

Investointiosa

295 Tilakeskus

1 000 euroa	TP2021	TA2022	TA2023	Muutos%	TS2024	TS2025	TS2026
Investointimenot	-14 058	-16 612	-26 097	57,1 %	-25 866	-20 850	-17 900
Investointitulot	1 226	829	1 035	24,8 %	300	300	300
Nettoinvestoinnit	-12 831	-15 783	-25 062	58,8 %	-25 566	-20 550	-17 600

Toimitilainvestointien tasossa on huomioitu konsernistrategian Vakaan ja vastuullisen talouden Joensuu – painopisteen tavoitelinjaukset, joiden mukaan muun muassa investoinnit mitoitetaan tulokehitys ja kantokyky huomioiden. Investointien priorisoinnissa noudatetaan seuraavaa tärkeysjärjestystä:

1. Palveluverkon kannalta välttämättömät kohteet (koulut, päiväkodit)
2. Tilojen terveellisyydestä, kunnosta ja esteettömyydestä huolehtiminen sekä korjausvelan pienentäminen
3. Liikuntaa, vapaa-ajantoimintoja ja kulttuuria tukevan palveluverkon täydentäminen.

Toimitilainvestoinneissa noudatetaan käytäntöä, jonka mukaan investointiohjelmassa huomioidaan hankkeet, joissa hankesuunnitelmat on hyväksytty tai ne valmistuvat vuoden 2022 aikana. Investointiohjelmaa tulee noudattaa hankkeiden järjestyksen ja aloittamisvuoden osalta. Suunnitelmassa yksilöidään yli 0,5 milj. euron hankkeet.

Toimitilojen investointiohjelma 2023 ja investointisuunnitelma 2023 – 2026

Hanke	Kust.arv.		Aik.	2023	2024	2025	2026
Hallinnon tilojen kalustaminen Torikatu 19 (*)		M T	24	720			
Sirkkalan muutos yläkouluksi	5 598	M T	4 298	1 300			
Pekkalan pelastusasema	1 519 210	M T	700	819 210			
Sirkkalan liikuntatilat	6 633 750	M T	3 269 225	3 364 525			
Rantakylän kirjaston ja nuorisotoimen tilojen pkor	1 696	M T	120	1 576			
Wärtsilätalo, C-siiven peruskorjaus	4 440	M T	200	4 240			
Enon koulu, uudisrakennus	7 020	M T	150	3 435	3 435		
Enon koulu, C-osan muutokset	785	M T			785		
Kilpajäähallin laajennus ja peruskorjaus	14 196	M T	300	6 700	7 196		
Kaupungintalon muutos museoksi	6 500	M T		400	5 600	500	
Hammaslahden koulu ja liikuntasali	11 655	M T		655	6 850	4 150	
Pielisjoen koulun ulkoliikkumiskeskuksen huoltorakennus (**)	888	M T		888			
Pienet hankkeet		M T		2 000	2 000	2 000	2 000
Rakennusten myyntitulot		M T		300	300	300	300
Toimitilainvestoinnit yhteensä		M		26 097	25 866	6 650	2 000
		T		1 035	300	300	300
		N		25 062	25 566	6 350	1 700
Korvausinvestoinnit		N		19 055	8 385	2 500	2 000
Laajennusinvestoinnit		N		6 007	17 181	3 850	
Kiinteistöleasing-/vuokrakohteet	Kust.arv.		Aik.	2023	2024	2025	2026
Kiinteistöleasing-/vuokrakohteet yhteensä		M T					

*) Kalustamisesta ei ole tehty hankesuunnitelmaa.

(**) Hankesuunnitelma tuodaan 2022 päätöksentekoon

Lihavoidulla hankkeet, joissa rakentaminen käynnissä (siirto aiheuttaa lisäkustannuksia)

Tulevien vuosien investointisuunnitelma on laadittu Vakaan ja vastuullisen talouden Joensuu -strategisen painopisteen tavoitelinjaukset huomioiden. Mehtimäen pallokentän huoltotilat on tarkoitus toteuttaa vuoden 2024 aikana. Suunnitelmakauden lopulla käynnistettäväksi suunnitellut, selvityksessä olevat hankkeet ovat Reijolan uusi alakoulu ja päiväkot, teatteriravintolan lasiterassin ja keittiön korjaus, taidemuseon peruskorjaus sekä Rantakylän uimahallin peruskorjaus. Virkistysuimala Vesikko ehdotetaan korvattavaksi uudisrakennuksella ja sen rakentaminen ajoittuu suunnitelmajakson jälkeen.

