

Lahden kaupunki, Kaupunginvaltuusto, 01.09.2025

§ 95

Vastauksen antaminen kaupunginvaltuustolle tarkastuslautakunnan vuoden 2024 arviointikertomuksen johdosta

407/00.04.00.01/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

kaupungininsinööri Mika Lastikka p. 050 638 91

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Mika Kemppainen p. 044 482 6080

rakennuslupapäällikkö Markku Sivonen p. 050 383 6486

toimitilajohtaja Jouni Arola p. 050 559 4227

omistajaohjauksen johtaja Veli-Pekka Ignatius p. 044 716 1895

kasvupalvelujohtaja Henna Eskonsipo-Bradshaw p. 044 482 0838

talousjohtaja Tiina Mörsky p. 050 383 6502

juristi Anu Valtavaara p. 044 482 6809

opetus- ja kasvatusjohtaja Virve Jämsen p. 044 716 1328

johtava asiantuntija Pia Haverinen p. 050 398 7621

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto merkitsee kaupunginhallituksen antaman selvityksen tiedokseen.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 25.08.2025

§ 257

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus antaa tarkastuslautakunnan vuodelta 2024 hyväksymän Lahden kaupungin arviointikertomuksen johdosta vastauksenaan kaupunginvaltuustolle jäljempänä perusteluosassa esitetyn.

Samalla kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto merkitsee kaupunginhallituksen antaman selvityksen tiedokseen."

Perusteluosa

Kaupunginvaltuusto päätti 19.5.2025 § 42 merkitä tiedokseen tarkastuslautakunnan 6.5.2025 § 55 hyväksymän Lahden kaupungin arviointikertomuksen vuodelta 2024.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti kehottaa kaupunginhallitusta

ryhtymään toimenpiteisiin seuraavien tarkastuslautakunnan arviointikertomuksessa esitettyjen asioiden osalta sekä ilmoittamaan niistä kaupunginvaltuustolle 1.9.2025 mennessä:

- millä toimenpiteillä voidaan vauhdittaa ydinkeskustan rakentamista tyhjientonttien ja purkukuntoisten rakennusten osalta,

- miten nopeutetaan tyhjilleen jääneiden kustannuksia aiheuttavien julkisten rakennusten, kuten mm. Salinkallion koulun purkamista,

- selvitetään, onko nykymuotoisen kunnossapidon hoidonjohtourakkajärjestelmän jatkaminen kaupungin edun mukaista ja mitkä olisivat vaihtoehdot,
- selvitetään, miten yleishyödyllinen taide- ja kulttuuritoiminta sekä markkinaehtoinen liiketoiminta eriytetään kirjanpidollisesti Eventum Lahti Oy:n toiminnassa ja onko nyt myönnetty vuokratuki julkista piilotukea,
- millä toimenpiteillä voidaan vähentää nuorten lisääntynyttä päihteiden käyttöä sekä alueellista ja sosiaalista eriytymistä,
- sekä muista mahdollisista tässä arviointikertomuksessa esiin tulleista asioista harkintansa mukaan.

Selvityspyynnön 1. kohta:

**Millä toimenpiteillä voidaan vauhdittaa ydinkeskustan rakentamista
tyhjientonttien ja purkukuntoisten rakennusten osalta?**

Asuntomarkkinat piristyvät Lahdessa, mutta asuntotuotanto ei vielä

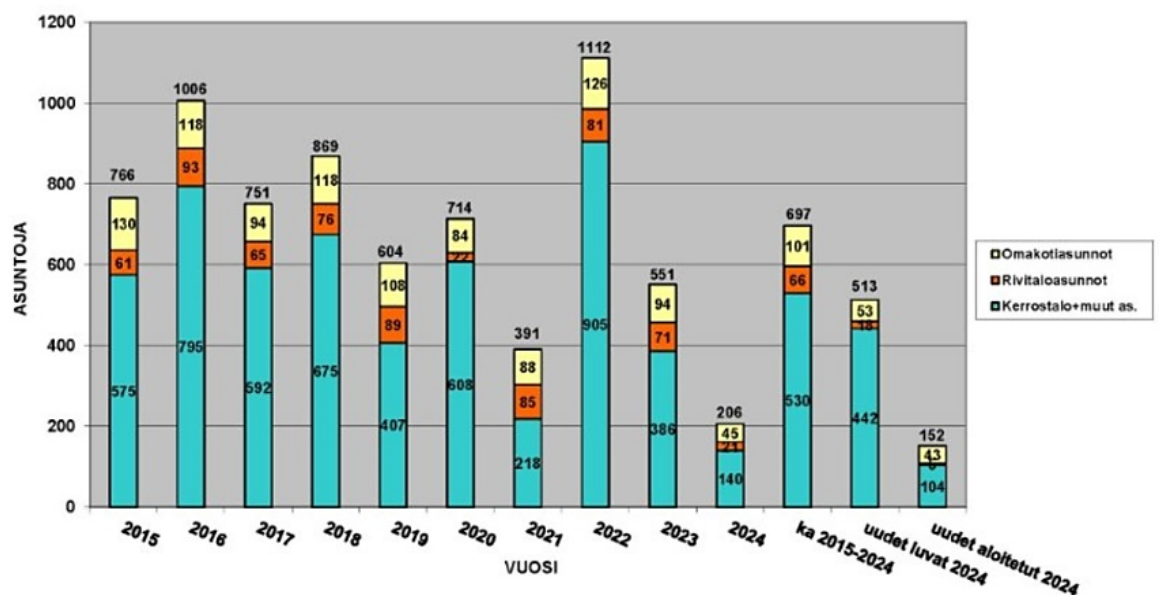
Vanhoiden asuntojen kauppa Lahdessa on piristynyt alkuvuoden aikana ja kauppamäärät lähestyvät pitkän aikavälin keskiarvotasoa. Kokonaisuudessaan asuntokauppa käynnistyy hitaasti korkeaan asuntotarjontaan nähden. Tällä hetkellä asuntokaupoilla kaupaksi menevät käytetyt hyväkuntoiset asunnot vetovoimaisilta asuinalueilta. Asuntojen hinnoissa nähdään lieviä nousun merkkejä, mutta käänteestä on aikaista puhua.

