

litin kunta

HANKESUUNNITELMA

litin kirjaston peruskorjaus

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 YHTEEVETO.....	2
2.	YLEISTÄ	2
3.	KÄYTTÄJÄT, NYKYINEN TOIMINTA JA MUUTOSTARPEET.....	4
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:	Tilakaavio pohjapiirustus	7.3.2023
Liite 2:	Rakennuskustannusten tavoitehinalaskelma	5.5.2023
Liite 3:	Kuntotutkimukset	1.4.2023
Liite 4:	Haitta-ainekartoitus	1.4.2023

1. JOHDANTO JA YHTEEVETO

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. kirjastorakennus on sellainen kiinteistö, josta laaditaan tarkempi hankesuunnitelma korjauksien tarpeesta ja sisällöstä.

Tässä litin kirjaston peruskorjauksen hankesuunnitelmassa käydään läpi hankkeen tekniset, toiminnalliset ja rakennussuojelulliset muutostarpeet ja niille asetettavat tavoitteet.

Lisäksi hankesuunnitelmassa on laadittu alustava aikataulu hankkeelle sekä kustannusarvio tavoitehintalaskelmana. Hankesuunnittelun aikana on laadittu alustava pohjapiirustus uudesta tilajärjestelystä. Hankesuunnitelmassa esitetään kiinteistön rakennetekniikan ja järjestelmien kuntoa ja nykytilannetta sekä niille esitettävät toimenpiteet.

Peruskorjauksen tavoitteena on kunnostaa sekä uusia yli 30 vuotta kuntalaisia palvelleen kirjastorakennuksen rakennus- ja talotekniikkaa niin, että se on jatkossakin käyttäjille turvallinen ja kyläkuvassa edustava julkinen rakennus. Hankesuunnitelman lähtökohtana on ollut saada kirjastolle vähintään 30 vuoden elinkaari peruskorjauksen jälkeen ilman suurempia saneeraustarpeita.

Peruskorjauksen yhteydessä päivitetään myös kirjaston sisätiloja ja toiminnallisuutta, tavoitteena lisätä rakennuksen käyttöä myös varsinaisen kirjastopalvelutoiminnan ulkopuolelle.

Tämä hankesuunnitelma on tehty litin teknisten palvelujen vetämänä yhteistyössä kirjaston henkilöstön, sivistystoimen, kansalaisopiston ja kunnan hallinnon kanssa. Rakennuksen teknisiä korjaustarpeita on varmistettu kuntotutkimuksilla. Näiden lähtötietojen pohjalta on muodostettu tässä esitettävä kokonaiskäsitelmä kirjaston peruskorjaushankkeen tavoitteista ja laajuudesta siten, että hankkeelle 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 kirjasto sijaitsee Kausalan keskustassa samalla tontilla Peltohiiren päiväkodin ja vanhan kunnantalonsä välissä osoitteessa Kausansaarentie 3, 47400 Kausala. Kiinteistötunnus on 142-403-12-1.

Kirjastorakennus on valmistunut 1992. Sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Arto Sipinen Ky. Kirjaston talotekniikka on osin elinkaarensa päässä ja talon vaipparakenteet peruskorjauksen tarpeessa. Samaan aikaan kirjaston perustoimintaan kohdistuu sekä teknisiä että sisällöllisiä muutospaineita. Lisäksi kunnan neuvonta- ja asiakaspalvelua ollaan keskittämässä Iitti-Pisteeseen, joka on toiminut kirjastorakennuksessa syksystä 2022.

Toinen hankekokonaisuus koskee rakennuksen ulkoseiniä ja vesikattoa, joiden korjaus- ja uusimistarve on todettu kuntotutkimusten perusteella 2022-23.

Hankkeen tavoitteena on peruskorjata rakennus niin, että se toimisi ainakin seuraavat 30 vuotta kuntalaisten aktiivisesti käyttämänä, turvallisena ja edustavana julkisena palvelukeskuksena.

