



Lahti

Talousarvio 2027

Taloussuunnitelma 2027–2029

Tarkastuslautakunta 10.9.2026

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. Määrärahavaraudet.....9
- 2. Investointiosa.....10**
 - 2.1. Talonrakennus.....10
 - 2.2. Irtain omaisuus.....13
 - 2.3. Arvopaperit ja osuudet.....14

1. Konsernihallinto

Tuloslaskelma	TP 2025	KS+LTA:t 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029
Toimintatulot	94 366 703	88 152 300	88 252 600	88 693 800	89 137 300
Myyntitulot	1 066 522	853 700	834 800	839 000	843 200
Maksutulot	0	800	0	0	0
Tuet ja avustukset	1 718 368	1 041 700	1 088 600	1 094 000	1 099 500
Muut toimintatulot	91 581 813	86 256 100	86 329 200	86 760 800	87 194 600
Valmistus omaan käyttöön	529 483	600 000	600 000	600 000	600 000
Toimintamenot	-89 274 798	-92 208 300	-114 485 100	-115 669 900	-116 867 000
Henkilöstömenot	-18 729 563	-20 794 400	-18 852 800	-19 041 300	-19 231 700
Palvelujen ostot	-30 803 706	-33 791 400	-33 105 400	-33 436 700	-33 771 000
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-8 010 797	-9 288 600	-8 866 600	-8 955 300	-9 044 900
Avustukset	-88 021	-164 800	-27 164 200	-27 166 000	-27 167 800
Muut toimintamenot	-31 642 712	-28 169 100	-26 496 100	-27 070 600	-27 651 600
Toimintakate	5 621 388	-3 456 000	-25 632 500	-26 376 100	-27 129 700
Verotulot	0	0	0	0	0
Valtionosuudet	0	0	0	0	0
Rahoitustulot ja -menot	-2 829 046	-2 863 100	-2 750 000	-2 699 400	-2 491 300
Korkotulot	0	0	0	0	0
Muut rahoitustulot	11 337	200	0	0	0
Korkomenot	-2 732 330	-2 863 300	-2 750 000	-2 699 400	-2 491 300
Muut rahoitusmenot	-108 054	0	0	0	0
Vuosikate	2 792 342	-6 319 100	-28 382 500	-29 075 500	-29 621 000
Poistot ja arvonalentumiset	-20 647 270	-20 641 300	-21 203 200	-22 042 800	-22 263 200
Tilikauden tulos	-17 854 928	-26 960 400	-49 585 700	-51 118 300	-51 884 200
Poistoeron muutos	69 480	70 100	69 500	69 500	69 500
Tilikauden yli-/alijäämä	-17 785 449	-26 890 300	-49 516 200	-51 048 800	-51 814 700

Toiminnan kuvaus

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

Toimintaympäristö ja sen muutokset

Hallitusohjelman 2027–2031 linjauksilla tulee toteutuessaan olemaan vaikutusta kuntien toimintaan ja rahoitukseen. Konsernihallinnon tulee osallistua edunvalvontaan ja tietojen tuottamiseen hallitusohjelman linjauksien toteutusta valmistelevalle taholle.

18.6.2026 voimaan tulleen hankintalain muutokset vaikuttavat hankintojen valmisteluun ja sidosyksiköiden hyödyntämiseen. Lakimuutos tulee aiheuttamaan Lahden yhtiömistuksiin liittyviä muutoksia, joiden valmisteluvastuussa on konsernihallinto.

Henkilöstösuunnitelma

Henkilöstösuunnittelu tehdään europerusteisena. Konsernihallinnon henkilöstökuluihin sisältyy edellisten vuosien yhteistointamenettelyissä suunnitellut vähennykset.

1.1. Kaupunginvaltuusto ja -hallitus

Sitovuus tuloarvio ja määräraha	TP 2025	KS+LTA:t 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029
Toimintatulot	159 307	175 000	174 200	175 100	176 000
Toimintamenot	-3 485 385	-3 816 000	-2 723 300	-2 782 700	-2 813 900
Toimintakate	-3 326 078	-3 641 000	-2 549 100	-2 607 600	-2 637 900

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

Valtuuskausi käynnistyi 1.6.2025. Lahden kaupunginvaltuustossa on 59 jäsentä. Vuonna 2027 järjestetään eduskuntavaalit.

