

Eläinlääkäreiden yhteisvastaanotto
Porin kaupunki

HANKESUUNNITELMASELOSTUS
13.3.2023



Sisälllys

1	YHTEYSTIEDOT.....	2
1.1	Kohde	2
1.2	Tilaaja.....	2
1.3	Esisuunnittelu ja kustannusarvio.....	2
1.4	Kohteen tiedot.....	3
2	PERUSSELVITYKSET	5
2.1	Tarveselvitys.....	5
2.2	Toiminnan mitoituserusteet	5
2.3	Kiinteistöselvitys.....	5
2.3.1	Kiinteistön toiminnallinen kelpoisuus.....	5
2.3.2	Rakennuspaikan juridinen ja kaavallinen tilanne	7
2.3.3	Rakennuspaikan tekninen rakennettavuus.....	8
2.3.4	Väestönsuojatarve	8
3	TAVOITTEET.....	9
3.1	Toiminnalliset tavoitteet.....	9
3.1.1	Tilaohjelma	10
3.2	Tekniset tavoitteet ja toimenpiteet	11
4	KUSTANNUSARVIO	13
4.1	Hankkeen kustannusarvio	13
5	AIKATAULU	14
5.1	Hankkeen eteneminen päätöksenteossa.....	14
6	RAHOITUSSUUNNITELMA	14
7	KÄYTTÖKUSTANNUSSELVITYS	14
7.1	Investoinnin kustannusvaikutus	14
7.2	Ylläpidon kustannusvaikutus	14

1 YHTEYSTIEDOT

1.1 Kohde

Eläinlääkäreiden yhteisvastaanotto
Ulasoorintie 4
28600 PORI

1.2 Tilaaja

Porin Aikuiskoulutussäätiö sr
Annankatu 8
28100 PORI

1.3 Esisuunnittelu ja kustannusarvio

Esisuunnittelu
Insinööritoimisto Antti Lehtilä Oy
Rakennusinsinööri Antti Lehtilä
Asemamestarinkatu 3
28100 PORI

Tarveselvitys
Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristötoimiala
Eläinlääkintäyksikkö
Eläinlääkärit Bela Arosalo ja Elina Sipilä

Kustannusarvio
Porin YH-Asunnot Oy
Rakennuttajainsinööri Marko Kononen
Annankatu 8
28100 PORI

1.4 Kohteen tiedot

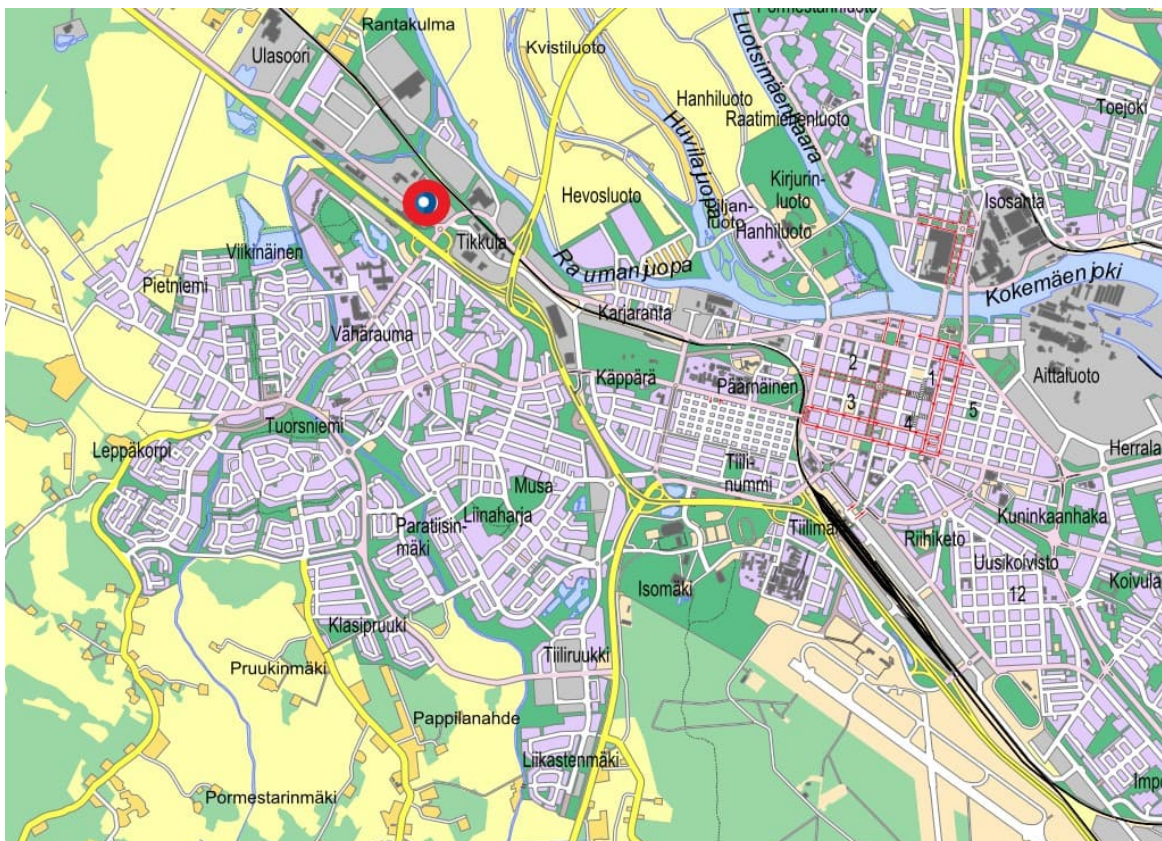
Hankesuunnittelun kohdekiinteistö sijaitsee Porin kaupunginosassa nro 24 (Tikkula) osoitteessa Ulasoorintie 4, 28600 PORI.

