

Kaupunginhallitus	§ 258	17.08.2020
Kaupunginhallitus	§ 277	24.08.2020
Kaupunginvaltuusto	§ 72	31.08.2020

---

## Hallinnon tilojen keskittäminen ja kulttuurin keskeiset tilaratkaisut

6174/10.03.02/2020

KH 17.08.2020 § 258

Joensuun kaupungin strategian "Rohkeasti uudistuva" yhtenä tavoitteena on, että kaupungin keskeiset hallinnon toiminnat kootaan yhteen paikkaan. Vuoden 2020 talousarviossa tavoitteeksi on kirjattu, että tilaratkaisuun liittyvä aiesopimus on hyväksytty.

Asian valmisteluun liittyen hallinnon tilojen ja toiminnan uudistamista ja tilaratkaisuja on käsitelty kaupunginvaltuuston iltakouluissa 9.3.2020, 18.5.2020 ja 10.8.2020. Iltakoulujen koottu ja päivitetty materiaali on oheismateriaalina.

Hallinnon toimintojen keskittäminen liittyy keskeisesti toimintojen ja palveluiden kehittämiseen. Talousarviossa toiminnallisena tavoitteena on selvittää ja koota kaupungin toimisto- ja asiantuntijapalveluita tiiviimmäksi kokonaisuudeksi. Välitön vuorovaikutuksen lisääntyminen vahvistaa yhdessä tekemistä ja keskinäistä luottamusta. Luontainen keskusteluyhteys on omiaan lisäämään yhteistä käsitystä ja tukemaan tarkoituksenmukaisten ja laajakatseisten (ei-siilomaisten) ratkaisujen aikaansaamista haastavammissa ja myös taloudellisesti merkittävissä asioissa. Tavoitteena on parantaa toiminnan tuottavuutta, laatua ja samalla myös henkilöstön hyvinvointia, motivaatiota ja sitoutumista. Keskeinen tavoite on myös kuntalaisille tarjottavan asiakaspalvelun kehittäminen ja eri hallinnonalojen yhteistyön vahvistaminen.

Hallinnon tilojen yhdistäminen koskee noin 200 hallinnon toimisto- ja asiantuntijatehtävissä työskentelevää henkilöä, joiden toimipisteet sijaitsevat eripuolilla kaupunkia.

Yhteistoimintamenettelyn lopputuloksessa huomioitiin, että toimisto- ja asiantuntijapalveluita koskevan selvityksen pohjalta voidaan vähentää osin heti ja osin asteittain 23 henkilötyövuotta, ja muutoksen kustannusvaikutus on noin 1,27 milj. euroa. Tämän tavoitteen täysimääräinen saavuttaminen edellyttää myös tilaratkaisuja. Kaikkiaan yhteisiin tiloihin siirtyväksi suunnitellun henkilöstön palkkakustannus on noin 10,6 milj. euroa/ vuosi (sis. työnantajamaksut).

Tilatarpeeksi on tässä vaiheessa arvioitu yhteensä noin 3600 m<sup>2</sup>, josta 3100 m<sup>2</sup> palvelisi toimisto- ja kokoustiloina ja noin 500 m<sup>2</sup> varataan asiakaspalvelun tiloiksi. Lähtökohtana suunnittelulle on nykyaikainen monitilatoimisto ja käyttäjälähtöinen työympäristö. Laskennallisessa mitoituksessa on otettu huomioon etätöiden lisääntyminen ja erityyppisten työtehtävien tarpeet. Mitoituksen pohjalta on päädytty keskimääräiseen tilatehokkuuteen 15 m<sup>2</sup>/henkilö. Mitoitus vastaa mm. valtion toimitilastrategiassa esitettyä tilamitoituksen tavoitetta 18 m<sup>2</sup>/henkilö ja

uudisrakennuksissa 15 m<sup>2</sup>/henkilö.

### **Nykyiset tilat**

Konsernihallinnon toiminnot keskittyvät tällä hetkellä kaupungintalolle, jossa työskentelee hallinnon käytössä olevissa 1447 m<sup>2</sup>:n tiloissa noin 40 henkilöä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ja suojellun kaupungintalon käytettävissä oleviin tiloihin ei ole mahdollista keskittää tavoiteltua 200 henkilöä.

Lisäksi keskitettäväksi suunniteltuja hyvinvoinnin ja kaupunkiympäristön toimialojen henkilöstön työpisteitä on tällä hetkellä pääasiassa Tiedepuistolla (784 m<sup>2</sup>) ja Muuntamontie 5-toimitiloissa (2335 m<sup>2</sup>).

Tilojen käyttöä tiivistämällä voidaan luopua tarpeettomaksi jäävistä tiloista tai osoittaa niitä muuhun käyttöön. Samalla voidaan turvata myös jatkossa henkilöstölle terveelliset ja turvalliset työtilat.

