

## Sivistys- ja hyvinvointipalvelualueen tilojen käytön toimenpideohjelma 2025-2030

Tekninen ja elinvoimalautakunta 29.10.2024 § 80  
650/12.00.00/2024

Mäntsälän kunnan sivistys- ja hyvinvointipalveluiden käyttämien kiinteistöjen kokonaistarkastelua on tehty vuosien 2023 ja 2024 aikana. Vuonna 2023 tilattiin Finnish Consulting Groupilta (FCG) strateginen tilaselvitys. FCG:n strategisen tilaselvityksen tehtävänanto oli tarkastella Mäntsälän kunnan päätöksentekoa varten sivistys- ja hyvinvointipalvelujen rakennuksia sekä niihin liittyviä toteuttamismahdollisuuksia seuraavista näkökulmista: rakennusten hyödyntämispotentiaali pedagogis-toiminnallisesta näkökulmasta, mahdollisten muutosratkaisujen toteuttaminen, arvioida tarkastelun kohteena olevien palvelujen sijoittumista nykyisiin kiinteistöihin ja uudisrakentamistarpeita sekä optimoida tilatarpeet kestävästi suhteutettuna arvioituun palvelutarpeeseen. Strategista tilaselvitystä tarkennettiin Mäntsälän kunnan omalla tilatarveselvityksellä. Jatkotyöskentelyä ohjasi kunnanhallituksen nimittämä ohjausryhmä. Ohjausryhmän puheenjohtajana toimi kunnanhallituksen puheenjohtaja Tapio Havula. Ryhmään kuuluivat myös kunnanvaltuuston puheenjohtaja Pihla Keto-Huovinen, sivistyslautakunnan puheenjohtaja Matti Virpiaro, hyvinvointilautakunnan puheenjohtaja Pauli, Goltz, tekninen ja elinvoimalautakunnan puheenjohtaja Christina Kalenius ja kuntakehityslautakunnan puheenjohtaja Jyrki Kosonen. Viranhaltijoista ryhmään kuuluivat kunnanjohtaja Hannu Laurila, tekninen johtaja Mika Pynttari, sivistysjohtaja Timo Ahvo ja talousjohtaja Riitta Samola. Ryhmän sihteerinä toimi opetuspäällikkö Janne Mäkinen. Ohjausryhmän työtä tuki viranhaltijoista koostunut valmisteluryhmä. Tekninen ja elinvoimapalvelualueelta valmisteluryhmään ovat kuuluneet teknisen johtajan lisäksi kuntakehitysjohdaja Vesa Gummerus, toimitilapäällikkö Soile Karhinen ja rakennuttamispäällikkö Pertti Palmroos.

Tekninen ja elinvoimalautakunta päättää toimenpideohjelman hyväksymisestä omaan toimivaltaansa kuuluvilta osin. Kuntakehityslautakunta antaa toimenpideohjelmasta lausuntonsa omaan toimivaltaansa kuuluvilta osin. Hyvinvointilautakunta ja sivistyslautakunta kumpainenkin käsittelevät toimenpideohjelmaa 22.10.2024 kokouksissaan.

Lapsimääräennusteiden mukaisesti erityisesti koulurakennusten tulevaisuuden tilatarpeeseen toimenpideohjelmassa on kiinnitetty ansiokkaasti huomiota. Lapsimääräennusteissa on huomioitu käynnissä olevan uuden yleiskaavatyön, uuden rakennusjärjestyksen ja yleiskaavaan perustuvan asemakaavoituksen tuomat vaikutukset.

