

Hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkko

Kaupunginhallitus 18.5.2026

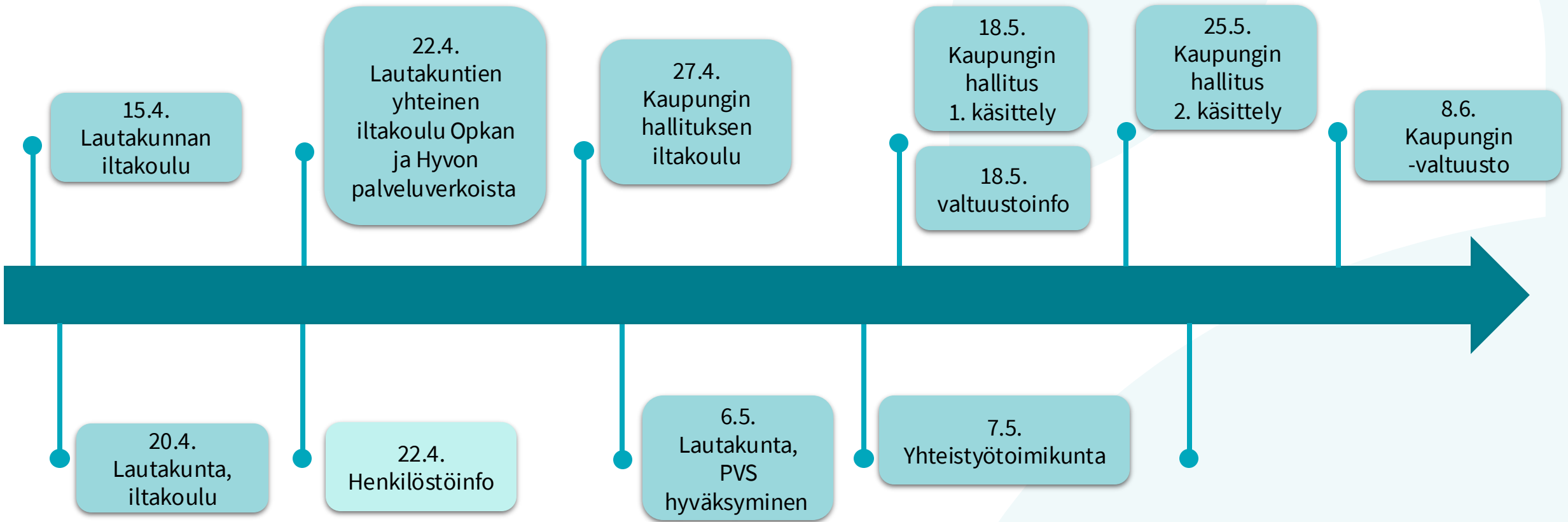
Valtuustoinfo 18.5.2026



SISÄLTÖ

- Palveluverkon käsittelyaikataulu
- Kaupunginjohtajan päätösehdotus palveluverkosta
- 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

Kaupunginjohtajan päätösehdotus 18.5.2026

Kaupunginhallitus päättää,

1. että Seutulantalolle haetaan purkulupaa
2. valtuuttaa toimitilajohtajan suorittamaan purkuluvan hakemista koskevat toimet.

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle hyvinvointilautakunnan päättämiä linjauksia seuraavasti muokkautuvina:

1. Kaupunki päättää hakea Seutulantalolle purkulupaa. Mikäli purkulupa myönnetään, jatketaan toimia kiinteistön jalostamiseksi. Mikäli purkulupaa ei myönnetä, korjataan talo yhteisötaloksi ainakin Järvenpään opiston ja nuorisopalveluiden käyttöön, jolloin vuokratiloista voidaan luopua.
2. Myllytien toimintakeskuksessa jatketaan toimintaa toistaiseksi. Ratkaisu toimintakeskuksen peruskorjauksesta tehdään, kun Keusote luopuu olennaisesta osasta vuokratilojaan ja/tai rakennuksen käyttökunto edellyttää merkittäviä investointeja.
3. Museohankkeen hankesuunnitelmaa edistetään uudisrakennusvaihtoehdolla, jossa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan olemassaolevia tiloja.
4. Kaupunginvaltuusto hyväksyy toimeenpanon perustaksi sen, että hyvinvoinnin palveluverkosta poistuvat kiinteistöt ja niiden omistukseen tai hallintaan oikeuttavat osakkeet realisoidaan tarkoituksenmukaisella tavalla.

