

Raision
KAUPUNKI

KESÄRANNAN KURSSI- JA LEIRIKESKUS

MAJOITUSRAKENNUS

TARVESELVITYS JA HANKESUUNNITELMA

6.2.2019
25.2.2019

(päivitetty)

Sisällysluettelo

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

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma

0 Hankkeen nimi

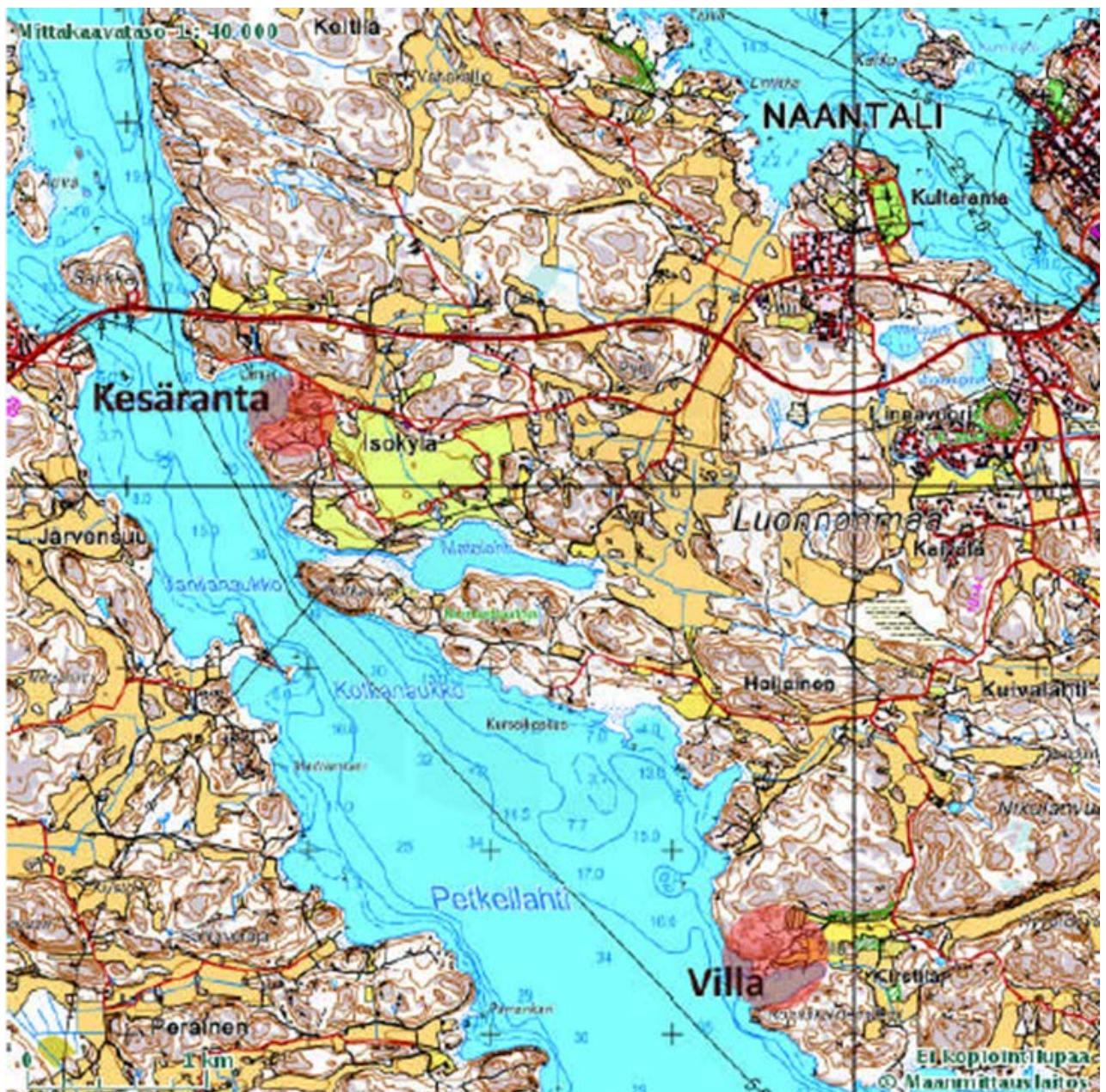
Hankkeen nimi on Kesärannan leiri- ja kurssikeskuksen majoitusrakennus.

1 Hankkeen tarpeellisuuden perustelu

KESÄRANTA

Taustaa

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



Tilat: rakennettu v. 1980

Majoitusrakennus 8 kpl 4 hengen asuinhuoneita ja 2 kpl WC

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.

