

# Hoiva 2025 -hanke / Projektipäällikön valinta / Hankesuunnitelma ja hankehakemus / ARAn ehdolliset varauspäätökset / Arkkitehtitarjouspyyntö / Arkkitehdin valinta

Khall 22.11.2021 § 408

Pyhäjoen valtuusto hyväksyi 30.1.2018 Pyhäjoella Virtaa 2030 – strategian. Kunnanvaltuusto päivittää strategiaa parasta aikaa. Strategisena päämääränä on se, että kuntakokonaisuus on vetovoimainen, hyvinvoiva ja vastuullinen. Kunnan arvoista johdettuna yleistavoitteena on taloudellinen, tehokas ja vaikuttava palvelutuotanto sekä vastuullinen ja vakaa kuntatalouden hoitaminen. Kunnan asukaslukutavoite on 4000 asukasta vuonna 2035.

Vanhusten ja ikääntyneiden hoito ja hoiva on kunnan keskeinen perustehtävä ja hyvinvoivan Pyhäjoen yksi keskeinen tavoite onkin vastata ihmisen koko elinkaaresta hyvin ja arvokkaasti loppuun asti. Toinen keskeinen perustehtävä on koko väestön terveydestä ja hyvinvoinnista huolehtiminen, sairauksien hoito ja niiden ennaltaehkäiseminen.

## Hyvinvointialue vastaa toiminnoista 1.1.2023 alkaen

Sote-uudistuksen seurauksena edellä mainitut lähipalvelukokonaisuudet siirtyvät perustettaville hyvinvointialueille 1.1.2023. Kuntasektorin tehtäväksi jää kumppanuus, tilojen vuokraaminen sekä mahdolliset tukipalvelut, joten kunnilla on edelleen tärkeä tehtävä terveyden ja hyvinvoinnin edistämisessä.

Tämän tehtävän hoitamiseksi ja kunnan tavoitteiden toteuttamiseksi on hyvinvointialueelle tarjottava asianmukaiset ja nykyaikaiset tilat viihtyisässä ympäristössä. Tehtävänä onkin löytää sopiva paikka ja suunnitella hyvät ja toimivat tilat tehostetun palveluasumisen (TEHPA) yksikölle varusteluineen, vammaisten asumispalveluyksikölle ja terveys- ja hyvinvointiasemalle (lääkärin vastaanotto, hammashoito, neuvola, sosiaalitoimen palvelut ja muut terveyttä edistävät toiminnot).

## Tulevaisuuden palvelutarve

Palvelutarve on Pyhäjoella kasvamassa ja yli 75 - vuotiaiden osuus väestöstä nousee vuoteen 2040 mennessä 170 henkilöllä 550 henkilöön. Yli 75 -vuotiailla on kansallisella tasolla tehostetun palveluasumisen (TEHPA) tarve on n. 7 – 8 %. Pyhäjoella tämä tarkoittaa noin 60 asiakaspaikkaa, josta enintään 10 % olisi intervallipaikkoja. Lisäksi kehitysvammaisille on varattava 10 asiakaspaikkaa erilliseen yksikköön.

## Nykyiset toiminnot

Tähän asti vanhusten ja ikääntyneiden hoito ja hoiva sekä koko väestön terveydestä ja hyvinvoinnista huolehtiminen, sairauksien hoito ja niiden ennaltaehkäiseminen on hoidettu hyvin Palvelukeskus Jokikartanon, vammaisten yksikkö Niittykodin ja Raahen seudun kuntayhtymän omistaman terveyskeskuksen avulla.

Pyhäjoen Palvelukeskus Jokikartano on rakennettu 1993 ja on pinta-alaltaan n. 3600 m<sup>2</sup>. Jokikartanoon on tehty kuntotutkimus 2017. Sen mukaan rakennus on

ikäisekseen normaalissa kunnossa. Jokikartanon ja Niittykodin arvo kunnan taseessa oli 1.10.2021 yhteensä noin 606.000 euroa.

