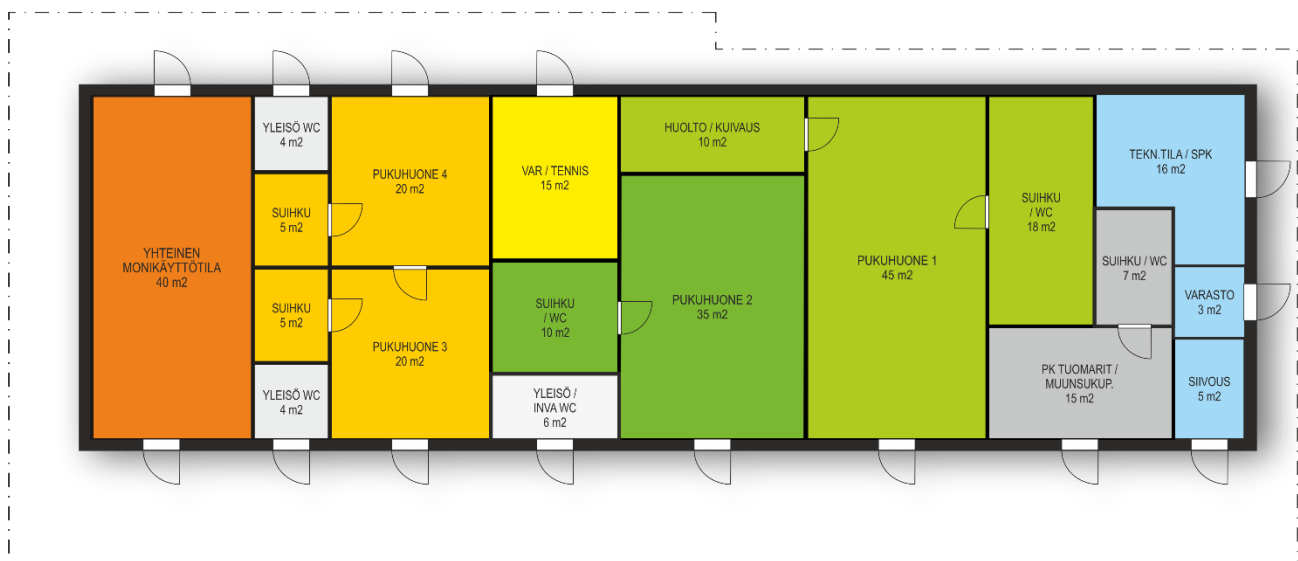




Mehtimäen pallokentän huoltotilat

Uudisrakennus

HANKESUUNNITELMA
Joensuun kaupunki
25.8.2023

TIIVISTELMÄ

Joensuun kaupunginhallitus esitti Joensuun kaupungin vuoden 2023 talousarviossa Mehtimäen pallokentän huoltotilojen hankesuunnitelman teettämisen.

Mehtimäki on jo nyt ainutlaatuinen urheilu- ja liikuntakokonaisuus valtakunnallisestikin katsotuna. Parhaillaan on käynnissä alueen asemakaavan uudistaminen, jossa varaudutaan strategian mukaisesti mahdollistamaan alueen edelleen kehittäminen. Tällä hetkellä Mehtimäen liikunta- ja vapaa-aika alueen kehittyminen edellyttää, että alueen yleisilmettä saadaan kohotettua strategian vaatimalle tasolle. Avainasemassa on tilapäisratkaisusta luopuminen.

Ensimmäisessä vaiheessa tämä tarkoittaa nyt esitettävän huoltotilan rakentamista. Huoltorakennus palvelee monipuolisesti kaikkia toimijoita niiden harjoitus, kilpailu- sekä vapaan harrastamisen toiminnoissa. Alueella olevia pallokenttiä käyttävät viikoittain sadat valmennuksessa olevat juniorit. Tämän lisäksi huoltotilojen vaikutusalueen kenttiä käytetään myös valmennustoiminnan ulkopuolisessa harrastamisessa paljon. Tällä hetkellä Mehtimäen alueella ei ole palloilulajien pelaajilla ja harrastajilla tai skate-harrastajilla pukuhuonetiloja.

Jotta alueella on mahdollista järjestää suurempia turnausmuotoisia pelitapahtumia normaalin päivittäisharjoittelun lisäksi, tarvitaan alueelle vähintään neljä pukuhuonetta pesutiloineen. Rakennuksessa on myös yhdistetty pukuhuonetta tuomarien sekä muiden erityisryhmien käyttöön suihku- ja wc-tiloineen. Tenniskenttien hoitamisen osalta alueella tarvitaan riittävät varastotilat kenttien päivittäistä hoitoa ja huoltoa varten. Hankkeen suunnittelussa on lähdetty siitä, että monikäyttötila on yhteiskäyttöinen kaikkien kenttien käyttäjien kesken.

