



Aika 20.05.2026, klo 13:00 - 16:33

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

### **Käsitellyt asiat**

- § 35 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen**
- § 36 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 37 Ajankohtaiset asiat**
- § 38 Rakennuksen myyminen - Muurolan vanha päiväkot**
- § 39 Liikunnallisen nuorisotilan valmistelutilanne**
- § 40 Esittelijä poisti asian esityslistalta**
- § 41 Kaupungintalo - vuokrasopimus - Neve Oy**
- § 42 Rakennuksen myyntiin asettaminen - Sinetän hammashoitola - ja neuvola**
- § 43 Ounasvaaran lukion uudisrakennushankkeen toteuttaminen**
- § 44 Ounasvaaran lukion uudisrakennushankkeen toteutusmuoto**
- § 45 Rakennuksen myyminen - Vanttausjärventie 1197**



---

Saapuvilla olleet jäsenet

Heikki Luiro, puheenjohtaja  
Elina Holm, puheenjohtaja  
Mari Jolanki  
Katri Kerola, varajäsen  
Antti Pakkanen  
Henri Ramberg

Muut saapuvilla olleet

Eeva-Maarit Kujala, kaupunginsihteeri, sihteeri  
Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja, esittelijä  
Juha Välitalo, rakennuspäällikkö  
Risto Kuoksa, Ounasvaaran lukion rehtori, poistui 14:26  
Eija Rantala, arkkitehti, poistui 14:26

Poissa

Päivi Alaoja  
Maria Granberg, hallinto- ja talouspäällikkö  
Susanna Viitala

Allekirjoitukset

Elina Holm  
Puheenjohtaja

Eeva-Maarit Kujala  
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Mari Jolanki

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla  
27.5.2026 alkaen.

hallintosihteeri Marja Jalonen



§ 35

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen**

**Ehdotus**

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto toteaa kokouksen laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi ja hyväksyy työjärjestyksen.

**Päätös**

Tilajaosto totesi kokouksen laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Puheenjohtaja totesi, että Risto Kuoksa ja Eija Rantala olivat paikalla ja heille myönnettiin puhe- ja läsnäolo-oikeus § 43 osalta.

Nimi	Läsnä kokoushuoneessa	Läsnä etäyhteydellä	Poissa
Pj. Heikki Luiro		X	
1. vpj Elina Holm	X		
Päivi Alaoja			X
Katri Kerola, varajäsen	X		
Mari Jolanki		X	
Antti Pakkanen	X		
Henri Ramberg		X	
Antti Määttä	X		
Eeva-Maarit Kujala		X	
Juha Välitalo	X		
Maria Granberg			X

Tilajaosto hyväksyi työjärjestyksen seuraavin muutoksin: § 43 käsitellään § 36 jälkeen ja esittelijä poisti listalta § 40.



## § 36

### Pöytäkirjan tarkastus

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajaksi valitaan Mari Jolanki. Seuraavana on vuorossa Henri Ramberg.

Pöytäkirja on tarkastettava viimeistään 26.5.2026. Pöytäkirja toimitetaan tarkastuksen jälkeen kaupunginhallitukselle sekä julkaistaan 27.5.2026 nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon [www.rovaniemi.fi/päätöksenteko](http://www.rovaniemi.fi/paätöksenteko).

#### **Päätös**

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajaksi valittiin Mari Jolanki.

---

## § 37

### Ajankohtaiset asiat

Valmistelija / lisätiedot:

Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja, antti.maatta@rovaniemi.fi

#### Liitteet

- 1 Tilajaoston kuukausiraportointi toukokuu 2026
- Verkkajulkisuus rajoitettu, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom. 1 k 9
- 2 Rovaniemen kaupungintalo viikkotiedote vko 19-26.pdf
- Verkkajulkisuus rajoitettu, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom. 1 k 9
- 3 Rovaniemen kaupungintalo - Tilannekuva 13.5.2026.pdf
- Verkkajulkisuus rajoitettu, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom. 1 k 9
- 4 LMT - ka#sittelytilanne 13.5.2026.pdf
- Verkkajulkisuus rajoitettu, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom. 1 k 9
- 5 Rovaniemen kaupungintalon peruskorjaus - Tavoitehinnan seuranta 13.5.2026.pdf
- Verkkajulkisuus rajoitettu, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom. 1 k 9
- 6 Viikkotiedote Napsun pienten koulu vk 19, 26.pdf
- Verkkajulkisuus rajoitettu, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 mom. 1 k 9

Käsitellään esittelijän ja jäsenten ajankohtaiskatsaukset:

- Toiminnan ja talouden kuukausikatsaus
- Investointikohteiden tilanne

#### Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää merkitä ajankohtaiset asiat tiedoksi.

#### Päätös

Tilajaosto piti tauon kello 14.56 - 15.10 ennen tämän asiakohdan käsittelyä. Puheenjohtaja piti tauon jälkeen nimenhuudon ja totesi, että kaikki ennen taukoa paikalla olleet olivat edelleen paikalla.

Tilajaosto kuuli asiassa henkilöstö- ja hallintojohtaja Antti Määttä ja rakennuspäällikkö Juha Välitaloa.

Tilajaosto merkitsi ajankohtaiset asiat tiedoksi.



Tilajaosto, § 31, 22.04.2026

Tilajaosto, § 38, 20.05.2026

§ 38

### Rakennuksen myyminen - Muurolan vanha päiväkot

ROIDno-2026-2039

Tilajaosto, 22.04.2026, § 31

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Kiinteistöllä 698-406-5-262-L1, osoitteessa Muuraintie 18, 97140 Rovaniemi sijaitsee tilapalvelukeskuksen hallinnassa Muurolan vanha päiväkot. Kohde on jäänyt tyhjäksi Muurolan uuden päiväkodin valmistuttua. Kohdetta tarjottu markkinoille avoimella huutokauppamenettelyllä huutokaupat.com palvelussa syksyllä 2025, jolloin kohteeseen ei jätetty yhtään tarjousta.

Rakennus on valmistunut vuonna 1978 ja sen kokonaispinta-ala on 931 m<sup>2</sup>. Kiinteistö kuuluu asemakaavamerkinnältään asuinpientalojen korttelialueeseen (AP-1). Maapohjan pinta-ala on 4 345 m<sup>2</sup>. Kohteen maapohja vuokrataan / myydään erillisen päätöksen mukaisesti.

Kohde on ollut uudestaan julkisessa huutokaupassa myynnissä ([www.huutokaupat.com](http://www.huutokaupat.com) sivustolla). ([www.huutokaupat.com](http://www.huutokaupat.com) sivustolla). Huutokaupan aikana kohteeseen jätettiin yhteensä 1 tarjous. Kohteen korkein jätetty ostotarjous oli arvoltaan 10 500 euroa. Huutokauppa päättyi 9.4.2026.

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 Muurolan vanhan päiväkotirakennuksen huutokaupassa ainoan tarjouksen tehneelle IT Config Ireland Ltd:lle seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta on 10 500,00 euroa (kymmentuhatta viisisataa).
2. Kauppaan sisältyy kiinteistöllä olevat liittymät.
3. Kauppakirja on allekirjoitettava kahden kuukauden sisällä siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.
4. Rakennuspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan kaikki rakennusten myyntiin liittyvät asiakirjat.
5. Maa-alue vuokrataan / myydään erillisen päätöksen mukaisesti.

#### Päätös

Henri Ramberg esitti Antti Pakkasen kannattamana, että tilajaosto päättää jättää asian pöydälle.



---

Tilajaosto päätti yksimielisesti Rambergin esityksen mukaisesti.

---

### Tilajaosto, 20.05.2026, § 38

Valmistelija / lisätiedot:

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

Kiinteistöllä 698-406-5-262-L1, osoitteessa Muurantie 18, 97140 Rovaniemi sijaitsee tilapalvelukeskuksen hallinnassa Muurolan vanha päiväkotikoti. Kohde on jäänyt tyhjäksi Muurolan uuden päiväkodin valmistuttua. Kohdetta tarjottu markkinoille avoimella huutokauppamenettelyllä huutokaupat.com palvelussa syksyllä 2025, jolloin kohteeseen ei jätetty yhtään tarjousta.

Rakennus on valmistunut vuonna 1978 ja sen kokonaispinta-ala on 931 m<sup>2</sup>. Kiinteistö kuuluu asemakaavamerkinnältään asuinpientalojen korttelialueeseen (AP-1). Maapohjan pinta-ala on 4 345 m<sup>2</sup>. Kohteen maapohja vuokrataan / myydään erillisen päätöksen mukaisesti.

Kohde on ollut uudestaan julkisessa huutokaupassa myynnissä ([www.huutokaupat.com](http://www.huutokaupat.com) sivustolla). ([www.huutokaupat.com](http://www.huutokaupat.com) sivustolla). Huutokaupan aikana kohteeseen jätettiin yhteensä 1 tarjous. Kohteen korkein jätetty ostotarjous oli arvoltaan 10 500 euroa. Huutokauppa päättyi 9.4.2026.

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 Muurolan vanhan päiväkotirakennuksen huutokaupassa ainoan tarjouksen tehneelle IT Config Ireland Ltd:lle seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta on 10 500,00 euroa (kymmentuhatta viisisataa).
2. Kauppaan sisältyy kiinteistöllä olevat liittymät.
3. Kauppakirja on allekirjoitettava kahden kuukauden sisällä siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.
4. Rakennuspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan kaikki rakennusten myyntiin liittyvät asiakirjat.
5. Maa-alue vuokrataan / myydään erillisen päätöksen mukaisesti.

### Äänestykset

JAA muutettu pohjaesitys  
EI Jolangin esitys

### Jaa

Elina Holm  
Henri Ramberg



---

## Ei

Heikki Luiro

Katri Kerola

Mari Jolanki

## Tyhjä

Antti Pakkanen

## Päätös

Mari Jolanki esitti Heikki Luiiron kannattamana, että tilajaosto päättää olla myymättä Muurolan vanhan päiväkotirakennuksen huutokaupassa ainoan tarjouksen tehneelle IT Config Ireland Ltd:lle ja päättää teetättää kiinteistön arvon arvioinnin ja sen jälkeen avaa myynnin uudestaan kiinteistön arvo huomioiden. Lisäksi tarjoajilta edellytetään kiinteistön käyttötarkoituksen selvittämisen tarjoamisen yhteydessä.

Henkilöstö- ja hallintojohtaja teki kokouksessa muutetun päätösehdotuksen:

Tilajaosto päättää myydä osoitteessa Muurolan vanhan päiväkotirakennuksen huutokaupassa ainoan tarjouksen tehneelle IT Config Ireland Ltd:lle seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta on 10 500,00 euroa (kymmentuhatta viisisataa).
2. Kauppaan sisältyy kiinteistöllä olevat liittymät.
3. Kauppakirja on allekirjoitettava kahden kuukauden sisällä siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.
4. Rakennuspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan kaikki rakennusten myyntiin ja maa-alueen myyntiin tai vuokraamiseen liittyvät asiakirjat.

Koska oltiin tehty esittelijän muutetusta 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 muutetun pohjaehdotuksen kannalla vastaavat JAA, ja ne jotka ovat Jolankin esityksen kannalla vastaavat EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 2 JAA -ääntä ja 3 EI -ääntä, 1 tyhjää. Puheenjohtaja totesi, että Jolankin esitys on tullut tilajaoston päätökseksi.

## Tiedoksi

Ostaja, Lauri Lehtinen, Juha Uurtamo



**Hyvinvointilautakunta, § 14, 17.02.2026**

**Tilajaosto, § 13, 18.02.2026**

**Tilajaosto, § 34, 22.04.2026**

**Tilajaosto, § 39, 20.05.2026**

**§ 39**

### **Liikunnallisen nuorisotilan valmistelutilanne**

ROIDno-2026-669

### **Hyvinvointilautakunta, 17.02.2026, § 14**

Valmistelijat / lisätiedot:

Nella Sepänheimo, nuorisopalvelujen johtaja, nella.sepanheimo@rovaniemi.fi

Merja Tervo, palvelualuepäällikkö, merja.tervo@rovaniemi.fi

Pekka Hämäläinen, liikuntajohtaja, pekka.o.hamalainen@rovaniemi.fi

Hannu Pessa, konsernitalouspäällikkö, hannu.pessa@rovaniemi.fi

Juha Välitähti, rakennuspäällikkö, juha.valitalo@rovaniemi.fi

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

Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja, antti.maatta@rovaniemi.fi

#### Liitteet

- 1 Pohjakaaviot
- 2 Ulkoskeittialueen viitesuunnitelma
- 3 Esteettömyysasiakirja
- 4 Lapsivaikutusten arviointi
- 5 Asemapiirustus
- 6 Liikunnallinen nuorisotila hankesuunnitelma
- 7 Vuokralaskelma

#### **Asian tausta**

Rovaniemen kaupungin hyvinvointilautakunta päätti 25.8.2022 (§121) käynnistää liikunnallisen nuorisotilan tarveselvityksen. Selvityksen perusteella on laadittu hankesuunnitelma nuorille suunnatusta monipuolisesta liikunnallisesta toimintaympäristöstä, joka sijoittuu kaupungin omistukseen kesällä 2025 hankittuun kiinteistöön osoitteessa Kairatie 75, C-rakennus. Tarveselvitys on hyväksytty hyvinvointilautakunnan päätöksellä 30.11.2023 (§122).

Liikunnallinen nuorisotila muodostaa saavutettavan ja aktiivisuutta edistävän toimintaympäristön, jossa yhdistyvät nuorisotyön palvelut ja liikunnalliset harrastusmahdollisuudet. Tilan ja siinä järjestettävän toiminnan tavoitteina on lisätä nuorten hyvinvointia, liikkumista, yhdenvertaisia harrastusmahdollisuuksia ja vastata nuorten pitkään esittämään tarpeeseen ympärivuotisista sisäharjoittelutiloista erityisesti skeittauksen ja skuuttauksen osalta.

#### **Hankesuunnitelman sisältö**

Hankesuunnitelmassa esitetään kokonaisuus, joka sisältää mm. sisäskaittialueen kahdessa korkeassa hallitilassa, tanssisalit, kuntosalin, pelihuoneen, studion ja editointitilan, nuorisotilan avokeittiöineen, työpajatilat (maalaamo, verstaas) sekä

kokoustan. Piha-alueelle suunnitellaan ulkoskeittiparkki ja katukoriskenttä. Tilat on suunniteltu esteettömiksi, turvallisiksi, terveellisiksi ja nuorisopalveluiden toiminnan tarpeisiin soveltuviksi. Suunnittelussa on hyödynnetty laajaa asiantuntijatyötä sekä harrastajaryhmiä osallistavaa suunnittelua.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää muutoksia rakennukseen, kuten paloluokan nostamista P3:sta P2:een, äänieristyksen ja akustiikan parannuksia, ilmanvaihdon ja teknisten järjestelmien päivityksiä sekä tilojen käyttötarkoituksen muutokseen liittyviä rakenneteknisiä toimenpiteitä. Esteettömyys on varmistettu erillisen asiantuntijaselvityksen avulla.

Hanke toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita nuorten hyvinvoinnin vahvistamisesta, liikunnallisen elämäntavan edistämisestä ja syrjäytymisen ehkäisystä. Tila muodostaa uudenlaisen, monipuolisen ja vetovoimaisen nuorten harrastus- ja kohtaamispaikan sekä tarjoaa alustan katukulttuurin, liikunnan ja luovan toiminnan kokonaisvaltaiselle kehittämiselle. Hankkeesta on tehty lapsivaikutusten arviointi.

### **Hankesuunnitelman valmistelutyön tulokset**

Hankesuunnitelmatyön tuloksena on, että suunnitellut toiminnot voidaan sijoittaa kohteeseen. Kustannustaso on arvioitua korkeampi, koska rakennuksen paloluokkaa tulee korottaa, mikä edellyttää laajoja muutostöitä. Lisäksi kustannuksia korottaa piha-alueelle sijoitettava skeittaus- ja katukorisalue.

### **Talousarvioon varattujen määrärahojen riittävyys**

Hankkeen kustannusarvio perustuu Rovaniemen kaupungin tilapalvelukeskuksen teettämään laskelmaan (TAKU TM 2025). Kaupungin investointiohjelmassa hankkeelle on varattu 1 M€ vuodelle 2026 ja 1 M€ vuodelle 2027. Varatussa investointimäärärahassa ei ole huomioitu piha-alueelle toteuttavaa skeittaus- ja katukorisaluetta, vaan tarve tälle alueelle on tunnistettu hankesuunnitelman laatimisen aikana.

Rakennustyöt on tarkoitus toteuttaa vuosina 2026–2027. Tilojen arvioidaan valmistuvan käyttöön vuoden 2027 aikana. Käyttötalousvaikutukset huomioidaan vuoden 2027 talousarviossa.

Valmistelun tuloksena arvioitu C-rakennuksen muutostöiden kustannusarvio on noin kolme miljoonaa euroa. Lisäksi pihalle tehtävän skeittaus- ja katukoripalloalueen kustannusarvio on noin miljoona euroa. Määrärahatarve on siis hankesuunnitelman perusteella rakennuksen osalta aiemmin ennakoitun kahden miljoonan euron sijasta kolme miljoonaa euroa ja lisäksi aiemmin ennakoimattoman skeittaus- sekä katukorisalueeseen määrärahatarve on miljoona euroa.

Vuoden 2026 talousarvion mukaan investointiosan sitovuustaso on nettoinvestoinnit toimielimittäin (ml. tilajaosto). Tilapalvelukeskuksen investointien nettosumma on –22 miljoonaa euroa. Sitovuustaso tarkoittaa euromäärää, jota toimielin ei saa ilman kaupunginvaltuuston hyväksymää talousarviomuutosta ylittää talousarviovuoden aikana.

Lähtökohtaisesti toiminta on sopeutettava talousarvion mukaiseksi. Jos sitovuustason ennakoitaan ylittyvän, eikä ylitystä voida lautakunnan sisältä kattaa, tulee ylityksestä tehdä lisätalousarvioesitys kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hallintosäännön mukaisesti talousarviovuoden aikana.

Liikunnallisen nuorisotilan toteuttaminen hankesuunnitelman mukaisesti ei merkitse tilapalvelukeskuksen ja tilajaoston nettoinvestointien ylittymistä talousarviovuonna 2026. Sen sijaan se edellyttää kaksi miljoonaa ennakoitua suuremman määrärahan varaamista vuodelle 2027.

<b>Talousarviomäärärahat</b>	2026	2027	Yhteensä
Investointiosa 2026, tilajaosto	1 milj. euroa	1 milj. euroa	2 milj. euroa
Investointiosa 2026, hyvinvointilautakunta (kalustaminen)	0,2 milj. euroa		0,2 milj. euroa
Yhteensä			2,2 milj. euroa
<b>Hankesuunnitelman mukainen määrärahatarve</b>			
Rakennuksen muutostyöt (tilajaoston investoinnit)	1 milj. euroa	2 milj. euroa	3 milj. euroa
Kalustaminen (hyvinvointilautakunnan investoinnit)		0,26 milj. euroa	0,26 milj. euroa
Skeittaus- ja katukorisalue (hyvinvointilautakunnan investointiosa)		1 milj. euroa	1 milj. euroa
Yhteensä			4,26 milj. euroa

Hankesuunnitelmavaiheessa tehdyt kustannusarviot ovat suuntaa-antavia. Lopullinen määrärahatarve selviää vuonna 2026 tehtävän kilpailutuksen yhteydessä.

### **Käyttötalousvaikutukset**

Rakennus on jo käytössä, joten merkittävin käyttötalousvaikutus aiheutuu poistoista, joiden määrä on arviolta 426 000 euroa vuodessa 10 vuoden ajan. Tämä tarkoittaa sitä, että kaupungin tilikauden yli- tai alijäämä tulos pienenee vuosittain 426 000 eurolla.

