

Kaupunkiympäristön toimiala

Vastuuhenkilö: kaupunkiympäristöjohtaja

Kuvaus 2027 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 aiempien vuosien tapaan Joensuun konsernistrategiaa muun muassa toteuttamalla strategisesti merkittäviä investointihankkeita ja huolehtimalla toimitilojen korkeasta käyttöasteesta, omaisuuden kunnosta sekä maa- ja asuntopoliittisten asioiden aktiivisesta kehittämisestä.

Kaupunkirakennepalvelujen ja tilakeskuksen investointiohjelmilla vastataan erityisesti kaupungin elinvoiman kasvun edellytyksiin, varmistetaan osaltaan kaupungin palveluverkon ja kansalaisten arjen toimivuus sekä hallitaan korjausvelan määrää.

Kaupunkiympäristön toimialalla riskienhallinta on kiinteä osa päivittäistä toimintaa. Riskejä hallitaan esimerkiksi ajantasaisten valmius- ja varautumissuunnitelmien, erilaisten toimintaohjeiden, alue-suunnitelmien (esimerkiksi hulevesisuunnitelmat) ja sisäisen valvonnan avulla. Lisäksi osallistutaan aktiivisesti alueellisesti merkittäviin varautumis- ja valmiustilaisuuksiin, mikäli ne koskevat toimialan tehtäväsisältöä. Ilmastomuutoksen mahdolliset vaikutukset, kuten lisääntyvä sadanta, myrskyjen voimistuminen, maastopaloherkkyys ja kuivuus pyritään myös ennakoimaan mahdollisimman hyvin eri vaiheiden suunnitelmissa ja varautumissuunnittelussa. Kansalliseen turvallisuuteen liittyvät tekijät ovat aiempaa ajankohtaisempia, ja nämä vaativat erityisesti eri omaisuuslajien ja tietoturvan riskienhallinnan ajantasaisuutta. Strategian toimeenpanon riskit kaupunkiympäristön toimialalla ovat pääasiassa talouteen, hankintaprosessien onnistumiseen, henkilöresurssien riittävyyteen ja erilaisten asioiden käsittelyvaiheiden etenemiseen liittyviä. Näitä riskejä hallitaan strategiaa toteuttavien vuosikohtaisten tavoitteiden ja riittävän koulutuksen 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.

Toimialalla ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia vuoden 2026 toimintaan nähden. Tosin kustannustaso eri indekseillä mitattuna on vuoden aikana noussut enemmän kuin muutamana aiempina vuonna. Riski kustannusten kasvamiselle edelleen on kohtuullisen suuri. Tämä kustannustasomuutos voi tuoda haasteen talousarvion toteutumiselle, ellei toimintaa pystytä samalla sopeuttamaan riittävästi.

75 Kaupunkirakennelautakunta

Vastuuhenkilö: kaupunkiympäristöjohtaja

Kuvaus 2027 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 laadittu toimeenpanosuunnitelma ohjaavat erityisesti kaupungin elinvoimaa lisäävien toimenpiteiden toteuttamista. Vuoden 2027 aikana uusittavat asunto- ja maapoliittiset linjaukset ja metsänhoidon linjaukset ovat keskeisimmät vuoden aikana toteutettavat, toimintaa mahdollisesti muuttavat tehtävät.

Toiminnalliset tavoitteet 2027

Hyvän arjen, hyvinvoinnin ja osallisuuden Joensuu

Toiminnallinen tavoite	Mittari ja tavoitetaso 2027	Vastuutaho
Asunto- ja maapoliittiset linjaukset ovat valmistuneet ja hyväksytty	Linjauksissa määritellyt toimenpiteet ottavat aiempaa monipuolisemmin huomioon elinvoiman, yritysmahdollisuudet, segregaaation ehkäisyn ja asunottomuushaasteet.	Kaupunkiympäristön toimialan hallinto ja maaomaisuus
Metsänhoidon linjaukset on uusittu	Linjaukset on hyväksytty ja linjauksissa määritellyt toimenpiteet ottavat aiempaa monipuolisemmin huomioon virkistys-, talous- ja suojelumetsäasiat ja ennallistamisen näkökulmat.	Maaomaisuus
Kunnan vesihuoltosuunnitelma on laadittu	Vesihuoltosuunnitelma on hyväksytty ja suunnitelma täyttää kaikilta osin lainsäädännön velvoitteet.	Yhdyskuntasuunnittelu

