



# TOIMITILAT NIMBUS-TALOON

## HANKESUUNNITELMA

1.4.2022

# TOIMITILAT NIMBUS-TALOON

## HANKESUUNNITELMA

1.4.2022

|            |                                                                                      |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>YHTEENVETO HANKKEESTA .....</b>                                                   | <b>1</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>HANKESUUNNITELMAN LAADINTA .....</b>                                              | <b>2</b>  |
| 2.1        | Hankkeen ohjausryhmä .....                                                           | 2         |
| 2.2        | Hankesuunnitteluryhmä .....                                                          | 2         |
| 2.3        | Käytössä olleet asiakirjat .....                                                     | 3         |
| 2.4        | Pinta-alakäsitteet .....                                                             | 3         |
| <b>3.</b>  | <b>HANKKEEN TARPEELLISUUS JA KIIREELLISYYS .....</b>                                 | <b>4</b>  |
| 3.1        | Hankkeen perustelut .....                                                            | 4         |
| 3.2        | Hankkeen kiireellisyys .....                                                         | 4         |
| <b>4.</b>  | <b>KESKEISET TUNNISTETUT HAASTEET .....</b>                                          | <b>4</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>RAKENNUSPAIKKA .....</b>                                                          | <b>5</b>  |
| 5.1        | Sijainti ja omistus .....                                                            | 5         |
| 5.2        | Rakennus .....                                                                       | 5         |
| 5.3        | Kaavoitustilanne .....                                                               | 6         |
| <b>6.</b>  | <b>HANKKEEN TAVOITTEET .....</b>                                                     | <b>7</b>  |
| 6.1        | Toiminnan lähtökohdat ja tavoitteet .....                                            | 7         |
| 6.2        | Yksiköt ja henkilömäärä .....                                                        | 8         |
| <b>7.</b>  | <b>VAIKUTUKSET, JOS HANKETTA EI TOTEUTETA .....</b>                                  | <b>8</b>  |
| <b>8.</b>  | <b>OSALLISTAVA HANKEPROSESSI .....</b>                                               | <b>9</b>  |
| <b>9.</b>  | <b>TOIMINNALLINEN SUUNNITELMA .....</b>                                              | <b>10</b> |
| 9.1        | Tilaohjelma ja laajuustiedot .....                                                   | 10        |
| <b>10.</b> | <b>TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET RATKAISUT: .....</b>                       | <b>10</b> |
| 10.1       | Tilaratkaisuiden pääperiaatteet .....                                                | 10        |
| 10.1.1     | Pysyvät ja muuntuvat rakennusosat ja alueet .....                                    | 11        |
| 10.1.2     | Vyöhykeperiaate .....                                                                | 12        |
| 10.1.3     | Viitesuunnitelma .....                                                               | 14        |
| <b>11.</b> | <b>TEKNISET JÄRJESTELMÄT, VARUSTEET JA LAITTEET .....</b>                            | <b>16</b> |
| 11.1       | Muuntojoustavuus .....                                                               | 16        |
| 11.2       | Toimenpiteet .....                                                                   | 18        |
| 11.3       | Tavoitteet ja olosuhteet .....                                                       | 18        |
| 11.4       | Keskeiset vanhojen rakenteiden ja rakennusosien muutostarpeet .....                  | 18        |
| 11.5       | Haitta-aineet ja asbesti .....                                                       | 19        |
| <b>12.</b> | <b>MUUTA .....</b>                                                                   | <b>19</b> |
| <b>13.</b> | <b>VIRANOMAISVAATIMUKSET .....</b>                                                   | <b>19</b> |
| <b>14.</b> | <b>HANKKEEN KUSTANNUKSET .....</b>                                                   | <b>20</b> |
| 14.1       | Investointi .....                                                                    | 20        |
| 14.2       | Sisäinen vuokra .....                                                                | 20        |
| 14.3       | Nykyisten toimitilojen ja Nimbustalon toimitilojen tila- ja kustannusvertailu: ..... | 20        |
| <b>15.</b> | <b>HANKKEEN SUUNNITeltu AIKATAULU .....</b>                                          | <b>21</b> |

## 1. YHTEENVETO HANKKEESTA

### Perustiedot

Hankkeen tarkoituksena on muuttaa Porvoon keskustassa, korttelissa 23 sijaitsevasta nk. Nimbustalosta opetustoimintaa aikaisemmin palvelleet yhteensä 2718 htm2 tilat nykyaikaisiksi muunneltaviksi ja joustaviksi toimistotiloiksi noin 170:lle Porvoon kaupungin työntekijälle. Tilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet siirtyivät Porvoon kaupungin omistukseen Itä-Uudenmaan koulutuskuntayhtymän purkautumisen yhteydessä 2020.

Tiloihin esitetään erillisillä sopimusjärjestelyillä toiminnallisesti liitettäväksi n. 220 m2:n tilat rakennuksen 1. kerroksessa. Nämä Konsve Oy:ltä vuokratut tilat ovat tällä hetkellä kehitysyhtiö Posintra Oy:n hallinnassa. Näin syntyvästä uudesta tilakokonnaisuudesta järjestettäisiin myös Posintra Oy:lle uudet toimitilat Porvoon kaupungin toimitilojen yhteyteen. Posintran henkilöstömäärä on 15.

### Suunniteltu toiminta

Tiloihin sijoitetaan Porvoon kaupungin Kaupunkikehityksen, Sivistystoimen, Konsernihallinnon ja Liikelaitos Porvoon tilapalveluiden toimintoja.

### Laajuus

Tilojen viitesuunnitelman mukainen hyötyala on noin 2873 hym2

### Hankekustannukset

Hankekustannukset ovat yhteensä 5 150 000 €.

### Suunniteltu aikataulu

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Hankesuunnitelman käsittely ja hyväksyminen       | 4/2022         |
| Purku-urakka                                      | 6-8/2022       |
| Toteutussuunnittelu ja suunnitelmien hyväksyminen | 5-8/2022       |
| Hankevalmistelu                                   | 9-11/2022      |
| Rakennus- ja talotekniset urakat                  | 12/2022-7/2023 |
| Kalustaminen ja sisäänmuutto                      | 8/2023         |

## **2. HANKESUUNNITELMAN LAADINTA**

### **2.1 Hankkeen ohjausryhmä**

Mikko Silvast, toimitilajohtaja, pj  
Anu Kalliosaari, henkilöstöjohtaja  
Aino-Marja Kontio, viestintäjohtaja  
Sari Gustafsson, sivistysjohtaja  
Minna Öhman, kehittämisspäälikkö  
Marika Salomaa, viestinnän suunnittelija  
Sari Myllynen, matkailupäälikkö  
Leila Korhonen, Liikelaitos Tilapalvelut, toimitusjohtaja  
Fredrik von Schoultz, apulaiskaupunginjohtaja  
Sune Forss, pääluottamusmies  
Roope Lenkkeri, hallintojohtaja  
Markku Partanen, kaupunginarkkitehti

Konsultti  
Raila Oksanen, FCG

### **2.2 Hankesuunnitteluryhmä**

#### **Rakennuttaja/tilaaja**

Porvoon kaupunki / toimitilajohto  
Tekniikankaari 1  
06100 Porvoo

Markku Partanen, kaupunginarkkitehti

#### **Pää- ja arkkitehtisuunnittelu:**

Uki Arkkitehdit Oy  
Urho Kekkosen katu 4-6 B  
00100 Helsinki

Mikko Kaira, pääsuunnittelija

Maria Laine, vastaava arkkitehti

#### **Sisustussuunnittelu:**

Uki Arkkitehdit Oy  
Urho Kekkosen katu 4-6 B  
00100 Helsinki

Merja Helander, vastaava sisustusarkkitehti

Kaisli Oksa Perrot, sisustusarkkitehti

#### **LVI-suunnittelu:**

Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy  
Ratavallintie 2  
00720 Helsinki

Hannu Heiskanen

**Rakennesuunnittelu:**

Sipti Consulting Oy  
Paasikivenkatu 13  
04200 Kerava

Terhi Kuusela

**Sähkösuunnittelu:**

Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy  
Ratavallintie 2  
00720 Helsinki

Janne Koponen

**Palotekninen suunnittelu:**

Jensen Hughes Helsinki  
Runeberginkatu 5 b  
00100 Helsinki

Timo Hakokorpi

## **2.3 Käytössä olleet asiakirjat**

- Alkuperäiset rakennuspiirustukset Ark.tsto K.A Pinomaa 1979,
- Osittaiset muutossuunnitelmapiirustukset Ark.tsto Olli Heininen 2005
- Porvoon kaupunki, Henkilöstöohjelma ja työsuojelun toimintaohjelma 2019–2022
- Porvoon kaupunki, Kestävän työympäristön suunnitelma / yttk 26.3.2021

## **2.4 Pinta-alakäsitteet**

Hankkeen hyötyala = suunnittelualueen pinta-ala pois lukien porrashuoneet, hormit/tekniikkakuilut, ulkoseinät ja kantavat rakenteet

### 3. HANKKEEN TARPEELLISUUS JA KIIREELLISYYS

#### 3.1 Hankkeen perustelut

##### Kunnantalon kunto ja käytettävyys

Keskeinen kiinteistötaloudellinen tekijä on Kunnantalon nykyinen kunto ja käytettävyys. Sen tekniset järjestelmät ovat käyttöikänsä päässä, erityisesti vanha vesi- ja viemärijärjestelmä on jo vaurioaltis. Mikäli toimintaa halutaan jatkaa Kunnantalon tiloissa, ne tulee perusparantaa aivan lähiaikoina. Aikanaan pääasiassa asuinkäyttöön suunniteltu Kunnantalo on kuitenkin jo tilarakenteeltaan vaikeasti muutettavissa nykyaikaisiksi tehokkaiksi toimistotiloiksi. Kulkuyhteydet ja rakennuksen tasoerot eivät tee mahdolliseksi esimerkiksi esteettömyyden toteuttamista järkevin kustannuksin. Perusparantaminen toimistotilakäyttöön edellyttäisi näin ollen varsin raskaita toimenpiteitä, ja sen hinnaksi on arvioitu n. 13-14 M€. Siksi on katsottu järkeväksi selvittää mahdollisuuksia sitä korvaavien toimistotilojen järjestämiseksi. Kunnantalon kortteli voidaan näin kehittää muuhun, sen rakennuskantaan paremmin sopivaan, edullisemmin järjestettävään käyttöön.

##### Ajanmukaisten työtilojen ja yksiköiden välisen synergian toteuttaminen

Keskeinen toiminnallinen tekijä on, että Nimbustaloon voidaan toteuttaa nykyaikaista työntekoa tukevat muuntojoustavat toimitilat. Ne avaavat mahdollisuuden kaupungin yksiköiden toiminnan ja yhteistyön jatkuvan kehittämisen paremmaksi, sujuvammaksi ja tehokkaammaksi. Yksiköiden läheinen fyysinen sijainti edistää myös epämuodollisia kohtaamisia; nk. hiljaisen tiedon välittyminen myös yksiköiden välillä paranee ja kokonaiskuva työskentelyn tavoitteista hahmottuu paremmin.

##### Palveluiden keskittäminen

Suuri osa porvoolaisten tarvitsemista kaupungin palveluista voidaan näin sijoittaa samaan rakennukseen, helposti saavutettavalle keskeiselle paikalle. Asiakaspalvelu voidaan Nimbustalossa sijoittaa selkeän, esteettömän asiakasaulan ja asiakasportaan yhteyteen.

