



Aika 08.06.2023, klo 15:00 - 16:40

Paikka Kairatie 75, kaupunginhallituksen kokoushuone, A2057

Käsitellyt asiat

- § 33 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen**
- § 34 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 35 Ajankohtaiset asiat**
- § 36 Kaupungintalon peruskorjauksen kilpailutuksen käynnistäminen ja toteutusmuodon valinta**
- § 37 Häkinvaaran päiväkodin hankesuunnitelman käsittely, toteutusmuodon valinta ja kilpailutuksen käynnistäminen**
- § 38 Tilojen vuokraaminen varhaiskasvatukselle, Gardininkuja ja Mäkiranta**
- § 39 Tilapalvelukeskuksen toiminta- ja talouskatsaus**
- § 40 Viranhaltijapäätökset**



Saapuvilla olleet jäsenet

Päivi Alaoja, puheenjohtaja
Jaakko Raivio, 1. varapuheenjohtaja
Päivi Alanne-Kunnari
Matti Huutola
Mari Jolanki, poistui 16:33
Eemeli Kajula, poistui 15:43

Muut saapuvilla olleet

Oona Kurth, hallintosihteeri, sihteeri
Pekka Latvala, tilapalvelupäällikkö
Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja, esittelijä
Juha Välitalo, rakennuspäällikkö

Poissa

Janne Alkki, kaupungininsinööri
Susanna Junttila

Allekirjoitukset

Päivi Alaoja
Puheenjohtaja

Oona Kurth
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

12.06.2023

Matti Huutola

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla
13.6.2023 alkaen.

hallintosihteeri Oona Kurth



§ 33

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto toteaa kokouksen laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi ja hyväksyy esityslistan työjärjestykseksi.

Päätös

Tilajaosto totesi kokouksen laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi sekä hyväksyi esityslistan työjärjestykseksi.

Tämän jälkeen todettiin, että Oona Kurth toimii sihteerinä tässä kokouksessa.



§ 34

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan Matti Huutola.

Pöytäkirja on tarkastettava viimeistään 12.6.2023. Pöytäkirja toimitetaan tarkastuksen jälkeen kaupunginhallitukselle sekä julkaistaan 13.6.2023 nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon [www.rovaniemi.fi/päätöksenteko](http://www.rovaniemi.fi/paätöksenteko).

Päätös

Tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Matti Huutola.

Pöytäkirja on tarkastettava viimeistään 12.6.2023. Pöytäkirja toimitetaan tarkastuksen jälkeen kaupunginhallitukselle sekä julkaistaan 13.6.2023 nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon [www.rovaniemi.fi/päätöksenteko](http://www.rovaniemi.fi/paätöksenteko).



§ 35

Ajankohtaiset asiat

Esittelijän katsaus ajankohtaisiin ja valmistelussa oleviin asioihin.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee ajankohtaiset asiat tiedoksi.

Päätös

Tilajaosto merkitsi ajankohtaiset asiat tiedoksi.

- Vaikuttamistoimielinten osallistaminen Napsun ja Vaaranlammen hankkeisiin
- Vaaranlammen kehitysvaiheen sopimus allekirjoitettavissa
- Rakennuslupien hakemisen tilanne



Tilajaosto, § 7,21.02.2023

Tilajaosto, § 18,22.03.2023

Kaupunginhallitus, § 123,24.04.2023

Kaupunginvaltuusto, § 45,15.05.2023

Tilajaosto, § 36, 08.06.2023

§ 36

Kaupungintalon peruskorjauksen kilpailutuksen käynnistäminen ja toteutusmuodon valinta

ROIDno-2022-3592

Tilajaosto, 21.02.2023, § 7

Valmistelijat / lisätiedot:

Antti Määttä, Juha Välitalo, Hannu Pessa

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

henkilöstö- ja hallintojohtaja, rakennuspäällikkö, talouspäällikkö

Kaupungin yksiköt ovat siirtyneet kaupungintalolta väistötiloihin keväällä 2020. Kaupungintalo on ollut tämän jälkeen tilapäiskäytössä esimerkiksi koronarokotuskeskuksena. Kaupungintalon palauttamista pysyvän käytön edellyttämään kuntoon on edistetty toteuttamalla perusmuurin korjaus vuonna 2021.

Ulkopuolisen rakennusterveysasiantuntijan lausunnon ja sen perusteena olevien tutkimusten perusteella korjaustoimenpiteitä edellyttävät seuraavat asiat:

- Paikalliset, pistemäiset mikrobivauriot
- Sisäilmassa olevat kuidut, jotka tulevat huonetiloissa sekä ilmanvaihto-, lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmässä olevista kuitulähteistä
- Ulkovaipan rakenteelliset epätiivetyshkohdat (mm. elementtisaumat), joiden vuoksi sisäilmaan siirtyy rakenteista epäpuhtauksia
- Puutteellinen ikkunoiden tiiveys, jonka johdosta tulee arvioida ikkunoiden laajamittaista uusimista.

Lausunnon mukaan **”Tarkastetun aineiston pohjalta kohteessa on suoritettu oleelliset sisäilmanlaadun parantamiseen tähtäävät tutkimukset.** Pääpainona tutkimuksille ovat olleet tilat ja rakennuksen osat, joissa on havaittu sisäilmahaittaepäilyä. Ulkovaipparakenteiden kuntoa on tutkittu laajasti. Kohteeseen viimeisimpänä tutkimustoimenpiteenä suoritettiin homekoiratutkimus, jonka perusteella paljastui erilaisia liittymä- ja saumakohtien ilma- ja rakennevuotopisteitä eripuolilla kiinteistöä.”

Kaupungintalon peruskorjauksen kilpailutus on tällä hetkellä keskeytetyssä tilassa. Ennen kuin kilpailutusta voidaan jatkaa, tarvitaan kaupunginvaltuuston linjaus peruskorjauksen toteuttamisen periaatteista.

Hallintosäännön 30 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan ”Yli 10 miljoonan euron rakennus- ja tilahankinnoista tarvitaan talousarvion määrärahapäätöksen lisäksi valtuuston periaatepäätös ennen hankinnan varsinaista toteuttamista.”

Vuoden 2023 talousarviossa ja vuosien 2024-2026 taloussuunnitelmassa kaupungintalon peruskorjaamiseen on varattu 10 miljoonan euron määräraha.

Nyt tehdyn arvion perusteella määräraha ei ole riittävä kaupungintalon sisäilmaolosuhteiden korjaamiseen.



Kaupungintalon korjauksen osalta on nyt tarkasteltu viittä vaihtoehtoa, jotka ovat:

- **Vaihtoehto 0, nykytilan säilyttäminen**
- **Vaihtoehto 1, kaupungintalon korjaaminen ilman ilmanvaihto-, jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmän uusimista (investointi noin 15 me/2 vuotta)**
- **Vaihtoehto 2, kaupungintalon korjaaminen vaiheittain 10 vuoden ajanjaksolla (kokonaisinvestointi noin 30 me/10 vuotta)**
- **Vaihtoehto 3, kaupungintalon korjaaminen vaiheittain 3 vuoden ajanjaksolla (investointi noin 30 me/3 vuotta)**

Vaihtoehtojen vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia sekä taloudellisia vaikutuksia on tarkasteltu seuraavasti:

Vaihtoehto 0, nykytilan säilyttäminen (investointikustannus 0 euroa)

Kuvaus: Kaupungintalolla aiemmin sijainneet toiminnot sijoitettaisiin edelleen Kairatie 75:een ja Mäntyvaaraan tai muihin taloudellisesti saman arvoisiin väistötiloihin.

Vahvuudet

Kaupungin palveluja tuotetaan käyttötarkoitusta ja työtehtävien tarvetta kohtalaisen hyvin vastaavissa tiloissa.

Kaupungin lainamäärä ei kasva.

Heikkoudet

Kuntalaisten ja asiakkaiden kannalta palveluiden fyysinen saavutettavuus on heikompaa siihen verrattuna, että toiminnot sijaitsisivat kaupungintalolla.

Kaupungintalolle aiemmin sijoitettujen toimintojen sijainti useassa osoitteessa vähentää vuorovaikutusta ja yhteistyötä organisaation sisällä.

Kairatien ja Mäntyvaaran tilat eivät vastaa työtehtävien ja asiakkaiden tarvetta yhtä hyvin kuin kaupungintalon tilat.

Mahdollisuudet

Kaupungintalon korjaamisen vaihtoehdot voidaan edelleen pitää avoimena.

Uhat

Kaupungintalon kiinteistön kunto heikkenee korjausten siirtymisen vuoksi.

Kaupunki ei pysty täysimääräisesti hyödyntämään Aalto-rakennusten potentiaalia markkinoinnissaan.

Vaihtoehdon taloudelliset vaikutukset:

Nykytilan säilyttäminen aiheuttaa käyttötalouteen vuodessa noin 1,67-1,61 miljoonan euron kustannukset vuosina 2023-2024 ja vuodesta 2026 alkaen noin 1,24 miljoonan euron kustannukset. Investointikustannuksia ei 5-10 vuoden aikavälillä synny ollenkaan lukuunottamatta vuosittaisia ylläpitokorjauksia.

Käyttötalousvaikutukset miljoonaa euroa

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



1,67 1,61 1,25 1,24 1,24 1,24 1,24 1,24
Lainamäärän lisäys: 0 euroa

Vaihtoehto 1, kaupungintalon korjaaminen ilman ilmanvaihto-, jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmän uusimista (investointi noin 15 me/2 vuotta)

Kuvaus:

Suunniteltu korjauksen sisältö:

- Jokaisesta huoneesta ja tilasta poistetaan kuitulähteet, joita on esimerkiksi ikkunapenkeissä (ilmanvaihtojärjestelmän läpivienneissä).
- Jokainen avattava ikkuna uusitaan siten, että ikkunat ovat tiiviit ja vesi ei valu ikkunoista rakenteisiin.
- Pintamateriaalien uusimisia tarvittavilta osin (esimerkiksi huoneiden kuluneet tai sisäilmahaittaa aiheuttavat lattia- ja alakattomateriaalit).
- Ulkovaipan tiivistäminen kohdista, joissa on ilmavuotoja, muun muassa elementtisaumat ja ikkunoiden liittymät.
- Parvekkeen puutteellisen vedenpoiston aiheuttamat korjaustyöt.
- C-siivessä havaitun vesivaurion korjaustyöt.

