Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	297 Kuopio	**Täyttämispvm**	03.04.2019
Kaavan nimi	Työnkulma/Vahtivuori 2-6-3 ja 4		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	03.05.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	823, 7379/2016
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2374	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2374	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,2374

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2374**	**100,0**	**6400**	**2,70**	**0,0000**	**3600**
A yhteensä	0,2374	100,0	6400	2,70	0,2374	6400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2374	-2800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2374**	**100,0**		**0,2374**	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

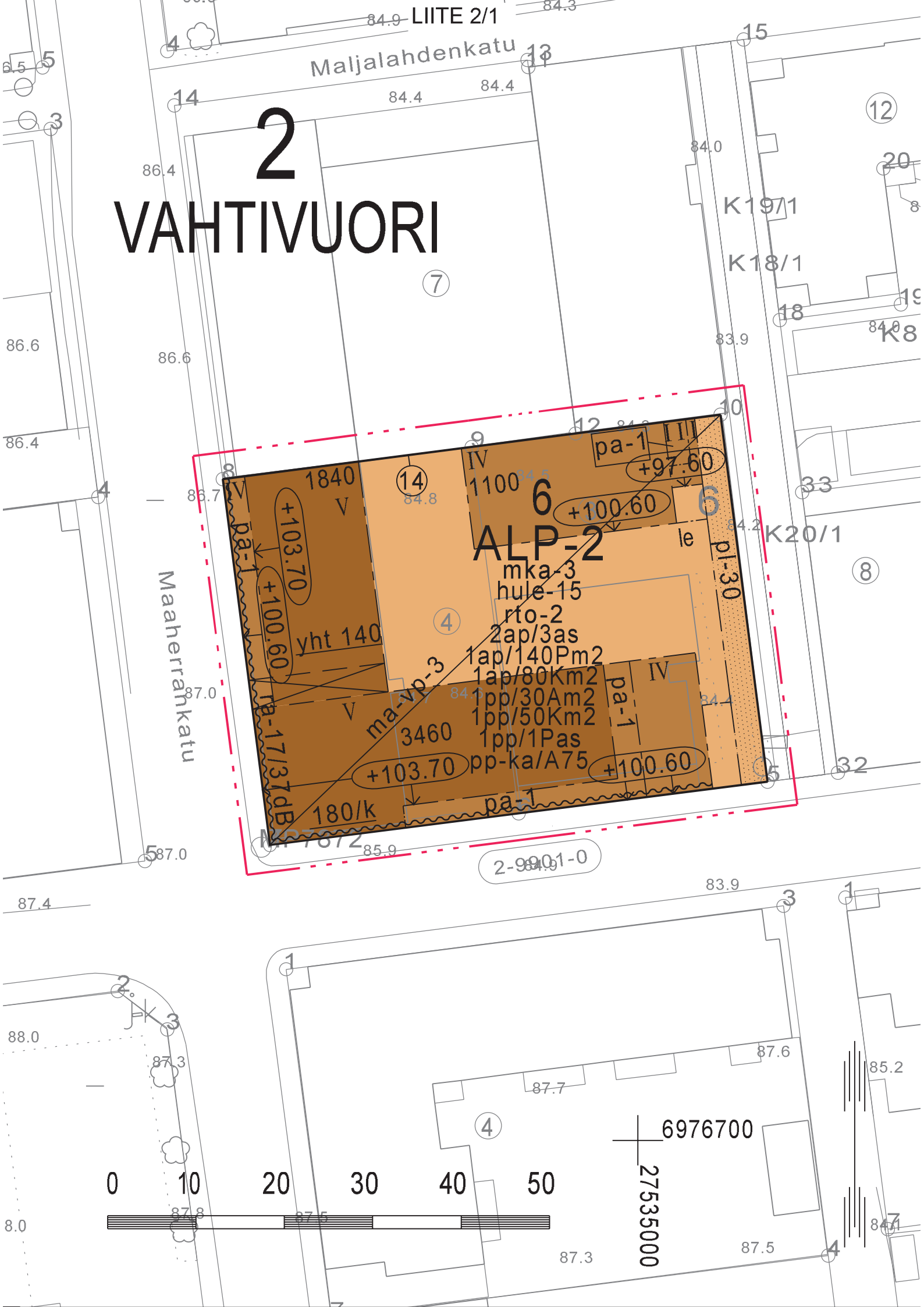
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2374**	**100,0**	**6400**	**2,70**	**0,0000**	**3600**
A yhteensä	0,2374	100,0	6400	2,70	0,2374	6400
ALP-2	0,2374	100,0	6400	2,70	0,2374	6400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2374	-2800
K-3					-0,1186	-1400
K-7					-0,1188	-1400
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2374**	**100,0**		**0,2374**	
ma-vp-3	0,2374	100,0		0,2374	

LIITE 2/1

2
VAHTIVUORI



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ALP-2

0060102
Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialue. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta.

0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

0850001
Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

0860001
Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

14

0880001
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

2

0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

VAH

0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

6

0930000
Korttelin numero.

3460

0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

yht 140

0960071
Rakennusoikeuden osa, jonka saa toteuttaa vain ensimmäiseen kerrokseen sijoitettavia yhteistiloja tai muita niihin verrattavia tiloja varten.

I I I

1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

180/k

1030002
Rakennusoikeuden osa, jonka saa toteuttaa vain ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen sijoitettavia liike-, toimisto- tai muita niihin verrattavia tiloja varten.

+100.60

1090000
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

180/k

1120000
Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

rto-2

1120022
Merkintä osoittaa, että alueelle laadittua rakentamistapaohjetta on ehdottomasti noudatettava.

1130000
Rakennusala.

ma-vp-3

1210009
Alueen osa, jonka alapuolelle saa rakentaa väestönsuojan, varasto- ja teknisiä tiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Tiloja ei lasketa kerrosalaan.

pa-1

1250010
Alueen osa, jolle saa sijoittaa katettuja ja lasitettuja parvekkeita.

1270000
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

ra-17/37dB

1320025
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkinnän osoittama dBA-määrä. Asuinhuoneistojen parvekkeet on sijoitettava rungon sisäpuolelle ja ne on varustettava sellaisin suljettavin parvekelasein, joilla alitetaan päiväajan keskiäänitaso 55 dB.

le

1330000
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

hule-15

1340039
Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.

pl-30

1340103
Istutettava alueen osa, jolle on istutettava puurivi. Puulajina on tuurenpihlaja. Puut on istutettava 7 metrin välein ja istutettavan puuston rungon ympärysmitta tulee olla istutusvaiheessa 6-8 cm.

1ap/80Km2

1630003
Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1ap/140Pm2

1630015
Merkintä osoittaa, kuinka monta palveluasumistilojen kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1pp/50Km2	1630025 Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
1pp/30Am2	1630036 Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
pp-ka/A75	1630038 Merkintä, jossa kauttaviivan jäljessä oleva luku osoittaa prosenteissa kuinka suuri osa tonttia varten vaadittavista asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.
1pp/1Pas	1630047 Merkintä osoittaa, kuinka monta polkupyöräpaikkaa palveluasuntoa kohti on rakennettava.
2ap/3as	1640000 Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
mka-3	1780006 Korttelialue, jolla ei saa ilman ympäristöviranomaisten lupaa tehdä maansiirto- ja kaivutöitä.

KUOPIO

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Kuopion kaupungin
2. kaupunginosan (Vahtivuori)
korttelin 6 tontteja 3 ja 4.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA JA SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUU:

Kuopion kaupungin
2. kaupunginosan (Vahtivuori)
korttelin 6 tontti 14.

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.		
Asemakaavan voimaantulo		
Hyväksytty kaupungin	hallintojohtaja	
Kuopion kaupunki Kaupunkisuunnittelupalvelut ASEMAKAAVOITUS	vs. Pauli Sonninen Asemakaavapäällikkö	10.4.2019 Suunn AT Piirt EV
Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n asettamat vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK27 Korkeusjärjestelmä N2000	Lauri Lytsy Kiinteistöjohtaja	Mk 1:500 Asianro 7379/2016 N:O 823

ICE MARATHON
KRBETA
3Dims
YIT

LAAJUUSTIEDOT:

Kerros	Bruttola	Hstoala	Kerrosala	Kerrosala (250mm)
Kellari	2306,0	0,0	0,0	0,0
Kerros 1	1385,0	1044,5	1385,0	1355,5
Kerros 2	1404,5	1103,0	1405,0	1377,5
Kerros 3	1418,5	1115,5	1418,5	1390,5
Kerros 4	1392,5	1092,0	1393,0	1365,5
Kerros 5	866,5	667,5	866,5	849,5
Yhteensä m²	8773,0	5022,5	6468,0	6338,5

HUONEISTOLKM

senioriasunnot	31 as (1268hum2)
muut asunnot	66 as
yhteensä	97 asuntoa

PYSÄKÖINTI

2ap/3 as	= 44 ap
1ap/140 palv-kem2	= 9 ap
1ap/80 liike-kem2	= 4 ap
ap-tarve yht:	= 57 ap

AUTOPAIKAT KIINTEISTÖSSÄ

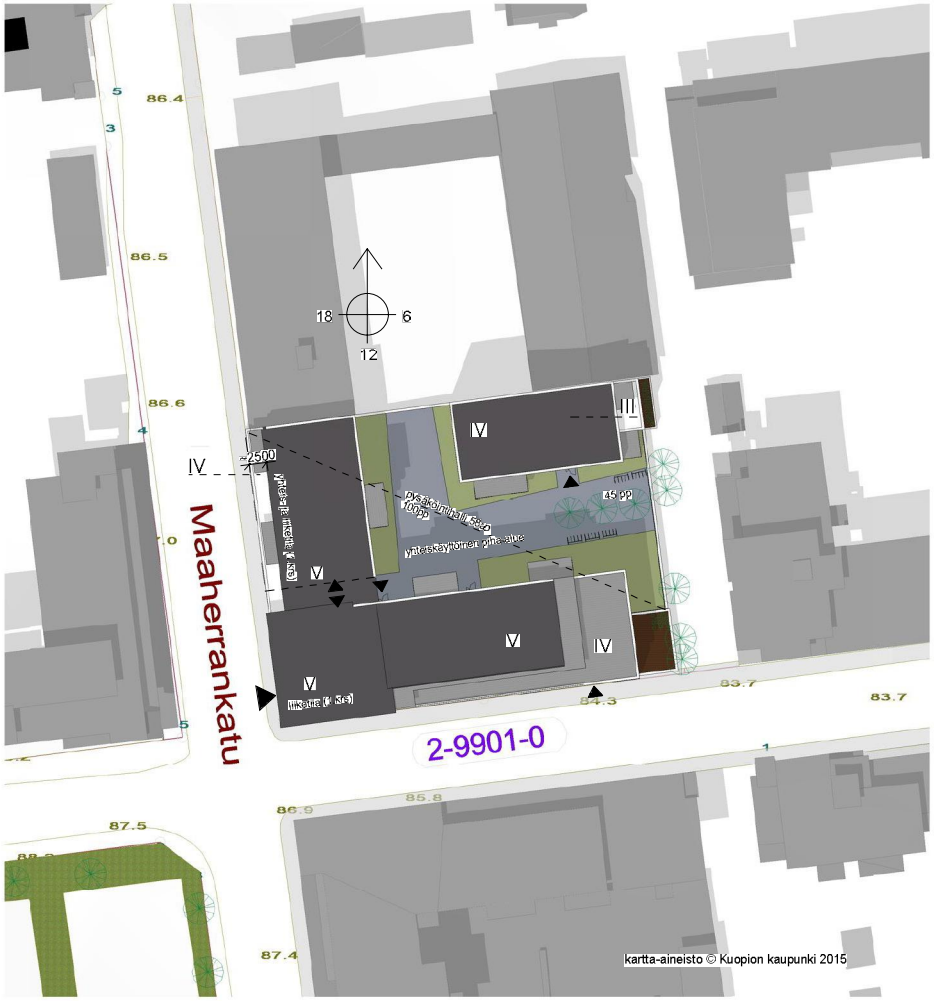
autohalli	= 52 ap
autohalli	= 4 le-ap
autohalli	= 2 at-ap
YHT.	= 58 ap

POLKUPYÖRÄT

1pp/30 as-kem2	= 112 pp
1pp/palv.as	= 31 pp
1pp/50 liike-kem2	= 7 pp
pp-tarve yht:	= 150 pp
pp-ka/75	= 113 pp

PYÖRÄPAIKAT KIINTEISTÖSSÄ

autohalli	= 100 pp
ulk.väl.1krs	= 36 pp
pinapaikat	= 45 pp
YHT.	= 181 pp



YIT

TYÖNKULMA

MAAHERRANKATU 25
70100 KUOPIO

Arkkitehtitoimisto ON Oy
Snellmaninkatu 2A, 70100 KUOPIO
Puhelin 050 595 0419
www.arkkisto.fi

20.02.2019

ASEMAPIIRUSTUS

1 / 500

22.2.2019 17:54:48

TYÖNKULMA

MAAHERRANKATU 25
70100 KUOPIO

Arkkitehtitoimisto ON Oy
Snellmaninkatu 2A, 70100 KUOPIO
Puhelin 050 595 0419
www.arktsto.fi

ARKKITEHTITOIMISTO

20.02.2019

HAVAINNEKUVAT

YIT

122 2019 12.01.22

TYÖNKULMA

MAAHERRANKATU 25
70100 KUOPIO

Arkkitehtitoimisto ON Oy

Snellmaninkatu 2A, 70100 KUOPIO
Puhelin 050 595 0419
www.arktsto.fi

ARKKITEHTITOIMISTO

20.02.2019

KELLARIKERROS

1 / 200

1. KERROS HUONEISTOALA	
sijainti	pinta-ala
LIIKETILA	185,5
MUUT TILAT PIKKUTALO	20,5
MUUT TILAT TULLIPORTINKATU	58,0
PIKKUTALO	186,0
SENIORIOSA	127,5
TULLIPORTINKATU	327,0
YHTEIS- JA LIIKETILA	140,0
Yhteensä hum²	1044,5

1. KERROS BRUTTOALAT (US 350 mm)	
Sijainti	pinta-ala
PIKKUTALO	286,5
SENIORIOSA	351,0
TULLIPORTINKATU	747,5
Yhteensä brm²	1385,0

1. KERROS KERROSALA (US 250 mm)	
sijainti	Kerrosala (250mm)
LIIKETILA	204,0
PIKKUTALO	279,0
SENIORIOSA sis:kokoontumistilan	343,5
TULLIPORTINKATU	529,0
Yhteensä kem²	1355,5

YIT

122.2019.12.02.40

TYÖNKULMA

MAAHERRANKATU 25
70100 KUOPIO

Arkkitehtitoimisto ON Oy
Snellmaninkatu 2A, 70100 KUOPIO
Puhelin 050 595 0419
www.arktsto.fi

ARKKITEHTITOIMISTO

20.02.2019

1. KERROS

1 / 200

2. KERROS HUONEISTOALA	
sijainti	pinta-ala
PIKKUTALO	221,5
SENIORIOSA	297,0
TULLIPORTINKATU	584,5
Yhteensä hum²	1103,0

2. KERROS BRUTTOALAT (US 350 mm)	
Sijainti	pinta-ala
PIKKUTALO	286,5
SENIORIOSA	385,0
TULLIPORTINKATU	733,0
Yhteensä brm²	1404,5

2. KERROS KERROSALA (US 250 mm)	
sijainti	Kerrosala (250mm)
PIKKUTALO	279,0
SENIORIOSA	378,0
TULLIPORTINKATU	720,5
Yhteensä kem²	1377,5

TYÖNKULMA

MAAHERRANKATU 25
70100 KUOPIO

Snellmaninkatu 2A, 70100 KUOPIO
Puhelin 050 595 0419
www.arktsto.fi

ARKKITEHTITOIMISTO

20.02.2019

2. KERROS

1 / 200

122.2019.120504

3. KERROS HUONEISTOALA	
sijainti	pinta-ala
PIKKUTALO	221,5
SENIORIOSA	297,0
TULLIPORTINKATU	597,0
Yhteensä hum²	1115,5

3. KERROS BRUTTOALAT (US 350 mm)	
Sijainti	pinta-ala
PIKKUTALO	286,5
SENIORIOSA	384,5
TULLIPORTINKATU	747,5
Yhteensä brm²	1418,5

3. KERROS KERROSALA (US 250 mm)	
sijainti	Kerrosala (250mm)
PIKKUTALO	279,0
SENIORIOSA	378,0
TULLIPORTINKATU	733,5
Yhteensä kem²	1390,5

122.2019.12.06.18

TYÖNKULMA

MAAHERRANKATU 25
70100 KUOPIO

Snellmaninkatu 2A, 70100 KUOPIO
Puhelin 050 595 0419
www.arkkitehti.fi

ARKKITEHTITOIMISTO

20.02.2019

3. KERROS

1 / 200

4. KERROS HUONEISTOALA	
sijainti	pinta-ala
PIKKUTALO	198,5
SENIORIOSA	297,0
TULLIPORTINKATU	596,5
Yhteensä hum²	1092,0

4. KERROS BRUTTOALAT (US 350 mm)	
Sijainti	pinta-ala
PIKKUTALO	261,0
SENIORIOSA	384,5
TULLIPORTINKATU	747,0
Yhteensä brm²	1392,5

4. KERROS KERROSALA (US 250 mm)	
sijainti	Kerrosala (250mm)
PIKKUTALO	254,0
SENIORIOSA	378,0
TULLIPORTINKATU	733,5
Yhteensä kem²	1365,5

YIT

132201120841

TYÖNKULMA

MAAHERRANKATU 25
70100 KUOPIO

Snellmaninkatu 2A, 70100 KUOPIO
Puhelin 050 595 0419
www.arkkisto.fi

ARKKITEHTITOIMISTO

20.02.2019

4. KERROS

1 / 200

5. KERROS HUONEISTOALA	
sijainti	pinta-ala
SENIORIOSA	247,0
TULLIPORTINKATU	420,5
Yhteensä hum²	667,5

5. KERROS BRUTTOALAT (US 350 mm)	
Sijainti	pinta-ala
SENIORIOSA	331,0
TULLIPORTINKATU	535,5
Yhteensä brm²	866,5

5. KERROS KERROSALA (US 250 mm)	
sijainti	Kerrosala (250mm)
SENIORIOSA	325,0
TULLIPORTINKATU	524,5
Yhteensä kem²	849,5

YIT

122.2019.12.00.48

TYÖNKULMA

MAAHERRANKATU 25
70100 KUOPIO

Arkkitehtitoimisto ON Oy
Snellmaninkatu 2A, 70100 KUOPIO
Puhelin 050 595 0419
www.arktsto.fi

ARKKITEHTITOIMISTO

20.02.2019

5. KERROS

1 / 200

TYÖNKULMA

MAAHERRANKATU 25
70100 KUOPIO

Arkkitehtitoimisto ON Oy
Snellmaninkatu 2A, 70100 KUOPIO
Puhelin 050 595 0419
www.arkt.sto.fi

20.02.2019

HAVAINNEKUVAT

Maaherrankadulta

Tulliportinkadulta

Sepänkadulta

TYÖNKULMA

MAAHERRANKATU 25

70100 KUOPIO

Arkkitehtitoimisto ON Oy

Snellmaninkatu 2A, 70100 KUOPIO
Puhelin 050 595 0413
www.arktsto.fi

ARKKITEHTITOIMISTO

20.02.2019

KATUJULKISIVUT

1 / 300

ARKKITEHTITOIMISTO
30ims

YIT Suomi Oy / TYÖNKULMA 20.2.2019

TYÖNKULMA

70100 KUOPIO

Arkkitehtitoimisto ON Oy
Snellmaninkatu 2A, 70100 KUOPIO
Puhelin 050 595 0419
www.arktsto.fi

ARKKITEHTITOIMISTO

20.02.2019

KORTTELIAKSONOMETRIA

LÄNNESTÄ

TYÖNKULMA

MAAHERRANKATU 25

70100 KUOPIO

Arkkitehtitoimisto ON Oy

Snellmaninkatu 2A, 70100 KUOPIO
Puhelin 050 595 0419
www.arktsto.fi

ARKKITEHTITOIMISTO

20.02.2019

KORTTELIAKSONOMETRIA

ETELÄSTÄ

TYÖNKULMA

MAAHERRANKATU 25
70100 KUOPIO

Arkkitehtitoimisto ON Oy
Snellmaninkatu 2A, 70100 KUOPIO
Puhelin 050 595 0419
www.arktsto.fi

ARKKITEHTITOIMISTO

20.02.2019

KORTTELIAKSONOMETRIA

IDÄSTÄ

TYÖNKULMA

MAAHERRANKATU 25

70100 KUOPIO

Arkkitehtitoimisto ON Oy

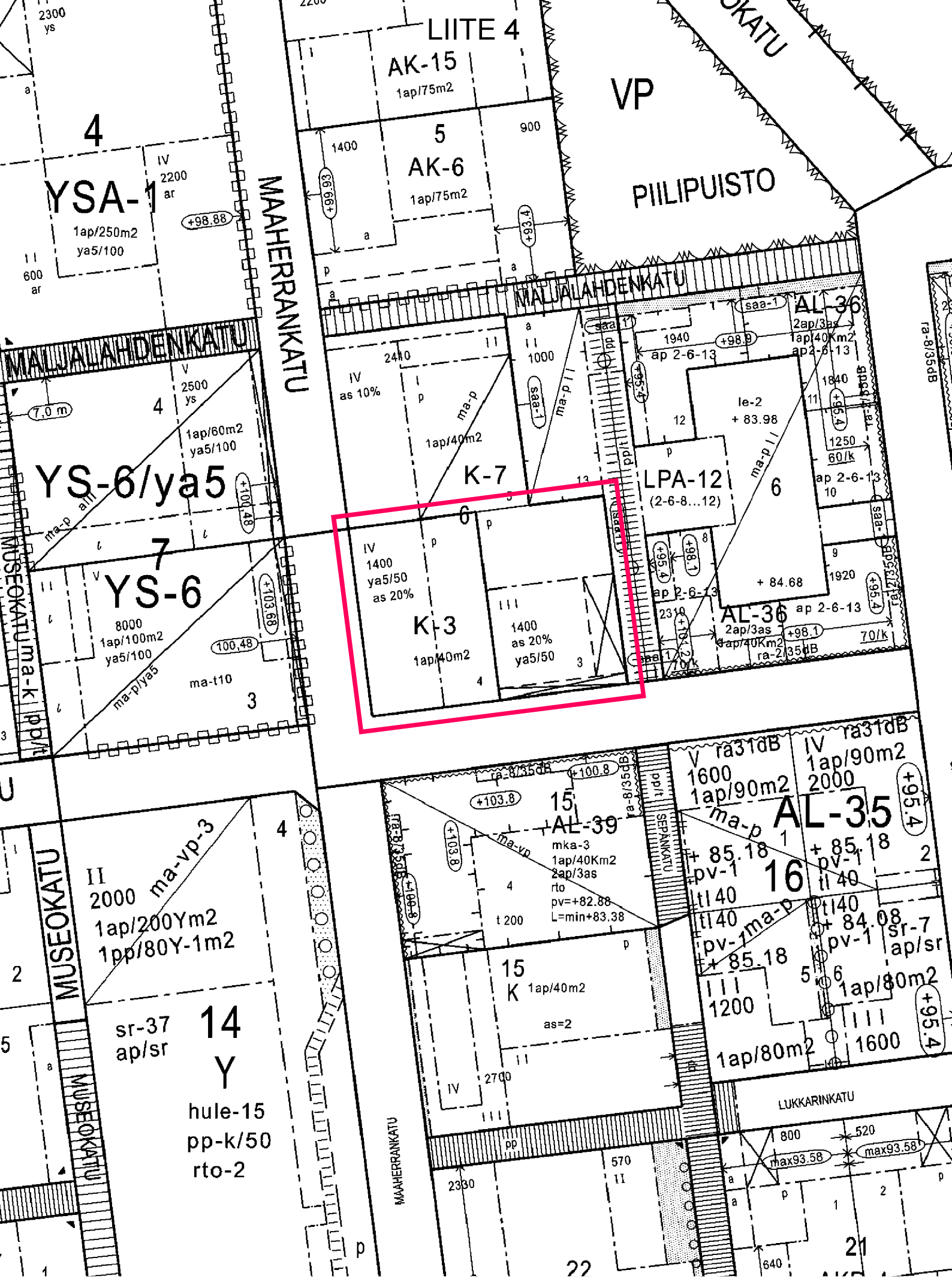
Snellmaninkatu 2A, 70100 KUOPIO
Puhelin 050 595 0419
www.arktsto.fi

20.02.2019

KORTTELIAKSONOMETRIA

POHJOISESTA

YIT Suomi Oy / TYÖNKULMA 20.2.2019



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA JA POISTETTAVA ASEMAKAAVA

Arkkitehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com

Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportti

Rakennushistoriallinen selvitys

1. Saatteeksi

Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportti on omalla tontillaan sijaitseva liike- ja toimistokiinteistö. Kiinteistön katuosoite on Tulliportinkatu 11, 70100 Kuopio. Viereisellä tontilla sijaitseva Työnkulma eli ns. ”Rupla” on Skdl:n ja SKP:n yhdistysten rakennuttama työväentalo, joka on valmistunut 1957. Rakennushistoriallinen selvitys on laadittu Kuopion kaupungin ja Lemminkäinen Talo Oy:n aloitteesta. Selvitys liittyy molempia tontteja koskevaan valmisteilla olevaan asemakaavamuutokseen. Olen tutustunut kohteeseen paikalla 03.04.2012.

2. Rakennuksen vaiheet

Rakennus on kiinteistöosakeyhtiömuotoinen omalla tontilla sijaitseva kolmikerroksinen toimisto- ja liikekiinteistö. Se on valmistunut vuonna 1985. Rakennuksen on suunnitellut kuopiolainen Rakennussuunnittelutoimisto Turunen & Räisänen. Yritys on perustettu 1970 ja sen toimialana on sekä arkkitehtisuunnittelu että rakennesuunnittelu. Henkilökuntaa on nykyisin 13 henkeä (joista yksi arkkitehti/rakennusarkkitehti) ja yrityksellä on yli 5200 suunnittelutoimeksiantoa Kuopiossa ja lähiympäristössä.

Kiinteistö on rakennettu toimisto- ja liiketiloiksi. Käyttötarkoitusta ei ole vuosien mittaan muutettu.

3. Arkkitehtoninen ratkaisu

Rakennus on kolmikerroksinen. Ensimmäisessä kerroksessa on kaksi myymälätilaa, suurempaan tilaan on yhdistetty alkuperäisistä tiloista kaksi tilaa keveitä väliseiniä purkamalla. Molemmissa myymälätiloissa on pienet sosiaalitilat. Toisessa kerroksessa on kevyillä väliseinillä erotettuja toimisto- ja sosiaalitiloja, joissa on tehty alkuperäisiin huonejärjestelyihin muutoksia keveitä väliseiniä purkamalla ja uusia rakentamalla. Kolmas kerros on toimistokäytössä ja siellä on tehty alkuperäisiin huonejärjestelyihin nähden vähäisiä muutoksia.

4. Rakenneratkaisu

Rakennus on elementtirakenteinen. Perustuksena on teräspaalujen varaan valettu teräsbetoniantura. Alapohja on anturoiden varaan valettu kantava teräsbetonilaatta. Rakennuksen runko on koottu teräsbetonipilareista ja palkeista, väli- ja yläpohjina ontelolaatat. Yläpohjan ontelolaatan päälle on rakennettu puurunkoinen tuulettuva vesikatto.

Julkisivut ovat pesubetonipintaisia sandwichelementtejä ja ikkunaväleihin on asennettu julkisivupeltiä.

5. Rakennuksessa tehdyt muutokset

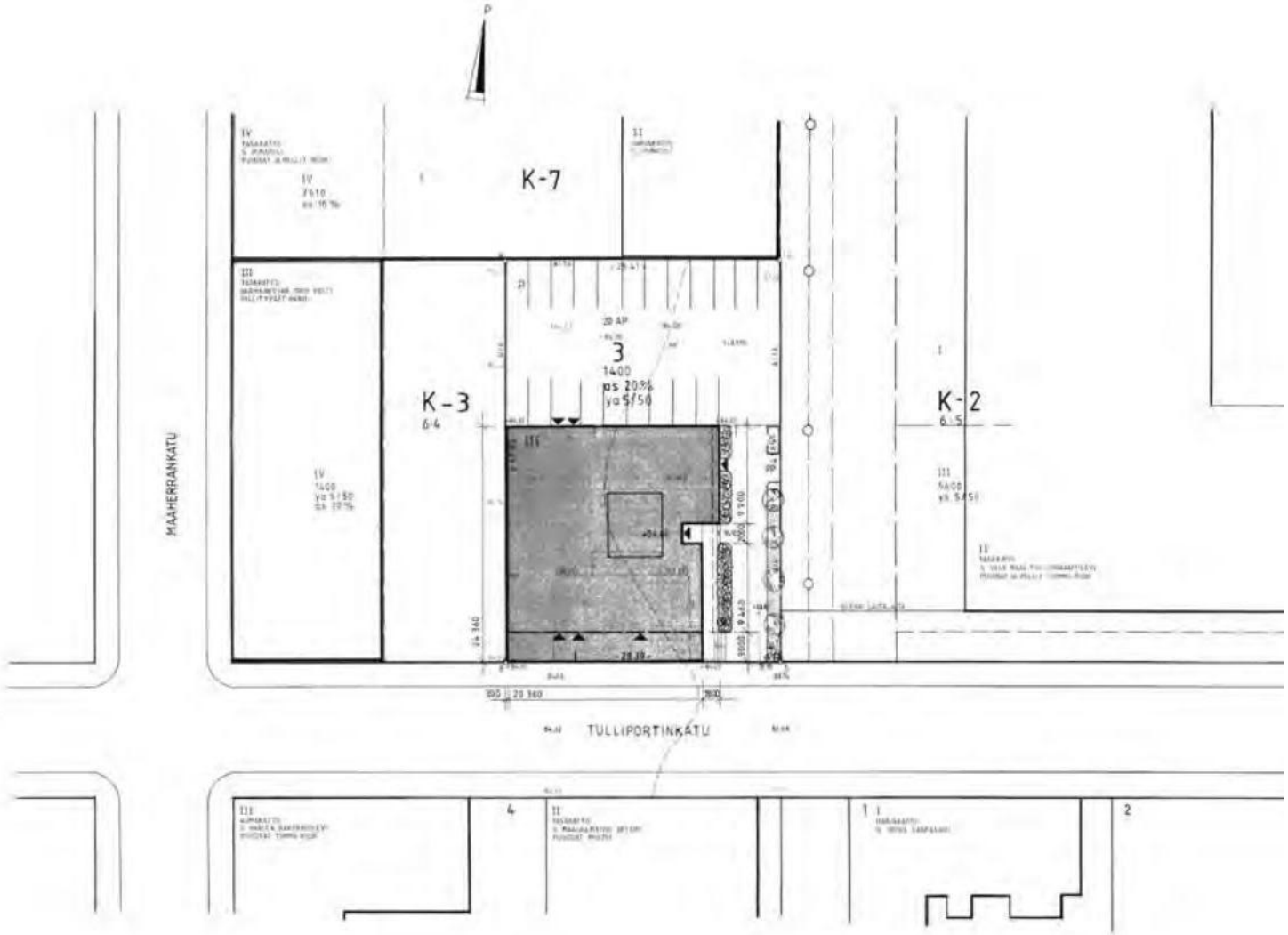
Rakennuksessa on tehty normaaleja toiminnallisia muutostöitä siirtämällä kevyitä väliseiniä tarpeen mukaan. Muilta osin rakennus on alkuperäisessä kunnossa.

6. Nykytilanne

Rakennuksessa on tehty vähäisiä toiminnallisia muutoksia. Muilta osin talo on alkuperäisessä kunnossa. Insinööritoimisto Raksystems Oy:n kuntoarviossa vuodelta 2006 todetaan että kiinteistön kunto on tyydyttävä. Vuonna 2009 on rakennuksessa tehty tarkempia tutkimuksia ilmenneiden sisäilmaongelmien vuoksi (Savon Controlteam Oy 04.12.2009). Tutkimukset eivät tuoneet esiin mitään hälyttäviä tuloksia. Rakennus alkaa teknisten järjestelmien osalta olla peruskorjauksen tarpeessa tällä vuosikymmenellä. Iän mukanaan tuomia rakennusteknisiä ylläpitäviä korjaustöitä joudutaan myös tekemään lähivuosina (elementtisaumaukset, ikkunakunnostukset ja karmien tiivistykset, pintojen uusimista jne.).

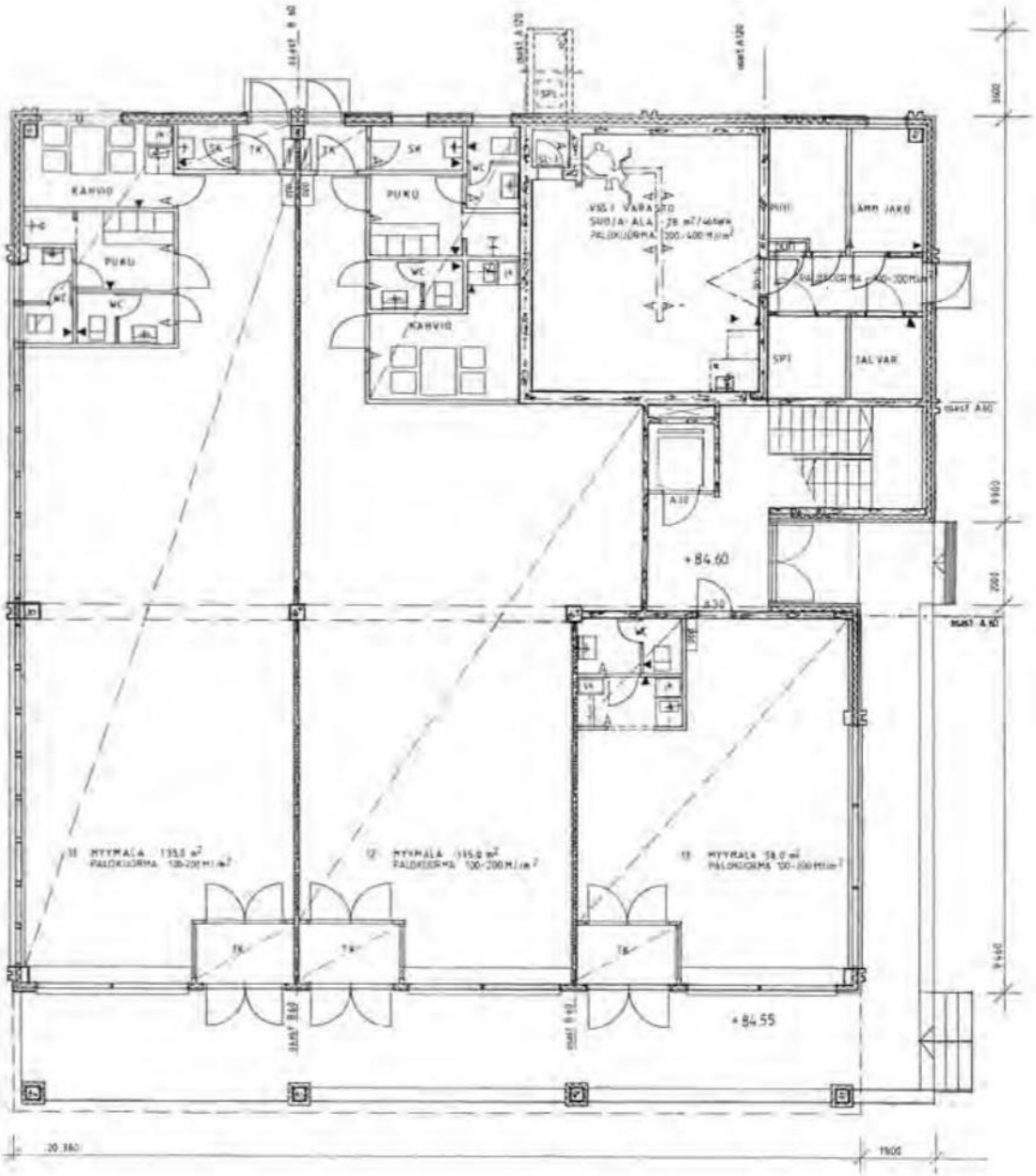
Rakennusten tiloista on tällä hetkellä vuokrattuna kaikki tilat lukuun ottamatta yhtä katutason liiketilaa.