##### Ulkopuolisilta tahoilta vuokratuista toimitiloista luopuminen

Kaupungin eräänä tavoitteena on pyrkimys luopua ulkopuolisilta tahoilta vuokratuista toimitiloista, mikäli näille löydetään kilpailukykyisiä vaihtoehtoja. Nimbustaloon voidaan avoimen, muuntojoustavan ratkaisun myötä saada aikaan tilatehokas vaihtoehto, jonka kustannukset työntekijää kohti ovat kilpailukykyiset nykyisien ulkopuolisilta tahoilta vuokrattujen tilojen kanssa.

##### Kaupungin keskustan elinvoiman vahvistaminen

Nibustalo-hankkeen toteutuessa kaupungin keskustan palvelut saavat noin kuusikymmentä uutta lähiasiakasta. Tällä on merkitystä kaikille keskustan palveluille ja etenkin päiväaikaiselle kysynnälle. Keskustan aktiivisuus lisääntyy.

#### 3.2 Hankkeen kiireellisyys

Ottaen huomioon Kunnantalon heikko kunto ja tällä hetkellä vailla käyttöä olevat kaupungin hallitsemat tilat Nimbustalossa, tulisi hanke totuttaa mahdollisimman pikaisesti.

### 4. KESKEISET TUNNISTETUT HAASTEET

Nimbustalo-hankkeessa on tunnistettu seuraavat keskeiset haasteet:

- Omistukseen ei kuulu pysäköintipaikkoja, mahdollisesti muutama on vuokrattavissa.
- Polkupyöräpaikkojen osoittaminen edellyttää tarkempaa selvitystä ja neuvotteluja kiinteistöyhtiön kanssa.
- Uuteen toimintakulttuuriin siirtyminen voidaan kokea haastavaksi.
- Joillekin toiminnoille olisi niiden toiminnan ja erityistarpeiden vuoksi järkevämpää etsiä tilaratkaisu muualta (pysäköinninvalvonta, postitus, kaupunkimittauksen maastohenkilökunta).
- Tämänhetkisestä maailmantilanteesta johtuva kustannuksiin liittyvä epävarmuus.

## 5. RAKENNUSPAIKKA

### 5.1 Sijainti ja omistus

Rakennuspaikan osoite: Lundinkatu 8 06100 Porvoo,  
Kiinteistötunnus: 638-2-23-9  
Tontin pinta-ala: 3723m<sup>2</sup>  
Tontin omistus: oma  
Omistaja: Kiinteistö Oy Porvoon Lundinkatu 8 – Fastighets AB Lundagatan 8 i Borgå  
Y-tunnus: 1577976-6

Yhtiön osakkaat: Porvoon kaupunki 42,7 % osakekannasta ja Konsve Oy Ab 57,3 % osakekannasta.

### 5.2 Rakennus

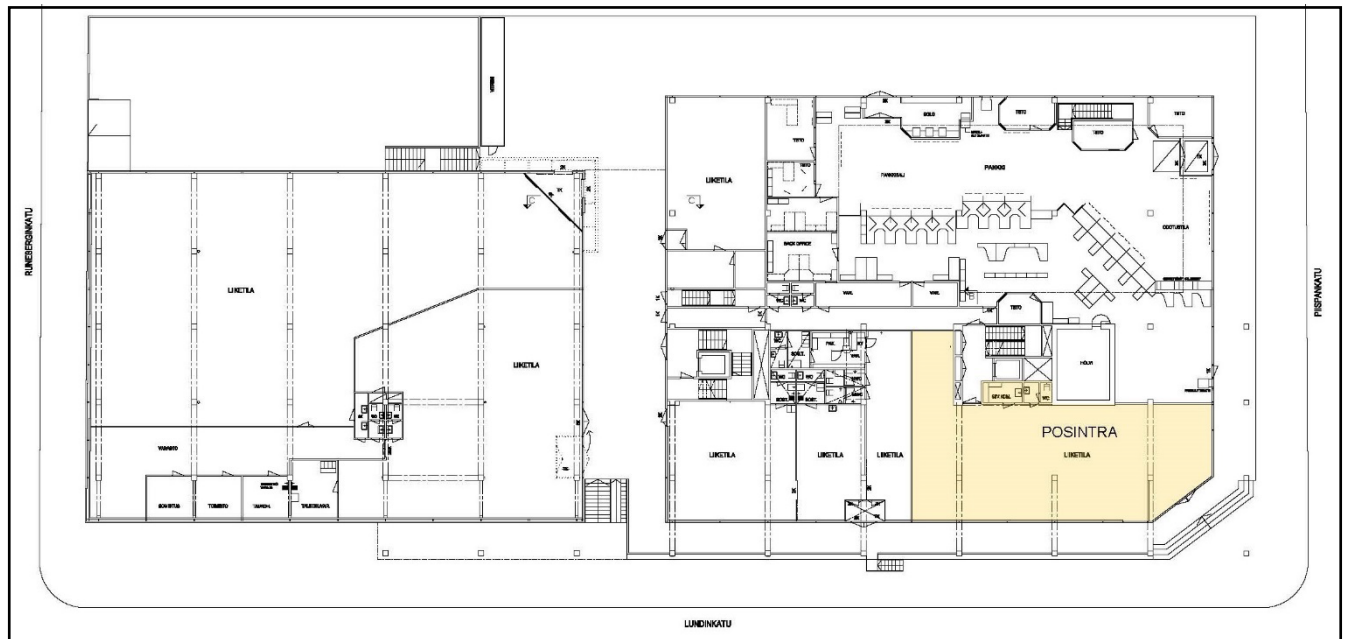
Rakennus on vuonna 1981 valmistunut nelikerroksinen kellarillinen liike- ja toimistorakennus. Sen kerrosala on 6 875m<sup>2</sup> ja huoneistojen pinta-ala on yhtiöjärjestyksen mukaan noin 6 914m<sup>2</sup>. Rakennuksessa on tällä hetkellä myymälä- ja liiketilaa, opetus- ja toimistotilaa, varastotilaa, asunto ja pysäköintitilaa. Rakennusta on laajennettu vuosina 1999 ja 2005.

Rakennuksen pääasiallinen rakennusaine on betoni. Rakennuksessa on tasakatto, katemateriaali on huopa. Tiloissa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Lämmitysjärjestelmä on kaukolämpö.

Porvoon kaupungin hallinnassa olevat tilat 2., 3. ja 4. kerroksessa on muutettu oppilaitoskäyttöön 2005. Tilojen kunto on arvioiden mukaan tyydyttävä.

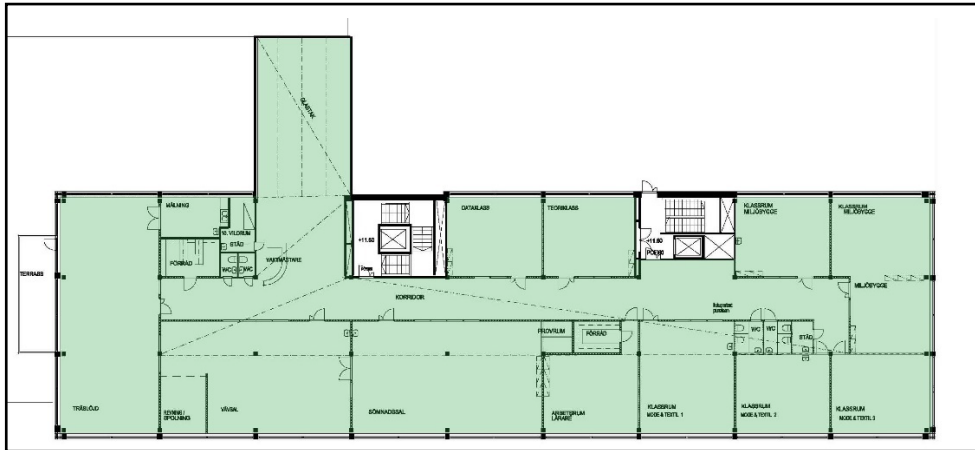
Porvoon kaupungin hallinnassa olevat tilat:

| sijainti  | pinta-ala, m2 | osakemäärä | huoneistosiselelmä    |
|-----------|---------------|------------|-----------------------|
| kellari   | 208,6         | 84         | liike/varasto         |
| 2. kerros | 1153,4        | 1154       | toimisto/liike/opetus |
| 3. kerros | 1092,5        | 1093       | toimisto/liike/opetus |
| 4. kerros | 96,4          | 96         | sosiaalitila/käytävä  |
| 4. kerros | 61,4          | 61         | saunatila             |
| 4. kerros | 106           | 106        | asunto/varasto        |

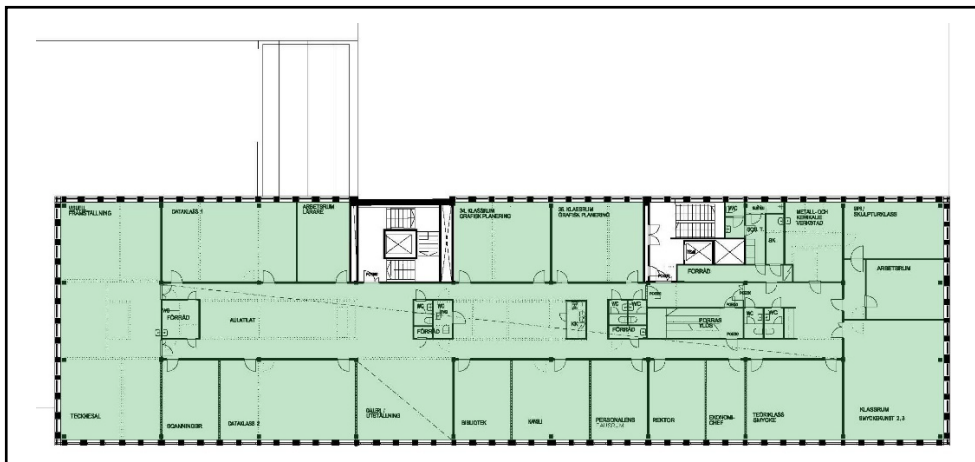


Nykytilanne, 1. kerros, Posintran tilat

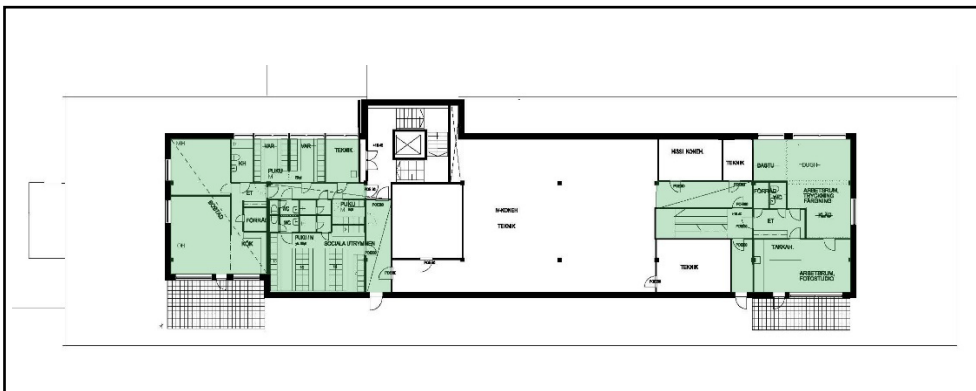




Nykytilanne, 2. kerros



Nykytilanne, 3. kerros



Nykytilanne, 4. kerros

### 5.3 Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa oleva asemakaava. Kaavamerkintä on KYO-1: liike-, toimisto- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa opetustoimintaa palvelevia tiloja enintään 50% tontin kerrosalasta. Tontille saa rakentaa kaksi asuntoa.

Autopaikkavaatimus: 1 ap / 100k-m2 asuinkerrosalaa ja 1 ap / 60 k-m2 liike-, toimisto- ja opetusala kohti. Tämän yli menevät autopaikat tulee kaavan mukaan sijoittaa kortteleihin 19, 25 ja 35 tai Rihkamatorille tai Kauppatorille tai maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tehokkuusluku tontilla on  $e=1.8$



Nimbustalon kortteli 23 kuuluu empirealueen ja ydinkeskustan kehittämisalueeseen, jossa tavoitteena on keskustan vetovoiman kasvattaminen, tonttien lisärakentaminen, olevien kiinteistöjen kehittäminen ja kaupunkikuvan parantaminen.

## 6. HANKKEEN TAVOITTEET

### 6.1 Toiminnan lähtökohdat ja tavoitteet

Toiminnan lähtökohtina ja tavoitteina on pidetty Porvoon kaupungin Henkilöstöohjelmassa ja työsuojelun toimintaohjelmassa 2019–2022 sekä Kestävän työympäristön suunnitelmassa esitettyjä linjauksia:

#### Yleistä

Toimintakulttuuri edistää ympäristö- ja ilmastotavoitteiden toteutumista. Valinnoissa huomioidaan myös ympäristö- ja ilmastovaikutukset. Henkilöstö asennoituu myönteisesti osaamisen kehittämiseen ja kestävään kehitykseen. Henkilöstö on tietoinen mahdollisuuksistaan vaikuttaa ympäristö- ja ilmastotavoitteiden toteuttamiseen työympäristössä.

Kestävyyttä edistetään mm. tilatehokkuudella, ympäristöystävällisellä liikkumisella ja paperittomuudella. Tilojen tehokkaasta käytöstä vapautuvat resurssit suunnataan osaavaan henkilöstöön ja palvelutuotantoon. Digitalisaatio ja uudet teknologiat tuovat uusia mahdollisuuksia toimintakulttuurin kehittämiseen. Etätyön lisääminen vapauttaa työtiloja.

Työpaikoilla kestävä ja kehittyvä toimintakulttuuri näkyy esimerkiksi siinä, että on Skype-mahdollisuus kokouksissa ja mahdollisuus tehdä etätyötä. Kaikilla työpaikoilla voidaan kierrättää jätteitä.

#### Tavoitteita

- Hallinto- ja toimistotilojen tilatehokkuus ja käyttöaste paranee.
- Toimitilat suunnitellaan monikäyttöisiksi ja muunneltaviksi. Tätä tukemaan luodaan sähköinen tilojen varausjärjestelmä. Etätyön tekemiseen kannustetaan.
- Kehitämme tarkoituksenmukaista työtilojen suunnittelua ja yhteiskäyttöä, kalusteiden ja välineiden hankkimista ja otamme huomioon tilojen nykyaikaistamisen ja kehittämisen yhteiskäyttöön. Tilojen käyttöaste on riittävä.
- Kierrätämme mahdollisuuksien mukaan ja kiinnitämme huomiota kaikkeen kulutukseen työturvallisuudesta ja toimivuudesta tinkimättä. Valitsemme ympäristöystävällisiä tuotteita
- Kannustamme kestävään työmatkaliikkumiseen. Työpäivän aikana suosimme joukkoliikennettä ja kimpapakyytejä, kävelyä ja pyöräilyä.
- Vähennämme paperinkulutusta: sähköiset työtilat, kannettavat tietokoneet, yhteiskäyttöiset tallennuspaikat sekä sähköinen arkistointi.
- Vähennämme energian- ja vedenkulutusta.
- Kiinnitämme huomiota kaikkeen kulutukseen työturvallisuudesta ja toimivuudesta tinkimättä. Valitsemme ympäristöystävällisiä tuotteita.
- Turvalliset, terveelliset ja toimivat työolosuhteet:
  - Suhtaudumme myönteisesti uusiin työn tekemisen tapoihin ja järjestelmiin.
  - Mahdollistamme kaikkiin kokouksiin etäyhteyden käytön ja sovimme hyvistä etäkokouskäytännöistä.
  - Kehitämme kokouskulttuuria, kokoukset ovat tehokkaita ja tarkoituksenmukaisia ja tulemme niihin hyvin valmistautuneina.
  - Hyödynnämme digitalisaatiota lisäämällä sähköistä asiointia ja sähköisiä toimintamalleja.

## 6.2 Yksiköt ja henkilömäärä

Nimbustaloon esitetään järjestettäväksi toimitilat seuraaville yksiköille. Kokonaisuus muodostuu yksiköistä, joiden keskinäisen yhteistyö nähdään tärkeäksi, ja jotka sijaitsevat ulkopuolisilta tahoilta vuokratuissa tai kiireellisessä korjaustarpeessa olevissa tiloissa:

### Kaupunkikehitys

Yht. 98 henk.

Nykyiset toimitilat Kunnantalossa

- Kuntatekniikka 33 henk.
- Kaupunkisuunnittelu 14 henk.
- Maapolitiikka 29 henk.
- Rakennusvalvonta 11 henk.
- Ympäristönsuojelu 8 henk.
- Kaupunkikehityksen johto 3 henk.

### Sivistystoimi

Yht. 30 henk.

Nykyiset toimitilat Campuksessa

- Sivistystoimen johto 17 henk.
- Varhaiskasvatuspalveluiden johto 13 henk.

### Konsernihallinto

Yht. 23 henk.

Nykyiset toimitilat Tekniikankaari 1:ssä

- Toimitilajohto 16 henk.

Nykyiset toimitilat Kunnantalossa

- Palvelupiste kompassi 3 henk.
- Kirjaamo ja asiakirjahallinto 4 henk.

### Liikelaitos Porvoon tilapalvelut

Yht. 15 henk.

Nykyiset toimitilat Tekniikankaari 1:ssä

- Toimistotoiminnot 15 henk.

**Yhteensä 166 henkeä.**

Lisäksi tiloihin sijoittuisi Kehitysyhtiö Posintra; 15 henk.

Tiloihin sijoittuva kokonaishenkilömäärä on näin ollen 181 henkeä.

Kaupungin käyttöön tulevissa tiloissa käytetään mitoituslukuna 170:ää henkilöä.

## 7. VAIKUTUKSET, JOS HANKETTA EI TOTEUTETA

Mikäli Nimbus-hanketta ei toteuteta, Kunnantalossa toimiville on osoitettava toimitilat jostain muualta. Tarvittavan kokoisten toimistotilojen tarjonta Porvoossa on vähäinen, joten uudet tilat tulisi todennäköisesti osoittaa useasta erillisestä kohteesta vapailta markkinoilta. Tällainen ratkaisu olisi toiminnan kehittämisen ja toimintojen keskittämisen näkökulmasta epäedullinen ja todennäköisesti käytännössä vaikeasti toteutettavissa.

Periaatteessa vaihtoehtona on myös uudisrakennus. Kuninkaanportissa on toimistorakennuksille kaavoitettua tonttimaata, jonne uudisrakennus on mahdollista sijoittaa. Rakennus voitaisiin toteuttaa joko omaan taseeseen tai ulkopuolisen omistajan toimesta, jolloin kysymyksessä olisivat vuokratilat. Kaupungin oma tilantarve on kuitenkin kaavoitettuun rakennusoikeuteen verrattuna niin vähäinen, että toteutuakseen hanke edellyttäisi myös muiden käyttäjien mukaan tuloa.

Muiden rakennukseen esitettyjen toimijoiden on mahdollista jatkaa nykyisissä toimitiloissaan vuokrajärjestelyjen puitteissa.

## 8. OSALLISTAVA HANKEPROSESSI

Osana Nimbus-talon tarve- ja hankesuunnittelua toteutettiin vuoden 2021 aikana kaupungin henkilöstön kuulemisia ja osallistava suunnitteluprosessi. Koronarajoitusten takia kaikki tiedottaminen ja osallistaminen toteutettiin verkon välityksellä. Prosessia tuki ohjausryhmä, jossa oli mm. eri hallinnonalojen johtoa ja edustajia. Ohjausryhmä kokoontui noin kerran kuukaudessa osallistavan suunnitteluprosessin ajan.

Kaupungin tiedotus perusti hanketta varten oman, sisäisessä verkossa sijaitsevan tiedotuskanavan ja järjesti vuoden aikana useita sähköisten välineiden välityksellä pidettyjä Nimbus-taloa koskevia tiedotustilaisuuksia. Hankkeesta oli mahdollista esittää myös verkon välityksellä kysymyksiä. Yksiköitä kannustettiin keskustelemaan palaverissaan tulevaisuuden työskentelytavoista ja työympäristöön liittyvistä näkemyksistä mm. tarkoitusta varten laaditun työkirjan pohjalta.

Kevään 2021 ensimmäisessä tiedotustilaisuudessa käytiin läpi kaupungin tavoite selvittää Nimbus-talon soveltuvuutta kaupungin yksiköiden toimitiloiksi, suunnittelun keskeisiä reunaehdoja ja henkilöstön osallistuminen suunnitteluprosessiin.

Toukokuussa -21 kaupungin johtoryhmä antoi seuraavat linjaukset ohjaamaan Nimbus-talon tarkastelua ja suunnittelua: Hankkeessa pyritään järjestämään toimivat, turvalliset ja terveelliset toimitilat sujuvan työn edistämiseksi. Nimbus-hankkeessa, niin kuin kaikissa projekteissa, etsitään myös kustannustehokkuutta ja edistetään tilatehokkuutta. Se tarkoittaa mm. sitä, että ulkopuolisilta toimijoilta vuokratuille tiloille etsitään kilpailukykyisiä vaihtoehtoja.

Kunnantalo, jossa Kaupunkikehityksen toimistotilat ja Kompassin palvelutilat sijaitsevat, on laajan, väistämättä kalliin peruskorjauksen tarpeessa. Se on myös tilarakenteeltaan vaikeasti muutettavissa nykyaikaisiksi, esteettömiksi ja joustaviksi toimitiloiksi. Näin ollen sen korjaaminen kaupungin omiksi toimitiloiksi ei ole järkevää, ja siksi ainoana vaihtoehtona on siellä olevien toimintojen sijoittaminen uusiin tiloihin.

Nimbus-hankkeessa suurin muutos on muutos toimintatavoissa. Onnistuminen siinä edellyttää, että siirtyvät yksiköt osallistuvat muutosprosessiin aktiivisesti.

Nimbus-talo toteutetaan vyöhykemallilla. Vyöhykkeitä on neljä: julkinen, puolijulkinen, puoliyksityinen ja yksityinen. Siirtyvillä yksiköillä on mahdollisuus vaikuttaa niille varattujen tilojen suunnitteluun. Nimbus-talossa ei ole pääsääntöisesti omia huoneita. Etätyö otetaan vakiintuneeksi käytännöksi ja siitä saadut hyvät kokemukset hyödynnetään.

