



Pyhäjoen palvelukodin loppuraportti

Ideointivaihe

Pyhäjoen kunta käynnisti marraskuussa 2021 Hoiva 2025 -hankkeen. Hankkeen tavoitteena oli ideoida, suunnitteluttaa ja rakennuttaa uusi vanhusten palvelutalo, vammaisten palvelutalo ja sekä terveys- ja hyvinvointiasema korvaamaan entiset rakennukset, jotka eivät enää täyttäneet tulevia hyvinvointialueen vaatimuksia.

Kunnanhallitus nimesi hankkeeseen kunnan ja RAS:n virka- ja luottamushenkilöistä koostuvan kahdeksanjäsenisen työryhmän. Hanke jaettiin ja aikataulutettiin ideointi-, suunnittelu- ja rakentamisvaiheeseen.

Ideointivaiheessa kartoitettiin tulevaisuuden palvelutarpeet ja hankkeelle sopivat rakennuspaikat sekä ideoitiin tulevaisuuden hoiva- ja huolenpitoympäristöä sekä tutustuttiin erilaisiin hoivakotitoteutuksiin ja hyviin käytäntöihin sekä määriteltiin kunnan tavoitteet.

Työryhmän ideointivaiheen työskentelyn tulokset koottiin Hoiva 2025 -tavoiteraportiksi marraskuussa 2022. Tavoitteeksi asetettiin arvokas vanhuus, johon kuuluu toiminnallisuuden ylläpito, turvallisuus, sosiaalisuus ja viihtyisä ympäristö. Rakennusten osalta tavoitteet kiteytettiin Vitruviuksen hyvän arkkitehtuurin tunnusmerkkeihin: uusista palvelurakennuksista haluttiin kauniita, kestäviä ja käyttökelpoisia.

Ideointivaiheessa päätettiin hakea rakentamiselle Asumisen rahoittamis- ja kehittämisskeskuksen (ARA) täysimääräistä tukea, mikä edellytti arkkitehtisuunnittelussa myös ARAn suunnitteluperiaatteisiin sitoutumista. ARAn kiireisen tukihaun vuoksi Hoiva 2025 -hankkeeseen palkattiin projektipäälliköksi Katriina Niemelä GeroFuture Oy:stä. ARA teki 28.6.2022 ehdolliset varauspäätökset erityisryhmien investointiavustuksista ja vuokra-asuntojen rakentamisen korkotukilainoista Pyhäjoen kuntaan perustettavalle kiinteistöosaakeyhtiölle.

Tarjouskilpailussa joulukuussa 2022 hoivahankkeen luonnossuunnitelmien laatijaksi valittiin LUO Arkkitehdit Oy, arkkitehtisuunnittelusta vastasivat arkkitehdit Virve Väisänen ja Senni Suhonen.

Viitesuunnittelu arkkitehdin johdolla

Luonnossuunnitteluvaiheeseen haluttiin varata riittävästi aikaa myös vuorovaikutusmahdollisuuksille. Hanketta suunniteltaessa kuultiinkin laajasti kuntalaisia, päättäjiä ja eri käyttäjäryhmiä: järjestettiin iltakouluja, yleisötilaisuuksia ja kyselyjä sekä asetettiin luonnokset kuntalaisten nähtäviksi kommentointia varten.

Erityisesti RAS:n ja 2023 vuoden alusta hyvinvointialueen viranhaltijoiden mukanaoloa työryhmässä ja mahdollisuuksiin kommentoida suunnitelmia ja vaikuttaa tuleviin ratkaisuihin ja työympäristöön pidettiin tärkeänä.



Koska hoivahanke päätettiin rakentaa kokonaisvastuurakentamisena eli ns. KVR-urakkana, katsottiin tärkeäksi tavoiteraportissa esitettyjen kunnan omien tavoitteiden toteutumisen varmistaminen. Tämän vuoksi luonnossuunnittelu tehtiin normaalia viitesuunnittelua yksityiskohtaisemmin ja siinä ratkaistiin kaikki merkittävimmät rakennusta koskevat asiat, kuten tilakaaviot, perustamistapa ja materiaalit.

LUO-arkkitehtien viitesuunnitelmien valmistuttua ne hyväksyttiin kunnanhallituksessa 18.9.2023 ja liitettiin muiden tarjouspyyntöasiakirjojen joukkoon tulevaa urakkalaskentaa varten.

KVR-urakka ja -suunnittelu

Syksyllä 2023 käynnistettiin nopealla tempolla KVR-urakan kilpailuttaminen, koska ARA:lta saatiin tieto, että seuraavan vuoden avustusmäärärahat jäävät todennäköisesti aiemmin arvioitua pienemmiksi. Avustuksen hakemista varten urakkahinta tulisi olla tiedossa jo loppuvuoden 2023 aikana.

