

# Liikuntapalveluiden varasto-, toimisto- ja muiden oheistilojen vuokrahinnasto

Elinvoimalautakunta 16.12.2025 § 91

Valmistelu ja lisätiedot

Liikuntapalveluiden päällikkö Marjo Rantala

Vapaa-aikajohtaja Minna Särelä,

Toimitilojen asiakkuuspäällikkö Christina Träskelin

etunimi.sukunimi@porvoo.fi>

Kaupungin omistamien liikuntatilojen yhteydessä olevien varasto- ja toimitilojen sekä vastaavien oheistilojen määrästä ja käytöstä ei ole selkeää listausta. Tiloja on annettu mm. urheiluseurojen käyttöön satunnaisesti ja ylös kirjaamatta. Osa tiloista on luovutettu urheiluseurojen käyttöön myös pidempiaikaisesti ilman erillistä vuokrasopimusta.

Hallintosäännön mukaan elinvoimalautakunta päättää lautakunnan hallinnassa olevien tilojen, alueiden ja venepaikkojen käytöstä perittävistä maksuista ja korvauksista kaupunginhallituksen päättämien yleisperusteiden mukaisesti, mikäli asiaa ei ole annettu toiselle lautakunnalle. Hallintosäännön mukaan vapaa-aikajohtaja päättää palvelualueensa toimitilojen luovuttamisesta ulkopuoliseen käyttöön sekä päättää palvelualueen hallinnassa olevien rakennusten tilapäisestä vuokraamisesta ja sopimushintaisten kiintiöiden käyttämisestä.

Liikunnan ohjeistiloja käyttävät porvoolaiset urheiluseurat voivat hakea ja saada toimintaansa kaupungin liikunta-avustuksia. Kaupungin tilojen käyttöä ilman sopimusta ja erillistä korvausta voidaan pitää päällekkäisenä avustamisena, josta ei kuitenkaan tehdä avointa avustamisen päätöstä. Toimintamallista on perusteltua luopua kartoittamalla tilat ja laatimalla niihin vuokra- tai käyttösopimus.

Tulevaisuudessa liikuntatilojen varasto-, toimisto- ja muiden oheistilojen käytön tulisi perustua tasapuolisuuteen, kustannusvastaavuuteen ja tilojen tehokkaaseen hyödyntämiseen. Läpinäkyvä malli on myös hyvän hallintotavan mukaista.

Vuokran tai vastikkeen periminen tiloista on perusteltua seuraavin perustein:

1. Tilojen ylläpidosta aiheutuu kaupungille säännöllisiä kustannuksia. Varasto- ja toimitilat aiheuttavat kaupungille käyttö- ja ylläpitokustannuksia:

- lämmitys, sähkö
- huolto- ja korjaustarpeet sekä
- turvallisuudesta huolehtiminen

2. Vuokraaminen edistää tasapuolisuutta ja läpinäkyvyyttä:

- takaa yhdenvertaisen kohtelun kaikille seuroille
- selkeyttää tilojen käyttöön liittyvät kustannukset

- mahdollistaa ennakoitavan budjetoinnin sekä seuroille että liikuntapalveluille sekä
- estää tilanteet, joissa jotkut seurat saisivat ilman selkeää perustetta laajempaa taloudellista etua kuin toiset

3. Vuokra ohjaa tilojen tarkoituksenmukaiseen ja tehokkaaseen käyttöön.

Ilman vuokraa tai vastiketta tiloja saatetaan pitää varattuina tarpeettomasti.

