



TAMPERE

TARVESELVITYS JA HANKESUUNNITELMA
Tullinkulman muutos

16.1.2019



TULLINKULMAN MUUTOS

TARVESELVITYS JA HANKESUUNNITELMA

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	kirjaamo@tampere.fi
PL 487	Aleksis Kiven			www.tampere.fi
33101 TAMPERE	katu 14–16 C	03 565 611	03 5656 5220	Y-tunnus 0211675-2



Sisällys

1	TIIVISTELMÄ	4
1.1	ARVIO KUSTANNUKSISTA	6
2	NYKYTILANTEEN ANALYYSI	6
2.1	TOIMIALAN KUVAUS	6
2.2	NYKYISET TILAT	8
2.3	TULLINKULMA.....	9
2.3.1	Laajuustiedot	9
2.4	RAKENNUKSEN KUNTO	9
2.4.1	Rakennushistoriaselvitys	9
3	TOIMINNAN TARPEET	9
3.1	TOIMINNAN KEHITYSENNUSTE	9
3.2	TOIMINNAN STRATEGIAVAIHTOEHDOT	10
3.3	ASUKKAIDEN OSALLISTAMINEN	10
3.4	TILANTARVE	10
3.5	VAIHTOEHTOSET TOIMITILAT	11
4	RAKENNUSHANKE	11
4.1	MERKITYS LÄHIYMPÄRISTÖLLE.....	11
4.2	TONTTI	11
4.3	PALVELUVERKKO	12
4.4	TONTTI / POHJATUTKIMUKSET	12
4.5	KIINTEISTÖSTRATEGIA	12
4.6	TOIMINTOJEN SIOJITTUMINEN RAKENNUKSEN SISÄLLÄ JA MUUTOKSET TILOISSA	12
4.7	TUKIPALVELUJEN TARVE JA JÄRJESTÄMISVAIHTOEHDOT	13
4.7.1	Ateria- ja puhtauspalvelut / Tampereen Voimia Liikelaitos	13
4.7.2	Vaihtoehtoiset tilanhankintaratkaisut	13
4.8	VÄISTÖTILATARPEET	13
4.9	KUSTANNUKSET	13
4.9.1	Toiminnan kustannukset	13
4.9.2	Tilakustannukset	13
4.10	TOIMINNAN KUSTANNUKSET (KÄYTTÄJÄT).....	13
4.11	TAIDE RAKENNUSHANKKEESSA	14
5	HANKKEELLE ASETETTAVAT TAVOITTEET	14
5.1	TOIMINNAN TAVOITTEET	14
5.2	AIKATAULU- JA KUSTANNUSTAVOITTEET	15
5.3	RAKENNUSTEKNISEN TOTEUTUKSEN TAVOITTEET	15
5.4	TEKNISET OLOSUHDEVAATIMUKSET	16
5.4.1	LVI-tekniikka	16



TAMPERE

TARVESELVITYS TULLINKULMAN MUUTOS

16.1.2019

Sivu 3/19

5.4.2	Lämmitysjärjestelmät	16
5.4.3	Käyttövesi- ja viemärijärjestelmät	16
5.4.4	Ilmanvaihtojärjestelmä	16
5.4.5	Rakennusautomaatiojärjestelmä	17
5.4.6	Sähkötekniikka	17
5.4.7	Energialuokkataavoite	19
5.4.8	Teknisten tilojen tilavaatimukset	19

6 LIITTEET:..... 19



1 TIIVISTELMÄ

Eläkevakuutusyhtiö Kevan omistama Kiinteistö Oy Tullinkulma sijaitsee Tullin kaupunginosassa osoitteessa Hammareninkatu 5. Etäisyys Keskustorilta on noin 1 km. Rakennus on alun perin arkkitehti Harry W. Schreckin 1942 suunnittelema funkis-tyylinen varastorakennus, joka toimi osana SOK:n funkis-tyylistä varastorakennusryhmää. Arkkitehtuuritoimisto Reijo Lairto Oy suunnitteli 1990 rakennuksen perusparannuksen ja siihen liittyvät käyttötarkoituksen muutokset opetus- ja toimistokäyttöön. Tampereen kaupunki vuokrasi tilat käyttöönsä 1993, mutta 2000-luvun alussa toiminta muuttui ja rakennukseen tehtiin muutostöitä Tampereen kaupungin työterveysaseman käyttöön. Rakennuksen 1. kerros alivuokrattiin Laboratoriokeskukselle (nykyinen Fimlab), 2.-4. kerroksen tilat varattiin Tullinkulman Työterveydelle ja 5. kerros kaupungin hammashoitolalle. Tullinkulman Työterveys yhtiöitettiin 2016 alussa Pirkanmaan sairaanhoitopiirin työterveyden kanssa, nimi muutettiin Pirte Oy:ksi 2018 alussa ja toiminta muutti uusiin tiloihin Ratina kauppakeskukseen keväällä 2018.

Pirten tilat 2.-4. kerroksissa tyhjenivät Kiinteistö Oy Tullinkulmassa, mutta 1. kerroksen tiloissa toimii edelleen Fimlab Oy kaupungin alivuokralaisena vuoden 31.1.2019 asti ja 5. kerroksessa kaupungin hammashoitola. Rakennus tyhjenee 1.2.2019 ja muutostyöt uuteen käyttöön on mahdollista aloittaa. Rakennusta koskee asemakaava 7009, joka on vahvistettu 27.3.1991.

Tampereen kaupungilla on Kevan kanssa toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus 9kk irtisanomisajalla Kiinteistö Oy Tullinkulma-rakennukseen. Rakennus sijaitsee hyvällä paikalla ja on toiminnallisesti selkeä kokonaisuus, joten on haluttu löytää tyhjeneville tiloille uusi käyttö kaupungin palvelutoimintaa varten. Pieniä hajallaan olevia yksiköitä halutaan yhdistää lähekkäin, tehostaa niiden tilankäyttöä, hyödyntää tiloja yhteiskäyttöisesti ja saavuttaa toimintaan synergiahyötyä. Asiakaspalvelun kannalta on eduksi, että useat palvelut löytyvät samasta paikasta.

Tarveselvitysvaiheessa tutkittiin eri toimintayksiköiden soveltuvuutta tiloihin sijainnin, laajuuden, henkilökunnan määrän, toiminnan luonteen ja kohderyhmän näkökulmasta. Tavoitteena oli löytää sellaiset toiminnot, joille nykyiset tilaratkaisut soveltuvat mahdollisimman hyvin. Selvityksen tuloksena päädyttiin sijoittamaan Tullinkulmaan Nuorten Talo Ohjaamo, opiskeluterveydenhuolto ja hammashoitola laajennettuna. Näiden toimintaa nykyiset tilaratkaisut palvelevat sellaisenaan varsin hyvin eikä toiminnallisia muutostöitä tarvitse tehdä paljoakaan. Hammashoitolan laajennus tekee poikkeuksen, koska toiminta on teknisesti hyvin vaativaa ja laitekeskeistä. Hammashoitolan laajentamiseen kannattaa ryhtyä tässä rakennuksessa, koska ennestään siellä on jo toimiva, vastikään uudistettu hoitolayksikkö keskeisellä paikalla. Toiminnot on jaettu eri kerroksiin alakohtaisesti, mutta tarkeitus on luoda synergiaa yhteiskäyttöisten tilojen avulla. Taukotilat, ryhmähuoneet ja kokoustilat suunnitellaan yhteisiksi varausjärjestelmän alaisiksi.

Hankkeen toiminnan vaatimat muutostyöt painottuvat 4. kerroksen hammashoitolan laajennukseen sekä asiakaskeittiötiloihin. Lisäksi rakennetaan uusia pako-ovia huoneisiin, joissa vastaanottotoiminta on muuten mahdollista. Rakennusteknisissä selvityksissä ja kuntotarkastuksissa on käynyt ilmi, että rakennuksen pohjoispäädyssä on 1.-5. kerroksissa edelleen kaksoislaattavälipohja, jota ei ole aiemmin avattu ja poistettu välitilaan jäänyttä orgaanista ainesta. Kiinteistön omistaja on päättänyt kustannuksellaan toteuttaa purun ja orgaanisen aineksen poiston tämän korjaustyön yhteydessä. Pohjois-



TAMPERE

TARVESELVITYS TULLINKULMAN MUUTOS

16.1.2019

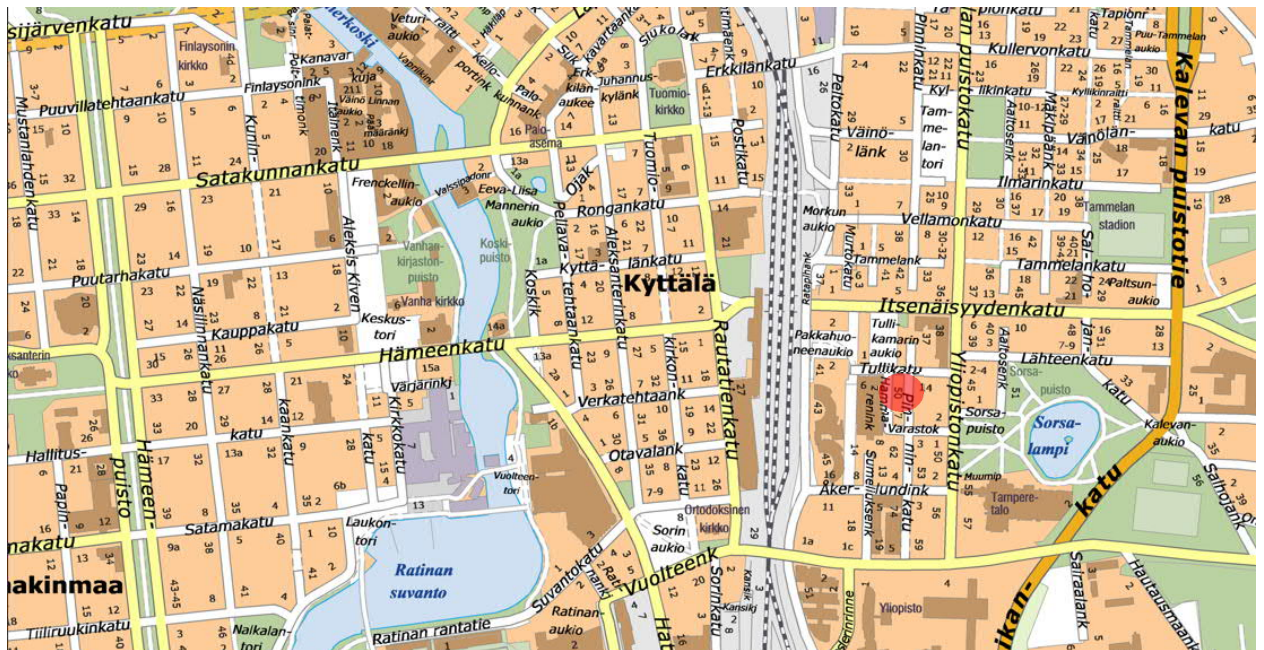
Sivu 5/19

päädystä talotekniikka puretaan, alalaatta ja välitilan aines poistetaan ja holvin alapuoli, ja talotekniikka rakennetaan uudelleen. Toimenpide on vaativa ja liikaava, tuottaa pölyä ja vie aikaa. Hammas-hoitola ei voi jatkaa toimintaa 5. kerroksessa rakennustyön aikana, vaan joutuu siirtymään väistään. Rakennuksen talotekniikkaa parannetaan ja täydennetään toimintaa paremmin palvelevaksi, nykyiset järjestelmät toimivat vielä pitkään aivan hyvin, harkiten kehitettynä. Hankkeessa huomioidaan kulunvalvonta ja kameravalvonta sekä varaudutaan päällekkäisyysjärjestelmän asentamiseen.

