

litin kunta

HANKESUUNNITELMA

litin kunnantalon perusparannus

PVM: 15.5.2023

litin kunnan toimeksiannosta hankesuunnittelun laatimisessa mukana ollut:

Antti Veijalainen, Berater Oy

Niko Jokinen, Berater Oy

Jorma Latva, Arkkitehdit Latva ja Vaara Oy

Sisällysluettelo

1.	JOHDANTO JA YHTEENVETO	2
2.	YLEISTÄ	2
3.	KÄYTTÄJÄT, NYKYINEN TOIMINTA JA MUUTOSTARPEET.....	3
4.	KIIINTEISTÖN NYKYTILA SEKÄ KORJAUS- JA MUUTOSTARPEET	4
5.	SUUNNITTELUTAVOITTEET	8
6.	TARVITTAVAT LISÄSELVITYKSET JA LUVAT.....	10
7.	HANKKEEN AIKATAULU JA TOTEUTUSTAPA.....	11
8.	KUSTANNUSARVIO JA HANKETALOUS	12
9.	RISKIT JA NIIDEN HALLINTA	12

LIITTEET

Liite 1:	Tilakaaviot, pohjapiirustukset	27.4.2023
Liite 2:	Rakennuskustannusten tavoitehintalaskelma	5.5.2023
Liite 3:	Kuntotutkimusraportti; Conmer Oy	16.6.2022
Liite 4:	Kuntotutkimukset rakenteista; Rakennusterveystalo Oy	3.4.2023
Liite 5:	Haitta-ainekartoitus; Rakennusterveystalo Oy	3.4.2023

1. JOHDANTO JA YHTEENVETO

Lähtökohdat tälle hankesuunnitelman laatimisella ja tarpeelle tulivat aiemmin laaditusta (12.10.2022) tarveselvityksestä, jossa on käsitelty yleisesti litin kunnan tilaratkaisuja ja kiinteistöjä ja lähtökohtana litin kiinteistöstrategiassa on tehostaa kunnan tilankäyttöä ja tilantarvetta. Tarveselvityksen perusteella päätettiin että mm. vanha kunnantalo on sellainen kiinteistö, josta laaditaan tarkempi hankesuunnitelma korjauksien tarpeesta ja sisällöstä.

Tässä litin vanhan kunnantalon perusparannuksen hankesuunnitelmassa käydään läpi hankkeen tekniset ja toiminnalliset korjaus- ja muutostarpeet sekä toteutukselle asetettavat tavoitteet ja rajoitteet. Lisäksi hankesuunnitelmassa on laadittu alustava aikataulu peruskorjaushankkeelle sekä kustannusarvio tavoitehintamenetelmällä. Hankesuunnitteluvaiheessa on laadittu alustavat tilakaaviot. Hankesuunnitelmassa esitetään kiinteistön nykyisten tilojen sekä järjestelmien nykytilanne sekä niille peruskorjauksessa esitettävät toimenpiteet.

Hankkeen tavoitteena on uusia yli 70 vuotta vanhan ja viimeksi 24 vuotta sitten peruskorjatun vanhan kunnantalorakennuksen toiminnallisuutta sekä rakennus- ja talotekniikkaa niin, että se on jatkossakin käyttäjille turvallinen ja kyläkuvassa edustava julkinen rakennus. Hankesuunnitelman lähtökohtana on hakea kiinteistölle ja sen käytölle vähintään 30 vuoden elinkaari peruskorjauksen valmistumisen jälkeen.

Hankesuunnitelmassa esitetään laajaa peruskorjausta, jossa nykyisestä rakennuksesta säästetään lähinnä ulkovaippa ja rakennuksen runko. Sisä rakenteiden ja talotekniikan osalta peruskorjauksen laajuus vastaa uudisrakentamista.

Taustana on vuonna 2022 tehty tilaselvitys, jonka yhteydessä todettiin kunnan toimintojen sopivan erilaisin tilajärjestelyin kahden kunnantalon sijasta vanhaan kunnantaloon. Lisäksi etätyön lisääntyminen on muuttanut toimitilojen käyttötapoja.

Tämä hankesuunnitelma on tehty litin teknisten palvelujen vetämänä yhteistyössä käyttäjien eli kunnan hallinnon virkailijoiden kanssa. Rakennuksen teknisiä korjaustarpeita on varmistettu kuntotutkimuksilla. Näiden lähtötietojen pohjalta on muodostettu tässä esitettävä käsitys hankkeen tavoitteista ja laajuudesta siten, että kokonaisuudelle on voitu tehdä alustava kustannusarvio.

Tämän hankesuunnitelman laatimisessa ovat asiantuntijoina toimineet litin kunnan toimeksiannosta rakennuttajakonsultit Antti Veijalainen ja Niko Jokinen sekä arkkitehti Jorma Latva.

2. YLEISTÄ

2.1 Hankkeen yleiskuvaus

litin vanha kunnantalo sijaitsee Kausalan keskustassa samalla tontilla kuin kunnankirjasto ja Peltohiiren päiväkotikiinteistö välissä osoitteessa Rautatienkatu 22, 47400 Kausala. Kiinteistötunnus on 142-403-12-0.

Vanha kunnantalo on valmistunut 1952. Sen on suunnitellut arkkitehti Pentti Ahola. Kunnantalon tilaratkaisua on muokattu laajasti 1998-99 Arkkitehtitoimisto O. Kumpulainen & Studio Winqvist Oy:n laatimien suunnitelmien mukaan.