2.2 Hankesuunnitelman laatijat ja yhteystiedot

Tilaaaja:

litin 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

Käyttäjät:

litin kunnan sivistystoimi, Rautatienkatu 22, 47400 Kausala

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

Kirjasto- ja kulttuuripäällikkö (ent.) Niina Mylly
p. 040 619 7299, niina.mylly@iitti.fi

Kansalaisopiston rehtori Kimmo Yli-Savola
p. 040 554 6502, kimmo.yli-savola@iitti.fi

Asiakaspalvelu Iitti-piste, Kausansaarentie 3, 47400 Kausala

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

Arkkitehti Veera Romanova
p. 040 353 3545, veera.romanova@latvavaara.fi

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

3. KÄYTTÄJÄT, NYKYINEN TOIMINTA JA MUUTOSTARPEET

3.1 Kirjaston tilat ja toiminta

Kirjaston sisäisiä tilajärjestelyjä ja toimintoja on tarkoituksena uudistaa ja muuttaa sekä samalla toiminnallisuutta kehittää. Tässä hankesuunnitelmassa pyritään kertomaan mitä tulee käyttäjän näkökulmasta huomioida toiminnallisuudessa ja muutoksissa jatkosuunnittelun aikana.

Lähtökohtana hankesuunnittelun aikana on ollut, että kirjasto tulee toimimaan jatkossakin omatoimipalvelu -periaatteella aukioloaikojen ulkopuolella.

Keskeiselle paikalle suunniteltu sijoittuvan kirjaston asiakaspalvelutiski + litti-pisteen palvelut. Asiakaspalvelupisteitä tiskille yhteensä 2 – 3 paikkaa ja lisäksi riittävästi tilaa kirjojen käsittelyyn ja lajitteluun kuljetuslaatikoihin.

Pieni (7,5 m²) neuvottelutila on tarkoitettu pääosin litti-pisteen ja kirjaston palvelutilanteisiin, kun asiakaskeskustelua, neuvontaa tai opastusta pitää käydä rauhassa kahden kesken.

Tutkijanhuone tarkoitettu ja varattavissa esim. tutkijoille, gradun tekoon tai etätyöpäivää varten yms. Tarkoituksena lisätä käyttöä siten, että toimii myös pienenä neuvottelutilana, jos ei ole muita varauksia.

Kirjastossa lisäksi yksi isompi neuvottelutila (18 hlö), joka toimii myös lukusalina ja käsikirjastona, kun ei ole varauksia. Isossa kokoustilassa järjestetään myös luentoja, näyttelyitä ja elokuvailtoja. Uusina tiloina kirjastoon tulee kaksi 10 hlö neuvottelutilaa, jotka tarkoitettu kunnan sisäisen käytön lisäksi myös ulkopuolisten varauskäyttöön erillisen varausjärjestelmän kautta myös kirjaston aukioloajan ulkopuolella.

3.2 litti-piste

Kirjastossa sijaitsee nykyin ns. litti-piste, johon kuntalaiset pääsevät asioimaan kunnallisissa palveluasioissa ja kysymyksissä. litti-pistettä on tarkoituksena kehittää ja tehostaa sen käyttöä liittyen kirjaston uusiin toimintoihin sekä kunnantalon tulevaan peruskorjaukseen. (Käytännössä tarkoittaa, että nykyisin kunnantaloilla sijaitsevien eri toimialojen asiakaspalvelun asiointi siirtyisi kirjastolle ns. yhden luukun periaatteella).

Lähtökohtana on, että kirjaston litti-pisteellä voi olla siihen tehtävään ja palveluun osoitettu työntekijä, mutta kuitenkin siten, että kirjaston työntekijä ja litti-pisteellä työskentelevä pystyvät tarvittaessa hoitamaan molempia työtehtäviä ja palvelemaan kirjaston sekä litti-pisteen asiakkaita.

3.3 Muut palvelut

Kokous- ja neuvottelutilat:

Kirjastoon on tarkoitus sijoittaa kokous- ja neuvottelutiloja, jotka toimivat kunnan sisäisessä käytössä sekä ovat myös kaikkien kuntalaisten käytettävissä. Toimintaperiaate lähtökohtaisesti, niin että neuvottelutilat varattava erikseen käyttöön sähköisen varausjärjestelmän kautta.

4. KIINTEISTÖN NYKYTILA SEKÄ KORJAUS- JA MUUTOSTARPEET

4.1 Yleistä

Kirjastorakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Arto Sipinen Ky Espoosta. Pääpiirustukset on päivätty 31.5.1991. Rakennesuunnittelijana on toiminut Insinööritoimisto P. Miikkulainen Oy Kouvolasta,

LVI-suunnittelijana Lvi-insinööritoimisto Kari Kiiski Ky Kausalasta ja sähkösuunnittelijana Kupari-Uusitalo Kouvola Oy.

