

## Monitoimikeskuksen rakentaminen

KH 08.06.2020 § 151  
344/10.03.02.00/2020

Valmistelija tekninen johtaja, kiinteistöpäällikkö, talousjohtaja

### 1. Tähänastiset päätökset

Seuraavassa on lueteltu asiassa kaupungin eri toimielinten kokouksissa tähän mennessä tehdyt monitoimikeskusta koskeneet päätökset. Esityslistoilla olleet väliotsikot on myös lueteltu. Ne selostavat kokousten asiasisältöä.

#### *Sivistys- ja tulevaisuuslautakunnan kokous 29.5.2018 (68 §)*

Kokouksessa 29.5.2018 (68 §) sivistys- ja tulevaisuuslautakunta käsitteli vertailtavina vaihtoehtoina nykyisten Kuhalan ja Tölön koulujen sekä Kurjenpesän ja Taikatuulen päiväkotien peruskorjauksia ja ne korvaavan uuden monitoimikeskuksen rakentamista nykyisen Kuhalan Koulun paikalle tai Tölön koulun vieressä sijaitsevalle tyhjälle tontille.

Lautakunnan kokouksen esityslistalla ja pöytäkirjassa selostettiin kasvatusta ja opetustoimen pitkäjänteistä kehittämistä, päiväkotia ja kouluja kasvu- ja oppimisympäristöinä, vuonna 2016 tehtyä palveluverkkoselvitystä, monitoimikeskuksen hankesuunnittelua, lasten määrän muutosta, palveluverkkoon liittyvien rakentamisvaihtoehtojen vertailua, tyhjiksi jäävien kiinteistöjen vaikutusta kaupungin talouteen, investoinnin rahoitusta, kaupungin lainanhoitokykyä, nykyisiä lainoja ja niiden muutoksia, pedagogisia periaatteita, tarkasteltavien vaihtoehtojen yhteenvedo ja vertailua, käyttötaloutta, pedagogiikkaa ja toiminnallisia tekijöitä, oppilaiden koulumatkoja ja päivähoitoon olevia matkoja, väistötiloja, liikuntatiloja, erityisopetusta ja erityistä tukea, maakuntauudistusta ja perhekeskuksia, sisäilmaongelmien ja kustannusten kallistumisen riskejä, palveluverkkoa ja lapsivaikutusten arviointia.

Sivistys- ja tulevaisuuslautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle kannanottonaan pitävänsä Kuhalan ja Tölön koulujen sekä Kurjenpesän ja Taikatuulen päiväkotien toiminnot ja 1.470 neliömetrin suuruisen liikuntasalin sekä riittävät katsomotilat käsittävän monitoimikeskuksen rakentamista Tölön koulun viereiselle tyhjälle tontille ensisijaisena vaihtoehtona näiden koulujen ja päiväkotien nykyisten tilojen peruskorjaukseen verrattuna.

#### *Kaupunginhallituksen kokous 4.6.2018 (137 §)*

Kokouksessa 4.6.2018 (137 §) kaupunginhallitus käsitteli asiaa ja päätti ehdottaa, että valtuusto

1. hyväksyy kokouksen esityslistalla ollein perustein Kuhalan ja Tölön koulujen sekä Kurjenpesän ja Taikatuulen päiväkotien toimintojen kokoamisen nämä toiminnot ja liikuntasalin käsittävään Tölön koulun viereiselle tyhjälle tontille rakennettavaan monitoimikeskukseen ja liikuntasalin koosta päätettävän suunnittelun yhteydessä

2. antaa kaupunginhallitukselle sekä edelleen teknisen ja ympäristötoimen toimialalle tehtäväksi valmistella monitoimikeskuksen rakennuspaikkaa koskeva monitoimikeskuksen rakennustyöt mahdollistava asemakaavan muutos.

Lisäksi kaupunginhallitus oikeutti talousjohtajan tekemään Forward start -korkosuojaukset 20 vuoden ajaksi etukäteen vuosina 2020 – 2021 nostettavalle 20 miljoonan euron yhdelle tai usealle lainalle ja määräsi tämän päätöksensä tulemaan voimaan edellytyksin, että valtuusto hyväksyy sille tehtävän päätösehdotuksen.

*Valtuuston kokous 11.6.2018 (29 §)*

Kokouksessa 11.6.2018 (29 §) valtuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

*Sivistys- ja tulevaisuuslautakunnan kokous 18.10.2018 (110 §)*

Kokouksessa 18.10.2018 (110 §) sivistys- ja tulevaisuuslautakunta käsitteli uuden monitoimikeskuksen suunnittelua ja toteutusta.

Lautakunnan esityslistalla ja pöytäkirjassa selostettiin talouden tasapainottamisohjelmaa eri osa-alueineen. Niitä olivat positiivista vaikutusta tuleviin meno- tai tulokehityksiin omaavat toiminnalliset ja rakenteelliset organisaation ja palveluiden muutokset, henkilötöyvuosien vähentämistä ja ennakoivaa henkilöstösuunnittelua, omaisuuden myyntiä yms. keinoja, maksuja ja taksoja sekä verotuloprosentteja, henkilöstön työhyvinvointia ja palkitsemista, kouluverkkoa vuosina 2022 – 2026 ja vuodesta 2026 alkaen sekä vaihtoehtoista kouluverkkoa vuodesta 2022 alkaen.

Sivistys- ja tulevaisuuslautakunta päätti, että vaihtuvaehtoisen yhden yläkoulun mallin edut ja haitat sekä saavutettavat kustannussäästöt selvitetään vuoden 2018 loppuun mennessä. Lisäksi selvitetään Tammelan, Jokioisten ja Humppilan kuntien kanssa tehtyjen erityisopetuksen järjestämistä koskevien sopimusten jatko vuoden 2022 jälkeen sekä tehdään esitys Monikylän liikuntasalin toteutuksesta.

*Sivistys- ja tulevaisuuslautakunnan kokous 27.11.2018 (125 §)*

Sivistys- ja tulevaisuuslautakunnan kokouksessa 27.11.2018 (125 §) sivistysjohtaja esitteli selvityksen senhetkistä tilannetta.