Käyttäjinä 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 yöpyy 2-4 vrk kerrallaan.

Yöpymisvuorokausia ja käyntejä:

2015:	2524 vrk	kävijöitä 6421
2016:	2231 vrk	kävijöitä 3780
2017:	2904 vrk	kävijöitä 3630
2018:	2012 vrk	kävijöitä 2901

Alueeseen kuuluu myös yleinen uimaranta.

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

Toinen Raison 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 telttaleiri-toimintaan 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 vuositasona 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 yhteistä 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 - 6 hengen huoneita n. 32 - 40 hengelle, WC- ja suihkutilat keskitetyksi samassa rakennuksessa ja lisäksi ryhmätyö- oleskelu-, tv- ym. tila n.20 - 40 m². Erikokoiset huoneet helpottavat ryhmien majoittumista, riippuen paljonko on tyttöjä ja poikia sekä ohjaajia.

Lisäarvoa toisi majoitusrakennuksen yhteydessä oleva katettu n. 20 hengen ulkoterassi, joka olisi edullinen käyttötila moneen tarpeeseen leiri- ja koulutustoiminnassa sekä toiminnallinen, suojaisa piha-alue päärakennuksen läheisyydessä. Esteettömyys tulee huomioida mahdollisuuksien mukaan. Riittävä ulkovalaistus ja huoltoliikenne tulee huomioida piha-alueen suunnittelussa. Nykyinen mäki on jyrkkä ja talvella liukas.

Käytännön syistä koulutus- ja majoitusrakennuksen välillä tulisi olla esteettömyyden huomioiva yhteys, joka voisi olla mahdollisuuksien mukaan myös katettu. Lisäksi leikki- ja pelivälineille tarvitaan varastotilaa sisällä ja ulkona.

Tarveselvitykseen ja hankesuunnitelmaan liittyen on kuultu oman henkilöstön lisäksi myös käyttäjinä toimineita nuorisoyhdistyksiä ja vapaa-aikalautakuntaa.

2 Hankkeen laajuus ja tilaohjelma

Majoitusrakennuksen alustavan tilaohjelman mukainen huoneala on noin 160 – 230 m².

6 - 8 kpl	asuinhuoneita 24 - 32 henkilölle
2 - 4 kpl	asuinhuoneiden eteistilat
4 - 5 kpl	inva-WC tai WC / suihku
1 - 2 kpl	oleskelutila
1 - 2 kpl	eteinen / tuulikaappi
1 kpl	siivoustila
1 kpl	tekninen tila

3 Tilanhankintatapa, vaihtoehtoiset ratkaisut

Majoitusrakennuksen hankintatapoja ovat mm seuraavat:

- Nykyisen majoitusrakennuksen peruskorjaus
- Uudisrakennus paikallaan rakennettuna

Nykyisen majoitusrakennuksen peruskorjaus ei ole järkevää rakennuksen huonon kunnon johdosta.

Parhaana vaihtoehtona tässä tilanteessa pidetään uuden majoitusrakennuksen toteuttamista erillisenä uudisrakennushankkeena.

Vapaa-aikalautakunnan käsittelyssä 12.2.2019 olleeseen tarveselvitykseen ja hankesuunnitelmaan on laadittu kolme erillistä vaihtoehtoa majoitusrakennuksen toteuttamisesta. Yhdessä vaihtoehdossa on yöpymistilat 24 henkilölle ja kahdessa muussa vaihtoehdossa 32 henkilölle.

Vaihtoehto 1

Tässä ratkaisussa on minimoitu tilankäyttö 32 henkilön yöpymistiloille. Tilat ovat yhdessä osastossa, jossa on kahdeksan 2 - 6 hengen asuinhuonetta, joissa on yksi WC / suihku kahta asuinhuonetta eli 8 henkilöä kohden sekä yksi inva-WC. Yhteistilana toimii yksi n. 19,5 m² suuruinen aula. Tämä vaihtoehto on kerrosalaltaan 194 m² suuruinen.

Vaihtoehto 2

Tässä ratkaisussa on 32 henkilön yöpymistilat jaettu kahteen erilliseen osastoon. Molemmissa osastoissa on neljä 2 - 6 hengen asuinhuonetta, joissa on yksi inva-WC / suihku kahta asuinhuonetta eli 8 henkilöä kohden. Molemmissa osastoissa on n. 23 m² suuruinen aula sekä parveke. Tämä vaihtoehto on kerrosalaltaan 227 m² suuruinen.

