

Hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkko

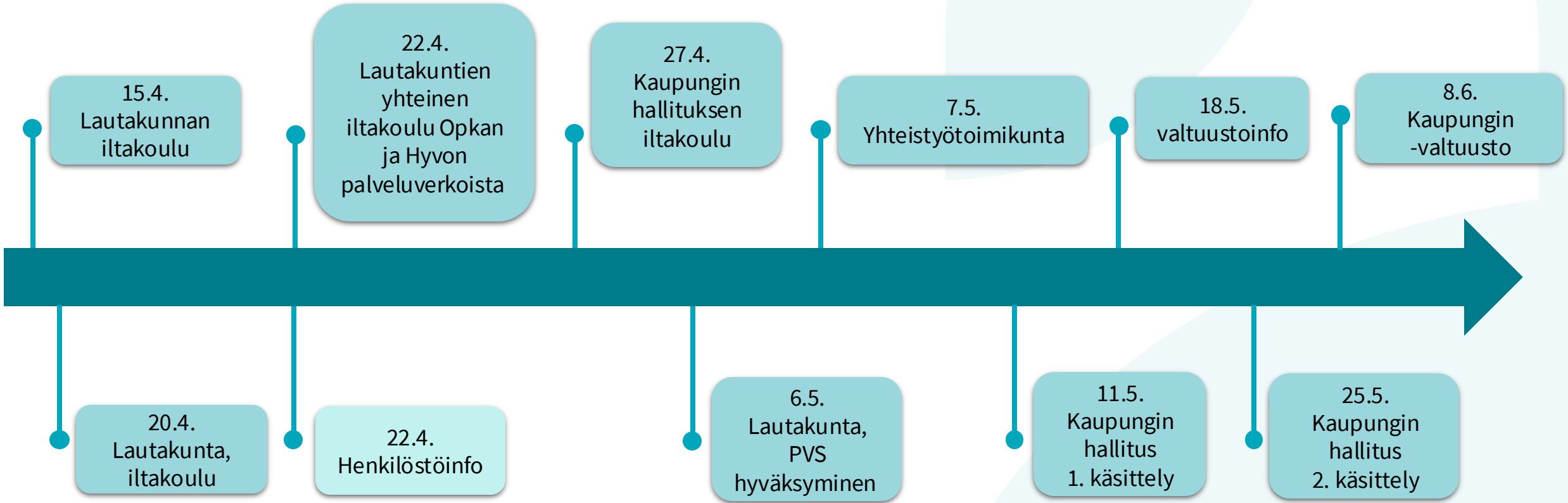
Kaupunginhallitus 11.5.2026



SISÄLTÖ

- Palveluverkon käsittelyaikataulu
- 6.5. Hyvinvointilautakunnan päätös
- Palvelualueen päätösesitys
 - Palveluverkon tavoitteet
 - Päätösehdotus
- Palveluverkon eri ehdotukset
- Yhdistykset hyvinvoinnin palvelualueen kumppaneina
- Kustannuslaskelmat
- Vaikutukset investointiohjelmaan
- Taustamateriaalit

HYVO:n palveluverkon käsittelyaikataulu



Kohti vaikuttavaa ja yhteistoiminnallista Hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkkoa

Tiekartta palveluiden ja tilojen kehittämiseen

Perustuu analysoituun tietoon sekä ennusteisiin, kaupungin tavoitteisiin ja yhteistyöhön kaupungin sisällä ja ulkoisten kumppaneiden (yhdistykset, yhteisöt, seurakunnat, yritykset) kanssa

Laaditaan palvelualueittain ja päivitetään valtuustokausittain tai mikäli toimintaympäristö muuttuu oletetusta merkittävästi.

Sen pohjalta muodostetaan kaupungin investointiohjelma kymmeneksi vuodeksi eteenpäin

Tavoitteet

Laadukkaat palvelut kuntalaisille

Tehokas tilankäyttö

Yhteistyö kaupungin sisällä ja ulkoisten kumppaneiden kanssa

Osallistava ja avoin valmistelu

Tiedolla johtaminen & osallistaminen

Säännöllinen datan hyödyntäminen

Kuntalaisten osallistuminen ja vaikutusten arviointi osana prosessia

VAIKUTUKSET



henkilöstöön kuntalaisiin



talouteen

Liikunta & kulttuuri:
106,8 HTV (2024)
9,13 M€ TA toimintakate (2025)

Yhteisöllisyys & elinikäinen oppiminen: 78,3 HTV (2024)
3,3 M€ TA toimintakate (2025)

HUOMIOIMME



palvelutarpeiden muutokset ja palvelujen kustannustehokkaat järjestämistavat

Hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkko

Hyvinvointilautakunnan päätös 6.5.2026

Hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkko

Kulttuurikukkula:

- Järvenpää-talo kulttuuri- ja tapahtumakeskuksena
- Taidemuseon uusi rakennus
- Kirjastopalvelut
- Keskisen Uudenmaan Musiikkiopisto
- Järvenpään Opisto
- Järvenpään Teatteri
- varattavia tiloja



Temal:

- Nuorisopalvelut



Naavatie:

- Lapsiperhepalvelut (Joutsikki)



Myllytien toimintakeskus:

- avoin ryhmätoiminta
- ammatillinen työpajatoiminta
- yhdistysten toiminta
- mahdollisesti PikkuJoutsikki



Kotoutumispalvelut
Osaamis- ja työllisyyspalvelut
Kulttuuripalvelut
Museopalveluiden kohteita



Liikuntapalvelut
Ulkoliikuntapaikat
Uimahalli
Jäähalli
Liikuntakeskus Piironen



Kaikille ehdotuksille yhteiset palvelut investointineen

Kotoutumispalvelut	Kotoutumisen edistämistä tehdään kaikissa palveluissa osana peruspalveluja ja keskitetysti kotoutumispalveluissa.
Osaamis- ja työllisyyspalvelut	Järjestetään kuntalaisten työllisyyttä ja osaamista edistävää palvelua tuottamalla ammatillista työpajatoimintaa sekä valmennus- ja ohjauspalveluja työikäisille kuntalaisille.
Kulttuuripalvelut	Kulttuurihyvinvointityötä eri-ikäisille kuntalaisille tehdään yhteistyössä Kulttuurikukkulalla ja ympäri kaupunkia.
€ Museopalvelut	Museopalveluiden kohteita ovat taidemuseon lisäksi kolme taiteilijakotia. Suvirannan museointihanke tulee vaatimaan investointeja.
Liikuntapalvelut	Kehitetään vuonna 2027 tehtävän lähiliikuntapaikkaselvityksen mukaisesti lähiliikuntapaikkoja.
€ Ulkoliikuntapaikat	Ulkoliikuntapaikkoja ylläpidetään ja kehitetään ulkoliikuntapaikkarakentamisen investointiohjelman mukaisesti.
€ Uimahalli	Tehdään peruskorjaus, ei laajennusta.
€ Liikuntakeskus Piironen	Liikuntakeskus Pirosen kaltaiset tilat tarvitaan palveluverkossa. Tekeillä oleva rakennushistoriallinen selvitys ottaa kantaa hallin peruskorjaukseen ja/tai purkamiseen ja uuden hallin rakentamiseen samalle paikalle.
€ Jäähalli	Tehdään peruskorjaus

Seuraava kokonaisuus:

Seutulantalo	Seutulantalosta luovutaan hyvinvoinnin palveluverkon osalta, ja suositetaan kaupunginhallitukselle rakennuksen mahdollisen luopumisen osalta jatkovalmistelun käynnistämistä.
Järvenpää-talo	Kulttuuri- ja tapahtumakeskus, kokoussiipi muokattu KUM:in ja Järvenpään Opiston käyttöön. Pohjakerroksessa KUM ja teatteri.
Taidemuseo	Rakennetaan Kulttuurikukkulalle lisärakennus niin, että Taidemuseon tilat mahtuvat kokonaisuudessaan uusiin tiloihin. Museopalveluiden kohteita ovat taidemuseon lisäksi kolme taiteilijakotia.
Kirjastopalvelut	Toiminta jatkuu nykyisessä kiinteistössä. Taidemuseolta vapautuviin pohjakerroksen tiloihin muokataan KUM:n ja kirjaston tiloja ja varattavia tiloja.
Järvenpään Opisto	Järvenpää-talolla, Pirosella, uimahallissa, kouluilla + noin 30 toimipisteessä. Käsityötalosta luovutaan.
Keskisen Uudenmaan Musiikkiopisto	Toimii Järvenpää-talolla, tarvittaessa taidemuseolta vapautuvissa tiloissa. Voidaan luopua Seutulantie 8 kiinteistöstä.
Myllytien toimintakeskus	Toiminta (avoin ryhmätoiminta, yhdistysten toiminta ja ammatillinen työpajatoiminta) jatkuu nykyisessä kiinteistössä nykyisessä laajuudessaan.
Nuorisopalvelut	Toimii Temalilla. Pitkän aikavälin tilaratkaisuja, mukaan lukien Juholan koulun tilamahdollisuudet, selvitetään jatkovalmistelussa.
Lapsiperhepalvelut	Joutsikki toistaiseksi Naavatiellä ja PikkuJoutsikki siirtyy mahdollisesti Myllytien toimintakeskukseen.

Yhteistyö yhdistysten kanssa

- Yhdistykset ovat hyvinvointityössä kaupungin keskeisiä kumppaneita. Kaupunki tukee yhdistysten toimintaa monin tavoin. Yhdistysten käytössä on seuraavat palveluverkkoon kuuluvat tilat:
 - Seuratalo
 - Seppälän talo
 - Taidetalo
 - Koulujen ja päiväkotien tilat hinnaston mukaisesti.
 - Vanhankylänniemessä kaupungilla on omistuksessaan useampi majatyypinen rakennus, joissa toimii joku yhdistys joko maanvuokrasopimuksella tai vuokrasopimuksella. Useammat sopimukset ovat päättymässä vuosien 2026 ja 2027 aikana. Sisäinen tarkastus on suositellut, että maanvuokrasopimusten osalta siirrytään vuokrasopimukseen. Tämän valmistelu on parhaillaan käynnissä.
- Lisäksi palvelualueella on valmisteilla yhteistyömalli yhdistysten kanssa toimimiseen ja se myöntää yhdistyksille talousarvion puitteissa toiminta- ja kohdeavustuksia.

Laskelmat

työstössä

Hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkko

Päätösesitys 6.5.2026



Museo- ja musiikkikeskus, Osaamientalo ja Toimintakeskus

Museo- ja musiikkikeskus

Tilat:

- Kulttuuri- ja tapahtumakeskus
- Taidemuseo
- Kirjastopalvelut
- Keskisen Uudenmaan Musiikkiopisto
- Järvenpään Teatteri
- varattavia tiloja



Osaamientalo

Tilat:

- Nuorisopalvelut
- Järvenpään Opisto
- Lapsiperhepalvelut (Joutsikki)
- järjestöt voivat hyödyntää



Toimintakeskus

Tilat:

- avoin ryhmätoiminta
- ammatillinen työpajatoiminta
- yhdistysten toiminta



Kotoutumispalvelut
Osaamis- ja työllisyyspalvelut
Kulttuuripalvelut
Museopalveluiden kohteita



Liikuntapalvelut
Ulkoliikuntapaikat
Uimahalli
Jäähalli
Liikuntakeskus Piironen



Kaikille ehdotuksille yhteiset tekijät

Päätösehdotus

Kotoutumispalvelut	Kotoutumisen edistämistä tehdään kaikissa palveluissa osana peruspalveluja ja keskitetysti kotoutumispalveluissa.
Osaamis- ja työllisyyspalvelut	Järjestetään kuntalaisten työllisyyttä ja osaamista edistävää palvelua tuottamalla ammatillista työpajatoimintaa sekä valmennus- ja ohjauspalveluja työikäisille kuntalaisille.
Kulttuuripalvelut	Kulttuurihyvinvointityötä eri-ikäisille kuntalaisille tehdään yhteistyössä Kulttuurikukkulalla ja ympäri kaupunkia.
€ Museopalvelut	Museopalveluiden kohteita ovat taidemuseon lisäksi kolme taiteilijakotia. Suvirannan museointihanke tulee vaatimaan investointeja.
Liikuntapalvelut	Kehitetään vuonna 2027 tehtävän lähiliikuntapaikkaselvityksen mukaisesti lähiliikuntapaikkoja.
€ Ulkoliikuntapaikat	Ulkoliikuntapaikkoja ylläpidetään ja kehitetään ulkoliikuntapaikkarakentamisen investointiohjelman mukaisesti.
€ Uimahalli	Tehdään peruskorjaus, ei laajennusta.
€ Liikuntakeskus Piironen	Liikuntakeskus Pirosen kaltaiset tilat tarvitaan palveluverkossa. Tekeillä oleva rakennushistoriallinen selvitys ottaa kantaa hallin peruskorjaukseen ja/tai purkamiseen ja uuden hallin rakentamiseen samalle paikalle.
€ Jäähalli	Tehdään peruskorjaus