Rakennuksen laajuustiedot ovat:

- bruttoala 1 025 brm²
- huoneistoala 871 hum²
- tilavuus 5 200 ram³

4.2 Ympäristö ja liikenne

Kiinteistö sijaitsee kyläkeskustan vanhojen pääraitien, Rautatienkadun ja Kauppakadun risteyskohdalla. Kunnan omistamaan tonttialueeseen kuuluvat kirjaston lisäksi 1950-luvun alkupuolella valmistuneet vanha kunnantalo ja viranhaltijoiden asuinkerrostalo, vuonna 2001 valmistunut päiväkotirakennus sekä 1920-luvun alussa rakennettu Reitalan pihapiiri.

Alueen ilme on avoin ja puistomainen. Julkiset rakennukset on sijoitettu katujen reunaan väljästi niin, että niiden pitkät sivut avautuvat avoimeen tilaan ja päädyt kadulle. Kirjaston pääjulkisivut avautuvat lounaaseen kohti kyläkeskustaa ja luoteeseen Kausansaarentielle. Yleisötilat on sijoitettu tälle alueelle. Henkilökunnan tilat ovat talon itäpäässä ja huoltoliikennereitti on talon koillispuolella.

Kirjaston pääsisäänkäynnin edustalla on pieni betonilaatoitettu aukiotila, jonka korosteena on veistossommitelma. Aukio liittyy kevyen liikenteen väylään ja avautuu Kauppakadun ja Kausansaarentien risteyskohdalle. Kirjaston polkupyöräpaikat ovat kevytväylän varrella.

Aukion eteläpuolella kapean viheralueen takana, noin metrin kirjaston sisäänkäyntitasoa alempana on vanhan kunnantalon ja kirjaston yhteinen paikoitusalue. Merkittäviä autopaikkoja on 38, joista alkuperäisen suunnitelman mukaan kirjastolle on varattua yhteensä 11 ap (1 ap / 100 kem²). Kirjaston alkuperäinen inva-paikka on Kausansaarentien varrella, minkä lisäksi yhteisellä paikoitusalueella on kaksi merkittävä inva-paikkaa.

4.3 Kaavoitus ja rakennussuojelu

Aluetta koskeva osayleiskaava on hyväksytty kh:ssa 20.8.2012 ja päivitetty 4.5.2014. Kirjasto 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.

Kirjastoa koskevat asemakaavamääräykset ovat:

- julkisten lähipalveluiden korttelialue
- rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on II
- kiinteistön rakennusoikeus on yhteensä 3 000 kem² (kirjaston suuruus on 1 025 kem²)
- rakennusala rajautuu eteläpuolella pääsisäänkäynnin edessä olevan tasanteen reunaan, pohjoispuolella Reitalan pihapiiriin johtavan koivukujan reunaan, lännessä katualueeseen ja idässä Reitalan alueen rajaon (aluetta reunustaa kuusiaita)

Kirjasto on mainittu arvokkaana kohteena osayleiskaavan aineistoon kuuluvassa litin kirkonkylän-Kausalan rakennuskulttuuresiselvityksessä (Lahden Ammattikorkeakoulu 2010).

4.4 Rakennustekniikka

Runko:

Rakennuksen kantavana pystyrunkona toimivat paikalla valetut 150 mm paksut teräsbetoniseinät ulkoseinien umpiosissa. pääsisäänkäynnin ja autotallin ympärillä sekä pyöreät tb-pilarit rungon keskellä. Kantavana vaakarakenteena ovat yläpohjan ja IV-konehuoneen kohdalla välipohjan paikalla valetut tb-laatat. Laattapaksaus on yleensä 160 mm ja osittain 240 mm.

Perustukset:

Rakennus on perustettu maanvaraisille teräsbetonianturoille. Perustamissyvyys on 1100 - 1700 mm lattiatason alapuolella. Perustusten alapinta on siten yleensä noin 1 m syvyydessä maanpinnasta sokkeliittymässä. Alkuperäisten suunnitelmien mukaan perustukset on salaojitettu ja routasuojattu ulkopuolella 1200 mm leveydeltä 100 mm paksuisella solupolystyreenieristeellä (Tutkimuksien perusteella salaojaputkea ei kaikilta osin ole rakennuksen ympärillä eikä se toimi kunnolla).

