

Tekninen lautakunta	§ 60	30.06.2020
Kaupunginhallitus	§ 171	14.09.2020
Valtuusto	§ 28	12.10.2020

Asumispalveluyksikön (Hopeasilta 2) rakennuttaminen vuokratyöskäyttöön

4342/02.08.00/2019

Tekltk 30.06.2020 § 60

Valmistelija: teknisen toimen johtaja Harri Kuivalainen puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Sosiaali- ja terveyslautakunta linjasi ikääntyneiden asumispalvelujen tuottamismalleja päätöksellään 1.10.2019 § 86. Yhtenä päätöskokouksen osana oli esitys tekniselle lautakunnalle, että tekninen toimi käynnistää pikaisesti yhteistyössä sosiaali- ja terveystoimen kanssa kilpailutuksen yksityisen toimijan löytämiseksi rakentamaan vuokratyöskäntösten kaupungin omalle hoivatuotannolle n. 60 asiakaspaikalle, Hopeasillan palvelukeskuksen viereen.

Sote-lautakunnan päätöksen taustaksi oli laadittu raportti asumispalveluiden kapasiteetin lisäyksen vaihtoehtojen arvioinnista. Selvityksessä oli tutkittu myös palvelutaloille sopivia sijoituspaikkoja.

Uuden palvelutalon, työnimellä Hopeasilta 2:n, vuokratilan hankinta on kilpailutettu tiiviissä yhteistyössä sote- ja tekniikkatoimialojen kesken. Hankintamalliksi valittiin nk. kilpailullinen neuvottelumenettely. Mallin etuna on mm., että tilaajan ja tarjoajien välisissä neuvotteluissa voidaan kehittää rakennuksen konseptia ennen lopullista tarjousvaihetta.

Hankinnan kohteeksi määriteltiin 25-vuotinen tilojen vuokrasopimus. Palvelukeskuksen hoiva- ja tukipalvelut toteutetaan kaupungin omalla tuotantona, joten vuokrahinnassa on kyse ainoastaan pääomavuokrasta. Pääomavuokran lisäksi valitulla toimittajalla oikeus laskuttaa kaupungilta kiinteistön vakuutukset ja maanvuokra. Maanvuokran hinnoittelusta on tehty erillinen päätös. Tarkoituksena ei ole myydä tarjoajalle uudelle palvelukeskukselle muodostettavaa tonttia vaan solmia siitä maanvuokrasopimus.

Tarjousten arvioinnissa on pääomavuokran painoarvona 60% ja suunnitelmien laatuvertailun painoarvona 40%. Tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin.

Keskeisimmät tilojen vaatimukset on esitetty tarjouspyynnön liitteenä suunnittelun vähimmäisvaatimuksina ja tilaohjelmaan sisältyvinä määrittelyinä. Suunnitelmien laatuarvioinnissa pääteemoja ovat yh-

teistilojen toiminnallisuus, pihasuunnittelun toiminnallisuus ja kytkeminen puistoympäristöön sekä rakennuksen asettuminen maiseen ja järvinäkymän säilyminen. Tarjoajille neuvotteluissa annetun ohjeistuksen mukaan rakennuksen sijoittelussa ja massoittelussa tuli huomioida myös yläpuolisen omakotitalorivin asukkaiden näkymät Kymenvirrälle.

Tarkennetun tarjouspyynnön mukaisesti tarjoukset tuli toimittaa sähköisesti 22.6.2020 klo 10 mennessä. Määräaikaan mennessä tarjouksen antoivat kaikki neuvottelu- ja tarjousvaiheessa mukana olleet toimittajat: Fixcel Oy, Lehto Tilat Oy ja Ara-asuntojen tuotanto Arttu Oy.

Tekniikkatoimialan toimintaohjeen mukaan rakennusten vuokralle ottamisesta yli viiden vuoden vuokra-ajalle päättää tekninen lautakunta.

Kaupungin talouteen kohdistuvien pitkäaikaisten vaikutusten vuoksi tähän sopimukseen sitoutuminen on kuitenkin käsiteltävä myös kaupunginhallituksessa ja valtuustossa. Neuvotteluissa saatujen tietojen mukaan rakennuksen todennäköinen käyttöönottoajankohta on alkuvuonna 2022. Arvio uuden palvelukeskuksen aiheuttamista käyttötalousmenojen muutoksista nykytilanteeseen nähden tarkentuu kaupunginhallituksen käsittelyyn mennessä.