Toteutunut suunnitelma 1985



Kuva 1. ASEMAPIIRUSTUS

Kuva 2. 1.KERROS



RAKENNUS ON PALONKESTÄVÄ
KONEELLINEN ILMANVAIHTO

Myymälätilat

Rakennusosien paloluokat
- kantavat A 60
- osastoivat B 60
Pintakerrosluokat
- L = -
- S ja K = 2/-

Uloskäytävät

Rakennusosien paloluokat
- kantavat ja osastoivat A 6
- porrassyöksyt ja tasanteet
Pintakerrosluokat
- L = palamaton
- S ja K = 1/I

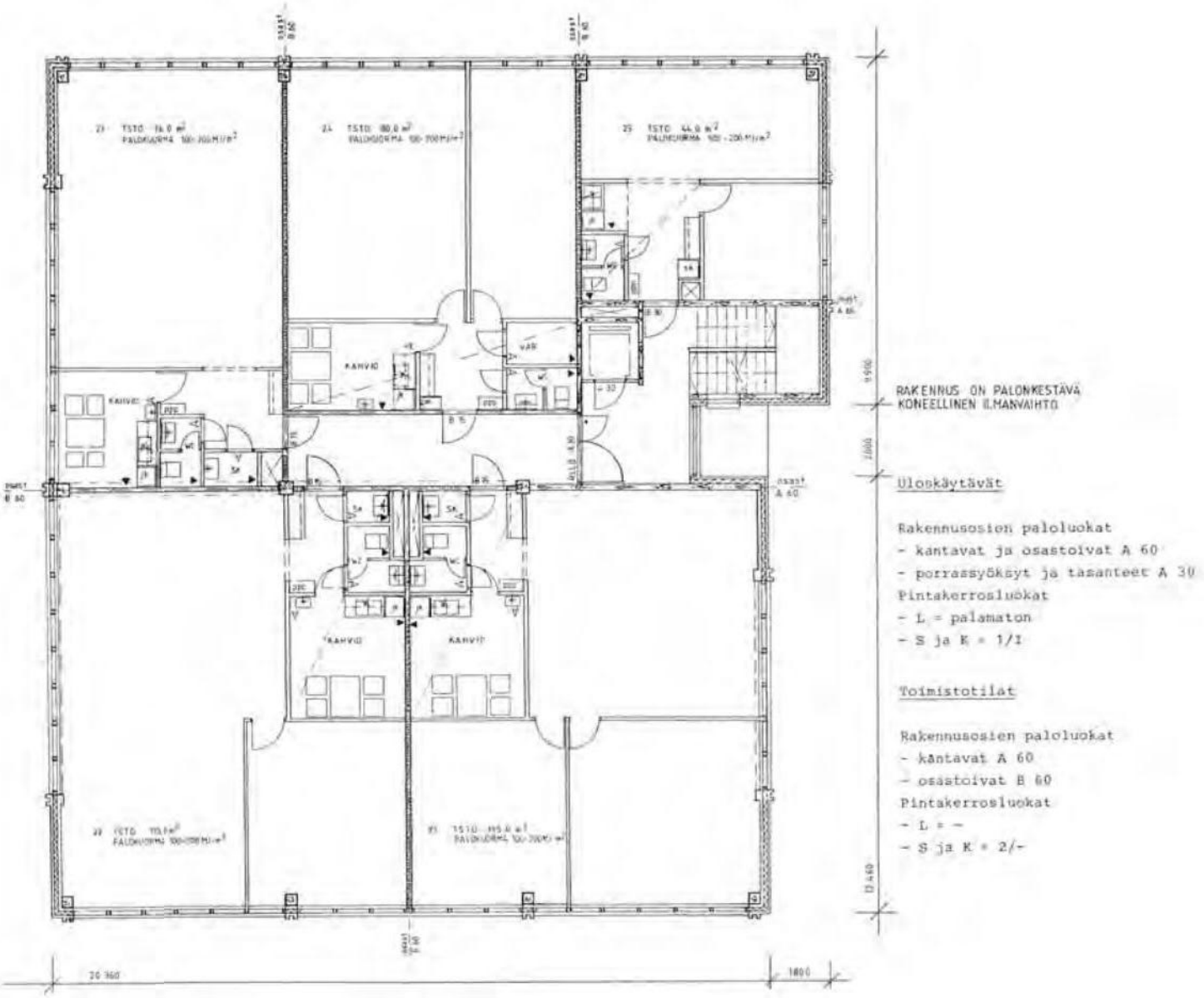
Tekniset tilat

Rakennusosien paloluokat
- kantavat ja osastoivat A 6
Pintakerrosluokat
- L = palamaton
- S ja K = 1/-

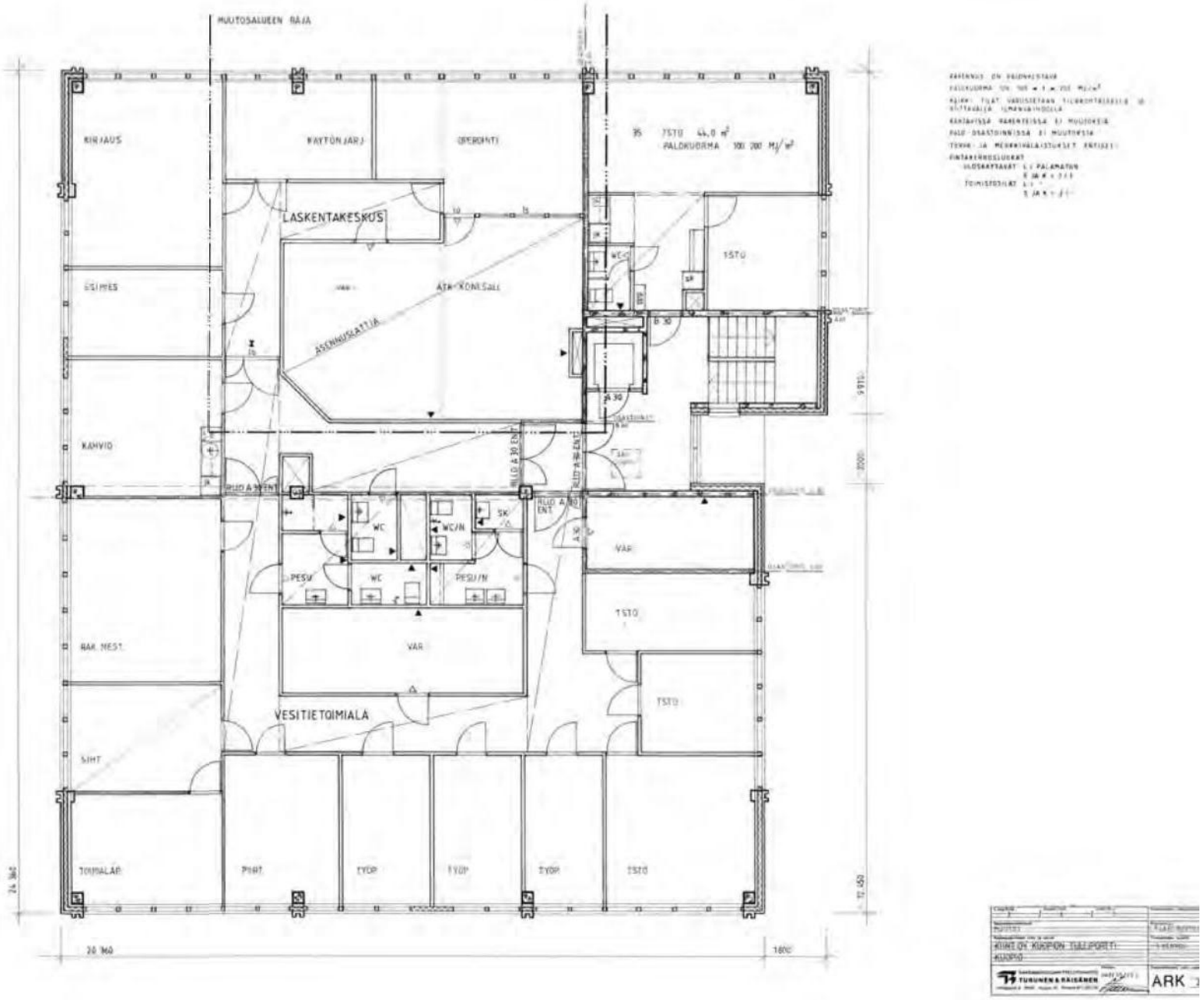
VSS

Rakennusosien paloluokat
- kantavat ja osastoivat A 1
Pintakerrosluokat
- L = palamaton
- S ja K = 1/-

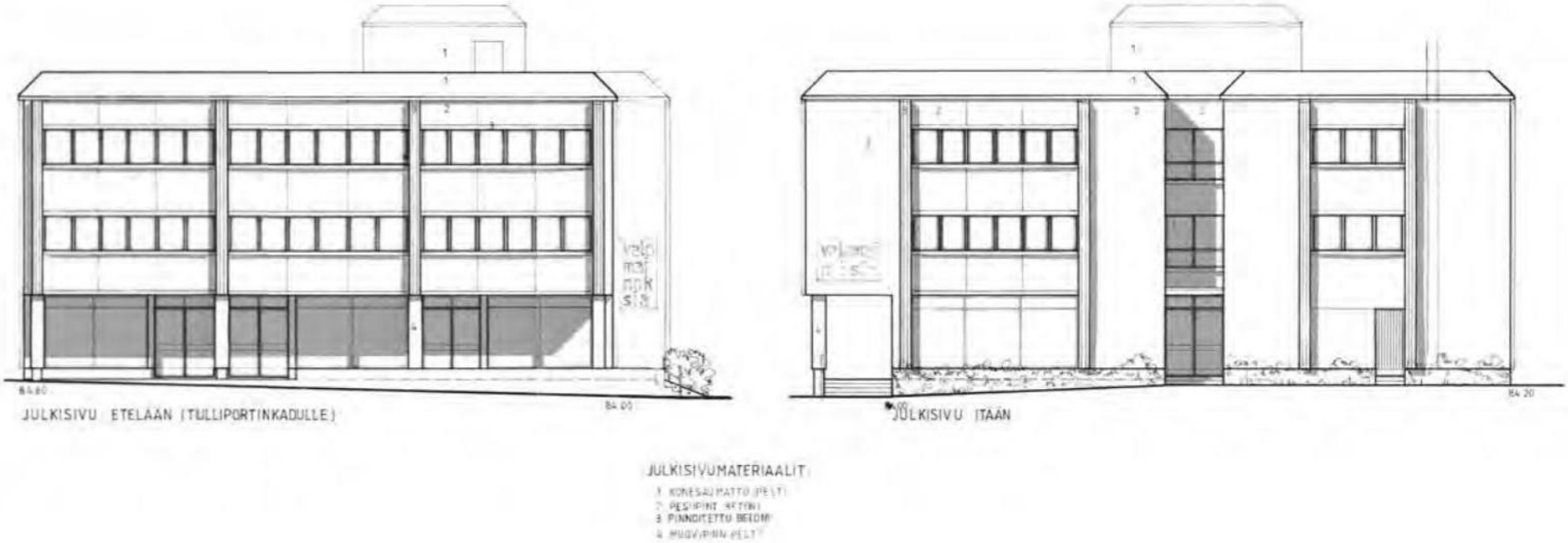
Kuva 3. 2.KERROS



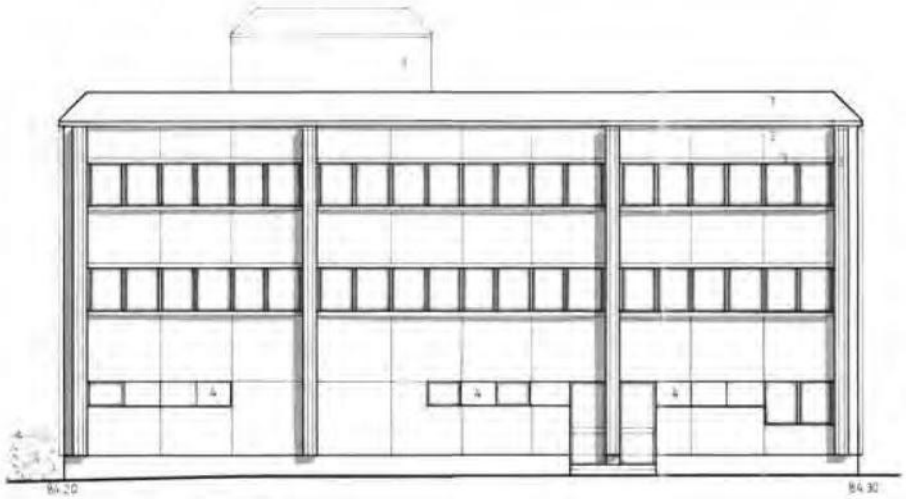
kuva 4. 3.KERROS



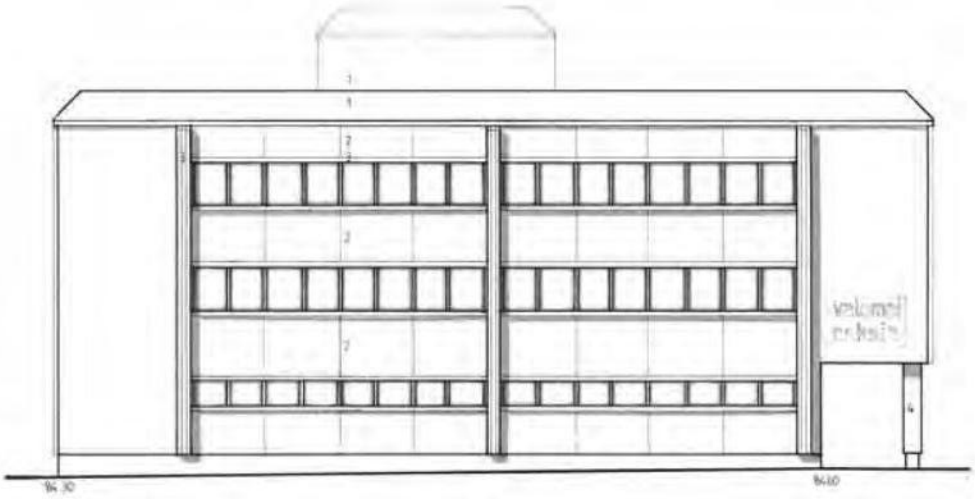
Kuva 5. JULKISIVUT ETELÄ JA ITÄ



Kuva 6. JULKISIVUT POHJOINEN JA LÄNSI



JULKISIVU POHJOISEEN



JULKISIVU LÄNTEEN

JULKISIVUMATERIAALIT:

1 KONESAUMATTU PELTI
2 PESUPINT BETONI
3 PINNOITETTU BETONI
4 MUOVIPINN PELTI

7. Arvot

Rakennus edustaa 1980-luvun tehokkuusajattelulle tyypillistä liikerakentamista. Elementtirakennejärjestelmän systemaattisuus on hallitsevasti esillä julkisivuissa. Ikkunat on toteutettu nauhamaisina ja julkisivua jäsennöi muutama vertikaalinen pilasteriaihe. Rakennus edustaa ajalle tyypillistä arkirakentamista. Päätavoitteena on ollut kuivan, lämpimän sisätilan tuottaminen kohtuullisin kustannuksin. Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet ovat jääneet vähemmälle huomiolle.

8. Laajuustiedot

Tilavuus 4800m3

Kerrrosala 1400 m2

Rakennusala 449 m2

Tontti: n. 1890 m

9. Valokuvat

Rakennus on yhtä liiketilaa lukuun ottamatta vuokrattu. Vuokralaisena on yhteisöjä joiden toiminnan luonteen kannalta ei ole suotavaa valokuvata tiloja virka-aikana. Tilat ovat luonteeltaan tyypillisiä aikakauden sisätiloja. Lähdeluettelossa mainituissa raporteissa on kuvia huoneistoista ja niiden yksityiskohdista.

Kuva 7. Pihajulkisivu

Kuva 8. Katujulkisivu

Kuva 9. Sisäänajo tontille. Keskellä tontin ainoa kasvillisuus kaksi lehtipuuta

Kuva 10. Sisäänvedetty liiketilakerros

Kuva 11. Asfaltoitu piha-alue Työnkulman tontin suunnalta kuvattuna

Kuva 12. Pääsisäänkäynti

Kuva 13. Porrashuone

Kuva 14. Toimistohuoneisiin johtava käytävä

Kuva 15. Talon vuokralaiset huhtikuussa 2012

10. LÄHDELUETTELO:

Painamattomat lähteet:

Arkkitehtipiirustukset

Raksystems Oy: Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportti Technical Due Diligence 05.05.2006

Inststo Savon Controlteam Oy: Katselmus ja tutkimusraportti 04.12.2009

Kuvaluettelo

KansA = Kansan Arkiston valokuva-arkisto

1. Lasse Kosunen 2012
2. Lemminkäinen Oy
3. Lemminkäinen Oy
4. Lemminkäinen Oy
5. Lemminkäinen Oy
6. Lemminkäinen Oy
7. Lasse Kosunen 2012
8. Lasse Kosunen 2012
9. Lasse Kosunen 2012
10. Lasse Kosunen 2012
11. Lasse Kosunen 2012
12. Lasse Kosunen 2012
13. Lasse Kosunen 2012
14. Lasse Kosunen 2012
15. Lasse Kosunen 2012

Tampereella 10.04.2012 Lasse Kosunen arkkitehti SAFA

KIINTEISTÖ OY KUOPION TULLIPORTTI

TULLIPORTINKATU 11

70100 KUOPIO

Technical Due Diligence

Tarkastuspäiväys
5.5.2006

INSINÖÖRITOIMISTO RAKSYSTEMS OY
WWW.RAKSYSTEMS.FI
VALTAKUNNALLINEN PALVELUNUMERO: ☎ 0207 495 500

SISÄLLYSLUETTELO

0 JOHDANTO 5

1 YHTEENVETO 6
1.1 Rakennustekniikka 6
1.2 LVI-tekniikka 7
1.3 Sähköjärjestelmät 8
1.5 Energiatalous 8
1.6 Välittömästi korjattavat puutteet (ei sisälly PTS:n) 9
1.7 Lisätutkimukset 9
1.8 Kiinteistön tekninen PTS 10
1.9 Rakennustekniikan tekninen PTS 11
1.10 LVI-järjestelmien tekninen PTS 11
1.11 Sähköjärjestelmien tekninen PTS 12

2 KOHTEEN TIEDOT JA HAVAINNOT NYKYTILANTEESTA 13
2.1 Kohteen tiedot, liittymät 13
2.2 Asiakirjatilanne, tehdyt selvitykset 13
2.3 Käyttäjäkyselypalaute 13
2.4 Huoltotoimen ja kiinteistön käytön arviointi 13
2.5 Korjauskustannukset, ylläpito- eli huolto- ja kunnossapitokustannukset 14
2.6 Energiatalous 15
2.7 Sisäolosuhteisiin liittyvät havainnot 15
2.8 Turvallisuus ja ympäristöriskit 16
2.9 Kosteusvauriot 16

3 RAKENNUSTEKNIIKAN KUNTOARVIO 17
3.1 Aluerakenteiden kuntoarvio 17
D6 Viherrakenteet 17
D7 Päällysrakenteet 17
D8 Aluevarusteet 17
D9 Ulkopuoliset rakenteet 17
3.2 Pohjarakenteiden kuntoarvio 18
E4 Putkirakenteet 18
3.3 Rakennustekniikan kuntoarvio 18
F1 Perustukset 18
F2 Rakennusrunko 18
F31 Ulkoseinät 19
F32 Ikkunat 19
F33 Ulko-ovet 19
F34 Julkisivujen täydennysosat 19
F4 Yläpohjarakenteet 20
Tilojen rakennustekninen kuntoarvio 20
F5, F6, F7 Yleiset tilat 20
Tekniset tilat ja VSS- tilat 20
Märkätilat 21
3.4 Rakennustekniikan kuntoarvion valokuvat: 22

4 LVI-JÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO 31
4.1 Lämmitysjärjestelmä 31
G1 Lämmitysjärjestelmä 31
G11 Lämmöntuotanto 31
G12 Lämmönjakelu 31
G13 Lämmönluovutus 32

G14 Eristykset ... 32
4.2 Vesi- ja viemärijärjestelmät ... 33
G2 Vesi- ja viemärijärjestelmät ... 33
G21 Vedenkäsittelylaitteet ... 33
G22 Vesijohtoverkosto ... 33
G23 Jätevesien käsittely ... 33
G24 Viemäriverkosto ... 34
G25 Vesi- ja viemärikalusteet ... 34
G26 Vesi- ja viemärieristykset ... 34
4.3 Ilmastointijärjestelmät ... 35
G3 Ilmastointijärjestelmät ... 35
G31 Ilmanvaihtokoneet ... 35
G33 Kanavistot ... 35
G34 Päätelaitteet ... 35
G37 Eristykset ... 36
G83 Savunpoisto ... 36
4.4 Kylmätekniset järjestelmät ... 36
G4 Kylmätekniset järjestelmät ... 36
4.5 Palontorjuntajärjestelmät ... 36
G7 Palontorjuntajärjestelmät ... 36
G71 Alkusammutuskalusto ... 36
4.6 Rakennusautomaatiojärjestelmät ... 37
J6 Rakennusautomaatiojärjestelmät ... 37
J62 Säätö- ja alakeskukset ... 37
4.7 LVI-teknisen kuntoarvioinnin valokuvat: ... 38

5 SÄHKÖJÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO ... 39

5.1 Aluesähköistys ... 39
H11 Aluevalaistus ... 39
H12 Autolämmityspistorasiat ... 39
5.2 Kytkinlaitokset ja jakokeskukset ... 39
H2 Kytkinlaitokset ja jakokeskukset ... 39
H22 Jakokeskukset alle 1000V ... 39
H22.1 Pääkeskukset ja mittauskeskukset ... 39
H22.2 Muut keskukset ... 40
H3 Johtotiet ... 41
H33 Kaapeliläpiviennit ... 41
H4 Johdot ja niiden varusteet ... 41
H41 Liittymisjohdot ... 41
H42 Maadoitukset ja potentiaalin tasaukset ... 41
H43 Kytkinlaitosten väliset johdot ... 42
H44 Voimaryhmäjohdot ... 42
H45 Valaistusryhmäjohdot ... 42
Valaisimet, lämmittimet, kojeet ja laitteet ... 43
H5 Valaisimet ... 43
H6 Lämmittimet, kojeet ja laitteet ... 43
H62 Kojeet ja laitteet ... 43
H7 Erityisjärjestelmät ... 44
H74 Turvavalaistusjärjestelmät ... 44
Teletekniset järjestelmät ... 44
J1 Puhelin- ja atk järjestelmät ... 44
J2 Antennijärjestelmät ... 44
J5 Turva ja valvontajärjestelmät ... 45
J52 Rikosilmoitusjärjestelmät ... 45
F81 Hissit ... 45
Sähköteknisen kuntoarvion valokuvat: ... 46

6 LISÄTUTKIMUKSET 52
6.1 Välittömästi tehtävät tutkimukset 52
6.2 Ennen kunnossapitosuunnittelua tehtävät tutkimukset 52
6.3 Ennen korjaussuunnittelua tehtävät tutkimukset 52

0 JOHDANTO

Tämä kuntoarvioraportti on tehty Raksystemsin toimesta kiinteistössä tehdyn tarkastuksen perusteella. Kuntoarvio on laadittu liike- ja palvelurakennuksen kuntoarvion suoritusohjetta (KH 90-00246) noudattaen täydennettynä sovituin lisäyksin.

Toimeksiantaja on

Myyntipäällikkö/Sales Manager
Aberdeen Property Investors Finland Oy
Mikonkatu 9, FIN-00100 Helsinki
Tel. +358 (0) 10 3040 361, Fax. +358 (0) 10 3040 513
Gsm +358 (0) 50 1279 mailto:vesa.kujala@api.fi www.api.fi

Tarkastusajankohta 5.5.2006.
Tämä raportti ja siihen liittyvät tarkastukset on tehnyt seuraava työryhmä:

Koordinaattori	Rkm Matti Hietamäki	Raksystems Oy
Rakennustekniikka	RI Seppo Savolainen	Raksystems Oy
LVI-järjestelmät	Ins. Ilkka Lappalainen	LVI-Insinöörit Oy
Sähköjärjestelmät	Sähköinsinööri Aulis Kananoja	AH-Talotekniikka

Liike- ja palvelurakennuksen kuntoarvion tilaajaohjeen (KH 90 - 00245) mukaisesti kuntoarvion tavoitteena on muodostaa puolueeton kokonaiskuva kiinteistöstä, selvittää merkittävimmät korjaus- ja tutkimustarpeet. Tavoitteena ei ole korjaustoimenpiteiden yksityiskohtainen määrittely.

Kuntoarvio on sovitusti laajennettu Technical Due Diligenceksi eräin sovituin täydennyksin koskien ympäristöasioita, rakennusoikeutta sekä huolto- ja ylläpitokustannuksia.

Raportissa esitetty korjaus- ja kunnossapidon PTS on ns. tekninen PTS eli se ei sisällä kiinteistön taloudelliseen tilaan liittyviä tarkasteluja vaan perustuu kiinteistön eri rakennusosien tekniseen käyttöikään. Tässä raportissa esitetyn PTS-ehdotus ja mahdolliset lisätutkimukset ovat lähtötietoina kunnossapitosuunnitelmalle.

PTS-ehdotuksen kustannukset perustuvat karkeaan määräarviointiin ja tarkastusvuoden alun kustannustasoon. PTS-ehdotuksessa ei ole esitetty vuosittain toistuvia huoltotoimenpiteitä. Energiataloudellisen tarkastelun perustana on karkea arviointi kokonaisuuksien tasolla. Tarkemmat energiansäästömahdollisuudet tulee selvittää erillisen energiakatselmuksen avulla.

Tässä raportissa käytetyt kuntoluokat ovat seuraavat:
1 = Hyväkuntoinen, uutta vastaava
2 = Tyydyttävässä kunnossa, ei välittömiä uusimis- tai korjaustarpeita kokonaisuutena
3 = Välttävässä kunnossa, uusittava tai korjattava lähivuosina
4 = Heikossa kunnossa, uusittava tai korjattava välittömästi.

1 YHTEENVETO

Kuntoarvioinnin kohteena on kiinteistöosakeyhtiömuotoinen omalla tontilla sijaitseva toimisto- ja liikekiinteistö. Rakennus on valmistunut vuonna 1985. Rakennus on kolmikerroksinen.

Kiinteistö on alun perin rakennettu toimisto- ja myymälätiloiksi. Ensimmäisessä kerroksessa on kaksi myymälätilaa, suuremmassa tilassa on Topi-keittiöiden myymälä, johon on yhdistetty alkuperäisistä tiloista kaksi tilaa keveitä väliseiniä purkamalla. Molemmissa myymälätiloissa on pienet sosiaalitilat. Toisessa kerroksessa on kevyillä väliseinillä erotettuja toimisto- ja sosiaalitiloja, joissa on tehty alkuperäisiin huonejärjestelyihin muutoksia keveitä väliseiniä purkamalla ja uusia rakentamalla. Kolmas kerros on toimistokäytössä ja siellä on tehty alkuperäisiin huonejärjestelyihin nähden vähäisiä muutoksia.

1.1 Rakennustekniikka

Rakennusvalvonnan lupakuvista kerättyjen tietojen mukaan rakennus on perustettu teräsbetonisen tukipaalujen varaan valetuille anturoille. Rakennuksen alapohja on anturoiden varaan valettu kantava teräsbetonilaatta. Rakennuksen runkona on teräsbetonipilarit ja –palkit, väli- ja yläpohjissa on ontelolaatat. Yläpohjan ontelolaattojen päälle on rakennettu puurakenteinen tuulettuva vesikatto. Portaat ovat betonielementtiportaita. Syöksyt ovat mosaiikkipintaisia suoria porraselementtejä. Rakennuksessa on hissi.
Viereiselle tontille rakennetaan asuin- liikekiinteistöä, paalutustöiden yhteydessä on kolmannen kerroksen pilareihin ja seinän / välipohjan liitoksiin tullut halkeamia, jotka on käyty kartoittamassa 28.4.2006 (kuva)

Rakennuksen julkisivuissa on käytetty pesubetonipintaisia Sandwich betonielementtejä ja ikkunoiden välit on maalattua sileää peltiä. Sokkeliosan betonielementeissä ei havaittu vaurioita eikä puutteita. Osa myymälätilojen seinistä on korkeita umpiolasielementti-ikkunoita, ”näyteikkunoita”. 2. ja 3-kerroksen ikkunat ovat 2-puitteisia, 3-kertaisia puuikkunoita, joiden välitilat on kunnostetto n. 4 vuotta sitten. Ikkunoissa ei havaittu huoltomaalauksen tarvetta. Ovet ovat pääosin metallirakenteisia kynnyksien osalta huoltoa kaipaavia. Julkisivut ovat kokonaisuutena tyydyttävässä kunnossa.

Katto on räystäiltä korotettu sisäänpäin kallistettu tasakatto, jonka katemateriaalina on bitumikate. Katolla on lukittuja tarkastusluukkuja, joita ei saatu auki huoltomiehen avaimilla sekä tuulettuvan kattorakenteen alipainetuulettimia. .

Varsinaisia viher-, alue- ja muita ulkopuolisia rakenteita kiinteistössä ei ole. Salaojien tarkastuskaivoja ei havaittu eikä niiden olemassa olosta saatu tietoa.

Merkittävimmät rakennustekniset korjaus- ja kunnostustoimenpiteet tarkasteluajanjaksolla tulevat olemaan:

- Salaojien toiminnan selvittäminen, tarkastus, kuvaaminen ja huolto
- Pääsisäänkäynnin lipalta tulevien vesien johtaminen pihakaivoon
- Ulko-ovien kunnostus
- Vesikaton kunnostus, lumiesteiden toiminnan parantaminen ja hissikonehuoneen katon uusiminen

- Perusmuurin pinnoitus ja kunnostus
- Elastisten saumojen uusiminen

Muut korjaus- ja kunnostustoimenpiteet tulevat pääasiassa olemaan tavanomaisia jokavuotisia huoltotoimia.

Rakennus on kokonaisuutena tyydyttävässä kunnossa.
KL 2

1.2 LVI-tekniikka

Kiinteistö on liitetty kaukolämpöön. Lämmitysjärjestelmänä on vesikeskuslämmitys paikallisin lämpöpatterein. Tuulikaapeissa on lisäksi kierrätysilmakoneita. Lämmönjakokeskuksen uusiminen tulee ajankohtaiseksi tällä PTS-jaksolla. Kiinteistön lämpöpatterit ovat kunnossa. Patteriventtiilit ovat alkuperäisiä mallia Osyterm. Patteriventtiilien uusiminen tulee ajankohtaiseksi PTS-jakson loppupuolella.
Kiinteistön vesi-, viemäri- ja sadevesiverkostot on liitetty Kuopion kaupungin vastaaviin verkostoihin. Kiinteistön kylmä- ja lämminvesijohdot ovat kuparia. Vesijohdot ovat alkuperäisiä. Putkissa ei ole tietojen mukaan ollut vuotoja. Kuparisten vesijohtojen kunnossapitojakso on noin 30…40 vuotta. Vesijohdoille ei arvioida olevan uusimistarvetta tämän PTS-jakson aikana.
Kiinteistön viemärit ovat näkyviltä osin valurautaa, muut viemärit ovat muovia.
Viemärit ovat saadun tiedon mukaan toimineet hyvin. Viemäreille ei ole uusimistarvetta tämän PTS-jakson aikana.
Kiinteistössä on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Kiinteistöä palvelevat tulo- ja poistoilmakoneet on sijoitettu vesikatolle iv-konehuoneeseen. Poistopuhaltimia on lisäksi vesikatolla. Ilmastointikoneen toiminto-osat ovat suodatus, lauhdelämpö, kiertoilma ja sähkösuodatus ja lämmitys. Lauhdelämpö ei ole käytössä, koska kiinteistössä ei ole lauhdutuslämpöä luovuttavia laitteita. Ilmanvaihtokoneet ovat alkuperäisasennuksia v.1984. Ilmanvaihtokoneet olivat tarkistetuin osin kunnossa. Tulo- ja poistoilmakoneiden kunnossapitojakso on noin 25… 30 vuotta.

Kiinteistön ilmanvaihtokoneille ei arvioida olevan uusimistarvetta jakson aikana. Kanavien nuohous ja ilmamäärien tarkistus, mahdollinen säätö on ajankohtaista PTS-jakson keskivaiheilla.

Kiinteistön rakennusautomaatiolaitteet ovat hyvässä kunnossa lukuun ottamatta alkuperäisiä kenttälaitteita.

Merkittävimmät LVI-järjestelmiin vaikuttavat työt seuraavan 10 vuoden aikana ovat:

- Lämmönjakokeskuslaitteiden uusinta 2-4 vuoden kuluessa
- Termostaattisten patteriventtiilien, linjasäätöventtiilien uusinta sekä lämmityksen säätötyöt jakson loppupuolella
- Ilmanvaihtokanavien puhdistaminen, ilmamäärien tarkistus / säätö jakson keskivaiheilla
- Rakennusautomaation kenttälaitteiden uusinta lämmönjakokeskuslaitteiden uusinnan yhteydessä

Kokonaisuudessaan rakennus on LVI- teknisiltä osiltaan hyvässä kunnossa.
KL 2

1.3 Sähköjärjestelmät

Kuntoarvioinnin kohteena on liiketilakiinteistö, joka on valmistunut vuonna1985. Rakennuksen alkuperäisille sähkölaitteille on tehty ainoastaan vähäisiä muutoksia käyttäjien vaihtuessa. Kiinteistö on liitetty Kuopion Energian pienjänniteverkkoon.

Kiinteistössä on useita erilaisia sähköteknisiä järjestelmiä. Tavallisten yleisten sähköjärjestelmien lisäksi kiinteistöissä on muun muassa antennijärjestelmä, poistumistievalaistusjärjestelmä.

Jakelujärjestelmä on (TN-S-C) -johdinjärjestelmän mukainen. Keskukset ovat varustetut pääosin tulppasulakkeilla.
Pistorasiat ovat suojausluokan 1 ns. suojamaadoitettuja rasioita. Kosteissa pesutiloissa ei ole vikavirtasuojauksia.
Kiinteistön sähköjärjestelmät ovat yleisesti ottaen tyydyttävässä kunnossa. Kiinteistön sähköjärjestelmät palvelevat huoltotoimenpitein seuraavan kymmenen vuoden ajan hyvin mikäli tilojen käyttötarkoitus ei merkittävästi muutu.

Kiinteistöjen sähköjärjestelmät ovat yleisilmeeltään tyydyttävässä kunnossa.
KL 2-3

1.4 Rakennusoikeus, kaavoitus, lupa-asiat

Kuopion kaupungin keskusarkiston asiakirjoista saadun tiedon mukaan alkuperäisen rakennusluvan mukaiset lopputarkastukset oli tehty ja rakennus hyväksytty käyttöönotetuksi 7.8.1985.
Muutostyölupien mukaisia tarkastuksia ei ole rakennusluvista tarkistettu.

1.5 Energiatalous

Lämpöenergian kulutus

Kiinteistön lämmön ominaiskulutus on vuonna 2005 ollut 33,3 kWh/rm^3, vuosi. Toimisto- rakennuksissa keskimääräinen lämmön ominaiskulutus on noin 45 kWh/rm^3, vuosi. Toteutunut lukema on pieni keskimääräiseen kulutukseen verrattuna. (KH 20-00157).

Vedenkulutus

Kiinteistön veden ominaiskulutus on vuonna 2005 ollut 437 m^3/ vuosi eli 91,0 dm^3/ r-m^3, vuosi. Toimistorakennuksissa keskimääräinen ominaisvedenkulutus on noin 130 dm^3/ r-m^3, vuosi. Kulutus on vähäistä. (KH 20-00157).

Sähkön kulutus

Kiinteistösähkön keskimääräinen on ollut vuoden tarkastelujakson aikana 4,0 kWh/m^3, vuosi. Sähkön keskimääräinen kulutus on ollut keskimääräistä matalampi. Liike- ja toimistorakennuksen keskimääräinen ominaiskulutus on 15,7 kWh/m^3/vuosi. (KH-00158, taulukko 8).

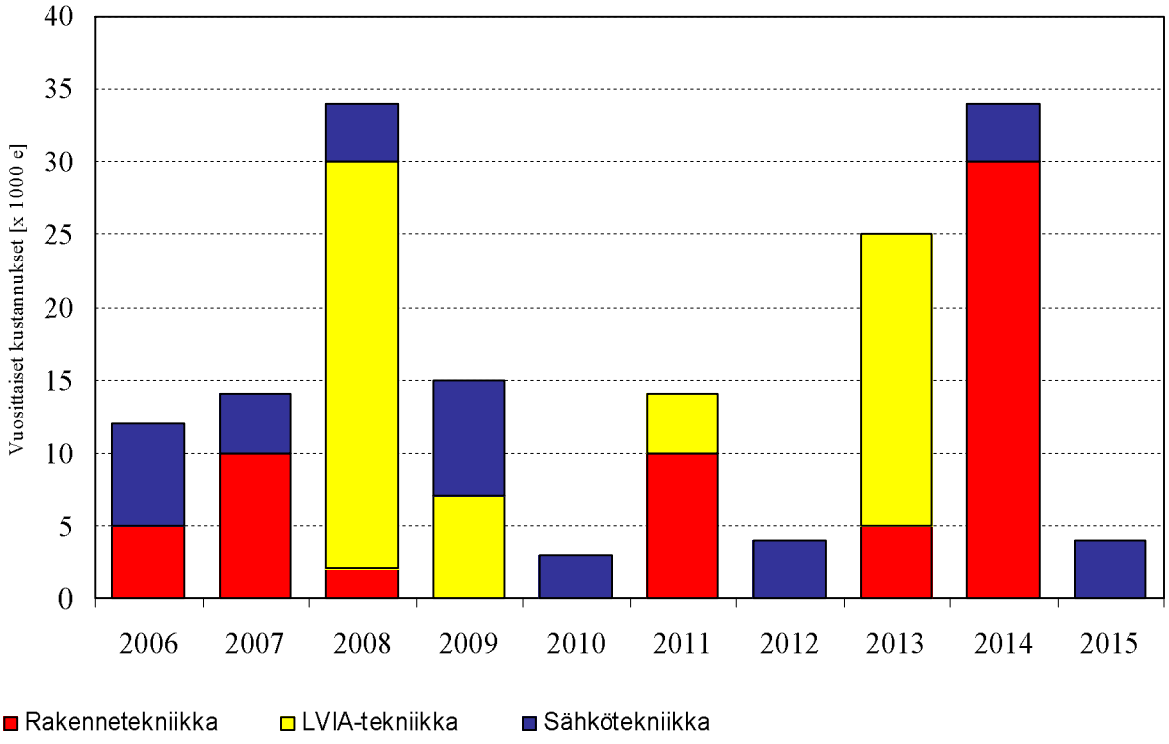
1.6 Välittömästi korjattavat puutteet (ei sisälly PTS:n)

- morsiusliikkeen ulko-oven ovipumpun korjaus
- Ilmanvaihdon käyntiaikojen tarkastaminen ja jatkaminen (viikonloppu- ja yöseisokin jälkeen koneet käyntiin aikaisemmin)

1.7 Lisätutkimukset

- Salaojien toiminnan selvittäminen, kuvaus ja huolto
- Tupakansavua kulkeutuu tietyn ajoin sisälle
- Tulo-poistoilmakojeen toiminnan tarkastus ja käytönopastus nykyiselle huoltohenkilökunnalle mm.
  - Kiertoilman käyttö
  - Käyntiajat
  - Sähkösuodatuksen toiminta

1.8 Kiinteistön tekninen PTS



		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	YHT.
Rakennetekniikka	tyydyttävä, KL2	5	10	2	0	0	10	0	5	30	0	62
LVIA-tekniikka	tyydyttävä, KL2	0	0	28	7	0	4	0	20	0	0	59
Sähkötekniikka	tyydyttävä, KL2-3	7	4	4	8	3	0	4	0	4	4	38
Vuosikustannukset x 1000 euroa		**12**	**14**	**34**	**15**	**3**	**14**	**4**	**25**	**34**	**4**	**159**

Keskimäärin vuodessa 11,36 € / m2, vuosi
Kerrosala 1400 m2

1.9 Rakennustekniikan tekninen PTS

	Toimenpide-ehdotukset	määrä	laji	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
D9	Pääsisäänkäynnin lipalta tulevien vesien johtaminen pihakaivoon	erä		2									
D9	Tukimuurin pinnoitus	30	m		2,5								
E4	Salaojien olemassa olon tutkiminen	erä		2									
F31	Julkisivujen elastisten saumojen uusinta	440	m								5		
F32	Umpiolasielementtien uusiminen	erä							10				
F33	Ulko-ovien kunnostus	3	kpl		3,5								
F34	Vesikaton kunnostus	erä										30	
F34	Kattotikkaiden uusiminen turvatikkaiksi	erä				2							
F34	Konesaumakatolla lumiesteiden toiminnan parantaminen / poistaminen	erä			3								
F5-F7	Pääsisäänkäynnin laattojen kiinnitys / korjaus	erä		1									
F5-F7	VSS-tilan lattian kunnostus	erä			1								
	Rakennustekniikka yhteensä			**5**	**10**	**2**	**0**	**0**	**10**	**0**	**5**	**30**	**0**

1.10 LVI-järjestelmien tekninen PTS

1.3 LVI-järjestelmien PTS-ehdotus													
Toimenpide-ehdotukset	määrä	laji	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
G33 Ilmanvaihtokanavien nuohous	1	erä				5,0		4					
G11Lämmönjakokeskuksen uusinta	1	erä			22								
G13 Patteri- ja linjasäätöventtiilien uusinta	1	erä								20			
G33 Ilmamäärien mittaus- ja säätö	1	erä				2,0							
J65 Kenttälaitteiden uusinta	1	erä			6,0								
LVIA-tekniikka yhteensä			**0**	**0**	**28**	**7**	**0**	**4**	**0**	**20**	**0**	**0**	**0**

1.11 Sähköjärjestelmien tekninen PTS

1.4 Sähköjärjestelmien PTS-ehdotus												
Toimenpide-ehdotukset		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
H11. Ulkoseinävalaisimien uusiminen		2										
H11. Katoksen valaisimien huolto		1										
H12. Autolämmityskoteloiden uusiminen		2										
H22.1 Pääkeskuksen huolto			1									
H22.2 Muiden keskuksien huolto		1	2									
H3. Johtokanava-asennuksien tarkistaminen		1								1		
H42. Maadoituksien nimikoinnit			1									
H43. Huoltokytkimien uusiminen/korjaus		1										1
H44. Vikavirtasuojauksen tekeminen				1				1				
H5. Valaisimien uusiminen				3		3		3		3		3
H74. Turvavalaistusjärj. Uusiminen		1			8							
Sähkötekniikka yhteensä		**7**	**4**	**4**	**8**	**3**	**0**	**4**	**0**	**4**	**0**	**4**

2 KOHTEEN TIEDOT JA HAVAINNOT NYKYTILANTEESTA

2.1 Kohteen tiedot, liittymät

Kohde	Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportti
Lähiosoite	Tulliportinkatu 11
Postinumero ja postitoimipaikka	70100 Kuopio
Rakennustyyppi	Liikekiinteistö
Tilavuus	noin 4 800 m^3
Kerrosala	1 400 m^2
Rakennusala	449 m^2
Rakennusvuosi	1985

LIITTYMÄT

Sähköliittymä
Kuopion kaupungin sähköverkkoon

Vesi- ja viemäri
Kuopion kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon

Kaukolämpö
Kuopion kaupungin kaukolämpöverkkoon
Kuopion Energia

Muut liittymät

2.2 Asiakirjatilanne, tehdyt selvitykset

Käytössä oli pdf- muodossa saadut alkuperäiset pohjakuvat 1:100.

