

07.02.2023

KOUVOLAN JÄÄHALLIN KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT 2023-2025

HANKESUUNNITELMA

Kouvolan kaupungin tilapalvelut

Hankesuunnitelman sisällysluettelo

0.	YHTEENVETO.....	4
1.	YLEISTÄ.....	5
1.1.	Hankkeen yleiskuvaus	5
1.2.	Hankkeen yleiset tavoitteet	5
1.3.	Ennakkovaikutusten arviointi.....	5
1.4.	Hankesuunnitelman laatijat ja yhteystiedot.....	5
2.	TOIMINNAN KUVAUS.....	6
3.	RAKENNUSPAIKKA.....	6
3.1.	Perustiedot	6
3.2.	Kaavatilanne	7
3.3.	Liikenneyhteydet ja pysäköinti.....	8
3.4.	Rasitteet.....	8
3.5.	Liittymät.....	8
4.	NYKYINEN RAKENNUS.....	8
4.1.	Perustiedot	8
4.2.	Rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot.....	9
4.3.	Rakennuksen kuntotutkimukset	9
5.	TARVITTAVAT VIRANOMAISTOIMENPITEET	9
6.	HANKKEEN SUUNNITTELUTAVOITTEET	9
6.1.	Yleistä.....	9
6.2.	Tilatavoitteet	10
6.3.	Suojelulliset tavoitteet	10
6.4.	Ympäristö ja terveellisyystavoitteet.....	10
6.5.	Elinkaari- ja kiertotaloustavoitteet.....	10
6.6.	Turvallisuustavoitteet.....	10
6.7.	Esteettömyys.....	11
7.	TOIMINNALLISET SUUNNITTELUPERUSTEET	11
7.1.	Yleistä.....	11
7.2.	Piha-alue	12
7.3.	Puku- ja pesuhuonetilat	12
7.4.	Vaatehuoltotilat.....	12
7.5.	WC-tilat.....	13
7.6.	Siivoustilat	13
7.7.	Aitiot	13
7.8.	Monitoimi- ja ravintolatila.....	14
7.9.	Varastotilat	14
7.10.	Kiinteistöhoitoon tilat	14
8.	RAKENNUSTEKNISET SUUNNITTELUPERUSTEET	14
8.1.	Yleistä.....	14
8.2.	Runkorakenteet.....	15
8.3.	Julkisivu ja vesikate.....	15
8.4.	Ikkunat ja ovet.....	16

8.5.	Väliseinät	16
8.6.	Lattiat.....	16
8.7.	Katot	17
8.8.	Portaat	17
8.9.	Kalusteet, varusteet ja laitteet.....	17
8.10.	Hissit sekä muut koneet ja laitteet.....	18
9.	LVIA-JÄRJESTELMIEN SUUNNITTELUPERUSTEET.....	18
10.	SÄHKÖJÄRJESTELMIEN SUUNNITTELUPERUSTEET.....	18
11.	HANKKEEN LAAJUUS JA KÄYTETYT PINTA-ALAKÄSITTEET	18
12.	KUSTANNUSARVIO JA HANKETALOUS.....	19
12.1.	Tonttikustannukset.....	19
12.2.	Rakennuskustannukset.....	19
12.3.	Käyttökustannukset	20
12.4.	Väistöilojen kustannukset	20
12.5.	Muut kustannukset.....	20
12.6.	Hankkeen rahoitus.....	21
13.	HANKKEEN TOTEUTUS JA YLLÄPITOVASTUUT.....	21
13.1.	Toteutus, urakkamuoto	21
13.2.	Ylläpitovastuu	21
14.	HANKKEEN AIKATAULU JA VAIHEISTUS	21
15.	HANKKEEN RISKIT.....	21

LIITTEET

Liite 1:	Ennakkovaikutusten arviointi
Liite 2:	Yhteystietoluettelo
Liite 3:	Asemapiirros
Liite 4:	Kuntoarvioraportti
Liite 5:	Julkisivujen kuntotutkimusraportti
Liite 6:	Pohjaluonnos, taso 69.100
Liite 7:	Pohjaluonnos, taso 74.800
Liite 8:	Pohjaluonnos, taso 78.100
Liite 9:	LVIA-järjestelmien hankeselvitys
Liite 10:	Sähköjärjestelmien hankeselvitys
Liite 11:	Rakennuskustannusten jaksotus
Liite 12:	Tavoitehinta-arvio
Liite 13:	PTS ja kustannukset
Liite 14:	Investoinnin vuokraikutukset (EI-JULKINEN ASIAKIRJA)
Liite 15:	Esisopimus Kouvola kaupunki – KooKoo Hockey Oy (EI-JULKINEN ASIAKIRJA)

O. YHTEENVETO

Kohde

Hankesuunnitelma käsittää vuonna 1982 valmistuneen Kouvolan jäähellin eli Lumon Areenan suunnitelmissa esitetyt korjaus- ja muutostyöt.

Toiminnan tarve

Lähtökohtana on Kouvolan jäähallin olemassa olevien tilojen kunnon, tekniikan, toimivuuden ja kapasiteetin parantamisella luoda toimivat ja monipuoliset tilat sekä laajentaa jäähallin käyttömahdollisuuksia myös suurempien kokouksien, kongressien ja messujen järjestämiseen.

Laajuus

Koko rakennuksen bruttoala on 13 000 m² ja tilavuus 97 000 m³.

Korjaus ja muutosalueiden arvioitu laajuus:

- tasolla + 69.000 1280 htm²
- tasolla +74.800 1550 htm²
- tasolla +78.100 1350 htm²

Kunto

Kohteesta on tehty vuonna 2019 erillinen kuntoarvio, jonka perusteella merkittävimmät korjaustarpeet tulisi kohdistaa alkuperäisiin märkätiloihin.

Toimenpiteet

Kohteelle hankesuunnittelussa esitetyt toimenpiteet pääpiirteittäin:

- alkuperäisten märkätilojen uusiminen, tilamuutoksia puku-, pesu- ja aputiloissa
- katsomoparven laajentaminen (mm. aitioita, ravintola, monikäyttötila ja wc-tiloja)
- uudet sisäpuoliset portaat katsomoparven laajennusosalle (2 kpl) sekä poistumistieportaat rakennuksen ulkopuolelle (2 kpl)
- katsomon istuimien uusiminen
- taloteknisiä muutoksia ja uusimisia

Kustannusarvio

Hankkeen kustannusarvio on vuosina 2023-2025 toteutuville toimenpiteille 3 736 500 € (alv. 0 %, laskentahetki 02/2023).

Aikataulu

Toteutuksen alustava jaksotus:

- vuonna 2023-2025 erillisten wc-, pesuhuone- ja siivoustilojen sekä vieraspuku-huoneen kunnostus, osa parvitasosta ja parvitasolle johtavat sisäportaat, pesäpallolijoiden pesuhuonemuutokset, talotekniikkaa, av-tekniikka, kentän putkituksen kuntotutkimus
- vuonna 2023-2030 katsomopenkkien uusiminen
- vuonna 2025 kylmäkontti
- myöhemmin vuosina loput wc- ja pukuhuonetilat, loppuosa parvitasosta, ulkopuoliset poistumistieportaat, talotekniikkaa ja julkisivut

1. YLEISTÄ

1.1. Hankkeen yleiskuvaus

Hankkeen nimi:	Kouvolan jäähalli
Osoite:	Topinkuja 1, 45100 Kouvola
Kaupunginosa:	1
Kortteli:	9903
Tontti:	0 Kankaan puistot

Tämä hankesuunnitelma käsittää Kouvolan Urheilupuiston alueella sijaitsevan kaupungin omistaman Kouvolan jäähallin eli Lumon Areenan muutostyöt.

