

Kaupunkiympäristön toimiala

Vastuuhenkilö: kaupunkiympäristöjohtaja

Kuvaus 2026 ja keskeiset muutokset

Toimiala huolehtii kaupungin toimitila-, maa- ja infraomaisuudesta, vastaa tilojen ja kaupunkiympäristön käytettävyydestä, turvallisuudesta ja viihtyisyydestä sekä edistää kaupungin kehittämistä. Toimiala tuottaa myös kaupungin sisäisiä kiinteistöpalveluita, katujen-, puistojen- ja metsienhoitopalveluita sekä joukkoliikenne- ja rakentamispalveluita ja vastaa alueidenkäyttölain, rakentamislain ja ympäristönsuojelulain perusteella kunnalle kuuluvista lupa- ja valvontatehtävistä sekä jätelain mukaisista kunnalle kuuluvista jätehuollon viranomaistehtävistä. Joensuun Vesi -liikelaitos kuuluu myös toimialaan, mutta liikelaitoksen talousarvioasiat on esitetty erillisenä.

Kaupunkiympäristön toimiala edistää Joensuun konsernistrategiaa muun muassa toteuttamalla strategisesti merkittäviä investointihankkeita ja huolehtimalla toimitilojen korkeasta käyttöasteesta, omaisuuden kunnosta sekä tonttituotannon aktiivisesta kehittämisestä.

Kaupunkirakennepalvelujen ja tilakeskuksen investointiohjelmilla toteutetaan kaupungin elinvoiman kasvun edellyttämiä hankkeita, varmistetaan osaltaan kaupungin palveluverkon ja kansalaisten arjen toimivuus sekä hallitaan korjausvelan määrää.

Toimialalle määritellyt kaupungin talouden tasapainottamislinjausten mukaiset toimet toteutetaan ja toiminnan jatkuvasta kehittämisestä huolehditaan.

Kaupunkiympäristön toimialalla riskienhallinta on kiinteä osa päivittäistä toimintaa. Riskejä hallitaan esimerkiksi ajantasaisten valmiussuunnitelmien, erilaisten toimintaohjeiden, aluesuunnitelmien (esimerkiksi hulevesisuunnitelmat) ja sisäisen valvonnan avulla. Strategian toimeenpanon riskit kaupunkiympäristön toimialalla ovat pääasiassa talouteen, henkilöresurssien riittävyyteen ja erilaisten asioiden käsittelyvaiheiden etenemiseen liittyviä. Näitä riskejä hallitaan strategiaa toteuttavien vuosikohtaisten tavoitteiden avulla. Tavoitteiden toteutumisesta raportoidaan säännöllisesti. Riskien arviointi tehdään Inclus- järjestelmällä. Lisäksi esimerkiksi kemikaaleille on oma järjestelmänsä, joka sisältää dokumentaation käytettävistä kemikaaleista, niistä mahdollisesti aiheutuvien riskien kuvaukset ja kuvaukset riskien ehkäisytoimista. Toimialan riskeistä suurin osa on kohtuullisesti ennakoitavia, joten niihin pystytään varautumaan ja vaikuttamaan ajoissa. Riskejä hallitaan kunkin tulosalueen erityistarpeet huomioiden. Aiempaa merkittävämpään roolin ovat nousemassa kansalliseen turvallisuuteen liittyvät tekijät, jotka vaativat erityisesti eri omaisuuslajien ja tietoturvan tarkempaa riskianalysointia. Lisäksi lainsäädäntömuutosten myötä syntyviin uudenlaisiin riskeihin on varauduttava tulevan vuoden aikana.

Toimialalla ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia vuoden 2025 toimintaan nähden mahdollisiin omaisuusjärjestelyihin liittyvien muutosten lisäksi.

75 Kaupunkirakennelautakunta

Vastuuhenkilö: kaupunkiympäristöjohtaja

Kuvaus 2026 ja keskeiset muutokset

Kaupunkirakennepalveluista ja tilakeskuksesta vastaava toimielin on kaupunkirakennelautakunta. Kaupunkirakennelautakunta järjestää tekniset palvelut ja siinä tarkoituksessa huolehtii mm. alueidenkäyttölain, kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain, kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain, lunastuslain, lain maanteistä ja liikennejärjestelmistä sekä joukkoliikennettä koskevien säännösten mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä lukuun ottamatta muille toimielimille ja viranomaisille säädettyjä ja määrättyjä tehtäviä.

Kaupunkirakennepalvelujen keskeisimpiä tehtäviä ovat alueiden käytön suunnitteluun sisältyvien kaavojen valmistelu ja tonttien luovutus sekä vastuu maa- ja vesialueiden, katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hallinnasta, suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta. Tilakeskuksen keskeisimpänä tehtävänä on vastata toimitilaomaisuuden ja toimitilapalveluiden hallinnasta, suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta.

Lautakunnan alainen seudullinen joukkoliikennejaosto vastaa joukkoliikennelain tarkoittaman toimivaltaisen viranomaisen tehtävistä Joensuun, Kontiolahden ja Liperin alueella.

Kaupunkirakennelautakunnan toimintaa ohjaavat strategia ja siitä johdetut tavoitteet, maapoliittinen – ja asuntopoliittinen ohjelma, omistajapolitiikka ja maankäytön toteutusohjelma. Vuonna 2025 päivitetty Symmetrisen kaupungin visio ja sen toteuttamiseksi tehtävä toimeenpanosuunnitelma ohjaavat merkittäväällä tavalla erityisesti kaupungin elinvoimaa lisäävien toimenpiteiden toteuttamista.