2.3 Käyttäjäkyselypalaute

Arvioinnin yhteydessä haastateltiin käyttäjiä, erillistä kirjallista kyselyä ei järjestetty. Huoltomies esitteli tilat ja oli mukana kierroksella.

2.4 Huoltotoimen ja kiinteistön käytön arviointi

Kiinteistön huoltoliikkeenä toimii RTK-palvelu Oy vastaavana huoltomiehenä Timo Mykkänen. Tekninen manageri Aberdeen Property Investors Finland Oy/ Juha Leppänen .

Muut kumppanit

1. Hissihuollot Kone Oy
2. Jätehuolto, Jätekukko
3. Siivous, RTK Palvelu Oy
4. Ulkoalueet, RTK Palvelu Oy

Huoltoliikkeen mahdollisesti vaihtuessa on olemassa riski siitä, että arvokasta tietoa kiinteistön historiasta ja huolto-ohjelmasta häviää. Olisikin parempi niin, että tieto olisi varastoituna kiinteistön omistajan omiin järjestelmiin.

Kiinteistön RAKENNE- ja LVIS-teknisiä huoltotoimia on hoidettu tyydyttävästi.

2.5 Korjauskustannukset, ylläpito- eli huolto- ja kunnossapitokustannukset

Arvio vuosittaisista keskimääräisistä korjaus- ja ylläpitokustannuksista.

Korjauskustannukset

Keskimääräiset korjauskustannukset, tietoja ei ollut saatavilla. Teknisen managerin / Juha Leppäsen antamien tietojen mukaan välttämättömät korjaukset on tehty.

Ylläpito eli huolto- ja kunnossapitokustannukset

Tuloslaskelmaa ei ollut käytettävissä.

2.6 Energiatalous

Lämpöenergian kulutus

Kiinteistön lämpöenergian kulutus on vuonna 2005 ollut alla olevan taulukon mukainen. Meillä oli käytettävissämme ainoastaan vuoden 2005 kulutustiedot.

	2005
Mitattu kulutus, MWh/a	
Normitettu kulutus, MWh/a	159,8
Ominaiskulutus, kWh/ rm^3, a	33,3

Kiinteistön lämmön ominaiskulutus on vuonna 2005 ollut 33,3 kWh/rm^3, vuosi. Toimisto- rakennuksissa keskimääräinen lämmön ominaiskulutus on noin 45 kWh/rm^3, vuosi. (KH 20-00157). Toteutunut lukema on pieni keskimääräiseen kulutukseen verrattuna.

Vedenkulutus

Kiinteistön vedenkulutus on vuonna 2005 ollut alla olevan taulukon mukainen.

	2005
Mitattu kulutus, m^3	437,4
Ominaiskulutus, dm^3/ rm^3, a	91,0

Kiinteistön veden ominaiskulutus on vuonna 2005 ollut noin 437,4 m^3/ vuosi. Liike- ja toimistorakennuksissa keskimääräinen ominaisvedenkulutus on noin 130 dm^3/ rm^3, vuosi. (KH 20-00157). Veden kulutus on erittäin pientä.

Kiinteistösähkö

Sähkön kulutus on vuonna 2005 ollut alla arviolta olevan taulukon mukainen.

Sähkön kulutus vuonna:	2005
Mitattu, kWh/a	19141
Mitattu, kWh/m3/a	4,0

Kiinteistösähkön keskimääräinen on ollut vuoden tarkastelujakson aikana 4,0 kWh/m^3/vuosi. Sähkön keskimääräinen kulutus on ollut keskimääräistä matalampi. Liike- toimistorakennuksen keskimääräinen ominaiskulutus on 15,7 KWh/m^3/vuosi (KH-00158, taulukko 8).

2.7 Sisäolosuhteisiin liittyvät havainnot

Lämpötila

Tarkastuskierros suoritettiin lämmityskauden ulkopuolella. Tilojen käyttäjien mukaan talvikaudella ei ole ollut ongelmia huonelämpötilojen suhteen.

Kesäaikana huonelämpötilan taso nousee ja tämän vuoksi 2. kerroksen tilojen käyttäjät ovat hankkineet siirrettäviä jäähdytyslaitteita.

Ilman laatu ja vaihtuvuus

Kiinteistössä kiertäessämme ilmanlaatu vaikutti aistinvaraisesti arvioiden tyydyttävältä.
Ilmanvaihdon mitoitus on tehty valmistumisajan määräysten ja käytännön mukaisesti. Ilmamäärät ovat alhaisemmat mitä tällä hetkellä käytetään
Tarkastuskierroksen aikana käyttäjät kertoivat ilmanlaadun olevan huonompi pitempien seisokkien (viikonloppu) jälkeen, kun ilmanvaihto ei ole ollut toiminnassa.

Sisäilman epäpuhtaudet

Sisäilmassa ei havaittu mitään erityisiä epäpuhtauslähteitä

Valaistus

Aluevalaistus on toteutettu pääasiassa muutamilla seiniin asennetuilla elohopeahöyrylamppuvalaisimilla. Lisäksi myymälöiden edessä olevan katoksen alapinnassa on upotetut elohopeahöyryvalaisimet.
Ulkovalaistusta ohjataan kiinteistöautomaation avulla. Seinävalaisimet ovat tulleet käyttöikänsä päähän ja ne on uusittava. Katoksen alla olevilla valaisimilla on vielä käyttöarvoa, mutta jos muutoksia kattorakenteessa tehdään, niin valaisimet tulee siinä yhteydessä uusittavaksi.
Valaistuksen määrää tulee tarkistaa uusien valaisimien valinnan yhteydessä.

2.8 Turvallisuus ja ympäristöriskit

Turvallisuus- ja ympäristöriskejä ei tarkastuksessa havaittu.

2.9 Kosteusvauriot

Tarkastuksessa ei havaittu eikä tullut ilmi kosteusvaurioita tai vuotoja.
Sokkelielementeissä pitkällä sivulla on paikoitellen sementtiliiman hilseilyä. Seurattava. (ks. rakennustekniset kuvat)

3 RAKENNUSTEKNIIKAN KUNTOARVIO

3.1 Aluerakenteiden kuntoarvio

D6 Viherrakenteet

Rakennuksen ympäristössä tontilla on vähän istutuksia.

D7 Päällysrakenteet

Liikennöidyt piha-alueet ovat asfalttipintaisia. Piha-alueiden kallistuksissa ja korkeusasemassa lattiapintoihin nähden ei silmämääräisesti havaittu huomautettavaa. Huoltomiehen kertoman mukaan vesi ei lammikoidu piha-alueille.

D8 Aluevarusteet

Aluevarusteita oli kiinteistössä vähäisesti. Jätehuoltovarusteet sijaitsivat takapihalle johtavan väylän vieressä pääsisäänkäynnin lähellä.

Toimenpide-ehdotukset:
- Jätehuoltovarusteille tulee järjestää katettu ja lukittu tila. Ei mukana PTS:ssä.

D9 Ulkopuoliset rakenteet

Pääoven edusta on laatoitettu betonilaatoilla. Oven yläpuolella olevalta lipalta sade- ja sulamisvedet valuvat syöksytorvea pitkin betoniseen avokouruun ja portaiden kautta pihalle. Betonilaatoituksen kallistukset eivät ole kunnossa, joten vedet valuvat oven eteen aiheuttaen ylimääräistä kosteusrasitusta oven kynnykselle ja sisäpuoliselle lattialaatoitukselle. Myös huolto etenkin syksyisin ja keväisin yöpakkasten aikaan on työläs.

Tukimuureissa rakennuksen kadunpuoleisella sivulla ja pääsisäänkäynnin edessä havaittiin rapautumaa ja pinnassa olevia hakateräksiä.

Toimenpide-ehdotukset:
- Lipalta tulevat vedet ohjataan umpiputkella lähellä olevaan pihakaivoon.
- Tukimuuri pestään painepesurilla, pinnassa olevat teräkset poistetaan, paikataan ja muuri pinnoitetaan.

KL3

3.2 Pohjarakenteiden kuntoarvio

E4 Putkirakenteet

Käytettävissä ei ollut salaoja- ja sadevesiviemäripiirustuksia. Rakennuksen ympäriltä ei havaittu salaojien tarkastuskaivoja.
Huoltamattomilla salaojilla on taipumus liettyä tukkoon. Salaojat suositellaan tarkastettavan ja tarvittaessa puhdistettavan kolmen vuoden välein.

Toimenpide-ehdotukset:
- Salaojien toimintakunnon selvittäminen, kuvaaminen ja puhdistaminen. Mahdollisesti puuttuvien tarkastuskaivojen rakentaminen ei sisälly PTS:an.

3.3 Rakennustekniikan kuntoarvio

Tarkastuksessa ei ollut käytettävissä rakennepiirustuksia.

F1 Perustukset

Saatujen tietojen mukaan rakennus on perustettu teräsbetonisten tukipaalujen varaan valetuille anturoille. Rakennuksen alapohjana on paalutukseen tuettu kantava teräsbetonilaatta ja sokkeli on sileävalettua teräsbetonia. Sokkelissa oli siellä täällä vähäistä pinnan rapautumista, joilla ei tarkastelujaksolla ole rakenteellista merkitystä, ellei rapautuminen nopeudu. Rakennuksen perustusrakenteissa ei todettu muita vaurioita, eikä rakenteista tehty havaintoja, mitkä viittaisivat perustus- / runkorakenteiden hallitsemattomiin liikkeisiin.

Toimenpide-ehdotukset:
-

KL 2

F2 Rakennusrunko

Rakennuksen kantavat pystyrakenteet ovat teräsbetonipilareita. Kantavan rungon muodostavat teräsbetonipilarit ja –palkit, sekä ontelolaattayläpohja. Välipohjat on rakennettu ontelolaatoista, kuten yläpohjakin. Yläpohjan päälle on rakennettu räystäiltä korotettu puurakenteinen vesikatto.
Tulliportinkadun oikean puoleisessa päädyssä on sokkelissa ja julkisivuelementissä ”törmäysjälkiä”, joilla ei tarkastelujaksolla ole rakenteellista merkitystä.

Toimenpide-ehdotukset:
- Ei rakennusrunkoon kohdistuvia toimenpiteitä.

KL 2

F3 Julkisivut

Rakennuksen julkisivuissa sokkelipinnoissa on käytetty sileävalettuja teräsbetonia ja ulkoseinät ovat pääosin pesubetonipintaisia. Osa seinistä on ”näyteikkunoita”.

F31 Ulkoseinät

Ulkoseinät ovat pesubetonipintaisia sandwich- elementtejä, joiden pinnoitteena sisäpuolella on pääosin maalattu betoni. Osa seinistä on näyteikkunoita ja toisessa sekä kolmannessa kerroksessa nauhamaisia ikkunoita. Julkisivuissa ei havaittu rakenteellisia vaurioita eikä puutteita. Elastisissa saumoissa oli paikka paikoin halkeilua, tuuletusputket olivat lyhyet.

Toimenpide-ehdotukset:
Elastisen saumauksen uusinta tarkastelujakson loppupuolella.
Ulkoseinäosien kuntoa seurataan jakson aikana huollon toimesta.
KL 2

F32 Ikkunat

Ikkunat ovat 1. kerroksessa kolminkertaisia umpiolasi-ikkunoita, ns. ”näyteikkunoita” ja 2. kerroksessa 3-kertaisia, 2-puitteisia puuikkunoita. Umpiolasielementtien tekninen käyttöikä on noin 20 vuotta, joten alkuperäisten umpiolasielementtien uusimiseen tulee varautua.

2.ja 3-kerroksen puuikkunat on kunnostettu 4 vuotta sitten ja ne olivat hyväkuntoiset.

Toimenpide-ehdotukset:
- Alkuperäiset umpiolasielementit uusittava tarkastelujakson aikana tarpeen mukaan.
- Ikkunoihin kohdistuvien huolto- ja kunnostustoimenpiteiden yhteydessä tulee kiinnittää huomiota niihin liittyviin vesipeltirakenteisiin sekä ikkunoiden pielirakenteiden tiiveyteen.

KL2

F33 Ulko-ovet

Pääovi on metallirakenteinen, kynnyksen osalta huonossa kunnossa. Myös liiketiloihin johtavat ulko-ovet kaipaavat kynnyksien osalta korjausta.

Toimenpide-ehdotukset:
Ulko-ovien metalliset kynnykset tulee uusia. Ovipumpuissa on huollon tarvetta.
KL 3

F34 Julkisivujen täydennysosat

Pääsisäänkäyntioven yläpuolella on lippa. Lipalta tulevat sade- ja sulamisvedet on johdettu vesikourua ja syöksytorvea pitkin

Toimenpide-ehdotukset:
Kts D 9
KL2

F4 Yläpohjarakenteet

Katto on reiluilla kallistuksilla sisäänpäin kaatava kahdella kattokaivolla varustettu. Katto on rakennettu ontelolaattojen päälle tehtyjen puuristikoiden varaan. Ontelolaattojen päällä on lämmöneristys ja tuulettuva tila, jossa on puiset vesikaton tukirakenteet. Katemateriaalina on bitumikermi. Tuulettuviin yläpohjatiloihin ei tarkastuksessa havaittu olevan tarkastusluukkuja, mutta tilat on tuuletettu tasakaton yläpuolelle alipainetuulettimilla. Räystäillä vesikatto on rakennettu sisäänpäin vinoksi ja katteena on maalattu konesaumattu pelti. Räystäs tulee seinäpinnan ulkopuolelle n. 200mm ja ulkoseinälinjassa on peltiset lumiesteet, jotka on kiinnitetty pulteilla pellin läpi. Vesikouruja ei ole.

Talvella tuiskulunta pyryttää lumiesteiden yläpuolelle ja huoltomiehen mukaan lumen pudotus on hankala tehdä. Käytännössä lumiesteet kasaavat lumen ja aiheuttavat enemmän haittaa kuin hyötyä. Ilman lumiesteitä lyhyelle lappeelle ei kasaannu haitallisessa määrin lunta.

Toimenpide-ehdotukset.
- Vesikatteen uusiminen.
- Konesaumatulla osalla lumiesteiden poistamista tulee harkita.

KL2/3

Tilojen rakennustekninen kuntoarvio

F5, F6, F7 Yleiset tilat

Tarkastuskierroksella oli mukana huoltomies, jonka opastuksella käytiin tiloja läpi. 1. kerroksessa sijaitsevat lämmönjakohuone, sähköpääkeskus, puhelinkeskus, väestönsuojatilat ja kaksi liikehuoneistoa. Toisessa ja kolmannessa kerroksessa on liikehuoneistoja. Vesikatolle on rakennettu hissikonehuone ja ilmastointikonehuone. Tilojen lattia- ja seinäpinnoissa havaittiin paikoitellen ikääntymisestä johtuvia kulumajälkiä, jotka pääosin ovat vain esteettisiä. Tilojen pintaremontin tarve määräytyy pikemminkin käyttötarkoituksen, kuin teknisen vanhentumisen mukaan. Pintaremonttia ei ole huomioitu PTS:ssa. Kaikki tilat ovat hyvässä / tyydyttävässä kunnossa.

Toimenpide-ehdotus:
- Ei toimenpide-ehdotuksia

KL2

Tekniset tilat ja VSS- tilat

Ilmanvaihtokonehuone sijaitsee vesikaton päällä olevassa hissikonehuoneessa. Sähköpääkeskus sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa lämmönjakohuoneen ja puhelinkeskuksen vieressä.
VSS-tilat sijaitsevat edellä lueteltujen tilojen kanssa samassa yhteydessä. S1-luokan mukaiset tilat on mitoitettu 45 henkilölle ja tilan pinta-ala on 28m². Tilojen lattia hilseilee paikka paikoin.

Toimenpide-ehdotus:
- VSS-tilan lattian kunnostus.

KL2

Märkätilat

Kiinteistön sosiaalitiloissa joka kerroksessa on pieniä suihkuhuoneita. Osa suihkuhuoneista on varastokäytössä. Päivittäisessä käytössä kaikki tilat eivät ole. Tilojen uusinta tulee normaalisti eteen, kun tilat ovat reilusti yli 20 vuotta vanhoja, mutta liiketilojen märkätilat ovat vähemmällä käytöllä ja niiden uusimista voidaan lykätä seuraavalle jaksolle, jos niihin ei tule rakenteellisia ongelmia, esimerkiksi kosteusongelmia.
Tarkastettujen tilojen lattiapinnat käytiin läpi kosteudentunnistimella, tarkastetuissa tiloissa ei havaittu kosteutta eikä merkittäviä vaurioita.

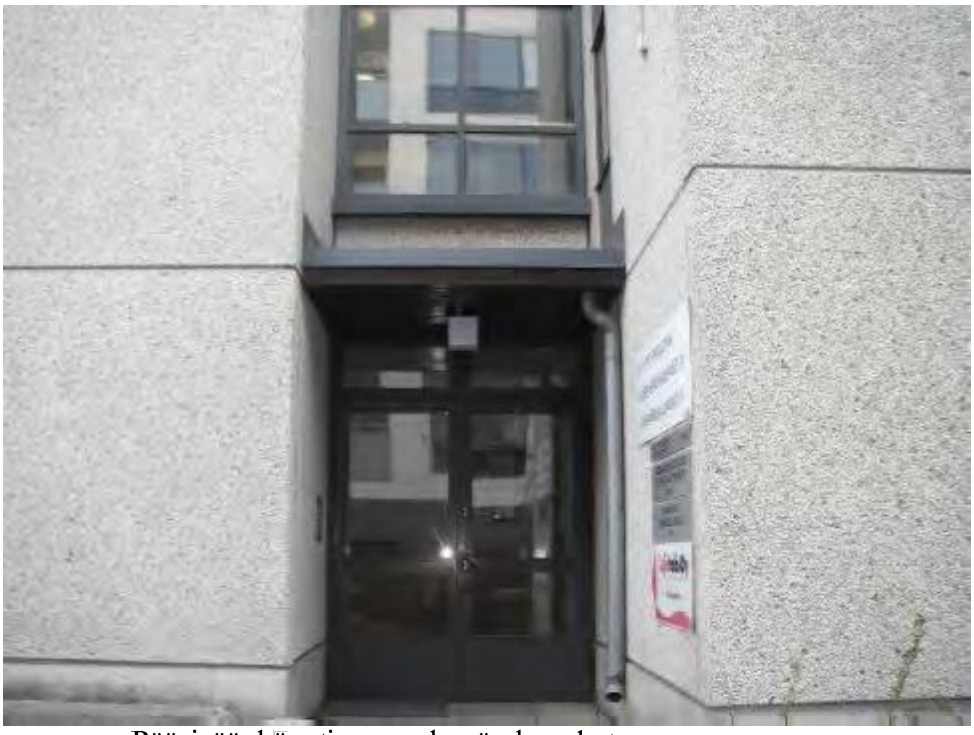
Toimenpide-ehdotus:
-Ei toimenpide-ehdotuksia
KL 2

Porrastilat

Sisäportaat ovat betonisia mosaiikkipintaisia leveitä suorilla syöksyillä varustettuja portaita. Porrashuoneen seinät ovat maalattuja betoniseiniä. Porraskäytävä on maalattu n. 3vuotta sitten (Juha Leppäsen ilmoitus) Porrashuoneessa on invahissi.
Ensimmäisen kerroksen eteisen lattiassa oli rikkinäisiä ja alustastaan irti olevia laattoja. Osa laatoista oli jossain vaiheessa uusittu. Irronneet laatat johtuvat ylimääräisestä kosteusrasituksesta kts.D 9. Portaissa ei havaittu rakenteellisia, tai normaalista kulumisesta poikkeavia vaurioita.

Toimenpide-ehdotus:
- Eteisen rikkinäiset ja irronneet laatat tulee uusia / kiinnittää.
KL 2

3.4 Rakennustekniikan kuntoarvion valokuvat:



Pääsisäänkäyntioven edessä oleva katos

Sisäänkäynti Tulliportinkadulta toiseen liikehuoneistoon.

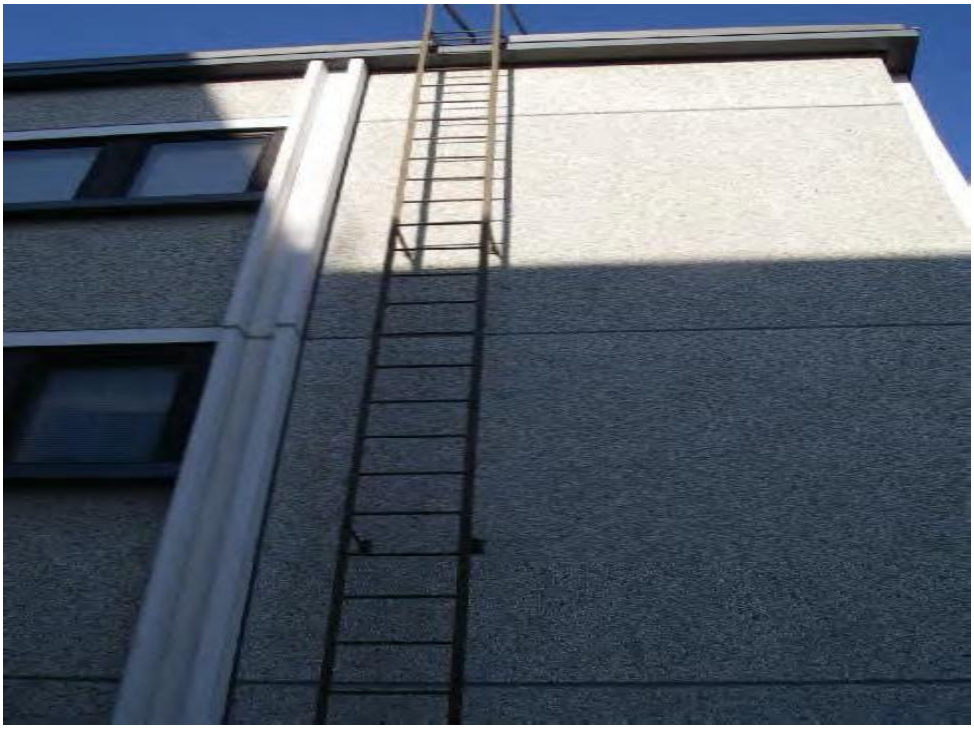
Pääsisäänkäynnin syöksytorven alla oleva betonikouru.

Betonikourun loppupää, vedet valuvat portaille.

Sokkelissa on paikoitellen hilseilyä.

Sokkelissa ja julkisivuelementissä ” törmäysjälki ”

Jätesäiliöt pääsisäänkäynnin edessä.



Kattotikkaat.

Vesikatto

Konesaumatun katto-osan lumieste.

Kattokaivon sähkövastus.

2.kerroksen wc-tila (kriminaalihuolto)

3.kerroksen wc-tila (HT- yhtiöt)

3. kerroksen keittiötilat (ensikotiyhdistys)

Toiseen kerrokseen johtava portaikko.

Pääsisäänkäynnin eteisen lattiassa rikkonaisia ja irti olevia laattoja.

VSS-suoja.

Naapuritontille paalutustöiden yhteydessä pilariin tulleet halkeamat
(3.kerros)

4 LVI-JÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO

4.1 Lämmitysjärjestelmä

G1 Lämmitysjärjestelmä

Kiinteistö on liitetty kaukolämpöön. Lämmitysjärjestelmänä on vesikeskuslämmitys paikallisin lämpöpatterein. Lisäksi tuloilmakone on varustettu lämmityspatterilla. Ilmanvaihdolle samoin kuin kierrätysilmakoneille on oma erillinen lämpöjohtoverkosto. Tuulikaapeissa on lisäksi kierrätysilmakoneita.

G11 Lämmöntuotanto

Kiinteistö on liitetty kaukolämpöön. Kaukolämmön alajakokeskus varusteineen on alkuperäinen vuodelta 1984. Alajakokeskus on välttävässä kunnossa. Lämmönsiirtimien kunnossapitojakso on noin 20 - 25 vuotta.

Lämmönsiirtimet ja tehot:
- LS2, käyttövesiverkosto v.1984 teho 153 kW
- LS3, iv-verkosto v.1984 teho 107,5 kW

Iv-verkostosta on otettu jälkishuntauksella patteriverkoston säätöryhmä.
- patteriverkoston teho 63 kW

Toimenpide-ehdotukset:
Lämmönjakokeskuslaitteiden tekninen käyttöikä alkaa olla lopussa. Lämmönjakokeskuslaitteet joudutaan uusimaan 2-4 vuoden kuluessa.
KL3

G12 Lämmönjakelu

Paisuntajärjestelmä

Paisunta-astioita on 1 kappale, tilavuus 110 dm³, ulkoisesti tarkasteltuna ehjän näköinen.
Paisunta-astian esipaine on syytä tarkastaa määräajoin.

Kiertovesipumput

Lämpöjohtopumput ovat alkuperäisiä. Pumput ovat mallia Kolmeks. Pumppujen taloudellinen käyttöikä on jo kulunut.

Lämmitysverkosto varusteineen

Rakennuksen lämmitysputkisto on tehty teräsputkesta, runkojohdot ovat pohjakerroksessa, nousujohdot ja pattereiden kytkentäjohdot ovat näkyvissä.

Toimenpide-ehdotukset:
Lämmityksen pumput uusitaan lämmönjakokeskuslaitteiden uusinnan yhteydessä.
Paisuntajärjestelmien toimintakunto (esipaine) tulee tarkistaa kerran vuodessa. Mikäli lämpöjohtoputket eivät joudu ulkoisen kosteusrasituksen alaisiksi eikä verkostoissa ole ylimääräistä täyttötarvetta, arvioidaan niiden kestävän ilman korjauksia tai uusimisia PTS-jakson ajan. Lämpöjohtojen sulku- ja linjasäätöventtiilit uusitaan seuraavan verkostoille tehtävän perussäädön yhteydessä.
KL 2

G13 Lämmönluovutus

Kiinteistön liike- ja yleisissä tiloissa olevat patterit olivat teräslevypattereita ja konvektoreita. Patterit olivat kunnossa. Patteriventtiilit olivat alkuperäisiä Osyterm termostaattisia patteriventtiilejä. Patteriventtiilien kunto ja tarkkuus heikkenee käyttöiän myötä. Patteriventtiilien kunnossapitojakso on 20 vuotta. Liiketilojen sisäänkäyntien tuulikaapeissa oli kiertoilmakojeet.

Toimenpide-ehdotukset:
Pattereille ei arvioida olevan uusimistarvetta PTS-jakson aikana. Patteriventtiilien kokonaisvaltainen uusiminen ajoittuu PTS-jakson ajaksi. Samalla uusitaan myös lämpöjohtojen sulku- ja linjasäätöventtiilit ja lämmitysverkostot tasapainotetaan.
KL 2

G14 Eristykset

Kaikki lämpöjohdot oli eristetty mineraalivillalla ja päällystetty PVC-muovilla. Eristeet olivat tarkastetuissa paikoissa kunnossa ja riittävät.

Toimenpide-ehdotukset:
Ei toimenpiteitä
KL 2

4.2 Vesi- ja viemärijärjestelmät

G2 Vesi- ja viemärijärjestelmät

Kiinteistön vesi-, viemäri- ja sadevesiverkostot on liitetty Kuopion kaupungin vastaaviin verkostoihin.

G21 Vedenkäsittelylaitteet

Kiinteistö on liitetty Kuopion kaupungin vesijohtoverkostoon. Kiinteistön päävesimittarin jälkeen on paineenalennusventtiilit. Muita vedenkäsittelylaitteita ei ole.

Toimenpide-ehdotukset:
Tarkastuskierroksella vesijohtoverkoston painetaso liian korkea (550 kPa). Painetta pudotettiin tasolle 450 kPa.
KL 2

G22 Vesijohtoverkosto

Kiinteistön kylmä- ja lämminvesijohdot ovat kuparia. Vesijohdot ovat alkuperäisiä. Putkissa ei ole tietojen mukaan ollut vuotoja. Kuparisten vesijohtojen kunnossapitojakso on noin 30 - 40 vuotta.

Toimenpide-ehdotukset:
Ei toimenpiteitä.
KL 2

G23 Jätevesien käsittely

Kiinteistön jäte- ja sadevesiviemärit on liitetty Kuopion kaupungin vastaaviin verkostoihin.

Toimenpide-ehdotukset:
Ei toimenpiteitä.
KL 2

G24 Viemäriverkosto

Viemärit ovat pohjakerroksen näkyviltä osin valurautaa, muut viemärit ovat muovia. Näkyviltä osin viemärit olivat kunnossa. Viemäreiden tavoitteellinen käyttöikä on noin 50 vuotta.
Jätevedet on viemäröity viettoviemäreillä. Viemärit ovat tietojen mukaan toimineet pääasiallisesti hyvin. Vesikaton sadevedet on johdettu sisäpuolisilla sadevesiviemäreillä sadevesiverkostoon. Viemäreille ei ole uusimistarvetta tämän PTS-jakson aikana.

Toimenpide-ehdotukset:
Ei toimenpiteitä.
KL 2

G25 Vesi- ja viemärikalusteet

Vesi- ja viemärikalusteet on osittain alkuperäisiä kalusteita. Kalusteiden kunto oli tarkistetuin osin hyvä.

Toimenpide-ehdotukset:
Mahdolliset vesijohtokalusteiden uusimiset tällä jaksolla tulevat olemaan lähinnä yksittäisiä sekoituskalusteiden uusimisia.
KL 2

G26 Vesi- ja viemärieristykset

Vesijohdot on eristetty mineraalivillakouruin ja villakourut päällystetty PVC-muovilla. Vesijohtojen eristykset olivat näkyviltä osin kunnossa.

Toimenpide-ehdotukset:
Ei toimenpiteitä
KL 2

4.3 Ilmastointijärjestelmät

G3 Ilmastointijärjestelmät

Kiinteistössä on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä.

G31 Ilmanvaihtokoneet

Kiinteistössä on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Kiinteistöä palvelevat tulo- ja poistoilmakoneet on sijoitettu vesikatolle iv-konehuoneeseen. Poistopuhaltimia on lisäksi vesikatolla. Ilmastointikoneen toiminto-osat ovat suodatus, lauhdelämpö, kiertoilma ja sähkösuodatus ja lämmitys. Lauhdelämpö ei ole käytössä, koska kiinteistössä ei ole lauhdutuslämpöä luovuttavia laitteita. Ilmanvaihtokoneet ovat alkuperäisasennuksia v.1984. Ilmanvaihtokoneet olivat tarkistetuin osin kunnossa. Tulo- ja poistoilmakoneiden kunnossapitojakso on noin 25… 30 vuotta.

Kanavat ovat galvanoituja peltikanavia. Kanavien nuohouksesta ei ollut tietoa. Ilmanvaihtokanavat suositellaan puhdistettavan noin 10 vuoden välein.

Toimenpide-ehdotukset:
Kiinteistön ilmanvaihtokoneille ei arvioida olevan uusimistarvetta jakson aikana. Kanavien nuohous ja ilmamäärien tarkistus, mahdollinen säätö on ajankohtaista PTS-jakson keskivaiheilla.
KL 2

G33 Kanavistot

Kanavat ovat suorakaide- ja pyöreitä kierresaumattuja galvanoituja peltikanavia. Kanavat on varustettu asianmukaisin puhdistusluukuin sekä säätö- ja palopellein. Kanavien nuohouksesta ei ollut tietoa. Ilmanvaihtokanavat suositellaan puhdistettavan noin 10 vuoden välein.

Toimenpide-ehdotukset:
Kanavien nuohous ja ilmamäärien tarkistus, mahdollinen säätö on ajankohtaista PTS-jakson keskivaiheilla.
KL 2

G34 Päätelaitteet

Koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla varustetuissa tiloissa poistoilmaelimet ovat säädöiltään lukittavia kartioventtiilejä. Tuloilmaeliminä on käytetty ritilä- ja kattohajottimia.

Toimenpide-ehdotukset:
Päätelaitteet suositellaan puhdistettaviksi vähintään kerran vuodessa.
KL 2

G37 Eristykset

Näkyvissä olevat iv-konehuoneiden kanavien eristykset ovat hyvässä kunnossa ja tehty määräysten mukaisesti.

Toimenpide-ehdotukset:
Ei toimenpiteitä.
KL 2

G83 Savunpoisto

Kiinteistössä ei ole koneellista savunpoistoa.

4.4 Kylmätekniset järjestelmät

G4 Kylmätekniset järjestelmät

Kiinteistössä kylmäteknisiä järjestelmiä ei ole.

4.5 Palontorjuntajärjestelmät

G7 Palontorjuntajärjestelmät

Kiinteistössä on alkusammutuskalustoa.

G71 Alkusammutuskalusto

Kiinteistössä on pikapaloposteja ja jauhesammuttimia. Sammuttimet on merkitty ja tarkastettu asianmukaisesti. Pikapalopostien letkut olivat tarkastetuin osin kunnossa.

Toimenpide-ehdotukset:
Ei erityisiä toimenpiteitä normaalien huoltotoimien ja määräaikaistarkastusten lisäksi.
KL 2

4.6 Rakennusautomaatiojärjestelmät

J6 Rakennusautomaatiojärjestelmät

Kiinteistössä on oma DDC-pohjainen rakennusautomaatiojärjestelmä mallia Honeywell. Järjestelmä sisältää alakeskuksen lämmönjakohuoneessa. Hälytyksien jatkosiirrosta ei ole tietoa. Aikaisemmin hälytykset siirtyneet huoltoyhtiölle. Järjestelmä on pääosin vuodelta 1999.

J62 Säätö- ja alakeskukset

Valvontajärjestelmän alakeskus sijaitsee lämmönjakohuoneessa. Järjestelmällä on toteutettu mittaus-, säätö-, ohjaus- ja hälytystoiminnot.

Toimenpide-ehdotukset:
Järjestelmä on tällä hetkellä hyvässä kunnossa ja sitä päivitetään tarvittaessa. Asetusarvot ja aikaohjaukset pidetään tarpeen mukaisina.
KL2

J64 Kenttälaitteet

Kenttälaitteet, kuten venttiilit, toimimoottorit, mittausanturit ja apulaitteet ovat vv.1984. Kenttälaitteiden oikealla toiminnalla on merkittävä vaikutus rakennuksen energiankulutukseen.
Toimimattomat laitteet aiheuttavat lisäksi olosuhdehaittoja.

Toimenpide-ehdotukset:
Kenttälaitteiden kunto tarkastetaan säännöllisesti ja niitä uusitaan tarvittaessa. Laitteiden kunnon tarkkailussa voidaan käyttää apuna rakennusvalvontajärjestelmää.
Alkuperäiset kenttälaitteet tulee uusia lämmönjakokeskuksen uusinnan yhteydessä.
KL 2

4.7 LVI-teknisen kuntoarvioinnin valokuvat:

Kuva 1
IV-konehuoneen ahtauden vuoksi huoltotyöt hankala suorittaa.

