

Virastotalon tilamuutokset

Kunnanhallitus 25.10.2021 § 290

Vihdin kunnanvaltuusto on hyväksynyt 7.12.2020 Perusturvakuntayhtymä Karviaisen palvelutasosuunnitelman. Palvelutasosuunnitelmassa on esitetty, että Perusturvakuntayhtymä Karviaisen sosiaalipalvelut keskitetään Vihdin kunnantalolle. Palvelutasosuunnitelman yhteydessä Vihdin kunnanhallitus on omassa lausunnossaan todennut:

”Sosiaalipalveluiden toimipisteiden yhdistämisellä pyritään lisäämään palveluprosessien sujuvuutta. Palveluiden sujuvuuden lisääntyminen on kannatettavaa sekä asiakasystävällisyyden että toiminnan tehokkuuden näkökulmasta. Lisäksi toiminnan keskittämällä ulkoisessa omistuksessa olevista tiloista Vihdin kunnan omistamiin tiloihin on kunnan kannalta merkittävä taloudellinen vaikutus. Sosiaalipalveluiden keskittäminen Vihdin kunnanvirastolle edellyttää merkittävää tilankäytön ja toimintatapojen muutosta myös kunnan henkilöstön osalta, ja vaatii huolellista suunnittelua ja valmistelua. Vasta näiden selvitystoimien jälkeen Vihdin kunnan on mahdollista ottaa kantaa sosiaalipalveluiden toisen vaiheen siirtotoimiin. Kunta pitää kuitenkin tarkoituksenmukaisena, että myös toisen vaiheen toimet selvitetään”.

Keväällä 2021 perustettiin kunnanjohtajan viranhaltijapäätöksellä työryhmä, jonka tehtävänä oli selvittää millä edellytyksillä olisi mahdollista sijoittaa virastotalon olemassaoleva henkilöstö kunnanvirastolle niin, että myös Perusturvakuntayhtymä Karviaisen sosiaalipalvelut keskitettäisiin palvelutasosuunnitelman mukaisesti kunnanvirastolle. Työryhmässä oli edustus kaikista palvelukeskuksista. Työryhmä toteutti kyselyn kaikille virastotalon työntekijöille asiaan liittyen. Työryhmän johtopäätöksenä oli, että muutos on laskennallisesti mahdollinen erityisesti etätönmäärän kasvettua, mutta vaatii toteuttamisen osalta tarkemman suunnittelun. Erityisesti lisäsuunnittelua edellyttää sisäilman riittävyys sekä parkkipaikkojen määrä.

Työryhmän työn jälkeen kunnan tilapalvelu jatkoi alustavaa ilmanvaihdon tutkimista. Alustavan arvion mukaan järjestelyt edellyttävät uuden ilmanvaihtokoneen hankkimista sekä konehuoneen ja kanaviston tekemistä. Pysäköintipaikkojen osalta alustavan arvion mukaan uusia paikkoja tarvitaan noin 50-70 lisää. Töiden yhteydessä olisi mahdollista lisätä kunnanviraston henkilöstön ja asiakkaiden viihtyisyyttä pintaremonteilla, jäähdytynyksiköiden hankkimisella sekä valojen ja äänenhallinnan parantamisella.

Muutostyöt on suunniteltu toteutettavan vaiheittain, jolloin voidaan minimoida ulkoiset väistötilatarpeet. Muutostöiden tavoitteena on valmistua sosiaalipalveluiden muuton osalta vuoden 2022 aikana, mutta osa muutostöistä voi jatkua muutoin vielä vuonna 2023.

Taloudellinen arvio

Kunnan tilapalvelut maksavat tällä hetkellä nykyisistä sosiaalipalvelujen tiloista vuokraa 214 656 euroa (alv 0%) vuodessa. Mikäli hyvinvointialue vuokraa tiloja vuosina 2023-2025 on tilojen kustannus 643 963 euroa (alv 0%). Tiloissa on 12 kuukauden irtisanomisaika. Sosiaalipalvelujen keskittyessä kunnantalolle nykyiset sosiaalipalvelujen tilat olisi mahdollista irtisanoa ja kunnan olisi mahdollista laatia virastotalon tiloja koskien uusi vuokrasopimus Perusturvakuntayhtymä Karviaisen kanssa.