Alla on alustava ja karkealla tasolla suuntaa-antava kustannusarvio. Kustannusarvio tarkentuu jatkovalmistelun ja kilpailutuksen yhteydessä. Yksittäisen korjauskohteen lopulliseen kustannusarvioon vaikuttavat olennaisesti muun muassa valittava korjauksen laatu ja laajuus. Esimerkiksi pihatyöt voidaan toteuttaa laadultaan ja laajuudeltaan monipuolisena tai suppeana toteutuksena.

Kohde	Summa
Toimistuhuoneet (184 kappaletta)	5,5 miljoonaa euroa
Valtuustosalin kuitulähteiden poistaminen /sidonta	0,5 miljoonaa euroa
Parvekkeen kosteusvauriokorjaus	0,5 miljoonaa euroa
C-osan kosteusvauriokorjaus	0,5 miljoonaa euroa
Kokoushuoneiden korjaustyöt	0,5 miljoonaa euroa
Ilmanvaihtojärjestelmän korjaustyöt	1,0 miljoonaa euroa
Ikkunoiden uusiminen	1,5 miljoonaa euroa
Rakennuttaminen ja valvonta	0,5 miljoonaa euroa
Suunnittelu	0,5 miljoonaa euroa
Pihatyöt	1,5 miljoonaa euroa
Keittiö (jos uudistetaan kokonaan)	1,0 miljoonaa euroa
Kalusteiden restaurointi (jos toteutetaan)	0,5 miljoonaa euroa
Kokoustilojen AV-tekniikan uudistaminen	0,5 miljoonaa euroa
Kellaritilojen uudistaminen (mikäli tarpeen)	Määrärahatarve tarkentuu jatkovalmistelun yhteydessä
Peruskorjauskohteen kustannusvaraus 10 %	1,4 miljoonaa euroa

Yhteensä (jos kaikki yllä mainitut kohteet toteutetaan) 15,9 miljoonaa euroa

Kaupungintalon käyttöön ottaminen ilman talotekniikan uusimista ilmanvaihto-, jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmien osalta tarkoittaisi sitä, että sisäilmassa olevia kuituja ei saataisi kokonaan poistettua. Kuidut kuitenkin pystyttäisiin poistamaan suurimmaksi osaksi. Ilmanlaadun osalta saavutettaisiin todennäköisesti hyväksyttävä taso nuohoamalla ilmanvaihtokanavisto tarvittaessa useaan kertaan ja lisäämällä tarvittaessa tilojen siivousta. Tämän vaihtoehdon toteuttaminen tarkoittaisi myös sitä, että nykyistä ilmanvaihto-, jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmään sitoutua seuraavan kahdenkymmenen vuoden ajaksi (investoinnin poistoaika). Järjestelmän uudistaminen esimerkiksi jo 2030-luvulla merkitsisi vaihtoehdon 1 mukaisen investoinnin menemistä osin hukkaan.

Vahvuudet

Säästö investointikustannuksissa.

Pienempi korjauslaajuus mahdollistaa nopeamman paluun kaupungintalolle.

Sisäilmariskit ovat hallittavissa.

Vaihtoehdon 1 toteuttaminen on vaihtoehtoihin 2 ja 3 verrattuna helpommin hallittavissa.

Toteutus voidaan jakaa useaan osaan ja usealle toteuttajalle.

Heikkoudet

Nykyiseen ilmanvaihto-, jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmään tulee sitoutua seuraavan kahdenkymmenen vuoden ajaksi. Järjestelmän uudistaminen jo 2030-luvulla vaikuttaisi koko rakennukseen ja merkitsisi laajaa pintamateriaalien uudistamista.

Mahdollisuudet

Parhaassa tapauksessa kuitujen sitomisella ja hallitsemattomien ilmavuotojen poistamisella voidaan sisäilmaolosuhteet saada hyvälle tasolle.

Uhat

Pahimmassa tapauksessa sisäilmaongelmat jatkuvat.

Suppeampi korjauslaajuus lisää riskiä sille, että osa työntekijöistä ei välttämättä voi työskennellä rakennuksessa.

Vaihtoehdon taloudelliset vaikutukset:

Käyttötalousvaikutukset miljoonaa euroa (valmistumisvuosi 2026)

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1,67	1,61	1,61	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32

Lainamäärän lisäys: **15** miljoonaa euroa



Vaihtoehto 2, kaupungintalon korjaaminen vaiheittain 10 vuoden ajanjaksolla (kokonaisinvestointi 30 me/10 vuotta)

Kuvaus:

Suunniteltu korjauksen sisältö:

- Vaihtoehdossa 1 mainitut korjaukset
- Lisäksi ilmanvaihto-, lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmien uusiminen.

Alustava ja karkealla tasolla suuntaa-antava kustannusarvio:

Kohde	Summa
Vaihtoehdossa 1 kuvatut korjaukset (poislukien ilmanvaihtolaitteiden korjaukset)	14,4 miljoonaa euroa
Ilmanvaihto-, lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmien uusiminen ja muut laajempaan korjaukseen liittyvät kustannukset	15,0 miljoonaa euroa
Yhteensä	29,4 miljoonaa euroa

Mahdollisuudet

Vahvuudet

Investointikustannuksia pystytään jakamaan pidemmälle ajanjaksolle.

Ajallisesti pitkälle ajalle jakautuvat korjaukset mahdollistavat edellisten toteutusvaiheiden jälkeen saatujen käyttökokemusten hyödyntämisen tulevissa korjaustöissä.

Heikkoudet

Kokonaisuuden kustannus on vaiheittain toteutettuna kalliimpi.

Korjaustöiden venyminen vaikuttaa talon muuhun käyttöön.

Vaiheistaminen edellyttää väliaikaisten taloteknisten järjestelmien rakentamista, mikä tuo kustannuksia.

Vaihtoehdon taloudelliset vaikutukset:

Uhat

Pidemmällä ajanjaksolla rakentamiskustannusten muutosta on vaikea ennakoida.

Toteuttajien vaihtuminen eri vaiheissa luo mahdollisuuksia mutta myös toteutukseen liittyviä riskejä.

Käyttötalousvaikutukset miljoonaa euroa (vaiheiden valmistumisvuodet tummennettu)

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1,67	1,61	1,25	1,77	1,87	2,07	1,86	1,86	2,08	2,09

Lainamäärän lisäys: **30** miljoonaa euroa

Vaihtoehto 3, kaupungintalon korjaaminen vaiheittain 3 vuoden ajanjaksolla (investointi 30 me/3 vuotta)



Vahvuudet

Talotekniikka saadaan korjattua kerralla.

Kaupungintalo saadaan mahdollisimman nopeasti siihen käyttöön, johon se on tarkoitettu.

Korjaukset voidaan toteuttaa kokonaisuutena ja elinkaarta ajatellen mahdollisimman pienillä kustannuksilla.

Sisäilmaolosuhteet tulevat tällä korjauslaajuudella varmimmin kuntoon.

Heikkoudet

Ilmanvaihtokoneet on uudistettu 2010-luvulla ja merkittävä osa niiden elinkaaresta hukataan korjauksen yhteydessä.

Vaihtoehdon toteuttamiseen tarvitaan vuosille 2024-2026 30 miljoonan euron investointimääräraha.

Vaihtoehdon taloudelliset vaikutukset:

Käyttötalousvaikutukset miljoonaa euroa (valmistumisvuosi 2026)

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1,67	1,61	1,25	1,24	1,85	1,85	1,85	1,85		

Lainamäärän lisäys: 30 miljoonaa euroa

Yhteenveto

Käyttötalousvaikutukset miljoonaa euroa

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Yhteensä	Erotus halvimpaan	Tasevaikutus milj euroa
Vaihtoehto 0	1,25	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	9,93		0
Vaihtoehto 1	1,61	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	10,85	0,92	15
Vaihtoehto 2	1,25	1,77	1,87	2,07	1,86	1,86	2,08	2,09	14,85	4,92	30
Vaihtoehto 3	1,25	1,24	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	13,59	3,66	30

Tasevaikutus milj euroa

Lainamäärän muu

Arvioidut vaikutukset vuosien 2023-2026 investointimäärärahoihin miljoonaa euroa**Lisämäärärahatarve miljoonaa euroa (verrattuna nykyisen talousarvion määrärahavaraukseen)**

	2023	2024	2025	2026	
Vaihtoehto 0	0	0	0	0	-10
Vaihtoehto 1	1	5	9		5
Vaihtoehto 2	1	3	6		10
Vaihtoehto 3	1	11	12	6	20

Käyttötalousvaikutuksiltaan, investointimäärärahojen tarpeen ja lainamäärän muutosten osalta edullisin on vaihtoehto 0, nykytilan säilyttäminen. Vaihtoehdon 1 käyttötalousvaikutusten erotus vaihtoehtoon 0 on vuosina 2025-2032 vain 0,92 miljoonaa euroa ja investointimäärärahojen osalta 5 miljoonaa euroa. Tehdyn analyysin perusteella vaihtoehdon 1 toteuttamiseen liittyvät riskit ovat hallittavissa.

Vaihtoehto 2 on käyttötalousvaikutuksiltaan kallein ja sisältää eniten toteutukseen liittyviä riskejä pitkästä toteutusajasta johtuen. Vaihtoehdoissa 2 ja 3 investointimäärärahojen tarve on suurin.

Vaihtoehdon 3 voidaan arvioida olevan sisäilmariskien hallinnan näkökulmasta varmin vaihtoehto. Sen sisältämillä korjauksilla saavutetaan myös pisin mahdollinen elinkaari vaihtoehdon 2 ohella.

Kaupungin rahoitusaseman kannalta vaihtoehto 1 on olennaisesti vaihtoehtoja 2 tai 3 edullisempi, koska lainamäärä kasvaa vaihtoehdon 1 toteutuessa 15 miljoonaa euroa vähemmän. Lähivuosien suuren investointimäärän vuoksi kaupungin lainamäärä kasvaa merkittävästi ja sen vuoksi kaikkien investointihankkeiden osalta kustannuksia on tarpeen hillitä, jotta kaupungin tulorahoitus riittäisi lainojen lyhentämiseen.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupungintalon peruskorjauksen toteuttamisvaihtoehdoksi valittaisiin esittelytekstissä kuvattu vaihtoehto 1, koska

- se on kaupungin talouden kannalta kestävä ratkaisu,
- mahdollistaa kaupungintalon korjauksen hallitun toteuttamisen niiltä osin, kuin korjaaminen on välttämätöntä ja
- mahdollistaa useiden toteuttajien hyödyntämisen.