Taloudellinen tarkastelu, investoinnit

Tilojen oikea mitoitus ja määrä suhteessa tarpeeseen on edellytys sivistys- ja taloudellisesti kestäväälle hyvinvointipalvelutuotannolle. Tekninen ja elinvoimapalvelut on tarkastellut sivistys- ja hyvinvointipalveluiden tilaselvityksen toimenpideohjelmaa ja sen vaikutuksia omalle palvelualueelle. Tiloista aiheutuvat kustannukset siirtyvät edelleen sisäisenä vuokrana käyttäjähallintokunnalle. Skenaariotyöskentelyllä pyrittiin arvioimaan erilaisia kehityskulkuja ja versioita oli kolme kappaletta, A-, B- ja C-versiot. Versioiden sisältö on selostettu liitteenä olevassa toimenpideohjelmassa. Tekninen ja elinvoimapalvelut on vertaillut

taloudellisesta näkökulmasta versioita A – C verrattuna nykyiseen koulu- ja hyvinvointipalveluverkkoon ja sen käytössä oleviin rakennuksiin toimenpideohjelman mukaisessa laajuudessa. Taloudellisen vertailun perusteena on arvioitu versioiden A - C toteuttamisen mahdollistamaa investointien säästöpotentiaalia verrattuna nykytilanteen mukaiseen tilakäyttöön sekä korjaustarpeisiin toimenpideohjelman mukaisella tarkastelujaksolla. Säästöpotentiaalin laskennassa käytetyt kustannukset investointien osalta perustuvat hyväksytyjen tarveselvitysten ja hyväksytyyn Myllymäen koulun hankesuunnitelman yhteydessä laadittuihin kustannusarvioihin, Sustera Group Oy:n laatimiin kuntoarvioihin sekä kiinteistöjen korjausvelkaa arvoivaan Trelum-järjestelmän tietoihin. Kustannusarviot on päivitetty vuoden 2024 hintatasoon rakennuskustannusindeksin kehityksen mukaisesti.

Rakennusinvestointien osalta säästöpotentiaalit edellä mainituin perustein on arvioitu olevan seuraavat: Versio A noin 11,2 miljoonaa euroa, versio B noin 1,7 miljoonaa euroa ja versio C noin 4,5 miljoonaa euroa.

Yhdessä kunnan talouspalvelujen kanssa on tarkasteltu kunnan tulorahoitukseen suhteutettua vuosittaista euromääräistä kokonaisinvestointitasoa, joka on merkitty toimenpideohjelman investointeja kuvaaviin kaavioihin.

Kunnan vastuulla olevalle infrarakentamiselle eli kadut ja yleiset alueet, on tarpeen varata keskimäärin noin 7– 8 miljoonaa euroa vuosittain, jotta voidaan taata riittävä ja tavoitteiden mukainen työpaikka- ja asuinalueiden tonttitarjonta. Infrarakentamisen suurimmat menoerät ovat uusien työpaikka-alueiden katurakentaminen ja näiden liittymät valtakunnalliseen tieverkostoon sekä asuinalueiden katujen ja muun infran rakentaminen. Uusia katuja rakennetaan asekaavoitustyöhön ja tonttikysyntään synkronoiden.

Tarkastelujaksolla esitettyjen kaikkien investointien euromääräinen huippu tulee olemaan 2020-luvun lopussa, jolloin investointiohjelmassa ja kaavioissa esitetyt talonrakennushankkeet kohottavat vuosittaiset investoinnit lähes 25 miljoonan euron tasoon. Pääsääntöisesti investoinnit rahoitetaan lainarahalla ja lainan takaisinmaksu korkoineen rasittaa kunnan taloutta pitkään tarkastelujakson jälkeenkin.

Yleisesti kunnan investointeja tulisi priorisoida entisestään. Tulevaisuudessa on odotettavissa olemassa olevien, palvelutuotannolle välttämättömien rakennusten ja osin infranomaisuuden korjaustarpeita. Ei välttämättömien palvelujen tilahankkeiden tarpeellisuutta, laajuutta ja rakentamisajankohtaa tulisi harkita uudelleen, jotta kunnan elinvoiman vahvistumiselle, työpaikkojen määrän ja asukasmäärän kasvulle olisi entistä paremmat edellytykset.

