

Siilinjärven uusi vammaisten lasten asumis- ja tilapäishoidon yksikkö vuokramallilla

Pevamltk 02.10.2023 § 96

Valmistelija: Petri Pyy, puh. 044 717 9715,
petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi,
Menna Kärnä, puh. 044 717 6838,
menna.karna(at)pshyvinvointialue.fi
Kati Kantanen, puh. 044 740 1951,
kati.kantanen(at)pshyvinvointialue.fi,
Seija Kärkkäinen p. 040 747 0506
seija.karkkainen(at)pshyvinvointialue.fi

Hankkeen tausta

Pohjois-Savon hyvinvointialueella vammaisten lasten arkea tukevien asumispalvelupaikkojen / tilapäishoitopaikkojen määrä on tällä hetkellä riittämätön vammaisten lasten perheiden tarpeisiin nähden. Palvelut eivät vastaa lasten palvelutarvetta, ja yhä useampi lapsi ja perhe jää vaille tilapäishoidon tuomaa helpotusta ja tukea perheen arkeen ja vanhempien jaksamiseen. Useita lapsia on jonottamassa tällä hetkellä tilapäishoidon paikkaa, eikä omaishoitajana toimivien vanhempien omaishoidonvapaat toteudu tällä hetkellä lain edellyttämällä tavalla.

Omalle uudelle palvelutuotannolle lasten tilapäishoitoa ja pidempiaikaista asumista tuottavalle yksikölle on suuri tarve. Vammaisten lasten asumis- ja tilapäishoidon palveluiden tuottaminen hyvinvointialueen omana toimintana on tarkoituksenmukaista huomioiden palveluiden saatavuus ja taloudellisuus. Oman toiminnan lisääminen vähentää myös ostopalveluiden tarvetta. Perustettavan yksikön toiminnan piiriin on tarkoitus siirtää lapsia, jotka tällä hetkellä käyvät Etelä-Savon hyvinvointialueella kuntoutusjaksoilla ja tilapäishoidossa. Tavoitteena on, että näiden lapsien jaksot järjestetään pääsääntöisesti omana tuotantona ja vain välttämätön kuntoutus toteutetaan Etelä-Savon hyvinvointialueella.

Vuonna 2022 hyvinvointialueen valmistelua toteuttanut vammaispalvelujen alatyöryhmä on selvitystyötä tehdessään kartoittanut alle 18-vuotiaiden vammaisten lasten lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen hoidon tilaa ja palveluiden kehittämistarpeita. Työryhmän esitys oli, että hyvinvointialueelle perustetaan uusi alle 18-vuotiaille vammaisille lapsille tarkoitettu asumis- ja tilapäishoidon yksikkö, jossa on 7-paikkainen ryhmäasumiskoti pitkäaikaisasumiseen ja 7-paikkainen tilapäishoidon ryhmäasumiskoti. Vammaispalvelulaki määrittää, että lapsille suunnatun ryhmäkodin laajuus voi olla korkeintaan seitsemälle asukkaalle. Asumis- ja tilapäishoidon yksikön sijainniksi ehdotettiin Siilinjärven kunnan aluetta keskeisen sijaintinsa ja hyvien

kulkuyhteyksien perusteella. Perusteena on myös alueen lapsirikas väestö, joka tarvitsee näitä palveluja.

Uudisrakennushanke on hyväksytty Pohjois-Savon hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan 2023 aluevaltuustossa 22.12.2022. Hanke on hyväksytty investointia vastaaviin sopimuksiin, joka tarkoittaa, että Pohjois-Savon hyvinvointialue toteuttaa hankkeen vuokramallilla ja sitoutuu vuokraamaan tilat pitkäaikaisesti valitulta toimijalta.

Hankkeen tavoitteet ja sisältö

Ympäri vuorokautisen palveluasumisen toimintaperiaatteena ja -linjauksena on, että kehitysvammaisten asukkaiden ympärivuorokautista palveluasumista kehitetään kodinomaiseen suuntaan. Tavoitteena on turvata kodinomainen, yksilöllinen ja toimintakykyä tukeva asuminen ja hoiva. Toiminta-ajatukseen kuuluu, että rakennukseen tulee tiloja, jossa asukkaat voivat kokoontua ja toteuttaa sosiaalisia kontakteja ja pitää yllä luontaista tarvetta kuulua yhteisöön ja itsensä toteuttamisen mahdollisuuksia.

Siilinjärven asumis- ja tilapäishoitoyksikön uudisrakennushanke toteuttaa Pohjois-Savon hyvinvointialueen palvelustrategiassa (19.6.2023) perhe- ja vammaispalveluiden asumispalveluissa asetettuja tavoitteita, jotka ovat mm.

1. Turvata vammaisille asiakkaille yksilöllisen tarpeensa mukaiset asumispalvelut ja mahdollistaa asumisen vaihtoehtoja.
2. Siirtää asumispalvelujen tuottamisen painopiste ympärivuorokautisesta palveluasumisesta muihin asumisen järjestelyihin.
3. Turvata riittävät tilapäishoidon asumispalvelut.

