



Kiinteistö Oy Domus Arctopolis

Valimon hankesuunnitelma

Sivistystoimialan esittävän taiteen esitys- ja koulutustoiminta

20.9.2023

Sisällys

1	TIIVISTELMÄ HANKESUUNNITELMASTA.....	3
1.1	TOIMINNOT.....	3
1.2	PERUSTELU HANKKEELLE.....	3
1.3	VÄISTÖTILAT	4
1.4	HANKKEEN KUSTANNUSARVIO	4
1.5	TOTEUTUSAIKATAULU.....	5
2	YHTEYSTIEDOT	6
2.1	KOHDE	6
2.2	TILAAJA	6
2.3	KÄYTTÄJIEN EDUSTAJAT	6
2.3	RAKENNUTTAJATEHTÄVÄT.....	6
2.4	SUUNNITTELU.....	6
2.5	KUSTANNUSLASKENTA.....	7
2.6	MUUT ASiantuntijat	7
3	HANKKEEN LÄHTÖTIEDOT.....	8
3.1	KOHTeen kuvaus.....	8
3.2	RAKENNUSHISTORIAALLISET JA ASEMAKAAVALLISET TIEDOT	9
3.3	KIINTEISTÖN KUNTO JA SUHDE UUDISTUOTOANTOON	10
3.4	ASBESTI- JA HAITTA-AINEET	11
3.5	NYKYISET TILAT JA NIIDEN PUUTTEET	11
3.6	NYKYISET KÄYTTÄJÄT	12
4	TILAHANKINNAN VAIHTOEHDOT.....	13
5	TOIMINNOT JA TAVOITTEIDEN MÄÄRITTELY	15
5.1	TULEVAT KÄYTTÄJÄT	15
5.2	TILAT JA TOIMINNOT	17
5.3	LVIA TEKNIikka.....	20
5.4	SÄHKÖ- JA TIETOTEKNISET JÄRJESTELMÄT.....	20
5.5	TURVALLISUUS	20
5.6	TILOJEN VÄLISET YHTEYSVAATIMUKSET	21
5.7	ESTEETTÖMYYS.....	21
5.8	ELINKAARI JA ENERGIATEHOKKUUS	21
5.9	MATERIAALILUOKAT	22
5.10	ESITYSTEKNIikka.....	22
5.11	AKUSTIikka JA ÄÄNIERISTYS.....	22
6	TILAOHJELMA	23
6.1	TILOJEN YHTEISET PERUSTELUT	23
6.2	TILAOHJELMA	23
7	KUSTANNUKSET	24
7.1	KUSTANNUSARVIO	24
7.2	VAIKUTUKSET KAUPUNGIN KÄYTTÖTALOUTEEN	25
7.3	RAHOITUS.....	25
8	TOTEUTTAMISAIKATAULU.....	25
9	VÄISTÖTILAT	25
10	VERTAILU TARVESELVITYKSEEN	26
11	HANKESUUNNITELMAN LIITTEET.....	27

1 TIIVISTELMÄ HANKESUUNNITELMASTA

Hankesuunnitelma koskee Porissa Rautatienpuistokatu 7:ssä sijaitsevan valimorakennuksen muuttamista saavutettavaksi esitys- ja koulutustoimintaan soveltuvaksi monitoimitilaksi.

Hankesuunnittelussa asetetaan rakennushankkeelle laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Selvitettäviä asioita ovat mm. tilaohjelma, aikataulu, toteutustapa, investointikustannukset ja investointipäätöksen valmistelu.

Hankesuunnitelman perusteella tehdään päätös hankkeen jatkamisesta. Tarkoituksena on esittää hyväksyttäväksi tämä hankesuunnitelma ja tehdä rakentamisesta investointipäätös. Kiinteistö Oy Domus Arctopolis päättää tämän hankesuunnitelman perusteella, jatkaako se hanketta. Investoinnin toteutuminen edellyttää kaupungin sitoutumista vuokraamalla rakennuksen pitkällä vuokrasopimuksella.

Suunnitelmassa esitetään kaksi vaihtoehtoista ratkaisua sivistystoimialan tilatarpeisiin vastaamiseen. Hanke toteutetaan valimorakennuksen peruskorjauksena tai uudisrakennuksena valimon paikalle. Hankkeen laajuus peruskorjausvaihtoehdossa on 1150 hym² ja bruttopinta-ala 1393 brm² ja uudisrakennusvaihtoehdossa 1110 hym² ja 1210 brm².

Hankesuunnittelua varten perustettiin hankesuunnittelutyöryhmä, joka kokoontui yhdeksän kertaa. Lisäksi on kokoonnuttu pienemmissä ryhmissä. Hankesuunnittelutyöryhmän jäsenet on esitetty kohdassa 2.2.–2.5. Hankesuunnittelukokouksissa on ollut läsnä myös edustusta Satakunnan museosta, Satakunnan pelastuslaitokselta sekä Porin kaupungin terveystoiminnasta.

1.1 Toiminnot

Hankkeen tavoitteena on taata tarkoituksenmukaiset ja terveelliset tilat Porin kaupungin sivistystoimialan käyttäjille. Valimo-rakennuksen tilat tulevat vastaamaan Palmgren-konservatorion, Porin lukion, Cygnaeuksen koulun, Lastenkulttuurikeskus Kruunupään ja Pori Sinfonietan tilatarpeisiin. Tiloja on suunniteltu myös Kulttuuriyksikön alaiselle lasten ja nuorten avoimelle bänditoiminnalle ja tiloista on mahdollista saada Kulttuuritalo Anniksen toimintoihin kaivattua lisätilaa.

Rakennuksen päätila, Valimo-sali, on esiintymis- ja harjoittelusali, missä on mahdollista järjestää yleisötapahtumia. Lisäksi rakennukseen sijoitetaan Porin lukion käyttöön kaksi opetustilaa sekä useiden käyttäjien tarpeisiin kaksi lasten ja nuorten bänditilaa sekä verstastila.

1.2 Perustelu hankkeelle

Sivistystoimialan eri toimijoilla on yhteisiä tilatarpeita saavutettavalle esittävän taiteen esitys- ja koulutustoimintaan soveltuvalla monitoimitilalla. Valimorakennus ei nykyisen huonon kuntosuorituksen vuoksi sovellu toimijoiden käyttöön. Sivistystoimialan toiminnot ovat hajautettuna eri toimipisteisiin, eikä kaikelle toiminnalle ole lainkaan tarkoituksenmukaisia

tiloja. Hankkeen kautta on mahdollista vastata myös lisätilarpeisiin mm. Porin lukion luokkatilojen osalta.

Suunniteltu valimorakennus täydentää Porin kulttuuripalveluiden kenttää. Valimo on osa Riihikedon suojeltuja koulukortteleita, ja antaa korttelissa toimiville oppilaitoksille erinomaiset mahdollisuudet toimia omien koulutustehtäviensä parissa sekä saavuttaa merkittäviä oppilaitoksia yhdistäviä synergiaetuja. Valimon keskeinen sijainti sekä rakennuksen sopiva koko tekevät siitä loistavasti soveltuvan paikan tilatarpeiden täyttämiseen sekä antavat mahdollisuuden merkittävän vetovoimatekijän muodostumiselle useiden eri käyttäjäryhmien näkökulmasta.

Hankkeen molemmat toteutusvaihtoehdot, peruskorjaus ja uudisrakennus, luovat tarkoituksenmukaista tilaa sivistysalan toimijoiden käyttöön. Tilat ovat käytössä laajasti eri vuorokaudenaikoina. Valimorakennuksen tiloille on runsaasti valmiita säännöllisiä toimijoita, joiden lisäksi monipuoliset tilat palvelevat myös satunnaisia käyttäjiä.

Tontti on merkitty vuoden 2007 yleiskaavassa S-1 -alueeksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää kaupunkikuvassa. Valimo-rakennus on osa Riihikedon koulukortteleita, jotka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Tällä hetkellä rakennuksen kunto on huono, eikä se täytä alueen rakennuskannalle asetettuja tavoitteita kaupunkikuvan näkökulmasta. Myös rakennuksen käyttöarvo eri käyttäjäryhmille on tällä hetkellä heikko ja rakennus on nykyisessä kunnossaan rasite kiinteistöyhtiön taloudelle.

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että vaihtoehdoista valitaan peruskorjaus. Rakennuksen kunnostaminen on kokonaisharkinnan perusteella kannatettavaa ottaen huomioon hankesuunnitelmassa esitetyt näkökulmat koskien rakennuksen sijaintia, käyttötarkoitusta sekä hankkeen kokonaiskustannuksia. Peruskorjaus säilyttää rakennuksen rakennusarvolliset piirteet kaupunkikuvassa.

1.3 Väistötilat

Rakennuksen nykyinen käyttöaste on alhainen. Erillisiä väistötiloja ei tarvita.

1.4 Hankkeen kustannusarvio

Peruskorjausvaihtoehdon kokonaiskustannukset ovat 4 867 000 € alv. 0%
Uudisrakennusvaihtoehdon kokonaiskustannukset 5 025 000 € alv. 0%

Kustannukset eivät sisällä ensikalustusta, josta vastaa vuokralainen.

Tarkempi erittely kustannuksista kappaleessa 7.1.

1.5 Toteutusaikataulu

- Hankesuunnitelmasta päättäminen syksy 2023
- Suunnittelu ja kilpailutukset vuosi 2024
- Peruskorjauksen aloitus kevät/kesä 2025
- Valmis syksy 2026

2 YHTEYSTIEDOT

2.1 Kohde

Valimo
Rautatiepuistokatu 7, 28130 Pori

2.2 Tilaaja

Kiinteistö Oy Domus Arctopolis
Jenni Jakovaara, toimitusjohtaja
Rautatiepuistokatu 7, 28130 Pori
jenni.jakovaara@pori.fi
+358 44 701 1311

2.3 Käyttäjien edustajat

Porin kaupunki, sivistystoimiala

Kulttuuriyksikkö
Jyri Träskelin, kulttuuriyksikön päällikkö
jyri.traskelin@pori.fi

Palmgren-konservatorio
Eeva-Maija Talasma, rehtori
eeva-maija.talasma@pori.fi

Porin lukio
Janne Hakoniemi, rehtori
janne.hakoniemi@pori.fi

Cygnaeuksen koulu
Jenni Saarinen, rehtori
jenni.saarinen@pori.fi

2.3 Rakennuttajatehtävät

Porin kaupunki, tilayksikkö
Päivi Kalli, rakennuttajainsinööri
paivi.kalli@pori.fi

2.4 Suunnittelu

Arkkitehtisuunnittelu Mikko Uotila Oy
Pätsiniementie 1, 37800 Akaa; puh. 03 546 0646
mikko.uotila@arkkitehtisuunnittelu.net
Yhdyshenkilö: Mikko Uotila, puh. 050 560 7016

Granlund Tampere Oy
Järvensivuntie 1, 33101 Tampere
Jussi Alatalo, sähkösuunnittelupäällikkö
jussi.alatalo@granlund.fi
Tero Koho, LVI-suunnittelupäällikkö
tero.koho@granlund.fi

2.5 Kustannuslaskenta

Ramboll Finland Oy
Janica Backman, project manager
janica.backman@ramboll.fi

2.6 Muut asiantuntijat

WSP Finland
Jaana Sojakka, rakennusterveysasiantuntija
jaana.sojakka@wsp.com

3 HANKKEEN LÄHTÖTIEDOT

3.1 Kohteen kuvaus

Valimorakennus on osa poikien ammattikouluksi 1952 valmistunutta rakennuskokonaisuutta. Valimo sijaitsee nykyisen Palmgren-konservatorion päärakennuksen muodostamalla sisäpihalla osoitteessa Rautatienpuistokatu 7. Rakennus koostuu kahdesta osasta, joista pohjoisosassa sijaitsee kolmekerroksisten sivuosien reunustama valimosali. Valimon toinen osa on eteläisen päädyn kaksikerroksisia tiloja lukuun ottamatta yksikerroksista.

Valimorakennuksessa toimi aikaisemmin ammattikoulun valimo- ja autonkorjaajalinja. Sittemmin rakennus on siirtynyt Palmgren-konservatorion käyttöön, ja pohjoisosan tiloja on käytetty opetukseen sekä esitystoimintaan. Vuonna 2020 tilat poistettiin opetuskäytöstä rakennuksen alhaisen käyttökunnon vuoksi. Rakennuksen matalammassa osassa on käytössä joitain tiloja Porin kaupungin teknisellä toimialalla. Muut ensimmäisen kerroksen tilat ovat tilapäisessä varasto- ja autotallikäytössä.

Hankesuunnittelussa tutkitaan tilanhankintavaihtoehtoina nykyisen valimorakennuksen peruskorjaus sekä uudisrakennus nykyisen rakennuksen paikalle.



3.2 Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot

Valimo sijaitsee Porin 9. kaupunginosan eli Riihikeden korttelissa 64. Rakennuksen tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta. Tontilla on rakennusoikeutta 15 000 kem2. Asemakaava on vuodelta 1998, eikä siinä ole huomioitu valimon rakennushistoriallisia arvoja. Rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu.



Vuoden 2007 yleiskaavassa tontti on merkitty S-1 alueeksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää kaupunkikuvassa. Valimorakennus on osa Riihikeden koulukortteleita, jotka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Yleiskaava ohjaa suunnittelua, mikäli asemakaavaan haetaan muutosta. Uudessa asemakaavassa rakennuksen suojelu on todennäköistä.



Rakennus on inventoitu vuonna 2005. Rakennushistorialliset arvot ilmenevät rakennushistoriallisesta selvityksestä 2023 (LIITE 5).

3.3 Kiinteistön kunto ja suhde uudistuotantoon

Kiinteistöön on suoritettu WSP Finlandin toimesta kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 29.03.2019 sekä kuntotutkimuksen lisäselvitykset 9.3.2023 (LIITTEET 7, 8). Tehokuivaus Oy suoritti toimistotilojen lisätutkimuksen 11.6.2021 (LIITE 9). Kuntotutkimusten perusteella rakennukseen tulee tehdä täydellinen korjaus, jotta tilat ovat terveelliset ja turvalliset käyttäjilleen. Rakennuksen korjausaste tulee olemaan n. 80 %. Korjaustoimenpiteitä on selvitetty kuntotutkimusten pohjalta tiivistetysti alla. Nykyinen sähkölaitoksen muuntaja on toimenpiteiden ulkopuolella.

Taulukkomuotoinen yhteenveto on liitteessä (LIITE 10).

Alapohjat

Alapohjarakenteet tulee uusida, jolloin alapohjarakenteissa oleva talotekniikka saadaan poistettua ja rakenne uudistettua vastaamaan nykymääräyksiä lämmöneristyksen, tiiveyden ja kosteusteknisen toiminnan kannalta. Alapohjarakenteiden korjausten yhteydessä putkikanaalien betonipinnat puhdistetaan mekaanisesti ja kanaalit tiivistyskorjataan. Vaihtoehtoisesti kanaalit puretaan alapohjarakenteiden purkamisen yhteydessä. Kellareiden osalta vanha hiilikellari suositellaan täytettäväksi. Itäpuolen kellarin sähkötila tulee puhdistaa epäpuhtauksista.

Rakennuksen sadevesi- ja salaojajärjestelmät tulee uusida ja samassa yhteydessä on asennettava perusmuurin vedeneristys sekä vaadittavat routasuojaukset. Maanpinnat muotoillaan rakennuksesta poispäin viettäväksi.

Välipohjat

Välipohjien sisäkattojen villa- ja sementtilastuvillalevytykset poistetaan. Välipohjien läpivientien tiivistykset tulee uusida viemäreiden peruskorjauksen yhteydessä. Kaikki alkuperäiset kosteat tilat tulee peruskorjata. Välipohjia vahvennetaan ilmanvaihtokonehuoneiden kohdalla.

Ulkoseinät

Julkisivut uusitaan alkuperäistä vastaavalla tavalla. Toteutetaan puhtaaksimuuraus. Pilarien lämmöneristeenä oleva korkki poistetaan. Ulkoseinärakenteiden korjausten yhteydessä poistetaan vanhat rive-eristeet myös uusittujen ikkunoiden kohdilta. Vanhat ikkunat ja ikkunapellitykset sekä ikkunoiden aukkopalkit tulee uusida.

Rakennuksen ulkoseinärakenteisiin tulee asentaa lämmöneriste. Tämä asennetaan sisäpuolelta purkamalla sisäpuoliset tiilikuoret kokonaisuudessaan sekä asentamalla lämmöneristeet ja uusi sisäseinäpinnoite. Sisäpuolisen eristyksen paksuus rakennetyypin mukaan.

Liuskekivisokkelien sementtilastulevy poistetaan ja eriste uusitaan seinäkorjauksien yhteydessä rakennetyyppien mukaan.

Ulkoseinien korjaustyön takia alkuperäiset lämmityspatterit joudutaan ottamaan pois paikoiltaan ja mahdolliset tulevat tilamuutokset huomioiden niiden uusiminen on kannattavaa.

Väliseinät

Väliseinärakenteet vaativat kunnostustoimenpiteitä. Väliseinärakenteiden liittymien tiiviys ja kosteustekninen toimivuus tulee huomioida alapohjarakenteiden korjausten yhteydessä erillisen korjaussuunnitelman mukaisesti.

Yläpohja

Rakennuksen vesikatto ja yläpohjarakenteet uusitaan niin vesikattorakenteiden ja vesikatteen sekä yläpohjaeristeiden osalta. Nykyinen yläpohjan betoninen runkorakenne edellyttää kattokorkeuden nostamista riittävän lämmöneristävyyden ja tuulettuvuuden takaamiseksi.

Tekniikka

Talotekniikan järjestelmien kunto on esitetty liitteissä (LIITTEET 11, 12). Rakennuksen nykyinen talotekniikka ei vastaa nykypäivän vaatimuksia. Valimorakennuksen kellaritiloissa on tällä hetkellä muuntaja, joka palvelee lähialueen julkisia rakennuksia ja kerrostaloja. Muuntaja on asianmukaisessa kunnossa. Mikäli valimorakennus puretaan, on muuntaja siirrettävä ulos.

3.4 Asbesti- ja haitta-aineet

Kiinteistöön on suoritettu asbesti- ja haitta-aineselvitys WSP Finlandin toimesta 9.3.2023 (LIITTEET 8, 13). Asbestia havaittiin varaston lattiapinnoitteessa, kosteiden tilojen seinälaatoituksessa, yläpohjan bitumikermissä sekä vanhoissa putkieristeissä, palo-ovissa ja lämminilmakehittimen tiivisteissä. Lisäksi rakennuksen seinä- ja lattiamateriaaleista kerätyissä näytteissä ilmeni raskasmetalleja ja vanhojen valurautaviemärien liitoksissa lyijyä. Entisen autokorjaamon tiloissa havaittiin näkyviä öljyjäämiä sekä alapohjasta kerätyssä näytteessä pysyvän jätteen ja hyötykäytön ylittävä C10-C40-pitoisuus. Tarkemmat havainnot sekä altistumisolosuhteiden arviointi ilmenevät selvityksestä.

3.5 Nykyiset tilat ja niiden puutteet

Rakennuksen nykytilaa ja tiloja on kuvattu sanoin ja valokuvin kohteen rakennushistoriallisessa selvityksessä (LIITE 5).

Rakennus ei täytä tällä hetkellä Porin kaupungin terveystilavaltuutuksen opetustiloille asettamia määräyksiä (terveydensuojelulaki). Valimorakennusta ei voi tällä hetkellä käyttää koulutus- tai esitystoimintaan eikä rakennus sovi mihinkään julkiseen käyttöön terveydellisistä syistä. Näistä syistä valimorakennus on tällä hetkellä vajaasti käytössä ja rasittaa heikkokuntoisena kiinteistöyhtiön taloutta.

Tarveselvityksessä mainittujen tilojen käyttäjien toiminnot ovat tällä hetkellä hajautettuna eri toimipisteisiin, eikä kaikelle toiminnalle ole olemassa lainkaan tarkoituksenmukaisia tiloja. Toimintojen ylläpitämiseksi joudutaan osittain hyödyntämään yksityisen sektorin omistamia tiloja, josta aiheutuu vuokra- ja kuljetuskustannuksia. Mitkään rakennuksen tiloista eivät ole esteettömiä.

3.6 Nykyiset käyttäjät

Valimosali on palvellut Palmgren-konservatoriota ja myös muita kulttuurialan toimijoita opetus- ja harjoittelukäytössä. Virallinen opetustoiminta on lopetettu 2020. Tällä hetkellä rakennuksen toimistotiloissa toimii Porin kaupungin tekninen toimiala. Eteläsiiven halliossa on satunnaisessa varastokäytössä. Tyhjää tilaa on käytetty teknisen toimialan autojen sekä ruohonleikkurin säilytyspaikkana.

4 TILAHANKINNAN VAIHTOEHDOT

Rakennukseen kohdistuvat vaihtoehtoiset toimenpiteet: Vaihtoehto yksi eli peruskorjaus säilyttää rakennuksen rakennusarvolliset piirteet kaupunkikuvassa ja valimon alkuperäisen hengen korjaussuunnitelman mukaisesti. Vaihtoehto kaksi eli uudisrakennus mahdollistaa paremman huomioinnin esteettömyydessä sekä antaa mahdollisuuden rakentaa tila- ja energiatehokasta ja tarkoituksenmukaista tilaa sivistysalan toimijoiden monipuoliseen käyttöön. Uudisrakennukseen ei siirry vanhan rakennuksen mukana mahdollisia riskirakenteita. Rakennuksen hyötypinta-ala peruskorjausvaihtoehdon tilaohjelmassa on 1150 hym² ja bruttopinta-ala 1393 brm². Uudisrakennuksen tilaohjelmassa hyötypinta-ala on 1110 hym² ja bruttopinta-ala 1210 brm².

Hankesuunnitelman liitemateriaaliksi on laadittu luonnossuunnitelmat valimorakennuksen uusista tilajärjestelyistä ja uudisrakennuksesta (LIITTEET 1, 2). Alla on lyhyt kuvaus suunnitelmista.

Vaihtoehto 1: Peruskorjaus

Peruskorjauksessa valimosaliin sijoitetaan esiintymis- ja harjoittelutilat sekä katsomo yleisölle. Autotalli- ja toimistotilojen tilalle sijoitetaan opetustiloja, verstaas, henkilökunnan toimisto sekä aputiloja salin esityskäyttöä varten. Bänditilat sijoitetaan rakennuksen eteläpäätyyn. Pääsisäänkäynti tulee rakennuksen itäpuolelle, josta on käynti lämpiöön. Uudet tilat sijoittuvat tarkkaamoalueeseen ottamatta ensimmäiseen kerrokseen.

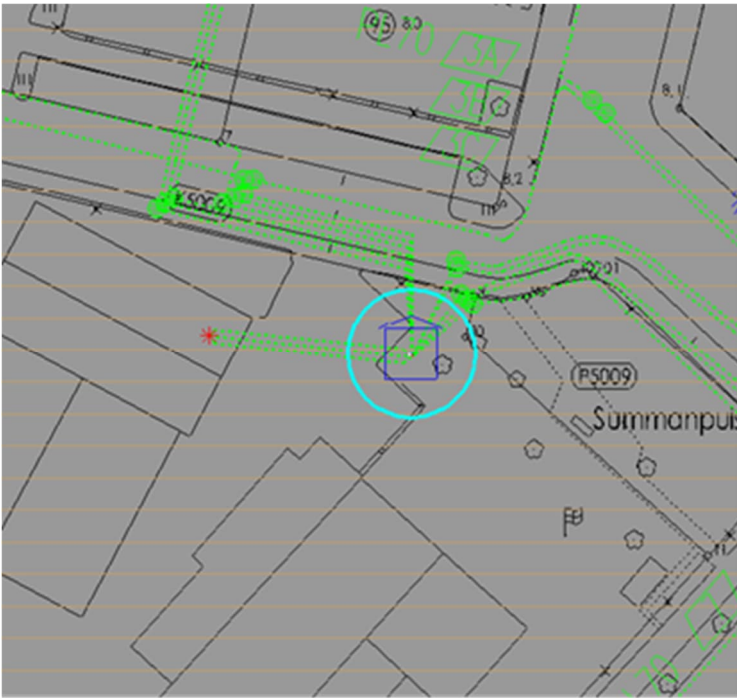
Huonossa kunnossa oleva rakennus vaatii kokonaisvaltaisen peruskorjauksen. Julkisivukorjauksen yhteydessä vanhat ikkunat uusitaan ja tarpeettomat ikkuna-aukot ja vanhat vaneroinnit korvataan kestävämmällä ja rakennuksen arvoon sopivalla ratkaisulla. Kattokorkeutta nostetaan tuulettuvuuden takaamiseksi. Julkisivujen uusimisen myötä itäjulkisivulla oleva muraali poistuu. Tarkempi kuvaus rakenteista on kuvattu rakennustapaselostuksessa (LIITE 3).

Vaihtoehto 2: Uudisrakennus

Uudisrakennus sijoittuu valimorakennuksen paikalle. Rakentaminen vaatii purkuluvan valimorakennukselle. Todennäköistä on, että nykyiseen asemakaavaan haetaan tässä tilanteessa muutosta ja valimorakennus suojellaan. Suojelupäätös riippuu rakennuksen kunnosta ja sen suojeltavien arvojen säilymisestä.

Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee huomioida ympäröivä valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Rakennus sovitetaan ulkoasullaan ympäröivien rakennusten muotokieleeseen ja julkisivumateriaaleihin sopivaksi. Valimorakennuksen alueella ei ole paalutustarvetta ja olosuhteet maanvaraiselle perustamiselle ovat hyvät.

Valimorakennuksen purkamisen myötä kellarissa sijaitseva ympäristön kiinteistöjä palveleva muuntaja on siirrettävä ulos. Siirtäminen vaatii varavoimakoneen työn ajaksi.



Uuden muuntajan mahdollinen sijoittelu tontilla.

Luonnossuunnitelman uusi pääsisäänkäynti on rakennuksen pohjoispuolelta. Kaksikerroksisen rakennuksen alakerrassa sijaitsevat bändi-, toimisto- ja verstaatilat sekä esiintymissali. Tilojen keskellä sijaitsee lämpiöaula ja kulku yläkertaan. Yläkertaan sijoitetaan opetustilat.

Vaihtoehtoiset ratkaisut

Valimorakennus on sijainniltaan ja kooltaan paras mahdollinen vaihtoehto vastaamaan toimijoiden tilatarpeisiin. Valimo sijaitsee keskeisellä paikalla lähellä oppilaitoksia ja sivistysalan esittävän taiteen muita toimitiloja. Sopivan kokoinen rakennus pystyy täyttämään vaaditut tilatarpeet niin, ettei käyttötarkoituksetonta tilaa jää.

Valimossa olleiden ja sinne suunniteltujen toimintojen vieminen muualle vaatisi yhtä suuret tai suuremmat kustannukset. Muut mahdolliset tyhjiällä olevat kiinteistöt kuten koulukiinteistöt ovat laajempia kokonaisuuksia, joissa myös korjauskustannukset nousevat korkeammiksi. Tämän takia Rautatienpuistikatu 5:ssä sijaitseva koulukiinteistö ei sovi tämän hankkeen rakennuspaikaksi. Kiinteistö on suojeltu, huonokuntoinen ja kokonaisuudessaan peruskorjaustarpeessa. Kiinteistön osan peruskorjaaminen esteettömäksi ja taloteknisesti toimivaksi tämän hankkeen mukaiseen toimintaan olisi huomattavan työlästä ja kustannuksiltaan raskas vaihtoehto.

Valimo on myös ollut pitkään vastaavassa käytössä, ja se mielletään jo valmiiksi tapahtuma- ja kokoontumistilaksi.

5 TOIMINNOT JA TAVOITTEIDEN MÄÄRITTELY

5.1 Tulevat käyttäjät

Tulevat käyttäjät koostuvat Porin sivistystoimialan toimijoista, joita ovat Cygnaeuksen alakoulun musiikki- ja kuvataideluokat, Porin lukio (ilmaisutaidon linja sekä lukion yleisopetus), Palmgren-konservatorio, Kulttuuritalo Annis, Lastenkulttuurikeskus Kruunupää, Pori sinfonieta sekä Harrastamisen Porin Malli -hankkeen eri toiminnot. Lisäksi tilaa voivat tarvittaessa hyödyntää sivistystoimialan piiriin kuuluvat kirjastopalveluiden erilaiset teematapahtumat, museopalveluiden näyttelyt, asiantuntijatilaisuudet ja tapahtumat sekä Porin nuorisopalvelut, Porin Taidekoulu sekä Porin seudun kansalaisopisto.

Valimosalia käyttävät pääasiallisesti Palmgren-konservatorio, Porin lukio, Cygnaeuksen koulun painotetut musiikki- ja kuvataideluokat, Kulttuuritalo Annis, Pori sinfonieta sekä Lastenkulttuurikeskus Kruunupää. Salin yhteydessä oleva tarkkaamo toimii oppimisympäristönä Palmgren-konservatorion ammatillisen koulutuksen musiikkiteknologian opiskelijoille. Valimon eteläsiivessä päivittäiset käyttäjäryhmät koostuvat Porin lukion opiskelijoista sekä Kulttuuritalo Anniksen lasten ja nuorten bänditoiminnasta. Verstastila tulee Lastenkulttuurikeskus Kruunupään, Porin lukion sekä Palmgren-konservatorion käyttöön.

Tarveselvityksessä (LIITE 6) mainittujen käyttäjien lisäksi Porin lukio tulee olemaan valimon uusi merkittävä käyttäjä. Valimoon sijoitettavat luokkatilat vastaavat lukion jokapäiväiseen luokkatilojen puutteeseen. Sekä luokkatiloja että valimosalia hyödyntää lukion yleisopetuksen lisäksi ilmaisutaidon linja. Lisäksi lukiolta puuttuu tällä hetkellä soveltuva tila, jossa voisi järjestää luentotilaisuuksia. Lukion liikuntasalin hyödyntäminen on haastavaa sen suuren koon ja päällekkäisen opetuksen vuoksi.

Valimoon sijoitettavat toiminnot tuovat synergiaetua sekä lukiolle että Palmgren-konservatoriolle yhteisten produktioiden mahdollistumisen kautta ja sali voi toimia siten merkittävänä vetovoimatekijänä. Valimosali luo molemmille oppilaitoksille mahdollisuuden kehittää olemassa olevaa toimintaa sekä laittaa tarjolle uutta esittävään taiteeseen keskittyvää koulutusta. Palmgren-konservatorio toteuttaa musiikkialan ammatillista koulutusta osana WinNovan koulutustarjontaa. WinNova on hakenut Opetus- ja kulttuuriministeriöltä esitys - ja teatteritekniikan ammatti- ja erikoisammattitutkinnon järjestämislupia, ja kyseistä toimintaa on suunniteltu toteutettavaksi Palmgren-konservatoriossa. Valimosali sopisi tähän käyttötarkoitukseen erinomaisesti, eikä toista vastaavaa tilaa ole saatavilla.

Tarkemmat tilatarpeet käyttöryhmittäin on ilmaistu tarveselvityksessä (LIITE 6). Alla on kuvattu salin käyttöä taulukkomuodossa. Säännöllisen viikoittaisen ja vuosittaisen toiminnan lisäksi valimosaliin on suunniteltu runsaasti vaihtuvien sivistysalan toimijoiden tapahtumia. Rakennus voi palvella laajasti kolmannen sektorin kulttuuritoimijoita tarjoten mahdollisuuden järjestää soveltuvassa tilassa esityksiä, konsertteja ja tapahtumia.

KLO	Maanantai	Tiistai	Keskiviikko	Torstai	Perjantai	Lauantai-Sunnuntai
8-9	Sivistys-toimiala	Sivistys-toimiala		Sivistys-toimiala	Cygnaeus	Viikonloppu käyttö, varattavissa tapahtumiin sekä toimijoiden käyttöön
9-10	Sivistys-toimiala	Sivistys-toimiala	Palmgren	Sivistys-toimiala	Cygnaeus	
10-11	Sivistys-toimiala	Sivistys-toimiala	Palmgren	Sivistys-toimiala	Cygnaeus	
11-12	Sivistys-toimiala	Sivistys-toimiala	Palmgren	Sivistys-toimiala	Cygnaeus	
12-13						
13-14	Harrastamisen Porin malli	Harrastamisen Porin malli	Harrastamisen Porin malli	Harrastamisen Porin malli	Harrastamisen Porin malli	
14-15	Lukio	Lukio	Lukio	Lukio	Lukio	
15-16	Lukio	Lukio	Lukio	Lukio	Lukio	
16-17						
17-18	kolmas sektori	Annis	Annis	Palmgren	kolmas sektori	
18-19	kolmas sektori	Annis	Annis	Palmgren	kolmas sektori	
19-20	kolmas sektori	Annis	Annis	Palmgren	kolmas sektori	
20-21						
21-22						

Salin käyttöaste viikoittain.

SALI					
KK	VKO		KK	VKO	
Tammikuu	1	Joululoma	Heinäkuu	27	Kesätaiteilijat
	2	Varattavana		28	Kesätaiteilijat
	3	Varattavana		29	Kesätaiteilijat
	4	Lukio		30	Varattavana
Helmikuu	5	Lukio	Elokuu	31	Varattavana
	6	Palmgren		32	Koulu alkaa
	7	Palmgren		33	Varattavana
	8	Talviloma		34	Värikylpy
Maaliskuu	9	Varattavana	Syyskuu	35	Värikylpy
	10	Varattavana		36	Varattavana
	11	Värikylpy		37	Varattavana
	12	Värikylpy		38	Varattavana
Huhtikuu	13	Annis	Lokakuu	39	Varattavana
	14	Annis		40	Varattavana
	15	Varattavana		41	Annis
	16	Varattavana		42	Annis
	17	Cygnaeus		43	Syysloma
Toukokuu	18	Cygnaeus	Marraskuu	44	Palmgren
	19	Palmgren		45	Palmgren
	20	Palmgren		46	Varattavana
	21	Varattavana		47	Varattavana
Kesäkuu	22	Varattavana	Joulukuu	48	Varattavana
	23	Kesätaiteilija t		49	Cygnaeus
	24	Kesätaiteilija t		50	Varattavana
	25	Kesätaiteilija t		51	Joululoma
	26	Kesätaiteilija t		52	Joululoma

Salin käyttöaste vuosittain.

5.2 Tilat ja toiminnot

Rakennukseen sijoitetaan esitys-, harjoittelu-, opetus- ja koulutustoimintaa tukevia tiloja. Suurta tilaa vaativat toiminnot voidaan sijoittaa saliin. Jokapäiväisen toiminnan lisäksi salilla on pidempiaikaista käyttötarvetta myös vuoden ympäri. Opetustilat, bänditilat ja verstat ovat erikoisvarusteltuja tiloja, jotka palvelevat useita käyttäjiä. Aulatiloihin voidaan hyödyntää myös näyttelykäyttöön.

5.2.1 Sali

Sali mahdollistaa konserttien, teatteriesitysten, koulutusten, luentotilaisuuksien ja muiden tapahtumien järjestämisen. Saliin sijoitettava teleskooppikatsomo mahdollistaa myös tilan lattia-alan käyttämisen esiintymis- ja harjoittelukäytössä. Teleskooppikatsomo on sähkökäyttöinen ja siihen sijoitetaan latauspistorasioita sekä induktiosilmukka. Salin henkilömitoitus on peruskorjausvaihtoehdossa 194 henkilöä ja uudisrakennusvaihtoehdossa 242. Saliin tehdään varaus väliaikaiselle salitarkkaamolle.

Saliin varataan paikka projektorille ja isolle heijastuspinnalle. Ensisijaisesti näyttämö rakennetaan sähköisen vahvistuksen esityksiä palvelevaksi. Näyttämölle järjestetään esteetön kulku.

Salin yhteyteen sijoitetaan tarkkaamo. Tarkkaamo hyödynnetään salin esityksissä, ja se toimii myös opetustilana äänitekniikan opiskelijoille. Tilaa varataan riittävästi pienen opiskelijaryhmän tarpeisiin.

Salin välittömään läheisyyteen sijoitetaan säilytys- ja varastotilaa tilan yhteiskäytön sujuvoittamiseksi.



Havainnekuva salin peruskorjausvaihtoehdosta.



Havainnekuva salin peruskorjausvaihtoehdosta.

5.2.2 Opetustilat

Opetustilat

Opetustilat mitoitetaan 36 henkilön lukioluokille yleisiksi opetustiloiksi, ja ne palvelevat myös muita käyttäjiä harjoittelutiloina. Uudisrakennuksessa opetustilat ovat yhdistettävissä yhdeksi suureksi tilaksi.

Opetustilat palvelevat ensisijaisesti Porin lukion opiskelijoita ja tarjoavat mahdollisuuden kaivatulle lisätilalle. Luokkien suunnittelussa otetaan huomioon verkko-opetuksen vaatimukset tekniikassa.

Verstas

Rakennukseen sijoitetaan yksi työstötila metalli- ja puutöiden sekä suurien teosten rakentamista varten. Verstaan tilatarve on 65 m² ja erikoisvarustelu on esitetty peruskorjausvaihtoehdon pohjapiirustuksessa. Verstas palvelee Lasten kulttuurikeskus Kruunupään lisäksi muun muassa Porin lukion kurssitarjontaa sekä Palmgren-konservatorion äänitekniikan opiskelijoiden kaluston korjausopetusta.

Bänditilat

Lasten ja nuorten bänditoiminnalle varataan vähintään kaksi erillistä akustisesti hyvin toimivaa tilaa. Tilat kalustetaan toimintaan osoitetun testamenttilahjoituksen turvin.

5.2.3 Asiakaspalvelutilat

Myyntitila

Salin yhteyteen yleisön sisääntuloaulaan sijoitetaan keittiöllä varustettu myyntitila. Keittiö toimii kiinteistössä toimivien käyttäjien sosiaalitalana.

Narikka

Sisääntulon yhteydessä olevassa narikassa on naulakkotilaa 200–250 henkilön yleisötilaisuuksiin salin lopullisen kapasiteetin mukaisesti. Laukuille ja päällysvaatteille varataan riittävästi naulakoita ja mahdollista lokerotilaa.

WC-tilat

WC-tilat sijoitetaan lämpion yhteyteen. Peruskorjausvaihtoehdossa opetustilojen puoleiset wc-tilat palvelevat lisäksi suuria tapahtumia.

5.2.4 Henkilökunnan tilat

Henkilökunnalle varataan yksi yhteiskäyttöinen tila toimistoksi. Toimiston yhteydessä on peseytymistila ja oma WC.

5.2.5 Varastotilat

Varastotilat sijaitsevat salin ja opetustilojen välittömässä läheisyydessä. Varastoihin sijoitetaan teatteri- ja musiikkitapahtumissa tarvittavia välineitä ja lavasteita. Varastotilojen tulee sujuvoittaa tilojen yhteiskäyttöä. Varastotilojen minimimäärä on 40 m².

5.2.6 Ulko- ja piha-alueet

Sekä peruskorjattuna että uudisrakennuksena myös rakennuksen ulkotilat palvelet eri käyttäjiä. Palmgren-konservatorion ja valimorakennuksen välinen piha-alue luo tilaa monipuolisille ulkotapahtumille. Sisäpiha on suljettu eikä sieltä ole läpikulkua, mikä tekee tapahtumien järjestämisestä valimon jatkeena luontevaa.

5.3 LVIA tekniikka

LVIA-järjestelmiä on kuvattu kattavasti Granlundin selvityksessä (LIITE 12)

5.4 Sähkö- ja tietotekniset järjestelmät

Sähkö- ja tietoteknisiä järjestelmiä on kuvattu kattavasti Granlundin selvityksessä (LIITE 11). AV-ratkaisujen tarpeita on kartoitettu, ja sen pohjalta hankesuunnitelmaan on tehty alustava kustannusarvio.

5.5 Turvallisuus

Rakennuksen koko ei velvoita väestönsuojan rakentamiseen.

Paloturvallisuus

Muutossuunnittelussa noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017, Ympäristöministeriön asetusta rakennusten paloturvallisuudesta annetun asetuksen muuttamisesta 927/2020 sekä asetusten perustelumuiistioiden 28.11.2017 ja 23.11.2020 ohjeistuksia.

Rakennuksen paloluokka on P1. Poistumisturvallisuus huomioidaan porrashuoneiden ja ovien sijoittelussa siten että poistumiskaistanleveydet sekä poistumismatkojen pituudet täyttävät nyky määräykset myös muutosten jälkeen.

Paloteknisten järjestelmien tavoitteita on kuvattu kattavasti sähkö- ja tietoteknisten järjestelmien selvityksessä (LIITE 11). Rakennus varustetaan hätäkeskukseen liitetyllä paloilmoitinlaitteistolla. Suunnittelussa on huomioitava esiintymissalin savutehosteiden yms. käyttö. Rakennus varustetaan tavanomaisella alkusammutuskalustolla.

Rakennuksessa noudatetaan käyttötapaosastointia ja pinta-alaosastointia. Verstastila erotetaan palo-osastoinnilla muista tiloista. Osastoinnin luokka määräytyy palokuormaryhmän mukaisesti ja on pääosin EI60. Osastoivien rakenteiden talotekniikan läpiviennit toteutetaan rakenteen osastoivuuden heikkenemättä palokatkoina. Palokatkot tehdään CE-hyväksytyillä rakennustuotteilla. Palokatkoista laaditaan palokatkosuunnitelma, josta käy ilmi palokatkojen toteutustapa ja sijainnit. Vanhan rakennuksen peruskorjauksessa kartoitetaan ja kunnostetaan myös olemassa olevat läpiviennit osastoivissa rakenteissa.

5.6 Tilojen väliset yhteysvaatimukset

Esiintymislavalta on oltava läheinen yhteys varastoihin, joista on helppo kuljettaa konserteissa ja teatteriesityksissä tarvittavia lavasteita ja välineitä lavalle. Myyntipiste, naulakot ja wc-tilat sijoittuvat salin läheisyyteen. Opetustilojen yhteyteen sijoitetaan toiset wc-tilat, mikäli opetustiloista ei ole kulkuyhteyttä saliosaan.

5.7 Esteettömyys

Koko rakennus suunnitellaan ottaen huomioon esteettömyysvaatimukset niin sali-, opetus-, sosiaali-, myynti- kuin käytävätilojen osalta sekä sisäänkäyntien että pihojen esteettömyys. Mikäli päädytään peruskorjaukseen, esteettömyys toteutetaan aina kun se on mahdollista. Kaikkien opetus- ja esiintymiskäytössä olevien tilojen on oltava saavutettavissa liikuntarajoitteisille niin oppilaiden, henkilökunnan kuin koulussa satunnaisesti vierailevienkin henkilöiden osalta. Monikerroksisen rakennuksen esteettömyys otetaan huomioon käyttötarkoitukseen sopivilla hisseillä sekä tarvittaessa portaiden yhteyteen toteutettavilla muilla nostimilla. Esteettömät poistumisreitit suunnitellaan pelastusviranomaisten ohjeita noudattaen.

5.8 Elinkaari ja energiatehokkuus

Rakennus suunnitellaan kestävän kehityksen periaattein ja Porin strategian 2030 mukaisesti ympäristö- ja elinkaarinäkökohdat huomioon ottaen. Uudisrakennusta koskevat

uudisrakennuksen määräykset, ja siinä huomioitavana on uuden rakennuslain vaatimukset muun muassa hiilijalanjalan osalta.

Peruskorjausvaihtoehdossa ei saavuteta uudisrakentamisen tasoa energiatehokkuudessa rakennushistoriallisten arvojen säilyttämiseksi. Rungon ja säilyvien osien säilyttäminen ja hyödyntäminen edistää kuitenkin kestävästä kehitystä.

5.9 Materiaaliluokat

Sisäilmastoluokan S2 laatutavoitteiden saavuttamiseksi edellytetään P1- luokan puhtaustasoa sekä M1 -luokkaisten rakennusmateriaalien ja komponenttien käyttöä. Asetettujen tavoitteiden saavuttaminen koskee sekä suunnittelua että toteutusta.

5.10 Esitystekniikka

Sali varustellaan ääni- ja valojärjestelmillä, joilla voidaan hoitaa kaikki esityksiin vaadittavat perustoiminnot. Lisäksi varustukseen kuuluu kuvajärjestelmä, jota tarvitaan luentokäytössä. Sähköistyksessä otetaan huomioon äänilaitteistojen tarvitsema häiriötön virranjakelu. Salin erikoistilaisuuksiin varustaudutaan katon tukevilla kiinnityspisteillä ja riittävän kokoisilla sähkösyötöillä.

Peruskorjausvaihtoehdossa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan valimosalin nosturikiskoa tekniikan ripustamiseen.

5.11 Akustiikka ja äänieristys

1.1.2018 astui voimaan Ympäristöministeriön asetus rakennusten ääniympäristöstä. Tulevien tilojen akustiikan tulee täyttää ko. asetuksen vaatimukset. Kohteen suunnitteluryhmään tulee kuulua myös akustiikkasuunnittelija.

Rakennuksessa on samanaikaisesti käytössä esiintymissali, verstaas ja bänditila sekä hiljaista ympäristöä vaativat opetustilat. Tilojen väliseen äänieristykseen on kiinnitettävä erityisesti huomiota toteuttamalla esim. bänditilat huone huoneessa -periaatteella ja käyttäen uivia lattiarakenteita. Tarkemmat akustiset tavoitteet on määritelty rakennustapaselostuksessa (LIITE 3).

6 TILAOHJELMA

6.1 Tilojen yhteiset perustelut

Valimorakennuksen muuttaminen kulttuuri- ja opetustoimintoja tukevaksi rakennukseksi vastaa kulttuurialan toimijoiden tarveselvityksessä esittämiin tilatarpeisiin. Samalla rakennus helpottaa viereisen Porin lukion tilantarpeita. Valimorakennuksen tiloille on runsaasti valmiita säännöllisiä toimijoita, ja näiden lisäksi monipuoliset tilat palvelevat myös satunnaisia käyttäjiä. Päivitetty valimorakennus täydentää Porin kulttuuripalveluiden kenttää. Valimo on osa Riihikedon koulukortteleita, ja vastaa suunniteltujen toimintojen avulla entistä monipuolisemmin eri ikäisten koululaisten ja opiskelijoiden koulutustehtävien mukaisiin tilatarpeisiin mahdollistaen samalla oppilaitoksille merkittävän synergiaedun. Sekä peruskorjattu että uudisrakennus luovat tarkoituksenmukaista tilaa sivistysalan toimijoiden käyttöön, ja tilat ovat käytössä laajasti eri vuorokaudenaikoina. Vapaina aikoina salia voidaan vuokrata esimerkiksi kolmannen sektorin tilatarpeisiin.

6.2 Tilaohjelma

Peruskorjausvaihtoehdon ja uudisrakennuksen tilaohjelmat ovat hyvin samankaltaiset. Nykyisessä valimorakennuksessa on enemmän pieniä välitiloja kuten käytäviä, auloja ja porrashuoneita. Myös varastotiloja on enemmän, mutta ne ovat vaikeammin saavutettavia, matalia ja sijoittuvat osin ylempiin kerroksiin. Uudisrakennuksen bänditilat ovat suuremmat kuin peruskorjauksessa, jolloin niitä on mahdollista hyödyntää myös harjoittelutiloina isommille ryhmille. Myös salin koko on uudisrakennuksessa suurempi, mikä mahdollistaa suuremman yleisön.

Peruskorjausvaihtoehdon bruttoala on **1393 m²** ja uudisrakennuksen **1210 m²**. Tarkempi tilaohjelma liitteessä 4.

HYÖTYALA	PERUSKORJAUS	UUDISRAKENNUS
Aula- ja liikennetilat	216	204
Keittiö ja myynti	16	16
Henkilökunnan sos.tilat	29	29
Kulttuuriyksikkö	117	135
Opetusyksikkö	187	191
Sali	207	247
Varastot	106.5	50.5
Yleisön sosiaalitulat	49.5	51
Huoltotilat	6	17.5
yht.	934	941
HYÖTYALAN ULKOPUOLISET TILAT		
yht.	216	169
HUONEALAT yht.		
	1 150	1 110

Huonetilaohjelma käyttöryhmittäin

7 KUSTANNUKSET

Peruskorjausvaihtoehdon kokonaiskustannukset ovat 4 867 000 € alv. 0%

Uudisrakennusvaihtoehdon kokonaiskustannukset 5 025 000 € alv. 0%

Kustannusarviot sisältävät rakentamiskustannusten lisäksi lisä- ja muutostyövaraukset, esitystekniikan, näyttämömekaniikan sekä sääsuojan kustannukset. Kustannukset eivät sisällä ensikalustusta. Ensikalustuksen kustannusarviot ovat molemmissa vaihtoehdoissa 350 000 € alv. 0%. Uudisrakennusvaihtoehdon kustannusarvio sisältää myös nykyisen rakennuksen purkukustannuksen sekä muuntamon siirtokustannuksen.

Peruskorjausvaihtoehto on hankkeen kokonaiskustannuksiltaan 158 000 € edullisempi vaihtoehto.

7.1 Kustannusarvio

Alla on esitetty tarkempi erittely peruskorjaus- ja uudisrakennusvaihtoehdojen kustannuksista. Ramboll Finland Oy on laatinut rakentamiskustannusten arviot molemmista vaihtoehdoista. Kustannusarviot on laadittu Haahtelan indeksitasoon 97 (8/2023).

Kustannuserittely	Peruskorjaus- vaihtoehto	Uudisrakennus- vaihtoehto
Rakentamiskustannukset, sisältää myös suunnittelu ja rakennuttamiskustannukset	3 858 000	3 920 000
Rakenteiden vahvistus (varaus): IVKh:n kohdan välipohjan vahvistus ja salin palkkien vahvistus	60 000	-
Sääsuoja	250 000	250 000
Lisä- ja muutostyövaraus	429 000	205 000
Nykyisen muuntamon työmaa-aikaiset järjestelyt, arvio	20 000	-
Nykyisen muuntamon siirto uudelle paikalle	-	150 000
Vanhan rakennuksen purku	-	250 000
Salin esitystekniikka (ääni, valo ja näyttämömekaniikka)	180 000	180 000
Opetustilojen esitystekniikka, opetustilojen induktiosilmukat ja kameravalvonta	20 000	20 000
Taidehankinnat	50 000	50 000
Hankkeen kokonaiskustannusarvio yhteensä	4 867 000	5 025 000

Neliöhinta rakentamiskustannusten osalta:	
peruskorjaus (1393 brm ²)	2813 €/m ²
uudisrakennus (1210 brm ²)	3240 €/m ²

Neliöhinta kokonaiskustannusten osalta (ei sisällä ensikalustuksen kustannuksia):	
peruskorjaus (1393 brm ²)	3494 €/m ²
uudisrakennus (1210 brm ²)	4153 €/m ²

7.2 Vaikutukset kaupungin käyttötalouteen

Investoinnin toteuttaa Kiinteistö Oy Domus Arctopolis. Investoinnin edellytyksenä on pitkäaikainen vuokrasopimus valimosta Porin kaupungin kanssa. Vaikutukset kaupungin käyttötalouteen muodostuvat kiinteistöyhtiön perimästä vuokrasta. Arvio vuokran suuruudesta on noin 400.000 euroa/vuosi. Vuokran suuruus tarkentuu todellisten rakennuskustannusten sekä lainakustannusten myötä. Investointi ei vaadi kaupungilta lisärekrytointeja tai lisää kaupungin henkilöstökuluja.

7.3 Rahoitus

Investointi rahoitetaan kiinteistöyhtiön ottamalla pankkilainalla, jolle haetaan kaupungin takaus. Lainan nostamisen edellytyksenä on pitkäaikainen vuokrasopimus. Vuokran suuruus on arvioitu käyttäen 4,0 % korkoa ja 25 vuoden laina-aikaa, mutta korkotaso määrittynyt lopullisesti lainan noston yhteydessä keväällä 2025.

8 TOTEUTTAMISAIKATAULU

- Hankesuunnitelmasta päättäminen syksy 2023
- Suunnittelu ja kilpailutukset vuosi 2024
- Peruskorjauksen aloitus kevät/kesä 2025
- Valmis syksy 2026

Valimorakennuksessa sijaitseva muuntaja palvelee muun muassa viereisiä koulu- ja asuinrakennuksia. Rakennuksen ulkopuolisten töiden ja mahdollisten sähkökatkojen takia suositellaan rakennustöiden aloitusajankohdaksi koulujen kesäloma-aikaa. Tällöin rakentaminen alkaisi aikaisintaan loppukevästä 2025 ja olisi valmis syksyllä 2026.

Peruskorjausvaihtoehdon toteutuminen aikataulussa on todennäköisempää, sillä valimorakennuksen purkamispäätös voi johtaa asemakaavamuutokseen ja rakennuksen suojeluun.

9 VÄISTÖTILAT

Rakennuksen peruskorjaus tai uudisrakennus eivät vaadi väistötiloja rakentaminen ajaksi. Nykyisissä tiloissa toimii tällä hetkellä ainoastaan tekninen toimiala, jolle on mahdollista löytää tilat kaupungin nykyisistä toimitiloista.

10 VERTAILU TARVESELVITYKSEEN

Sekä korjaus- että uudisrakennussuunnitelma vastaavat pääosin tarveselvityksen tilatarpeisiin. Tarveselvityksessä mainittu avoin monikäyttöinen näyttelytila jäi kummastakin suunnitelmasta pois. Näyttelyiden järjestämisessä voidaan hyödyntää aulatiloja. Erillistä näyttely- ja monikäyttötilaa tarpeellisemmaksi koettiin tarkoituksenmukaisten tilojen luominen lukiolle, jonka tilatarpeet täsmentyivät hankesuunnitelman edetessä. Lisäksi suunnitelmiin lisättiin pieni myynti- ja keittiötila tukemaan yleisötapahtumien järjestämistä.

Hankesuunnittelun edetessä tilan käyttäjiä on pystytty kuvaamaan vielä tarveselvitystä kattavammin. Tilalle on hankesuunnitelmassa kuvattuja käyttötarpeita myös muilla sivistystoimialan toimijoilla kuin tarveselvityksessä mainituilla.

11 HANKESUUNNITELMAN LIITTEET

Suunnitelmat

1. Vaihtoehto 1. Peruskorjaus
2. Vaihtoehto 2. Uudisrakennus
3. Rakennustapaselostus
4. Tilaohjelmat

Selvitykset

5. Rakennushistoriaselvitys
6. Tarveselvitys
7. Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 2019
8. Kuntotutkimuksen lisäselvitykset 2023
9. Toimistotilojen lisätutkimus 2021
10. Yhteenveto kuntotutkimuksista
11. Sähkö- ja tietotekninen järjestelmäkuvaus
12. LVIA-järjestelmäkuvaus
13. Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 2023