Suunnitelmissa eristeen ympärille on esitetty 100 mm suojasorakerros, jonka alapuolella on salaojasoritus ja yläpuolella piharakenteet. Rakenneleikkausten mukaan pintarakennekerrosten alla on pintavesien ohjausta varten tiivis, noin 100 mm paksu savikaista. Tästä ei ole täyttä varmuutta, mutta ulkopuolinen maanpinta sokkelien vieressä todettu olevan liian ylhäällä ja maanpinta viettää väärään suuntaan eli sokkelia päin.

Alapohja ja lattia:

Kirjaston alapohjassa on kauttaaltaan 50 mm ja 1 m reuna-alueilla 100 mm polystyreenieriste, sen päällä 80 mm maanvarainen tb-laatta ja 50 mm tasausvalu. Ei-kantavien muurattujen väliseinien kohdalla alapohjassa on 50 mm korkea ja 600 mm leveä vahvistusterästys ja -valu. Alapohjalaatan reuna-alueet ulkoseinillä on kaikkialla reunavahvistettu ulkoseinien suuntaisella terästyksellä. Kulmaikkunoiden alueella alapohjiin on tehty 500 mm syvät ja 350 mm leveät syvennykset pattereita varten. Kuntotutkimuksissa ei havaittu varsinaisissa kirjaston sisätiloissa ei havaittu lattiakosteuksia. Kohonneita kosteuksia havaittiin vain autohallin lattiassa ja sähkökeskuksen lattiasyvennyksessä.

Ulkoseinät:

Alkuperäisten suunnitelmien perusteella ulkoseinissä olisi kantavan tb-seinän päällä 150 mm mineraalivillaeriste, tuuletusrako 15 mm ja poltettu savitiili 135 mm. Savitiilien korkeus on noin 200 mm. Rakennepiirustuksen mukaan kaksi alinta tiilikerrosta on poikkeuksellisesti upotettu maan sisään anturan päälle valetun tb-seinän tai kevytsoraharkkomuurauksen varaan. Suunnitelmassa ei ole ohjetta pintojen suojakäsittelyistä. Kuntotutkimuksessa todettiin, että seinärakenteessa ei ole missään välissä tuuleturakoa eikä seinärakenne täten pääse tuulettumaan. Ulkoseinän mineraalivillaeristeistä otettujen näytteiden perusteella seinäeristeissä on laajasti mikrobivaurioita. Lisäksi ulkoseinissä ikkunoiden alapuoliset rakenteet todettu vaurioituneiksi.

Yläpohja ja vesikatto:

Yläpohjassa on kantavan laatan päällä höyrnsulku (rakennesuunnitelman mukaan Euratex-monikerroslaminaatti), lämmöneristeenä kevytsoraa 250 – 450 mm (kallistus 1:40), jonka päällä 70 mm paksut kevytsorabetonilaatat, C-luokan vedeneriste sekä suojakiveys. Rakenne on tuuletettu vain räystäältä. Aiempin tutkimuksien perusteella ja saatujen tietojen mukaan yläpohjan kautta on aiemmin useita vuotoja sisälle, joista oli jäljetkin nähtävissä sisäpuolet kattopinnoissa. Uusissa mittauksissa kosteuksia ei havaittu. Yläpohjan räystäsrakenne on sellainen, joka kastelee ja rapauttaa ulkoseinäpintaa.

Ikkunat:

Ikkunat ovat pääosin polttomaalattuun alumiinirunkoon asennettuja kiinteitä 3-lasisia eristyslasi-elementtejä. Lattiatasoon ulottuvien ikkunoiden alla on sokkelipintana kestopuukoolauksen varaan asennetun 12 mm ulkovanerin päällä maalattu alumiinipelti. Osa ikkunoista (pienet ikkunat) ovat puuikkunoita, jotka jo melko huonossa kunnossa.

Väliseinät:

Ei-kantavat väliseinät ovat 130 mm kahi-kiveä. Ulko-ovet, lasiseinät ja niihin liittyvät väliovet ovat maalattuja teräslasirakenteita. Muut väliovet ovat pääosin huullettuja viilupintaisia puuvia. Autotallin ulko-ovi on korkea teräsrakenteinen taitto-ovi.

Sisäpinnat:

Alakattopinnat ovat maalattua kipsilevyä, paitsi seinillä oleviin kalusteisiin liittyvät pinnat puuviilutettua rakennus- tai kalustelevyä. Lattioiden pinnoitteena on nyt yleensä muovimatto, paitsi aulan alueella kivilaatta, kirjavarastossa maalaus tai pinnoitus.

Yhteenvetona: Kuntotutkimusten perusteella vesikatto- ja ulkoseinärakenteet tulee kunnostaa perusteellisesti, mikä merkitsee lämmöneristeiden ja vaipan pintarakenteiden uusimista.

4.5 LVIA-tekniikka

Rakennus on liitetty kaukolämpöverkoston. Lämmönsiirtimiä on uusittu kunnossapitotoina historian aikana. Vanhin vaihtimista on vuodelta 2005. Oheislaitteet ovat ainakin osittain alkuperäisiä.

Lämmitysverkostoja on kaksi, patteriverkosto sekä ilmanvaihdon lämmitysverkosto. Lämmitysverkoston putket ja venttiilit ovat alkuperäiset. Putkilla ja pattereilla on edelleen käyttöikää jäljellä. Putkistojen venttiilit vaativat uusimisen.

Tuulikaappikone on alkuperäinen ja uusimisen tarpeessa.

Rakennus on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston. Vesimittari ja tonttivesijohto ovat alkuperäisiä, tonttivesijohto on muoviva ja sillä on vielä teknistä käyttöikää jäljellä. Vesijohtoputket ovat alkuperäisiä kupariputkia, jonka tekninen käyttöikä alkaa olemaan elinkaarensa päässä. Vesikalusteita on uusittu satunnaisesti kunnossapitotoina.

Rakennuksen viemärit ovat muoviva ja niillä on teknistä käyttöikää jäljellä. Kattosadevesiputket ovat kuparia, lattian alapuolisilta osin muoviva.

Rakennuksessa on keskitetty koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Koneellinen tulo- ja poistokone on alkuperäinen ja siihen on integroitu tuloilman jäähdytys. Kanavat ja kanavavarusteet ovat alkuperäisiä.

Jäähdytys on toteutettu ilmanvaihdon tuloilmaa jäähdyttämällä, lauhdutus tapahtuu ilmanvaihtokoneen jäteilmaan. Jäähdytyslaitteet ovat alkuperäisiä.

Rakennuksen kunnallistekniset liittymät ovat alkuperäiset. Niihin ei kohdistu muutos- tai kunnossapitotarpeita.

4.6 Sähkötekniikka

Rakennuksen sähköjärjestelmät ovat pääosin alkuperäisiä. Sähköpääkeskus on alkuperäinen. Asennukset on toteutettu 5-johdinjärjestelmällä.

Kiinteät valaisimet ovat suurelta osin alkuperäisiä, joihin on osittain vaihdettu LED-valonlähteitä.

Rakennuksessa on antennijärjestelmäverkko, muutamalla pisteellä. Lisäksi rakennuksessa on CAT5/6 tasoinen yleiskaapelointiverkko.

Ulko-ovet on varustettu sähkölukoilla. Rakennuksessa on tallentava kamerajärjestelmä.

Rakennuksessa on oma paloilmoituslaitteisto.

