



Byråbo

Yliopistonkatu 27a tilojen vuokraus

Hankesuunnitelma

22.12.2020

## Sisällys

1	Lähtötiedot.....	3
1.1	Sijainti, kohde- ja omistajatiedot.....	3
1.2	Hankesuunnittelun kanssa rinnakkain etenevät osahankesuunnitelmat ja hankkeet.....	3
2	Suunnittelulle asetetut tavoitteet.....	3
2.1.1	Arkkitehtoniset tavoitteet.....	3
2.2	Käyttöympäristön tavoitteet.....	4
2.3	Sijoittuvat toiminnot.....	4
3	Tilaohjelma ja mitoituserusteet.....	5
3.1	Tilaohjelma.....	5
3.2	Käyttäjien toiminnan erityispiirteet.....	6
3.3	Pohjaluonnokset.....	6
4	Tyhjenevät tilat ja väistötilat.....	7
4.1	Väistötilat.....	7
4.2	Tyhjenevät tilat.....	7
4.3	Tyhjenevien tilojen jatkokäyttö.....	8
5	Hankkeen kustannukset.....	9
5.1	Vuokrakustannukset kaupungille.....	9
5.2	Irtokalustekustannukset.....	9
5.3	AV-, IT- ja työvälinekustannukset.....	9
6	Aikataulu.....	10
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	10
8	Yhteenveto.....	12

**Liiteluettelo**

- Liite 1 Tarveselvitys liitteineen (luettavissa Joutsenetissa, diaarinro 10283-2019)
- Liite 2 Omistajan projektiryhmän laatima hankesuunnitelma
- Liite 3 Kaavio konsernihallinnon palvelualueista sekä kaupungin palvelukokonaisuusrakenteesta
- Liite 4 Pohjaluonnokset

## 1 Lähtötiedot

Yliopistonkatu 27 hankesuunnitelma perustuu Turun kaupunginhallituksen 1.10.2019 § 365 hyväksymään tarveselvityksen sijoitusvaihtoehtoon B sisältäen Yliopistonkadun vuokraohteen sekä kaupungintalon siipiosan, Konsulintalon ja uudisrakennuksen. Liite 1 Tarveselvitys liitteinen on luettavissa Joutsenetissa (diaarinro 10283-2019).

Yliopistonkatu 27 kiinteistössä suoritetaan sisätilojen kokonaisvaltainen saneeraus. Korjausrakentaminen pitää sisällään tilajärjestelyjä kaupungin Byråbo -konseptin mukaisesti sekä talotekniikan kokonaisvaltaisen uusimisen.

Omistajan projektiryhmä on laatinut teknisen peruskorjauksen hankesuunnitelman. Liite 2 Omistajan laatima hankesuunnitelma.

### 1.1 Sijainti, kohde- ja omistajatiedot

Osoite	Yliopistonkatu 27a, 20100 Turku
Kiinteistö	Kaupunginosa VII, kortteli 20, tontti 6
Rakennustunnus	103304770X
Tontin koko	2656 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	10950 m <sup>2</sup>
Rakennettu krs-ala	11343 m <sup>2</sup>
Omistaja	Schroder Real Estate KVG mbH Y-tunnus 1982635-5 c/o Colliers, Ratamestarinkatu 7B, 00520 Helsinki

### 1.2 Hankesuunnittelun kanssa rinnakkain etenevät osahankesuunnitelmat ja hankkeet

Rinnakkain etenevät hankkeet:

**Kaupungintalon laajennus ja peruskorjaus** sekä kaupungintalon pihapiirin vanhojen rakennusten perustusten vahvistaminen. Kaupungintalon hankkeen valmistuminen ajoittuu arviolta ajankohtaan 2024-26. Hankesuunnitelma saatetaan päätöksentekoon kevätkaudella 2021. Toistaiseksi on linjaamatta, toteutetaanko kaupungintalohankkeen maanalainen pysäköinti.

**Päätearkistohankkeessa** yhdistetään kaupunginarkiston aineisto ja hyvinvointitoimialan potilastietoarkisto. Hanke toteutetaan vuokrahankkeena. Kipailutus tehdään kevätkaudella 2021. Rakentaminen alkaa arviolta 2021 vuoden aikana ja kohteen tulisi olla käyttövalmis vuoden 2023 aikana.

## 2 Suunnittelulle asetetut tavoitteet

### 2.1.1 Arkkitehtoniset tavoitteet

Kaavan määräykset

Asemakaavan tunnus 853 33/1956. Sisältää pääasiassa liikerakennuksen rakennus-alaa. 1950-luvulta oleva kaava ei ota kantaa rakentamisen arkkitehtoniseen laatuun. Kattolistan suurin sallittu korkeusasema on +33.06 m.p.y.

### Rakennuksen rakennustaiteellisen arvon huomioinen

Vakuutusyhtiö Sammolle rakennettu ja vuonna 1938 käyttöönotettu liike- ja toimistorakennus kuuluu turkulaisen arkkitehdin Erik Bryggmanin pääteoksiin. Rakennus ei ole kaavassa tai muulla tavalla lakisääteisesti suojeltu. Turun museokeskus ottaa kantaa julkisivumuutoksiin, kiinteiden sisustuksellisten yksityiskohtien säilyttämiseen ja muutoksiin sekä tilajärjestelyihin. Rakennusluvan haun yhteydessä museokeskukelta pyydetään rakennusvalvonnan toimesta lausunto.

Kaavaillut muutokset ja tilajärjestelyt on suunnittelun alkuvaiheessa käyty läpi museokeskuksen edustajan kanssa, ja muutossuunnitelmat tehdään yhteisymmärryksessä museokeskuksen kanssa. Myös erikoissuunnittelun yhteydessä tulevat, tilajärjestelyyn ja sisustukseen vaikuttavat ratkaisut tehdään yhteisymmärryksessä museokeskuksen kanssa.

## 2.2 Käyttöympäristön tavoitteet

### Byråbo -konseptin idea

Työtilojen suunnittelun lähtökohtana ovat organisaation tavoitteet ja työn vaatimukset niin, että eri käyttäjäryhmien tarpeet huomioidaan. Tavoitteena tulee olla terveelliset, turvalliset ja käyttäjien vuorovaikutusta ja hyvinvointia edistävät tilat. Uudet tilat suunnitellaan monitilatoimistoperiaatteella. Monitilatoimistossa on avointa ja jaettua tilaa, sekä tiloja erilaisia työtehtäviä varten kuten palaveritiloja, kohtaamispaikkoja ja hiljaisia tiloja. Perusperiaatteena on, että työntekijä voi itse vapaasti valita työtilan sen mukaan, millainen tehtävä on käsillä.

### Tavoitteet kiteytettynä:

- Henkilöstön viihtymisen ja työnantajan imagon parantaminen
- Uudenlaisten työtapojen edistäminen
- Kustannussäästöjen aikaansaaminen
- Paperinkäytön vähentäminen
- Tilojen mitoitus tehokkaasti ja yhden hengen huoneista luopuminen

Suunnittelun pohjana käytetään monitilatoimistoperiaatetta

### Työpistemitoitus

Tarveselvityksen lähtökohtana ollut mitoitus on 10-15 m<sup>2</sup> / työntekijä. Mitoitus tarkoittaisi, että työpisteitä olisi rakennuksessa n. 65 % osuudelle hallinnon työntekijöistä. Hankesuunnittelun edetessä on linjattu, että työpisteitä tulisi olla 50 % osuudelle työntekijöistä. Etätyökokemukset vuoden 2020 pandemian aikana ovat osoittaneet, että työpistemitoitusta voidaan tiukentaa ja näin ollen toimistoverkkokokonaisuuden pinta-alaa vähentää.

## 2.3 Sijoittuvat toiminnot

Byråbon kokonaisuus käsitti tarveselvitysvaiheessa ja hankesuunnittelun alussa 1050 työntekijää. Hyvinvointitoimialan osuus henkilöstöstä on noin 150. Tarveselvityksen jälkeen on Byråbo -kokonaisuuteen lisätty kaupungin työllisyyspalvelut, joka vuonna 2023 tulee käsittämään arviolta 225 työntekijää.

Hankesuunnitteluvaiheessa toimialojen ja yksikköjen alustavat sijoitukset ovat koko toimistoverkkouudistuksen valmistuttua, noin vuonna 2026 seuraavat:

Yliopistonkatu 27:

- Sivistystoimiala
- Työllisyyspalvelut
- Kaupunkiympäristötoimiala
- Tilapalvelut
- Vapaa-aikatoimiala
- Hyvinvointitoimiala  
(riippuvainen sote -uudistuksesta)

Kaupungintalo:

- Konsernihallinto
- Revisiotoimisto
- IT-palvelut
- Matkailu
- HPK

382 työpistettä

220 työpistettä

Yllä olevan sijoitusluettelon toimiala- ja yksikkönimet ovat 1.9.2020 lähtien osittain vanhentuneet ja työntekijöitä on siirtymässä yhdestä yksiköstä tai toimialasta toisen yksikön osaksi. Organisaatiomuutoksen ollessa vasta käynnissä, käytetään tässä yhteydessä kokonaisuuden hahmottamiseksi osin vanhentuneita nimiä. Toimintojen sijainnit tarkentuvat organisaatiomuutoksen edetessä ja vaiheistuksien aikana.

Liite 3 Kaavio konsernihallinnon palvelualueista 1.9.2020 alkaen sekä palvelukokonaisuusrakenteesta 1.6.2021 alkaen.

Yliopistonkadun kiinteistössä on aikaisemmin toiminut Arkean ylläpitämä henkilöstöravintola. Kaupunginhallitus on 12.10.2020 § 434 tehnyt periaatepäätöksen henkilöstön lomautuksista ja muista henkilöstösäätöistä ja tässä yhteydessä päättänyt henkilöstön lounasedun poistosta. Tulevaisuuden ruokapalvelutuottaja tullaan kilpailuttamaan ja Yliopistonkadun peruskorjaushankkeen valmistuttu keittiötila vuokrataan valitun palveluntarjoajan käyttöön.

### 3 Tilaohjelma ja mitoituserusteet

#### 3.1 Tilaohjelma

Tilaohjelma käsittää tarveselvityksessä olleita vyöhyketyyppejä ja tilatyypppejä, joita on sovellettu kiinteistön kerrokseen tilaajan suunnitteluryhmän kanssa.

Julkisella vyöhykkeellä sijaitsevat 1. kerroksen aula, 7. kerroksen ravintola, asiakaspalvelun palvelutilat sekä odotusaulat ja wc-tilat.

Puolijulkisella vyöhykkeellä neuvotteluhuonekeskus, projektitilat, vaatesäilytystilat, odotustila sekä neuvotteluhuonekeskuksen WC- ja tulostustilat.

Yksityisellä vyöhykkeellä, joka käsittää suurimman osan rakennuksesta, sijaitsevat työskentely-, vetäytymis-, projekti-, tauko-, naulakko- ja wc-tilat sekä hallinnon sisäiseen käyttöön tarkoitetut neuvotteluhuoneet. Myös pukuhuoneet lukeutuvat yksityisen vyöhykkeen toimintoihin.

Muihin tiloihin kuuluu teknisiä tiloja, siivousvälinevarastoja, käytäviä sekä kellariin sijoitettava lähiarkisto.

**Tilaohjelman yhteenlaskettu pinta-ala käsittää koko vuokra-alan 9296m<sup>2</sup>.**

## Vuokra-ala, työpiste- ja henkilömäärät

Vuokra-ala	9296 m <sup>2</sup>
Työskentelykäytössä oleva tila	7643 m <sup>2</sup>
Laskennallinen henkilömäärä	845 henkilöä
Työpisteiden lukumäärä	382 kpl
Asiakaspalvelupaikat	42 kpl
Vetäytymistilat	85 kpl
Neuvotteluhuoneet	42 kpl
Lähiarkisto	180 m <sup>2</sup>
Keittiö ja henkilöstöruokala	575 m <sup>2</sup>
Vuokra-ala / henkilö	12 m <sup>2</sup> / henkilö
Työskentelykäytössä oleva tila / henkilö	9 m <sup>2</sup> / henkilö

## 3.2 Käyttäjien toiminnan erityispiirteet

Rakennuksen tulee palvella lähtökohtaisesti kaikkia toimintoja, mitä tässä kokonaisuudessa on mukana. Tilat suunnitellaan monipuolisiksi toimistotiloiksi, joissa on puitteita erilaisten tehtävien suorittamiseen. Henkilöstön työskentelytilat sijoitetaan yksityiselle vyöhykkeelle, jonne ei ole pääsyä ulkopuolisilla vierailijoilla. Kokoukset keskitetään puolijulkisen vyöhykkeen kokouskeskukseen.

Salassa pidettävät asiat

Kaikilla hallinnonaloilla käsitellään salassa pidettävää aineistoa ja tietoa.

Lakisääteisesti salassa pidettävän tiedon käsittely painottuu hyvinvointitoimi- ja sivistystoimialoilla, henkilöstöpalvelukeskuksessa, konsernihallinnon sisäisessä tarkastuksessa ja lakiasioissa. Toimivaan työskentely-ympäristöön vaaditaan riittävästi vetäytymistiloja sekä lukittavia kaappeja salassa pidettävälle paperiselle aineistolle.

Työasiointiliikkuminen, valvonta- ja rakennuttamistehtävien hoito

Osa työtehtävien hoidosta edellyttää liikkumista pidempien etäisyyksien päähän, jolloin matka taitetaan kulkuneuvolla. Kiinteistön pihalle sijoitetaan noin kymmenen yhteiskäyttöautoa sekä mahdollisuuksien mukaan muita yhteiskäyttöisiä kulkuneuvoja. Byråbon liikkumisen ja pysäköinnin osatyöryhmässä on selvityksen alla kaikkien tarvittavien yhteiskulkuneuvojen lukumäärä ja säilytyspaikka kiinteistön pihan ohella.

Asiakaspalvelu

Osassa yksiköistä otetaan vastaan asiakkaita asiakaspalvelupisteissä tai -tiloissa, jotka tehdään pääasiassa tätä tarkoitusta varten. Tilojen tulee olla äänieristetyt, suljettavat sekä pakoreitillä varustetut. Työllisyyspalvelut, rakennusvalvonta ja hyvinvointitoimialan kirjaamo tulevat käyttämään tällaisia tiloja. Tilojen käyttöasteeksi suunnitellaan 100 %.

