



Kulttuurikeskuksen peruskorjauksen tarveselvitys

Tekninen lautakunta 16.6.2021 § 131

Valmistelu

Valmistelijana toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005

Iisalmen kulttuurikeskus on peruskorjauksessa. Rakennus on valmistunut vuonna 1989. Kulttuurikeskus on iisalmelaisille erittäin merkittävä paikka, sillä rakennuksessa vierailee vuosittain noin 300 000 kävijää.

Kulttuurikeskuksen peruskorjauksen tarveselvitys on valmistunut. Selvityksen on laatinut arkkitehti Pirjo Pykäläinen. Selvitystyötä on ohjannut työryhmä, jossa on ollut viranhaltija- ja luottamushenkilöedustus sekä tekniseltä toimialalta että sivistys- ja hyvinvointitoimialalta.

Tarveselvityksen tavoitteena on ollut laatia kulttuurikeskuksen peruskorjauksen toimenpideohjelma kustannusarvioineen.

Valmistuneessa tarveselvitysraportissa on esitetty rakennuksen historia sekä peruskorjauksen rakennustekniset ja toiminnalliset perusteet. Selvityksessä on lisäksi arvioitu mm. rakennettavuutta kaavoitustilanne ja rakennusoikeus huomioiden sekä luotu katsaus kunnallistekniikkaan ja mahdollisiin liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin. Tarveselvitystyössä on hyödynnetty Swecon kiinteistöön vuosina 2017-2018 tekemiä kuntotutkimuksia, joita ovat olleet julkisivujen kuntotutkimus, asbesti- ja haitta-ainetutkimus ja ilmanvaihtoon ja sisäilmaan liittyvät selvitykset.

Teknisen selvityksen keskeisiä huomioita ovat mm. seuraavat:



- Rakennuksen julkisivurakenteet ovat sellaisessa kunnossa, että ne vaativat lähivuosien aikana peruskorjaustason toimenpiteitä erityisesti laatoitettujen elementtien osalta. Rapatut seinäpinnat ovat pääosin hyväkuntoisia. Julkisivuissa on korroosioaurioita, huonosti kiinni olevia klinkkerilaattoja, jonkin verran rappausaurioita, elementtisaumojen uusimistarvetta ja suojapellitysten kunnostustarvetta.
- Kattoikkunoissa esiintyy vuotoja.
- Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä, joka on valmistunut vuonna 1989. Tuloilmakojeet ja puhaltimet ovat pääosin vuodelta 1987. Siten ilmanvaihtojärjestelmä on suurelta osin käyttöikänsä lopussa. Lisäksi tilojen käyttötarkoituksia on muutettu, jolloin useissa tiloissa ilmanvaihto on puutteellinen suhteessa nykyiseen käyttöön. Ilmanvaihtojärjestelmä edellyttää täydellistä peruskorjausta/perusparannusta, missä ilmanvaihtojärjestelmät ja niihin liittyvä rakennusautomaatio uusitaan kokonaan.
- Myös rakennuksen vesi- ja viemärijärjestelmät sekä sähköjärjestelmät ovat alkuperäisiä vuodelta 1989.

Kulttuurikeskuksessa tehdyistä käyttäjäkyselyistä on tullut ilmi useita sisäilmaan liittyviksi koettuja oireita. Myös Swecon tekemässä ”Ilmanvaihtoon ja sisäilmaan liittyvät selvitykset ” -selvityksessä on aikaisemmin mainittujen kosteusteknisten ongelmien lisäksi nostettu esiin mm. rakenteiden tiiveydet, erityisesti sähkö- ja LVI-läpivientien tiiveyksissä havaitut puutteet sekä havainnot joistakin rakenteellisista epätiivelyskohdista. Swecon selvitysten mukaan rakennuksesta on löydetty kohteita, esimerkiksi LVI-asennusten villaeristeitä, joista voi päästä kuituja sisäilmaan.

Tarveselvityksen mukaan rakennuksessa on myös selviä toiminnallisia puutteita. Vuonna 2018 tehdyn esteettömyyskartoituksen mukaan



myös kiinteistön esteettömyydessä on merkittäviä puutteita ja kehitystarpeita.

Tarveselvitysraportissa on kuvattu peruskorjauksen suunnittelulle asetettavia keskeisiä tavoitteita. Erityisesti on huomioitava, että kulttuurikeskus sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan Kirkkopuiston ympäristössä ja että rakennus on modernin rakennustaiteen esimerkki ja yleisen arkkitehtuurikilpailun tuloksena syntynyt, joten sitä koskevat myös tekijänoikeudelliset velvoitteet. Tämä asettaa tiettyjä reunaehdoja korjausten suunnittelulle ja toteutukselle.

