

Valmistelija

Tekninen johtaja Matti Kaikkonen, 0400 855 954, matti.kaikkonen@vaala.fi

Peruste

Kunnanvaltuusto 23.09.2021 § 80 päätöksellä sitoutunut uuden sote-aseman rakentamiseen.

Hyvinvointialueuudistuksen myötä sote-tiloja koskevat vuokrasopimukset siirtyivät hyvinvointialueelle vuoden 2023 alusta. Uusiin vuokrasopimuksiin on sisällytetty 12 kuukauden irtisanomisehto. Uusi hyvinvointikeskus on suunniteltu kolmitasoisesti muuntojoustavaksi ja Vaalan kunnalla tulee olemaan sille sen elinkaaren aikana joka tapauksessa tarvetta, vaikka sote-toimintoja sieltä joskus myöhemmin vähennettäisiin. Kunnan kiinteistöstrategia osoittaa, että useissa kunnan kiinteistöissä on runsaasti korjausvelkaa ja monet toiminnot sijaitsevat elinkaaren loppupuolella olevissa kiinteistöissä. Kyseiset tilat on mahdollista ottaa myös muuhun kunnan käyttöön, mikäli hyvinvointialueen päätöksen johdosta vuokrasopimusta ei jatkettaisi tai osasta sote-tiloja luovuttaisiin.

Vaalan kunnanhallitus on päätöksellään 21.12.2022 § 315 päättänyt hyvinvointialueen kanssa irtisanoa nykyisen terveystakeskusten vuokrasopimuksen irtisanomisajan puitteissa. Vuokralaisella on sote-kiinteistöjen vuokraamisessa ehtona terveelliset ja turvalliset tilat vuokranantajan velvoitteena. Nykyiseen terveystakeskukseen Vaalan kunta ei voi tarjota terveellisiä ja turvallisia tiloja, ilman kalliimpaa korjausratkaisua kuin uuden rakentaminen on. Hyvinvointialueelle on kunnasta tarjottu väistötilaratkaisuna sote-konteista rakennettuna vuokralle, mutta se oli vuokralaiselle liian kallis ratkaisu hyväksyä.

Vaalan kunta on odottanut hyvinvointialueen päätöstä uuden rakennettavan sote-aseman vuokraamisesta ja sen vuokrauksen asteesta kevästä 2022 lähtien. Päätös on siirtynyt luvatusa useampaan kertaan ja tämän hetken päätös on ilmoitettu olevan kesäkuu 2023. Mikäli päätös olisi esimerkiksi 60 % rakennuksen pinta-alasta, niin kunnanviraston toiminnot mahtuisi jäljelle jääviin tiloihin muunneltavina tiloina. Kokoustilojen osalta voi hyödyntää jatkossakin, nyt käytössä olevia koulukeskuksen/lukion tiloja. Sote-aseman rakentamiskustannukset on kalliimmat noin 1000 €/m² kuin normaalin toimistorakennuksen, mikä on hyvä ymmärtää päätöskäsittelyssä. Mahdollinen kunnan 40%/587 brm² osuus tiloista olisi tarkastelun kustannus alustavan arvion mukaan on 2032000 €. Kustannus alittaa kunnanviraston korjauksen +5 M€ arvon. Kunnanvirastolla työntekijöitä on alle 20, jolloin sote-aseman vapaaksi jääviä tiloja voi tarkastella myös muiden kunnan toimintojen osalta.

Hyvinvointialueen 18.4. lausunnolle esittämässä materiaalissa sitoudutaan siihen, että jokaisessa kunnassa on vähintään yksi sote-keskus. Tarkempi tilojen määrittely lausuntopyynnössä jää avoimeksi. Lisäksi uudistamisen tavoitteena on varmistaa, että palveluja tarjotaan toimivissa ja terveissä tiloissa asiakkaiden ja henkilöstön hyvinvointi turvaten. Nykyinen terveystakeskus ei täytä hyvinvointialueen uudistamisen tavoitteita.