EHDOTUS 4: Museo- ja musiikkikeskus, Osaamisentalo ja Toimintakeskus

Seutulantalo	Tehdään perusparannus. Tilat nuorisopalveluille, Järvenpään Opistolle, Joutsikille. Järjestöt voivat hyödyntää. Temalin vuokratilasta ja käsityötalosta luovutaan.
Järvenpää-talo	Kulttuuri- ja tapahtumakeskus, kokoussiipi muokattu KUM:in käyttöön. Pohjakerroksessa KUM ja teatteri. Museon tilankäyttö tutkitaan.
Taidemuseo	Rakennetaan Kulttuurikukkulalle lisärakennus. Rakennuksen koko ja sijainti tarkentuu keskustan kehittämisen visiotyön myötä. Laajuuden tarkentuminen edellyttää arkkitehdin laatimaa suunnitelmaa. Kustannus vaihtelee tällä hetkellä 4,3 M€ - 9,6 M€:n välillä. Laajuus vaikuttaa ylläpitokustannuksiin. Museopalveluiden kohteita ovat taidemuseon lisäksi kolme taiteilijakotia.
Kirjastopalvelut	Toiminta jatkuu nykyisessä kiinteistössä. Taidemuseolta vapautuviin pohjakerroksen tiloihin muokataan KUM:n ja kirjaston tiloja ja varattavia tiloja.
Järvenpään Opisto	Seutulantalolla, Pirosella, uimahallissa, kouluilla + noin 30 toimipisteessä. Käsityötalosta luovutaan.
Keskisen Uudenmaan Musiikkiopisto	Toimii Järvenpää-talolla, tarvittaessa taidemuseolta vapautuvissa tiloissa. Voidaan luopua Seutulantie 8 kiinteistöstä
Myllytien toimintakeskus	Toiminta (avoin ryhmätoiminta, yhdistysten toiminta ja ammatillinen työpajatoiminta) jatkuu nykyisessä kiinteistössä. 60% Keusoten käytössä: riski että tila jää tyhjäksi Keusoten poistuttua ja toimintatuotot (184 t€/v.) poistuvat, jolloin koko kohteen kustannukset jäävät kaupungin vastuulle.
Nuorisopalvelut	Toimii Seutulantalolla, luovutaan Temalin vuokrasopimuksesta.
Lapsiperhepalvelut	Joutsikki Seutulantalolla ja PikkuJoutsikki siirtyy Naavatielle

Yhteistyö yhdistysten kanssa

- Yhdistykset ovat hyvinvointityössä kaupungin keskeisiä kumppaneita. Kaupunki tukee yhdistysten toimintaa monin tavoin. Yhdistysten käytössä on seuraavat palveluverkkoon kuuluvat tilat:
 - Seuratalo
 - Seppälän talo
 - Taidetalo
 - Koulujen ja päiväkotien tilat hinnaston mukaisesti.
 - Vanhankylänniemessä kaupungilla on omistuksessaan useampi majatyypinen rakennus, joissa toimii joku yhdistys joko maanvuokrasopimuksella tai vuokrasopimuksella. Useammat sopimukset ovat päättymässä vuosien 2026 ja 2027 aikana. Sisäinen tarkastus on suositellut, että maanvuokrasopimusten osalta siirrytään vuokrasopimukseen. Tämän valmistelu on parhaillaan käynnissä.
- Lisäksi palvelualueella on valmisteilla yhteistyömalli yhdistysten kanssa toimimiseen ja se myöntää yhdistyksille talousarvion puitteissa toiminta- ja kohdeavustuksia.

Palveluverkon eri ehdotukset

NYKYTILA: Järvenpää-talo, Temal, Musiikkiopisto, Käsityötalo, Toimintakeskus

Seutulantalo	On tyhjillään
Järvenpää-talo	Kulttuuri- ja tapahtumakeskus, jonka kokoussiivessä on kokoustoiminnan ohella Järvenpään Opiston ja KUMin toimintaa, pohjakerroksessa teatteri ja KUM.
Taidemuseo	Kirjaston alakerrassa. Museopalveluiden kohteita ovat taidemuseon lisäksi kolme taiteilijakotia.
Kirjastopalvelut	Nykyisessä kiinteistössä
Järvenpään Opisto	Järvenpää-talolla, käsityötalossa, Liikuntakeskus Pirosella, uimahallissa, kouluilla + noin 30 toimipisteessä
Keskisen Uudenmaan Musiikkiopisto	Musiikkiopisto toimii Seutulantie 8:ssa ja Järvenpää-talolla ja Tuusulassa
Myllytien toimintakeskus	Toimintaa (avoin ryhmätoiminta, yhdistysten toiminta ja ammatillinen työpajatoiminta) osoitteessa Myllytie 11. Tiloista 60 % Keusoten käytössä: riski että tila jää tyhjäksi Keusoten poistuttua ja toimintatuotot (184 t€/v.) poistuvat, jolloin koko kohteen kustannukset jäävät kaupungin vastuulle.
Nuorisopalvelut	Vuokratiloissa Temalilla
Lapsiperhepalvelut	Joutsikissa Naavatiellä ja PikkuJoutsikissa Cooperin päiväkodissa.

Seutulantalo	Tehdään perusparannus. Tilat nuorisopalveluille, Järvenpään Opistolle, Joutsikille. Järjestöt voivat hyödyntää. Temalin vuokratilasta ja käsityötilasta luovutaan	On tyhjillään	Tehdään perusparannus. Tilat nuorisopalveluille, Järvenpään Opistolle, Joutsikille ja Myllytien toimintakeskukselle. Temalin vuokratilasta, käsityötilasta ja Myllytiestä luovutaan.	Tehdään perusparannus. Tilat nuorisopalveluille, Järvenpään Opistolle, Joutsikille. Järjestöt voivat hyödyntää. Temalin vuokratilasta ja käsityötilasta luovutaan
Järvenpää-talo	Kulttuuri- ja tapahtumakeskus, jossa toimivat pohjakerroksessa KUM ja teatteri. Kokoussiipi muokataan taidemuseon tilaksi.	Kulttuuri- ja tapahtumakeskus, jonka kokoussiivessä toimivat KUM ja Järvenpään Opisto sekä pohjakerroksessa KUM ja teatteri.	Kulttuuri- ja tapahtumakeskus, jonka kokoussiipi on muokattu KUM:in käyttöön. Pohjakerroksessa toimivat KUM ja teatteri	Kulttuuri- ja tapahtumakeskus, kokoussiipi muokattu KUM:in käyttöön. Pohjakerroksessa KUM ja teatteri. Museon tilankäyttö tutkitaan.
Taidemuseo	Rakennetaan Järvenpää-talon yhteyteen lisärakennus (kokoussiipi + lisärakennus). Museopalveluiden kohteita ovat taidemuseon lisäksi kolme taiteilijakotia.	Rakennetaan Kulttuurikukkulalle lisärakennus. Rakennuksen koko ja sijainti tarkentuu keskustan kehittämisen visiotyön myötä. Laajuuden tarkentuminen edellyttää arkkitehdin laatimaa suunnitelmaa. Kustannus vaihtelee tällä hetkellä 4,3 M€ - 9,6 M€:n välillä. Laajuus vaikuttaa ylläpitokustannuksiin. Museopalveluiden kohteita ovat taidemuseon lisäksi kolme taiteilijakotia.		
Kirjastopalvelut	Toiminta jatkuu nykyisessä kiinteistössä. Taidemuseolta vapautuviin pohjakerroksen tiloihin muokataan kirjaston tiloja sekä varattavia tiloja.	Toiminta jatkuu nykyisessä kiinteistössä. Taidemuseolta vapautuviin pohjakerroksen tiloihin muokataan opistojen ja kirjaston tiloja sekä varattavia tiloja.	Toiminta jatkuu nykyisessä kiinteistössä. Taidemuseolta vapautuviin pohjakerroksen tiloihin muokataan opistojen ja kirjaston tiloja ja varattavia tiloja.	Toiminta jatkuu nykyisessä kiinteistössä. Taidemuseolta vapautuviin pohjakerroksen tiloihin muokataan KUM:n ja kirjaston tiloja ja varattavia tiloja.
Järvenpään Opisto	Seutulantalolla, Piirosella, uimahallissa, kouluilla + noin 30 toimipisteessä	Järvenpää-talolla, tarvittaessa taidemuseolta vapautuvissa tiloissa, uimahallissa, Piirosella, kouluilla + noin 30 toimipisteessä	Seutulantalolla, tarvittaessa taidemuseolta vapautuvissa tiloissa, Piirosella, uimahallissa, kouluilla + noin 30 toimipisteessä	Seutulantalolla, Piirosella, uimahallissa, kouluilla + noin 30 toimipisteessä
	Käsityötilasta luovutaan			
Keskisen Uudenmaan Musiikkiopisto	Musiikkiopisto jatkaa nykyisissä tiloissaan: Seutulantie 8 ja Järvenpää-talo	Toimii Järvenpää-talolla, tarvittaessa taidemuseolta vapautuvissa tiloissa. Voidaan luopua Seutulantie 8 kiinteistöstä		
Myllytien toimintakeskus	Toiminta (avoin ryhmätoiminta, yhdistysten toiminta ja ammatillinen työpajatoiminta) jatkuu nykyisessä kiinteistössä. 60% Keusoten käytössä: riski että tila jää tyhjäksi Keusoten poistuttua, mutta kustannukset jäävät kaupungille.		Luovutaan talosta, toiminnot Seutulantalolle.	Toiminta jatkuu nykyisessä kiinteistössä
Nuorisopalvelut	Toimii Seutulantalolla, luovutaan Temalin vuokrasopimuksesta.	Temalilla	Toimii Seutulantalolla, luovutaan Temalin vuokrasopimuksesta.	Toimii Seutulantalolla, luovutaan Temalin vuokrasopimuksesta.
Lapsiperhe -palvelut	Joutsikki Seutulantalolla ja PikkuJoutsikki siirtyy Naavatielle	Joutsikki Naavatiellä ja PikkuJoutsikki Cooperin päiväkodissa	Joutsikki Seutulantalolla ja PikkuJoutsikki siirtyy Naavatielle	Joutsikki Seutulantalolla ja PikkuJoutsikki siirtyy Naavatielle

EHDOTUS 1: Museo & Järvenpää-talo, Osaamistalo ja Toimintakeskus

Seutulantalo	Tehdään perusparannus. Tilat nuorisopalveluille, Järvenpään Opistolle, Joutsikille. Järjestöt voivat hyödyntää. Temalin vuokratilasta ja käsityötalosta luovutaan.
Järvenpää-talo	Kulttuuri- ja tapahtumakeskus, jossa toimivat pohjakerroksessa KUM ja teatteri. Kokoussiipi muokataan taidemuseon tilaksi.
Taidemuseo	Rakennetaan Järvenpää-talon yhteyteen lisärakennus (kokoussiipi + lisärakennus). Museopalveluiden kohteita ovat taidemuseon lisäksi kolme taiteilijakotia.
Kirjastopalvelut	Toiminta jatkuu nykyisessä kiinteistössä. Taidemuseolta vapautuviin pohjakerroksen tiloihin muokataan kirjaston tiloja sekä varattavia tiloja.
Järvenpään Opisto	Seutulantalolla, Liikuntakeskus Piirosella, uimahallissa, kouluilla + noin 30 toimipisteessä. Käsityötalosta luovutaan.
Keskisen Uudenmaan Musiikkiopisto	Musiikkiopisto jatkaa nykyisissä tiloissaan: Seutulantie 8 ja Järvenpää-talo
Myllytien toimintakeskus	Toiminta (avoin ryhmätoiminta, yhdistysten toiminta ja ammatillinen työpajatoiminta) jatkuu nykyisessä kiinteistössä. 60% Keusoten käytössä: riski että tila jää tyhjäksi Keusoten poistuttua ja toimintatuotot (184 t€/v.) poistuvat, jolloin koko kohteen kustannukset jäävät kaupungin vastuulle
Nuorisopalvelut	Toimii Seutulantalolla, luovutaan Temalin vuokrasopimuksesta.
Lapsiperhepalvelut	Joutsikki Seutulantalolla ja PikkuJoutsikki siirtyy Naavatielle

