

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 285 Kotka Täyttämispvm 16.05.2024
Kaavan nimi 0521 Kotkankatu 10
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 19.01.2022
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 285_0521
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,3171 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,3171

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3171	100,0	4800	1,51	0,0000	800
A yhteensä	0,3171	100,0	4800	1,51	0,0000	800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
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-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3171	100,0	4800	1,51	0,0000	800
A yhteensä	0,3171	100,0	4800	1,51	0,0000	800
AL-3	0,3171	100,0	4800	1,51	0,3171	4800
AL					-0,3171	-4000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



KOTKANKATU 10 (0521)

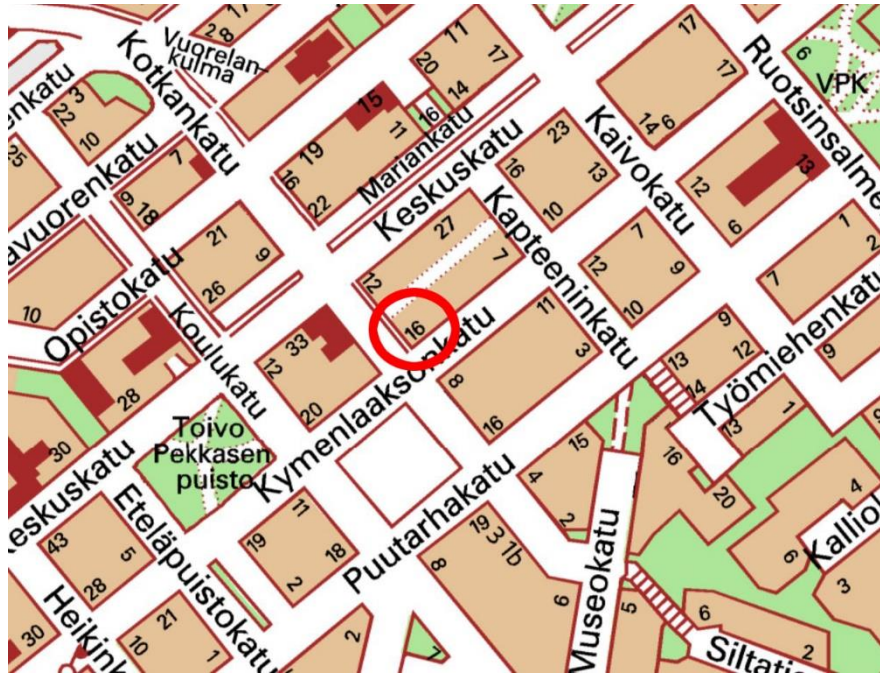
Asemakaavan muutos, 3. Kotkansaari, kortteli 56, tontti 8
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



KOTKAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu 14.1.2022
päivitetty 21.5.2024

1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee 3. Kotkansaaren kaupunginosassa, keskustassa. Suunnittelualue käsittää kiinteistön osoitteessa Kotkankatu 10, eli korttelin 56 tontin 8. Tontti rajautuu Kotkankatuun ja Kymenlaaksonkatuun. Tontin koko on 3172 m².



Asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun myötä.

Kuva. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa tontilla asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentaminen, sekä hoiva- ja palveluasumisen sekä niihin liittyvien tilojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen rakentaminen. Kaavan yhteydessä tarkastellaan tontilla sijaitsevan liikerakennuksen suojelutilannetta. Tavoitteena on tontin rakentuminen ja käyttö osana elävää keskustarakennetta.

Asemakaavan yhteydessä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

LÄHTÖKOHDAT

Kaavoitettavalla tontilla sijaitsee Kaija ja Heikki Sirénin suunnittelema, vuonna 1971 rakennettu liikerakennus ns. entinen osuuspankkitalo. Rakennuksen erikoisuus on sen sisällä sijaitseva suuri kattoikkunoin varustettu atriumpiha, entinen pankkisali. Rakennus on Rakennettu kulttuuriympäristö -selvityksen mukaan merkittävä rakennus ja myös Kotkan keskustan yleiskaavassa määritelty merkittäväksi rakennukseksi.

Rakennus on tällä hetkellä lähes tyhjillään. Rakennuksen matalassa siivessä toimii vielä päivittäistavara-kauppa Sale. Rakennuksen muut osat ovat olleet jo pitkään vailla liiketoimintaa.

Tontti on osa Kotkansaaren keskusta-aluetta: vieressä sijaitsee kaukoliikenteen linja-autoasema ja viereisissä kortteleissa on asuin- ja liikerakennuksia palveluineen. Tontti ja rakennus ovat Kiinteistö Oy Kotkan Kotkankatu 10 omistuksessa ja kaavanmuutoshakijana YIT Suomi Oy.

SUUNNITELMAT

Maanomistaja kaavailee tontille uudisrakennusta. Tavoitteena on sijoittaa tontille yhteensä noin 4 8000k-m² kahdelle rakennusosalalle. Rakennuksen sijoituksessa keskusta-alueelle selvitetään kaavoituksen yhteydessä liiketilöiden sijoittamista rakennukseen. Lisäksi selvitetään nykyisen rakennuksen säilyttämisen ja käytön mahdollisuuksia.

TAVOITTEET

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Keskuskatu 10 tontin käyttö keskustaa elävöittäen.

Asemakaavan puitteissa luodaan edellytyksiä hyvälle autoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn ratkaisuille.

Asemakaavan yhteydessä selvitetään hankkeen vaikutuksia keskustaympäristöön.

MAANOMISTUS

Kaavanmuutosalue on Kiinteistö Oy Kotkan Kotkankatu 10 omistuksessa.

3. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020 ja on lainvoimainen.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle: ”Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoiset keskustat ja seudullista merkitystä omaavien taajamien keskustatoimintojen alueet. Keskustatoimintojen alue sisältää asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot”.



Kuva: Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty valkoisella ympyrällä.

SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Kotkan-Haminan seudun strateginen yleiskaava 2040 hyväksyttiin Kotkan osalta 10.12.2018 Kotkan kaupunginvaltuustossa.

Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle: ”Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonka pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja kaupalliset palvelut, julkiset palvelut ja hallinto, keskusta-alueen soveltuva monimuotoinen asuminen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, matkailu sekä näihin liittyvä liikenne, virkistys, vapaa-ajan toiminnot ja yhdyskuntatekninen huolto. Kaupallisen palvelurakenteen kehittämisessä alueella tulee suosia keskustahakuista erikoiskauppaa, keskustahakuisia kaupallisia palveluja sekä päivittäistavarakauppaa. Kaupallisessa ydinkeskustassa/keskustassa tulee pyrkiä palvelujen kehittämiseen siten, että välimatkat palvelujen välillä ovat mahdollisimman lyhyitä ja että palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen.”

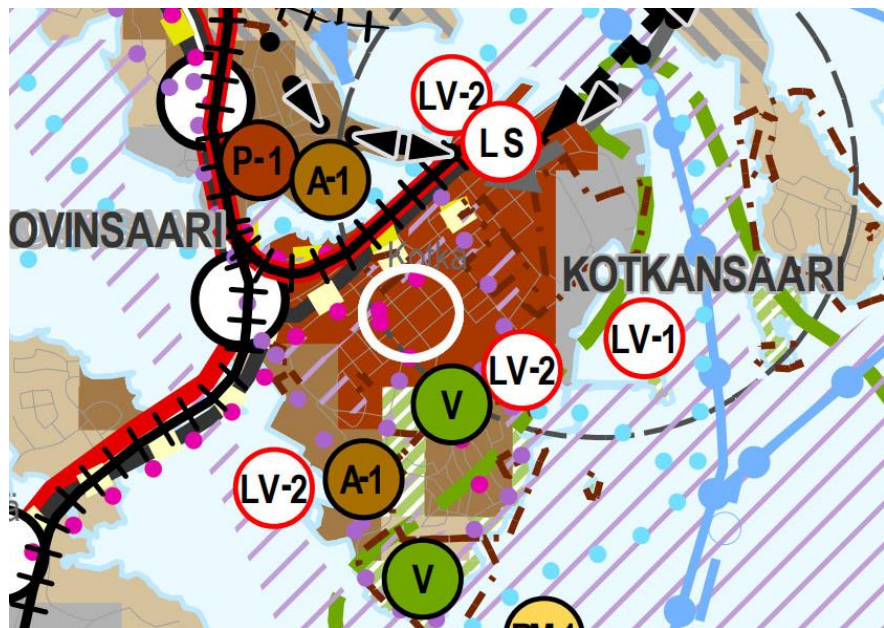
Kotkansaaren keskustatoimintojen alueita koskevat edellisten lisäksi seuraavat kaavamääräykset:

Vahvistetaan seudun kaupunkikeskuksia ja säilytetään niiden arvokkaat erityispiirteet. Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota keskusta-alueiden elinvoimaisuuden ja vetovoimaisuuden lisäämiseen ja keskustojen kehittämiseen asuntoalueina. Asuntotarjonnan

monimuotoisuutta/monipuolisuutta tulee lisätä eri asukasryhmät huomioiden.

Rakennetun ympäristön laatua tulee parantaa erityisesti julkisten tilojen ja palvelujen osalta. Kohtaamis- ja tapahtumapaikkoja tulee lisätä ja varmistaa niiden tarkoituksenmukaisuus (mittakaava ja sijoittuminen).

Osaamiskeskittymien muodostumista keskuksissa tulee tukea. Palvelujen ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida erityisesti eri väestöryhmien tarpeet. Suunnittelussa tulee varmistaa rakenteen riittävä eheys ja tiiveys joukkoliikennepalvelujen sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytyksien parantamiseksi. Asumiseen ja muuhun rakentamiseen liittyviä innovaatioita tulee pyrkiä tukemaan lisäämällä koerakentamistoimintaa sekä muuntojoustavaa ja älykästä rakentamista.



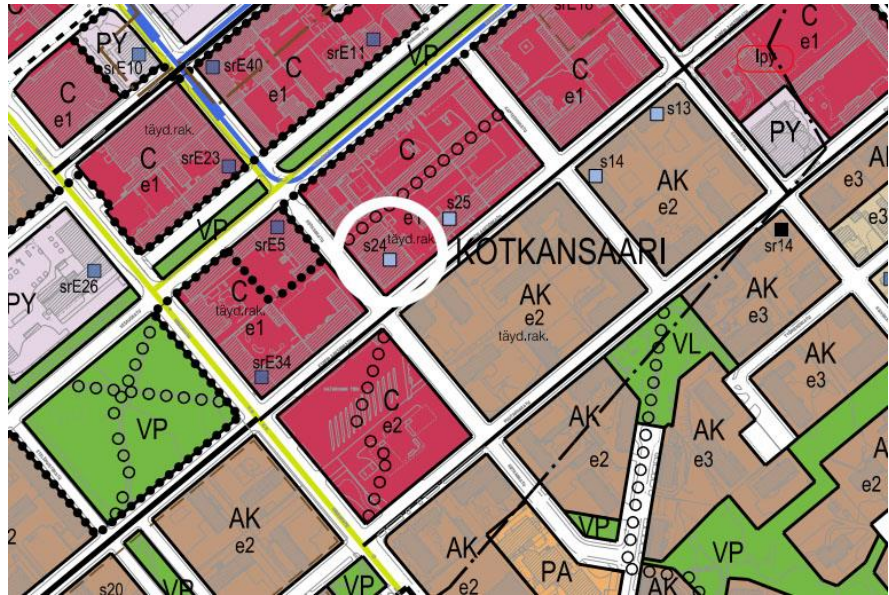
Kuva: Karttaote seudun strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu valkoisella ympyrällä.

OSAYLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavoitusta ohjaava Kotkan keskustan osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 17.12.2018.

Osayleiskaavassa tontti kuuluu keskustatoimintojen alueeseen: ”Alue varataan Kotkan kaupungin lisäksi koko Kymenlaaksoa ja Kotkan-Haminan kaupunkiseutua palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta-asumiselle sekä keskustaan soveltuville ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille.”

Tontilla oleva rakennus on määritelty merkittäväksi rakennukseksi: ”Rakennus on aikakautensa edustajana, kaupunkikuvan kannalta tai ympäristön osana merkittävä. Mahdollisen rakennussuojelun tarve ratkaistaan tulevien asemakaavojen yhteydessä.”