Biohiilen käyttöä rakentamisessa lisätään ilmastotoimenpiteenä	Kaupungin viherrakennuskohteissa käytetään biohiiltä soveltuvissa koh-teissa	Yhdyskuntatekniikka
Laaditaan kävelyn kehittämissuunni-telma ja pyöräilyn kehittämissuunni-telma	Suunnitelmien laatiminen on käyn-nissä	Yhdyskuntasuunnit-telu
Joukkoliikenteen matkamäärät jatka-vat kasvua JOJO-liikenteessä	Matkamäärätoteuma on 3,2 miljoo-naa matkaa	Yhdyskuntasuunnit-telu
Viherkertoimen määrittelyn ja laske-misen työkalut ovat kunnossa	Viherkertoimen laskentaan käytettävä työkalu on valmis ja käytössä	Yhdyskuntasuunnit-telu
Ilmastomuutoksen sopeutumiseen liittyviä tekijöitä on tunnistettu maan-käyttöratkaisuissa	Lämpösaarekeilmiö on huomioitu kaupungin asunto- ja maapoliittisessa ohjelmassa	Kaupunkiympäristön toimialan hallinto
Ympäristöluokituksen käyttöönotto il-mastotoimenpiteenä	Toimitilojen uudiskohteissa ja keskei-sissä korjausrakennuskohteissa ympäristöluokitus on käytössä	Tilakeskus
Toimitilarakentamisen kiertotaloutta kehitetään ilmastotoimenpiteenä	Työmaiden purkujätteen kierrätystoi-menpiteet on täsmennetty	Tilakeskus
Vieraslajien torjuntatyö on suunnitel-mallista ja organisoitua	Vieraslajilinjaus päivitetään vuoden 2027 aikana.	Yhdyskuntatekniikka
Ilmastotoimenpiteet ovat mukana työ-maiden urakkakilpailutuksissa	Vähähiilisten työmaiden kriteerejä on käytössä urakkakilpailutuksissa	Tilakeskus Yhdyskuntatekniikka

Kasvavan elinkeinoelämän ja työllisyyden Joensuu

Toiminnallinen tavoite	Mittari ja tavoitetaso 2027	Vastuutaho
Joensuun seudun yleiskaava 2040 työ etenee määrätietoisesti	Yleiskaavaehdotus on valmis ja näh-tävillä	Yhdyskuntasuunnit-telu
Symmetrisen kaupungin vision toi-meenpanosuunnitelmaa toteutetaan aktiivisesti ja systemaattisesti	Kustakin toimeenpanosuunnitelman toimenpidekokonaisuudesta on edis-tetty vähintään kahta toimenpidettä.	Kaupunkiympäristön toimialan hallinto
Mehtimäen alueen kehittäminen on aktiivista ja systemaattista	Mehtimäen ekosysteemin toimintaan on luotu viestintä- ja informaatiokana-vat sekä määritelty ja käynnistetty eri yhteistyöryhmien toiminta. Uimahalli alueen asemakaava on edennyt ehdotusvaiheeseen	Kaupunkiympäristön toimialan hallinto Yhdyskuntasuunnit-telu
Elinvoiman kannalta keskeisten yri-tysalueiden kaavallinen valmius on hyvä	Biotien, Papinkankaan ja Törmän alu-eiden asemakaavat on hyväksytty.	Yhdyskuntasuunnit-telu

Kestävän talouden Joensuu

Toiminnallinen tavoite	Mittari ja tavoitetaso 2027	Vastuutaho
Haemme ulkopuolisia rahoituslähteitä hankkeiden toteuttamiseen	Hankkeisiin on myönnetty ulkopuolista rahoitusta	Yhdyskuntatekniikka
Energian kulutus pienenee	Kulutetaan sähköä ja kaukolämpöä kWh/m ³ vähemmän kuin vuonna 2026	Tilakeskus
Tyhjien toimitilojen määrä pienenee	Tyhjien tilojen pinta-ala (m ²) vähenee vuodesta 2026	Kaupunkiympäristön toimialan hallinto

Osaavan henkilöstön ja hyvän johtamisen Joensuu

Toiminnallinen tavoite	Mittari ja tavoitetaso 2027	Vastuutaho
Huolehdimme henkilöstön turvallisesta ympäristöstä ja työmenetelmistä	Tehtyjä työturvallisuushavaintoja vähintään 80 kpl ja 0 kpl sairauspoissaoloon johtanutta työtapaturmaa	Yhdyskuntatekniikka
Parannamme asukkaiden ennakkotietoa rakentamis- ja kunnossapitotoista lisäämällä kohdekohtaista viestintää ja tiedottamalla työn vaikutuksista, aikatauluista ja poikkeusjärjestelyistä.	Viestimme aktiivisesti ja ennakoivasti yleisillä alueilla tehtävistä rakentamisen ja kunnossapidon toimenpiteistä.	Yhdyskuntatekniikka

210 Kaupunkiympäristön toimialan hallinto

Vastuuhenkilö: kaupunkiympäristöjohtaja

Kuvaus 2027 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. Asunto- ja maapoliittiset linjaukset uusitaan. Mehtimäen alueen ekosysteemitointa käynnistetään alueen yhteisen kehittämisen toteuttamiseen.

