

# Haanojan päiväkodin ja kirjaston muutos- ja korjaustyöt

Tarveselvitys 1.12.2023



*Kuva: Jukka Pakkanen*

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen lähtökohdat.....	1
1.1	Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys, yleiset tavoitteet .....	1
1.2	Hankkeesta tehdyt päätökset, palveluverkko.....	1
2	Ennakkovaikutusten arviointi sekä vaihtoehdot toteutukseen .....	1
2.1	Ennakkovaikutusten arviointi .....	1
2.2	Lapsivaikutusten arviointi .....	1
2.3	Vaihtoehtoiset toteutustavat.....	1
3	Tilat ja toiminta.....	2
3.1	Tilat ja toiminta nykyisin .....	2
3.1.1	Varhaiskasvatus.....	2
3.1.2	Kirjasto .....	2
3.1.3	Tukipalvelut.....	3
3.1.4	Rakennuksen ja pihan tekninen kunto.....	3
3.2	Tilat ja toiminta hankkeen toteutumisen jälkeen .....	3
3.2.1	Varhaiskasvatus.....	3
3.2.2	Kirjasto .....	3
3.2.3	Tukipalvelut.....	3
3.2.4	Tilamuutokset .....	4
3.2.5	Rakennuksen ja pihan tekninen kunto.....	4
3.3	Henkilöstö nykyisin ja hankkeen toteutumisen jälkeen .....	4
3.4	Vapautuvat tilat .....	4
4	Hankkeen toteutus- ja ylläpito.....	4
4.1	Hankesuunnittelun organisointi.....	4
4.2	Toteutus, urakkamuoto, hankinta.....	5
4.3	Ylläpito .....	5
4.4	Aikataulu .....	5
4.5	Väistötilat .....	5
5	Kustannukset ja rahoitussuunnitelma .....	5
5.1	Hankkeen kustannukset ja alustava kustannusarvio .....	5
5.2	Rahoittaminen ja rahoituksen jakautuminen vuosille .....	6
6	Käyttötalous .....	6
6.1	Tilojen vuokrat nyt ja hankkeen toteutumisen jälkeen .....	6
6.2	Väistötilojen kustannukset.....	6
7	Riskianalyysi.....	6
7.1	Liiketoiminta ja rahoitus .....	6

7.2	Projekti.....	6
7.3	Organisaatio ja toimintatapa .....	6
7.4	Ympäristö ja olosuhteet.....	6
7.5	Rakennussuunnitelmat ja –ratkaisut .....	7
7.6	Hankinnat ja tuotanto.....	7
7.7	Elinkaari, toiminnallisuus ja ylläpito .....	7

#### Liitteet

1. Kirjastopalveluiden ennakkovaikutusten arviointi
2. Varhaiskasvatuspalveluiden ennakkovaikutusten arviointi sisältäen lapsivaikutusten arviointi
3. Kirjastopalveluiden lapsivaikutusten arviointi
4. Kuntotutkimuksen raportti
5. Luonnos rakennuksen tilamuutoksista
6. Luonnos pihajärjestelyistä
7. Tilamuutosten vaatimat rakennustoimenpiteet
8. Alustava käyttötalouslaskelma

Hankkeen nimi: <b>Haanojan päiväkodin ja kirjaston muutos- ja korjaustyöt</b>
Toimiala ja palvelu: <b>Sivistys, Kasvatus ja opetus, Kulttuuri</b>
Osoite ja tonttitiedot: <b>Tasankotie 6, Kouvola</b> <b>Muutokset ja korjaukset olemassa olevaan rakennukseen.</b>
Hankkeen kuvaus ja laajuus: <b>Tilamuutokset siten, että varhaiskasvatuksen tiloihin voidaan sijoittaa yksi lapsiryhmä lisää (21 lasta), vastaavasti kirjaston käytössä olevat tilat pienenevät. Samassa yhteydessä tehdään osittainen peruskorjaus tässä tarveselvityksessä sekä myöhemmin hankesuunnitelmassa tarkennetulla tavalla.</b>
Hankkeen perustelut: <b>Käyttötalousmenojen säästöpainheet, tarkoituksen mukainen tilatehokkuus, rakennuksen tekninen kunto.</b>
Väistötilan tarve: <b>Ei tarvetta väistötiloille.</b>
Liittyminen muihin hankkeisiin: -
Hankkeen alustava toteutusaikataulu: <b>06/2024 – 01/2025</b>
Rahoitukseen liittyvät huomiot: <b>Ehdotetaan toteutettavaksi omaan taseeseen. Rahoitukseen liittyvät asiat käsitellään erikseen hallintosäännön mukaisesti.</b>

