

Uuden kunnantalon rakennushanke / Lisämäärärahan myöntäminen

Kunnanhallitus 01.02.2024 § 30
201/10.03.02.00/2022

Päätösesitys	<p>Kunnanhallitus päättää</p> <ol style="list-style-type: none">1) esittää valtuustolle, että se myöntää 200 000 euron lisämäärärahan uuden kunnantalon peruskorjaus- ja muutostöihin vuodelle 2024. Tämän hetkisen rahoituslaskelman mukaan lisämäärärahaa varten ei tarvita lisälainaa, vaan muutos kyetään kattamaan talousarvion puitteissa.2) allekirjoittaa pykälän kokouksessa
Päätös	<p>Kunnanhallitus päätti</p> <ol style="list-style-type: none">1) esittää valtuustolle, että se myöntää 200 000 euron lisämäärärahan uuden kunnantalon peruskorjaus- ja muutostöihin vuodelle 2024. Tämän hetkisen rahoituslaskelman mukaan lisämäärärahaa varten ei tarvita lisälainaa, vaan muutos kyetään kattamaan talousarvion puitteissa.2) edellyttää, että valtuuston kokoukseen tuodaan arvio kunnanviraston purkukustannuksista ja ylläpitokustannuksista sekä lisäksi Lapin hyvinvointialueen kanssa tulee käydä keskustelu halukkuudesta vuokrata teknisen toimiston tiloja.3) edellyttää, että valtuuston kokoukseen tuodaan yritysvaikutustenarviointi.4) allekirjoittaa pykälän kokouksessa.
Käsittely	<p>Merkittiin pöytäkirjaan, että Heidi Karnaattu jääväsi itsensä ja poistui kokouksesta pykälän käsittelyn ajaksi. Karnaattun henkilökohtainen varajäsen Kati Nenonen toimi varajäsenenä pykälän käsittelyn ajan.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan, että Pekka Arvola jääväsi itsensä ja poistui kokouksesta pykälän käsittelyn ajaksi.</p> <p>Mikael Helistenkangas esitti, että lisätään kohdat:</p> <ol style="list-style-type: none">x) kunnanhallitus edellyttää, että valtuuston kokoukseen tuodaan arvio kunnanviraston purkukustannuksista ja ylläpitokustannuksista sekä lisäksi Lapin hyvinvointialueen kanssa tulee käydä keskustelu halukkuudesta vuokrata teknisen toimiston tiloja.x) kunnanhallitus edellyttää, että valtuuston kokoukseen tuodaan yritysvaikutustenarviointi. <p>Kati Nenonen kannatti esitystä. Esitystä kannatettiin yksimielisesti.</p>
Perustelut	<p>Kunnanhallitus on käsitellyt asiaa viimeksi 09.11.2023 § 412, jolloin se päätti</p> <ol style="list-style-type: none">1) hyväksyä esityslistan liitteenä olevat muutetut pohjapiirustukset ja hankinta-asiakirjat2) valtuuttaa elinvoimapalvelut viimeistelemään urakka-asiakirjat ja kilpailuttamaan rakennusurakan3) että kunnanhallitus tekee hankintapäätöksen, mikäli valtuusto myöntää kohteelle määrärahan.4) että vaikuttamistoimielimien puheenjohtajat kutsutaan uuden kunnantalon suunnittelutyöryhmän kokoukseen.

Vaikuttamistoimielinten puheenjohtajat on kutsuttu suunnittelukokoukseen, joka pidettiin 5.12.2023. Kokouksessa käytiin läpi pohjapiirustukset, joita pidettiin hyvinä. Eniten keskustelua herätti suunniteltujen kunnantalon tilojen esteettömyys ja kulunvalvonta. Kokouksesta on laadittu muistio.

Uuden kunnantalon suunnitelmia on esitelty Kyliltä kuuluu -illassa 2.10.2023, kuntalaisten on ollut mahdollisuus vaikuttaa asiaan. Keskusteluissa ei esitetty eriäviä näkemyksiä esimerkiksi valtuustosalin sijoittumisesta kunnantalolle tai siitä, että kirjaston osalta on todettu, että se ei nykyisessä tilalaajuudessaan mahdu rakennukseen. Tilaisuudessa on kerrottu, että kunnanhallitus on asettanut tilatyöryhmän 21.9.2023, joka tehtävä on päivittää kunnan kiinteistösuunnitelma, jossa otetaan kantaa nykyisen kunnanviraston rakennuksen ja muiden kunnan kiinteistöjen käyttöön lähivuosina. Kiinteistösuunnitelman laatiminen sisältyy vuoden 2024 talousarviossa asetettuihin teknisten palveluiden toiminnallisiin tavoitteisiin.

Hankkeen valmistelun etenemistä on selostettu kunnanhallituksen kokouksissa Ajankohtaiset-asian kohdalla ja talousarvion valmistelun yhteydessä.

