

KAUNIAISTEN NUORISOTALO
Peruskorjaus
HANKESUUNNITELMA
1.4.2019

Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

[1 YHTEENVETO HANKKEESTA](#)

3

[1.1 Hankkeen ja kohteen perustiedot](#)

3

[2 ORGANISAATIO](#)

3

[2.1 Hankkeen projektiryhmä](#)

3

[Käyttäjän edustaja](#)

3

[Tilaaajan edustaja ja rakennuttaminen](#)

3

[Hankesuunnittelu](#)

3

[3 HANKKEEN LÄHTÖTIEDOT](#)

4

[3.1 Hankkeesta tehtävät päätökset ja selvitykset](#)

4

[3.2 Hankkeen tausta](#)

4

[4 HANKKEEN PERUSTELUT](#)

5

[4.1 Tarpeet ja kiireellisyys](#)

5

[4.2 Vaihtoehtoiset tilanhankintatavat](#)

5

[5 SUUNNITTELUTAVOITTEET](#)

5

[5.1 Toiminnan kuvaus ja toiminnalliset tavoitteet](#)

5

[5.2 Yleiset tavoitteet](#)

5

[5.3 Tilatavoitteet ja tilaohjelma](#)

6

[5.4 Rakennustekniset tavoitteet](#)

6

[5.5 LVI-tekniset tavoitteet](#)

6

[5.5.1 Ilmanvaihtotapojen vertailu](#)

[5.6 Lämmitys](#)

7

[5.7 Vesijohdot ja viemärit](#)

7

[5.8 Ilmanvaihto](#)

7

[5.9 Rakennusautomaatio](#)

7

[5.10 Sähkötekniset tavoitteet](#)

7

[5.11 Palotekniset tavoitteet](#)

8

[5.12 Huoltokirja](#)

8

[5.13 Uusiutuvan energian käyttö](#)

8

[5.14 Irtaimisto](#)

8

[5.15 Energiätehokkuustoimenpiteet](#)

8

[5.16 Esteettömyys](#)

9

[6 HANKKEEN KUSTANNUSTAVOITTEET](#)

9

[6.1 Tavoitehinta-arvio](#)

9

[6.2 Käyttökustannusennuste](#)

9

[6.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste](#)

10

[7 HANKKEEN AIKATAULU](#)

10

[8 VÄISTÖTILAT](#)

10

[9 HANKKEEN JATKO](#)

10

1 YHTEENVETO HANKKEESTA

1.1 Hankkeen ja kohteen perustiedot

Käyttäjä	Kauniaisten kaupunki / Nuorisotoimi, Kulttuuri- ja vapaa-aikatoimi
Tilaaaja	Kauniaisten kaupunki / Yhdyskuntatoimi
Osoite	Läntinen koulupolku 2, 02700 Kauniainen
Kiinteistötunnus	235-4-47-6
Pinta-ala	n.1405m ² ,
Huoneala	n.1300m ²
Tilavuus	n.4000m ³ .
Suojelu	Rakennus on suojeltu sr-merkinnällä ja rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja.

Rakennuksen kantava runko on hirsi ja julkisivu laudoitettu. Vesikatto on peltikate.

2 ORGANISAATIO

2.1 Hankkeen projektiryhmä

Käyttäjän edustaja

Käyttäjänä on Kauniaisten kaupungin nuorisotoimi sekä kulttuuri- ja vapaa-aikatoimi ja hankkeessa käyttäjän edustajana toimii vapaa-aikapääällikkö Anders Lindholm-Ahlefeldt.

Tilaaajan edustaja ja rakennuttaminen

Tilaaajan edustajana toimii rakennuttajainsinööri Ilona Lehto.

