



Aika 21.11.2024, klo 15:30

Paikka Metsäruusuntie 18, kokoushuone 222 ja Google Meet

Käsiteltävät asiat

§ 65 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen

§ 66 Pöytäkirjan tarkastus

§ 67 Ajankohtaiset asiat

§ 68 Katajaranta 2:n (Punainen tupa) myyminen

§ 69 Poromiehentie 7:n (Rautatieläisten talo) myyminen

§ 70 Kaupungintalon peruskorjaushanke: Päätösvallan siirtäminen lisä- ja muutostöiden osalta



Osallistujat

Päivi Alaoja, puheenjohtaja
Tuomas Koskiniemi, 1. varapuheenjohtaja
Oona Kurth, sihteeri
Päivi Alanne-Kunnari
Matti Huutola
Mari Jolanki
Eemeli Kajula
Maria Granberg, hallinto- ja talouspäällikkö
Mikko Lindroos, kaupunginlakimies
Susanna Viitala
Juha Välitalo, rakennuspäällikkö
Antti Määttä



§ 65

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 Väliatalo			
Maria Granberg			
Susanna Junttila			
Oona Kurth			



§ 66

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajaksi valitaan Päivi Alanne-Kunnari. Seuraavana on vuorossa Mari Jolanki.

Pöytäkirja on tarkastettava viimeistään 28.11.2024. Pöytäkirja toimitetaan tarkastuksen jälkeen kaupunginhallitukselle sekä julkaistaan 29.11.2024 nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon [www.rovaniemi.fi/päätöksenteko](http://www.rovaniemi.fi/paatoksenteko).



§ 67

Ajankohtaiset asiat

Liitteet

- 1 Napsu viikkotiedote vk 46.pdf
Verkkajulkisuus rajoitettu
- 2 Viikkotiedote Vk 45 2024 Vaaramo
Verkkajulkisuus rajoitettu
- 3 viikkotiedote_vko45 Häkinvaaran päiväkot
Verkkajulkisuus rajoitettu
- 4 Viikkotiedote vk 46 Neljän tuulen koulu
Verkkajulkisuus rajoitettu
- 5 Tuloslaskelma 1.1.-31.10.2024.pdf
Verkkajulkisuus rajoitettu
- 6 Investoinnit 1.1.-31.10.2024 pitka#.pdf
Verkkajulkisuus rajoitettu
- 7 2024 Myyta#va#t ja tyhjilla#a#n olevat kohteet .xlsx - 2024 (7).pdf
Verkkajulkisuus rajoitettu

Tilajaosto käsittelee esittelijän ja jäsenten ajankohtaiskatsaukset.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää merkitä ajankohtaiset asiat tiedoksi.



Tilajaosto, § 30,25.04.2024

Tilajaosto, § 39,28.05.2024

Tilajaosto, § 68, 21.11.2024

§ 68

Katajaranta 2:n (Punainen tupa) myyminen

ROIDno-2024-1547

Tilajaosto, 25.04.2024, § 30

Valmistelijat / lisätiedot:

Antti Määttä

antti.maatta@rovaniemi.fi

henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilapalvelukeskus on hakenut ja saanut rakennusluvan osoitteessa Katajaranta 2 sijaitsevan osittain palaneen rakennuksen eli niin sanotun punaisen tuvan korjaamiseen välttämättömiltä osin. Suunniteltu korjaus pitäisi sisällään perustusten, katon ja hirsiseiniä toteuttamisen ja mahdollistaisi tilapäisistä säänsuojista luopumisen ja täyttäisi rakennuksen suojeluvaatimuksen. Korjaus on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin omana työnä vuoden 2024 aikana mahdollisimman pienin kustannuksin. Arvioitu korjauskustannusten suuruusluokka on 50 000 - 100 000 euroa. Korjauskustannukset voidaan kattaa vuoden 2024 talousarvioon varatuista vuosikorjausmäärärahoista. Koska kaupungilla ei ole rakennukselle käyttöä, tontti ja sillä sijaitsevat rakennukset on suunniteltu asetettavaksi myyntiin korjausten toteuttamisen jälkeen.

