

# Lahti



# Talousarvio 2024

## Taloussuunnitelma 2024–2026

Elinvoima- ja työllisyysjaosto 11.9.2023

Konserni- ja tilajaosto 11.9.2023

Tarkastuslautakunta 19.9.2023

## Sisällys

1.7. Investointiosa .....	15
1.7.1. Talonrakennus .....	15

## 1.7. Investointiosa

Investointisuunnitelmat valmistellaan ja esitetään viiden vuoden ajalta. Konsernihallinnon palvelualueen taloussuunnitelmavuosien 2024–2028 bruttoinvestoinnit ovat yhteensä 235,0 milj. euroa, joista talonrakennusinvestoinnit ovat 95,0 prosenttia.

Talonrakennusinvestoinnit kohdistuvat vuonna 2024 toimittilojen perusparannuksiin ja korvausinvestointeihin. Näillä turvataan omaisuuden arvon säilymistä ja korvataan toiminnallisesti ja teknisesti vanhentuneita tiloja Vuonna 2024 investointihankkeista valmistuu Ahtialan koulun korjaukset ja laajennusosa. Vuokrahankeista valmistuu entiseen kaupunginsairaalan kiinteistöön rakennettavat keskustan nuorisotilat syksyllä 2024.

Kaupungin kärkihanke hiilineutraali Lahti sekä kohoavat energjakustannukset näkyvät talonrakennusinvestointeihin liittyvissä energiatehokkuus- ja ympäristöjohtamistoinnissa. Näitä toimenpiteitä ovat esimerkiksi: hiilijalanjälki- ja elinkaaritarkastelut kaikissa isoissa hankkeista, korjausvaihtoehdon selvittäminen ensisijaisena uudisrakennusvaihtoehtoon verrattuna, uudisrakentamisessa puurakentamisvaihtoehdon selvittäminen ensisijaisena vaihtoehtona sekä tilatehokkuustavoitteet. Tilakeskus on mukana vähähiilisen rakentamisen ja kiertotalouden kehityshankkeissa. Rakennushankkeissa huomioidaan

mahdollisuuksien mukaan toimipisteiden olosuhteiden kehittäminen työmatkaliikuntaa tukevaksi sekä sähköisen liikenteen edellytysten luominen.

Talonrakennuksen perusparannus- ja korvausinvestointien oikea-aikaisuutta ja sen arviointia kehitetään jatkuvasti. Hankkeiden viivästyminen optimaalisesta ajankohdasta voi aiheuttaa ylimääräisiä väistötilakustannuksia tai mahdollisesti uusia sisäilmaongelmia. Investointien rahoittamiseksi pyritään löytämään vaihtoehtoisia taloudellisesti järkeviä ratkaisuja kaupungin velkaantumista kasvattavan taserahoituksen sijaan.

Kaupungin investointitason alentamiseksi sekä hankkeiden kustannustason hillitsemiseksi etsitään ratkaisuja, joilla investointiohjelmassa olevia hankkeita voitaisiin toteuttaa nykyistä edullisemmin esimerkiksi tilakäyttöä tehostamalla ja kustannustehokkaampia suunnitteluratkaisuja löytämällä.

Alla olevassa yhteenvedossa on esitetty konsernihallinnon palvelualueen kokonaisinvestointien euromääräinen kohdentuminen eri investointiryhmiin. Investointitulot sisältävät investointien myyntiin liittyvät myyntitulot ja rahoitusosuudet.

