



Aika 29.10.2020, klo 14:00 - 16:05

Paikka Sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

- § 55 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen**
- § 56 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 57 Tilapalvelukeskuksen toiminta ja talouskatsaus**
- § 58 Palvelutalo Näsmänkiepin korvaavat tilat**
- § 59 Tilapalvelukeskuksen työohjelmat 2021**
- § 60 Viranhaltijapäätökset**



Saapuvilla olleet jäsenet

Juhani Juuruspolti, puheenjohtaja
Jukka Sirviö, 1. varapuheenjohtaja
Harri Haavisto
Hilpi Ahola
Kaisu Huhtalo
Maija Pirttijärvi
Henri Ramberg, varajäsen

Muut saapuvilla olleet

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

Allekirjoitukset

Juhani Juuruspolti
Puheenjohtaja

Irja Hast
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

30.10.2020

Maija Pirttijärvi

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla
30.10.2020 alkaen.



§ 55

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen

Ehdotus

Esittelijä: Ville Vitikka, vastuualuepäällikkö

Tilajaosto toteaa kokouksen laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi ja hyväksyy työjärjestyksen.

Päätös

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



§ 56

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Ville Vitikka, vastuualuepäällikkö

Tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan Maija Pirttijärvi.

Pöytäkirja tarkastetaan välittömästi kokouksen jälkeen. Pöytäkirja toimitetaan tarkastuksen jälkeen tiedoksi kaupunginhallitukselle sekä julkaistaan perjantaina 30.10.2020 nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon www.rovaniemi.fi/paatokseteko.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi vastuualuepäällikön ehdotuksen.



§ 57

Tilapalvelukeskuksen toiminta ja talouskatsaus

ROIDno-2020-483

Valmistelija / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Liitteet

1 Toiminta- ja talouskatsaus 9/2020

Rovaniemen kaupungin hallintosäännön 75 § Toiminnan ja talouden seuranta mukaan toimielimillä, johtavilla viranhaltijoilla ja esimiehillä on johtamansa toiminnan osalta vastuu toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta.

Ehdotus

Esittelijä: Ville Vitikka, vastuualuepäällikkö

Tilajaosto merkitsee tiedoksi tilapalvelupäällikön toiminta- ja talouskatsauksen.

Päätös

Tilajaosto merkitsi tiedoksi toiminta- ja talouskatsauksen.



Perusturvalautakunta, § 66, 27.05.2020

Tilajaosto, § 58, 29.10.2020

§ 58

Palvelutalo Näsmänkiepin korvaavat tilat

ROIDno-2018-2695

Perusturvalautakunta, 27.05.2020, § 66

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Lohtander, Juha Välitälo, Tuulikki Louet-Lehtoniemi
johanna.lohtander@rovaniemi.fi, juha.valitalo@rovaniemi.fi, tuulikki.louet-
lehtoniemi@rovaniemi.fi
palvelualuepäällikkö, rakennuspäällikkö, kehittämisspäällikkö

Liitteet

1 Näsmäntien korvaavat tilat hankesuunnitelma_liitteineen.pdf

Asumispalvelujen tarveselvitys on hyväksytty perusturvalautakunnassa 18.6.2019, § 102. Perusturvalautakunta on 30.10.2019, 167 § päättänyt esittää kaupunginhallitukselle Näsmäntien korvaavien tilojen 1. vaiheen hankesuunnittelun käynnistämistä Tilapalvelukeskuksen toimesta sekä vuokramallin kilpailutusasiakirjojen valmistelusta. Kaupunginhallitus on hyväksynyt esityksen 4.11.2019, 387 §.

Perusturvalautakunnan päätettävänä on nyt esitetyn hankesuunnitelman hyväksyminen. Vuokramallin tarjouspyyntöasiakirjojen hyväksymisestä ja mahdollisesta hankinnasta päättää kaupunginhallitus. Tarjouspyyntöasiakirjat viedään KH:N käsittelyyn 1.6.2020. Vuokramallin kilpailutus toteutetaan kesäkuun-elokuun 2020 aikana. Varsinainen suunnittelu hankkeen toteuttajan toimesta käynnistyy syksyn/alkutalven 2020 aikana. Rakennustyöt käynnistyisivät kevään/kesän 2021 aikana ja kohde valmistuisi elokuussa 2022.

