

Nurmelan kunnostuksen jatko

Tekninen lautakunta 16.05.2023 § 45
121/10.03.02.02/2023

Tekninen johtaja on käynnistänyt suunnittelua koskevat neuvottelut suunnittelutalo PPG:n kanssa. PPG on toimittanut kunnalle kokonais-suunnitelmat rakennuksen kunnostamiseksi. Suunnitelmissa on valmiit arkkitehtiluonnokset rakennuksen muuttamiseksi ja kunnostamiseksi tekniseksi toimistoksi. Suunnittelun yhtyedessä on käynnistetty myös kohteeseen LVI sekä rakennesuunnitelmien laatiminen.

Teknisen toimen rakennustyömiehet ovat tehneet kohteessa tulevaa kunnostusta vaatimia purkutöitä. Tämän lisäksi työpäällikkö sekä kiinteistöpäällikkö ovat tilanneet purkuun liittyvät asbesti- ja haitta-aine purut sekä vanhojen eristeaineiden tyhjennyksen. Tämän lisäksi kohteen rakenteiden kunnostukseen liittyen on pyydetty rakennekunnostus -arvio rakennus OSK Ponsi & Hamaralta.

Suunnittelutalo PPG on toimittanut kunnostusta koskevan kokonaissuunnitelman. PPG:n suunnitelman lisäksi rakenteellista kunnostusta, sen kestoja sekä hintaa on arvioitu myös 21.3.2022 Terveet Talot Oy:n toimittamassa kustannusarviossa sekä 24.3.2022 Ponsi&Hamaran toimittamassa kunnostus suunnitelmassa.

- Ponsi& Hamaran mukaan kunnostukseen (purku + rakennekunnostus) kuluva työmäärä on 620 ht. Osuuskunnan ilmoittaman esimerkkihinnan (hirsityöt 56 €/h) mukaisesti kustannus kokonaisuutena olisi n. 35 000 euroa.

- Terveet Talot toimittamassa kustannusarviossa koko hankkeen kunnostukseen on arvioitu kuluvan 31 henkilötyö kuukautta eli n. 8700 ht. Tällä laskelmalla purku sekä rakennekunnostuksen työtuntimäärän jälkeen tunneiksi jää n. 7720. Kustannuksena tämä tarkoittaisi 440 000.

- Suunnittelutalo PPG:ltä on pyydetty alustavien suunnitelmien jakautumista niin, että hinnoista kävisi ilmi se, miten suuri osuus kustannuksista kohdentuu purkuvaiheen kustannuksiin. Suunnittelutalon mukaan tätä ei ohjelmateknisesti ole pystytty jakamaan.

Purkutyön jälkeen on perusteltua kunnostaa hirsirakenteet sekä rakentaa sisäpuoliset runkorakenteet ja mm. purettu lattia.

Rakennus OSK Ponsi & Hamara on omassa 24.3 esittämässään suunnitelmassa esitellyt perinteisiä vanhan hirsirakennuksen kunnostustoimia, jotka olisi hyvä ennen varsinaista sisärakennustöitä toteuttaa.

Esittelijä Tekninen johtaja Marja Rantanen

Päätösehdotus Tekninen lautakunta päättää

1. Pyytää Rakennus OSK Ponsi & Hamaralta tarjouksen tai hinta-arvion suunnitelmassa esitettyjen rakennuksen rungon ja perusteiden kunnostuksesta.

2. Valtuuttaa teknisen johtajan sopimaan OSK Ponsi & Hamaran kanssa pienistä alle 60 000 € kunnostustoimista.
3. Jatkaa kokonaishankkeen valmistelua kokouksessa päätetyn esityksen mukaisesti mahdollisin kokouksessa linjatuin ehdoin ja evästyksin.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 20.02.2024
121/10.03.02.02/2023

Nurmelan kunnostuksen suunnitelmat ovat keskeytetty ja valmiita suunnitelmia ei ole, rakennuksen laajamittainen korjaus tarvitsee Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen rakennusluvan. Kohteesta puuttuu mm. rakenne-, lvi- ja sähkösuunnitelmat.

Maankäyttö – ja rakennuslaki 18 luku §125

Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa. (21.12.2012/958)

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupa voidaan asettaa määräaika.

Tekninen toimi on pyytänyt suunnitelmista tarjoukset kunnan hankintasäännön mukaisesti, tarjoukset vertailuliihteenä.

Esittelijä vt. Tekninen johtaja Marko Riihimäki

Päätösehdotus Lautakunta valitsee seuraavat yritykset suunnittelutehtävien loppuun saattamiseksi:

Arkkitehtisuunnitelmat Suunnittelutalo PPG Oy	3900 €
Rakennesuunnitelmat Allu-Team Oy	5500 €
LVI-suunnitelmat Pro-Inssit Oy	7500 €
Sähkösuunnitelmat Insinööritoimisto Salonoja Ky	4200 €

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Anita Viljanmaa jätti eriävän mielipiteen.

Jakelu