Kunnanviraston tilamuutokset vaativat arkkitehti- ja LVISA-suunnittelua tarkan remonttikustannusarvion laskemiseksi. Tilapalvelun tutustumien referenssikohteiden mukaan vastaavien kaltaisten muutostöiden neliöhinnat vaihtelevat noin 200-800 euron välillä riippuen pääosin tekniikan muutosten tarpeesta. Virastotalon muutostöiden neliömäärä on noin 2800. Lisäpysäköintipaikkojen toteuttamiskustannukset arvioidaan alustavasti olevan noin 200 000-300 000 euroa. Muutostöistä voi aiheutua myös kaluste- ja työvälinekustannuksia.

Referenssikohteiden määrittelemä kustannusarvion vaihteluväli on liian laaja virastotalon tilamuutosten taloudellisen kannavuuden arvioimiseksi. Kustannusarvion tarkentamisen vaatiman Arkkitehti- ja LVISA-suunnittelun kustannusarvio on 70 000 euroa.

Sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen vaikutukset toimitilojen vuokraukseen

Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat kunnan omistamat toimitilat siirtyvät vuokrasopimuksen nojalla hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023. Laki sosiaali- ja terveydenhuoltoon ja pelastustoimeen koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta linjaa, että siirtyvät sopimukset ovat voimassa 31.12.2025 asti ja hyvinvointialueella on oikeus pidentää sopimuksen voimassaoloa vielä tästä vuodesta. Siirtymäajan jälkeen kunnan tulisi Kuntalain § 126 mukaisesti yhtiöittää vuokrattavat tilat, jotta vuokraaminen hyvinvointialueelle olisi mahdollista. Kuntien tulee toimittaa tiedot siirtyvistä vuokrasopimuksista hyvinvointialueille 28.2.2022 mennessä ja kunnilla on mahdollisuus tehdä täydennyksiä tietoihin 30.6.2022 asti.

Valmistelija

Timo Tuomi, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, puh. 050 353 9749
Anna-Maria Kivikangas, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, puh. 050 574 1913
Matti Kokkinen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, puh. 044 042 1347

Esittelijä

Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Kunnanhallitus päättää, että sosiaalipalveluiden siirtymisen aiheuttamista kunnanviraston muutoksista laaditaan tarkempi suunnitelma muutostöiden kustannusarvion tarkentamiseksi. Suunnitelma kustannusarvioineen ja jatkotoimenpiteineen tulee tuoda kunnanhallituksen hyväksyttäväksi viimeistään helmikuussa 2022. Suunnitelmasta tulee käydä ilmi nykyisen suunnitellun tilamuutoslaajuuden lisäksi sosiaalipalvelujen muuton edellyttämät vähimmäistoimenpiteet.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kunnanhallitus 14.02.2022 § 29
127/10.03.02.01/2021

Vihdin kunnanvaltuusto on hyväksynyt 7.12.2020 Perusturvakuntayhtymä Karviaisen palvelutasosuunnitelman. Palvelutasosuunnitelmassa on esitetty, että Perusturvakuntayhtymä Karviaisen sosiaalipalvelut keskitetään Vihdin kunnantalolle

Suunnittelua Perusturvakuntayhtymä Karviaisen toimintojen keskittämiseksi kunnanviraston tiloihin on jatkettu kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti.

Kunnanvirasto ja tukirakennus ovat rakennettu 1987 ja ne ovat tulleet kunnan käyttöön 2005. Virastotalon tilamuutosten suunnittelun yhteydessä ei ole laadittu erillistä kuntokartoitusta kiinteistöstä, mutta tiloja on arvioitu tilapalvelun asiantuntijoiden toimesta. Tilapalvelun arvion mukaan tilat ovat rakennusteknisesti tyydyttävässä kunnossa.

Perusturvakuntayhtymä Karviaisen toimintojen siirtyessä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen alaisuuteen, on siirtymäaikaan liittyen päätetty hyväksytyissä laissa, että SOTE-toiminnot jatkavat niille 1.1.2023 osoitetuissa tiloissa 3 vuotta (+1 vuoden mahdollinen lisäoptio). Tänä aikana hyvinvointialue päättää tulevista tilajärjestelyistä. Suuri osa kunnanviraston tiloihin siirtyvistä toiminnoista liittyy peruspalveluihin, joiden järjestäminen kunnan alueella on palvelun tarvitsijoiden kannalta hyvin toivottavaa.

Kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa (ns. rajoituslaki) 3 §:n mukaan kunnan ja kuntayhtymän tulee sisällyttää tämän lain voimaantulon jälkeen tehtäviin ja vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin sopimuksiin yksityisen palvelun tuottajan kanssa ja rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin sopimusehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta. Siten hyvinvointialueella on halutessaan mahdollisuus irtisanoa kunnan kanssa tehty vuokrasopimus kunnanviraston tilojen osalta päättymään

aikaisintaan 1.1.2025, eli kahden vuoden kuluttua järjestämisvastuun siirtymisestä hyvinvointialueelle.

