

Lahti



Talousarvio 2026

Taloussuunnitelma 2026–2028

Tarkastuslautakunta 16.9.2025

Sisällys

1. Konsernihallinto	3
1.1. Kaupunginvaltuusto ja -hallitus	4
1.2. Ulkoinen tarkastus	4
1.3. Kaupunginjohtaja ja konsernihallinnon vastuualue yhteensä	5
1.4. Lahden Tilakeskus	7
1.5. Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja -tappiot	9
1.6. Investoinnit	10
1.6.1. Talonrakennus	10
1.6.2. Irtain omaisuus	13

1. Konsernihallinto

Tuloslaskelma	TP 2024	KS+LTA:t 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028
Toimintatulot	88 798 298	88 567 400	88 218 300	89 566 400	91 094 500
Myyntitulot	689 206	610 900	853 700	855 600	857 500
Maksutulot	865	0	800	800	800
Tuet ja avustukset	1 738 417	855 000	1 041 700	1 041 700	1 041 700
Muut toimintatulot	86 369 811	87 101 500	86 322 100	87 668 300	89 194 500
Valmistus omaan käyttöön	674 760	600 000	600 000	600 000	600 000
Toimintamenot	-87 940 645	-98 496 000	-92 774 300	-95 254 600	-96 301 500
Henkilöstömenot	-19 021 330	-22 203 400	-21 192 400	-22 473 800	-22 621 100
Palvelujen ostot	-29 385 667	-33 653 100	-33 716 400	-34 259 300	-34 452 800
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-8 723 911	-10 488 500	-9 340 600	-9 579 100	-9 861 700
Avustukset	-1 334 191	-176 300	-164 800	-164 800	-164 800
Muut toimintamenot	-29 475 545	-31 974 700	-28 360 100	-28 777 600	-29 201 100
Toimintakate	1 532 414	-9 328 600	-3 956 000	-5 088 200	-4 607 000
Verotulot	0	0	0	0	0
Valtionosuudet	0	0	0	0	0
Rahoitustulot ja -menot	-2 596 072	-3 188 100	-2 863 800	-2 999 800	-3 149 800
Korkotulot	246 527	0	0	0	0
Muut rahoitustulot	248	0	200	200	200
Korkomenot	-2 680 330	-3 187 100	-2 863 300	-3 000 000	-3 150 000
Muut rahoitusmenot	-162 517	-1 000	-700	0	0
Vuosikate	-1 063 659	-12 516 700	-6 819 800	-8 088 000	-7 756 800
Poistot ja arvonalentumiset	-20 719 014	-21 963 900	-20 641 300	-21 743 300	-20 998 400
Tilikauden tulos	-21 782 673	-34 480 600	-27 461 100	-29 831 300	-28 755 200
Poistoeron muutos	70 087	70 000	70 100	70 100	70 100
Varausten muutos	0	0	0	0	0
Rahastojen muutos	0	0	0	0	0
Tilikauden yli-/alijäämä	-21 712 586	-34 410 600	-27 391 000	-29 761 200	-28 685 100

Toiminnan kuvaus

Konsernihallinnon kokonaisuus sisältää seuraavat sitovuustasot: kaupunginvaltuusto ja -hallitus, ulkoinen tarkastus, kaupunginjohtaja ja konsernihallinnon vastuualue sekä taseyksikkö Lahden Tilakeskus. Konsernihallinto sisältää myös kaupunkitasoisen arvion käyttöomaisuuden myyntivoitoista ja -tappioista.

Toimintaympäristö ja sen muutokset

Hallitusohjelman 2023–2027 linjauksilla tulee toteutuessaan olemaan vaikutusta kuntien toimintaan ja rahoitukseen. Konsernihallinnon tulee osallistua edunvalvontaan ja tietojen tuottamiseen hallitusohjelman linjauksien toteutusta valmisteleville tahoille.

Hankintalakiin mahdollisesti tulevat muutokset liittyen sidosyksikköhankintoihin (vähimmäisosuus yhtiöstä oltava vähintään 10 %) vaikuttavat merkittäväällä tavalla myös Lahden kaupunkiin. Lakimuutos tulee toteutuessaan aiheuttamaan Lahden yhtiöomistuksiin liittyviä muutoksia, joiden valmisteluvastuussa on konsernihallinto.

Valtiovarainministeriö on 31.8.2023 asettanut kuntien peruspalvelujen valtionosuusjärjestelmän uudistuksen valmistelua varten valmisteluryhmän toimikaudelle 31.8.2023–31.12.2025. Valmisteluryhmän toimikautta päätettiin 13.2.2025

pidentää 31.12.2026 saakka. Tavoitteena on uudistaa peruspalvelujen valtionosuusjärjestelmä hallitusohjelman linjausten mukaisesti sekä lisätä järjestelmän ymmärrettävyyttä ja läpinäkyvyyttä. Aikataulun osalta tavoitteena on, että uusi lainsäädäntö tulisi voimaan 1.1.2027. Toteutuessaan uudistuksella voi olla merkittävä negatiivinen vaikutus kaupungin talouteen.

Henkilöstösuunnitelma

Henkilötyövuosia suunnitellaan saman verran vuodelle 2026 kuin on varattu vuoden 2025 käyttösuunnitelmassa. Vuosille 2027-2028 suunnitellaan vähemmän henkilötyövuosia kuin vuodelle 2026. Konsernihallinto toteuttaa osaltaan kaupunginvaltuuston asettaman henkilötyövuosien vähennystavoitteen.

