

MAPSTO ja investoinnit 2026-2030, 2. lausuntopyyntö / Teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta 09.04.2025 § 51
162/00.01.02/2025

Valmistelija: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara
Vs. Rakennuspäällikkö Hannu Heikkilä

Seloste ja perustelut: Kasvuohjelma on ohjannut voimassa olevan MAPSTOn valmistelua ja kasvuohjelman toteuttaminen on merkittävässä osassa edelleen valmisteilla olevassa MAPSTOssa. Kasvuohjelman vaikutus on nähtävissä liikenneväylien ja yleisten alueiden investointitasoissa.

Merkittäviä kaupunkitason hankkeita kuten Asuntilan ja Ilmarinjärventien välisen katuyhteyden selvittämistä on edistetty tiiviissä yhteistyössä eri vastuualueiden kesken. Keskustan kehittämishankkeiden osalta Leijatien ja Oksasantien toteuttaminen on loppusuoralla. Leijatie on myös valmisteltu vesijohdon, viemärin ja hulevesijärjestelmän osalta Leijapuiston valmisteilla olevan asemakaavan toteuttamista varten. Väyläviraston teettämän kaksoisraiteen yleissuunnitelma- ja YVA-hankkeen kanssa on tehty tiivistä yhteistyötä ja raitiotien hankesuunnitelman edistäminen on käynnissä.

Liikenneväylähankkeista Vuorentaustan asemakaavan muutos- ja laajennusalueen toteuttaminen on käynnissä. Asuntilantien ja Kuruntien kiertoliittymän toteuttaminen on liikenteelle ottamisen osalta loppusuoralla ja Asuntilantien liikenneympäristön kehittäminen jatkuu seuraavaksi Suolaniityntien ja Asuntilantien kiertoliittymän toteuttamisella. Yhdystien yritysalue on pääosin päällystysvalmiudessa.

Yleisten alueiden osalta Siltatien koulun kenttien jäähdytysjärjestelmän, aidan ja tekonurmen toteuttaminen on varsin pitkällä ja työt ovat pääosin jo valmiit. Työlänojan leikki- ja liikuntapuiston toteuttaminen on alkanut vuonna 2024 ja hanke jatkuu.

Yleisten alueiden ja liikenneväylien korjausvelkaselvitykset on käsitelty teknisessä lautakunnassa 2025. Yleisten alueiden korjausvelkalaskelman osoittama vuosittainen laskennallinen kuluma on saatu palautettua arvoon 409 000 €/vuosi. Yleisten alueiden korjausvelkaa voidaan pitää hallittavissa olevana.

Yleisten alueiden osalta tulevana vuosina on tarvetta tukea kasvuohjelman myötä rakentuvaa kaupunkia leikki-, liikunta- viheraluerakentamisella. Merkittäviä MAPSTO-kauden kohteita ovat Työlänojan leikki- ja liikuntapuiston, Vuorentaustan uuden päiväkodin ja alakoulun kenttien toteuttaminen ja Serlapuiston ranta-alueen sekä Aronrannan alueiden kehittäminen. Yleisten alueiden korjausvelan hallinnan kannalta on tärkeää, että MAPSTO-kausiin sisällytetään riittävä määrä myös peruskorjauskohteita.

Liikenneväylien korjausvelkaa 11,6 M€ pidetään myös hyvin hallittavissa olevana. Liikenneväylien laskennallisen korjausvelan kasvu on saatu pysäytettyä vuosien 2024 ja 2025 laskelmien välillä kohdistamalla toimenpiteitä täsmällisemmin korjausvelkaa kasvattaviin kohteisiin.

