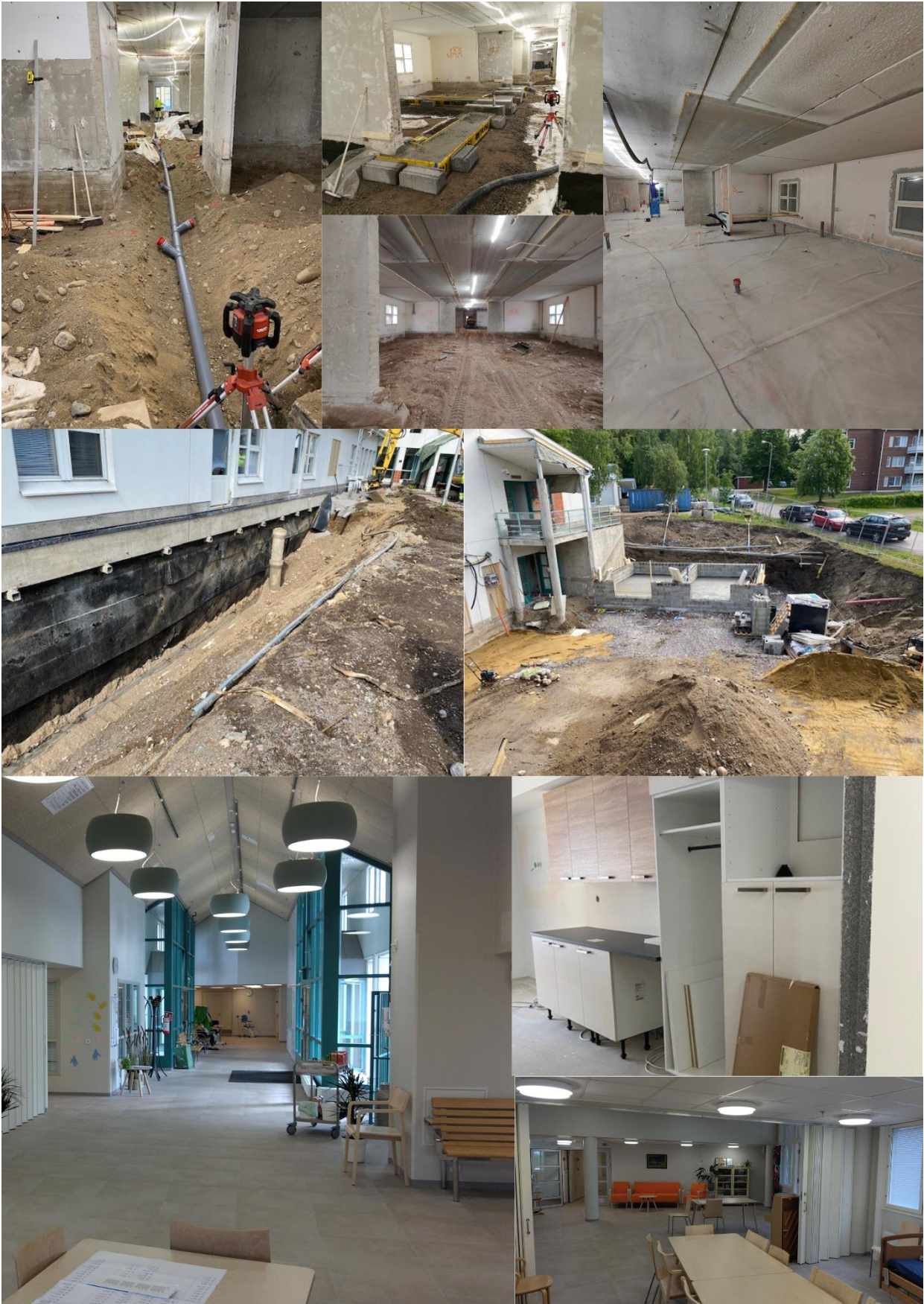


PARIKKALAN KÄSKYKÄN RAKENNUSHANKKEEN LOPPURAPORTTI



1. Hankkeen tausta

Saneerauskohteena on Käskynkän vanhustenhoitoyksikkö Parikkalan kunnassa. Rakennus on rakennettu vuonna 1990. Toiminnot sijoittuvat kahteen kerrokseen, lisäksi iv-konehuone sijaitsee ullakolla. Rakennuksen keskiaulat ovat avoyhteydessä kerrosten välillä portaan kautta. Rakennuksessa on hissi. Rakennuksen siivet ovat omia palo-osastoja ja asunnot ovat osastoitu huoneistoittain. Lisäksi kohteessa on käyttötarkoituksen mukaisia palo-osastoja, esim. varastotilat. Kantavat rakenteet ovat betonia.