Vaihtoehto 3

Tässä ratkaisussa on minimoitu tilankäyttö 24 henkilön yöpymistiloille. Tilat ovat yhdessä osastossa, jossa on kuusi 2 - 6 hengen asuinhuonetta, joissa on yksi WC / suihku kahta asuinhuonetta eli 8 henkilöä kohden sekä yksi inva-WC. Yhteistilana toimii yksi n. 19,5 m² suuruinen aula. Tämä vaihtoehto on kerrosalaltaan 151 m² suuruinen.

Käyttäjien mielipiteen mukaan vaihtoehto 1 on rakennuskustannukset huomioiden tiloiltaan käyttökelpoinen ja toimiva ratkaisu.

Vapaa-aikalautakunta palautti tarveselvitys ja hankesuunnitelman uudelleen valmisteluun vaihtoehto 1:n pohjalta niin, että majoituskapasiteetti on 32 vuodepaikkaa, vanhaa majoitusrakennusta ei pureta tässä vaiheessa ja hankkeen toteutuksessa edellytetään säästöjä niin, että päästään lähemmäksi talonrakennusohjelmassa varattua määrärahaa.

Edellä mainitun päätöksen johdosta vaihtoehto 1:n suunnitelmia on kehitetty ja muutettu seuraavasti.

Vaihtoehto 1B

Tässä ratkaisussa on vaihtoehto 1 mukaista ratkaisua muutettu siten, että erillinen Inva-WC on poistettu ja kahdesta WC / suihkutilasta on tehty peilikuvina olevat esteettömät WC / suihkutilat. Siivoustila on siirretty tuulikaapin yhteyteen. Näillä muutoksilla yhteistilan koko kasvoi 29 m²:iin ja siihen saatiin merinäköalalla olevat ikkunat ja ranskalainen parveke. Tilat ovat yhdessä osastossa, jossa on kahdeksan 2 - 6 hengen asuinhuonetta yhteensä 32 henkilön yöpymistiloille. Tämä vaihtoehto on kerrosalaltaan 194 m² suuruinen.

Rakennuksen lämmitysmuoto on muutettu maalämmöllä toimivasta vesikiertoisesta lattialämmityksestä sähköiseen lattialämmitykseen.

Lisäksi rakennuskustannuksista on poistettu aiemmin siinä mukana olleet sängyt, jotka ovat käyttäjähallintokunnan käyttöomaisuusirtaimiston hankintaa.

4 Laatuvaatimukset

Yleistä

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

Rakennuksen tulee täyttää ympäristöministeriön asetusten majoitusrakennukselle asettamat vaatimukset.

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.

Rakennuksen alapohja tehdään betonirakenteisena ryömintätilalla varustettuna eli tuulettavana alapohjarakenteena. Rakennuksen lämmitysmuotona on lattialämmitys.

Rakennuksen ulkoseinien rakennusmateriaaliksi on valittu painumaton hirsirakenne. Hirsiseinä rakenteena suosii ekologista ajattelumallia ja sillä on pieni hiilijalanjälki. Hirsirakenteiset ulkoseinät ovat hengittäviä rakenteita ja niiden johdosta rakennuksessa on terveellinen sisäilma, joka sopii myös allergikoille ja sisäilmaongelmista kärsiville. Rakennuksen hirsiseinät toimivat myös kosteudensäästäjinä ja ne hengittävät luonnollisesti, koska niissä ei ole höyrynsulkumuoveja.

Asuinhuoneiden väliset seinät tehdään puurunkoisina kipsilevyseininä tai painumattomina hirsiseininä. Kosteiden tilojen seinät tehdään kivi-rakenteisina

Yläpohjarakenteet tehdään puurakenteisina ja lämmöneristeenä käytetään ekovillaa.

Rakentamisessa käytetään sisätiloissa M1-luokiteltuja tai niihin rinnastettavia rakennusmateriaaleja.

Tekniset tilat rakennetaan rakennuksen alle jäävään tilaan.

LV-tekniikka

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

Lämmitystapana on sähköinen lattialämmitys. Tuulikaappeihin asennetaan sähkökäyttöiset lämminilmapuhaltimet.

Vesijohdot asennetaan vaihdettaviksi.

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.

Sähkötekniikka

Sähköliitos tuodaan viereisestä koulutusrakennuksesta.

Sisätilojen valaistus toteutetaan himmennettävällä led-valaistuksella. Rakennuksen viereiset ulkoalueet valaistaan julkisivuvalaisimilla ja pihavalaisimilla.

