

## Lokkipajan saneeraus teknisen toimen varastotiloiksi ja työntekijöiden sosiaalityötiloiksi

Elinvltk 30.08.2022 § 142

148/10.03.02.00/2022

Valmistelija

Rakennusmestari Pentti Väänänen, 0400 855 958, pentti.vaananen@vaala.fi

Talousarviossa on varattu Investointien kustannuspaikalle 900259 Lokkipaja/ent. amm.koulu 355.000 euron määräraha. Määrärahalla oli tarkoitus kunnostaa Lokkipajan lattiarakenteet, rakentaa uudet nuorisotilat ja keittiö yhdistyksien käytössä olleelle osalle.

Ennen varsinaisten korjausten aloittamista Lokkipajan puolelta purettiin kevyet väliseinät, jonka jälkeen tehtiin rakenteisiin niiden kuntoa tarkentavia avauksia/selvityksiä. Näitä selvityksiä ei voitu toteuttaa aikaisemmin, ennen kuin tilat saatiin tyhjennettyä.

Rakenneavauksissa tuli esiin uusia korjausta vaativia vaurioita ulkoseinän ja välipohjan rakenteissa. Osaa näistä vaurioista oli korjattu, mutta korjaukset oli tehty puutteellisesti.

Puurakenteisen ulkoseinän alaosassa on näkyvissä kosteusjälkiä ja lahovaurioita. Seinän lämmöneristeen vahvuus on vain 100 mm. Ulkoseinän tuuletus ei toimi. Yläpohjan höyrynsulku ei toimi ratkeillessa tiiveysongelmana. Yläpohjarakenteet on avattava ja korjattava lämmöneristeineen.

Ulkoseinä- ja välipohjarakenteiden korjausten laajuus on merkittävästi alkuperäistä arviota suurempi. Korjausten tekeminen niin, että tiloissa herkkimätkin pystyvät olemaan/työskentelemään on haastavaa.

Osittain vesikaton osalta nyt havaittujen vaurioiden laajuus on vielä selvittämättä. Lämmöneristeiden uusiminen voi vanhojen vesikatevuotojen vuoksi käsittää koko rakennuksen yläpohjaa.

Nyt todettujen vaurioiden korjaaminen muuttaa oleellisesti suunniteltujen korjausten laajuutta ja määrää koko rakennuksen osalla. Todettujen vaurioiden korjaaminen niin, ettei niistä tulevaisuudessa aiheudu sisäilmaan ongelmaa, on todella haastavaa.

Lisäkustannusarvio nyt havaittujen vaurioiden korjaamiseksi on Oulun kosteustutkimuksen karkean kustannusarvion mukaan n. 140.000 €. Kustannuksissa ei ole mukana ulkoseinien lisälämmöneristämistä, sisäkattojen uusimista koko kiinteistöön, eikä yläpohjan lämmöneristeiden uusimista. Näiden töiden karkea kustannusarvio on n. 80.000 €. Kiinteistön korjauskustannusarvio on siis n. 575.000 €.

Teknisen osaston toiminnot ovat nykyisin hajautettuina kahteen eri kiinteistöön. Talonrakennuksen henkilökunnan tilat ovat ammattikoulun kiinteistössä Teollisuustie 2:ssa ja maanrakennuksen ja kiinteistöhuollon henkilöiden tilat ovat Vesilaitoksen hallilla Ahjotie 7:ssä. Teknisen osaston oman toiminnan varastotilat ovat vähäiset. Keskittämällä koko henkilöstön

tilat Lokkipajalle saataisiin parannettua yhteistyötä henkilökunnan välillä. Lokkipajan tiloihin voidaan rakentaa rajoitetulla alueella sosiaalityilat, kiinteistöhuollon päivystystila, sekä varastotila samaan rakennukseen. Vaalantien puoleiseen päätyyn voidaan rakentaa säilytystilat peräkärryille ja oma tila nuorisolle ohjattuun mopojen kunnostukseen. Mopon kunnostustiloja on Vaalassa etsitty jo pidemmän aikaa. Muutostöistä suurin osa voidaan toteuttaa omana työnä, jolloin rakennuskustannuksissa saavutetaan säästöä. Ulkopuolista työpanosta tarvitaan korjaustöiden ja IV-muutosten suunnittelun ja LVI-töiden toteuttamiseen.

Talousarvioon varatusta 355.000 € investoinnista, kuluu näihin uusiin suunniteltuihin muutostöihin arviolta 180.000 €. Korjausaste ja kustannusarvio varastotiloiksi muutettavien tilojen osalta pienenee huomattavasti alkuperäisestä korjaustarpeesta.

Rakennusmestari:

Esitän alkuperäisen Lokkipajan tilojen peruskorjauksen muuttamista tilojen saneeraukseksi teknisen osaston henkilökunnan sosiaali- ja taukotiloiksi. Samalla rakennetaan teknisen osaston tarvitsemat varastotilat ja mopon korjaustila Vaalantien päätyyn. Teollisuustien puoleiselle piha-alueelle tehdään pysäköinti-/lämpöpaikat työntekijöiden pysäköintiä varten.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Tekninen johtaja:

Elinvoimalautakunta päättää Lokkipajan investointien muuttamisen rakennusmestarin esittämään muotoon sisällöltään ja kustannuksiltaan sekä aikataulultaan.

Päätös: Hyväksyttiin

---