Jokikartanossa on noin 50 asiakaspaikkaa tehostetussa palveluasumisessa (TEHPA) ja erillinen vammaisten palveluyksikkö Niittykoti, jossa on 10 asiakaspaikkaa. Jokikartanon vanhusten palveluasumisen tilat eivät täytä AVI:n asettamia kriteereitä tulevaisuuden palveluasumiselle (riittävän tilavat huoneistokohtaiset wc- ja pesutilat).

AVI:n vaatimusten täyttäminen tarkoittaisi suurta rakennuksen peruskorjaus- ja muutostarvetta ja noin 15 asiakaspaikan vähentämistä. Lisäksi muutostöiden ajaksi olisi löydettävä korvaavat asiakastilat. Tarkoituksenmukaisinta ja kustannustehokkainta onkin kokonaan uuden vanhusten palveluyksikön rakentaminen uuteen paikkaan. Jokikartanon rakennuskokonaisuudelle on löydettävissä alueelle sopiva uusi käyttötarkoitus.

### **ARA:n rahoitus ja sen ehdot**

Pyhäjoen kunta on käynyt alustavia neuvotteluja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanssa. ARA voi rahoittaa vanhusten ja vammaisten palveluasumisen rakentamista tietyin ehdoin. ARA:n rahoitus koostuu avustuksesta (25 - 40 %) ja pitkäaikaisen korkotukilainan (40 vuotta) takaamisesta. ARA avustus- ja rahoitusehtojen mukaan eri toiminnot on oltava erillisissä rakennuksissa ja terveys- ja hyvinvointiasema on sijoitettava erilliselle tontille. ARA:n avustusperuste määräytyy tila- ja varusteratkaisujen perusteella.

### **Hoiva 2025**

Tämän kokonaisuuden järjestämiseksi käynnistetään hanke, jonka nimeksi on valittu Hoiva 2025.

Hoiva 2025 –hanke koostuu kolmesta erillisestä rakennuksesta: vanhusten palvelutalosta, vammaisten palvelutalosta ja terveys- ja hyvinvointiasemasta. Nykyinen Jokikartano, Niittykoti ja terveyskeskus vuokrataan hyvinvointialueelle 1.1.2023 – 31.12.2025. Lisäksi hyvinvointialue voi vuokrata yhden optiovuoden ajalle 1.1.2026- 31.12.2026. Tavoitteena on, että uusi palvelukeskus on käytössä 1.1.2026.

Oheismateriaalina:

Neuvottelumuistio ARA 28.10.2021

Neuvottelumuistio Hoiva 28.10.2021

Ehdotus:

Kunnanhallitus

1) käynnistää Hoiva 2025 -hankkeen. Hanke jakaantuu kolmeen vaiheeseen.

Vaihe I: Ideointivaihe

Tulevaisuuden hoiva- ja huolenpitoympäristön ideointi ja vaihtoehtoisten mallien tarkastelu suoritetaan vuoden 2022 aikana. Hankkeen alussa on tehtävä asemakaavallinen tarkastelu sopivien tonttien tai sopivan paikan löytämiseksi kullekin toiminnalle ja tarvittaessa käynnistettävä asemakaavamuutos.

Ideointivaiheessa tarkastellaan eri sijoittumisvaihtoehdot sen jälkeen, kun ensin on

kartoitettu käyttäjien tarpeet ja laadittu tavoitteet rakentamiselle. Lähtökohtana on arvokas vanhuus: toiminnallisuuden ylläpito, turvallisuus, sosiaalisuus ja viihtyisä ympäristö.

Mitoituksen perusteena on Pyhäjoella Virtaa 2035 kuntastrategia.

Taloudellinen suunnittelu lähtee siitä, että palveluasumiseen pyritään saamaan ARA:n täysimittainen tuki (40%). Tämä edellyttää ARA:n ohjeistuksen ja mitoituksen noudattamista ja hyvää yhteistyötä.