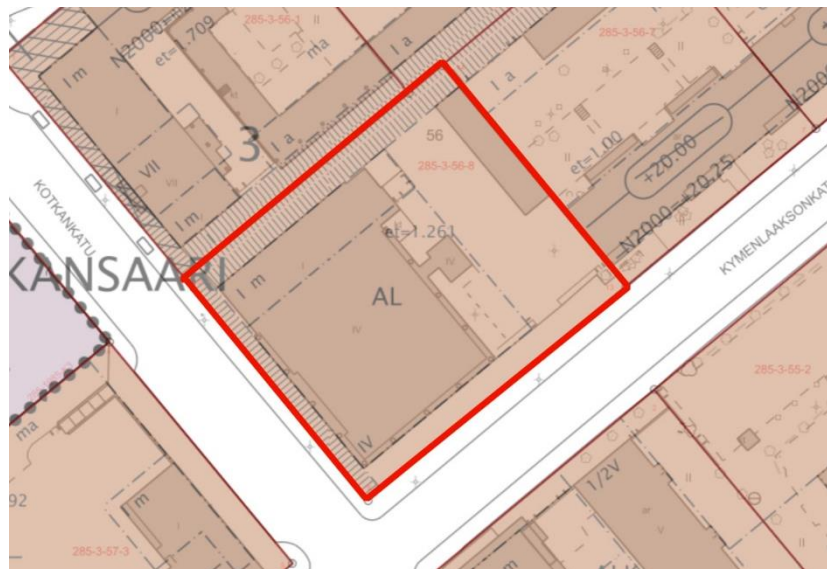


Kuva: Karttaote Kotkan keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu valkoisella ympyrällä.

ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava AK 3/69 vuodelta 1962.

Suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi AL. Kaava määrittelee tonttitehokkuusluvuksi $e=1,261$ ja kerroslukumääräksi neljä kerrosta. Tontin luoteisreunaan on määritelty tonttien autosäilytyspaikkojen ajoa varten varattu alue. Kotkankadun puoleiselle tontinosalle on määritelty yleiselle jalankululle varattu ale.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavakartasta. Kaavan alustava raja on esitetty kartalla punaisella. Kaava-alueen rajausta tarkentuu kaavoituksen edetessä.

4. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä rakennusten omistajat, asukkaat, naapurit ja alueella toimivat yritykset eli kaikki ne, joiden asumiseen, työtekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen etenemisestä ja he voivat lausua suunnitelmista mielipiteensä.

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset kuten kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, varhaiskasvatus, puisto-, kulttuuri-, opetus- sekä liikuntatoimi, Kymenlaakson pelastuslaitos, Tukes, Kymenlaakson museo, Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja Kymenlaaksonliitto. Osallisia ovat myös Kotkan Energia Oy, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, Telia Sonera ja Auris Kaasunjakelu Oy sekä Kymenlaakson Jäte Oy.

Osallisiksi Kotkan kaavoitushankkeissa ovat ilmoittautuneet myös seuraavat yhdistykset; Meri-Kymen luonto ry, Kotkan ympäristöseura ry sekä Kotka-seura ry.

5. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN, KÄSITTELY-AIKATAULU

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan ja osallisilla on mahdollisuus ottaa siihen kantaa siihen asti, kunnes asemakaava on ehdotuksena nähtävillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavahankkeen edetessä.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaupungin virallisella www-sivulla, kirjeitse osallisille ja muille lehti-ilmoituksella kaupungin ilmoituslehdessä 19.1.2022, joka on ilmaislehti Ankkuri.

Asemakaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on ollut nähtävänä 19.1. - 17.2.2022 kaupunkisuunnittelun kaavoitustoimistossa kaupungintalolla ja Kotkan kaupungin www-sivuilla osoitteessa www.kotka.fi

Osallisten antama palaute ja sen johdosta tehdyt muutokset selostetaan asemakaavan selostuksessa kohdassa osallistuminen. Ehdotusvaiheessa tehtävät muistutukset osoitetaan Kotkan kaupunginhallitukselle.

Valtuuston päätöksestä tehtävät valitukset osoitetaan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, PL 1744, 70101 Kuopio.

KAAVOITUKSEN ARVIOITU AIKATAULU

- vireille tulo 19.1.2022
- OAS 19.1. - 17.2.2022
- luonnos nähtävänä 25.10. – 30.11.2023
- yleisötilaisuus 16.11.2023
- kaupunkirakennelautakunta 28.5.2024
- ehdotus nähtävänä kesä-heinäkuu 2024
- kaupunginhallitus elo-syyskuu 2024
- kaupunginvaltuusto syksy 2024
- lainvoimainen kaava syksy 2024

Aikataulu on arvio asemakaavamuutoksen etenemisestä ja se tarkentuu hankkeen aikana.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan vaikutukset luontoon, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön, liikenteeseen, palveluihin ja tekniseen huoltoon. Myös alueella mahdollisesti vaikuttavat häiriötekijät arvioidaan.

Vaikutusten selvittäminen perustuu osittain tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin ja osallisilta saatavaan palautteeseen.

7. VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikataulusta saa lisätietoja valmistelijalta:

Maaria Mäntysaari, kaavoitusarkkitehti
puh. 040 1208725
maaria.mantysaari@kotka.fi
Kotkan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 Kotka

Verkkosivut

www.kotka.fi/asekaavat

Mikäli haluat asioida kaavoituksessa paikan päällä, sovi tapaamisesta etukäteen kaavoituksen henkilökunnan kanssa.

Kaavan eri vaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon ositteella:

kirjaamo@kotka.fi

tai postitse: **Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka.**

Kirjaamon käyntiosoite on: Kustaankatu 2, 48100 Kotka.