Keväällä tehtiin Webropol-kysely, jossa kartoitettiin tiloihin mahdollisesti muuttavien työntekijöiden näkemyksiä tulevasta toiminnasta ja tilatarpeista. Kyselyyn vastasi 136 työntekijää. Kyselyn avulla saatiin kokonaisnäkemys työntekijöiden suhtautumisesta omaan työskentelytiloihin versus yhteiskäyttöisiin tiloihin, sekä arvioita mm. erilaisten työskentelytilojen, asiastapaamisten ja kokoustilojen tarpeesta.

Yksikkökohtaiset tulokset toimitettiin yksiköille ja kyselyn yhteenvetotuloksia tarkasteltiin henkilöstön kanssa kesän 2021 tiedotustilaisuudessa. Tilaisuudessa esiteltiin myös alustava ehdotus yksiköiden sijoittumisesta Nimbustaloon.

Tuloksia hyödynnettiin myös kesän 2021 aikana eri yksiköissä toteutettujen ns. työkirjojen täyttämässä. Työkirja oli muutaman kysymyksen kokonaisuus, jonka avulla eri yksiköiden tuli tarkentaa yksikkökohtaisia erityistarpeita ja pohtia myös tulevaisuuden työn tekemistä ja työympäristöä. Kyselyn ja työkirjojen pohjalta arkkitehdit laativat jokaiselle yksikölle ensimmäisen ehdotuksen tilankäytöstä ja näitä luonnostelmia työstettiin yksikkökohtaisissa työpajoissa.

Eri yksiköiden osallistavat yksikkökohtaiset työpajat (12 kpl) toteutettiin syksyn 2021 aikana. Maapolitiikalle pidettiin yksikön toiveesta kaksi työpajaa. Sivistystoimelle oli tarkoitus pitää kaksi työpajaa, mutta ensimmäisen työpajan jälkeen todettiin, että yksi työpaja oli riittävä. Posintralle ja kaupunkikehityksen johdolle ei pidetty työpajaa.

Nimbus-talon käytettävissä olevat sisätilat jaettiin taloon suunniteltujen työntekijöiden kokonaismäärällä. Tästä seuraa, että työtilojen laskennalliseksi kooksi työntekijää kohden muodostuu noin 16  $\text{hym}^2$ , mikä seuraa esimerkiksi nykyisin valtionhallinnossa noudatettavaa linjausta 14 – 16  $\text{hym}^2$ /työntekijä. Yksiköiden henkilömäärät perustuivat kaupungin 2.9.2021 toimittamiin tietoihin ja näiden tietojen pohjalta laskettiin jokaiselle yksikön henkilömäärään suhteutettu yksityiseen vyöhykkeeseen kuuluva ”oma tontti”. Yksiköillä on mahdollisuus järjestää toiminnot omalla tontillaan varsin vapaasti, esimerkiksi tarvittavien työpisteiden ja muiden tarvittavien toimintojen osalta.

Arkkitehdit laati alustavat suunnitelmat tiloista työkirjojen pohjalta. Jokainen yksikkö sai muuttaa omaa yksikköään koskevia alustavia suunnitelmia vastaamaan omia tarpeitaan ja toiveitaan niiden neliöiden puitteissa, jotka yksikölle henkilömäärän perusteella laskennallisesti oli osoitettu. Yksikkökohtaisten ratkaisujen lisäksi työpajassa käytiin läpi Nimbus-talon tilaratkaisu, kunkin yksikön oman alueen sijoittuminen, yhteisten tilojen sijoittuminen ja tiloihin suunniteltu toiminta. Työpajoista laadittiin yhteenvedot osallistavan prosessin tuotoksista.

Työpajoissa ja työpajojen jälkeen sähköpostitse tulleet kommentit huomioitiin ja suunnitelmia muutettiin vastaamaan esiin nousseita tarpeita. Tämän jälkeen suunnitelmat toimitettiin yksiköihin kommentointia varten. Kommenttien perusteella arkkitehdit edelleen laativat seuraavan version, jota sittemmin käsiteltiin tarve- ja hankesuunnitteluvaiheen luonnoksena ohjausryhmässä.

## **9. TOIMINNALLINEN SUUNNITELMA**

### **9.1 Tilaohjelma ja laajuustiedot**

- 1.kerros, asiakaspalvelutilat, neuvottelutilat 221 hym2
- 2.kerros, toimistotilat ja osittain asiakaspalvelu 1 148 hym2
- 3.kerros, toimistotilat ja osittain asiakaspalvelu 1 042 hym2
- 4.kerros, kokouksetilat ja sosiaalitilat 253 hym2

Kellarikerros, varastotilaa 209 hym2

Yhteensä 2 873 hym2

Pinta-alat ovat arvioita ja tarkentuvat lopullisesti toteutusvaiheessa, kun jatkosuunnittelussa mm. tekniikkakuilujen toteutettavat koot tarkentuvat.

## **10. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET RATKAISUT:**

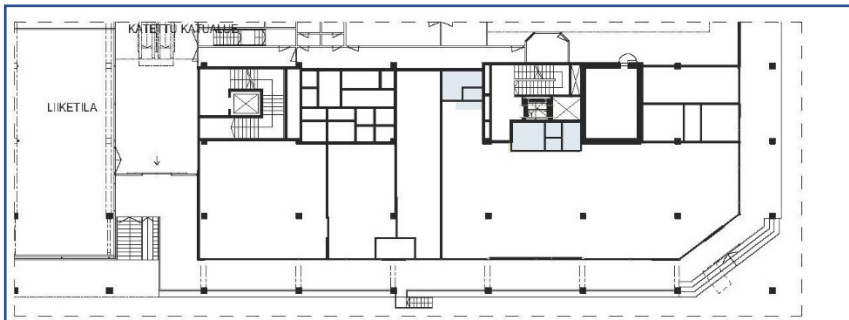
### **10.1 Tilaratkaisuiden pääperiaatteet**

- Joustava ja muuntuva nykyaikainen toimistotila noin 170:lle kaupungin työntekijälle palvelu- ja asikastiloihin
- Tiloihin sijoittuu myös kehitysyhtiö Posintra (15 työntekijää), tilat alustavasti 150 hym2
- Kaupungin omassa käytössä hyötyalaa 2 723 m2; pinta-ala / työntekijä n. 16 hym2.
- Jako "front office" ja "back office" -toimintoihin omine porras- ja hissiyhteyksineen.
- Jako pysyviin ja muuntuviin rakennusosiin ja alueisiin.
- Vyöhykeratkaisu.
- Yksiköiden omat "tontit".
- Yksiköiden sijoitus saatavien synergiahyötyjen mukaisesti.

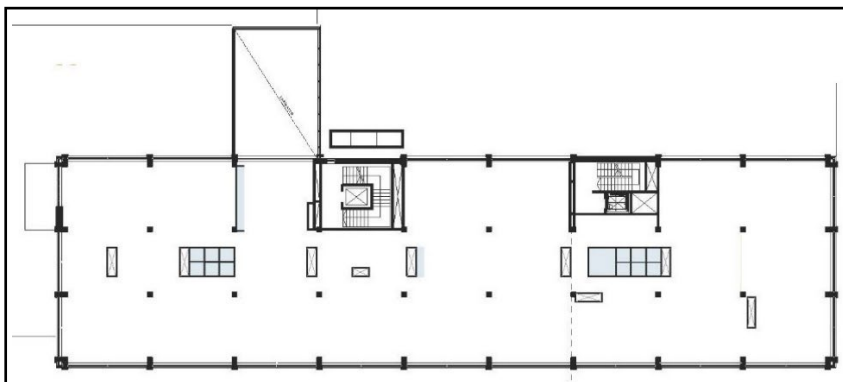
### 10.1.1 Pysyvät ja muuntuvat rakennusosat ja alueet

- Muuntuvan ja joustavan tilaratkaisun edellytys on, että pysyvät, kiinteät rakennusosat ja alueet ovat mahdollisimman pienet: vain märkätilat, wc-tilat, talotekniset kuilut ja vesipisteitä edellyttävät toiminnot
- Pääosa rakennusosista ja alueista on muuntuvia: moduuliseinät, tilaelementit (puhelinkopit, pienet neuvottelutilat).
- Tilojen nykyiset väliseinät puretaan, jotta saadaan mahdollisimman laaja, joustavasti muuttuviin tarpeisiin mukautuva alue.

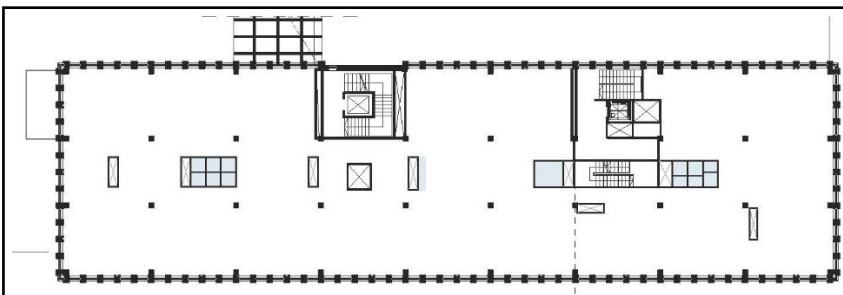
#### Pysyvät rakennusosat ja alueet:



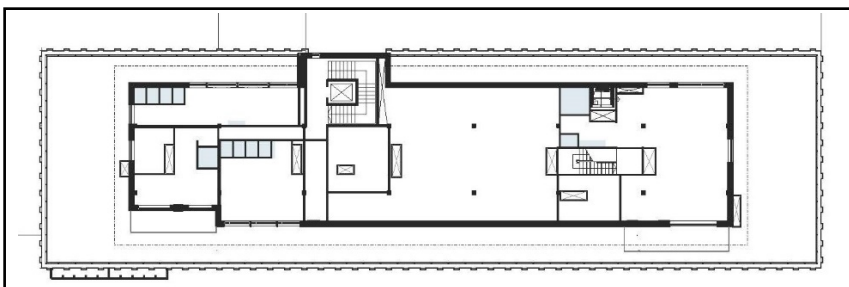
1.kerros



2. kerros



3. kerros

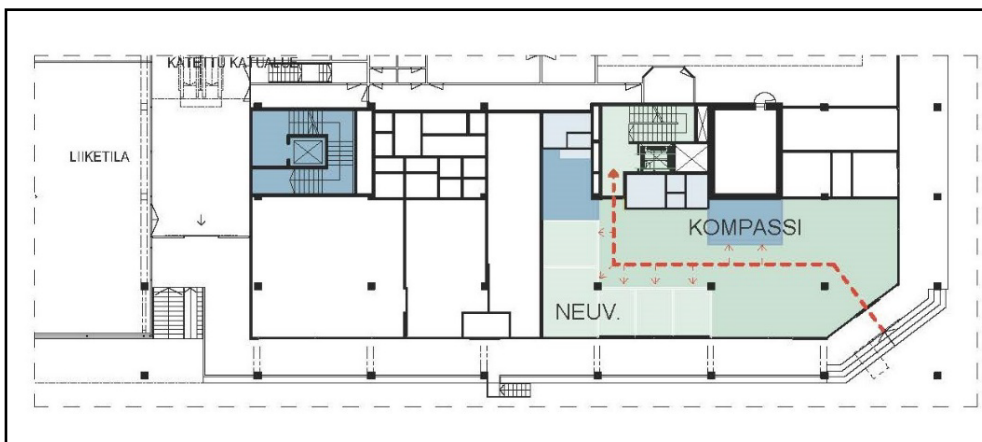


4. kerros

### 10.1.2 Vyöhykeperiaate

Tilat jaetaan eri vyöhykkeisiin niiden yksityisyyden asteen mukaan, jolloin myös tilojen kulunvalvonta voidaan järjestää johdonmukaisesti.

