

Kuopion palveluasumisen rakennushankkeen urakoitsijan valinta

Ahall 26.05.2025 § 225
5062/10.01/2024

Valmistelija(t)	Petri Pyy, puh. 044 717 9715, petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi
Päätös	Merkitään pöytäkirjaan, että: - Petri Pyy läsnä kokouksessa asian esittelyn ajan klo 10.55 - 11.06 - Minna Mykkänen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 10.59 - Minna Reijonen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 11.04 Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	hyvinvointialuejohtaja
Päätösehdotus	Aluehallitus päättää valita Kuopion palveluasumisen rakennushankkeen KVR-urakoitsijaksi edullisimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antaneen Pohjolan Kiinteistö rakenne Oy:n.
Toimivallan peruste	Hallintosääntö 36 § ja 93 §, kohta: Kiinteistötoimen hankinnat ja vuokraus
Valmistelu	Ikääntyneiden palvelut, Kuopion palveluasumisen rakennushanke kilpailutettiin julkisten hankintojen palvelussa Hilmassa avoimella menettelyllä 30.3. – 6.5.2025 välisenä aikana. Hankkeen toteutusmuotona on KVR-urakka eli kokonaisvastuurakentaminen. Hankkeesta saatiin määräaikaan 6.5.2025 mennessä 13 tarjousta: - Pohjolan Kiinteistö rakenne Oy - Rakennusliike Lapti Oy - Rakennusliike U. Lipsanen Oy - Rakennusliike Konttinen Oy - Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy - YIT Suomi Oy - Rakennusliike Soimu Oy - Sievi Hyvinvointi tilat Oy - Sakela Rakennus Oy - RP-Karmi Oy - Lujatalo Oy - Pohjola Rakennus Oy Suomi - Rakennustoimisto K. Tervo Oy Kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia. Edullisimman hyväksytyn tarjouksen, 7 039 000,00 euroa (alv 0 %), antoi Pohjolan Kiinteistö rakenne Oy.

Lisäksi hankkeesta aiheutuu hyvinvointialueelle kustannuksia rakennuttamisesta sekä rakennuksen kalustamisesta ja varustamisesta noin 1 000 000 euroa (alv 0%). Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat tällöin noin 8 039 000 euroa (alv 0%).

Ahall 25.02.2025 § 72

Valmistelija(t)	Petri Pyy, puh. 044 717 9715, petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi, Mikko Korhonen, puh. 044 718 6200, mikko.korhonen(at)pshyvinvointialue.fi, Menna Kärnä puh. 044 717 6838, menna.karna(at)pshyvinvointialue.fi, Reetta Kettunen, puh. 040 012 3820, reetta.kettunen(at)pshyvinvointialue.fi
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	hyvinvointialuejohtaja
Päätösehdotus	Aluehallitus päättää hyväksyä: 1. Kuopion palveluasumisen rakennushankkeen 31.1.2025 päivitetyn hankesuunnitelman 2. Rakennushankkeen kilpailutuksen aloittamisen omistusmallilla 3. Kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi 4. Investointisuunnitelman muutoksen hankkeen rahoitusmallin osalta investointeja vastaavasta sopimuksesta taseinvestoinniksi. Muutoksesta informoidaan ministeriöitä.
Ennakkovaikutusten arviointi	Ikääntyneiden asumispalveluiden järjestämisen turvaaminen
Toimivallan peruste	Hallintosäytäö § 36
Liitteet ja oheisaineisto	Esityslistan liitteenä: - Hankesuunnitelma