1.2. Hankkeen yleiset tavoitteet

Hankkeen yleisiä tavoitteita ovat:

- varmistaa tilojen käytön ja tekniikan toimivuus
- päivittää märkätilat vastaamaan tämän päivän kosteusteknisiä vaatimuksia
- päivittää tilat toimivaksi ja tehokkaaksi kokonaisuudeksi
- lisätä muuntojoustavuutta eli monipuolisen oheiskäytön lisääminen
- lisätä kaupungin vetovoimaisuutta

Hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa halutaan tukea kestävästä kehityksestä, energiatehokkuutta, Kouvolan kaupungin strategiaa ja ympäristötavoitteita. Hankintakriteereissä huomioidaan paikallisten yritysten mahdollisuus osallistua tarjouskilpailuun.

1.3. Ennakkovaikutusten arviointi

Kouvolan kaupunki on tehnyt aikaväliä 2020 – 2030 käsittelevän liikuntapaikkaverkkoselvityksen. Kyseisessä selvityksessä on esitetty myös Kouvolan jäähallien nykytila ja tulevaisuuden linjauksia. Kouvolan jäähalli on liikuntapaikkaverkkoselvityksen mukaisesti ns. jäävä jäähalli.

Hankkeesta tehty ennakkovaikutusten arviointi on hankesuunnitelman liitteenä. (Liite 1)

1.4. Hankesuunnitelman laatijat ja yhteystiedot

Hankesuunnitelman laatijat yhteistietoineen on koottu liitteenä olevaan yhteistietoluetteloon. (Liite 2)

2. TOIMINNAN KUVAUS

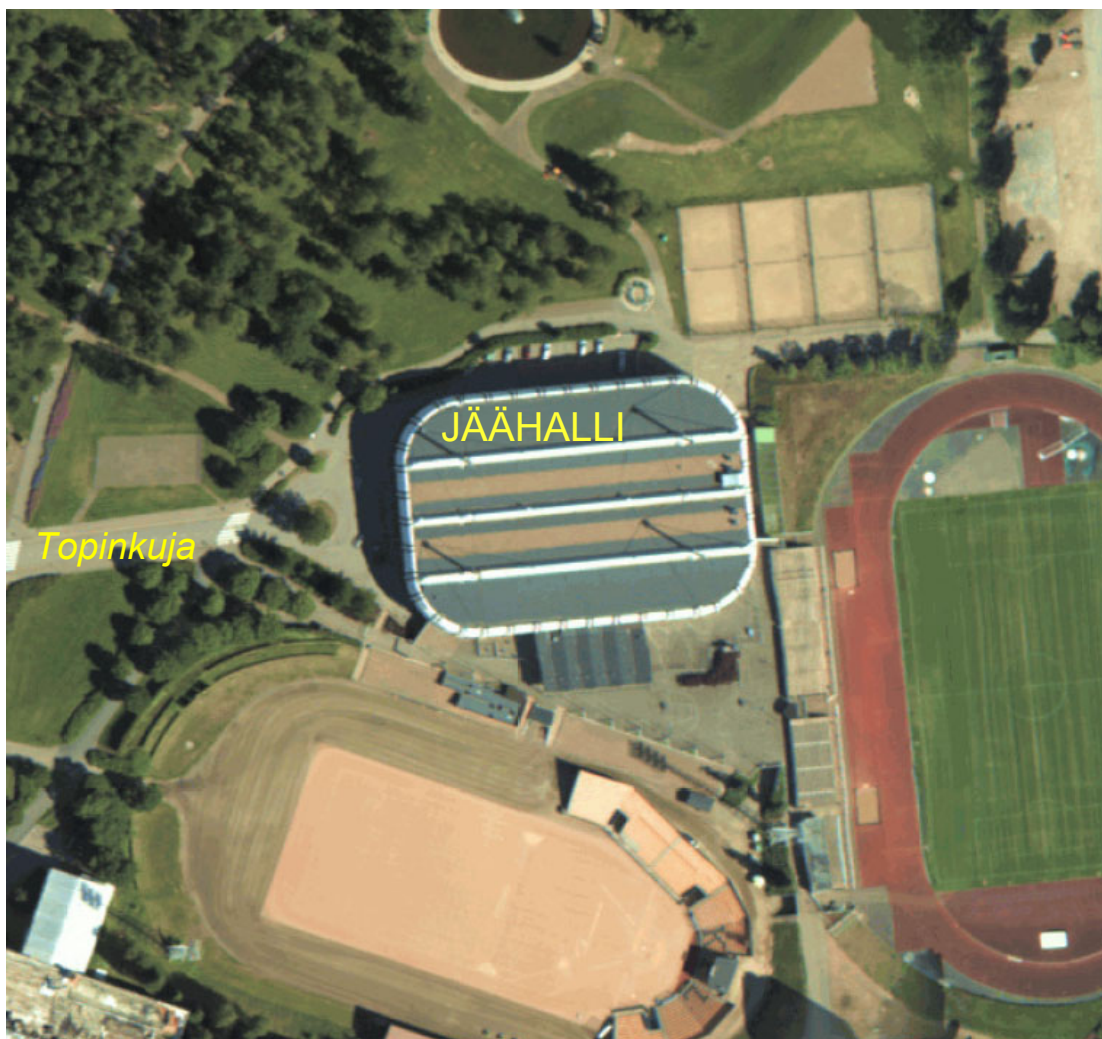
Kouvolan jäähalli on monipuolinen harrastus-, urheilu- ja tapahtuma-areena. Rakennuksessa voi jääurheilun lisäksi harrastaa mm. juoksua, painia, nyrkkeilyä ja voimailua. Rakennus soveltuu myös erilaisten kokous-, musiikki- ja urheilutapahtumien järjestämiseen.

Kouvolan jäähalli toimii SM-liigassa pelaavan KooKoon kotihallina. Kookoon edustus- ja juniorijoukkueiden lisäksi jäähallia käyttävät myös paikalliset urheiluseurat, koulut ja päiväkodit. Jäähallissa sijaitsee myös KPL:n pukuhuonetilat sekä pesäpallo-otteluiden yleisön wc-tilat.

3. RAKENNUSPAIKKA

3.1. Perustiedot

Kouvolan jäähalli sijaitsee Urheilupuiston alueella Topinkujan päätteessä.

