



Aika 01.08.2024, klo 15:00 - 15:34

Paikka Google Meet tai Metsäruusu, 2. kerroksen huone 222

### **Käsitellyt asiat**

- § 47 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen**
- § 48 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 49 Ajankohtaiset asiat**
- § 50 Kiinteistövälytyspalvelun kilpailuttaminen sote-kiinteistöjen myymistä varten**



---

Saapuvilla olleet jäsenet

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

Muut saapuvilla olleet

Eeva-Maarit Kujala, kaupunginsihteeri, sihteeri  
Mikko Lindroos, hallintolakimies  
Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja, esittelijä  
Juha Välitähti, rakennuspäällikkö

Poissa

Maria Granberg, hallinto- ja talouspäällikkö  
Susanna Viitala

Allekirjoitukset

Päivi Alaoja  
Puheenjohtaja

Eeva-Maarit Kujala  
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Eemeli Kajula

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla 8.8.2024 alkaen.

hallintosihteeri Marja Marjetta



§ 47

**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**

Henkilöstö- ja hallintojohtaja Antti Määttä teki kokouksessa esityksen, että tilajaosto päättää myöntää hallintolakimies Mikko Lindroosille puhe- ja läsnäolo-oikeuden tilajaoston kokouksiin.

Tilajaosto totesi kokouksen laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi ja hyväksyi työjärjestyksen. Lisäksi tilajaosto päätti myöntää hallintolakimies Mikko Lindroosille puhe- ja läsnäolo-oikeuden tilajaoston kokouksiin.

Nimi	Läsnä kokouhuoneessa	Läsnä etäyhteydellä	Poissa
Pj. Päivi Alaoja	X		
Vpj. Tuomas Koskiniemi	X		
Eemeli Kajula		X	
Mari Jolanki		X	
Päivi Alanne-Kunnari		X	
Matti Huutola		X	
Antti Määttä	X		
Eeva-Maarit Kujala	X		
Juha Välitalo	X		
Maria Granberg			X
Susanna Viitala			X
Mikko Lindroos	X		



## § 48

### Pöytäkirjan tarkastus

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajaksi valitaan Eemeli Kajula. Seuraavana on vuorossa Tuomas Koskiniemi.

Pöytäkirja on tarkastettava viimeistään 7.8.2024. Pöytäkirja toimitetaan tarkastuksen jälkeen kaupunginhallitukselle sekä julkaistaan 8.8.2024 nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon [www.rovaniemi.fi/päätöksenteko](http://www.rovaniemi.fi/paätöksenteko).

#### **Päätös**

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajaksi valittiin Eemeli Kajula.



---

§ 49

**Ajankohtaiset asiat**

Valmistelija / lisätiedot:

Antti Määttä

antti.maatta@rovaniemi.fi

henkilöstö- ja hallintojohtaja

**Liitteet**

1 Myytävät ja tyhjillään olevat kohteet 1.8.2024

2 Napsun monitoimitalo viikkotiedote viikko 30.pdf

Verkkajulkisuus rajoitettu

3 Viikkotiedote Vk 30.pptx

Verkkajulkisuus rajoitettu

Tilajaosto käsittelee esittelijän ja jäsenten ajankohtaiskatsaukset.

- Esittelijän katsaus:
  - Napsun ja Vaaranlammen hankkeiden tilanne
  - Kaupungintalon hankkeen tilanne
  - Neljän tuulen koulun urakkasopimus on allekirjoitettu (päätökset lainvoimaisia, tilajaosto 28.5.2024 § 41)
  - Muut ajankohtaiset asiat

**Ehdotus**

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää merkitä ajankohtaiset asiat tiedoksi.

**Päätös**

- Henkilöstö- ja hallintojohtaja Antti Määttä ajankohtaiskatsaus:
  - Napsun ja Vaaranlammen hankkeiden tilanne
  - Kaupungintalon hankkeen tilanne
  - Neljän tuulen koulun urakkasopimus on allekirjoitettu (päätökset lainvoimaisia, tilajaosto 28.5.2024 § 41)
  - Myytävien ja tyhjillään olevien rakennusten tilanne
  - Punaisen tuvan ja rautatieläisten talon myyntiin asettamisten tilanne

Ajankohtaiskatsaukset merkittiin tiedoksi.



