

Paloasema hankkeen eteneminen

PALVLTK 12.05.2022 § 53

Valmistelija

Kehittämispäällikkö Johanna Keränen puh. 040 161 5033

Uuden paloaseman suunnittelu on valmistunut ja Järvi-Saimaan Palvelut Oy on valmistellut hankkeen kilpailutusasiakirjat.

Palosuojelurahasto on 11.4.2022 käsitellyt rakentamishankkeiden avustukset vuodelle 2022. Rantasalmen kunnan hanke todettiin hakuohjeen mukaisesti haetuksi, mutta huomioiden AVI –alueen hankkeiden tärkeysjärjestyksen sekä alueen laskennallisen määrärahan, ei hankkeen avustamiseen ollut mahdollisuutta. Palosuojelurahaston avustuslinjaukset muuttuvat 1.1.2023. Avustusta ei enää vuonna 2023 myönnetä kunnille uusien paloasemien rakentamiseen, mutta peruskorjaukseen on edelleenkin mahdollista saada avustusta. Palosuojelurahaston avustus sulki pois kiinteistöleasing –vaihtoehdon, joka on nyt uudelleen harkittavissa hankkeen rahoitustavaksi.

Vuonna 2021 tehdyn uuden paloaseman kustannusarvion mukaan hankkeen kokonaiskustannus olisi noin 2,5 milj. euroa. Viime aikaisen kustannusten nousun myötä on mahdollista, että hintojen nousu näkyy myös tämän hankkeen lopullisissa kustannuksissa. Kunta on talousarvion 2022 investointiosassa varautunut investoinnin käynnistämiseen 1 milj. euron määrärahavarauksella ja vuodelle 2023 on alustavasti arvioitu 1,2 milj. euron varaus. Tämä ei tule riittämään hankkeen toteuttamiseksi ja jos hanke toteutetaan, on vuoden 2023 investointimäärärahavarausta varauduttava nostamaan arviolta 1,5 – 1,7 milj. euroon, mikäli hanketta ei toteuteta kiinteistöleasingrahoituksella. Kiinteistöleasingvaihtoehto rakentamisen rahoitukselle on huomioitu kilpailutusasiakirjoissa.

Järvi-Saimaan Palvelut Oy on valmistellut hankkeen kilpailutusasiakirjat rakennus-, lvia- ja sähköurakoiden osalta. Kilpailutuksen pisteyksessä painotetaan hinnan lisäksi laatua. Kilpailutuksen ajankohta tarkentuu päätösten myötä ja aikataulut tarkennetaan sitä mukaa myös asiakirjoihin.

Tontin valmistelu on tarkoitus aloittaa kesäaikana mm. tarvittavilla maansiirtotöillä, vanhojen perustusten purkamisella ja pois viennillä ja kuntatekniikan valmistelevilla töillä. Järvi-Saimaan Palvelut Oy tekee tarvittavat työ omana työnään. Tontin valmistelukustannus ei kuulu mahdolliseen kiinteistöleasing –rahoitukseen vaan tehdään kunnan omalla investointivarauksella. Kustannukseen vaikuttaa tontilta löytyvän perustusjätteen määrä ja laatu.

Kirkonkylän asemakaavamuutos kortteleissa 50 ja 53 / paloasema osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 13.5.2022 saakka ja asemakaavamuutosprosessi jatkuu rakentamisprosessin rinnalla. Myös rakennuslupahakemus on vireillä.

Palosuojelurahaston päätös ja kilpailutusasiakirjat ovat oheismateriaalina.

Esittelijä Kehittämispäällikkö Johanna Keränen

Päätösehdotus: Palvelulautakunta päättää

1) esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että paloaseman rakentamisinvestointi toteutetaan ilman palosuojelurahaston avustusta ja vuoden 2023 investointisuunnitelmaan tehdään tarvittava määrärahalisäys kustannustason tarkennuttua ja

2) hyväksyä esitetyt paloaseman kilpailutusasiakirjat ja käynnistää kilpailutuksen, mikäli kunnanhallitus ja valtuusto hyväksyvät rakentamisinvestoinnin toteutuksen päätöskohdan 1 mukaisesti ja

3) antaa luvan tarvittavien tontin valmistelutöiden tekemiseen alkaneen sulamaakauden aikana Järvi-Saimaan Palvelut Oy:lle tehtäväksi omana työnä, mikäli kunnanhallitus ja valtuusto hyväksyvät rakentamisinvestoinnin toteutuksen päätöskohdan 1 mukaisesti.

Päätös: Palvelulautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti lisättynä sovituin muutoksin täydennetyt kilpailutusasiakirjat.