Peruskorjauksia ja päällystysohjelmaa kohdennetaan korjausvelkaselvityksen perusteella, minkä vuoksi seuraaviin MAPSTO-kausiin tulee sisällyttää myös riittävä määrä peruskorjaus- ja kunnossapitokohteita. Merkittäviä liikenneväylähankkeita MAPSTO-kaudella ovat Teivon ja Mäkkylänrinteen kaava-alueiden edistäminen, Siltatien asemakaava-alueiden 4 ja 5 toteuttaminen, Leppästäntien asemakaava-alueen toteuttaminen sekä Vuorentaustan asemakaavan muutos- ja laajennusalueen toteuttamiseen valmistavien toimenpiteiden ottaminen ohjelmaan myös eteläosan osalta.

Talonrakennuksen puolella korjausinvestointeja voisi korvata uudisinvestoinneilla, joilla voitaisiin uudistaa heikointa rakennuskantaa. Tällaisia uudisinvestointeja MAPSTO-kaudelle on jo ajateltu ainakin Kurun urheilutalon uudisrakennuskohteissa, Kauraslammien koulun vanhimman osan purkamista ja korvaamista pienemmällä uudisrakennuksella sekä Vuorentaustan alueella uuden päiväkodin ja alakoulun kohteissa. Vuorentaustan uudisinvestoinnissa käytetään ulkopuolista rahoitusta velkamäärän nopean kasvun hillitsemiseksi.

Talonrakennuksen korjausvelkaselvitykset on käsitelty teknisessä lautakunnassa 2025. Ylöjärven omistaminen aktiivikäytön kiinteistöjen korjausvelka on tarkasteluhetkellä ollut 27,5 milj. € (vuonna 2024 taso 23,8 milj. €). Nykyisellä investointi- ja korjaustahdilla korjausvelka kasvaa luokkaan 39,6 milj. € vuoteen 2030 mennessä.

Tarkasteltujen kiinteistöjen uudishinta on vastaavasti 313 milj. € ja nykyhintaa 216 milj. €. Edellisen korjausvelkatarkastelujakson jälkeen rakennuksiin on huomioitu vuoden kuluma. Korjausvastuu on tarkasteluhetkellä 5 128 720 € vuodessa. Korjausvelan- ja vuosittaisen korjausvastuun kasvua ei pystytä nykyisillä ja suunnitelluilla peruskorjausinvestoinneilla vähentämään.

Vuoteen 2024 nähden on huomattava, että Haahtelan hintaindeksi on alentunut. (Haahtela-indeksin pisteluku 104 => 100). Korjausvelan kasvaminen selittyy rakennuksiin lasketun vuoden kulumisen ja korjausinvestointien määrän vähäisyydellä vuonna 2024.

MAPSTO-kaudella 2026–2029 on tarkoitus peruskorjata Vuorentaustan koulun Tornitien toimipisteen vanha osa, rakentaa Siltatien koulun 3. vaihe, peruskorjata Soppeenharjun päiväkotia ja Tähkätaskun päiväkotia, sekä rakentaa Leppästäntien alueelle Siivikkalaan uusi päiväkotia, mahdollisesti vaihtoehtoisella rahoitusmallilla.

Vuonna 2024 tehdyn tukipalveluselvityksen mukaisesti ruokahuolto järjestetään jatkossakin kaupungin omana palveluna toimintaa tehostaen ja ruoan valmistaminen keskittäen muutamaan valmistuskeittiöön. Kauraslammien koulun ja Kalliorinteen päiväkodin keittiöt ovat peruskorjauksen tarpeessa ja samassa yhteydessä ne on tarkoituksenmukaisinta muuttaa palvelukeittiöiksi.

Toimivalta: Hallintosääntö § 118

Lisätietoja päätöksestä: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara, p. 050 384 8383, ari.jokihaara@ylojarvi.fi
Vs. Rakennuspäällikkö Hannu Heikkilä, p. 050 554 2872, hannu.heikkila@ylojarvi.fi

Liite / Liitteet: MAPSTO ja investoinnit 2025–2029, 1. lausuntopyyntö
MAPSTO Asiakirja 2025–2029

Esittelijä: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara
Vs. Rakennuspäällikkö Hannu Heikkilä

Päätösehdotus: Tekninen lautakunta päättää antaa tekniikka- ja ympäristöosastolle selosteosan mukaisen lausunnon.

