

Taidemuseon perusparannus hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksyminen

OMOHJ 04.09.2023 § 85
2748/10.03.02.00.01/2021

Yleistä

Joensuun Taidemuseo sijaitsee Joensuun ruutukaavalla, korttelissa 31 ja tontilla 3, osoitteessa Kirkkokatu 23. Taidemuseon kerrosala on 2760 m². Rakennuksessa on kolme pääasialliseen käyttötarkoitukseen soveltuvaa kerrosta, sekä lisäksi kellarikerros ja ullakko. Taidemuseorakennus on suojeltu kaavassa merkinnällä sr-1.

Taidemuseorakennus on valmistunut vuonna 1894. Rakennus on suunniteltu alun perin poikalyseoksi ja se toimi koulukäytössä vuoteen 1977 asti. Rakennus muutettiin taidemuseoksi 1970- ja 1980-luvun vaihteessa. Taidemuseon reilun 40 toimintavuoden aikana rakennuksen sisäpuolelle ei ole kohdistunut perusparannustasoisia toimenpiteitä, vaan rakennukseen on tehty ainoastaan tarvittavia teknisiä ja rakenteellisia muutoksia. Vesikatto ja julkisivu on kunnostettu 2000-luvun alussa.

Taidemuseon tontin pinta-ala on noin 9 270 m². Rakennusoikeutta on käytetty 3575 kem² ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä 5697 kem². Taidemuseon lisäksi tontilla sijaitsevat Taidekeskus Ahjo, asuinrakennus sekä piharakennus. Ahjo-rakennus on rakennettu alun perin lyseon voimistelusaliksi ja nykyinen asuinrakennus on toiminut aikaisimmin talonmiehen asuntona. Piharakennuksessa on lyseon aikana sijainnut mm. oppilaiden WC-tilat, nyt se toimii kaluston säilytystiloina. Näistä rakennuksista ainoastaan piharakennusta ei olla suojeltu.

Hankkeen tausta ja sisältö

Taidemuseon sisäpuolisista muutostöistä ja LVI- ja sähkötekniikan uusimisesta on laadittu aikaisemmin hankesuunnitelma, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 31.3.2008, mutta suunnitelmassa esitettyjä muutostöiden toimenpiteitä ei koskaan toteutettu muiden talonrakennusinvestointien vuoksi. Vuoden 2023 hankesuunnittelu käynnistettiin tammikuussa 2023, ja perustuu kaupunginvaltuuston hyväksymään kulttuuripaikkasuunnitelmaan (KV 31.08.2020 §71) ja Sinisen virran museokonseptiin. Hanke on jatkumoa museotilojen kokonaisuudistamiselle, jossa aikaisemmin on käsitelty kaupungintalon muutos museoksi sekä Pamilonkadun kokoelmakeskuksen tilaratkaisu.

Hankesuunnitelmassa Taidemuseon perusparannukseen sisältyy rakennuksen sisäpuoliset muutostyöt niin toiminnallisuuden, arkkitehtuurin kuin tekniikan osalta. Rakennuksen ulkopuolisia muutostöitä toteutetaan vain siinä määrin kuin ne on koettu esteettömyyden ja taidemuseon logistiikan kannalta välttämättömiksi. Hankesuunnitelma sisältää myös tontilla olevan punaisen piharakennuksen osittaisen käyttötarkoituksen muutoksen.

Perusparannuksen tavoitteena on parantaa tilojen toiminnallisuutta, lisätä taidemuseon näyttelytilaa ja järjestää optimaaliset museaaliset olosuhteet näyttelytiloihin sekä taustatyötilaan. Kuntotutkimuksissa esiin tulleet korjaus- ja kunnostustoimenpiteet toteutetaan riittävässä laajuudessaan. Taustatyötilan yhteyteen, rakennuksen sisäpihan puoleiseen nurkkaan rakennetaan kokonaan uusi katoksellinen lastauslaituri. Kolmanteen kerrokseen järjestetään uusi monikäyttöinen tilakokonaisuus peda- ja ryhmätoiminnalle. Tilojen pintamateriaalit uusitaan ja rakennuksen esteettömyyttä parannetaan. Käyttöikänsä päähän tulleet LVI- ja sähkötekniikka uusitaan, ullakolle rakennetaan uusi IV-konehuone ja piharakennukseen sijoitetaan taidemuseorakennusta palvelevat lauhduttimet.

Aikataulu ja toteutusmuoto

Hankkeen toteutussuunnittelu käynnistetään 2024 vuoden alussa. Rakennustyöt käynnistetään vuoden 2025 aikana ja rakennustyöt jatkuvat vuodelle 2026. Toteutusmuoto on jaettu urakka, jossa sivu-urakoitsijat alistetaan toteutuksen pää-urakoitsijalle.

Rakennuskustannukset ja rahoitus

Hankesuunnitelman perusteella lasketun kustannusarvion tavoitehintaa (1.8.2023, alv 0 %, Haahtela-indeksi 104,0/ 1.2023, hintataso 101,5/ 7.202) on:

Rakennuttajan kustannukset	929 000
Rakennustekniset työt	3 203 000
LVI-työt	1 092 000
Sähkötyöt	932 000
Erillishankinnat	18 000
Hankevaraukset	1 177 000
Yhteensä	7 350 000 euroa

Joensuun kaupungin talonrakennuksen investointiohjelmaan tullaan esittämään hankkeelle rahoitusta seuraavasti:

vuodelle 2024	0,25 m€
vuodelle 2025	3,1 m€
vuodelle 2026	4,0 m€
Yhteensä	7,35 miljoonaa euroa.

Rakentamisinvestoinnin poistoaika on 20 vuotta. Taidemuseon perusparannukselle tullaan hakemaan Opetus- ja kulttuuriministeriöltä avustusta. Rahoitusohjelmaan haetaan rakentamista edeltävänä vuonna.

Käyttäjä vastaa hankkeen edellyttämistä toimintavarustushankintojen investoinneista. Näiden kustannusarvio on hankesuunnitelman mukaisesti 245 500 euroa. Käyttäjän toimintavarustuksen kustannus kohdistuu vuodelle 2026.

Toimitilakustannukset

Taidemuseon kokonaisvuokra tulee korjaus- ja muutostoimeinpiteiden jälkeen olemaan 717 355 €/vuosi. Pääomavuokran osuus on 592 419 €/v ja hoitovuokra 124 936 €/v. Lopullinen vuokra määräytyy investointiin käytetyn rahamäärän mukaisesti.

Valmistelija: tilakeskuksen johtaja

Kaupunginjohtajan sijaisen päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että

se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Taidemuseon perusparannuksen hankesuunnitelman ja kustannusarvion.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.