## 1 Hankkeen lähtökohdat

### 1.1 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys, yleiset tavoitteet

Tilamuutosten tarve on esitetty varhaiskasvatuksen ja kirjastopalveluiden toimesta. Hankkeen myötä on saatavissa selkeitä käyttötaloussäästöjä, koska tilamuutosten myötä voidaan luopua ulkoisesta vuokratilasta.

Samassa yhteydessä on kustannustehokasta tehdä osa rakennuksen vaatimista peruskorjaustoimenpiteistä. Samalla varmistetaan, että rakennuksen käyttäjille on turvalliset ja terveelliset tilat ilman, että lähivuosina on tarve tehdä korjauksia.

Mitä nopeammin muutos- ja korjaustoimenpiteet saadaan toteutettua, sitä nopeammin syntyy käyttötaloussäästöt.

### 1.2 Hankkeesta tehdyt päätökset, palveluverkko

Kaupunginvaltuuston vuodelle 2024 vahvistaman (Kaupunginvaltuusto 13.11.2023 § 90) talousarvion mukaisesti:

- Varhaiskasvatus: Palveluverkkoon kohdistuvia muutoksia esitetään talousarvioon .. varhaiskasvatuksen Haanojan yksikön osalta.
- Kirjastopalvelut: Haanojan kirjaston tiloja suunnitellaan otettavaksi varhaiskasvatuksen käyttöön.
- Haanojan kirjaston ja päiväkodin tilamuutoksen vaihtoehdot selvitetään ja tuodaan erikseen päätettäväksi normaalin investointiprosessin ja hallintosäännön mukaisesti. Hanke ylittää pieninvestointirajan.

## 2 Ennakkovaikutusten arviointi sekä vaihtoehdot toteutukseen

### 2.1 Ennakkovaikutusten arviointi

- Liite 1; Kirjastopalveluiden ennakkovaikutusten arviointi
- Liite 2; Varhaiskasvatuspalveluiden ennakkovaikutusten arviointi sisältäen lapsivaikutusten arviointi
- Ennakkovaikutusten arvioinnit toiminnan näkökulmasta päivitetään tarvittaessa hankesuunnittelun yhteydessä ja tarveselvitysvaiheessa ennakkovaikutusten arviointiin kirjatut asiat tullaan huomioimaan hankesuunnitelmassa.
- Hankintojen osalta ennakkovaikutusten arviointi tehdään hankesuunnittelun yhteydessä.

### 2.2 Lapsivaikutusten arviointi

- Liite 2; Varhaiskasvatuspalveluiden ennakkovaikutusten arviointi sisältäen lapsivaikutusten arviointi
- Liite 3; Kirjastopalveluiden lapsivaikutusten arviointi

### 2.3 Vaihtoehtoiset toteutustavat

- Vaihtoehto 1) Haanojan kirjasto lakkautetaan kokonaan.
- Vaihtoehto 2) Haanojan kirjaston tilat pienenevät, mikä mahdollistaa varhaiskasvatuksen tilojen laajentamisen.
- Vaihtoehto 3) Kirjastolle etsitään tilat muista lähialueen kaupungin kiinteistöistä.

#### Vaihtoehto 1

- Kirjaston asiakasmäärä on suuri, joten sen lakkauttaminen heikentäisi voimakkaasti lasten, nuorten ja aikuisten mahdollisuuksia kirjaston käyttöön ja lukemiseen. Kirjastoautolla ei pysty korvaamaan palvelua, koska alueen asiakasvolyyymi on niin suuri.
- Haanojan päiväkodin Tasankotie 6:n tiloihin tulee lisää yksi ryhmä (21 lasta) ensimmäisessä vaiheessa (Tasankotie 11 toimipiste lakkautuu) ja taloussuunnittelukaudella tiloihin perustetaan toinen ryhmä (21 lasta), jolloin voidaan luopua Mielakan päiväkodin ulkoa vuokratuista tiloista.

