

*Råggatan 8, **PROJEKT**BESKRIVNING gällande de reparationsåtgärder som förutsätts av den ersättande lokalen och konditionsbedömningen*



14.1.2019

Innehåll

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Utgångspunkter för projektbeskrivningen | 2 |
| 1.1 | Lokalerna i byggnaden | 3 |
| 2 | Tidigare utförda reparationer och ändringar i fastigheten | 4 |
| 3 | Reparations- och ändringsbehov i fastigheten | 5 |
| 3.1 | Användning av ersättande lokaler och funktionella ändringsbehov | 5 |
| 3.2 | Utredning om inomhusklimat | 5 |
| 3.3 | Tekniska reparationer | 6 |
| 4 | Tidtabell | 7 |
| 5 | Kostnader | 7 |
| 6 | Inverkan på den interna hyran | 7 |
| 7 | Riskgranskning | 8 |

Bilagor:

Bilaga 1: Kostnadsberäkning för tekniska reparationer

Bilaga 2: Reparationsplan/fönsterskärning

Bilaga 3: Reparationsplan/sockelskärning

Bilaga 4: Reparationsplan/mellanbottensskärning

Bilaga 5: Reparation av betongytor och -konstruktioner

Bilaga 6: Förnyande av/reparation av täckdikeslinjen

Bilaga 7: Placeringsplan

Bilaga 8: Konditionsbedömningsrapport

Bilaga 9: Konditionsbedömningsrapport gällande VVS-system

Bilaga 10: Konditionsbedömning av fasaderna

Bilaga 11: Laboratorieundersökningar, konditionsbedömning av fasaderna

Bilaga 12: Konditionsbedömningsrapport, Simhallens yttertak

Bilaga 13: Utredning om inomhusklimat

I utarbetandet av projektbeskrivningen har deltagit:

Stadsmiljösektorn

Iiro Tainio, byggherreingenjör

Lokalservicecentralen

Saku Lehtiö, lokalcontroller,

Nora Hildén, lokalchef Kati

Järvi, inomhusluftschef

1 Utgångspunkter för projektbeskrivningen

Fastigheten på Råggatan består av huvudbyggnaden som uppfördes 1979 och den därtill anslutna tillbyggnaden på Nylandsvägen 43 som byggdes 1990. I tillbyggnadsdelen ordnas Åbo yrkesinstituts utbildning inom social- och hälsovårdsbranschen.

Lokalerna på Råggatan 8 användes av Åbo yrkeshögskola fram till juni 2018. I och med att Yrkeshögskolans utbildning inom hälsa och välfärd flyttade till Medisiina D sommaren 2018 blev lokalerna tomma och man har kartlagt användningen av lokalerna med tanke på olika aktörer.

Studerandekliniken för Yrkeshögskolans munhygienistutbildning flyttade sist ut från lokalerna 31.12.2018. Den sammanlagda arealen på de lokaler som blev lediga efter Yrkeshögskolan uppgår till ca 17 000 kvadratmeter.

Social- och hälsovårdsbranschen för Yrkesinstitutet hyrde hösten 2018 Råggatans lokaler som Yrkesinstitutet redan tidigare använt tillsammans med Yrkeshögskolan samt den gamla bibliotekslokalen fr.o.m. 1.1.2019.

Det föreslås att yrkesinstitutets funktioner i fastigheten vid Klockringaregatan överförs till Råggatan. Byggnaden vid Klockringaregatan har nått slutet av sin tekniska livslängd, är i dåligt skick och det har föreslagits en rivning av byggnaden. Planändringen för tomten pågår och det finns planer på att bygga bostäder där, staden äger inte heller tomten och har hyrt lokalerna i byggnaden. Det nuvarande hyresavtalet för Klockringaregatan avslutas 30.6.2019. I detta sammanhang föreslås att hyresavtalet förlängs ett år framåt till utgången av juni 2020, för de reparationer som planerats för Råggatan 8 beräknas vara slutförda i juni 2020.

Dessutom finns det planer på att lokalerna på Råggatan 8 används som ersättande lokaler för Sirkkala skolas reparations- och nybyggnadsprojekt 2020–2022.

Byggnaden på Råggatan börjar nå slutet på sin tekniska livslängd och kräver reparationsåtgärder för att man ska kunna använda den tryggt de följande tio åren eller åtminstone tills man kan anvisa nya lokaler för Yrkesinstitutet.