### *Sivistys- ja tulevaisuuslautakunnan kokous 12.12.2018 (130 §)*

Kokouksessa 12.12.2018 (130 §) sivistys- ja tulevaisuuslautakunta käsitteli Monikylän eli uuden monitoimikeskuksen suunnittelussa ja toteutuksessa noudatettavia periaatteita. Selvitettyinä vaihtoehtona olivat: kaksi yhtenäiskoulua ja Talsoila, yksi yläkoulu ja Monikylän alakoulu eikä Talsoilaa, kaksi yhtenäiskoulua eikä Talsoilaa, yksi yläkoulu sekä Monikylän kaksisarjainen alakoulu ja Talsoila jatkaa.

Sivistys- ja tulevaisuuslautakunta päätti sivistysjohtajan kokouksessa muuttaman ehdotuksen mukaisesti ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto tarkentaa kokouksessa 11.6.2018 tehtyä päätöstä seuraavasti:

1. Monitoimikeskus suunnitellaan siten, että monitoimikeskukseen tulevat nykyisten Kurjenpesän ja Taikatuulen päiväkotien lapset sekä Kuhalan ja Tölön koulujen 1. – 6. vuosiluokkien oppilaat ja Tölön koulun pienryhmät. Keskuskouluun keskitetään monitoimikeskuksen valmistumisen jälkeen 7. – 9. vuosiluokkien opetus.

2. Talsoilan koulu lakkautetaan vuonna 2022, mikäli sille osoitetuista oppilasmäärästä ei pystytä kokoamaan riittävän kokoisia opetusryhmiä. Mikäli vuonna 2022 Talsoilan koulun oppilasennusten puolta riittävän kokoisia opetusryhmiä, tulee koulun tulevaisuus arvioida uudelleen ottaen huomioon koulurakennuksen kunto. Oppilasarvio tehdään toukokuussa 2020.

3. Monitoimikeskuksen pienryhmät mitoitetaan forssalaisten lasten tarpeiden mukaisesti eli noin 100 oppilaalle. Tuon oppilasmäärän perusteella opetusryhmiä olisi 14. Mikäli pienryhmissä o tilaa, kaupunki myy vapaita oppilaspaikkoja Tammelan, Jokioisten ja Humppilan kunnille vuoden 2022 jälkeenkin.

4. Monitoimikeskuksen yhteyteen rakennetaan 1.260 neliömetrin kokoinen liikuntatila sekä erikseen mitoitettava, riittävä katsomotila. Kaupunki hakee liikuntasalin rakentamiseen avustusta veikkausvoittovaroista.

### *Kaupunginhallituksen kokous 17.12.2018 (287 §)*

Kokouksessa 17.12.2018 (287 §) kaupunginhallitus pani asian pöydälle lisäharkintaa varten.

### *Kaupunginhallituksen kokous 7.1.2019 (10 §)*

Kokouksessa 7.1.2019 (287 §) kaupunginhallitus päätti ehdottaa valtuuston tarkentavan kokouksessa 11.6.2018 (29 §) tehtyä päätöstä seuraavasti:

1. Monitoimikeskus suunnitellaan siten, että monitoimikeskukseen tulevat nykyisten Kurjenpesän ja Taikatuulen päiväkotien lapset sekä

Kuhalan ja Tölön koulujen 1. – 6. vuosiluokkien oppilaat ja Tölön koulun pienryhmät. Monitoimikeskuksessa olevien koulu- ja päiväkotilasten kokonaismäärä on 550 aiemman 700 lapsen sijasta. Keskuskouluun keskitetään monitoimikeskuksen valmistumisen jälkeen 7. – 9. vuosiluokkien opetus.

2. Vuonna 2022 tarkastellaan palvelutarvetta ja koko kouluverkkoa. Tarkasteluun sisällytetään ainakin oppilasmäärät, oppilasennusteet ja koulurakennusten kuntoarviot.

3. Monitoimikeskuksen pienryhmät mitoitetaan forssalaisten lasten tarpeiden mukaisesti eli noin 100 oppilaalle. Tuon oppilasmäärän perusteella opetusryhmiä olisi 14. Mikäli pienryhmissä on tilaa, kaupunki myy vapaita paikkoja Tammelan, Jokioisten ja Humppilan kunnille vuoden 2022 jälkeenkin.

4. Monitoimikeskuksen yhteyteen rakennettavan liikuntasalin ja kaikkien siihen liittyvien tilojen kokonaisala on enintään 1.650 neliometriä. Kaupunki on esittänyt valtion viranomaiselle, että liikuntasalin rakentamiseen myönnetään avustusta veikkausvoittovaroista.

#### *Valtuuston kokous 14.1.2019 (2 §)*

Kokouksessa 14.1.2019 (2 §) valtuusto palautti asian uudelleen valmisteltavaksi seuraavin ohjein: Yhtenäiskoulun pitää olla monitoimikeskuksen suunnittelun lähtökohtana. Liikuntatilat tulee mitoittaa koulun tarpeisiin. Kouluverkon ajantasaisuus on selvitettävä. Valtuustolle on päätöksentekoa varten laadittava monitoimikeskuksen karkea kustannusarvio. Asia tulee valmistella käsiteltäväksi uudelleen maaliskuussa olevassa valtuuston kokouksessa. Valtuutetuille järjestetään iltakoulu. Asiaa uudelleen valmisteltaessa kaupunki neuvottelee monitoimikeskuksen liikuntatilojen käytöstä seudun muiden kuntien kanssa.

#### *Sivistys- ja tulevaisuuslautakunnan kokous 14.3.2019 (23 §)*

Sivistys- ja tulevaisuuslautakunnan kokouksen 14.3.2019 (23 §) esityslistalla ja pöytäkirjassa selostettiin valtuuston ohjeistuksen mukaan tehdyn valmistelun yksityiskohtia.

