

Johdanto ja taustatiedot:

Kohde ja tilaaja: Arctic Circle Santa Claus Finland Oy, Tähtikuja 1, 96910 Rovaniemi.

Tämä lausunto on laadittu tilaajan toimeksiannosta työkaluksi kiinteistön kehittämistä silmällä pitäen ja kunnossapitoa varten. Lausunnossa referoidaan vuonna 2024 laadittuja LVIAS ja rakennusteknistä kuntoarvioraporttia sekä pitkän tähtäimen suunnitelmaa (PTS).

Napapiirin Lahjatalon rakennustekninen, LVIA- ja sähkötekniinen kuntoarvio osoittavat, että kiinteistön tekninen tila on heikko, ylläpitokustannukset korkeat ja merkittävät peruskorjaukset ovat välttämättömiä seuraavan 10 vuoden aikana. Rakennus on kaavassa sr-4 suojeltu (kulttuurihistoriallisesti arvokas), mutta raporttien havainnot ja tekniset puutteet, sekä jo ennen suojelupäätöstä tehdyt muutostyöt niin julkisivun kuin sisätilojen osalta antavat vahvoja perusteita suojelumääräyksen uudelleenarvioimiselle.

Suojelupäätöstä tehdessä on jätetty suojelematta saman arkkitehtikilpailutuksen tuloksena rakennetut tuotantorakennus 2. ja Arktinen Galleria rakennus. Suojelua arvioidessa on huomiotava, että nämä kaksi muuta rakennusta, jotka on toteutettu saman arkkitehtikilpailutuksen pohjalta ja edustavat siten samaa arkkitehtuurillista ja ajallista kokonaisuutta, on päätetty jättää suojelun ulkopuolelle. Tämä herättää perustellun kysymyksen nykyisen suojelupäätöksen johdonmukaisuudesta ja tarpeellisuudesta erityisesti, kun arvioidaan kyseisten rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa suhteessa toisiinsa.

Kuntoarvioiden keskeiset havainnot:

Rakennustekniikka	LVIA	Sähkö
Julkisivut ja vesikatto: -Julkisivut heikossa kunnossa. Kattovesien puutteellinen ohjaus rasittaa rakenteita. -Ikkunat alkuperäiset, kattoikkunoiden aiheuttamat vuotoriskit ja jatkuva huollon tarve aiheuttavat kohtuuttomia kustannuksia. -Vesikate muutettu alkuperäisestä, ollut lomalaudoitettu. Julkisivu muuttunut alkuperäisestä oleellisesti. -Yläpohjan heikko lämmöneristävyys ja	-Rakennuksen ilmanvaihto ja lämmöntalteenotto ei vastaa tämän päivän vaatimuksia. Ilmanvaihdon saneeraus ja nykyaikaistaminen haastavaa ilman rakenteellisia tilamuutoksia. -Kiinteistöllä ei ole keskitettyä kiinteistöautomaatiojärjestelmää. -Lämmitysjärjestelmästä linjasäätö ja sulkuventtiilien sekä patteriventtiilien ja termostaattien uusiminen ajankohtaista Lisäksi lämmönjakokeskuksen uusiminen varusteineen lähitulevaisuudessa.	-Kiinteistön täysimittaisen remontoinnin yhteydessä sähkö-, antenni-, palovaroitin-, merkkivalo- ja tieto verkkojen järjestelmiin kohdistuvat merkittävät lain edellyttämät uudistukset -> sähköjärjestelmien kokonaisvaltainen uusiminen.

huollettavuus yläpohjarakenteesta johtuen.	-Käyttövesipuolella ollut useita vesijohtokorjauksia, käyttövesijohtojen uusiminen suositellaan tehtäväksi lähitulevaisuudessa.	
---	---	--

Korjauskustannukset:

Arvioidut korjauskustannukset rakennuksen peruskorjauksille ovat noin 2,5–3 miljoonaa euroa (noin 1850 €/m²) seuraavan 10 vuoden aikana. Tämä summa lähentelee jo rakennuksen taloudellista käyttöarvoa.

Kattavat korjaukset edellyttävät täysimittaista peruskorjausta, mikä tulisi todennäköisesti vaikuttamaan olennaisesti rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Esimerkiksi ilmanvaihdon peruskorjaukselle ei ole reitityksiä ja riittäviä asennustiloja olemassa.

Sisäilma ja terveydelliset riskit:

Heikko ilmanvaihto, alkuperäisen IV kanavien mahdolliset villakuidut ja yläpohjarakenteiden heikko lämmöneristävyys ja ilmapuodot sekä kattovesien hallitsemattomuus voivat aiheuttaa rakenteisiin kosteusvaurioita ja sitä myöten sisäilmaongelmia. Suunniteltu ilmanvaihdon vaihtuvuus alimitoitettu nykyiselle käyttäjämäärälle.

Nykykäyttö ja toiminnallinen arvo:

Rakennuksen toiminnallinen arvo ei vastaa nykyistä tarvetta. Sr4 suojeltu osa on aikanaan suunniteltu ja rakennettu verstastiloiksi, joka ei palvele nykyisiä tilatarpeita ja niiden vaatimuksia. Tilat eivät ole helposti muunneltavissa ja peruskorjattavissa arkkitehtuurisista ja rakenteellisista syistä sekä suojelusta johtuen.

Energiatehokkuus ja ylläpitokustannukset:

Nykyinen rakenteiden lämmöneristävyys, LVIA- sekä sähköjärjestelmät eivät vastaa EU:n energiatehokkuusdirektiivejä. Rakenteiden ja järjestelmien saattaminen direktiivin vaatimalle tasolle aiheuttaa suuria kustannuksia eikä välttämättä ole edes toteutettavissa suojelumääräysten rajoissa. Suojeluarvo ja tulevat energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset ovat ristiriidassa keskenään.

Kiinteistön nykyinen yhteishoitovastike on erittäin korkea 14,1 €/m²/kk, joka on jopa 4–5 kertainen verrokkikiinteistöihin verrattuna. Ylläpidon aiheuttamat kustannukset eivät ole taloudellisesti kestäväällä pohjalla ja tämä heikentää kiinteistön houkuttelevuutta sekä voi johtaa tilanteeseen, että korjaus- ja kehittämisinvestointeihin ei ryhdytä, jolloin rakennus pääsee rapistumaan.