Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto 30.11.2026

# Rakennusten kunnossapidon vuosiohjelma 2027

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

**Päätösehdotus**

Esittelijä
Toimitusjohtaja Kalliokoski Taneli

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto (johtokunta) hyväksyy rakennusten kunnossapidon vuosiohjelman 2027 ohjeellisena noudatettavaksi.

**Käsittely**

**Päätös**

**Selostus**

Rakennusten kunnossapidon vuosiohjelmassa vuonna 2027 panostetaan toimitilojen turvallisuuteen, terveellisyyteen ja vastataan Koulut kuntoon -tavoitteeseen. Rakennusten energiataloutta tehostetaan energiaa säästävillä ja kestävää 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, turvalliset 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. Espoon kaupungin rakennuskanta painottuu 1980 - 2000 -luvulla rakennettuihin rakennuksiin, joista suurin osa on kouluja ja päiväkoteja.

Tilapalveluiden toiminta- ja taloussuunnitelmassa on vuodelle 2027 varattu kunnossapidolle yhteensä 39,0 milj. euroa. Käyttötalouden osuus tästä on 24,0 milj. euroa. Kunnossapidon määrärahat pienenevät yhteensä 17,4 % verrattuna vuoteen 2026.

- Vuosikorjauksiin 24,0 milj. euroa, josta 5,40 milj. euroa on kohdistettu henkilöstökustannuksiin ja sisäisiin veloituksiin (27,2 milj. euroa v. 2026)
- pieniin perusparannuksiin 7,0 milj. euroa (10,0 milj. euroa v. 2026)
- palveluverkkoa parantaviin toimitilojen muutoksiin on varattu 1,0 milj. euroa (1,0 milj. euroa v. 2026)
- elinkaarta jatkaviin investointeihin 7,0 milj. euroa (9,0 milj. euroa v. 2027).

Vaikka kunnossapidon määrärahat pienenevät vuonna 2027, voidaan korjausvelan kasvua kompensoida muilla toimilla, kuten luopumalla rakennuksista myyntien ja purkujen kautta sekä priorisoimalla korjaustarpeita entistä tehokkaammin. Korjausvelkaa saadaan purettua myös kaupungin mittavan investointiohjelman kautta korvaavilla uudisrakennuksilla sekä peruskorjaushankkeilla. Tällaisia hankkeita on investointiohjelmassa yhteensä 37,5 milj. euron verran vuonna 2027.

Vuoden 2027 rakennusten kunnossapidon vuosiohjelma on valmisteltu yhteistyössä ohjelmointi- ja kunnossapitopalveluiden yksiköiden sekä rakennusten käyttäjätahojen kanssa. Kunnossapidon vuosiohjelman pääpaino on edelleen toimitilojen turvallisuutta ja terveellisyyttä parantavilla töillä. Ohjelmoituja töitä on 341 kappaletta (401 kpl v. 2026). Vuosikorjaustöiden määrärahoista 56 % (10,33 milj. euroa) on ohjelmoitu ja 44 % (8,28 milj. euroa) on jätetty kohdentamatta kesken talousarviovuotta ilmeneviin ennakoimattomiin käyttötarpeisiin. Investointimäärärahoista 100 % (15,0 milj. euroa) on ohjelmoitu.

Kunnossapidon vuosiohjelmassa sisäilmaa parantaville korjauksille on varattu 4,00 milj. euroa ja sisäilmaa parantaville perusparannuksille 3,15 milj. euroa. Suurin osa 7,0 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, loistoputkien korvaaminen led-lampuilla, sekä lämmönjakopakettien uusiminen, rakennusautomaatioiden uusiminen sekä ilmanvaihtokoneiden saneeraukset.

Vuosikorjaustyöt (18,6 milj. euroa) jakautuvat seuraaviin osa-alueisiin:

- Korjaukset 7,50 milj. euroa
- laitehuolto 2,00 milj. euroa
- sisäilmakorjaukset 4,00 milj. euroa
- vahinkokorjaukset 0,20 milj. euroa
- energiataloudelliset korjaukset 1,40 milj. euroa
- toiminnalliset muutokset 0,15 milj. euroa
- pihakorjaukset 1,00 milj. euroa
- keittiölaitteiden korjaukset 0,65 milj. euroa
- korjauspalvelut, kohdistamaton 1,70 milj. euroa.

Perusparannustyöt (7,00 milj. euroa) jakautuvat seuraaviin osa-alueisiin:
- Perusparannukset 1,40 milj. euroa
- sisäilmaperusparannukset 3,15 milj. euroa
- pihojen perusparannukset 1,00 milj. euroa
- keittiölaitteiden perusparannukset 0,55 milj. euroa
- energiataloudelliset investoinnit 0,90 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 3.12.2026. Liitteissä on esitetty vuosikorjaus- ja perusparannustyöt sekä elinkaarta jatkavat investoinnit ja palveluverkkomuutostyöt (PAVE-työt).

**Päätöshistoria**

**Liitteet**

1 Vuosikorjaustyöt 2027
2 Perusparannustyöt 2027
3 Elinkaarta jatkavat investoinnit ja PAVE työt 2027
4 Kunnossapidon määrärahat 2027

**Oheismateriaali**

**Tiedoksi**