	TP 2025	TA 2026	TA 2027	Muutos %
Henkilöstömäärä				
Henkilötyövuodet yhteensä	1,0	3,1	3,1	0,0 %
Toimintatulot	8 921	11 100	11 200	0,9 %
Toimintamenot	-1 824 017	-1 684 100	-1 652 200	-1,9 %
Toimintakate	-1 815 096	-1 673 000	-1 641 000	-1,9 %

1 000 euroa	TP2025	TA2026	TA2027	Muutos%	TS2028	TS2029
Toimintatulot	9	11	11	-0,9 %	11	12
Toimintamenot	-1 824	-1 684	-1 652	-1,9 %	-1 673	-1 683
Toimintakate	-1 815	-1 673	-1 641	-1,9 %	-1 662	-1 672

240 Yhdyskuntasuunnittelu

Vastuuhenkilö: kaavoituspäällikkö

Kuvaus 2027 ja keskeiset muutokset

Yhdyskuntasuunnittelu vastaa kaupunkirakenteen, maankäytön ja liikenteen kehittämisestä ja suunnittelusta sekä joukkoliikenteestä. Yhdyskuntasuunnittelu seuraa ja ennakoii yhdyskuntarakenteen, rakennustoiminnan, ilmastotavoitteiden, väestön ja liikenteen kehitystä Joensuun alueella sekä ryhtyy tilanteen edellyttämiin toimenpiteisiin.

Joensuun seudun joukkoliikenne (JOJO) vastaa joukkoliikenteen viranomaistehtävistä Joensuun, Kontiolahden ja Liperin alueilla ja tuottaa Traficomille Joensuun seudulla Waltti lippu- ja maksujärjestelmäpalvelut.

Noutopoika-liikenteen optiota ei käytetä palvelun vähäisen kysynnän ja korkeiden asiakasmatkakustannusten takia. Palvelu on myös suurelta osin päällekkäinen muun joukkoliikenteen kanssa, sillä Noutopojan liikennöntialueella on laajasti saatavilla Joensuun seudun joukkoliikenteen järjestämä esteetön, säännöllinen joukkoliikenne.

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 tavoitteena on saada ehdotus nähtäville ja lausunnoille. Yleiskaavan päätavoite on Joensuun seudun elinvoimaisuus ja pääasiassa täydennysrakentamisen keinoin toteutettava väestön kasvu.

Tavoitteena on pyrkiä löytämään keinot keskustan negatiivisen kehityksen pysäyttämiseksi sekä liike-elämän kehittäminen ja asukasrakenteen monipuolistaminen. Erityisesti lapsiperheitä halutaan lisää keskustaan, jota tuetaan mm. uudenaikaisella maa- ja asuntopolitiikalla.

Taloudelliset ja määrälliset tavoitteet

	TP 2025	TA 2026	TA 2027	Muutos %
Yhdyskuntasuunnittelu				
Toimintatulot	88 041	41 600	42 900	3,1 %
Toimintamenot	-1 331 760	-1 301 600	-1 328 900	2,1 %
Toimintakate	-1 243 719	-1 260 000	-1 286 000	2,1 %
Seudullinen joukkoliikenne				
Tehtyjen matkojen lukumäärä, kpl	3 015 976	3 100 000	3 200 000	3,2 %
Toimintatulot	8 885 319	9 337 600	9 845 900	5,4 %
Toimintamenot	-14 626 540	-15 793 600	-16 305 900	3,2 %
Toimintakate	-5 741 221	-6 456 000	-6 460 000	0,1 %
Henkilöstömäärä				
Henkilötyövuodet yhteensä	16,0	15,2	15,2	0,0 %
Toimintatulot	8 973 360	9 379 200	9 888 800	5,4 %
Toimintamenot	-15 958 301	-17 095 200	-17 634 800	3,2 %
Toimintakate	-6 984 941	-7 716 000	-7 746 000	0,4 %