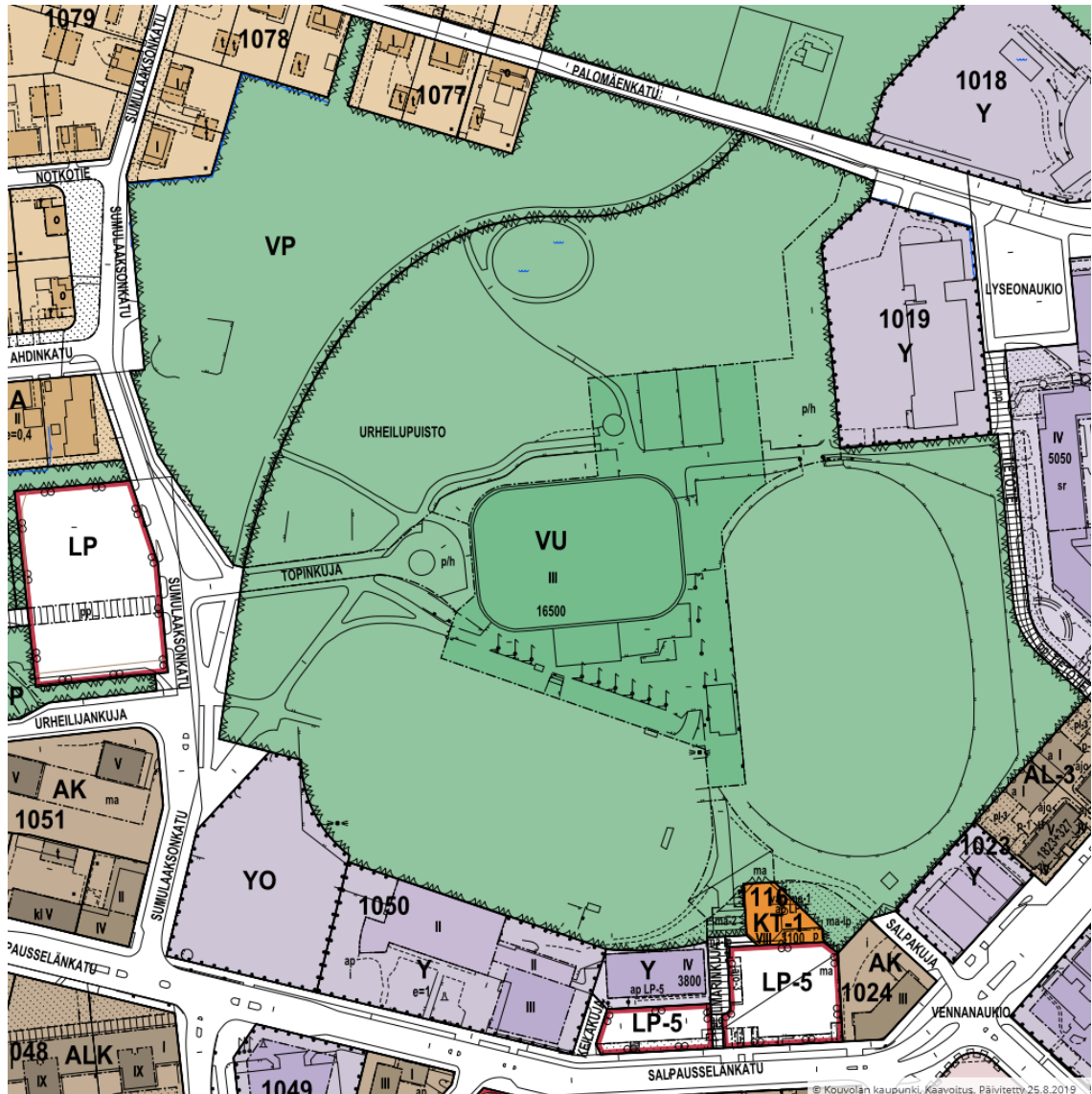


Kuva 1: Ilmakuva jäähallista (kuvalähde Kouvolan karttapalvelu)

Kohteen osoite: Topinkuja 1, 45100 Kouvola
Kiinteistötunnus: 286-1-9903-0

3.2. Kaavatilanne

Alueella on voimassa oleva asemakaava. Jäähalli sijaitsee Kankaan kaupunginosassa urheilu- ja virkistyspalveluiden alueella (VU). Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kolme ja maksimirakennusoikeus on 16 500 k-m².



Kuva 2: Ote alueen asemakaavasta (kvalähde Kouvolan karttapalvelu)

Kohteen asemapiirros on hankesuunnitelman liitteenä. (Liite 3)

3.3. Liikenneyhteydet ja pysäköinti

Jäähalli sijaitsee Kouvolan ydinkeskusta-alueella hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Jäähallin edessä ja sivulla on muutamia saattoliikenteelle ja henkilökunnalle tarkoitettuja pysäköintipaikkoja. Jäähallin asiakkaita palvelee heti Topinkujan jatkeena oleva kaupungin omistama Sumulaakson vapaa pysäköintialue. Jäähallin läheisyydessä, lyhyiden kävelymatkojen päässä sijaitsee myös muita yleisesti käytettävissä olevia kaupungin pysäköintialueita.

3.4. Rasitteet

Kiinteistöön ei kohdistu rasitteita, jotka vaikuttaisivat tämän hankkeen toteutukseen. Toteutuksessa tullaan huomioimaan mahdollinen yhteys Urheilupuiston uimahalliin lauhdelämmön hyödyntämiseksi.

3.5. Liittymät

Kiinteistöllä on valmiit vesi-, viemäri-, sähkö-, tietoliikenne- ja kaukolämpöliittymät.

4. NYKYINEN RAKENNUS

4.1. Perustiedot

Kouvolan kaupungin omistama jäähalli eli Lumon Areena on betonirunkoinen vuonna 1982 rakennettu jäähallirakennus.

Rakennuksessa on jääkiekkokaukalon lisäksi harjoittelujää, voimailu- ja kuntosali, painitila, nyrkkeilytila, juoksuradat (4 kpl), pukuhuoneet, saunat, luentotiloja ja ravintola. Katsomopaikkoja jäähallissa on tällä hetkellä 5950.

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin betonisandwich-elementtejä. Osassa julkisivuja on levy-/ peltiverhous. Ikkunat ovat pääsääntöisesti kolmilasisia teräsrunkoisia kiinteitä ikkunoita.

Rakennuksen perustukset ovat teräsbetonianturoita, pylonit on perustettu paaluanturoiden varaan. Alapohjana on maanvarainen teräsbetonilaatta. Välipohjat ovat ontelolaattoja sekä paikallavalettuja teräsbetonilaattoja. Portaat ovat pääosin valettuja teräsbetoniportaita. Jäähallissa on kolme paikalla valettua S1-luokan väestönsuojaa.

Vuosien varrella kohteessa on tehty erilaisia rakennus-, laajennus- ja muutostöitä. Jäähallin peruskorjaus on tehty vuosien 2005 – 2006 aikana. Tällöin rakennettiin myös Orpe-klubi C-katsomon päätyyn. Vuonna 2015 jäähalliin rakennettiin aitioparvi kahdeksalla aitiolla sekä joustokaukalo. Kesällä 2016 B-katsomon puolella laajennettiin kioskeja. Vuonna 2019 B-katsomon taakse rakennettiin lisää wc-tiloja ja kunnostettiin Topinkujan puoleinen vaurioitunut julkisivuelementti. Kesällä 2022 tehtiin rakenteellisia korjauksia ja vahvistuksia liittyen vesikaton teräsrakenteisiin.

4.2. Rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot

Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaavassa (hyväksytty 08.06.2020) Urheilupuiston alue on merkitty suojeltavaksi kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonne voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kunhan aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen taataan.

4.3. Rakennuksen kuntotutkimukset

Maaliskuussa 2019 Sitowise Oy:n toimesta on tehty kohteen kuntoarvio (Liite 4), jossa on arvioitu kiinteistöön kuuluvien rakennusten, rakenteiden, rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien kunto ja korjaustarpeet.

