



# ROVANIEMI

JANNE ALKKI  
kaupungininsinööri

Tekniset palvelut, yhdyskuntatekniikka

# Rovaniemen kaupungin omaisuudenhallinnan kehittäminen

Pohdintaa tuoreesta  
infraomaisuuden kypsyysanalyysistä

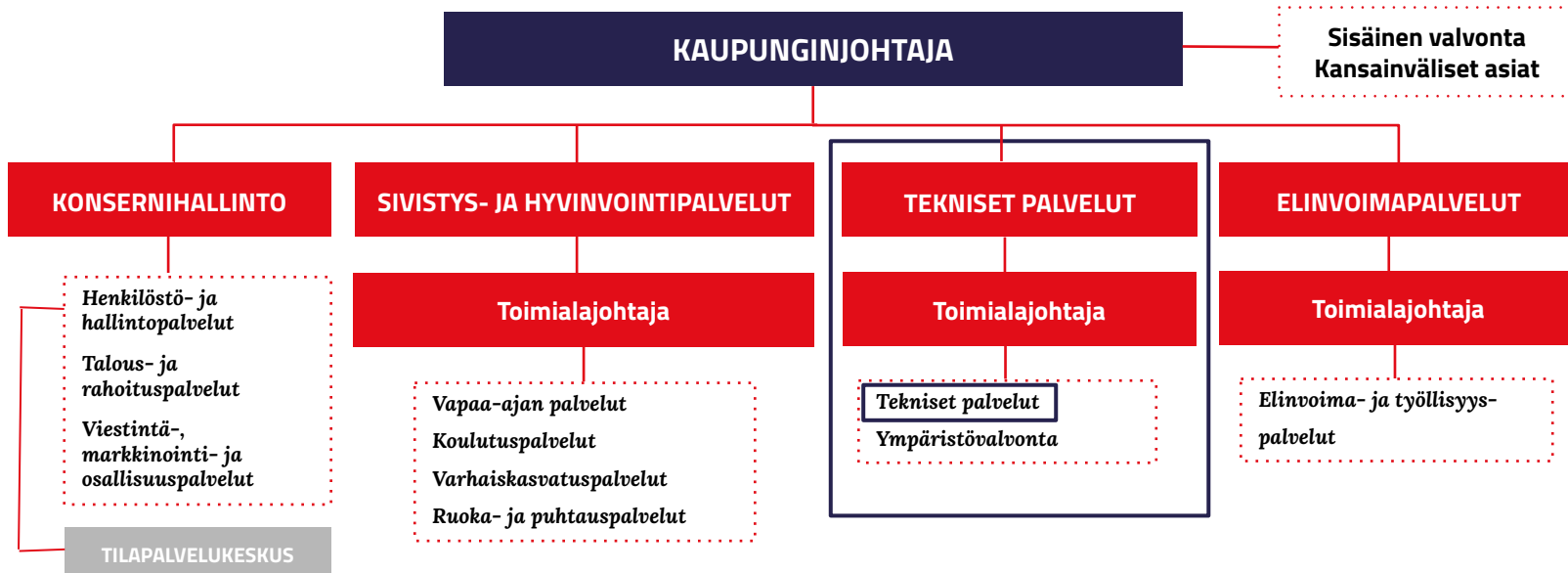
# Arktinen pääkaupunki - Arctic Capital

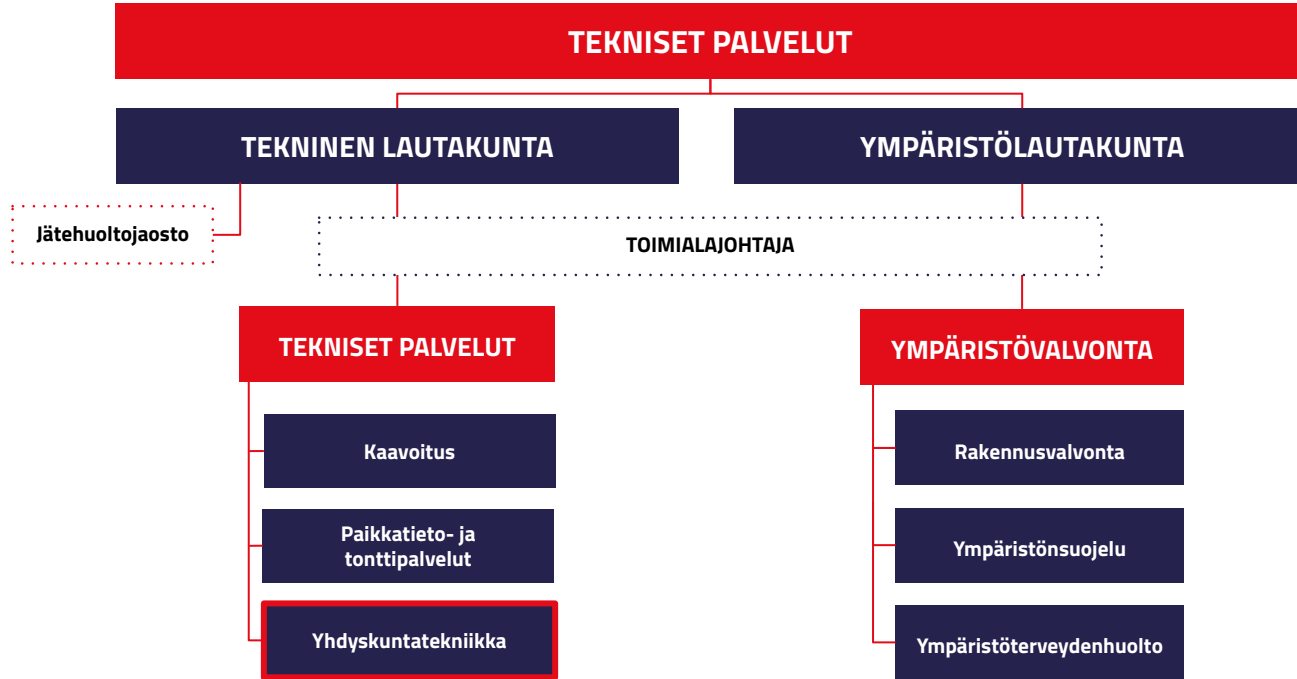
Rovaniemi on  
rohkea ja luova  
arktinen pääkaupunki,  
pohjoisen taian ja arktisen  
osaamisen koti.



## Rovaniemi lukuina

- Asukkaita 65 285
- pinta-ala 8016 km<sup>2</sup>, eli Euroopan “suurin” kaupunki
- Maapinta-ala 7601 km<sup>2</sup>, vesipinta-alaa yli 415 km<sup>2</sup> ja yli tuhat järveä
- Vuonna 2023 Rovaniemellä vieraili 600.000 matkailijaa, joista kirjattiin yhteensä 1,2 miljoonaa yöpymistä (+ 30 %).
- Suomen toiseksi vilkkain lentokenttä 2023, suoria reittilentoja 24 eri kohteesta.





# Infraomaisuus lukuina

- Asemakaavan mukaisia katuja n. 396 km
- yksityisteitä n. 354 km
- kevyenliikenteen väyliä n. 191 km
- muita yleisiä alueita 36 528 m<sup>2</sup> (pysäköintialueet ym.)
- paikallisliikenne Linkkari, nousuja 1,2 miljoonaa vuonna 2023 (+18 %)
- Linja-autoja liikenteessä 19 kpl ja pysäkkejä noin 320 kappaletta
- Pysäköinninvalvonnassa noin 1500 pysäköintipaikkaa (kadunvarsilla)
- Vesijohtoverkoston pituus on noin 2200 kilometriä.

## Infraomaisuus lukuina

- nurmialueita n. 1 400 000 m<sup>2</sup>
- pensaita n. 40 000 m<sup>2</sup>
- puistokäytäviä n. 40 000 m<sup>2</sup>
- puistokenttiä n. 80 000 m<sup>2</sup>
- jääkenttiä 32 kpl
- Venesatamia 7 kpl
- kävelyreittejä 13 kpl ja luontopolkuja 3 kpl
- moottorikelkkareittejä 363 km ja yli 500 km kelkkauria
- laavupaikkoja eri puolilla kaupunkia 24 kpl.



