

Eläinlääkintähuollon toimitilat/Perhonjokilaakso Veterinärvårdens verksamhetsutrymmen/Perho ådalen

Ympäristöterveyslautakunta 24.05.2023 § 23

Valmistelija

Terveysvalvonnan johtaja Andréas Smeds

Eläinlääkäripalvelujen resurssien turvaaminen parantamalla eläinlääkäreiden olosuhteita ja työnantajan vetovoimaisuutta, on nostettu strategisena toimenpiteenä ympäristöterveydenhuollon vuoden 2023 talousarvioesittelyssä.

Eläinlääkärisijaisien rekrytointi on viime vuosien aikana ollut haasteellista. Valtakunnallisesti eläinlääkärien saanti kunnallisiin tehtäviin on ollut rajattua ja tarjonta ei ole vastanut tarpeita.

Rekrytointi on kuitenkin ollut huomattavasti helpompaa yhteisvastaanottoihin ja olosuhteet ja muiden eläinlääkärien tuki on oleellisesti vaikuttanut vastavalmistuneiden tai eläinlääkärikandien työpaikkojen valinnassa. Eläinlääkintähuollon vetovoimaisuutta on jatkossa lisättävä jotta eläinlääkäripalvelut saadaan turvattua.

Ympäristöterveyslautakunta on 11.10.2022 § 50 päättänyt pyytää Kaustisen, Vetelin, Perhon ja Halsuan kannatusta alueen eläinlääkäripalvelujen tuottamisesta yhteisestä vastaanotosta.

Annettujen lausuntojen pohjalta ympäristöterveyslautakunta on 13.12.2022 § 63 päättänyt pyytää Vetelin kuntaa järjestämään toimintatilat neljälle eläinlääkärille Vetelin kunnan alueella ympäristöterveydenhuollon asettamien toimitilavaatimuksien mukaisesti.

Vetelin kunta on esittänyt kahta eri vaihtoehtoa toimitilojen järjestämiseksi.

1. Liikekeskus Passelin osoitteella Kirkkotanhua 1, Veteli.

Osa rakennuksen tiloista muutetaan eläinlääkäripalvelujen järjestämiselle sopivaksi ympäristöterveydenhuollon toimitilavaatimuksen mukaisesti.

Liikekeskus Passeli on rakennettu 1980 ja rakennukseen on tehty mittavat korjaukset ja remontit vaihteittain vuosina 2020-2023. Tarkempi raportti tutkimuksista ja tehdyistä toimenpiteistä on esitetty oheisaineistona.

Ennen muutostöiden alkua on tarkoituksenmukaista tehdä kuntotarkastus kiinteistölle RTA pätevyyden omaavan

henkilön toimesta. Mahdolliset lisäkorjaukset tehdään kuntotarkastajan suosituksen mukaisesti.

Sisätilojen muutostöiden lisäksi on rakennuksen ulkopuolella järjestettävä asianmukaiset parkkipaikat asiakkaille ja ulkoilupaikka pieneläimille. Jätehuolto on järjestettävä palvelutuotannon tarpeen mukaisesti.

Tällä vaihtoehdolla tilat voidaan ottaa käyttöön aikaisintaan noin vuoden päästä päätöksen jälkeen.

2. Uusirakennus

Vetelin kunnalla on varattu tontti Kivihyypäntien varrelta läheltä Passelin rakennusta.

Kustannukset tällä vaihtoehdolla arvioidaan olevan huomattavasti korkeammat.

Toimintatilat ovat tällä vaihtoehdolla muuttovalmiina aikaisintaan kahden vuoden päästä.

Eläinlääkärin vastaanoton sijainnit ovat molemmissa vaihtoehdoissa valtatie 13 varrella ja lähellä toisiaan. Vastaanotolle on helppo päästä ja sijainnit ovat palvelutuotantoalueen keskellä.

Käsittely

Kuultavana Vetelin kiinteistöpäällikkö Jussi Mikkola ja suunnittelija Petteri Palosaari. Kuultavana olleet poistuivat lautakunnan aloittaessa keskustelun.