Esittelijän muutettu päätösehdotus

Tilajaosto päättää palauttaa asian valmisteluun siten, että seuraavaan käsittelyyn mennessä esitykseen täydennetään vaihtoehtoa 3 koskeva laskelma vaihtoehdon vaikutuksesta kaupungin rahoitusasemaan ja lainanlyhennyskykyyn.

Päätös



Vuokratuotot			15	15	15	15	15	15			
			0	0	0	0	0	0			
Vuokrakulut	-1	-1							Väistötilojen vuokrat		
	47	41									
	0	3									
Palvelujen ostot	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	Kaupungintalon ylläpito(lämmöt ym)		
	00	00	00	00	00	00	00	00			
TOIMINTAKATE	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1			
	67	61	50	50	50	50	50	50			
	0	3									
Korkokulut	-2	-2	-1	-2	-2	-1	-1	-1	Lainan korkokustannukset (2%), laskettu 10 vuoden laina-ajalla		
	0	6	21	56	26	96	66	36			
VUOSIKATE	-1	-1	-2	-4	-3	-3	-3	-2			
	69	63	71	06	76	46	16	86			
	0	9									
Poistot			-8	-8	-8	-8	-8	-8	Remontin poistot (20 v)		
			65	65	65	65	65	65			
TILIKAUDEN TULOS	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1			
	69	63	13	27	24	21	18	15			
	0	9	6	1	1	1	1	1			
Poistoero											
TILIKAUDEN YLI- /ALIJÄÄMÄ	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1			
	69	63	13	27	24	21	18	15			
	0	9	6	1	1	1	1	1			
Vaikutus lainamäärään (€ /asukas)			-2	-2	-2	-2	-2	-2			
			30	29	28	27	26	26			

• **Vaihtoehto 3, kaupungintalon korjaaminen 30 miljoonalla eurolla vuosina 2024-2026**

*1000 eur	20	20	20	20	20	20	20	20			
	23	24	25	26	27	28	29	30			
Vuokratuotot					15	15	15	15			
					0	0	0	0			
Vuokrakulut	-1	-1	-1	-1					Väistötilojen vuokrat		
	47	41	04	03							
	0	3	7	8							
Palvelujen ostot	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	Kaupungintalon ylläpito(lämmöt ym)		
	00	00	00	00	00	00	00	00			
TOIMINTAKATE	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1			
	67	61	24	23	50	50	50	50			
	0	3	7	8							
Korkokulut	-2	-3	-2	-4	-4	-4	-3	-2	Lainan korkokustannukset (2%), laskettu 10 vuoden laina-ajalla		
	0	6	34	16	66	06	46	86			
	-1	-1	-1	-1							



VUOSIKATE	69 0	64 9	48 1	65 4	-6 16	-5 56	-4 96	-4 36	
Poistot					-1 07 7	-1 07 7	-1 07 7	-1 07 7	Remontin poistot 30v
TILIKAUDEN TULOS	-1 69 0	-1 64 9	-1 48 1	-1 65 4	-1 69 3	-1 63 3	-1 57 3	-1 51 3	
Poistoero									
TILIKAUDEN YLI- /ALIJÄÄMÄ	-1 69 0	-1 64 9	-1 48 1	-1 65 4	-1 69 3	-1 63 3	-1 57 3	-1 51 3	
Vaikutus lainamäärään (€ /asukas)					-4 56	-4 54	-4 53	-4 51	

Vaihtoehdon 0 vaikutus kumulatiiviseen yli/alijäämään vuosina 2024-2030 on - 9,855 miljoonaa euroa, vaihtoehdon 1 vaikutus -8,830 miljoonaa euroa ja vaihtoehdon 3 vaikutus -11,195 miljoonaa euroa. Vaihtoehdon 3 erotus käyttötalousvaikutuksiltaan pienimpään vaihtoehtoon on yhteensä 2,365 miljoonaa euroa jolla ei ole kaupungin rahoitusaseman ja talouden tasapainon kannalta ratkaisevaa merkitystä. Kaikissa vaihtoehdoissa kaupungin toiminnan tulorahoitus riittää poistojen kattamiseen. Vaihtoehdon 3 toteutuessa kaupungin lainamäärä kasvaisi 15 miljoonaa euroa enemmän vaihtoehtoon 1 verrattuna. Vaihtoehto 1 edellyttää pitkällä aikavälillä investointeja talotekniikkaan, jotka eivät sisälly tähän laskelmaan.

Vaihtoehtojen kustannuslaskelmat ovat suuntaa-antavia. Valitun vaihtoehdon edellyttämät tekniset ratkaisut tehdään toteutus suunnitteluvaiheessa. Näiden pohjaksi toteutetaan tarvittaessa tarkentavia kuntotutkimuksia.

Vuonna 2019 laadittuun hankesuunnitelmaan liittyvä huonetilaohjelman on tunnistettu olevan tämän hetkisiin tilatarpeisiin nähden epätarkoituksenmukainen, koska se sisältää runsaasti avotoimistotilaa. Kaupunginjohtajan asettama kaupungintalon tilatyöryhmä on valmistellut tämän hetkiset ja ennakoituvat tulevat tilatarpeet huomioivaa huonetilaohjelmaa. Valmistelun kuluessa on selvitetty tilatarpeet yksikkö- ja työntekijätasolle asti ja laadittu vaihtoehtoisia suunnitelmia henkilöstön työpisteiden sijoittamisesta kaupungintalolle. Työ on vielä kesken.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää merkitä vaihtoehtoon 3 liittyvät talousvaikutukset tiedoksi ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne päättäisivät hyväksyä kaupungintalon korjauksen toteuttamista vaihtoehdon 3 mukaisesti vuosina 2024-2026 sillä perusteella, että valitulla vaihtoehdolla saavutetaan pisin elinkaari ja koska vaihtoehto on sisäilmaolosuhteiden korjaamisen suhteen varmin sekä taloudellisesti toteutettavissa.

Esittelijän muutettu päätösehdotus

Tilajaosto päättää merkitä vaihtoehtoon 3 liittyvät talousvaikutukset tiedoksi ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne päättäisivät hyväksyä kaupungintalon korjauksen toteuttamista vaihtoehtoon 3 mukaisesti vuosina 2024-2026 sillä perusteella, että valitulla vaihtoehdolla saavutetaan pisin elinkaari ja koska vaihtoehto on sisäilmaolosuhteiden korjaamisen suhteen varmin sekä taloudellisesti toteutettavissa. Tilajaosto päättää hankkeen toteutusmuodosta hallintosäännön 30 §:n 2 momentin kohdan 2 mukaisesti sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on päättänyt korjauksen toteuttamisen laajuudesta.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan muutetun esityksen.

Kaupunginhallitus, 24.04.2023, § 123

Valmistelijat / lisätiedot:

Antti Määttä, Juha Välihalo, Hannu Pessa

antti.maatta@rovaniemi.fi, juha.valitalo@rovaniemi.fi, hannu.pessa@rovaniemi.fi
henkilöstö- ja hallintojohtaja, rakennuspäällikkö, talouspäällikkö

Liitteet

1 Kaupungintalon peruskorjaus 18.4.2023

Kaupungin yksiköt ovat siirtyneet kaupungintalolta väistötiloihin keväällä 2020. Kaupungintalo on ollut tämän jälkeen tilapäiskäytössä esimerkiksi koronarokotuskeskuksena. Kaupungintalon palauttamista pysyvän käytön edellyttämään kuntoon on edistetty toteuttamalla perusmuurin korjaus vuonna 2021.

Ulkopuolisen rakennusterveysasiantuntijan lausunnon ja sen perusteena olevien tutkimusten perusteella korjaustoimenpiteitä edellyttävät seuraavat asiat:

- Paikalliset, pistemäiset mikrobivauriot.
- Sisäilmassa olevat kuidut, jotka tulevat huonetiloissa sekä ilmanvaihto-, lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmässä olevista kuitulähteistä.
- Ulkovaipan rakenteelliset epätiivelyskohdat (mm. elementtisaumat), joiden vuoksi sisäilmaan siirtyy rakenteista epäpuhtauksia.
- Puutteellinen ikkunoiden tiiveys, jonka johdosta tulee arvioida ikkunoiden laajamittaista uusimista.

Lausunnon mukaan **”Tarkastetun aineiston pohjalta kohteessa on suoritettu oleellimmat sisäilmanlaadun parantamiseen tähtäävät tutkimukset.**

Pääpainona tutkimuksille ovat olleet tilat ja rakennuksen osat, joissa on havaittu sisäilmahaittaepäilyä. Ulkovaipparakenteiden kuntoa on tutkittu laajasti. Kohteeseen viimeisimpänä tutkimustoimenpiteenä suoritettiin homekoiratutkimus, jonka perusteella paljastui erilaisia liittymä- ja saumakohtien ilma- ja rakennevuotopisteitä eripuolilla kiinteistöä.”

Kaupungintalon peruskorjauksen kilpailutus on tällä hetkellä keskeytetyssä tilassa. Ennen kuin kilpailutusta voidaan jatkaa, tarvitaan kaupunginvaltuuston linjaus peruskorjauksen toteuttamisen periaatteista. Hallintosäännön 30 §:n 2 momentin 1

kohdan mukaan "Yli 10 miljoonan euron rakennus- ja tilahankinnoista tarvitaan talousarvion määrärahapäätöksen lisäksi valtuuston periaatepäätös ennen hankinnan varsinaista toteuttamista."

Vuoden 2023 talousarviossa ja vuosien 2024-2026 taloussuunnitelmassa kaupungintalon peruskorjaamiseen on varattu 10 miljoonan euron määräraha. Nyt tehdyn arvion perusteella määräraha ei ole riittävä kaupungintalon sisäilmaolosuhteiden korjaamiseen.

Kaupungintalon korjauksen osalta on tilajaoston toimesta tarkasteltu neljää vaihtoehtoa, jotka ovat:

- **Vaihtoehto 0, nykytilan säilyttäminen**
- **Vaihtoehto 1, kaupungintalon korjaaminen ilman ilmanvaihto-, jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmän uusimista (investointi noin 15 me/2 vuotta)**
- **Vaihtoehto 2, kaupungintalon korjaaminen vaiheittain 10 vuoden ajanjaksolla (kokonaisinvestointi noin 30 me/10 vuotta)**
- **Vaihtoehto 3, kaupungintalon korjaaminen vaiheittain 3 vuoden ajanjaksolla (investointi noin 30 me/3 vuotta)**

Vaihtoehtojen vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia sekä taloudellisia vaikutuksia on tarkasteltu seuraavasti:

Vaihtoehto 0, nykytilan säilyttäminen (investointikustannus 0 euroa)

Kuvaus: Kaupungintalolla aiemmin sijainneet toiminnot sijoitettaisiin edelleen Kairatie 75:een ja Mäntyvaaraan tai muihin taloudellisesti saman arvoisiin väistötiloihin.

