

Periaatepäätöksen tekeminen Rajamäen kampus -hankkeen investoinnin toteutusmuodosta

Kunnanhallitus 08.11.2021 § 277

Rajamäen kampuksen hankkeen kokonaiskustannukseksi on arvioitu 30 milj. euroa. Hankkeen tavoiteaikatauluna on saada Rajamäen kampus toimintaan 1.1.2025 alkaen. Siten hankkeen suunnittelutyö ja urakkakilpailutus toteutuisi 2021–2022 välillä ja rakentaminen 2023–2024 välillä.

Kunnanvaltuusto on päättänyt Seitsemän veljen koulun hankesuunnitelmasta (= Rajamäen kampuksen hankesuunnitelma) kokouksessaan 26.5.2021 § 61. Kampus sisältää hankesuunnitelman mukaisesti tilat perusopetukselle, liikuntatilat, nuorisotilat sekä tilat kirjastolle. Hankkeen yleisiä tavoitteita on toimitilatehokkuuden ja tilojen muuntojoustavuuden parantaminen sekä teknisesti nykyaikaiset tilaympäristöt palvelutuotannolle.

Rajamäen kampuksen eri investointien toteutus- ja rahoitusmalleja on kartoitettu kunnan sopimuskumppanin Inspira Rahoituksen neuvontapalvelut Oy:n (myöh. Inspira) toimesta kuluvan vuoden aikana. Selvitystä varten on toteutettu markkinakartoitus, jolla kartoitettiin markkinoiden tarjontaa Rajamäen kampuksen toteuttamisesta elinkaarihankkeena. Elinkaarihankkeella tarkoitetaan laajan kokonaisvastuun urakkamallia, jossa hankkeen suunnittelu, rakentaminen ja kiinteistön ylläpito kilpailutetaan yhtenä kokonaisuutena. Inspiran selvityksen perusteella on todettu, että markkinoilla on hyvin tarjontaa kyseiselle hankekokonaisuudelle. Inspiran selvitys on liitteenä.

Selvityksessä on arvioitu kunnalle tarkoituksenmukaisinta investoinnin toteutusmuotoa sekä toteutusmuodon ja rahoitusmallin yhdistelmää. Tarkoituksenmukaisuutta on lähestytty hankkeen suunnittelun tehokkuuden, kustannustehokkuuden ja kiinteistön toimivuuteen liittyvän riskinhallinnan näkökulmasta.

Vertailussa olleita toteutusmuotoja ovat elinkaarimalli, perinteinen urakkamalli, kvr-urakka (kokonaisvastuu-urakka) sekä vuokramalli, jossa kunnan ulkopuolinen toimija toteuttaa hankkeen, omistaa kohteen ja vuokraa sen kunnalle.

Elinkaarihankkeen valintaa investoinnin toteutusmuodoksi puoltaa erityisesti kustannustehokas kiinteistöriskin minimointi sekä hankkeen suunnittelullinen tehokkuus. Suunnittelun tehokkuus pohjautuu osaltaan kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn, joka mahdollistaa markkinoiden osaamisen tehokkaan hyödyntämisen hankesuunnittelussa. Lisäksi Rajamäen kampuksen ylläpitovastuun siirtyminen helpottaisi kunnan oman kiinteistöhoiton paineita sekä mahdollistaisi kunnan ja sopimustoimittajan välisen vertaisoppimisen kiinteistön ylläpitoprosesseista ja ylläpidon kustannuksista.

Elinkaarihankkeen on arvioitu olevan edullisin investointien toteutusmuoto, kun vertailulaskelmissa huomioidaan muihin hankemuotoihin liittyvä kiinteistön riskilisä. Elinkaarihankkeessa riski on siirretty sopimuksin ulkopuoliselle palveluntuottajalle, kun taas muiden urakkamallien osalta kiinteistön elinkaaren aikaiset riskit tulevat mahdollisesti kunnalle ja rakentajalle kannettavaksi riippuen virheen luonteesta ja toteutumisaikajankohdasta. Mikäli rakennuksessa ei syntyisi mitään ennenaikaisia korjaustarpeita sen elinkaaren aikana (esim. 25 vuotta), tulisi perinteinen urakkamalli ja kvr-urakka kunnalle edullisemmaksi. Kustannusero elinkaarimalliin nähden jäisi kuitenkin pieneksi, etenkin kun huomioidaan kiinteistön toimivuuteen liittyvät tavanomaiset riskit. Tämän

kokonaisarvioinnin perusteella elinkaarihanke nähdään tarkoituksenmukaisimmaksi toteutusmuodoksi.