Hanketoimenpiteenä on muutos ja peruskorjaus. Kaupungineläinlääkärin vastaanottotilat sijoitetaan olemassa olevaan kiinteistöön, joka on rakennettu Navilon Oy:n tuotanto- ja myyntitilaksi vuonna 2003 ja joka on muutettu opetusrakennukseksi siirryttyään Porin kaupungin omistukseen vuonna 2009. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä rakennuksen luodepäättyyn on sijoitettu kylmä varasto.

Harjakattoinen peltiverhottu rakennus käsittää valtaosin hallikorkeaa tilaa. Kaakkopäätty on rakennettu alun perin asunnoksi ja toimistotilaksi, jolloin sillä on halliosia matalampi rakennusmassakorkeus. Luodepäättyyn myöhemmin laajennettu kylmä varasto on liitetty vanhaan rakennusmassaan pulpettikattoisena.

Rakennuksen kaikki tilat sijaitsevat maantasossa. Lounaissivulle sijoittuvan entisen ompelimon tila on varustettu parvikerroksella.

Kohderakennuksen tiloista n. 80 % kunnostetaan eläinlääkintäpalveluja varten. Tilamuokkauksen ulkopuolelle jää hallimainen yksikkö Porin perusturvan käyttöön. Remontoitava kerrosala on noin 530 m².

