

Kuopion asumis- ja kuntoutusyksikön ja osaamiskeskuksen urakoitsijan valinta

Ahall 11.08.2025 § 295
1344/00.01.05/2025

Valmistelija(t)	Petri Pyy, puh. 044 717 9715, petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	hyvinvointialuejohtaja
Päätösehdotus	Aluehallitus päättää valita Kuopion asumis- ja kuntoutusyksikön ja osaamiskeskuksen KVR-urakoitsijaksi edullisimman tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antaneen RP-Karmi Oy:n.
Ennakkovaikutusten arviointi	Hyvinvointialueella tulee olla tarpeen mukaisesti vaativan moniammatillisen tuen yksiköitä. Oma yksikkö parantaa palvelun saatavuutta ja kustannustehokkuutta sekä kuntoutuksen vaikuttavuutta.
Toimivallan peruste	Hallintosääntö § 36 ja § 93: Kiinteistötoimen hankinnat ja vuokraus
Liitteet ja oheisaineisto	Esityslistan liitteenä: - Esityslistan oheisaineistona: - tarjoajan soveltuvuusvaatimukset - lausunto tarjouksen kustannustasosta
Valmistelu	Perhe- ja vammaispalvelut, Kuopion asumis- ja kuntoutusyksikkö -hanke kilpailutettiin julkisten hankintojen palvelussa Hilmassa avoimella menettelyllä 11.4. – 30.5.2025 välisenä aikana. Hankkeen toteutusmuotona on KVR-urakka eli kokonaisvastuurakentaminen. Hankkeesta saatiin määräaikaan, 30.5.2025, mennessä seitsemän tarjousta: - OnWood Oy - Pohjola Rakennus Oy Suomi - Pohjolan Kiinteistö rakenne Oy - Rakennusliike Konttinen Oy - Rakennusliike Lapti Oy - RP-Karmi Oy - Sievi Hyvinvointitilat Oy Kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia. Edullisimman hyväksytyn tarjouksen, 3 540 521,12 euroa (alv. 0 %), antoi RP-Karmi Oy.

Lisäksi hankkeesta aiheutuu hyvinvointialueelle kustannuksia rakennuttamisesta sekä rakennuksen kalustamisesta ja varustamisesta noin 650 000,00 euroa (alv. 0 %). Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat tällöin noin 4 190 000,00 euroa (alv. 0 %).

Ahall 25.02.2025 § 73

Valmistelija(t)	Petri Pyy, puh. 044 7179715, petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi, Menna Kärnä, puh. 044 717 6838, menna.karna(at)pshyvinvointialue.fi, Kati Kantanen, puh. 044 7401951, kati.kantanen(at)pshyvinvointialue.fi, Seija Kärkkäinen p. 040 747 0506 seija.karkkainen(at)pshyvinvointialue.fi
Päätös	Merkitään pöytäkirjaan, että: - Annukka Ojala ilmoitti olevansa esteellinen (hyvinvointialuelaki 102.3 §) ja poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 11.13-11.15 Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	hyvinvointialuejohtaja
Päätösehdotus	Aluehallitus päättää hyväksyä: 1. Kuopion asumis- ja kuntoutusyksikön ja osaamiskeskuksen rakennushankkeen 7.2.2025 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	Hyvinvointialueella tulee olla tarpeen mukaisesti vaativan moniammatillisen tuen yksiköitä. Oma yksikkö parantaa palvelun saatavuutta ja kustannustehokkuutta sekä kuntoutuksen vaikuttavuutta.
Toimivallan peruste	Hallintosäntö § 36 ja § 93
Liitteet ja oheisaineisto	Esityslistan liitteenä: • Kuopion asumis- ja kuntoutusyksikön ja osaamiskeskuksen hankesuunnitelma • Kuopion asumis- ja kuntoutusyksikön ja osaamiskeskuksen hankesuunnitelman liitteet

Pevamltk 17.02.2025 § 14

Valmistelija(t)	Petri Pyy, puh. 044 7179715, petri.pyy(at)pshyvinvointialue.fi, Menna Kärnä, puh. 044 717 6838, menna.karna(at)pshyvinvointialue.fi, Kati Kantanen, puh. 044 7401951, kati.kantanen(at)pshyvinvointialue.fi, Seija Kärkkäinen p. 040 747 0506 seija.karkkainen(at)pshyvinvointialue.fi
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Merkitään pöytäkirjaan, että: - Aki Hirvonen saapui kokoukseen klo 9.03. - Petri Pyy ja Menna Kärnä poistuivat klo 10.04.
Esittelijä	perhe- ja vammaispalveluiden toimialajohtaja
Päätösehdotus	Perhe- ja vammaispalveluiden lautakunta esittää aluehallitukselle hyväksyttäväksi: 1. Kuopion asumis- ja kuntoutusyksikön ja osaamiskeskuksen rakennushankkeen 7.2.2025 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	Hyvinvointialueella tulee olla tarpeen mukaisesti vaativan moniammatillisen tuen yksiköitä. Oma yksikkö parantaa palvelun saatavuutta ja kustannustehokkuutta sekä kuntoutuksen vaikuttavuutta.
Toimivallan peruste	Hallintosäätö § 41, lautakunnan erityistehtävät kohta 6 ja hallintosäätö § 93.
Liitteet ja oheisaineisto	Esityslistan oheisaineistona:

- Kuopion asumis- ja kuntoutusyksikön ja osaamiskeskuksen hankesuunnitelma
- Kuopion asumis- ja kuntoutusyksikön ja osaamiskeskuksen hankesuunnitelman liitteet

