

2018

MERENRANTALEIRIKESKUS HANKESUUNNITTELU



SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	2
1 HANKKEEN TAUSTATIEDOT	3
1.1 KOHDE.....	3
1.1.1 Isoniemen leirikeskuksen nykytila	3
1.1.2 Umpimähkän leirikeskuksen nykytila	4
1.2 TEHDYT PÄÄTÖKSET	5
1.3 HANKKEESEEN OSALLISTUNEET	5
2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	6
2.1 TOIMINNALLISET TAVOITTEET	6
2.2 ARKKITEHTUURI JA ALUEIDEN KÄYTÖN TAVOITTEET	7
2.3 OULUN SEURAKUNTAYHTYMÄN YMPÄRISTÖ- JA ELINKAARITAVOITTEET	7
3 RAKENNUSHANKE	8
3.1 RAKENNUSPAIKAN SIJAINTI JA NYKYINEN ASEMAKAAVA	8
3.1.1 Isoniemen leirikeskus	8
3.1.2 Umpimähkän leirikeskus	9
3.2 TUTKIMUKSET JA SELVITYKSET	10
3.3 HANKKEEN LAATUTASO	10
3.3.1 Rakennussuunnittelu.....	10
3.3.2 Rakennusosat.....	11
3.3.3 Rakenteet.....	13
3.3.4 LVIA-tekniikka	14
3.3.5 Sähkötekniikka	15
3.3.6 Tietojärjestelmät	16
3.4 VIRANOMAISYHTEYDET	16
4 TILAOHJELMA	17
4.1 LUONNOSSUUNNITELMAT	17
5 HANKKEEN AIKATAULU JA ETENEMINEN PÄÄTÖKSENTEOSSA.....	17
5.1 HANKKEEN AIKATAULU	17
5.2 VÄLIAIKAISJÄRJESTELYT JA HANKKEEN VAIKUTUKSET NYKYISIIN TILARATKAISUIHIN	17
6 KUSTANNUKSET.....	18
6.1 UUDEN LEIRIKESKUKSEN TILAOHJELMAAN PERUSTUVA TAVOITEHINTA	18
6.2 KÄYTTÖTALOUS	19
7 RAHOITUS	19
8 TYÖRYHMÄN ESITYS JATKOTOIMENPITEIKSI	19



TIIVISTELMÄ

Oulun seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto on tehnyt linjaratkaisun yhtymän talouden turvaamisesta siten, että se toteutetaan pääasiassa tiloista ja kiinteistöistä luopumalla.

Tämä hankesuunnitelman perusta on yhteisen kirkkoneuvoston 17.11.2016 hyväksymä Leirikeskus tarveselvitys. Tarveselvitys käsittää Oulun seurakuntayhtymän leirikeskukset, jotka kaikki ovat Oulun seurakuntien yhteiskäyttöllisiä tiloja. Tarveselvitys sisältää tutkittua tietoa kehityksen suunnasta, seurakuntalaisten ja työntekijöiden käsityksiä ja odotuksia, tila-analyysejä ja yhdyskuntien kehityssuunnitelmia.

Hankesuunnitelmassa tutkitaan kahta leirikeskuksen rakennuspaikkaa, Isoniemeä Haukiputaalla ja Umpimähkää Oulunsalossa. Molemmat leirikeskukset ovat tällä hetkellä käyttökiellossa sisäilmaongelmien vuoksi ja rakennukset tullaan pääosin purkamaan. Isoniemessä säilytetään kota ja Umpimähkässä laavu ja varastorakennus.

Leirikeskuksen hankesuunnittelussa kehitetään tilaratkaisuja lausuntojen, käyttäjäpalautteiden ja hanketyöryhmän kannanottojen mukaisesti. Hankesuunnittelussa laaditaan molempiin kohteisiin samanlainen ratkaisu: ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettu pääosin yksikerroksinen rakennus, jossa on majoitustilat 48 hengelle, monipuolisia ja -toimisia kokoontumistiloja 60 hengelle, ruuanvalmistuskeittiö, wc- ja saunatilat sekä keittiöhenkilökunnan sosiaalitilat. Lämmöntuottotavan tavoitteena on lämpöpumppujärjestelmä. Järjestelmä hyödyntää myös aurinkoenergiaa. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 914 m².

Seurakuntalaisen näkökulmasta hankkeen toiminnalliseksi tavoitteeksi on asetettu mm. leirikeskusrakennuksen esteettömyys, tilojen muunneltavuus ja monikäyttöisyys sekä turvallisuus ja terveellisyys. Hankkeen ympäristöystävällisyyttä mitataan rakentamisen ja tilojen käytön aikana yhdessä kiinteistön elinkaarikustannusten kanssa. Mitattavia asioita ovat mm. energiankulutus, uusiutuvan energian hyödyntäminen, rakennuksen kestävyys, jätteen minimointi ja kierrätys, rakennusmateriaalien luonnonmukaisuus sekä viheralueiden kehittäminen.

Uuden leirikeskuksen tavoitehinta on 2 850 000 € (sis. alv 24 %) ja tavoiteaikataulu kohteen valmistumiselle tammikuu 2021.

Uuden leirikeskuksen rakentaminen rahoitetaan tulorahoituksella seurakuntayhtymän investointisuunnitelman mukaisesti. Mikäli tulorahoitus ei täysin riitä, puuttuva osa katetaan realisoimalla rahoitusomaisuutta.

Merenranta leirikeskuksen hanketyöryhmä esittää, että uusi leirikeskus rakennetaan Isoniemeen, koska hanke voidaan toteuttaa elinkaarikustannuksiltaan noin 10 % edullisemmin Isoniemessä. Merkittävimmät kustannuserot syntyvät jätevesijärjestelmän rakentamisesta ja jätevesien käsittelystä sekä rakentamisesta lentomeluviyöhykkeelle. Lisäksi Umpimähkän alueella oleva kaavatilanne ja rakennuspaikan ranta-alueen kuuluminen Natura-luonnonsuojelualueeseen ovat tekijöitä, jotka tuovat merkittävää epävarmuutta saadaanko kohteeseen poikkeamislupaa tai rakennuslupaa sekä niiden saaminen voi viivästyä.

Umpimähkän tonttia kehitetään virkistyskäyttöön kuten uintiin, melontaan ja muuhun retkeilyyn sekä oleskeluun. Umpimähkän kehittäminen on oma erillinen hanke.

Molempien leirikeskusten, Isoniemen ja Umpimähkän, käyttökiellossa olevat rakennukset puretaan vuoden 2018 aikana.



1 HANKKEEN TAUSTATIEDOT

1.1 KOHDE

Hankesuunnittelu koskee Oulun seurakuntayhtymän leirikeskuksen uudisrakennusta joko Isoniemeen osoitteeseen Isoniementie 510, 90830 Haukipudas, tai Umpimähkään osoitteeseen Umpimätkä 38, 90470 Varjakka, Oulunsalo.

1.1.1 Isoniemen leirikeskuksen nykytila

Leirikeskus sijaitsee vuokratulla merenrantatontilla, jonka omistaa Haukiputaan jakokunta. Tontin koko on n. 3,5 ha.

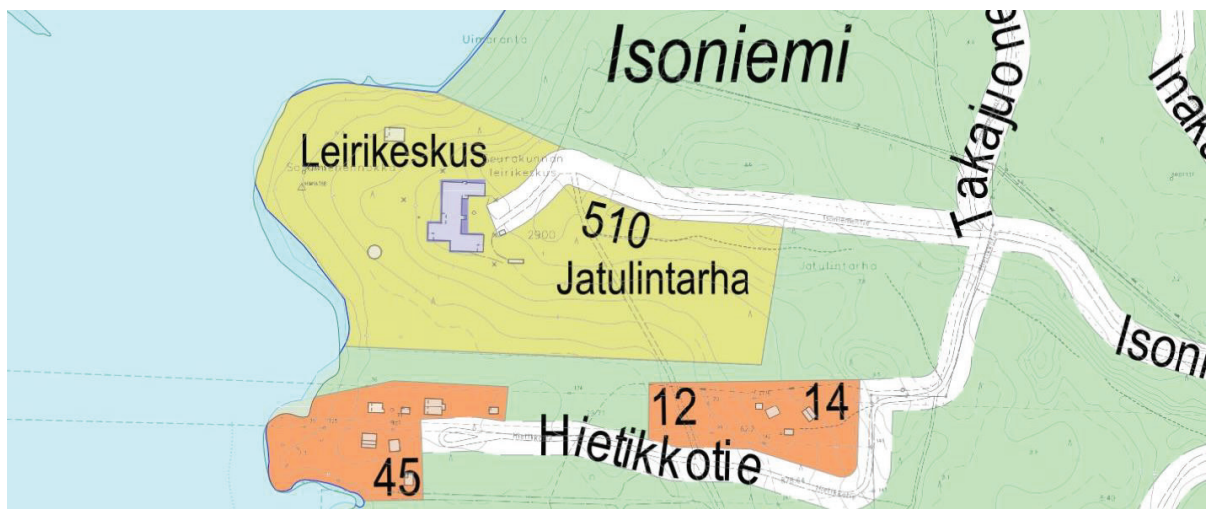
Rakennuspaikalla on sähkö- ja puhelinliittymät sekä vesi- ja viemäriliittymät. Leirikeskuksen lämmöntuottotapa on sähkö.

Leirikeskukseen kuuluvat vuonna 1970 valmistunut ja 1999 laajennettu päärakennus, vuonna 1974 valmistunut saunarakennus sekä vuonna 2008 valmistunut kotarakennus. Rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on noin 890 brm². Kaikki rakennukset ovat lämpimiä rakennuksia.

Päärakennuksessa on koulutustilat 50 hengelle, ruokasali 60 hengelle ja 56 vuodepaikkaa.

Lähellä tontin rajaa Isoniementien varrella on muinaismuistolain nojalla suojeltu jatulintarha (kaavamerkintä SM). Isoniemen molemmiin puolin on luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja luonnontilaisia hiekkarantoja (Luonnonsuojelulaki 29§). Suojeltuja ranta-alueita voidaan käyttää uimarantana ja tavanomaiseen virkistyskäyttöön.

Isoniemen leirikeskuksen kunto on arvioitu vuonna 2016 tehdyssä leirikeskustarveselvityksessä kuntoluokkaan 1: heikko, uusitaan 1...5 vuoden kuluessa. Majoitushuoneiden ilmanvaihto ei vastaa nykypäivän vaatimuksia ja rakennukset ovat käyttökiellossa sisäilmaongelmien vuoksi. Hyväkuntoinen kotarakennus säilyy käytössä.



Kuva 1. Isoniemen leirikeskus Haukiputaalla.

1.1.2 Umpimähkän leirikeskuksen nykytila

Leirikeskus sijaitsee seurakuntayhtymän omistamalla merenrantatontilla. Seurakuntayhtymä omistaa Umpimähkästä viisi tonttia, joiden koko yhteensä on 11,6 ha. Tonteista Mäntyranta (564-430-45-0) 1,3 ha rajautuu merenrantaan.

Rakennuspaikalla on sähkö-, puhelin- ja vesiliittymät. Tontilla ei ole viemäriverkostoa, vaan jätevedet hoidetaan sakokaivojen ja imeytyskentän avulla. Leirikeskuksen lämmöntuottotapa on sähkö.