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

Kustannuslaskelmat (Finwise Oy)

Laskelmiin tehty lisäys

- Ehdotus 2:n laskelmasta tehty kaksi eri skenaariota
 - Ehdotus 2a:ssa Seutulantaloon ei saada purkulupaa.
 - Kaupungille jää myös korjausvelvoite eikä mahdollisia korjausinvestointeja ole laskelmassa huomioitu.
 - Ehdotus 2b:ssä Seutulantaloon saa purkaa
 - Laskelmassa arvioitu myyntituottoa 1 500 t€ vuodelle 2030, jonka arvioidaan toteutuvan mikäli tontti voitaisiin myydä kerrostalotontteina
 - Vaihtoehto on pitkällä aikavälillä talousvaikutuksiltaan parempi kuin 2a
 - Lyhyellä aikavälillä purkukulut ja alaskirjaus heikentää tilannetta kertaluonteisesti

Kustannuslaskelma (Finwise Oy)

| Järvenpääntalon, Myllytien ja Seutulantalon ratkaisujen vaikutukset tuloslaskelmaan 2026-2040 Miljoonaa euroa | Nykytila Järvenpää-talo, Musiikki-opisto, Käsityötalo, Toimintakeskus, Temal | Ehdotus 1 Museo & Järvenpää-talo, Osaamisentalo ja Toimintakeskus | Ehdotus 2a Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus Seutulanta jää tyhjilleen | Ehdotus 2b Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus Seutulantalo saa purkuluvan | Ehdotus 3 Museo- ja musiikkikeskus ja Yhteisötalo | Ehdotus 4 Museo- ja musiikkikeskus, Osaamisentalo ja Toimintakeskus |
|--|---|--|---|---|---|---|
| Tuloslaskelma | | | | | | |
| Myyntituotot | - | - | 0,3 | 1,8 | 1,3 | 0,3 |
| Kiinteistöjen operatiiviset kustannukset | 18,2 | 17,8 | 18,9 | 17,5 | 14,2 | 17,4 |
| Purkukulut | - | 0,02 | 0,02 | 0,38 | 0,32 | 0,02 |
| Toimintakate | - 18,2 | - 17,8 | - 18,6 | - 16,1 | - 13,3 | - 17,1 |
| Rahoituskulut* | 3,9 | 6,4 | 5,7 | 5,7 | 6,4 | 6,4 |
| Vuosikate | - 22,1 | - 24,2 | - 24,4 | - 21,8 | - 19,6 | - 23,5 |
| Poistot | 17,9 | 27,7 | 20,1 | 18,8 | 22,9 | 27,1 |
| Arvonalentumiset | - | 0,0 | 0,10 | 1,72 | 0,45 | 0,10 |
| Tilikauden tulos | - 40,0 | - 51,9 | - 44,6 | - 42,3 | - 43,0 | - 50,8 |
| <i>*uusien investointien rahoituskulut</i> | | | | | | |
| Järvenpääntalon, Myllytien ja Seutulantalon ratkaisujen vaikutukset rahavirtaan 2026-2040 Miljoonaa euroa | Nykytila Järvenpää-talo, Musiikki-opisto, Käsityötalo, Toimintakeskus, Temal | Ehdotus 1 Museo & Järvenpää-talo, Osaamisentalo ja Toimintakeskus | Ehdotus 2 Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus | Ehdotus 2b Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus Seutulantalo saa purkuluvan | Ehdotus 3 Museo- ja musiikkikeskus ja Yhteisötalo | Ehdotus 4 Museo- ja musiikkikeskus, Osaamisentalo ja Toimintakeskus |
| Rahavirta | | | | | | |
| Myyntituotot | - | - | 0,3 | 1,8 | 1,3 | 0,3 |
| Kiinteistöjen operatiiviset kustannukset | 18,2 | 17,8 | 18,9 | 17,5 | 14,2 | 17,4 |
| Purkukulut | - | 0,0 | 0,02 | 0,38 | 0,32 | 0,02 |
| Toimintakate | - 18,2 | - 17,8 | - 18,6 | - 16,1 | - 13,3 | - 17,1 |
| Investoinnit | - 22,3 | - 38,1 | - 32,7 | - 32,7 | - 34,1 | - 38,1 |
| Rahavirta ennen rahoitusta (rahoitustarve) | - 40,4 | - 55,9 | - 51,3 | - 48,7 | - 47,4 | - 55,2 |
| | <i>Seutulantalo jää tyhjilleen</i> | <i>Käsityötalosta luovutaan Temalista luovutaan</i> | <i>Käsityötalosta luovutaan Seutulantalo jää tyhjilleen Musiikkiopistosta luovutaan</i> | <i>Käsityötalosta luovutaan Seutulantalo puretaan Musiikkiopistosta luovutaan</i> | <i>Käsityötalosta luovutaan Temalista luovutaan Musiikkiopistosta luovutaan Myllytiestä luovutaan</i> | <i>Käsityötalosta luovutaan Temalista luovutaan Musiikkiopistosta luovutaan</i> |
| | | <i>Laajennusosa pienempi, museo hyödyntää kokoussiipeä</i> | <i>Laajennusosa isompi</i> | <i>Laajennusosa isompi</i> | <i>Laajennusosan laajuus tarkentuu</i> | <i>Laajennusosan laajuus tarkentuu</i> |