Valmistelu

Pohjois-Savossa ei ole tarjolla nykyisin kuntoutus- tai tilapäishoidon paikkoja nuorille aikuisille. Palveluita ostetaan Etelä-Savon hyvinvointialueen Vaalijalan Pieksämäen yksiköistä. Palveluita saadaksesi asiakkaiden on matkustettava omasta toiminta- ja elinympäristöstään eri maakunnan alueelle. Lisäksi asiakkaiden yksilöllisen edun mukainen ja kustannuksiltaan edullisempi lakisääteinen päivä kuntoutus ei mahdollistu lainkaan. Etäällä järjestetyssä kuntoutuksessa ja tilapäishoidossa ei mahdollistu asiakkaan oman toimintaympäristön ja verkostotoimijoiden huomioiminen. Lisäksi läheisten ja omaisten yhteydenpito estyy. Vammaisten nuorten asumis- ja tilapäishoidon palveluiden tuottaminen hyvinvointialueen omana toimintana on tarkoituksenmukaista huomioiden palveluiden saatavuus ja taloudellisuus. Omalle uudelle nuorille aikuisille kohdennetulle pidempiaikaista asumista, kuntoutusta ja tilapäishoitoa tuottavalle yksikölle on suuri tarve. Hyvinvointialueen toimintaa valmistelleessa hanketyöryhmässä on tarkasteltu asiakkaiden palvelutarvetta ja todettu, että kehitysvammaisten nuorten aikuisten ympärivuorokautinen palveluasuminen ja tilapäinen kuntoutus on tarkoituksenmukaista ja asiakaslähtöistä järjestää lähellä heidän omaisiaan ja kotikuntaansa. Määräaikaisilla kuntoutusjaksoilla oleville palvelun järjestäminen heidän omassa elinympäristössään tuo yhdenvertaisuutta suhteessa muihin kuntalaisiin.

Kuopioon tarvitaan vammaisille tarkoitettu asumis-, kuntoutus- ja tilapäishoidon yksikkö. Uudisrakennukseen esitetään 15 asiakaspaikkaa, joista 10 on tarkoitettu pitempiaikaiseen asumiseen ja 5 paikkaa kuntoutuksen ja tilapäishoidon jaksoille. Huomioiden palvelutuotannon synergiaedut toiminnassa ja henkilöstössä esitetään Kuopiossa nykyisin Herman ostoskeskuksessa sijaitsevan osaamiskeskuksen uusien tilojen sisältyvän rakennushankkeeseen asumis-, kuntoutus- ja tilapäishoidon yksikön kanssa. Rakennuksen suunniteltu kohteen laajuus on n. 1235 m². Uudisrakennus varaudutaan toteuttamaan 15 palveluasumisen asuntoa ja osaamiskeskuksen tiloja tukitiloineen yhteensä n. 1235 m² Kuopion kaupungin Julkulan kaupunginosaan. Kuopion asumis-, ja kuntoutusyksikön ja osaamiskeskuksen tarvitsemat toimitilat esitetään rakennettavan uudisrakennushankkeena Julkulaan hyvinvointialueen omistamalle tontille, jonne sijoittuisi myös ikääntyneiden palveluasumisyksikkö. Rakennusten läheisestä sijainnista on saavutettavissa synergiaetuja kustannushyötynä mm. kuljetuskustannuksista ja henkilöstön liikuteltavuudesta. Hankkeessa on huomioitu Pohjois-Savon hyvinvointialueen kiinteistö- ja toimitilastrategiset tavoitteet ja linjaukset.

Tavoite on, että rakennushankkeen toteuttaja kilpailutetaan 2025 kevään aikana. Tavoitteena on, että rakentaminen aloitetaan

vuosien 2025–2026 aikana ja rakennus otetaan käyttöön vuonna 2027.

Hankesuunnittelussa tarkasteltiin hankkeen toteutusvaihtoehtoja ja päädyttiin siihen, että kiinteistön rakentaminen omaan taseeseen olisi investointikustannuksiltaan edullisin vaihtoehto. Vuokramallilla hankkeen pääomakustannukset ovat noin 7,9 M€ ja omaan taseeseen tehtynä noin 5,4 M€ 20-vuoden ajalla tarkasteltuna. Pääomakustannusten kokonaismäärä tulee omistusmallissa arviolta 2,5 M€ edullisemmaksi 20 vuoden ajalla kuin vuokramallilla toteutettava. Alustavien laskelmien mukaan omistusmallilla toteutettuna hankkeen asuntokohtainen kustannus, huomioiden asumista palvelevat tukitilat, ylittää KELA:n eläkkeen-saajan asumismenojen ylärajan. Tarkempi kustannus varmistuu toteutuvan kustannustason varmistuessa.

Hanke on hyväksytty investointisuunnitelmaan 2024 investointeja vastaavaksi sopimukseksi 3,5 M€ sopimuservolla ja hankkeelle haettiin lisärahoitusta 1,5 M€ investointisuunnittelun 2025 yhteydessä, jolloin hyvinvointialue on mahdollisuus tehdä 5 M€ sopimussitoumus hankkeeseen liittyen. Taloudellisen tarkastelun perusteella hanke esitetään rakennettavaksi omaan omistukseen, joka tarkoittaa investointisuunnitelman näkökulmasta rahoitusmallin muutosta. Rakennuksen alustava kustannusarvio on 4,1 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.