Talousarvioon 2024 on varattu 550 000 euron määräraha uuden kunnantalon muutostöitä varten. Kiinteistöyhtiö on varannut putkiremonttiin ja muuhun tarvittavaan peruskorjaukseen 700 000 euroa. Yhteensä hankkeen kokonaiskustannukseksi on arvioitu 1 250 000 euroa vuodelle 2024.

Uuden kunnantalon peruskorjaus- ja muutostyöt on suunniteltu tehtävän ns. jaettuna urakkana, jossa rakennus-, LVIA- ja sähköurakat kilpailutetaan erikseen. Rakennusurakoitsija toimii pääurakoitsijana ja talotekniikkaurakoitsijat ovat sivu-urakoitsijoita, jotka alistetaan pääurakkasopimukseen. Kunnantalon urakoitsijat on kilpailutettu, ja kunnanhallitus käsittelee urakoitsijoiden valintaa kokouksessaan 1.2.2024.

Edullisimmat tarjoukset ovat yhteensä 1 382 885 euroa, mikä tarkoittaa 132 885 euron lisämäärärahatarvetta hankkeelle. Sen lisäksi on huomioitava hankevaraus lisä- ja muutostöille sekä suunnittelukustannuksille yhteensä noin 60 000 – 70 000 euroa.

Urakoitsijoiden valintapäätökset esitetään tehtäväksi ehdollisena, mikäli valtuusto hyväksyy tarvittavan lisämäärärahan.

Esityslistan oheismateriaalina ovat uuden kunnantalon tarveselvitys ja esteettömyyselvytys.

Valmistelija	Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, 040 157 7045
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Tiedoksi	Valtuuston esityslistalle 9.2.2024
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Aikaisemmat käsittelyt:

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

LVIA-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 lämpökuvaukset.

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	<p>Kunnanhallitus päättää</p> <ol style="list-style-type: none">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	<p>Pykälää käsiteltiin klo 16.24-16.40. Pykälän käsittelyn jälkeen Sari Niemi poistui kokouksesta.</p> <p>Sari Niemi selosti tilannetta.</p> <p>Markku Kankaanranta esitti, että puuttuvat EVA ja yritysvaikutusten arviointi tuodaan myöhemmin erikseen kunnanhallitukseen. Esitystä kannatettiin yksimielisesti.</p> <p>Teknisenä korjauksena pääpiirustukset liitteen nimeksi vaihdetaan pohjapiirustukset.</p>
Päätös	<p>Kunnanhallitus päätti</p> <ol style="list-style-type: none">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">- kunnanhallituksen edustajina Pekka Arvola, Mikael Helistenkangas ja Anna-Kaisa Luoma-aho- vaikuttamistoimielimiä pyydetään nimeämään omat edustajansa- valtuusto nimeää oman edustajansa- elinvoimajohtaja on koollekutsuja, tarvittaessa elinvoimajohtaja kutsuu kokoukseen henkilöstön edustajia 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">- kunnanhallituksen edustajina Pekka Arvola, Mikael Helistenkangas ja Anna-Kaisa Luoma-aho- vaikuttamistoimielimiä pyydetään nimeämään omat edustajansa- valtuustoa pyydetään nimeämään oma edustajansa- elinvoimajohtaja on koollekutsuja, tarvittaessa elinvoimajohtaja kutsuu kokoukseen henkilöstön edustajia 3) allekirjoittaa pykälän kokouksessa
Tiedoksi	Elinvoimajohtaja

Kunnanhallitus 09.11.2023 § 412

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 esteettömyyspalvelusta

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 kunnantaloon on jatkossakin perusteltua, koska salilla on muitakin käyttötarkoituksia kuin valtuuston kokoukset. Salia käytetään sekä päivä- että ilta-aikaan 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 kiinteistömäärää tarkastellaan kunnanhallituksen asettamassa kiinteistötyöryhmässä

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	<p>Elinvoimajohtaja selosti asiaa keskeytetyn kokouksen aikana.</p> <p>Käsittelyn aikana kunnanjohtaja selosti, että kuntaan on saapunut vanhusneuvostosta 7.11.2023 päivätty kirje, jossa pyydetään kunnanhallitusta nimeämään kunnantalon suunnittelutyöryhmään myös vanhusneuvoston puheenjohtaja.</p> <p>Kunnanjohtaja teki muutetun päätösesityksen kohtaan 3) valtuuttaa kiinteistöpäällikön tekemään hankintapäätöksen urakoitsijan valinnasta sekä allekirjoittamaan urakkasopimuksen mikäli valtuusto myöntää kohteelle määrärahan.</p> <p>Tero Luoma-aho esitti, että kunnanhallitus tekee hankintapäätöksen, mikäli valtuusto myöntää kohteelle määrärahan. Esitystä kannatettiin yksimielisesti.</p> <p>Markku Kankaanranta esitti, että vaikuttamistoimielimien puheenjohtajat kutsutaan uuden kunnantalon suunnittelutyöryhmän kokoukseen. Esitystä kannatettiin yksimielisesti.</p>
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.