

TIIVISTELMÄ

Niinivaaran urheilukentällä välittömässä läheisyydessä sijaitseva nykyinen huoltorakennus on vuodelta 1976. Huoltorakennusta käyttävät arkipäivisin kaikki alueen koulut niin keväisin, syksyisin kuin talvisinkin. Keskeisen sijaintinsa vuoksi myös ilta- ja viikonloppukäyttö on ympäri vuoden erittäin aktiivista.

Huoltorakennus ei täytä enää vaatimuksia tilojen turvallisuuden, toiminallisuuden ja kunnon suhteen. Nykyisestä rakennuksesta ovat puuttuneet mm. asianmukaiset kaluston säilytystilat. Myös pukuhuone- ja varastotilat ovat liian pienet nykyisille vaatimuksille. Pielisjoen koulun siirtyminen Sirkkalaan siirtymisen seurauksena 600–700 oppilaan yläkoulun ulkoliikuntaolosuhteet eivät mahdu Sirkkalan kampukselle. Koulun pihalla on n. 1 100 m²:n hiekkatekonurmikenttä, joka ei riitä koululiikunnan ympärivuotisiin tarpeisiin. Koulun liikuntavälineiden säilytys on järkevää keskittää yhteen paikkaan, koska muutoin joudutaan hankkimaan välineet koululle sekä ulkoliikkumiskeskukselle.

Joensuun kaupunki on käynnistänyt huoltorakennuksen hankesuunnittelun yhteydessä myös koko urheilukentän alueen yleissuunnittelun. Aluesuunnittelun tarkoituksena on uudistaa koko kenttäalue ja samalla sen välitön lähialue sekä alueelta lähtevät liikuntareitit lähivuosien aikana. Yleissuunnitelmassa huomioidaan olosuhteiden sijainti keskellä asuinalueita. Tavoite on parantaa koko alueen toiminnallisuutta, viihtyvyyttä ja visuaalista ilmettä.

Uusi huoltorakennus tulisi olemaan ensimmäinen osa aluesuunnittelukokonaisuutta. Uudisrakennuksen hankesuunnitelman mukainen kerrosala on n. 335 km² ja kustannusarvio 888.000 euroa (alv. 0 %). Aikaisin mahdollinen rakentamisen aloitusajankohta on kevät 2023, jolloin hanke olisi valmis vuoden 2023 lopussa.



1	JOHDANTO	4
2	TOIMINNAN NYKYTILA JA TULEVA KEHITYS	4
3	HANKKEEN TARPEELLISUUS	5
	3.1 Toiminnalliset perustelut.....	5
	3.2 Muut mahdolliset tilanhankintaratkaisut	6
4	TILAT	6
	4.1 Tilojen toiminnallinen sijainti.....	6
	4.2 Tilatarpeet.....	6
5	RAKENNUSPAIKKA	7
	5.1 Tonttiselvitys ja kaavallinen tilanne	7
	5.2 Autopaikat.....	7
6	HANKKEEN TOIMINNALLINEN JA TEKNINEN KUVAUS.....	8
	6.1 Toiminnallisuus.....	8
	6.2 Rakennustekniikka.....	8
	6.3 Talotekniikka.....	8
7	TOTEUTTAMINEN	8
	7.1 Toteuttamistapa ja -ajankohta	8
	7.2 Toteuttamisen aikaiset järjestelyt	9
8	KUSTANNUKSET, RAHOITUS JA KÄYTTÖTALOUS	9
	8.1 Rakennus- ja maa-aluekustannukset.....	9
	8.2 Kaupungin investointiohjelma	10
	8.3 Toimitilakustannukset	10
	8.4 Vaikutukset liikuntatoimen käyttötalouteen.....	10
	8.5 Toimintavarustuksen kustannukset	10
9	LAATIMINEN JA ALLEKIRJOITTAMINEN	11



1 JOHDANTO

Joensuun kaupungin liikuntapaikkasuunnitelmassa Niinivaaran urheilukentän välittämään läheisyyteen rakennettava uusi huoltorakennus on kärkihankkeiden joukossa. Hanke on esitetty kulttuuri- ja liikuntalautakunnalle (22.02.2022 § 17) vuoden 2022-23 liikuntapaikkahankkeet asiakirjassa.