Rakennukseen asennetaan seuraavat sähköiset tieto- ja turvajärjestelmät:

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

Rakennusautomaatio

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

5 Rakennus- tai sijaintipaikka

Rakennuspaikka tulee olla nykyisen koulutusrakennuksen läheisyydessä, jotta esteetön yhteys majoitusrakennuksesta koulutusrakennukseen olisi mahdollista.

Vanhaa majoitusrakennusta ei pureta välittömästi, vaan sitä voidaan käyttää rakentamisen aikana rakentajien sosiaalitalana. Jatkossa rakennusta voidaan hyödyntää varastotilana.

6 Aikataulu

Rakentaminen voisi alkaa syksyllä 2019 ja uusi majoitusrakennus olisi tällöin käytössä vuoden 2020 aikana.

7 Arvio kustannuksista

Alustavat NL-Rakennuslaskenta Oy:n tavoitehintamenettelyllä laatimat arkkitehdin luonnoksiin perustuvat kustannusarviot uuden majoitusrakennuksen rakentamisesta ovat suuruudeltaan:

vaihtoehto 1	681.000 euroa
vaihtoehto 2	825.000 euroa
vaihtoehto 3	567.000 euroa.

Vapaa-aikalautakunnan 12.2.2019 tekemän päätöksen perusteella vaihtoehto 1:n pohjalta kehitellystä ratkaisusta on kustannusarviota pystytty karsimaan seuraavien muutosten mukaisesti.

Inva-WC:n poistaminen ja muuttaminen kahdeksi esteettömäksi WC / suihkutilaksi 19.000 €

Sänkyjen hankinnan kustannusten poistaminen rakennuskustannuksista 16.000 €

Maalämmön ja vesikiertoisen lattialämmityksen muuttaminen sähköiseksi lattialämmitykseksi 20.000 €

Kustannusarvio uuden majoitusrakennuksen rakentamisesta edellä mainitut muutokset huomioiden on suuruudeltaan:

vaihtoehto 1B 626.000 euroa.

Edellä mainitut hinnat ovat ilman arvonlisäveron osuutta.

Mikäli vanha majoitusrakennus puretaan, niin sen purkukustannukset ovat edellä mainittujen lisäksi noin 50.000 euroa ilman alv:n osuutta.

8 Vaikutukset käyttötalouteen ja henkilöstöön

Uuden majoitusrakennuksen toteuttamisella ei ole oleellista vaikutusta kiinteistön ylläpitomenoihin käyttötaloudessa, sillä arvion mukaan lämmitys-, sähkö- ja vesimaksut pysyvät nykyisellä tasolla.

Mikäli vanhaa majoitusrakennusta ei pureta, vaan se säilytetään varastokäytössä, niin sen kasvattava vaikutus kiinteistön ylläpitomenoihin käyttötaloudessa tulisi olemaan noin 7.000 euroa vuodessa.

Henkilöstökulut eivät tule kasvamaan, vaan ne pysyvät nykyisellä tasolla.

Rakennuksen ulkoseinien hirsirakenne on edullinen kunnossapitokustannuksiltaan myöhempien vuosien osalta. Hirsiseinän kunnossapito ei vaadi pintakäsittelyn uusimisen lisäksi juuri muita toimenpiteitä.

9 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talonrakentamishjelmassa vuosille 2019 – 2023 on Kesärannan majoitusrakennukselle varattu 600.000 euron suuruinen määräraha siten, että suunnittelulle oli varattuna määräraha vuodelle 2018 ja rakentamiselle on varattu määräraha vuosille 2019 – 2020.

Kunnan omistaman leirikeskuksen rakentamiseen ei ole haettavissa valtionavustusta.

