

Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksyminen

JVJK 20.05.2021 § 24

Joensuun Niinivaaran nykyinen vesitorni on valmistunut vuonna 1957 ja sillä on edelleen merkittävä rooli kaupungin vedenjakelussa paineen vaihteluiden tasauksessa sekä poikkeustilanteiden vedenjakelussa. Vesitorni on yli 60 vuotta vanha ja sitä on saneerattu muutamaan otteeseen 1980-luvulla ja 2000-luvulla. Sen kunto on tällä hetkellä välttävä. Korjaustoimet on arvioitu niin laajoiksi ja kalliiksi, että vuonna 2019 laaditun toteutustapavertailun perusteella on päädytty rakentamaan nykyisen vesitornin tilalle kokonaan uusi vesitorni, jonka valmistumisen jälkeen vanha vesitorni tullaan purkamaan kokonaisuudessaan.

Niinivaaran uusi vesitorni korvaa vanhan vesitornin Joensuun Veden talousvesiverkoston osana ja sen tavoitteena on olla huomattavasti nykyistä vesitornia helpompi ja turvallisempi ylläpitää sekä huoltaa. Rakenteellisten ratkaisujen ansiosta uusi vesitorni tulee olemaan toimintavarmempi normaalikäytössä sekä erilaisissa poikkeustilanteissa. Vesitorni varustellaan prosessiteknikalla, joka varmistaa entistä paremmin hyvälaatuisen talousveden jakelun kaikissa tilanteissa.

Joensuun Vesi -liikelaitoksen johtokuntana aiemmin toiminut teknisten palvelujen johtokunta on kokouksessaan 13.6.2019 päättänyt korvata vanhan vesitornin uudella ja käynnistänyt hankkeen jatkosuunnittelun. Joensuun Vesi -liikelaitoksen johtokunta on kokouksessaan 8.10.2020 saanut yleissuunnittelun tilannekatsauksen tiedokseen.

Uuden vesitornin vesisäiliötilavuudeksi on suunniteltu n. 2300 m³, josta ns. poikkeustilanteiden varavesitilavuutta on n. 800 m³. Uusi vesitorni on tarkoitus rakentaa vanhan vesitornin (n. 2400 m³) viereen. Purettava vanha vesitorni ja uusi vesitorni sijoittuvat samalle tontille, mikä on asemakaavassa merkinnällä YT eli yleisten rakennusten korttelialue.

Uuden vesitornin toteuttamisen perusvaihtoehdon lisäksi on tarkasteltu rinnakkaista vaihtoehtoa, jossa uuden tornin yläosaan rakennetaan monikäyttötilat, jotka hyödyntävät uuden vesitornin keskeisen sijainnin Niinivaaran mäellä sekä tornimaisen korkeuden tuoman esteettömän maiseman. Hankesuunnitelmassa on tarkasteltu rinnakkain molempia vesitornin toteutusvaihtoehtoja:

- Vesitornivaihtoehto VE 1: Vesitorni pelkästään vesilaitoksen vesisäiliökäyttöön
- Vesitornivaihtoehto VE 2: Vesitornin säiliö ja sen alapuoliset tilat ovat vain vesilaitoksen käytössä ja vesitornin ylimpään kerrokseen lisätään muunneltavia, osittain julkisia monikäyttötiloja (n. 330 m²).

Vaihtoehdon 2 mukaisella hankkeella tavoitellaan uuden teknisen vesilaitosrakennuksen lisäksi myös alueen matkailun ja kiinnostavuuden sekä virkistyskäyttömahdollisuuksien lisäämistä. Vesitorni tarjoaa mahdollisuuden sijaintinsa ja vaaditun korkeuden vuoksi hyödyntää ylimpiä kerroksia muuhunkin kuin vesilaitoskäyttöön. Vastaavaa rakennuspaikkaa ja yhteiskäyttöetua ei kaupunkikeskustassa ole muualla tarjolla. Hanke tarjoaa ainutkertaisen ja persoonallisesti erottuvan mahdollisuuden saada valtakunnallista medianäkyvyyttä, hyödyntää tornirakennetta matkailun edistämiseen sekä merkittäväksi nähtävyydeksi. Erilainen julkisivu tarjoaa myös kaupunki-ilmeen piristäjän, joka voi edistää ja kehittää uudella tavalla myös vesitornin ympäristön lähialueita. Osana Niinivaaran keskustaa ja Tikkamäen terveystuonetta hanke tukisi vahvasti myös Joensuun kaupungin symmetristä kasvua ja ekologista kaupunkisuunnittelua.

