

Opinnäytetyö (AMK)

Rakennustekniikka

Tuotantojohtaminen

2010

Ville Martikainen

# Turun omistamien kiinteistöjen käyttötarkoituksvertailua

– Kurjenlinna & Lintulan kiinteistö (vanha  
Nuorisokeskus Palatsi)



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU  
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Turun ammattikorkeakoulu

Tekniikka, ympäristö ja talous

Rakennustekniikan koulutusohjelma

Tuotantojohtaminen

Ville Martikainen

Opinnäytetyö

Turun omistamien kiinteistöjen käyttötarkoituksvertailua

Kurjenlinna & Lintulan kiinteistö (vanha Nuorisokeskus  
Palatsi)

Hyväksytty

Turussa \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2010

Valvoja

---

Tekn. lis. Esa Leinonen

Koulutuspäällikkö

---

Tekn. lis. Raimo Vierimaa

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Rakennustekniikka | Tuotantojohtaminen

Toukokuu 2010 | Sivumäärä 52

Ohjaaja: Esa Leinonen

Ville Martikainen

## **Julkisten rakennuksien käyttötarkoituksvertailua Turussa.**

Tiivistelmä

Turun kaupunki omistaa useita kiinteistöjä, joiden käyttö alkuperäisessä tarkoituksessaan on loppunut ja joille etsitään uutta toimintaa tai omistajaa. Työn tarkoituksena oli vertailla kahden eri kohteen mahdollisia käyttötarkoituksia tulevaisuudessa ja mahdollisia käyttötarkoituksimuutoksia. Vertailun tavoitteena on tilaliikelaitokselle mahdollisimman edullinen ja hyödyllinen ratkaisu ja pitkäjäntäisen suunnitelma.

Vertailussa ensisijaisesti huomioon otettavia asioita ovat rakennuksien tämänhetkinen kunto, tarvittavien peruskorjauksien laajuus, mahdollinen ja luvanvarainen muunneltavuus sekä potentiaalinen tuotto uusissa käyttötarkoituksissaan. Pohdinnassa ja suunnittelussa on otettava huomioon ajanmukaiset rakennussäädökset, ympäristöasiat sekä säilytettävä mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot. Haastavan kohteiden uusien käyttötarkoitusten vertailusta tekevät muun muassa niiden sijainti, kunto ja koko/ laajuus. Kohteiden tutkimisen pohjatietoina oli aiemmin tehdyt kuntoraportit, kohdekäynnit, kaupunginarkiston kuvat, aiheeseen liittyvä alan kirjallisuus, lehtiartikkelit ja haastattelut.

ASIASANAT:

Julkiset rakennukset, käyttötarkoituksmuutos, uudelleenkäyttöhanke

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Civil Engineering | Construction Management

May 2010 | Total number of pages 52

Instructor: Esa Leinonen

Ville Martikainen

## Comparing the purposes of use of [Council owned] public buildings

### Abstract

The objective of this thesis was to compare and propose of different options for the future use of two old buildings in Turku. These facilities owned by the City of Turku are empty at the moment. Their use for their original purpose was abandoned already some time ago. The Kurjenlinna building is located in south-eastern Turku and is part of the old hospital area of Kurjenmäki. It was built already in 1890. The Lintula estate is located right in the city centre. The property is actually formed of two buildings which are connected to each other by means of a gangway. My interest focuses on the part of the building complex that is in the inner court side and is empty at the moment. The other part of the building is in residential use.

The aim was to come up with ideas for use which would benefit the owner, the City of Turku, the most efficiently. There is the possibility of selling the real estate or renting it out. The analysis is based on an overall view of the property, on its condition right now, possible renovations that would have to be made, constructional features and the possible choice of selling the estate to a private party. In the case of Kurjenlinna the prospect of the whole old hospital area being converted into a residential area in the future is also considered. Some basics of how a decision should be evaluated and reached in this type of projects are discussed.

KEYWORDS: Building use change, Building conversion

# SISÄLTÖ

<b>1. Johdanto</b>	<b>4</b>
1.1 Tavoite	4
1.2 Rajaukset	4
<b>2. Rakennuksien muuntaminen alkuperäisestä poikkeavaan käyttötarkoitukseen</b>	<b>5</b>
2.1 Rakennuksen käyttötarkoituksen valinnan perusteet	6
2.2 Uuden käyttötarkoitushankkeen kulku	8
2.3 Hankesuunnittelu	10
<b>3. Kurjenlinna</b>	<b>12</b>
3.1 Rakennustekniset ominaisuudet	13
3.2 Mahdollisia käyttötarkoituksia Kurjenlinnan kiinteistölle	17
3.2.1 Asuinkäyttö	17
3.2.2 Rakennuksen korjaus entiseen käyttötarkoitukseensa (sairaalakäyttö)	20
3.2.3 Toimistokäyttö	21
3.2.4 Kurjenlinna taiteilijoiden työhuonetilojen tarjoajana	22
3.3 Eri ratkaisujen kustannusvertailua	23
<b>4. Nuorisokeskus Palatsi (Lintulan Kiinteistö)</b>	<b>26</b>
4.1 Rakennustekniset ominaisuudet	28
4.2 Mahdollisia uusia käyttötarkoituksia Lintulan kiinteistön tiloille.	29
4.2.1 Kylpylä	30
4.2.2 Liiketilaa	30
4.2.3 Asuinkäyttö	31
4.2.4 Toimisto	32
4.2.5 Arkisto	32
4.2.6 Ravintola/ Yökerho	33
4.2.7 Muut vaihtoehdot	33
4.3 Eri ratkaisujen kustannusvertailua	34

<b>5. Kohteiden vertailua ja yhteenveto</b>	<b>35</b>
<b>Lähteet</b>	<b>38</b>
<b>Liite 1. Kuvat</b>	
<b>Liite 2. Kuvat</b>	

# 1. Johdanto

Tämän opinnäytetyön toimeksiantajana toimi Turun tilaliikelaitos ja työn ohjaajana tilaliikelaitoksen johtaja Martti Kuitunen. Koulun puolesta ohjaajana toimi Tekn. Lis. Esa Leinonen. Työssä pyrittiin selvittämään tulevia käyttömahdollisuuksia tyhjilleen jääneille kiinteistöille.

## 1.1 Tavoite

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli miettiä mahdollisia uusia käyttötarkoituksia kahdelle Turun kaupungin omistamalle kiinteistölle. Työssä tarkasteltiin kohteita muun muassa niiden rakennusteknisten ominaisuuksien, kunnon, tilajaon ja sijainnin perusteella.

## 1.2 Rajaukset

Työn kohteina oli kaksi erilaista kiinteistöä, joiden käyttötarkoitusta selvitettiin. Molemmissa kiinteistöissä on toiminta loppunut ja niille tulisi löytää uutta käyttöä. Kurjenlinnan kiinteistö on sairaalakäytössä aikaisemmin toiminut 1890 rakennettu kohde Turun Kurjenmäessä. Toinen kohde on Lintulan kiinteistö Turun keskustassa, joka on rakennettu 1932. Tässä tarkastelussa Lintulan kiinteistön kohdalla pohditaan käyttöä lähinnä rakennuksen toisen siiven kolmeen ensimmäiseen kerrokseen.

## 2. Rakennuksien muuntaminen alkuperäisestä poikkeavaan käyttötarkoitukseen

Rakennuksien käyttötarkoituserämuutoksiin johtaa tyhjilleen jäänyt rakennus esimerkiksi alkuperäisen toiminnan loppuessa tai alun perin tiettyyn tarkoitukseen suunnitellun rakennuksen toimimattomuus alkuperäisessä käytössä. Käyttötarkoituserämuutoksella tavoitellaan (ensisijaisesti) parempaa tuottavuutta. Kiinteistön sijainti voi myös vaikuttaa siihen, että se palvelisi paremmin toisessa käytössä kuin mihin se mahdollisesti on alunperin suunniteltu. Rakennuksella voi myös olla suojeluvaatimuksia, jotka asettavat rajoitteita sen käytölle. Suojeluasetukset voivat myös estää rakennuksen purkamisen tai merkittävät muutokset sen rakenteissa, eritoten muutoksissa joilla on suuria arkkitehtuurisia ja esteettisiä vaikutuksia. /2/

Rakennus asettaa reunaehdot sen uudelleenkäytölle. Rakennuksen tilat, kunto, arvotekijät ja sijainti määrittävät sen sopivat käyttötarkoitukset. Mikäli rakennukselle valitaan sopimaton käyttötarkoitus, ei se palvele käyttäjänsä optimaalisella tehokkuudella, josta voi koitua sekä taloudellisia menetyksiä että toimintojen ongelmia. /2/

Paras tapa taata rakennukselle onnistunut korjaus- tai muutostyö on tutustua jo suunnitteluvaiheessa muualla tehtyihin samantyyppisiin ratkaisuihin. Koska Suomessa rakennuskanta on monin paikoin verraten nuorta, kannattaa tutkia muualla Euroopassa tai Pohjoismaissa tehtyjä käyttömuutoksia rakennuksille. Täytyy kuitenkin muistaa että kaikki käyttömuunnoshankkeet ovat yksilöllisiä tapauksia. /1/

Turussa toteutettu käyttötarkoituserämuutos on esimerkiksi jokirannassa sijaitsevat Turun konservatorion tilat ja tiloissa toimiva Sigyn-sali. Vanhaan



köysitehtaaseen ja telakkahalliin remontoitujen tilat ovat olleet onnistuneet ja huomioitu myös palkinnoilla. /24/

Esimerkkejä toteutetuista käyttötarkoituksista on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Esimerkkejä toteutetuista käyttötarkoituksista

