

Lahden Tilakeskuksen TOIMITILAKANNAN SALKUTUS 2023-2024

19.6.2023

Sisällys

| | |
|---|-----------|
| Sisällys | 2 |
| 1 Johdanto | 3 |
| 2 Toimitilakannan luokitteluperiaatteet | 4 |
| 2.1 Salkkujako | 4 |
| 2.1.1 Salkku A: Pidetään ja ylläpidetään | 4 |
| 2.1.2 Salkku B: Pidetään ja kehitetään | 4 |
| 2.1.3 Salkku C: Kehitetään ja luovutaan | 5 |
| 2.1.4 Salkku D: Luovutaan | 5 |
| 2.1.5 Salkku E: Imagorakennukset | 5 |
| 3 Toimitilakannan nykytilanne, rakenne ja käyttö | 7 |
| 3.1 Kaupungin sisäiset asiakkaat | 9 |
| 4 Salkutuksen toteuttaminen | 10 |
| 4.1 Luokittelun tulokset ja salkkujen rakenteet | 10 |
| 4.1.1 Salkku A: Kohteet, jotka pidetään ja joita ylläpidetään | 10 |
| 4.1.2 Salkku B: Kohteet, jotka pidetään niitä kehittäen | 11 |
| 4.1.3 Salkku C: Kohteet, joista kehittäen luovutaan | 12 |
| 4.1.4 Salkku D: Kohteet, joista luovutaan sellaisenaan..... | 12 |
| 4.1.5 Salkku E: Säilytettävät ns. imagorakennukset | 13 |
| 5 Salkutuksen yhteenveto | 15 |
| 6 Liitteet | 16 |

1 Johdanto

Toimitilakannan salkutus on käytössä olevan tilakannan luokittelu eri salkkuihin sovittujen kriteerien mukaisesti. Lahden Tilakeskuksen toimitilakannan salkutus tehtiin edellisen kerran kattavasti vuosina 2017–2018 omana valmistelutyönä. Luokittelun ajantasaisuutta on sen jälkeen seurattu ja päivitetty omaan käyttöön kiinteistöluettelon muodossa. Kiinteistökannan rakenne on muuttunut viimeisen kymmenen vuoden aikana merkittävästi uudisrakentamalla, perusparantamalla käytössä pidettäviä rakennuksia sekä poistamalla tarpeettomaksi käynnyttä rakennuskantaa purkamalla tai myymällä. Tilakannan muutoksia seurataan vuosittain tilinpäätöksessä.

Korjausvelkaraportoinnin mukaan vuonna 2009 rakennuskannan tekninen arvo oli noin 434,6 M€ ja keskimääräinen kuntoluokka 71,6 %. Vuoden 2021 lopussa tekninen arvo oli 1,6-kertainen eli noin 690,0 M€ ja keskimääräinen kuntoluokka 75,3 %.

Salkutus pohjautuu rakennusten arviointiin kolmesta eri näkökulmasta seuraavasti:

- Kohteen käytön arviointi kaupungin palvelutuotannon ja -verkon näkökulmasta
- Kohteen toimivuuden (tilat, kunto, sijainti) arviointi nykyisessä käytössä sekä vaihtoehtoisesti kaupungin muussa käytössä
- Kohteen taloudellisuuden arviointi omistajanäkökulmasta

Luokittelun viimeistelyyn Tilakeskuksen valmistelun pohjalta ovat osallistuneet edustajat myös sivistyksen ja kaupunkiympäristön palvelualueelta sekä kaupunginmuseolta.

2 Toimitilakannan luokitteluperiaatteet

2.1 Salkkujako

Salkutuksessa kiinteistökanta on luokiteltu viiteen eri salkkuun A, B, C, D ja E-salkkuihin.

Salkutusta päivitetään D-osalta vuosittain ja raportti kokonaisuutena päivitetään vähintään neljän vuoden välein.

Näiden salkkujen ulkopuolelle jäävät kohteet ovat

- vähäinen määrä kaupungin omistamia siirrettäviä tilaelementtirakennuksia,
- Lahden Tilakeskuksen hallinnassa olevat osakehuoneistot
- kaupungin markkinoilta vuokraamat rakennukset ja huoneistot.

