

Marjala hankesuunnitelma

Kerhotalon peruskorjauksen loppuunsaatto

MARJANIEMEN SIIRTOLAPUUTARHA RY.
PUOLESTA LAATINUT FRANS WÄRN
20.5.2018

1. Kohde

Marjaniemen siirtolapuutarhan Marjalaksi nimetty kerhotalo, joka toimii yhdistyksen kahvilana, kokous-, ja tapahtumatilana, sekä kerhotaloa ympäröivä alue eli nk. kerhotalonmäki.

Alkuperäinen kerhotalo on valmistunut 1965.

2. Projektin tila

- Kerhotalon viemärointi uusittiin kesällä 2014
- Vuosikokouksessa 2015 hallitus esitti peruskorjauksen käynnistämistä ja tarjosi useamman toteutusvaihtoehdon. Vuosikokous päätti käynnistää kerhotalon peruskorjauksen ja valituksi tuli vaihtoehto, jossa vanhaa kerhotaloa laajennetaan.
- Vuosikokouksessa 2016 hallitus esitti laajennussuunnitelman. Vuosikokous hyväksyi rakentamisen, sekä valtuutti lainan noston sen rahoittamiseksi
- Rakennuslupa saatiin loppuvuodesta 2016 ja rakentaminen alkoi
- Laajennusosa valmistui kesällä 2017
- Kerhotalon vanhalta puolelta purettu entinen keittiö, toimisto, esiintymislava ja varasto loppuvuoden 2017 aikana
- Vanhalla puolella remontoitu vanhan keittiön alue, uusittu sähköjä sekä avattu vuosikymmeniä peitettynä olevat länsisuunnan ikkunat keväällä 2018
- Ylimääräisessä kokouksessa 20.5.2018 hallitus esittelee yhdistyksen jäsenistölle tämän hankesuunnitelman. Kun ylimääräisessä kokouksessa enemmistön kanta selvitetty, tehdään suunnitelmasta lopullinen versio, johon jäsenistön hyväksymät lopputavoitteet on kirjattu.

3. Loppuunsaattamisen vaiheet

Vaihe 1. Hankesuunnittelu

Tarkoitus:

- Luoda kokonaiskuva tarpeista
- Tehdä projektista suunnitelmallinen
- Selvittää vaihtoehdot jäsenistölle

Jäsenistön päätökset (hallituksen esityksestä):

- Tavoitteiden hyväksyminen
- Laajuudesta ja suurista linjauksista päättäminen

Vaihe 2. Toteutussuunnittelu

Tarkoitus:

- Valmistella tarjouspyyntöihin tarvittavat suunnitelmat ja asiakirjat

Hallituksen tehtävät:

- Suunnittelijoiden valinta (jos tarvetta)
- Päätettävä mitkä osat toteutuksesta voidaan tehdä talkootyönä ja mitkä ostetaan

Vaihe 3. Kilpailutus ja valmistelu

Tarkoitus:

- Suunnitella urakan toteutus ja varmistaa urakan laatu
- Valita hinta-laatusuhteeltaan parhaat urakoitsijat ja pienentää lisätöiden riski
- Vaadittavan talkootyön suunnittelu ja organisointi
- Aikataulun vahvistaminen

Hallituksen tehtävät:

- Urakoitsijoiden valinta
- Lopullisten kulujen hyväksyttäminen jäsenistöllä
- Aikataulun hyväksyminen ja tiedottaminen

Vaihe 4. Toteutus

Tarkoitus:

- Toteuttaa valittu kokonaisuus (mahdollisesti useammassa vaiheessa)

Hallituksen päätökset:

- Mahdollisten lisä- ja muutostyötöiden hyväksyminen

Vaihe 5. Toteutuksen jälkeen

- Mahdollisten puutteiden ja virheiden korjaus takuuajan puitteissa
- Huollon ja käytön ohjeistus
- Taloudellinen loppuraportti jäsenistölle koko peruskorjaus-projektista

4. Talotekniset järjestelmät

Lämmitysjärjestelmä

Laajennusosassa sähkölämmitys ja toimistossa ilmalämpöpumppu. Tätä tilaa pidetään ainakin muutaman asteen plussan puolella myös talvikaudella.