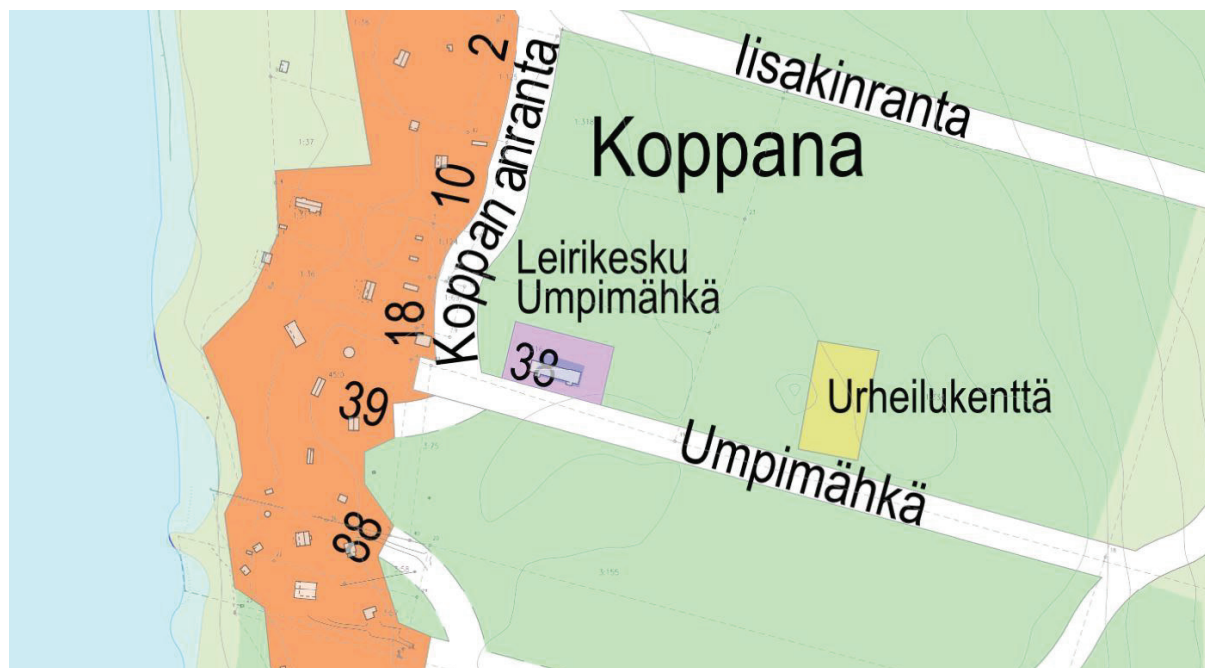
Leirikeskuksen pihapiirissä on päärakennus (1993), saunarakennus (1987) ja kolme majoitusrakennusta: huvilarakennus 1 (1955), huvilarakennus 2 (1958) ja huvilarakennus 3 (1958). Lisäksi pihapiirissä on varastorakennus (2003) sekä kota (1995) ja laavu (1995). Rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on noin 460 brm². Päärakennus ja saunarakennus ovat lämpimiä rakennuksia ja muut rakennukset ovat kylmiä rakennuksia.

Päärakennuksessa on koulutus- ja ruokailutila 40 hengelle. Pää-, majoitus- ja saunarakennuksissa on yhteensä 38 vuodepaikkaa.

Leirikeskuksen ranta on sekä Natura- että yksityistä suojelualuetta. Lisäksi alue kuuluu Salonelän pohjavesialueeseen ja osa rakennuspaikasta kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen.

Umpimähkän leirikeskuksen kunto on arvioitu vuonna 2016 tehdyssä leirikeskustarveselvityksessä kuntoluokkaan 1: heikko, uusitaan 1...5 vuoden kuluessa. Pää-, majoitus- ja saunarakennukset ovat käyttöikänsä päässä. Rakennukset ovat käyttökiellossa sisäilmaongelmien vuoksi.

Säilytettäviä rakennelmia ovat laavu ja varastorakennus.



Kuva 2. Umpimähkän leirikeskus Oulunsalossa.

1.2 TEHDYT PÄÄTÖKSET

Yhteinen kirkkoneuvosto hyväksyi 17.11.2016 Leirikeskus tarveselvityksen ja antoi luvan Merenranta leirikeskuksen hankesuunnittelun käynnistämiseksi.

Merenrantaleirikeskuksen hanketyöryhmään on nimetty jäseniksi:

- Arto Kivioja, yhteisen kirkkoneuvoston edustaja
- Jarmo Husso, kiinteistötoimen johtokunnan edustaja
- kirkkoherra Petri Satomaa, seurakuntien johdon edustaja
- työntekijöiden ja työmuotojen edustajat:
- Heidi Karvonen, diakoniatyö, Tuomiokirkkoseurakunta
- Kirsi Merenheimo-Mäenpää lapsityö, Tuiran seurakunta
- Pertti Putila, nuorisotyö, Oulujoen seurakunta
- Katri Haapakorva, nuorisotyö, Haukiputaan seurakunta
- Aulikki Rinta-Säntti, nuorisotyö, Kiimingin seurakunta
- Maija Hyvönen, seurakuntapastori, Karjasillan seurakunta
- Anne-Mari Kyllönen, diakonia, seurakuntatyön erityispalvelut
- kiinteistöjohtaja Jaana Valjus, työryhmän puheenjohtaja
- kiinteistösihteeri Anne Hautamäki, työryhmän sihteeri

1.3 HANKKEESEEN OSALLISTUNEET

Hanketyöryhmä on kokoontunut seitsemän kertaa hankesuunnitelman etenemisen aikana.

Hanketyöryhmä on saanut seuraavat kirjelmät:

- Oulunsalon seurakuntaneuvoston kannanotto, pmv 2.2.2017
- Haukiputaan suuralueen yhteistyöryhmä sähköposti, pmv 20.3.2017
- Martinniemen kyläyhdistyksen kannanotto, pvm 23.4.2017
- Partion, Naperovakan, Tiina Tienhaaran kirjelmä, pvm 27.4.2017, kokemuksista Isoniemen leirikeskuksen käytöstä

Kaikki saapuneet kirjelmät on käsitelty hanketyöryhmässä.

Lapsiasiain vaikutusten arvioinnin vastuuhenkilöksi on nimetty Kirsi Merenheimo-Mäenpää tässä työryhmässä.

Hankkeen suunnitteluun ovat osallistuneet seuraavat konsultit:

- arkkitehti Juha Kujanpää, Linja Arkkitehdit Oy
- rakennesuunnittelija Elina Yli-Luukko, A-Insinöörit Suunnittelu Oy
- talotekniikkasuunnittelija Juhani Mykkänen, Sweco Talotekniikka Oy
- sähkösuunnittelija Rauno Häll, Sweco Talotekniikka Oy.



2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1 TOIMINNALLISET TAVOITTEET

Leirikeskuksessa toimintaa järjestävien työmuotojen tarpeet ovat moninaisia, joten tiloista suunnitellaan monitoimisia ja muunneltavia siirtoseinien ja kalusteiden avulla. Näin tilat soveltuvat helposti mm. opetuksen, keskustelujen, askartelujen, hartauksien ja ruokailujen käyttöön. Erilaisia tilatyyppejä ovat mm:

- olohuone
- monitoimitila
- majoitustilat
- ruuan valmistus- ja jakelutilat
- henkilökunnan työtilat
- sosiaalitilat
- saunaosasto.

Esteettömyys

Rakennuksen suunnittelussa noudatetaan hankkeen yhteydessä laadittavaa esteettömyyssuunnitteluohjetta.

Rakennuksen yleiset sisätilat rakennetaan esteettömiksi. Kaksi makuuhuonetta wc-tiloineen varustetaan liikuntaesteisille sopiviksi ja nämä huoneet sijoitetaan majoitusosan alkuun, lähelle yhteistiloja. Yksi yleinen wc-tila on pyörätuolikäyttöön mitoitettu.

Rakennuksen pääsisäänkäynti ja saapuminen sekä rakennukseen liittyvät terassit ovat esteettömiä. Lisäksi rakennusta kiertävällä polulla mahdollistetaan liikkuminen apuvälineen avulla kesäaikana.

Turvallisuus ja terveellisyys

Tilat ovat turvalliset suunniteltuun käyttötarkoitukseen. Rakennuksessa ja tiloissa käytetään hyväksi havaittuja, vähäpäästöisiä ja kestäviä materiaaleja ja tuotteita. Tilat suunnitellaan siten, että rakennuksen rakentaminen, käyttö ja huoltotoimenpiteet voidaan toteuttaa turvallisesti ja että rakennuksen tilat säilyvät terveellisinä koko suunnitellun käyttöiän.

Lapsiasian vaikutusten arviointi

Oulun seurakuntien järjestämän leiritoiminnan yksi suurimmista kohderyhmistä ovat lapset. Tämä leirikeskus on erityisesti suunniteltu lapsille ja diakonian perheleireille, mutta leirikeskus soveltuu myös kaikille seurakuntien järjestämille leireille.

Merenranta leirikeskuksen hankesuunnittelussa on lapsia erityisesti huomioitu turvallisten ja terveellisten tilojen suunnittelulla

- molemmat rakennuspaikat sijaitsevat lyhyen ajomatkan päässä
- majoitushuoneet soveltuvat hyvin sekä lapsiryhmien että perheiden majoittamiseen. Tätä tukevat mm. huonekohtaiset wc-suihkutilat
- piha-alueiden toimintojen varusteissa ja pelikentässä on huomioitu lasten leirien tarpeet



- pysäköintialueet ovat erillisiä alueita, leirikeskusten piha-alueilla sallitaan vain saattoliikenne ja huoltoajo, joiden sijoittelussa on huomioitu turvallisuus
- molemmissa kohteissa on turvallinen uimaranta.

2.2 ARKKITEHTUURI JA ALUEIDEN KÄYTÖN TAVOITTEET

Rakennus edustaa arkkitehtuuriltaan hyvää nykyaikaisen koulurakennuksen tasoa, joka täyttää kaupunkikuvassa sille annetun julkisen ja seurakunnallisen rakennuksen tehtävän. Leirikeskusta lähestyttäessä ja piha-alueilla liikuttaessa kulkiija tunnistaa, että kyseessä on seurakunnan rakennus. Tämä varmistetaan erilaisin sakraalein tunnistein ja opastekyltein.

Rakennus on leirikeskuksen käyttäjälle mielenkiintoinen paikka, joka innostaa leiritoimintaan ja jota on helppo lähestyä. Rakennus luo ekologisen rakennustyyppin identiteettiä, josta leirikeskuksen käyttäjät ja henkilöstö voivat olla ylpeitä. Leirikeskus on osa seurakunnan leiritoiminnan kokonaisuutta, joten yhteyttä luontoon korostetaan myös visuaalisella tasolla.

Oulun kaupungin kehittämissuunnitelmassa rakennuspaikalle on asetettu yleisiä kaupunkikuvallisia tavoitteita, jotka liittyvät paikallisuuteen sekä maisemaan ja virkistykseen. Kehittämissuunnitelman mukaillen

- rakennuspaikan olemassa olevaa ympäristöä pitää sekä vaalia että myös käyttää hyväksi entistä paremmin
- rakennukset tulee sijoittaa ja muotoilla siten, että ne eivät tarpeettomasti korostu maisemasta. Lisäksi uudisrakennukset tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa jo rakennetuille alueille. Sekä Isoniemi että Umpimätkä muodostavat alueelle merkittävän virkistysvyöhykkeen.

Seurakuntayhtymän tavoitteena on, että sisätiloista on kauniita näkymiä luontoon ja luoda piha-alueelle puolijulkinen tila, joka on seurakunnan ohjeita noudattaen seurakuntalaisten vapaasti käytettävissä.

Suunnitteluratkaisuilla pyritään vaikuttamaan alueiden suojeltavien luontotyyppien säilymiseen.

Hanke hyväksytetään Oulun kaupungin kaupunkikuvatyöryhmässä.

2.3 OULUN SEURAKUNTAYHTYMÄN YMPÄRISTÖ- JA ELINKAARITAVOITTEET

Oulun seurakuntayhtymän ja seurakuntien ympäristöselvitys 2012 ja ympäristöohjelman 2013 - 2017 tavoitteet ja seurakuntayhtymän hankintaohjeet huomioidaan tässä hankkeessa.

Rakennus suunnitellaan kestävän kehityksen periaattein ympäristö- ja elinkaarinäkökohdat huomioon ottaen. Rakennuksen tavoiteikä on rungon ja sokkelien osalta yli 100 vuotta, julkisivujen ja piharakenteiden osalta 50 vuotta. LVIS-rungon tavoiteikä on 50 vuotta. LVIA-laitteiden elinkaaritavoite on 25 vuotta ja rakennusautomaatiolaitteiden 15 vuotta.

Ympäristövaikutusten kannalta oleelliset tavoitteet on asetettu lämpöenergiankulutukselle 35 kWh/rm³ ja sähköenergiankulutukselle 13 kWh/rm³. Rakennuksen vuotuisesti veden ominaiskulutustavoitteeksi ja suunnittelun lähtökohdaksi asetetaan 0,07 m³/rm³.