Ennen	Jälkeen
Teollisuusrakennus	Asuntoja, konserttisali, taidekeskus, toimisto, koulu, pankki, kirjasto, elokuvateatteri, vapaa-ajankeskus, hotelli, museo, ravintola, kauppahalli, jne.
Asuintalo	Liiketilaa, hotelli, toimisto, museo, poliisilaitos, koulu, jne.
Varastorakennus	Arkisto, liiketilaa, linja-autoasema, kokoustilaa, hotelli, toimisto, museo, ravintola, koulu
Paloasema	Taidekeskus, toimisto, kirkko, eläkeläisten tiloja, ravintola, ammattikoulu
Elokuvateatteri	Liiketilaa, koulu, konserttisali, taidekeskus, yökerho, squash-halli

/1/ Rakennuksen kunto ja käyttökelpoisuus, Rakennuskirja oy 1988, ISBN 951-682-153-7

## 2.1 Rakennuksen käyttötarkoituksen valinnan perusteet

Käyttötarkoituksen valinta perustuu lähinnä kahteen kysymykseen:

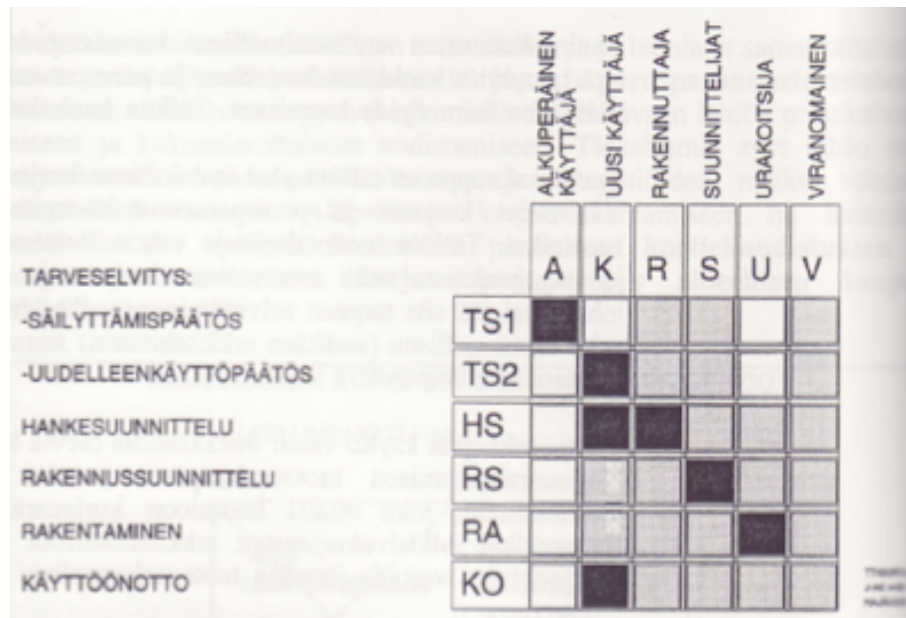
- Millainen rakennus on tyypiltään ja tilaratkaisuiltaan?
- Millaiset ovat rakennuksen ajatellun käyttötarkoituksen vaatimukset?

Rakennukset voidaan luokitella tilajakonsa ja suunnitteluperiaatteidensa mukaan monella tavalla. Tässä yksi luokitteluesimerkki:

1. Rakennus on alun perin suunniteltu palvelemaan tiettyä tarkoitusta. Määräävänä tekijänä on käytetty ainoastaan yhtä ehdotonta vaatimusta (esim. vesitorni). Tämän vuoksi rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen voi olla lähes mahdotonta.
2. Rakennusta hallitsee voimakas suunnittelijan näkemys. Se on symmetrinen tai suurista sali- aulatiloista muodostuva. Näiden tilojen muuttaminen, jakaminen tai yhdistäminen aiheuttamatta merkittävää haittaa rakennuksen arkkitehtuurisille arvoille voi olla hyvin hankalaa.
3. Rakennus koostuu lukuisista pienistä tiloista, kuten asuinkerrostalo. Alkuperäisen käyttötarkoituksen kannalta kantavat rakenteet eivät anna myöden muuttaa tiloja eri käyttöön.
4. Rakennuksessa on joukko samanarvoisia tiloja. Uusien toimintojen jakaminen näihin on mahdollista. Rakennus ei ole kulttuurihistoriallisesti kovinkaan arvokas ( mm. koulu tai toimistorakennus)
5. Rakennuksessa on avaria tiloja ja väliseiniä on helppo muuttaa. Muutokset eivät vaikuta merkittävästi rakennuksen historialliseen arvoon (esim. tehdasrakennus) /1/

## 2.2 Uuden käyttötarkoitushankkeen kulku

Uuden käyttöhankkeen kulkua voi kuvata esimerkiksi kaaviolla (kuvio1.).



Kuvio 1. Uudelleenkäyttöhankkeen kulku /2/

Normaaliin käyttöhankkeeseen suurimman eron tekee kaksivaiheinen tarveselvitys (TS). Tämä koostuu säilyttämispäätöksestä sekä uudelleenkäyttöpäätöksestä. Säilyttämispäätös edellyttää kohteen kunto- ja omaisuusarvion tekoa. Näillä arvioilla on osoitettava rakennuksen merkitys sekä historiallisesta että kaupunkikuvallisesta näkökulmasta, siten että kohteen säilyttäminen on perusteltua. Jos rakennus on suojeltu, vaikuttaa tämä tyypillisimmin päätökseen suojelun asteesta.

Ennen lopullisen säilyttämispäätöksen tekoa on vertailtava harkiten rakennuksen mahdollista soveltuvuutta uusiin käyttötarkoituksiin (TS2). Koska poikkeuksetta uuteen käyttötarkoitukseen remontoitavaan kiinteistöön kohdistuu huomattavia kustannuksia, on varmistettava, että rakennuksesta saadaan sijoitettavaan rahaan verrattava hyöty uudessa käytössä. Tähän vaikuttaa ratkaisevasti muun muassa remontoitujen kiinteistöjen kysyntä markkinoilla.

Tarveselvityksessä selvitetään myös tarvittavan korjauksen laajuus. Korjausrakentamisessa tärkeimmässä roolissa on korjattavan kiinteistön päätetty korjauslaajuus. Rakennuksen muuntaminen uuteen käyttöön ei välttämättä edellytä raskasta korjausta. Korjaamisen laajuuden voikin luokitella seuraavasti:

- Kevyt korjaus: Sisältää lähinnä pintojen ja pinnoitteiden uusimista, kuten: maalaus, tapetointi, lattioiden uusiminen
- Keskiraskas korjaus: Pintaremontin lisäksi koneteknisten osien uusimista ja esimerkiksi kylpyhuoneen uusiminen.
- Raskas korjaus: Edellisten lisäksi esimerkiksi väliseinien siirtämistä, rakennuksen julkisivun ilmeen muuttamista, hissien rakentaminen.
- Erittäin raskas korjaus: Yleisten korjaustöiden lisäksi esimerkiksi rakennuksen laajentaminen tai uudisosan rakentaminen. Vesi- ja viemärijärjestelmien sekä sähköjen uusiminen kokonaisuudessaan.
- Entisöinti: Koskee yleensä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Korjaustyöt tehdään vanhaa kunnioittaen ja mahdollisimman paljon vanhaa säästäten. /2/

Tarveselvitystä seuraa hankesuunnittelu (HS), rakennussuunnittelu (RS), rakentaminen (RA) ja käyttöönotto (KO). Uudisrakentamisessa samoin kuin korjausrakentamisessa voidaan katsoa rakennuskustannuksiin pystyttävän vaikuttamaan likipitään seuraavalla tavalla:

- Hankesuunnitteluvaiheessa 100%
- Esisuunnitteluvaiheessa 40%
- Rakennussuunnitteluvaiheessa 20%
- Rakentamisen valmisteluissa 10%
- Rakentamisvaiheessa 5%

Tästä syystä hankesuunnittelu on uudenkäyttötarkoituksen kannalta merkittävin vaihe. /1/, /2/

## 2.3 Hankesuunnittelu

Hankesuunnitteluvaiheessa tehdään kunto- ja käyttökelpoisuusarviointi. Selvityksessä tutkitaan eri käyttövaihtoehtoryhmiä. Vaihtoehtojen tarkastelulla ja analysoinnilla voidaan poistaa mahdottomia vaihtoehtoja. Päätöksentekijöiden olisi syytä tutustua aiemmin muualla toteutettuihin muutostöihin saadakseen käsityksen mihin ja miten haluttuun lopputulokseen päästään. /1/

### **Edullisuusarvio ja -ohjaus**

Tarkasteltaessa julkisen rakennuksen korjaushankkeen järkevyyttä, on yksi tärkeimmistä kysymyksistä taloudellisten mahdollisuuksien arviointi. Saadaanko sijoitetulle pääomalle sen arvoinen tuotto. Toinen kysymys on, voidaanko päätetyissä taloudellisissa puitteissa pysyä. Näillä kysymyksillä tarkoitetaan ns. edullisuusarviota ja -ohjausta. Edullisuuden ohjaamisella pyritään arvon tai hyödyn optimoimiseen. Taloudellisessa mielessä

optimipiste kuvaa suurinta sijoitettua rahasummaa ja laatutarkastelussa korkeinta tavoiteltua laatutasoa. Rakentamisessa edullisuuden tarkastelunäkökulma voi vaihdella. Se voi olla yhteiskunta, ympäristö, rakennuttaja, suunnittelija tai käyttäjä. Kansantaloudellinen arviointi vaatii kaikkien näkökulmien tasapuolista tarkastelua ja liiketaloudellinen arviointi korostaa hankkeen taloudellista hyötyä. Erityisen keskeistä näiden rakennusten arviointi on kaupungin rakennusten kohdalla.