Tarveselvitys esityksen on valmistellut hankeryhmä, joka koostui seuraavista henkilöistä:

Suunnittelujohtaja Leena Viitasaari, Hyvinvointipalvelujen esikunta
Kehittämiskoordinaattori Monika Sola, Hyvinvointipalvelujen esikunta
Projektipäällikkö Riina Hiipakka-Lahti, Nuorten talo Ohjaamo
Kehitysjohtaja Mika Itänen, työllisyyspalvelut
Nuorisopalvelujohtaja Jukka Etu-Seppälä/ nuorisopalvelut
Suunnittelija Harri Haraholma, Avo- ja asumispalvelut
Hankearkkitehti Kirsti Hankela/ Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
Talotekniikkapäällikkö Erkki Saarivirta/ Tampereen Tilapalvelut Oy
Sähköasiantuntija Juha Rautiainen/ Tampereen Tilapalvelut Oy

Kohteen sijainti Tampereen Keskustassa, Tullin alueella



Kirsti Hankela on toiminut hankeryhmän sihteerinä ja koostanut tämän tarveselvityksen. Tarveselvitysvaiheen kuntotutkimukset ja alustavan kustannusarvion on laatinut A-Insinöörit Oy.

Postiosoite
PL 487
33101 TAMPERE

Käyntiosoite
Aleksis Kiven
katu 14–16 C

Puhelin
03 565 611

Faksi
03 5656 5220

kirjaamo@tampere.fi
www.tampere.fi
Y-tunnus 0211675-2

**1.1 ARVIO KUSTANNUKSISTA**

Investoinnit	
Rakentamisen kustannus Katso kohta 4.7.2 (Haahtela-indeksi Tampereen pisteluku 101,0 / 1.2019)	2 400 000 €
Hammashoitolaitteet ja -kalustus Irtokalustus, ensikertainen, muut	463 000 € 175 000 €
Yhteensä	638 000 €
poistokustannus, poistoaika 3 vuotta Hammashoitola ensikertaisen irtokalustus ja muut	154 300 € / vuosi 58 300 € / vuosi
Vaikutukset käyttömenoihin	
vuokrataso (pääomavuokra, ylläpito, tontti)	950 114 € / vuosi
Toiminnan kustannukset	
• henkilöstökustannukset	€ / vuosi
• Muut kustannukset (monipalvelu ja muut materiaali)	245 000 € / vuosi
Yhteensä / vuosi	1 195 114 € / vuosi

2 NYKYTILANTEEN ANALYYSI**2.1 TOIMIALAN KUVAUS****NUORTEN TALO OHJAAMO**

Ohjaamot ovat alustoja, jolta julkinen, yksityinen ja kolmas sektori tarjoavat yhdessä monialaisesti palveluita työllistymiseen, koulutukseen, elämänhallintaan ja hyvinvointiin liittyen. Nuorten talo Ohjaamo tarjoaa tietoa, tukea ja ohjausta arjen hallintaan, kouluttautumiseen ja työllistymiseen alle 30-vuotiaille.

Palvelut, joita nuori tällä hetkellä Nuorten talo Ohjaamosta saa:

- Kokonaisvaltaista kohtaamista ja kuuntelevan aikuisen
- Palvelutarpeiden selvittämistä ja palveluohjausta
- Ammatinvalinnanohjausta ja Uraohjausta: Etsimme yhdessä nuorelle sopivan alan ja kartoitamme työmarkkinatilanteen. Ammatinvalintapsykologi käytettävissä.
- Työnhaun ohjaus: Sparraamme osaamisen tunnistamisessa ja autamme CV:n teossa ja työnhaussa.
- Koulutusohjaus: Tarjoamme koulutusohjausta peruskoulusta yliopistoon.



- TE-palvelut: Asiantuntijat tavattavissa joka arkipäivä. Tilanteen kartoitus, palveluissa neuvominen (esim. työkokeilu, palkkatuki, kuntouttava työtoiminta..), työllistymissuunnitelman laatiminen, yksilö-ohjaus.
- Kela: Etäpalvelun avulla Kelan palveluneuvoja neuvoo nuorta skypen välityksellä, Ohjaamon ohjaaja auttaa.
- Arjen tuki: yksilö- ja ryhmäohjausta arjen ongelmiin (esim. mielen hyvinvointiin, yksinäisyyteen, vuorovaikutusongelmiin)
- Terveysneuvonta: Nuorten terveydenhoitaja tavattavissa 2-3 päivää viikossa mm. antaen terveysneuvontaa ja tehden terveystarkastuksia
- Muut palvelut: Lukuisia muita päivystäjiä paikalla aikavarauksella tai tavattavissa suoraan
- joka viikko: sosiaalityöntekijä, liikuntaneuvoja, etsivä nuorisotyöntekijä
- joka kuukausi: velkaneuvoja, nepsy –valmentaja, oppimisvaikeuksien tukiopettaja (Opinverstaas), ammatillisten opintojen jatkamisen tuen ohjaus (Tikaspaja), oikeusasiantuntijapalvelut (rikosuhripäivystys Riku)

Toimintaa koordinoi ja johtaa nykyisin Tampereen kaupungin työllisyyspalvelut (aiemmin koordinoivasta vastasi Etsivä työ). Toiminnan pyörittämisestä vastaa tällä hetkellä ydintiimi, joka koostuu hankkeen henkilöstöstä (4), koordinaattorista (1), asiakaspalvelusihteeristä (1), aulaohjaajasta (1), OMA-valmentajasta (1), psykososiaalisen tuen kehittämiskoordinaattorista (TE) (1), terveydenhoitajasta (0,5 Nuorisoneuvola), TE-asiantuntijoista (6), TE-psykologista (1), TE-koordinaattorista (1) eli yhteensä 17,5 htv.

Nuorten talo Ohjaamossa toimii myös nuorisopsykiatrian (6) ja ehkäisevän päihdetyön (2) työntekijöitä sekä sosiaalityön Arki haltuun hanketyöntekijöitä (3). Työntekijät eivät ole koko ajan paikalla Nuorten talo Ohjaamossa, vaan jalkautuvat myös kouluille.

Nuorten talo Ohjaamon asiakastyöhön osallistuu kaupungin yksiköistä mm. etsivä työ, sosiaalityö, talous- ja velkaneuvonta, psykiatrisia sairaanhoitajia ja asumis- ja liikuntaneuvoja. Tämän lisäksi Nuorten talo Ohjaamoon jalkautuu huomattava määrä 3. sektorin toimijoita. Palvelua saa matalalla kynnyksellä (mahdollisuus asioida nimettömänä) ilman aikavarausta ma-to klo 12-16, muuna aikana aikavarauksella. Torstaisin aamupäivällä myös Tietoluukkutorstait klo 10-12, jolloin tarjolla neuvontapalvelua.

OPISKELUTERVEYDENHUOLTO

Opiskeluterveydenhuolto tarjoaa terveyden- ja sairaanhoitopalveluja Tampereella sijaitsevien toisen asteen oppilaitosten ja ammattikorkeakoulujen opiskelijoille. Tullikulman keskitetyssä toimintayksikössä palvelut tarjotaan noin 14 500 opiskelijalle. Toiminta sisältää ajanvarauksella toimivia yksilö- ja perhevastaanottoja sekä ryhmätoimintaa.

Asiakaskäyntejä on vuodessa noin 19 600, joka tarkoittaa keskimäärin 85 asiakaskäyntiä/työpäivä. Lisäksi erilaisia asiakasryhmätilaisuuksia on vuosittain noin 70.

Henkilökunta sisältää 16 terveydenhoitajaa, 1 psykiatrisen sairaanhoitajan, 2 terveyskeskusavustajaa, 9 lääkärinä, 1 osastonhoitajaa, 1 sihteerin, 2 tekstinkäsittelijää ja 6 psykologia - eli yhteensä 38. Työhuoneita henkilöstölle on 3. kerroksessa 27 ja 4. kerroksessa 10 - eli yhteensä 37. Muita tiloja ovat 4. kerroksen toimenpidehuone ja lepohuone sekä yhteiset välinehuoltotilan suun terveydenhuollon kanssa. 3. kerroksen tiloja ovat laboratoriotila, kuulontutkimushuone sekä lepohuone.

**HAMMASHOITOLA**

Suun terveydenhuolto huolehtii osana Tampereen kaupungin avopalveluita perusterveydenhuollon ennaltaehkäisevistä palveluista ja hammaslääkäripalveluista mukaan lukien suun erikoishoidon palvelut ja laissa säädetyt hammashoidon päivystyspalvelut. Suun terveydenhuolto toimii osana vastaanottopalvelujen palvelulinjaa. Viimevuosina useita suun terveydenhuollon vastaanottoja on lopetettu kouluilla sijainneista tiloista mm. koulujen sisäilmaongelmien sekä koululla ilmenneen varhaiskasvatuksen lisätilarpeen vuoksi. Palvelutarpeen turvaamiseksi suun terveydenhuolto tarvitsee lisää hoituhuoneita korvaamaan lopetettuja vastaanottotiloja. Hammashoitopalveluja pyritään turvaamaan laajentamalla Tullinkulman yksikköä riittävän suureksi vastaanotoksi. Aiemmin kouluilla toimineista hammashoitoloista (Aleksanteri 2018, Rantaperkiö 2018, Messukylä 2019, Nekala 2019) joudutaan luopumaan ja Tullinkulman 4.kerroksen tehdään uusia hoituhuoneita lasten ja nuorten hammashoidon palveluille. Jo olemassa olevat 5. kerroksen hammashoitola palvelee aikuisväestöä ja nämä tilat säilyvät jatkossakin suun terveydenhuollon palveluverkossa.

2.2 NYKYISET TILAT

Nuorten talo Ohjaamo ja opiskeluterveydenhuolto ovat toimineet tähän asti hajallaan eri puolella Tamperetta joko kaupungin omistamissa tai ulkopuolelta vuokratuissa tiloissa. Ainoastaan hammashoitola on toiminut Tullinkulmassa jo pidempään.

