

**Toimitilojen peruskorjaukset 2023, teknisen valiokunnan kohdentamat hankkeet /
Lokalitetsförvaltningens saneringar 2023, projekt vars anslag fördelas av tekniska utskottet**

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.01.2023 § 5

Valmistelija / Beredare: Korjausrakentamisen esimies / Chef för reparationsbyggandet, Kenneth Albrecht, kenneth.albrecht(at)sipoo.fi

Investointityypit

Rakennuksiin kohdistuvat investoinnit jakautuvat rakennusten laajennus-, uudelleen- ja peruskorjausinvestointeihin. Peruskorjausinvestointien avulla ylläpidetään rakennuksia. Vastaavasti uudelleeninvestoinneissa rakennetaan nykyisten rakennusten tilalle uudet rakennukset, joissa on vastaavat tilat, toiminnot ja kapasiteetti. Laajennusinvestointien avulla lisätään rakennusten määrää ja nostetaan palvelun kapasiteettia.

Rakennusten peruskorjaus

Peruskorjaushankkeiden kohdentamisperiaatteena on ensisijaisesti kiinteistöjen rakenteellisen ja rakennusfysikaalisen kunnon ylläpitäminen siten, että kiinteistön arvo ja käytettävyys säilyvät. Mikäli peruskorjaukseen suunnattuja varoja jää tämän jälkeen jäljelle, voidaan määrärahaa kohdentaa kevyempiin korjauksiin, joita tehdään jatkuvasti vuoden aikana. Peruskorjauskohteet valitsee Tekninen valiokunta vuosittain. Osalle peruskorjauskohteista on voitu myöntää erillinen oma määräraha.

Kunnan kaikkien kiinteistöjen investointikorjauksiin on vuodelle 2023 varattu 1 200 000 euron määräraha. Tässä asiakirjassa esitetään ne korjaukset, jotka Toimitilat -yksikön asiantuntijat ovat priorisoineet kiireellisimmiksi toteutettaviksi ja joiden kustannukset katettaisiin tästä määrärahasta.

Esitämme seuraavia korjauksia tehtäväksi määrärahalla kunnan rakennuksiin vuonna 2023:

Artborg	<ul style="list-style-type: none">• Ilmanvaihdon saneeraus• Alakerroksen sähköjärjestelmän saneeraus
Nikkilän päiväkot	<ul style="list-style-type: none">• Julkisivun ja ikkunoiden huoltomaalaus• märkätilojen saneeraus
Kyrkoby skola	<ul style="list-style-type: none">• Julkisivujen saneeraus• ruokalan saneeraus
Nuorisotalo Nuorkka	<ul style="list-style-type: none">• märkätilojen korjaus• Peruskorjauksen suunnitteluun tarvittavat tutkimukset

Gumbostrands skola	<ul style="list-style-type: none"> • Sähkösaneerauksen suunnittelu ja toteutus • Vesikaton maalaus • Perustuksen korjauksia
Hansaksen päiväkot	<ul style="list-style-type: none"> • Perustuksien kosteuseristyksen ja sokkeleiden korjaukset
Juhlatalo	<ul style="list-style-type: none"> • Ikkunoiden kunnostuksen jatko • uusi hissi (esteettömyyden parantaminen, tuolihissin toimimattomuus) • Koulun väistötilana olleiden tilojen ennallistamistyöt ja kahvion sähkötyöt
Sikala	<ul style="list-style-type: none"> • Vesikaton uusiminen • Opisto- ja apuvälinevaraston muuttaminen varastoiksi ja väistötiloiksi Artborgin kellarin sähkösaneeraukselle
Wessman talo	<ul style="list-style-type: none"> • Vesikaton ja yläpohjan korjauksia
Ratatupa	<ul style="list-style-type: none"> • Vesikaton uusiminen

Muut tunnistetut, toteuttamista odottavat korjaustarpeet:

Kohde	Korjaustarve	Hinta-arvio
Gesterby skola	<ul style="list-style-type: none"> • Julkisivujen huoltomaalaus ja ikkunoiden uusiminen 	60 000 €
Salpar skola	<ul style="list-style-type: none"> • Sähkösaneerauksen suunnittelu ja toteutus 	200 000 €
Söderkullan kartano	<ul style="list-style-type: none"> • Vesikaton kunnostus • Ikkunoiden ja ovien kunnostus/vaihto 	150 000 €
Opistotalo B1	<ul style="list-style-type: none"> • Julkisivun rappauskorjaukset • Ikkunoiden uusiminen • Ovien uusiminen/ kunnostus 	150 000 €
Nikkilän nuorisotalo	<ul style="list-style-type: none"> • Pihojen ja sadevesi- ja salaoja järjestelmien uusimien • Sisäpintojen maalaukset 	70 000 €
Simsalön koulu	<ul style="list-style-type: none"> • Ulkovaraston kunnostaminen • Julkisivun ja ikkunoiden kunnostus 	50 000 €

Komu / Lilla Villan	<ul style="list-style-type: none"> • Julkisivun huoltomaalaus 	20 000 €
Klockars	<ul style="list-style-type: none"> • Ikkunoiden uusiminen 	25 000 €
Navetta / Vävhult	<ul style="list-style-type: none"> • Julkisivun lautaverhouksen huoltomaalaus • Ikkunoiden uusiminen ja vesipeltien asentaminen 	50 000 €
Sikala	<ul style="list-style-type: none"> • Ikkunoiden uusiminen 	50 000 €
Söderkullan kartanon alue	<ul style="list-style-type: none"> • Pehtoorintuvan Eteläpäädyn julkisivukorjaukset • Kesäteatterin katsomon penkkien saneeraus 	40 000 €
Yhteensä		815 000

Edellä annetut hinnat ovat kustannusarvioita. Todelliset kustannukset selviävät vasta urakan kilpailutusten yhteydessä hankkeita edistettäessä. Osan hankkeiden kohdalla voidaan tulla siihen tulokseen, ettei niitä lähdetä toteuttamaan esitetyssä muodossa. Edellä mainittujen töiden lisäksi voi olla myös sellaisia korjaustarpeita, jotka eivät ole juuri tällä hetkellä tiedossa.

Ennen korjaustöihin ryhtymistä suunnitellaan tilojen käyttäjien kanssa korjaustyöt niin että korjaustöistä olisi mahdollisimman vähän haittaa toiminnalle ja niin että käyttäjät voivat ajoissa suunnitella ja tiedottaa mahdollisista korjauksista aiheutuvista haitoista omassa työyhteisössä ja toiminnassaan.

Esittelijä / Föredragande Vt. Tekninen johtaja / Tf. Teknisk direktör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää, että valiokunnan kohdentamille peruskorjauksille vuodeksi 2023 osoitettu määräraha 1 200 000 euroa kohdennetaan taulukossa esitetyllä tavalla.

Tekniska utskottet beslutar att det anslag på 1 200 000 euro som anvisas för saneringar år 2023 fördelas av tekniska utskottet på det sätt som föreslås i tabellen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 26.09.2023 § 91

67/02.02.02/2023

Valmistelija / Beredare: tilapalvelupäällikkö / lokalservicechef Juha Pohjonen, juha.pohjonen(at)sipoo.fi

Tekninen valiokunta on kokouksessaan 24.1.2023 pykälässä viisi hyväksynyt toimitilojen vuoden 2023 valiokunnan kohdentamat hankkeet, jotka ovat taulukon yksi mukaiset.

Taulukko 1: toimitilojen valiokunnan hyväksymät korjaushankkeet.