Kuva 2 3. kerroksen keittiötilat
Ilmanlaatu tässä tilassa huono palaverien aikana (osallistujia n. 15 henk.)

5 SÄHKÖJÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO

5.1 Aluesähköistys

H11 Aluevalaistus

Aluevalaistus on toteutettu kuution muotoisilla seiniin asennetuilla elohopeahöyrylamppuvalaisimilla sekä liiketilojen edessä olevan katoksen alapintaan upotetuilla valaisimilla.
Ulkovalaistusta ohjataan kiinteistöautomaation avulla.
Seinävalokuutiot ovat kaikki huonossa kunnossa, eikä niitä kannata korjata. Katoksen alla olevat valaisimet ovat kohtalaisessa kunnossa, mutta vaativat huoltoa.

Toimenpide-ehdotus:
Ulkoseinävalaisimien uusiminen
Katoksen valaisimien huolto
KL 3-4

H12 Autolämmityspistorasiat

Autolämmityspistorasioita on piha-alueella neljä alkuperäistä ja yksi uusittu rasia sekä kuusi rasiaa, jotka on myöhemmin lisätty.
Alkuperäisissä neljässä rasiassa ei ole vikavirtasuojakytkimiä. Uudemmissa koteloissa kaikissa oli. Ainoastaan yksi rasioista oli lukittu. Käyttäjille olisi syytä huomauttaa lukituksen käyttämisestä (vikavirrattomissa koteloissa se on selkeästi turvallisuuskysymys).
Yksi pistorasiakaluste oli rikki.

Toimenpide-ehdotus:
Ehdotamme neljän vanhan kotelon uusimista vikavirtasuojakytkimillä varustetuksi
KL 2-3

5.2 Kytkinlaitokset ja jakokeskukset

H2 Kytkinlaitokset ja jakokeskukset

H22 Jakokeskukset alle 1000V

H22.1 Pääkeskukset ja mittauskeskukset

Kiinteistön pääkeskus sijaitsee 1. kerroksessa pääkeskushuoneessa. Pääkeskus on kosketussuojainen alkuperäinen. Pääkeskuksesta syötetään erillistä kiinteistökeskusta sekä kiinteistön mittauskeskusta MK1:tä,. josta sähköä jaetaan edelleen kiinteistöön käyttäjille.

PK tiedot:

- valmistaja	Valmistajan kilpi puuttuu
- nimellisvirta	250A
- nimellisjännite	400 V
- pääsulake / varoke	160 A / 250 A
- kotelointiluokka	IP 20

Sulakemerkinnät olivat tarkastushetkellä kohtuullisen hyvin merkittyjä. Merkintöjen oikeellisuutta ei tarkastuksen yhteydessä varmistettu. Keskukset ovat kokonaisuudessaan toimivia mikäli kiinteistön käyttötarkoitus ja kuormitukset eivät merkittävästi muutu.
Fimtekno Oy on tarkastanut laitteet 5/11, 1999

Toimenpide-ehdotus:
Ehdotamme keskuksen huoltotoimenpiteenä ruuviliitoksien kirityksen tarkistamista.
KL 2

H22.2 Muut keskukset

Pienempiä sähkön jakokeskuksia eli niin kutsuttuja ryhmäkeskuksia on kiinteistössä muutamia. Jakokeskukset ovat pääosin TN-S järjestelmän mukaisia. Jakokeskuksissa on käytetty niin kutsuttua perinteistä sulaketekniikkaa.
Tarkastuksessa ei havaittu ryhmäkeskuksissa väärän kokoisia sulakkeita. Kosketussuojauksessa ei todettu puutteita. Avopalvelu Amalian tiloissa jakokeskuksen kannen salpa ei toiminut ja keskuksen kansi oli teipattu kiinni.
Ryhmäkeskukset olivat yleisilmeeltään vielä tyydyttävässä kunnossa.

Toimenpide-ehdotus:
Ehdotamme keskuksen huoltotoimenpiteenä ruuviliitoksien kirityksen tarkistamista.
Avopalvelu Amalian keskuksen salvan korjaus
KL 2-3

H3 Johtotiet

Kiinteistön kaapeloinnit on toteutettu pääasiassa erilaisia kaapeliarinoita, valaisinripustuskisoja ja johtokanavia käyttäen. Lisäksi johtoreitteinä on käytetty myös muun muassa jäykkää alumiiniputkea ja jäykkää muoviputkea. Lisäksi on käytetty erilaisia pinta-asennuslistoja ja perinteistä pinta-asennustapaa. Jäykkää alumiiniputkea on käytetty yleisesti esimerkiksi ilmastointikonehuoneissa ja yleensäkin teknisissä tiloissa. Muoviputkia on käytetty esimerkiksi valaistuksen kaapelointiin rakenteiden sisällä. Johtokanavien kasien kiinnityksessä on puutteita.
Johtoteiden kunto on kokonaisuudessaan tyydyttävällä tasolla.

Toimenpide-ehdotus:
Johtokanava-asennuksien tarkistaminen
KL 2

H33 Kaapeliläpiviennit

Tarkastuksen yhteydessä ei havaittu oleellisesti puutteellisia kaapeliläpivientejä.

Toimenpide-ehdotus:
Ei toimenpide-ehdotuksia.
KL 2

H4 Johdot ja niiden varusteet

H41 Liittymisjohdot

Kiinteistöä syöttävä pääkeskus on liitetty Kuopion Energian pienjänniteverkkoon.
Puhelinliittymiskaapeli riittänee tulevaisuudessakin puhelintekniikan vaatiessa nykyään pienempiä parimääriä liittymiskaapelilta.

Toimenpide-ehdotus:
Ei toimenpide-ehdotuksia
KL 2

H42 Maadoitukset ja potentiaalin tasaukset

Maadoituksien pääpotentiaalikisko oli näkyvillä sähköpääkeskustilassa. Putkistojen maadoitukset ovat lämmönjakohuoneessa. Maadoitukset ja potentiaalintasaukset ovat visuaalisesti tarkasteltuina tyydyttävällä tasolla. Maadoitusjohtimista puuttuu nimikoinnit.

Toimenpide-ehdotukset:
Ehdotamme maadoituksien nimikoinnin tekemistä.
KL 2

H43 Kytkinlaitosten väliset johdot

Kiinteistöjen kytkinlaitosten väliset johdot olivat silmämääräisesti tarkasteltuna tyydyttävässä kunnossa. Johdot ovat TN-C eli nelijohtojärjestelmän mukaisia. Nousujohtoina on käytetty suuremmilla kaapelipoikkipinnoilla alumiinijohtimista AMCMK- sekä pienemmillä poikkipinnoilla kuparijohtimista MMJ- tyyppistä kaapelia. Ylikuormituksia ja normaalia suurempia lämpenemisiä ei havaittu tarkastuksen yhteydessä.

Toimenpide-ehdotus:
Rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä tarkastetaan kaapelien merkinnät ja kunto.
Normaalien huoltotöiden ja tarkastusten lisäksi ei tarvita muita toimenpiteitä.
KL 2

H44 Voimaryhmäjohdot

Voimaryhmäjohdot ovat 4- ja 5-johdinjärjestelmän mukaisia muovivaippaisia johtoja. Varsinaisia voimaryhmäjohtoja ovat esimerkiksi voimapistorasioiden, pumppujen ja ilmastointikoneiden syötöt. Syöttökaapelit ovat pääasiassa MMJ ja MCMK tyyppisiä muovivaippakaapeleita, kuten myös ilmastointikoneiden syötöt.

Toimenpide-ehdotus:
Ehdotamme vesikatolla olevien huoltokytkimien kunnon tarkistamista ja mahdollista uusimista sekä varustamista lumisuojilla
(Etenkin ulkotiloissa olevat kaapelit on tarkastettava säännöllisesti sääolosuhteista johtuvien mahdollisten vaurioiden havaitsemiseksi. Kaapelien tarkastuksen voi suorittaa kiinteistön oma huoltomies.)
KL 2

H45 Valaistusryhmäjohdot

Valaistusryhmäjohdot ovat pääsääntöisesti TNS –järjestelmää, mutta osa pistorasia- ja valaistusjohdoista on tehty TNC- eli nelijohtojärjestelmällä.

Valaistusryhmäjohtoja on asennettu kiinteistöissä yleisesti kaapeliarinoille, muoviputkiin, alumiiniputkiin ja pinta-asennuksena pääosin MMJ tai ML - tyyppisillä johtimilla tai kaapeleilla, jotka ovat pääosin valmistumisajankohdalta.

Kaapelin poikkipinta-alana on yleisimmin käytetty puoltatoista neliömillimetriä. Valaistusryhmäjohdoiksi mielletään usein myös pistorasioiden johdotukset, jotka on pääosin toteutettu poikkipinta-alaltaan 2,5 neliömillimetrin kokoisilla ML-tyyppisillä johtimilla tai MMJ-tyyppisillä kaapeleilla.

Yleisesti on käytetty 1-luokan kalusteita, jotka ovat suojamaadoitettuja. Tekniset tilat ja varastotilat on kaapeloitu osittain pinta-asennuksina MMJ - tyyppisillä kaapeleilla.

Pistorasioiden määrä on niukka, koska toimistotiloissa on jouduttu käyttämään jatkopistorasioita.

Kokonaisuutena valaistusryhmäjohdot vaikuttivat tarkastushetkellä olevan tyydyttävässä kunnossa.

Toimenpide-ehdotukset:
Peruskorjauksen yhteydessä kaapeleita uusitaan siten, että verkosta saadaan ainakin jakokeskusalueella puhdas viisijohdinjärjestelmä
KL 2-3

Valaisimet, lämmittimet, kojeet ja laitteet

H5 Valaisimet

Kiinteistössä on käytetty pääsääntöisesti erilaisia loisteputkivalaisimia. Aluevalaistus on toteutettu pääosin kiinteistön seiniin asennetuilla elohopeahöyrylamppu valaisimilla. Valaistusta ohjataan pääasiallisesti paikallisohjauksena kytkimistä.
Valaisimien kunto on yleisesti tyydyttävällä tasolla, mutta putken kiinnitysosat ovat kuivuneita, eivätkä siksi toimi kunnolla. Putkien vaihdon yhteydessä joudutaan osia vaihtamaan uusiin.
Toimistotiloissa valaisimet eivät vastaa nykytekniikan vaatimuksia. Lamelliritilä valaisimissa pintaluminanssi on korkea.

Toimenpide-ehdotukset:
Valaisimien uusiminen peruskorjauksien yhteydessä
KL 3

H6 Lämmittimet, kojeet ja laitteet

H62 Kojeet ja laitteet

Kiinteistössä on laaja ilmanvaihtojärjestelmä. Kiinteistön kojeiden ja laitteiden ohjaukset on pääosin toteutettu rakennusautomaation avulla. LVI, -ohjaus-, valvonta- ja säätölaitteiden kokoonpanoa ja tekniikkaa kuvataan enemmän LVI-osiossa.

Toimenpide-ehdotus:
Normaalien huoltotoimien lisäksi ei tarvita muita toimenpiteitä.
KL 2

H7 Erityisjärjestelmät

H74 Turvavalaistusjärjestelmät

Kiinteistössä on käytössä toimintakuntoinen poistumistiereittivalaistus. Järjestelmä ei kuitenkaan täytä tällä hetkellä voimassa olevan standardin vaatimuksia kaapeloinnin eikä valaisimien osalta. Valaisimien sijoitus on osassa poistumisteitä huono. Valaisin on huomattavan ylhäällä oveen nähden.
Liiketilassa (Topi-keittiö) muutostöiden yhteydessä on pääsisäänkäynnistä poistettu valaisin.
Järjestelmän testauksesta ei ole todisteita kiinteistössä. Järjestelmän ylläpitäjän tulee pitää päiväkirjaa tehdyistä korjauksista ja testauksista. Järjestelmän akkukunnon testaus tulisi tehdä joka kolmas kuukausi.

Toimenpide-ehdotus:
Ehdotamme valaisimien uusimista vihreillä tunnuskuvioilla varustetuiksi standardin mukaan ja samalla sijoituksien tarkistamista.
Ehdotamme kaapelointien uusimista peruskorjauksien yhteydessä FRH-kaapeliksi
Keskustilaan toimitettava päiväkirja ja testaukset ja kirjaukset tulee tehdä standardin mukaan

KL 3

Teletekniset järjestelmät

J1 Puhelin- ja atk järjestelmät

Puhelin ja atk-järjestelmästä saatiin vain vähän tietoa tarkastuksen yhteydessä. Kiinteistön puhelinjakamoon ei ollut pääsyä tarkastuksen yhteydessä. Piirustusten mukaan puhelinjakamo sijaitsi ensimmäisessä kerroksessa tekniikan käytävällä. Puhelinjärjestelmän verkko on perinteinen MHS-verkko.
Atk-kaapelointeja on käyttäjät tehneet tiloihinsa ja mitään talon yhteistä perusjärjestelmää ei ole olemassa.

Puhelin- rasioita on asennettu kohtuullisesti nykyisiin tarpeisiin. Mahdollisen tulevan saneerauksen yhteydessä tulee puhelin ja atk-verkon terpeet tarkistaa ja toteuttaa tarvittaessa yleiskaapelointijärjestelmänä.

Toimenpide-ehdotukset:
Ei toimenpide-ehdotuksia.
KL 2

J2 Antennijärjestelmät

Rakennuksessa on katolla omat antennit tv- ja radiolähetyksien vastaanottoon. Verkon rakenne piirustuksien mukaan on sellainen, että se välittää ohjelmat 400 MHz taajuusalueelle saakka.
Tarkastuksessa kuitenkin huomattiin, että antennivahvistin on uusittu Digi-kelpoiseksi, mutta haaroittimien ja jaottimien uusimisesta ei ollut tietoa.

Toimenpide-ehdotukset:
Ei toimenpide-ehdotuksia.
KL 2-3

J5 Turva ja valvontajärjestelmät

J52 Rikosilmoitusjärjestelmät

Kiinteistön käyttäjillä on rikosilmoitinjärjestelmiä käytössään.
Järjestelmiin ei tässä raportissa oteta kantaa.

Toimenpide-ehdotus:
Ei toimenpide-ehdotuksia.
KL

F81 Hissit

Kiinteistössä on henkilöhissi. Hissi on tarkastettu viimeksi vuonna 2004.

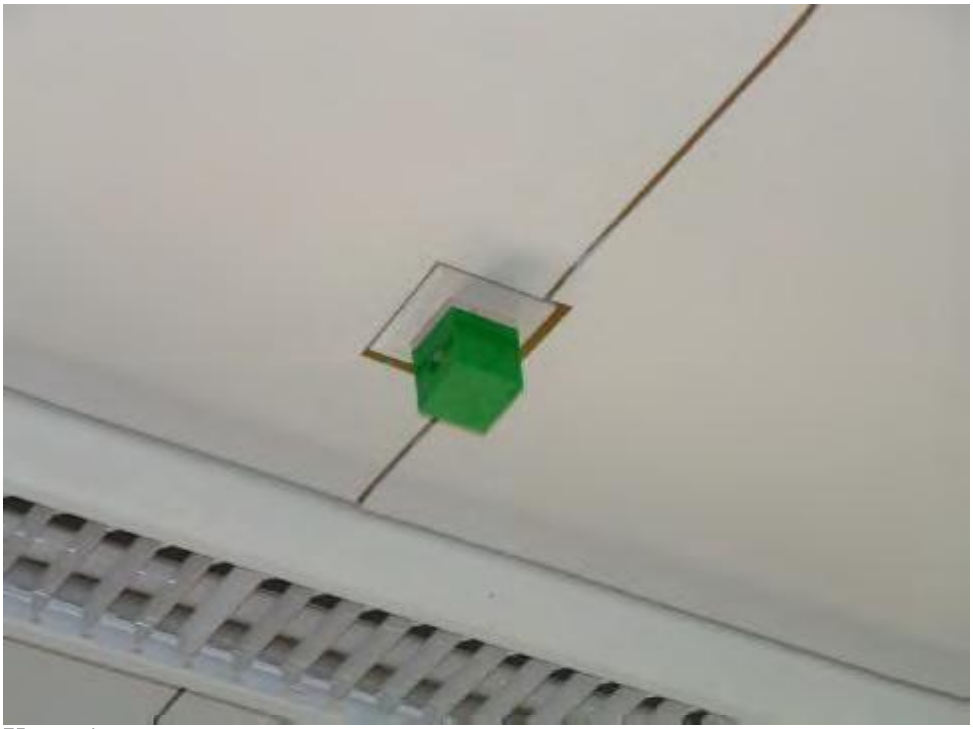
Toimenpide-ehdotus:
Hisseille niiden määrätyt tarkastukset tulee teettää ajallaan.

Sähköteknisen kuntoarvion valokuvat:

Kuva 1
Autolämmityspistorasioista vanhimmat eivät ole varustettuja vikavirtasuojauksella. Myös rikkonainen.

Kuva 2
Kuutiovalaisimet on kaikki rikkinäisiä ja vaativat uusimista.

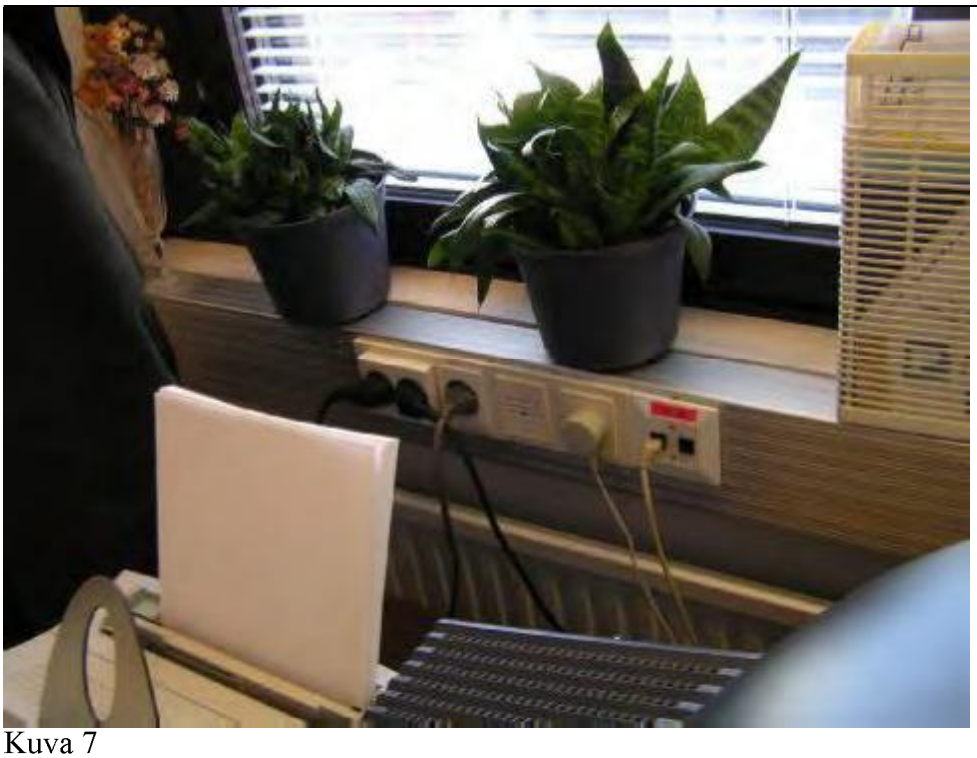
Kuva 3
Lippojen alla valaisimet on kunnossa, mutta vaatinevat huoltoa.



Kuva 4
Poistumisteiden merkkivalaisimet eivät täytä tämän hetken vaatimuksia.

Kuva 5
WC-tilojen valaistustaso on alhainen, koska on toteutettu hehkuvalaisimilla.

Kuva 6
Osassa toimistotiloja on upotetut jakokeskukset, jolloin on jouduttu kaapelilisäyksiä tekemään hieman epäkurantilla tavalla.



Kuva 7
Esimerkki pistorasiavarustuksesta johtokanavassa.

Kuva 8
Esimerkki toimistovalaistuksesta, joka on toteutettu lamelliritilävalaisimilla.

Kuva 9
Johtokanavissa on käytetty niukasti kansien kiinnitysjousia.

Kuva 10
Kattokaivojen sulanapitokaapeloinnit tarvitsevat uusimista.

Kuva 11
Turvakytkimien asennuksessa ei ole otettu huomioon sääsuojauksia lainkaan.

Kuva 12
IV-konehuoneen ahtauden vuoksi turvaetäisyysvaatimukset eivät tahdo täyttyä.

6 LISÄTUTKIMUKSET

6.1 Välittömästi tehtävät tutkimukset

Ei ole.

6.2 Ennen kunnossapitosuunnittelua tehtävät tutkimukset

- Vesikaton kunnon tarkastus korjauksen ajoitusta varten.
- Salaojien toiminnan/olemassaolon selvittäminen/tarkastus

6.3 Ennen korjaussuunnittelua tehtävät tutkimukset

Ei ole.

Insinööritoimisto
Savon Controlteam Oy

Koy Kuopion Tulliportinkatu 11

KUOPIO

Katselmus-ja tutkimusraportti
4.12.2009

Insinööritoimisto Savon Controlteam Oy
Hallituskatu 14
70100 Kuopio

puh. 017 265 9800
sähköposti: etunimi.sukunimi@controlteam.fi
www.savon.controlteam.fi

Sisällysluettelo

Sivu
1 Lähtötiedot 2
2 Katselmus ja haastattelu kohteessa 2
2.1 Haastattelu 2
2.2 Rakennustekniikka 3
2.3 Ilmanvaihto 5
2.4 Muuta esille tullutta 5
3 Mikrobitutkimukset 6
4 Yhteenveto 6

© Asiakirjan osittainenkin kopiointi kielletty ilman tekijän lupaa

1 LÄHTÖTIEDOT

Kohde Koy Kuopion Tulliportinkatu 11
Kuopio

Tilaaja Aberdeen Property Investors Finland Oy
Kauppakatu 18 C 23
40100 Jyväskylä
Yhteyshenkilö Juha Leppänen.

Konsultti Insinööritoimisto Savon Controlteam Oy
Hallituskatu 14, 70100 Kuopio
Yhteyshenkilö Kari Vepsäläinen.

Tehtävä
Ilmeisesti 1980-luvulla valmistunut toimistorakennus sijaitsee Kuopion keskustassa. Tehtävänä oli selvittää rakennuksen 2. kerroksen tiloissa toimivan vuokralaisen (Suomen sisäilmayhdistys Oy) työntekijöiden kokemia sisäilmaongelmia ja mahdollisia tilojen korjaustarpeita.

Aiemmat tutkimukset ja korjaukset
Ins.tsto Savon Controlteam Oy on ottanut kohteen 3. krs. huoneiston sisäilmasta mikrobinäytteen kesällä 2007 (samalla myös vertailunäyte ulkoa). Raportin 24.8.2007 mukaan näytteen tulokset eivät anna aihetta jatkotoimiin.

Lisäksi tilaaja on teettänyt muitakin tutkimuksia. Ainakin Cramo Oy:n edustajat ovat irrottaneet julkisivusta yhden ikkunan ja pätkän apukarmia. Avauskohdasta on tarkasteltu silmämääräisesti julkisivun mineraalivillaeristeitä ja otettu valokuvia.

Cramo Oy:n tutkimusten pohjalta on eräissä tiloissa suoritettu ikkunaliittymien tiivistyksiä. Lisäksi ainakin tutkittavassa huoneistossa on tiivistetty ulkoseinällä kulkevien johtokourujen liittymiä ulkoseinän varren pilareihin. Kiinteistöön liittyvistä mahdollisista muista korjauksista ei ole tietoa.

2 KATSELMUS JA HAASTATTELU KOHTEESSA

Kari Vepsäläinen suoritti kohteessa haastattelun ja katselmuksen 15.10.2009. Seuraavassa yhteenveto haastattelujen ja katselmuksen tuloksista.

2.1 Haastattelu

Haastatteluun osallistuivat Suomen sisäilmayhdistyksen kaksi työntekijää, joista toinen on aloittanut työskentelyn ao. tiloissa 1.4.2009 ja toinen 10.8.2009. Henkilöistä toinen oireilee ja toisella ei ole mitään oireita. Keskustelussa esille tullutta:

- Käyttäjän oireiluna on äänen lähteminen työpäivän aikana
- Käyttäjät epäilevät, että ulkoseinän johtokanavien kautta on yhteys ulkoseinien eristetilaan ja sitä kautta tulee sisäilmaan epäpuhtauksia
- Käyttäjien mukaan ikkunaliittymiä on tiivistetty tiivistysmassalla, katso myös valokuvat kohdassa 2.2.
- Käyttäjät epäilevät käytävien osalla olevien alakattojen yläpuolisia rakenteita (epäpuhtaudet, kuitulähteet, epätiiviit läpimenot)
- Käyttäjät olivat itse suorittaneet lattioiden kosteuskartoitusta pintakosteuden ilmaisimella. Mittausten mukaan lattiat ovat kuivia
- Ilmanvaihtoon liittyvät käyttäjien kommentit: katso kohta 2.3.

Yhteenvetona käyttäjien keskeiset epäilyt olivat ulkoseinien eristetilan epäpuhtauksien pääsy sisäilmaan ja ilmanvaihtojärjestelmän kuitulähteet. Lisäksi käyttäjiä häiritsee 3. krs. yhden vuokralaisen työntekijöiden tupakointi sisätiloissa. Tupakan haju tulee sisäilmaan ilmanvaihdon kautta.

© Asiakirjan osittainenkin kopiointi kielletty ilman tekijän lupaa

2.2 Rakennustekniikka

Yleistä
Rakennuksen julkisivut ovat betonisia sandwich-rakenteita pinnoitteena pesubetoni.

Yleiskuva julkisivusta Tulliportinkadulle (julkisivu etelään).	Yleiskuva julkisivusta sisäpihalle (julkisivu pohjoiseen)

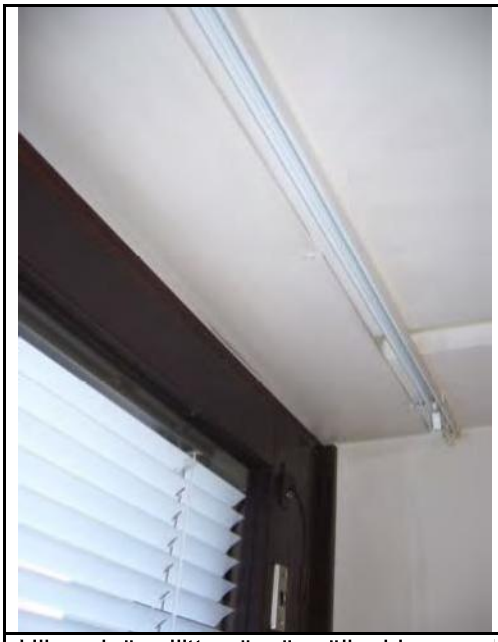
Ulkoseinät

	Yleiskuva toimistohuoneen ulkoseinältä.

	Valokuva ikkunan sijoittelusta JS-rakenteessa. Iikkunakarmin etureuna on noin 60 mm elementin sisäkuoren sisäpinnasta ulos päin. Johtokourun ja ikkunapenkin liittymässä ulkoseinän varren pilariin on ylisuuri varaus tiivistetty tiivistysmassalla.

© Asiakirjan osittainenkin kopiointi kielletty ilman tekijän lupaa

Tässä ikkunassa ikkunaliittymää ei ole tiivistetty.	Tässä tilassa ikkunaliittymä on tiivistetty, mutta lopputulos on epäsiisti. Käytetyn massan tyypistä ei ole tietoa, mutta se ei ole ainakaan polyuretaanitiivistysmassaa.

	
Ulkoseinän liittymässä välipohjaan on noin 250 mm leveä pelti. Pellin liittymä välipohjaan ei ole tiivis.	Pellin alla on ulkoseinälinjan betonipalkki ja katon ontelolaatat. Liitoksen yksityiskohtia ei saatu selville, mutta ne selviävät suunnitelmista. Joka tapauksessa liittymästä ei liene ilmayhteyttä ulkoseinän eristetilaan.

Katot
Toimistohuoneiden katot ovat maalattuja betoniholveja (ei alakattoja). Käytävillä on alakatot.

Väliseinät
Huoneiden väliset seinät ovat pääosin levyrakenteisia. Väliseiniin liittyen ei havaittu mitään poikkeavaa.

Lattiat
Lattioiden pinnoitteena on muovimatto. Lattiat olivat silmämääräisen tarkastelun perusteella kunnossa.

© Asiakirjan osittainenkin kopiointi kielletty ilman tekijän lupaa

2.3 Ilmanvaihto

Tiloissa on huonekohtainen tulo/poisto-ilmanvaihto. Lisäksi poistot ovat WC-, keittiö- ja varastotiloissa.

	Huoneen tulo- ja poistoventtiilit. Tuloilmaelimen ympäristö on hieman likainen.

Käyttäjiltä saadun tiedon mukaan Suomen sisäilmayhdistyksen tilojen ilmanvaihto on ollut epätasapainossa. Ilmanvaihto oli tasapainotettu tilaajan palkkaaman yrityksen toimesta (ilmanvaihto Aaro Hoffren tai vastaava, tarkempaa tietoa yrityksestä ei ole) 14.10.2009. Käyttäjien ilmoituksen mukaan ainakin yhdessä toimistohuoneessa oli ennen ilmavirtojen tasapainotusta tuloilman paine 13 Pa ja poisto 22 Pa eli tila oli alipaineinen.

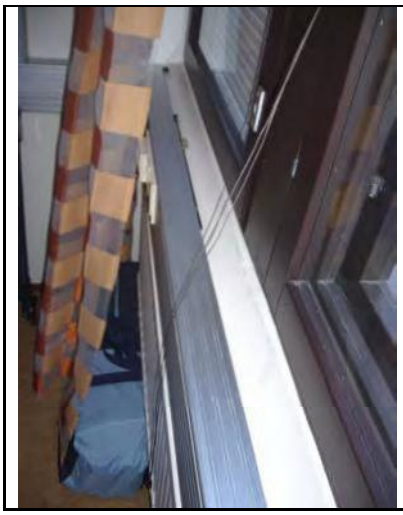
Käyttäjien mukaan ilmanvaihdossa on kuitulähteitä ja IV-elimien liittymissä on käytetty alumiinista ”kurkkuputkea”.

2.4 Muuta esille tullutta

Suomen sisäilmayhdistyksen tilojen tarkastuksen jälkeen suoritettiin myös 3. krs. Kuopion Ensikotiyhdistys ry:n Avopalveluyksikkö Amalian tiloissa käyttäjien haastattelu ja silmämääräinen katselmus.

Käyttäjien haastattelussa esille tullutta:

- Tiloissa työskentelee kuusi työntekijää
- Oireina käyttäjillä on ollut silmäoireita ja nenän tukkoisuutta. Yhdellä työntekijällä ei ole oireita
- Käyttäjät ovat pitäneet oirepäiväkirjaa maaliskuussa 2009
- Käyttäjien mukaan ”nukkumahuoneessa” on homeen hajua. Vierailun aikana käyttäjät eivät sitä kuitenkaan aistineet
- Kesällä 2009 tilaajan teettämän ikkunoiden tiivistyskorjauksen jälkeen oireet ovat vähentyneet.

	Tiloissa on suoritettu ikkunaliittymien tiivistystä tiivistysmassalla.

© Asiakirjan osittainenkin kopiointi kielletty ilman tekijän lupaa

3 MIKROBITUTKIMUKSET

Kohteen 2. krs. Suomen sisäilmayhdistys Oy: tilojen ulkoseinän lämmöneristeistä otettiin kaksi materiaalinäytettä 13.11.2009. Näytteet otettiin syvyys-suunnassa eristetilan keskeltä (ei sisä- eikä ulkopinnasta). Alla olevissa valokuvissa näkyvät näytteiden paikat ikkunoiden alapuolella.

Näytteenottopaikka toimiston keskimmäisessä huoneessa.	Näytteenottopaikka toimiston keskimmäisessä huoneessa.

Mikrobitulosten mukaan näytteissä ei ole viitteitä vaurioista.

4 YHTEENVETO

Tehtävänä olleen 2. krs. huoneiston ongelmana lienee julkisivut ja ilmanvaihto. Jatkotutkimuksena esitän seuraavaa.

Rakennustekniikka

- Julkisivun mahdollisten vuotokohtien selvitys savukokeella (otanta yhdestä kohdasta julkisivua). Julkisivun alaosasta ajetaan eristetilaan noin 32 mm:n reiän kautta savua ja henkilöt tarkkailevat savun purkautumista. Ennen savustusta tulpataan ilmastoinnin tulo ja pidetään poisto päällä. Tällöin talo muuttuu alipaineiseksi ja vuotokohdat tulevat esille. Muuten savu saattaisi tulla julkisivun ja räystäiden kautta ulos
- Julkisivurakenteiden rakennesuunnitelmien etsintä ja tarkastus
- Yhden ikkunan irrotus, apukarmin katkaisu ja eristetilan tarkastus. Samalla materiaalinäytteet eristetilasta
- Johtokourujen pilariliittymien tarkastus rakennetta avaamalla. Johtokourulta lähtevät johdot saattavat kiertää ulkoseinän varren pilarin ympäri, jolloin ilmavuodot ovat mahdollisia eristetilasta sisälle
- Alakattojen yläpuolisten tilojen tarkastus
- Mattojen osalla VOC-tutkimukset.

Ilmanvaihto

- Ilmanvaihdon mahdollisten kuitulähteiden selvitys. Tällaisia ovat äänenvaimentajat ja IV-koneiden akustoverhoilut
- Ilmanvaihdon tuloilmasäleikön ja tuloilmakammion rakenteiden selvitys
- Ilmanvaihdossa käytettyjen kanavamateriaalien tarkastus.

Kuopiossa 4.12.2009

Kari Vepsäläinen
DI

Liitteet Tutkimusraportti 24.8.2007
Mikrobitulokset 24.11.2009

© Asiakirjan osittainenkin kopiointi kielletty ilman tekijän lupaa

Insinööritoimisto
Savon Controlteam Oy

Koy Kuopion Tulliportti
c/o Aberdeen Property Investors Finland Oy
Juha Leppänen
Kauppakatu 18 C 23, FIN-40100 Jyväskylä

RAPORTTI

Koy Kuopion Tulliportti, HT-Yhtiöt, Tulliportinkatu 11, 3. krs
Sisäilman mikrobimittaus 24.5.2007

Mittausten kohteena oli Koy Kuopion Tulliportissa HT-Yhtiöiden kulmahuone (Tulliportinkadun puoleinen pääty) osoitteessa Tulliportinkatu 11. Sisäilman mikrobimittaus tehtiin torstaina 24.5.2007. Mittaushetkellä maa oli ulkona sulaa. Tämän vuoksi otettiin vertailunäyte ulkoa. Mittaukset suoritti Terhi Kröger Insinööritoimisto Savon Controlteam Oy:stä. Ilmanäytteet otettiin Andersen 6-vaiheimpaktorilla.

Tutkitun tilan sisäilmassa sieni-itiöpitoisuudet olivat huomattavasti pienempiä kuin ulkoilmassa. Bakteeripitoisuudet olivat hieman korkeampia kuin ulkoilmassa, mutta hyvin alhaisia raja-arvoihin nähden. Asumisterveysohjeessa kohonneena bakteeripitoisuutena talviaikaan pidetään yli 4 500 kpl/m3. Tutkitun tilan sisäilmassa esiintyi samoja mikrobilajeja kuin ulkoilmassa. Kosteusvaurioon viittaavaa mikrobilajia (*Trichoderma*), jota ei ulkoilmanäytteessä havaittu, esiintyi sisäilmanäytteessä yksittäisinä kappaleina, mikä ei ole tavanomaisesta poikkeavaa. **Sisäilman mikrobinäytteen analyysitulokset eivät ole tavanomaisesta poikkeavia eivätkä viittaa kosteusvaurioon.**

Kuopiossa 24.8.2007

Ins.tsto Savon Controlteam Oy

Terhi Kröger
Rakennusterveysasiantuntija

Liitteet:
Työterveyslaitos, Kuopio, ilmanäytteiden mikrobianalyysi 4.6.2007, analyysivastaus 69207IA

Osoite
Hallituskatu 14
70100 Kuopio

Puhelin
(017) 2659 800

Fax
(017) 2659 819

E-mail
etunimi.sukunimi@controlteam.fi

Työterveyslaitos
Työympäristön kehittäminen

4.6.2007

Insinööritoimisto Savon Controlteam Oy
Terhi Kröger
Hallituskatu 14
70100 KUOPIO

Ilmanäytteen mikrobianalyysi

Näytteenottaja: Terhi Kröger
Näytteenottopaikka: HT-Yhtiöt, Tulliportinkatu 11, 3. krs
Näytteenottopäivämäärä: 24.5.2007
Vastaanottopäivämäärä: 24.5.2007
Näytemäärä: 2 kpl

Analyysimenetelmä: Impaktorilla kerätyn ilmanäytteen mikrobiologinen analysointi (MBTYÖ-035)
Kasvatusmenetelmä, elinkykyisten mikrobien määrä yksikössä cfu/m^3
(cfu = colony forming unit = pesäkettä muodostava yksikkö)

Määritysraja: 4 cfu/m^3

Mikrobiryhmät	Kasvatusalustat	Kasvatus-lämpötila	Kasvatus-aika
Mesofiiliset sienet	Rose Bengal mallasuute-agar (Hagem-agar)	+ 25°C	7 vrk
Mesofiiliset sienet	Dikloran-glyseroli-agar (DG18-agar)	+ 25°C	7 vrk
Mesofiiliset bakteerit	Tryptoni-hiivauute-glukoosi-agar (THG-agar)	+ 25°C	7-14 vrk

Tutkitut näytteet

Näyte
1. Kulmahuone, Tulliportinkadun p.
2. Ulkoa

Tämän lausunnon osittainen julkaiseminen on sallittu vain Työterveyslaitoksen Bioaerosolit ja sisäilma -tiimin ympäristömikrobiologian laboratorion antaman kirjallisen luvan perusteella.

