

Talousarvio 2026 ja taloussuunnitelma 2027-2028

Kuntakehityksen toimiala

Toimitilapalvelujen lautakunta

Tuloslaskelma

Toimitilapalvelujen lautakunta	TP 2024	TA 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028
Toimintatuotot	3 801 811	3 898 827	3 910 671	3 910 671	3 910 671
Myyntituotot	324 567	182 345	185 345	185 345	185 345
Tuet ja avustukset	41 210	0	0	0	0
Muut toimintatuotot	3 436 034	3 716 482	3 725 326	3 725 326	3 725 326
Toimintakulut	-24 234 167	-27 971 729	-27 578 545	-27 837 440	-28 012 031
Henkilöstökulut	-6 397 245	-7 321 698	-6 724 514	-6 983 409	-7 158 000
Palkat ja palkkiot	-5 200 354	-5 863 796	-5 438 626	-5 648 014	-5 789 216
Henkilösivukulut	-1 196 891	-1 457 902	-1 285 888	-1 335 395	-1 368 784
Palvelujen ostot	-6 761 781	-6 907 100	-6 912 600	-6 912 600	-6 912 600
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-5 549 397	-7 262 681	-6 258 781	-6 258 781	-6 258 781
Muut toimintakulut	-5 525 744	-6 480 250	-7 682 650	-7 682 650	-7 682 650
Toimintakate	-20 432 356	-24 072 902	-23 667 874	-23 926 769	-24 101 360
Sisäiset tuotot yhteensä	34 138 910	35 273 823	33 826 133	33 826 133	33 826 133
Sisäiset menot yhteensä	-1 085 261	- 980 012	-1 082 267	-1 082 267	-1 082 267
joista:					
Puhtauspalvelut	-21 382	-16 123	-28 251	-28 251	-28 251
Rakennusten vuokrat	- 527 497	- 963 889	-1 054 016	-1 054 016	-1 054 016
Ravitsemuspalvelut	-81	0	0	0	0
Taloudellinen tuloksellisuus					
Asukasmäärä 31.12.	41 160	41 463	41 641	41 895	42 153
euroa per asukas, ulkoiset 31.12.	- 496	- 581	- 568	- 571	- 572

Toimitilapalvelujen lautakunnan tehtävänä on vastata tehtäväalueellaan kunnan omaisuuden ja sen arvon säilyttämisestä, huolehtia omalla alallaan talonrakennuksen investointihankkeiden suunnittelusta ja rakennuttamisesta kunnanvaltuuston päätösten ja muiden kunnan ohjeiden mukaisesti, huolehtia tehtäväalueeseensa kuuluvan omaisuuden isännöinnistä, vuokrauksesta, ylläpidosta, hoidosta ja korjauksista, tarjota kunnan sisäisille toimijoille suunnittelu-, rakennus-, kiinteistö-, puhtaus- ja ruokapalveluja sekä huolehtia kunnan asuntoviranomaistehtävistä.

Toimitilapalvelujen lautakunta vastaa myös Eerikinkartanon toiminnasta rakennusten osalta. Eerikinkartanon toiminnan kustannuksia katetaan C.F. ja Maria von Wahlbergin rahaston varoilla rahaston sääntöjen mukaisesti.

Sitovat toiminnalliset tavoitteet

Keskeiset vuositavoitteet, joiden avulla toteutetaan strategisia tavoitteita.

Strateginen tavoite 2024-2030	Vuositavoite	Vastuu
Kasvamme suunnitelmallisesti ja hallitusti. Kaavoitamme pientalovaltaisesti luonnonläheisiä, viihtyisiä ja turvallisia asuinalueita. Palvelutarjontamme vastaa kasvavan ja ikääntyvän väestön tarpeisiin.	Rakennusten korjausvelka ei kasva ja vuosikorjaukset toteutetaan oikea-aikaisesti ja suunnitelmallisesti. PTS-toimenpiteet kohdistetaan ja priorisoidaan tarkoituksen mukaisiin kohteisiin. Mittari: kyllä/ei Vuoden aikana on toteutettu korjausohjelman hankkeet käyttösuunnitelman mukaisesti. Mittari: kyllä/ei Toimitilojen investointiohjelma muodostetaan päivitetyn palveluverkkosuunnitelman mukaisesti ja investoinnit toteutetaan talousarvion mukaisesti. Sivistyksen talon Lyyran (yhteiskampus), Nissnikun koulun sekä Kantvikin koulun rakennushankkeet ovat edenneet talousarvion investointisuunnitelman mukaisesti. Mittari: kyllä/ei	Toimitilajohtaja Ylläpitöpäällikkö Rakennuttajapäällikkö
Toimimme aktiivisesti ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi ja vaalimme luonnon monimuotoisuutta. Valttikorttejamme ovat merellisyys, järvet ja luonnonläheisyys, joita hyödynnämme niin kuntalaisten hyvinvoinnin kuin kunnan markkinoinnin edistämisessä.	Investointiohjelman uudisrakennushankkeissa pyritään normitasoa parempiin, vähähiilisiin ja energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Mittari: RTS-luokitus 4- tai 5 tähteä Korjausohjelmassa toteutetaan hankkeita, joissa pyritään teknisillä ratkaisulla kiinteistöjen energiatehokkuuden ja hiilineutraaliuden parantamiseen. Kunnan A-salkussa olevien kiinteistöjen energiakulutus vähenee. Mittari: energiankulutuksen seuranta Fossiilisista lämmitysmuodoista pyritään luopumaan korjausohjelman ja muiden investointien yhteydessä. Kunnan kiinteistöjen fossiilisten polttoaineiden kulutus vähenee. Mittari: kulutuksen seuranta	Toimitilajohtaja Rakennuttajapäällikkö
Taloutemme on pitkäjänteisessä tasapainossa. Investoimme kestävästi, toimimme kustannustehokkaasti ja kasvatamme tulopohjaa.	C-salkun kiinteistöistä luopumista jatketaan vuonna 2026 tehostetusti voimassa olevien myynti- ja purkusuunnitelmien mukaisesti. Myynti- ja purkusuunnitelmia tarkennetaan tarvittaessa kohteiden ylläpitokulujen ja kuntotietojen sekä kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyvien tietojen päivittymisen mukaan. Mittari: kiinteistöjen myynnit ja purut toteutuvat suunnitelmien mukaisesti kyllä/ei.	Toimitilajohtaja Kiinteistöpäällikkö Rakennuttajapäällikkö
Huomioimme kestävyuden eri ulottuvuudet kaikessa toiminnassamme ja suunnittelussamme. Tuemme ja kannustamme kuntalaisia vastuulliseen elämäntapaan.	Lisätään elintarvikehankintojen vastuullisuutta ja kotimaisuusastetta. Lisätään raaka-aineiden ja elintarvikkeiden kotimaisuusastetta sekä luomutuotteiden käyttöä. Mittarit: Elintarvikkeiden kotimaisuusaste on vähintään 76 % Luomutuotteiden käyttöprosentti on vähintään 12 % Ruokalistat laaditaan uusien ravitsemussuosittelujen mukaisesti. Punaisen lihan käyttö vähenee ja erilaisten	Palvelujohtaja

