



Talousarvioesitys vuodelle 2027 ja taloussuunnitteluvuosille 2028-2029

Toimitilapalvelujen lautakunta

Toimitilapalvelujen lautakunta

Tuloslaskelma

Toimitilapalvelujen lautakunta	TP 2025	TA 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029
Toimintatuotot	3 712 011	3 910 671	2 774 875	2 830 373	2 886 980
Myyntituotot	210 720	185 345	172 223	175 668	179 181
Tuet ja avustukset	0	0	39 000	39 780	40 576
Muut toimintatuotot	3 501 290	3 725 326	2 563 652	2 614 925	2 667 223
Toimintakulut	-26 198 641	-27 719 084	-28 186 796	-28 750 524	-29 325 532
Henkilöstökulut	-6 592 376	-6 665 053	-6 944 665	-7 083 550	-7 225 229
Palkat ja palkkiot	-5 352 880	-5 389 083	-5 610 294	-5 722 501	-5 836 951
Henkilösivukulut	-1 239 497	-1 275 970	-1 334 371	-1 361 049	-1 388 278
Palvelujen ostot	-6 670 670	-7 112 600	-7 314 900	-7 461 198	-7 610 417
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-5 371 547	-6 258 781	-6 137 081	-6 259 823	-6 385 016
Muut toimintakulut	-7 564 047	-7 682 650	-7 790 150	-7 945 953	-8 104 870
Toimintakate	-22 486 630	-23 808 413	-25 411 921	-25 920 151	-26 438 552
Sisäiset tuotot yhteensä	34 612 472	33 416 401	36 991 857	37 863 701	38 620 975
Sisäiset menot yhteensä	- 980 578	-1 082 266	-1 195 556	-1 219 467	-1 243 858
joista:					
Puhtauspalvelut	-23 431	-28 251	-25 363	-25 870	-26 387
Rakennusten vuokrat	- 438 421	-1 054 015	-1 170 193	-1 193 597	-1 217 471
Ravitsemuspalvelut	- 845	0	0	0	0
Taloudellinen tuloksellisuus					
Asukasmäärä 31.12.	41 766	42 197	42 168	42 417	42 661
euroa per asukas, ulkoiset 31.12.	- 538	- 564	- 603	- 611	- 620

Toimitilapalvelujen lautakunnan tehtävänä on vastata kunnan rakennuksista ja tiloista, huolehtia talonrakennuksen investointihankkeiden suunnittelusta ja rakennuttamisesta kunnanvaltuuston päätösten ja muiden kunnan ohjeiden mukaisesti, huolehtia tilojen ja rakennusten isännöinnistä, vuokrauksesta, ylläpidosta, hoidosta ja korjauksista, tarjota kunnan sisäisille toimijoille suunnittelu-, rakennus-, kiinteistö-, puhtaus- ja ruokapalveluja. Lautakunta vastaa kunnan asuntoviranomaistehtävistä sekä asumisneuvonnasta.

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.	Vuoden aikana on toteutettu korjausohjelman hankkeet käytösuunnitelman mukaisesti. Mittari: kyllä/ei Toimitilojen investointiohjelma muodostetaan päivitetyn palveluverkkosuunnitelman mukaisesti ja investoinnit toteutetaan talousarvion mukaisesti. Nissnikun koulun ja 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 edistämiseksi.	Investointiohjelman uudisrakennushankkeissa pyritään normitasoa parempiin, vähähiilisiin ja energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Mittari: hiilidioksidipäästöt -20% vähemmän, kuin vastaavassa rakennuksessa Korjausohjelmassa toteutetaan hankkeita, joissa pyritään teknisillä ratkaisulla kiinteistöjen energiatehokkuuden ja hiilineutraaliuden parantamiseen. Kunnan A-salkussa olevien kiinteistöjen energiakulutus vähenee. Mittari: energiankulutus pienenee	Toimitilajohtaja Rakennuttajapäällikkö
Taloutemme on pitkäjänteisessä tasapainossa. Investoimme kestävästi, toimimme kustannustehokkaasti ja kasvatamme tulopohjaa.	C-salkun kiinteistöistä luopumista jatketaan vuonna 2027 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 kestävyiden 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 78 %. Pyritään aktiivisesti vähentämään ruokahävikin määrää. Mittarit: Tarjoilu-/linjastohävikin määrä kg / € vähenee vähintään 5 % vuoteen 2026 verrattuna. Lautashävikin määrä kg / € vähenee vähintään 5 % vuoteen 2026 verrattuna.	Palvelujohtaja
Uudistamme rohkeasti toimintatapojamme asiakaslähtöisemmiksi ja tehokkaammiksi. Digitaalisuus on luonteva osa oppimis- ja työympäristöjämme.	Toimintaa kehitetään asiakastytyväisyyskyselyn tulosten perustella. Asiakastytyväisyys on hyvällä tasolla Mittari: Asiakastytyväisyyskyselyn 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 2025	TA 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029
Toimitilapalvelujen lautakunta	145,52	142	136	129	129

2027:

puhtauspalvelut : 33 htv, ruokapalvelut 74 htv, toimitilapalvelut: 29 htv

Mahdolliset muutokset 2028-2029:

Puhtaus- ja ruokapalveluissa - 7 HTV

Riskienhallinta

Riski-luokka	Riski	Mittari 2026 / ta-voite, tu-los	Mittari 2027 / ta-voite, tu-los	Tehdyt konkreet-tiset toi-menpiteet	Ris-kiarvo ed. vuosi	Riskiarvo nyk. vuosi	Muu-tos	Uudet toi-menpiteet ris-kin hallintaan	Omis-taja ja seu-ranta (toi-menpi-teet)
Opera-tiivinen	Huonokuntoi-set rakennuk-set altistavat käyttäjät hu-onolle sisäilmalle ja saattavat ai-heuttaa ter-veysongelmia.			Kunnan poikkihal-linnollinen sisäilmatyö-ryhmä toi-mii ja tar-vittaessa peruste-taan koh-dekohtaisia sisäilmatyö-ryhmiä. Siivoustyön taso on riit-tävä pitä-mään osal-taan yllä terveitä olosuhteita. Riittävät re-surssit (henkilö ja määräraha) tulee olla käytettä-vissä kiin-teistöjen hoitoon, korjaustoi-mintaan ja PTS-tehtä-viin. Uudet ra-kennus-hankkeet ja peruskor-jaukset pal-veluverkko-suunnitel-man mukai-sesti sekä kiinteistö-jen suunni-telmallinen ylläpito ovat mer-kittävässä roolissa	Toimen-piteet vaikutti-vat, vai-kutus pa-rantui 	Todennä-köisyys: 2 Merkittä-vuus: 3 6		Jatketaan edel-listen vuosien toimenpiteiden mukaisesti.	Toimiti-lajoh-taja