Terveysvalvonnan johtaja

Ympäristöterveysautakunta päättää:

1. esittää uuden rakennuksen ensisijaiseksi vaihtoehdoksi eläinlääkäritiloiksi
2. että rakennuksen ulkopuolelle järjestetään asianmukaiset parkkipaikat asiakkaille, ulkoilupaikka pieneläimille ja jätehuolto
3. Lautakunta pyytää Vetelin kunnalta periaatepäätöstä ja aikataulua asian etenemisestä 30.6.2023 mennessä.

Päätös

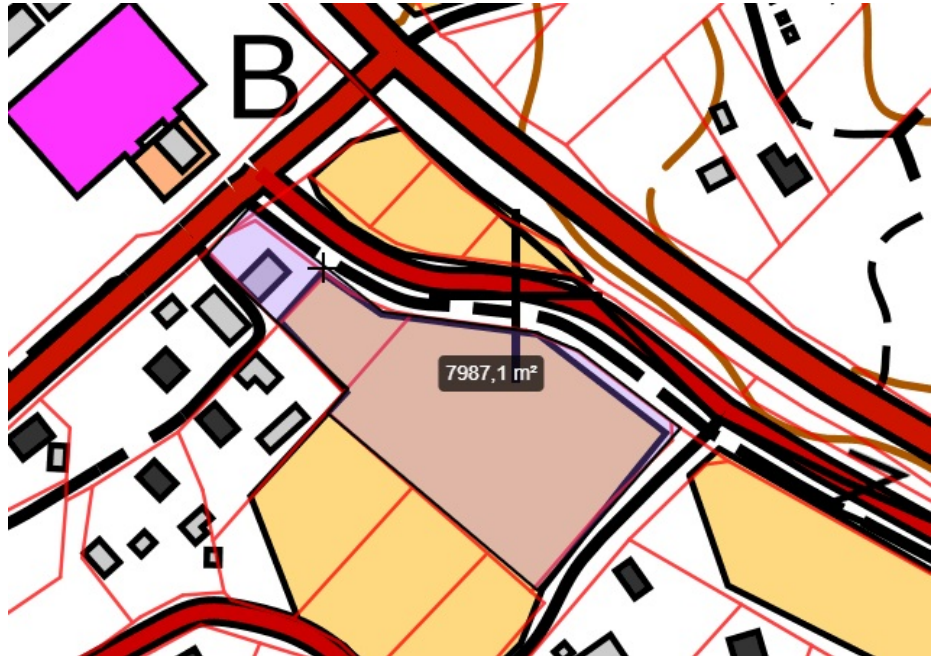
Ympäristöterveysautakunta päätti:

1. esittää uuden rakennuksen ensisijaiseksi vaihtoehdoksi eläinlääkäritiloiksi
2. että rakennuksen ulkopuolelle järjestetään asianmukaiset parkkipaikat asiakkaille, ulkoilupaikka pieneläimille ja jätehuolto
3. Lautakunta pyytää Vetelin kunnalta periaatepäätöstä ja aikataulua asian etenemisestä 30.6.2023 mennessä.

