

## **Investointi Vilhonkadun psykiatrian avotoimintayksikkö Mikkeli**

Aluehallitus 19.01.2023 § 27

Valmistelija tila- ja tukipalvelujohtaja Veli Matti Thure, puh. 044 351 9658

Mikkelissä Vilhonkadulle sijoittuvan psykiatrian toiminnallisen kuntoutuksen muutostyöt. Investointivaraus vuodelle 2023 on yhteensä 1.400.000 €.

Toiminnallinen kuntoutus toimii tällä hetkellä Moision sairaalassa. Moision sairaala vuokrasopimus päättyy 30.6.2023. Avotoimintana tuotettava toiminnallinen kuntoutus on laitoshoidon tarpeen vähentämisen kannalta yksi keskeinen toiminto.

Vilhonkadun tilat sijaitsevat yksityiseltä vuokratuissa vuokratiloissa, johon on tehty 10 vuoden vuokrasopimus. Mikkelin kaupungilta pyydettiin tarjous tiloista, mutta tarjotun kohteen vaatimat muutostyöt olivat huomattavasti suuremmat. Essoten rakennustoimikunta linjasi keväällä 2022, että suunnittelua jatketaan Vilhonkadun tiloihin. Tilojen suunnittelu toiminnallista kuntoutusta varten on tehty vuoden 2022 aikana.

Vuokrasopimusta ei vielä olla allekirjoitettu.

Edellä esitetty investointi sisältyy ministeriön hyväksymään investointisuunnitelmaan vuodelle 2023 sekä edellä mainittu investointi on huomioitu vuoden 2023 talousarviossa

### **Hyvinvointialuejohtajan esitys:**

Hallitus hyväksyy edellä olevan investointiesityksen toteutettavaksi edellä esitetyn kustannusraamin mukaisesti.

### **Käsittely:**

Puheenjohtaja teki Janne Laineen kannattamana esityksen asian palauttamisesta uudelleen valmisteluun.

Puheenjohtaja totesi, kun asiassa oli tehty kannatettu esitys asian palauttamisesta uudelleen valmisteluun, tulee asiasta äänestää. Suoritetussa äänestyksessä asian käsittelyn jatkamisen puolesta annettiin 3 JAA-ääntä ja asian palauttamiseksi uudelleen valmisteluun annettiin 9 EI-ääntä.

### **Päätös:**

Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi.

Valmistelija tila- ja tukipalvelujen johtaja Veli Matti Thure, puh. 044 351 9658

### **Toiminnalliset perusteet**

Esper-hankkeen viimeisen vaiheen, Mielen ja kuntoutuksen talon valmistuttua joulukuussa 2022 on psykiatrian toiminnot siirretty kyseiseen rakennukseen. Moision sairaalan tiloihin jäi edelleen osa toiminnallisen kuntoutuksen toiminnoista. Toiminnallisen kuntoutuksen palveluihin sisältyvät mielenterveys- ja päihdeasiakkaiden päivä- ja työtoiminta, päivä kuntoutuskurssit, toimintaterapia, fysioterapia ja liikunnanohjauspalvelut. Mielen ja kuntoutuksen talon ulkopuolelle on suunniteltu sijoittuvan esimerkiksi päivä- ja työtoiminta sekä päivä kuntoutuskurssit. Aiemman suunnitelman mukaisesti nämä toiminnot tulevat sijaitsemaan ns. "Toiminnallisessa talossa".

Toiminnallinen kuntoutus sisältää kuntoutus- ja terapiapalveluja mielenterveys- ja päihdeasiakkaille. Asiakkaille tarjotaan kuntoutuksen kannalta mielekästä ja tarkoituksenmukaista toimintaa, joka tukee asiakkaan arjessa selviämistä. Toiminnallisen kuntoutuksen keinoja käyttäen on tarkoitus auttaa ihmistä löytämään ja hyödyntämään omia voimavarojaan kuntoutuksen tueksi. Tärkeänä näkökulmana ja tavoitteena on, että päivätoiminnan avulla tuetaan asiakkaan selviytymistä sairautensa kanssa arjessa. Tavoitteena on myös auttaa ja tukea ihmistä hänen omassa ympäristössä, välttämällä kalliita sairaalajaksoja tai ohjautumista asumispalveluihin.