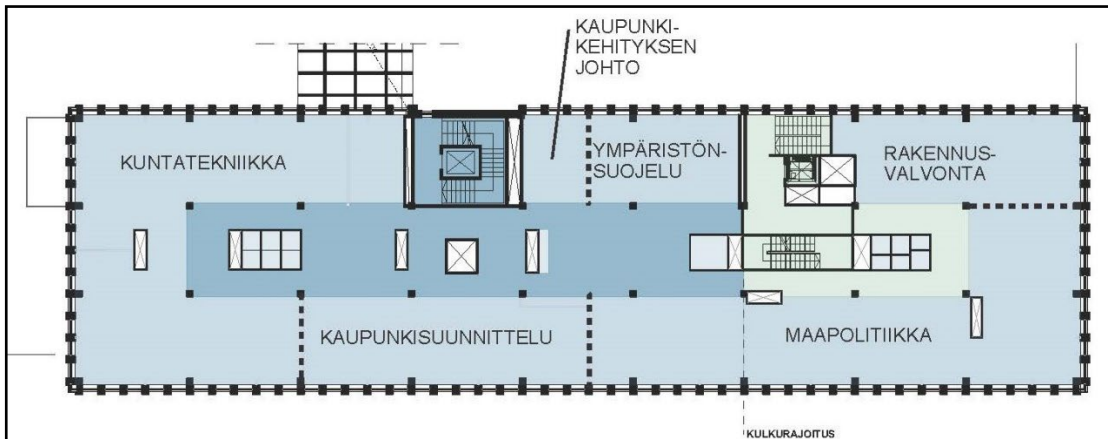
- **Julkinen vyöhyke:** (1. kerros):  
Asiakaspalvelu, avoin kaikille kuntalaisille ja muille asiakkaille (Kompassin toiminnot, kesällä myös matkailupalvelut).
- **Puolijulkinen vyöhyke:** osa kerroksista 1, 2, 3, ja 4  
Avoin ulkopuolisten tahojen asiointiin:  
Posintra, rakennusvalvonta, maapolitiikka  
ja sovittuihin tapaamisiin (kokous- ja tapaamistilat 1. ja 4. kerroksissa).
- **Puoliyksityinen vyöhyke:**  
Avoin kaikille rakennuksessa työskenteleville:  
Kerrosten keskivyöhyke, neuvottelu- ja tapaamistilat, tauko- ja sosiaalitilat.
- **Yksityinen vyöhyke:**  
Yksikön tontti: Yksikön työntekijät ja tarvittaessa sisäiset pienemmät tapaamiset.  
Yksiköillä vapaus muokata oman tonttinsa järjestelyjä toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.