Kunnantalon perusparannushankkeen käynnistäjänä on tarve tehostaa tilankäyttöä kunnassa yleisesti ja erityisesti hallinnon tiloissa, jonka toiminnot voidaan nykyisen kahden kunnantalon sijasta sovittaa

vanhalle kunnatalolle, kun valtuuston kokoustilalle voidaan osoittaa tilat muualta. Kunnan neuvonta- ja asiakaspalvelua on jo syksystä 2022 alkaen siirretty suureksi osaksi kirjaston Iitti-Pisteeseen ja sen toimintaa kehitetään edelleen kirjaston peruskorjauksen yhteydessä.

Hankkeen tavoitteena on perusparantaa rakennus niin, että se toimisi ainakin seuraavat 30 vuotta houkuttelevana ja turvallisena työympäristönä sekä edustavana julkisena rakennuksena kunnan keskustassa.

2.2 Hankesuunnitelman laatijat ja yhteystiedot

Tilaaaja:

Iitin kunta, Rautatienkatu 22, 47400 Kausala

Tekninen johtaja Harri Hoffren
p. 040 485 4037, harri.hoffren@iitti.fi

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen
p. 040 726 2990, jarkko.salonen@iitti.fi

Hallinto- ja talousjohtaja Tuomas Rimpiläinen
p. 040 481 8401, tuomas.rimpilainen@iitti.fi

Sivistystoimenjohtaja Jari von Becker
p. 040 483 3732, jari.vonbecker@iitti.fi

Hankesuunnittelun laatiminen, asiantuntijat:

Rakennuttaminen ja tekniikka:

Berater Oy, Vesijärvenkatu 11 C, 15140 Lahti

Projektipäällikkö Antti Veijalainen
p. 040 524 5592, antti.veijalainen@berater.fi

Projekti-insinööri Niko Jokinen
p. 040 555 3906, niko.jokinen@berater.fi

Arkkitehtisuunnittelu:

Arkkitehdit Oy Latva ja Vaara, Mariankatu 14 B 12, 15110 Lahti

Arkkitehti Jorma Latva
p. 0400 717 859, jorma.latva@latvavaara.fi

Sisustusarkkitehti Katja Katajaniemi
p. 050 564 7419, katja.katajaniemi@latvavaara.fi

3. KÄYTTÄJÄT, NYKYINEN TOIMINTA JA MUUTOSTARPEET

Kunnan hallinnon toimitilat on tällä hetkellä jakautunut kahteen rakennukseen, jotka yhteisesti ovat väljällä käytöllä ja peruskorjauksien tarpeessa.

3.1 Toimistotilat

Nykyisissä kunnantaloissa on tällä hetkellä työpistetarpeet noin 35-40 työpisteelle, mutta tiloissa on tilaa huomattavasti isommalle työpistemäärälle ja tilat ovat vajaakäytöllä. Työpisteet ovat pääosin henkilökohtaisia huoneita.

3.2 Kokoustilat

Kokoustiloja on molemmissa kunnantaloissa, painottuen uudempaan kunnantaloon. Uudessa kunnantalossa on myös nykyinen valtuuston kokoushuone.

3.3 Aputilat

Kunnantaloissa on normaalit toimistojen aputilat sekä henkilöstötilat. Lisäksi uudessa kunnantalossa on vanhan käyttötarkoituksen takia esim. tällä hetkellä käyttämätön saunaosasto ja autohalli. Uudessa kunnantalossa sijaitsee myös kunnan nykyinen johtokeskus.

3.4 Yleisöpalvelu ja vierailut

Kunnantaloilla ei ole tällä hetkellä kunnan palvelupistettä, vaan se sijaitsee viereisessä kirjastorakennuksessa. Aikaisemmin käytössä olleet palvelupistetilat ovat käytännössä tyhjillään. Kunnantaloille saapuvat vierailijat tulevat pääosin ennalta sovittuihin tapaamisiin, joten varsinaista yleisö- ja asiakasliikennettä ei ole.

4. KIINTEISTÖN NYKYTILA SEKÄ KORJAUS- JA MUUTOSTARPEET

4.1 Yleistä

Vanhan kunnantalon on suunnitellut arkkitehti Pentti Ahola (1919-1972) Helsingistä. Ahola on tunnettu asemakaava- ja aluerakennussuunnitelmistaan, joita ovat mm. Tapiolan pohjoinen asumalähiö 1960, Hakalehdon atriumtaloalue ("Arabikylä") 1963, Espoon Leppävaaran asemakaava 1961-62, Helsingin Puotinharjun, Kontulan, Myllypuron Mellunmäen ja Vesalan asemakaavat 1960-luvulla, Vantaan Rajatorpan, Pähkinärinteen ja Martinlaakson asemakaavat 1968-69, Valkeakosken asuntoalueen asemakaava ja rakennukset 1953, Kymenlaakson seutukaavaluonnos 1956.

Kunnantalon alkuperäisistä piirustuksista on käytettävissä vain julkisivupiirustukset, jotka ovat päiväämättömät.

Vuonna 1999 valmistui kunnantalon perusparannus, jonka yhteydessä on muokattu keskikäytävän ympärillä olevia toimistotiloja kahdessa pääkerroksessa sekä kellarikerroksessa. Tuolloin on myös rakennettu tunneliyhteys Kauppakadun ali uudelle kunnantalolle. Rakennuksen talotekniikkajärjestelmät on uusittu ja rakennettu koneellinen ilmanvaihto sekä hissi kellarista ullakolle, joka on otettu jo tätä ennen, todennäköisesti 1983 toimisto- ja kokoustilakäyttöön. Perusparannusvaiheen pääpiirustukset on päivätty 15.4.1998.

Kunnantalon ikkunat ja ulko-ovet sekä kattovesijärjestelmät on uusittu 2007. Rapattu julkisivu ja parveke lienee kunnostettu samassa yhteydessä.