Raisiossa 25.2.2019

Ari Jalonen
kiinteistöpäällikkö

Reijo Hakorinta
liikunta- ja nuorisotoimen johtaja

Liitteet

Vaihtoehto 1

- VE1 - LO3 Pohjapiirros, 1. kerros

Vaihtoehto 2

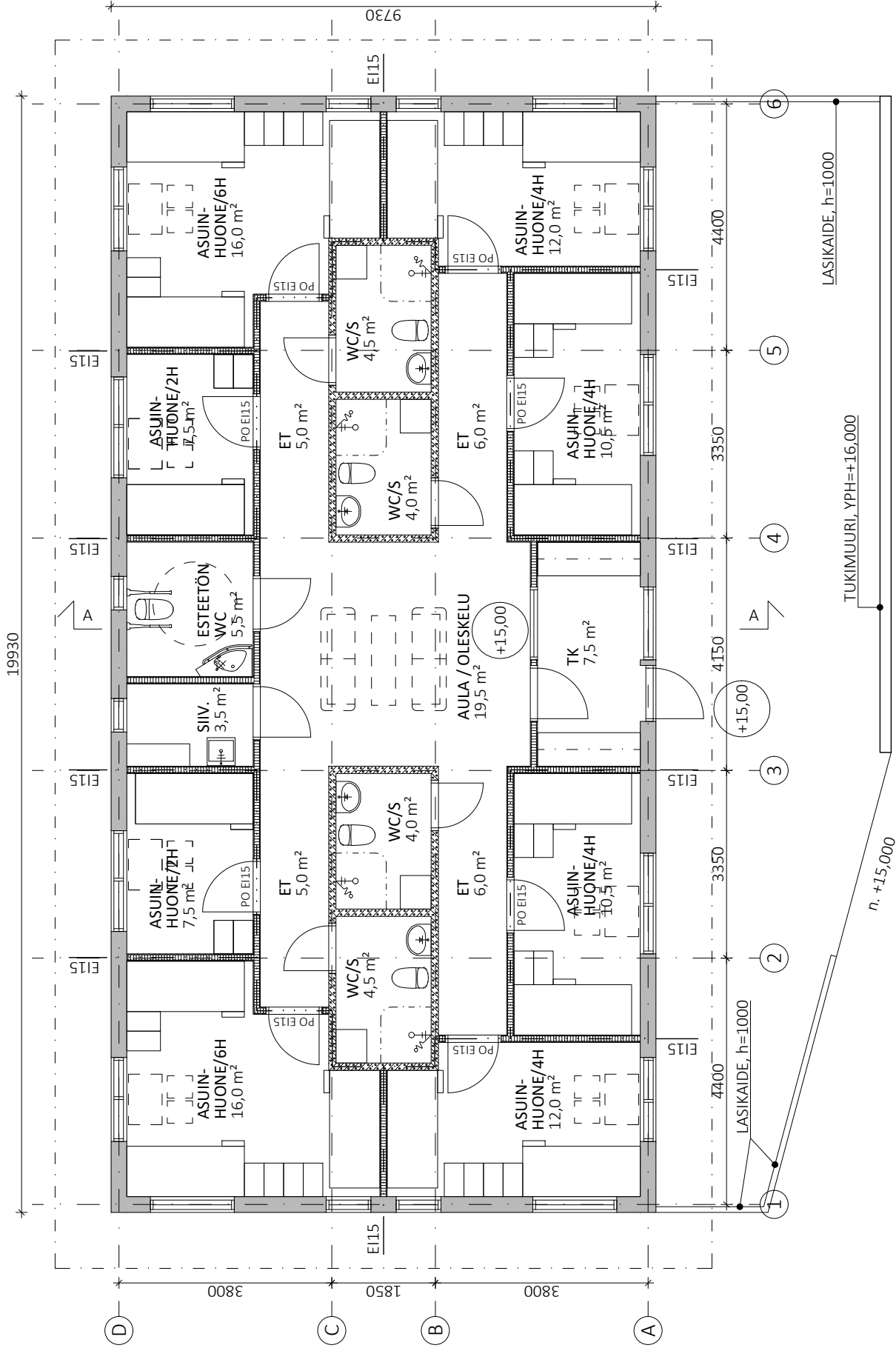
- VE2 - LO3 Pohjapiirros, 1. kerros

Vaihtoehto 3

- VE3 – LO3 Pohjapiirros, 1. kerros

