

295 Tilakeskus

1 000 euroa	TP2022	TA2023	TA2024	Muutos%	TS2025	TS2026
Investointimenot	-15 372	-26 007	-31 544	21,3 %	-10 550	-14 665
Investointitulot	934	1 035	1 125	8,7 %	500	300
Nettoinvestoinnit	-14 438	-24 972	-30 419	21,8 %	-10 050	-14 365

Kaupunginvaltuusto päätti 19.6.2023 § 67 vuosien 2024–2026 investointikehykseksi enintään 130 miljoonaa euroa, josta toimitilainvestointien suuruusluokka on 56 miljoonaa euroa. 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 ja investointisuunnitelmassa huomioidaan hankkeet, joissa hankesuunnitelmat on hyväksytty tai ne valmistuvat vuoden 2023 aikana. Investointiohjelmaa tulee noudattaa hankkeiden järjestyksen ja aloittamisvuoden osalta. Suunnitelmassa yksilöidään yli 0,5 milj. euron hankkeet.

Toimitilojen investointiohjelma 2024 ja investointisuunnitelma 2024–2026

Hanke	Kust.arv.		Aik.	2024	2025	2026
Enon uusi alakoulu	7 020	M T	2 208	4 812		
Enon koulu, C-osan muutokset	785	M T		785		
Hammaslahden uusi alakoulu	11 655	M T	900	6 605	4 150	
Mehtimäen jääurheilukeskus, laajennus ja pkorj.	17 950 750	M T	5 517 225	12 433 525		
Kaupungintalon muutos museoksi	6 500 900	M T	750 300	5 250 300	500 300	
Taidemuseon perusparannus	7 350	M T		250	3 100	4 000
Pienet hankkeet		M T		1 409	1 500	1 500
Rakennusten myyntitulot		M T		300	300	300
Toimitilainvestoinnit yhteensä		M		31 544	9 250	5 500
		T		1 125	600	300
		N		30 419	8 650	5 200
Korvausinvestoinnit		N		19 302	4 800	5 500
Uusinvestoinnit		N		11 117	3 850	
Kiinteistöleasing-/vuokraohteet	Kust.arv.		Aik.	2024	2025	2026
Penttilän päiväkodin laajennus (vuokraus)	1 100	M T			1 100	
Heinävaaran uusi päiväkotito (vuokraus)	1 100	M T				1 100
Kiinteistöleasing-/vuokraohteet yhteensä		M T		0	1 100	1 100

Mikäli investointiohjelmaan merkityn kohteen kustannusarvio ylittyy tai uhkaa ylittyä merkittävästi, on hanke ylityksen määrän mukaan tuotava joko kaupunginhallituksen tai kaupunginvaltuuston käsittelyyn. Kaupunginhallitus käsittelee hankkeet, mikäli investointimenot kokonaisuutena eivät ylitä ja hankkeen kustannusten ylitysuhka on alle 20 %.

Suunnitelmakauden kokonaisohjelmaa on valmisteltu aiemmin määritellyn investointikehityksen ja investointien priorisointijärjestyksen mukaisesti. Suunnitelmakaudella on tavoitteena sisällyttää investointiohjelmiin Reijolan uusi alakoulu ja päiväkotikoti sekä teatteriravintolan lasiterassin ja keittiön peruskorjaus. Mehtimäen pallokentän huoltotilojen toteuttamismahdollisuuksia selvitetään. Investointikehitys ei tällä hetkellä mahdollista hankkeen toteuttamista suunnitelmakaudella. Lisäksi selvitetään mahdollisuutta toteuttaa vuokrakohteena Enossa olevan Metsätähden päiväkodin laajennus. Virkistysuimala Vesikko korvataan uudisrakennuksella ja sen rakentaminen ajoittuu suunnitelmajakson jälkeen.

Suunnitelmakauden aikana on tavoitteena luopua kaupungin toiminnalle tarpeettomista toimitiloista myymällä tai vaihtoehtoisesti huonokuntoisten toimitilojen osalta purkamalla. Myyntikohteiden osalta markkinatilanne on tällä hetkellä haastava, joten vuotuiseksi myyntitulotasoksi on arvioitu maltillisesti 300 000 euroa.

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

Kaupunginvaltuuston 31.8.2020 § 72 tekemän päätöksen mukaan musiikki- ja kulttuuritalon toteuttaminen ja aikataulut Carelicum vaihtoehdon mukaisesti ratkaistaan tarkemmin seuraavan valtuustokauden strategiassa ja siitä johdetuissa talousarvioissa. Em. päätöksen mukaisesti tullaan musiikki- ja kulttuuritalon toteutuskonsepti valmistelemaan kuluvalle valtuustokauden aikana. On tarkoituksenmukaista, että esimerkiksi hankesuunnitelman toteuttamisen vastuutaho määritellään vasta, kun toteutuskonsepti on selvillä.