- Ulkoisesta vuokratilasta (Tasankotie 11) luovutaan. Tasankotie 6 jää vajaikäyttöön, jolloin kaikkia rakennuksen kustannuksia ei voida kohdistaa palveluille (tai vaka joutuu maksamaan liikatilasta). Tasankotie 6 HVA jatkaa ulkoisena vuokralaisena.

#### Vaihtoehto 2

- Lukemisen edistämistä pystytään edelleen toteuttamaan alueella etenkin lasten ja nuorten osalta, supistukset kohdistuvat aikuisten aineistoon. Lapset, nuoret ja perheet pääsevät kirjastoon.
- Toimipiste Tasankotie 11:ssä lakkautuu. Haanojan päiväkodin Tasankotie 6:n tiloihin tulee lisää yksi ryhmä (21 lasta).
- Ulkoisesta vuokratilasta (Tasankotie 11) luovutaan. Tasankotie 6 käyttökustannukset jaetaan uudelleen varhaiskasvatuksen ja kirjastopalveluiden välillä. Rakennus pysyy käyttöasteeltaan hyvänä. Tasankotie 6 HVA jatkaa ulkoisena vuokralaisena.

#### Vaihtoehto 3

- Haanojan kirjaston lähialueilla ei ole kaupungin kiinteistöä, johon kirjastopalvelut voisi sijoittaa.
- Haanojan päiväkodin Tasankotie 6:n tiloihin tulee lisää yksi ryhmä (21 lasta) ensimmäisessä vaiheessa (Tasankotie 11 toimipiste lakkautuu) ja taloussuunnittelukaudella tiloihin perustetaan toinen ryhmä (21 lasta), jolloin voidaan luopua Mielakan päiväkodin ulkoa vuokratuista tiloista.
- Ulkoisesta vuokratilasta (Tasankotie 11) luovutaan. Tasankotie 6 jää vajaikäyttöön, jolloin kaikkia rakennuksen kustannuksia ei voida kohdistaa palveluille (tai vaka joutuu maksamaan liikatilasta). Tasankotie 6 HVA jatkaa ulkoisena vuokralaisena.
- Mahdollisuus Mielakan päiväkodin ulkoisissa vuokratiloissa olevan lapsiryhmän sijoittaminen tähän. Tämä mahdollisuus tulee myös, jos HVA irtisanoo käytössään olevat tilat.

Vaihtoehtotarkastelussa on päädytty hankkeen etenemiseen vaihtoehto 2:n mukaisesti. Kustannustehokkain ja toiminnallisesti toivotuin tapa on toteuttaa tilamuutos siten, että mahdollistetaan varhaiskasvatustilojen kasvattaminen tasankotie 6:n rakennuksessa ja koska kirjastopalvelut alueella halutaan pidettävän, sijoittuvat nämä jatkossakin olemassa olevaan kiinteistöön Tasankotie 6:ssä.

### 3 Tilat ja toiminta

#### 3.1 Tilat ja toiminta nykyisin

##### 3.1.1 Varhaiskasvatus

Haanojan päiväkotitoiminta toimii kolmessa rakennuksessa: uudisrakennus, vanha päiväkotitoiminta ja vuokratila. Uudessa päiväkodissa on 126 hoitopaikkaa, vanhassa päiväkodissa 42 hoitopaikkaa ja vuokratilassa 17 hoitopaikkaa. Vanha päiväkodin kanssa samassa rakennuksessa toimii kirjasto ja hammashoitola. Rakennus on peruskorjauksen tarpeessa. Muut rakennukset ovat hyväkuntoisia. Päiväkodissa hoidetaan 0-6 -vuotiaita lapsia ja järjestetään esiopetusta. Päiväkotitoiminta on avoinna 6.30-17.30 maanantaista perjantaihin.

