

Investointiosa

295 Tilakeskus

1 000 euroa	TP2023	TA2024	TA2025	Muutos%	TS2026	TS2027
Investointimenot	-24 139	-31 944	-11 357	-64,4 %	-6 750	-18 400
Investointitulot	1 349	1 125	503	-55,3 %	300	300
Nettoinvestoinnit	-22 790	-30 819	-10 854	-64,8 %	-6 450	-18 100

Kaupunginvaltuusto päätti 19.6.2023 § 67 vuosien 2024–2026 investointikehykseksi enintään 130 miljoonaa euroa, josta toimitilainvestointien suuruusluokka on 56 miljoonaa euroa. Investointien priorisoinnissa noudatetaan seuraavaa tärkeysjärjestystä:

1. Palveluverkon kannalta välttämättömät kohteet (koulut, päiväkodit)
2. Tilojen terveellisyydestä, kunnosta ja esteettömyydestä huolehtiminen sekä korjausvelan pienentäminen
3. Liikuntaa, vapaa-ajantoimintoja ja kulttuuria tukevan palveluverkon täydentäminen.

Toimitilainvestoinneissa noudatetaan käytäntöä, jonka mukaan investointiohjelmassa ja investointisuunnitelmassa huomioidaan hankkeet, joissa hankesuunnitelmat on hyväksytty tai ne valmistuvat vuoden 2024 aikana. Investointiohjelmaa tulee noudattaa hankkeiden järjestyksen ja aloittamisvuoden osalta. Suunnitelmassa yksilöidään yli 0,5 milj. euron hankkeet.

Toimitilojen investointiohjelma 2025 ja investointisuunnitelma 2025–2027

Hanke	Kust.arv.		Aik.	2025	2026	2027
Hammaslahden uusi alakoulu	11 655	M T	7 653	4 002		
Mehtimäen jäärheilukeskus, laajennus ja pkorj.	19 249 750	M T	19 029 750	220		
Kaupungintalon muutos museoksi	6 500 900	M T	5 200 900	1 300		
Taidemuseon perusparannus	7 350	M T	250	3 100	4 000	
Mehtimäen pallokentän huoltotilat	1 115	M T	380 87	735 203		
		M T				
Pienet hankkeet		M T		2 000	2 000	2 000
Rakennusten myyntitulot		M T		300	300	300
Toimitilainvestoinnit yhteensä		M		11 357	6 000	2 000
		T		503	300	300
		N		10 854	5 700	1 700
Korvausinvestoinnit		N		6 620	6 000	2 000
Uusinvestoinnit		N		4 534		
Kiinteistöleasing-/vuokraohteet	Kust.arv.		Aik.	2025	2026	2027
Penttilän päiväkodin laajennus (vuokraus)	1 100	M T			1 100	
Heinävaaran uusi päiväkotiki (vuokraus)	1 100	M T			1 100	
Kiinteistöleasing-/vuokraohteet yhteensä		M T		0	2 200	0

Mikäli investointiohjelmaan merkityn kohteen kustannusarvio ylittyy tai uhkaa ylittyä merkittävästi, on hanke ylityksen määrän mukaan tuotava joko kaupunginhallituksen tai kaupunginvaltuuston käsittelyyn. Kaupunginhallitus käsittelee hankkeet, mikäli investointimenot kokonaisuutena eivät ylitä ja hankkeen kustannusten ylitysuhka on alle 20 %.

Suunnitelmakauden kokonaisohjelmaa on valmisteltu aiemmin määritellyn investointikehyksen ja investointien priorisointijärjestyksen mukaisesti. Talouden sopeuttamistoimet ja palveluverkkolinjaukset (KV 17.6.2024 §48 ja §49) huomioidaan investoinneissa. Palveluverkkolinjaukset ovat vielä joiltakin osin avoimena ja muutokset talousarvioon ja –suunnitelmaan ovat mahdollisia. Esim. suunnitelmakaudella on tavoitteena sisällyttää investointiohjelmaan Reijola – Niittylahti -alueen uusi alakouluratkaisu sekä Reijolan ja Noljakan uusi päiväkotit. Virkistysuimala Vesikko korvataan uudisrakennuksella ja sen rakentaminen ajoittuu suunnitelmajakson jälkeen.

