

Asianro 244/10.03.02.00/2016

§ 21**Kesärannan kurssi- ja leirikeskus, majoitusrakennus****Päätöshistoria**

Tekninen lautakunta 23.10.2018 156 §

”Kiinteistöpäällikkö Ari Jalonen 16.10.2018:

Kesärannassa sijaitseva (Rannanniementie 9, Naantali Luonnonmaa) kurssi- ja leirikeskuksen majoitusrakennus on rakennettu vuonna 1980. Nykyisessä majoitusrakennuksessa on 8 x 4 hengen huonetta, wc 2 kpl ja eteistilat. Vieressä on erillinen päärakennus jossa ovat koulutus-/ruokailutila, keittiö, wc, alakerrassa pukuhuoneet 2 kpl, suihku- ja saunatilat 2 kpl, wc 2 kpl ja kesäaikana kioski. Kesäaikana saunat ovat myös yleisökäytössä ma–su klo 14–19. Tonttialueella on myös uimaranta, 2 laituria, 2 grillikatosta, käymälät/ bajamat, leikkikenttä, nurmialue ja hiekkakenttä.

Käyttäjinä ovat nuorisopalvelujen leiri-, retki- ja pienryhmätoiminta, koulujen leirikoulut, kaupungin työyhteisöt, raisiolaisten nuorisoyhdistysten ja urheiluseurojen sekä muiden raisiolaisten yhdistysten ryhmät ja yksityistilaisuudet. Käyttö on ympärivuotinen leiri-, retki- ja koulutuskäyttö.

Kesärannan majoitusrakennus on kunnoltaan heikko. Asiakaspalautteita tulee säännöllisesti tilojen kunnosta ja majoitustila on nykytarpeisiin myös epäkäytännöllinen.

Majoitusrakennuksesta on valmisteltu oheismateriaalina olevaa yhdistettyä tarveselvitystä ja hankesuunnitelmaa sivistys- ja teknisen keskuksen työryhmällä. Lisäksi oheismateriaalina ovat asemakaavaote ja tavoitehintalaskelma.

Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta esittää Kesärannan kurssi- ja majoitusrakennuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Kaupunginhallitus 29.10.2018 399 §

”- Talonrakentamishjelma 2019 - 2023

Jonni Moislahti ehdotti Veijo Mikolan ja Hannele Lehto-Laurilan kannattamana, että talonrakentamishjelman 2019–2023 hankkeelle 4812 Kesärannan majoitusrakennus urakan kokonaissummasta vähennetään 200 000 € vuodelta 2019 ja se pyritään toteuttamaan ns. ranskalaisena urakkana.

6. äänestys

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksesta on tehty poikkeava kannatettu ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan hyväksytyin äänestusehdotuksen: suoritetaan nimenhuutoäänestys, jossa esittelijän tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät jaa ja Moislahden tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät ei.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 1 jaa-ääni (Rintee), 9 ei-ääntä (Lehto-Laurila, Mikola, Parantainen, Maunula, Moislahti, Vuorinen, Jormanainen ja Koivisto) ja 1 tyhjä ääni (Ek).

Puheenjohtaja totesi, että Moislahden ehdotus oli tullut kaupunginhallituksen päätökseksi. - -”

Kaupunginvaltuusto 12.11.2018 152 §

”- Talonrakentamishjelma 2019 - 2023

Saila Rintee ehdotti Pekka Heikkilän ja Emma Lindqvistin kannattamana, että talonrakentamishjelman 2019–2023 hankkeelle 4812 Kesärannan majoitusrakennus palautetaan kaupunginhallituksen esityksessä vähennetty 200 000 €.

5. äänestys

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana on tehty kaupunginhallituksen ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan hyväksytyin äänestusehdotuksen: suoritetaan äänestys, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestävät jaa ja Saila Rinteen tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät ei. Äänestusehdotus hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 31 jaa-ääntä, 11 ei-ääntä ja 1 tyhjä ääni. Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen päätösehdotus oli tullut valtuuston päätökseksi. --

Vapaa-aikalautakunta

05.03.2019

Sirpa Ek ehdotti Hannele Lehto-Laurilan, Jonni Moislahden ja Elisa Vuorisen kannattamana, että vapaa-aikalautakunta laatii hankkeelle 4812, Kesärannan majoitusrakennus, tarveselvityksen ja sen perusteella Tekninen keskus hankesuunnitelman, joka mahtuu kaupunginhallituksen esityksen raamiin. Tämä tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn.