Lautakunta päätti ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto

1. hyväksyy liitteenä olevat hankesuunnitelmat

2. hyväksyy Monikylää eli monitoimikeskusta suunniteltavan varhaiskasvatuksen, peruskoulun 1. – 9. vuosiluokkien ja pienryhmien eli yhteensä noin 700 lapsen ja nuoren oppimiskeskukseksi, monitoimikeskuksen liikuntasalin kooksi 1.216 + 364 neliometriä sekä liikuntasalin rakentamiseksi haettavan valtionavustusta ja mikäli valtionavustusta ei myönnetä, salin

rakentamisen 640 + 192 neliön suuruiseksi eli riittäväksi koulun ja varhaiskasvatuksen käyttöön

3. hyväksyy hankkeen tavoitehinnaksi 21 miljoonaa euroa (alv 0 %) ja edellyttää sen sisältävän myös nykyisen Tölön koulun purkukustannukset, koulun tontin paikoitusalueeksi muuttamisen kustannukset sekä monitoimikeskuksen ensikertaisen kalustamisen kustannukset

4. toteaa hyväksyvänsä erikseen lopulliset rakennussuunnitelmat kustannusarvioineen

5. varaa hankkeen toteuttamiseen tarvittavat määrärahat vuoden 2020 talousarvioon sekä vuosien 2020 – 2021 taloussuunnitelmaan.

#### *Kaupunginhallituksen kokous 18.3.2019 (81 §)*

Kokouksessa 18.3.2019 (81 §) kaupunginhallitus päätti tehdä valtuustolle seuraavan ehdotuksen:

Valtuusto

1. hyväksyy liitteenä olevat hankesuunnitelmat

2. hyväksyy Monikylää eli monitoimikeskusta suunniteltavan varhaiskasvatuksen, peruskoulun 1. – 9. vuosiluokkien ja pienryhmien eli yhteensä noin 700 lapsen ja nuoren oppimiskeskukseksi, monitoimikeskuksen liikuntasalin mitoittamisen 1.216 + 364 neliömetrin suuruiseksi ja että kaupunki hakee valtionavustusta liikuntasalin rakentamiseksi

3. hyväksyy, että hankkeen kokonaiskustannukset saavat olla enintään 21 miljoonaa euroa (alv 0 %) ja edellyttää sen sisältävän myös nykyisen Tölön koulun purkukustannukset, koulun tontin paikoitusalueeksi muuttamisen kustannukset sekä monitoimikeskuksen ensikertaisen kalustamisen kustannukset

4. toteaa hyväksyvänsä erikseen lopulliset rakennussuunnitelmat kustannusarvioineen

5. varaa hankkeen toteuttamiseen tarvittavat määrärahat vuoden 2020 talousarvioon sekä vuosien 2020 – 2021 taloussuunnitelmaan.

#### *Valtuuston kokous 25.3.2019 (23 §)*

Kokouksessa 25.3.2019 (23 §) valtuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

#### *Sivistys- ja tulevaisuuslautakunnan kokous 27.8.2019 (79 §)*

Kokouksessa 27.8.2019 (79 §) sivistys- ja tulevaisuuslautakunta päätti ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle

valtuuston tarkentavan kokouksessa 25.3.2019 (23 §) tekemäänsä päätöstä siten, että

1. monitoimikeskuksen liikuntasali mitoitetaan lattiapinta-alaltaan n. 1.216 neliömetrin suuruiseksi lisättyinä tarvittavilla sosiaalityötiloilla ja varastotiloilla ja että kaupunki hakee valtionavustusta liikuntasalin rakentamiseksi

2.lautakunta pyytää päivitetyn perustamiskustannusarvion, johon sisältyy 1.216 neliömetrin sali ja se on päivitetty tilaratkaisujen käyttöaste ja talouden näkökulma huomioiden.

#### *Kaupunginhallituksen kokous 3.9.2019 (204 §)*

Kokouksessa 3.9.2019 (204 §) kaupunginhallitus päätti ehdottaa, että valtuusto ohjeistaa valtuustoseminaarissa esitettyjen selvitysten ja laskelmien perusteella monitoimikeskuksen rakennussuunnittelun jatkoa seuraavasti:

Monitoimikeskuksen 21.000.000 euron investoinnin vuosittaiset poistot on arvioitu katettavan käyttötalouden säätoin, jotka kertyvät palveluiden tuottamisesta nykyistä suuremmassa kokonaisuudessa, tilatehokkuuden lisääntymisestä sekä tilojen käyttökustannusten vähenemisestä.

Keskuksen suunnittelua on edellä mainituin perustein syytä jatkaa niin, että keskuksen rakennetaan enintään 640 neliömetrin suuruinen liikuntasali ja että ensikertaista kalustusta, hankevarauksia ja mahdollisia purkukustannuksia huomioon ottamatta keskuksen tavoitehinta on enintään 21.000.000 euroa.

Valtuusto toteaa kaupungin ratkaisevan monitoimikeskuksen rakentamisen lopullisten rakennuspiirustusten perusteella.

#### *Valtuuston kokous 9.9.2019 (53 §)*

Kokouksessa 9.9.2019 (53 §) valtuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

#### *Sivistys- ja tulevaisuuslautakunnan kokous 17.12.2019 (114 §)*

Sivistys- ja tulevaisuuslautakunnan kokouksessa 17.12.2019 (114 §) sivistysjohtaja selosti monitoimikeskuksen suunnittelutyön etenemistä. Sivistys- ja tulevaisuuslautakunta merkitsi suunnittelutyön etenemisen tiedoksi.

#### *Kaupunginhallituksen kokous 2.3.2020 (68 §)*

Kokouksessa 2.3.2020 (68 §) kaupunginhallitus hyväksyi, että kaupunki hakee monitoimikeskukselle rakennuslupaa ja että lupahakemus pohjautuu kokouksessa 10.2.2020 esillä olleisiin suunnitelmiin täsmentävine muutoksineen. Samalla kaupunginhallitus totesi, ettei rakennuslupaa haettaessa tai

myönnettäessä oteta kantaa monitoimikeskuksen rakenteeseen ja että tarvittaessa lupahakemus ja rakennuslupapäätös voidaan jatkossa muuttaa vastaamaan valtuuston lopullista ratkaisua.

### *Ympäristölupalautakunnan kokous 2.6.2020 (33 §)*

Kokouksessa 2.6.2020 (33 §) ympäristölupalautakunta myönsi kaupungille rakennusluvan monitoimikeskuksen rakennuksen rakentamiseksi Forssan kaupungin Kuhalan (7.) kaupunginosassa Pihlajakatu 9:ssä sijaitsevalle kiinteistölle 61-7-452-1.