<b>INVESTOINNIT</b>	<b>TA 2024</b>	<b>TS 2025</b>	<b>TS 2026</b>	<b>TS 2027</b>
<b>Tekninen lautakunta (kaikki yhteensä)</b>	<b>-10 967 €</b>	<b>-10 500 €</b>	<b>-11 000 €</b>	<b>-11 000 €</b>
josta yhdyskuntatekniikka yhteensä	-9 600 €	-9 200 €	-9 800 €	-9 800 €
Katujen peruskorjaus ja katuvalot	-3 200 €	-3 200 €	-3 200 €	-3 200 €
Kemijoen ranta, Vt4-Jätänkynntilä-Inapolku-Yiopi	-1 400 €	-1 200 €		-1 200 €
Myllymäentien kiertoliittymä (ELY)	-1 000 €			
Jääskeläisen teollisuusalueen rakentaminen	-700 €			
Puistorakentaminen	-475 €	-475 €	-475 €	-475 €
Saarenkolmion kaava-alue	-400 €		-100 €	
Hulevesilinjan katutyöt (Paljetie, Alakorkalontien jkpp, Pap	-400 €			
Katujen päällystäminen	-400 €	-400 €	-400 €	-400 €
Liikenne- ja yleisten alueiden suunnittelu	-400 €	-400 €	-400 €	-400 €
Ympäristörakentaminen	-325 €	-325 €	-325 €	-325 €
Elinkaarta pidentävät korjaustoimenpiteet	-300 €	-300 €	-200 €	
Napapiirin kaava-alueen rakentaminen	-300 €		-300 €	-1 400 €
Jalankulku- ja pyörätiet	-300 €	-400 €	-400 €	-400 €
Mäntyvaaran kaava-alueen rakentaminen			-1 000 €	
Teollisuustien peruskorjaus		-1 500 €	-1 500 €	-500 €
Ounasrinteentien peruskorjaus				-1 500 €
Valtakadun peruskorjaus		-700 €	-600 €	
Kemijoen ranta, Konttisenp. WC, teatterin kattaminen		-300 €		
Pöyliönrannan kaava-alueen rakentaminen			-900 €	

# Omaisuuksien hallinnan kehittämisen lähtökohdat

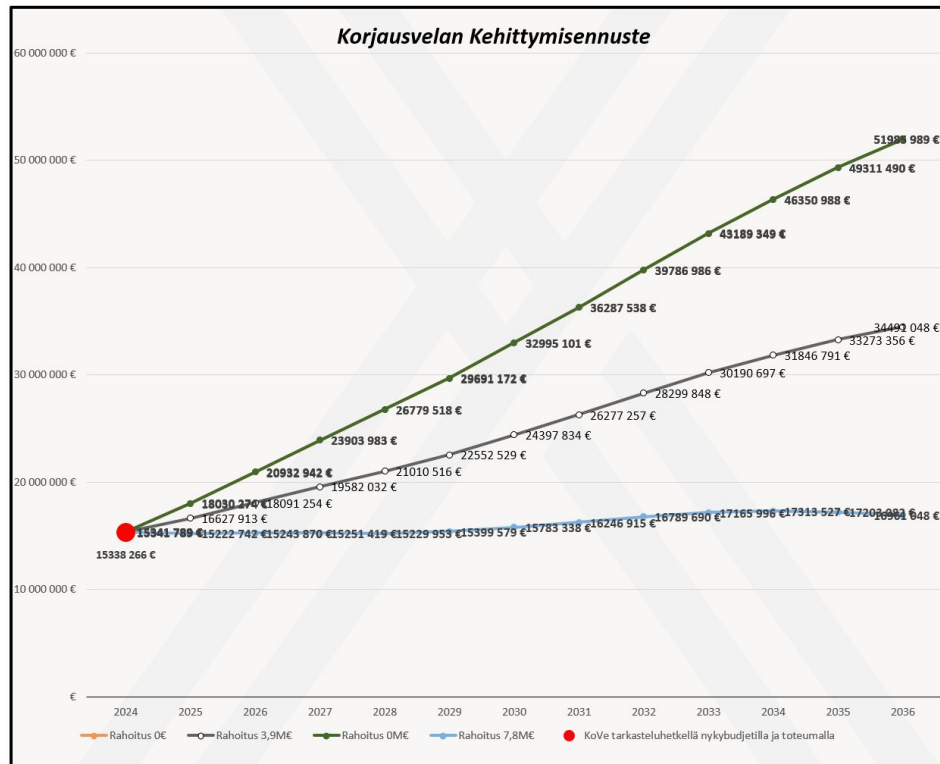
## Kadut ja KLV

Korjausvelka 15,3 M€

Rahoitustarve 7,8 M€

Käytetään n. 3,9 M€

Miten saadaan käyrä kääntymään?