Hyvinvointialueelle vuokrattujen toimitilojen omistusjärjestelymuutosten seurauksena peruskaupungin kiinteistö- ja toimitilaomaisuudessa ja niihin liittyvissä resursseissa tapahtuu muutoksia. Suurin muutos on, mikäli suunniteltu ja talousarviossa ennakoitu Siilaisen terveysaseman, ravintokeskuksen, Joensuun pelastusaseman ja Sirkkalan pelastusaseman myynnin sisältävä kokonaisuus toteutuu. Muutoinkin rakennuksia pyritään poistamaan kaupungille tarpeettomaksi käyneiden toimitilojen kehittämismallin mukaisesti, minkä seurauksena talous- ja resurssitarpeissa voi tapahtua muutoksia.

Toiminnalliset tavoitteet 2026

Hyvän arjen, hyvinvoinnin ja osallisuuden Joensuu

Toiminnallinen tavoite	Mittari ja tavoitetaso 2026	Vastuutaho
Maapoliittinen ohjelma on uudistettu	Ohjelma on hyväksytty	Maaomaisuus
Asuntopoliittinen ohjelma on päivitetty	Ohjelma on hyväksytty	Kaupunkiympäristön toimialan hallinto
Biohiilen käyttöä rakentamisessa lisätään ilmastotoimenpiteenä	Kaupungin viherrakennuskohteissa on käytetty biohiiltä	Yhdyskuntatekniikka
Laaditaan kävelyn kehittämisuunnitelma ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma	Suunnitelmien laatiminen on käynnissä	Yhdyskuntasuunnittelu
Joukkoliikenteen matkamäärät jatkavat kasvua JOJO-liikenteessä	Matkamäärätoteuma on 3,1 miljoonaa matkaa	Yhdyskuntasuunnittelu
Ympäristöluokituksen käyttöönotto ilmastotoimenpiteenä	Toimitilojen uudiskohteissa ja keskeisissä korjausrakennuskohteissa RTS luokitus on käytössä	Tilakeskus
Toimitilarakentamisen kiertotaloutta kehitetään ilmastotoimenpiteenä	Työmaiden purkujätteen kierrätystoimenpiteet on täsmennetty	Tilakeskus
Ilmastotoimenpiteet ovat mukana työmaiden urakkakilpailutuksissa	Vähähiilisten työmaiden kriteerejä on käytössä urakkakilpailutuksissa	Tilakeskus Yhdyskuntatekniikka

Kasvavan elinkeinoelämän ja työllisyyden Joensuu

Toiminnallinen tavoite	Mittari ja tavoitetaso 2026	Vastuutaho
Joensuun seudun yleiskaava 2040 työ etenee määrätietoisesti	Yleiskaavaluonnos on valmis ja nähtävillä	Yhdyskuntasuunnittelu
Mehtimäen alueen kehittäminen on aktiivista ja systemaattista	Uimahalli alueen asemakaava on edennyt ehdotusvaiheeseen	Yhdyskuntasuunnittelu
Laaditaan Symmetrinen kaupunki 2040 vision toimenpidesuunnitelma	Toimenpidesuunnitelma on valmis ja hyväksytty	Kaupunkiympäristön toimialan hallinto

Kestävän talouden Joensuu

Toiminnallinen tavoite	Mittari ja tavoitetaso 2026	Vastuutaho
Asiakirjojen siirto sähköiseen arkistoon	Kaikki verkkolevyllä olevat kaupungin katujen ja yleisten alueiden suunnitelmat on viety sähköiseen arkistoon	Yhdyskuntatekniikka
Korjausvelan määrä ei kasva	Katujen korjausvelka pienenee Toimitilojen korjausvelka ei kasva	Yhdyskuntatekniikka Tilakeskus
Energian kulutus pienenee	Kulutetaan sähköä ja kaukolämpöä kWh/m ³ vähemmän kuin vuonna 2025	Tilakeskus
Tyhjien toimitilojen määrä pienenee	Tyhjien tilojen pinta-ala (m ²) ei kasva vuodesta 2025	Kaupunkiympäristön toimialan hallinto

Osaavan henkilöstön ja hyvän johtamisen Joensuu

Toiminnallinen tavoite	Mittari ja tavoitetaso 2026	Vastuutaho
Huolehditaan henkilöstön turvallisesta ympäristöstä ja työmenetelmistä	Tehtyjä työturvallisuushavaintoja vähintään 80 kpl ja 0 kpl sairauspoissaoloon johtanutta työtapaturmaa	Yhdyskuntatekniikka

210 Kaupunkiympäristön toimialan hallinto

Vastuuhenkilö: kaupunkiympäristöjohtaja

Kuvaus 2026 ja keskeiset muutokset

Toimialan hallinto ohjaa kaupunkiympäristön toimialan osakokonaisuuksia ja varmistaa näin osaltaan kaupungin kehittymisen, kokonaistaloudellisen toiminnan ja resurssien toimivuuden eli kaupungin kokonaisedun mukaisen toiminnan.

Kaupungille tarpeettomiksi käyneiden toimitilakiinteistöjen kehittämistä jatketaan edelleen tarkoituksena tarpeettoman omaisuusmassan vähentäminen. Asuntopoliittinen ohjelma päivitetään samanaikaisesti lakisääteisen maapoliittisen ohjelman kanssa. Kaupungin kasvun ja elinvoiman kannalta erittäin merkittävän symmetrisen kaupungin vision toteutumista edistetään toimenpidesuunnitelmalla.