Kaupunginvaltuuston 31.8.2020 § 72 tekemän päätöksen mukaan musiikki- ja kulttuuritalon toteuttaminen ja aikataulutus Carelicum vaihtoehdon mukaisesti ratkaistaan tarkemmin seuraavan

valtuustokauden strategiassa ja siitä johdetuissa talousarvioissa. Kaupunginvaltuuston 15.11.2021 § 126 hyväksymän Joensuun strategia 2021 – 2025 mukaan musiikki- ja kulttuuritalon hankesuunnitelma valmistellaan vuosina 2023 – 2024, jonka jälkeen ratkaistaan hankkeen toteutusmuoto ja alustava toteutusaikataulu. Musiikki- ja kulttuuritalon hankesuunnitelma tullaan valmistelemaan em. päätösten mukaisesti.

Hankkeet huomioidaan toimitilojen investointiohjelmassa hankesuunnitelmien valmistuttua, tässä vaiheessa hankkeisiin on tehty kokonaisuutena varaus, jotta taloussuunnitelma antaa investointitason ja lainakannan kehityksestä realistisen arvion.

Kohteet, joista ei ole vielä hankesuunnitelmaa ja kustannusarviota, alustava toteutusaikataulu					
Hanke	tase / leasing /vuokra	2023	2024	2025	2026
Reijolan koulu					
Reijolan päiväkoti					
Rantakylän uimahallin korjaus					
Mehtimäen pallokentän huoltotilat					
Teatterirav. keit. ja lasiterassin pk					
Taidemuseon peruskorjaus					
Vesikon uusiminen					

Hankesuunnitelmat laaditaan vuoden 2023 aikana.

Vuonna 2023 on varauduttava myös uusien hallinnon tilojen kalustamiseen. Kalustamisen arvio tarkentuu suunnittelun edetessä ja huomioidaan keskitetysti Tilakeskuksen talousarviossa.

Vuosien 2023- 2026 talousarvion ja -suunnitelman toimitilahankkeiden kuvaukset

Hankekuvaukset

Nimetyt hankkeet

Sirkkalan muutos yläkouluksi käsittää aiemmin mm. ammattikorkeakoulun käytössä olleen kiinteistön muutostyöt yläkoulukäyttöön soveltuvaksi. Muutostöiden ensimmäinen vaihe valmistui syksyllä 2019. Hankkeen toisen vaiheen rakentaminen käynnistyy marraskuun 2022 alusta, kun Karsikon alakoulu aloittaa uusissa tiloissa Karsikossa ja väistötiloina olleet tilat tyhjenevät. Muutostyöt valmistuvat kesän 2023 aikana niin, että Pielisjoen yläkoulu voi ottaa muutosalueen tilat käyttöön 2023 syyslukukauden alussa.

Vanha, hankesuunnittelun yhteydessä hyväksytty kustannusarvio oli 4,23 M€ (alv 0%). Sirkkalan liikuntatilojen sisällön täsmentymisen myötä ja ensimmäisen vaiheen rakentamisen yhteydessä sekä toisen vaiheen suunnittelun edetessä havaittujen lisätö- ja korjaustarpeiden takia hankkeen kokonaiskulut tulevat nousemaan yhteensä n. 1,368 M€. Hankkeen uusi kustannusennuste on siten 5,598 M€ (alv. 0 %). Muutos on käsitelty vuoden 2022 talousarvion käsittelyn yhteydessä (KV 13.12.2021 §137).

Sirkkalan liikuntatilat käsittää yläkoulua ja kuntalaisia palvelevien liikuntatilojen rakentamisen aiemmin teollisuuden käytössä olleeseen hallitilaan. Tiloihin sijoittuu myös kulttuuria palveleva Black Box -näyttämö ja esitystila. Kohteen suunnitelmat valmistuivat vuoden 2021 loppuun mennessä ja rakennustyöt aloitettiin toukokuussa 2022 vanhan kylmän hallin purkamisella.