Vahvuudet

Kaupungin palveluja tuotetaan käyttötarkoitusta ja työtehtävien tarvetta kohtalaisen hyvin vastaavissa tiloissa.

Kaupungin lainamäärä ei kasva.

Heikkoudet

Kuntalaisten ja asiakkaiden kannalta palveluiden fyysinen saavutettavuus on heikompaa siihen verrattuna, että toiminnot sijaitsisivat kaupungintalolla.

Kaupungintalolle aiemmin sijoitettujen toimintojen sijainti useassa osoitteessa vähentää vuorovaikutusta ja yhteistyötä organisaation sisällä.

Kairatien ja Mäntyvaaran tilat eivät vastaa työtehtävien ja asiakkaiden tarvetta yhtä hyvin kuin kaupungintalon tilat.

Mahdollisuudet

Kaupungintalon korjaamisen vaihtoehdot voidaan edelleen pitää avoimena.

Uhat

Kaupungintalon kiinteistön kunto heikkenee korjausten siirtymisen vuoksi.

Kaupunki ei pysty täysimääräisesti hyödyntämään Aalto-rakennusten potentiaalia markkinoinnissaan.

Vaihtoehdon taloudelliset vaikutukset:

Nykytilan säilyttäminen aiheuttaa käyttötalouteen alla olevan taulukon mukaiset kustannukset. Investointikustannuksia ei 5-10 vuoden aikavälillä synny ollenkaan lukuunottamatta vuosittaisia ylläpitokorjauksia.

Käyttötalousvaikutukset miljoonaa euroa

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Yhteensä
1,78	1,73	1,36	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	10,720

Lainamäärän lisäys: 0 euroa

Vaihtoehto 1, kaupungintalon korjaaminen ilman ilmanvaihto-, jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmän uusimista (investointi noin 15 me/2 vuotta)

Kuvaus:

Suunniteltu korjauksen sisältö:

- Jokaisesta huoneesta ja tilasta poistetaan kuitulähteet, joita on esimerkiksi ikkunapenkeissä (ilmanvaihtojärjestelmän läpivienneissä).
- Jokainen avattava ikkuna uusitaan siten, että ikkunat ovat tiiviit ja vesi ei valu ikkunoista rakenteisiin.
- Pintamateriaalien uusimisia tarvittavilta osin (esimerkiksi huoneiden kuluneet tai sisäilmahaittaa aiheuttavat lattia- ja alakattomateriaalit).
- Ulkovaipan tiivistäminen kohdista, joissa on ilmavuotoja, muun muassa elementtisaumat ja ikkunoiden liittymät.
- Parvekkeen puutteellisen vedenpoiston aiheuttamat korjaustyöt.
- C-siivessä havaitun vesivaurion korjaustyöt.

Alla on alustava ja karkealla tasolla suuntaa-antava kustannusarvio. Kustannusarvio tarkentuu jatkovalmistelun ja kilpailutuksen yhteydessä. Yksittäisen korjauskohteen lopulliseen kustannusarvioon vaikuttavat olennaisesti muun muassa valittava korjauksen laatu ja laajuus. Esimerkiksi pihatyöt voidaan toteuttaa laadultaan ja laajuudeltaan monipuolisena tai suppeana toteutuksena.

Kohde	Summa
Toimistuhuoneet (184 kappaletta)	5,5 miljoonaa euroa
Valtuustosalin kuitulähteiden poistaminen /sidonta	0,5 miljoonaa euroa
Parvekkeen kosteusvauriokorjaus	0,5 miljoonaa euroa
C-osan kosteusvauriokorjaus	0,5 miljoonaa euroa
Kokoushuoneiden korjaustyöt	0,5 miljoonaa euroa
Ilmanvaihtojärjestelmän korjaustyöt	1,0 miljoonaa euroa
Ikkunoiden uusiminen	1,5 miljoonaa euroa
Rakennuttaminen ja valvonta	0,5 miljoonaa euroa
Suunnittelu	0,5 miljoonaa euroa
Pihatyöt	1,5 miljoonaa euroa
Keittiö (jos uudistetaan kokonaan)	1,0 miljoonaa euroa
Kalusteiden restaurointi (jos toteutetaan)	0,5 miljoonaa euroa
Kokoustilojen AV-tekniikan uudistaminen	0,5 miljoonaa euroa
Kellaritilojen uudistaminen (mikäli tarpeen)	Määrärahatarve tarkentuu jatkovalmistelun yhteydessä



Peruskorjauskohteen kustannusvaraus 10 1,4 miljoonaa euroa
%

Yhteensä (jos kaikki yllä mainitut kohteet toteutetaan)

15,9 miljoonaa euroa

Kaupungintalon käyttöön ottaminen ilman talotekniikan uusimista ilmanvaihto-, jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmien osalta tarkoittaisi sitä, että sisäilmassa olevia kuituja ei saataisi kokonaan poistettua. Kuidut kuitenkin pystyttäisiin poistamaan suurimmaksi osaksi. Ilmanlaadun osalta saavutettaisiin todennäköisesti hyväksyttävä taso nuohoamalla ilmanvaihtokanavisto tarvittaessa useaan kertaan ja lisäämällä tarvittaessa tilojen siivousta. Tämän vaihtoehdon toteuttaminen tarkoittaisi myös sitä, että nykyistä ilmanvaihto-, jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmään tulisi sitoutua seuraavan kahdenkymmenen vuoden ajaksi (investoinnin poisto-aika). Järjestelmän uudistaminen esimerkiksi jo 2030-luvulla merkitsisi vaihtoehdon 1 mukaisen investoinnin menemistä osin hukkaan.

Vahvuudet

Säästö investointikustannuksissa.

Pienempi korjauslaajuus mahdollistaa nopeamman paluun kaupungintalolle.

Sisäilmariskit ovat hallittavissa.

Vaihtoehdon 1 toteuttaminen on vaihtoehtoihin 2 ja 3 verrattuna helpommin hallittavissa.

Toteutus voidaan jakaa useaan osaan ja usealle toteuttajalle.

Heikkoudet

Nykyiseen ilmanvaihto-, jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmään tulee sitoutua seuraavan kahdenkymmenen vuoden ajaksi. Järjestelmän uudistaminen jo 2030-luvulla vaikuttaisi koko rakennukseen ja merkitsisi laajaa pintamateriaalien uudistamista.

Vaihtoehdon taloudelliset vaikutukset:

Käyttötalousvaikutukset miljoonaa euroa (valmistumisvuosi 2026)

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Yhteensä
1,69	1,64	1,14	1,27	1,24	1,21	1,18	1,15	10,520

Lainamäärän lisäys: **15** miljoonaa euroa

Vaihtoehto 2, kaupungintalon korjaaminen vaiheittain 10 vuoden ajanjaksolla (kokonaisinvestointi 30 me/10 vuotta)

Kuvaus:

Suunniteltu korjauksen sisältö:

- Vaihtoehdossa 1 mainitut korjaukset

Mahdollisuudet

Parhaassa tapauksessa kuitujen sitomisella ja hallitsemattomien ilmavuotojen poistamisella voidaan sisäilmaolosuhteet saada hyvälle tasolle.

Uhat

Pahimmassa tapauksessa sisäilmaongelmat jatkuvat.

Suppeampi korjauslaajuus lisää riskiä sille, että osa työntekijöistä ei välttämättä voi työskennellä rakennuksessa.

• Lisäksi ilmanvaihto-, lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmien uusiminen.
Alustava ja karkealla tasolla suuntaa-antava kustannusarvio:

Kohde	Summa
Vaihtoehdossa 1 kuvatut korjaukset (poislukien ilmanvaihtolaitteiden korjaukset)	14,4 miljoonaa euroa
Ilmanvaihto-, lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmien uusiminen ja muut laajempaan korjaukseen liittyvät kustannukset	15,0 miljoonaa euroa
Yhteensä	29,4 miljoonaa euroa

Vahvuudet

Investointikustannuksia pystytään jakamaan pidemmälle ajanjaksolle.

Heikkoudet

Kokonaisuuden kustannus on vaiheittain toteutettuna kalliimpi.

Korjaustöiden venyminen vaikuttaa talon muuhun käyttöön.

Vaiheistaminen edellyttää väliaikaisten taloteknisten järjestelmien rakentamista, mikä tuo kustannuksia.

Vaihtoehdon taloudelliset vaikutukset:

Käyttötalousvaikutukset miljoonaa euroa (vaiheiden valmistumisvuodet tummennettu)									
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1,67	1,61	1,25	1,77	1,87	2,07	1,86	1,86	2,08	2,09

Lainamäärän lisäys: **30** miljoonaa euroa

Vaihtoehto 3, kaupungintalon korjaaminen vaiheittain 3 vuoden ajanjaksolla (investointi 30 me/3 vuotta)

Vahvuudet

Talotekniikka saadaan korjattua kerralla.

Kaupungintalo saadaan mahdollisimman nopeasti siihen käyttöön, johon se on tarkoitettu.

Mahdollisuudet

Ajallisesti pitkälle ajalle jakautuvat korjaukset mahdollistavat edellisten toteutusvaiheiden jälkeen saatujen käyttökokemusten hyödyntämisen tulevilla korjaustöissä.

Uhat

Pidemmällä ajanjaksolla rakentamiskustannusten muutosta on vaikea ennakoida.

Toteuttajien vaihtuminen eri vaiheissa luo mahdollisuuksia mutta myös toteutukseen liittyviä riskejä.

Mahdollisuudet



Korjaukset voidaan toteuttaa kokonaisuutena ja elinkaarta ajatellen mahdollisimman pienillä kustannuksilla.

Sisäilmaolosuhteet tulevat tällä korjauslaajuudella varmimmin kuntoon.

Heikkoudet

Ilmanvaihtokoneet on uudistettu 2010-luvulla ja merkittävä osa niiden elinkaaresta hukataan korjauksen yhteydessä.

Vaihtoehdon toteuttamiseen tarvitaan vuosille 2024-2026 30 miljoonan euron investointimääräraha.