EHDOTUS 2: Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus

Seutulantalo	On tyhjillään
Järvenpää-talo	Kulttuuri- ja tapahtumakeskus, jonka kokoussiivessä toimivat KUM ja Järvenpään Opisto sekä pohjakerroksessa KUM ja teatteri.
Taidemuseo	Rakennetaan Kulttuurikukkulalle lisärakennus. Rakennuksen koko ja sijainti tarkentuu keskustan kehittämisen visiotyön myötä. Laajuuden tarkentuminen edellyttää arkkitehdin laatimaa suunnitelmaa. Kustannus vaihtelee tällä hetkellä 4,3 M€ - 9,6 M€:n välillä. Laajuus vaikuttaa ylläpitokustannuksiin. Museopalveluiden kohteita ovat taidemuseon lisäksi kolme taiteilijakotia.
Kirjastopalvelut	Toiminta jatkuu nykyisessä kiinteistössä. Taidemuseolta vapautuviin pohjakerroksen tiloihin muokataan opistojen ja kirjaston tiloja sekä varattavia tiloja.
Järvenpään Opisto	Järvenpää-talolla, tarvittaessa taidemuseolta vapautuvissa tiloissa, uimahallissa, Piirosella, kouluilla + noin 30 toimipisteessä. Käsityötalosta luovutaan.
Keskisen Uudenmaan Musiikkiopisto	Toimii Järvenpää-talolla, tarvittaessa taidemuseolta vapautuvissa tiloissa. Voidaan luopua Seutulantie 8 kiinteistöstä.
Myllytien toimintakeskus	Toiminta (avoin ryhmätoiminta, yhdistysten toiminta ja ammatillinen työpajatoiminta) jatkuu nykyisessä kiinteistössä. 60% Keusoten käytössä: riski että tila jää tyhjäksi Keusoten poistuttua ja toimintatuotot (184 t€/v.) poistuvat, jolloin koko kohteen kustannukset jäävät kaupungin vastuulle.
Nuorisopalvelut	Vuokratiloissa Temalilla
Lapsiperhepalvelut	Joutsikki Naavatiellä ja PikkuJoutsikki Cooperin päiväkodissa

EHDOTUS 3: Museo- ja musiikkikeskus ja Yhteisöotalo

Seutulantalot	Tehdään perusparannus. Tilat Joutsikille, nuorisopalveluille, Järvenpään Opistolle ja Myllytien toimintakeskukselle. Temalin vuokratilasta, käsityötalosta ja Myllytiestä luovutaan.
Järvenpää-talo	Kulttuuri- ja tapahtumakeskus, jonka kokoussiipi on muokattu KUM:in käyttöön. Pohjakerroksessa toimivat KUM ja teatteri
Taidemuseo	Rakennetaan Kulttuurikukkulalle lisärakennus. Rakennuksen koko ja sijainti tarkentuu keskustan kehittämisen visiotyön myötä. Laajuuden tarkentuminen edellyttää arkkitehdin laatimaa suunnitelmaa. Kustannus vaihtelee tällä hetkellä 4,3 M€ - 9,6 M€:n välillä. Laajuus vaikuttaa ylläpitokustannuksiin. Museopalveluiden kohteita ovat taidemuseon lisäksi kolme taiteilijakotia.
Kirjastopalvelut	Toiminta jatkuu nykyisessä kiinteistössä. Taidemuseolta vapautuviin pohjakerroksen tiloihin muokataan opistojen ja kirjaston tiloja ja varattavia tiloja.
Järvenpään Opisto	Seutulantalolla, tarvittaessa taidemuseolta vapautuvissa tiloissa, Pirosella, uimahallissa, kouluilla + noin 30 toimipisteessä. Käsityötalosta luovutaan.
Keskisen Uudenmaan Musiikkiopisto	Toimii Järvenpää-talolla, tarvittaessa taidemuseolta vapautuvissa tiloissa. Voidaan luopua Seutulantie 8 kiinteistöstä
Myllytien toimintakeskus	Luovutaan talosta, toiminnot Seutulantalolle.
Nuorisopalvelut	Toimii Seutulantalolla, luovutaan Temalin vuokrasopimuksesta.
Lapsiperhepalvelut	Joutsikki Seutulantalolla ja PikkuJoutsikki siirtyy Naavatielle

EHDOTUS 4: Museo- ja musiikkikeskus, Osaamistalo ja Toimintakeskus

Seutulantalo	Tehdään perusparannus. Tilat nuorisopalveluille, Järvenpään Opistolle, Joutsikille. Järjestöt voivat hyödyntää. Temalin vuokratilasta ja käsityötalosta luovutaan.
Järvenpää-talo	Kulttuuri- ja tapahtumakeskus, kokoussiipi muokattu KUM:in käyttöön. Pohjakerroksessa KUM ja teatteri. Museon tilankäyttö tutkitaan.
Taidemuseo	Rakennetaan Kulttuurikukkulalle lisärakennus. Rakennuksen koko ja sijainti tarkentuu keskustan kehittämisen visiotyön myötä. Laajuuden tarkentuminen edellyttää arkkitehdin laatimaa suunnitelmaa. Kustannus vaihtelee tällä hetkellä 4,3 M€ - 9,6 M€:n välillä. Laajuus vaikuttaa ylläpitokustannuksiin. Museopalveluiden kohteita ovat taidemuseon lisäksi kolme taiteilijakotia.
Kirjastopalvelut	Toiminta jatkuu nykyisessä kiinteistössä. Taidemuseolta vapautuviin pohjakerroksen tiloihin muokataan KUM:n ja kirjaston tiloja ja varattavia tiloja.
Järvenpään Opisto	Seutulantalolla, Pirosella, uimahallissa, kouluilla + noin 30 toimipisteessä. Käsityötalosta luovutaan.
Keskisen Uudenmaan Musiikkiopisto	Toimii Järvenpää-talolla, tarvittaessa taidemuseolta vapautuvissa tiloissa. Voidaan luopua Seutulantie 8 kiinteistöstä
Myllytien toimintakeskus	Toiminta (avoin ryhmätoiminta, yhdistysten toiminta ja ammatillinen työpajatoiminta) jatkuu nykyisessä kiinteistössä. 60% Keusoten käytössä: riski että tila jää tyhjäksi Keusoten poistuttua ja toimintatuotot (184 t€/v.) poistuvat, jolloin koko kohteen kustannukset jäävät kaupungin vastuulle.
Nuorisopalvelut	Toimii Seutulantalolla, luovutaan Temalin vuokrasopimuksesta.
Lapsiperhepalvelut	Joutsikki Seutulantalolla ja PikkuJoutsikki siirtyy Naavatielle

Juholan koulu: ei tarvetta HYVO:n palveluverkossa



- Liikuntasalin puute vaikuttaa seurojen ja Järvenpään Opiston toimintaan.
- Juholan kiinteistöstä tehdään erillistarkastelu, huomioiden mahdollinen sairaalakoulun tilatarve.

Hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkko

Yhdistykset hyvinvoinnin palvelualueen
kumppaneina



Yhteistyö yhdistysten kanssa

- Yhdistykset ovat hyvinvointityössä kaupungin keskeisiä kumppaneita. Kaupunki tukee yhdistysten toimintaa monin tavoin. Yhdistysten käytössä on seuraavat palveluverkkoon kuuluvat tilat:
 - Seuratalo
 - Seppälän talo
 - Taidetalo
 - Koulujen ja päiväkotien tilat hinnaston mukaisesti.
 - Vanhankylänniemessä kaupungilla on omistuksessaan useampi majatyypinen rakennus, joissa toimii joku yhdistys joko maanvuokrasopimuksella tai vuokrasopimuksella. Useammat sopimukset ovat päättymässä vuosien 2026 ja 2027 aikana. Tarkastuslautakunta on suositellut, että maanvuokrasopimusten osalta siirrytään vuokrasopimukseen. Tämän valmistelu on parhaillaan käynnissä.
- Lisäksi palvelualueella on valmisteilla yhteistyömalli yhdistysten kanssa toimimiseen ja se myöntää yhdistyksille talousarvion puitteissa toiminta- ja kohdeavustuksia.

Hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkko

Kustannuslaskelmat (Finwise Oy)



Palveluverkon laskelmat

- Tarkastelussa on mukana kiinteistöt, joihin ehdotukset vaikuttavat
 - Myllytien toimintakeskus (tuottojen menetystä ei ole huomioitu laskelmissa)
 - Temalin nuorisotila (vuokratila)
 - Seutulantalo
 - Järvenpään opiston Käsiyötalo
 - Musiikkiopiston tilat Seutulantie 8:ssa
 - Järvenpää-talo
 - Taidemuseon tilaratkaisu (laajennusosa / uudisosa Järvenpää-talon yhteyteen/läheisyyteen)
- Nykytilassa nykyiset kiinteistöt pidetään ja niihin toteutetaan tarvittavat ylläpito- ja peruskorjaukset

Kustannuslaskelma (Finwise Oy)



Järvenpääntalon, Myllytien ja Seutulantalon ratkaisujen vaikutukset tuloslaskelmaan 2026-2040	Nykytila	Ehdotus 1	Ehdotus 2	Ehdotus 3	Ehdotus 4
Miljoonaa euroa	Järvenpää-talo, Musiikkiopisto, Käsityöotalo, Toimintakeskus, Temal	Museo & Järvenpää-talo, Osaamisentalo ja Toimintakeskus	Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus	Museo- ja musiikkikeskus ja Yhteisöotalo	Museo- ja musiikkikeskus, Osaamisentalo ja Toimintakeskus
Tuloslaskelma					
Myyntituotot	-	-	0,3	1,3	0,3
Kiinteistöjen operatiiviset kustannukset	18,2	17,8	18,9	14,3	17,4
Purkukulut	-	0,02	0,02	0,32	0,02
Toimintakate	- 18,2	- 17,8	- 18,6	- 13,3	- 17,1
Rahoituskulut*	3,9	6,4	5,7	6,4	6,4
Vuosikate	- 22,1	- 24,2	- 24,4	- 19,7	- 23,5
Poistot	17,9	27,7	20,1	22,9	27,1
Arvon alentumiset	-	0,0	0,10	0,45	0,10
Tilikauden tulos	- 40,0	- 51,9	- 44,6	- 43,0	- 50,8
<i>*uusien investointien rahoituskulut</i>					
Järvenpääntalon, Myllytien ja Seutulantalon ratkaisujen vaikutukset rahavirtaan 2026-2040	Nykytila	Ehdotus 1	Ehdotus 2	Ehdotus 3	Ehdotus 4
Miljoonaa euroa	Järvenpää-talo, Musiikkiopisto, Käsityöotalo, Toimintakeskus, Temal	Museo & Järvenpää-talo, Osaamisentalo ja Toimintakeskus	Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus	Museo- ja musiikkikeskus ja Yhteisöotalo	Museo- ja musiikkikeskus, Osaamisentalo ja Toimintakeskus
Rahavirta					
Myyntituotot	-	-	0,3	1,3	0,3
Kiinteistöjen operatiiviset kustannukset	18,2	17,8	18,9	14,3	17,4
Purkukulut	-	0,0	0,02	0,32	0,02
Toimintakate	- 18,2	- 17,8	- 18,6	- 13,3	- 17,1
Investoinnit	- 22,3	- 38,1	- 32,7	- 34,1	- 38,1
Rahavirta ennen rahoitusta (rahoitustarve)	- 40,4	- 55,9	- 51,3	- 47,4	- 55,2

