



Aika 24.04.2025, klo 15:30

Paikka Metsäruusuntie 18, huone 217

Käsiteltävät asiat

§ 20 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen

§ 21 Pöytäkirjan tarkastus

§ 22 Ajankohtaiset asiat

§ 23 Tilapalvelukeskuksen omistamien rakennusten arvot sekä korjausvelka

§ 24 Ounasjoen peruskoulun tarvitsemien lisätilojen hankinta

Lisäpykälät

§ 25 Adapteo Finland Oy:ltä vuokrattujen väliaikaisten tilojen vuokrasopimuksen jatkaminen



Osallistujat

Päivi Alaoja, puheenjohtaja
Tuomas Koskiniemi, 1. varapuheenjohtaja
Eeva-Maarit Kujala, sihteeri
Päivi Alanne-Kunnari
Matti Huutola
Mari Jolanki
Eemeli Kajula
Maria Granberg, hallinto- ja talouspäällikkö
Mikko Lindroos, kaupunginlakimies
Marja Marjetta, hallintosihteeri
Susanna Viitala
Juha Välitalo, rakennuspäällikkö
Antti Mäettä



§ 20

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto toteaa kokouksen laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi ja hyväksyy työjärjestyksen.

Nimi	Läsnä kokoushuoneessa	Läsnä etäyhteydellä	Poissa
Pj. Päivi Alaoja			
Vpj. Tuomas Koskiniemi			
Eemeli Kajula			
Mari Jolanki			
Päivi Alanne-Kunnari			
Matti Huutola			
Antti Määttä			
Eeva- Maarit Kujala			
Juha Välitälo			
Maria Granberg			



§ 21

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajaksi valitaan Matti Huutola. Seuraavana on vuorossa Päivi Alanne-Kunnari.

Pöytäkirja on tarkastettava viimeistään 28.4.2025. Pöytäkirja toimitetaan tarkastuksen jälkeen kaupunginhallitukselle sekä julkaistaan 29.4.2025 nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon [www.rovaniemi.fi/päätöksenteko](http://www.rovaniemi.fi/paätöksenteko).



§ 22

Ajankohtaiset asiat

Liitteet

- 1 Tilajaoston kuukausiraportointi
Verkkajulkisuus rajoitettu, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom.
- 2 Nelja#n tuulen koulu viikkotiedote vk 16 .pdf
Verkkajulkisuus rajoitettu, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom.
- 3 Napsu viikkotiedote vk 15.pdf
Verkkajulkisuus rajoitettu, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom.
- 4 Rovaniemen kaupungintalo viikkotiedote vko 15-25.pdf
Verkkajulkisuus rajoitettu, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom.
- 5 Vaaranlammen monitoimitalo Viikkotiedote Vk 16 2025.pdf
Verkkajulkisuus rajoitettu, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom.
- 6 Häkinvaaran päiväkotiviikkotiedote_2025_vko16.pdf
Verkkajulkisuus rajoitettu, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom.
- 7 Rovaniemen kaupungintalo - Tilannekuva 22.4.2025.pdf
Verkkajulkisuus rajoitettu, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto käsittelee esittelijän ja jäsenten ajankohtaiskatsaukset.

§ 23

Tilapalvelukeskuksen omistamien rakennusten arvot sekä korjausvelka

ROIDno-2025-1855

Valmistelijat / lisätiedot:

Maria Granberg, hallinto- ja talouspäällikkö, maria.granberg@rovaniemi.fi

Liitteet

1 Arvojen määrittäminen ja korjausvelka 2024

Tilapalvelukeskus on selvittänyt omistamiensa rakennusten reaaliarvot keväällä 2025, edellisen kerran sama arvojenmäärittely on tehty vuonna 2014.

Rakennusten perus- ja saatujen investointitietojen pohjalta rakennusten arvot päivitettiin vuoden 2024 lopun tilanteeseen, jonka jälkeen jälleenhankinta-arvon neliöhinnat vielä tarkistettiin. Rakennukset katselmointiin 10.3-14.3.2025 välisenä aikana, jonka pohjalta tuotettavat tunnusluvut ja muut tiedot laskettiin. Katselmoinnissa vuoden 2024 loppuun päivitetty arvot ja arvojen pohjalta laskettavat kuntoluokat tarkistettiin vastaamaan rakennusten todellisia fyysisiä ominaisuuksia, jolloin nyt tuotetut tunnusluvut antavat riittävän hyvän kuvan Rovaniemen kaupungin tilapalvelukeskuksen omistamista rakennuksista.

