

Luovuuskeskus, tilanneraportti

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto 09.02.2022 § 4

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Luovuuskeskuksen hankekokonaisuuden rakentamistyöt aloitettiin 12/2021 alussa. Hankeen pääurakoitsija YIT Suomi Oy ja alistetut sivu-urakoitsijat toimivat tarjouspyynnön vaiheistuksen mukaisesti, jolloin rakennustyöt on aloitettu maanrakennus- ja paalutustyöllä uudisosan alueella. Keittiö- ja ruokasalirakennuksen korjaaminen aloitettiin vuoden 2021 lopussa opetustoiminnan siirtyessä joustavasti muihin tiloihin. Nykyisen rakennuksen osuudella työt ovat jatkuneet rakenteiden purkusuuritteilla, jolloin on arvioitu rakennusosien kuntoa ja tarkennettu toimenpiteitä.

Rakennuttaja on edellyttänyt sitovan suunnittelu-aikataulun työstämistä nopeasti yhdessä pääurakoitsijan kanssa ja pääurakoitsijan toimittama aikataululuonnos arvioidaan rakennuttajan toimesta.

Suunnittelu-aikataulun ja siihen sisältyvien suunnittelusisältöjen avulla tarkennetaan rakentamisen aikataulua. Aikataulujen avulla voidaan arvioida rahoitustarve rakennusaikana, jolloin optimoidaan rahoituksen hinta.

Hankkeen laajuus, erilaiset kohderyhmät ja käyttö yhteisenä koko kaupungille kohdistettuna kokonaisuutena luovat tarpeen rakennusaikaiselle viestinnälle. Tämä voidaan jakaa ulkoiseen, sisäiseen ja erityiskohderyhmien viestintään. Sisäinen viestintä hoidetaan virkamiesten ja kunnallisten organisaatioiden avulla. Ulkoinen viestintä painottuu kaupungin kotisivujen säännölliseen aineiston päivitykseen sekä erillisiin tiedotustilaisuuksiin. Erityiskohderyhmien informaatio toteutetaan raportteina ja tilaisuuksina. Viestintäyhtiö Å Communications tuottaa tai viimeistelee informaation ja esitystavan. Viestintäprosessia täydentää projektiorganisaation projektisihteeri.

Hankkeen rakentamisen alettua täysipainoisesti, turvallisuus alueella on nostettu yhdeksi painopisteeksi, jota varten laaditaan tarvittavat suunnitelmat ja päivitykset. Lähtökohtaisesti työmaa-alueella ei saa olla ulkopuolisia toimijoita ja pääsy on oltava estetty riittävän tehokkaasti. Työmaan toimintaa ohjaa aluesuunnitelma, jota pääurakoitsija päivittää. Olennaista on tunnistaa riskit, jotka syntyvät, kun rakennustoiminnan tavara- ja liikennevirrat risteävät oppilaiden ja muiden yleisellä alueella kulkevien kanssa. Oppilaiden liikkuminen alueella sekä polkupyörien ja mopojen pysäköintialueelta koulurakennukseen on oltava turvallista. Tämä suunnitellaan ja toteutetaan erillisten suunnitelmien mukaisesti. Tarvittavasta turvallisuusdokumentaatiosta on erillinen arvio tai suunnitelma.

Suunnitelmia päivitetään tilanteen muuttuessa ja ennen sitä. Koulukeskuksen vaiheistusta muuttaa Axxellin rakennuksen rakentamisen alkaminen, liikennevirtojen lisääntyminen työmäärien kasvaessa ja purkutöiden suoritus.

Hankkeen toteutussuunnittelun aikataulu tarkentuu suunnittelu-aikataulujen valmistumisen jälkeen. Toteutussuunnittelun tarkentaminen jatkuu tasolle, jonka mukaisesti rakentaja kykenee toteuttamaan hankkeen yksiselitteisesti ja

suunnitellulla tavalla. Suunnittelun sovitut periaatteet ja linjaukset pysyvät muuttumattomina, jolloin rakentamisen aikataulu ja budjetoitu kustannustaso pysyvät ennallaan. Myöhäisessä vaiheessa tehdyt muutokset aiheuttavat kohtuuttomia muutoksia muuhun kokonaisuuteen, hidastavat aikataulua ja kustannustaso nousee lisätyö menettelynä kohtuuttomasti.

