

Tampereen ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Kiinteistönpitotekniikka
Marko Viik

Opinnäytetyö

Kiinteistökäsikirja – Kauppakeskus IsoKristiina

Työn ohjaaja

Kiinteistönpitotekniikan lehtori, DI Petri Murtomaa

Tampere 11/2010

Tekijä	Marko Viik
Työn nimi	Kiinteistökäsikirja – Kauppakeskus IsoKristiina
Sivumäärä	10 sivua
Valmistumisaika	05/2011
Työn ohjaaja	Kiinteistönpitotekniikan lehtori, DI Petri Murtomaa

TIIVISTELMÄ

Kauppakeskusten isännöinti poikkeaa normaaleista asunto-osakeyhtiöistä ja liikekiinteistöistä. Kauppakeskusten suuret asiakasmäärät tuovat omat haasteet kiinteistöjen jokapäiväiseen toimintaan, samoin kuin kauppakeskusten usein moninainen tekniikka vaatii jatkuvaa huolenpitoa.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on luoda kattava kiinteistökäsikirja kauppakeskussisännöinnin työkaluksi.

Käsikirjaan on laadittu ohjeistukset Lappeenrannassa sijaitsevan kauppakeskus Iso-Kristiinan yleisiin toimintoihin liittyen. Lisäksi osaksi käsikirjaa on laadittu pelastussuunnitelma sekä kattava selvitys kiinteistön teknisistä järjestelmistä.

Kauppakeskuskäsikirjaosuus on laadittu kiinteistön käyttäjiä silmälläpitäen. Käyttäjillä tarkoitetaan kiinteistössä jokapäiväisesti ammattinsa puolesta työskenteleviä tahoja. Kauppakeskuksen asiakkaita ei tässä työssä pidetä kiinteistön käyttäjinä. Pelastussuunnitelma on laadittu sekä kiinteistönjohtoa, kiinteistön käyttäjiä, pelastusviranomaisia sekä asiakkaita varten. Teknisten järjestelmien osio on laadittu työkaluksi lähinnä kiinteistönjohdolle ja kiinteistöhuollolle.

Kauppakeskuskäsikirjaosuudessa ohjeistetaan kiinteistön käyttäjiä kiinteistön jokapäiväisiin toimintoihin liittyvissä asioissa. Pelastussuunnitelmassa ohjeistetaan toimintamenetelmiä ja varautumisohjeita kiinteistön poikkeustilanteisiin liittyen. Teknisten järjestelmien osiossa on esitetty eri järjestelmien tekniset ominaisuudet.

Opinnäytetyö on laadittu tietylle kiinteistönomistajalle tiettyä kiinteistöä varten ja sisältää mm. turvallisuuteen liittyviä tietoja sekä tietoa, joka ei sovellu yleiseen levitykseen. Tämän vuoksi opinnäytetyö käsitellään kiinteistökäsikirjan osalta salaisena eikä sitä laiteta sähköiseen- tai paperijakeluun.

Writer	Marko Viik
Thesis	Kiinteistökäsikirja – Kauppakeskus IsoKristiina
Pages	
Graduation time	06/2011
Thesis Supervisor	Mr Petri Murtomaa, Senior Lecturer, MSc (Civ.Eng)

ABSTRACT

Facility management of shopping centers differs greatly from normal one estate facility management. There are large amount of visitors daily basis in Shopping center and that combined with specific techniques brings different challenges to facility management sector.

This thesis is ment to be all purpose hand book of shopping center facility management and it should be property manager's tool for every day action.

In hand book there are instructions for Lappeenranta situated shopping Center IsoKristiina's general functions. Also part of hand book there is safety plan and wide section of technical operation systems.

Hand book section is made for persons who are dealing with facility daily basis such as tenants, property service personnel, property manager etc. Safety plan is made for every person who associate with facility and also for rescue authority. Technical section is made mainly for service personnel and property manager.

Hand book section gives instructions for facility users of every day functions. Safety plan briefs and reckons for facility exceptional situations such as fire etc. In technical section there are presented details of different technical systems.