Tilojen kartoittaminen ja sopimuksen laatiminen:

- kannustaa seuroja mitoittamaan tilankäyttönsä todellisen tarpeen mukaan
- parantaa tilojen kiertoa ja saatavuutta useammille käyttäjille sekä
- tehostaa kunnallisten tilaresurssien käyttöä

Liikuntapalveluiden varasto-, toimisto- ja muiden oheistilojen vuokratason määrittämiseksi on selvitetty alueen vastaavien tilojen vuokratasoa Porvoon alueella olevien toimistotilojen ja varastotilojen neliöhinnat ovat:

- Toimistotilat: 10–21 €/ m<sup>2</sup> / kk
- Varastotilat: 2,9–12 €/ m<sup>2</sup> / kk
  - Suuret hallit (>500 m<sup>2</sup>) halvimmat, 2,9–4 €/ m<sup>2</sup> / kk
  - Keskikokoiset (100–300 m<sup>2</sup>): 6–8 €/ m<sup>2</sup> / kk
  - Pienet yksiköt (<100 m<sup>2</sup>): 7–12 €/ m<sup>2</sup> / kk

Porvoon kaupungin toimitilapalvelut käyttävät kaupungin tilojen vuokrahinnan määrittämiseen kiinteistön ylläpito- ja pääomakulujen yhteissummaa, jota markkinahintoihin. Liikuntapalvelut maksaa toimitilapalveluille sisäistä vuokraa ja huolehtii osaltaan tilojen ylläpidosta.

Liikuntapalveluiden tilat ovat keskenään erilaisessa käytössä ja niissä on erilainen varustelutaso, mikä puoltaa portaittaista hinnoittelua:

- Toimistotilat, joissa sosiaalitilat saavutettavissa: 12 €/ m<sup>2</sup>/ kk
- Toimistotilat, joissa ei sosiaalitiloja: 10 €/ m<sup>2</sup>/ kk
- Varasto- ja oheistilat (kaikki kokoluokat)
  - kylmä varastotila 3 €/ m<sup>2</sup> / kk
  - lämmin varastotila 7 €/ m<sup>2</sup> / kk

Sosiaalitiloilla tarkoitetaan vähintään yhtä wc:tä ja vesipistettä.

Apulaiskaupunginjohtaja

Elinvoimalautakunta päättää, että liikuntapalvelut toteuttaa kevään 2026 aikana kartoituksen liikuntapalveluiden ylläpitämien rakennusten oheistiloista sekä niiden nykyisistä käyttäjistä.

Elinvoimalautakunta päättää, että liikuntapalveluiden oheistilojen hinnasto 1.8.2026 alkaen on:

Toimistotilat, joissa sosiaalitilat saavutettavissa 12 €/ m<sup>2</sup>/ kk

Toimistotilat, joissa ei sosiaalitiloja: 10 €/ m<sup>2</sup>/ kk

Varasto- ja muut oheistilat:

- kylmä varastotila 3 € / m<sup>2</sup> / kk

- lämmin varastotila 7 € / m<sup>2</sup> / kk

Käsittely:

Hilding Mattsson ja Ron Liljendal ilmoittivat olevansa jääviä (yhteisöjäävi) ja poistuivat kokouksesta pykälän käsittelyn ajaksi klo 19.05-20.11. Kokouksen laillisuuden varmistamiseksi kutsuttiin paikalle varajäsenet Wilhelm Lindén ja Tommy Häyrynen pykälän käsittelyn ajaksi.

Käsittelyn aikana Malina Pursiainen teki seuraavan palautusehdotuksen:

Elinvoimalautakunta päättää palauttaa asian uudelleen valmisteluun siten, että ennen liikuntapalveluiden varasto-, toimisto- ja muiden oheistilojen vuokrahinnaston hyväksymistä liikuntapalvelut toteuttaa kevään 2026 aikana kartoituksen liikuntapalveluiden ylläpitämien rakennusten oheistiloista, niiden kunnosta sekä niiden nykyisistä käyttäjistä, minkä pohjalta valmistellaan päivitetty esitys vuokrahinnastosta, joka tuodaan elinvoimalautakunnan päätettäväksi. Valmistelussa arvioidaan lisäksi hinnoittelun vaikutukset urheiluseurojen toimintaedellytyksiin ja suoritetaan muun muassa vaikuttavuusarviointi tilojen käytön, kustannusten ja yhdenvertaisuuden näkökulmasta.