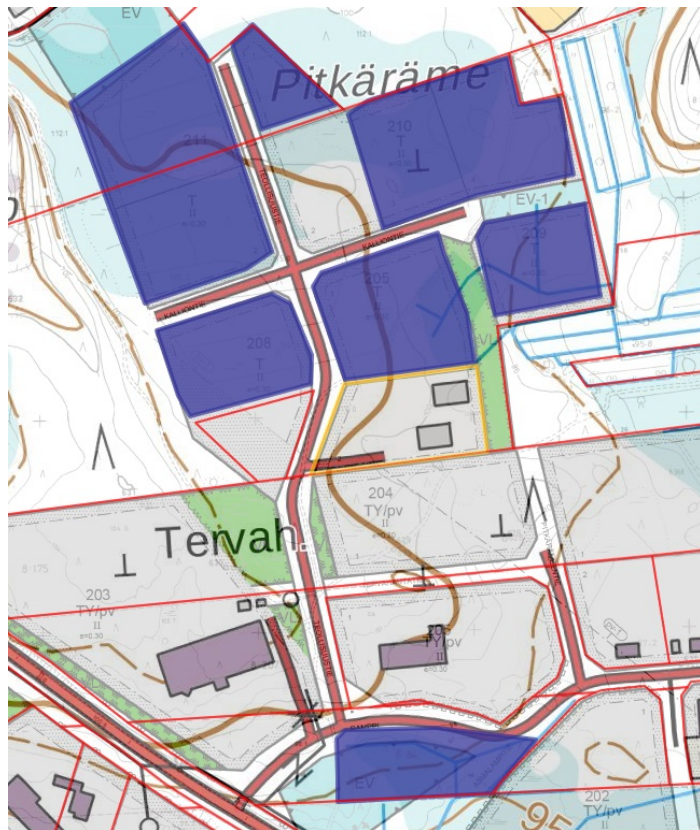
Valmistelija

Terveysvalvonnan johtaja Andréas Smeds

Vetelin kunnanhallitus esittää ympäristöterveyslautakunnalle Passelin vieressä ja Kivihyypän ja VT13 varrella olevan tonttinvaihtoehto 1 (pinta-ala n. 8 000 m²) esitetty alla.



Asmalampin teollisuusalueella olevia tontteja tonttinvaihtoehto 2. (useita erikokoisia vaihtoehtoja) esitetty alla.



Yhteistyössä ympäristöterveydenhuollon kanssa tehdyn alustavan suunnittelun perusteella toimitilantarpeeksi on muodostunut noin 500 neliötä ja oletukseksi rakennuksista 2000-2500€/neliö eli 1,0 – 1,25M€. Rakennuskustannusten lisäksi tulee suunnittelukustannukset, liittymäkustannukset, tontin hinta, projektin johtokustannukset ja piha-alueen rakentaminen (sisältäen ulkoilupaikan pieneläimille ja jätehuollon) sekä päällystyskustannukset.

Vetelin kunta vuokraa tai myy ympäristöterveyslautakunnan valitseman tontin Koy Vetelin Liikekiinteistöille, joka toimii tulevien ympäristöterveyshuollon toimitilojen rakennuttajana, omistajana ja vuokranantajana.

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja hoitovuokrasta. Määräaikaisen vuokrasopimuksen kesto on kymmeniä vuosia, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana vuoden irtisanomisajalla.

Kiinteä vuosipääomavuokra lasketaan jakamalla rakennushankkeen kokonaiskustannukset vuokrasopimuksen määräaikaisen jakson vuosien määrällä ja lisäämällä vuosikorkokustannus rakennushankkeen kokonaiskustannuksille. Kuukausi vuokra saadaan jakamalla edellä mainittu vuosipääomavuokra 12. Pääomavuokraa tarkistetaan vain sovitun viitekoron muutosten osalta määräaikaisen jakson aikana. Määräaikaisen jakson jälkeen pääomavuokra sidotaan kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksiin (KYKI). Pääomavuokraan lisätään tontin vuokra, jos Liikekiinteistöt vuokraa tontin ja kokonaiskustannukset eivät sisällä tontin hintaan.

Hoitovuokra lasketaan toimitilojen rakennusalan mukaan 2€/neliö kuukaudessa, jolloin vuokralaiselle kuuluvat lämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokustannukset. Hoitovuokra sidotaan vuokrasuhteen alusta lähtien kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksiin.

Esimerkki: Uudisrakennus

Kokonaisrakennuskustannukset kiinteistölle 1,5M€ ja vuokrasopimuksen määräaikainen jakso 30 vuotta ja rakennusala 500 m².

$$\text{Kuukausivuokra} = ([1,5\text{M€}/30\text{vuotta}] + [1,5\text{M€} \cdot 4\%]) / 12 + 2\text{€}/\text{m}^2 \cdot 500\text{m}^2 = 10166,67\text{€} \Rightarrow 20,33\text{€}/\text{m}^2$$

Esimerkki: Liikekeskus Passeliin remontoituvat tilat

Kokonaisremonttikustannukset kiinteistölle 0,6M€ ja vuokrasopimuksen määräaikainen jakso 30 vuotta ja rakennusala 540 m².

$$\text{Kuukausivuokra} = ([0,6\text{M€}/30\text{vuotta}] + [0,6\text{M€} \cdot 4\%]) / 12 + 6\text{€}/\text{m}^2 \cdot 540\text{m}^2 = 6906,67\text{€} \Rightarrow 12,79\text{€}/\text{m}^2$$

(6€/m² on nykyinen vuokrataso Passelissa, joka koostuu nykyisestä pääomavuokrasta ja hoitovuokrasta.)

