

Tilaaaja:

Turun kaupunki, Turun Kiinteistöliikelaitos

PL 11

20101 Turku

Hanke:

Linnankatu 23 hankesuunnitelma

■ KORJAUSRAKENTAMINEN

LINNANKATU 23

KORJAUSRAKENTAMINEN

Linnankatu 23 hankesuunnitelma - korjausrakennushankkeen hankeohjelman laatimisesta on vastannut työryhmä, johon ovat kuuluneet hyvinvointitoimialasta Taina Soini, Leila Visa, Minna Virta, Merja Niinimäki ja Rauni Niinimäki, Konsernihallinnon Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueelta Johanna Aarnio ja Kiinteistöliikelaitokselta Kaisa Simula. Puheenjohtajana toimi Kaisa Simula.

Hankeohjelman laadinnan asiantuntijoina ovat olleet:

- arkkitehti Pasi Aaltonen, Kiinteistöliikelaitos
- arkkitehti Markku Stenman, Arkkitehdit Stenman oy
- kustannuslaskija Heikki Aalto, Kiinteistöliikelaitos
- paikkatietokoordinaattori Katariina Hilke, Konsernihallinto

Hankeohjelman laadintaa on edeltänyt selvitystyö koskien Linnankatu 23 hankesuunnitelma - hankkeen tilaratkaisua. Hyvinvointitoimialan laatima tarveselvitys hankkeesta on hyväksytty Sosiaali- ja terveyslautakunnassa 6.3.2013 § 31.

Yhtiö tulee teettämään kohteen toimisto- osassa yhtiön vastuulle kuuluvia töitä, joita ovat osa ensimmäisen kerroksen ikkunoiden uusimisesta sekä ilmanvaihdon tarkistamis- ja kunnostustöitä. Nämä tehdään yhtiön kustannuksella siltä osin, kuin tällaiset kustannukset kuuluvat lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön vastuulle. Em. töiden tekeminen edellyttää kuitenkin yhtiön erillistä päätöstä. On mahdollista, että yhtiölle kuuluvat työt toteutetaan yhtiön kustannuksella samassa yhteydessä osakkeenomistajan vastuulla olevien töiden kanssa.

1. kerroksen tiloissa tehdään peruskorjaus, 2. ja 7. kerroksissa ei tehdä huoneti-
la muutoksia, muissa kerroksissa tehdään vähäisiä huonetilamuutoksia ja tilojen korjauksia.

Maalikuussa 2011 lasten ja nuorten psykiatrian poliklinikat muuttivat Linnankatu 23 sosiaalikeskuksen 6 krs:een. Esityksen mukaisesti Lasten ja nuorten psykiatriset poliklinikat muuttavat Linnankatu 23:sta sairaalarakennus 5:een. Vapautuviin tiloihin on tarkoitus siirtää Rauhankatu 14:sta ulkomaalaistoimisto.

Linnankatu 23:ssa nyt sijaitsevalle vammaispalvelu yksikölle (16 työntekijää, 380m²) etsitään uudet tilat. Vammaispalvelutoimiston muutto on edellytyksenä sille, että Rauhankatu 14:ssa nyt sijaitseva Turun seudun tulkkikeskus mahtuu Eskeliin. Vammaispalvelutoimiston korvaavat tilat huomioidaan osana laajempaa valmistelussa olevaa tilaketjutusta, alustavan suunnitelman mukaan tilat tullaan osoittamaan Mäntymäen sairaala-alueelta.

TVT Asunnot Oy:n omistuksessa olevan Rauhankatu 14 käytöstä ulkoa vuokratuna kohteena luovutaan kokonaan.

1.	YHDYSHENKILÖT	5
2.	NYKYTILANTEEN ANALYYSI	6
2.1	Kohteen kuvaus.....	6
2.2	Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot.....	6
2.3	Nykyiset toimitilat, niiden puutteet ja korjaustoimenpiteet.....	6
2.4	Nykyisten toimitilojen pinta-alat ja menot	7
3.	TOIMINNAN KUVAUS	8
3.1	Kuvaus tilaajan toiminnasta	8
3.2	Henkilökunta.....	12
3.3	Tilojen käyttö	12
4.	SIJAINTI JA SAAVUTETTAVUUS	13
4.1	Sijainti.....	13
4.2	Saavutettavuus.....	13
5.	HUONETILAOHJELMA.....	14
5.1	Huonetilaohjelman kuvaus	14
5.2	Tilaluettelo ja tilavaatimukset	16
5.3	Järjestelmävaatimukset.....	16
5.4	Väistöilat.....	17
6.	TOTEUTTAMISAIKATAULU	18
7.	PERUSTAMISKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS	20
8.	KÄYTÖN AIKAISET KUSTANNUKSET	20

Liitteet

<i>Liite 1:</i>	<i>Tilaluettelo</i>
<i>Liite 2:</i>	<i>Luonnossuunnitelmat</i>
<i>Liite 3:</i>	<i>Toimintojen sijaintikaaviot</i>
<i>Liite 4:</i>	<i>Henkilökuntarakenne/sijoittuminen eri kerroksiin</i>
<i>Liite 5:</i>	<i>Sähköjärjestelmät</i>
<i>Liite 6:</i>	<i>Sisäisen vuokran laskelma</i>
<i>Liite 7:</i>	<i>Sijainti ja saavutettavuus</i>

1. YHDYSHENKILÖT

Tilaaaja:

Turun kaupunki, Turun Kiinteistöliikelaitos

Kaisa Simula

PL 11

20101 Turku

Puhelin: 02-044-9074001

Konsernihallinto/strateginen tilojen ohjaus -vastuualue:

Johanna Aarnio

Yliopistonkatu 27 a

20100 Turku

040-159 2295

Hyvinvointitoimiala:

Taina Soini

hallintoylihoitaja

050 5182798

Leila Visa

tulosaluejohtaja

050-5955046

Minna Virta

toimistopäällikkö

050-5203896

Merja Niinimäki

toimistopäällikkö

050-9072111

Rauni Niinimäki

työsuojeluvaltuutettu

050 5525083

2. NYKYTILANTEEN ANALYYSI

2.1 Kohteen kuvaus

Linnankatu 23 on toimisto- ja paikoitusrakennuksen muodostama kokonaisuus, jonka omistaa Eskelin Pysäköintilaitos Oy. Turun Kiinteistöliikelaitos omistaa yhtiön osakkeista 99,36%. Kaupungin hallinnassa on toimistorakennus kokonaisuudessaan sekä paikoitusrakennuksesta 192 autopaikkaa. Tässä hankesuunnitelmassa käsitellään pelkästään toimistorakennuksen tiloja. Näitä tiloja käyttävät Hyvinvointitoimialan yksiköt. Rakennus on valmistunut vuonna 1989 ja sen yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala on 6 862,5 m².

2.2 Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot

Kohteella ei ole suojeluluokkaa. Kiinteistössä tehtävät muutokset ovat sen luonteisia, ettei niiden rakennusluvan saamiselle ole estettä eikä poikkeamislupaa tarvita.

2.3 Nykyiset toimitilat, niiden puutteet ja korjaustoimenpiteet

Yhtiö tulee teettämään kohteen toimisto-osassa yhtiön vastuulle kuuluvia töitä, joita ovat osa ensimmäisen kerroksen ikkunoiden uusimisesta sekä ilmanvaihdon tarkistamis- ja kunnostustöitä. Nämä tehdään yhtiön kustannuksella siltä osin, kuin tällaiset kustannukset kuuluvat lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön vastuulle. Em. töiden tekeminen edellyttää kuitenkin yhtiön erillistä päätöstä. On mahdollista, että yhtiölle kuuluvat työt toteutetaan yhtiön kustannuksella samassa yhteydessä osakkeenomistajan vastuulla olevien töiden kanssa.

Yleisesti kiinteistössä käydään remontin yhteydessä läpi ovien ja läpivientien asennusten tiiviynet ja tehdään tarvittavat muutokset/korjaukset sekä kunnostetaan ns. alkuperäisessä kunnossa olevat wc -tilat.

Tarkempi kerroksittain tehtävän remontin laajuus on selvitetty kohdassa 5.1. Kiinteistössä on huoneita, joiden seinissä ei ole äänieristeitä eikä desibelioivia. Korjatuilla alueilla äänieristystä on parannettu lisäämällä seiniin toiset kipsilevyt ja vaihtamalla desibeliovet. Korjaamattomien tilojen osalta esitetään että, ne korjataan kerroksissa 3–6. vastaavalla tavalla.

Nykyiset Eskelin aulatilat eivät mahdollista salassapitovelvoitteiden täyttämistä. Asiakkaalla tulee olla mahdollisuus soittaa yksilöasioihin liittyviä puheluita, tulostaa asioinnissa tarvittavia asiakirjoja sekä saada yksilöllistä neuvontaa. Ka-pea aulatilalla on lisäksi suuri turvallisuusriski.

Osa työhuoneista on liian pieniä asiakkaiden vastaanottoon. Tapaamistiloja asiakkaiden verkostopalavereja ja lasten tapaamishuoneita varten ei tällä hetkellä ole. Verkostopalaveriin osallistuu asiakkaiden lisäksi viranomaisia ja läheisiä, joten palaverissa voi yhtä aikaa olla noin 10 henkilöä. Lastensuojelulaki edellyttää sitä, että jokaista lasta on kuultava henkilökohtaisesti ja aiheuttaa haasteita, kun sosiaalityöntekijän huoneessa tulisi kuulla henkilökohtaisesti alle kouluikäistä lasta. Sen takia Eskelin virastotaloon tulisi jokaiseen kerrokseen varata huone lapsen tapaamisia varten.

2.4 Nykyisten toimitilojen pinta-alat ja menot

Kohde	m ²	Vuokra €/vuosi	Vuokra €/kk
Linnankatu 23	5 978	675 782	56 315
jaettuna:			
sosiaalityö	4 831	546 096	45 508
lasten ja nuorten pkl	768	86 844	7 237
vammaispalvelut	379	42 842	3 570
Rauhankatu 14	1 132	161 256	13 438
jaettuna:			
pakolaishuolto	162	22 836	1 903
ulkomaalaistoimisto	595	84 528	7 044
tulkkikeskus	375	53 892	4 491
Yhteensä	7 110	837 038	69 753
~	7 100	837 000	70 000

Lisäksi:

Linnankatu 23 autotallipaikat	365	26 891	
----------------------------------	-----	--------	--

Autopaikat ovat Turun kaupungin eri toimialojen käytössä.

3. TOIMINNAN KUVAUS

3.1 Kuvaus tilaajan toiminnasta

Toiminnassa noudatetaan mm. seuraavia lakeja:

- Laki sosiaalihuollon asiakkaan asemasta ja oikeuksista(22.9.2000/812)
- Laki kuntouttavasta työtoiminnasta 2.3.2001/189
- Lastensuojelulaki 13.4.2007/417
- Laki maahanmuuttajien kotouttamisesta ja turvapaikanhakijoiden vastaanotosta 9.4.1999/493
- Laki sosiaalihuollon asiakkaan asemasta ja oikeuksista 22.9.2000/812
- Laki potilaan asemasta ja oikeuksista (785/1992)
- Toiminnassa noudatetaan lisäksi asiakirjojen hallintaan ja toiminnan julkisuuteen liittyvää lainsäädäntöä.

Linnankatu 23

Vahtimestarit

Ala-aulassa sijaitsee koko talon pääsisäänkäynti, jonka yhteydessä on vahtimestarien työpiste. Pääsääntöisesti siinä työskentelee 2 vakituista vahtimestaria ja yksi työllistetty. Vahtimestarit tarkistavat ajanvarausjärjestelmästä asiakkaiden ajanvaraukset ja ohjaavat asiakkaat oikeaan kerrokseen oikealle työntekijälle. He turvaavat järjestystä virastossa, mistä syystä näkyvyyden tulee olla hyvä joka suuntaan. Koska vahtimestarit joutuvat työssään myös rajoittamaan asiakasta tavalla tai toisella, työtilan turvallisuus on tärkeä. Ajanvarausten tarkistus tulee voida tehdä vahtimestarien työpisteessä suojatusti, koska päätteeltä näkyvät tiedot ovat salassa pidettäviä. Vahtimestarit avustavat asiakasta myös asiapaperien kopioinnissa ym.

Asumis- ja päihdepalveluiden hallinto

Asumis- ja päihdepalveluiden toimistossa asioivat turkulaiset asunnottomat asiakkaat. He asioivat sosiaalityöntekijöiden vastaanotolla ennakolta varaamaan aikana. Toimiston asiakkaat eivät aina saavu sovittuna aikana vastaanotolle ja toisaalta saattavat pyrkiä myös muina aikoina vastaanotolle, joka aiheuttaa oman haasteensa. Tällöin asiakkaat ottavat yhteyttä asiakaspuhelimen kautta vahtimestarien opastamana ja asioinnista sovitaan sosiaalityöntekijän kanssa. Toimistossa hoidetaan myös ns. välitystilitoimintaa, jossa asiakkaat saavat kontrolloidusti nostaa erissä omia varojaan. Asiakasvastaanottopäivät välitystilipisteessä ovat ma - ke ja pe. Asiakkaita käy tällöin n.15 jokaisena päivänä. Pääosa asiakkaiden välitystilivaroista on ohjelmoitu asiakkaan tilille pankkiin. Asumis- ja päihdepalveluiden toimiston asiakkaat ovat suurelta osin runsaasti

päihteitä käyttäviä ja heidän asiointiinsa voi liittyä tästä johtuen myös keskimääräistä enemmän turvallisuusriskejä ja mahdollista hajuhaittaa.

Turun seudun tulkkikeskus

Turun seudun tulkkikeskus myy tulkkaus- ja käännöspalveluita koko Varsinais-Suomen maakunnan alueella toimiville viranomaisille, mutta myös koko Suomen alueelle. Pääosa asiakkaista on kuitenkin Turun hyvinvointitoimialan viranomaisia. Tulkinvälittäjät ottavat vastaan tulkkaustilaukset ja varaavat asiakkaalle soveltuvan tulkin. Vakinaiset tulkit siirtyvät päivittäin tulkkauspisteestä toiseen ja käyvät välillä toimistolla, jossa tapahtuu esim. sanasto- ja käännöstyö ja etätulkkaukset puhelimen tai videon välityksellä. Vakinaisten tulkkien lisäksi otetaan tulkkaus- ja käännöspalveluja ns. 40–50 freelance-tulkilta, jotka myös tekevät toimistotyötä tulkkikeskuksen tiloissa (päivittäin n. 10 freelance-tulkkia käy toimistolla tekemässä työtä). Johtuen tulkkausasiakkaiden sijainnista eri puolilla kaupunkia/maakuntaa, tapahtuu siirtyminen paikasta toiseen omilla henkilöautoilla, joka aiheuttaa pysäköintipaikkojen tarvetta toimitalojen välittömässä läheisyydessä.