ALKUSANAT

Tämä tutkintotyö tehtiin opinnäytetyöksi Tampereen ammattikorkeakoulun rakennustekniikan osastolle.

Tämä kiinteistö käsikirjaa koskeva insinöörityö on tehty vuoden 2010 aikana Corbel Oy:ssä Lappeenrannassa. Työ on tehty Citycon Oyj:n pääosin omistaman kauppakeskus IsoKrisiinän tarpeita varten.

Tutkintotyön aiheen valinta tuli luontevasti oman työni kautta. Kauppakeskus IsoKrisiinälle tuli luoda kauppakeskuskäsikirja helpottamaan jokapäiväisten toimien ohjeistusta. Alkuperäinen ajatus koski vain perinteistä käsikirjaa, joka on kohdennettu lähinnä kauppakeskuksessa toimiville vuokralaisille. Työn edetessä tuli kuitenkin esiin tarve laajentaa käsikirjaa päivitetyn pelastussuunnitelman suuntaan ja lopuksi myös selvitykseen eri teknisistä järjestelmistä. Näin syntyi kiinteistö käsikirja, joka pitää sisällään kauppakeskuskäsikirjan, pelastussuunnitelman sekä teknisten järjestelmien osuuden.

Eryteisesti haluan kiittää perhettäni tuesta, jota sain opinnäytetyötä tehdessäni samoin kuin koko opiskeluaikana.

Lappeenrannassa 1.12.2010

Marko Viik

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	2
ABSTRACT	3
ALKUSANAT	4
1 Johdanto	6
1.1 Työn tausta	6
1.2 Työn tavoite	7
1.3 Työn suoritus	7
1.4 Työn rakenne	8
2 Kiinteistökasikirja – Kauppakeskus IsoKristiina	10
2.1 Kauppakeskuskäsikirja	10
2.2 Pelastussuunnitelma	11
2.3 Tekniset järjestelmät	11
3 Päätelmät	12
Lähteet	13
Liitteet	13

1 Johdanto

Kauppakeskus IsoKristiina on Lappeenrannassa sijaitseva keskisuuri kauppakeskus, joka muodostuu kolmesta eri kiinteistöyhtiöstä KOy Karjalan Kauppakeskus, Koy Lappeen Liikekeskus ja Koy Brahenkatu 7. Kaikilla kiinteistöyhtiöillä on toisistaan poikkeava omistus pohja. KOy Karjalan Kauppakeskus on kokonaisuudessaan Citycon Oyj:n omistama. Citycon Oyj on kauppakeskusjohtamiseen erikoistunut pörssi-yhtiö, joka omistaa kauppakeskuksia Skandinavian alueella. KOy Lappeen Liikekeskuksessa sekä KOy Brahenkatu 7:ssä on vähemmistöosakkaita, mutta enemmistöomistus on myös näissä kahdessa jälkimmäisessä kiinteistössä Citycon Oyj:llä.

KOy Karjalan Kauppakeskus on toiminnaltaan varsinainen liikekiinteistö. KOy Lappeen Liikekeskus ja KOy Brahenkatu 7 ovat sekä liikekiinteistöjä että myös toimistokiinteistöjä. Eri kiinteistöjen erityyppiset tilat ja tilojen käyttäjät tekevät kauppakeskuskokonaisuudesta varsin haasteellisen sekä vuokralaishallinnan että kiinteistöjen teknisten ominaisuuksien osalta. Oman lisähaasteensa kyseisessä kohteessa tuo se seikka, että Koy Karjalan kauppakeskuksen 4. kerroksessa on sijoitettuna Sokos Hotel Lappeen hotellihuoneita. Varsinainen hotellyritys toimii naapurikiinteistössä ja on eri kiinteistöomistajan hallinnassa. Tilat on yhdistetty kulkusillalla eri kiinteistöjen välillä.

1.1 Työn tausta

Työn kirjoittaja toimii kiinteistöpäällikkönä Corbel Oy -nimisessä kiinteistöjohtamisen asiantuntijaorganisaatiossa. Corbel Oy:n asiakkaat ovat Suomen suurimpia kiinteistöomistajatahoja, joiden kiinteistömassa on hyvin monipuolista. Corbel Oy toimittaa Citycon Oyj:lle mm. Kauppakeskus IsoKristiinan isännöintipalvelut.

Citycon Oyj:n omistamissa ja Corbel Oy:n manageeramissa kohteissa on käytännön työtä tekevien henkilöiden työnjako toteutettu siten, että kauppakeskuksissa kaupallisesta johtamisesta vastaa Citycon Oyj:n henkilökuntaa oleva kauppakeskuspäällikkö. Kauppakeskuksille on myös nimetty Citycon Oyj:n puolelta kiinteistöpäällikkö samoin kuin Corbel Oy:n puolelta. Käytännön työssä Corbel Oy:n kiinteistöpäälliköstä käytetäänkin nimitystä Corbel-kiinteistöpäällikkö sekaannuksen välttämiseksi.

Kirjoittaja toimii mm. kolmen kauppakeskuksen kiinteistöpäällikkönä ja on käytännön työssään havainnut kauppakeskusmaailman olevan hallinnolliselta ja tekniseltä toiminnalta ns. perusasuin- tai liikekiinteistöjä monipuolisempaa ja vaativampaa.

Citycon Oyj:llä on käytössä joissakin kauppakeskuksissa kiinteistökäsikirja, jossa on esitetty lähinnä kauppakeskuksen jokapäiväiseen toimintaan liittyviä asioita keskuksen vuokralaisten kautta. Kauppakeskus IsoKristiinalle ei ollut aikaisemmin laadittu kiinteistökäsikirjaa eikä muutakaan kirjallista ohjeistusta vuokralaisrajapintaan. Näin oli olemassa selkeä tarve saattaa IsoKristiina muiden kauppakeskusten tasolle ohjeistuksen suhteen.

Opinnäytetyön kirjoittaja halusi laajentaa tätä alkuperäistä kiinteistökäsikirjan esitystapaa myös pelastussuunnitelman sekä teknisten järjestelmien osalle. Näin työstä muodostui selkeästi kolmiosainen. Aikaisemmin ei Citycon Oyj:n kohteissa ole vastaavaa kokonaisuutta laadittu.

Käsikirjaan syntynyt teksti pohjautuu suurelta osin kirjoittajan käytännön kokemuksiin alalta ja perustuu tarpeeseen saada tietynlainen yleisopas käytännön työn tarpeisiin.

1.2 Työn tavoite

Käsikirjan pääasiallisena tavoitteena on toisaalta olla kauppakeskusiännöitsijän jokapäiväisen työn opaskirja, jossa suurin osa kiinteistöön liittyvistä asiakokonaisuuksista on yksien kansien välissä. Toisaalta käsikirja on myös kiinteistön vuokralaisena toimivien yritysten opaskirja kahden ensimmäisen osion kautta. Vuokralaisille on ehdottoman tärkeää saada tiedoksi kaikenkattava jokapäiväiset toiminnot ohjeistava käsikirja sekä pelastussuunnitelma.

1.3 Työn suoritus

Ajatus käsikirjasta syntyi osittain tarpeesta löytää opinnäytetyöksi käytännönläheinen todelliseen työelämään liittyvä aihe, mutta myös osittain todellisesta tarpeesta saattaa kauppakeskus IsoKristiina Citycon Oyj:n käsikirjallisten kauppakeskusten joukkoon.

Cityconin näkökulmasta olisi ollut riittävää itse käsikirjaosuuden tuottaminen IsoKristiinaa koskien, mutta työn kuluessa tuli tarve saattaa kohteen varsin laaja pelastussuunnitelma ajantasalle, sekä synnyttää täysin uutena osiona teknisten järjestelmien osio.

Käsikirjan aineiston kerääminen ja kirjoittaminen tapahtui pääosin työn ohessa. Kirjoittaminen jakaantui kahteen osioon, itse käsikirjan eri osioiden laatimiseen ja tämän jälkeen varsinaisen opinnäytetyön laatimiseen.

1.4 Työn rakenne

Käsikirjan rakenne on selkeästi kolmiosainen. Ensimmäinen osa on varsinainen kaup-pakeskuskäsikirja, toinen osa on pelastussuunnitelma ja kolmas osa koskee teknisiä järjestelmiä.