### **Liikunnallisen nuorisotilan sovittaminen Kairatie 75:n kokonaisuuteen**

Koska sivistyslautakunta päätti, että Ounasvaaran lukio ei siirry tilapäisesti Kairatie 75:n B-rakennukseen, rakennus jää vajaakäytölle ja on ajankohtaista harkita sen purkamista. Tämä ei ole kuitenkaan este liikunnallisen nuorisotilan toteuttamiselle C-rakennukseen. Sen sijaan pihalle sijoitettavan skeittaus- ja katukoripalloalueen osalta on tehtävä yhteensovittamista Myllärin koulun pihatoimintojen kanssa riippuen toteutettavan alueen laajuudesta. Tämäkään asia ei muodosta estettä hankkeen toteuttamiselle.

### **Toimivalta**



Hallintosäännön 28 §:n mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevien hankesuunnitelmien hyväksymisestä, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Hallintosäännön 30 §:n mukaan tilajaosto päättää kaupungin tilahankinnoista 5 miljoonaan euroon saakka sekä muista tehtäväalueensa pitkävaikutteisista menoista. Yli 5 miljoonan euron rakennus- ja tilahankinnoista tarvitaan talousarvion määrärahapäätöksen lisäksi valtuuston periaatepäätös ennen tilajaoston päätöstä hankinnan varsinaisesta toteuttamisesta.

Hallintosäännön 31 §:n mukaan lautakunta hyväksyy toimialaansa liittyvien tilainvestointihankkeiden tarveselvityksen ja hankesuunnitelman niiltä osin kuin asia ei kuulu valtuuston toimivaltaan.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Merja Tervo, palvelualuepäällikkö

Hyvinvointilautakunta hyväksyy liikunnallisen nuorisotilan hankesuunnitelman. Liikunnallinen nuorisotila sijoitetaan osoitteeseen Kairatie 75, C-rakennus. Koska hankkeen toteuttamista varten tarvitaan aiemmin ennakoidun 2,2 miljoonan euron määrärahan sijasta yhteensä 4,26 miljoonan euron määräraha, ennen toteutuspäätöksen tekemistä tilajaostossa asia saatetaan kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi.

### **Äänestykset**

Jaa = Sanna Kylmäsen esitys

Ei = Laura Maisonvaaran esitys

#### **Jaa**

Sanna Kylmänen

Eero Hietanen

Ilkka Ruotsala

Jukka Mäyrä

#### **Ei**

Antti Pakkanen

Ella Keski-Panula

Laura Maisonvaara

Anu Toivonen

Minna Muukkonen

Jaa = pohjaesitys

Ei = Laura Maisonvaaran esitys

#### **Jaa**

Ella Keski-Panula

Anu Toivonen

#### **Ei**

Jukka Mäyrä

Antti Pakkanen

Minna Muukkonen

Eero Hietanen

Laura Maisonvaara

Sanna Kylmänen  
Ilkka Ruotsala  
Petri Keihäskoski

### **Päätös**

Toimialajohtaja Antti Lassila saapui klo 14.43.

Arkkitehti Eija Rantala ja rakennuspäällikkö Juha Välitalo esittelivät liikunnallisen nuorisotilan hankesuunnitelman, poistuivat kokouksesta klo 15.18.

Lautakunta piti tauon klo 15.18 – 15.30.

Sanna Kylmäsen muutosesitys:

Esitän, että hyvinvointilautakunta ei hyväksy liikunnallisen nuorisotilan hankesuunnitelmaa esitetyssä muodossa, vaan se palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että suunnittelu toteutetaan aiemmin ennakoitun 2,2 miljoonan euron määrärahan sekä alkuperäisen hankeaikataulun puitteissa. Esitän myös, että asia tuodaan lautakunnalle uudelleen päätettäväksi viimeistään huhtikuun 2026 kokoukseen.

Perustelu: Esitetyssä muodossa hankesuunnitelma ylittää merkittävästi alkuperäisen kustannusarvion. Taloudellisesti vastuullinen päätöksenteko edellyttää, että investoinnit pysyvät valtuuston hyväksymän talousarvion puitteissa ja mahdollisille talousarviosta poikkeamille esitetään selkeät ja eri vaihtoehtoihin pohjautuvat vertailukelpoiset perustelut.

Liikunnallisen nuorisotilan eri sijaintivaihtoehdot, sekä niiden kustannus- ja aikatauluvertailu on syytä kartoittaa uudelleen, sillä kaupungin omistaman Kairatie 75 alueen kokonaissuunnitelma on tällä hetkellä avoin. Lopullisessa ratkaisussa tulee huomioida alueen pitkän aikavälin kehittämistavoitteet. Lisäksi on hyvä esittää vaihtoehtoja, miten hankekokonaisuutta voidaan vaiheistaa tai pilkkoa, jotta investointikustannukset olisivat lähempänä alkuperäistä määrärahaa.

Asian palauttaminen valmisteluun mahdollistaa liikunnallisen nuorisotilan sijainnin, toimintojen sekä taloudellisen vertailun varmistamisen.

Esitystä kannatti Jukka Mäyrä.

-----

Laura Maisonvaaran muutosesitys:

Esitän, että liikunnallinen nuorisotila palautetaan valmisteluun ja tuodaan uudelleen päätettäväksi viimeistään huhtikuun 2026 kokoukseen. Jatkovalmistelussa tulee:

1. Tarkastella olemassa olevat sijaintivaihtoehdot,
2. Esittää eri sijaintivaihtoehtojen kustannus- ja aikatauluvertailut,
3. Esittää vaihtoehtoja, joilla hankekokonaisuutta voidaan vaiheistaa siten, että investointikustannus on lähempänä alkuperäistä määrärahaa ja kokonaisuus on toteutettavissa ilman tarpeettomia lisäviiveitä.

Esitystä kannatti Antti Pakkanen.



Koska on tehty kaksi palvelualuepäällikön pohjaesityksestä poikkeavaa kannatettua esitystä, puheenjohtaja totesi, että asiasta on äänestettävä. Äänestystapa sähköinen äänestys,

Ensimmäinen äänestys:

Jaa = Sanna Kylmäsen muutosesitys.

Ei = Laura Maisonvaaran muutosesitys.

Äänestyksen tulos: Jaa 4 ääntä, Ei 5 ääntä

Jäsen Petri Keihäskoski palasi kokoukseen klo 16.03.

Toinen äänestys:

Jaa = palvelualuepäällikön pohjaesitys

Ei = Laura Maisonvaaran muutosesitys

Äänestyksen tulos: Jaa 2 ääntä, Ei 8 ääntä

Puheenjohtaja totesi, että hyvinvointilautakunnan päätökseksi tuli Laura Maisonvaaran muutosesitys:

Liikunnallinen nuorisotila palautetaan valmisteluun ja tuodaan uudelleen päätettäväksi viimeistään huhtikuun 2026 kokoukseen. Jatkovalmistelussa tulee:

1. Tarkastella olemassa olevat sijaintivaihtoehdot,
2. Esittää eri sijaintivaihtoehtojen kustannus- ja aikatauluvertailut,
3. Esittää vaihtoehtoja, joilla hankekokonaisuutta voidaan vaihteistaa siten, että investointikustannus on lähempänä alkuperäistä määrärahaa ja kokonaisuus on toteutettavissa ilman tarpeettomia lisäviiveitä.

## Tilajaosto, 18.02.2026, § 13

Valmistelijat / lisätiedot:

Nella Sepänheimo, nuorisopalvelujen johtaja, nella.sepanheimo@rovaniemi.fi

Merja Tervo, palvelualuepäällikkö, merja.tervo@rovaniemi.fi

Pekka Hämäläinen, liikuntajohtaja, pekka.o.hamalainen@rovaniemi.fi

Hannu Pessa, konsernitalouspäällikkö, hannu.pessa@rovaniemi.fi

Juha Väitalo, rakennuspäällikkö, juha.valitalo@rovaniemi.fi

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

Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja, antti.maatta@rovaniemi.fi

## Liitteet

- 1 Pohjakaaviot
- 2 Ulkoskeittialueen viitesuunnitelma
- 3 Esteettömyysasiakirja
- 4 Lapsivaikutusten arviointi
- 5 Asemapiirustus
- 6 Liikunnallinen nuorisotila hankesuunnitelma

## Asian tausta

Rovaniemen kaupungin hyvinvointilautakunta päätti 25.8.2022 (§121) käynnistää liikunnallisen nuorisotilan tarveselvityksen. Selvityksen perusteella on laadittu

hankesuunnitelma nuorille suunnatusta monipuolisesta liikunnallisesta toimintaympäristöstä, joka sijoittuu kaupungin omistukseen kesällä 2025 hankittuun kiinteistöön osoitteessa Kairatie 75, C-rakennus. Tarveselvitys on hyväksytty hyvinvointilautakunnan päätöksellä 30.11.2023 (§122).

Liikunnallinen nuorisotila muodostaa saavutettavan ja aktiivisuutta edistävän toimintaympäristön, jossa yhdistyvät nuorisotyön palvelut ja liikunnalliset harrastusmahdollisuudet. Tilan ja siinä järjestettävän toiminnan tavoitteina on lisätä nuorten hyvinvointia, liikkumista, yhdenvertaisia harrastusmahdollisuuksia ja vastata nuorten pitkään esittämään tarpeeseen ympärivuotisista sisäharjoittelutiloista erityisesti skeittauksen ja skuuttauksen osalta.