- Ero menoissa €/v (2035)
- Ehdotus 1 n. 209 te/v kalliimpi kuin nykyverkko
 - Ehdotus 2 on n. 329te/v kalliimpi kuin nykyverkko
 - Ehdotus 3 on nykyverkkoa edullisempi (n. 107 t€/v)
 - Ehdotus 4 on n. 156 te/v kalliimpi kuin nykyverkko

Seutulantalo jää tyhjilleen	Käsityöotalosta luovutaan Temalista luovutaan	Käsityöotalosta luovutaan Seutulantalo jää tyhjilleen Musiikkiopistosta luovutaan	Käsityöotalosta luovutaan Temalista luovutaan	Käsityöotalosta luovutaan Temalista luovutaan	Käsityöotalosta luovutaan Temalista luovutaan
	Laajennusosa pienempi, museo hyödyntää kokoussiipeä	Laajennusosa isompi	Laajennusosan laajuus tarkentuu	Laajennusosan laajuus tarkentuu	Laajennusosan laajuus tarkentuu

Kustannuslaskenta vuoden 2035 tilanteessa

Kallein

Taloudellisin

Järvenpääntalon, Myllytien ja Seutulantalon ratkaisujen vaikutukset tuloslaskelmaan vuonna 2035 Tuhatta euroa	Nykytila Järvenpää-talo, Musiikkiopisto, Käsityö- talo, Toimintakeskus, Temal	Ehdotus 1 Museo & Järvenpää- talo, Osaamistalo ja Toimintakeskus	Ehdotus 2 Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus	Ehdotus 3 Museo- ja musiikkikeskus ja Yhteisö- talo	Ehdotus 4 Museo- ja musiikkikeskus, Osaamistalo ja Toimintakeskus
Tuloslaskelma					
Myyntituotot	-	-	-	-	-
Kiinteistöjen operatiiviset kustannukset	1 254,4	1 238,3	1 330,9	911,1	1 173,6
Purkukulut	-	-	-	-	-
Toimintakate	- 1254,4	- 1 238,3	- 1330,9	- 911,1	- 1173,6
Rahoituskulut*	469,8	695,2	722,3	706,1	706,1
Vuosikate	- 1724,1	- 1 933,5	- 2053,2	- 1617,2	- 1879,8
Poistot	1 739,1	2 653,0	2 017,7	2 150,1	2 566,0
Arvon alentumiset	-	-	-	-	-
Tilikauden tulos	- 3463,2	- 4 586,5	- 4070,9	- 3767,3	- 4445,8
<i>*uusien investointien rahoituskulut</i>					

Myllytien poistuvat vuokratuotot 2035 tasossa 231,8

Tilamuutokset

<i>Seutulantalo jää tyhjilleen</i>	<i>Käsityö- talo- Temalista luovutaan</i>	<i>Käsityö- talo- Seutulantalo jää tyhjilleen</i>	<i>Käsityö- talo- Temalista luovutaan</i>	<i>Käsityö- talo- Temalista luovutaan</i>	<i>Käsityö- talo- Temalista luovutaan</i>
		<i>Musiikkiopistosta luovutaan</i>	<i>Musiikkiopistosta luovutaan</i>	<i>Musiikkiopistosta luovutaan</i>	<i>Musiikkiopistosta luovutaan</i>
			<i>Myllytiestä luovutaan</i>		

Investoinnit

<i>Laajennusosa pienempi, museo hyödyntää kokoussiipeä</i>	<i>Laajennusosa isompi</i>	<i>Laajennusosan laajuus tarkentuu</i>	<i>Laajennusosan laajuus tarkentuu</i>
--	----------------------------	--	--

Ehdotusten vaikutusten vertailu vuositasolla (v. 2035 tiedot)

Kallein

Taloudellisin

Järvenpäätalon, Myllytien ja Seutulantalon ratkaisujen vaikutukset tuloslaskelmaan vuonna 2035 Tuhatta euroa	Nykytila Järvenpää-talo, Musiikkiopisto, Käsityöotalo, Toimintakeskus, Temal	Ehdotus 1 Museo & Järvenpää-talo, Osaamistalo ja Toimintakeskus	Ehdotus 2 Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus	Ehdotus 3 Museo- ja musiikkikeskus ja Yhteisöotalo	Ehdotus 4 Museo- ja musiikkikeskus, Osaamistalo ja Toimintakeskus
---	---	--	--	---	--

Ero nykytilaan, t€/vuosi, vuonna 2035

Toimintakate	16,0	-76,5	343,3	80,7
Vuosikate	-209,4	-329,0	106,9	-155,6
Tilikauden tulos	-1 123,3	-607,7	-304,2	-982,6
Lisäksi poistuva vuokratulo Keusote/Myllytie	-231,8	-231,8		-231,8

Ero (t€) edullisimman ja muiden ehdotusten välillä vuonna 2035 (ei huomioitu Keusoten vuokratuloa Myllytieltä)

Toimintakate	-327,3	-419,8	0,0	-262,6
Vuosikate	-316,3	-436,0	0,0	-262,6
Tilikauden tulos	-819,2	-303,5	0,0	-678,4

Ero (t€) edullisimman ja muiden ehdotusten välillä vuonna 2035 (ml. Keusoten Myllytien vuokratulon 231te poistuminen)

Toimintakate	-559,1	-651,6		-494,4
Vuosikate	-548,1	-667,8		-494,4
Tilikauden tulos	-1 051,0	-535,3		-910,3

Ehdotusten välisessä vertailussa on huomioitu vain Myllytien kustannukset.

Keusote on ilmoittanut luopuvansa kohteesta viimeistään siinä vaiheessa, kun Myllytien remontti alkaa, joten sen jälkeen tiloista ei saada vuokratuloa.

Ehdotuksissa, joissa Myllytie on käytössä, nettovaikutus kaupungille on em. tulomenetyksen suuruinen.

Purku/luopumisehdotuksessa kaupungilta poistuu sekä tulot että menot, joten nettovaikutus on saatujen vuokratulojen verran pienempi.

Muutokset kiinteistöjen operatiivisissa kustannuksissa verrattuna nykyverkkoon

Kustannusmuutokset €/v.	Ehdotus 1 Museo & Järvenpää-talo, Osaamisentalo ja Toimintakeskus	Ehdotus 2 Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus	Ehdotus 3 Museo- ja musiikkikeskus ja Yhteisötalo	Ehdotus 4 Museo- ja musiikkikeskus, Osaamisentalo ja Toimintakeskus
Käsityötalo	- 30 t€	- 30 t€	- 30 t€	- 30 t€
Temal	-160 t€	Ei muutosta	-160 t€	-160 t€
Seutulantalo	+ 113 t€	Ei muutosta	+ 113 t€	+ 113 t€
Myllytien toimintakeskus	Ei muutosta	Ei muutosta	- 211 t€	Ei muutosta
Taidemuseon laajennus	+ 58 t€	+ 144 t€	+ 64 t€	+ 64 t€
Musiikkiopisto	Ei muutosta	- 52 t€	- 52 t€	- 52 t€

Laskelmissa on käytetty vuosittaista inflaatio-oletusta, jonka takia vuosikustannukset vaihtelevat eri vuosilla.

Taulukossa esitetty kustannukset vuoden 2024 tasossa

Taidemuseon laajennuksen ja musiikkiopiston kustannukset arvioitu vuoden 2024 tasoon (muutos aiempaan)

Myllytien toimintakeskuksen osalta huomioitu kohteen kustannukset, tuottojen menetystä ei ole huomioitu laskelmissa.

+ kustannukset kasvaa / - kustannukset vähenee

Vaikutukset investointiohjelmaan

Vertailu voimassa olevaan investointiohjelmaan
2026-2035

Ehdotusten vaikutukset investointiohjelmaan

Opkan kohteet talonrakennuksen investointikokonaisuudessa (t€)	Investointiohjelma 2026-2035	VakaVE1 ja VakaVE2	Palveluverkkovaihto oehto sis. VAKAVE3			
JYK 2 Noppa laajennusosa	1 256	1 256	1 256			
JYK3 Kansakoulunkadun koulu	14 600	14 600	14 600			
Kartanon yhteinäkoulu	25 750	25 200	25 200			
Mankalan koulu	9 200	9 200	9 200			
Haarajoen koulu		1 450	1 450			
Satusaunan päiväkodin peruskorjaus	2 000					
Tahvontuvan päiväkoti		2 000	0			
Närekadun moduuli		1 300	1 300			
Opka yhteensä	52 806	55 006	53 006			
Hyvon kohteet talonrakennuksen investointikokonaisuudessa (t€)	Investointiohjelma 2026-2035	Ehdotus 1 Museo & Järvenpää-talo, Osaamisentalo ja Toimintakeskus	Ehdotus 2 Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus	Ehdotus 3 Museo- ja musiikkikeskus ja Yhteisötalo	Ehdotus 4 Museo- ja musiikkikeskus, Osaamisentalo ja Toimintakeskus	
<i>Suvirannan museointi</i>	700	700	700	700	700	
<i>Kirjaston sekä taidemuseon julkisivu ja salaojaremontti</i>	1900	1900	1900	1900	1900	
<i>Kirjaston sekä taidemuseon talotekniset laitteet</i>	1400	1400	1400	1400	1400	
Jäähalli peruskorjaus		6 000	6 000	6 000	6 000	
Uimahalli peruskorjaus	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	
Piironen	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	
Järvenpää-talo	16 800	17 600	17 600	17 600	17 600	
Taidemuseon uudistilat		4 300	9 600	5 050	5 050	
Kirjaston pohjakerroksen tilat		1 450	1 450	1 450	1 450	
Musiikkiopisto		750				
Seutulantalo		10 000		10 000	10 000	
Myllytie 11		4 000	4 000		4 000	
Hyvo yhteensä	38 800	66 100	60 650	62 100	66 100	
PVS-ratkaisuihin liittyvät investointitarpeet	12 200					
Investoinnit yhteensä	103 806					
Investoinnit yhteensä VAKAVE1/VAKAVE2 + Hyvo		121 106	115 656	117 106	121 106	
<i>Muutos alkuperäiseen investointiohjelmaan</i>		17 300	11 850	13 300	17 300	
Investoinnit yhteensä VAKAVE3 + Hyvo		119 106	113 656	115 106	119 106	
<i>Muutos alkuperäiseen investointiohjelmaan</i>		15 300	9 850	11 300	15 300	

Kartanosta erillispäätös, tässä esitetty uudisvaihtoehto 11/2025 tiedoilla

PVS-ratkaisuihin liittyvät investointitarpeet -rivi sisältää varausta sekä opkan että hyvon verkkoon tehtäville investoinneille

Investointien jaksottuminen vuosille

Investointikohde eurot t€	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Yht. 2026- 2035
Haarajoen koulu			1 450								1 450
JYK3 Kansakoulunkadun koulu	200	7 150	7 150	50	50						14 600
JYK 2 Noppa laajennusosa	1 216	20	20								1 256
Mankalan koulu	3 600	5 200	200	200							9 200
Kartanon yhteinäiskoulu	1 000	5 000	13 840	5 750	80	80					25 750
Närekadun moduuli				1 300							1 300
Tahvontuvan pvk	300	1 700									2 000
Suvirannan museointi	100	549									649
Kirjaston sekä taidemuseon julkisivu ja salaojaremontti					300	1 600					1 900
Kirjaston sekä taidemuseon talotekniset laitteet						1 400					1 400
Piironen						1 000	3 000				4 000
Uimahalli peruskorjaus			1 000	4 000	5 000	4 000					14 000
Jäähalli peruskorjaus		500	3 000	2 500							6 000
Musiikkiopisto		375	375								750
Järvenpää-talo		200	600		300	10 000	6 300	100	100		17 600
Järvenpää-talo laajennusosa Taidemuseolle							4 300				4 300
Kirjaston pohjakerroksen tilat								1 450			1 450
Seutulantalo			10 000								10 000
Myllytie 11						4 000					4 000

- Keltaisella merkittyjen investointien toteutuminen riippuu palveluverkkoratkaisuista.
- Järvenpää-talon laajennusosan investoinnin suuruus riippuu palveluverkkoratkaisuista.
- Kartanon koulun ratkaisuista tehdään erillispäätös palveluverkkoselvityksen kanssa samassa aikataulussa.
- Investointien tarkat aloitus- ja valmistumisajankohdat, kustannukset sekä väistöilaratkaisut tarkentuvat hankkeittain hankesuunnittelussa.
- Taidemuseoon saadut lahjoitukset ja siihen ja muihin investointeihin haettavat mahdolliset avustukset eivät ole laskelmissa mukana ja ne tulevat arvioitavaksi investointien jatkovalmistelussa.