Suunnitelmakauden aikana on tavoitteena luopua kaupungin toiminnalle tarpeettomista toimitiloista myymällä tai vaihtoehtoisesti huonokuntoisten toimitilojen osalta purkamalla. Myyntikohteiden osalta markkinatilanne on tällä hetkellä haastava, joten vuotuiseksi myyntitulotasoksi on arvioitu maltillisesti 300 000 euroa.

Hankkeet huomioidaan toimitilojen investointiohjelmissa hankesuunnitelmien valmistuttua, tässä vaiheessa hankkeisiin on tehty kokonaisuutena varaus, jotta taloussuunnitelma antaa investointitason ja lainakannan kehityksestä realistisen arvion.



Vuosien 2025-2027 talousarvion ja -suunnitelman toimitilahankkeiden kuvaukset

Hankekuvaukset

Nimetyt hankkeet

Hammaslahden uuden alakoulun ja liikuntasalin hanke käsittää myös Hammaslahden aluekirjaston rakentamisen. Hankesuunnitelman mukainen kustannusarvio on 11,655 M€ (alv 0%) ja hanke on etenevässä kustannusarvion mukaisesti. Kohteen rakennustyöt valmistuvat kevään 2025 aikana kalustamista ja varustamista varten ja tilat voidaan ottaa käyttöön syksyn 2025 aikana.

Mehtimäen jääurheilukeskuksen laajennuksella ja peruskorjauksella tehostetaan jäälajien harrastamis- ja kilpailumahdollisuuksia Mehtimäen urheilupuiston alueella. Samalla parannetaan hallin käyttöturvallisuutta ja huoltovarmuutta uusimalla kentän ammoniakkiuosputkisto. Hankkeen toteutus on käynnissä ja työt valmistuvat pääosin joulukuun alkuun 2024. Hankkeen valmistuessa vuoden vaihteessa haetaan talousarvioon määrärahavaraus vuodelle 2025, jolla katetaan viimeiset lisä- ja muutostyöt sekä hankintojen kustannukset.

Hankkeen lisämäärärahamyönnön mukainen kustannusarvio oli 17,95 M€ (alv 0%). Kustannusennuste on tarkentunut rakentamisvaiheessa ja ennuste on 19,249 M€, kustannusylitystä n. 7,2%. Kustannusylitys johtuu lisä- ja muutostöistä joita rakentamisen yhteydessä jouduttiin toteuttamaan. Merkittävin kustannuksia lisäävä tekijä on ollut vanhojen rakenteiden kunto ja poikkeaminen lähtötiedoista. Lisäksi suunnitelmien tarkentuminen on aiheuttanut lisätyötä. Opetus- ja kulttuuriministeriö on myöntänyt hankkeelle 750 000 euron avustuksen.

Kaupungintalon muutos museoksi käsittää konsernipalveluilta vapautuvien tilojen muuntamisen museon käyttöön sopivaksi. Rakennustyöt valmistuvat alkuvuodesta 2025 näyttelyjen rakentamista varten ja kalustamista varten. Teatterin esitystekniikan parantaminen sisältyy hankkeelle ja se toteutuu vuoden 2025 aikana. Alunperin tekniikan uusiminen oli ohjelmoitu vuodelle 2024, mutta tälle aikataululle ei saatu tarjouksia. Kohteen kustannuksiksi on arvioitu 6,5 M€ (alv. 0%), josta teatteritekniikan uusiminen on noin 1 000 000 euroa. Opetus- ja kulttuuriministeriö on myöntänyt hankkeelle 900 000 euron avustuksen.

Taidemuseon peruskorjaus käsittää taidemuseon käytössä olevien nykyisten tilojen ja rakennuksen peruskorjauksen. Taidemuseon tiloissa ja rakennuksessa on kuntotutkimusten ja selvitysten perusteella laaja-alaista korjaustarvetta, ja rakennuksen talotekniikka on monilta osin käyttöikänsä päässä eikä palvele käyttötarkoitustaan. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kohteen hankesuunnitelman 2.10.2023 § 95 ja hankesuunnitelman mukainen kustannusarvio on 7,350 M€ (alv 0%). Kohteeseen tullaan hakemaan valtionavustusta opetus- ja kulttuuriministeriöltä loppuvuodesta 2024. Toteutussuunnittelu on käynnistynyt elokuussa 2024, korjaus- ja muutostyöt käynnistyvät vuoden 2025 keväällä.