Kuntoarvion mukaan kiinteistön kunto on tyydyttävä/ hyvä. Kuntoarvion perusteella kohteen alkuperäisessä kunnossa olevat märkätilat vaativat korjaustoimenpiteitä. Kuntoarviossa on esitetty myös, että kohteen alapohjarakenteille tulisi teettää kosteustekninen tutkimus ja julkisivuille erillinen kuntotutkimus.

Sitowise Oy on toukokuussa 2019 tehnyt erillisen julkisivujen kuntotutkimuksen, joka on hankesuunnitelman liitteenä. (Liite 5)

Kohteen vesikatosta on teetettävä suunnitteluvaiheessa erillinen kuntotutkimus.

Ennen kohteeseen esitettyihin muutostöihin ryhtymistä muutosalueilla on tehtävä asbesti- ja haitta-aineselvitykset.

5. TARVITTAVAT VIRANOMAISTOIMENPITEET

Osa hankkeessa esitetyistä toimenpiteistä vaatii rakennusluvan hakemista.

Suunnitteluvaiheessa kohteen palotekniset vaatimukset tulee käydä läpi paikallisen paloviranomaisen kanssa.

6. HANKKEEN SUUNNITTELUTAVOITTEET

6.1. Yleistä

Tavoitteena on kestäviä, hyväksi koettuja rakennusmateriaaleja ja -ratkaisuja käyttäen kunnostaa ja muokata olemassa olevia, suunnitelmissa esitettyjä tiloja siten, että ne vastaavat tämän päivän rakenteellisia ja teknisiä vaatimuksia sekä toiminnan tarpeita.

Suunnitelluilla korjaustoimenpiteillä tavoitellaan pitkäikäistä, helposti huollettavaa, käyttö- ja energiatehokkaampaa jäähallirakennusta.

Suunnittelussa tulee noudattaa voimassa olevia lakeja, asetuksia, määräyksiä ja ohjeita.

Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tilojen toimivuuteen, kestävyYTEEN, terveellisyYTEEN, esteettömyYTEEN ja hyvään ergonomisuUTEEN.

6.2. Tilatavoitteet

Tilasuunnittelun tavoitteena on tehdä kunnostus- ja muutostöitä siinä laajuudessa, että saavutettaisiin toimiva ja tilatehokas kokonaisuus.

Tilojen toimivuuden ja tehokkuuden lähtökohtana on tilojen koon ja muodon optimoiminen huomioiden tilan käyttötarkoitus ja käytön edellyttämät vähimmäisvaatimukset.

6.3. Suojelulliset tavoitteet

Hanke käsittää pääosin rakennuksen sisäpuolisia korjaus- ja muutostöitä, joihin ei sisälly suojelullisia tavoitteita. Muutoksia tehdään vain erikseen esitetyillä korjaus- ja muutosalueilla.

6.4. Ympäristö ja terveellisyystavoitteet

Rakenteita ja materiaaleja valittaessa lähtökohtana tulee olla turvallisuus ja terveellisyys.

Kaikkien uusien tiloihin valittavien pintamateriaalien tulee olla laadukkaita ja kulutuksen kestoltaan tarkoitukseen soveltuvia materiaaleja. Kaikkien kohteessa käytettävien materiaalien on täytettävä M1 päästöluokituksen vaatimukset.

6.5. Elinkaari- ja kiertotaloustavoitteet

Hankkeessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuuteen ja kasvihuonekaasupäästöjä vähentäviin ratkaisuvaihtoehtoihin. Materiaalivalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan vähähiilisiä vaihtoehtoja.

Rakenteiden ja materiaalien kulutuksenkestävyys sekä järjestelmien varmuus ja huollettavuus ovat hankkeen keskeisiä elinkaaritavoitteita.

Hankkeen yhteydessä tehtävissä talotekniikkasuunnitelmissa ja -muutoksissa tulee ottaa huomioon elinkaareen liittyvät muunneltavuuden vaatimukset. Kohteen uusien sähkölaitteiden ja valaisimien valinnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuuteen, hyötysuhteeseen, mekaaniseen kestävyYTEEN sekä puhdistettavuuteen.

6.6. Turvallisuustavoitteet

Hankkeen korjaus- ja muutostyöt tulee suunnitella, rakentaa ja varustaa siten, ettei niiden käyttöön, huoltoon tai ylläpitoon liity tapaturman tai vahingoittumisen vaaraa.

Uudet kantavat rakenteet tulee suunnitella kantavuudeltaan, lujuudeltaan, vakaudeltaan ja turvallisuudeltaan vaatimukset täyttäväksi, tilojen laskennallisia maksimihenkilömääriä kestäviksi.

Tehtävät tilamuutokset tulee suunnitella turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi. Turvallisuuden lähtökohtana on henkilöturvallisuus. Erityistä huomiota tulee kiinnittää sisäilman laatuun, valaistukseen sekä palo- ja pelastusturvallisuuteen.

6.7. Esteettömyys

Kohteeseen tehtävissä muutoksissa tulee ottaa huomioon esteettömyys siten, että tilat palvelevat kaikkia käyttäjäryhmiä yhdenvertaisesti. Esteettömien kulkuväylien, ovien ja tilojen mitoitusperusteena tulee käyttää yleisesti pyörätuolin tilantarvetta ja toimintamahdollisuuksia pyörätuolista käsin.

Hyvän esteettömän ympäristön aikaansaamiseen vaikuttavat myös tilojen materiaali- ja värivalinnat sekä pintojen heijastusominaisuudet ja toimiva valaistu.

Rakennuksessa on huomioitu liikuntaesteiset käyttäjät ja asiakkaat. Rakennus on jo aiemmin varustettu ravintolan edustalle sijoitetulla hissillä.

7. TOIMINNALLISET SUUNNITTELUPERUSTEET

7.1. Yleistä

Liitteenä olevien pohjaluonnoksien (liitteet 6, 7 ja 8) tilajärjestelyt ovat muodostuneet yhteistyössä hankesuunnitteluryhmän kanssa. Muutosalueet on esitetty pohjaluonnoksissa väripinnoin. Suunnitelmissa esitetyt muutostyöt ajoitetaan vuosien 2023 ja 2030 välille. Vuosille 2029-2030 ajoittuvat toimenpiteet ja näiden kustannukset tarkennetaan lähempänä toteutuksen ajankohtaa ja ovat liitteenä esitetty vain viitteellisinä.

Hankkeen yhteydessä tehtävien muutostöiden myötä Kouvolan jäähallin pukuhuone-, wc- ja märkätilat saatetaan vastaamaan tämän päivän tarpeita ja vaatimuksia.

Parven laajentamisella kasvatetaan katsomopaikkojen, wc-tilojen ja aitioiden määrää sekä mahdollistetaan tarjoilualueiden lisääminen. Parven laajentaminen on suunniteltu toteutettavan kahdessa osassa. Ensimmäinen laajennusosa toteutettaisiin vuosina 2023-2024 ja loppuosaa vuosina 2029-2030.

Suunnitteluvaiheessa tulee varmistaa, että rakennuksesta on riittävä määrä helppokulkuisia ja tarpeeksi väljiä poistumisteitä. Laajentuvaa parvea palvelemaan rakennetaan uudet portaat hallin sisä- ja ulkopuolelle. Uusien poistumisreittien leveydet tulee mitoittaa rakennusmääräysten mukaisesti.

Hankkeen yhteydessä vuosien 2023-2030 aikana uusitaan myös hallin katsomopenkit.