NUORTEN TALO OHJAAMO

Nuorten talo (Nuorten talo Ohjaamo 8/2017 alkaen) toimi 05/2017-05/2018 välisen ajan Puutarhakuu 2:ssa. Ohjaamo henkilöstön kanssa samassa osoitteessa ovat toimineet erityisnuorisotyöntekijät ja etsivä työ. Alkuperäisenä ajatuksena oli pilotoida Nuorten taloa ja sen toimintaa 05/2017-12/2018 välisen ajan yhteisissä tiloissa ja tämän jälkeen siirtyä pysyviin tiloihin Tullinkulmaan. Puutarhakuu 2:n sisäilmahaasteista johtuen Ohjaamon henkilöstö muutti 06/2018 osoitteeseen Hammareninkatu 5 eli tuleviin Tullinkulman tiloihin. Etsivä työ muutti myöhemmin syksyllä 2018 väistöön Hammareninkatu 7:ään. Tavoitteena on ollut löytää uusi yhteinen toimitila hyvällä sijainnilla kaupungissa.

OPISKELUTERVEYDENHUOLTO

Opiskeluterveydenhuollon keskitetty toimipiste toimii tällä hetkelle osoitteessa Hammareninkatu 7. Nykyisissä tiloissa vastaanottohuoneita on kahdessa kerroksessa. 2. kerroksessa 14 ja 4. kerroksessa 21. 5. kerroksessa sijaitsevat kokous- ja taukotilat. 4. kerroksen yleisiä tiloja ovat toimenpidehuone, laboratoriotilat, kuulontutkimushuone ja lepoahuone. 2. kerroksessa sijaitsee 1 kokoushuone sekä laboratoriotilat. Henkilöstömäärän kasvaessa tilat ovat käyneet ahtaiksi. Kasvaneen henkilöstömäärän ja suuren asiakasmäärän vuoksi ilmavaihto on ollut jatkuvasti riittämätön ja erinäisistä sisäilmaongelmista on kärsitty. Sisäilmatyöryhmä on toiminut useita vuosia.

HAMMASHOITOLA

Suun terveydenhuollolla on Tullinkulman 5. kerroksen hammashoitolassa yhteensä on viisi hoituhuonetta, joissa hoidetaan pääasiassa aikuisia. Hoituhuoneiden lisäksi on välinehuolto, toimistotila ja taukotila. Henkilökuntaa on yhteensä 10; 3 hammaslääkäriä, 3 hammashoitajaa, 2 suuhygienistiä,



1 välinehuoltaja ja 1 suunnittelija. Nykyisten tilojen osalta (5.kerros) välinehuollon tila edellyttää remonttia, jota myös Aluehallintovirasto (2017) suosittaa. Välinehuollon tilaa on ajanmukaistettava, tilat ovat huonokuntoiset ja niistä on tarkoitus tehdä edelleen ns esikäsittely-välinehuolto.

TOIMIJOIDEN NYKYISET TILAKUSTANNUKSET

<u>toiminta</u>	<u>huoneistoala htm²</u>	<u>Vuokra 2018 €/vuosi</u>
Nuorten talo Ohjaamo	1 350	201 180
Opiskeluterveydenhuolto	839	160 746
Hammashoitola	387	87 770

2.3 TULLINKULMA**2.3.1 Laajuustiedot**

Kerrosluku	5
Bruttoala	4602 brm ²
Huoneistoala	3495 htm ²

2.4 RAKENNUKSEN KUNTO

Rakennuksesta on laadittu kuntoarvio 2.6.2018 (Vahnen Rakennusfysiikka Oy) ja välipohjien kuntotutkimus 13.7.2018 (A-Insinöörit Suunnittelu Oy).

Rakenteellisesti rakennus on kellaritilojen osalta hyvässä ja muiden tilojen osalta pääosin tyydyttävässä kunnossa.

Rakennuksen peruskorjauksessa 1990 on vanhat kaksoislaatta välipohjien kotelotilat puhdistettu, pois lukien pohjoispäädyn välipohjarakenteita. Pohjoispäädyn välipohjat vaativat korjaustoimenpiteitä, missä poistetaan välipohjarakenteen sisältävät vanhat mikrobivaurioituneet muottilaudoitukset sekä rakennusjäte. Ikkunoiden toimivuudessa ja tiiveydessä on todettu puutteita.

Rakennuksessa on tehty asbesti- ja haitta-ainekartoitus 20.8.2018 (A-Insinöörit Suunnittelu Oy), minkä mukaan rakenneosat eivät sisällä asbestia.

2.4.1 Rakennushistoriaselvitys

Rakennuksista ei ole laadittu rakennushistoriaselvitystä. Julkisivuihin ei tehdä muutoksia.

3 TOIMINNAN TARPEET**3.1 TOIMINNAN KEHITYSENNUSTE**

Käyttäjämäärät vuosittain	2017	2018	2019	2020	tavoite 2020-luvulla/v
Opiskeluterveydenhuolto	19 600	19 600	19 600	19 600	19 600

Nuorten talo Ohjaamon

käyttäjämääriä on seurattu aktiivisesti toiminnan kunnolla alettua tammikuusta 2018.

**Asiakasmääriä tammikuu-syyskuu 2018:**

- nuorten tieto- neuvonta ja ohjaustyön kontakteja 1996, joista yksilökäyntiasiointeja 1405, uusissa tiloissa keskimäärin 70 nuorta/vko
- 58 % 18-24 -vuotiaita, 26 % 25-29 v.
- 61 % työttömiä, 19 % opiskelijoita, 11 % työvoiman ulkopuolella, 9 % työssä
- ryhmäkävijöitä 32 ryhmää, 360 asiakasta
- asiakaspalautteen keskiarvo 9,2

Nuorten talo Ohjaamon arvio koko vuoden 2018 yksilökäyntiasiointien määrästä on yhteensä 2100. Yksilökäyntien lisäksi ryhmävierailuja tiloissa n.42 ryhmää ja 450 henkilöä. Yhteensä kävijöitä tiloissa n. 2 550 kävijää vuonna 2018.

Tullinkulman hammashoitola

Asiakasmäärät voidaan arvioida hoituhuoneiden määrän mukaan, kun käyttöaste on 100 % eli kaikissa toimintaa. Päivässä 10 huoneessa on 100 asiakasta, viikossa 500 ja kuukaudessa noin 2000 asiakasta.

Uuden, kesällä 2018 valmistuneen, väestösuunnitteen mukaan Tampereen väestömäärä kasvaa vuoden 2019 noin 240 000 asukkaasta noin 290 000:een vuoteen 2033 mennessä. Ikäluokittain tarkisteltuna 16-18 vuotiaiden määrä kasvaa edellä mainittuna vuosina reilulla 3 000, 19-24 vuotiaiden määrä kasvaa reilulla 2000 ja 25-29 -vuotiaiden määrä lähes 9 000, joten tästäkin näkökulmasta palvelujen tarve ja yhteen paikkaan koottujen palvelujen kysyntä tulee tulevaisuudessa kasvamaan.

3.2 TOIMINNAN STRATEGIAVAIHTOEHDOT

Rakennuksen perusparannus suunnitellaan ja toteutetaan monitoimiseksi mahdollistamaan käyttö niin, että rakennusten tilat ovat toimivat ja käyttöaste on mahdollisimman korkea. Tilat suunnitellaan mahdollisimman muuntautumiskykyisiksi ja soveltuviksi erilaiseen toimintaan sekä rakennus- että taloteknisesti. Lisäksi mahdollistetaan tilojen joustava yhteiskäyttö kaupungin toimijoille. Rakennustyöt kohteessa tehdään yhdessä vaiheessa toiminnan siirryttyä muualle väistöön.

3.3 ASUKKAIDEN OSALLISTAMINEN

Henkilökuntaa ja käyttäjiä on osallistettu tilojen suunnittelussa.

3.4 TILANTARVE

Alustava tilaohjelma (0.-4. krs) koostuu seuraavista osista:

	Tilantarve	Luonnos 4.10.2018
Yhteistilat	226 hym ²	582,5 hym ²
Nuorten talo Ohjaamo	775 hym ²	725,0 hym ²
Opiskelijaterveys	616 hym ²	657,5 hym ²
<u>Hammashoitola</u>	<u>257 hym²</u>	<u>248,5 hym²</u>
yhteensä	1874 hym ²	2213 hym ²

Tilaohjelma on liitteenä.

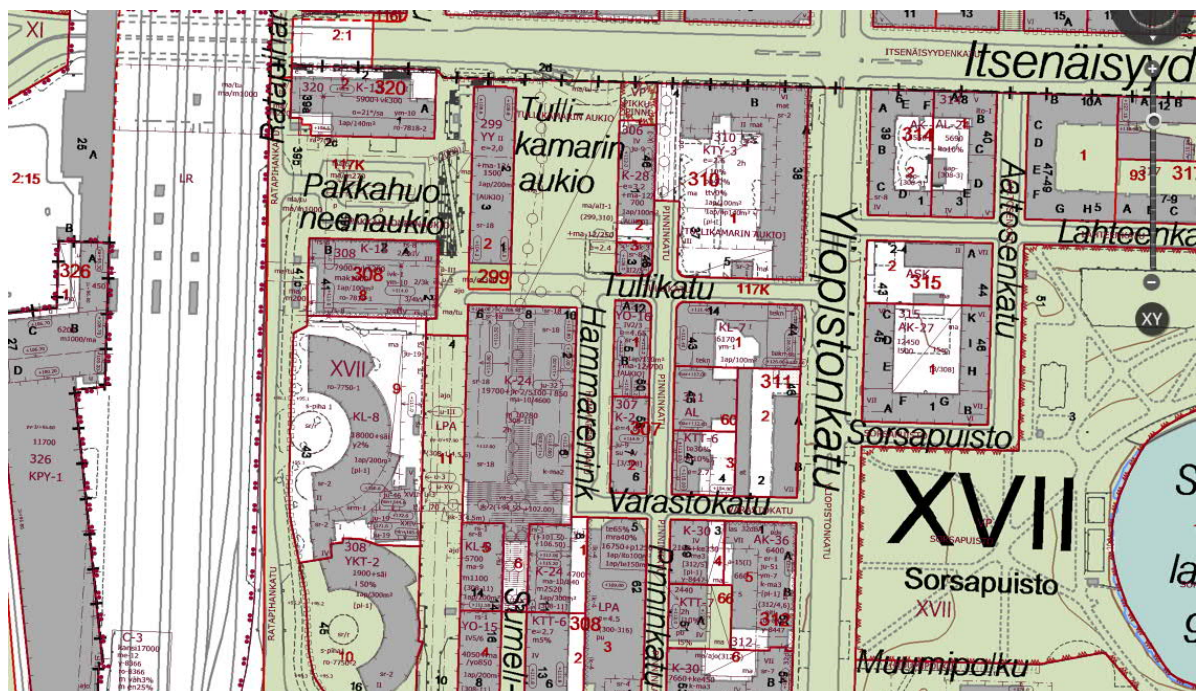
**3.5 VAIHTOEHTOISET TOIMITILAT**

Katso myös kohta 4.3

4 RAKENNUSHANKE**4.1 MERKITYS LÄHIYMPÄRISTÖLLE****ASEMAKAAVA**

Tullinkulmaa koskee asemakaava 7009 vuodelta 1991. Rakennuksen kaavamääräykset ovat YO-16 IV 2/3, ma-12/700, sr-8, [AUKIO], rakennusoikeus on 3729 kem² eli e=4.65. Kaavan autopaikkamääräys on 1ap/150 kem², sijoitus aukiolle.