Rakennuksen uudelleenkäyttöhanke on rakennuttajan näkökulmasta haasteellinen tehtävä. Tavoitteet, päätöksenteko ja vastuu edellyttävät kokemusta kyseisistä hankkeista onnistuneen lopputuloksen saavuttamiseksi. Koko prosessi edellyttää yhteistyötä alkuperäisen käyttäjän, uuden käyttäjän ja rakennuttajan taholta. Vanhalla käyttäjällä/toimijalla voi olla tarkempaa tietoa rakennukseen tehdyistä mahdollisista pienemmistä korjauksista kuin esimerkiksi itse kiinteistön omistajalla. Uuden käyttöhankkeen läpivienti on pitkä prosessi, jossa harkitun suunnittelun merkitys korostuu. Jos selvityksessä oleva kiinteistö on tyhjillään jo ennen suunnittelun aloitusta ja rakennuksen tuotot loppuvat, voivat omistajalle koituvat juoksevat ylläpitokulut nousta suuriksikin. Tähän vaikuttavat esimerkiksi mahdolliset lainat aikaisemmista remonteista jne. Tämän välttämiseksi olisi suotavaa, että suunnittelutyö voitaisiin aloittaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa jo uuden käyttöhankkeen ollessa vasta pohdinnassa. Myöskin itse rakentamista ja suunnittelua tulisi rajoittaa kokonaiskeston vähentämiseksi. Uudelleenkäyttöhanke edellyttää myös uutta kaavoitusprosessia, mikä voi pidentää hankkeen kestoa merkittävästi.

*/2/, /1/*

### 3. Kurjenlinna

Kurjenlinnan kiinteistö sijaitsee sairaala-alueella Turun Kurjenmäessä kaupungin itäpuolella. Kiinteistö muodostuu kahdesta rakennuksesta, jotka on rakennettu 1890-luvulla. Alunperin ne rakennettiin sotilaskäyttöön. Rakennuksen suunnittelijasta tai arkkitehdistä ei ole tietoa alkuperäisten kuvien ja piirustuksien puuttuessa. Rakennukset on yhdistettiin yhdeksi rakennukseksi vuonna 1956. Rakennuksessa on neljä kerrosta ja kellari. Rakennuksen lämmitysmuotona on kaukolämpö. Rakennus on museoviraston kirjoissa merkitty suojelu luokkaan (SR4). ”SR4 kuvaa rakennusta joka on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tässä rakennusalassa olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä”. /7/

Alueen muutkin vanhat rakennukset on suojelutavoitteissa määritelty luokkiin (SR4) ja (SR3). ”Turun kaupungin asemakaavatoimiston käyttämiä suojelutason merkintöjä ovat SR1 - SR5, joista SR5 edustaa ankarinta suojeluluokkaa. Muut numeroindeksit SR4, SR3 jne. edustavat asteittain lieveneviä määräyksiä.” /7/



kuva 1. Kurjenlinna julkisivu

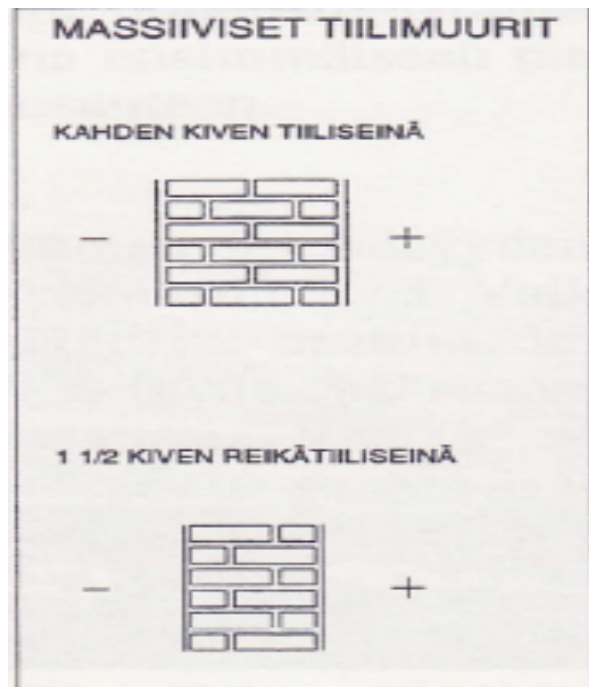
Kiinteistö on toiminut Turun kaupunginsairaalan pitkäaikaissairaiden yksikkönä vuoteen 2009 asti, jolloin sairaalatoiminta siirtyi Vähä-Heikkiläntielle Kaskenlinnaan. Sen jälkeen rakennus on ollut tyhjiään, lukuun ottamatta kolmatta kerrosta jossa on pienimuotoista sairaalan toimistotoimintaa. Kiinteistössä on lämmitys päällä. Rakennus on tiloiltaan sairaala- ja vanhainkotikäyttöön hyvin epäkäytännöllinen. /3/, /4/, /5/, /6/, (Kuva 1., Liite 1. Kuva 8)

### 3.1 Rakennustekniset ominaisuudet

Rakennus edustaa arkkitehtuuriltaan uusrenessanssia korostetuin julkisivun alaosin ja koristeellisin nurkin ja ikkunapielin. Rakennuksen runkona ovat julkisivujen kantavat massiivitiiliseinät ja rakennuksen keskellä kulkevat kaksi tiilirakenteista sydänmuuria (kuva 2). Seinämät ovat alimpien kerrosten kohdalla paksumpia kuin ylempänä. Välipohjat ovat puurakenteisia (kuva 3).



Rakennukset yhteen liittävä 1950- luvulla rakennettu osa on tiili-  
/betonirakenteinen.



kuva 2. Kurjenlinnan ulkoseinärakenne /2/



kuva 3. Esimerkki puurunkoisestavälipohjasta /2/

Rakennus on silmämääräisesti tarkastellen ja näkyvistä perustuksien osista päätellen perustettu ainakin osittain kalliolle. Turun kaupunginarkiston mikrofilmeistä tarkasteltaessa joissain vanhoissa kuvissa näkyy myös kivilatomus tyyppistä perustustapaa.

Rakennus on keväällä 2010 melko huonossa kunnossa. Tämä voidaan todeta kohdekäynnillä otetuista valokuvista sekä vanhemmista kuntoraporteista.

Kellaritiloissa on havaittavissa kosteusongelmia lattioissa sekä seinissä. Sisäilman laatuun ainakin kellarikerroksessa vaikuttavat muun muassa tuulettuvan alapohjan osiin jätetyt perustusten vanhat laudoitusjätteet, joita oli paikoin havaittavissa. Nämä ovat otollisia kasvupaikkoja erilaisille mikrobeille ja sienille. Näistä ”ryömintätiloista” ilma kulkeutuu helposti kerroksiin. Puutteellinen vedeneristys maata vasten tehdyissä lattioissa ja kellarin seinissä aiheuttavat tyypillisimpiä kosteusongelmia. (Liite 1. kuva 14.)

Vanhat potilashuoneet kerroksissa 1-4 ovat enimmäkseen tyydyttävässä kunnossa. Joihinkin huoneisiin on aikoinaan uusittu muun muassa lattiamateriaaleja ja remontoitu pintoja. Silmämääräisesti tarkastellen kaikki tilat ovat kuitenkin ehdottomasti remontin tarpeessa. (Liite 1. kuva 10., 11., 12.)

Rakennuksen kaikki ikkunat vaativat pikaista kunnostusta tai uusimista.



kuva 4. Kurjenlinnan 2.krs ikkuna

Rakennuksen vesikatto on auma-tyyppinen peltikatto, joka on myöskin tullut elinkaarensa päähän ja olisi siten uusittava. Aluskatetta ei peltikaton alla ole ja harvalaudoitustakin tarvitsisi paikoin uusia.

Rakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihto, joka toimii vajavaisesti. Huoneet eivät muun muassa saa tarpeeksi korvausilmaa. Täysremontin yhteydessä ilmanvaihto tulisi suunnitella ja toteuttaa uudelleen liittäen ilmanvaihtoon lämmön talteenotto.

Vesi- ja viemäriputket ovat monin paikoin vuotaneet ja niihin on tehty pieniä paikallisia korjauksia. Kokonaisuudessaan ne ovat kuitenkin uusimisen tarpeessa. (Liite 1. kuva 13.)

Rakennuksen julkisivut ovat pikaisen korjauksen tarpeessa. Rappaukset ovat pahoin rapistuneet. Tätä rapistumista ovat suuresti edesauttaneet rikkiäiset tai puuttuvat sadevesijärjestelmän osat, kuten rännit ja syöksytorvet. Rakennuksen molemmissa päissä on todennäköisesti 1950-luvulla rakennetut betoniset parveketornit. Nämä ovat hyvin heikossa kunnossa kauttaaltaan. Myöskin 50-luvulla rakennetun, alkuperäiset

rakennukset yhdistävän osan parvekkeet ovat pahoin rapautuneet ja ehdottomasti korjauksen tarpeessa. Rakennuksen historialliseen arvoon ja kauniiseen arkkitehtuuriin nähden rakennus vaatisi laajamittaisen julkisivukorjauksen. /5/, /2/, (Liite 1. kuva 9., 15., 16.)