Rakennuksen laajuustiedot ovat:

- bruttoala 1 337 brm² > kerrosala 950 kem²
- huoneistoala 1 352 hum²
- tilavuus 3 350 ram³

Rakennuksesta on tehty kuntorarvio 16.6.2022 / Conmer Oy, kuntotutkimuksia rakenteista 3.4.2023 / Rakennusterveystalo Oy. Lisäksi rakennusmateriaalien asbesti- ja haitta-ainepitoisuuksia on selvitetty erillisellä kartoituksella 3.4.2023 / Rakennusterveystalo Oy.

Piirustukset perustuvat Tietoa Oy:n 15.12.2022 toimittavan pistepilven pohjalta Revit-ohjelmalla mallintamalla tammikuun 2023 aikana.

4.2 Ympäristö ja liikenne

Kiinteistö sijaitsee kyläkeskustan vanhojen pääraittien, Rautatienkadun ja Kauppakadun risteyksen koillispuolella. Kunnan omistamaan tonttialueeseen kuuluvat kunnantalon lisäksi sen etupihaa rajaava vi-ranhaltijoiden asuinkerrostalo, pohjoispuolelle 1992 valmistunut kirjasto ja sen takana vuonna 2001 valmistunut päiväkotirakennus sekä 1920-luvun alussa rakennettu Reitalan pihapiiri.

Alueen ilme on yleensä avoin ja puistomainen, mutta kunnantalon ja asuintalon rajaamalla etupihalla on selkeämmin edustuksellinen funktio. Tontin julkiset rakennukset on sijoitettu katujen reunaan väljästi niin, että niiden pitkät sivut avautuvat avoimeen tilaan ja päädyt kadulle. Kunnantalon pääjulkisivut avautuvat kaakkoon Rautatienkadulle kohti kyläkeskustaa ja koilliseen kohti kirjastoa. Rakennuksen lounais-pääty avautuu Kauppakadulle, mutta sen ilmettä heikentää maanalalaisen yhdyskäytävän liitoskohtaan rakennettu katos. Koillispääty avautuu kunnantalon ja asuinrakennuksen väliseen tilaan ja on luonteeltaan yksityinen: päädyssä olevan sisäänkäyntikuistin kautta on pääsy kellarikerrokseen sekä henkilökunnan portaikon kautta kerroksiin.

Rakennuksen pääsisäänkäynti on lounaissivulla, etupihan takana. Pihalla on muutama pysäköinti-paikka, mikä lienee jatkossa riittävä, kun asiointitarve kunnantalolla vähenee. Tälle alueelle sijoitetaan myös esteettömät autopaikat, joskin pääsisäänkäynnille johtava luiska on tällä hetkellä itsenäistä käyttöä ajatellen liian jyrkkä.

Rakennuksen pohjoispuolella on kunnantalon ja kirjaston yhteinen paikoitusalue. Merkittviä autopaik-koja on 38, joista kirjastolle on varattu 11 ap. Kirjaston autopaikkatarve kasvaa jatkossa, joten kun-nantalojen henkilökunnalle varattujen paikkojen määrä on vähenemässä. Paikkoja on tällä hetkellä las-kennallisesti 27 ap eli lähes jokaiselle kunnantalon 32 työntekijästä olisi oma paikka.

4.3 Kaavoitus ja rakennussuojelu

Aluetta koskeva osayleiskaava on hyväksytty kh:ssa 20.8.2012 ja päivitetty 4.5.2014. Kunnantalo sijaitsee keskustatoimintojen alueella, joka on kaavassa määritetty myös arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi: ”Ympäristöä muuttavissa toimissa on otettava huomioon vaikutus maakunnallisesti ja / tai paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.”

Kausalan keskusta-alueen osa-alueen asemakaavan muutos on hyväksytty 5.3.2013. Kiinteistöön kuuluvalla Reitalan alueella on hyväksytty 15.11.2022.

Kunnantaloa koskevat asemakaavamääräykset ovat:

- hallinto- ja viristorakennusten korttelialue
- rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on II
- rakennusoikeus on 950 kem²
- rakennusala rajautuu rakennuksen ulkoseiniin
- rakennuspaikan ohjeellinen numero on 2
- rakennuksella on suojelumerkintä sr: ”Historiallisesti arvokas ja kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkonäön ominaispiirteet tulee säilyttää. Ennallistavat toimenpiteet ovat sallittuja. Muutoksista on neuvoteltava maakuntamuseon kanssa.”

4.4 Rakennustekniikka

Rakennetyypit on esitetty tässä tehtyjen kuntotutkimusten mukaisina tai ne on arvioitu mitattujen rakennepaksuuksien avulla.

Rakennuksen kantavana pystyrunkona toimivat ulkoseinien massiivitiilimuurit sekä rungon keskellä teräsbetonipilarit ja palkit. Runkosyvyys on noin 11,24 m ja rungon sisällä ulkoseinän sisäpinnasta toiseen noin 10,18 m. Kantava pilarilinja rungon keskellä on noin 280 mm paksu ja se jakaa tilat kahdeksi laivaksi, joiden vapaat leveydet ovat noin 5,35 m ja 4,55 m. Leveämmän laivan keskellä on kellarikerroksessa betonirakenteinen ja 1. kerroksessa muurattu holvirakenne.