Suhdannetilanne alkaa hitaasti tukea asuinrakentamisen käynnistymistä, mutta kuluvan vuoden heikko talouskasvu yhdessä maailmanpolittisen tilanteen kanssa ei vielä tuo suurta vetoapua rakentamiseen. Asuinrakentamisen käynnistymistä jarruttaa myös, että liikatarjontaa on edelleen jäljellä, rakennuskustannukset ovat korkeahkolla tasolla, asuntojen hintojen nousu on marginaalista ja uusien sekä

vanhojen asuntojen hintaero on suuri. Ensi vuonna hintojen nousun odotetaan voimistuvan, kun valmiin pitkään myynnissä olleen uustuotannon odotetaan poistuvan markkinoilta. Samaan aikaan uutta tarjontaa ei ole juuri syntynyt, koska uusia kohteita on käynnistynyt hyvin vähän ja rakentamisen läpimenoajat ovat pitkiä. Lahdessa uustuotannon käynnistymistä hidastaa lisäksi vuokra-asuntojen aiempien vuosien runsas tuotanto, minkä johdosta niistä on syntynyt lievää ylitarjontaa (VARKE markkinakatsaus 2025). Ylitarjonta yhdessä hintojen maltillisen nousun kanssa on johtanut tilanteeseen, että sijoittajakysyntää ei juuri ole, mikä vivuttaisi uudiskohteita liikkeelle.

Aiemmin kuvatun seurauksena Lahden asuntorakentamisen jyrkkä lasku jatkui vuonna 2024, kun asuntoja valmistui ainoastaan 206 kpl. Vuoden 2025 alkuvuosi ei näytä Lahdessa uustuotannon suhdanteen muutosta, sillä ensimmäisellä vuosipuoliskolla asuntoja valmistui 156 kpl.

ASUNTOTUOTANTO LAHDESSA TALOTYYPEITTÄIN 2015-2024

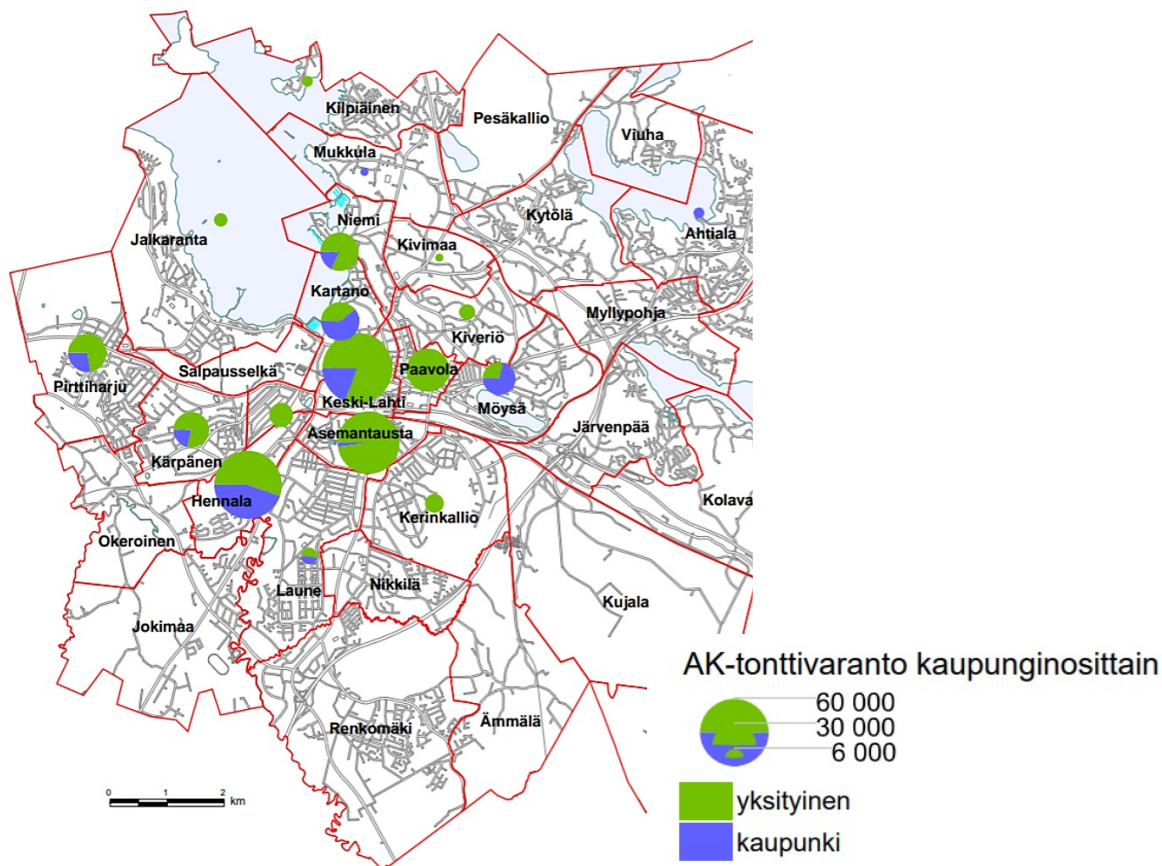


Lahden asuntomarkkinoilla nähdään kuitenkin tällä hetkellä pientä piristystä korkotason alentumisen, palkkaratkaisujen tuoman ostovoiman kasvun ja Lahden