Riski-luokka	Riski	Mittari 2026 / ta-voite, tu-los	Mittari 2027 / ta-voite, tu-los	Tehdyt konkreet-tiset toi-menpiteet	Ris-kiarvo ed. vuosi	Riskiarvo nyk. vuosi	Muu-tos	Uudet toi-menpiteet ris-kin hallintaan	Omis-taja ja seu-ranta (toi-menpi-teet)
				riskinhallin-nassa.					
Talou-delli-nen	Kiinteistöjen korjausvelka kasvaa			Rakennuk-sia raken-netaan ja ylläpide-tään palve-luverkko-suunnitel-man mukai-sesti. Inves-tointimää-rärahat pi-detään riit-tävinä ra-kennuskan-nan uudis-tamiseen- ja perus-korjauksiin. Tarpeetto-mista ra-kennuksista luovutaan, rakennuk-sia pure-taan tai myydään.	Toimen-piteet vaikutti-vat, vai-kutus pa-rantui 	Todennä-köisyys: 2 Merkittä-vuus: 3 6			Toimiti-lajoh-taja
Opera-tiivinen	Toiminnan häiriintyminen avainhenkilöi-den poissa-oloista. Pieni organisaatio on altis häiriöille.			Varahenkilöjärjestel-mät, osaa-misen ke-hittäminen, henkilöstön hyvinvointi	Toimen-piteet ei-vät riittä-neet, vai-kutus huono 	Todennä-köisyys: 3 Merkittä-vuus: 3 9			
Talou-delli-nen	Kustannusta-son ennakoi-maton nousu (mm. energia- ja rakennuskus-tannukset, sää-olosuhteiden vaikutus).			Aktiivinen talousseu-ranta ja so-pimusseu-ranta, han-kinta- ja so-pimuskäy-tännöt. Ra-kennusten suunnitte-luratkai-suissa huo-mioidaan	Toimen-piteet vaikutti-vat, vai-kutus pa-rantui 	Todennä-köisyys: 3 Merkittä-vuus: 4 12			Toimiti-lajoh-taja

Riski-luokka	Riski	Mittari 2026 / ta-voite, tu-los	Mittari 2027 / ta-voite, tu-los	Tehdyt konkreet-tiset toi-menpiteet	Ris-kiarvo ed. vuosi	Riskiarvo nyk. vuosi	Muu-tos	Uudet toi-menpiteet ris-kin hallintaan	Omis-taja ja seu-ranta (toi-menpi-teet)
				investointi-kustannuk-set, ener-giatehok-kuus ja mahdolli-suudet tuottaa energiaa paikalli-sesti.					
Opera-tiivinen	Henkilöstöpula (PuRu)			Lisätty monipalvelu-työtä ja työnkier-toa. Tehty oppilaitos-yhteistyötä ja otettu harjoitteli-joita.	Toimen-piteet vaikutti-vat, vai-kutus pa-rantui. 	Todennä-köisyys: 4 Merkittä-vyys: 3 12		Varahenkilöjär-jestelmä, vuok-ratyöpalvelut, työnkierto, osaamisen ke-hittäminen, en-nakoiva rekry-tointi, oppilai-tosyhteistyö	Palvelu-johtaja
Opera-tiivinen	Ruokatuotan-non tai siivouk-sen keskeyty-minen: Avainhenkilön poissaolo, tuo-tannon häiriö, puutteellinen varautuminen, sähkökatkot, poikkeusolot, cyberhäiriöt			Rakennettu toimivat si-jaisjärjeste-lyt. Lisätty varautu-mista häi-riötilantei-siin, ja tar-kennettu toimintata-poja. Tehty tarvittaessa ruokalista-muutoksia.	Toimen-piteet vaikutti-vat, vai-kutus pa-rantui. 	Todennä-köisyys: 3 Merkittä-vyys: 4 12		Jatkuvuussuun-nitelmat, vara-ruokalistat, poikkeusolojen toimintamallit, varavoima	Palvelu-johtaja
Opera-tiivinen	Keittiölaittei-den rikkoutu-minen Ikääntyneet laitteet, huol-lon laimin-lyönti, vara-osien saata-vuusongelmat			Laiteluette-lot tehty kaikista keittiöistä.	Toimen-piteet ei-vät riittä-neet, vai-kutus huono 	Todennä-köisyys: 4 Merkittä-vyys: 3 12		Laitteiden kar-toitus ja luette-lot, ennakoi-va huolto, laite-kannan uusimi-nen, varakeit-tiöratkaisut	Palvelu-johtaja
Talou-delli-nen	Talousarvion ylittyminen (PuRu) Heikko kustan-nusseuranta, hävikki			Taloutta ja ruokahävik-kiä seurattu säännölli-sesti.	Toimen-piteet ei-vät riittä-neet,	Todennä-köisyys: 4 Merkittä-vyys: 3 12		Talousseuranta, ruokalistasuun-nittelu, hävikin hallinta, reseptioptimointi, so-pimushallinta	Palvelu-johtaja

Riski-luokka	Riski	Mittari 2026 / ta-voite, tu-los	Mittari 2027 / ta-voite, tu-los	Tehdyt konkreet-tiset toi-menpiteet	Ris-kiarvo ed. vuosi	Riskiarvo nyk. vuosi	Muu-tos	Uudet toi-menpiteet ris-kin hallintaan	Omis-taja ja seu-ranta (toi-menpi-teet)
					vaikutus huono 				
Opera-tiivinen	Lämpö- ja vesi-huollon häiriöt Kiinteistön tek-niset puutteet, vesikatkot, energiahäiriöt			Lisätty va-rautumista häiriötilan-teisiin ja tarken-nettu toi-mintata-poja.	Ei muu-tosta edelli-seen 	Todennä-köisyys: 3 Merkittä-vyys: 4 12		Varautumis-suunnitelmat, pullovesiva-rasto, vaihtoeh-toiset tuotanto-pisteet	Palvelu-johtaja