Asiakasneuvonta ja etuuskäsittely -yksikkö

Asiakasneuvonta ja etuuskäsittely-yksikön tehtävänä on toimeentulotukihakemusten käsittely, edelliseen liittyvä viranhaltijapäätösten tekeminen, puhelinneuvonta sekä uusien sosiaalityön asiakkaiden vastaanotto ja tilanneselvitys.

Pohjoinen, Eteläinen, Itäinen ja Läntinen sosiaalitoimisto

Sosiaalitoimistoissa tehdään aikuissosiaalityötä ja lapsiperhesosiaalityötä sekä avohuollon lastensuojelun sosiaalityötä. Työskentelymuotoina ovat yksilökäyntien lisäksi runsaat määrät perhe- ja verkostokäyntejä, joten asianmukaiset tilat asiakkaiden ja heidän verkostojensa tapaamiseen ovat ehdottomat (verkosto: asiakas, hänen perheensä, perheen kanssa työskentelevät viranomaiset tai muut läheiset tahot).

Jälkihuolto yksikkö

Jälkihuolto yksikössä tehdään 18–25 -vuotiaiden jälkihuollettavien nuorten ja heidän perheidensä sosiaalityötä, joka sisältää aikuissosiaalityötä, lapsiperhesosiaalityötä, lastensuojelun sosiaalityötä. Jälkihuollossa olevien nuorten kanssa työskentelyssä keskiössä ovat erilaiset verkostotapaamiset nuorten sijaishuoltopaikkojen, nuorta hoitavien tahojen (päihde- ja mielenterveyspalvelut) ja nuoren lähiverkoston kanssa.

Lastenvalvojan palvelut -yksikkö

Lastenvalvojan palvelut -yksikössä lastenvalvojilla asioi perheitä, joille tehdään lapsen/lasten asumista, elatusta, huoltoa ja tapaamisoikeutta koskevia sopimuksia sekä lapsen/lasten isyyden selvityksiä. Vastaanottotilanteessa on mu-

kana sekä aikuisia että lapsia. Perheen koosta riippuen vastaanotto tapahtuu joko omassa työhuoneessa tai neuvotteluhuoneessa. Yksikön sosiaalityöntekijät tekevät käräjäoikeuden pyytämiä olosuhdeselvityksiä lapsen/lasten huoltoriitatilanteissa. Myös tältä osin perheitä tavataan toimistolla.

Ulkopuoliset sijoitukset -yksikkö

Ulkopuoliset sijoitukset -yksikkö huolehti sijaishuoltoon (perhehoito, ulkopuoliset laitokset ja omat pitkäaikaiset laitokset) sijoitettujen 0–18 -vuotiaiden lasten sosiaalityöstä, sijoituspaikan valitsemiseen liittyvästä prosessista sekä perhehoidon ja tukiperheiden rekrytoinnista. Pitkäaikaisissa laitoksissa työskentelevien sosiaalityöntekijöiden siirtyminen Eskelin tiloihin on työskentelyn kannalta suotavaa. Sijaishuollon sosiaalityössä työskennellään yhteistyössä lapsen, tämän läheisverkoston, lasta hoitavien tahojen sekä sijaishuoltoapaikan kanssa. Työskentelyssä keskeisellä sijalla ovat erilaiset verkostopalaverit, joissa arvioidaan lapsen hoidon tarvetta ja lapsen ja läheisverkoston yhteydenpitoon liittyviä kysymyksiä. Verkostotapaamiset pyritään pitämään lapsen sijaishuoltoapaikassa, mutta iso osa yksikön verkostotapaamisista pidetään Eskelissä, jossa on saatavana vahtimestaripalvelut, jotka edistävät työntekijöiden turvallisuutta.

Sosiaalityön hallinto

Sosiaalityön hallinnossa hoidetaan keskitetysti Efficca -asiakastietojärjestelmän tuki, koulutusasiat ja Netkun ylläpito. Tulosalueen johdon asiakkaina ovat sekä organisaation sisäiset viranomaiset että ulkoiset viranomaiset ja yhteistyökumppanit.

Ulkomaalaistoimisto

Ulkomaalaistoimisto sisältää sekä sosiaalityön tulosalueen sosiaalitoimiston että perusterveydenhuollon tulosalueen terveysaseman.

Ulkomaalaistoimistossa tehdään aikuissosiaalityötä ja lapsiperhesosiaalityötä sekä avohuollon lastensuojelun sosiaalityötä ja asiakkaina ovat pakolaiset ja inkerinsuomalaiset paluumuuttajat. Työskentelymuotoina ovat yksilökäyntien lisäksi runsaat määrät perhe- ja verkostokäyntejä, joten asianmukaiset tilat asiakkaiden ja heidän verkostojensa tapaamiseen ovat ehdottomat (verkosto: asiakas, hänen perheensä, perheen kanssa työskentelevät viranomaiset tai muut läheiset taho).

Perusterveydenhuollon tulosalueeseen kuuluva Ulkomaalaistoimiston terveysasema toimii pakolaisten terveysasemana. Asiakasvastaanottotyössä on lääkäri, terveydenhoitaja ja psykologeja.

Sosiaalipäivystys

Palvelu on tarkoitettu kiireellisen sosiaalityön tarpeessa oleville lapsi- ja aikuisperheille. Sosiaalipäivystyksen sosiaalityöntekijät vastaavat virka-aikana ja virka-ajan ulkopuolella turkulaisten asiakkaiden kaikista kiireellisistä lastensuojelutarpeista, jotka vaativat välitöntä puuttumista. Yksikössä tehdään tarvittaessa myös lasten kiireellisiä sijoituksia. Sosiaalipäivystyksessä otetaan vastaan lastensuojeluilmoituksia, tehdään kotikäyntejä ja annetaan ohjausta ja neuvontaa huolto- ja tapaamisoikeus- ynnä muissa lapsiin liittyvissä asioissa. Myös aikuisten ja lapsiperheiden akuutti sosiaalityö hoidetaan sosiaalipäivystyksessä.

Sosiaalipäivystys palvelee myös Kaarinan, Liedon, Paimion, Sauvon, Maskun, Naantalın, Nousiaisten, Raision, Ruskon ja Mynämäen kuntien asukkaita tai kunnissa oleskelevia, mikäli he ovat kiireellisten sosiaalipalvelujen tarpeessa virka-ajan ulkopuolella.

Linnankatu 23 tiloista pois muuttavat toiminnot:

Lasten ja nuorten poliklinikka

Lasten ja nuorten psykiatrian poliklinikat järjestävät avohoidossa toteutettavaa psykiatrista erikoissairaanhoidoa 0–18 -vuotiaille turkulaisille lapsille ja nuorille. Poliklinikoilla hoidetaan masennus-, ahdistus-, jännittyneisyys-, unihäiriö-, psykoosiepäily-, syömishäiriö-, ADHD- ja käytöshäiriöoireista kärsiviä potilaita ja heidän perheitään. Poliklinikka vastaa perusterveydenhuollon konsultaatioihin sekä toimii yhteistyössä muiden lasten ja nuorten hoitoon liittyvien toimijoiden kanssa. Hoitomuotona on yksilökäyntien lisäksi runsaasti perhe-, verkosto- ja ryhmäkäyntejä. Vuonna 2013 avohoitokäyntejä oli n. 6 000.

Vammaispalvelut ja Paletti (palveluja erityistä tukea tarvitseville)

Vammaispalvelujen yksikön asiakkaina ovat eri-ikäiset ja eri tavoin vammaiset henkilöt, esim. liikunta-, kuulo-, näkö-, puhe-, kehitys- ja muut vaikeavammaiset henkilöt ja heidän omaisensa. Lisäksi vammaispalvelut vastaavat sosiaalihuoltolain mukaisen kuljetuspalvelun järjestämisestä. Palveluja järjestetään noin 5 000 asiakkaalle vuosittain. Paletin asiakkaana ovat ensisijaisesti kehitysvammaiset henkilöt sekä omaishoidon tuen osalta lisäksi vammaiset ja pitkäaikaisairaatt lapset. Paletissa toimii lasten palvelut, aikuisten palvelujen kuntoutusryhmä sekä erityishuollon johtoryhmä.

3.2 Henkilökunta

Sosiaalityön eri yksiköt tulevat sijoittumaan Eskelin kiinteistöön. Ulkomaalais-toimisto ja Turun seudun tulkikeskus muuttavat Rauhankadulta Eskeliin ja lasten ja nuorten poliklinikat sekä vammaispalvelutoimisto muuttavat pois Eskelistä.

Nykyinen henkilöstörakenne on esitetty liitteessä 4. Henkilökuntamäärä pysyy ennallaan.

3.3 Tilojen käyttö

Tiloja käytetään pääsääntöisesti arkisin klo 7–17. Sosiaalipäivystys käyttää tiloja 24/7.

4. SIJAINTI JA SAAVUTETTAVUUS

4.1 Sijainti

Linnankatu 23 sijaitsee Turun keskustassa, Keskustan palvelualueella. Se sijaitsee noin 0,5 kilometrin päässä Turun kauppatorilta. Sijainti on liikenteellisesti helposti saavutettavissa. Linja-autoverkko on alueella tiheä ja Linnankatu 23 sijaitsee usean linja-autopysäkin 200 metrin vaikutusalueen sisäpuolella. Sijainti on myös helposti saavutettavissa kevyen liikenteen väylästä pitkin, esimerkiksi Aurajoen yli tultaessa, Teatterisilta sijaitsee Linnankatu 23 kohdalla.

4.2 Saavutettavuus

Linnankatu 23 saavutettavuus tieverkkoa pitkin on hyvä sekä ajallisesti että matkallisesti tarkasteltuina. Ajalliset saavutettavuusalueet on laskettu ajettavaa tieverkkoa pitkin 5, 10 sekä 15 minuutin etäisyyksille rakennuksen sijainnista. 5 minuutin saavutettavuusalueen sisäpuolelle jää lähes 50 000 asukasta, mikä on 28 % Turun kokonaisväkiluvusta. 10 minuutin saavutettavuusalueen sisään jää noin 61 % asukkaista ja 15 minuutin saavutettavuusalueella asuu 91 % Turun väestöstä, joka on yli 160 000 asukasta.

Linnankatu 23 sijaintia on tarkasteltu myös matkallisen saavutettavuuden avulla. Se tarkoittaa sitä, että rakennuksen sijainnista on laskettu ajettavaa tieverkkoa pitkin 5, 10 ja 15 kilometrin saavutettavuusalueet. 5 kilometrin saavutettavuusalueen sisällä asuu noin 56 % Turun väestöstä. 10 kilometrin saavutettavuusalueella asukkaita on noin 160 000 ja 15 kilometrin sisällä asuu jo 170 000 asukasta eli 95 % Turun kokonaisväestöstä.

Kun saavutettavuusalueita tarkastellaan muiden kuin suomen- ja ruotsinkielisten näkökulmasta, voidaan todeta, että ajallisen saavutettavuuden 5 minuutin sisällä asuu noin 13 % Turun muunkielisestä väestöstä. 10 minuutin sisällä muunkielisiä asukkaita on 39 % ja 15 minuutin saavutettavuusalueen sisällä 97 % kaikista Turun muunkielisistä eli lähes 60 % asuu 10 minuutin saavutettavuusalueen ulkopuolella. Matkallisia saavutettavuusalueita tarkasteltaessa voidaan todeta, että 5 kilometrin sisäpuolella asuu noin kolmannes Turun muunkielisistä. 10 kilometrin saavutettavuusalueella muunkielisistä asuu jo 97 % ja 15 kilometrin sisällä lähes 100 %. Liite 5.

5. HUONETILAOHJELMA

5.1 Huonetilaohjelman kuvaus

Katso liite 2, pohjapiirustusluonnokset

Huonetilaohjelman toteutumisen edellytyksenä on, että Linnankatu 23:ssa nyt sijaitsevalle vammaispalvelut -yksikölle etsitään uudet tilat ja Lasten ja nuorten psykiatrinen poliklinikka muuttaa Linnankatu 23:sta sairaalarakennus 5:een.

Yhtiö tulee teettämään kohteen toimisto-osassa yhtiön vastuulle kuuluvia töitä, joita ovat osa ensimmäisen kerroksen ikkunoiden uusimisesta sekä ilmanvaihdon tarkistamis- ja kunnostustöitä. Nämä tehdään yhtiön kustannuksella siltä osin, kuin tällaiset kustannukset kuuluvat lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön vastuulle. Em. töiden tekeminen edellyttää kuitenkin yhtiön erillistä päätöstä. On mahdollista, että yhtiölle kuuluvat työt toteutetaan yhtiön kustannuksella samassa yhteydessä osakkeenomistajan vastuulla olevien töiden kanssa.

Kaikki kiinteistön huonokuntoiset, ns. alkuperäisessä kunnossa olevat wc-tilat kunnostetaan.

