

# Hallinnon tilat ja kulttuurin keskeiset tilaratkaisut

Iltakouluaineistoista koottu tietopaketti

J•ENSUU

# Sisältö

- Hallinnon tilojen keskittäminen
  - Käsiteltävä kokonaisuus
  - Tilatarve ja henkilöstövaikutukset
  - Taustatiedot
- Carelicumin yhteiskonsepti
- Selvitetyt erillISRatkaisut
  - Hallinnon tilojen vaihtoehdot Lyseon lukion rakennus ja uudisrakennus
  - Musiikki- ja kulttuuritalo Ystävyysdenpuistoon
- Kustannukset
- Johtopäätökset

# Kokonaisuus

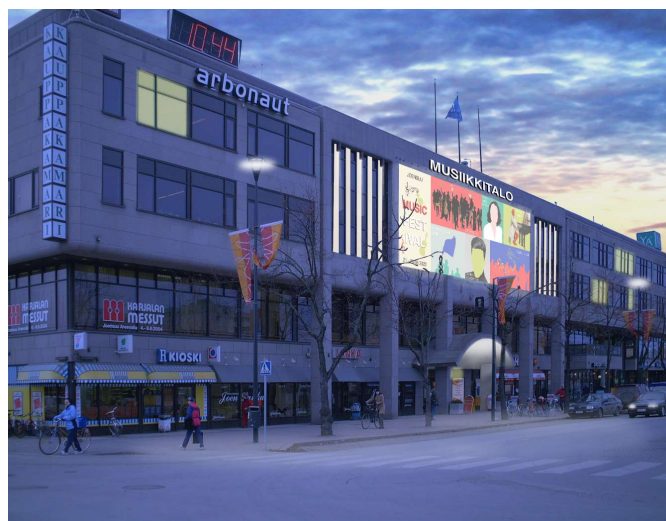


Sinisen virran  
MUSEOKONSEPTI



## HALLINNON TILAT

- Sijoittuminen Carelicumin kortteliin 39
- Lyseon lukion tiloihin
- Koulukatu 16 uudisrakennus



Asiakaspalvelun,  
hallinto henkilöstön  
ja mahdollisen  
musiikki- ja  
kulttuuritalon  
yhteiskonsepti



## MUSIIKKI- JA KULTTUURITALO

- Sijoittuminen Carelicumin kortteliin 39
- Uudisrakennus Ystävyydenpuistoon

Kaikissa vaihtoehdoissa omistaminen voidaan ratkaista erikseen

J • ENSUU

# Hallinnon tilatarve

- Henkilöstömäärä tarkentunut noin 205 henkilöön
- Moderni monitilatoimisto ja käyttäjälähtöinen työympäristö
- Martelan toiminut konsulttina laskennallisessa mitoituksessa
  - huomioitu etätyön lisääntyminen
- Mitoitus noin 15 m<sup>2</sup>/ hlö
  - Valtion toimitilastrategiassa 18 m<sup>2</sup>/hlö (uudisrakennuksissa 15 m<sup>2</sup>/hlö)
  - Espoon kaupungin toimitilavisio 15 m<sup>2</sup>/hlö
  - Business Joensuu 15 m<sup>2</sup>/hlö
- Toimisto- ja kokoustilat 3100 m<sup>2</sup> ja asiakaspalvelu 500 m<sup>2</sup>

# Henkilöstövaikutuksia

## - hallinnon keskittäminen

- TA:n toiminnallisena tavoitteena on selvittää ja koota kaupungin toimisto- ja asiantuntijapalveluita tiiviimmäksi kokonaisuudeksi.
  - Toiminnallinen tehokkuus ja yhteen tekeminen varmistetaan kokoamalla osa tiimiytettävistä palveluista myös fyysisesti samaan paikkaan.
  - Yhteistoimintamenettelyn lopputulokseen huomioitiin selvityksen pohjalta, että vähennämme osin heti ja osin asteittain henkilötyövuosia 23, kustannus noin 1,27 milj.euroa
- Kaikkiaan keskittäminen koskee noin 200 työntekijää ja viranhaltijaa
  - vuosittainen palkkakustannus on noin 10,6 milj.euroa /vuosi (sis. työnantajamaksut)
- Ihmisten välinen läheisyys ja välitön vuorovaikutus lisääntyvät
- Vahvistaa yhdessä tekemistä ja keskinäistä luottamusta, luontaista ja uskottavaa viestimistä
- Lisää yhteistä käsitystä ja tukee tarkoituksenmukaisten ja laajakatseisten (ei-siilomaisten) ratkaisujen aikaansaamista
- Luottamuksen ja yhdessä tekemisen, me-hengen ja yhteisyyden kohentaminen parantaa toimintamme tuottavuutta, laatua ja henkilöstön hyvinvointia, motivaatiota sekä sitoutumista

# Taustatietoja

J•ENSUU

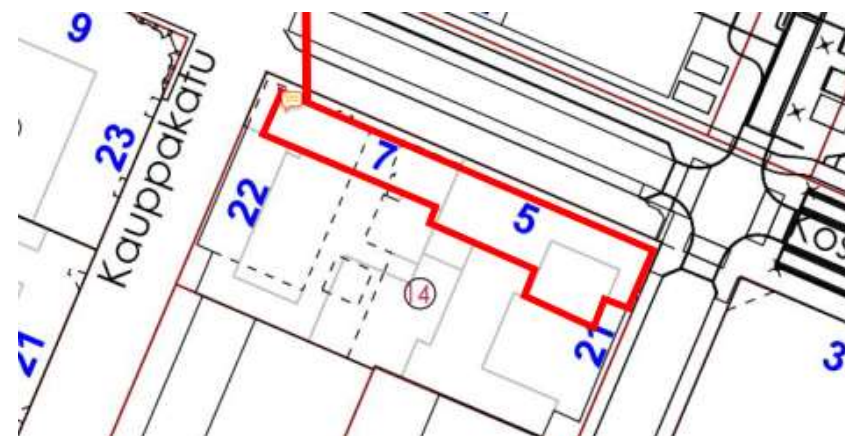
# Kaupungintalo -hallinnon tilat

- Säilytettävä arvorakennus, tarvitsee arvoisensa käytön
- Hallinnolla nyt 1447 m<sup>2</sup> / n. 40 hlöä
- Hallinnon n. 200 hlön tilatarve 3100 +500 m<sup>2</sup>  
=> keskittäminen kaupungintalolle ei onnistu
- Kaupungintalon peruskorjaus valmistunut 1998



# Kaupungin omistus korttelissa 39/ Maakuntatalo

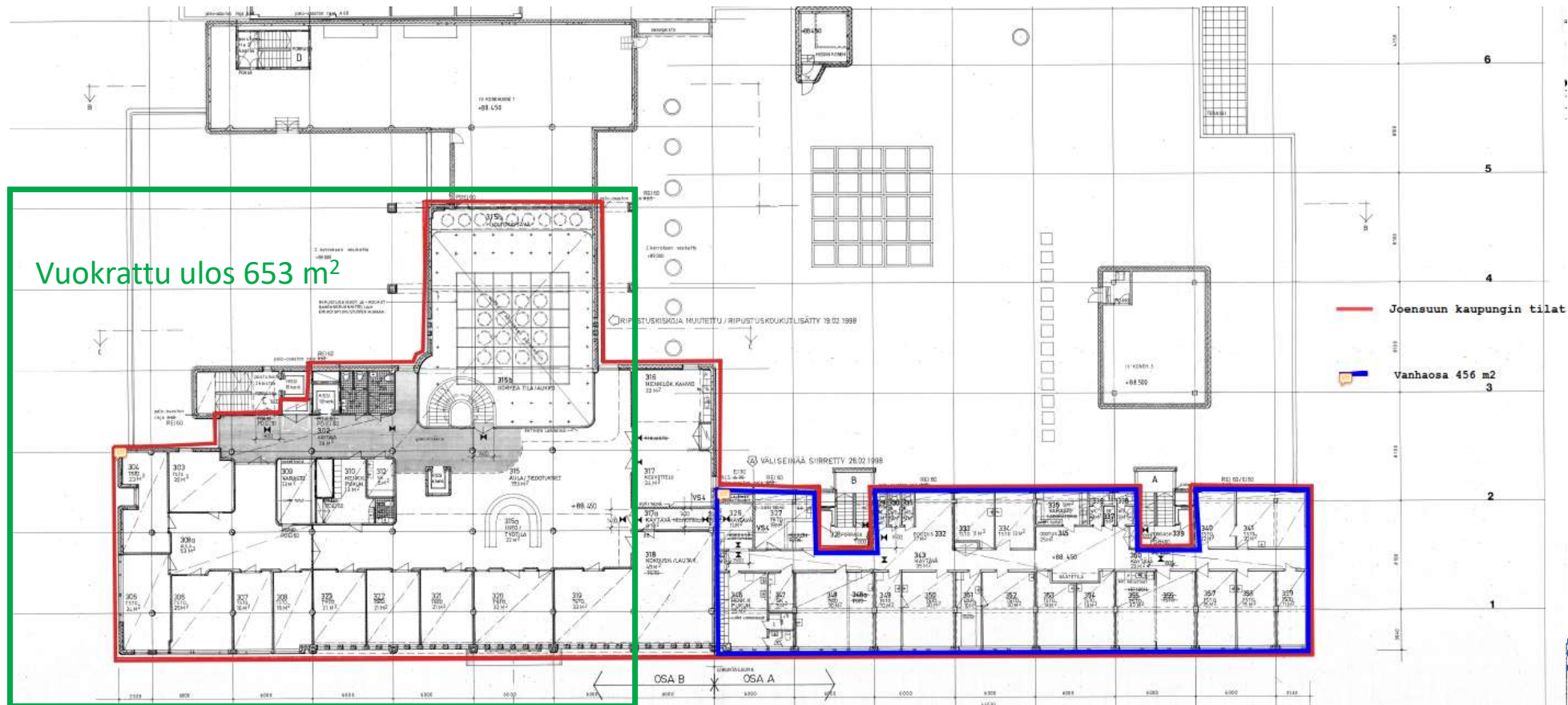
- Osakehuoneistoja yhteensä 4317 m<sup>2</sup>
  - Kellarikerros 853 m<sup>2</sup> (sis. auditorio)
  - 1. kerros 1250 m<sup>2</sup> (sis. Kahvila)
  - 2. kerros 990 m<sup>2</sup>
  - 3. kerros 1224 m<sup>2</sup>
- Kaupungin hallinnassa 3470 m<sup>2</sup>
- Vuokrattu ulos 848 m<sup>2</sup>
  - Meita 195 m<sup>2</sup>, Korhonen-yhtiöt 653 m<sup>2</sup> (3.krs)
- Tasearvo noin 3,8 milj.euroa (12/2019)