Rakennuksen muuntojousto antaa mahdollisuuden käyttää tiloja tehokkaasti. Ylioppilaskirjoitusten järjestäminen on suunniteltu kokonaisuuteen, jossa luokkatilojen siirtoseinien avulla saadaan yhtenäinen tilakokonaisuus, jota voidaan täydentää ympäröivillä tiloilla tarvittavassa määrin. Yhteensä suuruusluokkana 300 m²:n yhtenäiseen tilaan lisätiloineen voidaan sijoittaa noin 100 kirjoittajaa. Mitoituksen arvona käytetään periaatetta pöydät 750 mm:n etäisyydellä toisistaan. Samanaikaisesti opetuksen korvaavat tilat löytyvät opetuksen suunnittelun avulla tai yhteiskäytössä toisen asteen ammatillisen koulutuksen kanssa olevista tiloista. Mitoitusta voidaan arvioida myös kriittisemmin, jolloin kirjoittajien määrä laskee.

Oheismateriaali

[Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto 8.9.2021 § 81](#)
[Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto 12.10.2021 § 88](#)

Aluesuunnitelma

Liikennejärjestelyt

Alustava viestintäsuunnitelma

Työmaan työturvallisuus- ja ympäristösuunnitelma

Esittelijä

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Jaosto merkitsee informaation tiedoksi.

Päätös

Jaosto merkitsi opetuspäällikkö Katriina Sulosen ja kiinteistöpäällikkö Seppo Pihlin antaman informaation tiedoksi.

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto 16.03.2022 § 30

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Rakennustyöt etenevät yleisaikataulun mukaisesti. Perustustyöt ovat hieman viivästyneet sääolosuhteiden takia, mutta sisätiloissa tehtävät korjaustyöt ovat purkutöiden osalta edenneet etupainotteisesti.

Hankkeen toteutuksen painopistealueena on määritetyn laadun saavuttaminen. Rakentajalla on laatujärjestelmä ja oma valvonta. Rakennuttaja on edelleen kehittänyt omaa laadunvalvontaansa ja vastuut on kohdistettu valvontaorganisaatiossa erillisinä kuitenkin toimien yhtenä kokonaisuutena. Poikkeamia on esiintynyt perustusten osalta merkittävässä suuruudessa 1 kpl, joka käsitelty sekä hyväksytty geoteknisen suunnittelijan toimesta.

Suunnittelun tarkennukset etenevät sitovan suunnittelu-aikataulun mukaisesti. Suunnitelmiin on esitetty muutoksia edelleen, mutta korkean hintavaikutuksen ja aikaviiveen takia ne ovat haasteellisia tässä vaiheessa. Muutosesitykset analysoidaan ja realistiset toiveet voidaan toteuttaa.

Kokonaistalous on suunnitellussa raamissa, mutta toleranssit ovat rajalliset. Kaukolämmön osalta hankkeeseen liittyy selkeä ennakoimaton lisäkustannus ja kohtuullisia kustannuseriä on esiintynyt vanhojen rakenteiden osalla.

Hankkeeseen on alustavasti liitetty taiteen prosenttiperiaatteen toteuttaminen, joka aiheuttaa myös budjetoimattoman kustannuserän. Kohde valitaan vuositason erikseen. Taide voidaan ilmaista kuvataideteoksena, ääni-, valo-, rakenne- tai istutusilmentymänä. Kustannuksen budjetointi rakentamiseen kiinteästi liittyvänä taiteena on haasteellista ennen kuin arkkitehtisuunnittelu- ja rakenneratkaisut on tehty ja voidaan arvioida kustannusten kohdistuksia.

Rakennuttajan hankintoja aktivoidaan. Aurinkoenergian laitteistojen hankinta on käynnissä. Automatiikkavarustuksen tarjouspyyntö on muodostettu ja ruokailulinjaston tarvemääritys etenee. Kalusteiden inventointi jatkuu nopealla aikataululla.