Ehdotusta kannatti Jaana Viljakainen.

Pidettiin neuvottelutauko klo 19.42-20.02.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää kannatetusta palautusehdotuksesta. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: esittelijän ehdotus = JAA, palautusehdotuksen puolesta = EI.

Palautusehdotuksen puolesta äänesti yhdeksän (9); Malina Pursiainen, Jaana Viljakainen, Jonne Heikkinen, Sara Lappalainen, Tommy Häyrynen, Tarja Ryyti, John Rönholm, Sofia Antman, Wilhelm Lindén.

Palautusehdotusta vastaan äänesti kaksi (2); Piia Malmberg ja Sanna Lesonen.

Puheenjohtaja totesi, että EI äänet voittivat ja palautusehdotus voitti äänin yhdeksän (9) – kaksi (2).

Päätös

Elinvoimalautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Elinvoimalautakunta 18.08.2026  
2891/02.05.00.00/2025

Valmistelu ja lisätiedot

Liikuntapalveluiden päällikkö Marjo Rantala  
Vapaa-aikajohtaja Minna Särelä,  
Toimitilojen asiakkuuspäällikkö Christina Träskelin  
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Elinvoimalautakunta päätti kokouksessaan 16.12.2025 (§ 91) palauttaa Liikuntapalveluiden varasto-, toimisto- ja muiden oheistilojen vuokrahinnaston uudelleen valmisteluun siten, että ennen vuokrahinnaston hyväksymistä liikuntapalvelut toteuttaa kevään 2026 aikana kartoituksen liikuntapalveluiden ylläpitämien rakennusten oheistiloista, niiden kunnosta sekä niiden nykyisistä käyttäjistä, minkä pohjalta valmistellaan päivitetty esitys vuokrahinnastosta, joka tuodaan elinvoimalautakunnan päätettäväksi. Elinvoimalautakunta velvoitti myös selvittämään hinnoittelun vaikutukset urheiluseurojen toimintaedellytyksiin tilojen käytön, kustannusten ja yhdenvertaisuuden näkökulmasta. Tässä esityksessä tuodaan päätöksenteon tueksi palautuspäätöksen edellyttämät selvitykset sekä niiden pohjalta valmisteltu päivitetty vuokrahinnasto.

Kevään aikana kartoitettiin liikuntapaikoissa tai niiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevia varasto- ja toimistotiloja. Selvityksestä ilmeni, että liikuntapalveluiden hallinnoimia ja edelleen luovuttamia tiloja yhteensä n. 868 m<sup>2</sup>, joista toimistotiloja n. 149 m<sup>2</sup>. Liikuntapalveluiden ylläpitämien ulkoliikuntapaikkojen varastot ovat pääosin kylmiä ja rakenteelliselta kunnoltaan heikompia. Sen sijaan sisäliikuntapaikkojen yhteydessä sijaitsevat varastot ovat lämpimiä ja hyväkuntoisia. Tilat ovat eri urheiluseurojen käytössä. Joitakin tiloja käytetään läpi vuoden, kun taas osaa tiloja vain seuratoimintakauden aikana. Kartoituksessa tunnistettiin myös tiloja, joissa säilytetään tavaroita, mutta niiden omistajaa tai käyttäjää ei ole pystytty selvittämään. Koulujen liikuntasaleissa säilytetään erinäisiä kaappeja ja laatikoita, joissa seurat säilyttävät tavaroitaan. Näitä ei ole listattu liikuntapalveluiden toimesta, sillä koulut hallinnoivat koulujen liikuntasalien yhteydessä olevia varastoja / tiloja.