Rajamäen kampuksen elinkaarihankkeen kilpailutus perustuu kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn. Neuvottelumenettelyn aikana hanke täsmentyy mm. tilojen mitoituksen ja Kuntolan peruskorjaus-uudishanke-vaihtoehtoratkaisun osalta. Hankkeen tarjouspyynnön täsmentäminen käsitellään toimivaltaisessa toimielimessä ennen tarjouspyynnön julkaisemista. Lopullinen investointipäätös hankkeesta vahvistuu osana kilpailutuksen hankintapäätöstä.

Selvityksessä on arvioitu myös eri rahoitusmallien edullisuutta ja yleistä tarkoituksenmukaisuutta kunnalle. Varteenotettavimmat rahoitusmallit ovat kiinteistöleasing ja perinteinen taserahoitus, joista molemmat toimivat elinkaarihankkeen rahoitusmallina. Kiinteistöleasing on vähän, noin 0,1 prosenttiyksikköä, taserahoitusta kalliimpi, mutta mahdollistaa pääoma- ja korkovirtojen tehokkaan jaksottamisen pidemmälle aikavälille sekä olemassa olevien rakennusten purkukulujen kytkemisen osaksi kiinteistöleasing-sopimusta. Päätös Rajamäen kampuksen rahoitusmallista tehdään erikseen myöhemmin.

Liitteet

- Selvitys Rajamäen kampuksen investoinnin toteutus- ja rahoitusvaihtoehdoista
- Seitsemän veljeksien koulun hankesuunnitelma (=Rajamäen kampuksen hankesuunnitelma)

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se päättää:

1. merkitä tiedoksi investointien toteutus- ja rahoitusmallien vertailun selvityksen,
2. selvityksessä kuvattujen hankevaihtoehtojen kokonaisarvion perusteella valita Rajamäen kampuksen investoinnin toteutusmuodoksi elinkaarimallin,
3. asettaa hankkeen kokonaistavoitehinnaksi 26-29 miljoonan euroa, ja että kustannustason varmistamiseksi tarjouspyyntöön asetetaan tehokkuustavoitteet,
4. todeta, että hankkeen sisältö täsmentyy mm. tilojen mitoituksen ja Kuntola-ratkaisun osalta kilpailullisen neuvottelumenettelyn aikana,
5. todeta, että hankkeen sisällön täsmentämisestä tehdään päätös osana tarjouspyynnön hyväksymistä,
6. todeta, että elinkaarihankkeen toteuttamiseksi hankitaan asiantuntijapalveluita, joiden osalta mahdolliset hankintapäätökset ja tilaukset tehdään erikseen,
7. todeta, että lopullinen investointipäätös vahvistuu osana kilpailutuksen hankintapäätöstä
8. todeta, että Rajamäen kampuksen rahoitusmallista päätetään erikseen myöhemmin.

Todetaan, että pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Valmistelija

strategia- ja talousjohtaja Ville Rajahalme, puh. 040 317 2080

tekninen johtaja Jouko Lehtonen, puh. 040 317 2300

tilakeskuksen päällikkö Ville Könönen, puh. 040 317 2306

Käsittely

Esittelijä muutti esitystään siten, että päätösesityksen kohta 3 ”3. asettaa hankkeen kokonaistavoitehinnaksi 26-29 miljoonan euroa, ja että kustannustason varmistamiseksi tarjouspyyntöön asetetaan tehokkuustavoitteet” muutetaan kuulumaan seuraavasti: ”3. asettaa

hankkeen kokonaistavoitehinnaksi 30 miljoonan euroa, ja että kustannustason varmistamiseksi tarjouspyyntöön asetetaan tehokkuustavoitteet

Lisäksi esittelyosasta korjataan ensimmäinen lause ”Rajamäen kampuksen hankkeen kokonaiskustannukseksi on arvioitu 26–29 milj. euroa.” kuulumaan seuraavasti: ”Rajamäen kampuksen hankkeen kokonaiskustannukseksi on arvioitu 30 milj. euroa.”

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän muutetun esityksen yksimielisesti.

