

Investointien talousarvio 2026 ja TS 2027-2028, I käsittely / Investeringsbudget 2026 och ekonomiplan 2027-2028, behandling I

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 16.09.2025

617/02.02.01/2024

Valmistelija / Beredare: Investointipäällikkö / investeringschef, Oona Takala, oona.takala(at)sipoo.fi

Vuosien 2026–2028 bruttoinvestointien yhteenveto

Taulukossa on esitetty investointien bruttomäärärahat Sipoon kunnan osalta ja eriteltynä investoinnit rakennuksiin, infraan ja liikuntapaikkarakentamiseen.

	TA20206	TS2027	TS2028
Rakennukset	-10 815	-9 640	-2 980
Infrainvestoinnit	-9 825	-11 345	-13 835
Liikuntatoimen investoinnit	-650	-160	-1 110
Bruttoinvestoinnit yhteensä, infra ja rakennukset	-21 290	-21 145	-17 925

Investointien suunnittelussa on lähtökohtana, että kaava-alueiden toteuttaminen mahdollistuu, elinkeinoelämää tukevien hankkeiden edellytykset ovat olemassa ja välttämättömät investoinnit rakennuksiin, infraan ja liikuntatoimiin toteutetaan. Kasvustrategian tukemiseksi kaava-alueiden infraan ja tonttituotannon edellytyksiin panostetaan edelleen voimakkaasti.

Investointisuunnitelman hankkeet ovat priorisoitu mm. tonttituotannon, kaavatalouden, hankkeiden vaikuttavuuden ja rakennetun ympäristön viihtyisyyden parantamisen perusteella. Jaksolla 2026–2028 kokonaisinvestoinnit ovat vuosittain noin 17,9–21,2 milj. euroa.

	TA20206	TS2027	TS2028
Laajennusinvestoinnit, kaava-alueet	-8 015	-8 425	-9 625
Laajennusinvestoinnit, rakennukset	-600	0	-50
Uudelleeninvestoinnit	-8 585	-7 790	-1 080
Peruskorjaus-investoinnit	-3 380	-3 785	-4 060
Muut investoinnit	-710	-1 145	-3 110
Bruttoinvestoinnit yhteensä, infra ja rakennukset	-21 290	-21 145	-17 925

Vuonna 2026 talousarvion mukaiset kunnan bruttoinvestoinnit infrastruktuuriin ja rakennuksiin ovat yhteensä noin -21,29 miljoonaa euroa. Vuoden 2026 talousarviossa merkittävimmät bruttoinvestoinnit kohdistuvat infran laajennusinvestointeihin, jotka ovat yhteensä noin -8,015 milj. euroa ja uudelleeninvestointeihin, jotka ovat noin -8,585 miljoonaa euroa. Taloussuunnitelmakaudella tehtävistä investoinneista noin 46 % kohdistuu infraan, noin 51 % palvelurakentamiseen ja noin 3 % liikuntapaikkarakentamiseen.

Vuonna 2027 taloussuunnitelman mukaiset kunnan bruttoinvestoinnit infraan ja rakennuksiin ovat noin -21,145 miljoonaa euroa ja vuonna 2028 noin -17,925 miljoonaa euroa. Investointien kokonaismäärä vuosina 2026–2028 on suuruusluokaltaan vuoden 2020 investoinnin tasoa (-22,238 milj.) Investointien kokonaismäärä vuosina 2026–2028 on merkittävästi edellisiä vuosia suurempi, mutta investointien kokonaismäärän odotetaan laskevan vuodesta 2029 alkaen taas alemmalle tasolle. Vuosien 2026–2028 korkeaa kokonaisinvestointimäärää selittää suuret laajennusinvestoinnit kaava-alueisiin, erityisesti NG8 Nikkilän kartano, N65 Metsärinne sekä T6 Taasjärvi sekä suuret palveluverkkoinvestoinnit Miilin liikuntahalliin sekä Söderkulla skolaniin.