Palautteessa tulee olla merkintä: "0521 Kotkankatu 10" sekä mitä vaihetta palaute koskee: "OAS/luonnos/ehdotus"

Snop. 13.2.2015

Vastaanottaja
Lemminkäinen Talo Oy

Asiakirjatyyppi
Rakennushistoriaselvitys

Päivämäärä
13.2.2015

Viite
1510017269

KOTKANKATU 10

RAKENNUSHISTORIASELVITYS



RAMBOLL

RAKENUSHISTORIASelvitys

Päivämäärä **13.2.2015**
Laatijat **Anu Kosonen, Matti Veijovuori ja Tiina Heikkilä**
Tarkastaja
Kuvaus **Rakennushistoriaselvitys**
Viite **1510017269**

Kannen kuva: Edifica Oy

SISÄLTÖ

1.	JOHDANTO	1
1.1	Selvityksen tavoite ja rajaus	1
2.	ALUE	2
2.1	Alueen yleiskuvaus	2
2.2	Kotkansaaren historiaa	2
2.3	Alueen asemakaavoituksen historiaa	4
3.	KAAVOITUS- JA SUUNNITTELUTILANNE	8
4.	RAKENNUKSEN HISTORIA JA MUUTOSVAIHEET	11
4.1	Pankkitalon suunnittelu- ja rakentamisvaiheet	11
4.2	Keskeiset muutosvaiheet ja -toimenpiteet	14
4.3	Rakennuksen ominaispiirteet	19
4.3.1	Arkkitehtuuri ja tyylipiirteet	19
4.3.2	Pohjaratkaisut ja tilat	21
4.3.3	Rakenneperiaatteet ja materiaalit	21
5.	NYKYTILAN INVENTOINTI	23
5.1	Ulkohahmo ja julkisivut	23
5.2	Keskeiset tilat	23
5.2.1	Kellarikerros	23
5.2.2	Katutaso	26
5.2.3	II-IV-kerros	27
5.2.4	Porraskäytävät	28
5.2.5	Piha-alue	29
6.	JOHTOPÄÄTÖKSET	30
6.1	Arviointikriteerit	30
6.2	Arvio säilyneisyydestä ja arvon määrittely	30
7.	LÄHTEET	32

Liitteet:

1. Rakennuslupapiirustukset 1970
2. Piirustukset 2010/ 2012.

1. JOHDANTO

Tämä rakennushistoriaselvitys koskee Kotkan keskustassa korttelissa 56, tontilla 8 sijaitsevaa liikerakennusta. Rakennus on valmistunut Kotkan Seudun Osuuspankin toimitaloksi vuonna 1971 arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Sirenin suunnitelmien mukaan. Rakennus sijaitsee osoitteessa Kotkankatu 10.

Tontilla mahdollisesti tapahtuva uudisrakentaminen edellyttää asemakaavoitusta ja asemakaavaan liittyvien selvitysten laatimista. Keskeinen asemakaavoitusta varten tarvittava perusselvitys on rakennushistoriaselvitys.

Selvityksen on tilannut Lemminkäinen Talo Oy ja sen on laatinut Ramboll Finland Oy.



Kuva 1-1 Tarkastelualueen sijainti. Ote Kotkan kaupungin opaskartasta (<http://karttapalvelu.kotka.fi>).

1.1 Selvityksen tavoite ja rajaus

Tämä raportti sisältää Kotkan keskustassa osoitteessa Kotkankatu 10 sijaitsevan liikerakennuksen rakennushistoriaselvityksen. Selvitysalue käsittää Kotkan 3. kaupunginosan korttelista 56 tontin 8. Kiinteistön omistaa Lemminkäinen Talo Oy.

Selvityksen tarkoituksena on koota yksiin kansiin tiedot alueen ja rakennuksen historiasta, muutostvaiheista ja nykytilasta. Selvitys tarjoaa näin kokonaiskuvan kohteen tähänastisesta elämäntaustasta. Selvitys ei sisällä rakennuksen kuntoarviota eikä muita teknisiä selvityksiä. Tämän selvityksen pääpaino on itse rakennuksissa, mutta selvityksessä käsitellään tarpeellisin osin myös tonttia ympäröivän korttelin vaiheita.

Selvitys on tarkoitettu ennen kaikkea alueen asemakaavoituksen, rakennussuunnittelun ja muun suunnittelun sekä päätöksenteon pohjaksi. Näin ollen se palvelee myös korjausrakentamista sekä korjausten ja muutosten suunnittelua. Lisäksi sitä voidaan hyödyntää historian tutkimuksessa ja asukastoiminnassa.

Selvityksen tarkoituksena ei ole ennakoida asema- ja yleiskaavojen sisältöä eikä suunnitteluratkaisuja. Suojelutavoitteiden tarkka määrittäminen ei kuulu selvityksen piiriin, vaan siitä huolehtivat museoviranomaiset.

Selvitys on laadittu kohdekäyntien, arkistoaineiston, haastattelujen ja kirjallisten lähteiden pohjalta. Rakennuksista on saatu tietoja painetuista lähteistä, Kotkan keskusarkistosta, Kotkan kau-

pungin rakennusvalvonnasta, vanhoista valokuvista sekä haastatteluin ja paikalla tehdyin katselmuksin.

2. ALUE

2.1 Alueen yleiskuvaus

Selvitysalue sijaitsee Kotkan keskustassa korttelissa 56. Kortteli rajautuu Keskuskatuun, Kotkankatuun, Kymenlaaksonkatuun ja Kapteeninkatuun. Tarkastettava rakennus sijoittuu korttelin eteläosaan Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmaan.

Korttelin nykyiset rakennukset on rakennettu pääosin 1960-luvun alkupuolella, lukuun ottamatta Kymenlaaksonkadulla sijaitsevaa asuinrakennusta ja nyt tarkasteltavana olevaa pankkirakennusta, jotka on rakennettu 1971.

Viereisessä korttelissa sijaitsee vuonna 1907 valmistunut Eliel Saarisen ja Herman Geselliuksen suunnittelema jugend-tyylinen rakennus. Rakennus on alun perin rakennettu Kotkan Työväenyhdistyksen työväentaloksi. Rakennus toimii nykyisin Kymi Sinfoniettan konserttitalona ja Kotkan kulttuuriasiainkeskuksen päätoimipaikkana. Rakennuksessa on myös Kotkan sosiaalidemokraattisen työväenyhdistyksen toimitiloja sekä ravintola- ja kokoustiloja. Samassa korttelissa sijaitsee vuonna 1937 valmistunut K.J. Ahlskogin suunnittelema Hotelli Meritorni.

Tarkastelualueen eteläpuolella sijaitsee Kotkan linja-autoasema, joka on toiminut kyseisellä Kataariinantorilla vuodesta 1938.