Henkilöstösuunnitelma (palkalliset henkilötyövuodet)	TP 2024	KS+LTA:t 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028
Konsernihallinto	177	175	175	171	170

1.1. Kaupunginvaltuusto ja -hallitus

Sitovuus tuloarvio ja määräraha	TP 2024	KS+LTA:t 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028
Toimintatulot	682 499	225 000	175 000	176 800	178 600
Toimintamenot	-5 055 991	-4 602 400	-3 866 000	-4 119 100	-3 897 800
Toimintakate	-4 373 493	-4 377 400	-3 691 000	-3 942 300	-3 719 200

Toiminnan kuvaus

Lahden kaupungin ylintä päätösvaltaa käyttää asukkaiden valitsema kaupunginvaltuusto, joka vastaa kunnan toiminnasta ja taloudesta. Kaupunginvaltuusto on osittain siirtänyt toimivaltaansa kaupunginhallitukselle ja lautakunnille.

Kaupunginhallitus johtaa kaupungin hallintoa, valmistelee kaupunginvaltuustossa käsiteltävät asiat ja huolehtii sen päätösten täytäntöönpanosta sekä valvoo kaupungin etua ja edustaa kaupunkia. Kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen määrärahat sisältävät vaalien järjestämisestä aiheutuvat kustannukset sekä määrärahat toimielinten toiminnan järjestämiseen.

Toimintaympäristö ja sen muutokset

Uusi valtuuskausi käynnistyi 1.6.2025. Lahden kaupunginvaltuustossa on 59 jäsentä.

Toiminnan painopistealueet

Toimintaa kuvaava mittari	TP 2024	KS+LTA:t 2025	TA 2026
Talous:			
Toimintamenot/asukas	42	38	32

1.2. Ulkoinen tarkastus

Sitovuus tuloarvio ja määräraha	TP 2024	KS+LTA:t 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028
Toimintatulot	0	0	0	0	0
Toimintamenot	-387 818	-439 700	-443 000	-450 100	-457 900
Toimintakate	-387 818	-439 700	-443 000	-450 100	-457 900

Toiminnan kuvaus

Ulkoinen tarkastus toimii itsenäisenä osana konsernihallintoa. Lahden kaupungin ulkoisesta tarkastuksesta vastaavat tarkastuslautakunta ja sen alaisuudessa toimiva tarkastustoimisto sekä tilintarkastaja. Tarkastustoimisto avustaa tarkastuslautakuntaa sen arvioidessa tavoitteiden toteutumista sekä toiminnan tuloksellisuutta ja tarkoituksenmukaisuutta. Tarkastustoimisto voi tehdä myös itsenäisesti tarkastuksia ja selvityksiä. Toiminta on kaupungin muusta organisaatiosta ja johdosta riippumatonta.

Tarkastuslautakunta valmistelee kaupunginhallitukselle esityksen tehtäviään koskeviksi hallintosäännön määräyksiksi sekä arvioinnin ja tarkastuksen talousarvioksi. Kaupunginhallitus voi poiketa tarkastuslautakunnan esityksistä vain kaupungin hallintosäännön ja talousarvioesityksen yhteensovittamiseen liittyvästä perustellusta syystä.

Tarkastuslautakunta valvoo kuntalain 84 §:ssä säädetyn sidonnaisuuksien ilmoitusvelvollisuuden noudattamista ja saattaa ilmoitukset kaupunginvaltuustolle tiedoksi.

Toiminnan painopistealueet

Tarkastuslautakunta antaa vuosittain arviointikertomuksen, jossa arvioidaan valtuuston asettamien toiminnallisten tavoitteiden toteutumista sekä hallinnon toiminnan tarkoituksenmukaisuutta. Lautakunta voi tarvittaessa antaa erillisraportteja yksittäisistä asioista. Valtuustokauden aikana käydään läpi kaikkien palvelualueiden ja -yksiköiden keskeisimmät toiminnot.

Tarkastuslautakunnan on myös huolehdittava kunnan ja sen tytäryhteisöjen tarkastuksen yhteensovittamisesta. Tarkastuslautakunta tekee esityksen tilintarkastajan valinnasta ja tytäryhteisöjen tilintarkastajien nimeämisestä. Kuntalain 122 §:n mukaan kunnan tytäryhteisön tilintarkastajaksi on valittava kunnan tilintarkastusyhteisö, jollei tästä poikkeamiseen ole perusteltua tarkastuksen järjestämiseen liittyvää syytä.

Toimintaa kuvaava mittari	TP 2024	KS+LTA:t 2025	TA 2026
Talous:			
Toimintamenot/asukas	3	4	4

1.3. Kaupunginjohtaja ja konsernihallinnon vastuualue yhteensä

Sitovuus tuloarvio ja määräraha	TP 2024	KS+LTA:t 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028
Toimintatulot	7 367 368	5 281 700	5 806 800	5 854 500	5 902 700
Toimintamenot	-33 542 273	-40 323 500	-38 730 600	-40 193 300	-40 458 900
Toimintakate	-26 174 905	-35 041 800	-32 923 800	-34 338 800	-34 556 200

Toiminnan kuvaus

Kaupungin hallintoa, taloudenhoitoa ja muuta toimintaa johtaa kaupunginhallituksen alaisena kaupunginjohtaja. Kaupunginjohtajan määrärahat sisältävät kaupunginjohtajan kustannusten lisäksi kaupunkitasoisia kustannuksia sekä niihin liittyviä varauksia. Määrärahat sisältävät sisäisen tarkastuksen, kaupungin jäsenmaksut, ystävyyskaupunkitoiminnan sekä keskitetyt kaupunkitasoiset kustannukset, kuten KEVA:n tasausmaksun ja varautumisen seuraavan vuoden järjestelyeriin.

