

2.4 TILAJAOSTO



TOIMIELIMEN TOIMINTA JA KESKEISET MUUTOKSET TOIMINNASSA

Rovaniemen kaupungin Tilapalvelukeskus on aloittanut toimintansa 1.1.2020. Tilapalvelukeskus vastaa rakennusomaisuuden kehittamisestä, ylläpidosta sekä hyvästä vuokrausasteesta. Tilapalvelukeskukselle kuuluu vastuu kaupungin investointi- ja peruskorjaushjelmiin sisältyvien kohteiden investointiluonteisista töistä kaupunginvaltuuston hyväksymän investointiohjelman mukaisesti.

TOIMINTAA KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

TUNNUSLUKU	TP 2025	TA 2026	Toteutunut 1-6/2026
Sisäinen vuokra €/m ²	17,64	19,06	19,06
Tyhjillään olevien kaupungin omistamien rakennusten määrä	11	10	7
Tyhjillään olevien rakennusten kustannukset	288 000	268 000	289 000
Konserniyhtiöiltä vuokrattujen tilojen €	9 898 011	9 139 000	3 799 786
Konsernin ulkopuolisten vuokrasopimusten €	4 105 705	4 051 000	2 100 322
Konsernin ulkopuolisten vuokrien määrä €/m ²	15,73	16,03	17,07

TOIMIELIMEN ALAINEN HENKILÖSTÖ (HTV)

HENKILÖSTMÄÄRÄ (HTV)	TP 2025	TA 2026	Toteutunut 1-6/2026
Tilapalvelukeskus	55	61,8	28
Yhteensä	55	61,8	28

Tilapalvelukeskuksen henkilöstömäärässä ei ole poikkeamia talousarvion 2026 henkilöstömäärään.

TOIMIELIMEN TALOUS

Tilapalvelukeskuksen toimintakate vuodelle 2026 on 13,60 miljoonaa euroa.

13

Tilapalvelukeskuksen toimintatuotot tammi - kesäkuulta ovat yhteensä 18,99 miljoonaa euroa, joista sisäiset vuokratulot omista rakennuksista sekä välivuokraohteista ovat yhteensä 16,70 miljoonaa euroa.

Tilapalvelukeskuksen toimintakulut tammi - kesäkuulta ovat yhteensä - 12,58 miljoonaa euroa, suurimmat menot ovat muun muassa välivuokraohteiden vuokrat - 5,96 miljoonaa euroa, energiakulut (lämpö, sähkö, vesi) - 2,88 miljoonaa euroa sekä rakennusten huolto- ja vuosikorjaukset - 0,92 miljoonaa euroa. Sekä rakennusten huolto- ja vuosikorjaukset että purkukustannusten laskut pääosin tulevat kesäkuun jälkeen.

Alkuvuoden aikana on myyty mm. Muurolan murkku Hartsitieltä, Vanttausjärven tukiasunto, Marrasjärventie 50 sekä Nilikuja 1.

1.1.2026 alkaen kunta ei voi enää toimia soterakennusten omistajina, mikäli vuokralaisena toimii hyvinvointialue.

Tyhjillään olevien rakennusten kustannukset nousevat viime vuodesta johtuen mm. Näsmänpiepin purkukustannuksista.

Suurimmat investoinnit ovat kaupungintalo ja Nivavaraan pienten koulu, Neljän tuulen koulu on valmistunut keväällä. Tarkempi erittely löytyy investointiosasta. Rakennusteknistä investoinneista suurimmat ovat Kairatie 75, Korkalovaaran koulu ja Metsäruusu.

Liikunnallisen nuorisotilan valmistelu ja sijainti on kesken. Tilajaosto päätti sijoittaa uuden Ounasvaaran lukion Santasportin päärakennuksen välittömään läheisyyteen, valtuusto päättää sijaintipaikan vuoden 2026 aikana.

Investointihankkeet etenevät aikataulun mukaisesti ja tilapalvelukeskuksen investointien nettomääräraha ei näillä näkymin tule ylittymään.

Tilajaoston talouden sitovuustaso on tulostavoite ja investointien nettokehys. Tilapalvelukeskuksen sitovuustaso tulee toteutumaan sekä tulostavoitteessa että investointien nettokehyksessä, ylityksiä ei ole tällä hetkellä tiedossa.