Rakennuksessa on DDC-pohjainen alkuperäinen kiinteistöautomaatiojärjestelmä

5. SUUNNITTELUTAVOITTEET

5.1 Toiminnalliset muutokset

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

- Pääsisäänkäynnin vieressä oleva lehtisali muutetaan neuvottelutiloiksi palvelemaan myös talon ulkopuolista käyttöä. Iltakäyttöä ja itsepalvelulainausta varten varataan mahdollisuus rajata kirjaston tiloja esim. vain aulaan rajoittuva yleisöalue saksiveräjillä.
- Henkilökunnan käytössä olevia työtiloja tiivistetään, jotta saadaan lisää tiloja yleisön käyttöön
- Erillisiä työhuoneita rakennetaan kirjastonjohtajalle ja kansalaisopiston rehtorille
- Nykyistä kirjavarastoa pienennetään ja pääosa tilasta kunnostetaan yleisön käyttöön
- Itsepalvelulainausta kehitetään
- Yleisötilaan sijoitetaan tilavaraukset (3 kpl) ns. puhelinkopille rauhallista työskentelyä varten.
- Palvelutiski uusitaan: palvelupisteeseen sijoitetaan jatkossa kirjaston ja litti-pisteen neuvonnan lisäksi myös aineiston käsittelykalusteet, tulostus- ja kopiointipiste sekä kahviautomaatti
- Monitoimitilan oveksi vaihdetaan lasiliukuovi
- Hyllykalusteita uusitaan niin, että ne ovat ainakin osittain liikuteltavia, jotta yleisötiloihin voidaan avata tilaa pieniä konsertteja, luentotilaisuuksia tms. varten
- Henkilökunnan toinen sosiaalitila muutetaan työ-/neuvottelutilaksi
- Siivouskeskusta laajennetaan puhelinjakamoon

5.2 Rakenteelliset korjaukset ja muutokset

Toiminnallisiin muutoksiin liittyvät rakenteelliset muutokset:

- Kahikiviväliseiniä puretaan nykyisillä henkilökunnan työalueilla
- Uudet väliseinät sijoittuvat tilaan aiemmasta poikkeavasti, joten ne eivät sijoitu alapohjavahvistusten kohdalle ja on toteutettava ranka- ja levyrakenteisina
- Väliovia puretaan: Ovien uudelleenkäyttöä voidaan toteutussuunnittelussa selvittää tarkemmin, mutta todennäköisesti ei mahdollista dB-vaatimusten takia.
- Vanhojen lukittavien ovien lukkorungot joudutaan uusimaan: tästä syystä todennäköisesti nykyiset puuovet kannattaa korvata uusilla vastaavilla ovilla, mutta osaan teräsovista muutos voitaneen toteuttaa ilman oven uusimista
- Lattiapinnoitteet uusitaan lähtökohtaisesti kaikissa tiloissa.
- Alakattoja joudutaan muokkaamaan tai uusimaan uusien tate-asennusten takia
- Palvelutiski uusitaan kokonaan
- Seiniin tehdyt kiinteät hyllykalusteet säilytetään, mutta niitä jouduttaneen osittain muokkaamaan tate-asennusten takia
- Yleisö-wc-tilojen, henkilökunnan sosiaalitilojen sekä siivouskeskuksen pinnat ja kalusteet uusitaan
- Autotallin keittiökaluste lähtökohtaisesti puretaan ja korvataan säilytyskalusteella

Yhteenveto rakennuksen rakennusteknisistä korjaustarpeista:

Ulkopuoli ja piha-alue:

- Salaojat uusitaan ympäriinsä ja maanpinta muotoillaan uudestaan rakennuksen vierellä kaatamaan pois päin sokkelista. Samalla uusitaan sokkelien vedeneristys sekä routasuojaukset.
- Rakennuksen ulkopuolelle rakennetaan suora porrasyhteys (esim. kierreporras) vesikatolla sijaitsevaan iv-konehuoneeseen.

Julkisivu:

- Julkisivujen tiiliverhous ja sen takana olevat lämmöneristeet uusitaan: rakenne on kuntotutkimuksen perusteella vaurioitunut ja kosteusteknisesti toimimaton.
- Julkisivun uusi materiaali lähtökohtaisesti vaalea tiili puhtaaksimuurattuna. Tämä tarkennetaan toteutussuunnittelussa ja huomioidaan julkisivussa mahdollisesti maakuntamuseon lausunto sekä nykyisen julkisivuilmeen säilyminen.
- Samalla huomioidaan myös sokkelin korotus ja tiilimuuraukselle riittävä etäisyys maanpinnasta.
- Betonirakenteiset sisäänkäyntikatokset kunnostetaan
- Nykyiset alumiinirunkoiset ikkunat säilytetään, mutta korjataan ja tiivistetään ikkunaliittymät
- Nykyiset puurakenteiset ikkunat uusitaan.
- Nykyiset pääsisäänkäynnin ovet ja lukitus uusitaan.