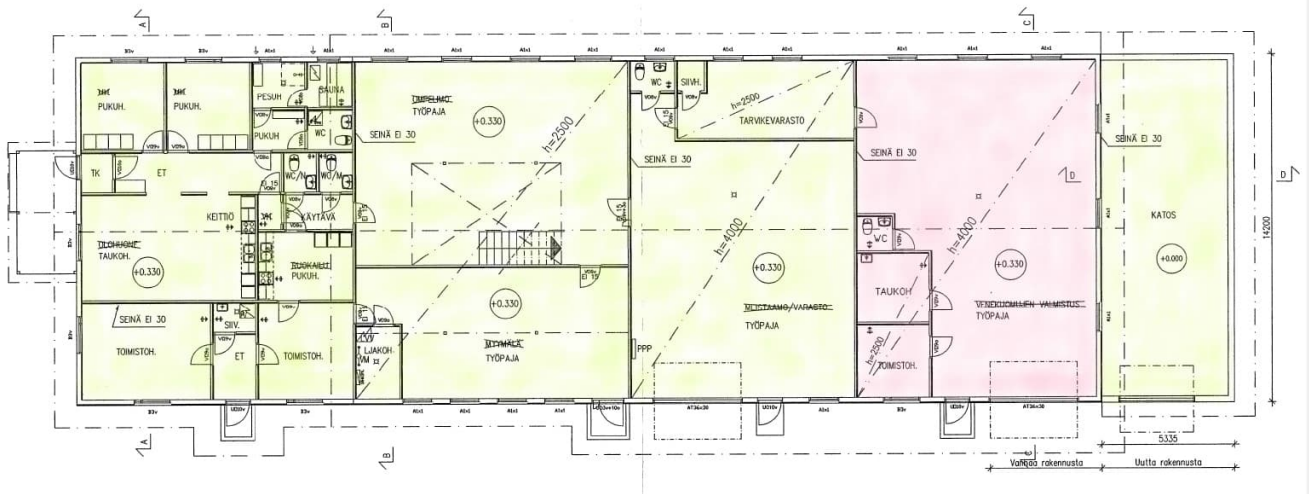


KARTTAOTE – PORIN KAUPUNKI



ULASOORINTIE 4 – KIINTEISTÖ KOILLISESTA

ULASOORINTIE 4 AJANTASAPOHJA JA HANKESUUNNITELMAN TILAJAOT



ELÄINLÄÄKÄRI



PERUSTURVA

2 PERUSSELVITYKSET

2.1 Tarveselvitys

Hankkeesta on tehty erillinen tarveselvitys.

2.2 Toiminnan mitoitusperusteet

Hankesuunnitelmassa tarkasteltavan uuden eläinlääkärivastaanoton tulee mahdollistaa kolmen eläinlääkärin samanaikainen toisistaan riippumaton vastaanotto toiminta kiinteistössä. Lääkäriasemaksi muunneltavan kiinteistön fyysisten mittojen ja muiden ominaisuuksien on mahdollistettava tilaohjelman sovittaminen remontoitavaan rakennukseen.

Eläinlääkäriasemalle sovelias tonttipohja on mielellään väljä ja käsittää rakennuksista vapaata tilaa pysäköimiseen ja kuljetuksiin.

2.3 Kiinteistöselvitys

Porin nykyiset eläinlääkärivastaanotot yhdistävä uusi toimipaikka on valittu Porin kaupunkikonsernin omistamien kiinteistöjen joukosta Porin 24. kaupunginosasta Tikkulasta Ulasoorintie 4:stä.

Remontoitava rakennus asemoituu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle Mäntyluodontien koillispuolelle lähelle Karjarannantien liikenneympyrää Vähärauman kaupunginosan lähituntumaan. Kohdekiinteistö vastaa hyvin sijaintivaatimukseen, joka asetettiin etsittäessä toimitilaa Porista tai Porista Noormarkun suuntaan, jotta eläinlääkinnän toimipisteverkosto säilyisi suurin piirtein tasapuolisena, kun yhteistoiminta-alueella palvelua tarjoaisivat edelleen Eurajoen ja Harjavallan vastaanotot.