Analyysitulos:

Näyte	Mesofiiliset sienet Hagem-agar		Mesofiiliset sienet DG18-agar		Mesofiiliset bakteerit THG-agar	
1.	**Yhteensä**	**40**	**Yhteensä**	**11**	**Yhteensä**	**261**
	Geothrichum	11	*A. flavus*	4		
	Penicillium	14	*Cladosporium*	7		
	steriilit	11				
	*Trichoderma**	4				
2.	**Yhteensä**	**876**	**Yhteensä**	**259**	**Yhteensä**	**244**
	A. fumigatus	4	*A. flavus*	4		
	Aureobasidium	8	*Aureobasidium*	11		
	basidiomykeetit	159	*Cladosporium*	143		
	Cladosporium	202	hiivat,vaalea	22		
	Geothrichum	83	*Penicillium*	18		
	hiivat,vaalea	12	Sphaeropsidales	4		
	Penicillium	16	steriilit	50		
	steriilit	392	*Thysanophora*	7		

*=kosteusvaurioon viittaava mikrobi, *A.=Aspergillus*

Tulkintaohje:

Terveysperusteisia raja-arvoja sisäilman sieni-itiöpitoisuuksille ei ole olemassa. Lumettomana vuodenaikana sisäilmanäytteiden mikrobistoa verrataan ulkoilmanäytteiden mikrobipitoisuuksiin ja lajistoon. Tilanne tulkitaan tavanomaiseksi, mikäli sisäilman sieni-itiö ja/tai aktinobakteeripitoisuudet ovat pienempiä kuin ulkoilman pitoisuudet ja lajisto on samankaltainen molemmissa näytteissä (Bioaerosols:Assessment and Control 1999). Sulan maan aikana sieni-itiöitä kulkeutuu sisäilmaan mm. ilmanvaihdon mukana ja avoimista ikkunoista ja ovista.

Liisa Kujanpää
Tutkija
Ympäristömikrobiologian laboratorio
Bioaerosolit ja sisäilma -tiimi

Marja Hänninen
Mikrobiologi
Ympäristömikrobiologian laboratorio
Bioaerosolit ja sisäilma -tiimi

Tämän lausunnon osittainen julkaiseminen on sallittu vain Työterveyslaitoksen Bioaerosolit ja sisäilma -tiimin ympäristömikrobiologian laboratorion antaman kirjallisen luvan perusteella.

Työterveyslaitos
Työympäristön kehittäminen

24.11.2009

Insinööritoimisto Savon Controlteam Oy
Jari Koivisto
Hallituskatu 14
70100 KUOPIO

Materiaalinäytteen mikrobianalyysi

Näytteenottaja: Jari Koivisto
Näytteenottopaikka: Koy Kuopion Tulliportti, Tulliportinkatu 11, Kuopio
Näytteenottopäivämäärä: 13.11.2009
Vastaanottopäivämäärä: 13.11.2009
Näytemäärä: 2 kpl

Analyysimenetelmä: Materiaalinäytteen mikrobiologinen analysointi (TY04-TY-031)
Suoraviljelymenetelmä, elinkykyisten mikrobien määrä suhteellisella asteikolla. Asteikko: - = ei mikrobeja, + = niukasti (1-19 cfu/malja), ++ = kohtalaisesti (20-49 cfu/malja), +++ = runsaasti (50-200 cfu/malja), ++++ = erittäin runsaasti mikrobeja (>200 cfu/malja)

Mikrobiryhmät	Kasvatusalustat	Kasvatus-lämpötila	Kasvatus-aika
Mesofiiliset sienet	Rose Bengal mallasuute-agar (Hagem-agar)	+ 25°C	7 vrk
Mesofiiliset sienet	Dikloran-glyseroli-agar (DG18-agar)	+ 25°C	7 vrk
Mesofiiliset sienet	2% mallasuuteagar (M2-agar)	+ 25°C	7 vrk
Mesofiiliset bakteerit	Tryptoni-hiivauute-glukoosi-agar (THG-agar)	+ 25°C	7 vrk
Mesofiiliset aktinobakteerit	Tryptoni-hiivauute-glukoosi-agar (THG-agar)	+ 25°C	7-14 vrk

Tutkitut näytteet	Tulosten tulkinta
1. Keskimmäinen tstohuone; ulkoseinä ikkunan alap., mineraalivilla	ei viitettä vauriosta
2. Vas. puoleinen tstohuone; ulkoseinä ikkunan alap., mineraalivilla	ei viitettä vauriosta

Tämän analyysivastauksen osittainen julkaiseminen on sallittu vain Työterveyslaitoksen Bioaerosolit ja sisäilma -tiimin työympäristömikrobiologian laboratorion antaman kirjallisen luvan perusteella.

Analyysitulos:

Näyte	Mesofiiliset sienet Hagem-agar		DG18-agar		M2-agar		Mesofiiliset bakteerit THG-agar	
1.	**Yhteensä**	-	**Yhteensä**	-	**Yhteensä**	-	**Yhteensä**	+
2.	**Yhteensä**	+	**Yhteensä**	-	**Yhteensä**	-	**Yhteensä**	+
	Penicillium	+						

Tulkintaohje:

Materiaalinäytteen mikrobiologisen viljelyn tulos viittaa materiaalin kostumiseen ja vaurioitumiseen, mikäli materiaalinäytteessä on elinkykyisiä sieni-itiöitä runsaasti (+++/++++) tai näytteessä esiintyy kosteusvaurioon viittaavia mikrobeja. Yksittäisten kosteusvauriomikrobien esiintyminen on kuitenkin normaalia.

Suoraviljelymenetelmän mikrobipitoisuus +++ (=runsaasti mikrobeja) ja ++++ (=erittäin runsaasti mikrobeja) vastaavat Asumisterveysohjeen (Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2003:1, 2. korjattu painos 2008) laimennossarjamenetelmällä viljellyn materiaalinäytteen tulkintaohjeen yli 10 000 cfu/g mikrobipitoisuutta ja + (=niukasti mikrobeja) ja ++ (=kohtalaisesti mikrobeja) vastaavat laimennossarjamenetelmän alle 10 000 cfu/g pitoisuutta, jolloin mikrobilajisto on otettava tulosta tulkittaessa huomioon.

Marja Hänninen
Mikrobiologi
Työympäristömikrobiologian laboratorio
Bioaerosolit ja sisäilma -tiimi

Mirka Sahlman
Asiantuntija
Työympäristömikrobiologian laboratorio
Bioaerosolit ja sisäilma -tiimi

Tämän analyysivastauksen osittainen julkaiseminen on sallittu vain Työterveyslaitoksen Bioaerosolit ja sisäilma -tiimin työympäristömikrobiologian laboratorion antaman kirjallisen luvan perusteella.

Arkkitehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com

TYÖNKULMA , KUOPIO RAKENNUSHISTORIALLINEN SELVITYS

1. Saatteeksi

Työnkulma eli ns. ”Rupla” on Skdl:n ja SKP:n yhdistysten rakennuttama työväentalo, joka on valmistunut 1957. Se toimi järjestöjen juhla-, toimisto- ja liikekäytössä. Rakennushistoriallinen selvitys on laadittu Kuopion kaupungin ja Lemminkäinen Talo Oy:n aloitteesta. Selvitys liittyy valmisteilla olevan asemakaavamuutokseen.

2. Rakennuksen alkuvaiheet

Rakennuksen rakennutti Kuopion toimitilayhdistys ry, jonka taustalla oli liki 20 Vasemmistoliittoa lähellä olevaa järjestöä. Suomen kansan demokraattisen liiton SKDL:n ja SKP:n yhteinen **Kuopion toimitilayhdistys ry** on perustettu 1950 (kirjattu yhdistysrekisteriin 21.9.1950) . Vuonna 1955 yhdistys päätti rakentaa talon Maaherrankadun ja Tulliportinkadun kulmaan. Toimitilahankkeessa oli aktiivisena vetäjänä Kansan Sanan päätoimittaja, kansanedustaja Esa Hietanen.

Rakennuksen suunnitteli arkkitehti Kaj Michael (1922-2002). Michaelilla oli Kuopiossa arkkitehtitoimisto ja hän toimi arkkitehtina yli 50 vuotta. Hänen vaikutuksensa Itä-Suomessa on merkittävä yli 2000 toteutetun projektin kautta. Kaj Michael oli sisäistänyt hyvin tilauksen luonteen. Ratkaisu on selkeä ja hyödyntää tehokkaasti käytettävissä olleen rakennuspaikan. Valittu rakennejärjestelmä ja detaljit edustavat yhtä aikakauden tyypillisintä rakennustapaa. Betonipilarirunko, naulatut kattoristikot ja julkisivujen levytysverhoilu olivat kaikille rakennusmiehille tuttuja menetelmiä. Rakennuksessa ei ole yhtään aikakauden julkisille rakennuksille tyypillistä vaativaa rakennetta tai detaljia. Paikalla tekeminen mahdollisti myös muiden kuin ammattilaisten osallistumisen työhön apumiehinä. Rakennus pystytettiinkin pääosin talkootyönä.

Rakennuslupa myönnettiin 27.12.1955 ja talon osittainen lopputarkastus pidettiin. 25.4.1957. Varsinainen rakentaminen kesti reilun vuoden. Lopputarkastus oli osittainen koska taloon oli tarkoitus rakennusluvan mukaisesti rakentaa vielä laajennus Tulliportinkadun varteen. Varsinainen lopputarkastus pidettiin vasta vuoden 1966 aikana tehtyjen muutostöiden valmistuttua. Laajennusta ei koskaan toteutettu.

Rakennuksen arkkitehti Kaj Michael palkittiin työstään ja rakennuksen lempinimen ”Rupla” keksimisestä kuukauden pituisella matkalla Neuvostoliittoon. (Airi Michael ja Art Michael 2011).

Airi Michael muistelee miehensä tekemää matkaa:

> “Työnkulma on ollut projektin nimi piirustuksissa alusta asti, mutta sille haluttiin talon valmistuttua silloin aikoinaan nk. käyttönimi ja toimeksiantaja järjesti aiheesta nimikilpailun, johon Kaj Michael lähetti nimiehdotuksen "Rupla" ja tuo nimi sattui voittamaan kisan. Siitä oli palkintona matka Neuvostoliittoon.

Työnkulmalla toiminut tanssipaikka kantoi kymmeniä vuosia nimeä Rupla.

Liitän tähän oheen yhden valokuvan mieheni Kaj Michael´in 1 kk kestäneeltä palkintomatkalta silloiseen Neuvostoliittoon. Seurueeseen kuului ansioituneita suomalaisia kommunisteja ja Ruplan suunnitellut nuori arkkitehti. Matka ulottui Moskovan lisäksi mm. Gruusiaan ja Tbilisiin ja matkaa taitettiin paikallisilla "iljussineilla".

Kuva 2. Arkkitehti Kaj Michael Neuvostoliiton matkalla.

Art Michael muistelee isäänsä ja matkaa:

Kaj Michael matkusti Neuvostoliittoon Kuopion Työnkulman suunnittelun seurauksena.

”Eri puolilta Suomea koottiin retkikunta tutustumaan Neuvostoliiton tieteen ja taiteen saavutuksiin. Kaj edusti Kuopiota. Se liittyi siihen Työnkulman suunnitteluun ja niissä tutuksi tulleisiin ihmisiin. En tiedä tapahtuiko matka ennen, jälkeen vai suunnittelun kestäessä. En ole löytänyt viitteitä sosialistisesta realismi-arkkitehtuurityylistä Kuopion Työnkulman rakennuksesta. Matka suuntautui ainakin Moskovaan. Siellä oli mukana valokuvaaja jonka otoksia sitten pienenä lapsena katselimme usein. Siellä oli kuvia vierailuista tehtaisiin, patoihin, näyttelyihin, taidemuseoihin, rakennustyömaihin ym. Isä toi tuliaisina suuren määrän paksuja kirjoja, joista osa on minulla hyllyssä. Niissä esitellään sen ajan arkkitehtuuria, sosialistista realismia. Moskovan metrosta on paksu kirja, samoin Kaukasian historiallisista rakennuksista, on kookkaita kansioita venäläisistä ja neuvostoliittolaisista klassikkotauluista suurina värijäljennöksinä. Minulla on muutama niitä kehystettynä kotonani. Selailin niitä usein lapsena, voipa sanoa että ammensin niistä tietoutta rakentamisesta, arkkitehtuurista ja taiteesta.

Isä oli sotaveteraani, hän palveli kranaatinheittimen tulenjohdossa aivan Leningradin rajalla. Hän haavoittui ranteen läpi sinkoutuneesta sirpaleesta johon jäi tähdenmuotoinen näkyvä kookas arpi. Muistan kun hän kertoi miettineensä mitä matkan isännät siitä tuumisivat. Oli se herättänyt huomiota ja hän oli saanut arvostusta entisiltä vastustajilta siitä. Paljon muistan tarinoita siitä matkasta. Oli ollut suurenmoista tarjoilua ja loistavaa nähtävää. 50-luvulla ei ollut kovin tavallista käydä ulkomailla.”

Kuva 3. Kaj Michael vasemmalla. Kuvassa lisäksi keskellä Seppo Pulkka ja Kiuruveden työväenyhdistyksen pj Juho Huuskonen

Valmistumisen jälkeen rakennuksessa toimi piirustusten mukaan SKDL:n ja SKP:n paikalliset toimistot, Kansan sanan kirjapaino, baari ja juhlasali aulatiloineen. Tiloissa pidettiin myös ahkerasti eri ammattiliittojen paikallisosastojen kokouksia, myyjäisiä ja tanssiaisia.

Kuva 4. Myyjäiset 1963

Kuva 5. Suomi- Neuvostoliitto- seuran Kuopion piirijärjestön toimisto on juuri muuttanut uusittuun huoneistoon Työnkulmassa, toimiston työntekijät pohtimassa ystävyyskuukauden viettoon liittyviä tehtäviä (1964)

3. Rakennuksen myöhemmät vaiheet

Järjestötoiminnan ohella Työnkulma on palvellut kulttuuri- ja viihdetapahtumien pitopaikkana. Kiinteistössä oli myös Kuopion korkeakoululle vuokrattuja tiloja 1973-1978.

Kuopion Toimitilayhdistys ry myi huonokuntoisen kiinteistön Kuopion Rupla Oy:lle 2006. Yhtiö myi kiinteistön syksyllä 2009 edelleen rakennusliike Savocon Oy:lle (Lemminkäinen Talo Oy).

4. Arkkitehtoninen ratkaisu

Rakennus on kolmikerroksinen ja siinä on lisäksi osin maanalainen pohjakerros ja pieni kellarikerros johon sijoittuu lämmönjakohuone.

Tilajako on selkeä. Maaherrankadun varteen sijoittuu liiketiloja ja rakennuksen pääsisäänkäynti aulatiloineen. Toiseen kerrokseen sijoittuu juhlasali ja siihen liittyvä lämpiötila/ravintolatila. Kolmanteen kerrokseen sijoittuu toimistotilaa, pieni luentosali ja juhlasalin parvi. Osin maanalainen pohjakerros on ollut alun perin aktiivikäytössä.

Rakennus edustaa 1950-luvun lopulle tyypillistä modernia liikerakentamista. Rakennuksen runkorakennejärjestelmän systemaattisuus näytetään julkisivuissa, jotka on toteutettu kevyenä kuorimaisena rakenteena. Ikkunat on toteutettu nauhamaisina ja julkisivua jäsennöi vertikaaliset pilasteriaiheet. Rakenteellisuus ja aikakaudelle selkeän pelkistetty muotokieli lyö leimansa myös sisätilojen jäsentelylle. Rakennus sijoittuu tyy-

lillisesti arkkitehtuurin murrosvaiheeseen, jolloin sodanjälkeisestä romantiikasta oltiin siirtymässä pelkistettyyn modernismiin. Kerroskorkeus on vaatimaton kolme metriä (pohjakerros 3,5 m) lukuun ottamatta juhlasalia, joka on kaksikerroksinen. Välipohjien ylälaattapalkiston palkit madaltavat tiloja entisestään.

Kuva 6. Ystävyysjuhlan yleisöä Työnkulmassa 1963

5. Rakenneratkaisu

Rakennuksen rakenteet ovat aikakaudelle tyypillisiä ja suunnitelmat laati Rakennustoimisto T. Niskanen.

Työnkulmassa on paikalla valettu tavanomainen teräsbetonirunko. Alakellarin rakenteet on valettu vedenpaineeristyksellä.

Alapohja on teräsbetonia ilman eristystä. Alapohjissa saattaa esiintyä paksumpia teräsbetonirakenteita painokonealustoina yms.

Välipohjat ovat paikalla valettuja ylälaattapalkistoja. Palkit on jätetty näkyviin. 80 mm:n teräsbetonilaatan päälle on asennettu 30 mm:n Isle-levy ja sen päälle valettu varsinainen 50 mm:n pintalaatta. Lattiapinnoitteena on pääosin kvartsivinyylilaatta.

Juhlasalin välipohjassa on ylälaattapalkiston päälle levitetty hiekkakerros (ääneneristys) jonka päälle on asennettu parkettilattia.

Juhlasalia lukuun ottamatta on yläpohja teräsbetoninen 4” lastuvillalevyllä lämpöeristetty ylälaattapalkisto.

Juhlasalin yläpohja on puurakenteinen. Palosuojamaalatut puiset naularistikot pääkannattimina, Pääkannakkeet 3”x8” vertikaalit 2”x6” jäykistys 1”x6” vinolaudoituksella kauttaaltaan. Sekundäärit 2”x6” k/k 56 tai 3”x6” k/k 53. Lämmöneristeenä on 100 mm:n vuorivilla. Rakenteessa ei rakennesuunnitelmien

mukaan ole höyrysulkua. Sisäpinnoiltaan yläpohja on levytetty kipsilevyillä.

Vesikatteena konesaumattu pelti.

Julkisivujen kantavana rakenteena on teräsbetoninen leukapalkki jonka ulkopuolelle on asennettu 4” lastuvillalevy ja sisäpuolelle 3” lastuvillalevy. Levyt on rapattu.

Alkuperäisessä rakennuslupasarjassa on Tulliportinkadun materiaaliksi ilmoitettu terastirappaus ja kupari. Maaherrankadun ja pihanpuolella on pääjulkisivumateriaalina harmaa asbestilevy, leveissä pilastereissa kupari ja kapeissa hopeanvärinen alumiini. Rakennustyön aikana materiaalit muuttuivat ja 14.6.1957 päivitetyissä lupakuvissa on materiaaliksi merkitty Fural-alumiini. Se on aikakaudelle tyypillinen 0,6 mm paksu alumiinilevy joka sisältää 1 % mangneesiumia. Levyssä on 15 mm korkeat ja 40 mm leveät harjat 150 mm:n keskiövälillä. Työnkulmassa on käytetty harmaanvihertävää levyä (levyä sai myös luonnonvärisenä) ja julkisivun pilasteriaiheet on toteutettu luonnonvärisellä alumiinilla. Sokkeli ja pääsisäänkäynnin pilasterit on verhoiltu mustalla klinkkerillä.

Tätä rakennejärjestelmää käytettiin 1950-luvun loppupuolella yleisesti sekä liike- että asuinkiinteistöissä. Asuinkiinteistöissä verhoilttiin päädyt yleensä tiilimuurauksella ja pitkät julkisivut asbestilevyillä.

Rakennuksen lämmitysjärjestelmänä on alusta alkaen ollut vesikiertoinen öljykeskuslämmitys. Alkuperäiset suuret lämmityskattilat ovat paikoillaan, mutta rakennus on liitetty kaukolämpöön.

Rakennuksessa on kaksi pientä iv-konehuonetta ja vaatimaton koneellinen ilmanvaihto. LVIS-järjestelmät, ovat pääosin alkuperäiset. Myös osa valaisimista on alkuperäisiä.

6. Rakennuksessa tehdyt muutokset

1955 rakennuslupapiirustukset, arkkitehti Kaj Michael

Rakennuslupa myönnetty 27.12.1955. (päivätyt kuvat 5.5.1955 ja 27.11.1955)

Vastavana työnjohtajana

- rkm Veikko Olavi Pirskanen 4.1.1956 alkaen
- rkm Seppo Räsänen 15.4.1957 alkaen

Kellarikerros: Kansan Sanan kirjapaino

1.kerrros: Kansan sanan toimitus, SKP:n ja SKDL:n toimisto, talonmiehen asunto, sisääntuloaula ja baari sekä pieni myymälä

2.kerros: Juhlasali+aula

3 kerros: juhlasalin parvi , pukutiloja, luentosali ja toimistotilaa

4. kerros: kaksi pientä iv-konehuonetta ja näyttämötorni

1957 arkkitehti Kaj Michael

Osittainen lopputarkastus 25.4.1957

Päivitetyt piirustukset 4.4.1957 ja 14.6.1957

Materiaalimuutoksia julkisivuissa. Asbestilevyt ja terastirappaus korvattu alumiinilevyillä.

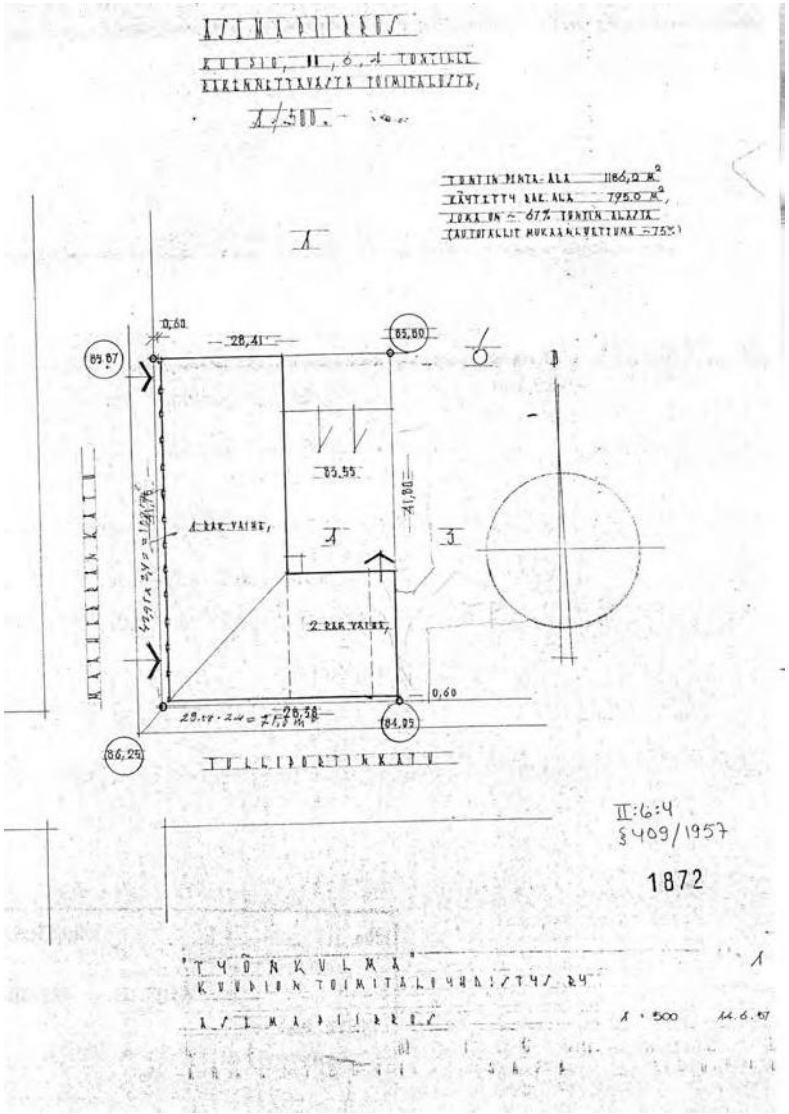
Muutoksia pohjissa. Kellarikerroksessa on öljysäiliöt siirretty sisään.

Pohjakerroksessa Kansan Sanan kirjapainon tilanjako täsmentynyt.

1.kerroksessa tilanjakotäsmennyksiä. Kansan Sanan toimitus, Myymälä, Rakennustyöväenliiton piiritoimisto ja Naisten piiritoimisto. Uutena lisänä tullut Baari.

2.kerroksessa ei merkittäviä muutoksia.

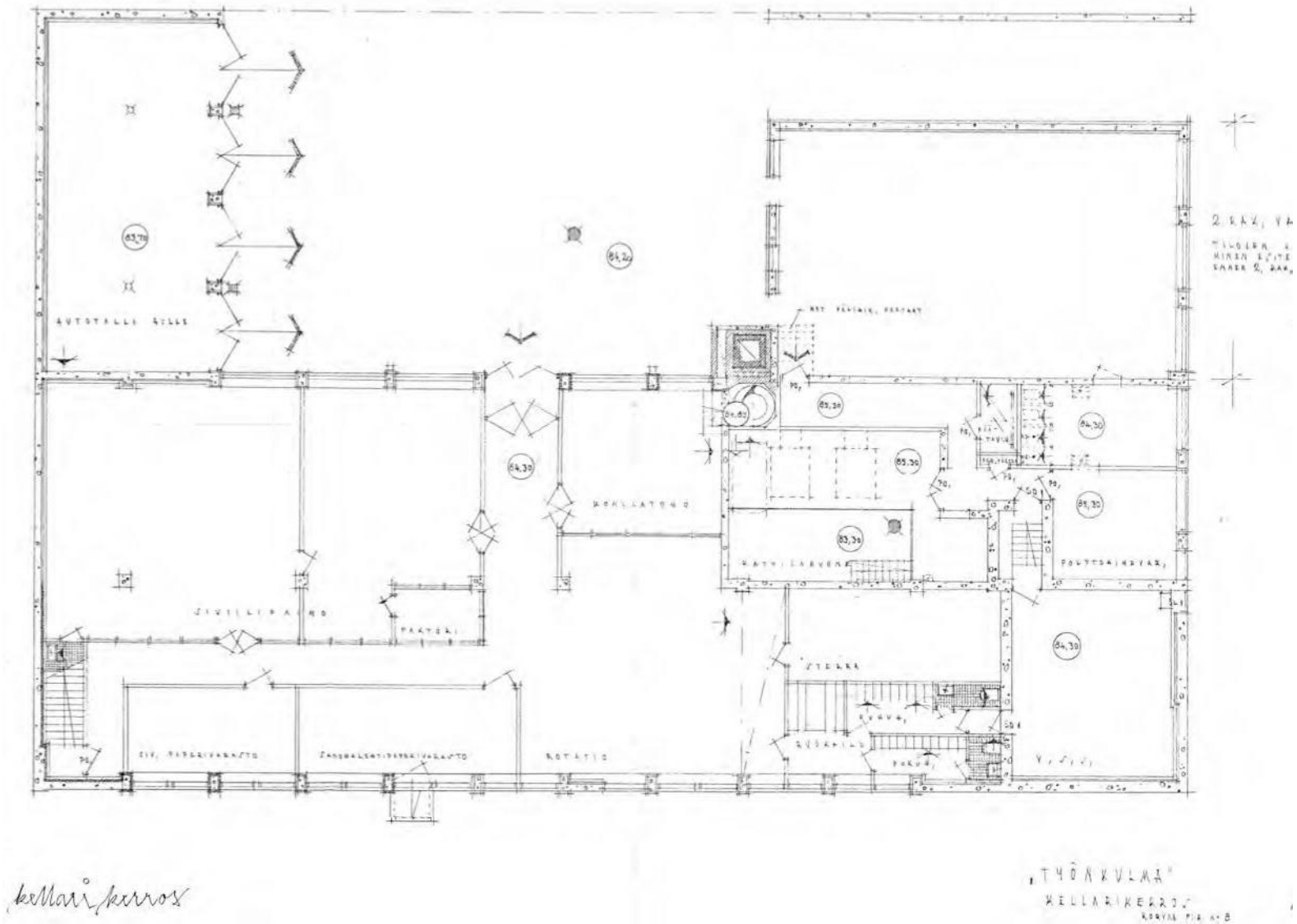
3.kerros. Luentosali muutettu viuhkanmuotoiseksi ja toimistotiloissa pieniä muutoksia.



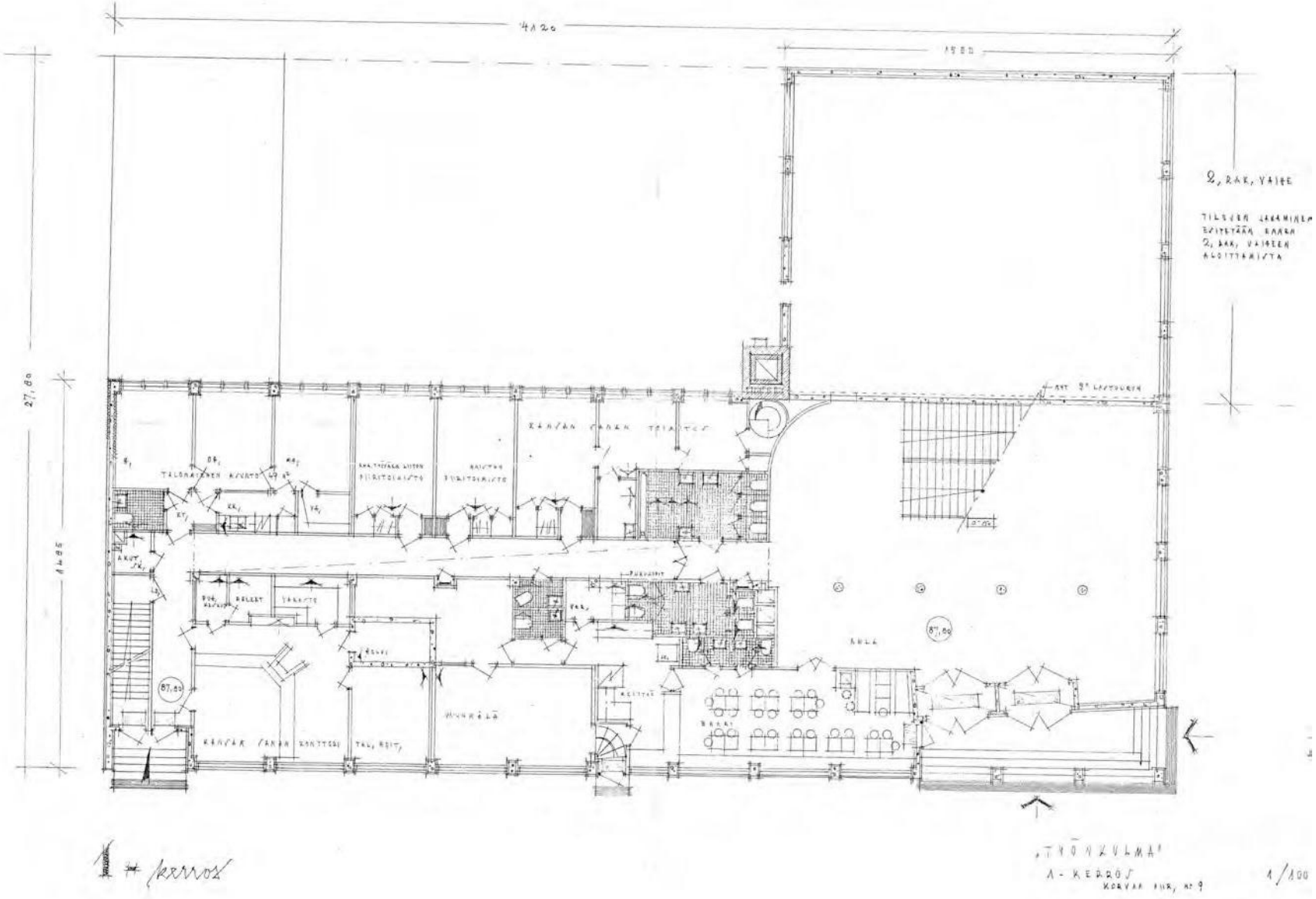
Kuva 7 . Asemapiirustus

Toteutunut suunnitelma 1957

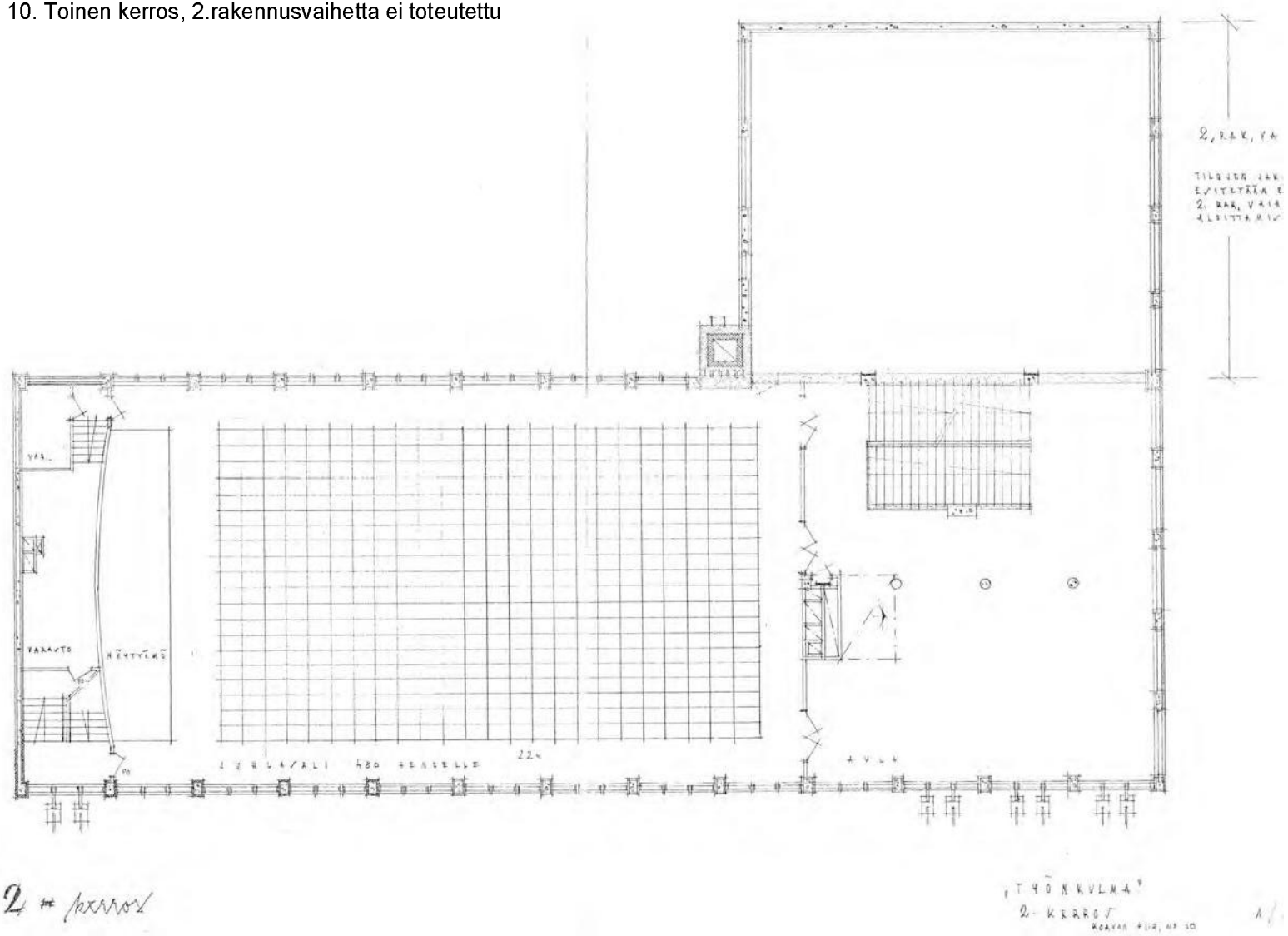
Kuva 8. Pohjakerros, Autotalleja ja Tulliportin kadun 2.vaihetta
ei ole toteutettu



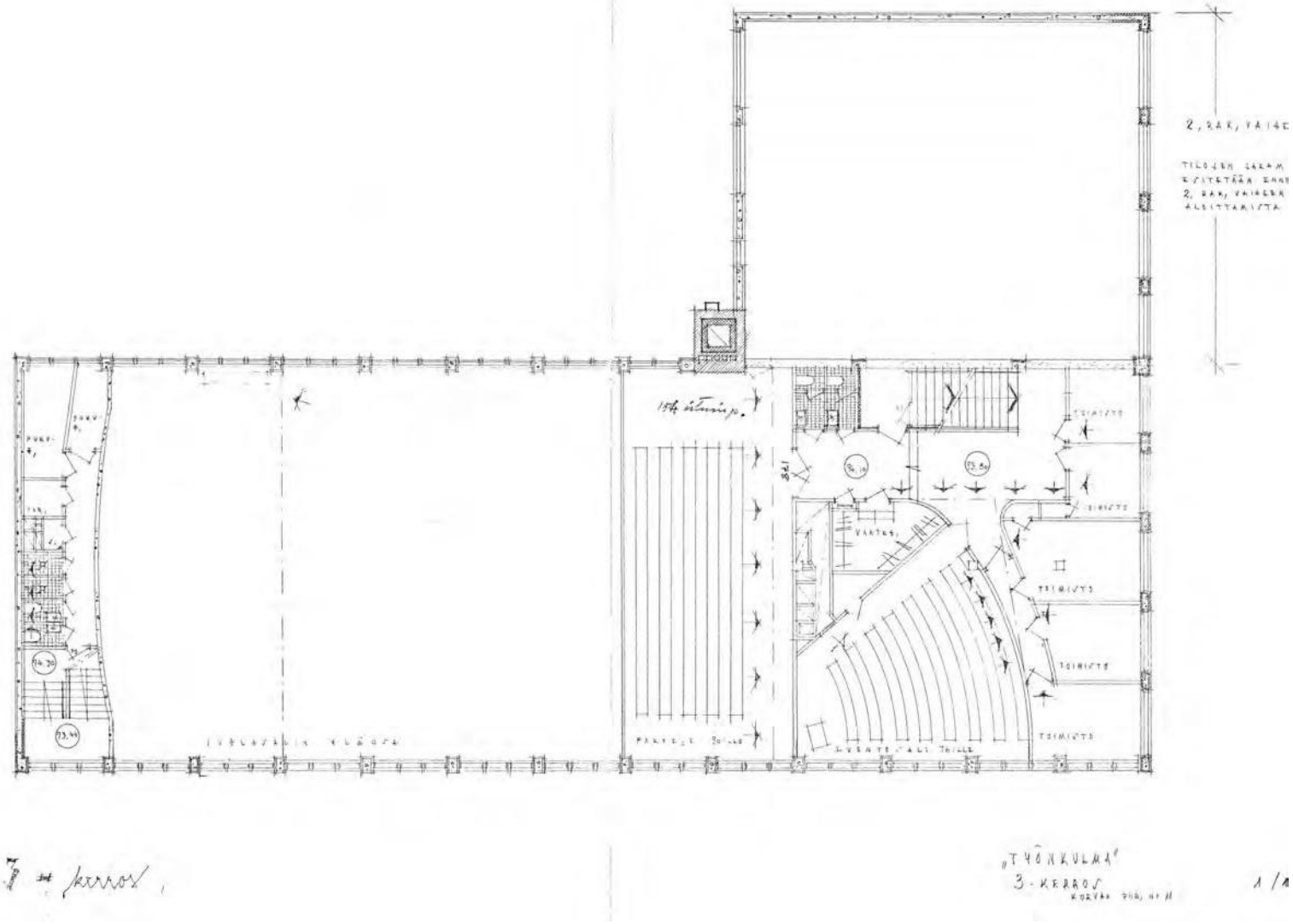
Kuva 9. Ensimmäinen kerros, 2.rakennusvaihetta ei toteutettu