Kaikissa uusittavissa ja muutettavissa tiloissa tulee olla tehokas ilmanvaihto ja valaistus.

Muutosalueen tilojen kalustuksen ja varustuksen tulee vastata toiminnan tarpeita. Tämä

varmistetaan siten, että kaikki uudet kalusteet ja varusteet tulee suunnitella yhteistyössä käyttäjien kanssa.

7.2. Piha-alue

Piha-alueelle ei ole tarkoitus tehdä suurempia muutoksia. Hankkeen yhteydessä, parven laajentamisen toisessa vaiheessa, rakennuksen ulkopuolelle rakennetaan uudet suunnitelmissa esitetyt poistumistieportaat. Uusien poistumistieportaiden myötä piha-alueelle tehtävät muutokset suunnitellaan tarkemmin lähempänä toteutusaikaa (toteutus 2029-2030).

7.3. Puku- ja pesuhuonetilat

Tason +69.000 pohjaluonnoksessa esitetyissä muutosalueiden puku- ja pesuhuonetiloissa, joihin ei ole esitetty varsinaisia tilamuutoksia, tehdään seuraavat toimenpiteet:

- kaikki vanhat pintamateriaalit poistetaan tasoitteineen
- lattiakaivollisissa tiloissa varmistetaan riittävät lattiakaadot
- vedeneristeet uusitaan
- kaikki pintamateriaalit uusitaan
- kaikki kalusteet ja varusteet uusia

Tason +69.000 nykyiset epäkäytännölliset junioreiden pukuhuonetilat aputiloineen järjestellään uudelleen. Näillä tilamuutoksilla tavoitellaan tämän päivän käyttötarpeet huomioon ottavaa, muodoiltaan, kooltaan ja yhteyksiltään toimivaa tilakokonaisuutta. Hankesuunnitelmassa esitetyt puku-, pesu- ja aputilojen tilamuutokset ovat luonnostasoiset ja lopulliset tilamuutokset tulee suunnitella lähempänä toteutusajankohtaa (toteutus vuosina 2029-2030).

Uusien puku- ja pesuhuonetilojen tulee olla kovaa kulutusta kestävä ja helppohoitaiset. Märkätilojen seinät ja lattiat tulee vedeneristää. Pintamateriaalien tulee olla tiloihin soveltuvia.

Tiloissa tulee olla käyttäjämäärään nähden riittävä määrä tarkoituksen mukaisia kalusteita ja varusteita, jotka suunnitellaan tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa. Pukuhuonetilojen pesualtaat tulee varustaa juomapullojen täyttämiseen soveltuvalla hanalla.

Hankkeen yhteydessä tehdään suunnitelmissa esitettyjä tilamuutoksia myös voimailusalin takana sijaitsevilla pesäpalloliijoiden puku- ja pesuhuonetiloissa.

7.4. Vaatehuoltotilat

Uudet käytön vaatimukset täyttävät tehokkaat ja tarkoituksenmukaiset junioreita palvelevat vaatehuoltotilat rakennetaan tason +69.000 pukuhuoneikäytävän varrelle. Tilojen tarkemmat suunnitelmat tulee laatia yhteistyössä käyttäjien kanssa varsinaisessa suunnitteluvaiheessa.

Suunnittelussa on otettava huomioon, että vaatehuoltotilan lattian tulee olla vedeneristetty ja pinnoitteen kestävä ja helppohoitoinen. Kaatojen tulee olla riittävät

lattiakaivojen suuntaan. Tilat tulee varustaa rst-tasolla, jossa on riittävän suuri pesuallas/-altaat ja tiloihin tulee sijoittaa riittävä määrä säilytystilaa. Kulkuväylien mitoituksessa on otettava huomioon suurien pesukoneiden kuljetus.

Uusien koneiden ja laitteiden tulee olla kovaa kulutusta kestäviä pesulatarkoitukseen soveltuvia koneita. Toteutussuunnitteluvaiheessa tarkemmin määriteltävät koneet tulee hyväksyttää rakennuttajalla.

7.5. WC-tilat

Tasolla +69.000 sijaitsevien vanhojen kunnostamattomien wc-tilojen pinnat uusitaan:

- kaikki vanhat pintamateriaalit poistetaan tasoitteineen
- riittävät lattiakaadot varmistetaan
- vedeneristeet uusitaan
- kaikki pintamateriaalit uusitaan
- kaikki kalusteet ja varusteet uusia

Uusia wc-tiloja rakennetaan tasolle +78.100 ravintola- ja monitoimitilojen päätyihin sekä tasolle +69.000 pelaajien pesuhuoneiden ja pukuhuoneikäytävän yhteyteen.

Uudet kovaa kulutusta kestävät pinnoitteet, kalusteet ja varusteet määritellään varsinaisessa toteutussuunnitteluvaiheessa.

7.6. Siivoustilat

Tasolla +69.000 sijaitsevien vanhojen siivoustilojen pinnat uusitaan:

- kaikki vanhat pintamateriaalit poistetaan tasoitteineen
- riittävät lattiakaadot varmistetaan
- vedeneristeet uusitaan
- kaikki pintamateriaalit uusitaan
- kaikki kalusteet ja varusteet uusia

Uusi, parven laajennusta palveleva siivoustila rakennetaan ravintolan päätyyn tasolle +78.100.

Siivoustiloja suunniteltaessa tulee ottaa huomioon siivoustyötä tekevien henkilöiden ergonomiset tarpeet, laitteiden ja välineiden huolto ja säilytykseen tarvittavat tilat. Uusien siivoustilojen oviaukkojen vapaan kulkuleveyden tulee olla vähintään 900 mm.

Siivoustilojen kovaa kulutusta kestävät pinnoitteet, kalusteet ja varusteet määritellään tarkemmin varsinaisessa toteutussuunnitteluvaiheessa.

7.7. Aitiot

Uudet, vanhoja aitioita mukailevat aitiotilat (2 kpl 12 henkilön ja 1 kpl 31 henkilön aitioita) rakennetaan olemassa olevien aitioiden jatkeeksi vanhan pystyravintolan paikalle.

Aitioiden pintamateriaalit, kalusteet ja varusteet valitaan toteutussuunnitteluvaiheessa käyttäen laadukkaita, julkisiin tiloihin soveltuvia tuotteita.

Kuhunkin aitioon kuuluu myös katsomotila. Olemassa olevaa katsomoparvea muokataan siten, että katsomot vastaavat suunnitelmien mukaista aitiojakoa. Jokaisella aitiolla tulee olla aition henkilömäärää vastaavat istumapaikat.

7.8. Monitoimi- ja ravintolatila

Olemassa olevaa parvitasoa (tasoa +78.100) laajennetaan siten, että kyseinen taso kiertää juoksuratojen yläpuolella koko hallitilan ympäri. Parven laajennus toteutetaan kahdessa osassa. Ensimmäinen osa toteutetaan vuosina 2023-2024 ja loppuosa vuosina 2029-2030. Parven laajennus toteutetaan olemassa olevan parven mukaisesti teräsrunkoisena. Ensimmäisessä vaiheessa D-katsomon päätyyn rakennetaan keittiöllinen ravintola-alue istuma- ja seisomapöytineen ja toisessa vaiheessa rakennetaan uusi istumaparvella varustettu pystybaari-/ monikäyttöalue B-katsomon puoleiselle pitkälle sivulle. Kaikki pelikaukalon suuntaan tulevat kaiteet tulee toteuttaa lasikaiteina. Suunnitelmassa esitetyt monikäyttöalueen seisomatiskit toteutetaan siirrettävinä, jolla mahdollistetaan alueen kalustamiskokonaisuuden muunneltavuus aina järjestettävän tapahtuman tarpeiden mukaisesti.