# Carelicum 3 krs.

- kaupungin tilat 1224 m<sup>2</sup>





# Carelicumin yhteiskonsepti

# Torikatu 19 tilat

- Toimisto- ja kokoustilat 3100 m<sup>2</sup> uudisrakennuksen 2. – 3. kerroksiin
- Kytkentä ”vanhaan Carelicumiin”, jossa asiakaspalvelutilat 500 m<sup>2</sup> omissa tiloissa
- Aikataulu
  - Linjaratkaisu KV 8/2020 ja esisopimus syyskuun loppuun mennessä
  - Vuokrasopimus toimistotiloista tammikuun 2021 loppuun mennessä
  - Tilat valmiit ja käyttöön otettavissa vuoden 2023 alussa



# Musiikki- ja kulttuuritalo

- Kärkihanke kulttuuritilaselvityksessä
- Musiikki- ja kulttuuritalon huonetilaohjelma
  - Valmisteltu yhteistyössä tilakeskuksen suunnittelijat, orkesterin intendentti ja kulttuuripaikkasuunnittelun työryhmä
- Lähtökohtana akustisesti hyvä sali => muoto kenkälaatikko
- Luonnossuunnittelu Arkkitehtitoimisto Arcadia Oy
  - Vaihtoehdot samassa laajuudessa
  - Kortteliin 39 Carelicumin yhteyteen
    - asemakaavassa voidaan varautua tarvittavaan rakennusoikeuteen
  - Ystävyydenpuistoon
    - Keskustan osayleiskaavan mukainen sijainti, edellyttää asemakaavan laatimista

# Musiikki- ja kulttuuritalo Carelicumissa

- 800-900 paikkainen sali uudisrakennuksena korttelin keskelle
- Carelicumin 1. ja 2. kerros konserttisalin lämpiönä sekä näyttely- ja yleisötiloina. 1. kerroksessa kahvila ja asiakaspalvelutilat
- Lämpiön 2. kerros aukeaa torille, yhteys myös viereen tulevaan ravintolaan (uudisrakennus)
- Nykyinen pääsisäänkäynti säilyy, uusi portaikko 2. kerrokseen
- Kaupungin omat tilat kattavasti käyttöön tuki- ja aputiloina
  - Nykyisiä tiloja käytetään noin 2600 m<sup>2</sup>
- Carelicumin auditoriosta saadaan tila, joka soveltuu
  - Pienimuotoiselle esittävälle taiteelle, orkesterin harjoitus- ja kokoustilaksi, järjestöjen käyttöön, ...
  - noin 40-50 paikkaa yleisölle auditoriossa + lisäpaikat ylätasanteella

