



Raisio
KAUPUNKI

KESÄRANNAN KURSSI- JA LEIRIKESKUS

MAJOITUSRAKENNUS

TARVESELVITYS JA HANKESUUNNITELMA

25.9.2018

Sisällysluettelo

0	Hankkeen nimi	1
1	Hankkeen tarpeellisuuden perustelu.....	1
2	Hankkeen laajuus ja tilaohjelma	3
3	Tilanhankintatapa, vaihtoehtoiset ratkaisut	3
4	Laatuvaatimukset.....	4
5	Rakennus- tai sijaintipaikka	6
6	Aikataulu	6
7	Arvio kustannuksista	6
8	Vaikutukset käyttötalouteen ja henkilöstöön	6
9	Rahoitussuunnitelma	6

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma

0 Hankkeen nimi

Hankkeen nimi on Kesärannan leiri- ja kurssikeskuksen majoitusrakennus.

1 Hankkeen tarpeellisuuden perustelu

Taustaa

KESÄRANTA

Sijainti: Rannanniementie 9, Naantali Luonnonmaa, 15 km Raisiosta
Alue: n. 5 ha, meren rannassa



Tilat: rakennettu v. 1980

Majoitusrakennus 8 x 4 hh

Erillinen päärakennus: koulutus- / ruokailutila, keittiö, wc, alakerrassa pukuhuoneet 2 kpl, suihku- ja saunatilat 2 kpl, wc 2 kpl ja kesäaikana kioski. Kesäaikana saunat myös yleisökäytössä ma – su klo 14 – 19. Alueella uimaranta, 2 laituria, 2 grillikatosta, käymälät/ bajamajat, leikkikenttä, nurmialue, hiekkakenttä. Leirintäalue, heikkokuntoinen vahtimestarin mökki.

Käyttö:

Ympärivuotinen leiri-, retki- ja koulutuskäyttö.

Käyttäjänä nuorisopalvelujen leiri-, retki- ja pienryhmätoiminta, koulujen leirikoulut, kaupungin työyhteisöt, raisiolaisten nuorisoyhdistysten ja urheiluseurojen sekä muiden raisiolaisten yhdistysten ryhmät ja yksityistilaisuudet.

Nuorisopalvelujen omat kesäleirit päiväleireinä 4 vk á 40 lasta ja yöpyvinä leireinä ympärivuoden 10 ryhmää á 8 – 28 hlöä yöpöy 2-4 vrk kerrallaan.

Yöpymisvuorokausia ja käyntejä

2015:	2524 vrk	kävijöitä 6421
2016:	2231 vrk	kävijöitä 3780
2017:	2904 vrk	kävijöitä 3630

Alueeseen kuuluu myös yleinen uimaranta.

Kesäajan valvonta- ja kioskitoiminta sekä saunojen yleisövuorot on ulkoistettu raisiolaisille yhdistyksille. Valvonnasta on vastannut v. 2017 Raision Nuorisokiekko ja v. 2018 Raision Urheilijoiden uintijaosto.

Toinen Raision kaupungin omistuksessa oleva virkistys- / leirialue on Karhuluoto alue ei sovellu nuorisopalvelujen leiritoiminnan järjestämiseen eikä ympärivuotiseen yöpymistoimintaan etäisyyksien ja olosuhteiden takia. Se on soveltuva perinteiseen luonnonläheiseen telttaleiritoimintaan kesäaikana ja palvelee myös veneilijöitä rantautumispaikkana.

Tarve:

Leiritoiminta on yksi nuorisotyön perusmuodoista. Leiritoiminnan osallisuuden ja yhteisöllisyyden kokemukset ovat merkittävä osa lapsen ja nuoren kasvua ja sosiaalista vahvistamista tukevaa toimintaa. Ryhmässä selviytymisen taidot kantavat pitkälle aikuisuuteen ja luovat pohjan myöhempiin elämäntilanteisiin.

Ympärivuotiselle kaupungin nuorisopalvelujen leiri- ja koulutustoiminnalle sekä koulujen leirikoulu ym. toiminnoille on runsaasti kysyntää. Yhdistykset järjestävät lisäksi suuren osan muusta toiminnasta. Vuosittain yöpymisten määrä on ollut 2500 – 3000 vuorokauden luokkaa. Kaikki päiväkäynnit mukaan laskettuna kävijöitä on vuositasolla n. 4000 kävijän luokkaa. Olosuhteiden päivittäminen nykyaikaiseksi retkeilymajatasoiseksi tilaksi takaisi toiminnan jatkuvuuden ja jopa lisäämisen. Vastaavia muita olosuhteita ei ole Raision kaupungin omistuksessa ja muiden esim. kuntien ja seurakuntien omistamat alueet ovat käytössä samaan aikaan kuin olisi tarve Raisiossakin.