Talvikaudella vanha puoli on kokonaan lämmittämättä ja tällöin tilaa ei myöskään lainkaan käytetä. Tilaa käytetään ensimmäistä kertaa huhtikuun vuosikokouksessa ja sen käyttö loppuu syyskokoukseen syyskuussa.

Ehdotus

Vanhan puolen osalta kauden alussa tai lopussa voidaan lämmitystä tehostaa käyttämällä teollisuuslämmittimiä, jolloin kiinteää lämmitystä ei tarvitse mitoittaa kuin kesäkeleille.

Ennen etenemistä pitää saada myös ammattilaisen laskelmat lämmityksen mitoituksen osalta. Mitoitukseen vaikuttaa myös ikkunoiden mahdollinen uusiminen. Tämän jälkeen tiedossa tarvitaanko vanhalle puolelle lisää lämmitystehoa (toteutus esim. ilmalämpöpumpuilla) vai riittävätkö vanhat patterit.

Ilmanvaihto

Laajennusosassa itsenäinen uusi ilmanvaihto, joka täyttää kaikki nykymääräykset.

Vanhasta osasta puuttuu ilmanvaihto kokonaan. Erityisesti talviajalla, jolloin tila ei tuuleteta ovien tai ikkunoiden kautta, olisi ilman vaihtumiseksi tilassa oltava ilmanvaihtoventtiilit. Kun tila on kesäajalla suuren ihmismäärän käytössä, ilmanvaihtoa tarvitaan enemmän. Tämä järjestyy parhaiten avattavilla tuuletusikkunoilla.

Ehdotus

Uuden puolen keittiön ilman sisäänottoaukoista puuttuu säätömahdollisuus. Pyritään lisäämään säätömahdollisuus, niin että ne voidaan sulkea talveksi.

Vanhaan osaan venttiilit tilan vastakkaisille puolille. Parista ikkunasta tehdään avattavat tai tuuletetaan tilaa ovet avaamalla.

5. Sähkötekniset järjestelmät

Hälytysjärjestelmä

Talvikaudella rakennus on paljon tyhjiään ja siellä on jonkun verran yhdistykselle arvokkaita asioita säilytyksessä. Myös kioski voi kiinnostaa murtovarkaita.

Ehdotus

Selvitettävä jäsenistön kanta? Halutaanko selvittää minkälaisia hälytysjärjestelmiä ja/tai -palveluja tänä päivänä löytyy ja mihin hintaan?

Itse tilaamalla ja asentamalla liiketunnistimiin ja ikkuna/oviantureihin perustuvia järjestelmiä löytyy ihan muutamalla satasella. Kokonaisvaltaiset palvelut turvayrityksiltä voivat olla kustannuksiltaan huomattavan paljon isommat.

Lukitus

Laajennusosassa iLOQ lukitus. Vanhalla puolella vanha lukkosarjoitus, paitsi uudessa ovesta.

Ehdotus

Uudelleensarjoitetaan vanhan puolen pääovi myös iLOQ avaimille.

6. Rakennustekniset asiat

Ikkunat

Vanhalla puolella on alkuperäiset yksikerroslasit. Sinänsä lasit eivät päällisin puolin ole erityisen huonossa kunnossa, mutta lämpölasit auttaisivat tilan lämpimänä pidossa keväällä/syksyllä. Lisäksi iskunkestävät turvalasit tekevät murtautumisesta mahdotonta/vaikeaa, eikä niitä ylipäättäen ole helppo rikkoa.

Uudella puolella kioskin ikkunaan ei alunperin vielä tehty palveluluukkuja ulkopuolelle, koska aiempi tiukempi anniskelulaki esti myynnin ulkotiloihin. Tämän rajoituksen poistuttua kioskiin voidaan tehdä luukku myös ulos.