# Havainnekuva korttelista 39



Torikatu 19  
Asuin-, liike- ja  
toimistorakennus

Musiikki- ja  
konserttisali

Havainnekuva: Ramboll Finland Oy

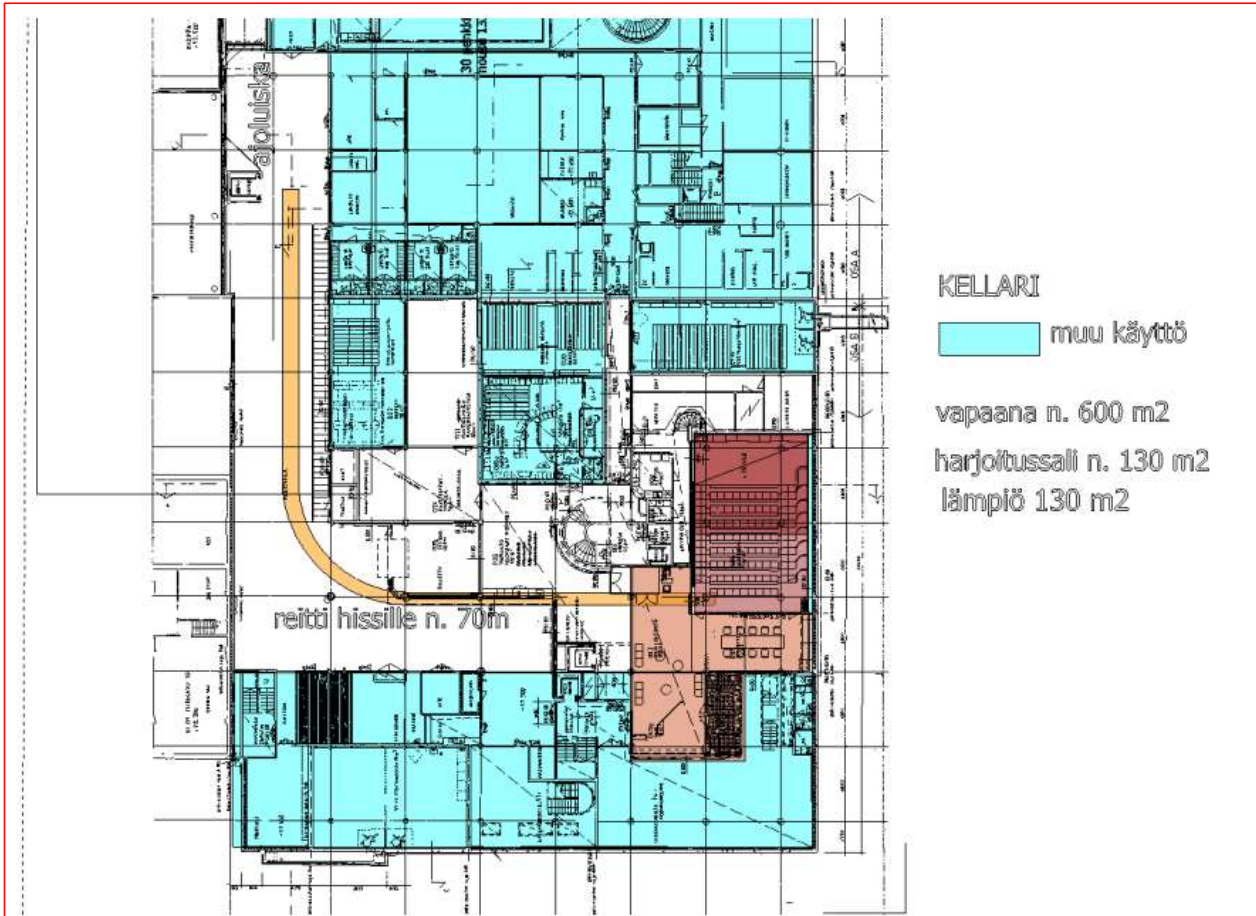
J • ENSUU



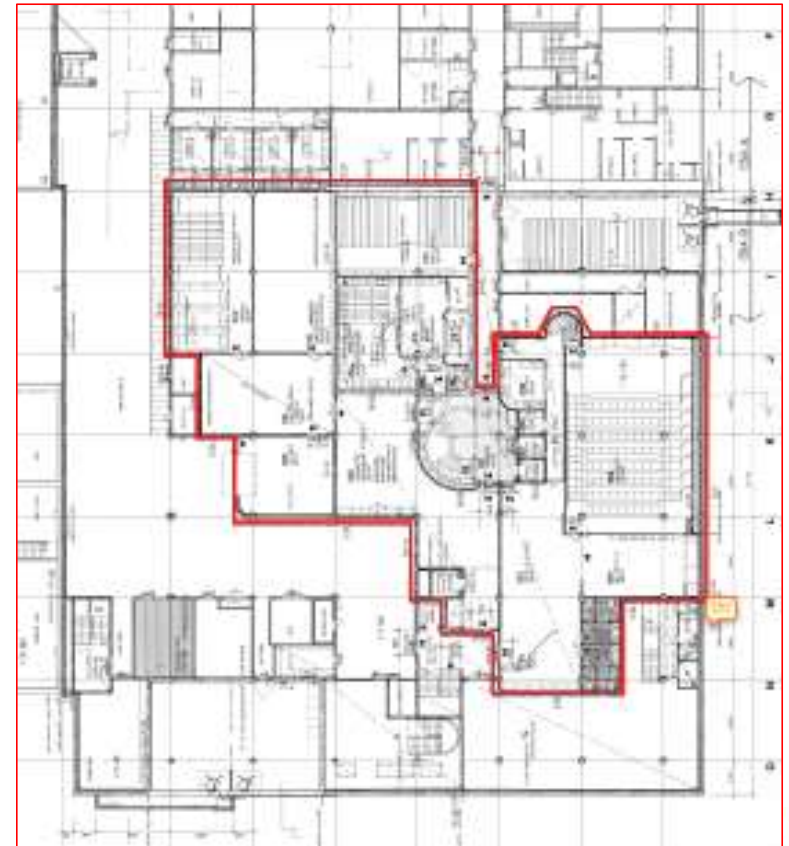




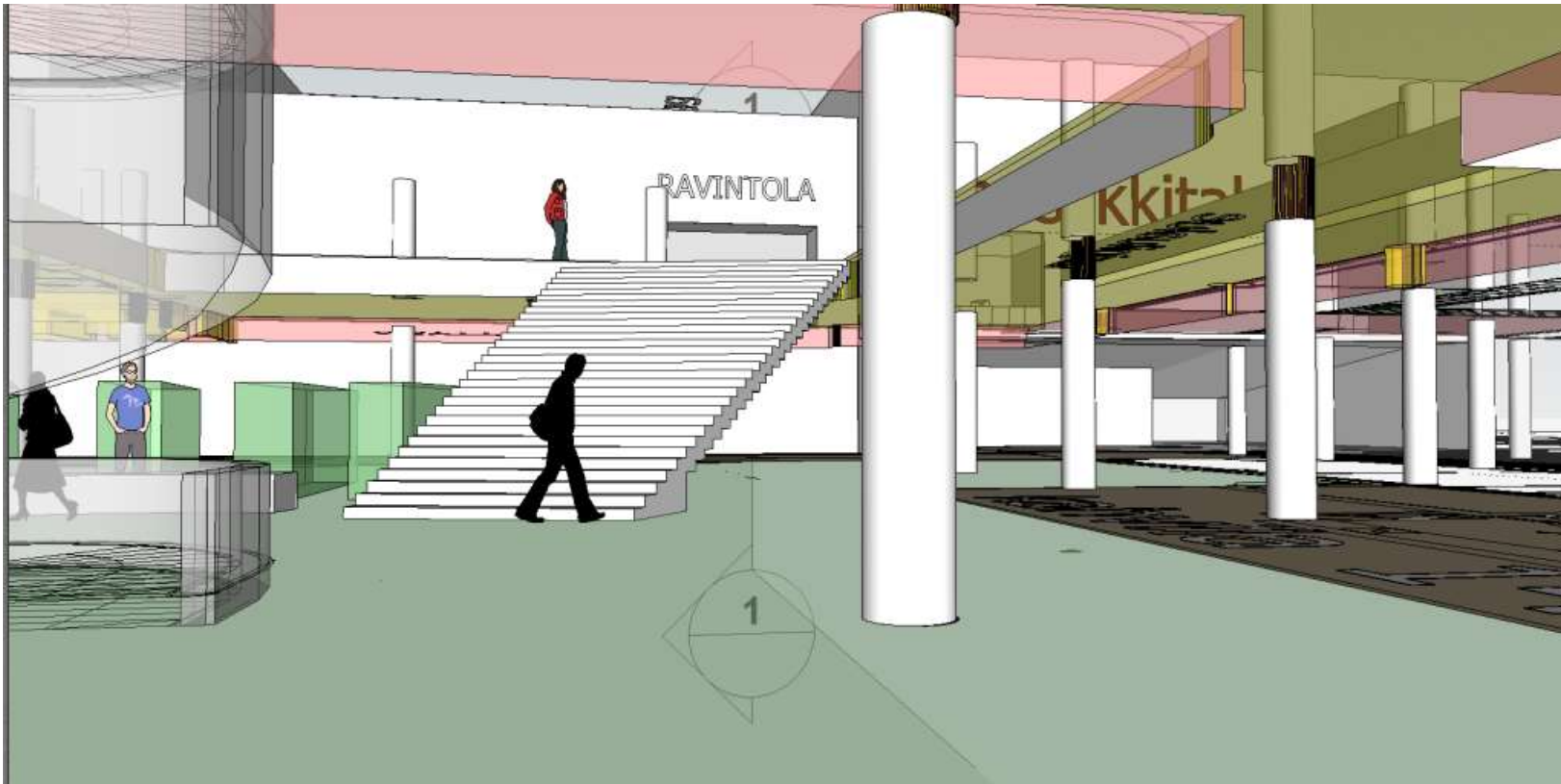
# Kellarikerros / auditorio



Kaupungin omistus kellarikerros



# Carelicumin 1. kerros ulko-ovelta sisään katsottaessa, Uusi portaikko lämpöön 2. kerrokseen



SISÄÄNKÄYNTI KOSKIKADULTA

M-TALO KORTTELISSA 39 06.05.-20

ARCADIA OY

J•ENSUU

# Lämpion toinen kerros, Takaosasta siirtyminen uuteen saliin



Carelicumin  
lämpiöön tulee  
tilallisesti  
monipuolinen  
yleisötila, joka  
avautuu torille.

