

Hoiva 2025 -hanke / Projektipäällikön valinta / Hankesuunnitelma ja hankehakemus / ARAn ehdolliset varauspäätökset / Arkkitehtitarjouspyyntö / Arkkitehdin valinta / Työryhmän päivittäminen / Luonnossuunnitelmien hyväksyminen

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 edistämässä.

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 (lääkäriin 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 NüTTYKodin ja Raahen seudun kuntayhtymän omistaman terveyskeskuksen avulla.

Pyhäjoen Palvelukeskus Jokikartano on rakennettu 1993 ja on pinta-alaltaan n. 3600 m². Jokikartanoon on tehty kuntotutkimus 2017. Sen mukaan rakennus on ikäsekseen 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 kehittämiskeskus (ARA), Pyhäjoen vanhus- ja vammaisneuvostolle sekä Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymälle ja hyvinvointialueen valmisteluelimelle.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Päätös:

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 määräaikaiseen hakuun ja tänä vuonna hakemukset on lähetettävä ARAn kirjaamoon viimeistään 30.4.2022.

Hankkeen ideointia ja suunnittelua varten perustetun Hoiva 2025 -hanketyöryhmän tehtäviin on kuulunut myös ARAlle 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. Arkkitehtisuunnittelutarjousten 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.

Hyvinvointialueen toiminta on käynnistynyt 1.1.2023, minkä vuoksi Hoiva 2025 -hankkeen työryhmää on tarpeen päivittää hyvinvointialueen jäsenien osalta. Työryhmän jäseniksi esitettäviltä hyvinvointialue Pohteen työntekijöiltä on etukäteen tiedusteltu halukkuutta ja he ovat antaneet suostumuksensa.

Hoivahankkeen luonnosvaiheen suunnittelijaksi valitun LUO arkkitehdit Oy:n kanssa on allekirjoitettu suunnittelusopimus ja suunnittelu on käynnistynyt alustavan tilaohjelman laatimisella.

Luonnossuunnittelun aikatauluksi on suunniteltu seuraavaa:

1. Suunnittelutyön käynnistys, aikataulut ja tilaohjelma 1-2/23
2. Tontinkäyttösuunnittelu ja periaateratkaisut 2-3/23
3. Suunnitelman tarkentaminen 4-6/23
4. Suunnitelman viimeistely 8-10/23

Hoivahankkeen luonnossuunnittelu tapahtuu vuorovaikutuksessa kuntalaisten ja eri sidosryhmien kanssa. Hoivahankkeen luonnosvaihe päättyy luonnossuunnitelmien valmistumiseen. Luonnossuunnitelmat liitetään osaksi

tarjouspyyntöasiakirjoja, joilla kilpailutetaan hoivahankkeen rakentamisen toteuttava KVR-urakoitsija.

Työryhmään on pyydetty edustajia myös Pohteen tilapalveluista.

Ehdotus:

Kunnanhallitus:

1) päivittää Hoiva 2025 -hankkeen työryhmää seuraavasti:

Antti Tornberg (pj.)

Paula Anttila

Mauri Virkkunen

Päivi Sarpola (Pohde)

Hanna Niskanen (Pohde)

Anu Haapakoski (Pohde)

Tuula Korpela (Pohde)

Pirjo Pehkonen (Pohde)

Arto Haverinen (Pohde, tilapalvelut)

Matti Soronen

Aimo Korpi

Jyrki Määttä (sihteeri)

2) hyväksyy, että projektipäällikkönä jatkaa Katriina Niemelä (GeroFuture Oy)

3) hyväksyy alustavan suunnittelu-aikataulun,

4) antaa asian tiedoksi valtuustolle,

5) antaa asian tiedoksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA),

Pyhäjoen vanhus- ja vammaisneuvostolle ja Pohjois-Pohjanmaan

hyvinvointialueelle (Pohde)

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Valt 22.02.2023 § 14

Päätös:

Valtuusto merkitsi asian tiedoksi.

