

Byråbo

Uthyrning av lokaler på Universitetsgatan 27a

Projektplan

22.12.2020

Innehåll

1	Utgångsinformation.....	3
1.1	Placering, information om objektet och ägaren	3
1.2	Delprojektplaner och projekt som framskrider parallellt med projektplaneringen	3
2	Uppställda mål för planeringen	3
2.1.1	Arkitektoniska mål.....	3
2.2	Målen för användningsmiljön	4
2.3	Verksamhet som placeras i helheten	4
3	Lokalprogram och dimensioneringsgrunder	5
3.1	Lokalprogram.....	5
3.2	Särdrag av användarnas verksamhet	6
3.3	Planritningar	6
4	Lokaler som töms och evakueringslokaler	7
4.1	Evakueringslokaler	7
4.2	Lokaler som töms	7
4.3	Fortsatt användning av lokaler som töms.....	8
5	Projektets kostnader	9
5.1	Hyreskostnader för staden	9
5.2	Kostnader för lösa möbler	9
5.3	AV-, IT- och redskapskostnader.....	9
6	Tidtabell.....	10
7	Bedömning av konsekvenser och risker.....	10
8	Sammanfattning.....	12

Förteckning över bilagor

- Bilaga 1 Behovsutredning inkl. bilagor (kan läsas i Joutsenet, diariernr 10283-2019)
- Bilaga 2 Projektplan utarbetad av ägarens projektgrupp
- Bilaga 3 Schema över koncernförvaltningens serviceområden och strukturen av stadens servicehelhet
- Bilaga 4 Planritningar

1 Utgångsinformation

Projektplanen för Universitetsgatan 27 grundar sig på Åbo stadsstyrelses 1.10.2019 § 365 godkända placeringsalternativ B för behovsutredning, inklusive hyresobjektet på Universitetsgatan samt stadshusets flygel, Konsulns hus och en nybyggnad. Bilaga 1 Behovsutredning inkl. bilagor kan läsas i Joutsenet (diariennr 10283-2019).

En övergripande sanering av lokalerna inomhus genomförs i fastigheten på Universitetsgatan 27.

Reparationsbyggandet inkluderar lokalarrangemang i enlighet med stadens Byråbo-koncept och en övergripande renovering av hustekniken.

Ägarens projektgrupp har utarbetat en projektplan för den tekniska grundläggande renoveringen. Bilaga 2 Projektplan utarbetad av ägaren.

1.1 Placering, information om objektet och ägaren

Adress	Universitetsgatan 27a, 20100 Åbo
Fastighet	Stadsdel VII, kvarter 20, tomt 6
Byggnadsbeteckning	103304770X
Tomtens storlek	2 656 m ²
Byggnadsrätt	10 950 m ²
Byggd våningsyta	11 343 m ²
Ägare	Schroder Real Estate KVG mbH FO-nummer 1982635-5 c/o Colliers, Banmästargatan 7B, 00520 Helsingfors

1.2 Delprojektplaner och projekt som framskrider parallellt med projektplaneringen

Parallellt framskridande projekt:

Utvidgning och grundläggande renovering av stadshuset och förstärkande av grunderna av de gamla byggnaderna på stadshusets gårdsplan. Stadshusprojektet färdigställs uppskattningsvis under perioden 2024–2026. Projektplanen lämnas in för beslutsfattande under våren 2021. Tills vidare har man inte tagit ställning till om stadshusprojektets underjordiska parkering genomförs.

I slutarkivprojektet kombinerar man stadsarkivets material och välfärdssektorns patientdataarkiv. Projektet genomförs som ett hyresprojekt. Konkurrensutsättningen genomförs under våren 2021. Byggandet inleds uppskattningsvis under 2021 och objektet torde vara färdigt för användning under 2023.

2 Uppställda mål för planeringen

2.1.1 Arkitektoniska mål

Detaljplanens bestämmelser

Detaljplanens identifikation 853 33/1956. Innehåller huvudsakligen byggnadsyta för affärsbyggnad. Detaljplanen är från 1950-talet och tar inte ställning till byggandets arkitektoniska kvalitet.

Taklisternas högsta tillåtna höjdläge är +33.06 ovanför havsytan.

Beaktande av byggnadens arkitektoniska värde

Affärs- och kontorsbyggnaden byggdes för försäkringsbolaget Sampo och togs i bruk 1938. Den tillhör Åbobo Erik Bryggmans främsta verk. Byggnaden är inte skyddad med en plan eller på något annat lagstadgat sätt. Åbo museicentral tar ställning till förändringar av fasaden, bevarandet och förändringar av fasta detaljer i inredningen och lokalarrangemang. I samband med att bygglov ansöks begär byggnadstillsynen även ett utlåtande från museicentralen.

De planerade förändringarna och lokalarrangemangen har granskats i början av planeringen tillsammans med en representant för museicentralen, och förändringsplanerna upprättas i samförstånd med museicentralen. Även lösningar i samband med specialplanering som påverkar lokalarrangemangen och inredningen hittar man i samförstånd med museicentralen.

2.2 Målen för användningsmiljön

Idén om Byråbo-konceptet

Organisationens mål och arbetets krav utgör utgångspunkten för planeringen av arbetslokaler på så sätt att de olika användargruppernas behov beaktas. Målet ska vara hälsosamma och säkra lokaler som främjar både växelverkan mellan användarna och användarnas välbefinnande. De nya lokalerna planeras med principen om aktivitetsbaserade kontor. I ett aktivitetsbaserat kontor finns öppna och gemensamma lokaler och lokaler för olika slags arbetsuppgifter, såsom möteslokaler, mötesplatser och tysta lokaler. Grundprincipen är att de anställda kan själv välja var de arbetar och basera detta val på hurdan den aktuella arbetsuppgiften är.

Sammanfattning av målen:

- Att förbättra personalens trivsel och arbetsgivarens image
- Att främja nya slags arbetssätt
- Att uppnå kostnadsbesparingar
- Att minska användningen av papper
- Att dimensionera lokalerna effektivt och avstå från rum för en person

Planeringen grundar sig på principen om aktivitetsbaserade kontor

Dimensionering av arbetsstationer

Utgångspunkten för behovsutredningens dimensionering är 10–15 m² / anställd. Dimensioneringen betyder att det i byggnaden skulle finnas arbetsstationer för cirka 65 procent av alla förvaltningsanställda. Under projektplaneringen har målsättningen blivit att det finns arbetsstationer för 50 procent av arbetstagarna. Erfarenheterna av distansarbetandet under 2020 års pandemi har visat att dimensioneringen av arbetsstationer kan stramas åt och på detta sätt kan kontorsnätverkshelhetens yta minskas.

2.3 Verksamhet som placeras i helheten

Under behovsutredningsfasen och i början av projektplaneringen omfattade Byråbo-helheten 1 050 anställda. Välfärdssektorns andel av personalen är cirka 150. Efter behovsutredningen har Byråbo-helheten utvidgats med stadens sysselsättningstjänster som år 2023 kommer att omfatta uppskattningsvis 225 arbetstagare.

Under projektplaneringsfasen är den preliminära placeringen av sektorerna och enheterna följande efter att hela kontorsnätverksreformen har färdigställts 2026:

<u>Universitetsgatan 27:</u>	<u>Stadshuset:</u>
- Bildningssektorn	- Koncernförvaltningen
- Sysselsättningstjänster	- Revisionsbyrån
- Stadsmiljösektorn - IT-tjänster	
- Lokalservice	- Turism
- Fritidssektorn - Servicecentral för personalärenden	
- Vårdssektorn (beroende av social- och hälsovårdsreformen)	

382 arbetsstationer

220 arbetsstationer

Namnen på sektorerna och enheterna i placeringsförteckningen ovan har delvis föråldrats från och med 1.9.2020 och arbetstagare överförs från en enhet eller sektor till en annan enhet. I och med att organisationsändringen pågår används delvis föråldrade namn i detta sammanhang så att helheten kan överblickas. Funktionernas placering preciseras när organisationsändringen framskrider och ändringarna tas i bruk stegvis.

Bilaga 3 Schema över koncernförvaltningens serviceområden från och med 1.9.2020 och över strukturen av servicehelheten från och med 1.6.2021.