# OmaisuuDENhallinnan kehittämisen lähtökohtia

Onko selkeää kokonaiskäsitystä

- mistä omaisuuserät koostuu?
- miten omaisuutta tällä hetkellä hoidetaan?
- eri omaisuuserien toiminnallisesta ja taloudellisesta arvosta?
- omaisuuden hallinnan prosessista ja sen johtamisesta?
- miten viestiä omaisuudenhallinnan onnistumisen tarpeista?

# Koulutuksen kautta liikkeelle

OmaisuuDENhallinnan perusteiden koulutus ja omaisuudenhallinnan menettelyiden kypsyysanalyysi 18.-19.4.2024 Rovaniemellä.

Koulutuksen piti SKTY Ville Alatyppö ja Jyrki Paavilainen.

Koulutus pohjautui ISO 55000 / 55001 –standardien sisältöihin.

Kypsyysanalyysi tehtiin perustuen IPWEA:n International Infrastructure Maintenance Manualin analyysimenetelmään.

# Yhdyskuntatekniikan omaisuudenhallinnan menettelyitä arvioitiin seuraaville kokonaisuuksille:

2.1 Strategisen suunnan määrittäminen

2.2 Palvelutasojen ja suorituskyvyn määrittely

2.3 Kysynnän ennustaminen

2.4 Omaisuustiedon kerääminen

2.5 Omaisuuden kunnon ja toimivuuden seuranta

3.1 Menetelmät elinkaarisuunnittelun päätöksentekoon

3.2 Riskien hallinta ja varautuminen

3.3 Omaisuudenhallinnan operatiivinen suunnittelu

3.4 Investointien suunnittelu

3.5 Taloudenhallinta

4.1. Omaisuudenhallinnan johtaminen ja tiimit

4.2 Omaisuudenhallintasuunnitelmien kehittäminen

4.3 Hallintajärjestelmät

4.4 Omaisuudenhallinnan tietojärjestelmät