Khall 18.09.2023 § 210
251/00.01.02.00/2021

Pyhäjoen kunnan Hoiva 2025- hanke on LUO- arkkitehtien tekemän luonnossuunnittelun osalta valmistunut. Luonnossuunnitelmat liitetään osaksi tarjouspyyntöasiakirjoja, joilla kilpailutetaan hoivahankkeen rakentamisen toteuttava KVR-urakoitsija. Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA:lta 23.8.2023 saadun tiedon mukaan uudessa Suomen hallitusohjelmassa on vuodelle 2024 kirjattuna ARA:n rahoituskehityksen suuri määrärahojen leikkaus. ARA kartoittaa parhaillaan vuoden 2023 erityisryhmien investointiavustusvaltuuden käyttöä ja arvioi samalla tilannetta vuosille 2024 ja 2025. Tämä tarkoittaa Pyhäjoen Hoiva 2025- hankkeen osalta sitä, että ARA:lle toimitettava osapäätöshakemus avustuksen ja pitkän korkotukilainan myöntämistä varten on oltava heillä

päätöksenteossa marraskuun alkupuolella. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että ARA:n rahoituspäätös on tehtävä vuoden 2023 määrärahoista.

ARA:n päässä kiristyneen aikataulun takia myös Pyhäjoella hankesuunnitelmaan kirjattu aikataulu kiristyy ja KVR- urakkatarjouspyynnöt täytyy saada liikkeelle viimeistään lokakuun alkupäivinä. Näin siksi, että ARA:n osapäätöshakemukseen täytyy olla mukana hankinta-asiakirjat ja saadut tarjoukset, sekä niistä valittavaksi esitettävä urakoitsija.

Osapäätöshakemuksen liitteenä täytyy ARA:n vaatimusten mukaisesti olla tilojen vuokraamiseen liittyvä aiesopimus sekä alustava vuokrasopimusluonnos, josta ilmenee Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen sitoutuminen tilojen vuokraamiseen niiden valmistuttua.

Luonnossuunnitteluvaiheessa on käyty vuoropuhelua Pohteen viranhaltijoiden kanssa ja Pohteen edustajat palvelutuotannosta sekä tilapalveluista ovat osallistuneet ohjausryhmätyöskentelyyn Hoiva 2025 -hankkeen osalta. Ohjausryhmätyöskentelyn ja suunnittelun aikana suunnitelma ikääntyneille tarkoitettujen asuntojen määrän osalta on hieman muuttunut alkuperäisestä. Uusinta suunnitelmaa esiteltiin valtuustolle iltakoulussa 30.8.2023. Iltakouluun osallistuivat myös Pohteen johtavat viranhaltijat toimialuejohtaja Mervi Koski ikääntyneiden palveluista ja toimialuejohtaja Päivi Lauri vammaispalveluista. Tämänhetkinen suunnitelma on kuvattu alla.

Pyhäjoen kuntakonserni tulee toimimaan kohteissa vuokranantajana ja sosiaali- ja terveydenhuollon palvelutuotannosta vastaava Pohde toiminnan harjoittajana ja tilojen vuokraajana.

Hoiva 2025- hanke, Ikäihmisten palveluasunnot

Uudet ikääntyneille tarkoitetut palveluasunnot tulevat korvaamaan vuonna 1993 valmistuneen Jokikartanon palvelukeskuksen, jossa on yhteensä 48 ympärivuorokautisen asumisen käytössä ollutta asiakaspaikkaa. Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelta saadun tiedon mukaan näistä noin 18 on tällä hetkellä ollut lyhytaikashoidon tarpeeseen vastaavia kuntoutus- ja arviointipaikkoja. Jokikartanon huoneet eivät nykymuodossaan täytä ikääntyneiden asumiselle määriteltäviä kansallisia kriteereitä pienen kokonsa ja muun muassa puuttuvien WC- ja pesuhuonetilojen osalta.

Nykytilanne ikääntyneiden palveluasumisen osalta:

Jokikartanon vanhusten ympärivuorokautiseen palveluasumiseen tarkoitetut osastot (48 asiakkaalle) ovat kunnan ja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen välisessä vuokrasopimuksessa 2.579 h-m² (375.310 €/v).

Pihapiirissä olevat palveluasunnot, 14 huoneistoa, ovat 701 h-m² (100.590 €/v). Edellä olevat yhteensä 3.280 h-m² ja 475.900 €/v.