Hankkeen tarkoituksena on rakentaa Niinivaaralle uusi huoltorakennus, joka uudistetun urheilukentän kanssa palvelee lähialueen asukkaiden ja koulujen liikunnan harrastamista niin kesä- kuin talvikaudella ja samalla täydentää alueen yleissuunnitelmassa suunniteltavaa kokonaisuutta.

Niinivaaran urheilukenttä tarjoaa keväästä syksyyn puitteet erilaisille hiekkatekonurmella pelattaville joukkuepeleille. Muut olosuhteet ovat tällä hetkellä erittäin alkeellisia ja huonokuntoisia. Kentän huoltorakennuksesta käsin pidetään yllä talvikausilla myös jääkiekkokaukaloa, jääkenttää ja alueen latuverkostoa.

Rakennus tulee toimimaan päiväaikaan Pielisjoen koulun ulkoliikunnan pukuhuone- ja suihkutilana sekä ulkoliikuntavälineiden säilytys- ja huoltopaikkana. Käytännössä kaikki Pielisjoen ulkoliikuntatunnit operoidaan rakennuksesta käsin. Myös alueen muut koulut käyttävät tiloja hieman satunnaisemmin. Rakennus toimii myös iltakäytön tukikohtana erilaisissa urheilutapahtumissa mm. pesäpallopelit ja -leirit. Huoltotilat tulevat toimimaan vakinaisen ja tilapäisen kunnossapitohenkilökunnan sosiaali-, huolto- ja taukotiloina. Kone- ja varastotilaa tarvitaan erityisesti nykyisellään taivasalla seisoville arvokkaille latu- ja jäänhoitokoneille. Lämmin konesuoja pidentää laitteiden elinkaarta, vähentää huoltokustannuksia ja parantaa alueen liikuntaolosuhteiden ylläpitoa.

2 TOIMINNAN NYKYTILA JA TULEVA KEHITYS

Pukuhuone/huoltorakennuksen nykyiset tilat ovat liian ahtaat ja huonokuntoiset tämän ja huomisen päivän vaatimuksiin nähden. Kalustoa on jouduttu säilyttämään ja huoltamaan ulkosalla. Latukonetta säilytetään ja huolletaan kylmässä telttaolosuhteissa. Jäänhoitokoneen konesuoja on niin matala, että sisään ajettaessa kuljettajan täytyy kumartua, ettei lyö päätä oviaukon yläkarmiin. Tämä aiheuttaa välittömän työturvallisuusriskin.

Sirkkalan yläkoulun valmistuessa liian pienet ja vähäiset pukuhuonetilat nykyisessä huoltorakennuksessa ovat entistä puutteellisemmat käyttäjämäärien kasvaessa. Välineitä säilytetään tällä hetkellä pukuhuonetiloissa sijaitsevilla kaapeilla.



Tämän vuoksi tilojen käyttäjät ovat kokeneet sisäilmasta johtuvaa oireilua tiloissa. Tiloissa ei ole minkäänlaista varusteiden kuivatusmahdollisuutta, eikä rakennuksessa ole erillistä ilmanvaihtoa. Osittain välineiden säilytykseen varastotiloja on sijoitettu Niinivaaran liikuntahallin käytäville ja aulaan. Niinivaaran liikuntahallin käyttöikä riippuu sen iltakäyttötarpeesta, teknisesti rakennus on jo elinkaarensa päässä. Koulut eivät käytä liikuntahallin sisäliikuntatiloja liikkumiseen huonoksi koetun sisäilman vuoksi.

Niinivaaran urheilukentän aidatun alueen sisäpuolella sijaitsee vanha hiekkatekonurmi, jonka käyttöikä alkaa olla loppuillaan. Aikanaan kentän uusimisen yhteydessä on tarkoitus uusita nykyiset kivituhkapintaiset juoksuradat tekonurmipinnoitteella. Alueella sijaitsevan ulkokoripallokentän asfalttipinta on routimisen myötä lähes käyttökelvoton. Koripallokentän vieressä sijaitsevan kaukalon kesäkäyttö on vähäistä, johtuen kivituhkapinnoitteen sopimattomuudesta. Talvella kaukalo on tärkeä osa talviliikunnan harrastamista. Em. urheilupaikkojen uusimiset ja kunnostamiset eivät kuulu tämän hankesuunnitelman sisältämiin töihin, vaan ne tullaan toteuttamaan erillisenä projektina alueen infrarakentamisen yhteydessä.

Liikuntapalvelut tekivät joulukuussa 2021 valtuuston hyväksymän liikuntapaikkasuunnitelman mukaisen kyselyn Joensuun liikuntaolosuhteista kuntalaisille. Kaupunkirakenneyksikkö toteutti syksyllä 2022 kyselyn Niinivaaran alueen asukkaille ja palveluiden käyttäjille. Lisäksi hanketyöryhmässä on kuultu Pielisjoen koulun liikunnanopettajia ja Joensuun mailan edustajia. Näiden kyselyjen ja kuulemisten perusteella tehdään aikanaan ehdotus ”Niinivaaran liikuntapuiston” uudesta kokonaisuudesta.

Niinivaaran uusi huoltorakennus tulisi olemaan keskeinen ja tärkeä osa tätä kokonaisuutta sekä toiminnallisuuden että myös visuaalisen kokonaisilmeen kannalta.

3 HANKKEEN TARPEELLISUUS

3.1 Toiminnalliset perustelut

Uusi huoltorakennus tarvitaan Niinivaaran urheilukentälle turvaamaan lähialueen koulujen liikunnanopetus. Lähistöllä sijaitsevien Pielisjoen koulun (yläkoulu), Karsikon alakoulun ja osin Nepenmäen yläkoulun liikunnanopetus tukeutuu vahvasti Niinivaaran urheilukentälle. Kouluja varten tulee olla riittävät varastotilat urheiluvälineitä varten.



Niin ikään urheilupaikkojen huoltokalustolle tarvitaan ympärivuotiset säilytys- ja huoltotilat. Nyt kallis kalusto on alttiina sääoloille ja ilkeille.

3.2 Muut mahdolliset tilanhankintaratkaisut

Kullakin urheilualueella on oma kunnossapitokalustonsa, jonka sijainti mahdollisimman lähellä työkohdetta säästää työaikaa varsinaisen tehtävän suorittamiseen kaluston kuljetteluun sijaan.

Lähistöllä ei ole muita urheilukenttiä. Pielisjoen koulun kannalta Mehtimäki on etäisyytensä puolesta vaikeasti saavutettava. Toisaalta Mehtimäen liikuntapaikat ovat jo täynnä Lyseon peruskoulun, Lyseon ja Yhteiskoulun lukioiden ja Normaalikoulun käytön vuoksi.

4 TILAT

4.1 Tilojen toiminnallinen sijainti

Uudisrakennus tullaan rakentamaan nykyisen vanhan huoltorakennuksen paikalle osoitteeseen Pielisensuunkatu 24, 80200 Joensuu. Sijainti on todettu optimaaliseksi niin kentän huoltotöiden, lähialueen liikuntaverkoston ylläpidon ja urheilutapahtumien osalta. Kalustohallin sijoituksessa on huomioitu kaluston joustava liikkuminen ylläpitokohteisiin (mm. latuverkko, kaukalo).

4.2 Tilatarpeet

Henkilökunnan tilat on mitoitettu alueen 4 varsinaiselle kentänhoitohenkilölle. Henkilökunnan taukotila on suunniteltu monikäyttötilaksi ja sitä voivat käyttää myös opettajat, urheilutapahtumien järjestäjät ja kuuluttajat. Huoltorakennus ei toimi pelkkänä opettajien taukotilana, vaan myös muuna työtilana silloin kun oppilaita on ulkoliikkuntakausi menossa (Wilma, luokanohjaajan yhteydenpito, ICT laitteilla tehtävä suunnittelutyö). Pukuhuoneissa on paikkavaraus 86 henkilölle. Rakennuksen päädyssä oleva varasto on ensisijaisesti varattuna koulun tarpeisiin. Kalustohallin vapaa korkeus on 4,5 metriä ja siinä on tilat jäähvitokoneelle, traktorille ja latukoneelle. Hallissa varataan tilat myös koulujen liikuntavälinehuoltoon (mm. suksien voitelu) varten. Taulukoissa esitetyt pinta-alat ovat ns. ohjelma-aloja eli hyötyaloja, joihin ei sisälly käytävät yms.