Hallintosäännön 30 §:n 2 momentin mukaan tilajaosto päättää: tilainvestointien toteuttamistavasta; tilapalvelukeskuksen työohjelmasta ja kustannusarviosta; hallinnassaan olevien rakennettujen kiinteistöjen sekä vuokramaalla olevien rakennusten ostamisesta, myymisestä ja muusta luovuttamisesta sekä päättää rajoista, joiden mukaan muut toimielimet ja viranhaltijat voivat päättää edellä mainituista toimista; käytöstä poistettujen rakennusten myymisestä.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää hyväksyä esittelytekstissä kuvatun korjauksen toteuttamisen ja valtuuttaa henkilöstö- ja hallintojohtajan toteuttamaan kiinteistön myymisen sisältäen kaiken myyntiprosessiin liittyvän päätöksenteon.

Päätös

Henkilöstö- ja hallintojohtaja teki kokouksessa muutetun päätösehdotuksen:

Tilajaosto päättää, että kiinteistön myynnin valmistelua jatketaan siten, että kiinteistöä ei korjata ja asian käsittelyä jatketaan seuraavassa kokouksessa. Jatkovalmistelussa selvitetään, että myydäänkö vai vuokrataan tontti.

Tilajaosto päätti yksimielisesti muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.



Valmistelijat / lisätiedot:

Antti Määttä

antti.maatta@rovaniemi.fi

henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päätti 25.4.2024 § 30 seuraavaa: Kiinteistön myynnin valmistelua jatketaan siten, että kiinteistöä ei korjata ja asian käsittelyä jatketaan seuraavassa kokouksessa. Jatkovalmistelussa selvitetään, että myydäänkö vai vuokrataan tontti.

Rajoituksia kiinteistön myymiselle maapohjineen on selvitetty. Maapoliittisen ohjelman s. 10 mukaan "Strategisten alueiden osalta luovutus päätetään tapauskohtaisesti ja kaupungin ydinalueella 1. kaupunginosassa tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. - - Erytystä arvoa omaavat tontit (mm. ranta-alueet, ydinkeskusta ja sen lähialueet, muut poikkeuksellisen sijainnin omaavat kohteet) luovutetaan pääsääntöisesti julkisen hinta- tai laatukilpailun avulla. **Myös kaupungille tarpeettomia rakennettuja kiinteistöjä luovutetaan pääsääntöisesti tarjousmenettelyllä.**" Edellä todetun perusteella estettä kiinteistön myymiselle maapohjineen ei ole. Suojeluvuoroitteen vuoksi kiinteistön siirtyminen kokonaisuudessaan uudelle omistajalle on kaupungin kannalta perusteltua. Lisäksi kyseessä on suhteellisen pieni maapohja.

Kiinteistö on suunniteltu myytäväksi julkisella tarjousmenettelyllä.

Hallintosäännön 30 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaan tilajaosto päättää hallinnassaan olevien rakennettujen kiinteistöjen sekä vuokraamalla olevien rakennusten ostamisesta, myymisestä ja muusta luovuttamisesta sekä päättää rajoista, joiden mukaan muut toimielimet ja viranhaltijat voivat päättää edellä mainituista toimista.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää hyväksyä Katajaranta 2:n asettamisen myyntiin maapohjineen ja valtuuttaa henkilöstö- ja hallintojohtajan tekemään julkista myyntiä valmistelevat toimenpiteet ja päätökset. Lopullisen päätöksen kiinteistön myymisestä tekee tilajaosto.

Päätös

Tilajaosto päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tilajaosto, 21.11.2024, § 68

Valmistelijat / lisätiedot:

Lauri Lehtinen

lauri.lehtinen@rovaniemi.fi

kiinteistömanageri

Liitteet

1 Esikauppasopimus

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

Kiinteistöllä 698-4-4430-2, osoitteessa Katajaranta 2, 96400 Rovaniemi (Punainen tupa) sijaitsee tilapalvelukeskuksen hallinnassa olevia tyhjäksi jääneitä rakennuksia. Tilajaosto on kokouksessaan 28.5.2024 § 39 päättänyt asettaa kohteen myytäväksi maapohjineen julkisella huutokauppamenettelyllä. Kiinteistö kuuluu asemakaavamerkinnältään matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeseen (RM). Maapohjan pinta-ala on 3544 m², jossa sijaitsee kaksi suojeltua rakennusta.

