

Selvitys Haukkamäen koulun ja Tuorilan koulun tasearvoista ja jatkokäytöstä

Haukkamäen koulu

Haukkamäen koulu sijaitsee osoitteessa Vanha Turuntie 28, 03600 Karkkila.

Rakennuksen kokonaispinta-ala on 1 816 m², josta liikuntasalin, pukuhuoneiden ja niihin liittyvien varastotilojen osuus on yhteensä 336 m².

Koulu on peruskorjattu ja laajennettu vuonna 2007. Tämän jälkeen merkittävimmät investoinnit ovat olleet yläpohjan lisäeristys sekä julkisivun täydellinen uusiminen. Sisäinen vuokra perustuu rakennuksen tekniseen arvoon, minkä vuoksi rakennuksille ylläpidetään laskennallisia kuntoluokkia. Haukkamäen koulun kuntoluokka on tällä hetkellä 79 %. Koulurakennukset ovat kaupungin rakennuskannassa kuntoluokaltaan parhaimpien joukossa. Laskennallisesti rakennuksesta alkaa kertyä korjausvelkaa, kun rakennuksen kuntoluokka putoaa alle 75 %. Haukkamäen koulurakennuksessa ei korjausvelkaa ole syntynyt.

Rakennuksen lämmitysjärjestelmä on muutettu öljylämmityksestä maalämpöön. Hanke on toteutettu elinkaarimallilla, jossa palveluntuottaja vastaa investoinnista ja kaupunki maksaa kuukausimaksua järjestelmän ylläpidosta sekä investoinnin takaisinmaksusta. Sopimus on alkanut vuonna 2023 ja sen kesto on 15 vuotta.

Kiinteistön tasearvo

Haukkamäen koulun tasearvo 31.12.2025 on kiinteistön osalta (tili 1115) 1 714 067 euroa. Lisäksi taseessa on seuraavat erät:

- tilillä 1170 Muut koneet ja kalusto 31.12.2025 tasearvo 13 696 euroa
- tilillä 1150 Muut kiinteät rak. ja laitteet 31.12.2025 tasearvo 1 734 euroa

Kiinteistön remontointi/investointitarpeet ja jatkokäyttö

Mikäli koulutoiminta siirtyy pois Haukkamäen koululta, on kiinteistöä tarkoitus käyttää muuhun Karkkilan kaupungin toimintaan. Kiinteistöä on suunniteltu varhaiskasvatuksen käyttöön. Tiloja on tarkoituksena hyödyntää varhaiskasvatuksen ryhmätilana sekä varhaiskasvatuspäällikön, päiväkodinjohtajan, varhaiskasvatuksen sihteerin ja erityisopettajien työtiloina ja huoneina. Tiloja olisi mahdollista tarjota myös yksityisen varhaiskasvatuksen toimijalle. Liikuntasalin osalta tilaa on tarpeen käyttää kaupungin koulujen sekä muuhun liikunta toiminnan käyttöön. Lisäksi Haukkamäen koulun tiloja voidaan käyttää työväenopiston opetustiloina mm. kutomistilana. Tavoitteena on, että tilat tulevat kokonaisuudessaan muun toiminnan käyttöön ja tilat otetaan käyttöön pikaisesti koulutoiminnan poissiirtymisen jälkeen. Tarvittaville muutostöille varataan aika ennen muun toiminnan siirtoa tiloihin.

Haukkamäen koulun muuttamista varhaiskasvatuksen yksiköksi on tarkasteltu yhteistyössä tilapalveluiden ja varhaiskasvatuksen kanssa. Kohteessa tehdyn katselmuksen perusteella keskeisiksi kehittämistarpeiksi nousivat piha-alueen aitaaminen, leikkivälineiden lisääminen sekä WC-tiloihin tarvittavat vähäiset muutostyöt. Muutoin rakennuksen sisätilat varhaiskasvatuksen puolesta soveltuvat ja ovat riittävät suunnitellun yksikön toimintaan.

Muutosten kokonaiskustannuksiksi arvioitiin noin 20 000 euroa, sillä piha-alueella voidaan hyödyntää kaupungin olemassa olevia leikkivälineitä.

Kiinteistöjen poistosuunnitelmassa käytetään 15 vuoden tasapoistoa. Poistojen määrä on ollut 63 406 euroa vuonna 2025.

Muutosten vaikutus kiinteistön tasearvoon

Rakennukselle on suunniteltu jatkokäyttöä Karkkilan kaupungin muussa palvelutuotannossa. Tämänhetkisten jatkokäyttösuunnitelmien perusteella rakennuksen koko jäljellä olevan tasearvon välittömälle kulukirjaukselle ei ole tunnistettu tarvetta. Poistosuunnitelman muuttamisen tai lisäpoiston tarve arvioidaan tarvittaessa uudelleen, kun jatkokäyttösuunnitelmat ovat tarkentuneet, kuitenkin viimeistään sen tilikauden tilinpäätöstä laadittaessa, jolloin käyttötarkoituksen muutos toteutuu.

Tuorilan koulu

Tuorilan koulu sijaitsee osoitteessa Järvenpääntie 56, 03600 Karkkila.

Rakennuksen kokonaispinta-ala on 1 763 m², josta liikuntasalin, pukuhuoneiden ja niihin liittyvien varastotilojen osuus on yhteensä 721 m².

