

Opetuksen ja kasvatuksen palvelualueen palveluverkko

Oheismateriaali 9
Kustannuslaskelmat (Finwise Oy) ja ehdotusten
investointivaikutukset

Laskelmien sisällöt

- Varhaiskasvatuksen ja opetuksen laskelmat on yhdistetty samaan näkymään
- Kartanon yhtenäiskoulu on poistettu laskelmasta
 - Kartanon ratkaisun talousvaikutukset tulevat esitettyihin euroihin lisänä
 - Kartanon ratkaisun talousvaikutukset esitetään Kartanon investointipäätöksen materiaaleissa
- Laskelmissa esitetyt vaihtoehdot
 - VE1 = VAKAVE 1
 - Närekadun moduuli korvaa Satusaunan päiväkotirakennuksen
 - Kinnarin päiväkotito poistuu palveluverkosta.
 - VE2 = VAKAVE2
 - Närekadun moduuli korvaa Kinnarin päiväkotirakennuksen.
 - Satusaunan päiväkotito poistuu palveluverkosta
 - VE3 = VAKAVE3
 - Närekadun moduuli korvaa Satusaunan päiväkotirakennuksen.
 - Kinnarin ja Tahvontuvan päiväkodit poistuvat palveluverkosta.
- Kaikki vaihtoehdot sisältävät: Keskustan päiväkodista luopumisen, Haarajoen koulun käyttöönoton varhaiskasvatuksen palveluverkossa, Mankalan koulun remontin, Kansakoulunkadun koulun remontin ja Vihtakadun koulusta luopumisen väistöjen jälkeen. Laskelmissa Juholan koulusta luopuminen

Palveluverkon toteutusvaihtoehdot

Toimenpiteet eri vaihtoehdoissa	Nykyverkko	VE 1	VE 2	VE 3
Kinnarin päiväkot	Peruskorjaus 2026	Poistuu 2027	Poistuu 2028	Poistuu 2027
Satusaunan päiväkot	Peruskorjaus 2026	Poistuu 2028	Poistuu 2027	Poistuu 2028
Närekadun moduuli	Ei siirretä	Siirretään Satusaunan tontille	Siirretään Kinnarin tontille	Siirretään Satusaunan tontille
Tahvontuvan päiväkot	Peruskorjaus 2027	Peruskorjaus 2027	Peruskorjaus 2028	Poistuu 2027
Keskustan päiväkot	Ohjataan tyhjäksi 2026 kesällä	Poistuu 2026	Poistuu 2026	Poistuu 2026
Haarajoen koulu	Ei ole varhaiskasvatuksen käytössä	Otetaan varhaiskasvatuksen käyttöön	Otetaan varhaiskasvatuksen käyttöön	Otetaan varhaiskasvatuksen käyttöön
JYK3 Kansakoulunkadun koulu	Ei peruskorjata	Peruskorjaus 2027-2028	Peruskorjaus 2027-2028	Peruskorjaus 2027-2028
Mankalan koulu	Peruskorjaus 2026-2027	Peruskorjaus 2026-2027	Peruskorjaus 2026-2027	Peruskorjaus 2026-2027
Vihtakatu + moduuli	Pidetään	Poistuu 2030	Poistuu 2030	Poistuu 2030
Juhola	Peruskorjaus 2029-2030	Poistuu 2029	Poistuu 2029	Poistuu 2029

Tarkastelussa on mukana kiinteistöt, joihin toteutusvaihtoehdot vaikuttavat.

Nykyverkossa nykyiset kiinteistöt pidetään ja niihin toteutetaan tarvittavat ylläpito- ja peruskorjaukset.

Juholan koulu laskelmissa poistuvana kohteena, kohteesta tehdään erillistarkastelu

Palveluverkosta poistuvat kohteet siirretään maanjalostusprosessiin ja kiinteistöt myydään sen jälkeen, kun rakennusten puruista on päätetty.