Vuosien 2024-2026 talousarvion ja -suunnitelman toimitilahankkeiden kuvaukset

Hankekuvaukset

Nimetyt hankkeet

Enon uusi alakoulu rakennetaan nykyiselle Enon koulukampukselle. Kohteen rakennustyöt käynnistyivät vuoden 2023 keväällä.

Enon koulun hankkeen hyväksytty kustannusarvio oli 6,850 M€ (alv. 0%). Suunnittelun edetessä kustannusarvio tarkentui yleisen hintatason voimakkaan nousun ja ratkaisujen tarkentumisen myötä ja on 7,805 M€ (alv 0%). Rakennustyöt ovat käynnissä ja hankkeen arvioidaan toteutuvan tarkennetun kustannusarvion mukaisesti. Rakennustöiden on tarkoitus valmistua niin että tilat voidaan ottaa käyttöön syyslukukaudeksi 2024.

Hammaslahden uuden alakoulun ja liikuntasalin hanke käsittää myös Hammaslahden aluekirjaston rakentamisen. Hankesuunnitelman mukainen kustannusarvio on 11,655 M€ (alv 0%) ja hanke on etenevässä kustannusarvion mukaisesti. Kohteen rakennustyöt käynnistyvät vuoden 2023 lopulla ja tilat voidaan ottaa käyttöön syksyn 2025 aikana.

Mehtimäen jääurheilukeskuksen laajennuksella ja peruskorjauksella tehostetaan jäälajien harrastamis- ja kilpailumahdollisuuksia Mehtimäen urheilupuiston alueella. Samalla parannetaan hallin käyttöturvallisuutta ja huoltovarmuutta uusimalla kentän ammoniakkiulosputkisto. Hankkeen toteutus on käynnissä ja työt valmistuvat syksyllä 2024.

Hankkeen lisämäärärahamyönnön mukainen kustannusarvio on 17,95 M€ (alv 0%). Opetus- ja kulttuuriministeriö on myöntänyt hankkeelle 750 000 euron avustuksen. Hankkeen arvioidaan toteutuvan kustannusarvion mukaisesti.

Kaupungintalon muutos museoksi käsittää konsernipalveluilta vapautuvien tilojen muuntamisen museon käyttöön sopivaksi. Rakennustyöt käynnistyvät vuoden 2023 lopulla Torikadun uusien hallintotilojen valmistumisen ja niihin muuton jälkeen. Kohteen kustannuksiksi on arvioitu 6,5 M€ (alv. 0%). Opetus- ja kulttuuriministeriö on myöntänyt hankkeelle 900 000 euron avustuksen.

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. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kohteen hankesuunnitelman 2.10.2023 § 95 ja hankesuunnitelman mukainen kustannusarvio on 7,350 M€ (alv 0%). Kohteeseen tullaan hakemaan valtionavustusta opetus- ja kulttuuriministeriöltä. Rakennussuunnittelu tehdään vuonna 2024 ja peruskorjaustyöt vuosina 2025-2026.

Penttilän päiväkodin laajennus on tarkoitus toteuttaa moduulirakenteisena 4-osastoisena vuokratokohteenä. Nykyisen päiväkodin tilat on vuokrattu määräaikaikaisella vuokrasopimuksella, joka päättyy vuonna 2033. Laajennuksella korvataan Petäikkölän ja Peltolankadun päiväkodit. Kohteen kustannuksiksi (kokonaisvuokraksi) on arvioitu 1,1 M€ ja laajennuksen toteutus on ajoitettu vuodelle 2025.

Heinävaaran uusi päiväkot on tarkoitus toteuttaa moduulirakenteisena 3-osastoisena vuokratokohteenä. Uusi päiväkot korvaa Kiihtelysvaaran ja Heinävaaran päiväkodit. Uusi päiväkot sijoittuisi samaan pihapiiriin koulun kanssa. Kohteen kustannuksiksi (kokonaisvuokraksi) on arvioitu 1,1 M€ ja laajennuksen toteutus on ajoitettu vuodelle 2026.

Reijolan uuden alakoulun hankesuunnitelma tehdään vuoden 2024 aikana. Hankkeen tavoitteet, laajuus, toteutus ja sisältö kustannusarvioineen hahmottuvat hankesuunnittelun aikana. Toteutussuunnittelu tehdään vuonna 2025 ja rakennustyöt on suunniteltu ajoittuvan vuosille 2026 – 2027.

Reijolan uuden päiväkodin hankesuunnitelma tehdään vuoden 2024 aikana. Hankkeen tavoitteet, laajuus, toteutus ja sisältö kustannusarvioineen hahmottuvat hankesuunnittelun aikana. Toteutussuunnittelu tehdään vuonna 2026 ja rakennustyöt on suunniteltu ajoittuvan toteutussuunnittelun jatkoksi suunnitelmakauden ulkopuolelle.

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. Hankkeen toteutussuunnittelu ja rakentaminen on suunniteltu pääosin vuodelle 2026.

