



Aika 26.02.2024, klo 16:08 - 16:39

Paikka Teams-etäyhteydellä

Käsitellyt asiat

- § 47 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 48 Pöytäkirjantarkastajien valinta**
- § 49 Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen**
- § 50 Osuuskauppa PeeÄssä myymäläinvestoinnin eteneminen Rautalammilla**



Saapuvilla olleet jäsenet

Matti Kärkkäinen, puheenjohtaja
Jussi Herranen, 1. varapuheenjohtaja
Petteri Haukka, varajäsen
Anne Karhunen
Jouko Korhonen, varajäsen
Sinikka Korhonen
Tiina K. Puranen, varajäsen

Muut saapuvilla olleet

Merja Koivula-Laukka, hallintojohtaja, sihteeri
Sari Hintikka-Varis, kunnanvaltuuston pj.
Mika Koukkari, kunnanvaltuuston 2. vpj.
Anu Sepponen, kunnanjohtaja, esittelijä
Tuulikki Tiihanoff, kunnanvaltuuston 1.vpj.

Allekirjoitukset

Matti Kärkkäinen
Puheenjohtaja

Merja Koivula-Laukka
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

27.02.2024

27.02.2024

Petteri Haukka

Sinikka Korhonen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja on nähtävillä kunnanvirastolla ja Rautalammin kunnan internetsivuilla



§ 47

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Valmistelija / lisätiedot:

Merja Koivula-Laukka

merja.koivula-laukka@rautalampi.fi

hallintojohtaja

Avattuaan kokouksen puheenjohtaja toteaa läsnäolijat sekä kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden (Rautalammin kunnan hallintosääntö 134 §).

Kokous on päätösvaltainen, kun se on kutsutaan koolle KunL:n 103:n mukaan. Kuntalain 103 §:n nojalla muu toimielin kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä. Läsnä oleviksi katsotaan myös toimielimen jäsenet, jotka osallistuvat kokoukseen sähköisesti.

Kokous on laillinen, kun se on kutsuttu koolle hallintosäännön 127 - 130 §:ien mukaisesti. Kokouskutsussa on ilmoitettava kokouksen aika, paikka ja käsiteltävät asiat. Esityslista, joka sisältää selostuksen käsiteltävistä asioista ja ehdotukset toimielinten päätöksiksi, lähetetään kokouskutsun yhteydessä, jolleivät erityiset syyt ole esteenä.

Kokouskutsu lähetetään jäsenille ja muille, jolla on läsnäolo-oikeus ja -velvollisuus, toimielimen päättämällä tavalla. Kokouskutsu lähetetään vähintään neljä päivää ennen kokousta tai toimielimen päättämällä tavalla. Esityslistat julkaistaan kunnan verkkosivulla.

Ehdotus

Esittelijä: Anu Sepponen, kunnanjohtaja

Puheenjohtaja toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Puheenjohtaja totesi, että kokous on laillinen ja päätösvaltainen.



§ 48

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Valmistelija / lisätiedot:

Merja Koivula-Laukka

merja.koivula-laukka@rautalampi.fi

hallintojohtaja

Rautalammin kunnan hallintosäännön 146 §:n mukaan pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla. Pöytäkirjan sisällöstä ja sen pitämisestä vastaa puheenjohtaja. Pöytäkirja voidaan allekirjoittaa ja tarkastaa sähköisesti.

Ehdotus

Esittelijä: Anu Sepponen, kunnanjohtaja

Pöytäkirjan tarkastaa voimassa olevan käytännön mukaisesti kaksi kokouksessa paikalla ollutta toimielimen jäsentä tai varajäsentä. Toimielin valitsee tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajat, jotka tarvittaessa toimivat ääntenlaskijoina.

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Petteri Haukka ja Sinikka Korhonen.



§ 49

Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen

Valmistelija / lisätiedot:

Merja Koivula-Laukka

merja.koivula-laukka@rautalampi.fi

hallintojohtaja

Asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, ellei toimiten toisin päättä (Rautalammin kunnan hallintosääntö § 136). Hallintosäännön §:n 137 mukaan toimiten voi esittelijän ehdotuksesta tai jäsenen ehdotuksesta, jota on kannatettu, ottaa enemmistöpäätöksellä käsiteltäväksi asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

Jos esittelijän ehdotus on asian palauttaminen valmisteltavaksi, toimiten voi ratkaista asian päätöksellään vain perustellusta syystä.