	kasviproteiinien, palkokasvien, kasvien, hedelmien ja marjojen käyttö kasvaa. Ravitsemussuositusten toteutumista (energiaravintoaineet) seurataan viikkotasolla. Mittarit: Punaista lihaa sisältävää ruokaa tarjolla 6 viikon kiertävällä ruokalistalla korkeintaan 1 x viikko Osa liharuuista on korvattu hybridiruuilla (liha + kasviproteiini) 2-3 kertaa / 6 viikkoa Kasviproteiinia sisältävien pääruokien osuus kasvaa syksystä 2026 2-3 ruoalla Pyritään aktiivisesti vähentämään ruokahävikin määrää. Mittarit: Tarjoilu-/linjastohävikin määrä kg ja € vähenee vähintään 10 % vuoteen 2025 verrattuna. Lautashävikin määrä kg ja € vähenee vähintään 10 % vuoteen 2025 verrattuna.	
Uudistamme rohkeasti toimintatapojamme asiakaslähtöisemmiksi ja tehokkaammiksi. Digitaalisuus on luonteva osa oppimis- ja työympäristöjämme.	Toimintaa kehitetään asiakastyytyväisyyskyselyn tulosten perustella. Asiakastyytyväisyys on hyvällä tasolla. Mittari: Asiakastyytyväisyyskyselyn tulokset: kokonaistyytyväisyys palvelun tasoon/laatuun Ruokapalveluissa tyytyväisten määrä vähintään 70 % (1 = erittäin tyytymätön, 4 = erittäin tyytyväinen). Puhtauspalveluissa keskiarvo vähintään 3 (asteikolla 1-5)	Palvelujohtaja

Henkilöstösuunnitelma

Henkilötyövuodet, sis. vuosilomat	TP 2024	TA 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028
Toimitilapalvelujen lautakunta	141,26	146	142	140	137

Puhtaus- ja ruokapalvelut (112 hlöä 09/2025)

2026: -3 hlö
2027: -2 hlö
2028: -3 hlö

Toimitilapalvelut (34 henkilöä 09/2025)

2026: - 1 hlö
2027: ei muutoksia
2028: ei muutoksia

Toimitilapalvelut

Toimitilapalvelujen lautakunta

Määrärahat sisältävät lautakunnan kokoukset, koulutukset ja muut kulut.

Toimitilapalvelut

Palveluryhmässä on kolme palveluyksikköä: rakennuttamispalvelut, kiinteistöhallintopalvelut ja ylläpitopalvelut.

Rakennuttamispalvelut

Rakennuttamispalvelut vastaa kunnan talonrakennusinvestointien valmistelusta ja projektinjohtotehtävistä.

Kiinteistöhallintopalvelut

Kiinteistöhallinto vastaa rakennuskannan hallinnosta, asiakirjahallinnosta ja arkistoinnista, sisäisestä ja ulkoisesta vuokrauksesta, vuokrasopimuksista sekä vuokranmäärityksistä, avainhallinnasta ja etävalvonnasta, tiedonhallinnan kehittämisestä, kiinteistösalkutuksesta, kiinteistökehityksestä sisältäen myyntien ja purkujen aikatauluttamisen sekä kunnalle tarpeettomien rakennusten ja kiinteistöjen myymisestä. Lisäksi tiimi vastaa kunnan asuntoviranomaistoiminnasta. Kiinteistöhallinto toteutetaan omalla henkilöstöllä.

Ylläpitopalvelut

Ylläpitopalvelut vastaa kunnan omistamien rakennusten huolto- ja kunnossapitopalveluista. Kiinteistöhuolto toteutetaan omalla henkilökunnalla lukuun ottamatta Veikkolan ja Killinmäen alueen sekä Jokirinteen oppimiskeskuksen ja Gesterbyn koulukeskus Wiggen kiinteistöhuoltoa, jotka ovat ulkoistettu ulkopuoliselle palveluntuottajalle. Rakennusten kunnossapitoa toteutetaan omalla henkilökunnalla sekä ostopalveluina puitesopimusurakoitsijoilta.