Rakennushankkeen suunnittelu-, kilpailutus- ja rakentamisvaihe kestää vuodet 2023 ja 2024. Pihatöineen ja -rakennuksineen koko rakennushanke valmistuu 2025 aikana.

Remonttihanke (tilat Passeliin) valmistuisi vuoden 2024 aikana.

Kaikki kustannukset kilpailutetaan hankintalain mukaisesti.

Vetelin päättää esittää ympäristöterveyslautakunnalle ja Koy Vetelin Liikekiinteistöille laadittavaksi edellä kuvatun mukaisen aiesopimuksen rakennushankkeen käynnistämiseksi.

Rakennushanke alkaa heti kun aiesopimus on allekirjoitettu. Lisäksi kunnanhallitus esittää ympäristöterveyslautakunnalle, että se valitsee toteutetaanko rakentaminen uudisrakennuksena vai remonttina Passelin tiloihin, ja mikäli päätös on uudisrakennus, niin kummalle tontille Kivihyypäntie vaihtoehto 1. vai Asmalampi vaihtoehto 2.

Ympäristöterveyslautakunta on kokouksessa 25.5.2023 § 23 esittänyt uuden rakennuksen ensisijaiseksi vaihtoehdoksi.

Todettakoon että annetuissa esimerkeissä hintaero Passelin ja uuden rakennuksen välillä on 3260 €/kk. Uuteen rakennukseen on kuitenkin mahdollista suunnitella tehokkaampi tilakäyttöä vanhan verrattuna. Molemmat vaihtoehdot tulevat kaukolämmön piiriin.

Eläinlääkintähuollon vetovoimaisuutta rekrytoinnin onnistumiseen on turvattava ja näin eläinlääkäritilojen sijainti näkyvissä paikassa saattaa olla etuna.

Terveysvalvonnan johtaja

Rakennushankkeen käynnistämiseksi ympäristöterveyslautakunta päättää:

1. antaa ympäristöterveyslautakunnan puheenjohtajalle ja terveysvalvonnan johtajalle oikeudet neuvotella ja allekirjoittaa aiesopimuksen rakennushankkeista esityksen mukaisesti.
2. Toimitilojen vuokra- ja ylläpitokustannusjako on suoritteiden perusteella.
3. esittää Vetelin kunnalle:
 - A. Eläinlääkäritilat rakennetaan uudisrakennuksena.
 - B. Kivihyypäntie (tonttivaihtoehto 1) ensisijaisena vaihtoehtona.
 - C. Vuokra-aika on 25 vuotta ja vuokrasopimuksen tulee olla siirrettävissä kolmannelle osapuolelle (hyvinvointialue).
 - D. Toimitilat suunnitellaan yhteistyössä ympäristöterveydenhuollon kanssa.

Päätös

Rakennushankkeen käynnistämiseksi ympäristöterveyslautakunta päätti:

1. antaa ympäristöterveyslautakunnan puheenjohtajalle ja terveysvalvonnan johtajalle oikeudet neuvotella ja allekirjoittaa aiesopimuksen rakennushankkeista esityksen mukaisesti.
2. Toimitilojen vuokra- ja ylläpitokustannusjako on suoritteiden perusteella.
3. esittää Vetelin kunnalle:
 - A. Eläinlääkäritilat rakennetaan uudisrakennuksena.
 - B. Kivihyypäntie (tonttivaihtoehto 1) ensisijaisena vaihtoehtona.
 - C. Vuokra-aika on 25 vuotta ja vuokrasopimuksen tulee olla siirrettävissä kolmannelle osapuolelle (hyvinvointialue).
 - D. Toimitilat suunnitellaan yhteistyössä ympäristöterveydenhuollon kanssa.