Monikäyttöinen liikunnan uudisrakennus esitetään hankesuunnittelussa tehdyn selvityksen perusteella rakennettavaksi Mehtimäen alueella sijaitsevan jalkapallokentän ja tenniskenttien väliselle alueelle. Sijainti on todettu optimaaliseksi niin käyttäjien tarpeiden, toiminnan, turnaus-ten ja muiden urheilutapahtumien sekä kenttien huoltotöiden osalta. Toisaalta sijainti mahdollistaa kenttien ympäristön edelleen kehittämisen esteettä.

Uuden huoltorakennuksen hankesuunnitelman mukainen huoneala on 283 m² ja kustannusarvio 1 115 000 € (alv. 0 %). Huoltorakennuksen toteuttamista esitetään vuosille 2024–25.

Sisällysluettelo

1.	TOIMINNAN NYKYTILA JA TULEVA KEHITYS	4
1.1.	Toiminta nykyisin.....	4
1.2.	Toiminnan tuleva kehitys	5
2.	HANKKEEN TARPEELLISUUS.....	6
2.1.	Toiminnalliset perustelut	6
2.2.	Muut mahdolliset tilanhankintaratkaisut ja hankkeen toteutumatta jääminen	6
3.	TILAT JA RAKENNUSPAIKKA.....	7
3.1.	Tilasuunnittelun tavoitteet ja periaatteet.....	7
3.2.	Tilojen toiminnallinen sijainti.....	7
3.3.	Tilatarpeet	7
3.4.	Tilojen yhteiskäyttö	8
4.	RAKENNUSPAIKKA	8
4.1.	Tonttiselvitys	8
4.2.	Kaavallinen tilanne.....	8
4.3.	Käyttäjä- ja huoltoliikenne.....	9
5.	HANKKEEN TOIMINNALLINEN JA TEKNINEN KUVAUS	9
5.1.	Toiminnallisuus.....	9
5.2.	Rakennustekniikka.....	10
5.3.	Talotekniikka.....	10
6.	TOTEUTTAMINEN	10
6.1.	Toteuttamistapa ja -ajankohta.....	10
6.2.	Toteuttamisen aikaiset järjestelyt	10
7.	INVESTOINNIT JA RAHOITUS.....	10
7.1.	Rakennuskustannukset.....	10
7.2.	Tonttikustannukset.....	11
7.3.	Kaupungin rakennuttamisohjelma.....	11
7.4.	Liikuntatoimen irtaimistoinvestoinnit	11
8.	KÄYTTÖTALOUS.....	11
8.1.	Vaikutukset liikuntatoimen käyttötalouteen.....	11
8.2.	Toimitilakustannukset.....	11
9.	LAATIMINEN JA ALLEKIRJOITTAMINEN.....	12
9.1.	Hankesuunnitelman laatiminen ja allekirjoittaminen.....	12
	LIITTEET	12

1. TOIMINNAN NYKYTILA JA TULEVA KEHITYS

Joensuun kaupungin strategian 2021–2025 yksi strateginen painopiste on Osallisuuden, me- non ja meiningin Joensuu. Sen tavoitelinjassa numero 4. sanotaan ”Valmistelemme Urheilu- kaupunki Joensuu -ohjelman. Mehtimäen aluetta kehitetään Suomen hienoimmaksi keskellä kaupunkia sijaitseväksi toiminnan ja palvelujen keskittymäksi.”. Mehtimäki on jo nyt ainutlaa- tuinen urheilu- ja liikuntakokonaisuus valtakunnallisestikin katsottuna. Hankesuunnittelun kanssa samanaikaisesti käynnissä alueen asemakaavan uudistaminen, jossa varaudutaan strategian mukaisesti mahdollistamaan alueen edelleen kehittäminen.