Toiminnan painopistealueet

- Investointien toteuttaminen palveluverkkosuunnitelman, talousarvion ja lautakunnan käyttösuunnitelman mukaisesti
- Kiinteistöjen tiedonhallinnan kehittäminen toimenpiteiden suunnittelun ja vaikutusten arvioinnin tueksi, taloussuunnittelun ja sisäisen vuokran järjestelmän kehittäminen. Kunnan kiinteistöjen suunnitelmallinen ja kustannustehokas ylläpito, pts-suunnittelun kehittäminen.
- Korjaukset suunnataan pts-suunnitelmien mukaisesti tärkeimpiin kohteisiin ja toimenpiteisiin. Käyttäjien tilamuutostyöt voidaan toteuttaa, jos ne ovat välttämättömiä
- Ylläpitokustannusten pienentäminen myymällä ja purkamalla kiinteistösalkutuksen mukaisia myynti- ja purkukohteita sekä myyntitulojen saaminen kiinteistömyynneistä.
 - Rakennuksia myydään toimitilalautakunnan hyväksymän myyntisuunnitelman mukaisesti. Kiinteistömyynneissä pyritään huomioimaan yrittäjät ja kohdentamaan kiinteistöjen myyntejä yrittäjille tarjoamalla toimitiloja yritystoimintaan soveltuvin osin. Myyntisuunnitelma on päivitetty alkuvuonna 2025 ja päivitetään uudelleen alkuvuonna 2026.
 - Rakennuksia puretaan toimitilalautakunnan hyväksymän purkusuunnitelman mukaisesti talousarvion määrärahojen puitteissa. Talousarvioon ei sisälly erillistä määrärahaa purkutöille. Purkusuunnitelma on päivitetty alkuvuonna 2025 ja päivitetään uudelleen alkuvuonna 2026.
 - Huolehditaan, että kunnan purettavat kiinteistöt puretaan purkusuunnitelman mukaisesti tehokkaasti ajallaan, ja että myytävät kiinteistöt saadaan myytyä myyntisuunnitelman mukaisesti ajallaan.
- Kunnan kiinteistöjen energiatehokkuuden edistäminen ja energiankulutuksen vähentäminen:
 - KETS-sopimus (Kunta-alan energiatehokkuussopimus) päättyy 31.12.2025 ja sen korvaa Julkisen alan energiatehokkuussopimus (JETS, 2026-2035)
 - edistetään energiatehokasta rakentamista, ilmastotavoitteet ja vähäpäästöisen energian käyttö huomioidaan investointien hankintakriteereissä.
- Rakenteelliset muutokset: sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen toteuttaminen ja kiinteistöhuollon järjestämistavan arviointi

Toimintaympäristön ulkoisten ja sisäisten muutosten vaikutukset toimintaan

Talouden ja rakentamisen suhdannetilanne ja muut ulkoiset muutokset

Rakentaminen on ollut Suomessa pitkään laskusuunnassa korkeiden korkojen, materiaalikustannusten nousun ja asuntomarkkinoiden heikkouden vuoksi. Esimerkiksi vuonna 2024 rakennusinvestoinnit supistuivat voimakkaasti, erityisesti asuinrakentamisessa. Rakennusteollisuus kertoi julkaisussaan 9.4.2025 rakentamisen supistuneen vuonna 2024 noin 8 prosentilla. Vuonna 2025 on ollut nähtävissä merkkejä elpymisestä, esimerkiksi Rakli (kiinteistöomistajat ja rakennuttajat Rakli ry) ennustaa rakentamisen kääntyvän kasvuun vuonna 2025. Suhdannenäkymiin liittyy kuitenkin suurta epävarmuutta. Mikäli rakennusalan suhdanne vilkastuu, vaikuttaa se todennäköisesti myös rakennuskustannuksiin. Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat 0,2 % kesäkuussa 2025 vuoden takaisesta.

Yleinen kustannustaso vaikuttaa kaikkeen toimintaan. Kunnossapitourakoiden kustannukset nousevat sopimuksiin sisältyvän indeksikorotuksen mukaisesti. Rakennus- ja ylläpitokustannusindeksien ja energian hintojen kehitys vaikuttaa toimintameneihin voimakkaasti. Ylläpitokustannusten ennakoitu nousu on huomioitu talousarviossa tiedossa olevan 08/2025 tilanteen mukaisesti. Vuonna 2025 ensimmäisen vuosineljänneksen ylläpitokustannusten vuosi-indeksi nousi 0,7 %.

Energian hinnan kehitys vaikuttaa merkittävästi lautakunnan talousarvion toteutumiseen. Talousarvio on laadittu oletuksella, että energian hintataso vuonna 2026 pysyy lähellä nykytilaa tai nousee vain hieman. Sääolosuhteet vaikuttavat ylläpidon (lämmitys, sähkö ja pihojen talvikunnossapito) kustannuksiin. Talousarviossa on varauduttu normaaleihin sääolosuhteisiin.

Lainsäädännön muutosten vaikutuksia

Sote-uudistuksen johdosta kunnalla on voimaanpanolain mukaisen siirtymäajan jälkeen (v. 2026) hyvinvointialueelle vuokrattujen kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoite. Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa. Kunta toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla. Kunta on vuoden 2025 aikana selvittänyt ja suunnitellut yhtiöittämisen toteuttamista. Yhtiöittäminen viedään läpi kunnanvaltuustolle vuonna 2025 päättämällä tavalla. Yhtiöittäminen siirtää ulkoisia vuokratuottoja sekä kiinteistöjen ylläpidon kustannuksia perustettavalle kunnan omistamalle yhtiölle ja järjestelyn edellyttämät talousarviomuutokset käsitellään tarvittaessa erikseen. Ratkaisusta riippuen yhtiöittämisestä aiheutuu veroseuraamuksia sekä muutoksia vuokria ja ylläpitoa koskeviin määrärahoihin.

EU:n uuden rakennusten energiatehokkuusdirektiivin pohjalta Suomen kansalliseen lainsäädäntöön on valmisteilla useita muutoksia. Näillä tulee olemaan vaikutuksia sekä uudisrakentamiseen että olemassa olevaan rakennuskantaan. Energiatehokkuusdirektiivillä säädetään EU:n ja kansallisen tason energiatehokkuustavoitteista, kansallisesta energiansäästövelvoitteesta ja lukuisista energiatehokkuuden edistämisen toimenpiteistä. Direktiivin mukaan mm. julkisen sektorin osalta uudisrakennusten on oltava päästöttömiä vuodesta 2028 alkaen ja vanhoille rakennuksille energiatehokkuusdirektiivi asettaa velvoitteen korjata vuosittain vähintään 3 % julkisen rakennuksen kokonaispinta-alasta energiatehokkaammaksi.

Kunnan uudet rakennushankkeet suunnittelussa pyritään normitasoa parempiin energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Talousarviossa on varauduttu vanhojen rakennusten energiatehokkuusinvestointeihin toteuttamiseen osana korjaushjelmaa.

Sisäiset toiminnan muutokset

Käynnissä olevat rakennushankkeet Gesterbyn koulukeskus Wigge, Sivistyksen talo Lyyra sekä Nissniku-talo toteutetaan elinkaarihankkeina, joissa palveluntuottaja vastaa sekä rakennushankkeesta että rakennuksen ylläpidosta ja siivouksesta. Näissä kohteissa siten rakennusten ylläpito ja puhtauspalvelut siirtyvät ostopalveluksi. Uusien elinkaarihankkeiden valmistuessa ja rakennuskannan purkuprojektien myötä sopeutetaan ylläpidon henkilöresursseja kiinteistöhoitoon ja kunnossapitotarpeen muuttuneeseen tilanteeseen.

Talousarviomäärärahoihin vaikuttavat toiminnalliset muutokset

Toimitiloista saatavat ulkoiset vuokratulot arvioidaan säilyvän lähes edellisen vuoden tasolla. Vuokratuottoja vähentää purettujen kiinteistöjen vuokrasopimusten päättymisen lisäksi Volskodin vuokrasopimuksen päättymisen v. 2025 aikana (vaikutus yhteensä noin -250 000€). Vuokrien sopimusten mukaiset indeksitarkistukset lisäävät vuokratuottoja. Kunta pyrkii lisäämään tiloista saatavia vuokratuottoja, mm. kunnantalon tilojen vuokraaminen.

Toimitilojen vuokrakustannukset kasvavat merkittävästi vuonna 2026. Gesterbyn koulukeskus Wiggen on otettu käyttöön syksyllä 2025 ja hankkeen piha-alueen rakennustyöt jatkuvat vielä 2026 aikana. Wiggen käyttöönotto kasvattaa

vuokratustannuksia (arvioitu leasingvuokra 2,4 milj. euroa) sekä palvelujen ostoja (noin 430 000 euroa). Hanke on toteutettu kiinteistöleasing-rahoituksella. Rakennushankkeen aikaiset väistötilat poistuvat käytöstä, mikä osaltaan vähentää kustannuksia.

Vuokratustannuksia kasvattaa myös Nissniku-talon rakennushankkeen syksyllä 2025 käyttöön otetut uusien väistötilojen vuokrat, yhteensä 0,755 milj. euroa (0,7 me+ 55 000 e). Tilojen vuokrakuluista vähenee noin 1.16 MEUR vuonna 2026 Winellska skolanin ja Gesterbyn koulun väistötilojen vuokrasopimusten päättymisten myötä.

Talousarviossa on huomioitu käytössä olevien väistötilojen vuokratustannukset sekä muut ulkoiset vuokratustannukset vuokrasopimusten mukaisesti. Talousarviossa on varauduttu myös Kantvikin koulun rakennushankkeen mahdollisesti edellyttämiin väistötilatarpeisiin vuoden 2026 aikana.

Kiinteistöjen ylläpitokuluja vähennetään jatkamalla kiinteistöjen myyntiä ja purkua kunnanhallituksen päättämän rakennusten salkutuksen mukaisesti. Kiinteistöjen myynti ja purkaminen vähentää ylläpitokuluja ja jonkin verran myös vuokratuloja. Myytyjen ja purettujen kiinteistöjen myötä ylläpitokulut vähenevät vuodesta 2025 vuoteen 2026 yhteensä noin 350 000 euroa ja vuokratulot vähenevät noin 50 000 euroa.

Kiinteistöjen ylläpidon kuluja vähennetään myös hyödyntämällä älykkäitä energianhallintajärjestelmiä ja parantamalla kiinteistöjen energiatehokkuutta, esimerkiksi lämmöneristyksen parantaminen, ilmanvaihdon ja ilmastoinnin energiatehokkuuden parantaminen, lämmitysjärjestelmien uudistus tai siirtyminen uusiutuviin energialähteisiin, ja Investointiohjelman korjausohjelman määrärahat kohdennetaan lautakunnan käyttösuunnitelmassa. Vuonna 2026 on tarkoitus toteuttaa korjausohjelman puitteissa energiatehokkuuden parantamisen toimenpiteitä. Toteutettujen investointien ja vanhan rakennuskannan poistumisen myötä ja vuoden 2025 arvioituun kulutukseen perustuen energiakustannusten arvioidaan laskevan hieman alle vuoden 2024 tason.

