

## Mapsto 2024-2028 / Teknisen lautakunnan 2. lausunto

Tekninen lautakunta 27.09.2023 § 128  
172/00.01.02/2023

Valmistelija

Yhdyskuntatekniikan päällikkö ja vs. rakennuspäällikkö

Koronapandemian helpottaessa on tilalle tullut epävarmuutta aiheuttavana tekijänä Ukrainan kriisin aiheuttamat epävarmuudet ja muutokset. EU:n asettamat taloudelliset pakotteet Venäjälle sekä Ukrainan tuotannon, tuonnin ja viennin keskeytyminen vaikuttavat myös suomalaisten yritysten toimintaan sekä investoinneissa tarvittavien materiaalien ja työn hintaan. Investointikustannuksiin on heijastunut yleinen hintatason nousu, jota varsinkin rakentamisinvestoinneissa on vahvistanut Venäjän hyökkäys Ukraina.

Mapsto-suunnitelmakauden 2024-2028 investointeja on rytmitetty osin uudelleen päätyen vuoden 2024 osalta 28,5 miljoonan euron investointitasoon (27,4M€ voimassa olevassa Mapsto-ohjelmassa). Vuonna 2025 investointitaso on luonnoksen mukaan 21,8 miljoonaa euroa (22,7M€) ja vuonna 2026 edelleen 26,0 miljoonaa euroa (19,5M€).

Kaupunginvaltuusto on kasvuohjelmasta päättäessään hyväksynyt, että nykyisellä valtuustokaudella noudatetaan voimakasta kasvua. Uusien kaava-alueiden infran toteuttaminen ennen tontinluovutusta, kasvuohjelman vaikutus sekä kustannusatason nousu tulevat MAPSTO-valmistelussa näkymään selvästi.

Keskustan kehittämishankkeet ovat edelleen edistyneet. Korttelin 85 asemakaavamuutos on lainvoimainen ja kahden kerrostalon rakentaminen Loilantielle on nyt Ylöjärven kaupungin osalta mahdollista. Prismän laajennus on rakenteilla ja Seijantien asemakaavamuutokset ovat lainvoimaiset. Yritysalueiden kunnallistekniikkaa on toteutettu aiempina vuosina siten, että yritystonttitarjontaa on koko ajan olemassa mm. Kolmenkulmassa ja Heinikossa. Vuonna 2022 on yritysalueiden tonttitarjontaa lisätty MAPSTO:n mukaisesti edelleen Kolmenkulman ja Heinikon alueella. Kokonaan uuden yritysalueen toteuttaminen on alkanut vuoden 2022 alussa Yhdystien alueelle, jossa toteuttaminen jatkuu vuonna 2023.

Yleisillä alueilla on aloitettu Siltatien kenttien toteuttaminen maanrakennustöillä ja kenttien toteuttaminen jatkuu vuonna 2024. Leikkikenttiä peruskorjataan Halmetiellä. Suojastenlahden kunnostamisen suunnittelu on toteutettu MAPSTO-ohjelman mukaisesti. Lamminpään alueella ja Haaviston ulkoilureitillä on toteutettu uudistamista ja modernisointia mm. valaistuksen ja reittiturvallisuuden osalta vuonna 2023.

Vuonna 2020 valmistuneen keskustavision visiointityön tuloksia hyödynnetään edelleen MAPSTO:n laadinnassa ja toteutuksessa. Yksi keskustavision kehittämiskärkiä on Soppeenmäessä Saurion päiväkodin tontin muutos asumiseen ja palveluihin, mikä on MAPSTO:ssa mukana Seijantien asemakaavamuutoksena. Samoin vision mukaisesti kehitetään Kirkonseudulla Leijapuiston ja Räikän ympäristöä. Tärkeä kehittymisalue on myös Teivo-Mäkkylä, jossa on käynnissä osayleiskaavan laatiminen. Alueelle sijoittuvan Teivo 3 -yritysalueen asemakaava on seuraavaksi etenemässä ehdotusvaiheeseen.