6. äänestys

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana on tehty kaupunginhallituksen ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan hyväksytyin äänestusehdotuksen: suoritetaan äänestys, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestävät jaa ja Sirpa Ekin tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät ei. Äänestusehdotus hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä, 33 ei-ääntä ja 2 tyhjää ääntä. Puheenjohtaja totesi, että Sirpa Ekin ehdotus oli tullut valtuuston päätökseksi. - -"

Vapaa-aikalautakunta 12.2.2019 4 §

"Liikunta- ja nuorisotoimenjohtaja Reijo Hakorinta 7.2.2019:

Kesärannan majoitusrakennuksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä käyttäjän eli Sivistyskeskuksen Nuorisopalvelujen ja rakennuttajan eli Teknisen keskuksen Tilapalvelujen kanssa. Käyttäjän näkökulmasta on tavoitteena ollut nykyisen n. 32 vuodepaikan majoituskapasiteetti erikokoisilla huoneratkaisuilla retkeilymajatasoisessa olosuhteessa. 30 vuodepaikkaa tarvitaan koululuokan oppilaiden, opettajien ja muiden ohjaajien majoittamiseen leirikoulutoiminnassa. Rakennuksen paikkaa arvioitaessa on tavoitteena ollut rakennusten välisen korkeuseron pienentäminen ja samalla suojaisamman ja käyttökelpoisemmän sisäpihan saaminen rakennusten pihalle. Majoitusrakennus sijoittuisi myös maisemallisesti parempaan paikkaan.

Selvitystyön tuloksena on syntynyt kolme erilaista vaihtoehtoa:

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.

Tähän 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.

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.

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.

Käyttäjien mielipiteen mukaan vaihtoehto 1 on rakennuskustannukset huomioiden tiloiltaan käyttökelpoinen ja toimiva ratkaisu. Se mahdollistaa yli 20 hengen leirien ja leirikoulujen majoittamisen ohjaajineen ja vaihtelevilla huoneratkaisuilla saadaan sijoitettua erityyppiset ryhmät tarkoituksenmukaisesti huoneisiin.

Vaihtoehto 1 ylittää Kaupunginvaltuuston talonrakennusohjelmaan määrittelmän 600.000 euron kustannusarvion.

Vaihtoehto 2 on tiloiltaan ja 2-osaisena lisäarvoltaan paras ratkaisu. Se ylittää kuitenkin Kaupunginvaltuuston määrittelemän kustannusarvion reilusti.

Vaihtoehto 3 on kapasiteetiltaan liian pieni tavoitteeseen nähden. Se ei mahdollista kaikkien perusopetuksen luokkakokojen majoittumista Kesärannassa. Kustannusarvio alittaa Kaupunginvaltuuston määrittelemän kustannusarvion.

Oheismateriaali 1

Kesärannan majoitusrakennuksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma

Päätösehdotus

Sivistysjohtaja Juha-Pekka Lehmus

Vapaa-aikalautakunta päättää

- esittää kaupunginhallitukselle rakennussuunnittelun jatkamista vaihtoehdon yksi mukaisesti
- esittää kaupunginhallitukselle Talonrakennusohjelmaan varatun määrärahan tarkistamista vaihtoehto 1 toteuttamiseen tarvittavan määrän.

Päätös

Arkkitehti Ari Pusa, Sigge Arkkitehdit Oy ja rakennuttajainsinööri Jasmin Kivillä, Tilapalvelut, esittelivät kolme vaihtoehtoa majoitusrakennuksen toteuttamiseksi.

Risto Rihko ehdotti Jan Stenlundin kannattamana, että hankesuunnitelma palautetaan 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 talonrakennusohjelmaan varattua määrärahaa.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana on tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja teki seuraavan hyväksytyn äänestusehdotuksen: suoritetaan nimenhuutoäänestys, jossa esittelijän tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät jaa ja Rihkon tekemää ehdotusta kannattavat äänestävät ei. Äänestusehdotus hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 ei-ääntä (Savola, Hietala, Aaltonen, Soiniitty, Stenlund, Ruusuranta, Vainio ja Rihko) ja 3 jaa-ääntä (Hurskanen, Suominen-Suvisaari, Hakanurmi). Puheenjohtaja totesi, että Rihkon ehdotus oli tullut vapaa-aikalautakunnan päätökseksi.”

Vapaa-aikalautakunta

05.03.2019

Vapaa-aikalautakunta 5.3.2019

Liikunta- ja nuoristoimenjohtaja Reijo Hakorinta 26.2.2019:

Vapaa-aikalautakunta palautti tarveselvityksen 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.

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 / suihku-tilaksi 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.

Oheismateriaali 7 Päivitetty Kesärannan majoitusrakennuksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma 25.2.2019.pdf

Päätösehdotus

Sivistysjohtaja Juha-Pekka Lehmus

Vapaa-aikalautakunta päättää

- esittää kaupunginhallitukselle rakennussuunnittelun jatkamista vaihtoehdon 1B mukaisesti ja
- esittää kaupunginhallitukselle Talonrakennusohjelmaan varatun määrärahan tarkistamista vaihtoehto 1B toteuttamiseen tarvittavan määrän.

Päätös

Vapaa-aikalautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti muutettuna niin, että

- maalämmön ja vesikiertoisen lattialämmityksen kustannus 20 000 € lisätään kustannusarvioon ja että
- suunniteltujen esteettömien wc-tilojen pohjaratkaisu tarkistutetaan esteettömyysasiantuntijalla.

Tiedoksi

