

Pohjois-Karjalan Museon sijoittaminen kaupungintalolle hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksyminen

OMOHJ 21.03.2022 § 15
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 toiminnat. Ainoastaan yhteistyötyöisen pääaulan muutokset, teatteritekniikan uudistaminen ja suuren näyttämön haalausaukon leventäminen sisältyvät 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 pienennäyttämön logistiikkaa.

Hankesuunnitelman aiempi käsittely:

Omistajaohjausjaosta käsitteli hankesuunnitelmaa 29.11.2021 § 119. Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi saatteena, että esteettömyyttä ja museon toiminnallisuutta selvitetään edelleen ja hankesuunnitelmasta pyydetään museoviraston lausunto.

Jatkovalmistelu:

Jatkovalmistelun aikana hankesuunnitelmaa on tarkennettu museon toiminnallisuuden, tilojen esteettömyyden sekä arkkitehtonisten, rakenneteknisten ja taloteknisten ratkaisujen osalta. Suunnitelmissa on tarkentunut mm. uudisrakennuksen sijoitus ja arkkitehtuuri, maanalaisen tekniikkakanaalin ja julkisivun yhteyteen rakennettavan tekniikkakuilun mitoitus ja sijoitus, hissin rakentamisen vaikutukset rakenteisiin ja palo-osastointeihin sekä kaupungintalon sisäpuolisten teknisten järjestelmien tarpeet.

Museon toiminnallisuutta ja tilojen esteettömyyttä on käsitelty hankesuunnitelmatekstissä. Esteettömyyden parantamiseksi museon tiloihin rakennetaan esteetön kuulemisympäristö.

Museota palvelevan tekniikan mitoitus tarkentuessa uudisrakennuksen laajuus on kasvanut 125 m²:iin. Jotta uudisrakennus estäisi mahdollisimman vähän kaupungintalon näkymää Siltakadun suunnasta, tullaan se sijoittamaan mahdollisimman kauas kaupungintalosta ja rakennuksen lattiakorkoa lasketaan puoli kerrosta maan alle. Nykyinen jätekatos puretaan ja jätetila järjestetään uudisrakennuksen yhteyteen, jolloin piha-alue saadaan jäsennellymmäksi. Museaalisten tilojen osalla tehdään muutoksia vesi- ja viemärinousujen järjestelyissä ja Rantakadun puolen tiloihin lisätään jäähdytys.

Joensuun kaupunki pyysi lausuntoa museovirastolta 26.1.2022 valmistuneesta hankesuunnitelmasta. Asian liitteenä olevassa Museoviraston (MV/105/05.01.02/2019) 28.2.2022 antamassa lausunnossa on otettu rakennuksen ja miljöönsuojeluvarojen lisäksi kantaa Joensuun kaupungin

toimitilojen käyttöön sekä päätöksentekoon. Museovirasto ei puolla lausunnollaan etenemistä esitetyn hankesuunnitelman mukaisesti. Jos suunnittelua kuitenkin aiotaan jatkaa, tulee esitettyihin ongelmakohtiin etsiä ja tutkia paremmin rakennuksen arvot huomioon ottavia ratkaisuja.

Museovirastosta annetun lain mukaan museoviraston tehtävänä on toimia kulttuuriperinnön ja -ympäristön suojelusta vastaavana asiantuntijaviranomaisena. Tehtävää on tarkennettu valtioneuvoston asetuksella (VN 407/2004) seuraavasti: 'Museoviraston tehtävänä on huolehtia kulttuuriympäristön suojelusta ja sen valvonnasta sekä alan kehittämisestä, jollei asia kuulu muun viranomaisen toimialaan ja huolehtia viraston toimialaa koskevan lainsäädännön toteutumisesta yhdessä muiden viranomaisten ja muun museolaitoksen kanssa.' Museovirasto toimii asiantuntijana, mutta ei ratkaise rakennussuojeluasioita.