### **Hankesuunnitelman sisältö**

Hankesuunnitelmassa esitetään kokonaisuus, joka sisältää mm. sisäskeittialueen kahdessa korkeassa hallitilassa, tanssisalit, kuntosalin, pelihuoneen, studion ja editointitilan, nuorisotilan avokeittiöineen, työpajatilat (maalaamo, verstaas) sekä kokoustilan. Piha-alueelle suunnitellaan ulkoskeittiparkki ja katukoriskenttä. Tilat on suunniteltu esteettömiksi, turvallisiksi, terveellisiksi ja nuorisopalveluiden toiminnan tarpeisiin soveltuviksi. Suunnittelussa on hyödynnetty laajaa asiantuntijatyötä sekä harrastajaryhmiä osallistavaa suunnittelua.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää muutoksia rakennukseen, kuten paloluokan nostamista P3:sta P2:een, äänieristyksen ja akustiikan parannuksia, ilmanvaihdon ja teknisten järjestelmien päivityksiä sekä tilojen käyttötarkoituksen muutokseen liittyviä rakenneteknisiä toimenpiteitä. Esteettömyys on varmistettu erillisen asiantuntijaselvityksen avulla.

Hanke toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita nuorten hyvinvoinnin vahvistamisesta, liikunnallisen elämäntavan edistämisestä ja syrjäytymisen ehkäisystä. Tila muodostaa uudenlaisen, monipuolisen ja vetovoimaisen nuorten harrastus- ja kohtaamispaikan sekä tarjoaa alustan katukulttuurin, liikunnan ja luovan toiminnan kokonaisvaltaiselle kehittämiselle. Hankkeesta on tehty lapsivaikutusten arviointi.

### **Hankesuunnitelman valmistelutyön tulokset**

Hankesuunnitelmatyön tuloksena on, että suunnitellut toiminnot voidaan sijoittaa kohteeseen. Kustannustaso on arvioitua korkeampi, koska rakennuksen paloluokkaa tulee korottaa, mikä edellyttää laajoja muutostöitä. Lisäksi kustannuksia korottaa piha-alueelle sijoitettava skeittaus- ja katukorisalue.

### **Talousarvion varattujen määrärahojen riittävyys**

Hankkeen kustannusarvio perustuu Rovaniemen kaupungin tilapalvelukeskuksen teettämään laskelmaan (TAKU TM 2025). Kaupungin investointiohjelmassa hankkeelle on varattu 1 M€ vuodelle 2026 ja 1 M€ vuodelle 2027. Varatussa investointimäärärahassa ei ole huomioitu piha-alueelle toteuttavaa skeittaus- ja katukorisaluetta, vaan tarve tälle alueelle on tunnistettu hankesuunnitelman laatimisen aikana.

Rakennustyöt on tarkoitus toteuttaa vuosina 2026–2027. Tilojen arvioidaan valmistuvan käyttöön vuoden 2027 aikana. Käyttötalousvaikutukset huomioidaan vuoden 2027 talousarviossa.



Valmistelun tuloksena arvioitu C-rakennuksen muutostöiden kustannusarvio on noin kolme miljoonaa euroa. Lisäksi pihalle tehtävän skeittaus- ja katukoripalloalueen kustannusarvio on noin miljoona euroa. Määrärahatarve on siis hankesuunnitelman perusteella rakennuksen osalta aiemmin ennakoitun kahden miljoonan euron sijasta kolme miljoonaa euroa ja lisäksi aiemmin ennakoimattoman skeittaus- sekä katukorisalueeseen määrärahatarve on miljoona euroa.

Vuoden 2026 talousarvion mukaan investointiosan sitovuustaso on nettoinvestoinnit toimielimittäin (ml. tilajaosto). Tilapalvelukeskuksen investointien nettosumma on -22 miljoonaa euroa. Sitovuustaso tarkoittaa euromäärää, jota toimielin ei saa ilman kaupunginvaltuuston hyväksymää talousarviomuutosta ylittää talousarviovuoden aikana.

Lähtökohtaisesti toiminta on sopeutettava talousarvion mukaiseksi. Jos sitovuustason ennakoitaan ylittyvän, eikä ylitystä voida lautakunnan sisältä kattaa, tulee ylityksestä tehdä lisätalousarvioesitys kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hallintosäännön mukaisesti talousarviovuoden aikana.

Liikunnallisen nuorisotilan toteuttaminen hankesuunnitelman mukaisesti ei merkitse tilapalvelukeskuksen ja tilajaoston nettoinvestointien ylittymistä talousarviovuonna 2026. Sen sijaan se edellyttää kaksi miljoonaa ennakoitua suuremman määrärahan varaamista vuodelle 2027.

<b>Talousarviomäärärahat</b>	2026	2027	Yhteensä
Investointiosa 2026, tilajaosto	1 milj. euroa	1 milj. euroa	2 milj. euroa
Investointiosa 2026, hyvinvointilautakunta (kalustaminen)	0,2 milj. euroa		0,2 milj. euroa
Yhteensä			2,2 milj. euroa
<b>Hankesuunnitelman mukainen määrärahatarve</b>			
Rakennuksen muutostyöt (tilajaoston investoinnit)	1 milj. euroa	2 milj. euroa	3 milj. euroa
Kalustaminen (hyvinvointilautakunnan investoinnit)		0,26 milj. euroa	0,26 milj. euroa
Skeittaus- ja katukorisalue (hyvinvointilautakunnan investointiosa)		1 milj. euroa	1 milj. euroa
Yhteensä			4,26 milj. euroa

Hankesuunnitelmavaiheessa tehdyt kustannusarviot ovat suuntaa-antavia. Lopullinen määrärahatarve selviää vuonna 2026 tehtävän kilpailutuksen yhteydessä.

### **Käyttötalousvaikutukset**

Rakennus on jo käytössä, joten merkittävin käyttötalousvaikutus aiheutuu poistoista, joiden määrä on arviolta 426 000 euroa vuodessa 10 vuoden ajan. Tämä tarkoittaa

sitä, että kaupungin tilikauden yli- tai alijäämä tulos pienenee vuosittain 426 000 eurolla.

### **Liikunnallisen nuorisotilan sovittaminen Kairatie 75:n kokonaisuuteen**

Koska sivistyslautakunta päätti, että Ounasvaaran lukio ei siirry tilapäisesti Kairatie 75:n B-rakennukseen, rakennus jää vajaakäytölle ja on ajankohtaista harkita sen purkamista. Tämä ei ole kuitenkaan este liikunnallisen nuorisotilan toteuttamiselle C-rakennukseen. Sen sijaan pihalle sijoitettavan skeittaus- ja katukoripalloalueen osalta on tehtävä yhteensovittamista Myllärin koulun pihatoimintojen kanssa riippuen toteutettavan alueen laajuudesta. Tämäkään asia ei muodosta estettä hankkeen toteuttamiselle.

### **Toimivalta**

Hallintosäännön 28 §:n mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevien hankesuunnitelmien hyväksymisestä, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Hallintosäännön 30 §:n mukaan tilajaosto päättää kaupungin tilahankinnoista 5 miljoonaan euroon saakka sekä muista tehtäväalueensa pitkävaikutteisista menoista. Yli 5 miljoonan euron rakennus- ja tilahankinnoista tarvitaan talousarvion määrärahapäätöksen lisäksi valtuuston periaatepäätös ennen tilajaoston päätöstä hankinnan varsinaisesta toteuttamisesta.

Hallintosäännön 31 §:n mukaan lautakunta hyväksyy toimialaansa liittyvien tilainvestointihankkeiden tarveselvityksen ja hankesuunnitelman niiltä osin kuin asia ei kuulu valtuuston toimivaltaan.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää merkitä asian tiedoksi.

### **Päätös**

Tilajaosto päätti yksimielisesti henkilöstö- ja hallintojohtajan päätösehdotuksen mukaisesti.

Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 16.02.

---

## **Tilajaosto, 22.04.2026, § 34**

Valmistelijat / lisätiedot:

Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja, antti.maatta@rovaniemi.fi  
Juha Välitälo, rakennuspäällikkö, juha.valitalo@rovaniemi.fi

Hyvinvointilautakunta päätti 17.2.2026 § 14, että

Liikunnallinen nuorisotila palautetaan valmisteluun ja tuodaan uudelleen päätettäväksi viimeistään huhtikuun 2026 kokoukseen. Jatkovalmistelussa tulee:  
1. Tarkastella olemassa olevat sijaintivaihtoehdot,  
2. Esittää eri sijaintivaihtoehtojen kustannus- ja aikatauluvertailut,

3. Esittää vaihtoehtoja, joilla hankekokonaisuutta voidaan vaiheistaa siten, että investointikustannus on lähempänä alkuperäistä määrärahaa ja kokonaisuus on toteutettavissa ilman tarpeettomia lisäviiveitä.

Asiaa on valmisteltu hyvinvointilautakunnan päätöksen mukaisesti. Vaihtoehtoja on vertailtu seuraavasti:

#### 1. Kairatie 75 C

Kustannukset: Toteuttamalla tarveselvityksen mukaiset sisätilat ja jättämällä ulkoalueet toteuttamatta, kohde voidaan toteuttaa 2,7 miljoonan euron budjetilla.

Aikataulu: Kohde valmistuu vuoden 2027 loppuun mennessä, jos päätös toteutuksesta tehdään huhti-toukokuussa 2026.

Arviointi: Supistetussa muodossa toteutettuna hanke voidaan toteuttaa lähellä alkuperäistä budjettia olevalla määrärahalla ja ilman lisäviivettä. Tässä muodossa toteutettuna kohde vastaa alkuperäiseen tarpeeseen sisäskaittipaikan toteuttamisesta ja sisältää myös muita toimintoja kuten kunto- ja tanssisalit.

#### 2. Uudisrakennus soveltuvaan sijaintiin

Kustannukset: Kohde vaatii suunnittelun valittavaan sijaintiin. 1700 neliömetrin laajuudella, johon sisältyy skeittihalli, nuorisotila, mediatila /neuvottelutila, henkilökuntatilat, kustannusarvio on 3500 eur neliöhinnalla noin 6 miljoonaa euroa. Kustannusarvio tarkentuu tontin pohjaolosuhteiden ja hankesuunnittelun keen täsmentymisen jälkeen.