Kohde on ollut julkisessa huutokaupassa myynnissä (www.huutokaupat.com sivustolla) ja siitä on tehty 121 000.00 euron arvoinen ostotarjous. Huutokauppa päättyi 21.10.2024. Kohteesta on solmittu osapuolten välinen esisopimus 29.10.2024, joka astuu voimaan mikäli Rovaniemen kaupungin tilajaoston kauppaa koskeva mahdollinen hyväksyvä päätös saa lainvoiman. Lopullinen kauppakirja tehdään kuukauden kuluttua siitä, kun esisopimuksen ehdot ovat täyttyneet.

Hallintosäännön 30 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaan tilajaosto päättää hallinnassaan olevien rakennettujen kiinteistöjen sekä vuokramaalla olevien rakennusten ostamisesta, myymisestä ja muusta luovuttamisesta sekä päättää rajoista, joiden mukaan muut toimielimet ja viranhaltijat voivat päättää edellä mainituista toimista.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää myydä osoitteessa Katajaranta 2 sijaitsevat rakennukset maapohjineen huutokaupassa korkeimman tarjouksen tehneelle Kiinteistöhuolto ja maanrakennus Martin Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta on 121.000 euroa (satakaksikymmentäyksituhatta).
2. Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkioista.
3. Kauppakirja on allekirjoitettava kuukauden sisällä siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.
4. Jos ostaja kieltäytyy tekemästä lopullista kauppaa, maksaa sopimuksen rikkova osapuoli kertakaikkisena vahingonkorvauksena neljä prosenttia sovitusta kauppasummasta (4.840,00€).

Tiedoksi

Ostaja, kaupunginhallitus, kiinteistövälittäjä Markus Torvinen, Lauri Lehtinen



Tilajaosto, § 31,25.04.2024

Tilajaosto, § 40,28.05.2024

Tilajaosto, § 69, 21.11.2024

§ 69

Poromiehentie 7:n (Rautatieläisten talo) myyminen

ROIDno-2024-1560

Tilajaosto, 25.04.2024, § 31

Valmistelijat / lisätiedot:

Antti Määttä

antti.maatta@rovaniemi.fi

henkilöstö- ja hallintojohtaja

Liitteet

1 Poromiehentie 7.pdf

Osoitteessa Poromiehentie 7 sijaitseva niin sanottu Rautatieläisten talo ei ole kaupungin omassa käytössä, vaan on vuokrattuna ulkopuoliselle vuokralaiselle. Rakennus on kaupungille tarpeeton ja voidaan myydä vuokrattuna. Rakennus sijaitsee omalla tontillaan. Koska rakennukseen kohdistuu suojeluvuorotteita, on se perusteltua myydä maapohjineen.

Hallintosäännön 30 §:n 2 momentin mukaan tilajaosto päättää: tilainvestointien toteuttamistavasta; tilapalvelukeskuksen työohjelmasta ja kustannusarviosta; hallinnassaan olevien rakennettujen kiinteistöjen sekä vuokramaalla olevien rakennusten ostamisesta, myymisestä ja muusta luovuttamisesta sekä päättää rajoista, joiden mukaan muut toimitukset ja viranhaltijat voivat päättää edellä mainituista toimituksista; käytöstä poistettujen rakennusten myymisestä.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää valtuuttaa henkilöstö- ja hallintojohtajan toteuttamaan kiinteistön myymisen sisältäen kaiken myyntiprosessiin liittyvän päätöksenteon.

Päätös

Mari Jolanki poistui kokouksesta kello 16.21. Eemeli Kajula siirtyi etäyhteyteen kello 16.28.

