

KORUNDIN PERUSKORJAUKSEN TARVESELVITYS

22.5.2025
Hyvinvointilautakunta

Sisällys

1. Johdanto.....	3
2. Nykytilan kuvaus	3
2.1 Tilat ja tarpeen kehitys	3
2.2. Kuntoarvio ja tuleva remontin tarve	4
3. Suunnitelma ja toteutus	7
4. Kustannukset.....	8
5. Aikataulu	8
7. Rahoitus.....	8
8. Työryhmä	9

1. Johdanto

Sivistys- ja hyvinvointipalveluiden toimialajohtaja on tehnyt viranhaltijapäätöksen 27.01.2025 (§ 2) ohjausryhmän perustamisesta Korundin remonttia varten. Ohjausryhmän tehtävänä on vastata peruskorjauksen suunnittelusta ja toteutuksen koordinoinnista. Ohjausryhmä varmistaa, että remontti toteutetaan riittävässä laajuudessa Korundin tulevien toimintojen tarpeet huomioiden. Ohjausryhmää on viranhaltijapäätöksellä 13.2.2025 (§ 9) täydennetty kahdella henkilöllä.

Ohjausryhmä on suunnitellut kevään 2025 aikana taidemuseon osuuteen peruskorjausta ja pientä laajennusta, joka perustuu Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n tekemään kuntoselvitykseen. Kuntoselvitys on teetetty toimeksiantona Inspecta Oy:llä (Kiwa).

2. Nykytilan kuvaus

2.1 Tilat ja tarpeen kehitys

Kulttuuritalo Korundi on ympärivuotinen vierailukohde lähellä Rovaniemen keskustaa. Kulttuuritalo Korundin toiminnan ytimen muodostaa kaksi kansallisesti merkittävää ja kansainvälisesti kiinnostavaa taideorganisaatiota: Lapin kamariorkesteri ja Rovaniemen taidemuseo. Talon tiloja vuokrataan myös muille toimijoille esimerkiksi erilaisten tapahtumien järjestämiseen.

Korundi syntyi vuonna 1933 valmistuneen postiautovarikon tiloihin. Postiautovarikko on yksi harvoista toisessa maailmansodassa säilyneistä rakennuksista Rovaniemellä. Sodan jälkeen varikkoa laajennettiin ja rakennuksessa käytetyt tiilet kerättiin raunioista ympäri kaupunkia. Vuosina 2009 ja 2010 tehtyjen muutostöiden ja laajennuksen suunnittelusta vastaa Arkkitehtitoimisto Juhani Pallasmaa, jonka kädenjälki näkyy postiautovarikolla jo vuodesta 1986 sijainneen Rovaniemen taidemuseon tiloissa. Korundi avattiin 25.5.2011.

Korundissa yhdistyvät kaupungin historia ja moderni arkkitehtuuri. Vuonna 2011 Korundin sisäpihalle nousseen konsertti- ja monitoimisalın akustiikan suunnittelusta

vastaa suomalainen Akukon. Upeasta akustiikastaan tunnetussa Korundi-salissa järjestetään erilaisia tapahtumia konserteista kokouksiin.

Korundin rakennuksessa on nykyisellään kaksi maanpäällistä kerrosta, lisäksi ullakolla pieni iv-konehuone. Rakennus on valmistunut 1945 ja tilat on peruskorjattu ja laajennettu nykyiseen käyttötarkoitukseensa 1986 Rovaniemen taidemuseona. Rakennuksesta on tällä hetkellä voimassa oleva vuokrasopimus Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n kanssa, josta vuokravastuu on hyvinvointilautakunnalla. Rakennuksen kokonaispinta-ala on 5 300 m².

Korjaus koskee vuonna 1986 valmistunutta taidemuseon osaa. Nykyinen olosuhdehallinta ei kykene täyttämään teoksille asetettuja olosuhdevaatimuksia

- Kuntotutkimusten (2021) perusteella yläpohjassa on kosteusvaurioita kattovesivuotojen ja kondensoitumisen seurauksena
- Sisäilmasta otettiin ilmanäytteitä (2024) haihtuvien orgaanisten yhdisteiden (VOC ja FLEC) analyysiin, jolla varmistettiin, että maaperästä tai rakenteista ei tule emissioita sisäilmaan.