**Tilajaosto, § 56, 28.09.2023**

**Kaupunginhallitus, § 352, 30.10.2023**

**Tilajaosto, § 66, 29.11.2023**

**Tilajaosto, § 73, 13.12.2023**

**Tilajaosto, § 50, 01.08.2024**

**§ 50**

**Kiinteistönvälityspalvelun kilpailuttaminen sote-kiinteistöjen myymistä varten**

ROIDno-2023-3008

**Tilajaosto, 28.09.2023, § 56**

Valmistelijat / lisätiedot:

Pekka Latvala, Maria Granberg, Pertti Onkalo

pekka.latvala@rovaniemi.fi, maria.granberg@rovaniemi.fi, pertti.onkalo@rovaniemi.fi  
tilapalvelupäällikkö, hallinto- ja talouspäällikkö, toimialajohtaja

Rovaniemen kaupunki on vuokrannut 1.1.2023 alkaen kaikki sosiaali- ja terveystoimen sekä palo- ja pelastustoimen rakennukset Lapin hyvinvointialueelle. Vuokrasopimus on määräaikainen vuoden 2025 loppuun saakka ja Lapin hyvinvointialueella on oikeus jatkaa vuokrasopimusta 31.12.2026 saakka.

Edellä mainittujen rakennusten myymistä on nyt valmisteltu, jotta niihin sidotut pääomat voitaisiin hyödyntää kaupungin taloutta tasapainotettaessa. Mikäli rakennuksia haluttaisiin edelleen vuokrata Lapin hyvinvointialueelle vuoden 2026 jälkeen, niitä vuokraavan yksikön tulee olla yhtiömuodossa eli kaupunki itse ei voisi olla enää vuokranantajana.

Hallintosäännön 30 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan tilajaosto tekee esityksiä kaupunginhallitukselle kaupungin omistuksessa olevien kiinteistöjen hallinnasta ja jalostamisesta (kiinteistökehitys- ja myyntitehtävät) ja 2 momentin 4 kohdan mukaan tilajaosto päättää hallinnassaan olevien rakennettujen kiinteistöjen myymisestä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättäisi asettaa myyntiin seuraavat rakennukset:

- Sosiaalipalvelukeskus, Rovakatu 1
- Perhepalvelukeskus, Korkalonkatu 4
- Terveyskeskussairaala, Pulkamontie 4
- Palvelutalo Näsmänkieppi, Näsmäntie 17
- Lapsi- ja nuorisokoti, Etelärinne 39
- Avohoitokoti, Matkarinne 4
- Sinetän hammashoitola/neuvola, Koulurinteentie 18
- Sinetän paloasema, Koulurinteentie 12
- Muurolan hammashoitola/neuvola, Koulukaari 8
- Saarenkylän paloasema, Norvatie 40
- Patokosken paloasema, Kittiläntie 4803

## Päätös

Henkilöstö- ja hallintojohtaja teki kokouksessa muutetun päätösehdotuksen:

"Tilajaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyisi osaltaan seuraavien rakennusten asettamisen myyntiin:

- Sosiaalipalvelukeskus, Rovakatu 1
- Perhepalvelukeskus, Korkalonkatu 4
- Terveyskeskussairaala, Pulkamontie 4
- Palvelutalo Näsmänkieppi, Näsmäntie 17
- Lapsi- ja nuorisokoti, Etelärinne 39
- Avohoitokoti, Matkarinne 4
- Sinetän hammashoitola/neuvola, Koulurinteentie 18
- Sinetän paloasema, Koulurinteentie 12
- Muurolan hammashoitola/neuvola, Koulukaari 8
- Saarenkylän paloasema, Norvatie 40
- Patokosken paloasema, Kittiläntie 4803

Tilajaosto käsittelee asiaa uudelleen kaupunginhallituksen tehtyä oman päätöksensä asiasta."

Tilajaosto päätti yksimielisesti muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

---

## Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 352

Valmistelijat / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Rovaniemen kaupunki on vuokrannut 1.1.2023 alkaen kaikki sosiaali- ja terveystoimen sekä palo- ja pelastustoimen rakennukset Lapin hyvinvointialueelle. Vuokrasopimus on määräaikainen vuoden 2025 loppuun saakka ja Lapin hyvinvointialueella on oikeus jatkaa vuokrasopimusta 31.12.2026 saakka.

Edellä mainittujen rakennusten myymistä on nyt valmisteltu, jotta niihin sidotut pääomat voitaisiin hyödyntää kaupungin taloutta tasapainotettaessa. Mikäli rakennuksia haluttaisiin edelleen vuokrata Lapin hyvinvointialueelle vuoden 2026 jälkeen, niitä vuokraavan yksikön tulee olla yhtiömuodossa eli kaupunki itse ei voisi olla enää vuokranantajana.

Hallintosäännön 30 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan tilajaosto tekee esityksiä kaupunginhallitukselle kaupungin omistuksessa olevien kiinteistöjen hallinnasta ja jalostamisesta (kiinteistökehitys- ja myyntitehtävät) ja 2 momentin 4 kohdan mukaan tilajaosto päättää hallinnassaan olevien rakennettujen kiinteistöjen myymisestä.



---

### Ehdotus

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää tilajaoston 28.9.2023 § 56 esityksen mukaisesti hyväksyä osaltaan seuraavien rakennusten asettamisen myyntiin:

- Sosiaalipalvelukeskus, Rovakatu 1
- Perhepalvelukeskus, Korkalonkatu 4
- Terveyskeskussairaala, Pulkamontie 4
- Palvelutalo Näsmänkieppi, Näsmäntie 17
- Lapsi- ja nuorisokoti, Etelärinne 39
- Avohoitokoti, Matkarinne 4
- Sinetän hammashoitola/neuvola, Koulurinteentie 18
- Sinetän paloasema, Koulurinteentie 12
- Muurolan hammashoitola/neuvola, Koulukaari 8
- Saarenkylän paloasema, Norvatie 40
- Patokosken paloasema, Kittiläntie 4803

### Päätös

Tuomas Koskiniemi ja Maria-Riitta Mällinen poistuivat kokouksesta esteellisenä (HallintoL 28.1 §, kohta 5, aluevaltuuston jäsen) tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Terhi Heikkilä osallistui kokoukseen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Reijo Jylhä valittiin pöytäkirjantarkastajaksi tämän asian osalta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti kaupunginjohtajan esityksen mukaisesti.

### Esteellisyys

Maria-Riitta Mällinen, Tuomas Koskiniemi

---

### Tilajaosto, 29.11.2023, § 66

Valmistelijat / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Tilapalvelukeskus on valmistellut eteenpäin rakennusten myyntiin asettamista yhteistyössä paikkatieto- ja tonttipalveluiden kanssa. Seuraavassa vaiheessa tulee hankintalain mukaisesti selvittää ulkopuolisen ja puolueettoman asiantuntijatahon toimesta myyntiin asetettavien kiinteistöjen ennakoitu arvo. Jotta mahdollinen rakennusten myynti sujuisi jouhevasti, on tarkoituksenmukaista, että julkisen tarjouskilpailun kautta hankittava ulkopuolinen asiantuntijataho toteuttaisi samalla myös koko myyntiprosessin ja mahdollisessa laadittavassa kiinteistökaupassa tarvittavan neuvonannon. Mahdollisten veroseuraamusten selvittämiseen ei tarvita kaupungin ulkopuolista asiantuntijatahoa.

Hankinnan ennakoitu arvo ylittää kansallisen kynnsarvon (60.000 euroa, alv. 0 %).

### Ehdotus





---

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee kaupunginhallituksen päätöksen 30.10.2023 § 352 tiedoksi. Tilajaosto päättää delegoida rakennusten myyntiin asettamisen seuraavan vaiheen eli edellä kuvatun ulkopuolisen asiantuntijatahon hankinnan henkilöstö- ja hallintojohtajalle. Lopullisen myyntipäätöksen tekee toimivaltainen toimielin sen jälkeen, kun tarjouskilpailut ja myyntineuvottelut on käyty.

#### **Päätös**

Päivi Alaoja esitti Matti Huutolan kannattamana, että asia käsitellään seuraavassa kokouksessa 13.12.2023.

Tilajaosto päätti Alaojan esityksen mukaisesti.