2.1.1 Salkku A: Pidetään ja ylläpidetään

Kohteet, jotka kaupunki omistaa, ylläpitää ja pääosin nykyiseen tapaan käyttää pitkällä tähtäimellä palveluverkon tarpeisiin ensisijaisesti omassa palvelutuotannossaan;

- Vuokrataso on kohdallaan, kattaa pääoma- ja ylläpitomenot.
- Käyttö tehokasta / Toimivuus kunnossa.
- Kohde sisältyy kaupungin palveluverkkosuunnitelmiin tai konserniyhteisöillä on tarve kohteelle
- Lähivuosina ei merkittävää kehittämistarvetta.
- Mahdollisia imagosyitä puoltamassa omistamista.
- Korjausvelka on hallittavissa.

2.1.2 Salkku B: Pidetään ja kehitetään

Kohteet, jotka kaupunki pitää omistuksessaan ja kehittää niitä merkittävässä laajuudessa monipuolistuvan palvelutarjonnan tarpeisiin (esim. monitoimitaloiksi) taikka pääosin nykyisestä poikkeavaan käyttöön;

- Vuokrataso on kohdallaan, kattaa pääoma- ja ylläpitomenot.
- Kohteen tuleva toiminta vaatii tilojen ja ympäristön kehittämistä sekä tilatehokkuuden parantamista.
- Käyttötarkoituksen muutokset mahdollisia.
- Kohteelle on kaupunkikonsernissa sisäistä kysyntää.

- Mahdollisia imagosyitä puoltamassa omistamista.
- Peruskorjaus / -parannus teknisesti ja taloudellisesti on perusteltua.

2.1.3 Salkku C: Kehitetään ja luovutaan

Kohteet, joita kehitetään luopumistarkoituksessa (kaavoitus ja/tai muu kiinteistökehitys) ja mahdollisin arvonnousuodotuksin;

- Vuokratuotto mahdollinen kehitettynä.
- Arvonnousu on mahdollinen kehittämisen avulla.
- Kaupungin sisäinen kysyntä vähäistä tai olematonta.
- Markkinakysyntää luotavissa.
- Ei imagosyitä pitää kaupungin omistuksessa
- Korjausvelkaa hoidetaan realisoimalla.

2.1.4 Salkku D: Luovutaan

Kohteet, joilla ei ole käyttöä kaupungin omassa palveluverkossa ja joista on tarkoituksenmukaista luopua ilman mainittavia kehittämispäätöksiä;

- Vuokratuotto on alhainen, ei riitä kattamaan pääoma ja/tai ylläpitomenoja
- Ei arvonnousuodotusta.
- Ei omaa käyttöä/Ei sisäistä kysyntää.
- Mahdollista kysyntää markkinoilla.
- Purkukunto → puretaan.
- Peruskorjaus ei ole teknisesti tai taloudellisesti vaihtoehtona.

2.1.5 Salkku E: Imagorakennukset

Kohteet, joita pidetään Lahden kaupungin imagon kannalta tärkeinä ja suojelun kannalta merkittävänä, muun muassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ja kaavoituksella suojellut kohteet. Kaupunki ohjelmoi kohteiden kunnossapidon ja pitää ne omistuksessaan pitkälle tulevaisuuteen.

E-salkun hallintaan liittyy taseyksikön kannalta rahoitusongelma, koska kohteiden vuokratuotolla ei pystytä kattamaan kohteiden elinkaarikustannuksia.

- Alhainen vuokrataso, ei kata pääoma- eikä ylläpitokustannuksia
- Rakennushistoria-, suojelu- tms. arvoja.

- Käytössä nähtävyys-, matkailu- tms. arvoja.
- Kohdistuu sisäistä tai ulkoista kysyntää.
- Imagosyitä puoltamassa kaupungin omistusta.
- Peruskorjaus on teknisesti mahdollinen.