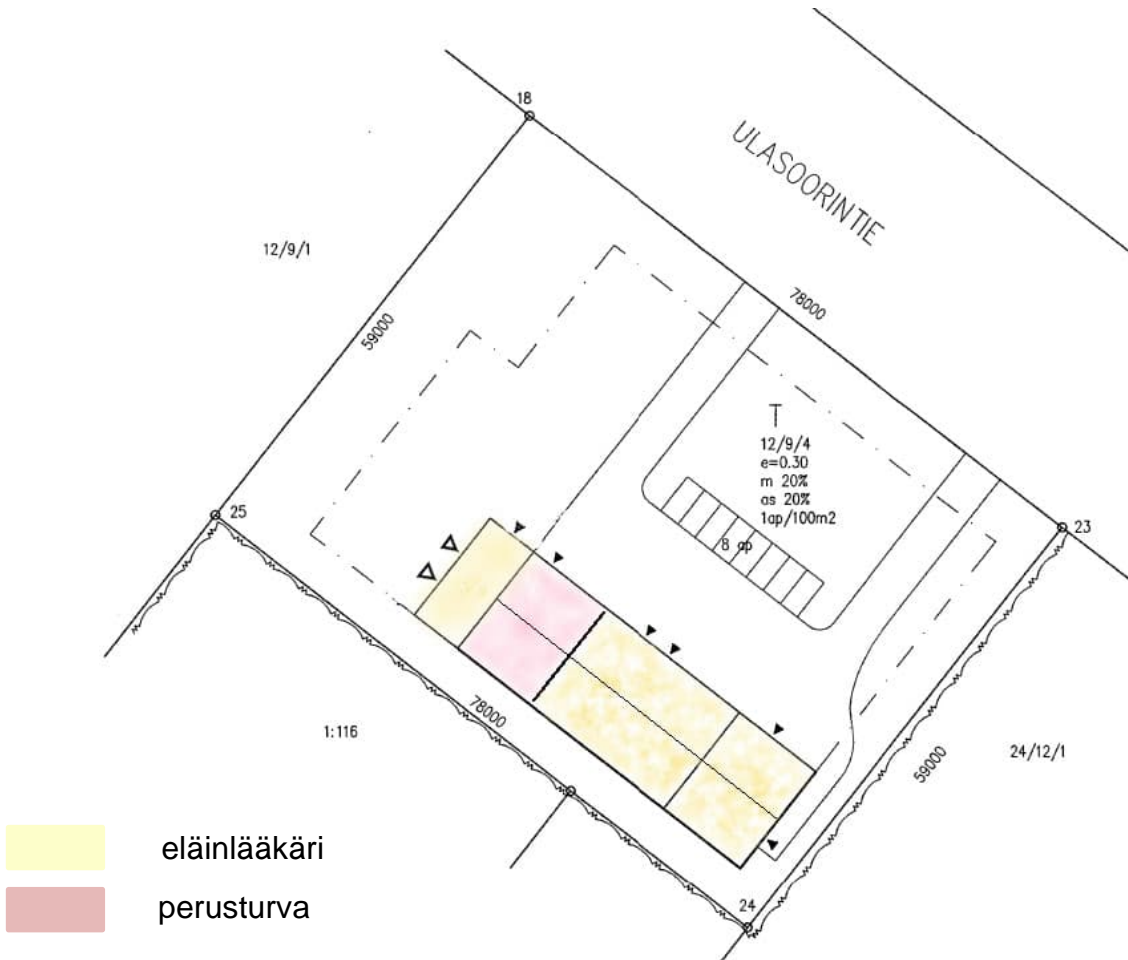
2.3.1 Kiinteistön toiminnallinen kelpoisuus

Hankesuunnitelman kohdekiinteistöä reunustaa Ulasoorintien liittymää lukuun ottamatta runsas puusto, joka häivyttää teollisuustontin piirteitä ja luo paikalle sopivasti intymiteettiä ja pehmeyttä. Sijainti lähellä liikenneympyrää on ihanteellinen saavutettavuuden ja alueella orientoitumisen näkökulmasta.

Tontilla sijaitseva vanha rakennusmassa asemoituu kiinteistöllä lounaaseen, jolloin vapaa pihatila muodostuu sen ja Ulasoorintien väliin. Tontille johtaa kaksi ajoliittymää, joista luoteinen vaatii kunnostuksen. Käyttöpiha on tasainen ja asfaltoitu.

Teollisuuskorttelille ominainen pihaväljyys palvelee hyvin isoja ajoneuvoyhdistelmiä, joilla liikutetaan suureläimiä ja tavarakuljetuksia. Pihatilan runsaus helpottaa eri tavoin eläinlääkinnän vastaanotto- ja päivystysrutiineja, joihin liittyy ajoneuvojen parkkeeraaminen lähelle sisäänkäyntejä eri syistä.