Kesärannan majoitusrakennus on kunnoltaan erittäin heikko. Asiakaspalautteita tulee säännöllisesti tilan hajuista ja rakenteiden mahdollisesti aiheuttamista oireista.

Majoitustila on nykytarpeisiin myös epäkäytännöllinen. Pienissä huoneissa on kaksi kerrossänkyä, pieni pöytä ja kaappi. Pesutiloja ja yh-

teistä oleskelutilaa ei majoitusrakennuksessa ole. Yhteiskäyttötilat: keittiö, tv- ja oleskelu sekä koulutus/kokoustila on viereisessä päärakennuksessa. Pesutilat ovat päärakennuksen alakerrassa saunojen yhteydessä.

Majoitusrakennuksen korvaava rakennus tulisi sisältää edelleen majoitustilat: erikokoisia, tilavia 2 -8 hengen huoneita n. 35 – 45 hengelle, wc- ja suihkutilat keskitetysti samassa rakennuksessa ja lisäksi ryhmätyö- oleskelu-, tv- ym. tila n. 40 m². Erikokoiset huoneet helpottavat ryhmien majoittumista tyttöjä-poikia ja ohjaajat.

Majoitusrakennuksen yhteydessä voisi olla myös katettu n. 20 hengen ulkoterassi, joka olisi edullinen käyttötila moneen tarpeeseen leiri- ja koulutustoiminnassa sekä toiminnallinen, suojaisa piha-alue samassa tasossa päärakennuksen kanssa. Myös esteettömyys ja hyvä ulkovalaistus tulee huomioida sekä tavaroimitusten helpottuminen, nykyinen mäki on jyrkkä ja talvella liukas.

Käytännön syistä koulutus- ja majoitustilan välillä tulisi olla kulku sisäkautta tai vähintään katettu yhteys. Lisäksi leikki- ja pelivälineille tarvitaan lapsiystävällistä varastotilaa sisällä ja ulkona.

Tarveselvitykseen liittyen olemme kuulleet oman henkilöstön lisäksi myös käyttäjinä toimineita nuorisoyhdistyksiä.

2 Hankkeen laajuus ja tilaohjelma

Majoitusrakennuksen alustavan tilaohjelman mukainen huoneala on 220 m².

Asuinsiipi 150 m²

8 kpl	12 m ²	asuinhuone
4 kpl	5 m ²	WC/suihku
4 kpl	2 m ²	eteinen
1 kpl	26 m ²	käytävä

Yhteistilat 70 m²

1 kpl	42 m ²	oleskelutila
1 kpl	10 m ²	eteinen/tuulikaappi
1 kpl	4 m ²	inva WC
1 kpl	2 m ²	WC
1 kpl	4 m ²	siivoustila
1 kpl	8 m ²	tekninen tila

3 Tilanhankintatapa, vaihtoehtoiset ratkaisut

Majoitusrakennuksen hankintatapoja ovat mm seuraavat:

- Nykyisen majoitusrakennuksen peruskorjaus

- Uudisrakennus paikallaan rakennettuna kaupungin rakennuttamana
- Uudisrakennus tilaelementtinä kaupungin rakennuttamana
- Uudisrakennus tilaelementtinä vuokrattuna 10-15 vuodeksi

Nykyisen majoitusrakennuksen peruskorjaus ei ole järkevää rakennuksen huonon kunnon johdosta.

Majoitustilan hankkiminen vuokrattuna ei ole kannattavaa, koska rakennukselle on jatkossakin käyttöä ainoastaan tällä paikalla.

Järkevimpänä vaihtoehtona tässä tilanteessa pidetään uuden majoitusrakennuksen toteuttamista suoraan kaupungin omana uudisrakennushankkeena.

4 Laatuvaatimukset

Yleistä

Teknisten ratkaisujen yleisenä periaatteena on elinkaariajattelu, käyttökustannusten edullisuus ja energiatehokkuus.

Kohteen suunnittelijoiden tulee täyttää MRL:n pätevyysvaatimukset.

Rakennustekniikka

Rakentamiselle asetetaan normaalit asuinrakennuksien laadulliset tavoitteet.

Rakennuksen paloluokka on P3 ja osastoivien rakennusosien luokkavaatimukset ovat EI 15.

RakMK:n ääneneristysvaatimukset C3 määräykset huomioidaan rakenteissa.

Rakennuksen alapohja-, ulkoseinä-, väliseinä- ja yläpohjarakenteet tehdään puurakenteisina. Ulkovaipan (alapohja, ulkoseinät ja yläpohja) rakenteiden ja LVIS-tekniikoiden osalta noudatetaan asuinrakennusten vaatimuksia. Alapohja tehdään ryömintätillaisena eli tuulettavana alapohjarakenteena.

Rakentamisessa käytetään sisätiloissa M1-luokiteltuja tai niihin rinnastettavia rakennusmateriaaleja.