2.2. Kuntoarvio ja tuleva remontin tarve

Inspecta Oy on tehnyt 25.10.2021 kuntoarvioraportin Kulttuuritalo Korundista toimeksiantona. Raportin tavoitteena oli selvittää rakenteiden ja rakennusosien sekä lämmitys-, ilmanvaihto- ja sähkötekniikan järjestelmien silmämääräinen kunto sekä uusimistarve, korjaustoimenpiteet, niiden aikataulu ja alustavat kustannusarviot. Kuntoarvio on laadittu RT-ohjekortin Toimitilakiinteistön kuntoarvio suoritushje RT-103097 nimikkeistöä ja periaatteita soveltaen. Kuntoarviossa on myös kiinnitetty huomiota rakennusten turvallisuuteen, terveellisyyteen ja viihtyvyyteen. Kuntoarviota on täydennettävä suositetuilla kuntotutkimuksilla, jolloin rahoituksen kannalta tärkeät rakennusosien ja järjestelmien korjausajankohdat ja -kustannukset tarkentuvat. Ajoissa tehty korjaus säästää aina kunnossapidon kokonaiskustannuksia.

Tarkastuksen kohteena on Rovaniemellä 40-luvulla valmistunut Kulttuuritalo Korundi. Rakennukseen on tehty viimeisin peruskorjaus 2010 ja ylläpitokorjauksia tarpeen mukaan 80–2000-luvulla.

Tulevien korjauksen kustannukset tarkentuvat hankesuunnittelun ja lisätutkimuksien myötä, karkea / alustava kustannusarvio seuraavan 10 vuoden jaksolla kiinteistöön kohdistuville korjaustöille on noin 1,5 milj. € (alv 0 %) eli noin 220 €/brm². Kustannukset ja toimenpiteet tarkentuvat lisätutkimuksien ja hankesuunnittelun myötä.

Piha-alueet ja ulkopuoliset osat

Pihan viheralueet ovat nurmipinnalla ja rakennuksen ympäristössä on pensaita ja hoidettavia istutuksia. Pihan liikennealueet ovat pääosin asfalttipinnalla tai pihakiveystä. Pihan pintarakenteisiin, varusteisiin, kalusteisiin ja ulkopuolisiin rakenteisiin kohdistuu ainoastaan pienimuotoista ja kunnostus- / huoltotarvetta tarkastelujaksolla.

Rakennustekniikka

Kohde käsittää rakenteiltaan kaksi erityyppistä rakennusosaa: Vanhat osat sekä uusimman konsertti-saliosan. Vanhimmat osat ovat jostain 1940-luvulta (ei tarkkaa tietoa) ja laajennus 2011. Peruskorjauksessa 2010 on myös tehty jonkinasteisia rakenteellisia korjaustöitä myös vanhoille rakennusosille (näiden laajuus ei ole tiedossa).

Rakennuksen kantavia rakenteita ovat vanhoilla osilla massiiviset muuratut ulkoseinät ulko- ja väliseinät. Välipohjat ovat alalaattapalkistoja.

Konserttitalirakennuksen runkona on betonipilarirunko sekä paikan päällä valetut välipohjalaatat. Vesikatot on tuettu yläpohjien kantaviin rakenteisiin. Rakennuksen kattomuotona on loivaa ja jyrkkää harjakattoa. Vesikate on konesaumapeltiä ja kumibitumikermiä.

Alapohjat ovat maanvaraisia betonirakenteisia alapohjia. Julkisivut ovat pääosin muuratulla tiilipinnalla. Konserttitalin julkisivuna on säänkestävä teräs. Rakennusten ikkunat ovat joko kaksi- tai kolmipuitteisia puukarmisia ikkunoita sekä kiinteitä umpiolasi-ikkunoita. Ulko-ovet teräskarmisia lasiovia.

Tarkastelujaksolla selkeimmät rakennustekniset korjaustarpeet ovat vesikattojen saneeraukset ja ikkunoiden uusimis- ja kunnostustarpeet. Julkisivuun kohdistuu lisäksi huoltoluonteisia korjaustarpeita.

Nykyisen käytön vaatima sisätilojen kostutus ja sisällä liikuteltava nostinkalusto aiheuttavat rakenteille normaalia käyttöä suuremman rasituksen. Kostutus on haasteellinen vanhoille rakenteille sekä raskas nostinkalusto välipohjarakenteille. Näiden haasteiden vuoksi suositellaan tekemään tarkentavia tutki-muksia lopullisen korjaustarpeen määrittämiseksi ulkoseinä ja ylä- sekä välipohjarakenteille.

Sisätilat

Sisätilojen pintarakenteet ovat pääosin peruskorjauksen ajalta 2011. Osa tilapinnoista (vanhan toimiston ja aulan alue) on kuitenkin jäänyt korjauksien ulkopuolelle ja sen päädyn osalta korjaamista suositellaan kokonaisvaltaisesti. Lisäksi on syytä varautua jonkinasteiseen tilapintojen uusimiseen myös uusimpien tilojen osalta.