Fastigheten på Universitetsgatan har tidigare varit en personalrestaurang som drevs av Arkea. Stadsstyrelsen fattade 12.10.2020 § 434 ett principbeslut om permittering av personalen och andra personalbesparingar och har i detta sammanhang beslutat att slopa personalens lunchförmån. Den framtida matserviceproducenten konkurrensutsetts och efter att Universitetsgatans renoveringsprojekt har färdigställts uthyrs kökslokalen till den valda serviceproducenten.

3 Lokalprogram och dimensioneringsgrunder

3.1 Lokalprogram

Lokalprogrammet omfattar zontyper och lokaltyper som inkluderades i behovsutredningen och som har tillämpats på fastighetens våningar tillsammans med beställarens planeringsgrupp.

Den offentliga zonen innefattar entréhallen på 1:a våningen, restaurangen på 7:e våningen, kundtjänstens tjänstelokaler, väntrum och toaletter.

Den delvis offentliga zonen innefattar konferensrumscentralen, projektlokaler, förvaringsrum för kläder och väntrum samt toaletter och utskriftslokaler för konferensrumscentralen.

Den privata zonen omfattar största delen av byggnaden och innefattar arbetslokaler, de enskilda rummen, projektlokaler, pausrum, garderober och toaletter samt konferensrum för förvaltningens interna bruk. Även omklädningsrum hör till den privata zonen.

De övriga lokalerna utgörs av tekniska lokaler, förråd för städredskap, korridorer och närarkivet som finns i källaren.

Lokalprogrammets sammanräknade yta omfattar den totala hyrbara ytan 9 296 m².

Yta som kan hyras, antalet arbetsstationer och personantalet

Hyrbar yta	9 296 m ²
Utrymme som används för arbete	7 643 m ²
Kalkylerat personantal	845 personer
Antalet arbetsstationer	382 st.
Platser för kundtjänst	42 st.
Enskilda rum	85 st.
Konferensrum	42 st.
Närarkiv	180 m ²
Kök och personalmatsal	575 m ²
Yta som kan hyras / person	12 m ² / person
Utrymme som används för arbete / person	9 m ² / person

3.2 Särdrag av användarnas verksamhet

Byggnaden ska i princip betjäna alla funktioner som inkluderas i denna helhet. Lokalerna planeras som mångsidiga kontorslokaler med ramar för utförande av diverse arbetsuppgifter. Personalens arbetslokaler placeras inom den privata zonen. Utomstående gäster har inte tillträde till denna zon. Möten centraliseras till konferenscentralen i den delvis offentliga zonen.

Sekretessbelagda ärenden

Sekretessbelagt material och sekretessbelagda uppgifter behandlas inom alla förvaltningsområden.

Behandlingen av lagstadgat sekretessbelagda uppgifter är betonad inom välfärdssektorn, bildningssektorn, servicecentralen för personalärenden, koncernförvaltningens interna revisioner och juridiska frågor. För en fungerande arbetsmiljö krävs tillräckligt med enskilda rum och skåp med lås för sekretessbelagt pappersmaterial.

Arbetsrelaterad mobilitet, skötsel av tillsyns- och byggherreuppgifter

En del av arbetsuppgifterna förutsätter att arbetstagaren förflyttar sig längre sträckor som kräver användning av ett färdmedel. Det kommer att finnas cirka tio bilar för gemensamt bruk och i mån av möjlighet även andra färdmedel för gemensamt bruk på fastighetens gård.

Delarbetsgruppen för Byråbos mobilitet och parkering utreder för närvarande antalet gemensamma färdmedel som krävs och var de kan förvaras på fastighetens gård.

Kundtjänst

I en del enheter tar man emot kunder vid kundserviceställen eller -lokaler som har byggts huvudsakligen för detta syfte. Lokalerna ska vara ljudisolerade, och dessutom ska de kunna stängas och ha en flyktväg. Sysselsättningstjänsterna, byggnadstillsynen och välfärdssektorns registratörskontor kommer att använda sådana lokaler. Lokalernas användningsgrad planeras vara 100 %.

3.3 Planritningar

Ingången från Universitetsgatan kommer även i fortsättningen att användas som byggnadens huvudingång, och den används av både kunder och anställda. A-trappan ligger närmast denna ingång, och där finns en hiss som lämpar sig för personer med rörelsenedsättning. Kunder och utomstående användare använder A-trappan för att ta sig till övre våningar. Ingången från Puolalagatan kommer huvudsakligen att användas av personal och byggnadstillsynens kunder. B-trappan är belägen i mitten av byggnaden och används endast av förvaltningspersonalen.

Bilaga 4 Planritningar

Nedre källaren	Lagerutrymmen
Övre källaren	Lagerutrymmen, cykelförvaring, närarkiv och tekniska lokaler
1. våningen	Huvudingång på Universitetsgatan, lobbytjänster, personalens sidoingång på Puolalagatan, omklädnings- och tvättrum.
2. våningen	Konferensrumscentral med väntrum och toaletter och kundtjänstlokaler för byggnadstillsynen och koncernförvaltningen (9 st.) med väntrum och toaletter. 12 arbetsstationer.
3. våningen	Sysselsättningstjänsternas kundtjänstlokaler, konferensrum, arbetslokaler, enskilda rum och pausrum. Toaletter och hjälputrymmen. 80 arbetsstationer + 16 kundtjänstlokaler.
4. våningen rum	Sysselsättningstjänsternas kundtjänstlokaler och konferensrum som används av andra enheter, arbetslokaler, enskilda rum och pausrum. Toaletter och hjälputrymmen. 66 arbetsstationer + 17 kundtjänstlokaler + 4 sjukvårdslokaler
5. våningen	Konferensrum, arbetslokaler, enskilda rum och pausrum. Toaletter och hjälputrymmen. 102 arbetsstationer.
6. våningen	Konferensrum, arbetslokaler, enskilda rum och pausrum. Toaletter och hjälputrymmen. Tillredningskök. 74 arbetsstationer.
7. våningen	Konferensrum, arbetslokaler, enskilda rum och pausrum. Toaletter och hjälputrymmen. Restaurangsal och lokal för diskning. 44 arbetsstationer.

4 Lokaler som töms och evakueringslokaler

4.1 Evakueringslokaler

För den tid som saneringsarbetet pågår flyttas enheterna från Universitetsgatan 27 till en byggnad på Olofsvägen invid Samppalinnaskvären. Byggnaden har tidigare använts av försäkringsbolaget Veritas. Dess lokaler inrymmer cirka 300 arbetsstationer inklusive konferenslokaler. Lokalernas totala yta är sammanlagt 5 033 m² varav 4 676 m² är kontorslokaler och 357 m² lagerutrymme. Fastigheten har 6 bilplatser på innergården och 15 i garage.

Nya lösa möbler anskaffas inte för evakueringslokalen utan man använder möblerna som för närvarande finns på Universitetsgatan 27. Evakueringslokalernas kostnader presenteras i punkt 5.1.

4.2 Lokaler som töms

Efter att saneringsarbetena vid Universitetsgatan har färdigställts kommer staden att gradvis avstå från andra hyresobjekt. Detta sker i två faser enligt vad som presenteras nedan, cirka 2023 och 2026. Placeringen av enheter samt personalantalet och antalet arbetsstationer kan ändras från det presenterade på grund av bland annat organisationsreformer.

Överlåtelse av lokaler 2023

Puolalagatan 5	10 151 m ²	(hyreslokal)
Åbo Stentryckeri, Slottsgatan 31	1 758 m ²	
Hantverkaregatan 10	3 421 m ²	(hyreslokal)
Sammanlagt	15 330 m ²	

Då flyttar följande till den sanerade fastigheten på Universitetsgatan 27:
(sektorn och dess uppskattade personalstorlek):

- Koncernförvaltningen, 292
- Sysselsättningstjänster, 225
- Revisionsbyrån, 6
- Servicecentralen för personalärenden, 16
- Bildningsväsendet, 103
- Stadsmiljösektorn (cirka hälften), cirka 150
- Turism, 23

I lokalerna cirka 382 arbetsstationer + 42 kundtjänstlokaler, hyrbar yta sammanlagt 9 296 m²

Överlåtelse av lokaler 2026

Datacitys lokaler, Lemminkäinenengatan 18	1 341 m ²	(hyreslokal)
Trädgårdsgatan 1	4 810 m ²	(hyreslokal)
Slottsgatan 90	1 852 m ²	(hyreslokal)
Hjeltska huset, Gamla Stortorget 7	929 m ²	
Bibliotekets gårdsbyggnad, Västra Strandgatan 1		385 m ²
Sammanlagt	9 317 m ²	

Under 2023 och 2026 avstår man från sammanlagt 24 647 m².