Yksi keskeinen Mehtimäen kehityskohde on alue, jossa sijaitsevat tenniksen, jalkapallon, beach volleyn sekä rullalautailun harrastepaikat. Tällä hetkellä alueen ja sen toimintojen tuki- palvelut (varastot, WC-tilat, pukuhuoneet) hoidetaan lähes kokonaan siirrettävillä konttiratkai- suilla. Konttiratkaisut suunniteltiin alun perin vain väliaikaisiksi, mutta tällä hetkellä ne mielle- tään jo alueen pysyviksi rakenteiksi. Konttiratkaisu antavat kuvan toimintaympäristön kesken- eräisyydestä. Lisäksi konttien toiminnallisuus käyttäjien tarpeisiin nähden huono. Pesu- ja WC- tiloja konteissa ei ole, vaan peseytyminen tapahtuu alueen muiden liikuntalaitosten puku- huone- ja pesutiloissa. WC-palveluja hoidetaan yhden kaupungin omistaman WC-kontin ja vuokrattavien siirtokelpoisten kuivakäymälöiden (”bajamaja”) avulla.

1.1. Toiminta nykyisin

Alueella sijaitsee Joensuun kaupungin toinen jalkapallotekonurmi. Kentän pinnoite uusittiin 2021–2022, kun miesten edustusjoukkue Jippo Joensuu nousi valtakunnan toiseksi korkeim- malle sarjatasolle 1. divisioonaan. Samalla kentälle lisättiin lämmitysjärjestelmä, joka on li- senssivaatimus 1. divisioonan joukkueiden kenttäolosuhteille. Jo kentän rakennusvaiheessa 2010 varauduttiin kentän lämmittämiseen asentamalla lämmityspukisto, mutta itse lämmitys- järjestelmä toteutettiin vasta vuonna 2022. Tällä hetkellä kentän valaistusteho ei täytä lisens- sivaatimuksia, mutta tämä voidaan toistaiseksi kiertää pelaamalla ottelut sellaiseen aikaan, jolloin keinovalaistusta ei tarvita. Ottelutapahtumien järjestäminen on kuitenkin nykyolosuh- teissa hankalaa, koska kentällä ei ole kiinteitä palvelurakenteita, vaan kaikki tukeutuu kaupun- gin tuottamiin kontti- ja bajamajarakkaisuihin sekä tapahtumajärjestäjän jokaiseen tapahtu- maan erikseen rakentamaan infraan.

Kenttää käyttävät myös kaikki muutkin Joensuun jalkapalloseurat ja niiden joukkueet. Jippo- juniorit ry on harrastajamäärältään (n. 650 hlöä) yksi suurimmista joensuulaisista urheiluseu- roista. Lisäksi naisjalkapallon erikoisseurassa FC Hertassa on joukkueita kaikissa ikäluokissa ja naisten edustusjoukkue pelaa valtakunnallista sarjaa Naisten Kakkosta. Myös muut Joen- suun alemmissa sarjoissa pelaavat harrastejalkapallojoukkueet sekä harjoittelevat että pelaa- vat Mehtimäen jalkapallotekonurmella. Kentän käyttöaste on erittäin korkea, kun vielä päivä- käyttö on alueen koulujen ja oppilaitosten myötä aktiivista.

Joensuun kaupungilla on vuonna 2010 solmittu sopimus Karjalan Tennis Ry:n kanssa koskien ulkona sijaitsevien Mehtimäen tenniskenttien ylläpitoa ja hallinnointia. Sopimuksen mukaan Karjalan Tennis ry hoitaa kenttien peruskunnostuksen keväisin yhteistyössä kaupungin kanssa, kenttien kunnostuksen pelikaudella sekä kenttävaraukset kaikille käyttäjille. Sopimuk- sen mukaan liikuntatoimi järjestää tarvittavat tilat varusteille ja kenttien kunnostusvälineille, mukaan lukien kenttävarauksien hoitoon tarvittavan tilan ennen kuin huoltorakennus

valmistuu. Käytännössä Karjalan Tennis ry on vastannut kenttien keväisestä peruskunnostuksesta kokonaisuudessaan. Vastineena kenttien hoitamisesta ja huoltamisesta sekä kenttien varaustoiminnan hoitamisesta Karjalan Tennis ry on saanut korvauksena kenttien käyttömaksut itselleen. Sopimuksessa on sovittu myös seuran kuulumattomien ihmisten harrastamisen mahdollisuuksien turvaamisesta.