positiivisten elinkeinoelämän uutisten ansiosta. Myönteisistä tekijöistä huolimatta asuntorakentamisen määrän nousun odotetaan olevan suhteellisen hidasta tulevina vuosina. Newsecin laatimassa tarvelähtöisessä asuntotuotantoennusteessa on huomioitu vallitseva haastava markkinatilanne, minkä vuoksi asuntorakentamisen on ennustettu aktivoituvan Lahdessa vasta 2020-luvun loppupuolella. Kokonaisvolyymin on arvoitu Lahdessa laskevan viimeisen kymmenen vuoden 700 asunnon vuotuisesta keskiarvosta 500–650 asunnon tasolle.

	Toteutuma	Newsecin arvion mukainen asuntotuotantotarve keskimäärin vuodessa (asuntoa)		
	2020-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2040
AK	467	376	519	382
AR	78	54	67	55
AO	93	64	80	65
Yhteensä	638	495	666	503

Lahdessa on tällä hetkellä erinomainen noin 0,5 milj. km² kerrostalotonttireservi vastaten yli 10 vuoden keskimääräistä kerrostaloasuntotuotantotarvetta. Tonttireservistä on yksityisessä omistuksessa noin 75 % ja kaupungilla 25 %.



Kuva Kerrostalotonttireservin sijainti Lahden keskusta-alueella.

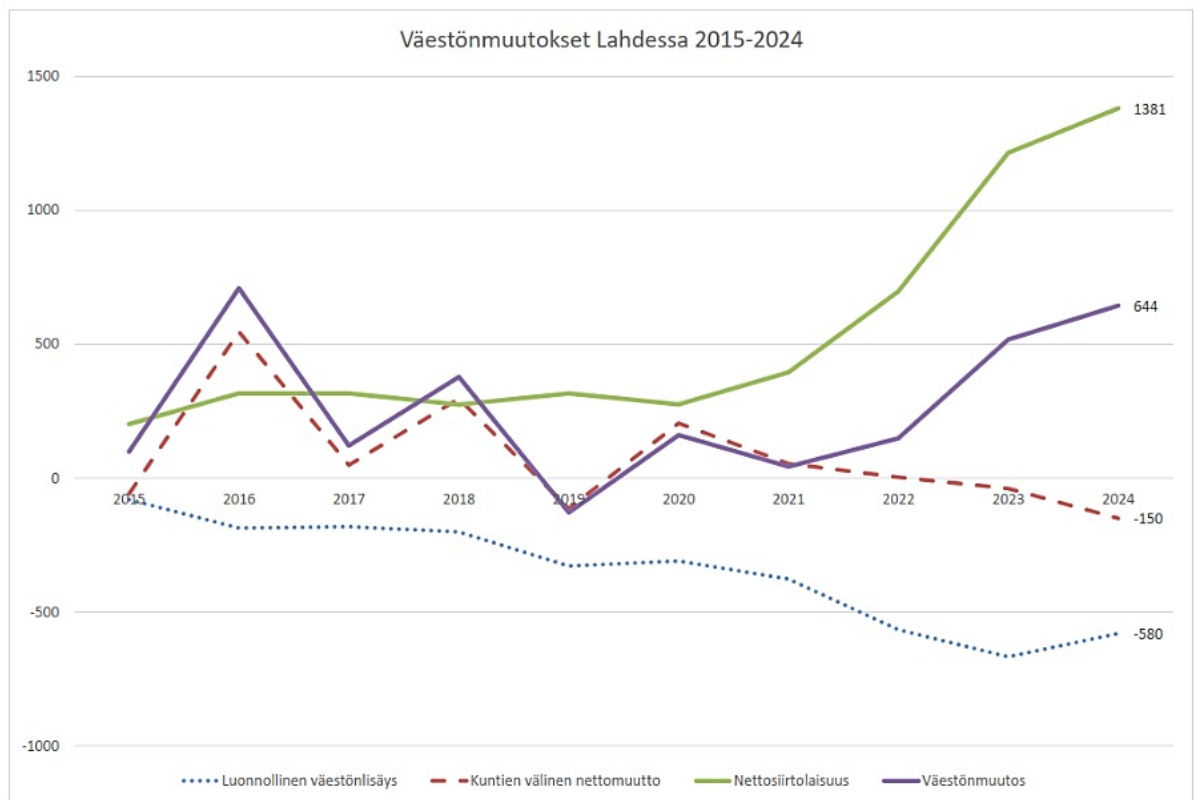
Kerrostalotonttireservin kasvua rajoitetaan

Haastava markkinatilanne ja ennustettu asuntorakentamisen määrän lasku tulevaisuudessa heijastuvat suoraan myös keskustan uuskohteiden käynnistymiseen ja vanhojen kohteiden jalostamiseen sekä peruskorjaamiseen. Koska ostajia uuskohteilla on aiempaa vähemmän ja vuokramarkkinoilla tarjontaa on vielä runsaasti, eivät myöskään kiinteistökehittäjät ja rakennusliikkeet ole juuri nyt kiinnostuneita kohteista, jotka eivät sijaitse parhailla paikoilla tai jos kohteeseen liittyy tavanomaista enemmän riskiä, kuten vanhojen kohteiden jalostamisen kohdalla usein on. Asuntomarkkinoiden näkökulmasta uuskohteita saadaan liikkeelle ainoastaan luomalla lisää kysyntää. Vastaavasti nykyinen keskusta-alueen runsas tontti- ja kiinteistötarjonta saadaan rakentumaan ainoastaan sopeuttamalla

tarjonta vallitsevaan tilanteeseen. Kaupunki on linjannut, että sen tavoite ei ole tällä hetkellä kasvattaa kerrostalotonttireserviä keskusta-alueella kuin erityisin perustein, millä osaltaan pyritään suuntaamaan olemassa oleva kerrostaloasuntorakentamistarve oleviin tontteihin ja kiinteistöihin.