Koulu on peruskorjattu ja laajennettu vuonna 2004. Tämän jälkeen merkittävimmät investoinnit ovat olleet vesikaton osittainen uusiminen sekä julkisivukorjaukset. Sisäinen vuokra perustuu rakennuksen tekniseen arvoon, minkä vuoksi rakennuksille ylläpidetään laskennallisia kuntoluokkia. Tuorilan koulun kuntoluokka on tällä hetkellä 72 %. Koulurakennukset ovat kaupungin rakennuskannassa kuntoluokaltaan parhaimpien joukossa. Laskennallisesti rakennuksesta alkaa kertyä korjausvelkaa, kun rakennuksen kuntoluokka putoaa alle 75 %. Tuorilan koulurakennuksessa on korjausvelkaa syntynyt vasta vähän.

Rakennuksen lämmitysjärjestelmä on muutettu öljylämmityksestä maalämpöön. Hanke on toteutettu elinkaarimallilla, jossa palveluntuottaja vastaa investoinnista ja kaupunki maksaa kuukausimaksua järjestelmän ylläpidosta sekä investoinnin takaisinmaksusta. Sopimus on alkanut vuonna 2023 ja sen kesto on 15 vuotta.

Kiinteistön tasearvo

Tuorilan koulun tasearvo 31.12.2025 on kiinteistön osalta (tili 1115) 1 173 363 euroa. Lisäksi on taseessa seuraavia eriä;

- tilillä 1140 Johtoverkostot ja laitteet 31.12.2025 tasearvo 3574 euroa
- tilillä 1150 Muut kiinteät rak. ja laitteet 31.12.2025 tasearvo 2818 euroa
- tilillä 1170 Muut koneet ja kalusto 31.12.2025 tasearvo 4 643 euroa

Kiinteistön remontointi/investointitarpeet ja jatkokäyttö

Mikäli koulutoiminta siirtyy pois Tuorilan koululta, on kiinteistöä tarkoitus käyttää muuhun Karkkilan kaupungin toimintaan. Kiinteistön liikuntatilaa on tarkoitus käyttää koulujen/opetuksen ja muun liikunta toiminnan käytössä. Lisäksi tiloihin on tarkoitus sijoittaa työväenopiston opetustoimintaa. Tiloja tarjotaan yhdistysten ja urheiluseurojen toivomaan



käyttöön. Lisäksi tilaa on mahdollista käyttää etätyöskentelytiloina. Tavoitteena on, että tilat tulevat kokonaisuudessaan muun toiminnan käyttöön pikaisesti koulutoiminnan poissiirtymisen jälkeen. Tarvittaville muutostöille varataan aika ennen muun toiminnan siirtoa tiloihin.

Suunniteltua palvelutuotannon käyttöä varten kiinteistö ei edellytä muutostöitä.

Kiinteistöjen poistosuunnitelmassa käytetään 15 vuoden tasapoistoa. Poistojen määrä on ollut 48 535 euroa vuonna 2025.

Muutosten vaikutus kiinteistön tasearvoon

Rakennukselle on suunniteltu jatkokäyttöä Karkkilan kaupungin muussa palvelutuotannossa. Tämänhetkisten jatkokäyttösuunnitelmien perusteella rakennuksen koko jäljellä olevan tasearvon välittömälle kulukirjaukselle ei ole tunnistettu tarvetta. Poistosuunnitelman muuttamisen tai lisäpoiston tarve arvioidaan tarvittaessa uudelleen, kun jatkokäyttösuunnitelmat ovat tarkentuneet, kuitenkin viimeistään sen tilikauden tilinpäätöstä laadittaessa, jolloin käyttötarkoituksen muutos toteutuu.



Tilintarkastaja Päivi Varis/Talvea Oy:

Kiitos selvityksestä. Kävin sen läpi tilintarkastajan näkökulmasta.

Haukkamäen koulun osalta suunniteltu jatkokäyttö varhaiskasvatuksen tiloina sekä muussa kaupungin toiminnassa on kuvattu varsin konkreettisesti. Selvityksen mukaan tavoitteena on ottaa rakennus kokonaisuudessaan muuhun käyttöön pian koulutoiminnan päättymisen jälkeen. Näillä tiedoilla esitetty johtopäätös on mielestäni perusteltu.

Tuorilan koulun osalta rakennusta on suunniteltu käytettäväksi muun muassa koulujen ja opetuksen liikuntatilana, työväenopiston toiminnassa sekä yhdistysten ja urheiluseurojen käytössä sekä etätyöskentelytiloina. Tavoitteena on ottaa rakennus kokonaisuudessaan muuhun käyttöön pian koulutoiminnan päättymisen jälkeen. Tuorilan osalta jatkokäytön tosiasiallinen laajuus ja käyttöaste ovat kuitenkin vielä Haukkamäkeä avoimempia, joten niiden toteutumista on tarpeen seurata.

Tämänhetkisten tietojen ja jatkokäyttösuunnitelmien perusteella pidän selvityksessä esitettyä johtopäätöstä perusteltuna. Kummankaan rakennuksen koko jäljellä olevan tasearvon välittömälle kulukirjaukselle ei ole tässä vaiheessa tunnistettu tarvetta.

Pidän kuitenkin tärkeänä, että poistosuunnitelman muuttamisen tai lisäpoiston tarve arvioidaan tarvittaessa uudelleen jatkokäyttösuunnitelmien tarkentuessa, kuitenkin viimeistään sen tilikauden tilinpäätöstä laadittaessa, jolloin käyttötarkoituksen muutos toteutuu. Lopullinen kirjanpidollinen arvio perustuu rakennusten tosiasialliseen käyttöön, käyttöasteeseen ja jäljellä olevaan palvelutuotantokykyyn.

Tämä kommentti perustuu selvityksessä kuvattuihin tämänhetkisiin jatkokäyttösuunnitelmiin.

Ystävällisin terveisin

Päivi Varis
JHT, HT, KRT