3 Toimitilakannan nykytilanne, rakenne ja käyttö

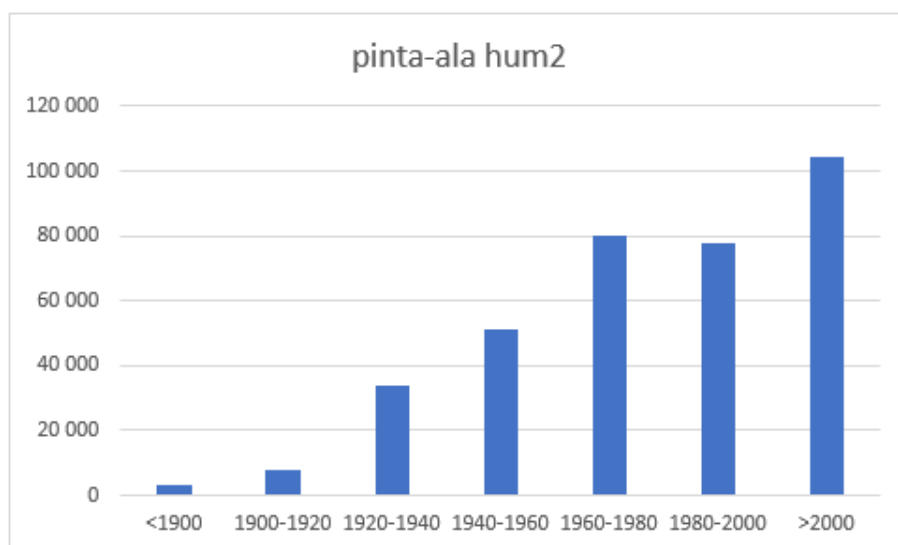
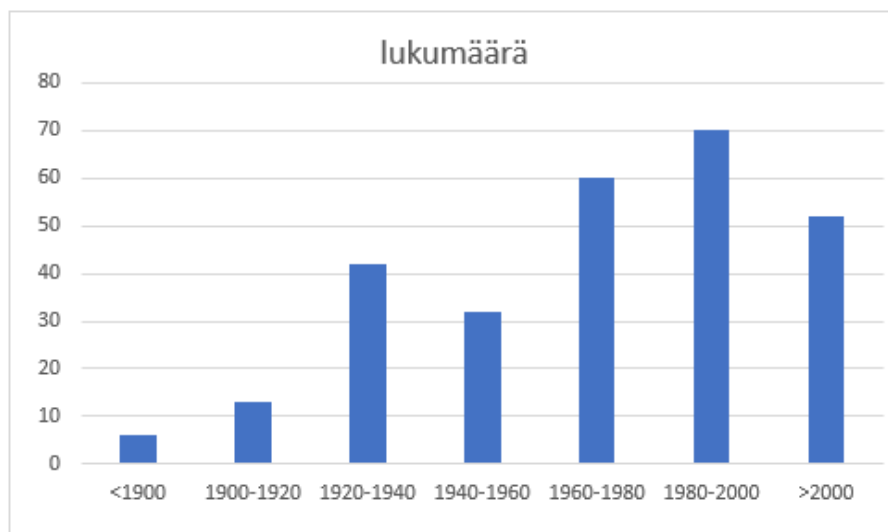
Pääosan käyttämistään toimitiloista kaupunki omistaa itse. Kaupungin käytössä olevista tiloista on oma tilakannassa 221 100 m² ja vuokratiloissa 128 400 m². Tilakantaa on myös vuokrattu konserniyhtiölle sekä ulkoisille vuokralaisille. Tilakeskuksen hallinnassa oleva toimitilakanta on vuoden 2022 tietojen mukaan huoneistopinta-alaltaan yhteensä 490 300 m², josta kaupungin omistamia rakennuksia ja tiloja on 361 900 m² ja markkinoilta vuokrattuja tiloja 128 400 m².