Hankintamenettelyssä on huomioitu kuntia ja kuntayhtymiä koskeva SOTE-rajoittamislaki eli Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa. Hankinnassa ei ole kyse kaupungin omasta rakennusinvestoinnista, joten lain tarkoittamaa poikkeamislupaa yli 5 miljoonan euron rakennushankkeille ei edellytetä. Myöskään lain mukainen vaatimus irtisanomisehdon sisällyttämisestä vuokrasopimukseen ei täyty tarjouksen hintatason osalta. Vuokrasopimuksessa on kuitenkin otettava huomioon jo esitetyt sekä mahdolliset muut tulevat sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämistä koskevat säädösmuutokset. Tarjoukset, niihin sisältyvät rakennuksen suunnitelmat sekä suunnitelmien perusteella tehty laatupisteiden arviointi esitellään kokouksessa.

Lautakunnan Teams-tilassa on tarjouspyyntö ja sen liitteenä olevat hanketiivistelmä ja vuokrasopimusluonnos sekä hankintaprosessin taustapäätöksenä oleva sosiaali- ja terveyslautakunnan päätös 01.10.2019 § 86.

Asian käsittely kokouksessa

Teknisen toimen johtaja esitteli tarjouspyyntöön sisältyneet tarjousten arviointiperiaatteet sekä tarjouksiin sisältyneet

rakennusten yleispiirteiset suunnitelmaluonnokset ja sijoittelun rakennuspaikalle. Hankintaprosessia hoitanut tekniikka- ja sote-toimialojen yhteinen työryhmä on suunnitelmien perusteella määritellyt laatuvertailun pisteytyksen. Hinta- ja laatuasteista muodostuvassa tarjousten vertailussa korkeimman kokonaispistemäärän sai tarjoaja Ara-asuntojen tuotanto Arttu Oy.

Teknisen toimen johtajan (HK) ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

1. valita Ara-asuntojen tuotanto Arttu Oy:n tarjouksen ehdolla, että valtuusto päättää myöntää kohdan 2 mukaisen hankkeelle tarvittavan käyttötalousohituksen. Viranhaltijat oikeutetaan tekemään vuokrasopimukseen tarvittavia tarkennuksia ja muutoksia ennen sen allekirjoittamista

2. Esittää kaupunginhallitukselle, että valtuustolle esitetään vuokrasopimuksen edellyttämän käyttötalousohituksen määrärahalisäyksen tekemistä kaupungin taloussuunnitelmaan vuodesta 2022 alkaen.

Päätös: Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Lehtimäki saapui tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginjohtaja Parkkonen ja Sosiaali- ja terveystoimen johtaja Manninen poistuivat tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

Jatkokäsittely: Kaupunginhallitus

Muutoksenhaku: Kohdan 1 osalta Oikaisuohje ja valitusosoitus, kynnysarvon ylittävä hankinta
Kohdan 2 osalta muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Virallinen ote tarjouksen tehneet yritykset
Sähköposti sosiaali- ja terveystoimen lautakunta
sosiaali- ja terveystoimen johtaja
vanhus- ja hoitopalvelujohtaja
kiinteistöpäällikkö

Khall 14.09.2020 § 171

Valmistelija: hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi, puh. 044 780 1420, teknisen toimen johtaja Harri Kuivalainen puh. 044 797 6907, sosiaali- ja terveystoimen johtaja Pirjo Manninen, puh. 044 769 4229, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupungin asukaskunta ikääntyy merkittävästi lähivuosien

aikana ja ikääntyneiden asumispalveluiden tarve tulee olemaan kasvava. Nyt tehtävät ratkaisut vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen sekä palvelujen tarjonnan että kustannusvaikutusten näkökulmasta.