En del av lokalerna som blivit lediga kräver också funktionella ändringar samt reparationer inomhus för att de ska kunna lämpa sig för undervisning och kontorsarbete. På grund av den tidigare användningen har några lokaler kakelförsedda golv eller rummen har delats upp i mindre delar genom mellanvägglösningar. Å andra sidan är en del av lokalerna ganska stora. Av kostnadsskäl kommer man inte göra några större funktionella ändringar i lokalerna, vilket å andra sidan påverkar direkt användarnas hyreskostnader på grund av en aning större yta som ska hyras.

I byggnaden har gjorts en konditionsbedömning 2016–2017 och preciserande undersökningar 2017–2018. Dessutom har Raksystems Oy utfört en utredning om inomhusklimatet enligt Arbetshälsoinstitutets anvisning gällande utredning av problem med inomhusklimatet på arbetsplatser samt enligt Ympäristöopas 2016, Rakennuksen kosteustekninen- ja sisäilmatekninen kuntotutkimusohje (Ung. Miljöhandbok 2016, Anvisning om fukt- och inomhusluftteknisk konditionsbedömning av byggnaderna). I samband med ineluftsutredningen undersöktes bl.a. VOC-, mikrob- och fiberhalterna. Betydande observationer gjordes i fråga om fiberhalterna vars sannolika källa har undersökts och inkluderats i de fastställda reparationerna. Enligt undersökningar visar några av rummen tecken på eventuella skador i ytterväggskonstruktioner och dessa kommer att öppnas och undersökas samt åtgärdas under projektets gång.

De reparationsåtgärder som nu kommer att genomföras täcker de åtgärder som prioriterats i undersökningarna så att den fortsatta användningen av lokalen ska kunna möjliggöras för ca tio år. Syftet med projektbeskrivningen är att utifrån konditionsbedömningen och kompletterande undersökningar utreda omfattningen av reparationerna samt tidtabellen och budgeten för arbeten.

1.1 Lokalerna i byggnaden

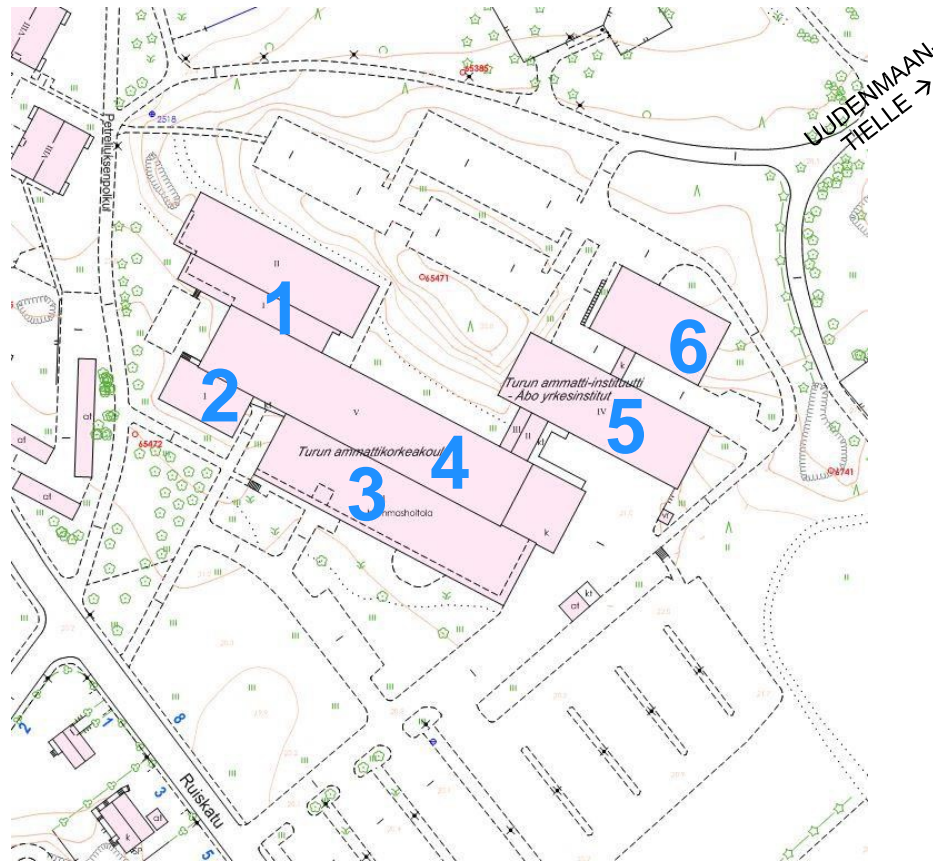


Bild 1 Byggnadsmassorna på Råggatan 8

Delarna 1–4 utgörs av den gamla delen för Råggatan 8 och delarna 5–6 av tillbyggnadsdelen:

Del 1 (en våning):

- Gymnastiksal, simbassäng (tom), gym, omklädnings- och tvättrum
- Auditorier 2 st., 88 och 121 platser

Del 2 (en våning):

- Stora auditoriet, 324 platser

Del 3 (2 våningar):

- Matsalar, tillredningskök
- Omklädningsrum
- Skyddsrum
- Yrkehögskolans gamla bibliotekslokal
- Kontors- och undervisningslokaler

Del 4 (5 våningar):

- Kontors- och undervisningslokaler

Del 5 (5 våningar):

- Kontors- och undervisningslokaler, fastighetskötarens bostad

Del 6 (en våning):

- Gymnastiksal (liten), gym, omklädnings- och tvättrum

Uppgifter om fastighetens storlek i sin helhet:

| | |
|---------------------------|---------------|
| Bruttoarea | ca 26 700 kvm |
| Våningsyta | ca 26 000 kvm |
| Den sammanlagda rumsarean | ca 23 100 kvm |
| Volym | ca 98 900 kbm |

Bruttoarea våningsvis:

| | | |
|-----------|-------|-----|
| Källarvå- | 4 430 | kvm |
| 1:a vån. | 6 240 | kvm |
| 2:a vån. | 5 920 | kvm |
| 3:e vån. | 4 370 | kvm |
| 4:e vån. | 3 550 | kvm |
| 5:e vån. | 2 190 | kvm |

Källarvåningen (och delvis 1:a vån.) är en marknivå/ingångsvåning på Råggatan.

2. Andra våningen på Nylandsvägen är en ingångsvåning.

Bruttoarea på ca 17 600 kvm som nyligen frigjorts från Yrkeshögskolan uppdelas enligt följande:

- Lokaler som hyrs ut ca 11 200 kvm, inklusive bland annat:
 - Gymnastiksal med omklädningsrum ca 800 kvm
 - Simbassäng med omklädningsrum ca 500 kvm
 - 1:vån separat mindre matsal och utdelningskök ca 400 kvm
 - Skyddsrum ca 350 kvm
 - De stora fönsterlösa omklädnings- och tvättrummen på källarvåningen ca 550 kvm
(På källarvåningen och första våningen finns också flera fönsterlösa lager- och socialutrymmen)
- Entréhallarna, korridorerna och trapphusen samt köket, matsalen och auditorierna ca 5 300 kvm
- Tekniska utrymmen ca 1 050 kvm

I delarna 5–6 ordnas Åbo yrkesinstituts utbildning inom social- och hälsovårdsbranschen i samma lokaler som innan Yrkeshögskolans flytt. Rumsarean är ca 5 500 kvm, inklusive korridorer och gemensamma utrymmen.

Social- och hälsovårdsbranschen för Yrkesinstitutet hyrde hösten 2018 Råggatans lokaler i delar 3–4 som Yrkesinstitutet redan tidigare använt tillsammans med Yrkeshögskolan samt den gamla bibliotekslokalen fr.o.m. 1.1.2019. Dessa lokalers area är ca 1 100 kvm. Vid Råggatan graderas också en andel av korridorerna och de gemensamma utrymmena i hyran utifrån antalet kvadratmeter som hyrs, vilket gör att ytan som ska hyras ökar med 520 kvadratmeter. Yrkesinstitutets social- och hälsovårdsbransch på Råggatan har alltså nu sammanlagt ca 7 100 kvm rumsarea.