Henkilöstö- ja hallintojohtaja teki kokouksessa muutetun päätösehdotuksen:

Tilajaosto päättää, että myynnin valmistelua jatketaan ja nykyisen vuokralaisen kanssa käydään keskustelu asiasta. Asian käsittelyä jatketaan seuraavassa kokouksessa. Jatkovalmistelussa selvitetään, että myydäänkö vai vuokrataan tontti.

Tilajaosto päätti yksimielisesti muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

**Tilajaosto, 28.05.2024, § 40**

Valmistelijat / lisätiedot:

Antti Määttä

antti.maatta@rovaniemi.fi

henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päätti 25.4.2024 § 31 seuraavaa: Kiinteistön myynnin valmistelua jatketaan ja nykyisen vuokralaisen kanssa käydään keskustelu asiasta. Asian käsittelyä jatketaan seuraavassa kokouksessa. Jatkovalmistelussa selvitetään, että myydäänkö vai vuokrataan tontti.

Nykyiseen vuokralaiseen on oltu yhteydessä ja käyty keskustelu kaupungin suunnitelmista kiinteistön osalta.

Rajoituksia kiinteistön myymiselle maapohjineen on selvitetty. Maapoliittisen ohjelman s. 10 mukaan "Strategisten alueiden osalta luovutus päätetään tapauskohtaisesti ja kaupungin ydinalueella 1. kaupunginosassa tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. - - Erylistä arvoa omaavat tontit (mm. ranta-alueet, ydinkeskusta ja sen lähialueet, muut poikkeuksellisen sijainnin omaavat kohteet) luovutetaan pääsääntöisesti julkisen hinta- tai laatukilpailun avulla. **Myös kaupungille tarpeettomia rakennettuja kiinteistöjä luovutetaan pääsääntöisesti tarjousmenettelyllä.**" Edellä todetun perusteella estettä kiinteistön myymiselle maapohjineen ei ole. Suojeluvuotteiden vuoksi kiinteistön siirtyminen kokonaisuudessaan uudelle omistajalle on kaupungin kannalta perusteltua. Lisäksi kyseessä on suhteellisen pieni maapohja.

Kiinteistö on suunniteltu myytäväksi julkisella tarjousmenettelyllä.

Hallintosäännön 30 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaan tilajaosto päättää hallinnassaan olevien rakennettujen kiinteistöjen sekä vuokramaalla olevien rakennusten ostamisesta, myymisestä ja muusta luovuttamisesta sekä päättää rajoista, joiden mukaan muut toimitukset ja viranhaltijat voivat päättää edellä mainituista toimista.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää hyväksyä rautatieläisten talon (Poromiehentie 7) asettamisen myyntiin maapohjineen ja valtuuttaa henkilöstö- ja hallintojohtajan tekemään julkista myyntiä valmistelevat toimenpiteet ja päätökset. Lopullisen päätöksen kiinteistön myymisestä tekee tilajaosto.

Äänestykset

JAA pohjaesitys El Alanne-Kunnarin esitys

Kyllä

Matti Huutola

Eemeli Kajula

Päivi Alaoja

Mari Jolanki

Ei

Tuomas Koskiniemi

Päivi Alanne-Kunnari

Päätös

Päivi Alanne-Kunnari esitti Tuomas Koskiniemen kannattamana, että tilajaosto päättää, että kiinteistöä ei laiteta myyntiin.

Koska oltiin tehty henkilöstö- ja hallintojohtajan päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys jota ei voida hyväksyä yksimielisesti, puheenjohtaja totesi, että on suoritettava äänestys.

Tilajaosto hyväksyi puheenjohtajan esityksen, jonka mukaan asiassa suoritetaan äänestys, jossa ne, jotka ovat pohjaesityksen kannalla vastaavat JAA, ja ne jotka ovat Alanne-Kunnarin esityksen kannalla vastaavat EI.

Suoritettuna äänestyksessä annettiin 4 JAA -ääntä ja 2 EI -ääntä, 0 oli poissa. Puheenjohtaja totesi, että henkilöstö- ja hallintojohtajan esitys on tullut tilajaoston päätökseksi.