Ravintolapalvelut  
löytyvät saman  
katon alta

Yleisöpysäköintiin  
tarjolla yli 2000  
autopaikkaa 500 m  
säteellä

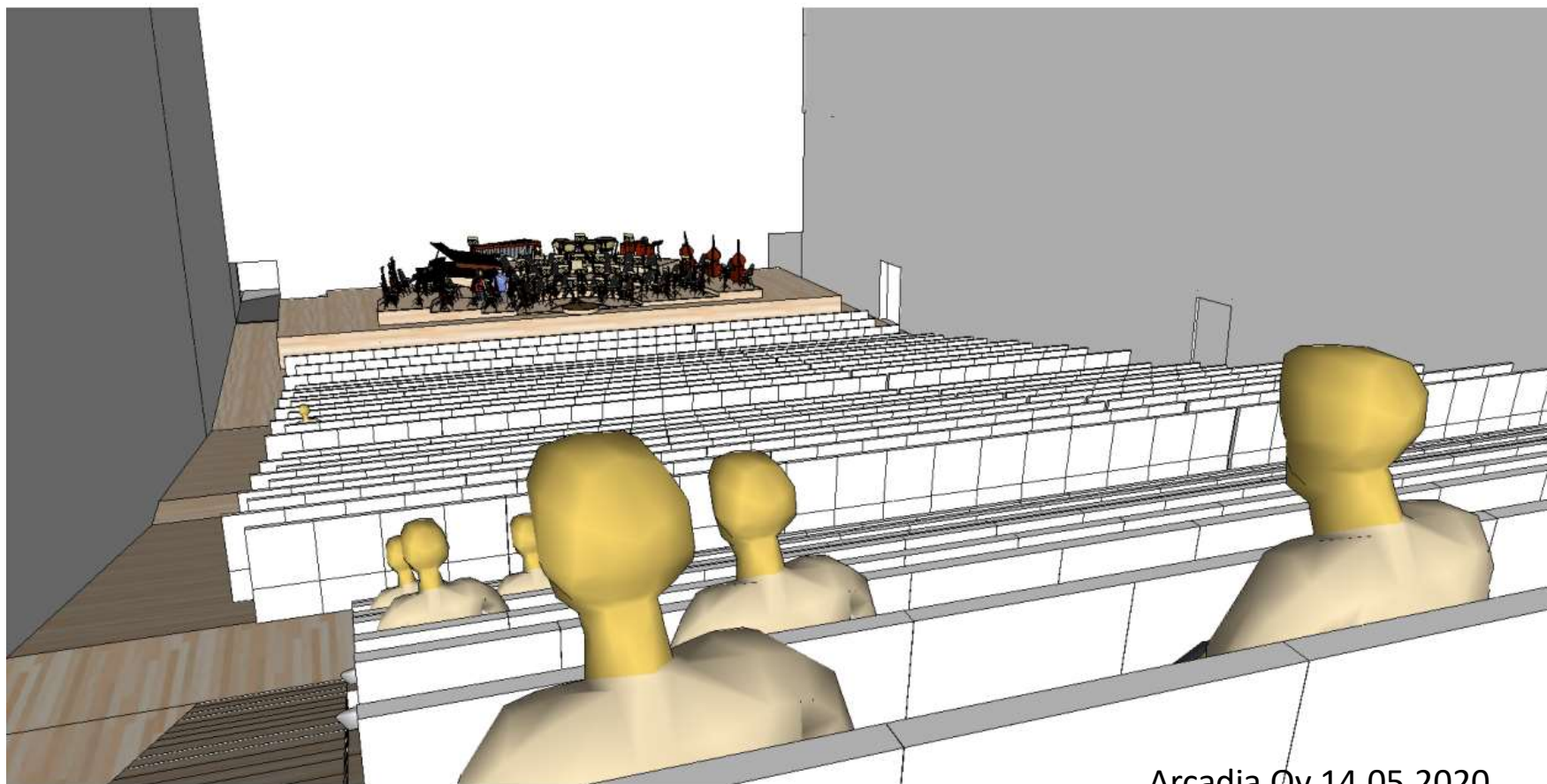
LÄMPIÖ 2. KERROKSESSA

M-TALO KORTTELISSA 39 06.05.-20

ARCADIA OY

**J • ENSUU**

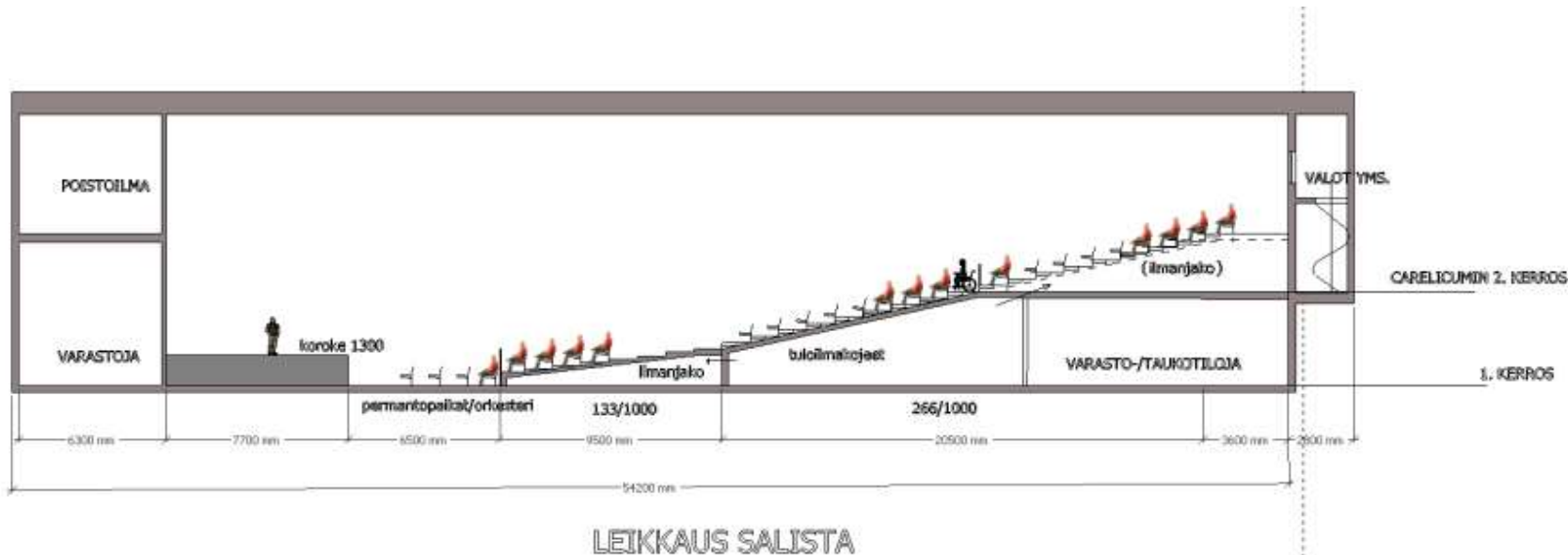
# Näkymä ylimmäältä katsomotasolta



Arcadia Oy 14.05.2020

J•ENSUU

# Poikkileikkaus salista



M-TALO KORTTELISSA 39 06.05.-20

ARCADIA OY

J•ENSUU

# Sinisen Virran museokonsepti

Lyseo – Taidemuseo Onni

Kaupungintalo - Eliel



Paikalliset  
palvelut



Lähimatkailu  
lisääntyy



Kestävä  
kehitys



Digitaalisuus



Museot  
nosteessa



Luovuus  
**J•ENSUU**

# Sisältöjä

- Saarisen arkkitehtuuri sekä menneet toiminnot ja tapahtumat huomioidaan museon toiminnassa
- Kivipatsaat markkinoivat ja ovat ”näyttelyoppaita”
- Muutaman vuoden välein vaihtuvat näyttelyt
- Lapsiperheet ja koululaiset huomioidaan
- Oheisohjelma talon teemoihin sopiva kuten Kummitus Hilipan kierros



# Kaupungintalon tiloista museokäytössä (Eliel)

- Huonejärjestys 2. ja 3. kerroksessa mahdollistaa selkeän läpikulun.
- Rakennuksen historiallinen arkkitehtuuri hyödynnettävissä osana museon elämysmaailmaa
- Elielistä, rakennetaan kokemuksellinen, vuorovaikutteinen ja yhteisön tarinaa tukeva showroom esillepanon perustuessa digitaalisuuteen, elämyksiin ja asiakkaiden tiedon oivaltamiseen.
- Synergia kaupunginteatterin ja teatteriravintolan kanssa: yhteiset yleisön aulapalvelut, markkinointi, oheisohjelmat sekä viihtyisä ravintolamiljöö.
- Suunnittelussa on konsultoitu kansallisen tason asiantuntijoita



# Museokonsepti kaupunkirakenteessa

- Kahden näyttävän ja kaupunkikuvan muusta rakennuskannasta selvästi erottuvan museorakennuksen sijoittuminen kaupungin asemakaavan keskusakselille luo kulttuurista arvokkuutta Joensuuhun.
- Yhdistävä sininen virta antaa luovan alan toimijoille ja tapahtumajärjestäjille sisällöllisiä mahdollisuuksia

J•ENSUU



# Selvitetyt erillisratkaisut

J•ENSUU

# Hallinnon uudisrakennus omalle tontille

- Koulukatu 16 kulmatontti
  - vuokrattu Joensuun Pysäköinti Oy:lle 31.12.2020 saakka, (65 ap rasitteet) Osayleiskaavassa osoitettu keskustarakentamiseen, edellyttää asemakaavan laatimista, korttelitehokkuus e=1.0-2.0, IV-VI kerrosta
- Tilatarve 3600 m<sup>2</sup>
  - Rakentaminen 3 kerrokseen
  - Ei sisällä henkilöstöravintolaa
- Investointikustannus noin 11 me
  - Laskettu teoreettisen tilaohjelman perusteella
  - Ei sisällä kalustusta eikä tonttikustannuksia
  - Mahdollisen ravintolatilan n. 330 m<sup>2</sup> lisäkustannus noin 1,3 me

# Tontin käyttö

- Rakennusoikeutta yli kaupungin tilatarpeen
- Hyvä kehitettävä täydennysrakennuskohde
- Tontin arvo määräytyy käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden mukaan
- Tontin arvo voisi olla 2,8 milj.€ asuinrakentamisen kohteena tehokkaalla rakentamisella



# Hallinto Lyseon lukion rakennukseen

- Vuonna 1956 valmistunut suojeltu rakennus ja peruskorjattu osittain vuosina 1987-1989
- Kerrosala 5036 m<sup>2</sup> (3 878,5 h-m<sup>2</sup>), rakennusoikeus noin 8400 k-m<sup>2</sup>
- Laajuuden puolesta riittävästi tilaa, mutta edellyttää tarkempaa tilasuunnittelua tilojen muunneltavuudesta ja käytöstä (mm. keittiötilat ja liikuntasalit)
- Koko rakennuksen teknisen peruskorjauksen minimi arvio 10 milj. euroa (ei tarkkaa korjaussuunnitelmaa eikä toiminnallisia muutoksia).
- Erityisesti ilmanvaihto, julkisivut ja kellari vaativat peruskorjausta
- Ennen tarkkaa rakenteellisten korjausten arviota on rakennukseen on tehtävä kuntotutkimuksia ja kartoitettava riskit tarkemmin (sisäilma, rakenteet)
- Toiminnallisten muutostöiden kustannusarvio edellyttää tarkempaa suunnittelua, ratkaisu sisältää paljon riskejä