---

### **Tilajaosto, 13.12.2023, § 73**

Valmistelijat / lisätiedot:

Pekka Latvala  
pekka.latvala@rovaniemi.fi  
tilapalvelupäällikkö

Tilapalvelukeskus on valmistellut eteenpäin rakennusten myyntiin asettamista yhteistyössä paikkatieto- ja tonttipalveluiden kanssa. Seuraavassa vaiheessa tulee hankintalain mukaisesti selvittää ulkopuolisen ja puolueettoman asiantuntijatahon toimesta myyntiin asetettavien kiinteistöjen ennakoitu arvo. Jotta mahdollinen rakennusten myynti sujuisi jouhevasti, on tarkoituksenmukaista, että julkisen tarjouskilpailun kautta hankittava ulkopuolinen asiantuntijataho toteuttaisi samalla myös koko myyntiprosessin ja mahdollisessa laadittavassa kiinteistökaupassa tarvittavan neuvonannon. Mahdollisten veroseuraamusten selvittämiseen ei tarvita kaupungin ulkopuolista asiantuntijatahoa.

Hankinnan ennakoitu arvo ylittää kansallisen kynnyсарvon (60.000 euroa, alv. 0 %).

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee kaupunginhallituksen päätöksen 30.10.2023 § 352 tiedoksi. Tilajaosto päättää delegoida rakennusten myyntiin asettamisen seuraavan vaiheen eli edellä kuvatun ulkopuolisen asiantuntijatahon hankinnan henkilöstö- ja hallintojohtajalle. Lopullisen myyntipäätöksen tekee toimivaltainen toimielin sen jälkeen, kun tarjouskilpailut ja myyntineuvottelut on käyty.

#### **Päätös**

Henkilöstö- ja hallintojohtaja teki kokouksessa muutetun päätösehdotuksen:

Tilajaosto merkitsee kaupunginhallituksen päätöksen 30.10.2023 § 352 tiedoksi. Tilajaosto päättää delegoida rakennusten myyntiin asettamisen seuraavan vaiheen eli edellä kuvatun ulkopuolisen asiantuntijatahon hankinnan valmistelun ja täytäntöönpanon henkilöstö- ja hallintojohtajalle. Hankintailmoituksen hyväksymisestä päättää tilajaosto. Lopullisen myyntipäätöksen tekee toimivaltainen toimielin sen jälkeen, kun tarjouskilpailut ja myyntineuvottelut on käyty.



---

Tilajaosto päätti yksimielisesti henkilöstö- ja hallintojohtajan muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### Tilajaosto, 01.08.2024, § 50

Valmistelija / lisätiedot:

Antti Määttä, Lauri Lehtinen, Juha Välitalo

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

henkilöstö- ja hallintojohtaja, kiinteistömanageri, rakennuspäällikkö

#### Liitteet

1 Kiinteistönvälityspalvelujen kilpailutus.pdf

Ei vielä julkinen, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 1 mom. kohta 2

2 Pohjakartta Rovakatu 1.pdf

Verkkojulkisuus rajoitettu

3 Kaavaote\_Rovakatu 1.pdf

Verkkojulkisuus rajoitettu

4 Kaavaote\_Korkalonkatu 4.pdf

Verkkojulkisuus rajoitettu

5 Pohjakartta\_Korkalonkatu 4.pdf

Verkkojulkisuus rajoitettu

6 Pohjakartta\_Pulkamontie 4.pdf

Verkkojulkisuus rajoitettu

7 Kaavaote\_Pulkamontie 4.pdf

Verkkojulkisuus rajoitettu

Tilajaosto päätti 13.12.2023 § 71 seuraavaa: Tilajaosto merkitsee kaupunginhallituksen päätöksen 30.10.2023 § 352 tiedoksi. Tilajaosto päättää delegoida rakennusten myyntiin asettamisen seuraavan vaiheen eli edellä kuvatun ulkopuolisen asiantuntijatahon hankinnan valmistelun ja täytäntöönpanon henkilöstö- ja hallintojohtajalle. Hankintailmoituksen hyväksymisestä päättää tilajaosto. Lopullisen myyntipäätöksen tekee toimivaltainen toimielin sen jälkeen, kun tarjouskilpailut ja myyntineuvottelut on käyty.