### 3.2 Mahdollisia käyttötarkoituksia Kurjenlinnan kiinteistölle

Kuten aiemmin todettu, rakennus on tällä hetkellä huonossa kunnossa. Se ei kuitenkaan poista sitä tosiasiaa, että kyseinen rakennus voisi tarjota myös paljon käyttö mahdollisuuksia. Kyse on vanhasta arvorakennuksesta joka voisi palvella korjattuna moninaiasiakin kohderyhmiä. Eri käyttömahdollisuuksista on tarkasteltu:

- Asuinkäyttö
- Sairaalakäyttö
- Toimistokäyttö
- Taiteilijoidentyöhuoneet

#### 3.2.1 Asuinkäyttö

Rakennuksen kerroksien huonekorkeus on pääosin n. 3 metriä lukuunottamatta tiettyjä tiloja, muun muassa kellaria ja ullakotiloja. Tämän päivän vaatimuksien mukaisten LVIS-järjestelmien asentaminen ja kuljettaminen onnistuisi siis katossa joko putkikanavissa tai koteloituna piilossa. Sisäkatot voisi myös laskea kokonaisuudessaan alas esimerkiksi noin 300 mm, jolloin tekniikka saataisiin kulkemaan piilossa. Tämä ratkaisu mahdollistaisi myös riittävän uuden valaistuksen järjestämisen helposti yleisissä tiloissa (käytävät jne.), vaikka upotettuna. (RT 56-10593)

Koska rakennus koostuu käytännössä n. 18- 40 m<sup>2</sup> huonetiloista, joiden väliseinät ovat pääosin kaikki kantavia, rajoittaa se tilamuutosten tekoa

merkittävästi. Huonetiloja voisi kyllä yhdistellä puhkaisemalla väliseiniin aukkoja, jos aukkojen yläpuoliset rakenteet tuetaan. Tämän tyyppiset muutokset vaativat rakennesuunnittelijan suunnitelmat. Esimerkiksi yhdistämällä kaksi vanhaa potilashuonetta saataisiin n. 50-70 m<sup>2</sup> asuntoja. Toinen vaihtoehto olisi tehdä melko suuria asuntoja 4-6 kpl per kerros. (Liite 1. Kuva 12.)

Rakennuksessa on useita porrashuoneita, joten asuntoihin pystyisi myös järjestämään erillisiä omia sisäänkäyntejä.

Keskitetyt pesutilat kerroksissa rajoittavat tällä hetkellä huoneiden käyttötarkoitusta. Kaikissa huoneissa on vesipiste, mutta viemärointi on riittämätöntä muihin tarkoituksiin kuin pesualtaan käyttöön. Suunniteltaessa rakennusta asuinkäyttöön viemärointi ja käyttövesiputket tulisi uusia kokonaisuudessaan uusien pesu- ja keittiötilojen toteuttamisen yhteydessä. Tällöin uudet putket olisi mahdollista vetää uusiin paikkoihin.

Rakennuksessa on myös paljon käytävätilaa. Huoneiden väliset käytävät ovat n. 2-4 m leveitä. Asuinkäytössä rakennuksen käytäviä voisi paikoin kaventaa tai jakaa, mikäli niistä saatava lisätila pystyttäisiin hyödyntämään asunnoissa. Tätä toimenpidettä rajoittavat myöskin kantavat rakenteet, joiden purkaminen edellyttää tarkkoja suunnitelmia. Rakennus vaatisi erittäin raskaan korjauksen, jotta sen käyttö olisi mahdollista asuintalona. (Liite 1. kuva 10., 11.)

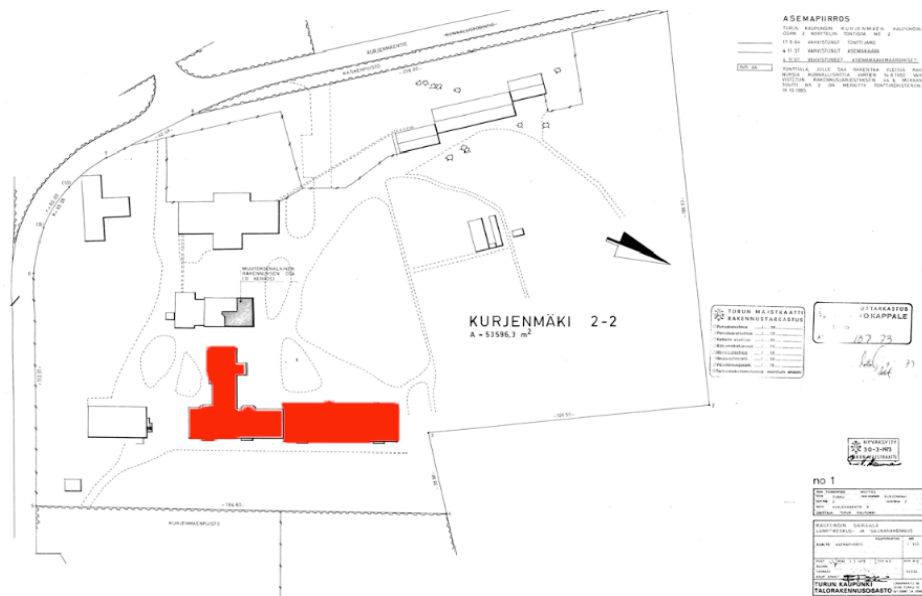
Kurjenlinna olisi sijaintinsa puolesta kyllä mainio paikka asuintalolle, lähellä keskustaa ja palveluita sekä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Ongelmallisen paikasta tällä hetkellä tekee sitä ympäröivien rakennuksien sairaala- ja hoitopalvelutoiminta. Näiden toimintojen sijoittamista johonkin jo tyhjillään olevaan tai pois käytöstä jäävään kaupungin kiinteistöön tulisi myös harkita mahdollisuuksien mukaan.

Mikäli pidemmällä aikavälillä alueen tulevaisuutta ajatellaan, mahdollisesti muidenkin sairaalatoimintojen loppuessa, vähentyessä tai pakotettuina siirtymään, voitaisiin muistakin alueen vanhoista arvokkaista ja suojelluista

rakennuksista saneerata asuintaloja. Sillä Kurjenlinna ei, kuten eivät muutkaan yli 100-vuotiaat alueen arvokkaat rakennukset palvele todennäköisesti optimaalisesti tämänhetkisessä käytössään. Kurjenlinnan kohde voisi olla esimerkkikohde tämän tyyppisessä muutosrakentamisessa, kun tiettyä aluetta kokonaisuudessaan aloitetaan suunnittelemaan uusiksi. Koska vanhat rakennukset sijaitsevat suurella tontilla hyvinkin väljästi, voisi myös arkkitehtuurisesti ympäristöön sopivaa uudisrakentamista harkita. Hienot edellytykset tähän antaisi myös puistomainen, avara ympäristö. Uudisrakentamisessa tulisi kuitenkin kunnioittaa ja säästää alueen historiallinen arvon ja viihtyisyys. Mahdollinen uudisrakentaminen riippuu tietysti ensisijaisesti kaavoituksesta.

Mahdollisia tarvittavia autopaikkoja voitaisiin järjestää joko ulos kiinteistön eteen, taikka rakentamalla miljööseen sopiva pienparkkitalo alueelle, mikäli rakennusoikeutta on vielä tonteilla jäljellä.

Nykyään, kun puhutaan alueiden eriarvoistumisesta ja asuntotuotannon hinnoittelusta, voisi Kurjenmäen alueen vanhoista rakennuksista saneerata uudentyyppisen asuinalueen joka yhdistäisi ympäröivää, enimmäkseen vuokralla tai asumisoikeuskäytössä olevaa asuntokantaa, muun muassa kurjenmäenkadun varrella. Täten eri taustoilla elävät ihmiset voisivat asua samalla alueella, tuntematta mahdollisesti oloaan eriarvoiseksi.



Kuva 5. Kurjenmäen sairaala-alueen asemapiirustus 1973, Kurjenlinna merkitty punaisella.

### 3.2.2 Rakennuksen korjaus entiseen sairaalakäyttöön

Kurjenlinna on ollut sairaalakäytössä vuosikymmeniä, mutta ei vastaa tämän päivän vaatimuksia ja on epäkäytännöllinen. Muun muassa äänieristyksessä on todettu riittämättömyyttä ja huoneiden oviaukot ovat liian kapeita. Myöskin pesutilat ovat täysin riittämättömät sairaalakäyttöön. Ilmanvaihtojärjestelmä ja sähköistys tulisi myöskin suunnitella uusiksi tämän päivän vaatimuksien tasolle. Uuden ilmastointikonehuoneen voisi todennäköisesti sijoittaa tyhjälle käyttöuullakolle. /4/

Uusista pesutiloista pitäisi tehdä omat suunnitelmat tarkemmin mitoitettuna tarpeen mukaan. Tiloja mitoitettaessa uuteen käyttöön on myös huomioitava paloturvallisuus (sammutusjärjestelmät) ja poistumistiet, joiden tärkeys korostuu hoitotoiminnassa toimivalta rakennukselta. (RT RakMK-21429, KH RakMK-10555, LVI RakMK-00421, SIT RakMK-620063)

Välipohjien ollessa pääosin puurakenteisia äänet kantautuvat suhteellisen helposti kerrosten välillä. Tämä tarkoittaa, että välipohjia tulisi lisääänieristää tämän päivän vaatimuksien mukaisesti. Samoin huoneiden oviaukot pitäisi leventää (>1200mm) ja ovet vaihtaa desibelioviksi (väh. 30dB.) (RT RakMK-21090)

Jos rakennus otettaisiin uudelleen sairaala/ hoitokoti- käyttöön, tulisi sen kapasiteetti mitoittaa uudelleen. Aiemmin samassa huoneessa on voinut olla kuusikin potilasta, uudessa käytössä voitaisiin ajatella tiloja suunniteltavaksi kahden tai enintään neljän potilaan huoneiksi (kuva 6). Taloudellisesti ajatellen Kurjenlinnan peruskorjaus takaisin sairaalakäyttöön ei ole mielekästä remontin laajuuden takia. /4/, /8/



kuva 6: potilashuone

### 3.2.3 Toimistokäyttö

Mikäli Kurjenlinnan kiinteistön omistus säilytettäisiin kaupungilla ja se peruskorjattaisiin toimistokäyttöön, olisi remontin laajuus jotakuinkin asuinkäyttöön remontoitavan vaihtoehdon luokkaa mahdollisen uuden



käyttäjän tilajärjestelyistä ja vaatimuksista riippuen. Puhutaan kuitenkin raskaasta korjauksesta. Monen suuren yrityksen toimitilat toimivat niiden ns. käyntikorttina, jolloin tiloilta odotetaan korkeaa laatua ja toimivuutta. Näiden saavuttaminen tässä tapauksessa todennäköisesti edellyttäisi edellä mainittua raskasta remonttia. Samoin kuin esimerkiksi sairaalakäytössä, myös toimistokäytössä tiloilla voi olla erityisvaatimuksia. Työtilat määritellään tarveselvityksessä. Tämän rakennuksen pohja ja rakenteet suosisivat huonetoimisto- tyyppistä ratkaisua, jossa voisi olla myös avotilatoimistoja. (RT 95-10716)

Sijaintinsa puolesta kiinteistö olisi toimistorakennuksena melko hyvällä paikalla, hyvien kulkuyhteyksien sekä kaupungin keskustan lähellä. Toimistotilojen vuokratuottoa alueella on vaikea arvioida, mutta keskimäärin lähellä Turun keskusta-alueella toimitilojen (>1000m<sup>2</sup>) vuokrahinnat ovat 8-13€/ m<sup>2</sup>, varustelusta, kunnosta ja sijainnista riippuen. /21/

Mikäli kaupunki pitäisi kiinteistön itsellään, voisi sinne ajatella sijoitettavan kaupungin jonkin oman yksikön hallinnon toimintoja. Tämäkin tosin edellyttää laajaa perusparannusta.

