

Yhdyskuntavaliokunta
Yhdyskuntavaliokunta

§ 28
§ 74

13.03.2018
21.08.2018

Nuorisotalon peruskorjausvaihtoehdot, tarveselvitys

90/10.03.02/2018

YLV 13.03.2018 § 28

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905
rakennuttajainsinööri Ilona Lehto
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 peruskorjattiin vuosina 1977-80, jolloin se muutettiin nuorisotaloksi. Vuonna 2001 korjattiin julkisivulaudoitus sekä vaihdettiin lahonneita hirsii. Rakennusvaiheet on esitetty **oheismateriaalissa** (Rakennusvaihekaavio, Rakennushistoriallinen selvitys).

Nuorisotalon talotekniikan korjausvaihtoehdot on tutkittu 2000-luvulla jo aiemmin. Laajemmasta talotekniikkasaneerauksesta luovuttiin sen kustannustason osoittaututtua huomattavan korkeaksi sekä ratkaisun osoittaututtua vaikeasti sovitettavaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävään kohteeseen. Rakennusta ja sen talotekniikkaa on sen sijaan korjattu ja ylläpidetty pienemmillä korjaustoimenpiteillä. Myös tilojen käyttöä on sovellettu rakennuksen asettamien ehtojen mukaisesti.

Nuorisotalon talotekniikkasaneerauksen hankesuunnittelulle on kaupungin investointiohjelmassa määrärahaa 117.400 €. Vuoden 2017 aikana on toteutettu saneerauksen valmistelun taustaselvityksiä. Ennen hankesuunnitteluvaihetta on kuitenkin tarkasteltava saneerauksen vaihtoehdot sekä teknisistä että toiminnallisista näkökulmista hankkeen tarkoituksenmukaisen laajuuden määrittämiseksi ja jatkosuunnittelun ohjaamiseksi, jotta suunnitteluresurssit tulevat käytetyksi tarkoituksenmukaisesti.

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.

Käyttö

Rakennuksessa on viime vuosina toiminut kulttuuri- ja vapaa-aikatoimen hallinto, nuorisopalvelut, kulttuuripalvelut sekä liikuntapalveluiden hallinto.

Tiloissa on toiminut myös useita paikallisia vapaa-ajankentän toimijoita sekä yhteistyökumppaneita. Nuorisovaliokunta on laatinut nuorisotalon (vapaa-ajan talon) talotekniikkasaneerauksesta tarveselvityksen (NUORK 27.08.2015 §22), jossa esitetään, että tilat muutettaisiin kaupunkilaisten kohtaamispaikaksi. Hyvin alustavaa pohdintaa on käyty myös rakennuksen saneeraamisesta ruotsinkielisen koulukeskuksen tarpeisiin.

Keväällä 2017 todettiin nuorisotalon kuntotutkimuksessa kosteusvaurioista johtuvia sisäilmahaittoja. Osa toimistohuoneista poistettiin käytöstä keväällä 2017. Nuorisotoimen toiminta siirrettiin pois rakennuksesta koulujen loppua toukokuussa 2017. Kaikki toiminta tiloissa siirtyi väistötiloihin syksyllä 2017. Tällä hetkellä tiloissa ei ole toimintaa.

Kunto

Tilakeskus teetti rakenneteknisen tutkimuksen rakennuksessa ilmenneiden sisäilmaongelmien selvittämiseksi. Tutkimustulosten perusteella todettiin, että rakennus vaatii mittavia korjaustoimenpiteitä. Korjausvaihtoehtojen selvityksen tueksi teetettiin rakennushistoriallinen selvitys sekä hirsirungon kuntotutkimus, jotka valmistuivat keväällä 2018. Tehtyjen tutkimusten ja selvitysten perusteella tilakeskus on laatinut nuorisotalon peruskorjaustoimenpiteistä neljä alustavaa vaihtoehtoa jatkosuunnittelun ohjaamiseksi. Vaihtoehdot ovat tässä vaiheessa erittäin karkeita ja suuntaa-antavia. Korjaustoimenpiteet ja niiden laajuudet tarkentuvat valitun vaihtoehdon mukaisessa jatkosuunnittelussa.

Hirsirungon kuntoarviossa arvioitiin rungon olevan pääosin kunnossa. Lahovaurioita todettiin kosteusrasitukselle alttiissa kohdissa. Rakennus sijaitsee kallioisessa rinteessä siten, että ylempi taso viettää pintavedet rakennuksen alle. Hirsirungon kunto arvioitiin pistokokein. Rungon todellisen kunnan selvitys vaatisi mittavia pintojen sekä ala- ja yläpohjan rakenneavauksia.