Matti Huutola poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen kello 18.17.

Tilajaosto, 21.11.2024, § 69

Valmistelijat / lisätiedot:

Lauri Lehtinen

lauri.lehtinen@rovaniemi.fi

kiinteistömanageri

Liitteet

1 Esikauppasopimus

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

Kiinteistöllä 698-1-71-6, osoitteessa Poromiehentie 7, 96200 Rovaniemi sijaitsee tilapalvelukeskuksen hallinnassa oleva Rautatieläisten talo. Tilajaosto on kokouksessaan 28.5.2024 § 40 päättänyt asettaa kohteen myytäväksi maapohjineen julkisella huutokauppanenettelyllä. Kiinteistö kuuluu asemakaavamerkinnältään liikerakennusten korttelialueeseen (KL). Maapohjan pinta-ala on 1102 m², jossa sijaitsee suojeltu rakennus ja Rautatien rakentajien muistomerkki, joka siirretään myyjän toimesta. Rakennuksen pinta-ala on n. 140m².

Kohde on ollut julkisessa huutokaupassa myynnissä (www.huutokaupat.com sivustolla) ja siitä on tehty 211.000.00 euron arvoinen ostotarjous. Huutokauppa päättyi 21.10.2024. Kohteesta on solmittu osapuolten välinen esisopimus 14.11.2024, joka astuu voimaan mikäli Rovaniemen kaupungin tilajaoston kauppaa koskeva mahdollinen hyväksyvä päätös saa lainvoiman. Lopullinen kauppakirja tehdään kuukauden kuluttua siitä, kun esisopimuksen ehdot ovat täyttyneet.

Hallintosäännön 30 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaan tilajaosto päättää hallinnassaan olevien rakennettujen kiinteistöjen sekä vuokramaalla olevien rakennusten ostamisesta, myymisestä ja muusta luovuttamisesta sekä päättää rajoista, joiden mukaan muut toimielimet ja viranhaltijat voivat päättää edellä mainituista toimista

Ehdotus



Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää myydä osoitteessa Poromiehentie 7 sijaitsevat rakennukset maapohjineen huutokaupassa korkeimman tarjouksen tehneelle Kati ja Janne Muotkalle seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta on 211.000 euroa (kaksisataayksitoistatuhatta).
2. Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkioista.
3. Kauppakirja on allekirjoitettava kuukauden sisällä siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.
4. Jos ostaja kieltäytyy tekemästä lopullista kauppaa, maksaa sopimuksen rikkova osapuoli kertakaikkisena vahingonkorvauksena neljä prosenttia sovitusta kauppasummasta (8.440,00 €).
5. Tontilla sijaitseva muistomerkki siirretään tontilta myyjän toimesta vuoden 2025 aikana.

Tiedoksi

Kati ja Janne Muotka, kaupunginhallitus, kiinteistönvälittäjä Markus Torvinen, Lauri Lehtinen



Tilajaosto, § 62, 26.09.2024

Tilajaosto, § 70, 21.11.2024

§ 70

Kaupungintalon peruskorjaushanke: Päätösvallan siirtäminen lisä- ja muutostöiden osalta

ROIDno-2023-2951

Tilajaosto, 26.09.2024, § 62

Valmistelijat / lisätiedot:

Antti Määttä, Juha Välitalo

antti.maatta@rovaniemi.fi, juha.valitalo@rovaniemi.fi

henkilöstö- ja hallintojohtaja, rakennuspäällikkö

Liitteet

1 Tarjous 18.9.2024.pdf

Kaupungintalon peruskorjaushankkeen kehitysvaihe on nyt päättynyt. Sen tuloksena on

