

## Uuden kunnantalon rakennushanke / Kilpailutuksen käynnistäminen uudelleen

Kunnanhallitus 31.03.2023 § 111

Pelkosenniemen kunnassa on valmisteltu kunnan toimistotyötilojen, valtuustosalin, arkiston ja asiointipalvelupisteen tilojen siirtoa nk. liikekeskuksen rakennukseen osoitteeseen Sodankyläntie 2 siten, että tiloista muodostuisi uusi kunnantalo. Kunnanhallitus on 3.11.2022 hyväksynyt tilahankkeen tarvesuunnitelman ja päättänyt käynnistää suunnittelun yhdessä Kiinteistö Oy Pelkosenniemen liikekeskuksen kanssa. Kunnantalon suunnittelua ovat ohjanneet käytännön tarpeet siirtyä saman katon alle terveellisiin ja nykyaikaisiin tiloihin sekä kunnan uudistetun strategian ja organisaatorakenteen mukaiset tarpeet.

Peruskorjauksen ja muutostöiden suunnitteluryhmänä on toiminut kunnanhallituksen nimeämä tilatyöryhmä. Suunnitteluryhmään on osallistunut myös kiinteistöyhtiön isännöitsijä sekä kunnan hankintaohjeen mukaisesti valikoituneet suunnittelijat. Suunnittelukokoukset on pidetty 7.11., 23.11., 7.12., 5.1., 1.2. ja 15.3. Tilojen suunnittelussa on kuntastrategian mukaisesti huomioitu esteettömyys mm. niin, että rakennukseen on suunniteltu hissi. Suunnittelussa on myös pyritty energiatehokkuuteen ja olemassa olevia rakenteita säästävään korjaamiseen.

Suunnittelijat:

Arkkitehtisuunnittelija: Arkkitehtitoimisto Rantakokko Oy

LVI-suunnittelija: LVI-Konsultointi J. Vaarala Oy

Sähkösuunnittelu: Sähköpalvelu Seppo Tuovinen Oy

Rakennesuunnittelu: Insinööritoimisto J. Lampela

Kustannuslaskenta: Procomo Oy

Lisäksi työhön on osallistunut palokonsultti ja rakennukseen on teetetty lämpökuvaus.

Korjausrakentamishankkeen kokonaiskustannusarvio on noin 1 069 000 euroa, joka jakautuu kunnan ja Kiinteistö Oy Pelkosenniemen liikekeskuksen kesken niin, että kunta vastaa rakennuksen toiminnallista muutostöistä (mm. toimistotilojen rakentaminen, valaistus, heikkovirta, paloilmajärjestelmä, tietotekniikka) ja kiinteistöyhtiö vastaaperussaneerauksesta (kiinteistön rakennustekniset työt kuten yläpohja, ikkunoiden tiivistys, ulkotyöt).

Kunnanvaltuusto on myöntänyt 15.12.2022 §107 Kiinteistö Oy Pelkosenniemen liikekeskukselle 700 000€ omavelkaisen takauksen peruskorjaukseen. Kunnan talousarviossa on varattu 550 000€ muutostöihin. Tarkentuneiden suunnitelmien ja kustannuslaskennan perusteella rakennushanke on budjetissaan, mutta kustannukset täsmentyvät kilpailutuksen myötä.

Rakennushankkeen urakkamuodoksi on suunniteltu jaettua urakkaa. Tällöin rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana. Putki-, ilmanvaihto-, rakennusautomaatio- ja sähkötöiden urakat toteutetaan pääurakkaan alistettuina sivu-urakoina. Tarjousten valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, jonka perusteena on hinta.

