



Aika 01.12.2021, klo 14:00 - 15:16

Paikka Sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

- § 69 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen**
- § 70 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 71 Vaaranlammen kouluhankkeen toteuttaminen**



Saapuvilla olleet jäsenet

Päivi Alaoja, puheenjohtaja
Kalervo Björkbacka, 1. varapuheenjohtaja
Eemeli Kajula
Mari Jolanki
Matti Huutola
Päivi Alanne-Kunnari

Muut saapuvilla olleet

Irja Hast, talous- ja hallintosihteeri, sihteeri
Juha Välitalo, rakennuspäällikkö
Pekka Latvala, tilapalvelupäällikkö
Ville Vitikka, vastuualuepäällikkö

Allekirjoitukset

Päivi Alaoja
Puheenjohtaja

Irja Hast
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

07.12.2021

Matti Huutola

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla
8.12.2021 alkaen.



§ 69

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen

Ehdotus

Esittelijä: Ville Vitikka, vastuualuepäällikkö

Tilajaosto toteaa kokouksen laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi ja hyväksyy esityslistan työjärjestykseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Esityslista hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi.



§ 70

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Ville Vitikka, vastuualuepäällikkö

Tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan Matti Huutola.

Pöytäkirja on tarkastettava viimeistään 7.12.2021. Pöytäkirja toimitetaan tarkastuksen jälkeen kaupunginhallitukselle sekä julkaistaan 8.12.2021 nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon [www.rovaniemi.fi/päätöksenteko](http://www.rovaniemi.fi/paatoksenteko).

Päätös

Tilajaosto hyväksyi vastuualuepäällikön ehdotuksen.



Tilajaosto, § 67, 24.11.2021

Tilajaosto, § 71, 01.12.2021

§ 71

Vaaranlammen kouluhankkeen toteuttaminen

ROIDno-2019-3684

Tilajaosto, 24.11.2021, § 67

Valmistelijat / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Kaupunginhallitus käsitteli kokouksissaan 1.11.2021 ja 3.11.2021 § 431 kaupungin talousarviota vuodelle 2022 ja taloussuunnitelmaa vuosille 2023-2025.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 3.11.2021 § 431 poistaa talousarviosta kaupunginjohtajan esittämän Vaaranlammen kouluhankkeen toteuttamisen vuokramallilla ja päätti, että hankkeen toteutusmuoto arvioidaan uudelleen.

Kaupunginvaltuuston 15.11.2021 § 146 hyväksymässä talousarviossa vuodelle 2022 ja taloussuunnitelmassa vuosille 2023-2025 on kuitenkin varattu määräraha vuokriin, mikäli Vaaranlammen kouluhanke päätetään toteuttaa.

Koulutuslautakunta on kokouksessaan 19.12.2019 § 146 hyväksynyt Vaaranlammen koulun tarveselvityksen. Sivistyslautakunta on kokouksessaan 24.9.2020 § 126 päättänyt, että uusi Vaaranlammen koulu sijoitetaan nykyiselle paikalle Koulutielle ja samalla hankesuunnitelman toteuttaminen on siirretty Tilajaostolle. Tilajaosto on kokouksessaan 14.4.2021 § 28 päättänyt hankesuunnitelman toteuttamisesta.

Tällä hetkellä Vaaranlammen koulu toimii väistötiloissa Kairatiellä. Päivähoidon toiminta on siirretty väistötiloihin Koskikadulle 1.8.2021 alkaen ja Vaaranlammen neuvola aloittaa toimintansa väistötiloissa Pohjolankadulla (Wanha Marttiini) joulukuussa 2021. Vaaranlammen hammashoitola toimii vielä toistaiseksi Vaaranlammen koulun tiloissa, kun toimintojen siirtäminen Pienteollisuustalolle on viivästynyt.

Sivistyslautakunnan hyväksymän tarveselvityksen mukaisesti Vaaranlammen kouluhankkeen on tarkoitus valmistua kesällä 2024. Hankkeen toteutuksen aikataululla on vaikutusta myös Napapiiri-Nivavaara-Syväsenvaara monitoimitalo -hankkeeseen. Mikäli Vaaranlammen kouluhanke valmistuu kesällä 2024, Nivavaaran alakoulun oppilaat voivat siirtyä Vaaranlammen koululta vapautuviin väistötiloihin Kairatielle. Tämä mahdollistaisi Napapiiri-Nivavaara-Syväsenvaara monitoimitalo -hankkeen valmistumisen jo kesällä 2025 kun monitoimitalo -hankkeen toteutuksessa Nivavaaran alakoulun peruskorjaus voitaisiin toteuttaa yhtä aikaa uudisrakennuksen kanssa. Mikäli tämä toteutuisi, myös kouluympäristön turvallisuus voitaisiin taata paremmin, kun oppilaiden ei tarvitsisi käydä koulua työmaan läheisyydessä.

Vuokramalli on malli, jossa kaupunki toimii tiloissa pitkäaikaisella vuokrasopimuksella (esimerkiksi 20 vuotta). Julkisella hankinnalla valittava hankkeen toteuttaja toimii vuokranantajana ja vastaa kiinteistöstä siten, että tilat ovat hyvässä kunnossa koko



vuokrakauden ajan. Tarjouspyyntöasiakirjoissa toteuttamiselta edellytetään useita laadullisia tavoitteita ja esimerkiksi rakennuksen kuntoluokan tulee olla vähintään 85 % koko vuokrakauden ajan. Tämä edellyttää toteuttajalta rakennuksen tasokasta kunnossapitoa ja pitkän tähtäimen elinkaarihallintaa suunnitelmallista korjaustoimenpiteiden toteuttamista vuokrakauden aikana. Lisäksi sisäilmastolle, viihtyvyydelle, ekologisuudelle ja ylläpitokustannuksille voidaan hankinnassa esittää reunaehdoja.