Ehdotus

Esittelijä: Anu Sepponen, kunnanjohtaja

Hyväksytään esityslista kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Esityslista hyväksyttiin työjärjestykseksi.



Kunnanhallitus, § 32, 12.02.2024

Kunnanhallitus, § 50, 26.02.2024

§ 50

Osuuskauppa PeeÄssän myymäläinvestoinnin eteneminen Rautalammilla

RauDno-2024-78

Kunnanhallitus, 12.02.2024, § 32

Valmistelijat / lisätiedot:

Anu Sepponen, Ari Lindgren

anu.sepponen@rautalampi.fi, ari.lindgren@rautalampi.fi

kunnanjohtaja, tekninen johtaja

Liitteet

- 1 vaihtoehto 1, 6338 Tontinkäyttöluonnos A3.pdf
- 2 vaihtoehto 2, 6338 TontinkäyttöluonnosVE 2 A3.pdf
- 3 vaihtoehto 1, havainnekuva kirkkoherranvirastolta S-Market Rautalampi_2.pdf
- 4 vaihtoehto 1, havainnekuva kiviaidalta, S-Market Rautalampi_1.pdf
- 5 vaihtoehto 1, havainnekuva ylhäältä a, S-Market Rautalampi_4.pdf
- 6 Vaihtoehto 1, havainnekuva ylhäältä b, S-Market Rautalampi_3.pdf
- 7 Vaihtoehto 2, S-Market Rautalampi_1.jpg
- 8 Vaihtoehto 2, S-Market Rautalampi_2.pdf
- 9 Vaihtoehto 2, S-Market Rautalampi_3.pdf
- 10 Vaihtoehto 2, S-Market Rautalampi_4.pdf

Nykyinen Osuuskauppa PeeÄssän myymälärakennus Rautalammilla alkaa olla käyttöikänsä päässä eikä peruskorjaamista nähdä PeeÄssän mielestä kokonaisuus huomioiden hyvänä vaihtoehtona. Kunta on aloittanut PeeÄssän kanssa neuvottelut jo yli vuosi sitten. Neuvottelujen alkutilanteessa PeeÄssällä ei ollut halukkuutta rakentaa uutta myymälää Rautalammille. Neuvottelujen edetessä Osuuskauppa PeeÄssän näkökulma kuitenkin kääntyi ja alettiin etsiä mahdollisimman kustannustehokasta ratkaisua. Nykyisen myymälän sijainti ei PeeÄssän mielestä ole ihanteellinen; uudisrakentaminen samalle paikalle keskeyttäisi kauppatoiminnan rakentamisen ajaksi. Lisäksi alue on kokonaisuutena PeeÄssän suunnitelmiin nähden iian ahdas, eikä parkkipaikkojen asettelua saada toimivaksi. Nykyinen polttoaineen jakelupiste on myös toisessa päässä kylän raittia ja sen uusiminen on myös välttämätöntä jakelupisteen käyttöiän ja huononkunnon takia. Sopivaa uudisrakennuksen sijainti paikkaa kartoitettiin uuden myymälärakennuksen kokonaisedullisuus ja keskeinen sijainti huomioiden. Kunnan kanssa tehtävä maanvaihtokauppa oli nopeasti kokonaisedullisin ratkaisu, joka varmistaa myös hankkeen joustavan etenemisen. Neuvotteluissa nousi esiin joustava maanvaihtokauppa. Samalla esiin nousi myös keskeinen sijainti ja Osuuskaupan "paluu juurilleen" eli rakentaminen nykyisen keskusaukion(tori) alueelle. Alkuvaiheessa kuitenkin kartoitettiin myös muita raitin varrella olevia keskeisiä mahdollisia sijaintikohteita, jotka kuitenkin osoittautuivat vaihtoehtoina huomattavasti kustannusvaikutuksiltaan kalliimmiksi ratkaisuksi. Kunnan ja PeeÄssän neuvottelu maanvaihtokaupoista on sisältänyt myös sen, että PeeÄssä sitoutuu purkamaan nykyisen myymälärakennuksen ja maisemoimaan



vaihtokaupassa siirtyvän tontin kunnan jatkosuunnitelmia varten. Lisäksi uuden myymälärakennuksen läheisyyteen on tarkoitus rakentaa uusi polttoainejakelupiste, joka varmistaa, että kunnassa on jatkossakin ABC- jakelupiste, joka sisältää myös sähköautojen latauspisteen. Tätä varten nykyiseen kaavaan lisätään polttoainejakelun mahdollistava merkintä.