Voimassa oleva kaavakartta

**4.2 TONTTI**

Tullinkulman tontin kiinteistötunnus on 837-117-307-1. Tontin laajuus on 802 m². Tonttia rajaa pohjoisessa Tullinkatu, idässä Pinninkatu ja lännessä Hammarenkinkatu. Eteläpuolella tontti rajautuu naapuritonttiin, jonka eteläpuolella on Varastokatu. Tullin alue on tiheään rakennettu entinen kaupan ja liiketoiminnan varastoalue. Tontilla ei ole autopaikkoja. Velvoitepaikat ovat Tullin Parkin pysäköintihallissa. Oleskeluun tarkoitettua pihaa ei ole, vaan rakennus on täysin tontin suuruinen.

Postiosoite
PL 487
33101 TAMPERE

Käyntiosoite
Aleksis Kiven
katu 14–16 C

Puhelin
03 565 611

Faksi
03 5656 5220

kirjaamo@tampere.fi
www.tampere.fi
Y-tunnus 0211675-2

**4.3 PALVELUVERKKO**

Palveluverkkosuunnittelun yksi keskeisimmistä lähtökohdista on palvelujen hyvä saavutettavuus. Tullinkulma on keskeisen sijaintinsa vuoksi hyvin saavutettavissa Tampereen keskustassa. Nuorten talo ohjaamo (aiemmin pelkkä Nuorten talo) liittyy Tampereen kaupungin palvelumalliuudistuksen yhteen tavoitteeseen keskittää nuorten palveluja kaupungin ydinkeskustassa yhteen osoitteeseen ja tukea samalla tamperelaista Ohjaamo-toimintamallia. Tullinkulmasta on tavoitteena luoda paikka, josta saa laajasti Nuorten taloon Ohjaamoon, opiskeluterveydenhuoltoon ja hammashoittoon liittyviä palveluja.

Muutostöiden yhteydessä on tarkoitus tehdä myös hieman toiminnallisia muutoksia (esim. pako-ovet vastaanottohuoneisiin, kokkailutilaa, oleskeluaulaa asiakkaille ja ryhmätiloja).

LIIKENNEYHTEYDET

Julkisen ja kevyen liikenteen yhteydet Tullin alueelle ovat hyvät. Raitiotieyhteys keskustaan on ranteilla ja valmistuu 2021. Raitiotien pysäkillä on matkaa n. 100-200m.

4.4 TONTTI / POHJATUTKIMUKSET

Hanke ei edellytä pohjatutkimusten tekemistä.

4.5 KIINTEISTÖSTRATEGIA

Tampereen kaupungin strategian keskeisenä tavoitteena on toimia kokonaisvastuullisesti ja varmistaa edullinen ja häiriötön toiminta kaikissa olosuhteissa. Tilojen hallintatapa määräytyy taloudellisuuden, palveluverkon tarpeiden ja tarjolla olevien tilaratkaisuvaihtoehtojen perusteella.

Rakennushanke kohdistuu vuokratiloihin, joiden ylläpidosta ja teknisestä toimivuudesta vastaa eläkevakuumisyhtiö Keva omistajana ja vuokranantajana.

4.6 TOIMINTOJEN SJOITTUMINEN RAKENNUKSEN SISÄLLÄ JA MUUTOKSET TILOISSA

Tullinkulman eri kerrosten tilojen käyttö on suunniteltu seuraavasti:

0. krs yhteinen monitoimitila kokoontumiseen ja ryhmäkäyttöön, koko talon sosiaalitilat, tekniset tilat
1. krs Nuorten talo Ohjaamo, yhteinen taukotila ja 3 kokoustilaa
2. krs Nuorten talo Ohjaamo, yhteiset 2 kokoustilaa ja 3 ryhmätilaa
3. krs Opiskelijaterveydenhuolto
4. krs Opiskelijaterveydenhuolto ja hammashoitolan laajennus, yhteinen taukotila ja ryhmätila
5. krs nykyinen Hammashoitola, ilmanvaihtokonehuone, yhteiset 2 ryhmätilaa

Taukotilat ja kokoustilat on sijoitettu eri kerroksiin soveltuviin paikkoihin yhteistä käyttöä varten. Nimettyjä toimistohuoneita ei toteuteta, vaan työpisteet sijoitetaan oleviin huoneisiin yhteiskäyttöisesti. Työntekijä etsii vapaan työpisteen toimintayksikkönsä alueelta tai hiljaisen työn tilasta. Vastaanottohuoneet asiakasneuvotteluihin varustetaan pako-ovella ja päällekkäisyjärjestelmällä. Vastaanottohuoneita varataan varausjärjestelmällä tarpeen mukaan. Vastaanottohuoneet ja hiljaisen työn tilat ovat myös jalkautuvien työntekijöiden käytettävissä.

Liitteenä on alustava tilaohjelma.

**4.7 TUKIPALVELUJEN TARVE JA JÄRJESTÄMISVAIHTOEHDOT****4.7.1 Ateria- ja puhtauspalvelut / Tampereen Voimia Liikelaitos**

Ateria- ja puhtauspalvelu järjestetään monipalveluna. Palvelun järjestämisestä vastaa Tampereen Voimia Liikelaitos. Palvelu tuotetaan joko omana tuotantona tai ostopalveluna. Puhtauspalvelun kustannus on Tullinkulmassa ollut n. 55 600 € / vuosi. Tullinkulman alueella työskentelevien henkilöstö-ravintola asia ratkaistaan kevään 2019 aikana.

4.7.2 Vaihtoehtoiset tilanhankintaratkaisut

Hankkeessa ei ole selvitetty vaihtoehtoisia paikkoja esitetyille toiminnoille. Hankkeen tarkoituksena oli tutkia, miten vuokrasopimuksen alainen Tullinkulma-rakennus soveltuu ja riittää suunniteltuihin käyttötarkoituksiin. Hammashoitolan, joka on jo pitkään sijainnut 5.kerroksessa, ei ole perusteltua muuttaa pois, vaan nimenomaan laajentua samassa rakennuksessa vastaamaan kasvavaan hammashoidon tarpeeseen ja korvaamaan poistuvia pikku hoitoloita.

4.8 VÄISTÖTILATARPEET

Toiminta ei voi rakennustöiden aikana jatkua kiinteistöissä, vaan kaikki toiminta siirretään muualle väistötiloihin. Alustavasti on mietitty viereisen rakennuksen hyödyntämistä, joka on jo Tampereen kaupungilla vuokrattuna. Vuokralainen maksaa ko. rakennuksen käytöstä veloitettavaa vuokraa väistötiloissa olemisen ajan. Väistö pyritään hoitamaan korvaavissa tiloissa ja osin supistamalla toimintaa sekä palveluja rakentamisen aikana (kesto n. 6kk).

4.9 KUSTANNUKSET**4.9.1 Toiminnan kustannukset****4.9.2 Tilakustannukset**

Esiselvitysten, tilaohjelman ja suunnitelmien perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty seuraavaan kokonaiskustannusarvioon: 2,80 M€ 3495 htm² 4602 brm²
josta vuokran perusteena on: 2,40 M€ 3495 htm²

Kustannusarvion pohjalta arvioitu vuokrataso kerroksittain tasavuokralla jaoteltuna tulisi olemaan:

pääomavuokra	775 644
ylläpitovuokra	174 470
<u>tontin vuokra (sisältyy edellisiin)</u>	
Yhteensä €/vuosi	950 114

4.10 TOIMINNAN KUSTANNUKSET (KÄYTTÄJÄT)

Henkilökunnan määrä pysyy suurin piirtein samana kuin tällä hetkellä. Henkilökunnan kustannuksiin varaudutaan vuosisuunnitelmissa 2019.

Nuorten talo Ohjaamon ydintiimin (17,5 henk.) henkilöstökustannukset nyt ovat vuodessa 55 000 €.



Nuorten talo Ohjaamon ydintiimin henkilöstökustannukset: Tampereen kaupungin työllisyyspalvelut koordinaattori, OMA-valmentaja, hankehenkilöstön osalta ESR-hankkeesta jäävä osuus (vuonna 2018 n. 55 000€), 2 palkkatuella olevan työntekijän rahoitusosuutta (asiakaspalvelusihteeri ja aulaohjaaja). Nuorisoneuvola vastaa 50 % olevan terveydenhoitajan henkilöstökuluista. ESR-hankkeesta on rahoitettu myös ostopalveluja, koulutus- ja seminaarikustannuksia, markkinointikustannuksia ja markkinointimateriaaleja (henkilöstön t-paidat ja hupparit, muu mainosmateriaali), nuorille tarjottavat kahvit jne. muut liikkuvat kulut vuonna 2018 yhteensä n.170 000€.

TE-henkilöstön henkilöstökustannuksista vastaa Pirkanmaan TE-toimisto ja Uudenmaan TE-toimisto, jotka ovat saaneet Ohjaamojen vakinaistamiseen liittyvää rahoitusta Työ- ja elinkeinoministeriöstä. TE-henkilöstöstä 8 htv jatkaa vuoden 2021 loppuun saakka TEMin rahoittamana (vain henkilöstökustannukset), 1 henkilötyövuosi vuoden 2019 loppuun.

Hammashoitolan henkilökunnan henkilöstökustannukset 2018 ovat vuodessa 145 000 € ja muut kustannukset n. 20 000€.

Rakentamisvuoden 2019 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida kunkin toimijan kiinteiden kojeiden ja laitteiden sekä uusien irtokalustusteiden kustannukset, jotka ovat yhteensä noin 638 000 €.

Lisäksi Tampereen Voimia Liikelaitos arvioi palvelun järjestäjänä, että puhtauspalvelun osuus on 55 600 € vuodessa.

4.11 TAIDE RAKENNUSHANKKEESSA

Tampereen kaupungin julkisen taiteen työryhmä valmistelee taidehankintojen käytäntöjä. Vuokrati-loihin ja korjattaviin rakennuksiin pyritään sijoittamaan kokoelmista löytyvää taidetta rakennusinvestoinnin yhteydessä. Taidehankinnoista ja lainauksesta tehdään aina erillinen päätös.

5 HANKKEELLE ASETETTAVAT TAVOITTEET

5.1 TOIMINNAN TAVOITTEET

NUORTEN TALO OHJAAMO

Nuorten talo ohjaamon tavoitteena on tarjota monipuolisesti eri palveluja yhdestä ja samasta paikasta.