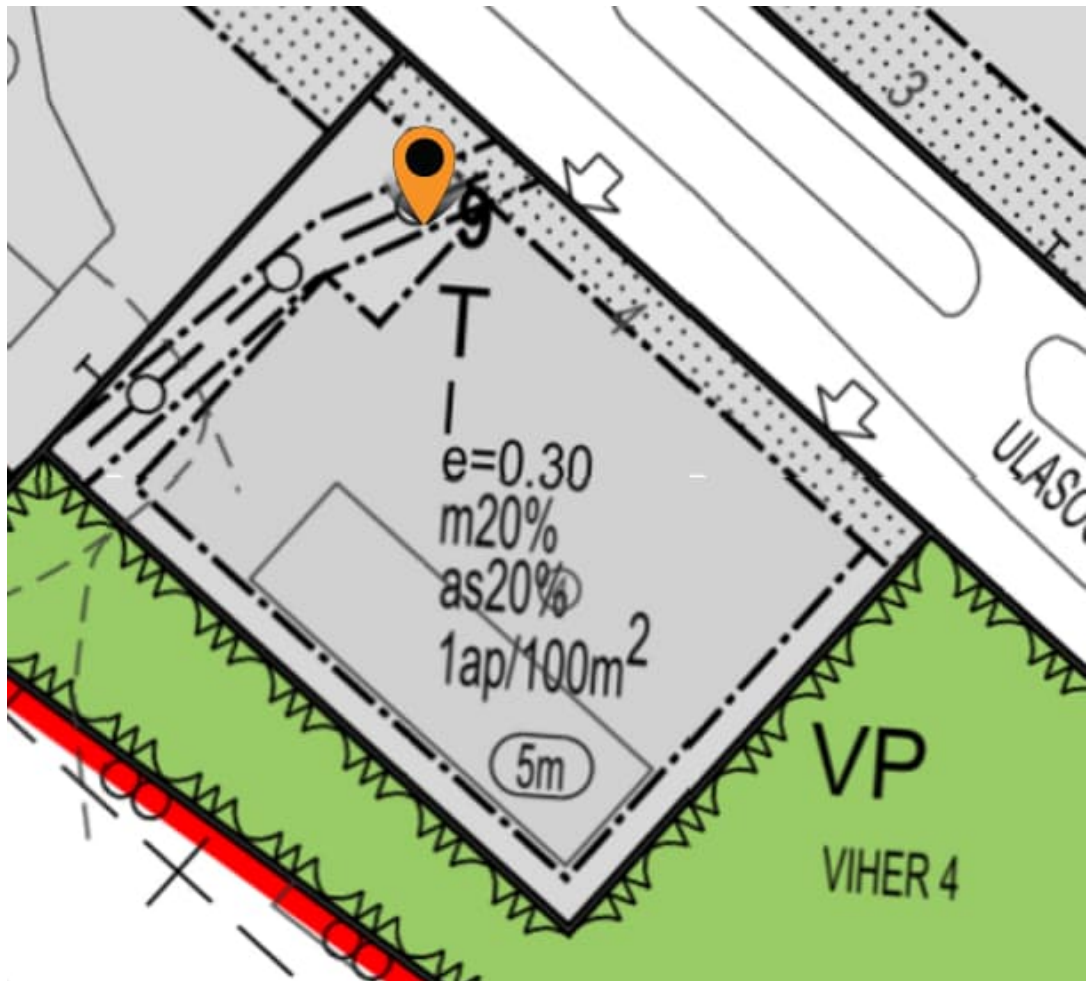


2.3.2 Rakennuspaikan juridinen ja kaavallinen tilanne

Rakennuspaikan omistaa Porin kaupunki ja sillä olevan rakennuskiinteistön Porin Aikuiskoulutussäätiö.

Rakennuspaikalla on 19.06.1986 hyväksytty lainvoimainen kaava. Korttelialue on kaavoitettu teollisuus- ja varistorakennuksille (kaavamerkintä T). Korttelin kerrosluku on I ja tehokkuusluku 0.3.

Kiinteistön 609-24-9-4 pinta-ala on 4.602 m², jonka mukaan rakennusoikeus tontilla on noin 1.380 m². Rakennusoikeutta on tähän mennessä käytetty 589 m².



2.3.3 Rakennuspaikan tekninen rakennettavuus

Kohdekiinteistö on maastokoroiltaan tasainen vanha rakennuspaikka, jolle hankesuunnitelmassa ei sijoiteta uusia rakennuksia.

Oletusarvoisesti tarpeelliset pihakatokset olisi mahdollista perustaa ilman laajoja massanvaihtoja ja tuentoja.

2.3.4 Väestönsuojatarve

Kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta ei hankkeessa laajenneta. Käytetty kerrosala on vähemmän kuin 1.200 m^2 , joka muodostaa väestönsuojalle rakentamisperusteen.



3 TAVOITTEET

3.1 Toiminnalliset tavoitteet

Hankkeen tavoitteena on lisätä Porin seudun kunnallisen eläinlääkintähuollon palvelukapasiteettia ja parantaa toimitilojen laatua tähänastisesta. Ulasoorintie 4:n eläinlääkäriasemalla kolmen eläinlääkärin on tarkoitus voida vastaanottaa pieneläimiä virka-aikaan. Tämän lisäksi kohteeseen sijoitettaisiin ympärivuorokautisen suurelänpäivystyksen tilat.