##### 3.1.2 Kirjasto

Haanojan kirjasto palvelee alueen asukkaita, päiväkotitoimintaa, kouluja ja muita yhteisöjä edistäen lukemiskulttuuria ja toteuttaen matalan kynnyksen kulttuuritapahtumia. Haanojan kirjasto on käytöltään Kouvolan 3. suurin kirjasto. Vuonna 2022 kävijöitä oli 41 655 ja kirjastossa tehtiin 108 340 lainaa. Lainoista puolet on lasten ja nuorten aineistoa. Kirjastossa käy päivittäin 90–210 asiakasta.

Kirjaston asiakkaina ovat kaikki ikäryhmät pienistä lapsista ikäihmisiin. Kirjasto on tärkeä lasten ja nuorten lukemiskulttuurin ja monipuolisen lukutaidon edistäjä. Kirjaston läheisyydessä on Eskolanmäen, Sarkolan ja Vahteron koulut sekä Haanojan, Merituulen ja Merivirran päiväkodit sekä steinerpäiväkoti Aamurusko.

Kirjastossa on palveluaikaa arkisin kuusi tuntia päivisin, maanantaina ja tiistaina 13–19 ja keskiviikosta perjantaihin klo 10–16. Lisäksi kirjasto on avoinna omatoimikirjastona viikon jokaisena päivänä aamusta iltaan, maanantaista torstaihin klo 7–20 ja perjantaista sunnuntaihin klo 7–18.

Kirjastotilat ovat 652 m<sup>2</sup>. Kirjastosalin lisäksi on hieman erillinen lehtisali, mitä käytetään myös kirjaston tapahtumatilana, kaksi esteetöntä wc-tilaa asiakkaille, parvi, pianohuone, henkilökunnan työhuone ja sosiaalitilat sekä Kouvolan oppimateriaalikeskus.

### **3.1.3 Tukipalvelut**

Kirjaston osalta ei ruokapalveluilta tarvetta muutoksilla. Jos kirjastotiloja otetaan käyttöön ja tiloissa ruokailee varhaiskasvatuksen ryhmiä, tulee huomioida, että ovien kohdalla ei kynnyksiä tai ne helposti ruokavaunulla ylitettäviä. Tuulikaappi, josta ruokakuljetukset saapuvat on nykyisellään ahdas, ja tyhjiä ruokalaatikoita joudutaan säilyttämään suoraan lattialla. Tämä on ruokapalveluiden omavalvontaohjeistuksen vastaista, niille tulisi olla matala taso tai vastaava, jotta ne eivät olisi suoraan lattialla. Keittiön kohdalla olisi hyvä nostaa keittiön työtasoja työturvalliselle ja työergonomian kannalta korkeammalle ja korvalta puisia/puuntapaisia työtasoja ruostumattomilla teräspöytä tasoilla.

Kiinteistönhoito ja kunnossapito toteutetaan tilapalvelun kanssa laaditun palvelusopimuksen mukaisesti. Kiinteistönhoidon työmäärämitoitus voidaan tarpeen mukaan tarkastaa muutosten jälkeen, jos kohteen tekniikka tai muut ominaisuudet lisääntyvät merkittävästi. Kiinteistönhoidon työmäärä on tällä hetkellä kiinteistössä 277 h/vuosi, eli 0,15htv.

### **3.1.4 Rakennuksen ja pihan tekninen kunto**

Kohteesta on teetetty kuntoarvio ja tähän liittyvien korjaustöiden kustannus selvitys. Kuntoluokka on pääosin tyydyttävä ja laajan peruskorjauksen tarve 5 vuoden sisällä.

Tutkimuksen perusteella tarkastellaan mitä korjauksia on järkevä tehdä tässä yhteydessä, jotta laajan peruskorjauksen tarvetta saadaan siirrettyä ja korjausvelka saadaan hallintaan.

Kohteeseen teetetyn kuntotutkimuksen raportti on liitteenä 4.