Vuosina 2021–2025 on bruttoinvestointien suuruus ollut keskimäärin n. 12,7 miljoonaa euroa. Ko. vuosina on suunniteltu vuosina 2026–2028 tuotantoon meneviä hankkeita. Investointien kokonaismäärän voidaan ajatella olevan luontaisesti hieman syklinen, koska suunnitteluun kuluvat määrärahat ovat merkittävästi rakentamista pienempiä. Vuosia 2026–2028 seuraa jälleen suunnittelupainotteisempia vuosia, josta syystä kokonaisinvestointitaso odotetaan laskevan jälleen. Huomion arvioista eri tilikausien vertailussa on toki myös huomioida, että lukuja ei ole inflaatio korjattu. Lisäksi on hyvä tiedostaa että 2022 alkaneen Ukrainan sodan jälkeen rakentamisen kustannukset ovat merkittävästi kasvaneet. Kunnan kasvaessa investointien suuruutta voi olla parempi seurata bruttoinvestoinnit/asukas kuin absoluuttisena lukuna, joka kasvaa luonnollisesti esim. lisääntyneinä palveluverkkotarpeen johdosta. Investointien jakauma vuosina 2026–2028 muuttuu taloussuunnitelmakauden edetessä selvästi enemmän infrapainotteiseksi asemakaava-alueiden ja niiden edellyttämän infran toteuttamisen myötä. Samalla Miilin liikuntahalli sekä Söderkulla skola palveluverkkohankkeet ovat valmistuneet.

Hankkeiden kaavatalous

Kunnan investoinnit suunnitellaan pitkäjänteisesti kokonaisuutena, joka tukee kunnan kasvustrategiaa. Kunnan investointeja tarkastellaan talousarviokauden (1–3 vuoden investointisuunnitelman) ja pitkän tähtäimen (10 vuoden investointiohjelman) suunnitelman kautta. Pääperiaatteena on, että jokainen investointikohde nähdään kokonaisuuden näkökulmasta olennaisena, toimintaa uudistavana kehittämistoimenpiteenä. Suunnittelutyön tavoitteena on, että jokainen investointi, riippumatta siitä onko se yhdyskuntarakennetta eli infraa tai kiinteistöä koskeva, tulee toteuttaa siten, että viihtyvyys, turvallisuus, toiminnallisuus ja monikäyttöisyys ovat tasapainossa investointikustannusten sekä kaavatalouden kanssa.

Investointiohjelma laaditaan monialaisessa yhteistyössä kunnan eri toimialojen asiantuntijoiden kesken ja siinä arvioidaan 10 vuoden investoinnit investointilajeittain kohdennettuina eri käyttäjille. Rakennuksia

koskevat laajennusinvestoinnit perustuvat kunnan väestösuunnitteessa arvioituun asukasmäärän lisääntymiseen, palveluverkkoselvitykseen, hyväksyttyihin hankesuunnitelmiin ja aikaisempien talousarvioiden esityksiin. Kaavatalouden näkökulmasta laajennusinvestoinnit nähdään yhtenä kokonaisuutena sekä infran että toimitilojen uudisrakentamisen osalta. Kaavoitusvaiheessa laaditaan kustannusarvioita kunnallisteknisistä ratkaisuksista esi- ja yleissuunnitelmien pohjalta. Tavoitteena on, että kaikki infran ja uusien toimitilojen laajennusinvestoinnit sekä raakamaan osto periaatteellisesti katetaan uusilta alueilta saaduilla tontinmyyntituloilla. Vesihuollon tulee kattaa kaikki omat menonsa mukaan lukien investoinnit. Kaavataloudellista kannattavuutta uusien alueiden osalta lasketaan vertaamalla muodostuvia kustannuksia infran rakentamiselle suhteessa alueelta saataviin tontinmyyntituloihin ja maankäyttömaksuihin. Tavoitteena on, että alueelta saatavat tontinmyyntitulot ja maankäyttömaksut ovat isommat kuin maanhankintamaksut ja infran toteuttamisen kustannukset. Alueen kaavatalouden ollessa kunnossa tontinmyyntituloilla katetaan kaikki uusien asukkaiden tarvitsemat infrainvestoinnit ja alueiden toteuttaminen ei aiheuta lisärasitusta kunnan taloudelle.