Rinnan tarjouspyyntöasiakirjojen valmistelua jatkettiin aiesopimuksen laatimista hyvinvointialue Pohteen kanssa. Tässä vaiheessa neuvottelut koskivat toisen kerroksen ympärivuorokautisen hoivan asuntoja ja niitä palvelevia tukitiloja alakerrasta.

Tarjouspyyntö KVR-urakasta julkaistiin lokakuussa 2023. Tarjouksia saatiin määräaikaan 7.11.2023 mennessä kolme kappaletta. Hankintapäätös tehtiin ehdollisena marraskuussa 2023. Urakkasopimus kilpailun voittaneen Rakennusliike Sorvoja Oy:n kanssa allekirjoitettiin tammikuussa 2024 sen jälkeen, kun ARAn päätös investointiavustuksesta ja korkotukilainasta oli saatu sekä Pohteen kanssa laadittu aiesopimus rakennuksen vuokraamisesta oli allekirjoitettu.

Työmaa käynnistyi maanrakennustöillä 4.4.2024 ja

- Vastaanotto 25.2.2026
- Lopullisesti urakoitsija purki työmaan 9.3.2026

Rinnan työmaan etenemisen kanssa työstettiin urakoitsijan johdolla varsinaisia toteutussuunnitelmia viitesuunnitelmien ja tarjouspyynnön teknisten vaatimusten pohjalta. Suunnittelukokouksia pidettiin 12 kappaletta helmikuun 2024 ja lokakuun 2024 välisenä aikana. Urakoitsijan pää- ja arkkitehtisuunnittelijana toimi Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy. Suunnitteluissa oli mukana lukuisia erikoisalojen suunnittelijoita.

Työmaakokouksia urakassa pidettiin rakennuttajavetoisesti huhtikuun 2024 ja tammikuun 2026 välisenä aikana 20 kappaletta noin kuukauden välein. Urakkasopimuksen mukaisesti urakka-aikaa oli kesäkuun 2026 loppuun asti, mutta kohde valmistui etuajassa ja vastaanottotarkastus pidettiin 25.2.2026, jonka jälkeen hanke siirtyi kunnan vastuulle.

Rakentamisen jälki on ollut laadukasta ja yhteistyö urakoitsijoiden, valvojien ja rakennuttajan välillä toimi hyvin.



Talous

Hankkeen käynnistysvaiheessa ja ARA:n (nykyisin Varke) avustuksen hakuvaiheessa laadittu kustannusarvio oli 10,5 M€ brutto ja avustus 3,5 M€. Kustannusarvio piti hyvin ja lopputulemana oli 10,6 M€ brutto ja avustus 3,6 M€. Hankkeen tarkempi kokonais-erittely on alla ja liitteenä.

Kunnan ja Pohteen välisestä aiesopimuksesta poiketen koko kohde pää- ja piharakennuksineen siirtyy laadittavalla vuokrasopimuksella hyvinvointialueen hallintaan elokuun 2026 alusta. Alakerran 27 huonetta tulevat yhteisöllisen asumisen tiloiksi. Vuokrasopimuksen sisältöä ja vuokrahintaa määrittävät Varken määräykset omakustannushintaisen vuokrasopimuksen sisällöstä.

Hankkeen kokonaiskustannukset /kaikki kustannukset alv 0%)

Suunnittelu ja urakan valmistelu 104 576,94 €

- luonnossuunnittelu LUO arkkitehdit 34.446,84 €
- hankkeen projektin hallinta GeroFuture 27.322,48 €
- muu suunnittelu, maaperätutkimukset, 42.807,62 €
tarjouspyyntöasiakirjat ja tilaajan kustannukset

KVR-urakkasumma 9.847.754,83 €

- urakkahinta 9.635.000,00 €
- lisä- ja muutostöitä 212.754,83 €
 - o sisältää hyvityksiä 10.800,00 €
 - o vastaanoton jälkeen sovittu 3.000 € lisätyö
- lisätyöprosentti on **noin 2,2%**.

Rakentamisen aikaiset tilaajan kustannukset 572.644,79 €

- rakennustöiden valvonta 115.409,13 €
- erikoisvalvonnat (sähkö ja LVIA) 57.543,81 €
- rakennuttaminen omana työnä ja 45.104,81 €
muut tilaajatehtävät
- VJ/JV johtojen siirrot, liittymät ym 142.124,36 €
- lukitus 100.687,14 €
- korkokulut Varke-kohteessa 111.775,54 €

Koko hanke yhteensä

- **bruttokustannukset 10.524.976,56 €**
- **ARA/Varken investointiavustus 3.689.694,00 €**
- **nettokustannus 6.737.178,90 €**