Suunnittelun lähtökohdat

Perusturvalautakunta hyväksyi 18.6.2019 esityksen palvelukorttelin hankesuunnittelun käynnistämistä ja ensimmäisessä vaiheessa se koskee Näsmäntien korvaavien tilojen suunnittelua. Näsmänkiepin palvelutalon ja Näsmäntien Arvi-yksikön ja hoivaosaston tilat ovat kunnoltaan tulleet jo ns. tiensä päähän; laajempia korjaustoimenpiteitä ei enää tehdä. Lisäksi Rovakaaren ympäristöterveydenhuolto antoi terveydensuojelulain 27 §:n mukaisen määräyksen 24.9.2019, jonka mukaan kiinteistön omistajan on ryhdyttävä toimenpiteisiin kiinteistössä todetun terveyshaitan rajoittamiseksi ja poistamiseksi siten, että toimintaa voidaan jatkaa 31.7.2022 saakka, jolloin uusien tilojen pitäisi olla käytössä. Työnantaja on suorittanut kiinteistössä Rovakaaren ympäristöterveydenhuollon 24.9.2020 antama määräyksen mukaisesti korjaustoimenpiteet 31.12.2019 mennessä ja vastaus AVI:lle toimenpiteistä annettiin 28.2.2020 mennessä. Vastauksessa todettiin, että toimenpiteiden vaikutukset (alipaineistuksen toimivuus, kuitupitoisuudet) on tutkittu alkuvuodesta 2020. Työterveyshuolto on altistumisolosuhteiden arvion ja tehtyjen mittaustulosten ja raporttien pohjalta laatinut lausunnon sisäilmaongelmien terveydellisestä



merkityksestä. Työterveyshuollon lausunnossa (Liite 3) todetaan, että kokonaisuutena sairastumisen vaaran arvioidaan näin ollen olevan vähäinen tehdyn alipaineistuksen ja osastointien toimiessa. Kontrollimitauksissa ei myöskään todettu toimenpiderajoja ylittäviä kuitupitoisuuksia. Vastauksen perusteella asiankäsittely on päättynyt 4.3.2020

Palvelutalo Näsmänkiepin osalta on käynnistetty uusien tilojen suunnittelu Näsmäntien tontille. Samanaikaisesti on tarve palvelukorttelin suunnitteluun edistämiseen em. rinnalla hyväksytyn tarveselvityksen mukaisesti vastaamaan uudella mallilla tulevaisuuden asumisen lisääntyntä tarvetta.

Hankesuunnitelma ja sen eteneminen

Tarveselvitys on hyväksytty perusturvalautakunnassa 18.6.2019 § 102.

Perusturvalautakunta on päättänyt (30.10.2019, 167 §) esittää kaupunginhallitukselle Näsmäntien korvaavien tilojen 1.vaiheen hankesuunnittelun käynnistämisestä Tilapalvelukeskuksen toimesta sekä vuokramallin kilpailutusasiakirjojen valmistelusta.

Perusturvalautakunta päättää esitetyn hankesuunnitelman hyväksymisestä. Vuokramallin tarjouspyyntöasiakirjojen hyväksymisestä ja mahdollisesta hankinnasta päättää kaupunginhallitus. Tarjouspyyntöasiakirjat viedään KH:N käsittelyyn 1.6.2020. Vuokramallin kilpailutus toteutetaan kesäkuun-elokuun 2020 aikana. Varsinainen suunnittelu hankkeen toteuttajan toimesta käynnistyisi syksyn/alkutalven 2020 aikana. Rakennustyöt käynnistyisivät kevään/kesän 2021 aikana ja kohde valmistuisi elokuussa 2022.

Hankesuunnitelman sisältö

Näsmäntien korvaavien tilojen 1. vaihe sisältää vanhusten tehostetun palveluasumisen 60 asukaspaikkaa + 1 paikka varten. Aasukat tarvitsevat ympärivuorokautista hoivaa ja huolenpitoa. Asuntojen koko on 26 huonetta, mikä sisältää asuinhuoneen, kylpyhuoneen ja minikeittiövarauksen. Pääsääntöisesti asuntoihin muuttaa 1 henkilö, mutta niissä voi asua pariskunta. Muut tilat ovat asumista tukevia tiloja kuten esimerkiksi keittiö ja siihen liittyvä yhteistila, saunaosasto, monitoimitila ja pyykinhuoltotilat. Kaikki tilat jyvitettyinä yhtä asuntoa kohden pinta-ala on 47 m². 1. vaihe on tarkoitus toteuttaa siten, että toiminnot nykyisissä tiloissa voivat jatkua ennallaan rakentamisen aikana.

Kohteen asemakaavamerkintä on YS eli sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Tehokkuusluku on 0,5 ja suurin mahdollinen kerrosluku on kolme. Nykyisestä tontista lohkotaan oma, kooltaan n. 6600 m² tontti uudisrakennusta varten. Tulevan uudisrakennuksen käyttötarkoitus on kaavanmukainen. 1. vaiheeseen rakennetaan autopaikoitusta asemakaavan mukaisesti 12 ap. Nämä autopaikat palvelevat vieraspaikkoina. Henkilökunnan autopaikoitus sijoittuu 1. vaiheen rakentamisen aikana nykyisen kiinteistön muille pysäköintipaikoille. Jatkossa henkilökunnan autopaikoitus on tarkoitus rakentaa mahdollisen 2. vaiheen tontille. Tontinkäyttösuunnitelmassa on esitetty sekä molempien vaiheiden rakennusten ja toimintojen sijoittuminen ko. kiinteistölle.