Rakennuksen paloluokka on P2

Kohteen laajuus 3256 Brm²

Kerrosala 3184 Krsm²

Tilavuus 10500 m³

Huoneistoala 1205 Krsm²

2. Rakennushankkeen toteutustapa

Rakennushanke toteutettiin kokonaisurakkana. Urakkamuotona oli kokonaisurakka, jossa rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana. Pääurakkaan (rakennusurakkaan) sisältyvät asiakirjaluettelossa mainittujen suunnitelmien mukaiset purku-, rakennus-, piha- ja LVIJSA-työt saatettuna täysin valmiiksi, työmaapalveluista vastaavan urakoitsijan velvoitteet sekä pääurakoitsijan velvoitteet mukaan lukien työmaan johtovelvollisuudet sekä päätoteuttajan velvoitteet.

3. Hankkeen tavoitteet

Tavoitteena on korjauksen jälkeen hyväkuntoinen ja terveellinen kiinteistö, jossa on sekä palveluasumista että tehostettua palveluasumista. Rakennukseen tulee saneerauksessa yhteensä 42 asumisyksikköä. Käskynkässä työskentelee noin 30 henkilöä, tavoitteena on järjestää vanhustenhoitoa pitkälle tulevaisuuteen.

4. Projektin tietopankki

Kohteessa on tilaajan hankkima Sokopro projektipankki. Urakoitsijan tulee viedä sinne tuottamansa materiaali. Projektipankissa on sähköinen työmaapäiväkirja, jota pääurakoitsijan edellytetään käyttävän.

5. Työtä koskevat erillistakuut

- umpiolasit (materiaali ja asennus) 5 vuotta
- elastiset saumat (materiaalit ja asennus) 5 vuotta
- muut rakennuksen vedeneristystyöt kuin vesikattotyöt (materiaalit ja asennus) 5 vuotta
- kuumasinkityt ja maalatut teräs- ja peltirakenteet (teräs- ja peltirakenteiden ruostumattomuus, sinkityksen ja maalauksen pysyvyys) 10 vuotta
- Valaisimet 5 vuotta
- maalämpöpumput ja vaihtimet 5 vuotta

6. Käskynkän hankkeen eteneminen luottamustoimissa

Evymltk 15.10.2020 § 107

Hankesuunnittelu kilpailutus 10.9.2020 Suunnittelijaksi valitaan Rakennuskonsultointi K-Suunnittelu Oy 31 000.- € tarjouksella.

Evymltk 22.04.2021 § 39

Lautakunta ehdottaa kunnanhallitukselle, että toteutussuunnittelu laitetaan käyntiin ja kohde kilpailutetaan. Kilpailutuksen jälkeen todellinen kustannus on käytävissä sekä rakentamispäätös tehtävissä toteuttamisesta.

Khall 4.5.2021 § 83

Kunnanhallitus saattaa hankesuunnitelman tiedoksi kunnanvaltuustolle ja esittää, että talousarviossa 2021 ja -suunnitelmassa 2021-2023 hankkeeseen varataan kokonaisuudessaan 3,75 milj. euroa, josta käytetään vuoden 2021 aikana 1,5 milj. euroa ja vuonna 2022 2,25 milj. euroa

Kvalt 17.05.2021 § 11

Kunnanvaltuusto merkitsee hankesuunnitelman tiedoksi ja päättää, että talousarviossa 2021 ja -suunnitelmassa 2021-2023 hankkeeseen varataan kokonaisuudessaan 3,75 milj. euroa, josta käytetään vuoden 2021 aikana 1,5 milj. euroa ja vuonna 2022 2,25 milj. euroa.

Khall 12.10.2021 § 201

Kunnanhallituksessa hankkeen vastuuhenkilöt (tekninen johtaja Janne Tanskanen ja rakentamispäällikkö Vesa Berg) selvittävät keskeisiä aikatauluun ja rahoitukseen liittyviä tekijöitä, kuten

- missä kokonaisuutena hankkeen suunnittelun osalta mennään
- miten keskustelut ARA:n kanssa ovat edenneet
- joudutaanko voimassa olevia suunnitelmia tarkentamaan
- mitkä ovat tarkentuneet budjettivaikutukset vuodelle 2021, 2022 ja mahdollisesti 2023
- onko piha-alueen suunnittelu edennyt ja sisältyykö se hankkeen kustannuksiin
- muut mahdolliset kokonaisuuteen vaikuttavat tekijät, kuten kustannukset mahdollisista väliaikaistiloista rakentamisen aikana.

Käydään keskustelu hankkeen tilanteesta. Alustus saatetaan kunnanhallitukselle tiedoksi.

Teknltk 25.05.2022 § 35

Tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle että Rascal Oy:n kokonaishintatarjous hyväksytään, hintaan 4 890 000,- € alv 0% .

Khall 13.06.2022 § 99

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Rascal Oy:n tarjouksen 4,89 milj. euroa (alv 0%). Päätös on ehdollinen ja edellyttää kunnanvaltuuston päätöstä talousarvion 2022 ja -suunnitelman 2022-2024 tarkistamiseksi.