2 Tidigare utförda reparationer och ändringar i fastigheten

- Fönstren har förnyats 2010
- Yttertaken har förnyats 2002
- Elementfogarna har förnyats
- Markisoleringen av sockeln har förnyats på sträckan mellan auditoriet och simhallen
- Värmeväxlare har förnyats flera gånger 1993–2011
- Frånluftsaggregaten i del IV på den gamla sidan har förnyats och värmeåtervinningsaggregatet har installerats 2004
- Automatiken på den nya sidan har delvis förnyats 2004
- Centralen för ljudåtergivning har förnyats 2010
- Säkerhetsbelysningsystemet har förnyats 2005/2006
- Käkssanering på den gamla sidan på 2000-talet
- De stora omklädningsrummen på källarvåningen på den gamla sidan har sanerats på 2000-talet
- Lokaländringar har gjorts under 2000-talet

3 Reparations- och ändringsbehov i fastigheten

3.1 Användning av ersättande lokaler och funktionella ändringsbehov

Av rumsplanen som är bifogad till projektbeskrivningen (Bilaga 7) framgår en preliminär avgränsning av de funktioner som placerats i byggnaden. Den area som placering av Klockringaregatan och Sirkkala skolas lokaler kräver preciseras i det följande planeringsskedet. Man eftersträvar att hålla de funktionella ändringarna på lägsta möjliga nivå. Genomförandet av Sirkkala skolas specialutrymmen såsom teknisk slöjd förutsätter ändå nödvändiga funktionella ändringar. Dessutom ska lågstadieskolans rastgård genomföras så att den placeras framför byggnaden. På gården ska placeras lekredskap och ett spelområde, av säkerhetsskäl ska området också inhägnas. Gårdsplaneringen görs i samarbete med användarna i projektets följande planeringsskede.

På grund av konstruktionssystemet är lokalerna i byggnaden nästan alltid 20 kvadratmeter i multiplar, vilket ställvis innebär en aning större undervisningslokaler än i den ideala dimensioneringen. För att åstadkomma en vettig rumsuppdelning kommer man att göra en del mellanväggsändringar i lokalerna. I byggnaden finns flera lokaler för specialbruk som man strävar efter att bevara oförändrade. Att bygga om dessa lokaler till normala klassrum skulle innebära en reparationsgrad på 100 % inklusive rivningsarbeten, vilket inte är ekonomiskt ändamålsenligt. Tillsammans med olika aktörer kan man ändå dryfta vilken typ av användning som ska kunna lämpa sig för dessa lokaler, det kan t.ex. handla om elevkårer eller motsvarande verksamhet så att lokalerna i fråga används nästan som sådana.

AI / Klockringaregatan:

På Klockringaregatan (Klockringaregatan 9–11) ordnas undervisningen inom den finskspråkiga affärsverksamheten samt undervisningen inom den svenskspråkiga affärsverksamheten och datateknik. I skolhuset arbetar ca 700 grundexamens-, yrkesexamens- och specialyrkesexamensstuderande i olika åldrar. Samtidigt deltar högst ca 30 grupper i dagundervisningen. Enligt den preliminära skissen placeras merkonom och datanomutbildningen vid Klockringaregatan på fjärde och femte våningen vid Råggatan samt delvis på andra och tredje våningen i ändan av C-trappan. En grov bedömning av arean är ca 3800 kvm + gemensamma utrymmen som ska graderas.

Sirkkala skola:

För tillfället finns det sammanlagt 290 elever i skolan. Antalet platser i förskoleundervisningen är kalkylmässigt 72 och i praktiken cirka 60 beroende på antalet barn i behov av särskilt stöd. I morgon- och eftermiddagsverksamheten kommer uppskattningsvis att delta 104 barn. Enligt den preliminära skissen placeras Sirkkala skolas ersättande lokaler på första och andra våningen vid Råggatan samt vid behov delvis på tredje våningen. En grov bedömning av arean är ca 3000 kvm + gemensamma utrymmen som ska graderas.

3.2 Utredning om inomhusklimat

I fastigheten på Råggatan 8 har man utfört ineluftsutredningar i juni och oktober 2018 på grund av eventuella spår av fukt- eller vattenskadorna som upptäckts samt på grund av ineluftsanmälningar som användare från yrkesinstitutets sida kommit med. Kvaliteten på ineluften har utretts med hjälp av mikrobioprover (material- och svabbprover), voc-prover och fiberprover.

Enligt byggnadshälsoexperten som utfört undersökningarna har avrinningsspåren i de övre delarna av ytterväggarna på övre våningen orsakats av vattenången som kondenserats på betongbalken och inte av takläckagen. För tillfället finns det inga tecken på takläckagen.