Aikataulu: Kohde valmistuu vuoden 2028 lopussa jos löytyy sijainti, johon kohde voidaan sijoittaa ilman kaavamuutosta.

Arviointi: Uudisrakennus tarjoaa pisimmän elinkaaren mutta on kustannuksiltaan kalliimpi ja aikataulultaan hitaampi kuin vaihtoehto 1.

#### 3. Olemassa olevan hallin ostaminen ja muuntaminen kaupungin käyttöön

Kustannukset: Valmiin hallin ostaminen edellyttää hallin kunnan ja hankintahinnan arviointia. Kohteen laajuuden ja kunnan mukaisesti kustannukset voivat olla kokonaisuutena uudisrakennuksen luokkaa tai jopa suuremmat. Tavanomaisesti kuntoarvion teettää ja maksaa kohteen myyjä. Korjauskustannusnusteen laatisesta yleensä vastaa ostaja.

Aikataulu: Hankintahinnan arviointi ja kuntotutkimustien toteuttaminen sekä myyjän kanssa käytävät neuvottelut voidaan toteuttaa kesän ja syksyn aikana. Mikäli tämän jälkeen tehtäisiin ostopäätös, hankesuunnittelu, varsinainen suunnittelu, päätöksenteko ja kilpailutus vievät aikaa noin 12 kuukautta ja muutosten toteuttaminen laajuuden mukaan noin 12 kuukautta. Mikäli kohde pitäisi purkaa ja toteuttaa tilalle uudisrakennus, toteutusvaihe vie aikaa 30 kuukautta sisältäen hankesuunnittelun, kilpailutuksen, päätöksenteon ja toteutuksen.

Arviointi: Jos hallin sijainti on hyvä, se voi tukea alueen muita kunnallisia palveluita. Valmiiksi kaavoitettuja hyviä rakennuspaikkoja on vähän. Toisaalta valmiin, elinkaaren loppupäätä lähestyvän hallin hankkiminen voi olla käyttö- ja investointikustannuksiltaan kallis sekä jäljellä olevan elinkaaren kannalta vaihtoehtoja 1 ja 2 lyhyempi. Tästä johtuen on syytä toteuttaa kohteeseen riittävät laajat

kuntotutkimukset rakenteiden kunnan selvittämiseksi. Näin voidaan välttää sen riskin toteutuminen, että hankittu rakennus osoittautuisi esimerkiksi sisäilman laadun, talotekniikan kunnan tai esimerkiksi mikrobivaurioiden osalta ennakoitua huonokuntoisemmaksi.

Kaikkien vaihtoehtojen kustannuksia voidaan pienentää supistamalla neliöiden määrää ja laatua sisätiloissa sekä jättämällä ulkoalueiden toteuttaminen myöhempään vaiheeseen. Suppeampi toteutussisältö myös nopeuttaa toteutuksen aikataulua.

Vaihtoehto, jolla päästään lähimmäs alkuperäistä budjettia ja jolla hanke voidaan toteuttaa alkuperäisellä aikataululla, on vaihtoehto 1. Vaihtoehdot 2 ja 3 ovat kustannuksiltaan kalliimpia ja aikataulultaan hitaampia, mutta myös ne ovat toteutettavissa olevia vaihtoehtoja, joilla on omat etunsa, jotka on kuvattu edellä.

Koska jatkovalmistelu aiheuttaa vaihtoehdosta riippuen lisäkustannuksia ja siihen kuluu myös aikaa, on tärkeää, että päättäjät linjaavat jatkovalmistelun suuntaa.

Toimivalta

Hallintosäännön 28 §:n mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevien hankesuunnitelmien hyväksymisestä, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Hallintosäännön 30 §:n mukaan tilajaosto päättää kaupungin tilahankinnoista 5 miljoonaan euroon saakka sekä muista tehtävälueensa pitkävaikutteisista menoista. Yli 5 miljoonan euron rakennus- ja tilahankinnoista tarvitaan talousarvion määrärahapäätöksen lisäksi valtuuston periaatepäätös ennen tilajaoston päätöstä hankinnan varsinaisesta toteuttamisesta. Tilajaosto vastaa kaupungin omistuksessa tai hallinnassa olevista rakennuksista ja toimitiloista sekä niiden rakennuttamisesta, ylläpidosta, peruskorjauksesta ja vuokrauksesta kaupungille ja edelleen kaupungin eri toimintojen käyttöön sekä edellä mainittujen tilojen terveellisyydestä ja turvallisuudesta. Tilajaosto vastaa tilahankkeiden hankesuunnittelusta ja toteuttamisesta, sekä teetättää toimialoille toimitilaratkaisujen hankesuunnitelmia.

Hallintosäännön 31 §:n mukaan lautakunta hyväksyy toimialaansa liittyvien tilainvestointihankkeiden tarveselvityksen ja hankesuunnitelman niiltä osin kuin asia ei kuulu valtuuston toimivaltaan.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää merkitä asian valmistelutilanteen tiedoksi.

### **Päätös**

Henkilöstö- ja hallintojohtaja Antti Määttä ja rakennuspäällikkö Juha Välihalo kertoivat tilajaostolle liikunnallisen nuorisotilan valmistelutilanteesta.

Merkittiin tiedoksi.

Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 15.45.



---

## Tilajaosto, 20.05.2026, § 39

Valmistelija / lisätiedot:

Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja, antti.maatta@rovaniemi.fi  
Juha Väliatalo, rakennuspäällikkö, juha.valitalo@rovaniemi.fi

Liikunnallisen nuorisotilan valmistelutilanne on seuraava:

### Kairatie 75 C

- Vaihtoehto on toteutusvalmis.
- Laajuus 1200 br-m<sup>2</sup>.
- Kustannusarvio 2,7 miljoonaa euroa, neliöhinta noin 2250 euroa.

### Uudisrakennus

- Tilaohjelma on päivitetty käyttäjien ja arkkitehdin toimesta.
- Laajuus on edelleen 1700 br-m<sup>2</sup>, neliöhinta noin 3500 euroa.
- Kartoitetaan sijaintivaihtoehtoja.
- Kustannusarvio 6 miljoonaa euroa, laskenta käynnissä, kustannusarvio tulee tarkentumaan olennaisesti.

### Olemassa oleva halli

- Hallin omistaja on luvannut teettää hallista kuntoarvion, selvitämme aikataulun.
- Myyjän näkemys kiinteistön arvosta on saatu tietoon.
- Tilapalvelukeskus teettää hallista ulkopuolisella arvioitsijalla arvion.
- Kustannusarviota korjauksista ei vielä ole voitu tehdä, koska tarvittavia tietoja kiinteistön kunnosta ei ole.

### Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee asian valmistelutilanteen tiedoksi.

### Äänestykset

JAA pohjaesitys

Ei Pakkasen esitys

### Jaa

Heikki Luiro

### Ei

Mari Jolanki

Antti Pakkanen

Elina Holm

Henri Ramberg

Katri Kerola

### Päätös

Antti Pakkanen esitti Mari Jolangin kannattamana, että tilajaosto päättää merkitä valmistelutilanteen tiedoksi sekä käynnistää ensisijaisesti selvityksen olemassa olevan Rollohallin käyttöönoton mahdollisuuksista liikunnallisen nuorisotilan toteuttamiseksi.



Kairatie 75 C:n vaihtoehto ja mahdollinen uudisrakennus pidetään valmistelussa toissijaisina ratkaisuina, kunnes olemassa olevan hallin hyödyntämismahdollisuudet on selvitetty riittävällä tarkkuudella.

Koska oltiin tehty esittelijän 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 pohjaehdotuksen kannalla vastaavat JAA, ja ne jotka ovat Pakkasen esityksen kannalla vastaavat EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 1 JAA -ääntä ja 5 EI -ääntä, 0 tyhjää. Puheenjohtaja totesi, että Pakkasen esitys on tullut tilajaoston päätökseksi.

#### **Tiedoksi**

-



**§ 40**

**Esittelijä poisti asian esityslistalta**

ROIDno-2026-2828



## § 41

### Kaupungintalo - vuokrasopimus - Neve Oy

ROIDno-2025-1869

Valmistelija / lisätiedot:

Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja, antti.maatta@rovaniemi.fi  
Lauri Lehtinen, kiinteistömanageri, lauri.lehtinen@rovaniemi.fi

Henkilöstö- ja hallintojohtaja on päättänyt viranhaltijapäätöksessä 24.4.2025 § 27 hyväksyä esivuokrasopimuksen Kaupungintalolta Neve Oy:lle vuokrattavista tiloista. Esivuokrasopimuksessa on sovittu myöhemmin allekirjoitettavan varsinaisen vuokrasopimuksen keskeisistä ehdoista. Varsinainen vuokrasopimus on esivuokrasopimuksessa sovittu allekirjoitettavaksi osapuolten välillä viimeistään keväällä 2026.

Rovaniemen kaupungin ja Neve Oy:n välisissä vuokrasopimusneuvotteluissa on neuvoteltu tilojen vuokraamisesta Neve Oy:lle seuraavin keskeisin ehdoin:

1. Sopimus on toistaiseksi voimassa oleva 1.6.2027 alkaen, tilojen hallintaoikeus alkaa 1.5.2027 alkaen.
2. Tilojen pinta-ala on yhteensä 1319 m<sup>2</sup>, joista 3. kerroksessa on 1091 m<sup>2</sup>, ja 0. kerroksessa on 228 m<sup>2</sup>
2. Vuokra on yhteensä 29 164 €/kk. Vuokra sisältää käyttö- ja pääomakulut. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin 1951:10 = 100 mukaan. Sopimuksen solmimisajankohdan indeksilukuna käytetään 5/2026 voimassa olevaa pistelukua ja tarkistus suoritetaan aina vastaavan kuukauden pistelukua käyttäen. Tarkistus tulee voimaan aina 1.1. alkaen. Vuokran ensimmäinen tarkastusajankohta on 1.1.2028. Mikäli indeksitarkistus on alentava, pysyy vuokra siinä tapauksessa entisellään.
3. Vuokraan sisältyy muunmuassa lämmitys, sähkö, vesi- ja jätevesi, kiinteistöhoito, kunnossapito, jätehuolto ja isännöinti. Tarkemmin osapuolten välisestä vastuunjaosta on sovittu vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.
4. Lisäinvestoinnin kustannus on 151.781 €, maksu suoritetaan vuokranantajalle ennen hallintaoikeuden alkua.
5. Vuokrasopimuksen molemminpuolinen irtisanomisaika on 12 kk. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisaika on 1.1.2037. Molempien osapuolten hyväksyessä, voidaan irtisanominen toteuttaa myös aikaisemmin.

