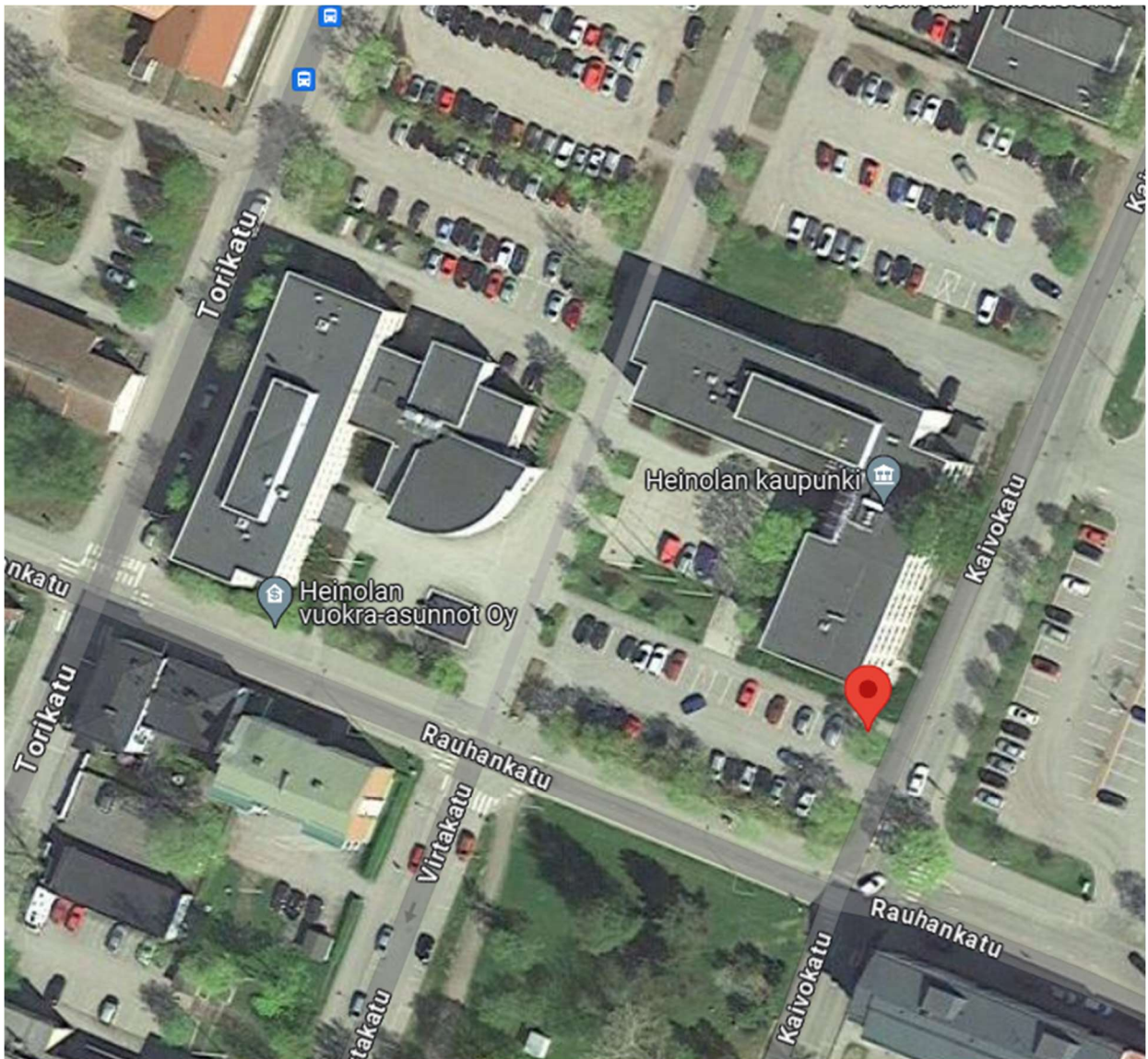


Hankesuunnitelma

Kaupungintalon perusparannus

Heinola

24.1.2024



Sisällysluettelo

1	Johdanto	4
1.1	Hanke	4
1.2	Hankesuunnitelman tarkoitus	4
2	Hankkeen osapuolet	4
2.1	Rakennuttaja:	4
2.2	Suunnittelijat:	5
2.3	Käyttäjät:	5
3	Hankkeesta tehdyt päätökset ja lausunnot	6
3.1	Päätös kaupungintalon hankesuunnitelmasta	6
3.2	Vuosien 2023–2026 taloussuunnitelma	6
4	Nykytilanteen kuvaus (hankkeen perustiedot)	6
4.1	Kaupungintalon perustiedot	6
4.1.1	Perustiedot	6
4.1.2	Nykyiset tilat ja rakennus	6
4.1.3	Piha-alueet	7
4.1.4	Kohteen tekniset tiedot ja ylläpitokustannukset	7
4.1.5	Ylläpito	7
5	Hankkeen tarpeellisuus	8
5.1	Toiminnalliset perustelut	8
5.2	Tekniset ja taloudelliset perustelut	8
6	Hankkeen laajuus ja laatu	9
6.1	Toiminnan kuvaus	9
6.2	Hankkeen laajuus	9
6.3	Laatutaso	9
6.4	LVI-tekniikan parannustarpeet	10
6.5	Sähkötekniikan parannustarpeet	10
7	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset	11
8	Vaikutusten ja riskien arviointi	11
8.1	Vaikutukset tiloihin ja toimintaan	11
8.2	Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa	11
8.3	Hankkeen riskit	12
8.4	Elinkaaritavoite, ympäristövaikutukset ja ylläpito	12
9	Rakentamiskustannukset	12
10	Ylläpito ja käyttötalous	13
10.1	Tilakustannus	13

Asianumero

10.2	Muut kustannukset.....	13
11	Hankkeen aikataulu	13
12	Rahoitussuunnitelma	14
13	Väistöilat	14
14	Toteutus- ja hallintamuoto	14

Hankesuunnitelman liitteet

<i>Liite 1</i>	<i>Kuntotutkimusraportti</i>
<i>Liite 2</i>	<i>Sisäilmatutkimusraportti</i>
<i>Liite 3</i>	<i>Käyttäjille tehty kysely</i>
<i>Liite 4</i>	<i>Käyttäjien työpajan yhteenveto</i>
<i>Liite 5</i>	<i>LVIA-järjestelmien arviointi</i>
<i>Liite 6</i>	<i>Sähköjärjestelmien arviointi</i>
<i>Liite 7</i>	<i>Tilaohjelma</i>
<i>Liite 8</i>	<i>Hankesuunnitelma viitesuunnitelmiseen</i>
<i>Liite 9</i>	<i>Suppeampi korjausvaihtoehto</i>
<i>Liite 10</i>	<i>Kustannusarviot</i>

1 Johdanto

1.1 Hanke

Hankesuunnitelma käsittelee Heinolan kaupungintalon saneerausta osoitteessa Rauhankatu 3, 18100 Heinola.

1.2 Hankesuunnitelman tarkoitus

Tarkoitus on määritellä Heinolan kaupungintalon saneerauksen tavoitteita ja kuvata hanke. Hankesuunnitelmassa selvitetään hankkeen toteuttamismahdollisuudet sekä vaihtoehtoiset toteuttamistavat.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksen sisätilojen muuttamista nykyaikaisiksi toimistotiloiksi. Rakennuksen ulkopuolelle ja piha-alueelle kohdistuvat muutokset ovat vähäisiä.

- Määritellään tavoitteet kuvaamalla toiminnat ja niiden tarvitsemat tilat.
- Määritellään toiminnalliset vaatimukset koskevat rajoitukset.
- Asetetaan valituille vaihtoehdoille laajuutta, kustannuksia, laatua ja aikataulua koskevat tavoitteet. Arvioidaan eri vaihtoehtojen ympäristövaikutukset.

2 Hankkeen osapuolet

2.1 Rakennuttaja:

Heinolan kaupunki /Tekninen toimi
Rauhankatu 3, 18100 Heinola

Keijo Houhala
teknisen toimen johtaja
+358500918597
keijo.houhala@heinola.fi

Jari Kuosa
kiinteistöpäällikkö
+358447976859
jari.kuosa@heinola.fi

Asianumero

Ari Blom
Sähkötöiden valvoja
050 595 1425
ari.blom@heinola.fi

Kai Kytö
LVI-töiden valvoja
044 769 4314
kai.kyto@heinola.fi

2.2 Suunnittelijat:

Heinolan kaupunki /Tekninen toimi tilakeskus

Esa Reittu
suunnittelija
044 587 1452
esa.reittu@heinola.fi

MAIN Interiors
Upseerikerhonkatu 5 A, 15700 Lahti

Inkeri Halla-aho
sisustusarkkitehti
050 528 0214
inkeri@main-interiors.fi

LVI-insinööritoimisto Mikko Harinen
Tihusniementie 389A; 77570 Jäppilä

Mikko Harinen
0400 175 678
mikko.harinent@surffi.fi

2.3 Käyttäjät:

Heinolan kaupunki
Rauhankatu 3, 18100 Heinola

Käyttäjän edustajat valitaan hankkeeseen varsinaisen suunnittelun alkaessa.

3 Hankkeesta tehdyt päätökset ja lausunnot

3.1 Päätös kaupungintalon hankesuunnitelmasta

Valtuusto on 6.2.2023 päättänyt kaupungintalon osalta seuraavasti:

“Tämä vaihtoehto on kaupungintalon päivittäminen seuraavan vuosikymmenten työelämän ja toiminnan tarpeita vastaavaksi. Edellisen kohdan toimenpiteiden lisäksi tähän kuuluvat esimerkiksi käyttövesijohtojen uusiminen, märkätilojen purkaminen ja uusiminen, sähköjärjestelmän osittainen uusiminen, ilmanvaihtojärjestelmän parantamista, väliseinien purkaminen ja uusiminen, julkisivujen kunnostus, salaojituksen kunnostus ja pieniä asioita.”

3.2 Vuosien 2023–2026 taloussuunnitelma

Taloussuunnitelman yhteydessä on hyväksytty kaupungin tulevien vuosien investoinnit. Kaupungintalon perussuunnitelmaan on varattu vuodelle 2023 määräraha, vuodelle 2024 määräraha varsinaista suunnittelua varten ja vuosille 2025–2026 toteuttamista varten.

4 Nykytilanteen kuvaus (hankkeen perustiedot)

4.1 Kaupungintalon perustiedot

4.1.1 Perustiedot

Nykyinen laajuus:	4 148 huom ² , kellarin tilat mukaan lukien
Tuleva laajuus:	3 850 huom ² , kellarin tilat mukaan lukien
Hankekoko:	4 694 brm ²
Tontin pinta-ala:	7 054 m ²

4.1.2 Nykyiset tilat ja rakennus

Kaupungintalo on rakennettu vuonna 1980 kaupungin hallintoa varten. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti safa Arno Savela. Rakennukseen on sijoitettu pelkästään toimistotiloja ja se on osittain edelleen lähes alkuperäisessä kunnossa. Kellaritiloissa on lisäksi arkistotilat, kuntosalitila, väestösuojat johtokeskuksineen, palvelintila ja varavoimakone. Sisätiloihin on tehty vain pieniä tilamuutoksia muuttamalla osan toimistotilojen kokoa, rakentamalla lisää neuvottelutiloja ja muuttamalla talonmiehen asunto toimistotilaksi.

Asianumero

Tiloiltaan rakennus edustaa perinteistä toimistorakennusta, jossa työhuoneet on sijoitettu käytävien varsille.

Rakennuksessa on kolme kerrosta ja se on elementtirakenteinen. Julkisivut ovat betonielementtejä, joissa on laattapinta, vesikatto on tasakatto ja kellaritilan lattia on maanvarainen. Porrashuoneiden seinät ja hissikuilu ovat paikalla-valettuja jäykistäviä rakennusosia. Rakennuksessa on vesikatolla yksi ilmanvaihtokonehuone, joka palvelee koko rakennusta. Rakennuksessa ei ole aiemmin tehty laajempaa perusparantamista.

Rakennuksen kellaritiloissa on kaksi väestönsuojaa, joista toinen on paremmin varusteltu ja sinne on sijoitettu johtokeskus. Kellaritiloihin on sijoitettu myös ICT:n palvelintila ja rakennusta palveleva varavoimakone. Kaupungin omissa tiloissa kaupungintalo on ainoa rakennus, jossa on pysyvä varavoima sähkökatkojen varalle.

4.1.3 Piha-alueet

Kaupungintalon piha-alue käsittää Heinolan keskustassa sijaitsevan hallintokorttelin, johon on sijoitettu kaupungintalon lisäksi poliisilaitos, entinen valtion virastotalo ja valtuustotalo, joka on Heinolan kaupungin omistuksessa. Kortteliin sijoitetut rakennukset muodostavat yhtenäisine muotoineen ja julkisivuineen kokonaisuuden.

4.1.4 Kohteen tekniset tiedot ja ylläpitokustannukset

Rakennusvuosi on 1980

Rakennuksessa on kellarikerroksen lisäksi kolme kerrosta.

Rakennuksen laajuus on noin 4 000 huom² ja 4 694 brm²

Tehdyt korjaukset:	1999 vesikatto uusittu
	2016 ikkunat ja kaukolämpökeskus uusittu, lämmitysverkosto säädetty
	2017 julkisivuelementtien saumaus uusittu
	2019 ilmanvaihtojärjestelmä peruskorjattu

Ylläpitokustannukset (tilinpäätös 2022):

ylläpituokra 136 300 € / vuosi

pääomavuokra 114 700 €/vuosi.

4.1.5 Ylläpito

Kiinteistönhoito ja siivous toteutetaan omana työnä.

5 Hankkeen tarpeellisuus

5.1 Toiminnalliset perustelut

Hankkeessa toteutetaan kaupungin hallinnolle nykyaikaiset, joustavat, terveelliset ja asianmukaiset toimitilat, jotka edistävät työskentelyä ja vuorovai-
kutusta. Teknisillä ratkaisulla toteutetaan hyvät työskentelyolosuhteet, jotka
tukevat keskittymistä vaativaa työskentelyä ja mahdollistavat tarvittaessa työ-
yhteisön tuen.

5.2 Tekniset ja taloudelliset perustelut

Perusparannuksen lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat kuntotutkimukset vuo-
sina 2021–2022.

- Kuntotutkimusraportti Heinolan kaupungintalo
- Sisäilmatutkimusraportti Heinolan kaupungintalo

Henkilökunta kokee osassa rakennuksen tiloissa sisäilmahaittaa.

Kuntotutkimuksen perusteella rakennuksessa on havaittuja sisäilmaa heiken-
täviä ominaisuuksia, jotka edellyttävät rakennuksen korjaamista. Sisätilojen
alakatoissa on avoimia mineraalivillakaistoja, joista irtoaa haitallisia kuituja si-
säilmaan. Lattiapinnoitteina on käytetty linoleum-lattiapinnoitteita, joista irtoaa
sisäilma heikentäviä yhdisteitä. Kellaritiloissa on havaittu pienessä määrin ko-
honneita kosteuksia rakenteissa.

Rakennuksessa on rakennusajalle tyypillisesti käytetty rakennusmateriaaleja,
jotka sisältävät haitta-aineita mm. asbestia. Hankkeen yhteydessä haitta-ai-
neita sisältävät materiaalit poistetaan.

Rakennuksen LVIA-tekniikka on osittain peruskorjattua, mutta käyttövesijohdot
ja vesikalusteet on syytä uusida laajemman korjauksen yhteydessä.

Rakennuksen korjausvelka on noin 1,3 M€.

<i>Liite 1</i>	<i>Kuntotutkimusraportti</i>
<i>Liite 2</i>	<i>Sisäilmatutkimusraportti</i>
<i>Liite 3</i>	<i>Käyttäjille tehty kysely</i>
<i>Liite 4</i>	<i>Käyttäjien työpajan yhteenveto</i>

6 Hankkeen laajuus ja laatu

6.1 Toiminnan kuvaus

Rakennuksessa toimii kaupungin hallinto lähes kokonaisuudessaan. Pieni osa toiminnoista on sijoitettu muihin rakennuksiin ja ulkopuolisilta vuorattuihin tiloihin.

Tilojen uudistaminen suunnitellaan noin 120 työntekijälle, jolloin siihen sijoitetaan nykyisten toimintojen lisäksi Vuokra-asuntojen toimistotilat ja valtuustotalossa olevan ict:n tilat. Lisäksi rakennukseen sijoitetaan neuvottelutiloja. Tilojen joustava käyttö otetaan huomioon tilojen suunnittelussa. Mahdollisuus osan tilojen vuokraamisesta ulkopuoliseen käyttöön otetaan huomioon suunnittelussa.

6.2 Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää rakennuksen sisätilat ja pienessä määrin rakennuksen ulkopuolisia töitä. Rakennuksen kellaritiloissa tehtävät muutokset ovat vähäisiä.

Perusparannuksen laajuus on 4 694 brm²

Perusparannuksen jälkeen laajuus on 4 694 brm², huoneala pienenee noin 200 m² ja on noin 3 850 huom².

Piha-alueen laajuus säilyy ennallaan.

6.3 Laatutaso

Perusparannuksella toimistotiloja nykyaikaistetaan ja tilojen monikäyttöisyyttä kehitetään. Tilojen muunneltavuutta parannetaan. Wc-tilat uudistetaan ja esteettömiä wc-tiloja lisätään. Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan paloilmoinjärjestelmällä. Sähköjärjestelmä nykyaikaistetaan.

Rakennuksen sisäntuloaulaa avarretaan poistamalla osa toisen kerroksen välipohjaa. Tarvittaessa myös kolmannen kerroksen välipohja on aulan osalta poistettavissa. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan neuvottelutiloja, joiden vaatimat ilmanvaihdon tekniset tilat sijoitetaan kolmanteen kerrokseen.

Rakennuksen kellaritiloihin tehdään henkilökunnan sosiaalitilat ja tilassa oleva kuntosali uudistetaan.

Suunnittelussa otetaan huomioon pitkään elinkaareen liittyvä tilojen muunneltavuuden vaatimus. Järkevillä taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla mahdollistetaan huonetilojen tulevaisen muutostarpeiden joustava toteuttaminen.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestäviä ja helposti huollettavia tiloja. Materiaalit ja kalusteet ja varusteet ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Rakennuksen ulkopuolella tehdään pieniä muutoksia parantamalla piha-alueella olevia portaita ja varmistamalla salaojituksen toimivuus.

Hankkeen lähtökohtana ovat

- sisäilmastoiluokka S2,
- puhtausluokka P1 ja
- materiaalien päästöluokka M1.

Hankkeesta laaditaan kosteuden- ja puhtaudenhallintasuunnitelmat. Hankkeessa käytetään ulkopuolisia kosteuden- ja puhtaudenhallinnasta vastaavia henkilöitä.

Talotekniset järjestelmät toteutetaan energiatehokkaina järjestelminä. Vesikaltolle sijoitetaan aurinkosähköjärjestelmä.

6.4 LVI-tekniikan parannustarpeet

LVI-tekniikassa parannustarpeita ovat:

- käyttövesijohtojen ja vesikalusteiden uusiminen,
- tilamuutoksien aiheuttamat lämmitysverkoston muutokset,
- uusien neuvottelutilojen vaatiman ilmanvaihdon rakentaminen nykyisen rungon sisään,
- ilmanvaihtokanavien puhdistus ja ilmavirtojen säätö.

6.5 Sähkötekniikan parannustarpeet

Sähkötekniikan parannustarpeita ovat mm:

- ulkovalaistuksen parantaminen ja siirtyminen energiatehokkaisiin valaistusratkaisuihin,
- sähköpääkeskuksen huolto/uusiminen,
- ryhmäkeskusten uusiminen,
- sisätilojen valaistuksen uusiminen ohjauksineen,
- nousujohtojen uusiminen,
- sähköautojen latauspisteiden lisääminen piha-alueelle,
- aurinkosähköjärjestelmän rakentaminen,
- paloilmoinlaitteiston asennus.

<i>Liite 5</i>	<i>LVIÄ-järjestelmien arviointi</i>
<i>Liite 6</i>	<i>Sähköjärjestelmien arviointi</i>
<i>Liite 7</i>	<i>Tilaohjelmavaihtoehdot</i>
<i>Liite 8</i>	<i>Hankesuunnitelma viitesuunnitelmineen</i>
<i>Liite 9</i>	<i>Suppeampi korjausvaihtoehto</i>

7 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeen suunnittelussa ei muuteta rakennuksen julkisivua eikä vesikatolle tehdä näkyviä muutoksia. Rakennukseen mahdollisesti liittyvät rakennushistorialliset arvot otetaan huomioon suunnittelun aikana.

Hankkeessa ei muuteta rakennuksen käyttötarkoitusta.

8 Vaikutusten ja riskien arviointi

8.1 Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Perusparannuksen toteuduttua kaupungintalon käyttäjät pääsevät toimimaan ja työskentelemään terveellisissä, turvallisissa, nykyaikaisissa ja toimivissa tiloissa. Hankkeen toteutuminen tukee työssä tarvittavaa yhteisöllisyyttä ja lisää viihtyisyyttä.

8.2 Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Heinolan kaupungin strategian 2030 seuraavia tavoitteita:

- Hyvinvoinnin kasvu:
 - Hanke parantaa kaupungin tilojen esteettömyyttä
 - Hanke edistää uusiutuvan energian käyttämistä
 - Hanke parantaa kaupungin työntekijöiden arkea toteuttamalla entistä paremmat tilat tehokasta työskentelyä varten
- Uudistuva työ ja asuminen
 - Kaupungintalon perusparantaminen lisää kaupungin houkuttelevuutta työnantajana
 - Hanke tukee monipaikkaista työn tekemistä
 - Hanke uudistaa työn tekemistä
- Vahva kaupunkiyhteisö

- Hanke panostaa työntekijöiden työhyvinvointiin toteuttamalla terveet, turvalliset ja viihtyisät toimitilat
- Kestävä talous
 - Hanke parantaa tilatehokkuutta keskittämällä tilojen käyttäjiä samoihin tiloihin.

8.3 Hankkeen riskit

Hankkeeseen liittyvät merkittävät riskit:

- Rakennuksessa on haitta-aineita, joiden purkutyöt tulee tehdä asianmukaisesti.
- Hankkeessa tehdään uusia aukotuksia ja muutoksia kantaviin rakenteisiin, jolloin työnaikaiset tuennat tulee suunnitella ja tehdä huolella.

Riskien hallintaa tarkennetaan suunnitteluvaiheessa.

8.4 Elinkaaritavoite, ympäristövaikutukset ja ylläpito

Rakennuksen elinkaareen kuuluu rakentaminen, käyttö, peruskorjaukset ja lopuksi rakennuksen purku. Tavoitteena on elinkaariedullinen rakennus. Uuden rakennuksen käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 50–100 vuotta ja talotekniikan osalta 10 - 50 vuotta järjestelmistä riippuen. Peruskorjauksella säävytetaan yleisesti 20–30 vuoden elinkaari.

Peruskorjattavan rakennuksen ja sen rungon käyttöikä tavoite on 50 vuotta. Muiden rakennusosien ja järjestelmien käyttötavoitteet määritellään tarkemmin suunnitteluvaiheessa.

Rakennusten käytön jatkaminen on uudisrakentamista ilmastoystävällisempi ratkaisu. Tämä johtuu uudisrakennuksen ja sen materiaalien valmistamisen aiheuttamasta päästöpiikistä, joka kohdistuu hyvin lyhyelle aikajänteelle, toisin kuin käytön aiheuttamat päästöt, jotka syntyvät käyttöiän aikana.

Ylläpitokustannukset ovat rakennuksen elinkaaren aikana merkittäviä. hankkeen mukaisella perusparannuksella ei pystytä vaikuttamaan rakennuksen ylläpitokustannuksiin kuin osittain parantamalla hieman rakennuksen energiatehokkuutta lisäämällä aurinkopaneelit vesikatolle ja uusimalla talotekniikkaa.

9 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen tavoitehinta on kustannustasossa 1/2024 (Haahtela-indeksi 97,0) on arvonlisäverottomana yhteensä 3 813 000 €

Suppeamman korjausvaihtoehdon kustannusarvio on 2 870 000 €.

Liite 10 Kustannusarviot

10 Ylläpito ja käyttötalous

10.1 Tilakustannus

Rakennuksen ylläpidosta vastaa Tekniikkatoimialan Tilakeskus.

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli sisäinen vuokra on 10,54 €/htm²/kk, yhteensä 379 440,00 €/v. Pääomavuokran osuus on 6,52 €/htm²/kk ja ylläpito-
vuokran osuus on 4,02 €/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 3 000 htm²

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannuksien mukaan. Ylläpito-
vuokra tarkistetaan hankkeen valmistumisajankohdan ylläpito-
vuokraa vastaavaksi.

Nykyinen vuokra on yhteensä 6,54 €/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 3,00 €/htm²/kk ja ylläpito-
vuokran osuus on 3,54 €/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 3 200 htm².

10.2 Muut kustannukset

Perusparannettujen tilojen käyttöönoton kustannuksiin kuuluvat mm. kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Tässä hankkeessa näihin kustannuksiin varataan 300 000 € (alv 0%). Tietotekniikan osalta kustannukset muodostuvat käyttömenoina laitteiden leasingkustannuksina.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava.

- suunnittelun valmistelu 02/2024–03/2024
- suunnittelu 04/2024–10/2024
- rakentamisen valmistelu 08/2025–11/2025
- rakentaminen 12/2025–09/2026
- tilojen käyttöönotto 10/2026.

Toteutuksen aikataulussa on otettu huomioon kaupunginkirjaston väistö, jos se tehdään kaupungintalon tiloihin.

12 Rahoitussuunnitelma

Valtuusto on hyväksynyt vuoden 2024 talousarvion ja taloussuunnitelman vuosille 2025–2026, jossa hankkeen suunnittelulle on varattu määräraha vuodelle 2024 ja hankkeen toteuttamiselle vuosille 2025–2026.

13 Väistötilat

Perusparannuksen ajaksi koko toiminta siirretään väistötiloihin (noin 10 kk). Väistötiloina voidaan käyttää esimerkiksi virastotalosta vuokrattavia tiloja.

Väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Heinolan kaupunki. Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuu on Tekniikka toimialan Tilakeskuksella.

Hankkeen toteutusmuoto päätetään suunnitteluvaiheessa.

Tilakeskus
Jari Kuosa
kiinteistöpäällikkö