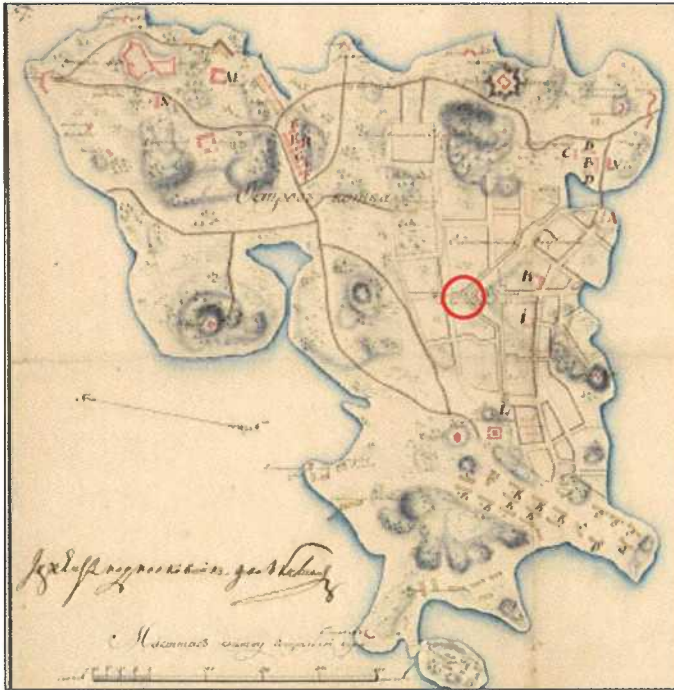
Kuva 2-1 Korttelin nykyiset rakennukset ja niiden rakennusvuodet opaskartasta (ilmakuva, <http://karttapalvelu.kotka.fi>).

2.2 Kotkansaaren historiaa

Vuosina 1789 ja -90 käytyjen Ruotsinsalmen meritaistelujen jälkeen Kotkansaaren ja sen vesistöalueen sotilaallinen merkitys oli kasvanut huomattavasti. Ruotsinsalmen linnoitustyöt käynnistyivät vuonna 1790. Merilinnoitus rakennettiin Kotkansaarelle ja sitä ympäröiville pienille saarille. Kotkansaaren päälinnoitus rakennettiin Katariinanniemelle. Sotasaatama sijoitettiin Portunlahteen ja sen viereen nousivat merivoimien kasarmit ja muut rakennukset. Ruotsinsalmen linnoitus vihittiin vuonna 1795. Rakennustoiminta linnoituksessa hiljeni 1700-luvun lopussa, mutta vilkastui taas vuosina 1801–1809 (Hakanpää 2007).

Ruotsinsalmesta muodostui vuoden 1808 tienoilla noin 10 000 asukkaan yhdyskunta, jonka väestö oli pääasiassa venäläisiä sotilaita ja heidän perheitään sekä sotaväen perässä tulleita kauppiaita (www.rky.fi).

Ruotsinsalmen linnoituskaupungista on säilynyt asemakaavasunnitelma vuodelta 1792. Varsinainen kaupunkialue oli suunniteltu säännölliseen muotoon kallioiden väliseen laaksoon. Kaupunkitaajama ei kuitenkaan toteutunut suunnitelman mukaisesti. Kaupunkialue muodostui saaren pohjoisosaan, suunnilleen nykyisen Ruukinkadun, Heikinkadun ja Puutarhakadun välille. Linnoituskaupunki käsitti yli 62 hehtaarin kokoisen alueen. Kaupunkialuetta halkoi kanaali, jonka tarkoitus oli todennäköisesti kuivata soista maaperää. Asemakaavassa ruutukaavan piirteitä oli nähtävissä varsinkin kanaalin eteläpuolella. Linnoituskaupungin asemakaava pysyi suhteellisen muuttumattomana koko olemassaolonsa ajan (Hakanpää 2007).



Kuva 2-2 Ruotsinsalmen linnoituskaupungin kartta. Tarkastelun alueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä (Arkistolaitoksen digitaaliarkisto, <http://digi.narc.fi>).

Ruotsinsalmen merilinnoitus menetti merkityksensä 1810-luvulla. Varuskunnan tyhjilleen jääneitä rakennuksia alettiin purkaa 1820-luvulla, ja käyttökelpoista materiaalia käytettiin muualla. Kaa-voitettu alue alkoi vähitellen autioitua ja sen tontteja otettiin viljelykäyttöön. Kaupunkitaajaman korttelirakenne hajosi vähitellen, mutta vielä vuoden 1844 kartalta on vanhojen korttelien muodot paikoin tunnistettavissa. Itämaisessä eli Krimin sodassa englantilais-ranskalaiset joukot räjäyttivät ja polttivat kaupungin rakennuksia ja rakenteita. Ruotsinsalmen yhdyskunta ei tuhoutunut sodassa kokonaan. Yhdyskunta muuttui kuitenkin kaupunkimaisesta taajamasta maaseuduksi. Merilinnoitus lakkasi muodollisestikin olemasta vuonna 1855. Tuhon jäljiltä huutokaupattiin Kotkansaaren rakennusten kivet ja tiilet vuonna 1861.

Kotkankatu 10:n tontti sijoittuu keskelle linnoituskaupungin korttelirakennetta. Kortteleiden välissä mutkitteleva kanava teki noin 90 asteen mutkan nykyisen tontin pohjoiskulman kohdalla. Mutkan kohdalla oli pieni aukio, jota rajasi etelässä L-kirjaimen muotoinen kauppahalli. Aukion keskellä oli linnoituskaupungin kappeli. Vuoden 1801 kartan selitysosassa oli kappeli suunniteltu kivikirkoksi. Kappeli esiintyy jo vuosien 1795 ja 1797 kartoissa, joskin ilman selitystä. Kirkko on tutkija Olli Immosen mukaan rakennettu vasta vuonna 1804 (Hakanpää 2007).

Kotkankatu 10:n tontin alueella ei vuosien 1797, 1801 ja 1844 kartoissa näy rakennuksia, mutta vanhimpaan karttaan on piirretty lähelle kanavan mutkan kohdalle silta. Linnoituskaupungin tuhoutumisen jälkeen vuonna tehdyssä 1859 kaupunkimittauksessa nykyisen tontin itäosaan on merkitty kanavan suuntainen puurakennus.