Den totala ytan som tas i bruk för kontorsanvändning är cirka 13 500 m² (Universitetsgatan 27 + stadshusets flygel, nybyggnad och Konsulns hus).

4.3 Fortsatt användning av lokaler som töms

En betydlig del av lokalerna som töms är externa hyresobjekt:

- Puolalagatan 5
- Hantverkaregatan 10
- Datacitys lokaler, Lemminkäinenengatan 18
- Trädgårdsgatan 1
- Slottsgatan 90

När hyresavtalen för dessa objekt upphör bortfaller stadens kostnader i objekten.

Vad gäller stadens egna objekt föreslås följande som planer för fortsatt användning:

- Åbo Stentryckeri, Slottsgatan 31: Planeringen av objektets fortsatta användning anknyts till helhetsplaneringen av det s.k. Pallas-kvarteret, dvs. området som innehåller det före detta kvarteret för Åbo gasverk och vattendistribution och 6:e rutnätskvarteret i stadsdel VII, och utvecklas från denna grund. Stentryckeribyggnaden granskas även med tanke på bland annat konstens och kulturens lokalbehov.

- Hjeltska huset, Gamla Stortorget 7: Planeringen av objektets fortsatta användning anknyts till utvecklingen av hela Gamla Stortorget. Vid inledningsfasen är det nödvändigt att låta utföra utredningar om skicket på grunderna av byggnaderna i Stortorgsområdet och bedöma eventuella följande utvecklingsfaser efter att grundernas eventuella reparationsbehov har utretts.
- Bibliotekets gårdsbyggnad, Västra Strandgatan: Objektets fortsatta användning anses ha försäljningspotential, särskilt med tanke på objektets läge. Eventuell fortsatt användning kunde vara bland annat restaurangverksamhet.

5 Projektets kostnader

5.1 Hyreskostnader för staden

Hyreskostnader för Universitetsgatan 27

Månadshyra 209 160 euro/månad och årshyra **2 509 920 € (moms 0 %)**. Hyran inkluderar allt förutom parkeringsplatser och städning och övervakning av inomhuslokaler i stadens privata bruk.

Hyreskostnader för evakueringslokaler (2021–2023)

Evakueringslokalernas hyreskostnader är 88 852,40 €/månad och 1 954 752,80 € för hela den tid då evakueringslokalerna används. Längden på hyresavtalet uppskattas vara 22 månader.

5.2 Kostnader för lösa möbler

Anskaffningskostnaderna för lösa möbler är uppskattningsvis cirka 590 000 €. Kostnaderna omfattar nya möbler. Av de lösa möblerna är 15 procent återvunna och används för närvarande av sektorerna.

5.3 AV-, IT- och redskapskostnader

Arbetsstationerna är utrustade med tangentbord och skärm. Hälften av arbetsstationerna utrustas med två skärmar.

Våningarnas entréhallar och väntrum utrustas med instrumentpaneler som visar lokalbokningssituationen. Skärmar för lokalbokning monteras vid dörrarna till alla konferenslokaler och evakueringslokaler. Via dessa skärmar kan man direkt boka en lokal.

Konferensrummen utrustas i enlighet med stadens AV-koncept med skärmar på väggarna, videokonferenslösningar och rumsspecifik utrustning som möjliggör Teams-möten och trådlösa presentationer.

Lokalbokningssystemet inklusive skärmar och licenser anskaffas i princip som hyrda tjänster eftersom staden inte har personalresurser för systemets underhåll och service.

Direktupphandling, uppskattade kostnader:

Tillbehör	Mängd	Kostnad
Dockningsstationer för arbetsstationerna	382 st.	78 000 €
Skärmar	460 st.	115 000
Sammansättning av apparater för konferensrum	42 st.	240 000 €
Sammanlagt (cirka)		433 000 € engångsköp

Tjänster och licenser, uppskattade kostnader/12 månader:

Tjänst	Mängd	Kostnad/12 månader
MS-licens för konferensrum	42 st.	9 200 €
Skärmar vid dörrar, licenser	127 st.	37 000 €
Instrumentpaneler	10 st.	2 000 €
Infoskärmar	7 st.	2 500 €
Arbetslokalernas mätuppgifter-tjänstca	6 000 m ²	36 000 €
Printrar (baserad på användning)	24 st.	1 900 €
Sammanlagt (cirka)		89 000 € / 12 månader

6 TidtabellTidtabell för reparationsbyggandet

- Projektets arkitektplanering inleddes under våren 2020, övrig planering inleddes i augusti 2020.
- Ansökan om bygglov har inlämnats 11/2020
- Planen är att projektets reparationsbyggande inleds under hösten 2021 och pågår i cirka 1,5 år, vilket betyder att man flyttar till de renoverade lokalerna under 2023.

Tidtabell för användningen av evakueringslokaler

- Till evakueringslokalerna flyttar man under våren 2021 och till Universitetsgatan flyttar man uppskattningsvis under 2023.

7 Bedömning av konsekvenser och risker

1. Projektets byggkostnader är större än förutsetts

Lösning: Med omsorgsfullt byggande, grundlig planering vari man betonar planernas ekonomiska påverkan och omfattande utredning av gamla strukturer och gammal teknik förebygger man att kostnadsberäkningarna överskrids. (Fastighetsägaren svarar för detta)

2. Tidtabellen för beslutsfattande, planering och/eller byggande dras ut och man kan inte flytta från evakueringslokalerna till de nya lokalerna i tid

Lösning: När tidtabellen utarbetas reserverar man tillräckligt med tid för avvikelser. En möjlighet att fortsätta använda evakueringslokalerna förhandlas och inkluderas i lokalernas hyresavtal.

3. Efter att byggnaden tagits i bruk observerar man föroreningar, mikrober eller kemiska föroreningar som är farliga för hälsan i inomhusluften

Lösning: En tillräckligt omfattande kartläggning av asbest och skadeämnen utförs i byggnaden redan under planeringsfasen. Efter att lokalerna tagits i bruk förbinder sig ägaren till en utredningsprocess i enlighet med stadens inomhusluftsmo-
dell.

4. Antalet arbetsstationer per arbetstagare är i praktiken alltför liten och alla som behöver en arbetsstation har inte tillgång till en

Lösning: Närvaron sprids ut och andra platser där man kan arbeta utnyttjas mer effektivt. Vid behov kan konferenslokalerna utnyttjas i arbetet.

5. Akustiken i allaktivitetslokalerna anses vara bullrig och orolig vid normal användning som arbetslokaler

Lösning: Man placerar enskilda rum invid arbetslokalerna, och arbetslokalerna inreds med beläggning som dämpar buller och ekon enligt en plan som upprättas av sakkunniga.

6. Det finns inte tillräckligt med lämpliga lokaler för telefonsamtal och videokonferenser

Lösning: Man placerar 85 enskilda rum per 445 arbetsstationer i samband med arbetslokalerna; 1 enskilt rum per 6 arbetsstationer, vilket kan anses vara ett högt relationstal. Utöver de enskilda rummen finns det även 37 kundtjänstlokaler som är omgivna av väggar och är ljudisolerade.

7. Det är inte möjligt att behandla ärenden i de planerade lokalerna på det sätt som förutsätts av datasäkerhetslagstiftningen.

Lösning: Alla förvaltningsanställda omfattas av tystnadsplikt. Personalen arbetar och behandlar sekretessbelagda uppgifter i lokaler som är belägna inom den privata zonen som utomstående inte har tillträde till. För att garantera datasäkerheten av de mest kritiska funktionerna kan man med arrangemang gällande användningsrätt begränsa vissa lokaler till arbetstagare inom en viss enhet. I hela byggnaden finns det 85 ljudisolerade enskilda rum. Man anskaffar läsbara förvaringsmöbler till lokalerna.

8. En oproportionerligt stor del av arbetsdagen går åt till att hitta lediga arbetsstationer eller konferensrum i allaktivitetslokalerna

Lösning: Kontorsvåningarnas entréhallar utrustas med skärmar som visar tydligt alla reserverade och lediga arbetsstationer och andra lokaler som kan reserveras. Alternativt tar man i bruk en app som lämpar sig för platsreservationer. På detta sätt behöver man inte använda tid till att söka efter en ledig plats.