Kaava-alueiden kaavataloutta arvioitaessa on kuitenkin hyvä pitää mielessä, että tontinmyyntituloista ja maankäyttömaksuista saatavat tulot ylittävät alueen toteutuskustannukset usein vasta n. 15 - 30 vuoden aikajänteellä. Kaava-alueiden kustannukset syntyvät lähes aina etupainotteisesti, koska kaava-alueiden infra tulee rakentaa ennen tonttien luovuttamista ja sitä kautta tonttirakentamista. Mitä isompi kaava-alue on, sitä kauemmin kestää, että tuotot ylittävät kustannukset. Kaavatalous käyttäytyy samalla tavalla kaikissa kunnissa ja tämän erityispiirteet tulee vain huomioida kunnan kokonaistaloudessa. Tästä syystä on tärkeää, että kunnalla on käynnissä jatkuvasti eri vaiheessa olevia asemakaavahankkeita, jotta kunnan tulot ja menot pysyvät tasapainossa.

Uusien alueiden toteuttaminen mahdollistaa kunnan väestönkasvun kuntien välisen nettomuuton myötä ja osaltaan tukee myös palveluverkon säilymisen keskeisiltä osiltaan nykyisen kaltaisena. Uusien kaava-alueiden toteuttaminen ja hallittu kasvu luo edellytykset verokertymien kasvulla ja auttaa kuntaa pitämään kunnallisveroasteen maltillisena.

Investointien kehitystyötä jatketaan tulevalla taloussuunnitelmakaudella. Vuonna 2026 tavoitteena on ottaa laajasti käyttöön myös uusi Opiferus - tietojärjestelmä, jonka avulla projektipäälliköt, investointipäällikkö sekä yksiköiden päälliköt voivat seurata sekä yksittäisiä investointeja että investointien kokonaisuutta. Järjestelmän käyttöönoton tavoitteena on tehostaa ja selkeyttää erityisesti yksittäisten hankkeiden talouden seurantaa. Tällä on suora vaikutus koko kunnan investointien hallintaan. Järjestelmän pilotointi käynnistyy jo vuoden 2025 puolella. Lisäksi 2025 vuonna on suunniteltu ja kehitetty nk. investointien priorisointi/koritus menetelmää, jonka avulla investointeja voidaan verrata keskenään ja määrittää näille niin kutsutun priorisointiluokka. Toimintatapa pyritään ottamaan käytäntöön vuoden 2026 aikana. Kunnan kaavataloustyökalua tullaan myös jatkokehittämään osana muuta kehitystyötä.

Hankkeiden kustannusarviot tarkentuvat suunnittelun edetessä yleissuunnittelusta toteutussuunnitteluun. Mitä pidemmälle alueen kunnallistekniikan ja muun infran toteuttamista on suunniteltu, sitä tarkempi on kustannusten osalta arvio alueen kaavataloudesta. Alustava arvio perustuu kunnan omaan arvioon kustannuksista ja tontinmyyntituloista. Esi- ja yleissuunnitelmat perustuvat konsultin suunnittelemaan ja laskemaan kustannusarvioon.

Tontinmyynnin osalta kaavatalouden arvioimisessa käytetään hyödyksi tontinmyynnin toteumatietoja muilta vastaavilta alueilta Sipoossa sekä muita selvityksiä eri alueiden tontinmyyntihinnoista. Asukasmäärän arvio kaava-alueiden osalta perustuu kunnan väestöennusteeseen.