Toiminnan suurimmat kustannuserät

- Henkilöstökustannukset noin 2 milj. euroa
- Palvelujen ostot noin 5,5 milj. euroa, josta suurimmat erät ovat:
 - o Rakennusten ja alueiden rakentamispalvelut, noin 4,8 milj. euroa, josta suurimmat erät ovat:
 - Ylläpito 3 milj. euroa
 - Vuosikorjaukset 0,8 milj. euroa
 - Kiinteistöjen pihojen kunnossapito 0,4 milj. euroa
 - ulkoistettu kiinteistöhuolto (Veikkola ja Killinmäki) noin 0,16 milj. euroa
 - Gesterbyn koulukeskus Wiggen ylläpidon palvelumaksu on 0,43 milj. euroa
 - o Asiantuntijapalvelut 0,2 milj. euroa
 - o ICT-palvelut 0,175 milj. euroa
 - o Aineet, tarvikkeet ja tavarat noin 4 milj. euroa, josta suurimmat erät ovat:
 - Sähkö ja kaasu 1,4 milj. euroa
 - Lämmitys 1,9 milj. euroa
 - Vesi 0,44 milj. euroa
 - o Toimitilarakennusten vuokrat 7,1 M€
 - o Ara-asuntojen vastikkeet 73 000€

Tunnusluvut

Tunnusluku	TP 2024	TA 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028
Ylläpidettävien toimitilojen kerrosala, m ²	201 700	144 871	135 891	125 923	123 683
Ylläpidettävien vuokrattujen tilojen kerrosala, m ²	32 600	50 348	44 134	38 225	32 737
Ylläpidettävien muiden tilojen kerrosala, m ²	6 866	11 340	7 710	7 454	5 940

Ylläpidettävät toimitilat = kunnan omistamat toimitilat

Ylläpidettävät vuokratut toimitilat = kunnan ulkopuolelta käyttöönsä vuokraamat toimitilat

Ylläpidettävät muut tilat = kunnan omistamat asunnot

Puhtaus- ja ruokapalvelut

Puhtaus- ja ruokapalvelut

Puhtaus- ja ruokapalvelut on keskeinen osa kunnan palvelutuotantoa, jonka tehtävänä on edistää turvallisuutta, terveellisyyttä ja viihtyisyyttä kunnan kiinteistöissä sekä tarjota maistuvaa, ravitsevaa ja vastuullista ruokaa asiakkaille eri toimipisteissä. Vuoden 2026 toimintasuunnitelmassa painotetaan asiakaslähtöisyyttä, kestävyyttä ja kustannustehokkuutta.

Puhtauspalvelut

Puhtauspalveluiden tavoitteena on ylläpitää laadukasta puhtaustasoa, säilyttää pintamateriaalien kunto ja parantaa sisäilmaa. Talousarviossa huomioidaan työn mitoittamiseen perustuvat resurssit asiakkaiden tarpeiden ja tilojen käytön mukaan. Hinnottelu perustuu siivottavaan pinta-alaan, puhtaustasoon, siivoustaajuuteen ja suorittamisajankohtaan. Toimintatuotot muodostuvat pääosin sisäisistä siivousmaksuista, jotka perustuvat toimitilapalvelujen lautakunnan vuosittain päättämiin neliöhintoihin.

Ruokapalvelut

Ruokapalvelut vastaa ruokapalveluiden suunnittelusta ja toteutuksesta kouluissa, päiväkodeissa ja koulujen loma-aikoina myös asukaspuistoissa. Toimintaa ohjaavat uudet kansalliset ravitsemussuositukset, jotka muun muassa korostavat kasvispainotteisuutta ja lihan vähentämistä. Kirkkonummen kouluissa tarjotaan päivittäin kaksi lounasvaihtoehtoa, joista toinen on kasvisruoka. Ruokalistalla on lisäksi viikoittain vähintään yksi lihaton päivä. Tavoitteena on lisätä kotimaisten, luomu- ja vastuullisesti tuotettujen elintarvikkeiden käyttöä. Ruokapalveluilla on tärkeä rooli ruokakasvatuksessa, ja pitkän tähtäimen tavoitteena on yhdessä varhaiskasvatuksen ja opetuksen kanssa, ohjata ruokailutottumuksia terveellisempään ja vastuullisempaan suuntaan.

Ruokapalveluiden talousarvio laaditaan siten, että tuotot kattavat kustannukset. Laskutus perustuu toimitilapalvelujen lautakunnan vuosittain päättämiin ateriainhintoihin, jotka sisältävät kaikki kulut. Lokakuussa 2025 keskustan ja Gesterbyn alueen ruoanvalmistus keskitetään uuteen Gesterbyn koulukeskus Wiggeen sekä Jokirinteen oppimiskeskukseen, ja Kirkkoharjun koulun keittiö toimii jatkossa palvelukeittiönä. Kartanonrannan ja Veikkolan aluetuotantokeittiöt jatkavat toimintaansa alueillaan.

Toiminnan painopistealueet

Toiminnan lähtökohtana ovat tilaaja-asiakkaan tarpeet. Painopisteenä on palvelutuotannon järjestäminen asiakaslähtöisesti, kestävästi ja kustannustehokkaasti. SECAP-tavoitteiden mukaisesti pyritään vähentämään ruokahävikkiä sekä pienentämään koko toiminnan hiilijalanjälkeä. Ruokapalveluissa suositetaan kotimaisia ja vastuullisesti tuotettuja raaka-aineita.