Määritetyt arvot:

Jälleenhankinta-arvo: Kuvaa rakennuksen arviointihetken todennäköistä arvonlisäverotonta rakentamiskustannusta, mikäli rakennus rakennetaan samalle tontille samanlaisella varustuksella uudelleen.

Tekninen arvo: Kuvaa rakennuksen todellista fyysisiin ominaisuuksia pohjautuvaa arvoa, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään iän, käytön ja käyttökelpoisuuden kulumisesta aiheutunut arvon alentuminen. Tekniseen arvoon vaikuttavat rakennukseen tehdyt investoinnit ja muut rakennuksen teknistä tasoa nostavat korjaukset. Tämän lisäksi tekniseen arvoon ja rakennuksen kulumiseen yleisesti vaikuttavat rakennuksen kulumista.

Korjausvelka: Korjausvelka tarkoittaa sitä rahamäärää, joka tyydyttävä- ja välttävä /huonokuntoisiin rakennuksiin tulisi kohdistaa, jotta rakennukset olisivat kunnan huomioon ottaen joko hyvässä tai uutta vastaavan rakennuksen mukaisessa kunnossa ja varustelutasossa. Kunnossapitotarpeessa olevissa rakennuksissa korjausvelan tavoitetaso on 75 %, kun kuntoluokaltaan alle 60 % rakennuksissa korjausvelan tavoitetaso on sama kuin Perusparannustarve® laskennassa eli 120 %.

Määriteltyjen teknisten ja jälleenhankinta-arvojen avulla lasketaan siis omaisuuden tunnusluvut, jotka ovat rakennusten nykykuntoa kuvaava Kuntoluokka, Kunnossapitotarve, Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve®.

Kuntoluokka tulee paranemaan lasketuta arvosta, sillä vuosien 2025–2026 aikana valmistuvat Napsun ja Vaaramon monitoimirakennukset, Häkinvaaran päiväkotit, Neljän tuulen koulu, sekä kaupungintalo.

Vuosien 2014–2024 rakennusten pinta-ala on pienentynyt indeksoituna n. 25 %, joka johtuu rakennusten myynneistä ja puruista.



Rovaniemen kaupunki on luokitellut rakennukset vuonna 2019 viiteen eri kategoriaan, kuvaten omistuksen tärkeyttä osana kaupungin toimintaa. Nyt tehdyn päivityksen mukaisia arvoja ja omaisuuden tunnuslukuja tarkasteltiin tämän luokituksen mukaan, ja tätä tarkastelua varten luokittelua osin päivitettiin.

A: strategisesti tärkeät ja pidettävät

B: selvitettävät/kehitettävät

C: realisoitavat; myytävät ja purettavatslk

D: kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat

E: käytön kannalta tärkeät ei omistettavat rakennukset

Omaisuuden tunnusluvut:

Rakennusten lukumäärä: 133

Pinta-ala: 157 847 m²

Jälleenhankinta-arvo: 475.049.448 €, 3.010 €/m²

Tekninen arvo: 306.320.922 €, 1.941 €/m²

Kuntoluokka: 64,48 % tyydyttävä

Korjausvelka: 144.867.326 €, 918 €/m², kunnossapitotarve 9.676.495 €, perusparannustarve 135.190.831 €

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee tiedoksi liitteenä olevan Trellum Consulting Oy:n laatiman raportin, josta ilmenee tilapalvelukeskuksen omistamien rakennusten reaaliarvot vuoden 2024 lopun tilanteessa.