OPISKELUTERVEYDENHUOLTO

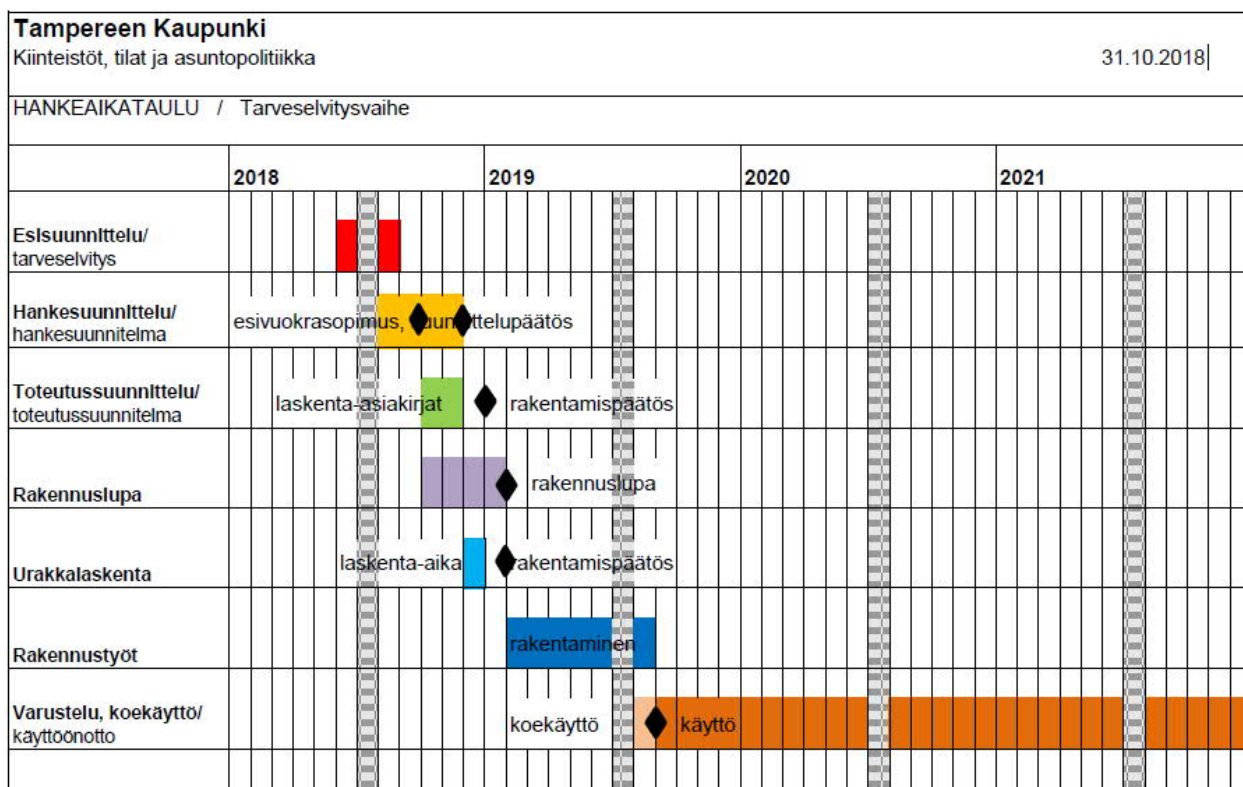
Opiskeluterveydenhuolto tarjoaa terveyden- ja sairaanhoitopalveluja Tampereella sijaitsevien toisen asteen oppilaitosten ja ammattikorkeakoulujen opiskelijoille. Tullikulman keskitetyssä toimintayksikössä palvelut tarjotaan noin 14 500 opiskelijalle. Toiminta sisältää ajanvarauksella toimivia yksilö- ja perhevastaanottoja sekä ryhmätoimintaa. Tavoitteena on tarjota palvelut matalalla kynnyksellä niin, että palveluihin on helppo tulla. Tavoitteena on lisätä erilaista ryhmämuotoista palvelua. Tilojen ja välineiden tulisi vastata tulevaisuuden tarpeita, kuten erilaisten videovälitteisten tilaisuuksien järjestämistä. Tavoitteena on kehittää yhteistä toimintaa rakennuksessa toimivien muiden toimijoiden kanssa.



5.2 AIKATAULU- JA KUSTANNUSTAVOITTEET

Rakennustyöt on suunniteltu alkaviksi tammi-helmikuussa 2019 ja niiden on määrä valmistua kesällä 2019. Käyttöönotto tapahtuu elokuussa 2019.

Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet tarkentuvat mahdollisine hankintarajoineen toteutussuunnittelun yhteydessä. Irtokalusteiden ja -varusteiden sekä opetusvarusteiden ja -laitteiden, mm. AV-laitteiden hankinta, ei kuulu investointiin. Nämä hankinnat kuuluvat ns. ensikertaiseen kalustamiseen, joka suunnitteluineen on käyttäjien vastuulla. Hankinnoissa noudatetaan Tampereen kaupungin hankintarajataulukkoa. Hankintarajaliite.



5.3 RAKENNUSTEKNISEN TOTEUTUKSEN TAVOITTEET

Rakennusta muutetaan mahdollisimman kevyesti vastaamaan toimijoiden nykyaikaista käyttöä. Olevat rakenteet asettavat rajoitukset mittavammille tilamuutoksille. Mahdolliset riskirakenteet ja järjestelmät poistetaan sekä korjataan toimimaan oikein. Riskirakenteiksi todetuista pohjoispään välipohjarakenteista poistetaan vaurioituneet materiaalit. Korjaustoimenpiteillä varmistetaan rakennuksen terveellinen ja turvallinen käyttö. Rakennusten tilaratkaisut suunnitellaan esteettömäksi. Kulku-yhteys eri kerroksiin tapahtuu portaiden ja nykyisen hissien kautta. Rakennus on esteetön. Sisätilojen korjaustöiden suunnittelussa ja toteutuksessa pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään rakennuksen nykyiset tilaratkaisut ja periaatteet. Märkätilat säilytetään nykyisillä paikoillaan.



pääosin sellaisenaan. Hammashoitolan laajennusosan toteuttaminen on teknisesti isoin käyttäjämuutos. Kaksoisvälipohjan avaaminen rakennuksen pohjoispäädyssä on toinen merkittävä korjaustyö rakennuksessa. Suunnittelussa noudatetaan Tilapalvelut Oy:n rakennussuunnitteluohjetta.

5.4 TEKNISET OLOSUHDEVAATIMUKSET

5.4.1 LVI-tekniikka

Yleistä

Rakennuksen LVI-suunnittelun ja rakentamisen tavoitteena on hyvä elinkaaritalous, hyvä käytettävyys ja hyvä huollettavuus. Järjestelmien laitteet tulee valita niin, että ne ovat mahdollisimman energiatehokkaita, ja että ne ovat helppoja huoltaa ja ylläpitää.

Mitoituksissa noudatetaan lakeja, viranomaisohjeita sekä rakentamismääräyskokoelman määräyksiä ja mitoitusohjeita.

1 - 4. kerroksissa tehdään tila- tai käyttötarkoituksista johtuvia käyttövesi-, ilmanvaihto- ja jäähdytysjärjestelmän muutoksia. Lisäksi 1.-4. kerroksissa puretaan vanha kaksoislaattaosuuksia ja tästä johtuen kerroksien nykyisistä ilmanvaihto- ja jäähdytysjärjestelmistä uusitaan n. 30-50 %. Muilta osin nykyiset LVIA-järjestelmät säilytetään ja pidetään ennallaan.

5.4.2 Lämmitysjärjestelmät

Lämmitysjärjestelmään tehdään vain ne muutokset jotka tilojen käyttötarkoituksen muutos vaatii. Lisäksi niiden tilojen joiden lämpötilansäätö on toiminut lämmityspattereiden termostaateilla, muutetaan rakennusautomaatioon liitettävään huoneiden lämpötilasäätöjärjestelmään.

5.4.3 Käyttövesi- ja viemärijärjestelmät

Tilat joiden käyttötarkoitus muuttuu varustetaan Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten vesi- ja viemärilaitteistosta mukaisilla vesijohto- ja viemärilaitteilla. Kalusteina käytetään kulutusta kestäviä, vähän vettä kuluttavia vesikalusteita.

5.4.4 Ilmanvaihtojärjestelmä

Rakennusten ilmastoinnin ilmamäärät suunnitellaan sisäilmaluokan S2 mukaisesti, vakioilmavirtajärjestelmänä.

Ilmanvaihdon ilmamäärät mitoitetaan käyttötarkoitusta vastaavaksi ja pääte-elimet valitaan käyttötarkoitukseen sopiviksi.

Tiloja palvelevan ilmanvaihtokoneen toiminta tarkastetaan ja iv-koneelle tehdään tarvittavat korjaukset ja huoltotoimenpiteet niin, että iv-kone toimii energiatehokkaasti ja että iv-koneen aiheuttama äänitaso pysyy alle asetuksessa määriteltujen äänitasojen.

Muualle ilmanvaihtojärjestelmään tehdään vain ne muutokset mitä tilamuutokset ja kaksoislaatan purkaminen vaatii.

Kaikki vanhojen käyttöön jäävien ilmanvaihtokanavien sisäpinnat puhdistetaan ja kaikki ilmamäärät mitataan ja säädetään ennen tilojen käyttöönottoa.

**5.4.5 Rakennusautomaatiojärjestelmä**

Automaatiojärjestelmään tehdään vain ne muutokset mitä tilojen käyttötarkoituksen muutos ja kaksoislaattojen purkaminen vaatii.

5.4.6 Sähkötekniikka**Yleistä**

Rakennuksen sähkö-, tieto-, turva- ja valvontajärjestelmien ja niihin kiinteästi liitettyjen laitteiden suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana on hyvä / helppo käytettävyys, huollettavuus, turvallisuus ja elinkaaritalous. Järjestelmät ja laitteet valitaan mahdollisimman energiatehokkaiksi.

Rakennuksen kaikkien sähkö-, tieto-, turva- ja valvontajärjestelmien suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan voimassa olevia lakeja, viranomaisohjeita sekä standardeja.

Tilojen kaikki uudet sähkö-, tieto-, turva- ja valvontajärjestelmien asennukset toteutetaan halogeeni-vapaita (HF) kaapelointeja käyttäen. Kaapeloinnit toteutetaan vähintään luokan Dca-s2,d2,a2 vaatimukset täyttävinä.

1.-4. kerroksissa puretaan vanha kaksoislaattaosuus ja tästä johtuen kerroksien nykyisistä sähkö- ja tietoteknisistä järjestelmistä uusitaan n. 30-50 %. Lisäksi 1 - 4. kerroksissa tehdään tila- tai käyttötarkoituksenmuutoksista johtuvia sähkö- ja tietoteknisten järjestelmien uusimista. Muilta osin nykyiset toimitukset ja turvalliset sähkö- ja tietoteknisten järjestelmistä säilytetään.

Kellari ja 5. kerrokseen toteutetaan turvajärjestelmien vaatimat muutokset ja lisäykset.

Liittymät

Rakennuksista nykyinen liittymät ulkopuolisiin verkostoihin säilytetään:

Sähköverkkoon (Tampereen Sähköverkko Oy) säilytetään,

Tietoliikenneverkkoon (valokuitu) (Tampereen kaupungin tietohallinto) säilytetään.