Sisäinen valvonta

Sisäisen valvonnan kehittämisalue	Riski, syy, seuraus, suuruus	Tavoitetaso	Toimenpide vuodelle 2027
Päätöksenteon ja hallinnon valvonta	Jos päätökset eivät noudata kunnan päättämiä ohjeita tai menettelytapoja, riski valituksesta ja niiden läpimenosta kasvaa. Negatiivinen julkisuus voi aiheuttaa mainehaittaa.	Päätösten ja hankintojen valvonta hallintosäännön ja hankintaohjeen noudattamisen näkökulmasta.	Varmistetaan hallintosäännön, hankintaohjeen ja muiden kunnan ohjeiden noudattaminen ja sopimusten seuranta koulutuksilla ja säännöllisellä seurannalla.
Talouden ja strategian seuranta	Talousarvion ylittyminen. Käyttötalouden seuranta ei ole ajantasaista. Ennustettavuus heikkenee. Riskin suuruusluokka on merkittävä toteutuksessaan.	Talouden seurannan kehittäminen ja tarvittavat toimenpide-ehdotukset määrärahojen ylittyessä sekä tilausten hyväksymisoikeuksien oikeellisuuden toteutumisen seuranta.	Käyttötaloutta seurataan ennakoivasti (toteuma, ennuste ja tunnusluvut). Lautakunnalle raportoidaan toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteuma säännöllisesti. Toimintaa pyritään sopeuttamaan, mikäli määrärahat ovat ylittymässä.
Hankintojen ja omaisuuden hallinnan valvonta	Hankinnat eivät välttämättä toteudu kokonaisuuden kannalta onnistuneesti. Kunnan hankintaohjeiden monitulkintaisuus ja jalkauttaminen.	Hankintaohjeen mukaisten ohjeiden ja prosessin noudattamisen seuranta. Vuokrausten ja maan- ja rakennusomistusten valvonta sekä tarvittavien vakuutusmuutosten tekeminen.	Toimialan hankintojen kilpailutuskäytäntöjen jatkuva arviointi, kehittäminen ja valvonta. Hankintoja valmistele- van henkilöstön kouluttaminen (kunnan hankintaohjeet ja käytännöt, lainsäädäntö). Toimialan vastuuhenkilöt varmistavat, että hankinnoista vastaavat tuntevat ja noudattavat lakeja, määräyksiä ja kunnan ohjeita.
Tietoturva ja tietosuoja	Mahdolliset tietosuojarikkeet luottamuksellisen tiedon tietovuodot.	Käyttöoikeuksien ajantasaisuuden varmistaminen, loki-seuranta, tietosuojalainsäädännön määräysten noudattaminen.	Koko henkilöstö suorittaa tietoturvakoulutukset määräajoin. Esihenkilöt huolehtivat siitä, että kunnan uudet ohjeistukset (esim. tekoälyn käyttöön liittyen) käydään läpi työyksiköissä.
Raportointi ja seuranta	Raportointi ja seuranta toteutuvat puutteellisesti ja toiminnassa mahdollisesti havaittuja puutteita ei korjata.	Sisäisen tarkastuksen raporttien toimenpide-ehdotusten ja toimialojen omavalvontareporttien kautta esiin tulleet korjausta vaativat toimenpiteet.	Havaintojen ja toimenpiteiden toteutumisen säännöllinen seuranta toimialan johtoryhmässä.

Tilivelvolliset vastuuhenkilöt

Kuntalain 125 §:n mukaan tilivelvollisia ovat valtuustoa lukuun ottamatta kunnan toimielinten jäsenet sekä palveluryhmien johtavat viranhaltijat.

Toimintaohjeessa mainitut palveluryhmien johtajat, eli tilivelvolliset vastuuhenkilöt, vastaavat vastuulleen kuuluvan toimintakateen, menomäärärahan tai tuloarvion riittävydestä ja toiminnallisten tavoitteiden saavuttamisesta. Toimialajohtaja hyväksyy toimialan toimintasuunnitelmassa ostolaskujen hyväksyjät.

Toimialajohtaja on tilivelvollinen kaikista kustannuspaikoista.

Palveluryhmän johtajalla on oikeus hyväksyä oman tulosalueensa kustannuspaikkojen laskut.

Kuntakehityksen hallinto voi tarvittaessa asiataarkastaa ja hyväksyä laskuja kaikille kustannuspaikoille hankintarajan puitteissa.

Palveluryhmä	Tilivastuullinen	Tilivastuullisen sijainen
Toimitilapalvelut	toimitilajohtaja	rakennuttajapäällikkö
Puhtaus- ja ruokapalvelut	palvelujohtaja	toimitilajohtaja

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 vuokrauksesta ja tilankäytön hallinnasta, kiinteistösalkun hallinnasta, talouden seurannasta ja suunnittelusta sekä kiinteistötiedon hallinnasta. Lisäksi kiinteistöhallinto vastaa kunnan asuntoviranomaistoiminnasta ja asuntoneuvonnasta.

Ylläpitopalvelut

Ylläpitopalvelut vastaa kunnan omistamien rakennusten huolto- ja kunnossapitopalveluista. Kiinteistönhuolto toteutetaan kunnan omalla henkilöstöllä, kiinteistöpalvelujen ostolla, puitesopimusurakoilla sekä elinkaarihankkeissa palvelusopimuksilla.

Toiminnan painopistealueet

- Investointien toteuttaminen palveluverkkosuunnitelman, talousarvion ja lautakunnan käyttösuunnitelman mukaisesti
- Kiinteistötiedon, kiinteistötalouden ja sisäisen vuokran järjestelmän kehittäminen
- Ylläpitokustannusten pienentäminen myymällä ja purkamalla kiinteistösalkutuksen mukaisia myynti- ja purkukohteita sekä myyntitulojen saaminen kiinteistömyynneistä.
- Kunnan kiinteistöjen energiatehokkuuden edistäminen ja energiankulutuksen vähentäminen Julkisen alan energiatehokkuussopimus (JETS, 2026-2035) mukaisesti ja edistetään energiatehokasta rakentamista, ympäristötavoitteet huomioon.
- Rakenteelliset muutokset: sote-kiinteistöjen omistusjärjestelyt ja kiinteistöhuollon järjestämistavan arviointi

Toimintaympäristön ulkoisten ja sisäisten muutosten vaikutukset toimintaan

Talouden ja rakentamisen suhdannetilanne ja muut ulkoiset muutokset

Rakennusteollisuus RT:n ja valtiovarainministeriön RAKSU-ryhmän kevään 2026 suhdannekatsausten perusteella rakentamisen suhdannekuva on varovaisen myönteinen. Ala on vähitellen kääntymässä hitaaseen elpymiseen, mutta kasvu on edelleen vaimeaa ja painottuu erityisesti toimitilarakentamiseen, datakeskuksiin sekä puolustus-, energia- ja huoltovarmuusinvestointeihin. Asuntorakentamisen taso säilyi edelleen matalana.