## 3.3 Pohjaluonnokset

Rakennuksen pääsisäänkäynti tulee jatkossakin olemaan Yliopistonkadulle viettävä sisäänkäynti, jota tulee käyttämään asiakkaat sekä työntekijät. Lähimpänä tätä sisäänkäyntiä sijaitsee A-porras, jossa on liikuntaesteisille soveltuva hissi. Asiakkaat ja ulkopuoliset käyttäjät käyttävät A-porrasta kulkureittinä ylempiin kerroksiin. Puolalan-kadulle viettävä sisäänkäynti tulee toimimaan pääasiassa rakennusvalvonnan asiakassisäänkäyntinä sekä henkilökunnan sisäänkäyntinä. Rakennuksen keskellä sijaitseva B-porras on vain hallinnon henkilökunnan käytössä.

Alempi kellari	Varastotiloja
Ylempi kellari	Varastotiloja, polkupyöräsäilytys, lähiarkisto sekä teknisiä tiloja
1. kerros	Pääsisäänkäynti Yliopistonkadulta, aulapalvelu, henkilökunnan sisäsisäänkäynti Puolalankadulta, puku- ja pesuhuoneet.
2. kerros	Neuvotteluhuonekeskus aula- ja WC-tiloineen sekä rakennusvalvonnan ja konsernihallinnon asiakaspalvelutiloja (9 kpl) odotus- ja WC-tiloineen. 12 työpistettä.
3. kerros	Työllisyyspalvelujen asiakaspalvelutiloja, neuvotteluhuoneita, työskentely- ja vetäytymistiloja sekä taukotilat. WC-tilat sekä aputilat. 80 työpistettä + 16 asiakaspalvelutilaa.
4. kerros	Työllisyyspalvelujen asiakaspalvelutiloja sekä muiden yksiköiden käyttöön tulevia neuvotteluhuoneita, työskentely- ja vetäytymistiloja sekä taukotilat. WC-tilat sekä aputilat. 66 Työpistettä + 17 asiakaspalv.tilaa + 4 terveydenhoit.tilaa
5. kerros	Neuvotteluhuoneita, työskentely- ja vetäytymistiloja sekä taukotilat. WC-tilat sekä aputilat. 102 työpistettä.
6. kerros	Neuvotteluhuoneita, työskentely- ja vetäytymistiloja sekä taukotilat. WC-tilat sekä aputilat. Valmistuskeittiö. 74 työpistettä.
7. kerros	Neuvotteluhuoneita, työskentely- ja vetäytymistiloja sekä taukotilat. WC-tilat sekä aputilat. Ravintolasali ja astianpesutila. 44 työpistettä.

#### 4 Tyhjenevät tilat ja väistötilat

##### 4.1 Väistötilat

Yliopistonkatu 27 sijaitsevat yksiköt sijoitetaan saneeraustyön ajaksi väistöön vakuutusyhtiö Veritaksen käytössä olleeseen rakennukseen Olavintieellä Samppalinnanpuiston vieressä. Rakennuksen tiloihin mahtuu n. 300 työskentelypistettä neuvottelutiloineen. Tilat ovat pinta-alaltaan yhteensä 5033 m<sup>2</sup>, josta 4676 m<sup>2</sup> on toimistotilaa ja 357 m<sup>2</sup> varastotilaa. Kiinteistöllä sijaitsee 6 autopaikkaa sisäpihalla ja 15 autotallissa.

Väistötilaan ei hankita uusia irtokalusteita, vaan käytetään Yliopistonkatu 27 nykyisiä kalusteita. Väistötilakustannus esitetty kohdassa 5.1.

##### 4.2 Tyhjenevät tilat

Yliopistonkadun saneeraustöiden valmistuttua kaupunki tulee asteittain luopumaan muista vuokrakohteista, alla olevan mukaan kahdessa vaiheessa noin vuosina 2023 sekä 2026. Alla esitettyihin yksikkösjoiutuksiin sekä henkilöstö- ja työpistemääriin voi tulla mm organisaatiouudistuksista johtuvista muutoksista.



Tilaluovutukset vuonna 2023

Puolalankatu 5	10 151 m <sup>2</sup>	(vuokratila)
Turun Kivipaino, Linnankatu 31	1758 m <sup>2</sup>	
Käsityöläiskatu 10	3421 m <sup>2</sup>	(vuokratila)

Yhteensä 15 330 m<sup>2</sup>

Tällöin Yliopistonkatu 27 saneerattuun kiinteistöön siirtyy:  
(toimiala sekä toimialan arvioitu henkilöstökoko):

- Konsernihallinto, 292
- Työllisyyspalvelut, 225
- Revisiotoimisto, 6
- HPK, 16
- Sivistystoimi, 103
- Kaupunkiympäristötoimiala (noin puolet), noin 150
- Matkailu, 23

Tiloissa n. 382 työpistettä + 42 asiakaspalvelutyöpistettä, vuokrapinta-ala yhteensä 9296 m<sup>2</sup>

Tilaluovutukset vuonna 2026

Datacityn tilat, Lemminkäisenkatu 18	1341 m <sup>2</sup>	(vuokratila)
Puutarhakatu 1	4810 m <sup>2</sup>	(vuokratila)
Linnankatu 90	1852 m <sup>2</sup>	(vuokratila)
Hjeltin talo, Vanha Suurtori 7	929 m <sup>2</sup>	
Kirjaston piharakennus, Läntinen Rantakatu 1	385 m <sup>2</sup>	

Yhteensä 9317 m<sup>2</sup>

Vuosien 2023 ja 2026 aikana luovutaan yhteensä 24 647 m<sup>2</sup> tilamäärästä.

**Toimistokäyttöön tuleva kokonaistilamäärä on noin 13 500 m<sup>2</sup> (Yliopistonkatu 27 + kaupungintalon siipi, uudisosa ja Konsulintalo).**

#### 4.3 Tyhjenevien tilojen jatkokäyttö

Tyhjenevistä tiloista merkittävä osa on ulkoisia vuokrakohteita:

- Puolalankatu 5
- Käsityöläiskatu 10
- Datacityn tilat, Lemminkäisenkatu 18
- Puutarhakatu 1
- Linnankatu 90

Näiden kohteiden vuokrasopimusten päättyessä kaupungin kustannukset kohteissa poistuvat.

Kaupungin omien kohteiden osalta jatkokäyttöä esitetään suunniteltavaksi seuraavasti:

- Turun Kivipaino, Linnankatu 31: Kohteen jatkokäytön suunnittelu kytketään ns. Pallas-korttelin eli entinen Turun kaasulaitoksen ja vedenjakelun kortteli – kaupungin-osa VII, 6. ruutukaavakortteli -alueen kokonaissuunnitteluun ja kehitetään siltä pohjalta. Kivipainon rakennusta tarkastellaan myös mm. taiteen ja kulttuurin tilatarpeiden näkökulmasta.

- Hjeltin talo, Vanha Suurtori 7: Kohteen jatkokäytön suunnittelu kytketään koko Vanhan Suurtorin alueen kehitykseen. Ensivaiheessa tarpeellista on teettää Suurtorin alueen rakennusten perustusten kuntoon liittyvät selvitykset ja arvioida mahdollisia seuraavia kehitysvaiheita perustusten mahdollisen kunnostamistarpeen selvityä.
- Kirjaston piharakennus, Läntinen Rantakatu: Kohteen jatkokäytölle nähdään olevan myyntipotentialiaa, erityisesti kohteen sijainnin perusteella. Mahdollinen jatkokäyttö voisi olla mm. ravintolatoiminta.

## 5 Hankkeen kustannukset

### 5.1 Vuokratkustannukset kaupungille

#### Yliopistonkatu 27 vuokratkustannus

Kuukausivuokra 209 160 eur/kk ja vuosivuokra **2 509 920 € (alv 0%)**. Vuokra pitää sisällään kaiken muun, paitsi pysäköintipaikat ja kaupungin yksinomaisessa käytössä olevien sisätilojen siivouksen ja vartioinnin.

#### Väistötilan vuokratkustannus (2021-2023)

Väistötilan vuokratkustannus on 88 852,40 €/kk ja 1 954 752,80 €/ koko väistöaika. Vuokrasopimuksen kestoksi arvioidaan 22 kuukautta.

### 5.2 Irtokalustekustannukset

Irtokalusteiden hankintakustannus on arviolta noin 590 000 €.

Kustannus käsittää uusia kalusteita. 15 % irtokalusteita ovat kierrätettyjä kalusteita, jotka ovat toimialojen käytössä nykyään.

### 5.3 AV-, IT- ja työvälinekustannukset

Työasemaan kuuluu näppäimistö ja näyttö. Puolet työasemista varustetaan kahdella näytöllä.

Kerrostien sisääntuloaulat ja odotustilat varustetaan tilanvaraustilanteen näyttävillä koontinäytöillä. Kaikkien neuvottelutilojen ja väistötilojen ovenpieliin asennetaan tilanvarausnäytöt, joiden kautta pystyy myös suoraan varamaan tilan käyttöönsä.

Neuvotteluhuoneet varustetaan kaupungin AV -konseptin mukaisesti seinänäytöillä, videoneuvotteluratkaisuilla, huonekohtaisilla Teams-kokouksia sekä langattomia esityksiä mahdollistavalla laitteistolla.

Tilanvarausjärjestelmä näyttöineen ja lisensoineen hankintaan lähtökohtaisesti vuokrattuna palveluna, koska kaupungilla ei ole henkilöstöresursseja järjestelmän ylläpitämiseen ja huoltoon.

Suoraostot, arvioidut kustannukset:

Tarvike	Lkm	Kustannus
Työasemien telakat	382 kpl	78 000 €
Näytöt	460 kpl	115 000
Neuvotteluh. laitekoonpanot	42 kpl	240 000 €
Yhteensä (noin)		433 000 € kertaosto

Palvelut ja lisenssit, arvioidut kustannukset/12 kk:

Palvelu	Lkm	Kustannus/12 kk
Neuvotteluh. MS-lisenssi	42 kpl	9200 €
Ovenpielinäytöt ja lisenssit	127 kpl	37 000 €
Koontinäytöt	10 kpl	2000 €
Infonäytöt	7 kpl	2500 €
Työtilojen mittaustieto -palvelu	n. 6000 m <sup>2</sup>	36 000 €
Tulostimet (kulutukseen perust.)	24 kpl	1900 €
Yhteensä (noin)		89 000 € / 12 kk

**6 Aikataulu**Korjausrakentamisen aikataulu

- Hankkeen arkkitehtisuunnittelu aloitettiin keväällä 2020, muu suunnittelu aloitettiin elokuussa 2020.
- Rakennuslupahakemus jätetty 11/2020
- Hankkeen korjausrakentamistöiden on kaavailtu alkavan syksyllä 2021 ja kestävän n. 1,5 vuotta, jolloin peruskorjattuihin tiloihin muutto tapahtuisi vuoden 2023 aikana.

Väistömuuton aikataulu

- Väistötiloihin muutetaan keväällä 2021 ja Yliopistonkadulle muutetaan arviolta 2023 aikana.

**7 Vaikutusten ja riskien arviointi**

1. Hankkeen rakennuskustannukset nousevat ennakoitua suuremmiksi

Ratkaisu: Huolellisella rakennuttamisella ja suunnittelulla, jossa painotetaan suunnitelmien taloudellista vaikutusta sekä vanhojen rakenteiden ja vanhan tekniikan kattavalla selvittämisellä ehkäistään kustannusarvioiden ylitykset. (Vastuu kiinteistön omistajalla)

2. Päätöksenteon, suunnittelun ja/tai rakentamisen aikataulu venyy eikä määräaikaista väistötiloista päästä ajoissa uusiin tiloihin

Ratkaisu: Aikataulutuksessa varaudutaan riittävästi poikkeamisiin. Väistötilojen vuokrasopimukseen neuvotellaan jatko-optio.

3. Sisäilmassa huomataan käyttöönoton jälkeen terveydelle haitallisia epäpuhtauksia, mikrobeja tai kemiallisia yhdistelmiä

Ratkaisu: Rakennuksessa suoritetaan kattavuudeltaan riittävä asbesti- ja haitta-ainekartoitus jo suunnitteluvaiheessa. Tilojen käyttöönoton jälkeen omistaja sitouuu kaupungin sisäilmamallin mukaiseen selvitysprosessiin.

4. Työskentelypisteiden lukumäärä työntekijää kohden koetaan käytännössä liian alhaiseksi, eikä kaikille tarvitseville riitä työskentelypisteitä

Ratkaisu: Läsnaoloa porrastetaan ja muita työnteon paikkoja hyödynnetään tehokkaammin. Tarvittaessa voi hyödyntää neuvottelutiloja työskentelyyn.

5. Monitoimitilat koetaan normaalikäytössä työskentelytiloina akustiikaltaan meluiksi ja levottomiksi

Ratkaisu: Työskentelytilojen yhteyteen sijoitetaan vetäytymistiloja ja työskentelytilat sisustetaan melua ja kaikua vaimentavilla pinnoitteilla asiantuntijan suunnitelman mukaan.

6. Puheluihin ja videoneuvotteluihin osallistumiseen ei olekaan riittävästi sopivia tiloja

Ratkaisu: Työskentelytilojen yhteyteen sijoitetaan 85 vetäytymistilaa 445 työskentelypistettä kohden; 1 vetäytymistila / 6 työskentelypistettä kohden, jota voidaan pitää korkeana suhdelukuna. Vetäytymistilojen lisäksi on 37 seinillä ympäröityä ja äänieristettyä asiakaspalvelutilaa.

7. Asioiden käsittely tietoturvalainsäädännön edellyttämällä tavalla ei ole mahdollista suunnitelluissa tiloissa.

Ratkaisu: Hallinnon kaikkia työntekijöitä koskee vaitiolovelvollisuus. Henkilöstö työskentelee ja käsittelee salassa pidettävää tietoa yksityisen vyöhykkeen tiloissa, joihin ei ole pääsyä ulkopuolisilla. Kriittisimpien toimintojen tietoturvan takamiseksi voidaan rajoittaa joitakin tiloja vain tietyn yksikön työntekijöille kulkuoikeusjärjestelyillä. Koko rakennuksessa on 85 äänieristettyä vetäytymistilaa. Tiloihin hankintaan lukittavia säilytyskalusteita.