9. De realiserade förvaringslokalerna eller -möblerna konstateras allmänt vara otillräckliga först när byggnaden tas i bruk

Lösning: Förvaringsmöbleringen planeras professionellt med beaktande av användarnas och sektorledningens syner och Byråbos koncept och målsättningar. Dessutom effektiviserar man enheternas övergång till pappersfritt arbete med hjälp av cheferna så att behovet att bevara och hantera papper har minskat avsevärt när flyttningen sker.

10. På grund av lokallösningar som inte fungerar med tanke på arbetet är det nödvändigt att genomföra lokalarrangemang i de nya lokalerna, vilket orsakar tilläggs-kostnader

Lösning: Lokalarrangemangen, arbetslokalernas möblering och den tekniska utrustningen planeras professionellt med beaktande av användarnas och sektorledningens syner och Byråbos koncept och målsättningar. Planeringslösningarna grundas inte på antaganden, utan på arbetets realiteter och ändringsändamål som är realistiska för arbetsätten.

8 Sammanfattning

En övergripande sanering av lokalerna inomhus genomförs i fastigheten på Universitetsgatan 27.

Reparationsbyggandet inkluderar lokalarrangemang och en övergripande renovering av hustekniken.

Hyseslokalerna saneras för stadens förvaltning och planeras i enlighet med riktlinjerna i Åbo stadsstyrelses 16.9.2019 § 365 godkända behovsutredning.

De nya lokalerna planeras i enlighet med principen om aktivitetsbaserade kontor; det finns inga egna arbetsrum och arbetslokalerna har delats in i gemensamma allaktivitetslokaler med arbetsstationer, enskilda rum för tyst arbete och konferensrum och grupparbetsrum. Akustiken beaktas i planeringen av lokalerna.

En stor del av stadens förvaltning flyttas till de nya lokalerna på Universitetsgatan 27 under 2023 då staden samtidigt avstår från en del andra hyreslokaler. Även i samband med stadshusprojektets slutförande, uppskattningsvis under 2026, avstår man från andra hyresobjekt och ytterligare effektiviserar förvaltningens lokalanvändning.

Den hyrbara ytan på Universitetsgatan 27 är 9 296 m²

Hyreskostnaderna 22,50 euro/m²/månad; 209 160 €/månad och 2,5 miljoner €/år.

Kostnadsberäkning för anskaffning av lösa möbler: 590 000 € med möbler som hör till grundprisklassen. Av möblerna som används i lokalerna är 15 procent begagnade.

För den tid som renoveringen av Universitetsgatan 27 pågår flyttar förvaltningen till evakueringslokaler på Olofsvägen 2, till Veritas kontorsbyggnad.

Den hyrbara ytan i evakueringslokalen är 5 033 m²

Evakueringslokalernas hyreskostnader är 88 852,40 euro/månad och 1 954 752,80 euro/år

Nya möbler anskaffas inte för evakueringslokalen.

Hankesuunnitelma



”Talotekniikan laajamittainen saneeraus ja käyttäjälähtöiset tilamuutokset”

1.6.2020

Sisällysluettelo

Hankeohjelma	3
1. 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
2. Tuleva toiminta	9
2.1. Toiminnan kuvaus	9
3. Rakennuksen tekninen kunto	10
4. 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
5. Kiinteistönpidon asettamat tavoitteet	12
5.1. Tilahallinnon järjestäminen	12
5.2. Ylläpidon tavoitteet	13
5.3. Kartoitukset	13
Projektiohjelma	14
6. Toteutuksen päätavoitteet.....	14
7. Aikataulu ja toteutustapa	14
7.1. Suunnittelun organisointi	14
7.2. Urakkamuoto	14
7.3. Hankeaikataulu.....	15
7.3.1. Luvat.....	15
8. 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 m² ja käytetty 11343m². Rakennuksen tilavuus on 44510 m³.
Huoneistoala n. 10486m² ja vuokrattava n. 8853m².

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.

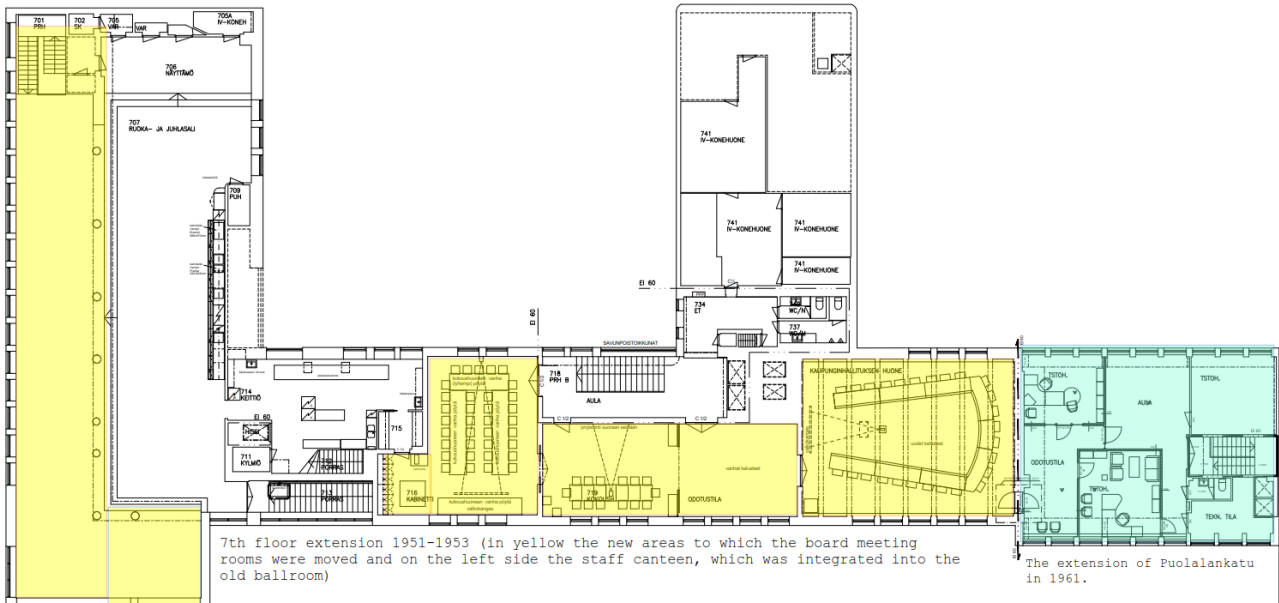
Arkkitehtitoimisto Matti Takala Oy suunnitteli tilat Turun kaupungin käyttöön ja uudisti pääsisäänkäynnin.

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 väriaihtelulla. 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 seinäpaneelaineen 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, Schrodorsin, haltuun.

1.4. SUOJELUTILANNE

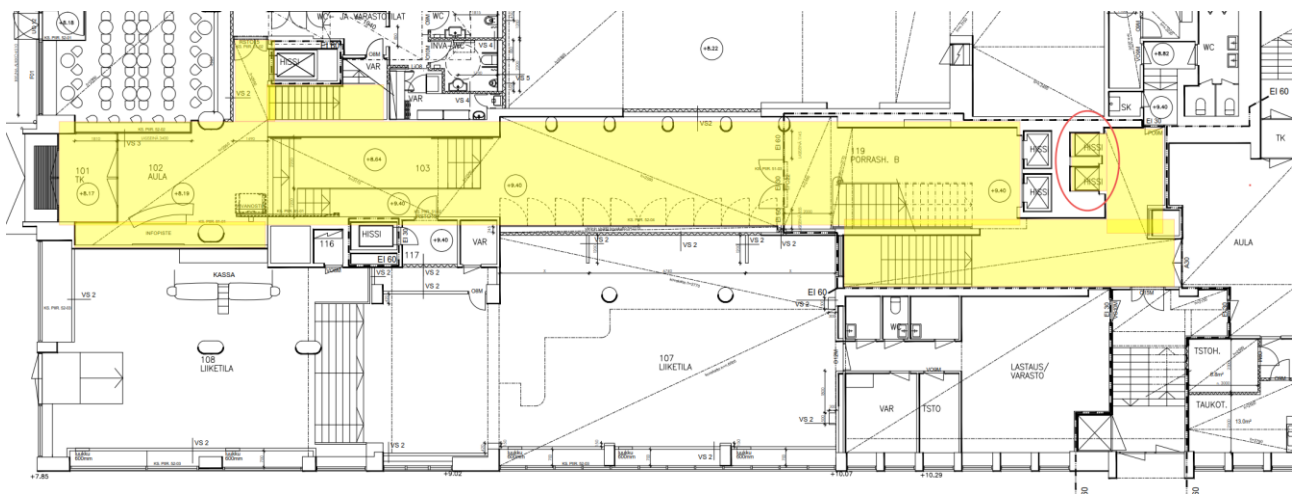
Suojelutavoitteista ja suojelutilanteesta lainaus Turun Museopalvelun tutkija Kaarin Kurrin kirjelmästä Turun kaupungin rakennusvalvonnalle 5.10.2009:

”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”.