Kunnanviraston edellyttämät tilamuutokset

Sosiaalipalveluiden toimipisteiden yhdistäminen ja keskittäminen kunnanvirastolle edellyttää, että kunnanviraston 2. kerros tulisi osoittaa Perusturvakuntayhtymä Karviaisen käyttöön. Karviaisen sijoittuminen toiseen kerrokseen edellyttää yhden väliseinän purkamista sekä muutamien ovien vaihtamista ns. desibelioviksi. Lisäksi toisen kerroksen ilmanvaihdon varmistamiseksi on kerrokseen hankittava uusi ilmanvaihtokone ja järjestettävä sille huonetila ääneneristyksineen ja lattian vedeneristyksineen sekä asennettava ilmanvaihtokanavat päätelaitteineen.

Kunnan omien toimintojen ryhmittelyn lähtökohtana on tilaratkaisu, jossa kunnantalolle osoitetaan nykyistä enemmän tiloja, jotka soveltuvat tiimityöskentelyyn. Kunnanjohtajalle sekä keskuskeskusten johtajille osoitetaan omat huoneet.

Yksiköiden tilatarpeita kartoitettiin yhdessä henkilökunnan kanssa 2021. Kartoituksen perusteella määritettiin kuinka paljon yksiköt tarvitsevat kiinteitä työpisteitä ja minkä verran työpisteistä toteutuu nimeämättöminä. Järjestely ohjaa tiimien tiiviiseen yhteistyöhön ja toisaalta on nimeämättömien työpisteiden johdosta hyvin joustava. Lisäksi järjestely tukee etätöiden määrän kasvettua kunnanviraston tilakäytön tehokkuutta.

Yksiköille nimettyjä kiinteitä työpisteitä tarvitaan 55 ja nimeämättömiä 44. Kunnanviraston nykyinen työntekijämäärä on normaalimiehityksellä 96. Käytännössä erityisesti etätöiden lisääntyminen pandemian aikaisten kokemusten perusteella tulee antamaan tiloihin lisää joustovaraa mitoittavan henkilömäärän suhteen.

Kunnanviraston esitetyt tilajärjestelyt

Päärakennuksen ensimmäisessä kerroksessa ei ole tarpeen tehdä rakenteellisia muutoksia. Perusturvakuntayhtymä Karviaiselle osoitettavaan päärakennuksen toisessa kerroksessa puretaan yksi väliseinä ja lisätään 2-4 desibeliovea. Päärakennuksen kolmannessa kerroksessa puretaan kuusi väliseinää. Tukirakennuksessa puretaan kahdeksan väliseinää.

Väliseinien purku edellyttää korjauksia alaslaskettuihin kattoihin, lattioihin sekä seiniin. Toimitilojen viihtyisyyden parantamiseksi osa käytäviin rajoittuvista tiimitilojen seinistä muutetaan lasiseiniksi ja joihinkin huoneisiin tulee lasiovet/ikkunalliset ovet.

Toimivuuden parantamiseksi remontin yhteydessä esitetään ilmanvaihtoon lisättävän jäähdytystoiminto. Tämä edellyttää

ilmanvaihtokanavistojen eristämistä kondenssivedestä koituvien vaurioiden välttämiseksi.

Arkistojen järjestelyä muutetaan niin, että päärakennuksen toisen kerroksen rullahyllyarkisto osoitetaan Karviaisen käyttöön ja kunnan arkistot keskitetään kokonaisuudessaan tukirakennuksessa oleviin arkistihuoneisiin.

Kustannusarvio

Remontin kustannusarvio on lasketutettu FMC Laskentapalveluissa. Kustannustasot on määritelty vastaavan kaltaisten kohteiden perusteella ja kustannusarvio on laadittu neliperusteisesti. Hintataso on päivitetty 10.1.2022 Haahtelan tarjoushintaindeksin mukaan. Kustannusarvio tulee tarkentumaan suunnitelmien täsmentyessä ja viime kädessä saadut urakkatarjoukset määrittävät todellisen hinnan.

Verottamaksi kokonaishinnaksi on kustannusarviossa laskettu 712.000 euroa (alv 0%). Lisäksi on varauduttava noin 50 autopaikan toteuttamiseen remontin yhteydessä. Jäähdytystä ei ole sisällytetty oheismateriaalissa olevaan kustannusarvioon. Kustannusarviossa ei ole varausta mahdollisesti tarvittavien uusien kalusteiden hankintaan. Autopaikat, jäähdytys ja kalustehankinta varauksen huomioiden kokonaiskustannusarvio on 1.050.000 euroa (alv 0%).