Kunnanhallitus on saanut yli vuoden ajan säännöllisesti kunnanjohtajan katsauksen yhteydessä tietoa siitä miten neuvotteluissa on edetty. Asiaa on esitelty myös kunnanvaltuuston seminaarissa 30.11.2023. Sen jälkeen kun asia yrityksen päässä on vahvistunut toteuttamiskelpoiseksi on asiasta järjestetty kunnanvaltuustolle esittelytilaisuus 8.1.2024. Tilaisuudessa PeeÄssän toimialajohtaja Jouni Ruotsalainen esitteli havainnekuvia ja alustavaa suunnittelua myymälärakennuksen sijainnista. Asian esittely kuntalaisillassa tapahtui 25.1.2024.

Suunnitelmien edetessä on noussut useiden eri tahojen osalta toivetta selvittää myös muita vaihtoehtoisia uuden myymälän sijaintimahdollisuuksia kuntakeskuksen eli raitin varrelta. Kaikki vaihtoehdot sijaitsevat yksityisten maaomistuksilla ja useimmissa esitetyissä vaihtoehtoisissa sijaitsee tontilla myös purettava tai purettavia rakennuksia. Koska asia on kuitenkin herättänyt niin paljon kuntalaiskeskustelua on Rautalammin kunnan tekninen osasto selvittänyt mahdollisia muita, yksityisomistuksessa olevia kiinteistöjä sekä niiden kustannusvaikutuksia. Vaihtoehtovertailujen ja niiden kustannusvaikutusten tarkemman vertailun pohjaksi löytyy myös asiaa selventäviä liitteitä.

VAIHTOEHDOT:

maanvaihtokauppa Rautalammin kunta/ Osuuskauppa PeeÄssä:

- Peeässä nykyinen sijainti:
1260 m² (lukion puoleinen p-alue) 2671 m² (jossa kaupparakennus ja p-alue 69: n vieressä = yhteensä 1260 + 2671 = 3931 m²) Ja ilmeisesti seurakunnalta vuokralla on alue, jossa mm. kierrätyspiste. n.800 m². Nykyinen toteutus :
Osuuskaupalla 2 omaa kiinteistöä alueella ja seurakunnan kiinteistöllä vähän PeeÄssän vuokraamaa maa-aluetta.
- Kunnan omistama ns. torin alue, joka hankkeelle vaihtokaupassa tulisi on yhteensä 5860 m². Eli torin alue on 1929 m² isompi kuin PeeÄssän omistus tällä hetkellä ja joka kunnalle maanvaihtokaupassa siirtyisi. Kunta hinnoittelee maanvaihdossa alueen kokoeron eli 1929 m². Kunnalla ei ole määritelty hintaa ns. kaupanalueeksi kaavoitetulle valmiille alueelle, mutta kunnanhallitukselle esitetään alueen hinnoittelua esim. 10,50 eur/m², jolloin ns. väliroaha kunnalle olisi 1929x10,50 eur= 20 254,50. Hinta pohjautuu kunnassa vahvistettuihin teoillisuustontti+ ranta-alueen omakotitalotonttien vahvistettuun hintaan. Alueen infra rakentuu samalla kuntoon jossa huomioidaan niin, ilmastotyön näkökulmasta kasvavien hulevesimäärien hallinta kuin liikenteen infrastruktuurikin (mm.mäkيتين olemassaolo, torikujan toimivuus, joukkoliikenne pysäkki). Lisäksi yhteistyössä Osuuskauppa PeeÄssän kanssa suunnitellaan tori- ja parkkialueen ympäristö palvelemaan kauppaa ja kuntalaisia.



- **Rautalammin kunnan omistama asfaltoitu alue (Nuapurin takana)** on PeeÄssä toimesta hylätty alkuvaiheessa heille huonon sijainnin takia. Lisäksi tämä alue on 2860 m², eli 1071 m² pienempi kuin heidän tämänhetkinen tontti ja 3000 m² pienempi kuin torin alue. Lisäksi peeässä ostaisi ja purkaisi Rautalammin Asematalon (naapurin vieressä), joutuisi he myös seurakunnalta ostamaan pienen kiinteistöläntin siitä asematalon takaa.