Mehtimäen pallokentän huoltotilat -hanke käsittää pallokentän pukeutumis- ja huoltotilojen rakentamisen pallokentän yhteyteen. Kaupunginhallitus on hyväksynyt hankesuunnitelman ja kustannusarvion 18.12.2024 § 481. Hankkeen hyväksytty kustannusarvio on 1,115 M€ ja hanke on toteutumassa kustannusarvion mukaisesti. Kohteen toteutussuunnittelu on käynnistynyt ja rakennustyöt valmistuvat heinäkuun 2025 loppuun.

Vuokrakohteet

Heinävaaran uusi päiväkot

Heinävaaran uusi päiväkot on tarkoitus toteuttaa moduulirakenteisena 3-osastoisena vuokrakohteena. Uusi päiväkot korvaa Kiihtelysvaaran ja Heinävaaran päiväkodit. Uusi päiväkot sijoittuisi samaan pihapiiriin koulun kanssa. Kohde kilpailutetaan alkuvuodesta 2025 ja sen käyttöönotto on kesällä 2026.

Penttilän päiväkodin laajennus sekä Marjalan ja Huvikummun päiväkodin jatkosopimus

Penttilän päiväkodin laajennus on tarkoitus toteuttaa moduulirakenteisena 4-osastoisena vuokrakohteena. Nykyisen päiväkodin tilat on vuokrattu määräaikaisella vuokrasopimuksella, joka päättyy vuonna 2033. Laajennuksella korvataan Petäikkölän ja Pääskyn päiväkodit. Laajennuksen käyttöönotto on arvioitu olevan vuoden 2026 lopussa. Laajennuksen yhteydessä neuvotellaan jatkosopimus nykyisten tilojen ja laajennusosan vuokrasopimuksesta 15 vuoden vuokra-ajalle. Osana varhaiskasvatuksen palveluverkkoa myös Marjalan päiväkodin vuokrasopimukseen neuvotellaan 15 vuoden jatko ja Huvikummun päiväkotien vuokrasopimukseen 10 vuoden jatko.

Pienet hankkeet

Pienet hankkeet täsmentyvät ja nimetään loppuvuoden kuluessa. Pieniin hankkeisiin jätetään myös ns. sitomatonta määräraha-varausta yllättäviin ja kyseisen vuoden aikana nimettäviin investointirahalla toteutettaviin hankkeisiin. Pienten hankkeiden kokonaisarvio on 2 miljoonaa euroa.

Hankesuunnittelu

Noljakan uusi päiväkotikoti (TL1)

6-osastoisien päiväkodin hankesuunnittelu. Päiväkotikoti korvaa Tarpojan ja Äkkiväärän päiväkodit. Kohteen toteutusmuoto selviää hankesuunnittelun aikana. Kohteen tavoitteellinen valmistuminen on vuoden 2028 alussa.

Reijolan ja Niittylahden alueen kouluratkaisut (TL1)

Reijolan ja Niittylahden alueen kouluratkaisu on avoin. Hankesuunnittelu aloitetaan uudelleen kevätkesällä 2025. Riippuen ratkaisusta on kohteen hankesuunnitelma valmis joko vuoden 2025 lopussa tai keväällä 2026. Alueen kouluratkaisun valmistumisen arvio on tällä hetkellä kesälle 2028, mikäli kouluratkaisu etenee vuoden 2024 valmistelun mukaisesti yhdellä kolmisarjaisella koululla.

Reijolan uusi päiväkotikoti (TL1)

Reijolan 11-osastoisien päiväkodin hankesuunnittelua vietiin yhdessä Reijolan koulun hankesuunnittelun kanssa vuonna 2024. Kohteen hankesuunnittelu keskeytyi kesällä 2024 alueen kouluratkaisujen pysähtyessä. Riippuen kouluratkaisusta hankesuunnitelma valmistuu joko vuoden 2025 lopussa tai keväällä 2026. Mikäli hankkeen suunnittelua voidaan jatkaa vuoden 2024 hankesuunnittelun perusteella on arvio päiväkodin valmistumisesta kesälle 2028 (yhtenäinen koulun valmistumisen kanssa).