Tärkeimpien rakenteiden, rakennusosien ja teknisten järjestelmien valinnat suoritetaan ratkaisujen koko elinkaarenaikaisten kustannusten perusteella. Toteutuksessa noudatetaan ekologisen rakentamisen periaatteita.

Lämmöntuottotapoina vertaillaan sähkön ja ilma-vesi -lämpöpumpun elinkaarikustannuksia 50 vuoden ajanjaksolla. Aurinkoenergiaa hyödynnetään asentamalla rakennukseen aurinkosähköpaneelit. Maalämpöenergian hyödyntämistä ei voida rakennuspaikoilla toteuttaa. Öljylämmitys on poissuljettu lämmöntuottotapa ekologisten perusteiden vuoksi.

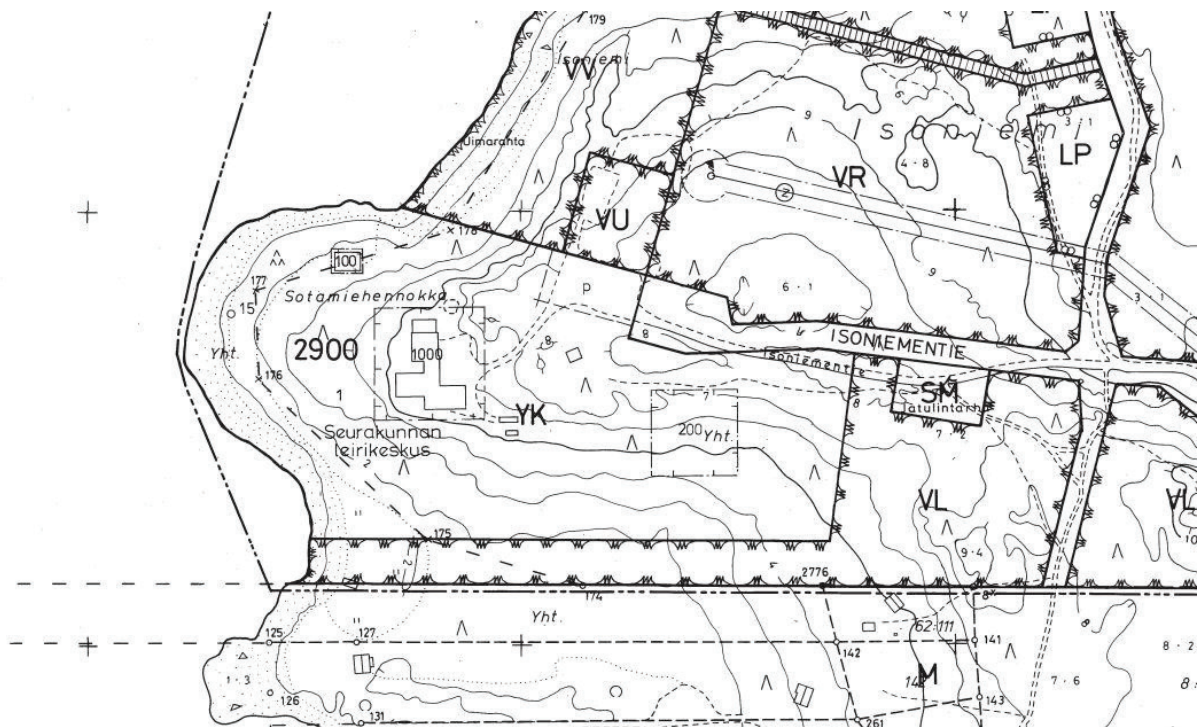
3 RAKENNUSHANKE

3.1 RAKENNUSPAIKAN SIJAINTI JA NYKYINEN ASEMAKAAVA

3.1.1 Isoniemen leirikeskus

Leirikeskus sijaitsee vuokratulla merenrantatontilla, jonka omistaa Haukiputaan jakokunta. Tontin koko on n. 3,5 ha.

Rakennuspaikalla on voimassa oleva ranta-asetus. Kaavamerkintä tontilla on YK (kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten alue). Rakennusoikeutta on 1300 k-m². Uudisrakennuksesta tulee sijoittaa vähintään 50% kaavassa osoitetulle paikalle. Rakennushanke ei tarvitse kaavamuutosta.



Kuva 3. Isoniemen asemakaavatilanne.

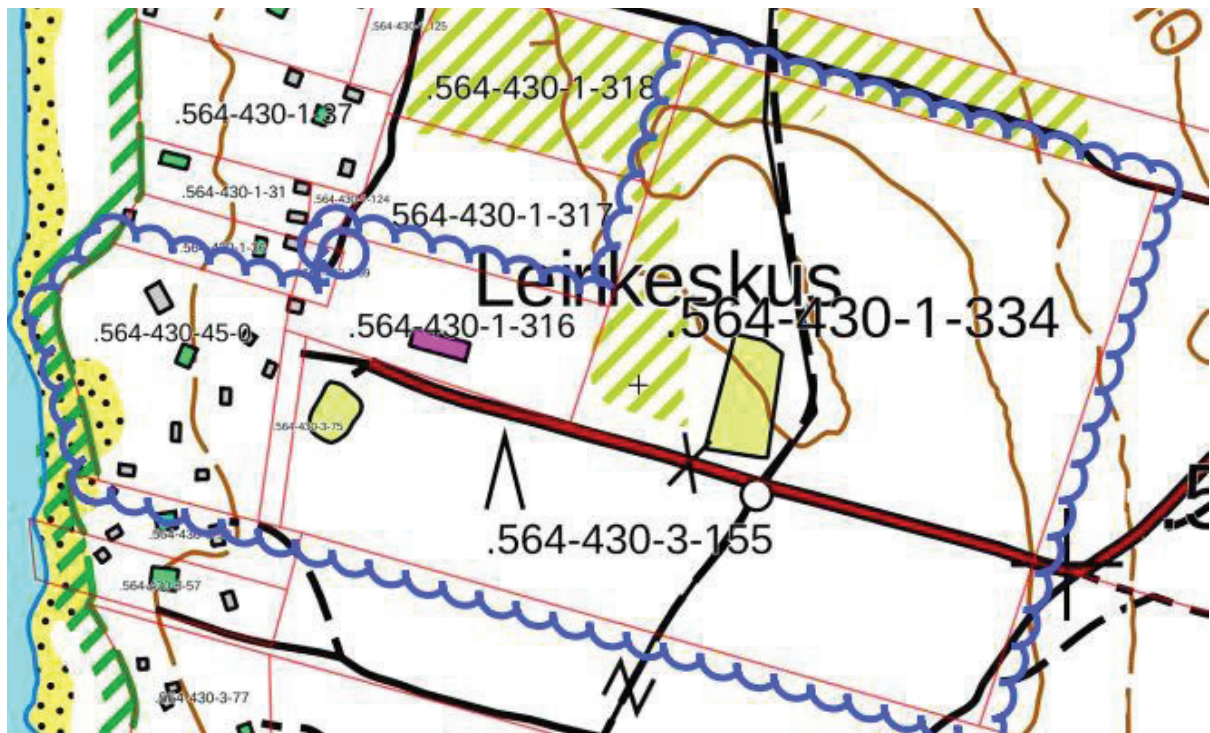
3.1.2 Umpimähkän leirikeskus

Leirikeskus sijaitsee seurakuntayhtymän omistamalla merenrantatontilla. Tontin koko on n. 1,3 ha. Lisäksi seurakuntayhtymä omistaa viereiset neljä tonttia. Tonttien pinta-ala on yhteensä 11,6 ha.

Rakennuspaikalla on voimassa oleva yleiskaava. Osa rakennuspaikasta on lentomelu-vyöhykkeellä. Yleinen rakennusjärjestys määrää, että ranta-alueella olevalla rakennuspaikalla saa rakentamiseen (loma-asunto ja piharakennukset) käyttää yhteensä enintään 4 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 150 k-m². Itse loma-asunto saa olla enintään 80 k-m². Rakennushanke tarvitsee poikkeamisluvan.

Yleiskaava mahdollistaa toimintojen kehittämistä virkistys- ja matkailupalveluille luontoarvot huomioon ottaen. Koska kyseessä on vanha rakennuspaikka ja rakentaminen pysyy toiminnaltaan ja tarpeiltaan entisenkaltaisena, tontille saattaa olla mahdollista hakea rantarakentamisen poikkeamislupaa. Rakentamisen laajuus on kuitenkin merkittävästi suurempi kuin nykytilanne.

Rakennuslupa voidaan myöntää asemakaavapäällikön päätöksellä. Jos katsotaan, että hanke tarvitsee suunnittelutarveharkintaa, se käsitellään yhdyskuntalautakunnassa.



Kuva 4. Yhtymän omistamat kiinteistöt: Mäntyranta I 564-430-1-316 (0,93 ha), Mäntyranta II 564-430-3-75 (0,11 ha), Mäntyranta 564-430-45-0 (1,31 ha), Mäntyranta III 564-430-1-334 (5,46 ha) ja Mäntyranta IV 564-430-3-155 (3,78 ha).

3.2 TUTKIMUKSET JA SELVITYKSET

Hankesuunnittelussa huomioitavat selvitykset

- Oulun seurakuntayhtymä: Leirikeskus tarveselvitys, YKN 17.11.2016
- Karhulat Oy: Umpimähkän leirikeskuksen kuntoselvitys 2017
- Karhulat Oy: Isoniemen leirikeskuksen kuntoselvitys 2017
- Geobotnia Oy: Umpimähkän leirikeskuksen pohjatutkimus ja perustamistapaesitys, 26.9.2017
- Geobotnia Oy: Isoniemen leirikeskuksen pohjatutkimus ja perustamistapaesitys, 26.9.2017
- A-insinöörit suunnittelu Oy: Oulunsalon leirikeskus, Lentomelulausunto 2.11.2017
- A-insinöörit suunnittelu Oy: Oulunsalon leirikeskus, Ulkovaipan ääneneristys 9.11.2017
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus: Isoniemen ympäristöselvitys, 30.7.2015
- Finavia Oyj: Oulun lentoasema, lentomeluselvitys, 15.8.2012

3.3 HANKKEEN LAATUTASO

Hanke toteutetaan tämän päivän laatutasoa noudattaen, voimassa olevien rakennusmääräysten ja ohjeiden sekä Oulun kaupungin rakennusvalvontaviraston ohjeistuksen mukaisesti.

Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi, viihtyisiksi ja kestävän kehityksen mukaisiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen ja äänenvaimennukseen.

Rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varusteiden tulee olla kulutusta kestäviä, helposti puhdistettavia ja käyttökustannuksiltaan edullisia.

Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan kestävän kehityksen periaatteet ja Oulun kaupungin matalaenergiarakentamisen ohjeistus sekä Kuivaketju10 ohjeistus.

3.3.1 Rakennussuunnittelu

Viitesuunnitelmissa on esitetty selkeä, muuntojoustava ja herkkää ympäristöään kunnioittava rakennuskokonaisuus, joka muodostaa seurakunnan erilaisia toimintamuotoja tukevan, rauhallisen ja turvallisen leirikeskuksen.

Piha ja pysäköinti

Tontin käyttö ja rakennuksen sijoittelu suunnitellaan siten, että ne mahdollistavat myöhemmän lisärakentamisen.

Pihalle sijoittuvat nuotiopaikka tai laavu, leirikirkko, kota, peli- ja leikkikenttä, varasto- ja huoltorakennus, huoltoliikenteen pysäköintitilat sekä saattoliikenneväylä. Varsinainen pysäköinti-alue sijoitetaan molemmissa kohteissa leirikeskuksen sisääntulon läheisyyteen nykyiselle paikalle.

Sisäänkäynti ja aulatilat

Pääsisäänkäynti sijaitsee rakennuksen keskellä siten, että heti sisään tultaessa avautuu avara näkymä tilojen läpi suurista ikkunoista ulos ulkokirkolle ja merelle saakka. Aula yhdistyy saumattomasti olohuonetilaan.



Naulakko- ja wc-tilat löytyvät aulan läheisyydestä keskitetysti oman käytävän varrelta. Sisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä on myös toimisto varastotiloineen.