§ 24

Ounasjoen peruskoulun tarvitsemien lisätilojen hankinta

ROIDno-2025-1950

Valmistelijat / lisätiedot:

Jussi Kainulainen, opetuspäällikkö, jussi.kainulainen@rovaniemi.fi
Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja, antti.maatta@rovaniemi.fi

Lukuvuosina 2022–2026 Ounasjoen peruskoulun oppilasmäärä on kasvanut 236:sta 263:een, ja opetusryhmien määrä on noussut 13:sta 16:een. Näiden lisäksi tarve on yhdelle kaupunkikohtaisen tuen pienryhmän tiloille. Koulun nykyiset tilat eivät riitä 16 opetusryhmälle ja pienryhmälle, vaikka kaikki mahdolliset tilat on otettu opetuskäyttöön, mukaan lukien nuorisopalveluille tarkoitettu tila.

Oppilasennusteiden mukaan oppilasmäärä alkaa vähentyä ja lisätilan tarve poistuu vuoteen 2030 mennessä (ennuste: 220 oppilasta). Kuljettaminen toiseen kouluyksikköön ei ole tarkoituksenmukaista oppilaiden kannalta eikä kustannusten näkökulmasta. Ratkaisua on tarkoituksenmukaista hakea opetuksen järjestämiseksi nykyisessä koulussa. Nuorisotilojen sijoittamisesta Sinetän alueelle valmistellaan erillinen tarveselvitys ja hankesuunnitelma hyvinvointilautakunnan päätettäväksi.

Tilaongelman ratkaisemiseksi vaihtoehtoina on joko sijoittaa koulun toiminta väliaikaisesti tiloihin, tai rakentaa laajennus nykyiseen monitoimitaloon. Koska tilatarve on vain noin viisi vuotta, ei laajennus ole pysyvyytensä vuoksi tarkoituksenmukainen vaihtoehto. Laajennuksen toteuttamisaikataulu on myös huomattavasti pidempi verrattuna väliaikaiseen tilaratkaisuun.

Ounasjoen monitoimitalo otettiin käyttöön vuonna 2018. Se on liitetty vesi-, viemäri- ja aluelämpöverkkoon. Väliaikainen rakennus on toiminnallisesti, turvallisesti ja teknisesti järkevintä sijoittaa avautuvaksi välituntipihaan suuntaan. Sopivin paikka on päiväkodin saattoliikenteen paikoitusalueen reunalla, joka on rakentamaton ja helposti saavutettavissa pihalta. Väliaikainen rakennus rajataan aidalla saattoliikennealueelta, joten oppilaiden ja saattoliikenteen kulkuväylät eivät risteä.

Väliaikaiseen tilaelementtiin tarvitaan tilat yhdelle luokalle (30 oppilasta), oppilaiden ulkovaatteiden säilytykseen, neuvottelutilalle sekä wc-, sosiaali- ja siivoustilalle. Yhteensä tilaohjelma on 115 m². Tilat itsessään ovat esteettömät, mutta reitti monitoimitaloon ei ole.

Tarveselvityksen ja hankesuunnitelman (liitteenä) yhteydessä on laadittu viitesuunnitelmat, jotka sisältävät pohjakaavion ja asemapiirustuksen.

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen heti kesäkuun alusta 2025. Tavoitteena on, että lisäluokkatila valmistuu elokuussa 2025. Mikäli hankkeen valmistelussa tai rakentamisessa tapahtuu viiveitä, tilojen todennäköinen käyttöönotto on vuoden 2025 syyslomaviikolla 42.

Hankinnan ennakoitu arvo alittaa selvästi 500 000 euron rajan. Hallintosäännön 48 §:n mukaan alle 500 000 euron erillishankinnasta tai yhteishankinnasta päättää kaupunginjohtaja, toimialajohtaja tai määräämänsä. Hankintaprosessia koskevat päätökset on saatettava viipymättä tiedoksi toimielimelle. Kaupunginjohtaja on



delegoinut viranhaltijapäätöksellään 3.2.2025 § 2 toimivallan koko hankintaprosessiin sisältyvään päätöksentekoon erillishankintojen osalta henkilöstö- ja hallintojohtajalle ja rakennuspäällikölle.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää hyväksyä omalta osaltaan lisätilojen hankkimisen Ounasjoen peruskoululle esittelytekstissä todetuilla perusteilla. Varsinaisen hankintapäätöksen tekee rakennuspäällikkö hallintosäännön 48 §:n ja kaupunginjohtajan delegointipäätöksen 3.2.2025 § 2 mukaisesti. Hankkeen etenemisestä raportoidaan tilajaostolle.