# Musiikki- ja kulttuuritalo Ystävyyspuistoon

- Samat tilavaraukset kuin Carelicumissa, 4600 m<sup>2</sup>
  - konserttisali lämpiöineen, 800-900 paikkaa, harjoitussali ja orkesterin tukitilat
- Ei erillistä ravintolatilaa, catering-toimintaan varauduttu
- Arcadia Oy luonnokset 14.5.2020
- Kustannusarvio tilaohjelman perusteella 20,5 me (alv 0%)
- AV- ja äänitekniikka, kalusteet ja varusteet 2-2,5 me
- Edellyttää myös puistoon investoimista 0,7 me
- Ei toiminnallisia synergioita

# Musiikki- ja kulttuuritalo asemapiirros



14.5.2020, Arcadia Oy

Keskustan osayleiskaavassa aluevaraus julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi

Luonnoksessa ulottuu koyk:ta pidemmälle puiston puolelle, sijainti täsmentyy asema-kaavoituksen yhteydessä (ei vireillä)

Yleisöpysäköinnille yli 1000 autopaikkaa 500 m sisällä

**J • ENSUU**

# Musiikki- ja kulttuuritalo, kirjaston suunnasta katsottuna



14.5.2020 Arcadia Oy

J•ENSUU



# Musiikki- ja kulttuuritalo

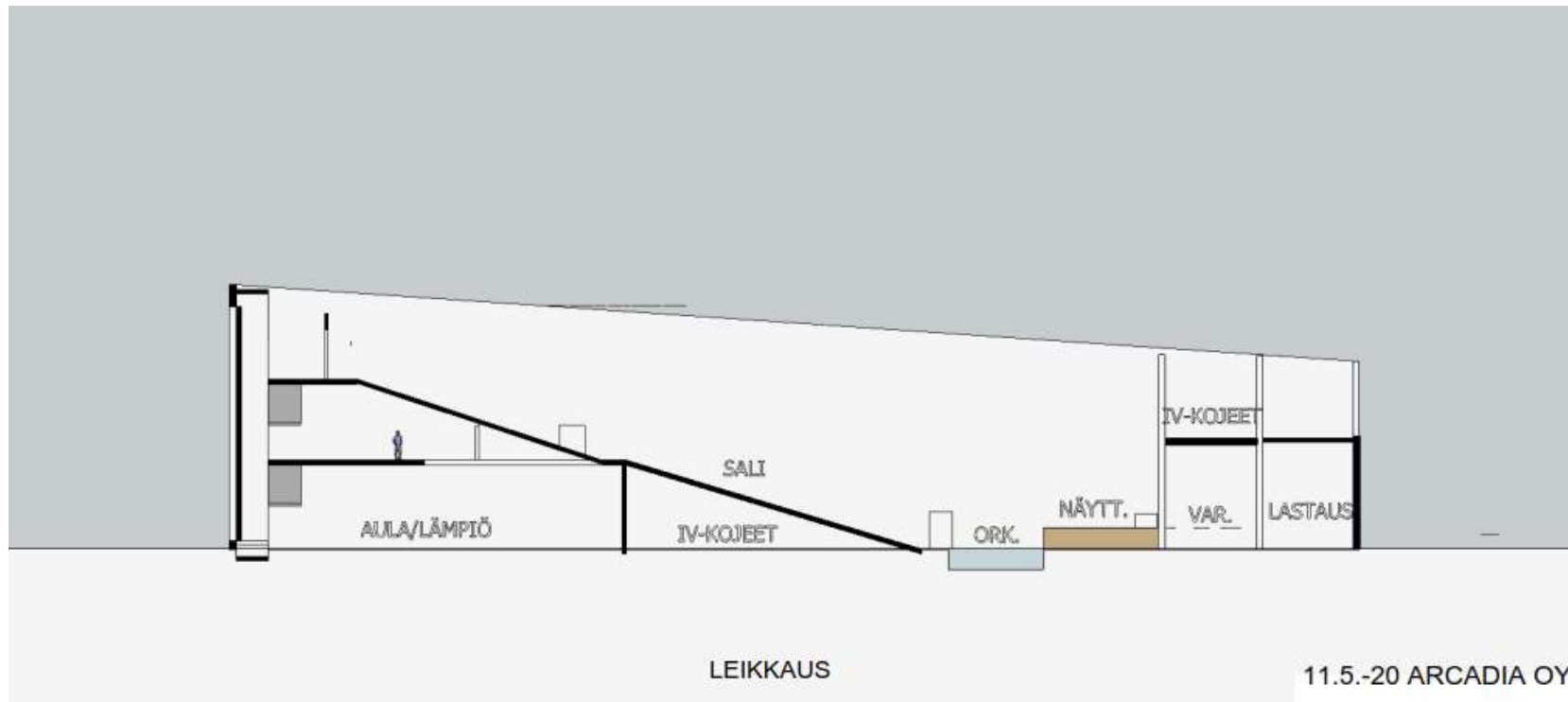


SALIN KATTO POISTETTU

M-TALO PUISTOSSA 14.05.-20 ARCADIA OY

J•ENSUU

# Poikkileikkaus salin kohdalta

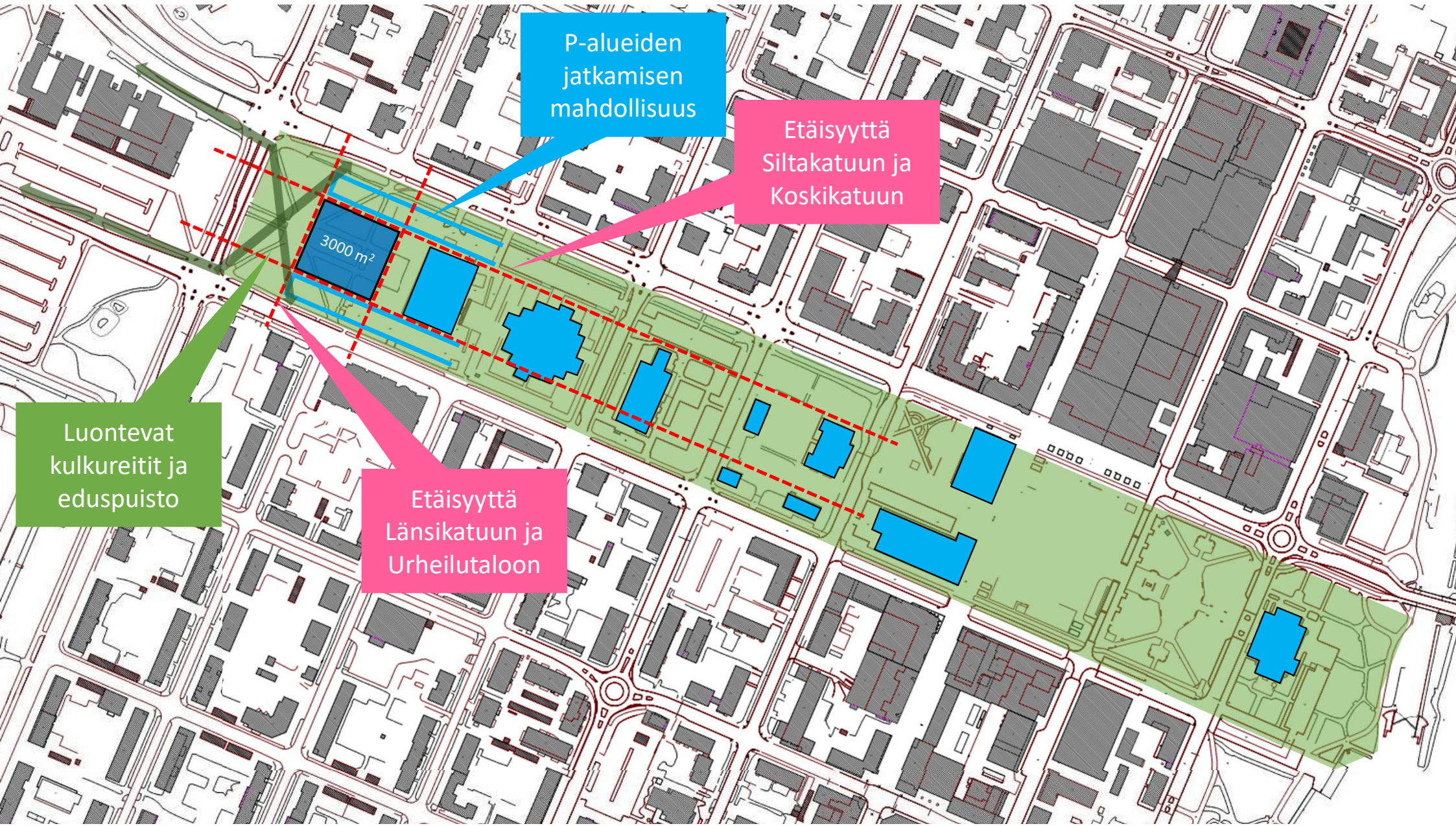


# Rakennuksen laajuus

- KULILK 26.5.2020 päätös:
  - Joensuun museoiden osalta voidaan edetä Sinisen virran konseptoinnin mukaisesti
  - Musiikki- ja kulttuuritalon osalta asia päätettiin yksimielisesti palauttaa uudelleen valmisteltavaksi. Kulttuuri- ja liikuntalautakunta käsittelee kulttuuripaikkasuunnitelman ensin sekä pyytää selvittämään, kuinka suuri rakennus Ystävyysdenpuistoon voitaisiin rakentaa.

