

Rantakylän nuorisotoimen ja kirjaston tilojen peruskorjauksen hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksyminen

KH 19.04.2021 § 170
1539/10.03.02.00.01/2021

Rantakylän nuorisotoimen ja kirjaston tilat sijaitsevat ns. Rantakylän toimintakeskuksen tiloissa osoitteessa Pataluodonkatu 2, 80160 JOENSUU. Kiinteistö on rakennettu vuosina 1979-1981 ja nyt peruskorjattavat tilat ovat valmistuneet v. 1981. Samassa kiinteistössä sijaitsevan Pataluodon yhtenäiskoulun peruskorjatut tilat sekä kiinteistön yhteyteen muutama vuosi sitten rakennettu Rantakylän liikunnan monitoimihalli.

Nuorisotoimen ja kirjaston tiloissa tehtiin v. 2013 kuntotutkimus, jonka perusteella uusittiin yläpohja- ja ulkoseinärakenteita sekä tehtiin lattioiden tiivistystöitä. Muilta osin tilat ovat saneeraamatta ja mm. talotekniikka on tullut elinkaarensa päähän.

Rakennushankkeessa korjataan Rantakylän nuorisotoimen ja kirjaston talotekniset järjestelmät sekä uusitaan elinkaarensa päässä olevia rakenteita ja pintamateriaaleja. Hankkeessa parannetaan myös tilojen toiminnallisuutta. Kirjastolle ja nuorisotoimelle korjattavien tilojen pinta-ala on 1 190 m².

Hankkeen sisältö

Hanke käsittää talotekniikan uusimisesta aiheutuvia sekä sisäilmaoireiluun liittyviä rakennusteknisiä korjauksia, mm. muovimatot vaihdetaan kiviaineisiksi.

Toiminnalliset muutostyöt:

- Uuden ryhmätilan rakentaminen nuorisotoimen tiloihin,
- kirjaston esteettömien wc-tilojen rakentaminen,
- asiakas wc-tilojen kalusteiden ja pintojen uusimista,
- kirjaston uuden asiakaspalvelutiskin rakentaminen ja
- kirjaston lehtilukusalin avaaminen väliseiniä purkamalla.

Lämmitysjärjestelmällä on teknistä käyttöikää jäljellä, joten sitä päivitetään pienillä iv-konehuoneessa tehtävillä muutoksilla. Käyttövesiputkistot ja vesikalusteet uusitaan. Jätevesi- ja sadevesiputkistoja uusitaan tilamuutosten edellyttämiltä osin. Ilmanvaihto uusitaan mm. asentamalla 2 uutta iv-konetta vanhaan iv-konehuoneeseen. Lisäksi tulee myös 3. uusi iv-kone alakerran ryhmätilaan tehtävään konehuonetilaa. Rakennusautomaatiojärjestelmä ja sähkötekniikka uusitaan. Valaistus uusitaan kokonaisuudessaan ja rakennus varustetaan asianmukaisilla tele-, turva- sekä valvontajärjestelmillä.

Rakennuskustannukset

Hankkeesta laadittu tavoitehintalaskelmaan pvm. 12.9.2019 (Haahtela -indeksi 93,0/1.2019, hintataso 94,0/9.2019) perustuva kustannusarvio on 1 200 000 € (alv. 0%). Nykyinen indeksi ei poikkea merkittävästi tavoitehintalaskelman aikaisesta. Kustannukset jakaantuvat seuraavasti:

B1 Rakennuttajan kustannus	125 000 €
B2 Rakennustekniset työt	539 000 €
B3 LVI-työt	224 000 €
B4 Sähkötyöt	160 000 €
B5 Erillishankinnat	24 000 €
<u>Varaukset</u>	<u>128 000 €</u>
Yhteensä	1 200 000 €

Irtaimisto-, kalusto- ja laitehankinnat tapahtuvat hallintokunnan omina hankintoina ja ne ovat arviolta n. 160 000 € (alv. 0%).

Toteutus ja aikataulu

Hanke tullaan toteuttamaan jaettuna urakkana.

Hankkeen aikataulusta sijoittamisesta kaupungin talonrakennuksen investointiohjelmaan päättää kaupunginvaltuusto talousarviokäsittelyn yhteydessä. Kohteen rakennussuunnittelu huomioiden aikaisin rakentamisen aloitusajankohta on vuonna 2023.

Korjattavat tilat ovat tällä hetkellä tyhjillään ja näin ollen korvaavia tiloja kirjastolle ja nuorisotoimelle ei tarvita.

Vuokrasopimus

Käyttäjän kanssa tehdään uusi vuokrasopimus, jonka kiinteä vuokra-aika on 20 vuotta. Vuokra määräytyy Joensuun kaupungin sisäisten vuokrien määräytymisperusteiden mukaisesti. Laskelma on esitetty hankesuunnitelmassa.

Hankesuunnitelman laadinnasta on vastannut työryhmä, johon on kuulunut rakennuttajan ja käyttäjän edustajia. Kustannuslaskennasta on vastannut ulkopuolinen konsultti.

Valmistelija: Tilakeskuksen johtaja

Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

hyväksyä Rantakylän nuoristotoimen ja kirjaston tilojen peruskorjauksen hankesuunnitelman ja kustannusarvion.

Hankkeen sijoittamisesta tulevien vuosien talonrakennuksen investointiohjelmaan päättää kaupunginvaltuusto talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Lisäksi kaupunginhallitus toteaa, että hankkeen aikaistaminen vuodesta 2023 edellyttää suunnittelun lisäresurssointia.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Tilakeskuksen johtaja Timo Korhonen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.