Investointien kuvaukset HYVO

Kohde	Investoinnin toimenpiteet
Suvirannan museointi	Museointisuunnitelman mukainen
Kirjaston sekä taidemuseon	Julkisivu ja salaojaremontti sekä talotekniset laitteet
Liikuntakeskus Piironen	Peruskorjaus tai uudisrakennus
Uimahalli	Peruskorjaus
Jäähalli	Peruskorjaus
Musiikkiopisto	Peruskorjaus, investointitarvetta tarkennettu 20.2.2026
Järvenpää-talo	Peruskorjaus ja toiminnallisia muutoksia, mm. kokoussiiven muutostyöt
Järvenpää-talo laajennusosa Taidemuseolle	Taidemuseolle uusi lisärakennus siltä osin kun toiminta ei mahdu kokoussiipeen
Taidemuseon uudistilat	Taidemuseolle lisärakennus Kulttuurikukkulalle/Järvenpää-talon yhteyteen
Taidemuseon uudistilat/laajennusosa	Laajuuden tarkentuminen edellyttää arkkitehdin laatimaa suunnitelmaa. Kustannus vaihtelee tällä hetkellä 4,3 M€ - 9,6 M€:n välillä. Laajuus vaikuttaa ylläpitokustannuksiin.
Kirjaston pohjakerroksen tilat	Kirjaston kellariin väliseiniä ja muuntojoustavat tilat, ilmastonvarmistaminen
Seutulantalo	Peruskorjauksessa puretaan ja uusitaan käytännössä kaikki tekniikka. Myös julkisivun muuraukset ja mahd. lämpöeristeet puretaan ja uusitaan, lisäksi vesikatto uusitaan, salaojat
Myllytie 11	Investointi sisältää mm. vanhentuneen LVIAS uusimisen käyttötarkoituksen rakentamismääräyksiä vastaavaksi, poistumistiejärjestelyt sekä uuden käyttötarkoituksen mukaiset tilamuutokset (käyttötarkoituksen muutos toimistotiloista kokoontumistiloiksi). Myllytien korjaamiselle ei ole akuuttia tarvetta.

Taustamateriaalit

1. Laskennan yleiset oletukset ja taustatiedot
2. Kiinteistöjen taloudelliset oletukset
3. Kiinteistöjen taloustiedot
4. Palveluverkon investoinnit
5. Korjausvelka ja peruskorjaustarvearvio
6. Myllytien toimintakeskuksen ja Seutulantalon korjauskustannukset ja soveltuvuus eri käyttötarkoituksiin ja niiden reunaehdoja
7. Seutulantalon purkamisen mahdollisuus
8. Keskustan kehittäminen
9. Uimahallin vaihtoehdot
10. Hyvinvoinnin palveluverkon väistötilatarpeet

Laskennan yleiset oletukset

Kiinteistöjen operatiiviset kustannukset: Sisältää kiinteistön hoitokulut ja siivouksen. Kiinteistön hoitokulut kattavat mm. lämmityksen, jätehuollon, vesimaksut, sähkön, hallinnon ja kiinteistöhuollon. Kustannusarviot on otettu kaupungin ylläpitämästä kiinteistötaulukosta sekä erillisselvityksistä. Operatiivisiin kustannuksiin on lisätty 2 % vuosittainen inflaatio-oletus.

Purkukulut: Purkukustannukset on oletettu kuluksi.

Rahoituskulut: Kiinteistöjen korjausinvestointien rahoituskulut. Korjausinvestoinnit on oletettu rahoitettavan lainalla, jonka korko on 2,5 % ja lainan lyhennykset vastaavat kohteen poistoja.

Investoinnit on oletettu rahoitettavan 100 % lainalla.

Lainojen lyhennykset: Investointien lainojen lyhennykset vastaavat investointien poistoja. Lyhennysten määrä vaikuttaa arvioon rahoituskuluista.

Poistot: Kiinteistöjen nykyiset sekä korjausinvestointien ja uudisrakennusten poistot. Investointien poisto-oletukset on esitetty investointiliiitteissä.

Arvon alentumiset: Purettavien tai myytävien kiinteistöjen kirjanpitoarvo, joka on kirjattava tuloslaskelmassa alas tuloslaskelmassa purku- tai myyntihetkellä.

Kustannusvaikutusten tarkasteluajanjakso: Vuodesta 2026 vuoteen 2040 (15 vuotta)

Laskelmien taustatiedot ja selitteet

- Laskelmat perustuvat käytettävissä oleviin toteutuneisiin kustannustietoihin ja -arvioihin, tehtyihin oletuksiin ja laskennan mahdollistaviin yksinkertaistuksiin
- Investointikustannusten jakautuminen suunnittelu- ja toteutusvuosille on suuntaa-antava ja tulee tarkentumaan jatkossa. Tarkat aloitus- ja valmistumisajankohdat, kustannukset sekä väistötilaratkaisut tarkentuvat hankkeittain hankesuunnittelussa.
- Laskelmat tehty ajalle 2026-2040 (15 vuotta)
- Yhteenvedot pohjautuvat Finwise Oyn toteuttamaan laskentaan
- Laskelmissa ei ole huomioitu Taidemuseoon saatuja lahjoituksia. Lahjoitusvarojen käyttö edellyttää, että päätökset ja toteutuksen eteneminen toteutuvat lahjoitusten ehtojen mukaisesti.

Tuloslaskelma

Myyntituotot	Tontin tai kohteen myyntituotto, kertaluonteinen tuotto
Kiinteistöjen operatiiviset kustannukset	Kohteiden ylläpidosta ja siivouksesta aiheutuvat vuosikustannukset. Sisältää mm. sähkön, lämmityksen, jätehuollon, vesimaksut, huollon, kunnossapidon
Purkukulut	Rakennuksen purkukustannukset, kertaluonteinen kustannus
Toimintakate	Tuottojen ja kustannusten erotus
Rahoituskulut*	Uusien investointien rahoituskustannukset
Vuosikate	Kaupungin menona toteutuva osuus
Poistot	Laskennallinen erä, taseeseen aktivoitun investointierän suunnitelman mukainen poisto. Kuvaa kohteen kulumista.
Arvonalentumiset	Purettavan tai myytävän kohteen jäljellä olevan arvon poistaminen kirjanpidosta (taseessa jäljellä oleva arvo).
Tilikauden tulos	Tulos poistojen ja arvonalentumisten jälkeen

Kiinteistön teknisen arvon määrittely 1/2

Rakennuksen tekninen arvo ei perustu yhteen yksittäiseen tekijään, vaan muodostuu usean eri osa-alueen kokonaisuutena. Yksinkertaistetusti kyse on rakennuksen jälleenhankinta-arvosta, josta on vähennetty kuluminen ja johon on lisätty tehtyjen korjausten vaikutus.

Käytännössä teknisen arvon määrittelyyn sisältyvät seuraavat keskeiset tekijät:

1. Jälleenhankinta-arvo

Laskennan lähtökohtana on arvio siitä, mitä vastaavan rakennuksen rakentaminen maksaisi tarkasteluhetkellä. Tämä toimii arvon “ylärajana”.

2. Ikääntymisestä ja käytöstä johtuva kuluminen

Rakennuksen arvo alenee ajan myötä käytön, kulumisen ja teknisen vanhenemisen seurauksena. Kuluminen ei ole täysin lineaarista, vaan voi kiihtyä rakennuksen elinkaaren loppupäässä.

3. Rakennusosien tekniset käyttöiät

Eri rakennusosilla (esim. runko, julkisivu, talotekniikka) on erilaiset käyttöiät ja kustannusosuudet. Näiden perusteella muodostetaan kokonaiskuva rakennuksen teknisestä iästä.

4. Kulumaton ja kuluva osuus

Rakennus jaetaan laskennassa kulumattomiin osiin (esim. runko ja perustukset) ja kuluviin osiin (esim. talotekniikka ja pinnat). Arvon aleneminen kohdistuu pääosin kuluviin osiin.

Kiinteistön teknisen arvon määrittely 2/2

5. Toteutetut korjaukset ja investoinnit

Tehdyt peruskorjaukset ja parannukset nostavat teknistä arvoa, koska ne parantavat rakennuksen teknistä kuntoa ja pidentävät käyttöikä.

6. Rakennuksen nykykunto (kuntoluokka)

Teknisen arvon suhde jälleenhankinta-arvoon kuvaa rakennuksen kuntoluokkaa. Tämä kertoo, kuinka hyvässä kunnossa rakennus on suhteessa uuteen vastaavaan rakennukseen.

7. Kiinteistönhoidon ja käytön vaikutukset

Ylläpidon taso, käyttöaste ja käytön rasitus vaikuttavat olennaisesti siihen, kuinka nopeasti rakennus kuluu ja miten tekninen arvo kehittyy.

Yhteenvedona voidaan todeta, että tekninen arvo kuvaa rakennuksen todellista fyysiseen kuntoon perustuvaa arvoa tarkasteluhetkellä ja toimii keskeisenä lähtötietona mm. korjausvelan ja investointitarpeiden arvioinnissa.

Tekninen arvo voidaan esittää myös kaavana seuraavasti:

Tekninen arvo = Jälleenhankinta-arvo - kuluminen + tehdyt korjaukset

tai vaihtoehtoisesti:

Tekninen arvo = Jälleenhankinta-arvo × kuntoluokka

HYVO Kiinteistöjen taloudelliset oletukset

Kohde	Laajuus m ²	Kuntoluokka %	Tasearvo 31.12.2024 TEUR	Vuosipoistot TEUR	Rakennuksen	Rakennuksen
					ylläpitokustannus 2024 TEUR	ylläpitokustannus 2024 €/m ² /kk
Myllytien toimintakeskus (Myllytie 11)	2 843	62 %	753	102	211	6,18
Seutulantalo (Seutulantie 12)	3 178	58 %	2 084	115	97	2,53
Musiikkiopisto (Seutulantie 8)	711	65 %	415	38	53	6,22
Ratamo (Puistotie 83)	152	-	34	2	31	16,82
Järvenpää-talo (Hallintokatu 4)	6 355	59 %	5 390	415	459	6,01
Liikuntakeskus Piironen (Lukionkatu 3)	2 264	70 %	457	132	186	6,84
Nuorisotalo Temal (Koy Järvenpään Emalikulku)	626	-	Vuokratohde	-	160	21,35

Muutokset ylläpitokuluissa	Rakennuksen ylläpitokustannus TEUR	
Seutulantalo (Seutulantie 12)	217	<i>Ylläpitokustannus, kun kohde otetaan käyttöön</i>
Järvenpää-talon laajennusosa 800 m ²	58	<i>Ylläpitokustannuksen yksikköhinta on oletettu samaksi kuin nykyisessä Järvenpää-talossa</i>
Järvenpää-talon laajennusosa 2000 m ²	144	<i>Ylläpitokustannuksen yksikköhinta on oletettu samaksi kuin nykyisessä Järvenpää-talossa</i>

Purkukustannukset	Purkukustannus TEUR
Myllytien toimintakeskus (Myllytie 11)	300
Ratamo (Puistotie 83)	15
Liikuntakeskus Piironen (Lukionkatu 3)	248

Myyntitulot	Myyntitulo TEUR
Myllytien toimintakeskus (Myllytie 11)	1 000
Musiikkiopisto (Seutulantie 8)	300