Artborg	<ul style="list-style-type: none">• Ilmanvaihdon saneeraus• Alakerroksen sähköjärjestelmän saneeraus
Nikkilän päiväkot	<ul style="list-style-type: none">• Julkisivun ja ikkunoiden huoltomaalaus• märkätilojen saneeraus
Kyrkoby skola	<ul style="list-style-type: none">• Julkisivujen saneeraus• ruokalan saneeraus
Nuorisotalo Nuorkka	<ul style="list-style-type: none">• märkätilojen korjaus• Peruskorjauksen suunnitteluun tarvittavat tutkimukset
Gumbostrands skola	<ul style="list-style-type: none">• Sähkösaneerauksen suunnittelu ja toteutus• Vesikaton maalaus• Perustuksen korjauksia
Hansaksen päiväkot	<ul style="list-style-type: none">• Perustuksien kosteuseristyksen ja sokkeleiden korjaukset
Juhlatalo	<ul style="list-style-type: none">• Ikkunoiden kunnostuksen jatko• uusi hissi (esteettömyyden parantaminen, tuolihiisin toimimattomuus)• Koulun väistötilana olleiden tilojen ennallistamistyöt ja kahvion sähkötyöt
Sikala	<ul style="list-style-type: none">• Vesikaton uusiminen• Opisto- ja apuvälinevaraston muuttaminen varastoiksi ja väistötiloiksi Artborgin kellarin sähkösaneeraukselle
Wessman talo	<ul style="list-style-type: none">• Vesikaton ja yläpohjan korjauksia
Ratatupa	<ul style="list-style-type: none">• Vesikaton uusiminen

Edellä esitettyjä hankkeita varten varattiin 1 200 000 euron määräraha.

Suurin osa hankkeista on pystytty ja pystytään toteuttamaan suunnitelmien mukaisesti.

Vuoden 2023 on tapahtunut muutoksia joidenkin kohteiden toteutuksiin verrattuna alkuperäisiin suunnitelmiin, muutokset johtuvat työmäärien tarkentumisesta tai hintatason muutoksista, jotka ovat muuttaneet alkuperäisiä suunnitelmia ja niiden toteuttamisaikatauluja tai ylittäneet/alittaneet arvioidun budjetin.

Suurimmat muutokset ovat johtuvat Arborgin muutostöiden ja Juhlataloon suunnitellun hissien kalleudesta, jolloin näiden hankkeiden kilpailutukset ovat alkuperäisessä muodossa jouduttu keskeyttämään ja lähtemään etsimään ratkaisuja kuinka jatkossa asiat saadaan tehtyä.

Samalla on kuitenkin ilmentynyt myös uusia tarpeita, joita esitetään toteutettavaksi vuoden 2023 määrärahasta, jotka ovat vapautuneet muutoksien seurauksena.

Ensimmäisenä täydentävänä hankkeena on Boxin koulun esikoulun tarve saada tilat toimintaan Boxin koulun rivitalon yhteydestä. Toteuttaminen vaatii muutoksia ilmanvaihtoon sekä esteettömyyden varmistamisen. Jos hanke toteutetaan kustannusarvio on 150 000 euroa, josta vuoden 2023 osuus on 50 000 euroa, ja se käsittää pääosin suunnittelua.

Toisena täydennettävänä hankkeena on Lukkarin keskuskeittiön yhteydessä olevan tilapäisen ulkovaraston korvaaminen paikalleen rakennettavalla varastolla. Tilapäinen varasto määräaikaisuus on kulumassa umpeen ja pysyvä ratkaisu toiminnan jatkumisen kannalta on tärkeää. Tämän suunnitteluun arvioidaan kuluvan 20 000 euroa.