Kaupunginjohtajan alaisena toimiva konsernihallinnon vastuualue vastaa kaupungin keskitetyistä toimisto- ja asiantuntijatehtävistä sekä tilahallinnosta. Vastuualueeseen kuuluvat kaupunkitasoisesti toimivat palveluyksiköt: talouspalvelut, kehityspalvelut, henkilöstöpalvelut, kaupunginkanslia, lakipalvelut, omistajaohjauspalvelut ja viestintäpalvelut sekä Lahden Tilakeskus -taseyksikkö. Lahden Tilakeskus esitetään omana kaupunginvaltuustoon nähden sitovana tasona ja sillä on omat määrärahavaraukset. Vastuualueen määrärahat sisältävät kaupunkitasoisia kustannuksia sekä niihin liittyviä varauksia.

Konsernihallinnon vastuualueen yksiköt antavat sitovaa ohjeistusta ja tukea palvelualueille ja taseyksiköille oman vastuualueensa asioiden kaupunkitasoista hoitamista koskien.

Konsernihallinnon vastuualueen palveluyksiköt vastaavat

- kaupungin yleisistä johtamisen linjauksista
- konsernin ja kaupungin sisäisen tarkastuksen järjestämisestä
- päätöksentekoeelinten päätösvalmistelusta, kaupungin asiakirjahallinnosta ja arkistotoimesta, toimistopalveluista sekä johdon tukipalveluista
- henkilöstöön liittyvistä linjauksista, henkilöstö- ja työhyvinvointipalveluista sekä riskienhallinnan toiminnoista
- kehitys-, tietohallinto-, tilasto- ja tietopalvelujen toiminnoista sekä kaupungin yhteisistä neuvontapalveluista
- strategiavalmistelun ohjauksesta
- lakipalveluista
- konsernin omistajaohjauksesta
- talouden ohjauksesta, taloussuunnittelusta ja -hallinnosta, rahoituspalveluista, talouden ja toiminnan raportoinnista sekä sisäisestä laskennasta
- hankintojen ohjauksesta ja konserniyhteisöjen yhteishankintayksikkötoiminnoista

- kaupungin tunnettuuden kasvattamisesta ja kaupunkibrändin rakentamisesta erityisesti Suomen johtavana ympäristökaupunkina yhteistyössä kaupungin johdon kanssa
- viestintään liittyvistä linjauksista ja tukipalveluista.

Toimintaympäristö ja sen muutokset

Vuonna 2026 kuntien toimintaympäristöön vaikuttavat edelleen talouden epävarmuus ja kuntatalouden kehitysnäkymät. Kaupungin taloudellinen tilanne haastaa myös konsernihallintoa. Koska talouden resurssit niukkenevat, konsernihallinnon toimintaa joudutaan priorisoimaan. Tällä on vaikutuksia palvelualueiden tuen saantiin sekä kehittämistyöhön.

Muuttuva työelämä ja yhteiskunta edellyttävät jatkuvaa osaamisen kehittämistä myös kaupunkiorganisaatiossa. Teknologian kehitys muuttaa prosesseja, työtehtäviä ja työn rakenteita. Teknologian hyödyntäminen edellyttää tulevaisuudessa entistä enemmän muutoskyvykkyyttä, toimintatapojen muuttamista ja itseohjautuvuutta.

Julkinen sektori kilpailee osaavasta työvoimasta yksityisen sektorin kanssa. Henkilöstöstä tulee pitää huolta aktiivisesti panostamalla esihenkilötyöhön, johtamiseen, henkilöstön hyvinvoinnin tukemiseen ja osaamisen kehittämiseen. Henkilöstön hyvinvointiin, jaksamiseen ja työtehtävien tasaiseen jakautumiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, kun henkilötöyvuosia vähennetään hyödyntämällä luonnollista poistumaa.

Digitalisaation nopea kehitys vaikuttaa laajasti kaupungin tarjoamiin palveluihin sekä kaupunkilaisten odotuksiin kaupungin digitaalisista palveluista. Kaupungin digitaalisten palvelujen kehittäminen sekä tekoälyn nykyistä laajempi käyttöönnotto vaativat investointeja ja hallintaa sekä resursseja ja osaamista. Kyber- ja tietoturvallisuuden sekä tietojärjestelmien toimivuuden turvaaminen on noussut avainasemaan kaupungin häiriöttömän palvelutuotannon varmistamisessa. Toisaalta kaupungin tulee huolehtia riittävien tukipalvelujen tarjoamisesta myös heille, joilla ei ole mahdollisuutta käyttää sähköistä asiointia.

Tiedolla johtamisen ja tiedon hyödyntämisen tarve on lisääntynyt. Se edellyttää toimivaa tietoinfrastruktuuria, joka mahdollistaa tiedon keräämisen, tallentamisen, analysoinnin ja jakamisen. Saatavilla olevan datan määrä kasvaa ja monipuolistuu sekä tarjolla olevat analytiikkateknologiat edelleen kehittyvät. Tämä edellyttää kaupungilta kustannustehokkaita ratkaisuja sekä kehityksen eettisten näkökulmien huomioimista. Tiedolla johtamisen kulttuuria ja osaamista tulee edelleen kehittää.

Kuntalaisten osallisuus kaupungin toiminnan kehittämisessä on avainasemassa. Palvelutori toimii luontevana ja helposti saatavutettavana paikkana osallisuus- ja kehittämistyölle, kun kuntalaispalveluja kehitetään yhdessä julkishallinnon, järjestöjen ja kuntalaisten kanssa.