Toimintaa kuvaava mittari	TP 2025	KS+LTA:t 2026	TA 2027
Talous			
Toimintamenot/asukas	29 €	31 €	22 €

1.2. Ulkoinen tarkastus

Sitovuus tuloarvio ja määräraha	TP 2025	KS+LTA:t 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029
Toimintatulot	0	0	0	0	0
Toimintamenot	-401 765	-443 000	-453 600	-458 200	-462 600
Toimintakate	-401 765	-443 000	-453 600	-458 200	-462 600

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 arvioimissa tavoitteiden toteutumisesta 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 toteutumisesta 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 2025	KS+LTA:t 2026	TA 2027
Talous			
Toimintamenot/asukas	3 €	4 €	4 €

1.3. Kaupunginjohtaja ja konsernihallinnon vastuualue yhteensä

Sitovuus tuloarvio ja määräraha	TP 2025	KS+LTA:t 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029
Toimintatulot	5 613 574	5 806 800	5 844 700	5 873 900	5 903 300
Toimintamenot	-34 637 752	-38 430 600	-36 605 300	-37 029 300	-37 397 800
Toimintakate	-29 024 179	-32 623 800	-30 760 600	-31 155 400	-31 494 500

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, ystävyysskaupunkitoiminnan sekä keskitetyt kaupunkitasoiset kustannukset, kuten KEVA:n tasausmaksun.

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 määrärahavaraudet. 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
- kaupungin sisäisen tarkastuksen järjestämisestä
- päätöksentekoelementtien päätösvalmistelusta, kaupungin asiakirjahallinnosta ja arkistotoimesta, toimistopalveluista sekä johdon tukipalveluista
- henkilöstöön liittyvistä linjauksista, henkilöstö- ja työhyvinvointipalveluista sekä riskienhallinnan toiminnoista
- kaupunkistrategiasta, tietohallinnosta, projektitoiminnan koordinoimisesta, kaupungin keskitetystä asiakaspalvelusta, Palvelutorin palvelualueesta sekä tietojohtamisen ja toiminnan uudistamisen tukemisesta ja kehittämisestä
- lakipalveluista
- konsernin omistajaohjauksesta
- talouden ohjauksesta, taloussuunnittelusta ja -hallinnosta, rahoitus- ja sijoitustoiminnasta sekä talouden ja toiminnan raportoinnista
- hankintojen ohjauksesta ja keskitetyistä hankinnoista
- kaupungin tunnettuuden kasvattamisesta ja kaupunkibrändin rakentamisesta
- viestintään liittyvistä linjauksista ja tukipalveluista.

Toimintaympäristö ja sen muutokset

Vuonna 2027 kuntien toimintaympäristöön vaikuttavat edelleen talouden epävarmuus ja kuntatalouden kehitysnäkymät. Kaupungin taloudellinen tilanne haastaa myös konsernihallintoa. Taloudellisten resurssien niukkenemisen myötä henkilöstökulujen määrärahat niukenevat ja 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 muutostyökykyä, 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 henkilöstömäärä vähenee toteutettujen yhteistoimintamenettelyjen myötä.

Digitalisaation nopea kehitys vaikuttaa laajasti kaupungin tarjoamiin palveluihin sekä kaupunkilaisten odotuksiin kaupungin digitaalisista palveluista. Kaupungin digitaalisten palvelujen kehittäminen sekä tekoälyn nykyistä laajempi käyttöön otto vaativat investointeja ja hallintaa sekä resursseja ja osaamista. Kaupunki edistää Suomi.fi -viestien käyttöön ottoa osana hallinnon digitalisaatiota ja sähköistä asiointia. Kaupunki valmistautuu ottamaan Suomi.fi -viestit käyttöön hallinnollisissa päätöksissä ja viranomaisviestinnässä yksityishenkilöille. Kyber- ja tietoturvallisuuden sekä tietojärjestelmien toimivuuden turvaaminen on nousut avainasemaan kaupungin häiriöttömän palvelutuotannon varmistamisessa. Toisaalta kaupungin tulee huolehtia riittävien tukipalvelujen tarjoamisesta myös heille, joilla ei ole mahdollisuutta käyttää sähköistä asiointia.