	TP 2024	TA 2025	TA 2026	Muutos %
Henkilöstömäärä				
Henkilötyövuodet yhteensä	4,8	3,3	3,1	-4,6 %
Toimintatulot	88 197	10 000	11 100	11,0 %
Toimintamenot	-575 734	-1 939 000	-1 684 100	-13,1 %
Toimintakate	-487 536	-1 929 000	-1 673 000	-13,3 %

1 000 euroa	TP2024	TA2025	TA2026	Muutos%	TS2027	TS2028
Toimintatulot	88	10	11	11,0 %	11	12
Toimintamenot	-576	-1 939	-1 684	-13,1 %	-1 745	-1 806
Toimintakate	-488	-1 929	-1 673	0,0 %	-1 733	-1 794

240 Yhdyskuntasuunnittelu

Vastuuhenkilö: kaavoituspäällikkö

Kuvaus 2026 ja keskeiset muutokset

Yhdyskuntasuunnittelu vastaa kaupunkirakenteen, maankäytön ja liikenteen kehittämisestä ja suunnittelusta sekä joukkoliikenteestä. Yhdyskuntasuunnittelu seuraa ja ennakoi yhdyskuntarakenteen, rakennustoiminnan, ilmastotavoitteiden, väestön ja liikenteen kehitystä Joensuun alueella.

Joensuun seudun joukkoliikenne (JOJO) vastaa joukkoliikenteen viranomaistehtävistä Joensuun, Kontiolahden ja Liperin alueilla ja tuottaa Pohjois-Savon ELY-keskukselle Waltti lippu- ja maksujärjestelmäpalvelut.

Kaavatöissä paino on lisääntyvässä määrin elinkeinokaavoissa edellisen vuosien tapaan. Työllisyyden paranemisen ja ostovoiman lisääntymisen kautta tavoitellaan asuntokaupan, asuntotuotannon ja asukasluvun kasvua. Tavoitteena on edetä kymmenenneksi suurimmaksi kaupungiksi.

Joensuun seudun yleiskaava 2040 työtä viedään suunnitelmallisesti eteenpäin ja vuoden 2026 tavoitteena on saada luonnos alkuvuodesta nähtäville ja lausunnoille. Yleiskaavan päätavoite on Joensuun seudun elinvoimaisuus.

Joensuun rantapuistoa, Kanervalaa ja Kotilahtea koskevat asemakaavatyöt ovat tavoitteena saada valmiiksi sekä ratkaista sotekeskuksen sijoittuminen yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa.

Tavoitteena on pyrkiä löytämään keinot keskustan negatiivisen kehityksen pysäyttämiseksi sekä liike-elämän kehittäminen ja asukasrakenteen monipuolistaminen. Erityisesti lapsiperheitä halutaan lisää keskustaan.

Taloudelliset ja määrälliset tavoitteet

	TP 2024	TA 2025	TA 2026	Muutos %
Yhdyskuntasuunnittelu				
Toimintatulot	91 803	40 000	41 600	4,0 %
Toimintamenot	-1 191 023	-1 265 000	-1 301 600	2,9 %
Toimintakate	-1 099 220	-1 225 000	-1 260 000	2,9 %
Seudullinen joukkoliikenne				
Tehtyjen matkojen lukumäärä, kpl	2 911 363	3 000 000	3 100 000	3,3 %
Toimintatulot	8 715 073	9 312 000	9 637 600	3,5 %
Toimintamenot	-13 393 100	-13 490 000	-14 593 600	8,2 %
Toimintakate	-4 678 027	-4 178 000	-4 956 000	18,6 %
Henkilöstömäärä				
Henkilötyövuodet yhteensä	14,5	15,6	15,2	-3,0 %
Toimintatulot	8 806 876	9 352 000	9 679 200	3,5 %
Toimintamenot	-14 584 123	-14 755 000	-15 895 200	7,7 %
Toimintakate	-5 777 247	-5 403 000	-6 216 000	15,0 %

1 000 euroa	TP2024	TA2025	TA2026	Muutos%	TS2027	TS2028
Toimintatulot	8 807	9 352	9 679	3,5 %	10 028	10 379
Toimintamenot	-14 584	-14 755	-15 895	7,7 %	-16 467	-17 044
Toimintakate	-5 777	-5 403	-6 216	15,0 %	-6 440	-6 665

270 Maaomaisuus

Vastuuhenkilö: kaupungingeodeetti

Kuvaus 2026 ja keskeiset muutokset

Maaomaisuus vastaa kaupungin maapolitiikan kehittämisestä ja toteuttamisesta, maa- ja vesialueiden hallinnasta, hankinnasta ja luovutuksesta, paikkatietoaineistojen ylläpidosta, kartastotehtävistä ja maastomittaustoiminnasta sekä kiinteistönmuodostuksen tehtävistä ja kiinteistörekisterin pidosta.

Vuoden 2026 aikana siirrytään käyttämään maaomaisuuden hallinnan ja kiinteistönmuodostuksen tehtävien osalta nykyaikaisempaa selainpohjaista ohjelmistoa, joka vaatii opettelua. Siirtymän jälkeen tämä saattaa jopa tehostaa toimintaa.

Vuoden 2026 aikana on tarkoitus valmistella ja saada valtuustossa hyväksyttyä päivitetty maapoliittinen ohjelma, jossa on linjattu tulevien vuosien maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet sekä tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot.

Metsänhoidossa palataan talouden sopeutustoimia edeltävälle tasolle hakkuumäärien osalta.