Käytännössä kenttien varauksessa hyödynnetään sähköistä varausjärjestelmää, joka on kaikkien käytettävissä. Liikuntatoimi on toimittanut seuran käyttöön parakin, joka toimii päivittäisten kenttien hoidossa tarvittavien välineiden varastona, varaustoiminnan hoitamiseen tarkoitettuna tilana sekä henkilöstön taukotilana. Massakenttien käyttäjillä ei ole pukuhuoneita, pesutiloja tai muitakaan tukitiloja. Karjalan Tennis ry:n varausjärjestelmään on rekisteröitynyt hieman yli 2000 käyttäjää. Kesäaikaan valmennuksessa on noin 100 junioripelaajaa. Kokonaisuudessaan vuoden 2022 kesällä Mehtimäen alueen massakentille tehtiin varauksia noin 3900 kenttätunnin verran. Varauksista n. 220 tuntia tekivät Joensuun kaupungissa sijaitsevat koulut. Kouluilla on mahdollisuus tehdä varauksia järjestelmään itsenäisesti omien tunnusten kautta. Kisoja ja seuran eri sarjajoukkueiden sarjapelejä varten kenttävarauksia oli noin 600 tuntia. Kenttien todellinen käyttö on suurempi kuin varatut kenttävuorot. Tämä johtuu siitä, että seuran valmennuksessa olevilla junioreilla on mahdollisuus käyttää kenttiä maksutta aina, jos kentille ei ole tehty varauksia.

Beach-volley harrastajamäärät ovat kasvussa. Lajin erikoisseura Joen Beach Volleyn kilpailutoimintaa vaikeuttaa myös palveluiden puute. Suurempien turnausten järjestämiseen tarvittavan kenttämäärän lisäämiseksi on kuitenkin jo olemassa suunnitelmat. Myös vapaiden ryhmien määrien odotetaan kasvavan, kun liikuntapalvelut muutti kenttien varaamiseen liittyvää järjestelmää. Laji on myös erittäin suosittua koulujen ja oppilaitosten liikuntaryhmien keskuudessa.

Mehtimäen skate-alue on erittäin suosittu, etenkin urheiluseuratoiminnan ulkopuolella liikkuvien rullalautailijoiden ja tempupotkulautailijoiden keskuudessa. Myös rullalautailun erikoisseura Rujo Ry on lisännyt omaa ohjaustoimintaansa sekä seuran omille jäsenille että seuran ulkopuolella harrastaville lapsille ja nuorille. Skate-alueella järjestetään vuosittain ainakin yksi rullalautailukilpailu Ilosaarirockin yhteydessä.

1.2. Toiminnan tuleva kehitys

Tällä hetkellä Mehtimäen alueen kehittäminen ja kehittyminen edellyttää, että alueen yleisilme saadaan strategian edellyttämällä tasolle. Avainasemassa on tilapäisratkaisusta luopuminen.

Ensimmäisessä vaiheessa tämä tarkoittaa nyt suunnittelussa olevan huoltotilan rakentamista. Se ei yksistään tule ratkaisemaan koko ongelmaa, mutta se on tärkein ja ensimmäinen osa tätä väliaikaisrakenteiden korvaamisesta. Huoltorakennus palvelee monipuolisesti kaikkia toimijoita niiden harjoitus-, kilpailu- sekä vapaan harrastamisen toiminnoissa. Alueella liikkuu kevästä pitkälle syksyyn päivittäin useita satoja ja ajoittain jopa yli tuhat ihmistä. Palveluiden parantaminen on ratkaisevan tärkeää toiminnan kehittämiseksi.

Alueen kehittämisen kannalta mahdolliset yksityisen rahan kehittämisinvestoinnit (esim. katsomot ja palvelurakenteet) ovat edelleen mahdollisia, eikä pallokentän huoltotilan rakentaminen estä sitä.

2. HANKKEEN TARPEELLISUUS

2.1. Toiminnalliset perustelut

Tällä hetkellä Mehtimäen alueella ei ole jalkapallon, tenniksen tai beach-volleyyn pelaajilla ja harrastajilla mitään pukuhuonetiloja. Puku- ja pesuhuonetilojen puute hankaloittaa eri lajien kilpailutoimintaa. Mehtimäen alueen kenttiä käyttävät virallisissa lajiliittojen alaisissa kilpailuissa seuraavat seurat: Jippo, Hertta, Jippo-juniorit, Karjalan Tennis, Joen Beach Volley. Eri lajien toiminnalliset tarpeet ovat hivenen erilaiset, mutta korkeimmilla sarjatasoilla tarvitaan mm. tuomareille omia tilojaan. Jotta alueella on mahdollista järjestää suurempia turnausmuotoisia pelitapahtumia, tarvitaan alueelle vähintään neljä pukuhuonetta, joiden yhteydessä ovat riittävät pesutilat. Näin turnausmuotoisissa tapahtumissa pukuhuoneita käytetään kierrättäen siten, että kentällä olevilla joukkueilla on molemmilla käytössään omat pukuhuoneensa, ja seuraavaksi pelaamaan tulevilla joukkueilla on omansa.