Tietojohtamisen tarve lisääntyy kaupungeissa. Se edellyttää toimivaa tietoinfrastruktuuria, joka mahdollistaa tiedon keräämisen, tallentamisen, analysoinnin ja jakamisen, mutta erityisesti myös toimivat prosessit tiedon hyödyntämiseen ja kokonaisuuksien johtamiseen tiedon avulla. 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 kybervaikuttaminen ja valeuutiset lisääntyvät. 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 valtuustopöytäkirjan toteuttamisessa. Konsernihallinto toteuttaa vastuullaan olevia keskitettyjä toimisto- ja asiantuntijapalveluja kustannustehokkaasti, asiakaslähtöisesti ja ammattitaidolla.

Toiminnan painopisteitä vuonna 2027 ovat

- valtuustopöytäkirjan toimeenpano omalta osaltaan ja tuki kärkihjelmien toteuttamiselle
- strategian linjausten ja ennakointityön edistäminen
- kaupunkitasoisen tietovarastoinnin, tietojohtamisen ja datatalouden kehittäminen
- uuden tietoliikennesopimuksen käyttöönotto
- automatisaation, digitalisaation ja tekoälyn käytön edistäminen
- tyhjien kiinteistöjen määrän vähentäminen
- konsernirakenteen tarkoituksenmukaisuuden arviointi
- kaupungin tunnettuuden vahvistaminen ympäristö-, tapahtuma-, kulttuuri- ja yliopistokaupunkina
- hankintatoimen kehittäminen ja hankintalain aiheuttamien muutosten toteuttaminen

Konsernihallinnon painopisteet 2027

Strategian linjausten ja ennakointityön edistäminen	Kaupungin veto- ja pitovoiman vahvistaminen	Datatalouden ja tekoälyn käytön edistäminen	Konsernirakenteen tarkastelu
Hankintalain aiheuttamien muutosten toteuttaminen	Tyhjien kiinteistöjen hallinta	Tukipalvelujen kehittäminen	Uuden tietoliikennesopimuksen käyttöönotto

Toimintaa kuvaava mittari	TP 2025	KS+LTA:t 2026	TA 2027
Talous			
Toimintamenot/asukas	284 €	314 €	299 €

1.4. Lahden Tilakeskus

Tuloslaskelma	TP 2025	KS+LTA:t 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029
Liikevaihto	76 550 014	77 669 600	77 332 800	77 719 500	78 108 100
Valmistus omaan käyttöön	529 483	600 000	600 000	600 000	600 000
Liiketoiminnan muut tulot	684 185	500 900	500 900	503 400	505 900
Tuet ja avustukset	919 845	0	0	0	0
Muut tuet ja avustukset	900 000	0	0	0	0
Tuet ja avustukset kunnalta	19 845	0	0	0	0
Materiaalit ja palvelut	-21 268 754	-23 964 200	-22 919 800	-23 153 500	-23 389 700
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-7 815 831	-9 113 800	-8 686 900	-8 777 000	-8 868 200
Palvelujen ostot	-13 452 923	-14 850 400	-14 232 900	-14 376 500	-14 521 500
Henkilöstömenot	-2 391 712	-2 292 800	-2 163 600	-2 185 200	-2 207 100
Poistot ja arvonalentumiset	-19 239 352	-19 535 000	-20 111 300	-19 939 900	-20 243 200
Liiketoiminnan muut menot	-24 685 197	-23 261 700	-22 619 500	-23 061 000	-23 595 900
Liikelyi-/alijäämä	11 098 511	9 716 800	10 619 500	10 483 300	9 778 100
Rahoitustulot ja -menot	-2 731 983	-2 863 100	-2 750 000	-2 699 400	-2 491 300
Muut rahoitustulot	575	200	0	0	0
Kunnalle maksetut korkomenot	-2 732 330	-2 863 300	-2 750 000	-2 699 400	-2 491 300
Muut rahoitusmenot	-229	0	0	0	0
Yli-/alijäämä ennen varauksia	8 366 528	6 853 700	7 869 500	7 783 900	7 286 800
Poistoeron lisäys tai vähennys	69 480	70 100	69 500	69 500	69 500
Tilikauden yli-/alijäämä	8 436 008	6 923 800	7 939 000	7 853 400	7 356 300
Käyttöomaisuuden myynti (ei sitova)	646 750	400 000	401 600	396 100	396 400
Luovutusvoitot	684 185	500 000	500 000	502 500	505 000
Luovutustappiot	-37 435	-100 000	-98 400	-106 400	-108 600
Tilikauden yli-/alijäämä, sitovuus	7 789 258	6 523 800	7 537 400	7 457 300	6 959 900