Taloudelliset ja määrälliset tavoitteet

	TP 2024	TA 2025	TA 2026	Muutos %
Luovutetut tontit lkm	22	25	25	0,0 %
- joista omakotitalotontteja	15	18	18	0,0 %
- joista kerros- ja rivitalotontteja	1	2	2	0,0 %
- joista yritystontteja	6	5	5	0,0 %
Puun myynti m³	51 969	58 000	28 000	-51,7 %
Henkilöstömäärä				
Henkilötyövuodet yhteensä	27,5	27,8	27,8	0,0 %
Toimintatulot	14 232 465	14 558 000	12 892 800	-11,4 %
Toimintamenot	-2 766 574	-2 872 000	-2 993 800	4,2 %
Toimintakate	11 465 890	11 686 000	9 899 000	-15,3 %

1 000 euroa	TP2024	TA2025	TA2026	Muutos%	TS2027	TS2028
Toimintatulot	14 232	14 558	12 893	-11,4 %	13 151	13 414
Toimintamenot	-2 767	-2 872	-2 994	4,2 %	-3 102	-3 210
Toimintakate	11 466	11 686	9 899	-15,3 %	10 049	10 204

280 Yhdyskuntatekniikka

Vastuuhenkilö: kaupungininsinööri

Kuvaus 2026 ja keskeiset muutokset

Yhdyskuntatekniikka vastaa kaupunkiympäristön suunnittelusta, rakentamisesta, kunnossapidosta ja yleisten alueiden hallinnasta. Yhdyskuntatekniikka vastaa myös muista toimenpiteistä, jotka ovat tarpeen katualueen ja sen ylä- ja alapuolisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden yhteensovittamiseksi. Lisäksi yhdyskuntatekniikan palvelutuotanto vastaa ajoneuvopalveluista. Yhdyskuntatekniikan keskeisenä tehtävänä on huolehtia katujen ja yleisten alueiden pitämisestä toimivina, turvallisina ja ympäristöltään viihtyisinä sekä varmistaa yhdyskuntarakenteen kehittyminen asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Yhdyskuntatekniikka vastaa myös yksityistieavustushakemusten käsittelystä.

Toiminnan muutokset kohdistuvat hulevesijärjestelmän huoltoon ja ylläpitoon sekä hulevesimaksuun.

Taloudelliset ja määrälliset tavoitteet

	TP 2024	TA 2025	TA 2026	Muutos %
Yhdyskuntatekniikan yhteiset				
Toimintatulot	708 687	1 914 000	2 218 900	15,9 %
Toimintamenot	-1 512 211	-1 968 000	-2 026 200	3,0 %
Toimintakate	-803 524	-54 000	192 700	-456,9 %
Liikennealueiden hoito				
Liikennealueet, km	821	824	826	0,2 %
- joista ajoratoja	437	438	439	0,2 %
- joista jalankulku- ja pyöräilyväyliä	352	354	355	0,3 %
- joista ruutukaavan jalkakäytäviä	32	32	32	0,0 %
Liikennealueiden talvihoito, € vuosi	-2 603 858	-2 990 000	-2 973 900	-0,5 %
€/m ²	-0,61	-0,71	-0,70	-0,5 %
Liikennealueiden kesähoito, € vuosi	-877 026	-879 000	-891 000	1,4 %
€/m ²	-0,15	-0,15	-0,16	1,4 %
Liikennealueiden puhtaanapito, € vuosi	-181 771	-220 000	-220 000	0,0 %
Hoitokustannukset €/km	-4 642	-5 163	-5 145	-0,4 %
Liikennealueiden hoito yhteensä	-3 662 655	-4 089 000	-4 084 900	-0,1 %
Viheralueiden hoito				
Kunnossa pidetyt istutukset ja hoidetut viheralueet ha	188	190	190	0,0 %
€/ha	-5 889	-6 142	-6 132	-0,2 %
Viheralueiden hoito yhteensä	-1 107 053	-1 167 000	-1 165 000	-0,2 %
Valaistusjärjestelmä				
Ulkovalopisteiden lkm	21 853	21 700	21 920	1,0 %
€/valopiste	-40	-42	-42	-1,0 %
Energiankulutus MWh	3 492	3 500	3 500	0,0 %
Valaistusjärjestelmä yhteensä	-865 449	-920 000	-920 000	0,0 %
Muu kunnossapito				
Uudelleen päällystys €/m ²	-16,0	-15,4	-15,0	-2,7 %
Uudelleen päällystys m ²	60 919	45 000	50 000	11,1 %
Muu kunnossapito yhteensä	-2 128 253	-1 641 000	-1 783 000	8,7 %
Kunnossapito yhteensä				
Toimintatulot	95 636	21 000	29 200	39,0 %
Toimintamenot	-7 763 409	-7 817 000	-7 952 900	1,7 %
Toimintakate	-7 667 773	-7 796 000	-7 923 700	1,6 %
Rakentaminen				
Toimintatulot	1 258 630	1 930 000	1 901 400	-1,5 %
Toimintamenot	-1 260 108	-1 930 000	-1 901 400	-1,5 %
Toimintakate	-1 478	0	0	0,0 %
Yhdyskuntatekniikan palvelutuotanto				
Toimintatulot	2 356 836	1 951 500	2 053 500	5,2 %
Toimintamenot	-2 365 075	-2 031 500	-2 128 500	4,8 %
Toimintakate	-8 239	-80 000	-75 000	-6,3 %
Liikenne-, viher- ja muiden erityisalueiden investoinnit				
Valmistus omaan käyttöön	2 170 026	2 130 000	2 000 000	-6,1 %
Henkilöstömäärä				
Henkilötyövuodet yhteensä	60,7	57,3	57,7	0,7 %
Toimintatulot	4 419 789	5 816 500	6 203 000	6,6 %
Valmistus omaan käyttöön	2 170 026	2 130 000	2 000 000	-6,1 %
Toimintamenot	-15 070 829	-15 876 500	-16 009 000	0,8 %
Toimintakate	-8 481 014	-7 930 000	-7 806 000	-1,6 %

