

Lahti



Talousarvio 2025

Taloussuunnitelma 2025–2027

Tarkastuslautakunta 3.9.2024

Konserni- ja tilajaosto 9.9.2024

Sisällys

1.6. Investoinnit.....	13
1.6.1. Talonrakennus.....	13

1.6. Investoinnit

Investointisuunnitelmat valmistellaan ja esitetään viiden vuoden ajalta. Konsernihallinnon taloussuunnitelma vuosien 2025–2029 bruttoinvestoinnit ovat yhteensä 32,7 milj. euroa, joista talonrakennusinvestoinnit ovat 92,3 prosenttia.

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

Investoinnit 2023–2029

1 000 euroa		TP 2023	KS+LTA:t 2024	TA 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029
Talonrakennus	tulot	14 966	1 393	1 328	1 229	1 076	1 040	1 040
	menot	-21 473	-54 735	-30 223	-23 671	-21 576	-36 199	-24 626
Irtain omaisuus	tulot							
Lahden kaupunki	menot	-6 961	-7 523	-4 145	-3 935	-4 385	-3 265	-3 265
Konsernihallinto	menot	-2 976	-2 670	-2 520	-2 170	-2 170	-2 170	-2 170
Investoinnit yhteensä, konsernihallinto								
	Tulot	14 966	1 393	1 328	1 229	1 076	1 040	1 040
	Menot	-24 449	-57 405	-32 743	-25 841	-23 746	-38 369	-26 796
	Netto	-9 483	-56 012	-31 415	-24 612	-22 670	-37 329	-25 786

Tilinpäätöksen (TP) 2023 ja voimassa olevan talousarvion (KS+LTA:t) investointitulot esitetään tilinpäätöksestä ja hyväksytystä talousarviokirjasta poiketen ilman myyntivoittojen ja -tappioiden osuutta. Myyntivoittojen ja -tappioiden osuus huomioidaan käyttötalousoosassa. (Suomen Kuntaliitto, 2022. Kunnan ja kuntayhtymän talousarvio ja -suunnitelma, kohta 6.5.3 Investointitulojen budjetointi)

1.6.1. Talonrakennus

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

Talonrakennusinvestoinnit kohdistuvat vuonna 2025 toimittilojen perusparannuksiin ja korvausinvestointeihin. Näillä turvataan omaisuuden arvon säilymistä ja korvataan toiminnallisesti ja teknisesti vanhentuneita tiloja.

Talonrakennuksen perusparannus- ja korvausinvestointien oikea-aikaisuutta ja sen arviointia kehitetään jatkuvasti. Hankkeiden viivästyminen optimaalisesta ajankohdasta voi aiheuttaa ylimääräisiä väistötalokustannuksia 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. Kaupungin investointitason alentamisen seurauksena imagorakennusten kunnostusohjelmaa ei voida jatkaa suunnitellusti.

Talonrakennusinvestointien sitovuus on investointisuunnitelman menot. Talonrakennusinvestointien tuloihin kirjataan myyntiin liittyvien tasearvojen verran rakennusten myyntituloja ja lisäksi hankkeiden rahoitusosuudet. Mahdolliset myyntivoitot tai -tappiot kirjataan suoraan tuloslaskelmaan.

Talonrakennusinvestoinnit kohdistuvat vuonna 2025 toimittilojen perusparannuksiin ja korvausinvestointeihin. Näillä turvataan omaisuuden arvon säilymistä ja korvataan toiminnallisesti ja teknisesti vanhentuneita tiloja.

Talonrakennusinvestointeihin liittyviä energiatehokkuus- ja ympäristöjohtamistoimenpiteitä ovat esimerkiksi hiilijalanjälki- ja elinkaaritarkastelut kaikissa isoissa hankkeissa, korjausvaihtoehdon selvittäminen ensisijaisena uudisrakennusvaihtoehtoon verrattuna, uudisrakentamisessa puurakentamisvaihtoehdon selvittäminen ensisijaisena vaihtoehtona sekä tilatehokkuustavoitteet.

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

1 000 euroa	TP 2023	KS+LTA:t 2024	TA 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029
Tulot	14 966	1 393	1 328	1 229	1 076	1 040	1 040
Menot	-21 473	-54 735	-30 223	-23 671	-21 576	-36 199	-24 626
Netto	-6 507	-53 342	-28 895	-22 442	-20 500	-35 159	-23 586
Kohteet, 1 000 euroa			TA 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029
Perusparannukset			-13 149	-7 200	-7 886	-24 971	-21 505
Korvausinvestoinnit			-15 574	-14 971	-12 190	-9 728	-1 621
Uusinvestoinnit			0	0	0	0	0
Keskeneräiset hankkeet			-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500
Menot yhteensä			-30 223	-23 671	-21 576	-36 199	-24 626

Perusparannukset

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

Kustannustaso: Haahtela-tarjoushintaindeksi 102.