KHALL 23.05.2022 § 141

Valmistelija Hallintopäällikkö Harri Korhonen 040 733 5670

Palvelulautakunta on kokouksessaan 12.5.2022 § 53 mm. hyväksynyt uuden paloaseman suunnitelmat ja kilpailutusasiakirjat sekä esittänyt määrärahamuutosta hankkeen toteuttamiseksi.

Uuden paloaseman määrärahamuutoksen on aiheuttanut sekä palosuojelurahaston kielteinen avustuspäätös että rakentamiskustannusten yleinen kohoaminen. Tämän hetkinen arvio uuden paloaseman toteuttamiseksi on noin 2,5 milj € - 3,0 milj. €.

1.1.2023 aloittava hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan sote kiinteistöt (mm. paloasemat) vähintään kolmen vuoden ajaksi ja vuokra määräytyy laskennallisista perusteista.

Esittelijä Vs. kunnanjohtaja Harri Korhonen

Päätösehdotus: Kunnanhallitus pyytää Etelä-Savon hyvinvointialueelta sitoumusta kolme vuotta pitemmästä vuokra-ajasta ja siitä että vuokra määräytyy rakentamiskustannusten mukaan eikä laskennallisin perustein.

Päätös: Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

KHALL 05.09.2022 § 212

Valmistelija Kehittämispäällikkö Johanna Keränen puh. 040 161 5033

Etelä-Savon hyvinvointialueen hallitus on kokouksessaan 8.8.2022 § 133 antanut sitoumuksen, että Etelä-Savon hyvinvointialue vuokraa rakennettavan paloaseman 15 vuodeksi ja määräajan päättymisen jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kk:n irtisanomisajalla. Paloaseman vuokran määräytymiseen sovelletaan Valtioneuvoston asetusta kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 ja tämä jälkeen vuokraehdot tarkastetaan vastaamaan muiden tilojen vuokrien määrittelyä.

Em. asetuksen § 2-5 mukaan, joita tässä tapauksessa sovelletaan, vuokrasopimuksessa kuukausittain maksettava vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perusteella. Pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta laskettuna 4 §:n mukaiselle rakennuksen tekniselle arvolle. Rakennuksen tekninen arvo perustuu kunnan ilmoittamiin kunnan kirjanpidon mukaisiin tietoihin rakennuksen tai toimitilan kustannuksista tarkistettuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella. Oletuskulumisen määrää on 1,75 prosenttia vuosittain. Käytössä oleville rakennuksille tai toimitiloille lasketaan enintään 70 prosentin kulumisen. Oletuskuluminen lasketaan siitä ajankohdasta, jolloin investointi on otettu käyttöön. Kirjanpitoon perustuvaa arvoa tarkistetaan lisäämällä vuokrakaudella tehtyjen investointien kustannukset. Kohteen tekninen arvo on käyttöönottohetkellä sen kokonaisrakentamiskustannus, jolloin kunnan asettama ehto hinnanmuodostuksesta täyttyy. Ylläpitovuokran osalta sovelletaan § 5 määräyksiä ja käyttökustannusten osalta on käytävä neuvottelut hyvinvointialueen kanssa, kun rakennus on lähempänä valmistumista.

Investoinnin rahoittamiseksi on mahdollista selvittää leasing – rahoituksen edellytykset, koska kohteelle ei ole saatavissa rahoitusta

mahdollisesti rajoittavia avustuksia. Leasing –rahoituksen raamiksi on kohonneista rakennuskustannuksista johtuen syytä varata 3 milj. euroa. Mikäli päädytään investointiohjelmaan vietävään ratkaisuun, tulee hanke viemään lähivuosien investointimäärärahaan hyvin tarkkaan ja muille tärkeille investointikohteille tulee oletettavasti viivettä. Todennäköinen rakentamisaikataulu jakautuu vuosille 2023-2024.

Kaavamuutos- ja rakennuslupaprosessit ovat vielä keskeneräiset ja kilpailuttaminen ja sen aikataulujen tarkentaminen on valtuuston päätöksestä riippuvainen. Maaperän puhdistustyöt on mahdollista ja toivottavaa aloittaa kuluvana vuonna investointimäärärahan puitteissa.

Etelä-Savon hyvinvointialueen aluehallituksen päätös asiaan liittyen ja Valtioneuvoston asetus kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 ovat oheismateriaalina.

Esittelijä Kunnanjohtaja Rainer Leskinen

Päätösehdotus: Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että paloaseman rakentamisinvestointi toteutetaan ilman palosuojelurahaston avustusta ja hankkeelle haetaan noin 3 milj. euron leasing –rahoitusta. Rahoituksen tarve tarkennetaan rakennusurakan kilpailutuksen myötä.

