

Wärtsilä-talon C-siiven korjaukset hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksyminen

OMOHJ 08.11.2021 § 104
1992/10.03.02.00.01/2021

Liite
Hankesuunnitelma 3.11.20221

Yleistä

Wärtsilä-talo sijaitsee Niinivaaran kaupunginosassa, korttelissa 588 ja tontilla 6, osoitteessa Karjalankatu 3 80200 JOENSUU.

Wärtsilä-talon vanhin osa on rakennettu yli 50 vuotta sitten, minkä jälkeen sitä on laajennettu ns. ruokala-siiven osalta vuonna 1986. Vanhimpia osia (A- ja B-talot) peruskorjattiin noin kymmenen vuotta sitten. C-siivessä oleva keittiö, ruokasali ja iv-konehuone saneerattiin vuonna 2019. Muu osa C-siivestä on alkuperäisessä kunnossa.

Wärtsilä-talo toimii Karelia ammattikorkeakoulun toisena kampus-alueena Tikkarinteen ohella.

C-siiven 35 vuotta vanhat tilat tulee saada vastaamaan tämän päivän koulutilojen toiminnallisia ja teknisiä vaatimuksia. Kasvaviin opetusryhmiin varaudutaan mm. yhdistämällä kaksi pientä luokkaa suuropetustilaksi. Käytävätiloissa huomioidaan oppilaiden itseopiskelumahdollisuudet.

Wärtsilä-talon lisääntyvää energiateknologian tutkimusta vahvistetaan siirtämällä Sirkkalassa oleva energiapuisto C-siiven kellarikerrokseen.

Hankkeen yhteydessä tehtävät toimenpiteet eivät rajoitu pelkästään C-siipeen, vaan hankkeen yhteydessä tehdään korjaus- ja muutostöitä muuallakin kampusalueella. Koko Wärtsilä-talon keskusradio ja paloilmoitinjärjestelmä uusitaan. Sisäpihan pinnat ja seinän vierustan salaojitus uusitaan. Karjalankadun puoleisen pääsisäänkäynnin pintarakenteet ja pyörien säilytys kokevat myös muutoksen hankkeen myötä.

Kohteen vesikatolle rakennetaan aurinkoenergian keräysjärjestelmä.

Hankesuunnitelman sisältö

Hankesuunnitelman laadinnasta on vastannut työryhmä, johon on kuulunut rakennuttajan ja käyttäjän lisäksi ulkopuolisia konsultteja (tilankäyttö, tekniikka ja kustannuslaskenta).

C-siiven korjauksen osalta lähtökohtana on saada tilat teknisesti ja toiminnallisesti uudistettua 2020-luvun vaatimusten mukaisiksi. Sirkkalan energiapuiston siirto Wärtsilä-kampukselle tuo opetuksellista synergiaetua muuhun kampuksen opetukseen.

Rakennustekniikan osalta hanke kattaa mm. pintojen, ovien ja ikkunoiden uusimisen. Ruokasali- ja keittiökerroksessa uusitaan kaikki ikkunat ja ruokasalin lattiat, jotka jäivät vuoden 2019 hankkeesta pois. Kellarikerroksessa korjataan lattiat ja kosteusvaurioituneet kellarin seinät.

Piha-alueella uusitaan pintarakenteita pääsisäänkäynnissä ja sisäpihalla. Sisäpihan varustetaan salaojituksella ja seinän vierustan patolevyillä. Piha-alueelle rakennetaan myös hulevesien viivästyskenttä. Ruokalan läheisyyteen tehdään terassi.

Talotekniikkaan kuuluu mm. kellarin ja 2. kerroksen uudet kanavat ja päätelaitteet. Vuonna 2019 tehdyssä iv-konehuoneen laajennuksessa ja muutoksessa on huomioitu myös tämä korjausvaihe. Lämmitysjärjestelmään tehdään vain vähäisiä muutoksia. Kellari ja 2. kerroksen vesijohdot sekä vesi- ja viemärikalusteet uusitaan. Toimenpidealueella joudutaan uusimaan kaikki sähköjärjestelmät. Koko kampuksen paloilmoitin- ja kuulutusjärjestelmä uusitaan sekä tehdään täydennyksiä rakennusautomaatiojärjestelmään. Toimenpidealueella uusitaan lisäksi turva- ja valvontajärjestelmät.

Peruskorjauksen laajuustiedot:

- Varsinaiset peruskorjattavat tilat n. 1600 htm2
- Lisäksi ruokasalin korjaustöiden laajuus n. 300 htm2
- Ruokasalin uuden terassin laajuus n. 40 htm2

Rakennuskustannukset

Hankkeesta laadittu tavoitehintalaskelmaan pvm. 30.8.2021 perustuva kustannusarvio on 3.700.000 euroa (alv. 0%). Kustannukset jakaantuvat seuraavasti:

B1	Rakennuttajan kustannus	350.000
B2	Rakennustekniset työt	2.118.000
B3	LVI-työt	410.000
B4	Sähkötyöt	424.000
B5	Erillishankinnat	63.000
Varaukset		335.000
Yhteensä		3.700.000

Kokonaishinta sisältää Sirkkalan energiapuiston siirrosta Wärtsilä-taloon aiheutuvat kustannukset, jotka ovat n. 430.000 euroa.

Toimintavarustus on käyttäjän hankinta ja se on arvion mukaan 360.000 euroa (alv. 0%).

Toteutus ja aikataulu

Rakennustyöt on tarkoitus käynnistää vuoden 2023 alusta ja töiden tulisi valmistua elokuussa 2023. Kohteen suunnittelu toteutetaan vuoden 2022 aikana.

Ruokasaliin kohdistuvat toimenpiteet ajoitetaan kesän ajalle, jolloin ravintola voi olla käytössä keväällä 2023. Kellarikerroksen ja 2. kerroksen opetus ym. tiloille joudutaan etsimään kampukselta korvaavia tiloja rakennushankkeen ajaksi.

Rahoitus

Joensuun kaupungin talonrakennuksen investointiohjelmaan vuosille 2022-2023 tullaan esittämään hankkeelle rahoitusta seuraavasti:

vuodelle 2022	200.000 euroa
vuodelle 2023	3.500.000 euroa
Yhteensä	3.700.000 euroa

Käyttäjän toimintavarustuksen kustannus kohdistuu vuodelle 2023.

Vuokrasopimus

Hankkeen myötä päivitetään kohteen vuokrasopimusta siten, että vuokrasopimus on määräaikainen 10 vuotta investoinnin valmistumisesta lukien. Tämän jälkeen vuokrasopimus muuttuu toistaiseksi voimassa olevaksi. Kustannusarvion mukaan määritetty vuokran lisäys on n. 148.000 euroa/vuosi.

Hankesuunnitelma on hyväksyttävänä Karelia ammattikorkeakoulun hallituksessa 23.11.2021.

Valmistelija: vs. tilakeskuksen johtaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että

se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Wärtsilä-talon C-siiven korjaukset hankesuunnitelman ja kustannusarvion.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Vs. tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.