Suunnittelussa huomioidaan tilojen hyvä asuttavuus ja monikäyttöisyys. Hankkeen sijoittuminen on mietittävä tarkkaan niin kuntakuvan kuin asukkaiden viihtymisenkin näkökulmasta. Yksi tärkeä tavoite on hyvä arkkitehtuuri ja Pyhäjoelle soveltuva ulkonäkö. Vaihe 1 päättyy tavoiteraporttiin, paikan valintaan ja tarvittaessa asemakaavamuutoksen käynnistämiseen.

Vaihe II: Suunnitteluvaihe

Varsinainen investointien suunnittelu (tila-ohjelma, arkkitehtisuunnittelu, urakkatarjouspyyntöasiakirjojen laadinta jne.) toteutetaan vuonna 2023 - vaiheen I pohjalta.

Vaihe III: Rakentamisvaihe

Rakentamisvaihe 2024-2025. Uudet rakennukset tulee olla vuokrattavissa hyvinvointialueelle 1.1.2026

2) nimeää Hoiva 2025 -työryhmään seuraavat henkilöt:

Antti Tornberg (pj.)  
Paula Anttila  
Mauri Virkkunen  
Katriina Niemelä (RAS)  
Elisa Vetoniemi (RAS)  
Matti Soronen  
Aimo Korpi  
Jyrki Määttä (sihteeri)

3) antaa asian tiedoksi valtuustolle,

4) antaa asian tiedoksi myös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA), Pyhäjoen vanhus- ja vammaisneuvostolle sekä Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymälle ja hyvinvointialueen valmisteluelimelle.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

---

Valtuusto merkitsi asian tiedoksi.

-----  
Merkittiin, että tämän asian käsittelyn aikana kokouksesta poistuivat valtuutettu Tero Niemi klo 12.00 ja tekninen johtaja Aimo Korpi klo 12.30.

---

Khall 28.02.2022 § 76

Hoiva 2025 -hankkeen työryhmä on kokoontunut 17.2.2022. Työryhmän kokouksessa on saatu informaatio Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) informaatio siitä, että hankehakemus ja hankesuunnitelma on jätettävä ARA:lle 30.4.2022 mennessä.

Työryhmä on todennut, että ARA:n muuttunut aikataulu edellyttää henkilöresurssin palkkaamista hankkeelle. Kunnanjohtaja on pyytänyt tarjouksen Katriina Niemelältä / GeroFuture Oy:ltä hankehakemuksen ja hankesuunnitelman laatimisesta työryhmän ohjauksessa. Katriina Niemelä / GeroFuture Oy on jättänyt tarjouksen, tarjous liitteenä.

Ehdotus:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Katriina Niemelän / GeroFuture Oy:n tarjouksen. Työ alkaa 1.3.2022 ja päättyy 30.6.2022. Työ tehdään osa-aikaisesti.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

---

Khall 25.04.2022 § 126

Hoiva 2025 -hankkeella on tarkoitus korvata nykyinen Jokikartanon palvelukeskus. Uusi vanhusten ja vammaisten asuntoja sisältävä hoivan ja asumisen korttelikonaisuus suunnitellaan ja rakennetaan aivan Pyhäjoen keskusta. Hankkeelle haetaan erityisryhmien investointiavustusta Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskukselta (ARA). ARA on siirtynyt 8.12.2022 määräaikaan hakuun ja tänä vuonna hakemukset on lähetettävä ARA:n kirjaamoon viimeistään 30.4.2022.

Hankkeen ideointia ja suunnittelua varten perustetun Hoiva 2025 -hanketyöryhmän tehtäviin on kuulunut myös ARA:lle tehtävän hankehakemuksen ja hankesuunnitelman valmistelu. Hanketyöryhmän valmisteleva hankesuunnitelma on ollut aluehallituksen käsittelyssä 21.4.2022. Aluehallitus on päättänyt puoltaa Pyhäjoen hanketta (liitetään hankehakemukseen). Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä antaa oman lausuntonsa 28.4.2022, joka liitetään hankehakemukseen.