## **2. Monitoimikeskuksen varhaiskasvatukseen ja opetustyöhön tuomat hyödyt**

Monitoimikeskuksen varhaiskasvatukseen ja opetustyöhön tuomia hyötyjä on selostettu laajasti varsinkin sivistys- ja tulevaisuuslautakunnan kokouksen 29.5.2018 (68 §) ja kokouksen 12.12.2018 (130 §) sekä kokouksen 14.3.2019 (23 §) esityslistalla ja pöytäkirjassa. Seuraavassa selostettavat seikat ovat sekä tämän yhteenvetoa että tarpeellisin osin sen jälkeen ajantasaistettua tietoa.

Monitoimikeskuksen rakentaminen ja neljän yksikön kokoaminen yhteen kokonaisuuteen on rakenteellinen muutos, jonka avulla saavutetaan käyttötalouden säästöjä. Käyttötalouden säästöt ovat merkittäviä verrattaessa palvelutuotannon käyttökustannuksia nykyisen neljän yksikön toimintamallin kustannuksiin. Nykyiset käytössä olevat kiinteistöt vaatisivat varmasti mittavia peruskorjausinvestointeja. Tämä lisää kustannussäästöä monitoimikeskuksen eduksi. Uusi monitoimikeskusrakennus joustavine ja muuntuvine tilaratkaisuineen mahdollistaa itsestään selvästi muita paremmin erilaiset pedagogiset ratkaisut sekä laadukkaat kasvatus- ja opetusjärjestelyt. Samoin se takaa terveellisen ja turvallisen oppimisympäristön forssalaisille lapsille ja nuorille vuosikymmeniksi.

Monitoimikeskuksen toteuttamisella on myönteisiä ja mahdollistavia vaikutuksia koko Forssan kaupungin varhaiskasvatus- ja opetuspalveluiden kokonaisuuteen. Monitoimikeskuksen toteuttaminen mahdollistaa:

- palvelutarvetta taloudellisesti vastaavan joustavan palvelujärjestelmän
- laadukkaat ja yhdenvertaiset kasvatuksen ja opetuksen palvelut tarkoituksenmukaisin vastuiden keskittämisin
- monitoimikeskuksen volyymien täysimittaisen ja joustavan hyödyntämisen siten, että muiden yksiköiden toimintaa voidaan tulevaisuudessa sopeuttaa joustavasti.

Monitoimikeskuksen palveluja tuottamaan tarvitaan pienempi kasvatus- opetushenkilöstö kuin neljän nykyisen yksikön palveluja tuottamaan. Nykyisissä neljässä yksikössä on kasvatus- ja

opetushenkilöstöä yhteensä 140. Heistä perusopetuksessa on 102 ja varhaiskasvatuksessa 38. Lapsia on yhteensä 696. Heistä perusopetuksessa on 542 ja varhaiskasvatuksessa 154. Monitoimikeskuksessa on vuoden 2022 jälkeen yhteensä 725 lasta. Heistä perusopetuksessa on 573 ja varhaiskasvatuksessa 152. Kasvatus- ja opetushenkilöstöä tarvitaan arviolta 13 nykyistä vähemmän. Taloudellinen vaikutus on jopa 520 000 euroa vuodessa.

Sisäiset vuokratkustannukset ovat kasvatus- ja opetustoimeen näkökulmasta toinen merkittävä kustannustekijä, johon Monikylän rakentamisella on vaikutuksia.

Kokouksen oheisaineistossa perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen vertailutuloslaskelma nykytilanne/monikylä.

Tölön ja Kuhalan koulujen sekä Kurjenpesän ja Taikatuulen päiväkotien käyttöä vaille jäävän neljän kiinteistön yhteenlaskettu ylläpitovuokra oli vuonna 2019 noin 440.000 euroa. Ylläpitovuokra kuvaa kiinteistöjen ulkoisia käyttökustannuksia, mm. lämpöä, sähköä, kiinteistöhoitoa. Näistä kiinteistöistä Tölö ja Kurjenpesä puretaan. Kuhalan koululle ja Taikatuulen päiväkodille haetaan ensisijaisesti uusia ulkopuolisia käyttäjiä, ja nuo kiinteistöt tulevat vuokrattaviksi tai myytäviksi. Uuden energiatehokkaan monitoimikeskuksen ylläpitovuokra arvioidaan samansuuruiseksi kuin tilavuudeltaan sitä pienemmän Tölön koulun ylläpitovuokra eli 160.000 euroksi vuodessa.

Kuhalan koulu ja Taikatuulen päiväkotit poistuvat käytöstä, ja Kurjenpesän päiväkotit puretaan. Näiden kolmen rakennuksen ylläpitovuokra vuonna 2019 oli 280.000 euroa. Näistä saadaan säästetyksi jopa 200.000 euroa, sillä tyhjien kiinteistöjen ylläpito on halvempaa kuin käytössä olevien kiinteistöjen. Kokonaan kulut poistuvat kiinteistöjen purkamisen, ulosvuokraamisen tai myymisen myötä.

### **3. Monitoimikeskuksen rahoitus**

Monitoimikeskuksen rahoitusta selostettiin tätä aiemmin sivistys- ja tulevaisuuslautakunnan kokouksen 29.5.2018, kaupunginhallituksen kokouksen 4.6.2018 ja sivistys- ja tulevaisuuslautakunnan kokouksen 14.3.2019 esityslistoilla. Seuraavassa selostettavat seikat ovat tarpeellisin osin sen jälkeen ajantasaistettua tietoa.

#### *Vuoden 2020 talousarvio ja vuosien 2020 – 2022 taloussuunnitelma*

Monitoimikeskukseen on varauduttu kaupungin talousarvion investointiosassa seuraavasti: 8 miljoonaa vuonna 2020 ja yhteensä 15 miljoonaa euroa suunnitelmavuosina 2021-2022. Arvio sisältää valtuuston kokouksessa 9.9.2019 päättämän tavoitehinnan lisäksi ensikertaisen kalustamisen, hankevaraukset ja mahdollisesti purkukustannukset. Purkukustannukset ovat noin 0,4 miljoonaa



euroa. Lisäksi tehtäväksi tulee kaavan mukaisia liikennejärjestelyjä, joihin käytetään kunnallistekniikan investointimäärärahoja.