Esityslistan liitteenä ovat vaikutusten ennakoarviointi (EVA) sekä rakennuksen pääpiirustukset.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi p.040 480 9187
Esittelijä	vs. kunnanjohtaja
Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää 1) että kunnantalon rakentamishanke toteutetaan esitettyjen pääpiirustusten pohjalta. 2) valtuuttaa elinvoimapalvelut viimeistelemään urakka-asiakirjat ja kilpailuttamaan rakennusurakan. 3) valtuuttaa elinvoimajohtajan allekirjoittamaan urakkasopimuksen. Mikäli kustannusarvio osoittaa kilpailutuksen jälkeen investointimäärärahojen ylittymistä olennaisesti, saatetaan asia kunnanhallituksen käsittelyyn ennen urakkasopimusten allekirjoittamista.
Käsittely	Pykälää käsiteltiin klo 16.24-16.40. Pykälän käsittelyn jälkeen Sari Niemi poistui kokouksesta.  Sari Niemi selosti tilannetta.  Markku Kankaanranta esitti, että puuttuvat EVA ja yritysvaikutusten arviointi tuodaan myöhemmin erikseen kunnanhallitukseen. Esitystä kannatettiin yksimielisesti.  Teknisenä korjauksena pääpiirustukset liitteen nimeksi vaihdetaan pohjapiirustukset.
Päätös	Kunnanhallitus päätti 1) että kunnantalon rakentamishanke toteutetaan esitettyjen pohjapiirustusten pohjalta. 2) valtuuttaa elinvoimapalvelut viimeistelemään urakka-asiakirjat ja kilpailuttamaan rakennusurakan. 3) valtuuttaa elinvoimajohtajan allekirjoittamaan urakkasopimuksen. Mikäli kustannusarvio osoittaa kilpailutuksen jälkeen investointimäärärahojen ylittymistä olennaisesti, saatetaan asia kunnanhallituksen käsittelyyn ennen urakkasopimusten allekirjoittamista.
Tiedoksi	Elinvoimajohtaja
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Kunnanhallitus 04.04.2023 § 111

Käsitelty 31.3.2023

Kunnanhallitus 08.06.2023 § 224

Pelkosenniemen liikekeskuksen muutostyöt uudeksi kunnantaloksi - jaettuun sähkö- LVIA- ja rakennusurakkaan on pyydetty tarjouksia Julkiset hankintailmoitukset -palvelussa (Hilma) 5.-25.5.2023.

Koska määräaikaan mennessä saadut tarjoukset ylittivät merkittävässä määrin hankkeeseen varatun määrärahan ja suunnitteluvaiheessa laaditun kustannuslaskennan, hankinta keskeytetään ja tilaaja hylkää kaikki tarjoukset. Elinvoimajohtaja on tehnyt 1.6.2023 asiasta viranhaltijapäätöksen, joka on ilmoitettu tarjouksensa jättäneille.

Tarjousasiakirjat pidetään salassa julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 17 kohdan perusteella aina siihen saakka, kunnes hankintayksikkö on tehnyt ratkaisunsa keskeyttämisen jälkeisessä hankintamenettelyssä.