- Sr-urakoitsija on ilmoittanut että suunnitelmat (arkkitehti-, rakenne-, LVISA-, GEO- ja muut heidän vastuullaan olevat suunnitelmat) ovat siinä valmiudessa että he ovat pystyneet luotettavasti määrittämään hankkeen tavoitehinnan.
- Kehitysvaiheen aikana tilaaja on teettänyt sr-urakoitsijan pyytämät lisäselvitykset ja rakenneavaukset sekä toimittanut aikaisempaa suunnittelu ja tutkimusaineistoa suunnittelun tueksi.
- Määritelty tavoitehinta.
- Asetettu urakoitsijalle lopulliset kannusteet tilaajan asettamien alustavien mittareiden pohjalta.
- Määritetty hankkeen toteutusaikataulu.
- Laadittu toteutusvaiheen projektisuunnitelma.
- Kehitetty hankkeen ohjaus- ja laadunvarmistus sekä raportointimenettelyt.
- Kartoitettu hankkeen riskit ja niiden hallintatoimenpiteet.
- Laadittu rakentamisen käynnistämiseksi tarvittavat turvallisuus- ja työmaasuunnitelmat.
- Haettu hankkeelle rakennuslupa.

Vuoden 2024 talousarviossa kaupungintalon peruskorjaushankkeelle määritelty sitova kokonaisbudjetti on 30 miljoonaa euroa. Kehitysvaiheen tuloksena on määritelty sr-urakoitsijan antama toteutusvaiheen tavoitehinta joka on **26 475 683,85 euroa**. Tähän summaan täytyy lisätä rakennuttamis- ja valvontakustannukset, rakennuttajan riskivaraukset sekä mahdolliset tavoitehintaa nostavat lisä- ja muutostyökustannukset. Tavoitehinnan mahdollisesta ylityksestä tilaaja vastaa 50 prosentin osuudella viiden prosentin ylitykseen asti, jonka jälkeen ylityksestä vastaa yksin sr-urakoitsija. Vastaavasti tavoitehinnan alituksesta saatava hyöty jaetaan tilaajan ja sr-urakoitsijan välillä.

Kehitysvaiheen johdosta on tunnistettu seuraavat tavoitehintaan sisältyvät poikkeavuudet hankesuunnitelmaan nähden:

Aihe	Perustelu	Summa
Keittiön toiminnalliset muutokset	Keittiön nykyaikaistaminen mahdollisimman pitkän elinkaaren saamiseksi.	245 184,00



Asiakaspalvelutilat sekä työllisyyspalvelujen tilat	Työllisyyspalvelujen tilat sekä varautuminen yhteiseen asiakaspalveluun valtion toimijoiden kanssa.	308 037,00
A-osan ilmanvaihtokanavien uusiminen	Hankesuunnitelmassa oli runkokanavia ajateltu säilytettäväksi mutta tarkemmissa tutkimuksissa se havaittiin riskiksi (asbestipitoinen eriste kanavien liitoksissa).	497 701,00
Rakenteelliset vahvistukset	Perustuksien, pilarien, holvien ja vesikaton vahvistukset.	224 880,00
Vesikaton muutokset	Ilmanvaihto kanavien uusimisesta johtuva vesikaton avaaminen ja uudelleen rakentaminen sekä iv-kotelointien korottaminen.	170 502,00
Kiinteiden ikkunoiden uusiminen	Hankesuunnitelmassa metalli-ikkunoihin oli suunniteltu tiivistäminen. Tarkempien tutkimuksien mukaisesti metalli-ikkunoista uusitaan lasielementit. Uusimisella saavutetaan ikkunoille tarkoituksenmukainen energiantehokkuus.	83 523,00
Uusi sähköliittymä ja muuntaja	Vanhan muuntajan kapasiteetti ei riitä. Vanha muuntamo puretaan rakennuksen sisältä ja uusi sijoitetaan piha-alueelle. Sähköliittymää on myös suurennettava.	200 000,00
Varavoimakoneen liityntä	Varavoimakonejärjestelmän liittymispisteen rakentaminen.	50 000,0
Savunpoisto	Arkistotilan savunpoistokanavat ja savunpoistoluukut.	17 140,00
Pääkeskuksen uusiminen	Sähköpääkeskuksen uusiminen. Sähkötekniikan muutokset olivat suuremmat joten vanhaa pääkeskusta ei voida hyödyntää.	100 000,0
ATK nousujohdot	Vanhoja sähkönousujohtoja ei voinut hankkeessa hyödyntää.	50 000,00
Yhteensä		1 946 967,00