Hallintosäännön 4. luvun 30 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan tilajaosto päättää hallinnassaan olevien rakennettujen kiinteistöjen, rakennusten ja jälleen vuokrattavien huoneistojen vuokrauksesta.

#### Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja



Tilajaosto päättää, että Neve Oy:lle vuokrataan yllä mainitut tilat Kaupungintalolta ja henkilöstö- ja hallintojohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan varsinainen vuokrasopimus vuokranantajan puolesta kuvauksessa mainituin ehdoin.

**Päätös**

Tilajaosto päätti yksimielisesti henkilöstö- ja hallintojohtajan päätösehdotuksen mukaisesti.

**Tiedoksi**

Neve Oy, Lauri Lehtinen, Maria Granberg, Hannu Pessa

§ 42

**Rakennuksen myyntiin asettaminen - Sinetän hammashoitola - ja neuvola**

ROIDno-2026-2839

Valmistelija / lisätiedot:

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

Tilapalvelukeskuksen hallinnassa on osoitteessa Koulurinteentie 18, 97220 Sinettä (kiinteistötunnus 698-408-31-35) sijaitsevan Sinetän hammashoitola- ja neuvolarakennuksen. Rakennus kuuluu Sinetän osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (Py). Rakennus on valmistunut vuonna 1985 ja sen kokonaisala on 214 m<sup>2</sup>.

Sinetän hammashoitola ja neuvolatilat on vuokrattu Lapin hyvinvointialueelle. Rakennuksen käyttömahdollisuuksia Rovaniemen Kaupungin omaan palvelutuotantoon on selvitetty Sinetän kirjaston sekä Sinetän nuorisotila Zillarin käyttöön yhdessä vapaa-ajan palveluiden kanssa. Selvitystyön etenemisen myötä on varmistunut, etteivät tilat sovellu tarkoituksenmukaisesti kirjaston eikä nuorisotila Zillarin käyttöön. Koska rakennuksessa ei ole lainkaan Rovaniemen kaupungin omaa palvelutuotantoa, voi Rovaniemen kaupungin tulkita toimivan tilojen osalta kilpailluilla markkinoilla, joka kuntalain 126 § myötä voi muodostaa yhtiöittämisvelvoitteen kohteelle.

Hallintosäännön 30 §:n mukaan tilajaosto päättää hallinnassaan olevien rakennettujen kiinteistöjen sekä vuokramaalla olevien rakennusten ostamisesta, myymisestä ja muusta luovuttamisesta kaupunginvaltuuston päättämät maapoliittiset linjaukset huomioiden sekä päättää rajoista, joiden mukaan muut toimitelimet ja viranhaltijat voivat päättää edellä mainituista toimista.

**Ehdotus**

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää myydä julkisella tarjouskilpailulla osoitteessa Koulurinteentie 18 sijaitsevan Sinetän hammashoitola- ja neuvolarakennuksen ja rakennuksen maapohja vuokrataan/myydään rakennuksen ostajalle erillisellä päätöksellä. Rakennuspäällikkö valtuutetaan päättämään kaikista myyntiä valmistelevista toimista. Lopullisen myyntipäätöksen rakennuksesta tekee tilajaosto.

**Päätös**

Henkilöstö- ja hallintojohtaja teki kokouksessa muutetun päätösehdotuksen:

Tilajaosto päättää myydä julkisella tarjouskilpailulla osoitteessa Koulurinteentie 18 sijaitsevan Sinetän hammashoitola- ja neuvolarakennuksen ja rakennuksen maapohja vuokrataan rakennuksen ostajalle erillisellä päätöksellä. Myyntiprosessin yhteydessä selvitetään ostajan kohteelle suunnittelema käyttötarkoitus. Rakennuspäällikkö valtuutetaan päättämään kaikista myyntiä valmistelevista toimista. Lopullisen myyntipäätöksen rakennuksesta tekee tilajaosto.



Tilajaosto päätti yksimielisesti henkilöstö- ja hallintojohtajan muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

**Tiedoksi**

Lauri Lehtinen



## § 43

### Ounasvaaran lukion uudisrakennushankkeen toteuttaminen

ROIDno-2026-2931

Valmistelija / lisätiedot:

Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja, antti.maatta@rovaniemi.fi  
Juha Välihalo, rakennuspäällikkö, juha.valitalo@rovaniemi.fi

#### Liitteet

1 Luonnos LappiAreenan yläpuolinen alue

Verkkajulkisuus rajoitettu

2 Ounasvaaran lukion perustamiskustannuslisa# - Perustamiskustannukset 12.5.2026.pdf

Verkkajulkisuus rajoitettu

3 Ounasvaaran lukion perustamisolosuhteiden kustannusvaikutus, Rovaniemi 12.5.2026.pdf

Verkkajulkisuus rajoitettu

4 Luonnos päärakennuksen viereinen sijainti

Verkkajulkisuus rajoitettu

Sivistyslautakunta on päättänyt 11.12.2024 § 134 hyväksyä Ounasvaaran lukion tarveselvityksen ja käynnistää Ounasvaaran lukion uusien tilojen hankesuunnittelun vaihtoehto 1:n mukaisesti Ounasvaaralle Santasportin yhteyteen. Hankesuunnittelua on toteutettu tämän päätöksen mukaisesti siten, että uudisrakennusta on suunniteltu Santasportin päärakennuksen välittömään läheisyyteen arkkitehdin toimesta. Lisäksi asiaan liittyen on selvitetty suunniteltuun sijaintiin liittyviä ja hankkeen toteuttamiseksi välttämättä ratkaistavia asioita.

Hankesuunnittelun edettyä on tullut esille asioita, joiden vaikutusta hankkeen toteutukseen tulee arvioida ennen kuin hankesuunnittelu tähän sijaintiin viedään loppuun asti. Näitä asioita ovat päärakennuksen välittömässä läheisyydessä olevan sijainnin osalta:

1. Osa rakennuksesta joudutaan rakentamaan maata vasten ja vastaavasti toinen puoli rakennuksesta rakennetaan paksun penkkauksen varaan. Maata vasten rakennettava osa edellyttää onnistumista kosteusteknisissä ratkaisuissa ja vastaavasti penkkaus altistaa rakennuksen painumille.
2. Työaikaiset järjestelyt vaativat tarkkaa suunnittelua, koska rinnetontti on haastava työmaajärjestelyjen osalta. Varastointi, nostot ja sosiaalilat ovat tasamaan tonttiin verrattuna selkeästi kustannuksia nostavia.
3. Rakennuspaikalla oleva tekniikka edellyttää niiden siirtämistä ja niiden siirtokustannukset tulevat Rovaniemen kaupungin vastattavaksi.
4. Rakennuksen esteettömyyselvytys on vielä keskeneräinen, mutta esteettömyyden osalta tontti tulee olemaan erittäin haastava.
5. Rakennuspaikan ahtauden ja rинnesijainnin vuoksi tilat joudutaan rakentamaan vähintään kolmeen kerrokseen. Tämä vaikuttaa epäedullisesti tilojen toiminnallisuuteen, koska luokat sijoitetaan erilleen eikä ole avaraa yhteistä, vuorovaikutusta tukevaa tilaa. Rakennuspaikka ja rakennuksen kolmeen kerrokseen sijoittaminen tuovat myös

huonetilaohjelmaan rakennettavia neliöitä lisää mm. aulatiloista, porraskäytävistä ja yhdyskäytävästä.

6. Ateriapalvelujen tuottaminen lukiolaisille Redun toimesta tuottaa korkeammat kustannukset kaupungin omaan tuotantoon nähden. Suunniteltuun sijaintiin on haasteellista sijoittaa keittiö- ja ruokailutilaa, esimerkiksi huolto on vaikea järjestää rinnemaaston vuoksi.
7. Redun ateriapalvelujen hyödyntäminen ja Santasportin päärakennukseen liittyminen aiheuttaa todennäköisesti kaupungille merkittäviä lisäkustannuksia, joiden tarkkaa määrää on tässä vaiheessa vaikeaa arvioida.
8. Edellä mainittujen asioiden vaikutus hankkeen kustannuksiin ennakoidaan olevan kaksi miljoonaa euroa. Kustannusvaikutuksen laskenta on parhaillaan menossa.

Ottaen huomioon edellä todetut haasteet on nyt ratkaistava, että jatketaanko kohteen suunnittelua päärakennuksen yhteyteen vai jatketaanko hankesuunnittelua Lappi-areenan yläpuolella sijaitsevalle paikalle. LappiAreenan yläpuolisen rakennuspaikan osalta olennaiset tekijät ovat:

1. Rakennuspaikka on tasainen ja mahdollistaa toteutuksen toiminnallisesti edullisella tavalla.
2. Esteettömyysratkaisut on selkeästi helpompi toteuttaa.
3. Sijainti on maanrakennuskustannuksiltaan huomattavasti edullisempi rinnerakentamiseen verrattuna ja rakentamiskustannukset ovat myös kokonaisuutena edullisemmat.
4. Ateriapalvelut voidaan toteuttaa rakentamalla keittiö ja monikäyttöinen ravintolasali uudisrakennukseen. Ravintolasali tuo rakennukseen väljyyden tuntua ja mahdollistaa oppilaille tilojen hyötykäytön ruokailuaikojen ulkopuolella. Vaihtoehtoisesti ateriapalvelut voidaan toteuttaa ostamalla ne Redulta.