Hankesuunnitteluvaiheessa on huomioitu monikäyttötilojen mahdollisuus muuntaa hyvin joustavasti mm. näköalakahvilaksi, ravintolaksi, kokouksilaksi ja näyttelytilaksi. Myöskään osittaista käyttöä toimisto- ja etätyötilana ei ole suljettu pois. Reunaehtona kuitenkin on, että monikäyttötiloista ei saa olla avointa käyntiä

vesilaitostiloihin. Monikäyttötilojen maksimihenkilömäärä on 60 henkilöä ja ne vaativat säännösten mukaisen esteettömän pääsymahdollisuuden lisäksi poistumistiet ja varapoistumistiet. Monikäyttötilojen hyödyntäminen tullaan kehittämään yhteistyössä kaupungin ja Business Joensuun kanssa.

Aikataulu:

Hankkeen toteutussuunnittelulle ja lupaprosessille on varattu kuluva vuosi 2021. Urakkakilpailutukset on tavoitteena järjestää alkuvuodesta 2022 ja uudisrakentamisen toteutus pääosin vuosien 2022 ja 2023 aikana. Toteuttamisajan vanha vesitorni ja vanhat vesihuoltoverkostot tulee olla käytössä. Vanhan vesitornin purkaminen ja alueen viimeistelytyöt valmistuisivat vuoden 2024 kesään mennessä.

Kustannukset:

Hankesuunnitelman yhteydessä on laadittu alustava kustannusarvio molemmille rakentamisen vaihtoehdoille:

- VE 1: Vesitorni pelkästään vesilaitoksen vesisäiliökäyttöön. Investointikustannus yhteensä 4 671 000 € (alv. 0 %).
- VE 2: Vesitornin säiliö ja sen alapuoliset tilat ovat vain vesilaitoksen käytössä ja vesitornin ylimpään kerrokseen lisätään muunneltavia, osittain julkisia monikäyttötiloja (n. 330 m²): Investointikustannus yhteensä 6 474 600 € (alv. 0 %).

Rahoitus:

Joensuun Vesi -liikelaitoksen kuluvan vuoden investointisuunnitelmassa on varattu hankkeen valmistelulle ja suunnittelulle rahoitusta 400 000 euroa. Vuosille 2022 – 2024 tarvittava rahoitus tullaan sisällyttämään tulevaan investointiohjelmaan hyväksytyin hankesuunnitelman mukaisessa laajuudessa.

Hankesuunnitelma kustannusarvioineen on esityslistan liitteenä.

Lisätietoja: Joensuun Veden johtaja Juha Lemmetyinen

Joensuun Veden johtajan päätösehdotus:

Joensuun Vesi -liikelaitoksen johtokunta päättää

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion vaihtoehdon 2 mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

OMOHJ 22.11.2021 § 111

Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelma ja kustannusarvio sisältyvät Joensuun Vesi -liikelaitoksen vuoden 2022 talousarvio ja vuosien 2022-2025 taloussuunnitelmaesityksen investointiosaan. Esityksessä on varauduttu vesitornin rakentamiseen vaihtoehdon 2 mukaisesti. Tulevien vuosien tuloslaskelmassa liikelaitos varautuu vesitornista aiheutuviin kustannuksiin niiltä osin kuin tilat palvelevat vesilaitoksen käyttöä. Vaihtoehtoon 2 sisältyvien monikäyttötilojen käytöstä aiheutuvat kustannukset eivät sisälly liikelaitoksen talousarvio- ja taloussuunnitelmaesitykseen, eikä niitä voi kattaa vesi- ja jätemaksuilla.

Vaihtoehdon 1 investointikustannus on noin 4,7 milj. euroa ja vaihtoehdon 2 noin 6,5 milj. euroa. Vaihtoehtojen välinen kustannusero on noin 1,8 milj. euroa. Käytännössä 330 m²:n monitoimitilojen laskennallinen lisäkustannus on lähes 5 500 euroa/m², mistä seuraa, että myös tilojen vuokratustannus nousee varsin korkeaksi.