1 000 euroa	TP2024	TA2025	TA2026	Muutos%	TS2027	TS2028
Toimintatulot	6 590	7 947	8 203	3,2 %	8 498	8 796
Toimintamenot	-15 071	-15 877	-16 009	0,8 %	-16 585	-17 166
Toimintakate	-8 481	-7 930	-7 806	-1,6 %	-8 087	-8 370

Tulosalueet 210-280 yhteensä (kaupunginvaltuuston asettama sitovuustaso)

1 000 euroa	TP2024	TA2025	TA2026	Muutos%	TS2027	TS2028
Toimintatulot	29 717	31 867	30 786	-3,4 %	31 688	32 600
Toimintamenot	-32 997	-35 443	-36 582	3,2 %	-37 899	-39 226
Toimintakate	-3 280	-3 576	-5 796	62,1 %	-6 211	-6 626

295 Tilakeskus

Vastuuhenkilö: tilakeskuksen johtaja

Kuvaus 2026 ja keskeiset muutokset

Tilakeskus toimii erillisenä taseyksikkönä. Tilakeskuksen toimitilainvestointien osalta vastaava luottamustoimielin on kaupunginhallituksen konsernijaosto.

Tilakeskuksen tehtävänä on hankkia kaupunkikonsernille tarkoituksenmukaiset toimitilat ja niiden käyttäjien tarvitsemat kiinteistö- ja tilapalvelut. Tilakeskus vastaa kaupungin omistaman tilaomaisuuden ylläpidosta, arvon säilymisestä, hoidosta ja kunnossapidosta, tuottavuudesta ja tehokkaasta käytöstä.

Toiminnan keskeisin muutos on tilaomaisuuden pieneneminen merkittävästi. Muutos kohdistuu Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle vielä vuonna 2025 vuokrattuihin rakennuksiin, jotka poistuvat tilakeskuksesta myyntien tai yhtiöittämisen kautta. Rakennuksien poistamisella on vaikutus vuokratulojen, käyttötalousmenojen sekä poistojen määrään. Tilakeskuksen toiminnan sopeuttamista muuttavaan tilanteeseen on pyritty ennakoimaan mahdollisimman hyvin. Talousarviossa on huomioitu myös hyvinvointialueen kanssa vireillä olevan kiinteistöjärjestelyn mahdollinen kertaluontoinen myyntivoittotulo

Tilakeskus jatkaa vuonna 2024 talouden sopeuttamisessa sovittuja toimenpiteitä tyhjiä tilojen vuokraamisen, myynnin ja purkamisen osalta. Energiakulujen sopeutusta jatketaan edelleen ja pyritään yhä energiatehokkaampiin ratkaisuihin. Mikäli talouden sopeuttamisen tavoitetasoa ei saavuteta edellä mainituilla toimenpiteillä, vähennetään euromääräisesti vastaava määrä muusta toiminnasta. Tällä voi olla vaikutusta esim. rakennetun omaisuuden arvon säilymiseen.

Toimintavuoden aikana otetaan käyttöön Kuntien tilatieto-palveluportaali (Senaatti) tarvittavine osineen sekä järjestetään vuoden 2023 asiakastytyväisyyskyselyn (KTI) seurantakysely. Vuoden 2026 aikana aloitetaan markkinavuoropuhelu palvelutoimijoiden kanssa uuden kiinteistötietojärjestelmän hankinnasta. Joensuun kaupungin toimitilojen sisäisten vuokrien määräytymisperusteet vuosille 2023–2026 päätettiin vuonna 2022 (KRAKLT 24.5.2022 § 83). Toimitilojen sisäisen vuokran määräytymisperusteet vuosille 2027–2030 valmistellaan kaupunkirakennelautakunnan päätöksentekoon keväällä 2026.

Tavoitteena on vuoden 2026 aikana mukauttaa toiminta kiinteistökannan muutokseen. Prosessien sujuvoittamisen ja toisaalta ydintehtävien täsmentämisen kautta halutaan varmistaa nykyisen palvelutason säilyminen ja tilakeskuksen henkilöstön jaksaminen.