## **3.2 Tilat ja toiminta hankkeen toteutumisen jälkeen**

### **3.2.1 Varhaiskasvatus**

Hankkeen toteutumisen jälkeen Haanojan päiväkotitoimii kahdessa rakennuksessa ja ulkopuolelta vuokratusta tilasta voidaan luopua. Hoitopaikkoja voidaan lisätä neljällä. Päiväkodin aukioloaika säilyy ennallaan.

### **3.2.2 Kirjasto**

Lasten ja nuorten lukemisen edistämistä pystytään toteuttamaan alueella. Kirjaston tilojen pienentyminen vaikuttaa erityisesti aikuisten aineiston vähenemiseen ml. lehtiaineisto. Kirjaston pianohuone poistuu käytöstä. Oppimateriaalikeskus siirtyy pääkirjastoon. Kirjastossa voidaan järjestää satutunteja sekä aikuisille suunnattuja pieniä matalan kynnyksen tapahtumia, kuten digiopastusta, mitkä eivät tarvitse isoa tilaa.

Kirjaston palveluaika ja omatoimiaika pysyvät samoina tilamuutosten jälkeen.

### **3.2.3 Tukipalvelut**

Ruokapalveluiden osalta ei muutoksia toimintaan, toimintaa hieman uudelleen organisoidaan jo ennakoon.

Kiinteistönhoito toteutetaan tilapalvelun kanssa laaditun palvelusopimuksen mukaisesti. Kiinteistönhoidon työmäärämitoitus voidaan tarpeen mukaan tarkastaa muutosten jälkeen, jos kohteen tekniikka tai muut ominaisuudet lisääntyvät merkittävästi. Kiinteistönhoidon työmäärä on tällä hetkellä kiinteistössä 277 h/vuosi, eli 0,15htv.

### **3.2.4 Tilamuutokset**

Jotta rakennukseen voidaan sijoittaa yksi lapsiryhmä lisää, tulee tehdä tilamuutoksia. Näiden osalta on käyttäjien kanssa yhteistyössä laadittu luonnokset rakennuksen tiloista sekä pihajärjestelyistä, jotka ovat liitteinä 5 ja 6.

Tilamuutosten vaatimat rakennus- ja talotekniset työt on alustavasti lueteltu liitteessä 7, johon budjettihinnan laskenta perustuu.

Tilamuutosten yhteydessä tarkastellaan myös muut toiminnalliset muutos- ja täydennystarpeet (ruokapalvelut, puhtauspalvelut), jotta rakennus palvelee pidemmälläkin aikajaksolla. Myös pihan toiminnot ja kunto osana tarkastelua.

### **3.2.5 Rakennuksen ja pihan tekninen kunto**

Osittaisen peruskorjauksen jälkeen rakennukseen jää edelleen korjaustarpeita. Kuntotutkimusraportin mukaiset toimenpiteet tullaan tarkastelemaan siten, että ne korjaustoimenpiteet, joita ei tässä yhteydessä toteuteta, voidaan toteuttaa 10-vuoden ajanjaksolla.

### **3.3 Henkilöstö nykyisin ja hankkeen toteutumisen jälkeen**

Varhaiskasvatuksessa voidaan vähentää yksi päiväkotityöntekijän tehtävä hankkeen toteutumisen jälkeen, kun ruoka- ja puhtauspalvelu saadaan käyttäjäpalveluilta.

Tällä hetkellä kirjastossa työskentelee arkisin kirjastovirkailija, kirjastonhoitaja ja yksi avustava henkilö. Hankkeen toteutumisen jälkeen kirjastossa työskentelee sama määrä henkilöstöä kirjastonkäytön vilkkauksen ja alueella tehtävän lasten- ja nuortenkirjastotyön runsauden takia.

Ruokapalveluiden kohdalla ei muutosta. Ruokapalveluilla ja puhtauspalveluilla yhdistelmätyöntekijä tälläkin hetkellä Tasankotie 6, jonka tehtävään tai toimenkuvaan ei tule muutoksia.

Kiinteistönhoito toteutetaan tilapalvelun kanssa laaditun palvelusopimuksen mukaisesti. Kiinteistönhoidon työmäärämitoitus voidaan tarpeen mukaan tarkastaa, jos kohteen tekniikka tai muut ominaisuudet lisääntyvät merkittävästi. Kiinteistönhoidon työmäärä on tällä hetkellä kiinteistössä 277 h/vuosi, eli 0,15htv.