Ravintolan ja monitoimialueen myyntipisteiden ja keittiön kalusteiden ja laitteiden tulee olla kovaa kulutusta kestäviä rst-kalusteita. Myyntipisteissä tulee olla erillinen käsienpesuallas sekä erilliset vesipisteet ruoanvalmistusta ja astianpesua varten. Myös monitoimialueen myyntipiste tulee varustaa huuvalla. Laite- ja kalustesijoittelu suunnitellaan toteutussuunnitelmavaiheessa yhteistyössä käyttäjän kanssa. Keittiösuunnittelussa tulee käyttää apuna laitoskeittiösuunnittelun ammattilaisia.

Tilojen tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota hygieniaan, puhtaanapitoon, jätteiden käsittelyyn, alkusammutukseen ja riittäviin lattiakaivojen suuntaan viettäviin lattiakallistuksiin. Pintamateriaalien tulee olla keittiö-/ravintolatiloihin soveltuvia, kovaa kulutusta kestäviä hygieenisiä tuotteita.

7.9. Varastotilat

Toteutussuunnittelun yhteydessä tulee jäähallin eri käyttäjäryhmien kanssa käydä varastotilojen riittävyys läpi ja varmistaa, että tarvittavat varastotilat löytyvät.

7.10. Kiinteistöhoidon tilat

Teknisissä tiloissa tehdään LVIAS-suunnitelmissa esitetyt toimenpiteet.

8. RAKENNUSTEKNISET SUUNNITTELUPERUSTEET

8.1. Yleistä

Suunnittelussa on noudatettava voimassa olevia lakeja, määräyksiä, ohjeita ja asetuksia sekä paikallisten viranomaisten antamia ohjeita.

Pintojen, pinnoitteiden ja päällysteiden tulee olla julkisiin tiloihin soveltuvia, kovaa

kulutusta kestäviä, kunkin tilan käyttötarkoitusta vastaavia, M1-päästöluokan vaatimukset täyttäviä materiaaleja.

Märkätilojen seinien ja lattioiden vedeneristykset toteutetaan noudattaen voimassa olevia määräyksiä ja RIL:in Rakennusten veden- ja kosteudeneristysohjeita. Vedeneristyksessä tulee käyttää keskenään yhteen soveltuvia sertifioituja vedeneristystarvikkeita. Rakennustekniset ratkaisut tarkennetaan varsinaisen suunnitteluvaiheen yhteydessä.

Rakennuksen paloluokka on P1. Kantavat rakenteet, osastoivat rakennusosat ja pintakerrokset 848/ 2017 Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen paloturvallisuudesta mukaisesti sekä paikallisen paloviranomaisen vaatimuksia noudattaen. Savunpoisto paikallisen paloviranomaisen ohjeita noudattaen.

8.2. Runkorakenteet

Rakennuksen runkorakenteet ovat teräsbetonia. Rakennuksen alapohjat ovat maanvastaisia alapuolelta lämpöeristettyjä betonirakenteita ja välipohjat kantavia ontelolaattoja sekä paikalla valettuja teräsbetonilaattoja. Parvi on teräsrunkoinen.

Olemassa olevissa runkorakenteissa ei kuntotutkimuksessa havaittu merkittäviä korjausta vaativia puutteita tai vaurioita. Paikalliset seinien ja kattojen halkeamat suositellaan korjattavan tilakohtaisten korjausten yhteydessä.

Juoksuratojen yläpuolelle jatkettava parvi tehdään teräsrunkoisena. Tarkemmat suunnitelmat tehdään varsinaisessa suunnitteluvaiheessa.

8.3. Julkisivu ja vesikate

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin betonisandwich-elementtejä. Julkisivun yläosan elementit ovat ulkopinnaltaan profiloituja valkopetonipintaisia elementtejä. Osassa julkisivuja on levy- ja peltiverhoiltuja osia sekä lasitettuja osia. Betonijulkisivuja on pesty ja korjattu vuonna 2004. Samalla on huoltomaalattu puupintoja. Julkisivusaumaukset on uusittu vuonna 2019.

Kuntotutkimuksessa havaittiin paikallisia halkeamia, lohkeamia sekä näkyviin tulleita korroosiovaurioituneita raudoituksia. Kesän 2019 korjaus- ja muutostöiden yhteydessä kunnostettiin Topinkujan puoleinen vaurioitunut julkisivuelementti.

Julkisivujen betonipinnoille tulee tehdä erillinen kuntotutkimus. Julkisivujen kunnostaminen suunnitellaan julkisivujen kuntotutkimuksen suorittamisen jälkeen varsinaisen suunnitteluvaiheen aikana. Tässä yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuus aurinkopaneelien sijoittamiselle julkisivuun.

Rakennus on tasakattoinen ja katemateriaalina on käytetty bitumikermikatetta. Vesikatolle tulee teettää erillinen kuntotutkimus suunnitteluvaiheen aikana. Lähtökohtaisesti vesikaton korjaustyöt toteutetaan 2029-2030.

8.4. Ikkunat ja ovet

Rakennuksen ikkunat ovat pääosin kolmilasisia teräsrunkoisia kiinteitä ikkunoita. Kuntotutkimuksen yhteydessä ikkunoissa ei havaittu merkittäviä puutteita tai vaurioita. Ikkunoiden ulkopuolisissa puulistoituksissa havaittiin maalipinnan alkavaa vaurioitumista. Hankkeen yhteydessä ikkunoiden puupinnat huoltomaalataan ja avattavien ikkunoiden tiivisteet uusitaan.

Olemassa olevat ulko-ovet ovat maalattuja teräsrakenteisia lasi- ja umpiulko-ovia. Hankeen yhteydessä olemassa olevat ulko-ovet huoltomaalataan.

Uudet poistumistieportaiden yhteyteen tulevat ulko-ovet toteutetaan lämpöeristettyinä alumiinirakenteisina umpirakenteisina ulko-ovina. Uusien ulko-ovien sähköinen lukitus ja kulunvalvonta toteutetaan tilaajan ohjeiden mukaisesti mukaillen rakennuksen olemassa olevien ulko-ovien lukitusta.

Uudet väliovet toteutetaan yleensä vakiovalmisteisina julkisestilan kovaa kulutusta kestävinä laakaovina. Kosteiden tilojen ja keittiön ovien tulee olla lujitemuovioivia ja karmit kosteuden kestävästä materiaalista. Tiloissa, joissa on ääneneristysvaatimuksia, käytetään vaimennusvaatimukset täyttäviä ja sertifioituja desibelioivia.

Kulkureittien tulee olla esteettömiä. Ovet pyritään tekemään kynnyksettöminä käyttäen tarvittaessa laskeutuvia tiivistemekanismikynnyksiä.

Kaikkien ovihelojen tulee olla julkisiin tiloihin tarkoitettuja, kovaa kulutusta kestäviä, heloja.

8.5. Väliseinät

Uudet märkä- ja wc-tilojen väliseinät tehdään muurattuina kiviseininä. Märkätilojen seinäpinnat tulee vedeneristää ja laatoittaa kauttaaltaan.