Kellari SOSIAALITILAT, ARKISTOT JA VARASTOT

- sosiaalityötilojen kunnostus
- siivouskeskuksen kunnostus
- arkistotilojen lisääminen

1 kerros ASUMIS- JA PÄIHDEPALVELUIDEN HALLINTO, SOSIAALIPÄIVYSTYS (siirtyy seitsemännestä kerroksesta), AUDITORIO

- tilojen peruskorjaus toteutetaan liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti
- auditoriossa ei tehdä muutoksia

1 kerros parvi

- tilojen pintaremontti
- hätäpoistumistie, **kulkusillan** rakentaminen

2 kerros ASIAKASNEUVONTA JA ETUUSKÄSITTELY

- remontoitu 2004
 - ilmanvaihtoon liittyviä töitä
 - ei huonetilamuutoksia
-

3 kerros ETELÄINEN JA POHJOINEN SOSIAALITOIMISTO

- vähäisiä huonetilamuutoksia
 - taukotilan laitteiden ja kalusteiden kunnostus, pintaremontti
 - neljään huoneeseen desipeliovet ja kaksinkertaisen kipsilevyseinän teko
 - vanhojen ovien ja oviaseennusten tarkistaminen ja tiivistäminen
 - tekniikan läpivientien tiiviiden tarkistaminen
 - seinien maalaus
-

**4 kerros ITÄINEN JA LÄNTINEN SOSIAALITOIMISTO
JÄLKIHUOLTOYKSIKKÖ**

- vähäisiä huonetilamuutoksia
 - taukotilan laitteiden ja kalusteiden kunnostus, pintaremontti
 - 32 huoneeseen desipeliovet ja kaksinkertaisen kipsilevyseinän teko
 - vanhojen ovien ja oviaseennusten tarkistaminen ja tiivistäminen
 - tekniikan läpivientien tiiviiden tarkistaminen
 - seinien maalaus
-

**5 kerros LASTENVALVOJEN PALVELUT
SOSIAALITYÖN HALLINTO
ULKOPUOLISET SIJOITUKSET (siirtyy neljännessä kerroksesta)****Tästä kerroksesta vammaispalvelu yksikkö muuttaa pois**

- remontoitu osittain 2006
 - taukotilan laitteiden ja kalusteiden kunnostus, pintaremontti
 - 27 huoneeseen desipeliovet ja kaksinkertaisen kipsilevyseinän teko
 - vanhojen ovien ja oviaseennusten tarkistaminen ja tiivistäminen
 - tekniikan läpivientien tiiviiden tarkistaminen
 - seinien maalaus niihin huoneisiin joihin ei ole tehty desibelikorjausta
-

6 kerros ULKOMAALAISTOIMISTO (sekä sosiaalityön että perusterveydenhuollon ulkomaalaistoimisto Rauhankadulta)**Tästä kerroksesta lasten ja nuorten psykiatrinen poliklinikka siirtyy Sairaalarakennus 5:een**

- remontoitu osittain 2011
 - vähäisiä huonetilamuutoksia
 - taukotilan laitteiden ja kalusteiden kunnostus, pintaremontti
 - vanhojen ovien ja oviaseennusten tarkistaminen ja tiivistäminen
 - tekniikan läpivientien tiiviiden tarkistaminen
-

7 kerros TURUN SEUDUN TULKKIKESKUS (Rauhankadulta)

- remontoitu 2005
- kahden työpisteen lisäys **avokonttoritilaan**
- ei muutoksia muihin huonetiloihin

Huoneistoalat:

kellari:	848m ²
1.kerros:	1 133m ²
2.kerros:	902m ² (ilman kotitalouden 250m ² tiloja)
3.kerros:	1 088m ²
4.kerros:	1 088m ²
5.kerros:	973m ²
6.kerros:	973m ²
7.kerros:	455m ² + 130m ² iv-konehuone

Huoneistoala yhteensä 7 460 m² ilman kotitaloustiloja ja iv-konehuonetta.

Kotitalouden luokat ovat sivistystoimialan käytössä. Tilojen pääkäyttäjä on Puolalan koulu ja vähäisemmässä määrin myös Luostarivuoren koulu.

5.2 Tilaluettelo ja tilavaatimukset

Huonetilaohjelma korjausasteineen on esitetty liitteessä 1.

5.3 Järjestelmävaatimukset

Linnankatu 23 kiinteistössä tehtävään remonttiin pääosa talotekniikkatoista liittyy muutosalueilla ilmanvaihdon muutostöihin. Tarvittavat muutokset tehdään niiltä osin kuin tilamuutokset edellyttävät. Muutokset tehdään kerroskohtaisesti.

Lisäksi, mikäli halutaan sisäolosuhteita parantaa, voidaan ko. tilat varustaa jäähdytyksellä. Jäähdytyksellä varustettaisiin kaikki kerrokset. Jäähdytys toteutetaan puhallinkonvektoreilla tai jäähdytyspalkeilla.

Kiinteistöyhtiön tulee huoltaa ilmanvaihtokoneet ja nostaa mahdollisesti tarvittaessa ilmamääriä (olosuhteita vastaaviksi). Samoin kiinteistöyhtiön tulee tasapainottaa patteriverkosto tasaisen huonelämmön takaamiseksi.

Vesi- ja viemärijohtoissa sekä vesijohtokalusteissa muutoksia tehdään tarvittavien tilamuutosten yhteydessä, muutoin ennallaan.

Lämpöjohtoissa muutoksia tehdään tarvittavien tilamuutosten yhteydessä, muutoin ennallaan.

Sähköjärjestelmät liite 3

5.4 Väistötilat

Kun Lasten ja nuorten psykiatriset poliklinikat muuttavat Linnakatu 23:sta sairaalarakennus 5:een voidaan vapautuvia tiloja 6.kerroksessa käyttää Linnakatu 23 remontin väistötilana.

6. TOTEUTTAMISAIKATAULU

Linnankatu 23 muutostyöt voidaan tehdä vaiheittain.

1. vaihe 1.kerroksen ja sen parven remonti toteutetaan kaksivaiheisena. Ensin remontoidaan jo tyhjänä oleva tila. Tilojen valmistuttua siirretään toisen puolen toiminta remontoitulle alueelle ja tehdään loput työt 1. kerroksessa.
2. vaihe kellarin, 2., ja 7. kerroksen muutostyöt tehdään ilman väistötiloja / voidaan toteuttaa samanaikaisesti vaiheen 1 kanssa
3. vaihe kun 6.kerros tyhjenee, se toimii väistötilana 3–5 kerrosten remontin ajan
4. vaihe 3, 4 ja 5 kerrosten remontit tehdään vuorotellen niin, että 6.kerros toimii aina kunkin kerroksen väistötilana. 3 kerroksen remonti toteutetaan kaksivaiheisena. 6.kerros remontoidaan kun sitä ei enää käytetä väistötilana.
5. vaihe vammaispalvelun muutto toisiin tiloihin
6. vaihe Rauhankatu 14 muutto Linnankatu 23:een

SUUNNITTELU

Suunnittelulle varataan aikaa kuusi kuukautta.

YHTIÖN TEETTÄMÄT TYÖT

Yhtiö tulee teettämään kohteen toimisto-osassa yhtiön vastuulle kuuluvia töitä, joita ovat osa ensimmäisen kerroksen ikkunoiden uusimisesta sekä ilmanvaihdon tarkistamis- ja kunnostustöitä.

Nämä työt tulee aikatauluttaa muiden töiden kanssa yhteensopivaksi.

KELLARI, 1., 2., JA 7. KERROS

Kellarin 1., 2., ja 7. kerroksien työt voidaan teettää samanaikaisesti

Kellarin remointi aika noin 3 kuukautta, 2. ja 7. kerrosten remointi noin 1 kuukausi/kerros.

1.kerroksen remonttiaika noin vuosi muuttoaika huomioiden.

1. nyt tyhjillään olevan alueen remontti, 5 kuukautta
2. muutto remontoitulle alueelle
3. 1.kerroksen toisen puolen tilojen remontti 5 kuukautta

3 – 6 KERROS**3, 4, 5 ja 6-kerrosten remonttiaika noin yksi vuosi muuttoajat huomioiden.**

Kun lasten ja nuorten psykiatrinen yksikkö on muuttanut Linnankatu 23:sta sairaalarakennus 5:een, kaikkien kerrosten remointi aloitetaan 3.kerroksesta, aikaa 3 kuukautta / kerros.

Remontteihin varattava aika tarkentuu kun suunnitelmat saadaan valmiiksi.

7. PERUSTAMISKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS

Rakennuskustannukset

Hankkeen rakennuskustannukset syyskuun vuoden 2013 kustannustasossa ovat tavoitehinalaskelman mukaan yhteensä 2,6 Meuroa (alv 0 %).

Mikäli kiinteistöön toteutetaan aula, toimisto ja neuvotteluhuoneisiin jäähdytys, on sen hinta-arvio 750 000 euroa (alv 0 %).

Hyvinvointitoimialan irtaimistohankinnat

Uusia hankintoja ei tehdä.

Osakkeen omistaja teettää remontin kustannuksellaan.

8. KÄYTÖN AIKAISET KUSTANNUKSET

Sisäisen vuokran laskelma liite 6.

Kohteen nykyiset sisäiset vuokrasopimukset on laadittu yhtiöjärjestyksen pinta-alatietojen pohjalta (huonealojen yhteenlaskettu pinta-ala), eli sisäisillä sopimuksilla on nykyisin liian vähän neliöitä. Toteutettavan korjauksen jälkeistä vuokraa tarkasteltaessa käytetään hankesuunnitelman kohdassa 5.1 määritettyjä huoneistoaloja (mukaan on laskettu myös kevyet väliseinät).

Nykyinen vuokrasopimuksessa oleva hyvinvointitoimialan huoneistoala on 5 978m². Vuokrasopimuksessa olevat neliöt eivät vastaa osakekirjoissa ilmoitettuja ja pohjakuvista laskettuja neliömääriä. Hankesuunnitelmassa kohdassa 5.1 esitetty huoneistoala on 7 460m².

Linnankatu 23 nykyinen vuokra

9,42€/m2/kk, 56 315 €/kk ja 675 782 €/vuosi

Rauhankatu 14 nykyinen vuokra (tiloista luovutaan)

11,87€/m2/kk, 13 438 €/kk ja 161 256 €/vuosi

Uusi vuokra

Korjaushankkeen valmistuttua perittävästä vuokrasta on laskettu kaksi variaatiota. A-variaatiossa on tarkasteltu 2,6 miljoonan euron tavoitehinnan mukaista vuokraa. B-variaatiossa tähän tavoitehintaan on lisätty jäähdtyksen lisäämisestä aiheutuva 750 000 euron kustannus. Kumpikin variaatio on laskettu siten, että investointikustannus lisätään perusvuokraan 6 %:n korolla ja 20 vuoden takaisinmaksuajalla.

Sisäisen vuokran laskelma on laadittu käyttäen vuokrattavana laajuutena yhtiöjärjestyksen mukaista pinta-alaa 6 862,5 m².

vaihtoehto	€/m ²	€/kk	€/vuosi
A	13,87	95 183	1 142 195
B (toteutetaan myös jäähdtyys)	14,76	101 291	1 215 486
A erotus nykyiseen	5,66	38 868	466 413
B erotus nykyiseen	6,55	44 975	539 704

Toimialan sisäisen vuokran nettomuutos

Eskelistä perittävä sisäinen vuokra nousee hankesuunnitelmassa kuvattujen toimenpiteiden seurauksena, mutta toisaalta toimiala pystyy hankkeen myötä luopumaan Rauhankatu 14 tiloista. Eskelin korkeammasta vuokratasosta ja Rauhankatu 14 vuokratustannusten poisjäännistä nettoutettu vuokratustannusten nousu on seuraava:

Vaihtoehto A **81 745 €/kk ja 980 939 €/vuosi**
 Vaihtoehto B **87 853 €/kk ja 1 054 230 €/vuosi**

Hyväksyessään hankesuunnitelman toimiala sitoutuu osaltaan hankkeen vuokratustannuksiin.

Hanke:

Linnankatu 23.

Vaihe:

Paikkakunta:

Turku

Haahtela-ind

78,0 / 1 2013

Hintataso:

78,0 / 09.2013

Laajuus:

8 169 m², 9 471 brm², 37 856 rm³

Hankekoko:

9 471 brm²

TILALUETTELO

Osa	Käyttjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /lila	kpl	m ²
A			kell.			
A			suihku	2,0	1,0	2
A			Wc-huone	2,3	1,0	2
A			Wc-huone	2,3	1,0	2
A	x		Varastohuone	95,0	1,0	95
A	x		Arkisto	27,5	1,0	28
A	x		Arkisto	43,5	1,0	44
A	x		Tsto/monist?	22,0	1,0	22
A	x		Wc-huone, inva	2,5	1,0	3
A	x		Varastohuone	13,0	1,0	13
A	x		Varastohuone	10,7	1,0	11
A	x		Pukuhuone	13,7	1,0	14
A	x		suihku	2,0	1,0	2
A	x		Wc-huone	2,3	1,0	2
A	x		Wc-huone	2,3	1,0	2
A	x		suihku	1,7	1,0	2
A	x		Pukuhuone	12,5	1,0	13
A	x		Vss varastona	78,5	1,0	79
A	x		Varastohuone	29,0	1,0	29
A	x		Siivouskeskus	12,5	1,0	13
A	x		Varastohuone	8,0	1,0	8
A	x		Tiloissa ei laskettu korjauksia	50,0	9,3	465
Yhteensä					29	848
B			1.krs			
B			Wc-huone	2,0	1,0	2
B			Wc-huone	1,5	1,0	2
B			Wc-huone	3,5	1,0	4
B			Wc-huone	3,5	1,0	4
B			Wc-huone	6,5	1,0	7
B			Wc-huone	6,5	1,0	7
B			Wc-huone	3,5	1,0	4
B			Wc-huone	3,5	1,0	4
B	x		Toimistohuone	16,0	1,0	16