Salitilat

Olohuone ja monitoimitila sijoittuvat rakennukseen keskiosaan niin, että taitto- ja siirtoseinien avulla tiloista voidaan yhdistää ja rajata erilaisia kokonaisuuksia kulloisenkin tarpeen mukaan. Tilojen akustointiin kiinnitetään huomiota.

Olohuone on rakennuksen saapumispihan puolella. Tilan kalustus mahdollistaa sekä rennon oleskelun että rauhallisen ruokailun. Tiloissa on siirrettävä alttaripöytä varusteineen. Olohuoneen vieressä olevasta tarjoilutilasta on keittiön lisäksi kulkuyhteys pihan terassille.

Monitoimitilan ikkunat avautuvat meren puolelle. Monitoimitilan yhteydessä on takka sekä varastot kalusteille ja toiminnan tarvikkeille.

Keittiö- ja ruokailutilat

Omalla sisäänkäynnillä varustettu valmistuskeittiö on sijoitettu rakennuksen päähän siten, että sille on sujuva oma huoltoyhteys. Keittiön vieressä on erillinen tarjoilutila, joka voidaan tarvittaessa sulkea olohuoneesta siirtoseinällä. Ruokailu tapahtuu pääasiassa olohuoneessa, mutta tarjoilutilan kautta myös terassin käyttö ateriointiin tai kahviteluun on mahdollista.

Keittiön yhteydessä ovat myös toimisto ja keittiöhenkilökunnan sosiaalitilat.

Majoitustilat

Omaan siipeensä sijoittuvat majoitustilat voidaan rajata tarvittaessa kokonaan pois käytöstä. Majoitushuoneet ovat yhden käytävän varrella, ja jokaisessa huoneessa on oma suihkullinen wc-tila. Kaksi huoneista on suunniteltu esteettömiksi ja nämä huoneet sijoittuvat heti käytävän alkuun. Käytävän perälle sijoittuvien yövalvojen huoneiden suunnittelussa huomioidaan ääneneristävyys.

Muut tilat

Yhteistilojen ja majoitustilojen väliin jäävät wc- ja naulakkotilojen lisäksi sauna puku- ja pesuhuoneineen sekä kuivaus- ja siivoustilat.

Lämpimät varastot on sijoitettu toiminnan kannalta oleellisiin paikkoihin. Erillisessä siipirakennuksessa on kylmää varastotilaa sekä koko leirikeskuksen jätetila.

Tekniset tilat

Ilmanvaihtokonehuoneet sijaitsevat rakennuksen 2. kerroksessa. Sähköpääkeskus on 1. kerroksessa keittiön takana. Lämmönjakuhuone on siipirakennuksen päärakennuksen puoleisessa päädyssä.

3.3.2 Rakennusosat

Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota terveisiin rakenteisiin rakentamismääräyskoelman kohdan C2 mukaan. Rakennustöiden puhtausluokka on P1 ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.



Rakennuksen paloluokka on P3, huomioiden kuitenkin, että rakennuksen pääkäyttötarkoitus on majoitustila. Leirikeskukseen ei tule väestönsuojaa.

Piha, pihavarusteet ja -rakenteet

Pihan suunnittelussa huomioidaan erityisesti molempien alueiden herkkä luonto, rakennuksen peruskuivatus sekä sade- ja kattovesien poisto.

Isoniemiessä rakennus sijoittuu vähintään 50% nykyisen päärakennuksen paikalle. Umpimähkässä rakennus sijoitetaan alueelle, jossa lentomelun vaikutus tontilla on vähäisin ja perustamisolosuhteet mahdollisimmat hyvät.

Runkorakenteet

Rakennuksen runkorakenteet ovat pääsääntöisesti puuta. Puurunkorakenteet jäykistetään puurunkoisilla levyseinillä. Keskellä olevan korkeamman osan runko muodostuu teräsmastopilareista.

Julkisivu ja vesikate

Rakennuksen julkisivu on puupaneelia, vesikatteena kumibitumikermi.

Sisäseinät

Sisäseinät ovat puurunkoisia levyväliseiniä lukuun ottamatta märkätilojen väli-/ulkoseiniä, jotka ovat kivirakenteisia. Majoitushuoneiden väliseinät ovat ääneneristäviä levyväliseiniä.

Lattiat

Lattiat ovat märkätiloissa, majoitustiloissa, sisäänkäynneissä, käytävillä ja yhteistiloissa kivipinnoitettua. Keittiössä lattia on massapinnoitettu.

Katot

Yhteistilojen katot ovat tausta-akustoitettuja puurimaelementtejä, muissa kuivissa tiloissa on puupaneelia. Käytävillä on avattavat järjestelmäalakatot. Huoneiden wc-tiloissa on kiinteät alakatot. Keittiössä on avattava hygienialakatto.

Ikkunat

Ulkoikkunat ovat pääosin sisäänpäin avautuvia MSEA-puualumiini-ikkunoita. Julkisivujen suuret ikkunapinnat ovat kiinteitä puurunkoisia MEK-ikkunoita. Ikkunoiden U-arvo vähintään 1,0 W/m²K.

Sisäikkunat ovat ääntä eristäviä puurunkoisia ikkunaelementtejä. Sisäikkunoiden erottuvuus heikkonäköisille otetaan suunnittelussa huomioon.

Ovet

Ulko-ovet ovat puu-ulko-ovia, osa ovista ikkunallisia. Ulko-ovien U-arvo vähintään 1,0 W/m²K.

Sisäovet ovat ikkunallisia ja ikkunattomia, viilupintaisia julkisen tilan puulaakaovia. Osa ovista (mm. majoitushuoneiden ovet) ovat lisäksi ääntä eristäviä. Ääniluokitelluissa ovissa on alaslaseutava kynnyks, muissa sisäovissa ei ole kynnyksiä.

Taitto- ja siirtoseinät ovat viilupintaisia, ääntä eristäviä taitto- ja siirtoseinäelementtejä.



Kalusteet, varusteet ja koneet

Kiintokalusteet ovat pääosin laminaattipintaisia, julkiseen tilaan soveltuvia levyrunkoisia kiintokalusteita.

Keittiön kalusteet ovat ruostumatonta terästä. Valmistuskeittiön laitteet mitoitetaan 60 hengen kerta-annosmäärälle. Koneet ja laitteet valitaan käyntiääneltään mahdollisimman hiljaisiksi.

3.3.3 Rakenteet

Perustukset

Umpimähkässä pohjavedenpinta on korkealla, jolloin rakennetaan salaojitus ja routasuojaus.

Isoniemessä ei ole tarvetta rakentaa salaojitusta ja routasuojautta.

Uusi rakennus perustetaan molemmissa kohteissa perustamistapalausunnon edellyttämällä tavalla matalilla paikallavaletuilla, teräsbetonisilla pilari- ja seinäanturoilla. Sokkelit ovat veden- ja lämmöneristettyjä teräsbetonisia paikallavalu- tai elementtirakenteisia seiniä.

Alapohjat

Rakennuksessa on maanvarainen alapohja, U-arvo 0,16 W/m²K.

Pohjakerrosten lattioiden alle tehdään vähintään 0,30 m paksu salaojituseros rakeisuudeltaan sellaisesta materiaalista, joka katkaisee kosteuden kapillaarisen nousun.

Radonia vastaan ei pohjatutkimuksen perusteella tarvitse suojautua.

Runko

Rakennuksen runkorakenteet ovat pääsääntöisesti puuta. Puurunkorakenteet jäykistetään puurunkoisilla levyseinillä. Keskellä olevan korkeamman osan runko muodostuu teräsmastopilareista.

Rungossa on paikoin teräspalkkeja kannattamassa yläpohjaa ja IV-konehuonetta. 1.kerroksen ja IV-konehuoneen välinen välipohja on teräspalkein ja -pilarein kannatettu liitto-laatta.

Julkisivu

Julkisivumateriaalien valinnassa ja rakenteissa huomioidaan rakennuspaikan merellinen sijainti. Ulkoseinät ovat pääosin puurunkoisina ja niiden ulkopintana on tuulettuva puupanelointi. Korkean keskiosan seinistä osa toteutetaan teräsrunkoisina lasiseinäinä.

Ulkoseinien lämmönläpäisevyyskerroin on U=0,17 W/m²K.

Yläpohja ja vesikatto

Yläpohjan kantavana rakenteena ovat puuristikot ja vaneri. Eristevahvuudet nykyisten lämmöneristysvaatimusten mukaisesti, U-arvo 0,09 W/m²K. Vesikatteena on yleensä kumibitumikermi, lk VE 80.

3.3.4 LVIA-tekniikka

LVIA-suunnittelun tavoitteena on rakentamis- ja ylläpitokustannuksiltaan edullinen, käyttäjää tyydyttävä ja teknistaloudellisesti hyvä kokonaisratkaisu, jossa on huomioitu kestävä kehityksen periaatteet mm. joustavuuden, muunneltavuuden ja kokonaistalouden kannalta. Suunnittelun lopputuloksena tulee olla rakennus, joka 50 vuoden elinkaaritarkastelussa osoittautuu kokonaistaloudeltaan edullisimmaksi. Käytettävien ratkaisujen tulee mahdollistaa 25-30 vuoden päästä LVIA-laitteiden peruskorjaus siten, että kohteen rakenteita ei tarvitse tarpeettomasti purkaa.

Rakennus liitetään Oulun seurakuntayhtymän keskitettyyn Intiön valvomoon.

Valittujen suunnitteluratkaisujen tulee taata käyttäjille puhdas ja terveellinen sisäilmasto kaikissa käyttötilanteissa. Tavoitteen saavuttaminen edellyttää kosteudenhallintaa, puhtaiden materiaalien käyttöä, puhdasta rakentamista yleensä ja etenkin ilmanvaihtolaitteiston osalta sekä riittävää, erilaisiin käyttötilanteisiin mukautuvaa ilmanvaihtoa.

Rakennuksen sisäilmaluokka on S2.

Lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmät

Tilat lämmitetään yleensä vesikiertoisella lattialämmityksellä. Korkeiden tilojen lämmitykseen voidaan myös käyttää kiertoilmakoneita ja salitilojen isojen ikkunoiden alle asennetaan lisäksi vesikiertoiset patterit.

Jäähdytyksen tarvetta tarkasteltaessa huomioidaan mahdollisuus lämpöpumppujärjestelmän hyödyntämiseen sekä aurinkoenergiaratkaisut.

Vesi- ja viemärijärjestelmät

Isoniemiessä rakennus liitetään Oulun kaupungin vesi- ja viemäriverkkoihin.

Umpimähkässä rakennus liitetään Oulun kaupungin vesiverkkoon. Tavoitteena on hoitaa jätevedenkäsittely harmaavesien osalta imeytyskasettijärjestelmällä tai vastaavalla ja mustien vesien osalta umpisäiliöllä.

Katto- ja sadevesien suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota järjestelmän toimivuuteen eri vuodenaikoina.

Vesikalusteissa ja -laitteissa käytetään vettä säästäviä ratkaisuja ja yleisesti hyväksi todettuja laitteita, joiden varaosilla on hyvä saatavuus. Wc-istuimet ovat kuitenkin yksitoimisia ja suihkuihin valitaan laitteet, joiden veden virtaamaa voidaan rajoittaa käytettävyyden kärsimättä.

Sekä kylmän että lämpimän veden kulutus mitataan ja liitetään valvontajärjestelmään.

Ilmanvaihtojärjestelmät

Ilmanvaihtolaitteiston energiatalouteen kiinnitetään erityistä huomiota jakamalla laitteisto taroituksenmukaisiin käyttövyöhykkeisiin ja suunnittelemalla tiloihin erilaiset käyttötilanteet huomioiva ilmanvaihto. Majoitustilojen tekniikka tulee olla säädettävissä kahteen osaan siten, että on mahdollista olla käyttämättä käytävän toisen puolen huoneita.

Rakennukseen tulee lämmön talteenotolla varustettu koneellinen ilmanvaihto. Myös ns. likaiset tilat varustetaan lämmön talteenotolla.



Jäähdytyksen tarvetta pyritään vähentämään tilojen sijoittelulla ja eteläjulkisivun rakenteellisilla ratkaisuilla.

Ilmanvaihtolaitteiston mitoituksessa pyritään kohtuullisen pieniin painehäviöihin ja säästetään puhaltimien kuluttamaa sähköenergiaa.

Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmät suunnitellaan, asennetaan ja käyttöönotetaan puhtausluokan P1 mukaisesti.

3.3.5 Sähkötekniikka

Sähkösuunnittelun tavoitteena on rakentamis- ja ylläpitokustannuksiltaan edullinen, käyttäjää tyydyttävä ja teknistaloudellisesti hyvä kokonaisratkaisu, jossa on huomioitu kestävän kehityksen periaatteet mm. joustavuuden, muunneltavuuden ja kokonaistalouden kannalta. Suunnittelun lopputuloksena tulee olla rakennus, joka 50 vuoden elinkaaritarkastelussa osoittautuu kokonaistaloudeltaan edullisimmaksi.

Sähköenergian tuotto ja syöttö

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjänniteverkkoon ja puhelinoperaattorin puhelinverkkoon. Rakennuksen sähköpääkeskuksessa varaudutaan siirrettävän dieselgeneraattorin liittämiseen asentamalla liitäntäpiste siirrettävälle varavoimakoneelle.

Rakennukseen toteutetaan lisäksi aurinkopaneelijärjestelmä, jonka tuottama sähköenergia ohjataan IV-keskuksiin.

Rakennuksen sähköenergian kulutus mitataan ja liitetään valvontajärjestelmään.

Sähkön asennusreitit ja jakelu

Sähkönjakelu toteutetaan siten, että reitit ja säätimet ovat alaslaskuissa ja käytävillä. Kiinteistönhuoltoon liittyvät säätimet tulee olla käytävätiloissa ja helposti saavutettavissa.

Valaistus

Valaistusjärjestelmillä tulee pyrkiä käyttötarkoitukseen soveltuvaan ja energiatehokkaaseen ratkaisuun. Tilojen valaistuksen ja akustisten ominaisuuksien suunnittelussa huomioidaan normaalien viihtyvyys- ja terveellisyysseikkojen lisäksi AV-järjestelmien ja kameravalvonnan vaatimukset.

Valaistus toteutetaan pääasiassa led-valaisimilla. Led-moduulin tulee olla vaihdettavissa. Pääsääntöisesti kaikkien muiden tilojen paitsi majoitushuoneiden valaisimia ohjataan liike- ja läsnäolotunnistimilla.

Uloskäytävät ja porrashuoneet varustetaan määräysten mukaisella turva- ja merkkivalaistuksella.

Valaistuksessa käytetään ohjelmoitavia valaistusratkaisuja, kuten kaikki tilat käytössä, majoitustilat pois käytöstä, vain piha-alueet käytössä, tilat ei käytössä.

Aluevalaistus suunnitellaan tukemaan kameravalvontaa.



Valaistuksen suunnittelussa noudatetaan valaistusstandardin SFS-EN 12464 vaatimuksia.

3.3.6 Tietojärjestelmät

Tietojärjestelmien suunnittelussa huomioidaan helppo muunneltavuus ja lisäkaapelointimahdollisuus. Rakennukseen tulee langaton tietoliikenneverkko.

Rakennus liitetään Oulun seurakuntayhtymän keskitettyyn Intiön valvomoon.

Automaatiojärjestelmät

Rakennusautomaatiojärjestelmän tulee olla yhteensopiva yleisen DDC-järjestelmän kanssa. Talon automaatiojärjestelmiä kuten ilmanvaihdon, valaistuksen, paloilmainten yms. ohjausta varten rakennetaan oma DDC-verkkokaapelointi.

Tilojen valaistusta, ilmanvaihtoa ja lämpöoloja ohjataan läsnäolo- ja hiilidioksidiantureiden avulla. Antureiden sijoittelussa ja säädöissä huomioidaan niiden optimaalinen korkeus toimintaan nähden.

Turvajärjestelmät

Rakennukseen tulee seuraavat turvajärjestelmät:

- rikosilmoitusjärjestelmä (kuori- ja tilasuojaus)
- kulunvalvontajärjestelmä
- paloilmointijärjestelmä
- kameravalvonta.

Järjestelmien integrointi selvitetään varsinaisessa suunnitteluvaiheessa.

Tietoverkkojärjestelmät

Tietoliikenneyhteyksiä (puhelin, atk, antenni) varten asennetaan kaapelointi myös majoitus-huoneisiin.

Olohuone ja monitoimitila varustetaan helppokäyttöisellä AV-järjestelmällä sekä heikkokuuloisten induktiosilmukalla.

Merkinantojärjestelmät

Rakennukseen tulee seuraavat merkinantojärjestelmät:

- aikakellojärjestelmä olohuoneeseen ja monitoimitilaan
- ovisoitto-kellojärjestelmä pääsisäänkäynteihin
- esteettömien majoitushuoneiden ja yleisen tilan le-wc:stä (yht. 3 kpl) hälytys vastaanotto-tilaan ja aulaan sekä leirikeskukseen puhelimeen.

3.4 VIRANOMAISYHTEYDET

Oulun kaupunki, rakennusvalvonta 16.6.2017

- arkkitehti ja kiinteistöjohtaja esittelivät 2.6.2017 päivätyt luonnossuunnitelmat

Oulun kaupunki, kaavoitus ja rakennusvalvonta 15.12.2017

- arkkitehti ja kiinteistöjohtaja esittelivät 1.12.2017 päivätyt viitesuunnitelmat



4 TILAOHJELMA

Uuden leirikeskuksen tilaohjelma on esitetty taulukossa, joka on liitteenä 1.

Uuden leirikeskuksen laajuustiedot:

- kokonaisala 914 m²
- kerrosala 850 m²
- kerrosala (250 mm) 842 m²
- tilavuus (lämmin) 2958 m³

4.1 LUONNOSSUUNNITELMAT

Hankesuunnitelman liitteinä 2 ovat leirikeskuksen viitesuunnitelmat 21.2.2018/26.4.2018:

- asemapiirros 1:500 molemmista rakennuspaikoista
- pohjapiirrokset 1:100
- leikkaukset 1:100
- julkisivut 1:100

5 HANKKEEN AIKATAULU JA ETENEMINEN PÄÄTÖKSENTEOSSA

5.1 HANKKEEN AIKATAULU

Tavoitteellinen hankeaikataulu:

Hankesuunnitelma valmis	31.3.2018
Seurakuntayhtymän lausunnot	toukokuu 2018
Päätöksen teko	kesäkuu 2018
Suunnittelu käynnistyy	17.9.2018
Toteutussuunnitelmat valmiit	31.5.2019
Rakennuslupa	toukokuu 2019
Rakentaminen käynnistyy	1.10.2019
Rakentaminen valmis	30.9.2020
Leiritoiminta alkaa	1.1.2021

5.2 VÄLIAIKAISJÄRJESTELYT JA HANKKEEN VAIKUTUKSET NYKYISIIN TILARATKAISUIHIN

Oulun seurakuntayhtymän yhteinen kirkkoneuvosto on hyväksynyt 17.11.2016 Leirikeskus tarveselvityksen, joka sisältää päätöksen säilytettävistä ja myytävistä leirikeskuksista.

Seurakuntayhtymä vuokraa sesonkikaudelle korvaavia leirikeskuksia myytyjen ja käyttökielossa olevien leirikeskusten tilalle. Seurakuntayhtymän omistamien Rokuan, Suvelan ja Juuman sekä Lämsänjärven leirikeskuksien lisäksi käytössä ovat Haapaveden seurakunnan Hammasniemen leirikeskus ja Pudasjärvellä sijaitseva nuoriso-, matkailu- ja vapaa-ajankeskus Pikku-Syöte sopimushinnoin.



6 KUSTANNUKSET

6.1 UUDEN LEIRIKESKUKSEN TILAOHJELMAAN PERUSTUVA TAVOITEHINTA

Tilaohjelman mukainen hankkeen tavoitehinta on 2 850 000 euroa (sis. alv 24 %). Hinta sisältää irtokalustehankinnat.

Erityistä huomiota suunnittelussa kiinnitetään ylläpito- ja uusimiskustannuksiin vaikuttaviin suunnitteluratkaisuihin. Suunnitteluvaihtoehtoja vertaillaan 50 vuoden elinkaarilaskennan ja tavoitehinta-arvion avulla ja suunnittelijoilta edellytetään annetuissa kustannustavoitteissa pysymistä.

Kunnallistekniikaltaan rakennuspaikat ovat muuten yhteneväisiä, mutta Umpimähkään tarvitaan harmaille vesille sakokaivot ja imeytyskasettijärjestelmä sekä mustille vesille umpisäiliö.

Merkittävä osa Umpimähkän maa-alueista sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä, joka aiheuttaa erityisvaatimuksena lisäkipsilevyrakenteen rakennuksen ulkoseiniin ja yläpohjaan. Umpimähkän perustamisolosuhteet vaativat salaojituksen ja routasuojauksen.

Isoniemessä aurinkopaneelit sijoitetaan rakennuksen seinälle ja saattavat kärsiä lähipuiden varjostamisen aiheuttamista tehohäviöistä. Umpimähkässä aurinkopaneelit sijoitetaan rakennuksen katolle.

Merkittävin ero rakennuspaikkojen välillä muodostuu kohteiden kaavatilanteesta. Isoniemi sijaitsee ranta-asemakaava alueella eikä hankkeeseen liity poikkeamista, joka aiheuttaisi viivytksiä lupavaiheessa.

Umpimähkän rakennuspaikka sijaitsee yleiskaava-alueella, joka aiheuttaa epävarmuutta viranomaisien yhtenäisten rantarakentamista koskevien ohjeiden puuttumisen vuoksi. Lisäksi hanketta saattaa viivyttää rakennuspaikan ranta-alueen kuuluminen Natura-luonnonsuojelualueeseen, joka edellyttää lausunnon pyytämistä ELY-keskukselta poikkeamispäätöksen hakemisen yhteydessä.

Edellä mainittujen asioiden vuoksi Umpimähkän lupahakemuksen liitteeksi tulee liittää

- suppea rakennushistoriallinen selvitys
- luonto- ja maisemaselvitys
- selvitys liikenteen vaikutuksesta luontoon
- selvitys alueen Natura-verkostolla sekä luonnonsuojelualueella suojeltavista kohteista ja niiden suojeluperusteista sekä arvio hankkeen vaikutuksista niihin
- selvitys hankkeen vaikutuksesta pohjavesialueeseen (rakennusaikainen ja käytön aikainen vaikutus)
- selvitys hankkeen vaikutuksesta ranta-alueisiin sekä rakennuksiin, rakenteisiin ja laitteisiin
- selvitys vesiliikenteestä, virkistyskäytöstä ja muusta vesistön ja sen rantojen käytöstä sekä hankkeen vaikutuksesta niihin.

Kun huomioidaan edellä mainitut rakennuspaikkojen ominaispiirteet, kohdekohtaiset rakentamisen tavoitehinnat merenranta leirikeskuksille ovat

- Isoniemi 2 850 000 euroa (alv. 24 %)
- Umpimähkä 3 010 000 euroa (alv. 24 %).

Kustannusero on 5,6 % Isoniemen eduksi.



6.2 KÄYTTÖTALOUS

Hankesuunnitelman mukaisen leirikeskuksen elinkaarikustannukset ovat 7 880 000 euroa (alv. 24 %), kun 25-30 vuoden kuluttua uudisrakentamisesta tehdään peruskorjaus.

Kuukausitasolla kustannukset ovat

- pääomakustannus 7,75 €/brm²/kk
- ylläpitokustannus 6,61 €/brm²/kk.

Kun ylläpidon kustannuksissa huomioidaan jätevesien käsittely ja pumppaamojen sekä kaivojen määräaikaishuollot ylläpidonkuluiksi saadaan

- Isoniemi 6,61 €/brm²/kk
- Umpimähkä 6,81 €/brm²/kk.

Ylläpidon kustannusero on 3,0 % Isoniemen eduksi.

Elinkaarilaskelmat ovat herkkiä energiahinnan ja koron muutoksille.

7 RAHOITUS

Merenranta leirikeskuksen rakentaminen rahoitetaan tulorahoituksella seurakuntayhtymän investointisuunnitelman mukaisesti. Mikäli tulorahoitus ei täysin riitä, puuttuva osa katetaan realisoimalla rahoitusomaisuutta.