Taloussuunnitelmassa ei ole vielä otettu tulona huomioon opetus- ja kulttuuriministeriön päätöksen 7.5.2020 mukaista liikuntatilan rakentamiseen myönnettyä 692.000 euron erityisavustusta.

#### *Vaikutukset tuloslaskelmaan*

Vuodesta 2022 alkaen kaupungin tulosta rasittavat noin 0,7 miljoonan euron suunnitelmapoistot rakennuksista ja noin 0,2 miljoonan euron suunnitelmapoistot ensikertaisesta kalustamisesta eli yhteensä 0,8 miljoonaa euroa viiden vuoden ajan. Sen jälkeen suunnitelmapoistot ovat 0,7 miljoonaa euroa vuodessa 25 vuoden ajan. Poistojen määrä on laskettu rakennuksen 30 vuoden ja irtaimiston 5 vuoden poistoajan mukaan.

Valtuusto on vuosien 2016-2018 tilinpäätösten hyväksymisen yhteydessä hyväksynyt yhteensä 6,5 miljoonan investointivaraukset koulurakentamiseen. Varaus tuloutetaan monitoimikeskuksen valmistuttua ja muutetaan poistoeroksi. Poistoero pienentää vuosittaisia suunnitelman mukaisia poistoja 216.667 euroa ja pienentää sitä kautta vastaavasti sivistystoimelta perittävän sisäisen vuokran pääomavuokraa. Poistoero parantaa tuloksen jälkeen tilikauden ylijäämää/alijäämää vastaavan summan.

Kaupungin tuloslaskelmaa rasittavat edellä luetellut suunnitelmanmukaiset poistot poistoerolla vähennettynä sekä lainojen korot. Viiden ensimmäisen vuoden aikana vaikutus on noin 0,9 miljoonaa euroa. Viiden vuoden jälkeen tuloslaskelmavaikutus on noin 0,6 miljoonaa euroa, koska esikertaisen kalustuksen poistoaika on päättynyt. Myös lainojen korkokustannukset alenevat pääoman aletessa. Nämä menolisäykset tuloslaskelmassa katetaan mm. aiemmin kuvatuin käyttötalouden säästöin.

Kurjenpesän ja Taikatuulen päiväkotien tasearvot ovat 0 vuoden 2019 tilinpäätöksessä. Toölön koulun tasearvo oli 81.660 euroa ja Kuhalan koulun 313.214 euroa. Tölön koulu puretaan ja tasearvo kirjataan "alas" ylimääräisinä poistoina.

Tölön koulu puretaan. Pääsääntöisesti rakennuksen purkamismenot kirjataan purkamisvuoden kuluksi tuloslaskelmaan. Rakennuksen purkamismenot voidaan eräin edellytyksin aktivoida tontin hankintamenona.

#### *Investoinnin rahoitus lainarahalla*

Investointihanke rahoitetaan lainanotolla. Uutta lainaa on budjetoitu rahoituslaskelmassa 10 miljoonaa euroa vuonna 2020, 11 miljoonaa euroa vuonna 2021 ja 4,5 miljoonaa euroa vuonna 2022. Vuonna 2022 monitoimikeskukseen kohdistuvaa on 2 miljoonaa euroa. Taloussuunnitelman mukaan vuonna 2022 kaupungin lainamäärä eli korollisen vieraan pääoman määrä kasvaa 50,7 miljoonaan euroon

eli noin 3.000 euroon/asukas. Vuoden 2019 tilinpäätöksessä lainamäärä oli 32,4 miljoonaa euroa eli 1.920 euroa/asukas.

### *Lainasalkun rakenne*

Kaupungin lainasalkun rakenne on sellainen, että vaikka vuosina 2020 - 2022 lainamäärä kasvaa edellä selostetun mukaisesti, niin kaupungin lainanhoitokustannukset eivät kasva. Vuosina 2020 - 2022 monitoimikeskusta varten nostettavat lainat otetaan 20 vuoden laina-ajalla tasalyhenteisinä siten, että vuonna 2020 nostettavan lainan lyhennykset alkavat vuonna 2022 ja vuonna 2021 nostettavan lainan lyhennykset samoin vuonna 2022. Vanhan lainasalkun lyhennykset pienenevät merkittävästi, kun kolme isolyhennyksistä lainaa tulee maksetuksi vuonna 2022. Nykyisen lainasalkun lyhennykset ovat seuraavan viiden vuoden aikana: 3,7 miljoonaa euroa vuonna 2020, 3,6 miljoonaa euroa vuonna 2021, 2,2 miljoonaa euroa vuonna 2022, 1,7 miljoonaa euroa vuonna 2023 ja 1,7 miljoonaa euroa vuonna 2024.

### *Korkotas*

Lainojen korot ovat edelleen alhaalla. Kaupunginhallitus päätti kokouksessa 4.6.2018 oikeuttaa talousjohtajan tekemään etukäteen ns. Forward Start -korkosuojauskset 20 vuoden ajaksi vuosina 2020-2021 nostettavalle 20 miljoonan euron yhdelle tai usealle lainalle. Talousjohtaja teki 17.8.2018 korkosuojauksen 10 miljoonalle eurolle ajalle 15.1.2020 – 15.1.2040. Kiinteä korko on 1,26 %. Sen jälkeen jäätiin seuraamaan markkinoiden kehitystä. Kyseistä korkosuojausta vastaava laina nostetaan 14.7.2020. Tarjoukset on pyydetty 12.6.2020 mennessä. Lainanottopäätös on tulossa kaupunginhallitukseen päätettäväksi kokouksessa 29.6.2020.

Vuoden 2021 aikana nostettava toinen laina kilpailutetaan erikseen. Tämän lainan korko lienee vieläkin edullisempi kiinteä korko kuin ensimmäisen lainan korko. Korkosuojaus on tarkoitus tehdä etukäteen, vaikka lainanotto ajoittuu vuodelle 2021. Korkosuojauksen taso Forward Start tammikuu 2021 on tällä hetkellä tasalyhenteisenä 20 vuoden ajaksi 0,04 % Operandi Oy:n 2.6.2020 antaman tiedon mukaan. Pankkien marginaali on tällä hetkellä noin 0,47 % (Kuntarahoitus Oyj:n korkoindikaatio 25.5.2020).

