



ASUNTO- JA KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

Vuosisuunnitelman raportointi tammi-huhtikuu 2026



Mikä on vuosisuunnitelma?

- Lautakunnan vuosisuunnitelma (vusu) on osa kaupungin strategista johtamisjärjestelmää, jolla tuetaan toiminnan strategian mukaista suunnittelua, kehittämistä ja johtamista.
- Vuosisuunnitelma valmistellaan osana vuosittaista toiminnan ja talouden suunnittelua. Se tarkoittaa ja toimeenpanee palvelusuunnitelmaa ja vuosittaista talousarviota.
- Vuosisuunnitelmaan kootaan lautakunnan alaisen toiminnan suunnittelua ohjaavat palvelusuunnitelmien toimenpidekokonaisuudet, vuosittaiset talousarviotavoitteet ja näitä toteuttavat toimenpiteet.
- Lisäksi vuosisuunnitelma sisältää kuvauksen palveluryhmien ja -yksiköiden toiminnasta ja taloudesta sekä riskiprofiilin ja keskeiset sisällöt henkilöstö- ja koulutussuunnitelmasta. Vuosisuunnitelmassa esitetään myös hankintasuunnitelma.

Vuosisuunnitelmien raportointi

- Vuosisuunnitelmasta raportoidaan lautakunnalle kolme kertaa vuodessa (huhtikuun, elokuun ja vuoden lopun tilanteesta). Seurantaraportti sisältää vuosisuunnitelmiin sisältyvien toimenpidekokonaisuuksien toteumat sekä toimenpiteisiin liittyvät keskeiset onnistumiset ja poikkeamat, talouden toteumat sekä riskienhallinnan tilanteen.
- Strategian laadinnan aikataulusta johtuen vuoden 2026 vuosisuunnitelmat hyväksyttiin lautakunnassa poikkeuksellisesti vasta kuluvan vuoden helmikuun kokouksessa. Tästä johtuen vuoden 2026 toimenpiteistä ja riskienhallinnasta raportoidaan ensimmäisen kerran vasta elokuun tilanteesta.
- Talouden osalta lautakunnan alaisen toiminnan toteutumats tammi-huhtikuulta on esitetty seuraavilla dioilla.

Käyttötalouden toteuma ja tilinpäätösennuste

- Toimintakatteen toteuma on huhtikuun lopun tilanteessa 55,8 milj. euroa ja se on kauden vuosisuunnitelmaa 7,4 milj. euroa heikompi. Toimintatuotot 87,9 milj. euroa ovat 8,7 milj. euroa vähemmän kuin kauden budjetti. Toimintakulut 32,2 milj. euroa ovat toteutuneet 1,3 milj. euroa kauden suunnitelmaa pienempinä. Toimintatuottojen pienempää toteumaa selittää erityisesti pysyvien vastaavien myyntivoittojen pienempi toteuma sekä vuokratuottojen suunniteltua pienempi toteuma.
- Tilinpäätösennusteen toimintakate 199,4 milj. euroa on 9,9 milj. euroa vuosisuunnitelmaa parempi. Toimintatuottojen ennustetaan ylittävän 10,1 milj. euroa. Toimintakulujen ennuste ylittää vuosisuunnitelman 0,2 milj. eurolla.
- Maankäyttösopimuskorvauksia arvioidaan tuloutuvan 6,7 milj. euroa, joka on 1,7 milj. euroa budjetoitua enemmän.
- Pysyvien vastaavien myyntivoittojen nettoennuste 42,8 milj. euroa (myyntivoitot 42,9 milj. euroa ja myyntitappiot 0,1 milj. euroa), on 7,2 milj. euroa vuosisuunnitelmaa parempi.

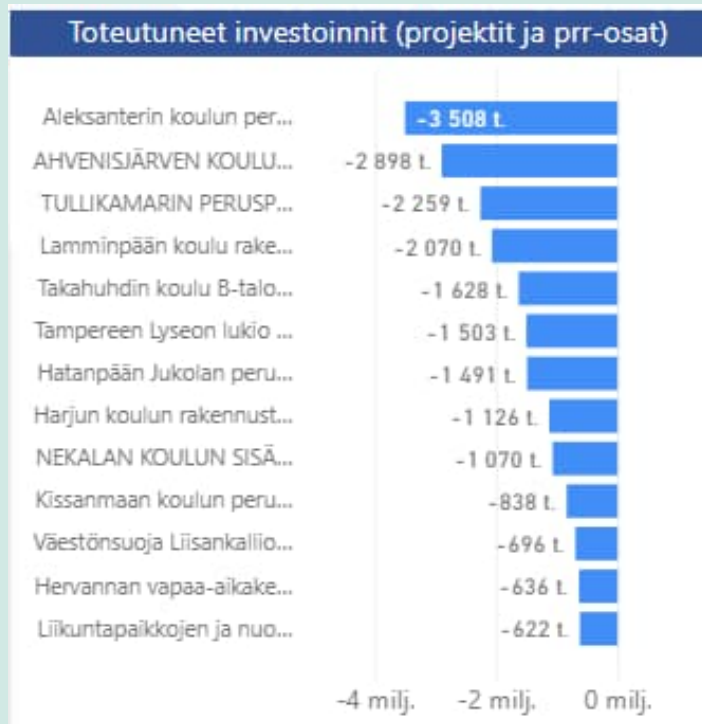
	Tot. 2026 1-4	TP 2025	VS 2026	TP 2026 Enn.	Ero Enn. / VS TP 2026
	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR
Toimintatuotot	87 919	293 365	289 744	299 802	10 058
Myyntituotot	295	755	300	500	200
Maksutuotot	2 268	4 613	5 101	6 801	1 700
Tuet ja avustukset	230	344	247	247	
Vuokratuotot	81 536	236 371	247 452	247 452	
Muut toimintatuotot	3 590	51 283	36 644	44 802	8 158
Toimintakulut	-32 150	-89 385	-100 199	-100 353	-154
Henkilöstökulut	-1 461	-4 424	-4 787	-4 777	10
Palkat ja palkkiot	-1 177	-3 582	-3 867	-3 867	
Henkilösivukulut	-284	-842	-920	-910	10
Eläkekulut	-241	-731	-782	-772	10
Muut henkilösivukulut	-43	-111	-138	-138	
Palvelujen ostot	-18 940	-53 562	-58 249	-58 249	
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-72	-91	-231	-231	
Avustukset	-10	-11	-217	-217	
Vuokratulot	-11 100	-30 140	-36 312	-36 312	
Muut toimintakulut	-567	-1 157	-403	-567	-164
TOIMINTAKATE	55 770	203 980	189 545	199 449	9 904
Rahoitustuotot ja -kulut	-6 588	-19 278	-19 710	-19 710	
VUOSIKATE	49 181	184 702	169 835	179 739	9 904
Poistot ja arvonalentumiset	-23 021	-64 595	-71 720	-71 720	
TILIKAUDEN TULOS	26 161	120 108	98 115	108 019	9 904
Poistoeron muutos	34	106			
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	26 195	120 213	98 115	108 019	9 904