Ikaholtk 13.02.2025 § 14

Valmistelija(t)	Menna Kärnä, puh. 040 717 6838, menna.karna(at)pshyvinvointialue.fi, Petri Pyy, puh. 044 717 9715, petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi, Mikko Korhonen, puh. 044 718 6200, mikko.korhonen(at)pshyvinvointialue.fi, Reetta Kettunen puh. 0400 123 820, reetta.kettunen(at)pshyvinvointialue.fi
Päätös	Merkitään pöytäkirjaan, että: - Petri Pyy ja Menna Kärnä olivat paikalla kokouksessa klo 13.15-13.56. Heikki Miettinen teki seuraavan vastaesityksen: Julkulan sairaalan tontilla sijaitseva rantasauna on tuonut Pohjois-Savon hyvinvointialueen henkilökunnalle merkittävää hyvinvointia yli vuosikymmenien. Suunnitelmissa oleva palveluasumisen rakennushanke tarvinnee toteutuessaan henkilökuntaa ja alueella sijaitseva virkistysalue lisäisi imua. Ikäihmisten ja hoivapalveluiden lautakunta esittää aluehallitukselle hyväksyttäväksi Kuopion palveluasumisen rakennushankkeen 31.1.2025 päivitetyn hankesuunnitelman sillä muutoksella, että Julkulan rantasaunan aluetta ei jatkossa suunnitella myytäväksi tai purettavaksi, vaan se jää edelleen sen nykyiseen käyttöön sekä hyvinvointialueen omistukseen tontteineen. Puheenjohtaja totesi, että esitys raukesi kannattamattomana. Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	ikäntyvien palveluiden toimialajohtaja
Päätösehdotus	Ikäihmisten ja hoivapalveluiden lautakunta päättää esittää aluehallitukselle hyväksyttäväksi: 1. Kuopion palveluasumisen rakennushankkeen 31.1.2025 päivitetyn hankesuunnitelman 2. Rakennushankkeen kilpailutuksen aloittamisen omistusmallilla 3. Kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi 4. Investointisuunnitelman muutoksen hankkeen rahoitusmallin osalta investointeja vastaavasta sopimuksesta taseinvestoinniksi. Muutoksesta informoidaan ministeriöitä.
Ennakkovaikutusten arviointi	Ikäntyneiden asumispalveluiden järjestämisen turvaaminen
Toimivallan peruste	Hallintosääntö § 43, Lautakunnan erityistehtävät kohta 6

Liitteet ja oheisaineisto

Esityslistan oheisaineistona:

- Hankesuunnitelma

Valmistelu

Rakennushankkeen hankesuunnitelmaa on päivitetty ja muutoksena edelliseen hankesuunnitelmaan on hankesuunnitelmaan huomioitu, että rakennushanke ei tule saamaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) myöntämää investointiavustusta. Lisäksi päivitettyyn hankesuunnitelmaan on liitetty selvitys uudisrakennuksen sijainnista Julkulaan ja selvitys tontin käytöstä. Hankkeessa on huomioitu kiinteistö- ja toimitilastrategiset tavoitteet ja linjaukset.

Päivitetyn hankesuunnitelman mukaisesti Kuopioon rakennettava uusi ympärivuorokautinen rakennus mahdollistaa asumispalvelun 61 ikääntyneelle asukkaalle. Rakennuksen suunniteltu kohteen laajuus on n. 3400 m². Kuopion palveluasumisen tarvitsemat toimitilat esitetään rakennettavan uudisrakennushankkeena Julkulaan hyvinvointialueen omistamalle tontille, jonne sijoittuisi myös vammaispalvelujen asumis- ja kuntoutumisyksikkö. Rakennusten läheisestä sijainnista on saavutettavissa synergiaetuja kustannushyötynä mm. kuljetuskustannuksista ja henkilöstön liikuteltavuudesta.

Hankesuunnittelun aikana riskinä tunnistettiin, että ARA:n investointiavustusta ei saada tälle hankkeelle ja hankesuunnitelmaa päivitettiin vastaamaan tätä tilannetta. Hankesuunnittelussa tarkasteltiin hankkeen toteutusvaihtoehtoja ja päädyttiin siihen, että kiinteistön rakentaminen omaan taseeseen olisi investointikustannuksiltaan edullisin vaihtoehto. Vuokramallilla hankkeen pääomakustannukset ovat noin 16,5 M€ ja omaan taseeseen tehtynä noin 12 M€ 20-vuoden ajalla tarkasteltuna. Hankkeen toteuttaminen omistusmallilla ja sen perusteella tehtyjen laskelmien mukaisesti tulevien asuntojen vuokrataso olisi noin 875 €/kk huomioiden pääoma- ja ylläpitokustannukset. Kustannustaso ylittää KELA:n eläkkeensaajan asumismenojen ylärajan, joka on Kuopiossa 712 €.