4.5 Palveluntuottamisen mallit

4.6 Auditointi ja kehittäminen

# Kypsyysanalyysi

Tietoinen	Minimi	Ydin	Keskitaso	Edistyksellinen
0-20	25-40	45-60	65-80	85-100

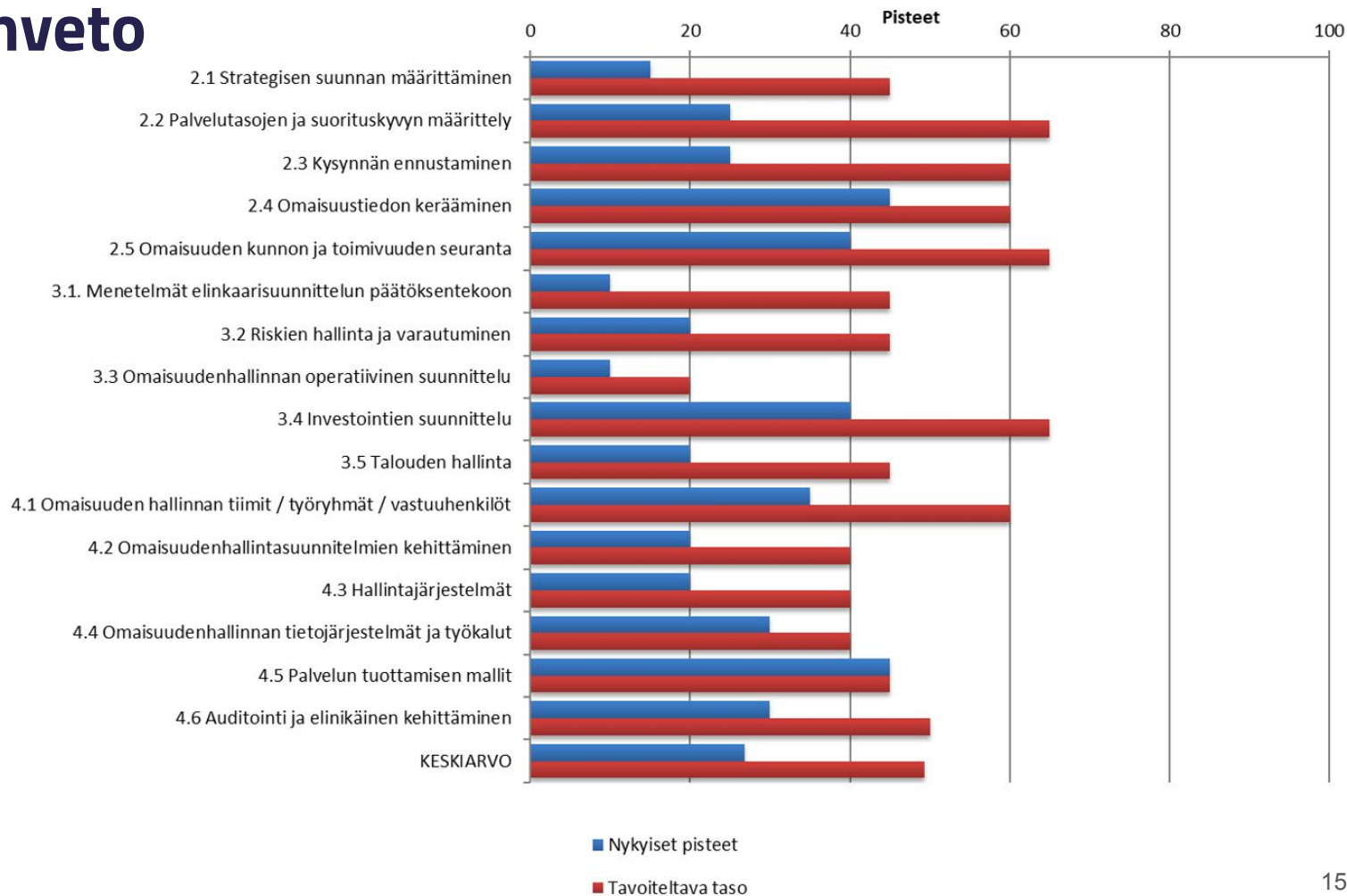
Omaisuuksienhallinnan menettelyiden arviointi perustui ryhmäkeskusteluun.

Arvioinnissa määritettiin yhteinen näkemys menettelyiden nykytilanteesta (kypsyys), sekä tavoitetila seuraaville 1-3 vuodelle.

Lisäksi tunnistettiin merkittävimmät kehittämiskohteet jatkokeskustelua / toimenpiteitä varten.

Seuraavassa on esitetty kypsyysanalyysin yhteenveto palkkikaaviolla sekä ns. hämähäkki-kaaviolla.

# Yhteenveto



# OmaisuuDENhallinnan tila ja tavoitteet 2024





- 4.6.
- Säännölliset kokoukset tilannekuvan kehittymisestä
  - Jatkossa sisäiset auditoinnit

- 2.1.
- Lautakunnan roolin ja vastuiden kirkastaminen
  - Linjauksien ja tavoitteiden kirkastaminen
  - Linjauksen periaatepäätökset ja kattavuus
  - Miten matkailun osuus näkyy kuntatekniikassa?

- 2.2.
- Palvelutasojen julkaisu asukkaalle
  - Vuosiraportointi (tavoitteiden toteuma ja valmistuneet työt)
  - Omaisuuden salkutuksen aloitus
  - Jälkiarvioiden vaikutus suunnitteluperiaatteisiin
  - Viheralueohjelman kirkastaminen

- 2.3.
- Salkkuihin liittyvät kysyntämuutokset ja toteutusvaihtoehdot
  - Yhteinen työpaja tulevaisuuden muutoksiin; pysähtyä ajattelemaan yhdessä.
  - Väestömuutokset, muualta tulleiden ja tulevien tarpeet?