Tiedoksi

Antti Lassila, Jussi Kainulainen, Harri Törmänen, Lauri Lehtinen



§ 25

Adapteo Finland Oy:ltä vuokrattujen väliaikaisten tilojen vuokrasopimuksen jatkaminen

ROIDno-2025-190

Valmistelijat / lisätiedot:

Lauri Lehtinen, kiinteistömanageri, lauri.lehtinen@rovaniemi.fi

Tilapalvelukeskus on vuokrannut väliaikaisia tiloja käyttöön Adapteo Finland Oy:ltä. Seuraavat määräaikaiset vuokrasopimukset ovat päättymässä 30.6.2025:

Napapiirin peruskoulun rakennuksen 7, 1. kerros (sopimus 606633, alkuperäinen vuokrasopimus alkanut 1.8.2019, tilan pinta-ala n. 463 m²)

Napapiirin peruskoulun rakennuksen 7, 2. kerros (sopimus 306554, alkuperäinen sopimus alkanut 1.8.2019, pinta-ala n. 405 m²)

Napapiirin peruskoulun rakennuksen 8 (sopimus 306662, alkuperäinen vuokrasopimus alkanut 1.10.2019, pinta-ala n. 1430 m²)

Naavametsän päiväkodin 1 kerros, pinta-ala on n. 678 m² (sopimus 306665, alkuperäinen vuokrasopimus alkanut 1.8.2019)

Alakorkalon koulun väistötilat, pinta-ala on n. 525 m² (sopimus 606568, alkuperäinen vuokrasopimus alkanut 1.10.2018)

Napsun pienten koululla kesäkuun lopulla 2025 alkavan peruskorjauksen myötä koulun oppilaat on suunniteltu siirtyvän muutostöiden ajaksi väistötiloihin Napapiiriin peruskoulun rakennuksiin 7 ja 8. Tilat on aikanaan suunniteltu yläkoululaisten käyttöön, jonka johdosta tiloihin kohdistuu muutostöitä, jotta tilat saadaan soveltumaan alakoulun oppilaiden käyttöön. Muutostyöt toteutetaan tilaelementtien omistajan toimesta ja jyvitetään perittäväksi vuokralaskutuksen yhteydessä.

Sivistyspalvelut on ilmoittanut kohteiden tilatarpeiden jatkumisesta ainakin 30.6.2026 saakka, jonka johdosta tilapalvelukeskus on neuvotellut sivistyspalveluiden sekä Adapteo Finland Oy:n kanssa vuokrasopimusten jatkamisesta 30.6.2026 saakka. Adapteo Finland Oy on esittänyt vuokriin 3 %:n korotusta 1.7.2025 alkaen huomioiden yleinen kustannuskehitys ja ehdotusta pidetään kohtuullisena.

1.7.2025-30.6.2026 kohteiden vuokrat ovat:

Napapiirin peruskoulu, Rakennus 7: 8.842,55 euroa (1. krs.) ja 6.895,85 euroa (2. krs.) kuukaudessa. Muutostöiden aiheuttama lisävuokra 3.511,24 euroa kuukaudessa. Yhteensä 19.249,64 euroa kuukaudessa.

Napapiirin peruskoulu, Rakennus 8: 26.990,12 euroa kuukaudessa. Muutostöiden aiheuttama lisävuokra 3.482,24 euroa kuukaudessa. Yhteensä 30.472,36 euroa kuukaudessa.

Naavametsän päiväkotito: 11.509,22 euroa kuukaudessa.

Alakorkalon koulun väistötilat: 11.445,35 euroa kuukaudessa.



Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Muilta osin vuokrasopimusten ehdot säilyvät nykyisellään.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää hyväksyä Adapteo Finland Oy:n jatkosopimuksen väliaikaisten tilojen vuokraamiseksi ajalle 1.7.2025-30.6.2026 sivistyspalveluille liitteen mukaisesti. Tilapalvelukeskus laatii erillisen välivuokrasopimuksen tilapalvelukeskuksen ja sivistyspalveluiden välille.

Tiedoksi

Adapteo Finland Oy, Jussi Kainulainen, Tarja Kuoksa, Tiina Mölläri, Maria Granberg, Lauri Lehtinen