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että vanhuspalveluyksikkö Käskynkän perusparannukseen varataan 5,2 milj. euroa, josta 300 000 euroa piha-alueen toteuttamiseen ja muihin kuluihin. Vuodelle 2022 aiheutuu investoinnista menoja 1,0 milj. Kustannukset vuosille 2022-2023 tarkentuvat rakentamisaikataulun valmistuttua ja käsitellään myöhemmin syksyllä 2022 talousarvion ja -suunnitelman valmistelun yhteydessä.

Khall 08.05.2023 § 93

Parikkalan kunnassa on käynnissä kaksi mittavaa investointihanketta, Käskynkkä ja Kirjolan koulu. Hankkeille varatut investointimäärärahat ovat ylittymässä reilusti. On aiheellista tehdä selvitys, ovatko hankkeet hoidettu ja suunniteltu asianmukaisesti.

Kunnanhallitus päättää tilata Käskynkän ja Kirjolan koulun investointihankkeille erityistilintarkastuksen

Teknltk 17.04.2024 § 41

Käskynkän rakentamishankkeen kustannuksiksi vuosilta 2020-2023 muodostui 5 878 050,47 euroa alv 0%.

Lautakunta hyväksyy Käskynkän rakentamishankkeen taloudellisen loppuselvityksen ja esittää sen hyväksyttäväksi kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle.

7. Suunnittelijat ja urakoitsija

Suunnittelu:	Arkkitehtisuunnittelu	Rakennuskonsultointi K-suunnittelu Oy / Granlund Oy
	Rakennesuunnittelu	Rakennuskonsultointi K-suunnittelu Oy / Granlund Oy
	LVI-suunnittelu	Construction Engineering Oy / Sitowise Oy
	Sähkösuunnittelu	Sähköinsinööritoimisto Kemppinen Oy
	Sprinklerisuunnittelu	FP-ins Oy
	Paloturvallisuussuunnitelma	KK-Palokonsultti Oy
Urakoitsija:	Rakennusurakka (kokonaisurakka)	Raspal Oy

8. Avustus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myönsi hankkeelle avustusta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 1 645 986 euroa (Avustuspäätös: 38302/421/21).

9. Laskelma

Rakennustilitys raportin liitteenä

10. Hankkeen eteneminen

Rakentaminen aloitettiin purkutöillä syyskuussa 2022 ja purkutyöt valmistuivat suunnitellusti joulukuussa 2022.

Alapohjaan vaihdettiin kosteutta läpäisevä kapillaarikerros ja kivirakenteisille väliseinille rakennettiin betonianturat. Sisäpuoliset perustukset ja maatyöt toteutettiin syys-joulukuussa 2022.

Uusien maanvaraisten lattioiden valutyöt aloitettiin lokakuussa 2022 ja saatiin valmiiksi tammikuussa 2023.

Uudet väliseinät rakennettiin marraskuun 2022 – helmikuun 2023 aikana.

Kohteen tasoitus- ja maalaustyöt aloitettiin joulukuussa 2022 ja ne valmistuivat toukokuussa 2023. Joitain tapetointitöitä jouduttiin tekemään vielä heinäkuussa 2023 materiaalien toimitusvaikeuksien takia.

Talotekniikka asennuksia työmaalla tehtiin lähes koko urakka-ajan.

Laatitustyöt aloitettiin seinien laatoituksella tammikuussa 2023 ja lattialaatoituksiin päästiin lattioiden kuivuttua riittävästi toukokuussa 2023.

Oviasennukset, listoitukset, sekä kalusteiden ja varusteiden asennukset tehtiin toukokuussa 2023.

Talotekniset mittaukset ja toimintakokeet, sekä loppusiivous toteutettiin hankkeen lopussa syys-lokakuussa 2023

Työmaa vastaanotettiin n. 1 kk suunniteltua aikataulua edellä 5.10.2023.

Vastaanoton jälkeen kohteen hissi uusittiin urakan lisätyönä marraskuussa 2023.

11. Hankkeen kokouskäytännöt

Rakennushankkeen aikana pidettiin työmaakokouksia n. kuukauden välein yhteensä 11 kpl. Työmaakokouksissa käsiteltiin työmaan laatu- turvallisuus- aikataulu- ja taloudellisia asioita. Työmaakokouksista laadittiin pöytäkirjat ja ne allekirjoitettiin tilaajan ja urakoitsijan toimesta.

Hankkeen aikana pidettiin 11 kpl rakentamistoimikunnan kokouksia, joissa päätettiin hankkeen lisä- ja muutostöistä.

12. Lisä ja muutostyöt

Urakoitsija esitti hankkeen aikana yhteensä 58 lisä- ja muutostyöaihetta. Lisä- ja muutostöitä hyväksyttiin yhteensä 49 kpl. Suurimmat lisä- ja muutostyöt johtuivat urakkalaskentasuunnitelmien puutteista, sekä LVI-suunnittelutoimiston konkurssista.