Korjausvelkaa voidaan pitää omaisuuden määrään nähden edelleen varsin kohtuullisena ja hallittavissa olevana, mutta suunnitelmakaudelle tulee sisällyttää riittävästi myös peruskorjausinvestointeja. Katuverkon korjausvelan hallinnan haasteena on päällystyskustannusten merkittävä nousu, jolloin katujen päällystysmäärän pieneneminen vaikuttaa korjausvelkaa kasvattavasti.

Tässä vaiheessa vuotta tekninen lautakunta on käsitellyt kiinteistöihin liittyvät korjausvelkalaskelmat sekä yleisten alueiden ja liikenneväylien korjausvelkalaskelmat. Keskeiset korjausvelkaluvut ovat: Kiinteistöt; uudishinta 325,3M€ ja korjausvelka 24,0M€, Liikenneväylät; uudishinta 121,7M€ ja korjausvelka 17,8M€, Yleiset alueet; uudishinta 65,0M€ ja korjausvelkaa ei nykyisellä investointitahdilla ole.

Talonrakennuksen puolella korjausinvestointeja voisi korvata uudisinvestoinneilla, joilla voitaisiin uudistaa heikointa rakennuskantaa. Talonrakennuksessa Siltatien koulun vaiheen 2 työt saadaan päätökseen tammikuussa 2024 ja liikuntahalli (1.000m<sup>2</sup>) oheistiloineen otetaan käyttöön helmikuussa 2024. Siltatien koulu vaihe 3 (vuosiluokille 5-9 aineopetustiloineen) on suunniteltu alkavaksi vuonna 2026. Soppeenmäen päiväkodin rakentaminen on aloitettu elokuussa 2023. Kohde valmistuu kesäkuussa 2024. Soppeenmäen päiväkotitoimitus on kumppanuushanke yksityisellä rahoituksella ja 20-vuoden vuokrasopimuksella, johon on sisällytetty kohteen lunastuslauseke sopimuskauden päättyessä. Soppeenmäen päiväkodin urakkamuoto on kvr-urakka. Vuorentaustan yläkoulun laajennus vaihe 1 on rakentamisen osalta käynnistynyt syyskuussa 2023 ja valmistuu marraskuussa 2024. Vuorentaustan yläkoulun saneeraus (vaihe 2) vaiheistettuna käynnistyy tammikuussa 2025. Tuleva koulurakennus palvelee vuosiluokkia 5-9. Vuorentaustan päiväkotitoimitus ja alakoulu (vuosiluokat 1-4) toteutetaan kumppanuushankkeena ja ulkopuolisella rahoituksella vuosien 2025- 2027 aikana. Kurun yhtenäiskoulu toteutetaan kiinteänä uudisrakennuksena pajarakennus hyödyntäen vuosiluokkia 1-9 palvelevaksi. Liikuntasali Kurun alueelle toteutetaan erillisenä hankkeena. Karhen koulun rakentaminen on valituksen myötä siirtynyt v.2024 alkavaksi. Kohteen on tarkoitus valmistua mapsto-luonnoksen mukaisesti v.2025 aikana. Siltatien päiväkotitoimitus toteutetaan yksityisellä rahoituksella ja 20v vuokrasopimuksella. Vuokrasopimus sisältää lunastuslausekkeen. Kohteen rakentaminen tapahtuu kvr-urakkana. Siltatien päiväkodin toiminta järjestetään kaupungin omana palveluna. Mapsto-kauden loppupuolella 2027-2028 on tarkoitus peruskorjata Tähkätaskun päiväkotitoimitus, sekä myös Soppenharjun päiväkotitoimitus.

Liitteet	Lausuntopyyntö Mapsto 2024- 2028 liiteasiakirjoineen
Esittelijä	Kaupunkirakennejohtaja
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää antaa tekniikka- ja ympäristöosastolle perustelutekstin mukaisen lausunnon.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----

Puheenjohtaja ja pöytäkirjanpitäjä tekivät yhteiset kirjaukset keskustelusta erillisellä liitteellä.