Hankesuunnittelu

Arkkitieteosuunnittelu
Arkkitiedit Korolainen & Heino Oy
Tinasepantie 45
00620 Helsinki

Marjo Korolainen, arkkitehti SAFA
 puh 040 827 6438
 email marjo@kohe.fi

Rakennesuunnittelu

Sitowise Oy
 Linnoitustie 6
 02600 Espoo

Antti Saarinen, DI
 puh 050 432 3360
 email antti.saarinen@sitowise.com

LVIA-suunnittelu

Sitowise Oy
 Linnoitustie 6
 02600 Espoo

Juho Mäkelä, ins. AMK
 puh 044 427 9288
 email juho.makela@sitowise.com

Sähkösuunnittelu

Sitowise Oy
 Linnoitustie 6
 02600 Espoo

Henri Aunola, ins. AMK
 puh 050 526 7399
 email henri.aunola@sitowise.com

3 HANKKEEN LÄHTÖTIEDOT

3.1 Hankkeesta tehdyt päätökset ja lausunnot

- Kaupunginhallitus § 129 3.9.2018 (tarveselvitys)
- Kulttuurivaliokunta 23.4.2019 (hankesuunnitelma)
- Nuorisovaliokunta 25.4.2019 (hankesuunnitelma)
- Yhdyskuntavaliokunta § 14.5.2019 (hankesuunnitelma)
- Kaupunginhallitus § 27.5.2019 (hankesuunnitelma)
- Kaupunginvaltuusto § 17.6.2019 (hankesuunnitelma)

3.2 Hankkeen tausta

Keväällä 2018 laadittiin nuorisotalon peruskorjauksen tarveselvitys, jossa esitettiin neljä korjausvaihtoehtoa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi nuorisotalon peruskorjauksen tarveselvityksen 3.9.2018 (§129) yhdyskuntavaliokunnan

esityksestä korjausvaihtoehto 2 mukaisena ohjaamaan nuorisotalon jatkosuunnittelua.

Nuorisotalon talotekniikkasaneerauksen hankesuunnittelulle on kaupungin investointiohjelmassa määrärahaa 300 000 € vuoden 2019 aikana on toteutettuun hankesuunnitteluun. Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen hanketta jatkettiin investointihankkeiden toteutusohjeen mukaisesti kilpailuttamalla hankkeelle hankesuunnitteluvaiheen suunnittelijat.

Hankesuunnittelu on toiminnan sekä tilojen ominaisuuksien suunnittelua, missä käyttäjätahon edustajat ovat tiiviisti mukana. Hankesuunnittelun tavoite on ollut selvittää tarkemmin rakenteiden kunto, tutkia tilojen käyttömahdollisuudet ja vastata tarveselvityksessä esitettyihin tilojen käyttötarpeisiin.

Hankesuunnitteluvaiheessa on purettu elinkaaren päässä oleva talotekniikka ja 1970-luvulla väärin toteutetut, hirsirakenteelle haitalliset lisälämmöneristeet rakenteineen.

4 HANKKEEN PERUSTELUT

4.1 Tarpeet ja kiireellisyys

Tarveselvitysvaiheessa tehtyjen alustavien tutkimusten ja selvitysten perusteella todettiin, että rakennus vaatii mittavan sekä rakenteiden että talotekniikan peruskorjauksen. Molempien tekninen kunto on vuosien mittaan heikentynyt merkittävästi. Aiheuttajina ovat iän, normaalin kulumisen ja teknisen vanhentuneisuuden lisäksi mm. rakennusvirheet ja väärin toteutetut lisäeristykset.

Rakenneteknisissä kuntotutkimuksissa havaittiin rakenneavausten ja materiaalinäytteiden perusteella mikrobikasvustoa sekä kosteus- ja lahovaurioita. Huoneilmassa havaittiin myös merkittävästi teollisia mineraalikuituja. Kosteus- ja lahovaurioiden aiheuttajat ovat monimuotoisen vesikaton jiirikohtien vuodot, rakenteiden epätiivetyys sekä sadevesien kulkeutuminen rakenteisiin. Merkittävimpana sisäilmaongelmien aiheuttajana voidaan pitää sisäpuolista lisälämmöneristystä, joka on tehty 1970-luvun peruskorjauksen yhteydessä. Lisälämmöneristys on muuttanut rakenteiden kosteusteknistä toimivuutta aiheuttaen rakenteissa mittavia kosteus- ja lahovaurioita. Sisäilmasta mitatut teolliset mineraalikuidut ovat myös peräisin 1970-luvun peruskorjauksen sisäpuolisesta lämmöneristeestä (vuorivilla).