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
B	x		Toimistihuone	13,0	1,0	13
B	x		Toimistihuone	16,0	1,0	16
B	x		Toimistihuone	15,0	1,0	15
B	x		Toimistihuone	12,0	1,0	12
B	x		Toimistihuone	12,0	1,0	12
B	x		Toimistihuone	15,0	1,0	15
B	x		Toimistihuone	15,0	1,0	15
B	x		Toimistihuone	12,5	1,0	13
B	x		Toimistihuone	13,0	1,0	13
B	x		Avotoimisto	93,5	1,0	94
B	x		Neuvotteluh.	34,5	1,0	35
B	x		Aula	38,5	1,0	39
B	x		Välinevarasto	4,5	1,0	5
B	x		Välinevarasto	5,0	1,0	5
B	x		Välinevarasto	9,0	1,0	9
B	x		asiak. ATK päät.	6,6	1,0	7
B	x		as.puh.pist.	1,5	2,0	3
B	x		as puh.pist.	3,0	1,0	3
B	x		Wc-huone, inva	7,5	1,0	8
B	x		Vahtim.työtilat	17,5	1,0	18
B	x		Odotustilat/käytävät	197,5	1,0	198
B	x		Neuvontapiste	20,0	1,0	20
B	x		Neuvonnan asiakastila	9,0	1,0	9
B	x		Välitystilip.	21,0	1,0	21
B	x		Välityst.pist.asiakastila	10,5	1,0	11
B	x		Kassa	12,0	1,0	12
B	x		Var./holvi	9,0	1,0	9
B	x		Postitus läh.	15,5	1,0	16
B	x		Ark.hoitaja	9,0	1,0	9
B	x		Välinevarasto	6,5	1,0	7
B	x		Varasto- ja postitustila	74,0	1,0	74
B	x		Siivous	2,5	1,0	3
B	x		Siivous	3,5	1,0	4
B	x		Vahtim.	5,5	1,0	6
B	x		Välinevarasto	5,5	1,0	6
B	x		Tuulikaappi	3,5	1,0	4
B	x		Tuulikaappi	6,5	1,0	7
B	x		Tuulikaappi	6,5	1,0	7
B	x		Osastoiva liikenne (porrashuone)	10,0	1,0	10
B	x		Osastoiva liikenne (porrashuone)	36,5	1,0	37
B	x		Osastoiva liikenne (porrashuone)	39,5	1,0	40
B	x		var ja post. porras	3,0	1,0	3
B	x		porrash.	4,0	1,0	4
B	x		Tiloissa ei laskettu korjauksia	50,0	4,6	230

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
Yhteensä					58	1 133
C			1.krs/parvikrs			
C	x		Toimistohuone	12,0	1,0	12
C	x		Toimistohuone	13,5	1,0	14
C	x		Toimistohuone	13,5	1,0	14
C	x		Toimistohuone	21,5	1,0	22
C	x		Jakava liikenne (käytävät)	46,0	1,0	46
C	x		Porr.	4,0	1,0	4
C	x		Henkilöstökahvio	13,0	1,0	13
C	x		Pesuhuone	1,5	2,0	3
C	x		Wc-huone	1,5	2,0	3
C	x		Siivous	1,5	1,0	2
C	x		Pukuhuone	8,5	1,0	9
C	x		Henkilöstökahvio	14,0	1,0	14
C	x		Jakava liikenne (käytävät)	23,0	1,0	23
C	x		Kulkusiltavaraus	7,0	1,0	7
C	x		Tiloissa ei laskettu muutoksia	144,0	1,0	144
Yhteensä					17	328
D			2.krs			
D	x		Ei muutoksia	15,0	60,1	902
D			Tilat joissa ei muutoksia	250,0	1,0	250
Yhteensä					61	1 152
E			3.krs			
E			Wc-huone	2,0	1,0	2
E			Wc-huone	2,0	1,0	2
E			Wc-huone	5,5	1,0	6
E			Wc-huone	4,5	1,0	5
E			Wc-huone, inva	4,0	1,0	4
E			Toimistohuone	12,0	1,0	12
E			Toimistohuone	11,0	1,0	11
E			Toimistohuone	10,0	1,0	10
E			Toimistohuone	13,5	1,0	14
E			Toimistohuone	13,5	1,0	14
E			Toimistohuone	16,5	1,0	17
E			Toimistohuone	12,0	1,0	12
E			Toimistohuone	10,5	1,0	11
E			Toimistohuone	10,5	1,0	11
E			Toimistohuone	16,0	1,0	16
E			Toimistohuone	13,0	1,0	13
E			Toimistohuone	10,5	1,0	11
E	x		Asiakastapaaminen	18,5	1,0	19

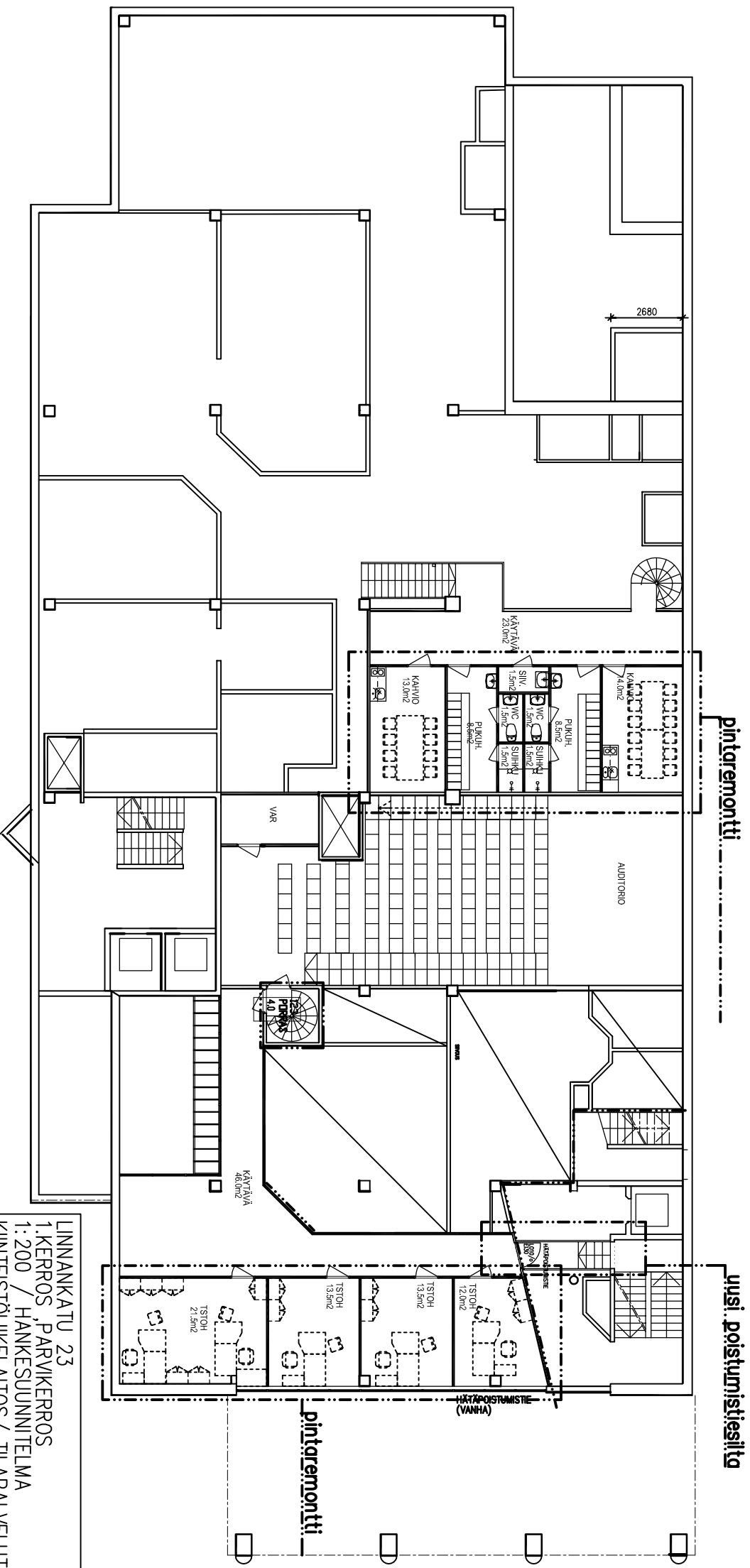
Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
E			Toimistihuone	10,0	1,0	10
E			Toimistihuone	12,0	1,0	12
E			Toimistihuone	10,0	1,0	10
E			Toimistihuone	15,0	1,0	15
E			Toimistihuone	16,0	1,0	16
E			Toimistihuone	12,0	1,0	12
E			Toimistihuone	14,0	1,0	14
E			vaht.mest.	8,5	1,0	9
E	x		Asiakastapaaminen	16,3	1,0	16
E			Toimistihuone	12,0	1,0	12
E			Toimistihuone	13,0	1,0	13
E			Toimistihuone	18,5	1,0	19
E			Toimistihuone	20,0	1,0	20
E			Toimistihuone	11,0	1,0	11
E			Toimistihuone	11,0	1,0	11
E			Toimistihuone	10,5	1,0	11
E			Toimistihuone	11,0	1,0	11
E			Toimistihuone	11,0	1,0	11
E			Toimistihuone	12,5	1,0	13
E			Toimistihuone	15,5	1,0	16
E			Toimistihuone	15,5	1,0	16
E			Toimistihuone	11,5	1,0	12
E	x		Toimistihuone	20,5	1,0	21
E	x		Toimistihuone	23,0	1,0	23
E	x	x	Toimistihuone	23,0	1,0	23
E	x	x	Toimistihuone	22,5	1,0	23
E		x	Toimistihuone	10,5	2,0	21
E		x	Kahvio/asiakastap.	25,0	1,0	25
E		x	Kahvio	22,5	1,0	23
E		x	Var.	7,5	1,0	8
E			Tilat joihin ei muutoksia	50,0	9,0	451
Yhteensä					58	1 088
F			4.krs			
F			Wc-huone	2,0	1,0	2
F			Wc-huone	2,0	1,0	2
F			Wc-huone	5,9	1,0	6
F			Wc-huone	4,5	1,0	5
F			Wc-huone	4,2	1,0	4
F		x	Toimistihuone	16,2	1,0	16
F		x	Toimistihuone	13,4	1,0	13
F		x	Toimistihuone	17,0	1,0	17
F		x	Toimistihuone	15,2	1,0	15
F		x	Toimistihuone	10,5	1,0	11

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
F	x		Toimistihuone	12,3	1,0	12
F	x		Toimistihuone	10,8	1,0	11
F	x		Toimistihuone	10,8	1,0	11
F	x		Toimistihuone	10,7	1,0	11
F	x		Toimistihuone	10,6	1,0	11
F	x		Toimistihuone	16,3	1,0	16
F	x		Toimistihuone	15,6	1,0	16
F	x		Kahvio/asiakastapaaminen	25,0	1,0	25
F	x		Kahvio	22,7	1,0	23
F	x		Var.	9,5	1,0	10
F			Toimistihuone	10,7	1,0	11
F			Toimistihuone	10,7	1,0	11
F			Toimistihuone	16,6	1,0	17
F			Toimistihuone	13,1	1,0	13
F			Toimistihuone	13,0	1,0	13
F			Toimistihuone	9,6	1,0	10
F			Toimistihuone	10,4	1,0	10
F			Toimistihuone	12,1	1,0	12
F			Toimistihuone	10,7	1,0	11
F			Asiakastapaaminen	18,6	1,0	19
F			Leluvar.hoit.	8,7	1,0	9
F			Tulostusyks.	4,0	1,0	4
F			Varastihuone	14,0	1,0	14
F			Vahl.mest.	7,8	1,0	8
F			Toimistihuone	10,2	1,0	10
F			Toimistihuone	12,2	1,0	12
F			neuvonta	14,4	1,0	14
F			asiakastapaaminen	16,5	1,0	17
F			Toimistihuone	12,8	1,0	13
F			Toimistihuone	13,2	1,0	13
F			Toimistihuone	13,4	1,0	13
F			Toimist.db tehty	10,9	1,0	11
F			Tsto db tehty	10,4	1,0	10
F			Tsto db tehty	10,9	1,0	11
F			Tsto db tehty	11,0	1,0	11
F			Tsto db tehty	12,4	1,0	12
F			Tsto db tehty	15,6	1,0	16
F			Tsto db tehty	14,8	1,0	15
F			Tsto db tehty	17,5	1,0	18
F			Tsto db tehty	15,4	1,0	15
F			Tilat joihin ei muutoksia	50,0	9,6	481
Yhteensä					60	1 088

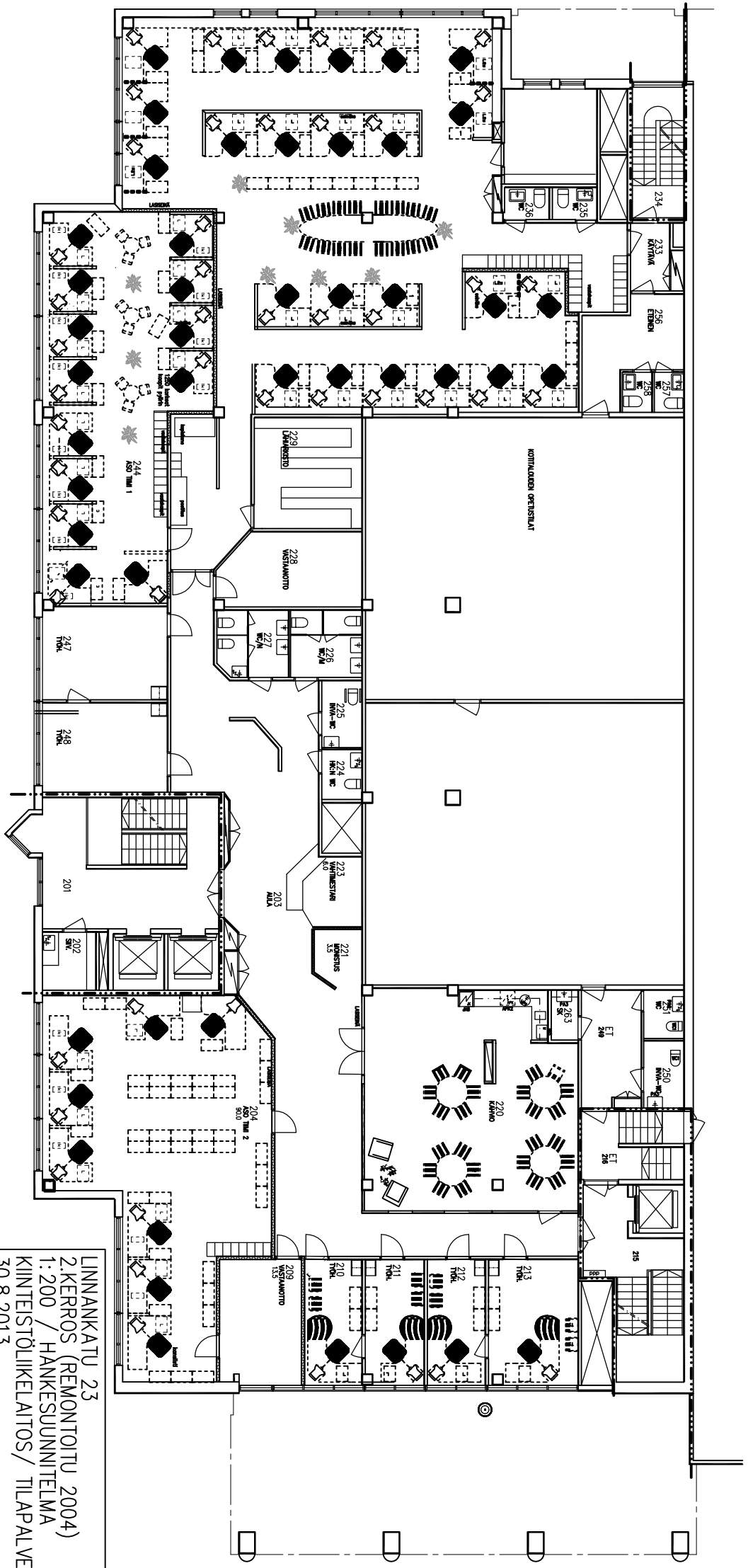
Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
G			Wc-huone	2,5	1,0	3
G			Wc-huone	2,5	1,0	3
G			Wc-huone	4,0	1,0	4
G			Wc-huone	9,0	1,0	9
G			Wc-huone, inva	4,5	1,0	5
G			Toimistohuone	17,1	1,0	17
G			Toimistohuone	10,3	1,0	10
G			Toimistohuone	9,6	1,0	10
G			Toimistohuone	13,4	1,0	13
G			Toimistohuone	13,3	1,0	13
G			Toimistohuone	14,2	1,0	14
G			Toimistohuone	14,1	1,0	14
G			Toimistohuone	10,0	1,0	10
G			Toimistohuone	9,6	1,0	10
G			Toimistohuone	10,7	1,0	11
G			Toimistohuone	12,5	1,0	13
G			Toimistohuone	11,0	1,0	11
G			Toimistohuone	10,5	1,0	11
G			Toimistohuone	10,5	1,0	11
G			Toimistohuone	11,0	1,0	11
G			Toimistohuone	20,0	1,0	20
G			Toimistohuone	19,0	1,0	19
G			Toimistohuone	13,0	1,0	13
G			Toimistohuone	13,5	1,0	14
G			Toimistohuone	12,5	1,0	13
G			Toimistohuone	14,3	1,0	14
G			Toimistohuone	15,0	1,0	15
G			Toimistohuone	14,1	1,0	14
G			Toimistohuone	14,2	1,0	14
G			Toimistohuone	15,8	1,0	16
G			Arkisto	10,0	1,0	10
G			Arkisto	19,0	1,0	19
G			tsto db tehty	11,3	1,0	11
G			tsto db tehty	10,8	1,0	11
G			tsto db tehty	10,7	1,0	11
G			tsto db tehty	16,3	1,0	16
G			tsto db tehty	16,0	1,0	16
G			tsto db tehty	10,5	1,0	11
G			tsto db tehty	10,7	1,0	11
G			tsto db tehty	9,7	1,0	10
G			tsto db tehty	9,5	1,0	10
G			tsto db tehty	11,8	1,0	12
G			tsto db tehty	10,0	1,0	10
G			tsto db tehty	15,8	1,0	16