Purkutöiden yhteydessä on vanhoissa rakennusosissa todettu lisäkorjaustarvetta, jolla on vaikutusta hankkeen kustannuksiin ja aikatauluun. Hankkeen tuli valmistua kesällä 2023, mutta uusi ennuste valmistumiselle on syksy 2023.

Hankkeen alkuperäinen ja hyväksytty kustannusarvio oli 4,057 M€ (alv 0%) Hankkeelle myönnettiin (KV 28.3.2022 §34) lisämäärärahaa niin, että uusi hyväksytty kustannusarvio on 6,212 M€ (alv 0%). Muun muassa rakennuskustannusten noususta johtuen kustannusarvio on vielä kasvanut ja on nyt 6,633 M€ (alv 0%, mikä on huomioitu investointiohjelmassa).

Kilpajäähallin laajennuksella ja peruskorjauksella tehostetaan jäälajien harrastamis- ja kilpailumahdollisuuksia Mehtimäen urheilupuiston alueella. Samalla parannetaan hallin käyttöturvallisuutta ja huoltovarmuutta uusimalla kentän ammoniakkiuosputkisto. Hankkeen toteutussuunnittelu on käynnissä ja rakentaminen ajoittuu vuosille 2023-2024.

Hankkeen hyväksytty kustannusarvio on 12,8 M€ (alv 0%). Kohteesta on laadittu toteutussuunnitteluvaiheessa rakennusosa-arvio, jonka mukaan hankkeen kustannusarvio on n. 14 196 000 euroa alv 0%), mikä on huomioitu investointisuunnitelmassa. Investoinnin kustannusten nousu syynä on yleisen kustannustason nousu. Hankkeelle tullaan hakemaan 750 000 euron avustusta opetus- ja kulttuuriministeriöltä.

Rantakylän nuorisotoimen ja kirjaston tilojen peruskorjaus käsittää korjaustöiden lisäksi myös kohteen toiminnallisia muutoksia mm. asiakaspalvelun parantamiseksi.

Hankkeen hyväksytty kustannusarvio oli 1,2 M€ (alv. 0%). Suunnittelun edetessä kustannusarviota tarkennettiin niin, että uusi kustannusarvio hankkeelle on 1,696 M€ (alv 0%). Kustannusnousun syynä on yleinen voimakas hintatason nousu ja suunnitteluratkaisun sekä korjauslaajuuden tarkentuminen. Hankkeelle myönnettiin lisämäärärahaa talousarvion 2022 muutoksen yhteydessä (KV 3.10.2022 §109), päätös lisämäärärahasta kohdentuu vuodelle 2023. Rakennustöiden on tarkoitus valmistua syysyksi 2023 käyttöön.

Kaupungintalon muutos museoksi käsittää konsernipalveluilta vapautuvien tilojen muuntamisen museon käyttöön sopivaksi. Rakennustyöt voidaan käynnistää alkuvuodesta 2024 Torikadun uusien hallintotilojen valmistumisen ja niihin muuton jälkeen. Hankkeen toteutussuunnittelu käynnistyy kun hankesuunnitelma on hyväksytty ja suunnittelijat valittu. Kohteen kustannuksiksi on arvioitu 6,5 M€ (alv. 0%).

Wärtsilätalon C-siiven peruskorjaus käsittää tilojen korjaustöiden lisäksi opetustilojen toiminnallisia muutostöitä. Hankkeeseen sisältyy myös v. 2019 keittiötilojen saneerauksen yhteydessä uusimatta jääneiden ruokasalin lattian ja ikkunoiden uusiminen. Nykyisellään Sirkkalan kampuksella sijaitseva energia-puisto muuttaa C-siiven kellariin hankkeen yhteydessä tehtäviin tiloihin.