Museovirastoa on pidetty ajan tasalla hankkeen etenemisestä. Hankkeesta on keskusteltu ensimmäisen kerran museoviraston edustajien kanssa kesällä 2019. Hankesuunnittelun alkuvaiheessa pidettiin neuvottelu museoviraston kanssa 19.5.2021. Muistio on oheismateriaalina ja luettavissa sähköisessä kokouksessa. Hankesuunnittelun aikana on tehty yhteistyötä museoviraston asiantuntijoiden kanssa ja haettu erilaisia teknisiä ratkaisuja. Museoviraston ehdotuksesta mm. nykyinen jätekatos on yhdistetty uuteen tekniikkarakennukseen ja tarkistettu rakennuksen sijaintia.

Kaupunki omistaa rakennuksen. Rakennuksen omistajan ja haltijan oikeuksiin kuuluu päättää omistamiensa rakennusten käytöstä voimassa olevien määräysten asettamissa rajoissa. Hankesuunnittelua on viety eteenpäin kaupungin aiemmin tekemien tilaratkaisuja koskevien päätösten mukaisesti. Hankesuunnitelmassa on päädytty esittämään ratkaisua, jossa museon toiminnallisuus saadaan mahdollisimman hyvin varmistettua kokonaisuus huomioon ottaen. Hankesuunnitelman käsittely on kaupungin omaa valmistelua ja siinä noudatetaan kuntalakia.

Rakennuskustannukset:

Tavoitehinta arvioon (28.02.2022) perustuva perustamiskustannusarvio (Haahtela-indeksi 92,0/1.2021, hintataso 96,0/9.2021) on seuraavat (alv 0%).

Kustannukset jakaantuvat seuraavasti:

B1 Rakennuttajan kustannukset	900.000 €
B2 Rakennustekniset työt	3.900.000 €
B3 LVI-työt	1.400.000 €
B4 Sähkötyöt	700.000 €
B5 Erillishankinnat	900.000 €
Hankevaraukset	700.000 €
Perustamiskustannukset yhteensä	8.500.000 €

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.

Toimitilakustannukset:

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

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

Uusi kokonaisvuokrakustannus, jonka laskennassa on mukana sekä peruskorjattavat tilat, että laajennusosa museolle on 754.459 €/vuosi ja teatterille 531.578 €/vuosi teatteritekniikan uusimisesta johtuen. Lopulliset vuokrat määräytyvät investointiin käytetyn rahamäärän mukaisesti.

Toteutus ja aikataulu:

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

Hankkeen toteutussuunnittelu käynnistetään vuoden 2022 aikana. Rakennustyöt käynnistetään vuoden 2024 alussa, kun tilat ovat tyhjentyneet. Hanke valmistuu kokonaisuudessaan 2025 vuoden keväällä ja museo avataan sen jälkeen yleisölle.

Rahoitus:

Joensuun kaupungin talonrakennuksen investointiohjelmaan tullaan esittämään hankkeelle rahoitusta seuraavasti:

Vuodelle 2022	0,1 milj €
Vuodelle 2023	0,1 milj €
Vuodelle 2024	4,3 milj €
Vuodelle 2025	4,0 milj €

Käyttäjän toimintavarustuksen kustannus kohdistuu vuosille 2024-2025.

Jatkosuunnittelussa haetaan edelleen yhteistyössä museoviraston kanssa historialliseen rakennukseen soveltuvia toteutusratkaisuja.

Valmistelija tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen.

Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto päättää palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi saatteella, että

- tarkennetaan museosuunnitelman pitkän aikavälin kehittämispolku
- avataan tarkemmin uusi sinisen virran museokonsepti
- jatketaan yhteistyötä museoviraston kanssa
- valmistellaan päätöksenteon polku, jonka tavoitteena on asian käsittely kaupunginvaltuustossa keväällä 2022
- järjestetään iltakoulu asiasta kaupunginvaltuustolle huhtikuussa

Lisäksi omistajaohjausjaosto saattaa asian käsittelyn tiedoksi kaupunginhallitukselle 21.3.2022 pidettävään kokoukseen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen, johdon asiantuntija Anu Näätänen, hyvinvointijohtaja Riitta Huurinainen ja museon johtaja Tarja Raninen-Siiskonen olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.