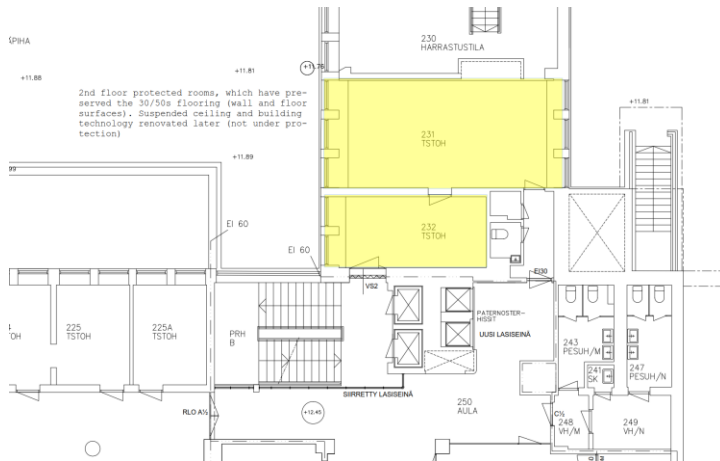
Turun Maakuntamuseon v. 2002 laatimassa suojelutavoitelistauksessa Sampotalo on arvotettu ryhmään SR4, jolla merkitään rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus. Tavoitteena on, ettei siihen tehdä mitään sellaisia muutoksia, jotka tarvelevät julkisivujen tai sisätilojen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

Yhteenveto Sampotalon suojelun tavoitteista:

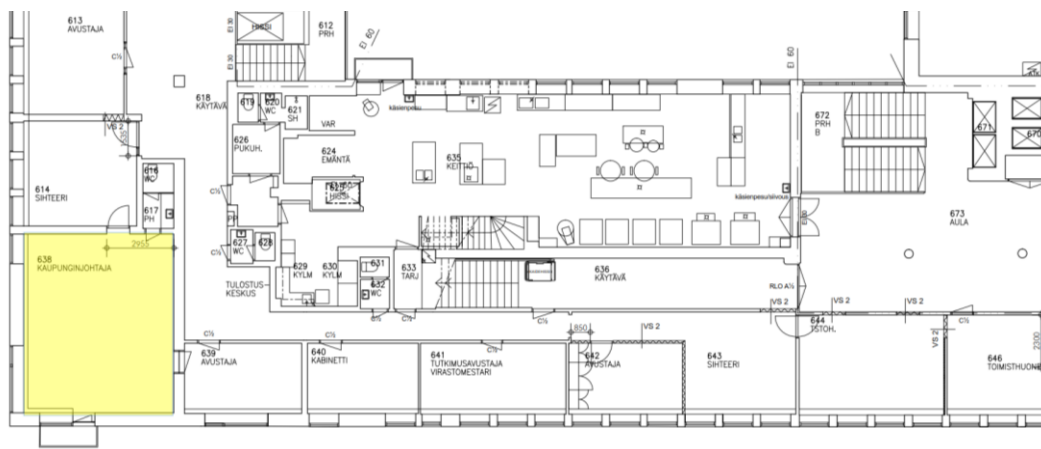
- julkisivut keraamisine laattoineen ja muine alkuperäisine yksityiskohtineen
- pääsisäänkäynnin ja eteistilojen arvokas kerroksisuus
- alkuperäinen kiinteä sisustus ottaen huomioon historiallinen kerroksisuus
- 7.krs kokoustilat ja salit
- 6.krs kaupunginjohtajan huone
- 2.krs neuvotteluhuoneet
- (alkuperäinen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



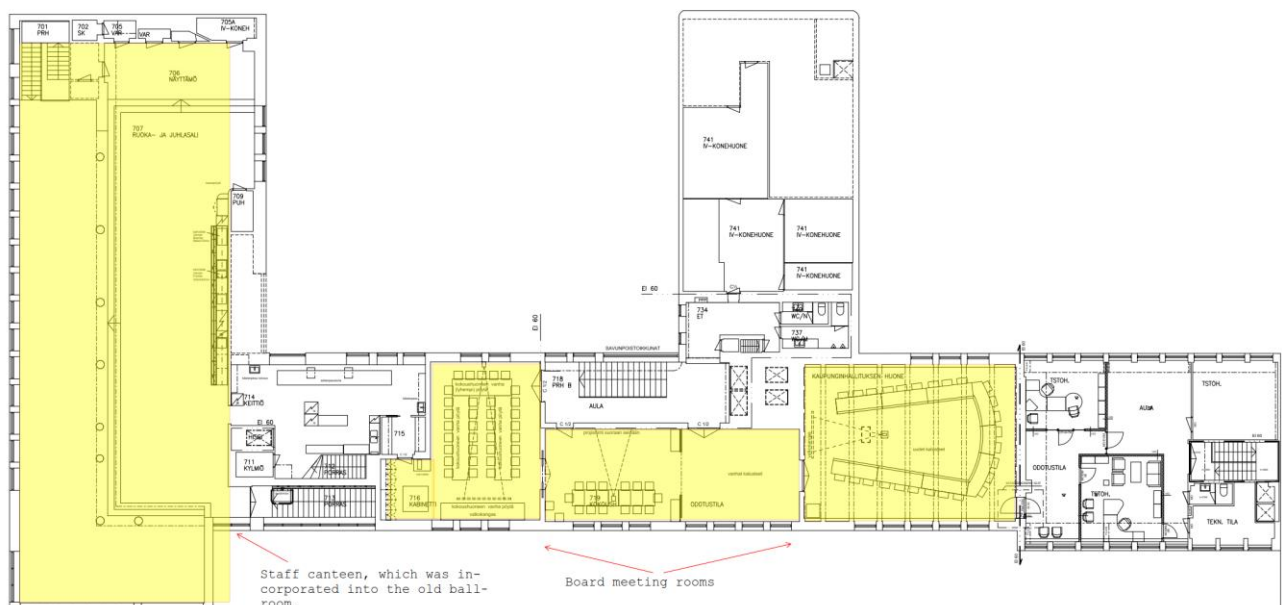
Kuva 2. Pääsisäänkäynnin suojeltava kerroksellisuus. Paternosterhissit ympyröity punaisella.



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



Kuva 4. Kuudennen kerroksen johtajan huone.



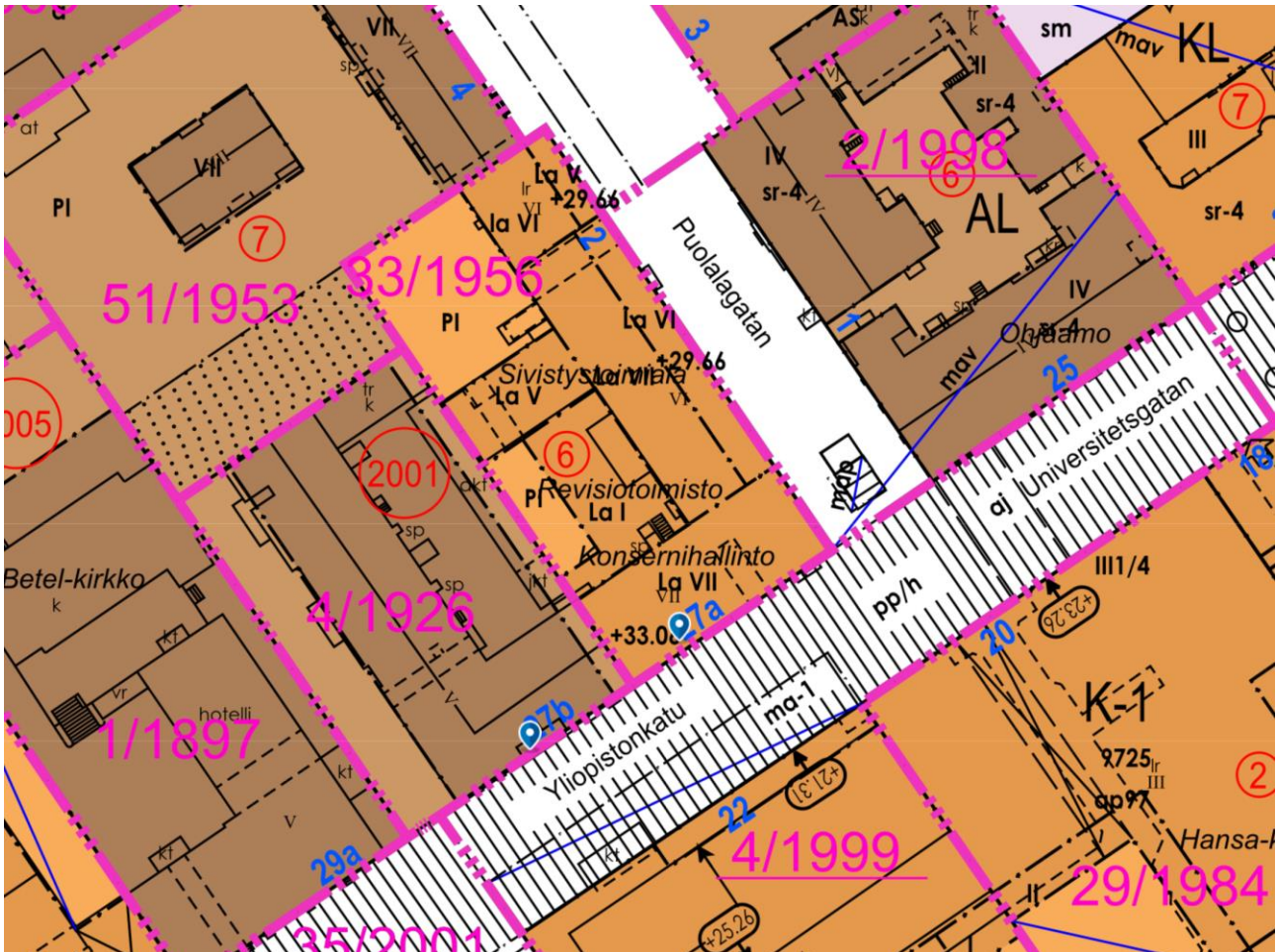
Kuva 5. 7.krs kokoushuoneet ja salit

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. Rakennusalalle 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 m², 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 katutasen liiketiloja ja 2. kerroksen toimistotiloja ja tiloissa on määräaikainen muutaman vuoden sisällä umpeutuva vuokrasopimus.

Kellari

Kellarikerroksissa on lähinnä varastoja, sekajätelava, biojätekyelmiö ja pahvipuristin, ravintolatoimintaan liittyviä vajaakäyttöisiä kylmiöitä, sosiaalitiloja ja teknistä tilaa sekä mm. Yliopistonkadun katualueen lämmityslaitteet. Ajoramppi 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 muutamaan 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 hissitön 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 kokonaisuusiksi. 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 akustioviin 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

7.3. HANKEAIKATAULU

Hankkeen rakentamisajaksi on arvioitu 18 kuukautta. Hankkeen on määrä valmistua vuoden 2022 aikana, mutta lopullinen valmistumiskuukausi tarkentuu hankkeen aloituksen perusteella, johon vaikuttaa myönnettävän rakennusluvan aikataulu sekä vuokralaisen (Turun kaupunki) päätöksentekoaikataulu. Rakennuslupaa ei laiteta vireille, eikä toteutussuunnittelua käynnistetä ennen, kuin vuokralainen on sitoutunut hankkeeseen (vuokrasopimus).

Vastaanottovaihe toteutetaan järjestelmällisesti ja valmis kohde luovutetaan testattuna käyttäjälle. Testauksessa huomioidaan toimintakokeiden ja -säätöjen riittävät toteutusajat, riittävät tuuletusajat ja käyttöpastukset.

Liitteenä olevassa alustavassa hankeaikataulussa on kuvattu hankkeen suunnittelun pääjaksot hankesuunnitteluvaiheesta eteenpäin, sekä suunnitteluun ja päätöksentekoon liittyvät olennaiset päätöksentekopisteet. Yleissuunnitteluvaiheen alussa suunnittelulle laaditaan yksityiskohtaisempi suunnittelu-aikataulu. Rakentamisvaiheen alustava yleisaikataulu laaditaan suunnittelun edettyä rakennuslupaprosessin käynnistämismalliin, ja kun vuokralaisen poismuuttoajankohta on varmistunut.

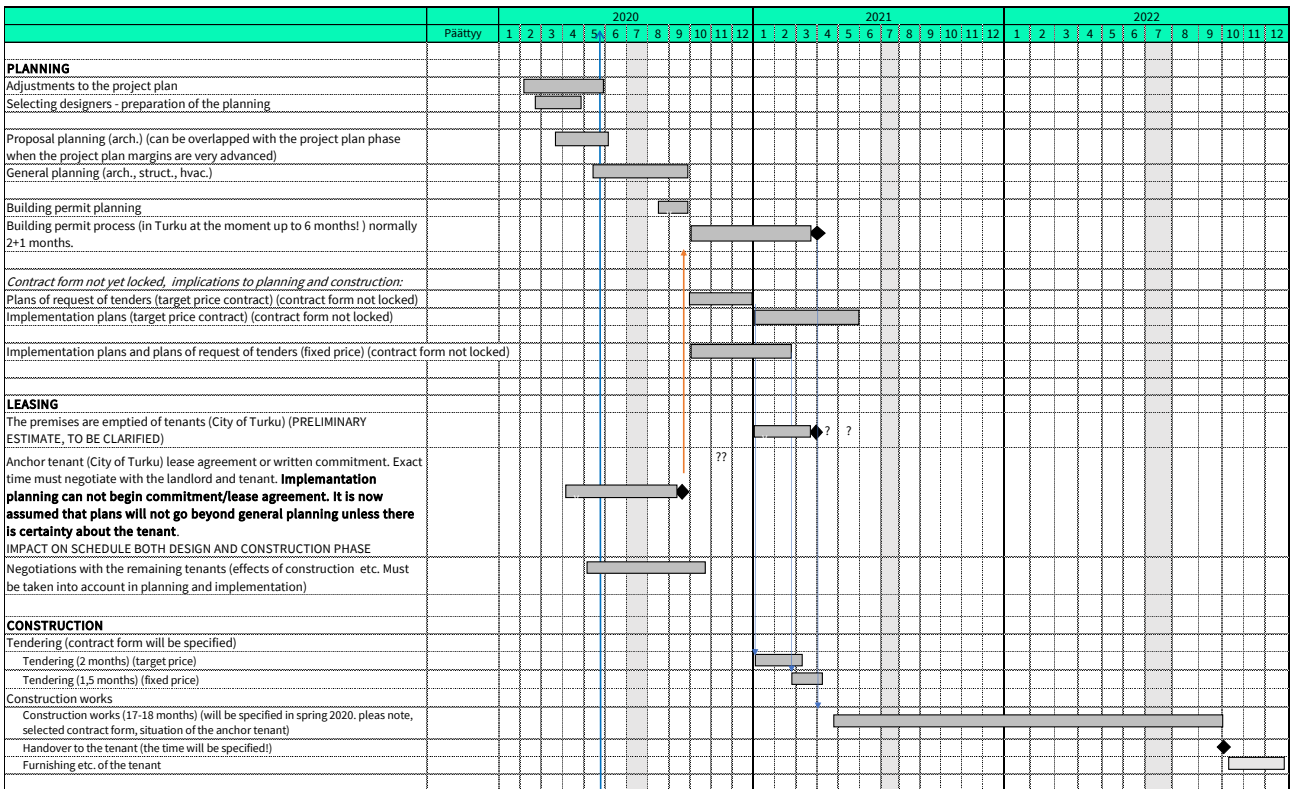
Schroders
Koy Turku Sampotalo

PARTNERS AT
noste

25.5.2020 / T.Alatalo M.Sc (Tech.)

Project schedule

preliminary outline



Kuva 7. Alustava hankeaikataulu

7.3.1. LUVAT

Hanke vaatii rakennusluvan.

Lupakäsittelyn poikkeuksellinen kesto (jopa 6 kk) on huomioitu alustavassa hankeaikataulussa. Alustavat keskustelut eri viranomaisten kanssa käydään kevään ja kesän 2020 aikana, ja rakennuslupa on määrä jättää käsittelyyn elokuun 2020 aikana. Lupaa varten laaditaan kohteesta vaadittu rakennushistoriallinen selvitys.

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.

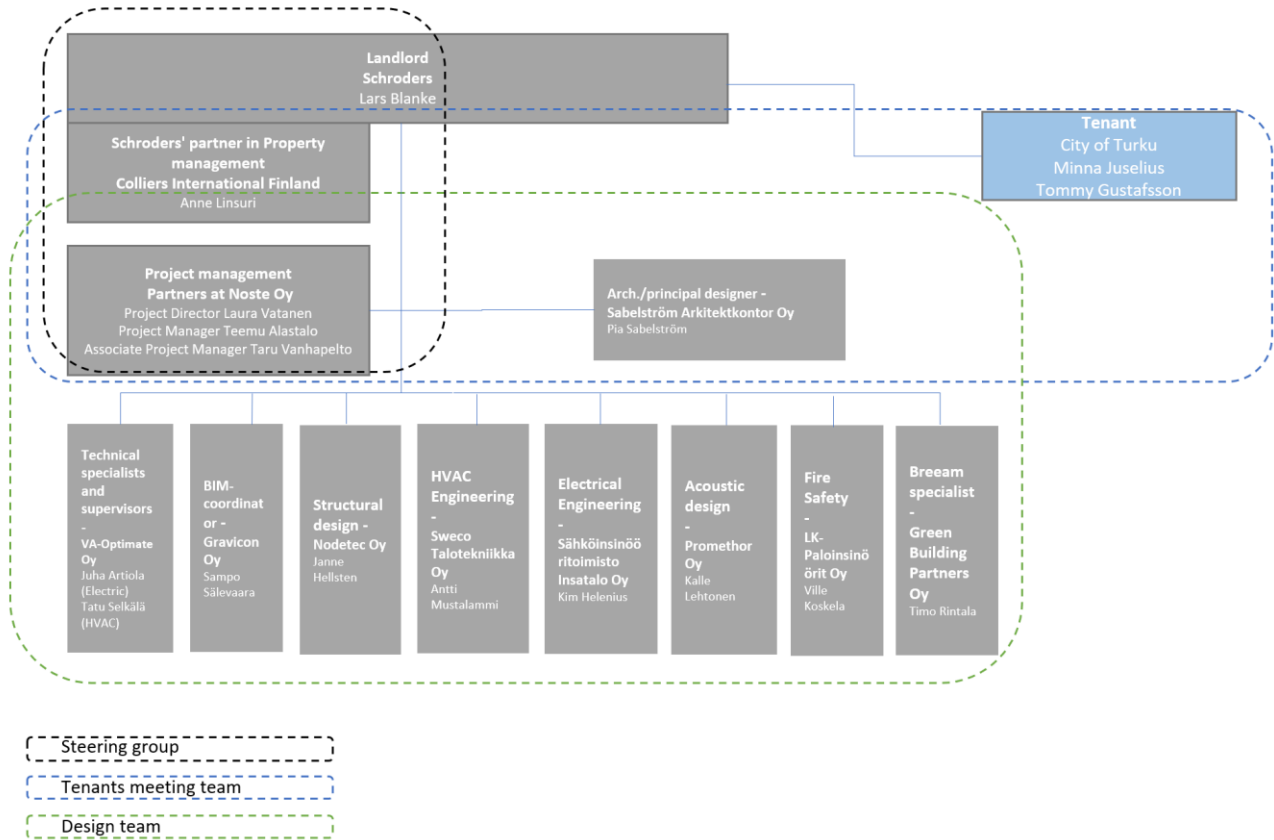
8.5. PROJEKTIN TIEDOTTAMINEN JA VIESTINTÄ

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)

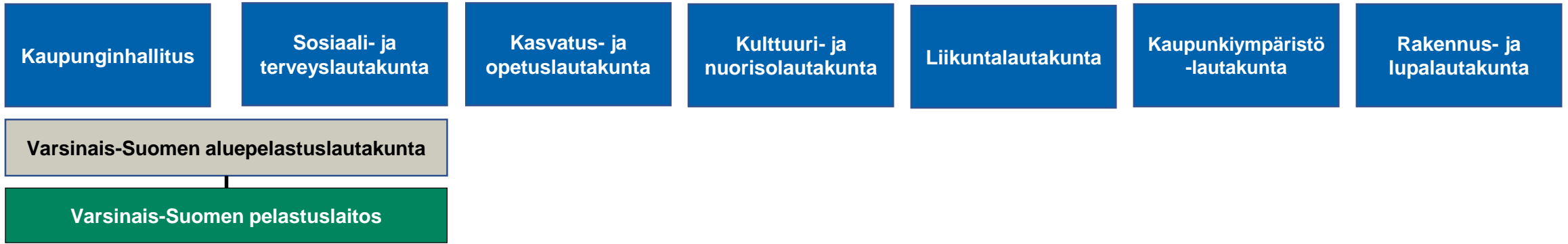
Yhteiset palvelut

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

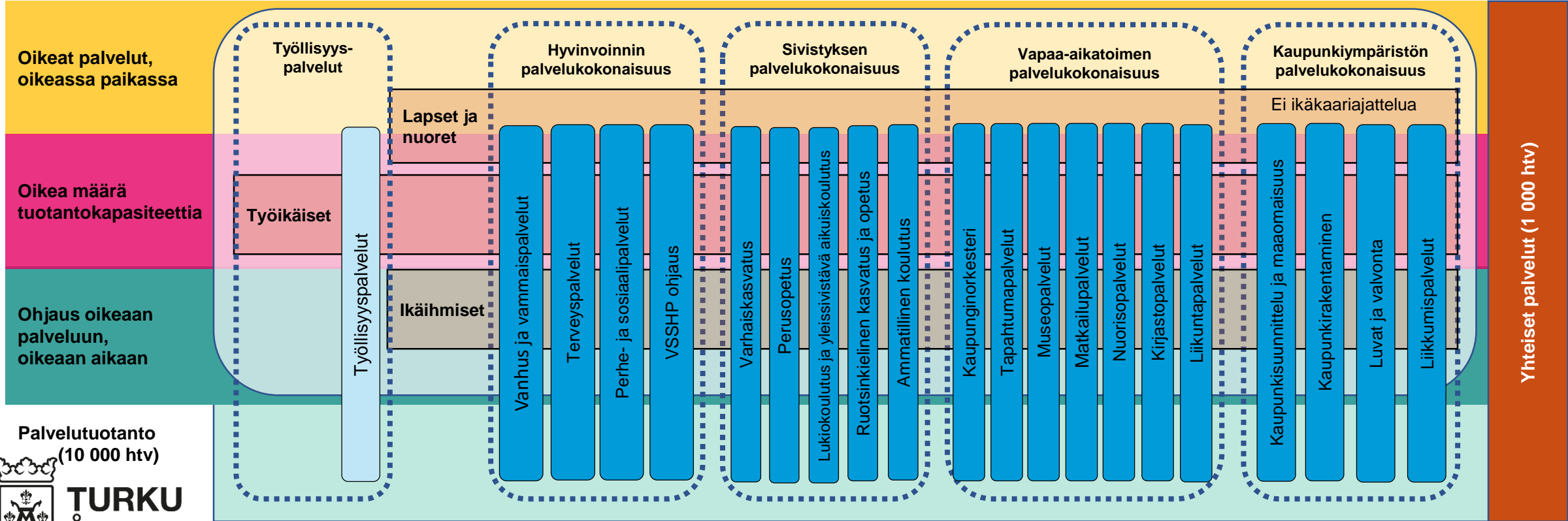
Järjestämistoiminto

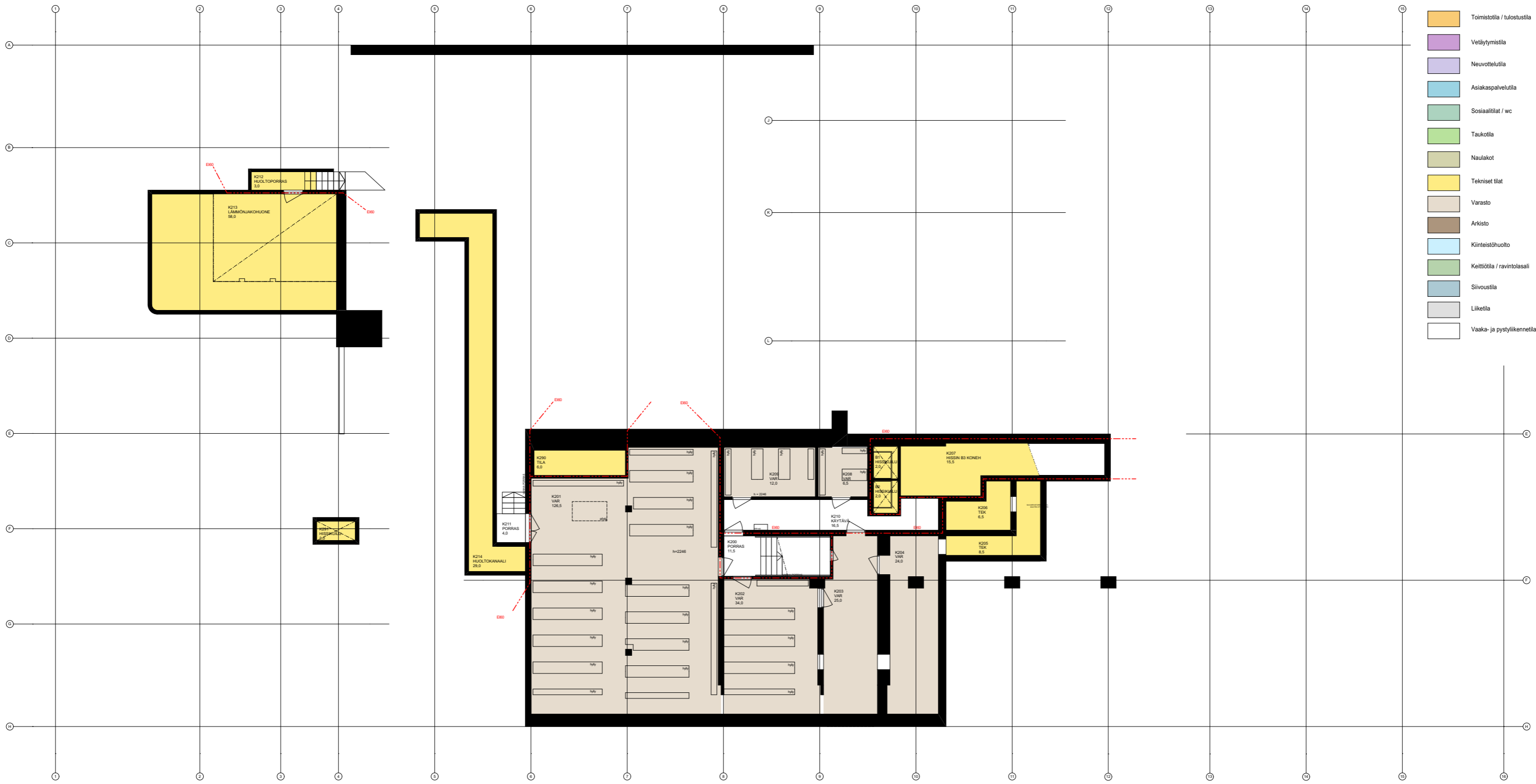
- Asiakkuudenhallinta
- Palvelutuotannon hallinta
- Palveluverkkosuunnittelu

Palvelukokonaisuusrakenne



Järjestäminen (100 htv)

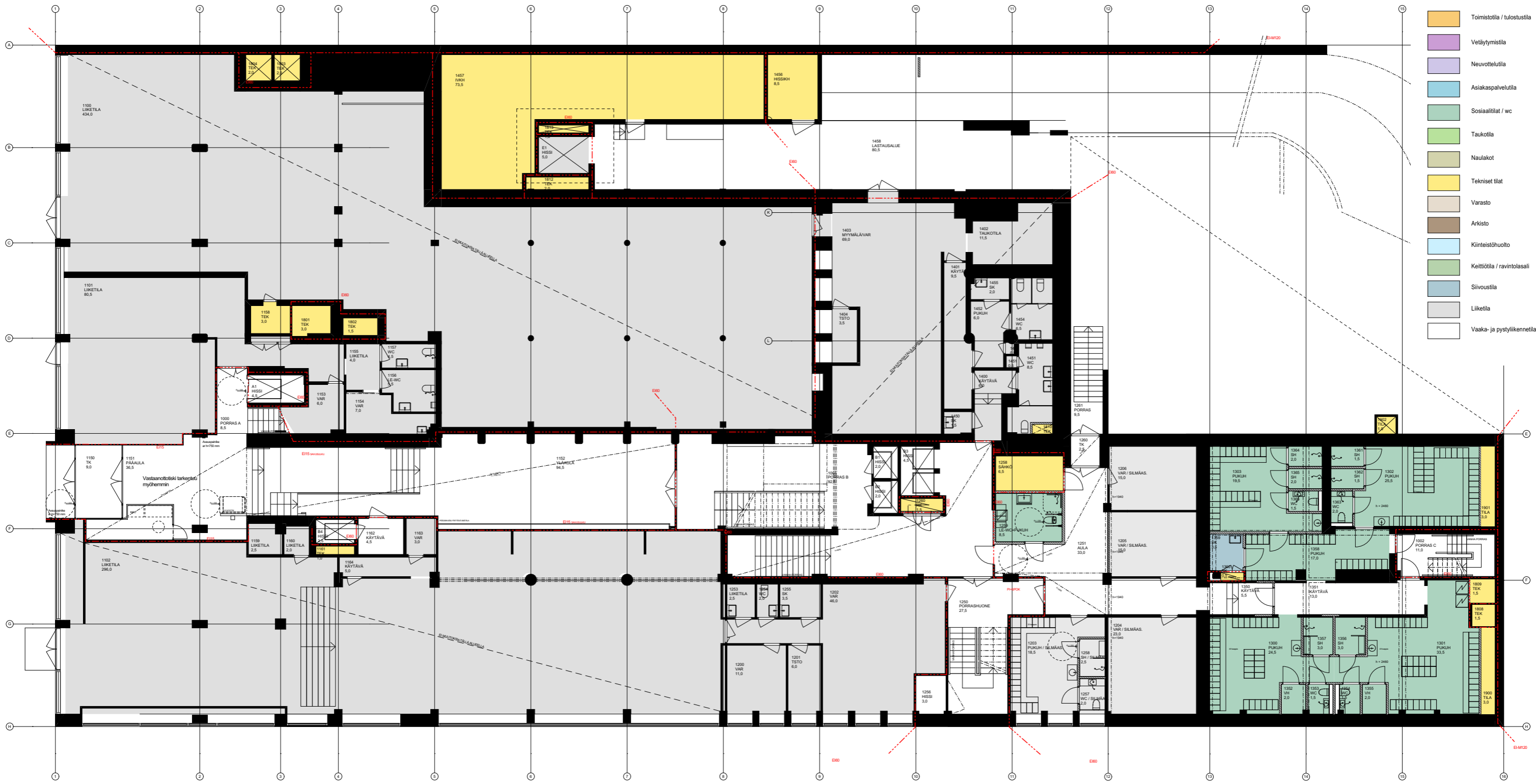




- Toimistolla / tulostustila
- Vetäytymistila
- Neuvottelutila
- Asiakaspalvelutila
- Sosiaalitilat / wc
- Taukutila
- Naulakot
- Tekniset tilat
- Varasto
- Arkisto
- Kiinteistöhuolto
- Keittiötila / ravintolasali
- Siivoustila
- Liiketila
- Vaaka- ja pystyliikennetilat



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



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



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



- Toimistolla / tulostustila
- Veiäytymistila
- Neuvottelutila
- Asiakaspalvelutila
- Sosiaalitilat / wc
- Taukutila
- 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
- 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





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