1 000 euroa	TP2025	TA2026	TA2027	Muutos%	TS2028	TS2029
Toimintatulot	8 973	9 379	9 889	5,4 %	10 255	10 563
Toimintamenot	-15 958	-17 095	-17 635	3,2 %	-18 287	-18 836
Toimintakate	-6 985	-7 716	-7 746	0,4 %	-8 033	-8 274

270 Maaomaisuus

Vastuuhenkilö: kaupungingeodeetti

Kuvaus 2027 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 2027 aikana on tarkoitus saada päivitetty metsänhoidon linjaus ja uusi maapoliittinen ohjelma ohjaamaan toimintaa sekä linjaamaan tulevien vuosien maapolitiikan strategisia tavoitteita, toimintaperiaatteita sekä tarpeen mukaan käytettäviä maapoliittisia keinoja.

Taloudelliset ja määrälliset tavoitteet

	TP 2025	TA 2026	TA 2027	Muutos %
Luovutetut tontit lkm	28	32	32	0,0 %
- joista omakotitalotontteja	18	25	25	0,0 %
- joista kerros- ja rivitalotontteja	2	2	2	0,0 %
- joista yritystontteja	8	5	5	0,0 %
Puun myynti m ³	50 589	28 000	28 000	0,0 %
Henkilöstömäärä				
Henkilötyövuodet yhteensä	28,5	28,6	28,6	0,0 %
Toimintatulot	14 893 512	13 392 800	13 449 900	0,4 %
Toimintamenot	-2 717 751	-2 993 800	-2 952 900	-1,4 %
Toimintakate	12 175 761	10 399 000	10 497 000	0,9 %

1 000 euroa	TP2025	TA2026	TA2027	Muutos%	TS2028	TS2029
Toimintatulot	14 894	13 393	13 450	0,4 %	13 732	14 007
Toimintamenot	-2 718	-2 994	-2 953	-1,4 %	-3 012	-3 103
Toimintakate	12 176	10 399	10 497	0,9 %	10 720	10 904

280 Yhdyskuntatekniikka

Vastuuhenkilö: kaupungininsinööri

Kuvaus 2027 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 hulevesilaskutuksesta sekä yksityistieavustushakemusten käsittelystä.

Taloudelliset ja määrälliset tavoitteet

	TP 2025	TA 2026	TA 2027	Muutos %
Yhdyskuntatekniikan yhteiset				
Toimintatulot	2 461 840	2 418 900	2 469 200	2,1 %
Toimintamenot	-1 659 986	-1 843 200	-1 894 200	2,8 %
Toimintakate	801 854	575 700	575 000	-0,1 %
Liikennealueiden hoito				
Liikennealueiden talvihoito, € vuosi	-2 693 101	-2 773 900	-2 845 800	2,6 %
Liikennealueiden kesähoito, € vuosi	-624 289	-891 000	-895 000	0,4 %
Liikennealueiden puhtaanapito, € vuosi	-195 782	-220 000	-221 000	0,5 %
Viheralueiden hoito	-1 264 796	-1 165 000	-1 213 400	4,5 %
Yleisten alueiden korjaus	-2 518 985	-1 983 000	-2 215 000	11,7 %
Valaistusjärjestelmä	-896 320	-920 000	-920 000	0,0 %
Kunnossapito yhteensä				
Toimintatulot	212 934	29 200	30 200	3,4 %
Toimintamenot	-8 193 273	-7 952 900	-8 310 200	4,5 %
Toimintakate	-7 980 339	-7 923 700	-8 280 000	4,5 %
Yhdyskuntatekniikan palvelutuotanto				
Toimintatulot	2 235 616	2 011 500	2 065 800	2,7 %
Toimintamenot	-2 156 567	-2 086 500	-2 052 800	-1,6 %
Toimintakate	79 049	-75 000	13 000	-117,3 %
Rakentaminen				
Toimintatulot	1 157 221	1 901 400	1 912 000	0,6 %
Toimintamenot	-1 175 768	-1 901 400	-1 912 000	0,6 %
Toimintakate	-18 547	0	0	0,0 %
Investoinnit				
Valmistus omaan käyttöön	2 766 490	2 000 000	2 005 000	0,3 %
Henkilöstömäärä				
Henkilötyövuodet yhteensä	66,0	57,7	58,7	1,7 %
Toimintatulot	6 067 610	6 361 000	6 477 200	1,8 %
Valmistus omaan käyttöön	2 766 490	2 000 000	2 005 000	0,3 %
Toimintamenot	-15 983 377	-15 784 000	-16 174 200	2,6 %
Toimintakate	-7 149 277	-7 423 000	-7 692 000	3,9 %
Tunnusluvut				
Liikennealueet (km)	820	826	824	-0,2 %
ajoradat	435	439	437	-0,5 %
jalankulku- ja pyörätiet	385	387	387	0,0 %
Liikennealueiden talvihoito (€/m2)	-0,64	-0,66	-0,67	1,9 %
Liikennealueiden kesähoito (€/m2)	-0,11	-0,16	-0,16	-2,3 %
Liikennealueiden hoito yhteensä (€/km)	-4 458	-4 893	-5 002	2,2 %
Hoidettavat viheralueet (ha)	189	190	189	-0,5 %
Viheralueiden hoito (€/ha)	-6 692	-6 132	-6 420	4,7 %
Ulkovalaistuspisteet (kpl)	21 985	21 920	22 000	0,4 %
Energiankulutus (MWh)	3 155	3 500	3 400	-2,9 %