Kustannuslaskenta vuoden 2035 tilanteessa

| Järvenpääntalon, Myllytien ja Seutulantalon ratkaisujen vaikutukset tuloslaskelmaan vuonna 2035 Tuhatta euroa | Kallein | | Ehdotus 2a | | Taloudellisin | |
|--|--|--|--|--|---|--|
| | Nykytila Järvenpää-talo, Musiikki-opisto, Käsityötila, Toimintakeskus, Temal | Ehdotus 1 Museo & Järvenpää-talo, Osaamisentalo ja Toimintakeskus | Ehdotus 2a Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus Seutulanta jää tyhjilleen | Ehdotus 2b Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus Seutulantalo saa purkuluvan | Ehdotus 3 Museo- ja musiikkikeskus ja Yhteisötila | Ehdotus 4 Museo- ja musiikkikeskus, Osaamisentalo ja Toimintakeskus |
| Tuloslaskelma | | | | | | |
| Myyntituotot | - | - | - | - | - | - |
| Kiinteistöjen operatiiviset kustannukset | 1 254,4 | 1 238,3 | 1 330,9 | 1 210,8 | 911,1 | 1 173,6 |
| Purkukulut | - | - | - | - | - | - |
| Toimintakate | - 1254,4 | - 1 238,3 | - 1330,9 | - 1210,8 | - 911,1 | - 1173,6 |
| Rahoituskulut* | 469,8 | 695,2 | 722,3 | 722,3 | 706,1 | 706,1 |
| Vuosikate | - 1724,1 | - 1 933,5 | - 2053,2 | - 1933,1 | - 1617,2 | - 1879,8 |
| Poistot | 1 739,1 | 2 653,0 | 2 017,7 | 1 902,9 | 2 150,1 | 2 566,0 |
| Arvon alentumiset | - | - | - | - | - | - |
| Tilikauden tulos | - 3463,2 | - 4 586,5 | - 4070,9 | - 3836,0 | - 3767,3 | - 4445,8 |
| <i>*uusien investointien rahoituskulut</i> | | | | | | |
| Myllytien poistuvat vuokratuotot 2035 tasossa | 231,8 | | | | | |
| Tilamuutokset | Seutulantalo jää tyhjilleen | Käsityötilasta luovutaan Temalista luovutaan | Käsityötilasta luovutaan Seutulantalo jää tyhjilleen Musiikkiopistosta luovutaa | Käsityötilasta luovutaan Seutulantalo puretaan Musiikkiopistosta luovutaa | Käsityötilasta luovutaan Temalista luovutaan Musiikkiopistosta luovutaa Myllytiestä luovutaan | Käsityötilasta luovutaan Temalista luovutaan Musiikkiopistosta luovutaa |
| Investoinnit | | Laajennusosa pienempi, museo hyödyntää kokoussiipeä | Laajennusosa isompi | Laajennusosa isompi | Laajennusosan laajuus tarkentuu | Laajennusosan laajuus tarkentuu |