### **Hallinnon tiloiksi selvitetty vaihtoehdot**

Hallinnon tilojen on oltava sijainniltaan hyvin saavutettavissa. Hallinnon tilojen osalta on tarkasteltu kolmea eri vaihtoehtoa:

- Hallinnon keskittäminen kortteliin 39, toimisto- ja kokoustilat Torikatu 19 uudisrakennukseen ja asiakaspalvelutilat kaupungin omiin tiloihin Carelicumin katutasoon
- Lyseon lukion tilojen käyttö
- Uudisrakennus kaupungin tontille osoitteessa Koulukatu 16

#### Hallinnon tilat korttelissa 39

Kortteli 39 sijaitsee aivan ydinkeskustassa Kauppatorin vierellä. Korttelin nykyisin rakennus on ns. Carelicumin talo (KOy Pohjois-Karjalan Maakuntatalo), jossa kaupungin omistus yhtiön osakkeista on 38,5 %. Kaupungin omistuksessa on tällä hetkellä osakehuoneistoja hieman yli 4300 m<sup>2</sup>, joista kaupungin omassa käytössä on 3470 m<sup>2</sup>. Tilat jakautuvat Carelicumin vanhempaa osaan (Koskikatu 7) ja uudempaan osaan (Koskikatu 5). Kaupungin toimijoista suurin tilojen käyttäjä on Pohjois-Karjalan museo, jolla on tiloja käytössään noin 2400 m<sup>2</sup> Carelicumin uudemmassa osassa. Tiloissa toimii myös kaupungin asiakaspalvelupiste.

Carelicumin korttelissa 39 on käynnissä tontteja 10 ja 13 (Torikatu 19 ja Kauppakatu 18) koskeva kaavamuutos, jolla ratkaistaan korttelin osien täydennysrakentamisen määrä, tapa ja käyttötarkoitukset. Täydennysrakentamista on suunniteltu toimisto-, liike- ja asuinkäyttöön. Tarkastellussa vaihtoehdossa suunniteltuun Torikatu 19 uudisrakennukseen on mahdollista sovittaa kaupungin hallinnon toimisto- ja kokoustilat noin 3100 m<sup>2</sup>. Asiakaspalvelun tilat 500 m<sup>2</sup> säilytettäisiin kaupungin omissa tiloissa Carelicumin rakennuksessa ja kaupunki vastaisi itse näiden tilojen tarvittavista muutos- ja kunnostustöistä. Sisäänkäynti asiakaspalvelupisteelle säilyisi edelleen nykyisessä sijainnissa Koskikadulla. Kaavahanke odottaa linjaratkaisua hallinnon tilojen järjestämisestä.

Tilakeskus on käynyt neuvotteluja mahdollisesta Torikatu 19 tilojen

vuokrauksen esisopimuksesta hankkeen toteuttajan Korhonen yhtiöt Oy:n kanssa. Esisopimus koskee hallinnon toimistotiloja. Tilat sijoittuisivat uudisrakennuksen 2. ja 3. kerrokseen. Osa tiloista voi sijaita katutasossa. Esisopimuksen mukaan tilojen mitoitus tarkentuu suunnittelun edetessä, mutta hankkeen toteuttamisen kannalta tulee pinta-alan olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Suunnittelun tämänhetkinen tilatarve on 3100 m<sup>2</sup>. Esisopimuksen mukainen vuokra on 22,40 €/m<sup>2</sup> (0 % alv). Hankkeen etenemiseksi esisopimus tulisi allekirjoittaa 30.9.2020 mennessä. Lopullinen 15 vuoden määräaikainen vuokrasopimus tulisi tehtäväksi tammikuun 2021 loppuun mennessä. Tavoiteaikataulun mukaan tilat olisivat otettavissa käyttöön vuoden 2023 alussa. Mikäli kaupunki esisopimuksen hyväksymisen jälkeen vetäytyisi hankkeesta, sitoutuisi kaupunki korvaamaan suunnitteluun ja rakennuskonsultointiin liittyviä kustannuksia vuokranantajalle 93 000 euroa (0 % alv) tai vaihtoehtoisesti voidaan sopia korvaus toteutuneista kustannuksista.

### Lyseon lukion rakennus

Vuonna 1956 valmistunut suojeltu Lyseon lukion rakennus on jäämässä tyhjäksi vuoden 2021 alussa, kun lukio muuttaa Tiedepuiston tiloihin. Rakennus on peruskorjattu osittain vuosina 1987-1989 ja erityisesti ilmanvaihdon, julkisivujen, kellarin ja alapohjarakenteiden on todettu nyt vaativan peruskorjausta. Koko rakennuksen teknisen peruskorjauksen minimiarvio on 10 milj. euroa. Ennen tarkkaa rakenteellisten korjausten arviota on rakennukseen tehtävä kuntotutkimuksia ja kartoitettava riskit tarkemmin. Rakennus on asemakaavalla suojeltu.