1 000 euroa	TP2025	TA2026	TA2027	Muutos%	TS2028	TS2029
Toimintatulot	8 834	8 361	8 482	1,4 %	8 796	9 060
Toimintamenot	-15 983	-15 784	-16 174	2,5 %	-16 772	-17 276
Toimintakate	-7 149	-7 423	-7 692	3,6 %	-7 977	-8 216

Tulosalueet 210-280 yhteensä (kaupunginvaltuuston asettama sitovuustaso)

1 000 euroa	TP2025	TA2026	TA2027	Muutos%	TS2028	TS2029
Toimintatulot	32 710	31 144	31 832	2,2 %	32 795	33 641
Toimintamenot	-36 483	-37 557	-38 414	2,3 %	-39 745	-40 898
Toimintakate	-3 774	-6 413	-6 582	2,6 %	-6 951	-7 257

295 Tilakeskus

Vastuuhenkilö: tilakeskuksen johtaja

Kuvaus 2027 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.

Tilakeskus jatkaa vuonna 2024 talouden sopeuttamisessa sovittuja toimenpiteitä tyhjen tilojen vuokraamisen, myynnin ja purkamisen osalta. Vuoden 2027 tyhjen tilojen aiheuttamat kulut ovat arviolta 0,88 milj. euroa. Energiatalouden osalta pyritään energiatehokkaampiin ratkaisuihin ja sitä kautta lieventämään energian hinnannousun aiheuttamaa muutosta. Mikäli talouden sopeuttamisen tavoitetasoa ei saavuteta edellä mainituilla toimenpiteillä, vähennetään euromääräisesti vastaava määrä muusta toiminnasta esimerkiksi kunnossapidosta. Tällä voi olla vaikutusta rakennetun omaisuuden käytettävyyteen ja arvon säilymiseen.

Tilakeskuksen on tarkoitus purkaa vuonna 2027 Niittylahden koulun ja päiväkodin, Heinävaaran päiväkodin, Petäikkölän päiväkodin, Rantakylän terveysaseman sekä Tuupovaaran nuorisotalon (sr-1) rakennukset.

Taloudelliset ja määrälliset tavoitteet

	TP 2025	TA 2026	TA 2027	Muutos %
Tulostavoite, euroa	8 469 484	8 542 000	7 343 000	-14,0 %
Korvaus peruspääomasta, milj. euroa	5,49	5,49	5,49	0,0 %
Kaupungin omistamien rakennusten ja osakehuoneistojen huoneistoala (htm ²)	272 874	230 787	228 470	-1,0 %
Kaupungille vuokrattujen tilojen huoneistoala (htm ²)	64 305	65 824	64 675	-1,7 %
Kaupungin hallinnassa ja käytössä olevien tilojen huoneistoala (htm ²) *)	313 662	279 917	276 645	-1,2 %
Kaupungin omien rakennusten keskimääräinen sisäinen vuokra (€/hm ² /kk)	13,75	13,30	15,41	15,9 %
Keskimääräinen ulkoisten vuokrasopimusten vuokra (€/hm ² /kk)	16,51	16,55	16,35	-1,2 %
Tilojen vuokrausaste (%)	95,4 %	95,5 %	95,0 %	-0,5 %
Hoidettavien tilojen laskennallinen pinta-ala /h-m ²	272 577	245 239	250 887	2,3 %
Lämmön ominaiskulutus kWh/rm ³ /a	27,3	30,0	28,5	-5,0 %
Veden ominaiskulutus l/rm ³ /a	59,5	52,0	52,0	0,0 %
Sähkön ominaiskulutus kWh/rm ³ /a	13,8	13,0	12,8	-1,5 %
Kiinteistönhoito €/m ²	-11,0	-13,0	-12,8	-1,2 %
Rakennustekninen kunnossapito €/m ²	-6,3	-6,5	-6,1	-5,6 %
Talotekninen kunnossapito €/m ²	-8,3	-8,8	-8,8	0,2 %
Henkilöstömäärä				
Henkilötyövuodet yhteensä	61,0	62,2	62,7	0,8 %
Toimintatulot	60 866 904	53 113 460	55 858 100	5,2 %
<i>Valmistus omaan käyttöön</i>	614 293	400 000	400 000	0,0 %
Toimintamenot	-33 061 808	-32 015 460	-31 842 100	-0,5 %
Toimintakate	28 419 389	21 498 000	24 416 000	13,6 %