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

Rahoituslaskelma	TP 2025	KS+LTA:t 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029
Toiminnan rahavirta	26 959 130	25 988 700	27 579 200	27 327 700	27 133 600
Liikeyli-/alijäämä	11 098 511	9 716 800	10 619 500	10 483 300	9 778 100
Poistot ja arvonalentumiset	19 239 352	19 535 000	20 111 300	19 939 900	20 243 200
Rahoitustulot ja -menot	-2 731 983	-2 863 100	-2 750 000	-2 699 400	-2 491 300
Tulorahoituksen korjauserät	-646 750	-400 000	-401 600	-396 100	-396 400
Investointien rahavirta	-19 079 581	-23 668 000	-23 693 400	-51 584 900	-61 208 600
Investointimenot	-21 388 381	-25 068 000	-25 645 000	-52 981 000	-62 605 000
Rahoitusosuudet inv. menoihin	5 000	0	550 000	0	0
Pys. vast. hyöd. luovutustulot	2 303 800	1 400 000	1 401 600	1 396 100	1 396 400
Toiminnan ja investointien rahavirta	7 879 549	2 320 700	3 885 800	-24 257 200	-34 075 000
Antolainauksen muutokset	0	0	0	0	0
Lainakannan muutokset	0	-2 320 700	-3 885 800	24 257 200	34 075 000
Pitkäaikaisten lainojen muutokset	0	-2 320 700	-3 885 800	24 257 200	34 075 000
Muut maksuvalmiuden muutokset	-7 879 549	0	0	0	0
Rahoituksen rahavirta	-7 879 549	-2 320 700	-3 885 800	24 257 200	34 075 000
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 järjestää kaupunkiorganisaatiolle tarpeiden mukaiset tilaratkaisut ja niihin soveltuvat kiinteistö- ja käyttäjäpalvelut. Tilakeskus voi tarjota palvelujaan myös ulkopuolisille.

Lahden Tilakeskuksen toiminta taseyksikkönä tarkoittaa sitä, että toiminnan menot on katettava saatavilla vuokratuloilla. Sisäisen 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 kaupunkiorganisaatiolle tarvittavia toimitiloja rakennuttamalla, vuokraamalla tai ostamalla. Tilakeskus vuokraa tiloja myös konserniyhtiöille, hyvinvointialueelle sekä vähäisessä määrin markkinoille. Oman toimitilakannan ylläpitämisestä, uudistamisesta ja kehittämisestä jatketaan pitkäjänteisten investointi- ja kunnossapito-ohjelmien sekä toimitilaohjelman linjausten ja salkutuksen avulla. Kaupunkiorganisaation toimitilatarpeet määritellään 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 toimitilatarpeiden ratkaisuihin käytetään vaihtoehtona omalle investoinnille, jos se on taloudellisesti järkevää.

Palveluverkoissa tapahtuvien muutosten myötä kaupunkiorganisaation käytössä oleva tilakanta supistuu ja keskittyy. Samoin hyvinvointialueen käytössä olevien kaupungilta vuokrattujen tilojen määrä tulee entisestään vähenemään ja tiloja jää tyhjäksi.

Kaupungin investointikatto 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 rakennusalalla 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.

Lisääntyvälle 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 sekä elinkaari-kustannusten optimoimista Hankeohjauksessa hankkeen taloudelliset reunaehdot muodostavat keskeiset raamit hankkeiden suunnittelulle ja toteutukselle, Hyväksytyn toimitilaohjelman linjauksen mukaisesti käyttäjien 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.

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

Tilakeskus jatkaa pitkäjänteistä työtä tilakannan energiatehokkuuden ja vähähiilisen rakentamisen edistämiseksi. Rakennushankkeissa huomioidaan mahdollisuuksien mukaan toimipisteiden olosuhteiden kehittäminen työmatkaliikuntaa tukevaksi, sähköisen liikenteen edellytysten luominen sekä ilmastomuutokseen varautuminen.