Uusien aitioiden ääneneristetyt väliseinät tehdään levyrakenteisina, käyttäen iskunkestäviä kuituvahvistettuja kipsilevyjä.

Kaikkien pintarakenteiden, verhousten ja pintakäsittelyjen kohdalla tulee kiinnittää huomiota niiden kestävyteen ja puhdistettavuuteen. Kaikkien seinien ulkonurkat varustetaan metallisilla ulkokulmalistoilla/ -vahvikkeilla.

Uusien väliseinien ääni- ja paloluokitukset määritellään tarkemmin varsinaisessa suunnitteluvaiheessa.

8.6. Lattiat

Lattioiden pintamateriaaleissa ja niiden ikäjakaumassa on suurta vaihtelua. Kohteessa tehdyn kuntotutkimuksen mukaan vanhoilla muovimatollisilla alapohja-alueilla suositellaan tehtävän tarkempi kosteuskartoitus ja tarvittaessa kosteustekninen kuntotutkimus.

Pukuhuonekäytävälle avautuvissa tiloissa, joiden lattiapinta on alempana kuin käytävän lattiapinta, nostetaan lattia samaan tasoon käytävän lattiapinnan kanssa.

Muutosalueiden lattioiden rakenteet ja pintamateriaalit suunnitellaan varsinaisessa suunnitteluvaiheessa. Lattiapintamateriaaleja valittaessa tulee kunkin tilan erityisominaisuudet, siivottavuus, esteettömyys sekä tilojen akustiikka ottaa huomioon. Pintamateriaalien tulee olla julkisiin tiloihin tarkoitettuja, kovaa kulutusta kestäviä, kyseiseen tilaan soveltuvia, helppohoitoisia pinnoitteita. Lattiapinta ei saa olla märkänäkään liukas tai voimakkaasti kiiltävä. Kuvioinnin tulee olla selkeä ja rauhallinen eikä saa aiheuttaa virheaistimuksia. Kaikki lattiamateriaalit tulee hyväksyttää rakennuttajalla.

Lattiakaivolla varustettujen tilojen lattioiden pintarakenteisiin tulee suunnitella riittävät kallistukset veden pois johtamiseksi.

Kaikkien lattiapinnoitteiden tulee ulottaa myös kiinteiden kalusteiden alle. Jalkalistat lattiamateriaalin mukaisesti.

8.7. Katot

Vanhat sisäkattopinnat ovat yleisimmin maalattuja. Uudet sisäkattopinnat tehdään tasoitettuna ja maalattuna kattopintana. Sisäkattojen akustoverhous tehdään joko liimattavilla akustolevyillä tai alaslaskettuina akustolevykattoina. Alakattojen tyypit valitaan varsinaisessa suunnitteluvaiheessa kunkin tilan käyttötarkoitukseen sopivaksi.

8.8. Portaat

Rakennuksen olemassa olevat sisäportaat ovat betoni-/ kivirakenteisia sekä teräsrakenteisia portaita.

Sisäpuolisiin B- ja D-portaisiin rakennetaan tasolta +74.800 uudet porrasyhteydet laajennettavalle parvitasolle +78.100. Nämä portaat toteutetaan vastaavanlaisina umpinaisina teräsportaina, kuin millaiset A- ja C-portaisiin on jo aiemmin rakennettu.

Hankkeen yhteydessä vuonna 2029-2030 rakennetaan uudet rakennuksen ulkopuoliset poistumistieportaat palvelemaan tuolloin toteutettavaa, B-katsomon yläpuolelle ulotettavaa, parven laajennusta.

Kaikki uudet portaat on suunniteltava ja rakennettava turvallisiksi, riittävän väljiksi ja helppokulkuisiksi. Porrasaskelmien pinnat eivät saa olla liukkaat. Portaiden molemmilla sivuilla tulee olla kaiteet kahdella käsijohteella. Käsijohteiden korkeudet 700 mm ja 900 mm. Kaiteiden vähimmäiskorkeudet tulee määritellä putoamiskorkeuden mukaisesti.

8.9. Kalusteet, varusteet ja laitteet

Muutosalueiden uudet ja vanhat kunnostettavat tilat kalustetaan ja varustetaan tilatyyppien mukaisilla kovaa kulutusta kestäville julkisen tilan kalusteilla ja varusteilla.

Uusista kalusteista ja varusteista tehdään suunnitelmat varsinaisen suunnittelutyön yhteydessä.

Tilojen kiintokalusteiden ja varusteiden tulee olla ergonomisia, kovaa kulutusta ja pesua kestäviä, helposti puhtaana pidettäviä, esteettisesti suunniteltaviin tiloihin soveltuvia kalusteita ja varusteita.

Keittiön kalusteiden, varusteiden ja laitteiden tulee olla suurkeittiöihin tarkoitettuja rst-kalusteita.

Katsomon kaikki vanhat muoviset istuimet uusitaan urheilukatsomoihin tarkoitettuja kiinteitä, verhoiltuja, kovaa kulutusta kestäviä istuimia käyttäen.4

Ns. pikkujään korvaaminen kennojällä tai vastaavalla tutkitaan toteutusvaiheessa yhteistyössä pikkujään käyttäjien kanssa.

Hankkeeseen on sisällytetty jään peittävät levyt, jotka mahdollistavat monipuolisemmin jään päällä tapahtumat. Myös näiden osalta tutkitaan toteutusvaihtoehtot tarkemmin toteutusvaiheessa yhdessä käyttäjien kanssa.

Irtokalusteet ovat käyttäjän oma hankinta eivätkä sisälly tähän hankkeeseen.

8.10. Hissit sekä muut koneet ja laitteet

Rakennus on varustettu kaikilla kerrostasoilla pysähtyvällä inva-mitotetulla hissillä.

9. LVIA-JÄRJESTELMIEN SUUNNITTELUPERUSTEET

Kohteen LVIA-järjestelmien kuvaus on hankesuunnitelman liitteenä. (Liite 9)

10. SÄHKÖJÄRJESTELMIEN SUUNNITTELUPERUSTEET

Kohteen sähköjärjestelmien kuvaus on hankesuunnitelman liitteessä. (Liite 10)

11. HANKKEEN LAAJUUS JA KÄYTETYT PINTA-ALAKÄSITTEET

Koko rakennuksen bruttoala on 15 100 brm² ja tilavuus 97 000 m³.

Korjaus ja muutosalueiden arvioitu laajuus:

- tasolla + 69.000 1280 htm²
- tasolla +74.800 1550 htm²
- tasolla +78.100 1350 htm²

Pinta-alakäsitteitä:

hum ²	HUONEALA = huoneen pinta-ala, jonka rajoina huonetta ympäröivien seinien pinnat tai niiden ajateltu jatke. Huonealojen yhteenlaskettua huonealaa (nettoala) käytetään mm. kustannusarvion laatimisen yhteydessä.
hym ²	HYÖTYALA = ohjelma-ala. Suunnitelmasta tai rakennuksesta mitattu, toimintaan tarvittavien, huoneiden ja tilojen pinta-ala. Hyötyalaan ei lasketa käytävien, porrashuoneiden, tuulikaappien yms. sisäisen liikenteen tiloja. Aulat ovat tapauskohtaisia, riippuen siitä ovatko osa hyötyalaa (esim. oppimisympäristöä) vai eivät. Auloissa on myös huomioitava sisäisen liikenteen kulkuväylät vähentävästi, vaikka aula muuten laskettaisiinkin mukaan hyötyalaan.
htm ²	HUONEISTOALA = hyötyala (ohjelma-ala) + käytävät, kevyet väliseinät ja sisäiset portaat. Huoneistoalaan ei lasketa teknisiä tiloja.
kem ²	KERROSALA = Käytettävissä oleva tai käytetty rakennusoikeus. Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellari-kerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan niiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. 1.1.2000 jälkeen vahvistetuissa asemakaavoissa kerrosalan saa ylittää ulkoseinän yli 250 mm paksuuden osalta. Kerrosalan käsitettä käytetään kaavoituksessa, rakennusluvista, kiinteistöjen arvokirjoissa, jne.
brm ²	BRUTTOALA = Kuvaa rakennuksen koko laajuutta ulkoseinien ulkopintaan asti. Bruttoalaan lasketaan hyötyala + käytävät, porrashuoneet, tuulikaapit, sisäisen liikenteen tilat, tekniset tilat, vss-tilat, hormien alat sekä rakenteiden alat. Bruttoalaa käytetään hankkeen laajuuden määrittelyssä ja kustannuslaskennassa.