Taloudelliset ja määrälliset tavoitteet

	TP 2024	TA 2025	TA 2026	Muutos %
Tulostavoite, euroa	4 204 285	6 947 000	8 462 000	21,8 %
Korvaus peruspääomasta, milj. euroa	5,49	5,49	5,49	0,0 %
Kaupungin omistamien rakennusten ja osakehuoneistojen huoneistoala (htm ²)	282 331	278 217	230 787	-17,0 %
Kaupungille vuokrattujen tilojen huoneistoala (htm ²)	68 042	64 994	65 824	1,3 %
Kaupungin hallinnassa ja käytössä olevien tilojen huoneistoala (htm ² *)	321 359	315 211	279 917	-11,2 %
Kaupungin omien rakennusten keskimääräinen sisäinen vuokra (€/hm ² /kk)	13,50	14,01	13,30	-5,1 %
Keskimääräinen ulkoisten vuokrasopimusten vuokra (€/hm ² /kk)	17,40	19,15	16,55	-13,6 %
Tilojen vuokrausaste (%)	94,3 %	92,3 %	95,5 %	3,5 %
Hoidettavien tilojen laskennallinen pinta-ala /h-m ²	275 419	272 908	248 281	-9,0 %
Lämmön ominaiskulutus kWh/rm ³ /a	26,7	34,5	31,5	-8,7 %
Veden ominaiskulutus l/rm ³ /a	56	58,0	53,0	-8,6 %
Sähkön ominaiskulutus kWh/rm ³ /a	14	15,0	13,5	-10,0 %
Kiinteistönhoito €/m ²	-10,6	-11,7	-13,2	12,6 %
Rakennustekninen kunnossapito €/m ²	-5,5	-6,8	-6,5	-4,9 %
Talotekninen kunnossapito €/m ²	-8,4	-8,0	-8,8	9,7 %
Henkilöstömäärä				
Henkilötyövuodet yhteensä	65,0	64,4	62,2	-3,5 %
Toimintatulot	58 731 394	61 086 586	56 863 460	-6,9 %
<i>Valmistus omaan käyttöön</i>	727 884	400 000	400 000	0,0 %
Toimintamenot	-34 388 239	-35 872 586	-32 315 460	-9,9 %
Toimintakate	25 071 039	25 614 000	24 948 000	-2,6 %

1 000 euroa	TP2024	TA2025	TA2026	Muutos%	TS2027	TS2028
Toimintatulot	59 459	61 487	57 263	-6,9 %	54 023	55 103
Toimintamenot	-34 388	-35 873	-32 315	-9,9 %	-33 479	-34 651
Toimintakate	25 071	25 614	24 948	-2,6 %	20 544	20 453

75 Kaupunkirakennelautakunta yhteensä

1 000 euroa	TP2024	TA2025	TA2026	Muutos%	TS2027	TS2028
Toimintatulot	89 177	93 353	88 050	-5,7 %	85 711	87 703
Toimintamenot	-67 385	-71 315	-68 898	-3,4 %	-71 378	-73 876
Toimintakate	21 791	22 038	19 152	-13,1 %	14 333	13 827

Investointiosa

Kaupunkiympäristön toimiala

75 Kaupunkirakennelautakunta

210 Kaupunkiympäristön toimialan hallinto

1 000 euroa	TP2024	TA2025	TA2026	Muutos %	TS 2027	TS 2028
Investointimenot	-620	-386	-360	-6,7	-480	-480
Investointitulot	0	0	0	0,0	0	0
Nettoinvestoinnit	-620	-386	-360	-6,7	-480	-480

Määräraha on suunniteltu käytettäväksi maaomaisuuden ja yhdyskuntatekniikan tulosalueiden välttämättömiin kalusto- ja laitehankintoihin.

280 Yhdyskuntatekniikka

1 000 euroa	TP2024	TA2025	TA2026	Muutos %	TS 2027	TS 2028
Investointimenot	-11 108	-22 174	-13 200	-40,5	-13 500	-13 500
Investointitulot	8	639	0	-100,0	0	0
Nettoinvestoinnit	-11 100	-21 535	-13 200	-38,7	-13 500	-13 500

Yhdyskuntatekniikan investointeihin sisältyvät liikennealueiden, viheralueiden ja muiden yleisten alueiden rakentaminen. Toteutusjärjestyksenä noudatetaan seuraavaa kaupungin strategiassa määriteltyä tärkeysjärjestystä:

1. Uudisrakentaminen turvataan ja kaavoitetut alueet tehdään valmiiksi
2. Elinkeinoelämää edistävät kohteet
3. Vastuiden toteuttaminen kumppanuushankkeissa (valtio yritykset)
4. Omaisuuden arvo säilytetään ja korjausvelkaa pienennetään

Vuodelle 2026 esitettyjen hankkeiden nettokehys on yhteensä 13,2 milj. euroa. Hankkeisiin pyritään etsimään myös ulkopuolista rahoitusta, mutta mahdolliset rahoituspäätökset tulevat myöhemmässä vaiheessa. Uudisrakentamisen volyymi on edelleen melko maltillista. Tämä antaa mahdollisuuden kiinnittää huomiota investointikohteissa keskimääräistä enemmän peruskorjauskohteisiin ja samalla pienentää infraverkoston korjausvelkaa. Peruskorjauskohteiden priorisointia on tehty yhdessä Joensuun Veden kanssa. Uudisrakentamisen osuus on 2,325 milj. euroa, peruskorjauksen 9,765 milj. euroa sekä satama- ja ulkoliikuntapaikkarakentamisen 1,110 milj. euroa.

Uudisrakentamisen investoinnit

Vuonna 2026 katuverkon uudisrakentamisen pääpaino on Utran uudella Kirkkotarhantien alueella. Haapajoen ja Multimäen alueilla tehdään aikaisemmin rakennettujen alueiden viimeistelyä. Haapajoen yli rakennetaan jalankulku- ja pyörätiesilta, jolla parannetaan turvallista yhteyttä Reijolan

suuntaan. Lisäksi Reijolan alueella varaudutaan liikennejärjestelyjen muutoksiin kouluverkon tarpeiden mukaisesti.

Papinkaan alueella varaudutaan uusien katujen rakentamiseen yritystonttien kysynnän mukaan.

Peruskorjaus

Asuntokatuja peruskorjausta tehdään mm. Mutalassa, Hukanhaudalla ja Karsikossa. Myös Enossa ja Uimaharjussa jatkuvat aikaisemmin aloitetut mittavat katuverkon peruskorjaukset.

Ulkovalaistuksen muuttaminen energiatehokkaammaksi led-valaistukseksi jatkuu edelleen. Valaistuksen uusimisen yhteydessä korvataan myös vanhoja puupylväitä teräspylväiksi.

