

Hyvinvointialueen ja Hämeenlinnan kaupungin paloasemien kiinteistökauppa

Aluehallitus 12.05.2025 § 152
6007/02.08.02/2025

Valmistelija rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkonen, puh. 050 4617 820, riskien hallintapäällikkö Anu Junikka puh. 040 538 6859

Selostus

Taustaa

Aluevaltuusto hyväksyi kokouksessaan 9.5.2023 talouden tasapainottamisohjelman (tasapainottamisohjelma 1). Osana talouden tasapainottamisohjelmaa aluevaltuusto päätti käynnistää selvityksen, jolla varmistetaan yhteensä noin 93,8 miljoonan euron kustannussäästöjen toteutuminen nykyiseen toimintakatteen kasvu-uraan nähdessä vuosina 2026–2030.

Aluevaltuuston päätöksessä (AV 9.5.23) todetaan, että hyvinvointialue irtisanoo epätarkoituksenmukaiset kuntien kanssa solmitut vuokrasopimukset, jotka on tehty toimeenpanolain nojalla. Ensisijaisesti pyritään neuvottelemaan pidempiaikainen vuokrasopimus ja alentamaan hyvinvointialueen vuokratkustannuksia, mikäli rakennusten tekninen kunto, sijainti ja toiminnallisuus mahdollistavat pitkäaikaisen toiminnan tiloissa.

Hyvinvointialueen aluehallitus on aluevaltuuston linjausten mukaisesti 17.6.2024 §274 irtisanonut kaikki vuokra-asetukseen perustuvat vuokrasopimukset. Hyvinvointialue on käynnistänyt vuokrasopimusneuvottelut kaikkien kuntien kanssa elokuussa 2024.

Paloasemien kiinteistökauppa

Kanta-Hämeen hyvinvointialueen ja Hämeenlinnan kaupungin vuokrasopimusneuvotteluissa on noussut esiin mahdollisuus toteuttaa paloasemiin liittyvä kiinteistökauppa. Paloasemien osalta kaupunki on tehnyt sopimusjärjestelyn Linnan kiinteistökehitys Oy kanssa, joka on epäedullinen hyvinvointialueelle. Paloasemien vuokrasopimuksiin on kirjattu pitkäaikainen sitovuus, kun vuokra-asetuksen voimassaoloaika päättyy.

Kiinteistökaupan kohteet ovat:

- Lammin paloasema, kiinteistötunnus 109–556–1–8
- Rengon paloasema, Hämeenlinnan kaupungin Rengon kaupunginosassa, korttelissa 50 sijaitsevista kiinteistöistä 109–580–13–1, 109–580–2–41, 109–580–2–47 erotettava määräala pinta-alaltaan yhteensä noin 2650 m² sillä olevine rakennuksineen
- Hauhon paloasema, Hämeenlinnan kaupungin Hauhon kaupunginosassa, korttelissa 37 sijaitsevasta tilasta kiinteistötunnus 109–449–6–20 erotettava määräala pinta-alaltaan noin 3874 m²
- Kalvolan paloasema, kiinteistötunnus 109–499–4–3
- Tuuloksen paloasema, Hämeenlinnan kaupungin Tuuloksen kaupunginosassa, korttelissa 10 sijaitsevasta kiinteistöistä 109–596–7–4 erotettava määräala pinta-alaltaan noin 3836 m² sillä olevine rakennuksineen

Kiinteistöille on teetetty arvonmääritykset ulkopuolisella AKA-arvioitsijalla.

Neuvotteluissa kauppahinnaksi on sovittu 950 000 euroa. Sovittu kauppahinta on arvioitsijalta saadun hinta-arvion vaihteluvälissä. Hinta sisältää tontit rakennuksineen. Kiinteistökaupan yhteydessä ostajalle siirtyvät vastuut kohteiden vuokrasopimuksista. Kaupungin sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala jää yhteen paloasemarakennukseen vuokralle kirjastotoimintojen osalta. Vuokrasopimuksen vuokrataso säilyy kaupungin nykyisen sisäisen vuokran tasolla 2025–2027 ja sopimus päivitetään kunta- HVA vuokrasopimusmallin mukaiseksi.