Alueella olevia palloilukenttiä käyttävät viikoittain sadat valmennuksessa olevat juniorit ja tämän lisäksi kenttiä käytetään myös valmennustoiminnan ulkopuolisessa harrastamisessa paljon. Hankkeen toteuttaminen parantaa sekä kilpailu- että harrastetoiminnan toimintaedellytyksiä merkittävästi.

Tenniskenttien hoitamisen osalta alueella tarvitaan riittävät varastotilat kenttien päivittäistä hoitoa ja huoltoa varten. Huoltotoimenpiteitä varten tarvitaan myös vesipiste, jotta kenttävarusteisiin tarttuva tiilimurska voidaan pestä pois ennen huoltotoimenpiteisiin ryhtymistä. Eri lajit tarvitsevat myös varastotilaa päivittäisessä valmennuksessa käytettävien varusteiden yön aikaista varastointia varten. Tenniskenttien hoito poikkeaa muiden kenttien hoitamisesta siinä, että kenttien hoitovastuu on sopimuksessa siirretty Karjalan Tennis ry:lle. Muiden kenttien hoitamisessa tukeudutaan Mehtimäen alueella jo olevana huoltorakennukseen sekä kaupungin henkilökuntaan.

Hankkeen suunnittelussa on lähdetty siitä, että monikäyttötila on yhteiskäytössä muiden toimijoiden kanssa, jolloin eri lajien valmentajat voivat hyödyntää tilaa omissa valmennustoiminoissaan sekä myös taukotilana turnauksissa.

2.2. Muut mahdolliset tilanhankintaratkaisut ja hankkeen toteutumatta jääminen

Mikäli rakennusta ei rakenneta pysyvänä ratkaisuna kaupungin taseeseen, voidaan rakennus vuokrata ulkopuoliselta esim. moduuliratkaisuna.

Jos hanke ei toteudu tai tiloja ei vuokrata yksityiseltä, joudutaan jatkossakin käyttämään väliaikaisratkaisuja tilojen suhteen. Eri lajien tarvitsemat varusteet jäisivät edelleen säilytettäväksi konteissa, sillä toimintojen luonteet edellyttävät varusteiden oltavan helposti harjoituksiin otettavissa.

Koska alueella on paljon kävijöitä, alueella täytyisi edelleen olla siirrettäviä wc-tiloja. Pesuhuoneita alueen välittömässä läheisyydessä ei ole ja pesutilojen osalta jouduttaisiin tukeutumaan ympäröivien liikuntarakennusten pesutiloihin. Väliaikaisratkaisuja voitaisiin joutua laajentamaan mahdollisen tarpeenmuutoksen (esim. sarjatasomuutos) vuoksi.

3. TILAT JA RAKENNUSPAIKKA

3.1. Tilasuunnittelun tavoitteet ja periaatteet

Tilasuunnittelun tavoitteena on suunnitella monipuolisesti kaikkia alueen toimijoita palveleva esteetön ja elinkaarikestävä huoltorakennus.

3.2. Tilojen toiminnallinen sijainti

Uudisrakennus tullaan rakentamaan Mehtimäen alueella sijaitsevan jalkapallokentän ja tenniskenttien väliselle alueelle. Sijainti on todettu optimaaliseksi niin käyttäjien tarpeiden, toiminnan, turnausten ja muiden urheilutapahtumien sekä kenttien huoltotöiden osalta.

3.3. Tilatarpeet

Tarkoituksenmukaista toimintaa varten tarvitaan neljä yhteiskäyttöistä pukuhuonetta, joiden yhteydessä on myös peseytymistilat. Näiden tilojen kokotarve määrittyy jalkapallojoukkueen pelaajien lukumäärän mukaan. Pukuhuoneiden mitoituksessa on käytetty Suomen Palloliiton minimimitoitusta (1.2 m²/hlö), paikkavaraus on yhteensä 100 henkilölle. Huoltorakennukseen tarvitaan myös ulkopuolelta tavoitettavissa olevat wc-tilat, jotka palvelevat kahden yleisen pukuhuoneen käyttäjiä ja muita alueen toimintojen käyttäjiä. Kilpailutoimintaa varten tarvitaan tuomareiden puku- ja peseytymistilat, tila on tarkoitettu myös esimerkiksi muunsukupuolisten pukuhuoneeksi.