Vaihtoehto 1B

- VE1B – LO3 Pohjapiirros, 1. kerros



KESÄRANNAN MAJOITUSRAKENNUS
SANTALANTIE, NAANTALI

POHJAPIIRROS, 1. KERROS
LUONNOS, 1:100

01.02.2019, TV

VE1 - L03

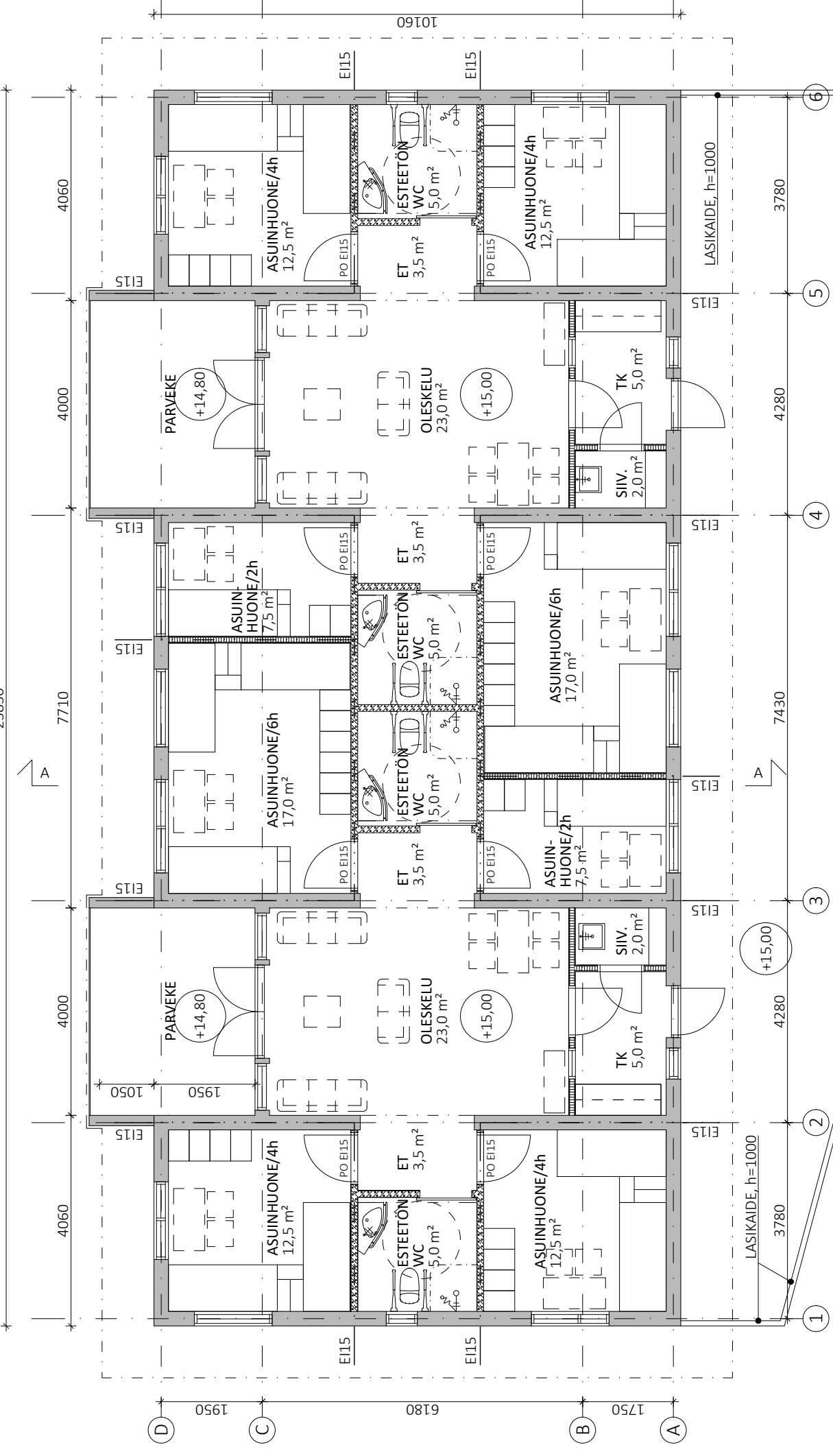
SIGGE ARKKITEHDIT

Läntinen Rantakatu 53 Perämiehenkatu 12E 533A
20100 Turku, Finland 00150 Helsinki, Finland