Arkkitehdille on annettu toimeksianto laatia muutetut pohjapiirustukset, joissa toimistotiloja on tiivistetty kustannussäästöjen aikaansaamiseksi. Pohjapiirustukset lisätään esityslistaan niiden valmistuttua.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi, 040 480 9187 Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, 040 157 7045
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää 1) merkitä tiedoksi, että uuden kunnantalon rakennusurakan kilpailutus on keskeytetty 2) hyväksyä esityslistan liitteenä olevat muutetut pohjapiirustukset, joiden pohjalta hanketta pienennetään kustannussäästöjen saamiseksi 3) valtuuttaa elinvoimapalvelut päivittämään hankinta-asiakirjat muutettujen piirustusten pohjalta ja käynnistämään kilpailutuksen uudelleen 4) valtuuttaa elinvoimajohtajan allekirjoittamaan urakkasopimuksen. Mikäli kustannusarvio osoittaa kilpailutuksen jälkeen investointimäärärahojen ylittymistä olennaisesti, saatetaan asia kunnanhallituksen käsittelyyn ennen urakkasopimusten allekirjoittamista.
Käsittely	Elinvoimajohtaja selosti asiaa.  Keskustelun päätteeksi Markku Kankaanranta esitti, että uuden kunnantalon tilojen suunnittelua varten nimetään uusi työryhmä seuraavasti: <ul style="list-style-type: none"><li>- kunnanhallituksen edustajina Pekka Arvola, Mikael Helistenkangas ja Anna-Kaisa Luoma-aho</li><li>- vaikuttamistoimielimiä pyydetään nimeämään omat edustajansa</li><li>- valtuusto nimeää oman edustajansa</li><li>- elinvoimajohtaja on koollekutsuja, tarvittaessa elinvoimajohtaja kutsuu kokoukseen henkilöstön edustajia</li></ul> Eeva Airas kannatti Kankaanrannan esitystä.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti 1) merkitä tiedoksi, että uuden kunnantalon rakennusurakan kilpailutus on keskeytetty 2) kunnantalon tilojen suunnittelua varten nimetään uusi työryhmä seuraavasti: <ul style="list-style-type: none"><li>- kunnanhallituksen edustajina Pekka Arvola, Mikael Helistenkangas ja Anna-Kaisa Luoma-aho</li><li>- vaikuttamistoimielimiä pyydetään nimeämään omat edustajansa</li><li>- valtuustoa pyydetään nimeämään oma edustajansa</li><li>- elinvoimajohtaja on koollekutsuja, tarvittaessa elinvoimajohtaja kutsuu kokoukseen henkilöstön edustajia</li></ul> 3) allekirjoittaa pykälän kokouksessa

Tiedoksi

Elinvoimajohtaja

Muutoksenhaku

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Kunnanhallitus 09.11.2023 § 412  
201/10.03.02.00/2022

Uuden kunnantalon suunnitelmia on muutettu tilatehokkuuden parantamiseksi ja kustannussäästöjen löytämiseksi. Lisäksi uudessa työryhmässä on tarkasteltu mm. esteettömyyttä sekä muiden kunnan toimintojen sijoittamismahdollisuuksia kiinteistöön. Tavoitteena on siirtää kaikki kunnan hallinto- ja toimistotyötilat, valtuustosali ja muut kokoustilat, asiointipalvelupiste Pelkosenniemen liikekeskuksen kiinteistöön.

Suunnitelmia ja niiden perusteita on keskusteltu kuntalaisille järjestetyssä avoimessa Kyliltä kuuluu -illassa.

#### Esteettömyys

Kunnantalon arkkitehtisuunnittelun tarjouspyyntöasiakirjoissa esteettömyys on nimetty yhdeksi suunnittelua ohjaavaksi periaatteeksi. Esteettömyys on käytännössä huomioitu mm. seuraavin tavoin:

- rakennukseen tulee hissi
- invapaikka on osoitettu pääoven eteen
- pääovi on sähköovi
- asiakaspalvelu- ja yleisötilat on osoitettu 1.kerrokseen
- molemmissa kerroksissa on inva-wc:t
- pintamateriaalit
- suunnittelussa on käytetty esteettömyyspalveluita

#### Muut kunnan tilat

Työryhmässä on myös tarkasteltu muiden kunnan omistuksessa tai hallinnassa olevien tilojen käytöstä kunnantalossa olevien toimintojen sijoittamiseksi. Tarkastelussa ei ole löytynyt vaihtoehtoisia tiloja.