Yhteiskunnassa kybervaihtaminen ja vauutiset lisäättyvät. Lisäksi tekoälyn koostamassa sisällössä voi olla virheitä. Kaupungin oman viestinnän avoimuus, selkeys ja oikea-aikaisuus nousevat yhä tärkeämpään rooliin. Kuntalaiset hakevat tietoa monista eri medioista, joten kaupungin ylläpitämien viestintäkanavien merkitys kasvaa.

Toiminnan painopistealueet

Konsernihallinto tukee palvelualueita strategian tavoitteiden ja valtuustositimuksen toteuttamisessa. Konsernihallinto toteuttaa vastuullaan olevia keskitettyjä toimisto- ja asiantuntijapalveluja kustannustehokkaasti, asiakaslähtöisesti ja ammattitaidolla.

Toiminnan painopisteitä vuonna 2026 ovat

- valtuustositimuksen toimeenpano ja tuki kärkihjelmien toteuttamiselle
- strategian linjausten ja ennakointityön edistäminen
- kaupunkitasoisen tietovarastoinnin, tiedolla johtamisen ja raportoinnin kehittäminen
- perustietotekniikan toimittajavaihdon onnistunut läpivienti
- tietoliikennekilpailutuksen toteutus
- automatisaation, digitalisaation ja tekoälyn käytön edistäminen
- tyhjien kiinteistöjen määrän vähentäminen
- kaupungin sisäisen vuokrauksen mallin päivittäminen
- konsernirakenteen tarkoituksenmukaisuuden arviointi
- kaupungin tunnettuuden vahvistaminen ympäristö-, tapahtuma-, kulttuuri- ja yliopistokaupunkina
- hankintatoimen kehittäminen
- sijoitustoiminnan ja varainhoitajien toiminnan vakiinnuttaminen

Valtuustosopimuksen toimeenpano, kärkihjelmien tuki	Kaupungin veto- ja pitovoiman vahvistaminen	Sisäisen vuokrauksen malli, tyhjien kiinteistöjen määrä	Sijoitustoiminnan ja varainhoitajien toiminnan vakiinnuttaminen
Tiedolla johtaminen, tekoälyn hyödyntäminen, automatisointi	Perustietotekniikan palveluntuottajan vaihdos ja tietoliikenteen kilpailutus	Konsernirakenne Hankintalain muutokset	Hankintatoimen kehittäminen

Toimintaa kuvaava mittari	TP 2024	KS+LTA:t 2025	TA 2026
Talous:			
Toimintamenot/asukas	278	334	320

1.4. Lahden Tilakeskus

Tuloslaskelma	TP 2024	KS+LTA:t 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028
Liikevaihto	75 753 975	77 500 700	77 735 600	79 034 200	80 512 300
Valmistus omaan käyttöön	674 760	600 000	600 000	600 000	600 000
Liiketoiminnan muut tulot	798 279	560 000	500 900	500 900	500 900
Materiaalit ja palvelut	-22 118 080	-23 856 000	-23 866 200	-24 324 200	-24 889 100
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-8 578 366	-10 277 300	-9 165 800	-9 403 300	-9 684 400
Palvelujen ostot	-13 539 715	-13 578 700	-14 700 400	-14 920 900	-15 204 700
Henkilöstömenot	-2 244 986	-2 320 300	-2 390 800	-2 338 000	-2 410 400
Poistot ja arvonalentumiset	-18 961 800	-20 277 800	-19 535 000	-20 104 900	-20 371 000
Suunnitelman mukaiset poistot	-18 961 800	-20 277 800	-19 535 000	-20 104 900	-20 371 000
Arvonalentumiset	0	0	0	0	0
Liiketoiminnan muut menot	-24 533 524	-26 954 100	-23 477 700	-23 829 900	-24 187 400
Liikelyi-/alijäämä	9 368 623	5 252 500	9 566 800	9 538 100	9 755 300
Rahoitustulot ja -menot	-2 680 227	-3 188 100	-2 863 100	-2 999 800	-3 149 800
Muut rahoitustulot	242,78	0	200	200	200
Kunnalle maksetut korkomenot	-2 680 330	-3 187 100	-2 863 300	-3 000 000	-3 150 000
Muut rahoitusmenot	-140	-1 000	0	0	0
Yli-/alijäämä ennen varauksia	6 688 396	2 064 400	6 703 700	6 538 300	6 605 500
Poistoeron lisäys tai vähennys	70 087	70 000	70 100	70 100	70 100
Tilikauden yli-/alijäämä	6 758 483	2 134 400	6 773 800	6 608 400	6 675 600
Käyttöomaisuuden myynti (ei sitova)	562 382	500 000	400 000	400 000	400 000
Luovutusvoitot	797 652	500 000	500 000	500 000	500 000
Luovutustappiot	-235 270	0	-100 000	-100 000	-100 000
Tilikauden yli-/alijäämä, sitovuus	6 196 101	1 634 400	6 373 800	6 208 400	6 275 600

Sitovuus on tilikauden yli-/alijäämä ilman käyttöomaisuuden myyntivoittoja/-tappioita.