Pieniä liikenneturvallisuuskohteita toteutetaan laaditun riskipisteytyksen perusteella ja joukkoliikenteen olosuhteita parannetaan joukkoliikennestrategian mukaisesti.

Siltojen ylläpitokorjauksia tehdään mm. Ylisoutajan sillalla ja Suvantosillalla.

Hulevesiverkoston saneerausta tehdään mm. Rantakylässä ja Mutalassa.

Viheralueista kunnostetaan Laaripuiston leikkipaikka ja viimeistellään Tiaisenuisto ja Vesitorninpuisto. Myös Laulurinteen alueella tehdään peruskorjaustoimenpiteitä ja parannetaan ympäristön viihtyisyyttä ja käytettävyyttä

Satama- ja ulkoliikuntapaikkahankkeet

Joensuun rahtisatamassa lisätään maa-alueen hyötypinta-alaa täyttämällä vanhaa satama-allasta, mikäli toimenpiteisiin saadaan AVI:n vesilupa. Lisäksi tehdään pienempiä pienvenesatamien kunnostustoimenpiteitä.

Liikuntapaikoista kunnostetaan mm. Rantakylän ulkokuntoilualueutta ja Lykynlammen latuverkkoa.

Vuosien 2027–2028 investointisuunnitelma

Nettoinvestointien määrän on suunniteltu olevan vuosina 2027–2028 13,5 miljoonaa euroa/vuosi.

Uudisrakentaminen

Uudisrakentamisen investointimenot ovat vuosina 2027–2028 noin 2–3 milj. euroa vuodessa, mikäli muun muassa tontinluovutukset ja elinkeinoelämän tarpeet säilyvät nykytasolla. Kohteisiin haetaan ulkopuolista rahoitusta (mm. OKM, P-K:n Maakuntaliitto, Traficom, ELY) mikäli sopivia rahoitushakuja julkaistaan suunnitelmakaudella.

Uusien asuntoalueiden rakentaminen painottuu tulevina vuosina Multimäkeen ja Utran Kirkkotarhantien alueelle. Myös puistohankkeet kohdistuvat uusille asuinalueille. Liike- ja teollisuusalueiden rakentaminen keskittyy edelleen Papinkankaan alueelle.

Peruskorjaus

Liikenne- ja viheralueiden peruskorjauskohteisiin on suunniteltu käytettävän vuosina 2027–2028 noin 10–11 milj. euroa vuosittain, jolloin tavoitteena on korjausvelan pienentäminen tai vähintään säilyttäminen nykytasolla. Ruutukaavalla jatketaan II-kaupunginosan katujen peruskorjausta. Lisäksi katuja ja hulevesivesiverkostoa peruskorjataan yhteishankkeina Joensuun Veden kanssa mm. Mutalassa, Hukanhaudalla, Enossa ja Uimaharjussa. Näiden lisäksi varaudutaan vuosittain myös muun hulevesiverkoston peruskorjaukseen.

Siltojen peruskorjausta tehdään vuosittain. Länsisillan korvaavan sillan rakentaminen ajoittuu vuosille 2027–28.

Uusia kiertoliittymiä on suunniteltu toteutettavaksi Utrantie/Pataluodonkatu -risteykseen ja Jukolankatu/Nurmeksentie -risteykseen.

Suunnitelmakaudella jatketaan edelleen ulkovalaistuksen muuttamista energiatehokkaammaksi ja toteutetaan liikenneturvallisuuden ja joukkoliikenteen parannuskohteita.

Satama- ja ulkoliikuntapaikkahankkeet

Liikuntapaikkakohteita toteutetaan vuosittain liikuntapaikkasuunnitelman mukaisesti.

Joensuun satamaa kehitetään edelleen merkittävänä maalogistiikan keskuksena. Satama-alueella varaudutaan nykyisen infran peruskorjaushankeisiin. Uusien pienvenesatamien rakentamista ei ole suunnittelukaudelle ajoitettu.

Yhdyskuntatekniikan investointiohjelma 2026 ja -suunnitelma 2027–2028

YHDYSKUNTATEKNIikka			2026	2027	2028
Uudisrakentaminen			2 325 000	1 985 000	2 365 000
Peruskorjaus			9 765 000	10 695 000	9 955 000
Satamat ja ulkoliikuntapaikat			1 110 000	820 000	1 180 000
Menot yhteensä			13 200 000	13 500 000	13 500 000
Rahoitusosuudet					
Rahoitusosuudet yhteensä			0		
NETTO YHTEENSÄ			13 200 000	13 500 000	13 500 000
Merkittävimmät kehittämishankkeet	Kust. Arvio		2026	2027	2028
Kirkkotarhantien alue, Utra	1 540 000		440 000	300 000	300 000
Länsisilta	4 200 000			2 000 000	2 000 000
Papinkadun liikennejärjestelyt	2 150 000		1 100 000	525 000	525 000
Utrantie/Pataluodonkatu -kiertoliittymä	750 000		50 000	700 000	
Jukolankatu/Nurmeksentie -kiertoliittymä	860 000			60 000	800 000
Papinkankaan teollisuusalue	2 657 000		345 000		330 000
Rantapuiston saneeraus	620 000		20 000	300 000	300 000

295 Tilakeskus

1 000 euroa	TP2024	TA2025	TA2026	Muutos%	TS2027	TS2028
Investointimenot	-29 142	-11 357	-10 400	-8,4 %	-22 150	-22 800
Investointitulot	2 444	503	41 400	8130,6 %	300	300
Nettoinvestoinnit	-26 698	-10 854	31 000	-385,6 %	-21 850	-22 500

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 2025 aikana. Investointiohjelmaa tulee noudattaa hankkeiden järjestyksen ja aloittamisvuoden osalta. Suunnitelmassa yksilöidään yli 0,5 milj. euron hankkeet.