Ensimmäinen osio on tarkoitettu jokapäiväiseksi oppaaksi kiinteistössä jatkuvasti toimi-ville tahoille, kuten kiinteistön omistajan edustajille, kiinteistön managerille, kiinteistön-huollolle, vartiointille sekä kiinteistössä toimivien vuokralaisten henkilökunnalle.

Toinen osio on suunnattu pääsääntöisesti samalle kohderyhmälle kuin ensimmäinen osio, mutta pelastussuunnitelman laadinnassa ja päivittämisessä on läheisenä yhteis-työkumppanina myös paikallinen pelastuslaitos. Laajan kauppakeskuksen pelastus-suunnitelma poikkeaa merkittävästi yksittäisen kiinteistön pelastussuunnitelmasta mm. eri tehtäviin nimettävien henkilöiden määrän osalta. Pelastussuunnitelman liitteeksi on liitetty piirustukset, joissa on esitetty paloturvallisuuteen liittyvät asiat.

Kolmas osio palvelee pääsääntöisesti kauppakeskuksen manageria käytännön työssä. Osion tarkoituksena on pitää sisällään eri teknisten järjestelmien perustiedot, jolloin manageri löytää tarvittavan tiedon nopeasti yhdestä paikasta. Kauppakeskus IsoKristii-nan tekniset järjestelmät on tyydyttävällä tasolla kirjattu Insinööritoimisto Olof Granlund Oy:n ylläpitämään Ryhti-huoltokirjaan, mutta ko. järjestelmän käyttäminen vaatii aina tietokoneen ja internet-yhteyden. Paperimuotoisen käsikirjan voi aina ottaa mukaan esim. kiinteistökierrokselle tai viranomaistarkastuksiin.

Teknisten järjestelmien liitteeksi on liitetty ARK-piirustukset sekä LVIS-järjestelmien paikantamiskaaviot.

Kiinteistökäsikirjan ulkopuolelle on jätetty sellaiset asiakokonaisuudet, joiden sisällyt-tämisestä käsikirjaan ei olisi syntynyt mitään lisäarvoa käsikirjan käyttäjille. Näitä osa-kokonaisuuksia on mm. kulutusseuranta, joka on sekä kiinteistön omistajataholla että kohteen kunnossapidosta vastaavalle henkilöstölle erittäin tärkeä osakokonaisuus. Kulutusseuranta on Citycon Oyj:n omistamissa kohteissa hallinnoitu Enerkey-palvelun kautta. Kohteissa on pääsääntöisesti sähköiseen kaukoluentaan perustuvat lämmön, sähkön ja vedenmittaukset, jolloin reaaliaikaiset kulutustiedot saadaan automaattisesti Enerkey -järjestelmään. Kulutustiedot linkitetään Enerkey -järjestelmästä myös sähköi-seen Ryhti-huoltokirjaan, josta voidaan katsella ja tulostaa määrämuotoisia kulutustieto-raportteja.

Enerkey -järjestelmän kautta voidaan tarvittaessa selvittää kulutustietoja jopa tuntitasolla. Käsikirjassa on siis vain tyydytty toteamaan kulutusseurannan järjestely Enerkey- ja Ryhti -järjestelmien kautta.

Ryhti-huoltokirjassa on myös paljon muita ominaisuuksia, jotka opinnäytetyötä tehdessäni jätettiin huomioimatta siksi, että ei ole tarkoituksenmukaista ylläpitää samaa muuttuvaa tietoa kahdessa paikassa. Mm. kiinteistöjen dokumenttien hallinta, energiatodistus ja pitkän tähtäimen suunnittelun (PTS) hallinta on sisällytetty Ryhtiin. Nämä osat alueet ovat sellaisia, että niiden akuuttiin tarkasteluun esim. kiinteistökierroksella tulee harvemmin tarvetta, joten näiden osakokonaisuuksien sisällyttäminen kiinteistökäsikirjaan ei ollut tarpeellista.

