

## 1 KAUPUNKIYMPÄRISTÖTOIMIALA

### 1.1. 160 TILAKESKUS

Vastuhenkilö: Tilakeskuksen johtaja

#### Kuvaus 2021 ja keskeiset muutokset

Tilakeskus toimii erillisenä taseyksikkönä ja sen vastaava luottamushenkilötoimielin on kaupunginhallituksen omistajaohjausjaosto. Tilakeskus on osa kaupunkiympäristön toimialaa. Kaupunginvaltuusto päätti yhdistää teknisen keskuksen kiinteistöpalvelut 1.3.2020 alkaen Joensuun tilakeskukseen.

Joensuun tilakeskus vastaa toimialansa palvelujen tehokkaasta ja taloudellisesta järjestämisestä lähtökohtana asiakkaiden tarpeet ja omistajaetu. Tilakeskus on aktiivinen ja tehokas, alan toimijoiden kanssa verkottunut ammattiosaaja. Organisaatio on osaava, kehitysmönteinen ja yhteisiin tavoitteisiin sitoutunut.

Tilakeskuksen tehtävänä on hankkia kaupunkikonsernille tarkoituksenmukaiset toimitilat ja niiden käyttäjien tarvitsemat kiinteistö- ja muut tilapalvelut. Tilakeskus vastaa kaupungin omistaman tilaomaisuuden ylläpidosta, arvon säilymisestä, niiden hoidosta ja kunnossapidosta, tuottavuudesta, monikäyttöisyydestä ja tehokkaasta käytöstä. Tilakeskuksen investoinnit ovat pitkävaikutteisia, joissa pyritään varmoihin ratkaisuihin, jotta kaupunkilaisille taataan turvalliset toimitilat ja elinkaarikustannuksiltaan edulliset tilat.

#### Toiminnalliset tavoitteet 2021

Strategian teema	Tavoite vuodelle 2021	Mittarit
Kestävä kaupunki	Tilojen korjausvelka pienenee	Korjausvelan määrä on pienentynyt vuoden 2020 tasoon verrattuna.
Kestävä kaupunki	Toteutamme kohtuuhintaisia ja kohtuulaatuisia uudistiloja	Toimintavuoden aikana saadaan aikaan selvitys koulujen, päiväkotien ja liikuntatilojen tavoitteellisesta €/m <sup>2</sup> -hinnasta.
Kestävä kaupunki	Edistämme systemaattisesti Joensuun hiilineutraaliustavoitteen toteutumista	Pilotoidaan rakennushankkeen hiilijalanjäljen laskenta vähintään yhdessä pilotti kohteessa.
Yhdessä tehden	Kaupungin hallinnon keskeisten toimintojen kokoamishanke etenee niin, että tiloihin muutto on mahdollista keväällä 2023	Workplace -suunnitelma on valmis.
Yhdessä tehden	Kaupunkiympäristön organisaatiomuutos ja toimistotehtävien tiimimuutos on kaikin puolin valmis ja toimiva	Toteutettujen työtyytyväisyysmittausten perusteella henkilöstön työtyytyväisyys paranee.

Strategian teema	Tavoite vuodelle 2021	Mittarit
Yhdessä tehden	Johtamisosaamisen vahvistaminen	Esimiesvalmennus on toteutettu kaikilla esimiestasoilla.

### Taloudelliset ja määrälliset tavoitteet

Toimintavuonna tilakeskus tekee käyttötalousmenoilla käytöstä poistettujen kiinteistöjen purkutöitä ja niihin liittyviä tasearvojen alaskirjauksia yhteensä 777 000 € arvosta, mitkä on huomioitu tulostavoitteessa.

Vuokrien indeksikorjaus on -0,2 %. Tilakeskuksen myyntivoittotavoite vuodelle 2021 on 250 000 €.

	TP 2019	TA 2020	TA 2020M	TA 2021	Muutos % 2021–2020
Tulostavoite, €	390 000	-532 500	-598 500	-782 000	-30,7
Korvaus peruspääomasta, milj. €	5,49	5,49	5,49	5,49	0,0
Investoinnit, milj. € (brutto)	25,08	18,48	18,48	18,42	-0,3
Kaupungin omistamien rakennusten ja osakehuoneistojen huoneistoala (htm <sup>2</sup> )	323 096	327 951	327 951	326 914	-0,3
Kaupungille vuokrattujen tilojen huoneistoala (htm <sup>2</sup> )	77 760	73 650	73 650	83 476	13,3
Kaupungin hallinnassa ja käytössä olevien tilojen huoneistoala (htm <sup>2</sup> )	279 224	292 460	292 460	284 862	-2,6
Kaupungin omien rakennusten keskimääräinen vuokra (€/hm <sup>2</sup> /kk)	9,82	10,31	10,31	10,81	4,8
Keskimääräinen ulkoisten vuokrasopimusten vuokra (€/hm <sup>2</sup> /kk)	10,95	11,68	11,68	10,82	-7,4
Tilojen vuokrausaste (%)	91	92	92	91	-1,1
Hoidettavien kiinteistöjen pinta-ala (h-m <sup>2</sup> )	247 304	255 712	255 712	249 346	-2,5
Lämmön ominaiskulutus (kwh/rm <sup>2</sup> /a)	40,0	44,9	44,9	41,8	-6,9
Henkilöstö (htv)	18	66,4	66,4	65,9	-0,8