Liitteenä Pyhäjoki Hoiva 2025 -hankesuunnitelma, sisältäen seuraavat liitteet:

- 1 Palveluiden tarve (75-vuotta täyttäneet)
- 2 Pyhäjoki palvelukokonaisuus ja
- 3 Pyhäjoki, vammaispalvelut

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- hyväksyy liitteenä olevan Hoiva 2025 -hankesuunnitelman liitteinen
- lähettää investointiavustushakemuksen vaadittuine liitteineen ARA:lle
- antaa kunnanjohtajalle oikeuden täydentää hankesuunnitelmaa ja hankehakemusta.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

-----

Merkittiin, että projektipäällikkö Katriina Niemelä ja kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä olivat kokouksessa läsnä asiantuntijoina tämän pykälän käsittelyn ajan klo 17.00-19.00 ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

\_\_\_\_\_

Khall 15.08.2022 § 217

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on 28.6.2022 tehnyt Pyhäjoen kuntaan perustettavaa kiinteistöosakeyhtiötä koskevat ehdolliset varaukset erityisryhmien investointiavustusten ja vuokra-asuntojen rakentamisen korkotukilainojen myöntämisestä. Ehdollisten varauksien erityisryhmistä toinen koskee ikäihmisiä ja toinen kehitysvammaisia.

Ikäihmisten asunto-olojen parantamista koskeva investointiavustus on suuruudeltaan 2 625 000 euroa ja vuokra-asuntojen rakentamisen korkotukilaina 4 875 000 euroa. Kehitysvammaisten asunto-olojen parantamista koskeva investointiavustus on suuruudeltaan 625 000 euroa ja vuokra-asuntojen rakentamisen korkotukilaina 625 000 euroa.

Varausten avustus- ja lainamäärät eivät ole sitovia, vaan niihin vaikuttaa mm. ARAssa hyväksyttävä suunnitteluratkaisu ja siihen perustuvat hyväksyttävät rakennuskustannukset sekä kohteiden käyttäjät ja heidän avun, tuen ja hoivan tarpeensa.

Lisäksi avustusten ja korkotukilainojen hyväksyminen edellyttää valtion talousarvion riittävyyttä sinä vuonna, kun ehdollisen varauksen saaja hakee avustuspäätöstä ja sen jälkeen korkotukilainapäätöstä.

ARAn ehdot ja edellytykset tuensaajalle on lueteltu tarkemmin liitteenä olevissa ARAn ehdollisia varauksia koskevissa päätöksissä.

Ehdotus:

Kunnanhallitus merkitsee liitteenä olevat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ehdolliset varaukset tiedoksi.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

\_\_\_\_\_

Hoiva 2025 -hankkeen lähtökohtana on ollut arvokas vanhuus ja sellaisten ratkaisujen hakeminen, joilla voidaan huolehtia toiminnallisuuden ylläpidosta, turvallisuudesta, sosiaalisuudesta ja viihtyisästä ympäristöstä. Hoiva 2025 -hanke jakautuu ideointi-, suunnittelu- ja rakentamisvaiheisiin. Hankkeen ideointivaihe on nyt päättynyt.

Hankkeen ideointivaiheessa vuoden 2022 aikana hanketyöryhmä on ideoinut tulevaisuuden hoiva- ja huolenpitoympäristöä mm. tutustumalla erilaisiin hoivakoteihin, hyviin käytäntöihin ja erilaisiin turvallisuusjärjestelmiin. Alkuvaiheessa pääpaino on ollut löytää erityisryhmien asuinrakentamiselle sopiva sijoituspaikka asemakaava-alueelta palvelujen läheltä sekä erityisryhmien tarpeiden kartoittaminen ja tavoitteiden asettaminen rakennussuunnittelulle ja rakentamiselle.