### 3.2.4 Kurjenlinna taiteilijoiden työhuonetilojen tarjoajana

Kurjenlinnan tilojen käytöstä taiteilijoiden työhuoneina on tehty selvityksiä aiemminkin. Tiloja esitetään muun muassa nk. Luovantalouden keskuksen sijoituspaikaksi. Juha Rantasaari on tehnyt ”case Turku”- selvityksen mahdollisista luovantalouden keskuksen sijoituspaikoista, joista yksi vaihtoehto on Kurjenlinna. Kiinteistö sopii käyttöön, johon tarvitaan paljon erillisiä tiloja. Case Turku -selvityksen mukaan Kurjenlinnaan saisi peräti 80 erillistä työhuonetta taiteilijoille. Tilojen heikkoutena mainitaan kiinteistön sijainti epäedullisella alueella, jolloin muiden taide- ja kulttuuritoimintojen yhdistäminen olisi hankalaa. /9/, /10/

Mikäli Kurjenlinnan tilat vuokrattaisiin taiteilijoiden käyttöön, olisi rakennukseen tehtävien korjauksien laajuus eri luokkaa kuin esimerkiksi asuinkäyttöön remontoitaessa. Sisätilojen osalta puhutaan kevyestä korjauksesta. Vesikaton uusiminen ja julkisivu remontti tulisi joka tapauksessa tehdä ja ikkunat kunnostaa. Laajamittaisia muutoksia rakenteissa ei tarvittaisi ja LVIS puolella uusittaisiin vain pakollisten toimintojen edellyttämät kohteet, kuten WC- tilat. Huoneet ja käytävät tulisi pintaremontoida.

### 3.3 Eri ratkaisujen kustannusvertailua

Kiinteistön omistajan näkökulmasta kohteen tyhjillään pitäminen on huonoin mahdollinen vaihtoehto. Kurjenlinnan rakennuksen kuntoa ajatellen sille olisi syytä löytää uusi käyttäjä mahdollisimman pian. Käyttämätön rakennus rapistuu vielä nopeammin kuin käytössä oleva, johtuen säännöllisten huoltotöiden ja seurannan puuttumisesta. Kuitenkaan kiinteistöä ei ole käytännössä mielekästä peruskorjata jollei sen tulevaa käyttötarkoitusta tiedetä. Joka tapauksessa kurjenlinnassa olisi syytä korjata ainakin välttämättömimmät kohteet kuten vesikatto ja julkisivut, mikäli rakennus ylipäättään halutaan säilyttää. Rakennuksen energiankulutuksen ts. ylläpitokustannuksien kannalta myös ikkunat tulisi vaihtaa tai kunnostaa.

Mikäli rakennus säilytetään kaupungin omistuksessa ja vuokrataan esimerkiksi taiteilijoiden käyttöön, edullisin ratkaisu olisi korjata se kevyesti ja vain välttämättömiltä osin, käsittäen siis vesikatto- ja julkisivuremontin sekä sisätilojen pintojen uusimisen ja välttämättömimmät talotekniikan uusimiset. Tällöinkin puhutaan karkeasti arvioiden vähintään 2 milj. € sijoituksesta. Täytyy kuitenkin muistaa, että mikäli rakennusta korjataan

vain välttämättömiltä osin, ei pidemmän tähtäimen suunnitelmallisuutta saa unohtaa ja on näin ollen vältettävä virheinvestointeja. /11/

Mikäli kiinteistö peruskorjattaisiin laajasti vaikka kaupungin omaan käyttöön toimitiloiksi tai muille vuokrattavaksi, voisi hankkeen kustannusten arvioida olevan vähintään 8-10 milj. €. Tämä ajatellen, että tilat kunnostuksen jälkeen vastaisivat tämän päivän toimistokäytön vaatimuksia, jolloin kustannukset nousevat helpostikin 1500€/ m2. /25/

Vuokrattavaksi korjattaessa on arvioitava peruskorjauksen jälkeiset vuokratuotot suhteessa korjauskustannuksiin. Toisaalta omassa käytössä kustannukset on arvioitava suhteessa tiloihin jotka kaupunki omistaisi joko muualla tai vuokraisi itse ulkopuolelta.

Karkeat kustannusarviot perustuvat vanhoihin tehtyihin tavoitehintalaskelmiin vuosina 2007-2008 (TAKU<sup>TM</sup>) ja niihin lisättyihin arvioituihin yleisiin rakentamisen kustannuksien indeksikorotuksiin (taulukko 2). Arviot ovat ainoastaan suuntaa antavia. /12/,

Taulukko 2. Rakennuskustannusindeksi

	2005=100 Kokonaisindeksi
	Kokonaisindeksi
Tammikuu	Indeksipisteluku
2007	107,1
2008	111,8
2009	113,5
2010	113,1

Lähde: Tilastokeskus 6.4.2010

Jos sen sijaan kaupunki saisi houkuteltua yksityiset rakennusliikkeet tai sijoittajat kiinnostumaan kiinteistöstä, voisi siitä myynnissä saatavat rahat sijoittaa kaupungin muihin toimiin ja hankkeisiin. Mahdollisesti myös

ympäröivien muiden rakennuksien toimintojen korvaavien tilojen suunnitteluun ja hankintaan. Kurjenlinnan kiinteistön järkevää myyntihintaa on vaikea arvioida tällä hetkellä. Rakennuksen arvo tämänhetkisessä kunnossa ei ole kovinkaan suuri, arvioiden noin 300€/ m<sup>2</sup>. /25/

Mahdolliseen myyntihintaan vaikuttavat niin monet tekijät, muun muassa; mikäli yksityinen grynderi olisi kiinnostunut rakennuksen ostosta ja sen asuinkäyttöön muuntamisesta, tulisi ympäröivistäkin rakennuksista ja niiden käytöstä olla kauaskantoiset suunnitelmat, myöskin lupa-asiat (esim. kaavamuutokset) rakennuksen uutta käyttöä koskien tulisi olla tiedossa. Kiinteistöjen kauppahinnat tai erityisesti toteutuneet kauppahinnat ovat sen lisäksi usein salaista tietoa. Alueelta ei myöskään ole yleisesti tiedossa myytyjä saman tyyppisiä kiinteistöjä. /25/

Kokonaisuudessaan kiinteistön myynti olisi järkevin ja helpoin vaihtoehto tällä hetkellä tai lähitulevaisuudessa, ainakin jos aluetta aiotaan uudistaa ja kehittää. /8/, /13/

Kurjenlinnan kiinteistön vahvuuksia ja heikkouksia on listattuna SWOT-mallin mukaisesti taulukossa 3.

### **Kurjenlinnan kiinteistö**

#### **S**

Koko  
Tilat  
Miljö  
Sijainti  
Rakennuksen historia

#### **O**

Ympäröivät rakennukset

#### **W**

Kunto  
Ympäröivät rakennukset  
Korjaus kustannukset  
Epäkäytännöllinen

#### **T**

Kaavoitus

Taulukko 3. SWOT- analyysi

## 4. Nuorisokeskus Palatsi (Lintulan Kiinteistö)

Lintulan kiinteistö sijaitsee Turun keskustassa Eerikinkatu 7:ssä. Kiinteistössä on käytännössä kaksi osaa, Eerikinkadun suuntainen asuin-/liikerakennussiipi, sekä tämän takana sijaitseva 4-5 kerroksinen rakennus. Näiden rakennuksien osien välillä on sisäpiha. Rakennukset yhdistää sisäpihalla katutasolla käytävä. (Liite 2. kuva 24.)



kuva 7. Sisäpihan puoleinen osa Lintulan kiinteistöä

Kiinteistö on arkkitehti Albert Richardtsonin suunnittelema ja rakennettu v.1932. Rakennus on funkkisvaikutteinen klassismin aikakauden tuotos. Kaupungin rakennussuojelun vaihekaavan mukaan rakennuksen elokuvateatteriosa ts. sisäpihan puoleinen rakennus on määritelty kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaaksi (SR5) ja rakennuksen muut osat arvokkaiksi (SR4).

”SR5: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tässä rakennusalueella olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä sinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai

muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellisia tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.” /14/, /15/

Sisäpihan osa on alunperin suunniteltu liikuntatiloiksi. Ylimmässä kerroksessa on tennishalli. Tila on todella korkea ja poikkileikkaukseltaan puoliympyrän muotoinen. Katto on kaarirakenteinen. Valoa tilaan tuovat suuret kattoikkunat. (Liite 2. kuva 23.)

Alunperin rakennukseen oli myös kaavailtu uimahallia. Uimahalli ei kiinteistössä ole koskaan toiminut, vaikka uima-altaan rakenteetkin ehdittiin aikoinaan valamaan.