Laajuuden puolesta rakennuksessa olisi riittävästi tilaa hallinnon keskittämiseksi ja myös toiminnallisesti tilankäyttö on ratkaistavissa. Rakennuksen kerrosala on 5036 k-m<sup>2</sup> ja tontin rakennusoikeus 8400 k-m<sup>2</sup>. Tarkemman kuntoarvion lisäksi toiminnallisten muutostöiden kustannusarvio edellyttäisi tarkempaa suunnittelua tilojen muunneltavuudesta, esteettömyydestä ja käytöstä (mm. keittiötilat ja liikuntasalit). Ratkaisu sisältää riskejä ja sen arvioidaan tulevan selvästi tehokkaasti rakennettua uudisrakennusta kalliimmaksi. Rakennuksen jatkokäyttöä mietittäessä on perusteltua ottaa huomioon myös käyttämättömän rakennusoikeuden tarjoamat mahdollisuudet. Kortteli on keskustan osayleiskaavassa varattu keskustatoiminnoille.

Edellä esitetyistä syistä ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa hallinnon tilojen tarkempaa suunnittelua Lyseon lukion tiloihin.

### Uudisrakennus kaupungin tontille

Uudisrakennusvaihtoehtoa on tutkittu kaupungin omistamalle tontille osoitteeseen Koulukatu 16, Suvantokadun ja Koulukadun kulmaukseen. Tällä hetkellä alue on pääasiassa pysäköintikäytössä. Tontti on keskustan osayleiskaavassa varattu keskustatoiminnoille ja edellyttää uuden asemakaavan laatimista. Tontille olisi osayleiskaavan mukaan mahdollista kaavoittaa huomattavasti kaupungin hallinnon tilojen tarvetta enemmän rakennusoikeutta.

Tilaohjelmaan perustuva tavoitehinta uudisrakennukselle on noin 11 milj. euroa (0 % alv). Tilaohjelman mukaisesti tiloja olisi tässä vaihtoehdossa

yhteensä 3600 m<sup>2</sup> eli toimisto- ja kokoustilat 3100 m<sup>2</sup> ja asiakaspalvelutilat 500 m<sup>2</sup>. Mikäli rakennukseen toteutetaan tilat myös henkilöstöravintolalle (330 m<sup>2</sup>) nousee investointikustannus arviolta noin 1,3 milj.euroa. Kustannusarvion lähtökohtana on perustoimistorakentamisen laatutaso oletuksella, että arkkitehtuurille ei aseteta erityisiä vaatimuksia.

#### Hallinnon tilaratkaisujen vertailu

Keskittämisen seurauksena kaupungintalon hallinnon tilat vapautuvat uuteen käyttöön, Tiedepuiston toimistotilojen vuokrasopimus voidaan irtisanoa ja Muuntamontien 5 vanhan osan tiloista luopua. Konsernipalveluiden, hyvinvoinnin ja kaupunkiympäristön toimialojen tilat pienenevät yhteensä noin 1500 m<sup>2</sup>, jos tilatehokkuutta pystytään parantamaan suunnitellulla tavalla.

Tarkastelluista vaihtoehtoista Carelicumin kortteli ja Lyseon lukion rakennus ovat saavutettavissa hyvin kaikilla liikennemuodoilla. Koulukatu 16 on muita vaihtoehtoja hieman syrjemmässä joukkoliikenteen reiteiltä. Sijainniltaan kaikkia vaihtoehtoja voidaan pitää sopivina.

Eri vaihtoehdoissa vuokratilakustannusten arvioidaan joko nousevan vuodessa noin 29 000 euroa (VE Carelicum) tai laskevan noin 38 000 e (VE Koulukatu 16 ilman henkilöstöravintola tiloja) nykyisiin vuokratiluihin verrattuna. Carelicumin asiakaspalvelutilojen vuokra (kaupungin sisäistä vuokraa) on tässä laskelmassa laskettu kokonaan hallinnon tilojen vuokraan, mutta mahdollinen tilan päällekkäiskäyttö pienentäisi tässä vaihtoehdossa vuokratilakustannusta, jolloin myös tämä vaihtoehto jäisi vuokratiluiltaan nykyisiä tiloja edullisemmaksi.

Lyseon lukiorakennus vaihtoehdon vuokratilakustannus nousisi selvästi uudisrakennusta kalliimmaksi merkittävien investointikustannusten ja huonomman tilatehokkuuden vuoksi.

Uudisrakentamisvaihtoehdossa joudutaan investointikustannusten noin 11,0 milj.euroa lisäksi varautumaan kiinteistöllä sijaitsevien konserniyhtiön hallintoimien rasiteautopaikkojen (65 ap) siirtämisen kustannuksiin ja varataan kehitettävä arvokas keskusta-alueen tontti kaupungin omaan käyttöön. Rasitepaikat on aikanaan lunastettu kaupungin pysäköintiyhtiöltä kertakorvauksella.

Kalustamisen ja varustamisen kustannukset eivät eri vaihtoehdoissa poikkea toisistaan eikä niitä ole tässä vaiheessa siksi arvioitu.