Työryhmä on laatinut tavoiteraportin ohjaamaan arkkitehtisuunnittelua. Tavoiteraportissa määritellään hoivahankkeessa huomioitavat tavoitteet ja reunaehdot, jotka suunnittelijan on rakennuksia ja niiden lähiympäristöä suunnitellessaan huomioitava.

Hoiva 2025 -hankkeen aikataulun mukaan erityisryhmien asuinrakennusten suunnittelu ja sen vaatimat lisäselvitykset ajoittuvat vuodelle 2023 ja rakentaminen vuosille 2024-25 ja ne kirjataan talousarvion investointiosaan kyseisille vuosille. Rakennusten tulee olla käytössä 1.1.2026.

Hanke on tarkoitus kilpailuttaa KVR-urakkana. Urakkakilpailua varten laaditaan ns. L1 - tasoiset luonnoskuvat ja muut asiakirjat sekä määritellään tekniset vaatimukset. Luonnossuunnittelua varten kilpailutetaan arkkitehtitoimisto. Valittavan arkkitehtitoimiston tehtäviin kuuluu arkkitehtitarjouspyynnössä määritellyt asiat.

Arkkitehtitarjouspyynnön liitteiksi tulevat seuraavat asiakirjat: Hoiva 2025 -työryhmän ideointivaiheen raportti, Hoiva 2025 -hankesuunnitelma, tavoitehintalaskelma, kartta- ja kuvaliite, tarjouslomake sekä tarjouksen hintalomake.

Oheismateriaalina kuusi kertaa kokoontuneen työryhmän kokousmuistiot kokouksista 5 ja 6.

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- merkitsee tiedoksi Hoiva 2025 -työryhmän ideointivaiheen tavoiteraportin
- hyväksyy liitteenä olevan arkkitehtisuunnittelun tarjouspyynnön liitteineen
- valtuuttaa teknisen johtajan tekemään tarjouspyyntöön teknisiä korjauksia

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

---

Määräaikaan 30.11.2022 klo 14 mennessä hoivakorttelin luonnossuunnittelusta saatiin viisi tarjousta. Tarjouksensa jättivät Arkkitehdit m3 Oy, LUO arkkitehdit Oy, Avario Oy, PAVE Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy. Avauspöytäkirja liitteenä 1.

Tarjoukseen sisältyi myös 45 minuutin mittainen esittely, jossa kukin tarjoaja sai esitellä osaamistaan sekä hoivahankkeen suunnitteluun liittyviä erityiskysymyksiä ja näkemyksiä siitä, millaisia asioita on otettava huomioon hyvään lopputulokseen pääsemiseksi.

Esittelyt suoritettiin 8.12. ja 12.12., minkä jälkeen tarjoukset laatupesteytettiin. Laatupesteytyksen valmistuttua avattiin hintakuoret ja saatiin selville kokonaispisteet. Arkkitehtisuunnitelutarjousten käsittelypöytäkirja ja vertailutaulukko liitteenä 2.

Avario Oy:n tuntimääräarviota pidettiin alimitoitettuna suunnittelutehtävään nähden ja myös muihin tarjoajiin verrattuna. Tämän vuoksi siltä on pyydetty lisäselvitystä tarjouksen sisältöön. Saadun selvityksen perusteella työryhmä totesi, että Avario Oy:n mahdollisuudet toteuttaa suunnittelu tarjotulla hinnalla ja työtuntimäärällä eivät ole realistisia, joten se poistettiin vertailusta.

Ehdotus:

Kunnanhallitus päättää valita suurimman pistemäärän (81,3) saaneen LUO arkkitehdit Oy:n hoivakorttelin viitesuunnittelijaksi tarjoushinnallaan 26 900 €.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

---