Kerroskorkeudet ovat:

- kellarin lattiasta 1. kerroksen lattiaan 2,6 m ja kellarin vapaa sisäkorkeus palkin alla noin 2,1 m
- 1. kerroksen lattiasta 2. kerroksen lattiaan 3,2 m ja 1. kerroksen vapaa sisäkorkeus noin 2,7 m
- 2. kerroksen lattiasta ullakon lattiaan 3,55 m ja 2. kerroksen vapaa sisäkorkeus noin 2,9 m

Kantavat vaakarakenteet:

- kellarin ja 1. kerroksen välissä ylälaattapalkisto, jonka päällä on 50 mm hiekkakerros, ohut pahvieriste ja pintavalu 50 mm
- 1. ja 2. kerroksen välissä kaksoislaattapalkisto noin 500 mm: ylälaatan paksuus 110-150 mm, alla muottilauta sekä palkisto ja alalaatta (oletettavasti noin 40 mm), joiden välissä 280 mm käytävällä stoxilla täytetty ja muualla tyhjennetty onkalo
- 2. kerroksen ja ullakon välillä kaksoislaattapalkisto noin 500 mm: alalattapalkisto, täytteenä kutterinlastu ja puru 340 mm, muottilaudoitus 25 mm, villeriste 20 mm ja betonivalu 70-80 mm tai kaksinkertainen valu 140 mm
- alalaattapalkisto ja palopermanto noin 460 mm: alalaattapalkisto, täytteenä kutterinlastu ja puru 340 mm, muottilaudoitus 25 mm ja betonivalu 60 mm
- vesikaton ja ullakkotilojen yläpohjan kantavat rakenteet ovat puuta

Rakennus on perustettu maanvaraisille teräsbetonianturoille. Perustamissyvyys on > 1700 mm maanpinnan ja samalla routasyvyuden alapuolella. Perustukset on salaojitettu 1999, jolloin on asennettu putolevyt perusmuurien ulkopintaan. Betonirakenteiset perusmuurit nousevat 1. kerroksen lattiatasoon ja ne on lämmöneristetty sisäpuolelta noin 110 mm kevytbetoniharkkomuurauksella, jonka takana on 20 mm tuuletusrako sekä perusmuurin pinnassa bitumisivelyeristys. Perusmuurien kokonaispaksuus eristemuurauksineen on 550-600 mm.

Maanvarainen alapohja on 30-70 mm paksu tb-laatta. Alapohjaa ei ole, 1999 uusittuja neuvottelutiloja lukuun ottamatta, eristetty ja sen alapinta on todennäköisesti anturoiden yläpinnan tasossa.

Ulkoseinien paksuus on 500-530 mm ja ne ovat molemmin puolin rapatut. Kantavan sisäseinän paksuus on noin 300 mm (1 kivi) ja julkisivun roiskerappauksen alla on ½-kiven tiili- tai paksumpi kevytbetoniharkkomuuraus. Muuraukskerrosten välissä on 70-100 mm ilmarako lämmöneristykseen parantamiseksi. Patterisyvennykset ikkunoiden alla ovat noin 150 mm syvät ja niiden pohjalla on sisäpuolen rappaus tehty puukuitusementtilevyn päälle.

Ullakkotilojen yläpohjien lämmöneristykset on tehty kattotuolien väliin ja alapuolelle: kipsilevyverhouksen yläpuolella höyrynsulkumuovi, mineraalivilla 100 mm ja EPS-eriste 100 mm, tuuletusrako 30 mm katelaudoitus, bituminen aluskate, korokerima ja varttikate. Osassa tiloista katelaudoituksen alla ei ole lainkaan tuuletusrakoa. Ullakkotilojen ulkoseinät kylmiä ullakkotiloja vasten ovat puurunkoisia lastulevyseiniä, joiden välissä on 100 mm mineraalivillaeristys. Kylmillä ullakko-osilla yläpohjana toimii 2. kerroksen katto, jonka rakenne on kuvattu edellä välipohjarakenteena.

Vesikatteena on maalattu asbestisementtilevy, ns. varttikate, joka on asennettu oletettavasti 1983. Kattolla on 9 lapeikkunaa, joista osa on levytetty alapuolelta umpeen. Vesikatteen lävistää lisäksi hissikuilun pellitetty yläosa sekä kolme piippuryhmää, joihin lienee koottu rakennuksen poistokanavat, koska piippujen päällä on poistoimureita. Vesikatolle päästään ullakolla olevan kattoluukun kautta. Harjalla on kattosilta, jonne johtavat lapetikkaat kattoluukulta. Vesikourut ja syöksytorvet on uusittu julkisivukunnostuksen yhteydessä.

Ikkunat ovat alumiiniverhottuja puuikkunoita ja pääovet metallilasiovia, jotka on uusittu 2007. Julkisivujen, parvekkeen ja sisäänkäyntikatoksen pinnat on mahdollisesti huoltomaalattu samassa yhteydessä. Parvekkeen ja katoksen betonirakennetta ei ole kunnostettu. Pääsisäänkäyntitasan yhteyteen on rakennettu luiska ja uudet kaiteet 1999.

Alkuperäisten väliseinien rakenteesta ei ole varmuutta. Vuonna 1999 rakennetut ei-kantavat väliseinät ovat kellarissa ja 1. kerroksen wc-tiloissa muurattuja ja muuten rankarakenteisia levyseiniä. Alkuperäiset väliovet ovat lakattuja viilupintaisia puuovia ja uusitut ovet huullettuja laakaovia, joissa ei ole dB-luokituksia.

Käytävien alakatot ovat avattavia ja akustoivia vaimennuslevykattoja.

Lattioiden pinnoitteena on yleensä muovimatto, paitsi 1. kerroksen aulan alueella mosaiikkibetoni, ullakolla ja joissakin toimistotiloissa asbestivinyylilaatta sekä kellarissa keraaminen laatta tai maalaus. Toimistotilojen muovimattojen alla saattaa olla vanhoja asbestivinyylilaattoja.

Kerroksia yhdistävä kivirakenteinen porraskäytävä on alkuperäinen.