1-kerroksinen lähes portaaton rakennus on eläinlääkärivastaanotolle ihanteellinen. Tilasuunnittelussa keskeisintä on järjestää rakennukseen pieneläinasiakkaille helposti saavutettava tilava odotustila, jonka ääreen sijoittuvat eläinlääkärien vastaanotot. Yksittäin hoitoon saapuvien suurelainten kohdalla sopiva tilaväljyys ja helppo siirtyminen ulkoa kuljetuksesta sisälle hoidettavaksi ovat tilasuunnittelun tavoitteita.

Suureläimiä hoidetaan pääasiallisesti asiakkaan luona, jolloin vähintään päivystävälle lääkärille tulee järjestyä lämmin autotalli lääkäriasemalta. Entisessä tuotantorakennuksessa on valmiina nosto-ovien varustettua autosäilytykseen soveliaista lämmintä hallitilaa. Yleisesti lääkkeitä ja

lääkintävälineistöä kuljetetaan autoissa, ja on lääkkeiden säilyvyydenkin kannalta eduksi, ellei lääkärin tarvitsisi säilyttää autoaan taivasalla. Kiinteistön luoteispäädyn pulpettikattoinen kylmä varasto on muokattavissa katetuksi autosuojaksi useammalle eläinlääkärin ajoneuvolle.

Rakennuspaikan piha säilytetään suunnitelmassa tilavana siten, että väliaikainen pysäköinti ulko-ovien luona mahdollistetaan. Kahden ajoliittymän olemassaolo voidaan hyödyntää liikenteenohjauksessa.

3.1.1. Tilaohjelma

Eläinlääkäriaseman tilakonseptiin kuuluvat rakennuksen tilaosat voidaan jakaa karkeasti a) pieneläinvastaanottoon, b) suurelänvastaanottoon, c) päivystäjän ja henkilökunnan tiloihin ja d) autosäilytykseen. Välttämättömiä e) palvelevia tiloja ovat tekniset tilat ja siivoushuone.

Pieneläinvastaanotto n. 269 m²

- tuulikaappi
- odotus
- käytävä
- asiakas-wc
- vastaanottohuoneet 1, 2 ja 3
- hammastoimenpidehuone
- leikkaussali
- heräämö
- varasto
- laboratorio
- röntgen ja ultraääni
- välinehuolto

Suurelänvastaanotto n. 78 m²

- karsina
- varasto

Päivystäjän ja henkilökunnan tilat n. 49 m²

- eteinen
- wc
- suihku
- makuuhuone
- sosiaalitila
- pesu ja kuivaus / eläinlääkärin vaatehuolto