Rakennus oli tyhjillään usean vuoden ennen kuin arkkitehti Erik Bryggman vuonna 1936 suunnitteli tyhjiin tiloihin silloisen Turun tyylikkäämmän n. 590 paikkaisen parvekkeellisen elokuvateatterin, Kino- Palatsin. Teatteri lopetti toimintansa 1980- luvun lopulla. /16/

Turun kaupunki osti Palatsin tilat (1-3krs.) n. 2500 m<sup>2</sup> vuonna 1990 ja ne avattiin nuorisokeskuskäyttöön v.1992. Tätä ennen kaupunki omisti vanhan elokuvateatteriosan, liikuntasalin viidennestä kerroksesta ja muita tiloja neljännestä kerroksesta. Näin ollen 1990 ostettujen tilojen jälkeen Turun kaupunki omistaa 46% koko kiinteistön osakkeista. /15/

Kiinteistö peruskorjattiin Haka-rakentajat Oy:n toimesta vuonna 1988. Nuorisokeskuksen tilat osoittautuivat ajansaatossa liian suuriksi ja kalliiksi ylläpitää sekä epäkäytännöllisiksi. Nuorisokeskus lopetti toimintansa Eerikinkadun tiloissa kokonaisuudessaan vuonna 2006. Tällä hetkellä vuonna 2010 tilat 1-3 kerroksessa ovat tyhjillään ja ainoastaan 4 ja 5 kerroksen tilat ovat käytössä. 1-3 kerroksen tiloja on yritetty myydä aiemmin, mutta kaupat ovat kuitenkin jääneet toteutumatta. /17/, /18/, (Liite 2. kuva 18., 20., 21., 22.)

#### 4.1 Rakennustekniset ominaisuudet

Rakennus edustaa tyypillistä oman aikansa rakennusperinnettä 1930-luvulla. Sen julkisivurakenteina ovat massiiviset tiilimuurit, pääosin 1 ½ kiven vahvaisina. Julkisivut ovat rapatut. (Liite 2. Kuva 25, 26)

Runko muodostuu betonipilareista ja -palkeista. Välipohjat ovat niin ikään betonirakenteiset. Rakennuksen keskellä on suurehko aukko joka ulottuu ensimmäisestä kerroksesta kolmanteen. Toisessa kerroksessa on parveke ja tilan läpäisevän aukon pääsee kiertämään. Parveke on tehty jälkikäteen ja sen runko on teräsrakenteinen. Uima-allas rakenteet sijaitsevat mitä ilmeisimmin näiden nykyään peitettyjen lattia rakenteiden alla alimmassa kerroksessa. Rakennuksessa on kolme porrashuonetta ja yksi poistumistienä toimiva rakennuksen ulkopuolinen kierreporras, joka on asennettu 1990-luvun lopussa. Talossa on myös hissi. Kadunpuoleisen rakennuksen perustukset on vahvistettu 2000-luvun puolella välissä.

Koska rakennus on alunperin suunniteltu julkiseksi tilaksi "liikuntatarkoituksiin" sen rakenne ratkaisut ja niistä johtuvat avarat tilat mahdollistavat monipuoliset uudelleenkäytön moniin eri tarkoituksiin.

Kiinteistön talotekniikkaa on uusittu paikoin, perusteellisemmin saneerauksen yhteydessä vuonna 1988. Tulevasta käyttötarkoituksesta riippuen talotekniikkaa pitäisi uusia tarpeen mukaan.

Kiinteistöä on ehostettu aikoinaan sisältä lähinnä pintoja uusimalla. Myöskin erilaisia toimisto- ja erikoistiloja on rakennettu ja muutettu käyttäjien tarpeiden mukaan, muun muassa kolmannen kerroksen toimisto ja studiohuoneet sekä toisen kerroksen videohuone.

Ulkoisesti sisäpuoleinen osa rakennusta, jossa kyseiset nuorisokeskuksen tilat ovat olleet, on heikossa kunnossa. Seinien sileät

rappauspinnat ovat päässeet huonoon kuntoon ja yleisestikin rapautuneet pahoin monin paikoin. Laajamittainen julkisivuremontti tulisi suorittaa lähitulevaisuudessa. Jollei mitään tehdä, seinät jatkavat rapautumistaan ja sään aiheuttamat vahingot voivat vaikuttaa itse tiilirunkoonkin. Eerikinkadun puoleinen asuinrakennusosa kiinteistöä on ulkoisesti tyydyttävässä kunnossa. Mikäli perusteelliseen julkisivuremonttiin ryhdyttäisiin, olisi hyvinkin perusteltua, että remontti tehtäisiin myös asuinrakennuksen osalta, eli koko kiinteistö osakeyhtiön julkisivut uusittaisiin. Koska Turun kaupunki omistaa vain osan koko kiinteistöstä, voi tämänkin remontin toteuttaminen muodostua ongelmalliseksi, mikäli muut osapuolet eivät siihen suostu. Tämä pätee kaikkiin koko kiinteistöä koskeviin remontteihin.

Ikkunat ovat myös pääosin uusimista vaille mutta paikoin voitaisiin selvittää kunnostuksella. Ikkunoiden uusiminen myöskin parantaisi rakennuksen energiatehokkuutta.

Rakennuksen vesikaton kuntoa ei tällä kertaa päästy arvioimaan. Kuuleman mukaan katto on kuitenkin paikoin vuotanut, joten katto tarvitsee kunnostusta. Kattoremontti on jo suunnitteilla. /23/

Arviointi rakennuksen kunnosta perustuu asiakirjoihin ja omaan käyntiin kohteessa 10.3.2010, mukana oli tilaliikelaitoksen vuokraussihteeri Eila Leskinen.

#### 4.2 Mahdollisia uusia käyttötarkoituksia Lintulan kiinteistön tiloille

Kuten edellä on mainittu, rakennuksen pohja antaa mahdollisuuden moneen käyttöön. Koska pääosa kaikista jälkepäin tehdyistä muutoksista kerroksissa on toteutettu kantavia rakenteita muuttamatta, on tiloista tarvittaessa helposti muokattavissa yhtä avointa tilaa. Kevyitä levyrakenteisia väliseiniä on helppo purkaa yhtenäisen tilan luomiseksi. Tilojen ollessa tämän hetkisessä muodossaan ja kunnossa, on lähes mahdotonta löytää käyttäjää



jolle ne sopisivat. Turun kaupunki on tehnyt suunnitelmia aiemmin muun muassa terveydenhoitopalveluiden sijoittamisesta kiinteistöön. Tilat on kuitenkin todettu sopimattomaksi kyseiseen käyttöön. Myös uuden elokuvateatterin rakentamista on kaavailtu toiselta taholta.

Rakennuksen pohja antaisi myöden sen uuden käytön olevan paljon avointa tilaa tarvitsevaa. Tilat on alun perin suunniteltu urheilu ja vapaa-aika käyttöön, joten ne varmasti soveltuisivat niihin vieläkin. Tämä kuitenkin edellyttäisi, että kaikki kerrokset pihanpuoleisesta rakennuksesta voitaisiin ottaa käyttöön. /18/

#### 4.2.1 Kylpylä

Kaupungin keskustassa sijaitseva pienimuotoinen kylpylä- tai virkistyslaitos, mahdollisesti seurustelu- ja ravintolatiloineen olisi erittäin mielenkiintoinen ratkaisu. Rakenteellisesti Lintulan tilat voisivat mahdollistaa muun muassa tämän. Kylpyläksi muuntamisessa tietysti LVIS teknisten asioiden mahdollistaminen ja järjestäminen tämän päivän vaatimuksien mukaisiksi nousisivat etusijalle ja todennäköisesti myös ongelmalliseksi.

Tämän tyyppiseen toteutukseen voisi ottaa suuntaviivoja vanhoista alkuperäisistä suunnitelmista, mikäli niitä arkistoista löytyisi. (RT STM-21418), (RT 97-10839)

#### 4.2.2 Liiketilaa

Mikäli tiloilta haettaisiin mahdollisimman paljon lattianeliöitä, voitaisiin kerrokset läpäisevä aukko sulkea 1-2 ja 2-3 krs. väliltä. (Tällöin tulisi kiinnittää huomiota uuden lattia rakenteeseen, jotta kantavuus ja äänieristys olisivat riittävät.)

Näin tiloissa voisi toimia esimerkiksi pienimuotoinen liikekeskus. Tilat voitaisiin myös suunnitella yksittäisen liikkeen tai usean erillisen liikkeen käyttöön. Tilat voisi myös jakaa kerroksittain eri toimintojen vaatimiin tarpeisiin. Kauppakeskus toisi myös työpaikkoja ja toivottua elämää keskustaan lisää. Ja mahdollisesti vähentäisi ihmisten siirtymistä käyttämään kaupungin ulkopuolella sijaitsevia ostoskeskuksia. Liikekeskukseen voisi hakea yrityksiä, joita ei vielä keskusta-alueella ole, ja näin täydentää kaupunginkeskustan tarjontaa.

Liikekeskus ideaa toki rajoittaa monet tekijät, kuten välittömästä läheisyydestä puuttuvat autojen parkkitilat ja liikkeiden vaatimat varastoinnin ja logistiikan tilat.

#### 4.2.3 Asuinkäyttö

Asuinkäyttöön Lintulan kiinteistön tilat eivät tällä hetkellä sovi. Tähän päällimmäisenä syynä ovat sisätilojen huonekorkeus reuna-alueilla, tilat läpäisevä suuri aukko parvekkeineen, sekä rakennuksen vähäinen ikkunoiden määrä, eli vähäinen luonnonvalon määrä. Huolellisesti suunnitellen ja rakennuksen arkkitehtuuria kunnioittaen, lisäikkunoiden teko saattaisi olla mahdollista poikkeusluvalla suojeluluokituksesta huolimatta.