Vaihtoehdon taloudelliset vaikutukset:

Käyttötalousvaikutukset miljoonaa euroa (valmistumisvuosi 2026)

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Yhteensä
1,69	1,65	1,48	1,65	1,76	1,70	1,64	1,58	13,145

Lainamäärän lisäys: 30 miljoonaa euroa

Toteutusmuoto

Hallintosäännön 30 §:n 2 momentin kohdan 2 mukaan tilajaosto päättää tilainvestointien toteuttamistavasta. Tämä päätös voidaan tehdä sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on päättänyt korjauksen toteuttamisen laajuudesta.

Hankesuunnitelma

Vuonna 2019 laaditun alkuperäisen hankesuunnitelman huonetilaohjelma on vuosina 2022 ja 2023 päivitetty sekä tarkastettu ja päivitetty kustannusarvio. Suppeammassa (vaihtoehto 1, 15 miljoonaa euroa) korjauksessa on laadittava hankesuunnitelma suppeammalla korjauslaajuudella.

Talotekniikan järjestelmät

Tekniset ratkaisut talotekniikan osalta tehdään hankkeen toteutussuunnitteluvaiheessa.

Yhteenveto

Käyttötalousvaikutuksiltaan osalta edullisin on vaihtoehto 1, kaupungintalon korjaaminen ilman ilmanvaihto-, jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmän uusimista (investointi noin 15 me/2 vuotta). Lainamäärän kasvun osalta edullisin vaihtoehto on vaihtoehto 0. Vaihtoehto 2 on käyttötalousvaikutuksiltaan kallein ja sisältää eniten toteutukseen liittyviä riskejä pitkästä toteutusajasta johtuen. Vaihtoehtoisissa 2 ja 3 investointimäärärahojen tarve on suurin. Vaihtoehdon 3 voidaan arvioida olevan sisäilmariskien hallinnan näkökulmasta varmin vaihtoehto. Sen sisältämällä korjauksilla saavutetaan myös pisin mahdollinen elinkaari vaihtoehdon 2 ohella. Kaupungin rahoitusaseman kannalta kaikki vaihtoehdot ovat toteutettavissa.

Korjauksella saavutetaan kaupungintalolle mahdollisimman pitkä elinkaari.

Uhat

Laajuudeltaan suuren peruskorjaushankkeen hallinnassa epäonnistuminen.

Ehdotus

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle kaupungintalon korjauksen toteuttamista vaihtoehdon 3 mukaisesti 30 miljoonalla eurolla vuosina 2024-2026 sillä perusteella, että valitulla vaihtoehdolla saavutetaan pisin elinkaari ja koska vaihtoehto on sisäilmaolosuhteiden korjaamisen suhteen varmin sekä taloudellisesti toteutettavissa. Lisäksi vaihtoehto 3 tukee henkilöstön työhyvinvointia ja mahdollistaa kaupunkilaisille ja asiakkaille monien palvelujen saatavuuden yhdestä toimipisteestä. Tilajaosto päättää hankkeen toteutusmuodosta hallintosäännön 30 §:n 2 momentin kohdan 2 mukaisesti sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on päättänyt korjauksen toteuttamisen laajuudesta.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti kaupunginjohtajan esityksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 15.05.2023, § 45

Valmistelijat / lisätiedot:

Antti Määttä, Juha Välihalo, Hannu Pessa

antti.maatta@rovaniemi.fi, juha.valitalo@rovaniemi.fi, hannu.pessa@rovaniemi.fi
henkilöstö- ja hallintojohtaja, rakennuspäällikkö, talouspäällikkö

Liitteet

1 Kaupungintalon peruskorjaus 18.4.2023

Ehdotus

Kaupunginhallitus 24.4.2023 § 123 esittää kaupunginvaltuustolle kaupungintalon korjauksen toteuttamista vaihtoehdon 3 mukaisesti 30 miljoonalla eurolla vuosina 2024-2026 sillä perusteella, että valitulla vaihtoehdolla saavutetaan pisin elinkaari ja koska vaihtoehto on sisäilmaolosuhteiden korjaamisen suhteen varmin sekä taloudellisesti toteutettavissa. Lisäksi vaihtoehto 3 tukee henkilöstön työhyvinvointia ja mahdollistaa kaupunkilaisille ja asiakkaille monien palvelujen saatavuuden yhdestä toimipisteestä. Tilajaosto päättää hankkeen toteutusmuodosta hallintosäännön 30 §:n 2 momentin kohdan 2 mukaisesti sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on päättänyt korjauksen toteuttamisen laajuudesta.

Päätös

Ryhmäpuheenvuorot käyttivät:

- Heikki Luiro (Kesk.)
- Päivi Alaoja (Kok.)
- Eemeli Kajula (SDP)
- Juha-Pekka Mikkola (PS)
- Matti Huutola (Vas.)

Kaupunginvaltuusto päätti yksimielisesti kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti.

Tilajaosto, 08.06.2023, § 36

Valmistelija / lisätiedot:

Antti Määttä, Juha Väliatalo

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

henkilöstö- ja hallintojohtaja, rakennuspäällikkö

Kaupunginvaltuusto päätti 15.5.2023 hyväksyä seuraavan kaupunginhallituksen esityksen:

"Kaupunginhallitus 24.4.2023 § 123 esittää kaupunginvaltuustolle kaupungintalon korjauksen toteuttamista vaihtoehdon 3 mukaisesti 30 miljoonalla eurolla vuosina 2024-2026 sillä perusteella, että valitulla vaihtoehdolla saavutetaan pisin elinkaari ja koska vaihtoehto on sisäilmaolosuhteiden korjaamisen suhteen varmin sekä taloudellisesti toteutettavissa. Lisäksi vaihtoehto 3 tukee henkilöstön työhyvinvointia ja mahdollistaa kaupunkilaisille ja asiakkaille monien palvelujen saatavuuden yhdestä toimipisteestä. Tilajaosto päättää hankkeen toteutusmuodosta hallintosäännön 30 §:n 2 momentin kohdan 2 mukaisesti sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on päättänyt korjauksen toteuttamisen laajuudesta."

Peruskorjaushankkeen toteuttaminen jakautuu ajallisesti siten, että loppuvuoden 2023 aikana voidaan toteuttaa kilpailutusprosessi. Vuodet 2024, 2025 ja 2026 on varattava peruskorjauksen toteuttamiseen.

Vuonna 2022 tehdyssä toteutusmuotoselvityksessä on vertailtu seuraavia vaihtoehtoja:

- yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka (PJU)
- ryhmittymämuotoinen ohjelma-allianssi
- rakennusurakoitsija (RU) -vetoinen ohjelma-allianssi ja
- talotekniikkaurakoitsija (TATE) -vetoinen ohjelma-allianssi.

Tilajaoston päätöksellä 27.10.2022 § 71 toteutusmuodoksi valittiin rakennusurakoitsija (RU) -vetoinen ohjelma-allianssi.

Kaupungintalon peruskorjauksen toteuttamisvaihtoehtoja käsitelleen valmistelutyön aikana kertyneiden kokemusten perusteella on perusteltua tarkastella edellä mainittujen vaihtoehtojen lisäksi perinteistä toteutusmuotoa (jaettu urakka) ja yhteistoiminnallista Suunnittele ja rakenna -toteutusmuotoa.

Perinteinen toteutusmuoto (jaettu urakka)

- Tuottojen ja riskien jakaminen: Tuottoja ja riskejä ei jaeta, mikä voi johtaa siihen, että tarjouksia ei saada Aalto-kohteen korkeasta riskitasosta johtuen.
- Useita sopimuksia eri urakoista.
- Urakoitsija toteuttaa hankkeen tilaajan laatimien suunnitelmien pohjalta.
- Kilpailutetaan suunnittelijat tai suunnitteluryhmä
- Suunnitellaan (tilaaja vastaa suunnitelmista) kohde
- Kilpailutetaan urakat esim.
 - purku-urakka
 - rakennusurakka (pääurakka)
 - lvia-urakka (sivu-urakka), sähköurakka (sivu-urakka) ja pihaurakka (sivu-urakka)

- Kiinteähintaiset urakat
- Peruskorjauksessa tyypillisesti muutostöiden suuri määrä
- Urakoitsijoiden riskivaraukset (aalto kohde, suojeleasiat)
- Ei tiedetä tarkasti mihin toteutushinta muodostuu ennen kuin viimeinenkin piha-urakka on kilpailutettu ja tehty

Suunnittele ja rakenna -yhteistoimintamalli

- Tuottojen ja riskien jakaminen: hankkeen riskejä jaetaan tilaajan ja urakoitsijan kesken, mikä parantaa urakoitsijoiden tarjoushalukkuutta ja pienentää tarjouksiin sisältyviä riskivaroja. Tilaajan kustannusvastuu on mallissa kuitenkin rajattu kattohintaan.
- Aikainen integraatio (urakoitsijat, suunnittelijat, käyttäjät ja tilaaja)
- Erilliset kehitys- ja toteutusvaiheen sopimukset - 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.
- Tavallista pidempi takuu-aika (5-7) vuotta
- Lean ajattelu, tilaajan tavoitteisiin suunnittelu, työpajatyöskentely, last planner aikataulut, arvoa rahalle ajattelu ja mahdollinen tahtituotanto
- Allianssia kevyempi hallintorakenne

Yhteistoiminnallisen toteutusmuodon voidaan arvioida soveltuvan kaupungintalon peruskorjaukseen paremmin kuin perinteinen toteutusmuoto (jaettu urakka), koska se mahdollistaa yhteisen kehitysvaiheen toteuttajan kanssa (aikainen integraatio) ja madaltaa tarjoajien kynnystä tarjouksen jättämiselle.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää kaupungintalon peruskorjauksen toteutusmuodoksi Suunnittele ja rakenna -yhteistoimintamallin ja valtuuttaa henkilöstö- ja hallintojohtajan päättämään hankintaan liittyvän hankintailmoituksen julkaisusta ja tarjouspyyntöasiakirjojen hyväksymisestä sekä tarjoajien valinnasta. Hankintavaiheiden etenemisestä raportoidaan tilajaostolle. Lopullisen hankintapäätöksen tekee tilajaosto.

Päätös

Tilajaosto päätti kaupungintalon peruskorjauksen toteutusmuodoksi Suunnittele ja rakenna -yhteistoimintamallin ja valtuutti henkilöstö- ja hallintojohtajan päättämään



hankintaan liittyvän hankintailmoituksen julkaisusta ja tarjouspyyntöasiakirjojen hyväksymisestä sekä tarjoajien valinnasta. Hankintavaiheiden etenemisestä raportoidaan tilajaostolle. Lopullisen hankintapäätöksen tekee tilajaosto.

