Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän toimitilaohjelman esittely tarkastuslautakunnalle

Tarkastuslautakunta 13.10.2026 § 67
7/00.03.00/2026

Salpaus on viimeisen noin 15 vuoden aikana tehostanut tilankäyttöään yli 40 prosenttia samalla, kun kiinteistökantaa on peruskorjattu ja oppimisympäristöjä uudistettu. Toimitilaohjelman toteuttamista jatketaan siten, että tilat ovat turvallisia, terveellisiä ja pedagogisesti tarkoituksenmukaisia mutta samalla taloudellisesti kestäviä. Vuosien 2027–2029 toiminta- ja taloussuunnitelmassa toimitilaratkaisuja tarkastellaan aiempaa vahvemmin myös rakenteellisena kysymyksenä: tilojen määrän, laadun ja sijainnin tulee vastata tulevaisuuden koulutustarvetta ja kuntayhtymän taloudellista kantokykyä.

Taloudellinen toimintaympäristö korostaa rakenteellisten ratkaisujen merkitystä

Ammatillisen koulutuksen rahoitus on vähentynyt Salpauksessa vuosina 2025–2026 yhteensä 5,4 miljoonaa euroa. Vuoden 2027 talousarvio on laadittu 1,5 prosentin indeksitarkistuksella, mutta vuosille 2028–2029 ei ole arvioitu indeksikorotuksia. Kevään 2027 eduskuntavaalien jälkeiseen julkisen talouden sopeuttamiseen liittyy merkittävä lisäriski. Taloussuunnitelma osoittaa, että toiminnan tuottavuutta, taloudellisuutta ja vaikuttavuutta on parannettava pysyvästi. Toimitilakustannusten hallinta on yksi keskeisistä keinoista vastata tähän.

Kuntayhtymän omistuksessa on vuoden 2027 alussa noin 111 000 neliötä, joista omassa käytössä on noin 100 000 neliötä, ulos vuokrattuna noin 2 000 neliötä ja käyttämättä noin 9 000 neliötä. Nykyisten kampuskohtaisten toimitilaohjelmien vähennyspotentiaali on noin 24 000 neliötä. Lahden toimintojen yhden toimipisteen toteuttaminen voisi pitkällä aikavälillä kasvattaa vähennyspotentiaalin tätä olennaisesti suuremmaksi.

Lahden yhden kampuksen tavoite on siirtynyt uuteen valmisteluvaiheeseen

Lahden toimintojen pitkän aikavälin kehittämisen kannalta keskeisin uusi kokonaisuus on vuonna 2026 valmistunut tilatarveselvitys. Selvityksessä tarkasteltiin Keskustakampuksen ja Vipusenkadun toimintojen tulevaisuuden tilatarvetta tilanteessa, jossa Salpauksen Lahden toiminnot sijoittuisivat yhteen toimipisteeseen. Tarkastelu perustui vuoden 2035 arvioituun koulutustarjontaan ja opiskelijavolyymiin, nykyistä laajempaan toiminta-aikaan, tilojen yhteiskäyttöön ja koulutusalojen tilatarpeiden optimointiin.

Selvityksen mukaan Lahden toimintojen tulevaisuuden kokonaistilatarve yhden kampuksen mallissa olisi noin 33 600 htm² ja vastaava bruttoala noin 36 300 brm². Tilamäärä olisi noin puolet Salpauksen Lahden nykyisten vastaavien toimipisteiden tilamäärästä. Merkittävä tehostumispotentiaali perustuu opiskelijamäärien arvioituun vähenemiseen, nykyisten tilojen osittaiseen vajaakäyttöön, laajempaan toiminta-aikaan, yhteiskäyttöön sekä koulutusalojen välisiin synergioihin.

Yhden kampuksen malli on myös osa Salpauksen ja opetus- ja kulttuuriministeriön välisen toiminnanohjaussopimuksen tavoitteita. Valmistelu on syksyllä 2026 kytkeytynyt aiempaa konkreettisemmin Lahden kaupungin

korkeakoulukampusselvitykseen. Salpauksen näkökulmasta keskeinen reunaehto on, että yhden kampuksen sijainnin tulee soveltua myös teknisten alojen koulutukseen. Tekniset alat tarvitsevat halleja, erikoistiloja, harjoitus- ja ulkoalueita sekä kaluston ja ajoneuvojen liikkumisen mahdollistavia ratkaisuja, joita ei voida sijoittaa nykyiselle Keskustakampukselle. Korkeakoulujen mahdollinen sijoittuminen Lahden keskustaan voisi puolestaan avata Salpauksen nykyisille keskustakampuksen kiinteistöille uutta käyttöä ja siten tukea myös Salpauksen yhden kampuksen ratkaisun toteuttamisedellytyksiä.

Vuonna 2026 valmistunut tilatarveselvitys muodostaa tavoitetilan ja tietopohjan seuraavalle valmisteluvaiheelle, jossa vaihtoehtoisia sijainti-, toteutus- ja kustannusratkaisuja voidaan arvioida. Ratkaisuja tulee tarkastella koulutuksen toimintaedellytysten lisäksi opiskelijoiden saavutettavuuden, henkilöstön, työelämä- ja korkeakouluyhteistyön, investointitarpeiden sekä kuntayhtymän talouden ja taseen näkökulmista.

