

Nuorisotalon peruskorjaus, hankesuunnittelu

90/10.03.02/2018

KULTV 23.04.2019 § 8

Lisätietoja:

rakennuttajainsinööri, Ilona Lehto
kulttuuri- ja vapaa-aikapäällikkö, Anders Lindholm-Ahlefeldt
puh 0503664251
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten nuorisotalo on valmistunut vuonna 1909 Kauniaisten ensimmäiseksi koulurakennukseksi. Rakennuksen rakennutti vuonna 1907 perustettu yksityinen Grankulla samskola, joka oli rakennuksen ensimmäinen ja pitkäaikaisin käyttäjä. Rakennuksen suunnitteli arkkitehti Waldemar Aspelin. Vuonna 1912 rakennusta laajennettiin arkkitehti Alarik Tawaststjernan laatimien suunnitelmien mukaisesti. Pienempiä laajennuksia tehtiin myös vuosina 1949 (H.A. Ekholm) ja 1954 (P.G. Gylden). Rakennus on peruskorjattu edellisen kerran vuosina 1977-80, jolloin se muutettiin nuorisotaloksi.

Kauniaisten nuorisotalon kerrosala on n. 1138m². Rakennuksen kantava runko on hirsirakenne. Vesikatto on peltikate. 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.

Hankkeen tausta

Keväällä 2018 laadittiin nuorisotalon peruskorjauksen tarveselvitys, jossa esitettiin neljä korjausvaihtoehtoa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi nuorisotalon peruskorjauksen tarveselvityksen 3.9.2018 (§129) korjausvaihtoehto 2 mukaisena ohjaamaan jatko suunnittelua. Valitun vaihtoehdon mukaisesti rakennus peruskorjataan ja ennallistetaan. Tilojen käyttöä sovelletaan rakennuksen asettamien reunaehtojen mukaisesti. Nuorisotalon talotekniikkasaneerauksen hankesuunnittelulle on kaupungin investointiohjelmassa määrärahaa 300 000 € vuoden 2019 aikana toteutettavaan hankesuunnitteluun. Hankkeelle myös haettiin siirrettäväksi vuodelta 2018 käyttämättä jäänyt määräraha suunnittelun jatkamiseen. Hankesuunnittelu käynnistyi syksyllä 2018. Suunnittelu on tehty tiiviissä yhteistyössä käyttäjän edustajan toimivan kulttuuri- ja vapaa-aikapäällikön kanssa.

Rakenteiden kunto

Hankesuunnitteluvaiheessa on purettu elinkaaren päässä oleva talotekniikka ja 1970-luvulla väärin toteutetut, hirsirakenteelle haitalliset lisälämmöneristeet rakenteineen. Purkutöiden yhteydessä on todettu laho- ja mikrobivaurioista aiheutuvat hirsirakenteiden korjaustarpeet. Merkittävimpiä korjaustarpeita esiintyy vesikatto- ja yläpohjarakenteissa sekä 1.kerroksen lattiarakenteissa. Paikallisia mikrobi-vaurioita esiintyy 2.kerroksen ulkoseinän ja vesikaton liittymäkohdissa.

Ilmanvaihdon toteuttaminen

Tarveselvityksen korjausvaihtoehto 2 mukaisesti 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 tarvittaessa 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.

Hankesuunnitteluvaiheessa on todettu, että painovoimaisen ilmanvaihdon toteuttaminen ei ole mahdollista ja siten hankesuunnittelussa on päädytty esittämään hybridi-ilmanvaihtoa.

Valitun toteutustavan myötä, tilat soveltuvat nuorisotila-, vapaan sivistystyön- (kansalaisopisto, taiteen perusopetus) sekä toimistokäyttöön mutta kooltaan eivät sovellu perus- tai lukionopetukseen, muuta kun pienryhmätoimintana.

Korjaustoimenpiteet

Hankesuunnitelmassa esitetään rakennuksen peruskorjaus ja talotekniikan uusinta ja ilmanvaihdon toteutus hybridi-ilmanvaihdon mukaisesti. Erityistä korjaamista vaativat mikrobivaurioituneet rakenteet, lahovaurioituneet ylä- ja alapohjarakenteet sekä hirsirungon sisäpuolinen käsittely mikrobivaurioiden poistamiseksi.