Pienet hankkeet

Pienet hankkeet täsmentyvät ja nimetään loppuvuoden kuluessa. Pieniin hankkeisiin jätetään myös ns. sitomatonta määräraahavarausta yllättäviin ja kyseisen vuoden aikana nimettäviin investointirahalla toteutettaviin hankkeisiin.

Hankesuunnittelussa olevat, suunnitelmakauden ulkopuoliset hankkeet

Metsätähden päiväkodin laajennus (TL 1*) on tarkoitus toteuttaa moduulirakenteisena 2-osastoisena vuokrakohteena, vuokra-aika 5 vuotta. Laajennus sijoittuisi samaan pihapiiriin nykyisen päiväkodin kanssa. Kokonaisvuokraksi on arvioitu 550 000 euroa. Mikäli investointikehys mahdollistaa, olisi toteutus vuonna 2025.

Vesikon virkistysuimala (TL 2) esitetään korvattavaksi uudisrakennusvaihtoehdolla, joka sijoittuu todennäköisesti ns. Lähtelän tontille. 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 valmistuu loppuvuodesta 2023. Hankkeen toteutusaikataulu on avoin.

Rantakylän uimahallin parannuksen (TL 2) hankesuunnitelma valmistuu vuoden 2023 aikana. Kuntotutkimusten perusteella halli on vielä korjattavissa, mutta korjausaste on korkea. Hankesuunnitelmassa arvioidaan hallin elinkaari ja järkevät jatkotoimenpiteet. Hankkeen tavoitteet, laajuus, toteutus ja sisältö kustannusarvioineen hahmottuvat hankesuunnittelun aikana. Hankkeen toteutusaikataulu on avoin.

Mehtimäen pallokentän huoltotilat (TL 3) -hanke käsittää pallokentän pukeutumis- ja huoltotilojen rakentamisen pallokentän yhteyteen. Hankkeen tavoitteet, laajuus, toteutus ja sisältö kustannusarvioineen määritellään hankesuunnitelmassa. Hankkeen alustava kustannusarvio on 1,12 M€. Hankesuunnitelman käsittely ja päätökset toteutuksesta tehdään vuoden 2024 aikana.

*** = Tärkeysluokka**

Vuonna 2024 myytäväksi tai purettavaksi esitettävät rakennukset ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet

Nimi	Toimenpide	Huoneistoala m2	Ylläpitomenot vuositasolla	Lisätiedot
Kotilahden sairaala	Purku	6439	169 063 €	Rakennus ollut tyhjiillään useamman vuoden
Pyhäselän terveyskeskus	Purku	2916	124 354 €	Pohjois-Karjalan hyvinvointialue on sanonut tilat irti 31.12.2023, rakennus sisäilmaongelmainen
Pekkala talo 5 (asuintalo G)	Purku	113	1 192 €	Rakennus korjauskelvoton, tyhjiillään
Koivuniemen huvila	Purku	45	3 420 €	Rakennus huonokuntoinen, sijaitsee lähivirkistysalueella kaavanvastaisesti
Koivuniemen huvilan talousrakennus	Purku	17	188 €	Rakennus huonokuntoinen, sijaitsee lähivirkistysalueella kaavanvastaisesti
Koivuniemen huvilan saunarakennus	Purku	20	221 €	Rakennus huonokuntoinen, sijaitsee lähivirkistysalueella kaavanvastaisesti
Asunto Oy Suvituuli	Myynti	694	31 800 €	Ei omaa toimintaa, Pohjois-Karjalan hyvinvointialue ja Cafe Pepe vuokralla
Carelicum	Myynti	4317	306 897 €	Omaa toimintaa vuodesta 2025 alkaen vain asiakaspalvelutiloissa 1. kerroksessa (210 m²)
Kiinteistö Oy Heinävaaran liikekulma	Myynti	185	11 448 €	Ei omaa toimintaa, Pohjois-Karjalan hyvinvointialue vuokralla
Kiinteistö Oy Reijolan risteys	Myynti	127	4 829 €	Ei omaa toimintaa, Pohjois-Karjalan hyvinvointialue vuokralla
Muuntamontie 5 (A-talo)	Myynti	2949	157 297 €	Ei omaa toimintaa, Joensuun vesi ja Ravintola Edison vuokralla
Tuupovaaran nuorisotalo	Myynti	261	17 988 €	Ei omaa toimintaa
Koivuniemen kentän huoltorakennus	Purku	125	3 911 €	Ei omaa toimintaa, rakennus sisäilmaongelmainen
Paavontie 5, halli	Myynti	691	25 248 €	Tilakeskus lopettaa käytön, liikuntapalveluilla osa tiloista sisäisellä vuokralla, Kola & Viikate Oy vuokralla
Paavontie 5, kylmä varasto	Myynti	660	10 042 €	Tilakeskus lopettaa käytön
Kauppatie 21, keskusvarasto (lämmin)	Myynti	750	21 120 €	Tilakeskus lopettaa käytön, Joensuun vesi on vuokralla
YHTEENSÄ		20309	889 018 €	