Pohde

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

Tarpeenmukaisten sote-keskusten määrittely ja määrä 2023-2025

Aluehallituksen 18.4.2023 hyväksymä lausuntomateriaali

Oulunkaaren alueella on asukkaita 22 855, joka on 5,5% koko Pohjois-Pohjanmaan väestöstä. Alueen väestöennusteen perusteella alueen väkiluku laskee alueen kaikissa kunnissa. Alueen väestöennuste vuoteen 2030 mennessä on 20 859 (-1 996) ja vuoteen 2040 mennessä 19 687 (-3 168). Oulunkaaren yli 75-vuotiaiden määrä on Pohjois-Pohjanmaan korkeimpia (13 %), mutta kasvu 2030 vuoteen mennessä koko Pohjois-Pohjanmaan pienin (+860). Alle 18-vuotiaiden osuus väestöstä on 21 %. Alueen kunnista lissä on eniten lapsia (26,4 %) ja lapsiperheitä (40,8 %). Yli 65-vuotiaita (38,3 %) on eniten Vaalassa.

Terveysten ja hyvinvoinnin laitoksen indikaattoreiden mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon palvelutarpeet ovat selvästi maan keskitasoa korkeammat, mutta alueen sisällä on olennaista vaihtelua (lissä matalin ja Vaalassa korkein). Sosiaalihuoltoon sekä vanhustenhuoltoon liittyvät palvelutarpeet ovat alueella huomattavan korkeat verrattuna maan keskimääräiseen tilanteeseen.

Oulunkaaren alueen kunnat sijaitsevat laajalla alueella. Vaalasta (57 km) ja Utajärveltä (24 km) on lyhyin matka Muhokselle (Lakeuden alue), johon myös yksittäisiä kaukoliikenteen linja-autovuoroja.

Järjestämissuunnitelmassa aluevaltuusto on linjannut, että jokaisessa kunnassa on vähintään yksi sote-keskus ja sosiaalipalvelut toimivat samoissa tiloissa terveystalujen kanssa. Hyvinvointialue vuokraa tarpeenmukaisten sotekeskusten käyttöön tulevat tilat kunnilta ja kuntayhtymiltä voimaanpanolain mukaisesti vähintään kolmen vuoden vuokrasopimuksilla. Nykyisten terveys-/hyvinvointi-/sote-keskusten tilojen käytettävyyden ja kunto vaihtelevat. Uudisrakentamisen ja peruskorjaustarpeita on tunnistettu.

Alueittain tarkasteltuna Oulunkaaren alueella on uudisrakennuksia, joissa sosiaali- ja terveystalujen yhteen kokoaminen on huomioitu. Lisäksi alueella on uudisrakentamisen tarvetta.

Sote-keskusten uudistamisen tavoitteet

Uudistamisen tavoitteena on varmistaa, että palveluja tarjotaan toimivissa ja terveissä tiloissa asiakkaiden ja henkilöstön hyvinvointi turvaten. (kokousaineiston liitteenä em. lausuntopyyntömateriaali kokonaisuudessaan)

Vaikutusten arviointi uuden soteaseman rakentamisessa:

Vaikutukset kuntalaisiin

- ihmiset saavat sote-palvelut saman katon alta
- palvelun saatavuus pysyy ennallaan
- jonotusajat ei kasva
- kuntalaisten ajankäyttö palvelun saamisessa ei kasva
- omalääkäripalvelun periaate toteutuu paremmin kuin hajautetuissa palveluissa

Ympäristövaikutukset

- energiatehokas uusi rakennus
- palvelee Hinku-kunnan ja energiatehokkuussopimuksen tavoitteita
- parantaa kuntakuvaa uudisrakentamisen myötä
- 40 % omaan käyttöön säästää erillisen virastotalon rakentamiselta
- kuntalaisten matkustamistarve ei kasva

Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

- 60-90 % vuokraamisen asteessa mahdollista kunnan hyödyntää väistötilatarpeissa
- vuokralaisen rekrytointihaaste helpottuu turvallisten ja terveellisten tilojen myötä verrattuna nykyiseen työnantajalla