4.5 LVIA-tekniikka

Rakennus on liitetty kaukolämpöverkoston viereisen ”uuden” kunnantalon kautta, joka on menossa tarveselvityksen mukaisesti purkuun tai kiinteistön omistus vaihtuu. Kunnantaloa varten tulee siis tehtäväksi uusi kaukolämpöliittymä peruskorjauksen yhteydessä.

Kunnantalon lämmitysverkosto pattereineen on tehdyn kuntoarvion mukaisesti uusittu 1990-luvun lopulla tehdyssä saneerauksessa. Patterit ja patteriverkosto olisivat käyttöikänsä perusteella vielä säilytettävissä, mutta mittavat rakennustekniset työt sekä tilamuutokset aiheuttavat käytännössä koko verkoston uusimisen.

Rakennus on liitetty kunnalliseen vesiverkoston viereisen ”uuden” kunnantalon kautta, joka on menossa tarveselvityksen mukaisesti todennäköisesti purkuun tai kiinteistön omistus vaihtuu. Kunnantaloa varten tulee ottaa uusi vesiliittymät peruskorjauksen yhteydessä. Nykyistä viemäri- ja sadevesiviemäri-liittymää voidaan hyödyntää peruskorjauksessa. Peruskorjauksen mittavien rakennusteknisten töiden ja tilamuutoksien takia nykyisiä vesi- ja viemäriverkostoja ei voida säilyttää.

Rakennuksessa on osittainen koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto ilman lämmöntalteenottoa. Rakennuksessa ei ole keskitettyä jäähdytystä. Peruskorjauksen mittavien rakennusteknisten töiden ja tilamuutoksien takia nykyisiä ilmanvaihtolaitteita tai kanavistoja ei voida hyödyntää peruskorjauksessa. Ilmanvaihdon uusiminen vaatii myös uusien ilmanvaihtokonehuoneiden rakentamisen ullakolle.

4.6 Sähkötekniikka ja datapalvelut

Rakennuksen sähkötekniikka on liitetty nykyiseen ”uuteen” kunnantalon ja se vaatii uudet liittymät peruskorjauksen yhteydessä.

Peruskorjauksen mittavien rakennusteknisten töiden ja tilamuutoksien takia nykyisiä sähköasennuksia ei voida hyödyntää peruskorjauksessa.

Kunnan datakeskus sijaitsee uuden kunnantalon puolella ja niille pitää järjestää uudet tilat, liittymät sekä laitteet peruskorjauksen yhteydessä.

4.7 Korjaus- ja muutostarpeet

Korjaus- ja muutostarpeet ovat seurausta talon toiminnallisuuteen tehtävistä muutoksista sekä peruskorjauksesta, jotka koskevat kattavasti kaikkia kerroksia.

Ullakkokerroksesta puretaan nykyiset toimitilat ja sinne sijoitetaan jatkossa vain IV-konehuone. Yläpohjarakenteiden ja vesikatteen uusiminen tehdään samassa yhteydessä.

5. SUUNNITTELUTAVOITTEET

5.1 Toiminnalliset muutokset

Kunnantalon sijoitetaan jatkossa työpisteet 31-35 henkilölle. Rakennukseen sijoittuvat hallintopalvelut (16 henkilöä), tekniset palvelut (10 henkilöä), litin Vuokratalot Oy (2 henkilöä) sekä sivistystoimen hallinto (4 henkilöä) sekä muutama työpiste määräaikaisille työntekijöille. Lisäksi kellarikerrokseen tehdään työpiste ja varastotila kiinteistönhoitajaa varten.

Kohdassa 3 esitetyn kunnantalon uuden toiminta-ajatuksen tukemiseksi tiloja muokataan seuraavilla tavoilla:

- Sisäänkäyntiaula ja 2. kerroksen aula rajataan yleisötiloiksi, joista ei pääse muihin tiloihin ilman saattajaa tai kulunvalvontaa
- 2. kerrokseen sijoitetaan kunnanhallituksen kokoushuone, johon tehdään jakomahdollisuus monikäyttöisyyden parantamiseksi: kokoushuone sijoittuu alkuperäisen valtuustosalin paikalle, joten tallessa olevia alkuperäisiä kalusteita voidaan hyödyntää tilan sisustamisessa
- Yleisöaulaan avautuvia pienempiä neuvottelutiloja tehdään kaksi kappaletta molempiin kerrokseen asiakastapaamisia varten
- Kellarin kahvihuone rakennetaan palvelemaan myös kokoustilana erottamalla se lasiseinällä porrasaulasta
- Kahvihuoneen keittiötä pienennetään
- Uusi inva-mitoitettu wc-tila rakennetaan kellarikerrokseen, johon esteetön pääsy hissillä kaikista kerroksista
- Molempien pääkerrosten käytävätilaa levennetään ja avataan osin aulaksi, joka kalustetaan henkilökunnan keskinäistä kanssakäymistä suosivaksi: tiloihin sijoitetaan myös säilytyskalusteita
- Kerrokseen järjestetään erilliset tilat kopiokoneille ja jätteille sekä henkilökunnan vaatesäilytykselle
- Eri hallintokuntien työntekijöille osoitetaan omat kiinteät työpisteet, joihin ei varata tilaa asiakastapaamisille: työpisteet rakennetaan huonetiloiksi, jotka avataan lasiseinin avarrettuihin aulatiloihin
- Sosiaalitilaan sijoitetaan pukukaapit 20 henkilölle jakosuhteella 15 naisille ja 5 miehille
- Kunnan arkisto sijoitetaan kellarikerrokseen
- Siivouskeskus, sähköpääkeskus, lämmönjakohuone ja palvelinkeskus sijoitetaan kellariin uusiin paikkoihin
- Ullakkokerrokseen ei sijoiteta toimitiloja, vaan ainoastaan IV-konehuone
- Varavoimakoneelle etsitään uusi paikka rakennuksen ulkopuolelta esimerkiksi rakentamalla pysäköintialueelle uusi huoltorakennus