Rahoituslaskelma	TP 2024	KS+LTA:t 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028
Toiminnan rahavirta	25 087 815	21 842 200	25 838 700	26 243 200	26 576 500
Liikeyli-/alijäämä	9 368 623	5 252 500	9 566 800	9 538 100	9 755 300
Poistot ja arvonalentumiset	18 961 800	20 277 800	19 535 000	20 104 900	20 371 000
Rahoitustulot ja -menot	-2 680 227	-3 188 100	-2 863 100	-2 999 800	-3 149 800
Tulorahoituksen korjauserät	-562 382	-500 000	-400 000	-400 000	-400 000
Investointien rahavirta	-31 924 051	-28 545 000	-23 667 000	-27 639 000	-51 212 000
Investointimenot	-32 894 514	-30 373 000	-25 067 000	-29 039 000	-52 612 000
Rahoitusosuudet inv. menoihin	0	328 000	0	0	0
Pys. vast. hyöd. luovutustulot	970 463	1 500 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000
Toiminnan ja investointien rahavirta	-6 836 237	-6 702 800	2 171 700	-1 395 800	-24 635 500
Antolainauksen muutokset	0	0	0	0	0
Lainakannan muutokset	4 000 000	6 702 800	-2 171 700	1 395 800	24 635 500
Pitkäaikaisten lainojen muutokset	4 000 000	6 702 800	-2 171 700	1 395 800	24 635 500
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	0	0	0	0	0
Muut maksuvalmiuden muutokset	2 836 237	0	0	0	0
Rahoituksen rahavirta	6 836 237	6 702 800	-2 171 700	1 395 800	24 635 500
Vaikutus maksuvalmiuteen	0	0	0	0	0

Toiminnan kuvaus

Taseyksikkö Lahden Tilakeskus vastaa kaupungin omistamasta toimitilakannasta, sen teknisestä kunnosta ja arvosta, tuottavuudesta, tehokkaasta käytöstä sekä palveluverkon kehittämisestä. Tilakeskuksen tehtävänä on kustannustehokkaasti järjestää kaupunkioorganisaation tarpeiden mukaiset tilaratkaisut ja niihin soveltuvat kiinteistö- ja käyttäjäpalvelut. Tilakeskuksen osalta käynnistetään selvitys, onko taseyksikkömalli tehokkain tapa toteuttaa palveluverkon kehitys ja ylläpito. Tarvittavat muutokset toteutetaan taloussuunnitelmakaudella. Tilakeskus voi tarjota palvelujaan myös ulkopuolisille.

Lahden Tilakeskuksen toiminta taseyksikkönä tarkoittaa sitä, että menot on katettava tuloilla, eli vuokratuloilla. Sisäinen vuokraus toteutetaan hyväksytyjen sisäisen vuokrauksen periaatteiden mukaisesti kustannusperusteisesti ilman tuottotavoitteita. Konserniyhtiöille tai ulos vuokrattaessa vuokralainen maksaa vuokrana toiminnassaan tarvitsemiensa toimitilojen ja niissä tarvittavien palveluiden kustannukset. Ulosvuokrauksen hinnoittelussa huomioidaan markkinaneutraaliteettiperiaatteen lisäksi julkisen piilotuen välttäminen sekä kilpailulain 30 d §:n vaatimukset.

Toimintaympäristö ja sen muutokset

Tilakeskus järjestää kaupunkioorganisaatiolle tarvittavia toimitiloja rakennuttamalla, vuokraamalla tai ostamalla. Tilakeskus vuokraa tiloja myös konserniyhtiöille ja hyvinvointialueelle. Oman toimitilakannan ylläpitämistä, uudistamista ja kehittämistä jatketaan pitkäjänteisten investointi- ja kunnossapito-ohjelmien sekä toimitilojen linjausten ja salkutuksen avulla. Kaupunkioorganisaation toimitilaratkeet määrittävät kaupungin palveluverkkosuunnitelmien, kiinteistöjen teknisen kunnan sekä asiakkaiden toiminnallisten tarpeiden perusteella. Kaupungin oman palvelutuotannon tilankäyttöä keskitetään ja tilojen yhteiskäyttöä sekä käyttöastetta pyritään lisäämään. Kehittyneiden vuokrausmallien käyttöä toimitilaratkeiden ratkaisuihin käytetään vaihtoehtona omalle investoinnille, jos se on taloudellisesti järkevää.

Palveluverkoissa tapahtuvien muutosten myötä kaupunkioorganisaation käytössä oleva tilakanta supistuu ja keskittyy. Samoin hyvinvointialueen käytössä olevien kaupungilta vuokrattujen tilojen määrä tulee entisestään vähenemään ja tiloja jää tyhjäksi. Hyvinvointialueelle vuokratuista kaupungin omistuksessa olevista sote- ja pelastuslaitoskiinteistöt ensimmäiset on yhtiöitettävä tai siirrettävä olemassa oleviin kiinteistöyhtiöihin sote-uudistuksen lainsäädännön siirtymäaikaisten mukaisesti.

Aiempaa matalampi talonrakennuksen investointitaso vaikuttaa hankkeiden aikatauluihin, sisältöön ja siihen, mitä hankkeita voidaan toteuttaa. Kaikkia korjaus- tai perusparannushankkeita ei pystytä toteuttamaan suunnitellun aikataulun mukaisesti. Tämä voi aiheuttaa ylimääräisiä käyttöä turvaavia korjauskustannuksia.

Kiinteistö- ja rakennusalaalla rakentamisen kustannustason sekä kiinteistöjen ylläpidon kustannustason ennustetaan nousevan hieman tämän hetken tasosta. Kiinteistöjen ylläpidon kustannustason muutokseen vaikuttaa eniten toteutuva lämmitys- ja sähköenergian hintataso.

Toiminnan painopistealueet

Tilakeskus pyrkii toimitiloista aiheutuvien pääoma- ja käyttötalousmenojen optimointiin. Investointitason laskun takia on tärkeää panostaa riittävästi tilakannan ylläpitoon ja kunnossapito-ohjelman toteuttamiseen.