Vuokramalli-kokonaisuuteen voi sisältyä myös erilaisia palveluita esimerkiksi vartiointi, kiinteistönhoito ja puhtaanapito. Vuokrakauden jälkeen tilojen vuokrasopimusta voidaan jatkaa tai neuvotella esim. tilojen ostamisesta. Vuokramallin toteutuksessa kaupungin ei itse tarvitse investoida hankkeeseen ja kiinteistöriski on kaupungin sijaan vuokranantajalla. Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen jatkokäytöstä tai jatkojalostamisesta vastaa ja päättää vuokranantaja, mikäli kaupunki ei itse tarvitse tiloja enää jatkossa.

Vuokramallilla tapahtuvaan tilahankinnan toteutukseen sisältyy kehitysvaihe valittavan toteuttajan kanssa. Kehitysvaiheen aikana tilat suunnitellaan tiiviissä yhteistyössä käyttäjien kanssa ja kaupunki voi vaikuttaa suunnitelmiin ja tällä tavoin tulevat käyttäjät sitoutetaan hankkeeseen alusta alkaen.

Tällä hetkellä kaupungin kaikki koulurakennukset ovat kaupungin tai kaupungin omistaman yhtiön omistuksessa (taseessa). Tilapalvelukeskus on toteuttanut vuokramallilla:

- Mustikkaharjun (Ounasrinne) ja Ruokolammen (Etelärinne) päiväkotit -hankkeet ja käynnistymässä ovat:
- Näsmäkiepin palvelutalo -hanke (I-vaihe) ja
- Muurolan päiväkotit -hanke

Vuokramallilla toteutetut hankkeet ovat onnistuneet hyvin. Tilat on suunniteltu tiiviissä yhteistyössä toteuttajan ja käyttäjien kanssa eikä rakentamisvaiheessa ole ilmennyt isompia haasteita. Myös vuokrataso on pysynyt varsin kohtuullisena.

Aiemmin Rovaniemellä toteutettujen vuokramallihankkeista saatujen kokemusten perusteella hankkeen toteutusaika on osoittautunut kohtuullisen lyhyeksi verrattuna perinteisiin toteutusmalleihin. Mikäli toteutusmalliksi valitaan vuokramalli, kaupungin ei tarvitse ottaa lisää lainaa hankkeen toteuttamista varten, koska hankkeen rahoittamisesta vastaa hankkeen toteuttaja.

Ehdotus

Esittelijä: Pekka Latvala, tilapalvelupäällikkö

Tilajaosto päättää, että Vaaranlammen kouluhanke toteutetaan vuokramallilla.

Jotta hankkeen valmistelussa päästään eteenpäin Tilajaosto esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki ostaa nykyiset Vaaranlammen koulurakennukset Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy:ltä. Tämä mahdollistaa sen, että kaupunki voi itse päättää nykyisten tilojen käytöstä siihen saakka kunnes rakennukset puretaan Vaaranlammen kouluhankkeen toteutusvaiheen alkamista varten.

Päätös



Tilajaosto päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun ja pitää tästä asiasta ylimääräisen kokouksen 1.12.2021 kello 14.00.

Tilajaosto, 01.12.2021, § 71

Valmistelija / lisätiedot:

Pekka Latvala, Juha Välitalo

pekka.latvala@rovaniemi.fi, juha.valitalo@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö, rakennuspäällikkö

Tilapalvelukeskus on selvittänyt toteutuneiden vuokramallihankkeiden kustannukset, jotka esitellään Tilajaoston jäsenille kokouksessa. Kokouksessa käydään läpi myös aiemmat päätökset Vaaranlammen kouluhankkeeseen liittyen ja Vaaranlammen vaihtoehtoiset toteutuskustannukset.

Ehdotus

Esittelijä: Ville Vitikka, vastuualuepäällikkö

Tilajaosto päättää, että Vaaranlammen kouluhanke toteutetaan vuokramallilla.

Jotta hankkeen valmistelussa päästään eteenpäin Tilajaosto esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki ostaa nykyiset Vaaranlammen koulurakennukset Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy:ltä. Tämä mahdollistaa sen, että kaupunki voi itse päättää nykyisten tilojen käytöstä siihen saakka kunnes rakennukset puretaan Vaaranlammen kouluhankkeen toteutusvaiheen alkamista varten.

Päätös

Esittelijän muutettu ehdotus tilajaostolle 1.12.2021:

Tilajaosto esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki hankkii nykyiset Vaaranlammen koulurakennukset Rovaseudun markkinakiinteistöt -konsernilta. Tilajaosto päättää, että Vaaranlammen kouluhankkeen toteutustavasta päätetään sen jälkeen, kun hankesuunnitelma on tilajaostossa käsitelty ja sivistyslautakunnassa hyväksytty.

Tilajaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Tiedoksi

Kaupunginhallitus



Muutoksenhakukielto

§69, §70

Muutoksenhakukielto

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee Kuntalain 410/2015, 136 §:n mukaan vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.