5.2 Rakenteelliset korjaukset ja muutokset

Toiminnallisiin muutoksiin liittyen tai niiden yhteydessä tehtävät rakenteelliset muutokset:

- Ullakolle jälkikäteen rakennettujen tilarakenteiden purku
- Ullakolle johtavan, jälkikäteen rakennetun puuportaan purku
- Ullakon lattiarakenteiden purku palkkeihin ja alapohjalaattaan asti, betonipintojen puhdistukset ja uusien väli- ja yläpohjarakenteiden tekeminen
- IV-konehuoneen rakenteiden tekeminen ullakolle
- Kaikkien pinnoitteiden purku 1. ja 2. kerroksen lattioista: muottilaudoituksen purkaminen pintalaattojen, aulan mosaiikkibetonisen osan välipohjan muottilautojen purku alakautta, jotta nykyinen pinta säilyy.
- Ei-kantavien väliseinien purku kerroksista tilakaavioiden mukaisesti
- Aukkojen purku sydänmuuriin tilakaavioiden mukaisesti
- Alapohjan purku kauttaaltaan ja kaivu anturoiden alapinnan tasoon tai sen alle: tavoitteena on lattiatason alentaminen, jotta kellaritiloihin saadaan lisää korkeutta ja saadaan lisättyä kapilaarikatkerrokset sekä eristykset.
- Ikkunoiden ja ulko-ovien karmivälien eristeiden vaihto ja tiivistys
- Ikkunoiden alla patterisyvennyksissä olevan kuitueristyslevytyksen purku ja korvaaminen uudella eristeellä. Pattereiden vaihdon takia syvennys muurataan samaan tasoon muun seinäpinnan kanssa.
- Kellari-ikkunoiden umpeenmuuraus arkiston kohdalla kahta savunpoistoaukkoa lukuun ottamatta

Rakennuksen vaipan korjaukseen sisältyvät korjaukset ja rakenteelliset muutokset:

- Vesikaton ja yläpohjarakenteiden uusiminen sekä kattoturvaruusteiden uusiminen sekä lapeikkunoiden purku + uudet ilmanvaihtokoteloinnit vesikatolle.
 - Huom. vesikaton uusiminen toteutetaan sääsuojan alla
- Parvekkeen ja päädyn sisäänkäyntitason ja katoksen betoni- ja teräsrakenteiden peruskorjaus
- Julkisivurappauksen puhdistus, paikkaukset ja kalkkaus
- Perustusten salaojituksen uusiminen
- Sokkelin ulkopuolisen eristyksen uusiminen pystysalaojaksi taikka ulkopuolinen vedeneristys ja sisäpuolisen harkkoeristyksen purkaminen, bitusivelyiden jyrästä ja uuden sisäpuolisen eristyksen asentaminen. (Toteutustapa tarkentuu varsinaisessa suunnittelussa)
- Maanpinnan uudelleen muotoilu kaatamaan pois päin rakennuksesta.

5.3 LVIA-tekniiset muutokset

Rakennukselle otetaan uusi kaukolämpöliittymä kellarikerrokseen rakennettavaan lämmönjakohuoneeseen. Kaikki lämmitysverkoston laitteet tehdään uusina. Kiinteistölle rakennetaan uusi patteriverkosto pattereineen sekä ilmanvaihdon lämmitysverkosto tuulikaappikoneita ja ilmanvaihtoa varten.

Rakennukselle otetaan uusi tonttivesijohtoliittymä ja vesimittari. Viemäri- ja hulevesiliittymät jäävät nykyiselleen.

Kaikki vesijohdot kalusteineen rakennetaan uutena. Vesijohdot tehdään komposiittiputkesta alakatoissa ja tekniikkakuiluissa. Kalustekytkenät tehdään pintavetoisena kromatusta kuparista. Kaikki viemäriputket rakennuksen sisällä ja järkevään liittymispisteeseen asti ulkona tehdään uusiksi. Ulkopuolella rakennetaan kattosadevesien poistoputkisto ja tarvittavat sadevesikaivot.

Rakennukseen toteutetaan uusi vedenjäähdytyskone, joka palvelee ilmanvaihdon jäähdytystä sekä toimisto ja neuvottelutilojen aktiivijäähdytyspalkkeja. Serveri yms. tekniikkatiloihin tehdään suorahöyrysteiset jäähdytysyksiköt talvikäyttövarustuksella.

Ilmanvaihtoa varten rakennetaan uusi konehuone ullakolle, johon asennetaan uudet ilmanvaihtokoneet. Ilmanvaihto varustetaan jäähdytyksellä. Huonetilojen ilmanjako pääasiassa jäähdytyspalkein. Ilmanvaihto jaetaan omiksi vyöhykkeiksi kerroksittain toimistojen osalta niin, että niitä voi ohjata omana aikavyöhykkeenä sekä jokainen kokoustila omana vyöhykkeenä ilmamääräsäädöllä. WC- ja sosiaalitilat tehdään omalla tulo – poistokoneella.

Rakennuksen kiinteistöautomaatio uusitaan kokonaisuudessaan ja liitetään Iitin kunnan keskusvalvomoon nettipohjaisesti.

5.4 Sähkötekniset muutokset

Sähköjärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan. Kiinteistölle otetaan uudet liittymät ja sähköpääkeskus uusitaan.