2 Kiinteistökäsikirja – Kauppakeskus IsoKristiina

2.1 Kauppakeskuskäsikirja

Kauppakeskuskäsikirjan laatiminen oli varsin suoraviivaista asioiden käytännön tasolla selvittämistä ja asioiden kirjaamista ylös. Osuuden lopputulokseen vaikutti myös se seikka, että käsikirja haluttiin pitää yhdenmukaisena Citycon Oyj:n muiden kauppakeskuskäsikirjojen kanssa.

Käsikirja antaa varsin kattavasti tietoa kauppakeskuksessa päivittäin toimiville tahoille. Osuus on ensisijaisesti tarkoitettu kiinteistössä toimiville vuokralaisille ja heidän henkilökunnalle. Käsikirjassa on aluksi yleistä tietoa mm. kauppakeskuksen aukioloajoista, pysäköintijärjestelyistä, jätehuollosta, kiinteistönhuollosta jne. Käsikirjan loppuosa koostuu turvallisuuteen liittyvistä asioista ja käsikirjassa on varsin yksityiskohtaisesti käyty läpi eri vaaratilanteita.

Kauppakeskuksessa toimii varsin monentyyppisiä yrityksiä. Useimmissa yrityksissä on normaalit kassapalvelut. Mahdollisessa poikkeustapauksessa kassahenkilö on luonnollinen ja helpon löydettävissä oleva henkilöstö avunpyyntöä varten. Tämän vuoksi on laadittu kassahenkilöstön käyttöön yhden sivun pikaohjeen kauppakeskuskäsikirjan toimintaohjeesta hätä- ja vaaratilanteissa.

Kauppakeskuskäsikirja jaetaan kiinteistön käyttäjille aina paperiversiona sekä lisäksi tarvittaessa sähköisessä muodossa. Paperiversio käsikirjasta on käyttäjien helpommin lähestyttävissä ja luettavissa, mikäli se on helposti saatavilla jokapäiväisessä työskentelyssä. Jokaisen liiketilan vuokralaisen tulee varmistaa, että kaikki työntekijät tutustuvat kauppakeskuskäsikirjaan heti työsuhteen alussa.

Kauppakeskuskäsikirjasta jaetaan kaikille vuokralaisille ja kiinteistön ylläpidosta vastaaville uusi painos päivitysten jälkeen. Periaate on, että jokaisessa liiketilassa ja kiinteistövalvomossa tulee olla aina ajantasainen kauppakeskuskäsikirja.

2.2 Pelastussuunnitelma

Kauppakeskuskäsikirjaosuus sisältää paljon myös turvallisuuteen liittyviä asioita. Käsikirjaosuudessa turvallisuutta käsitellään enemmänkin mikrotasolla eli esim. yhteen henkilöön kohdistuvana toimintana.

Pelastussuunnitelma on laadittu laajempia kokonaisuuksia sekä viranomaisyhteistyötä silmällä pitäen. Pelastussuunnitelmassa on pyritty ottaa huomioon kaikki kiinteistöihin kohdistuvat uhkatekijät. Lisäksi pelastussuunnitelmassa on vastuutettu eri tehtäviä henkilötasolla.

Koska pelastussuunnitelma on varsin paljon laajempi verrattuna esim. normaalin asuinkerrostalon pelastussuunnitelmaan ja suunnitelma sisältää vastuutettuja poikkeusolojen tehtäviä sekä henkilövalintoja, jaetaan pelastussuunnitelma niille tahoille, joita suunnitelma käytännössä koskee. Pelastussuunnitelma jaetaan siten kiinteistön johdolle, ylläpidolle sekä henkilöille, jotka ovat valittu työpaikkasuojeluhenkilöstöön tai väestönsuojan hoitajiksi sekä lisäksi Terveystalolle, jossa toimii tarvittaessa kohteen ensiapupaikka. Suunnitelma toimitetaan luonnollisesti myös pelastuslaitokselle.

Pelastussuunnitelman mukaiset toiminnat pyritään harjoittelemaan jonkin osa-alueen osalta vuosittain yhteistyössä Sokos Hotel Lappeen kanssa.