Toiminnallisessa mielessä lukion sijoittaminen päärakennuksen yhteyteen tarjoaa käyttäjille mahdollisuuden siirtyä kaupungin ja Redun tilojen välillä yhdyskäytävää pitkin. Toisaalta Redu ei ole vuokraamassa tiloja uudisrakennuksesta. LappiAreenan yläpuolella sijaitsevalta paikalta on päärakennukselle suhteellisen lyhyt 250 metrin matka joka mahdollistaa erilaisten urheiluopiston alueella sijaitsemiseen liittyvien etujen hyödyntämisen.

### **Kustannukset**

Rakentaminen päärakennuksen viereen on noin 2 miljoonaa euroa kalliimpaa verrattuna siihen, että lukio rakennettaisiin LappiAreenan yläpuoliselle alueelle. Jos uudisrakennukseen rakennetaan keittiö ja ruokasali, se tuo sijainnista riippumatta noin 1,6 miljoonan euron lisäkustannuksen.

### **Toimivalta**

Hallintosäännön 28 §:n mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevien hankesuunnitelmien hyväksymisestä, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Hallintosäännön 30 §:n mukaan kaupunginhallituksen tilajaosto vastaa tilahankkeiden hankesuunnittelusta ja toteuttamisesta, sekä teettää toimialoille toimitilaratkaisujen hankesuunnitelmia. Lisäksi tilajaosto vastaa kaupungin omistuksessa tai hallinnassa

olevista rakennuksista ja toimitiloista sekä niiden rakennuttamisesta, ylläpidosta, peruskorjauksesta ja vuokrauksesta kaupungille ja edelleen kaupungin eri toimintojen käyttöön sekä edellä mainittujen tilojen terveellisyydestä ja turvallisuudesta. Tilajaosto myös vastaa yli 5 miljoonan euron rakennus- ja tilahankintojen valmistelusta.

Edellä todetun johdosta tilajaosto on toimivaltainen päättämään hankesuunnitelman valmistelun yhteydessä lukiorakennuksen tarkasta sijainnista. Kaupunginvaltuusto päättää siitä, että hyväksyykö se kyseiseen sijaintiin laadittua hankesuunnitelmaa.

Koska kyseessä on yli 5 miljoonan euron rakennushankinta, tarvitaan talousarvion määrärahapäätöksen lisäksi valtuuston periaatepäätös ennen tilajaoston päätöstä hankinnan varsinaisesta toteuttamisesta.

### **Yhteenveto**

Ounasvaaran lukion rakentaminen LappiAreenan yläpuoliselle alueelle on toiminnallisesti ja taloudellisesti edullisempi vaihtoehto, koska rakennuspaikka mahdollistaa toiminnallisesti olennaisesti paremman rakennuksen toteuttamisen ja koska rakennuskustannukset ovat noin kaksi miljoonaa euroa edullisemmat. Vaihtoehdon riskit ovat myös pienemmät niin rakentamisen osalta kuin myös toiminnallisesti, koska tässä vaihtoehdossa kaupunki ei ole riippuvainen Redun tekemistä ratkaisuista esimerkiksi yhdyskäytävän toteuttamisen osalta.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää siitä, mihin sijaintiin Ounasvaaran lukion uudisrakennuksen hankesuunnittelua jatketaan.

### **Äänestykset**

JAA muutettu pohjaesitys

Ei Jolangin esitys

### **Jaa**

Heikki Luiro

Elina Holm

### **Ei**

Mari Jolanki

Katri Kerola

Antti Pakkanen

### **Tyhjä**

Henri Ramberg

### **Päätös**

Tilajaosto kuuli asiassa lukion rehtori Risto Kuoksa, kohteen pääsuunnittelija Eija Rantalaa ja rakennuspäällikkö Juha Väliä. Kuoksa ja Rantala osallistuivat kokoukseen kuulemisen ajan ja poistuivat kokouksesta kello 14.26 ennen päätöksentekoa.

Henkilöstö- ja hallintojohtaja teki kokouksessa muutetun päätösehdotuksen:

Tilajaosto päättää, että lukion uudisrakennuksen suunnittelua jatketaan LappiAreenan yläpuoliseen sijaintiin sillä perusteella, että rakentamisen kustannukset ovat kyseiseen sijaintiin 2 miljoonaa euroa pienemmät Santasportin päärakennuksen viereiseen sijaintiin

verrattuna ja lisäksi LappiAreenan yläpuolinen sijainti mahdollistaa toiminnallisesti olennaisesti paremman rakennuksen toteuttamisen. Vaihtoehdon riskit ovat myös pienemmät niin rakentamisen osalta kuin myös toiminnallisesti.

Mari Jolanki esitti Antti Pakkasen ja Katri Kerolan kannattamana, että tilajaosto päättää sijoittaa uuden Ounasvaaran lukion Santasportin päärakennuksen välittömään läheisyyteen, sillä edellytyksellä, että lukiolaisten ruokailu saadaan järjestettyä Santasportin ruokalassa lukion toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla ja liittymäkäytävä saadaan järjestettyä Santasportin toiseen kerrokseen kaupungin toivomalla tavalla.

Henri Ramberg esitti, että asia palautetaan vielä valmisteluun ja selvitetään Redun kanssa ruokailukysymys ennen päätöstä sijainnista.

Puheenjohtaja totesi, että Rambergin palautusesitys raukesi kannattamattomana.

Koska oltiin tehty esittelijän muutetusta 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 muutetun pohjaehdotuksen kannalla vastaavat JAA, ja ne jotka ovat Jolangin esityksen kannalla vastaavat EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 2 JAA -ääntä ja 3 EI -ääntä, 1 tyhjää. Puheenjohtaja totesi, että Jolangin esitys on tullut tilajaoston päätökseksi.

Heikki Luiri pyysi merkitsemään pöytäkirjaan eriävän mielipiteensä.

### **Eriävä mielipide**

Heikki Luiron eriävä mielipide:

Eriävä mielepide, sillä tehty päätös ei ole perusteltu toiminnalliselta, tekniseltä, taloudelliselta eikä esteettiseltä kannalta. Yhteistyö eri toimijoiden välillä on yhtäläillä mahdollista käsiteltävistä sijainneista riippumatta.

### **Tiedoksi**

-

## § 44

### Ounasvaaran lukion uudisrakennushankkeen toteutusmuoto

ROIDno-2026-2931

Valmistelija / lisätiedot:

Juha Väliatalo, rakennuspäällikkö, juha.valitalo@rovaniemi.fi

Rovaniemen kaupunki on vienyt Ounasvaaran lukion hankesuunnittelua eteenpäin vuoden 2026 aikana. Hankesuunnittelu on edellyttänyt ympärillä olevien toimijoiden huomioimista, toimintojen yhteensovittamista sekä rakentamisen aiheuttamien haittojen kartoittamista. Rakentamisen vaatimat työmaa- ja varastointialueet tulevat osittain sijoittumaan oman tontin ulkopuolelle maansiirto- ja perustustöiden aikana. Rakentamisen aikaisten haittojen minimoimiseksi hankintaprosessin osallistumisvaihe on tarkoituksenmukaista käynnistää aikaisessa vaiheessa.

Hankinnan käynnistäminen ja sen läpivienti vaatii myös rakennuksen toteutusmuodon valinnan, tähän hankintaan soveltuvat toteutusmuodot on esitelty alla perusteluineen.

Toteutusmuotovaihtoehdot

Kiinteähintainen KVR-urakka

- Urakoitsija vastaa hankkeen suunnittelusta (kilpailutusasiakirjojen pohjalta) ja kohteen rakentamisesta.
- Laadittavassa hankesuunnitelmassa esitetyt tekniset ratkaisut valitaan siten, että ne tulevat toimimaan kilpailutuksen sitovina vaatimuksina rakennuksen teknisen laatutason osalta.
- Urakka kilpailutetaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä, jossa käyttäjien toiveet pystytään huomioimaan jo ennen hankintapäätöksen tekemistä.
- Hankintojen määrä minimoituu – yksi sopimuskuumppani.
- Saatavilla tavallista pidempi takuu-aika, jopa 10 vuotta.
- Valintaperusteena on kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous, jossa huomioidaan hinta ja laatu.

Elinkaarimalli

- Elinkaarimallissa palveluntuottaja (rakennusliike ja mahdollinen kumppani) vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, ylläpidosta ja luovutuskunnosta sopimuskauden päätteeksi.
- Sopii yli 15 miljoonan euron kokoiisiin tavanomaisiin rakennushankekilpailutuksiin (koulut, päiväkodit, sote, toimistotilat yms.).
- Tilajaaja määrittää toiminnalliset ja tekniset vaatimukset, joiden pohjalta urakoitsijat antavat tarjouksensa.
- Urakoitsija kantaa suunnitelmiin, toteutukseen ja kohteen ylläpitoon liittyvät riskit sopimuskauden ajan.
- Kilpailuun osallistuvat suurimmat rakennusliikkeet, jotka pystyvät kantamaan kokonaisvastuun kohteesta tyypillisesti noin 20 vuoden ajan.
- Kilpailutusasiakirjojen laatiminen ja kilpailutuksen läpivienti kestää tyypillisesti noin 6–8 kuukautta ja sitoo tilaajan resursseja jonkin verran muita malleja

enemmän, koska mm. kohteen käyttöajat ja käyttäjämäärät tulee määrittellä tarkemmin kuin muissa malleissa.