De första material- och svabbproverna som togs i lokalerna för Yrkeshögskolan visade delvis tecken på skador i yttertakskonstruktioner. Voc-proverna visade inga tecken på förhöjda halter eller halter som överstiger åtgärdsgränserna. I svabbproverna som togs i källarvåningen i oktober upptäcktes inga bevis på avvikande mikrobmängder eller mikrober som indikerar på fuktskador.

Den senare undersökningen riktade sig till lokaler vars ibruktagande på nytt var aktuellt. I samband med besöket på objektet har man inte upptäckt avvikande lukt eller ändringar på konstruktionsytorna.

I båda fiberproverna som togs i gymnastiksalen som ligger på Yrkeshögskolans sida upptäcktes förhöjda halter av mineralfibrer, orsakerna utreds och källorna avlägsnas. Detta arbete pågår som bäst och enligt undersökningarna finns fiberkällan i ventilationsenheten och i maskinrummet, förnyande och reparationen av dessa ingår i kommande tekniska reparationsåtgärder.

I samband med den kommande reparationen kommer man att åtgärda alla strukturella faktorer och skadade ställen som försämrar kvaliteten på inomhusluften. Reparationerna kommer alltid att genomföras enligt en separat plan.

3.3 Tekniska reparationer

För att bedöma fastighetens skick har man låtit göra konditionsutredningar och inneluftsutredningar:

- Konditionsutredning 29.12.2016, uppdaterad 20.6.2017, RTC Vahanen Turku Oy
- Utlåtande om VVSEA-systemens skick 29.12.2016, uppdaterad 29.12.2016, RTC Vahanen Turku Oy
- Konditionsutredning av fasaderna 20.1.2017, RTC Vahanen Turku Oy
- Yttertak, utredningsrapport 20.8.2018, RTC Vahanen Turku Oy
- Utredning om inomhusklimat 15.4.2018, Raksystems Oy

Utifrån ovannämnda undersökningar har man nedan gett en kortfattad förteckning över de reparationsbehov som kommit fram i undersökningar och under projektbeskrivningsgruppens besök i fastigheten. Mer detaljerade definitioner av reparationerna återfinns i ovannämnda rapporter som är bifogade till projektbeskrivningen.

Medan projektbeskrivningen utarbetades gjordes tilläggsundersökningar samt tilläggsplaner till stöd för kostnadsberäkningen. Planerna ingår som bilagor i projektbeskrivningen.

Reparationsåtgärderna som baserar sig på ovannämnda undersökningar har presenterats i bilagan till projektbeskrivningen. I bilagan har man också listat separat kostnaderna för åtgärden samt grunderna för kostnadsberäkningen.

De största reparationsåtgärderna i huvuddrag: Kon-

struktioner:

- olika reparationer av takkonstruktioner
- anläggning av nya täckdiken samt förbättring av vattenavledningen på gården
- reparation av fasad- och fönsterplåtar samt reparation av fasadfogningar
- tätning av ytterväggarnas element- och pelarfogar inifrån på den gamla sidan + täthetsmätningar
- förnyande av skyddsrummens konstruktion mot mark så att den fungerar ur byggnadsfysikalisk synpunkt
- förnyande av de ursprungliga våtrummen på den gamla sidan
- reparation av köksutrymmen på källarvåningen på den gamla sidan
- byte av öppna undertaksplattor mot listinstallationer

El:

- förnyande av gruppcentraler och ökning av felströmsskydd Även förnyande av stigarledningsnätet i den gamla delen

Vatten och avlopp:

- reparation/strumpning av våningsavlopp i den gamla delen
- förnyande av kallvatten- och varmvattenledningar i

den gamla delen IV:

- förnyande av ursprungliga tilluftsmaskiner i den gamla delen

Reparationsåtgärderna i fråga gäller "den gamla delen" i fastigheten. För gymnastiksalens och simhallens del genomförs endast vissa reparationsåtgärder. De tekniska reparationsåtgärderna för den nya delen har inte beräknats.

Reparationsåtgärderna har beräknats och planerats så att livslängden för fastigheten på Råggatan 8 är tio år från den tidpunkt då reparationerna påbörjas. Ovannämnda livslängd har påverkat reparationernas omfattning samt de planerade reparationsmetoderna.

I undersökningarna listades också reparationsåtgärder som rekommenderas att genomföras i samband med den grundläggande reoveringen, dock senast inom 10–15 år beroende på vilken konstruktion/vilket system det handlar om. Dessa reparationsåtgärder har inte presenterats i sin helhet i denna projektbeskrivning, eftersom fastighetens användningsbehov i ljuset av den aktuella informationen är ca 10 år.