Kaupunginhallitus on käsitellyt asiaa aiemmin kokouksissaan 6.4.2019 102 §, 2.9.2019 180 § sekä 16.9.2019 190 §, joissa valmisteltiin kolmea ratkaisuvaihtoehtoa. Käsittelyiden aikana kaupunginhallitus rajasi vaihtoehtoja ja kokouksessaan 16.9.2019 päätti yksimielisesti seuraavaa:

"Kaupunginhallitus päättää ohjeistaa sosiaali- ja terveyslautakuntaa yhdessä teknisen lautakunnan kanssa sisällyttämään taloussuunnitelmaan 2020-2023 ja toimialoja ottamaan valmisteluun seuraavat toimenpiteet:

1) Neuvottelu nykyisen Mäntylän vuokranantajan kanssa vuokrasopimuksen jatkamishdoista ja mahdollisista muutoksista asiakaspaikkojen määrän muuttuessa.

2) Kilpailutuksen valmistelu yksityisen toimijan löytämiseksi rakentamaan vuokrakiinteistön kaupungin omalle tuotannolle noin 60 asiakaspaikalle, vuokrasopimukseen tulee hakea STM:ltä poikkeuslupa ja siihen tulee sisällyttää kaupungille rajoittamislain mukainen irtisanomismahdollisuus.

3) Palvelusetelitarjonnan laajentamisen valmistelu noin 60 paikalla vuonna 2021, siten että vuodesta 2020 lähtien kasvava palvelutarve hankitaan palveluseteleillä

- Osana palveluseteleiden käytön laajentamista valmistelussa tulee kartoittaa mahdollisuus, jossa noin 60 palvelusetelipaikkaa järjestetään liikkeenluovutuksen avulla. Valmistelussa otettava huomioon, ettei oman henkilöstön saatavuus vaarannu.

Lisäksi kaupunginhallitus kiinnittää sosiaali- ja terveyslautakunnan huomiota siihen, että valmistelussa tulee varmistaa henkilöstön kuumeminen ja palveluasumisen kokonaisuus tulee valmistella yhteistointalain hengen mukaisesti."

Tehdyn ennakkovaikutusten arvioinnin ja eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen tarkastuspöytäkirjan 22.6.2020 (ennalta ilmoittamaton valvontakäynti 6/2019 Mäntylän asumispalveluyksikköön) lausuntojen perusteella voidaan todeta, että nykyisen vuokrasopimuksen jatkaminen ilman pidemmän tähtäyksen vaihtoehtoista suunnitelmaa ei tule kysymykseen. Tarkastuspöytäkirja esityslistan liitteenä.

Esityslistan liitteenä on ennakkovaikutusten arviointi kolmen mainitun vaihtoehdon osalta sekä näiden vaihtoehtojen kustannusarviot (excel-taulukko). Kun tarkastellaan vaihtoehtoja 2 ja 3 voidaan huoma-

ta, että merkittäviä kustannuseroja ei näiden vaihtoehtojen välillä ole.

Arvioitaessa vaihtoehtoja 2 ja 3 on huomionarvoista, että asiakkaalla on oltava mahdollisuus valita kunnallisen palvelun ja palvelusetelin välillä (laki sosiaali- ja terveydenhuollon palvelusetelistä 24.7.2009/569 6 §). Palvelusetelistä annetun lain 6 §:n mukaan asiakkaalla on oikeus kieltäytyä hänelle tarjotusta palvelusetelistä, jolloin kunnan tulee ohjata hänet kunnan muilla tavoin järjestämien palvelujen piiriin. Nykyisen Hopeasilta 1:n asiakaspaikat eivät riitä taakamaan tämän lain toteutumista ikääntyvässä Heinolassa

Ikääntyvän väestön määrän kasvaessa kaupungin velvollisuutena on turvata lain velvoitteen toteutuminen ja vaihtoehto 2 on esitetyistä vaihtoehtoista ainoa, jolla kaupunki tarpeeseen kykenee vastaamaan.

Esityslistan liitteenä on tarjouspyyntö ja sen liitteenä olevat hanketivistelmä ja vuokrasopimusluonnos sekä hankintaprosessin taustapäätöksenä oleva sosiaali- ja terveyslautakunnan päätös 1.10.2019 § 86.

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että

nykyisiä Mäntylän asumispalveluita korvaavaksi palvelumalliksi vahvistetaan sosiaali- ja terveyslautakunnan päätöksen 1.10.2019 § 86 mukainen nk. Hopeasilta 2 -malli, jossa kaupunki vuokraa teknisen lautakunnan hyväksymän tarjouksen mukaiset uudet rakennettavat vuokratilat ja toteuttaa asumispalvelut kaupungin omana toimintana (vertailun vaihtoehto 2) sekä lisäksi palveluseteleillä kaupunginhallituksen 16.9.2019 § 190 periaatteiden mukaisesti.