TILALUETTELO

– Konehalli	121 m ²
– Tuulikaappi	2 m ²
– Tuulikaappi	8,5 m ²
– Taukotila, valvomo, kuuluttamo, opettajat	15 m ²
– Keittokomero	4 m ²
– WC-tila	2,5 m ²
– WC/N	2 m ²
– WC/M	2 m ²
– Inva WC	4,5 m ²
– Pukuhuone 1	36 m ²
– Pukuhuone 2	40 m ²
– Puku-/etuhuone 3	7,5 m ²
– Pesuhuone 1	4 m ²
– Pesuhuone 2	4 m ²
– Urheiluvälinevarasto	36 m ²
– SK	4,5 m ²
– Tekniset tilat	14 m ² ja
– SPK	3,5 m ²

5 RAKENNUSPAIKKA

5.1 Tonttiselvitys ja kaavallinen tilanne

Huoltorakennus tullaan tekemään nykyisen vanhan huoltorakennuksen paikalle. Paikka on optimaalinen huoltoajojen ja kentän käytön näkökulmasta. Tontin omistaa Joensuun kaupunki. Huoltorakennukselle ei tulla muodostamaan erillistä tonttia urheilukentän alueesta.

Kaupungin omistaman tontin pinta-ala on 25 361 m². Tontilla on voimassa asemakaava, jossa kyseinen tontti on osoitettu käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan. Kaavan mukainen käyttötarkoitus on VU, eli urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Kaavassa on osoitettu alue johon rakennuksen voi sijoittaa. Nykyinen huoltorakennus sijaitsee tuolla alueella.

5.2 Autopaikat

Alueen autopaikointi kuuluu koko urheilukentän yleissuunnitteluun ja se tullaan ratkaisemaan sen yhteydessä. Autopaikkojen mahdolliset rakennustyöt toteutetaan urheilukentän infrarakentamisen yhteydessä.



6 HANKKEEN TOIMINNALLINEN JA TEKNINEN KUVAUS

6.1 Toiminnallisuus

Henkilökunnan taukotila on monikäyttötila ja sitä voivat käyttää mm. opettajat, tapahtumien järjestäjät ja kuuluttajat. Tilasta on tuulikaapillinen käynti ulos ja kalustohalliin.

Kalustohallissa on tilavaraus kolmelle urheilualueiden hoitokoneelle. Latukoneen paikka on läpiajettavaa tyyppiä. Kalustohalliin järjestetään mahdollisuus myös suk-sihuoltoa varten. Kalustohallin ja sen ovien sijoittelussa on huomioitu kaluston jouheva liikkuminen, jolloin vältetään ylimääräiseltä ajelulta alueella.

Wc-tilat on sijoitettu, että niiden käytettävyys on hyvä niin pukuhuoneista kuin myös rakennuksen ulkopuolelta (kentän käyttäjät).

6.2 Rakennustekniikka

Rakenteiden suunnittelussa tullaan pitäytymään normaaleissa ja perinteisissä rakennustekniikoissa. Materiaalivalinnoissa ja toteutustavassa huomioidaan elinkaarikestävyys. Rakennuksen pohjarakenteissa on hankesuunnitteluvaiheessa varauduttu perustusten alla tehtäviin massanvaihtoihin, ei kuitenkaan paalutukseen.

6.3 Talotekniikka

Rakennus liitetään kaukolämpöverkkoon. Rakennus varustetaan kulunvalvonta-, rikosilmoitus-, videovalvonta- ja paloilmoitusjärjestelmillä sekä ICT-verkolla. Rakennus varustetaan Joensuun kaupungin käyttämällä rakennusautomaatiojärjestelmällä.