Tilapalvelukeskus (sisäiset ja ulkoiset erät)

1000 euroa	TP 2025	TA 2026	TA- muutos 2026	TA yht 2026	Tot 1-6/2026	Tot-% 1-6/2026	Ennuste 2026
MYYNITUOTOT	332	320		320	26	8	320
MAKSUTUOTOT					-2		
TUET JA AVUSTUKSET	155	22		22	4	17	22
MUUT TOIMINTATUOTOT	42 330	41 432		41 432	18 961	46	41 432
TOIMINTATUOTOT	42 817	41 774		41 774	18 989	45	41 774
VALMISTUS OMAAN KÄYTTÖÖN	82	100		100			100
HENKILÖSTÖKULUT	-3 122	-3 372		-3 372	-1 556	46	-3 372
PALVELUJEN OSTOT	-4 494	-4 818		-4 818	-1 971	41	-4 818
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARA	-5 083	-5 262		-5 262	-2 978	57	-5 262
MUUT TOIMINTAKULUT	-15 053	-14 817		-14 817	-6 077	41	-14 817
TOIMINTAKULUT	-27 753	-28 269		-28 269	-12 582	45	-28 269
TOIMINTAKATE	15 146	13 605		13 605	6 406	47	13 605

14

Tilapalvelukeskus (vain ulkoiset erät)

1000 euroa	TP 2025	TA 2026	TA-muutos 2026	TA yht 2026	Tot 1-6/2026	Tot-% 1-6/2026	Ennuste 2026
MYYNITUOTOT	332	320		320	24	7	320
TUET JA AVUSTUKSET	155	22		22	4	17	22
MUUT TOIMINTATUOTOT	42 330	41 432		41 432	2 260	5	41 432
TOIMINTATUOTOT	42 817	41 774		41 774	2 288	5	41 774
VALMISTUS OMAAN KÄYTTÖÖN	82	100		100			100
HENKILÖSTÖKULUT	-3 122	-3 372		-3 372	-1 556	46	-3 372
PALVELUJEN OSTOT	-4 494	-4 818		-4 818	-1 948	40	-4 818
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-5 083	-5 262		-5 262	-2 978	57	-5 262
MUUT TOIMINTAKULUT	-15 053	-14 817		-14 817	-6 077	41	-14 817
TOIMINTAKULUT	-27 753	-28 269		-28 269	-12 560	44	-28 269
TOIMINTAKATE	15 146	13 605		13 605	-10 272	-76	13 605

1000 euroa	TP 2025	TA 2026	TA-muutos 2026	TA yht 2026	Tot 1-6/2026	Tot-% 1-6/2026	Ennuste 2026
Investoinnit yht	-58 883	-40 870	0	-40 870	-17 867	44	-40 870
Kaupunginhallitus	-42 944	-22 850		-22 850	-13 544	59	-22 850
Tilapalvelukeskus	-39 932	-21 900		-21 900	-13 232	60	-21 900
Investointien valmistelu	0						
Rakennustekniset korjaukset	-3 354	-4 400		-4 400	-1 733	39	-4 400
Osakkeet ja osuudet, tilapalvelukeskus	189						
Kiinteistöjen hankinta ja myynti	-1 350				-585		
Nivavaaran pienten koulu	-2 196	-5 500		-5 500	-2 439	44	-5 500
Häkinvaaran päiväkoti	-4 914	-500		-500	-63	13	-500
Pääkirjaston korjaustyöt	-1 578						
Neljän tuulen koulu	-2 484	-500		-500	-719	144	-500
Syväsenaaran kalliosuojan korjaustyöt	-341						
Ounasvaaran lukio	-3	-500		-500	-39	8	-500
Uimahalli (uusi rakennus)	-18						
Liikunnallinen nuorisotila	-54	-1 000		-1 000	-33	3	-1 000
Korundin peruskorjaus					-14		
Vaaramon monitoimitalo	-3 745						
Napsun monitoimitalo	-9 433						
Kaupungintalon peruskorjaus	-10 650	-9 500		-9 500	-7 608	80	-9 500
Kaupunginhallitus (ilman tilapalvelukeskusta)	-3 013	-950		-950	-312	33	-950
Osakkeet ja osuudet, kh <-31.12.2025	-2 600						
Tietojärjestelmäinvestoinnit	-273	-400		-400	-121	30	-400
Taloushallintojärjestelmä	-93				-147		
Viestinnän järjestelmät	-46	-150		-150	-2	1	-150
Koneet ja kalusto, konsernihallinto 1.1.2026->		-400		-400	-43	11	-400

Kaupunginhallituksen investoinneissa varaukset tietojärjestelmäinvestointeihin. Lisäksi varaus kaupungintalon Aalto-kalusteiden korjaamiseen sekä av-tekniikan hankintoihin kaupungintalon peruskorjauksen valmistuessa.