Yhteiseen monikäyttötilaan voidaan keskittää pelaajien sekä median tarvitsemat toiminnot. Kilpailujen ulkopuolella toimisto toimii valmentajien ja kenttähenkilökunnan taukotilana, kenttien varausta palvelevana toimistona sekä valmennustoiminnan kannalta tarpeellisena kokous- ja koulutustilana. Tenniksen päivittäistä valmennustoimintaa varten tarvitaan varasto-tila, jossa voidaan säilyttää valmennuksessa tarvittavat pallot ja muut varusteet. Tenniskenttävarusteiden huollon vuoksi tenniksen käyttöön tarkoitettussa varastossa tarvitaan vesipiste.

Yhteistä monikäyttötilaa voivat käyttää eri lajien toimijat, turnaustapahtumien järjestäjät ja muut käyttäjien tahot. Monikäyttötilaan varataan tennikselle oma toimistotila päivittäiseen käyttöön. Pukuhuoneissa 1–4 on paikkavaraus 100 henkilölle Suomen Palloliiton minimimitoituksella. Lisäksi rakennuksessa on yhdistetty pukuhuone tuomareiden käyttöön 4 henkilön mitoituksella. Rakennuksessa oleva 15 m² varasto on varattu tennisseuran tarpeisiin. Rakennuksen ulkopuolelta tavoitettavissa olevat wc-tilat palvelevat yleisten pukuhuoneiden 3 ja 4 käyttäjiä sekä muita alueen toimintojen käyttäjiä.

Tilaluettelo

yhteinen monikäyttötila	40
pukuhuone 1	45
suihku- / wc-tila	18
pukuhuone 2	35
suihku- / wc-tila	10

pukuhuone 3 (yleinen)	20
suihkutila	5
pukuhuone 4 (yleinen)	20
suihkutila	5
pukuhuone tuomarit / erityisryhmät	15
suihku- / wc-tila	7
huolto- ja kuivaustila (jalkapallo)	10
varasto (tennis)	15
inva wc-tila (yleinen)	6
wc-tila (yleinen n)	4
wc-tila (yleinen m)	4
sähköpääkeskus	4
siivous	4
tekninen tila / sähköpääkeskus	16
Tilat yhteensä, huoneala	283 m²

3.4. Tilojen yhteiskäyttö

Tilat suunnitellaan yhteiskäyttöisiksi siten, että puku- ja pesuhuoneet ovat yhteiskäyttöisiä kaikille lajeille. Kun eri lajeilla on kilpailuja, sarjapelejä tai turnauksia silloin puku- ja pesuhuonetilat varataan ko. tapahtuman käyttöön. WC-tilat ovat tällöinkin kaikkien pelaajien käytössä. Huoltorakennukseen suunniteltu yhteinen monikäyttötila on eri lajien valmentajien sekä kenttähenkilökunnan yhteiskäytössä.

Tilan päivittäisessä käytössä tennikselle on varattu oma toimistotila tilanjakajalla erotettavaksi, joka voidaan tarvittaessa avata yhtenäiseksi tilaksi. Kilpailuja varten tarvittavat tuomareiden tilat ovat muina aikoina kaikkien käytössä.

4. RAKENNUSPAIKKA

4.1. Tonttiselvitys

Uudisrakennus tullaan rakentamaan Mehtimäen alueella sijaitsevan jalkapallokentän ja tenniskenttien väliselle alueelle osoitteeseen Mehtimäenaukio, 80100 Joensuu. Sijainti on todettu optimaaliseksi niin käyttäjien tarpeiden, toiminnan, turnausten ja muiden urheilutapahtumien sekä kenttien huoltotöiden osalta.

Maa-alueen omistaa Joensuun kaupunki. Huoltorakennukselle ei ole tarpeellista alkaa muodostamaan erillistä tonttia. Maa-alueen vuokrasta muodostetaan sisäinen maanvuokrasopimus.

4.2. Kaavallinen tilanne

Tontilla on voimassa asemakaava, jossa kyseinen tontti on osoitettu käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan. Kaavan mukainen käyttötarkoitus on VU, eli urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Kaavassa VU-alueelle saadaan rakentaa alueen käyttöä palvelevia rakennuksia ja

katsomoita sekä toiminnan vaatimia autopaikkoja.

Mehtimäen urheilualueella on menossa kaavamuutostyö (luonnosvaihe) hankesuunnitelman laatimisen aikana. Asemakaavamuutoksella tutkitaan rakennusoikeuden lisäämismahdollisuudet Martinpuiston eteläosassa liikuntapalvelujen kehittämiseksi, uimahallin laajentamistarpeet ja muita Mehtimäen alueen kehittämismahdollisuuksia yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa.