7 TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttamistapa ja -ajankohta



Kohde tullaan toteuttamaan jaettuna urakkana. Vanhan kohteen purkaminen suoritetaan erillisurakkana tai sisällytetään pääurakkaan hankkeen aikataulusta riippuen.

Huoltorakennus on alustavasti suunniteltu toteutettavaksi vuonna 2023. Työt aloitetaan keväällä ja kohde on valmis loppuvuodesta.

7.2 Toteuttamisen aikaiset järjestelyt

Koska vanha rakennus tullaan purkamaan pois, ei Niinivaaran urheilukentällä ole rakentamisen aikana huoltotiloja. Halutessaan käyttäjä voi hankkia alueelle siirrettäviä väliaikaisia tiloja tai tukeutua viereisen liikuntahallin tiloihin.

8 KUSTANNUKSET, RAHOITUS JA KÄYTTÖTALOUS

8.1 Rakennus- ja maa-aluekustannukset

Rakennusosa-arvioon perustuva kustannusarvio on 861 000 € (alv. 0 %). Haah-tela-indeksi on 99,0/1.2022 ja hintataso 104,3/8.2022. Kustannukset jakaantuvat seuraavasti:

Rakennuttajan kustannukset	93 000 €
Rakennustekniset työt	604 000 €
LVI-työt	104 000 €
Sähkötyöt	70 000 €
Varaukset	17 000 €
Yhteensä	888.000 €

Kustannusarvioon ei sisälly vanhan kohteen purkukustannus, joka on arviolta 15.000 € (alv. 0%). Purkukustannus tullaan kattamaan tilakeskuksen käyttötaloudenmenoista.

Uudisrakennuksen tontin omistaa Joensuun kaupunki, joten maa-alueen hankkimiskuluja ei muodostu.



8.2 Kaupungin investointiohjelma

Hanke on esitetty toteutettavaksi Joensuun kaupungin rakennuttamisohjelmaan vuodelle 2023.

8.3 Toimitilakustannukset

Kustannusarvion perusteella liikuntatoimelle kohdistuvat toimitilakustannukset ovat:

Pääomavuokra	56 552 €/v
Ylläpitoavuokra	14 496 €/v
Yhteensä	71 048 €/v

Rakennuksen hoitomerkiksi vuokrassa on arvioitu 3,92 €/m²/kk. Hoitomienot eivät sisällä sähkön kulutuksen kustannuksia.

Niinivaaran urheilukentän uudisrakennuksen investoinnit tullaan poistamaan 20 vuoden poistoajalla. Käyttäjien kanssa tullaan tekemään vuokrasopimus, jossa kiinteä vuokra-aika on 20 vuotta.

Nykyisen Niinivaaran huoltorakennuksen kokonaisvuokra on 13 246 €/v.

8.4 Vaikutukset liikuntatoimen käyttötalouteen

Uudisrakennuksen myötä liikuntatoimen toimitilakustannukset kohoavat. Hankkeen toteutuminen ei vaikuta toiminnasta aiheutuviin liikuntatoimen käyttökustannuksiin.

8.5 Toimintavarustuksen kustannukset

Irtaimisto-, kalusto- ja laitehankinnat ovat liikuntatoimen osalta n. 20 000 euroa (alv. 0 %). Käyttötalousmenoista katettavat toimintavarustushankinnat kohdistuvat vuodelle 2023.



9 LAATIMINEN JA ALLEKIRJOITTAMINEN

Hankesuunnitelman laadinnasta on vastannut työryhmä, johon on kuulunut rakennuttajan ja käyttäjän edustajien lisäksi ulkopuoliset konsultit. Rakennuttajan edustajana on ollut rakennuttaja Kari Räsänen ja käyttäjän edustajina liikuntajohtaja Timo Heinonen. Lisäksi hankesuunnittelutyöryhmässä on ollut mukana Pielisjoen koulun liikunnanopettajat. Arkkitehtisuunnitelmien laadinnasta on vastannut Markku Korjonen Arkkitehtitoimisto Lappalainen & Korjonen Oy:stä. Kustannusarvion on laatinut Esa Mustonen Rakennuttajatoimisto Protiimi Oy:stä.