Kolmantena kohteena on Juhlatalon hissien hankinnan siirtymisen seurauksena varmennetaan tuoli-hissin toimintakunto, nyt kun alun perin suunnitellun hissien rakentaminen tälle vuodelle on keskeytetty. Nykyinen vaijerikäyttöinen hissi on tarkoitus korvata luotettavammalla akkukäyttöisellä hissillä. Hissin toiminnan varmistamiseen arvioidaan kuluvan 30 000 euroa

Neljäntenä kohteena on Wessman taloon tarvittavien muutostöiden suunnittelu, johon myös arvioidaan kuluvan 20 000 euroa. Wessman talo on tällä hetkellä Gymnasiumin väistötilana ja väistön jälkeen on tarkoituksenmukaista saada rakennus mahdollisimman pian jatkokäyttöön. Jatkokäytöstä on tekeillä yhdistetty tarve- ja hankesuunnitelma, jota suunnittelu tukee.

Viidentenä lisäyksenä on B1 rakennuksen pihan päällystäminen, jolla parannetaan rakennuksen huollettavuutta ja kulkemista talven, syksyn sekä kevään aikana. Suunnitelmat ovat tehty jo aikaisemman korjaussuunnittelun yhteydessä ja kaksi kertaa päällystäminen on siirtynyt eteenpäin. Kustannusarvio on 60 000 euroa.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / samhällsdirektör Albert Andersson

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää, että valiokunnan kohdentamille peruskorjauksille vuodeksi 2023 esitystä täydennetään Boxin koulun muutostöillä, Lukkarin koulun ulkovaraston sekä Wessmantalon muutostöiden suunnittelulla, B1-rakennuksen pihan päällystyksellä sekä Juhlatalon tuoli-hissin kunnostuksella.

Kokonaismääräraha teknisen valiokunnan kohdentamissa hankkeissa 1 200 000 euroa pysyy samana.

Tekniska utskottet beslutar att för de renoveringar som utskottet siktar på för år 2023 ska förslaget kompletteras med Box skolrenoveringar, Lukkari skolans uteförråd- och Wessmanhusets renoveringsplanering, B1 byggnad gårdsbeläggning och Juhlatalo stolliftsrenovering. Det totala beloppet på 1 200 000 euro för saneringar fördelas av tekniska utskottet förblir detsamma.

Esittelijän muutettu ehdotus / Föredragandens ändrar förslag

Tekninen valiokunta päättää, että valiokunnan kohdentamille peruskorjauksille vuodeksi 2023 esitystä täydennetään Boxin koulun muutostöillä, Lukkari koulun ulkovaraston sekä Wessmantalon muutostöiden suunnittelulla, B1-rakennuksen pihan päällystyksellä sekä Juhlatalon tuolihiisin kunnostuksella. Kokonaismääräraha teknisen valiokunnan kohdentamissa hankkeissa 1 200 000 euroa pysyy samana.

Valiokunta edellyttää, että Wessmantalon muutostöiden suunnittelun yhteydessä tutkitaan rakennukseen sijoitettavaksi ehdotetun lasten- ja nuortentoiminnan sijoittamista muihin kunnan kiinteistöihin tai toteutusta vaihtoehtoisilla tavoilla. Näin varmistutaan siitä, että Wessmantalo on tarkoituksenmukaisin sijoituspaikka näille toiminnoille. Myös nykyisen nuorisotalon jatkokäyttöä on selvitettävä.

Tekniska utskottet beslutar att för de renoveringar som utskottet siktar på för år 2023 ska förslaget kompletteras med Box skolrenoveringar, Lukkari skolans uteförråd- och Wessmanhusets renoveringsplanering, B1 byggnad gårdsbeläggning och Juhlatalo stolliftsrenovering. Det totala beloppet på 1 200 000 euro för saneringar fördelas av tekniska utskottet förblir detsamma.

Tekniska utskottet förutsätter att i samband med planeringen av ändringar i Wessmanhuset utreds möjligheten att placera barn- och ungdomsverksamheten i kommunens andra fastigheter eller ordna den på alternativa sätt i stället för att placera verksamheten i byggnaden som planerat. På detta sätt säkerställs att Wessmanhuset är den mest ändamålsenliga lokalen för denna verksamhet. Även fortsatt användning av den nuvarande ungdomsgården ska utredas.

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag.

Liitteet / Bilagor