

Pohjois-Karjalan museon sijoittaminen kaupungintalolle hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksyminen

OMOHJ 29.11.2021 § 119
2748/10.03.02.00.01/2021

Yleistä:

Kaupungintalo sijaitsee Joensuun ruutukaava-alueella, korttelissa 213 ja tontilla 2, osoitteessa Rantakatu 20, 80100 JOENSUU

Vuonna 1914 valmistunut Joensuun kaupungintalo on tunnettu ja näyttävä rakennus, jonka sijainti on kaupunkikuvassa keskeinen ja jonka profiili korostuu Vapaudenpuiston näkymässä. Rakennuksen myöhäisjugend-tyylinen arkkitehtuuri on kiinnostava niin valtakunnallisesti kuin kansainvälisesti. Talossa on toiminut sen historian aikana kaupunginhallinnon, teatterin ja ravintolan lisäksi muun muassa poliisi, palokunta, Suomen pankki ja kirjasto. Pohjois-Karjalan museon näyttelyt sijaitsivat rakennuksessa vuosina 1920–1949.

Kaupungintalo on peruskorjattu vuosina 1996–1998. Peruskorjauksessa suunnittelun lähtökohtana oli kaupungintalon sisätilojen palauttaminen tilajaon ja pintojen osalta vastaamaan alkuperäistä Eliel Saarisen suunnitelmaa. Peruskorjauksessa kaupungintalon keskeiset suuret aula- ja porrastilat sekä vanha valtuustosali palautettiin entisöinti- ja konservointitoimenpitein alkuperäiseen asuunsa.

Kaupungintaloa koskee kaavamääräys (sr-1): Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.

Hankkeen tausta:

Kaupungintalosta museoksi hanke perustuu kaupungin valtuuston 31.8.2020 §:ssä 71 Kulttuuripaikkasuunnitelman yhteydessä hyväksymään Sinisen virran museot – konseptiin.

Edellisessä, vuonna 2017 hyväksytyssä Joensuun kaupungin strategiassa tehtiin linjaus koota kaupungin keskeiset hallinnon toimitilat yhteen paikkaan. Kaupunginvaltuusto teki hallinnon tiloja ja kulttuurin keskeisiä tilaratkaisuja koskevan päätöksen 31.8.2020 § 72. Valmistelu on edennyt tehtyjen päätösten mukaisesti. Kaupungintalon henkilöstö siirtyy muiden toimialojen kanssa yhteisiin tiloihin vuoden 2023 lopussa. Hyväksytyn museokonseptin mukaisesti kaupungintalon vapautuvat tilat osoitetaan museokäyttöön.

Vuoden 2021 talousarvion tavoitteiden mukaisesti on nyt tehty kaupungintalolle sijoittuvan museon tarkempaa suunnittelua ja hankesuunnitelma on laadittu vuoden 2021 aikana. Suunnittelussa on otettu huomioon museon ja rakennuksessa toimivan kaupunginteatterin toiminnan yhteensovittaminen.

Hankkeen sisältö:

Kaupungintalolta vuodenvaihteessa 2023-2024 vapautuvat hallinnon tilat muutetaan Pohjois-Karjalan museon käyttöön. Tämä edellyttää kattavaa remonttia tulevaisuuden museon tiloissa sekä uusien teknisten järjestelmien rakentamista palvelemaan museotoiminnan mahdollistavia sisäilmaolosuhteita osiin näyttelytiloista sekä mittavaa näyttelyvalaistuksen järjestämistä.

Kaupungintalossa museon käyttöön saadaan yhteensä noin 1600 brm² neljässä eri kerroksessa, kellarikerroksen ns. teatteriklubin tilat mukaan lukien. Varsinaiset

näyttelytilat tulevat järjestymään rakennuksen 2. ja 3. kerrokseen. Näyttelytilojen laajuus tulee olemaan yhteensä noin 800 m². Tämän lisäksi kaupungintalon torni halutaan avata yleisölle opastettujen kierrosten muodossa. Museon tarvitsemien museaalisten sisäilmaolosuhteiden järjestämiseksi tontille rakennetaan noin 110 m² uudisrakennus tarvittavalle lvia- ja jäähdytystekniikalle.

Hankesuunnitelmassa muutostöiden ulkopuolelle on jätetty rakennuksessa toimivien kaupunginteatterin ja teatteriravintolan toiminnot. Ainoastaan yhteistyötoisen pääaulan muutokset, teatteritekniikan uudistaminen ja suuren näyttämön haalausaukon leventäminen sisältyy hankkeeseen.