Kehitysvaiheen perusteella määritellyllä tavoitehinnalla hanke on mahdollista toteuttaa kaupunginvaltuuston päättämällä 30 miljoonan euron kokonaisbudjetilla. Peruskorjaushankkeen luonteesta johtuen on mahdollista, että 30 miljoonan euron kokonaisbudjetti ylittyy, mikäli hankkeen tunnistetut tai vielä tunnistamattomat riskit toteutuvat ennakoitua suurempina. 30 miljoonan euron kokonaisbudjettiin kuitenkin edellä todetusti sisältyy riskivaroja eikä **tällä hetkellä** ole tiedossa riskejä tai muita asioita, jotka aiheuttaisivat kokonaisbudjetin ylittymisen. **Mikäli riskejä toteutuisi noin kaksinkertainen määrä siihen verrattuna, mihin 30 miljoonan euron budjetissa on varauduttu, hankkeen kokonaiskustannukset olisivat 33,6 miljoonaa euroa. Kyse on Aalto-kohteesta, jonka korjaukset ovat tavanomaista kohdetta kalliimpia. Korjauksia toteutetaan tarkassa yhteistyössä Aalto-säätiön kanssa.**

Kokonaisbudjetissa pysyminen edellyttää erittäin huolellista hankkeen johtamista ja toteuttamista sekä erinomaista riskienhallintaa. Hankkeen etenemisestä on suunniteltu raportoitavan tilajaoston jokaisessa kokouksessa sekä kaupunginhallitukselle kerran kuukaudessa siten, että toimielimet voivat seurata muun muassa hankkeen yleistilannetta, kustannuksien toteutumista ja ennustetta, riskienhallintaa sekä aikataulutettujen tehtävien

toteutumista. Mikäli hankkeen taloudellinen ennuste osoittaisi sitovan kokonaisbudjetin ylittyvän, lisämäärärahaesitys tulisi viedä kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi.

Vaihtoehtona toteutusvaiheen tilauksen tekemiselle on hankkeen kilpailuttaminen muulla toteutusmuodolla nyt laadittujen suunnitelmien pohjalta. Tämä vaihtoehto pidentäisi hankkeen toteuttamisen aikataulua merkittävästi ja toteutusmuodosta riippuen toisi lisäkustannuksia ja lisäriskejä kaupungille. Näin ollen kokonaisuutena arvioiden toteutusvaiheen tilauksen tekeminen Sakela Rakennus Oy:ltä on tarkoituksenmukaisin ja edullisin ratkaisu. Voidaan arvioida, että riski kokonaisbudjetin ylitymisestä on olemassa muissakin toteutusmuodoissa ja riski siihen on jopa nykyistä toteutusmuotoa suurempi kun otetaan huomioon, että mahdollisen uuden kilpailutuksen aikana rakennusalan suhdannemuutos todennäköisesti lähestyy. Lisäksi aiemmissa vastaavissa kilpailutuksissa tarjouksia on saatu vähän. Viimeisimmässä kilpailutuksessa Sakela Rakennus Oy jätti ainoana tarjouksen tarjouskilpailun viimeisessä vaiheessa.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää

1. hyväksyä Sakela Rakennus Oy:n Rovaniemen kaupungintalon peruskorjaushankkeen toteutusvaihetta koskevan tarjouksen esittelytekstissä todetuilla perusteilla ja valtuuttaa henkilöstö- ja hallintojohtajan allekirjoittamaan toteutusvaiheen sopimuksen (sr-urakkasopimus). Lisäksi tilajaosto
2. päättää, että hankkeen etenemisestä raportoidaan tilajaostolle jokaisen kokouksen yhteydessä, kaupunginhallitukselle kuukausittain kokousten yhteydessä ja kaupunginvaltuustolle puolivuositain ja
3. päättää, että hankkeen toteuttamista valmistelevat toimet voidaan käynnistää yhdessä sr-urakoitsijan kanssa ennen hankintapäätöksen tuleamista lainvoimaiseksi, ja tästä aiheutuvat kustannukset voidaan korvata sr-urakoitsijalle. Päätöksen tiedoksiannolla ei synny sopimusta osapuolten välille.