1 000 euroa	TP2025	TA2026	TA2027	Muutos%	TS2028	TS2029
Toimintatulot	61 481	53 513	56 258	5,1 %	56 258	56 258
Toimintamenot	-33 062	-32 015	-31 842	-0,5 %	-31 842	-31 842
Toimintakate	28 419	21 498	24 416	13,6 %	24 416	24 416

75 Kaupunkirakennelautakunta yhteensä

1 000 euroa	TP2025	TA2026	TA2027	Muutos%	TS2028	TS2029
Toimintatulot	94 191	84 657	88 090	4,1 %	89 053	89 899
Toimintamenot	-69 545	-69 572	-70 256	1,0 %	-71 587	-72 740
Toimintakate	24 646	15 085	17 834	18,2 %	17 465	17 159

Investointiosa

Kaupunkiympäristön toimiala

75 Kaupunkirakennelautakunta

210 Kaupunkiympäristön toimialan hallinto

1 000 euroa	TP2025	TA2026	TA 2027	Muutos%	TS2028	TS2029
Investointimenot	-337	-360	-480	33,3 %	-520	-470
Investointitulot	0	0	0	0,0 %	0	0
Nettoinvestoinnit	-337	-360	-480	33,3 %	-520	-470

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

280 Yhdyskuntatekniikka

1 000 euroa	TP2025	TA2026	TA 2027	Muutos%	TS2028	TS2029
Investointimenot	-22 245	-13 200	-13 500	2,3 %	-13 500	-14 000
Investointitulot	659	0	0	0,0 %	0	0
Nettoinvestoinnit	-21 586	-13 200	-13 500	2,3 %	-13 500	-14 000

Yhdyskuntatekniikan investointeihin sisältyvät liikennealueiden, viheralueiden ja muiden yleisten alueiden rakentaminen. Toteutusjärjestyksenä noudatetaan seuraavaa kaupungin strategiassa määriteltä 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 2027 esitettyjen hankkeiden nettokehys on yhteensä 13,5 milj. euroa. Hankkeisiin pyritään etsimään myös ulkopuolista rahoitusta, mutta rahoituspäätökset niistä tulevat myöhemmässä vaiheessa. Uudisrakentaminen on edellisvuosien tapaan hyvin rauhallista, joten investointikohteissa keskitytään edelleen enemmän peruskorjauskohteisiin ja pienennetään infraverkoston korjausvelkaa. Peruskorjauskohteiden priorisointia on tehty yhdessä mm. Joensuun Veden kanssa. Uudisrakentamisen osuus on 1,21 milj. euroa, peruskorjauksen 11,47 milj. euroa ja satama- ja ulkoliikuntapaikkarakentamisen 0,82 milj. euroa.

Uudisrakentamisen investoinnit

Vuonna 2027 katuverkon uudisrakentamisen pääpaino on Utran Kirkkotarhantien alueella. Haapa-joen ja Multimäen alueilla tehdään aikaisemmin rakennettujen alueiden viimeistelyä.

Törmän uuden teollisuusalueen suunnittelu käynnistetään, mikäli asemakaava saa lainvoiman.

Peruskorjaus

Asuntokatuja peruskorjausta tehdään mm. Mutalassa, Hukanhaudalla ja Karsikossa. Papinkadun peruskorjausta jatketaan välillä Koulukatu – Rantakatu. Myös Enossa ja Uimaharjussa jatkuvat aikaisemmin aloitetut mittavat katu- ja vesihuoltoverkoston peruskorjaustyöt.

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

Rantakylässä Pataluodonkadun ja Utrantien risteysaluetta parannetaan toteuttamalla risteykseen uusi kiertoliittymä. Tämä parantaa erityisesti Pataluodon alueen koulujen ja liikunta-alueen liikenteen sujuvuutta.