Liitteenä 8 on käyttötalouslaskelma, jossa on huomioitu myös henkilöstömuutokset.

### **3.4 Vapautuvat tilat**

Ulkoiset vuokratilat Tasankotie 6:ssa irtisanotaan. Kirjastopalveluilta vapautuvat tilat tulevat varhaiskasvatukseen käyttöön.

## **4 Hankkeen toteutus- ja ylläpito**

### **4.1 Hankesuunnittelun organisointi**

- Hankesuunnittelun ohjaus: Tilapalvelut
- Käyttäjien edustajat ovat mukana hankesuunnittelussa.
- Käyttäjien edustajat ovat mukana kohteen tarjousneuvotteluissa sekä jatkosuunnittelussa, jolloin varmistetaan rakennuksen ja piha-alueiden toiminnallisuus. Samoin tarjousneuvotteluihin ja jatkosuunnitteluun osallistuu Tilapalvelujen LVIA- ja sähköasiantuntijat sekä ylläpidon edustajat.



- Tarvittaessa hankesuunnitelman laadinnassa käytetään suunnittelualakohtaisesti ulkopuolisten asiantuntijoiden apua.

#### 4.2 Toteutus, urakkamuoto, hankinta

Hanke toteutetaan tilapalveluiden teettämällä suunnitelmilla, jaettuna urakkana.

#### 4.3 Ylläpito

Kaupungin omasta toimesta.

#### 4.4 Aikataulu

Tarveselvitys / hankesuunnittelun suuntaviivat tuodaan päätöksentekoon alustavasti joulukuun lautakuntiin.

Tämän jälkeen aloitetaan varsinainen hankesuunnittelu, joka valmistuu arviolta keväällä 2024.

Hankesuunnittelun hyväksynnän jälkeen hankkeen vaatima investointi käsitellään hallintosäännön mukaisesti Kaupunginhallituksessa sekä Kaupunginvaltuustossa. Hankkeen etenemiseen vaikuttaa siten päätöselimien kokouksiaikataulut ja päätöksenteko.

Toteutuksen kesto määritetään tarkemmin hankesuunnittelun yhteydessä. Alustavasti toteutus 06/2024-01/2025. Uusien tilojen käyttöönotto alkuvuonna 2025.

#### 4.5 Väistötilat

Lähtökohtaisesti hanke pyritään toteuttamaan siten, ettei väistötiloille ole tarvetta. Rakennustöistä aiheutuu kuitenkin melua sekä hetkittäisiä käyttökatkoja ilmanvaihtoon ja sähköihin, mikä tulee huomioida rakennuksen käytössä.

### 5 Kustannukset ja rahoitussuunnitelma

#### 5.1 Hankkeen kustannukset ja alustava kustannusarvio

Kustannukset koostuvat toiminnallisten muutosten vaatimista tilamuutoksista (rakennustekniset ja talotekniset) sekä välttämättömistä korjaustöistä, jotka siirtävät laajaa peruskorjaustarvetta vuosilla eteenpäin. Välttämättömille korjaustöille budjetoitava summa tarkennetaan vielä hankesuunnittelussa teetettävien lisätutkimusten myötä.

Tilojen muutostöiden yhteydessä, on mahdollisesti tarpeen uusia kirjasto- ja muuta irtokalustusta. Myös varhaiskasvatuksen tiloihin on tarve irtokalusteille. Ennen päätöstä irtokalusteiden uudishankinnasta, kartoitetaan kuitenkin muista kohteista vapautuvat kalusteet, jos niistä löytyisi sopivia.