Kaupunki on strategiassaan asettanut tavoitteeksi lisätä puurakentamista. Hankesuunnittelussa on asetettu tavoitteeksi palauttaa puupintoja, kuten lautalattioita, seinä- ja kattopanelointeja tiloihin, joissa se on käytön ja ylläpidon kannalta mahdollista. Puupintojen toteuttaminen edellyttää sprinklerijärjestelmän toteuttamista, joka on huomioitu hankesuunnittelussa.

Uusiutuvan energian käyttö

Kohteelle on laadittu tarkastelu maalämmön ja aurinkoenergian hyödyntämisestä. Hankesuunnitelmassa esitetään, että kohteeseen toteutetaan maalämpö. Aurinkoenergian toteuttaminen ei ole kustannustehokasta ja kohteen suojelun vuoksi sitä ei ole mahdollista toteuttaa rakennuksen vesikatolle tai julkisivuun.

Esteettömyys

Nuorisotalon tilat eivät ole aikaisemmin olleet esteettömät.

Peruskorjauksen tavoitteeksi asetetaan tilojen esteettömyyden toteuttaminen. Tiloihin toteutetaan esteetön wc-tila sekä rakennetaan yksi esteetön hissi, joka mahdollistaa esteettömän pääsyn kaikkiin kerroksiin.

Tavoitehinta-arvio

Tarveselvitysvaiheessa hankkeen kustannusarvioksi arvioitiin 6-8M€ alv 0%. Hankesuunnitelman pohjalta on laadittu tavoitehintaperusteinen kustannusarvio. Tavoitehinta-arvio lasketaan neliöhintapohjaisesti, arvioidun korjausasteen ja laatutason mukaisesti.

Hankkeen hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinta-arvio on 6,84M€ alv 0%. Tavoitehinta-arvio on alustava kustannusarvio, joka tulee tarkentumaan luonnossuunnitteluvaiheessa, jolloin luonnosten perusteella tullaan

teettämään rakennusosaperusteinen kustannusarvio.

Hankesuunnittelu ja sen liitteenä oleva tavoitehinta-arvio ei sisällä sisustus- ja AV-suunnittelua eikä kaluste- ja laitehankintoja. Edellä mainitun irtaimiston suunnittelusta ja hankinnasta ja niiden määrärahan anomisesta vastaa käyttäjä.

Käyttökustannukset

Alustavalla poistoikalaskelmalla (arvioitu poisto aika 20 vuotta) saadaan pääoma-kulut sisältäväksi ylläpitokustannusennusteeksi 390 000 €/vuosi (alv 0%), jossa on lisäystä nykytilanteeseen 310 000 €/vuosi.

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

Hankkeen jatko

Investointipäätöksen jälkeen hanketta tullaan jatkamaan rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjelman mukaisesti luonnos- ja toteutussuunnittelulla. Hankkeeseen kilpailutetaan suunnitteluryhmä, jolta tullaan edellyttämään kohteen ominaisuuksien mukaista erikoisosaamista kuten suojeltujen kohteiden sekä puurakenteiden korjausosaamista.

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 (viitteellinen)		
Suunnittelijoiden kilpailutus (HILMA)	8-9 /2019	6 viikkoa
Luonnossuunnittelu	9-12/2019	12 viikkoa
Luonnossuunnitelmien käsittely ja hyväksyntä	1/2020	4 viikkoa
Rakennuslupahakemus	1/2020	
Toteutussuunnittelu	2-4/2020	12 viikkoa
Urakalaskenta	4-6 / 2020	6 viikkoa
Toteutus		40 viikkoa

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.).

Lausunto

Kulttuurivaliokunta on 19.04.2018 (§14) antanut lausunnon yhdyskuntavaliokunnalle koskien nuorisotalon korjausvaihtoehtoja.

(<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182648-5>)

Todettakoon, että hankesuunnitelma vastaa tietyiltä osin olemassa olevia tarpeita. Tämänhetkinen tarve on lyhyesti seuraava:

- toimitilat nuorisopalveluille sisältäen nuorisokahvilan, esiintymistilan ja ryhmätyötiloja,
- työtilat noin kymmenelle hengelle,
- yhteiset opetustilat kuvataiteelle ja musiikille (sis. bändien harjoitustilat ja varastot) käyttäjinä perus- ja lukio-opetus, Kauniaisten kuvataidekoulu, Kauniaisten musiikkiopisto ja kansalaisopisto,
- Digilab-toiminta.