Ehdotusten vaikutusten vertailu vuositasolla (v. 2035 tiedot)

| Järvenpääntalon, Myllytien ja Seutulantalon ratkaisujen vaikutukset tuloslaskelmaan vuonna 2035 Tuhatta euroa | Nykytila Järvenpää-talo, Musiikki-opisto, Käsityötao, Toimintakeskus, Temal | Kallein | Taloudellisin | | | |
|---|---|--|---|---|---|--|
| | | Ehdotus 1 Museo & Järvenpää-talo, Osaamisentalo ja Toimintakeskus | Ehdotus 2a Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus Seutulantaalo jää tyhjilleen | Ehdotus 2b Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus Seutulantaalo saa purkuluvan | Ehdotus 3 Museo- ja musiikkikeskus ja Yhteisötaalo | Ehdotus 4 Museo- ja musiikkikeskus, Osaamisentalo ja Toimintakeskus |
| Ero nykytilaan, t€/vuosi, vuonna 2035 | | | | | | |
| Toimintakate | | 16,0 | -76,5 | 43,6 | 343,3 | 80,7 |
| Vuosikate | | -209,4 | -329,0 | -209,0 | 106,9 | -155,6 |
| Tilikauden tulos | | -1 123,3 | -607,7 | -372,8 | -304,2 | -982,6 |
| Lisäksi poistuva vuokratulo Keusote/Myllytie | | -231,8 | -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 | -299,7 | 0,0 | -262,6 |
| Vuosikate | | -316,3 | -436,0 | -315,9 | 0,0 | -262,6 |
| Tilikauden tulos | | -819,2 | -303,5 | -68,7 | 0,0 | -678,4 |
| Ero (t€) edullisimman ja muiden ehdotusten välillä vuonna 2035 (ml. Keusoten Myllytien vuokratulon 231te poistuminen) | | | | | | |
| Toimintakate | | -559,1 | -651,6 | -531,6 | | -494,4 |
| Vuosikate | | -548,1 | -667,8 | -547,7 | | -494,4 |
| Tilikauden tulos | | -1 051,0 | -535,3 | -300,5 | | -910,3 |

Vaihtoehtojen 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.

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

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

Tulomenetystä ei ole huomioitu laskelmissa.

Muutokset kiinteistöjen operatiivisissa kustannuksissa verrattuna nykyverkkoon

| Kustannusmuutokset €/v. | Ehdotus 1 Museo & Järvenpää-talo, Osaamistalo ja Toimintakeskus | Ehdotus 2a Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus Seutulantalo jää tyhjilleen | Ehdotus 2b Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus Seutulantalo saa purkuluvan | Ehdotus 3 Museo- ja musiikkikeskus ja Yhteisötalo | Ehdotus 4 Museo- ja musiikkikeskus, Osaamistalo ja Toimintakeskus |
|--------------------------|--|--|--|--|--|
| Käsityötalo | - 30 t€ | - 30 t€ | - 30 t€ | - 30 t€ | - 30 t€ |
| Temal | -160 t€ | Ei muutosta | Ei muutosta | -160 t€ | -160 t€ |
| Seutulantalo | + 113 t€ | Ei muutosta | - 100 t€ | + 113 t€ | + 113 t€ |
| Myllytien toimintakeskus | Ei muutosta | Ei muutosta | Ei muutosta | - 211 t€ | Ei muutosta |
| Taidemuseon laajennus | + 58 t€ | + 144 t€ | + 144 t€ | + 64 t€ | + 64 t€ |
| Musiikkiopisto | Ei muutosta | - 52 t€ | - 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

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 Kulttuurikukulalle 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, Pirosella, uimahallissa, kouluilla + noin 30 toimipisteessä | Järvenpää-talolla, tarvittaessa taidemuseolta vapautuvissa tiloissa, uimahallissa, Pirosella, kouluilla + noin 30 toimipisteessä | Seutulantalolla, tarvittaessa taidemuseolta vapautuvissa tiloissa, Pirosella, uimahallissa, kouluilla + noin 30 toimipisteessä | Seutulantalolla, Pirosella, 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, Osaamisentalo 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 Pirosella, 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 Yhteisötalo

| | |
|-----------------------------------|---|
| Seutulantalo | 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 Kulttuurikukulalle 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 Miljoonaa euroa | Nykytila Järvenpää-talo, Musiikkiopisto, Käsityöotalo, Toimintakeskus, Temal | Ehdotus 1 Museo & Järvenpää-talo, Osaamisentalo ja Toimintakeskus | Ehdotus 2 Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus | Ehdotus 3 Museo- ja musiikkikeskus ja Yhteisöotalo | Ehdotus 4 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 Miljoonaa euroa | Nykytila Järvenpää-talo, Musiikkiopisto, Käsityöotalo, Toimintakeskus, Temal | Ehdotus 1 Museo & Järvenpää-talo, Osaamisentalo ja Toimintakeskus | Ehdotus 2 Kulttuurikeskus ja Toimintakeskus | Ehdotus 3 Museo- ja musiikkikeskus ja Yhteisöotalo | Ehdotus 4 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 Musiikkiopistosta luovutaan Myllytiestä luovutaan