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
G	x		Kahvio/asiakastap.	26,0	1,0	26
G	x		Kahvio	21,5	1,0	22
G			Tilat joihin ei muutoksia	50,0	8,0	402
Yhteensä					54	973
H			6.krs			
H			Wc-huone	2,1	1,0	2
H			Wc-huone	2,0	1,0	2
H			Wc-huone	5,9	1,0	6
H			Wc-huone	3,0	1,0	3
H			Toimistohuone	17,0	1,0	17
H			Toimistohuone	10,3	1,0	10
H			Toimistohuone	9,6	1,0	10
H			Toimistohuone	12,9	1,0	13
H			Toimistohuone	13,1	1,0	13
H			Toimistohuone	16,5	1,0	17
H			As.tap.	22,6	1,0	23
H			Toimistohuone	21,0	1,0	21
H			Toimistohuone	16,4	1,0	16
H			Toimistohuone	15,4	1,0	15
H			Videotulkkaus	19,4	1,0	19
H			Puh.tulkkaus	10,5	1,0	11
H			Toimistohuone	11,1	1,0	11
H			Toimistohuone	13,3	1,0	13
H			Vaht.mest.	15,3	1,0	15
H			Toimistohuone	15,1	1,0	15
H			Toimistohuone	16,4	1,0	16
H			Toimistohuone	14,5	1,0	15
H			Toimistohuone	21,5	1,0	22
H			Toimistohuone	13,7	1,0	14
H			Toimistohuone	14,3	1,0	14
H			Toimistohuone	15,9	1,0	16
H	x		Toimistohuone	10,5	1,0	11
H	x		Psykol.	12,7	1,0	13
H	x		Psykol.	12,3	1,0	12
H	x		Kahvio	25,9	1,0	26
H	x		terv.hoit.	14,3	1,0	14
H	x		terv.hoit.	15,8	1,0	16
H	x		Lääkäri	18,4	1,0	18
H	x		terv.hoit.	16,4	1,0	16
H	x		terv.hoit.	11,2	1,0	11
H			Tilat joihin ei muutosta	50,0	9,3	467
H	x		Terv.hoit	19,9	1,0	20
Yhteensä					45	973

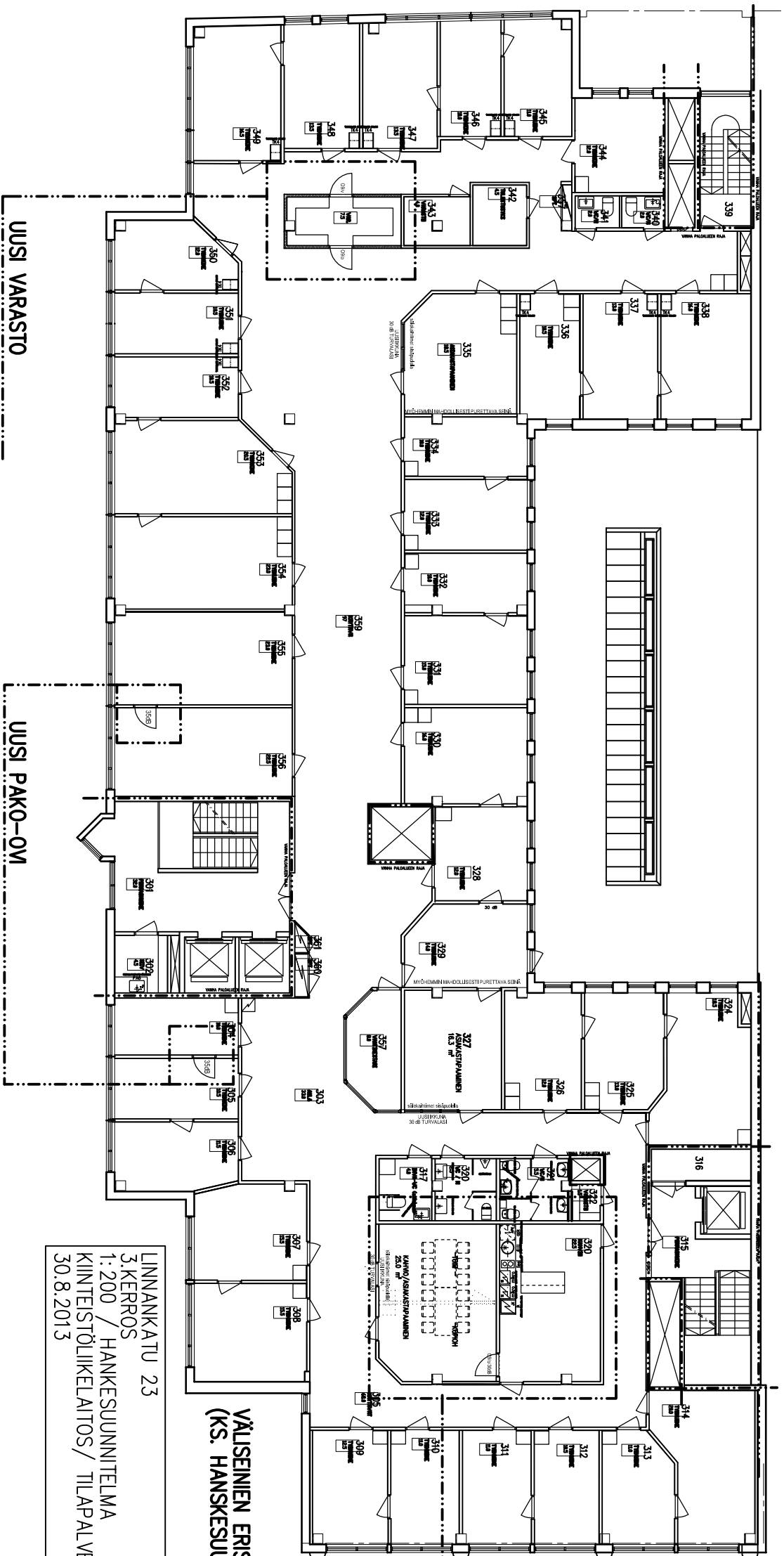
Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
I			ullakko krs			
I		x	Avotoimisto	68,0	1,0	68
I			Tilat joihin ei muutosta	50,0	10,3	517
Yhteensä					11	585



LINNANKATU 23
 1.KERROS, PARVAKERROS
 1:200 / HANKESUUNNITELMA
 KIINTEISTÖLIKELAITOS / TILAPALVELUT
 30.8.2013



LINNANKATU 23
 2.KERROS (REMONTOITU 2004)
 1:200 / HANKESUUNNITELMA
 KINTEISTÖLIKELAITOS / TILAPALVELUT
 30.8.2013



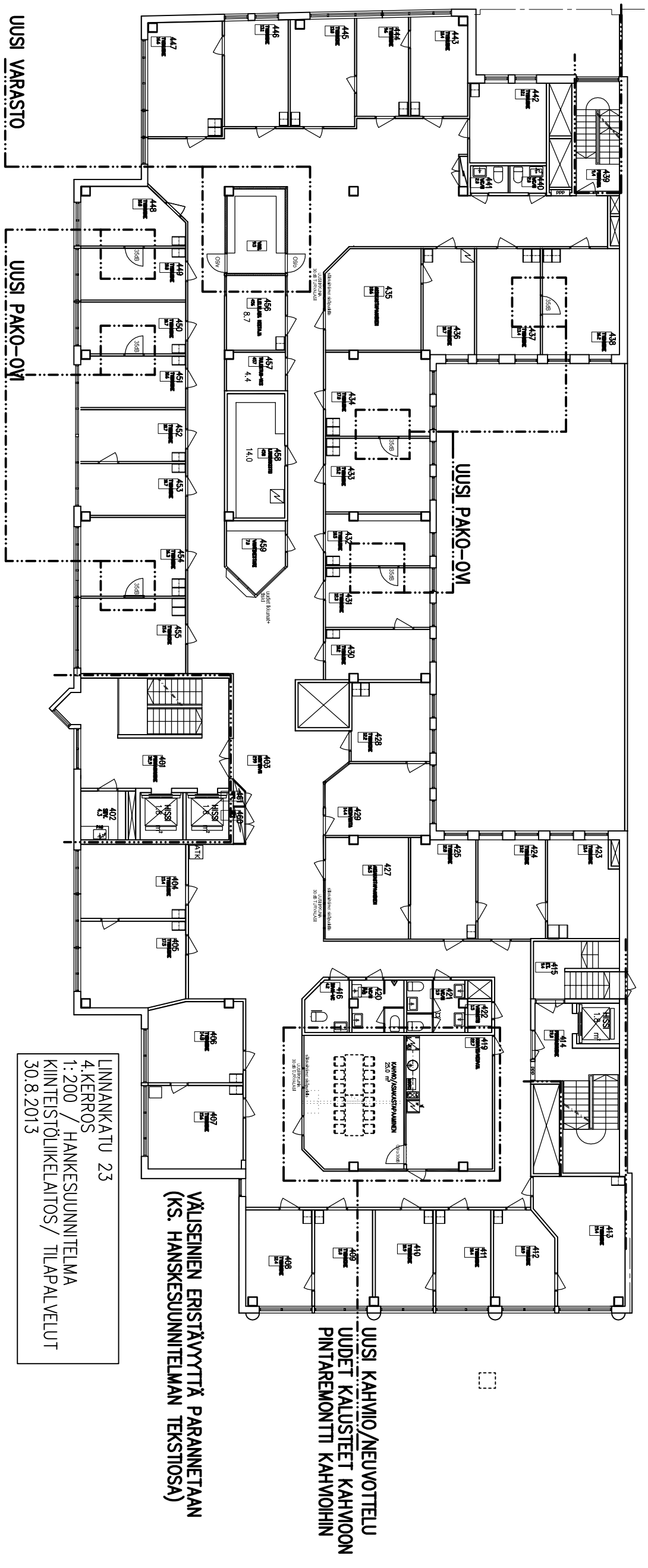
UUSI VARASTO

UUSI PAKO-OVI

LINNANKATU 23
 3. KERROS
 1:200 / HANKESUUNNITELMA
 KIINTEISTÖLIIKELAITOS / TILAPALVELUT
 30.8.2013

VÄLISEINEN ERISTÄYTYSTÄ PARANNETAAN
 (KS. HANKESUUNNITELMAN TEKSTIOSA)

