

Kiinteistöjen korjausvelkaselvitys

Tekninen lautakunta 18.03.2026
119/02.02.2026

Valmistelija: Tilapalvelupäällikkö Ulla Siuko

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin omistamien kiinteistöjen korjausvelka on määritelty Haahtela-kiinteistötiedon materiaalin pohjalta ensimmäisen kerran vuonna 2017. Uusimmassa kiinteistöjen korjausvelkaselvityksessä kustannusindeksinä on käytetty Haahtelan hintaindeksiä. Hintaindeksi on tarkasteluhetkellä (1/2026) ollut 102,0 kalleusluokka 2/Tampere ja ympäristökunnat. Edellisellä kerralla teknisessä lautakunnassa käsitellyssä korjausvelkaselvityksessä 12.3.2025 hintaindeksi oli 100,0.

Vuoden 2026 alussa Sote-kiinteistöt sekä Ylöjärven ja Viljakkalan paloasemat siirtyivät Ylöjärven Palvelukiinteistö Oy:lle, joten vuoden 2025 ja tämän vuoden tietoja ei voida suoraan vertailla keskenään.

Ylöjärven omistaminen aktiivikäytön kiinteistöjen korjausvelka on tarkasteluhetkellä ollut 22,3 milj. € (vuonna 2025 taso 27,5 milj. €). Tarkasteltujen kiinteistöjen uudishinta on vastaavasti 289 milj. € ja nykyhinta 206 milj. €. Edellisen korjausvelkatarkastelujakson jälkeen rakennuksiin on huomioitu vuoden kuluma.

Viiden vuoden simulaatiossa huomioidaan uusien koulurakennuksien (Siltatien koulu, vaihe 3, Kauraslammen koulu) investoinnit, vanhojen koulurakennusten ja päiväkotien saneerausinvestoinnit (Vuorentaustan koulu yläluokat, Veittijärven monipalvelukeskus, päiväkodit: Tähkätaskun pk ja Soppeenharjun pk).

Tarkastelussa ei ole huomioitu käytöstä poistettuja tiloja, ja kaupungin omistamat osakehuoneistot ovat myös tarkastelun ulkopuolella. Korjausvelkalukuun ei myöskään ole laskettu mukaan niitä rakennuksia, jotka ovat salkutettu myytäviin tai purettaviin. Korjausvelan kiinteistökohtainen päivittäminen tehdään jatkossakin vuosittain. Korjausvelkaselvitykseen on liitetty simulaatio korjausvelan kehityksestä seuraavan viiden vuoden aikana. Nykyisellä investointi- ja korjaustahdilla korjausvelka kasvaa luokkaan 37,1 milj. € vuoteen 2031 mennessä.

Yksittäisten kiinteistöjen korjausvelka on määritelty kiinteistön jälleenhankinta-arvon (JHA=uuden vastaavan rakennuksen tarkasteluhetkellä arvioitu rakentamiskustannus) ja teknisen arvon (TeknA = rakennuksen todellisen fyysisten ominaisuuksiin perustuva arvo) kautta. Korjausvelka on laskettu kaavalla $75 \% * JHA - TeknA$, eli rakennukset, joiden tekninen arvo on alle 75 % uuden vastaavan rakennuksen arvosta, kerryttävät korjausvelkaa. Korjausvelan määrä kiinteistökohtaisesti käy ilmi liitteenä olevasta taulukosta. Päätöksen tueksi on saatu Haahtela-kehitys Oy:n laatima raportti (3.3.2026) korjausvelan termistöstä, käsitteistä, korjausvelan arvoon vaikuttavista tekijöistä ja korjausvelan kehityksestä.

Toimivalta: Hallintosääntö § 118

Lisätietoja päätöksestä: Tilapalvelupäällikkö Ulla Siuko, p. 050 562 0940, ulla.siuko@ylojarvi.fi,

Vt. Rakennuspäällikkö Hannu Heikkilä p. 050 554 2872, hannu.heikkila@ylojarvi.fi

Liitteet: Haahtela Kehitys Oy:n laatima laskentamuistio 10.3.2026
Korjausvelkataulukko 10.3.2026

Esittelijä: Vt. Rakennuspäällikkö

Päätösehdotus: Tekninen lautakunta päättää
1. merkitä korjausvelkaselvityksen tiedoksi,
2. ottaa laaditun korjausvelkaselvityksen huomioon tulevien MAPSTO-
lausuntojen yhteydessä.

Päätös: