

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	1
Kaupunginhallitus	247	09.06.2014	5	
Kaupunginvaltuusto	96	16.06.2014	26	

5479-2014 (652)

Linnankatu 23 (Eskeli) hankesuunnitelma, korjausrakentaminen

Sammandrag:

Linnankatu 23 (Eskeli) korjausrakentamisen hankesuunnitelma on valmistunut. Kohteen korjausrakentaminen liittyy osaltaan hyvinvointitoimialan suurempaan tilajärjestelykokonaisuuteen. Vaihtoehto B:n (sis. jäähditys) mukaan toteutettuna hankkeen rakennuskustannukset (10/2013) ovat tavoitehintalaskelman mukaan 3 350 000 euroa.

Kh § 247

Vs. tilajohtaja Tuomas Koskiniemi, tilacontroller Johanna Aarnio 2.6.2014:

Hyvinvointitoimialan on laatinut tarveselvitykseen Linnankatu 23 (myöhemmin Eskeli) toimitalon tilojen käytöstä. Tarveselvitys on hyväksytty sosiaali- ja terveyslautakunnassa 6.3.2013 § 31. Tarveselvityksessä todetaan, että Eskelin tiloja on korjattu vuosien saatossa aina tarvittaessa, mutta kokonaisvaltainen tilojen käyttö- ja ylläpitosuunnitelma on puuttunut. Keskittämällä palveluja sosiaalityön keskuksiksi rakennus saataisiin tehokkaaseen käyttöön ja palvelut helposti saataville. Toimintojen keskittäminen Eskeliin mahdollistaisi myös luopumisen Rauhankatu 14:ssä sijaitsevista vuokratiloista.

Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelut, hyvinvointitoimiala sekä konsernihallinnon strateginen tilojen ohjaus -vastuualue ovat yhteistyössä valmistelleet Eskelin hankesuunnitelman. Hankesuunnitelma on valmistunut 12.5.2014.

Eskeli kuuluu osaltaan hyvinvointitoimialan suurempaan tilajärjestelykokonaisuuteen. Kokonaisuuden ensimmäinen vaihe oli hallinnon muutto Kristiinankatu 1:stä Yliopistonkatu 30:een. Kokonaisuuden toinen vaihe koski Mäntymäen sairaalarakennus 5:ttä, jonka hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.3.2014 § 30. Nyt esitettävässä kolmannessa vaiheessa korjattavaksi esitetään Eskelin toimistorakennusta.

Hankesuunnitelmassa Eskeliin esitetään muuttavan siellä jo olevien toimintojen lisäksi Rauhankatu 14:ssä toimivat tulkikeskus ja ulkomaalaistoimisto.

Tällöin Rauhankatu 14 tyhjenee kaupungin toiminnoista, ja sen vuokrauksesta voidaan luopua. Kyseisten toimintojen muutto Eskeliin, edellyttää vammaispalvelun siirtymistä pois Eskelistä ja alustavasti paikaksi on kaavailtu Mäntymäen sairaala-aluetta.

Tehtäviksi korjauksiksi hankesuunnitelma esittää, että Eskelin kellaritilassa olevia sosiaalityötiloja kunnostetaan sekä arkistotiloja lisätään. Ensimmäisessä kerroksessa tehdään peruskorjaus ja samalla muutetaan toimistotiloiksi painatuskeskukselta tyhjäksi jääneet tilat. Kerroksissa 3 – 5 tehdään huonetilamuutoksia ja pieniä korjauksia mm. äänieristyksen parantamiseksi.

Hankesuunnitelma esittää, että yhtiö tulee teettämään kohteen toimistososassa yhtiön vastuulle kuuluvia töitä, joita ovat ensimmäisen kerroksen ikkunoiden uusimista sekä ilmanvaihdon tarkistamis- ja kunnostustöitä. Nämä

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	2
Kaupunginhallitus	247	09.06.2014	5	
Kaupunginvaltuusto	96	16.06.2014	26	

tehdään yhtiön kustannuksella siltä osin, kuin ne kuuluvat lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön vastuulle. Em. töiden tekeminen edellyttää yhtiön erillistä päätöstä.

Muutostyöt Eskelissä toteutetaan vaiheittain siten, ettei ulkopuolista väistötilaa tarvita. Suunnitteluun tulee varata aikaa noin puoli vuotta. Korjausaika minimissään on noin 12 kuukautta. Aikataulu tarkentuu, kun toteutussuunnitelmat saadaan valmiiksi.

Hankkeen rakennuskustannukset (10/2013) ovat tavoitehintalaskelman mukaan yhteensä 2.600.000 € (alv 0 %). Mikäli kiinteistöön toteutetaan aula-, toimisto- ja neuvottelutiloihin lisäksi jäähdytys, on sen hinta-arvio 750.000 € (alv 0 %).

Vuokralaskelma on laadittu käyttäen vuokrattavana laajuutena yhtiöjärjestyksen mukaista pinta-alaa 6.862,5 m². Nykyinen vuokrasopimuksessa oleva hyvinvointitoimialan huoneistoala on 5.978 m². Neliömäärän nousu johtuu entisen painatuskeskuksen tilan käyttöön otosta hyvinvointitoimialan käyttöön. Muutoksien vaikutus on määritelty muutostyömaksuna ja muutosten tekeminen edellyttää toimialan pitkäaikaista sitoutumista ko. kohteessa toimimiseen.

Muutostöistä aiheutuvista kustannusten perusteella perittävästä vuokrasta on laskettu kaksi vaihtoehtoa.

- Vaihtoehto A, eli 2,6 M€ tavoitehinnan mukainen vuokra:
 - vuositasolla 1.142.195 €/vuosi (13,87 €/m²/kk) ja erotus nykyiseen on 466.413 €/vuosi.
- Vaihtoehto B, eli vuokra tilanteessa, jossa korjaukset sisältävät jäähdytyksen:
 - Vuokra on vuositasolla 1.215.486 €/vuosi (14,76 €/m²/kk). Erotus nykyiseen on 539.704 €/vuosi.

Konsernihallinnon strateginen tilojen ohjaus -vastuualue pyysi sosiaali- ja terveyslautakunnalta sekä kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalta lausunnot Eskelin hankesuunnitelmasta. Hyväksyessään hankesuunnitelman hyvinvointitoimiala sitoutuu hankkeesta aiheutuviin kustannuksiin. Samalla hyvinvointitoimiala sitoutuu luopumaan Rauhankatu 14 toimitiloista, kun ne tyhjenevät toimialan käytöstä. Rauhankatu 14 tilat kuitenkin irtisanotaan erillisellä päätöksellä.

Sosiaali- ja terveyslautakunta päätti esittää lausuntonaan, että se osaltaan hyväksyy esitetyn Eskelin hankesuunnitelman vuokravaihtoehto B:n (jäähdytys) mukaan. Lisäksi lausunnotekstissä todetaan, että Eskelin korjausrakentamisen hankesuunnitelma on keskeinen osa suurempaa tilaketjutusta. Kiinteistön korjausrakentaminen mahdollistaa toimintaprosessien kehittämisen sekä tila- ja kustannustehokkuuden parantamisen.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päätti esittää lausuntonaan, että se osaltaan hyväksyy Eskelin hankesuunnitelman ja puoltaa vaihtoehto B:n (jäähdytys) toteuttamista, koska jäähdytyksen toteuttaminen vastaa tämän päivän vaatimustasoa, joka tulisi olla kaikissa toimisto- ja vastaanottotiloissa. Lausunnot käy ilmi, että huonetilaohjelman toteutumisen edellytyksenä on, että Linnankatu 23:ssa nyt sijaitsevalle vammaispalveluyksikölle etsitään uudet ti-

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	3
Kaupunginhallitus	247	09.06.2014	5	
Kaupunginvaltuusto	96	16.06.2014	26	

lat ja lasten ja nuorten psykiatrinen poliklinikka muuttaa Linnankatu 23:sta sairaalarakennus 5:een.

Sosiaali- ja terveyslautakunnan ja kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan lausunnot ovat oheismateriaaleina.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä uudistamisohjelmassa (Kv 17.6.2013) Linnankatu 23 on mainittu kohteena, joiden myynti on mahdollinen. Eskeli on keskinäinen kiinteistöyhtiö, jossa kaupungilla on 99,36 %:n omistusosuus. Nyt suunniteltavat korjaukset on tarkoitus toteuttaa osakkeenomistajan kustannuksella, eli mahdollisen omistajavaihdoksen tapauksessa korjaukset tulevat uuden omistajan tehtäväksi. Mikäli kohdetta ei myydä, tulee korjausten rahoittamiseen varautua kaupungin oman investointiohjelman kautta vuoden 2015 talousarviossa.

Liite 1 Hankesuunnitelma 12.5.2014

Oheismateriaali 1 Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto 20.5.2014 § 147

Oheismateriaali 2 Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan lausunto 21.5.2014 § 316

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen Linnankatu 23 (Eskeli) korjausrakentamisen hankesuunnitelman vaihtoehto B:n mukaisena.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 96

Liite 1 Hankesuunnitelma 12.5.2014

Oheismateriaali 1 Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto 20.5.2014 § 147

Oheismateriaali 2 Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan lausunto 21.5.2014 § 316

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen Linnankatu 23 (Eskeli) korjausrakentamisen hankesuunnitelman vaihtoehto B:n mukaisena.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Sändlista

förk Hyvinvointitoimiala

förk Kasvatus- ja opetuslautakunta

förk Kasvatus- ja opetuslautakunta, ruotsinkielinen jaosto

förk Kasvatus- ja opetuslautakunta, suomenkielinen lukio- ja ammattiopetusjaosto

förk Kasvatus- ja opetuslautakunta, suomenkielinen varhaiskasvatus- ja perusopetusjaosto

Åbo stad	§	Sammanträdet's datum	Ärende nr	4
Kaupunginhallitus	247	09.06.2014	5	
Kaupunginvaltuusto	96	16.06.2014	26	

förk Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta
 förk Keskusvaalilautakunta
 förk Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
 åtg Kiinteistöliikelaitos, tilapalvelut
 förk Konsernihallinto
 förk Kulttuurilautakunta
 förk Liikuntalautakunta
 förk Nuorisolautakunta
 förk Rakennuslautakunta
 förk Revisionsbyrå
 förk Sivistystoimiala
 förk Sosiaali- ja terveyslautakunnan yksilöjaosto
 förk Sosiaali- ja terveyslautakunta
 förk Tarkastuslautakunta 2013-2016
 förk Turun kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta
 förk Turun kaupunkiseudun jätehuoltolautakunta
 förk Varsinais-Suomen aluepelastuslautakunta
 förk Vesiliikelaitoksen johtokunta