Yleisesti uusien alueiden kaavataloutta voidaan parantaa suunnittelemalla hankkeet hyvin, toteuttamalla kaava-alueiden infra kustannustehokkaasti, lisäämällä myytyjen tonttien määrää tai nostamalla tonttien myyntihintaa. Hyvällä suunnittelulla, tonttien myyntihinnan parantamisella ja tehokkaalla kilpailutuksella on mahdollista parantaa kaava-alueiden kaavataloutta. Yhdyskunta ja ympäristö toimiala on sitoutunut jatkuvasti kehittämään kaavoituksen sekä suunnitteluttamisen ja rakennuttamisen prosesseja. Hankintaosaamista kehitetään myös jatkuvasti yhteistyössä kunnan talouden hankinta-asiantuntijoiden kanssa.

Seuraavina vuosina tavoitteena on myös kehittää tonttien markkinointia. Sipoossa ei olla ennen panostettu juurikaan tonttien markkinointiin, koska tarvittava tonttikysyntä on syntynyt ilman tätäkin. Tonttien markkinointi potentiaalisille uusille sipolaisille, voi kuitenkin parantaa tonteista saatavaa myyntihintaa merkittävästi suhteessa markkinointiin käytettävään panokseen. Tonttien markkinointi voi pitää sisällään sekä kunnan kotisivujen kehittämistä, kohdennettua some-mainontaa sekä perinteisempää mainontaa eri medioissa ja alustoissa.

Vastuut

Aineettomat hyödykkeet / Immateriella tillgångar	Tehtävän mukainen tulosityksikön päällikkö / Resultatenhetschefen enligt uppgift
Maa- ja vesialueet / Mark- och vattenområden	tonttipäällikkö / tomtchef
Rakennukset / Byggnader	tilapalvelupäällikkö / lokalservicechef
Kiinteät rakenteet ja laitteet sekä koneet ja kalusto / Fasta konstruktioner och anordningar samt maskiner och inventarier	tehtävän mukainen vastuualueen päällikkö / ansvarsområdeschefen enligt uppgift
Osakkeet ja osuudet / Aktier och andelar	tehtävän mukainen vastuualueen päällikkö / ansvarsområdeschefen enligt uppgift

Määrärahat sitovat teknistä valiokuntaa bruttoinvestointien eli kiinteistö- ja infrainvestointien osalta. Teknisellä valiokunnalla on oikeus muuttaa investointityypin sisäistä määrärahanjakoa rakennuskohteiden kesken. Teknisellä valiokunnalla ei ole kuitenkaan oikeutta päättää uusista rakennuskohteista. Peruskorjaushankkeiden osalta on osoitettu määrärahat "Valiokunnan kohdentamat hankkeet", "Energiatehokkuushankkeet" ja "Katujen peruskorjaus"- hankkeisiin, joissa kohteiden lopullisen valinnan tekee tekninen valiokunta hankkeiden vaikuttavuus- ja kiireysarvioinnin pohjalta. Investointien aktivointiraja on 10 000 euroa.

Määräraha kiinteistöjen ensikertaista kalustamista varten sisältyy laajennus- ja uudelleeninvestointihankkeen kokonaismäärärahaan ja on eritelty omaksi kokonaisuudekseen hyväksytyssä hankesuunnitelmassa. Asianomaiset käyttäjäyksiköt vastaavat kuitenkin näistä määrärahoista sekä päättävät ko. hankinnoista.

Vesihuollon investoinneista päättää Sipoon Veden johtokunta.

Kunnan omistamien kiinteistöosakeyhtiöiden investoinneista vastaavat ko. yhtiöiden hallitukset. Mikäli investoinnit tilataan kunnalta, näkyvät samansuuruiset tulot ja menot kunnan käyttötaloudessa.

Kaikki esitetyt investointikustannukset ovat esitetty alv 0 %.

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan bruttoinvestoinnit

Käsitteet ja investointien rahoittaminen

Laajennusinvestointi:

- i. infran laajentaminen, joka mahdollistaa lisääntyvän asutuksen;
- ii. uudisrakentaminen, joka lisää kunnan rakennusten palvelukapasiteettia ja kiinteistöjen pinta-alaa;
- iii. väyläinvestoinnit.

