

Kunnanhallitus	§ 262	04.11.2019
Kunnanhallitus	§ 285	09.12.2019
Valtuusto	§ 66	16.12.2019

## Monitoimikeskushankkeen jatkosuunnittelun eteneminen

2177/10.100/2019

Kunnanhallitus 04.11.2019 § 262

Hankintatarpeen muuttumisesta ja taloudellisista syistä johtuen kunnanhallitus on 28.10.2019 päättänyt keskeyttää monitoimikeskushankkeen. Hankintalain mukaisen hankintaohjelman kunnanhallitukselle ja/tai valituksen markkinaoikeuteen voi tehdä 13.11.2019 mennessä.

Suunnitteluvaiheessa keskeytetyn hankkeen laajuudeksi määritettiin 400 oppilasta. Ko. laajuuteen sisältyivät koko opetustoimi (E-lukio), kirjasto, liikuntasali sekä ruokahuollon tilat. Myöhemmin hankkeeseen sisällytettiin myös päiväkotit. Alustavassa toimitilo-ohjelmassa huoneistoala oli kaikkiaan 4752 m<sup>2</sup>. Mitoituksen lähtökohtana käytettiin ennakoitua oppilasmäärää 1.3.2019.

Em. tarkasteluhetken jälkeen tulevien vuosien oppilasennuste on muuttunut olennaisesti syntyvyyden vähentymisen johdosta. Ennusteen mukaan kehitys tulee jatkumaan edelleen. Kun syntyvyyden muutokset huomioidaan, lukuvuonna 2028 – 2029 E-9 –luokkien oppilasmäärä olisi 261. 1.3.2019 ennuste oli 316 oppilasta, joten vähennystä kevääseen 2019 on tullut 55 oppilasta ts. 17,4 %.

Oppilasennusteen muutoksen lisäksi kunnan talouden tulopohja on heikentynyt talvella 2018 – 2019 tehdyistä laskelmista. Käyttömenojen kasvua ei ole saatu hillittyä talousarvion 2020 ja taloussuunnitelman 2021 - 2022 valmistelussa. Sekä asiantuntijoiden että kunnan lokakuussa 2019 laatimien talousennustelaskelmien (vuoteen 2029 saakka) mukaan vuosikate ei tule riittämään nykyisellä kulurakenteella lainanlyhennyksiin.

Valtuuston 9.9.2019 päättämää koulu/monitoimikeskuksen kattohintaa 12,5 milj. euroa sekä hankkeen laajuutta joudutaan supistamaan.

Projektiryhmä kokoontui 31.10.2019 käsittelemään monitoimikeskushankkeen uudelleenkäynnistämiseen liittyen mm. seuraavia asioita:

- Hankkeen kattohinta ja hankkeen laajuus
- Uudisrakennukseen tulevat toiminnot sekä nykyisten tilojen hyödyntäminen
- Hankkeen rahoitusvaihtoehdot (taselaina, leasing, vuokra/sijoittaja)
- Hankkeen toteuttamisaikataulu.

Hankkeen valmistelu etenee siten, että valtuusto keskustelee talousarvion ja

taloussuunnitelman käsittelyn yhteydessä 18.11.2019 monitoimikeskushankkeen supistettavasta kattohinnasta, laajuudesta sekä rahoitusvaihtoehdoista. Parhailtaan selvitetään taselainan, leasingrahoituksen sekä vuokra/sijoittajaratkaisun soveltuvuutta ja tarkoituksenmukaisuutta ottaen huomioon kunnan talouden kantokyky pitkällä aikavälillä, asukas- ja oppilasmäärien muutokset sekä kunnan riskienhallinta. Jatkovalmistelun tavoitteena on, että supistetusta hankkeesta on mahdollista tehdä päätökset valtuustossa kuluvan vuoden loppuun mennessä.

**Päätösehdotus:** Kunnanhallitus käy periaatekeskustelua hankkeen jatkovalmistelusta ja etenemisestä.

**Päätös:** Kunnanhallitus kävi periaatekeskustelua hankkeen jatkovalmistelusta ja etenemisestä.

Lisätietoja asiasta antaa:

kunnanjohtaja Sirpa Hakala

puh. 040 539 4293, etunimi.sukunimi@ranua.fi

Kunnanhallitus 09.12.2019 § 285

Valtuusto on päättänyt 18.11.2019 § 62 vuoden 2020 talousarvion investointiosassa, että koulu/monitoimikeskushanke toteutetaan leasing tai vuokrausvaihtoehdolla. Valtuuston hyväksymän investointisuunnitelman mukaan hankkeen alustava kustannusarvio on 8,0 milj. euroa ja hankkeen rahoitusmallista päätetään erikseen.

Valtuuston kokouksen jälkeen keskushallinto ja tekninen toimi ovat tilanneet Inspira Oy:ltä hankkeen hankinta- ja rahoitusvaihtoehtojen esiselvityksen.

Kunnanhallituksen jäsenille jaetaan Inspira Oy:n 4.12.2019 laatima esiselvitys. Esiselvitys on luottamuksellinen asiakirja.

Esiselvityksessä vertaillaan valtuuston linjauksen mukaisesti rahoitusmuotoina leasingrahoitusta ja vuokramallia sekä selvitetään hankkeeseen parhaiten soveltuvimmat toteutusmuodot. Lisäksi selvityksessä tarkastellaan investoinnin vaikutuksia kunnan talouteen pitkällä aikavälillä.

Inspira Oy:n selvityksen mukaan hanke vaikuttaa kunnan taloudelliseen asemaan seuraavasti:

- Sekä leasingrahoituksen että vuokramallin kustannukset näkyvät kunnan käyttötalousmenoissa.
- Käyttöjakson aikana kummallakaan vaihtoehdolla ei ole tasevaikutusta.
- Tehdyillä oletuksilla hankkeen toteutus vie kunnan vuosikatteen negatiiviseksi vuonna 2023 riippumatta hankkeen toteutus- ja rahoitusvaihtoehdosta.
- Käyttöjakson aikana leasingvaihtoehto keventää kunnan rahoitusta.

- tustarvetta, mutta 20 vuoden käyttöjaksen päättyessä jäännösarvon lunastaminen nostaa leasingvaihtoehdon rahoitustarvetta.
- Leasingrahoitus on kunnan taloudellisen kantokyvyn näkökulmasta suositeltavampi vaihtoehto.

Käydyssä markkinavuoropuhelussa sekä rakennusliikkeet että kiinteistösijoittajat ovat kiinnostuneita hankkeesta ja esittivät seuraavia näkökohtia:

- Hankkeen aikataulua pidetään realistisena.
- Rakennusliikkeet pitävät hankkeelle soveltuvimpana toteutusmuotona KVR-urakkaa.
- Arviot kohteen pääomavuokratasosta vaihtelevat 11,1 – 17,0 euroa/brm<sup>2</sup> sisältäen PTS-investoinnit.
- Markkinatoimijat suosittelivat kilpailullisen neuvottelumenettelyn käyttöä kilpailutuksessa.
- Kolme neljästä vastanneesta rakennusliikkeestä ei suosittelen ylläpitopalveluiden sisällyttämistä kilpailutukseen.

Markkinavuoropuhelussa saadun palautteen perusteella markkinoilta löytyy kiinnostusta hankkeen toteuttamiselle sekä leasingkohteena että vuokramallilla. Hankintamallista riippumatta hankkeen kilpailutuksessa kannattaa käyttää kilpailullista neuvottelumenettelyä, jotta tilaaja pääsee vaikuttamaan kohteen suunnitteluun ja rakennuksen toiminnalliseen ja tekniseen laatuun toivotulla tavalla.

Hankkeen tavoitteet ja ominaisuudet, jotka puoltavat KVR + kiinteistöleasingin valintaa:

- Kiinteistöleasing on selvästi vuokravaihtoehtoa edullisempi vaihtoehto 20 vuoden käyttöjaksolla.
- Leasingvaihtoehdossa kunta saa hyödynnettyä tehokkaasti hyvää rahoitusasemaansa.
- Sopimuskauden päätteeksi kunta omistaa rakennuksen ja voi vapaasti päättää sen jatkokäytöstä.
- Leasingrahoituksen pääoma voidaan lyhentää lähes kokonaan pois 20 vuoden aikana, jolloin kunnalle ei jää taloudellista riskiä kohteen omistamisen suhteen.

Hankkeen tavoitteet ja ominaisuudet, jotka puoltavat vuokramallin valintaa:

- Riski kohteen jäännösarvosta on aidosti kohteen omistajalla.
- Kohteen omistajalla aito intressi huolehtia kohteen laadukkaasta toteuttamisesta ja ylläpidosta, jotta kohteen arvo säilyy.

Esiselvityksen johtopäätöksenä Inspira Oy toteaa:

- KVR-urakka leasingrahoituksella on selvästi vuokramallia edullisempi rahoitus- ja toteutusvaihtoehto 20 vuoden tarkastelujaksolla.
- Ylläpitokustannukset ja PTS-investoinnit ovat kummassakin toteutusmallissa yhtä suuret.
- PTS-investoinnit sisältyvät vuokrakuluihin sekä leasingvaihtoehtoon.

- dossa että vuokramallissa.
- Leasingvaihtoehdossa tarkastelujakson päätteeksi Tilaaja omistaa rakennuksen kun taas vuokramallissa kohteen omistaa sijoittaja.