Väestönkasvua tarvitaan

Lahden väestönkasvu on vaihdellut viimeiset vuodet 0–0,8 %. Mikäli keskusta-alueen vapaiden tonttien ja tyhjien kiinteistöjen rakentamista halutaan nopeuttaa nykyisestä, pitää kasvu saada nousemaan 0,5–1 % välille, jotta viime vuosien keskimääräinen uudisrakennustuotanto on mahdollista saavuttaa. Tämä edellyttää uusien työpaikkojen luomista Lahteen sekä Lahden veto- ja pitovoiman paranemista niin koulutus- kuin elinvoimasektorin toimenpitein.



Lähde: Tilastokeskus

Muut toimenpiteet

Lahten pito- ja vetovoimaa on lisätty erilaisin markkinointi- ja tapahtumatoimin. Kaikki toimenpiteet, jotka kasvattavat kyseisiä osa-alueita ja tuovat tänne lisää asukkaita, nopeuttavat myös keskustan tyhjen tonttien ja kiinteistöjen rakentumista. Lahteen kohdistuvaa markkinointia, tapahtumien edistämistä ym. toimenpiteitä tehdään myös jatkossa. Viimeisin keskustan elinvoimaa koskeva pieni, mutta toivottavasti eteenpäin vievä, toimenpide on pysäköinnin lauantaitaksojen puolittamisen kokeilu.

Rakennuslupaprosessien sujuvoittamisella voidaan vähäisessä määrin edesauttaa hankkeiden käynnistymistä, mutta vaikutus on kuitenkin vähäinen, ellei peruskysyntää ole. Uuden rakentamislain voimaantulon myötä myös prosesseja kehitetään lain sallimissa puitteissa aiempaa joustavammiksi. Purkamislupaa koskevat säännösmuutokset voivat nopeuttaa jatkossa hankkeiden käynnistystä myös valitusoikeuksien rajaamisen osalta. Lisäksi rakennusvalvonnalle on asetettu määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä. Muutokset eivät kuitenkaan aina nopeuta käsittelyä, koska viimeisin rakentamislain muutos mm. pidentä kaikkien hankkeiden valitusaikoja 14:stä 40 päivään.

Rakennussuojelullisia arvoja sisältävien kohteiden lupa- ja purkuprosessien sujuvoittamiseksi on valmisteilla Kulttuuriympäristöselvitys. Selvityksen tavoitteena on luokitella kohteet ja määritellä minkälaisin prosessein kunkin ryhmän kohdalla voidaan rakentamis- tai purkulupaprosessi hoitaa. Selvityksessä tuotettava tieto auttaa selkeyttämään ja nopeuttamaan prosesseja.

Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat

Viranomaisen on neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien tahojen on omassa toiminnassaan otettava huomioon, rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön on oltava suunnitelmallisesti hoidettua ja kunnossapidettyä. Keskusalueella on tällä

hetkellä useita laajoja sorakenttiä vanhan rakentamiskannan purkamisen jäljiltä. Osa tonteista odottaa asemakaavoitusta ja osa mahdollisesti käynnistyvää rakennushanketta tai ovat osana käynnissä olevaa vaiheittain rakentuvaa korttelikokonaisuutta. Myönnetty rakennushanke tulee aloittaa kolmessa vuodessa tai saada loppuun viiden vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta muutoin lupa raukeaa.

Ylipitkiksi venähtäviä rakennustyömaita suitsimaan on rakentamislaisissa uusi kymmenen vuoden enimmäisaika saattaa työt valmiiksi. Määräaika on säädetty alkamaan luvan myöntämisestä. Käytännössä määräaika on syytä laskea siitä, kun lupapäätös on saanut lainvoiman. Määräajan umpeuduttua on rakennusvalvontaviranomaisen velvoitettava rakentamishankkeeseen ryhtyvä määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisyyden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi on tarpeen (RakL 144 §). Määräys kohdistetaan rakentamishankkeeseen ryhtyvään tai muuhun tahoon, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus toimenpiteen suorittamiseen. Rakennustyön loppuunsaattamista varten voi lupaviranomainen pidentää määräaikoja enintään kolmella vuodella kerrallaan (RakL 77 §). Loputtomiin pidennyksiin ei ole syytä suostua.

Rakennuksen kunnossapitovelvollisuus on rakentamislain keskeisiä periaatteita. Kunnossapitovelvollisuuden laiminlyöntiin voidaan ja tulee puuttua riittävän ajoissa, jotta rakennus ei kunnossapidon laiminlyönnin takia muutu korjaus- ja käyttökelvottomaksi. Ongelmallisia ovat tilanteet, joissa rakennuksen omistajalta puuttuvat käytännössä taloudelliset edellytykset rakennuksen hoitamiseen.

Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, kiinteistön omistajan on saatettava rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä

tai turvallisuutta eikä rumenna ympäristöä. Rakennus on suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

Pakkokeinot

Mikäli ohjaustoimenpiteet eivät tehoa voidaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä tehostaa pakkokeinoilla kuten uhkasakolla tai uhalla siten, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä ilmoitus rakentamislaisa tarkoitetusta teosta tai laiminlyönnistä poliisille esitutkintaa varten. Poliisille ilmoittamista esitutkintaa varten ei rakentamislaisa ole sidottu pakkokeinon, kuten uhkasakon tai teettämisuhan, käyttämiseen (RakL 153 §). Ilmoituksen tekeminen liittyy epäilyyn ympäristörikoksesta tai rakennusrikkomuksesta. Rakennusvalvonnan uskottavuuden kannalta poliisille ilmoittamista on pidettävä tarpeellisena erityisesti silloin, jos kysymys on ilmeisen tahallisen tai toistuvasta teosta tai laiminlyönnistä. Rakennusrikkomuksesta voidaan tuomita sakkoa. Näitä ilmoitettavia rakennusrikkomuksia ovat esim. että laiminlyö 140 §:ssä säädetyn velvollisuuden pitää rakennus kunnossa, laiminlyö 142 §:ssä säädetyn velvollisuuden hoitaa ympäristöä tai laiminlyö 145 §:ssä säädetyn velvollisuutensa saattaa rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta tai rumenna ympäristöä.

Valitettavasti nämä viranomaisen toimet harvoin johtavat rakennushankkeiden käynnistymiseen tai tilanteen pysyvään korjaantumiseen. Jatkuvat hylättyjen rakennusten valtaamiset suojaustoimista huolimatta aiheuttavan uhkan lähiympäristön turvallisuudelle sekä aineellisia tuhoja. Jokaisen hylätyn tai tyhjillään olevan rakennuksen purkaminen ei ole kuitenkaan kestävä ratkaisu.

Teettämishenke on rakennusvalvontaviranomaisen viimeinen keino saada ongelmakohteet ratkaistua. Ongelmana on se, että teettämiskustannukset maksetaan etukäteen kunnan varoista, ja peritään velvoitetulta. Tämä johtaa siihen, että tätä voidaan käyttää vain kustannuksiltaan pienissä kohteissa, koska teettämistyön kustannukset jäävät viime kädessä kunnan vahingoksi ja hyödyt niskoittelijan hyväksi. Tämä epäkohta tulisi lainsäädännöllisesti muuttaa siten, että velvoitettu ei pääsisi korvausvelvollisuudesta irti vaan joutuisi viimevaiheessa luopumaan kiinteistöstään kunnan hyväksi.

Uusi rakentamislaki antaa mahdollisuuden rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön poikkeamisluvalla ilman asemakaavoitusta. Tämä voi auttaa tyhjilleen jäävien kiinteistöjen tilanteissa joissakin tapauksissa ja auttaa pitämään rakennuksia elinvoimaisina.

Selvityspyynnön 2. kohta:

Miten nopeutetaan tyhjilleen jääneiden kustannuksia aiheuttavien julkisten rakennusten, kuten mm. Salinkallion koulun purkamista

Lahden Tilakeskus on siirtänyt muista tehtävistä henkilöresurssia tyhjäksi jääneiden purkua odottavien rakennusten purkuprosessien edistämiseen. Tehtävänä on hakea tarvittavat purkuluvat, teettää vaadittavat selvitykset ja kartoitukset sekä hoitaa purkuihin liittyvät kilpailutukset sekä varsinainen purkaminen.

Lisäksi Tilakeskus on varautunut käyttötaloudessa purkamisten aiheuttamiin kustannuksiin. Purkamisten edellytyksenä on, että viranomainen myöntää purkuluvan. Vuoden 2025 alusta voimaan tullut rakentamislain muutos on selkeyttänyt purkamislupaprosessia. Uusi rakentamislaki mahdollistaa tietyssä tapauksessa myös suojeltujen rakennusten purkamisen. Salinkallion koulun osalta

kaupunkisuunnittelu on käynnistänyt kaavaprosessin, jonka takia Salinkallion koululle ei myönnetä purkulupaa kaavoitusprosessin aikana.

Selvityspyynnön 3. kohta:

Selvitetään, onko nykymuotoisen kunnossapidon hoidonjohtourakkajärjestelmän jatkaminen kaupungin edun mukaista ja mitkä olisivat vaihtoehdot

Kaupunkitekniikka järjestää kaikki infraan liittyvät palvelunsa markkinaehtoisesti. Näitä palveluita ovat rakentaminen ja siihen liittyvät suunnittelutyö, rakennuttaminen ja urakointi sekä kunnossapidon järjestäminen. Viime aikoina suurimmat haasteet ovat ilmenneet kunnossapidossa, mutta myös rakentamisen urakoinnissa on ajoittain haasteita ja suunnittelun kustannukset ovat kasvaneet. Onkin syytä arvioida infrapalveluiden tuottamistapaa.

Kaupunkiympäristön palvelualue käynnistää ulkoisen selvityksen, jossa tarkastellaan koko infran palvelun järjestämistapa. Tarkasteluun otetaan nykytilanne ja arvioidaan markkinaehtoisuuden ja oman tuotannon hyviä ja huonoja puolia. Tarkastelun perusteella tavoitellaan päätöksiä siitä, jatketaanko nykyisellä täysin markkinaehtoisella mallilla kaupunkitekniikan palveluiden järjestämisessä vai järjestetäänkö jokin toiminto itse.