Toteutusaikataulu

Tilamuutosten toteuttamisen aikataulu on suunniteltu niin, että työt alkavat tukirakennuksesta toteutussuunnitelmien valmistuttua maaliskuu-/huhtikuussa. Tukirakennuksen muutokset tehdään kahdessa vaiheessa ja tilat ovat muuttovalmiina toukokuun loppuun mennessä. Päärakennuksen toisen kerroksen ilmanvaihtoon tarvittavat muutokset käynnistyvät kesäkuussa. Rinnan toisen kerroksen muutosten kanssa tehdään myös kolmannen kerroksen töitä huonetila kerrallaan. Väistöt saadaan tehtyä kunnanviraston ja tukirakennuksen tiloissa. Kolmannen kerroksen muutettuja huonetiloja otetaan takaisin käyttöön niiden valmistuessa.

Toisen kerroksen valmistuminen on ajoitettu niin, että Karviainen voi käynnistää muuton tiloihin marraskuussa ja muutto on kokonaisuudessaan toteutunut joulukuun aikana.

Riskit

Hankkeen toteuttaminen on aikataulukriittinen. Karviaisen toimintojen muutto päärakennuksen toisen kerroksen pitää toteutua kuluvan vuoden aikana.

Pääomavuokrilla arvioidaan taatun vuokra-ajan puitteissa saatavan katettua merkittävä osa muutoksen aiheuttamista investointikustannuksista. Tilojen parempi käyttöaste parantaa hankkeen taloudellista vaikutusta myös ylläpitovuokran kautta.

Vaikutus vuokriin

Valtion toimesta ollaan parhaillaan laatimassa asetusta siirtymäajan vuokrausperusteista. Vuokra tulee perustumaan ylläpitovastikkeeseen, jolla katetaan hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut sekä pääomavastikkeeseen, joka asetusluonnoksessa perustui vuokrattavan tilan tekniseen arvoon. Pääomavastikkeella katetaan rakennuksen investointikustannuksia tiettyjen laskentaperiaatteiden mukaisesti. Asetusluonnoksessa pääomavuokran laskentaperusteeksi esitettiin kuutta (6) prosenttia rakennuksen teknisestä arvosta. Remontilla on suora vaikutus kunnanviraston päärakennuksen ja tukirakennuksen pääomavastikkeen määräytymiseen.

Karviaisen käyttöön suunniteltu kunnanviraston päärakennuksen toisen kerroksen ylläpitovastike olisi asetusluonnoksen mukaisten toimien osalta 130.000 – 140.000 euroa vuodessa. Kustannusarvion perusteella määritetty pääomavastike olisi 160.000 – 180.000 euroa/vuosi. Molemmat vastikkeen osat tarkentuvat suunnittelun ja toteutuksen edetessä.

Valmistelija	Matti Kokkinen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1347
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää <ol style="list-style-type: none">1. käynnistää tilamuutosten toteuttamisen aikataulusyistä talousarviossa kunnanviraston remonttiin osoitettulla määrärahoilla, 190.000 euroa;2. esittää kunnanvaltuustolle, että se myöntää tilamuutosten toteuttamiseksi 860.000 euron suuruisen lisämäärärahan investointiosaan menokohdalle Kunnanviraston remontti; ja3. valtuuttaa viranhaltijat ryhtymään toimiin Perusturvakuntayhtymä Karviaisen sosiaalipalveluiden käytössä olevien tilojen vuokrasopimusten päättämiseksi.
Käsittely	Keskustelun kuluessa kunnanjohtaja muutti päätösehdotustaan seuraavasti: Kunnanhallitus päättää <ol style="list-style-type: none">1. käynnistää tilamuutosten toteuttamisen aikataulusyistä talousarviossa kunnanviraston remonttiin osoitetuilla määrärahoilla, 190.000 euroa;2. esittää kunnanvaltuustolle, että se myöntää tilamuutosten toteuttamiseksi 860.000 euron suuruisen lisämäärärahan investointiosaan menokohdalle Kunnanviraston remontti;

3. edellyttää, että tilamuutosten kustannuksia seurataan erittäin tarkasti ja kaikista mahdollisista poikkeamista raportoidaan heti kunnanhallitukselle; ja
4. valtuuttaa viranhaltijat ryhtymään toimiin Perusturvakuntayhtymä Karviaisen sosiaalipalveluiden käytössä olevien tilojen vuokrasopimusten päättämiseksi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.