- **Kulmatontti kirjaston vieressä**

Kulmatontti kirjaston vieressä jakautuu seurakunnan ja yksityiseen omistukseen. Tekninen osasto on tiedustellut yksityiseltä myyntihalukkuutta, mutta hintaan ei ole saatu yksiselitteistä tietoa. Epävirallisesti hintana on kuitenkin saatu noin 20-30 eur neliöhinta, jolloin kiinteistön koko 2340 m² hinnaksi muodostuisi 46 800-70,200 eur. Lisäksi tontilla sijaitsee purettava rakennus, jonka purkukustannukset tulevat myyntihinnan päälle. Osan tarvittavasta alueesta omistaa Rautalammin seurakunta, mutta heillä on voimassaoleva vuokrasopimus alueesta. Vuokrasopimus päättyy 30.4. 2026. Seurakunta voisi olla kiinnostunut myynnistä, mutta hintatietoa ei ole saatu ja vuokrasopimus sitoo toistaiseksi.

- **vaihtokauppa : PeeÄssä + yksityinen toimija: ns. Pestarin alue**

. Rautalammin Liikekeskus Oy:n osakkeet, Kuopiontie 17. Osoitteessa sijaitsee liiketila ja kerrostalo. Liiketila on vuokrattu ja siinä toimii tällä hetkellä kauppahuone (entinen Pestarin tila), kerrostalo on tyhjänä. Alueesta on saatu kiinteistöjen myyntihinta ; liikekiinteistön hinta on 40 000 € ja kerrostalon 9000 €. (liite) Lisäksi alueella sijaitsee kaksi purkua vaativaa kiinteistöä. joiden purkukustannukset olisivat varovaisen arvion mukaan noin 50 000 eur. Tästä kohhteesta on olemassa kirjallinen tarjous, joka on toimitettu Osuuskauppa PeeÄssälle.

Asian käsittely kokonaisuudessaan kuuluu kuntastrategian painopistealueeseen : elinvoima ja hyvinvointi. Kunnan kannalta on ehdottoman tärkeää, että näinä taloudellisesti haastavina aikoina kuntaan saada uusia, ulkopuolisia investointeja, jotka luonnollisesti lisäävät työpaikkojen määrää tai vähintäänkin työpaikkojen pysyvyyttä. Lisäksi rakennusaikana hankkeella on työllistävä vaikutus. Vähäisenä ei voi pitää myöskään kuntakeskuksen tiivistymistä ja sitä kautta kunnan pito- ja vetovoimatekijöiden myönteistä kehittymistä. Asia etenee Osuuskauppa PeeÄssän hallituksen kokoukseen maaliskuussa. Seuraava mahdollinen kokous on vasta myöhään syksyllä, joten hanke siirtyy silloin noin vuodelle. Tällä hetkellä suunniteltu ja alustava aikataulu on rakentamisen aloittaminen lokakuussa ja uuden myymälän avautuminen alkukesästä 2025 Rautalammillä.



Vaikutusten arviointi:(alleviivattuna)

- Henkilöstövaikutusten arviointi: myönteinen/ kielteinen/ ei vaikutusta
- Lapsivaikutusten arviointi: myönteinen/ kielteinen/ ei vaikutusta
- Ympäristövaikutusten arviointi: myönteinen/ kielteinen/ ei vaikutusta
- Yritysvaikutusten arviointi: myönteinen/ kielteinen/ ei vaikutusta

Ehdotus

Esittelijä: Anu Sepponen, kunnanjohtaja

Rautalammin kunnanhallitus päättää hyväksyä Osuuskauppa PeeÄssän ja kunnan välisen maanvaihtokaupan sekä määrittelee samassa yhteydessä siirtyvälle maa-alueelle 1929 m2 hinnaksi 10,5 eur/m2. Myyntihinta 20 254,50 ja esittää asian hyväksymistä Rautalammin kunnanvaltuustolle. Kunnanhallitus päättää esittää myös Osuuskauppa PeeÄssän nykyisen kiinteistön purkamista ja alueen maisemointia osana Osuuskauppa PeeÄssän kanssa tehtävää sopimusta sekä esittää asian hyväksymistä edelleen kunnanvaltuustolle.