8. Vapaan työpisteen tai neuvotteluhuoneen etsimiseen monitoimitiloista menee suhteettoman iso osa työpäivän ajasta

Ratkaisu: Toimistokerrosten sisääntuloaulat varustetaan näytöillä, jotka selkeästi näyttävät varatut ja vapaat työskentelypisteet ja muut varattavat tilat. Vaihtoehtoisesti otetaan käyttöön paikkavarauksiin sopiva aplikaatio/sovellus. Näin vältetään aikaa vievältä vapaan paikan etsimiseltä.

9. Toteutetut säilytystilat tai -kalusteet todetaan yleisesti olevan riittämättömät vasta käyttöönoton yhteydessä

Ratkaisu: Säilytyskalustaminen suunnitellaan ammattimaisesti käyttäjien ja toimialajohdon näkemyksiä sekä Byråbon konseptia ja päämääriä huomioiden. Lisäksi yksiköissä esimiesjohtoisesti tehostetaan siirtymistä paperittomaan työskentelyyn siten, että paperin säilyttämisen ja käsittelyn tarve on muuttoon menneessä oleellisesti vähentynyt.

10. Työnteon kannalta toimimattoman tilaratkaisujen johdosta joudutaan tekemään lisäkustannuksia aiheuttavia tilajärjestelyjä vastavalmistuneisiin tiloihin

Ratkaisu: Tilajärjestelyt, työskentelytilojen kalustaminen ja tekninen varustus suunnitellaan ammattimaisesti käyttäjien ja toimialajohdon näkemyksiä sekä Byråbon konseptia ja päämääriä huomioiden. Suunnitteluratkaisuja ei perusteta olettamuksiin, vaan työnteon realiteetteihin ja työskentelytapojen osalta saavutettaviin muutospäämääriin.

## 8 Yhteenveto

Yliopistonkatu 27 kiinteistössä suoritetaan sisätilojen kokonaisvaltainen saneeraus. Korjausrakentaminen pitää sisällään tilajärjestelyjä sekä talotekniikan kokonaisvaltaisen uusimisen.

Kaupungin hallinnolle saneerattavat vuokratilat suunnitellaan Turun kaupunginhallituksen 16.9.2019 § 365 hyväksymän tarveselvityksen linjausten mukaisesti.

Uudet tilat suunnitellaan monitoimitilaperiaatteen mukaisesti; omia työhuoneita ei ole, työskentelyalueet on jaettu yhteisiin monitoimitiloihin, joissa työskentelypisteet sijaitsevat, hiljaisen työnteon vetäytymistiloihin sekä neuvottelu- ja ryhmätyöskentelyhuoneisiin. Akustiikka huomioidaan tilasuunnittelussa.

Iso osa kaupungin hallinnosta siirretään Yliopistonkatu 27 uusiin tiloihin vuoden 2023 aikana, jolloin kaupunki samalla luopuu osasta muita vuokratiloja. Myös kaupungintalohankkeen valmistumisen yhteydessä arviolta vuonna 2026 luovutaan muista vuokra-kohteista ja tehostetaan entisestään hallinnon tilankäyttöä.

Yliopistonkatu 27 vuokrapinta-ala on 9296 m<sup>2</sup>  
Vuokratkustannus 22,50 eur/m<sup>2</sup>/kk; 209 160 €/kk ja 2,5 milj. €/v.

Irtokalustehankinnan kustannusarvio: 590 000 € perushintaluokkaan kuuluvilla kalusteilla. Tiloissa käytetään 15 % käytettyjä irtokalusteita.

Yliopistonkatu 27 korjausrakentamisen aikana rakennuksessa toimiva hallinto siirtyy väistötiloihin Veritaksen toimistorakennukseen Olavinkatu 2:ssa.

Väistötilan vuokrapinta-ala on 5033 m<sup>2</sup>  
Väistötilan vuokratkustannus on 88 852,40 euroa/kk ja 1 954 752,80 €/vuosi  
Väistötilaan ei hankita uusia kalusteita.

## Hankesuunnitelma



”Talotekniikan laajamittainen saneeraus ja käyttäjälähtöiset tilamuutokset”

1.6.2020

## Sisällysluettelo

<b>Hankeohjelma</b> .....	3
<b>1.</b> Hankkeen perustiedot .....	3
1.1. Hankkeen kuvaus.....	3
1.2. Rakennuksen laajuustiedot.....	3
1.3. Rakennushistoria .....	3
1.4. Suojelutilanne .....	5
1.5. Tontti ja kaavatilanne.....	7
1.6. Rakennuksen maaperä ja Perustamisolosuhteet.....	7
1.7. Autopaikat.....	7
1.8. Väestönsuoja.....	8
1.9. Rakennuksen nykyinen toiminta.....	8
<b>2.</b> Tuleva toiminta .....	9
2.1. Toiminnan kuvaus .....	9
<b>3.</b> Rakennuksen tekninen kunto .....	10
<b>4.</b> Suunnittelulle asetettava tavoitteet .....	10
4.1. Vuokralaisen asettamat tavoitteet.....	10
4.2. Terveellisyys ja koettavuustavoitteet .....	11
4.3. Taloudelliset tavoitteet ja puitteet .....	11
4.4. Avoin rakentaminen ja muuntojousto .....	12
4.5. Kestävän kehityksen ja energiatehokkuuden tavoitteet.....	12
<b>5.</b> Kiinteistönpidon asettamat tavoitteet .....	12
5.1. Tilahallinnon järjestäminen .....	12
5.2. Ylläpidon tavoitteet .....	13
5.3. Kartoitukset .....	13
<b>Projektiohjelma</b> .....	14
<b>6.</b> Toteutuksen päätavoitteet.....	14
<b>7.</b> Aikataulu ja toteutustapa .....	14
7.1. Suunnittelun organisointi .....	14
7.2. Urakkamuoto .....	14
7.3. Hankeaikataulu.....	15
7.3.1. Luvat.....	15
<b>8.</b> Projektin ohjauksen menettelyjen määrittäminen .....	16
8.1. Riskitarkastelu ja riskien hallinta .....	16
8.2. Hanketiedon hallinnan menettelyt .....	17
8.3. Tietomallinnuksen tarve ja taso.....	17
8.4. Projektin raportointi .....	17
8.5. Projektin tiedottaminen ja viestintä .....	17
8.6. Hankkeen hallinnan yleiskuvaus.....	18

## HANKEOHJELMA

### 1. HANKKEEN PERUSTIEDOT

#### 1.1. HANKKEEN KUVAUS

KOy Turku Sampotalo on Schrodersonin omistama rakennus osoitteessa Yliopistonkatu 27 (10100 Turku). Kohteen päävuokralaisena on tällä hetkellä Turun kaupunki. Tässä projektissa kiinteistöön suoritetaan peruskorjaus, ja tilat uusitaan päävuokralaisen (Turun kaupunki) käyttöön käytössä olevia 1 kerroksen liiketiloja lukuun ottamatta.

Hankesuunnitelma on laadittu oletuksella, että kohteen päävuokralainen tulee olemaan jatkossakin Turun kaupunki.

#### 1.2. RAKENNUKSEN LAAJUUSTIEDOT

Kiinteistö Oy Turku Sampotalo  
Yliopistonkatu 27 20100 Turku  
853-7-20-6 PRT 103304770X

Sallittu rakennusoikeus 10950 m<sup>2</sup> ja käytetty 11343m<sup>2</sup>. Rakennuksen tilavuus on 44510 m<sup>3</sup>.  
Huoneistoala n. 10486m<sup>2</sup> ja vuokrattava n. 8853m<sup>2</sup>.

#### 1.3. RAKENNUSHISTORIA

Rakennushistoriallista selvitystä ei ole tehty. Selvitys laaditaan rakennuslupahakemuksen liitteeksi.

Vakuutusyhtiö Sammon funktionalistisen liiketalon on suunnitellut Arkkitehti Erik Bryggman v. 1936- 1938. Rakennusta on korotettu sodan jälkeen 1951 ja laajennettu Puolalankadun päätyyn Arkkitehtitoimisto Olavi Laisaaren toimesta v. 1961.

v. 1971-1973 ja 1976-1978 Arkkitehtitoimisto Aarne Ehojoki saneerasi rakennuksen ja 2000-luvun alussa sisätilat uudistettiin radikaalisti Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarisen toimesta.

Arkkitehtitoimisto Matti Takala Oy suunnitteli tilat Turun kaupungin käyttöön ja uudisti pääsisäänkäynnin.

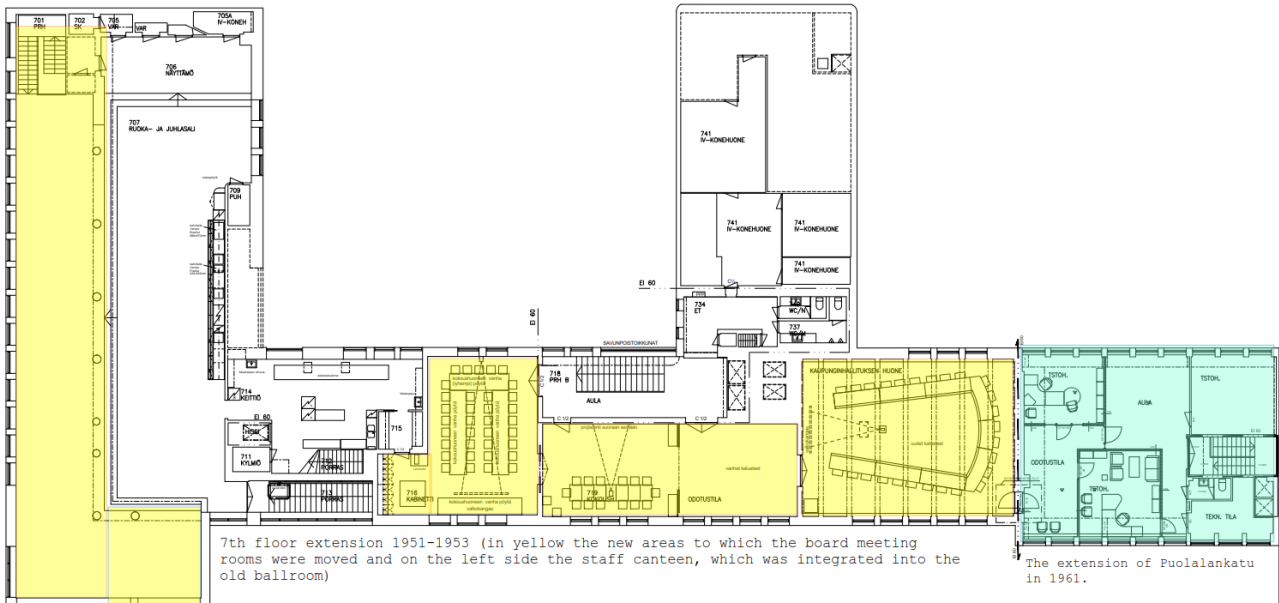
Hallituksen kokoushuone ja henkilökunnan ruokala sijaitsivat kuudennessa kerroksessa ja juhlahuoneisto seitsemännessä kerroksessa. Maanalaisissa kahdessa kerroksessa oli Sammon kirjasto ja arkisto, sekä varastotiloja. Kolmessa välikerroksissa ja pihasiivessä oli vuokra-asuntoja.

Erik Bryggman suunnitteli myös julkisten tilojen huonekalut, kiinteän sisustuksen ja valaisimet. Messinkiset ja lasiset valaisimet valmisti Taito Oy. Sammon hallintoneuvoston ja hallituksen kokoushuoneet verhoiltiin paneloinnein. Kahviloiden ja lounastilojen kattoihin Bryggman kehitti akustisen ratkaisun, joka perustuu insuliittilevyihin, joiden pintaan on liimattu samasta materiaalista tehtyjä pyörylöitä.

Sampotaloon on tehty vakuutusyhtiön omistusaikana lukuisia muutoksia. Helmikuussa 1940 talo vaurioitui lievästi, kun kattoterassin läpäissyt pommi poltti hallituksen kokoushuoneen. 1940 luvun lopulla lämmitys- ja valaistus uusittiin ja koska talon tasakatto- juhlahuoneiston edustan terassi oli alkanut vuotaa, se päätettiin ”korjata” korottamalla talo kauttaaltaan seisemänkerroksiseksi. Vuosina 1951-1953 Bryggmanin suunnitelmien mukaan laajennettuun seitsemänteen kerrokseen siirrettiin hallintoneuvoston ja hallituksen kokoushuoneet sekä henkilökunnan ruokala, joka liitettiin osaksi vanhaa juhlasalia. Kuudenteen kerrokseen sijoitettiin johtajien työhuoneet. Talon tasakatto muutettiin satulakatoksi ja se katettiin pellillä.



Vuonna 1961 taloa laajennettiin Puolalankadun puoleiseen päätyyn tehdyllä lisärakennuksella, jonka suunnitteli Arkkitehtitoimisto Olavi Laisaari. Lisäsiipi jatkaa alkuperäisen rakennuksen muotokieltä, mutta eroaa vanhasta laattojen hienoisella väri vaihtelulla. Vuosina 1971-1973 ja 1976-1978 rakennus saneerattiin Arkkitehtitoimisto Arne Ehojen ja 2000-luvun vaihteessa sen interiöörejä uudistettiin radikaalisti Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarisen laatimien piirustusten mukaan.



Kuva 1. Laajennukset -53 (keltaisella) ja -61 (turkoosilla).

Rakennuksen julkisivuihin tehdyistä muutoksista huomattavin on 1970-luvun lopulla toteutettu ikkunajaon muutos. Tällöin myös Yliopistonkadun pääsisäänkäynti uusittiin nykyiselle paikalleen ja kahden alimman liikekerroksen tammi-ikkunat uusittiin alumiinipuitteisina. Lehtisen kahvilan huoneiston toinen kerros liitettiin osaksi toimistohuoneita ja kierreportaat purettiin. Katukerroksen pääsisäänkäynnille luonteenomainen tilasarja katkaistiin 200-luvun vaihteessa toteutetussa muutoksessa.

Kesällä 2006 rakennus korjattiin Turun kaupungin virastokäyttöön. Arkkitehtitoimisto Matti Takala Oyn laatimien muutospiirustusten mukaan palautettiin ”kadotetun Lehtisen konditorian” kahvilatoiminta ja avattiin sisäinen yhteys Yliopistonkadun pääsisäänkäynniltä Puolalankadun liikesiipeen. Vuonna 2011 muutettiin Yliopistonkadun ja Puolalankadun kulmassa sijainnut vaatemyymälä ja vanha Sammon konttorihuoneisto silmäasemaksi. Muutospiirustukset laati Arkkitehtitoimisto Interni Oy / Ismo Kimmonen.