Kaupungin tilakannan käyttö vuoden 2022 lopulla jakaantuu suurimpien käyttäjäryhmien kesken likimain seuraavasti:

- Lahden kaupunki 349 500 m²
- PHHYKY 22 700 m²
- KOKO Lahti Oy 11 400 m²
- PH Ateriapalvelut Oy 5 000 m²
- PH Maakuntaliitto (pelastuslaitos) 3 500 m²
- Työterveys Wellamo Oy 2 200 m²
- Lahden Konservatorio Oy 2 500 m²
- ulkopuoliset vuokralaiset 14 200 m²

Vuoden 2023 alusta toteutunut sote-uudistus on muuttanut tilakäytön jakaumaa vuoden 2022 lopun tilanteesta.

Lahden toimitilojen ikäjakauma asettaa haasteita rakennuskannan uudistamiselle muuttuvien tarpeiden asettamassa tahdissa. Kysymys ei ole vain investointitasosta ja muista resursseista vaan myös eri-ikäisten rakennusten taipumattomuudesta uudenlaisiin käyttötarkoituksiin. Myös vanhoihin rakennuksiin liittyvät suojelutavoitteet rajoittavat vaihtoehtoja toiminnallisessa mielessä.



Kuva 1: Lahden toimitilojen ikäprofiilit rakennusten lukumäärän ja pinta-alan mukaan.

Uudisrakentaminen perusrakennusten vaihtoehtona muuttaa korjausvelkatarkasteluun liittyviä ikäprofileja ajan mittaan, mutta pitkällä viiveellä.

3.1 Kaupungin sisäiset asiakkaat

Tilakeskuksen suurimman sisäisen asiakkaan sivistyksen palvelualueen vuokrahallinnassa on 93 % kaupungin omassa käytössä olevasta toimitilakannasta. Koko tilakannasta kaupungin oman palvelutuotannon käytössä on 71,3 % (349.500 m²). Kaupungin yhtiöille ja ulkopuolisille on vuokrattu 12,6 % (61.800 m²). Tyhjiillään on lähinnä epäkuranttia tilaa noin 16,1 % koko tilakannasta.

| Palvelualue | Tilojen määrä | %-osuus |
|---|------------------------------|--------------|
| Konsernihallinto, sis Tilakeskus | 19.600 m ² | 5,6 % |
| Sivistys, koulut (perusopetus ja lukiot) | 171.700 m ² | 47,1 % |
| Sivistys, varhaiskasvatus | 47.300 m ² | 12,5 % |
| Sivistys, muut (liikunta, nuoriso, kulttuuri) | 106.000 m ² | 34,8 % |
| Kaupunkiympäristö | 4.900 m ² | 1,4 % |
| Yhteensä | 349.500 m² | 100 % |

4 Salkutuksen toteuttaminen

Rakennusten luokittelu em. kriteerein on arviointia arviointihetkellä käytössä olevilla lähtötiedoilla. Tässä selvityksessä objektiivisuuteen pyritään sillä, että rakennusten käyttökelpoisuutta arvioitaessa pääpainotus on kaupungin palveluverkon tarpeiden näkökulmassa. Objektiivisuutta kohti pyritään myös arvioitaessa rakennusten omistamisen kannattavuutta, teknisen kunnon ja käytettävyyden perusteella (omistajanäkökulma).

Luokitteluun ei ole sisällytetty kohteita, joiden hallinta perustuu vuokrasopimukseen (toimitilamarkkinoilta vuokratut kohteet) tai osakemuotoiseen omistukseen (osakehuoneistot).