Uudelleeninvestointi: uuden rakennuksen rakentaminen, joka korvaa aikaisempia rakennuksia ja niissä annettavaa palvelua.

Peruskorjausinvestointi: korjaustoimenpide, jolla palautetaan olemassa oleva omaisuus alkuperäiseen kuntoon tai lähemmäksi sitä.

Yleiset investoinnit: erityiskohteiden rakentaminen, joita tarkastellaan omana kokonaisuutenaan mm. ELY-keskuksen kanssa yhteistyössä toteutettavat hankkeet.

Uudelleeninvestoinnit, peruskorjausinvestoinnit ja yleiset investoinnit rahoitetaan verotuloilla. Sen sijaan laajennusinvestoinnit on tarkoitus rahoittaa periaatteellisesti tontinmyynnistä saatavilla tuloilla, jolloin kasvun ei tulisi aiheuta lisäkustannuksia nykyisille kunnan asukkaille. Tämä edellyttää kokonaisvaltaista yhdyskuntakehitysprosessia, jota johdetaan kokonaisuutena siten, että kaavatalous ja toimiva sekä toivottu yhdyskuntarakenne saadaan aikaiseksi. Kokonaisuudessaan investoinnit mahdollistavat kunnan kehittymisen.

Investointien suunnittelu

Palvelurakentamisen investoinnit ja infrainvestoinnit tehdään aina ennustetun tarpeen tyydyttämiseksi. Tavoitteena on taloudellisen ja toiminnallisen palvelutason parantuminen ja kunnan strategian toteuttaminen. Toimivan päätöksentekoprosessin ja hyvän lopputuloksen saavuttamisen edellytyksenä ovat vaihtoehtoiset ratkaisut ja niiden vaikutusten arviointi sekä toiminnan että talouden kannalta.

Investoinnin suunnittelu ja toteuttaminen ennen tarpeen realisoitumista edellyttää, että vaihtoehtojen muodostaminen, vaikutusten määrittäminen ja toteutettavan vaihtoehdon valinta tehdään hyvissä ajoin. Käytännössä tämä tarkoittaa sekä infra- että palveluinvestointien osalta vähintään viittä vuotta ennen uuden rakennuksen tai kaava-alueen käyttöönottoa. Näin hanke- ja yleissuunnittelulle, toteutussuunnittelulle, kilpailuttamisella ja toteuttamiselle jää riittävästi aikaa.

Investointikohteet sisällytetään kunnan 10 vuoden investointiohjelmaan. Merkittävimpien investointien osalta vaihtoehdot tutkitaan erillisin vaihtoehtoselvityksin ja muista investoinneista tehdään ko. selvitykset hankkeen vaatimalla tasolla täydentämään investointiohjelmaa. Vuosien 2026–2028 investointisuunnitelma on laadittu yhdyskunnan ja ympäristön toimialan johdolla yhteistyössä varhaiskasvatuksen, opetuksen ja arjen ja vapaa-ajan sekä asemakaavoituksen että Sipoon Veden johdon kanssa talousraamin valmistelun yhteydessä.

Tekniselle valiokunnalle valmistellaan kunnan investointisuunnitelma käsiteltäväksi. Valiokunta käsittelee investointisuunnitelmaluonnoksen ja pyytää siitä lausunnot valiokunnilta ja jaostoilta.

Lausuntokierroksen jälkeen tekniselle valiokunnalle valmisteltavassa, päivitetyssä investointisuunnitelmassa huomioidaan toimielinten lausunnoissaan esittämät asiat tai huomautukset, ja tekninen valiokunta käsittelee sen uudelleen ja lähettää osaksi talousarviota kunnanhallituksen ja edelleen valtuuston käsiteltäväksi.