Rakenneteknisessä kuntotutkimuksessa havaittiin rakenneavausten ja materiaalinäytteiden perusteella mikrobikasvustoa sekä kosteus- ja lahovaurioita. Huoneilmassa havaittiin myös merkittävästi teollisia mineraalikuituja. Kosteus- ja lahovaurioiden aiheuttajat ovat monimuotoisen vesikaton jiirikohtien vuodot, rakenteiden epätiiveys sekä sadevesien kulkeutuminen rakenteisiin. Merkittävimpänä sisäilmaongelmien aiheuttajana voidaan pitää sisäpuolista lisälämmöneristystä, joka on tehty 1970-luvun peruskorjauksen yhteydessä. Lisälämmöneristys on muuttanut rakenteiden kosteusteknistä toimivuutta aiheuttaen rakenteissa mittavia kosteus- ja lahovaurioita. Sisäilmasta mitatut teolliset mineraalikuidut ovat myös peräisin 1970-luvun peruskorjauksen sisäpuolisesta lämmöneristeestä (vuorivilla). Rakennuksen sisäilma on laadultaan huono ja erityisen heikko 2. kerroksen tiloissa sekä kellarikerroksessa.

Rakennuksen lämmitysmuoto on kaukolämpö ja vesikiertoiset patterit. Koneellinen ilmanvaihto on asennettu 1970-luvun peruskorjauksen yhteydessä, kuten pääosin myös muu rakennuksen talotekniikka. Pieniä lisäyksiä ja ylläpitokorjauksia on tehty vuosien varrella. Rakennuksen talotekniikka on elinkaarensa päässä.

Korjaustarve

Tehtyjen alustavien tutkimuksen ja selvitysten perusteella todetaan, että rakennus vaatii mittavan sekä rakenteiden että talotekniikan peruskorjauksen. Molempien tekninen kunto on vuosien mittaan heikentynyt merkittävästi. Aiheuttajina ovat iän, normaalin kulumisen ja teknisen vanhentuneisuuden lisäksi mm. rakennusvirheet ja väärin toteutetut lisäeristykset. Hirsi-rungon ja alapohjan korjaustarpeen tarkempi määrittäminen vaatii lisätutkimuksia. Mikrobi- ja lahovaurioituneet rakenteet sekä pinnat tulee purkaa ja rakentaa uudelleen. Rakennuksen tuleva käyttötarkoitus määrittelee rakenteiden ja talotekniikan korjaustavan ja kustannukset.

Vaihtoehto 1

Rakennus peruskorjataan opetus-, toimisto- ja nuorisotiloiksi käyttäjien tarpeiden mukaisesti ja osaksi ruotsinkielisen koulukeskuksen toimintoja. Korjaustoimenpiteet sisältävät vaadittavat tilamuutokset, rakenteiden ja talotekniikan korjaukset sekä ympäristön muokkauksen. Rakennuksen energiatalous otetaan suunnittelussa ja käyttöä ajatellen huomioon. Tavoite korjata rakennus uudisrakentamiseen verrattavaan tasoon tähän käyttötarkoitukseen huomioiden rakennuksen suojelumerkintä saattaa olla vaikeaa järkevän ja käyttökelpoisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi ainakaan kohtuullisin kustannuksin.

Rakennuksen tekninen kunto tulee selvittää lisätutkimuksin suunniteltua käyttöä ja suoritettavia muutoksia ajatellen. Tämän lisäksi arvioidaan tilojen käyttöä ja mahdollisia ulkoisia muutostarpeita liittyen rakennuksen suojelumerkintään.

Korjauksen kustannustaso on kokoluokkaa 7000 - 8000 euroa/m². Kustannustason varaus ilman tarkempia tutkimuksia ja suunnitelmia on + - 25 - 30 %.

Kustannustason kokoluokka perustuu maakuntamuseon kokemuspohjaiseen arvioon vastaavien kohteiden korjaustöistä. Laajuuden mukaan sovellettu hinta-arvio kyseisestä vaihtoehdosta on 8-9 M€.