Suunnitteilla olevat palveluasunnot ikäihmisille:

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle vuokrattavaksi esitetyt tilat ovat 3.437 h-m² ja vuokrahinta-arvio 526.720 €/v. Tämä sisältää sekä ympärivuorokautisen palveluasumisen 2.kerroksessa (39 asuntoa) että alakerran sosiaalihuoltolain 21§:n mukaiseen yhteisölliseen asumiseen tarkoitetut asunnot (27 asuntoa) ja yhteiset tilat.

Kustannusarvio ikäihmisten palveluasunnoille on 10,5 M€ ja arvioitu ARA:n avustus 3,5 M€. ARA:lta haettavan korkotukilainan osuus on 7,0 M€.

Kohteen pääomavuokran laskennassa on käytetty arkkitehtisuunnittelun lähtötietojen pohjalta laskettuja kustannusarvioita.

Vuokranmääräytymisperusteissa pääomavuokran osalta on vähennetty arvioitu ARA:n avustus. Pääomavuokran tasoksi on määritelty 4 % pääoman arvosta. Ylläpitovuokra on laskettu kansallisen ns. vuokra-asetuksen mukaisilla laskentaperusteilla. Lopullinen vuokrahinta muodostuu toteutuvien hankekustannusten ja ARA:n avustuksen pohjalta. Ylläpitovuokraan vaikuttaa sopimuksen laadinnan aikainen kustannustaso.

Suunnitteilla olevan uudisrakennuksen yläkerta käsittää 39 ympärivuorokautiseen palveluasumiseen suunniteltua tilavaa (30 m²) asuntoa, yhteiskäyttötiloja ja tukitiloja. Jokaisessa asunnossa on oma WC / kylpyhuone sekä keittiövaraus. Alakerrassa on yhteensä 27 omalla WC- ja kylpyhuonetilalla varusteltua asuinhuoneistoa, joista kolme on pariskunnille suunniteltuja noin 45 m² kokoisia kaksioita. Lisäksi myös alakerrassa on yhteiskäyttötiloja ja tukitiloja. Talon asukkaiden käyttöön suunniteltu kuntosali on kooltaan 50 m².

Hankkeen suunnitteluvaiheessa (4/2022) tehdyn selvityksen mukaan vuoteen 2040 mennessä yli 75-vuotiaiden osuus Pyhäjoen väestöstä liki tuplaantuu (12 % -> 22 %). Tämä tarkoittaa noin 160 henkilön lisäystä. Ennusteen ja selvityksen mukaan 50 asiakaspaikkaa riittää Pyhäjoella turvaamaan ympärivuorokautisen palveluasumisen tarpeen vuoteen 2040. Tällä ratkaisulla syntyvät 39 asiakaspaikkaa eivät välttämättä riitä kattamaan tulevaa tarvetta, mutta paikkojen väheneminen on Pohteen strategian mukainen.

Kansallisten linjausten mukaisesti hyvinvointialueilla tulisi olla enemmän yhteisöllisen asumisen asuntoja tarjolla ikääntyneille ja myös Pohteen strategia lähtee tavoittelemaan ko. sosiaalihuoltolain 21 §:n mukaista asumismuodon lisäystä. Huomioiden Pyhäjoen väestöennuste, ympärivuorokautisen palveluasumisen laskennallinen tarve ja strategian mukainen yhteisöllisen asumismuodon lisääminen, uudisrakennuksen asuntojen kokonaismäärä ja rakenne vastaa alueen tarvetta.

Hoiva 2025- hanke, Vammaisten asunnot

Hoiva 2025- hanke sisältää suunnitelman omalle tontille toteutettavasta, yhteensä 10- asuntoa käsittävästä asuntokokonaisuudesta kehitysvammaisille. Uudisrakennukset koostuvat tilavista, 35 m² kokoisista mukavuuksilla varustelluista yksioista, erillisessä rakennuksessa sijaitsevista yhteistiloista ja tukitiloista.

Nykytilanne kehitysvammaisten palveluasumisen osalta:

Kehitysvammaisille tarkoitetut osastot Niittykoti ja Suvanto, yhteensä 9 huoneistoa, on vuokrasopimuksessa yhteensä 406 h-m² (62.800 €/v).

