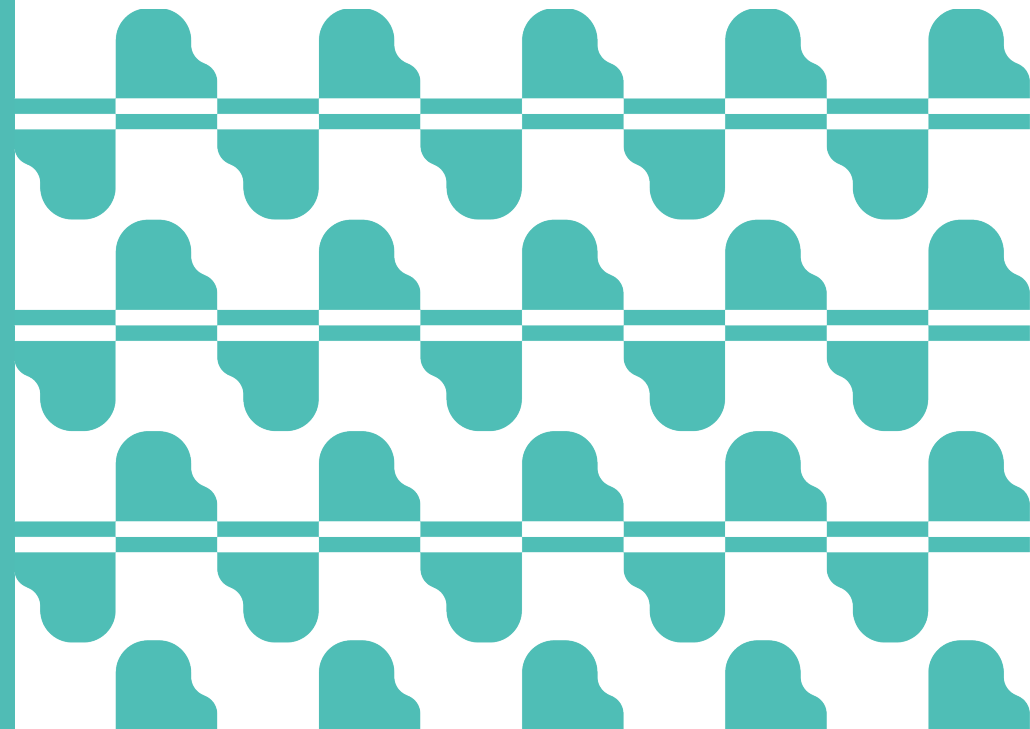


Palveluverkko- suunnitelma

Hyvinvoinnin palvelualueen lautakunta 19.11.2025
Sirkka Riikonen, Tuomas Tenkanen



Hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkkosuunnitelma – kohti vaikuttavaa ja yhteistoiminnallista palveluverkkoa

Tiekartta palveluiden ja tilojen kehittämiseen

- Perustuu analysoituun tietoon sekä ennusteisiin, kaupungin tavoitteisiin ja yhteistyöhön kaupungin sisällä ja ulkoisten kumppaneiden (yhdistykset, yhteisöt, seurat, yritykset) kanssa
- Laaditaan palvelualueittain ja päivitetään valtuustokausittain tai mikäli toimintaympäristö muuttuu oletetusta merkittävästi.
- Sen pohjalta muodostetaan kaupungin investointiohjelma kymmeneksi vuodeksi eteenpäin