### Investoinnit 2022–2028

1 000 euroa		TP 2022	KS+LTA:t 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
Talonrakennus	tulot	97 013	11 774	1 985	2 249	1 634	1 540	1 540
	menot	-39 072	-27 672	-34 735	-59 348	-51 224	-53 194	-24 769
Irtain omaisuus	tulot							
Lahden kaupunki	menot	-6 766	-7 450	-7 523	-5 120	-3 770	-3 470	-3 470
Konsernihallinnon p.alue	menot	-2 245	-3 320	-2 670	-2 520	-2 170	-2 170	-2 170
<b>Investoinnit yhteensä, konsernihallinnon palvelualue</b>								
	Tulot	97 013	11 774	1 985	2 249	1 634	1 540	1 540
	Menot	-41 317	-30 992	-37 405	-61 868	-53 394	-55 364	-26 939
	Netto	55 696	-19 218	-35 420	-59 619	-51 760	-53 824	-25 399

### 1.7.1. Talonrakennus

Talonrakennusinvestoinnit on jaettu perusparannuksiin, korvausinvestointeihin, uusinvestointeihin ja keskeneräisiin hankkeisiin. Hankkeen lopullisesta sisällöstä, laajuudesta ja kustannuksista päätetään hankesuunnitelman yhteydessä.

Talonrakennusinvestointien sitovuus on investointisuunnitelman menot. Tulot sisältävät talonrakennusinvestointien myyntiin liittyvät myyntitulot ja rahoitusosuudet.

1 000 euroa	TP 2022	KS+LTA:t 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
Tulot	97 013	11 774	1 985	2 249	1 634	1 540	1 540
Menot	-39 072	-27 672	-34 735	-59 348	-51 224	-53 194	-24 769
Netto	57 941	-15 898	-32 750	-57 099	-49 590	-51 654	-23 229

### Perusparannukset

Perusparannuksilla turvataan omaisuuden arvon säilyminen. Lisäksi tavoitteena on rakennusten korjausvelan pieneminen. Samalla tilat korjataan teknisesti ja toiminnallisesti ajanmukaisemmiksi.

Kustannustaso: Haahtela-indeksi 104.

1 000 euroa	TP 2022	KS+LTA:t 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
Tulot	732	178	344	186	87	40	40
Menot	-27 138	-18 491	-15 464	-15 528	-15 934	-39 531	-23 269
Netto	-26 406	-18 313	-15 120	-15 342	-15 847	-39 490	-23 229

Kohteet	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
<b>Konsernihallinnon palvelualueen hankeryhmä</b>	<b>-782</b>	<b>-3 473</b>	<b>-8 858</b>	<b>-16 185</b>	<b>-8 195</b>
Harjun korttelin jatkokäyttö	-337	-1 346	-7 990	-15 980	-7 990
Muut kohteet yhteensä	-445	-2 127	-868	-205	-205
<b>Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä</b>	<b>-12 285</b>	<b>-11 250</b>	<b>-6 826</b>	<b>-23 096</b>	<b>-14 824</b>
Myllypohjan monitoimitalo, perusparannus	-2 810	-4 210	-1 140	0	0
Erstan koulun perusparannus	0	0	-473	-7 097	-4 259
Kaupunginteatterin perusparannus	0	0	-411	-9 877	0
Pääkirjaston perusparannus	-647	0	0	-162	-5 068
Päiväkotien perusparannukset yhteensä	-941	-941	-754	-2 447	-2 447
Urheilukeskuksen perusparannukset yhteensä	-3 440	-1 859	-871	-400	-400
Palvelualueen pienet työkohteet yhteensä	-4 447	-4 240	-3 177	-3 113	-2 650
<b>Muun vuokraustoiminnan hankeryhmä</b>	<b>-2 397</b>	<b>-805</b>	<b>-250</b>	<b>-250</b>	<b>-250</b>
Imagorakennusten korjaukset yhteensä	-2 197	-605	-50	-50	-50
Muut kohteet yhteensä	-200	-200	-200	-200	-200

#### Konsernihallinnon palvelualueen hankeryhmä

- Konsernihallinnon hankeryhmässä on varattu rahotusta kaupungin keskushallinnon ja taseyksiköiden käytössä olevien rakennusten korjaustöihin. Taloussuunnitelmavuosille on varattu yhteensä noin 34 milj. euroa Harjun korttelin kehittämiseen. Muihin kohteisiin sisältyy noin 2,9 milj. euron varaus Mustankallion väestönsuojan perusparannukseen vuosina 2025–2026.

#### Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä

- Myllypohjan monitoimitaloon kuuluvan vanhan koulurakennuksen perusparannus toteutetaan samanaikaisesti uudisrakennusosan kanssa ja tilat ovat valmiit keväällä 2026. Perusparannuksen kustannusarvio on 8,2 milj. euroa.

- Erstan koulun perusparannus toteutetaan samanaikaisesti Erstan päiväkodin perusparannuksen kanssa vuosina 2027–2028. Päiväkodin osalta kustannukset sisältyvät päiväkotien perusparannuksiin. Hankekokoaisuuteen on varattu yhteensä 15,7 milj. euroa, ja osa siitä saatetaan jatkoselvityksen perusteella toteuttaa uudisrakentamisena.
- Kaupunginteatterin perusparannus on odotettavissa vuonna 2027. Kokonaiskustannukset ovat noin 10,3 milj. euroa.
- Pääkirjaston perusparannus toteutetaan kaupunginteatterin jälkeen vuosina 2028–2029. Tarkempi suunnittelu käynnistetään kuitenkin heti hankesuunnittelun jälkeen. Kokonaiskustannukset ovat noin 16,2 milj. euroa.

- Sopenkorvenkatu 9:ssä sijaitsevat museon konservointi- ja säilytystilat on tarkoitus muuttaa perusparannuksen yhteydessä kokoelmakeskukseksi. Vaihtoehtona selvitetään myös muita sijoituspaikkoja. Hanke ajoittuu taloussuunnitelmakauden jälkeiseen aikaan. Käyttöä turvaaville toimenpiteille on varattu rahoitusta sivistyksen palvelualueen pieniin hankkeisiin.
- Erstan koulusta ja päiväkodista sekä Sopenkorvenkatu 9:stä laaditaan hankesuunnitelmat, joiden perusteella tehdään päätökset hankkeiden sisällöstä ja kustannuksista.
- Päiväkotien perusparannuksiin on varattu rahoitusta palveluverkkoselvityksessä säilytettäväksi määriteltyjen päiväkotien perusparannuksiin sekä osakorjauksiin. Isojen perusparannusten vaihtoehtona tarkastellaan uudisrakennusvaihtoehtoa sekä muita toteutusmalleja.
- Urheilukeskuksessa on varauduttu mahdollisten MM2029-kisojen edellyttämiin investointeihin yhteensä noin 4 milj. eurolla. Lisäksi on varauduttu

rakennusten ja rakennelmien kunnosta johtuviin korjauksiin sekä pienehköihin muutostöihin. Valtionavusta odotetaan saatavan vuosittain 10 % investointien kustannuksista.

#### Muun vuokraustoiminnan hankeryhmä

- Määräraha on varattu korjauksiin, joita tehdään konserniyhtiöille sekä kaupunkikonsernin ulkopuolisille tahoille vuokratuissa tiloissa.
- Imagorakennuksiin varaudutaan tekemään niiden teknisen kunnan kannalta välttämättömät korjaukset.
- Imagorakennuksia ovat kohteet, joita pidetään kaupungin imagon kannalta tärkeinä ja suojelun kannalta merkittävänä, mutta joiden kohdalla tyydytään matalaankin tuottoon. Tällaisia ovat mm. kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ja kaavoituksellisesti suojellut kohteet, joita ei pystytä riittävästi hyödyntämään kaupungin omassa toiminnassa. Pääasiassa imagorakennuksista huolehditaan kunnossapidon toimenpitein.

### Korvausinvestoinnit

Korvausinvestoinnit tarkoittavat vanhojen tilojen korvaamista uusilla silloin, kun entiset tilat ovat teknisesti ja/tai toiminnallisesti vanhentuneet eikä niiden perusparannus ole tarkoituksenmukaista. Korvausinvestoinneilla pienennetään korjausvelkaa, kun huonokuntoisista rakennuksista luovutaan ja ne korvataan uusilla. Samalla toiminta tehostuu, kun uudet tilat pystytään suunnittelemaan kaikilta osin

ajanmukaisiksi. Lisäksi uudet rakennukset voidaan suunnitella ja rakentaa energiatehokkaammiksi ja näin edistää kaupungin energiatehokkuustavoitteiden toteutumista.