Rakentamisen näkymiin liittyy kuitenkin edelleen merkittävää epävarmuutta. Keskeisiä epävarmuustekijöitä ovat geopolitiittiset riskit, energian hinnan mahdollinen nousu sekä yleisen talouskasvun hitaus.

Tilastokeskuksen rakennuskustannusindeksin mukaan rakennuskustannukset nousivat toukokuussa 2026 noin 1,8 prosenttia edellisvuodesta. Kustannusten nousu on maltillisempaa kuin aiempina vuosina. Haahtelan tarjoushintaindeksin perusteella rakentamisen tarjoushinnat ovat edelleen matalalla tasolla, ja markkinatilanne on tilaajan kannalta edullinen. Nykyinen tilanne voi tarjota kunnalle mahdollisuuksia saada kilpailukykyisiä urakkatarjouksia ja käynnistää huolellisesti valmisteltuja hankintoja. Hankkeiden valmistelussa on kuitenkin tärkeää arvioida urakoitsijakentän taloudellista kantokykyä sekä toimitilarakentamisen vilkastumiseen, geopolitiittiseen tilanteeseen ja yleiseen talouskehitykseen liittyviä riskejä.

Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin mukaan ylläpitokustannukset nousivat vuoden 2026 ensimmäisellä neljänneksellä 3,3 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Eniten kasvoivat sähkön kustannukset. Kunnossapitourakoiden kustannuksiin vaikuttavat sopimuksiin sisältyvät indeksikorotukset, ja rakennus- ja ylläpitokustannusindeksien sekä energian hintojen kehitys heijastuu toimintamenoihin merkittävästi.

Energian hinnan kehityksellä on merkittävä vaikutus lautakunnan talousarvion toteutumiseen. Talousarvio on laadittu oletuksella, että energian hintataso vuonna 2027 pysyy lähellä nykyistä tasoa tai nousee vain maltillisesti. Kaukolämmön osalta arvio on, että Fortumin hinnan korotukset nostavat kaukolämmön vuosikustannuksia noin 1,8 prosenttia. Myös sääolosuhteet vaikuttavat ylläpidon kustannuksiin, erityisesti lämmityksen, sähkön ja pihojen talvikunnossapidon osalta. Talousarviossa on varauduttu tavanomaisiin 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. Kunnanvaltuusto on päättänyt yhtiöittämisen toteuttamista. Yhtiön perustamista on kuitenkin lykätty, koska yhtiön perustaminen on hallinnollisesti työlästä ja käynnissä on neuvottelut vaihtoehtoisista omistusjärjestelyistä.

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 Sivistyksen talo Lyyra, Nissniku-talo ja Kantvikin koulu 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 resursseja kiinteistöhoidon ja kunnossapitotarpeen muuttuneeseen tilanteeseen.

Talousarviomäärärahoihin vaikuttavat toiminnalliset muutokset

Ulkoiset vuokratulot

Talousarvioesityksessä on huomioitu sote-kiinteistöjen tulevat omistusjärjestelyt siten, että kohteiden vuokratuotot ja ylläpitokustannukset poistuvat pääosin toimitilapalvelujen lautakunnalta viimeistään kesäkuussa 2027. Tästä aiheutuu muutoksia vuokria ja ylläpitoa koskeviin määrärahoihin (nettovaikutus on noin -400 000 euroa). Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen toiminta Killinmäen alueelta ja Fyryn kirjastosta päättyy alkuvuonna 2027, minkä johdosta vuokratuotot vähentyvät noin 542 700 euroa.

Vuokrien sopimusten mukaiset indeksitarkistukset lisäävät vuokratuottoja, indeksikorotusten arvioidaan olevan noin 2 %. Kunta pyrkii lisäämään tiloista saatavia vuokratuottoja, mm. kunnantalon tilojen vuokraaminen.

Vuokrakustannukset

Toimitilojen vuokrakustannuksia kasvattavat Kantvikin koulun väistötiloja varten toteutettavat siirtokelpoiset vuokratilat Aurapihan tontille. Vuokra on noin 354 000 euroa vuodessa.

Talousarviossa 2027 on huomioitu käytössä olevien väistötilojen vuokrakustannukset sekä muut ulkoiset vuokrakustannukset vuokrasopimusten mukaisesti. Nissnikun yläkoulun väistötilat ovat olleet 6 kk aikana maksuttomia vuoden 2026 aikana. Vuonna 2027 maksut tulevat täysimääräisenä ja kulumuutos on 124 800 euroa.

Merkittävän vuokratilakustannuksista aiheuttaa Gesterbyn koulukeskuks Wiggan leasing-vuokra.

Ylläpitokustannukset

Gesterbyn koulukeskus Wiggistä on alkuvuonna 2026 maksettu pienempää elinkaarisopimuksen palvelumaksua, koska kaikki piha-alueet eivät ole olleet valmiina. Piha-alueet ovat valmistuneet ja palvelumaksun muutos on noin 60 000 euroa vuodessa.

Sivistyksen talo Lyyra valmistuu vuoden 2027 alussa. Elinkaarisopimuksen palvelumaksut kiinteistöjen ylläpidon ovat osalta noin 420 000 euroa vuodessa ja energiakulut noin 70 000 euroa vuodessa.

Nissniku-talon suunniteltu valmistumisajankohta on alkuvuodesta 2028. Hanke on kuitenkin edennyt odotettua nopeammassa aikataulussa. Mikäli hanke valmistuu aikaisemmin, myös kohteen ylläpitomaksut alkavat aikaisemmin. Elinkaarisopimuksen palvelumaksut ovat n. 50 000 euroa kuukaudessa ja energiakulut noin 4 500 euroa kuukaudessa. Koska valmistumisajankohta on ei ole vielä varmistunut, näitä kustannuksia ei ole huomioitu 2027 talousarviossa.