Hankkeen hyväksytty kustannusarvio oli 3,7 M€ (alv. 0%). Suunnittelun edetessä kustannusarviota tarkennettiin niin, että uusi kustannusarvio hankkeelle on 4,440 M€ (alv 0%). Kustannusnousun syynä on yleinen voimakas hintatason nousu sekä suunnitteluratkaisun tarkentuminen. Hankkeelle myönnettiin lisämäärärahaa talousarvion 2022 muutoksen yhteydessä (KV 3.10.2022 §109), lisämääräraha kohdentuu vuodelle 2023. Rakennustöiden on tarkoitus valmistua vuoden 2023 aikana.

Pekkalan pelastuslaitoksen uusien toimitilojen myötä parannetaan pelastuslaitoksen toimintavalmiuksia ja siten asukkaiden turvallisuutta. Uusi pelastuslaitos rakennetaan Itä-Suomen poliisi- ja oikeustalon läheisyyteen. Kohteen rakentamiskulut ovat n. 1,519 M€ (alv. 0%) ja rakentaminen ajoittuu vuosille 2022-2023.

Enon uusi alakoulu rakennetaan nykyiselle Enon koulukampukselle. Kohteen toteutussuunnittelu valmistuu syksyn 2022 aikana ja rakennustyöt aloitetaan vuoden 2023 alussa. Hankesuunnitelmasta poiketen uudisosa toteutetaan kaupungin omaan taseeseen. Leasing-rahoitus olisi edellyttänyt erityisiä omistujärjestelyjä tontin ja käyttöön jäävän rakennusosan suhteen.

Enon koulun hankkeen hyväksytty kustannusarvio oli 6,850 M€ (alv. 0%). Suunnittelun edetessä kustannusarviota tarkennettiin niin, että uusi kustannusarvio hankkeelle on 7,805 M€ (alv 0%). Kustannusnousun syynä on yleinen voimakas hintatason nousu sekä suunnitteluratkaisun tarkentuminen. Rakennustöiden on tarkoitus valmistua niin että tilat voidaan ottaa käyttöön syyslukukaudeksi 2024.

Hammaslahden uuden alakoulun ja liikuntasalin hankesuunnitelma on laadittu vuoden 2022 aikana. Hanke käsittää myös Hammaslahden aluekirjaston rakentamisen. Hankesuunnitelman mukainen kustannusarvio on 11,655 M€ (alv 0%). Kohteen toteutussuunnittelu toteutetaan vuonna 2023 ja rakentaminen ajoittuu vuosille 2023-2025. Tilat voidaan ottaa käyttöön syksyn 2025 aikana.

Pielisjoen koulun ulkoliikkumiskeskuksen huoltorakennuksen hankesuunnitelma kustannusarvioineen käsitellään loppuvuodesta 2022. Hankkeen toteutussuunnittelu ja rakentaminen ajoittuu vuodelle 2023. Hankkeella korvataan Niinivaaran urheilukentän huonokuntoinen huolto- ja pukukoppirakennus.

Hallinnon tilojen kalustaminen käsittää Torikatu 19:sta valmistuvien hallinnon toimitilojen irtokalusteiden ja varusteiden hankinnan. Hankinta käsittää normaalit toimistokalusteet ja siirtokelpoiset neuvottelu- ja puhelintilat. Hankinnan suunnittelussa huomioidaan nykyisten käytössä olevien kalusteiden hyödyntäminen ja kierrätys uudelleenkäyttöön. Hankinta toteutetaan käänteisenä kilpailutuksena jolloin hankintahinta on ennalleen määrätty ja hankintapäätös tehdään laatutekijöillä. Hankintapa on yleisesti käytössä kalustehankinnoissa.

Reijolan uuden alakoulun hankesuunnitelman laadinta alkaa loppuvuodesta 2022. Hankkeen tavoitteet, laajuus, toteutus ja sisältö kustannusarvioineen hahmottuvat hankesuunnittelun aikana ja hankesuunnitelma käsitellään syksyllä 2023. Toteutussuunnittelu käynnistyy loppuvuodesta 2023 ja rakennustyöt on suunniteltu ajoittuvan vuosille 2024 – 2026. Käyttöönotto on alustavasti suunniteltu syksyille 2026.