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

Mittavin siltoihin kohdistuva hanke on Länsisillan korvaaminen kokonaan uudella sillalla. Vanha silta puretaan vuoden 2027 alussa ja uusi valmistuu vuoden 2028 loppuun mennessä.

Hulevesiverkoston saneerauksen käytetään noin 1,7 milj. euroa vuonna 2027. Seuraavat kohteet ovat mm. Rantakylässä, eteläisellä ruutukaava-alueella ja Hukanhaudalla.

Viheralueista merkittävimmät kunnostustyöt kohdistuvat Rantapuistoon ja Laulurinteen alueelle

Satama- ja ulkoliikuntapaikkahankkeet

Joensuun rahtisatamassa parannetaan nykyisen satamainfran toimivuutta pienillä kunnostustoimenpiteillä ja maa-alueäytöillä.

Liikuntapaikkojen osalta toimenpiteet kohdistuvat nykyisten ulkoliikuntapaikkojen, reittien ja uimarantojen kunnostamiseen.

Vuosien 2028–2029 investointisuunnitelma

Nettoinvestointien määrän on suunniteltu olevan vuosina 2028–2029 13,5–14,0 milj. euroa/vuosi.

Uudisrakentaminen

Uudisrakentamisen investointimenot vuosina 2028–2029 ovat noin 2,6–3,5 milj. euroa vuodessa, mikäli mm. tontinluovutukset ja elinkeinoelämän tarpeet säilyvät nykytasolla. Kohteisiin haetaan ulkopuolista rahoitusta (mm. OKM, P-K:n Maakuntaliitto, Traficom, ELY), mikäli sopivia rahoitusahkuja julkaistaan suunnitelmakaudella.

Uusien asuntoalueiden rakentaminen painottuu tulevina vuosina Utran Kirkkotarhantien ja mahdollisesti uuden Kotilahden alueille. Uudisrakentamisen määrä riippuu hyvin paljon tonttikysynnän

kehittymisestä. Liike- ja teollisuusalueerakentaminen keskittyy Papinkankaan ja mahdollisesti Törmän uudelle alueelle.

Peruskorjaus

Liikenne- ja viheralueiden peruskorjauskohteisiin on suunniteltu käytettävän vuosina 2028–2029 noin 9 milj. euroa vuosittain, jolloin tavoitteena on korjausvelan pienentäminen tai vähintään säilyttäminen nykytasolla. Kaupunkikeskustassa 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. Leikkipaikkoja peruskorjataan 1–2 kpl vuosittain. Puistohankkeet kohdistuvat myös peruskorjauksiin mm. laulurinteen ja Arboretumin alueilla.

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

Satama- ja ulkoliikuntapaikkahankkeet

Liikuntapaikkakohteita toteutetaan vuosittain liikuntapaikkasuunnitelman mukaisesti.

Satama-alueella varaudutaan nykyisen infran peruskorjaushankeisiin ja Penttilän venesataman 1. vaiheen toteuttamiseen.

Yhdyskuntatekniikan investointiohjelma 2027 ja -suunnitelma 2028–2029

YHDYSKUNTATEKNIikka	2027	2028	2029
Uudisrakentaminen	1 210 000	2 810 000	3 680 000
Peruskorjaus	11 470 000	9 520 000	8 600 000
Satamat ja ulkoliikuntapaikat	820 000	1 170 000	1 720 000
Menot yhteensä	13 500 000	13 500 000	14 000 000
Rahoitusosuudet	0	0	0
Rahoitusosuudet yhteensä	0	0	0
NETTO YHTEENSÄ	13 500 000	13 500 000	14 000 000
Merkittävimmät kehittämishankkeet	2027	2028	2029
Kirkkotarhantien alue, Utra	300 000	300 000	300 000
Länsisilta	2 000 000	2 000 000	
Papinkadun liikennejärjestelyt	1 150 000		
Utrantie/Pataluodonkatu -kiertoliittymä	700 000		
Jukolankatu/Nurmeksentie -kiertoliittymä	60 000	800 000	
Papinkankaan teollisuusalue		330 000	310 000
Rantapuisto	10 000	330 000	300 000
Törmän teollisuusalue	50 000	1 000 000	
Penttilänrannan venesatama			900 000

295 Tilakeskus

1 000 euroa	TP2025	TA2026	TA 2027	Muutos%	TS2028	TS2029
Investointimenot	-11 072	-10 400	-15 060	44,8 %	-28 950	-40 300
Investointitulot	525	42 690	1 427	-96,7 %	3 307	4 114
Nettoinvestoinnit	-10 547	32 290	-13 633	-142,2 %	-25 643	-36 186

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 2026 aikana. Investointiohjelmaa tulee noudattaa hankkeiden järjestyksen ja aloittamisvuoden osalta. Suunnitelmassa yksilöidään yli 0,5 milj. euron hankkeet.

