

## Siilinjärven ikäihmisten yhteisöllisen asumisen hanke vuokramallilla

lkaholtk 07.09.2023 § 81

Valmistelija:

kiinteistöjohtaja Petri Pyy, p. 044717 9715,  
petri.pyy@pshyvinvointialue.fi,  
hankejohtaja Menna Kärnä, p. 040 717 6838,  
menna.karna@pshyvinvointialue.fi  
toimialajohtaja Mikko Korhonen, p. 044 718 6200,  
mikko.korhonen@pshyvinvointialue.fi,  
palveluysikköjohtaja Reetta Kettunen p. 0400 123 820  
reetta.kettunen@pshyvinvointialue.fi

### Hankkeen tausta

Siilinjärven kunta on siirtänyt esisopimuksen Siilinjärven palveluasuntorakennuksen vuokrauksesta Pohjois-Savon hyvinvointialueelle. Esisopimus on tehty Siilinjärven kunnan ja MVH Palveluasunnot Oy:n kesken ja siinä on sovittu yhteistyöstä MVH:n varaamalle tontille rakennettavan ja MVH:n omistukseen tulevan asuin- ja palvelurakennuksen rakentamisesta yhdessä hyväksytyjen suunnitelmien mukaisella tavalla.

Pohjois-Savon hyvinvointialue on antanut 30.5.2022 lausunnon hankkeesta, jossa todetaan, että Siilinjärven uudelle yhteisöllisen asumisen yksikölle on todettu olevan ilmeinen tarve ja että hanke on hyvinvointialueen näkökulmasta puollettavissa alueen palvelutarpeen näkökulmasta. Sijainti on keskeinen lähellä kuntapalveluja ja asukkaiden tarvitsemia päivittäispalveluita. Hyvinvointialueen sitoutuminen hankkeeseen päätetään erikseen.

Hyvinvointialue on käsitellyt lakisääteisen selvityksen vastaanottamisen Siilinjärven kunnan osalta 31.10.2022 aluevaltuustossa ja vastaanottanut hankkeen ja siihen liittyvän sopimuksen. Hanke on hyväksytty hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan 2023 aluevaltuustossa 22.12.2022. Hanke on siirtynyt Siilinjärven kunnalta Pohjois-Savon hyvinvointialueelle 1.1.2023.

MVH Palveluasunnot Oy on ilmoittanut vuoden 2023 alussa Pohjois-Savon hyvinvointialueelle, että heiltä on päättynyt sopimuksen mukainen varaus tontin hallintaan liittyen. Tontin hallinta on siirtynyt Rakennusliike Lapti Oy:lle sekä alueen kehittämis- ja rakentamisvastuu ja sitä kautta siirtyneeseen sopimukseen liittyvät vastuut. Siilinjärveltä siirtynyt sopimus on päättynyt keväällä, mutta hanketta on jatkettu päättyneen sopimuksen mukaisesti Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa.

## Hankkeen strategiamukaisuus, sisältö ja kustannukset

Siilinjärvellä väestöennusteen pohjalta paikkakunnalla on pitkäaikainen tarve uudelle Yhteisöllisen asumisen yksikön kohteelle ja väestörakenne ja väestöennuste puoltaa asumisyksikön rakentamista hyvinvointialueen näkökulmasta. Pohjois-Savon aluehallitus päätti (30.5.2022 §101) kokouksessa puoltaa Siilinjärvelle rakennettavaa asumisyksikköä palvelutarpeen näkökulmasta. Siilinjärveltä puuttuu tällä hetkellä välimuotoisen, yhteisöllisen palveluasumisen asumisen mahdollisuudet, joten tämän muotoiselle asumiselle on selkeä tarve tulevaisuutta ajatellen. Hanke on hyväksytty Pohjois-Savon hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan 2023 investointeja vastaavien sopimusten rakennushankkeena aluevaltuustossa 22.12.2023. Siilinjärven yhteisöllisen asumisen hanke toteuttaa Pohjois-Savon hyvinvointialueen palvelustrategiassa (19.6.2023) ikääntyneiden asumispalveluissa asetettuja tavoitteita, jotka ovat mm.

1. ikäihmiset saavat palveluntarpeeseensa ja toimintakykynsä mukaista asumispalvelua yhdenmukaisesti ja oikea-aikaisesti paikkakunnasta tai toimintayksiköstä riippumatta
2. kehittää asumispalveluita ja asumisyksiköjä vastaamaan palveluntarvetta
3. asumispalveluiden piirissä olevat ikäihmiset saavat asua kodinomaisessa ympäristössä elämänsä loppuun saakka.

Kyseessä on ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen uudisrakennushanke, joka käsittää 52 paikkaisen palveluasumisen mahdollistavan rakennuksen Siilinjärvellä terveyskeskuksen läheisyydessä. Kohteeseen rakentuu 38 kpl yksiöitä ja 7 kpl kaksioita. Kohteen toteuttaa Rakennusliike Lapti Oy ja hankkeen laajuus on noin 1 850 m<sup>2</sup>.