Käsityöotalosta luovutaan Temalista luovutaan Musiikkiopistosta luovutaan

Laajennusosa pienempi, museo hyödyntää kokoussiipeä

Laajennusosa isompi

Laajennusosan laajuus tarkentuu

Laajennusosan laajuus tarkentuu

Kustannuslaskenta vuoden 2035 tilanteessa

Kallein

Taloudellisin

| Järvenpäätalon, 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-talosta luovutaan Temalista luovutaan</i> | <i>Käsityö-talosta luovutaan Seutulantalo jää tyhjilleen Musiikkiopistosta luovutaan</i> | <i>Käsityö-talosta luovutaan Temalista luovutaan Musiikkiopistosta luovutaan Myllytiestä luovutaan</i> | <i>Käsityö-talosta luovutaan Temalista luovutaan Musiikkiopistosta 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

Päivitetty 13.5.2026

| Opkan kohteet talonrakennuksen investointikokonaisuudessa (t€) | Investointiohjelma 2026-2035 | VAKAVE1 / VAKAVE2 | VAKAVE3 | VAKAVE4 | |
|--|------------------------------|--|--|--|--|
| JYK 2 Noppa laajennusosa | 1 256 | 1 256 | 1 256 | 1 256 | |
| JYK3 Kansakoulunkadun koulu | 14 600 | 14 600 | 14 600 | 14 600 | |
| Kartanon yhteinäiskoulu | 25 750 | 27 580 | 27 580 | 27 580 | |
| Mankalan koulu | 9 200 | 9 200 | 9 200 | 9 200 | |
| Haarajoen koulu | | 1 450 | 1 450 | 1 450 | |
| Satusaunan päiväkodin peruskorjaus | 2 000 | | | | |
| Tahvontuvan päiväkodin peruskorjaus | | 2 000 | | 2 000 | |
| Närekadun moduuli | | 1 300 | 1 300 | 1 300 | |
| Kinnarin päiväkodin peruskorjaus | | | | 2 000 | |
| Opka yhteensä | 52 806 | 57 386 | 55 386 | 59 386 | |
| 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 | 17 400 | 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 | 39 400 | 66 100 | 60 650 | 62 100 | 66 100 |
| PVS-ratkaisuihin liittyvät investointitarpeet | 12 200 | | | | |
| Investoinnit yhteensä | 104 406 | | | | |
| Investoinnit yhteensä VAKAVE1/VAKAVE2 + Hyvo | | 123 486 | 118 036 | 119 486 | 123 486 |
| <i>Muutos alkuperäiseen investointiohjelmaan</i> | | 19 080 | 13 630 | 15 080 | 19 080 |
| Investoinnit yhteensä VAKAVE3 + Hyvo | | 121 486 | 116 036 | 117 486 | 121 486 |
| <i>Muutos alkuperäiseen investointiohjelmaan</i> | | 17 080 | 11 630 | 13 080 | 17 080 |
| ⁴⁰ Investoinnit yhteensä VAKAVE4 + Hyvo | | 125 486 | 120 036 | 121 486 | 125 486 |
| <i>Muutos alkuperäiseen investointiohjelmaan</i> | | 21 080 | 15 630 | 17 080 | 21 080 |