Erik Bryggmanin suunnittelema ovat lähes autenttisine säilyneet mm. paternosterhissi, pääkäytävä- ja aulatilat kiillotettuine pylväineen ja valaisimineen, pääportaikot, seitsemännen kerroksen ravintola-, ruokala- ja kokoustilojen muodostamat tilasarjat valaisimineen, akustiikkalevyineen ja katto- ja seinäpaneelimeen ja 2. sekä 6. kerroksen lasiseinäkkeet.... 1950-luvun kokonaisuuteen jossa seinäpaneelien pilasterit rytmittivät.....muotokuvia ja katon palkkeihin integroidut valaisimet loivat tasaisen heijastevalon istuntosaliin. Myös toisen kerroksen vanhat neuvotteluhuoneet ovat säilyneet seinä- ja lattiapintojen osalta autenttisine.

Carin Bryggmanin suunnittelema ovat mm. hissien ruostumattomasta teräksestä valmistetut seinät, johtajien ja neuvotteluhuoneiden sisustus suunnitelmat ja useat kalusteet. Pääsisäänkäynnin Ekbergin marmorista ja teräksestä 1970-luvun lopulla toteutettu interiööri on tulosta Ehojen ja Carin Bryggmanin yhteistyöstä....”  
- Lainaus Kaarin Kurrin Sampotalo näyttelyyn 9.2.-31.8.2015 laatimasta selostuksesta.

Rakennus on siirtynyt v. 2018 syksyllä nykyisen omistajan, Schrodersonin, haltuun.

## 1.4. SUOJELUTILANNE

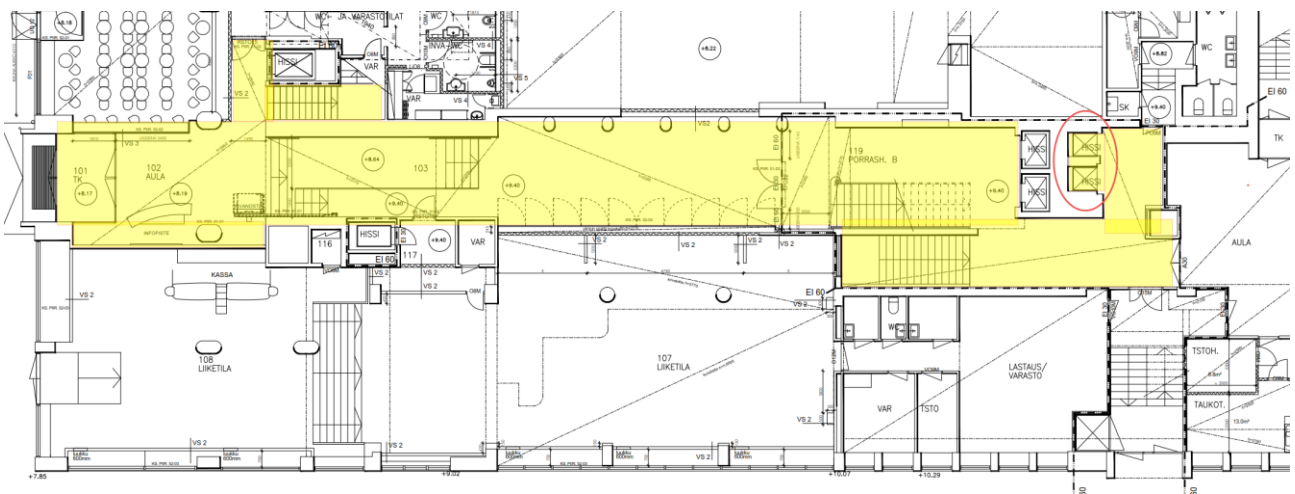
Suojelutavoitteista ja suojelutilanteesta lainaus Turun Museopalvelun tutkija Kaarin Kurrin kirjelmästä Turun kaupungin rakennusvalvonnalle 5.10.2009:

”Tontin kaavutilanne on vuodelta 1956. Maakuntamuseon lausunnon mukaan rakennusta ei ole virallisesti listattu suojelukohteeksi vaan sen muutoksiin otetaan aina kantaa, kun muutostarvetta ilmaantuu. Turun Museokeskus on ottanut kantaa v. 2006 rakennuksen suojeluun ja todennut että ” Rakennus on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin arvokas, ja se ilmentää yhdessä viereisten Hospits Betelin ja Atriumin rakennusten kanssa loistavalla tavalla Erik Bryggmanin arkkitehtuurikehitystä klassismista funktionalismiin ja materiaalivalintojen osalta luopumista funktionalismin alkuajojen askeettisuudesta. Sammon talo on suojeltu yhdessä em. rakennusten kanssa v. 2004 vahvistetussa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (SR40). Turun kaupunki on esittänyt sen liittämistä mukaan VAT-luetteloon osana Erik Bryggmanin arkkitehtuuriteemaa (kh09052005§389). .... on otettu huomioon siten että juuri valmistumassa oleva VAT-Rakennettu kulttuuriympäristö-luetteloon on sisällytetty myös Sampotalo osana kohdetta ”1863 Hospits Betel ja Atriumin talo”.

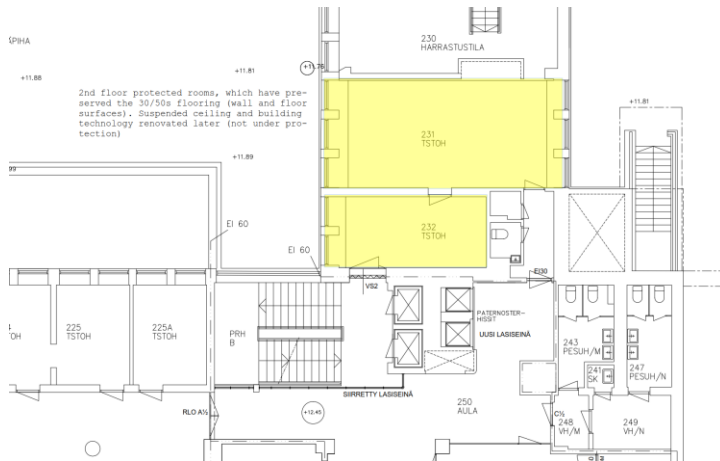
Turun Maakuntamuseon v. 2002 laatimassa suojelutavoitelistauksessa Sampotalo on arvotettu ryhmään SR4, jolla merkitään rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus. Tavoitteena on, ettei siihen tehdä mitään sellaisia muutoksia, jotka tarvelevät julkisivujen tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kaupunkikuvallista arvoa tai tyyliä.

Yhteenveto Sampotalon suojelun tavoitteista:

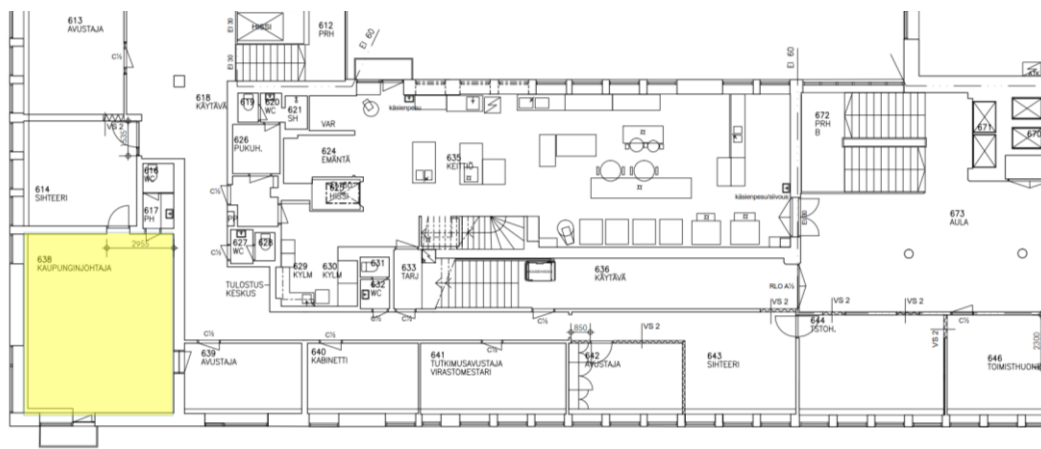
- julkisivut keraamisine laattoineen ja muine alkuperäisine yksityiskohtineen
- pääsisäänkäynnin ja eteistilojen arvokas kerroksisuus
- alkuperäinen kiinteä sisustus ottaen huomioon historiallinen kerroksisuus
- 7.krs kokoustilat ja salit
- 6.krs kaupunginjohtajan huone
- 2.krs neuvotteluhuoneet
- (alkuperäinen taloon suunniteltu irtaimisto)
- paternosterhissi toimivana”



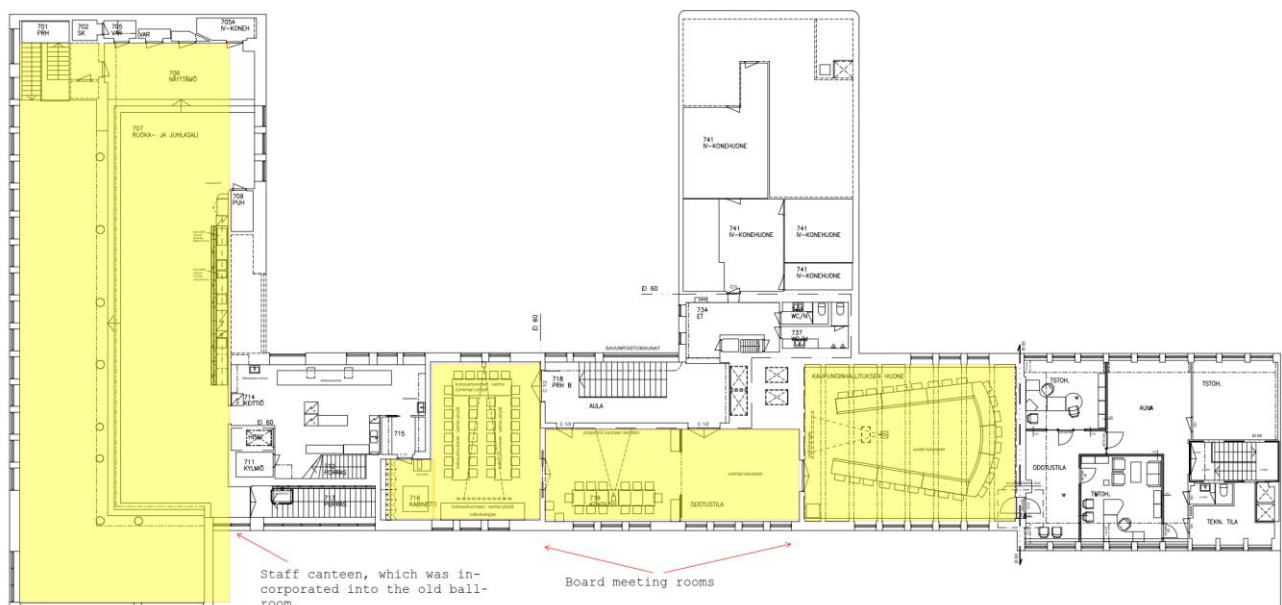
Kuva 2. Pääsisäänkäynnin suojeltava kerroksellisuus. Paternosterhissit ympyröity punaisella.



Kuva 3. Toisen kerroksen alkuperäisinä säilyneet huonetilat lattia- ja seinäpintojen osalta.



Kuva 4. Kuudennen kerroksen johtajan huone.



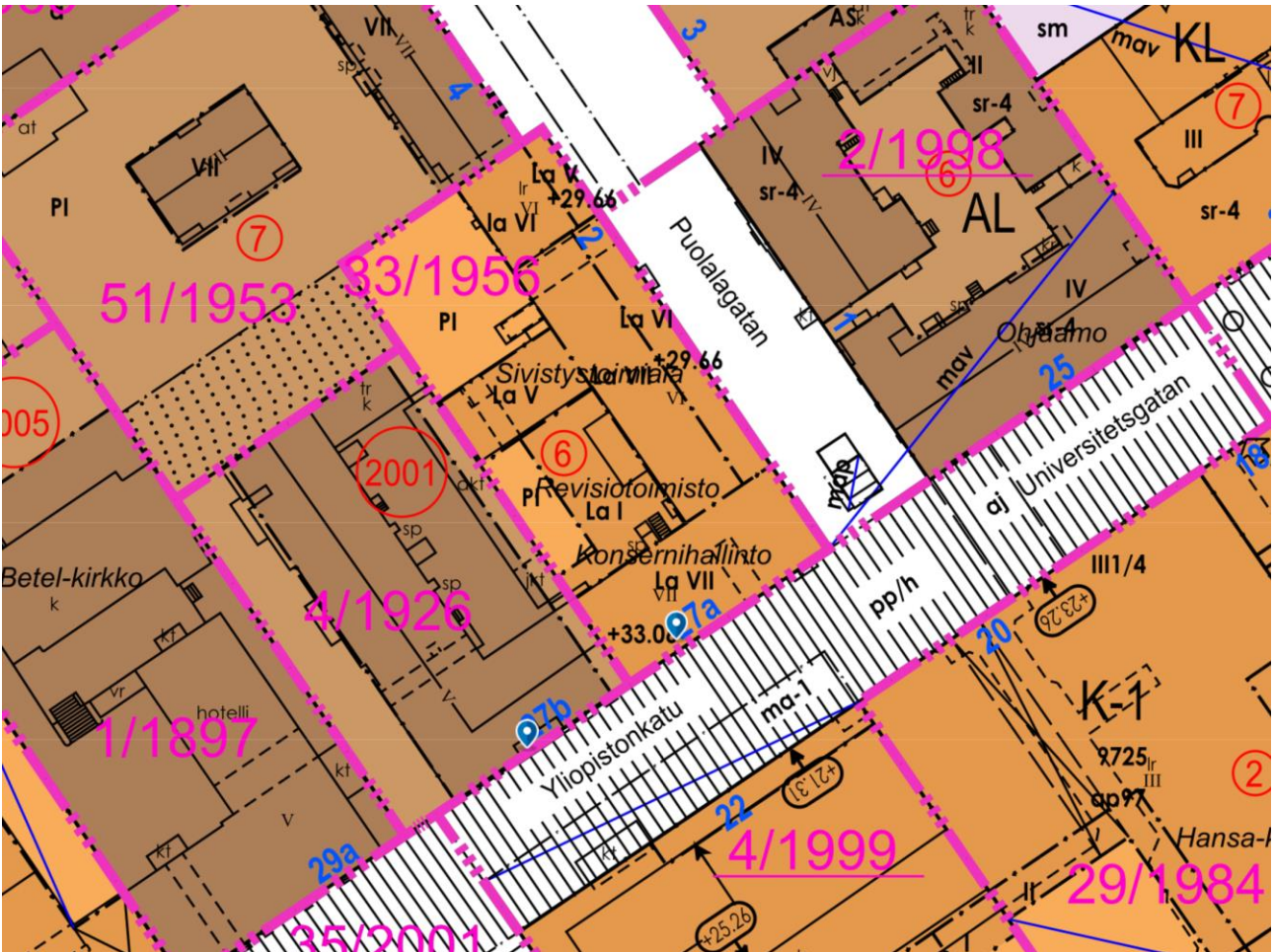
Kuva 5. 7.krs kokoushuoneet ja salit

Suojelun tavoitteet tarkentuvat rakennushistoriallisen selvityksen laadinnan myötä.