Toiminnoiksi luokitellaan kunnossapito, suunnittelu, rakentaminen, rakennuttaminen. Lisäksi selvityksen perusteella annetaan mahdolliselle markkinaehtoiselle tuotannolle urakkamuotoon liittyvää ohjausta ja kaupalliselle mallille raamit. Työssä selvitetään tämän hetken järjestämistapoja Suomessa ja muualla Euroopassa. Laaditaan itsearviointi, keskustellaan markkinoiden kanssa ja tuotetaan mahdollisimman laaja vaikutustenarviointi eri järjestämistapojen välillä.

Vaikutusten arvioinnissa jokaisen tuotantotavan osalta tulee arvioida vähintään kokonaiskustannukset, palvelutaso- ja laaduntuottoasiat, vastuut sekä oman työvoiman määrä- ja kyvykkyyksivaatimukset. Tavoiteaikatauluksi asetetaan päätöksiä syksyn 2025 aikana.

Selvityspyynnön 4. kohta:

Selvitetään, miten yleishyödyllinen taide- ja kulttuuritoiminta sekä markkinaehtoinen liiketoiminta eriytetään kirjanpidollisesti Eventum Lahti Oy:n toiminnassa ja onko nyt myönnetty vuokratuki julkista piilotukea.

Eventum Lahti Oy on perustettu kaupunginhallituksen päätöksellä 18.12.2023 § 444. Eventum Lahti Oy osti Koko Lahti Oy:n liiketoiminnan, ja liiketoiminnot siirtyivät Eventum Lahti Oy:lle 1.5.2024. Koko Lahti Oy:n kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvät tehtävät eivät siirtyneet liiketoimintakaupassa Eventum Lahti Oy:lle. Eventum Lahti Oy:n omistajastrategia on hyväksytty konserni- ja tilajaostossa 06.05.2024 § 53. Omistajastrategiassa todetaan, että Eventum Lahti Oy:n omistajastrateginen tahtotila on

- Markkinaehtoisesti toimien vahvistaa Lahden asemaa kasvavana ja elinvoimaisena kulttuuri-, viihde ja tiedetapahtumakaupunkina.
- Taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävät tapahtumatuotannot
- Yhtiön myynnissä olevien tilojen mahdollisimman tehokas täyttö
- Yhtiön tarkoitus on tuottaa voittoa. Yhtiö jakaa kasvavaa osinkona vähintään 50 % tuloksestaan.

Eventum Lahti Oy on markkinaehtoisesti toimiva osakeyhtiö, eikä se tuota yleishyödyllistä taide- ja kulttuuritoimintaa. Eventum Lahti Oy:n hallitus on kokouksessaan 10.4.2024 todennut, että yhtiöllä ei ole kulttuuriperinnön

vaalimiseen liittyviä tehtäviä. Näin ollen Eventum Lahti Oy:lla ei ole mitään sellaisia tehtäviä, jotka edellyttäisivät kirjanpidon eriyttämistä.

Kaupunginhallitus päätti antaa tukea kulttuuritoimintaan Koko Lahti Oy:lle päätöksellään 14.11.2022. Koko Lahti Oy:lle myönnettiin tukea kulttuuritoimintaan 1,255 M euroa. Vastaavan kaltaisia tai muita tukia ei olla myönnetty Eventum Lahti Oy:lle. Eventum Lahti Oy ei saa mitään tukea toimintaansa. Kuntalain 130 §:n mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman saman pykälän 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Lahden Tilakeskus on teettänyt Sibeliustalosta kaksi toisistaan riippumatonta markkinavuokraselvitystä, Newsec Advisory Oy:lta sekä Retta Management Oy:ltä. Selvitykset ovat valmistuneet maaliskuussa 2024. Molempien selvitysten mukaan aiempi vuokrasopimuksen mukainen kokonaisvuokramallina oli alle markkinavuokran. Newsec Advisory Oy arvioi markkina bruttovuokrataso olevan suuruusluokkana 14,0–18,0 €/m²/kk. Tällöin kohteen pääomavuokra olisi 10–14,0 €/m²/kk, kun otetaan huomioon arvioidut ylläpitokulut 3,0–4,0 €/m²/kk. Tämä tarkoittaisi yhteensä (vuokrattavat neliöt 11 349,5 m²) 158 893–204 291 €/kk eli 1 906 716–2 451 492 €/vuosi. Retta Management Oy arvioi Sibeliustalon markkinavuokraksi (bruttovuokra, ALV o) 2 180 000 euroa vuodessa (= 16 €/m²/kk). Tällöin omistaja vastaa kaikista kiinteistön hoitokuluista eli mainittu vuokra sisältää kaikki kiinteistön ylläpitokulut eli on ns. Bruttovuokra.

Retta Management Oy:n markkinavuokraselvityksessä vaihtoehtoisena mallina tarkisteltiin liikevaihdosta johdettua vuokraa, joka voisi Rettan mukaan olla 15 % liikevaihdosta, eli vuotuinen pääomavuokra olisi noin tasossa 500.000 euroa (= 3,67 €/m²/kk). Sen päälle Rettan arvion mukaan vuokraan tulisi puolet nykyisen vastuunjaon mukaisista ylläpitokulusta eli 328.000 euroa (= 2,41 €/m²/kk).

Teetettyjen kiinteistöarvioiden markkinavuokratasot eivät huomioi kohteeseen viime vuosina tehtyjä vuokravaikutteisia investointeja, kuten esimerkkinä vuokralaisen aloitteesta tehty kongressisiiven uusi sisäänkäynti muutostöineen.