HYVO, kiinteistöjen taloustiedot laaja 1/2

Kohde	Kuntoluokka	Tasearvo 31.12.2024 (tuhatta €)	Poistot (tuhatta €)	Rakennuksen ylläpitokustannus (tuhatta €)	Ylläpito €/m ² /kk
Myllytien toimintakeskus	62 %	342	46	211	6
KIRJASTO ja Taidemuseo	80 %	3 995	297	294	5
Seutulantalo	58 %	2 084	115	104	3
Ahola	-	14	3	46	10
Bulevardikortteli	-	-	-	219	32
Villa Kokkonen	80 %	437	99	24	7
Suviranta	65 %	407	17	16	2
Musiikkiopisto	65 %	415	38	53	6
Seuratalo	75 %	257	34	41	6
Kumitehtaan johtajantalo	53 %	-	-	19	6
Juhani Ahon puiston leikkitupa	75 %	371	46	19	-
Vanhankylän kesäteatteri	84 %	-	-	7	2
Seppälän kiinteistö	55 %	46	9	22	8
Musiikkiopisto	-	-	-	0	-
Niemennokantie 12	52 %	-	-	1	1
Niemennokantie 5	34 %	-	-	2	1
Tuulimylyntie 2 A	58 %	-	3	6	3
Tuulimylyntie 2 B	37 %	-	-	2	1
Tuulimylyntie 4	54 %	-	4	4	4
Tuulimylyntie 11	34 %	-	-	4	9
Tuulimylyntie 11	31 %	-	-	0	0
Ratamo	-	34	2	31	17
Vihtakadun moduuli	65 %	-	-	5	6
Urheilukeskuksen väliaikainen pukusuoja kontit 6 kpl	55 %	28	18	4	2

HYVO, kiinteistöjen taloustiedot laaja 2/2

Kohde	Kuntoluokka	Tasearvo 31.12.2024 (tuhatta €)	Poistot (tuhatta €)	Rakennuksen ylläpitokustannus (tuhatta €)	Ylläpito €/m ² /kk
Teknisen työn väistötila	36 %	-	-	5	9
Järvenpää-talo	59 %	5 383	414	458	6
Jäähalli	63 %	1 055	366	579	10
Uimahalli	65 %	1 779	583	774	18
Liikuntakeskus Piironen	70 %	451	130	183	7
Niemennokan pukusuoja	35 %	-	-	1	3
Urheilukentän rakennus	65 %	-	-	2	10
Perhetalo Joutsikki	80 %	11	1	44	13
Liikuntahalli	73 %	265	88	74	6
Sibeliuksenkatu 14	68 %	-	-	55	9
Vanhankylän Kartanon yläpytinki	46 %	62	21	16	6
Myllytie 13 A	64 %	164	12	19	4
Vanhankylän meijeri	40 %	54	5	4	8
Nuorisotalo Temal	-	-	-	160	21
Juholan pesäpallokentän pukutilat	70 %	-	-	14	-
Juholan pesäpallokentän lipunmyyntirakennus	90 %	460	30	13	-
Juholan pesäpallokentän huoltorakennus	77 %	172	11	21	-
Juholan pesäpallokentän kuultamoraakennus	93 %	69	5	6	-
Urheilukeskuksen varastokopit 4 kpl	70 %	-	-	15	-
Kaupunkitekniikan varikon varasto	97 %	137	5	4	-
Kaupunkitekniikan toimisto ja korjaushalli	97 %	76	3	1	-
Keskustan liikuntapuisto katsomo	100 %	1 758	45	5	-
Keskustan liikuntapuisto huolto- ja pukuhuonerakennus	100 %	1 160	25	7	-
Vuokravarastokoppi	70 %	-	-	4	-

HYVO, palveluverkon investoinnit 1/2

Investoinnit (tuhatta €)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Yhteensä	Lähde
Myllytien toimintakeskus	-	-	4 000	-	-	-	-	-	-	-	4 000	Kaupungin arvio
KIRJASTO ja Taidemuseo	-	-	-	-	300	3 000	-	-	-	-	3 300	Investointiohjelma 2026-2035
Seutulantalo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- Kaupungin arvio
Ahola	9	-	76	30	15	8	-	-	-	-	138	PTS-raportti 2026 - 2036
Bulevardikortteli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Villa Kokkonen	45	10	-	-	-	-	-	-	-	-	55	PTS-raportti 2026 - 2036
Suviranta	173	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173	PTS-raportti 2026 - 2036
Musiikkiopisto	324	4	8	-	150	-	-	-	-	-	486	PTS-raportti 2026 - 2036
Seuratalo	21	15	111	-	-	9	-	-	-	-	156	PTS-raportti 2026 - 2036
Kumitehtaan johtajantalo	120	18	5	-	-	-	-	-	-	-	143	PTS-raportti 2026 - 2036
Juhani Ahon puiston leikkitupa	30	-	-	-	27	-	-	-	-	-	57	PTS-raportti 2026 - 2036
Vanhankylän kesäteatteri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Seppälän kiinteistö	5	40	20	-	-	-	-	-	-	-	65	PTS-raportti 2026 - 2036
Musiikkiopisto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Niemennokantie 12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Niemennokantie 5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Tuulimyllyntie 2 A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Tuulimyllyntie 2 B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Tuulimyllyntie 4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Tuulimyllyntie 11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Tuulimyllyntie 11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Ratamo	88	15	-	-	-	-	-	-	-	-	103	PTS-raportti 2026 - 2036
Vihtakadun moduuli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Urheilukeskuksen väliaikainen pukusuoja kontit 6 kpl	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036

HYVO, palveluverkon investoinnit 2/2

Investoinnit (tuhatta €)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Yhteensä	Lähde
Teknisen työn väistötöitä	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Järvenpää-talo	-	-	600	-	300	10 000	6 300	100	100	-	17 400	Investointiohjelma 2026-2035
Jäähalli	88	65	2 586	-	-	-	-	-	30	-	2 769	PTS-raportti 2026 - 2036
Uimahalli	-	-	1 000	4 000	5 000	4 000	-	-	-	-	14 000	Investointiohjelma 2026-2035
Liikuntakeskus Piironen	-	-	-	-	-	1 000	3 000	-	-	-	4 000	Investointiohjelma 2026-2035
Niemenokan pukusuoja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Urheilukentän rakennus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Perhetalo Joutsikki	66	-	8	-	-	-	-	-	-	-	74	PTS-raportti 2026 - 2036
Liikuntahalli	218	70	415	-	-	-	-	-	-	-	703	PTS-raportti 2026 - 2036
Sibeliuksenkatu 14 (elokuvateatteri)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Vanhankylän Kartanon yläpytinki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Myllytie 13 A	88	42	-	-	29	-	-	-	-	-	159	PTS-raportti 2026 - 2036
Vanhankylän meijeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Nuorisotalo Temal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Juholan pesäpallokentän pukutilat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Juholan pesäpallokentän lipunmyyntirakennus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Juholan pesäpallokentän huoltorakennus	-	-	15	-	-	-	-	-	22	-	37	PTS-raportti 2026 - 2036
Juholan pesäpallokentän kuuluttamorakennus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Urheilukeskuksen varastokopit 4 kpl	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Kaupunkitekniikan varikon varasto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Kaupunkitekniikan toimisto ja korjaushalli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Keskustan liikuntapuisto katsomo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036
Keskustan liikuntapuisto huolto- ja pukuhuonerakennus	-	-	-	-	-	1	-	-	607	-	609	PTS-raportti 2026 - 2036
Vuokravarastokoppi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- PTS-raportti 2026 - 2036

Korjausvelka ja peruskorjaustarvearvio

Rakennus, nimi	Korjausvelka	Peruskorjaustarvearvio
Ahola (Sibeliuksenväylä 57)		156 000 €
Haarajoen vanha koulurakennus (Haarajoenkatu 2)	620 000 €	
Juhani Ahon puiston leikkিতupa (Järvipuistonkatu 11 C)		53 500 €
Juholan pesäpallokentän lipunmyyntirakennus (Lepolanväylä 3)		80 000 €
Järvenpää-talo (Hallintokatu 4)	16 000 000 €	743 950 €
Jäähalli (Seutulantie 14)		2 858 500 €
Keskustan liikuntapuisto huolto- ja pukuhuonerakennus (Urheilukatu 8b)		320 000 €
Keskustan liikuntapuisto katsomo (Urheilukatu 8b)		290 000 €
KIRJASTO ja Taidemuseo (Kirjastokatu 8)		2 380 000 €
Musiikkiopisto (Seutulantie 8)		630 000 €
Myllytie 13 A (Kauppalanlääkäarin talo)		189 000 €
Myllytien toimintakeskus (Myllytie 11)	1 500 000 €	3 258 000 €
Niemennokan pukusuoja (Niemennokantie 29)	11 000 €	
Perhetalo Joutsikki (Naavatie 1)		351 654 €
Seppälän kiinteistö (Puistotie 34)		65 000 €
Seuratalo (Kartanontie 20)		204 000 €
Seutulantalo (Seutulantie 12)	8 000 000 €	
Suviranta (Suvirannakatu 5)		177 000 €
Tuulimyllyntie 11 (Sepän paja)	40 000 €	30 000 €
Tuulimyllyntie 11 (Sepän talo)	70 000 €	102 500 €
Tuulimyllyntie 2 A (Sotaveteraanimaja)	200 000 €	359 261 €
Tuulimyllyntie 2 B (Kalastajamaja)	250 000 €	357 916 €
Tuulimyllyntie 4 (Rintamamiesveteraanimaja)	100 000 €	263 525 €
Uimahalli (Seutulantie 17)		1 405 050 €
Villa Kokkonen (Tuulimyllyntie 5)		57 000 €

Korjausvelka (laskennallinen) ja peruskorjaustarvearvio tiedot kohteittain. Vuoden 2025 aikana palveluverkkotyön tueksi koostetut tiedot.



Myllytie ja Seutulantalo

Kohteiden korjauskustannukset ja soveltuvuus
eri käyttötarkoituksiin ja niiden reunaehdoja

Myllytien toimintakeskus

nk. Cooperin kulma

Soveltuvuus, ts. tilojen sijoittamisen reunaehdot

Nuorisopalvelut

- Nuorisopalveluiden tilantarve on noin 900-1000 m², sisältäen mm. avointa tilaa, kokoontumistilat mm. esiintymiseen (korkea tila)
- Myllytiellä Nuorisopalveluiden tiloja tulisi todennäköisesti sijoitettavaksi toimisto-osaan
- Toimisto-osan tilat ovat konttorihuoneita, eli avoimien tilojen saamiseksi väliseiniä pitäisi laajalti purkaa
- Myllytien kerroskorkeus on melko matala ja siten korkean kokoontumistilan toteuttaminen olisi haasteellista (välipohjan purkaminen?)
- Uudessa käytössä ilmamäärätarpeet ovat suuremmat, mikä hankaloittaa ilmanvaihtoputkien sijoittamista
- Nuorisopalveluiden sijoittaminen toimisto-osan yläkerrokseen edellyttää mahdollisesti ulkoisten poistumistierakenteiden toteuttamista

-> Ei sovellu hyvin

Järvenpään opisto

- Tarvitsee noin 600 m² tilaa, joita ovat mm. 5 luokkatilaa, tila polttouuneille, varastotilat, opettajien ja opiskelijoiden taukotilat, märkätyöskentelytila, opetusmateriaalien varastotilat jne.
- Myllytiellä Opiston tiloja tulisi todennäköisesti sijoitettavaksi toimisto-osaan ja kellariin.
- Luokkatilojen toteutus vaatii jossain määrin väliseinien purkua. Luokkahuoneiden koko on 50 m² - 90 m² opetettavasta aineesta riippuen.
- Uudessa käytössä ilmamäärätarpeet ovat suuremmat, mikä hankaloittaa ilmanvaihtoputkien sijoittamista. Henkilömäärä yhdessä luokkatilassa on 14-25 hlö kerrallaan opetettavasta aineesta riippuen
- Opiston sijoittaminen toimisto-osan yläkerrokseen edellyttää mahdollisesti ulkoisten poistumistierakenteiden toteuttamista
- Polttouunit arvioidaan olevan mahdollista sijoittaa esim. kellariin
- Kellarissa sijaitsee jumppasali, jota opisto voisi hyödyntää pienryhmäopetuksessa, ei kuitenkaan sovellu normaaliin kurssitoimintaan