### 1.5. TONTTI JA KAAVATILANNE

Kiinteistö Oy Turun Sampotalo omistaa tontin.

Tontin asemakaava on 33/1956. Asemakaavassa rakennus on määritelty liikerakennukseksi, ja tilojen muuttaminen asunnoiksi ei ole sallittua. Rakennuslalle saa sisustaa asuntoja ainoastaan sellaista henkilökuntaa varten, jonka paikallaolo kiinteistön ja siinä olevien liikkeiden hoidon kannalta on välttämätöntä. Asemakaavassa määrätään suurin sallittu kerrosluku ja kadunpuoleisen kattolistan suurin sallittu korkeuspiste.



Kuva 6. Kuvaote ajantasaisesta asemakaavasta.

### 1.6. RAKENNUKSEN MAAPERÄ JA PERUSTAMISOLOSUHTEET

1975 tehdyn perustamistapalausnon mukaan rakennus on perustettu perusmuuri- ja pilarianturoiden välityksellä kiinteän moreenimuodostuman tai kallion varaan.

### 1.7. AUTOPAIKAT

Asemakaavassa ei ole vaatimuksia tontilla tapahtuvalle pysäköinnille.



Tontilla on 10 autopaikkaa.

## 1.8. VÄESTÖNSUOJA

Kiinteistössä ei ole omaa väestönsuojaa, mutta kiinteistön käyttäjät ovat oikeutettuja käyttämään kriisitilanteessa alakellarista yhdyskäytävän päässä olevaa Puolalankadun väestönsuojaa. Ote Puolalankadun kiinteistön rasitteen sisällöstä:

*Tontin 6 omistajalla on pysyvä oikeus sijoittaa Puolalankadun alla sijaitsevan tunnelin yhteydessä olevaan väestönsuojatilaan Tontin 6 tarvitsemaa väestönsuojatilaa 51,70 m<sup>2</sup>, mikä vastaa 24.2.1975 rakennusluvassa hyväksyttyä Tontin 6 väestönsuojapaikkatarvetta (86 kpl). Edellisessä kappaleessa tarkoitettu väestönsuoja on Tontin 6 käytössä vian kriisitilanteessa.*

Mahdolliset toimenpiteet väestönsuojan osalta selvitetään viranomaisten ja Puolalankadun kiinteistön kanssa.

## 1.9. RAKENNUKSEN NYKYINEN TOIMINTA

Rakennuksessa on kaksi maanalaista kellaritilaa ja 7 maanpäällistä kerrosta. Rakennus on liiketila- ja toimistokäytössä. Tällä hetkellä rakennus on pääosin Turun kaupungin omassa toimistokäytössä lukuun ottamatta katutaso liiketiloja ja 2. kerroksen toimistotiloja ja tiloissa on määräaikainen muutaman vuoden sisällä umpeutuva vuokrasopimus.

### **Kellari**

Kellarikerroksissa on lähinnä varastoja, sekajätelava, biojätekyllmiö ja pahvipuristin, ravintolatoimintaan liittyviä vajaakäyttöisiä kylmiöitä, sosiaalitiloja ja teknistä tilaa sekä mm. Yliopistonkadun katualueen lämmityslaitteet. Ajouramppi on kapea ja sitä käyttää vain jäteauto. Jätteistä tulee myös hajuhaittoja sisätiloihin. Huoltoliikenne ei aja tälläkään hetkellä kellariin, vaan huolto tapahtuu joko katutasolta suoraan liiketiloihin tai pääaulaan tai pihalla olevan tavarahissin kautta.

### **1.krs**

Yliopiston puolen katutaso eli 1. kerros on liiketilaa ja siihen liittyviä varastoja. 1. kerroksessa on myös rakennuksen suojellut pääsisäänkäynti ja pääaulatilat portaikkoineen. Puolalankadun siivessä on vahtimestarin huolto- ja varastotilaa sekä pieni sosiaalitila.

### **2.krs**

2.kerroksessa on isoin ikkunoin varustettua toimistotilaa sekä Puolalankadun varrella ns. normaalia pieniin huonetiloihin ja pitkiin käytäviin jaettu toimistotilaa ja sisäsiivessä suojeltu vanha neuvottelu- ja toimistotila. 2.krs Puolalankadun siiven toimistotiloissa nykyisin vuokralaisena nykyisin Lantmännen.

### **3.-5.krs**

Kerrosten toimistotila on jaettu pieniin huonetiloihin ja muutama neuvottelutilaan.

### **6.krs**

Kerros on jaettu huonetiloihin ja pitkiin käytäviin. Osa tiloista on ns. edustavampia toimistotiloja, joita museo kohtelee kuin suojeltuja (kaupunginjohtajan huone). 7.kerroksen ravintolan keittiö toimii osin myös 6. kerroksessa.

### **7.krs**

Kerroksen ravintola, kokoustilat ja portaikko auloihin on suojeltuja tiloja. Puolalankadun päässä on hissiton pieni toimistotila, johon esteetön käynti on ison kokoustilan kautta. Iv-konehuoneisiin on hankala epäergonominen kulku.

## 2. TULEVA TOIMINTA

### 2.1. TOIMINNAN KUVAUS

Lähtökohtaisesti kiinteistön pääkäyttäjänä on Turun kaupunki, ja nykyiset liiketilat kivijalassa säilyvät. Hankesuunnitteluvaiheessa oletuksena on ollut, että kaupunki tulee käyttäjäksi kuitenkin huomioiden, että tilat ovat tulevaisuudessa jaettavissa useammalle käyttäjälle. Tilat uusitaan kunnostettavilta alueilta kokonaisuudessaan.

#### **Kellari**

Jätehuolto siirretään pihalle tiheämmin tyhjennettäviin jäteastioihin ja jäteastioiden tyhjennysväliä tihennetään. Jäteastioita sijoitetaan riittävästi pihalle, jotta lajittelu ja kierrätys toteutuu. Sisätiloissa tapahtuva jätelajittelu sovitaan erikseen vuokralaisen omien käytäntöjen mukaan ja kierrätysastiat on sijoitettu tulostus- ja taukokeittiötiloihin.

Ajorampin luona oleva tila otetaan polkupyörien parkkikäyttöön.

Sosiaalitilat ja siivouskeskus siirretään 1. kerrokseen. Olevat huonetilat jäävät teknisiksi tiloiksi ja varasto- ja arkistokäyttöön.

#### **1.krs**

Muut tilat säilyvät olevassa käytössä, mutta Puolalankadun siipeen tulee henkilökunnan sosiaalitilat suihkuineen sekä siivouskeskus. HUOM. katutason liiketilat säilyvät käytössä koko hankkeen ajan.

#### **2.krs**

2.kerros otetaan pääosin koko talon väkeä ja heidän asiakkaitaan ja tarvittaessa myös ulkopuolisia käyttäjiä palvelevan neuvottelukeskukseen tiloiksi. Puolalankadun siiven tilat muutetaan monitilatoimistoiksi kaupungin käyttöön.

#### **3.-5.krs**

Toimistotilat muutetaan monitilatoimistoiksi ja pääaulan yhteyteen tehdään kutakin kerrosta palveleva sisäisten neuvottelujen alue.

#### **6.krs**

Toimistotilat muutetaan kuten 3.-5. krs. Kaupunginjohtajan huoneen osalta huomioidaan suojelutavoitteet. Suojeltujen osien käyttötarkoitus säilyy samana.

#### **7.krs**

Suojellut tilat kunnostetaan ja tekniikka modernisoidaan oletuksella, että käyttötarkoitus tilojen osalta säilyy samana. Puolalankadun pään toimistotilat uusitaan konseptin mukaisesti.

Kaikkien toimistokerroksien wc-tilat uusitaan ja viranomaisvaatimukset esteettömien wc-tilojen sijainneista/kerroksista selvitetään.

IV-konehuoneremonttia varten vesikattoon avataan haalausaukko. Vesikattoon jätetään varatiekulkuaukko katolle, ja haalausaukkorakenne suunnitellaan siten, että tulevaisuudessa IV-koneen vaihto onnistuu katon kautta kantavaa rakennetta purkamatta, vain eristeet ja pintamateriaalit poistamalla.

On mahdollista, että eri toimintojen sijoittelut voivat muuttua.

### 3. RAKENNUKSEN TEKNINEN KUNTO

Rakennus on peruskorjauksen tarpeessa koska talotekniikka ja huonejärjestelyt ovat vanhentuneita tämän päivän työskentelytilojen asettamiin tarpeisiin.

1975 tehdyn perustamistapalausnon mukaan rakennus on perustettu perusmuuri- ja pilarianturoiden välityksellä kiinteän moreenimuodostuman tai kallion varaan.

Kantavissa rakenteissa ei ole havaittu halkeamia tai painumia, ja ne ovat alustavien tietojen mukaan kunnossa.

Vesikaton kunto tarkastetaan, ja mahdolliset korjaustarveselvitykset määritetään tarkastuksen jälkeen.

Kiinteistön parvekkeet ovat huonossa kunnossa, mutta ne eivät ole käytössä niiden kaidekorkeuden ollessa liian matala nykymääräyksiin nähden.

Hankkeessa selvitetään toimenpiteet toimistokerrosten alumiini-ikkunoiden osalta. Vaihtoehtoisina ratkaisuuina ovat joko ikkunoiden uusiminen kokonaisuudessaan tai nykyisten ikkunoiden tiivistysten korjaaminen. Raportoitujen käyttökokemusten mukaan tiloissa on vedon tunnetta ja ikkunoiden on havaittu vuotavan. Nykyisessä ikkunarakenteessa ikkunapuitteet toimivat kylmäsiltaan aiheuttaen vetoa ja poikkeamia sisäilmaolosuhteissa. Mahdollisten ikkunoiden uusimisen yhteydessä sisäpihan julkisivurappauksen uusiminen on suositeltavaa.

Julkisivujen korjaus muilta osin ei kuulu tähän hankkeeseen, mutta mikäli akuuttia korjaustarvetta ilmenee muiden töiden suorittamisen yhteydessä, tutkintaan mahdolliset vaihtoehdot osana hanketta.

Nykyiset hissit säilytetään, ja ne suojataan rakennuksen kunnostamisen ajaksi sekä ulko- että sisäpuolelta. Hissien kunnostustarve arvioidaan suunnitteluvaiheessa.

### 4. SUUNNITTELULLE ASETETTAVA TAVOITTEET

#### 4.1. VUOKRALAISEN ASETTAMAT TAVOITTEET

Tulevien käyttäjien tarpeina on huomioitava tilojen toiminnallisuus, tarkoituksenmukaisuus ja monikäyttöisyys.

Rakennuksen sisäntulo tulee olla esteetön, ja hissiin tulee olla esteetön pääsy sähköpyörätuolia käyttävällä henkilöllä avustajineen.

Tilojen suunnittelussa noudatetaan kaupungin johtoryhmän 21.11.2017 hyväksymää BYRÅBO-konseptia. Uusia työskentelytapoja tukevat muuntojoustavat monitilaratkaisut sekä uudenlainen neuvottelukerros tukevat tiloissa toimivan pääkäyttäjän toimintaa ja mahdollistavat myös omistajan tavoitteet tilojen jakamisen kerroksittain useammalle käyttäjälle. 15-20 % kaupungille vuokrattavasta pinta-alasta on mahdollisimman kevyin toimenpitein muutettavissa toiselle käyttäjälle.

Rakennuksen tilat suunnitellaan niin että toimistotyökulttuurin ja työtapojen muuttuessa tiloja voidaan muokata pienempiin yksiköihin tai yhdistää olevia tiloja isommiksi kokonaisuuksiksi. Kerroksiin on luotu vyöhykkeitä, joissa jakaminen pienempiin huonetiloihin on vaivattomampaa.

Monitilatoimistoratkaisu, jossa varsinaiset työpisteet sijoitetaan avotiloihin ja niiden yhteyteen tehdään suljettuja vetäytymis-, projektityö-, puhelin- ja neuvottelutiloja voidaan muuttaa tulevaisuuden tarpeisiin siten että ns. sisäkehän TATE-ratkaisut sijoitetaan moduuleihin, jotka voidaan muuttaa erillisiksi huonetiloiksi ulkokehän tilojen

jäädessä isommiksi yhtenäisiksi tiloiksi. Sekä ulkokehän että sisäkehän TATE-ratkaisut mahdollistavat työpisteiden sijoittelun vapaasti tilaan, eikä työpöydän paikka ole sidottu valaistuksen tai ilmanvaihdon mukaan.

Rakennuksen kellariin rakennetaan arkistotiloja n. 200 m2 käyttäjän tarpeiden mukaisesti.

## 4.2. TERVEELLISYYS JA KOETTAVUUSTAVOITTEET

Peruskorjauksen yhteydessä varmistetaan tilojen terveellinen ja turvallinen käyttö ja ylläpito.

Rakentamisessa noudatetaan Terveen talon toteutuskriteereitä (RT 07-10805) ja suunnittelussa huomioidaan sisäilmastoluokituksen 2018 S2-tason vaatimukset, jotta varmistetaan viihtyisät olosuhteet käyttäjän tavoitteiden mukaisesti.

Hankkeessa noudatetaan kosteudenhallintasuunnitelmaa.

Kaikki pintamateriaalit ovat M1-luokiteltuja.

### **Akustiset tavoitteet**

Akustinen luokka C.