Reijolan uuden päiväkodin hankesuunnitelman laadinta alkaa loppuvuodesta 2022. Hankkeen tavoitteet, laajuus, toteutus ja sisältö kustannusarvioineen hahmottuvat hankesuunnittelun aikana ja hankesuunnitelma käsitellään syksyllä 2023. Toteutussuunnittelu käynnistyy loppuvuodesta 2023 ja rakennustyöt on suunniteltu ajoittuvan vuosille 2024 – 2026. Käyttöönotto on alustavasti suunniteltu syksyille 2026.

Rantakylän uimahallin parannuksen hankesuunnittelu on aloitettu vuonna 2022 tarveselvityksellä ja kuntotutkimuksin. Kuntotutkimusten perusteella halli on vielä korjattavissa. Hankesuunnittelun yhteydessä arvioidaan hallin elinkaari ja järkevät korjaustoimenpiteet rakennuksen elinkaari huomioiden. Hankkeen tavoitteet, laajuus, toteutus ja sisältö kustannusarvioineen hahmottuvat hankesuunnittelun aikana ja hankesuunnitelma käsitellään loppuvuodesta 2023.

Vesikon virkistysuimala esitetään korvattavaksi uudisrakennusvaihtoehdolla. Esitys pohjautuu tarveselvitysvaiheessa tehtyihin kuntotutkimuksiin ja selvityksiin. Kuntotutkimuksissa nykyisen virkistysuimalan betoni- ja allasrakenteissa on todettu laaja-alaista korjaustarvetta, eikä hallin korjaaminen teknisesti ja taloudellisesti ole näin ollen järkevää. Hankkeen tavoitteet, laajuus, toteutus ja sisältö kustannusarvioineen hahmottuvat hankesuunnittelun aikana ja hankesuunnitelma käsitellään loppuvuodesta 2023 tai alkuvuodesta 2024.

Mehtimäen pallokentän huoltotilojen hankesuunnittelu käsittää pallokentän pukeutumis- ja huoltotilojen rakentamisen pallokentän yhteyteen. Hankkeen tavoitteet, laajuus, toteutus ja sisältö kustannusarvioineen hahmottuvat hankesuunnittelun aikana ja hankesuunnitelma käsitellään kesällä 2023. Hankkeen toteutussuunnittelu ja rakentaminen ajoittuu vuosille 2023-2024, painottuen vuoteen 2024.

Teatteriravintolan keittiön ja lasiterassin peruskorjauksen hankesuunnittelu käsittää kaupungintalolla sijaitsevan ravintolan keittiön peruskorjauksen ja ravintolan yhteydessä sijaitsevan lasiterassin peruskorjauksen. Hankkeen tavoitteet, laajuus, toteutus ja sisältö kustannusarvioineen hahmottuvat hankesuunnittelun aikana ja hankesuunnitelma käsitellään syksyllä 2023. Hankkeen toteutussuunnittelu ja rakentaminen on suunniteltu vuosille 2024-2025.

Taidemuseon peruskorjaus käsittää taidemuseon käytössä olevien nykyisten tilojen ja rakennuksen peruskorjauksen. Taidemuseon tiloissa ja rakennuksessa on kuntotutkimusten ja selvitysten perusteella laaja-alaista korjaustarvetta, ja rakennuksen talotekniikka on monilta osin käyttöikänsä päässä eikä palvele käyttötarkoitustaan. Hankkeen tavoitteet, laajuus, toteutus ja sisältö kustannusarvioineen tarkentuvat hankesuunnittelun aikana ja hankesuunnitelma käsitellään syksyllä 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

Vuonna 2023 selvityskohteita ovat mm.

- Reijolan uusi alakoulu, hankesuunnittelu
- Reijolan uusi päiväkotikoulu, hankesuunnittelu
- Rantakylän uimahallin peruskorjaus, hankesuunnittelu
- Vesikko -uimahallin uudisrakennuksen hankesuunnittelu
- Taidemuseon peruskorjauksen hankesuunnittelu
- Mehtimäen pallokentän huoltotilat, hankesuunnittelu
- Teatteriravintolan keittiön ja lasiterassin korjaustyön hankesuunnittelu.