8 TYÖRYHMÄN ESITYS JATKOTOIMENPITEIKSI

Merenranta leirikeskuksen hanketyöryhmä esittää, että uusi leirikeskus rakennetaan Isoniemeen.

Umpimähkän tonttia kehitetään virkistyskäyttöön kuten uintiin, melontaan ja muuhun retkeilyyn sekä oleskeluun. Umpimähkän nuotiopaikka kunnostetaan ja kota uusitaan sekä kohteeseen rakennetaan vesiposti ja ekokäymälä. Umpimähkän kehittäminen toteutetaan erillisenä hankkeena.

Molempien leirikeskusten, Isoniemen ja Umpimähkän, käyttökiellossa olevat rakennukset puretaan vuoden 2018 aikana.

Perustelut esitykselle ovat

- Umpimähkän alueella oleva kaavatilanne ja rakennuspaikan ranta-alueen kuulumisen Natura-luonnonsuojelualueeseen ovat tekijöitä, jotka tuovat merkittävää epävarmuutta saadaanko kohteeseen poikkeamislupaa tai rakennuslupaa sekä niiden saaminen voi viivästyä. ELY:n lausunto voidaan pyytää vasta poikkeamisluvan hakuvaiheessa.
- Oulun seurakuntayhtymällä on tarve lyhyenajoetaisuuden päässä olevalle leirikeskukselle jo tällä hetkellä, jolloin hankkeen todennäköinen viivästyminen lupamenettelyn vuoksi ei ole suotavaa.
- Kokonaisuutena rakennuspaikkoja tarkasteltaessa Isoniemen rakennuspaikalla perustamisolosuhteet ovat matalamman pohjaveden korkeuden vuoksi paremmat, jolloin rakennuksen käytönaikainen alapohjan kosteusriski ja siten sisäilmariski ovat merkittävästi pienemmät Isoniemessä.
- Isoniemessä on olemassa oleva jätevesiviemäri.



- Kun huomioidaan kiinteistöjen elinkaariaikaiset kustannukset, sisältäen rakentamiskustannukset, ylläpitokulut ja peruskorjauskustannukset 25-30 vuoden kuluttua, Isoniemen kustannukset ovat noin 10 % edullisemmat suhteessa Umpimähkään.
- Käyttökiellossa olevat purkukuntoiset rakennukset tulee purkaa mahdollisimman pian, jotta vältetään tarpeettomilta kiinteistöjen ylläpidon kuluilta.



KIRJALLISUUSLÄHTEET

1. Finavia Oyj: Oulun lentoasema, lentomeluselvitys, 15.8.2012
2. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus: Isoniemen ympäristöselvitys, 30.7.2015
3. Oulun seurakuntayhtymä: Leirikeskus tarveselvitys, YKN 17.11.2016
4. Karhulat Oy: Umpimähkän leirikeskuksen kuntoselvitys 2017
5. Karhulat Oy: Isoniemen leirikeskuksen kuntoselvitys 2017
6. Geobotnia Oy: Umpimähkän leirikeskuksen pohjatutkimus ja perustamistapaesitys, 26.9.2017
7. Geobotnia Oy: Isoniemen leirikeskuksen pohjatutkimus ja perustamistapaesitys, 26.9.2017
8. A-insinöörit suunnittelu Oy: Oulunsalon leirikeskus, Lentomelulausunto 2.11.2017
9. A-insinöörit suunnittelu Oy: Oulunsalon leirikeskus, Ulkovaipan ääneneristys 9.11.2017

KUVALÄHTEET

Kansikuva Linja Arkkitehdit Oy

- Kuva 1. Oulun seudun karttapalvelu Karttatie, 2017
 Kuva 2. Oulun seudun karttapalvelu Karttatie, 2017
 Kuva 3. Oulun seudun karttapalvelu Karttatie, 2017
 Kuva 4. HS tavoitekokouksen pöytäkirja, 6.9.2017, liite 5

LIITTEET

- Liite 1 Merenranta leirikeskuksen tilaohjelma 21.2.2018
 Liite 2 Merenranta leirikeskuksen viitesuunnitelmat
- asemapiirrokset 21.2.2018
 - pohjapiirrokset 26.4.2018
 - leikkaukset 26.4.2018
 - julkisivut 26.4.2018





LINJA ARKKITEHDIT

Kansankatu 49, 90100 Oulu | Kaisaniemenkatu 13 A, 00100 Helsinki
keskus 08 311 3710 | fax 08 311 3711
toimisto@linja-arkkitehdit.fi | www.linja-arkkitehdit.fi

MERENRANTALEIRIKESKUS

Hankesuunnitelma

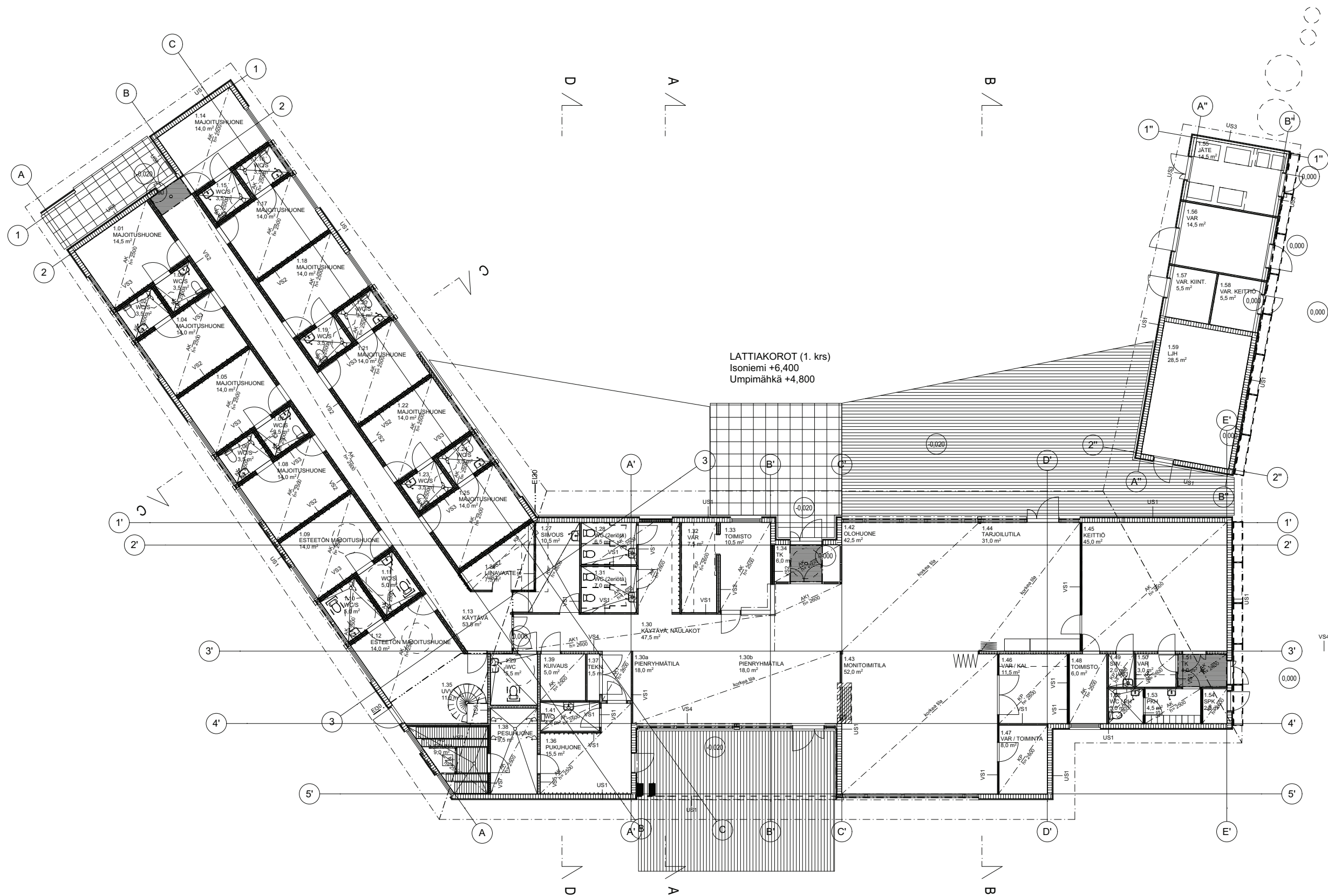
TILALUETTELO

21.2.2018

h.nro	tila	huoneala
1.01	majoitushuone	14,7
1.02	wc/s	3,3
1.03	wc/s	3,3
1.04	majoitushuone	13,8
1.05	majoitushuone	13,8
1.06	wc/s	3,3
1.07	wc/s	3,3
1.08	majoitushuone	13,8
1.09	esteetön majoitushuone	14,1
1.10	wc/s	5,0
1.11	wc/s	4,9
1.12	esteetön majoitushuone	14,1
1.13	käytävä	52,9
1.14	majoitushuone	14,0
1.15	wc/s	3,3
1.16	wc/s	3,3
1.17	majoitushuone	13,8
1.18	majoitushuone	13,8
1.19	wc/s	3,3
1.20	wc/s	3,3
1.21	majoitushuone	13,8
1.22	majoitushuone	13,8
1.23	wc/s	3,3
1.24	wc/s	3,3
1.25	majoitushuone	13,9
1.26	liinavaatevarasto	7,4
1.27	siivous	10,6
1.28	wc (2 eriötä)	6,8
1.29	i-wc	5,8
1.30	käytävä, naulakot	47,6
1.30a	pienryhmätila	17,1
1.30b	pienryhmätila	17,1
1.31	wc (2 eriötä)	6,8
1.32	varasto	7,5
1.33	toimisto	10,5
1.34	tuulikaappi	5,8
1.35	ulkovälinevarasto	11,1
1.36	pukuhuone	15,4
1.37	tekn.	1,4
1.38	pesuhuone	9,6
1.39	kuivaus	4,9
1.40	sauna	9,0
1.41	wc	4,1
1.42	olohuone	42,4
1.43	monitoimitila	52,3