12. KUSTANNUSARVIO JA HANKETALOUS

12.1. Tonttikustannukset

Hankkeeseen ei sisälly tonttikustannuksia.

12.2. Rakennuskustannukset

Hankkeen rakentamiselle on laadittu kustannusarvio, joka perustuu luotettavan kustannusarviolaskentaohjelman oletuksien laadittuun tavoitehinta-arvioon,

asiantuntijoiden omaan kustannusarvioon, eri toimijoilta saatuihin budjettihintoihin sekä hankesuunnitteluvaiheen pohjaluonnoksiin. Rakennuskustannusten jaksotus (Liite 11), tavoitehinta-arvio (Liite 12) ja PTS ja kustannukset (Liite 13) ovat hankesuunnitelman liitteenä.

Korjauskohteessa on tavanomaista, että korjaustöiden yhteydessä ilmenee laajemman toimenpiteen tarve. Rakentamisen hankevaraukset on esitetty rakentamisen kustannusten jaksotus -liitteessä. Huomioitava on, että muutaman todetun korjaustarpeen osalta on vielä kuntokartoitus tekemättä ja näin ollen jos toteutus tulee tehdä vuosien 2023-2025 aikana, pienentävät nämä hankevarausta.

Talousarviossa 2023 ja taloussuunnitelmassa 2023-2026 (KV 12.12.2022 §145) hankkeelle on budjetoitu yhteensä 5 M € vuosille 2023-2025 ja 4,5 M € vuosille 2029-2030, sisältäen 30% riskilisän alkuvuoden 2022 hintatasoon nähden. Ilman riskilisää hankkeen budjettisumma on 7,3 milj. euroa. Tässä hankesuunnitelmassa esitetyt kustannusarviot riskiarvioineen noudattavat annettua budjettia.

12.3. Käyttökustannukset

Uudisrakennuksen käyttökustannukset sidotaan rakentamisen toteutuneeseen kustannukseen. Investoinnin vuokra vaikutukset on esitetty liitteessä 14.

KooKoo Oy

Jäähallin suurin käyttäjä on KooKoo Hockey Oy, joka maksaa kaupungille vuokraa ulkoisena vuokralaisena. Tilapalveluille KooKoo maksaa investointivuokraa, mikä perustuu toteutuneisiin rakentamiskustannuksiin. Varsinaisesta jäähallin käytöstä, KooKoo maksaa vuokran suoraan Liikuntapalveluille. Tämä investointi ei vaikuta käyttövuokran suuruuteen. Investointihankkeesta on laadittu KooKoo Hockey Oy:n kanssa esisopimus (Liite 15).

Liikuntapalvelut

Liikuntapalvelut maksavat sisäistä ylläpito- sekä pääomavuokraa liitteessä 14 Investoinnin vuokra vaikutukset mukaisesti. Tässä investoinnissa perusparannetaan monen eri toimijan käytössä olevia tiloja, eikä lähtökohtaisesti ole tarkoitus nostaa yksittäisten toimijoiden vuoromaksuja. Ylläpito vuokraa alentavasti tulee vaikuttamaan tämän investoinnin yhteydessä tehtävät energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet. Lisäksi hankkeella on vaikutus myös Urheilupuiston uimahallin ylläpito vuokraan rakennettavan lauhdelämpölinjan kautta tulevien säästöjen osalta.

12.4. Väistötilojen kustannukset

Hanke pyritään toteuttamaan ja jaksottamaan siten, että väistötiloille ei ole tarvetta ja näin ollen väistötilakustannuksia ei tule.

12.5. Muut kustannukset

Vuokralaisen vastattavaksi kuuluu irtokalusteet sekä uuteen keittiöön tulevat pienlaitteet.

12.6. Hankkeen rahoitus

Hanke toteutetaan kaupungin omaan taseeseen (KV 12.12.2022 §145). Rahoitukseen liittyvät asiat käsitellään erikseen hallintosäännön mukaisesti.

13. HANKKEEN TOTEUTUS JA YLLÄPITOVASTUUT

13.1. Toteutus, urakkamuoto

Hanke toteutetaan useana eri urakkakokonaisuutena. Jokainen urakkakokonaisuus toteutetaan jaettuna urakkana. Lisäksi tilaajan erillishankintoja tehdään mm. ammattikeittiölaitteiden osalta.

13.2. Ylläpitovastuu

Ylläpitovastuu Kouvolan kaupungilla.

14. HANKKEEN AIKATAULU JA VAIHEISTUS

Toteutuksen alustava jaksotus:

- o vuonna 2023-2025 erillisten wc-, pesuhuone- ja siivoustilojen sekä vieraspukuhuoneen kunnostus, osa parvitasosta ja parvitasolle johtavat sisäportaot, pesäpallolijoiden pesuhuonemuutokset, talotekniikkaa, av-tekniikka, kentän putkituksen kuntotutkimus
- o vuonna 2023-2030 katsomopenkkien uusiminen
- o vuonna 2025 kylmäkontti
- o myöhemmin vuosina loput wc- ja pukuhuonetilat, loppuosa parvitasosta, ulkopuoliset poistumistieportaot, talotekniikkaa, julkisivut

Toteutusaikatauluun sekä jaksotukseen vaikuttaa rakennuksen samanaikainen käyttö.

15. HANKKEEN RISKIT

Hankkeen riskinä ovat maailman yleisestä energia-, talous- ja sotatilanteesta johtuvat kustannus- ja aikatauluriskit.

Korkotaso on lähtenyt nousuun ja energian saannissa on ongelmia. Tuotanto- ja kuljetusongelmat ovat aiheuttaneet, ja tulevat todennäköisesti lähivuosina edelleenkin aiheuttamaan, rakennustarvikkeiden saatavuusongelmia ja vaikeasti ennustettavia hintojen nousuja.

Hankkeen lopullisia kustannuksia on tällä hetkellä hankala arvioida. Aikaisemmin esitetyt kustannukset ovat tämän hetken kustannustason mukaisia.

Yleisesti korjaushankkeissa on aina riski ennalta arvaamattomille lisäkorjaustarpeille ja sen myötä suunnitelmamuutoksille ja urakka-alueiden laajentumiselle. Huolellisella suunnittelulla, ammattitaitoisten korjaustöiden suorittajien valitsemisella sekä valvonnan riittävällä resurssoinnilla voidaan hallita tätä riskiä.