Ehdotus

Vaihdetaan vanhan puolen ikkunat uusiin useampikerroksisiin turvalaseihin. Selvitettävä pystytäänkö vaihtamaan pelkät lasit, jättäen vanhat ikkunanpokat paikoilleen, vai onko kustannustehokkaampaa vaihtaa myös ne. Turvalasin lisähinta ei ole kovin merkittävä. Tällöin ikkunoita ei tarvitsisi varustaa esim. talviajalle lisäsuojin. Vaihtoehtoisesti ikkunoiden suojaksi voi harkita erillisiä rulosuojia.

Kioskin ikkuna tehdään luukulliseksi.

Lisätietoa:

- <http://www.turvalasit.fi/turvalasit/turvalasin-valinta/ilkivallan-esto/>
- <http://www.kokema.fi/salerullaovet>
- <http://www.mesvac.fi/tuotteet/murtosuojat-rulo-ovet/mesvac-2670>

Katto

Kattopellin reunoituksissa ja katon reunan laudoituksissa korjaustarpeita.

Ehdotus

Korjataan ja maalataan.

Ulkopinnat

Vanhan puolen ulkoseinäpintoja ei ole hetkeen maalattu tai huollettu. Huoltomaalaus on ajankohtainen ja saa myös uudistetun kerhotalon näyttämään siistiltä.

Ehdotus

Korjataan ulkopinnoilta kaikki vauriot ja maalataan kaikki pinnat. Maalisävy sama lehmuksenvihreä kuin laajennusosassakin. Käytetään mahdollisimman paljon talkootyötä.

7. Sisustus

Akustointi

Vanha puoli sisältää paljon kovia pintoja ja tila kaikuu runsaasti. Tiloista on toivottu viihtyvyydeltään olohuonemaista, ja sen toteutumiseksi pitäisi jälkikaiunta-ajassa päästä lähelle 0,5 sekuntia.

Jälkikaiunta-aika on aika, jona äänen voimakkuus laskee 60 dB äänilähteen sulkemisesta. Käytännössä jälkikaiunta-aika on se aika, kuinka kauan huonetilassa *kaiku* on kuultavissa esimerkiksi voimakkaan käsien yhteen paukautuksen jälkeen. Tilojen tavoiteltu jälkikaiunta-aika riippuu niiden käyttötarkoituksesta. Tiloissa, joissa puheviestinnän sujuvuus on tärkeää, suositeltava jälkikaiunta-aika on noin 0,5 sekuntia. Pitkä jälkikaiunta-aika tällaisissa tiloissa heikentää puheen erotettavuutta ja myös vähentää viihtyvyyttä. (Wikipedia)

Lisätietoa:

- [https://fi.wikipedia.org/wiki/Jälkikaiunta-aika](https://fi.wikipedia.org/wiki/J%C3%A4lkikaiunta-aika)
- <http://www.ecophon.com/globalassets/old-structure/15.suomi/nhys-esitteet/huoneakustiikan-standardiesite.pdf>

Ehdotus

Jäsenistön kesken pitää keskustella halutaanko tilasta akustiikan osalta enemmän olohuonemainen vai musiikkisali. Näillä on suuri ero suositellussa jälkikaiunta-ajassa. Tehdään tutkimus tilan nykyisestä jälkikaiunta-ajasta.

Sen jälkeen selvitetään millä keinoin ja mihin hintaan tila voitaisiin saada suositusten mukaiseen tavoitteeseen. Tämä mahdollisesti vaatii akustointilevyjen asentamista tilan kattoon ja kustannus riippuu tarvittavasta määrästä.

Selvitetään löytyykö jäsenistöstä aihepiirin ammattiosaamista.

Lattia

Vanhan puolen lattia on alkuperäinen. Sitä ei lattian asbestia sisältävän liimauksen takia kannata purkaa. Sen maalaamista tai päällystämistä voidaan hyvin harkita, jos tilaa halutaan piristää.