Siilinjärven asumis- ja tilapäishoidon yksikön ympärivuorokautisen asumisen uudet toimitilat on tarkoitus toteuttaa uudisrakennushankkeena. Hankkeessa rakentuu 14 kappaletta ympärivuorokautisen palveluasumisen asuntoja tukitiloineen ja hankkeen laajuudeksi on arvioitu noin 1200 m². Rakennuksen toisessa osassa on tilapäistä asumispalvelua tarvitsevat asukkaat ja toisessa osassa pitkäaikaisen asumisen tuen tarpeessa olevat asukkaat. Siilinjärven asumis- ja tilapäishoidon hankesuunnitelman valmisteluun on osallistunut laajasti hyvinvointialueen henkilöstöä, mm. vammaispalveluiden henkilökuntaa, työturvallisuuden ja työsuojelun asiantuntijoita, tukipalveluiden ja tieto- ja laitehallinnon asiantuntijoita sekä kiinteistöhallinnon asiantuntijoita.

Hanke on hyväksytty Pohjois-Savon hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan 2023 investointeja vastaavien sopimusten rakennushankkeena 22.12.2022 (§150). Investointisuunnitelmassa on varauduttu Siilinjärvelle rakennettavan lasten asumis- ja tilapäishoidon yksikön osalta tekemään 4,1 M€ arvoinen vuokrasopimus.

Hanke toteutetaan vuokramallilla, jossa tarkoituksena on kilpailuttaa vuokranantaja. Vuokranantaja rakennuttaa rakennuksen omaan tai hankkimansa rahoittajan taseeseen. Pohjois-Savon hyvinvointialue vuokraa uuden rakennuksen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Tavoitteena on, että toimijan kilpailuttaminen käynnistyy 2023 loppuvuoden aikana, jolloin kohteen suunnittelu voidaan käynnistää alkuvuonna 2024. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2024 aikana ja rakennus otettaisiin käyttöön vuonna 2025. Hankkeen aikataulu tarkennetaan valitun toimijan kanssa ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Hankkeessa selvitetään mahdollisuutta hakea ARA-investointiavustusta. Hankkeen kokonaiskustannustaso ja taloudellisten reunaehtojen toteutuminen tarkistetaan kilpailutuksen päätyttyä.

Esityslistan liitteenä: Hankesuunnitelma

Valmistelijan päätösehdotus:

Perhe- ja vammaispalveluiden lautakunta esittää aluehallitukselle:

Aluehallitus päättää hyväksyä:

1. Siilinjärven uuden vammaisten lasten asumis- ja tilapäishoidon yksikön hankesuunnitelman
2. Hankkeen kilpailutuksen aloittamisen vuokramallilla
3. Kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi

Taloudellisuus-, tuottavuus- ja integraatiovaikutusten arviointi

Hanke toteuttaa perhe- ja vammaispalveluiden asumispalveluissa asetettuja tavoitteita

Esittelijä perhe- ja vammaispalveluiden toimialajohtaja

Päätösehdotus Valmistelijan päätösehdotus:
Perhe- ja vammaispalveluiden lautakunta esittää aluehallitukselle:
Aluehallitus päättää hyväksyä:
1. Siilinjärven uuden vammaisten lasten asumis- ja tilapäishoidon yksikön hankesuunnitelman
2. Hankkeen kilpailutuksen aloittamisen vuokramallilla
3. Kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esityslistan liitteenä:

- Hankesuunnitelma

Valmistelijan päätösehdotus:

Perhe- ja vammaispalveluiden lautakunta esittää aluehallitukselle:

Aluehallitus päättää hyväksyä:

1. Siilinjärven uuden vammaisten lasten asumis- ja tilapäishoidon yksikön hankesuunnitelman
2. Hankkeen kilpailutuksen aloittamisen vuokramallilla
3. Kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi

Taloudellisuus-, tuottavuus- ja integraatiovaikutusten arviointi

Hanke toteuttaa perhe- ja vammaispalveluiden asumispalveluissa asetettuja tavoitteita

Esittelijä hyvinvointialuejohtaja

Päätösehdotus

Aluehallitus päättää hyväksyä:

1. Siilinjärven uuden vammaisten lasten asumis- ja tilapäishoidon yksikön hankesuunnitelman
2. Hankkeen kilpailutuksen aloittamisen vuokramallilla
3. Kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ahall 28.02.2024 § 57

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

Siilinjärven uusi lasten asumis- ja tilapäishoidon yksikkö (Asumis- ja tilapäishoidonyksikkö Silvastila) vuokramallilla -hankintamenettely on tarpeen keskeyttää.

Perusteluna hankintamenettelyn keskeytykselle on hankintaprosessin aikana ilmi tullut ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) kannanotto, että se ei tule myöntämään hankkeelle tukea tai investointiavustusta kilpailutetulla tarjouspyyntöaineistolla. Tarjouspyyntöaineistossa edellytettiin ARA:n investointiavustuksen hakemista. Tarjousten

vertailuperusteena on ollut kokonaisvuokra, joka ei ole ARA:n omakustannusperiaatteen mukainen.