# Uuden rakennuksen sijoittamisen reunaehdot

J•ENSUU



P-alueiden  
jatkamisen  
mahdollisuus

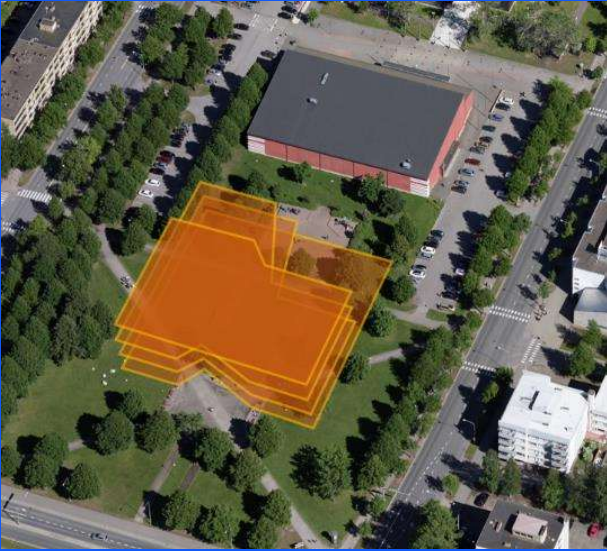
Etäisyyttä  
Siltakatuun ja  
Koskikatuun

Luontevat  
kulkureitit ja  
eduspuisto

Etäisyyttä  
Länsikatuun ja  
Urheilutaloon

3000 m<sup>2</sup>

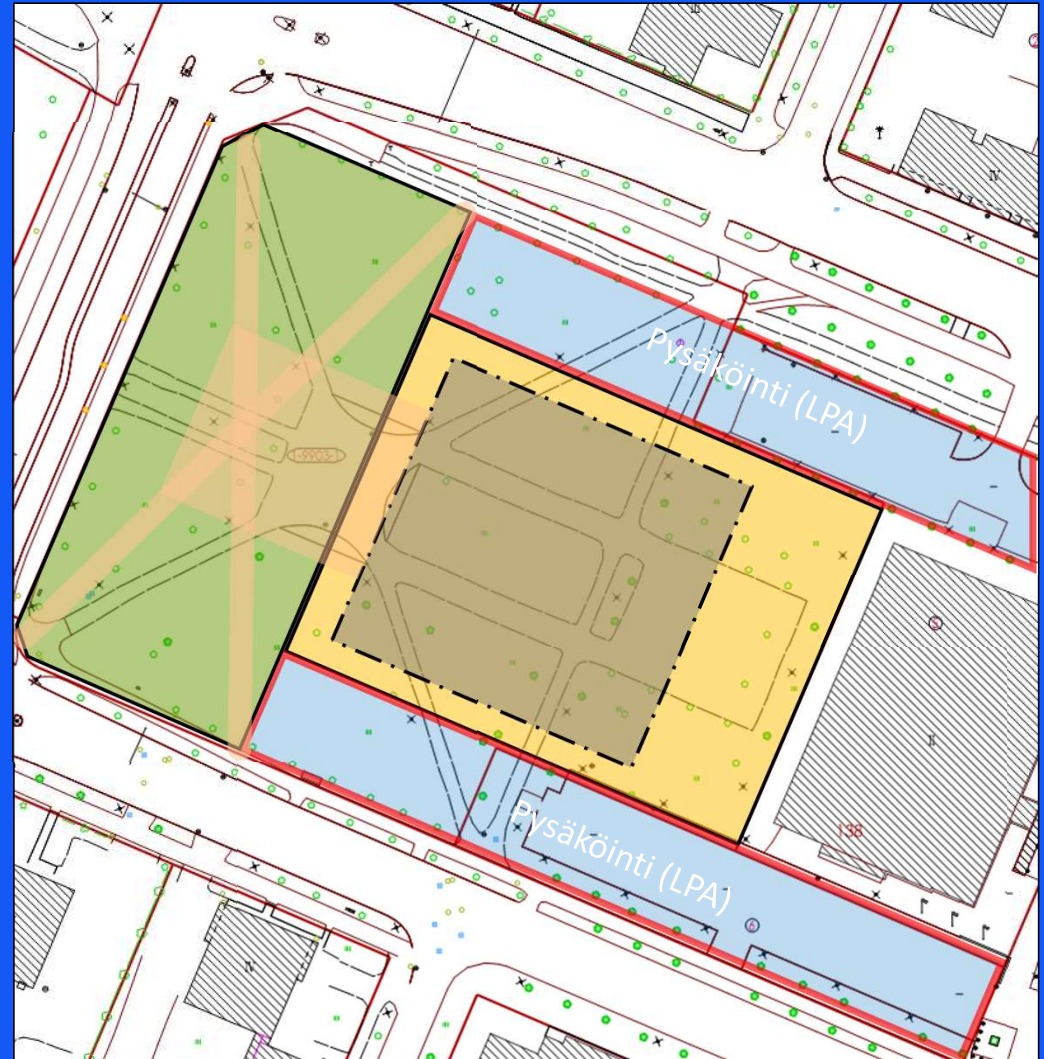
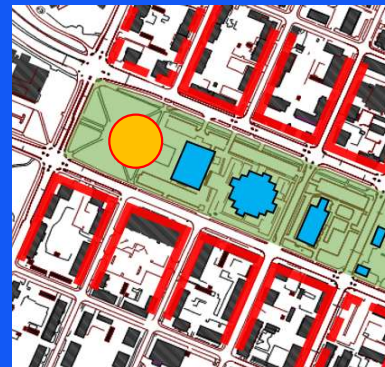
# Musiikki- ja kulttuuritalo

