

Nuorisotalon peruskorjaus, hankesuunnittelu

173/10.03.02/2019

YLKV 14.05.2019 § 54

Lisätiedot:

rakennuttajainsinööri Ilona Lehto, puh. 050 594 2359
kulttuuri- ja vapaa-aikapääällikkö Anders Lindholm-Ahlefeldt
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 Tawaststjer-
nan 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 jatkosuunnittelua. Valitun vaihtoehdon mukaisesti rakennus peruskorjataan ja ennallistetaan. Tilojen käyttöä sovelletaan rakennuksen asettamien reunaehtojen mukaisesti.

Nuorisotalon peruskorjauksen 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 hankkeessa käyttäjän edustajana toimivan kulttuuri- ja vapaa-aikapääällikön kanssa.

Rakenteiden kunto

Hankesuunnitteluvaiheessa on purettu elinkaarensa päässä oleva talotekniikka ja 1970-luvulla väärin toteutetut, hirsirakenteelle haitalliset lisälämmöneristeet rakenteineen. Purkutöiden yhteydessä on todettu laho- ja mikro-robivaurioista aiheutuvat hirsirakenteiden korjaustarpeet. Merkittävimpiä korjaustarpeita esiintyy vesikatto- ja yläpohjarakenteissa sekä 1. kerroksen

lattiarakenteissa. Paikallisia mikrobivaurioita esiintyy 2. kerroksen ulkoseinän ja vesikatkon 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 voimalla poistoilmakanavia pitkin vesikatolle. Hybridiratkaisussa tuloilma tuodaan tarvittaessa koneellisesti avustaen maanalaisia kanaaleja pitkin huoneilmaan ja poistetaan painovoimaisesti hormivaikutuksen voimalla poistoilmakanavia pitkin vesikatolle. Hybridivaihtoehdossa 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.

Korjaustoimenpiteet

Hankesuunnitelmassa esitetään rakennuksen peruskorjaus, 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 lausalattioita, 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 suojelustatuksen 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 6-8 M€ alv 0%. Hankesuunnitelman pohjalta on laadittu tavoitehintaperusteinen kustannusarvio. Tavoitehinta-arvio lasketaan neliöhintapohjaisesti, arvioidun korjausasteen ja laatutason mukaisesti.

Hankkeen hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinta-arvio on 6,84 M€ 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 sekä määrärahan anomisesta vastaa käyttäjä.

Hankkeen jatko

Hankesuunnitelman hyväksymisen 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.

Käyttäjävaiokunnat ovat antaneet hankesuunnitelmasta lausuntonsa:

Kulttuurivaiokunta 23.04.2019 (§8)

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20192793-2>

Nuorisovaiokunta 25.04.2019 (§9)

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20192792-2>

Lausunnoista voidaan todeta, että hankesuunnitelmassa esitetyt tilavaraukset vastaavat kulttuuri- ja vapaa-aikatoimen sekä nuorisotoimen tilatarpeita. Tilat eivät sovellu suurille opetusryhmille, jolta osin käyttäjävaiokunnissa koettiin, että tilat jäävät huomattavalle vajaakäytölle päivisin. Tilat soveltuvat kuitenkin pienryhmätoiminnalle, joka voi olla opetus-, harrastus- tai kokoontumistoimintaa. Tilojen toiminnan suunnittelusta ja käyttöasteesta vastaa käyttäjä. Kulttuurivaiokunnan lausunnon mukaisesti kehoitetaan, että tilan maksimaalista päiväkäyttöä tutkitaan ja että konsultoidaan kaikkia tilojen käyttäjiä: järjestöjä, suomenkielistä ja ruotsinkielistä opetustoimea sekä varhaiskasvatusta.

Nuorisovaiokunta on launnossaan osoittanut huolensa siitä, että nuorisotoimi tulee olemaan peruskorjauksen johdosta vailla tiloja vielä monta vuotta ja jonka johdosta on olemassa uhka, että toiminnan ulkopuolelle jää palveluja tarvitsevia nuoria. Tämän takia Nuorisovaiokunta edellyttää, että välittömästi ryhdytään toimenpiteisiin järjestämään tarkoituksenmukaiset tilat nuorisotoimelle.

Todettakoon, että hanketta on viety tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen (KH §129 3.9.2018) eteenpäin kaupunginvaltuuston 1.2.2010 §4 hyväksynnän rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeen mukaisesti käynnistämällä hankesuunnitteluvaihe, joka valmistui huhtikuussa 2019. Ohjeen mukaisesti laaditussa aikataulussa on huomioitu tarkentuvaan suunnitteluun, kaupungin eri elimien päätöksentekokäsittelyihin, hankintaprosesseihin kilpailutuksineen sekä rakennuslupaprosessiin tarvittava aika. Hankesuunnitelmaan sisältyvän aikataulun mukaan hanke valmistunee aikaisintaan ke-

sällä 2021 ja toiminta käynnistyy syksyllä 2021. Ottaen huomioon hankkeen laajuuden ja vaativuuden on esitetty aikataulu realistinen.

Todettakoon myös, että nuoriso- ja kulttuuritoimen toiminnot on siirretty väistötiloihin peruskorjauksen ajaksi ja toiminta jatkuu väistötiloissa kunnes peruskorjaus valmistuu. Mikäli kuitenkin väistötilat koetaan riittämättömiksi, kaupungin muut käytettävissä olevat tilat eivät vastaa tarpeeseen ja lisätilojen hankinta olisi välttämätöntä, tulee käyttäjähallintokunnan anoa tarkoitukseen määrärahaa omaan käyttötalouteensa.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää KH:lle, että se esittäisi KV:lle nuorisotalon peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymistä ja että hankkeen luonnos- ja toteutussuunnitteluun sekä toteutuksen käynnistämiseen myönnettäisiin 3.000.000 euron suuruinen määräraha vuodelle 2020 ja hankkeen toteutukseen 3.840.000 euron suuruinen määräraha vuodelle 2021. On mahdollista, että hankkeen kustannusarvio tarkentuu suunnitelun edetessä.

Päätös:

.....

Nuorisovaltuuston lausunto jaettiin kokouksessa pöydälle (**oheismateriaali**).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Valiokunta haluaa erityisesti painottaa hankkeen jatkosuunnittelussa seuraavia seikkoja:

- jatkosuunnittelun kilpailutuksessa ja toimeksiannoissa edellytetään hirsirakentamisen asiantuntemusta,
- hybridiratkaisun haitat ja hyödyt selvitetään huolellisesti, sekä
- hankkeessa tavoitellaan mahdollisimman taloudellista toteutustapaa.