1 000 euroa	TP 2023	KS+LTA:t 2024	TA 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029
Tulot	48	252	328	229	76	40	40
Menot	-18 320	-14 828	-13 149	-7 200	-7 886	-24 971	-21 505
Netto	-18 272	-14 576	-12 821	-6 971	-7 810	-24 931	-21 465
Kohteet, 1 000 euroa			TA 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029
Konsernihallinnon hankeryhmä			-297	-277	-793	-5 234	-2 848
Harjun korttelin jatkokäyttö			-66	0	0	0	-132
Mustankallion väestösuojan perusparannus			-30	-76	-592	-5 033	-2 515
Muut kohteet			-201	-201	-201	-201	-201
Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä			-11 335	-6 261	-6 843	-19 487	-18 407
Myllypohjan monitoimitalon perusparannus			-3 561	-812	0	0	0
Erstan koulun perusparannus			0	0	-464	-6 961	-4 177
Länsiharjun pikku koulun korjaus- ja muutostyöt			0	-148	-2 066	-1 476	0
Kaupunginteatterin peruskorjaus			-24	0	0	-182	-1 439
Pääkirjaston perusparannus			-78	-235	-313	-5 769	-7 692
Päiväkotien perusparannukset yhteensä			-600	-600	-651	-2 111	-2 111
Urheilukeskuksen perusparannukset yhteensä			-3 283	-2 291	-761	-400	-400
Palvelualueen pienet kohteet yhteensä			-3 789	-2 175	-2 588	-2 588	-2 588
Muun vuokraustoiminnan hankeryhmä			-1 517	-662	-250	-250	-250
Imagorakennusten korjaukset yhteensä			-300	-462	-50	-50	-50
Nimeämättömät kohteet yhteensä			-1 217	-200	-200	-200	-200

Konsernihallinnon palvelualueen hankeryhmä

- Konsernihallinnon hankeryhmässä on varattu rahoitusta kaupungin keskushallinnon ja taseyksikköjen käytössä olevien rakennusten korjaustöihin. Mustankallion väestösuojan perusparannukseen vuosina 2028–2029 yhteensä 8,2 milj. euroa. Harjun korttelin kehittämiseen ei ole rahoitusta taloussuunnitelmakaudella suunnittelun aloitusta lukuun ottamatta.

Elinvoiman palvelualueen hankeryhmä

- Ei kohteita.

Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä

- Myllypohjan monitoimitaloon kuuluvan vanhan koulurakennuksen perusparannus toteutetaan samanaikaisesti uudisrakennusosan kanssa ja tilat ovat valmiina syksyllä 2026. Perusparannuksen kustannusarvio on 6,7 milj. euroa.
- Länsiharjun pikku koulun perusparannus toteutetaan välittömästi laajennuksen jälkeen siten, että tilat ovat valmiit kesällä 2028. Perusparannuksen kustannukset ovat noin 3,7 milj. euroa.
- Erstan koulun perusparannus toteutetaan samanaikaisesti Erstan päiväkodin perusparannuksen kanssa vuosina 2028–2029. Päiväkodin osalta kustannukset sisältyvät päiväkotien perusparannuksiin. Yhteensä hankekokonaisuuteen on varattu yhteensä 15,4 milj. euroa, ja osa siitä saatetaan jatkoselvityksen perusteella toteuttaa uudisrakentamisena.
- Kaupunginteatterin perusparannus on odotettavissa vuonna 2030–2032. Kokonaiskustannukset ovat noin 26,6 milj. euroa.
- Pääkirjaston perusparannus toteutetaan vuosina 2028–2030. Kokonaiskustannukset ovat noin 15,7 milj. euroa.
- Kaupunginteatterin ja pääkirjaston perusparannushankkeista, Länsiharjun pikku koulusta ja Erstan koulusta ja päiväkodista laaditaan hankesuunnitelmat, joiden perustella tehdään päätökset hankkeiden sisällyttämisestä 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 vuoden 2029 MM-kisojen edellyttämiin investointeihin yhteensä noin 3,3 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 energiatehokkaimmiksi ja näin edistää kaupungin energiatehokkuustavoitteiden toteutumista.