Kantvikin koulun toiminta on tarkoitus siirtyä väistötiloihin helmikuussa 2027. Tämän jälkeen nykyistä koulurakennusta päästään purkamaan ja kohteen ylläpitokustannukset, noin 200 000 euroa vuodessa päättyvät. Samalla luovutaan kunnan suurimmasta fossiilista polttoainetta käyttävästä kohteesta. Arvioidut kustannussäästöt vuonna 2027 ovat noin 160 000 euroa.

Kirkkoharjun koulusta lukiot ja Villa Hagasta musiikkiopisto siirtyvät Sivistyksentalo Lyyraan. Käyttöön jäävien rakennusten osuus pienenee merkittävästi, jolloin käytöstä poistettujen rakennusten lämmitystä ja ylläpitoa voidaan pienentää. Arvioitu kustannussäästöt ovat 325 000 euroa vuodessa.

Vuonna 2026 myytyjen ja purettujen kiinteistöjen ylläpitokulut vähentävät ylläpitokuluja vuonna 2027 noin 90 000 euroa.

Killinmäen tilojen toiminta vähentyy syksyn 2026 aikana ulkoisten vuokralaisten toiminnan loppuessa. Kohteeseen jää vielä kunnan omaa toimintaa varastotilojen ja mahdollisten pajatilojen osalta. Kohteen ylläpitomaksut ovat noin 515 000 euroa vuodessa. Talousarvion mukaisesti suurin osa rakennuksista puretaan, ylläpitokulujen arvioidaan pienentyvän noin 315 000 euroa vuodessa. Kohteen purkukustannusten arvioidaan olevan noin vuonna 2027 n. 450 000 euroa.

Volsin rivitalo on myös ollut purkuohjelmassa. Sen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 30 000 euroa vuodessa ja arvioidut purkukustannukset ovat noin 40 000 euroa.

Muiden kiinteistöjen ylläpitokuluja vähennetään jatkamalla kiinteistöjen myyntiä ja purkua kunnanhallituksen päättämän rakennusten salkutuksen mukaisesti.

Säilytettävien kiinteistöjen ylläpitokuluja vähennetään älykkäitä energianhallintajärjestelmiä hyödyntämällä ja parantamalla kiinteistöjen energiatehokkuutta rakenteiden, rakennusautomaation, ilmanvaihdon, lämmitysjärjestelmien parantamisella, korjausinvestointien määrärahojen puitteissa.

Suurimmat kustannuserät:

Palvelujen ostot

- Elinkaarihankkeiden palvelumaksut, kiinteistöhuollon osuus
- Jokirinne 306 000 euroa
- Wigge 555 000 euroa
- Lyyra 420 000 euroa
- ulkoistettu kiinteistöhoito (Veikkola) 135 000 euroa
- kiinteistöjen piha-alueiden hoito ja talvikunnossapito, 416 000 euroa
- vuosikorjaukset PTS 700 000 euroa

- ylläpitokorjaukset (rakennustyöt, talotekniikkatyöt yms) 2 100 000 euroa
- kiinteistöjen purut (kohteet: Killinmäki, Volsin rivitalo, määräraha sisältyy ylläpitokorjauksiin) 500 000 euroa
- ohjelmistot ja muut ict-kustannukset 135 000 euroa
- asiantuntijapalvelut (suunnittelu, valvonta yms) 200 000 euroa

Aineet, tarvikkeet ja tavarat

- energia (sähkö, lämpö, öljy ym) 3 175 200 euroa (sisältäen Wiggen ja Lyyran kustannukset, sekä Kantvikin koulurakennuksen purkamisen vaikutuksen)

Muut kustannukset

- ulkoiset vuokrat: (väistötilat Nissnikun koulun väistötilat Masalantie, Taitotalo, Masalan koulu, JOO-areenan liikuntatilat, Kantvikin koulun väistötila (aurapiha ja Väiski) Veikkolan kirjasto ja nuorisotila, Kunnantalo) kunnantalo ym. vuokratilat 4 416 000 euroa (sisältää arvioidun +2% indeksitarkistuksen).
- Wiggen leasingvuokra 2 700 000 euroa.

Tunnusluvut

Tunnusluku	TP 2025	TA 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029
Ylläpidettävien toimitilojen kerrosala, m2	160 728	142 729	139 384	148 601	153 389
Ylläpidettävien vuokrattujen tilojen kerrosala, m2	37 158	44 358	45 073	39 565	37 313
Ylläpidettävien muiden tilojen kerrosala, m2	7 554	6 997	6 407	6 407	6 407

Ylläpidettävät toimitilat = kunnan omistamat toimitilat

Ylläpidettävät vuokratut toimitilat = kunnan ulkopuolelta käyttöönsä vuokraamat toimitilat sekä leasingvuokra-kohteet

Ylläpidettävät muut tilat = kunnan omistamat asunnot

Wiggen 13 262 k-m2 raportoitu ylläpidettävien vuokrattujen toimitilojen kerrosaloissa sarakkeessa 2, koska kyseessä leasingvuokra-kohde. Lisätty sarakkeen 2 kuvaukseen mainintana myös leasingvuokra-kohteet, jotta raportointi olisi vertailukelpoista jatkossa.

Puhtaus- ja ruokapalvelut

Puhtaus- ja ruokapalvelut

Puhtaus- ja ruokapalvelut tukevat kunnan ydintoimintoja ylläpitämällä turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä toimintaympäristöjä sekä tuottamalla ravitsemussuosituksen mukaista, maistuvaa ja vastuullisesti valmistettua ruokaa kunnan asiakkaille. Toimintaa kehitetään taloudellisesti, asiakaslähtöisesti ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti.

Puhtauspalvelut

Puhtauspalvelujen tehtävänä on ylläpitää tarkoituksenmukainen puhtaustaso kunnan tiloissa sekä tukea terveellistä ja turvallista toimintaympäristöä. Toiminnan suunnittelu perustuu tilojen käyttöasteeseen, puhtaustasovaatimuksiin ja asiakastarpeisiin. Resurssinissa huomioidaan siivottava pinta-ala, siivoustaajuus ja kohteiden erityisvaatimukset.