Rakennuksen yhteen avaraan tilaan perustuva pohja ja syvä runkorakenne ei myöskään sovi hyvin asuntojen rakentamiseen. Muun muassa asuntojen väliseinät pitäisi tehdä osastoiviksi, asuntojen melun estoon ja akustiikkaan kiinnittää suurta huomiota, käytävätilat ja kulkureitit suunnitella uudelleen ja LVIS-järjestelmät suunnitella kokonaan uusiksi.

#### 4.2.4 Toimisto

Samoin kuin asuinkäytössä myöskin toimistokäytössä, muutoin avaran tilan reuna-alueiden huonekorkeus voisi muodostua ongelmaksi muun muassa tekniikan kannalta. Jos kuitenkin toimistotiloja ajatellaan, kerroksiin voitaisiin kehittää moderni avotoimisto säilyttäen kerrokset läpäisevä aukko, joka toisi tarvittavaa avaruutta tiloihin. Aukkoa toki voisi pienentää, sen ollessa nykyisessä muodossa tarpeettoman suuri, jotta lattia neliöitä saataisiin kerroksiin lisää. Aukon reuna-alueille voisi sijoittaa toimistohuoneita, jolloin keskellä oleva aukko yhdistäisi kokonaisuuden. (liite 2. Kuva 19)

Aukkoon voisi myös tehdä portaat jolloin kulku kerrosten välillä siirtyisi eteisaulasta keskeisemmälle paikalle. Tiloissa voisi vähäisestä ikkunapinta-alasta johtuen suosia erilaisia kevyitä valoa läpäiseviä rakenteita tai ikkunallisia seinämiä tai seiniä kokonaisuuden keventämiseksi. Tilojen valaistukseen tulisi myös kiinnittää erityistä huomiota. (RT 95-10716, RT 95-10717)

Teknistä puolta ajatellen voisi uusien toimistotilojen tauko- ja sosiaalityilat sijoittaa vanhojen WC- ja keittiötilojen paikoille tai läheisyyteen, siten että muun muassa vanhoja viemäri- ja vesijohtolinjoja voitaisiin hyödyntää ilman massiivisia muutostöitä. Ilmanvaihdon osalta muutokset tehtäisiin uusien tarpeiden ja mitoituksen mukaan. Tilat voisi toimia myös toimistohotellityyppisessä käytössä.

#### 4.2.5 Arkisto

Samoin kuin toimisto käytössä, tilat sopisivat myös muunneltavuutensa ansiosta vaikkapa kirjastoksi taikka arkistoksi. Kannattavuudeltaan tämäntyyppinen vaihtoehto on liian kallis kyseisiin tiloihin keskustassa. Turun keskustassa ei myöskään ole tarvetta tällä hetkellä kirjastolle.

#### 4.2.6 Ravintola/ yökerho

Ravintola- ja yökerhotoimintaan vanhat nuorisokeskuksen tilat soveltuisivat hyvin. Nuorisokeskuksen tiloissa on aikoinaan toiminut disco ja esiintymislavalla on järjestetty musiikkitapahtumia, joten puitteet toimintaan ovat jo pitkälti olemassa.

Ongelmaksi todennäköisimmin muodostuisi lähellä sijaitsevien asuinkiinteistöjen kärsimä melu jota kyseinen toiminta aiheuttaa. Mikäli tilojen äänieristystä pystyttäisiin muokkaamaan toiminnan vaatimalle tasolle, olisi tämäkin yksi vaihtoehto. Myöskin poistumisteihin, paloturvallisuuteen ja ilmanvaihtoon vaikuttavat säädökset ja rajoitteet tulee huomioida kokoontumistiloissa.

Toinen rajoittava tekijä on luultavasti tilan n. 3000 m<sup>2</sup> koko jakautuen kolmeen kerrokseen, joka on ravintolatoimintaan melko paljon, ellei ajatuksena olisi luoda jonkin tyyppistä ”ravintolamaailmaa” ja sijoittaa tiloihin erilaisia ravintoloita ja baareja. Taloudellisesti ajatellen näin suuren tilan käyttö ravintolatoiminnassa koituisi suurella todennäköisyydellä käyttäjälle liian kalliiksi Turun kokoisessa kaupungissa. Mikäli kenties useampi yrittäjä lähtisi mukaan jonkin tyyppisen palvelukokonaisuuden luomiseen, voisi myös ravintolaliiketoiminta olla perusteltua.

#### 4.2.7 Muut vaihtoehdot

Keväällä 2010 neljä Turun ammattikorkeakoulun restonomiopiskelijaa ovat myös ideoineet projektityönä mahdollisia uusia käyttötarkoituksia Palatsin tiloihin. Eräs heidän suunnitelmansa olisi toteuttaa tiloihin sisärullaluistelurata (rullaluisteludisco). Vastaavanlaisia ratoja löytyy monista kaupungeista Euroopassa ja tämä olisi ensimmäinen Suomessa toteutettu rata. Tiloissa

voisi toimia myös erilaisia ravintolapalveluita. Palatsin tilat voisi kohtuullisin muutoksin saada toimimaan tämän tyyppisellä konseptilla. Remontoinnin laajuutta pienentäisi myös mahdollisuus saada jo olemassa olevia keittiö ja sosiaalitylöitä hyödynnettyä palvelutarkoituksissa pienin muutoksin. Tämä konsepti voisi siis toimia edellyttäen, että ideasta saataisiin joku ulkopuolinen yrittäjä kiinnostumaan. Luistelurataidea itsessään kuulostaa tuoreelta ja hyvinkin kehityskelpoiselta. /22/, /24/

#### 4.3 Eri ratkaisujen kustannusvertailua

Edellisissä tapauksissa kiinteistön tilojen ajatellaan säilyvän Turun kaupungin omistuksessa ja vuokrattavana. Tilojen sopimattomuus esimerkiksi toimistotiloiksi ilman muutoksia on selvää. Se, millaisella panostuksella tiloista saataisiin houkuttelevat yrityksille vuokrattavaksi riippuu vuokralaisen tarpeista. Täytyy kuitenkin muistaa, että muun muassa mahdollisia julkisivu- tai vesikattoremontteja eivät käytännössä vuokralaiset maksa, ja niiden kustannukset eivät siten voi näkyä vuokrien hinnoissa. Asia on eri kun puhutaan vuokrattavien tilojen kunnostuksesta ja parannuksista, joista vuokralaiselle on suoranaista hyötyä. Keskusta-alueen kohtuullisen hyväkuntoisten toimitilojen vuokratason voidaan ajatella olevan jossain 12-15€/ m<sup>2</sup> (brutto) tietämällä. Tästä summasta pitää vähentää vielä hoitokulut. /21/

Tämä kuitenkin tarkoittaa, että tilojen toimistokäyttöön saatamiseen tulisi varata noin 1500-2000€/ m<sup>2</sup>, jotta kunnostettujen tilojen vuokratuotto voisi olla lähellä keskimääräistä 9%. Mikäli kiinteistön tilat saataisiin myytyä, voisi tilojen arvo olla noin 300-350€/m<sup>2</sup> tämän hetkisessä kunnossa. /25/

Nuorisokeskus Palatsin tilojen vahvuuksia ja heikkouksia SWOT- mallin mukaisesti. Vahvuuksia ja heikkouksia voi verrata toisen kohteen, Kurjenlinnan kanssa.

#### **Lintulan kiinteistön tilat**

##### **S**

Keskeinen sijainti  
Koko  
Muunneltavuus  
Runko rakenne  
Arvo rakennus

##### **W**

kunto  
koko  
parkkipaikkojen puute  
Kaavoitus  
Korjaus kustannukset  
Kysynnän puute

##### **O**

Markkina paikka  
Laajennus myös 5krs:een  
4krs:.n omistaja

##### **T**

Suojelupäätös  
Laaja korjaustarve

Taulukko 4. SWOT-analyysi

## **5. Kohteiden vertailua ja yhteenveto**

Turun kaupungilla on lukuisia kiinteistöjä ja tiloja jotka ovat tyhjillään tai vajaakäytössä. Tässä arvioinnissa olevien Kurjenlinnan kiinteistön ja Lintulan kiinteistön kohdalla tilanne ei ole laisinkaan mahdoton, joskin erittäin haastava. Mikäli kyseiset rakennukset säilytetään kaupungin omistuksessa, tulee niistä saada ulos vuokrattuina käypä tuotto. Jos niihin jätetään omaa toimintaa, ylläpitokustannusten pitää olla kilpailukykyisiä verrattaen ulkopuolelta vuokrattaviin tiloihin. Molemmat kiinteistöt vaativat kuitenkin

merkittävää rahallista panosta niiden kunnostamiseen, oli tuleva käyttö mikä tahansa. Voidaan sanoa, että Kurjenlinnan tapauksessa panostuksen suuruus olisi vielä merkittävämpi, sen ollessa moninoin huonommassa kunnossa kuin Palatsin tilojen.

Se kannattaisiko kiinteistöt myydä vai laittaa vuokralle riippuu tulevasta mahdollisesta käyttötarkoituksesta. Jos esimerkiksi Lintulan kiinteistön tilat saataisiin vuokrattua, olisi olennaista saada vuokrasopimuksesta sitova pitkäksi aikaa, jotta omia kiinteistön korjaukseen sijoitettuja varoja saataisiin kuoletettua. Tilojen myynti on asia erikseen. Myyntiä vaikeuttaa tietyt rajoitukset kuten talon suojeltavuus ja osaomistus. Se mikä loppujen lopuksi koituu kannattavimmaksi vaihtoehdoksi kummallekin rakennukselle, riippuu paljon siitä, koska ratkaisevat päätökset pystytään päättäjätasolla tekemään.