Kustannustaso: Haahtela-indeksi 104.

1 000 euroa	TP 2022	KS+LTA:t 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
Tulot	0	96	141	563	47	0	0
Menot	-11 932	-7 681	-17 771	-42 174	-31 790	-10 663	0
Netto	-11 932	-7 585	-17 630	-41 611	-31 743	-10 663	0
Kohteet			TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
<b>Konsernihallinnon palvelualueen hankeryhmä</b>			0	0	0	0	0
<b>Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä</b>			-17 771	-42 174	-31 790	-10 663	0
Myllypohjan monitoimitalo, uudisrakennus			-6 410	-9 620	-2 300	0	0
Ahtialan koulun laajennus			-2 247	0	0	0	0
Kaarikadun päiväkodin uudisrakennus			-4 502	-2 251	0	0	0
Paavolan päiväkodin uudisrakennus			-335	-2 518	-5 539	0	0
Mukkulan monitoimitalo, uudisrakennus			-1 644	-10 663	-21 327	-10 663	0
Kisapuiston pääkatsomorakennus			-2 485	-9 940	-828	0	0
Maauimalan uusiminen			-148	-7 182	-1 796	0	0
<b>Muun vuokraustoiminnan hankeryhmä</b>			0	0	0	0	0

Konsernihallinnon palvelualueen hankeryhmä

- Ei kohteita.

Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä

- Myllypohjan monitoimitalon uudisrakennusosan rakentaminen aloitetaan samanaikaisesti vanhan koulurakennuksen perusparannuksen kanssa kesällä 2024. Tilat ovat valmiina keväällä 2026. Uudisrakennuksen kokonaiskustannusarvio on 18,3 milj. euroa.

Monitoimitalo korvaa Myllypohjan koulun uudemmat osat, Ahtialan kirjaston nykyiset tilat, Kunnaksen koulun sekä Ahtialan ja Leikkituvan ja Kunnasmannin päiväkodit.

- Ahtialan koulun laajennuksen rakentaminen aloitettiin syksyllä 2023, ja tilat valmistuvat syksyllä 2024. Laajennukseen sijoitetaan Ahtialan alueen nuorisotilat sekä opetustiloja. Hankkeen kustannukset ovat noin 3,0 milj. euroa. Vuosina 2022–2024 toteutettavien korjaus- ja muutostöiden kustannukset sisältyvät sivistyksen palvelualueen pieniin hankkeisiin noin 1,5 milj. eurolla.
- Kaarikadun päiväkodin uudisrakennus korvaa nykyisen Kaarikadun päiväkotirakennuksen. Rakentaminen aloitetaan keväällä 2024, ja tilat ovat valmiit kesällä 2025. Uudisrakennuksen kustannukset ovat 7,0 milj. euroa.
- Paavolan päiväkodin uudisrakennus korvaa nykyisen Paavolan päiväkotirakennuksen. Rakentaminen aloitetaan alkusyksystä 2025, ja tilat ovat valmiit vuoden 2026 lopussa. Uudisrakennuksen kustannukset ovat noin 8,4 milj. euroa.
- Kasakkamäen koululle hankitaan nykyisiä tiloja pienemmät vuokratilat, jotka valmistuvat kesällä 2026. Vuokratilahankintaan liittyvät tilaajan hankinnat on budjetoitu perusparannuksiin sivistyksen palvelualueen pieniin työkohteisiin.