Toimintaympäristön muutokset

Vuonna 2026 puhtauspalvelua tuotetaan noin 100 000 m²:ssä 65 rakennuksessa, joista 51 % on omaa tuotantoa ja 49 % ostopalvelua. Gesterbyn koulukeskus Wiggen valmistuminen lisää ulkoisen siivouksen osuutta. Henkilöstöresursseissa tämä tarkoittaa 5-6 laitoshuoltajan henkilötyövuotta. Lähivuosille sijoittuvat rakennushankkeet lisäävät puhtauspalvelun ostopalvelun osuutta elinkaarimallin vuoksi, ja kunnan palveluksessa olevien laitoshuoltajien tarve vähenee edelleen. Eläköitymisten ja tehtävien uudelleenjärjestelyjen vuoksi henkilöstön uudelleensijoittelu on mahdollista. Vuoden 2025 aikana pilotoitua yhdistelmätyön toimivuutta laajennetaan edelleen ja osa laitoshuoltajien tehtävistä muutetaan yhdistelmätyöntekijöiksi. Toimimalla näin saamme turvattua työpaikkoja ja osin ratkaistua ruokapalveluissa lähivuosina tapahtuvaa runsasta eläköitymistä.

Tulevaisuudessa siivousrobottien hyödyntämistä selvitetään ja jatketaan kokeiluja eri toimipisteissä.

Ruokapalveluissa ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia kokonaisateriamäärään. Gesterbyn koulukeskus Wiggen valmistuminen siirtää ruokatuotannon Kirkkoharjusta Wiggeen, ja kaikki keskustan ja sen lähiympäristön toimipisteiden ruoat valmistetaan uudessa keittiössä. Jokirinteen keittiössä on tarkoitus jatkossa valmistaa vain Jokirinteen koulun ja päiväkodin sekä muutaman yksityisen toimijan ruuat ja kakki muualle kuljetettavat annokset valmistetaan Wiggessä. Näin kuljetukset saadaan keskitettyä ja toimintaa tehostettua.

Kirkkonummelle uusi tuotantotapa, kylmävalmistus, on tarkoitus ottaa osittain käyttöön muutamassa kohteessa, mikäli vastaanottavan toimipisteen keittiöt sen mahdollistavat. Kylmävalmistus on nykyaikainen ruoanvalmistustapa, joka parhaimmillaan tehostaa toimintaa ja parantaa joidenkin ruokien rakennetta ja makua.

Hävikkiruoan myyntiä henkilökunnalle jatketaan ja hävikin seurantaa tarkennetaan edelleen. Tavoitteena on vuoden 2026 aikana vähentää tarjoilu- ja lautashävikkiä, kumpaakin vähintään 10 % vuoden 2025 määristä. Elintarvikehankintojen määrärahaa nostettiin 0,5 milj. € vuonna 2025, mikä on mahdollistanut ruoan laadun parantamisen, joten vuodelle 2026 ei ole tarvetta nostaa määrärahoja. Riittävillä määrärahoilla varmistetaan ruoan hyvä laatu myös tulevaisuudessa.

Talousarviomäärärahoihin vaikuttavat tekijät

Talousarvioon vaikuttavat toimintaympäristön muutokset, kuten rakennushankkeet, henkilöstöresurssien muutokset,

kustannustason nousu ja palveluiden keskittäminen. Työvoimapainotteisilla aloilla, kuten puhtaus- ja ruokapalveluissa, palkkakulujen nousu nostaa merkittävästi kustannuksia. Vuoden 2026 talousarvion elintarvikehankintojen määrärahoja on vähennetty noin 100 000 eurolla edelliseen vuoteen verrattuna. Voimassa olevien hankintasopimusten puitteissa tämä ei heikennä laatua, mikäli elintarvikkeiden hintataso ei nouse merkittävästi (yli 3-4 %). Ruokahävikin vähentäminen tavoitteen mukaiselle tasolle tuo myös säästöjä (arvioitu vaikutus noin 30 000 euroa/vuosi).

Suurimmat kustannuserät

Toiminnan suurimmat kustannuserät muodostuvat henkilöstökuluista, elintarvike- ja raaka-ainekustannuksista, palvelujen ostoista (puhtauspalvelut), kuljetus-, kalusto- sekä ICT-kuluista sekä siivousväline- ja kemikaalikuluista ja sisäisistä vuokrista. Näiden kulujen hallinta on keskeistä talousarvion tasapainottamisessa.

Tunnusluvut

Tunnusluku	TP 2024	TA 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028
Puhtauspalvelut					
Kunnan henkilöstön siivottava pinta-ala	63 201	62 841	50 414	45 000	40 000
Ostopalvelujen osuus, m ²	38 452	38 200	48 756	55 000	60 000
Yhteensä	101 653	101 041	99 170	100 000	100 000
Ruokapalvelut					
Tuotettuja aterioita, opetustoimi	1 212 497	1 104 124	1 175 748	1 175 000	1 175 000
Tuotettuja aterioita, lasten päivähoito	873 121	846 120	833 833	835 000	835 000
Tuotettuja aterioita, henkilöstöruokailu + valvonta-ateriat	126 812	118 189	124 940	125 000	125 000
Tuotettuja aterioita, muu tilausruokailu	45 185	59 337	58 000	60 000	60 000
Tuotettuja aterioita, yksityinen päivähoito	25 379	21 620	13 791	13 500	13 500
Tuotettuja aterioita yhteensä	2 282 994	2 149 390	2 206 312	2 208 500	2 208 500

Toimitilapalvelujen muut investoinnit

Investointiohjelma, hankevalmistelu

Investointiohjelma sisältää määrärahat vuonna 2026 käynnistyville investointihankkeiden tarveselvityksille, hankesuunnitelmille, tutkimuksille ja suunnittelulle:

- Masalan alueen uusi päiväkot
- Varhaiskasvatuksen keskusta-alueen päiväkodit
- Papinmäen koulun muutos ja peruskorjaus
- Keskustan väestösuojan peruskorjaus
- Uimahallin peruskorjaus

Korjausinvestoinnit

Koulujen ja päiväkotien pihojen perusparannukset

Hankkeen kokonaiskustannus: 2 500 000 – 2 900 000 €/vuosi

Hankkeen kustannus v. 2026: 2 500 000 €

Toimitilapalveluiden tehtävänä on ylläpitää kunnan kiinteistöjä ja kiinteistöjen piha-alueita. Rakennusten ja pihojen suunnitelmallinen ylläpito edellyttää vuosittaisia, ikääntymisestä johtuvia, rakenteiden ja laitteiden uusimis- ja korjaustöitä.

Kirkkonummen kunta kuuluu kuntien energiatehokkuussopimukseen, jossa on laadittu tavoitteet energian käytön vähentämiselle seuraavien vuosien aikana. Vanhan rakennuskannan energiatehokkuuden parantaminen on yksi parhaista tavoista uusien sekä vanhentunutta laitekantaa ja samalla parantaa rakennusten energiatehokkuutta.

Korjausinvestointien määrärahat kohdennetaan tarkemmin toimitilapalvelujen lautakunnan käyttösuunnitelman yhteydessä.

Irtain omaisuus

Puhtaus- ja ruokapalvelujen laitteet 100 000 €.

Määrärahalla hankintaan keittiölaitteita ja siivouskoneita rikkoutuneiden laitteiden ja koneiden tilalle.

Gesterbyn koulukeskus Wigge

Investoinnit



Hanketta koskevat tiedot:

Kokonaiskustannus: 59 045 000 €

Hankkeen kustannus v. 2026: 0 € (kiinteistöleasing)

Sisäinen vuokra: noin 3.057.876 €/v, sisältäen leasingmaksut, palvelumaksut, energiamaksut ja kiinteistöveron

Hanke rakennetaan nykyisen Gesterbyn ja Winellskan koulukeskuksen alueelle ja se on yhteinen koulukampus Gesterbyn koululle, Winellska skolanille ja Papinmäen koululle sekä Prästgårdsbackens daghemin esikouluryhmille. Tilat toimivat myös laajassa kuntalaiskäytössä kouluaikojen ulkopuolella. Hankkeen hyväksytty kokonaiskustannus on 59 045 000 euroa. Hankkeen rahoitus toteutetaan kiinteistöleasingilla. Hankkeen investointikustannukset osoitetaan Kuntarahoitukselle, jolloin ne eivät näy kunnan investoinneissa. Hankkeen kustannukset kohdistuvat tulevana vuosina käyttötalouteen leasingvuokrina, joita maksetaan hankkeen vastaanotosta alkaen.

Hanke toteutetaan elinkaarihankkeena, jossa palveluntarjoaja hoitaa hankkeen suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon 20 vuoden sopimusjaksolla. Hankkeen rakennustyöt aloitettiin keväällä 2023. Uusiin tiloihin päästään syysloman 2025 jälkeen. Vuonna 2026 puretaan loput vanhoista rakennuksista ja rakennetaan parkkipaikat ja piha-alueet valmiiksi.

Hankkeessa on panostettu vähähiiliseen rakentamiseen ja tavoitteena normaalia rakennusta n. 20 % vähäisemmät CO2 päästöt. Hanke on saanut suunnitteluvaiheen auditoinnissa Rakennustiedon ympäristöluokituksen neljä tähteä, joka vastaa korkeaa ympäristölaadun tasoa. Hankkeessa pidetään tärkeänä myös hulevesien hallintaa ja luonnon monimuotoisuuden tärkeyttä, jotka toteutuvat esimerkiksi hulevesikosteikon rakentamisella ja monimuotoisilla viher- ja metsäalueilla koulun pihalla. Hankkeen kokonaiskustannusten arvioidaan pysyvän määrärahan sisällä.

Sivistyksen Lyyra

Investoinnit



Sivistyksen talo Lyyra

Kokonaiskustannus: 36 109 500 €

Hankkeen kustannus v. 2026: 14 300 000 €

Hanke toteutetaan Kirkkonummen kirjastotalo Fyyrin ja keskiaikaisen Pyhän Mikaelin kirkon välittömään läheisyyteen. Valmiissa rakennuksessa toimivat Porkkalan lukio, Kyrkslätt's gymnasium, sekä musiikki-, kuvataide- ja kansalaisopisto. Tilojen suunnittelussa huomioidaan laaja kuntalaiskäyttö sekä kulttuuritapahtumien järjestäminen.

Hankkeen hyväksytty kokonaiskustannus on 36 109 500 euroa ja sen investointikustannukset kohdistuvat kunnan investointeihin.

Hanke toteutetaan elinkaarihankkeena, jossa palveluntarjoaja hoitaa hankkeen suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon 20 vuoden sopimusjaksolla.

Hankkeen palveluntuottaja on valittu ja suunnittelua on jatkettu tiiviissä yhteistyössä käyttäjien kanssa ja kokonaisuutena tilojen toiminnallisuus vastaa tavoitteita. Tilat ovat tehokkaita ja viihtyisiä, suunnitteluratkaisut elinkaariyhteisöä. Hankkeen energiatehokkuusluokka on paras A-luokka ja hiilijalanjälki vähintään 20 % pienempi, kuin vastaavan rakennuksen.