Tel +358 (0)2 2781500
Fax +358 (0)2 2310550
www.sigge.fi
sigge@sigge.fi

S:\4.1066_Kesäranna_majoitusrakennus\01_Suunnitelmat\4.1066_001_VE1.dwg

23830



KESÄRANNAN MAJOITUSRAKENNUS
SANTALANTIE, NAAANTALI

POHJAPIIRROS, 1. KERROS
LUONNOS, 1:100

01.02.2019, TV

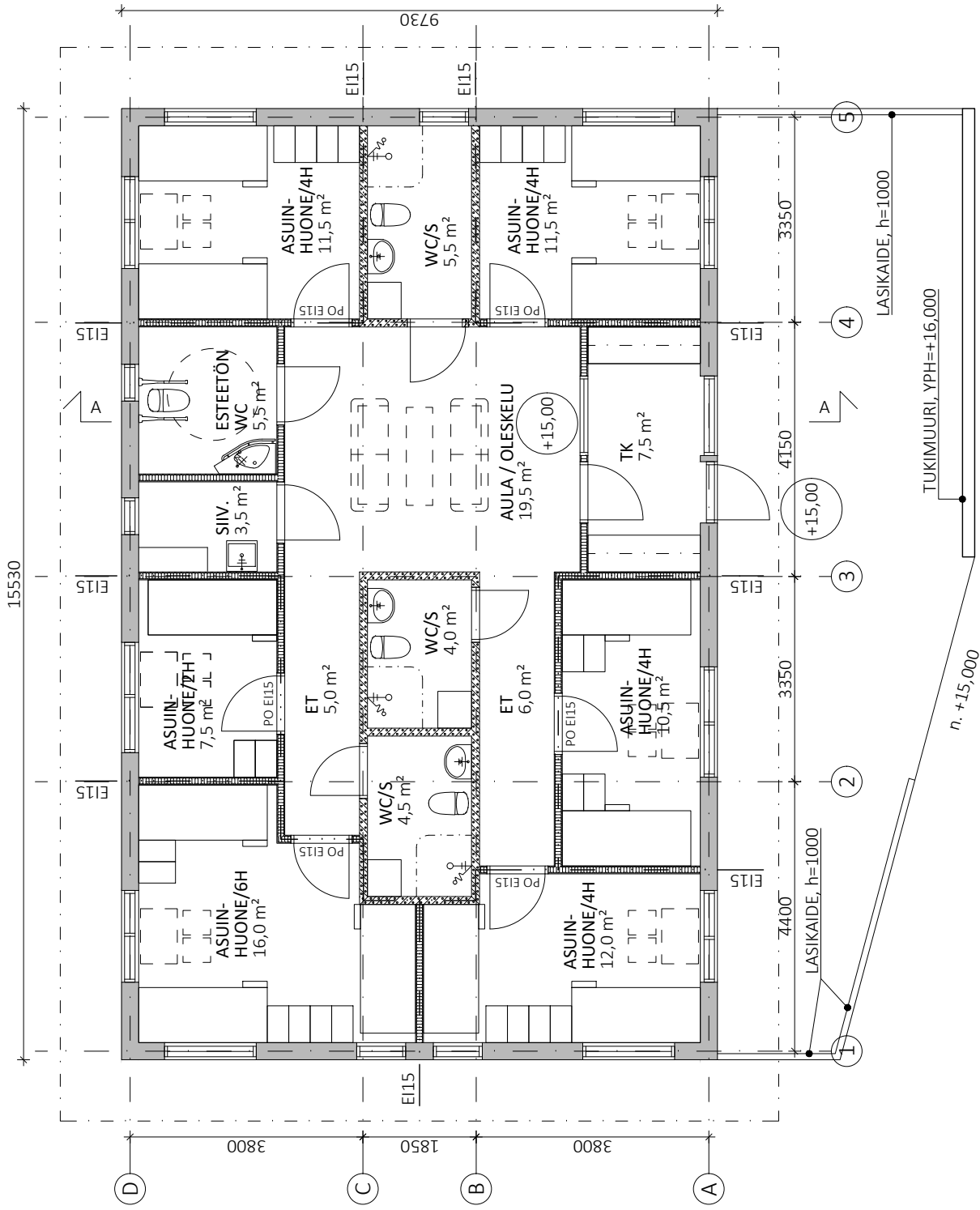
VE2 - L03

SIGGE ARKKITEHDIT

Läntinen Rantakatu 53 Perämiehenkatu 12E 533A
20100 Turku, Finland 00150 Helsinki, Finland

