

Renovering av ungdomsgården, projektplanering

173/10.03.02/2019, 544/00.02.00/2014

STF 17.06.2019 § 39

Mer information:

byggnadsingenjör Ilona Lehto, tfn 050 594 2359

kultur- och fritidschef Anders Lindholm-Ahlefeldt, tfn 050 366 4251

fornamn.efternamn@grankulla.fi

Ungdomsgården i Grankulla byggdes ursprungligen som Grankullas första skolbyggnad och stod färdig 1909. För husbygget stod privatskolan Grankulla samskola, som blev husets första och långvarigaste användare. Byggstarten inföll på år 1907. Huset planerades av arkitekt Waldemar Aspelin. År 1912 utvidgades byggnaden enligt planer som gjorts upp av arkitekt Alarik Tawaststjärna. Mindre tillbyggnader gjordes också 1949 (H. A. Ekholm) och 1954 (P. G. Gylden). Byggnaden totalrenoverades senast under åren 1977–80, då den byggdes om till ungdomsgård.

Ungdomsgårdens våningsyta är ca 1 138 m². Byggnaden har en bärande stomme av stock. Yttertaket är av plåt. Byggnaden är belagd med skydds-beteckningen sr och får inte rivas. I byggnaden får inte utföras sådana reparations- eller ändringsarbeten som förstör fasadernas eller yttertakets arkitektoniska eller historiska värden.

Bakgrund

Våren 2018 gjordes en behovsutredning om renoveringen av ungdomsgården. Utredningen utmynnade i fyra reparationsalternativ. Stadsstyrelsen godkände behovsutredningen 3.9.2018 (§ 129) enligt reparationsalternativ 2. Utredningen är avsedd att styra den fortsatta planeringen. Enligt det valda alternativet kommer byggnaden att renoveras och återställas i sin tidigare skepnad. Användningen av lokaliteterna anpassas till byggnadens villkor.

Staden har i sitt investeringsprogram reserverat ett anslag på 300 000 euro för projektering av en renovering av ungdomsgården under år 2019. Även ett oanvänt anslag för fortsatt planering föreslogs bli överförd från 2018 till 2019. Projektplaneringen startade hösten 2018. Planeringen har skett i tätt samarbete med kultur- och fritidschefen, som representerar användaren i projektet.

Konstruktionernas skick

Under projektplaneringen har man rivit hustekniken, som nått slutet av sin livscykel, och tilläggsisoleringarna inklusive konstruktioner. Isoleringarna har anlagts felaktigt på 1970-talet och är skadliga för stockkonstruktionen. I samband med rivningsarbetena konstaterades reparationsbehov i stockkonstruktionerna på grund av röt- och mikroskador. De största reparationsbehoven gäller yttertaket och översta bjälklaget samt första våningens golvkonstruktioner. Lokala mikroskador förekommer vid skarven mellan

ytterväggen och yttertaket på andra våningen.

Ventilation

I enlighet med reparationsalternativ 2 har man vid projekteringen undersökt alternativen självdragsventilation och hybridventilation. Självdragsventilation går ut på att den friska ersättningsluften kommer in genom tilluftsöppningar i ytterväggarna och luften går ut via frånluftskanalerna genom yttertaket med hjälp av skorstensverkan. En hybridlösning fungerar så att tilluften kommer in i rummen via underjordiska kanaler, vid behov med hjälp av fläktar, och luften leds ut genom yttertaket via frånluftskanaler med hjälp av självdrag och skorstensverkan. I hybridalternativet filtreras orenligheterna från tilluften, och luftmängden kan regleras maskinellt i varje rum med hjälp av koldioxidsensorer.

Under projektplaneringen har man konstaterat att det inte går att förse huset med självdragsventilation, och därför har planerarna beslutat föreslå hybridventilation.

Reparationsåtgärder

I projektplanen presenteras en renovering av byggnaden, inklusive ny huseteknik och hybridventilation. Särskilda reparationsåtgärder krävs på grund av mikroskadade konstruktioner samt rötskador i översta bjälklaget och bottenbjälklaget. Dessutom måste stockstommen behandlas invändigt för att få bort mikroskadorna.

Staden har i sin strategi satt upp som mål att öka trähusbyggandet. Vid projektplaneringen har man satt upp som mål att återställa trätor såsom brädgolv samt vägg- och takpaneler i utrymmen där det är möjligt med hänsyn till användning och underhåll. Träytorna förutsätter att man installerar ett sprinklersystem, vilket har beaktats i projekteringen.

Förnybar energi

För objektet har gjorts upp en analys av möjligheterna att utnyttja jordvärme och solenergi. I projektplanen föreslås att jordvärme anläggs på fastigheten. Att investera i solenergi är inte kostnadseffektivt, och på grund av byggnadens skyddsstatus är det inte möjligt att montera solpaneler på yttertaket eller fasaden.

Tillgänglighet

Ungdomsgårdens lokaler har tidigare inte varit tillgängliga. Tillgänglighet ingår dock i målen för renoveringen. I lokalen byggs en tillgänglig toalett och installeras en tillgänglig hiss, som möjliggör hinderfri passage till alla våningar.

Målkostnads kalkyl

I behovsutredningsfasen beräknades kostnaderna för projektet uppgå till 6–8 miljoner euro (moms 0 %). Utgående från projektplanen har man nu gjort upp ett målkostnadsbaserat kostnadsförslag. Målkostnads kalkylen

räknas ut enligt ett kvadratmeterspris som grundar sig på reparationsgraden och kvalitetsnivån.