2.3 Tekniset järjestelmät

Varsinainen käsikirjaosuus sekä pelastussuunnitelmat ovat ainutkertaisia tekstiasiakirjoja, jotka ovat laadittu tiettyä tarkoitusta varten. Teknisten järjestelmien osuus poikkeaa edellä mainituista lähinnä siksi, että osiossa esitetyt asiat ovat esitetty poikkeuksetta myös jossakin toisessa aineistossa tai lähdetiedossa. Teknisten järjestelmien tietoa on mahdollista löytää mm. piirustuksista, järjestelmäkuvauksista, Ryhti-järjestelmän huoltokirjasta ja dokumenttiosuudesta, kiinteistövalvontajärjestelmästä, kuntoarvioista, energiaselvityksistä jne. Tietoa on siis aikojen saatossa kertynyt varsin moneen paikkaan.

Tiedon jakaantuminen on ollut yksi ongelmakohta yksittäisen tiedon löytämisen suhteen. Tietoa on kyllä ollut olemassa, mutta tiedon löytäminen varsinkin nopeasti on ollut ongelma. Osa tiedosta on ollut myös vain kiinteistöhoitajien muistin varassa. Teknisten järjestelmien osuuden tärkein anti on toimia tiedon koontipaikkana, josta voidaan nopeasti tarkistaa haluttu tekninen perustieto.

3 Päätelmät

Nyt laadittu kokonaisuus on ensiaskel toimivan kiinteistökäsikirjan suuntaan. Kaikkien osioiden kohdalla tapahtuu muutoksia ja päivityksiä, sillä kauppakeskuskiinteistöjen toiminta ei ole kovin stabiilia. Sopimushallinta elää jatkuvasti eri alojen sopimuksien kilpailutuksen myötä, jolloin kiinteistöllä toimivat tahot muuttuvat jatkuvasti. Käsikirja onkin laadittu jatkuvaa päivitystä silmällä pitäen. Käsikirjan eri osioita voidaan päivittää ja jakaa käyttäjille aina tarpeen vaatiessa vaikka sivu kerrallaan.

Kirjoittaja on varsin tyytyväinen saavutettuun kokonaisuuteen. Työn kautta Kauppakeskus IsoKristiinan päivittäiset asiat on saatu dokumentoitua käyttäjiä, kiinteistöjohtoa ja viranomaisia silmälläpitäen.

Koska opinnäytetyö on laadittu Cityconille kauppakeskus Iso-Kristiinaa varten ja sisältää mm. turvallisuuteen liittyviä tietoa sekä tietoa, joka ei sovellu yleiseen levitykseen, käsitellään opinnäytetyö kiinteistökäsikirjan osalta salaisena. Näin ollen varsinaiseen julkaistavaan opinnäytetyöhön liitetään vain sisällysluettelot kiinteistökäsikirjan eri osaluista.

Lähteet

1. RYHTI Huoltokirja. Kiinteistön sähköinen webpohjainen huoltokirjajärjestelmä. Insinööritoimisto Olof Granlund Oy.
2. Kuntoarvio- ja energiakatselmusraportti Koy Karjalan Kauppakeskus. Insinööritoimisto Olof Granlund Oy. Helsinki 2009.
3. Kuntoarvio- ja energiakatselmusraportti Koy Lappeen liikekeskus . Insinööritoimisto Olof Granlund Oy. Helsinki 2003.
4. Kuntoarvio- ja energiakatselmusraportti Koy Brahenkatu 7. Insinööritoimisto Olof Granlund Oy. Helsinki 2003.
5. Kiinteistöjen piirustukset
6. Kiinteistöjen viranomaistarkastukset
7. Kiinteistöjen vuosihuoltoraportit
8. Kiinteistöjen mustat laatikostot
9. Henkilöhaastattelut

Liitteet

1. Viik Marko. Kiinteistökäsikirja – Kauppakeskus IsoKristiina. Tampereen ammattikorkeakoulu. Tampere 2010.
 - 1.1 Sisällysluettelo Kauppakeskuskäsikirja, Kauppakeskus IsoKristiina
 - 1.2 Sisällysluettelo Pelastussuunnitelma, Kauppakeskus IsoKristiina
 - 1.3 Sisällysluettelo Tekniset järjestelmät, Kauppakeskus IsoKristiina