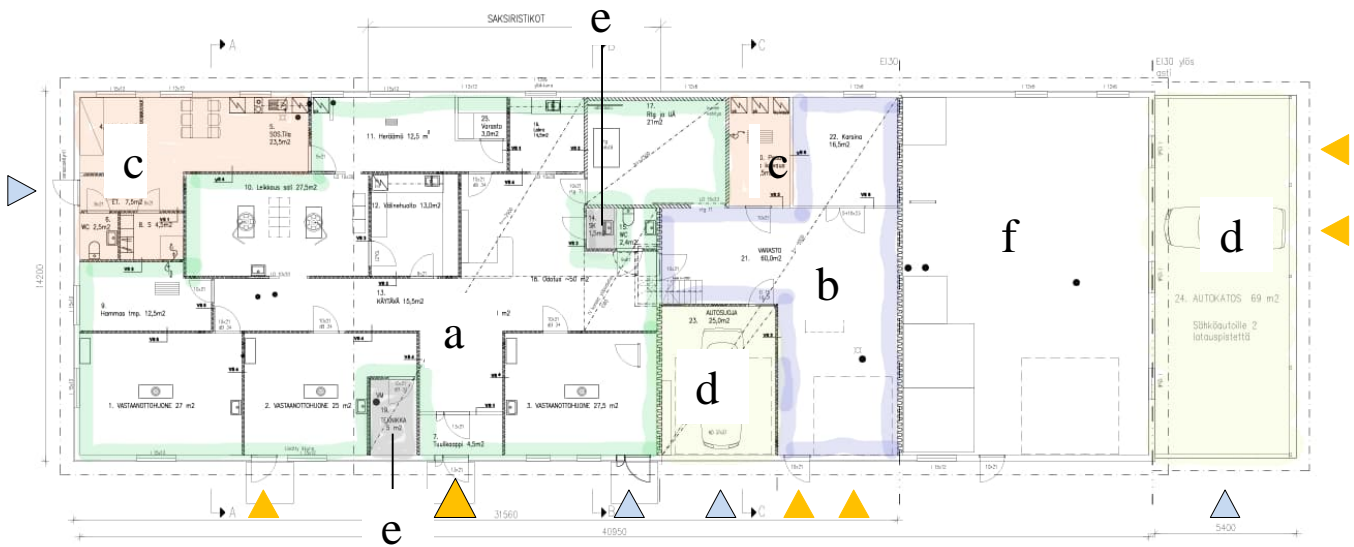
Autosäilytys n. 95 m²

- lämmin autosuoja (25,0 m²)
- kylmä autokatos

Palvelevat tilat n. 20 m²

- tekninen tila
- ilmanvaihtokonehuone
- siivouskomero

MUUTOSPOHJAN TILAJAOT



- ▲ uusi sisäänkäynti
- ▲ nyk. sisäänkäynti

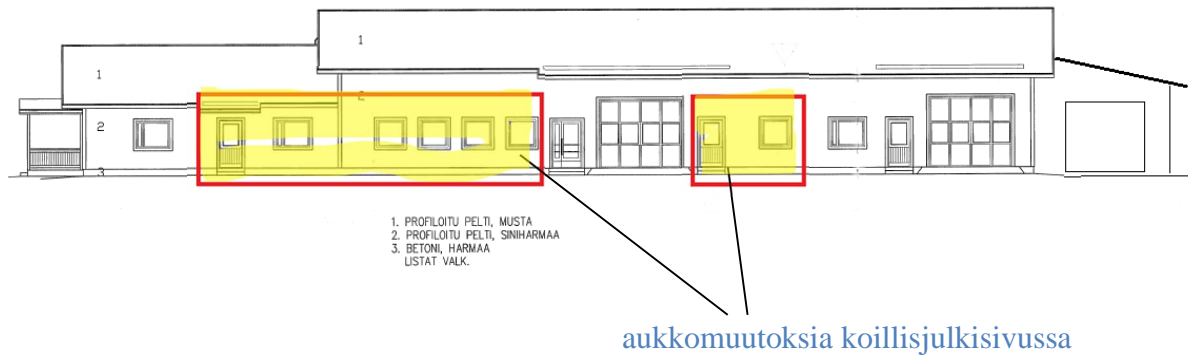
- a) pieneläinvastaanotto
- b) suurelänvastaanotto
- c) päivystäjän ja henkilökunnan tilat
- d) autosäilytys
- e) palvelevat tilat (talotekniikka ja siivous)
- f) Porin perusturva

Hankesuunnitelmassa ei rakenneta tiloja pihalle. Nykyinen jätekatos on jäämässä Porin perusturvan käyttöön. Eläinlääkintätoiminnasta syntyvä jäte on mahdollista välivarastoida suurelainten hoidon tilaympäristössä.

3.2 Tekniset tavoitteet ja toimenpiteet

Kiinteistön muutoksessa ja peruskorjauksessa ei tavoitella kattavaa teknistä laadunparannusta.

Rakennuksen ulkovaippa eristeinen ja aukoituksineen säilytetään niin pitkälle kuin tilaohjelman sovituksen kannalta on mahdollista, mutta toisaalta ulkoseinään koillissivulle avataan useita uusia kulkuovia ja lounaissivulla muutamat ikkunat joko poistetaan tai muokataan nykyistä pienemmiksi. Nykyisen kylmävaraston nosto-ovi siirretään keskelle rakennusmassaa suurelänvastaanoton käyttöoveksi, ja lisäksi luodesivulta poistetaan seinäverhoilua ajoaukkojen avaamiseksi.



Rakennusvaipan sisällä eläinlääkäriaseman tilojen lattiat puretaan ja uusitaan viemäröintien rakentamiseksi. Samalla tila-alueen vanhat kevyet väliseinät purkautuvat. Entisen ompelimon parvirakenne puretaan sekä tähänastinen välipohja-aukko ummistetaan. Tilaohjelman tilajakojen vaatimat uudet väliseinät tehdään pääosin kevyinä, mutta uuden välipohjan alaisista seinistä osa rakennetaan kantaviksi.