Tarveselvityksen mukaan täydentäville kuntotutkimukselle on tarvetta. Edellä mainitut kiinteistölle jo tehdyt kuntoselvitykset antavat kyllä suhteellisen kattavan kuvan rakennuksen kunnon edellyttämistä korjaustoimenpiteistä, mutta hankesuunnittelun yhteydessä on syytä tarkentaa selvityksiä riskirakenteiden kohdalla mm. rakenneavauksin ja kosteusmittauksin porareikämenetelmällä. Myös vesikaton ja yläpohjan kuntotutkimukset sekä pohja/perustusten kuntotutkimus tulee teettää ennen varsinaisen suunnittelun käynnistämistä. Suunnittelua varten tarvitaan myös LV- ja sähköjärjestelmien kuntoarviot ja suositukset lisätutkimuksista sekä rakennuksen ulkopuolinen tarkastus sisältäen hulevesijärjestelmät, piha-alueet ja salaojat.

Ramboll CM Oy on laatinut kulttuurikeskuksen peruskorjauksesta alustavan kustannusarvion tarveselvitysaineiston pohjalta. Laskelma on laadittu Haahtelan kustannuslaskentaohjelmalla Haahtelaindeksin arvolla 89,0 (kesäkuun 2021 kustannustaso, Kuopion ympäristökunnat). Tarveselvitysaineiston perusteella Ramboll arvioi Kulttuurikeskuksen peruskorjauksen kustannuksiksi 23,0 - 24,2 miljoonaa euroa. Rakennuksen kokonaispinta-alaan suhteutettuna korjauskustannusarvio on 2450 - 2570 €/brm². Laskelman laatija



toteaa, että laadittu kustannusarvio on luonteeltaan alustava ja sitä tulee tarkentaa suunnittelun edetessä. Arvion mukaan rakennuksen korjausaste nousee tasolle 95 % tai jopa hieman sen yli eli korjauskustannusten ennustetaan nousevan lähes vastaaventyypisen uudisrakennuksen rakennuskustannusten tasolle. Kyseessä onkin hyvin perusteellinen korjaus, jossa rakennuksen ulkokuori (ulkoseinien kuorielementit, ikkunat, veskikatto) sekä LVISA-tekniset järjestelmät uusitaan. Myös sisäpuoliset pintarakenteet sekä kalusteet ja varusteet uusitaan pääosin. Korjauskustannusarvio 23,0 miljoonaa euroa vastaa tilannetta, jossa peruskorjaus voidaan toteuttaa 1-vaiheisena, jolloin rakennusajaksi on arvioitu noin 26 kuukautta. Kaupungin näkökulmasta tällainen vaihtoehto ei kuitenkaan liene mahdollinen, sillä väistötilojen löytäminen kaikille kulttuurikeskuksen toiminnoille samanaikaisesti on erittäin haastavaa. Tällä hetkellä näyttääkin siltä, että peruskorjaus on vietävä läpi muutamassa erillisessä vaiheessa. Peruskorjauksen läpivieminen 2-vaiheisena aiheuttaisi lisäkustannuksia 200 000 euroa ja rakennusaika olisi noin 28 kuukautta. Jos peruskorjaus suoritetaan 3-vaiheisena, rakennusaika nousee ennusteen mukaan 36 kuukauteen ja kustannukset 24,2 miljoonaan euroon.

Strategisten tavoitteiden ja yritysvaikutusten arviointi sekä kuntien päätösten ennakoarviointimenettely

Päätös on pitkävaikutteinen ja toteuttaa strategian tavoitteita kansainvälisesti vetovoimainen Iisalmi, osaava ja hyvinvoiva Iisalmelainen sekä toimiva ja turvallinen Iisalmi.

Lisätietona jaetaan

- Iisalmen kulttuurikeskus tarveselvitys 20.5.2021 liitteineen, ei verkkopublic
- Iisalmen kulttuurikeskuksen peruskorjaus, kustannusarvio 8.6.2021, ei verkkopublic



Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta merkitsee Kulttuurikeskuksen peruskorjauksen tarveselvityksen ja sen pohjalta laaditun korjauskustannusarvion tiedokseen. Lautakunta edellyttää, että rakennukselle teetetään selvityksissä esitetyt lisätutkimukset ja käynnistetään peruskorjauksen hankesuunnittelu vuoden 2022 aikana. Hankesuunnitteluvaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomiota hankkeen taloudellisuuden ohjaukseen.

Päätös

Keskustelun kuluessa toimialajohtaja muutti päätösehdotustaan seuraavasti:

Tekninen lautakunta merkitsee Kulttuurikeskuksen peruskorjauksen tarveselvityksen ja sen pohjalta laaditun korjauskustannusarvion tiedokseen. Lautakunta edellyttää, että rakennukselle teetetään selvityksissä esitetyt lisätutkimukset. Lautakunta edellyttää ennen jatkotoimenpiteitä, että eri kulttuuripalveluiden tarvetta selvitetään tarkemmin ja tutustutaan myös muihin viime aikoina rakennettuihin / peruskorjattuihin kulttuurikeskuksiin.

Hyväksyttiin toimialajohtajan muutettu päätösehdotus.

Muutoksenhaku

1 A. Päätöksestä ei saa tehdä valitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

Toimenpiteet, otteet

toimialajohtaja Kari Nissinen

toimialajohtaja Kirsi-Tiina Ikonen

LVI-insinööri Sami Antikainen

talousjohtaja Eeva Suomalainen



Iisalmen kaupunki

talouspäälikkö Leena Miettinen