Puhtauspalvelujen toimintatuotot muodostuvat pääosin sisäisestä laskutuksesta. Palvelujen hinnoittelu perustuu toimitilapalvelujen lautakunnan vuosittain vahvistamiin neliöhintoihin, joissa huomioidaan palvelutaso ja kohteiden ylläpidon vaatimukset.

Ruokapalvelut

Ruokapalvelut vastaavat ateriapalvelujen suunnittelusta, valmistuksesta ja jakelusta kunnan kouluille, päiväkodeille sekä koulujen loma-aikoina asukaspuistoihin. Toimintaa ohjaavat valtakunnalliset ravitsemussuositukset, joiden mukaisesti kasvisruoan osuutta lisätään ja ruokavalintojen vastuullisuutta vahvistetaan. Kouluissa tarjotaan päivittäin kaksi lounasvaihtoehtoa, joista toinen on kasvisruokavaihtoehto. Lisäksi ruokalistaan sisältyy viikoittain vähintään yksi kokonaan lihaton päivä.

Toiminnalla tuetaan myös lasten ja nuorten ruokakasvatusta yhteistyössä varhaiskasvatuksen ja opetuksen kanssa tavoitteena terveellisten ja kestävien ruokailutottumusten vahvistaminen.

Ruokapalvelujen talous perustuu omakustannusperiaatteeseen, jossa palvelutuotannon tuotot kattavat toiminnan kustannukset. Ateriahinnat vahvistetaan vuosittain toimitilapalvelujen lautakunnassa.

Toiminnan painopistealueet

Toiminnan lähtökohtana ovat asiakasorganisaatioiden palvelutarpeet ja laadukkaiden tukipalveluiden tuottaminen kustannustehokkaasti. Palveluprosesseja kehitetään jatkuvasti toimintavarmuuden, tuottavuuden ja asiakastyytyväisyyden parantamiseksi.

Kunnan ilmasto- ja energiatavoitteiden mukaisesti toimintaa kehitetään ympäristövaikutuksia vähentävään suuntaan. Keskeisiä toimenpiteitä ovat ruokahävikin vähentäminen, materiaalien ja resurssien tehokas käyttö sekä vastuullisten hankintojen edistäminen. Ruokapalveluissa painotetaan kotimaisia ja vastuullisesti tuotettuja raaka-aineita.

Toimintaympäristön muutokset

Vuonna 2027 puhtauspalveluja tuotetaan noin 95 000 neliömetrin laajuudessa kiinteistökannassa. Palvelutuotannosta n. 40 % toteutetaan omana työnä ja n. 60 % ostopalveluna. Uuden Sivistystalo Lyyran valmistuminen lisää ostopalveluna tuotettavan siivouksen osuutta ja vähentää vastaavasti oman tuotannon henkilöstötarvetta.

Lähipuolien rakennushankkeet sekä elinkaarimallilla toteutettavat kohteet, kuten Nissniku-talo ja Kantvikin koulu, lisäävät edelleen ulkoisten palvelujen osuutta. Samalla runsaat eläköitymiset ja tehtävärakenteiden muutokset mahdollistavat henkilöstön uudelleensijoittamisen tai vähentämisen, muuttuvan palvelurakenteen mukaisesti. Vuonna 2025 käynnistetyn yhdistelmätyömallin käyttöönottoa laajennetaan edelleen, mikä osaltaan tukee henkilöstön saatavuutta ja työvoiman tehokasta käyttöä. Kokonaisuudessaan puhtaus- ja ruokapalvelujen henkilöstön tarve vuonna 2027 vähenee arviolta seitsemällä henkilötyövuodella.

Puhtauspalveluissa jatketaan myös siivousrobotiikan hyödyntämisen arviointia ja pilotoineja tarkoituksenmukaisissa kohteissa.

Ruokapalveluissa kokonaisateriamäärän ei arvioida muuttuvan merkittävästi. Sivistykseen talo Lyyrassa toimii palvelukeittiö, jonne ruoka tuodaan Wiggen tuotantokeittiöstä. Lyyrassa on tarkoitus kokeilla aamu- ja välipalatuotteiden myyntiä opiskelijoille.

Myös Kirkkoharjun keittiö toimii Kantvikin koulun väestön ajan palvelukeittiönä, jossa ruokailevat osa koulun oppilaista.

Kylmävalmistusmenetelmän käyttöönottoa selvitetään edelleen niissä kohteissa, joissa tilat ja laitteisto mahdollistavat toimintatavan. Menetelmän tavoitteena on parantaa tuotannon joustavuutta ja tehostaa resurssien käyttöä. Valmistusmenetelmän käyttöönotto edellyttää usein peruskorjauksia ja muutostöitä palvelukeittäisiin. On ilmennyt puutteita mm. ilmanvaihdossa, sähkön riittävyydessä ja laitekannassa. Myös käytössä oleva tila voi olla rajoittava tekijä.

Ruokahävikin hallintaa kehitetään edelleen tarkentamalla seuranta ja jatkamalla hävikkiruokien myyntiä henkilöstölle. Vuoden 2027 tavoitteena on vähentää tarjoilu- ja lautashävikkiä vähintään 5 prosenttia 2026 tasosta.

Talousarviomäärärahoihin vaikuttavat tekijät

Palvelujen toimintaympäristön muutokset, rakennushankkeet, palvelutuotannon keskittäminen sekä henkilöstö- ja kustannuskenttien muutokset vaikuttavat talousarvion muodostumiseen. Työvoimavaltaisilla toimialoilla henkilöstökustannusten kehitys on merkittävien kustannusmuutoksia ohjaava tekijä.

Talousarvion toteutuminen suunnitellusti edellyttää myös, että elintarvikkeiden markkinahintojen nousu pysyy maltillisena. Lisäksi ruokahävikin vähentämisellä tavoitellaan sekä toiminnallisia että taloudellisia hyötyjä.

Suurimmat kustannuserät

Puhtaus- ja ruokapalvelujen suurimmat kustannuserät muodostuvat henkilöstökuluista, elintarvike- ja raaka-ainehankinnoista, palvelujen ostoista, kuljetus- ja kalustokustannuksista, ICT-palveluista, siivousaineista ja -välineistä sekä sisäisistä vuokrista. Näiden kustannuserien hallinta on keskeinen edellytys toiminnan taloudelliselle tasapainolle ja palvelutuotannon tehokkuudelle.