#### **Kokonaisuuteen vaikuttavat muut tilaratkaisut**

Kaupunginhallitus käsitteli kulttuuripaikkasuunnitelman jatkovalmistelua 3.2.2020 § 36. Päätöksessä edellytettiin, että viranhaltijatyöryhmä valmistelee kulttuuritilaselvityksen jatkoksi toukokuun 2020 loppuun mennessä kulttuuripaikkasuunnitelman. Hallituksen päätöksen mukaan keskeistä on huomioida olemassa olevien tilojen tehokas hyödyntäminen ja mahdolliset suojelukohteiden käyttötarkoituksen muutokset sekä maksimoida kaupungin omien tilojen käyttö siten, ettei uusien tilojen rakentamista suunnitella tarpeettomasti.

Suunnitelmaan edellytettiin myös sisällytettävän kärkihankkeeksi nimetystä musiikki- ja kulttuuritalosta kaksi tarveselvitystasoista vaihtoehtoista selvitystä. Kaupunginhallitus edellytti myös, että suunnittelussa tarkastellaan kaupallisen yhteistyön mahdollisuuksia ja vaikutuksia kaupunkikeskustan elinvoiman edistämiseen.

Hallinnon tilojen ja kulttuuripaikkasuunnitelman keskeisten kohteiden, museokonseptin ja musiikki- ja kulttuuritalon, ratkaisuilla on selkeästi yhteys toisiinsa ja sen vuoksi valmistelussa on tarkasteltu laajempaa tilakokonaisuutta.

### Museo

Kaupungintalon nykyisten hallinnon tilojen uudeksi käyttötarkoitukseksi on selvitetty tilojen soveltuvuutta museon käyttöön. Museokonseptiselvitys esittää jatkotyön pohjaksi uutta Sinisen virran museot -konseptia, jossa museotoiminta keskittyisi nykyiseen taidemuseoon ja kaupungintalolle. Kaupungin talon huonejärjestys 2. ja 3. kerroksessa mahdollistaa selkeän läpikulun ja tilaratkaisujen on arvioitu sopivan museokäyttöön. Rakennuksen historiallinen arkkitehtuuri on hyödynnettävissä osana museon elämysmaailmaa. Synergiaetuja toiminnassa on löydettävissä kaupunginteatterin ja teatteriravintolan kanssa: yhteiset yleisön aulapalvelut, markkinointi, oheisohjelmat sekä viihtyisiä ravintolamiljöö.

Kulttuuri- ja liikuntalautakunta on käsitellyt 26.5.2020 Joensuun museoiden konseptointia ja musiikki- ja kulttuuritalon sijoittumista ja päättänyt, että museoiden osalta voidaan edetä Sinisen virran museoiden konseptoinnin mukaisesti.

Kaupungintalon muuttaminen museoksi edellyttää myös toiminnallisia muutoksia tiloissa. Näiden kustannukset selviävät vasta tarkemman suunnittelun vaiheessa.

Jos hallinto siirtyy Torikatu 19 tiloihin, voidaan kaupungintalolla museotoimintaa varten tarvittavat tilamuutokset käynnistää välittömästi hallinnon muuton jälkeen. Museon on mahdollista pitää nykyiset tilat hallinnassaan siihen saakka, kunnes muutto kaupungintalolle on mahdollinen eikä esineistön erillistä välivarastointia tai museotoiminnan pitkäaikaista keskeytystä tarvita. Museoesineet voitaisiin siirtää tällöin kerralla joko uuteen näyttelyyn tai varastoida ne esineet, jotka eivät tule esille uuteen näyttelyyn.

Musiikki- ja kulttuuritalon edellyttämät muutostyöt Carelicumissa olisivat teknisesti mahdollisia, kun museotoiminta on siirtynyt tiloista pois.

Museokonseptiselvitys on käsitelty ja hyväksytty kulttuuri- ja liikuntalautakunnassa 26.05.2020 §:n 39 yhteydessä.

### Musiikki- ja kulttuuritalo

Musiikki- ja kulttuuritalon sijoitusvaihtoehtoina on tarkasteltu uudisrakennusta Ystäväydenpuistoon tai toimintojen sijoittamista Carelicumin kortteliin siten, että varsinainen konserttisali tulisi uudisosaan ja muut toiminnot sijoittuisivat olemassa oleviin tiloihin. Molemmissa

vaihtoehtoissa on käytetty samaa tilaohjelmaa, joka sisältää 800 – 900 -paikkaisen akustiikaltaan hyvän salin, harjoitussalin sekä lämpiö- ja muut tarvittavat toimintaa tukevat tilat. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 4600 m<sup>2</sup>.