Ehdotus

Valitaan erillinen sisustuksesta vastaava työryhmä viemään sisustusasiat loppuun.

Valaistus

Vanhan puolen valaistus on toteutettu tällä hetkellä loisteputkivalaisimin. Tiloista on toivottu olohuonemaisia ja loisteputkivalaisimet toteuttavat sen erittäin huonosti.

Ehdotus

Ammattilainen suunnittelemaan tilaan hyvä ja eri käyttötilanteet huomioiva valaistus, joka toteuttaa jäsenistön halun olohuonemaisuuteen.

Selvitetään löytyykö jäsenistöstä aihepiirin ammattiosaamista.

Seinät

Vanhan osan sisätilat on maalattu päätyseinien osalta juuri valkoiseksi. Muita pintoja ei liene hetkeen maalattu (ikkunaseinien pinnat, kattopalkit)? Seinäpinnat ova paljaat vailla mitään tauluja.

Ehdotus

Valitaan erillinen sisustuksesta vastaava työryhmä viemään sisustusasiat loppuun.

Vanhan puolen seiniin voisi teetättää muutamia vanhoja valokuvia tauluiksi Marjiksen historian varrelta. Jäsenistö osalliseksi etsimään vanhoja kuvia!

Kalusteet

Laajennusosassa uudet kalusteet keittiössä ja kioskissa.

Vanhalla puolella on tällä hetkellä vanhat tuolit ja pöydät. Uudet tuolit 150 kpl on jo tilattu.

Ehdotus

Valitaan erillinen sisustuksesta vastaava työryhmä viemään sisustusasiat loppuun.

Esitystekniikka

Tällä hetkellä esitystekniikka on kaikki erikseen tilaan tuotavia.

Ehdotus

Järjestetään tilaan kiinteä nykyaikainen kokoustekniikka yhdistyksen kokouksia varten.

8. Rakennuksen ympäristö

Terassit, ulkokalusteet, ulkovalaistus

Rakennuksen edessä on toivottu olevan terassi, mm. palvelemaan kesän kahvilatoimintaa aukioloaikojen puitteissa. On esitetty ideoita erillisestä etu- ja takaterassista, jolloin myös ilta-aikaan olisi terassi auringon puolella.

Ehdotus

Ensisijaisesti keskusteltava jäsenistön kesken kahvilan/kioskin tulevaisuudesta. Kolmen tunnin viikottaisella aukioloajalla ei välttämättä kannata investoida laajaan terassiin. Löytyykö jäsenistöstä intoa siihen, että kahvilaa/kioskia pidetään kesällä auki talkoovoimin?

Yksi vai kaksi terassia? Toinen terassi nostettiin esiin sen mahdollistamiseksi että kerhotalon ympäristössä olisi myös illalla mahdollisuus nauttia auringon lämmöstä. Myös ulkovalaistukseen saattaa tulla lisätarpeita terassin myötä.

Ympäröivä maasto, istutukset, puusto

Kerhotalon ympäristö ja erityisesti takaosa ei ole kovin siistissä kunnossa ja erityisesti takaikkunoiden avaamisen jälkeen olisi toivottavaa että takapihan puustoa ja muutenkin yleisasua siistittäisiin.

Ehdotus

Koko kerhotalon ympäristö mietitään uusiksi ja siistitään ja muokataan ympäristö miellyttävän näköiseksi. Jäsenistöstä takuulla löytyy tähän Helsingin paras osaaminen ja tietotaito!

Valitaan erillinen ulkoalueista vastaava työryhmä suunnittelemaan ja toteuttamaan kerhotalon ulkoalueiden maisemointi talkoovoimaa hyödyntäen.

9. Kustannusarvio

Hyvin monelta osin suunnitelmat ovat vielä niin kesken, että tarkkojen kokonaiskustannusten arviointi on vielä tässä vaiheessa vaikeaa.

Kunnollinen kustannusarvio pystytään laatimaan ja esittelemään jäsenistölle vaiheen kolme (valmistelu ja kilpailutus) päätteeksi.