KIINTEISTÖKÄSIKIRJA

Kauppakeskuskäsikirja

KAUPPAKESKUS ISOKRISTIINA

Kiinteistö Oy Karjalan Kauppakeskus

Kiinteistö Oy Lappeen Liikekeskus

Kiinteistö Oy Brahenkatu 7

Tämä käsikirja on tarkoitettu vain kauppa-keskus IsoKristiinan käyttöön. Kauppakeskuskäsikirjan julkinen esittäminen, myyminen, vuokraaminen, lainaaminen tai antaminen kiinteistön ulkopuolisille tahoille on kielletty.

SISÄLLYSLUETTELO

1. IsoKristiinan organisaatio ja yhteystiedot.....	3
2. Henkilökunta ja perehdyttäminen: kiinteistökäsikirjan käyttö	4
3. Tiedottaminen.....	4
4. Posti.....	4
5. Aukioloajat	5
6. Avaimet ja kulkeminen kiinteistössä	6
7. Huoltoliikenne	6
8. Pysäköinti	7
9. Kierrätys ja jätehuolto	8
10. Sähkön hankinta ja muutostyöt.....	8
11. Puhelin- ja nettiyhteydet	8
12. Liikehuoneiston varusteet ja kunnossapito	8
13. Valomainokset.....	9
14. Liikkeiden yleisilme ja mainostelineet	9
15. Kiinteistön huoltotyöt ja siivous.....	10
16. Ilmanvaihto ja jäähdytys liikkeissä	10
17. Löytötavarat.....	10
18. Kauppakeskuksen vartiointi	10
19. Liiketilojen vartiointi.....	10
20. Vakuutukset.....	11
21. Henkilökunnan turvallisuus	11
22. Kiinteistön turvatekniikka ja huoltojärjestelyt.....	12
23. Toimintaohjeet hätä- ja vaaratilanteissa	15
24. Ennakoitavat vaaratilanteet ja toimenpiteet niiden ennaltaehkäisemiseksi.....	23
25. Kuinka toimit poikkeus- tai ongelmatilanteissa	24
26. Liitteet	25



KIINTEISTÖKÄSIKIRJA

Pelastussuunnitelma

KAUPPAKESKUS ISOKRISTIINA
Kiinteistö Oy Karjalan Kauppakeskus
Kiinteistö Oy Lappeen Liikekeskus
Kiinteistö Oy Brahenkatu 7

Tämä suunnitelma on tarkoitettu vain kauppakeskus IsoKristiinan käyttöön. Pelastussuunnitelman julkinen esittäminen, myyminen, vuokraaminen, lainaaminen tai antaminen kiinteistön ulkopuolisille tahoille on kielletty.