Päätös

Kunnanhallitus päätti esittää valtuustolle, että se päättää:

1. merkitä tiedoksi investointien toteutus- ja rahoitusmallien vertailun selvityksen,
2. selvityksessä kuvattujen hankevaihtoehtojen kokonaisarvion perusteella valita Rajamäen kampuksen investoinnin toteutusmuodoksi elinkaarimallin,
3. asettaa hankkeen kokonaistavoitehinnaksi 30 miljoonan euroa, ja että kustannustason varmistamiseksi tarjouspyyntöön asetetaan tehokkuustavoitteet,
4. todeta, että hankkeen sisältö täsmentyy mm. tilojen mitoituksen ja Kuntola-ratkaisun osalta kilpailullisen neuvottelumenettelyn aikana,
5. todeta, että hankkeen sisällön täsmentämisestä tehdään päätös osana tarjouspyynnön hyväksymistä,
6. todeta, että elinkaarihankkeen toteuttamiseksi hankitaan asiantuntijapalveluita, joiden osalta mahdolliset hankintapäätökset ja tilaukset tehdään erikseen,
7. todeta, että lopullinen investointipäätös vahvistuu osana kilpailutuksen hankintapäätöstä
8. todeta, että Rajamäen kampuksen rahoitusmallista päätetään erikseen myöhemmin.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Valtuusto 17.11.2021 § 144

Esitys

Kunnanvaltuusto päättää:

1. merkitä tiedoksi investointien toteutus- ja rahoitusmallien vertailun selvityksen,
2. selvityksessä kuvattujen hankevaihtoehtojen kokonaisarvion perusteella valita Rajamäen kampuksen investoinnin toteutusmuodoksi elinkaarimallin,
3. asettaa hankkeen kokonaistavoitehinnaksi 30 miljoonan euroa, ja että kustannustason varmistamiseksi tarjouspyyntöön asetetaan tehokkuustavoitteet,
4. todeta, että hankkeen sisältö täsmentyy mm. tilojen mitoituksen ja Kuntola-ratkaisun osalta kilpailullisen neuvottelumenettelyn aikana,
5. todeta, että hankkeen sisällön täsmentämisestä tehdään päätös osana tarjouspyynnön hyväksymistä,
6. todeta, että elinkaarihankkeen toteuttamiseksi hankitaan asiantuntijapalveluita, joiden osalta mahdolliset hankintapäätökset ja tilaukset tehdään erikseen,
7. todeta, että lopullinen investointipäätös vahvistuu osana kilpailutuksen hankintapäätöstä
8. todeta, että Rajamäen kampuksen rahoitusmallista päätetään erikseen myöhemmin.

Käsittely

Maiju Tapiolinna esitti perussuomalaisten valtuustoryhmän kantana, että asia palautetaan valmisteluun kattavamman selvityksen tekemiseksi. Puheenjohtaja rajasi seuraavat puheenvuorot koskemaan palautusesitystä. Matti Putkonen ja Virpi Rätty kannattivat asian palauttamista valmisteluun. Arto Hägg kannatti asian käsittelyn jatkamista.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa tulee suorittaa äänestys, koska on tullut kannatettu esitys asian palauttamisesta valmisteluun. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestyselädotuksen:

JAA = asian käsittelyn jatkaminen

EI = asian palauttaminen valmisteluun

Äänestyksen tulos:

JAA 22 ääntä

EI 29 ääntä

Äänestyksen tuloksena kunnanvaltuusto päätti palauttaa asian valmisteltavaksi. Äänestysluettelo on päätöksen liitteenä.

Päätös

Kunnanvaltuusto palautti asian valmisteluun.

Kunnanhallitus 07.12.2021 § 308

1583/00.01.02.05/2021

Kunnanvaltuusto päätti kokouksessaan 26.5.2021 § 61, että Seitsemän veljeksien koulu (= Rajamäen kampus) toteutetaan hankesuunnitelmavaihtoehdon B mukaan. Jatkovalmistelussa huomioidaan valtuuston päätös lukioratkaisusta eli lukiota ei toteuteta Rajamäelle. Suunnittelussa huomioidaan sivistyslautakunnan ja teknisen lautakunnan lausunnot. Tilaohjelmaa tehostetaan vielä ja monikäyttöisyys sekä muuntojoustavuus huomioidaan.

Kampus sisältää hankesuunnitelman mukaisesti tilat perusopetukselle, liikuntatilat, nuorisotilat sekä tilat kirjastolle. Hankkeen yleisiä tavoitteita on toimitilatehokkuuden ja tilojen muuntojoustavuuden parantaminen sekä teknisesti nykyaikaiset tilaympäristöt palvelutuotannolle. Hankesuunnitelma ja yhteenveto hankkeen sisällöstä ovat liitteenä. Rajamäen kampuksen hankkeen kokonaiskustannukseksi on hankesuunnitelman perusteella arvioitu 30 milj. euroa.