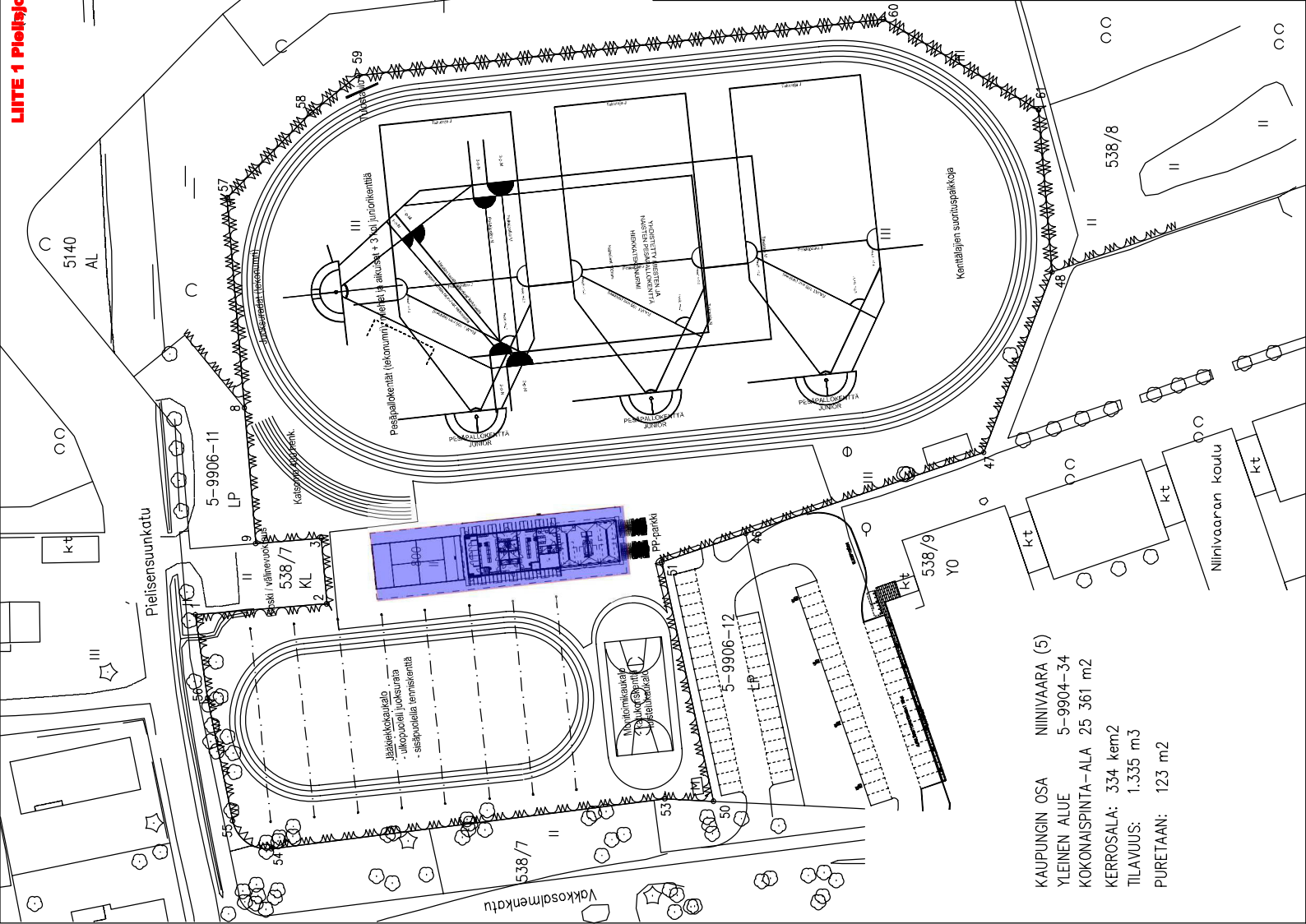
Joensuussa 26.10.2022

Joni Sorjonen
Tilakeskuksen johtaja

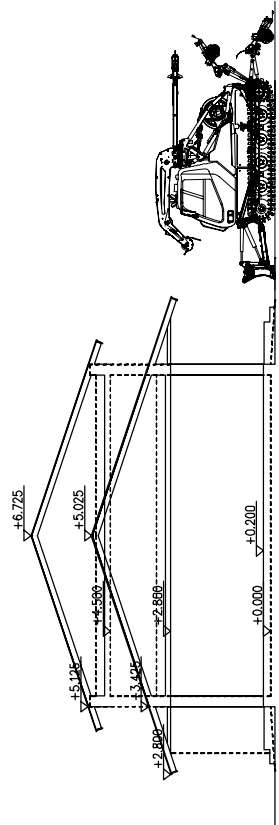
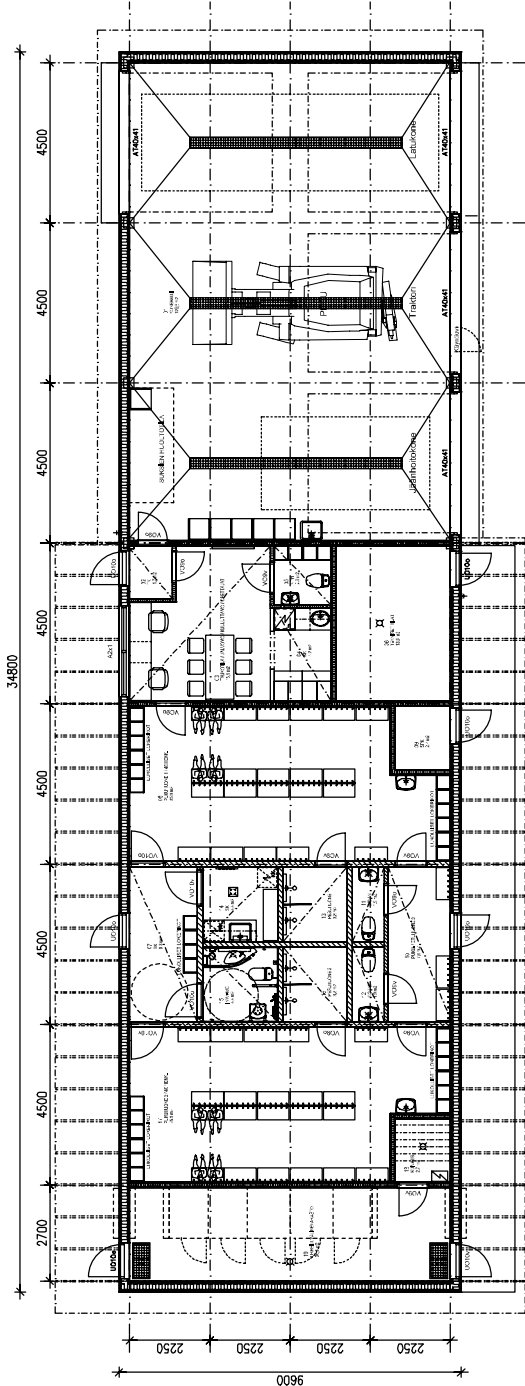
Timo Heinonen
Liikuntajohtaja

LIITTEET 1. Kohteen piirustuksia (2 sivua)



[illegible]

Pohja, kerrosala 334 kem2



K.O.S.A. 5	KORTTELI/ALA 900/4	TONTTI/R.NO 34	RAKENNUSLUVAN TUNNUS	JÄRJESTÄJÄ LIIKUNTO	JÄRJESTÄJÄ 3
RAKENNUSKUNTO UUDISRAKENNUS	RAKENNUSKUNTOEN NIMI JA OSIO Näiväärän Huoltorakennus		RAKENNUSKUNTOEN SÄÄTÖ Pöytä ja laikkaus	MITTAAMINEN 1:100	
	Pielisjoen koulun 24 80200 Joutsen		SIUNNITTELU ARK	PIIRUS 02	MITTUS
	Arkkitehtitoimisto Lappalainen & Korhonen Oy P.O. Box 100 00040 Helsinki info@lappalainen-korhonen.fi		RAKENNUSKUNTOEN 10.03.2022	RAKENNUSKUNTOEN RA-Markku Korhonen 0500-470 524	