

**Tilaaaja:**

Turun kaupungin Tilaliikelaitos  
Yliopistonkatu 27 a  
20100 TURKU

**Hanke:**

Alfa Centerin taiteilijatilojen peruskorjaus

**ALFA CENTERIN TAITEILIJATILOJEN PERUSKORJAUS**

Alfa Centerin taiteilijatilojen peruskorjauksen hankeohjelman laatimisesta on vastannut työryhmä, johon ovat osallistuneet Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiön asiamies Liisa Paalimäki, Alfa Centeristä Harri Lähteenmäki, tilaliikelaitokselta Niko Aaltonen ja Tiina Aaltonen.

Hankeohjelman laadintaa on edeltänyt useiden vuosien aikana tehty selvitystyö koskien Taiteilijatilojen sijoittamista Turkuun eri tilaratkaisujen osalta. Tässä hankesuunnitelmassa on suunniteltu Alfa Centerin tilojen korjaaminen lähinnä toiminnallisesti taiteilijatiloiksi.

Virusmäentie 65, jossa Alfa Centerin tilat sijaitsevat, on sijainniltaan erinomainen ja kyseiseen rakennukseen on taiteilijatilojen sijoittaminen mahdollista siten, että korjauskustannukset pysyvät maltillisina

Hankesuunnitelman mukainen korjaustyön korjausohjelma on pienennetty taloudellisten reunaehtojen vuoksi mahdollisimman maltilliseksi, Ateljeesäätiön edustajan käsityksen mukaan suunnitellut tilat ovat kuitenkin riittävät ja tilat luovat toiminnalle nykytilanteeseen verrattuna aivan uuden lähtökohdan, ja mahdollistavat toteutuessaan taiteilijatilojen toiminnan tavoitteiden saavuttamisen.

Turku 1.8.2011

Yhdyshenkilöt.....	2
0. Nykytilanteen analyysi .....	3
0.1. Kohteen kuvaus .....	3
0.2. Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot .....	3
0.3. Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet .....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
1. Toiminnan kuvaus .....	4
1.1. Kuvaus toiminnasta .....	4
1.2. Hallintamuoto .....	4
1.3. Tilojen käyttö .....	4
1.4. Laajennusmahdollisuudet .....	4
2. Perustelut tilaohjelmalle .....	4
1.1. Tilojen yhteiset perustelut .....	4
3. Korjausohjelma .....	5
3.1. Korjaustyön sisältö .....	5
5. Toteuttamisaikataulu .....	5
6. Korjaustyön kustannukset .....	6
7. Käytön aikaiset kustannukset .....	6

## Liitteet

- Liite 1: Rakennustapaselostus  
Liite 2: Luonnossuunnitelmat  
Liite 3:

## 0. YHDYSHENKILÖT

Rakennuttaja:  
Kiinteistö Oy Barker Ateljee  
Virusmäentie 65  
20300 Turku  
Harri Lähteenmäki

Käyttäjän edustaja  
Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäitiö  
Tuula Paalimäki  
00510 Helsinki

Tilaliikelaitos  
Tiina Aaltonen

Yliopistonkatu 27 a  
20100 Turku

## NYKYTILANTEEN ANALYYSI

### 0.1. Kohteen kuvaus

Kiinteistö, jossa korjaushanke tullaan toteuttamaan on Alfa Center Oy:n omistuksessa oleva vanha teollisuuskiinteistö, joka sijaitsee osoitteessa Virusmäentie 65.

Taiteilijakäyttöön korjattavia tiloja on yhteensä noin 1315 huoneistoneeliötä ja ne sijaitsevat vanhan teollisuuskiinteistön neljännessä kerroksessa. Hankesuunnittelun lähtökohtana on pidetty, että peruskorjauksen jälkeen Turun kaupunki avustaa Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiötä peruskorjattujen tilojen hankkimiseksi heidän omistukseensa. Tästä syystä Ateljeesäätiö on osallistunut vahvasti tilojen peruskorjausuunnitteluun.

Teollisuuskiinteistöä ei ole läpikotaisin peruskorjattu rakentamisen jälkeen, rakennus on valmistunut 1890 luvun lopulla. Pieniä muutoksia ja korjauksia on tehty kuitenkin viimeksi 2000-luvulla.

### 0.2. Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot

Korjattava rakennus on kaavoitettu AKTY- merkinnällä. Rakennus on suojeltu.

### 0.3. Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet

Tiloissa on toiminnallisia puutteita. Ilmanvaihto toimii nyt puutteellisesti.