Kiinteistön turvallisuus ja esteettömyys

Turvallisuus, esteettömyys ja käytettävyys

Viimeisimmässä peruskorjauksessa esteettömyysvaatimukset on huomioitu, mutta C-osan osalta on käyttäjiltä tullut palautetta liikuntarajoitteisten hankalasta kulkemisesta ja toivottu portaisiin kaidehissiiä. Selkeitä turvallisuuspuutteita ei kenttäkierroksella havaittu.

Ilmanlaatu ja vaihtuvuus, sisäilma epäpuhtaudet

Käyttäjähaastattelussa esille nousi ilmastoinnin osittainen riittämättömyys sekä sisäilman olosuhteiden suuret vaihtelut lämpötilojen ja kosteuden osalta. Tarkastelun aikana sisäilmassa ei ollut havaittavissa hajupoikkeamia tai tunkkaisuutta käyttötiloissa. Tarkastelun perusteella vanhassa ilmanvaihdossa saattaa olla kuitulähteitä, mikä tulee huomioida viimeistään perusparannusta suunniteltaessa. Lisäksi muutaman tilan osalta oli nähtävissä kosteusvaurioista. Pitkäaikainen vaurioituminen voi myös heikentää sisäilman laatua.

Melu

Ei ole tietoa aiheuttaako vieressä olevat liikenneväylät haittaavaa melua, mutta vanhojen ikkunoiden kautta se voi kuitenkin olla mahdollista.

LVI-tekniikka

Kiinteistö on liitetty paikallisiin kaukolämpö sekä vesi- ja viemäriverkostoihin. LVI-tekniikka on pääosiltaan peräisin 2010-luvulta. Taidemuseon osalla A1 LVI-tekniikka on pääosin 1980-luvulla tehdyn peruskorjauksen aikaista.

Lämmitysjärjestelmillä on vielä käyttöikää jäljellä yli 10 vuotta pois lukien taidemuseon osan A1 sulku- ja linjasäätöventtiilit sekä patteriventtiilit, jotka ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä. Näiden venttiilien uusintaan tulee varautua 1...5 vuoden kuluessa tai mahdollisten peruskorjausten yhteydessä. Laajemman rakenneteknisen peruskorjauksen yhteydessä suositellaan kuitenkin uusimaan osan A1 lämpöjohdot ja lämmityspatterit kokonaisuudessaan. Taidemuseon osalla A1 ilmanvaihtojärjestelmät jäähdytys- ja kostutuslaitteineen ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä reilusti ja niiden uusimiseen kokonaisuudessaan tulee varautua 1...5 vuoden kuluessa tai mahdollisen rakenneteknisen peruskorjauksen yhteydessä. Ilmanvaihtokanavistojen puhdistus- ja säätötoihin tulee varautua tarkastelujaksolla. Muilta osin ilmanvaihtojärjestelmillä on teknistä käyttöikää jäljellä yli 10 vuotta ja niihin kohdistuu tarkastelujaksolla todennäköisesti vain huoltoluonteisia toimenpiteitä.

Käyttövesijohdoilla ja viemäreillä on taidemuseon osalla A1 teknistä käyttöikää jäljellä noin 15 vuotta. Käyttövesijärjestelmä suositellaan kuitenkin osalla A1 ikänsä perusteella uusimaan kokonaisuudessaan mahdollisten rakenneteknisten peruskorjausten yhteydessä. Putkistojen kuntotutkimusta suositellaan vesijohtojen ja viemäreiden nykyisen kunnan ja saneeraustarpeen kiireellisyyden arvioimiseksi rakennuksen osalla A1. Muilla rakennuksen osilla käyttövesi- ja viemärijärjestelmillä on teknistä käyttöikää jäljellä yli 10 vuotta ja niihin kohdistuu todennäköisesti lähinnä huoltoluonteisia toimenpiteitä seuraavalla 10 vuoden tarkastelujaksolla.

Salaoja- ja sadevesijärjestelmään kohdistuu todennäköisesti lähinnä huoltoluonteisia toimenpiteitä seuraavalla 10 vuoden tarkastelujaksolla.

Sähkö- ja automaatiojärjestelmät

Kiinteistö on liitetty paikallisen sähkö- ja teleyhtiön verkkoon.

Kiinteistön sähkö- ja telejärjestelmät ovat eri aikakausilta ja niitä on uusittu 80–2000 luvuilla tehtyjen perusparannusten ja muutostöiden myötä. Keskukset ovat kytkinvaroke, tulppa- ja automaattisulakekeskuksia. Valaistus on toteutettu eri lampputyypein ja alkuperäinen valaistuksen energiatehokkuus on heikko.