Muutostöissä on tarkoitus säilyttää samat alkuperäistä toteutusta kunnioittavat periaatteet sisätilojen muutoksissa ja korjaustavoissa ja lopullisissa pintakäsittelyissä, kuin vuonna 1998 valmistuneessa peruskorjauksessa. Nykyisten rakenteiden osalta muutokset koskevat pääasiassa väliseinien ja ovien purkua tai uusia aukotuksia. Uusia huonetiloja ei muutoksessa varsinaisesti rakenneta lukuun ottamatta 1. kerroksen neuvotteluhuonetta ja ns. aputiloja (siivouskeskus yms.). Tekniikkaa palveleva uudisrakennus yhdistetään kaupungintaloon maanalaisella kanaalilla ja julkisivuun rakennettavalla tekniikkakuilulla. Pääaulasta avataan yhteys sisäpihalle ikään kuin Sinisen Virran jatkeeksi, jotta sisäpiha saadaan arvoiseensa käyttöön. Sisäpihalle rakennetaan myös sekä museota, että teatteria palveleva tavarahissi, joka toimii myös suurempana henkilöhissinä. Muutostyöt eivät aiheuta tilamuutoksia teatterille, mutta uusi hissi tulee helpottamaan teatterin pienennättämön logistiikkaa.

Jatkosuunnittelussa tullaan kiinnittämään erityistä huomioita esteettömyyteen ja saavuttavuuteen ja haetaan historialliseen rakennukseen soveltuvia toteutusratkaisuja.

Museon on määrä avautua yleisölle vuoden 2025 aikana.

Toimitilakustannukset:

Hankkeen investoinnin poistoaika on uudisosalla 30 vuotta ja peruskorjausosalla 20 vuotta.

Käyttäjän vuokra peruskorjatuista sekä laajennusosan tiloista määräytyy hyväksytyjen sisäisten vuokrien periaatteiden mukaisesti. Vuokran määräytymisen perusteena oleva huoneistoala on n. 1 360 m²

Uusi kokonaisvuokrakustannus, jonka laskennassa on mukana sekä peruskorjattavat tilat että laajennusosat museolle on 739.059 €/vuosi ja teatterille 531.578 €/vuosi teatteritekniikan uusimisesta johtuen. Lopulliset vuokrat määräytyvät investointiin käytetyn rahamäärän mukaisesti.

Rakennuskustannukset:

Tavoitehinta arvioon (16.11.2021) perustuva perustamiskustannusarvio (Haahtela-indeksi 92,0/1.2021, hintataso 96,0/9.2021) on seuraavat (alv. 0%).

Kustannukset jakaantuvat seuraavasti:

B1 Rakennuttajan kustannukset	700.000 €
B2 Rakennustekniset työt	3.600.000 €
B3 LVI-työt	900.000 €
B4 Sähkötyöt	600.000 €
B5 Erillishankinnat	900.000 €
Hankevaraukset	550.000 €

Perustamiskustannukset yhteensä 7.250.000 €

Erillishankinnat koostuvat rakennuttajan teatteritekniikan hankinnoista ja asennuksista.

Perustamiskustannuksiin sisältyy hankkeen uudisrakennusosa, jonka kustannus on yhteensä n. 430.000 €(alv 0 %)

Käyttäjä vastaa hankkeen edellyttämistä irtokalustehankinnoista.

Toteutus ja aikataulu:

Toteutusmuoto on jaettu urakka, jossa sivu-urakoitsijat alistetaan toteutuksen pääurakoitsijalle.

Hankkeen suunnittelu käynnistetään 2022 vuoden alussa. Rakennustyöt käynnistetään vuoden 2024 vuoden alussa, kun tilat ovat tyhjentyneet. Hanke valmistuu kokonaisuudessaan 2025 vuoden keväällä.

Rahoitus:

Joensuun kaupungin talonrakennuksen investointiohjelmaan tullaan esittämään hankkeelle rahoitusta seuraavasti:

	Hankesuunnitelma
Vuodelle 2022	0,1 milj €
Vuodelle 2023	0,1 milj €
Vuodelle 2024	4,4 milj €
Vuodelle 2025	2,65 milj €
Yhteensä	7.25 milj €

Käyttäjän toimintavarustuksen kustannus kohdistuu vuosille 2024-25.

Valmistelija: vs. tilakeskuksen johtaja

Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää

- pyytää valmisteluun liittyen Pohjois-Karjalan museon sijoittaminen kaupungintalolle hankesuunnitelmasta Museoviraston lausunnon ja
- lähettää tässä vaiheessa Pohjois-Karjalan museon sijoittamisen kaupungintalolle, hankesuunnitelman ja kustannusarvion tiedoksi kaupunginhallitukselle ja esittää, että hankesuunnitelman käsittelyä jatketaan, kun Museoviraston lausunto on käytettävissä

Päätös:

Omistajaohjausjaosto päätti yksimielisesti kaupunginjohtajan pohjaehdotuksesta poiketen, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi saatteena, että esteettömyyttä ja museon toiminnallisuutta selvitetään edelleen ja hankesuunnitelmasta pyydetään Museoviraston lausunto. Valmistelut tehdään siten, että hankesuunnitelma käsitellään kaupunginvaltuustossa viimeistään maaliskuussa 2022. Asian käsittely saatetaan tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Vs. tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.