Rakennuksen ikkunat olisi myös uusittava, nyt vanhat ikkunat korvataan sisäpuolelle asennetulla uudella lasilla.

Taiteilijatilakäytön kannalta yleinen toiminnallinen puute on, että tila on rakennettu alun perin muuhun käyttötarkoitukseen, mistä syystä kyseiset tilat ovat nykyisellään taiteilijatiloiksi huonosti sopivia eikä niiden yhtey-

dessä ole esim vesipisteitä. Lisäksi tiloissa on joitain rakenteellisia puutteita, jotka rajoittavat niiden käyttöä.

## **1. TOIMINNAN KUVAUS**

### **1.1. Kuvaus toiminnasta**

Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiö toimii lähinnä taitelijoiden työtilojen omistajana tai vuokranantajana. Heidän vuokralaisensa ovat kuvataiteilijoita.

Mikäli tilat jäävät kaupungin vuokraukseen, toimii Tilaliikelaitos välivuokraajana tiloissa. Tilojen vuokrakustannukset vuositasolla 1315 neliötä ja 8 €/neliö tulisivat olemaan 126.240 €.

### **1.2. Hallintamuoto**

Ateljeesäätiö tulee huolehtimaan tilojen vuokraamisesta ja vuokralaisten valinnasta, vaihtoehtoisesti kaupunki valitsee vuokralaiset. Kiinteistöyhtiö huolehtii kiinteistönhoidosta ja muista yhtiön hallintoon liittyvistä asioista.

### **1.3. Tilojen käyttö**

Tilat vuokrataan taiteilijoille, yhdistyksille ja muille jotka täyttävät Ateljeesäätiön tai kaupungin vuokralaisille asettamat kriteerit.

### **1.4. Laajentamisen tarpeet ja mahdollisuudet**

Mikäli näiden tilojen kunnostamisen jälkeen on tarpeen laajentaa taitelijatiloja yleisesti Alfa Centerissä on tämä myös mahdollista, koska tiloja siellä on käytettävissä runsaasti.

## **2. PERUSTELUT TILAOHJELMALLE**

### **2.1. Tilojen yhteiset perustelut**

Edellä kuvatusta toiminnasta ja nykyisistä toimitiloja koskevista tiedoista ilmenee, että korjattujen ja riittävien toimitilojen saaminen on välttämä-

töntä, jotta taiteilijoille voidaan osoittaa riittävästi toimintaan soveltuvia työtiloja.

Tilaliikelaitos on kevään 2011 aikana kartoittanut taiteilijoiden työtilatarvetta ja tässä selvityksessä on todettu, että tällä hetkellä tilatarvetta on noin 1100 -1400 neliön verran, sen lisäksi mitä tiloja on tällä hetkellä taiteilijoiden työtiloiksi vuokrattu. Tähänkään selvitykseen tuskin on saatu kaikkien taiteilijoiden osalta kattavaa tilatarvekartoitusta, koska Tilaliikelaitoksella ei ole taiteilijoiden yhteystietoja kattavasti.

Tiloja tulee käyttöön tämän suunnitelman mukaan 1315 huoneistoneliötä, sen on katsottu tässä yhteydessä olevan riittävä määrä toiminnan aloittamiseen.

### **3. KORJAUSOHJELMA**

#### **3.1. Korjaustyön sisältö**

Alfa Centerin tilojen osalta on olemassa olevia tiloja korjattava sekä tarvittavin osin uudelleen järjestettävä ja muutettava siten, että korjauksen jälkeen sieltä löytyy erikokoisia tiloja vuokrattavaksi työtiloiksi.

Taiteilijoiden työtilat (4. kerros)

Neljänteen kerrokseen korjataan taiteilijoille työtiloja yhteensä 1315 neliötä. Neljännen kerroksen toinen pääty on jo osittain kunnostettu tiloihin muuttavalle Taidegraafikot ry:lle. Työtilojen lisäksi kunnostetaan wc- ja varastotiloja.

Rakennuksen ilmanvaihto uudistetaan taiteilijatilojen vaatimuksia vastaamaan. Tiloihin on suunniteltu riittävästi vesipisteitä ja muuta oheistilaa. Tiloihin asennetaan hyvä perusvalaistus, seinäpinnat käsitellään vaaleiksi, lattiat tasoitetaan ja käsitellään.

Liitteinä 1 ja 2 ovat korjaustyön rakennustapaselostus ja pohjapiirustukset

#### 4. TOTEUTTAMISAIKATAULU

Toiminnan toteuttaminen ja sen tason ja laadun sekä kehityksen turvaaminen edellyttävät mahdollisimman nopeita toimenpiteitä toimitilaratkaisun toteuttamiseksi.

