



Aika 22.03.2023, klo 15:03 - 18:09

Paikka Kaupungintalo, Hallituskatu 7, 1. kerroksen kokoushuone

### **Käsitellyt asiat**

**§ 14 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen**

**§ 15 Pöytäkirjan tarkastus**

**§ 16 Ajankohtaiset asiat**

**§ 17 Tilapalvelukeskuksen toiminta- ja talouskatsaus**

**§ 18 Kaupungintalon peruskorjauksen toteuttamisen vaihtoehdot**

**§ 19 Viranhaltijapäätökset**



---

Saapuvilla olleet jäsenet

Päivi Alaoja, puheenjohtaja  
Jaakko Raivio, 1. varapuheenjohtaja  
Päivi Alanne-Kunnari  
Matti Huutola  
Eemeli Kajula, saapui 15:05  
Riikka Putkivaara

Muut saapuvilla olleet

Irja Hast, talous- ja hallintosihteeri, sihteeri  
Janne Alkki, kaupungininsinööri  
Pekka Latvala, tilapalvelupäällikkö  
Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja, esittelijä  
Hannu Pessa, talouspäällikkö  
Hannu Virkkunen, saapui 15:23, poistui 16:50  
Juha Välitalo, rakennuspäällikkö

Allekirjoitukset

Päivi Alaoja  
Puheenjohtaja

Irja Hast  
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Jaakko Raivio

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla  
24.3.2023 alkaen.



**§ 14**

**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 hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.



## § 15

### Pöytäkirjan tarkastus

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan Jaakko Raivio.

Pöytäkirja on tarkastettava viimeistään 24.3.2023. Pöytäkirja toimitetaan tarkastuksen jälkeen kaupunginhallitukselle sekä julkaistaan 27.3.2023 nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon [www.rovaniemi.fi/päätöksenteko](http://www.rovaniemi.fi/paätöksenteko).

#### **Päätös**

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.



## § 16

### Ajankohtaiset asiat

Esittelijän katsaus ajankohtaisiin ja valmistelussa oleviin asioihin.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee ajankohtaiset asiat tiedoksi.

- keskusteltiin valmistelussa olevista ajankohtaisista asioista

#### **Päätös**

Tilajaosto merkitsi ajankohtaiset asiat tiedoksi.



## § 17

### Tilapalvelukeskuksen toiminta- ja talouskatsaus

ROIDno-2023-491

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. 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 päiväkoti valmistuu maaliskuuhun vaihteessa ja Muurolan päiväkoti 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, § 7, 21.02.2023

Tilajaosto, § 18, 22.03.2023

§ 18

### Kaupungintalon peruskorjauksen toteuttamisen vaihtoehdot

ROIDno-2022-3592

Tilajaosto, 21.02.2023, § 7

Valmistelijat / lisätiedot:

Antti Määttä, Juha Välitähti, 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 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 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 läpiviennissä).
- 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.

<b>Kohde</b>	<b>Summa</b>
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)	Määräraharatarve tarkentuu jatkovalmistelun yhteydessä
Peruskorjauskohteen kustannusvaraus 10 %	1,4 miljoonaa euroa
<b>Yhteensä (jos kaikki yllä mainitut kohteet toteutetaan)</b>	<b>15,9 miljoonaa euroa</b>



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	<b>2026</b>	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
<b>Yhteensä</b>	<b>29,4 miljoonaa euroa</b>

#### 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.

#### 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.



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.

#### Mahdollisuudet

Korjauksella saavutetaan kaupungintalolle mahdollisimman pitkä elinkaari.

#### Uhat

Laajuudeltaan suuren peruskorjaushankkeen hallinnassa epäonnistuminen.

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

Arvioidut vaikutukset vuosien 2023-2026 investointimäärärahoihin miljoonaa euroa



**2023 2024 2025 2026 Lisämääräraharave miljoonaa euroa (verrattuna nykyisen talousarvion määrärahavaraukseen)**

<b>Vaihtoehto 0</b>	0	0	0	0	-10
<b>Vaihtoehto 1</b>	1	5	9		5
<b>Vaihtoehto 2</b>	1	3	6		10
<b>Vaihtoehto 3</b>	1	11	12	6	20

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

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

Vaihtoehtoon 3 voidaan arvioida olevan sisäilmariskien hallinnan näkökulmasta varmin vaihtoehto. Sen sisältämällä korjauksilla saavutetaan myös pisin mahdollinen elinkaari vaihtoehtoon 2 ohella.

Kaupungin rahoitusaseman kannalta vaihtoehto 1 on olennaisesti vaihtoehtoja 2 tai 3 edullisempi, koska lainamäärä kasvaa vaihtoehtoon 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 toteuttamisvaihtoehtoksi 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 vaihtoehtoon 1 vaikuttavista kaupungin rahoitusasemaan ja lainanlyhennyskykyyn.

### **Päätös**

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan muutetun esityksen.





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

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

*1000 eur	20 23	20 24	20 25	20 26	20 27	20 28	20 29	20 30			
Vuokratuotot					15 0	15 0	15 0	15 0			
Vuokrakulut	-1 47 0	-1 41 3	-1 04 7	-1 03 8					Väistötilojen vuokrat		
Palvelujen ostot	-2 00	-2 00	-2 00	-2 00	-3 00	-3 00	-3 00	-3 00	Kaupungintalon ylläpito(lämmöt ym)		
TOIMINTAKATE	-1 67 0	-1 61 3	-1 24 7	-1 23 8	-1 50	-1 50	-1 50	-1 50			
Korkokulut	-2 0	-3 6	-2 34	-4 16	-4 66	-4 06	-3 46	-2 86	Lainan korkokustannukset (2%), laskettu 10 vuoden laina-ajalla		
VUOSIKATE	-1 69 0	-1 64 9	-1 48 1	-1 65 4	-6 16	-5 56	-4 96	-4 36			
					-1	-1	-1	-1			



Poistot					07	07	07	07	Remontin poistot 30v
					7	7	7	7	
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 toteutussuunnitteluvaiheessa. 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





---

päätäisivät 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. 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.

---

§ 19

**Viranhaltijapäätökset**

Valmistelija / lisätiedot:

Juha Väliatalo, Pekka Latvala

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

rakennuspäällikkö, tilapalvelupäällikkö

Tilapalvelupäällikön viranhaltijapäätökset

Hankintapäätös

§ 3 Päätös hankinnan keskeyttämisestä kiinteistöhuollon kiinteistöpäivystäjän pakettiauton hankintaa koskevassa tarjouskilpailussa, 21.2.2023

§ 4 Tilapalvelukeskuksen omistamien rakennusten arvotietojen ja vuokrien päivitys, 16.3.2023

§ 5 Lisätilojen vuokraaminen valmistavaa opetusta varten, 17.03.2023

Rakennuspäällikön viranhaltijapäätökset

Hankintapäätös

§ 1 Saarenputaan hammashoitolan korjaustyöt, rakennusurakkaan sisältyvien hankintojen siirtäminen tilaajalle, 28.2.2023

§ 2 Päätös neuvottelumenettelyyn siirtymisestä, 28.2.2023

§ 3 Nivavaaran entisen talonmiehen asunnon purku-urakka, urakoitsijan valinta, 15.3.2023

**Ehdotus**

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee tiedoksi tilapalvelupäällikön ja rakennuspäällikön viranhaltijapäätökset.

**Päätös**

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.



## **Muutoksenhakukielto**

§14, §15, §16, §17, §18, §19

## **Muutoksenhakukielto**

### **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

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