Kevään aikana urheiluseuroille toteutettiin kysely harjoitus-, varasto- ja oheistilojen käytöstä sekä mahdollisista vaikutuksista, mikäli tiloista alettaisiin periä vuokraa. Kysely lähetettiin kaikille seurarekisterissä oleville seuroille, ja siihen oli mahdollista vastata myös harjoitustiloihin sijoitettujen QR-koodien kautta. Kyselyyn saatiin yhteensä 28 vastausta. Vastanneiden seurojen näkemykset tilavuokrien käyttöönoton vaikutuksista olivat pääosin yhteneväisiä. Vastauksissa korostuivat erityisesti huoli kustannusten kasvusta sekä vaikutuksista seurojen toimintaedellytyksiin.

Valtaosa seuroista toi esiin, että varasto- ja oheistilat ovat niiden toiminnan kannalta välttämättömiä. Monissa lajeissa välineiden säilyttäminen harjoituspaikan läheisyydessä on tärkeää, koska välineet ovat suuria, painavia tai hankalasti siirrettäviä. Varsinkin tämän vuoksi useat seurat arvioivat olevansa valmiita maksamaan vuokraa tilojen käytöstä, vaikka se aiheuttaisi lisärasitusta seuran taloudelle.

Osa seuroista arvioi kuitenkin, että lisäkustannukset johtaisivat tilojen käytön vähentämiseen tai niistä luopumiseen ainakin osittain. Joissakin vastauksissa todettiin, että välineitä kuljetettaisiin jatkossa harjoituksiin tai säilytettäisiin muualla, mikä voisi heikentää toiminnan sujuvuutta. Lisäksi useat vastaajat nostivat esiin huolen vaikutusten epätasaisesta kohdentumisesta seurojen välillä. Tilatarpeet, lajien erityispiirteet ja käytettävissä olevat resurssit vaihtelevat merkittävästi, minkä vuoksi vuokrien vaikutukset olisivat joillekin seuroille huomattavasti suuremmat kuin toisille.

Kyselyyn vastasi myös seuroja, joilla ei tällä hetkellä ole käytössään varastotiloja. Nämä seurat ilmoittivat tarvitsevansa varastotilaa, mikäli siihen tarjoutuisi mahdollisuus. Lisäksi osa seuroista kertoi tarvitsevansa nykyisten tilojen lisäksi vielä lisävarastotilaa. Tämä osoittaa, että kaupungin käytössä oleville oheistiloille on kysyntää enemmän kuin tarjontaa.

Monet seurat pitivät ehdotettua vuokratasoa (varastotilat 8 € / m<sup>2</sup> ja toimistotilat 10 € / m<sup>2</sup>) melko korkeana ja arvioivat sen aiheuttavan merkittäviä lisäkustannuksia. Seurojen arvioiden mukaan kustannusten nousu olisi joissakin tapauksissa useita satoja ja suurimmillaan jopa yli tuhat euroa vuodessa. Lisäkustannusten arvioitiin vaikuttavan joko harrastusmaksujen tasoon tai toiminnan laajuuteen. Osassa vastauksista todettiin myös, että kustannusten nousu voisi johtaa toiminnan supistamiseen tai lisätä painetta hankkia seuralle omia tiloja.

Vastaajat nostivat esiin myös käytännön toteutukseen liittyviä haasteita. Näitä olivat muun muassa hinnoitteluperusteiden määrittely tilanteissa, joissa tilojen käyttö on kausiluonteista tai tiloja käyttää useampi toimija. Lisäksi osa vastaajista arvioi mallin lisäävän hallinnollista työtä ja olevan tarpeettoman byrokraattinen. Vaihtoehtoisena ratkaisuna esitettiin esimerkiksi harjoitusvuorojen hintojen maltillista korottamista. Tällainen ratkaisu ei kuitenkaan kohdistaisi kustannuksia niille toimijoille, jotka käyttävät varasto-, toimisto- tai muita oheistiloja, vaan lisäisi kustannuksia myös niille seuroille ja käyttäjille, joilla kyseisiä tiloja ei ole käytössään. Harjoitusvuorojen hinnankorotus johtaisi siten siihen, että osa toimijoista osallistuisi oheistiloista aiheutuviin kustannuksiin ilman, että ne saavat vastaavaa hyötyä tilojen käytöstä. Tämän vuoksi harjoitusvuorojen yleinen hinnankorotus ei poistaisi seurojen välistä eriarvoisuutta, vaan voisi joiltain osin jopa lisätä sitä. Kartoituksen ja vaikutusarvioinnin perusteella voidaan todeta, että liikuntapalveluiden hallinnoimien oheistilojen käyttöä ei tällä hetkellä ohjaa yhdenmukainen tai läpinäkyvä toimintamalli. Tilojen käyttö on vuosien aikana muodostunut osittain epäyhtenäiseksi, eikä kaikista tiloista ole voimassa olevia sopimuksia tai ajantasaista käyttäjätietoa. Selvityksessä tunnistettiin myös tiloja, joiden käyttöaste on vähäinen tai joiden käyttäjää ei enää pystytä varmuudella osoittamaan. Osin tilojen ilmaisuus on siis johtanut niiden epätarkoituksenmukaiseen tai tehottomaan käyttöön.