Eemeli Kajula poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen kello 15.43.

Tiedoksi

Juha Välitalo, Anu Kulmala



Sivistyslautakunta, § 166, 24.11.2022
Sivistyslautakunta, § 58, 25.05.2023
Tilajaosto, § 37, 08.06.2023

§ 37

Häkinvaaran päiväkodin hankesuunnitelman käsittely, toteutusmuodon valinta ja kilpailutuksen käynnistäminen

ROIDno-2022-4372

Sivistyslautakunta, 24.11.2022, § 166

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Kuoksa

tarja.kuoksa@rovaniemi.fi

palvelualuepäällikkö

Liitteet

1 Häkinvaaran päiväkodin tarveselvitys

Koulutuslautakunta hyväksyi Alakemijoen palveluverkkoselvityksen toimenpide-ehdotuksineen 26.6.2019 (Koultk § 80). Päätöksen mukaan Alakemijoen palveluverkko toteutetaan vaihtoehto 5 mukaan. Varhaiskasvatuspalveluiden osalta Hirvaan ja Rautiosaaren päiväkodit siirtyisivät Häkinvaaran monitoimitaloon yhdessä Rautiosaaren ja Hirvaan alakoulujen kanssa.

Lautakunnassa 21.11.2019 (§136) hyväksytyn tavoiteaikataulun mukaan Häkinvaaran monitoimitalon valmistuminen oli alustavasti suunniteltu syksylle 2023. Kaavoituksen osalta valmistelu on vaatinut lisääaikaa. Alakemijoen koulun alueen jatkoselvitystyön käsittely päätöksenteossa on vielä valmistelussa.

Rautiosaaren ja Hirvaan päiväkodit tarvitsevat kiireisesti uudet tilat, jonka vuoksi Häkinvaaran monitoimitalon rakentaminen varhaiskasvatuksen tilojen osalta tulee ratkaista mahdollisimman pian.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Lassila, toimialajohtaja

Sivistyslautakunta hyväksyy Häkinvaaran päiväkodin tarveselvityksen ja päättää, että

- päiväkotia rakennetaan alueelle ensin, jolloin se on mahdollista saada valmiiksi kesään 2025 mennessä
- tilapalvelut käynnistää hankesuunnittelun ja tuo sen sivistyslautakunnan päätettäväksi helmikuussa 2023

Päätös

Sivistyslautakunta hyväksyi toimialajohtajan esityksen.

Sivistyslautakunta, 25.05.2023, § 58

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Kuoksa, Juha Välitalo

tarja.kuoksa@rovaniemi.fi, juha.valitalo@rovaniemi.fi
palvelualuepäällikkö, rakennuspäällikkö

Liitteet

- 1 Häkinvaaran päiväkotitankesuunnitelma
- 2 Tilaohjelma
- 3 Tontinkäyttösuunnitelma
- 4 Pohjakaaviot Häkinvaara
- 5 Häkinvaaran päiväkotitankesuunnitelma
- 6 Pohjatutkimus Häkinvaara
- 7 Yleiskaavote ja kaavamääräykset
- 8 LVIA-tekniiset tavoitteet ja LVI-asempiirustus Häkinvaara
- 9 Sähkötekniiset tavoitteet Häkinvaara
- 10 Tilakortit Häkinvaara
- 11 Rovaniemen kaupunki päiväkotitankesuunnitteluohje Häkinvaara
- 12 Rovakaaren ympäristöterveydenhuolto varhaiskasvatustilojen suunnitteluohje Häkinvaara
- 13 Palotekniiset reunaehdot Häkinvaara

Häkinvaaran päiväkotitankesuunnitelma korvaa nykyiset Hirvaan ja Rautiosaaren kunnalliset päiväkodit. Päiväkodin yhteyteen samalle rakennuspaikalle rakentuu myöhemmin koulu, kun Alakemijoen koulualueen jatkoselvitystyö on saatu päätökseen. Tämän vuoksi tulee päiväkotitankesuunnitelma toteuttaa kunnallisena. Sivistyslautakunta hyväksyi Häkinvaaran päiväkodin tarveselvityksen sivistyslautakunnan kokouksessa 24.11.2020 § 166 ja päätti, että päiväkotitankesuunnitelma rakennetaan alueelle ensin, jolloin se on mahdollista saada valmiiksi kesään 2025 mennessä. Lisäksi päätettiin, että tilapalvelut käynnistää hankesuunnittelun ja tuo sen sivistyslautakunnan päätettäväksi helmikuussa 2023. Kaavoituksen osalta valmistelu on vaatinut lisää aikaa.

Tilapalvelukeskus käynnisti hankesuunnitelman laatimisen välittömästi tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen. Tarveselvityksessä ollut alustavaa tilaohjelmaa on päivitetty hankesuunnittelun yhteydessä ja huonetilaohjelma on yhteensä 2015 m². Arvioitu bruttoneliömäärä on n. 2260 m² ja tilavuus 8982 m³.

Hanke tulee sijoittumaan Häkinvaaraan voimassa olevalle Hirvaan osayleiskaava-alueelle. Rakennuspaikka sijaitsee Valajaskoskentie varressa lähellä 4-tien liittymää. Rakennuspaikka sijaitsee kokonaan kaupungin omistamalla maa-alueella Hirvaan osayleiskaava-alueella. Yleiskaavaan täytyi tehdä kaavamerkintään käyttötarkoituksen muutos, jotta tontille olisi mahdollista sijoittaa päiväkotitankesuunnitelma- ja koulutoimintaa. Lisäksi kaavamuutoksessa tutkittiin liittymien määrä ja sijainnit päiväkodin ja koulun tarpeisiin soveltuvaksi.

Hirvaan osayleiskaavan muutos on hyväksytty Rovaniemen kaupunginvaltuustossa § 44 15.5.2023. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Päiväkodin ja koulun tontin kaavamerkintä on PY eli julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Rakennusoikeus tontilla on 30 % tontin pinta-alasta.

Varhaiskasvatuksen näkökulmasta tontti soveltuu hyvin päiväkotikäyttöön. Paikka on rauhallinen ja hyvin saavutettavissa sekä Hirvaalta että Rautiosaaresta. Alueelle on yleiskaavoituksen yhteydessä laadittu liikennemeluselvitys. Tontti sijaitsee tarpeeksi kaukana 4-tiestä, ettei liikennemelu aiheuta haittaa suunnitellulle toiminnalle.

Päiväkoti suunnitellaan 8 lapsiryhmälle. Näistä 1 ryhmä on 0-2 vuotiaille, 2 ryhmää 1-4 -vuotiaille ja 5 ryhmää yli 3-vuotiaille. Rakennus rakennetaan kahteen kerrokseen, jotta päiväkodin piha-alueelle ja mahdolliselle koululle liikunta-alueineen jää tarpeeksi tilaa tontilta. Sisätilojen toiminnot ja tilojen keskinäiset suhteet on kuvattu viitesuunnitelmina olevissa pohjakaavioissa. 1. kerrokseen sijoittuu pienempien lasten ryhmät ja yhteiskäyttöiset tilat ja isompien lasten 4 ryhmää sijoittuvat 2. kerrokseen henkilökunnan taukotilojen kanssa. Rakennus suunnitellaan esteettömäksi ja varustetaan hissillä.

Tontinkäyttösuunnitelmassa on alustavasti tutkittu piha-alueen toiminnot ja sisäänkäyntien suhde sisätiloihin. Piha-alueelle muodostuu luontevasti pienempien ja isompien lasten piha-alueet. Saattoliikenteen pysäköintialue on erotettu henkilökunnan ja huoltoliikenteen väylistä. Kevyelle liikenteelle on oma kulkuväylä henkilökunnan paikoitusalueen vieressä. Huoltoliikenteelle on suunniteltu oma muista toiminnoista erillinen liittymä ja piha-alue.

Ulkoseinärakenteena sallitaan vain hirsi. Hirsi on ekologinen materiaali ja soveltuu kaupunkikuvallisesti erittäin hyvin kangasmetsän ympäröimälle rakennuspaikalle. Rakennuksen lämmönlähteeksi on suunniteltu maalämpö ja osa energiasta on mahdollista tuottaa aurinkopaneelilla.

Hankkeessa on ollut mukana GEO- ja LVIS-suunnittelijat. Geosuunnittelija on laatinut pohjatutkimuksen perusteella alustavan perustamistapalausannon. LVIS-asiantuntijat ovat laatineet maalämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköliittymien selvitykset sekä talotekniikan järjestelmien laadulliset tavoitteet.

Rakennus varustetaan kiinteällä varavoimakoneella, joka mahdollistaa rakennuksen sähkön saannin myös häiriötilanteessa.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti alkukesästä 2024 ja päiväkodin olisi tavoitteena valmistua vuonna 2025.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Lassila, toimialajohtaja

Sivistyslautakunta hyväksyy Häkinvaaran päiväkodin hankesuunnitelman

Juha Välitälo ja Eija Rantala esittelivät hanketta kokouksen alussa.

Kokouskäsitteily

Sivistyslautakunta hyväksyi toimialajohtajan esityksen.

Päätös

Sivistyslautakunta hyväksyi toimialajohtajan esityksen.

juha.valitalo@rovaniemi.fi, antti.maatta@rovaniemi.fi
rakennuspäällikkö, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Häkinvaaran päiväkotia korvaa nykyiset Hirvaan ja Rautiosaaren kunnalliset päiväkodit. Päiväkodin yhteyteen samalle rakennuspaikalle rakentuu myöhemmin koulu, kun Alakemijoen koulualueen jatkoselvitystyö on saatu päätökseen. Tämän vuoksi tulee päiväkotia toteuttaa kunnallisena. Sivistyslautakunta hyväksyi Häkinvaaran päiväkodin tarveselvityksen sivistyslautakunnan kokouksessa 24.11.2020 § 166 ja päätti, että päiväkotia rakennetaan alueelle ensin, jolloin se on mahdollista saada valmiiksi kesään 2025 mennessä. Lisäksi päätettiin, että tilapalvelut käynnistää hankesuunnittelun ja tuo sen sivistyslautakunnan päätettäväksi helmikuussa 2023. Kaavoituksen osalta valmistelu on vaatinut lisää aikaa.

Tilapalvelukeskus käynnisti hankesuunnitelman laatimisen välittömästi tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen. Tarveselvityksessä ollut alustavaa tilaohjelmaa on päivitetty hankesuunnittelun yhteydessä ja huonetilaohjelma on yhteensä 2015 m². Arvioitu bruttoneliömäärä on n. 2260 m² ja tilavuus 8982 m³.