-> ei sovellu hyvin

Huom! Tiloihin ei mahdu molemmat toiminnot yhtä aikaa

Korjauskustannukset

- Kohteen laajuus on noin 2.800 m² (2.843 huonem²) ja se on valmistunut 1987
- Rakennus on 1-käytäväinen toimistorakennus, jonka kantavina rakenteina ulkoseinät ja keskiseinälinja. Toimisto-osan kerrosala on noin 450 m² / kerros.
- Keusote on vuokrannut kohteesta toimistotiloja, (noin 55% kohteen pinta-alasta), mutta on ilmoittanut poistuvansa mikäli kohteessa alkaa korjaustyöt
- Rakennuksen ikä lähenee 40 vuotta ja mm. monet sen tekniset järjestelmistä arvioidaan olevan uusimistarpeessa
- Nykyisessä käytössä korjaustarpeet ovat **noin 4 M€**
- Mikäli kohteen käyttötarkoitusta muutetaan nykyisestä toimistokäytöstä toiseen (esim. nuorisotilat, kokoontuminen yms.), tarkoittaa se käyttäjämäärän kasvua ja erilaisia muutostöitä:
 - Ilmanvaihdon määrän lisääminen
 - Tilamuutokset ja rakenteelliset muutokset (seinien ja lattioiden purkamista)
 - Lain edellyttämien poistumistieratkaisujen rakentaminen
 - Käyttötarkoituksen muutoksessa hankkeelle joudutaan hakemaan rakennuslupaa ja noudattamaan tämän päivän normeja (mm. energia, esteettömyys, kestävä kehitys ym.)
- Laajoja muutostöitä sisältävässä vaihtoehdossa kustannusten, ml. tekniset korjaukset, arvioidaan olevan karkeasti **noin 6-8 M€**
- *Tulee huomioida, että esitetyt kustannusarviot eivät perustu kuntotutkimuksiin, suunnitelmiin ja tarkkoihin laskelmiin, vaan ovat kaupungin ja MT:n karkeita arvioita suuruusluokista*

Seutulantalo

Soveltuvuus eli tilojen sijoittamisen reunaehdot

Nuorisopalvelut

- Nuorisopalveluiden tilantarve on noin 900-1000 m², sisältäen mm. avointa tilaa, kokoontumistilat mm. esiintymiseen (korkea tila)
- Seutulantalo pilari-palkki-runkoinen, eli väliseinät ovat pääsääntöisesti purettavissa, mikä tekee kohteesta muuntojoustavan
- Kohteessa on korkea kerroskorkeus, mikä mahdollistaa isommat IV-kanavat ja muun talotekniikan asennusten reitittämisen
- kerroskorkeus mahdollistaa myös kokoontumistilan tekemisen
- Seutulantalossa Nuorisopalveluiden tiloja tulisi todennäköisesti sijoitettavaksi 2. kerrokseen, johon arvioidaan voitavan toteuttaa tarvittavat tilat
- Kohteessa on useampia poistumisteitä, mikä helpottaa paloturvallisuuden edellyttämien poistumistieratkaisuiden toteuttamista

-> Muuntojoustavuutensa ansiosta soveltuu

Järvenpään opisto

- Opisto tarvitsee noin 600 m² tilaa, joita ovat mm. 5 luokkatilaa, tila polttouuneille, varastotilat, opettajien ja opiskelijoiden taukotilat, märkätyöskentelytila, opetusmateriaalien varastotilat jne.
- Seutulantalon muuntojoustavuuden johdosta Opiston tilat on joustavasti sijoitettavissa rakennukseen muiden rakennuksessa toimivien kanssa ja tätä kautta mahdollistaa yhteiskäyttö ja parantaa tilojen käyttöastetta
- Tietyt opiston toiminnot on sijoitettava lähelle toisiaan, mm. käsityöluokka ja märkätyöskentelytila sekä kuvataideluokka, keramiikkauunit ja osa varastotilasta
- Luokkatilojen toteutus vaatii väliseinien purkua
- Polttouunit arvioidaan olevan mahdollista sijoittaa esim. kellariin

--> Soveltuu

Korjauskustannukset

- Kohteen laajuus on noin 3.200 m² (3.178 huonem²) ja se on valmistunut 1985
- Rakennus on 40 vuotta ja mm. sen tekniset järjestelmät sekä julkisivurakenteet ovat uusimistarpeessa
- Nykyisessä toimistokäytössä peruskorjauksen hinta on noin 8 M€
- Mikäli kohteen käyttötarkoitusta muutetaan nykyisestä toimistokäytöstä toiseen (esim. nuorisotilat, kokoontuminen yms.), tarkoittaa se käyttäjämäärän kasvua ja erilaisia muutostöitä:
 - Ilmanvaihdon määrän lisääminen
 - Tilamuutokset ja rakenteelliset muutokset (seinien ja lattioiden purkamista)
 - Lain edellyttämien poistumistieratkaisujen rakentaminen
 - Käyttötarkoituksen muutoksessa hankkeelle joudutaan hakemaan rakennuslupaa ja noudattamaan tämän päivän normeja (mm. energia, esteettömyys, kestävä kehitys ym.)
- Laajoja muutostöitä sisältävässä vaihtoehdossa kustannusten, ml. tekniset korjaukset, arvioidaan olevan karkeasti noin 10 – 12 M€
- *Tulee huomioida, että esitetyt kustannusarviot eivät perustu kuntotutkimuksiin, suunnitelmiin ja tarkkoihin laskelmiin, vaan ovat kaupungin ja MT:n karkeita arvioita suuruusluokista*

Seutulantalon myynti / purkamisen mahdollisuus

Seutulantalons myynti (1/2)

1. **Myynti nykyiseen käyttötarkoitukseen (toimistoksi). Keskeisimmät haasteet: vähäinen kysyntä, toimimaton talous**
 - a. Rakennuksen korjaaminen nykyaikaiseksi toimistoksi on kallista ja riskialtista.
 - b. Kohde ei sovi useimpien toimijoiden kiinteistöstrategioihin (esim. valtiotoimijat pyrkivät luopumaan vastaavista riskikohteista).
 - c. Rakennuksen rakenteelliset ratkaisut vaikeuttavat korjaamista sekä teknisesti että taloudellisesti.
 - d. Rakennus on erittäin tehoton:
 - suuret aula- ja käytävätilat vievät merkittävän osan pinta-alasta
 - bruttoneliötä (3800 m²) on paljon suhteessa hyödynnettävissä (noin 2000-2200 m²) oleviin neliöihin.
 - e. Korjauskustannukset määräytyvät bruttoneliöiden mukaan, mutta käyttäjät ovat valmiita maksamaan vain hyötyneliöistä. Tämä heikentää kohteen houkuttelevuutta merkittävästi, sillä vuokrasta muodostuu uutta kalliimpi.
 - f. Uuden saa todennäköisesti halvemmalla. Jos korjauskustannukset esim. 10.000.000 euroa, tulee yhdelle hyötyneliölle hintaa vajaa 5000 €/m². Uuden nykyaikaisen toimiston rakentaminen maksaa noin 2500 – 3500 €/m².

Seutulantalon myynti (2/2)

2. Myynti asuinkäyttöön. Keskeisin haaste: Ei sovellu

- a. Kohtien 1 c (riskit), d (rakenteelliset ratkaisut) ja e (tehottomuus) vuoksi kokonaisuus ei ole toimiva. Myytävää pinta-alaa saadaan suhteessa erittäin vähän verrattuna korjattavaan pinta-alaan.
- b. Rakenteelliset ratkaisut estävät käytännössä kohteen muuttamisen asuinkäyttöön

3. Myynti hoivakodiksi. Keskeisin haaste: Uuden saa halvemmalla, uusi halvempi operoida

- a. Kohtien 1 c (riskit), d (rakenteelliset ratkaisut) ja e (tehottomuus) vuoksi vuokrattavaa pinta-alaa saadaan suhteessa erittäin vähän verrattuna korjattavaan pinta-alaan.
- b. (Hoiva-)asuntojen ylläpito on huomattavan kallista verrattuna uuteen rakentamiseen, sillä ylläpidettävänä myös laajat hukkatilat.
- c. Hoivakodeissa tulisi olla noin 1 000 m² vuokrattavaa pinta-alaa kerrosta kohden, sillä jokaiseen kerrokseen vaaditaan oma hoitaja. Mikäli vuokrattavaa pinta-alaa on vain noin 500 m² kerrosta kohden, hoivakodin toiminta edellyttäisi kaksinkertaista henkilöstömäärää verrattuna nykyaikaiseen hoivakotiin.
- d. Hoivakotiratkaisu on arvioitu todennäköisimmäksi vaihtoehdoksi, mutta käytännössä erittäin haastavaksi tai lähes mahdottomaksi toteuttaa.

Seutulantalon myynti – lisähuomiot

Seutulantalon huutokauppaaminen:

- Rakennuksen tasearvo on noin -2 M€ kaupungin kirjanpidossa, mikäli huutokauppaamisen tavoitteena olisi rakennuksesta eroon pääseminen vaikka halvalla myyntihinnalla kaikki alle 2 M€:n tarjoukset aiheuttaisivat kaupungille tappiota eli jouduttaisiin tekemään alaskirjaus.
- Ostajalle jäisi kuitenkin rakennuksen kunnostamisen kulut, joiden on arvioitu karkeasti olevan noin 8 -12 M€. Riskinä olisi myös se, että uusi omistaja ei huolehtisi rakennuksesta.
- Edellisissä kalvoissa mainitut myyntivaihtoehdot osaltaan kuvaavat rakennuksen heikkoa kiinnostavuutta, jota huutokauppaamisvaihtoehto ei lisäisi kiinnostavuutta ostolle.

Suojellun rakennuksen purkaminen

Kunta voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos:

1. Rakennus on ollut kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa vähintään kymmenen vuotta
2. Rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa; Kiinteistön omistajan tulee purkuluvan yhteydessä osoittaa, että kaikki kolme vaatimusta toteutuvat.
 - **A teknisesti toteutettavalla** tarkoitetaan ratkaisua, joka suunnitellaan ja toteutetaan siten, että muun muassa kosteustekniset, palotekniset, äänitekniset sekä sisäilmasto-olosuhteiden ominaisuudet eivät heikkene.
 - **B toiminnallisesti toteutettavalla** ratkaisulla tarkoitetaan ratkaisua, jonka seurauksena rakennuksen käyttäminen aiottuun käyttötarkoitukseensa ei merkittävästi heikkene verrattuna alkuperäiseen ratkaisuun.
 - **C taloudellisesti toteutettavalla** tarkoitetaan tarkastelun perusteella kustannustehokkaasti toteutettavissa olevaa ratkaisua. Näitä edellytyksiä sovelletaan teknisten vaatimusten täyttämässä
3. Purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen
4. Rakennus ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

1 Omistus	OK
2A Tekninen	?
2B Toiminnallinen	?
2B Taloudellinen	?
3 Kierrätys	OK
4 Suojeluarvo	OK

Suojellun rakennuksen purkaminen

- Rakennuksen omistajan tehtävänä on muodostaa tahtotila siitä, mitä kohteelle halutaan tehdä (esimerkiksi haetaanko purkulupaa). Purkamisluvan hakemisesta päättää hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus.
- Mahdollisen purkulupahakemuksen käsittelee ja siitä päättää [lupajaoston toimintasäännön](#) mukaisesti rakennusvalvonnan viranhaltija.
- Käsittelyn yhteydessä asiasta pyydetään museoviranomaisen lausunto ([RakL 66 §](#)). Lausunnolla on käytännössä keskeinen merkitys rakennusvalvonnan päätöksenteossa. Oletusarvoisesti museoviranomaisen lausunto Seutulantalon purkua koskevassa asiassa on kriittinen, mahdollisesti jopa kielteinen.
- [Rakentamislain 140 §](#) mukainen kiinteistön omistajan vastuulla oleva rakennuksen kunnossapito: jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi ([RakL 141 §](#)).
- Rakennusvalvonnan tehtävänä riippumattomana viranomaisena on päättää kokonaisarviointiin perustuen täyttyvätkö purkuedellytykset

Keskustan kehittäminen

Aseman seudun visio
Järvenpää-talon, museon ja kirjaston seutu

Asemanseudun visiotyö on alku kehittämiselle

Kortteli 3 Rock ja Järvenpää talo



Version: Untitled version
Last updated: 1711.2025 kio 13.38



Version: Untitled version
Last updated: 7.10.2025 kio 10.01

Kerrosala yht. **26.550 k-m2 (V-XVI -kerr)**
Kortteli itä **18.700 k-m2**
-asuntoja **12.300 k-m2**
-liiketilaja **6.400 k-m2**

Jpäätalo laajennus **7.850 k-m2 (IV-kerr)**
-liike 1-2 krs **3.750 k-m2**
-tsto 3-4 krs **4.100 k-m2**

Pysäköinti yhteinen,
-230ap. 2 tasoa maanalla, rala 2800 m2
-46 ap. maanpinnalla, rala 1660 m2
normi 1/180 ja 1/70--> 33+91+112=236 ap.