Käytössä olevien väistötilojen vuokrasopimus ja rakennuslupa ovat määräaikaista ja ne päättyvät vuoden 2025 loppuun. Hankkeen tavoiteaikataulun on siten saada Rajamäen kampus toimintaan 1.1.2025 alkaen. Hankkeen suunnittelutyö ja urakkakilpailutus tulisi tehdä vuosina 2021–2022 ja rakentaminen vuosina 2023–2024.

Rajamäen kampuksen eri investointien toteutus- ja rahoitusmalleja on kartoitettu kunnan sopimuskumppanin Inspira Rahoituksen neuvontapalvelut Oy:n (myöh. Inspira) toimesta kuluvaan vuoden aikana. Selvitystä varten on toteutettu markkinakartoitus, jolla kartoitettiin markkinoiden tarjontaa Rajamäen kampuksen toteuttamisesta elinkaarihankkeena. Elinkaarihankkeella tarkoitetaan laajan kokonaisvastuun urakkamallia, jossa hankkeen suunnittelu, rakentaminen ja

kiinteistön ylläpito kilpailutetaan yhtenä kokonaisuutena. Inspiran selvityksen perusteella on todettu, että markkinoilla on hyvin tarjontaa kyseiselle hankekokonaisuudelle. Inspiran selvitys on liitteenä.

Selvityksessä on arvioitu kunnalle tarkoituksenmukaisinta investoinnin toteutusmuotoa sekä toteutusmuodon ja rahoitusmallin yhdistelmää. Tarkoituksenmukaisuutta on lähestytty hankkeen suunnittelun tehokkuuden, kustannustehokkuuden ja kiinteistön toimivuuteen liittyvän riskinhallinnan näkökulmasta.

Vertailussa olleita toteutusmuotoja ovat elinkaarimalli, perinteinen urakkamalli, kvr-urakka (kokonaisvastuu-urakka) sekä vuokramalli, jossa kunnan ulkopuolinen toimija toteuttaa hankkeen, omistaa kohteen ja vuokraa sen kunnalle.

Elinkaarihankkeen valintaa investoinnin toteutusmuodoksi puoltaa erityisesti kustannustehokas kiinteistöriskin minimointi sekä hankkeen suunnittelullinen tehokkuus. Suunnittelun tehokkuus pohjautuu osaltaan kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn, joka mahdollistaa markkinoiden osaamisen tehokkaan hyödyntämisen hankesuunnittelussa. Lisäksi Rajamäen kampuksen ylläpitovastuun siirtyminen helpottaisi kunnan oman kiinteistöhoiton paineita sekä mahdollistaisi kunnan ja sopimustoimittajan välisen vertaisoppimisen kiinteistön ylläpitoprosesseista ja ylläpidon kustannuksista.

Elinkaarihankkeen on arvioitu olevan edullisin investointien toteutusmuoto, kun vertailulaskelmissa huomioidaan muihin hankemuotoihin liittyvä kiinteistön riskilisä. Elinkaarihankkeessa riski on siirretty sopimuksin ulkopuoliselle palveluntuottajalle, kun taas muiden urakkamallien osalta kiinteistön elinkaaren aikaiset riskit tulevat mahdollisesti kunnalle ja rakentajalle kannettavaksi riippuen virheen luonteesta ja toteutumisaikajankohdasta. Mikäli rakennuksessa ei syntyisi mitään ennenaikaisia korjaustarpeita sen elinkaaren aikana (esim. 25 vuotta), tulisi perinteinen urakkamalli ja kvr-urakka kunnalle edullisemmaksi. Kustannusero elinkaarimalliin nähden jäisi kuitenkin pieneksi, etenkin kun huomioidaan kiinteistön toimivuuteen liittyvät tavanomaiset riskit. Tämän kokonaisarvioinnin perusteella elinkaarihanke nähdään tarkoituksenmukaisimmaksi toteutusmuodoksi.

Rajamäen kampuksen elinkaarihankkeen kilpailutus perustuu kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn. Neuvottelumenettelyn aikana hanke täsmentyy mm. tilojen mitoituksen ja Kuntolan peruskorjaus-uudishanke-vaihtoehtoratkaisun osalta. Hankkeen tarjouspyynnön täsmentäminen käsitellään toimivaltaisessa toimielimessä ennen tarjouspyynnön julkaisemista. Lopullinen investointipäätös hankkeesta vahvistuu osana kilpailutuksen hankintapäätöstä.

Selvityksessä on arvioitu myös eri rahoitusmallien edullisuutta ja yleistä tarkoituksenmukaisuutta kunnalle. Varteenotettavimmat rahoitusmallit ovat kiinteistöleasing ja perinteinen taserahoitus, joista molemmat toimivat elinkaarihankkeen rahoitusmallina. Kiinteistöleasing on vähän, noin 0,1 prosenttiyksikköä, taserahoitusta kalliimpi, mutta mahdollistaa pääoma- ja korkovirtojen tehokkaan jaksottamisen pidemmälle aikavälille sekä olemassa olevien rakennusten purkukulujen kytkemisen osaksi kiinteistöleasing-sopimusta. Päätös Rajamäen kampuksen rahoitusmallista tehdään erikseen myöhemmin.

Liitteet

- Selvitys Rajamäen kampuksen investoinnin toteutus- ja rahoitusvaihtoehdoista
- Seitsemän veljeksien koulun hankesuunnitelma (=Rajamäen kampuksen hankesuunnitelma)
- Rajamäen kampus, yhteenveto hankkeen sisällöstä

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se päättää:

1. merkitä tiedoksi investointien toteutus- ja rahoitusmallien vertailun selvityksen,
2. selvityksessä kuvattujen hankevaihtoehtojen kokonaisarvion perusteella valita Rajamäen kampuksen investoinnin toteutusmuodoksi elinkaarimallin,
3. todeta, että hankkeen sisältö täsmentyy Kuntola-ratkaisun osalta kilpailullisen neuvottelumenettelyn aikana,
4. elinkaarihankkeen lopullisen tarjouspyynnön hyväksyy kunnanhallitus,
5. elinkaarihankepalveluntuottajan valinnasta päättää kunnanhallitus saatujen tarjousten perusteella

Todetaan, että pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Valmistelija

tekninen johtaja Jouko Lehtonen, puh. 040 317 2300
tilakeskuksen päällikkö Ville Könönen, puh. 040 317 2306

Käsittely

Taneli Kalliokoski teki Tapiolinnan, Raekannaksen ja Mustosen kannattamana esityksen, että päätös muutetaan kuulumaan seuraavasti (lisäys tummennettu):

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se päättää:

1. merkitä tiedoksi investointien toteutus- ja rahoitusmallien vertailun selvityksen,
2. selvityksessä kuvattujen hankevaihtoehtojen kokonaisarvion perusteella valita Rajamäen kampuksen investoinnin toteutusmuodoksi elinkaarimallin,
3. todeta, että hankkeen sisältö täsmentyy Kuntola-ratkaisun osalta kilpailullisen neuvottelumenettelyn aikana,
- 4. ottaa hankkeen vertailua helpottamaan mittaristot, jotka ovat yhteismitallisia myös tulevien hankkeiden kanssa. Tilojen tehokkuuden mittaamiseksi otetaan käyttöön mittari htm2/oppilas ja kustannustehokkuuden mittaamiseksi otetaan käyttöön mittari €/oppilaspaikka,**
5. elinkaarihankkeen lopullisen tarjouspyynnön hyväksyy kunnanhallitus,
6. elinkaarihankepalveluntuottajan valinnasta päättää kunnanhallitus saatujen tarjousten perusteella

Todetaan, että pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Maiju Tapiolinnan esitti Mustosen, Maijalan ja Raekannaksen kannattamana asian palauttamista valmisteluun siten, että Kalliokosken tekemä muutosesitys otetaan huomioon evästyksenä ja päätös viedään teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, joten pidetään nimenhuutoäänestys siten, että
asian käsittelyn jatkaminen = JAA
Tapiolinnan palautusesitys = EI

Äänestyksen tulos

4 JAA (Hägg, Sandberg, Mattila, Pispala)

7 EI (Kalliokoski, Maijala, Mustonen, Raekannas, Tapiolinn, Örling, Vaulamo)

Äänestyksen tuloksena kunnanhallitus päätti palauttaa asian valmisteluun.

Kalliokosken esitys raukesi kunnanhallituksen päätettyä palauttaa esitys valmisteluun.

Päätös

Äänestyksen jälkeen (JAA 4 – EI 7) kunnanhallitus päätti palauttaa asian valmisteluun.