### 160 TILAKESKUS YHTEENSÄ

1 000 euroa	TP2019	TA2020	TAE 2020M	TA2021	Muutos %	TS 2022	TS2023
Toimintatulot	53 353	46 535	46 535	46 940	0,9 %	46 940	46 940
Toimintamenot	-33 221	-28 493	-28 959	-30 063	3,8 %	-30 063	-30 063
Toimintakate	20 132	18 042	17 576	16 877	-4,0 %	16 877	16 877

\* Vuoden 2019 tilinpäätös on yhdistetty tilakeskuksen ja teknisen keskuksen (kiinteistönhoidon ja kunnossapidon osio) tilinpäätöksistä, joten se ei ole suoraan vertailukelpoinen.

## TILAKESKUKSEN TULOSBUDJETTI

<b>1 000 euroa</b>	<b>TP 2019</b>	<b>TA 2020</b>	<b>TA2020M</b>	<b>TA2021</b>
<b>Toimintatulot</b>	<b>53 353</b>	<b>46 535</b>	<b>46 535</b>	<b>46 940</b>
<b>Toimintamenot</b>	<b>-33 221</b>	<b>-28 493</b>	<b>-28 959</b>	<b>-30 063</b>
<b>Toimintakate</b>	<b>20 132</b>	<b>18 042</b>	<b>17 576</b>	<b>16 877</b>
<b>Rahoitustulot ja -menot</b>				
Korvaus peruspääomasta	-5 486	-5 486	-5 486	-5 486
Pysyvien vastaavien arvonalentuminen	-2			
<b>Vuosikate</b>	<b>14 644</b>	<b>12 556</b>	<b>12 090</b>	<b>11 391</b>
Poistot ja arvonalentumiset	-14 176	-13 088	-12 688	-12 173
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>468</b>	<b>-532</b>	<b>-598</b>	<b>-782</b>
Poistoeron muutos	-1 505			
Varausten muutos	3 150			
<b>Tilikauden ylijäämä (alijäämä)</b>	<b>2 113</b>	<b>-532</b>	<b>-598</b>	<b>-782</b>

## INVESTOINTIOSA

### 160 Joensuun Tilakeskus

1 000 euroa	TP2019	TA2020	TA 2020M	TA2021	Muutos %	TS2022	TS2023
Investointimenot	-25 088	-20 355	-18 489	-18 524	0,19	-12 647	-3 697
Investointitulot	796	300	300	1 050	250,0	300	300
Nettoinvestoinnit	-24 292	-20 055	-18 189	-17 474	-3,9	-12 347	-3 397

Talonrakennuksen investointitasossa on huomioitu konsernistrategian kestävää taloutta koskevat linjaukset. Tavoitteena on tasapainottaa investointitaso kaupungin talouden kestävyys huomioiden. Investointien priorisoinnissa noudatetaan seuraavaa tärkeysjärjestystä:

- Palveluverkon kannalta välttämättömät kohteet (koulut, päiväkodit)
- Tilojen terveellisyydestä/kunnosta huolehtiminen ja korjausvelan pienentäminen
- Liikunta- ja vapaa-ajantoimintoja tukevan palveluverkon täydentäminen

Talonrakennuksen investointien osalta noudatetaan käytäntöä, jossa investointiohjelmassa huomioidaan hankkeet, joissa hankesuunnitelmat on hyväksytty tai ne valmistuvat talousarviovuoden aikana. Investointiohjelmaa tulee noudattaa hankkeiden järjestyksen ja aloittamisvuoden osalta. Suunnitelmassa yksilöidään yli 0,5 milj. € hankkeet.

### Talonrakennuksen investointiohjelma 2021–2023

Hanke	Kust.arv.		Aik.	2021	2022	2023
	1000 €, alv = 0 %					
Sirkkalan muutos yläkouluksi	3 752	M	3 580	100	72	
		T				
Karsikon uusi alakoulu	21 200	M	2 125	10 000	9 075	
		T				
Mehtimäkihalli	10 724	M	4 500	6 224		
	750	T		750		
Sirkkalan liikuntatilat *	3 397	M		200	1 500	1 697
		T				
Pienet hankkeet		M		2 000	2 000	2 000
		T				
Rakennusten myyntitulot		M				
		T		300	300	300
<b>Talonrakennus yhteensä</b>		<b>M</b>		<b>18 524</b>	<b>12 647</b>	<b>3 697</b>
		T		1 050	300	300
		<b>N</b>		<b>17 474</b>	<b>12 347</b>	<b>3 397</b>
Korvausinvestoinnit		N		1 250	3 272	3 397
Laajennusinvestoinnit		N		16 224	9 075	0

\* Hankesuunnitelma valmistuu syksyn 2020 aikana.

Investointiohjelmaa tulee noudattaa hankkeiden järjestyksen ja aloittamisvuoden osalta.