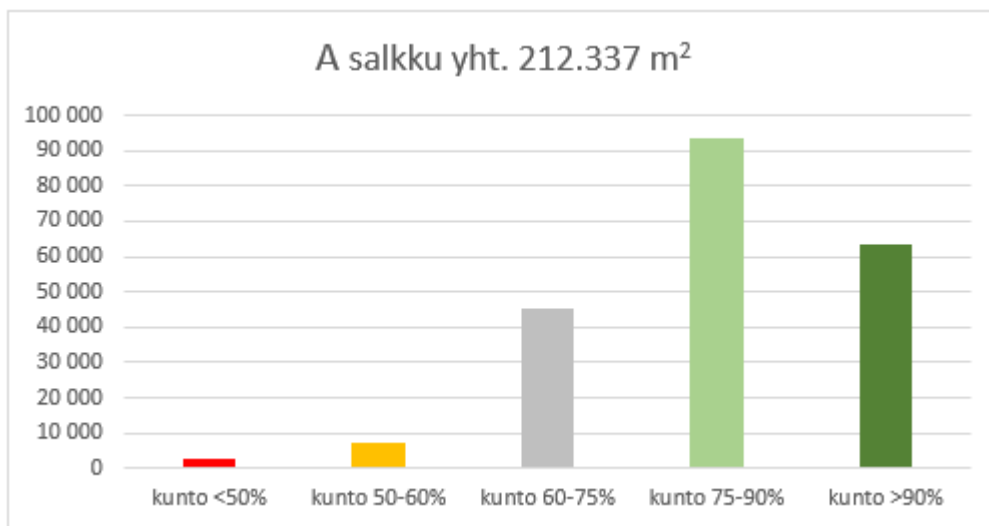
4.1 Luokittelun tulokset ja salkkujen rakenteet

Luokittelun lopputulos on esitetty liitteenä 1 olevassa kohdeluettelossa, jota täydentävät kaupunginmuseon ja kaupunkiympäristön maankäytön ja aluehankkeiden merkinnät rakennusten suojelustatuksesta (liitteet 1 ja 2). Asemakaavamääräyksillä suojelluista rakennuksista koottu yhteenveto on liitteenä 6.

4.1.1 Salkku A: Kohteet, jotka pidetään ja joita ylläpidetään

Salkkuun A luokiteltiin 139 rakennusta (60 % rakennuskannasta), joiden yhteenlaskettu huoneistopinta-ala on 212.337 m². Ko. rakennuskannan tekninen

nykyarvo on 466,1 M€ ja keskimääräinen kuntoluokka 82,1 %. **A-salkun** tasearvo 240,2 M€ käsittää valtaosan (87,6 %) koko luokitellun rakennuskannan tasearvosta.



Kaavio 1. Kuntoprofiili / A-salkku, 139 kohdetta

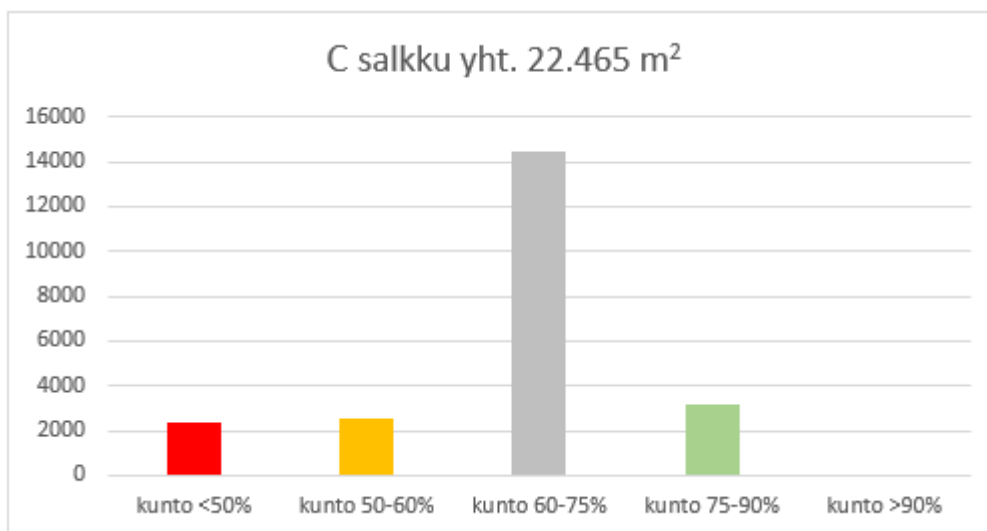
4.1.2 Salkku B: Kohteet, jotka pidetään niitä kehittäen

Salkkuun **B** luokiteltiin 12 rakennusta (7 % rakennuskannasta), joiden yhteenlaskettu huoneistopinta-ala on 25.132 m². Ko. rakennuskannan tekninen nykyarvo on 40,1 M€ ja keskimääräinen kuntoluokka 66,6 %. **B-salkun** tasearvo on 3,60 M€.

