

Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän toimitilaohjelman esittely tarkastuslautakunnalle

Tarkastuslautakunta 03.09.2025
32/10.03.01/2022

Kuntayhtymän omassa omistuksessa olevat tilat mahdollistavat toimivat ja kustannustehokkaat toimitilat ilman ulkopuolisten kiinteistönomistajien tuottovaatimuksia. Kuntayhtymä on velaton, eivätkä myöskään rahoituskulut rasita toimintaa. Olemme tehneet viimeisen kymmenen vuoden aikana kiinteistöinvestointeja noin 75 miljoonalla eurolla, joka on osaltaan mahdollistanut tilamäärän vähentämisen ja peruskorjausvelan olennaisen pienentämisen. Toimitilat ovat henkilöstön jälkeen suurin kustannuserä.

Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymä on viimeisen reilun kymmenen vuoden aikana kehittänyt systemaattisesti toimitilojaan samanaikaisesti tilojen palvelukykyä ja kuntoa parantaen ja tilankäyttöä merkittävästi tehostaen. Toimitilaohjelman päivittämistä tulee edelleen jatkaa. Yhteistyössä Haahtela kehitys Oy:n kanssa tehty Lahden keskustakampuksen toimitilaohjelman päivitys valmistui vuonna 2023 ja Vipusenkadun teknologiakampuksen toimitilaohjelman päivitys syksyllä 2024. Ohjelmia tarvitaan ja käytetään osana tulevan taloussuunnitelmakauden kiinteistöinvestointien valmistelua ja sitä pidempää kiinteistöjen kehittämisen suunnittelua.

Valmisteltavan taloussuunnitelmakauden aikana jatketaan myös Salpauksen Asikkalan luonnonvara-alan kampuksen toimitilaohjelman valmistelua luonnonvara-alan koulutuksen tulevaisuus selvityksen pohjalta saatujen tietojen avulla. Selvitystyö käynnistyi syksyllä 2023. Investointitarpeet alalle ovat merkittävät ja ylittävät koulutusalan rahoituksen ja kuntayhtymän talouden kantokyvyn rajat, jos alan tulevaisuudesta ja tehtävistä valinnoista ei ole riittävää näkemystä.

Toimitilaohjelman tavoitteena on edelleen vähentää vielä yli 20 % nykyisestä noin 100 000 neliöstä.

Kampuskohtaiset tavoitteet suunnittelulle

Keskustakampus, Lahti

Keskustakampuksen eteläosassa (Paasikivenkatu 7, Ståhlberginkatu 4 A ja B, Svinhufvudinkatu 10) on mahdollisuus luopua jopa 15 000 neliöstä 2030-luvun alkaessa. Olemme käyneet keskusteluja Lahden kaupungin kanssa tilojen jatkokäytön mahdollisuuksista.

Hevosala, Jokimaan ravikeskus, Lahti

Tavoitteena on suunnitella hevosalan opetusjärjestelyt siten, että opetuksen käyttöön tarvitaan vain yksi talli. Samassa yhteydessä selvitetään myös muut opetukseen liittyvät tilatarpeet ja niiden sijoittumiset alueella.

Vipusenkadun teknologiakampus, Lahti

Vipusenkadun teknologiakampuksen arvioitu vähennyspotentiaali on yli 5 000 neliötä. Alueen kehittämisen liittyy sekä uudisrakentamista että olemassa olevan vanhan kiinteistökannan purkua ja alueinfran kehittämistä.

Luonnonvara-alan kampus, Asikkala

Asikkalan luonnonvara-alan kampuksella jatketaan toimitilaohjelman toteuttamisen valmistelua osana koulutuksen tulevaisuus selvitystä, joka käynnistyi syksyllä 2023. Alueen investointitarpeet ylittävät rahoitus pohjan ja vaativat selkeitä linjauksia alan tulevaisuudesta, jotta elinvoimainen luonnonvara-alan koulutus voidaan turvata Asikkalan kampuksella. Vähennys potentiaali Asikkalassa on noin 4000 neliötä. Kampus alueen kaavoitustyö etenee yhteistyössä Asikkalan kunnan ja Päijät-Hämeen maaseutusäätöön kanssa.

Heinolan kampus

Heinolan monialaisen kampuksen toimitilat eivät vaadi lähivuosina merkittäviä investointeja. Tilaa on kuitenkin tarpeeseen nähden liikaa, joten ennen seuraavia investointeja on tehtävä kampuksen tulevaisuus selvitys Lahden ja Asikkalan kampusten tapaan. Tämä sijoittunee vuosikymmenen vaihteeseen.

Kuntayhtymän kiinteistöinvestoinnit vuosina 2024–2028 ovat keskimäärin 6,4 miljoonaa euroa vuodessa. Suunnitelman mukaiset poistot ovat vastaavasti noin 6,2 miljoonaa euroa vuodessa. Investoinnit rahoitetaan omalla tulorahoituksella ja kassavaroin, ja investointitaso on kestäväällä pohjalla.

Salpauksen toimitilakustannukset perustuvat Kampus-perusteiseen salkutukseen, joita on kolme kappaletta Lahti, Heinola ja Asikkala/Jokimaa. Vuokrahinnoittelu sisältää kiinteistökohtaiset nettokäyttökulut (sisältäen kaikki kiinteistökulut siivoukseen ja vahtimestaripalveluihin asti) sekä suunnitelman mukaiset poistot (20 vuoden poistoaika), joista lasketaan kampuksella käytettävä neliökustannus. Sisäiset vuokrat ovat kampuksittain seuraavat;

- Lahden kampukset 11,78 €/m² /kk,
- Heinolan kampus 8,93 €/m²/kk sekä
- Asikkalan ja Jokimaan kampus 6,41 €/m²/kk.

Monet koulutuksenjärjestäjät ammatillisessa koulutuksessa ovat tehneet yhdessä omistajiensa kanssa ratkaisuja ja investointeja sijoittuakseen yhteen toimipisteeseen yhdellä paikkakunnalla. Toimintojen sijoittuminen yhteen toimipisteeseen mahdollistaa synergiahyötyjä ja tuottavuuden kasvua useampaan toimipisteeseen verrattuna. Myös henkilöstön satunnaiset tapaamiset ja yhteinen toimintakulttuuri rakentuu yhdenmukaisemmaksi. Salpaukselle tämä ei ole ollut Lahdessa mahdollista olemassa olevan kiinteistökannan takia. Erityisesti kulttuurihistoriallisesti arvokas keskustakampus on sitonut Salpausta, mutta sinne ei kuitenkaan ole mahdollista sijoittaa tekniikan alojen toimintoja.

Kuluvan vuoden kiinteistötapahtumia

Ståhlberginkatu 8:n perusparannus valmistui Lahden keskustakampuksella. Hanke toteutui suunnitelmien mukaisesti alittaen budjetoidut kustannukset. Kuljetus- ja logistiikka-alan uudisrakennustyöt Vipusenkadulla käynnistettiin maanrakennustöillä. Hankkeen on tarkoitus valmistua vuoden 2026 lopussa. Hanketta aikaistettiin, jotta voitaisiin hyödyntää rakennusalan suhdannetilanteen suotuisaa kustannustilannetta.

Puheenjohtaja:

Tarkastuslautakunta merkitsee annetun selvityksen tiedokseen.

Päätös: