



HANKESUUNNITELMA LIISANKATU 20 PERUSKORJAUS KANSALAI SOPISTON UUDET TILAT

Pvm: 31.10.2024

Rev:

Laatija: Joonas Hannonen

Tarkastanut: Jenni Jakovaara

Hankesuunnitelman sisällysluettelo

0.	Tiivistelmä hankesuunnitelmasta	3
0.1	Toiminnot	3
0.2	Perustelu hankkeelle	3
0.3	Väistötilat	4
0.4	Hankkeen kustannusarvio	4
0.5	Alustava hankeaikataulu	4
1.	Yhteystiedot	5
1.1	Kohde	5
1.2	Tilaaaja	5
1.3	Käyttäjien edustajat	5
1.4	Rakennuttajatehtävät	5
1.5	Hankesuunnitteluvaiheen suunnittelu	5
1.6	Kustannuslaskenta	6
1.7	Muut asiantuntijat	6
2	Hankkeen lähtötiedot	7
3	Toiminnot ja tavoitteiden määrittely	9
4	Kustannukset	16
5	Toteuttamisaikataulu	17
6	Vertailu tarveselvitykseen	18

0. Tiivistelmä hankesuunnitelmasta

Hankesuunnitelma koskee Porissa osoitteessa Liisankatu 20, 28100 Pori sijaitsevaa opetuskiinteistöä, jonka hallinnasta vastaa Kiinteistö Oy Domus Arctopolis. Kyseisen kiinteistön rakennukset/tilat on suunniteltu korjattaviksi ja muutettavaksi Porin kansalaisopiston käyttöön, koska kansalaisopiston olemassa olevat tilat vaativat peruskorjauksen, eivätkö ne nykyisenään ole enää teknisesti riittävän hyvässä kunnossa palvellakseen kansalaisopiston toimintoja. Lisäksi rakennuksen piha-alueella suoritetaan korjaavia toimenpiteitä, joilla rakennukseen kohdistuvia ulkopuolisia kosteusrasituksia saadaan vähennettyä.

Tiloihin liittyvä tarveselvitys on laadittu samaan aikaan Porin pääkirjaston tarveselvityshankkeen kanssa vuosina 2022-2023. Hankesuunnitelma perustuu kansalaisopiston tilojen tarveselvityksen loppuraporttiin sekä hankesuunnitteluvaiheessa laadittuihin muutostarkistuksiin.

Hankesuunnittelussa asetetaan rakennushankkeelle laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Hankesuunnitelman on tarkoitus toimia tukena investointipäätökselle.

0.1 Toiminnot

Hankkeen tavoitteena on tuottaa Porin kansalaisopistolle sekä kiinteistössä toimiville vuokralaisille turvalliset ja terveelliset tilat. Toimintoja on esitetty tarkemmin hankesuunnitelman liitteessä nro 1.

Tilaratkaisuja on käyty läpi yhdessä tulevien käyttäjien kanssa kevään ja kesän 2024 aikana. Eri tilojen toimintojen vaatimien irtokalusteiden ja laitteiden hankinnat tarkennetaan hankkeen myöhemmissä vaiheissa.

0.2 Perustelu hankkeelle

Porin kansalaisopiston tilat nykyisessä sijainnissaan ovat teknisesti heikkokuntoisia ja vaativat peruskorjausta. Liisankatu 20 kiinteistö on rakennettu aikoinaan koulukäyttöön. Rakennus on ollut viimeiset vuodet ilman pysyvää pitkäaikaista käyttöä ja toiminut lähinnä väistötiloina ravintolaa lukuun

ottamatta. Rakennuksen peruskorjaaminen ja kansalaisopiston muutto rakennukseen toisivat historialliselle arvorakennukselle uutta pysyvää käyttöä pitkälle tulevaisuuteen.

0.3 Väistötilat

Porin kansalaisopisto voi toimia nykyisissä tiloissa korjaustöiden ajan, eikä tarvitse väistötiloja.

Korjattavassa rakennuksessa toimivan ravintolayrittäjän kanssa on käyty alustavia keskusteluja ravintolan siirtymisestä väistöön Luvianpuistokatu 1 tiloihin.

0.4 Hankkeen kustannusarvio

Hankkeen tavoitehinta-arvio on 8 878 000 € alv. 0% (arvion tarkempi esitys liitteessä nro 9). Suunniteltuja muutoksia voidaan verrata kustannustasoltaan rakennuksen peruskorjaukseen.

Kansalaisopiston tarvitsemia laitteita, kalusteita ja varusteita ei ole huomioitu edellä mainitussa kustannusarviossa, vaan tuleva vuokralainen vastaa niiden hankinnasta. Kustannusarvio sisältää vain korjaus- ja rakennustöistä aiheutuvat kustannukset, joten siinä ei ole huomioitu esimerkiksi rakennuksen käytönaikaisia kuluja tai tilojen vuokraamisesta mahdollisesti saatavia tuottoja.

0.5 Alustava hankeaikataulu

Mikäli Porin kaupunki hyväksyy hankesuunnitelman vuoden 2024 aikana, voitaisiin peruskorjaushankeen suunnittelu käynnistää välittömästi. Tällöin peruskorjaus voitaisiin käynnistää loppuvuodesta 2025 ja rakennus olisi käytössä kesällä 2027.

Prepon

ESTABLISHED 1988 

Hanke: Liisankatu 20 peruskorjaus, kansalaisopiston uudet tilat

Asiakirja: Hankesuunnitelma

Yksikkö: Rakennuttaminen ja valvonta

31.10.2024

JHa

Sivu 5 / 19

1. Yhteystiedot

1.1 Kohde

Liisankatu 20, 28100 Pori

1.2 Tilaaaja

Kiinteistö Oy Domus Arctopolis

Jenni Jakovaara, toimitusjohtaja

jenni.jakovaara@pori.fi

+358 44 701 1311

1.3 Käyttäjän edustaja

Porin Seudun kansalaisopisto

Jari Kaasinen, kansalaisopiston rehtori

Jari.kaasinen@pori.fi

+358 44 701 5964

1.4 Rakennuttajatehtävät

Prepon Oy

Joona Hannonen joona.hannonen@prepon.fi

1.5 Hankesuunnitteluvaiheen suunnittelu

[Pää- ja arkkitehtisuunnittelu](#)

Arkkitehtitoimisto Konkret Oy

Hanna Myöhänen ja Niamh Ní Mhóráin

hanna.myohanen@konkret.fi; niamh.ni@konkret.fi

Rakennesuunnittelu

Planico Rakennetekniikka Oy

Pekka Miettinen pekka.miettinen@planico.fi

LVIAJ-suunnittelu

Etteplan Finland Oy

Ilkka Hämäläinen ilkka.hamalainen@etteplan.com

Sähkösuunnittelu

Etteplan Finland Oy

Kari Kuusisto kari.kuusisto@etteplan.com

AV-suunnittelu

Porin Kaupunki

Vesa Pajulehto vesa.pajulehto@pori.fi

1.6 Kustannuslaskenta

Ramboll Finland Oy

Jenna Mäkilä jenna.makila@ramboll.fi

1.7 Muut asiantuntijat

Hanketta on esitelty kesän ja syksyn 2024 aikana Satakunnan Museolle, Satakunnan pelastuslaitokselle sekä Porin rakennusvalvonnalle. Hankkeen esittelyihin liittyvät asiantuntijaosapuolten lausunnot/muistiot on esitetty hankesuunnitelman liitteissä nro 12, 13 ja 14.

Lisäksi hankesuunnitelmasta on pyydetty lausunnot Porin kaupungin Vammaisneuvostolta, Vanhusneuvostolta ja Nuorisovaltuustolta. Lausunnoissa korostettiin erityisesti esteettömyyden huomioimista tilojen suunnittelussa sekä esitettiin huoli siitä, että tiloja on myös jatkossa eri tahoille riittävästi käytettävissä. Lausunnot huomioidaan suunnittelun seuraavassa vaiheessa.

2 Hankkeen lähtötiedot

2.1 Kohteen kuvaus ja historia

Muutostöiden kohteena oleva rakennus koostuu kahdesta osasta, joista vanhempi osa on valmistunut vuonna 1902 ja uudempi osa vuonna 1991. Vanhempi osa on alun perin toiminut tyttökouluna ja on yksi Porin vanhimpia koulurakennuksia. Uusi osa toimi valmistuessaan hotelli- ja ravintolakouluna. Rakennus on pysynyt opetuskäytössä koko historiansa ajan ja sen käyttötarkoitus ei ole muuttumassa suunniteltujen muutostöiden myötä.

Vanhassa osassa on 2 kerrosta sekä kellari- ja ullakkokerrokset. Uudessa osassa on 2 kerrosta sekä kellarikerros. Rakennuksessa on väestönsuoja.

Rakennus sijaitsee asemakaava-alueella, joka on vahvistettu 9.8.1988. Rakennuksen vanha osa on suojeltu asemakaavassa srII-merkinnällä, joka tarkoittaa, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen ja porrashuoneiden taiteellista tai historiallista arvoa. Rakennuksen historiaa ja toimintaa on esitetty kattavammin Rakennushistoriallisessa selvityksessä (liite nro 3).

Vanhan osan on suunnitellut arkkitehti Yrjö Sadenius (Sadeniemi) (1869-1951). Arkkitehtina Yrjö Sadeniemi tunnetaan erityisesti kirkko- ja koulurakennusten suunnittelijana. Uusi osa on suunniteltu Porin kaupungin rakennusviraston talonsuunnitteluosastolla ja suunnittelusta vastasi arkkitehti Olli Steen. Hotelli- ja ravintolaoppilaitoksen lisäksi Steen on suunnitellut Porin kaupunginkirjaston ja työväenopiston sekä nuorisotalon.

Kohteen tietoja

Kiinteistötunnus: 609-3-35-1114

Osoite: Liisankatu 20, 28100 Pori

Vanhan osan kerrosala: 1 472 m²

Uuden osan kerrosala: 1 917 m²

Bruttopinta-ala: 4 120 m²

Huoneala: 3 390 m².

2.2 Rakennusten kunto ja muutostarpeet

Rakennusten kunto on pääosin hyvä, mutta tilojen välillä on paikallisemmin suuria vaihteluja. Jotkin tilat ja rakenteet ovat paikallisesti vaurioituneita (esimerkiksi vanhan rakennuksen kellarikerroksen seinärakenteet) ja ovat selkeästi korjauksen tarpeessa. Molempien rakennusten talotekniikka on vanhentunutta tai käyttöikänsä loppupäässä, joten kokonaisuutena talotekniikan voidaan katsoa olevan käyttöikänsä lopussa, kun huomioidaan tilojen uusien toimintojen tarpeet.

Osa rakenteista täytyy korjata, jotta rakennuksen tekninen toimivuus saadaan päivitettyä vastaamaan kansalaisopiston monipuolisia tilatarpeita. Olemassa olevat rakenteet puhdistetaan purku- ja rakennustöiden aikana, joten menneiden aikojen materiaalivalinnoista mahdollisesti aiheutuvat haitat saadaan poistettua ja tilalle asennetaan nykyaikaiset, kehittyneemmät ja vähäpäästöisemmät materiaalit. Vanhan osan välipohjien eristeissä on havaittu mikrobikasvustoa (liitteet nro 10 ja 11) ja rakennusjätteitä, jotka tullaan poistamaan.

Kansalaisopiston tilat saadaan jaettua olemassa olevien rakenteiden sekä uusien ei-kantavien väliseinien avulla. Näin ollen kuormia siirtävien rakenteiden muutoslaajuus saadaan pidettyä mahdollisimman pienenä.

2.3 Asbesti- ja haitta-aineet

Kohteen rakennukset on rakennettu ennen vuotta 1994, joten rakenteista tehdään tarkemmat asbesti- ja haitta-ainekartoitukset ennen korjaustoimenpiteitä. Hankesuunnitteluvaiheessa on tiedossa, että julkisivujen maalauksessa 1980-luvulla käytetyssä maalissa saattaa olla asbestia.

Korjaustoimenpiteiden laajuus tiloittain määrittää myöhemmät asbesti- ja haitta-ainekartoitusten sijainnit.

2.4 Nykyiset käyttäjät

Rakennus toimii tällä hetkellä kouluna ja ravintolayritys Pitopaakarit Ansa ja Lempi vuokraa tiettyä aluetta rakennuksen tiloista. Lisäksi rakennuksessa on muitakin vuokrattavia tiloja. Koulun toiminta siirtyy vuoden 2025 aikana toisiin tiloihin ja nykyinen ravintolayritys jatkaa mahdollisesti vuokralaisena peruskorjauksen jälkeen.

3 Toiminnot ja tavoitteiden määrittely

3.1 Tulevat käyttäjät

Tulevat käyttäjät ovat kansalaisopiston ja ravintolayrityksen asiakkaita. Rakennuksen käyttötarkoitus ei muutu aikaisemmasta, vaan se säilyy opetus- ja ravintolakäytössä. Yksittäisten tilojen käyttötarkoituksiin tulee muutoksia.

3.2 Kansalaisopiston vuosikello

Kansalaisopistolla on opetusta kouluvuoden mukaisesti syys- ja kevätlukukaudella. Loma-aikoina ei pääsääntöisesti järjestetä opetusta. Erilaisten kurssien lisäksi kansalaisopisto järjestää myös luentoja, näyttelyitä ja tapahtumia ympäri lukuvuoden.

3.3 Tilat ja toiminnot

Tiloissa tullaan tarjoamaan mm. seuraavia kansalaisopiston palveluita: kieltenopetus, tekstiilityöt, kuvataiteet, musiikki, jooga, keramiikkatyöt ja tietotekniikka. Lisäksi henkilökunnan toimisto- ja taukutiloja on sijoiteltu eri puolille rakennusta käyttäjien toiveiden mukaisesti. Auditoriotilaa voi käyttää erilaisissa kokouksissa ja yleisötapahtumissa.

Kellarikerroksissa olevia puku-, pesu-, varasto- ja sosiaalitylöitä otetaan opetuskäyttöön. Tästä syystä myös vanhan osan kellariin tarvitaan hissiyhteys, jonka myötä rakennusten esteettömyys paranee.

Uuden osan katutasokerroksen suurin muutos tulee olemaan ravintolan tilojen uudelleen suunnittelu. Tavoitteena on, että nykyaikainen ravintolakeittiö mahtuu nykyistä pienempään tilaan ja avarampiin asiakastiloihin on mahdollista järjestää esimerkiksi näyttelytilaa kansalaisopistolle.

Tilojen yhteiskäyttöä on mahdollista kehittää yhdistämällä kahvio ja kansalaisopiston näyttelytilat. Lisäksi myös auditoriota on mahdollista molempien toimijoiden käyttää, kansalaisopisto opetustoimintaan ja ravintolayrittäjä erilaisiin koulutuksiin sekä yhdistysten kokouksiin, kuten aikaisemminkin.

Tulevien tilojen käyttötarkoituksia ja toimintoja on esitetty tarkemmin liitteissä nro 1 ja 4.

3.4 Rakennuksen rakenteet

Alapohja

Vanhan ja uuden osan alapohjat ovat maanvaraisia teräsbetonilaattoja.

Vanhan ja uuden osan alapohjarakenteet puhdistetaan ja tiloihin asennetaan uudet pintarakenteet. Tarvittaessa eri tilojen lattiapintojen kallistuksia korjataan ja osaan tiloista asennetaan sähkötoiminen lattialämmitysjärjestelmä. Maanvaraisten alapohjarakenteiden kosteusmittaukset suoritetaan purkutöiden yhteydessä ennen uusien rakennekerrosten asentamista ja mahdolliset kosteusriskit minimoidaan tarvittavilla toimenpiteillä.

Välipohja

Vanhan osan välipohjarakenteet ovat vaihtelevasti puu- ja teräspalkeilla kannatettuja kotelorakenteita. Vanhan osan välipohjien kotelorakenteet puhdistetaan vanhoista eristemateriaaleista ja pintarakenteet uusitaan. Välipohjia vahvistetaan tarpeen mukaan aluekohtaisesti. Vanhan osan alkuperäiset paneelikatot säilytetään.

Kellarin yläpuolisessa välipohjassa on myös muurattuja kaariholvirakenteita.

Uuden osan välipohjat ovat ontelolaattoja, joiden päälle on valettu pintabetonilaatta. Porrashuoneiden kohdalla välipohjat ovat massiivibetonilaattoja. Uuden osan välipohjien rakenteiden pinnat puhdistetaan ja pintarakenteet uusitaan.

Pintamateriaalit ja -rakenteet tarkentuvat myöhemmässä suunnitteluvaiheessa tilakohtaisesti. Osassa tiloja tilojen välisiin rakenteisiin kohdistuu suurempi tarve vahvemmalle ääneneristykselle (esimerkiksi liikunta- ja musiikkitalit sekä IV-konehuoneiden alapohjat).

Vanhan osan ullakotilaan tehdään uusi IV-konehuone.

Sisätilojen kattopinnat puhdistetaan ja uusitaan kaikissa tiloissa (pl. vanhan osan säilytettävät alkuperäiset alakattorakenteet).

Yläpohja

Vanhan osan yläpohjan runkorakenteina ovat puupalkit/-ristikot.

Yläpohjarakenteiden pintalevyt ja niiden takana oleva lämmöneristys uusitaan. Samalla rakenteet puhdistetaan.

Uuden osan yläpohjarakenteisiin ei tehdä muutoksia.

Vesikatto

Vanhan ja uuden rakennuksen vesikatteena on saumattu peltikate.

Vanhan rakennusosan vesikate on uusittu 2010-luvun alussa ja muutostöiden yhteydessä se puhdistetaan ja maalataan.

Uuden osan vesikate puhdistetaan ja huoltomaalataan tarvittavilta osin.

Sadevesijärjestelmän osia uusitaan tarpeen mukaan.

Kellarin seinät

Vanhan osan kellariseinät ovat massiivikivi ja -tiilirakenteisia. Kellarin seinien ulkosivut avataan ja seiniin asennetaan vesi- ja lämmöneristys. Ulkoseinien viereinen maanpinta kallistetaan rakennuksesta pois päin ja maanpinnan alapuolella olevien sadevesikaivoilla varustettujen syvennysten vedeneristykset uusitaan.

Uuden osan kellariseinät ovat teräsbetoniseiniä, joiden ulkosivut avataan ja seiniin asennetaan vesi- ja lämmöneristys. Lisäksi salaojajärjestelmä uusitaan.

Maanpinnan yläpuoliset osat jäävät kivipinnalle tai ne maalataan.

Ulkoseinät

Vanhan osan ulkoseinät ovat massiivisia tiiliseiniä, joiden sisä- ja ulkopinnassa on monikerrosrappaus. Vaurioituneet rappaukset uusitaan.

Uuden osan ulkoseinät ovat lämpöeristettyjä teräsbetoni- tai tiiliseiniä, joiden julkisivuverhoiluna on muurattu tiili. Julkisivuverhoilu on kauttaaltaan rapattu ja sisäpinta on tasoitettu ja maalattu.

Ulkoseinäpinnat maalataan kokonaisuudessaan.

Ullakolla on puurunkoisia lämpöeristettyjä seiniä, jotka rajaavat sisätiloja ja kylmää ullakkoaluetta. Näiden seinien lämmöneristystä lisätään ja sisäpinta levytetään, tasoitetaan ja maalataan.

Väliseinät

Vanhan osan kantavat väliseinät ovat massiivisia tiiliseiniä, jotka on rapattu molemmilta pinoilta. Osa ei-kantavista väliseinistä on levyseiniä, joissa on puutolpparunko ja äänieriste.

Uuden osan kantavat väliseinät ovat teräsbetoniseiniä, jotka on tasoitettu ja maalattu. Osa väliseinistä on muurattuja tiiliseiniä, jotka on tasoitettu ja maalattu.

Uudet väliseinät ovat pääasiassa ei-kantavia, tiloja jakavia seiniä. Ääneneristävyysvaatimukset määrittävät tilakohtaisten tarpeiden mukaan. Olemassa olevien väliseinien pinnat uusitaan.

Ikkunat ja ovet

Ikkunoiden ja ovien kunto tarkastetaan ja tarvittaessa niitä uusitaan. Ikkunoille ja oville tehdään vähintään huoltomaalaus ja vaurioituneet tiivisteet uusitaan.

Rakenteita ja niiden eri kerroksia on esitetty tarkemmin liitteessä nro 5. Olemassa olevien rakenteiden tiedot tarkentuvat hankkeen myöhemmässä vaiheessa tarkempien rakenneavausten myötä. Kaikkien tilojen pintamateriaalit uusitaan tarvittaessa (pois lukien suojeltavat materiaalit kuten vanhan osan alkuperäiset paneelikatot ja auditorion pintarakenteet). Rakennusmateriaalit ovat ensisijaisesti M1-luokiteltuja tai niihin rinnastettavia rakennusmateriaaleja. Sisustustekstiilien tulee kuulua syttymisherkyysluokkaan SL1.

Piha

Olemassa olevat puut ja kasvillisuus pyritään säästämään. Lähellä rakennusta olevat puut kaadetaan, jotta rakennukseen kohdistuvia kosteus- ja jäterasituksia saadaan vähennettyä. Pihan viihtyisyyttä ja monipuolisuutta parannetaan istutusten avulla. Pihan laatoitetun alueen epätasaisuudet tasataan ja maanpinnan kallistukset korjataan.

Tarpeettomat aidat puretaan. Pihaan lisätään nykyiseen verrattuna autopaikkoja ja tehdään myös sähköautojen latauspaikka.

Opasteet

Tilojen toiminnot muuttuvat, joten kaikki rakennusten ja sen piha-alueen opasteet uusitaan. Uusilla opasteilla parannetaan myös esteettömyyttä.

3.5 LVIAJ- ja sähkötekniikka

LVIAJ-tekniikka

Nykyiset LVIA-laitteet uusitaan pääosin kokonaisuudessaan. Lämmitysmuotona on kaukolämpö.

Nykyiset ilmanvaihtojärjestelmät korvataan energiatehokkaat lämmöntalteenottojärjestelmät omaavilla ilmanvaihtokoneilla. Suunnitteluratkaisut laaditaan sisäilmaluokan S2 ohjeiden mukaisesti. Suunnittelussa huomioidaan tilojen muuntojoustavuus ja tarpeenmukainen ilmanvaihdon ohjaus. IV konehuoneita laajennetaan uusien tarpeiden mukaan. IV koneiden hajasijoitusta esim. kerroksittain voidaan miettiä jatkosuunnittelun aikana, jos se osoittautuu kustannustehokkaaksi ja tiloja paremmin palvelevaksi tavaksi toteuttaa ilmanvaihto.

Nykyiset vesi- ja viemärijärjestelmät vesikalusteineen uusitaan kokonaisuudessaan. Pihan sadevesiviemärintä ja salaojitusta parannetaan.

Nykyistä rakennusautomaatiojärjestelmää voidaan hyödyntää/laajentaa uusien tarpeiden mukaisesti, jota selvitetään jatkosuunnittelun aikana.

LVIAJ-tekniikan alustavia ratkaisuja on esitetty tarkemmin liitteissä nro 6 ja 7.

Sähkö- ja tietotekniikka

Rakennuksen nykyiset sähkö- ja telejärjestelmät uusitaan pääosin kokonaisuudessaan. Rakennus on liitetty Pori Energian pienjänniteverkkoon. Nykyinen pääkeskus ja pääkeskuksen kautta syötetyt jako- ja ryhmäkeskukset uusitaan. Pääkeskuksessa varaudutaan aurinkosähköjärjestelmän myöhempää liittämistä varten.

Suunnittelussa huomioidaan muuntojoustavuus. Opetustilojen ja toimistojen asennukset toteutetaan pääosin johtokanava-asennuksin.

Nykyinen sisävalaistusjärjestelmä uusitaan. Sisävalaistuksen uusinnassa huomioidaan energiatehokkuus valaisinvalintojen ja niiden ohjaustapojen avulla. Valaisimien valinnassa kiinnitetään erityistä huomiota rakennuksen arkkitehtuuriin valaisimien ulkonäön, laadun ja sijoittelun osalta. Nykyisiä arkkitehtuurisia valaisimia kunnostetaan ja modernisoidaan. Edellä mainittuja kunnostettavia valaisimia ovat esimerkiksi vanhan osan porraskäytävän valaisimet. Vanhan rakennuksen räystäskourujen ja syöksytorvien olemassa olevat sulanapitojärjestelmät säilytetään.

Julkisivu- ja aluevalaistusjärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan. Sähköautojen lataukselle tehdään latauspisteitä myöhemmin tarkennettavan määrän mukaisesti.

Tele- ja turvajärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan. Rakennukseen lisätään kameravalvonta ja ovipuhelinjärjestelmä. Rakennus varustetaan automaattisella paloilmoitinlaitteella.

Sähkö- ja tietotekniikan alustavia ratkaisuja on esitetty tarkemmin liitteessä nro 8.

Hissit

Rakennuksen molemmat hissit uusitaan. Vanhaa osaa palvelevan hissin kuilu ei mahdollista esteettömyysasetuksen mukaisia vaatimuksia, vaan sen osalta joudutaan tekemään pieni poikkeama. Hissiyhteys tehdään jatkossa myös molempien osien kellaritiloihin.

3.6 Esteettömyys

Esteettömyyttä pyritään parantamaan, vanhan suojellun rakennuksen rajoitteet huomioiden. Rakennukseen lisätään esteettömiä wc-tiloja, tehdään hissiyhteys kellariin ja huomioidaan esteetön pysäköinti. Suunnittelussa pyritään siihen, että olemassa olevat rakennukset huomioiden, kaikki sisä- ja ulkotilat ovat esteettömiä sekä kävijöiden, asiakkaiden että henkilökunnan näkökulmasta.

Hissit uusitaan ja niiden esteettömyyttä parannetaan.

Esteettömän liikkumisen lisäksi suunnittelussa huomioidaan aistialentuneisuus ja aistiherkkyys. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota materiaalivalintoihin, riittäviin näkökontrastiin, hajusteettomuuteen, valaistukseen, heijastuksiin, akustiikkaan, säädeltävyyteen, kaiteisiin ja opasteisiin.

Portaat merkitään kontrastiraidalla. Suunnittelussa tulee huomioida Porin kaupungin ohjeistukset siivoukseen vaikuttavista asioista.

Opetustilat ja auditorio varustetaan induktiosilmukkavarauksella, jolloin se on tarvittaessa hyödynnettävissä tulevien tarpeiden mukaisesti.

3.7 Paloturvallisuus

Rakennuksen paloluokka on P1. Paloturvallisuutta parannetaan rakenteiden uusimisella ja rakennus varustetaan automaattisella paloilmoinlaitteella. Paloturvallisuudesta on pyydetty hankesuunnitelmavaiheessa lausunto Satakunnan pelastuslaitokselta.

3.8 Energiatehokkuus

Rakennuksen energiategokkuutta parannetaan pääosin talotekniikan järjestelmien uusimisella. Lisäksi ikkunoiden, ovien ja rakenteiden tiivistäminen sekä lämmöneristeiden aluekohtainen lisääminen vaikuttavat energiategokkuutta parantavasti.

3.9 Tekninen käyttöikä

Kantavan rakennerungon jäljellä oleva käyttöikä määritetään hankkeen myöhemmässä vaiheessa. Julkisivujen käyttöikä on korjaustoimenpiteiden myötä 15 vuotta, mutta ikkunoiden ja rappauksen kunto tulee tarkastaa kuitenkin vuosittain. Vesikatteen käyttöikä on korjaustoimenpiteiden myötä 15 vuotta.

LVI- ja sähkötekniikan käyttöikätaavoite on 25 vuotta.

Rakennusautomaation käyttöikätaavoite on 15 vuotta.

4 Kustannukset

4.1 Kustannusarvio

Kustannusarvio on laadittu Talo 80 -ryhmittelyn mukaisesti. Korjaushankkeen pääryhmät on esitetty liitteessä nro 9.

Hankkeen tavoitehinta-arvio on 8 878 000 € alv. 0%. Suunniteltuja muutoksia voidaan verrata kustannustasoltaan rakennuksen peruskorjaukseen ja tavoitehinta-arvion mukainen kustannus pinta-ala-yksikköä kohden on 2 155 € / brm2 alv. 0%.

Kansalaisopiston tarvitsemia laitteita, kalusteita ja varusteita ei ole huomioitu edellä mainitussa kustannusarviossa, vaan tuleva vuokralainen vastaa niiden hankinnasta. Kustannusarvio sisältää vain korjaus- ja rakennustöistä aiheutuvat kustannukset, joten siinä ei ole huomioitu esimerkiksi rakennuksen käytönaikaisia kuluja tai tilojen vuokraamisesta mahdollisesti saatavia tuloja.

4.2 Rahoitus

Hanke rahoitetaan Kiinteistö Oy Domus Arctopoliksen ottamalla pankkilainalla, jolle haetaan kaupungin myöntämä takaus. Lainan edellytyksenä on pitkäaikainen vuokrasopimus. Laskennassa laina-aikana on käytetty 20 vuotta ja korkona 3,5 %. Korkotaso määrittyy lopullisesti lainan nostamisen yhteydessä rakennusurakan alkaessa.

4.3 Vaikutukset kaupungin käyttötalouteen

Hankkeen toteuttaa kaupungin 100 %:sti omistama tytäryhtiö Kiinteistö Oy Domus Arctopolis. Investoinnin edellytyksenä on pitkäaikainen vuokrasopimus kaupungin ja kiinteistöyhtiön välillä. Vaikutus kaupungin käyttötalouteen muodostuu yhtiön perimästä vuokrasta. Arvio vuokran suuruudesta on noin 800.000 euroa vuodessa. Vuokran lopullinen suuruus tarkentuu todellisten rakennus- ja rahoituskustannusten selvittyä.

5 Toteuttamisaikataulu

- Hankesuunnitelman ja kustannusarvion valmistuminen marraskuu 2024
- Investointipäätös vuoden 2024 aikana
- Suunnittelutyön hankinta, toteutussuunnittelu ja urakoiden kilpailutus 2025
- Peruskorjaustyöt 2026
- Kohteen valmistuminen kesällä 2027

Tarkempi toteutusaikataulu määrittyy Porin kaupungin päätöksenteon jälkeen nykyisten tiloissa toimivien käyttäjien kanssa sovitun mukaisesti. Rakennus ei ole käytössä korjaustöiden aikana.

6 Vertailu tarveselvitykseen

Hankesuunnitelma vastaa hyvin tarveselvityksen mukaiseen tilatarpeeseen ja kansalaisopiston toiminta on sijoitettavissa Liisankatu 20 rakennukseen. Tarveselvitykseen verrattuna neliöitä tulee hieman vähemmän, mutta tämä on tehty toiminnasta tinkimättä. Suunnitteluun on osallistettu kansalaisopiston henkilökuntaa ja he ovat saaneet kommentoida tehtyjä suunnitelmia, jotta on varmistettu tilojen tarkoituksenmukaisuus.

LIITTEET:	Liite 1. Tarveselvityksen loppuraportti, Agile Work Oy 30.3.2023
	Liite 2. ARK-hankeselostus, Konkret Oy 11.10.2024
	Liite 3. Rakennushistoriaselvitys, Konkret Oy 16.10.2024
	Liite 4. Tilaluonnospiiirustukset ja tilaohjelma, Konkret Oy 14.11.2024
	Liite 5. Rakennesuunnitelmat, Planico Rakennetekniikka Oy 9.10.2024
	Liite 6. LVIA-hankekuvaus, Etteplan Finland 21.10.2024
	Liite 7. Ilmanvaihtokoneiden tilavaraukset, Etteplan Finland 24.9.2024
	Liite 8. Sähkö- ja tietotekninen järjestelmäkuvaus, Etteplan Finland 21.10.2024
	Liite 9. Tavoitehinta-arvio ja laskentamuistio, Ramboll Finland Oy 31.10.2024
	Liite 10. Kuntotutkimusraportti, Porin Eko-Rakennus Oy 21.12-29.12.2023
	Liite 11. Sisäilmakatselmusraportti, Porin Eko-Rakennus Oy 17.5.2024
	Liite 12. Satakunnan pelastuslaitoksen lausunto 23.9.2024
	Liite 13. Satakunnan Museon lausunto 21.10.2024
	Liite 14. Muistio Porin rakennusvalvonnan kanssa pidetystä hankkeen esittelypalaverista 15.10.2024