Hankkeen arkkitehtuurissa otetaan huomioon keskeinen sijainti kaupunkikuvassa, viereisiä arvorakennuksia kunnioittaen. Hankkeen suunnittelussa on tehty hyvää yhteistyötä Överbyn katusuunnitelmien ja Rovastinpuiston suunnitelmien yhteensovittamiseksi ja yhtenäisen kokonaisuuden varmistamiseksi.

Hankkeen rakennustyöt aloitettiin loppuvuodesta 2024. Työt ovat edenneet aikataulussa ja tarkoituksena on ottaa tilat käyttöön vuonna 2027.

Muuttuneen käytännön vuoksi hankkeen liittymä- ja rakennuslupamaksuja ei ole budjetoitu määrärahaan, mikä aiheuttaa pienin kustannusnousuriskin. Tässä vaiheessa kuitenkin arvioidaan, että rakennushankkeen kokonaiskustannukset eivät ylitä sille hyväksyttyä määrärahaa.

Nissniku-talo

Investoinnit



Nissniku-talo

Kokonaiskustannus: 38 954 000 €

Hankkeen kustannus v. 2026: 19 200 000 €

Kunnanvaltuusto on 3.2.2025 § 5 päättänyt myöntää Nissniku-talon elinkaarihankkeelle 1 884 000 euron lisämäärärahan ja vahvistanut hankkeen kokonaiskustannuksiksi 38 954 000 euroa.

Hanke toteutetaan nykyisen Nissnikun koulun paikalle ja sillä on tarkoitus korvata nykyiset tilat. Hanke toteutetaan usean käyttäjän monitoimijataloksi, jossa toimivat Nissnikun yhtenäiskoulu, kirjasto ja nuorisotilat. Taloon suunnitellaan alueen keskeiset oppimisen ja vapaa-ajan tilat, jotka palvelevat eri-ikäisiä kuntalaisia aamusta iltaan.

Hanke toteutetaan elinkaarihankkeena, jossa palveluntarjoaja hoitaa hankkeen suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon 20 vuoden sopimusjaksolla.

Hankkeen palveluntuottaja on valittu ja suunnittelua on jatkettu tiiviissä yhteistyössä käyttäjien kanssa ja kokonaisuutena tilojen toiminnallisuus vastaa tavoitteita. Tilat ovat tehokkaita ja viihtyisiä, suunnitteluratkaisut elinkaariviisaita. Hankkeen energiatehokkuuteen ja hiilijalanjälkeen kiinnitetään erityistä huomiota.

Rakennustyöt ovat käynnistyneet kesällä 2025 ja uusiin tiloihin päästään muuttamaan vuoden 2028 aikana.

Hankkeen kokonaiskustannusten arvioidaan pysyvän määrärahan mukaisina.

Kantvikin koulu

Investoinnit



Kantvikin koulu

Kokonaiskustannus: 18 800 000 €

Hankkeen kustannus v. 2026: 2 Meur €

Kunnanvaltuusto on 19.5.2025 § 46 hyväksynyt hankesuunnitelman ja hankkeen investointikustannuksiksi 18 800 000 euroa. Toimitilapalvelujen lautakunta tekee päätökset väistöilaratkaisusta ja rakennushankkeen hankemuodosta. Vuonna 2026 toimitilapalvelujen lautakunta valitsee hankkeen palveluntuottajan ja rakennushankkeen suunnittelu jatkuu. V. 2026 määrärahoissa on varauduttu myös purkutöiden käynnistämiseen.

Investoinnit								
Talonrakentaminen yhteensä	Hyväksytty (KV) kustannusarvio	Päivitetty kustannusarvio 8/2025	Ennuste hankkeen toteuma 12/2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Rakentamisvaiheessa								
Sivistyksen talo Lyyra (Yhteiskampus)	36 109 500	36 109 500	14 300 000	9 209 500	3 600 000			
Nissniku-talo	38 954 000	38 954 000	7 100 000	19 200 000	11 600 000	1 054 000		
Suunnitteluvaiheessa								
Kantvikin koulu	18 800 000	18 800 000	150 000	2 000 000	9 300 000	5 800 000	1 550 000	
Hankevalmistelu								
Masalan alueen uusi päiväkot			50 000	250 000	3 400 000	2 000 000		
Nissnikun päiväkodin peruskorjaus		4 300 000				300 000	3 000 000	1 000 000
Varhaiskasvatuksen keskusta-alueen tarveselvitykset		200 000	100 000	100 000				
Papinmäen kiinteistön peruskorjaus ja muutostyöt		4 700 000	50 000	250 000	3 200 000	1 200 000		
Prästgårdsbacken peruskorjaus		3 000 000		150 000	150 000	1 800 000	900 000	
Ravalsin päiväkodin peruskorjaus		2 400 000				300 000	1 400 000	700 000
Keskustan väestönsuojan peruskorjaus		5 000 000	150 000	150 000		2 500 000	2 500 000	
Uimahallin peruskorjaus (ja laajennus)		5 000 000		150 000				2 500 000
Heikkilän koulun peruskorjaus						50000	300 000	300 000
Veikkolan kirjaston korjaus- tai uudishanke				100 000	100 000			
Muut perus- ja muutokorjaushankkeet							5 000 000	5 000 000
Korjausinvestoinnit				2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 000 000	1 000 000
Talonrakentaminen yhteensä				34 059 500	33 850 000	17 504 000	16 650 000	10 500 000
Irtain omaisuus								
Puhtauspalvelujen laitehankinnat				30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Ruokapalvelujen laitehankinnat				70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Toimitilapalvelujen investoinnit yhteensä				34 159 500	33 950 000	17 604 000	16 750 000	10 600 000