Päätös: Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

KVALT 10.10.2022 § 62

Valmistelija Kehittämispäällikkö Johanna Keränen puh. 040 161 5033

Päätösehdotus: Valtuusto hyväksyy, että paloaseman rakentamisinvestointi toteutetaan ilman palosuojelurahaston avustusta ja hankkeelle haetaan noin 3 milj. euron leasing-rahoitusta. Rahoituksen tarve tarkennetaan rakennusurakan kilpailutuksen myötä.

Päätös: Keskustelun aikana valtuutettu Eero Sistonen esitti, että paloaseman rakentamisinvestointi toteutetaan ilman palosuojelurahaston avustusta ja hankkeelle haetaan leasing-rahoitusta. Rahoituksen tarve tarkennetaan rakennusurakan kilpailutuksen myötä.

Valtuutettu Sanni Kemppainen kannatti Eero Sistosen tekemää

esitystä.

Valtuusto hyväksyi muutetun esityksen.

KHALL 08.11.2023 § 300

Valmistelija

Kehittämispäällikkö Johanna Keränen puh. 040 161 5033

Uuden paloaseman investoinnista on käyty neuvottelua Etelä-Savon hyvinvointialueen kanssa kuluneen vuoden aikana. Neuvotteluissa on päädytty esittämään päätöksentekoon ensisijaisesti ratkaisua, jossa Rantasalmen kunta toimisi paloaseman rakennuttajana ja Etelä-Savon hyvinvointialue investoinnin rahoittajana valitsemallaan tavalla. Tässä mallissa kunta ensisijaisesti vuokraisi investoinnin vaatiman maa-alueen joko investoinnin rahoittajalle tai Etelä-Savon hyvinvointialueelle, riippuen hankkeen rahoitustavasta. Myös tontin kauppa on mahdollinen vaihtoehto riippuen hyvinvointialueen kanssa käytävistä neuvotteluista hankkeen toteutuksesta ja rahoituksesta. Paloaseman suunnittelukustannukset sisällytetään investoinnin kustannuksiin.

Kunta on valmistellut tontin rakentamista varten, ja tontin valmistelun kustannukset otetaan huomioon tontin vuokrassa tai mahdollisessa myyntitilanteessa tontin lopullisessa kauppahinnassa.

Paloaseman suunnitelmia on päivitetty vuoden 2023 kuluessa. Päivitetyt kilpailutusasiakirjat hyväksytään palvelulautakunnassa ennen kilpailutuksen käynnistämistä. Kilpailutusasiakirjat hyväksytetään myös Etelä-Savon hyvinvointialueen kiinteistövästävillä ennen lautakuntakäsittelyä.

Etelä-Savon hyvinvointialueen aluehallitus on käsitellyt Rantasalmen paloaseman rakentamista kokouksessaan 16.10.2023 § 291. Päätösesityksen mukaan Etelä-Savon hyvinvointialue edellyttää Rantasalmen kunnalta päätöstä uudisrakennuksen toteuttamisesta mallilla, jossa Rantasalmen kunta vastaa hankkeen rakennuttamisesta paloasemasta tehtyjen suunnitelmien mukaisesti ja käynnistää urakkakilpailutuksen. Hyvinvointialue on päätöksessään linjannut, että se kilpailuttaa tarvittaessa paloaseman leasingrahoituksen ja tekee kunnan kanssa maanvuokrasopimuksen rahoittajalle. Tontin valmistelutyöt sisältyvät jatkossa kunnalta vuokrattavan tontin vuokraan. Tavoitteena on rakentamisen käynnistäminen keväällä 2024 ja paloasema on valmis vuoden 2025 keväällä. Päätöksen mukaan Etelä-Savon hyvinvointialue selvittää myös mahdollisuutta hankkeen toteuttamiseen omana investointina. Myös tässä vaihtoehdossa Rantasalmen kunta toimii rakennuttajana.

Esittelijä Kunnanjohtaja Rainer Leskinen

Päätösehdotus: Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle päätettäväksi, 1) että kunta toimii uuden paloaseman rakennuttajana ja päättää käynnistää hankkeen kilpailutuksen. Palvelulautakunta hyväksyy kilpailutusasiakirjat. Suunnittelukustannukset sisällytetään investoinnin kustannuksiin. 2), että se vuokraa tai myy tontin sen valmistelukustannuksia vastaan investoinnin omistuksesta vastaavalle taholle rahoitustavan ja rahoituskumppanin varmistuttua. Tontin maanvuokrasopimuksesta tai tonttikaupasta päätetään erikseen.