Tarkempi rakennussuunnittelu on tarkoitus käynnistää heti hankeohjelman hyväksymisen ja tilojen omistuksen siirron varmistumisen jälkeen. Rakennustyöt on mahdollista aloittaa syksyllä vuonna 2011. Tällöin tilat voidaan ottaa käyttöön vuoden 2011 lopulla.

Tilaliikelaitoksella on tällä hetkellä voimassaoleva vuokrasopimus Alfa Center Oy:n kanssa vuoden 2011 loppuun, näitä tiloja on vuokrattu Linnakiinteistöistä pois joutuneille taiteilijoille ja yhdistyksille.

#### 5. KORJAUSTYÖN KUSTANNUKSET

##### Rakennuskustannukset korjaustyölle

Hankkeelle on laskettu vanhan rakennuksen peruskorjauskustannukset neljännen kerroksen 1315 neliön tilojen osalta, rakennuskustannukset huhtikuun vuoden 2011 kustannustasossa ovat tavoitehintalaskelman mukaan yhteensä 350.000 €. Rakennuskustannuksiin sisältyy arvonnlisävero, koska mikäli kaupunki päättäisi tehdä tiloista vuokrasopimuksen ei tämä sopimus voi olla verollinen, eli rakennuskustannusten arvonnlisävero ei ole vähennyskelpoinen, joten arvonnlisäveron kustannus sisältyy näin ollen vuokraan.

#### 6. KÄYTÖN AIKAISET KUSTANNUKSET JA OSTOHINTA

Kiinteistö Oy Alfa Center huolehtii kiinteistön isännöinnistä ja kirjanpidosta. Nämä kustannukset ovat hoitovastikkeessa.

Hoitovastikkeeseen, jonka arvioidaan jatkossa olevan alle 3 € neliö sisältyy lämmitys, kiinteistöhoito ja kunnossapito. Erilliskustannuksia ovat sähkö ja vesi sekä siivous.

Kiinteistönomistaja on halukas myymään ko 1315 neliön huoneistoon oikeuttavat osakkeet peruskorjattuna hintaan 1.183.500 €.



## YLEISTÄ RAKENNUSKOHTEESTA

### TIEDOT RAKENNUSKOHTEESTA

Rakennuskohde käsittää Alfa-Barkerin teollisuuskiinteistössä rakennuksen F3 ja F14 4.kerroksessa sijaitsevista tiloista ja F5 ja F21 3.kerroksessa sijaitsevista tiloista koostuvan kokonaisuuden. Tila on tyhjä, aikaisemmin varastokäytössä.

Rakennuskohde sijaitsee Turun kaupungin Raunistulan kaupunginosassa korttelissa 23, tontilla 36. Osoite: Virusmäentie 65 (Raunistulantie 25), 20300 Turku.

pinta-alat:

Huoneistoala

Kerrosala yht.

1315 m<sup>2</sup>

Rakennuttaja: Kiint.Oy Barker Ateljee

Rakennuttajatehtävät

Valvonta

Yleis-, rakenne- ja lvi-suunnittelu

ins.tsto S.Kujanpää  
Itäniityntie 9  
21280 Raisio

Samuli kujanpää  
puh: 02- 4367 277, 040- 5585 041  
samuli.kujanpaa@taloklinikka.fi



## F.2 RAKENNUSRUNKO

### F20 Purku

Tilassa F3 olevat huoneiden (2kpl) väliseinärakenteet, lattiapinnat ja mahdolliset alakattorakenteet puretaan. Hissin vieressä oleva vanha wc tila puretaan.

Purkujätteet lajitellaan ja kuljetetaan kaatopaikalle.

### F21 Läpiviennit

Uusille ilmanvaihtoputkille tehdään tarvittavat läpivientireiät vanhaan 4.krs ja ullakon väliseen betonivälipohjaan (120...150mm) timanttiporaamalla.

## F.3 JULKISIVUT

### F32 Ikkunat

Vanhojen ikkunoiden rikkiinäisiin ruutuihin vaihdetaan uudet lasit. Uudet ruudut (tasolasia 4mm) kiinnitetään lasituksiin tarkoitetulla silikonilla tai mahdollisuuksien mukaan vanhoilla lasituslistoilla.