Hanke on hyväksytty investointisuunnitelmaan 2023 investointeja vastaavaksi sopimukseksi, jonka mukaisesti hyvinvointialue voi tehdä 18 M€ sopimussitoumuksen hankkeeseen liittyen. Taloudellisen tarkastelun perusteella hanke esitetään rakennettavaksi omaan omistukseen, joka tarkoittaa investointisuunnitelman näkökulmasta rahoitusmallin muutosta. Rakennuksen alustava kustannusarvio on 9 M€, joka esitetään taseinvestointeihin vuosille 2025 - 2027. Hankkeen kustannusarvio päivitetään toteuttajan kilpailuttamisen jälkeen. Valtioneuvoston investointioppaan mukaisesti rahoitustavan muutoksen osalta riittää ilmoitus ministeriöille, mikäli hanke ei ole sisällöllisesti muuttumassa ja kustannukset pysyvät ennallaan. Hankkeen osalta kustannukset

ovat pienentyneet alkuperäisestä, joten ministeriöiden informointi rahoitustavan muutokseen on riittävä.

lkaholtk 10.10.2024 § 88

Valmistelijat:

hankepääällikkö Menna Kärnä, p. 040 717 6838,
menna.karna(at)pshyvinvointialue.fi
kiinteistöjohtaja Petri Pyy, p. 044 717 9715,
petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi
toimialajohtaja Mikko Korhonen, p. 044 718 6200,
mikko.korhonen(at)pshyvinvointialue.fi,
palveluyksikköjohtaja Reetta Kettunen p. 0400 123 820
reetta.kettunen(at)pshyvinvointialue.fi

Puijonlaakson palveluasumisen rakennushanke on hyväksytty Pohjois-Savon hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan 2023 aluevaltuustossa 22.12.2022 §150. Puijonlaakson palveluasumishankkeesta käytetään jatkossa nimeä Kuopion asumispalveluhanke, koska hankesuunnittelun aikana rakennuksen sijainniksi päädyttiin esittämään Julkulaa. Hankesuunnitelma liittyy laajempaan ikäihmisten asumispalvelujen järjestämistä koskevaan hankesuunnitelmakokonaisuuteen Kuopiossa. Kokonaisuus muodostuu Pyörön (Liito-orava), Leväsen ja Puijonlaakson hankkeista. Liito-oravan ympärivuorokautisen palveluasumisen palvelutalo valmistui syksyllä 2021 ja Leväsen palvelutalon rakennus otettiin käyttöön marraskuussa 2023.

Aluehallituksen hyväksymän investointisuunnitelman mukaisesti hyvinvointialue voi tehdä 18.000.000 euron sitoumuksen, joka on tiloista maksettavan pääomavuokran määrä kerrottuna sopimusajalla. Kohteen laajuutta on sittemmin tehostettu ja pienennetty hyvinvointialueen toiminnallisen suunnittelun tarkastelun myötä ja alkuperäisestä hankelaajuudesta on jätetty pois kotihoidon ja päivätoiminnan tilat. Tämän myötä koko hankelaajuus on ARA – tukikelpoinen asumispalveluhanke. Alustava, tilojen suhteessa pienennetty rakennuskustannus koko hankkeelle on noin 12.000.000 euroa, johon haetaan ARA-investointiavustus. ARA-investointiavustuksen suuruudesta riippuen muodostuu hyvinvointialueelle hankkeesta tuleva kustannus, joka on arvioitu olevan vähintään 7,2 miljoonaa euroa.