Käytöstä poistuville toimitiloille pyritään aktiivisesti löytämään uutta käyttöä kehittämällä, vuokraamalla markkinoille, myymällä tai purkamalla. Tyhjen kiinteistöjen määrää ja niistä aiheutuvia kustannuksia pyritään pienentämään. Tyhjen rakennuksille, joita ei ole suojeltu tai joille ei ole näköpiirissä jatkokäyttöä eikä niiden myynti ole realistista, haetaan purkulupaa.

Investointihankkeiden suunnittelunohjauksessa painotetaan muuntojoustavuuden, tila- ja energiatehokkuuden, tilojen jakamistalouden ja käyttäjälähtöisen toiminnallisuuden lisäksi entistä enemmän kustannustehokkuutta. Hankeohjauksen osalta hankkeen taloudelliset reunaehdot muodostavat keskeiset raamit hankkeiden suunnittelulle ja toteutukselle, toiminnallisuutta ja ympäristövastuullisuutta kuitenkin unohtamatta.

Sisäisten vuokrien määrittely, periaatteet ja sisältö tarkastellaan uudelleen ja otetaan käyttöön 2027 talousarviossa.

Kiinteistöjen ylläpitoa sekä kiinteistö- ja käyttäjäpalvelujen hankintaa ja sopimuksen aikaista toimintaa kehitetään ja tehostetaan jatkuvasti.

Kaupungin kärkihanke hiilineutraali Lahti sekä kohoavat energiakustannukset näkyvät talonrakennusinvestointeihin liittyvissä energiatehokkuus- ja ympäristöjohtamistoimenpiteissä. Näitä toimenpiteitä ovat esimerkiksi hiilijalanjälki- ja elinkaaritarkastelut kaikissa isoissa hankkeissa, Hyväksytyn toimitilojen tilojen käyttäjien toiminnallisten tilatarpeiden sopeuttaminen olemassa oleviin tiloihin on ensisijaista, sitten olemassa olevien tilojen korjaaminen toiminnan tarpeisiin pienin muutostöin tai käyttötarkoituksen muutoksen kautta ja vasta viimeisenä vaihtoehtona on uudisrakentaminen. Tilakeskus on mukana vähähilisen rakentamisen ja kiertotalouden kehityshankkeissa. Rakennushankkeissa huomioidaan mahdollisuuksien mukaan toimipisteiden olosuhteiden kehittäminen työmatkaliikuntaa tukevaksi, sähköisen liikenteen edellytysten luominen sekä ilmastonmuutokseen varautuminen.

Toimintaa kuvaava mittari	TP 2024	KS+LTA:t 2025	TA 2026
Talous:			
Liikevaihto/asukas	624	638	638
Liiketoiminnan menot/asukas	403	437	408

1.5. Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja -tappiot

Ei sitova	TP 2024	KS+LTA:t 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028
Toimintatulot	4 196 177	5 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Toimintamenot	-57 971	0	0	0	0
Toimintakate	4 138 207	5 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Toiminnan kuvaus

Tulot muodostuvat käyttöomaisuuden myyntivoitoista ja menot mahdollisista myyntitappioista. Käyttöomaisuuden myyntivoittojen ja -tappioiden arvio ei ole sitova.

Myyntivoittoa ei tule käyttää käyttötalouden pysyväisluonteisten kustannusten kattamiseen.

1.6. Investoinnit

Investointisuunnitelmat esitetään viiden vuoden ajalle. Konsernihallinnon taloussuunnitelmavuosien 2026–2030 bruttoinvestoinnit ovat yhteensä 178,1 milj. euroa, joista talonrakennusinvestoinnit ovat 93,8 prosenttia.

Alla olevassa yhteenvedossa on esitetty konsernihallinnon kokonaisinvestointien euromääräinen kohdentuminen eri investointiryhmiin. Investointitulot sisältävät aktivoitujen pysyvien vastaavien hyödykkeiden luovutuksesta saatavat tulot tasearvosta sekä investointien rahoitusosuudet. Mahdolliset myyntivoitot tai -tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

Investoinnit 2024–2030	TP 2024	KS+LTA:t 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Talonrakennus							
tulot	970	1 328	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
menot	-32 895	-30 223	-24 917	-28 889	-52 462	-43 384	-17 368
Irtain omaisuus							
tulot							
menot	-1 490	-2 520	-2 370	-2 170	-2 170	-2 170	-2 170
Investoinnit yhteensä, konsernihallinto							
Tulot (ei sis. myyntivoitoja)	970	1 328	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Menot	-34 385	-32 743	-27 287	-31 059	-54 632	-45 554	-19 538
Netto	-33 415	-31 415	-26 287	-30 059	-53 632	-44 554	-18 538

1.6.1. Talonrakennus

Talonrakennusinvestointien sitovuus on investointisuunnitelman menot. Talonrakennusinvestoinnit on jaettu perusparannuksiin, korvausinvestointeihin, uusinvestointeihin ja keskeneräisiin hankkeisiin. Investointihankkeen lopullisesta sisällöstä, laajuudesta ja kustannuksista päätetään hankesuunnitelman yhteydessä.

Talonrakennusinvestoinnit kohdistuvat vuonna 2026 pääosin toimitilojen 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 väistöilakustannuksia 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.

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

	TP 2024	KS+LTA:t 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Tulot	970	1 328	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Menot	-32 895	-30 223	-24 917	-28 889	-52 462	-43 384	-17 368
Netto	-31 925	-28 895	-23 917	-27 889	-51 462	-42 384	-16 368
Talonrakennusinvestoinnit			TA 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Perusparannukset			-12 767	-12 569	-23 755	-22 385	-14 183
Korvausinvestoinnit			-10 181	-14 820	-27 207	-19 499	-1 685
Uusinvestoinnit			-469	0	0	0	0
Keskeneräiset hankkeet			-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500
Menot yhteensä			-24 917	-28 889	-52 462	-43 384	-17 368

Perusparannukset

Perusparannuksilla turvataan omaisuuden arvon säilyminen. Lisäksi tavoitteena on rakennusten korjausvelan pieneneminen. Samalla tilat korjataan teknisesti ja toiminnallisesti ajanmukaisemmiksi. Kustannustaso: Haahtela-tarjoushintaindeksi 106.