Tilatarpeiden arvioinnissa keskeisenä lähtökohtana on ollut kaupunginorkesterin toiminnalliset tilatarpeet sekä akustisesti hyvä konserttisali. Kaupunginorkesteri tulee olemaan uuden konserttisalin pääkäyttäjä. Tavoitteena on, että sali palvelee myös kuoroja, orkesterivierailuja, viihdemusiikin konsertteja ja muita esittävän taiteen tarpeita. Jatkosuunnittelussa tullaan varmistamaan salin soveltuvuus monipuoliseen käyttöön, myös suurten koulutus- ja seminaaripahtumien järjestämiseen.

Korttelissa 39 vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa on mahdollista varautua tarvittaviin tiloihin. Korttelin näkyvin rakennus on ns. Carelicumin talo (KOy Pohjois-Karjalan Maakuntatalo). Kaupungin tiloissa sijaitsee tällä hetkellä palvelupiste, Pohjois-Karjalan museo sekä joitakin kaupungin toimisto- ja kokoustiloja. Osa kaupungin tiloista on vuokrattu ulos.

Luonnossuunnitelmissa Carelicumin kortteliin ja kaupungin tiloihin on saatu ratkaistua varsin toimivat tilat musiikki- ja kulttuuritaloa varten. Varsinainen konserttisali tulisi uudisrakennukseen korttelin sisäpihalle ja lämpiö ja toiminnan tukitilat sijoittuisivat pääosin kaupungin olemassa oleviin tiloihin. Kaikkiaan kaupungin omia tiloja pystytään hyödyntämään ratkaisussa noin 2600 m<sup>2</sup>, mikäli museo siirtyy muualle.

Kaupungin omistamien tilojen muutos- ja korjaustöiden kustannusarvio Carelicumissa on 4,8 milj. euroa (alv 0 %) ja uuden konserttisalirakennuksen investoinnin kustannusarvio 10,5 milj. euroa (alv 0 %) ilman kalustamisen ja varustamisen kustannuksia. Maa-alue ei ole kaupungin omistuksessa eikä sen mahdollista hankintaa ole arvioitu investointikuluissa. Sisäisenvuokran laskelmassa tontinarvo on otettu huomioon ja tilojen vuosivuokran on arvioitu olevan noin 1,47 milj. euroa (alv 0 %). Tilavuokrassa ei ole arvioitu mahdollista aulan ja lämpiön vuokran jakamista osittain asiakaspalvelutilan kesken.

Tilaratkaisuja ja vaihtoehtoista suunnitelmaa Ystävydenpuistoon on kuvattu tarkemmin kulttuuripaikkasuunnitelmassa ja sen liitteissä (KULILK 5.8.2020 § 56). Kulttuuripaikkasuunnitelma on tulossa kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittelyyn erillisenä pykälänä.

Joensuun museoiden konseptointi ja musiikkitalon sijoittuminen pykälän jatkokäsittely musiikkitalon osalta oli kulttuuri- ja liikuntalautakunnan käsiteltävänä 12.8.2020. Kulttuuri- ja liikuntalautakunta päätti, että musiikki- ja kulttuuritalon osalta voidaan edetä Carelicum-vaihtoehdon mukaisesti.

## **Talous**

Tilaratkaisuja arvioitaessa on otettava huomioon paitsi tilojen toiminnallisuuden ja kaupunkikehittämisen näkökulma myös kaupungin talouden edellytykset.

Konsernistrategian kestävän talouden tavoite edellyttää, että investointitaso lasketaan taloussuunnitelmakaudella tasolle, jonka myötä kaupungin velkaantuminen ja pitkäaikaisten leasing- ja vuokravastuiden kasvu pysähtyy. Kasvun pysäyttäminen edellyttää, että investointitasoa lasketaan suunnitelmallisesti investointeja priorisoimalla, sopeuttamalla ja kohtuullistamalla investointien laajuutta sekä siirtämällä investointeja mahdollisuuksien mukaan myös muiden toimijoiden toteutettavaksi. Osa investoinneista toteutetaan kaupungin rahoitusriskien hallinnan parantamiseksi leasingrahoituksella tai vuokraamalla. (Talousarviossa 2020 hyväksytty linjaus)

Kaikki tässä esitetyt uudisrakentamisen kustannukset ovat tilaohjelmiin perustuvia tavoitehintoja. Lähtökohtana on ns. normaalilaatutaso ja tavoitteena on ollut tuottaa keskenään vertailukelpoisia kustannuksia, jotka eivät ole rakentamisen lopullisia kustannuksia. Arkkitehtisuunnittelulla, rakenneratkaisuilla ja valittavalla laatutasolla on merkittävä vaikutus hankkeiden toteutuskustannuksiin.

Kaikki omaan taseeseen tehtävät hankkeet edellyttävät tarkempia hankesuunnitelmia. Talousarvion mukaan talonrakennuksen investointien osalta noudatetaan käytäntöä, jossa investointiohjelmassa huomioidaan hankkeet, joissa hankesuunnitelmat on hyväksytty. Nyt haetaan periaateratkaisua jatkovalmistelua varten, jotta talousarvion laadinnan yhteydessä voidaan varautua mahdollisiin tuleviin suunnitteluhankkeisiin ja niiden ajoitukseen. Ratkaisut investointien toteuttamista tehdään myöhemmin erikseen.