Yhteenveto opetuksen ja varhaiskasvatuksen vaihtoehtojen rahavirtavaikutuksista

Opetus- ja varhaiskasvatusverkon skenaarioiden talousvaikutukset Miljoonaa euroa	Rahavirtaennuste 2026-2040			
	Nyky- verkko	VE 1	VE 2	VE 3
Rahavirta				
Kiinteistöjen operatiiviset kustannukset	49,6	44,3	44,3	42,7
Purkukulut	-	0,7	0,7	0,8
Toimintakulut	49,6	45,0	45,0	43,5
Toimintakate	- 49,6	- 45,0	- 45,0	- 43,5
Investoinnit	- 28,5	- 37,7	- 37,7	- 35,7
Rahavirta ennen rahoitusta (rahoitustarve)	- 78,1	- 82,7	- 82,7	- 79,2
<i>Ero nykyverkkoon</i>	-	- 4,6	- 4,6	- 1,1

- **Palveluverkon toteutusvaihtoehto 3 on edullisin.**
 - Vaihtoehdossa 3 luovutaan Tahvontuvan päiväkodista, jonka johdosta kaupungin rahoitustarve pienenee vuosina 2026-2040 yhteensä 3,5 milj. euroa enemmän kuin vaihtoehdoissa 1 ja 2.
- Vaihtoehtojen 1 ja 2 vaikutukset palveluverkon rahoitustarpeeseen vuosina 2026-2040 ovat yhtä suuret.
 - Vaihtoehtojen ainoa ero on Satusaunan ja Kinnarin päiväkodin luopumisen sekä Tahvontuvan päiväkodin peruskorjauksen ajankohdat.
- **Kaikissa toteutusvaihtoehdoissa JYK Kansakoulukadun hankkeen toteutus nostaa palveluverkon kustannuksia enemmän, kuin muut toimenpiteet tuottavat säästöjä. Kaupungin rahoitustarve kasvaa yhteensä 1,1-4,6 milj. euroa vuosina 2026-2040.**

Yhteenveto opetuksen ja varhaiskasvatuksen vaihtoehtojen tulosvaikutuksista

Opkan vaihtoehtojen 15 vuoden talousvaikutukset	Tulosennuste 2026-2040			
	Miljoonaa euroa	Nykyverkko	V1	V2
Tuloslaskelma				
Kiinteistöjen operatiiviset kustannukset	49,6	44,3	44,3	42,7
Purkukulut	-	0,7	0,7	0,8
Toimintakulut	49,6	45,0	45,0	43,5
Toimintakate	- 49,6	- 45,0	- 45,0	- 43,5
Rahoituskulut*	6,9	9,0	9,0	8,5
Vuosikate	- 56,5	- 54,0	- 54,0	- 52,0
Poistot	27,8	33,9	33,8	32,5
Arvon alentumiset	-	0,3	0,3	0,3
Tilikauden tulos	- 84,3	- 88,2	- 88,0	- 84,9
<i>Ero nykyverkkoon</i>	-	- 3,9	- 3,7	- 0,6

Vaikutus menoihin

- Ero menoissa €/v (2035)
- *Vaihtoehto 1 n. 291 te/v nykyverkkoa edullisempi*
 - *Vaihtoehto 2 on n. 288 te/v nykyverkkoa edullisempi*
 - *Vaihtoehto 3 on n. 444 t€ nykyverkkoa edullisempi*

- **Palveluverkon toteutusvaihtoehto 3 on edullisin myös tuloslaskelman näkökulmasta.**
- **Kaikissa toteutusvaihtoehdoissa JYK Kansakoulukadun hankkeen toteutus nostaa palveluverkon kustannuksia tuloslaskelmassa, enemmän kuin muut toimenpiteet tuottavat säästöjä.**
- Palveluverkkoratkaisujen positiivinen talousvaikutus on toimintakatteen parantuminen v. 2031 alkaen, vaikka kokonaisvaikutus tarkastelujaksolla jää negatiiviseksi. VE 3:ssa tulos on 2035 alkaen parempi kuin nykyverkossa, eli hyödyt realisoituvat pitkällä aikavälillä. Tarkastelukaudella 2026-2030 hyötyjä pienentää purkukulut ja arvon alentumiset.