Tunnusluvut

Tunnusluku	TP 2025	TA 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029
Puhtauspalvelut					
Kunnan henkilöstön siivottava pinta-ala	49 803	50 414	39 127	39 666	37 070
Ostopalvelujen osuus, m ²	48 893	48 756	55 705	62 544	67 244
Yhteensä	98 696	99 170	94 832	102 210	104 314
Ruokapalvelut					
Tuotettuja aterioita, opetustoimi	1 201 132	1 175 748	1 085 447	1 085 447	1 085 477
Tuotettuja aterioita, lasten päivähoito	887 813	833 833	943 859	943 859	943 859
Tuotettuja aterioita, henkilöstöruokailu + valvonta-ateriat	129 307	124 940	133 847	133 847	133 847
Tuotettuja aterioita, muu tilausruokailu	29 785	58 000	28 702	28 702	28 702
Tuotettuja aterioita, yksityinen päivähoito	13 748	13 791	11 809	11 809	11 809
Tuotettuja aterioita yhteensä	2 261 785	2 206 312	2 203 664	2 203 664	2 203 664

Hankevalmistelu

Kunnan talonrakennushankkeiden hankeohjeen mukaisesti hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä kunnanvaltuusto tekee investointipäätöksen ja hyväksyy hankkeen kokokustannusarvion hyväksymishetken kustannustasossa. Hanke sijoitetaan kunnan talousarvion investointiohjelmaan hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen hankesuunnitelman mukaisella kustannusarviolla, jota tarkastetaan vuosittain rakennuskustannusindeksin mukaisesti.

Masalan alueen uuden päiväkodin hankesuunnitelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.11.2025 § 108. Hankkeen investointikustannuksiksi hyväksyttiin 9 850 000 euroa. Hankesuunnitelman yhteydessä laskettu kustannusarvio on laskettu 15.5.2025 rakennuskustannusindeksi ollessa 111,1 (2021=100). Heinäkuun rakennuskustannusindeksi on 115,4 (2021=100) ja tällä hetkellä indeksi-korjattu kustannusarvio on 10 221 400 euroa.

Kunnanvaltuuston vuonna 2025 hyväksymässä palveluverkkosuunnitelmassa Papinmäen päiväkoti oli tarkoitus muutokorjata varhaiskasvatuksen käyttöön. Toiminta-alueittain järjestettävän opetuksen (TAO) siirryttyä Kirkkonummelle, keskusta-alueen varhaiskasvatuksen ja TAO-ryhmien tilaratkaisuja on tarpeen arvioida uudelleen. Palveluverkkosuunnitelman päivitys on käynnissä. Investointiohjelmassa on varauduttu palveluverkkosuunnitelman päivityksessä linjattavien tilaratkaisujen toteuttamiseen.

Nissnikun päiväkodin, Prästgårdsbackens daghemin ja Ravalsin päiväkodin peruskorjauksia on edistetty yhteisenä hankkeena, jonka tarveselvitys ja hankesuunnitelma on tarkoitus käsitellä syksyllä 2026.

Keskustan väestönsuojan tarveselvitys- ja hankesuunnitelma on valmistunut ja sitä on käsitelty toimitilapalveluiden lautakunnassa. Hanke palautettiin takaisin valmisteluun, jossa selvitetään väestönsuojan perusteellisempaa korjaustyötä. Hanketta on valmisteltu korjausinvestointien puitteissa ja toteutuneet kustannukset ovat toistaiseksi kohdistuneet korjausinvestointeihin.

Veikkolan kirjaston vaihtoehtoisten hankesuunnitelmien laatiminen sisältyy investointiohjelmaan kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti.

Korjausinvestoinnit

Hankkeen kokonaiskustannus: 2 500 000 €/vuosi

Hankkeen kustannus v. 2027: 2 500 000 €

Korjausinvestointien määrärahat kohdennetaan tarkemmin toimitilapalvelujen lautakunnan erillisellä päätöksellä.

Määrärahalla toteutetaan vuosittain kunnan kiinteistöjen sekä niiden piha-alueiden peruskorjauksia ja energiatehokkuushankkeita.

Rakennusten ja pihojen suunnitelmallinen ylläpito edellyttää vuosittaisia, ikääntymisestä johtuvia, rakenteiden ja laitteiden uusimisen- ja korjaustyötä. Piha-alueiden peruskorjaukset sisältyvät korjausinvestointeihin.

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 määrärahalla toteutetaan myös koulujen ja päiväkotien valmistus- ja jakelukeittiöiden peruskorjauksia.

Irtain omaisuus

Koneet ja laitteet (kiinteät) 100 000 euroa. Kiinteät laitteet ja koneet tarkoittavat kiinteästi rakennukseen asennettuja koneita, kuten tiskilinjastot, padat, uunit jne. Määrärahalla hankitaan rikkoutuneiden kiinteiden koneiden ja laitteiden tilalle uusia. Koneiden ja laitteiden uusimiset pyritään toteuttamaan keittiöiden peruskorjausten yhteydessä.

Puhtaus- ja ruokapalvelujen laitteet 30 000 euroa. Määrärahalla hankintaan rikkoutuneiden siivouskoneiden ja keittiölaitteiden tilalle uusia.

Sivistyksen Lyyra

Investoinnit



Kokonaiskustannus: 36 109 500 €

Hankkeen laajuus: 6450 hym2, 9143 brm2

Hanke toteutetaan Kirkkonummen kirjastotalo Fyyrin ja keskiaikaisen Pyhän Mikaelin kirkon välittömään läheisyyteen. Hanke toteutetaan usean käyttäjän yhteisenä rakennuksena. Valmiissa rakennuksessa toimivat Porkkalan lukio, Kyrksläts 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 tilanne

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 noin 30 % pienempi, kuin vastaavan rakennuksen. Rakennustiedon ympäristöluokituksen edellyttämä suunnitteluvaiheen auditointi on tehty ja suunniteltu, parasta tasoa vastaava viiden tähden ympäristöluokitus tullaan saavuttamaan.

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 pääosin aikataulussa, joskin hiukan haasteita on ilmennyt. Kohde on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2027 alussa ja hankkeen viimeiset maksuerät ja muut kustannukset kohdistuvat vuodelle 2027.

Nissniku-talo

Investoinnit



Kokonaiskustannus: 38 954 000 €

Hankkeen laajuus: 6 390 hym2, 9 333 brm2

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.