LV-tekniikka

Rakennus liitetään Kesärannan alueen halki kulkevaan Naantalin vesijärven ja paineviemäriverkostoihin käyttäen olemassa olevia liittymiä.

Lämmönlähteenä on maalämpö ja lämmitystapana on vesikiertoinen lattialämmitys. Tuulikaappeihin asennetaan sähkökäyttöiset lämmönvaihtimet.

Vesijohdot tehdään pääosin muoviputkesta ja asennetaan vaihdettaviksi. Runkolinjat jakotukeille tehdään kuparista. Vesikalusteet yksiotehanoja.

Viemärijohdot tehdään muoviputkesta ja ne asennetaan rakennuksen alapuoliseen ryömintätilaan ja lämmöneristetään.

Katto-, sade- ja hulevedet johdetaan maastoon.

IV-tekniikka

Rakennus varustetaan koneellisella sisäänpuhallus- ja poistoilmanvaihtojärjestelmällä ja lämmön talteenotolla.

Ilmanvaihdon tavoitetasona noudatetaan soveltuvin osin ohjeen RT 07-10741 / Sisäilmastoluokitus 2000:n mukaista sisäilmaluokkaa S2 / hyvä sisäilmasto. Rakennustöiden tulee tällöin täyttää puhtausluokan P1 vaatimukset. Kaikkien IV-järjestelmän osien valinnassa tulee huomioida, että niistä ei irtoa ilmaan kuituja tai muita sisäilman laatua heikentäviä hiukkasia.

Ilmanjakotapa ja ilmamäärät valitaan ja määritellään suunnitteluvaiheessa.

Pyykin- ja vaatteidenkuivaustilat varustetaan energiaa säästävillä pyykinkuivaimilla.

Sähkötekniikka

Sähköjärjestelmät

Rakennuksen sähköjärjestelmät suunnitellaan ja rakennetaan siten, että ne täyttävät Talotekniikka RYL 2002:n osassa "H0 Sähköjärjestelmien yhteiset laatuvaatimukset" esitetyt yleiset laatuvaatimukset ja niihin myöhemmin tulleet säädösmuutokset sekä majoitustilarakentamisen yleiset laatuvaatimukset.

Valaistusjärjestelmät

Valonlähteiden väriämpötilan tulee olla kaikissa tiloissa 4000K. Valaistuksessa käytetään LED-valaisimia. Valaistuksen suunnittelussa otetaan huomioon erilaisten käyttötilanteiden mukaiset valaistustarpeet. Piha-alueen valaistuksessa painotetaan turvallisuutta ja esteettisyyttä.

Sähkötekniset tieto- ja turvajärjestelmät

Sähkötekniset tietojärjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan siten, että ne täyttävät Talotekniikka RYL 2002:n osassa "J0 Sähkötekniisten tietojärjestelmien yhteiset laatuvaatimukset" esitetyt yleiset laatuvaatimukset.

Rakennukseen asennetaan seuraavat sähköiset tieto- ja turvajärjestelmät:

- langaton atk-verkko
- rikosilmoitinjärjestelmä
- paloilmoitinjärjestelmä
- ovivalvontajärjestelmä
- rakennuksen ulkoalueet varustetaan kattavalla videovalvontajärjestelmällä.

Rakennusautomaatio

Rakennuksen tekniset järjestelmät kuten LVI-järjestelmät, rikosilmoitinjärjestelmä ja lukitusjärjestelmä liitetään langattoman verkon välityksellä Raison kaupungin kaukovalvontajärjestelmään.

5 Rakennus- tai sijaintipaikka

Rakennuspaikka tulee olla nykyisen majoitusrakennuksen läheisyydessä, jotta esitetty kulku sisäkautta tai vähintään katettu yhteys majoitusrakennuksesta koulutusrakennukseen olisi mahdollista.

6 Aikataulu

Rakentaminen voisi alkaa vanhan majoitusrakennuksen purkamisella kesällä 2019 ja uusi majoitusrakennus olisi tällöin käytössä keväällä 2020.

7 Arvio kustannuksista

Alustava rakennuksen pinta-alaan perustuva kustannusarvio sisältäen vanhan majoitusrakennuksen purkamisen, uuden majoitusrakennuksen rakentamisen ja päärakennuksen perusparantamisen on suuruudeltaan 800.000 euroa.

Rahoitus on vuosille 2018-2020 siten, että suunnittelulle on varattu määräraha vuodelle 2018 ja rakentamiselle määräraha vuosille 2019-2020.

8 Vaikutukset käyttötalouteen ja henkilöstöön

Hankkeen toteuttamisella ei ole oleellista vaikutusta kiinteistön ylläpitomenoihin käyttötaloudessa, sillä arvon mukaan lämmitys-, sähkö- ja vesimaksut sekä henkilöstökulut pysyvät nykyisellä tasolla.

9 Rahoitussuunnitelma

Kunnan omistaman leirikeskukseen rakentamiseen ei ole haettavissa valtionavustusta.