Rakennuksen tilojen äänenvaimennukseen ja akustoiviin pintamateriaaleihin kiinnitetään huomioita hyvän monitilaympäristön aikaansaamiseksi, S2 vaatimusten mukaisesti. Akustiikka huomioidaan alakatto- ja lattiapintamateriaalien valinnassa ja toissijaisesti tilaan sijoitettavilla irtokalusteurakkaan kuuluvilla akustiikkalevyillä ja seinäkkeillä, jotka lähtökohtaisesti kuuluvat käyttäjän hankintoihin.

Ääneneristys huomioidaan myös seinärakenteissa ja välipohjissa, jotta eri tarkoituksiin rakennetut luottamukselliset tilat saadaan toimiviksi ja luotettaviksi.

Rakennuksen huonekorkeus suhteessa rungon syvyyteen on matalahko. Työskentelytilat toteutetaan siten että käytävä- ja ns. vetäytymistilojen vyöhyke toteutetaan vaimentavalla alakattolevytyksellä ja ulkoseinän läheisyydessä olevat työskentely-, tauko- ja neuvottelutilat ovat ilman alakattoa. Vaimennuslevyt on asennettava alakatottomassa tilassa suoraan koolaten välipohjan alapintaan ennen TATE-tekniikan asennusta, jotta levytys saadaan kattopintaan mahdollisimman kattavasti.

### **Palotekniset ja henkilöturvallisuuteen liittyvät tavoitteet**

Paloteknisessä suunnittelussa noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta rakennusten paloturvallisuudesta ja siihen liittyvää ohjeistusta. Poistumistiesuunnitelmat tehdään siten, että kalusteet tai lukitus ei estä suunnitelman mukaista poistumista rakennuksesta.

Rakennuksen paloluokka on P1. Rakennuksen kellaritilat ja 1. kerros sekä 2. kerroksen Puolalankadun puoleinen toimistotila on sprinklattu. Spirklauksen tarvittava suojausalue selvitetään palokonsultin kanssa.

Rakennuksessa on kaksi pääasiallista osastoitua poistumistietä ja kolme varatietä.

Poistumistiet eivät olennaisesti muutu Arkkitehtitoimisto Matti Takala Oy:n 20.05.2006 laatimasta poistumistieselvityksestä koska uusia huonetiloja ei rakenneta, vaan päinvastoin avataan tiloja yhtenäisimmiksi purkamalla väliseiniä.

## 4.3. TALOUDELLISET TAVOITTEET JA PUITTEET

Suunnitteluvaiheen aikana hankkeen sisällön suunnittelu tehdään ns. tavoitteisiin suunnitteluna siten, että hankkeen lopullinen sisältö vastaa mahdollisimman hyvin asetettuja toiminnallisia ja taloudellisia tavoitteita. Tavoitteet saavutetaan kustannustehokkuuden avulla siten, että pyritään löytämään toiminnalliset tavoitteet täyttävät mahdollisimman kustannustehokkaat ratkaisut.



Hankesuunnitteluvaiheen päätteeksi asetetaan tavoitekustannus, jonka toteutumista seurataan toteutusvaiheessa.

#### 4.4. AVOIN RAKENTAMINEN JA MUUNTOJOUSTO

Avoimessa rakentamisessa (open building) rakennus jaetaan kahteen tai useampaan osaan, joiden väliset riippuvuudet pyritään minimoimaan. Tätä periaatetta soveltaen voidaan käyttäjien muuntuviin tarpeisiin tuottaa muunto- ja käyttöjoustavaa tilaa kustannustehokkaasti ja vähillä muutoksilla. Muuntojoustavuus tarkoittaa rakennuksen muokattavuutta erilaisiin käyttäjätarpeisiin rakennuksen elinkaaren aikana.

Omistajan tavoitteena on korjata rakennus moderniksi toimistotilaksi riippumatta siitä, onko vuokralainen nyt vuokralla oleva Turun kaupunki vai jokin toinen taho. Rakennuksen muutoksen jälkeen tilat on oltava vähäisellä muutoksella jaettavissa pienimpiin yksiköihin, jotka voidaan vuokrata erillisille toimijoille.

Toimistokerroksien jakaminen neljään lohkoon mahdollistaa sekä käyttäjän vaatimukset mahdollisesti luovutettavien alueiden (15-20 % vuokrattavasta alasta) osalta, että omistajan tavoitteet tilojen kevyen muuntojouston suhteen. Myös BREEAMin muuntojoustavuusstrategian mukaiset tavoitteet saavutetaan, kun toimistokerrokset ovat jaettavissa neljälle käyttäjälle.

Suunnittelussa otetaan huomioon tilojen jakaminen niin, että n. 15-20 % kaupungille vuokrattavasta pinta-alasta on mahdollisimman kevyin toimenpitein muutettavissa toiselle käyttäjälle (päävuokralaisella on mahdollisuus luopua ko. osasta 5 vuoden jälkeen). Kiinteistön omistajalla on oikeus määrittellä soveltuva alueen sijainti ko. tavoitteen mukaisesti. Tätä muuntojoustoa ajatellen kuilujen paikat on katsottu niin, että ne sallivat muutokset tilojen jakamiseen, mutta varauksia ylimääräisille keittiö-, tauko- ja wc-tiloille ei lähtökohtaisesti toteuteta. Tekniset tilat (konehuoneet, kuilut yms.) sijoitetaan niin, että tilajousto on mahdollinen. Jaettavuudessa huomioitava mm. kulkureitit, poistumistiet, tarvittavat keittiö- ja wc-tilat.

Rakennussuunnittelun keinoin varaudutaan siihen, että toimistotilojen huonetilatyöpisteiden ja muiden työpisteiden keskinäistä osuutta voidaan muuttaa. Tämä merkitsee väliseinien, alakattojen ja talotekniikan päätelaitteiden muunneltavuutta ja modulaarista ratkaisua siten, että ikkunavyöhykkeellä voidaan avotiloja muuttaa huonetilatyöpisteiksi ja päinvastoin.

#### 4.5. KESTÄVÄN KEHITYKSEN JA ENERGIAEHOJKUUDEN TAVOITTEET

Suunnitteluratkaisut ja materiaalit valitaan elinkaarikustannukset huomioon ottaen.

Rakennuksen korjaussuunnitteluratkaisut tehdään siten että rakennus saavuttaa Breeam energiasertifikaatin (Refurbishment and fit-out) luokassa Very Good Breeam.

Elinkaarikustannuksia puntaroidaan suhteessa investointikustannuksiin ja valitaan pitkällä aikavälillä tehokkain ratkaisu. Tekniikan uusimisen yleisperiaate on, että nykyistä tekniikkaa voidaan säilyttää, jos sen jäljellä oleva luotettava, taloudellinen käyttöikä on yli 15 vuotta.

Hankkeessa tullaan laatimaan energiatukihakemus, jonka osalta on huomioitava hakemuksen aikataulua määrittävä vaikutus; rakennusurakkaa ei tilata ennen kuin energiatukihakemus on hyväksytty.

### 5. KIIINTEISTÖNPIDON ASETTAMAT TAVOITTEET

#### 5.1. TILAHALLINNON JÄRJESTÄMINEN

Colliers International Finland Oy vastaa tilahallinnosta kiinteistön vastuulla olevien asioiden osalta.

## 5.2. YLLÄPIDON TAVOITTEET

Kiinteistön ylläpito on turvallista, tehokasta ja toteutetut ratkaisut ovat pitkäikäisiä ja helppohoitoisia. Täten myös kiinteistön ylläpitokustannukset otetaan huomioon vaihtoehtoja arvioitaessa.

Hankkeesta laaditaan sähköinen huoltokirja. Hoito- ja huolto-ohjeita kerätään hankkeen edetessä päätoteuttajan toimesta ja aineisto siirretään huoltokirjaan ja luovutetaan tilaajalle erillisen loppudokumentti ohjeen mukaisesti.

Kiinteistön huoltoon ja ylläpitoon liittyvät turvallisuusseikat otetaan huomioon niin suunnitteluratkaisuissa kuin toteutuksessa ja materiaaleja valittaessa.

Teknisten ratkaisujen tulee olla huolloiltaan selkeitä ja käyttöhenkilökunta koulutetaan ja varmistetaan asennusten oikea käyttö.

## 5.3. KARTOITUKSET

Rakennuksesta on tehty useita asbesti- ja AHA- kartoituksia pintaa rikkomatta vv.2016-2018 (viimeisin raportti 20.06.2018). Ennen kuin toteutussuunnitelmien laajuutta vastaavia purkutyöitä tehdään, on haitta-ainekartoitukset tehtävä laajemmin ja pintaa syvemmältä.

Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus on tehty 31.5.2018.

Kohteen teknillisten laitteiden nykytilanteen kartoituksen yhteydessä 10-11 7 2018 on tehty mm. videokuvaukset viemäriverkostolle.

Röntgenkuvaukset on tehty lämmitys- käyttövesi- jäähdytysputkistoille 12.10.2018.

## PROJEKTIOHJELMA

### 6. TOTEUTUKSEN PÄÄTAVOITTEET

Käyttäjien ja kaikkien rakennustyömaalla olevien ihmisten turvallisuus varmistetaan rakennustyön aikana. Hankkeen työturvallisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota sekä työmaan alueella että ympäristössä. Työmaalogistiikka ja tuotantos suunnittelun tavoitteena on varastoinnin minimointi, kuljetusten oikea-aikaisuus, sujuvat ja turvalliset liikennejärjestelyt ja oikea-aikainen toteutus.

Katutason liiketilat säilyvät käytössä koko hankkeen ajan, ja niiden osalta on huomioitava mahdolliset erikoisjärjestelyt logistiikan ja tuotantos suunnittelun osalta.

Laatutaso ja kustannukset vastaavat tilaajan kanssa yhdessä sovittua. Toimintatavat sekä urakoitsijan että projektinjohdon, että projektinjohdon ja tilaajan kanssa ovat ennalta määritettyjä.

### 7. AIKATAULU JA TOTEUTUSTAPA

#### 7.1. SUUNNITTELUN ORGANISOINTI

Suunnittelusopimukset laaditaan yksikköhintaisina sopimuksina kattohinnalla. Suunnittelijat ovat sopimussuhteessa suoraan tilaajan kanssa.

Tarjouksen yhteydessä suunnittelijat ovat laatineet ajankäyttöarvionsa tarjoushetken tietoihin perustuen. Käytettävät tuntihinnat on niin ikään sovittu. Ajankäyttöä valvotaan kuukausittain laskutuksen yhteydessä, ja suunnittelijat ovat velvollisia raportoimaan heti poikkeamista.

#### 7.2. URAKKAMUOTO

Rakennuksen monimuotoisuudesta, mahdollisesti limittyvästä suunnittelu- ja toteutusaikataulusta sekä vuokralaisen päätöksentekoprosessin riippuen hankkeeseen soveltuva urakkamuoto on joko tavoite- ja kattohintainen projektinjohtourakka (tavoitehintainen) tai kiinteähintainen urakka.

Projektinjohtourakka sallisi myös rakentamisaikaiset muutokset joustavasti samalla varmistaen, ettei urakoitsijalle makseta samasta työstä kahteen kertaan. Toisaalta myös pääurakoitsijan ei tarjoushetkellä tarvitse osata hinnoitella hankkeen jokaista piilevää riskiä, joka tekee hankkeesta urakoitsijoille kiinnostavamman. Projektinjohtourakassa on perinteistä urakkaa nopeampi toteutus. Siinä suunnittelu- ja toteutusvaiheet etenevät päällekkäin ja näin hankkeen kokonaisuikataulua saadaan kiristettyä.

Mikäli päätöksenteko tätä tukee, ja suunnitelmat saadaan vietyä riittävän pitkälle ennen kilpailutusprosessin alkua, ja vuokralaiselta saadaan lähtötiedot siinä laajuudessa, ettei niihin ole oletettavissa muutoksia, voidaan hanke toteuttaa kiinteähintaisena urakkana (kokonais- tai jaettu-urakka). Kiinteähintaisen urakan etuna on kustannusten varhainen sitoutuminen. Kiinteähintaisessa urakassa projektin kilpailutusvaihe on yksinkertaisempi kuin tavoitehintaisessa urakassa, koska suunnitelmat ovat kilpailuvaiheessa hyvällä mallilla ja tarjoushinnat vertailukelpoisia. Kiinteähintaisessa kokonaisurakassa hankkeen aikataulu on kaikista pisin. Jaetussa urakassa aikataulua voidaan hieman kiristää tekemällä osa erikoistöiden suunnittelusta ja kilpailuttamisesta vasta rakennustöiden aloituksen jälkeen. Epäselvät rakenteet ja virheelliset suunnitelmat ovat kiinteiden urakoiden suurin haaste erikoiskorjausrakentamisenparissa



## 8. PROJEKTIN OHJAUKSEN MENETTELYJEN MÄÄRITTÄMINEN

## 8.1. RISKITARKASTELU JA RISKIEN HALLINTA

Sampotalon peruskorjaus on haastava ja monimuotoinen projekti. Keskeisimmät riskin on koottu riskienhallintataulukoon, jossa riskien listaamisen lisäksi esitetään, miten havaittuja riskejä pyritään minimoimaan.

Riski	Ehkäisykeino
Päätöksenteon oikea-aikaisuus	Päätöksentekopisteiden huomioiminen aikatauluissa. Seuranta projektikokouksissa.
Vuokralaisen päätöksentekoprosessi (tilapäällikkö -> kaupunginhallitus -> valtuusto..)	Erilliset palaverit ja yhteydenpito hankepäällikön ja tilapäällikön kanssa.
Hankkeen toteutusaikataulun venyminen, vuokralaisen poismuuttoaikataulu ei selvillä	Oikea-aikainen tiedottaminen ja vaikutuksien esilletuominen. Seuranta projektikokouksissa.
Vanhoista rakenteista löytyvät yllätykset	Mahdolliset rakenneavaukset suunnitteluvaiheessa sellaisiin paikkoihin, joihin on mahdollisuus se tehdä. Eri skenaarioihin varautuminen suunnittelussa.
Vanhojen suunnitelmien paikkansa pitämättömyys	Tietomallintaminen ja tarkemittaukset ennen toteutusta, tarvittavat tarkennukset purkuvaiheen jälkeen.
Suunnittelutyössä esiintyvä puutteita/virheitä	Tietomallintaminen, tietomallikoordinaattori, yhteensovitus. Suunnitelmien tarkastus kunkin suunnittelualan osalta sisäisesti ennen julkaisua.
Lupaprosessin venyminen	Huomioidaan realistinen prosessin kesto jo alustavassa hankeaikataulussa.
Tiedonkulku	Jokaisella varahenkilö (tieto ei vain yhden henkilön takana), projektipankin aktiivinen käyttö (tieto projektipankissa), muistiot katselmuksista ja kokouksista -> tietoon ja tehtyihin päätöksiin päästään kiinni
Hankkeen avainhenkilöiden vaihtuminen	Sopimuksissa määritetty, että avainhenkilöitä ei saa vaihtaa ilman tilaajan suostumusta. Mahdolliset irtisanoutumiset yms. ks. kohta tiedonkulku.
Ennakoitua suuremmat kustannukset	Suunnittelun ohjaus kustannuspainotteisesti (vaihtoehtojen kustannusvaikutukset etukäteen tiedossa). Riittävien riskivarausten huomioiminen kustannusarvioon. Vaihtoehtojen toteutustapojen ennakointi.
1.krs jäävät vuokralaiset	Varautuminen asiaan suunnitteluvaiheessa (olosuhteiden ylläpitäminen; tekniikka, akustiikka, poistumisreitit, tärinän ehkäisy huom. erit.silmäasema), oikea-aikainen ja ennakoiva tiedottaminen.
Kiinteistön keskeinen sijainti, haalaukset -> häiriöt	Haalauksien aikataulutus ja tarvittaessa katualueiden vuokraus, urakoitsijan työn suunnittelu ja aikataulutus, tiedottaminen 1.krs vuokralaiset ja naapurit

Tavoitekustannukseen on sisällytetty eritelty riskivaraus.