Lienee selvää, että kaupunki ei tule luopumaan kaupungintalosta eikä taide-museon rakennuksesta, joten niiden käyttö omiin toimintoihin tulee varmistaa kaikissa vaihtoehtoisissa ratkaisuissa. Myös maakuntatalon omistusta on järkevää hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti kaupungin omaan toimintaan.

Torikatu 19 hankkeesta kaupungille on tarjottu vuokratiloja hallinnon toimistotiloiksi.

Muiden tilaratkaisujen osalta omistaminen voidaan ratkaista erikseen, kun hankkeen toteuttaminen tulee ajankohtaiseksi. Samalla arvioidaan hankkeen vaikutuksia kaupungin talouden kannalta tarkemmin.

### **Eteneminen**

Korttelin 39 asemakaavamuutosta on jo pitkitetty kaupungin tarpeiden selvittämiseksi ja eikä sitä ole enää syytä viivästyttää pidempään. Kaupungin on syytä tehdä nyt omia tarpeitaan koskevat linjaratkaisut, jotta korttelin kehittäminen pääsee etenemään. Kaupungin ratkaisu vaikuttaa Torikatu 19 hankkeen etenemiseen ja sisältöön. Kaupungin linjaus vaikuttaa asemakaavatyön eteenpäin viemiseen myös konserttisalin tilatarpeeseen varautumisen osalta. Mikäli musiikki- ja kulttuuritalon tiloja ei haluta sijoitettavaksi kortteliin 39, suunnitellaan tilat muuhun käyttöön eikä tähän vaihtoehtoon palaaminen enää myöhemmin ole mahdollista.

Kun tilojen sijoittumisesta on tehty periaateratkaisu, voidaan käynnistää tarkempi suunnittelu.

## Yritysvaikutusten arviointi

EKK (Elävät kaupunkikeskustat ry) on tehnyt seurantatutkimusta kaupunkikeskustojen elinvoimasta yli 40 kaupungissa. Uusin tutkimus, jossa oli mukana 35 kaupunkia, julkaistiin toukokuussa 2020. Valtakunnan tasolla kaupunkikeskustojen elinvoimaluku oli pudonnut keskimäärin noin - 5,3 % ja Joensuun kaupunkikeskustan elinvoimaluku on pudonnut vuodesta 2019 peräti -9,3 % eli selvästi enemmän kuin valtakunnassa keskimäärin. Elinvoimaluvun laskuun on vaikuttanut lauantaicin aukiolevien kauppojen ja ravintoloiden väheneminen ja tyhjien liiketilojen lisääntyminen.

Nyt tehtävällä ratkaisulla on selkeitä yritysvaikutuksia. Kaikilla eri vaihtoehdoilla on positiivisia vaikutuksia rakentamisaikana. Vaihtoehdot, joissa kaupunki toteuttaisi merkittäviä investointeja omaan taseeseen ajoittuvat todennäköisesti ajallisesti varsin kauas.

Korttelin 39 kehittäminen antaisi toivotun kasvusysäyksen keskustan elinvoiman kehittämiseksi. Ihmisvirtojen lisäys keskustassa kasvattaa kysyntää yritysten liiketoiminnalle. Kaupunki voi omilla ratkaisuillaan vaikuttaa työpaikkojen ja kulttuuritarjonnan lisääntymiseen keskustassa ja sitä kautta edesauttaa elinvoiman kehittymistä.

Musiikki- ja kulttuuritalo ja erityisesti uusi konserttisali tulisi lisäämään tapahtumien tarjontaa Joensuussa. Tällä voidaan arvioida olevan positiivisia vaikutuksia kulttuurialan toimijoille sekä ravintola- ja majoitustoimintaan.

Kaupunki on saanut lausunnon Kaupunkikeskustayhdistys Virta ry:ltä, Joensuun Kauppakamarilta ja Joensuun Yrittäjiltä. Lausunnon antajat näkevät, että noin 800-paikkainen konserttisali Carelicumin yhteydessä on saavutettavuuden ja pysäköinnin, ympärillä olevien ravintola- ja majoituspalveluiden sekä kulttuurisen kokonaiskeskittymän avaintekijä. Edellä mainitut tahot ovat lausunnossaan myös todenneet, että "Carelicum-kokonaisuus on juuri sitä, mitä nyt ajallisesti ja elävän keskustan näkökulmasta tarvitaan." Lausunto on luettavissa sähköisen kokouksen oheismateriaalina.

Oheismateriaalina esitys hallinnon tilat ja kulttuurin keskeiset tilaratkaisut.