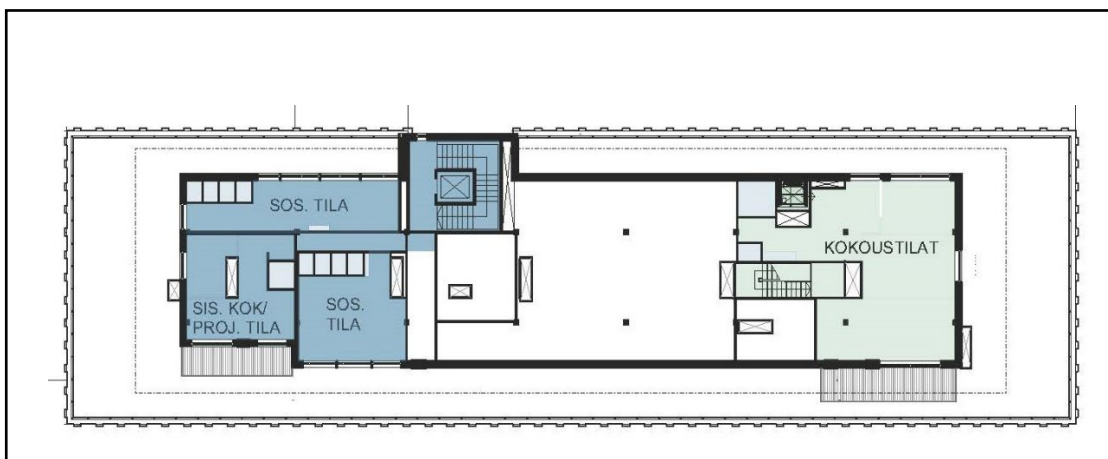
1.kerros



2. kerros



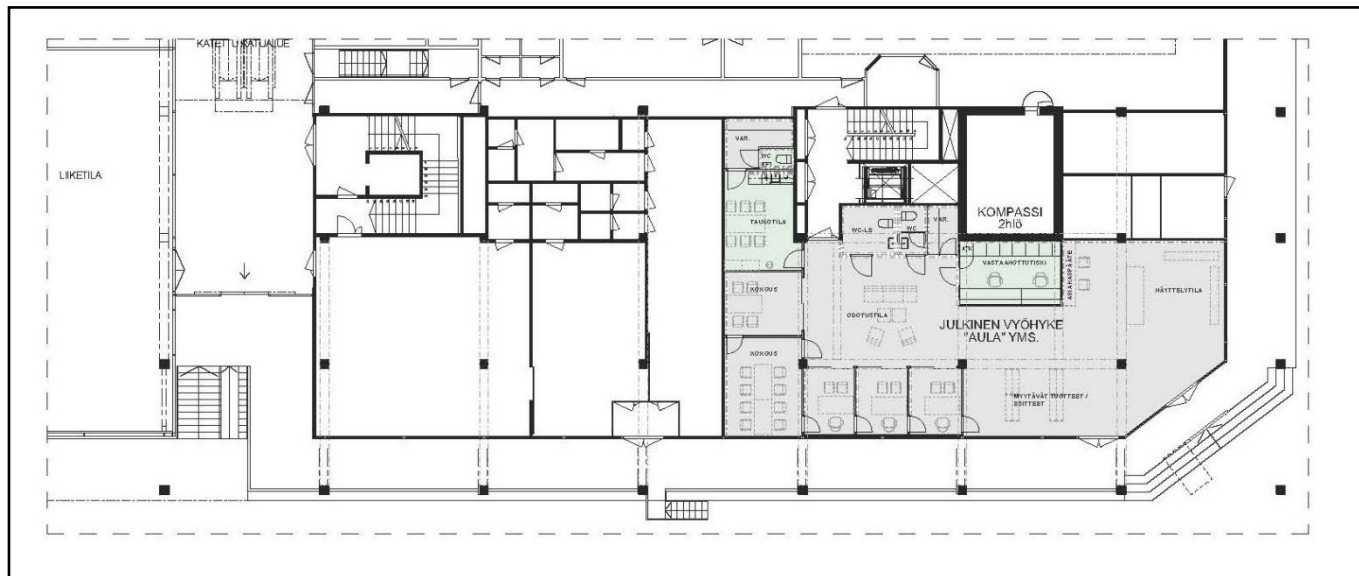
3. kerros



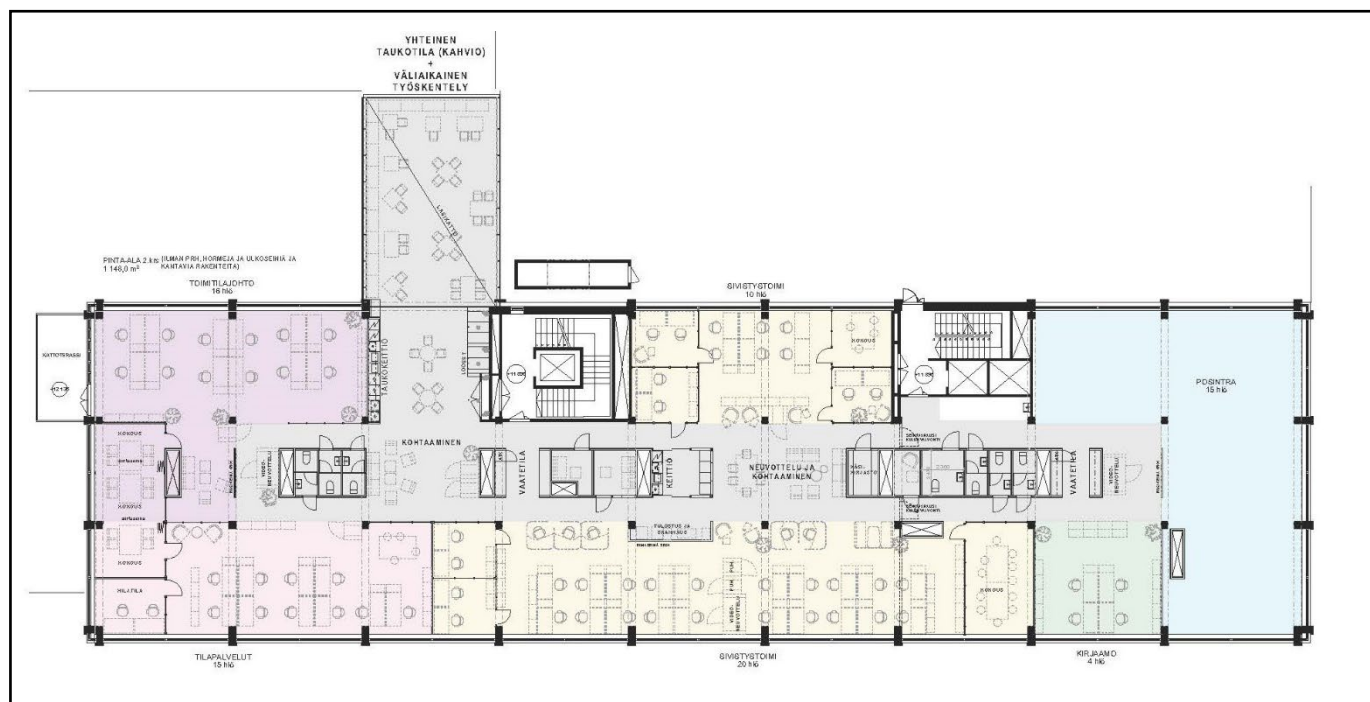
4. kerros



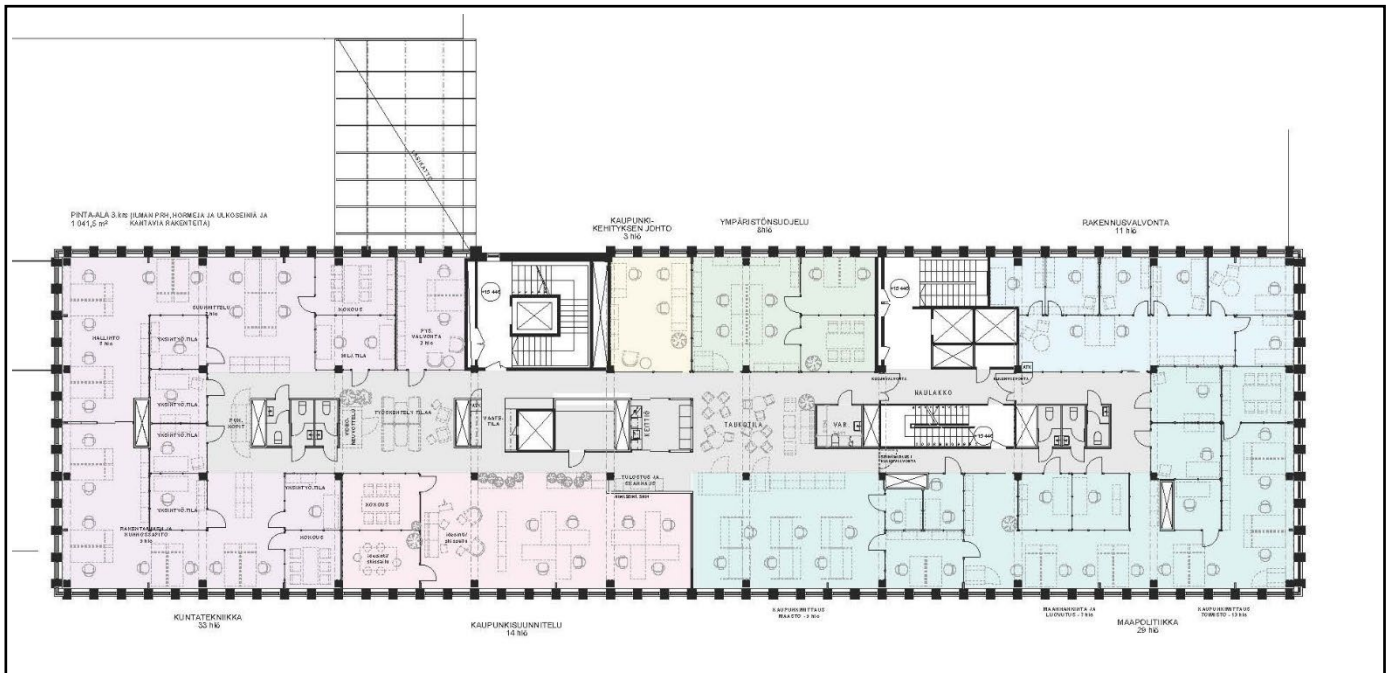
Viitesuunnitelmassa on esitetty työpajoissa kehitetyt kunkin toimijan yksityisen vyöhykkeen ratkaisut sekä esitetty ehdotusluonteisesti muiden vyöhykkeiden (puoliyksityinen, puolijulkinen ja julkinen) ratkaisut. Parempiresoluutioiset kuvat ovat liitteenä 1.



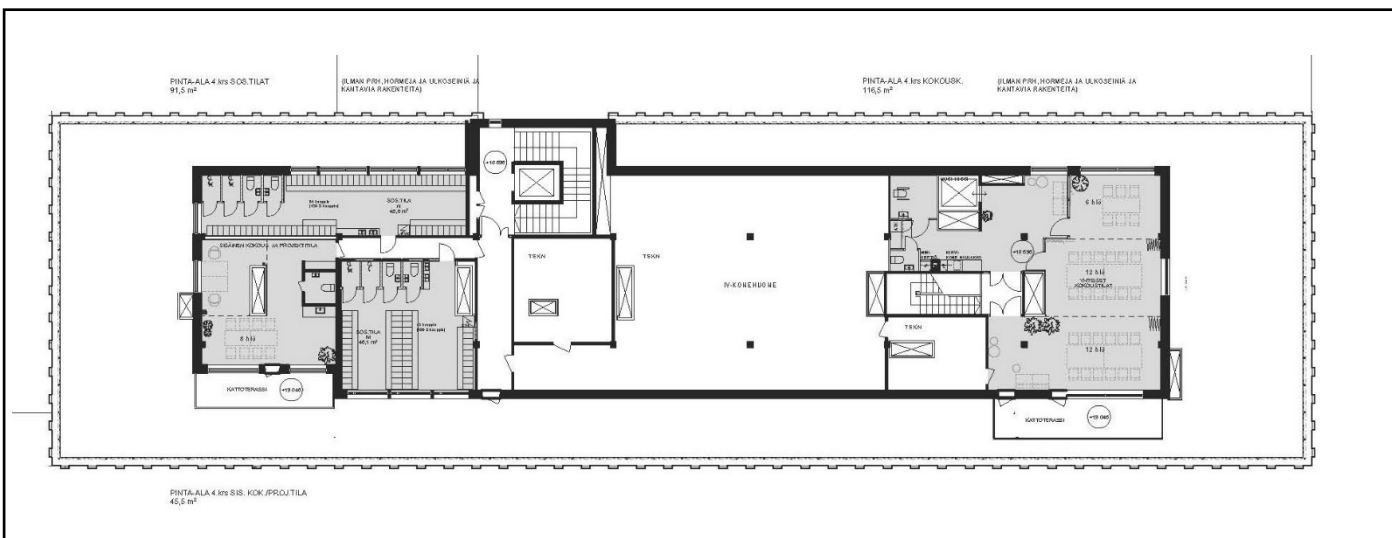
1.kerros



2.kerros



3.kerros



4.kerros

## 11. TEKNISET JÄRJESTELMÄT, VARUSTEET JA LAITTEET

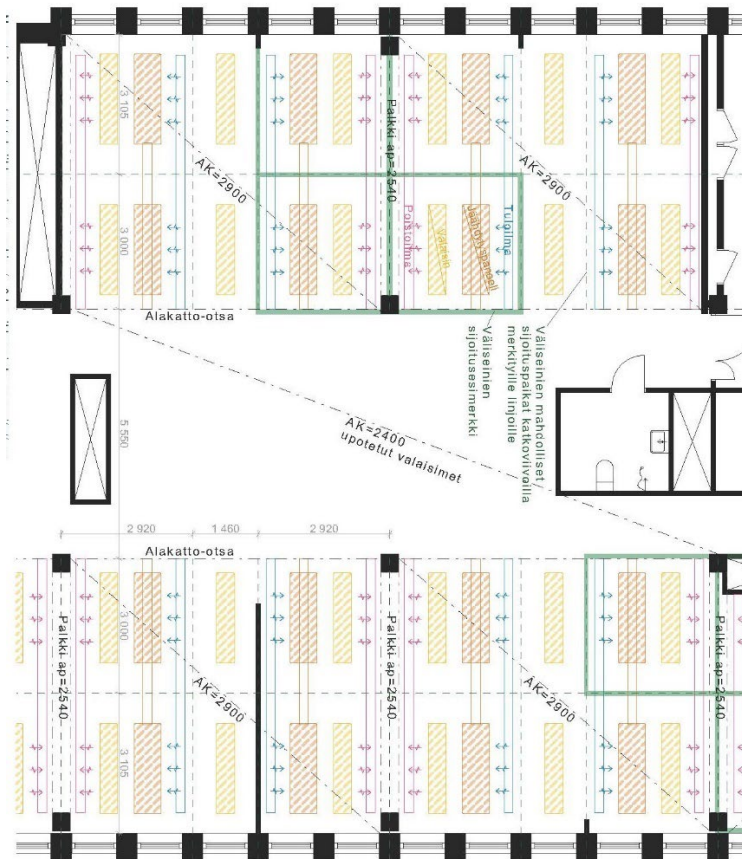
### 11.1 Muuntojoustavuus

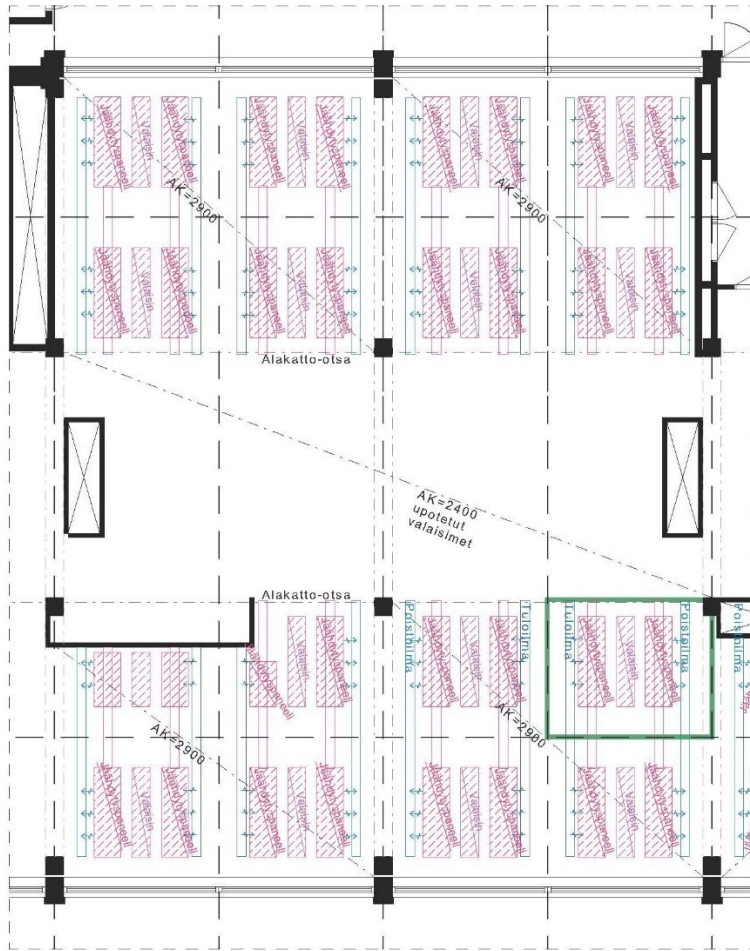
Muuntojoustavuus on keskeinen kriteeri kaikissa suunnitteluratkaisuissa. Tällä varaudutaan rakennuksen käytön aikaiseen toiminnan muutokseen. Muuntojoustavuudella on oleellisia vaikutuksia LVIA- ratkaisuihin:

Uudet talotekniikkakuilut kerroksissa toteutetaan niin, että jokaisessa pilarivälissä rakennuksen pituussuuntaan on yksi kyseisen pilarivälän tiloja palveleva tekninen kuilu, josta talotekniikka jaetaan ympäröiviin tiloihin.

Tulo- ja poistoilman päätelaitteet sekä jäähdytyslaitteet sijoitetaan toimistotiloissa niin, että ne mahdollistavat siirtoseinien lisäämisen tai poiston ilman, että muutos aiheuttaa muutostarpeita jäähdytyksen asennuksissa. Tilaa voidaan jakaa pienimmillään n.7-11m<sup>2</sup> kokosiin käyttötiloihin talotekniikkaan kajoamatta.

Muuntojoustava talotekniikka mahdollistaa tilan jakamisen n3x3m kokosiin alueisiin. Alla olevassa kuvassa sovitettuna 3.kerroksen ikkunajakoon, seuraavalla sivulla olevassa kuvassa sovitettuna 2.kerroksen ikkunajakoon.