Suunnitteilla olevat asunnot kehitysvammaisille:

Uudet suunnitellut kehitysvammaisille tarkoitetut asunnot ovat kooltaan yhteensä 474 h-m², käsittäen 10 asuntoa. Vuokrahinta-arvio on 76.180 €/v.

Kustannusarvio asunnoille on 2,0 M€ ja arvioitu ARA:n avustus 1,0 M€. ARA:lta haettavan korkotukilainan osuus on 1,0 M€.

Kohteen pääomavuokran laskennassa on käytetty arkkitehtisuunnittelun lähtötietojen pohjalta laskettuja kustannusarvioita.

Vuokranmääräytymisperusteissa pääomavuokran osalta on vähennetty arvioitu ARA:n avustus. Pääomavuokran tasoksi on määritelty 4 % pääoman arvosta. Ylläpitovuokra on laskettu kansallisen ns. vuokra-asetuksen mukaisilla laskentaperusteilla.

Lopullinen vuokrahinta muodostuu toteutuvien hankekustannusten ja ARA:n avustuksen pohjalta. Ylläpitovuokraan vaikuttaa sopimuksen laadinnan aikainen kustannustaso.

Uudisrakennusta suunniteltaessa on huomioitu, että vammaisten asumispalvelujen tarve tulee seuraavan viiden vuoden aikana jonkin verran lisääntymään Pyhäjoella ja koko Rannikon alueella. Siksi eri-ikäisten kehitysvammaisten asumisen tarpeisiin vastaavien asuntojen tarve tulee myös hankkeen suunnitteluvaiheessa tehdyn arvion mukaan hieman nykyisestä kasvamaan. Pyhäjoen kuntakonserni haluaa edelleen tarjota laadukkaita asumisen mahdollisuuksia pyhäjokisille kehitysvammaisille.

Huhtikuussa 2022 tehdyn selvityksen mukaan Pyhäjoella vammaiskriteelit täyttäviä henkilöitä oli 48. Suunnitteilla olevat vammaisten asunnot tarjoavat juuri tähän tarpeeseen soveltuvia, uusia ja moderneja asuntoja sekä yhteisöllisyyttä tukevaa harraste- ja monitoimitilaa pyhäjokisille sekä myös lähistöllä asuville muille kehitysvammaisille.

Ehdotus (kunnanhallituksen puheenjohtaja):

Kunnanhallitus päättää

- 1) hyväksyä LUO arkkitehdit Oy:n laatiman luonnossuunnitelman kustannusarvioineen vammaisten asuntojen osalta;
- 2) hyväksyä LUO arkkitehdit Oy:n laatiman luonnossuunnitelman kustannusarvioineen ikäihmisten palveluasuntojen osalta;
- 3) pyytää Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen aluehallitusta tekemään aiesopimuksen ikäihmisten palveluasuntojen vuokraamisesta tämän pykälän selostusosan ja liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti;
- 4) pyytää Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen aluehallitusta tekemään aiesopimuksen vammaisten asuntojen vuokraamisesta tämän pykälän selostusosan ja liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti;
- 5) pyytää Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA:a hyväksymään Hoiva 2025- hankkeen luonnossuunnitelmat ja niiden pohjalta laaditut kustannusarviot;
- 6) pyytää Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelta lausuntoa Pyhäjoen kunnan ARA hakemukseen koskien ikäihmisten palveluasuntojen korkotukilaina- ja investointiavustushakemusta
- 7) pyytää Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelta lausuntoa Pyhäjoen kunnan ARA hakemukseen koskien vammaisten asuntojen korkotukilaina- ja investointiavustushakemusta
- 8) antaa Hoiva 2025- hankkeen asiakokonaisuuden tiedoksi kunnanvaltuustolle

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Merkittiin, että kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä ja tekninen johtaja Aimo Korpi olivat läsnä kokouksessa tämän pykälän esittelyn ajan. Kunnanjohtaja Matti Soronen poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Pöytäkirjaa piti kunnanhallituksen

puheenjohtaja Antti Tornberg. Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.