- Länsiharjun koulun yhteyteen hankitaan vuokratilat, joihin sijoittuvat neljä esiopetusryhmää sekä Launeen kirjastoa korvaat tilat. Uudet tilat valmistuvat kesällä 2025. Vuokratilahankintaan liittyvät tilaajan hankinnat on budjetoitu perusparannuksiin sivistyksen palvelualueen pieniin työkohteisiin.
- Mukkulan monitoimitaloon sijoittuvat Mukkulan ala- ja yläkoulut, päiväkotit, kirjasto ja nuorisotilat. Uudisrakennuksen kokonaiskustannusarvio on noin 44 milj. euroa. Monitoimitalo valmistuu kesällä 2027 nykyisten väistötilojen vuokrasopimusten päätyttyä. Monitoimitalohankkeen sisällöstä ja kustannuksista päätetään hankesuunnitelman perustella.
- Kisapuiston pääkatsomorakennus valmistuu vuoden 2026 keväällä. Hankkeen kokonaiskustannukset ovat 13,2 milj. euroa ja valtionavustusta odotetaan saatavan 0,75 milj. euroa.
- Urheilukeskuksessa sijaitsevan maaauimalan tekninen kunto on erittäin huono, eikä korjaamista suositella. Maaauimalan uusimisen kustannukset ovat noin 9 milj. euroa. Toimenpiteet, aikataulu ja kustannukset määritellään hankesuunnittelun yhteydessä. Myös muita sijoituspaikkoja on syytä selvittää.

Muun vuokraustoiminnan hankeryhmä

- Ei kohteita.

## Uusinvestoinnit

Uusinvestoinnit ovat uudisrakennushankkeita tai laajennuksia, jotka johtuvat toiminnan laajentumisesta tai laatu-tason parantamisesta väljyyttä lisäämällä.

Kustannustaso: Haahtela-indeksi 104.

1 000 euroa	TP 2022	KS+LTA:t 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
Tulot	0	0	0	0	0	0	0
Menot	0	0	0	-146	-2 000	-1 500	0
Netto	0	0	0	-146	-2 000	-1 500	0
Kohteet			TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
<b>Konsernihallinnon palvelualueen hankeryhmä</b>			0	0	0	0	0
<b>Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä</b>			0	-146	-2 000	-1 500	0
Kariston koulun laajennus			0	-146	-2 000	-1 500	0
<b>Muun vuokraustoiminnan hankeryhmä</b>			0	0	0	0	0

Konsernihallinnon palvelualueen hankeryhmä

- Ei kohteita.

Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä

- Kariston koulun oppilasmäärän kasvun vuoksi koulua ja piha-aluetta laajennetaan noin 3,6 milj. eurolla. Samanaikaisesti tehtävät nykyisten tilojen muutostyöt

sisältyvät sivistyksen palvelualueen perusparannusten pieniin työkohteisiin noin 0,5 milj. eurolla. Laajennus ja muutostyöt valmistuvat kesällä 2027.

Muun vuokraustoiminnan hankeryhmä

- Ei kohteita.

### Keskeneräiset hankkeet

Määräraha on varattu edelliseltä vuodelta jatkuviin, keskeneräisiin hankkeisiin, joiden toteutuksen aikataulu on muuttunut siten, että edellisen vuoden määrärahoja on jäänyt käyttämättä.

1 000 euroa	TP 2022	KS+LTA:t 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
Tulot	0	0	0	0	0	0	0
Menot	0	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500
Netto	0	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500

### Rakennusten myynti

Investointiosaan budjetoidaan aktivoitujen pysyvien vastaavien hyödykkeiden myynnistä saatavat tulot. Myyntitulo budjetoidaan investointitulona koko luovutusarvon määräänsä.

Taulukossa on esitetty arvioitu myyntitulo, tasearvo ja myyntivoitto/-tappio. Mikäli myytävä omaisuus on hankittu

kaupungin omistukseen kauan aikaa sitten ja mainittuun omaisuuteen ei ole tehty parannusinvestointeja, on poistamaton tasearvo suunnitelman mukaisten poistojen vuoksi pieni, kun kyse on poistonalaisesta käyttöomaisuudesta.

Rakennusten myynti ei ole kaupunginvaltuustoon nähden sitova.

1 000 euroa	TP 2022	KS+LTA:t 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
Myyntituloarvio	96 281	11 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Tasearvo	-42 507	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Myyntivoitto/-tappioarvio	53 774	10 500	500	500	500	500	500