Investointien toteuma ja tilinpäätösennuste

Nettoinvestoinnit, 1000 euroa	Tot 1-4 / 2026	TP 2025	VS 2026	Ennuste 2026	Enn 2026 / VS 2026
Asunto- ja kiinteistölautakunta	-25 886	-108 311	-126 559	-115 331	11 228
Asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät)	-760	-11 152	-9 340	-9 340	0
Talonrakennushankkeet (pl. Hiedanranta)	-24 911	-94 376	-110 289	-101 561	8 728
Hiedanranta	-215	-745	-3 930	-3 930	0
Viiden tähden keskusta	0	-2 038	-3 000	-500	2 500

- Asunto- ja kiinteistölautakunnan investoinnit muodostuvat talonrakennushankkeista, maanhankinnasta, vahvistuneiden asemakaavojen ja kaupungin sitoumusten mukaisista johtosiirroista sekä pilaantuneiden maiden puhdistuksista. Erikseen valtuustoon nähden sitovien kehitysohjelmien Viiden tähden keskustan ja Hiedanrannan investointimenoja sisältyy lautakunnan vuosisuunnitelmaan yhteensä 6,9 milj. euroa.
- Tammi-huhtikuussa lautakunnan alaisia investointeja on toteutettu yhteensä 25,9 milj. eurolla. Talonrakennushankkeita on toteutettu alkuvuoden aikana 24,9 milj. eurolla. Investointien toteuma maaomaisuuden investoinneista muodostuvan asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät) osalta on 0,8 milj. euroa.
- Nettoinvestointien tilinpäätösennuste 115,3 milj. euroa on 11,2 milj. euroa vuosisuunnitelmaa pienempi.

Talonrakennushankkeet



- Talonrakennushankkeiden bruttoinvestoinnit sisältäen uudelleenbudjetoinnit ovat 110,3 milj. euroa. Valtuuston hyväksymä alkuperäinen talousarvio oli 105,4 milj. euroa. Valtuuston (KV 16.3.2026 §51) hyväksymät uudelleenbudjetoinnit olivat yhteensä 4,9 milj. euroa.
- Talonrakennushankkeita on toteutettu alkuvuoden aikana 24,9 milj. eurolla.
- Talonrakennushankkeiden ennustetaan toteutuvan 8,7 milj. euroa budjetoitua pienempinä hankkeiden kustannussäästöjen ja aikataulumuutosten takia.
- Suurin poikkeama on Peltolammin hyvinvointikeskus-hankkeessa, jonka kustannusten vuonna 2026 ennustetaan alittuvan 5,0 milj. euroa.

Talouden tasapaino-ohjelman toteutuminen

Toimenpiteiden toteutumisarviot							
Palveluryhmä	Toimenpide	Tavoite	Ennuste	Ero	Toimenpiteen tila	Selitys poikkeaman syyistä	
Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliitikka	Uusittavan maanvuokrasopimuksen kolmen vuoden porrastuksen poisto ja maapolitiikan periaatteiden uudistaminen syksyn aikana.	410 000	21 000	-389 000	⚠️ Keltainen	Valtaosa v.2026 tontinvuokrien uusimisista tehty alkuvuonna vanhojen as- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti, porrastuksen poistoa ei ole voitu huomioida niissä.	
Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliitikka	Maanvuokrauksen uudelleen tarkastelu käyttämättömän rakennusoikeuden osalta	77 500	20 000	-57 500	⚠️ Keltainen	Euromäärä on arvio, joka perustuu aikaisempaan as- ja maapolitiikan linjaukseen.	
Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliitikka	Hissiavustusten tarkentaminen tarpeen mukaiseksi	200 000	200 000	0	✅ Vihreä		
Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliitikka	Ihalan realisointi	23 400	23 400	0	⚠️ Keltainen	Edellytetty että neuvotellaan UKI:n kaavoittajan kanssa alueen kaavallisesta kehittämisestä. Neuvotteluja käyty syksyllä 2025. UKI:n asemakaavoitus ei tunnistanut merkittävää kehittämispotentiaalia. Nyt odotetaan kaavoittajan kirjallista lausuntoa kehittämismahdollisuuksista. Lausunnon jälkeen tarkoitus käynnistää myynti uudelleen. Lausuntoa ei ole vielä saatu 12.5.	
Yhteensä		710 900	264 400	-446 500			