Taloudelliset vaikutukset

- kasvattaa rakentamisen myötä kunnan velkataakkaa noin 6 miljoonaa euroa, mutta leikkaa korjausvelkaa noin 10 miljoonaa euroa
- Pohteen 100% vuokramallilla tuotto 38 159 €/kk, mikäli tiloja jää kunnan omaan käyttöön, niin sote-rakentamisen neliöhinta 1000 euroa kalliimpi kuin kunnanviraston toimistokäyttöön rakentaminen
 - vuokratulot pienenevät 15 200 e/kk 40 % omassa käytössä
 - 40 % tilat noin 600 000 euroa kalliimmat kuin toimistorakennettuna

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys

Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle että 1. jos kesäkuussa hyvinvointialue päättää sote-aseman rakentamisen hyväksymisen ja vähintään 60% vuokrauksen asteesta, niin kunta käynnistää rakentamishankkeen päätöskäsittelyn ja 2. että kunnanhallitus päättää rakennusurakoitsijan valinnasta

Päätös

Keskustelun kuluessa Tapio Leinonen teki vastaesityksen, jossa Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle että kunta käynnistää sotekeskuksen rakentamishankkeen.

Vastaesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Näin ollen Tapio Leinosen vastaesitys tuli päätökseksi.

Hyväksyttiin

Jenna Leinonen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 17.13 eikä osallistunut päätöksentekoon.

Khall 16.05.2023 § 125
31/10.03.02.00/2023

Valmistelija

Kunnanjohtaja Miira Raiskila, miira.raiskila@vaala.fi, 0400 855 920

Peruste

Kunnan hallintosäännön § 20 mukaan kunnanhallitus päättää kunnan rakennustöiden pääpiirustusten ja kustannusarvioiden hyväksymisestä. Hallintosäännön § 21 mukaan elinvoimalautakunta hyväksyy urakkasopimukset omarahoitusosuudeltaan yli 20.000 euron suuruisissa urakoissa talousarviossa varattujen määrärahojen puitteissa. Talousarvion täytäntöönpano-ohjeiden mukaan elinvoimalautakunnan urakkaraja uudisrakennus- ja peruskorjaustoiminnassa on 400.000 € (veroton hinta). Tätä suuremmat urakat on viety valtuustoon.

Sote-aseman rakentamishankkeen tilanne

Elinvoimalautakunta on esittänyt edellä esittelytekstissä kuvatulla tavalla sote-aseman rakentamishankkeen käynnistämispäätöksen tekemistä. Sote-asemaprojektin voidaan kuitenkin katsoa olevan jo käynnissä ja perustettu – hankkeen eteneminen odottaa nyt Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Pohteen vuokrasitoumusta. Sote-aseman ja sitä ennen hyvinvointikeskuksen nimellä kulkeneen hankkeen edistämismahdollisuuksia on viime vuosina selvitetty monella eri tavalla. Ensin STM eväsi kunnan

poikkeuslupahakemuksen kiinteistön rakentamisesta, tämän jälkeen hyvinvointialueuudistukseen liittyvä sote-palveluiden järjestämisvastuun muutos on hidastanut ja estänyt kunnan toimintamahdollisuuksia asiassa. Kunta on kuitenkin edistänyt uuden sote-aseman rakentamista käytettävissä olevilla keinoillaan: Tontin kaavamuutos on tehty, rakennuksen maanrakennusurakka on kilpailutettu ja tehty ja myös rakennusurakka on kilpailutettu ja odottaa hyväksyntää. Vaalan kunnan talousarviossa vuodelle 2023 on varattu sote-asemalle investointimäärärahaa 4,7 miljoonaa euroa.

Sote-järjestämisvastuu siirtyi vuodenvaihteessa hyvinvointialueelle, ja hyvinvointialue Pohteella on käynnissä tarkoituksenmukaisten sote-keskusten määrittelytyö. Asia on parasta aikaa kunnissa lausunnoilla. Lausuntomateriaalin perusteella kaikkiin kuntiin on tulossa tarkoituksenmukainen sote-keskus, mutta niiden palveluvalikoima ja tilantarve jää vielä tässä vaiheessa täysin avoimeksi.