Toimitilojen investointiohjelma 2027 ja investointisuunnitelma 2027–2029

Hanke	Kust.arv.		Aik.	2027	2028	2029
Noljakan uusi päiväkotikoti (**)	6 500	M T	2 600 292	3 900 439		
Tikkarinne 9, keittiön peruskorjaus	2 250	M T	60	1 940	250	
Mehtimäen uusi uimahalli (**)	34 600	M T	150 16	700 78	8 000 901	17 000 1 914
Niittylahden koulu ja päiväkotikoti (**)	22 100	M T		2 800 610	9 000 1 543	10 300 662
Reijolan päiväkotikoti (**)	7 320	M T		2 620	4 700	
Taidemuseon pihan korjaus- ja muutostyö	700	M T	100	600		
Pienet hankkeet		M T		2 500	2 000	2 000
Rakennusten myyntitulot		M T		300	300	300
Toimitilainvestoinnit yhteensä		M		15 060	23 950	29 300
		T		1 427	2 744	2 876
		N		13 633	21 206	26 424
Korvausinvestoinnit		N		5 040	2 250	2 000
Uusinvestoinnit		N		10 020	21 700	27 300
Kiinteistöleasing-/vuokrakohteet	Kust.arv.		Aik.	2027	2028	2029
Kiinteistöleasing-/vuokrakohteet yhteensä (vuokravastuu)		M T		0	0	0

(**) EIP / CINEA-avustuskohde, avustuksen osuus arvioitu ko. kohteen tuloihin. Reijolan päiväkodin avustusosuus sisältyy Niittylahden koulu ja päiväkotikoti -hankkeen avustukseen.

Suunnitelmakauden kokonaisohjelmaa on valmisteltu aiemmin määritellyn investointikehityksen

ja investointien priorisointijärjestyksen mukaisesti. Talouden sopeuttamistoimet ja palveluverkkolinjaukset (KV 17.6.2024 §48 ja §49) huomioidaan myös investoinneissa ja sen jälkeen tehdyt tarkentavat päätökset palveluverkkoon (KV 8.12.2026 §140 ja 15.6.2026 §58). Mehtimäen jalkapallostadionin hankesuunnitelma valmistuu loppuvuodesta 2026 ja hankkeen sisällyttäminen suunnitelmakauden ohjelmaan ratkaistaan strategian puolivälitarkastelun yhteydessä. Lisäksi suunnitelmakauden loppupuolella käynnistyy Utran uuden koulun ja päiväkodin rakentaminen ja pääkirjaston peruskorjaus.

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 käsitteelyyn. Kaupunginhallitus käsittelee hyväksytyjen nimettyjen hankkeiden kustannusarvioiden muutokset, mikäli talonrakennuksen investointimenot kokonaisuutena eivät ylity. Kuitenkin euromääräisesti yksittäisen hankkeen kustannusarvion muutoksen on oltava alle 1 milj. euroa. Yli 1 milj. euroa suuremmat muutokset nimetyn hankkeen hyväksytyn kustannusarvion ylittymiseen käsittelee kaupunginvaltuusto.

Suunnitelmakauden aikana on tavoitteena luopua kaupungin toiminnalle tarpeettomista toimitiloista myymällä tai vaihtoehtoisesti purkamalla. Toimitilarakennusten ja -osakkeiden myynnin osalta markkinatilanne on edelleen haastava. Huolimatta markkinatilanteesta, vuotuiseksi myyntitulotasoksi rakennusten osalta on arvioitu 0,3 milj. euroa.

TILAKESKUKSEN TULOSBUDJETTI

1 000 euroa	TP2025	TA2026	TA2027
Toimintatulot	61 481	53 513	56 258
Toimintamenot	-33 062	-32 015	-31 842
Toimintakate	28 419	21 498	24 416
Rahoitustulot ja -menot			
Korvaus peruspääomasta	-5 486	-5 486	-5 486
Vuosikate	22 933	16 012	18 930
Suunnitelman mukaiset poistot	-13 032	-11 000	-11 587
Pysyvien vastaavien arvonalentumiset	-1 432	-770	0
Satunnaiset tuotot	0	4 300	0
Tilikauden tulos	8 469	8 542	7 343