Kiinteistöjen kauppahinnat kohteittain:

Kauppan kohde	Kiinteistö/tontti €	Rakennukset €	Kauppahinta yhteensä €
littalan paloasema	16 660	149 940	166 600
Lammin paloasema	25 000	225 000	250 000
Hauhon paloasema	14 170	127 530	141 700
Rengon paloasema	16 670	150 030	166 700
Tuuloksen paloasema	22 500	202 500	225 000
Yhteensä:			950 000

Hauhon, Rengon ja Tuuloksen osalta kaupan kohteena on erottamattomat määräala, joiden lohkomisesta ja tontin muodostamisesta vastaa Hämeenlinnan kaupunki.

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy hyvinvointialueelle, kun kauppaa koskevat kummankin osapuolen toimielinten päätökset ovat lainvoimaisia ja kiinteistöjen lohkomisesta on tehty myyjän toimesta sekä kauppakirja allekirjoitettu ja kauppahinta maksettu. Kiinteistöjen huolto- ja ylläpito siirtyy hyvinvointialueen vastuulle 1.1.2026. Tilikauden 2025 aikana huolto- ja ylläpitotehtävistä vastaa Hämeenlinnan kaupunki. Kaupunki laskuttaa olemassa olevan mallin mukaisesti kustannukset hyvinvointialueelta.

Hämeenlinnan kaupungin vuokraustoiminta kokonaisen kiinteistön tai kokonaisten rakennusten osalta kuntakonsernin ulkopuoliselle taholle katsotaan toiminnaksi kilpailuilla markkinoilla. Markkinaehtoisen vuokraustoiminnan harjoittaminen ei ole Hämeenlinnan kaupungin toimialaan kuuluvaa ja koska palo- ja pelastustoiminta on siirtynyt hyvinvointialueen järjestämisvastuulle, ovat osapuolet katsoneet tarkoituksen mukaiseksi palolaitoksen kiinteistöjen myymisen hyvinvointialueelle. Osapuolet täten toteavat, että kauppa on tehty hyvinvointialueuudistuksen toimeenpanon takia.

Taloudelliset näkökulmat

Hyvinvointialue on laatinut järjestelystä taloudellisten vaikutusten arvioinnin. Kiinteistökaupan arvioitu takaisinmaksuaika on noin 5 vuotta. Järjestelyn toteutuksen yhteydessä paloasemia koskevat

vuokrasopimukset hyvinvointialueen ja Linnan Kiinteistökehitys Oy:n välillä päättyvät.

Palveluverkko valmistelun yhteydessä Trellum Oy on vuonna 2023 laatinut suuntaa antavan arvioinnin vuokrakohteiden teknisestä kunnosta.

Ostettavilla kiinteistöillä olevat rakennukset tulevat teknisen elinkaarensa päähän vuosien 2030–2040 aikana. Kiinteistöjen toiminnallinen kunto on käyty läpi Pelastustoimen kanssa ja toiminnallisesti kiinteistöissä toiminta voi jatkua. Peruskorjaus-, perusparannus- ja uudisinvestointien tarvetta arvioidaan osana hyvinvointialueen investointisuunnitelmaa vuosille 2030–2040.

Kiinteistöjen kunto on huomioitu osana kokonaisarviointia.

Trellumin kuntoarvio kiinteistöistä:

- Lammin paloasema, välttävä
- Rengon paloasema, välttävä
- Hauhon paloasema, huono
- Kalvolan paloasema, tyydyttävä
- Tuuloksen paloasema, tyydyttävä

Kaupunki vastaa siitä, että palosuojelurahastolta saatu avustusta on kaupungin omistusaikana käytetty palosuojelurahaston ehtojen mukaisesti ja hyvinvointialue puolestaan sitoutuu noudattamaan avustuspäätöksessä olevia ehtoja omalta omistusaltaan.

Toiminnalliset näkökulmat

Toiminnallisesta näkökulmasta hyvinvointialueen on perusteltua omistaa palveluverkon kannalta keskeiset kiinteistöt alueella. Paloasemat sijaitsevat pelastustoimen riskiruudun näkökulmasta tarkoituksenmukaisissa kohteissa.