Mikäli investointiohjelmaan merkityn kohteen kustannusarvio ylittyy tai uhkaa ylittyä vähintään 10 %:lla tai ulkopuolinen rahoitus uhkaa jäädä olennaisesti (vähintään 20 % ohjelmaan merkittyä pienemmäksi, hanke on tuotava kaupunginhallituksen käsittelyyn).

## Hankekuvaukset

### Nimetyt hankkeet

**Sirkkalan muutos yläkouluksi** käsittää aiemmin mm. ammattikorkeakoulun käytössä olleen kiinteistön muutostyöt yläkoulukäyttöön soveltuvaksi. Muutostöiden ensimmäinen vaihe valmistui syksyllä 2019. Hankkeen toinen vaihe käynnistetään, kun Karsikon alakoulu valmistuu ja alakoululaiset muuttavat pois Sirkkalasta. Koko hankkeen kustannusarvio on 4.23 M€ (alv. 0 %). Toiseen vaiheeseen sisältyvät myös koulun vireiseen liikuntahalliin tehtävät koulun tilat (mm. musiikinopetus ja pienryhmätiloja). Nämä tilat on nyt sisällytetty tekeillä olevaan Sirkkalan liikuntatila hankesuunnitelmaan, joten 478 000 € määräraha Sirkkalan muutos yläkouluksi hankesuunnitelmasta poistetaan. Uusi kokonaisbudjetti on täten 3.75 M€. Jäljellä oleva määräraha ei välttämättä tule riittämään Karsikon koulun käytössä olevien tilojen muutoksiin yläkoulutiloiksi, koska 1 vaiheessa korjauslaajuus kasvoi mm. teknisen työn tilojen turvajärjestelmien osalta, paloilmoinjärjestelmän uusimisen johdosta, valaistuksen uusimisen johdosta (ei täyttänyt koulutyölle asetettuja vaatimuksia) sekä saattoliikennereitin rakentamisen johdosta. Lisämäärärahan mahdollinen tarve tarkentuu suunnittelun valmistuttua vuonna 2021.

**Karsikon uusi alakoulu** rakennetaan vanhan Karsikon koulun tontille. Maarakennus- ja perustustyöt toteutetaan vuoden 2020 aikana. Varsinainen rakentaminen käynnistyy alkuvuodesta 2021 ja rakuustyöt valmistuvat kesällä 2022. Karsikon koulun kustannusarvio on 21.20 M€ (alv. 0 %).

**Mehtimäkihallin** rakennustyöt alkoivat toukokuussa 2020 maarakennus- ja perustustöillä. Varsinainen rakentaminen suoritetaan jaettuna urakkana Rakennustoimisto K. Tervo Oy:n toimiessa pääurakoitsijana. Mehtimäkihallin hyväksytty kustannusarvio oli 10.72 M€ (alv. 0 %). Rakennustyöt valmistuvat marraskuun loppuun mennessä 2021.

**Sirkkalan liikuntatilat** käsittää yläkoulua ja kuntalaisia palvelevien liikuntatilojen rakentamisen aiemmin teollisuuden käytössä olleeseen hallitilaan. Hankesuunnitelma valmistuu loppuvuodesta 2020. Liikuntatilojen rakentaminen on ajoitettu vuosille 2022–2023.

### Pienet hankkeet

Pienet hankkeet täsmentyvät ja nimetään loppuvuoden kuluessa. Pieniin hankkeisiin jätetään myös ns. sitomatonta määrärahavarausta yllättäviin ja kyseisen vuoden aikana nimettäviin investointirahalla toteutettaviin hankkeisiin.

### Selvityskohteita

Kilpajäähallin peruskorjauksen hankesuunnitelma on tarkoitus laatia vuoden 2021 aikana. Kohteessa on tehty viime vuosina huoltotilojen peruskorjaus ja kattokannattajien vahvistaminen. Varsinainen suunnittelu on tarkoitus aloittaa v. 2022, jolloin toteutus olisi vuosina 2023–2024.

Kaupungintalon muutos museoksi liittyy kaupungin hallinnontilojen keskittämiprojektiin. Hankesuunnitelma laaditaan vuoden 2021 aikana, jolloin toteutus olisi vuonna 2023 konsernihallinnon siirryttyä uusiin hallinnon tiloihin.

Wärtsilätalon C-siiven peruskorjaus käsittää vuonna 2004–2007 tehdyn peruskorjauksen ulkopuolelle jääneen rakennusosan rakennus- ja talotekniset korjaustyöt. C-siivessä oleva keittiön ja ruokalasan saneeraus sekä iv-konehuoneen laajennus valmistui syksyllä 2019. Hankesuunnitelma laaditaan vuoden 2021 aikana.

Enon koulun hankesuunnitelma laaditaan kaupunginvaltuuston päätöksen 25.11.2019 § 146 mukaisesti vuonna 2021 ja Hammaslahden koulun hankesuunnitelma siten, että se valmistuu viimeistään vuonna 2022. Omistajaohjausjaosto on linjannut 15.4.2019 § 55, että Enon koulu toteutetaan moduulirakenteisena vuokratilana.