Päätös: Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asiakohdan osalta heti kokouksessa.

Sanni Saari poistui kokouksesta tämän pyläköän käsittelyn jälkeen klo 7:44.

KVALT 13.11.2023 § 92

Valmistelija Kehittämispäällikkö Johanna Keränen puh. 040 161 5033

Päätösehdotus: Valtuusto hyväksyy, että
1) kunta toimii uuden paloaseman rakennuttajana ja päättää käynnistää hankkeen kilpailutuksen. Palvelulautakunta hyväksyy kilpailutusasiakirjat. Suunnittelukustannukset sisällytetään investoinnin kustannuksiin.
2) se vuokraa tai myy tontin sen valmistelukustannuksia vastaan investoinnin omistuksesta vastaavalle taholle rahoitustavan ja rahoituskumppanin varmistuttua. Tontin maanvuokrasopimuksesta tai tonttikaupasta päätetään erikseen.

Päätös: Valtuusto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

TEYMPLTK 14.02.2024 § 17

Valmistelija Hallintojohtaja (vt.) Jarkko Sanisalo, p. 040 674 3467, tekninen johtaja Mauri Ruuskanen p. 040 571 1689

Suunnitellun paloasema rakennuksen käyttäjän Etelä-Savon hyvinvointialueen kanssa käydyissä jatkoneuvotteluissa on hyvinvointialue esittänyt, että hyvinvointialue toimisi paloasemahankkeen rakennuttajana. Tämä tarkoittaa sitä, että Rantasalmen kunnan vastuut rakentamishankkeessa vähenevät asteittain kokonaan.

Rantasalmen kunta ja hyvinvointialueen rahoituskumppani tekevät paloaseman tontista kolmenkymmenen vuoden vuokrasopimuksen. Kunnan antaessa vuokralle yli kymmeneksi vuodeksi omistamansa tontin teetätetään tontista puolueettoman arvioijan tekemä kiinteistön markkina-arvon määrittäminen vuokratason määrittelyyn. Oheismateriaalina malli maanvuokrasopimuksesta rahoitusyhtiön kanssa.

Etelä-Savon hyvinvointialueen rakennuttaessa paloaseman leasing-mallilla voi Rantasalmen kunta laskuttaa rahoitusyhtiöltä tontin ja rakennushankkeen valmisteluun liittyvät kulut vuokrasopimuksen alkamisen jälkeen.

Rakennuttajaroolin muutos kunnalta hyvinvointialueelle palvelee myös kunnan intressejä, kun kunta voi keskittyä rooliinsa maanvuokraajana ja lupaviranomaisena. Siten voidaan arvioida, että hankinnan jatkaminen ei ole enää Rantasalmen kunnan näkökulmasta tarkoituksenmukaista.

Hankkeen rakennuttamiseen liittyvä kilpailutus on tehty Rantasalmen kunnan ja Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n lukuun, eikä kilpailutusta voi siirtää hyvinvointialueelle. Järvi-Saimaan Palvelut Oy on käynnistänyt hankkeen kilpailutuksen välittömästi kilpailutusasiakirjojen hyväksymisen jälkeen Clodian kautta, julkisessa sähköisessä kilpailutusjärjestelmä Hilmassa. Tarjouspyyntöasiakirjoja ei ole tuotu vielä päätöksen tekoon.

Rantasalmen kunnalla voidaan katsoa olevan riittävä syy keskeyttää hankinta sillä perusteella, että hankinnan jatkaminen olisi sille epätarkoituksenmukaista, ja hankintayksikön muuttuminen toiseksi ei luultavasti olisi edes sallittua, jos edettäisiin jo käynnistetyllä hankinnalla.

Hankinnan keskeyttämiseen Rantasalmen kunnalla on todellinen ja perusteltu syy. Keskeyttämissä päätöksessä tulee ottaa kantaa myös saatujen tarjousten salassapitoon, jotta tarjoajien tasapuolinen ja syrjimätön kohtelu turvataan myös uudessa tarjouskilpailussa.

Etelä-Savon hyvinvointialue huolehtii rahoituskumppaninsa valinnasta.

Vuokrasopimuksen ja rakentamisen aloittamisen ajankohta täsmentyvät vuoden 2024 aikana.