Suurin osa Ruotsinsalmen linnoituskaupungin vanhoista kerrostumista on tuhoutunut modernin rakentamisen myötä. Kotkankatu 10:n tontti ei kuulu tutkimuksellisesti ja suojelullisesti merkittäviin kohteisiin. Kotkansaaren kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa se sijoitettiin tutkimuksellisesti ja suojelullisesti luokkaan 3, joka sisältää alueet, joiden kerrostumat ovat todennäköisesti jo täysin tuhoutuneet. Maankäyttö kolmannen luokan alueilla ei vaadi arkeologisia tutkimuksia, ellei töiden aikana havaita tutkimusta ja dokumentointia vaativia rakenteita tai kerrostumia.

Näissä tapauksissa tulee työt keskeyttää ja ottaa yhteyttä Kymenlaakson museoon (muinaismuistolain 14 §). Kotkansaarella on todennäköisesti säilyneitä kulttuurikerroksia enää puistoissa ja yhdellä rakentamattomalla tontilla (Hakanpää 2007).

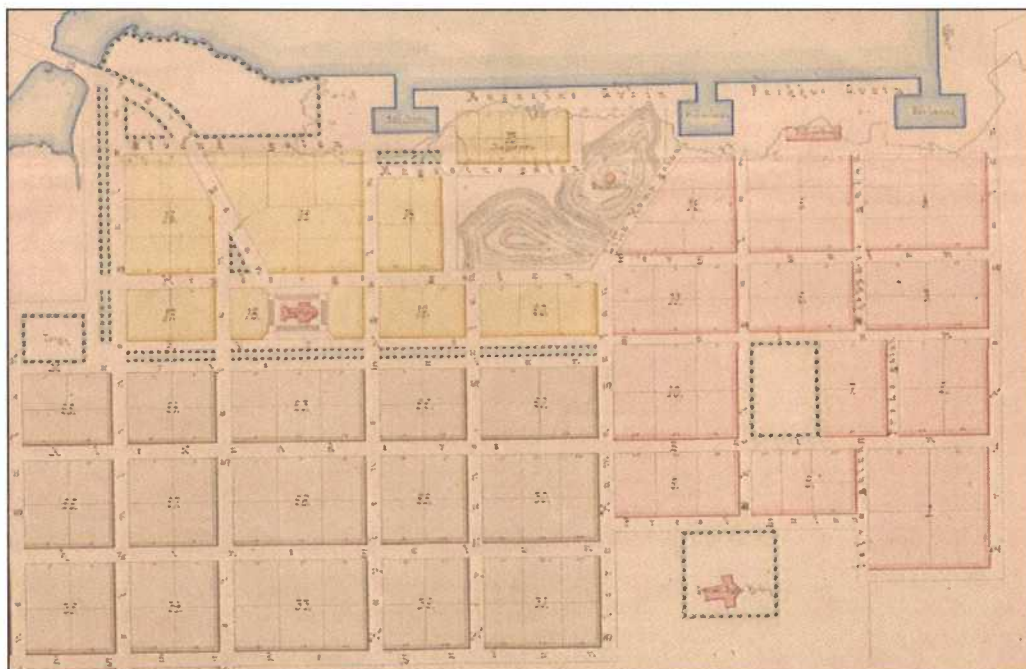
2.3 Alueen asemakaavoituksen historiaa

Vuonna 1879 Ruotsinsalmen raunioille perustettiin Kotkan kaupunki. Ensimmäinen Kotkansaaren asemakaava laadittiin kuitenkin jo vuosina 1866-67. Kaavan laati senaatin toimeksiannosta insinööri Konrad Reuter (Anttila 1955). Selvitysalue sijaitsee kaavakartalla varsinaisten rakennuskorttelien ulkopuolella ilmeisesti huvilapalstoiksi varatulla alueella.



Kuva 2-3 Ote vuoden 1866-1867 asemakaavasta (Kotkan kaupunki, keskusarkisto).

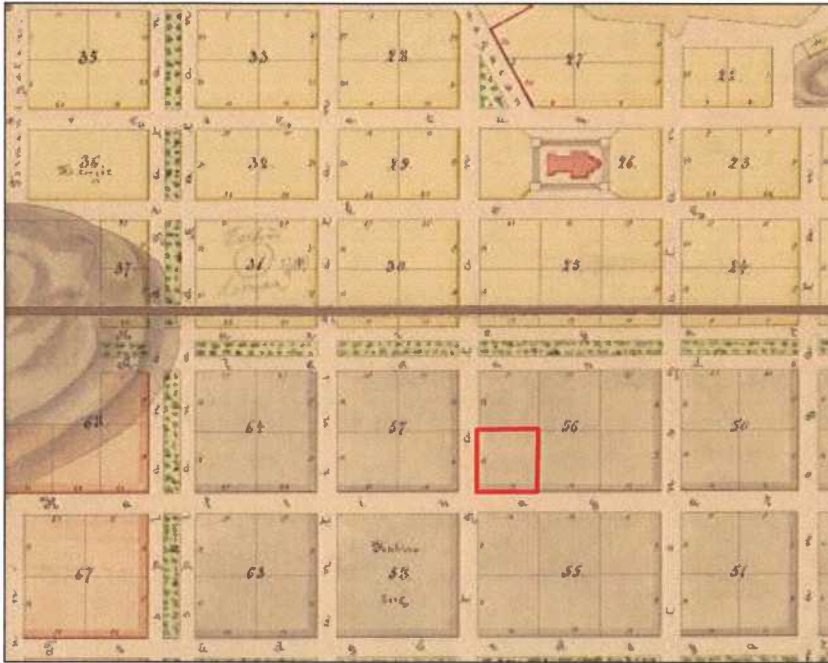
Kaupungin ensimmäisen vahvistetun asemakaavan laati komissionimaanmittari Konstantin Järnefelt vuonna 1878. Järnefeltin vuoden 1878 Kotkansaaren asemakaava käsitti ainoastaan kolme kaupunginosaa ja se rajoittui saaren luoteisosassa nykyisen Koulukadun edeltäjään, Konstantininkatuun (Anttila 1955). Kotkan keskustan katuverkko on kaavassa saanut jo pitkälle nykyisen muotonsa, vaikka merkittäviä poikkeuksiaakin löytyy. Esimerkiksi Kirkkokatu on merkitty leveänä bulevardina, kun taas Keskuskatu – Mariankatu katupari vastaavasti puuttuu. Tarkastelualue sijoittuu kortteliin 33, joka vastaa nykyistä korttelia 56. Korttelin tonttijako on nykyistä vastaava.