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tekninen lautakunta 30.09.2025 § 133
162/00.01.02/2025

Valmistelija: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara
Vs. Rakennuspäällikkö Hannu Heikkilä

Seloste ja perustelut: Kasvuohjelma on ohjannut voimassa olevan MAPSTOn valmistelua ja kasvuohjelman toteuttaminen on merkittävässä osassa edelleen valmisteilla olevassa MAPSTOssa. Kasvuohjelman vaikutus on nähtävissä liikenneväylien ja yleisten alueiden investointitasoissa.

Merkittäviä kaupunkitason hankkeita kuten Asuntilan ja Ilmarinjärventien välisen katu yhteyden selvittämistä on edistetty tiiviissä yhteistyössä eri kaavoituksen ja maankäytön kanssa. Keskustan kehittämishankkeiden osalta Leijatien ja Oksasantien toteuttaminen on valaistuksen asentamista ja luiskien pinnan viimeistelytöitä vaille. Leijatie on myös valmisteltu vesijohdon, viemärin ja hulevesijärjestelmän osalta Leijapuiston valmisteilla olevan asemakaavan toteuttamista varten. Väyläviraston teettämän kaksoisraiteen yleissuunnitelman ja kanssa on tehty tiivistä yhteistyötä ja tiedossa olevia kaksoisraidehankkeen aiheuttamia vaikutuksia on huomioitu MAPSTO-prosessin mukaisissa toimenpiteissä. Raitiotien hankesuunnitelman laatiminen on käynnistynyt.

Liikenneväylähankkeista Vuorentaustan asemakaavan muutos- ja laajennusalueen toteuttaminen on käynnissä. Asuntilantien ja Kuruntien kiertoliittymän toteuttaminen on liikenteelle ottamisen osalta loppusuoralla ja Asuntilantien liikenneympäristön kehittäminen on käynnissä Suolaniityntien ja Asuntilantien kiertoliittymän toteuttamisella. Yhdystien yritysalue on pääosin päällystysvalmiudessa.

Yleisten alueiden osalta Siltatien koulun kenttien jäähdytysjärjestelmän, aidan ja tekonurmen osalta työt ovat pääosin jo valmiit. Työlänojan leikki- ja liikuntapuiston toteuttaminen on alkanut vuonna 2024 ja hanke jatkuu.

Yleisten alueiden ja liikenneväylien korjausvelkaselvitykset on käsitelty teknisessä lautakunnassa 2025. Yleisten alueiden korjausvelkalaskelman osoittama vuosittainen laskennallinen kuluma on saatu palautettua arvoon 409 000 €/vuosi. Yleisten alueiden korjausvelkaa voidaan pitää hallittavissa olevana.

Yleisten alueiden osalta tulevina vuosina on tarvetta tukea kasvuohjelman myötä rakentuvaa kaupunkia leikki-, liikunta- viheraluerakentamisella. Merkittäviä MAPSTO-kauden kohteita ovat Työlänojan leikki- ja liikuntapuiston, Vuorentaustan uuden päiväkodin ja alakoulun kenttien toteuttaminen ja Serlapuiston ranta-alueen sekä Aronrannan alueiden kehittäminen. Yleisten alueiden

korjausvelan hallinnan kannalta on tärkeää, että MAPSTO-kausiin sisällytetään riittävä määrä myös peruskorjauskohteita.

Liikenneväylien korjausvelkaa 11,6 M€ pidetään myös hyvin hallittavissa olevana. Liikenneväylien laskennallisen korjausvelan kasvu on saatu pysäytettyä vuosien 2024 ja 2025 laskelmien välillä kohdistamalla toimenpiteitä täsmällisemmin korjausvelkaa kasvattaviin kohteisiin.

