

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto 24.11.2025 § 80

§ 80

Rakennusten kunnossapidon vuosiohjelma 2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Loukusa Voitto
Routto Elina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto (johtokunta) hyväksyy rakennusten kunnossapidon vuosiohjelman 2026 ohjeellisena noudatettavaksi.

Käsittely

Partanen Holman kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen: Lahnuksen koulun korjaustarpeista ja niiden rahoituksesta tuodaan erikseen selvitys ja päätösesitys konserni- ja tilajaostolle tammikuussa 2026. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Partasen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaoston yksimielisesti hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto (johtokunta) hyväksyi rakennusten kunnossapidon vuosiohjelman 2026 ohjeellisena noudatettavaksi.

Lahnuksen koulun korjaustarpeista ja niiden rahoituksesta tuodaan erikseen selvitys ja päätösesitys konserni- ja tilajaostolle tammikuussa 2026.

Selostus

Rakennusten kunnossapidon vuosiohjelmassa vuonna 2026 panostetaan toimitilojen turvallisuuteen ja terveellisyyteen. Rakennusten energiataloutta tehostetaan energiaa säästävillä ja kestävästä kehitystä parantavilla korjausratkaisuilla. Rakennusten kunnossapidossa ja kiinteistönhoidossa pyritään sisäilma-asioiden laadukkaaseen ja tehokkaaseen hoitamiseen, ongelmien ennaltaehkäisyyn ja nopeaan reagointiin. Vuosiohjelman kautta pyritään varmistamaan, että kouluilla ja päiväkodeilla on terveet ja toimivat tilat.

Tilapalvelut-liikelaitos pyrkii toiminnassaan hyvään palvelun laatuun ja yhteistyöhön asiakkaan kanssa sekä korjaustöiden sujuvuuteen ja viestinnän parantamiseen. Tiloihin liittyvän toiminnan tärkeimmät tavoitteet ovat sisäilmaongelmien ja hätäväistöjen poistaminen, korjausvelan pienentäminen, tilojen käytön tehostaminen ja toiminnan tuottavuuden parantaminen. Kunnossapitomäärärahoilla hoidetaan kaupungin rakennuksien vuosikorjaukset, pienet perusparannukset, palveluverkkotyöt ja elinkaarta jatkavat investoinnit.

Tilapalveluiden hallinnassa on noin 1660 rakennusta. Näistä 929 rakennukselle on määritetty tekninen arvo, joka ulkoisen arvioinnin mukaan on 2,13 mrd. euroa. Tämän kiinteistökannan ylläpitäminen edellyttää noin 55 milj. euron keskimääräistä vuosittaista panostusta korjauksiin. Tilapalveluiden suorassa omistuksessa olevan 837 rakennuksen laskennallinen korjausvelka vuonna 2023 oli 170 milj. euroa ja perusparannustarve 290 milj. euroa. Korjausvelkalaskelma päivitetään vuoden 2026 aikana.

Tilapalveluiden toiminta- ja taloussuunnitelmassa on vuodelle 2026 varattu kunnossapidolle yhteensä 47,2 milj. euroa:

- Vuosikorjauksiin 27,2 milj. euroa, josta 5,40 milj. euroa on kohdistettu yleiskuluun (23,4 milj. euroa v. 2025)
- pieniin perusparannuksiin 10,0 milj. euroa (10,0 milj. euroa v. 2025)
- palveluverkkoa parantaviin toimitilojen muutoksiin on varattu 1,0 milj. euroa (1,5 milj. euroa v. 2025)
- elinkaarta jatkaviin investointeihin 9,0 milj. euroa (9,0 milj. euroa v. 2025).

Näiden lisäksi tehdään investointiohjelman hankkeina peruskorjauksia ja huonokuntoisten kohteiden korvaamisia, joiden arvo vuonna 2026 on yhteensä 40,5 milj. euroa.

Vuoden 2026 rakennusten kunnossapidon vuosiohjelma on valmisteltu yhteistyössä ohjelmointi- ja kunnossapitopalveluiden yksiköiden sekä rakennusten käyttäjätahojen kanssa. Kunnossapidon vuosiohjelman pääpaino on edelleen toimitilojen turvallisuutta ja terveellisyttä parantavilla töillä. Ohjelmoituja töitä on 401 kappaletta (372 kpl v. 2025). Vuosikorjaustöiden määrärahoista 48 % (10,39 milj. euroa) on ohjelmoitu ja 52 % (11,41 milj. euroa) on jätetty kohdentamatta kesken talousarviovuotta ilmeneviin ennakoimattomiin käyttötarpeisiin. Investointimäärärahoista 100 % (20,0 milj. euroa) on ohjelmoitu.

Kunnossapidon vuosiohjelmassa sisäilmaa parantaville korjauksille on varattu 5,00 milj. euroa ja sisäilmaa parantaville perusparannuksille 3,26 milj. euroa. Suurin osa 9,0 milj. euron elinkaarta jatkavien investointien määrärahasta liittyy koulujen ja päiväkotien sisäilmaolosuhteiden parantamiseen sekä rakennusten teknisen elinkaaren pidentämiseen.

Kaupungin ilmastobudjetin mukaisia hiilineutraalisuutta tukevia, luonnon tilaa sekä energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä edistetään vuosiohjelman kautta. Ilmastobudjetin mukaisia töitä ovat esimerkiksi lämmitysmuodon vaihtaminen öljylämmöstä maalämmöksi, valaisimien uusiminen, loisteputkien korvaaminen led-lampuilla, kumirouhemateriaaleista luopuminen sekä lämmönjakopaketin ja rakennusautomaation uusiminen.

Vuosikorjaustyöt (21,8 milj. euroa) jakautuvat seuraaviin osa-alueisiin:

- Korjaukset 9,20 milj. euroa
- laitehuolto 2,00 milj. euroa
- sisäilmakorjaukset 5,00 milj. euroa
- vahinkokorjaukset 0,40 milj. euroa
- energiataloudelliset korjaukset 1,70 milj. euroa
- toiminnalliset muutokset 0,40 milj. euroa
- pihakorjaukset 1,00 milj. euroa
- keittiölaitteiden korjaukset 0,65 milj. euroa
- korjauspalvelut, kohdistamaton 1,45 milj. euroa.

Perusparannustyöt (10,00 milj. euroa) jakautuvat seuraaviin osa-alueisiin:

- Perusparannukset 2,96 milj. euroa
- sisäilmaperusparannukset 3,26 milj. euroa
- pihojen perusparannukset 1,75 milj. euroa
- keittiölaitteiden perusparannukset 0,73 milj. euroa
- energiataloudelliset investoinnit 1,30 milj. euroa.

Määrärahojen käyttösuunnitelma esitetään hyväksyttäväksi ohjeellisena noudatettavaksi työohjelmaksi. Käyttösuunnitelma voi muuttua vuoden kuluessa korjauskohteesta saatavien lisäselvitysten perusteella. Lisäksi Kaupunginvaltuusto päättää investointimäärärahoista talousarvion osana arviolta 4.12.2025. Liitteissä on esitetty vuosikorjaus- ja perusparannustyöt sekä elinkaarta jatkavat investoinnit ja palveluverkkomuutostyöt (PAVE-työt).

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Vuosikorjaustyöt 2026
- 2 Perusparannustyöt 2026
- 3 Kunnossapidon määrärahat 2026
- 4 Elinkaarta jatkavat investoinnit ja PAVE työt 2026

Oheismateriaali

Tiedoksi