Lainsäädäntö

Esitetyllä kiinteistökaupalla muutetaan hyvinvointialueen vuokravastuita ja kiinteistökaupat ovat taseeseen aktivoitavia investointeja. Kiinteistökauppa on esitettävä hyvinvointialueen investointisuunnitelmassa, joka toimii lainanottovaltuuden pohjana. Esitettyä kiinteistökauppa ei ole käsitelty osana hyvinvointialueen investointisuunnitelmaa vuosille 2025–2028.

Hyvinvointialue lain (29.6.2021/611) 15 §:n perusteella valtioneuvosto päättää vuosittain valtiovarainministeriön esityksestä hyvinvointialueen tilikausittaisen valtuuden määrästä pitkäaikaisen lainan ottamiseksi. Hyvinvointialue saa ottaa lainaa päätöksen mukaisen määrän 16 §:ssä tarkoitetun investointisuunnitelman mukaisten investointien rahoittamiseksi. Valtioneuvoston aiemmat päätökset valtuuden määrästä otetaan huomioon lainanottovaltuuden määrässä. Jos julkisen talouden, valtiontalouden tai hyvinvointialueen rahoitusasema heikentyy merkittävästi ja poikkeuksellisesti, hyvinvointialueen lainanottovaltuus voidaan vahvistaa aikaisemmin päätettyä lainanottovaltuutta pienemmäksi.

Valtioneuvosto muuttaa hyvinvointialueen lainanottovaltuutta, jos investointi on välttämätön hyvinvointialueen järjestämisvastuulle kuuluvien palvelujen tuottamisen jatkuvuuden kannalta tai lainsäädännössä edellytettyjen palvelujen turvaamiseksi eikä investointitarvetta voida kattaa

muulla tavoin. Lainanottovaltuuden muuttamisesta voidaan päättää hyvinvointialueen hakemuksesta tai valtiovarainministeriön, sosiaali- ja terveysministeriön tai sisäministeriön aloitteesta.

Kanta-Hämeen hyvinvointialue on hakenut muutettua lainanottovaltuutta marraskuussa 2024. Muutettu lainanottovaltuus on myönnetty alueelle 6.2.2025 valtioneuvoston päätöksellä.

Kiinteistökaupan toteuttamiseksi hyvinvointialueen on todennäköisesti haettava lainanottovaltuuden muuttamista, vaikka alue ei todennäköisesti tarvitse pitkäaikaista lainaa kiinteistökaupan toteuttamiseksi. Lainanottovaltuuden laskentaperusteiden mukaan hyvinvointialueen on mahdollisesti haettava ns. laskennallista lainanottovaltuutta järjestelyn toteuttamiseksi

Hyvinvointialueen päätös kiinteistökaupan toteuttamisesta on täytäntöönpanokelpoinen vasta, kun sille on tarvittaessa myönnetty valtuus valtioneuvoston toimesta.
(SA-K)

Hyvinvointialuejohtajan päätösesitys

Aluehallitus päättää

1. hyväksyä kiinteistökauppaan liittyvän kauppakirjan ja toimittaa ne aluevaltuustolle hyväksyttäväksi.

2. valtuuttaa rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkosen
- Tekemään teknisiä muutoksia kauppakirjoihin ja vuokrasopimuksiin.
- Hakemaan valtioneuvoston lupaa kiinteistöjärjestelyn toteuttamiseksi
- Allekirjoittamaan järjestelyn toteuttamista koskevat asiakirjat.

Hyvinvointialueen päätös kiinteistöjärjestelyn toteuttamisesta on täytäntöönpanokelpoinen vasta, kun sille on tarvittaessa myönnetty valtuus valtioneuvoston toimesta.

Päätös

Aluehallitus hyväksyi päätösesityksen.

Aapo Reima poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi).

Aino-Kaisa Pekonen oli kokouksessa paikalla tämän asian käsittelyn ajan ja hän poistui kokouksesta päätöksenteon jälkeen.

Investointi- ja rahoitusjohtaja Petrus Kukkonen oli kokouksessa paikalla asiantuntijana tämän asian käsittelyn aikana.

Täytäntöönpano

päätösote / rahoitus- ja investointijohtaja Petrus Kukkonen, riskien hallintapäällikkö Anu Junikka
pätösesitys / aluevaltuusto

Muutoksenhaku

Ei muutoksenhakuoikeutta