Taloudellinen tarkastelu, rakennusten ylläpitokustannukset sekä ateria- ja puhtauspalvelujen kustannukset

Palvelualueen toimitilapalvelut tuotetaan, ylläpitää ja vuokraa kunnan eri hallintokuntien käyttöön tarkoitukseen sopivia tiloja, sekä huolehtii kiinteistöjen hoidosta ja kunnossapidosta. Ateria- ja puhtauspalvelut tuotetaan ja kehittää ateria- ja puhtauspalveluja kunnan omien kohteiden käyttöön. Tulosalueiden toimintamenot katetaan pääsääntöisesti käyttötalouteen varatuista määrärahoista.

Rakennusten ylläpitokustannusten säästöpotentiaalin laskentaan vaikuttavat useat eri tekijät, joiden arvioiminen sisältää epävarmuustekijöitä. Tarpeettomista kiinteistöistä luopuminen on talouden näkökulmasta paras vaihtoehto. Kiinteistöjen salkutuksen yhteydessä on jo aiemmin linjattu ne kohteet, joista tullaan luopumaan. Merkittävimmät kustannukset ylläpidossa muodostuvat energiakustannuksista, käyttötalouteen kuuluvista korjauskustannuksista, piha-alueiden huoltoon kuuluvista toimenpiteistä sekä kiinteistöhuollon henkilöstökuluista. Mikäli rakennuksia jää kunnan omistukseen tai osittaiseen käyttöön, ylläpitokustannuksilta ei kokonaisuudessaan voida välttyä. Olemassa olevan kiinteistömäärän yllä- ja kunnossapitokustannukset tulevat lisääntymään tulevaisuudessa merkittävästi vanhenevien rakennusten korjaustarpeista ja kallistuvasta energiasta johtuen.

Olemassa olevien kiinteistöjen säästöpotentiaali on hyvin rajallinen. Tekninen ja elinvoimapaikaluonon kiinteistöjä koskevat sopeuttamistoimenpiteet ovat suoraan riippuvaisia käyttäjähallintokunnan toimista ja toiminnan laajuudesta tulevaisuudessa. Ateria- ja puhtauspalvelujen säästöpotentiaali on myös suoraan riippuvainen käyttäjähallintokunnan toimista ja toiminnan laajuudesta tulevaisuudessa. Lisäksi tulee huomioida, että 2030 valmistuvaksi esitetty vesiliikuntakeskus tulee lisäämään rakennusten ylläpidon kokonaiskäyttötaloudsmenoja merkittävästi.

#### Aikataulullinen tarkastelu

Esitetyn toimenpideohjelman mukaisia rakennusinvestointeja on tarkasteltu myös aikataulullisesti. Esitettyssä aikataulussa osa hankkeista on aikataulullisesti riippuvaisia toisistaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Myllymäen koulun ratkaisujen ja päätännän riipeyteen, jotta esitetyn aikataulun mukainen rakentaminen voisi toteutua. Myllymäen koulun vanha 1980-luvun puolivälissä valmistunut osa on hyväksytyssä hankesuunnitelmassa päätetty purkaa. Purkutyön voi toteuttaa käytännössä ainoastaan koulujen kesäloman aikaan turvallisesti. Mikäli tarveselvityksen päivitystyötä ei päästä aloittamaan vuoden 2025 alussa, on todennäköistä, että opetustoiminnan aloittaminen uusissa tiloissa siirtyy vuodelle suunnitellusta. Myllymäen koulun tarveselvityksen, hankesuunnitelman, sekä yleis- ja toteutussuunnittelulle on esitetty määräämää tekninen- ja elinvoimalautakunnan talousarvioesityksen investointiohjelmassa vuosille 2025 – 2026.

Valmistelija	Tekninen johtaja Mika Pynttari, mika.pynttari@mantsala.fi Toimitilapäällikkö Soile Karhinen, soile.karhinen@mantsala.fi Rakennuttamispäällikkö Pertti Palmroos, pertti.palmroos@mantsala.fi
Esittelijä	Tekninen johtaja Pynttari Mika
Päätösehdotus	Tekninen ja elinvoimalautakunta päättää hyväksyä sivistys- ja hyvinvointipalvelualueen tilojen käytön toimenpideohjelman 2025-2030 toimivaltaansa kuuluvien osien.
Kokouskäsitely	Keskustelun kuluessa Jussi Aalto teki seuraavan vastaehdotuksen:  Tekninen ja elinvoimalautakunta esittää, että tilojen käytön toimenpideohjelman jatkotarkastelu tehdään skenaarion C-mukaisesti (Myllymäen koulua ei rakenneta vaan oppilaat sijoitetaan Ehnroosin kouluun ja ns. laajennusosaan), mutta sillä muutoksella, että Hepolan koulu