Sähkönjakelu ja johtotiet

Rakennukseen toteutetaan tavanomainen kiinteä sähköenergian pääjakelujärjestelmät tavanomaista kaapelointia käyttäen. Järjestelmiä ei voi ilman asennustoimenpiteitä muunnella mittauksen ja rakenteen kannalta. Sähkönjakelut toteutetaan jakelualueittain sijoitettujen jakokeskusten kautta.

Rakennuksen sähkön kulutus mitataan pääkeskuksella. Lisäksi mitataan uusittavien sähkökeskukset jakelukeskus kohtainen sähkönkulutus. Uusissa keskuksissa on väylävaraus energiakulutuksen kaukoluentaa varten.

Rakennukseen toteutetaan normaalit sähkö- ja tietoteknistenjärjestelmien maadoitus- ja potentiaalintasaukset. Lisäksi hammashoitotiloihin toteutetaan lääkintätila G1- luokan lisäpotentiaalintasaukset.

Rakennuksen kaikki laitteiden, laitteistojen sähköistys ja pistorasiat toteutetaan 5- johdinjärjestelmän mukaiseksi sekä niihin tehdään tilamuutosten vaatimat toimenpiteet.

Rakennuksiin ei toteuteta katkeamatonta sähkönjakeluverkkoa (UPS-verkko), mutta rakennuksien ICT-verkkojen, rakennusautomaatiojärjestelmien ja Alerta -hälytyksensiirtolaitteiden toiminta varmistetaan paikallisilla UPS-laitteella sähkökatkoksen aikana.

Pääkaapelointireitteinä rakennuksissa käytetään kaapelihyllyjä ja muina kaapelointireitteinä valaisin-ripustuskiskoja tai johtokanavia.



Toimistoissa ja vastaanotto yms. tiloissa liitántä- ja ohjauspisteet sijoitetaan pääsääntöisesti johtokanaviin tai sähköpieliin ja alakattorakenteessa uppoasennuksena putkittamalla. Alakatottomissa sekä toisarvoisissa ja teknisissä tiloissa liitántä- ja ohjauspisteet toteutetaan pinta-asennuksena.

Lattiarasioita ei asenneta, vaan tarvittaessa tilojen keskialueiden sähkönsyöttö toteutetaan yläkautta esim. pistorasia pylväillä tai lattialista ratkaisulla.

Valaistus

Valaistus suunnitellaan ja toteutetaan voimassa olevien standardien vaatimukset täyttäväksi, eri tilojen käyttötarkoitukset huomioiden.

Uusittava valaistus toteutetaan led-valaisimia käyttäen. Valonlähteinä tulee käyttää pitkäikäisiä ja energiatehokkaita tuotteita. Valaisimet valitaan tilojen arkkitehtuuriin sopiviksi. Säilytettävät valaisimet ovat loistelamppuvalaisimia.

Yleisötilojen, ryhmä- ja kokoustilojen valaistuksen ohjelmointi ja hallinta toteutetaan keskitettynä reititinpohjaisena järjestelmänä (Dali), jossa kukin tila on erikseen himmennettävissä, ohjattavissa ja hallittavissa. Yleisötiloissa valaistusta ohjataan aika- ja läsnäolo-ohjauksilla.

Uusittavissa työhuoneissa, vastaanottotiloissa, WC-tiloissa sekä varastossa valaistusta ohjataan läsnäolotunnistuksella. Säilytettävien tilojen valaistuksen ohjaus on ovenpielessä sijaitsevilla kytkimillä.

Tieto-, turva- ja valvontajärjestelmät

Rakennuksiin toteutetaan normaalit viranomaisten edellyttämät ja käyttäjän toimintaa tukevat sekä henkilöturvallisuuden varmistavat tieto-, turva- ja valvontajärjestelmät.

Rakennuksen poistumisreittivalaistus uusitaan kokonaisuudessaan 1.-5. kerroksien osalta ja osittain 0.kerroksessa. Lisäksi 1. - 5. kerroksiin toteutetaan turvavalaisimet.

Rakennuksen nykyinen antennijärjestelmä säilytetään ja siihen ei tehdä muutoksia.

Rakennuksen uudet yleiskaapelointijärjestelmän kenttäpisteet toteutetaan suojaamattomilla parikaapelilla luokan E_A (500MHz, CAT6_A järjestelmäkomponentit) vaatimukset täyttäväksi. Säilytettävät kenttäpisteet on toteutettu suojaamattomilla parikaapelilla luokan E vaatimukset täyttäväksi. Käyttäjien WLAN- verkko toteutetaan yleiskaapelointia käyttäen.

A-portaan ulko-oven ja 5. kerroksen neuvottelutilojen sekä kellarin monitoimitilan välille toteutetaan kuvallinen ovipuhelinjärjestelmä.

Kokous- ja ryhmätiloihin toteutetaan AV-tekniikan vaatimat johtotiet sekä kiinteästi asennettavat kaapeloinnit liittimiseen. (laitehankinta liitoskaapeleineen kuuluu käyttäjälle).

5.kerroksen neuvottelutiloihin toteutetaan uloskäyntiportaasta ovikellojärjestelmä.

Työhuoneet, ryhmätilat, vastaanottotilat, kokoustilat varustetaan kytkin ohjatulla varattuvalolla.

Inva-WC tilat varustetaan paikallisella avunpyyntöjärjestelmällä.

Nykyiseen aikakellojärjestelmään lisätään odotus- ja taukotiloihin kelloja.

Rakennuksen ulko-oville ja kerrosten sisäänkäynneille toteutetaan kulunvalvontajärjestelmä (Timecon). Työaikapääätteelle varataan henkilökunnan käyntioville pääteen asennuksen mahdollistava kaapelointi.



Rakennuksen katutasokerroksien (kellari ja 1. kerros) ulkoseinän aukotuksiin sekä kerrosten sisäänkäynteihin toteutetaan rikosilmoitinjärjestelmä. Rikosilmoitinjärjestelmät liitetään Alerta-hälytyksen-siirtojärjestelmän kautta vartiointiliikkeeseen.

Rakennuksen julkisivuihin, kerrosten sisääntuloihin, kerrosten yleisötiloihin toteutetaan kameravalvonta. Kameravalvontajärjestelmien kuvantallennus tapahtuu kohteissa, mutta tallentimet liitetään kaupungin tietoliikenneverkkoon.

Rakennuksen työhuoneisiin, vastaanottotiloihin sekä yleisötiloihin toteutetaan päällekkäisyjärjestelmä. Hälytys tapahtuu kerroksen yleisissä tiloissa sekä siirretään tarvittaessa vartiointiliikkeeseen.

Rakennuksen paloilmoitinjärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan. Rakennuksien paloilmoitinjärjestelmät liitetään Alerta-hälytyksensiirtojärjestelmän avulla aluehälytyskeskukseen.

5.4.7 Energialuokkatavoite

Energialuokkatavoitetta ei aseteta, koska kaikki vanhat talotekniikkajärjestelmät jäävät pääosin ennalleen.

5.4.8 Teknisten tilojen tilavaatimukset

Rakennuksen nykyiset LVIA-, sähkö- ja teletilat säilyvät ennallaan.

6 LIITTEET:

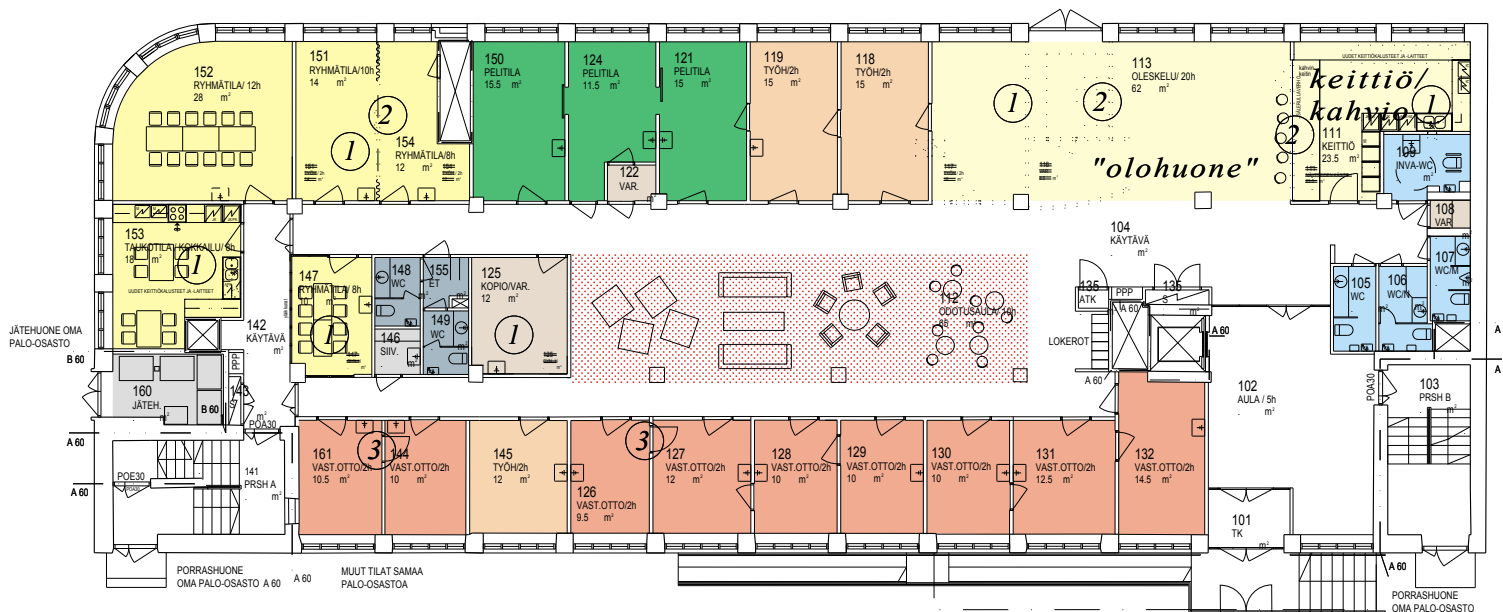
1. Tilaohjelma 27.6.2018
2. Pohjakaaviot tilankäytöstä kerroksittain 4.10.2018
3. Hankintarajaliite 8.1.2019
4. Investointisopimus 9.1.2019

Lisäksi on käytettävissä:

- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 20.8.2018 / A-Insinöörit Suunnittelu Oy
- Kuntoarvio 2.6.2018 / Vahanen Rakennusfysiikka Oy
- Välipohjarakenteiden kuntotutkimus 13.7.2018 / A-Insinöörit Suunnittelu Oy
- Kuntoarvio 30.4.2015 / A-Insinöörit Suunnittelu Oy
- Kellarikerroksen rakenteet ja kosteus 27.9.2013 / A-Insinöörit Suunnittelu Oy
- Alustavat kustannusarviot 31.10.2018 / A-insinöörit Oy