Käytännön jatkovalmistelu on tarkoituksenmukaista vaiheistaa ja synkronoida Lahden kaupungin korkeakoulukampusselvityksen etenemiseen. Ensimmäisessä vaiheessa voisi edetä siten, että Salpaus valmistelee Keskustakampuksen ja Vipusenkadun kiinteistöjä koskeva tietopohjan ja muodostetaan niin sanottu data room: nykyiset tilat, tekninen kunto, korjaus- ja investointitarpeet, käyttökustannukset sekä muut kampusten jatkokäytön arvioinnissa tarvittavat kiinteistötiedot. Tämän jälkeen tai osittain samanaikaisesti voitaisiin tehdä konseptitason tilasovitukset ja taloudelliset tarkastelut vaihtoehtoisiin yhden kampuksen toteutusmalleihin. Nykyisen toimitilaohjelman mukainen kehittäminen säilyy vertailuvaihto- ehtona. Vaiheistuksella vältetään ennenaikaiset valmistelut tilanteessa, jossa myös korkeakoulujen tuleva sijoittuminen Lahdessa on vielä valmistelussa. Edellä kuvatut Salpauksen valmistelun ensiaskeleet tarkentuvat kaupungin kanssa myöhemmin.

Nykyistä toimitilaohjelmaa toteutetaan samanaikaisesti hallitusti

Yhden kampuksen pitkän aikavälin valmistelu ei tarkoita nykyisten kampusten välttämättömien korjausten ja investointien keskeyttämistä. Vipusenkadulla jatketaan kiinteistökannan uudistamista ja tilatehokkuuden parantamista. Vuodelle 2027 suunniteltu Vipusenkatu 3:n katon ja lattioiden peruskorjaus on rakennuksen kunnon kannalta välttämätön riippumatta siitä, mikä Lahden pitkän aikavälin kampusratkaisu myöhemmin valitaan. Keskustakampukselle ei ole suunniteltu kiinteistöinvestointeja vuosille 2027–2028. Ennen vuodelle 2029 ajoitettua Ståhlberginkatu 4 C:n peruskorjausta tulee Lahden yhden kampuksen jatkovalmistelun olla siinä vaiheessa, että investoinnin tarkoituksenmukaisuus voidaan arvioida osana kokonaisratkaisua.

Asikkalan luonnonvara-alan kampuksella toimitilaohjelman toteuttaminen kytkeytyy luonnonvara-alojen koulutuksen pitkän aikavälin elinvoimaisuuteen ja alueen kaavoituksen etenemiseen. Vähennyspotentiaali on noin 4 000 neliötä. Heinolan kampuksella ei ole lähivuosina merkittäviä investointitarpeita, mutta tilaa on toimintaan nähden liikaa. Ennen uusia merkittäviä investointeja kampuksen toiminta ja tuleva tilatarve on arvioitava erillisessä tulvaisuustarkastelussa. Jokimaalla hevosalan toimintaa keskitetään tarkoituksenmukaisempiin tiloihin vuokrasopimusten päättyessä toiminnan tarpeiden mukaisesti.

Kuntayhtymän kiinteistöinvestoinnit vuosina 2025–2029 ovat suunnitelman mukaan keskimäärin noin 6,1 miljoonaa euroa vuodessa, kun kiinteistöjen

suunnitelman mukaiset poistot ovat noin 6,4 miljoonaa euroa vuodessa. Investoinnit rahoitetaan omalla tulorahoituksella ja kassavaroilla. Investointien valmistelussa lähtökohtina ovat toimitilaohjelma, kiinteistöjen tekninen kunto, toiminnan perusteltu tarve ja pitkän aikavälin taloudellinen kestävyys.

Vuoden 2027 toimitilajohtamisen painopiste muodostuu näin kahdesta rinakkaisesta kokonaisuudesta: nykyisten kampuskohtaisten toimitilaohjelmien hallitusta toteuttamisesta ja Lahden pitkän aikavälin yhden kampuksen ratkaisun vaiheittaisesta valmistelusta. Molemmilla tavoitellaan tilakustannusten alentamista, käyttöasteen parantamista, laadukkaita oppimisympäristöjä, yhteisen toimintakulttuurin vahvistamista ja ennen kaikkea sitä, että Salpauksen toimitilarakenne on tulevina vuosina oikeassa suhteessa koulutuksen laajuuteen ja kuntayhtymän rahoituspohjaan.

Kuluvan vuoden kiinteistötapahtumia

Kuljetus- ja logistiikka-alan uudisrakennushanke Vipusenkadun kampuksella etenee suunnitellusti ja valmistuu vuoden 2026 loppuun mennessä. Hanketta aikaistettiin rakennusalan suotuisan kustannustilanteen hyödyntämiseksi.

Asikkalan luonnonvara-alan kampuksen kehittämisessä painottuvat tilatehokkuus, kumppanuudet sekä työelämälähtöinen oppiminen. Rantaharjun asemakaava on työn alla ja sen tavoitteena on Salpauksen osalta mahdollistaa alueen hallittu uudistaminen sekä koulutuksen pitkän aikavälin tarpeita vastaava rakennuskanta. Kehittämisessä huomioidaan pienentyneet tilatarpeet, säilytettävät ja purettavat rakennukset, sekä alueen täydennysrakentaminen. Tavoitteena on varmistaa, että kuntayhtymän rakennuskanta palvelee muuttuvia koulutustarpeita ja tukee opetuksen jatkuvuutta pitkälle tulevaisuuteen.

Lahden keskustakampuksen toinen opiskelija- ja henkilöstöravintola Ellen suljettiin kevään päätyttyä. Tämä on osa ravintolapalveluiden toiminnan tehostamista, mutta myös tilojen käytön tiivistämistä jo nyt, vaikka tilat ovat vielä kuntayhtymän omistuksessa. Keskustakampuksella on näiden tilojen lisäksi tyhjänä mm. Paasikivenkatu 7 sekä Ståhlberginkatu 4 A:sta puolitoista ylintä kerrosta.

Puheenjohtaja:

Tarkastuslautakunta merkitsee annetun selvityksen tiedokseen.

Päätös:

Tarkastuslautakunta merkitsi annetun selvityksen tiedokseen.