Keväällä 2017 todettiin nuorisotalon kuntotutkimuksessa kosteusvaurioista johtuvia sisäilmahaittoja. Rakennuksen sisäilma on laadultaan huono ja erityisen heikko 2. kerroksen tiloissa sekä kellarikerroksessa. Osa toimistohuoneista poistettiin käytöstä keväällä 2017. Nuorisotoimen toiminta siirrettiin pois rakennuksesta koulujen loputtua toukokuussa 2017. Kaikki toiminta tiloissa siirtyi väistötiloihin syksyllä 2017. Tällä hetkellä tiloissa ei ole toimintaa.

Rakennus on suojeltu sr-merkinnällä ja rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja.

5 SUUNNITTELUTAVOITTEET

5.1 Toiminnan kuvaus ja toiminnalliset tavoitteet

Nuorisotyön näkökulmasta on ehdottoman tärkeää tarjota nuorille tilat, jossa saa olla oma itsensä. Nuorisotalo edustaa monelle nuorelle sitä paikkaa, jossa saa irrallaan arjen pakottavista askareista, läksyistä ja velvoitteista harrastaa ja toteuttaa itselle tärkeitä asioita. Nuorisotalo on paikka, jossa nuori voi tehdä, pelata, leikkiä, tutustua muihin nuoriin, kokeilla ja oppia uusia asioita sekä löytää kavereita.

Nuorisotalon sijainti on erinomainen ja vaikka osalle siellä aikaisemmin järjestetyille toimintoille on löydetty vaihtoehtoiset tilat (kaupunginkirjasto, Pohjoinen Heikelintie ja koulurakennukset), eivät ne ole täysin korvanneet nuorisotaloa. Samaan aikaan koulut sekä taiteen perusopetus myös kamppailevat tilanpuutteen kanssa. Sivistystoimen digitalisaation myötä on myös muodostunut tarve Digilabin perustamiselle, joka palvelisi kauniaislaisia laajasti.

Nuorisopalveluiden osalta tärkeitä toimintoja ovat nuorisokahvila, esiintymistilat musiikki- ja kuvataide- sekä ryhmätyötilat mm bänditilat ja Digilab-toiminta. Nuorisotalossa tulisi myös löytyä nuorisotyön näkökulmasta tärkeät toimisto- ja etsivän nuorisotyön vastaanottotilat sekä kulttuuri- ja vapaa-aikatoimen toimisto- ja kokoustilat. Lisäksi tiloissa on määrä toimia paikallisia vapaa-ajan toimijoita sekä yhteistyökumppaneita, kuten Kauniaisten musiikkiopisto ja Kauniaisten kuvataidekoulu.

5.2 Yleiset tavoitteet

Peruskorjauksen tavoitteena on tuottaa monikäyttöiset tilat kaupungin ja kuntalaisten käyttöön.

Peruskorjauksen suunnittelussa ja toteutuksessa painotetaan rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa sekä puurakentamista valittavilla materiaaleilla ja korjaustavoilla. Rakennuksen toiminta ja korjaustapa suunnitellaan rakennuksen ehdoilla.

Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon erityisesti tilojen turvallisuus ja energiatehokkuus sekä uusiutuvan energian käyttö. Materiaali ja laitevalinnoissa painotetaan ekologisuutta ja edellytetään, että kaikki suunnitteluosapuolet pyrkivät ratkaisuilleen samaan päämäärään.

Energiatehokkuuden toteutuminen varmistetaan hankkeen eri vaiheissa erilaisin menetelmin. Rakennusvaiheessa energiatehokkuuden toteutumien edellyttää valvontaa sekä huolellista toteutusta.

Hankkeen suunnittelussa, toteutuksessa ja vastaanottovaiheessa tulee noudattaa asiakirjojen Sisäilmaluokitus 2008 (RT07-10946) sekä Terveen talon toteutuksen kriteerit (RT 07-10805) tavoitearvoja, ohjeita ja vaatimuksia.

- rakennustöiden puhtausluokka P2
- ilmanvaihtotöiden puhtausluokka P1

- materiaalien päästöluokka M1
- rakennuksen lämpö- ja kosteustekninen suunnitteluluokka on RF2
- veden- ja kosteudenhallintasuunnitelma osana urakoitsijan laadunvarmistussuunnitelmaa

5.3 Tilatavoitteet ja tilaohjelma

Tilatavoitteet määritetään tarkemmin arkkitehdin hankesuunnitelmavaiheen pohjakaavioissa (Liite 4 Pohjakaaviot Arkkitehtitoimisto Heino & Korolainen Oy 31.3.2019) ja tilaominaisuudet määritellään tarkemmin liitteessä 1 Rakennustapaselostus, Arkkitehtitoimisto Heino & Korolainen Oy, Sitowise Oy 31.3.2019.

Muutostöiden arkkitehtoninen tavoite on palauttaa rakennusosat ja sisäpinnat vastaamaan paremmin rakennuksen alkuperäistä aikakautta 1970-luvun muutostöiden jäljiltä, siten, että rakennuksen rakennushistorialliset arvot saadaan esiin.

Alkuperäiset tilajaot ja hirsiseinät säilytetään pääosin ennallaan, säilyneet vanhat rakenteet (ikkunat ja väliovet) kunnostetaan. Pintarakenteita ja rakennusosia uusitaan alkuperäisen mallin mukaan (mm. paneloinnit, puiset ulko-ovet).

5.4 Rakennustekniset tavoitteet

Rakennusteknisenä tavoitteet on korjata rakennuksessa havaitut vauriot ja taata rakennuksen turvallinen ja kestävä käyttö tulevaisuudessa.

Hankesuunnitteluvaiheen purkutöiden yhteydessä on todettu laho- ja mikrobivaurioista aiheutuvat hirsirakenteiden korjaustarpeet. Merkittävimpiä korjaustarpeita esiintyy vesikatto- ja yläpohjarakenteissa sekä 1.kerroksen lattiarakenteissa. Paikallisia mikrobivaurioita esiintyy 2.kerroksen ulkoseinän ja vesikaton liittymäkohdissa.

Rakennuksen ala- ja yläpohjarakenteiden sekä ulkoseinien laho- ja mikrobivauriot korjataan poistamalla vaurioituneet rakenteet. Rakennuksen alapohjaan lisätään radon-poistokanavisto.

Julkisivu- ja vesikattorakenteet uusitaan ja niiden suunnittelussa huomioidaan rakenteen rakennusfysikaalinen toiminta.

Rakennustekniset tavoitteet on esitetty tarkemmin liitteessä olevassa rakennustapaselostuksessa, liite 1 Rakennustapaselostus, Arkkitehtitoimisto Heino & Korolainen Oy, Sitowise Oy 31.3.2019.

5.5 LVI-tekniset tavoitteet

LVIA-tekniset tavoitteet on esitetty tarkemmin alustavassa hankesuunnitteluvaiheen LVIA-rakennustapaselostuksessa (Sitowise Oy, 31.3.2019).

5.5.1 Ilmanvaihtotapojen vertailu

Hankesuunnittelussa on tutkittu ilmanvaihdon toteuttamista joko painovoimaisena tai hybridinä. Painovoimaisessa ilmanvaihdossa raitis tuloilma tulee ulkoseinissä olevista korvausilma-aukoista ja poistuu hormivaikutuksen voimasta poistoilmakanavia pitkin vesikatolle. Hybridi-ilmanvaihdossa tuloilma tuodaan koneellisesti avustaen maanalaisia kanaaleja pitkin huoneilmaan ja poistetaan painovoimaisesti hormivaikutuksen voimasta poistoilmakanavia pitkin vesikatolle. Hybridi-ilmanvaihdossa tuloilma suodatetaan epäpuhtauksista ja sen määrää voidaan koneellisesti ohjata tilakohtaisesti hiilidioksidiantureilla.

Painovoimaisen ilmanvaihdon toteuttaminen edellyttäisi korvausilmaventtiilien tekemistä julkisivuun. Näitä muutoksia julkisivuun tulisi tehdä jokaisen huonetilan kohdalle ja isompiin tiloihin useampi. Rakennus on suojeltu asemakaavassa SR-merkinnällä. Sen julkisivu ja vesikatto on suojeltu ja siihen ei saa tehdä muutoksia.

Pintarakenteiden purkutöissä on todettu, että alkuperäisessä julkisivussa ei ole ollut riittävästi korvausilmaventtiilejä, joita voitaisiin painovoimaisessa ilmanvaihdossa hyödyntää. Korvausilmareitteinä on aiemmin toiminut rakenteiden epätiivit kohdat kuten ikkuna- ja oviraot sekä seinä- ja lattialiittymät.

Tänä päivänä korvausilmareitteinä ei voida käyttää rakenteiden epätiivelyskohtia, sillä sitä kautta sisäilmaan johdetaan epäpuhtauksia kuten pölyä, mikä heikentää sisäilman laatua. Rakentamismääräysten mukaan työskentelytilojen korvausilman, eli tuloilman tulee olla suodatettua ilmaa, jolloin ikkunan toimiminen korvausilmareittinä työtiloissa ei ole mahdollista.

Vesikatolle tullaan palauttamaan sieltä 70-luvulla poistetut alkuperäisessä hormit ja niitä hyödynnetään ilmanvaihdossa.

Näistä edellä mainituista syistä on hankesuunnittelussa päädytty esittämään hybridi-ilmanvaihtoa, jossa tuloilma voidaan suodattaa ja sen määrää voidaan tilakohtaisesti ohjata.

5.6 Lämmitys

Kiinteistön nykyinen kaukolämpöliittymä poistetaan käytöstä ja kiinteistöön rakennetaan maalämpöjärjestelmä, lämmityksen huipputeho toteutetaan sähköllä. Kiinteistöön rakennetaan uusi vesikiertoinen lämmitysjärjestelmä patterilämmityksellä.

5.7 Vesijohdot ja viemärit

Kiinteistön vesi- ja viemärijärjestelmät liittyminen uusitaan kokonaisuudessaan. Vesi- ja viemäripisteiden sijoittelu tehdään arkkitehdin laatimien luonnospiirustusten edellyttämällä tavalla.

Noudatetaan RakMk:n osan C2 ohjeistoa sekä Kauniaisten kaupungin omia lisävaatimuksia.

5.8 Ilmanvaihto

Kiinteistöön rakennetaan uusi läpivirtaus-konseptilla toteutettava puhallinavusteinen painovoimainen ilmanvaihto eli ns. hybridi-ilmanvaihto. Ilmanvaihto toteutetaan

tarpeenmukaisena ilmanvaihtoja ja ilmanvaihdon osalta pyritään sisäilmastoluokituksen S3 mukaisiin olosuhteisiin.

5.9 Rakennusautomaatio

Kiinteistöön rakennetaan uusi rakennusautomaatiojärjestelmä, johon liitetään mm. lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmä sekä ulkovalaistus ja erilliset seurattavat ja ohjattavat järjestelmät.

5.10 Sähkötekniset tavoitteet

Kiinteistön sähköliittymä suurennetaan ja pääjakelujärjestelmä kulutuspiteineen uusitaan. Telejärjestelmät toteutetaan käyttötarkoituksen edellyttämällä laajuudella.

Sähkötekniset tavoitteet on esitetty tarkemmin alustavassa hankesuunnitteluvaiheen sähkötöiden rakennustapaselostuksessa, liite 2 Rakennustapaselostus LVIAS (Sitowise Oy, 31.3.2019).

5.11 Palotekniset tavoitteet

Kohteessa on automaattinen paloilmoitinkeskus, joka on liitetty hätäkeskukseen.

Hankesuunnitteluvaiheessa on pyydetty palotekninen lausunto, jossa on todettu, että kohteen paloluokka ja poistumisreitit pysyvät nykyisellään. Paloluokan P2 määräysten mukaisesti tilojen pintojen tulee olla D2 mukaisia paloa hidastavia materiaaleja. Paloteknisen lausunnon mukaan pintojen toteuttaminen puulla edellyttää sprinklerijärjestelmän rakentamista.

Osastointirajausta muutetaan siten, että 1. ja 2. kerros ovat samaa palo-osastoa.

Hankesuunnitelman tavoitehinta-arviossa on huomioitu sprinklerijärjestelmän toteuttaminen.

5.12 Huoltokirja

Kohteessa on käytössä sähköinen huoltokirja (Haahtela RES), johon kukin suunnittelija omalta osaltaan laatii tarvittavan aineiston. Huoltokirjakoordinaattori nimetään luonnossuunnitteluvaiheessa.

5.13 Uusiutuvan energian käyttö

Uusiutuvan energian käytöstä kohteessa on laadittu hankesuunnitteluvaiheessa selvitys (Sitowise Oy, 22.3.2019)

Selvityksessä on tutkittu maalämmön ja aurinkoenergian toteuttamista kohteeseen. Selvityksen perusteella on todettu, että aurinkoenergian toteuttaminen ei ole kannattavaa mutta maalämmönjärjestelmän toteuttaminen on perusteltua.

Kiinteistöön rakennetaan maalämpöjärjestelmä, jonka energiapitoisuus pyritään 95 %:iin. Selvitys on hankesuunnitelman liitteenä. Liite 3 Energiajärjestelmäselvitys Sitowise Oy, 22.3.2019.

5.14 Irtaimisto

Hankesuunnitelma ei kata irtaimiston suunnittelua tai hankintaa. Sisustus- ja kalustesuunnittelu, audiovisuaalinen ja videovalvonnan suunnittelu ja laite- ja kalustehankinnat kuuluvat käyttäjähallinnolle.

5.15 Energiatohokkuustoimenpiteet

Peruskorjauksessa kohteen energiatohokkuutta parannetaan käyttämällä energiatohokkaita laitteita sekä väläpohjaisella valo-ohjauksella. Tilojen valaistusta ohjataan mm. liiketunnistimilla. Vesikalusteina käytetään vettä säästäviä hanoja ja laitteita.

Rakenteiden lämmöneristävyyttä parannetaan uusimalla vanhoja rakenteita, joilla parannetaan mm. ala- ja yläpohjan lämmöneristävyyttä. Eristemateriaaleina käytetään puukuitueristeitä.

Uusi talotekniikka liitetään kaupungin rakennusautomaation piiriin, jolloin energiankulutusta voidaan seurata Enerkey-järjestelmästä.

Kohteen lämmitysenergia muutetaan kaukolämmöstä maalämmöksi.

5.16 Esteettömyys

Nuorisotalon tilat eivät ole aikaisemmin olleet esteettömät. Tilat ovat kolmessa eri tasossa ja niitä yhdistävät portaat, joita ei ole mahdollista luiskata. Peruskorjauksen tavoitteeksi asetetaan tilojen esteettömyyden toteuttaminen. Tiloihin toteutetaan esteetön wc-tila sekä rakennetaan yksi esteetön hissi, joka mahdollistaa esteetön pääsyn kaikkiin kerroksiin.

Purkutöiden yhteydessä havaittiin, että 1.kerroksen aulan ja salin välinen tasoero voidaan korjaustöiden yhteydessä poistaa nostamalla salin lattiapintaa aulan tasolle. Tällä muutostyöllä aulan ja salin väliltä poistuvat portaat ja sali on saavutettavissa ilman hissiä.

6 HANKKEEN KUSTANNUSTAVOITTEET

6.1 Tavoitehinta-arvio

Hankesuunnitteluvaiheessa laaditaan tavoitehinta-arvio, joka perustuu hankkeen laajuustietoihin, tavoitetasoon ja korjausasteeseen. Tavoitehinta-arvio on hankesuunnitteluvaiheen alustava kustannusarvio.

Tavoitehinta hankkeelle on 6,84 M€ alv 0 %, 5263 €/hym²

Erittely kustannusten osuuksista:

Rakennuttajan kustannukset	450 000 € alv 0%
Rakennustekniset työt	4 100 000 € alv 0%

LVIAS –työt	1 400 000 € alv 0%
Hankevaraus 15%	892 500 € alv 0%

Kustannuksissa on huomioitu kohteen suunnittelussa ja toteutuksessa vaadittava erityisosaaminen. Hybridi-ilmanvaihdon suunnittelu, toteutus, valvonta ja käyttöönotto vaativat tavanomaista laajempaa osaamista.

Suunnitteluvaiheessa tullaan myös käymään tavanomaista enemmän viranomaisneuvotteluita, mikä nostaa suunnittelukuluja.

Kustannusennuste tulee tarkentumaan luonnossuunnitteluvaiheessa, jolloin laaditaan tarkempi rakennusosapohjainen kustannusarvio. Tarkentuvien suunnitelmien ja laatutason johdosta kustannukset voivat nousta 10-15%.