Keväällä 2024 on käyty kiinteistönvälitys- ja -kehityspalveluita tarjoavien yritysten kanssa markkinavuoropuhelua myynnin tarkoituksenmukaisesta ja kaupungin kannalta edullisimmasta toteuttamistavasta. Näiden keskustelujen johdosta voitiin tehdä kaksi johtopäätöstä: Myynti on parhaan hinnan saamiseksi

1. tarkoituksenmukaista toteuttaa kahdessa osassa siten, että arvokkaimmat kiinteistöt myydään yhtenä kokonaisuutena ja pienemmät, enemmän alueellista kiinnostusta herättävät kohteet myydään erillisenä kokonaisuutena joko yksittäin tai pienemmissä erissä ja
2. kohteet ovat olennaisesti kiinnostavampia sijoittajien näkökulmasta, mikäli ne myydään maapohjineen.

Aiemmin asiaa käsiteltäessä on lähdetty siitä, että maapohjia ei myytäisi. Koska maapoliittinen ohjelma mahdollistaa kiinteistöjen myyminen maapohjat sisältäen ja koska nyt myytäväksi suunniteltujen kiinteistöjen maapohjat ovat suhteellisen pienet



eikä niistä luopumisella ole näin ollen kaupungin maankäytön kannalta ratkaisevaa strategista merkitystä, on perusteltua myydä kiinteistöt maapohjineen.

Tilajaoston käsittelyyn on nyt valmisteltu tilapalvelukeskuksen ja hankintapalvelujen toimesta hankintailmoitus, joka sisältää kiinteistönvälityspalvelun kilpailuttamisen seuraavien kohteiden osalta:

1. Pulkamontien terveysaseman kiinteistö (maapohja) rakennuksineen osoitteessa Pulkamontie 4, 96000 Saarenkylä (+kohteessa oleva tilaelementti), kiinteistötunnus: 698-15-1180-1- Kiinteistön huoneistoala on 4 325 neliötä ja se on valmistunut vuonna 1991.
2. Perhepalvelukeskuksen kiinteistö (maapohja) rakennuksineen osoitteessa Korkalonkatu 4, 96100 Rovaniemi, kiinteistötunnus: 698-1-32-4- Kiinteistön huoneistoala on 2 009 neliötä ja se on valmistunut vuonna 1984.
3. Sosiaalipalvelukeskuksen kiinteistö (maapohja) rakennuksineen osoitteessa Rovakatu 1, 96100 Rovaniemi, kiinteistötunnus: 698-1-35-9- Kiinteistön huoneistoala on 2 399 neliötä ja se on valmistunut vuonna 1979.

Hankittava palvelu kattaa kokonaisvaltaisesti edellä mainittujen kiinteistöjen myyntiin liittyvät toimenpiteet, mm.:

- Arviolausuntojen laatiminen kohteista;
- Välitystoimeksiannon markkinointi palveluntuottajan omissa markkinointikanavissa;
- Tarpeellisen markkinointimateriaalin laadinta;
- Lainsäädännön edellyttämien asiakirjojen hankkiminen;
- Ostajaehdokkaiden etsiminen (n. 3-5 kpl);
- Kaupan toteuttamiseen liittyvät neuvottelut ostajaehdokkaiden kanssa yhdessä hankintayksikön kanssa;
- Kaupparakirjojen laatiminen ja myyntitoimeksiannossa avustaminen korkeimman tarjouksen tehneen ostajaehdokkaan kanssa;
- Kaupanvahvistus.

Pienempien kiinteistöjen myyntipalvelun kilpailuttamiseksi laaditaan erillinen hankintailmoitus, joka tuodaan myöhemmin tilajaoston käsiteltäväksi.

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 hyväksyä liitteenä olevan hankintailmoituksen julkaisemisen. Tilajaosto päättää tarjoajan valinnasta tarjouskilpailun päättymisen jälkeen.

### Päätös

Tilajaosto päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti.

Puheenjohtaja päätti kokouksen kello 15:34.



**Tiedoksi**

Lauri Lehtinen, Anu Kulmala



**Muutoksenhakukielto**

§47, §48, §49

**Muutoksenhakukielto**

**MUUTOKSENHAKUKIELTO**

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



## Muutoksenhakukielto

§50

## Muutoksenhakukielto

### MUUTOKSENHAKUKIELTO, HANKINNAT

Hankintaoikaisun kohteena ollut hankintapäätöstä ei ole muutettu. Päätökseen ei näin ollen voi hakea muutosta kuntalain (410/2015) eikä lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) nojalla, koska asia kuuluu markkinaoikeuden toimivaltaan.