Vammaisten henkilöiden työllistämistä tukevan toiminnan tarkoituksena on ylläpitää/edistää asiakkaan toimintakykyä ja itsenäistä asumista sekä arjessa selviytymistä. Sitä järjestetään henkilöille, joiden toimintakyky on vammaisuuden tai muun vastaavan syyn vuoksi alentunut niin, että heillä ei ole edellytyksiä osallistua tavanomaiseen työhön. Tätä sosiaalihuoltolain mukaista toimintaa on tarjolla mielenterveys- ja päihdepalvelujen päivätoiminnassa, esimerkiksi käsityösalilla sekä työtuvalla useille kuntoutujille. Tälle asiakasryhmälle on haastavaa löytää korvaavaa muuta työtoimintaa muualta Mikkelistä.

Vuonna 2022 toiminnallista kuntoutusta toteutettiin päivätoimintana Veturissa ja Mielenmajalla sekä Moision käsityösalilla, kanttiinissa ja työtuvalla. Keväällä 2022 toimintaa oli rajoitettu koronarajoitusten vuoksi. Palveluissa oli vuonna 2022 yhteensä 8631 käyntiä ja palveluja käytti 686 asiakasta. Päihdeavokuntoutuksen kursseilla on vuoden 2021 aikana ollut yhteensä 61 eri asiakasta ja käyntejä yhteensä 472.

Toiminnallisessa talossa työskentelevät seuraavat työntekijät: toimintakeskus Veturin 2 ohjaaja sekä Mielenmaja/Moision kahvion

4 ohjaajaa, käsityösalin 2 ohjaajaa sekä työtuvalta 2 ohjaajaa sekä päihdeavokuntoutuksen 2 ohjaajaa. Yhteensä toiminnalliseen taloon varataan työtilat 12 työntekijälle. Lisäksi tiloja käyttävät mielenterveys- ja päihdepalvelujen jalkatuvat työryhmät erilaisten ryhmätoimintojen järjestämiseen.

Toiminnallisen kuntoutuksen toimitilatarpeita on kuvattu Mielen- ja kuntoutuksen talon eri suunnitteluvaiheiden aikana. Jatkuvan päivätoiminnan lisäksi esimerkiksi avopäihdekuntoutus toteutetaan kurssimuotoisesti ja sen toteuttamiseen tarvitaan ryhmätila noin kymmenelle hengelle. Ryhmätilojen lisäksi tarvitaan tapaamistiloja luottamuksellisten keskustelujen käymiseen asiakkaan ja työntekijän välillä sekä asiakasohjauksen toteuttamiseen. Osana kuntoutusta asiakkaat valmistavat ruokaa yhdessä, joten keittiö- ja ruokailutilat tarvitaan mahdollistamaan yhteisöllinen ruokailu. Toiminnallisen kuntoutuksen tiloissa on myös asiakkaiden suihkutilat sekä mahdollisuus pyykin pesemiseen. Palveluiden tulee olla helposti asiakkaiden saavutettavissa, joten toiminnan keskittäminen lähelle Mikkelin keskustaa palvelee asiakaskuntaa parhaiten ja turvaa osallistumismahdollisuuden.

Tällä hetkellä toiminnallista kuntoutusta tarjotaan useissa eloisan eri pisteissä. Tavoitteena on saada Mielen ja kuntoutuksen talon palveluita lukuun ottamatta kaikki muut toiminnallisen kuntoutuksen palvelut keskitetyksi yhteisiin tiloihin.

### **Tilat ja kustannukset**

Toiminnallisen talon sijoittumisvaihtoehtoja on selvitetty vuoden 2022 aikana. Selvitetyt vaihtoehdot olivat Vilhonkatu 13, Mannerheimintie 3, Vuorikatu 19 ja Viljavuuspalvelun tilat Graanintiellä. Lisäksi Moisiin jäämistä on arvioitu. Mannerheimintie 3:n tila olisi rakennettava kokonaan uudelleen ja varovainen kustannusarvio kohteelle oli n. 3 miljoonaa euroa (ilman vanhan rakennuksen purkua). Lisäksi pohjavuokra ennen muutostöitä oli 6,5 €/m<sup>2</sup>. Selvityksen jälkeen ilmeni, että osa rakennuksesta ei ole peruskorjattavissa vaan se olisi purettava kokonaan, mikä nostaa kustannuksia aiemmasta arviosta. Viljavuuspalvelujen osalta kohde ei soveltunut palvelujen tuottamiseen, koska kyseisessä rakennuksessa on toimistoja. Toiminnan talo olisi häirinnyt olennaisesti muiden tilojen käyttäjiä. Kohteelle ei erikseen laskettu muutuskustannuksia käyttöön soveltumattomuuden vuoksi. Vuorikatu 19 tilat ovat monessa tasossa ja muutostöiden määrä olisi ollut n. 2,2 M€ ja rakennuksen perusvuokra kaupungin tilapalvelujen ilmoituksen mukaan n. 14 €/m<sup>2</sup>. Tilaan liittyy myös vanha sisäilmaongelmahistoria. Tilassa olisi pitänyt uusia talotekniset järjestelmät kokonaisuudessaan sekä tehdä suurempia muutoksia rakennuksen sisäpuolisiin rakenteisiin, jotta sinne olisi ollut mahdollista sijoittaa toiminnan talon tiloja.