Hanke tulee sijoittumaan Häkinvaaraan voimassa olevalle Hirvaan osayleiskaava-alueelle. Rakennuspaikka sijaitsee Valajaskoskentie varressa lähellä 4-tien liittymää. Rakennuspaikka sijaitsee kokonaan kaupungin omistamalla maa-alueella Hirvaan osayleiskaava-alueella. Yleiskaavaan täytyi tehdä kaavamerkintään käyttötarkoituksen muutos, jotta tontille olisi mahdollista sijoittaa päiväkotia- ja koulutoimintaa. Lisäksi kaavamuutoksessa tutkittiin liittymien määrää ja sijainnit päiväkodin ja koulun tarpeisiin soveltuvaksi.

Hirvaan osayleiskaavan muutos on hyväksytty Rovaniemen kaupunginvaltuustossa § 44 15.5.2023. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Päiväkodin ja koulun tontin kaavamerkintä on PY eli julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Rakennusoikeus tontilla on 30 % tontin pinta-alasta.

Varhaiskasvatuksen näkökulmasta tontti soveltuu hyvin päiväkotikäyttöön. Paikka on rauhallinen ja hyvin saavutettavissa sekä Hirvaalta että Rautiosaaresta. Alueelle on yleiskaavoituksen yhteydessä laadittu liikennemeluserveys. Tontti sijaitsee tarpeeksi kaukana 4-tiestä, ettei liikennemelu aiheuta haittaa suunnitellulle toiminnalle.

Päiväkotia suunnitellaan 8 lapsiryhmälle. Näistä 1 ryhmä on 0-2 vuotiaille, 2 ryhmää 1-4-vuotiaille ja 5 ryhmää yli 3-vuotiaille. Rakennus rakennetaan kahteen kerrokseen, jotta päiväkodin piha-alueelle ja mahdolliselle koululle liikunta-alueineen jää tarpeeksi tilaa tontilta. Sisätilojen toiminnot ja tilojen keskinäiset suhteet on kuvattu viitesuunnitelmissa olevissa pohjakaavioissa. 1. kerrokseen sijoittuu pienempien lasten ryhmät ja yhteiskäyttöiset tilat ja isompien lasten 4 ryhmää sijoittuvat 2. kerrokseen henkilökunnan taukotilojen kanssa. Rakennus suunnitellaan esteettömäksi ja varustetaan hissillä.

Tontinkäyttösuunnitelmassa on alustavasti tutkittu piha-alueen toiminnot ja sisäänkäyntien suhde sisätiloihin. Piha-alueelle muodostuu luontevasti pienempien ja isompien lasten piha-alueet. Saattoliikenteen pysäköintialue on erotettu henkilökunnan ja huoltoliikenteen väylistä. Kevyelle liikenteelle on oma kulkuväylä henkilökunnan paikoitusalueen vieressä. Huoltoliikenteelle on suunniteltu oma muista toiminnoista erillinen liittymä ja piha-alue.

Ulkoseinärakenteena sallitaan vain hirsi. Hirsi on ekologinen materiaali ja soveltuu kaupunkikuvallisesti erittäin hyvin kangasmetsän ympäröimälle rakennuspaikalle. Rakennuksen lämmönlähteeksi on suunniteltu maalämpö ja osa energiasta on mahdollista tuottaa aurinkopaneeleilla.

Hankkeessa on ollut mukana GEO- ja LVIS-suunnittelijat. Geosuunnittelija on laatinut pohjatutkimuksen perusteella alustavan perustamistapalausannon. LVIS-asiantuntijat ovat laatineet maalämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköliittymien selvitykset sekä talotekniikan järjestelmien laadulliset tavoitteet.

Rakennus varustetaan kiinteällä varavoimakoneella, joka mahdollistaa rakennuksen sähkön saannin myös häiriötilanteessa.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti alkukesästä 2024 ja päiväkodin olisi tavoitteena valmistua vuonna 2025.

Toteutusmuotovaihtoehdot

Kiinteähintainen KVR-urakka

- Urakoitsija vastaa hankkeen suunnittelusta (viitesuunnitelmien pohjalta) ja kohteen rakentamisesta.
- Hankesuunnitelma on laadittu tarkasti ja sen pohjalta voidaan aloittaa kilpailuttamisen valmistelu.
- Urakka kilpailutetaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä.
- 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 kokoisiin tavanomaisiin rakennushankekilpailutuksiin (koulut, päiväkodit, sote, toimistotilat yms.)
- Tilaaja 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 20-25 vuoden ajan.
- Kilpailutusasiakirjojen laatiminen ja kilpailutuksen läpivienti kestää tyypillisesti noin 6-8 kk ja sitoo tilaajan resursseja jonkin verran muita malleja enemmän, koska mm. kohteen käyttäjät 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 - 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.
- Tavallista pidempi takuu-aika, jopa 10 vuotta.

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 alle 10 miljoonan euron hankkeeseen sulkee sen pois Häkinvaaran päiväkodin toteutusvaihtoehtoista. Omaan taseeseen toteuttaminen Suunnittele ja Rakenna -yhteistoimintamallilla tarjoaa mahdollisuuden yhteistoiminnallisen toteutuksen etujen hyödyntämiseen sekä mahdollistaa myöhemmin toteutettavan koulurakennuksen mahdollisimman hyvän yhteensovittamisen päiväkotihankkeen kanssa. Kiinteähintainen KVR-urakka soveltuu tähän kohteeseen toteutusmuodoista parhaiten, koska hankesuunnitelma on laadittu yksityiskohtaisella tasolla ja hanke ei ole laaja eikä sisällä merkittäviä riskejä joiden johdosta yhteistoiminnallista toteutusmuotoa tulisi harkita. Kiinteähintaisella KVR-urakalla voidaan tässä kohteessa todennäköisesti saavuttaa edullisin hintataso.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää Häkinvaaran päiväkodin toteutusmuodoksi kiinteähintaisen KVR-urakan esittelytekstissä todetuilla perusteilla ja valtuuttaa henkilöstö- ja hallintojohtajan päättämään hankintaan liittyvän hankintailmoituksen julkaisusta ja tarjouspyyntöasiakirjojen hyväksymisestä sekä tarjoajien valinnasta. Hankintavaiheiden etenemisestä raportoidaan tilajaostolle. Lopullisen hankintapäätöksen tekee tilajaosto.



Päätös

Muutettu päätösehdotus: Tilajaosto päättää Häkinvaaran päiväkodin toteutusmuodoksi kiinteähintaisen KVR-urakan esittelytekstissä todetuilla perusteilla ja valtuuttaa henkilöstö- ja hallintojohtajan päättämään hankintaan liittyvän hankintailmoituksen julkaisusta ja tarjouspyyntöasiakirjojen hyväksymisestä. Hankintavaiheiden etenemisestä raportoidaan tilajaostolle. Lopullisen hankintapäätöksen tekee tilajaosto.

Tilajaosto päätti esittelijän muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Juha Väliatalo, Anu Kulmala, Hannu Pessa, Maria Granberg

§ 38

Tilojen vuokraaminen varhaiskasvatukselle, Gardininkuja ja Mäkiranta

ROIDno-2023-153

Valmistelija / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Sivistyslautakunta on kokouksessaan 30.3.2023 § 29 päättänyt siirtää kahden (2) Pilke päiväkodit Oy:n palvelusetelipäiväkodin toiminnan kaupungin omaksi toiminnaksi liikkeenluovutuksella. Liikkeenluovutus -sopimus on allekirjoitettu 31.5.2023.

Tilapalvelukeskus on neuvotellut varhaiskasvatuksen palvelunohjauksen ja Pilke Kuukkelin (osoitteessa Gardininkuja 1, 96800 Rovaniemi) ja Pilke Mäkirannan (osoitteessa Mäkiranta 3, 96200 Rovaniemi) toimitilojen omistavan Hoivatilat Oyj:n kanssa tilojen vuokraamisesta varhaiskasvatukselle. Vuokrattavien tilojen pinta-alat ovat on noin 664 kem² (Gardininkuja) ja 530 kem² (Mäkiranta). Vuokrasopimukset ovat aluksi määräaikaisia (tilapalvelupäällikön viranhaltijapäätökset 30.5.2023 § 16 ja § 17) ajalla 1.6.2023-31.7.2023. Vuokrasopimukset jatkuvat määräaikaisina 1.8.2023 alkaen seitsemän (7) vuotta ja kymmenen (10) kuukautta. Pääomavuokrat ovat vuokra-ajan alkaessa 14.707,87 euroa kuukaudessa (Gardininkuja) ja 7.766,23 euroa kuukaudessa (Mäkiranta) ja ylläpitovuokrat 4.211,00 euroa kuukaudessa (Gardininkuja) ja 4.155,00 euroa kuukaudessa, alv. 0 %. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonnalisävero (24 %). Vuokrat sisältävät mm. kiinteistöhuollon, peruskorjausluontaiset korjaukset, kiinteistön täysarvovakuutuksen sekä kiinteistöveron. Vuokralainen vastaa mm. lämmöstä, sähköstä, vedestä/jätevedestä ja puhtaanapidosta.

Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainitut pääomavuokrat ja perusindeksinä toukokuun 2023 indeksi. Ylläpitovuokran määrä sidotaan Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin (Kyki 2015=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainitut ylläpitovuokrat ja perusindeksinä Vuokrasopimusten allekirjoitushetken viimeisin vahvistettu indeksi eli Q4/2022. Vuokria tarkistetaan ensimmäisen kerran 01.01.2024 ja tämän jälkeen aina vuoden kuluttua edellisestä tarkistusajankohdasta.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää vuokrata Hoivatilat Oyj:ltä Pilke Kuukkelin ja Pilke Mäkirannan toimitilat varhaiskasvatukselle 1.8.2023 alkaen edellä kuvatulla tavalla. Tilapalvelukeskus laatii erillisen välivuokrasopimuksen tilapalvelukeskuksen ja varhaiskasvatuksen välille.

Päätös

Tilajaosto päätti vuokrata Hoivatilat Oyj:ltä Pilke Kuukkelin ja Pilke Mäkirannan toimitilat varhaiskasvatukselle 1.8.2023 alkaen edellä kuvatulla tavalla. Tilapalvelukeskus laatii erillisen välivuokrasopimuksen tilapalvelukeskuksen ja varhaiskasvatuksen välille.



