

Hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkko

Oheismateriaali 6
Kustannuslaskelmat (Finwise Oy) ja ehdotusten
investointivaikutukset

Kustannuslaskelma (Finwise Oy)



Järvenpääntalon, Myllytien ja Seutulantalons ratkaisujen vaikutukset tuloslaskelmaan 2026-2040 Miljoonaa 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
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>					

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

Järvenpääntalon, Myllytien ja Seutulantalons ratkaisujen vaikutukset rahavirtaan 2026-2040 Miljoonaa 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
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

Seutulantalo jää tyhjilleen

Käsityöotalosta luovutaan Temalista luovutaan

Käsityöotalosta luovutaan Seutulantalo jää tyhjilleen Musiikkiopistosta luovutaan

Käsityöotalosta luovutaan Temalista luovutaan Musiikkiopistosta luovutaan Myllytiestä luovutaan

Käsityöotalosta luovutaan Temalista luovutaan Musiikkiopistosta luovutaan

Laajennusosa pienempi, museo hyödyntää kokoussiipeä

Laajennusosa isompi

Laajennusosan laajuus tarkentuu

Laajennusosan laajuus tarkentuu

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 Yhteisötila	Ehdotus 4 Museo- ja musiikkikeskus, Osaamisentalo ja Toimintakeskus
Käsityötila	- 30 t€	- 30 t€	- 30 t€	- 30 t€
Temal	-160 t€	Ei muutosta	-160 t€	-160 t€
Seutulanta	+ 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

Ehdotusten vaikutukset investointiohjelmaan

Opkan kohteet talonrakennuksen investointikokonaisuudessa (t€)	Investointiohjelma 2026-2035	VakaVE1 ja VakaVE2	Palveluverkkovaihtoehto sis. VAKAVE3
JYK 2 Noppa laajennusosa	1 256	1 256	1 256
JYK3 Kansakoulunkadun koulu	14 600	14 600	14 600
Kartanon yhteinäiskoulu	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 päiväkot		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

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 ratkaisusta tehdään erillispäätös palveluverkkoselvityksen kanssa samassa aikataulussa.
- Investointien tarkat aloitus- ja valmistumisajankohdat, kustannukset sekä väistötilaratkaisut 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, ilmaston varmistaminen
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.

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 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.

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

Kustannusvaikutusten tarkasteluajanjakso: Vuodesta 2026 vuoteen 2040 (15 vuotta)