4.3. Käyttäjä- ja huoltoliikenne

Huoltorakennuksen ympärille varataan riittävästi tilaa huolto- ja käyttäjäliikenteelle. Autojen parkitus sekä polkupyörien säilytys alueella säilyy ennallaan. Uusia autopaikkoja tai pyöräparkkeja ei rakenneta huoltorakennuksen rakentamisen yhteydessä.

5. HANKKEEN TOIMINNALLINEN JA TEKNINEN KUVAUS

5.1. Toiminnallisuus

Huoltorakennuksen toiminnallisuuden kannalta tärkeimmät tilat ovat pukuhuoneet suihkuineen ja wc-tiloineen sekä yhteinen monikäyttötila.

Pukuhuoneet 1 ja 2 ovat huonealaltaan sopivat joukkueurheilun käyttöön, esim. jalkapallojoukkueille. Pukuhuoneiden mitoituksessa on käytetty Suomen Palloliiton minimimitoitussuosituksista (1,2 m²/hlö).

Pukuhuoneet 3 ja 4 sopivat myös pienemmille käyttäjäryhmille. Ne voidaan tarpeen mukaan määritellä eri sukupuolien pukuhuoneiksi esimerkiksi tennispelaajille. Turnausten aikana pukuhuoneet 3 ja 4 voivat toimia myös joukkueiden käytössä ja ne voidaan yhdistää väliovella yhdeksi tilaksi. Neljän pukuhuoneen paikkavaraus on yhteensä 100 henkilölle. Rakennuksessa on myös yhdistetty pukuhuonetila tuomarien ja muunsukupuolisten käyttöön suihku- ja wc-tiloineen.

Yhteinen monikäyttötila palvelee tenniksen ja jalkapallon toimisto- ja kokoontumistarpeita. Tenniksen päivittäinen toimistotila voidaan kesäaikaan erottaa tarvittaessa muusta yhteiskäyttötilasta haitari- tai taiteovella.

Rakennuksessa on alueen käyttäjille kaksi kappaletta yleisö wc-tiloja ja esteetön yleisö wc-tila. Wc-tilat ovat esteettömästi saavutettavissa suoraan rakennuksen ulkopuolelta.

Tenniskenttien ylläpitoa ja varusteita varten rakennuksessa on niille osoitettu oma varasto. Siivoukselle ja talotekniikalle on varattu tilat sisältäen pienen varaston.

Rakennus tilasijoitteluineen ja sisäänkäynteineen on suunniteltu yhdessä käyttäjien kanssa mahdollisimman toimivaksi.

5.2. Rakennustekniikka

Rakenteiden suunnittelussa tullaan pitäytymään normaaleissa ja perinteisissä rakennustekniikoissa. Ulkoseinärakenteet ovat puurankarakenteiset ja alapohjarakenne on maanvarainen betonilaatta. Materiaalivalinnoissa ja toteutustavassa huomioidaan elinkaarikestävyys.

Rakennuksen pohjarakenteissa on hankesuunnitteluvaiheessa varauduttu perustusten kohdalla tehtävään laajaan ns. "tuulivallin" maakerrosten poistamiseen.

5.3. Talotekniikka

Kohde on kokonaan ympärivuotisesti lämmin rakennus ja se liitetään kaukolämpöverkkoon. Rakennukseen tehdään koneellinen tulo-poistoilmanvaihto lämmöntalteenotolla. Rakennus varustetaan kulunvalvonta-, rikosilmoitus-, videovalvonta- ja paloilmoitusjärjestelmillä sekä ICT-verkolla. Rakennus varustetaan Joensuun kaupungin käyttämällä rakennusautomaatiojärjestelmällä. Kohteen lukitus toteutetaan etäohjattavalla lukitusjärjestelmällä.

6. TOTEUTTAMINEN

6.1. Toteuttamistapa ja -ajankohta

Kohde tullaan toteuttamaan kokonaisvastuu-urakkana (KVR). Hankemuodossa urakoitsija vastaa hankkeessa sekä suunnittelusta että toteutuksesta. Mehtimäen pallokentän huoltorakennus toteutetaan vuosien 2024–2025 aikana.

6.2. Toteuttamisen aikaiset järjestelyt

Rakentaminen aiheuttaa rakennuksen lähialueella toimintaan muutoksia. Ne on otettava huomioon ja niistä on informoitava alueen käyttäjiä. Koska tilat ovat palveluverkkoa laajentava hanke, ei väistötiloja tarvita.