Vaihtoehto 2

Rakennus peruskorjataan ja ennallistetaan. Korjaustoimenpiteet sisältävät rakenteiden korjaukset sekä ympäristön muokkauksen. Rakennukseen palautetaan painovoimainen ilmanvaihto ja/tai selvitetään sen hybridivaihtoehtoja. Tilojen käyttöä sovelletaan rakennuksen asettamien reunaehtojen mukaisesti. Painovoimainen ilmanvaihto rajoittaa tilojen käyttöä henkilömäärän ja oleskeluajan puitteissa. Tilat eivät tässä vaihtoehdossa sovellu opetus- tai työskentelytiloiksi, mutta mahdollistavat lyhytaikaisen kokoontumisen ja esim. palauttamisen nuorisotaloksi.

Rakennuksen tekninen kunto tulisi selvittää lisätutkimuksin suunniteltua käyttöä ja suoritettavia muutoksia ajatellen.

Korjauksen kustannustaso on kokoluokkaa 5000 - 7000 euroa/m². Kustannustason varaus ilman tarkempia tutkimuksia ja suunnitelmia on + - 25 - 30 %.

%.

Kustannustason kokoluokka on johdettu vaihtoehto 1:ssä sovelletusta maakuntamuseon kokemuspohjaisesta arviosta huomioiden pois jäävä ras-kaan talotekniikan osuus. Laajuuden mukaan sovellettu hinta-arvio kysei-sestä vaihtoehdosta on 6-8 M€.

Vaihtoehto 3

Rakennus peruskorjataan ja ennallistetaan siinä laajuudessa kuin katso-taan toiminnan kannalta tarpeelliseksi. Varaudutaan purkamaan 1909 jäl-keen tehdyt laajennusosat (n. 700 m²), mikäli rakennuksen kunto todetaan liian huonoksi säilytettäväksi tai mikäli kulttuurihistoriallisista syistä se kat-sotaan parhaaksi ratkaisuksi. Jäljelle jäävä alkuperäinen osuus (n. 400 m²) peruskorjataan rakennuksessa käytettyjen materiaalien ja suunnitellun käy-tön ehdoilla. Palautetaan alkuperäinen huonejärjestys ja ennallistetaan jul-kisivu alkuperäiseen asuunsa.

Korjaustoimenpiteet sisältävät rakenteiden korjaukset sekä ympäristön muokkauksen. Rakennukseen palautetaan painovoimainen ilmanvaihto ja/tai selvitetään sen hybridivaihtoehtoja. Tilojen käyttöä sovelletaan raken-nuksen asettamien reunaehtojen mukaisesti. Painovoimainen ilmanvaihto rajoittaa tilojen käyttöä henkilömäärän ja oleskeluajan puitteissa. Tilat eivät sovellu opetus- tai työskentelytiloiksi, mutta mahdollistavat lyhytaikaisen kokoontumisen.

Rakennuksen tekninen kunto tulisi selvittää lisätutkimuksin suunniteltua käyttöä ja suoritettavia muutoksia ajatellen.

Korjauksen hintataso on kokoluokkaa 5000 - 7000 euroa/m². Kustannusta-son varaus ilman tarkempia tutkimuksia ja suunnitelmia on + - 20-25 %.

Kustannustason kokoluokka on johdettu vaihtoehto 1:ssä sovelletusta maakuntamuseon kokemuspohjaisesta arviosta huomioiden pois jäävä ras-kaan talotekniikan osuus. Laajuuden mukaan sovellettu hinta-arvio sup-pean pinta-alan mukaisesti kyseisestä vaihtoehdosta on 2-3 M€.

Vaihtoehto 4

Palautetaan rakennuksen alkuperäinen julkisivu joko nykyisessä laajuudes-saan tai pienempänä kokonaisuutena. Suoritetaan vain rakennuksen pai-kallaan säilymisen kannalta välttämättömimmät korjaustoimenpiteet. Sisä-puolisia korjaustoimenpiteitä ei suoriteta. Rakennus säilyy kaupunkikuvas-sa, mutta tällainen minimivaihtoehtoon mukainen korjaus ei mahdollista ra-kennuksen sisäpuolista käyttöä.

Laajuuden mukaan sovellettu hinta-arvio kyseisestä vaihtoehdosta on 1-2 M€.

YTJ:

Valiokunta päättää lähettää tarveselvityksen nuorisotalon korjausvaihtoeh-doista lausunnon antamista varten käyttäjävaliokunnille (nuorisovaliokunta, svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik ja suomenkieli-

nen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta).