Valmistelija: johdon asiantuntija, tilakeskuksen johtaja

### **Kaupunginjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää, että

- hallinnon tilat keskitetään kortteliin 39 siten, että toimisto- ja kokoustilat sijoittuvat Torikatu 19 rakennettavaan uudisrakennukseen ja tilojen vuokrauksesta tehdään esisopimus Korhonen yhtiöiden kanssa ja asiakaspalvelupiste toteutetaan kaupungin omiin tiloihin Carelicumin katutasoon ja
- museon ja musiikki- ja kulttuuritalon hankkeiden toteuttaminen ja aikatauluus Carelicum vaihtoehdon mukaisesti ratkaistaan tarkemmin seuraavan valtuustokauden strategiassa ja siitä johdetuissa talousarvioissa.

### **Päätös:**

Kaupunginhallitus päätti jättää asian yksimielisesti pöydälle kaupunginhallituksen seuraavaan kokoukseen.

Johdon asiantuntija Anu Näätänen, hyvinvointijohtaja Riitta Huurinainen ja tilakeskuksen johtaja Timo Korhonen olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.

KH 24.08.2020 § 277

Oheismateriaalina esitys hallinnon tilat ja kulttuurin keskeiset tilaratkaisut. Kaupunkikeskustayhdistys Virta ry:n, Joensuun Kauppakamarin ja Joensuun Yrittäjien lausunto on luettavissa oheismateriaalina sähköisessä kokouksessa.

#### **Kaupunginjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää, että

- hallinnon tilat keskitetään kortteliin 39 siten, että toimisto- ja kokoustilat sijoittuvat Torikatu 19 rakennettavaan uudisrakennukseen ja tilojen vuokrauksesta tehdään esisopimus Korhonen yhtiöiden kanssa ja asiakaspalvelupiste toteutetaan kaupungin omiin tiloihin Carelicumin katutasoon ja
- museon ja musiikki- ja kulttuuritalon hankkeiden toteuttaminen ja aikataulutus Carelicum vaihtoehdon mukaisesti ratkaistaan tarkemmin seuraavan valtuustokauden strategiassa ja siitä johdetuissa talousarvioissa.

#### **Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

Keskustelun aikana Hannele Autti ehdotti kaupunginjohtajan pohjaehdotuksesta poiketen, että kaupunginjohtajan ehdotusta muutetaan siten, että se kuuluu seuraavasti:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää, että

- hallinnon tilat keskitetään kortteliin 39 siten, että toimisto- ja kokoustilat sijoittuvat Torikatu 19 rakennettavaan uudisrakennukseen ja tilojen vuokrauksesta tehdään esisopimus Korhonen yhtiöiden kanssa ja asiakaspalvelupiste toteutetaan kaupungin omiin tiloihin Carelicumin katutasoon ja
- museon ja musiikki- ja kulttuuritalon hankkeiden sijoittaminen, toteuttaminen ja aikataulutus ratkaistaan tarkemmin seuraavan valtuustokauden strategiassa ja siitä johdetuissa talousarvioissa.

Sari Koskinen kannatti Hannele Autin tekemää ehdotusta.

Keskustelun aikana Anni Järvinen ehdotti kaupunginjohtajan pohjaehdotuksesta poiketen, että kaupunginjohtajan ehdotusta muutetaan siten, että se kuuluu seuraavasti:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää, että

- hallinnon tilat keskitetään kortteliin 39 siten, että toimisto- ja kokoustilat sekä asiakaspalvelupiste sijoittuvat pääosin kaupungin omiin tiloihin ja
- museon ja musiikki- ja kulttuuritalon hankkeiden sijoittaminen, toteuttaminen ja aikataulutus ratkaistaan tarkemmin seuraavan valtuustokauden strategiassa ja siitä johdetuissa talousarvioissa.

Puheenjohtaja totesi ehdotuksen rauenneen kannattamattomana.

Puheenjohtajan esityksestä päätettiin suorittaa asiassa kättennostoäänestys siten, että ne jotka kannattavat kaupunginjohtajan pohjaehdotusta

äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Hannele Autin tekemää kannatettua päätösehdotusta äänestävät EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 7 JAA -ääntä (Seppo Eskelinen, Eila Heinonen, Simo Rauma, Paula Puhakka, Hannes Rossi, Anssi Törmälä ja Jussi Wihonen) ja 4 EI -ääntä (Anni Järvinen, Heli Hjälml, Hannele Autti ja Sari Koskinen). Puheenjohtaja totesi äänestyksen tulokseksi tulleen 7-4.

Kaupunginhallitus päätti siten hyväksyä kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

Johdon asiantuntija Anu Näätänen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KV 31.08.2020 § 72

**Ehdotus:**

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää, että

- hallinnon tilat keskitetään kortteliin 39 siten, että toimisto- ja kokoustilat sijoittuvat Torikatu 19 rakennettavaan uudisrakennukseen ja tilojen vuokrauksesta tehdään esisopimus Korhonen yhtiöiden kanssa ja asiakaspalvelupiste toteutetaan kaupungin omiin tiloihin Carelicumin katutasoon ja
- museon ja musiikki- ja kulttuuritalon hankkeiden toteuttaminen ja aikataulutus Carelicum vaihtoehdon mukaisesti ratkaistaan tarkemmin seuraavan valtuustokauden strategiassa ja siitä johdetuissa talousarvioissa.