#### Suunnittele ja rakenna -yhteistoimintamalli

- Tuottojen ja riskien jakaminen: hankkeen riskejä jaetaan tilaajan ja urakoitsijan kesken, mikä parantaa urakoitsijoiden tarjoushalukkuutta ja pienentää tarjouksiin sisältyviä riskivarauksia. Tilaajan kustannusvastuu on mallissa kuitenkin rajattu kattohintaan.
- Erilliset kehitys- ja toteutusvaiheen sopimukset, jossa tilaajalla on mahdollisuus vetäytyä sopimuksesta ennen rakentamisen aloittamista ja toteutusvaiheen sopimusta, mikäli hankkeen tavoitteet eivät kehitysvaiheessa toteudu.
- Tilaajalla on mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin ja lopputuloksen laatuun.
- Hankintojen määrä minimoituu – yksi sopimuskumppani.
- Tilaajan investoinnit pienet ennen sitovan urakkahinnan saamista.
- Kustannusten muodostuminen ja hallinta on avointa.
- Osapuolten välinen yhteistyö ja kannustimet tukevat laadun tuottoa ja innovaatioita.
- Saatavilla tavallista pidempi takuu-aika, jopa 10 vuotta.
- Valintaperusteena on kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous, jossa huomioidaan hinta ja laatu.

#### Vuokramalli

- Kiinteistö-sijoittajavetoisessa toteutuksessa (vuokramalli) sijoittaja vastaa hankkeen toteuttamisesta joko tilaajan laatimien suunnitelmien pohjalta tai omilla suunnitelmillaan.
- Käytettävyyteen ja toiminnallisuuteen liittyvät vaatimukset on mahdollista määrittää.
- Tilaajan ei tarvitse ottaa kantaa sellaisiin teknisiin ratkaisuihin, jotka eivät vaikuta käytettävyyteen ja toiminnallisuuteen.
- Kohteen tekninen jäännösarvoriski on sijoittajalla.
- Kohteen kunto ja käytettävyys käyttäjän näkökulmasta riippuvainen vuokrasopimuksessa sovituista ehdoista (toiminnalliset ja tekniset vaatimukset tiloille).

Toiminnallisessa tarkastelussa vuokramalli edellyttää tilaajalta kokonaisuutena toteutusmuodoista vähiten työtä. Vuokramallissa kiinteistöriskejä myös siirretään vuokraajalle. Elinkaarimallin muita vaihtoehtoja pidempi toteutusaika ja huono soveltuvuus kyseisen rakennuspaikan omistussuhteet huomioiden sulkee sen pois Ounasvaaran lukion toteutusvaihtoehtoista.

Omaan taseeseen toteuttaminen Suunnittele ja rakenna-yhteistoimintamallilla tarjoaa mahdollisuuden yhteistoiminnallisen toteutuksen etujen hyödyntämiseen. Kiinteähintainen KVR-urakka soveltuu tähän kohteeseen toteutusmuodoista parhaiten, koska hankesuunnitelma tullaan laatimaan yksityiskohtaisella tasolla. Hankkeen sisältämät riskit pyritään selvityksin ja tutkimuksin

varmistamaan, joiden johdosta yhteistoiminnallinen toteutusmuotoa ei voi katsoa selvästi riskittömämmäksi. Lisäksi kiinteähintaisella KVR-urakalla voidaan tässä kohteessa ja markkinatilanteessa todennäköisesti saavuttaa edullisin hintataso.

Hallintosäännön 48 §:n mukaan

Toimielin päättää hankinnasta, jonka kokonaisarvo on yli 500 000 euroa. Toimielin päättää, tehdäänkö yli 500 000 euron hankinta

1. kaupungin omana työnä;
2. palvelusetelimallilla;
3. kilpailuttamalla;
4. yhteishankintayksikön sopimukseen liittymällä vai;
5. sidosyksikköhankintana.

Sen jälkeen, kun päätös hankinnan toteuttamistavasta on tehty, vastaa hankinnan toteuttamisesta kaupunginjohtaja, toimialajohtaja tai määräämänsä. Em. viranhaltijoiden toimivaltaan kuuluu koko hankintaprosessiin sisältyvä päätöksenteko (sisältäen mm. hankinta-asiakirjojen hyväksyminen sekä hankintasopimuksen tekeminen), hankintaoikaisun käsittely sekä hankinnan keskeyttämisestä päättäminen. Useita toimialoja koskevan yhteishankinnan suorittamisesta päättää se toimiala, jonka osuus hankinnasta on suurin.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää hyväksyä Ounasvaaran lukion uudisrakennuksen toteutusmuodoksi kiinteähintaisen KVR-urakan esittelytekstissä todetuilla perusteilla.

Hankintaprosessin osallistumismenettely pyritään käynnistämään mahdollisimman pikaisesti, jolla osaltaan halutaan varmistaa hankkeen rakentamisen aloittaminen suotuisaan ajankohtaan.

### **Päätös**

Tilajaosto päätti yksimielisesti henkilöstö- ja hallintojohtajan päätösehdotuksen mukaisesti.

### **Tiedoksi**

-

## § 45

### Rakennuksen myyminen - Vanttausjärventie 1197

ROIDno-2026-2838

Valmistelija / lisätiedot:

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

Kiinteistöllä 698-402-98-1, osoitteessa Vanttausjärventie 1197, 97625 Rovaniemi sijaitsee tilapalvelukeskuksen hallinnassa oleva pientalo. Rakennus on tyhjentynyt loppuvuodesta 2025

Rakennus on valmistunut vuonna 1993 ja sen kokonaispinta-ala on 27 m<sup>2</sup>. Alueella ei ole kaavoitusta. Kiinteistön maapohjan pinta-ala on 1,98 hehtaaria.

Kiinteistöä on tarjottu julkisella huutokauppamenettelyllä [www.huutokaupat.com](http://www.huutokaupat.com) sivustolla. Kohteen korkein jätetty ostotarjous oli arvoltaan 9 300 euroa. Huutokauppa päättyi 12.5.2026.

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 Vanttausjärventie 1197:ssä sijaitsevan pientalon maapohjineen huutokaupassa korkeimman tarjouksen tehneelle Mikko Kilpeläiselle seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta on 9 300 euroa (yhdeksäntuhatta kolmesataa).
2. Kauppaan sisältyy kiinteistöllä olevat liittymät.
3. Kauppakirja on allekirjoitettava kahden kuukauden sisällä siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.
4. rakennuspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan kaikki rakennusten myyntiin liittyvät asiakirjat.

#### Päätös

Tilajaosto päätti yksimielisesti henkilöstö- ja hallintojohtajan päätösehdotuksen mukaisesti.

Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 16.33.

#### Tiedoksi

Ostaja, Juha Välitalo, Lauri Lehtinen



**Muutoksenhakukielto**

§35, §36, §37, §39, §40, §42, §43, §44

**Muutoksenhakukielto**

**MUUTOKSENHAKUKIELTO**

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



## Oikaisuvaatimus

§38

### Oikaisuvaatimusohje

#### OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätöksen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

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.

#### Oikaisuvaatimusaika

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 kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa 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. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on **Rovaniemen kaupunginhallitus**

#### Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 8216, 96101 Rovaniemi

Käyntiosoite: Osviitta asiointipiste, Koskikatu 19, Rovaniemi

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)rovaniemi.fi,

henkilö- ja arkaluonteisia tietoja sisältävät sähköpostit osoitteesta: <https://turvaposti.rovaniemi.fi> osoitteeseen kirjaamo(at)rovaniemi.fi

Sähköinen asiointi: <https://asiointi.digiloikka.fi/formpro/eservices/rovaniemi/Aloita/Oikaisuvaatimus>

Faksinumero: 016 322 6450

Puhelinnumero: 016 3221

Kaupunginkirjaamon aukioloaika: ma - pe kello 9 - 15



Paperisten asiakirjojen on oltava toimitettuna Osviitta asiointipisteeseen viimeistään määräajan viimeisenä päivänä kello 15:een mennessä.

Osviitta asiointipiste: ma - to kello 9.00 - 16.30, pe kello 9.00 - 15.30

Osviitan kesäaukiolo (kesä-heinäkuu): ma - to 9.00 - 16.00; pe 9.00 - 15.00

### **Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätös halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

### **Oikaisuvaatimuksen maksu**

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Rovaniemen kaupungin kirjaamosta.

Pöytäkirjan allekirjoitus- ja tarkastuspäivä sekä pöytäkirjan yleiseen tietoverkkoon nähtäväksi vientipäivämäärä on esitetty kunkin pöytäkirjan allekirjoitussivulla.

Asianosaiselle lähetettyyn otteeseen on merkitty päätöksen lähettämispäivä ja -tapa.



## Oikaisuvaatimus

§41, §45

## Oikaisuvaatimusohje

### OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätöksen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### Oikaisuvaatimusoikeus

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.

### Oikaisuvaatimusaika

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 kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa 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. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on **Tilajaosto**

### Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 8216, 96101 Rovaniemi

Käyntiosoite: Osviitta asiointipiste, Koskikatu 19, Rovaniemi

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)rovaniemi.fi,

henkilö- ja arkaluonteisia tietoja sisältävät sähköpostit osoitteesta: <https://turvaposti.rovaniemi.fi> osoitteeseen kirjaamo(at)rovaniemi.fi

Sähköinen asiointi: <https://asiointi.digiloikka.fi/formpro/eservices/rovaniemi/Aloita/Oikaisuvaatimus>

Faksinumero: 016 322 6450

Puhelinnumero: 016 3221

Kaupunginkirjaamon aukioloaika: ma - pe kello 9 - 15



Paperisten asiakirjojen on oltava toimitettuna Osviitta asiointipisteeseen viimeistään määräajan viimeisenä päivänä kello 15:een mennessä.

Osviitta asiointipiste: ma - to kello 9.00 - 16.30, pe kello 9.00 - 15.30

Osviitan kesäaukiolo (kesä-heinäkuu): ma - to 9.00 - 16.00; pe 9.00 - 15.00

### **Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätös halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

### **Oikaisuvaatimuksen maksu**

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Rovaniemen kaupungin kirjaamosta.

Pöytäkirjan allekirjoitus- ja tarkastuspäivä sekä pöytäkirjan yleiseen tietoverkkoon nähtäväksi vientipäivämäärä on esitetty kunkin pöytäkirjan allekirjoitussivulla.

Asianosaiselle lähetettyyn otteeseen on merkitty päätöksen lähettämispäivä ja -tapa.