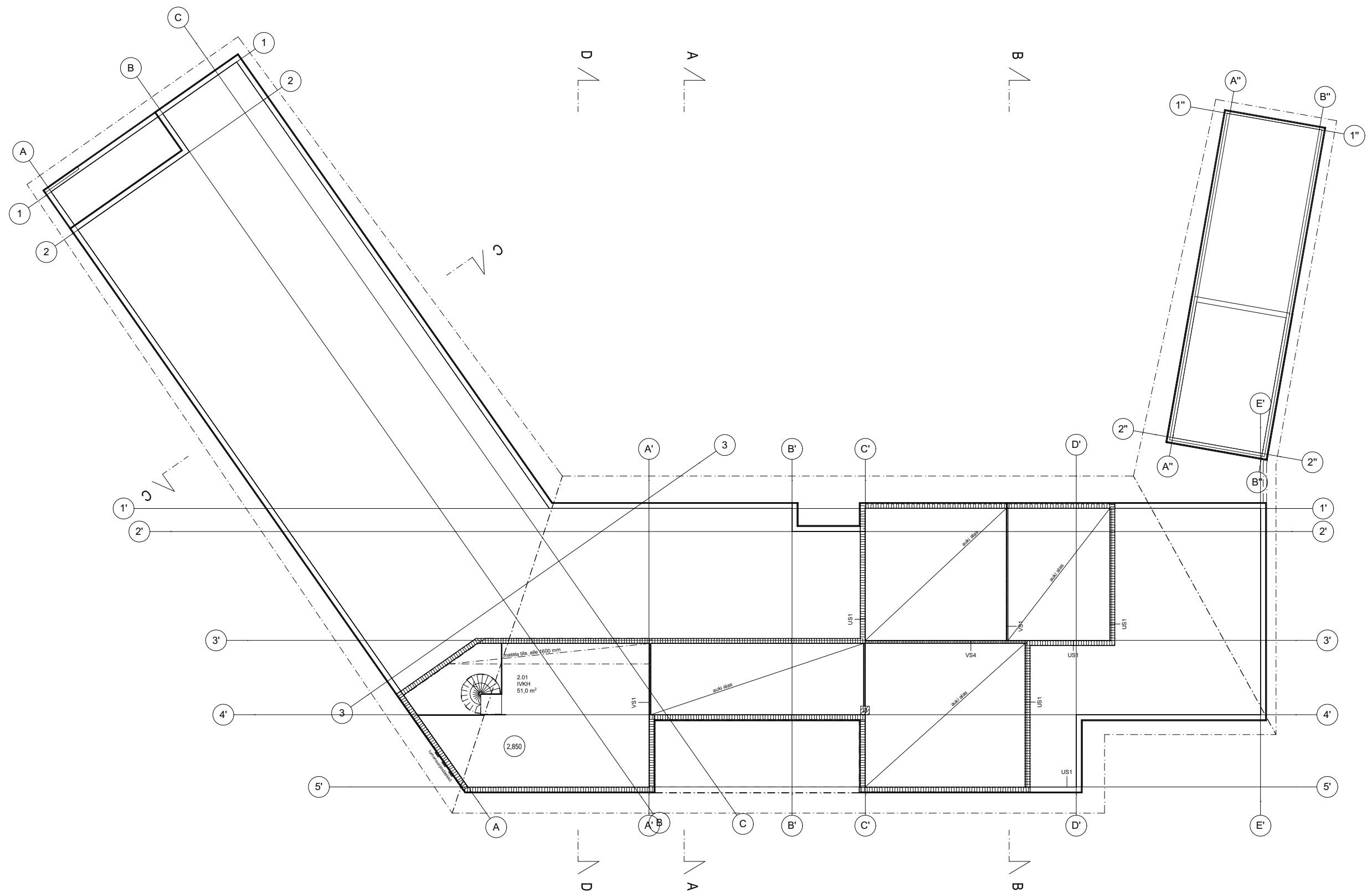
1.44	tarjoilutila	30,6
1.45	keittiö	44,8
1.46	varasto/kalusteet	11,4
1.47	varasto/toiminta	7,9
1.48	toimisto	6,2
1.49	siivous	2,0
1.50	varasto	3,2
1.51	tuulikaappi (keittiö)	3,9
1.52	wc/pesuhuone	2,9
1.53	pukuhuone	4,6
1.54	sähkökeskus	2,0
1.55	jäte (kylmä)	14,3
1.56	varasto (kylmä)	14,3
1.57	kiinteistövarasto (kylmä)	5,6
1.58	keittiövarasto (kylmä)	5,6
1.59	lämmönjakuhuone	28,5
2.01	iv-konehuone	51,1
	LÄMPIMÄT TILAT	672,0 m ²
	KYLMÄT TILAT	39,8 m ²
	TEKNISET TILAT	83,0 m ²
	RAKENNETUT TILAT YHTEENSÄ	794,8 m²





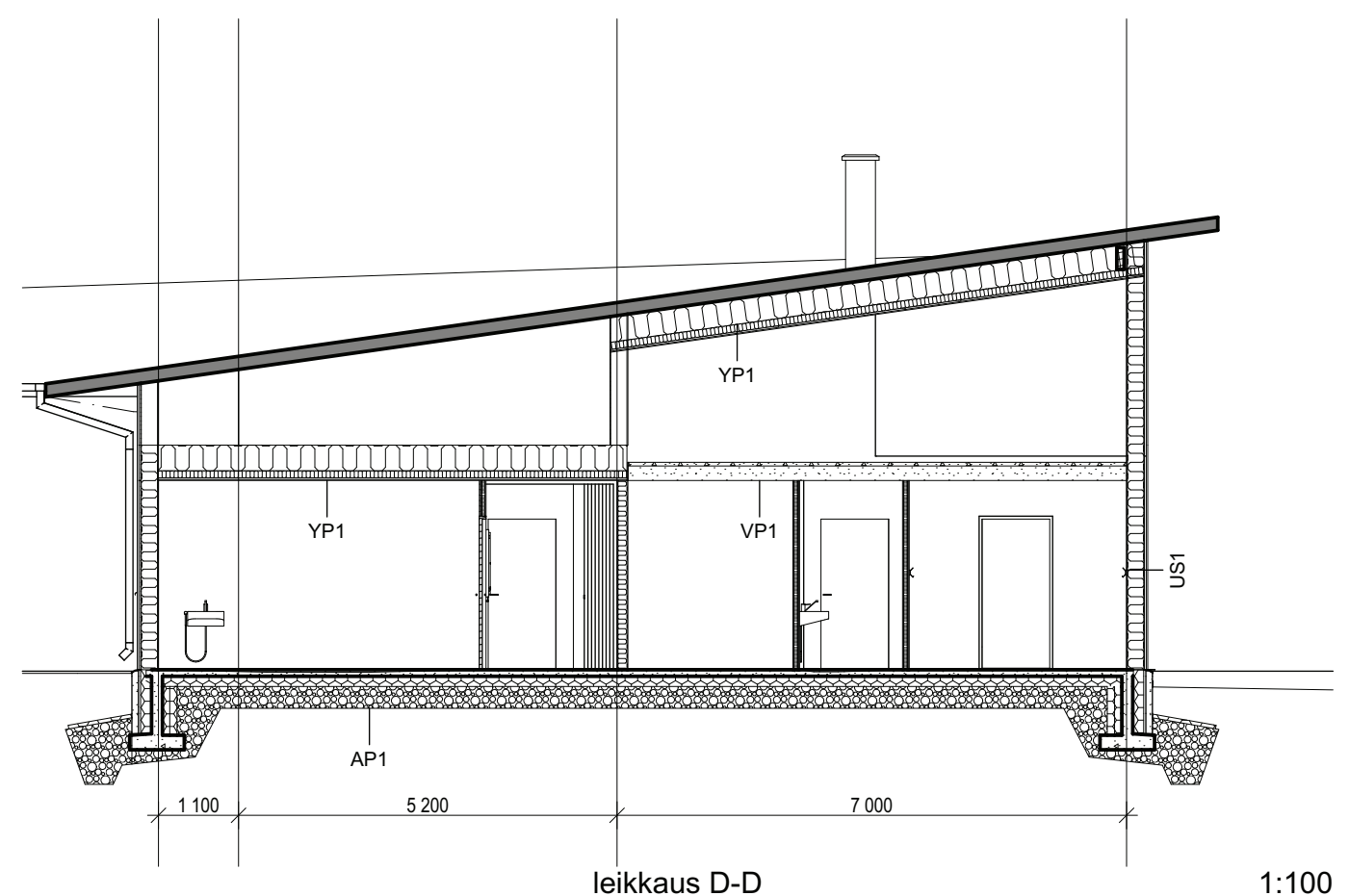
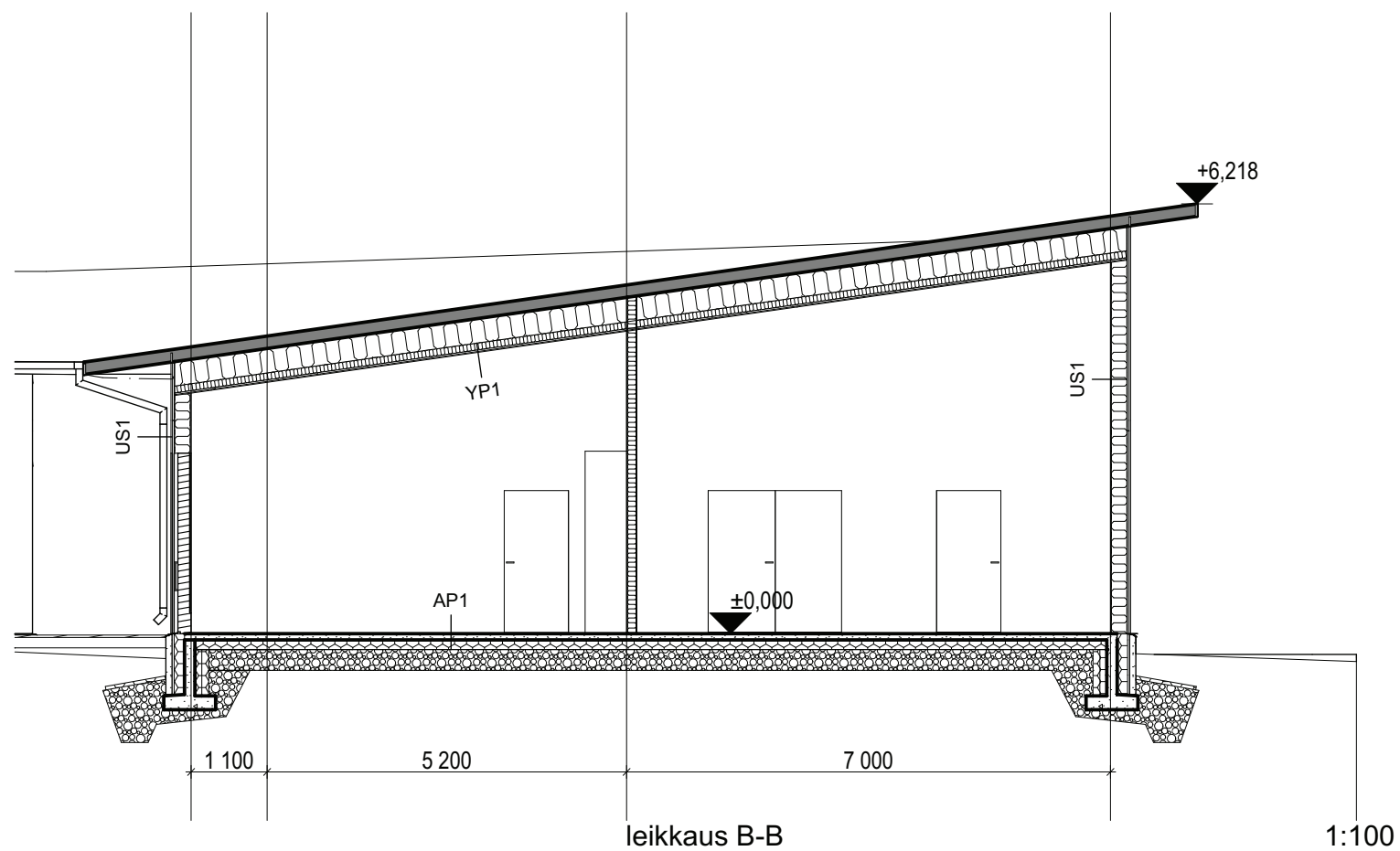
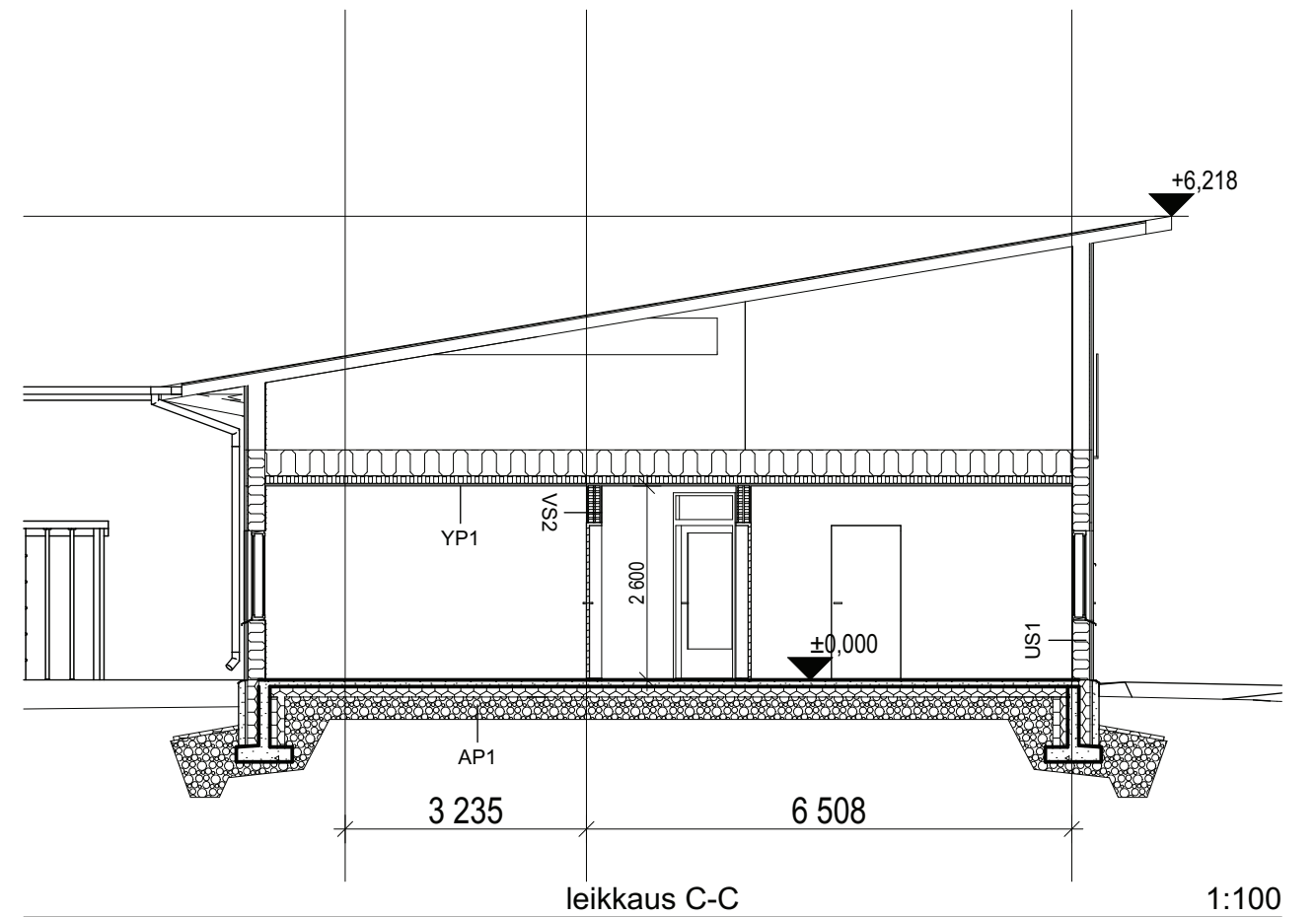
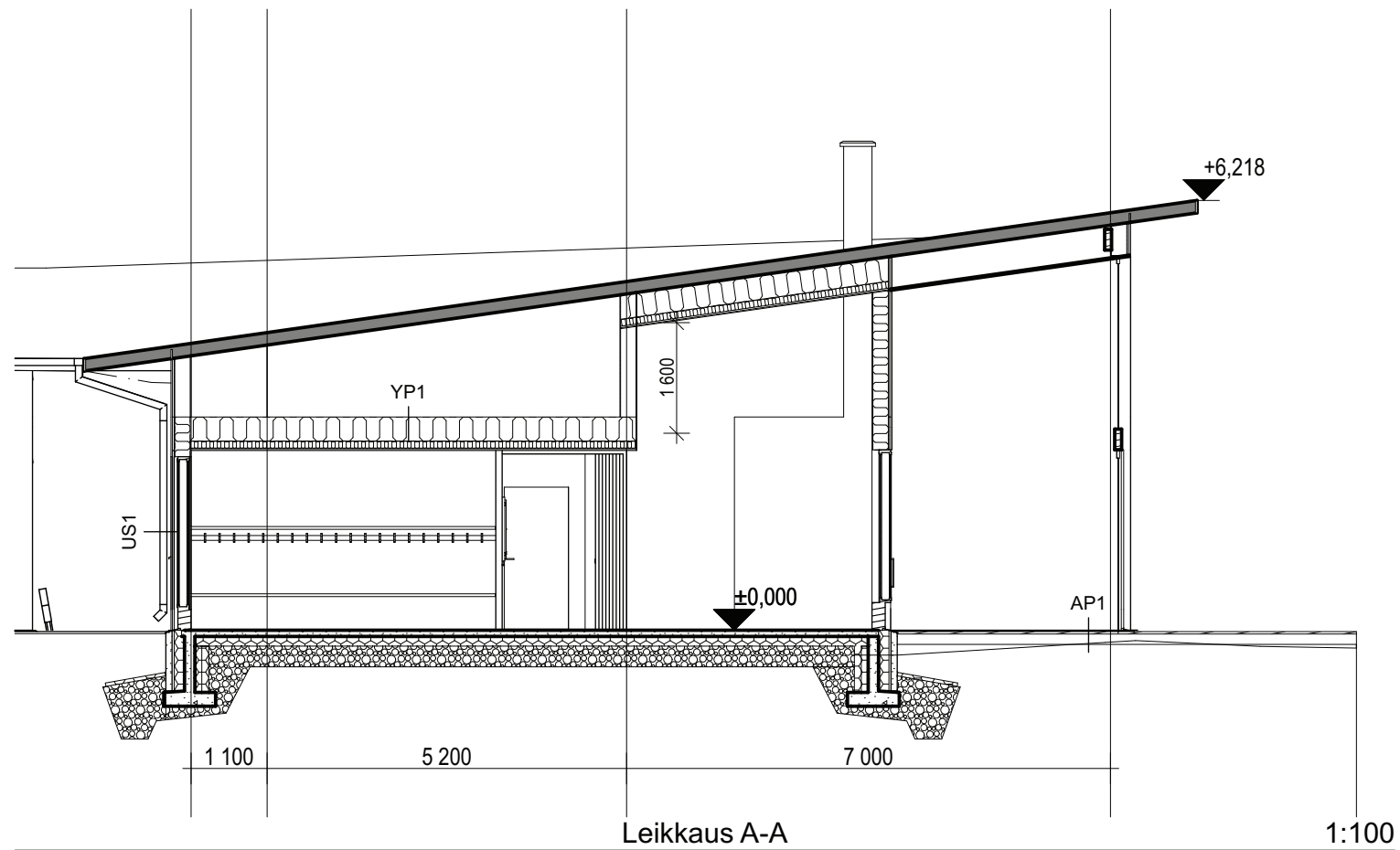
1:200