Esittelijä

Tekninen johtaja Mauri Ruuskanen

Päätösehdotus:

Tekninen ja ympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle päätettäväksi, että

- 1) Rantasalmen kunta vetäytyy aikeesta toimia paloaseman rakennuttajana;
- 2) Rantasalmen kunta keskeyttää paloasemahankkeen kilpailutuksen, koska hankkeen rakennuttajarooli vaihtuu Etelä-Savon hyvinvointialueelle.
- 3) Toteaa, että kunnan ja Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n saamat tarjouspyynnöt todetaan salaisiksi, jotta tarjoajien tasapuolinen ja syrjimätön kohtelu turvataan myös uudessa tarjouskilpailussa.

Lisäksi tekninen ja ympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle päätettäväksi, että kunnanhallitus

- 1) tekee maanvuokrasopimuksen Etelä-Savon hyvinvointialueen hankkeen rahoitusyhtiön kanssa kunnanhallituksen määrittelemillä ehdoilla; ja
- 2) päättää laskuttaa paloasemahankkeen valmistelukustannukset ja siihen liittyvän tontin valmistelukustannukset hankkeen rahoitusyhtiöltä vuokrasopimuksen alkaessa;

Päätös:

Keskustelun jälkeen ehdotus hyväksyttiin.

KHALL 19.02.2024 § 46
121/02.07.00/2021

Valmistelija

Hallintojohtaja (vt.) Jarkko Sanisalo 040 674 3467

Uuden paloaseman investoinnista on jatkettu neuvottelua Etelä-Savon hyvinvointialueen kanssa. Neuvotteluissa on edetty vaiheeseen, jossa hyvinvointialueen ja rahoittajan näkemys oli muuttaa kunnan ja hyvinvointialueen rooleja, ja luopua mallista, jossa Rantasalmen kunta toimisi paloaseman rakennuttajana ja Etelä-Savon hyvinvointialue investoinnin rahoittajana valitsemallaan tavalla.

Muutos supistaa Rantasalmen kunnan roolia. Uudessa etenemismallissa kunta ei olisi hankkeessa muussa roolissa kuin maanvuokraajana (rahoittajalle) ja lupaviranomaisena. Etelä-Savon hyvinvointialue ottaisi vastuun investoinnista, rakentamisesta ja rahoituksesta ja toimisi urakan tilaajana. Etelä-Savon hyvinvointialue huolehtisi itse rahoituskumppaninsa valinnasta.

Rahoitusneuvotteluissa on päädytty etenemään niin, että Etelä-Savon hyvinvointialue ottaisi vastuun investoinnista, rakentamisesta ja rahoituksesta ja toimisi urakan tilaajana. Etelä-Savon hyvinvointialue huolehtii itse rahoituskumppaninsa valinnasta. Hankinnan jatkaminen on siten käynyt kunnan kannalta epätarkoituksenmukaiseksi. Jos hankintayksikkö olisi alun pitäen ollut Rantasalmen kunnan sijasta Etelä-Savon hyvinvointialue, se olisi voinut vaikuttaa jonkin tarjoajan osallistumiseen hankintamenettelyssä.

Hankinta-asiakirjoissa ei ole varauduttu tilanteeseen, jossa hankintayksikkö ja siten myös urakan tilaaja vaihtuisi toiseksi. Hankintayksikköä ei voida vaihtaa kesken hankintamenettelyn. Siten käynnistettyä kilpailutusta ei ole mahdollista siirtää Etelä-Savon hyvinvointialueelle.

Hankinnan keskeyttämiselle on yllä mainittujen perustelujen johdosta lainsäädännön tarkoittama perusteltu ja 125 §:n mukainen syy. Hankinnan keskeyttäminen tulee käsitellä valtuustotasoisesti kunnan päätöksenteossa. Keskeyttämisestä tulee tehdä päätös perusteluineen, joka toimitetaan asianosaisille, eli tarjoajille.

Keskeyttämissä päätöksessä tulee ottaa kantaa myös saatujen tarjousten salassapitoon, jotta tarjoajien tasapuolinen ja syrjimätön kohtelu turvataan myös uudessa tarjouskilpailussa.

Kunnanhallituksen on tarkoituksen mukaista käsitellä maanvuokra-asiaa kilpailutusratkaisun jälkeen.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Rainer Leskinen

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle päätettäväksi, että
1) Rantasalmen kunta keskeyttää seuraavat paloasemahankkeen kilpailutukset:

- Rantasalmi, uusi paloasema, sähköurakka
- Rantasalmi, uusi paloasema, LVIA-urakka
- Rantasalmi, uusi paloasema, rakennusurakka

2) saadut tarjoukset todetaan salaisiksi (Julkl 24 § 1 momentti 17 ja 20), jotta tarjoajien tasa-puolinen ja syrjimätön kohtelu turvataan myös uudessa tarjouskilpailussa.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan yksimielisesti.