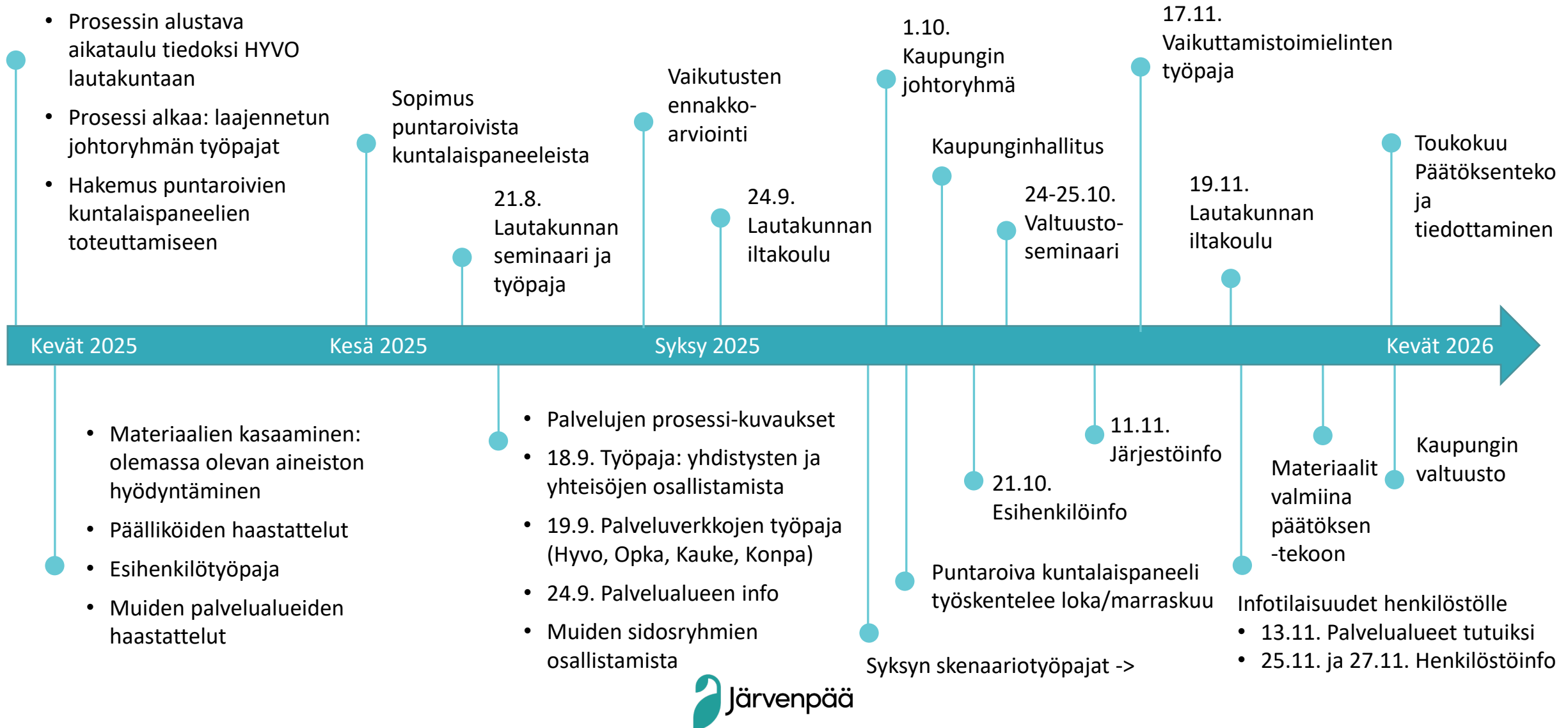
Tavoitteet

- 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

Palveluverkkoprosessit päätöksentekoon kevään 2026 aikana



Tiedonkeruuta ja suunnan hakua

Kerätty tietoa ja näkemyksiä

- palvelujen olemassa olevista resursseista
- vaikutuksista henkilöstöön, kuntalaisiin ja talouteen
- tulevista palvelutarpeiden muutoksista
- HYVO:n palveluverkossa olevien kiinteistöjen kustannuksista ja mahdollisuuksista
- vaihtoehtoisista palvelujen kustannustehokkaista järjestämistavoista

Syksy: sisäiset skenaariotyöpajat & pienryhmätyöskentelyä

- 18.9. Yhdistysten ja yhteisöjen työpaja – viesti: palveluja halutaan tuottaa yhdessä
- 19.9. HYVO, OPKA, KAUKE ja KONPA:n yhteinen työpaja (kaupungin strategian mukainen toiminta, tilatehokkuus sekä palvelujen kustannustehokas järjestäminen)
- skenaariotyöpajat:
 - Yhteisötalo 22.10. ja 5.11.
 - Kulttuurikukkula 27.10. ja 10.11.
 - Piironen ja uimahalli 3.11. ja 14.11.
- Business Järvenpää & yrityskentän kuuleminen
- Yhteistyö FinWise Oy:n kanssa: skenaarioiden kustannusten analyysi ennakkovaikutusten arvioinnin pohjaksi
- Sisäinen viestintä: Palvelualueet tutuksi 13.11., HYVO:n henkilöstötilaisuus 25.11. ja 27.11.
- Ulkoisia info- ja työpajatilaisuuksia: järjestöinfo 11.11., vaikuttamistoimielinten työpaja 17.11.
- Jouluun mennessä tiedonkeruu pääpiirteissään valmis