Luovuuskeskukseen suunniteltu piha-alue on monipuolinen kokonaisuus, joka tarjoaa käyttäjilleen erilaisia viihtymisvaihtoehtoja. Tontin eteläosaan sijoittuvat aktiviteetit pelialueineen. Polkupyörätelinepaikkoja on suunniteltu kattavasti 312 kpl ja Axxellin hallinnoimassa rakennuksessa 92 kpl, koska halutaan edistää kevyen liikenteen määrää. Muu liikenne pyritään minimoimaan lähellä rakennusta. Keskellä tonttia on istutus- ja puutarha-alue, joka vaatii aktiivisuutta käyttäjiltä hoitotoimintana. Asfalttipihaa täydentää värikäs kivetysalue rakennuksen sisäänkäynnin alueella. Axxellin rakennuksen pihoja suunnitellaan samaan kokonaisuuteen, jolloin yhteiskäyttö on tarkoituksenmukaista. Rajaavia kivityksiä, nurmialueita ja kasvivalintoja tarkennetaan yhdessä käyttäjäosapuolen kanssa siten, että aikataulullisesti suunnitelmat ovat detaljitasolla valmiit 5/2022, mikä antaa urakoitsijalle mahdollisuudet toimia ja suunnitella toimintaa alueella urakkasopimuksessa hankitulla kokonaisuudella.

Oheismateriaali	Pihasuunnitelma
Esittelijä	Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Jaosto merkitsee informaation tiedoksi.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto 04.05.2022 § 40
983/10.03.02.00/2021

Valmistelija	Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424 etunimi.sukunimi@parainen.fi
---------------------	---

Rakennustyöt etenevät tarkennetun yleisaikataulun mukaisesti kokonaisuutena. Uudisosan runkorakenteen osalla on viive noin 1 viikko, mutta korjausosuudella ollaan vastaavasti aikataulusta hieman edellä.

Haasteen aikatauluun aiheuttaa suurelta osin materiaalien maailmanmarkkinatilanteen muuttuminen Ukrainan tapahtumien takia. Välitön

seuraus on ollut erityisesti terästuotteiden hinnan nousu ja toimitusaikataulujen epävarmuus.

Konkreettisella tasolla aikataulujen epävarmuus on näkynyt aikataulullisina ja taloudellisina vaateina perusteena ylivoimainen este toimituksiin. Luovuuskeskushankkeessa vaateita ei ole hyväksytty ja toimitusaikaa uhkaavat tilanteet on saatu vältettyä toistaiseksi.

Kiinteähintaisten urakkojen laaja kattavuus on säilynyt ja riskinä ovat vielä tekemättä olevat rajalliset hankintakokonaisuudet. Automaatiourakka on hankittu ja aurinkoenergiakokonaisuus sekä ruuan tarjoilulinjasto ovat aktiivisessa vaiheessa. Kyseisten hankintojen arvioidaan olevan toistaiseksi hankintahinnoiltaan budjetoidussa raamissa.

Laatua valvotaan rakennuttajan oman valvojaryhmän avulla, joka päivittää kokouksessaan tilanteen viikkotasolla.

Axxellin rakennuksen rakentamisen aloitus on arvioitu tapahtuvan aikaisintaan 6/2022, jolloin tilanne rakennusalueella muuttuu ja turvallisuuteen reagoidaan enemmän fyysisinä rajoitteina.

Tiedottamista kehitetään edelleen toistuvana informaationa eri tiedotusvälineissä. Ostopalveluna hankitun tiedottamisen suoritteiden kohdistus on tärkeää, jotta voidaan kattavasti välittää tilannekuvaa kaikille. Peruskiven muuraustilaisuus on tiedottamisen yhtenä tärkeänä kohdistuksena ja sitä jatketaan eri tiedotusvälineissä, kotisivuilla ja Facebook-yhteyksissä.

Taloudellisesti hanke on budjetoidussa raamissa, mutta varausten määrä on rajallinen. Aktivoitujen ja arvioitujen lisä- ja muutostöiden määrä on kriittisessä korjausosuuden purkuvaiheessa pysynyt maltillisena arvioituna suuruusluokkana 0,5 % suorista rakentamisen kustannuksista sisältäen kaukolämmön lisäkustannusten osuuden.

Esittelijä

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Jaosto merkitsee informaation tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.