Tilapalvelun investoinneissa kaupungintalon peruskorjaus jatkuu suunnitelmakaudella. Alla taulukossa olevat kohteet ovat valtuuston nähden sitovia hankkeen kokonaisbudjetin osalta. Hankebudjetti voi jaksottua talousarvioissa hankeajalla eri suuruksina summana, mutta hankkeen kokonaistoteuman pitää pysyä kokonaiskustannusarviossa. Hankkeiden budjetit sisältävät rakennushankkeen kustannuksen ml. liikunta- ja piha-alueet, rakennuttamisen ja liittymien kustannukset sekä riskivaraudet. Kohteisiin liittyvät ensikalustamisen määrärahat on varattu käyttäjien budjettiin, eli koulujen osalta sivistyslautakunnalle.

Hanke	Sitova kokonaisbudjetti hankeajalle	Toteuma 30.6.2026	Hankeaika
Kaupungintalo	30 milj. euroa	21,20 milj. euroa	2023 - Tammikuu 2027
Hanke	Budjetti		Suunniteltu hankeaika
Uimahalli	40 milj. euroa	0,00 milj. euroa	2025-2031
Ounasvaaran lukio	14,6 milj. euroa	0,04 milj. euroa	2026-2028

Kaupungintalon peruskorjauksen osalta kaupunginvaltuusto hyväksyi (15.5.2023 § 45) korjauksen toteuttamisen 30 miljoonalla eurolla vuosina 2024–2026. Tilajaosto päätti toteuttaa peruskorjauksen Suunnittele ja rakenna -yhteistoimintamallilla 8.6.2023 § 36. Peruskorjauksen 30 miljoonan hankebudjettiin ei kuulu ennen vuotta 2023 tehtyjen tarveselvitysten, hankesuunnitelmien ja perusmuurikorjausten kustannukset, jotka on katettu aikaisempien vuosien investointimäärärahoista.

Neljän tuulen koulun on valmistunut alkuvuonna 2026, kokonaiskustannukset olivat 6,63 miljoonaa euroa, talousarvio oli 7,20 miljoonaa euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti lokakuussa 2025 sijoittaa uuden uimahallin linja-autoaseman tontille.

Tilajaosto päätti sijoittaa uuden Ounasvaaran lukion Santasportin päärakennuksen välittömään läheisyyteen, valtuusto päättää sijaintipaikan vuoden 2026 aikana.

Liikunnallisen nuorisotilan valmistelu ja sijainti on vielä keskeneräinen.

Häkinvaaran kouluinvestoinnin aloitus on talousarviossa vuodelle 2027

Monitoimihallin investoinnin rakentamisen aloitus on talousarviossa vuodelle 2028, valtuusto päätti talousarvion 2026 käsittelyn yhteydessä siitä, että hankesuunnittelu on käynnistytävä heti.

Vuoden 2026 tavoitteet ja toimenpiteet							
Strategian tavoite	Toimenpide	Mittari	Lähtötaso	Tavoitetaso	Ennuste tavoitteen toteutumisesta vuoden aikana	Toimenpiteen toteuman sanallinen arviointi, mitä on tehty tavoitteen toteutuman eteen alkuvuoden aikana ?	Lautakunta
Asetamme Rovaniemen hiilineutraaliuden ja kiertotalouden tavoitteet, joihin koko konsernissa sitoudutaan	Dashboard-hankkeen avulla luodaan mittaristo energiajohtamista varten, hanke päättyy keväällä 2026.	Hankkeen toimenpiteiden valmiusaste	80 %	100 %	Toteutuu	Dashboard-projekti on valmistunut 31.5.2026 ja tavoite tullaan saavuttamaan vuoden 2026 aikana.	Tilajaosto
Toimimme talouden näkökulmasta kestävästi	Turhista ja tyhjiä tiloista luopuminen rakennuksia myymällä ja purkamalla	Toimintakulujen pieneminen vuosittain	-369 000	-300 000	Ei toteudu	Näsmäkiepin purkukustannukset aiheuttavat ylityksen. Jatkossa säästö Näsmäkiepin osalta 160 000 euroa vuodessa.	Tilajaosto
Toimimme talouden näkökulmasta kestävästi	Ulkopuolisten vuokratilojen vähentyminen (välivuokraohteet)	Välivuokraohteiden määrä	49	46	Toteutuu		Tilajaosto