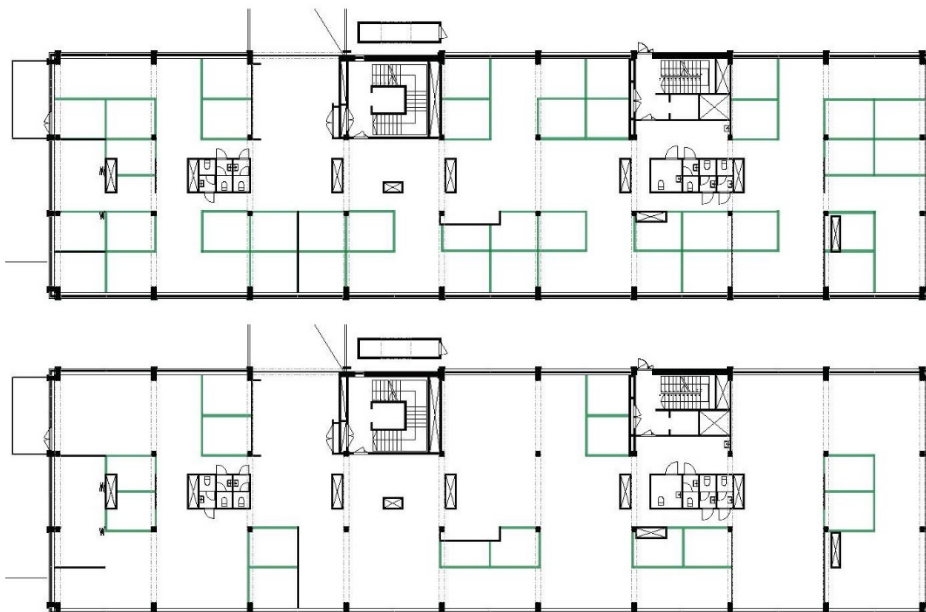




Tilojen välillä kulkeviin IV-kanavat varustetaan äänenvaimentimin niin, että äänen siirtyminen tilojen välillä saadaan minimoitua.

Muuntojousto huomioidaan niin tiloihin liittyvässä rakennusautomaatiossa kuin säätölaitteissakin.

Muuntojoustava talotekniikkaratkaisu tarjoaa erilaisia vaihtoehtoja jakaa tilaa pienemmiksi työskentelyalueiksi. Kuvassa tilanjakoiesimerkkejä 2.kerroksesta.



## 11.2 Toimenpiteet

Kaikissa asennuksissa noudatetaan voimassa olevia säädöksiä, turvallisuusmääräyksiä sekä hyvää rakennustapaa.

Toimistotilojen nykyiset LVIA-asennukset puretaan ja tiloihin suunnitellaan ja toteutetaan uudet LVIA-järjestelmät. Nykyinen 2.-4. kerrosta palveleva IV-kone säilytetään ja sitä hyödynnetään jatkossa hankealueen 1.-4. kerroksen tiloissa.

Asennuksissa ja toteutuksessa noudatetaan soveltuvin osin LVI RYL 2002:n määräyksiä ja ohjeita.

Nykyisen 4. kerroksessa olevan asunnon koko ja muoto muuttuu. Osa asunnosta lohkotaan sosiaalitilojen käyttöön (muutos esitetty viitesuunnitelmassa).

Asunnon alueelle lisätään alempia kerroksia palveleva LVI-kuilu. Asuntoon asennetaan oma IV- kone ja lisätään lämmitystä palvelevat uudet vesikiertoiset patterit.

Toteutussuunnitteluvaiheessa selvitetään ja tarkennetaan 1. kerroksen tilojen erillisten LVI-ratkaisujen tarve.

## 11.3 Tavoitteet ja olosuhteet

Talotekniikan ja LVIA-suunnittelun osalta tavoitteena on rakentamis- ja ylläpitokustannuksiltaan edullinen, käyttäjää tyydyttävä ja teknillistaloudellisesti hyvä kokonaisratkaisu, jossa on huomioitu kestävän kehityksen periaatteet mm. joustavuuden, kokonaistalouden ja ympäristön kannalta.

Asennus- ja huoltotilojen sekä teknisten tilojen suunnittelussa huomioidaan niiden käyttömahdollisuudet koko elinkaaren ajalle ottaen huomioon LVIA-laitoksen hoidon, kunnossapidon ja laitteiston uusimisen välttämättömyys.

Uusien LVI-verkostojen, kuten putkistojen ja kanavistojen, elinkaaren tavoite on 50 vuotta. Kojeidien ja laitteiden, kuten pumpit ja puhaltimet, tavoiteltu elinkaari on 25 vuotta. Vesijohtokalusteiden tavoiteltu elinkaari on 15 vuotta. Rakennusautomaatiolaitteiden tavoiteltu elinkaari on 15 vuotta.

Suunnitteluratkaisut ovat sellaisia, että ne takaavat käyttäjille puhtaan ja terveellisen sisäilmaston kaikissa käyttötilanteissa. Tämä toteutetaan lämpötilan hallinnalla, puhtaiden materiaalien käytöllä, kosteudenhallinnalla ja puhtaalla rakentamisella yleensä sekä ilmanvaihtolaitoksen osalta riittävää ilmanvaihtoa.

Lämmitysjärjestelmän sisälämpötilan suunnitteluarvona käytetään talvella +21,5 °C, mitoittava ulkolämpötila on -26 °C. Jäähdytyslaitteiden jäähdytysrajana on hankesuunnitteluvaiheen jäähdytysmallin asetuksi +25 °C

### Tavoiteluokat

- Pintamateriaalien päästöluokka M1
- Ilmanvaihtotuotteiden puhtausluokka P1
- Ilmamäärät S2-sisäilmastoluokituksen mukaan
- Akustiikkaluokka A/B

## 11.4 Keskeiset vanhojen rakenteiden ja rakennusosien muutostarpeet

### Välipohjat

Hankkeessa puretaan välipohjia uusien tekniikkakuilujen osuudelta sekä niiden pintavaluja mahdollisten vanhojen kallistusten ja rakenteellisten pintarakenteiden sekä vesieristysten osalta.

### Yläpohja

Yläpohjiin ei kohdistu merkittäviä muutostöitä tässä urakassa.

### Väliseinät

Pääosa vanhoista väliseinistä puretaan purku-urakan yhteydessä.

### Ikkunat ja ovet

Vanhat ikkunat maalataan ja kunnostetaan sisäpuolisista osista. Ikkunoihin asennetaan sälekaihtimet ikkunoiden väliin.



Jäähdytystehon parantamiseksi 2. ja 3.kerroksen ikkunoihin asennetaan vaalea näyteikkunalaatuinen auringonsuojakalvo. 2.kerroksen kasvihuonemaiseen lasikattoiseen tilan laseihin asennetaan näyteikkunalaatuinen auringonsuojakalvo. Urakka-alueella sijaitsevat sisäänkäyntien teräs- ja teräslasiovet kunnostetaan, hiotaan ja maalataan sisäpuolisin osin. Mahdolliset uudet ulko-ovet arkkitehdin ovilistausten mukaan.

#### **Sisäkatot**

Sisäkatot uusitaan erillissuunnitelman mukaan.

#### **Lattiapinnat**

Lattiapinnat uusitaan erillissuunnitelman mukaan.

#### **Pilarit ja palkit**

Pilareihin ja palkkeihin ei kohdistu merkittäviä muutostöimenpiteitä.

#### **Kalusteet, varusteet ja laitteet**

Jatkosuunnitteluvaiheessa laadittavan erillissuunnitelman mukaan.

### **11.5 Haitta-aineet ja asbesti**

Tarvittaessa purkutöitä tehdään asbestipurkuna. Haitta-ainekartoituksen teetetään urakka-alueella ennen purku-urakan alkamista.

## **12. MUUTA**

#### **Irtokalustus**

Irtokalustuksessa käytetään yksiköiden olemassa olevia kalusteita mahdollisuuksien mukaan mitoitus ja ergonomia huomioiden. Käyttämättä jäävä, kierrätykseen kelpaava irtokalustus toimitetaan kierrätykseen.

#### **Autopaikat**

Rakennuksessa tai sen yhteydessä ei ole tiloille osoitettuja autopaikkoja. Mahdollisuus vuokrata joitakin paikkoja selvitetään yhtiön kanssa jatkosuunnittelun yhteydessä.

#### **Polkupyörien säilytys**

Polkupyörien säilytykselle ei ole osoitettu erillistä paikkaa. Mahdollinen järjestely selvitetään yhtiön kanssa jatkosuunnittelun yhteydessä.

#### **Jätehuolto**

Liitytään yhtiön jätehuoltoon.

#### **Ylläpito**

Rakennuksen ylläpidosta vastaa Kiinteistöyhtiö Porvoon Lundinkatu 8 vastuunjakotaulukon mukaisesti.

## **13. VIRANOMAISVAATIMUKSET**

#### **Väestönsuoja**

Hanke ei edellytä muutoksia rakennuksen väestönsuojajärjestelyissä.

#### **Pelastustiet ja paloturvallisuus**

Toteutetaan voimassa olevien määräysten mukaisesti paikallisviranomaisten kanssa neuvotellen ja ohjeita noudattaen.

#### **Esteettömyys**

Muutokset suunnitellaan esteettömiksi ja käyttöturvallisiksi valtioneuvoston asetuksen rakennusten esteettömyydestä (241/2017) mukaisesti.

3.kerrokseen nouseva hissi muutetaan siten, että se nousee 4.krs:n kokouspäättyyn asti.

Asiakassisäänkäynnin ulkoporras varustetaan nostimella.

Esteettömyysjärjestelyiden suunnittelussa kuullaan Porvoon kaupungin vanhus- ja vammaisneuvostoja.

## 14. HANKKEEN KUSTANNUKSET

### 14.1 Investointi

#### Hankekustannukset

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Rakennus- ja talotekniset työt | 4 760 000 € |
| Kalustus                       | 390 000 €   |
| Hankekustannukset yht.         | 5 150 000 € |

#### Kokonaisinvestointi

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Osakeomistus, ostohinta   | 2 000 000 € |
| Hankekustannukset         | 5 150 000 € |
| Asunnon myyntitulo, arvio | -105 000 €  |
| Investointi yht.          | 7 045 000 € |

### 14.2 Sisäinen vuokra

**Pääomavuokra** (5,25% investoinnista) **369 862 €/v.**

#### Tilavuokra,

1. krs, (ulkopuolinen omistaja) arvio **53 000 €/v.**

#### Käyttövuokra

- Yhtiövastikkeet 109 752 €/v.
- Käyttösähkö, arvio 12 000 €/v.
- Tilahuolto, arvio 39 000 €/v.

Käyttövuokra yht. **160 752 €/v.**

**Sisäinen vuokra yhteensä 583 614 €/v**

**Vuokratulot**, Posintralle vuokrattavat tilat, arvio 36 000 €/v.

### 14.3 Nykyisten toimitilojen ja Nimbustalon toimitilojen tila- ja kustannusvertailu:

| Toimitila         | Pinta-<br>ala/hym2 | Työpisteitä | Htm2/<br>työpiste | Vuokra<br>€/v. | Vuokra<br>€/m2/v. | Vuokra<br>€/työpiste/v. |
|-------------------|--------------------|-------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------------|
| Kunnantalo        | 3 284              | 105         | 31                | 383 141        | 117               | 3 649                   |
| Campus            | 431                | 30          | 14                | 131 702        | 306               | 4 390                   |
| Tekniikankaari    | 1 028              | 31          | 33                | 230 820        | 225               | 7 446                   |
| <b>Yht.</b>       | <b>4 743</b>       | <b>166</b>  | <b>29</b>         | <b>745 663</b> | <b>157</b>        | <b>4 492</b>            |
|                   |                    |             |                   |                |                   |                         |
| <b>Nimbustalo</b> | <b>2723</b>        | <b>170</b>  | <b>16</b>         | <b>547 614</b> | <b>201</b>        | <b>3 221</b>            |

Taulukossa on Nimbustalon luvuista vähennetty Posintra Oy:n käyttöön tulevat tilat ja kustannuksissa huomioitu niistä saatava arvioitu vuokra.