Kaupungille on myönnetty monitoimikeskuksen rakentamiseen Kuntarahoitus Oyj:n vihreää rahoitusta, joka pienentää lainan korkoa 0,03 %-yksikköä. Tällä hetkellä indikaatiivinen korko toiselle lainaerälle olisi noin 0,5 % pankin marginaaleineen. Onkin mahdollista, että monitoimikeskuksen kahden lainan keskikorko on noin prosentti luokkaa kiinteänä korkona 20 vuoden laina-ajan. Pankin marginaalia tarkistetaan yleensä viimeistään 10 vuoden kuluttua, joten täysin kiinteä korko ei ole koko laina-aikaa.

Kokouksen oheisaineistona on kaupungin lainoihin liittyvää materiaalia.

#### 4. Monitoimikeskuksen rakennustöiden toteutus

Kokouksessa 9.9.2019 (53 §) valtuusto totesi kaupungin ratkaisevan monitoimikeskuksen rakentamisen lopullisten rakennuspiirustusten perusteella. Asian valmistelua on jatkettu tuon päätöksen mukaisesti.

Monitoimikeskuksen toteutussuunnitelmat urakkalaskentaa varten ovat valmistuneet yhteisen suunnitteluaikeita mukaisesti. Suunnitelmiin tehdään vielä pieniä tarkennuksia urakkarajausten ja sisäpuolisten pintamateriaalien osalta. Kohde on tarkoitus saada urakkalaskentaan heti kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen siten, että rakennustyöt työmaalla voidaan aloittaa kuluvan vuoden lokakuussa.

Alustavasti varsinaisen koulurakennuksen rakennustöiden tulee olla sisäpuolisten töiden osalta täysin valmiit ja luovutettavissa tilaajalle 3.6.2022 ja ulkopuolisten töiden osalta 5.8.2022 sisältäen uuden rakennuksen piha-alueen. Koko hankkeen töiden tulee olla valmiit 28.10.2022 sisältäen myös Tölön koulun nykyisellä tontilla tehtävät työt, mm. vanhan koulurakennuksen purkamisen ja paikoitusalueen rakentamisen.

Rakentaminen on tarkoitus toteuttaa jaettuna urakkana. Kohteen rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana vastaten kohteen työsuojelu- ja turvallisuusasioista ja urakoitsijoiden välisten töiden yhteensovittamisesta yhteisesti sovitun työaikataulun mukaisesti. Sivu-urakat alistetaan alistamissopimuksella pääurakkaan. Sivu-urakoina toteutetaan maanrakennustyöt, runkotyöt, julkisivun muuraustyöt, vesikattotyöt, putkityöt, ilmastointityöt, sähkötyöt ja rakennusautomaatiotyöt. Urakoiden jakaminen osakokonaisuuksiin parantaa paikallisten yritysten osallistumismahdollisuuksia tarjouskilpailuun.

Edellä mainittujen urakoiden lisäksi rakennuttaja toteuttaa erillishankintoina mm. keittiölaitteiden ja -kalusteiden, irtokalusteiden, turvajärjestelmälaitteiden, leikkivälineiden, hissilaitteiden, teknisten ja tekstiilitöiden koneet ja laitteet, aurinkovoimalan hankinnat ja Tölön koulun purkutyöt.

Kaupungin oman teknisen henkilöstön on tarkoitus valvoa rakennustyöt kokonaan rakennus-, lvia- ja sähkötyöiden osalta. Ainoastaan lainsäädännön edellyttämät kosteuskoordinaattorin tehtävät hankitaan konsulttityönä. Teknisen toimen normaalit työtehtävät hoidetaan sisäisin järjestelyin.

Uuden monitoimikeskuksen irtaimiston hankinta toteutetaan rakennuttajan hankintana. Irtaimistohankinnoissa hyödynnetään nykyiset Kuhalan koulun teknisen työn koneet. Henkilöstön ja oppilaiden omat älylaitteet ovat leasing-laitteita, ja ne siirtyvät oppilaiden ja henkilöstön mukana. Uushankintoina tehdään mm.

opetustilojen näytöt, jotka leasing-vuokrataan. Kalusteet kilpailutetaan ja ostetaan. Kalustehankintoihin varataan 800 000 euroa, joka sisältyy monitoimikeskuksen määrärahoihin. Näyttöjä ja kalustehankintoja varten on perustettu asiantuntijatyöryhmä, joka kilpailuttaa hankinnat. Kalustehankinnoista päättää kaupunginhallitus tai sen määräämä muu kaupungin viranomaisen. Forssan yhteislyseon peruskorjauksen yhteydessä vuonna 2010 kaupunginhallitus oikeutti kasvatustoimen päättämään irtokalusteiden hankinnasta hankkeeseen varatun määrärahan puitteissa.

Rakennussuunnitelmat ovat liitteenä. Muut tätä kokousta varten tehdyt selvitykset ovat kokouksen oheisaineistona. Tätä aiempien kokousten aineisto kerätään samaan kansioon, jossa kaikki päätöksentekijät voivat tutustua siihen.

## **5. Päätöksenteko**

Kaupunginhallituksen ehdotetaan tekevän valtuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto

1. hyväksyy liitteenä olevat, monitoimikeskuksesta laaditut ja 30.4.2020 päivätyt suunnitelmat urakkalaskentaa ja toteutusta varten
2. hyväksyy monitoimikeskusta koskevan investoinnin nettokustannuksiksi enintään 21 miljoonaa euroa valtuuston kokouksessa 9.9.2019 (53 §) tehdyin rajoituksin
3. oikeuttaa teknisen toimen tekemään urakkalaskenta-asiakirjoihin tarpeellisia pieniä muutoksia ja täydennyksiä, asettamaan kohteen urakkalaskentaan ja pitämään tarvittavat tarjouksia koskevat selonottoneuvottelut
4. oikeuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään kokonaistaloudellisesti edullisimmat urakkatarjoukset hyväksytyin kustannusarvion puitteissa ja varaamaan hankkeen toteuttamiseen tarvittavat rakennuttajan resurssit
5. oikeuttaa kaupunginhallituksen tai sen määräämän muun kaupungin viranomaisen päättämään kalustehankinnoista hankkeeseen varatun määrärahan puitteissa
6. oikeuttaa teknisen toimen järjestämään tarjouskilpailun ja teknisen johtajan viranhaltijapäätöksin päättämään rakennuttajan omiin hankintoihin liittyvistä hankinnoista
7. oikeuttaa teknisen johtajan kaupungin puolesta allekirjoittamaan kaupunginhallituksen hyväksymiä urakkatarjouksia koskevat urakkasopimukset ja rakennuttajan omia hankintoja koskevat hankintasopimukset sekä tarvittaessa päättämään tarpeellisista lisä- ja muutostöistä.”