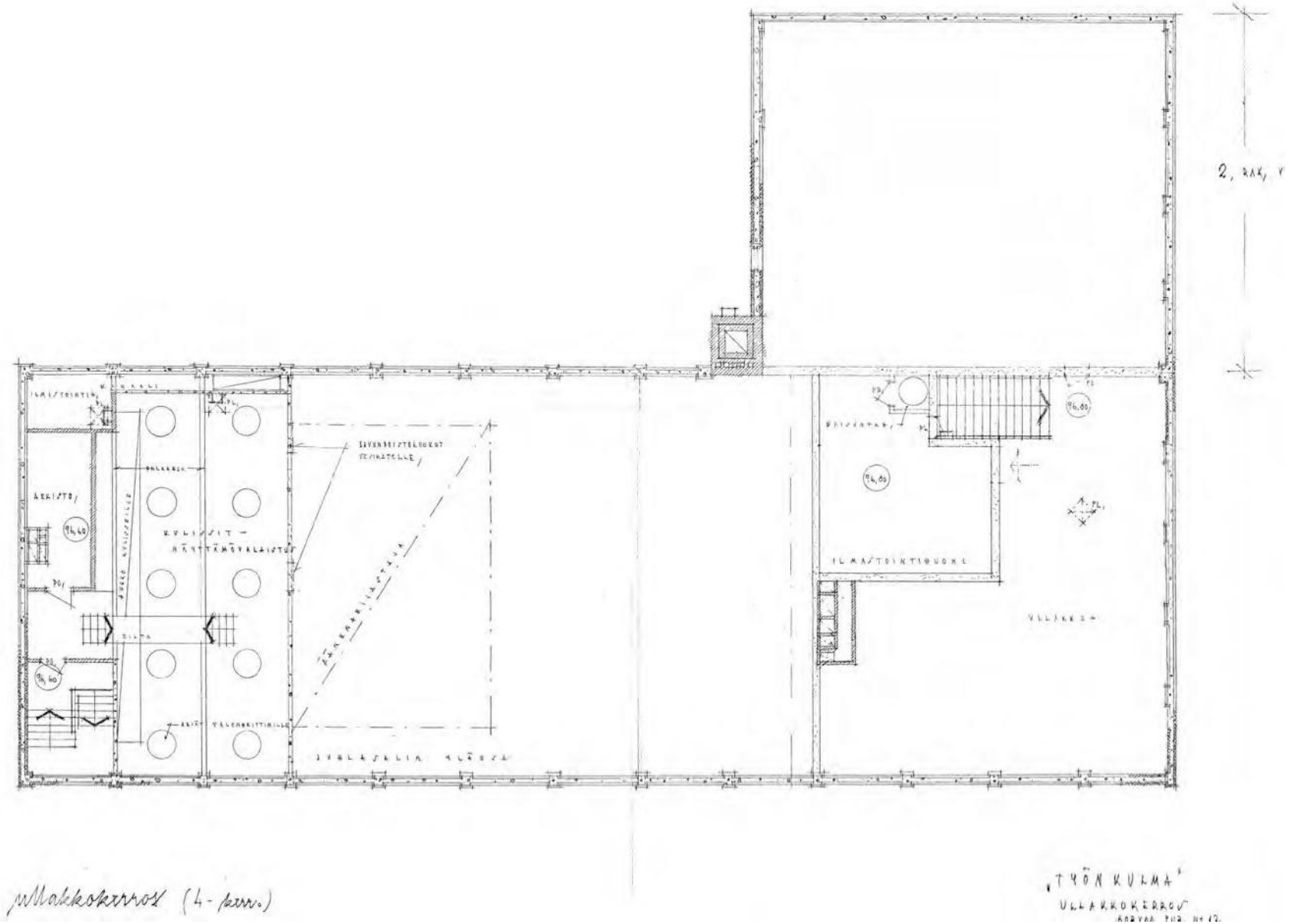
Kuva 10. Toinen kerros, 2.rakennusvaihetta ei toteutettu



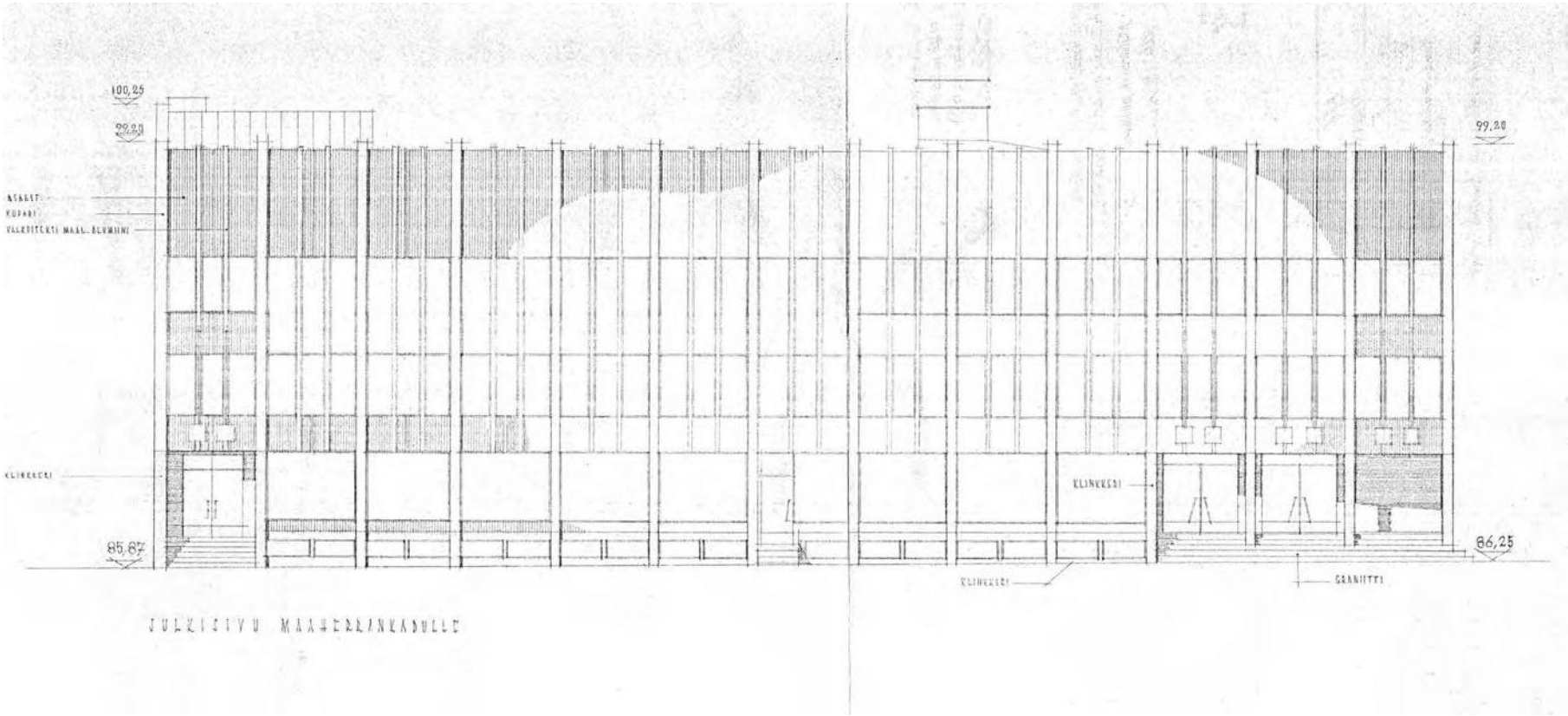
Kuva 11. Kolmas kerros, 2.rakennusvaihetta ei toteutettu



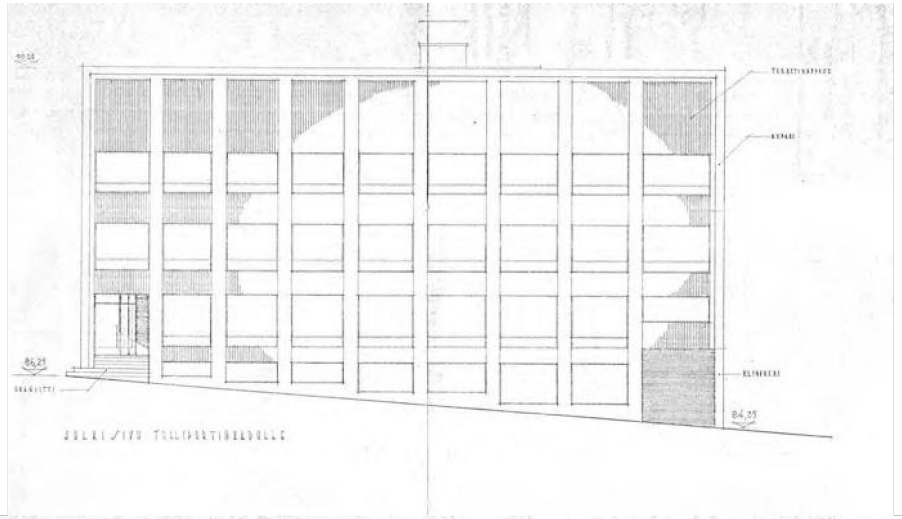
Kuva 12. Neljäs kerros, 2.rakennusvaihetta ei toteutettu

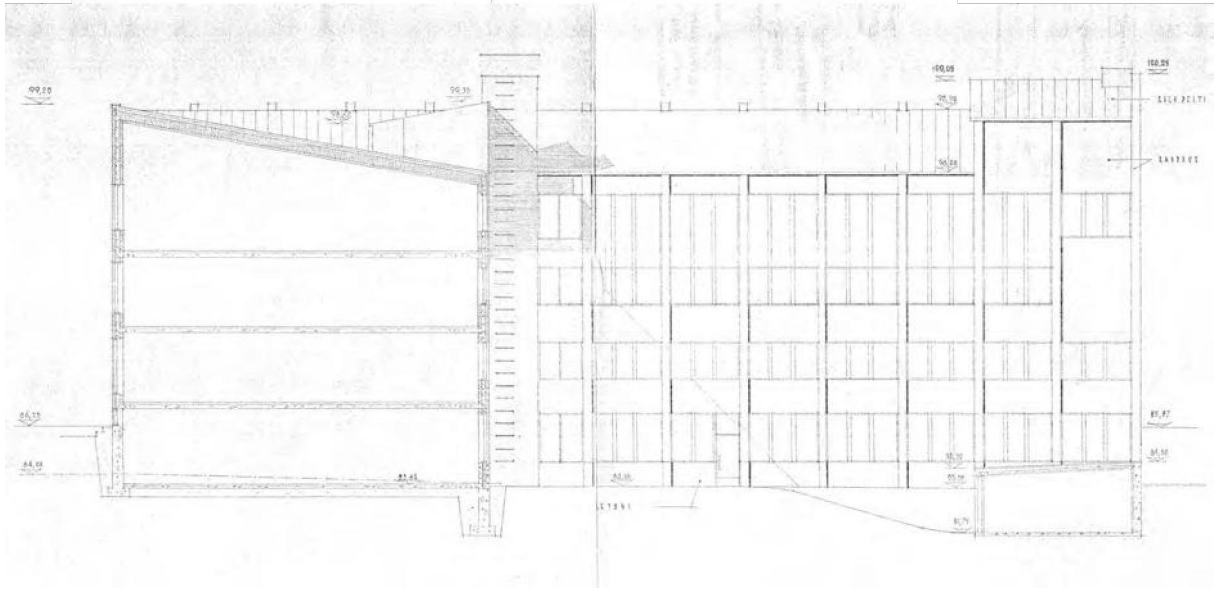


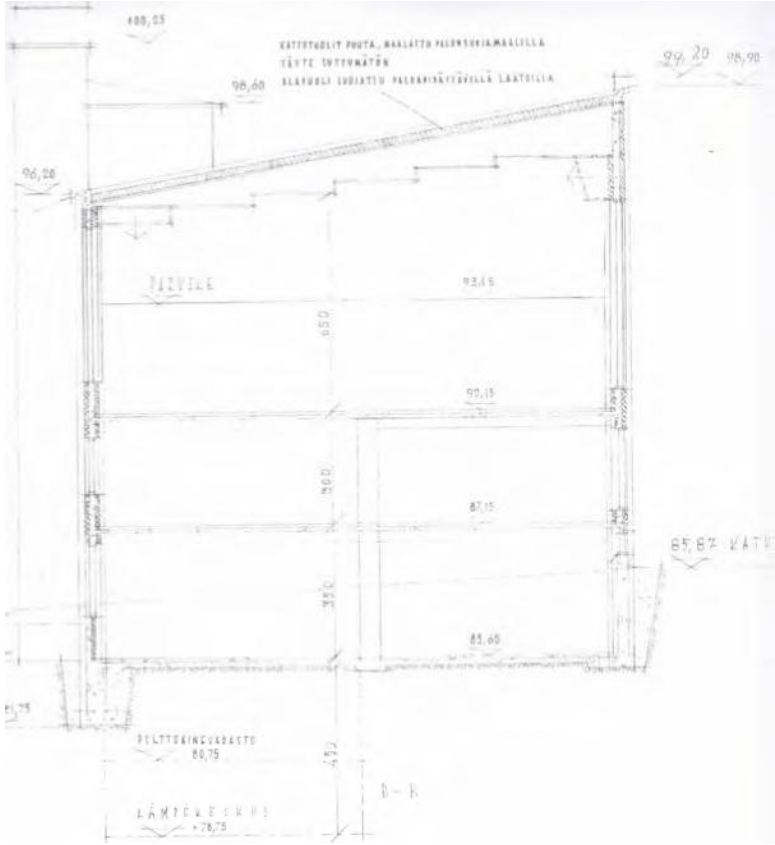
Kuva 13. Julkisivu Maaherrankadulle



Kuvat 14-16. Julkisivu Tuliportinkadulle, pihalle ja leikkaus







1964 arkkitehti Kaj Michael

Lupavaihe 27.07.1964

Osittainen lopputarkastus 9.10.1964

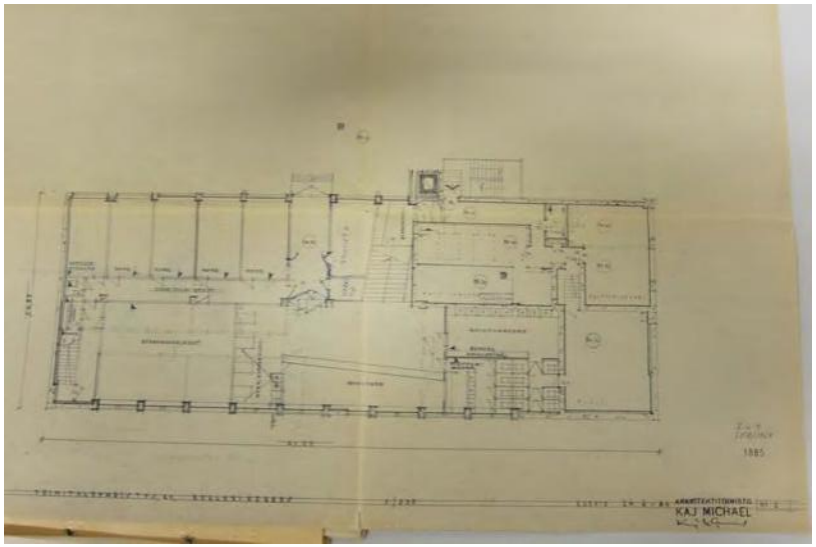
Lopputarkastus 9.9.1966

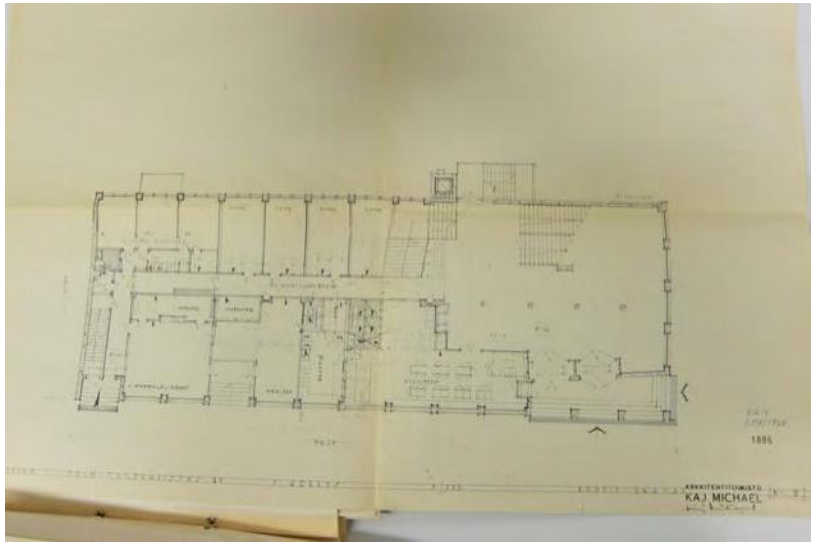
Kellarikerros

Kansan sanan kirjapaino muuttanut, tilalle toimistotilo-ja, kerhohuone, vaatenarikka, wc-tilat ja porras pääaulaan ensimmäiseen kerrokseen

1. kerroksessa Baarin laajennus, uusi porras aulaan kellarista, myymälätilamuutos, Suomi-Neuvostoliitto-seura muuttaa kiinteistöön.

Oviaukkomuutoksia pääjulkisivussa.





Kuva 17. Pohjapiirustus pohjakerros

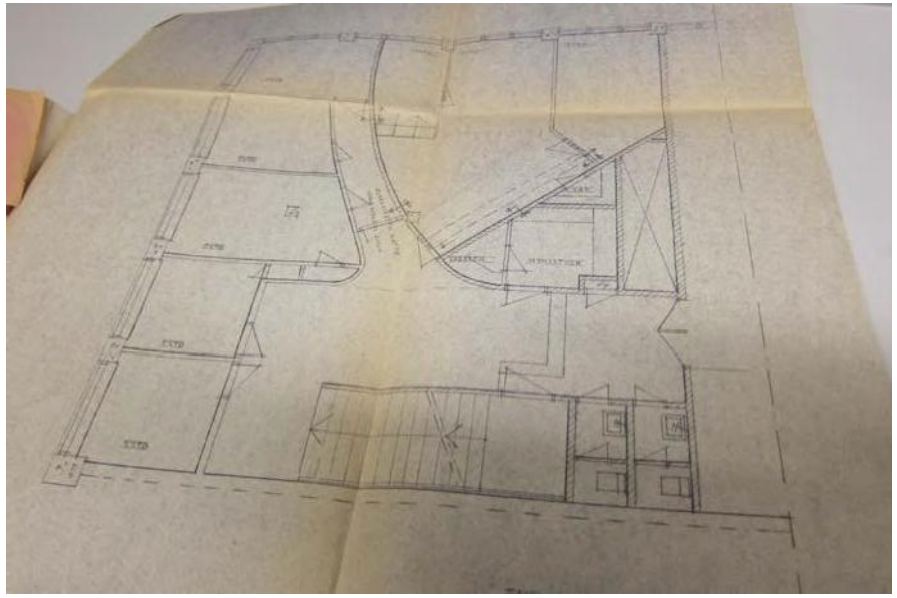
Kuva 18. Pohjapiirustus ensimmäinen kerros

1967 Antti Tuominen

Muutostyö 22.1.1967

1. kerros Liiketilaan tehdään grilli ja siihen liittyen rasvasuodatin ja höyrykupu.

3.kerros. Luentosali pilkotaan toimistokäyttöön



Kuva 19. Tilajako muutos luentosali

1981 Kuopion kaupungin arkkitehtiosasto

Muutostyö 2.7.1981

Loppukatselmus 20.07.1983

Muutoksia kellarikerroksessa. Kellariin siirretty narikka ja toimistohuoneet muutettu kerhohuoneiksi. Käyttönimike ”Nuorisoklubi”

1984 Talosuunnittelu Lehto & Mäki

Muutostyö 28.5.1984

Loppukatselmus 07.11.1984

Muutoksia kellarissa ja 1.kerroksessa

Koko kellari muutettu Konemarket Oy:n myymälätilaksi, porras pääaulaan purettu uusi porras 1.kerrokseen. WC:t purettu

1.kerros

Puretun portaan tilalle wc-tilat. Konemarket Oy:n liiketila muusta osasta. Asunto säilyy edelleen.

Julkisivussa sisäänkäynnin muutos (siirto).

1984 Talosuunnittelu Lehto & Mäki

Muutostyö 01.10.1984

Vähäisiä muutoksia Konemarketin tiloissa väliseinien osalta

1985 Talosuunnittelu Lehto & Mäki

Muutostyö 9.4. 1985

Konemarket Oy.:n valomainoshakemus

Muutostyö 9.4.1985

Valomainosmuutoksia
Nykyinen Työnkulman valomainos saa luvan

2000 Rakentamisilmoitus 10.5.2000

Ylioppilasteatterin mainos julkisivuun

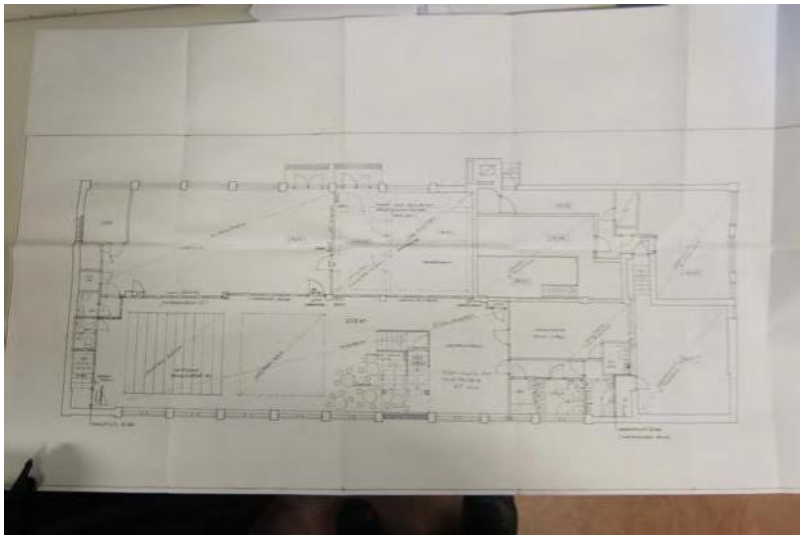
2006 rakennusins. Veli Pekka Rautkorpi

Muutostyö 07.08.2006

Kellarikerrokseen rakennettu tilat ylioppilasteatterille.

Kuva 20. Tilajakomuutos pohjakerroksen pohjapiirustus

Kuva 21. Pohjakerros nykyisin



7. Nykytilanne

Tilamuutoksia on asuntoa lukuun ottamatta tehty kaikissa tiloissa. Voimakkaimmat muutokset ovat kohdistuneet kellarikerrokseen ja ensimmäisen kerroksen liiketiloihin. Niissä ei ole alkuperäisestä tilajaosta ja yksityiskohdista mitään jäljellä.

Parhaiten ovat säilyneet varsinainen sisääntuloaula, yläaula ja juhlasali. Niissä on tehty lähinnä maalaustöitä, pintamateriaalimuutoksia ja vähäisiä tilanjaollisia muutoksia. Joitakin yksityiskohtia kuten kaareva narikkatiski on purettu ja avoimen ilmavan portaan alapuoli on kopitettu varastoksi.

Rakennuksen energiatase on heikko. Puisen yläpohjan eristeenä 100 mm:n mineraalivilla. Seinissä on vastaavasti käytetty ulkopuolella 4” lastulevyeristettä ja betoniseinän sisäpuolella 3” lastulevyeristettä. Eristeiden kuntoa ja mahdollisia kosteusvaurioita ei ole selvitetty. Alapohja on lämpöeristämätön. Rakennuksesta ei ollut käytettävissä asbestitutkimusta. Silmämääräisesti sitä on ainakin teknisten järjestelmien eristeissä, lattialaatoissa ja liimoissa.

Kiinteistön peruskorjaaminen on Kuopion toimitilayhdistys ry:n toimesta laiminlyöty ja ylläpitävätkin korjaukset ovat olleet vähäisiä. Tilamuutosten yhteydessä on tehty täydennyksiä ja muutoksia teknisiin järjestelmin, mutta ne ovat pääosin alkuperäiset. Kiinteistöllä on tällä hetkellä uudisrakentamisen kustannuksia vastaava korjausvelka.

8. Arvot

Työnkulma suunnittelu edustaa hyvää arkkitehtonista osaamista ja asiakkaan tarpeisiin paneutumista. Suomen arkkitehtuurihistoriassa se ei kuitenkaan sijoitu aikakauden paikallisesti tai kansallisesti merkittävien arkkitehtuurikohteiden sarjaan. Tilauksen luonne, halvalla ja talkootyön mahdollistaen, ei ole tarjonnut suunnittelijalle samanlaisia lähtökohtia kuin vastaavan tilaohjelman omaava julkinen rakennushanke. Rakennuksen arkkitehtoniset ja rakennushistorialliset arvot eivät edellytä sen asemakaavallista suojelemista.

Rakennuksen arvotekijät liittyvät lähinnä paikallishistoriaan ja työväen kulttuurihistoriaan. Rakennus on ollut SKP:n ja SKDL:n paikallinen päämaja ja toiminut myös ammattiyhdistysten kokouspaikkana. Se on muistuma kylmän sodan ajoilta jolloin puoluerahoitusta puolueille virtasi myös rajojen yli. Työnkulma oli 1960- ja 1970-lukujen rauhanliikkeiden ja poliittisen kuohunnan näyttämönä Kuopiossa. Moni kuopiolainen on myös löytänyt elämänkumppaninsa Ruplan tanssiparketilta.

Pohjois-Savossa on rakennettu 1900-1987 yhteensä 134 työväentaloa, 31 tanssilavaa ja 8 muuta kiinteistöä tai kesämajaa; yhteensä 176 toimipaikkaa. Työnkulman jälkeen on valmistunut seitsemän työväentaloa. Työnkulma kuuluu työväentaloperinteen viimeiseen aaltoon.

Työväentalot ovat seuraintalojen tavoin hiljalleen autioituneet. SKDL:n ja SKP:n kannatuksen pienentyminen, talkoohengen tyrehtyminen ja hyvinvointiyhteiskunnan rakentuminen ovat

vieneet pohjaa työväentalojen perinteisiltä toimintamuodoilta. Ammattiliittojen toiminta on laajentunut ja ne ovat siirtyneet työväentaloilta ajanmukaisiin toimitiloihin. Useat pienemmät työväentalot on muutettu asuinkäyttöön ja monien myöhemmistä vaiheista ei ole tietoa.

Toiminnan hiipuminen on omalta osaltaan edistänyt rakennusten rappeutumista ja välttämättömät kiinteistöjen ylläpitokorjaukset on laiminlyöty. Ilmiö on tuttu myös seurojen taloilla.

Työnkulman ongelmana on sen suuri korjausvelka ja tilojen epäajanmukaisuus. Juhlasalin ja aulatilojen luonne rajaavat varsin tarkkaan toimintaedellytyksiä. Tilojen tuotot eivät ole missään suhteessa kuluihin.

Kuva 22. Työnkulman rakennustyö käynnistyi samana vuonna 1955 kun kuopiolaissyntyinen Edvard Gylling rehabilitoitiin Neuvostoliitossa. Gylling oli filosofian tohtori, joka toimi aktiivisesti SDP:ssä ja SKP:ssä kunnes siirtyi Neuvostoliittoon Leninin kutsumana 1920. Nykytiedon mukaan hänet teloitettiin Stalinin puhdistuksissa todennäköisesti 1938. Gyllingin muistoreliefi on kiinnitetty Työnkulman pääsisäänkäynnin oikealle puolelle.

Kiinteistö on nykyisin osin tyhjillään ja osin tilapäiseksi luokiteltavassa käytössä, Toiminta kiinteistössä on satunnaista ja Rupla Oy on lakannut toimimasta aktiivisesti. Talossa järjestetään edelleen säännöllisesti tansseja ja Ylioppilasteatterin esityksiä. Tiloja vuokrataan myös yksitäisiin tapahtumiin.

Jos rakennus puretaan ehdotan, että se dokumentoidaan huolellisesti valokuvaamalla. Kuvat toimitetaan Kansan arkistolle jolla on säilytyksessään myös valokuva-aineistoa kiinteistön alkutaipaleelta.

Rakennuksen käyttöhistoriaan liittyvä perimätieto on katoamassa. Suotavaa olisi että SKDL:n, SKP:n ja muut kiinteistön toiminnassa aktiivisesti mukana olleet paikallisjärjestöt keräisivät haastatteluin talteen kiinteistön käyttöhistoriaan liittyvää tietoa ja hakisivat rahoituksen aineiston kirjalliseen dokumentointiin. Toimitilayhdistyksen pöytäkirjoja ei arkistotutkimuksissa löytynyt.

Kuva 23. Juhlayleisöä Työnkulmassa 15.9.1957

9. Valokuvat

1957

Kuva 24. Ala-aula alkuperäisessä asussa

2011

Kuva 25. Ala-aula nykyisin

1957

Kuva 26. Baari alkuperäisessä asussaan

2011

Kuva 27. Sama tila vuonna 2011

1957

Kuva 28. Narikka alkuperäisessä asussaan

2011

Kuva 29. Narikka 2011

1957

Kuva 30. Ala-aula alkuperäisessä asussaan

2011

Kuva 31. Sama tila nykyisin

1957

Kuva 32. Yläaula/ravintola alkuperäisessä asussaan

2011

Kuva 33. Yläaula/ravintola 2011

1957

Kuva 34. Yläaula/ravintola alkuperäisessä asussaan

2011

Kuva 35. Yläaula/ravintola 2011

1957

Kuva 36. Luentosali alkuperäisessä asussaan

2011

Kuva 37. Sama tila nykyisin

1957

Kuva. 38 Juhlasali alkuperäisessä asussaan

2011

Kuva 39. Sama tila nykyisin

1957

Kuva 40. Juhlasali alkuperäisessä asussaan

2011

Kuva 41. Sama tila nykyisin

Kuva 42. Julkisivu Tullinportinkadulle

Kuva 43. Julkisivu pihalle

Kuva 44. Julkisivudetalji

Kuva 45. Pääovi

Kuva 46. Liiketilat nykyasussaan

Kuva 47. Asunnon tupakeittiö

Kuva 48. Bändikäyttöön muutettua pohjakerroksen tilaa

Kuva 49. Julkisivuklinkkeriä

10. LÄHDELUETTELO:

Painetut lähteet:

Hyvönen Onni: Pohjois-Savon työväentalot
Kuopio 1988,
Pohjois-Savon Sos.dem. Kulttuurityönte-
kijät ry
ISBN: 951-99956-5-X

Erkki Mäkiö etc. Kerrostalot 1940-60
Porvoo 1990 WSOY
Rakennustietosäätiö
ISBN: 951-682-186-3

Painamattomat lähteet:

Patentti- ja rekisterihallitus, yhdistysrekisteri ja yritysrekisteri
Kansan Arkisto, valokuva-arkisto
Kuopion kaupunki, rakennusvalvonnan arkisto
Arkkitehtipiirustukset
Rakennepiirustukset

Henkilökontaktit:

Airi Michael (email)
Art Michael (email)
Pet Michael (email)
Paavo Svenn (puhelinkeskustelu)

Kuvaluettelo

KansA = Kansan Arkiston valokuva-arkisto

1. Kansikuva,1950-luku, KansA100618
2. kuvan omistaja Airi Michael
3. kuvan omistaja Art Michael
4. KansA100618
5. KansA103788
6. KansA103708
7. Kuopion kaupunki, piirustusarkisto
8. Kuopion kaupunki, piirustusarkisto
9. Kuopion kaupunki, piirustusarkisto
10. Kuopion kaupunki, piirustusarkisto
11. Kuopion kaupunki, piirustusarkisto
12. Kuopion kaupunki, piirustusarkisto
13. Kuopion kaupunki, piirustusarkisto
14. Kuopion kaupunki, piirustusarkisto
15. Kuopion kaupunki, piirustusarkisto
16. Kuopion kaupunki, piirustusarkisto
17. Kuopion kaupunki, piirustusarkisto
18. Kuopion kaupunki, piirustusarkisto
19. Kuopion kaupunki, piirustusarkisto
20. Kuopion kaupunki, piirustusarkisto
21. Lasse Kosunen 2011
22. Lasse Kosunen 2011
23. KansA 290-1981, P Eskelinen 1957
24. KansA 289-1981, P Eskelinen 1957
25. Lasse Kosunen 2011
26. KansA 284-1981
27. Lasse Kosunen 2011
28. KansA 287-1981, P Eskelinen 1957

29. Lasse Kosunen 2011
30. KansA 280-1981
31. Lasse Kosunen 2011
32. KansA 283-1981
33. Lasse Kosunen 2011
34. KansA 286-1981
35. Lasse Kosunen 2011
36. KansA 285-1981
37. Lasse Kosunen 2011
38. KansA 282-1981
39. Lasse Kosunen 2011
40. KansA 281-1981
41. Lasse Kosunen 2011
42. Lasse Kosunen 2011
43. Lasse Kosunen 2011
44. Lasse Kosunen 2011
45. Lasse Kosunen 2011
46. Lasse Kosunen 2011
47. Lasse Kosunen 2011
48. Lasse Kosunen 2011
49. Lasse Kosunen 2011

Tampereella 07.12.2011

Lasse Kosunen
Arkkitehti SAFA

SISÄLLYSLUETTELO

1. Saatteeksi 2
2. Rakennuksen alkuvaiheet 2
3. Rakennuksen myöhemmät vaiheet 5
4. Arkkitehtoninen ratkaisu 5
5. Rakenneratkaisu 6
6. Rakennuksessa tehdyt muutokset 7
7. Nykytilanne 19
8. Arvot 19
9. Valokuvat 21
10. Lähdeluettelo 32

Suomen Kotiseutuliitto

KUOPION KAUPUNKI | Saapunut 13-2-2012
Asiaaro 1408/2011 | Asialuokka 412
Arkistopaikka

Viite: kirjeenne 25.1.2012

Asia: Kannanotto rakennushistorialliseen selvitykseen Kuopio 2-6-4, Työnkulma

Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristön suunnittelupalvelut
Asemakaavoitus
Anne Turkia

Tiedustelitte Suomen Kotiseutuliiton kantaa seurantalosiantuntijana Arkkitehtitoimisto Lasse Kosusen laatimasta Työnkulman rakennushistoriallisesta selvityksestä ja sen riittävyydestä jatkotyön pohjaksi. Liitto ei ota virallisesti kantaa yksittäisiin tapauksiin, siksi kannanotto on allekirjoittaneen näkemys. Olen työskennellyt 28 vuotta suomalaisten seurojen talojen ja työväentalojen kanssa niille myönnettävien korjausavustusten ja siihen liittyvän tutkimus- ja neuvontatyön parissa. Olen vieraillut sadoissa seurantaloissa, ja kävin tutustumassa myös Kuopion Työnkulmaan vuonna 2000.

Taustaksi totean, että luemme seurantaloiksi seurojen ja työväenjärjestöjen rakentamat kokoontumis- ja toimitalot. Perinteiset seurantalot on helppo tunnistaa. Sodan jälkeen varsinkin vasemmistolaiset yhteisöt rakensivat taajamiin rakennuksia, jotka sisälsivät muitakin tiloja kuin perinteellisien salin, näyttämön ja buffetin. Työnkulman rakentajayhteisön nimi "Toimitaloyhdistys" kertoo talon luonteesta, kuten vastaavista taloista myös käytetty järjestötalo –nimike. Nämäkin lasketaan yleensä seurantaloiksi.

Seuraavassa kommentteja raporttiin luvuttain:

2. Rakennukset alkuvaiheet

Rakennushistoriallisessa selityksessä on ansiokkaasti selvitetty rakennuksen synty- ja varhaisvaiheita. Niistä käy ilmi juuri tämän rakennustyypin arvokas ominaispiirre: iso kaupungin työväentalo rakennettiin pääosin talkoovoimin.

Jäin kaipaamaan rakennuksen arkkitehdin Kaj Michaelin muun tuotannon esittelyä ja Työnkulman vertaamista siihen. Miten Kaj Michaelin tuotantoa arvotetaan ja miten paljon sitä on säilynyt? Muita Kaj Michael suunnittelemia seurantaloja on ainakin aktiivisessa käytössä oleva Kiuruveden Puistokulma, joka on tietojemme mukaan valmistunut 1958.

Rakennusta tulisi tarkastella myös muiden vastaavien suurten työväentalojen ja kulttuuritalojen viitekehyksessä. Kotiseutuliitossa vuonna 2008 laatimassani **isojen ja valtakunnallisesti arvokkaiden seurantalojen luettelossa** on 24 rakennusta, joista kuusi on kivirakenteisia työväentaloja. Luettelo palvelee seurantalojen korjausavustuksiin

Suomen Kotiseutuliitto, Kalevankatu 13 A, 00100 Helsinki
puh. (09) 612 6320, fax (09) 612 63250, toimisto@kotiseutuliitto.fi, www.kotiseutuliitto.fi

liittyvää työtä ja siihen otettiin vain yhä seurantaloavustuksen piirissä olevia rakennuksia. Tästä syystä siitä jäivät pois sellaiset vastaavat arvokkaat talot kuten esimerkiksi Helsingin Kulttuuritalo ja Kotkan työväentalo, jotka eivät enää ole seurantalokäytössä. Työnkulma olisi arvioni mukaan myös voitu ottaa luetteloon, jos se olisi ollut alkuperäisessä omistuksessa. Luettelossa ei ole tällä hetkellä ainuttakaan vuoden 1939 jälkeen rakennettua isoa kivirakenteista seurantaloa.

4. Arkkitehtoninen ratkaisu

Selvityksessä todetaan, että rakennus edustaa 1950-luvun lopulle tyypillistä modernia liikerakentamista. Tämä on hiukan harhaanjohtavaa sikäli, että kyseessä ei ole liikerakennus, vaan pikemminkin kulttuuritalo.

7. Nykytilanne

Selvityksessä todetaan, että rakennuksen päätilat juhlasali siihen liittyvine tiloineen ovat parhaiten säilyneet, mutta siinä ei ole riittävän tarkasti inventoitu niiden säilyneisyyttä ja esim. sitä missä määrin alkuperäiset värit ovat säilyneet. Käydessäni paikalla vuonna 2000 totesin, että myös aikakaudelle erittäin tyypillinen ja tunnelmaan vaikuttava sisätilojen alkuperäinen valko-puna-musta väritys säilynyt.

Arvio siitä, että kiinteistöllä on tällä hetkellä uudisrakentamisen kustannuksia vastaava korjausvelka, ei perustu tutkimuksiin ja siksi näin tarkkaa arviota ei pitäisi esittää.

8. Arvot

Selvityksen arvio, että suunnittelu edustaa hyvää arkkitehtonista osaamista ja asiakkaan tarpeisiin paneutumista, on pätevä. Tästä eteenpäin arviot ovat monella tavalla kyseenalaisia.

Arviota siitä, että rakennus ei sijoitu aikakauden paikallisesti tai kansallisesti merkittävien arkkitehtuurikohteiden sarjaan, ei perustella mitenkään. Myöskään aiemmin tekstissä ei esitetä vertailua esim. muihin samantyyppisiin rakennuksiin tai suunnittelijan muihin töihin.

Selvityksessä esitetään arvio siitä, että tilauksen luonne, halvalla ja talkootyön mahdollistaen ei olisi tarjonnut suunnittelijalle samanlaisia lähtökohtia kuin vastaavan tilaohjelman omaava julkinen hanke. Oma näkemykseni on että juuri nämä erityiset lähtökohdat ovat osa rakennuksen arvoa. Työnkulma vertautuu tässä suhteessa luontevasti samaan aikaan rakennettuun Helsingin Kulttuuritaloon, joka rakennettiin myös vasemmistolaisten työväenjärjestöjen toimesta pääosin talkoilla. Lähtökohdat tarjosivat maan johtavalle arkkitehdille Alvar Aallolle mahdollisuuden suunnitella rakennus, jonka arkkitehtoniset arvot ovat kiistattomat ja joka on suojeltu rakennussuojelulailla. Työnkulman kohdalla vastaavasti suunnittelijaksi valittiin maakunnan johtava arkkitehti, joka onnistui lähtökohdista erinomaisesti. Työnkulman voi arvioida olevan Kuopion "kulttuuritalo", jonka rakentamistapa pääosin talkoilla on erityisen arvokas ominaispiirre.

Rakennushistoriallisen selvityksen tekijä esittää lisäksi ikään kuin edellä mainituista lähtökohdista johtuvaksi, etteivät rakennuksen arkkitehtoniset ja rakennushistorialliset arvot edellytä sen asemakaavallista suojelemista. Tämä suorasukainen kannanotto pyrkii johdattelemaan jatkotyötä rakennuksen säilymisen kannalta kielteiseen suuntaan. Rakennushistoriallisessa selvityksessä ei pidä ylipäätään ollenkaan ottaa kantaa rakennuksen suojeluun.

Raportissa annetaan ymmärtää että lähes kaikki maan ja maakunnan työväentalot ja seurojen talot ovat hiljentyneet, autioituneet ja rappeutuneet. Toki toiminnan hiipumista on paikoin havaittavissa, mutta seurantalojen toiminnan on kautta aikojen todettu olevan aaltoliikettä. Seurantaloja on korjattu vuodesta 1978 lähtien valtionavustusten turvin ja maamme noin 2 500 seurantalosta avustusta on saanut noin 1800 taloa, jotka ovat keskimäärin melko hyvässä kunnossa. Avustusmääräraha ei kuitenkaan riitä kaupunkien suurien seurojen talojen ja työväentalojen korjaustarpeita kattamaan ja siksikin niiden kunnossapito ja säilyminen alkuperäisillä omistajilla on kovan työn takana. Myös Kuopion toimitaloyhdistys on saanut korjausavustusta, mutta se oli varsin pieni tarpeeseen nähden.

Selvityksen näkemykseen, että Työnkulman käyttöön liittyvää perimätietoa keräämiseen ryhdyttäisiin vaikkapa talon rakentaneiden taustayhteisöjen toimesta, on helppo yhtyä.

Rakennustutkijan näkemys

Näkemykseni mukaan Työnkulman on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jolla on arkkitehtonisia, historiallisia ja ympäristöarvoja.

Rakennus edustaa hyvin rakentamisajankohdan arkkitehtuuria ja tilaohjelmaltaan sodan jälkeisiä kaupunkien työväentaloja/kulttuuritaloja. Arkkitehtonisesti arvokkaimmat pääsisätilat ja julkisivut ovat säilyneet alkuperäisessä asussa.

Työnkulma on harvinainen sikäli, että harvat näin suuret talot on rakennettu kansalaisjärjestön toimesta pääosin talkoilla. Kaupunkirakenteessa sijaitsevia isoja arvokkaita työväentaloja/kulttuuritaloja ei ole ylipäätään montaa maassamme, ja sodan jälkeen rakennetuista Työnkulma kuuluu arvioni mukaan kahden arvokkaimman joukkoon.

Rakennus on myös tietyllä tavalla tyypillinen seurantalo, jonka eräs piirre on se, että talon päätilan eli juhlasalin sijainnin voi havaita julkisivun korkeista ikkunoista.

Vaikka rakennuksen alkuperäisten taustayhteisöjen toiminnalle talolla ei ole enää edellytyksiä, seurantalojen näkökulmasta on toivottavaa että rakennus säilyisi ja siinä jatkuisi tilojen mahdollistama kulttuuritoiminta.

Helsingissä 10.2.2012

Leni Pakkala
rakennustutkija

Suomen Kotiseutuliitto, Kalevankatu 13 A, 00100 Helsinki
puh. (09) 612 6320, fax (09) 612 63250, toimisto@kotiseutuliitto.fi, www.kotiseutuliitto.fi

Arkkitehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com

Tampere 23.03.2012

Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristön suunnittelupalvelut
Asemakaavoitus
Anne Turkia

Viite: Arkkitehti Leni Pakkalan (Suomen Kotiseutuliitto 10.02.2012) kommentit allekirjoittaneen laatimaan rakennushistorialliseen selvitykseen koskien Työnkulman rakennusta Kuopiossa

Vastauksia Leni Pakkalan kommentteihin ja kysymyksiin

Arkkitehti Leni Pakkala esittää henkilökohtaisessa kannanotossaan kysymyksiä Työnkulmaan liittyen. Selvityksiä kirjoittaessani joudun aina tiivistämään ja pohtimaan mikä on päätöksenteon kannalta oleellista tietoa. Samalla on luettavuuden ja laajuuden oltava sitä luokkaa että selvitys todella luetaan kannesta kanteen. Toivon että vastaukseni avaavat laajemmin niitä kohtia, joita Leni rakennushistoriallisen selvityksen luettuaan halusi täsmennettäväksi. Tämä on juuri se vaihe kaavoitusprosessissa jolloin asioita kannattaa pohtia eri näkökulmista.

Vastaukseni rakentuvat kannanoton mukaiseen järjestykseen.

2. Rakennuksen alkuvaiheet

Rakennuksen suunnittelija Kaj Michael on ollut poikkeuksellisen energinen ja työteliäs arkkitehti. Hänen toimistossaan suunniteltiin vuosikymmenien mittaan yli 2000 projektia, joiden joukossa on kymmeniä lähikuntien merkittäviä julkisia hankkeita. Pääosa keskeisestä tuotannosta on säilynyt ja niiden ylläpidosta on huolehdittu. Lenin mainitsema Kiuruveden Puistokulma on edelleen hyvässä kunnossa Asematien varressa. Michaelin töille on ominaista elämänmyönteisyys ja vaihteleva materiaalien käyttö. Huumorikaan ei ole vierasta myöhemmässä tuotannossa. Siitä Joronjälki on hyvä esimerkki.

Michaelin innostus arkkitehtuurin on periytynyt myös hänen poikiinsa jotka työskentelevät arkkitehteina.

Ohessa muutamia esimerkkejä Michaelin toimiston tuotannosta. Ne antavat kuvan monipuolisesta suunnittelutyöstä:

Linnan pellon kuusi asuinrakennusta 1950-60 luku Kuopio
Säyneisten pappila 1957
Pienteollisuustalo eli PT-talo Joensuu 1957
Kuopion raittiusseuratalo 1968
Lepomäen siunauskappeli 1970
Keitelen seurakuntatalo 1970
Kangasalan kirkko 1973
Pihtiputaan kunnantalo 1979
Hotelli Joronjäki, vuosi ? Joroinen
Hutsin koulu, Kitee 1987
Kihtelysvaaran kunnantalo 1983

Kaj Michael on käyttänyt tyylilajien kirjoa laajasti. PT-talo ja Työnkulma ovat rationaalisen pelkistettyjä kun taas myöhäisempi Hotelli Joronjälki on varhainen postmoderni rakennus. "Savon Pariisi" saa oman hotellin jossa nurkka-aiheeksi on valittu muuratuista pilareista muodostuva Eiffel-tornin muoto. Torni esiintyy myös reliefinä julkisivussa.

Kaj Michaelin puolisolla Airi Michaelilla on hallussaan koko laaja Arkkitehtitoimisto Kaj Michaelin arkisto.

4. Arkkitehtoninen ratkaisu

Työnkulma edustaa rakennustekniikaltaan ja ratkaisultaan 1950-luvulle tyypillistä aikakauden liikerakentamista. Laajemmin ilmaistuna tarkoitan virkkeellä: Pohjakerroksessa on työtiloja erilaiseen liiketoimintaan ja ensimmäisessä kerroksessa on pääosin liiketilaa. Salitila on häivytetty päämassan toiseen kerrokseen rakennuksen umpikorttelimaista selkeää perusmassaa rikkomatta. Salin olemassaolon paljastavat vain korkeammat ikkunat. Kolmas kerros on toimisto- ja kokoustilaa. Aulatilojen ikkunat ovat toimistotiloille tyypillisiä nauhaikkunoita. Kaupunkikuvassa talo näyttää toimistorakennukselta. Rakenneratkaisu on aikakauden liike- ja toimistorakennuksille tyypillinen. Samaa rakenneratkaisua on käytetty myös kerrostalojen rakentamiseen. Talossa ei esiinny aikakauden julkiselle rakentamiselle ominaisia haastavampia detaljeja.

7. Nykytilanne

Päätilojen inventointi

Pää- ja juhlasalin tilojen säilyneisyyden kuvaamista verbaalisesti on tarkoituksellisesti vältetty. Säilyneisyyttä on havainnollistettu yhdeksällä valokuvaparilla, jotka on otettu samoista paikoista talon valmistuttua ja nykytilanteesta. Niitä vertailemalla on helppo arvioida säilyneisyyttä. Sali on pinnoiltaan alkuperäisessä asussa. Lattiaa on hiottu ja lakattu. Osa valaisimista on poistettu. Aulatilojen kalustusta ja väritystä on muunneltu ja osa lattiapinnoista uusittu. Kuvista näkee että aulatilat ja sali ovat hyvin pitkälle alkuperäisessä asussaan värityksen osittaista muuttamista lukuun ottamatta. Yhdeksän kuvaparia kertoo mielestäni enemmän kuin tuhat sanaa.

Kuntoarvio ja vedetyt johtopäätökset

Olen suunnitellut 35-vuotisen työurani aikana lähes yksinomaan peruskorjauksia ja restaurointeja. Toimistossani on tehty 27 vuoden aikaan yli 700 eri kokoista ja asteista peruskorjaushanketta. Niiden joukossa on noin sata rakennussuojelulailla, kirkkolailla tai asemakaavalla suojeltua arvokohdetta. Laajin tällä hetkellä työn alla oleva restaurointihankkeemme on Lapinlahden sairaalan alue Helsingissä. Vuosikymmenien kokemuksella pystyn luotettavasti arvioimaan kiinteistön peruskorjaustarpeen tutustuttuani kiinteistöön ja siitä saatavilla oleviin asiakirjoihin.

Työnkulman aikakauteen liittyviä kohteita meillä on korjattu useita ja niillä on luonnollisesti oma erityisproblematiikkansa, joka poikkeaa esim. 1900-luvun alun rakennustekniikasta.

"Työnkulmalla on suuri korjausvelka ja sen korjauskustannukset ovat uudisrakentamisen luokkaa" tarkoittaa laajemmin avattuna seuraavaa:

Rakennuksen aiemmin omistanut Toimitilayhdistys ry on laiminlyönyt kiinteistön ylläpitävät korjaustyöt ja peruskorjaukset vuosikymmenien ajan. Rakennuksessa on kyse laajasta korjaushaasteesta. Kaikki tekniset järjestelmät, vesikattorakenteet eristeineen, eristämättömät alapohjat, pinnat ym. joudutaan uusimaan. Kaikki yksittäiset rakennusosat joudutaan korjaamaan perusteellisesti ja osa uusimaan.

Rakennustoimenpide tulee olemaan uudisrakentamiseen verrattavissa oleva laaja peruskorjaushanke. Tässä tapauksessa astuvat uudet rakennusmääräykset pääosin voimaan. Omaisuuden suojaustasossa voidaan antaa lievennyksiä määräyksiin. Kokoontumistilakäytössä olevalle huoneistolle ei voida antaa henkilöturvallisuuteen liittyvissä määräyksissä merkittäviä helpotuksia paloturvallisuuden, terveellisyyden ja esteettömyyden osalta.

Mm. seuraavat asiat on huomioitava korjaustyössä

- Rakennuksen kaikki pinnat uusitaan / pintakäsitellään
- Kaikki LVISA-järjestelmät uusitaan
- Tilat on varustettava määräysten mukaisella ilmanvaihdolla ja lämmöntalteenotolla
- Uusi talotekniikka edellyttää kiinteistön sähköliittymän uusimista
- Ilmanvaihto jaetaan ullakolta vertikaalisesti suoraan kerroksiin. Huonetiloissa olevat palkit (alapinnan hk 2400-2500 mm) estävät laajemmat vaakavedot. Ratkaisu vaikutta sisätilojen ilmeeseen.
- Rakenteita on avattava siinä laajuudessa että mahdolliset kosteusvauriot ja mikrobiriskit pystytään luotettavasti kartoittamaan
- Perusmuurit kaivetaan kauttaaltaan esiin. Salaojitukset ja maata vasten olevien seinien vesieristykset joudutaan uusimaan ja lämpöeristämään
- Kohtuullisen energiakulutuksen ja elinkaaritavoitteiden saavuttamiseksi on rakennuksen tiiveyttä ja lämpöeristystä parannettava. Samassa yhteydessä on varmistettava ettei rakennukseen jää mikrobivaurioita jotka aiheuttavat sisäilmaongelmia. Näitä vaurioita olemme joutuneet korjaamaan kymmenissä kiinteistöissä. Ongelmaa ei voi vähätellä.
    - Salin yläpohjan rakenteet ja lämmöneristys (nykyisin 10 cm mineraalivilla ilman höyrysulkua!) uusitaan, muissa yläpohjissa puretaan pintabetonia ja varmistetaan ettei rakenteessa esiinny mikrobikasvustoa. Tehdään tarvittavat korjaustoimenpiteet ja lisätään yläpohjan eristystä. Rakennetyypeissä on huomioitava ettei väärään paikkaan synny kondenssia ja sitä kautta mikrobikasvustoa.
    - Vesikatteet uusitaan ja varmistetaan niiden tuulettuminen
    - Lastulevyeristeissä esiintyy usein kosteusvaurioita ikkunoiden alaliittymien alueella. Ulkoseinillä voidaan joutua uusimaan ulkopuolinen 4" lastuvillaeriste SPU-eristeellä tms. Sisäpuolisen 3" eristeen kunto tarkistetaan

ja selvitetään mahdolliset kosteusvauriot ja mikrobikasvustot. Rakenteita avataan ja eliminoidaan ko. ongelmat.
  - Rakennustyön takia on julkisivuverhousta purettava ja koottava uudestaan. Vaurioituneita julkisivupeltejä joudutaan vaihtamaan.
  - Ikkunat uusitaan
  - Alapohjat uusitaan ja varustetaan lämmöneristyksellä
  - Julkisivun lipputankojen kupariverhoiltujen kiinnitysalustojen tekninen kunto selvitetään. Näissä rakenteissa löytyy usein pahoin ruostuneet kantavat teräsrakenteet (galvaaninen pari)
  - Julkisivuklinkkerit alustoineen puretaan ja kootaan uudestaan
  - Jne.
- Uudet ullakolle tulevat iv-konehuoneet ja lauhduttimet joudutaan tukemaan perustuksiin saakka ja paaluttamaan. Nykyinen runkorakenne ei kestä vaadittuja lisäkuormia. Tämä on tyypillinen ilmiö aikakauden rakennuksissa. Muutos vaikuttaa myös sisätilojen ilmeeseen.
- salitilan av-tekniikka ja näyttämötekniikka uusitaan
- Rakennus varustetaan osoitteellisella paloilmoitinlaitteistolla, varavalaistuksella ja määräysten mukaisilla poistumistiemerkinnöillä
- kokoontumistilan alapuolella olevat liiketilat, talon rakenteiden palotekninen kesto, sekä kokoontumistilojen luonne huomioiden (kolmessa avoimessa kerroksessa) jouduttaneen rakennus henkilöturvallisuussyistä sprinklaamaan.
- Liiketilojen osalta varmistetaan että saavutetaan palokuorman edellyttämä kantavien rakenteiden palonkestoaika REI120 joko lisäeristyksellä tai sprinklaamalla (tai molempien sopivalla yhdistelmällä)
- Rakennus varustetaan liikuntarajoitteisten käyttöön soveltuvalla hissillä ja wc-tilalla. Lisäksi liiketiloihin pääsyn mahdollistava tasonostin.
- Yleisöwc-tilat ovat riittämättömät ja näiltä osin tiloja on laajennettava. Vaikuttaa sisätilojen ilmeeseen.
- Kokoontumistiloista ei tällä hetkellä ole yhtään nykymääräysten mukaista poistumisreittiä. Kaksi erillistä R60 poistumisporrasta salikerroksesta ja varapoistumisportaan ulottaminen myös kolmannen kerrokseen toimistotiloihin ja parvelle.
- Sali, aulat ja toimistotilat osastoidaan eri palo-osastoiksi
- Rakennuksen tulee olla P1 vaatimukset täyttävä jos toisessa kerroksessa sijaitsevaan saliin halutaan päästää yli 250 henkeä. Salin yläpohja on palosuojattava/uusittava niin että määräys toteutuu.
- Väestönsuojan varusteet ja laitteet joudutaan uusimaan
- Kaikki asbesti ja PAH-yhdisteet on poistettava tai esitettävä luotettava suunnitelma niiden rakenteellisesta kapseloinnista. Kartoitusta ei ollut käytettävissä. Tämän aikakauden rakennuksissa asbestia esiintyy tavanomaisimmin eristeissä, lattiapäällysteissä, lattialiimoissa, Luja-levyissä, ja saumalaasteissa. Vesieristeissä saattaa esiintyä PAH-yhdisteitä
- Rakennus on perustettu puupaalujen varaan. Ympäröiviin myöhemmin rakennettuihin kiinteistöihin on tehty maanalaisia pysäköintikellareita, jotka on varustettu pohjavesipumppaamoilla. Pohjavesi alueella on tämän vuoksi suurella todennäköisyydellä laskenut. Ilmiö johtaa hiljalleen puupaalujen yläpäiden lahoamiseen. Pohjaveden korkeus, paalujen kunto ja mahdollinen lisäpaalutustarve on selvitettävä huolellisesti. Uudelleenpaalutus on tämän kokoisessa kohteessa kallis toimenpide suhteessa rakennuksen kokoon.

Nämä havainnot voi tehdä jokainen rakennukseen perehtyvä ammattilainen. Rakennuksesta voidaan tehdä laaja kuntoselvitys valokuvineen, kosteusmittauksineen, haittaainekartoituksineen, rakennusosakartoituksineen yms. Raportin tiivistelmän sisältö muodostuu kuitenkin yllämainitun kaltaiseksi.

8. Arvot

Olen selvityksessäni jakanut arvot arkkitehtonisiin arvoihin ja kulttuurihistoriallisiin arvioihin. Molempiin termeihin sisältyy useita ulottuvuuksia. Arvojen punninta ja rakennuksen vertaaminen muihin aikakauden rakennuksiin on oleellinen osa rakennushistoriallista selvitystä. Se sisältää jo luontaisesti kannanoton.

Totean selvityksessä etteivät rakennuksen arkkitehtoniset arvot yllä tasolle, joka edellytä rakennuksen suojelua kansallisesti merkittävänä arkkitehtuurikohteena. Ohessa esimerkinomaisesti lista kymmenestä 50-luvun kokoontumistiloja sisältävästä kohteesta, jotka sijoittaisin luokkaan "kansallisesti merkittävä arkkitehtuurikohde". Näitä kohteitahan on kymmeniä muitakin, mutta toivon että lista antaa kuvan siitä mitä ajan takaa

Turun musiikkitalo / Risto-Veikko Luukkonen 1952
Lahden konserttitalo / Heikki ja Kaija Siren 1954
Kulttuuritalo Helsinki / Alvar Aalto 1958
Porthania Helsinki / Aarne Ervi 1957
Töölön kirjasto / Aarne Ervi 1958 (toteutus 1962)
Tapiolan elokuvateatteri / Aarne Ervi 1955
Turun yliopisto / Aarne Ervi 1958
Vatialan kappeli / Viljo Revell 1957
Kuopion teatteri / R-V Luukkonen ja H Stenroos 1957 (toteutus 1963)
Seinäjoen keskusta Aaltokeskus Alvar Aalto 1958-87

Työnkulman rinnastaminen maailmanperintökohteen tasoiseen Kulttuuritaloon on mielestäni ontuvaa. Kulttuuritalon peruskorjaukseen investoidaan tällä hetkellä kymmeniä miljoonia euroja valtion verorahoja.

Selvitykseni seuraavassa kappaleessa totean että rakennuksen arvot liittyvät paikallishistoriaan ja työväen kulttuurihistoriaan. Lenin mainitsema talkootyönä rakentaminen ei ole osa arkkitehtonista arvoa eikä se paranna talon arkkitehtuuria. Talkootyön korostaminen on mielestäni juuri työväenkulttuurihistoriaan liittyvä arvottamista. Paradoksaaliseksi tilanteen tekee tosiasia että vasemmistojärjestöt ovat jo kertaalleen ottaneet kantaa talon kulttuurihistorialliseen arvoon laiminlyömällä vuosikymmenien ajan peruskorjaukset ja myymällä kiinteistön eteenpäin.

En anna raportissa tarkoituksellisesti mielikuvaa että lähes kaikki maan työväentalot ja seurojen talot ovat hiljentyneet, autioituneet ja rapautuneet. Moni seurojentalo ja työväentalo on pienillä paikkakunnilla vironnut ja pysynyt hengissä. Suomen Kotiseutuliiton aktiivinen avustus- ja valistustoiminta on tässä ollut keskeisessä roolissa. Autioitumisilmiöön olen kuitenkin vuosikymmenien mittaan törmännyt ympäri Suomea eikä sen olemassaoloa voi kieltää. Hiipumisen tunteelta ei työväentalojen kohdalla voi välttyä kun selaa Onni Hyvösen toimittamaa monistetta "Pohjois-Savon työväentalot". Syntymäkaupungissani Varkaudessa on keskusteltu Lehtoniemen työväentalon (SDP) kohtalosta, Toritorppa (SKP) on huonossa kunnossa vaikka toiminta jatkuukin pienimuotoisena. Kangaslammilla on ollut myynnissä komea Oiva Kallion suunnittelema Manttaalisäätiön talo "Manttu" jne. Ilmiö on kansallinen.

Lopuksi

Leni esittää kannanottonsa lopuksi oman henkilökohtaisen näkemyksen miten hänen mielestään tulisi toimia.

Rakennushistoriallisessa selvityksessäni olen välttänyt ottamasta selvää kantaa rakennuksen purkamisen tai suojelemisen puolesta. Arkkitehtoniset arvot eivät mielestäni edellytä suojelua. Kulttuurihistoriallisista ja paikallishistoriallista arvoista minulla ei ole muodostunut selkeää mielipidettä. Suojelun edellytyksiä pohdittaessa on aina otettava arvojen punnitsemisen ohella huomioon muitakin osatekijöitä. Vuosikymmenien mittaan olen huomannut että suojelun edellytykset toteutuvat parhaiten kohteissa joissa

- rakennuksen ja ympäristökokonaisuuden arvoista vallitsee yhtenevä näkemys ja suojelusta päätetään yksissä tuumin
- kaikilla osapuolilla on realistinen käsitys siitä mitä ollaan tekemässä
- rakennukselle löytyy pitkäaikainen käyttötarkoitus, joka on sopusoinnussa kiinteistön ominaisuuksien ja arvojen kanssa
- rakennus on korjattavissa ja ylläpidettävissä järkevin kustannuksin
- rakennuksen käytön tuotoilla pystytään kuolettamaan peruskorjauskulut ja ylläpitämään kiinteistöä. Vaihtoehtoisesti yhteiskunta hoitaa korjaamisen verorahoilla ja ylläpitää kiinteistössä yleishyödyllistä toimintaa
- alkuperäinen omistaja toimii panostuksellaan ja esimerkillään kiinteistön säilymisen hyväksi

Jos jokin yllämainituista ehdoista ei toteudu muuttuu tilanne aina mutkikkaammaksi. Mesenaatit ovat harvassa. Toimistossamme olemme vain kerran päässeet tekemään restauroinnin avarakatseisen ja kulttuuriarvoja ymmärtävän yksityishenkilön rahoituksella. Lopputuloksena on Leila Parhankankaan emännöimä alkuperäiseen asuun restauroitu Finlaysonin Pikkupalatsi. Poikkeuksellinen kulttuuriteko maksoi lähes saman verran kun suunnittelemamme Tampereen Raatihuoneen restaurointi.

Tampereella 20.03.2012

Lasse Kosunen

Arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com

Liite Työnkulman rakennushistorialliseen raporttiin

Arkkitehti Kaj Michaelin keskeistä tuotantoa

Kirjastotalo, Liperi
Kirjastotalo, Keitele
Kirjastotalo, Juuka
Kirkko, Kangaslampi
Kirkko, Vuorela
Siunauskappeli, Suonenjoki
Kunnantalo, Kihtelysvaara
Kunnantalo, Rautalampi
Kunnantalo, Pihtipudas
Kunnantalo, Reisjärvi
Kunnantalo, Hankasalmi
Hotelli Nipanen, Nilsiä (ainoa tiedossa oleva purettu Michaelin suunnittelema)
Hankamotelli, Hankasalmi
Hotelli Loitsuvaara
Hotelli Leppäkerttu, Leppävirta
Hotelli Joronjälki, Joroinen
Koulurakennus, Kitee
Koulurakennus, Liperi
Koulurakennus, Keitele
Koulurakennus, Lapinlahti
Päiväkoti, Rantasalmi
Päiväkoti, Kerimäki
Päiväkoti, Vuorela
Päiväkoti, Nurmes
Päiväkoti, Kontiolahti
Päiväkoti, Keitele
Päiväkoti, Lapinlahti
Vammaisten palvelukeskus, Nurmes
Vammaisten palvelukeskus, Outokumpu
Vammaisten palvelukeskus,, Tervo
Vammaisten palvelukeskus, Kuopio
Vanhusten palvelukeskus, Nilsiä
Vanhusten palvelukeskus, Liperi
Vanhusten palvelukeskus, Tervo
Uimahalli, Suonenjoki
Uimahalli, Kiuruvesi
Keilatalo, Kuopion torin varressa
Liiketalo H-talo, Kuopio
Liiketalo Tullinkulma, Kuopio
Puijonlaakson ja Saarijärven asuinalueiden 1.vaiheet pääosin

Lähde: Kaj Michaelin puoliso Airi Michael 12.04.2012

TYÖNKULMA – RUPLA

KIINTEISTÖ OY KUOPION MAAHERRANKATU 25 / KUOPIO

Kuva Nina Pelli

Saatteeksi

Selvitys Työnkulman kulttuurihistoriallisesta ja paikallishistoriallisesta merkityksestä. Tämä selvitys liittyy valmisteilla olevaan asemakaavamuutokseen Kiinteistö Oy Kuopion Maaherrankatu 25 / KUOPIO, Vahtivuori.

Rakennusperinnön- ja kulttuuriympäristön suojelusta

Historiaa ja kulttuuria tallentuu ympäristöömme muun muassa rakennusten ja pihapiirien myötä ja rakennusperintö on osa kansakunnan kulttuuria. Rakennusperinnön säilyttämiseksi voidaan suojella rakennuksia, rakennusryhmiä tai alueita, joilla on merkitystä rakennushistorian, rakennustaiteen tai erityisten ympäristöarvojen vuoksi. Rakennuskulttuuriympäristössä näkyy ihmisen toiminta ja suhde ympäristöön ennen ja nyt.[1]

Työnkulma eli Rupla

Työnkulma eli Ruplan rakennus on valmistunut arkkitehti Kaj Michaelin suunnittelemana vuonna 1957. Talon rakennuttajana toimi Kuopion toimitilayhdistys ry, joka oli monien vasemmistolaisten järjestöjen perustama yhdistys.

Rakennus on toiminut SKP:n ja SKDL:n paikallisena kokoontumispaikkana sekä ammattiyhdistysten kokouspaikkana. Vasemmistolaisen järjestötoiminnan lisäksi se on ollut muun muassa kulttuuri- ja erilaisten viihdetapahtumien pitopaikkana. Lisäksi talosta vuokrattiin tiloja Kuopion korkeakoululle vuosina 1973–1978. Alkuperäinen omistaja eli Kuopion toimitilayhdistys möi kiinteistön vuonna 2006 Kuopion Rupla Oy:lle, joka myikin sen edelleen vuonna 2009 Rakennusliike Savocon Oy:lle, nykyiselle Lemminkäinen Talo Oy:lle, jonka omistuksessa kiinteistö on nyt.

Nykyisin talo tunnetaan erilaisten tapahtumien pitopaikkana, tämäkin toiminta on jokseenkin hiipunut ja talo on pääosin tyhjiltään lukuun ottamatta talossa järjestettäviä tansseja ja Ylioppilasteatterin esityksiä.

Talon suunnittelija arkkitehti Kaj Michael

Arkkitehti Kaj Michaelin (1922–2002) suunnittelemia rakennuksia on Kuopiossa niin kaupungin keskustassa kuin esikaupunkialueella ja lähiöissäkin. Hänen työnsä on varsin näkyvää Kuopiossa, jossa hän toimi asemakaava-arkkitehtinä vuoteen 1955 saakka ennen kuin perusti oman suunnittelutoimiston. Toimiston suunnittelemia kohteita on parituhatta ja runsaasti myös Kuopion ympäristössä, Kainuussa, Keski-Suomessa, Etelä-Savossa sekä Etelä- ja Pohjois-Karjalassa. Joukossa on niin kunnantaloja, kirjastoja, kouluja ja päiväkoteja kuin muitakin julkisia rakennuksia. Kuopiossa Michaelin suunnittelemia kerrostaloja on useita, ne toimivat näkyvinä maamerkkeinä alueella. Työnkulma kuuluu hänen suunnittelemiinsa kokoontumisrakennuksiin kuten Savonkadulla sijaitseva Raittiustalokin.[2] Kaj Michaelin suunnittelemat rakennukset antavat oman näkyvän leimansa Kuopion kaupungin kulttuuriympäristöön.

Työväen aate ja Työnkulma

Kuopiossa, kuten muuallakin Suomessa, työväen järjestäytyminen alkoi 1800-luvun loppupuolella. Yhdistyksien perustamisen taustalla oli muun muassa työväen olojen parantaminen ja sivistyksen lisääminen. Kaupunkeihin perustettiin työväenyhdistyksiä ja järjestäytyminen levisi nopeasti. Aluksi toiminta ei ollut varsinaisesti luokka-ajatteluun perustuvaa, vaan ilmiö tuli vasta myöhemmin. Sittemmin yhdistysten alaisuuteen perustettiin ammatti-

[1] www.nba.fi
[2] Riekki 2005. s. 520 – 521.

yhdistyksiä. Myöhemmin eri poliittisen näkökannan omaavat yhdistykset ja seurat rakensivat omat kokoontumispaikkansa, koska näkemyserojen vuoksi yhteiset hankkeet eivät olleet mahdollisia. Maaseudulla etenkin työväestö ja viljelijät rakensivat omat toimitalonsa.

1900-luvun alusta lähtien Suomeen rakennettiin paljon työväentaloja ja seurantaloja, jopa useisiin pieniinkin kuntiin perustettiin omansa. Kuopiossa varsinaisen työväenliikkeen esiliikkeenä voidaan pitää VPK:ta. Monissa kaupungeissa esimerkiksi nuorisoseurat ja vapaapalokunnat aloittivat ensimmäisinä omien toimitilojensa rakentamisen.

Työväenyhdistykset saattoivat ensin aloittaa toimintansa vuokraamalla tilat. Rakennusvarojen kartuttua voitiin aloittaa omien tilojen rakentaminen jäsenmaksujen ja ulkopuolisen rahoituksen turvin ja tiloihin saatettiin varsinaisen salin ja buffetin lisäksi tehdä tulojen hankkimiseksi tilat vuokralaisia varten. Työväentaloista on perinteisesti huolehtinut puolueiden paikalliset yhdistykset ja yhdistyksissä toimineet aktiiviset henkilöt.

Kuten alussa mainitaan, Työnkulma on vasemmistolaisen yhdistystoiminnan ilmentymä. Paikallisesti Työnkulma yhdistetään nimensä mukaisesti osittain edelleenkin vain talon alkuperäiseen käyttöön vasemmistopuolueiden paikallisena kokoontumispaikkana ja ammattiyhdistysten kokouspaikkana, vaikka rakennuksen käyttö viime aikoina on luonnollisesti muuttunut alkuperäisestä tarkoituksestaan. Tämä selittää sen, että rakennuksella voi olla erilainen arvo eri ryhmille edelleenkin.

Perinteisesti poliittinen ilmapiiri on nähty suhteellisen pysyvänä ilmiönä Suomessa. Maassamme puolueolot olivat kohtuullisen vakaat viimeisen sodan jälkeen 1960-luvun alkuun saakka, jolloin suurpoliittinen uudelleenorientoituminen johti muutokseen siirtymiseen vasemmalle IKL:n (Isänmaallinen kansanliike) lakkauttamisen myötä ja SKDL:n syntyessä.

Savossa tunnusomaista on ollut suuret alueelliset vaihtelut puolueiden kannatuksessa. Pohjois-Savo poikkesi muusta maakunnasta jo 1920-luvulta lähtien kommunistisuutensa takia, mutta myöskin sotien jälkeen vennamolaisuutensa vuoksi. Pohjois-Savossa kommunismi ja vennamolaisuus saivat sotien jälkeen selkeästi suurempaa kannatusta. Keskeistä on ollut poliittinen traditio ja valistustoiminta. Poliittista ilmastoa tutkittaessa on kuitenkin otettava huomioon riittävän pitkä ajanjakso. Näin ollen vaihtelut ovatkin suuria. Vuosina 1945–1999 eduskuntavaaleissa Kuopio on sijoittunut kuitenkin enemmän porvarillisten puolueiden kannatusalueeksi kuin vasemmistolaisten.[3] Kuopion kaupungissa on ollut myös vakaa vasemmistolainen kannatus ja työväenperinne vielä Työnkulman rakentamisen aikaan, vaikka tultaessa 1900-luvun lopun vuosikymmeniä kohden työväentalojen ja työväen perinteen hiipuminen on ollut, yhteiskunnanmuuttumisen vuoksi, väistämättä kohtuullisen nopeaa.

Yhteiskunnan muuttuminen on osaltaan muuttanut perinnettä niin, että varsinaisilla seurantaloilla ja työväentaloilla ei ole enää sellaista merkitystä kokoontumispaikkoina kuin ennen. Tällöin tulee aika arvioida näiden rakennusten mahdollinen käyttö uuden ajan tarpeita vastaaviksi.

Työnkulma osana kulttuurihistoriaa

Yleisesti rakennus edustaa oman aikakautensa rakentamista ja on Michaelin tuotannossa myös ainutlaatuinen. Rakennus on säilyttänyt ulkoasultaan alkuperäisen muotonsa ilman, että siihen on tehty suuria julkisivumuutoksia. Sisätiloiltaan rakennus on ainakin aulan ja juhlasalin osalta lähes alkuperäisessä asussaan. Rakennus on lisäksi yksi osa arkkitehti Kaj Michaelin laajasta tuotannosta Kuopiossa.

[3] Kinnunen 2006, s. 227 – 236.

Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo liittyy sen paikallishistoriaan ja rakennushistoriaan. Paikallishistoriallinen arvo liittyy rakennuksen käyttöön osana paikallista yhteiskunnallista toimintaa. Valtakunnallisesti katsottuna rakennus on osa maamme työväentalojen ja seurantalojen rakentamisperinnettä.

Työnkulman ja ylipäätänsä työväentalojen rakentaminen liittyy oman aikansa yhteiskuntaan ja poliittiseen ilmapiiriin. Työnkulman rakentamisen aikaan Kuopion työväenliike oli vielä aktiivinen, jonka aktiivisuuden ilmentymä kyseinen rakennus onkin ja sen erityispiirteenä on sen rakentaminen talkoovoimin. On huomattava, että rakennus on kohtuullisen suuri, joten talkootyönä tehtynä vapaaehtoisten tekijöiden panostus rakentamiseen on huomattava. Tämä talkootoimin tehty rakentaminen kuvaa hyvin nimenomaan oman aikansa henkeä. Edellä mainittuun suhteutettuna tämä luo rakennukselle niin kulttuurihistoriallista kuin paikallishistoriallista arvoa.

Ympäristöönsä suhteutettuna rakennus ei ole kaupunkikuvallisesti niin merkittävä kuin paikallishistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti. Rakennus ja rakentamisajankohta edustavat sodan jälkeistä aikaa, jolloin varsinkin vasemmistolaiset yhteisöt ja yhdistykset rakensivat omia toimitiloja taajamiin. Työnkulma on oman aikansa edustaja osana työväentalojen ja seurantalojen rakennusperinnettä.