Päätös:

Jäsen Henri Saari esitti jäsen Jorma Peltosen kannattamana, että asia jätetään pöydälle lisävalmisteluja varten.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun kuluessa jäsen Henri Saari on tehnyt kaupunginjohtajan ehdotuksen asian jättämisestä pöydälle lisävalmisteluja varten, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista, äänestävät "jaa", ja ne, jotka kannattavat jäsen Henri Saaren tekemää esitystä äänestävät "ei". Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin
7 "jaa" -ääntä (Raili Hildén, Seija Saittakari, Järvinen Kaija,

Karppinen Sanna, Jouko Rajajärvi, Timo Virtanen, Kirsi Lehtimäki) ja 2 "ei" -ääntä (Jorma Peltonen, Henri Saari)

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen äänin 7 vastaan 2 hyväksyneen asian käsittelyn jatkamisen.

Tämän jälkeen jäsen Henri Saari esitti jäsen Jorma Peltosen kannattamana, että toimitaan malli 3 mukaisesti siten, että palvelusetelitarjontaa laajennetaan vastaamaan kaikkia Mäntylän asumispalveluyksikön asukkaita. Henkilöstö siirretään liikkeenluovutuksella uudelle toimijalle.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun kuluessa jäsen Henri Saari on tehnyt kaupunginjohtajan ehdotuksesta poikkeavan kannatetun esityksen, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan ehdotusta, äänestävät "jaa", ja ne, jotka kannattavat jäsen Henri Saaren tekemää esitystä äänestävät "ei". Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritettuna äänestyksessä annettiin 7 "jaa" -ääntä (Raili Hildén, Seija Saittakari, Järvinen Kaija, Karppinen Sanna, Jouko Rajajärvi, Timo Virtanen, Kirsi Lehtimäki) ja 2 "ei" -ääntä (Jorma Peltonen, Henri Saari)

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen äänin 7 vastaan 2 hyväksyneen kaupunginjohtajan tekemän esityksen asiassa.

Äänestysluettelot liitteenä.

Ilkka Jaakkola ilmoitti esteellisyydestään hallintolain 28 §:n 1 mom. 4) kohdan perusteella ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi klo 15.30. Tilalle kokoukseen saapui Seija Saittakari klo 15.30-16.34 väliseksi ajaksi.

Asiantuntijana tämän pykälän ajan kokouksessa toimivat teknisen toimen johtaja Harri Kuivalainen sekä sosiaali- ja terveysjohtaja Pirjo Manninen. He poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 16.34.

Tämän pykälän käsittelyn jälkeen pidettiin tauko klo 16.34-16.49.

Muutoksenhaku:

muutoksenhakukielto

Jatkokäsittely: valtuusto
Valt 12.10.2020 § 28

Kaupunginhallituksen ehdotus:

Valtuusto päättää, että nykyisiä Mäntylän asumispalveluita korvaavaksi palvelumalliksi vahvistetaan sosiaali- ja terveyslautakunnan päätöksen 1.10.2019 § 86 mukainen nk. Hopeasilta 2 -malli.

Mallissa kaupunki vuokraa teknisen lautakunnan hyväksymän tarjouksen mukaiset uudet rakennettavat vuokratilat ja toteuttaa asumispalvelut kaupungin omana toimintana (vertailun vaihtoehto 2) sekä lisäksi palveluseteleillä kaupunginhallituksen 16.9.2019 § 190 periaatteiden mukaisesti.