## 15. HANKKEEN SUUNNITELTU AIKATAULU

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Hankesuunnitelman käsittely ja hyväksyminen       | 4/2022         |
| Purkusuunnitelmien laadinta                       | 3-4/2022       |
| Purku-urakan kilpailutus ja urakoitsijan valinta  | 5/2022         |
| Purku-urakka                                      | 6-8/2022       |
| Toteutussuunnittelu ja suunnitelmien hyväksyminen | 5-8/2022       |
| Kaupalliset asiakirjat                            | 4-5/2022       |
| Urakkalaskenta                                    | 9-10/2022      |
| Selonottoneuvottelut ja urakoitsijan valinta      | 11/2022        |
| Rakennus- ja talotekniset urakat                  | 12/2022-7/2023 |
| Kalustaminen ja sisäänmuutto                      | 8/2023         |

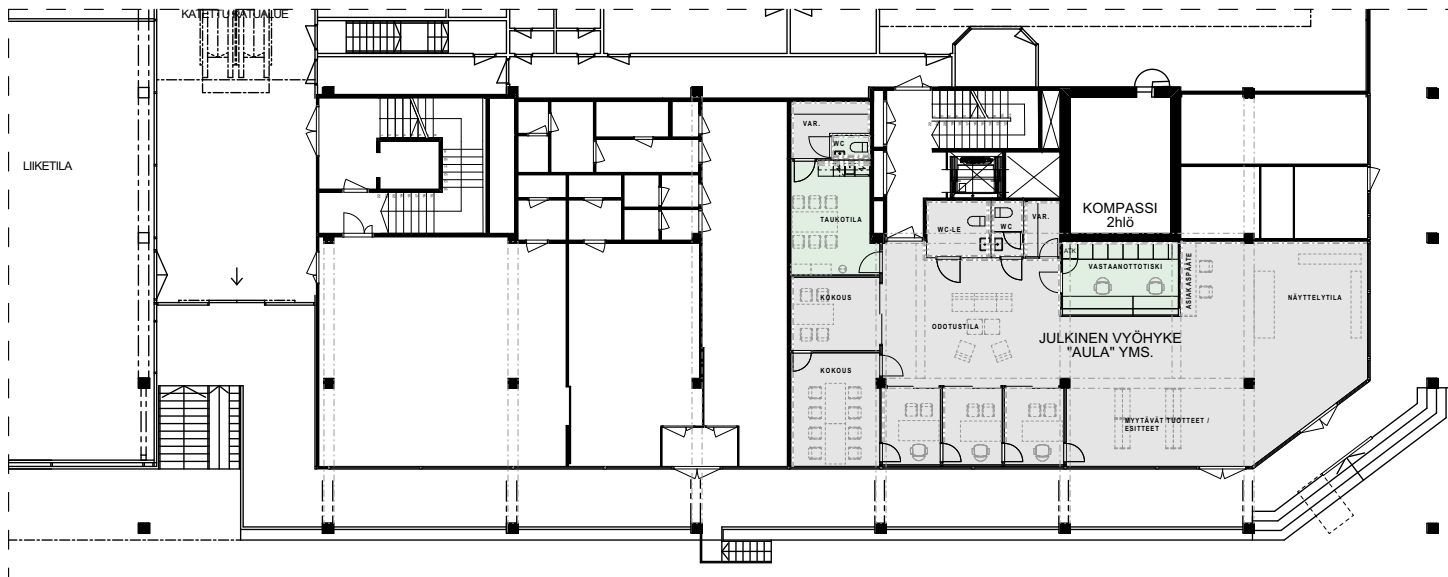
## LIITTEET

Liite 1. Viitesuunnitelma, pohjapiirrokset 1.-4. kerros

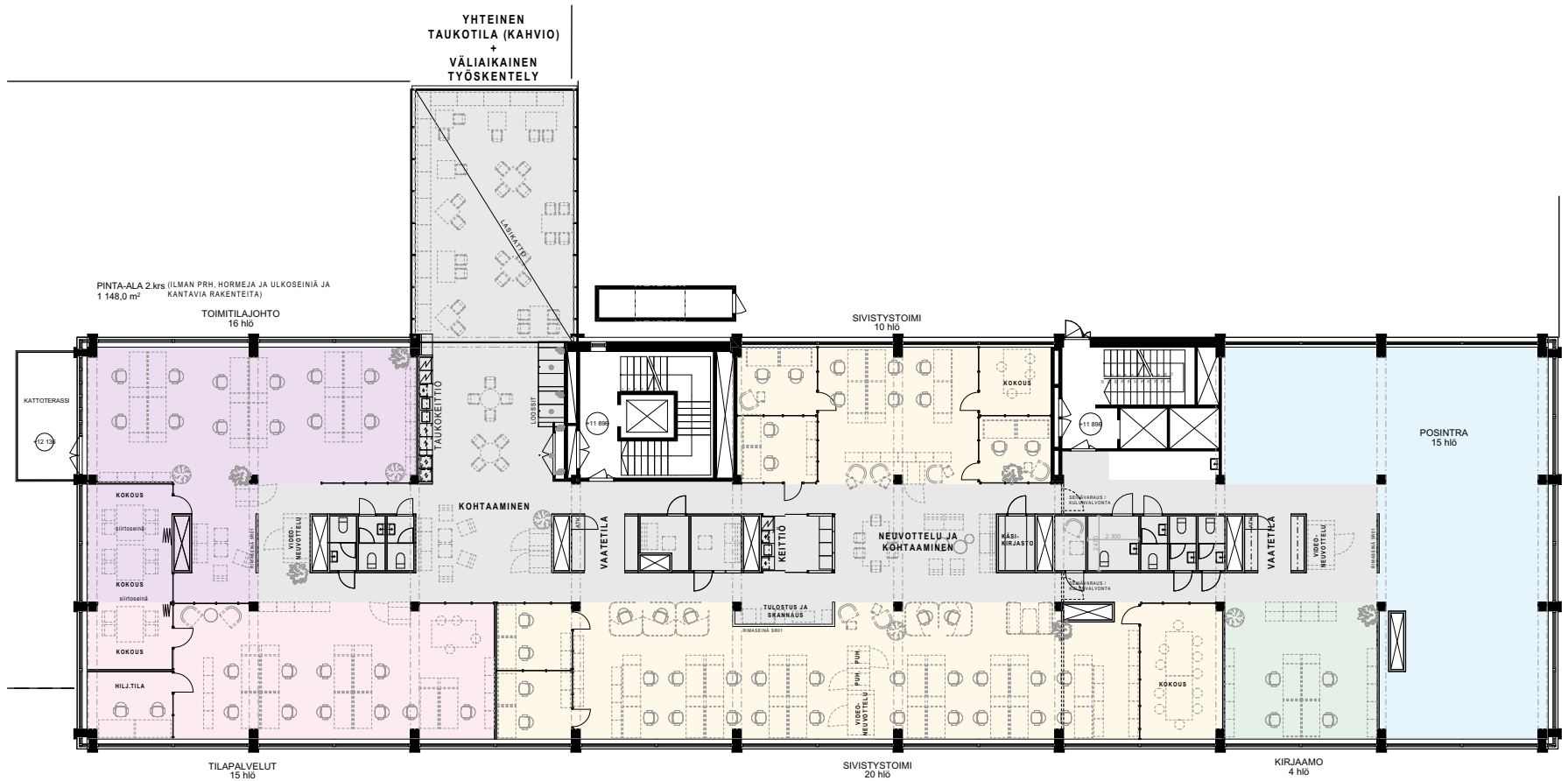


# 1. krs / maantaso

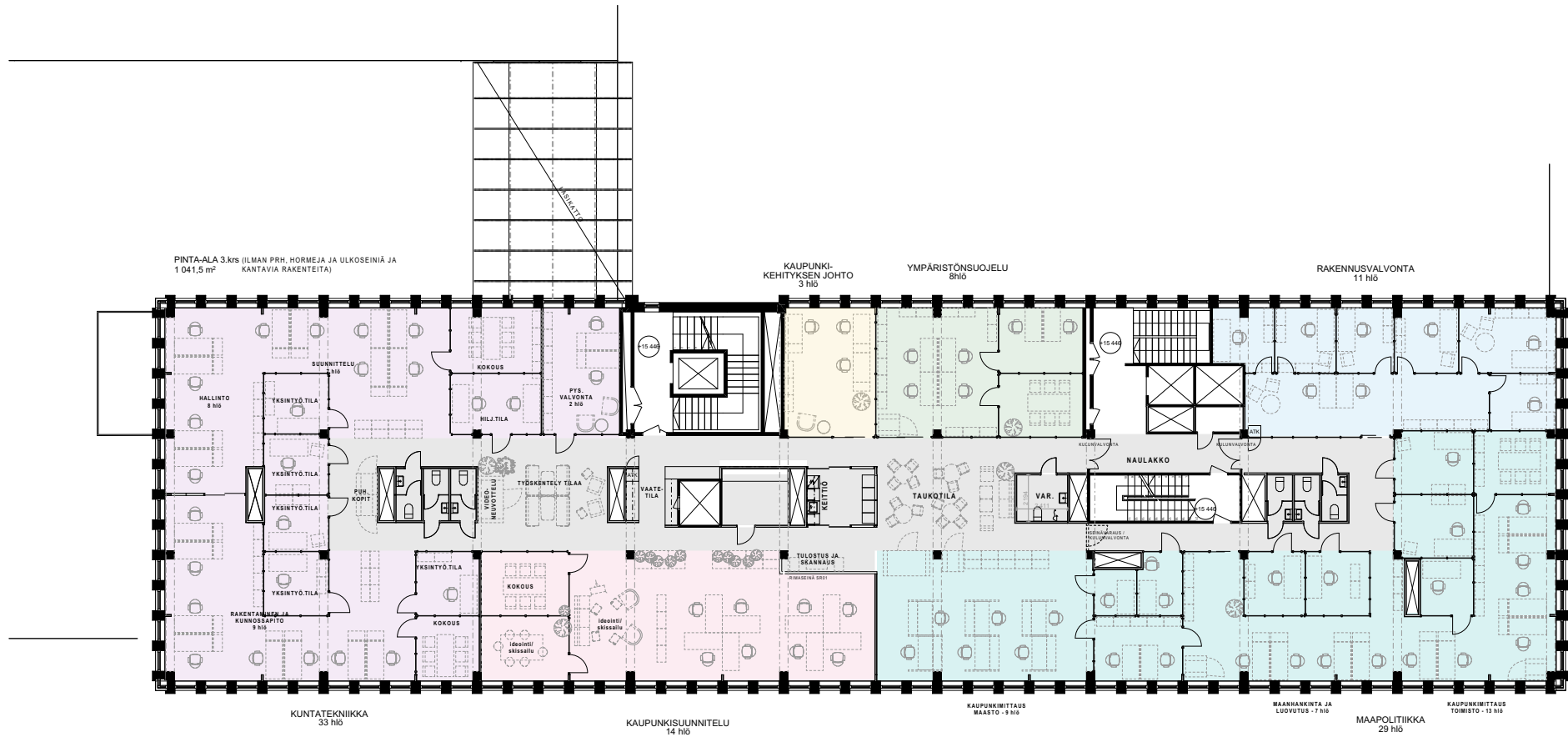
## 1.4.2022



2. krs  
1.4.2022



3. krs  
1.4.2022



# 4. krs / kokous- ja sosiaalitilat

## 1.4.2022