Rakennusperinnön kautta on nähtävissä historian ja yhteiskunnan muuttuminen. Osa rakennusperintö kohteista on saanut arvostuksen ja niitä hoidetaan hyvin. Monien kohteiden säilyminen on kuitenkin uhan alla muun muassa puutteellisen tiedon, arvostuksen ja hoidon laiminlyönnin vuoksi. Tästä syystä arvokkaitakin kohteita on jäämässä tyhjilleen eikä niiden käyttömahdollisuuksia voida enää monestakaan syystä hyödyntää.

Rakennusperinnön hoitaminen edellyttää rakennusten pitämistä käytössä ja niiden korjaaminen, kunnostaminen ja perinnettä arvostava täydennysrakentaminen takaavat niille parhaan mahdollisen suojelun. Näin ei valitettavasti aina ole. Tällöin rakennuksen ehtivät rapistua ja niiden päätös suojelemista käy entistä hankalammaksi.

Työnkulman osalta mainittakoon, että omistaja on teettänyt arvioita rakennuksen kunnosta, joissa tuodaan esille sen huono kunto ja korjauksen laiminlyönnit. Rakennuksen säilyttäminen vaatisi mittavaa peruskorjausta, joka on ainakin Kuopion kulttuurihistoriallisen museonkin lausunnon mukaan osittain mahdollista. Valitettavasti tässäkin tapauksessa ylläpitokunnostuksia on selkeästi laiminlyöty, jolloin rakennuksen säilyttäminen muuttuu monimutkaisemmaksi, vaikka sen osasäilyttäminen olisi useistakin kannanotoista ja lausunnoista kiteytettynä perusteltua. Mikäli rakennus joutuu puretuksi, tulee se inventoida mahdollisimman tarkasti.

Yleisesti ottaen suojelupäätöksiä on helpompi tehdä vanhempien rakennusten osalta, vaikka joissakin tapauksissa niiden korjaamisella ei saavuteta sitä tulosta, johon on pyritty eli rakennuksen säilyttämiseen sen mahdollisimman alkuperäisessä luonteessa nykytekniikalla varustettuna. Näissä tapauksissa alkuperäinen tarkoitus häviää ja rakennuksen säilyttäminen ei tuota toivottua tulosta. Vanhempien rakennusten osalta jo pelkästään niiden ikä ja nykyajasta poikkeava rakennustapa antavat säilyttämiselle selkeät perusteet.

Huomioitavaa on, että nuorempiakin rakennuksia tulee ottaa suojeltaviksi, sillä eri vuosikymmenillä toteutetut rakennukset ja kulttuuriympäristöt kertovat omalla ainutkertaisuudellaan paikallisesta historiasta, rakentamisen tyyleistä ja omasta ajastaan. Nekin ovat tulevaisuuden kannalta tärkeä osa historiaamme, jota tulee vaalia, ennen kuin rakennukset tulevat korjauskelvottomiksi ja säilyttämisen arvoiset rakennukset joutuvat purku-uhkan alle.

Rakennussuojelu

”Vuonna 2000 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa maankäytön suunnittelua ja rakentamista ja sen osana myös kulttuuriympäristön säilymistä ja muutosta. MRL:n mukaisessa päätöksenteossa joudutaan arvioimaan, miten pitkälle suojelemista ja säilyttämistä on tarkoitus ulottaa ja toisaalta, miten paljon ympäristöä voidaan muuttaa ja rakennuksia purkaa tai alueita täydennys rakentaa ennen kuin on kysymys erityisten arvojen hävittämisestä.

Kaavoitus luo perusedellytykset ympäristön rakentumiselle ja hoidolle, sillä sen yhteydessä määritetään alueiden käyttötapa, rakentamisen määrä ja sijainti sekä asetetaan ympäristön laatua ja ominaisuuksia koskevat, rakentamisen myötä konkretisoituvat tavoitteet. Kaavoitus perustuu kuntien, kansalaisten ja viranomaisten aktiiviseen osallistumiseen ja vuorovaikutukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki kieltää kulttuurihistoriallisten arvojen hävittämisen. Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa ja asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia suojelumääräyksiä (MRL 41 § ja MRL 57 §). Tämä luo kuitenkin vasta edellytykset suojelun käytännön toteuttamiselle. Käytännössä suojelu edellyttää, että omistajalla on kohteensa kunnossapitoon jatkuvat ja riittävät voimavarat.

Vuonna 1986 tutkija Mikko Härö laati ympäristöministeriön toimeksiannosta selvityksen seutukaavaliittojen kulttuurihistoriallisten inventointien kehittämistarpeesta. Selvityksessään Härö esittää museoviraston arvottamismallia täydennettäväksi kriteereillä: sopusointuisuus ja vaihtelevuus, monipuolisuus, intensiteetti, opetus- ja tutkimusarvo. Ympäristöministeriön Rakennussuojeluneuvottelukunta on korostanut aluekokonaisuuksien suojelemista ja säilyttämistä elinvoimaisena sekä kansallisesti arvokkaiden uhanalaisten ympäristötyyppien säilyttämistä. Tämän vuosisadan rakennuskannan arvottamista ja suojelun perusteita on ryhdytty pohtimaan vasta viime aikoina.[4]”

Kuopiossa 20.9.2012

Nina Pelli, FM
Historiapalvelut Pelli
nina@ninapelli.fi
p. 040 578 1638

[4] www.ympäristö.fi

Lähteet

Kirjallisuus

Kinnunen, Erkki; Lyytinen, Eino; Soikkanen, Hannu; Vihola, Teppo 2006. Savon historia VI. Heimomaakunnasta maakuntien Eurooppaan 1945 – 2000. Gummerus kirjapaino Oy, 2006.

Riekki, Helena 2005. Kuopion kaupungin rakennushistoria. Kaupungin rakentamisvaiheita vuodesta 1875. Kalevaprint Oy, Oulu 2005.

Internetlähteet

www.nba.fi
www.ympäristö.fi

Historiapalvelut Pelli
Kooste haastatteluista
2.10.2012

TYÖNKULMA – RUPLA

Lisäykset Kulttuurihistorialliseen selvitykseen.

Jaakko Jokisen ja Hannu Miettisen haastatteluista tehty yhteenveto.

Haastateltavat ovat toimineet Toimitaloyhdistyksessä, jonka omistuksessa Työnkulma on ollut. Kysymykset koskivat ajanjaksoa 1970–2006.

Jaakko Jokinen

Toiminta Työnkulmassa

1970-luvun alussa talossa harjoitettiin poliittista toimintaa. Talossa toimivat muun muassa kaikki SKDL:n järjestöt kuten pioneerit, nuorisoliittolaiset, naiset, puolue- ja ammattiyhdistysosastot. Talossa järjestettiin tansseja, kokouksia sekä mm. ns. Vappukimarat olivat talon alkuaikoina suosittuja. Ne olivat jatkoa torilla pidettyihin puhetilaisuuksiin.

1980-luvulla puoluetoiminta oli siirtynyt muihin tiloihin ja talon omistava Toimitaloyhdistys ylläpiti mm. tanssitoimintaa ja järjesti juhlia ja koulutuksia. Talossa oli vuokralaisena mm. Kuopion korkeakoulu.

1990-luvulla tanssitoiminta siirtyi osittain muille toimijoille, koska iso sali oli vuokrattu yksityiselle yrittäjälle. Jokisen mukaan myös koko Työnkulma oli jossain vaiheessa vuokrattu Kuopion kaupungille.

2000-luvun alussa Toimitaloyhdistys yritti vielä ylläpitää tanssitoimintaa, mutta huonolla menestyksellä. Tuolloin alkoivat myös eläkeläisten päivätanssit. Puolue toiminnan jälkeen talossa järjestettiin pääasiassa tansseja ja talosta vuokrattiin liiketiloja ulkopuolisille tahoille.

Toiminnan kannattavuus

Alussa toiminta oli kannattavaa, mutta kun tulot eivät peittäneet menoja, jouduttiin talossa ja sen ylläpidossa vaikeuksiin. Talon varsinainen ”kulta-aika” oli Jokisen mukaan 1950-luvulta 1970-luvun loppuun saakka, jonka jälkeen vaikeudet alkoivat.

Vuokralaiset

Jokisen mukaan vuokralla oli erilaisia liikeyrityksiä; Kuopion kaupunki, Kuopion kaupunginteatteri, Ylioppilasteatteri, Kuopion eläkeläiset, Kansan Sana, Itä-Suomen Viikko, Rokkisedät Oy jne.

Remontit ja korjaussuunnitelmat

Talossa ei tehty peruskorjauksia, remontit olivat pääasiassa vanhojen vikojen korjauksia, uutta kalustoa taloon ostettiin, kun entiset kuluivat käyttökelvottomiksi. Remontit tulivat kysymykseen, mikäli joku uusi vuokralainen saatiin taloon ja hän vaati sellaista. Jokisen aikaan suuria remontteja ei siis tehty.

Korjaussuunnitelmat, jos sellaisia oli, tähtäsivät tietenkin siihen, että talo voisi jatkaa Toimitaloyhdistyksen ja sen jäsenjärjestöiden omistamana, mutta yleisesti ottaen hyvätkin suunnitelmat kaatuivat rahan puutteeseen. Tanssien järjestämisellä yhdistys yritti hankkia rahaa, mutta ne eivät tuottaneet riittävästi.

Kiinteistön ylläpitotavoitteista

Jokinen ei ollut toiminnassa mukana silloin, kun päätöksiä ylläpitotavoitteista tehtiin, mutta hänen mukanaoloaikaan tavoitteena alkoi olla talosta ”irti pääseminen” tai sen siirtäminen sellaisen yhdistyksen tai järjestön nimiin, joka olisi voinut tehdä talosta kulttuuritalon, mutta tavoite ei onnistunut.

Toiminnan hiipumisen ja loppumisen syitä

Suurin syy tilanteeseen oli rahan loppuminen ja uusien ihmisten puutteellinen saaminen toimintaa jatkamaan, siis varallisuus ja toimijat puuttuivat.

Työnkulma osana kuopiolaista kaupunki- ja järjestökulttuuria

Talo edustaa Jokisen mukaan suurta osaa kuopiolaista työväenkulttuuria ja vasemmistolaisia perinteitä. Vilkkaimpina aikoina ”Rupla” oli varsin suosittu tanssipaikka, myös ei-vasemmis-tolaisten ihmisten keskuudessa.

Talon tämän hetkinen tila

Jokisen mielestä talo on niin heikossa kunnossa, että hän arvelee uuden talon rakentamisen tulevan halvemmaksi. Toisaalta hän mainitsee, että kun talo aikanaan rakennettiin talkoilla eikä näitä talkoolaisia/rakentajia ei ole enää elossa kovinkaan monta, ei hänen mielestään talolla ole enää sitä tunnearvoa, mitä sillä on joskus ollut.

Mikäli julkisivun säilyttäminen uudessa rakennuksessa olisi mahdollista, kertoisi se talon historiasta. Jokinen on julkisivun säilyttämisen kannalla, mutta hän pelkää, että purkaminen on ainut jäljelle jäävä vaihtoehto.

Hannu Miettinen

Miettinen tuli vastuulliseksi toimijaksi, Toimitaloyhdistyksen puheenjohtajaksi vuonna 2006.

Toiminta Työnkulmassa

Toiminnassa oli mukana noin kaksikymmentä jäsenyhdistystä.

Toiminnan kannattavuus

Tanssitoiminta oli kannattavaa aikanaan.

Vuokralaiset

Vuokralaisina talossa olivat Miettisen kertoman mukaan mm. autojen ”stailausyritys”, mattoliike ja ompelimo.

Toiminnan hiipumisen ja loppumisen syitä

Toiminnan loppuminen johtui taloudellisista syistä. Tiloille ei saatu maksavia vuokralaisia, joten menot ylittivät tulot. ”Taseen syönti” teki toiminnan jatkamisen mahdottomaksi. Toimitaloyhdistyksen päätös myydä Työnkulma nimenomaan Rupla Oy:lle oli yrityksen kulttuuri/musiikkitausta.

Suunnitelmat talon käytölle aikanaan

Toimitaloyhdistys suunnitteli aikanaan talolle myös ravintolatoimintaa, mutta siitä ei tehty vakavampia suunnitelmia.

Vuonna 1999 Työnkulmaan saatiin rahoitusta opetusministeriöltä valtionapuna, jolloin taloon hankittiin mm. äänentoistolaitteet. Talon ylläpitosuunnitelmat liittyivät katsomoon ja teatteriesityksiin.

Talon tämän hetkinen tila ja Työnkulma osana kuopiolaista kaupunki- ja järjestökulttuuria

Miettinen toteaa, että talo on huonossa kunnossa ja vaatii perusteellista peruskorjausta (lämmitys, ilmastointi, sähkö jne.) mikäli se otettaisiin uusiokäyttöön.

Uusiokäytön kannalta esteetön liikkuminen olisi talossa välttämätöntä eli käytännössä se tarkoittaisi hissin tekemistä taloon, mikä oli todettu jo aikaisemmin.

Miettinen on Työnkulman säilytyksen kannalla, mielellään peruskorjattuna, jos ei kokonaan, niin ainakin hän näkee, että julkisivun säilytys olisi hyväksi. Talo on hänen mukaansa osa kuopiolaista kulttuurihistoriaa. Talon arvon hän näkee myös siinä, että se on talkoovoimin rakennettu, ns. ”hattu kourassa” etsittiin myös rahoitusta hankkeelle, jolloin taloa rakennettiin. Talon arvon hän näkee myös kuopiolaisena järjestökulttuurisena asiana.

Nina Pelli, FM
Historiapalvelut Pelli
nina@ninapelli.fi
p. 040 578 1638

Rakennuttajatoimisto
Ratek Oy

RAKENNUSTEKNILLINEN KUNTOARVIO

TYÖNKULMA "RUPLA" TONTILLA KUOPIO 2:6:4

Olen tutustunut rakennuskohteeseen 6.3.2012 sekä kohteeseen liittyvien rakennus teknillisiin asiakirjoihin, mm arkkitehtuuritoimisto Lasse Kotilainen Oy:n tekemään rakennushistorialliseen selvitykseen, lisäksi tunnen alueen rakennukset 1960 luvulta alkaen, ollessani Kuopion rakentamisessa koko ajan mukana, näihin perustuen annan seuraavan lausunnon.

Rakennuksen nykytila rakennusteknillisesti

Perustus:
- selvitysten mukaan puupaaluperustus, koska rakennusalue on entistä Kallaveden järven pohjaa

Rakennuksen runko:
- paikalla valettu teräsbetonirunko, pystyrunko osittain seiniä osittain pilareita, välipohjat ylälaattapalkistoja samoin yläpohja juhlasalia lukuun ottamatta, joka on puurakenteinen

Vesikatto:
- saumattu peltikatto, alkuperäinen

Julkisivut:
- pääosaltaan alumiinipelti, alkuperäinen
- sokkelit pinnoitettu klinkkerillä

Väliseinät ja varusteet:
- väliseinät osittain tiili, osittain lastulevy, alkuperäisiä pääosaltaan
- ikkunat 2-kertaiset, puupuitteet, alkuperäiset
- ovet alkuperäisiä, ulko-ovet teräsrakenteisia lasiovia ja väliovet puurakenteisia, alkuperäisiä
- lattiapinnoitteet muovimatto, muovilaatta ja juhlasalissa parketti, muovipinnoitteet ja liimat sisältävät todennäköisesti asbestia

Päätelmät rakennuksen nykytilasta

Perustus:
- ympärillä olevien myöhemmin rakennettujen kerrostalojen kellaritilojen lattiat / perustukset ovat noin ½ kerrosta alempana Työnkulman alinta lattiatasoa. Viereiset rakennukset on paalutettu
- ympäristön perustamistasojen takia on todennäköistä että pohjavesipinta on osittain alentunut ja aiheuttaa tulevaisuudessa työnkulman puupaalujen lahoamisen ja perustusten korjaustarpeen

Rakennuksen runko:
- kerroskorkeus on noin 3 m, mahdollisessa peruskorjauksessa kerroskorkeuden mataluus aiheuttaa kohtuuttomia ongelmia talotekniikan sijoitukselle
- paikalla valettu runko ja rakenneratkaisut eivät salli kuormitus-, reikä-, tai muita muutoksia. rakennuksen uusio käyttöä ajatellen

Vesikatto:

- olevan vesikaton käyttöikä on lopussa

Julkisivut:

- olevat julkisivut tulisi poistaa, koska alumiinilevyt sisältävät ongelmajätettä
- lisäksi julkisivujen lämmöneristys ei täytä alkeellisiakaan lämmöneristys vaatimuksia, kuten kylmät leukapalkit jne.

Yläpohja:

- lastuvillalevy ei täytä minkäänlaisia lämpöeristysvaatimuksia

Väliseinät ja varusteet:

- alkuperäisiä, ei voi hyödyntää edes kunnostamalla

Kuntoarvio lausunto

Edellä eriteltyjen rakennusosien kunto, kunnostusmahdollisuus sekä senjälkeen mahdollinen käyttöikä huomioiden on koko rakennuksen kunto niin heikko että peruskorjaus on selkeästi kalliimpi vaihtoehto kuin uudisrakennus.
Erityisesti huomioitavaa on myös se että olevat rakenneratkaisut rajoittavat peruskorjauksessa uusiokäyttöä oleellisesti ja myös sen takia peruskorjausvaihtoehto on kannattamatonta toteuttaa.
Liitteenä lisäksi LVI- ja sähkötekniset arviot, jotka tukevat omalta osaltaan vain uudisrakentamisen vaihtoehtoa.

Kuopio 14.3.2012

Rakennuttajatoimisto Ratek Oy

Yrjö Kuronen rak.ins.
Leväsentie 17, 70780 Kuopio
0400-182109
ratek@kolumbus.fi

Kiinteistö Oy Maaherrankatu 25

Maaherrankatu 25
70100 Kuopio

Kiinteistön sähkö- ja telejärjestelmien kuntoarvio

AH-TALOTEKNIIKKA
AH ELENS OY
www.ah-talotekniikka.fi

Postiosoite:
PL 189
70101 KUOPIO

Katuosoite:
Tehdaskatu 16
70620 KUOPIO

Puhelin: (017) 288 2882
Telefax: (017) 288 2880

Y-tunnus: 1051290-7
Kotipaikka : Kuopio

0 JOHDANTO

Tämä kuntoarvioraportti on tehty AH-Talotekniikan toimesta ja käsittää ainoastaan sähkö- ja tietojärjestelmiä käsittelevän osuuden.

Toimeksiantaja on: Lemminkäinen Talo Oy
Tämän raportin ja siihen liittyvät tarkastukset on tehnyt:
Sähköjärjestelmät Ins.Heikki Miettinen AH-Talotekniikka

Kuntoarvion tavoitteena on muodostaa puolueeton kokonaiskuva kiinteistöstä, selvittää merkittävimmät korjaus- ja tutkimustarpeet. Tavoitteena ei ole korjaustoimenpiteiden yksityiskohtainen määrittely.

Tässä raportissa käytetyt kuntoluokat ovat seuraavat:

1 = Hyväkuntoinen, uutta vastaava
2 = Tyydyttävässä kunnossa, ei välittömiä uusimis- tai korjaustarpeita kokonaisuutena
3 = Välttävässä kunnossa, uusittava tai korjattava lähivuosina
4 = Heikossa kunnossa, uusittava tai korjattava välittömästi.

1 YHTEENVETO

1.3 Sähköjärjestelmät

Kuntoarvion kohteena on vuonna 1956 rakennettu järjestötalo, joka on rakennettu kolmeen kerrokseen.
Suurempia muutoksia ei ole sähköjärjestelmille tehty.
Liittymisjohto on alkuperäinen. Sähköjärjestelmät ovat pääosin alkuperäisiä. Kiinteistön sähkönjakelujärjestelmä on TN-C –järjestelmä eli nelijohdinjärjestelmä.
Johtoteinä on käytetty lähinnä putkituksia ja pinta-asennusta.
Sähkökeskukset ovat pääosin alkuperäisiä tulppavarokkeilla varustettuja kehikkokeskuksia.
Pääkeskus on MS-kotelo –keskus, kiinteistön pääsulake on 160 A.
Sähköpisteiden määrä on niukka nykyiseen tarpeeseen sisätiloissa, ulkotiloissa sähköpisteitä on heikosti ja valaistusta on lisätty huonompiin kohtiin.
Kiinteistöstä puuttuu kunnollinen ulkovalaistus.
Valaistustaso on kohtuullinen mutta -laatu jää pääsääntöisesti vaatimattomiksi.
Valaisimina on yleisesti käytetty konventionaalisella kuristimella varustettuja loisteputkivalaisimia sekä hehkulamppuvalaisimia.
Ovimerkkivalaistus on puutteellinen.
Rakennuksen sähkötekniset tietojärjestelmät ovat puutteellisia. Tietojärjestelmät ovat pääsääntöisesti välttävässä kunnossa.
Yleisesti arvioituna perusverkkojen osalla asennukset ovat kuntoluokassa **KL3**.

Peruskorjauksen tai huonetilojen muutosten yhteydessä sähköjärjestelmät joudutaan uusimaan kokonaan vastaamaan tämän päivän tarpeita ja määräyksiä.
Yleisesti 1950-luvulla rakennettujen sähköjärjestelmien käyttöikä on maksimissaan 50 vuotta.

Kuopiossa maaliskuun 13. päivänä vuonna 2012

AH-TALOTEKNIIKKA

Heikki Miettinen
ins.

Insinööritoimisto
IX-Plan Oy
Rantaraitti 16 C 15
70820 Kuopio
Puh 0500 576 233

LVIA – KUNTOSELVITYS 06.03.2012

KOHDE: TYÖNKULMA / "RUPLA"

Vesijohdot ja viemärit

- **Kylmävesijohdot** ovat pääosin alkuperäisiä kuumasinkittyjä teräsputkia, joista sinkitys jo hävinnyt. Muhviliitoksien kierreosat ovat pahasti syöpyneitä
  (Kuntoluokka 4/ kaikki uusittava mahdollisimman pian)

- **Lämminvesijohdot** kuparia. Osa liitoksista on tehty messingillä. Liitoksista on sinkkikatoa eli ne ovat hauraita ja niissä on erittäin suuri vuotoriski.
  (Kuntoluokka 4 / kaikki uusittava mahdollisimman pian)

- **Jätevesiviemärit** ovat pääosin valurautaviemäreitä, joissa on mahdollisesti jo vaakaviemäri-osuuksilla puhkisyöpymiä. Vähäisiltä osiltaan viemäreitä on korjattu muoviviemäreillä. Kaikilta osiltaan korjaustoimenpiteet eivät täytä nykyisiä rakennusmääräyksiä.
  (Kuntoluokka 4 / kaikki uusittava mahdollisimman pian).

- **Esimerkiksi WC**:stä voidaan pitää käytössä vain 1/3, niiden epäkuntoisuuden vuoksi!
  (Kuntoluokka 4 / uusittava kokonaisuudessaan mahdollisimman pian).

- **Venttiilit** ovat pahasti syöpyneitä eivätkä ole enää käyttökunnossa.
  (Kuntoluokka 4 / uusittava kokonaisuudessaan mahdollisimman pian).

Lämpöjohdot

- **Lämpöjohdot** ovat pääosin alkuperäisiä teräsputkia. Liitokset on tehty kierre- ja hitsausliitoksin. Putkimateriaalin jäljellä oleva kestoikä sallisi sinänsä niiden hyödyntämisen, mutta ne joudutaan uusimaan kokonaisuudessaan, koska joudutaan rakentamaan uudet verkostot IV-kojeille ja esimerkiksi märkätilojen lattialämmityksille
  (Kuntoluokka 4/ kaikki uusittava mahdollisimman pian)

- **Venttiilit** ovat pahasti syöpyneitä eivätkä ole enää käyttökunnossa. Varsinaisia linjasäätöventtiilejä ei ole. Verkoston suljettavuutta ja säädettävyyttä ei voida toteuttaa.
  (Kuntoluokka 4 / kaikki uusittava kokonaisuudessaan mahdollisimman pian).

- **Lämmityspatterit** ovat elinkaarensa loppupuolella. Jäljellä oleva käyttöikä on 4 – 8 vuotta. Niissä ei ole varsinaisia termostaattiventtiilejä ollenkaan, vaan ne ovat ns. käsikahvaventtiilejä ja nekin ovat tiivisteiden osalta kuivuneet ja näin jumiuttaneet venttiilit säätökelvottomiksi.
  (Kuntoluokka 4 / kaikki uusittava kokonaisuudessaan mahdollisimman pian).

- **Kaukolämpösiirtimet** ovat vuodelta 1988 (Ilmaset Oy) ns. putkisiirtimiä. Niiden elinkaari on loppumassa muutamassa vuodessa.
  (Kuntoluokka 3 – 4 /kaikki uusittava muutaman vuoden sisällä kokonaisuudessaan, myös IV-piirien ja märkätilojen siirtimet).

Insinööritoimisto
IX-Plan Oy
Rantaraitti 16 C 15
70820 Kuopio
Puh 0500 576 233

Ilmanvaihto

- **Ilmanvaihtona on pelkkä koneellinen poistojärjestelmä.**
  Kanavat ovat osittain kantikkaita ja osittain kierresaumakanavia. Kumpienkaan kanavien tiiviydet eivät vastaa nykyisiä määräyksiä eli niitä ei voida hyödyntää miltään osin mahdollisen korjausrakentamisen yhteydessä.
  Päätelaitteina ovat pelkät poistoilman lautasventtiilit, joita ei voida hyödyntää miltään osin.
  Järjestelmässä ei ole luonnollisestikaan lämmön talteenottoa (LTO).
  (Kuntoluokka 4/ kaikki uusittava mahdollisimman pian)

Putkieristeet

- **Putkieristeissä on asbestia (silmämääräinen arvio).**

Yhteenveto:

Kuten yllä olevasta tiivistetystä erittelystä ilmenee, nykyisiä LVIA – laitteita ei voida tai ei ole järkevää hyödyntää miltään osin, koska niistä aiheutuisi enemmän lisäkustannuksia kuin niistä olisi hyötyä.

Kuopiossa 7.3.2012

LVI - Insinööritoimisto
IX-Plan Oy

Seppo Kortelainen

IX-Plan Oy
Rantaraitti 16 C 15
70820 Kuopio

Yhteyshenkilö
Seppo Kortelainen
Puh 0500 576 233 Fax (017) 363 5678 ixplan@dnainternet.net

ALV-rek

Lemminkäinen

13.9.2012

Kuopio
Kari Raatikainen

Kuopion kaupunki
Kaavoitusosasto

PL 1097
70111 Kuopion kaupunki

Selvitys Työnkulman pohjaveden korkeuksista suhteessa perustuksiin

Liitteenä olevasta Työnkulman toteutussuunnitelmasta on havaittavissa perustusten korkeusasema. Anturan alapinta vaihtelee tasolla +82.50 ja + 83.10.

Pitkäaikaisissa pohjaveden seurannassa on kiinteistön yläpuolella pisteessä PV52 kirjaston tontilla pohjaveden pinta vaihdellut +82.00 ... +82.65 välillä. Työnkulman kiinteistön alapuolella mittauspisteessä PV 57 pohjaveden taso on vaihdellut +81.89 ... +82.42 välillä.

On ilmeistä, että Työnkulman kiinteistön kohdalla myös pohjaveden korko on vaihdellut joissakin näiden edellä esille tuotujen mittausten välimaastossa. Vaikka huomioitaisiin pohjaveden korkein taso tuo + 82.65, on osa perustuksista ollut jatkuvasti tuon tason yläpuolella ja näin ollen paalujen yläpäät ovat olleet alttiina lahoamiselle jo vuosia.

Todellisuudessa pohjavedenpinnan vaihtelujen myötä, on lähes varmuudella todettava, että kaikkien perustusten osalta pohjaveden pinta on ollut jossakin vaiheessa alempana kuin on anturan alapinta ja näin ollen kaikki paalut ovat altistuneet hapelle ja sitä kautta lahoaminen on päässyt etenemään puupaaluissa.

Kunnioittavasti

Lemminkäinen Talo Oy

Kari Raatikainen
rakennuspäällikkö

Lemminkäinen Talo Oy
Itkonniemenkatu 29e 2.kerros
70500 KUOPIO

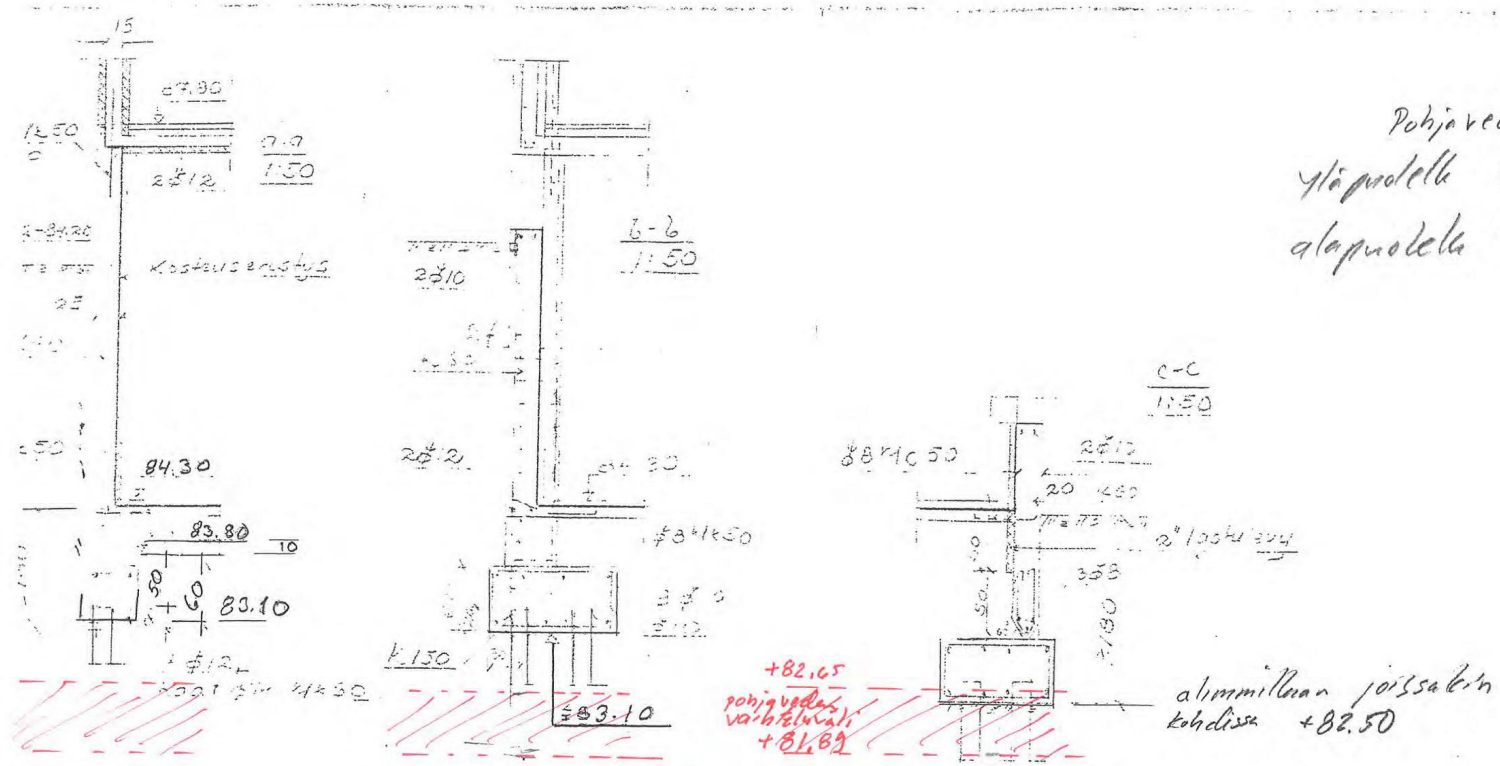
Posti
PL 1733
70101 KUOPIO

Puhelin/Fax
02071 57400
02071 57443

Internet/Sähköposti
www.lemminkainen.fi
etunimi.sukunimi@lemminkainen.fi

Y-tunnus 0112448-6
ALV rek.
Kotipaikka Helsinki

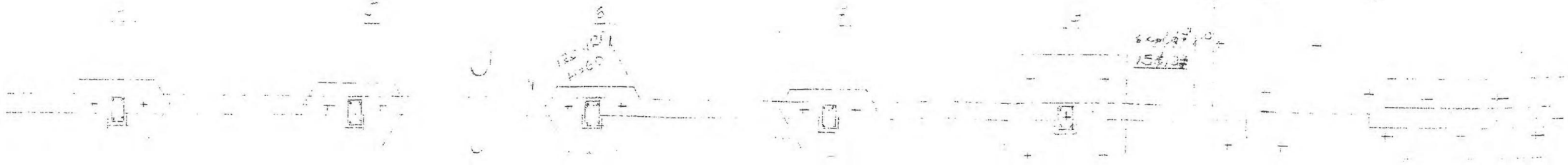
Suokatu
Suokatu
Suokatu
Maljalahdenkatu
Maljalahdenkatu
Kuninkaankatu
Maaherrankatu
Snellmaninkatu
Tulliportinkatu
Puusepänkatu
Vuorikatu
PV 59
max +82.52
min +82.11
PV 56
max +82.42
min +81.05
PV 57
max +82.42
min +81.89
PV 52
max +82.65
min +82.00
2-9903-2
2-9901-0
7823
7803
7804
7872
88.683
93.13
96.775



Pohjavedenpinnan havaimnot
yläpuolella + 82.00 – +82.65.
alapuolella + 81.89 – 82.42

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	45×30	[illegible]	[illegible]	130×[illegible]	6	×3
[illegible]	45×30	4Ø5/8"	[illegible]	[illegible]	3	×8
[illegible]	—	[illegible]	[illegible]	[illegible]	5	~5
[illegible]	40×40	4Ø7/8"	[illegible]	[illegible]	7	×2
[illegible]	—	K200	—	[illegible]	[illegible]	2
[illegible]	—	—	—	[illegible]	[illegible]	1
[illegible]	—	—	—	[illegible]	4	2
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	—	[illegible]	3
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	2
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	6	3
[illegible]	40×45	4Ø7/8"	[illegible]	[illegible]	9	1
[illegible]	[illegible]	—	[illegible]	[illegible]	7	1

Puupaalut latvasta Ø7.
Paalut juntataan kovaan [illegible]
[illegible] lopetetaan, [illegible]
[illegible] iskulla e=1,5 Rh [illegible]
[illegible]



Lemminkäinen

LIITE MAAHERRANKATU 25:n
KAAVAMUUTOSAINEISTOON

KIINTEISTÖ OY MAAHERRANKATU 25 / SELVITYS KÄYTTÖASTEESTA

VUOKRAUSTILANNE / TYÖNKULMAN KIINTEISTÖ

Työnkulman ("Ruplan) kiinteistön vuokrattava kokonaisala 1932 m2.
Vuokrattuna on seuraavat tilat:

- 2. kerroksen juhlasali ja näyttämö yht. 349 m2. Kyseinen tila on vuokrattu Kuopion Varhaiseläkesaajat KVES ry:lle. Vuokralaiset toimivat kyseisissä tiloissa noin 1 pv / viikko ja maksavat tämän pohjalta pienen kertakorvauksen / käyttöpäivä.
- 47 m2 tila T:mi Vaatturi-Ompelimo Paula Valkonen
- 127 m2:n tila Logopee Oy
- 45m2:n tila VehkaMusic Oy:
- sekä kaksi tilaa yhteensä 70 m2 yksityisille musiikin harrastajille ns. treenikämpäksi".

Toisin sanoen Työnkulman kiinteistöstä on vuokrattu yhteensä ainoastaan 289 m2, josta saadaan säännöllinen kuukausivuokratulo, sekä lisäksi tuo edellä mainittu satunnaisessa käytössä oleva Varhaiseläkesaajien tila 349 m2. Vuokraamatta on 1294 m2. Kokonaisvuokra-aste on 15 – 18 % (jälkimmäinen sisältää tilat KVES:lle).
Kiinteistön tilojen kunto ja laatutaso eivät täytä tämän päivän vuokratilojen vaatimuksia ja osa kiinteistön tiloista, mm. siinä oleva asunto on käyttökiellossa kosteus ja homeongelmien johdosta. Kyseisen kiinteistön vuokratuotot eivät kata kuin murto-osan kiinteistön ylläpitokustannuksista. Tästä johtuen joudumme nykyiset käyttäjien vuokrasopimukset sanomaa irti ja laittamaan kiinteistö ns. "kylmäksi" syksyn 2012 aikana.

VUOKRAUSTILANNE / TULLIPORTINKATU 11 KIINTEISTÖ

Tulliportinkatu 11 kiinteistön tiloista on 1.4.2012 vuokrattu 78 % kohteen tiloista. Vuokrausaste pienenee syyskuussa 2012 kahden vuokralaisen vuokrasopimuksen irtisanomisen myötä 55:een prosenttiin. Viimeisimmän vuokralaisen irtisanoutuminen johtuu kiinteistön sisäilmaongelmista. Lisäksi uhkana on myös muidenkin vuokralaisten muuttaminen toisiin tiloihin.
Kiinteistön tilojen kunto ja teknillinen laatutaso eivät täytä tämän päivän vuokratilojen terveydellisiä vaatimuksia ilmastoinnin yms. tekniikkapuutteiden sekä rakenteiden suhteen (mm. ulkoseinärakenteissa on havaittu homeongelmia sandwish-elementin ulkokuoren ja lämmöneristeen rajapinnassa).
Kyseisen kiinteistön vuokratuotot eivät kata kiinteistön ylläpitokustannuksista. Tästä johtuen näyttää siltä, että nykyiset käyttäjien vuokrasopimukset joudutaan sanomaa irti ja laittamaan kiinteistö ns. "kylmäksi" loppuvuoden 2012 aikana.

Kuopio 26.4.2012

Kari Raatikainen

Lemminkäinen Talo Oy	Posti	Puhelin/Fax	Internet/Sähköposti	Y-tunnus 0112448-6
Itkonniemenkatu 29e 2.kerros 70500 KUOPIO	PL 1733 70101 KUOPIO	02071 57400 02071 57443	www.lemminkainen.fi etunimi.sukunimi@lemminkainen.fi	ALV rek. Kotipaikka Helsinki