TAMPEREEN KAUPUNKI					
HANKE					27.6.2018
TULLINKULMAN MUUTOS					
Hammareninkatu 5, 33100 Tampere					
ASIAKIRJA					
TILAOHJELMA					
HUONETILAT	TILANTARVE		LUONNOS		Yhteensä YHTEENSÄ
Rakentamisen	lkm		lkm	m2	m2
laatu ja määrä					
1 YHTEISET		kpl		kpl	582,5
Aula/odotus (kerroksittain)	1	40,0	4	170,0	Auki klo x-x, vloppu y-y
Naulakot	1	4,0	2	4,0	Laukkukaapisto
Siivoushuone	1	5,0	1	12,0	kellarissa
Ryhmätila	2	20,0	3	64,0	Atk-pisteet
Hiljainen huone	2	10,0			
Kopiotila	1	5,0	1	5,0	
Iso kokoustila	1	30,0	1	47,0	kahtia jaettava, aulan yhteyteen, avattavissa
Varasto	1	6,0	4	121,0	kellarissa
Taukotila/HK	1	30,0	1	24,5	Yhteinen koko hk:lle 4.krs
HK WC	2	3,0	2	7,0	kellarissa
Puku-, pesu- ja WC-tilat/M/N	1	40,0	3	128,0	kellarissa, n.120 pukukaappia
2 Nuorten talo/Ohjaamo (1.-2.krs)					725,0
Olohuone ohjaamo	1	30,0	1	62,0	Keskitetty, monialainen matalan kynnyksen palvelupiste, josta alle 30-vuotiaat
Kahvio/keittiö	1	24,0	1	23,5	nuoret saavat monialaisesti tietoa, neuvontaa, ohjausta ja tukea, eri
työpisteet 25	12	16,0	9	104,5	hallinnonalojen peruspalveluja ja joka toimii osana laajaa yhteistyöverkostoa.
Esimies	1	16,0	1	15,5	Ohjaamo-työ.
Oleskelu	1	40,0			
2krs Ryhmätila	2	20,0	2	60,0	
1.krs Pelitila	2	20,0	3	42,0	
Monitoimitila/ryhmätila	1	28,0	1	87,5	Kotikeittiötasoinen, ruuan valmistus tarvittaessa
Kokkailutila	1	18,0	1	18,0	
Vastaanottohuoneet	8	16,0	12	99,0	Mediavaunut, työpaja, oleskelumahdollisuus
Hiljainen tila	2	16,0	2	20,0	kellarissa
Yleisö-WC/M/N	4	5,0	4	14,0	asiakkaiden kanssa kokkailu
Yleisö-WC/M/N/inva	2	5,0	2	12,0	Jalkautuvat/vastaanottotila, pako-ovi, hyvä äänieristys
HK WC	2	3,0	4	15,5	Hiljainen työ
Siivoustila	4	3,0	1	2,0	1-2 kpl/krs
Varasto	2	6,0	5	21,5	1kpl/ krs
Vaatehuolto	1	10,0	1	8,0	2kpl/ krs
Etsivä työ/Työpisteet 14	7	15,0	7	105,0	
Esimies	1	12,0	1	15,0	kellarissa
					2tp/huone

TAMPEREEN KAUPUNKI						
HANKE						27.6.2018
TULLINKULMAN MUUTOS						
Hammareninkatu 5, 33100 Tampere						
ASIAKIRJA						
TILAOHJELMA						
HUONETILAT	TILANTARVE		LUONNOS		Yhteensä	YHTEENSÄ
Rakentamisen	lkm		lkm	m2	m2	m2
laatu ja määrä						
4 Opiskelijaterveydenhuolto (3.krs)						657,5
vastaanottohuone (16+9)	25	15,0	27	402,0		3.krs 22+ 4.krs 5
toimistohuone sihteerille,	1	10,0	1	9,5		
huone kahdelle tekstinkäsittelijälle yhteisesti	1	20,0	1	15,5		
terveyskeskusavustajan huonetta - asiakkaiden a	2	15,0	2	22,0		
toimisto osastonhoitajalle	1	15,0	1	13,0		
Psykologi	6	15,0	6	89,5		4.krs
toimenpidehuone	1	24,0	2	25,0		
laboratoriotila/krs ja sen lähellä näytteenotto WC	1	20,0	1	10,0		
lepohuone asiakkaille/krs.	1	8,0	1	5,5		
Terveystenhoitaja						jalkautuu ohjaamon vastaanottohuoneessa
kokoustilaa (iso ja pieni)	2					Yhteiskäyttö 2.krs
ryhmätila	1		1	29,5		Yhteiskäyttö 2. ja 4.krs
sosiaalitilat henkilöstölle						Yhteiskäyttö Kellari
HK WC:t	2	3,0	2	6,5		
Siivoustila	1	3,0	1	2,5		
Yleisö-WC/M/N	2	2,5	2	5,0		
Yleisö-WC/M/N/inva	1	5,0	1	4,5		
Varasto	1	5,0	3	11,0		
Suihkutilat			2	6,5		
5 Hammashoitolan laajennus (4.krs)						248,5
Hoitohuone	10	20,0	10	174,0		
Välinevarasto + rtg			1	12,5		
Kompressori + imumoottori			1	5,5		
Välinehuolto	1	40,0	1	34,0		Yhteinen HH ja OTH
Siivoustila	1	2,0	1	1,0		Yhteinen HH ja OTH
Yleisö-WC/M/N	2	5,0	1	7,5		Yhteinen HH ja OTH
Yleisö-WC/M/N/inva	1	5,0	1	9,0		Yhteinen HH ja OTH
HK WC:t			2	5,0		Yhteinen HH ja OTH
TILAOHJELMA-ALA YHTEENSÄ		728,5		2213,5	2213,5	



	aula / odotus
	olohuone / kahvio / keittiö
	kokous- / ryhmätila
	pelitila
	työhuone
	vastaanottotila
	asiakas-wc-tilat
	varasto
	siivoustila
	hk-wc:t

1. KERROS

KERROSALA	802 m2
HUONEISTOALA	621 m2 (+ TK, AULA , HISSI JA PRSH:EET 75 m2 = 696 m2)
KOKONAISALA	802 m2

- ① tilamuutos
- ② puretaan seiniä ja/tai kalusteita
- ③ väliseiniin lisätään pako-ovia

KOY TULLINKULMA

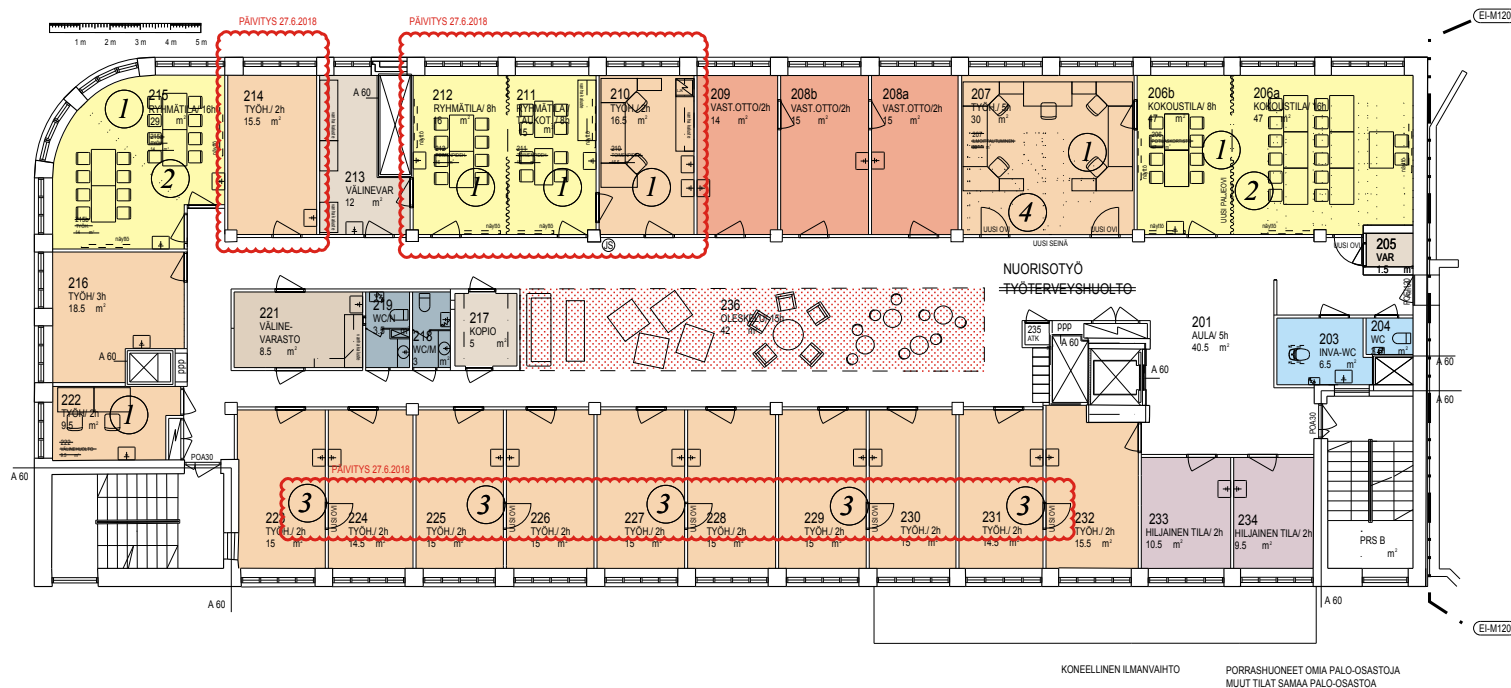
1.krs



AIHIO ARKKITEHDIT

LUONNOS ~1:250

2646_L14 / 1.6.2018/ mte



	aula/ odotus
	vastaanottotila
	työhuone
	hiljaisen työn huone
	kokous-/ryhmätila
	asiakas-wc-tilat
	varasto
	hk-wc:t, taukotila

2. KERROS
 KERROSALA 802 m²
 HUONEISTOALA 654 m² (+ HISSI JA PRSH:EET 38 m² = 692 m²)
 KOKONAISALA 802 m²

- ① tilamuutos
- ② puretaan seiniä ja/tai kalusteita
- ③ väliseiniin lisätään pako-ovia
- ④ rakennetaan uusi väliseinä