Huomioiden palvelutarpeen kasvu Kuopioon tarvitaan palveluasumisen yksikkö, jossa on 60 asuntoa ympärivuorokautiselle palveluasumiselle. Osa paikoista on tarkoitettu vaikeista käytöshäiriöstä kärsiville muistisairaille asiakkaille. Näille paikoille Kuopiossa on suuri tarve. Ikääntyneille tarkoitettua Kuopion palveluasumisen tarvitsemia toimitiloja esitetään rakennettavan uudisrakennushankkeena. Uudet rakennettavat tilat suunnitellaan toteutettavaksi siten, että ympärivuorokautisen palveluasumisen tilat muuntuvat tarvittaessa asiakaskunnan tarpeiden muuttuessa kevyemmän palvelun toimintayksiköksi. Tämä mahdollistaa asumisyksikön monimuotoisemman käytön vastaamaan asiakaskunnan muuttuvia tarpeita. Alkuperäisessä suunnitelmassa rakennukseen sijoittuivat myös päivätoiminnan, kotihoidon ja Kuopion kaupungin liikuntatiloja, mutta niistä on sittemmin luovuttu tarkemman selvittelyn pohjalta. Päivätoiminta ja kotihoito ovat tällä hetkellä siirtyneet Puijonlaakson palvelukeskuksesta pois ja näiden toimintojen tila-asiat tarkastellaan erillisenä tästä hankkeesta.

Kiinteistö sijoittuu Kuopion kaupunkiin, Julkulan kaupunginosaan osoitteeseen Puijonsarventie 60, 70260 Kuopio. Osoitteessa sijaitsevista Pohjois-Savon hyvinvointialueen omistamasta tontista 297- 21-13-3 varataan hankkeelle uusi rakennuspaikka. Tontilla sijaitsevat tällä hetkellä Pohjois-Savon hyvinvointialueen omistama psykiatrisen sairaalan, ja sen toimintaa tukeneet käytöstä poistetut rakennukset. Psykiatrisen sairaalan toiminnot siirtyivät Julkulan alueelta Lainesairaalaan toukokuussa 2024, jonka seurauksena tonttialueet ovat uudelleenkäytettävissä. Asemakaavassa tontti on merkitty tunnuksella YS1 (Sosiaalista toimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialue), joka mahdollistaa palveluasumiskohteen rakentamisen ilman poikkeamamenettelyä. Tonttisuunnittelua on tehty yhteistyössä Kuopion kaupungin kanssa ja samalle tontin alueelle ehdotetaan sijoitettavaksi hankesuunnittelussa oleva vammaispalvelujen asumis- ja kuntoutusyksikön kiinteistö. Rakennusten läheisestä sijainnista on saavutettavissa synergia etuja mm. tukitoimintojen kuljetusreittien ja logistiikan samansuuntaisuus (kustannushyöty), tukipalveluhenkilöstön liikuteltavuus ja hyödyntäminen eri toimijoiden kesken, välillisiä tehtäviä tekevien hyödynnettävyys eri rakennusten / toimijoiden kesken, pysäköintipaikan käyttöasteen hyödyt, jos yksi alue, usealle toimijalle ja mahdollinen hyödynnettävyys henkilökunnan tiloissa eri rakennusten välillä. Rakennusten piha-alueissa on myös saavutettavissa yhteiskäyttöisyyttä.

Hankesuunnitelman valmisteluun on osallistunut hyvinvointialueen ikääntyvien palveluiden henkilökuntaa, työturvallisuuden ja työsuojelun asiantuntijoita, tukipalveluiden ja tietohallinnon asiantuntijoita sekä kiinteistöhallinnon asiantuntijoita. Hankesuunnitelman valmistelu- ja koordinoituvastuu on ollut Kiinteistöhallinnolla.

Kuopion palveluasumisen asumisen rakennushanke toteuttaa aluevaltuustossa 19.6.2023 hyväksyttyä palvelustrategiaa sekä

palvelujärjestelmä uudistuksen periaatteita (aluevaltuusto 17.6 2024).

Rakennushanketta käsitellään investointia vastaavana sopimuksena, jossa Pohjois-Savon hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan tilat pitkäaikaisesti valitun toimijan kanssa. Suunniteltu kohteen kerrosala on 3566 m².

Hankkeessa varaudutaan toteuttamaan 60 ympärivuorokautisen asumisen asuntoa tukitiloineen Kuopion Julkulan kaupunginosaan 2025–2026 välisenä aikana. Tavoite on, että rakennuttajan kilpailuttaminen käynnistyy syksyn 2024 aikana ja rakennuksen käyttöönotto ajoittuisi loppuvuoteen 2026.