Tilat vastaavat tarpeita siltä osin, kun koskevat nuorisotoimintaa eli nuorisokahvila, esiintymistiloja, nuorisopalveluiden toimintaan liittyviä musiikki- ja kuvataide- sekä ryhmätyötiloja mm Digilab-toiminta voidaan toteuttaa tietyiltä osin. Myös kulttuuri- ja vapaa-aikatoimen toimisto- ja kokoustilatarpeet täyttyvät. Vapaan sivistystyön (kansalaisopisto, taiteen perusopetus) käyttöön suunnitellut tilat soveltuvat siltä osin, kun yhteiskäyttö voidaan järjestää talossa toimivien tahojen kesken.

Opetukseen tilat eivät sovellu, ja tämä on erittäin huono asia mm. kuvataide-, musiikin- sekä Digilab-tilojen yhteiskäytön osalta. Tällöin edellä mainitut tilat jäävät huomattavalle vajaakäytölle päivisin, koska nuorisotyö, kansalaisopistotoiminta sekä taiteen perusopetus sijoittuvat pääosin iltapäivä ja ilta sekä viikonloppuihin. Huomioitavaa on myös, että kouluilla (esim. GGS) on jatkuva opetustilojen puute jo nykytilassa, lukio-opetuksen varsinainen tilantarve selvitetään lukio-ohjelman yhteydessä. Myös varhaiskasvatus esim. avoin perhetoiminta tulee tarvitsemaan uusia tiloja lähivuosina.

Tilojen kalustamisen, teknisten (esim. esitystekniikan) ratkaisujen sekä tilojen yhteiskäytön lopullisessa suunnittelussa on tärkeää osallistaa kaikkia talon tulevia käyttäjiä.

Liitemateriaali

Hankesuunnitelma 1.4.2019 liitteinen:

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 Energijärjestelmäselvitys, 22.3.2019 (Sitowise Oy)

Liite 4 Hankesuunnitelmavaiheen pohjakaaviot

Liite 5 Tavoitehinta-arvio, 1.4.2019

Sivistystoimenjohtaja:

Kulttuurivaliokunta on 19.04.2018 (§14) antanut lausunnon yhdyskuntavaliokunnalle koskien nuorisotalon korjausvaihtoehtoja. (<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182648-5>)

Todettakoon, että hankesuunnitelma vastaa tietyiltä osin olemassa olevia tarpeita. Tämänhetkinen tarve on lyhyesti seuraava:

- toimitilat nuorisopalveluille sisältäen nuorisokahvilan, esiintymistilan ja ryhmätyötiloja,

- työtilat noin kymmenelle hengelle,
- yhteiset opetustilat kuvataiteelle ja musiikille (sis. bändien harjoitustilat ja varastot) käyttäjinä perus- ja lukio-opetus, Kauniaisten kuvataidekoulu, Kauniaisten musiikkiopisto ja kansalaisopisto,
- Digilab-toiminta.

Tilat vastaavat tarpeita siltä osin, kun koskevat nuorisotoimintaa eli nuorisokahvila, esiintymistiloja, nuorisopalveluiden toimintaan liittyviä musiikki- ja kuvataide- sekä ryhmätyötiloja mm. Digilab-toiminta voidaan toteuttaa tietyiltä osin. Myös kulttuuri- ja vapaa-aikatoimen toimisto- ja kokoustilatarpeet täyttyvät. Vapaan sivistystyön (kansalaisopisto, taiteen perusopetus) käyttöön suunnitellut tilat soveltuvat siltä osin, kun yhteiskäyttö voidaan järjestää talossa toimivien tahojen kesken.

Opetukseen tilat eivät sovellu, ja tämä on erittäin huono asia mm. kuvataide-, musiikin- sekä Digilab-tilojen yhteiskäytön osalta. Tällöin edellä mainitut tilat jäävät huomattavalle vajaakäytölle päivisin, koska nuorisotyö, kansalaisopistotoiminta sekä taiteen perusopetus sijoittuvat pääosin iltapäivä ja ilta sekä viikonloppuihin. Huomioitavaa on myös, että kouluilla (esim. GGS) on jatkuva opetustilojen puute jo nykytilassa, lukio-opetuksen varsinainen tilantarve selvitetään lukio-ohjelman yhteydessä. Myös varhaiskasvatus esim. avoin perhetoiminta tulee tarvitsemaan uusia tiloja lähivuosina.

Tilojen kalustamisen, teknisten (esim. esitystekniikan) ratkaisujen sekä tilojen yhteiskäytön lopullisessa suunnittelussa on tärkeää osallistaa kaikkia talon tulevia käyttäjiä.

Kulttuurivaliokunta keskusteli asiasta. Jäsen Laitinen ehdotti jäsen Tuohiojan kannattamana lausuntoon lisättäväksi valiokunnan näkemyksenä, että tilan maksimaalista päiväkäyttöä tutkitaan ja että konsultoidaan kaikkia tilojen käyttäjiä: järjestöjä, suomenkielistä ja ruotsinkielistä opetustoimea sekä varhaiskasvatusta.

Päätös:

Kulttuurivaliokunta päätti antaa seuraavan lausunnon:
Kulttuurivaliokunta on 19.04.2018 (§14) antanut lausunnon yhdyskuntavalikunnalle koskien nuorisotalon korjausvaihtoehtoja.
(<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182648-5>)

Todettakoon, että hankesuunnitelma vastaa tietyiltä osin olemassa olevia tarpeita. Tämänhetkinen tarve on lyhyesti seuraava: - toimitilat nuorisopalveluille sisältäen nuorisokahvilan, esiintymistilan ja ryhmätyötiloja, - työtilat noin kymmenelle hengelle, - yhteiset opetustilat kuvataiteelle ja musiikille (sis. bändien harjoitustilat ja varastot) käyttäjinä perus- ja lukio-opetus, Kauniaisten kuvataidekoulu, Kauniaisten musiikkiopisto ja kansalaisopisto, - Digilab-toiminta.

Tilat vastaavat tarpeita siltä osin, kun koskevat nuorisotoimintaa eli nuorisokahvila, esiintymistiloja, nuorisopalveluiden toimintaan liittyviä musiikki- ja kuvataide- sekä ryhmätyötiloja mm. Digilab-toiminta voidaan toteuttaa tietyiltä osin. Myös kulttuuri- ja vapaa-aikatoimen toimisto- ja

kokoustilatarpeet täyttyvät. Vapaan sivistystyön (kansalaisopisto, taiteen perusopetus) käyttöön suunnitellut tilat soveltuvat siltä osin, kun yhteiskäyttö voidaan järjestää talossa toimivien tahojen kesken.

Opetukseen tilat eivät sovellu, ja tämä on erittäin huono asia mm. kuvataide-, musiikin- sekä Digilab-tilojen yhteiskäytön osalta. Tällöin edellä mainitut tilat jäävät huomattavalle vajaakäytölle päivisin, koska nuorisotyö, kansalaisopistotoiminta sekä taiteen perusopetus sijoittuvat pääosin iltapäivä ja ilta sekä viikonloppuihin. Huomioitavaa on myös, että kouluilla (esim. GGS) on jatkuva opetustilojen puute jo nykytilassa, lukio-opetuksen varsinainen tilantarve selvitetään lukio-ohjelman yhteydessä. Myös varhaiskasvatus esim. avoin perhetoiminta tulee tarvitsemaan uusia tiloja lähivuosina.

Tilojen kalustamisen, teknisten (esim. esitystekniikan) ratkaisujen sekä tilojen yhteiskäytön lopullisessa suunnittelussa on tärkeää osallistaa kaikkia talon tulevia käyttäjiä.

Lisäksi valiokunta esittää, että tilan maksimaalista päiväkäyttöä tutkitaan ja että konsultoidaan kaikkia tilojen käyttäjiä: järjestöjä, suomenkielistä ja ruotsinkielistä opetustoimea sekä varhaiskasvatusta.

Kulttuurivaliokunta keskusteli asiasta. Jäsen Laitinen ehdotti jäsen Tuohiojan kannattamana lausuntoon lisättäväksi valiokunnan näkemyksenä, että tilan maksimaalista päiväkäyttöä tutkitaan ja että konsultoidaan kaikkia tilojen käyttäjiä: järjestöjä, suomenkielistä ja ruotsinkielistä opetustoimea sekä varhaiskasvatusta.