Päätös

Päivi Heikkinen esitti, että maanvaihtokauppaa ei edistetä torialueen osalta. Tiina Puranen kannatti esitystä.

Koska oli tehty pohjaesityksestä poikkeavaa esitys, puheenjohtaja päätti, että asiasta äänestetään. Ne, jotka kannattavat pohjaesitystä, äänestävät "jaa". Ne, jotka kannattavat Päivi Heikkisen esitystä, äänestävät "ei".

Suoritetussa äänestyksessä pohjaesitystä kannattivat Tuomo Hänninen, Anne Karhunen ja Matti Kärkkäinen.

Päivi Heikkisen vastaesitystä kannattivat Tiina Puranen, Sinikka Korhonen, Jussi Herranen ja Päivi Heikkinen.

Puheenjohtaja totesi, että Päivi Heikkisen esitys tuli päätökseksi äänin 4-3.

Asiantuntija kuultiin tekninen johtaja Ari Lindgrenia.

Kunnanhallitus, 26.02.2024, § 50

Valmistelija / lisätiedot:
Merja Koivula-Laukka
merja.koivula-laukka@rautalampi.fi
hallintojohtaja

Liitteet

- 1 Vaihtoehto 2, S-Market Rautalampi_4.pdf
- 2 Vaihtoehto 2, S-Market Rautalampi_3.pdf
- 3 Vaihtoehto 2, S-Market Rautalampi_2.pdf



- 4 Vaihtoehto 2, S-Market Rautalampi_1.jpg
- 5 Vaihtoehto 1, havainnekuva ylhäältä b, S-Market Rautalampi_3.pdf
- 6 vaihtoehto 1, havainnekuva ylhäältä a, S-Market Rautalampi_4.pdf
- 7 vaihtoehto 1, havainnekuva kiviaidalta, S-Market Rautalampi_1.pdf
- 8 vaihtoehto 1, havainnekuva kirkkoherranvirastolta S-Market Rautalampi_2.pdf
- 9 vaihtoehto 2, 6338 TontinkäyttöluonnosVE 2 A3.pdf
- 10 vaihtoehto 1, 6338 Tontinkäyttöluonnos A3.pdf
- 11 Kantatie 69:n ja Rautalammintien risteysalue, tonttien koot ja omistajat

Kunnanhallitus käsitteli Osuuskauppa PeeÄssän myymäläinvestoinnin etenemistä Rautalammissa kokouksessaan 12.2.2024 /§32. Kunnanhallituksen päätöksen mukaan maanvaihtokauppaa ei edistetä torialueen osalta.

Päätöstä rasittaa menettelyvirhe, koska asiassa toimivalta on kunnanvaltuustolla, ei kunnanhallituksella. Hallintolain 50 §:n mukaisesti viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksen ja ratkaista asian uudelleen.

EU:n valtiontuki säännökset kiinteistökaupasta on tarkistettu, eikä ne ole esteenä tälle vaihtokaupalle ja maan myynnille.

Tonttiarvio lisätään esityslistalle maanantaina 26.2.2024.

Ehdotus

Esittelijä: Anu Sepponen, kunnanjohtaja

1. Kunnanhallitus päättää, että se poistaa päätöksen 12.2.2024 / §32 ja käsittelee asian uudelleen.
2. Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy PeeÄssän ja kunnan välisen maanvaihtokaupan sekä päättää samassa yhteydessä siirtyvälle alueelle 1929 m2 hinnaksi 10,5 eur/m2, myyntihinta 20 245,50 eur.

Päätös

1. Kunnanhallitus päätti, että poistaa päätöksen 12.2.2024 /§32 ja käsittelee asian uudelleen.
2. Kunnahallitus päätti esittää kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy PeeÄssän ja kunnan välisen maanvaihtokaupan sekä päättää samassa yhteydessä siirtyvälle alueelle 1929 m2 hinnaksi 10,5 eur/ m2, myyntihinta 20 245,50 eur.

Tämä pykälä tarkistettiin kokouksessa.



Muutoksenhakukielto

§47, §48, §49, §50

Muutoksenhakukielto

Koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta ei saa tehdä. (Kuntalaki 410/2015 § 136)