Laajuudeltaan hanke on 3720 brm² ja 3170 huonetta. Viitesuunnitelmassa rakennus on ajateltu H-malliseksi ja tilat sijoittuvat kahteen kerrokseen. Rakennus on jaettu 4 eri siipeen. Tällä tavoitellaan rauhallisia asumisympäristöjä ja mahdollisimman lyhyitä käytäviä. Kolmeen siipeen tulee asuntoja ja asumista palvelevia tiloja ja yhteen siipeen

sijoittuu varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja. Huoltotilat sijoittuvat huoltopihan puolelle, jolloin asukkaiden käyttämät piha-alueet eivät häiriinny huoltoliikenteestä. Hankesuunnitteluajana järjestettiin kolme erillistä työpajaa Näsmänkiepin henkilökunnalle, missä koottiin yhteen monesta eri näkökulmasta henkilökunnan näkemys nykyisen toiminnan hyvistä puolista ja kehitettävistä osa-alueista. Työpajoissa visioitiin, miten tilojen tulisi tukea tulevaisuudessa vanhusten palveluasumista. Työpajojen pohjalta laadittiin suunnitteluohje, jossa avataan kunkin tilan vaatimuksia ja toiminnallisuutta. Suunnitteluohjeen, työpajojen, hankesuunnittelu- ja tilasuunnitteluryhmän kanssa käytyjen palaverien pohjalta arkkitehti laati tilaohjelman.

Huonetilaohjelma on laadittu palvelemaan ikääntyvää käyttäjäryhmää, jonka toimintakyky on laskenut ja joka tarvitsee tukea päivittäisissä toiminnoissa. Käyttäjäryhmä on huomioitu tilamitoituksessa esimerkiksi kph-tilat ovat invamitoitettuja ja käytävätiloissa pitää pystyä pyörähtämään pyörätuolilla. Tiloissa on pystyttävä liikkumaan monenlaisilla apuvälineillä ja asukkaan on päästävä tiloihin vuoteella. Henkilökunnan työhyvinvointia ja ergonomia on huomioitu tilamitoituksissa siten, että henkilökunta mahtuu ja pystyy auttamaan asukkaita heidän päivittäisissä toiminnoissaan. Tilat ovat esteettömiä. Vuorokaudessa työskentelee yhteensä 30 hoitajaa sekä muutamia muita avustavissa tehtävissä työskenteleviä henkilöitä. Henkilökuntaa kannustetaan olemaan asukkaiden parissa esimerkiksi siten, että henkilökunta syö yhdessä asukkaiden kanssa. Erillisiä raportointitiloja ei ole suunniteltu vaan käytössä on hiljainen raportointi ja kirjaamisille varataan kalustemainen vetäytymistila. Erillisiä henkilöstötiloja ei tähän rakennukseen suunnitella. Henkilöstö voi käyttää taukotiloina esimerkiksi aistihuonetta tai monitoimitilaa. Moneen tilaan on yhdistetty useampi toiminto ja sillä tavoitellaan rakennettavien tilojen mahdollisimman suurta käyttöastetta.

Esitetylle rakennuspaikalle on tehty maaperätutkimus, jonka on laatinut Pohjois-Suomen betoni- ja maalaboratorio Oy. Maanvarainen perustaminen on mahdollista. Tutkimuksen yhteydessä havaittiin, että rakennuspaikalla aiemmin sijainneiden rakennusten perustuksia saattaa olla jäljellä maaperässä. Hankkeessa noudatetaan ns. prosenttitaideperiaatetta. Hankkeen toteuttaja sitoutuu kustantamaan taidehankinnan kiinteällä summalla 25 000 €. Taidehankinta toteutetaan yhteistyössä Rovaniemen kulttuuripalveluiden kanssa.

Hankesuunnitelmassa käytiin tarkkaan läpi LVIS-järjestelmät. Rakennus liitetään kaukolämpöverkostoon tai vaihtoehtoisesti rakennus lämmitetään maalämmöllä. Rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon ja se varustetaan ilmanvaihtojärjestelmällä lämmöntalteenotoin. Ilmanvaihtojärjestelmä varustetaan jäähdytyksellä. Rakennus varustetaan automaattisella sammutusjärjestelmällä ja keskitetyllä rakennusautomaatiojärjestelmällä. Rakennus liitetään Rovakaira Oy:n pienjänniteverkkoon ja teleoperaattorin kuituverkkoon. Rakennukseen suunnitellaan seuraavat järjestelmät: valaistusjärjestelmät (sisä-, ulko- ja aluevalaistus), sadevesijärjestelmien lämmitykset ja sulanapitolämmitykset, poistumisvalaistusjärjestelmä, antennijärjestelmä, yleiskaapelointijärjestelmä, ovipuhelinjärjestelmä, matkaviestinverkkojen järjestelmät, AV-järjestelmät, avunpyyntöjärjestelmä, hoitajakutsu- ja turvajärjestelmä, kulunvalvonta-, kameravalvonta-, paloilmoitinjärjestelmät, savunpoistonohjausjärjestelmä sekä rakennusautomaatiojärjestelmä.