4 Tidtabell

De planerade tekniska reparationerna och funktionella ändringarna genomförs i huvudsak före slutet av juni 2020.

5 Kostnader

För projektet har man i stadens investeringsprogram reserverat ett anslag på 4,0 M€ för 2019-2020.

Kostnadskalkylen för de arbeten som ingår i de tekniska ändringsbehoven i punkt 3.3, uppgår till ca 3 258 864,00 M€ euro (moms 0 %).

Resten av projektets finansiering reserveras för genomförandet av funktionella ändringar samt genomförandet av öppningar i konstruktioner och reparationer som ineluftsutredningen förutsätter. Kostnaderna för dessa preciseras i samband med den fortsatta planeringen.

Förslag till finansiering av projektet för olika år moms 0 %:

- Budget för 2019 1 500 000 euro
- Budget för 2020 2 500 000 euro

6 Inverkan på den interna hyran

Hyreseffekterna gällande användningen av den ersättande lokalen har utvärderats enligt placementsplanen:

FUNKTIONERNA PÅ KLOCKRINGAREGATAN

Den nuvarande hyran för Klockringaregatan är ca 455 000 €

Arean för Råggatan som hyrs är ca 3 800 kvm + delar som graderas ca 1 800 kvm
Hyresnivån för Råggatan 10,84 €/kvm

Den beräknade hyran ca 60 700 €/mån, 728 400 €/år + el och vatten

SIRKKALA SKOLAS ERSÄTTANDE LOKALER

Den nuvarande hyran för Sirkkala är ca 520 000 €

Arean för Råggatan som hyrs är ca 3000 kvm + delar som graderas ca 1400 kvm
Hyresnivån för Råggatan 10,84 €/kvm

Den beräknade hyran ca 47 700 €/mån, 572 400 €/år + el och vatten

7 Riskgranskning

Utöver de åtgärder i konditionsbedömningen som ska vidtas och som presenteras i punkt 3.3. "Tekniska reparationer" kan man bli tvungen att göra tilläggsreparationer eller utvidga ifrågasvarande fortsättningsåtgärder. Att mängden arbeten ökar och deras omfattning utvidgas är en risk med tanke på både tidtabellen och ekonomin.

För tillfället är det svårt att definiera renoveringens omfattning och särskilt att hålla sig till den med den information man för tillfället har. På grund av den stränga tidtabellen har omfattande fortsatta undersökningar inte varit möjliga att genomföra. För att hålla sig inom ramen för kostnaderna krävs närmare uppföljning under hela planeringsprocessen och under hela projektets genomföringstid.

På grund av den strikta tidtabellen kommer man antagligen att bli tvungen att genomföra arbeten gradvis, så att de nya användarna kan flytta in i lokalerna. Det gradvisa genomförandet av arbeten orsakar risker i anknytning till kvaliteten, tidtabellen, ekonomin och säkerheten.

I konditionsbedömningarna har de kalkylmässiga brukstiderna för fastighetens olika delar nämnts. Behovet av grundläggande renovering har för vissa delar beräknats vara 10–15 år, vilket just nu är den uppskattade brukstiden för byggnaden. Beträffande underhållet borde man förbereda sig på ett ökat behov av underhåll för de äldre systemens och delarnas del.

Reparation av de strukturer som på basis av inneluftsutredningen och dess fortsatta undersökningar behöver undersökas vidare har inte ännu kunnat omfattas i kostnaderna för tekniska reparationer. Repareringsåtgärdernas ökade omfattning är en risk med tanke på både tidtabellen och ekonomin.

Renoveringens utspriddhet och mångfald (fasad/innerytor/schaktning/elektricitet/VVS/inneluftsarbeten) orsakar utmaningar i styrningen av både planeringen och genomförandet. För arbetet krävs särskild expertis men entreprenadens ifrågasvarande delområde kan vara litet till sin storlek. Då är risken att man genom konkurrensutsättningen inte hittar aktörer och planerare med tillräcklig kompetens.

På grund av renoveringens omfattning är hanteringen av bygget svårt

- - entreprenadsområdet omfattar nästan hela fastigheten men arbeten genomförs även utspridda över hela området
- - samordningen av olika arbeten

Åbo 14.1.2019

Åbo stads stadsmiljösektor och Lokalservicecentralen