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PELASTUSSUUNNITELMAN PERUSTEET	4
1.1	SUUNNITELMAN TARKOITUS.....	4
1.2	LAKI- JA ASETUSPERUSTEET	5
1.3	KOHTEEN YLEISTIEDOT.....	7
1.4	SUOJELTAVA HENKILÖSTÖ.....	8
1.5	LIITYNNÄT PELASTUSTOIMEEN	9
2.	VAARATILANTEET JA NIIDEN VAIKUTUKSET	10
2.1	VAARATILANTEIDEN ARVIOINTIMENETTELY	10
2.2	VAARATILANTEIDEN JA NIIDEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	10
2.3	VAARAA TUOTTAVAT AINEET.....	11
3.	TOIMENPITEET VAARATILANTEIDEN EHKÄISEMISEKSI	12
3.1	PALOTURVALLISUUS.....	12
3.2	VAARALLISET AINEET	12
3.3	TYÖSUOJELU JA ENSIAPUVALMIUS	14
3.4	ILKIVALLAN JA RIKOSTEN EHKÄISY	14
3.5	TIETOTURVALLISUUS.....	15
3.5.1	VARAUTUMINEN VAARATILANTEISIIN KIINTEISTÖN HUOLLOSSA	16
4.	POISTUMIS- JA SUOJAUTUMISMAHDOLLISUUDET SEKÄ SAMMUTUS- JA PELASTUSTEHTÄVIEN JÄRJESTELYT	17
4.1	RAKENNUKSESTA POISTUMINEN JA KOKOONTUMISPAIKAT	17
4.2	SAMMUTUS- JA PELASTUSTEHTÄVIEN JÄRJESTELYT.....	17
4.3	VÄESTÖNSUOJAT.....	17
5.	TURVALLISUUDESTA VASTAAVAT HENKILÖT JA TURVALLISUUSKOULUTUS	18
5.1	TURVALLISUUSHENKILÖT	18
5.2	TURVALLISUUSKOULUTUS.....	19
5.2.1	Turvallisuushenkilöstön koulutustilanne	19
6.	TURVALLISUUSMATERIAALI	20
7.	OHJEET ERILAISIA ONNETTOMUUS-, VAARA- JA VAHINKOTILANTEITA VARTEN.....	21
7.1	YLEISET TOIMINTAOHJEET ONNETTOMUUKSIEN VARALTA	21
7.1.1	Sisäiset hälytysjärjestelyt	21
7.1.2	Rakennuksesta poistuminen	22
8.	TURVALLISUUSSUUNNITELMAN LIITTEET	23
8.1	KAUPPAKESKUS ISO-KRISTIINASSA SÄILYTETTÄVÄT SYÖVYTTÄVÄT,PALAVAT JA RÄJÄHDYSSVAARALLISET AINEET YRITYKSITTÄIN:	24
8.2	SUOJELUN JÄRJESTELYT	26
8.3	VÄESTÖNSUOJIEN HOITAJAT JA SUOJELURYHMÄ	29
8.4	VÄESTÖNSUOJIEN SUUNNITELLUT KÄYTTÄJÄT	30



KIINTEISTÖKÄSIKIRJA

Tekniset järjestelmät

KAUPPAKESKUS ISOKRISTIINA

Kiinteistö Oy Karjalan Kauppakeskus

Kiinteistö Oy Lappeen Liikekeskus

Kiinteistö Oy Brahenkatu 7

Tämä asiakirja on tarkoitettu vain kauppakeskus IsoKristiinan käyttöön. Asiakirjan julkinen esittäminen, myyminen, vuokraaminen, lainaaminen tai antaminen kiinteistön ulkopuolisille tahoille on kielletty.

1.	Perustiedot	3
1.1	Koy Karjalan Kauppakeskus	3
1.2	Koy Lappeen Liikekeskus	3
1.3	Koy Brahenkatu 7	3
2.	Turvatekniikka.....	4
2.1	Paloilmoittimet	4
2.2	Savunpoisto	5
2.3	Sprinklerointi	6
2.4	Turvavalaistusjärjestelmä	7
2.5	Sammuttimet	8
2.6	Pikapalopostit	8
3.	LVISA	9
3.1	Lämmitysjärjestelmä	9
3.2	Vesi ja viemäri	10
3.3	Ilmanvaihto	11
3.4	Sähkö	12
3.5	Loistehon kompensointi	14
3.6	Jäähdytys	15
3.7	Valaistus	16
3.8	Sähkölämmitys	18
3.9	Varavoimakoneet	18
3.10	Rakennusautomaatio	19
3.11	Kiinteistötietojärjestelmä ja huoltokirja	19
4.	Ovet ja lukitus	19
4.1	Avainjärjestelmä	19
4.2	Kulunvalvonta	19
4.3	Videovalvonta	19
4.4	Rikosilmoitin	19
4.5	Vartiointi	20
4.6	Nosto-ovet	20
4.7	Nostimet	20
4.8	Liukuovet	20
4.9	Ovipuhelin	21
5.	Hissit ja liukuportaat.....	21
5.1	Hissit	21
5.2	Liukuportaat	21
6.	Jätehuolto	22
7.	Kulutusseuranta.....	22
8.	Piirustukset	22
8.1	ARK-piirustukset	22
8.2	Paikantamispiirustukset	23
9.	PTS	23
10.	LIITTEET	23