Toimintaa kuvaava mittari	TP 2025	KS+LTA:t 2026	TA 2027
Talous			
Liikevaihto/asukas	628 €	636 €	631 €
Liiketoiminnan menot/asukas	397 €	405 €	389 €

1.5. Määrärahavaraukset

Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja -tappiot

Ei sitova	TP 2025	KS+LTA:t 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029
Toimintatulot	10 439 778	4 000 000	4 400 000	4 421 900	4 444 000
Toimintamenot	-2 404 232	0	0	0	0
Toimintakate	8 035 547	4 000 000	4 400 000	4 421 900	4 444 000

Toiminnan kuvaus

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

Myyntivoittoja ei tule käyttää käyttötalouden pysyväisluonteisten kustannusten kattamiseen.

Kunnan rahoitusosuus työttömyysuista

Ei sitova	TP 2025	KS+LTA:t 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029
Toimintatulot	0	0	0	0	0
Toimintamenot	0	0	27 000 000	27 000 000	27 000 000
Toimintakate	0	0	27 000 000	27 000 000	27 000 000

Toiminnan kuvaus

Kunnat rahoittavat osan Kelan maksamasta yleistuesta ja työttömyyskassojen maksamasta ansiopäivärahasta. Rahoitusvastuussa on kunta, joka on merkitty työttömän vakituiseksi kotikunnaksi väestörekisteriin sinä päivänä, jona Kela tai työttömyyskassa maksaa tuen. Määrärahavarauksella katetaan Lahden kaupungin rahoitusosuutta työttömyysuista.

2. Investointiosa

Investointisuunnitelmat esitetään viiden vuoden ajalle. Konsernihallinnon taloussuunnitelmavuosien 2027–2031 bruttoinvestoinnit ovat yhteensä 206,5 milj. euroa, joista talonrakennusinvestoinnit ovat 94,7 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 2025–2031	TP 2025	KS+LTA:t 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030	TS 2031
Talonrakennus							
Tulot	1 662 050	1 000 000	1 550 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Menot	-21 388 381	-24 918 000	-25 495 000	-52 831 000	-62 455 000	-29 834 000	-25 044 000
Irtain omaisuus							
Tulot	0	0	0	0	0	0	0
Menot	-1 342 439	-2 370 000	-2 170 000	-2 170 000	-2 170 000	-2 170 000	-2 170 000
Investoinnit yhteensä							
Tulot (ei sis. myyntivoittoja)	1 662 050	1 000 000	1 550 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Menot	-22 730 820	-27 288 000	-27 665 000	-55 001 000	-64 625 000	-32 004 000	-27 214 000
Netto	-21 068 770	-26 288 000	-26 115 000	-54 001 000	-63 625 000	-31 004 000	-26 214 000

2.1. Talonrakennus

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

Talonrakennusinvestoinnit kohdistuvat vuonna 2027 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 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.

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

	TP 2025	KS+LTA:t 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030	TS 2031
Tulot	1 662 050	1 000 000	1 550 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Menot	-21 388 381	-24 918 000	-25 495 000	-52 831 000	-62 455 000	-29 834 000	-25 044 000
Netto	-19 726 331	-23 918 000	-23 945 000	-51 831 000	-61 455 000	-28 834 000	-24 044 000

Talonrakennusinvestoinnit	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030	TS 2031
Perusparannukset	-12 800 000	-20 088 000	-22 913 000	-15 911 000	-18 998 000
Korvausinvestoinnit	-10 787 000	-31 243 000	-38 042 000	-12 423 000	-4 546 000
Uusinvestoinnit	-408 000	0	0	0	0
Keskeneräiset hankkeet	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000
Menot yhteensä	-25 495 000	-52 831 000	-62 455 000	-29 834 000	-25 044 000

Perusparannukset

Perusparannuksilla turvataan omaisuuden arvon säilyminen. Lisäksi tavoitteena on rakennusten korjausvelan pieneneminen. Samalla tilat korjataan teknisesti ja toiminnallisesti ajanmukaisemmiksi. Kustannustaso: Haahtela-tarjoushintaindeksi 104.