Pohjois-Savon hyvinvointialueen näkökulmasta rakennushanketta käsitellään investointisuunnittelussa investointia vastaavana sopimuksena, jossa Rakennusliike Lapti Oy rakennuttaa toimitilat ja toimii toimitilojen omistajana sekä vuokranantajana. Pohjois-Savon hyvinvointialue vuokraa omaan toimintaan tarvitsemansa toimitilat 18 vuoden vuokrasopimuksella. Määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella 18 kk irtisanomisajalla. Vuokrasopimus on mahdollisuus siirtää kolmannelle osapuolelle yhteisesti sopimalla.

Uuden ikäihmisten yhteisöllisen asumisen rakennuksen osalta kokonaisvuokra hyvinvointialueelle on noin 30 876,5 €/kk, josta pääomavuokran osuus on 26 418 €/kk ja ylläpitovuokran osuus n. 4 458,5 €/kk (alv 0 %). Neliökohtainen vuokra on 16,69 €/m<sup>2</sup> ja vuokrakustannukset ovat vuodessa yhteensä 370 518 €. Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokraa tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Lisäksi hyvinvointialueelle tulevia erillisiä ylläpitokustannuksia ovat mm. jätehuolto- ja siivoukustannukset, jotka ovat yhteensä n. 925 €/kk ja 11 100 € vuodessa. Hyvinvointialueelle tulee myös omia hankintoja hankkeeseen liittyen, jotka ovat yhteensä n. 75 000 € ja siitä aiheutuvat vuotuiset poistot 7 500 €.

Yhteensä hankkeesta aiheutuvat kustannukset hyvinvointialueelle ovat 389 118 € vuodessa, joka on 32 462,5 €/kk. Toiminta on uutta toimintaa ja tarkoittaa, että hyvinvointialueen vuokratustannukset kasvavat yllä olevan verran. Kustannukset on tarkoitus kattaa asukasvuokrilla.

Arvio koko sopimuskauden arvosta pääomakustannusten osalta on 5,7 M€. Pohjois-Savon hyvinvointialueen investointisuunnitelmassa 2023 on varauduttu Siilinjärven palveluasumishankkeen osalta tekemään 7,05 M€ arvoinen vuokrasopimukseen sitoutuminen, joten sopimus alittaa investointiraamin.

Hankkeen tavoitteena oleva kustannus-/vuokrataso (KELA:n hyväksymä eläkkeensaajan asumistuen perusteena oleva asumismenojen maksimimäärä) tulee saavuttaa rakennuksen valmistumishetkellä. Viimeisimmän päivityksen mukaisesti Siilinjärvellä yhden henkilön asumismenojen enimmäismäärä on 7 493 euroa vuodessa, joka on noin 624 euroa kuukaudessa. Rakennushankkeesta ja tilojen ylläpidosta aiheutuva laskennallinen asukaskohtainen vuosikustannus on 7 483 €, joka on noin 624 euroa kuukaudessa. Lisäksi asukkaalle tulevat maksettavaksi kuluttamansa veden ja sähkön kustannukset.

Tavoite on, että rakentaminen käynnistyy keväällä 2024 ja rakennus otetaan käyttöön vuonna 2025.

Hankesuunnitelmassa on päädytty siihen, että kohdetta ei toteuteta ARA-kohteena mahdolliseen palvelutarpeen muutokseen vastaamisen johdosta sekä tilojen käytön muuntojoustavuuden vuoksi.

Siilinjärven uusi ikäihmisten yhteisöllisen asumisen hanke toteuttaa aluevaltuustossa 19.6.2023 hyväksytyä palvelustrategiaa ikääntyneiden palvelujen osalta, jolla lisätään alueelle tarvittavaa omapalvelutuotantoa.

Yhteisöllinen asuminen tulevaisuuden palvelumuotona tukee palvelurakenteen keventämistavoitetta ja siihen liittyviä tuottavuustavoitteita.

Esityslistan oheisaineistona:

- Hankesuunnitelma liitteineen

Valmistelijan päätösehdotus:

Ikäihmisten ja hoivapalveluiden lautakunta esittää aluehallitukselle: Aluehallitus päättää hyväksyä, että

- 1) Siilinjärven ikäihmisten yhteisöllinen asumishanke toteutetaan liitteenä olevan hankesuunnitelman mukaisesti
- 2) Vuokrasopimus tehdään Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa hankkeen toteuttamisesta
- 3) Pohjois-Savon hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan toimitilat 18 vuodeksi myöhemmin laadittavan vuokrasopimuksen mukaisesti.

Taloudellisuus-, tuottavuus- ja integraatiovaikutusten arviointi  
Hanke toteuttaa osaltaan ikäihmisten soteintegroitunutta palvelukokonaisuutta.