Rovaniemen kaupunki kilpailuttaa Näsmäntien korvaavat tilat hankkeen rakentamisen vuokrasopimusmallilla ja vuokraa tilat kilpailutuksen voittaneelta rakennuttajalta. Sopimus velvoittaa omistajaa suunnittelemaan ja rakentamaan kohteen kaupungin tarjouspyynnön reunaehtojen mukaisesti. Kaupungilla on mahdollisuus päästä vaikuttamaan kohteen toiminnalliseen suunnitteluun ennen rakentamispäätöstä. Laadittava vuokrasopimus velvoittaa kiinteistön omistajaa hallinnoimaan ja ylläpitämään kohdetta yhdessä sovittavan vastuujaon mukaisesti. Yksityiskohtaiset sopimusehdot tarkentuvat lopullisissa tarjouskilpailuasiakirjoissa. Määräaikainen vuokrasopimus tehdään 20 vuodeksi. Sopimusta ei voi siirtää kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta. Määräaikaisen sopimuskauden jälkeen kaupungilla on etuoikeus jatkaa vuokrasopimusta toistaiseksi voimassaolevana. Hinta-arvio tarkentuu kilpailutuksen yhteydessä. Hanke kilpailutetaan laaditun hankesuunnitelman mukaisesti. Kilpailutettavaan sopimukseen sisällytetään rakennuksen kiinteät kalusteet, ulkovarastot ja päiväkodin pihakalusteet sekä tarvittavat palvelut mm. kiinteistöhoito. Rakennuskustannukset eivät sisällä muita käyttäjähankintoja, esimerkiksi irtokalusteita.

Hankkeelle tavoitellaan ARA avustusta joka voi olla tehostetun hoivan rakennuksissa enintään 40% rakennuskustannuksista. Avustuksella vuokran suurus pidetään kohtuullisena. Tavoitteena on, että tiloista asiakkaan maksama enimmäisvuokra Kansaneläkelaitoksen eläkkeensaajan asumistuen suuruinen. Hankesuunnitteluvaiheessa on varmistettu että Rovaniemellä on ed. mainitulle hankkeelle mahdollista saada ARA avustusta. ARA avustusta kohteessa tulee hakemaan hankkeen toteuttaja. Mikäli taloudelliset tavoitteet hankinnassa eivät toteudu palautetaan hanke Rovaniemen kaupungin valmisteluun ja investointiohjelmaan.

Taloudelliset vaikutukset

Näsmänkiepin nykyinen vuokra vuositasolla on noin 750.000 eur / 74 paikkaa. Korvaavien tilojen tavoitehintalaskelman mukainen vuosivuokra on noin 900.000 eur / 61 paikkaa. Jos ARA avustusta ei myönnetä niin vuokratkustannukset ovat vuodessa noin 150.000 eur suuremmat. Mahdollinen ARA avustus voi olla noin 25-40% rakennuskustannuksista. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

Valmistelijoiden esitys

Näsmäntien uudisrakennuksen hankesuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi. Vuokramallin kilpailutuksen tarjouspyyntöasiakirjat hyväksyy sekä mahdollisen hankintapäätöksen tekee kaupunginhallitus.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Lassila, toimialajohtaja

Perusturvalautakunta hyväksyy Näsmäntien uudisrakennuksen liitteen mukaisen hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi.

Päätös



Perusturvalautakunta kuuli asiassa rakennuspäällikkö Juha Välitaloa.

Perusturvalautakunta päätti yksimielisesti toimialajohtajan esityksen mukaisesti.

Rakennuspäällikkö Juha Välitalo poistui kokouksesta tämän asian päätöksenteon jälkeen.

Perusturvalautakunta piti tauon tämän asian päätöksenteon jälkeen klo 17:23-17:33.

Tilajaosto, 29.10.2020, § 58

Valmistelija / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Liitteet

1 Näsmäntien korvaavat tilat hankesuunnitelma liitteineen

Perusturvalautakunta on kokouksessaan 27.5.2020 § 66 hyväksynyt Palvelutalo Näsmänkiepin korvaavien tilojen hankesuunnitelman. Hanke on tarkoitus toteuttaa vuokramallilla, jossa julkisessa hankintamenettelyssä valittava kiinteistökehittäjä toteuttaa hankkeen kustannuksellaan ja vuokraa tilat kaupungille 20 vuodeksi. Kaupunki vuokraa edelleen asunnot asukkaille, jotka laativat huoneistokohtaisen vuokrasopimuksen kaupungin kanssa. Hankkeelle tavoitellaan ARA-avustusta. Tilapalvelukeskus on valmistellut hanketta eteenpäin.