Kohteet	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030	TS 2031
Konsernihallinnon hankeryhmä	-403 000	-4 924 000	-3 334 000	-100 000	-100 000
Huoltovarmuusinvestointi, perusparannus	-303 000	-4 824 000	-3 234 000	0	0
Muut kohteet yhteensä	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Elinvoiman palvelualueen hankeryhmä	-5 858 000	-1 089 000	-2 223 000	-3 656 000	-15 242 000
Kaupunginteatterin perusparannus	-294 000	-294 000	-1 428 000	-2 862 000	-14 448 000
Urheilukeskuksen perusparannukset yhteensä	-5 109 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Muut kohteet yhteensä	-454 000	-394 000	-394 000	-394 000	-394 000
Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä	-6 389 000	-13 505 000	-17 206 000	-12 005 000	-3 506 000
Länsiharjun pikkukoulun perusparannus	-1 776 000	-3 257 000	0	0	0
Erstan koulun perusparannus	-60 000	-242 000	-3 591 000	-2 155 000	0
Pääkirjaston perusparannus	-219 000	-6 341 000	-7 543 000	-2 640 000	0
Päiväkotien perusparannukset yhteensä	-328 000	-597 000	-3 866 000	-3 866 000	-300 000
Muut kohteet yhteensä	-4 004 000	-3 068 000	-2 206 000	-3 344 000	-3 206 000
Muun vuokraustoiminnan hankeryhmä	-150 000	-570 000	-150 000	-150 000	-150 000
Imagorakennusten korjaukset yhteensä	-50 000	-470 000	-50 000	-50 000	-50 000
Muut kohteet yhteensä	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Perusparannukset yhteensä	-12 800 000	-20 088 000	-22 914 000	-15 911 000	-18 998 000

Konsernihallinnon palvelualueen hankeryhmä

- Konsernihallinnon hankeryhmässä on varattu rahoitusta kaupungin keskushallinnon ja tasayksiköiden käytössä olevien rakennusten korjaustöihin. Huoltovarmuuden perusparannukseen on varattu vuosille 2028–2029 yhteensä 8,6 milj. euroa.

Elinvoiman palvelualueen hankeryhmä

- Kaupunginteatterin perusparannus on odotettavissa vuosina 2030–2032. Kokonaiskustannukset ovat n. 33,8 milj. euroa. Hankkeen sisällöstä ja kustannuksista päätetään hankesuunnitelman perusteella.
- Urheilukeskuksessa on varauduttu vuoden MM2029 -kisojen edellyttämiin investointeihin. Lisäksi on varauduttu rakennusten ja rakennelmien kunnosta johtuviin korjauksiin sekä pienehköihin muutostöihin. Tuloja arvioidaan saatavan vuodelle 2027 yhteensä n. 550 000 euroa.

Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä

- Länsiharjun pikkukoulun perusparannus valmistuu vuoden 2028 loppuun mennessä. Perusparannuksen kustannukset ovat n. 5,0 milj. euroa
- Erstan koulun perusparannus toteutetaan samanaikaisesti Erstan päiväkodin perusparannuksen kanssa vuosina 2029–2030. Päiväkodin osalta kustannukset sisältyvät Päiväkotien perusparannuksiin. Yhteensä hankekokonaisuuteen on varattu 13,5 milj. euroa, ja osa siitä saatetaan jatkoselvitysten perusteella toteuttaa uudisrakentamisena.
- Pääkirjaston perusparannus toteutetaan vuosina 2028–2030. Kokonaiskustannukset ovat n. 17,2 milj. euroa.
- Päiväkotien perusparannuksiin on varattu rahoitusta palveluverkkoselvityksessä säilytettävien päiväkotien perusparannuksiin sekä osakorjauksiin. Isojen perusparannusten vaihtoehtona tarkastellaan uudisrakennusvaihtoehtoa sekä muita toteutusmalleja.

- 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-tiluissa tiloissa.
- Imagorakennuksiin varaudutaan tekemään niiden teknisen kunnon 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 104.

Kohteet	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030	TS 2031
Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä	-7 376 000	-13 033 000	-16 258 000	-6 964 000	-4 546 000
Paavolan päiväkodin uudisrakennus	-5 908 000	-839 000	0	0	0
Mukkulan monitoimitalo, uudisrakennus	-1 468 000	-12 194 000	-16 258 000	-6 774 000	0
Sairaalakoulu, uudisrakennus	0	0	0	-189 000	-4 546 000
Elinvoiman palvelualueen hankeryhmä	-3 411 000	-18 210 000	-21 784 000	-5 459 000	0
Vesiliikuntakeskus	-3 411 000	-18 210 000	-21 784 000	-5 459 000	0
Korvausinvestoinnit yhteensä	-10 787 000	-31 243 000	-38 042 000	-12 423 000	-4 546 000

Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä

- Uusi Hennalan päiväkotikoti korvaa nykyiset Launeen ja Hennalan päiväkodit. Rakennus toteutetaan vuokramallilla ja se valmistuu vuoden 2028 loppuun mennessä.
- Paavolan päiväkodin uudisrakennus korvaa nykyisen Paavolan päiväkotirakennuksen, Rakentaminen aloitetaan syksyllä 2026 ja tilat ovat valmiit vuoden 2028 alussa. Uudisrakennuksen kustannukset ovat n. 8,4 milj. euroa.
- Kasakkamäen koulurakennus on ylittänyt teknisen käyttöikänsä, ja toiminta pitää siirtää väistötiloihin. Koulun jatkosta päätetään aluepalvelutyön yhteydessä.
- Mukkulan monitoimitaloon sijoittuvat Mukkulan ala- ja yläkoulut, päiväkotikoti, kirjasto ja nuorisotilat. Hankkeen investointikustannukset ovat n. 36,7 milj. euroa, ja se valmistuu kesällä 2030. Sisällöstä ja kustannuksista päätetään hankesuunnitelman perusteella.
- Sairaalakoulun uudisrakennukseen sijoittuvat nykyisin väistötiloissa olevat toiminnot. Hanke valmistuu vuonna 2031 ja kustannukset ovat n. 4,7 milj. Euroa.

Elinvoiman palvelualueen hankeryhmä

- Uusi vesiliikuntakeskus ja sen yhteyteen rakennettava pysäköintitalo toteutetaan urheilukeskukseen. Hanke valmistuu keväällä 2030, ja kustannukset ovat yhteensä n. 50,2 milj. euroa.

Muun vuokraustoiminnan hankeryhmä

- Ei investointeja taloussuunnitelmakaudella

Uusinvestoinnit

Uusinvestoinnit ovat uudisrakennushankkeita tai laajennuksia, jotka johtuvat toiminnan laajentumisesta tai laatutason parantamisesta väljyyttä lisäämällä. Kustannustaso: Haahtela-tarjoushintaindeksi 104.

Kohteet	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030	TS 2031
Konsernihallinnon hankeryhmä	0	0	0	0	0
Elinvoiman palvelualueen hankeryhmä	-408 000	0	0	0	0
Kisapuiston konesuojarakennus	-408 000	0	0	0	0
Sivistyksen palvelualueen hankeryhmä	0	0	0	0	0
Muun vuokraustoiminnan hankeryhmä	0	0	0	0	0
Uusinvestoinnit yhteensä	-408 000	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 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030	TS 2031
Edelliseltä vuodelta jatkuvat hankkeet	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000
Keskeneräiset hankkeet yhteensä	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000

2.2. Irtain omaisuus

Irtaimen omaisuuden sitovuus on investointisuunnitelman menot kaupunkitasoisesti.

Määrärahan kohdentamista yksiköille tarkastellaan talousarviovuoden aikana kaupunginvaltuuston myöntämän kokonaismäärärahan puitteissa.

	TP 2025	KS+LTA:t 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030	TS 2031
Tulot	0	0	0	0	0	0	0
Menot	-1 342 439	-2 370 000	-2 170 000	-2 170 000	-2 170 000	-2 170 000	-2 170 000
Netto	-1 342 439	-2 370 000	-2 170 000	-2 170 000	-2 170 000	-2 170 000	-2 170 000

Kohteet	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030	TS 2031
Konsernihallinto (ilman taseyksikköä)	-2 020 000	-2 020 000	-2 020 000	-2 020 000	-2 020 000
ICT-investoinnit	-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000
Muut irtaimen omaisuuden investoinnit	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Lahden Tilakeskus -taseyksikkö	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Keittiötilojen kiinteät kalusteet	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000

2.3. Arvopaperit ja osuudet

Arvopapereiden ja osuuksien sitovuus on investointisuunnitelman menot. Määräraha on varattu elinkeinopoliittisten hankkeiden edellyttämiin omarahoitussuuksiin ja konserniyhtiöiden osakepääomien mahdollisiin korotuksiin.

	TP 2025	KS+LTA:t 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030	TS 2031
Tulot	9 721 818	0	0	0	0	0	0
Menot	-9 577 642	-8 000 000	-5 500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Netto	144 176	-8 000 000	-5 500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000