Kuva 2-4 Ote vuoden 1878 asemakaavasta (Arkistolaitoksen digitaaliarkisto, <http://digi.narc.fi>)

Vuoden 1891 asemakaavassa selvityksen kohteena oleva kortteli on saanut nykyisen numeronsa ja sitä pohjoisessa rajoittava Aleksanterinkatu (nykyinen Keskuskatu) on muuttunut nykyisen kaltaiseksi puistokaduksi. Tontin ja korttelin rajausta vastaavat nykyistä.

Myöhemmissä 1900-luvun asemakaavoissa korttelin ja tontin rajausta pysyvät ennallaan. Vuoden 1923 asemakaavaan Katariinan torille (nykyinen linja-autoasema) on merkitty toritilaa rajaavia rakennuksia, joita ei ole toteutettu.

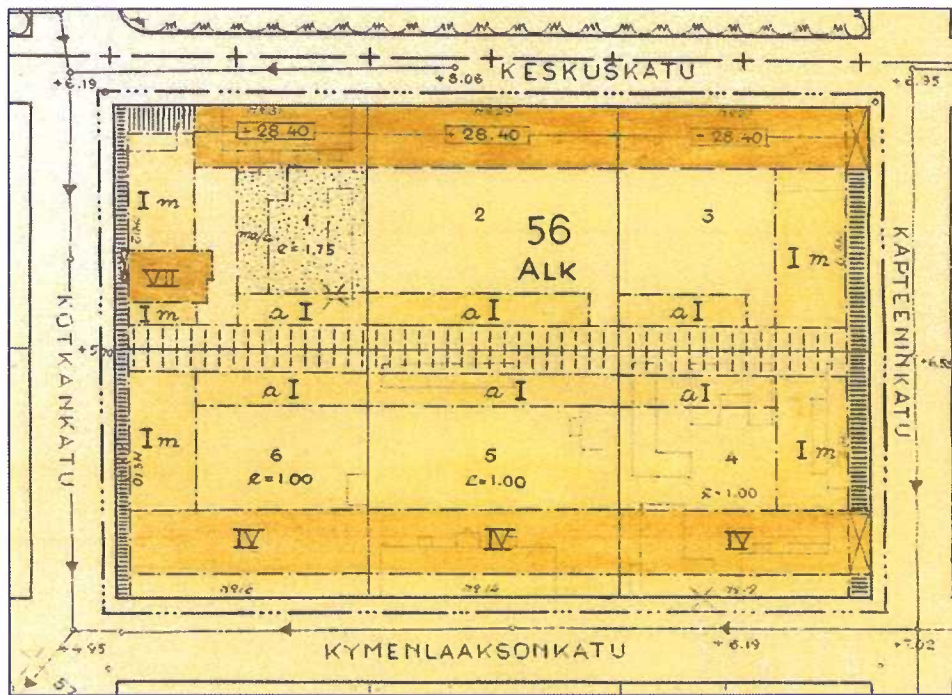


Kuva 2-5 Ote vuoden 1891 asemakaavasta (Kotkan kaupunki, kaavoitus).



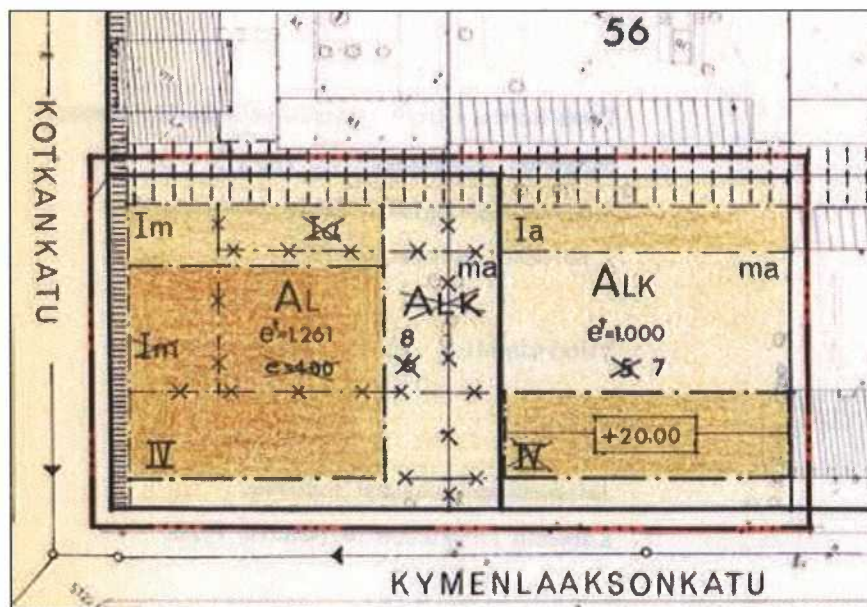
Kuva 2-6 Ote vuoden 1923 asemakaavasta (Arkistolaitoksen digitaaliarkisto, <http://digi.narc.fi>).

Pankkitalon rakennushanketta käynnistettäessä korttelissa 56 oli voimassa vuonna 1962 hyväksytty kyseistä korttelia koskeva asemakaavan muutos, jossa korttelin käyttötarkoitus on yhdistetty liike- ja asutokerrostalojen korttelialue. Tonttitehokkuus on $e=1,00$ ja kerrosluku IV. Kotkankadun varteen on merkitty myymälän tai liikkeen rakennusala, jonka kerrosluku on I. Tontin n:o 1 puoleiselle sivulle on merkitty autosäilytyspaikan rakennusala, jonka kerrosluku on I. Tonttien 1 ja 6 välissä on tonttien autosäilytyspaikoille ajoa varten varattu korttelin osa. Kotkankadun varressa on yleiselle jalankululle varattu alueen osa (Kotkan kaupunki, kaavoitus).