Kellarikerroksen kahviotila varustetaan kunnan kriisiajan johtokeskuksen vaatimalla varustuksella ja ko. alueelle toteutetaan sähköt niin, että ne voidaan liittää varavoimakoneen perään. Varavoimakone asennetaan piha-alueelle erilliseen rakennukseen.

Käytävien ja muiden yleisten tilojen valaistuksen ohjaus aikaohjelmalla täydennettynä aikaohjelman ulkopuolisella läsnäolotunnistuksella. Yksittäisten toimistohuoneiden valaistus läsnäolotunnistukselle ja valaistuksen voimakkuuden säädöllä. Kokoustilojen valaistus ohjataan paikallisesti voimakkuuden ja eri valaistusvaihtoehtojen mukaisesti. WC-tilat, varastot yms. läsnäolotunnistimilla.

Rakennukseen toteutetaan yleiskaapelointiverkko, johon huomioidaan myös tarvittavat WLAN-tukiasemat niin, että kattava WLAN-verkosto saadaan aikaiseksi.

Kokoustiloille tehdään AV-järjestelmien vaatimat kaapeloinnit ja pistevaraukset.

Ulko-oviin, neuvottelutilojen oviin sekä toimistokäytävälle johtaviin oviin toteutetaan kulunvalvonta. Kulunvalvontaan huomioidaan aikaohjelma ja kokoustilojen iltakäyttö. Kulunvalvontaan huomioidaan myös toimistokäytäväkohtainen ovikellojärjestelmä ja ovien avaus ulko-ovilta sekä aulasta käytäviin.

Kameravalvonnalle toteutetaan tarvittavat pisteet. Kiinteistölle rakennetaan murtohälytinja järjestelmä, joka integroidaan kulunvalvontaan.

Kiinteistöön rakennetaan paloilmoinninaltisteisto, sekä turva- ja poistumistievalaistukset.

5.5 Ympäristön kehittäminen

Kiinteistön ja tontin lähiympäristön ja alueen kehittämistä suunnitellaan erillisenä hankkeena, jossa tulee huomioida lähiympäristön kulkuväylät yhteiset piharakennukset sekä pysäköintialueet.

6. TARVITTAVAT LISÄSELVITYKSET JA LUVAT

6.1 Kuntotutkimukset

Lisätutkimuksia tarvitaan seuraavasti:

- Mahdollisesti täydentävät asbestikartoitukset purettavista lattiamateriaaleista ja betonilaatoista, kun purkutöiden lopullinen laajuus selviää.
- Lisäksi suunnitteluvaiheessa muuten tarvittavat mahdolliset lisätiedot ja selvitykset koskien mm. rakenteita ja aluetekniikkaa.

6.2 Rakennuslupa

Peruskorjaus- ja muutoshankkeelle on haettava rakennuslupa. Hankkeelle tulee lisäksi pyytää maakuntamuseon lausunto.

7. HANKKEEN AIKATAULU JA TOTEUTUSTAPA

7.1 Tavoiteaikataulu

Tarveselvitysvaiheessa on määritelty litin kunnan kiinteistöstrategian mukainen investointiohjelma ja sen mukainen aikataulu. Investointiohjelman mukaisesti kunnantalon peruskorjauksen alustava aikataulu on:

- Hankesuunnitelman valmistuminen: 05 / 2023
- Hankesuunnitelman hyväksyminen: 05 - 06 / 2023
- Suunnittelijoiden kilpailutus: 06 - 08 / 2023
- Suunnittelu-aika: 09 / 2023 – 03 / 2024
- Urakkakilpailu: 04 – 05 / 2024
- Urakka-aika: 06 / 2024 – 11 / 2025
- Käyttöönotto: 12 / 2025

7.2 Väistötilat

Kunnantalon peruskorjaushanke vaatii väistötilat, koko saneeraushankkeen ajaksi. Väistötilat on tarkoitus järjestää litin kunnan muista tiloista, kuten SOTE-keskus ja palvelukeskus, joissa on tyhjää tilaa sekä mahdollisesti viereisen ns. uuden kunnantalon tiloista, mikäli sisäilmaolosuhteet sen mahdollistavat. Kunnantalon toimintoja on myös mahdollista sijoittaa ja jakaa eri kiinteistöihin väistötiloihin.

Väistötilat vaativat jonkin verran pieniä tilamuutoksia, jotka riippuu mikä tila tai tilat toimivat väistötiloina. Näitä väistötilojen vaatimia tilamuutos tai muuttokustannuksia ei ole laskettu tai huomioitu hankkeen kustannusarvioon. Jos väistötilat ovat kunnan omia tiloja, niin silloin ei varsinaisia vuokratkustannuksia aiheudu tilajärjestelystä.

Mikäli edetetään tässä hankesuunnittelussa esitetyn hankeaikataulun mukaan, niin väistötilojen järjestäminen ja tarvittavat tilamuutokset / remontit tulisi tehdä ensi talven ja kevään aikana. Varsinainen muutto alkukesästä 2024. Vanhan kunnantalon tilat tulisi olla kokonaan tyhjä kesäkuussa 2024. Väistötilan tarve n. 1,5 vuotta.

7.3 Toteutustapa ja urakkamalli

Hankkeen suunnittelusta vastaa tilaaja. Suunnittelijoiden hankinta tulee kilpailuttaa julkisena hankintana, koska suunnittelun arvo ylittää ko. hankkeessa julkisen kilpailutuksen kynnysarvon. Korjaushanke tullaan suunnittelemaan valmiiksi niin, että kiinteähintaisten urakoiden kilpailutus ja toteutus on mahdollista urakkalaskentakuvilla.

Vanhan kunnantalon peruskorjaushanke kannattaa lähtökohtaisesti toteuttaa ja kilpailuttaa kiinteähintaisella urakkamallilla, joka voi olla esim. kokonaisurakka tai jaettuna urakkana, jossa rakennusurakoitsija toimii pääurakoitsijana.