Selvitysten perusteella Vilhonkatu 13 oli kustannuksiltaan edullisin, koska rakennukseen ei tulevan toiminnan takia tarvitse tehdä mittavia muutoksia rakenteisiin eikä taloteknisiin järjestelmiin. Moisiin

jäämistä ei pidetty toiminnallisista syistä toteuttamiskelpoisena ratkaisuna.

Vilhonkatu 13:n tilat ovat hyvinvointialueella vuokralla 31.3.2023 saakka voimassaolevalla vuokrasopimuksella. Sopimusta on tarkoitus jatkaa 31.3.2033 saakka. Vuokratilat vapautuvat tammikuussa 2023 nykyisen toiminnan siirtyessä Mielen ja kuntoutuksen taloon ja tämän jälkeen tilat on muutettavissa toiminnallisen kuntoutuksen käyttöön. Vilhonkatu 13 on erillinen rakennus lähes ydinkeskustassa, joten palvelut ovat hyvin asiakkaiden saavutettavissa. Moision vuokrasopimus päättyy 30.6.2023 ja Vilhonkadun muutostyöt pystytään aikataulullisesti toteuttamaan niin, että palveluun tulee korkeintaan lyhyt katko. Huonealaa Vilhonkadulla on yhteensä 962,5 m<sup>2</sup>.

Tilojen suunnittelu toiminnallista kuntoutusta varten on tehty vuoden 2022 aikana. Tilat on vuokrattu Koy Mikonkatu 1:ltä ja kiinteistön omistaja on teettänyt suunnitelmat sekä hoitaa rakennuttamisen. Rakennukseen tehdään tavanomainen saneeraus. Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 20.12.2022. Muutostöiden kustannusarvio on 959 500 €.

Hankkeelle tehty investointivaraus vuodelle 2023 on yhteensä 1 400 000 €, joka pitää sisällään myös tilaajan erillishankinnat, kuten irtaimiston, hälytysjärjestelmän ja kameravalvonnan. Toiminnallisen talon investointi sisältyy ministeriön hyväksymään vuoden 2023 investointisuunnitelmaan ja se on huomioitu vuoden 2023 talousarviossa. Irtaimiston hankinnassa hyödynnetään Mielen ja kuntoutuksen talon muutoissa vapautuneita kalusteita.

Tilojen rakennuskustannukset maksetaan vuokran yhteydessä sovitun aikajakson mukaisesti. Kohteen nykyinen neliövuokra on tällä hetkellä 10,04 €/m<sup>2</sup>, jolla laskettuna toiminnallisen talon vuokra on 115 962 €/v. Pääomakustannus vuotta kohden on 10 vuoden poistolla 140 000 €, mikäli investointiin käytetään investointisuunnitelman mukaisesti 1 400 000 €. Kokonaisvuokra on maksimissaan 255 962 €/v eli 21 330,17 €/kk joka tekee 22,16 €/m<sup>2</sup>. Tällä toteutusmallilla investointikustannusten ovat jäämässä alle arvioidun. Mikäli talo jää toiminnallisen kuntoutuksen käyttöön myös 10 vuoden kauden jälkeen, alenee vuotuinen vuokrataso pääomakustannusten verran.

Vuokran lisäksi erilliskorvauksina peritään jätemaksu 140 €/kk, vesimaksu henkilökunnan keskimääräisen määrän mukaan 22 €/kk; toiminnan alussa 12 henkilöä, yhteensä 264 €/kk ja autopaikkamaksu 8 autopaikasta 25 €/kk, yhteensä 200 €/kk. Näistä aiheutuu yhteensä 7 248 €/v. kustannus.

Liitteenä on hankesuunnitelma, luonnos vastuujaosta ja tarkennuksia vuokrausehtoihin. Nämä tarkentuvat vielä neuvotteluissa ja vuokrasopimus tehdään jatkossa ClouDia-järjestelmän pohjalta.

**Hyvinvointialuejohtajan esitys:**

Aluehallitus hyväksyy edellä olevan investointiesityksen toteutettavaksi edellä esitetyn kustannusraamin mukaisesti.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esityksen mukaan.