Yläpohja ja vesikatto:

- Nykyinen vesikattorakenne ja räystäspellitykset uusitaan kauttaaltaan: varaudutaan myös eristeen alla olevan kevytsorabetonilaatoituksen uusimiseen ja rakenteen kuivatuksiin. Uudessa rakenteessa huomioidaan riittävä määrä kattokaivoja ja rakenteiden tuulettuminen. Samalla saadaan poistettua riskit vesivuodoille sisään ja julkisivun pintaan sekä parannettua huomattavasti rakennuksen energiatehokkuutta yläpohjan nykyaikaisella lämmöneristyksellä.
- Toteutuksen aikana huomioidaan sääsuojaus vesikaton päälle
- Vesikatolla sijaitseva nykyinen iv-konehuone säilyy, mutta kun iv-kone uusitaan, niin samalla uusitaan konehuone myös pinnoiltaan.

Lattiat:

- Lähtökohtaisesti kaikki nykyiset lattiapinnat uusitaan. Muovimattoja ei käytetä. Tilasta riippuen pintamateriaaleina esim. klinkkerilaatoitus, pur-pinnoitus, tekstiilipalamatto.
- Lisäksi tiivistetään lattiarajoja ja liikuntasauvoja
- Huomioidaan myös autotallin lattian uusiminen ja kaatojen korjaus sekä sähkökeskuksen lattiasyvennyksen korjaukset

Sisäseinät ja katot:

- Lähtökohtaisesti kaikki nykyiset kuivien tilojen sisäpinnat huoltomaalataan ja purettujen seinien osalta tarvittavat paikkaukset.
- Uusien huonetilojen osalta tulee jonkin verran myös talotekniikan koteloiteja sekä alakattoja tehtäväksi

5.3 LVIA-tekniset muutokset

Rakennuksen nykyinen kaukolämpöliittymä säilytetään. Lämmönjakokeskus automaatiolaitteineen uusitaan. Patteri- ja ilmanvaihtolämmityksen verkostot säilytetään lämmityspattereineen ja niihin tehdään tarvittavat tila- ja laitemuutoksien aiheuttamat muutokset. Patteri- ja ilmanvaihtoverkoston linjasäätö- ja sulkuventtiilit sekä patteriventtiilit patterivarusteineen uusitaan ja verkostot säädetään. Autotallin ja tuulikaapin kiertoilmalämmittimet uusitaan.

Rakennuksen tonttivesijohto säilytetään nykyisellään. Sisäpuoliset vesijohdot uusitaan komposiittiputkilla alakatoissa ja näkyvät putkiasennukset tehdään kromatulla kuparilla. Viemäriverkosto säilytetään nykyisellään. Vesi- ja viemärikalusteet uusitaan.

Ilmanvaihtokone uusitaan jäähdytyslaitteineen nykyisen tilalle. Ilmanvaihtokanavat säilytetään tilamuutoksia lukuun ottamatta nykyisenä. Kanavistovarusteissa olevat villakuituiset äänenvaimennusvillat vaihdetaan dacroniksi, kanavat nuohotaan saneeraustöiden päätteeksi.

Rakennuksen kiinteistöautomaatio uusitaan kokonaisuudessaan.

5.4 Sähkötekniset muutokset

Sähköjärjestelmät säilytetään pääosin nykyisellään. Tehdään tarvittavat tila- ja laitemuutoksien vaatimat työt sekä sähköpisteiden lisäykset. Pintakalusteet uusitaan.

Valaisimet uusitaan tilamuutoksien vaatimassa laajuudessa ja toteutetaan yhtenäisellä ilmeellä. Kaikki valaisimet muutetaan LED-tekniikkaan.

Rakennuksen antennijärjestelmään tehdään tarvittavat tilamuutoksien vaatimat laajennukset ja pistelisäykset.

Yleiskaapeliverkolle tehdään tarvittavat pistelisäykset tilamuutoksien laajuudessa. Lisätään WLAN-tukiasemien vaatimat pisteet niin, että kattava WLAN-verkosto saadaan aikaiseksi.

Kokoustiloille tehdään AV-järjestelmien vaatimat kaapeloinnit ja pistevaraukset.

Ulko-ovien sähköistykset ja kulunvalvonnat säilytetään ja tehdään tarvittavat toiminnalliset muutokset.

Kameravalvonnalle toteutetaan tarvittavat pisteet.

Paloilmoitinlaitteisto uusitaan.