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

Investointien jaksottuminen vuosille

Päivitetty 13.5.2026

| Investointikohde eurot t€ | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2026- 2035 |
|---|-------|-------|-------|--------|-------|--------|-------|-------|------|------|---------------|
| Haarajoen koulu | | 100 | 1 350 | | | | | | | | 1 450 |
| JYK3 Kansakoulunkadun koulu | 200 | 9 150 | 5 150 | 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 | 100 | 960 | 6 240 | 13 320 | 6 960 | | | | | | 27 580 |
| Närekadun moduuli | | | 100 | 1 200 | | | | | | | 1 300 |
| Kinnarin pvk | | | | | 1 000 | 1 000 | | | | | 2 000 |
| Tahvontuvan pvk | | 1 000 | 1 000 | | | | | | | | 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 |
| Järvenpää-talo | | | 800 | | 300 | 10 000 | 6 300 | 100 | 100 | | 17 600 |
| Järvenpää-talo laajennusosa Taidemuseolle | | | | | 300 | 700 | 8 600 | | | | 9 600 |
| Kirjaston pohjakerroksen tilat | | | | | | | 200 | 1 250 | | | 1 450 |
| 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 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, 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 käyttöikää.

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 kuuluttamorakennus | 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 väistötila | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - 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 € |
| Tuulimyllytie 11 (Sepän paja) | 40 000 € | 30 000 € |
| Tuulimyllytie 11 (Sepän talo) | 70 000 € | 102 500 € |
| Tuulimyllytie 2 A (Sotaveteraanimaja) | 200 000 € | 359 261 € |
| Tuulimyllytie 2 B (Kalastajamaja) | 250 000 € | 357 916 € |
| Tuulimyllytie 4 (Rintamamiesveteraanimaja) | 100 000 € | 263 525 € |
| Uimahalli (Seutulantie 17) | | 1 405 050 € |
| Villa Kokkonen (Tuulimyllytie 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 reunaehdot

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.

Seutulantalons myynti – lisähuomiot

Seutulantalons 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 kehittämislle

Kortteli 3 Rock ja Järvenpää talo



Version: Untitled version
Last updated: 17.11.2025 klo 13.38



Version: Untitled version
Last updated: 7.10.2025 klo 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**

Jpääatalo 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: Kortteli_A4_max_2025_1001
Last updated: 17.11.2025 klo 13.25



Version: Untitled version
Last updated: 17.11.2025 klo 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**

Jpääatalo 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: Kortteli_A5_max_2025_1001
Last updated: 30.1.2026 klo 10.01



Version: Untitled version
Last updated: 30.1.2026 klo 10.01

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**

Jpääatalo 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.

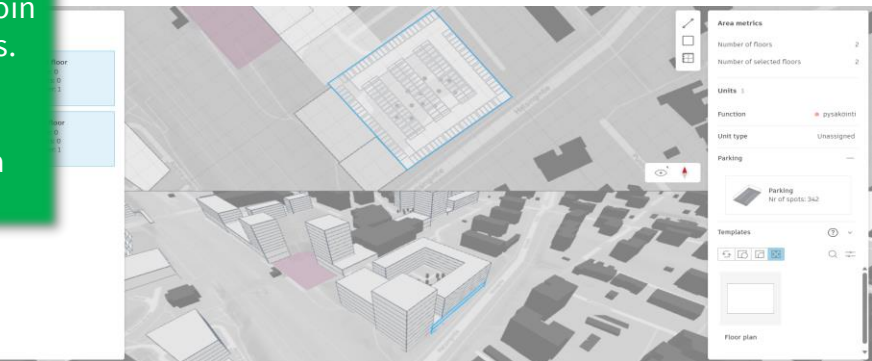
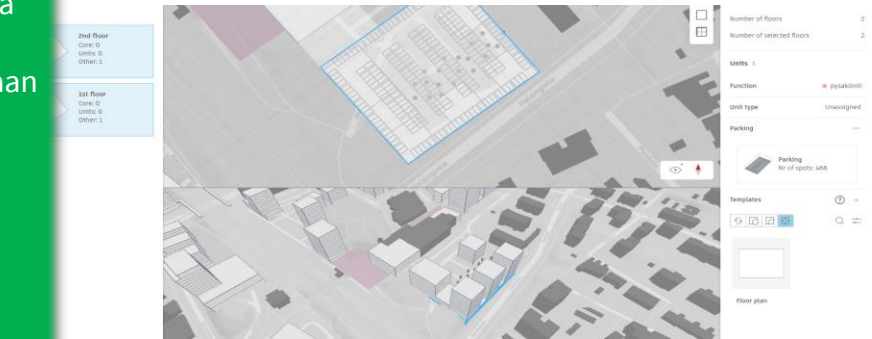
260 asukasta
370 "työp."

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 väistötilatarpeet

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.
- Seutulantalon sisältävissä 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.