Tiedoksi

Hoivatilat Oyj, Tilapalvelukeskus, Sivistys- ja hyvinvointipalvelut



Tilajaosto, § 9,21.02.2023

Tilajaosto, § 17,22.03.2023

Tilajaosto, § 27,19.04.2023

Tilajaosto, § 39, 08.06.2023

§ 39

Tilapalvelukeskuksen toiminta- ja talouskatsaus

ROIDno-2023-491

Tilajaosto, 21.02.2023, § 9

Valmistelijat / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Liitteet

1 Toiminta- ja talouskatsaus 01/2023

Kaupunginhallituksen 19.12.2022 §:ssä 446 hyväksymien vuoden 2023 Talousarvion täytäntöönpano-ohjeiden 4.1 mukaan "Toimielimiltä edellytetään taloudellisen toteutumisen kuukausittaista seuraamista ja tarvittaessa valmiutta sopeuttaa toimintansa muuttuvissa tilanteissa talousarvion mukaiseksi."

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee tiedoksi Tilapalvelukeskuksen toiminta- ja talouskatsauksen.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen

Tilajaosto, 22.03.2023, § 17

Valmistelijat / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Kaupunginhallituksen 19.12.2022 §:ssä 446 hyväksymien vuoden 2023 Talousarvion täytäntöönpano-ohjeiden 4.1 mukaan "Toimielimiltä edellytetään taloudellisen toteutumisen kuukausittaista seuraamista ja tarvittaessa valmiutta sopeuttaa toimintansa muuttuvissa tilanteissa talousarvion mukaiseksi."

Henkilöstöasiat

Tilapalvelukeskuksessa on ollut avoimena kaksi (2) työmaapäällikön virkaa. Rekrytoinnissa on edetty haastatteluihin, jotka on pidetty 15.-16.3.2023.

Rakennuspalvelut

Vuoden 2023 aikana on valmistumassa kaksi (2) uutta vuokramallin päiväkotia

Talvitielle ja Muurolaan. Talvitien päiväkotitoimitus valmistuu maaliskuuhun vaihteessa ja Muurolan päiväkotitoimitus kesällä. Vaaranlammen entisten koulurakennusten purku on edennyt aikataulussa ja purkutyöt valmistuvat huhtikuun lopulla.

Kiinteistöpalvelut

Talven kunnossapitotoimenpiteinä kohteista kuljetetaan lumikasoja pois ja myös polanteita poistetaan kulkemisen parantamiseksi.

Muut asiat

Kaupunki on ollut mukana Maakuntien Tilakeskus Oy:n käynnistämässä (sittemmin Senaatti -kiinteistöt) toimitilahallinnan kehittämishankkeessa. Tuloksista raportoidaan myöhemmin kevään aikana.

Talous

Tilapalvelukeskuksen alkuvuoden talouden toteuma on edennyt suunnitellulla tavalla. Helmikuun 2023 toteuma ei vielä ole valmis ja ajankohtaiset talousluvut raportoidaan kokouksessa.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee tiedoksi Tilapalvelukeskuksen toiminta- ja talouskatsauksen.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.

Tilajaosto, 19.04.2023, § 27

Valmistelijat / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Kaupunginhallituksen 19.12.2022 §:ssä 446 hyväksymien vuoden 2023 Talousarvion täytäntöönpano-ohjeiden 4.1 mukaan "Toimielimiltä edellytetään taloudellisen toteutumisen kuukausittaisista seuraamista ja tarvittaessa valmiutta sopeuttaa toimintansa muuttuvissa tilanteissa talousarvion mukaiseksi."

Henkilöstöasiat

Tilapalvelukeskuksessa on ollut avoimena kaksi (2) työmaapäällikön virkaa.

Työmaapäällikön virkaan on valittu insinööri (AMK) Harri Pekkarinen ja toisen

työmaapäällikön virka päätettiin laittaa uudelleen hakuun. Tilapalvelukeskuksessa on avoinna myös työnjohtajan ja kahden (2) kiinteistönhoitajan toimet.

Rakennuspalvelut

Talvitien päiväkotitoimitus on valmistunut ja otettu käyttöön huhtikuun alussa. Tilajaosto tutustui Talvitien päiväkotiin 4.4.2023.

Kiinteistöpalvelut

Kevään kunnossapitotoimenpiteet ovat alkaneet ja vaiheittain poistetaan hiekoitushiekat kulkuväyliltä ja pihoilta.



Muut asiat

Kahden Pilke päiväkodin siirrosta kaupungin omaksi toiminnaksi on tehty päätös.

Talous

Tilapalvelukeskuksen alkuvuoden talouden toteuma on edennyt suunnitellulla tavalla. Maaliskuun 2023 toteuma ei vielä ole valmis ja ajankohtaiset talousluvut raportoidaan kokouksessa.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee tiedoksi Tilapalvelukeskuksen toiminta- ja talouskatsauksen.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.

Tilajaosto, 08.06.2023, § 39

Valmistelija / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Kaupunginhallituksen 19.12.2022 §:ssä 446 hyväksymien vuoden 2023 Talousarvion täytäntöönpano-ohjeiden 4.1 mukaan "Toimielimiltä edellytetään taloudellisen toteutumisen kuukausittaista seuraamista ja tarvittaessa valmiutta sopeuttaa toimintansa muuttuvissa tilanteissa talousarvion mukaiseksi."

Henkilöstöasiat

Tilapalvelukeskuksessa on ollut avoimena kaksi (2) työmaapäällikön virkaa.

Työmaapäällikön virkaan valittu insinööri (AMK) Harri Pekkarinen on aloittanut kaupungin palveluksessa 15.5.2023. Toisen työmaapäällikön virka päätettiin laittaa uudelleen hakuun ja virkaan valittiin insinööri (AMK) Joonas Putaansuu.

Tilapalvelukeskuksessa on avoinna ollut myös työnjohtajan ja kahden (2) kiinteistöhoitajan toimet. Työnjohtajan toimeen valittiin rakennusmestari (AMK) Esa Wannawiset, joka on aloittanut 1.6.2023. Kiinteistöhoitajien toimiin valittiin Hannu Holck ja Jussi Pihajoki.

Rakennuspalvelut

Työohjelmien mukaiset kesän 2023 rakennustekniset korjaukset ja investoinnit ovat käynnistyneet suunnitellulla tavalla.

Kiinteistöpalvelut

Kesän kunnossapitotoimenpiteet ovat käynnissä ja tilapalvelukeskuksen palvelukseen on rekrytoitu kaksi (2) määräaikaista puutarhатыöntekijää hoitamaan istutukset kuntoon.

Muut asiat

Pääkirjaston nurmialueella havaittiin lumien sulamisen jälkeen vähäinen määrä öljyä



ja öljyläikkiä. Tämä on tapahtunut, kun alueelle rakennettiin talvella lumikuutiota. Toimenpideluvassa edellytetyn normaalin käytännön mukaisesti lumikuution urakoitsija ennallistaa maa-alueen omalla kustannuksellaan.

Talous

Tilapalvelukeskuksen alkuvuoden talouden toteuma on edennyt suunnitellulla tavalla. Ajankohtaiset talousluvut raportoidaan kokouksessa.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee tiedoksi Tilapalvelukeskuksen toiminta- ja talouskatsauksen.

Päätös

Tilajaosto merkitsi tiedoksi Tilapalvelukeskuksen toiminta- ja talouskatsauksen.

Mari Jolanki poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana kello 16.33.

§ 40

Viranhaltijapäätökset

Valmistelija / lisätiedot:

Pekka Latvala, Juha Välitalo

pekka.latvala@rovaniemi.fi, juha.valitalo@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö, rakennuspäällikkö

Vastuualuepäällikkö Henkilöstö- ja hallintopalvelut

Henkilöstöpäätös

§ 15 Työmaapäällikön viran virkavaalin vahvistaminen, 27.4.2023

§ 18 Työmaapäällikön viran täyttäminen, 22.5.2023

§ 19 Kiinteistönhoitajien tointen täyttäminen, 22.5.2023

§ 20 Tilapalvelukeskuksen työnjohtajan toimen täyttäminen, 23.5.2023

Henkilöstö- ja hallintojohtajan viranhaltijapäätös

Hankintapäätös

§ 41 Saaren koulun korjaustyöt, 21.4.2023

§ 44 Käpymetsän päiväkodin korjaustyöt 2023, 28.4.2023

Tilapalvelupäällikön viranhaltijapäätökset

Hankintapäätökset

§ 9 Ilmanvaihtosuodattimien hankinta, toimittajan valinta, 20.4.2023

§ 10 Lappia-talon esitystekniikan laitteistojen pienhankinta, 27.4.2023

§ 11 Kiinteistöpäivystäjän auton huoltoleasing -palvelujen jatko, 10.5.2023

§ 12 Rakennushistoriaselvitysten pienhankinta, toimittajan valinta, 15.5.2023

Tilanvuokrauspäätös

§ 13 Sahanperän väliaikaisten päiväkotitilojen vuokrasopimuksen jatkaminen, 23.5.2023

§ 14 Tilojen vuokraaminen ruoka- ja puhtauspalveluille, 25.5.2023

§ 16 Tilojen vuokraaminen varhaiskasvatukselle, Gardininkuja, 30.5.2023

§ 17 Tilojen vuokraaminen varhaiskasvatukselle, Mäkiranta, 30.5.2023

Saatavien poistamispäätös

§ 15 Tilapalvelukeskuksen saatavien poistot vuodelle 2023, 26.5.2023

Rakennuspäällikön viranhaltijapäätökset

Hankintapäätökset

§ 5 Kairatien monitoimikeittiön yhdistelmäuunien hankinta, 20.4.2023

§ 6 Syväsenvaaran kalliosuojan rakennusmittauspalvelut ja inventointimallin hankinta, 20.4.2023

§ 7 Suunnittelu-, asiantuntija- ja tutkimuskonsulttipalveluiden hankinta, hankintasopimusten jatkaminen, 17.5.2023

§ 9 Monitoimikeittiön annostelijapumpun ja kombipadan hankinta, 5.6.2023

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja



Tilajaosto merkitsee tiedoksi vastuualuepäällikön, henkilöstö- ja hallintojohtajan, tilapalvelupäällikön ja rakennuspäällikön viranhaltijapäätökset.

Päätös

Tilajaosto merkitsi tiedoksi vastuualuepäällikön, henkilöstö- ja hallintojohtajan, tilapalvelupäällikön ja rakennuspäällikön viranhaltijapäätökset.



Muutoksenhakukielto

§33, §34, §35, §36, §37, §39

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 **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

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.