Päätös

Henkilöstö- ja hallintojohtaja teki kokouksessa muutetun päätösehdotuksen

Tilajaosto päättää

1. hyväksyä Sakela Rakennus Oy:n Rovaniemen kaupungintalon peruskorjaushankkeen toteutusvaihetta koskevan tarjouksen esittelytekstissä todetuilla perusteilla ja valtuuttaa henkilöstö- ja hallintojohtajan allekirjoittamaan toteutusvaiheen sopimuksen (sr-urakkasopimus). Lisäksi tilajaosto
2. päättää, että hankkeen etenemisestä raportoidaan tilajaostolle jokaisen kokouksen yhteydessä, kaupunginhallitukselle kuukausittain kokousten yhteydessä ja kaupunginvaltuustolle puolivuositain ja
3. päättää, että hankkeen toteuttamista valmistelevat toimet voidaan käynnistää yhdessä sr-urakoitsijan kanssa heti ja tästä aiheutuvat kustannukset voidaan korvata sr-urakoitsijalle. Päätöksen tiedoksiannolla ei synny sopimusta osapuolten välille.

Heikki Luiro esitti, että asia palautetaan valmisteluun niin, että "ulkopuolinen konsultti tarkistaa lisätöiden suuruusluokan. Esim. Jarjotek joka on vastannut hankesuunnitelman laadinnasta. Maksaa muutaman tonnin. Sen jälkeen käsitellään uudelleen seuraavassa kokouksessa."



Puheenjohtaja totesi, että Luiron esitys raukesi kannattamattomana.

Tilajaosto päätti yksimielisesti henkilöstö- ja hallintojohtajan muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

Tilajaosto, 21.11.2024, § 70

Valmistelijat / lisätiedot:

Antti Määttä

antti.maatta@rovaniemi.fi

henkilöstö- ja hallintojohtaja

Kaupungintalon peruskorjaushankkeen tavoitehinnaksi on määritelty 26,5 miljoonaa euroa. Hankkeen toteutuksen ja suunnittelun edetessä on tavanomaista, että toteutuksen laajuuteen ja laatuun tehdään tarkoituksenmukaisiksi katsottuja muutoksia, joita ei ole voitu ennakoida hankkeen kehitysvaiheessa. Näihin muutoksiin on varauduttu kaupunginvaltuuston hankkeelle varaamissa määrärahoissa. Lisä- ja muutostöiden hyväksymiseen liittyvää toimivaltaa on perusteltua siirtää rakennuspäällikölle niiltä osin kuin lisä- ja muutostöiden hyväksyminen ei johda hankkeelle varatun sitovan kokonaismäärärahan (30 miljoonaa euroa) ylittymiseen. Hankkeen tavoitehinnan ja sitovan kokonaismäärärahan välinen erotus ei ole kokonaisuudessaan varattu lisä- ja muutostöihin, vaan kokonaismäärärahalla katetaan ne rakennuttajan kustannukset, jotka eivät sisälly tavoitehintaan. Mikäli hankkeen edellä mainittu sitova kokonaismääräraha ylittyisi lisä- ja muutostöiden hyväksymisen johdosta, tulisi niiden hyväksyminen tuoda tilajaoston käsiteltäväksi.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää siirtää kaupungintalon peruskorjaushankkeen lisä- ja muutostöiden hyväksymiseen liittyvää toimivaltaa rakennuspäällikölle niiltä osin kuin lisä- ja muutostöiden hyväksyminen ei johda hankkeelle varatun sitovan kokonaismäärärahan (30,0 miljoonaa euroa) ylittymiseen. Mikäli hankkeen edellä mainittu määräraha ylittyisi lisä- ja muutostöiden hyväksymisen johdosta, tulee niiden hyväksyminen tuoda tilajaoston käsiteltäväksi.

Tiedoksi

Juha Välitalo