KOY TULLINKULMA

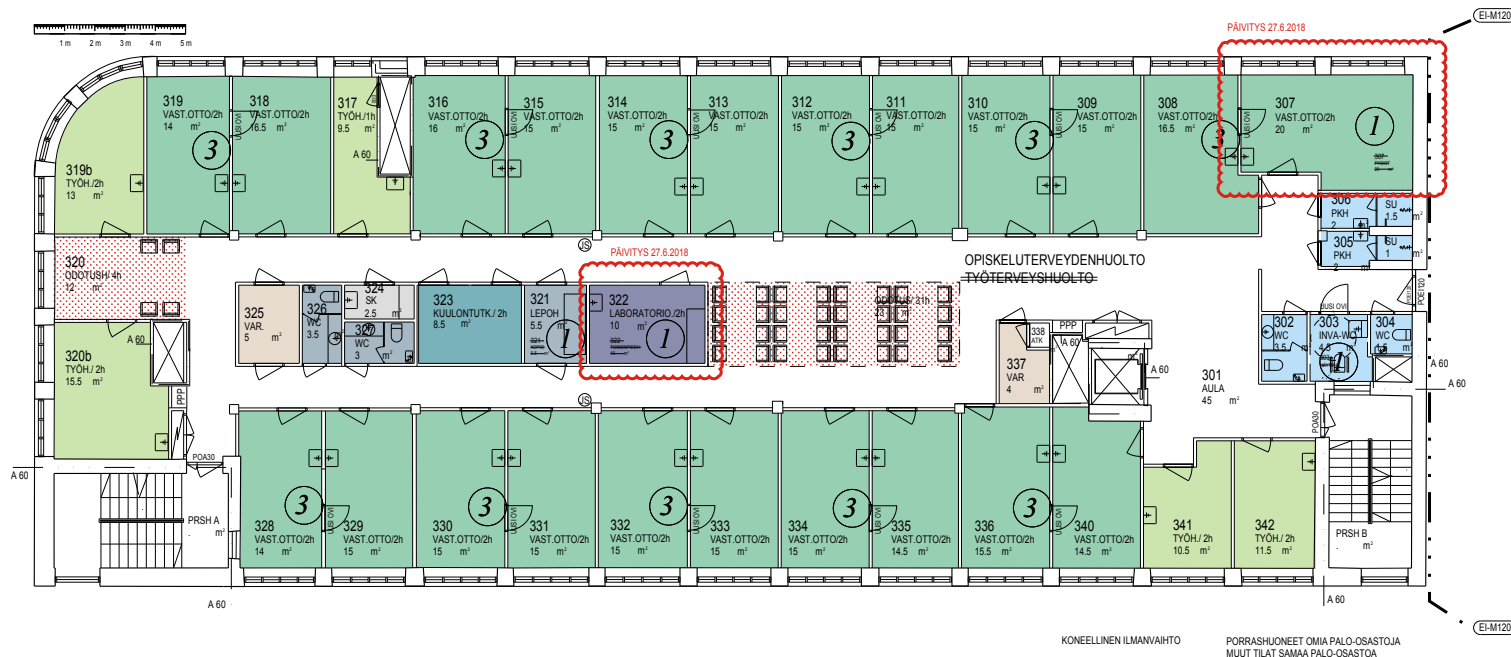
2.krs



AIHIO ARKKITEHDIT

LUONNOS ~1:250

2646_L15 / 1.6.2018/ mte



	aula/ odotus
	vastaanottotila
	työhuone
	laboratorio
	kuulontutkimus
	asiakas-wc-tilat
	varasto
	siivoustila
	hk-wc:t, lepohuone

3. KERROS

KERROSALA 802 m²

HUONEISTOALA 662 m² (+ HISSI JA PRSH:EET 38 m² = 700 m²)

KOKONAISALA 802 m²

- ① tilamuutos
- ② puretaan seiniä ja/tai kalusteita
- ③ väliseiniin lisätään pako-ovia
- ④ rakennetaan uusi väliseinä

KOY TULLINKULMA

3.krs



AIHIO ARKKITEHDIT

LUONNOS ~1:250

2646_L16 / 1.6.2018/ mte



4. KERROS

KERROSALA 802 m²

HUONEISTOALA 658 m² (+ HISSI JA PRSH:EET 38 m² = 696 m²)

KOKONAISALA 802 m²

- ① tilamuutos
- ② puretaan seiniä ja/tai kalusteita
- ③ väliseiniin lisätään pako-ovia
- ④ rakennetaan uusi väliseinä

KOY TULLINKULMA

4.krs



AIHIO ARKKITEHDIT

LUONNOS ~1:250

2646_L17 / 1.6.2018/ mte

Tullinkulma hankinta taulukko

Tilanumero	laite	KOy (urakkaan)	Käyttäjän erillishankinta
022	ppk		x
	kuivausrumpu		x
153	mikrot	x	
	jk/pk	x	
	hella	x	
	apk	x	
151	paljeovi	x	
111	mikrot	x	
	jk/pk	x	
	hella	x	
	apk	x	
	sälerullaverho	x	
125	uudet hyllyt	x	
	kopiokone		x
113	näytöt		x
215	näytöt		x
212	näyttö		x
211	näyttö		x
	paljeovi	x	
206 a ja b	näytöt		x
	paljeovi	x	
307	tutkimusvalaisin		x
308	tutkimusvalaisin		x
311	tutkimusvalaisin		x
312	tutkimusvalaisin		x
313	tutkimusvalaisin		x
314	tutkimusvalaisin		x
315	tutkimusvalaisin		x
316	tutkimusvalaisin		x
318	tutkimusvalaisin		x
323	erillinen sisäkoppi		x jos tarvitaan

Tilanumero	laite	KOy(urakkaan)	Käyttäjän erillishankinta
417	kompressori		x
	imumoottori		x
4 krs hammashoituhuoneet	putkitukset	x helmiin asti	
	altaat		x
	hanat		x
	kalustus		x
koy helmiin asti	kytkennät		x
412	uudet hyllyt	x	
419	jk/pk	x	
	apk	x	
	mikrot	x	
416 vh puhdas	laitteet	x	
413 steriili	laitteet	x	
439 vh likainen	laitteet	x	
428	tutkimusvalaisin		x
432	tutkimusvalaisin		x
517	näyttö		x
kamerat	johdotus	x	
	päätelaitteet		x
kulunvalvonta	johdotus	x	
	päätelaitteet		x
päällekkäusjärjestelmä	johdotus	x	
	päätelaitteet		x
työajanseuranta	johdotus	x	
	päätelaitteet		x
lukitus/kulunvalvonta	lukkorungot	x	
	lukkopesät		x
	lukijat		x
	sarjoitus		x
	kaapelointi	x	
lukkorungot ja helat	vanhat säilyvät		
	uusiin oviin	x	
ovipuhelin	laitteisto		x
	kaapelointi	x	



16.1.2019

Hanke Tullinkulma, Hammareninkatu 5**Tilaaaja** Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka**Kaupungin sisäinen vuokralainen/vuokralaiset**

Avopalvelut, osaamis- ja elinkeinopalvelut, kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut

Toteuttaja Eläkevakuutusyhtiö Keva
PL 425, 00101 Helsinki
Yhteyshenkilö Jaron Moilanen**Tarveselvitys** Tullinkulman tilamuutokset, tarveselvitys ja hankesuunnitelma 16.1.2019**Hanke-suunnitelma** **TULLINKULMAN TILAMUUTOKSET, TARVESELVITYS JA HANKESUUNNITELMA 16.1.2019**

Sopimuksen sitovuus Kohteen omistaja Eläkevakuutusyhtiö KEVA toteuttaa hankkeen Tampereen kaupungille vuokrasopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti.

Kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta annetun lain (1057/2017) 4§ mukaisesti vuokrasopimuksen hyväksyminen edellyttää, että sosiaali- ja terveysministeriö myöntää Tampereen kaupungille poikkeuslupan vuokrasopimuksen solmimiseksi. Tampereen kaupunki sitoutuu vuokrasopimuksen ehtoihin mikäli poikkeuslupaa ei saada.

Kaupungin sisäinen vuokralainen sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen ja hankesuunnitelman mukaisesti toteutetut tilat Tampereen kaupungilta viideksitoista (15) vuodeksi. Sisäinen vuokralainen maksaa investointisopimuksen mukaista vuokraa. Mikäli vuokrasopimus katkeaa sisäisestä vuokralaisesta johtuvista syistä ennen vuokrasopimuksen mukaista määräaikaa, on sisäinen vuokralainen velvollinen suorittamaan jäljellä olevan vuokra-ajan mukaisen pääomavuokran kertakorvauksena Tampereen kaupungille tai niin sovittaessa vuokra-antajalle.

Rakennus-kohde Kiinteistö Oy Tullinkulma
Hammareninkatu 5, 33100 Tampere

Asema-kaavatilanne Tontti sijaitsee Tullin alueella korttelissa 837-117-307 tontilla 1 ja sitä koskeva asemakaava 7009 on vahvistettu vuonna 1991. Käyttötarkoitukseksi on määritetty YO-16, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös toimistotilaa. Kiinteistön tontin pinta-ala on 802 m² ja tehokkuusluvun e=4.65 mukainen rakennusoikeus 3729 kem², josta kaikki on käytetty. Autopaikkavaatimus on 1ap/150 kem² aukiolla tai pysäköintilaitoksessa alle 300m päässä.

Hankkeen aikataulu Rakennustyöt toteutetaan alustavasti tammikuun 2019 ja syyskuun 2019 välisenä aikana ja kohde luovutetaan käyttäjälle hankesuunnitelmassa esitetyn aikataulun mukaisesti lokakuun alussa 2019, jolloin myös vuokravaikutus alkaa.

Kustannukset Hankkeelle on laskettu kustannusarvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Kustannustaso on 9/2018.

Investointikustannukset ovat yhteensä (arvio) 2 400 000 € (alv 0%)

Laajuus Rakennushankkeen laajuus huoneistoneeliöinä yhteensä 3 495 htm²
Eri käyttäjien huoneistoalaosuudet täsmennetään toteutussuunnitelman valmistuttua

Laskelma pääoma- ja ylläpitovuokrasta

Vuokran veloitus alkaa kun kohde on luovutettu käyttäjälle, alustavasti 1.10.2019. Sopimuksen alkaessa vuokra määräytyy kohteen perusvuokran, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten, käyttöönottoajan arvioitun ylläpitokustannustason sekä toteutuneen pinta-alan mukaisesti. Investoinnin vuokravaikutus on arvioitu ja se tarkistetaan sopimuksen tultua voimaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan toiminnan käynnistyttyä toteutuneiden kustannusten mukaiseksi ja tarkistetaan vuosittain.

Pääomavuokra	m ²	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Perusvuokra sisältäen tontinvuokran, arvio	3 495	14,20	49 637	595 644
Investoinnin vuokravaikutus, arvio	3 495	4,29	15 000	180 000
Yhteensä		18,49	64 637	775 644
Ylläpitovuokra				
Kiinteistönhoito, arvio	3 495	3,20	11 184	134 208
Kunnossapito	3 495	0,96	3 355	40 262
Yhteensä		4,16	14 539	174 470

Siivous Käyttäjä hankkii siivouksen

Toimintavarustus ja kalustevuokra

Investointiin ei sisälly irtokalusteiden ja -varusteiden ja toimintavarustuksen (esim. hammashoitokalusteet ja -koneet) hankintaa. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan kuten investointikin.

	m ²	€/m ² /kk	€/kk	€/vuosi
Vuosivuokra yhteensä	3 495	22,65	79 176	950 114