250 asukasta
285 "työp."



Version: Untitled version
Last updated: 1711.2025 kio 13.25



Version: Untitled version
Last updated: 1711.2025 kio 13.25

Kerrosala yht. **25.430 k-m2 (VII-XI -kerr)**
Kortteli itä **20.030 k-m2**
-asuntoja **14.280 k-m2**
-liiketilaja **5.750 k-m2**

Jpäätalo laajennus **5.400 k-m2 (IV-kerr)**
-liike 1-2 krs **3.070 k-m2**
-tsto 3-4 krs **2.330 k-m2**

Pysäköinti yhteinen,
-468 ap. 2 tasoa maanalla, rala 6200 m2
-54 ap. maanpinnalla, rala 1800 m2
normi 1/180 ja 1/70--> 79+82+77=238 ap.

290 asukasta
220 "työp."



Version: Untitled version
Last updated: 30.1.2025 kio 10.01



Version: Untitled version
Last updated: 30.3.2025 kio 10.30

Kerrosala yht. **31.900 k-m2 (VII-XIV-kerr)**
Kortteli itä **23.300 k-m2**
-asuntoja **13.100 k-m2**
-liiketilaja **10.200 k-m2**

Jpäätalo laajennus **8.600 k-m2 (XII-kerr)**
-liike 1-2 krs **3.330 k-m2**
-tsto 3-15 krs **5.280 k-m2**

Pysäköinti yhteinen,
-342 ap. 2 tasoa maanalla, rala 4570 m2
-66ap. maanpinnalla, rala 2100 m2
normi 1/180 ja 1/70--> 93+79+122=294 ap.

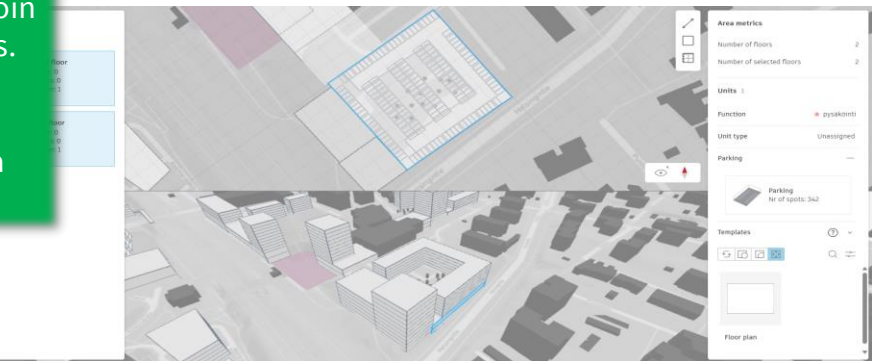
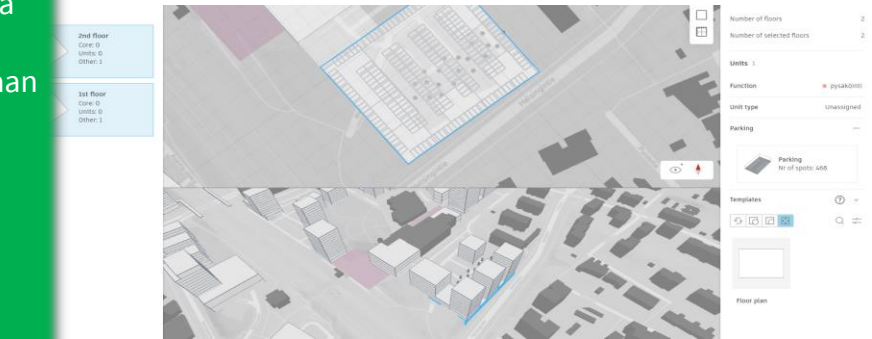
260 asukasta
370 "työp."

Järvenpääalon tontti 4470 m2
nykyinen kaava 7 124 k-m2 (YY)
= nykytila
Potentiaali:
+7 000 (14 000) k-m2 (ek=2)
palveluja & liiketilaa

Rock 6750 m2
nykyinen kaava 3 521 k-m2 (Y)
nykytila 0 km2
Potentiaali:
20 000 k-m2
toimistotyöpaikkoja, asumista

- Kehitettävissä monipuoliseksi ja tehokkaaksi, kaupunkikuvaltaan laadukkaaksi asemaseudun kortteliksi, jossa työpaikkoja ja asumista.
- Keskustan keskitetyn ja vuorottaispysäköin nin mahdollisuus. Sisäänajot pysäköintiin Helsingintieltä ja Hallintokadulta

230-470 ap. rakenteellista pys.
40-66 ap. maanpäällistä pys.



Uimahallin vaihtoehdot

Uimahalli

Harrastusprofiili:

1. **Uinti**, Järvenpään uintiklubi ry
2. **Melonta**, Tuus-Melojat ry
3. **Triathlon/uinti**, Järvenpään pyöräilijät ry
4. **Koulut, päiväkodit, lukio, Keuda**
5. **Järvenpäläiset**

- Rakennettu vuonna 1972. Edellinen perusparannus 2008 (uudet altaat: monitoimi- ja hieronta-, kylmä-, kahluu- ja nuorisoallas).
- Pinta-ala noin 4000 m² (brm²)
- Uimahallin käyttäjämäärä: 243 416 krt/2025
- Tehtyjä toimenpiteitä 2020-2025 (yhteensä 513 t€):
 - 2020: Naisten saunan saneeraus/30 t€, invanostin 37 t€, liukuovien uusiminen/30 t€, hiekkasuodattimien kuntotutkimus 8 t€
 - 2021: Vesikaton ja kellarin IV –koneiden sekä putkistojen kuntokartoitus/ 8 t€
 - 2022: Allasvesin hiekkasuodattimien uusiminen/ 257 t€, lukitusuudistus/ 40 t€
 - 2023: Uimahallin suihkujen uudet hanat/ 20 t€
 - 2024: Allasosaston väliovien uusiminen + laattakorjaus/ 5 t€, uimahallin kuntoarvion täydennykset/ 15 t€
 - 2025: Valvontakameralaitteiston ja rikosilmoittimen uusiminen/ 63 t€

Vaihtoehdot

Investointiohjelmassa on varaus 14 milj. euroa vuosille 2028-2031.

V1: Uimahallin peruskorjaus

- Päivitetään uimahalli: rakenteet, talotekniikka (uudet normit huomioitava)
- Hinta-arvio: 3000 – 4500 euroa/brm2 eli noin 12-18 milj. Euroa

V2: Uimahallin perusparannus

- Päivitetään uimahalli: rakenteet, talotekniikka (uudet normit huomioitava)
- Vesipinta-alan lisäys 200 m2 (monitoimiallas + nykyiseen 25 m altaaseen lisäratoja) -> 1500 m2 lisää tilaa
- Hinta-arvio: 3000 – 4500 euroa/brm2 eli noin 16,5-25 milj. euroa

V3: Uimahallin perusparannus + Piironen yhdistettynä uimahallin yhteyteen

- PiironenV2: uudisrakennus uimahallin yhteyteen
 - Helpottaisi liikunnanohjaajien ja liikuntapaikkahoitajien työtä, siirtymät rakennusten välillä jäisivät pois
 - Asiakas ja kiinteistöturvallisuus kasvaa: aina henkilökunta paikalla
 - Parkkialueet edellyttävät suunnittelua liikennesuunnittelun kanssa
- Hinta-arvio: uimahalli 3000 – 4500 euroa/brm2 ja Piironen 4 milj. eli noin 19,5-29 milj. euroa

Hinta-arviossa on suuri vaihteluväli, koska tarkemmat suunnitelmat on tekemättä.

Perusparannuksen vaikutus ylläpitokustannuksiin (suuntaa-antava arvio)

Nykyiset ylläpitokustannukset (v. 2024)

- 774 t€/vuosi
- 18 €/m²/kk

Perusparannuksessa kohteen tilat kasvavat n. 1500 m²

→ Kasvattaa kohteen ylläpitokuluja arviolta n. 300 t€/v

Jäähallin ja uimahallin mahdollinen yhtäaikainen peruskorjaus mahdollistaa kustannus- ja energiahyötyjä

- Jäähallin lauhdelämpö on järkevä hyödyntää uimahallissa

Hyvinvoinnin palveluverkon väistöilatarpeet

Väistötilatarpeista

- Kiinteistöjen perusparannushankkeet aiheuttavat tarpeen väistötiloille, silloin kun toimintoja ei ole tarkoituksenmukaista keskeyttää.
- Väistötilat eivät ole laskelmissa mukana ja ne tulevat arvioitavaksi investointien jatkovalmistelussa.
- Sopivien väistötilojen löytyminen on haasteellista.
- Tarkalla remonttien jaksottamis- ja hankesuunnittelulla voidaan kuitenkin vaikuttaa siihen, kuinka paljon ja kuinka kauan väistötiloja lopulta tarvitaan.
- Seutulantalonsisäisistä ehdotuksista väistötiloja ei tarvita. Seutulantalo voi toimia väistötilana valmistuttuaan muille kohteille.

Väistötilatarpeista: Järvenpää-talon peruskorjaus

Haastavaa on löytää korvaavia tiloja talon opistojen ja teatterin toiminnoille. Jos Seutulantalo on palveluverkossa mukana, sen tiloja voidaan hyödyntää väistötilana.

- Isot konsertit tauolle (ohjelmatoimistojen myynti tauolle), pienempiä konsertteja ja tapahtumia voidaan järjestää Seuratalolla, Myllytiellä, museokohteissa ja koulujen tiloissa mahdollisuuksien mukaan.
- Teatteri sopeutuu tilanteeseen ja menee tauolle tai järjestää pienimuotoisempaa toimintaa muissa kaupungin tiloissa (mm. Seuratalo).
- KUM hyödyntää koulujen tiloja ja tyhjiä tiloja mahdollisuuksien mukaan (7 opetusluokka Järvenpää-talolla, osa opetuksesta vaatii isoa tilaa suurille soittimille sekä äänieritystä).
- Valtuuston, lautakuntien ja kaupunginhallituksen kokouspaikat ratkaistava.
- Ehdotuksessa 2, jossa Järvenpään Opisto jäisi Järvenpää-talolle, joudutaan suuriin väistöratkaisuihin
 - palvelujen tauottaminen vähentäisi valtionosuuksia merkittävästi
 - väistö tarkoittaisi toiminnan siirtymistä kaupungin vapaisiin tiloihin noin 2 vuoden ajaksi, jolloin toiminta vaikeutuisi väliaikaisesti

Väistötilatarpeista

- Liikuntakeskus Pirosen toiminnot eivät mahdu päiväkotien pieniin saleihin ja koulujen tilat ovat hyvin varattuja.
- Uimahallin remontin aikana käytetään naapurikuntien halleja.
- Jäähallin väistötilan järjestäminen on haasteellista. Harrastajaprofiili on seuravetoinen ja vuorotarpeet ovat suuret.
- Myllytien Toimintakeskuksen peruskorjauksen aikana vaihtoehto väistölle on, että toiminta sijoitettaisiin soveltaen Järvenpää-talon, kirjaston (ml. alakerran tilat) ja Seuratalon tiloihin. Mikäli Seutulantalo kuuluu palveluverkkoon, se mahdollistaa Toimintakeskuksen toiminnoille hyvät väistötilat.