Kaavio 2 Kuntoprofiili / B-salkku, 12 kohdetta

4.1.3 Salkku C: Kohteet, joista kehittäen luovutaan

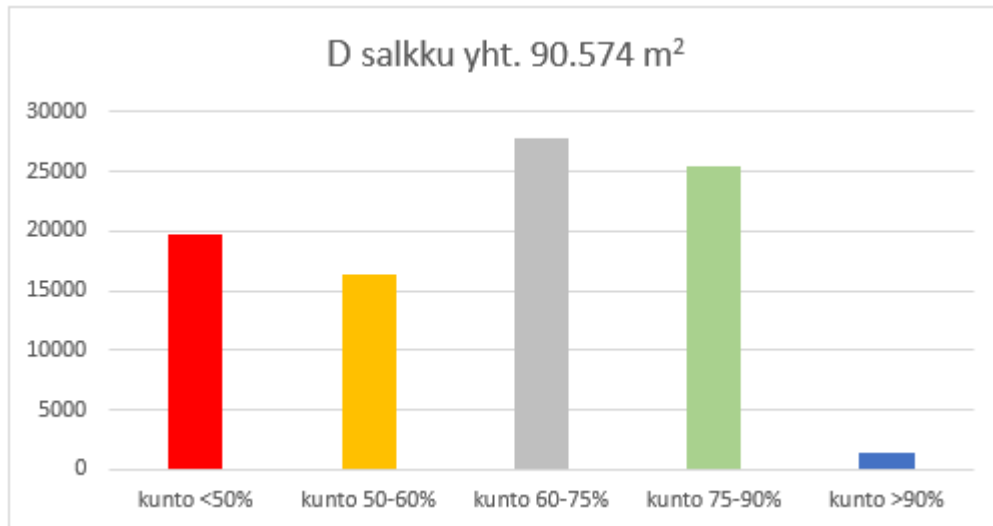
Salkkuun C luokiteltiin 25 rakennusta (6 % rakennuskannasta), joiden yhteenlaskettu huoneistopinta-ala on 22.465 m². Ko. rakennuskannan tekninen nykyarvo on 35,1 M€, tasearvo 3,87 M€ ja keskimääräinen kuntoluokka 63,2 %.



Kaavio 3. Kuntoprofiili / C-salkku, 25 kohdetta

4.1.4 Salkku D: Kohteet, joista luovutaan sellaisenaan

Salkkuun D luokiteltiin 61 rakennusta (25 % rakennuskannasta), joiden yhteenlaskettu huoneistopinta-ala on 90.574 m². Ko. rakennuskannan tekninen nykyarvo on 135,5 M€, tasearvo 23,8 M€ ja keskimääräinen kuntoluokka 63,9 %.



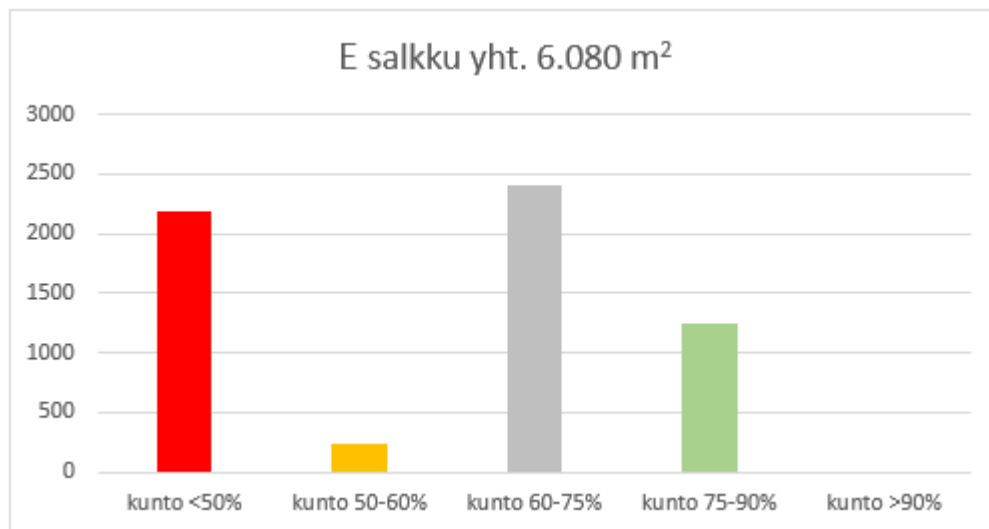
Kaavio 4. Kuntoprofiili / D-salkku, 61 kohdetta