Asian käsittely on järkevää jakaa kahteen kokoukseen. Ensimmäisessä kokouksessa päätöksentekijöille selostetaan asiaa ja vastataan kysymyksiin. Sen jälkeen päätöksentekijöillä on aikaa perehtyä asiaan ja aineistoon lisää ennen seuraavan kokouksen päätöksentekoa. Seuraavaa kokousta varten aineistoa vielä täydennetään kokouksessa pyydettävien tai muuten mahdollisesti aiheellisiksi todettavien lisätiedoin sekä kooten tätä aiemmilla käsittelykerroilla esillä ollut aineisto samaan CM-kansioon siihen tutustumisen helpottamiseksi.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus

1. merkitsee asiassa saadut selvitykset tiedoksi

2. panee asian pöydälle lisäharkintaa ja lisäselvityksiä varten sekä toteaa valtuuston kokouksen 22.6.2020 käsittelyyn menevästä ehdotuksesta päätettävän 15.6.2020 olevassa kaupunginhallituksen kokouksessa.

Päätös Kaupunginjohtajan kokouksessa muuttaman ehdotuksen mukaisesti kaupunginhallitus

1. merkitsi asiassa saadut selvitykset tiedoksi

2. totesi valtuuston kokouksen 22.6.2020 käsittelyyn menevästä ehdotuksesta päätettävän 15.6.2020 olevassa kaupunginhallituksen kokouksessa.

KH 15.06.2020 § 160  
344/10.03.02.00/2020

Valmistelijat kasvatus- ja opetuspäällikkö, kiinteistöpäällikkö, sivistysjohtaja, talousjohtaja, tekninen johtaja

## **6. Monitoimikeskuksen poistosuunnitelma ja korko**

Monitoimikeskuksen poistosuunnitelma ja korko olivat erillisenä asiana kaupunginhallituksen kokouksen 8.6.2020 esityslistalla. Keskustelun perusteella päädyttiin siihen, että poistosuunnitelma ja korko valmistellaan seuraavaan kokoukseen käsiteltäviksi samassa pykälässä kuin monitoimikeskuksen rakentaminen. Näin ollen esittelijä poisti asian tuon kokouksen esityslistalta.

Monitoimikeskuksen poistosuunnitelma ehdotetaan hyväksyttäväksi ja sen korko vahvistettavaksi seuraavin perustein:

Kirjanpitolautakunnan kuntajaosto antoi vuonna 2011 kunnan ja kuntayhtymän suunnitelman mukaisista poistoista uuden yleisohjeen. Ohje on päivitetty vuonna 2016. Yleisohjeen tarkoituksena on ohjata suunnitelman mukaisten poistojen tekemistä kunnassa ja kuntayhtymässä sekä yhdenmukaistaa kunnissa

käytettäviä poistoajoja ja -menetelmiä. Kirjapitolain mukaan pysyvien vastaavien hankintameno aktivoidaan ja kirjataan vaikutusaikanaan suunnitelman mukaan poistoina kuluksi.

Lähtökohtana suunnitelmapoistojen poistoajojen määrittelyssä on kunkin poistonalaisen hyödykkeen yksilöllinen tulontuottamis- tai palvelutuotantokyky varovaisuuden periaatetta noudattaen suosituksen mukaisten poistoajojen rajoissa.

Hallintosäännön 66 §:n mukaan valtuusto hyväksyy kaupungin suunnitelmapoistojen perusteet. Kaupunginhallitus hyväksyy hyödyke- tai hyödykeryhmäkohtaiset poistosuunnitelmat valtuuston hyväksymien suunnitelmapoistojen perusteiden pohjalta.

Valtuusto hyväksyi kokouksessa 10.2.2012 suunnitelmapoistojen perusteet.

Monitoimikeskus kuuluu ryhmään hallinto- ja laitosrakennukset, joiden poistomenetelmä on suunnitelmapoistojen perusteiden mukaan tasapoisto ja poisto aika 20 - 50 vuotta. Kirjapitolautakunnan kuntajaosto suosittelee yleisohjeessaan käyttämään yleisohjeen liitteen poistoajojen alarajoja, ellei hyödykekohtaisesti tehdä poistosuunnitelmaa, jossa perustellaan sitä pidemmän poistoajan käyttämistä teknis-taloudellisin perustein.

Kaupunginhallitus on kokouksessa 17.12.2012 hyväksynyt vuodesta alkaen 2013 noudatettavan poistosuunnitelman, jossa hallinto- ja laitosrakennusten poistoajaksi on vahvistettu 20 vuotta. Pöytäkirjan pykälätekstissä todetaan, että lisäksi kaupunginhallitus hyväksyy tarvittaessa perustellusta syystä erilliset hyödykkeittaiset poistosuunnitelmat.

Kaupungin kiinteistöpäällikkö on todennut monitoimikeskuksen poistoajasta seuraavaa: "Pidennetyt poistoajan käyttö monitoimikeskuksen osalta on perusteltua. Käytännössä teknisten ratkaisujen käyttöikä on n. 25 - 30 vuotta, ja myös rakennuksen ulkoiset materiaalivalinnat täyttävät tämän. Voisimme käyttää monitoimikeskuksessa 30 vuoden poistoajaa.