Peruskorjauksia ja päällystysohjelmaa kohdennetaan korjausvelkaselvityksen perusteella, minkä vuoksi seuraaviin MAPSTO-kausiin tulee sisällyttää myös riittävä määrä peruskorjaus- ja kunnossapitokohteita. Merkittäviä liikenneväylä-hankkeita MAPSTO-kaudella ovat Siltatien asemakaava-alueiden 4 ja 5 toteuttaminen, Leppästentien asemakaava-alueen toteuttaminen, Vuorentaustan asemakaavan muutos- ja laajennusalueen toteuttamiseen valmistavien toimenpiteiden ottaminen ohjelmaan myös eteläosan osalta sekä Teivon ja Mäkkylänrinteen kaava-alueiden edistäminen.

Talonrakennuksen korjausvelkaselvitykset on käsitelty teknisessä lautakunnassa 2025. Ylöjärven omistaminen aktiivikäytön kiinteistöjen korjausvelka on tarkasteluhetkellä ollut 27,5 milj. € (vuonna 2024 taso 23,8 milj. €). Nykyisellä investointi- ja korjaustahdilla korjausvelka kasvaa luokkaan 39,6 milj. € vuoteen 2030 mennessä.

Tarkasteltujen kiinteistöjen uudishinta on vastaavasti 313 milj. € ja nykyhintaa 216 milj. €. Edellisen korjausvelkatarkastelujakson jälkeen rakennuksiin on huomioitu vuoden kuluma. Korjausvastuu on tarkasteluhetkellä 5 128 720 € vuodessa. Korjausvelan- ja vuosittaisen korjausvastuun kasvua ei pystytä nykyisillä ja suunnitelluilla peruskorjausinvestoinneilla vähentämään.

Vuoteen 2024 nähden on huomattava, että Haahtelan hintaindeksi on alentunut. (Haahtela-indeksin pisteluku 104 => 100). Korjausvelan kasvaminen selittyy rakennuksiin lasketun vuoden kulumisen ja korjausinvestointien määrän vähäisyydellä vuonna 2024.

MAPSTO-kaudella 2026–2030 peruskorjataan Vuorentaustan koulun Tornitien toimipisteen vanha osa, rakennetaan Siltatien koulun 3. vaihe, peruskorjataan Soppeenharjun päiväkotia ja Tähkätaskun päiväkotia, sekä rakennetaan Siivikkalaan uusi päiväkotia, tai peruskorjataan ja laajennetaan olemassa olevaa päiväkotia, mahdollisesti vaihtoehtoisella rahoitusmallilla. MAPSTO-kauden loppupuolella varaudutaan myös Veittijärven monipalvelukeskuksen vanhimpien osien ja Tiikon päiväkodin peruskorjaukseen, sekä kaupungintalon ja Leija-kirjaston peruskorjauksen hankesuunnitteluun.

Vuonna 2024 tehdyn tukipalveluselvityksen mukaisesti ruokahuolto järjestetään jatkossakin kaupungin omana palveluna toimintaa tehostaen ja ruoan valmistaminen keskittäen muutamaan valmistuskeittiöön. Kauraslammen koulun keittiö rakennetaan koulun uudisosan yhteyteen palvelukeittiönä.

Toimivalta:

Hallintosääntö § 118

Lisätietoja päätöksestä:

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara, p. 050 384 8383,
ari.jokihaara@ylojarvi.fi
Vs. Rakennuspäällikkö Hannu Heikkilä, p. 050 554 2872,
hannu.heikkila@ylojarvi.fi

Liitteet: MAPSTO ja investoinnit 2026–2030, 2. lausuntopyyntö
MAPSTO Asiakirja 2026–2030 liitteineen

Esittelijä: Kaupunkirakennejohtaja

Päätösehdotus: Tekninen lautakunta päättää antaa tekniikka- ja ympäristöosastolle selosteosan mukaisen lausunnon.

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kehityspäällikkö Mari Ruissalo poistui kokouksesta klo 19:28 pykälän käsittelyn jälkeen.