Kustannuslaskenta vuoden 2035 tilanteessa

Opkan vaihtoehtojen 15 vuoden talousvaikutukset Tuhatta euroa	Tulosennuste 2026-2040			
	Nykyverkko	V1	V2	V3
Tuloslaskelma				
Kiinteistöjen operatiiviset kustannukset	3 410	2 990	2 990	2 868
Purkukulut	-	-	-	-
Toimintakulut	3 410	2 990	2 990	2 868
Toimintakate	- 3 410	- 2 990	- 2 990	- 2 868
Rahoituskulut*	468	597	600	567
Vuosikate	- 3 878	- 3 587	- 3 590	- 3 435
Poistot	1 758	2 285	2 287	2 183
Arvonalentumiset	-	-	-	-
Tilikauden tulos	- 5 636	- 5 872	- 5 877	- 5 618
<i>Ero nykyverkkoon</i>	-	-	-	-

*uusien investointien rahoituskulut

Ero nykytilaan, t€/vuosi, vuonna 2035

Toimintakate	420,2	420,2	542,6
Vuosikate	291,1	287,9	443,5
Tilikauden tulos	-236,4	-241,6	17,8

Ero (t€) edullisimman ja muiden ehdotusten välillä vuonna 2035

Toimintakate	-122,3	-122,3	0,0
Vuosikate	-152,4	-155,6	0,0
Tilikauden tulos	-254,1	-259,4	0,0

Juholan koulu on laskelmissa poistuvana kohteena, kohteesta tehdään erillistarkastelu

Kartanon koulun etenemisvaihtoehdon vaikutukset tulevat näiden laskelmien vaikutusten lisäksi

Kiinteistöjen operatiivisten kustannusten muutokset vuositasossa

Kohde	Vuosikulun muutos
Keskustan päiväkoti	- 100 t€
Pollen päiväkoti Keusotelta vapautuneen tilan osuus	+ 50 t€
Kinnarin päiväkoti	- 90 t€
Satusaunan päiväkoti	- 105 t€
Tahvontuvan päiväkoti	- 98 t€

Huomioitava, että laskelmissa on käytetty vuosittaista inflaatio-oletusta, jonka takia vuosikustannukset vaihtelevat eri vuosilla. Taulukossa esitetty kustannukset vuoden 2024 tasossa
+ kustannukset kasvaa / - kustannukset vähenee

Kohde	Vuosikulun muutos
Vihtakadun koulu ja moduuli Tyhjän tilan ylläpito	- 70 t€
Juholan koulu Juholan kiinteistöstä tehdään vielä erillistarkastelu	- 159 t€
Jyk 2 Laajennus, Noppa	+ 57 t€
Jyk 3 Kansakoulunkadun koulu Tilakulujen kasvu käyttöönoton myötä	+ 240 t€
Kartanon koulun ratkaisusta tehdään erillispäätös, vaikutukset ko. päätöksen materiaaleissa	

Laskelmien taustatiedot ja selitteet

- Laskelmat perustuvat käytettävissä oleviin toteutuneisiin kustannustietoihin ja -arvioihin, tehtyihin oletuksiin ja laskennan mahdollistaviin yksinkertaistuksiin
- Investointikustannusten jakautuminen suunnittelu- ja toteutusvuosille on suuntaantava 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, huolto, kunnossapidon
Purkukulut	Rakennuksen purkukustannukset, kertaluonteinen kustannus
Toimintakate	Tuottojen ja kustannusten erotus
Rahoituskulut*	Uusien investointien rahoituskustannukset
Vuosikate	Kaupungin menona toteutuva osuus
Poistot	Laskennallinen erä, taseeseen aktivoitujen 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

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)

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 väistötilaratkaisut tarkentuvat hankkeittain hankesuunnittelussa.

Investointien kuvaukset Opka

Kohde	Investoinnin toimenpiteet
Haarajoen koulu	Peruskorjaus ja toiminnalliset muutokset tilojen muuntamisesta varhaiskasvatuksen käyttöön
JYK3 Kansakoulunkadun koulu	Hankesuunnittelu käynnissä
JYK 2 Noppa laajennusosa	Uudisrakennus, valmistumassa 2026
Mankalan koulu	Peruskorjaus alkaa 2026
Kartanon yhteinäiskoulu	ErillISRatkaisu investoinnista omana päätöksenä, vaihtoehdot kuvattu ko. päätöksen teossa
Närekadun moduuli	Siirtokustannukset ja tilojen modernisointi
Tahvontuvan pvk	Peruskorjaus