Välivuokraukseen perustuvassa vuokrasopimusmallissa hankkeen toteuttaja suunnittelee ja rakentaa palvelutalon tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti ja vuokraa sen kaupungin käyttöön 20 vuoden pituiseksi vuokrajaksoksi. Tätä vuokrajaksoa seuraa kaupungin niin päättäessä 5 vuoden pituinen optiokausi. Palvelutalon asukkaiden vuokrasopimukset solmitaan asukkaiden ja kaupungin välille. Vuokraajaksolla hankkeen toteuttaja vastaa vuokrasopimuksen nojalla palvelutalon käytettävyydestä ja ylläpidosta. Ylläpitopalvelut sisältävät muun muassa kiinteistönhoidon ja vuosikorjaukset sekä käytettävyyden edellyttämät peruskorjaukset. Hankkeen toteuttaja vuokraa palvelutalon tontin kaupungilta pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Mikäli omistaja haluaa siirtää vuokrasopimuksen toiselle taholle, tämän tahon on täytettävä tarjouspyynnössä vuokranantajalle asetetut vaatimukset ja kaupungilla on perustellusta syystä oikeus kieltää sopimuksen siirtäminen. Sopimuskauden jälkeen kaupungilla on etuoikeus lunastaa vuokrakohte. Sopijapuolet neuvottelevat tällöin erikseen kauppahinnasta ja kaupan muista ehdoista.

Hankkeeseen on mahdollista hakea kaupungin puolelta rahoitusta Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskukselta (ARA), jos hankkeen toteuttajalla on tämän rahoituksen edellyttämä yleishyödyllisen yhteisön asema. Tässä tapauksessa vuokrasopimukseen voidaan tehdä hankintapäätöksen jälkeen ARA-sääntöjen edellyttämät muutokset esimerkiksi vuokraa koskevan omakustannusperiaatteen ja

alihankkijoiden kilpailuttamisen osalta. Mikäli hankkeen toteuttaja hakee ARA-rahoitusta, sen tulee jättää rahoitushakemus viipymättä hankintapäätöksen lainvoimaisuuden jälkeen.

ARA-rahoitusta haettaessa vuokrasopimus tehdään aikaisintaan, kun kohteelle on myönnetty ns. osapäätös eli rakennustöiden aloittamislupa. Mikäli ARA-rahoitusta hakevan tarjoajan hakemus ei etene ARA:n päätöksenteossa hankevarausvaiheeseen keväällä 2021, tarjous voidaan hankintaoikaisella sulkea pois tarjouskilpailusta ja hankkeen toteuttajaksi valita tarjousvertailussa seuraavaksi parhaiten menestynyt tarjoaja. ARA-rahoitusta hakeva tarjoaja vastaa lähtökohtaisesti siitä, että tarjouksessa esitetty vuokra ja muut tarjotun ratkaisun ominaisuudet ovat ARA-sääntöjen mukaiset.

Hanke kilpailutetaan laadittua hankesuunnitelmaa viitteellisesti noudattaen. Kilpailutettavaan sopimukseen sisällytetään rakennuksen kiinteät kalusteet, ulkovarastot ja pihakalusteet sekä kiinteistönhuolto ja vuosikorjaukset. Rakennuskustannukset eivät sisällä muita käyttäjähankintoja, esimerkiksi irtokalusteita ja siivousta.

Hankkeen tarjouspyyntöaineistoa on valmisteltu vuoden 2020 aikana yhdessä ulkopuolisten asiantuntijoiden kanssa muun muassa vuokrapäiväkotihankkeista saadut kokemukset huomioiden. Hankkeesta on myös käyty vuoropuhelua sekä vapaarahoitteisten että yleishyödyllisten toimijoiden kanssa. Tarjouspyyntö liiteaineistoineen (ml. vuokrasopimusluonnos) on määrä julkaista vuoden 2021 alussa siten, että tarjoukset saataisiin vuoden 2021 kevään aikana. Hankintapäätös on tarkoitus tehdä kesän 2021 aikana ja käynnistää rakennustyöt keväällä 2022 siten, että palvelutalon käyttöönoton tavoiteajankohtana on vuoden 2023 lopulla.

Taloudelliset vaikutukset

Näsmänkiepin nykyinen vuokra vuositasolla on noin 750.000 eur / 74 paikkaa. Korvaavien tilojen tavoitehintalaskelman mukainen vuosivuokra on noin 900.000 eur / 61 paikkaa. Jos ARA avustusta ei myönnetä niin vuokratkustannukset ovat vuodessa noin 150.000 eur suuremmat. Mahdollinen ARA avustus voi olla noin 25-40% rakennuskustannuksista. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti. Palvelutalo toteutetaan 60+1 asukkaalle ja sen tilaohjelman mukainen bruttoala on noin 3.720 brm². Tiloissa tarjotaan sosiaalihuoltolain (30.12.2014/1301) nojalla tehostettua palveluasumista asukkaille, jotka tarvitsevat ympärivuorokautista hoivaa ja huolenpitoa. Asukkaat asuvat tiloissa kaupungin perusturvan toimialan asiakkaina ja tilapalvelukeskuksen vuokralaisina. Asiakkaan maksama vuokra voi olla enintään kansaneläkelaitoksen eläkkeensaajan asumistuen suuruinen.