Hankkeeseen liittyvänä riskinä on tunnistettu, että ARA-tukea ei välttämättä saada hankkeelle. Hankkeen kilpailutusta ei aloiteta ennen kuin varmuus mahdollisuudesta saada tukea hankkeelle on saatu. Tunnistetun riskin johdosta varasuunnitelmana suunnitellaan hankkeen toteuttamiseksi vaihtoehto ilman ARA – tukea. Mikäli ARA-tukea ei saada, tuodaan vaihtoehtoratkaisu ja uusi hankesuunnitelma päätöksentekoon.

Esityslistan oheisaineistona:

- Hankesuunnitelma

Valmistelijan päätösehdotus:

Ikäihmisten ja hoivapalveluiden lautakunta esittää aluehallituksen päätettäväksi:

1. Kuopion palveluasumisen rakennushankkeen hankesuunnitelman
2. Rakennushankkeen kilpailutuksen aloittamisen vuokramallilla, mikäli varmuus ARA-tuesta hankkeelle saadaan
3. Kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi

Taloudellisuus-, tuottavuus- ja integraatiovaikutusten arviointi

Hanke toteuttaa osaltaan ikäihmisten soteintegroitunutta palvelukokonaisuutta sekä hyväksyttyä investointisuunnitelmaa 2023.

Toimivallan peruste hallintosäntö 43 §, Lautakunnan erityistehtävät kohta 6

Esittelijä ikääntyvien palveluiden toimialajohtaja

Päätösehdotus Ikäihmisten ja hoivapalveluiden lautakunta esittää aluehallitukselle:

Aluehallitus päättää hyväksyä

1. Kuopion palveluasumisen rakennushankkeen hankesuunnitelman
2. Rakennushankkeen kilpailutuksen aloittamisen vuokramallilla, mikäli varmuus ARA-tuesta hankkeelle saadaan
3. Kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi

Päätös

Merkitään pöytäkirjaan, että

- Petri Pyy oli läsnä kokouksessa klo 13.00-13.41.
 - liitteen Hankesuunnitelma, Kuopion palveluasumisen rakennushanke virheellinen vuosiluku kohdassa 1.2
- Palveluasumisen tarve ikääntyneille Kuopiossa korjataan kuulumaan seuraavasti: Kuopion väestöennusteen mukaan yli 75-vuotiaiden määrä tulee kasvamaan vuoteen 2040 saakka.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ahall 28.10.2024 § 338

Valmistelija: Menna Kärnä, puh. 040 717 6838, menna.karna(at)pshyvinvointialue.fi, Petri Pyy, puh. 044 717 9715, petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi, Mikko Korhonen, puh. 044 718 6200, mikko.korhonen(at)pshyvinvointialue.fi, Reetta Kettunen puh. 0400 123 820, reetta.kettunen(at)pshyvinvointialue.fi

Valmistelijan päätösehdotus:

Ikäihmisten ja hoivapalveluiden lautakunta esittää aluehallitukselle:

Aluehallitus päättää hyväksyä:

1. Kuopion palveluasumisen rakennushankkeen hankesuunnitelman
2. Rakennushankkeen kilpailutuksen aloittamisen vuokramallilla, mikäli varmuus ARA-tuesta hankkeelle saadaan
3. Kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi

Ennakkovaikutusten arviointi

Toimivallan peruste hallintosääntö 36 §

Esittelijä hyvinvointialuejohtaja

Päätösehdotus Aluehallitus päättää hyväksyä:

1. Kuopion palveluasumisen rakennushankkeen hankesuunnitelman
2. Rakennushankkeen kilpailutuksen aloittamisen vuokramallilla, mikäli varmuus ARA-tuesta hankkeelle saadaan
3. Kilpailutuksen perusteella valittava toimija tuodaan erikseen päätettäväksi

Päätös

Merkitään pöytäkirjaan, että:

- Hannu Lahti oli läsnä kokouksessa klo 11.16 - 11.28.

Aluehallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun ikäihmisten- ja hoivapalveluiden lautakuntaan.

Hyväksyttiin.