Hyödykekohtaisen poistosuunnitelman laatimisesta monitoimikeskukselle on keskusteltu kaupungin tilintarkastajan kanssa. Poisto aika voidaan määritellä perustellusti poistoajasuosituksen sisällä alarajaa pidemmäksi. Esimerkiksi Kanta-Hämeen sairaanhoitopiirin kuntayhtymän Assi-sairaalaan koskevan investoinnin poistoajasuunnitelma on ollut 40 vuotta.

Monitoimikeskuksen 21 miljoonan euron kustannusarvion perusteella 30 vuoden tasapoisto merkitsee 700.000 euron suunnitelmapoistojen tekemistä vuosittain 30 vuoden ajan.

Investointivaruuden purku ei vaikuta poistopohjaan. Tehty 6,5 miljoonan euron investointivaraus (muutetaan poistoeroksi)

pienentää suunnitelmapoistojen määrää 30 vuoden poistoajalla 216.000 euroa/vuosi. Tulosvaikutus ja kululisäys tuloslaskelmaan ja sisäisiin vuokriin on 484.000 euroa vuodessa.

Ensikertaisen kalustamisen poistoaika on viisi vuotta ja atk-laitteiden poistoaika kolme vuotta.

Rakennuksen korkokustannus on oleellinen osa toimitilakustannusta. Korkokustannus on omistajan rakennusomaisuudelle määrittelemä korkotuottovaatimus. Korkokustannus voidaan arvioida kahdesta eri näkökulmasta vaihtoehtokustannusten tai -tuoton kautta. Vaihtoehtokustannus voi olla joko rahoituksen lainanhoitomeno tai ulkoa vuokrattavan tilan vuokratkustannus. Kaupungin sisäisissä vuokrissa on käytetty 5 %:n korkoa. Koska kyseessä on lainavaroin rahoitettava kaupungin suurin rakennushanke, korkotaso voidaan määritellä erikseen. Lainojen korot ovat tällä hetkellä erittäin alhaiset. Tästä syystä monitoimikeskuksen sisäisen vuokran korko voisi olla 2 %.

Ehdotettava ratkaisu on kaupungille taloudellisesti hyödyllinen. Koron vahvistaminen 2 prosentiksi 5 prosentin sijaan mahdollistaa monitoimikeskuksen tuoman taloudellisen hyödyn jakautumisen oikeudenmukaisesti toimialojen kesken.

Edellä mainituin perustein kaupunginhallituksen ehdotetaan hyväksyvän monitoimikeskuksen hyödykekohtaisen poistosuunnitelman poistomenetelmäksi tasapoiston ja poistoajaksi 30 vuotta sekä vahvistavan monitoimikeskuksen korkotasoksi 2 %.

## **7. Myönteisen päätöksen edellytykset**

Monitoimikeskuksen rakentamista koskevaa päätöksentekoa varten tarpeellista aineistoa on täydennetty kokouksessa 8.6.2020 pyydetyn mukaisesti. Monitoimikeskuksen poistosuunnitelman hyväksyminen ja koron vahvistaminen on otettu mukaan samaan kokonaisuuteen sen havainnollisuuden parantamiseksi. Tätä aiempien käsittelykertojen aineisto on myös koottu CM-kansioon. Myönteisen päätöksen edellytysten arvioidaan olevan olemassa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto

1. hyväksyy liitteenä olevat, monitoimikeskuksesta laaditut ja 30.4.2020 päivätyt suunnitelmat urakkalaskentaa ja toteutusta varten
2. hyväksyy monitoimikeskusta koskevan investoinnin nettokustannuksiksi enintään 21 miljoonaa euroa valtuuston kokouksessa 9.9.2019 (53 §) tehdyin rajauksin
3. oikeuttaa teknisen toimen tekemään urakkalaskenta-asiakirjoihin tarpeellisia pieniä muutoksia ja täydennyksiä, asettamaan kohteen urakkalaskentaan ja pitämään tarvittavat tarjouksia koskevat

## selonottoneuvottelut

4. oikeuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään kokonaistaloudellisesti edullisimmat urakkatarjoukset hyväksytyin kustannusarvion puitteissa ja varaamaan hankkeen toteuttamiseen tarvittavat rakennuttajan resurssit
5. oikeuttaa kaupunginhallituksen tai sen määräämän muun kaupungin viranomaisen päättämään kalustehankinnoista hankkeeseen varatun määrärahan puitteissa
6. oikeuttaa teknisen toimen järjestämään tarjouskilpailun ja teknisen johtajan viranhaltijapäätöksin päättämään rakennuttajan omiin hankintoihin liittyvistä hankinnoista
7. oikeuttaa teknisen johtajan kaupungin puolesta allekirjoittamaan kaupunginhallituksen hyväksymiä urakkatarjouksia koskevat urakkasopimukset ja rakennuttajan omia hankintoja koskevat hankintasopimukset sekä tarvittaessa päättämään tarpeellisista lisä- ja muutostöistä."

## Lisäksi kaupunginhallitus

1. hyväksyy monitoimikeskuksen hyödykekohtaisen poistosuunnitelman poistomenetelmäksi tasapoiston ja poistoajaksi 30 vuotta sekä vahvistaa monitoimikeskuksen korkotasoksi 2 %
2. määrää päätöksensä tulemaan voimaan edellytyksin, että valtuusto hyväksyy sille tehtävän päätösehdotuksen
3. ehdottaa valtuuston merkitsevän poistosuunnitelman hyväksymistä ja koron vahvistamista koskevan kaupunginhallituksen päätöksen tiedoksi.

## Käsittely

Keskustelun kuluessa jäsen Johanna Häggman teki kaupunginjohtajan ehdotuksesta poikenneen seuraavan ehdotuksen: "Kaupungin talous on haastavassa tilanteessa. Lisäksi koronapandemian vaikutukset talouteen ja muuhunkin ovat vasta arvailtavissa. Vuoden lopulla on paremmin nähtävissä ne haasteet, joita ne aiheuttavat myös kaupungin taloudelle. Näistä syistä esitän asian pöydälle jättöä ja että se tuodaan päätöksentekoon uudelleen loppuvuodesta 2020."

Ehdotusta ei kannatettu. Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi Johanna Häggmanin ehdotuksen kannattamattomana rauenneen.

## Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan ehdotuksen.

Johanna Häggman ilmoitti päätöksestä eriävän mielipiteensä.