Hankkeen kokonaiskustannusarvio on noin 10 miljoonaa euroa ja tavoitehintalaskelman mukainen vuosivuokra on noin 900.000 eur / 61 paikkaa. Mikäli tiloissa asuvan asiakkaan, eli vuokralaisen, maksama vuokra on enintään kansaneläkelaitoksen eläkkeensaajan asumistuen suuruinen, 641 euroa / kuukausi, on asiakkaiden maksama vuokratkertymä noin 470 000 euroa / vuosi. Tavoitehintalaskelman mukaisen vuosivuokran ja asiakkaiden maksaman vuokratkertymän erotus on 430 000 euroa / vuosi. Mikäli asiakkailta veloitetaan enintään kansaneläkelaitoksen eläkkeensaajan asumistuen suuruinen

vuokratustannus kuukaudessa, niin kaupungin katettavaksi jää asuntojen ulkopuolisten tilojen vuokratustannus 430 000 euroa / vuosi. Hankkeeseen on mahdollista hakea rahoitusta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA:lta). Avustuksen määrä voi olla enintään 40 % rakennuskustannuksista. Jos ARA:n avustusta ei myönnetä tähän uuteen hankkeeseen, niin vuokratustannukset ovat noin 150 000 euroa vuodessa nykyistä tilaratkaisua korkeammat.

ARA avustuksen saaminen edellyttää, että hankkeen toteuttaa yleishyödyllinen yhteisö ja kun avustus myönnetään ei rakennuksen käyttötarkoitusta voi muuttaa 40 vuoden aikana sen valmistumisen jälkeen.

Mikäli edellä kuvatulla tavalla hankkeeseen ei saada tarjouskilpailussa tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisia hyväksyttäviä tarjouksia, hanke toteutetaan kaupungin omana investointina.

Ehdotus

Esittelijä: Ville Vitikka, vastuualuepäällikkö

Tilajaosto esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Näsmäntien korvaavien tilojen hanke toteutetaan perusturvalautakunnan hyväksymän hankesuunnitelman pohjalta. Hanke toteutetaan vuokramallilla Tilajaoston toimesta ja perusturvalautakunta varaa hankkeen toteutumisen jälkeen määrärahan käyttötalousbudjettiin vuosille 2023 - 2042. Tilajaosto varaa hankkeen jatkovalmisteluun määrärahan vuoden 2021 työohjelmiin.

Mikäli edellä kuvatulla tavalla hankkeeseen ei saada tarjouskilpailussa tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisia hyväksyttäviä tarjouksia, hanke toteutetaan kaupungin omana investointina.

Vastuualuepäällikön muutettu esitys:

Tilajaosto esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Näsmäntien korvaavien tilojen hanke toteutetaan. Toteutuksen perustana on perusturvalautakunnan hyväksymä hankesuunnitelma. Hanke voidaan toteuttaa vuokramallilla, mikäli kohteeseen saadaan riittävä ARA-avustus. Perusturvalautakunnan tulee tuossa tapauksessa varautua hankkeen käyttötalousmenoihin vuosille 2023 - 2042.

Tilajaosto varaa hankkeen jatkovalmisteluun määrärahan vuoden 2021 työohjelmiin.

Mikäli hanketta ei voida toteuttaa edellä kuvatulla tavalla, hanke toteutetaan kaupungin omana investointina. Kaupunki hakee tuossa tapauksessa ARA-avustusta itse.

Henri Ramberg esitti, että tilajaosto esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Näsmäntien korvaavien tilojen hanke toteutetaan perusturvalautakunnan hyväksymän hankesuunnitelman pohjalta. Hanke toteutetaan kaupungin omana investointina, niin että tarvittavat muutokset huomioidaan talousarvion 2021 osalta ja taloussuunnitelmaan vuosiksi 2022 - 2023.

Henri Rambergin esitystä kannattivat Maija Pirttijärvi ja Hilpi Ahola.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty vastuualuepäällikön esityksestä poikkeava kannatettu esitys suoritetaan äänestys.



JAA: Vastuualuepäällikön esitys
EI: Henri Rambergin esitys

Päätös

Tilajaosto hyväksyi Henri Rambergin esityksen.

Tilajaosto esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Näsmäntien korvaavien tilojen hanke toteutetaan perusturvalautakunnan hyväksymän hankesuunnitelman pohjalta. Hanke toteutetaan kaupungin omana investointina, niin että tarvittavat muutokset huomioidaan talousarvion 2021 osalta ja taloussuunnitelmaan vuosiksi 2022 - 2023.