Kohteet	TA 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Konsernihallinnon hankeryhmä	-260	-755	-5 391	-2 911	-1 395
Harjun kortteliin jatkokäyttö	0	0	0	-137	-1 234
Mustankallion tilojen perusparannus	-100	-594	-5 231	-2 613	0
Muut kohteet yhteensä	-161	-161	-161	-161	-161
Elinvoiman palvelualueen hankeryhmä	-5 292	-1 481	-2 057	-2 253	-3 714
Kaupunginteatterin perusparannus	-300	-300	-300	-1 456	-2 917
Urheilukeskuksen perusparannukset yhteensä	-3 992	-784	-1 360	-400	-400
Muut kohteet yhteensä	-1 000	-397	-397	-397	-397
Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä	-6 015	-9 755	-16 157	-17 071	-8 924
Myllypohjan monitoimitalo, perusparannus	-663	0	0	0	0
Erstan koulun perusparannus	0	-247	-3 699	-2 219	0
Länsiharjun pikkukoulun perusparannus	-172	-4 131	0	0	0
Pääkirjaston perusparannus	-310	-390	-6 308	-8 411	-2 103
Päiväkotien perusparannukset yhteensä	-974	-1 199	-3 935	-4 226	-3 791
Muut kohteet yhteensä	-3 896	-3 788	-2 215	-2 215	-3 030
Muun vuokraustoiminnan hankeryhmä	-1 200	-578	-150	-150	-150
Sibeliustalon julkisivukorjaukset	-1 050	0	0	0	0
Imagorakennusten korjaukset yhteensä	-50	-478	-50	-50	-50
Muut kohteet yhteensä	-100	-100	-100	-100	-100
Perusparannukset yhteensä	-12 767	-12 569	-23 755	-22 385	-14 183

Konsernihallinnon palvelualueen hankeryhmä

- Konsernihallinnon hankeryhmässä on varattu rahoitusta kaupungin keskushallinnon ja tasayksiköiden käytössä olevien rakennusten korjaustöihin. Mustankallion tilojen perusparannukselle on varattu vuosille 2028–2029 yhteensä 8,6 milj. euroa. Hankkeen sisällöstä ja kustannuksista päätetään hankesuunnitelman perusteella.
- Harjun korttelin kehittämiseen ei ole rahoitusta taloussuunnitelmakaudella suunnittelun aloitusta lukuun ottamatta.

Elinvoiman palvelualueen hankeryhmä

- Kaupunginteatterin perusparannus on odotettavissa vuosina 2030–2032. Kokonaiskustannukset ovat n. 27,6 milj. euroa. Hankkeen sisällöstä ja kustannuksista päätetään hankesuunnitelman perusteella.
- Urheilukeskuksessa on varauduttu vuoden MM2029 -kisojen edellyttämiin investointeihin yhteensä n. 2,1 milj. eurolla. Lisäksi on varauduttu rakennusten ja rakennelmien kunnosta johtuviin korjauksiin sekä pienehköihin muutostöihin.

Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä

- Myllypohjan monitoimitaloon kuuluvan vanhan koulurakennuksen perusparannus toteutetaan samanaikaisesti uudisrakennusosan kanssa, ja tilat ovat valmiit syksyllä 2026. Perusparannuksen kustannusarvio on 7,0 milj. euroa.
- Länsiharjun pikkukoulun perusparannus valmistuu vuoden 2028 alussa. Perusparannuksen kustannukset ovat n. 4,3 milj. euroa.
- Erstan koulun perusparannus toteutetaan samanaikaisesti Erstan päiväkodin perusparannuksen kanssa vuosina 2028–2029. Päiväkodin osalta kustannukset sisältyvät Päiväkotien perusparannuksiin. Yhteensä hankekokonaisuuteen on varattu 13,7 milj. euroa, ja osa siitä saatetaan jatkoselvitysten perusteella toteuttaa uudisrakentamisena.
- Pääkirjaston perusparannus toteutetaan vuosina 2028–2030. Kokonaiskustannukset ovat n. 17,5 milj. euroa.
- Päiväkotien perusparannuksiin on varattu rahoitusta palveluverkkoselvityksessä säilytettäväksi määriteltyjen päiväkotien perusparannuksiin sekä osakorjauksiin. Isojen perusparannusten vaihtoehtona tarkastellaan uudisrakennusvaihtoehtoa sekä muita toteutusmalleja.
- Länsiharjun pikkukoulun perusparannuksesta sekä Erstan koulusta ja päiväkodista laaditaan hankesuunnitelmat, joiden perusteella tehdään päätökset hankkeiden sisällöstä ja kustannuksista.

Muun vuokraustoiminnan hankeryhmä

- Määräraha on varattu korjauksiin, joita tehdään konserniyhtiöille sekä kaupunkikonsernin ulkopuolisille tahoille vuokra-
tuissa tiloissa.
- Imagorakennuksiin varaudutaan tekemään niiden teknisen kunnon kannalta välttämättömät korjaukset.
- Imagorakennuksia ovat kohteet, joita pidetään kaupungin imagon kannalta tärkeitä ja suojelun kannalta merkittävänä,
mutta joiden kohdalla tyydytään matalaankin tuottoon. Tällaisia ovat mm. kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ja kaavoituksel-
lisesti suojellut kohteet, joita ei pystytä riittävästi hyödyntämään kaupungin omassa toiminnassa. Pääasiassa imagoraken-
nuksista 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 suun-
nittelemaan kaikilta osin ajanmukaisiksi. Lisäksi uudet rakennukset voidaan suunnitella ja rakentaa energiatehokkaimmiksi ja
näin edistää kaupungin energiatehokkuustavoitteiden toteutumista.