Kiinteistössä on osittain sähköisiä lämmitysjärjestelmiä (taso- ja sulanapitolämmityksiä). Telejärjestelmiä ovat antenni, Atk-, äänentoisto- ja aikakellolaitteistot. Turvajärjestelminä toimivat murto/ kulunvalvonta-, kameravalvonta- ja palovaroitinjärjestelmät. Kiinteistöautomaatiojärjestelmänä toimii Stenfors laitteistot, minkä avulla ohjataan LVI- ja osin sähköjärjestelmiä. Järjestelmät ovat pääosin hyvässä kunnossa ja vastaavat osittain nykyisiä vaatimuksia sekä käyttötarvetta. Tarkastelujaksolla on suositeltavaa varautua vanhempien sähkö- ja telejärjestelmien uusimiseen elinkaarensa vuoksi. Haastattelun perusteella järjestelmissä on osittain toimintahäiriöitä (mm. sähkölukitus, hissit ja osin äänentoisto/ kuulutus). Uusitulla pääkeskuksella ja liittymiskaapelilla on niin ikään kapasiteettivaraa.

Tarkastuksessa havaittiin muutamia huoltoon ja turvallisuuteen liittyviä puutteita

3. Suunnitelma ja toteutus

Rovaniemen Kaupunkikiinteistö Oy:n tekemän kuntoselvitysten pohjalta Korundissa on suunniteltu peruskorjauksen toteutus seuraavasti:

Peruskorjauksessa rakennus peruskorjataan ja rakennuksen sisäpihalle rakennetaan pienenä uudisrakennuksena laajennusosa. Peruskorjauksessa uusitaan mm. rakennuksen vesikatto, ilmanvaihto, sähkövedot ja rakennetaan ilmanvaihtokoneita varten pieni laajennusosa. Lisäksi museotilasta tehdään olosuhdehallittu tila sekä aulaan muutostyöt.

Suunnitelmien mukaan toteutus menee seuraavien I-IV vaiheiden mukaan:

VAIHE I: Konserttisalin päätyyn maan alle D-siipi, 250 m²

VAIHE II: C-siiven remontointi eli varastot pois ja tila yleisökäyttöön

VAIHE III: E-siipi eli C-siiven jatkeeksi sali, johon 500-600 paikkaa

VAIHE IV: Sisäpihan kattaminen

Ensi vaiheessa toteutetaan nyt suunniteltu remontti taidemuseon vanhaan puoleen toimistohuoneet huomioiden. Sitten C-siiven remontti ja sen jälkeen D-siipi. Myös sisääntuloaula muutetaan paremmin toimivaksi.

4. Kustannukset

Kulttuuritalo Korundin kokonaispinta-alasta peruskorjataan noin 1560 brm² ja alustava investointikustannus (rakentaminen) on yli 5 milj. euroa (alv.0%). Hankkeen kustannusarvio tarkentuu hankesuunnittelun yhteydessä.

5. Aikataulu

Tarveselvityksen hyväksyminen 22.5.2025 hyvinvointilautakunta

Hankesuunnitelman hyväksyminen 9/2025

Hankkeen kilpailutus 10-11/2025

Hankkeen toteuttajan valinta 1-2/2026

Rakentamisen aloittaminen alkuvuosi 2026

Hankkeen valmistuminen (2026 aikana) kesä 2027

7. Rahoitus

Rakennuksesta on tällä hetkellä voimassa oleva vuokrasopimus Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n kanssa, josta vuokravastuu on hyvinvointilautakunnalla. Edellä mainittu investointikustannus tulee jaksottumaan vuokriin 20 vuoden ajalle. Jos suunniteltu rakennusten siirto yhtiöstä kaupungin hallintaan toteutuu, investointi mahdollisesti siirtyy kaupungin toteutettavaksi. Joka tapauksessa kaupungille aiheutuu peruskorjauksesta joko vuokravastuu tai suora investointi, jonka arvo on yli 5 milj. euroa.

8. Työryhmä

Rovaniemen kaupunki, vapaa-ajanpalvelut

Antti Lassila, toimialajohtaja

Riitta Kuusikko, taidemuseon johtaja

Hannu Raudaskoski, kulttuurituottaja

Merja Tervo, palvelualuepäällikkö,

Rovaniemen kaupunki, konsernihallinto

Hannu Pessa, vt. konsernitalouspäällikkö

Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Rovaniemen kaupunki, Tilapalvelukeskus

Juha Välitälo, rakennuspäällikkö

Arto Kerimaa, rakennustekninen asiantuntija

Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy

Ilari Hovila, kiinteistölakimies

Tuomas Alakunnas, kiinteistöpäällikkö