Toimitilojen investointiohjelma 2026 ja investointisuunnitelma 2026–2028

Hanke	Kust.arv.		Aik.	2026	2027	2028
Taidemuseon perusparannus	7 150	M T	3 150 200	4 000 200		
Noljakan uusi päiväkotit (*)	7 100	M T		3 500	3 600	
Tikkarinne 9, keittiön peruskorjaus (*)	2 250	M T		250	1 700	300
Mehtimäen uusi uimahalli	34 600	M T		150	850	8 000
Pienet hankkeet		M T		2 500	2 000	2 000
Rakennusten myyntitulot		M T		41 200	300	300
Toimitilainvestoinnit yhteensä		M		10 400	8 150	10 300
		T N		41 400 -31 000	300 7 850	300 10 000
Korvausinvestoinnit		N		6 750	3 700	2 300
Uusinvestoinnit		N		3 650	4 450	8 000
Kiinteistöleasing-/vuokrakohteet	Kust.arv.		Aik.	2025	2026	2027
Penttilän päiväkodin laajennus (vuokraus, 15v)	3 186	M T			3 186	
Heinävaaran uusi päiväkotit (vuokraus, 15v)	3 361	M T			3 361	
Kiinteistöleasing-/vuokrakohteet yhteensä (vuokravastuu)		M T		0	6 547	0

(*) Hanke tuodaan kaupunginvaltuuston tai -hallituksen päätettäväksi syksyn 2025 aikana.

Suunnitelmakauden kokonaisohjelmaa on valmisteltu aiemmin määritellyn investointikehyksen ja investointien priorisointijärjestyksen mukaisesti. Talouden sopeuttamistoimet ja palveluverkkolinjaukset (KV 17.6.2024 §48 ja §49) huomioidaan myös investoinneissa.

Palveluverkkolinjaukset ovat vielä joiltakin osin avoimena ja muutokset talousarvioon ja –suunnitelmaan ovat mahdollisia. Esim. suunnitelmakaudella on tavoitteena sisällyttää investointiohjelmaan Reijola-Niittylahti-alueen uusi alakouluratkaisu sekä Reijola-Niittylahti-alueen päiväkotit. Virkistysuimala Vesikko korvataan uudisrakennuksella ja sen varsinainen rakentaminen alkaa suunnitelmajakson lopulla.

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

Mikäli investointiohjelmaan merkityn kohteen kustannusarvio ylittyy tai uhkaa ylittyä merkittävästi, on hanke ylityksen määrän mukaan tuotava joko kaupunginhallituksen tai kaupunginvaltuuston käsittelyyn. Kaupunginhallitus käsittelee hyväksytyjen nimettyjen hankkeiden kustannusarvioiden muutokset, mikäli talonrakennuksen investointimenot kokonaisuutena eivät ylitä. Kuitenkin euromääräisesti yksittäisen hankkeen kustannusarvion muutoksen on oltava alle 1 miljoonaa euroa. Yli 1 miljoonaa euroa suuremmat muutokset nimetyn hankkeen hyväksytyn kustannusarvion ylittymiseen käsittelee kaupunginvaltuusto.

Suunnitelmakauden aikana on tavoitteena luopua kaupungin toiminnalle tarpeettomista toimitiloista myymällä tai vaihtoehtoisesti huonokuntoisten toimitilojen osalta purkamalla. Kiinteistöjen ja rakennusten myynnin osalta markkinatilanne on edelleen haastava. Huolimatta markkinatilanteesta, vuotuisesti myyntitulotasoksi rakennusten osalta on arvioitu 300 000 euroa.

Joensuun kaupunginvaltuusto on päättänyt (KV 16.6.2025 §91) myydä seuraavat kiinteistöt Pohjois-Karjalan Hyvinvointialueelle Pekkalan paloasema, Joensuun paloasema ja varasto sekä Siilaisen terveyskeskuksen ja ravintokeskuksen. Myyntihinta on 44,5 miljoonaa euroa. Näistä rakennuksien myyntiosuus on 40,9 miljoonaa euroa. Kauppa vaatii toteutuakseen Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen aluevaltuuston lainvoimaisen päätöksen kohteiden sisällyttämisestä vuosien 2026–29 investointisuunnitelmaan sekä valtioneuvoston lopullisen hyväksynnän ko. investointisuunnitelmalle sekä ostajan ja myyjän lainvoimaisia päätöksiä kiinteistöjen kaupasta. Kauppa toteutetaan vuoden 2026 alussa. Rakennuksista saatu myyntitulo vuodelle 2026 on huomioitu taloussuunnitelmassa.

TILAKESKUKSEN TULOSBUDJETTI

1 000 euroa	TP2024	TA2025	TA2026
Toimintatulot	59 459	61 487	57 263
Toimintamenot	-34 388	-35 873	-32 315
Toimintakate	25 071	25 614	24 948
Rahoitustulot ja -menot			
Korvaus peruspääomasta	-5 486	-5 486	-5 486
Vuosikate	19 585	20 128	19 462
Suunnitelman mukaiset poistot	-12 844	-13 181	-11 000
Pysyvien vastaavien arvonalentumiset	-2 537	0	0
Tilikauden tulos	4 204	6 947	8 462
Poistoeron muutos	1 146		
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	5 350	6 947	8 462