Kustannustaso: Haahtela-tarjoushintaindeksi 106.

Kohteet	TA 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä	-8 934	-6 440	-8 424	-10 109	-1 685
Myllypohjan monitoimitalo, uudisrakennus	-3 867	0	0	0	0
Kaarikadun päiväkodin uudisrakennus	-2 060	0	0	0	0
Paavolan päiväkodin uudisrakennus	-2 794	-5 588	0	0	0
Elinvoiman palvelualueen hankeryhmä	-1 247	-8 380	-18 783	-9 390	0
Vesiliikuntakeskus	-1 247	-8 380	-18 783	-9 390	0
Korvausinvestoinnit yhteensä	-10 181	-14 820	-27 207	-19 499	-1 685

Konsernihallinnon hankeryhmä

- Ei investointeja taloussuunnitelmakaudella

Elinvoiman palvelualueen hankeryhmä

- Uuden vesiliikuntakeskuksen sisällöstä ja kustannuksista päätetään myöhemmin valmistuvan hankesuunnitelman perus-
teella. Alustavan arvion mukaan kustannukset ovat noin 38 milj. euroa.

Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä

- Myllypohjan monitoimitalon uudisrakennusosa toteutetaan samanaikaisesti vanhan koulurakennuksen perusparannuksen
kanssa. Tilat ovat valmiit kesällä 2026. Uudisrakennuksen kokonaiskustannusarvio on 19,5 milj. euroa. Monitoimitalo kor-
vaa Myllypohjan koulun uudemmat osat, Ahtialan kirjaston nykyiset tilat, Kunnaksen koulun sekä Ahtialan, Leikkituvan ja
Kunnasmannin päiväkodit.
- Kaarikadun päiväkodin uudisrakennus korvaa entisen Kaarikadun päiväkotirakennuksen. Rakentaminen aloitettiin ke-
väällä 2025 ja tilat ovat valmiit kesällä 2026. Uudisrakennuksen kustannukset ovat n. 6,9 milj. euroa.
- Uusi Hennalan päiväkotit korvaa nykyiset Launeen ja Hennalan päiväkodit. Rakennus toteutetaan vuokramallilla ja se valm-
istuu kesällä 2027.
- Paavolan päiväkodin uudisrakennus korvaa nykyisen Paavolan päiväkotirakennuksen, Rakentaminen aloitetaan syksyllä
2026 ja tilat ovat valmiit vuoden 2028 alussa. Uudisrakennuksen kustannukset ovat n. 8,6 milj. euroa.
- Kasakkamäen koululle hankintaan nykyisiä tiloja pienemmät vuokratilat, jotka valmistuvat kesällä 2027.
- Mukkulan monitoimitaloon sijoittuvat Mukkulan ala- ja yläkoulut, päiväkotit, kirjasto ja nuorisotilat.
Monitoimitalo toteutetaan hybridimallilla, jossa investointina rahoitetaan vain kiinteä ydinosa. Ydinosaan liitettävät moduli-
rakenteiset osat hankitaan vuokramallilla. Ydinosan investointikustannukset ovat n. 21,3 milj. euroa. Monitoimitalo valmis-
tuu kesällä 2030. Hankkeen sisällöstä ja kustannuksista päätetään hankesuunnitelman perusteella.

Muun vuokraustoiminnan hankeryhmä

- Ei investointeja taloussuunnitelmakaudella

Uusinvestoinnit

Uusinvestoinnit ovat uudisrakennushankkeita tai laajennuksia, jotka johtuvat toiminnan laajentumisesta tai laatutason parantamisesta väljyyttä lisäämällä. Kustannustaso: Haahtela-tarjoushintaindeksi 106.

Kohteet	TA 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Konsernihallinnon hankeryhmä	0	0	0	0	0
Elinvoiman palvelualueen hankeryhmä	-469	0	0	0	0
Kisapuiston konesuojarakennus	-469	0	0	0	
Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä	0	0	0	0	0
Muun vuokraustoiminnan hankeryhmä	0	0	0	0	0
Uusinvestoinnit yhteensä	-469	0	0	0	0

Keskeneräiset hankkeet

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

Kohteet	TA 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Edelliseltä vuodelta jatkuvat hankkeet	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500
Keskeneräiset hankkeet yhteensä	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500

1.6.2. Irtain omaisuus

Irtaimen omaisuuden sitovuus on investointisuunnitelman menot kaupunkitasoisesti.

Määrärahan kohdentamista yksiköille tarkastellaan talousarviovuoden aikana kaupunginvaltuuston myöntämän kokonaismäärärahan puitteissa.

	TP 2024	KS+LTA:t 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Tulot							
Menot	-1 490	-2 520	2 370	2 170	2 170	2 170	2 170
Netto	-1 490	-2 520	-2 370	-2 170	-2 170	-2 170	-2 170
Kohteet			TA 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Konsernihallinto (ilman taseyksikköä)							
ICT-investoinnit			-2 200	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Konsernihallinto muut			-20	-20	-20	-20	-20
Lahden Tilakeskus -taseyksikkö							
Keittiötilojen kiinteät kalusteet			-150	-150	-150	-150	-150