Kustannustaso: Haahtela-tarjoushintaindeksi 102.

1 000 euroa	TP 2023	KS+LTA:t 2024	TA 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029
Tulot	0	141	0	0	0	0	0
Menot	-3 153	-18 407	-15 574	-14 971	-12 190	-9 728	-1 621
Netto	-3 153	-18 266	-15 574	-14 971	-12 190	-9 728	-1 621

Kohteet, 1 000 euroa	TA 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029
Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä	-15 574	-14 971	-12 190	-9 728	-1 621
Myllypohjan monitoimitalon uudisrakennus	-10 455	-4 070	0	0	0
Kaarikadun päiväkodin uudisrakennus	-4 415	-2 208	0	0	0
Paavolan päiväkodin uudisrakennus	-328	-5 237	-2 618	0	0
Mukkulan monitoimitalon uudisrakennus	-205	-819	-8 107	-9 728	-1 621
Länsiharjun pikku koulun laajennus	-171	-2 637	-1 465	0	0

Konsernihallinnon hankeryhmä

- Ei kohteita.

Elinvoiman palvelualueen hankeryhmä

- Ei kohteita.

Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä

- Myllypohjan monitoimitalon uudisrakennusosan rakentaminen aloitetaan samanaikaisesti vanhan koulurakennuksen perusparannuksen kanssa syksyllä 2024. Tilat ovat valmiina kesällä 2026. Uudisrakennuksen kokonaiskustannusarvio on 19,9 milj. euroa. Monitoimitalo korvaa Myllypohjan koulun uudemmat osat, Ahtialan kirjaston nykyiset tilat, Kunnaksen koulu sekä Ahtialan, Leikkituvan ja Kunnasmannin päiväkodit.
- Kaarikadun päiväkodin uudisrakennus korvaa entisen Kaarikadun päiväkotirakennuksen. Rakentaminen aloitetaan keväällä 2025 ja tilat ovat valmiit kesällä 2026. Uudisrakennuksen kustannukset ovat 6,9 milj. euroa.
Uusi Hennalan päiväkoti korvaa nykyiset Launeen ja Hennalan päiväkodit. Rakennus toteutetaan vuokramallilla, ja se valmistuu kesällä 2026.
- Paavolan päiväkodin uudisrakennus korvaa entisen Paavolan päiväkotirakennuksen. Rakentaminen aloitetaan keväällä 2026 ja tilat ovat valmiina kesällä 2027. Uudisrakennuksen kustannukset ovat noin 8,2 milj. euroa.

- Kasakkamäen koululle hankitaan nykyisiä tiloja pienemmät vuokratilat, jotka valmistuvat kesällä 2026.
- Länsiharjun koulun yhteyteen rakennetaan laajennus neljälle opetusryhmälle. Uudet tilat valmistuvat syksyllä 2027, ja niiden kustannukset ovat noin 4.3 milj. euroa.
- Mukkulan monitoimitaloon sijoittuvat Mukkulan ala- ja yläkoulut, päiväkoti, kirjasto ja nuorisotilat. Monitoimitalo toteutetaan hybridimallilla, jossa inventointina rahoitetaan vain kiinteä ydinosa. Ydinosaan liitettävät moduulirakenteiset osat hankintaan vuokraamalla. Ydinosan investointikustannukset ovat noin 20.5 milj. euroa. Monitoimitalo valmistuu kesällä 2029. Hankkeen sisällöstä ja kustannuksista päätetään hankesuunnitelman perusteella.

Muun vuokraustoiminnan hankeryhmä

- Ei kohteita.

Uusinvestoinnit

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

Kustannustaso: Haahtela-tarjoushintaindeksi 102.

1 000 euroa	TP 2023	KS+LTA:t 2024	TA 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029
Tulot	0	0	0	0	0	0	0
Menot	0	-20 000	0	0	0	0	0
Netto	0	-20 000	0	0	0	0	0
Kohteet, 1 000 euroa			TA 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029
Konsernihallinnon hankeryhmä			0	0	0	0	0
Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä			0	0	0	0	0
Muun vuokraustoiminnan hankeryhmä			0	0	0	0	0

Konsernihallinnon hankeryhmä

- Ei kohteita.

Elinvoiman palvelualueen hankeryhmä

- Ei kohteita.

Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä

- Ei kohteita.

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 2023	KS+LTA:t 2024	TA 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029
Tulot			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