Hankintayksikkö käynnistää uuden hankintaprosessin avoimella menettelyllä ja päivitetyllä tarjouspyyntöaineistolla, jossa huomioidaan ARA:n omakustannusperiaate.

Valmistelijan päätösehdotus:

Aluehallitus päättää keskeyttää Siilinjärven uusi lasten asumis- ja tilapäishoidon yksikkö vuokramallilla -hankintamenettelyn ja aloittaa uuden hankintamenettelyn päivitetyllä tarjouspyyntöaineistolla.

Kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi.

Taloudellisuus-, tuottavuus- ja integraatiovaikutusten arviointi

Hanke toteuttaa perhe- ja vammaispalveluiden asumispalveluissa asetettuja tavoitteita.

Toimivallan peruste hallintosääntö 93 §, kohta: Kiinteistötoimen hankinnat

Esittelijä hyvinvointialuejohtaja

Päätösehdotus

Aluehallitus päättää:

- 1) keskeyttää hankintamenettelyn
- 2) aloittaa uuden hankintamenettelyn päivitetyllä tarjouspyyntöaineistolla.
- 3) kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ahall 13.05.2024 § 171
13679/00.01.05/2023

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

Siilinjärven uusi vammaisten lasten asumis- ja tilapäishoidon yksikkö, perhe- ja vammaispalvelut -hanke kilpailutettiin Hilmassa avoimella menettelyllä 2.4.2024 – 29.4.2024. Hanke kilpailutettiin ilman ARA-tuki vaatimusta, koska hankkeeseen tulevalle tilapäishoidon tiloille ARA ei myönnä avustusta. Tarjoukset oli jätettävä 29.4.2024 klo 12.00 mennessä. Tarjoukset avattiin 29.4.2024 klo 12.15.

Tarjoukset saatiin määräaikaan mennessä:

- Parmaco Oy:ltä
- Toivo Yhteiskuntakiinteistöt Oy:ltä
- Teijo-Talot Oy & Lumme Palvelukiinteistöt Oy:ltä

Kaikki tarjoajat täyttivät tarjouspyyntöasiakirjoissa olevat ehdot.

Tarjosten valintaperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus, joka koostui tarjoushinnan ja tontin pisteityksestä.

Vertailuperusteet olivat:

- Hinta, painoarvo pisteityksessä 70 %
- Tontti, painoarvo pisteityksessä 30 %

Tarjotut kokonaisvuokrat/kk olivat (alv. 0 %):

- Parmaco Oy	27 235,00 €
- Toivo Yhteiskuntakiinteistöt Oyj	31 900,00 €
- Teijo-Talot Oy & Lumme Palvelukiinteistöt Oy	24 102,00 €

Tonttipisteitykset:

- Parmaco Oy	22 pistettä
- Toivo Yhteiskuntakiinteistöt Oyj	23,67 pistettä
- Teijo-Talot Oy & Lumme Palvelukiinteistöt Oy	23,67 pistettä

Yhteispisteet (painotetut hinta- ja tonttipisteet):

- Parmaco Oy	89,835 pistettä
- Toivo Yhteiskuntakiinteistöt Oyj	82,888 pistettä
- Teijo-Talot Oy & Lumme Palvelukiinteistöt Oy	100,000 pistettä

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jätti Teijo-Talot Oy & Lumme Palvelukiinteistöt Oy.

Investointisuunnitelmassa 2023 hankkeelle on varattu 4,1 milj. euron sopimusarvo. Halvimman tarjouksen perusteella laskettavat pääomakustannukset 20 vuokra-ajalle ovat 5,109 milj. euroa. Sopimusarvon muutos 5,2 milj. euroon toteutetaan investointeja vastaavien sopimusten välillä niin, ettei kokonaiskustannukset ja lainanottovaltuus muutu.

Valmistelijan päätösehdotus:

Siilinjärven uusi vammaisten lasten asumis- ja tilapäishoidon yksikkö, perhe- ja vammaispalvelut -hankkeen toteuttajaksi vuokramallilla valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut Teijo-Talot Oy & Lumme Palvelukiinteistöt Oy.

Taloudellisuus-, tuottavuus- ja integraatiovaikutusten arviointi
Ei vaikutusta.

Toimivallan peruste hallintosäntö 36 § ja 93 §

Esittelijä hyvinvointialuejohtaja

Päätösehdotus Aluehallitus päättää, että Siilinjärven uusi vammaisten lasten asumis- ja tilapäishoidon yksikkö, perhe- ja vammaispalvelut -hankkeen toteuttajaksi vuokramallilla valitaan kokonaistaloudellisesti

edullisimman tarjouksen antanut Teijo-Talot Oy & Lumme
Palvelukiinteistöt Oy.

Päätös

Merkitään pöytäkirjaan, että:

- Petri Pyy oli läsnä kokouksessa asian käsittelyn ajan klo 9.18 -
9.25.

Päätösehdotus hyväksyttiin.