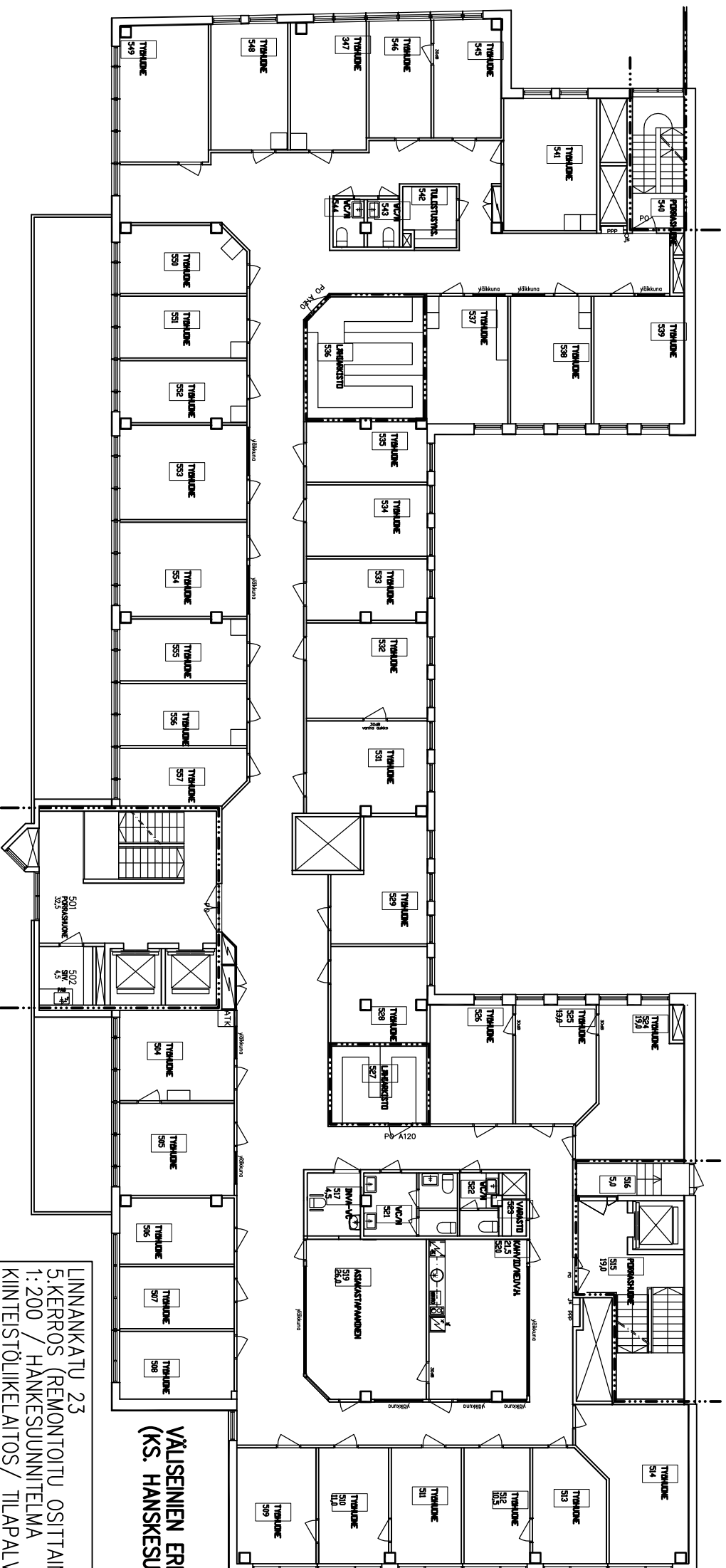
UUSI KAHVIO/NEUVOTTELU
 Uudet kahvion kalusteet
 Pintaremontti kahvioihin



LINNANKATU 23
 4.KERROS
 1:200 / HANKESUNNITELMA
 KIINTEISTÖLIKELAITOS / TILAPALVELUT
 30.8.2013

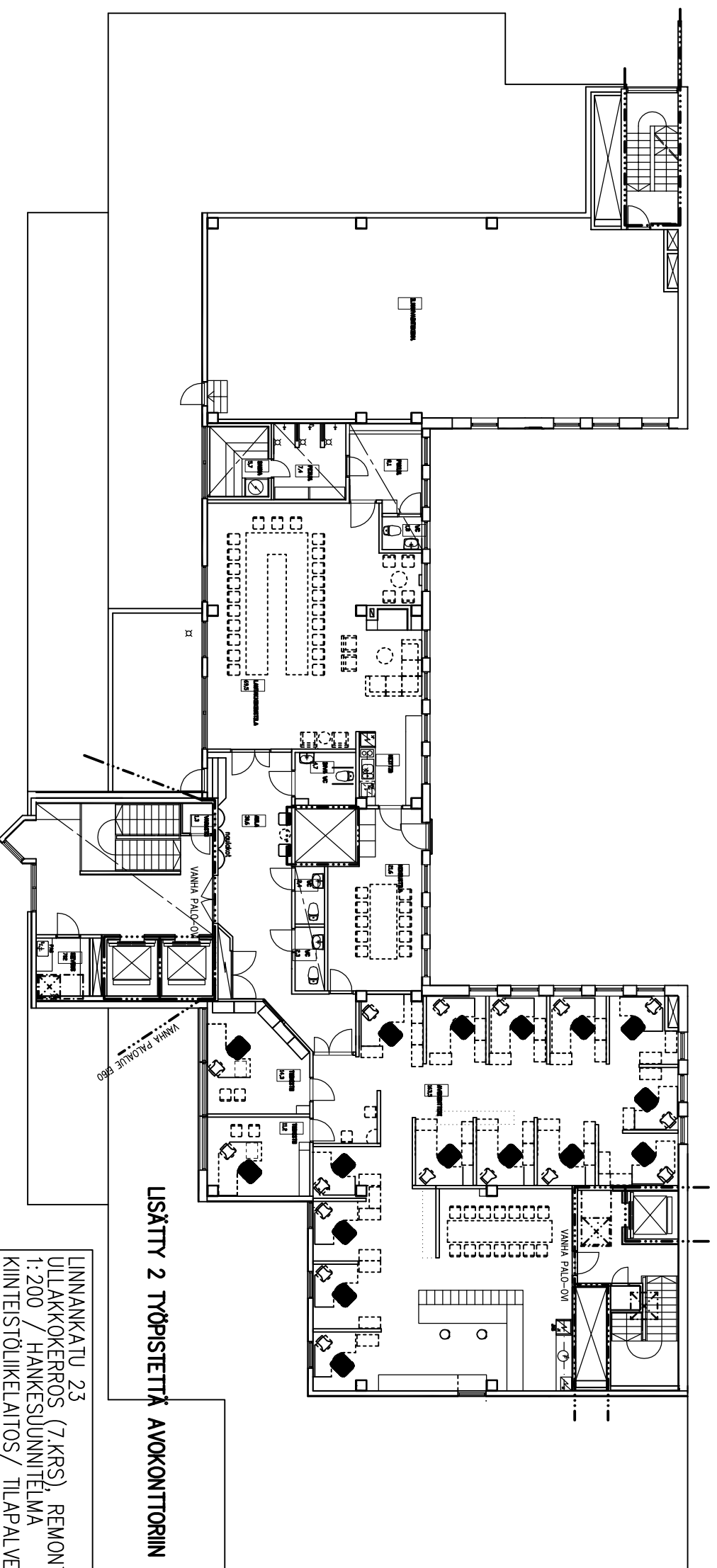
VÄLISEINEN ERISTÄVYTTÄ PARANNETAAN
 (KS. HANSKESUNNITELMAN TEKSTOSA)

UUSI KAHVIO/NEUVOTTELU
 Uudet kalusteet kahviinon
 pintaremontti kahviinon



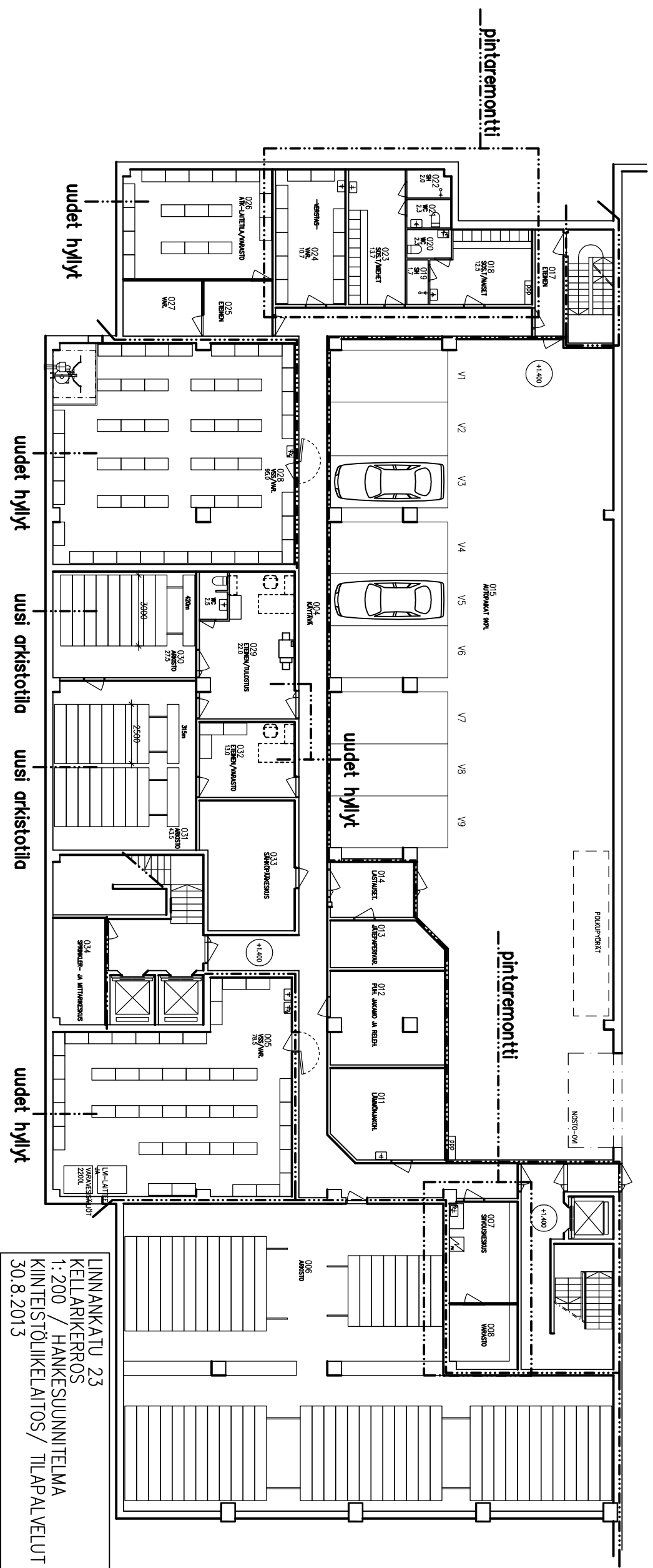
**VÄLISENIEN ERISTÄVYYTTÄ PARANNETAAN
(KS. HANKESUUNNITELMAN TEKSTOSA)**

LINNANKATU 23
5.KERROS (REMONTOITU OSITTAIN 2006)
1:200 / HANKESUUNNITELMA
KINTEISTÖLIKELAITOS / TILAPALVELUT
30.8.2013

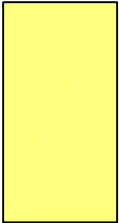


LISÄTTY 2 TYÖPISTETTÄ AVOKONTTORIIN

LINNANKATU 23
ULLAKKOKERROS (7.KRS), REMONTOITU 2005
1:200 / HANKESUUNNITELMA
KIINTEISTÖLIKELAITOS / TILAPALVELUT
30.8.2013

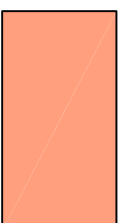


LINNANKATU 23
 KELLARIKERROS
 1:200 / HANKESUUNNITELMA
 KIINTEISTÖLIIKELAITOS / TILAPALVELUT
 30.8.2013

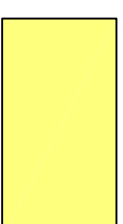


ASIAKASNEUVONTA JA ETUUSKÄSITTELY - YKSIKÖ





POHJOINEN SOSIAALITOIMISTO



ETELÄINEN SOSIAALITOIMISTO



Henkilökuntarakenne / yksikköjen sijoittuminen eri kerroksiin

Liite 4 (7s)

Kerros	Suunniteltu työntekijämäärä	Huonemäärä	Kommentit
1 krs + parvi	asumis- ja päihdepalvelut		
	johtava sosiaalityöntekijä (oma huone)	1	1 krs.
	5 sostt (oma huone)	5	1 krs.
	2 välitystilietuuskäsittelijää (yhteinen huone 1 kerroksessa)	1	1 krs.
	2 etuuskäsittelijää	2	parvella
	toimistosihtööri	1	parvella
	asumis- ja päihdepalvelut yhteensä 12 työntekijää		
	sosiaalipäivystys		
	1 johtava sosiaalityöntekijä (oma huone)	1	infopisteen huone etuuskäsittelyn käytössä
	12 lapsiperhesosiaalityöntekijää avokonttori, sermit	avokonttori	1 krs
	1 kanslisti + 1 työllistetty (oma huone johon mahtuu kaksi)	1	1 krs
	2 perheohjaajaa	avokonttori	1 krs
	asiakasvastaanotto-tila 1. kerroksessa	1	Sosiaalipäivystyksen ja kaikkien toimistojen käytössä turvahuone
sosiaalipäivystys yhteensä 16 työntekijää			
kassa	1	kassa arkisin klo 9-12	
arkisto	1	1 krs	
postitus	1	1 krs	
3 vahtimestaria katutason opasteessa	1	työtila 1 krs	
		16 huonetta	
1. kerros ja parvi työntekijöitä 33		ja avokonttori	

Kerros	Suunniteltu työntekijämäärä	Huonemäärä	Kommentit
2 krs	asiakasneuvonta ja etuuskäsittely		2. krs on remontoitu vuonna 2004
	1 johtava sostt (oma huone) 3 ohjaajaa (omat huoneet) 43 etuuskäsittelijää (avokonttori) 1 toimistosihteerin 1 kahvihuone/kokoushuone 1 lähiarkisto postitushuone asiakasneuvonta ja etuuskäsittely 48 työntekijää 1 vahtimestari (avotiskityöpiste)	1 3 3 eri avokonttoritilaa 1 1 2 1 työtila	
	2. kerros työntekijöitä 49	10 huonetta ja 3 avokonttoria	2 ei voi käyttää työntekijähuoneena huonon ilmastoinnin vuoksi