Vanhojen ikkunoiden sisäpuitteen sisäpintaan kiinnitetään uusi lisäpuite ja lasi (Alusal Oy: IKU100 tai vastaava). Lisäpuite valkoiseksi maalattua alumiinia, tiivistys huolellisesti vanhaa puitetta vasten. Lasitus: 1-kertainen, 6mm, selektiivikalvo.

## F.4 YLÄPOHJARAKENTEET

### F40 Vesikate

Ilmanvaihdon poistoputkille tehdään vesikatteeseen läpiviennit. Saumataan vanhaan konesaumakatteeseen.

## F.5 TÄYDENTÄVÄT SISÄOSAT

Täydentävät rakennusosat tehdään työpiirustusten mukaan.

### F.5.1 Sisäovet

Uudet työhuoneiden välioivet ovat 1-lehtisiä, luokittelemattomia, puurunkoisia, maalattuja laakaovia. Ovillevyt pinnoitettu 2-kertaisella kovalevyllä tai valmistettu muuten vastaavasti jonkin verran iskuja kestäväksi. Ovillevyjen alareunoissa potkupelti alumiinista tai rst-pelistä. Karmit 92mm valkoiseksi maalattua mäntypuuta. Ei kynnystä.

Heloitus yleismallia kromattu. Lukkorungot esim. Abloy 4190, lukkopesä esim. Abloy CY001. Sarjoitus Abloy Classic avainjärjestelmälle joka huoneeseen oma + koko tilaan yleisavain.

Sisäovien karmilistat ovat valkoiseksi tehdasmaalattua mäntyä 12x44mm.

### F.5.2 Väliseinät

Uudet väliseinät puurunkoisia kipsilevyntaaisia.

Ylemmässä taidegraafikoiden osassa F14 ylhäältä avoimia seinäkkeitä, korkeus 2450mm. Seinäkkeissä rungot 48x66 soirosta tai 39x66 kertopuisista väliseinätolpista. Alajuoksujen alle solumuovi-tiivistyskaista 6mm. Alajuoksut kiinnitetään lattiarakenteeseen lyöntiankkureilla työpiirustuksen mukaan. Joka 3:s tolppa

(k1800)viedään ylös sisäkattoon ja kiinnitetään kulmalevyllä 60x90x60x2,0. Lyönti-(tai kiila-) ankkurit sisäkaton betonikuoreen ja ankkurinaulat tolppaan.

Tiloissa F3 ja F21-F5 väliseinät kattoon saakka ulottuvia seiniä h~3380mm tai h~3830mm. Rungot 48x98 soirosta. Ala- ja yläjuoksujen ja vanhan rakenteen väliin solumuovi-tiivistyskaista 6mm. Alajuoksut kiinnitetään lattiarakenteeseen ja yläjuoksut sisäkaton betonikuoreen lyöntiankkureilla työpiirustuksen mukaan.

Väliseinät kaikissa tiloissa levytetään molemmilta puolilta EK-13mm kipsilevyillä. Työhuoneiden välisiin seinärunkoihin kipsilevyjen alle ruuvataan 9mm:n havuvaneri Levyt ripustusten kiinnitysalustaksi. Samoin wc-tilojen allasseinille.

Kipsilevyjen saumaus ja tasoitus:

-ylitasoitus maalattavaksi pinnaksi kuivan tilan tasoitteella. Saumoissa käytetään saumanauhoja, ulkonurkissa alumiini- tai teräksiset vahvikelistat.

### **F.5.3 Alakatot**

Wc-tiloissa kipsilevyalakatto. Väliseinärunkojen yläreunaan puurunko 48x66 k400. Huonekorkeus alaslasketuissa tiloissa 2350mm. Kipsilevyjen kiinnitys ruuveilla ja pinnoitus kuten seinissä.

### **F.5.4 Korokelattiat**

Ei esiinny kohteessa.

### **F.5.5 Yhtenäispinnat**

### **F.5.6 Kulkurakenteet**

Varatieovi tilan F3 luoteis-seinustalla korjataan. Ovi Levy höylätään tarvittaessa ja saranat puhdistetaan niin, että oven käynti on sujuvaa. Asennetaan uusi lukkorunko esim. Abloy EL590 ja varatie painike esim. Abloy exit puolipainike.

Tilan F3 ja F14 välillä olevaa luiskaa jatketaan sivulle uuden väliseinäjaon jälkeen. Luiskan tukirakenne tehdään 48x66 puusta. Juoksut k600 samaan kaltevuuteen kuin olemassaoleva luiska. juoksut tuetaan tolpilla vanhasta betonilattiasta k600. Kiinnitys lattiaan kulmalevyillä ja lyöntiankkureilla. Kansi 22mm:n paksuisesta vesivanerista.