Lausuntojen pohjalta yhdyskuntavaliokunta valmistelee esityksen tarveselvityksen hyväksymisestä ja jatkosuunnitteluun valittavasta vaihtoehdosta kaupunginhallitukselle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin. Lisäksi valiokunta totesi, että peruskorjaus tulee toteuttaa rakennuksen ehdoilla ja sopeuttaen käyttötarkoitus sen mukaisesti. Tällöin vaihtoehdot nro 1 ja 4 eivät käytännössä tule kysymykseen.

YLKV 21.08.2018 § 74

Lisätiedot:

Ilona Lehto, rakennuttajainsinööri, puh 050 594 2359
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntavaliokunta päätti 13.3.2018 § 28 lähettää tarveselvityksen nuorisotalon korjausvaihtoehdoista käyttäjävaliokunnille lausuttavaksi. Lisäksi valiokunta totesi, että peruskorjaus tulee toteuttaa rakennuksen ehdoilla ja sopeuttaen käyttötarkoitus sen mukaisesti. Tällöin vaihtoehdot nro 1 ja 4 eivät käytännössä tule kysymykseen.

Sivistystoimen valiokunnat ovat käsitelleet ehdotettuja korjausvaihtoehtoja ja antaneet lausuntonsa kokouksissaan seuraavasti:

Nuorisovaliokunta 18.4.2018 § 11:

<http://www2.kauniainen.fi/dynasty/fin/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingit&id=20182646-4>

Kulttuurivaliokunta 19.4.2018 § 14:

<http://www2.kauniainen.fi/dynasty/fin/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingit&id=20182648-5>

Svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik 22.5.2018 § 39:

<http://www2.kauniainen.fi/dynasty/fin/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingit&id=20182650-6>

Suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan lausunto 3.6.2018 § 57:

<http://www2.kauniainen.fi/dynasty/fin/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingit&id=20182680-11>

Käyttäjävaliokuntien lausunnot käsittelevät koko sivistystoimen tilatarpeita ja käynnissä olevia selvityksiä varsin laajasti. Lausunnoissa todetaan, että kaupungissa tulee olla nuorisotilat ja että nykyisen nuorisotalon sijainti on tarkoitukseen erinomainen sopivan keskeisellä paikalla kaupungissa. Valiokunnat esittävät jatkosuunnitteluun nuorisotalon peruskorjausvaihtoehtoa 3, kuitenkin ehdollisena, siten että nuorisotalon välittömään läheisyyteen

toteutettaisiin uusi lisärakennus, jonka tilat soveltuisivat laajasti kuvataiteen ja musiikin opetuskäyttöön, n. 10 hengen toimistotilarpeisiin, nuorisopalveluille ja Digilab-toimintaan.

Todettakoon, että tämän tarveselvityksen tavoite on ohjata nuorisotalon peruskorjauksen jatkosuunnittelua. Mahdollisista muista lisärakentamishankkeista tulee käyttäjätoimialan laatia kaupungin investointihankkeiden toteutusohjeen mukaisesti aivan ensiksi tarveselvitys kaupunginhallituksen päätöksentekoa ja suunnittelun määrärahavaroja varten. Tällaisia ei ole toistaiseksi käytettävissä. Lausunnoissa mainitun kulttuurikukkula-konseptin laajuudesta, investointikustannuksista tai vaikutuksista kaupungin käytötalouteen ei ole alustavaakaan käsitystä, joten siihen ei tässä vaiheessa ole mahdollista ottaa kantaa.

Lisäksi on todettava, että kaupungin strategiassa on asetettu tavoitteeksi kiinteistöjen käyttöasteen nosto. Myös edellisellä strategiakaudella pidettiin tärkeänä ensisijaisesti tehostaa nykyisten tilojen käyttöä, lisätä yhteiskäyttöisyyttä ja ennemminkin karsia kiinteistöjä ja niistä koituvia kustannuksia. Mahdollisuuksia tähän on paljon ja ne tulisi tarkastella ensisijaisesti. Uusi Paviljonki rakennettiin monipuolisiin opetuksen ja kulttuurin tarpeisiin ja alkuperäinen tarkoitus oli, että ne palvelisivat koulun toimintojen lisäksi laajasti myös muita, erityisesti kulttuuripalveluiden toimintoja: luonnollisesti musiikkia, mutta myös esim. tanssia ja tiloihin sopivaa liikuntaa. Kuvataidekoululle on toteutettu omat tilat Odenwallin rakennukseen ja kansalaisopistolla on kokonainen oma kiinteistö, Petra.