Esittelijä	ikäntyvien palveluiden toimialajohtaja
Päätösehdotus	Ikäihmisten ja hoivapalveluiden lautakunta esittää aluehallitukselle: Aluehallitus päättää hyväksyä, että 1) Siilinjärven ikäihmisten yhteisöllinen asumishanke toteutetaan liitteenä olevan hankesuunnitelman mukaisesti 2) Vuokrasopimus tehdään Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa hankkeen toteuttamisesta 3) Pohjois-Savon hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan toimitilat 18 vuodeksi myöhemmin laadittavan vuokrasopimuksen mukaisesti.
Päätös	Merkitään pöytäkirjaan, että Petri Pyy, Menna Kärnä ja Reetta Kettunen olivat läsnä kokouksessa asian käsittelyn ajan klo 13.05-13.47.  Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ahall 18.09.2023 § 284

Esityslistan oheisaineistona:  
• Hankesuunnitelma liitteineen

Valmistelijan päätösehdotus:  
Ikäihmisten ja hoivapalveluiden lautakunta esittää aluehallitukselle:  
Aluehallitus päättää hyväksyä, että  
1) Siilinjärven ikäihmisten yhteisöllinen asumishanke toteutetaan liitteenä olevan hankesuunnitelman mukaisesti  
2) Vuokrasopimus tehdään Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa hankkeen toteuttamisesta  
3) Pohjois-Savon hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan toimitilat 18 vuodeksi myöhemmin laadittavan vuokrasopimuksen mukaisesti.

Taloudellisuus-, tuottavuus- ja integraatiovaikutusten arviointi  
Hanke toteuttaa osaltaan ikäihmisten soteintegroitunutta palvelukokonaisuutta.

Esittelijä hyvinvointialuejohtaja

Päätösehdotus Aluehallitus päättää hyväksyä, että:  
1) Siilinjärven ikäihmisten yhteisöllinen asumishanke toteutetaan liitteenä olevan hankesuunnitelman mukaisesti  
2) vuokrasopimus tehdään Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa hankkeen toteuttamisesta  
3) Pohjois-Savon hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan toimitilat 18 vuodeksi myöhemmin laadittavan vuokrasopimuksen mukaisesti.

Päätös Merkitään pöytäkirjaan, että:  
- Merja Rautiainen ilmoitti olevansa esteellinen (HL 28.1, kohta 5) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 9.06 - 9.18.  
- Petri Pyy oli läsnä kokouksessa asian esittelyn ajan klo 9.06 - 9.18.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ahall 18.03.2024 § 83  
11671/00.01.05/2023

Valmistelija: Petri Pyy, puh. 044 717 9715,  
petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi

Kuluttaja- ja kilpailuvirastolta (KKV) on tullut 1.2.2024 selvityspyyntö Pohjois-Savon hyvinvointialueelle liittyen Pohjois-Savon hyvinvointialueen yhteisöllisen asumisen yksikön hankintaan vuokramallilla. Selvityspyynnön kohteena on aluehallituksen 18.9.2023 § 284 hyväksytty päätös, joka koskee Siilinjärven ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen uudisrakennushanketta. Hanke on siirtynyt Siilinjärven kunnalta Pohjois-Savon hyvinvointialueelle 1.1.2023. KKV selvittää menettelyn hankintalainmukaisuutta toimenpidepyynnön perusteella.

Selvityspyyntö ja KKV:n jatkoprosessin aiheuttamat riskit hankkeen jatkamisen kannalta on arvioitu Pohjois-Savon hyvinvointialueen ja erillisen konsultin (PTCS) toimesta. Arvioinnin perusteella hankkeen jatkaminen aiheuttaa osapuolille merkittäviä aikataulullisia ja taloudellisia riskejä, jonka vuoksi hanke suositellaan keskeytettäväksi Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa.

Hankeeseen liittyvä vuokrasopimus on solmittu Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa 30.11.2023. Vuokrasopimuksen purkamisesta on neuvoteltu yhdessä Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa niin, että kummallakaan osapuolella ei ole vaateita toisiaan kohtaan.

Valmistelijan päätösehdotus:  
Aluehallitus päättää hyväksyä vuokrasopimuksen purkamisen Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa.

Taloudellisuus-, tuottavuus- ja integraatiovaikutusten arviointi  
Ei vaikutusta.

Toimivallan peruste	hallintosääntö 36 § ja 93 §
Esittelijä	hyvinvointialuejohtaja
Päätösehdotus	Aluehallitus päättää hyväksyä vuokrasopimuksen purkamisen Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa.
Päätös	<p>Merkitään pöytäkirjaan, että:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Merja Rautiainen ilmoitti olevansa esteellinen (HL 28.1, kohta 5) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 13.23-13.24.</li></ul> <p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p>