Äänestystulokset:

Vastuualuepäällikön esitys: JAA: Haavisto, Huhtalo, Juuruspolvi

Henri Rambergin esitys: EI: Ahola, Pirttijärvi, Ramberg, Sirviö

Tiedoksi

Perusturvalautakunta, Tilapalvelukeskus, Kaupunginhallitus, Kaupunginvaltuusto



Tilajaosto, § 50, 24.09.2020

Tilajaosto, § 59, 29.10.2020

§ 59

Tilapalvelukeskuksen työohjelmat 2021

ROIDno-2020-180

Tilajaosto, 24.09.2020, § 50

Valmistelijat / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Tilajaosto on kokouksessaan 20.2.2020 § 6 hyväksynyt Tilapalvelukeskuksen työohjelmat vuodelle 2020. Tilapalvelukeskus on laatimassa varhaiskasvatuksen kanssa hankesuunnitelmaa mahdollisesti toteutettavalle uudelle Muurolan päiväkodille, kun nykyiset varhaiskasvatukselle vuokratut tilat Muurolassa alkavat olemaan elinkaarensa loppuvaiheessa ja päiväkodin sijoittamisella Muurolan koulukeskukseen saavutetaan myös muuta toiminnallista hyötyä. Yhtenä sijaintivaihtoehtona uuden Muurolan päiväkotit -hankkeen toteuttamiseen on suunniteltu syksystä 2016 pääosin tyhjillään olevaa Muurolan lukion tonttia (Koulukaari 12, 97140 Muurola). Mikäli hanke toteutettaisiin nykyisen Muurolan lukion paikalle, edellyttäisi se rakennuksen purkamista. Lukiorakennuksen purkamiseen on myönnetty purkulupa ja vaikka hanketta ei toteutettaisi, elinkaarensa loppuvaiheessa olevan lukiorakennuksen purkaminen on perusteltua, koska tyhjillään olevan rakennuksen ylläpitäminen maksaa. Nykyisen lukiorakennuksen uudelleen käyttöönotto edellyttäisi merkittäviä korjaustoimenpiteitä, jotka on todettu taloudellisesti niin suuriksi ettei korjaamista nähdä järkevänä vaihtoehtona.

Tilapalvelukeskus on yhteistyössä asiantuntijoiden ja Kiinteistö Oy Rovatalon kanssa selvittänyt lukio -rakennuksen kautta rivitaloille (Koulukangas 1, 97140 Muurola) toimitettavan tekniikan (lämpö, sähkö ja vesi sekä tietoliikenneyhteydet) eriyttämistä. Tekniikan eriyttämisestä arvioidut kokonaiskustannukset ovat arviolta 191.000,00 euroa. Rovaniemen kaupunki ja Kiinteistö Oy Rovatalo ovat laatineet vuonna 2006 sopimuksen, jonka mukaisesti hankkeen toteuttamisen toteutuneista kustannuksista 50 % maksaa Kiinteistö Oy Rovatalo. Kustannusarvio on liitteenä.

Tilapalvelukeskus esittää Tilajaostolle, että vuoden 2020 työohjelmiin varataan hankkeen toteutukseen 191.000,00 euroa. Hankkeen lisäämisestä huolimatta Tilapalvelukeskuksen määrärahat riittävät vuodelle 2020.

Ehdotus

Esittelijä: Ville Vitikka, vastuualuepäällikkö

Tilajaosto päättää lisätä Tilapalvelukeskuksen työohjelmiin vuodelle 2020 edellä esitetyn muutoksen.

Päätös



Tilajaosto hyväksyi esitetyn muutoksen Tilapalvelukeskuksen työohjelmiin vuodelle 2020.

Tilajaosto, 29.10.2020, § 59

Valmistelija / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Liitteet

1 Tekniikan eriyttämisen kustannusarvio, talot A-D Muurolan koulurakennukset

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

2 Tekniikan eriyttämisen kustannusarvio talo E, Muurolan lukio

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

Tilajaosto on kokouksessaan 24.9.2020 § 50 hyväksynyt Tilapalvelukeskuksen työohjelmiin muutoksen vuodelle 2020 liittyen Muurolan lukio -rakennuksen kautta Kiinteistö Oy Rovatalon rivitaloille (Koulukangas 1, 97140 Muurola) toimitettavan tekniikan eriyttämistä. Tilajaoston 24.9.2020 § 50 päätöksen mukaisesti tekniikan eriyttäminen olisi koskenut yhtä Kiinteistö Oy Rovatalon rivitaloa (E-talo).