Investointien suunnittelun pohjana käytetään myös kunnan väestösuunnitetta. Yhdyskuntasuunnittelun ja alueiden kehityksen kokonaisvaltaista tarkastelua on tehty väestösuunnitetyön aikana vuonna 2025. Väestösuunnitteessa on huomioitu mm. kunnan rakentamisennuste.

Investointisuunnitelma 2026–2028

Investointisuunnitelma on talousarvion kolmen vuoden investointiosa, jossa ensimmäinen vuosi on sitova. Investointisuunnitelmaan tulevat hankkeet on priorisoitu tarpeiden ja edellä kuvattujen vaihtoehtojen osalta eri hallintokuntien kesken.

Investointisuunnitelman lähtökohtana on kuntastrategia ja sen mukaisten Sipoon kunnan kasvutavoitteiden toteuttaminen, kaavavaranto, tonttien kysynnän markkinatilanne ja uusien kaavojen aikataulu.

Vuosina 2026–2028 painottuvat infran laajennusinvestoinnit sekä uudelleeninvestoinnit. Vuoden 2026 merkittävimmät laajennusinvestoinnit infraan ovat NG8 Nikkilän kartanon kokoojakadun ja kokoojakadun radan alituksen toteuttaminen, Metsärinteen kaava-alueen kunnallistekninen toteutuksen aloittaminen sekä Taasjärven Itäpuolen toteuttamisen jatkaminen. Vuonna 2026 Miilin liikuntahallin hanke jatkuu ja Söderkulla skolanin rakentaminen käynnistyy.

Taloussuunnitelmavuosissa 2027–2028 näkyy merkittävimpana investointina NG8 Nikkilän kartanon keskuksen, Metsärinteen sekä Taasjärven itäpuolen hankkeiden jatkuminen. Talman kehittämistä käynnistetään kunnallistekniikan suunnittelulla, mutta varsinainen toteutus ajoittuu taloussuunnitteluvuosien jälkeisille vuosille. Talman toteutus tulee ajoittaa NG8 ja Taasjärven itäpuolen hankkeiden kanssa.

Palvelurakentamisen laajennusinvestoinnit ovat vähentyneet isojen sivistyskeskushankkeiden myötä, mutta vuonna 2026 tullaan käynnistämään Söderkulla skolan kouluhanke sekä vuonna 2025 käynnistynyt Miilin liikuntahalli-hanke jatkuu. Taloussuunnitelmavuosina Mäntymäen päiväkodin piha tullaan peruskorjaamaan, jonka lisäksi Miilin päiväkodin nykyistä pihaa tullaan laajentamaan Söderkulla skolanin viedessä päiväkodin nykyisestä pihasta osan. Nikkilän kartanon alueen päiväkodin hankesuunnitelma käynnistetään vuonna 2028.

Liikuntatoimen osalta vuonna 2026 toteutetaan pumptrack rata sekä uudistetaan Söderkullan urheilukentän keinotekonurmi. Nikkilän urheilukentän huoltorakennus tullaan peruskorjaamaan suunnitelmien mukaan vuonna 2028. Pumptrack radan toteutuksen yhteydessä pohditaan mahdollisuutta rakentaa skeittiparkki pumptrack radan välittömään läheisyyteen. Tilasuunnittelu toteutetaan tarkastelujaksolla, mutta itse rakentaminen tullaan toteuttamaan arviolta vuonna 2029.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

Tekninen valiokunta päättää hyväksyä investointien talousarvion luonnoksen vuodelle 2026 sekä vuosien 2027–2028 investointisuunnitelman luonnoksen ja pyytää siitä lausunnot varhaiskasvatusvaliokunnalta, koulutusvaliokunnalta ja arjen ja vapaa-ajan valiokunnalta.

Tekniska utskottet besluter godkänna utkastet av investeringsplanens budget för år 2026 och utkastet för investeringsplanen för åren 2027–2028 och begär om utlåtande av utskottet för småbarnspedagogik, utskottet för utbildning och utskottet för vardag och fritid.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite 1_Investointien koontitaulukko TA2026_TS2027-28-TEKVLK_2025_09