Oheistilojen vuokrahinnoittelu tukee tilojen tarkoituksenmukaista käyttöä ja kannustaa luopumaan sellaisista tiloista, joille ei ole

todellista tai jatkuvaa tarvetta, jolloin vapautuvia tiloja voidaan tarjota muiden seurojen käyttöön.

Esitetty vuokrahinnoittelu parantaa tilojen käytön läpinäkyvyyttä, yhdenvertaisuutta ja tilahallinnan selkeyttä. Vuokramalli luo yhtenäiset periaatteet kaikille käyttäjille, kannustaa tilojen tarkoituksenmukaiseen käyttöön sekä mahdollistaa vapautuvien tilojen osoittamisen niitä aidosti tarvitseville seuroille. Samalla kaupungin liikuntaseuroille myöntämien tukimuotojen kokonaisuus selkeytyy, kun oheistilojen käyttö ei enää perustu maksuttomaan ja osin epäyhtenäisesti jakautuvaan etuun. Mikäli osa seuroista saa maksutta käyttöönsä varasto-, toimisto- tai muita oheistiloja samalla, kun kaikki seurat eivät vastaavaa etua saa, muodostuu käytännöstä epätasainen ja vaikeasti läpinäkyvä tukimuoto.

Selvitystyön yhteydessä toteutettiin lisäksi kuntavertailu, jonka perusteella varasto-, toimisto- ja muiden oheistilojen maksullisuus on yleinen käytäntö suomalaisissa kunnissa ja kaupungeissa. Liikuntatilojen harjoitusvuorot voivat olla seuroille maksuttomia tai subventoituja, mutta yksinomaisesta varasto-, toimisto- tai oheistilan käytöstä peritään tyypillisesti erillinen vuokra. Ehdotettu hinnoittelumalli on linjassa muiden kuntien käytäntöjen kanssa ja huomioi tilojen erilaisen varustelutason sekä käyttötarkoituksen. Esitetty vuokrataso vastaa kaupungin toimitilojen periaatetta, jonka mukaan tilojen vuokratasoa ohjaa markkinahinta. Esitettävässä vuokrahinnoittelussa on huomioitu kyseisten tilojen keskimääräinen varustelu ja kunto.

Apulaiskaupunginjohtaja

Elinvoimalautakunta päättää, että liikuntapalveluiden varasto- ja toimistotilojen käytöstä peritään vuokraa 1.1.2027 alkaen ja hinnasto on:

Toimistotilat, joissa sosiaalitilat saavutettavissa 12 € / m<sup>2</sup>/ kk  
Toimistotilat, joissa ei sosiaalitiloja: 10 € / m<sup>2</sup>/ kk

Varasto- ja muut lukittavat oheistilat:

kylmä varastotila 3 € / m<sup>2</sup> / kk

lämmin varastotila 7 € / m<sup>2</sup> / kk

Jokaisen liikuntapalveluiden varasto- ja toimistotilojen vuokralaisen kanssa solmitaan vuokrasopimus 1.1.2027 alkaen.