Hankkeen ehdotettu supistettu kattohinta 8,5 milj. euroa edellyttää hankkeeseen aiemmin suunniteltujen toimintojen karsimista. Aiemmin on jo keskusteltu siitä, että päiväkotit eivät tule uusiin tiloihin vaan nykyisiä päiväkodin tiloja korjataan toiminnallisemmiksi ja paremmin tarpeita vastaaviksi. Lisäksi on keskusteltu myös siitä, että kirjasto jatkaisi nykyisissä tiloissa henkilökunnan ja asiakkaiden toiveiden mukaisesti. Tällä ratkaisulla voitaisiin hakea lisää aikaa nykyisten tilojen käytölle kuitenkin siten, että kirjastossa ei tultaisi toteuttamaan WSP Finland Oy:n kuntokartoituksessa ehdotettuja toimenpiteitä vaan ainoastaan välttämättömiä vuosikorjauksia. Tarkoituksena on löytää kirjastolle korvaavat tilat 5 -10 vuoden aikajänteellä. Järjestöjen ja muiden toimijoiden tarvitsemat kokoon-tumistilat voidaan ratkaista jo aiemmin muulla tavoin.

Teknisen johtajan arvion mukaan kirjaston jääminen nykyisiin tiloihin sisältää merkittävän riskin, joka voi realisoitua hyvinkin lyhyellä aikavälillä, jolloin kirjaston toiminnan on sopeuduttava joka tapauksessa huomattavasti pienempiin tiloihin.

Opetus- ja kulttuuriministeriö on 26.11.2019 opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetun lain (1705/2009) 42 §:n perusteella vahvistanut liikuntapaikkojen perustamishankkeiden rahoitussuunnitelman vuosille 2020–2023.

Rahoitussuunnitelma on ohjeellinen ja sen toteutuminen riippuu suunnitelmaan hyväksytyjen hankkeiden kustannustasosta, tilaohjelmasta, toteutusvalmiudesta ja valtion talousarviossa tarkoitukseen osoitetusta määrärahasta. Kosuunnitelmassa on varattu Kirkonkylän koulun liikuntasalin rakentamiseen 750.000 euron avustusvaraus vuodelle 2020, joka edellyttää 2,25 milj. euron rakentamiskustannuksia.

Supistetussa kattohinnassa ei ole varauduttu näin mittaviin liikuntasalin rakentamiskustannuksiin. Supistettu kattohinta mahdollistaa noin 200 m<sup>2</sup> liikuntasalin oheistiloihin, jonka kustannusarvio on noin 900.000 euroa, josta avustuksen osuus olisi 270.000 euroa. Avustuksen saaminen edellyttää, että hanke toteutetaan hallinnollisesti erillisenä kunnan taseeseen. Ensikertaiseen kalustukseen on myös mahdollisuus saada 30 %:n avustus.

**Päätösehdotus:** Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että koulukeskushanke toteutetaan leasingrahoituksella KVR-urakkana ja kilpailutuksessa käytetään kilpailullista neuvottelumenettelyä. Hanke toteutetaan pysyvänä rakenneratkaisuna siten, että hankkeen elinkaari on vähintään 50 vuotta.

Päätöksen perusteluissa kunnanhallitus viittaa edellä mainittuun Inspira Oy:n tekemään esiselvitykseen.

Hankkeeseen sisältyvät hankkeen kattohinnan mahdollistamat koulutoimen ja

esiopetuksen tarvitsemat tilat, liikuntasali sekä valmistuskeittiö ja ruokasali.

Liikuntasali ensikertaisine kalustuksineen toteutetaan mahdollisuuksien mukaan hallinnollisesti erillisenä ratkaisuna kunnan taseeseen, mikäli saadaan avustus.

Lisäksi kunnanhallitus esittää valtuustolle, että hankkeen kattohinnaksi asetetaan 8,5 milj. euroa (alv 0 %) sisältäen nykyisen Kirkonkylän koulun purkukustannukset. Kattohinta ei sisällä irtaimistohankintoja.

**Päätös:** Kunnanhallitus päätti yksimielisesti, että hankkeeseen sisällytetään päätösehdotuksessa mainittujen lisäksi n. 300-350 m<sup>2</sup>:n kirjaston tilat.

Kunnanhallituksen jäsen Markus Ranua esitti, että Monitoimikeskuksen sijoituspaikaksi valitaan Peuran alue.

Puheenjohtaja totesi, että Ranuan esitys kannattamattomana raukeaa.

Muilta osin kunnanhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä päätösehdotuksen.

Lisätietoja asiasta antaa:  
kunnanjohtaja Sirpa Hakala  
puh. 040 539 4293, etunimi.sukunimi@ranua.fi

Valtuusto 16.12.2019 § 66

Valtuustolle jaetaan Inspira Oy:n 4.12.2019 laatima esiselvitys. Esiselvitys on luottamuksellinen asiakirja.

**Päätös:** Hyväksyttiin yksimielisesti.