Huomioiden tulevien vuosien investointitarpeet, niistä aiheutuvat käyttötalouteen kohdistuvat menopaineet sekä tulevien vuosien odotettavissa olevat tulot talousarvio 2022 ja vuosien 2022-2025 taloussuunnitelmaesitys ei mahdollista

monikäyttötilojen käytöstä aiheutuvien kustannusten kattamista peruskaupungin käyttötaloudesta. Taloussuunnitelmavuosina 2024-2025 on varauduttu toiminnan sopeuttamiseen odotettavissa olevaan tulotasoon rakenteellisten ja toiminnallisten muutosten kautta ja tulevien vuosien menoja lisäävät päätökset vaikeuttavat tämän tavoitteen toteuttamista. Vesitornin vaihtoehdossa 2 suunnitelluille monitoimitiloille ei ole tällä hetkellä käyttäjää tiedossa ja vaikka tilat vuokrattaisiin kaupungin ulkopuoliselle taholle, tulee kaupungin omassa taloussuunnittelussaan varautua tilojen vajaakäytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi huomioiden monitoimitilojen varsin korkeat rakentamiskustannukset pääomakustannusten kattaminen ulkoisilla vuokratuloilla voi osoittautua haasteelliseksi.

Kaupunginjohtajan vuoden 2022 talousarvio- sekä vuosien 2022-2025 taloussuunnitelmaesityksen mukaan vesitornin rakentaminen on mitoitettu huomioiden vesilaitoksen tarpeet, vaihtoehdon 1 mukaisesti.

Valmistelija: talousjohtaja, kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää

käsitellä Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion ja

esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksymistä vaihtoehdon 1 mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Joensuun Vesi -liikelaitoksen johtaja Juha Lemmetyinen, kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen ja talousjohtaja Satu Huikuri olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

KH 29.11.2021 § 479

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion vaihtoehdon 1 mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merja Mäkisalo-Ropponen liittyi kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Joensuun Vesi -liikelaitoksen johtaja Juha Lemmetyinen ja talousjohtaja Satu Huikuri olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

OMOHJ 17.01.2022 § 3
1718/10.03.01.06/2021

Kaupunginhallitus poisti kokouksessaan 13.12.2021 § 493 kaupunginvaltuuston 13.12.2021 kokouksen esityslistalta Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksymisen.

Hankesuunnitelmaa on päivitetty kaupunginhallituksen evästysten mukaisesti ja aikataulusyistä johtuen päivitetty hankesuunnitelma esitellään kokouksessa ja

liitetään pykälän liitteeksi. Lisäksi kokouksessa esitellään vesitornihankkeen kannattavuuslaskennat, jotka liitetään pykälän liitteeksi.

Hankesuunnitelma toimitettiin omistajaohjausjaoston jäsenille perjantaina 14.1.2022.

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää

esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksymistä vaihtoehdon 1 mukaisesti.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Keskustelun aikana Jussi Wihonen ehdotti kaupunginjohtajan pohjaehdotuksesta poiketen Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksymistä vaihtoehdon 3 mukaisesti. Puheenjohtaja totesi asian rauenneen kannattamattomana.

Joensuun Vesi -liikelaituksen johtaja Juha Lemmetyinen, kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen ja talousjohtaja Satu Huikuri olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

KH 17.01.2022 § 22
1718/10.03.01.06/2021

Aikataulusyistä johtuen päivitetty hankesuunnitelma ja vesitornihankkeen kannattavuuslaskennat esitellään kokouksessa ja liitetään pykälän liitteiksi.

Hankesuunnitelma toimitettiin kaupunginhallituksen jäsenille perjantaina 14.1.2022.

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä Niinivaaran uuden vesitornin hankesuunnitelman ja kustannusarvion vaihtoehdon 1 mukaisesti.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että seuraavaan kaupunginhallituksen kokoukseen selvitetään seuraavat asiat:

- näköalavintoloiden kävijämäärät, kannattavuudet ja mahdolliset muut käyttötarkoitukset mm. kulttuuri

Merja Mäkisalo-Ropponen ja Anssi Törmälä poistuivat kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Joensuun Vesi -liikelaituksen johtaja Juha Lemmetyinen, kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen ja talousjohtaja Satu Huikuri olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.