Lausunnoissa esille nostettu mahdollisuus saada nuorisotalon peruskorjaukselle museaalista korjausavustusta tulee selvittää, mutta kaupungin tulee päätöksenteossaan varautua siihen, että avustusmäärärahojen yleisestä niukkuudesta johtuen kustannukset tulevat kokonaan kaupungin maksettaviksi. Rakennusinvestointihankkeen toteutusohjeen mukaisesti hankkeille anottavien avustusten selvittämisestä ja hakemisesta vastaa käyttäjä.

Yhdyskuntavaliokunta on peruskorjausvaihtoehtoja käsitellessään 13.3.2018 todennut, että käytännössä vaihtoehdot 1 ja 4 eivät tule kyseeseen. Valiokunta perusti tämän kantansa siihen, että vaihtoehto 1 tulisi kohtuuttoman kalliiksi ja se olisi vanhaan hirsirakennukseen teknisesti epäsopeva ja liian raskas ratkaisu. Vaihtoehto 4 puolestaan ei mahdollistaisi mitään varsinaista käyttöä, joten se olisi investointina hukkaan heitetty. Näin ollen yhdyskuntavaliokunnan näkemys oli, että korjausratkaisu tulee hakea vaihtoehdoista 2 ja 3, rakennuksen ehdoilla ja käyttötarkoitus siihen sopeuttaen. Nämä molemmat ratkaisut perustuvat korjaamiseen ennallistamalla sekä palauttamalla rakennukseen painovoimainen ilmanvaihto ja/tai selvittämällä ilmanvaihdon hybridivaihtoehtoja. Näin peruskorjattuna rakennus mahdollistaisi lyhytaikaisen kokoontumisen ja esim. palauttamisen nuorisotaloksi. Vaihtoehdot eroavat toisistaan korjattavan pinta-alan laajuuden ja sen myötä korjauskustannusten suhteen. Vaihtoehdossa 2 kunnostettaisiin koko nykyinen rakennus. Vaihtoehdossa 3 kunnostettaisiin ns. alkuperäinen osa rakennusta, n. 400 m² ja myöhemmin rakennetut laajennusosat purettaisiin. Tällä ratkaisulla palautettaisiin rakennuksen alkuperäinen laajuus ja ilme, mikä voisi olla myös kulttuurihistoriallisesti tarkoituksenmukaista.

Rakennus on suojeltu asemakaavassa sr-merkinnällä, joten tarvittavat taustaselvitykset ja hankesuunnittelu toteutetaan yhdessä museaalisia arvoja valvovan maakuntamuseon edustajan kanssa. Laajennusosien purkaminen eli vaihtoehto 3 toteuttaminen edellyttää tarkempaa rakenteiden kuntotutkimusta ja maakuntamuseon hyväksyntää. Mikäli rakennuksen kunto todetaan liian huonoksi jotta se kannattaisi säilyttää nykyisessä laajuudessaan, tai osittainen purkaminen olisi perusteltua muista syistä, on purkamiselle haettava lupaa.

Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen kilpailutetaan hankesuunnittelua varten työryhmä, joka laatii sisäpuolisten rakenteiden purkusuunnitelmat rakennuksen tarkemman kunnon selvittämiseksi sekä käynnistää varsinaisen hankesuunnittelun. Lopullinen korjaussuunnitelma sekä investointiesitys sisältäen tarkentuneen määrärahatarpeen valmistuu aikaisintaan keväällä 2019. Nuorisotalon korjaustyöt alkavat aikaisintaan vuonna 2020.

YTJ:

Valiokunta päättää esittää KH:lle, että se hyväksyy nuorisotalon peruskorjauksen tarveselvityksen korjausvaihtoehto 3 mukaisena ohjaamaan nuorisotalon jatkosuunnittelua ja että se päättää esittää KV:lle vuoden 2019 talousarvioon hankesuunnittelun määrärahaksi 300.000 euroa.

Pj esitti vpj Wahlstedtin kannattamana, että valiokunta hyväksyisi nuorisotalon peruskorjauksen tarveselvityksen korjausvaihtoehto 2 mukaisena (vaihtoehto numero 3 sijaan) ohjaamaan nuorisotalon jatkosuunnittelua. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Valiokunta päättää esittää KH:lle, että se hyväksyy nuorisotalon peruskorjauksen tarveselvityksen korjausvaihtoehto 2 mukaisena ohjaamaan nuorisotalon jatkosuunnittelua ja että se päättää esittää KV:lle vuoden 2019 talousarvioon hankesuunnittelun määrärahaksi 300.000 euroa.