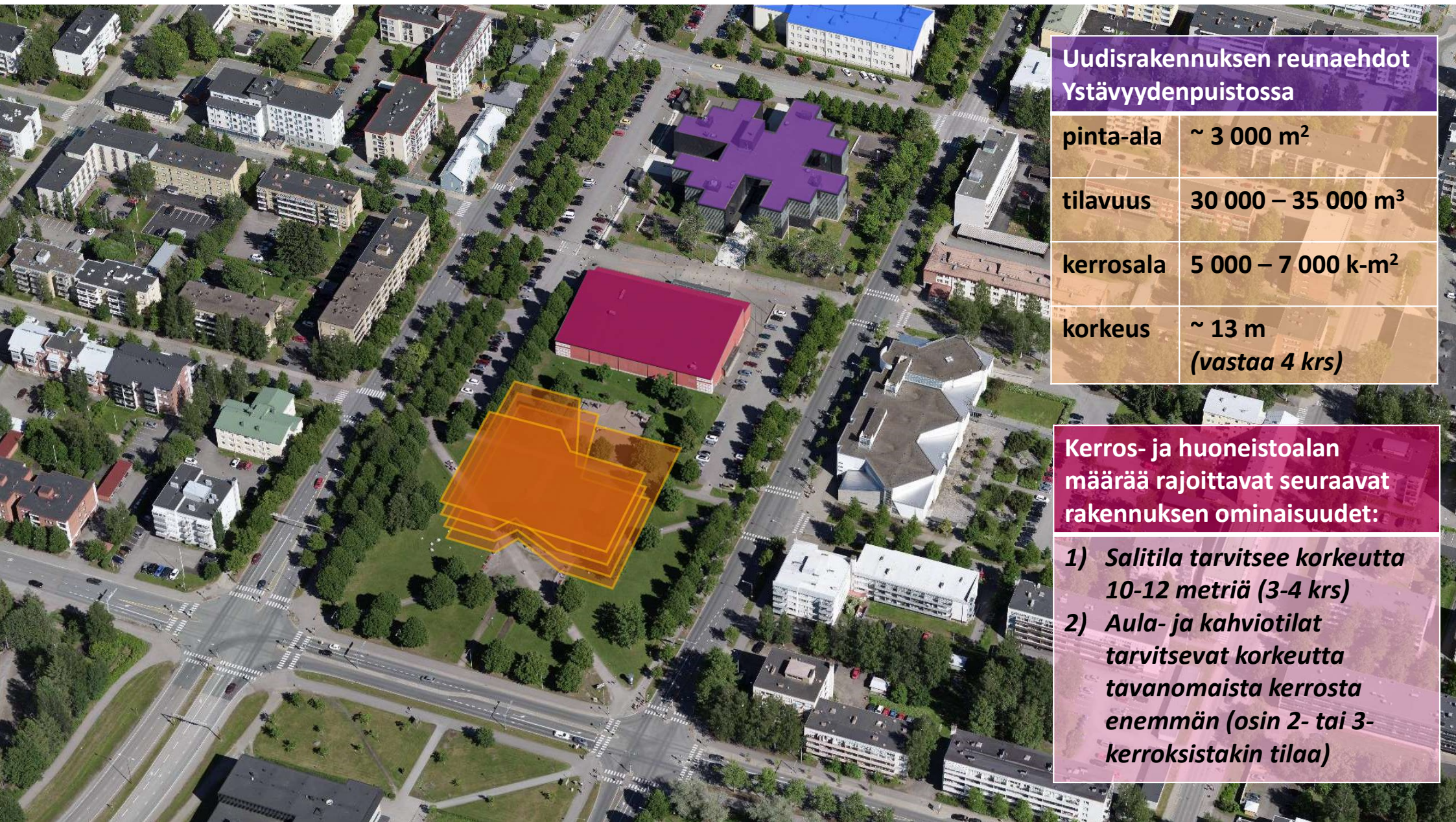


Tontti	
- pinta-ala	~ 6 000 m <sup>2</sup>
- p-alueiden lisäpinta-ala	~ 2 000 m <sup>2</sup>
- puiston pinta-ala	~ 5 000 m <sup>2</sup>

Rakennus	
- pinta-ala	~ 3 000 m <sup>2</sup>
- tilavuus	~ 30 000 m <sup>3</sup>
- kerrosala	5 000 – 7 000 k-m <sup>2</sup>
- korkeus	~ 13 m (vastaa 4 krs)

Rakennus käyttää tontin pinta-alasta 23 - 38 %





## Uudisrakennuksen reunaehdot Ystävydenpuistossa

pinta-ala	~ 3 000 m <sup>2</sup>
tilavuus	30 000 – 35 000 m <sup>3</sup>
kerrosala	5 000 – 7 000 k-m <sup>2</sup>
korkeus	~ 13 m (vastaa 4 krs)

Kerros- ja huoneistoalan  
määrää rajoittavat seuraavat  
rakennuksen ominaisuudet:

- 1) Salitila tarvitsee korkeutta 10-12 metriä (3-4 krs)
- 2) Aula- ja kahviotilat tarvitsevat korkeutta tavanomaista kerrosta enemmän (osin 2- tai 3-kerroksistakin tilaa)

# Musiikki- ja kulttuuritalo Ystävyydenpuistossa

- Esitetty Arcadian luonnos noin 5500 k-m<sup>2</sup> ja 39 000 m<sup>3</sup>
- Arvioitu maksimi rakennusoikeus noin 5500 -7000 k-m<sup>2</sup> ja noin 30 000 m<sup>3</sup>-35 000 m<sup>3</sup>, ratkaistaan asemakaavalla
- Korkeita tiloja vaativan rakennuksen mitoituksessa rakennuksen massa (tilavuus) nousee määrääväksi tekijäksi
- Mikäli halutaan selvästi nyt suunniteltua suurempi musiikki- ja kulttuuritalo, niin sijaintia on etsittävä muualta



# Vaihtoehtojen kustannuksia

# Yleistä uudisrakentamisen kustannuksista

- Uudisrakentamisen kustannukset tavoitehintoja ja perustuvat tilaohjelmiin (alv 0%)
- Lähtökohta ns. normaali laatutaso
  - Hallinnon tilat, perus toimistorakentamisen laatutaso (2522 e/brm<sup>2</sup>)
  - Musiikki- ja kulttuuritalo (3335 e/brm<sup>2</sup>)
- Keskenään vertailukelpoisia kustannuksia, ei rakentamisen lopullisia kustannuksia
- Arkkitehtisuunnitelulla, rakenneratkaisuilla ja valittavalla laatutasolla merkittävä vaikutus kustannuksiin
- Huomioitava lisäksi rakennusluvan edellyttämät autopaikat

# Hallinnon tilat

Hallinnon tilat	huoneneistoala m <sup>2</sup>	investointi milj.euroa (alv 0%)	vuokra €/m <sup>2</sup> /kk (alv 0%)	vuokrakustannus €/v (alv 0%)
Torikatu 19	3100		22,40	833 280
asiakaspalvelupiste Carelicumin aula	500		13,08 *)	78 500
<b>Kortteli 39 yhteensä</b>				<b>911 780</b>
<b>Koulukatu 16 / uudisrakennus **)</b>	3600	11	19,56	<b>844 800</b>

Kustannuksissa ei mukana kalustamis- ja varustamiskustannuksia

\*) Laskettu nykyisellä sisäisellä vuokralla (huom! mahdollinen yhteiskäyttö musiikki- ja kulttuuritalon kanssa, kustannuksia ei ole tässä jaettu)

\*\*\*) Tilaohjelman perusteella laskettu tavoitekustannus rakennukselle, ei sisällä rasitepaikkojen siirron kustannuksia

Nykyiset tilat, joista siirrytään uusiin	huoneneistoala m <sup>2</sup>	vuokra €/v (alv 0%)	jatkokäyttö
Kaupungintalo/ hallinto	1447	388 000	museo
Hyvinvointi hallinto / tiedepuisto	784	243 000	luovutaan
Kaupunkiympäristö A-talo /vanha osa	2335	251 000	luovutaan

Tilan käyttö tehostuu noin 4600 m<sup>2</sup> => 3100 m<sup>2</sup>, nykyiset vuokrat yhteensä 883 000 €/v

# Musiikki- ja kulttuuritalo

<b>Musiikki- ja kulttuuritalo</b>	<b>huoneisto-ala, m<sup>2</sup></b>	<b>investointi, milj.euroa (alv 0%)</b>	<b>vuokrakustannus e/v (alv 0%)</b>
<b>Nykyiset orkesterin tilat / Carelia-sali (osuus 33%), käyttötiloja ja toimistotilaa</b>	867		95 000
<b>Carelicumin kortteli</b> kaupungin tiloja (53,8 % korjausaste) - sisältää 500 m <sup>2</sup> asiakaspalvelutiloja	2600	4,8	627 000
vuokrattavat tukitilat / Kauppasuvanto *)	350		63 000
uudisosa **)	1650	10,5	775 000
<b>Carelicumin kortteli /yhteensä</b>	4600	<b>15,3</b>	<b>1 465 000</b>
<b>Ystävydenpuiston uudisrakennus</b> - puiston kunnostus	4600	20,5 0,7	1 495 000
<b>Ystävydenpuisto ve yhteensä</b>		<b>21,2</b>	<b>1 495 000</b>

**Alustava arvio AV- ja äänitekniikan sekä muun kalustamisen ja varustamisen kustannuksista 2-2,5 milj.euroa**

Nykyisiin Carelia-salin vuokriin tulossa korotus 1.1.2022 alkaen (käsitelty KH 6.4.2020)

Carelicumista kaupungin käytössä omista tiloista nyt noin 3100 m<sup>2</sup> ja vuosivuokra noin 402 000 euroa

\*) selvitetään onko sijoitettavissa järkevästi omiin tiloihin

\*\*\*) mahdollisesti ulkopuolinen investori

# Museo

- Nykyiset museon tilat Carelicumissa
  - noin 2440 m<sup>2</sup>, vuosivuokra noin 339 000 €/v
- Kaupungintalo hallinnon tilat
  - 1447 m<sup>2</sup>, vuosivuokra noin 388 000 €/v
- Rakennuksen arkkitehtuuria hyödynnetään monipuolisesti
- Toiminnallisten muutosten arviointi edellyttää tarkempaa suunnittelua
  - Vuokravaikutusta ei arvioitu tässä vaiheessa
- Esteettömyys ja saavutettavuus varmistetaan

# Oman investointirahoituksen vaihteluväli

(useat eri vaihtoehdot mahdollisia)

## Carelicmin yhteiskonsepti

- Minimi oma investointi
  - Hallinnon tilat vuokralla
  - Konserttisali uudisosaan Carelicumiin, minimi investointi, jos vuokrataan käyttöaikaa
- Carelicumin tilojen korjaus- ja muutostyöt 4,8 me
- Kaupungintalon toiminnalliset muutokset museoksi
- Kalusteet ja varusteet
  - Hallinnon tilat
  - Musiikki- ja kulttuuritalo 2-2,5 me