Jaetussa urakkamallissa kunta kilpailuttaa kaikki urakat itse. Kilpailutus tulee tehdä julkisena kilpailutuksena, jolloin ei voida varsinaisesti vaikuttaa siihen keneltä urakkatarjouksia pyydetään, mutta joitain vähimmäisvaatimuksia ja kriteerejä kannattaa kuitenkin käyttää.

Kokonaisurakka -mallissa kunta kilpailuttaa vain ns. pääurakan, joka on lähtökohtaisesti rakennusurakoitsija. Pääurakoitsija kilpailuttaa itselleen tarvittavat aliurakoitsijat (esim. sähkö- ja lvi-töihin). Rakennusurakoitsijan on joustavampaa ja mahdollista käyttää myös paikallisia yrityksiä ja valita vapaammin käytettävät alihankkijat.

Kilpailutuksessa voidaan edellyttää valittua kokonaisurakoitsijaa järjestemään ennen töiden aloitusta (mahdollisesti yhteistyössä kunnan kanssa) markkinavuoropuhelu tilaisuus, johon voidaan kutsua paikallisia yrityksiä. Tilaisuudessa kerrotaan tulevasta urakasta ja osapuolet pääsevät keskustelemaan minkälaisia edellytyksiä ja mahdollisuuksia olisi yhteistyölle ja aliurakoinnille.

8. KUSTANNUSARVIO JA HANKETALOUS

8.1 Kustannukset

Tarveselvitysvaiheessa oli annettu eri hankkeille alustavat budjettihinta-arviot investointisuunnittelua varten. Nämä karkeat budjettihinta-arviot perustuivat sen hetkisiin tietoihin ja olettamuksiin, ennen kuin varsinaisia selvityksiä ja hankesuunnittelua oli käynnistetty.

Hankesuunnitelman esityksen mukaiselle perusparannukselle on laadittu rakennusosa-arvion mukainen tavoitehintalaskelma (5.5.2023), joka on hankesuunnitelman liitteenä.

Tavoitehintalaskelman mukainen kustannusarvio hankevarauksineen on noin 3,7 milj. € alv. 0%. Tavoitehintalaskelman tarkkuus on yleisestu -10 - +20 %.

Tämä hankkeen kokonaisarvio pitää sisällään mm. suunnittelun, valvonnan ym. rakennuttajan kulut sekä hankevarauksen, joka on n. 7 % kokonaissummasta.

Hankkeen kustannuksissa on varauduttu myös joltain osin piharakentamiseen ja ulkoalueen töihin, mutta erillishankkeena tehtävän aluesuunnittelun toimenpiteitä tai muutoksia ei ole vielä tiedossa, niin kovin tarkasti ei ole aluerakentamista voitu huomioida.

9. RISKIT JA NIIDEN HALLINTA

9.1 Aikatauluriskit

Hankesuunnitteluvaiheessa hanke ei ole kovinkaan aikataulukriittinen. Hankkeen aikataulu kuitenkin vaikuttaa kunnan muuhun investointiohjelmaan ja kiinteistöstrategian toteutumiseen, joten peruskorjaustyöt olisi hyvä saada käyntiin suunnitellun aikataulun mukaisesti.

Mikäli tässä hankesuunnitelmassa esitetystä aikataulusta halutaan pitää kiinni, niin suunnittelijoiden kilpailutus tulisi toteuttaa jo kesän aikana, jotta syyskuussa olisi valmius aloittaa varsinainen suunnittelu.

Suunnittelutyö tulee rytmittää ja aikatauluttaa niin, että urakkakilpailutus saadaan toteutettua kevään aikana 2024, jolloin urakan aloitus on mahdollista kesällä ja rakennusvaippa saadaan tiiviiksi sekä lämpöä pitäväksi ennen varsinaisen lämmityskauden alkua.

Työmaa-aikaisen aikataulun pitäminen on tärkeää, jotta väistötiloissa tapahtuva työskentely jäisi mahdollisimman lyhyeksi. Työmaa-aikaista toetutsuakataulua seurataan yhdessä urakoitsijan kanssa ja poikkeamiin reagoidaan mahdollisimman nopeasti.

9.2 Taloudelliset riskit

Peruskorjaushankkeeseen liittyy jonkin verran myös taloudellisia riskejä johtuen lähtötietojen mahdollisista puutteista. Suunnittelu ja urakointivaiheessa voi tulla esiin asiota, joita ei ole pystytty hankesuunnitteluvaiheessa ennakoimaan. Hankesuunnitteluvaiheen tavoitehintalaskennassa on kuitenkin varauduttu laajaan ja perusteelliseen peruskorjaustyöhön sekä varattu myös hankevarausta n. 7 %, joka on kokemuksen mukaan vähintäänkin riittävä varaus tämän tasoisessa peruskorjauskohteessa.

9.3 Muut riskit

Laadulliset riskit kyseisessä peruskorjauksessa liittyvät lähinnä sisäilmaolosuhteisiin ja niiden huomioimiseen. Hankesuunnitteluvaiheessa on tehty kuntotutkimuksia suunnittelun lähtökohdaksi ja niissä on tutkittu hankkeen lähtötiedot ja saneeraustarpeet huomioiden kohteen sisäilmariskit. Työmaa-aikana mahdollisesti esiin tulevat sisäilmariskit huomioidaan työmaa-aikaisessa suunnittelussa. Työmaa-aikainen kastuminen estetään lähtökohtaisesti hyvällä ja oikea-aikaisella työvaiheiden suunnittelulla sekä toteutettavalla sääsuojujalla.