Musiikkitalon tilatarveselvitys (TL3)

Kaupunginvaltuuston 31.8.2020 § 72 tekemän päätöksen sekä edeltävien talousarvioiden mukaisesti kuluvalta valtuustokauden aikana määritellään musiikki- ja kulttuuritalon toteutuskonsepti ja laaditaan hankesuunnitelma mahdollisen toteuttamisen vastuutahon kanssa.

Kaupunki tuottaa hankesuunnitelmaan kaupungin oman käyttötarpeen (mm. kaupungin orkesterin) tilatarpeiden perusteella. Suunnittelussa huomioidaan kaupungissa toimivien muiden kulttuuritoimijoiden toimintamahdollisuudet. Kaupungin palvelujen lähtökohdista muodostetaan tilatarpeen määrittävä tilaohjelma ja määritetään tilojen toiminnallinen vaatimustaso (mm. akustiikka) huomioiden kaupungin kokonaisvuokra- ja valmius.

* = Tärkeysluokka (TL 1 = palvelutuotannon kannalta välttämättömät tilat ja rakennukset, kuten esim. päiväkodit ja koulut, TL 2 = Tilojen terveellisyydestä, kunnosta ja esteettömyydestä huolehtiminen sekä korjausvelan pienentäminen, TL 3 = Liikuntaa, vapaa-ajantoimintoja ja kulttuuria tukevan palveluverkon täydentäminen)

Vuonna 2025 myytäväksi tai purettavaksi esitettävät rakennukset ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet

Nimi	Toimenpide	Huoneistoala m²	Ylläpitomenot 2023	Lisätiedot
Salpakadun rakennusten purku	Purku	3542	221 400 €	Ei kaupungin omia palveluita, maa-alueen jalostus
Pyhäselän kirjasto	Purku	717	32 400 €	Hammasslahden koululle valmistuu uusi kirjasto, tyhjä
Pyhäselän Taitola (käsityöt)	Purku	435	9 300 €	Hammasslahden koululle valmistuu korvaavat tilat, tyhjä
Pyhäselän Lukio	Purku	1170	69 000 €	Lukio-opetus siirretty yläkoulurakennukseen 2023, tyhjä
Harpatin rakennukset	Purku	3142	39 900 €	Rakennukset tyhjänä ja kylmillään
Mutalan entinen terveystalo	Purku	320	21 000 €	Rakennus huonokuntoinen, asukkaalle uusi asunto
Ollilan päiväkot	Purku	566	61 300 €	Käyttö loppuu 6/2025, purku vuonna 2026 (öjylämmitys)
Louhiojan koulu	Purku	1045	61 000 €	Käyttö loppuu 6/2025, purku vuonna 2026 (öjylämmitys)
Louhiojan koulu siirtotila	Myynti	81	0 €	Käyttö loppuu 6/2025, ylläpitomenot koulun kuluissa
Louhiojan uimarannan pukusuoja - ja kioskirakennus	Myynti/purku	26	1 500 €	Ei kaupungin omaa käyttöä
Yläsatamakatu 28	Myynti	116	13 900 €	Rakennus huonokuntoinen
Enon Tuuliharjun osakkeet, tilakeskuksen tase	Myynti	275	45 200 €	Vuokrattu ulkopuoliselle vuokralaiselle, huono kannattavuus
Rekivaaran koulu	Myynti/purku	740	60 500 €	Koulu lakkautetaan 2027 (KV 17.6.2024)
Rekivaaran koulun lämpökeskus	Myynti/purku	42	13 600 €	Koulu lakkautetaan 2027 (KV 17.6.2024)
liiksenvaaran koulu	Myynti/purku	711	44 500 €	Koulu lakkautetaan 2027 (KV 17.6.2024)
YHTEENSÄ		12927	694 500 €	
Kaikki HVA:lle yli 50% vuokratut palvelurakennukset	Myynti/purku			Kohteet joita ei yhtiötetä ja joissa ei ole kaupungin palveluja Yhtiötettävät kohteet määritetty TA2023