Kerros	Suunniteltu työntekijämäärä	Huonemäärä	Kommentit
3 krs	eteläinen sosiaalitoimisto		
	1 johtava sostt (oma huone)	1	
	7 lapsiperhesosiaalityöntekijää (omat huoneet)	7	
	4 aikuisosiaalityöntekijää (omat huoneet)	4	
	1 toimistos sihteeri + 1 työllistetty (oma huone, johon mahtuu kaksi)	1	toimistosiihteerillä ja työllistetyllä omat huoneet, joihin ei mahdu kahta
	1 asiakasvastaanottohuone	1	
	1 asiakasvastaanottohuone	1	muutetaan lasten ja nuorten tapaamishuoneeksi
	1 lähiarkisto	1	
	eteläinen sosiaalitoimisto 13 työntekijää		
	pohjoinen sosiaalitoimisto		
	1 johtava sosiaalityöntekijä (oma huone)	1	
	9 lapsiperhesosiaalityöntekijää (omat huoneet)	9	osa huoneista liian pieniä perheiden tapaamisiin
	6 aikuissosiaalityöntekijää (omat huoneet)	6	
	1 toimistosiihteeri + 1 työllistetty (oma huone johon mahtuu kaksi)	1	
	1 asiakasvastaanottohuone	1	
	1 asiakasvastaanottohuone	1	
	1 lähiarkisto	1	
pohjoinen sosiaalitoimisto 17 työntekijää			
1 kahvihuone (koko kerroksen käytössä)	1		
arkisto	1		
1 vahtimestari (työhuone)	1	1 avotiskityöpiste	
3. kerros työntekijöitä 35		39 huonetta	

Kerros	Suunniteltu työntekijämäärä	Huonemäärä	Kommentit
4 krs	itäinen sosiaalitoimisto		
	1 johtava sosiaalityöntekijä (oma huone)	1	
	5 lapsiperhesosiaalityöntekijää (omat huoneet)	5	
	3 aikuissosiaalityöntekijää (omat huoneet)	3	
	1 toimistosihteerin (oma huone)	1	
	itäinen sosiaalitoimisto 10 työntekijää		
	läntinen sosiaalitoimisto		
	1 johtava sosiaalityöntekijä (oma huone)	1	
	4 lapsiperhesosiaalityöntekijää (omat huoneet)	4	
	4 aikuissosiaalityöntekijää (omat huoneet)	4	
	1 toimistosihteerin (oma huone)	1	
	läntinen sosiaalitoimisto 10 työntekijää		
	jälkihuolto		
	1 johtava sosiaalityöntekijä	1	
	3 sosiaalityöntekijää	3	
	2 etuuskäsittelijää	2	
	8 ohjaajaa	8	
Jälkihuolto 14 työntekijää			
2 asiakasvastaanottohuonetta	2		
1 kahvihuone	1		
1 lähiarkisto	1		
1 vahtimestari (työhuone)	1		
4 kerros työntekijöitä 35		39 huonetta	

Kerros	Suunniteltu työntekijämäärä	Huonemäärä	Kommentit
5 krs	ulkopuoliset sijoitukset		
	1 johtava sosiaalityöntekijä (oma huone)	1	
	7 lapsen asioista vastaavaa sosiaalityöntekijää (oma huone)	7	
	2 sijoittajasosiaalityöntekijää (oma huone)	2	
	4 ohjaajaa	2	
	2 laitossosiaalityöntekijää, jotka siirtynevät eskeliin eivät ole tällä h	2	
	2 kanslistia (jakavat saman huoneen h. 455)	1	
	ulkopuoliset sijoitukset 18 työntekijää		
	lastenvalvojan palvelut		
	1 johtava lastenvalvoja (oma huone)	1	
	3 lastenvalvojaa (omat huoneet)	3	
	4 sosiaalityöntekijää (omat huoneet)	4	
	1 kanslisti (oma huone)	1	
	lastenvalvojan palvelut 9 työntekijää		
	sosiaalityön hallinto		
	tulosaluejohtaja (oma huone)	1	
	3 toimistopääällikköä (omat huoneet)	3	
	toimistosihteerit (oma huone)	1	
	2 järjestelmäkoordinaattoria	2	
	sosiaalityöntekijä (oma huone)	1	
	koulutuskoordinaattori (oma huone)	1	
	tilapäinen projektityöntekijä (oma huone)	1	
	sosiaalityön hallinto yhteensä 10		
yhteinen kokoushuone	1		
yhteinen kahvihuone	1		
yhteinen lähiarkisto	1		
1 vahtimestari (avotiskityöpiste)	1	1 avotiskityöpiste	
5. kerros työntekijöitä 38		38 huonetta	

Kerros	Suunniteltu työntekijämäärä	Huonemäärä	Kommentit
6 krs	ulkomaalaistoimisto		
	1 johtava sosiaalityöntekijä (oma huone)	1	
	5 lapsiperhesosiaalityöntekijää (omat huoneet)	5	
	1 kotouttamissosiaalityöntekijä (oma huone)	1	
	1 toimistos sihteeri (oma huone)	1	
	1 kanslisti (oma huone)	1	
	2 etuuskäsittelijää (oma huone)	2	tarvitaan kolme työpistettä eli työllistetyille
	2 kodinhoitajaa (oma huone)	2	
	3 kotouttamisohjaajaa (omat huoneet)	3	
	1 seutuohjaaja (oma huone)	1	
	ut sosiaalityön tulosalue yhteensä 19 työntekijää		
	1 lääkäri (oma huone)	1	
	2 psykologia (yksi huone riittää)	1	
	4 terveydenhoitajaa (omat huoneet)	4	
	1 toimistotyöntekijä (oma huone)	1	
	ut perusterveydenhuollon tulosalue yhteensä 8 työntekijää		
	1 vahtimestari	1	
	1 kahvihuone	1	
	2 asiakastapaamishuone	2	
	1 kokoushuone	1	
1 lähiarkisto	1		
videotulkkaushuone	1	Turun seudun tulkkikeskus tarvitsee huoneen videotulkkauksia varten	
puhelintulkkaushuone	1	Turun seudun tulkkikeskus tarvitsee huoneen puhelintulkkauksia varten	
6. kerros työntekijöitä 28		32 huonetta	

Kerros	Suunniteltu työntekijämäärä	Huonemäärä	Kommentit
7 krs	Turun seudun tulkikeskus 1 johtaja (oma huone) 2 tulkinvälittäjää (omat huoneet) 1 käännöskoordinaattori (oma huone) 1 tulkikoordinaattori (oma huone) 1 kanslisti (oma huone) 11 tulkkia (5 eri huoneessa) tulkkien puhelintulkaushuone tulkkien videotulkaushuone freelancetulkkien huone (10-15 tarvitsee päivittäin) 1 lähiarkistohuone 1 kahvihuone/kokoustila/sosiaalitila 7 kerros työntekijöitä 17	1 avokonttori avokonttori avokonttori 1 avokonttori avokonttori avokonttori ei huonetta 1 2 huonetta ja avokonttori	1 työpiste 2 työpistettä 1 työpiste 1 työpiste 1 työpiste 6 työpistettä (joista 2 työllistetyille) sijaitsee 6 kerroksessa sijaitsee 6 kerroksessa 4 työpistettä kaapistot 7. krs varastotilaa 1 kerroksessa

MUUTOSTÖIDEN YHTEYDESSÄ TEHTÄVÄT SÄHKÖTYÖT

YLEISTÄ

B3 LIITYNNÄT ULKOPUOLISIIN VERKOSTOIHIN

B32 SÄHKÖLIITTYMÄ

Ei muutoksia

B33 TELELIITTYMÄ

Ei muutoksia

B34 ATK-LIITTYMÄ

Ei muutoksia

B35 KAAPELI-TV- LIITTYMÄ

Ei muutoksia

B6 LIITTYMISMAKSUT

Katso kohta B3.

H503 ALUEVALAISTUSJÄRJESTELMÄ

Ei muutoksia.

H07 PURKUTYÖT

Saneerattavan alueen purettavien kojeiden, laitteiden, kaapelointien, yms. Purkutyöt kuuluvat sähköurakkaan
Sähköurakkaan kuuluvat kaikkien purettavien sähköasennuksien jännitteettömäksi tekeminen ja mittauksin jännitteettömyyden varmistaminen.

H106 LÄPIVIENNIT

Pääurakoitsija tekee palokatkot.

H202 0,4 KV-JAKELUJÄRJESTELMÄT

Vanhat sähkökeskukset puretaan saneerattavalta alueelta.
Uudet ryhmäkeskukset sijoitetaan uuteen sähkökeskustilaan.

H2023 PÄÄKESKUS

Pääkeskuksesta tulevat syöttökaapelit uusitaan ko. keskuksille.

H203 SÄHKÖNMITTAUSJÄRJESTELMÄ

Pääkeskuksen rakennetta ei muuteta, mutta suunnittelija tarkistaa mittauksiin mahdollisesti tehtävät muutokset eli voidaanko mittauksia yhdistää 1.kerroksen osalta.

H2026 MAADOITUKSET JA POTENTTIAALIN TASAUKSET

Maadoitukset toteutetaan SFS 6000 mukaisesti.

H2027 SUODATTIMET

Ei toteuteta.

H2028 KESKITETYT KOMPENSOINTILAITTEET

Ei muutoksia.

KELLARI JA1. KERROS.

Kellari kerroksessa tehdään vain pintaremontin yhteydessä tehtävät työt eli valaisimet vaihdetaan tarvittaessa ja lisätään tarvittavat pistorasiat sekä tiloissa olevat paloilmaisimet vaihdetaan savuilmaisimiin..

1.Kerroksen sähköverkostot puretaan kokonaisuudessaan.

Purkutöiden ulkopuolelle jätetään seuraavat alueet ja järjestelmät

1. Urakka-alue ei koske auditoriota ja sen sähköjärjestelmiä
2. Lastaustila
3. Sähkönousukuilun kaapeloinnit, jotka palvelevat rakennuksen muita kerroksia.
4. Vanha Vahtimestarin tilan laitteet niiltä osin, jotka palvelevat rakennuksen ulkovalaistusta ja muita ohjauspisteitä ,
ohjauskeskus uusitaan.
Vahtimestarin kerroksien hälytysjärjestelmä uusitaan ja rinnakkaisnäyttö asennetaan vahtimestarien työtilaan. (Smart- järjestelmä + kerroskohtaiset hälytykset saneerausalueen Ulkopuolella.

JOHTOTIET

H101 KAAPELIHYLLYJÄRJESTELMÄT

Kaapelihyllyt uusitaan. Avokonttorissa levyhyllyt Vanhat kaapelihyllyt pyritään säilyttämään, niiltä osin jotka palvelevat Auditorion laitteita, Tarvittaessa hyllyn alapinta pellitetään arkkitehdin määräämällä värisävyllä, maalatulla peltilevyllä. Yleiskaapelointia ja työpisteiden sähköistystä varten joudutaan asentamaan uusia kaapelihyllyjä.

H102 JOHTOKANAVAJÄRJESTELMÄT

Toimistotilat varustetaan johtokanavin. Johtokanavana käytetään valkoiseksi maalattua alumiinista asennuskourua, joka asennetaan pääosin suoraan seinäpinnalle (Väliseinä- / Ulkoseinäasennuksia.)

H103 LATTIAKANAVAJÄRJESTELMÄT

Ei toteuteta.

H104 RIPUSTUSJÄRJESTELMÄT

Aulatilán valaistus voidaan tarvittaessa toteuttaa riippuvalaisimin.

H204 VARAVOIMAJÄRJESTELMÄ

Uusittavat ryhmäkeskukset suunnitellaan siten, että keskuksissa on normaali- ja varavoimaverkon osat erikseen. Osat kytketään tässä vaiheessa yhdellä syötöllä, mutta siten että molemmat osat ovat jännitteisiä.

H205 UPS-JÄRJESTELMÄ

Ei toteuteta.

H3 LAITTEISTOJEN SÄHKÖISTYS

H301 LVI-JÄRJESTELMÄN SÄHKÖISTYS

LVI- hankesuunnitelman mukaisesti.

H4 SÄHKÖNLIITÄNTÄJÄRJESTELMÄT

H401 PISTORASIA

Saneerattavalla alueella kaikki pistorasiaryhmät varustetaan vikavirtasuojakytkimillä.

ATK-sähkö toteutetaan erillisin ryhmin, merkattuna.

Kosteat ja märät tilat, Pesu-, pukuhuoneet, varastot (pinta-asennus), jne IP 34 kalustein.

Pistorasiat, kytkimet ja jakorasiat merkitään. Merkintäväliseen käytetään koneellisesti tulostettuja liimattavia merkintäliuskoja. Merkinnästä on ilmentävä keskustunnus sekä ryhmänumero.

H402 KOSKETINKISKOJÄRJESTELMÄ

Käytetään tarvittaessa.

H403 JAKELUKISKOJÄRJESTELMÄ

Ei toteuteta.

H404 PISTORASIAPYLVÄT

Käytetään tarvittaessa.

Pistorasiapylväät "itse seisovaa" mallia.

H5 VALAISTUSJÄRJESTELMÄT

H501 YLEISVALAISTUSJÄRJESTELMÄ

Valaistustaso riittävyys verrataan tilan käyttötarkoitukseen.

Valaistustaso työ-, toimistotiloissa on 500lx, käytävillä, pesu- ja pukutiloissa 200lx.

H506 TURVAVALAISTUSJÄRJESTELMÄ

Turva- ja merkkivalaistus liitetään olemassa olevaan keskuskeskukseen ja huomioidaan voimassa olevan standardin mukaisena. Merkki- ja turva-valaisimina käytetään hyväksytyjä LED-valaisimia.

Kaapelointi pyritään toteuttamaan kokonaisuudessaan palokestävillä kaapeleilla ja hyväksytyillä palonkestävillä jakorasioilla sekä vanhoja reittejä että kaapelointeja hyväksi käyttäen.

H506 VARAVALAISTUSJÄRJESTELMÄ

Toteutetaan käytävien osalta.

H6 SÄHKÖLÄMMITYSJÄRJESTELMÄT JA -LAITTEET

H601 RAKENNUKSEN SÄHKÖLÄMMITYSJÄRJESTELMÄ

Ei toteuteta.

H602 SULANAPITOJÄRJESTELMÄT

Ei toteuteta.

H603 ERILLISET SÄHKÖLÄMMITYSJÄRJESTELMÄT

Suihkutilat varustetaan lattialämmityksellä jos lattia pinnoitteet uusitaan. Siivoustilat varustetaan sähköisellä ”rättipatterilla”.

J SÄHKÖTEKNISET TIETOJÄRJESTELMÄT

J1 PUHELINJÄRJESTELMÄ

Puhelinjärjestelmä toteutetaan UTP- verkkona yhdessä ATK-verkon kanssa. saneerattavalle alueelle tarvitaan uusi Kerrosjakamo. Sijoitus kaapeloinnin kannalta edulliseen paikkaan. Kaapelointi Cat 6-luokkaan. Jakamoista syötetään kaikki ATK- ja puhelinpisteet UTP:nä. Ristikytkentäkaappien ja liittymispisteen väliset kaapeloinnit tehdään MHS- kaapeleilla. Kaapelit päätetään Krone -liittimiin.

J102 LANGATON PUHELINJÄRJESTELMÄ

Ei toteuteta.

J103 OVIPUHELINJÄRJESTELMÄ

Ei toteuteta.

J104 PIKAPUHELINJÄRJESTELMÄ

Ei toteuteta.

J2 VIESTINTÄJÄRJESTELMÄT

J201 ANTENNIJÄRJESTELMÄ

Pyritään säilyttämään vanhat asennukset.

J202 ÄÄNENTOISTOJÄRJESTELMÄ

Äänentoistojärjestelmä on ainoastaan hätäkuulutusjärjestelmä. Äänentoisto toteutetaan 1-kanavaisena saneerattavalla alueella kaikissa, työtiloissa, toimistoissa, käytävillä, yleisissä tiloissa, ja pukuhuoneissa. muiden alueiden osalta toteutustapa tarkennetaan suunnittelun aikana. Äänentoiston suunnittelussa otettava nykyiset määräykset huomioon. Äänentoistokeskuksen laajennettavuudessa on huomioitava koko rakennuksen tehotarve.

J203 AV-JÄRJESTELMÄ

Av-laitteiston kaapeloinnit toteutetaan neuvottelutiloissa.

J204 INFORMAATIOJÄRJESTELMÄ

Ei toteuteta.

J3 MERKINANTOJÄRJESTELMÄT

J301 OVIKELLOJÄRJESTELMÄ

Ei toteuteta.

J302 SISÄÄNPYYNTÖJÄRJESTELMÄ

Ei toteuteta.

J304 VARATTUVALOJÄRJESTELMÄ

Toteutetaan toimistoihin ja neuvottelutiloihin.

J305 AJANNÄYTTÖJÄRJESTELMÄ

Ei muutoksia.

J308 AVUNPYYNTÖJÄRJESTELMÄ

Inva-WC:t varustetaan paikallisella hälytysjärjestelmällä.

J4 TURVALLISUUSJÄRJESTELMÄT

J401 SÄHKÖLUKITUS- JA KULUNVALVONTAJÄRJESTELMÄ

Rakennuksessa on tällä hetkellä kulunvalvonta. Kulunvalvontajärjestelmä (Flexim) moottorilukkoineen suunnitellaan asiakasneuvonta ja vartijan työtilaan sekä avotoimiston ja ison neuvotteluhuoneen oviin.

J402 TYÖNAJANSEURANTAJÄRJESTELMÄ

1.kerroksen työaikapääte sijoitetaan henkilökunnan sisäänkäynnin yhteyteen.

J403 RIKOSILMOITINJÄRJESTELMÄ

Kaapelointi ja ilmaisimet uusitaan saneerattavalta alueelta. Saneerattava alue suunnitellaan uudelleen. Lasiseinällä varustetut toimisto huoneet varustetaan lasirikkoilmaisimin sekä käytävät liikeilmaisimin. ja avotoimistoissa liikeilmaisimet lasirikkoilmaisimien lisäksi.

J404 PÄÄLLEKARKAUSJÄRJESTELMÄ

Rakennuksessa olevaa Smart- järjestelmää laajennetaan 1 krs. tiloihin. Alue jaetaan vähintään kahteen paikannusalueeseen. Käytävälle lisätään hälytys sireenejä. Käyttäjä hankkii henkilöturvalliset.

J405 VIDEOVALVONTAJÄRJESTELMÄ

Saneerausalueen sisätilat varustetaan kameravalvontajärjestelmän kaapeloinnilla, Laitteet käyttäjän erillishankinta.

J407 PALOILMOITINJÄRJESTELMÄ

Rakennuksen paloilmoitin keskus uusitaan Peclo FX Net keskuksi tarvittavin silmukka- ja ohjauskortein. Saneerausalueen kaapelointi uu-

sitaan ja urakka-alueen ulkopuoliset kaapeloinnit pyritään säilyttämään ennallaan. Saneeraus-alue muutetaan osoitteelliseksi. Järjestelmä suunnitellaan ja hyväksytetään voimassa olevien normien mukaisesti.

Järjestelmästä laaditaan määräystenmukainen toteutuspyötkirja, jota kierrätetään ohjeen mukaan.

J5 TIETOVERKKOJÄRJESTELMÄT

J501 YLEISKAPELOINTIJÄRJESTELMÄ

ATK-järjestelmä toteutetaan koko saneerattavalle alueelle. Verkko toteutetaan CAT6-luokan UTP yleiskaapelointina.

Katso puhelinjärjestelmä. Verkko rakennetaan yhteisenä puhelinverkon kanssa. Jokainen pistorasia varustetaan kahden tulpan liitännämahdollisuudella pölysuojin.

Pistemäärät ja sijoittelut tarkennetaan suunnittelun edetessä. Kerrosjakamo sijoitetaan teknisesti pölyttömään ja lämpötilarajat täyttävään komeroon tai huonetilaan (Teletila). Järjestelmän passiiviverkko mitataan. ATK-pistorasiat merkitään ja kaapelit merkitään molemmista päistä.

J7 AUTOMAATIOJÄRJESTELMÄT

J701 RAKENNUSAUTOMAATIOJÄRJESTELMÄ

LVIA- suunnitelman mukaan.

KERROKSET 3,4 JA 6

Taukotilan keittiön sähköistyksen uudistetaan ja työtasolla pistorasiat ryhmitellään vähintään kolmeen erilliseen ryhmään. Lisäksi varaudutaan vähintään kahteen erilliseen jääpakastin/ -kaappi ryhmään sekä erilliseen astianpesukone ryhmitykseen. Tilan valaistus uusitaan vastaamaan kalustoasennuksia ja kattovalaisimet uusitaan.

Neuvotteluhuoneen valaistus ja pistorasiaverkostot uudistetaan ja tehdään johdotukset tarvittaville AV- laitteille. Paloilmaisimet vaihdetaan savuilmaisimiksi. Tiloihin asennetaan riittävä yleiskaapelointiverkosto CAT 6.(katso kohta J501)

Kiinteistöliikelaitos

Mika Vierjoki

Eskelin Pysäköintilaitos Oy - sisäinen vuokran laskelma uuden vuokrajärjestelmän mukaisesti laskettuna

28.2.2014 / Leevi Luoto

Eskelin Pysäköintilaitos Oy - toimistotalon arvotiedot

laajuus (yhtiöjärjestyksestä)	6 862,5
Uudishinta 31.12.2013	10 980 000
Nykyhinta 31.12.2013	7 137 000
Kunto	65,0 %

Eskelin Pysäköintilaitos Oy - vastikepäätös vuodelle 2014Vastike 2014: 2,55 €/vastike-m²/kkLiiketilat: 988,5 m² x 2,0Varasto ja parvi: 803,5 m² x 1,0Opetustilat ja toimistot: 5070,5 m² x 1,5Autopaikat: 6420 m² x 1,0

Vastikekustannus 2014 toimisto- ja vastaanottotiloista aputiloineen

317 819,25 €/v

Eskelin Pysäköintilaitos Oy - toteutuneet hoitokulut 2013

siivous 51 282,62 €/v

Sisäinen vuokra 1.1.2015

pääomavuokra (7% nykyhinnasta vähennettynä sisäpuolisella korjausrahalla)	5,84 €/m ² /kk
ylläpitovastike	3,86 €/m ² /kk
Omistajalle maksettava vuokra	9,70 €/m²/kk
hallinnointipalkkio	0,13 €/m ² /kk
sisäpuolinen korjausraha	0,23 €/m ² /kk
siivous	0,67 €/m ² /kk
kulunvalvonta	0,08 €/m ² /kk
muutostyömaksu (muutostyöt 6. kerroksessa. Maksu voimassa 3/2011 - 2/2021)	0,20 €/m ² /kk
Kiinteistöliikelaitokselle jäävät vuokraerät	1,30 €/m²/kk
Käyttäjätöimialan maksama sisäinen vuokra yhteensä	11,00 €/m²/kk

Sisäisen vuokran lisäksi käyttäjätöimialan maksettavaksi tulevat kustannukset käytösähköstä, vedestä ja jätevedestä sekä tietosuojamateriaaliin keräys- ja hävityspalvelusta.

Kohteen ostaja sitoutuu toteuttamaan laaditun hankesuunnitelman mukaiset tilamuutos- ja korjaustyöt, joiden kustannusarvio on **3,4 miljoonaa euroa**. Hanke on jaettu neljään vaiheeseen. Kohteesta maksettava vuokra korottuu porrastetusti hankkeen edetessä.

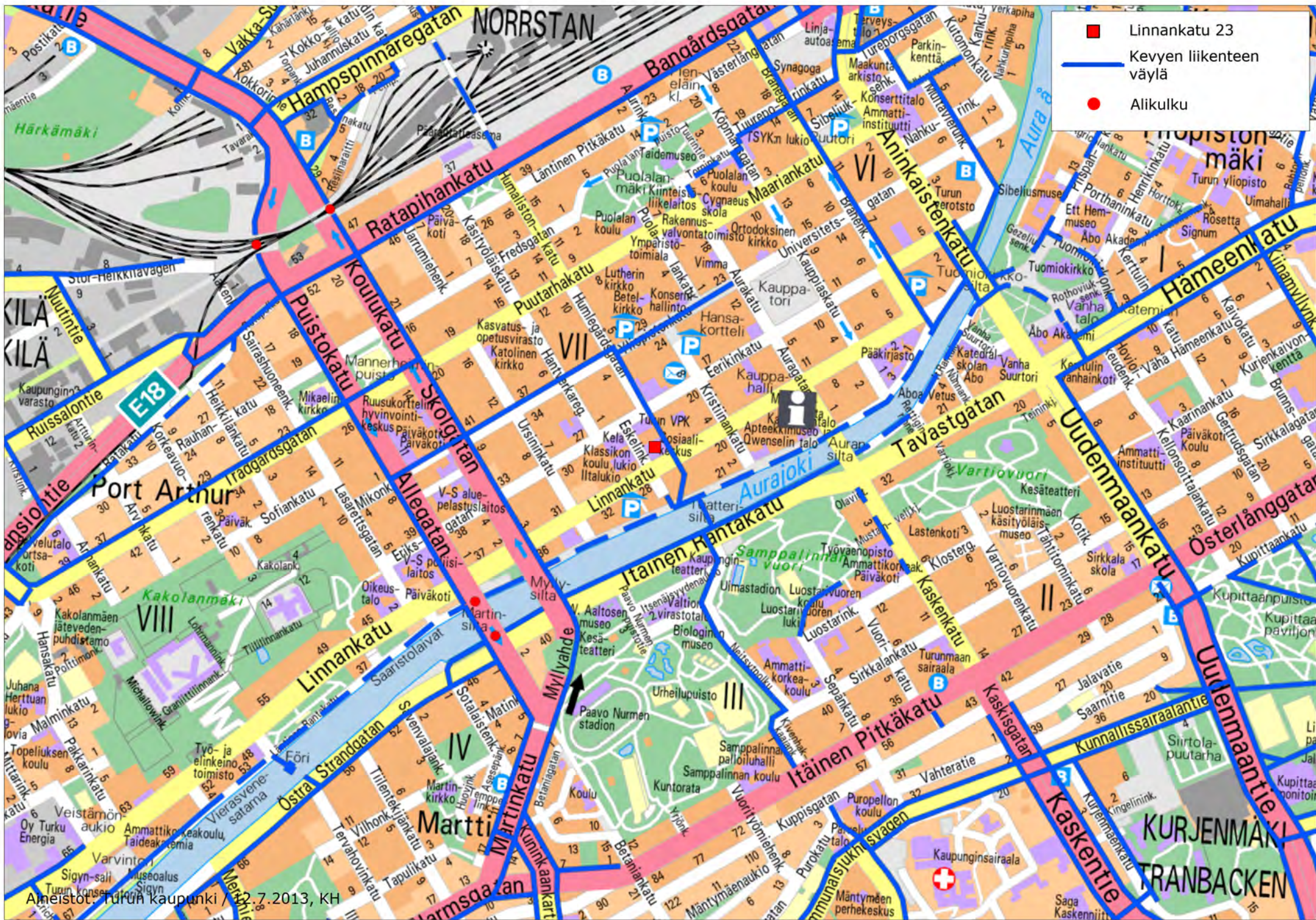
	pääomavuokra	ylläpitovastike	Kiinteistöliikelaitoksen erät	YHTEENSÄ
vuokrataso sopimuksen alussa 1.1.2015	5,84	3,86	1,30	11,00
vuokrataso vaiheiden 1 ja 2 valmistuttua	7,69	3,86	1,30	12,85
vuokrataso koko hankkeen valmistuttua	9,59	3,86	1,30	14,76

Kaupungin ja kohteen ostajan välisen määräaikaisen vuokrasopimuksen pituus on 20 vuotta.

Tilamuutos- ja korjaustöiden vuokra vaikutus on laskettu siten, että korjaustöistä muodostuva vuokranlisä kuolettaa investoidun pääoman sopimuskauden aikana 6 % korolla. Vuokran korottuminen on laskettu oletuksella, että vaiheet 1 ja 2 ovat valmiita 7.2016 ja tilamuutos- ja korjaustyöhanke valmistuu kokonaisuudessaan 7.2017. Tämä aikataulu ei ole sitova, vaan tulee täsmentymään ostajan ja myyjän välisissä neuvotteluissa.

Mikäli suunniteltu tilamuutos- ja korjaustyö suoritetaan ilman, että tiloihin lisätään jäädytystä, on hankesuunnitelman mukainen kustannusarvio **2,6 miljoonaa euroa**. Seuraavassa taulukossa on kuvattu tämän karsitun hankesisällön vuokra vaikutus.

	pääomavuokra	ylläpitovastike	Kiinteistöliikelaitoksen erät	YHTEENSÄ
vuokrataso sopimuksen alussa 1.1.2015	5,84	3,86	1,30	11,00
vuokrataso vaiheiden 1 ja 2 valmistuttua	7,25	3,86	1,30	12,41
vuokrataso koko hankkeen valmistuttua	8,71	3,86	1,30	13,87



- Linnankatu 23
- Kevyen liikenteen väylä
- Alikulku