Keskelle rakennusrunkoa sijoitettava autosäilytys huomioidaan palo-osastoinnein. Porin perusturvan tila-alueen väliseinään ulotetaan tarvittavat toimenpiteet äänieristyksen parantamisen osalta.

Uusi ilmanvaihtokonehuone sijoitetaan rakennuksen keskivaiheille vesikatton alapuolelle saksiristikko-osuudelle siten, että porraskulku voidaan järjestää sisäpuolitse suurelähoidon hallikorkeasta tilasta.

Talotekniikan osalta ilmanvaihto uusitaan koko kiinteistölle. Valaistus uusitaan ja suunnitellaan tilankäytön vaatimusten mukaan muutostiloissa ja piha-alueella. Autokatokseen sijoitetaan latauspisteet kahdelle sähköautolle.

Piha-alueen alkuperäinen luoteinen ajoliittymä kunnostetaan sen oltua poissa käytöstä rakennuksen aikaisemman käyttötarkoituksenmuutoksen jälkeen.

3.2.1. Materiaalit

Sisäpintamateriaalivalinnoissa korostuvat puhtaanapidon vaatimukset ja toisaalta hintatietoisuus. Valtaosa seinistä ja sisäkatoista maalataan. Lattioissa esiintyy materiaalikirjoja tilatoiminnan vaatimusten mukaan: toimenpidetiloihin esitetään epoksia ja muualle lakattua betonia, laminaattia, laatoitusta, kumiasfalttia ja maalausta. Kaikuisuutta vähennetään pieneläinvastaanoton sisäkattojen akustoinnilla odotustila-alueella.

3.2.2. Kalusteet

Eläinlääkäriasemalla pyritään hyödyntämään vanhojen toimitilojen lääkintäkalusteita ja -varusteita uudishankintojen ohella.

4 KUSTANNUSARVIO

4.1 Hankkeen kustannusarvio

Kustannuslaskennan lähtötietona on käytetty 15.9.2022 päivättyä päivättyä alustavaa pohjapiirustusta sekä rakennuksen olemassa olevia piirustuksia.

Kustannukset on arvioitu käyttämällä Haahtela-Kiiran Taku-ohjelman tavoitehintaa-arviota sekä Prepon Oy :n laatimaa kustannusennustetta käyttäen.

Urakkamuotona jaettu-urakka.

Alla olevat hinnat ovat alv 0 %.

Hankkeen koko kustannukset yhteensä: 1 000 000 €alv 0%

Rakennuskustannukset n. 2 000 €/m²

5 AIKATAULU

5.1 Hankkeen projekti aikataulu

Projekti aikataulu hyväksytystä hankesuunnitelmasta eteenpäin.

- Suunnittelijoiden valinta 1kk
- Suunnittelutyö 3-4 kk
- Rakennuslupa 2kk
- Peruskorjaustyöt 8kk

6 RAHOITUSSUUNNITELMA

Investoinnin kokonaiskustannus on 1 000 000 euroa, sisältäen hankkeelle kaikki kohdistuvat kustannukset. Lainoitustarve hankkeelle on 100 %.

Hanke toteutetaan Porin Aikuiskoulutussäätiön taseeseen. Yhtiö tekee vuosittain talousarvion, jonka perusteella pääoma- ja hoitovastike määräytyy.

7 KÄYTTÖKUSTANNUSSELVITYS

7.1 Investoinnin kustannusvaikutus

Nettoinvestoinnin suuruus on 1 000 000 euroa. 15 vuoden takaisinmaksuajalla ja 5,0% korolla laskettuna on vuotuinen pääomakustannus vuodessa keskimäärin noin 94 000 €

7.2 Ylläpidon kustannusvaikutus

Tilavuokra on 5,0 €/m²/kk yhteensä noin 30 000 €/vuodessa. Ei sisällä sähkö-, lämmitys- ja vesikustannuksia eikä jätehuoltoa.

7.3 Kokonaisvuokra

Tilojen vuotuiset käyttökulut tulisivat olemaan sisältäen kaikki kulut noin 160 000€/vuosi. Vuotuisen käyttökuluun huomioitu siivouskustannuksia n. 20 000€

Porissa 13.3.2023
Porin YH-Asunnot Oy
Rakennuttajainsinööri
Marko Kononen