**Keskustelu:**

Asiassa käytiin keskustelu, jossa 25 valtuutettua käytti puheenvuoroja. Lisäksi kaupunginjohtaja Kari Karjalainen ja tilakeskuksen johtaja Timo Korhonen käyttivät puheenvuoron.

Merkittiin, että valtuutettu Jussi Wihonen poistui kokouksesta kello 19.45 työesteen vuoksi. Varavaltuutettu Outi Mara saapui kokoukseen. Paikalla oli tämän jälkeen 59 valtuutettua.

Keskustelussa valtuutettu Hannele Autti esitti, että kaupunginhallituksen pohjaehdotusta muutetaan siten, että se kuuluu seuraavasti:

- hallinnon tilat keskitetään kortteliin 39 siten, että toimisto- ja kokoustilat sijoittuvat Torikatu 19 rakennettavaan uudisrakennukseen ja tilojen vuokrauksesta tehdään esisopimus Korhonen yhtiöiden kanssa ja asiakaspalvelupiste toteutetaan kaupungin omiin tiloihin Carelicumin katutasoon ja
- museon ja musiikki- ja kulttuuritalon hankkeiden sijoittaminen, toteuttaminen ja aikataulutus ratkaistaan tarkemmin seuraavan valtuustokauden strategiassa ja siitä johdetuissa talousarvioissa.

Valtuutettu Sari Koskinen kannatti Hannele Autin tekemää muutosesitystä.

Keskustelussa valtuutettu Anni Järvinen esitti, että kaupunginhallituksen pohjaehdotusta muutetaan siten, että se kuuluu seuraavasti:

- hallinnon tilat keskitetään kortteliin 39 siten, että toimisto- ja kokoustilat sekä asiakaspalvelupiste sijoittuvat pääosin kaupungin omiin tiloihin ja
- museon ja musiikki- ja kulttuuritalon hankkeiden sijoittaminen,

toteuttaminen ja aikataulutus ratkaistaan tarkemmin seuraavan valtuustokauden strategiassa ja siitä johdetuissa talousarvioissa.

Valtuutettu Petteri Tahvanainen kannatti Anni Järvisen tekemää muutosesitystä.

Keskustelussa valtuutettu Pentti Keskisalo esitti kaupunginhallituksen pohjaehdotuksen hylkäämistä.

Keskustelussa valtuutettu Juhani Meriläinen esitti, että:

- hallinnon siirtämisestä vuokratiloihin luovutaan ja toimintaa tiivistetään omissa tiloissa ja
- kulttuuriselvitystä jatketaan ja vaihtoehdot niiden rakentamisesta tuodaan seuraavan (uuden) valtuuston ratkaistavaksi.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi, että Pentti Keskisaloon ja Juhani Meriläisen esitykset raukeavat kannattamattomina ja että kannatetuista muutosesityksistä on äänestettävä teknisellä kokouslaitteistolla.

Puheenjohtaja totesi, että ensimmäiseksi asetetaan äänestyksessä vastakkain Hannele Autin tekemä kannatettu muutosesitys ja Anni Järvisen tekemä kannatettu muutosesitys, jolloin niiden, jotka kannattavat Hannele Autin tekemää muutosesitystä tulee äänestää JAA, ja niiden, jotka kannattavat Anni Järvisen tekemää muutosesitystä, tulee äänestää EI.

Toimitetussa äänestyksessä annettiin 22 JAA-ääntä, 15 EI-ääntä, 22 tyhjää yhteensä 59 ääntä.

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginvaltuuston on tältä osin hyväksynyt Hannele Autin tekemän muutosesityksen.

Puheenjohtaja totesi, että seuraavaksi asetetaan vastakkain kaupunginhallituksen pohjaehdotus ja edellisen äänestyksen voittanut Hannele Autin tekemä kannatettu muutosesitys, jolloin niiden, jotka kannattavat kaupunginhallituksen pohjaehdotusta tulee äänestää JAA, ja niiden, jotka kannattavat Hannele Autin tekemää muutosesitystä, tulee äänestää EI.

Toimitetussa äänestyksessä annettiin 39 JAA-ääntä, 18 EI-ääntä, 2 tyhjää, yhteensä 59 ääntä.

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginvaltuuston on täten hyväksynyt kaupunginhallituksen pohjaesityksen.

#### **Päätös:**

Puheenjohtaja totesi, että edellä selostetun käsittelyn tuloksena kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupunginhallituksen päätösesityksen.

Merkittiin, että valtuutetut Alia Dannenberg ja Pentti Keskisalo esittivät eriävän mielipiteensä.

Alia Dannenbergin eriävän mielipiteen kirjalliset perustelut liitetään pöytäkirjaan.