7. INVESTOINNIT JA RAHOITUS

7.1. Rakennuskustannukset

Konsultin laatiman rakennusosa-arvioon (pvm. 3.7.2023) perustuva kustannusarvio on 1 115 000 € (alv. 0 %). Haahtela-indeksi on 104,0/1.2023 ja hintataso 104,3/6.2023. Kustannukset (alv. 0 %) jakaantuvat seuraavasti:

Rakennuttajan kustannukset	124 000 €
Rakennustekniset työt	624 000 €
LVI-työt	202 000 €
Sähkötyöt	97 000 €
Hankevaraukset	68 000 €

Yhteensä	1 115 000 €
----------	-------------

7.2. Tonttikustannukset

Uudisrakennuksen maa-alueen omistaa Joensuun kaupunki.

7.3. Kaupungin rakennuttamisohjelma

Hanke pyritään sisällyttämään Joensuun kaupungin toimitilojen rakennuttamisohjelmaan vuosille 2024–25. Määrärahatarpeen on arvioitu jakaantuvan seuraavasti:

Vuosi 2024	315 000	euroa
Vuosi 2025	800 000	euroa
Yhteensä	1 115 000	euroa

7.4. Liikuntatoimen irtaimistoinvestoinnit

Liikuntatoimen irtaimistoinvestointien määrää ei ole arvioitu. Varustaminen tapahtuu pääosin loppukäyttäjien toimesta toiminnan mukaisella varustuksella.

8. KÄYTTÖTALOUS

8.1. Vaikutukset liikuntatoimen käyttötalouteen

Uudisrakennuksen myötä liikuntatoimen toimitilakustannukset (ns. sisäinen vuokra) kohoavat vuodesta 2025 alkaen.

Hankkeen toteutuminen vaikuttaa myös toiminnasta aiheutuviin liikuntatoimen käyttökustannuksiin. Toimintavarustuksen kustannukset (mm. irtaimisto-, kalusto- ja laitehankinnat) kohdistuvat vuodelle 2025.

8.2. Toimitilakustannukset

Kustannusarvion (3.7.2023, Haahtela-indeksi 104,0/1.2023, hintataso 101,7/6.2023) ja vastaavien kohteiden käyttökustannuksiin perustuvalla arviolla toimitilakustannukset ovat:

Pääomavuokra	70.400 €/v
Ylläpitovuokra	14.236 €/v
Yhteensä	84.663 €/v

Mehtimäen huoltotilarakennuksen investointi tullaan poistamaan 20 vuoden poistoajalla. Lopullinen vuokra määräytyy investointiin toteutuman mukaisesti.

9. LAATIMINEN JA ALLEKIRJOITTAMINEN

9.1. Hankesuunnitelman laatiminen ja allekirjoittaminen

Hankesuunnitelman laadinnasta on vastannut työryhmä, johon on kuulunut rakennuttajan ja käyttäjien edustajien lisäksi ulkopuolinen konsultti kustannusarvion laadinnassa. Rakennuttajan edustajana on ollut suunnittelija Arto Liimatta ja tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen. Käyttäjän edustajana liikuntajohtaja Timo Heinonen. Lisäksi hankesuunnittelutyöryhmässä on ollut liikuntatoimen kutsumana mukana käyttäjistä Timo Tahvanainen, Juha Maaranen ja Juha Purmonen sekä Antero Puhakka. Kustannusarvion on laatinut Rakennuttajapalvelu Jarkko Karvonen.

Joensuussa 25.8.2023

Joni Sorjonen
Tilakeskuksen johtaja

Timo Heinonen
Liikuntajohtaja

LIITTEET

Tilakaavio ja ohjelma
Asemointipiirros

TILAKAAVIO | MEHTIMÄEN HUOLTOTILARAKENNUS



huoneala yhteensä 283 m²
bruttoala yhteensä 322 m²

MEHTIMÄEN HUOLTOTILARAKENNUS, TILAOHJELMA

Tilat:	määrä	m2
yhteinen monikäyttötila	1	40
pukuhuone 1	1	45
suihku- / wc-tila	1	18
pukuhuone 2	1	35
suihku- / wc-tila	1	10
pukuhuone 3 (yleinen)	1	20
suihkutila	1	5
pukuhuone 4 (yleinen)	1	20
suihkutila	1	5
pukuhuone tuomarit / muunsukup.	1	15
suihku- / wc-tila	1	7
huolto- ja kuivaustila (jalkapallo)	1	10
varasto (tennis)	1	15
inva wc-tila (yleinen)	1	6
wc-tila (yleinen n)	1	4
wc-tila (yleinen m)	1	4
tekninen tila	1	16
sähköpääkeskus	1	4
siivous	1	4
Tilat yhteensä, huoneala		283 m2