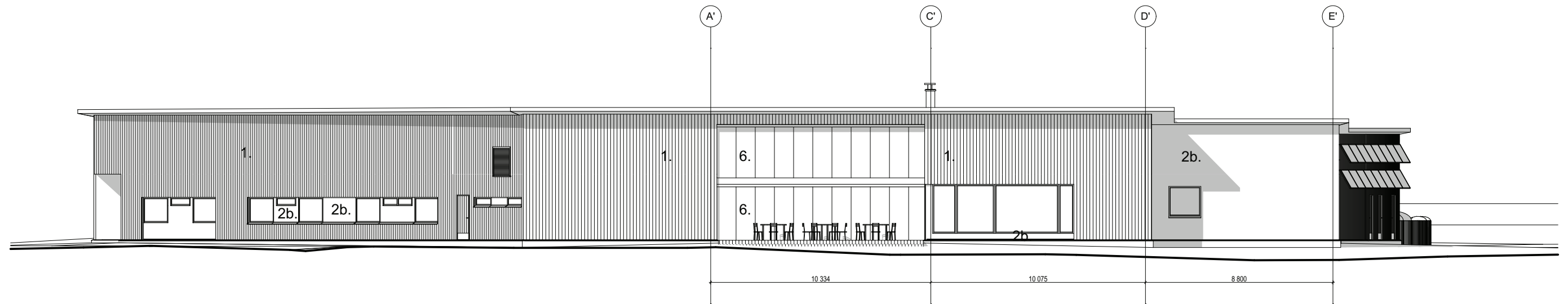
1. kerros



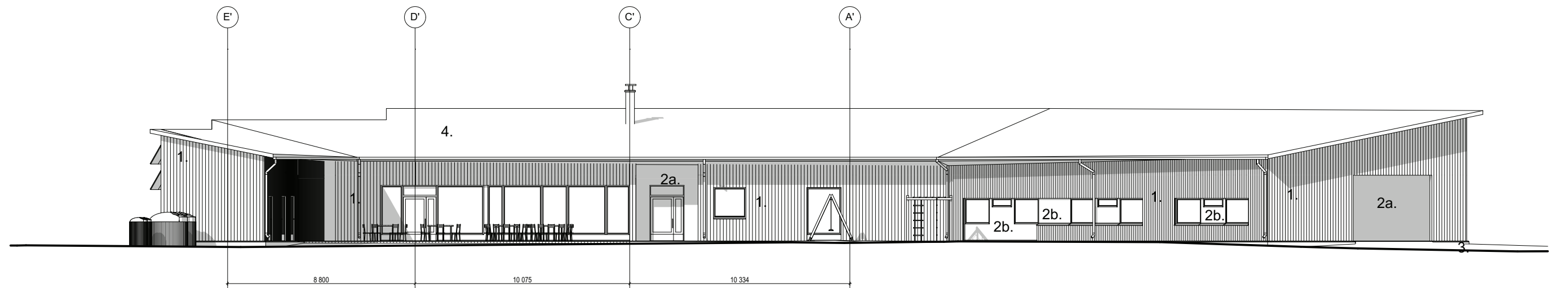
1:200

2. kerros

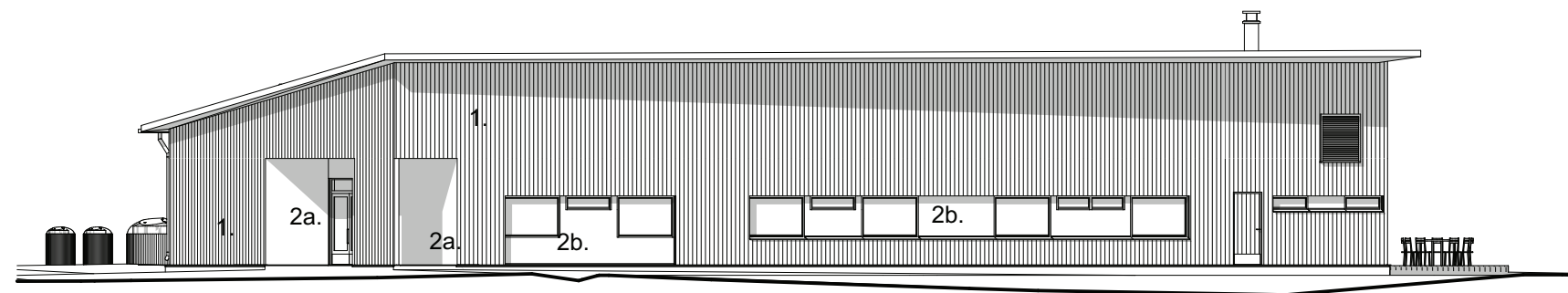




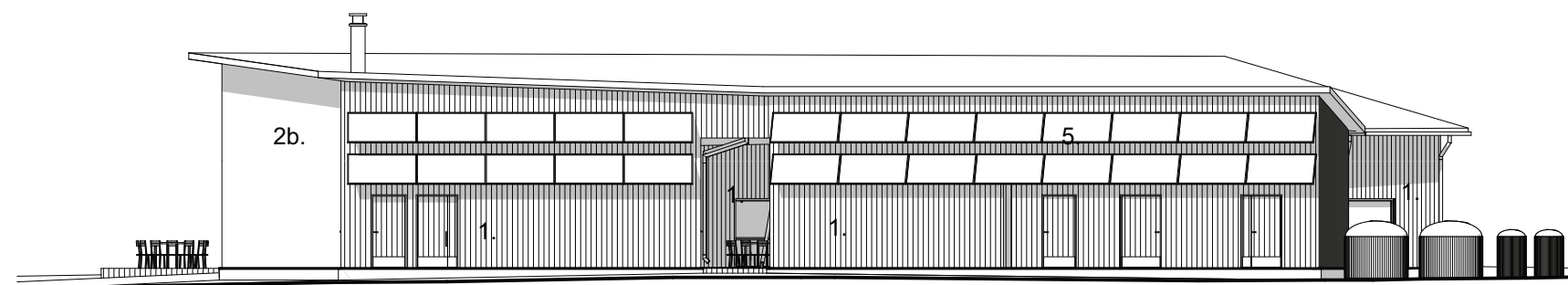
1:200 Julkisivu länteen



1:200 Julkisivu itään



1:200 Julkisivu pohjoiseen



1:200 Julkisivu etelään

- 1. Pystylautaverhoilu, paksuus 28 mm, kuultokäsittely
- 2a. Kuitusementtilevy, väri 1
- 2b. Kuitusementtilevy, väri 2
- 3. Betoni, käsittelemätön
- 4. Kumibitumi, kermikatto, musta
- 5. Aurinkopaneeli
- 6. Terassilasitus