Riskien toteutumista seurataan toteutusvaiheessa.

## 8.2. HANKETIEDON HALLINNAN MENETTELYT

Hankkeessa on käytössä projektipankki (Sokopro), jonne arkistoidaan hankkeen aikana käsitelty materiaali. Projektipankista löytyvät aina ajantasaiset suunnitelmat sekä pdf- ja dwg-muodossa sekä tietomallina, mikäli tietomalli ko. suunnitelman osalta on laadittu.

## 8.3. TIETOMALLINNUKSEN TARVE JA TASO

Hankekehitys- ja luonnosvaiheen jälkeen peruskorjaustyön toteutussuunnitelmat laaditaan ensisijaisesti tietomallintamalla. Tietomallinnuksen avulla on mahdollista parantaa suunnitelmien keskinäistä yhteensopivuutta ja nostaa siten sekä suunnittelun että toteutuksen laatua ja tehokkuutta.

Mallinnuksen avulla suunnitelmat havainnollistuvat eri suunnitteluosapuolien ohella myös kohteen toteuttamisesta vastaaville urakoitsijoille sekä palvelukonseptien muotoilijoille ja tuleville käyttäjille.

Suunnittelunaikaisen tietomallinnuksen tietosisältö-, laajuus-, tarkkuus- ja muut tavoitteet sekä mahdollisten inventointimallien tarpeet määritellään hankkeen suunnitteluvaiheen käynnistyessä. Tietomallin hyödyntäminen rakennuksen elinkaaren aikana sekä mallien ylläpidon tavoitteet ja vastuut määritetään myös suunnitteluprosessin kuluessa.

## 8.4. PROJEKTIN RAPORTOINTI

Hankkeen projektinjohtokonsulttina on Partners at Noste Oy. Laura Vatanen toimii projektijohtajana, Teemu Alastalo projektipäällikkönä ja Taru Vanhapelto projekti-insinöörinä. Tilaajan Suomen edustajana toimii kohteen Colliers International Oy yhteyshenkilönä Anne Linsuri.

Projektinjohtokonsultin projektipäällikkö vastaa projektin aikataulutuksesta, kustannusohjauksesta, suunnittelun ja lopulta rakentamisen johtamisesta sekä projektin kokonaisvaltaisesta läpiviennistä.

Projektin raportointi Tilaajalle (Schroders) tapahtuu kuukausittain projektipalaverissa (ohjausryhmä). Projektinjohtokonsultti vie projektia koskevat päätökset Tilaajalle käsiteltäväksi perusteluineen ja omine ratkaisuesityksineen. Tilaajalle raportoidaan mm. hankkeen suunnittelutilanteesta, tehdyistä päätöksistä, aikataulusta, kustannuksista, riskeistä ja turvallisuudesta. Hankesuunnitelman ja hyväksytyt kustannusarvion sisällä tapahtuvia päätöksiä hankkeen etenemisen suhteen voivat tehdä projektinjohtokonsultti sekä Tilaajan yhteyshenkilö Anne Linsuri yhdessä.

Suunnittelunohjauksella varmistetaan Tilaajan asettamien tavoitteiden toteutuminen.

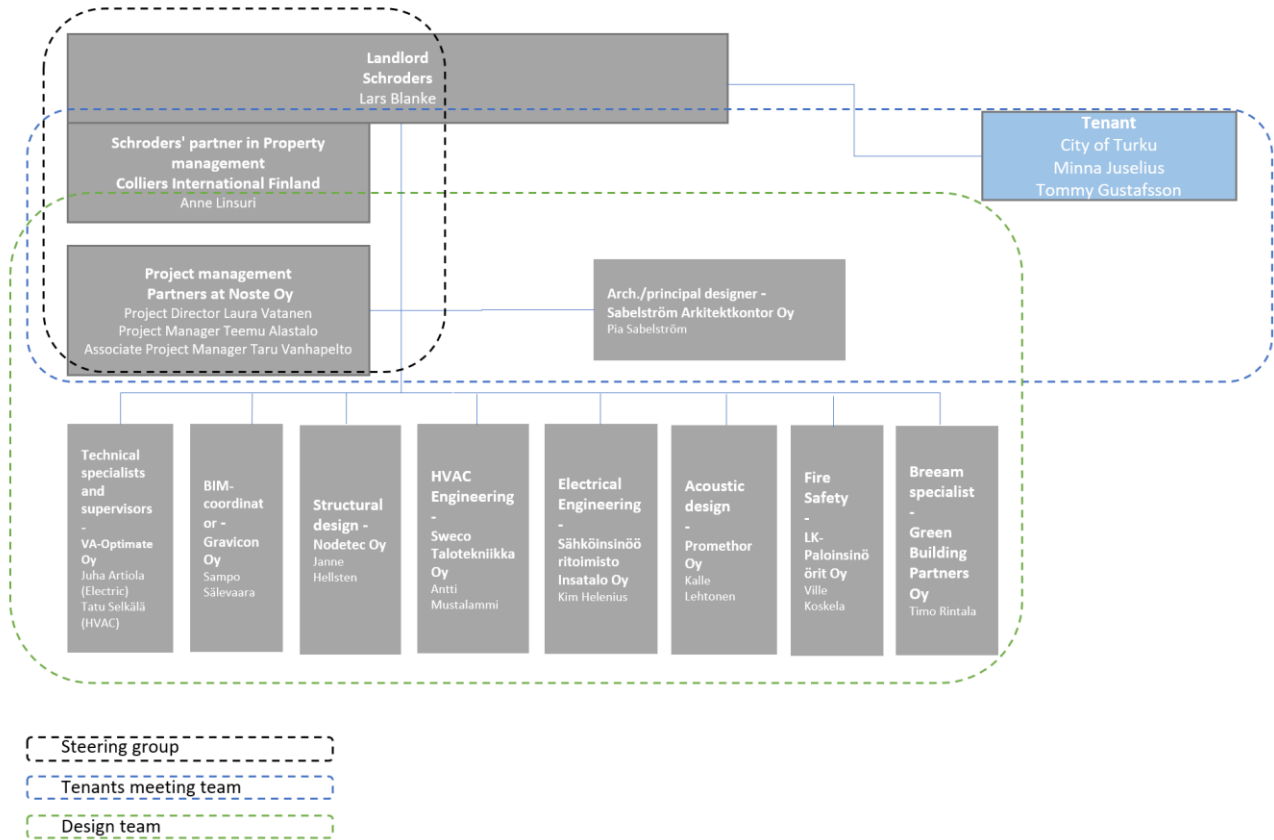
## 8.5. PROJEKTIN TIEDOTTAMINEN JA VIESTINTÄ

Colliers International vastaa tiedottamisesta kiinteistön vuokralaisille ja ulkopuolisille. Käyttäjät vastaavat tiedottamisesta omille käyttäjäryhmille.

Pääkäyttäjän kanssa (Turun kaupunki) pidetään säännöllisin väliajoin hankepalavereita, joissa käydään läpi hankkeeseen liittyviä asioita lähtökohtaisesti projektijohdon johtamana yhdessä Colliersin ja pääsuunnittelijan kanssa.

## 8.6. HANKKEEN HALLINNAN YLEISKUVAUS

Hankkeesta on laadittu alustava organisaatiokaavio:



Kuva 8. Organisaatiokaavio

### Hankesuunnitelman liitteet

Hanketietokortti

### Hakesuunnitteluvaiheessa tehdyt selvitykset ja alustavat suunnitelmat

ARK-aineisto

Vuokralaisen tilaohjelma 6.4.2020

**LVIAS-aineisto**



# Konsernihallinto

(1.9.2020 alkaen)

## Kaupunginjohtaja

## Johdon tuki

### Yksiköt

- Johto
- Elinkeinot, hyvinvointi ja osaaminen
- Ilmasto- ja ympäristöpolitiikka
- Kansainväliset asiat ja tapahtumatoiminnot
- Edunvalvonta
- Kärkihankkeet
- Strateginen maankäyttö, liikkuminen ja asuntopolitiikka
- Omistajaohjaus
- Talous
- Henkilöstö
- Kehittäminen ja tietohallinto
- Viestintä ja markkinointi
- Seutuyhteistyö (Määräaikainen)

## Yhteiset palvelut

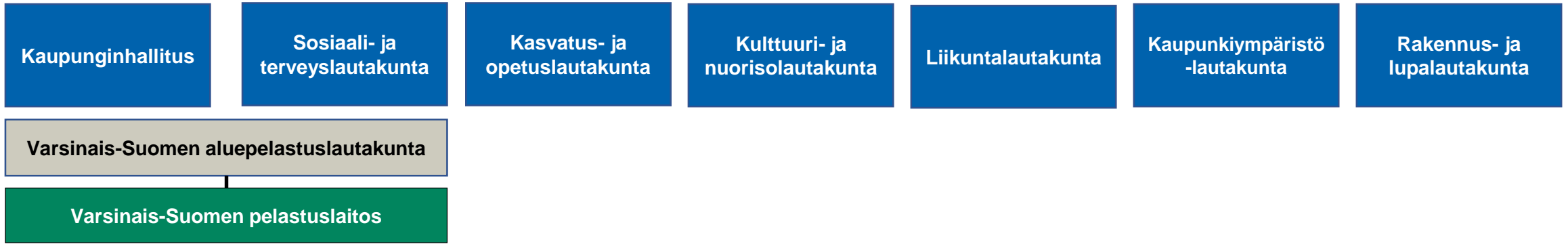
- Hankintapalvelut
- Tilapalvelut
- Lakipalvelut
- IT-palvelut
- Asiakaspalvelu
- Talouspalvelut
- Henkilöstöpalvelut
- Kehittämispalvelut
- Viestintä- ja markkinointipalvelut
- Tietopalvelut
- Yleishallinto
- Työterveyshuolto

## Järjestämistoiminto

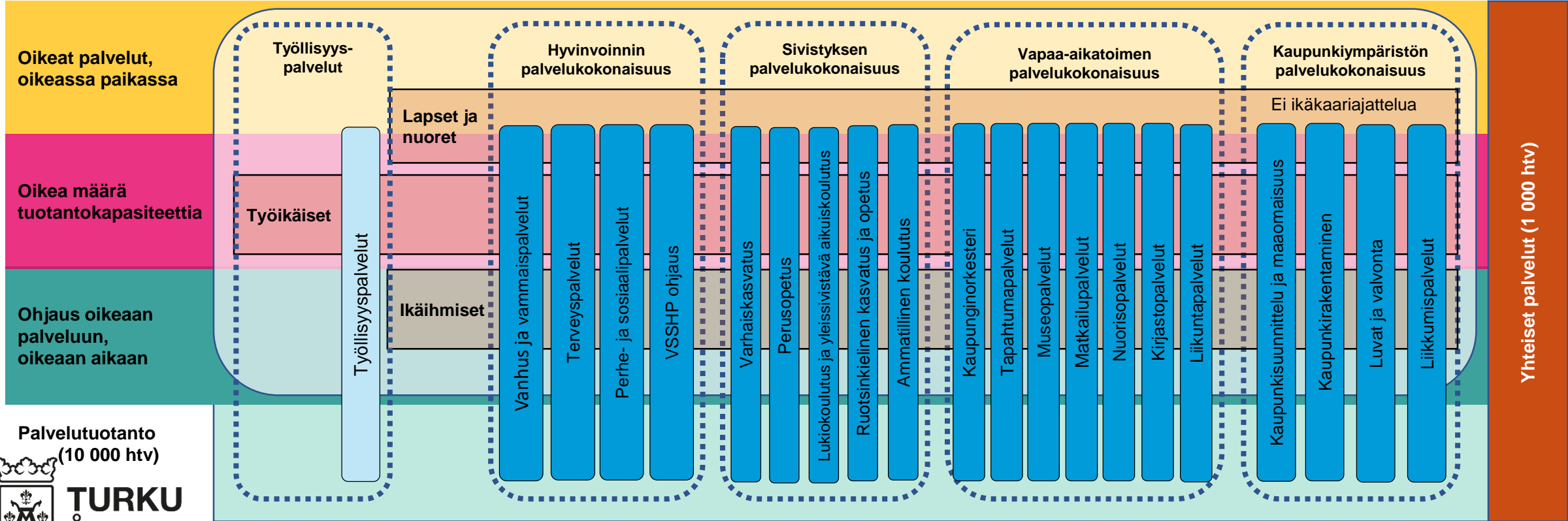
- Asiakkuudenhallinta
- Palvelutuotannon hallinta
- Palveluverkkosuunnittelu