Konserni- ja tilajaosto teki periaatepäätöksen liittyen Eventum Lahti Oy:n vuokrasopimukseen kokouksessaan 12.8.2024 § 72. Päätöksen perusteella Sibeliustalon vuokra muutettiin vuoden 2025 alusta kahden vuoden määräaikaisella sopimuksella Retta Management Oy:n liikevaihtosidonnaisen markkinavuokramäärityksen mukaiseksi liikevaihtosidonnaiseksi 15 % liikevaihdosta pääomavuokran osalta ja Eventum Lahti Oy maksaisi puolet indeksiin sidotusta ylläpitovuokrasta. Yhteensä vuosivuokra on vuonna 2025 noin 810 000 € + alv. Eventum Lahti Oy ei maksa Koko Lahti Oy:n aikana tehtyjen investointien aiheuttamaa lisävuokraa. Messuhallien osalta vuokrasopimus muutettiin päivävuokrasopimukseksi 1.9.2024 alkaen. Eventum Lahden tapahtumatalona toimivan Sibeliustalon vuokra on puolueettoman arvioijan mukaan markkinaperusteinen vuokrataso, eikä vuokraan sisälly vuokraan ei sisälly suoraa eikä piilotukea. Eventum Lahti Oy:n ja Lahti Sinfonian väliseen sopimukseen ei ole tehty muutoksia.

Lahden Tilakeskuksen ja Koko Lahti Oy:n välinen vuokrasopimus siirtyi liiketoimintakaupan mukana Eventum Lahti Oy:lle. Tähän vuokrasopimukseen on tehty liite, määräaikaisesta muutoksesta ajalle 1.1.2025–31.12.2026 konserni- ja tilajaoston päätöksen mukaisesti. Tämän jälkeen vuokrasopimus jatkuu alkuperäisillä ehdoilla.

Sibeliustalon sopimukset ja sopimusmallit Eventum Lahti Oy:n ja Lahden Tilakeskuksen sekä Sinfonia Lahden välillä tarkastellaan uudelleen. Vain Sinfonia Lahden käytössä olevien tilojen vuokrauksen ei ole syytä kiertää Eventumin kautta. Eventum Lahti Oy:n ja Sinfonia Lahden välisissä sopimuksissa tilavuokrat ja palvelut on syytä eriyttää toistaan. Mahdollisista muutoksista päätetään erikseen.

Selvityspyynnön 5. kohta:

Millä toimenpiteillä voidaan vähentää nuorten lisääntyntä päihteiden käyttöä sekä alueellista ja sosiaalista eriytymistä?

Nuorten päihdekokeilujen ja päihteidenkäytön syyt ja taustat ovat hyvin monimuotoisia ja on mahdotonta sanoa, miksi joku nuorista päätyy käyttämään päihteitä. Nykyisin päihteiden saatavuus on helppoa, kun kaikkea voi ostaa somesta. Ehkäisevässä päihdetyössä tuetaan nuoria omaksumaan sellaisia myönteisiä arvoja ja asenteita, jotka eivät tue päihteidenkäyttöä. Nuoren minäkuvaa, sosiaalisia taitoja sekä päätöksentekokykyä vahvistetaan, jotta hän osaisi vastustaa sosiaalista painetta esimerkiksi päihdekokeilujen suhteen.

Vaikuttamalla päihteiden käytön haitoilta suojaaviin ja altistaviin tekijöihin, voimme ehkäistä nuorten päihteiden käyttöä. Näihin tekijöihin voivat osaltaan vaikuttaa niin koulut ja oppilaitokset, koti, kaveripiiri kuin yhteiskuntakin.

Päihteiden käytöltä ja rahapelaamiselta suojaavia tekijöitä ovat esimerkiksi:

- luottamukselliset sosiaaliset suhteet lähiyhteisössä
- mahdollisuus vaikuttaa omaan tulevaisuuteen
- hyvät elämänhallintataidot, kuten tunne- ja sosiaaliset taidot
- viihtyisä ja turvallinen kouluympäristö, kiinnittyminen kouluyhteisöön, hyvä koulumenestys
- päihteiden, nikotiinituotteiden ja rahapeliin vaikea saatavuus ja tiukka sosiaalinen kontrolli
- lähiyhteisön kielteiset asenteet käyttöä ja pelaamista kohtaan
- tietoisuus käyttöön ja rahapelaamiseen liittyvistä riskeistä

Altistavia tekijöitä ovat esimerkiksi:

- elämäntilanteen odottamattomat muutokset, haasteet kotioiloissa
 - koulukiusaaminen, haasteet koulunkäynnissä, koulupoissaolot
 - yksinäisyys, epäsuotuisa sosiaalinen kierre, sosiaalinen epäluottamus
 - altistavat perintötekijät ja persoonallisuuden piirteet, mielenterveyden ongelmat (esim. ahdistus, masennus) sekä impulssien ja tunteiden hallinnan haasteet
 - päihteiden, nikotiinituotteiden ja rahapeliin helppo saatavuus ja sosiaalisen kontrollin vähyys
 - sosiaaliset paineet käyttöön ja rahapelaamiseen
 - perheen salliva suhtautuminen käyttöön
 - avun saamisen ja hakemisen esteet ja vaikeudet
- (Lähde THL-päihteiden käytöltä suojaavat ja altistavat tekijät)

Toimenpiteitä nuorten päihteidenkäytön ehkäisemiseksi

- Syksyllä 2025 7-luokkalaisille alkaa Arjen taidot -oppikokonaisuus (38 tuntia), jossa sisältönä mm. tunne- ja vuorovaikutustaitoja ja ryhmäytymistä, kiusaamisen ja seksuaalisen häirinnän ehkäisyä sekä laillisuus- ja päihdekasvatusta.
- Opiskeluhoitosuunnitelmaan päivitetään päihteisiin ja ilmiöön puuttumisen mallit. Ne käydään läpi oppilaiden, huoltajien ja koulun henkilökunnan kanssa.
- Kouluissa ja nuorisotoimessa käytössä olevien suunnitelmien ja mallien mukainen työ. Esimerkkeinä: poissaoloihin puuttumisen malli, seksuaalisen häirinnän ja väkivallan ehkäisy ja siihen puuttumisen malli, kiusaamisen ja häirinnän vastainen suunnitelma, yhdenvertaisuus ja tasa-arvo suunnitelma.
- Harrastamisen Lahden malli, jossa jokaiselle perusopetuksessa olevalle tarjotaan mahdollisuus harrastamiseen.