### **F.5.7 Hormit ja kanavat**

Uudet ullakkotilassa kulkevat poistoilmahormit eristetään palamattomalla verkkovillamatolla 2x50mm.

## **F.6 SISÄPINNAT**

### **F.6.1 Seinäpinnat**

#### **Maalattavat seinäpinnat**

Uudet pinnat:

Tasoitus kohdan F52 mukaan.

Pohjamaalaus lateksimaalilla (valkoinen) kertaalleen.

Vanhat rappatut tai muuratut pinnat (ulkoseinät) ja betonipinnat pilareissa ja palkeissa:

Vanhat kiinnikkeet, käyttämättömät johdot, jne. poistetaan. Pinnat harjataan puhtaaksi ja tarvittaessa tartuntaa heikentävät tahrat pestään maalarinpesulla.

Reiät, halkeamat ja lohkeamat paikataan rappauslaastilla. Laastin kuivuttua paikatus

kohdat pohjamaalataan kertaalleen.

#### Lämmityspatterit:

Pinnat pestään maalarinpesulla.

#### **Muovimatto seinäpinnat**, altaiden taustoilla.

Wc-altaan tausta lattiasta 400mm altaan yläpuolelle ja työvälineiden pesupisteissä lattiasta 2000mm:n korkeuteen pesupisteiden leveydeltä+ 1000mm molemmille sivuille.

Seinäpinnat tasoitetaan kosteantilan tasoitteella (Vetonit MT tai vastaava).

Primerointi kiinnitysliimalle valmistajan ohjeen mukaan.

Kostean tilan muovimatto hitsatuin saumoin (harmaa) ,reunat lattian rajassa ja seinillä tiivistetään elastisella saumamassalla.

### **F.6.2 Kattopinnat**

Vanhat kattopinnat maalataan tarvittaessa. Käsittely kuten seinissä (vanhat rappaus ja bet.pinnat).

### **F.6.3 Lattiapinnat**

Lattiapinnat käsitellään ennen uusien väliseinärakenteiden tekoa.

Vanhoissa betonilattioissa olevat reiät, kolot ja halkeamat paikataan lattiatasoisella. Tasoitepaikkausten kuivumisen jälkeen lattiapinnat hiotaan koneellisesti kauttaaltaan joko kivilaikalla tai santapaperilaikalla. Hiomalla poistetaan vanhat maalikerrosten jäänteet, jäljellä oleva sementtiliima valun pinnasta ja mahdolliset muut epäpuhtaudet (ei yritetä oikaista kaikkia epätasaisuuksia). Hiomapöly imuroidaan pois huolellisesti.

Lattiat käsitellään pölynsidonta/pinnoitus aineella esim. Basf Mastertop 1110 (tai vastaava kemikaaleja kulutusta kestävä pinnoite). Primerointi ja kerrokset valmistajan ohjeen mukaan.

## **F.7 RAKENNUSVARUSTEET**

### **F.7.1 Kalusteet**

#### **Wc-kalusteet**

Wc-tilojen vesikalusteet, pesualtaat, wc-istuimet, sekoittajat, jne. vakiomallisia lvi-työselostuksen mukaan. Altaat ruostumatonta terästä, varustetaan kipsin ja muun kiintoaineksen erotussäiliöillä.

#### **Keittiökalusteet**

Keittiötilaan rst-tiskipöytätaaso L=1800, jossa yksi allas. Sekoittaja vakiomallinen pitkällä juoksuputkella.

### **F.7.2 Varusteet**

#### **Wc:n varusteet:**

Peili (600x500) + yläpuolella loisteputkivalaisin. Wc-paperiteline ja käsipyyhepaperi teline.

**Pensselien pesupaikkojen (2kpl) varusteet:**

Käsienpesuallas rst+ seinämalli sekoittaja lvi-työselostuksen mukaan.

Kaatoallas rst+ kipsin ja muun kiinteän aineksen erotussäiliö (\_\_\_l) + seinämalli sekoittaja lvi-työselostuksen mukaan.

Vetokaappi kohdepoistolla suoraan ulos. Sisällä rst-kaatoallas, joka viemäröity alapuolella olevaan umpinaiseen liuottimien keräily säiliöön.

**F.7.3 Laitteet****Ilmanvaihtokoneet**

Lvi-työselityksen mukaan

Raisiossa 29.05.2011

Ins.tsto.S.Kujanpää