Järvenpää-talo / Kulttuurikukkula

Järvenpää-talo: käyttömahdollisuuksia laajennetaan, kuntotutkimus käynnissä, perusparannustarve

Myllytie 11: pohdittava kokonaisuus

J-pään Opisto: toimintojen sijoittumista arvioidaan



Seutulantalo Yhteisöotalona

Seutulantalo: suojelukohde, vaikeasti realisoitavissa, kulut tyhjiillään n. 200 000 €/v.; paljon potentiaalia

TEMAL: vuokratila, ulkopuolisen omistama

Myllytie 11: pohdittava kokonaisuus

Käsityöotalo: toiminnan sijoittumista arvioidaan

J-pään Opisto: toimintojen sijoittumista arvioidaan



Järvenpää-talo + Taidemuseon korvaava ratkaisu

- arviointi eri vaihtoehtoista käynnissä

Myllytie 11 ja Käsityöotalo – pohdittava kokonaisuus

Taidemuseo – tiloihin sijoitettavissa muita toimintoja

KUM - suojelukohde, osa toiminnoista jo Järvenpää-talossa, pohdittava kokonaisuus



Myllytie 11 Yhteisöotalona

- tilat eivät tue palveluverkon tavoitteita
- merkittävät korjausvelat



Liikuntakeskus (Piironen & uimahalli)

- **Piironen:** peruskorjaus ei kannata, korvaavat tilat oltava 2031
- tontille mahtuu esim. kerrostalo, mutta sijainti ei ole hyvä

- rakennetaan uusi Piironen samaan paikkaan tai
 - rakennetaan erillinen rakennus uimahallin yhteyteen.
- Piironen nykyinen tontti jää tyhjäksi.



Juholan koulu

- kouluverkon käytössä 2028 vuoden loppuun – peruskorjaustarve
- OPKA:lla ei tulevaisuudessa tarvetta kiinteistölle
- pohdittava kokonaisuus

Seutulantalo Yhteisötalona



Seutulantalo: suojelukohde, vaikeasti
realisoitavissa,
kulut tyhjillään n. 200 000 €/v.; paljon potentiaalia
TEMAL: vuokratila, ulkopuolisen omistama
Myllytie 11: pohdittava kokonaisuus
Käsityötal: toiminnan sijoittumista arvioidaan
J-pään Opisto: toimintojen sijoittumista arvioidaan

Esimerkkilaskelma palveluverkkoratkaisun talousvaikutuksista – Seutulantalon tarkastellut skenaariot

- Dialla 10 esitetyssä yhteenvedossa on esitetty kolmen vaihtoehtoisen skenaarion vaikutukset kaupungin talouteen vuosina 2026-2035.

Nykyverkko:

- Hyvinvoinnin toiminnot, nuorisopalvelut Temalissa ja Myllytien toimintakeskuksessa säilyvät nykyisissä tiloissa.
- Seutulantalon ei tehdä remonttia, eikä kiinteistöä oteta käyttöön. Kustannukset säilyvät ennallaan.
- Temalin tilat on vuokrattu kaupungin ulkopuoliselta toimijalta.
- Hyvinvointialue toimii nyt vuokralaisena kiinteistössä, mutta oletuksena on, että ei enää tulevaisuudessa – tilat jäävät tyhjiksi (vuokratulo ei ole tästä syystä mukana laskelmassa)
- Myllytien toimintakeskukseen tehdään 4 milj. euron perusparannus toiminnan jatkumiseksi.

Esimerkkilaskelma palveluverkkoratkaisun talousvaikutuksista – Seutulantalon tarkastellut skenaariot

Seutulantalon käyttöönotto Yhteisötaloksi:

- Seutulantalo remontoidaan ja otetaan käyttöön v. 2029 aikana. Nuorisotalo Temalin ja Myllytien toimintakeskuksen toiminnot siirtyvät Seutulantaloon.
 - Seutulantalon remontoinnin alustava kustannusarvio on 10-12 milj. euroa. Laskelmissa on esitetty vaihtoehdot molemmilla euromäärillä (kaksi erillistä skenaariota).
- Nuorisotalo Temalin vuokratiloista luovutaan v. 2029 aikana.
- Hyvinvointialue ei siirry palveluineen mukana eikä näin ollen maksa myöskään vuokratuloa kaupungille.
- Myllytien toimintakeskus puretaan v. 2029 ja tontti myydään v. 2030 miljoonalla eurolla asuntorakentamista varten.

Esimerkkilaskelma palveluverkkoratkaisun talousvaikutuksista – Seutulantalo kustannukset eri ratkaisuissa

Tuloslaskelmaennuste	10 vuoden tulosvaikutukset**		
<i>Ehdotettu ratkaisu: Myllytien toimintakeskuksen ja Nuorisotalo Temalin toiminnot siirretään Seutulantaloon</i>	Nyky- verkko	Seutulantalo 10 milj. euroa	Seutulantalo 12 milj. euroa

Tuloslaskelma

Myyntituotot	-	1,0	1,0
Kiinteistöjen operatiiviset kustannukset***	5,4	3,6	3,6
Purkukulut	-	0,3	0,3
Toimintakate	- 5,4	- 2,9	- 2,9
Rahoituskulut*	0,5	1,5	1,8
Vuosikate	- 5,9	- 4,4	- 4,7
Poistot	4,6	5,0	5,7
Arvon alentumiset	-	0,3	0,3
Tilikauden tulos	- 10,5	- 9,7	- 10,7

*uusien investointien rahoituskulut

**10 vuoden ennustekausi sisältää vuodet 2026–2035

***kiinteistöjen operatiivisiin kustannuksiin on lisätty 2 % vuosittainen inflaatio

- Seutulantalon käyttöönoton tulosvaikutus on 10 vuoden tarkastelussa yhteensä 0,8 milj. euroa edullisempi tai 0,2 milj. euroa kalliimpi ratkaisu, riippuen muutostöiden kustannuksesta.
- Myllytien toimintakeskuksen tontin myyntitulot kattavat purkukulut ja alaskirjaukset.
- 48 % Myllytien rakennuksesta on vuokrattu ulkopuolisille. Vuokratuille tiloille ei ole tunnistettu sopivaa käyttötarkoitusta kaupungin toiminnoille. ”Nykyverkko” -skenaariossa on oletettu, että vuokratut tilat jäävät remontin jälkeen tyhjilleen. Tilojen käyttöönotto nostaisi ylläpidon kustannuksia (esim. siivous).

Laskennan oletusten kuvaus

- **Myyntituotot:** Kiinteistöjen myynnistä saatavat tulot. Myyntihinta on kaupungin arvio tontin arvosta rakennuksen purkamisen jälkeen.
- **Kiinteistöjen operatiiviset kustannukset:** Sisältää kiinteistön hoitokulut ja siivouksen. Kiinteistön hoitokulut kattavat mm. lämmityksen, jätehuollon, vesimaksut, sähkön, hallinnon ja kiinteistöhuollon. Kustannusarviot on otettu hyvinvoinnin ylläpitämästä kiinteistötaulukosta.
- **Purkukulut:** Rakennuksen purkamisen kustannukset. Purkukustannus on kaupungin henkilöstön arvio, Myllytielle 300 tuhatta euroa.
- **Rahoituskulut:** Kiinteistöjen korjausinvestointien rahoituskulut. Korjausinvestoinnit on oletettu rahoitettavan lainalla, jonka korko on 2,5 % ja lainan lyhennykset vastaavat kohteen poistoja.
- **Poistot:** Kiinteistöjen korjausinvestointien poistot. Myllytien remontin poisto-aika on 10 vuotta ja Seutulantalon remontin ja muutostöiden poisto-aika 20 vuotta.
- **Arvonalentumiset:** Purettavien tai myytävien kiinteistöjen kirjanpitoarvo, joka on kirjattava tuloslaskelmassa alas tuloslaskelmassa purku- tai myyntihetkellä.

Kiinteistöjen PTS-investoinnit ennustekaudella

Kohde	Investointi	Ajankohta
Myllytien toimintakeskus	4 milj. euroa	2028
Seutulantalo	10-12 milj. euroa	2027-2028

- Kohteiden PTS-investoinnit on huomioitu laskennassa oheisen taulukon mukaan. Purettavissa / myytävissä kiinteistöissä on oletettu, ettei PTS-investointeja toteuteta.
 - Investoinnit on oletettu toteutettavan lainalla, jonka laina-aika vastaa poistoja (Myllytie 10v ja Seutulantalo 20v). Korko-oletus on 2,5 %.
 - Investointien poisto-aika on: Myllytie 10v ja Seutulantalo 20v. Poistot ovat tasapoistoja.
- Nuorisotalo TEMAL on vuokratyökohta ja korjausinvestoinnit ovat vuokranantajan vastuulla.