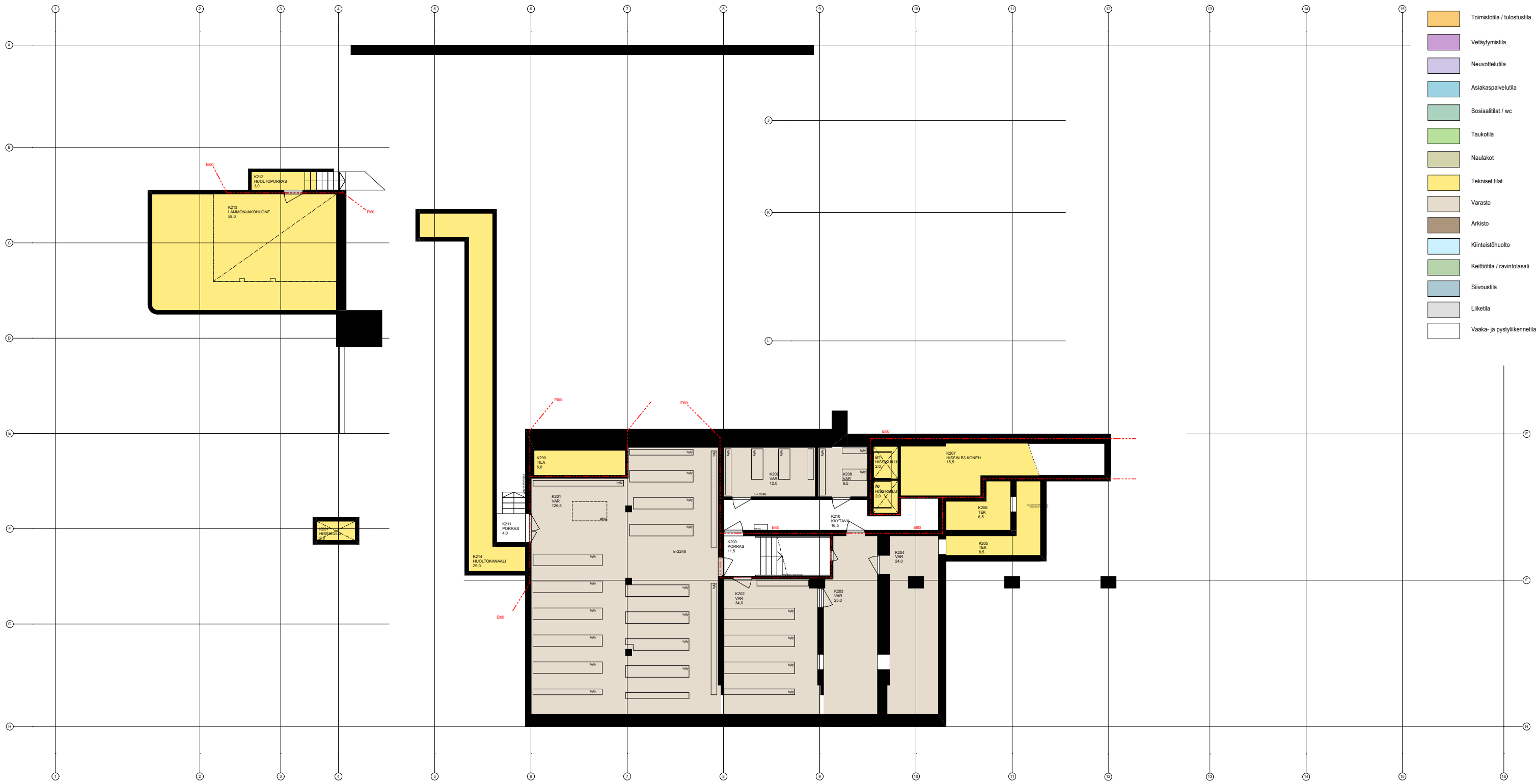


# Palvelukokonaisuusrakenne



Järjestäminen (100 htv)

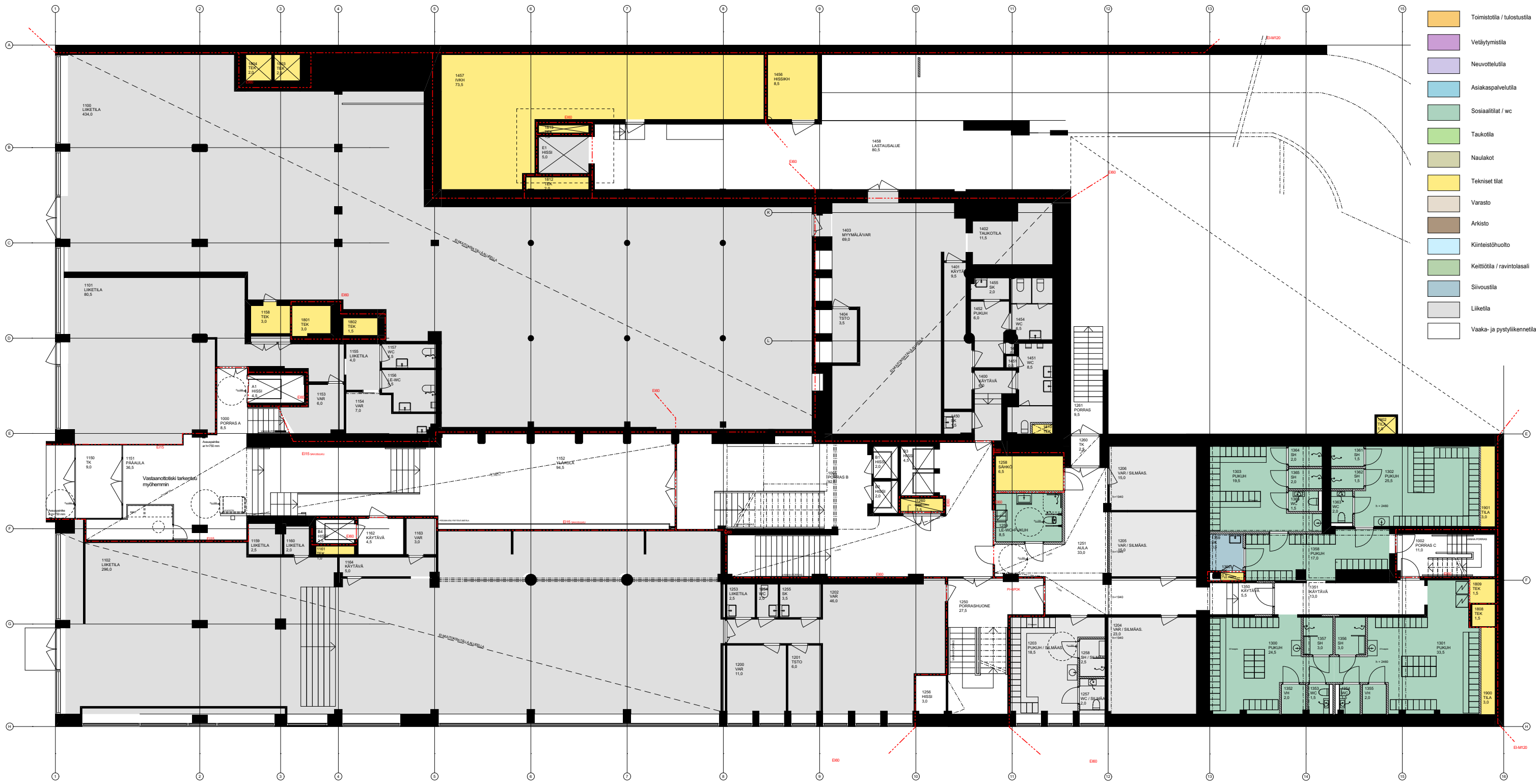




- Toimistolla / tulostustila
- Vetäytymistila
- Neuvottelutila
- Asiakaspalvelutila
- Sosiaalitilat / wc
- Taukutila
- Naulakot
- Tekniset tilat
- Varasto
- Arkisto
- Kiinteistöhuolto
- Keittiötila / ravintolasali
- Siivoustila
- Liiketila
- Vaaka- ja pystyliikennetilat



- Toimistolla / tulostustila
- Vetäytymistila
- Neuvottelutila
- Asiakaspalvelutila
- Sosiaalitilat / wc
- Taukutila
- Naulakot
- Tekniset tilat
- Varasto
- Arkisto
- Kiinteistöhuolto
- Keittiötila / ravintolasali
- Siivoustila
- Liiketilä
- Vaaka- ja pystyliikennetilat



- Toimistotila / tulostustila
- Vetäytymistila
- Neuvottelutila
- Asiakaspalvelutila
- Sosiaalitilat / wc
- Taukutila
- Naulakot
- Tekniset tilat
- Varasto
- Arkisto
- Kiinteistöhuolto
- Keittiötila / ravintolasali
- Siivoustila
- Liketila
- Vaaka- ja pystyliikennetilat



- Toimistolla / tulostustila
- Vetäytymistila
- Neuvottelutila
- Asiakaspalvelutila
- Sosiaalitilat / wc
- Taukutila
- Naulakot
- Tekniset tilat
- Varasto
- Arkisto
- Kiinteistöhuolto
- Keittiötila / ravintolasali
- Siivoustila
- Liketitla
- Vaaka- ja pystyliikennetit



- Toimistolla / tulostustila
- Vetäytymistila
- Neuvottelutila
- Asiakaspalvelutila
- Sosiaalitilat / wc
- Taukutila
- Naulakot
- Tekniset tilat
- Varasto
- Arkisto
- Kiinteistöhuolto
- Keittiötila / ravintolasali
- Siivoustila
- Liketitla
- Vaaka- ja pystyliikennetilat



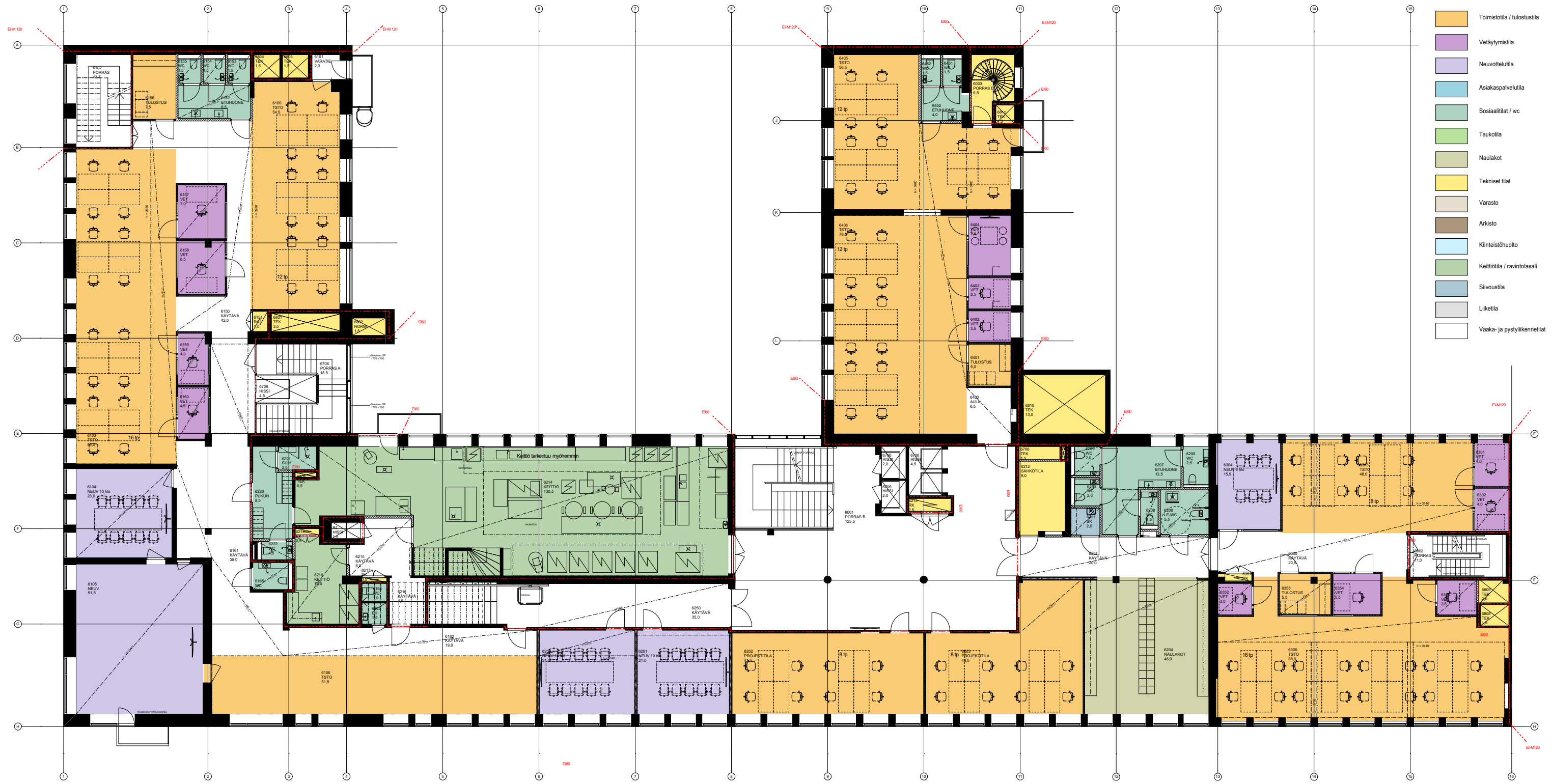


- Toimistotila / tulostustila
- Vetäytymistila
- Neuvottelutila
- Asiakaspalvelutila
- Sosiaalitilat / wc
- Toukolla
- Naulakot
- Tekniset tilat
- Varasto
- Arkisto
- Kiinteistöhuolto
- Keittiötila / ravintolasali
- Siivoustila
- Liketitla
- Vaaka- ja pystyliikennetilat



- Toimistolla / tulostustila
- Vetäytymistila
- Neuvottelutila
- Asiakaspalvelutila
- Sosiaalitilat / wc
- Taukutila
- Naulakot
- Tekniset tilat
- Varasto
- Arkisto
- Kiinteistöhuolto
- Keittiötila / ravintolasali
- Siivoustila
- Liketila
- Vaaka- ja pystyliikennetilat





- Toimistotila / tulostustila
- Veiäytymistila
- Neuvottelutila
- Asiakaspalvelutila
- Sosiaalitilat / wc
- Taukutila
- Naulakot
- Tekniset tilat
- Varasto
- Arkisto
- Kiinteistöhuolto
- Keittiötila / ravintolasali
- Siivoustila
- Liketitla
- Vaaka- ja pystyliikennetilat



- Toimistotila / tulostustila
- Vetäytymistila
- Neuvottelutila
- Asiakaspalvelutila
- Sosiaalitilat / wc
- Taukutila
- Naulakot
- Tekniset tilat
- Varasto
- Arkisto
- Kiinteistöhuolto
- Keittiötila / ravintolasali
- Siivoustila
- Liketitla
- Vaaka- ja pystyliikennetitla