5.5 Ympäristön kehittäminen

Kiinteistön ja tontin lähiympäristön kehittämistä suunnitellaan erillisenä hankkeena, jossa tulee huomioida lähiympäristön kulkuväylät sekä myös asiakaspysäköinnin paikat.

6. TARVITTAVAT LISÄSELVITYKSET JA LUVAT

6.1 Kuntotutkimukset

Lisätutkimuksia tarvitaan seuraavasti:

- Vaipan lämpökamerakuvaus ennen peruskorjausta ja sen jälkeen
- Kosteusmittaukset yläpohjan kantavassa laatasta sekä kantavissa seinissä kuivatustarpeen arvioimiseksi
- Lisäksi suunnitteluvaiheessa muuten tarvittavat mahdolliset lisätiedot ja selvitykset koskien mm. rakenteita ja aluetekniikkaa.

6.2 Rakennuslupa

Peruskorjaus- ja muutoshankkeelle on haettava rakennuslupa.

Hankkeelle on todennäköisesti haettava maakuntamuseon lausunto. Lisäksi on korrekta neuvotella muutoksista Arto Sipisen pojan Ari Sipisen kanssa (Arkkitehtitoimisto Sipinen Oy).

7. HANKKEEN AIKATAULU JA TOTEUTUSTAPA

7.1 Tavoiteaikataulu

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

- Hankesuunnitelman valmistuminen: 05 / 2023
- Hankesuunnitelman hyväksyminen / päätös: 05 – 06 / 2023
- Suunnittelijoiden kilpailutus 06 – 08/ 2023
- Suunnittelu-aika 09 / 2023 – 01 / 2024
- Urakkakilpailu 02 / 2024 – 03 / 2024
- Urakka-aika 04 / 2024 – 01 / 2025
- Käyttöönotto 01 / 2025

7.2 Väistötilat

Kirjaston peruskorjaushanke vaatii väistötilat, koko saneeraushankkeen ajaksi. Väistötilat on tarkoitus järjestää litin kunnan muista tiloista, esim. lähellä sijaitsevasta palvelukeskusta, jossa on tyhjää tilaa. Väistötilat vaativat jonkin verran pieniä tilamuutoksia ja järjestelmämuutoksia toiminnan takia. Näitä väistötilojen vaatimia tilamuutos tai muuttokustannuksia ei ole laskettu tai huomioitu hankkeen kustannusarvioon. Jos väistötilat ovat kunnan omia tiloja, niin silloin ei varsinaisia vuokrakustannuksia aiheudu tilajärjestelystä.

Mikäli edetetään tässä hankesuunnittelussa esitetyn hankeaikataulun mukaan, niin väistötilojen järjestäminen ja mahdolliset sekä tarvittavat tilamuutokset tulisi käynnistellä vuoden vaihteessa. Varsinaisen muuton aloitus alkuvuoden ja kevään aikana 2024. Nykyiset kirjaston tilat tulisi olla tyhjänä huhtikuun alussa 2024. Väistötilan tarve n. 10 kk – 11 kk.

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.

Kirjaston 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 tavoitehinalaskelma (5.5.2023), joka on hankesuunnitelman liitteenä.

Tavoitehinalaskelman mukainen kustannusarvio yhteensä on noin 1,9 milj. € alv. 0%. Tavoitehinalaskelman tarkkuus on yleisesti -10 - +20 %.

Tämä hankkeen kokonaisarvio pitää sisällään mm. suunnittelun, valvonnan ym. rakennuttajan kulut sekä hankevarauksen, joka on peruskorjaushankkeella 10 % 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 kovin 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 kevättalven aikana 2024, jolloin töiden aloitus mahdollista huhtikuussa 2024 aikana ja uusi vesikatko sekä julkisivut pystyttäisiin toteuttamaan kesän aikana, ennen varsinaista lämmityskautta ja -tarvetta.

Työmaa-aikaisen aikataulun pitäminen on tärkeää, jotta väistöiloissa toimiminen jäisi mahdollisimman lyhyeksi. Työmaa-aikaista toteutusaikataulua 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 melko laajaan ja mittavaan peruskorjaukseen sekä varattu myös hankevarausta n. 10 %, joka on kokemuksen mukaan vähintäänkin riittävä varaus vastaavan tasoissa peruskorjauskohteissa.

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 sääsuojuilla.