Tilapalvelukeskus on valmistellut Kiinteistö Oy Rovatalon kanssa tekniikan (lämpö, sähkö ja vesi sekä tietoliikenneyhteydet) eriyttämistä laajemmin, kun myös Kiinteistö Oy Rovatalon muille rivitaloille (A-D) tekniikan eriyttäminen on järkevää toteuttaa samassa yhteydessä. Tekniikan eriyttämisestä arvioidut kokonaiskustannukset (A-E -talot) ovat arviolta yhteensä 351.000,00 euroa. Rovaniemen kaupunki ja Kiinteistö Oy Rovatalo ovat laatineet vuonna 2006 sopimuksen, jonka mukaisesti hankkeen toteuttamisen toteutuneista kustannuksista 50 % maksaa Kiinteistö Oy Rovatalo. Kustannusarviot ovat liitteenä.

Tilapalvelukeskus esittää Tilajaostolle, että hankkeen valmistelua jatketaan loppuvuoden 2020 aikana ja vuoden 2021 työohjelmiin varataan hankkeen toteutukseen 351.000,00 euroa.

Ehdotus

Esittelijä: Ville Vitikka, vastuualuepäällikkö

Tilajaosto hyväksyy edellä esitetyn hankkeen ja varaa vuoden 2021 työohjelmiin määrärahan hankkeen toteutukseen.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi vastuualuepäällikön esityksen Tilapalvelukeskuksen työohjelmiin vuodelle 2020.

Tiedoksi

Kiinteistö Oy Rovatalo, Juha Välitähti, Arto Kerimaa, Maria Granberg, Jukka Kujala, Kaisa Laitinen



§ 60

Viranhaltijapäätökset

Tilapalvelupäällikön viranhaltijapäätös

Hankintapäätös

§ 41 Konelimitöiden hankinta, Oikaraisen koulu, 24.9.2020

§ 42 Työmaan puhtaudenhallinnan asiantuntijapalveluiden hankinta, 9.10.2020

§ 43 Ounasvaaran koulun keittiön laitehankinta, 9.10.2020

Ehdotus

Esittelijä: Ville Vitikka, vastuualuepäällikkö

Tilajaosto merkitsee tiedoksi tilapalvelupäällikön viranhaltijapäätökset.

Päätös

Tilajaosto merkitsi tiedoksi tilapalvelupäällikön viranhaltijapäätökset.



Muutoksenhakukielto

§55, §56, §57, §58, §60

Muutoksenhakukielto

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaan valmistelua tai täytäntöönpanoa; työ- ja virkaehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista; tai työjohto- ja valvontaoikeuden käyttämistä.



Oikaisuvaatimus

§59

Oikaisuvaatimusohje

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 137 §:n mukaan tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä tarkoituksenmukaisuus- tai laillisuusperusteella.

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on toimitettava Rovaniemen kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluessa kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksioantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja toimittaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Oikaisuvaatimus on tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Siinä tulee mainita tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, osoite, asuinkunta sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa. Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava päätös, jota vaaditaan oikaistavaksi sekä vaatimuksen sisältö ja perusteet. Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, oikaisuvaatimuksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen. Muutoshakemus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mikäli oikaisuvaatimus lähetetään postitse, on se jätettävä postiin niin ajoissa, että se ehtii perille viraston aukioloaikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Sähköisen asiakirjan (sähköposti) tulee olla määräaikana viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös sähköpostitse. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä eikä asiakirjan



alkuperäisyyttä tai eheyttä ei ole syytä epäillä. Oikaisuvaatimuksia, jotka sisältävät arkaluonteisia henkilö- tai salassa pidettäviä tietoja, ei suositella lähetettäväksi sähköpostitse tai sen liitteenä.

Oikaisuvaatimus lähetetään aina lähettäjän omalla vastuulla.

Oikaisuvaatimuksen maksu

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen ja yhteystiedot

Oikaisuvaatimusviranomaisen: Rovaniemen kaupunki, Tilajaosto

Postiosoite: PL 8216, 96101 Rovaniemi

Käyntiosoite: Osviitta asiakaspalvelu Olkkarin Hyvinvointi- ja palvelupisteessä

Koskikatu 25, 2. kerros, Rovaniemi

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)rovaniemi.fi

Telefax: 016 322 6450

Puhelin: 016 3221

Osviitta avoinna: arkipäivisin ma - to kello 9.00 - 16.30 ja pe kello 9.00 - 15.30

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjanotteita ja liitteitä voi pyytää Rovaniemen kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 8216, 96101 Rovaniemi

Käyntiosoite: Osviitta asiakaspalvelu Olkkarin Hyvinvointi- ja palvelupisteessä

Koskikatu 25, 2. kerros, Rovaniemi

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)rovaniemi.fi

Telefax: 016 322 6450

Puhelin: 016 3221

Osviitta avoinna: arkipäivisin ma - to kello 9.00 - 16.30 ja pe kello 9.00 - 15.30

Pöytäkirjan tarkastus- ja allekirjoituspäivä sekä pöytäkirjan verkkoon julkaisupäivä esitetään kunkin pöytäkirjan allekirjoitussivulla.