Tarkastelussa on huomioitu mm. seuraavat näkökulmat:

- Liikekeskuksen kiinteistön ylläpitäminen edellyttää käyttötarkoituksesta huolimatta peruskorjausta LVIAS-tekniikan osalta. Putkistoissa on jo ollut vuotoja, joten korjaustarve on akuutti.
- Nykyisen kunnanviraston peruskorjaus ja sisäilmaongelman ratkaisu on arvioitu liikekeskuksen kiinteistöä merkittävästi kalliimmaksi vaihtoehdoksi.
- Kirjaston sijoittaminen rakennukseen edellyttäisi huomattavasti suurempia tiloja eikä ole tarkoituksenmukaista heikentää kirjastopalveluja.
- Valtuustosalin sijoittaminen kunnantalon on jatkossakin perusteltua, koska salilla on muitakin käyttötarkoituksia kuin valtuuston kokoukset. Salia käytetään sekä päivä- että iltaiikään kunnan omiin kokouksiin ja ulkopuolisten järjestämiin tilaisuuksiin. Päiväaikaan pidettäviä kokouksia ei voida siirtää uudelle koululle.
- Päivitettyssä suunnitelmassa tilojen käyttöä on tehostettu, minkä seurauksena rakennuksen toisen päädyn 1.kerroksen erillisiä tiloja voidaan osoittaa kunnan tai ulkopuolisen toimijan muuhun käyttöön. Isompaan tilaan mahtuisi esimerkiksi nuorisotilat. Suunniteltu ilmanvaihtotekniikka ei kuitenkaan tue kuntosalia tai ison tilan jakamista pienemmiksi toimistohuoneiksi.

- Kunnan muuta kiinteistömassaa tarkastellaan kunnanhallituksen asettamassa kiinteistöryhmässä

Hankinta-asiakirjat ovat esityslistan liitteenä. Pohjapiirrokset toimitetaan kunnanhallituksen jäsenille erikseen.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Kiinteistöpäällikkö
Esittelijä	Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen
Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää 1) hyväksyä esityslistan liitteenä olevat muutetut pohjapiirustukset ja hankinta-asiakirjat 2) valtuuttaa elinvoimapalvelut viimeistelemään urakka-asiakirjat ja kilpailuttamaan rakennusurakan 3) valtuuttaa kiinteistöpäällikön tekemään hankintapäätöksen urakoitsijan valinnasta sekä allekirjoittamaan urakkasopimuksen.
Käsittely	Elinvoimajohtaja selosti asiaa keskeytetyn kokouksen aikana.  Käsittelyn aikana kunnanjohtaja selosti, että kuntaan on saapunut vanhusneuvostosta 7.11.2023 päivätty kirje, jossa pyydetään kunnanhallitusta nimeämään kunnantalon suunnittelutyöryhmään myös vanhusneuvoston puheenjohtaja.  Kunnanjohtaja teki muutetun päätösesityksen kohtaan 3) valtuuttaa kiinteistöpäällikön tekemään hankintapäätöksen urakoitsijan valinnasta sekä allekirjoittamaan urakkasopimuksen mikäli valtuusto myöntää kohteelle määrärahan.  Tero Luoma-aho esitti, että kunnanhallitus tekee hankintapäätöksen, mikäli valtuusto myöntää kohteelle määrärahan. Esitystä kannatettiin yksimielisesti.  Markku Kankaanranta esitti, että vaikuttamistoimielimien puheenjohtajat kutsutaan uuden kunnantalon suunnittelutyöryhmän kokoukseen. Esitystä kannatettiin yksimielisesti.
Päätös	Kunnanhallitus päätti 1) hyväksyä esityslistan liitteenä olevat muutetut pohjapiirustukset ja hankinta-asiakirjat 2) valtuuttaa elinvoimapalvelut viimeistelemään urakka-asiakirjat ja kilpailuttamaan rakennusurakan 3) että kunnanhallitus tekee hankintapäätöksen, mikäli valtuusto myöntää kohteelle määrärahan. 4) että vaikuttamistoimielimien puheenjohtajat kutsutaan uuden kunnantalon suunnittelutyöryhmän kokoukseen.
Tiedoksi	Elinvoimajohtaja Kiinteistöpäällikkö Vaikuttamistoimielinten puheenjohtajat
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.