- Tuetaan järjestöavustuksilla (osallisuuden ja hyvinvoinnin asiantuntijapalvelut) nuorten parissa toimivia tahoja. Esimerkiksi Harjulan Setlementin Omakamu, Icehearts, Klubitalo, Mieli ry, Mononside ry, Kiusaamisasioiden tuki- ja neuvontakeskus Valopilku, Mannerheimin Lastensuojeluliiton Lahden yhdistys ry ja Lahden Pelastakaa Lapset ry.
- Tuetaan Walkers Lahti toimintaa, joka on tarkoitettu erityisesti sellaisille 13–17-vuotiaille nuorille, joita nuorisotalotoiminta ei tavoita sekä Inspis Lahti ry:n toimintaa, joka auttaa syrjäytymisvaarassa olevia nuoria elämässä eteenpäin.
- Tarjotaan ammattilaisille koulutusta. Esimerkiksi 5- ja 7-luokkalaisten opettajille järjestetään säännöllistä tunne- ja vuorovaikutuskoulutusta, markkinoidaan puheeksi oton koulutuksia, jotka ovat jatkuvasti katsottavissa hyvinvointialueen Pätevässä, järjestetään vuosittain maksuton kokopäivän seminaari, jonka aiheena vuonna 2025 on Kiusaamisväkivalta ja yksinäisyys -toivoa ja ratkaisuja etsimässä.
- Viestitään ajankohtaisista ilmiöistä Wilma-viestein, somessa sekä pyritään saamaan media mukaan viestintään.
- Tehdään yhteistyötä elinkeinotoimijoiden kanssa Pakka-työssä, jonka tavoitteena on rajoittaa ikärajavalettavien tuotteiden eli alkoholin, tupakan ja rahapeliin saatavuutta.
- Tiivistetään yhteistyötä hyvinvointialueen sekä muiden Päijät-Hämeen kuntien ja toimijoiden kanssa esimerkiksi yhteisen viestinnän tehostamisessa.

Nuorisopalveluiden toimenpiteitä

- Asenneilmaston muuttaminen: On tärkeää puhua lasten ja nuorten kanssa päihhteistä ja vaikuttaa heidän asenteisiinsa. Tavoitteena on, että päihhteisiin ei suhtauduta niin myönteisesti kuin esim. vapeen ja

kannabikseen tällä hetkellä.

- Ammattiaikuisten läsnäolo: Nuorten vapaa-ajalla ja heidän omissa ympäristöissään on tärkeää, että ammattiaikuiset ovat läsnä. Tämä luo turvallisuutta ja tarjoaa nuorille tukea.
- Mielekkäät harrastusmahdollisuudet: Tarjoamalla nuorille mielekkäitä harrastuksia, voimme vähentää heidän tarvettaan etsiä toimintaa ja jännitystä päihteistä.
- Urheiluseurojen ja järjestöjen rooli: Urheiluseurojen ja muiden järjestöjen aikuisten tulisi sitoutua päihteettömään harrastamiseen. Tämä voisi olla esimerkiksi avustusten saamisen ehtona.
- Päihteiden saatavuuden vaikeuttaminen: Päihteiden saamisesta tulisi tehdä niin vaikeaa, ettei se onnistuisi alaikäisiltä. Vaikka tämä on haastavaa, on tärkeää pyrkiä siihen.

Nuorisopalveluiden toiminnan tavoitteena on vaikuttaa asenteisiin ja ottaa päihteet puheeksi kaikissa työmuodoissa. Tavoitteena on myös sitouttaa koulut paremmin mukaan esimerkiksi Päihdeputkeen ja Järkeä vai ei -tapahtumiin.

Toimenpiteitä alueellisen ja sosiaalisen eriytymisen ehkäisemiseksi

Alueellisen ja sosiaalisen eriytymisen ratkaiseminen ja ennaltaehkäiseminen edellyttää toimenpiteitä laaja-alaisesti koko kaupunkikonsernissa ja toisinaan myös positiivista diskriminaatiota. Asuinalueiden eriytymistä ennaltaehkäistään huolehtimalla tasapainoisista asuntomarkkinoista, asuinalueen ja ympäristön kunnosta ja viihtyisyydestä sekä palveluiden saavutettavuudesta, mikä liittyy niin lähipalveluihin kuin joukkoliikenteen saavutettavuuteen.

Asukkaiden osallistaminen oman ympäristönsä kehittämiseen voi vahvistaa yhteisöllisyyttä ja asukkaiden "omistajuutta" asuinalueestaan.

Työllisyyttä edistävät toimenpiteet lisäävät hyvinvointia koko kaupungissa ja on siten tehokkaimpia keinoja myös eriytymisen hoitamiseen.

Tutkimuksissa on saatu myös näyttöä siitä, että painotettujen opintojen kohdentaminen eriytymisuhan alaisten alueiden kouluihin, voi lisätä asuinalueiden ja koulujen suosiota ja sitä kautta edesauttaa asuinalueen vetovoimaa ja vähentää eriytymistä.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote: tarkastuslautakunta