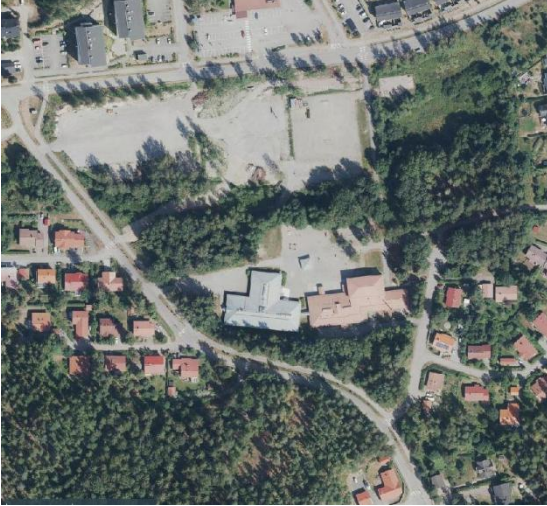
Hankkeessa panostetaan vähähiiliseen ja energiatehokkaaseen rakentamiseen. Rakennuksen hiilijalanjälki on alustavasti n. 30 % pienempi verrattuna vastaavaan rakennukseen ja energiatehokkuus on luokiteltu parhaaseen A-luokkaan. Hankkeelle haetaan Rakennustiedon ympäristöluokituksen mukaista parasta, viiden tähden luokitusta.

Hankkeen esirakentaminen käynnistyi syksyn 2025 aikana. Hankkeen runkotyöt ovat käynnissä ja hanke on edellä aikataulusta. Hanke on aikataulussa ja uusiin tiloihin päästään muuttamaan viimeistään vuoden 2028 alussa.

Tuloina hankkeelle saatiin valtion liikuntapaikkarakentamiseen tarkoitettua avustusta yhteensä 600 000 euroa, josta on maksettu 180 000 euroa.

Kantvikin koulu

Investoinnit



Kokonaiskustannus: 19 683 600 €

Hankkeen laajuus (arvio): n. 3309 hym2, 4 731 brm2

Hankkeen tilanne

Kunnanvaltuusto 19.5.2025 § 46 on hyväksynyt hankesuunnitelman ja että hanke toteutetaan puurakenteisena ja hankkeen investointikustannuksiksi hyväksytään 18 800 000 euroa. Kunnanvaltuusto valtuutti toimitilapalveluiden lautakunnan päättämään hankkeen urakamuodosta, joka päätti 24.9.2025 § 46, että hanke toteutetaan elinkaarihankkeena.

Kantvikin koulun rakennusaikaiset väistötilaratkaisut järjestetään hajautetusti niin, että alkuopetuksen (luokat 1–2) tilat toteutetaan Sepänkannaksen Aurapihan AP-tonteille ja ylempien luokkien (luokat 3–6) osalta väistö toteutetaan keskustan olemassa olevissa väistötilarakennuksissa ensisijaisesti niin kutsutussa Väiskissä. Kantvikin koulun rakennusaikaisia väistötiloja on käsitelty useaan otteeseen eri päätäntäelimissä huhtikuu 2025 – helmikuu 2026 välisenä aikana. Asiasta tehtiin myös useita oikaisuvaatimuksia.

Elinkaarihankkeen kilpailutus käynnistettiin heti väistötiloja koskevan KH 9.2.2026 § 30 päätöksen jälkeen ja neuvottelut kestävät syksyyn 2026 asti. Lopullisia tarjouksia odotetaan marraskuussa 2026. Mikäli hanke etenee jatkossa suunnitellusti, uudet tilat arvioidaan olevan valmiina vuoden 2029 aikana.

Kunnan talonrakennushankkeiden hankeohjeen mukaisesti hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä kunnanvaltuusto tekee investointipäätöksen ja hyväksyy hankkeen kokokustannusarvion hyväksymishetken kustannustasossa. Hanke sijoitetaan kunnan talousarvion investointiohjelmaan hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen hankesuunnitelman mukaisella kustannusarviolla, jota tarkastetaan vuosittain rakennuskustannusindeksin mukaisesti.

Hankesuunnitelman yhteydessä laadittu ja hyväksytty kustannusarvio 18 800 000 on laadittu 25.3.2026 rakennuskustannusindeksin ollessa 12/2024 = 110,7 (2021=100). Heinäkuun 2026 rakennuskustannusindeksi on 115,4 (2021=100). Indeksikorjattu kustannusarvio on tällä hetkellä 19 683 600 euroa. Hankkeen kokonaiskustannukset tarkentuvat urakkatarjousten myötä.

Investoinnit									
Talonrakentaminen yhteensä	Hyväksytty (KV) kus- tannusarvio	Päivitetty kustannus- arvio 7/2026	Ennuste hankkeen to- teuma alusta - 12/2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Rakentamisvaiheessa									
Sivistyksen talo Lyyra (Yhteiskampus)	36 109 500	36 109 500	31 481 530	10 000 000	4 627 970				
Nissniku-talo	38 954 000	38 954 000	32 153 999	26 900 534	6 800 000				
Suunnitteluvaiheessa									
Kantvikin koulu	18 800 000	19 638 600	1 150 000	1 000 000	6 500 000	9 600 000	2 388 600		
Hankevalmistelu									
Keskustan varhaiskasvatus + TAO tilat		13 300 000			100 000	700 000	4 750 000	4 750 000	3 000 000
Prästgårdsbackens daghem, peruskorjaus		2 962 000					200 000	2 762 000	
Masalan alueen uusi päiväkot		10 221 400				700 000	4 750 000	4 750 000	
Nissnikun päiväkot, peruskorjaus		3 365 000						200 000	3 165 000
Keskustan väestönsuoja peruskorjaus		3 500 000				200 000	1 500 000	1 800 000	
Uimahallin peruskorjaus (ja laajennus)		10 000 000			50 000	150 000	750 000	750 000	8 300 000
Syväjärven pukutila- ja kioskirakennus		550 000					50 000	100 000	400 000
Veikkolan kirjasto					200 000				
Korjausinvestoinnit					2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000
Koneet ja laitteet (kiinteät)					100 000	100 000	70 000	70 000	70 000
Irtaimisto									
Puhtaus- ja ruokapalvelujen pienlaitteet					30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Yht					20 857 970	14 030 000	16 988 600	17 712 000	17 465 000

tarveselvitys/hankesuunnitelma

suunnittelu

rakentaminen