I projekteringsskedet uppgår målkostnadskalkylen till 6,84 miljoner euro (moms 0 %). Målkostnadskalkylen är ett preliminärt kostnadsförslag, som kommer att preciseras under skissplaneringen. Då kommer man att utifrån skisserna låta göra upp ett kostnadsförslag som presenteras per byggnadsdel.

Projektplanen och den målkostnadskalkyl som bifogats till den inbegriper varken inrednings- och AV-planering eller anskaffning av inredning och apparatur. För planering och anskaffning av nämnda lösöre ansvarar användaren, som också ska ansöka om anslag för allt detta.

Hur projektet fortsätter

Efter att projektplanen godkänts kommer projektet att fortsätta i form av skiss- och genomförandeplanering i enlighet med direktivet för genomförande av investeringsprojekt. För projektet tillsätts på basis av konkurrensutsättning en planeringsgrupp, av vilken man kommer att kräva specialkompetens som svarar mot objektets egenskaper, såsom kunskap om skyddade objekt och reparation av träkonstruktioner.

Användarutskotten har avgett sina utlåtanden om projektplanen:

Kulturutskottet 23.4.2019 (§ 8)

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20192793-2>

Ungdomsutskottet 25.4.2019 (§ 9)

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20192792-2>

Utifrån utlåtandena kan konstateras att utrymmesreserveringarna i projektplanen svarar mot kultur- och fritidstjänsternas samt ungdomstjänsternas behov. Utrymmena lämpar sig inte för stora undervisningsgrupper, varför användarutskotten ansåg att underbeläggningen på dagtid blir avsevärd. Lokaliteterna lämpar sig dock för smågruppsverksamhet i form av t.ex. undervisning, fritidssysselsättning eller möten. För verksamhetsplaneringen och användningsgraden svarar användaren.

Kulturutskottet uppmanar i sitt utlåtande förvaltningen att utreda möjligheterna till maximal beläggning på dagtid samt att konsultera alla användare; föreningar, finska och svenska skolförvaltningen samt småbarnspedagogiken.

Ungdomsutskottet har i sitt utlåtande uttryckt sin oro för att ungdomstjänsterna alljämt kommer att sakna en egen lokal i flera år, varför det finns en risk att ungdomar som behöver tjänsterna blir utanför. Därför förutsätter ungdomsutskottet att staden omedelbart vidtar åtgärder för att ordna ändamålsenliga lokaler för ungdomstjänsterna.

Ungdomsfullmäktiges utlåtande ingår i **bakgrundsmaterialet**.

Efter att behovsutredningen godkänts (STS 3.9.2018 § 129) har projektet förts framåt i enlighet med direktivet för genomförande av investeringsprojekt (STF 1.2.2010 § 4). Detta skedde i form av projektplanering, som slutfördes i april 2019. I tidtabellen, som lagts upp enligt direktivet, har man beaktat den tid som behövs för mer detaljerad planering, beslutsfattandet i stadens olika organ, upphandlingsprocesserna inkl. konkurrensutsättning samt bygglovsprocessen. Enligt den tidtabell som ingår i projektplanen torde projektet kunna slutföras senast sommaren 2021, och verksamheten torde starta under hösten 2021. Med tanke på projektets omfattning och de krav som ställs är tidtabellen realistisk.

Projektplanen delas ut som **bilaga** och sammandraget "Nuorisotalon esitys" finns med som **bakgrundsmaterial** (endast för fullmäktigeledamöterna).

Det bör ännu framhållas att kultur- och ungdomstjänsternas verksamheter har flyttats till ersättande lokaler för den tid då renoveringen pågår, och de fortsätter där tills renoveringen är klar. Om man emellertid upplever de ersättande lokalerna som otillräckliga och om stadens andra lokaler som står till förfogande inte svarar mot behovet, kan det bli nödvändigt med extra utrymmen. I det fallet bör användarförvaltningen ansöka om tilläggsanslag till sin driftsbudget.

Samhällstekniska utskottet beslutade 14.5.2019 (§ 54) under sin behandling av projektplanen att föreslå att särskilt följande krav betonas i den fortsatta planeringen:

- Vid konkurrensutsättningen och i entreprenaduppdragen krävs sakkunskap i stockbyggande.
- För- och nackdelarna med en hybridlösning utreds noggrant.
- Projektet genomförs på ett så ekonomiskt sätt som möjligt.

STS:

Fullmäktige godkänner projektplanen för renovering av ungdomsgården och beviljar ett anslag på 3 000 000 euro för skiss- och genomförandeplanering samt byggstart under år 2020. Vidare beviljar fullmäktige ett anslag på 3 840 000 euro för år 2021 för genomförande av byggprojektet.

.....

Ungdomsfullmäktiges representant Mårtenson yttrade sig om hörandet av de unga samt bl.a. behovet att renovera ungdomsgården i tillräcklig grad.

Ledamot Saarela, understödd av ledamot Johansson, föreslog följande kläm till beslutet: "Då projektplanen för renovering av ungdomsgården godkänns, förutsätter fullmäktige samtidigt att ungdomsfullmäktige hörs i den fortsatta planeringen av renoveringen."

Klämförslaget godkändes enhälligt.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.

Därtill godkände fullmäktige följande kläm:

- Då projektplanen för renovering av ungdomsgården godkänns, förutsätter fullmäktige samtidigt att ungdomsfullmäktige hörs i den fortsatta planeringen av renoveringen.