6.2 Käyttökustannusennuste

Alustavalla poistoaikalaskelmalla (arvioitu poistoaika 20 vuotta) saadaan pääomakulut sisältäväksi ylläpitokustannusennusteeksi 390 000 M€/vuosi (alv 0%), jossa on lisäystä nykytilanteeseen 310 000 €/vuosi.

Kohteen ylläpitokustannukset ovat vuositasolla keskimäärin 80 000€, josta kaukolämmön ja sähkön osuus on yhteensä 45 000 €. Ilmanvaihtoon sekä lämmitykseen tehtävät muutokset tuottavat säästöä energiakustannuksissa arviolta 30-40% vuositasolla.

6.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste

Käyttäjähallintokunnan kustannuksiksi kuuluvan ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen (kohta 5.12) kustannusennustetta ei ole määritetty. Kustannukset eivät sisälly hankkeen investointimäärärahaan.

7 HANKKEEN AIKATAULU

Hankkeesta tehdyn aikatauluarvion mukaan hankkeen ajantarve kaupunginhallituksen investointipäätöksestä hankkeen vastaanottopäätökseen on n. 24 kk, huomioiden kaupungin oma päätöksentekoprosessi.

Valiokunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyjen jälkeen hankesuunnitelman pohjalta tehtävä investointipäätös ajoittuu kesäkuulle 2019.

Aikataulu (ei lopulliseen versioon)

<i>Suunnittelijoiden kilpailutus (HILMA)</i>	<i>8-9 /2019</i>	<i>6 viikkoa</i>
<i>Luonnossuunnittelu</i>	<i>9-12/2019</i>	<i>12 viikkoa</i>
<i>Luonnossuunnitelmien käsittely ja hyväksyntä</i>	<i>1/2020</i>	<i>4 viikkoa</i>
<i>Rakennuslupahakemus</i>	<i>1/2020</i>	

<i>Toteutussuunnittelu</i>	<i>2-4/2020</i>	<i>12 viikkoa</i>
<i>Urakkalaskenta</i>	<i>4-6 / 2020</i>	<i>6 viikkoa</i>
<i>Toteutus</i>		<i>40 viikkoa</i>

Luonnos- ja toteutussuunnitelmien osalta kesto n. 11 kk, urakkakilpailutus ja urakoitsijavalinta n. 3 kk ja toteutuksen kesto n. 10 kk. Talonrakennushankkeiden ohjeellinen aikatauluarvio sekä kaupungin oma päätösprosessi huomioiden kohteen vastaanotto ajoittuu täten kesälle 2021. Lisäksi tulee huomioida käyttäjähallintokunnan toimenpiteet ennen käyttöönottoa (muutto, kalustaminen yms.).

8 VÄISTÖTILAT

Nuorisotalon käyttäjät ja ovat tällä hetkellä ohjattu väistötiloihin. Uusille väistötiloille ei tällä hetkellä ole tarvetta.

9 HANKKEEN JATKO

Investointipäätöksen jälkeen hanketta tullaan jatkamaan rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjelman mukaisesti luonnos- ja toteutussuunnittelulla, jonka suunnittelijat kilpailutetaan hankesuunnitelmassa asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Valittavalta suunnitteluryhmältä tullaan edellyttämään kohteen ominaisuuksien mukaista erikoisosaamista kuten puurakenteiden korjausosaamista. Luonnossuunnitteluvaiheen jälkeen tullaan hyväksyttämään tarkentuneet luonnossuunnitelmat sekä niiden perusteella laskettu kustannusarvio.

Hankkeelle tullaan hakemaan rakennuslupaa.

Liitteet

Liite 1 Rakennustapaselostus, ARK, RAK, 31.3.2019 (Arkkitehdit Korolainen & Heino Oy, Sitowise Oy)

Liite 2 Rakennustapaselostus, LVIAS, 31.3.2019 (Sitowise Oy)

Liite 3 Energiajärjestelmäselvitys, 22.3.2019 (Sitowise Oy)

Liite 4 Hankesuunnitelmavaiheen pohjakaaviot

Liite 5 Tavoitehinta-arvio, 1.4.2019