Toimitilakannan kehittämistoimet keskittyvät D-salkussa olevien rakennusten poistamiseen kaupungin omistuksesta myymällä tai purkamalla. Näillä toimenpiteillä saadaan vähennettyä merkittävä määrä ylläpitomenoja ja kunnostuskustannuksia (korjausvelkaa). D-salkun poistamisella kokonaan on mahdollista pienentää toimitilakannan nykyistä korjausvelkaa noin 28 M€. Mittavan korjausvelan käänköpuolena on myyntituotto-odotusten mataluus ja osassa kohteita purkukustannusten jääminen kaupungin kannettavaksi.

4.1.5 Salkku E: Säilytettävät ns. imagorakennukset

Kaupungin omistamia sellaisia rakennuskohteita, joiden säilyttämiseen liittyy erityisesti rakennussuojelullisia tai vetovoimatekijöitä ilman taloudellisesti kannattavan kiinteistönpidon mahdollisuuksia, luokiteltiin 33 kappaletta huoneistopinta-alaltaan yhteensä 6.080 m². Mukkulan kartanon rakennuksia lukuun ottamatta tähän kohderyhmään sisältyy suhteellisesti ottaen paljon korjausvelkaa ja kunnostustarvetta. Ko. rakennuskannan tekninen nykyarvo on 9,3 M€, tasearvo 2,9 M€ ja keskimääräinen kuntoluokka 61,1 %.

E-salkun rakennuksille on käynnissä kunnostusohjelma, jonka toteuttaminen kestää useita vuosia. Kohteiden kunnostusohjelmassa toteutetaan toimenpiteitä, joilla rakennusten pitkäaikainen käyttökelpoisuus voidaan turvata.



Kaavio 5 Kuntoprofiili / E-salkku, 33 kohdetta

5 Salkutuksen yhteenveto

Alla olevassa taulukossa on yhteenveto Lahden Tilakeskuksen omassa taseessa olevan rakennuskannan luokittelusta 2023 (tasearvot syksyn 2022 tilanteen mukaan).

| | kpl | hum ² | rm ³ | Uudishinta | kunto% | Nykyhinta | Kvelka 31.12.21 | Tase 31.7.2022 |
|----------------------------|-----|------------------|-----------------|-------------|--------|-------------|-----------------|----------------|
| A Pidetään ja ylläpidetään | 139 | 212 337 | 1 159 766 | 567 829 317 | 82,1 % | 466 083 007 | 12 593 749 | 240 178 681 |
| B Pidetään ja kehitetään | 12 | 25 132 | 115 201 | 60 289 478 | 66,6 % | 40 124 698 | 5 667 750 | 3 604 416 |
| C Kehitetään ja luovutaan | 25 | 22 465 | 99 991 | 55 575 263 | 63,2 % | 35 127 822 | 6 568 522 | 3 871 507 |
| D Luovutaan (myynti/purku) | 61 | 90 574 | 397 502 | 212 129 080 | 63,9 % | 135 465 699 | 27 591 685 | 23 754 994 |
| E Imagorakennukset | 33 | 6 080 | 26 002 | 15 191 075 | 61,1 % | 9 278 628 | 2 312 177 | 2 889 241 |
| yhteensä | 270 | 356 588 | 1 798 462 | 911 014 213 | 75,3 % | 686 079 854 | 54 733 883 | 274 298 839 |

6 Liitteet

Kiinteistökannan salkutusluettelo