Haanojan päiväkodin ja kirjaston muutos- ja korjaustyöt

ALUSTAVA KUSTANNUSARVIO	
	eur (alv. 0%)
Tilamuutosten aiheuttamat rakennus- ja talotekniset työt, sis. Rakennuttaminen, suunnittelu ja riskivaraukset. Hinta sisältää myös piha-alueiden muutokset.	687 000
Ruokapalvelun tilojen parannukset	10 000
Osittainen peruskorjaus, sis. Lisätutkimukset, rakennuttaminen, suunnittelu ja riskivaraukset.	550 000
Kalustus ja varustus	6 000
<b>Yhteensä</b>	<b>1 253 000</b>

## 5.2 Rahoittaminen ja rahoituksen jakautuminen vuosille

Hanke esitetään toteutettavaksi kaupungin omaan taseeseen vuosina 2024-2025. Rahoitukseen liittyvät asiat käsitellään erikseen hallintosäännön mukaisesti.

## 6 Käyttötalous

### 6.1 Tilojen vuokrat nyt ja hankkeen toteutumisen jälkeen

Käyttökustannukset sidotaan rakentamisen toteutuneeseen kustannukseen. Investoinnin alustavat käyttötalousvaikutukset on esitetty liitteessä 8. Hankesuunnitelman yhteydessä laaditaan lisäksi sisäisten vuokrien laskelmat.

### 6.2 Väistötilojen kustannukset

Ei kustannuksia.

## 7 Riskianalyysi

### 7.1 Liiketoiminta ja rahoitus

- Valittujen urakoitsijoiden konkurssi tai muut suoritusvaikeudet toteutuksen aikana. --> Valitaan toteuttajat huolella.
- Hanke vaatii talousarviomuutoksen. Kehystä ei tässä taloustilanteessa voida kasvattaa, joten mistä saadaan vastaava säästö?
- Rahoitukseen mahdollisesti liittyvät riskit käsitellään rahoituspäätöksen yhteydessä.

### 7.2 Projekti

- Projekti sinällään on yksinkertainen, ei erityishuomioita.
- Korjaushankkeissa, joissa käyttäjät toimivat samanaikaisesti, on riski mahdollisille yksittäisen käyttäjän lisätoiveille toteutuksen aikana. Perehdytetään valitut urakoitsijat hyvin ja huolehditaan jämäkästä projektinjohdosta. Huomioidaan toteutuksen aikana olennaiset huomiot käyttäjiltä.
- Tilapalvelut varmistaa, että suunnittelulle ja toteutukselle on varattu riittävästi aikaa ja resursseja.

### 7.3 Organisaatio ja toimintatapa

- Tavanomainen korjaushanke tilapalveluille, ei kirjattavia riskejä organisaatiosta.
- Hankesuunnittelussa eri käyttäjäryhmät mukana. Tällä varmistetaan toteutuksen toimivuus käyttäjille.
- Toteutuksen aikana huolehditaan eri käyttäjäryhmien riittävästä tiedottamisesta. Vältetään väärinymmärryksiä ja käyttäjä saa tiedon toteutuksen eri vaiheista sekä etenemisestä suhteessa sovittuun aikatauluun.

### 7.4 Ympäristö ja olosuhteet

- Rakennus käytössä muutos- ja korjaustöiden aikana. Huolehditaan tehokkaasta osastoinnista ja työalueiden rajauksesta. Tiedotetaan töiden etenemisestä aktiivisesti käyttäjiä.

### **7.5 Rakennussuunnitelmat ja –ratkaisut**

- Kyseessä on kohde, jossa korjaustarpeita voi ilmetä tehdyn kuntotutkimuksen ulkopuolelta. Edellytetään suunnittelijoiden kohteeseen huolellisesti perehtymistä, jotta toteutuksen aikana ei tule yllätyksiä.
- 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.

### **7.6 Hankinnat ja tuotanto**

- Hankinta tehdään jaettuna urakkana. Tavallinen toimintatapa, ei kirjattavia riskejä tuotannon näkökulmasta.

### **7.7 Elinkaari, toiminnallisuus ja ylläpito**

- Määritetään suunnitelmissa rakennusosien käyttöiät ja valvotaan, että toteutus täyttää vaatimukset.
- Urakkaneuvotteluihin ja jatkosuunnitteluun osallistuu Tilapalvelujen LVIA- ja sähköasiantuntijat sekä ylläpidon edustajat. Urakoitsijat hyväksyttävät lopulliset laite- ja materiaalivalinnat tilapalveluiden edustajilla.