Tel +358 (0)2 2781500
Fax +358 (0)2 2310550
www.sigge.fi
sigge@sigge.fi

S:\4.1066_Kesäranta_majoitusrakennus\01_Suunnitelmat\4.1066_001_VE2.dwg



KESÄRANNAN MAJOITUSRAKENNUS
SANTALANTIE, NAANTALI

POHJAPIIRROS, 1. KERROS
LUONNOS, 1:100

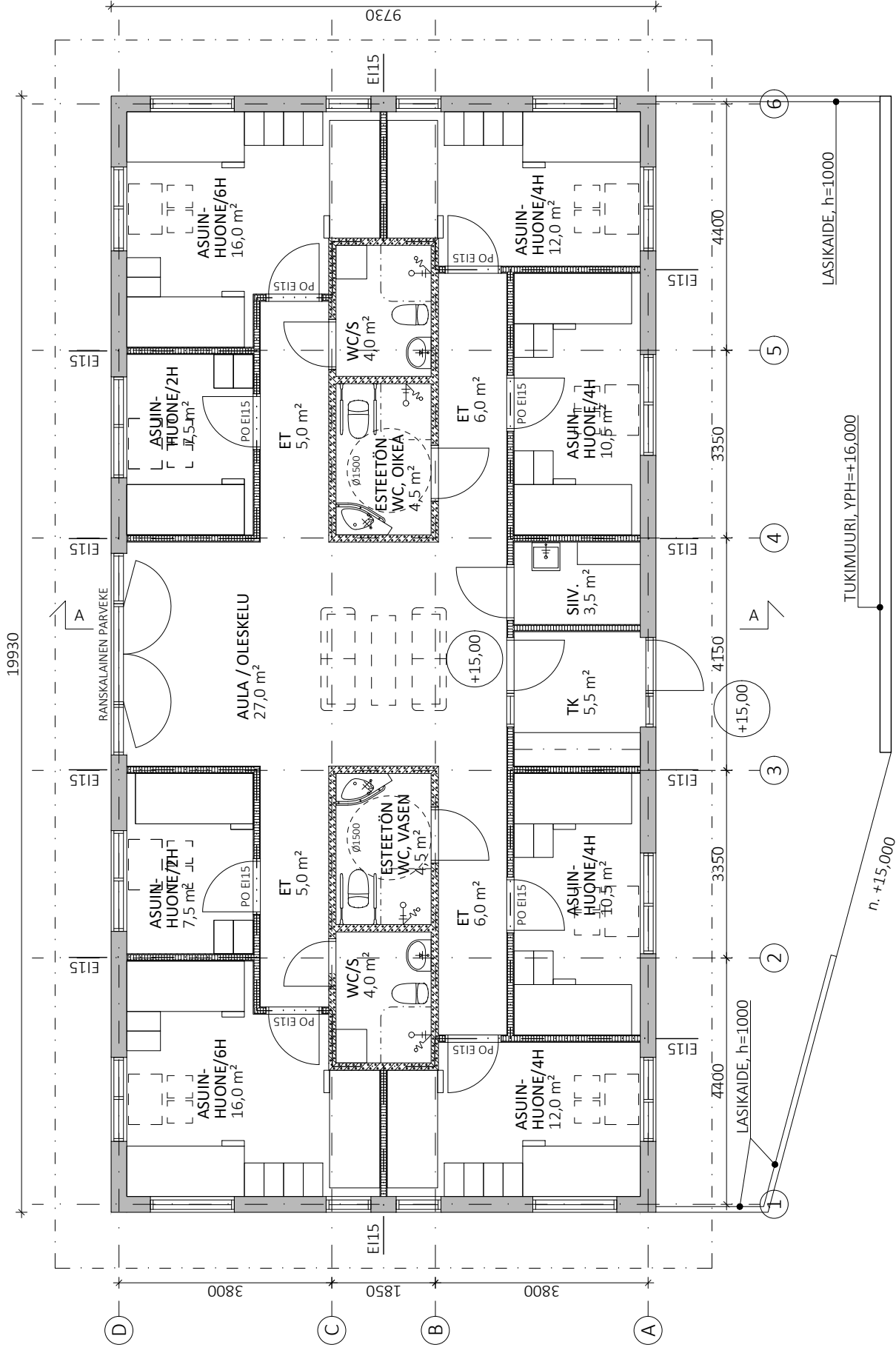
05.02.2019, TV

VE3 - L03

SIGGE ARKKITEHDIT

Läntinen Rantakatu 53 Perämiehenkatu 12E 533A
20100 Turku, Finland 00150 Helsinki, Finland

Tel +358 (0)2 2781500
Fax +358 (0)2 2310550
www.sigge.fi
sigge@sigge.fi



KESÄRANNAN MAJOITUSRAKENNUS
SANTALANTIE, NAANTALI

POHJAPIIRROS, 1. KERROS
LUONNOS, 1:100

19.02.2019, TV

VE1B - L03

SIGGE ARKKITEHDIT

Läntinen Rantakatu 53 Perämiehenkatu 12E 533A
20100 Turku, Finland 00150 Helsinki, Finland

Tel +358 (0)2 2781500
Fax +358 (0)2 2310550
www.sigge.fi
sigge@sigge.fi

S:\4.1066_Kesäranta_majoitusrakennus\01_Suunnitelmat\4.1066_001_VE1B.dwg