## Erilliskorjaukset

- Hallinnon uudisrakennus 11 me
  - - Tontinmyyntitulon menetys (2,8 me)
- Musiikki- ja kulttuuritalo 20,5 me + puiston kunnostus 0,7 me
- Carelicumin tiloille ei ole omaa käyttöä
  - Vaikeasti myytävä kohde, osakkeiden mahdollinen alaskirjaus
- Kaupungintalon toiminnalliset muutokset museoksi
- Kalusteet ja varusteet
  - Hallinnon tilat
  - Musiikki- ja kulttuuritalo 2-2,5 me

# Keskustan elinvoimasta

J•ENSUU

# Elävät kaupunkikeskustat seurantatutkimus

- EKK:n seurantatutkimus kaupunkikeskustojen elinvoimasta julkaistiin toukokuussa 2020
  - Valtakunnan tasolla elinvoimaluku pudonnut vuodesta 2019 keskimäärin – 5,3 %
  - Joensuun kaupunkikeskustan elinvoimaluku pudonnut -9,3 %
  - Elinvoimaluvun laskuun on vaikuttanut lauantaisin auki olevien kauppojen ja ravintoloiden väheneminen ja tyhjien liiketilojen lisääntyminen
- Elinvoimalaskennan 2020 tietoliite löytyy verkko-osoitteesta [www.allincityapp.com](http://www.allincityapp.com)



# Kaupunkikeskusta ry. Virta, Pohjois-Karjalan Kauppakamari Pohjos-Karjalan Yrittäjät

*'Joensuun kaupunki on valmistellut hanketta, jossa tilaratkaisuja muutettaisiin tulevaisuuden tarpeita vastaavaksi ja samalla muutoksella vahvistettaisiin Joensuun asemaa kiinnostavana kulttuurikaupunkina'*

*'Carelicum-kokonaisuus on ajallisesti ja elävän keskustan näkökulmasta juuri sitä mitä nyt tarvitsemekin'*

*Joensuun kaupunki on lähtenyt rohkeasti hyödyntämään keskeisenä ratkaisuna osana kaupunkikuvaansa. Jatketaan rohkeiden, omaleimaisten ja yhteisöllisyyttä lisäävien tekojen tekemistä. Näin kaupunginratkaisut tuovat hyötyjä meille kaikille – tavallisille kaupunkilaisille, lähikuntien asukkaille, kasvavalle turismille ja yritys-elämälle.'*

# Johtopäätöksiä

J•ENSUU

# Kaupunkikeskustan kehittäminen

- Keskustan vetovoiman ja kiinnostavuuden kannalta korttelin 39 kehittäminen keskeistä
  - lisää ihmisiä ja pöhinää
  - toteutuakseen täydennysrakentamiselle oltava käyttäjiä
- Elinkeinoelämä pitää keskustan kehittämistä tärkeänä ja näkee esitetyn ratkaisun parantavan keskustan elinvoimaa
- Asemakaava on työn alla ja tuo mahdollisuuksia erilaisille kehittämISRatkaisuille
  - eteneminen odottaa kaupungin ratkaisua
- Monipuoliset oheispalvelut lähellä
  - Valmiit majoitus- ja ravintolapalvelut

# Keskittäminen kortteliin 39

- Saadaan vetovoimainen kulttuurikeskittymä torin ympärille
- Liikenteellisesti saavutettavissa hyvin kaikilla liikennemuodoilla
- Tilojen käyttöaste korkeampi
- Carelicumin tilat hyödynnetty järkevästi
  - Musiikki- ja kulttuuritalon tukitilat nykytiloissa 2600 m<sup>2</sup>
  - Kaupungin asiakaspalvelupiste ja musiikki- ja kulttuuritalon sisäänkäynti sisääntuloaulassa, synergiaedut toiminnassa ja tehokas tilojen käyttö
  - Carelicumin auditorio tarjoaa uusia käyttömahdollisuuksia kulttuurin toimijoille ja käyttöaste paranee
  - Carelicumin käyttö ja kaupungin omistus siinä ratkaistava joka tapauksessa

# Yhteistä eri vaihtoehtoille

- Kaupungin nykyisiä tiloja voidaan ottaa uuteen käyttöön ja tarpeettomista voidaan luopua
  - Tiedepuiston vuokratilat, Muuntamontien A-talo, (Torikatu 17, Lyseon lukio)
- Kaupungintalo arvoisessaan käytössä Sinisen Virran museona
- Musiikki- ja kulttuuritalo lisää kulttuuritarjonnan mahdollisuuksia ja parantaa kaupungin vetovoimaa
  - Orkesterin tilatarpeen lisäksi vastataan myös muihin kulttuurin tilatarpeisiin
  - Lämpöjä hyödynnettävissä näyttelytiloina
  - Saadaan lisää esiintymistiloja, eri käyttäjäryhmien tarpeet ratkaistaan jatkosuunnittelussa tarkemmin
  - Carelia-salista vapautuu runsaasti käyttöaikaa
- Kulttuuripaikkasuunnitelmassa ratkaistaan mm. tarpeet matalan kynnyksen monitoimitiloista, jotka eivät liity musiikki- ja kulttuuritalon kokonaisuuteen

# Erillisratkaisuille yhteistä

- Suunnittelussa vähemmän reunaehtoja
- Toteuttaminen jakautuu pitkälle aikavälille
  - Asemakaavoitus vaatii aikaa
  - Investointien sovittaminen ohjelmiin haastavaa
- Hajallaan olevat toiminnot lisäävät henkilöstötarvetta ja käyttömenoja
  - Ylläpito- ja käyttökulut (puhtaanapito ja piha-alueiden hoito, kassapalvelut)
  - Musiikki- ja kulttuuritalon erillinen aukipito vaatii henkilöstöä
- Tilojen korkean käyttöasteen saavuttaminen haasteellisempaa

# Rahoitusmahdollisuuksista

- Selvitetty, että EU-rahaa kaupungin omaan investointiin puurakentamiseen ei ole saatavissa
- Uuden museokokonaisuuden investointiin voidaan hakea Opetus- ja kulttuuriministeriön tukea
- Musiikki- ja kulttuuritalon investointiin voidaan hakea Opetus- ja kulttuuriministeriön tukea

# Hankkeiden ajoitus?

## Keskittäminen kortteliin 39

- Muutto hallinnon tiloihin Torikatu 19 nopeimmillaan 2023 alussa
  - jos esisopimus Korhonen yhtiöiden kanssa hyväksytty ja allekirjoitettu 09/2020
- Kaupungintalon muutostyöt mahdollisia tämän jälkeen
- Muutostöiden laajuudesta ja ajoituksesta riippuen, museon muutto aikaisintaan 2023 kesällä tai 2024

## Erilliset ratkaisut

- Hallinnon uudisrakennuksen asemakaava ja hankesuunnitelma 2021-2022 ja investointiohjelmaan aikaisintaan 203?
- Musiikki- ja kulttuuritalon tarkemmat linjaukset, asemakaava ja hankesuunnittelu ajoittuvat seuraavalle strategiakaudelle, investointi 203?



# Etenemisestä

- Korttelissa 39 käynnissä asemakaavamuutos, jolla ratkaistaan korttelin osien täydennysrakentamisen määrä, tapa ja käyttötarkoitukset.
- Korttelin 39 asemakaavamuutosta on jo pitkitetty kaupungin tarpeiden selvittämiseksi ja eikä sitä ole enää syytä viivästyttää pidempään. Kaupungin on syytä tehdä nyt omia tarpeitaan koskevat linjaratkaisut, jotta korttelin kehittäminen pääsee etenemään.
- Kaupungin ratkaisu vaikuttaa Torikatu 19 hankkeen etenemiseen ja sisältöön. Kaupungin linjaus vaikuttaa asemakaavatyön eteenpäin viemiseen myös konserttisalin tilatarpeeseen varautumisen osalta. Mikäli musiikki- ja kulttuuritalon tiloja ei haluta sijoitettavaksi kortteliin 39, suunnitellaan tilat muuhun käyttöön eikä tähän vaihtoehtoon palaaminen enää myöhemmin ole mahdollista.

# Esitys

- Hallinnon tilat keskitetään kortteliin 39
  - Toimisto- ja kokoustilat Torikatu 19 rakennettavaan uudisrakennukseen ja tilojen vuokrauksesta tehdään esisopimus Korhonen yhtiöiden kanssa
  - Asiakaspalvelupiste Carelicumin katutasossa omissa tiloissa
- Käynnistetään jatkovalmistelu
  - Museon sijoittamisesta kaupungintalolle
- Museon ja musiikki- ja konserttitalon hankkeiden toteuttaminen ja aikataulutus ratkaistaan tarkemmin seuraavan valtuustokauden strategiassa ja siitä johdetuissa talousarvioissa

# Vetovoimainen kaupunkikeskusta

J•ENSUU