Vaalan sote-palveluiden tilantarveasioista on neuvoteltu Pohteen kanssa lukuisia kertoja, ja tarve uusista tiloista nykyisten sisäilmahaasteet huomioiden on tunnistettu molemmin puolin. Toisaalta Pohde on neuvotteluissa esittänyt myös vaihtoehtoja, joissa uusia tiloja ei tarvittaisi.

Koska kunnan suunnittelema sote-asema olisi tulossa Pohteen vuokratyökaluun, on Pohteen kanssa menossa esisopimusvalmistelu tilojen vuokraamisesta. Esisopimus on kunnan toimesta valmisteltu ja lähetetty Pohteen viranhaltijavalmisteluun. Pohteen viranhaltijoiden mukaan esisopimus on mahdollista viedä päätöksäksittelyyn, kun päätös tarpeenmukaisista sote-asemista on tehty – tämä tapahtuu arviolta kesäkuussa. Ennen tätä kunnalla ei ole tietoa Pohteen sitoutumisesta kiinteistön vuokraan. Näin ollen myöskään rakennusurakoitsijan valintaa ei ole tehty. Tarjoukset ovat voimassa 10.7.2023 saakka.

Rakennus on suunniteltu muunneltavaksi, ja kunnan omilla toiminnoilla on tilatarpeita, joita voisi olla mahdollista osoittaa sote-aseman rakennukseen jos Pohde ei sitoudu rakennuksen täysimääräiseen vuokraamiseen. Lähtökohtaisesti rakennus on kuitenkin suunniteltu sote-kiinteistöksi, ja on siksi myös rakennuskustannuksiltaan selvästi esimerkiksi toimistorakennusta kalliimpi. Rakentamista ilman vuokrasitoumusta ei tästä syystä voi pitää taloudellisesti järkevänä ja hyvän ja vastuullisen hallinnon mukaisena.

Jos kiinteistöön olisi jäämässä Pohteelta tyhjiä tiloja, olisi niiden täyttäminen arvioitava toiminnalliset yhdyspinnat huomioiden siten, että kiinteistössä tarjottava palveluvalikoima on tarkoituksenmukainen. Esimerkiksi kunnan hyvinvointipalvelut tukisivat sote-palveluita todennäköisesti paremmin, kuin elinvoimalautakunnan käsittelyssä esitetty vaihtoehto kunnanviraston sijoittamisesta kiinteistöön. Kunnanviraston tilaohjelma on joka tapauksessa tehtävä erikseen, eikä tässä kohdassa ole mahdollista tehdä olettamia siitä, että viraston toiminnot mahtuisivat sote-aseman kiinteistöön.

Sote-aseman rakentamiseen liittyvät vaiheet etenevät seuraavasti:

- Pohde määrittelee tarpeenmukaisen sote-keskuksen
- Pohde hyväksyy Vaalan uuden sote-aseman vuokraamista koskevan esisopimuksen. Myös Vaalan kunnanhallitus hyväksyy sopimuksen.
- Vaalan kunnanhallitus hyväksyy sote-aseman pääpiirustukset ja kustannusarvion

- Vaalan kunnanvaltuusto hyväksyy urakoitsijan valinnan
- Vaalan kunta kilpailuttaa ja hyväksyy rakennushankkeen projektijohtajan/valvojan valinnan.
- Vaalan kunta kilpailuttaa ja hyväksyy sote-aseman rahoituksen
- Rakentaminen alkaa

Esittelijä

Kunnanjohtaja Raiskila Miira

Päätösesitys

Kunnanhallitus merkitsee tiedokseen edellä esitetyn katsauksen Vaalan sote-aseman rakentamiseen liittyvästä tilanteesta. Tavoitteena on edistää sote-aseman mahdollisimman nopeaa rakentamista kuitenkin siten, että kunnalle ei koidu asiassa taloudellista riskiä. Erillispäätökset tehdään esittelytekstissä mainitusti erikseen.

Pykälän alussa, klo 16.28, Timo Tervonen liittyi kokoukseen Reijo Virkkusen tilalle.

Päätös

Hyväksyttiin.