lopetetaan vuoteen 2029–2030 mennessä, Hepolan koulun oppilaat sijoitetaan Riihenmäen ja Kirkonkylän kouluihin, Hirvihaaran koulun oppilaita ei siirretä Riihenmäen kouluun ja Hirvihaaran ja Sääksjärven koulut toimivat tarvittaessa puskurikouluina keskustan alueen oppilaille. Lisäksi vammaisopetus siirretään vuoteen 2029 - 2030 mennessä Nummisten kouluun ja Petu-opetus Nummisten kouluun tai Sälinkään kouluun. Kirjasto siirretään 2030 vanhaan Hepolan kouluun, ellei sitä ennen kirjastolle löydy sopivampaa sijoituspaikkaa. Ohkolan koulun tilannetta tarkastellaan uudestaan myöhemmin, jos oppilasmäärän lasku antaa siihen aihetta. Ohkolan, Sääksjärven ja Hirvihaaran kouluja peruskorjataan tarpeen mukaan.

Aallon vastaehdotusta kannattivat Pauli Pekkinen, Teemu Laakso, Rami Lindqvist ja Sari Alaluusua.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu vastaehdotus, asiasta on äänestettävä. Äänestystavaksi valittiin nimenhuutoäänestys. Puheenjohtaja totesi, että he, jotka kannattavat teknisen johtajan päätösehdotusta äänestävät JAA ja he, jotka kannattavat Jussi Aallon vastaehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtaja totesi, että suoritettussa nimenhuudossa tulokseksi tuli 2 (kaksi) JAA -ääntä (Heikkilä, Vikman-Kanerva) ja 7 (seitsemän) EI -ääntä (Aalto, Alaluusua, Pekkinen, Laakso, Lindqvist, Markkanen, Kalenius).

Puheenjohtaja totesi, että lautakunnan päätös asiassa on Jussi Aallon vastaehdotuksen mukainen.

## Päätös

Lautakunta päätti äänestyksen jälkeen, että tekninen ja elinvoimalautakunta esittää, että tilojen käytön toimenpideohjelman jatkotarkastelu tehdään skenaarion C-mukaisesti (Myllymäen koulua ei rakenneta vaan oppilaat sijoitetaan Ehnroosin kouluun ja ns. laajennusosaan), mutta sillä muutoksella, että Hepolan koulu lopetetaan vuoteen 2029–2030 mennessä, Hepolan koulun oppilaat sijoitetaan Riihenmäen ja Kirkonkylän kouluihin, Hirvihaaran koulun oppilaita ei siirretä Riihenmäen kouluun ja Hirvihaaran ja Sääksjärven koulut toimivat tarvittaessa puskurikouluina keskustan alueen oppilaille. Lisäksi vammaisopetus siirretään vuoteen 2029 - 2030 mennessä Nummisten kouluun ja Petu-opetus Nummisten kouluun tai Sälinkään kouluun. Kirjasto siirretään 2030 vanhaan Hepolan kouluun, ellei sitä ennen kirjastolle löydy sopivampaa sijoituspaikkaa. Ohkolan koulun tilannetta tarkastellaan uudestaan myöhemmin, jos oppilasmäärän lasku antaa siihen aihetta. Ohkolan, Sääksjärven ja Hirvihaaran kouluja peruskorjataan tarpeen mukaan

Liite 1. Sivistys- ja hyvinvointipalvelualueen tilojen käytön toimenpideohjelma 2025-2030

Liite 2. Sivistys- ja hyvinvointipalvelualueen tilojen käytön toimenpideohjelma vuosille 2025-2030 lausuntojen yhteenveto