Päätös:

Valtuutettu Aimo Bonden esitti valtuutettu Merja Hakalan kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Uudelleen valmistelu tulee tehdä esityksen mukaan siten, että uudessa kaupunginhallituksen päätösesityksessä on jokainen asia auki kirjoitettuna eikä viitattuna jonkin lautakunnan tai kaupunginhallituksen aiempaan päätökseen, ns. rajoituslaki on tulkittu yksiselitteisesti ja vuokraukseen liittyvät asiat, kuten vuokraussopimusluonnos, ovat esityksen liitteenä, vuokrauksen ja jatkovuokrauksen arvonlisäverotus on selvitetty ja vertailu vuokramenettelyn ja oman lainarahoituksen kustannusten välillä on selvitetty.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun kuluessa valtuutettu Bonden on tehnyt ehdotuksen asian palauttamisesta uudelleen valmisteluun, jota on kannatettu, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan suullisesti nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät "jaa", ja ne, jotka kannattavat valtuutettu Bondenin tekemää esitystä, äänestävät "ei". Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin
27 "jaa" -ääntä, ja
16 "ei" -ääntä

Äänestysluettelo 1 on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi valtuuston äänin 27 vastaan 16 hyväksyneen asian käsittelyn jatkamisen.

Keskustelun kuluessa valtuutettu Henri Saari esitti valtuutettu Jorma Peltosen kannattamana, että valtuusto päättää, että nykyisen

Mäntylän asumispalveluita korvaavaksi palvelumalliksi otetaan palveluseteli. Palvelusetelitarjontaa laajennetaan vastaamaan kaikkia Mäntylän asumispalveluyksikön asukkaita. Henkilöstö siirretään liikkeenluovutuksella uudelle toimijalle tai toimijoille.

Myös valtuutettu Aimo Bonden teki keskustelun kuluessa valtuutettu Juha Tähkäsen kannattamana esityksen, että valtuusto hylkää kaupunginhallituksen esityksen.

Kokous keskeytettiin neuvottelutauon ajaksi klo 18.50-19.03.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun kuluessa on tehty kaksi kaupunginhallituksen ehdotuksesta poikkeavaa kannatettua esitystä, joten asiasta on äänestettävä. Äänestysjärjestys päätettiin puheenjohtajan ehdotuksesta siten, että ensin äänestetään valtuutettu Saaren ja valtuutettu Bondenin ehdotusten välillä.

Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne, jotka kannattavat valtuutettu Saaren ehdotusta, äänestävät "jaa", ja ne, jotka kannattavat valtuutettu Bondenin tekemää esitystä, äänestävät "ei". Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin
12 "jaa" -ääntä, ja
10 "ei" -ääntä ja
21 "tyhjä" -ääntä

Äänestysluettelo 2 on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi valtuuston äänin 12 vastaan 10 (21 tyhjää) hyväksyneen valtuutettu Saaren esityksen seuraavaan äänestykseen kaupunginhallituksen ehdotusta vastaan.

Puheenjohtaja esitti, että seuraava äänestys (valtuutettu Saaren ehdotus vastaan kaupunginhallituksen ehdotus) toimitetaan nimenhuutoäänestyksenä niin, että ne, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa", ja ne, jotka kannattavat valtuutettu Saaren tekemää esitystä, äänestävät "ei". Äänestysmenettelyehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin
31 "jaa" -ääntä, ja
11 "ei" -ääntä ja
1 "tyhjä" -ääntä

Puheenjohtaja totesi valtuuston äänin 31 vastaan 11 (yksi tyhjä)

hyväksyneen kaupunginhallituksen esityksen asiassa.

Äänestysluettelo 3 on pöytäkirjan liitteenä.

Valtuutettu Ilkka Jaakkola ilmoitti esteellisyydestään kuntalain 97 §:n / hallintolain 28 §:n 1 mom. 4) kohdan perusteella ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi klo 17.35-19.13. Varavaltuutettu Merja Hakala saapui kokoukseen klo 17.35-19.13. väliseksi ajaksi.

Asiantuntijoina kokouksessa toimivat sosiaali- ja terveysjohtaja Pirjo Manninen sekä klo 17.27-18.50 välisenä aikana palvelupäällikkö Tiina Hurme, vanhus- ja hoitopalvelujohtaja Marjatta Lahti, asiantuntija Tuula Repo sekä teknisen toimen johtaja Harri Kuivalainen klo 17.27-19.14.

Kokous keskeytettiin ennen tämän pykälän käsittelyä hetkeksi n. klo 17.33.-17.34 valtuutettu Petteri Niemen syntymäpäivämuistamisen johdosta.

Muutoksenhaku: *valitusosoitus, kuntalaki*

Tiedoksianto: sähköposti sosiaali- ja terveyslautakunta
sosiaali- ja terveysjohtaja
tekninen lautakunta
teknisen toimen johtaja