- 2.4.
- Tiedon ajantasaisuus ja päivitysvastuut

- 2.5.
- Asukkaalle annettava tilannetieto
  - Palvelutasojen pelisäännöt
  - Salkkujen kuntotiedon hallinnan kuvaukset

- 3.1.
- Mahdollisen toimenpiteen vaikutusarviointi ja ennakointi
  - 3. osapuolen katutöiden ohjauksen kehittäminen
  - Leikkipaikkojen elinkaarisuranta

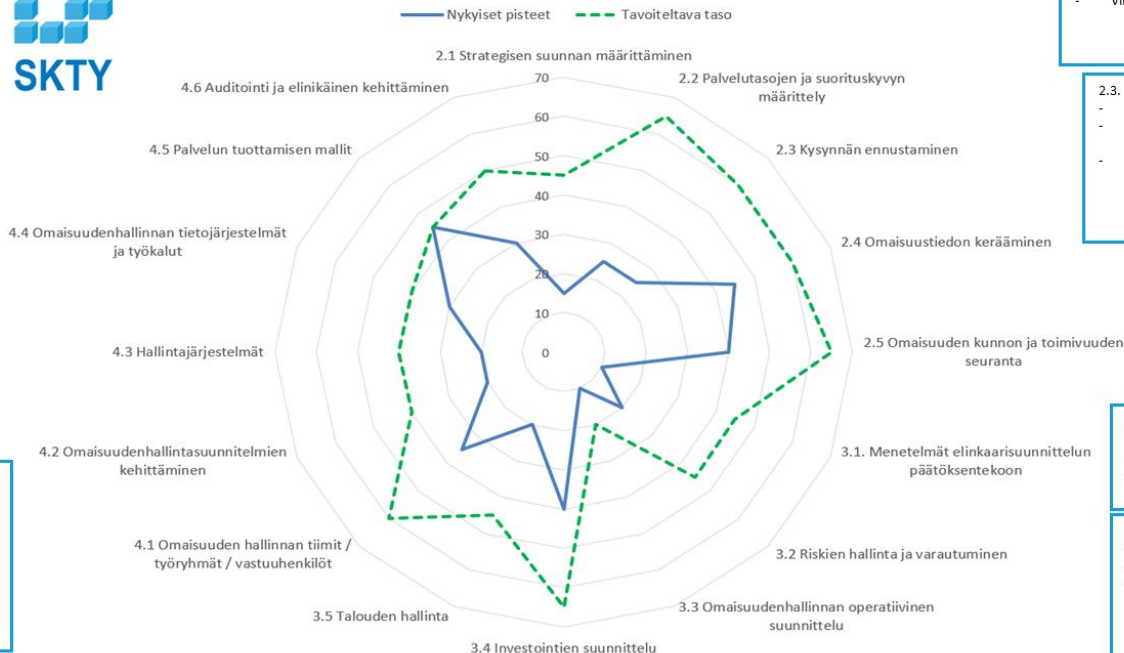
- 3.2.
- Keskustelu arkkiskeitä ja hahmottelu PlanB:ille
  - Mahdollisten riskien dokumentointi per salkku

- 3.3.
- Johtamisen prosessien kuvaukset
  - Sopimuksiin siirrettävät vastuut

- 3.4.
- Ylivuotisten hankkeiden hallintaperiaatteet
  - Miten kohteesta tulee hanke? Arviointikriteeristö
  - Vaihtoehtoanalyysi vaikuttavuuden kannalta



## ROVANIEMI - Omaisuudenhallinnan tila ja tavoitteet 2024-2028



- 4.5.
- Erilaisten hankintamallien (puitesopimukset, allianssit, jne) pohdinta

- 4.4.
- Tiedonhallinnan nykyarkkitehtuuri ja tarvemäärittely

- 4.3.
- Tarpeiden viestintä kaupunkilaajuisesti

- 4.2.
- Kurjuus; stressitestin ja kehityspotentiaalin määrittäminen
  - Talous yhdeksi ulottuvuudeksi per salkku: Salkkujen perustieto, tilanne, kehitys ja rahoitustarve → kokonaisrahoitustarve

- 4.1.
- Vuosikellomallin pohdinta (mitä sisällytetään, mitä tavoitellaan)
  - Työn merkityksen kirkastaminen
  - Tehtäväkuvien tarkennus omaisuudenhallintaan
  - Sisäisen viestinnän kasvattaminen (yhteiset tavoitteet)

- 3.5.
- Kustannusindeksin/inflaation ennustaminen ja vaikutusarviointi; sisällyttäminen talousarvioon ja viestintä
  - Salkkujen rahoitustarpeet

# Tunnistetut kehittämistarpeet

Lähivuosien (2024-2028) merkittävimmät kehittämistarpeet:

- Strategisen suunnan määrittäminen
  - Organisaation tiiviimpi sitoutuminen strategisten tavoitteiden saavuttamiseen.
- Palvelutasojen ja suorituskyvyn määrittely
  - Millaista palvelutasoa ja laatua tuotetaan, sekä kuinka se viestitään asukkaille ja päätöksentekijöille.
- Talouden hallinta
  - Omaisuudenhallinnan tavoitteiden ja talouden tulisi tukea toisiaan.
- Omaisuudenhallinnan kehittäminen
  - Salkutettujen omaisuserien pitkäjänteinen seuranta.
- Auditointi ja elinikäinen kehittäminen
  - Tehtyjen toimenpiteiden seuranta ja vaikuttavuuden arviointi.

# Tunnistettut kehittämistarpeet

*Päätäjien ja ylemmän johdon tiivis sitoutuminen strategisten tavoitteiden saavuttamiseen.*

Strategia:

- Strategiset linjaukset ja tavoitteet tulee huomioida ja tuoda esiin päätöksenteossa ja asioiden käsittelyssä (lautakunnat, päättäjät).

Tiedolla johtaminen:

- Strategiset tavoitteet tulee kirkastaa myös yksikön sisällä, jotta ne tulevat huomioiduksi päivittäisessä työssä.

# Tunnistetut kehittämistarpeet

*Millaista palvelutasoa ja laatua tuotetaan, sekä kuinka se viestitään asukkaille ja päätöksentekijöille.*

Strategia:

- Omaisuuserille asetetut palvelutasot tulee sisäistää organisaatiossa, mihin tasoon tulee pyrkiä.
  - Vuosiraportointi
  - Resurssit vs. palvelutasot

Tiedolla johtaminen:

- Omaisuuserien jaottelu salkkuihin ja salkuille asetettujen palvelutasojen säännöllinen mittarointi ja raportointi.

# Tunnistetut kehittämistarpeet

*OmaisuuDENhallinnan tavoitteiden ja talouden tulisi tukea toisiaan*

Strategia:

- Pitkän tähtäimen suunnitelman luominen tärkeimmille omaisuuserien salkuille yhteistyössä taloushallinnon kanssa.

Tiedolla johtaminen:

- Viestintä salkkujen rahoitustarpeista pitkällä aikavälillä
  - Rahoitus vs. palvelutasot
  - Indeksien kehittyminen
  - Inflaation vaikutus

# Tunnistetut kehittämistarpeet

*Salkutettujen omaisuuserien pitkjänteinen seuranta*

Strategia:

- Asetetaan pitkän tähtäimen suunnitelman tavoitteet omaisuuserien salkuille ja pyritään ennakoimaan kehitystä.

Tiedolla johtaminen:

- Tavoitteiden selkeyttäminen ja ajaminen osaksi operatiivista toimintaa. Toteuman raportointi ja talouden seuranta salkuittain.

# Tunnistetut kehittämistarpeet

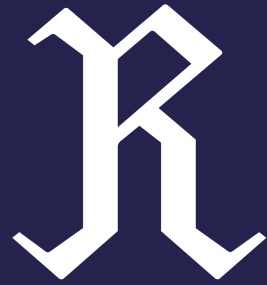
*Tehtyjen toimenpiteiden seuranta ja vaikuttavuuden arviointi*

Strategia:

- Tehtyjen kehittämistoimenpiteiden tavoitteiden määrittely ja säännöllinen seuranta yksikössä.
  - Kehittämissuunnitelmien laadinta

Tiedolla johtaminen:

- Toimenpiteiden tavoitteiden määrittely ja kirkastaminen organisaation sisällä. Mitä muutetaan tai kehitetään ja miksi?
  - Muutosjohtaminen



**ROVANIEMI**