Kurjenlinnan tapauksessa jos kiinteistö saataisiin nopeasti myyntiin, voitaisiin etenkin tämän hetken asuntomarkkinatilannetta lukemalla olettaa uusien asuntojen olevan haluttuja, ja siten asuntorakentamisen kiinnostavan gryndereitä. Turun alueella olisi varmasti kysyntää vanhoihin arvotaloihin remontoituista asunnoista. /19/, /20/

Pohdintojen perusteella voidaan sanoa, että kyseisten kiinteistöjen tulevaisuus on vielä täysin auki. Turun kaupunki todennäköisesti haluaisi saada molemmat rakennukset myytyä, sen ollessa kaikista helpoin ratkaisu. Sopivan kauppahinnan löytyessä se olisi myös järkevää. Sen sijaan vuokrattuna säännöllinen vuokratulo toisi pitkällä juoksulla vakautta, jollei se kaikki kuluisi rakennuksen ylläpitoon. Näin ollen Kurjenlinnan kiinteistö soveltuisi tällä hetkellä paremmin myytäväksi ja Lintulan tilat vuokrattavaksi. Myöskin rakennuksien kehittymismahdollisuudet kaupungin näkökulmasta olisi tällaisen vaihtoehdon kannalla.

Tämä opinnäytetyö avasi itselleni asioita joita en ennen ollut ajatelleeksi kaupungin omistamista kiinteistöistä. Miten ideoida uusia käyttötarkoituksia rakennuksille ja miettiä niiden mahdollisuuksia. Työn alkuperäinen tarkoitus

tutkia rakennuksia niiden rakennusteknisten piirteiden pohjalta mahdollisia käyttömuutoksia varten jäin hieman vajaaksi. Tiedon kerääminen kaupunginarkistosta, vanhoista kuvista, kohdekäynneillä, kaupungin työntekijöiltä ja internetistä antoi hyvät perustiedot kohteista, mutta silti moni rakenteellinen seikka itse rakennuksista jäi oman päättelyn varaan. Kohdekäynneillä ei myöskään avattu mitään rakenteita vaan arviointi tehtiin silmämääräisesti.

Eri vaihtoehtojen toteuttamisen kustannusvertailu tässä yhteydessä on lähes mahdotonta, kun tulevaa käyttötarkoitusta ei ole päätetty. Kun tulevien korjausten laajuus jossain vaiheessa päätetään, voidaan niille sen jälkeen laskea tavoitehintoja.

Tässä työssä kummankaan rakennuksen kohdalla ei ole mietitty purkamisvaihtoehtoa. Tämä johtuu rakennuksien suojelupäätöksistä ja tavoitteesta keksiä uutta käyttöä historiallisesti arvokkaille rakennuksille.



## Lähteet

1. Rakennuksen kunto ja käyttökelpoisuus, Rakennuskirja oy 1988, ISBN 951-682-153-7
2. Rakennusten korjaustekniikka ja talous, TKK ja Rakennustieto 1994, ISBN 951-682-317-3
3. Puhelinkeskustelu Museoviraston, Kaarin Karrin kanssa 6.4.2010
4. Pitkäaikaissairaanhoidon tilahankesuunnitelma 2004. Viitattu 20.3.2010 <http://www05.turku.fi/ah/kv/2006/0206002x/1317884.htm>,
5. Kurjenlinnan sisäilma ja kosteustekn. Kuntotutkimus, 2006
6. Uitto, Teija 2009. Sairaala kuin huippuhotelli. Viitattu 6.4.2010 <http://www.turkulainen.fi/Uutiset/Paikallisuutiset/Paivan-puheenaihe/Sairaala-kuin-huippuhotelli>
7. Turun kaupunki, asemakaavamuutos asiakirja 2004. Viitattu 6.4.2010 <http://www05.turku.fi/ah/ykltk/2004/0810024x/1002499.htm>
8. Terveystoimen rakennusinvestointiehdotukset 2008. Viitattu 31.3.2010 <http://www05.turku.fi/ah/tervi/2008/0409005x/1848764.htm>
9. Rantasaari, Juha 2009. Viitattu 31.3.2010 [www.rauma.fi/raumanseutu/.../Case\\_Turku\\_Juha\\_Rantasaari\\_20090923.pdf](http://www.rauma.fi/raumanseutu/.../Case_Turku_Juha_Rantasaari_20090923.pdf)
10. Turkuun esitetään luovan talouden keskusta 2008. Viitattu 31.3.2010 <http://www.turku.fi/public/default.aspx?uielementsized=2&nodeid=4899&contentid=113346>
11. Korjausrakentamisen suunnittelu, Rakennustieto oy 1993 ISBN 951-682-269-x
12. Kaupungin suunnitelmia ja laskelmia, 2008
13. Tilastokeskus 2010. Viitattu 6.4.2010 <http://www.stat.fi/meta/til/rki.html>

14. Maakuntamuseon lausunto 2004
15. Turun Tilalaitos, Marko Selin, KOY Turun Lintula, muistio 1998
16. Mäkilä, Jari 2009. Viitattu 16.3.2010 <http://koti.mbnet.fi/turuntea/>
17. Kalpa, Tiina 2002. Turun nuorisotoimi haluaa jättää Palatsin. Turun Sanomat. Viitattu 16.3.2010  
<http://www.ts.fi/kotimaa/?ts=1,3:1002:0:0,4:2:0:1:2002-09-06,104:2:120861,1:0:0:0:0>
18. Turkulainen 2008. Palatsi mädään piakkoin. Turkulainen. Viitattu 6.4.2010 <http://www.turkulainen.fi/Uutiset/Paikallisuutiset/Palatsimyydaan-piakkoin>
19. Lättilä, Hannu 2010. Asunnon ostoaikeet lisääntyivät. Rakennuslehti. Viitattu 31.3.2010 <http://www.rakennuslehti.fi/uutiset/talous/20985.html>
20. OPKK: Myytävistä asunnoista kohta pula 2009. Taloussanomat. <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2009/12/30/opkk-myytavista-asunnoista-kohta-pulaa/200926269/139> 31.3.2010
21. Vapaiden toimitilojen vuokrahintoja Turussa 4/2010. Viitattu 13.4.2010 [www.oikotie.fi, http://asunnot.oikotie.fi/business/search#view=list&module=ad-business-rent&offset=24&limit=24&sortby=published%20desc&brlocation\[locationids\]\[\]=395|6|60.45268|22.251255|Turku&brlocation\[locationids\]\[\]=335392|4|60.45271|22.265387|Keskusta%2C%20Turku&brprice\[min\]=&brprice\[max\]=&brsize\[min\]=1000&brsize\[max\]=&brcollapsed\[collapsed\]=1&brpublished\[published\]=1](http://asunnot.oikotie.fi/business/search#view=list&module=ad-business-rent&offset=24&limit=24&sortby=published%20desc&brlocation[locationids][]=395|6|60.45268|22.251255|Turku&brlocation[locationids][]=335392|4|60.45271|22.265387|Keskusta%2C%20Turku&brprice[min]=&brprice[max]=&brsize[min]=1000&brsize[max]=&brcollapsed[collapsed]=1&brpublished[published]=1)  
[www.toimitilat.fi,](http://www.toimitilat.fi)  
[http://www.toimitilat.fi/main\\_vapaat.php?cmd=list\\_items&offset=3&province=Varsinais-Suomi&city=Turku&tyyppi=1&tyyppi=2&koko\\_min=1000&koko\\_max=&address\\_or\\_district=&pvm\\_dd=&sort=osoitea&limit=20&x=11&y=7&id=](http://www.toimitilat.fi/main_vapaat.php?cmd=list_items&offset=3&province=Varsinais-Suomi&city=Turku&tyyppi=1&tyyppi=2&koko_min=1000&koko_max=&address_or_district=&pvm_dd=&sort=osoitea&limit=20&x=11&y=7&id=)

22. Keskustelu restonomiopiskelijoiden projektityöryhmän kanssa  
12.4.2010

23. Keskustelu tilaliikelaitoksen johtajan Martti Kuitusen kanssa  
27.4.2010

24. Turunkonservatorio, Sigyn-sali 27.4.2010  
<http://www.turunkonservatorio.fi/?id=6>

25. Keskustelu Catella Oy:n Janne Alhon kanssa 3.5.2010

#### RT-kortit

- (RT RakMK-21429, KH RakMK-10555, LVI RakMK-00421, SIT RakMK-620063)
- (RT RakMK-21090)
- (RT 95-10716 , RT 95-10716 Toimistotilat, -suunn. ja mitoitus)
- (RT STM-21418), (RT 97-10839)
- (RT 56-10593)

## Kuvat

### Kurjenlinnan kiinteistö



kuva 8. Pääsisäänkäynti



kuva 9. Parvekelaatan rapaumaa

Liite 1. (2/5)



kuva 10. Käytävä



kuva 11. Potilashuoneiden käytävä

Liite 1. (3/5)



kuva 12. Potilashuone



kuva 13. Paikattu viemäri kellarikerroksessa

## Liite 1. (4/5)



kuva 14. Kosteuden aiheuttamaa tasoitteiden irtoamista kellarikerroksen seinässä



kuva 15. Talon julkisivua

Liite 1. (5/5)



kuva 16. Rikkinäisestä sadevesijärjestelmästä aiheutunutta vahinkoa julkisivussa



## Kuvat

### Lintulan Kiinteistö/ Nuorisokeskus Palatsin tilat



kuva 17. Palatsin sisäänkäynnin portaat



kuva 18. 1. Krs tiloja

Liite 2. (2/6)



kuva 19. 1. Krs tanssilattia



kuva 20. 1. Krs tiloja

Liite 2. (3/6)



kuva 21. 2. Krs tiloja



kuva 22. 3. Krs tiloja

Liite 2. (4/6)



kuva 23. 5. Krs tiloja/ tennishalli

Liite 2. (5/6)



kuva 24. Sisäänkäyntikäytävä Eerikinkadulta



kuva 25. Rapautunutta julkisivua sisäpihalla

Liite 2. (6/6)



kuva 26. Rapautunutta julkisivua sisäpihalla 2