Kuva 2-7 Ote vuoden 1962 asemakaavamuutoksesta (Lähde: Kotkan kaupunki, kaavoitus).

Vuonna 1969 hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa tontit 5 ja 6 on muutettu tonteiksi 7 ja 8. Tontin 8 käyttötarkoitus on muutettu liikerakennusten korttelialueeksi ja rajaa on siirretty tontin 7 suuntaan. Tontin tehokkuuslukua on nostettu $e=1,261$ eikä rakennusalojen rajoja ole muutettu. Kerrosluku Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun varrella on muutettu IV:ksi (Kotkan kaupunki, kaavoitus).

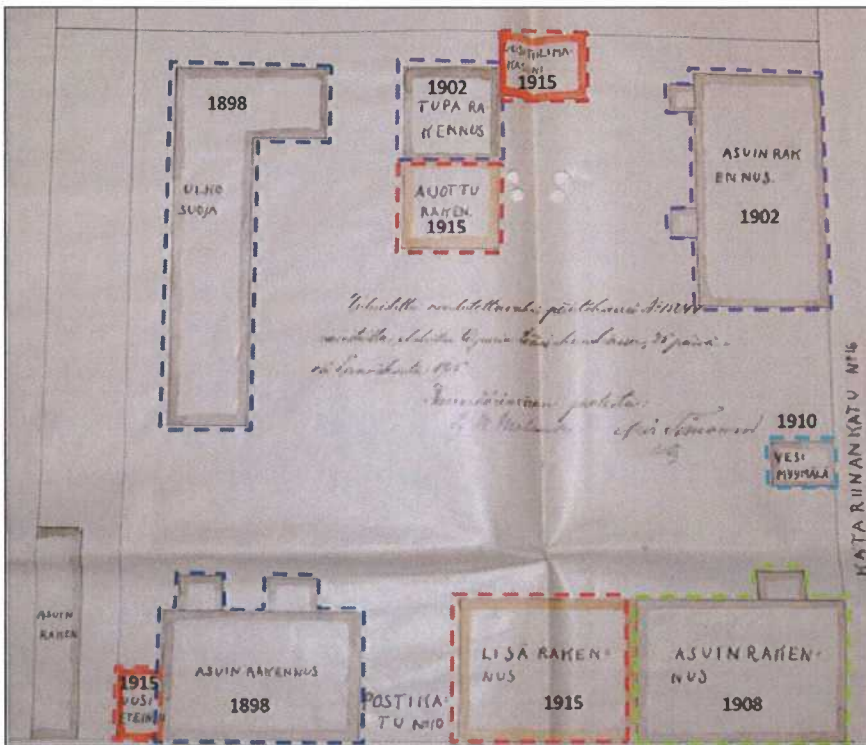


Kuva 2-8 Ote vuoden 1969 asemakaavamuutoksesta (Lähde: Kotkan kaupunki, kaavoitus).

Tontin rakennuskanta ennen pankkitaloa

Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmatontin 1900-luvun alun rakennuskanta käy ilmi vuonna 1914 laaditusta asemapiirroksesta. Piirros kuuluu uudis- ja lisärakennusta varten laadittuihin rakennuslupapiirustuksiin, jotka Viipurin läänin kuvernööri on vahvistanut 25.1.1915.

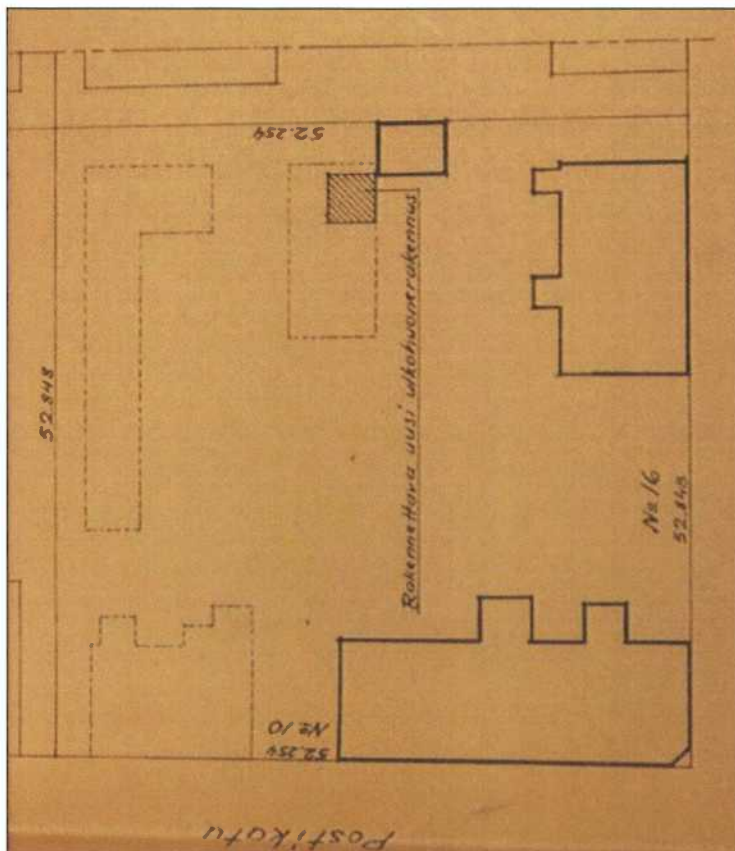
Korttelissa oli kaikkiaan kolme puista asuinrakennusta, joista vanhin oli Kotkankadun (silloisen Postikadun) varressa ja valmistunut vuonna 1898. Kymenlaaksonkadun (silloisen Katariinankadun) puolelle valmistui asuinrakennus vuonna 1902. Katujen kulmaan nousi vuonna 1908 asuinrakennus, jota laajennettiin vuonna 1915. Kulmatalon runko-osa ja laajennus muodostivat Kotkankadun puolella yhtenäisen jugend-tyylisen julkisivun ja rakennus oli korttelin suurin ja näytävvin. Vuonna 1915 laajennettiin myös vanhinta asuinrakennusta tiilisellä eteisosalla. Tontin taakosassa oli eri ikäisiä talusrakennuksia, joista suurin oli luoteissivun suuntainen ulkosuoja (Kotkan kaupunki, keskusarkisto).



Kuva 2-9. Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmatontin rakennuskanta vuonna 1915 (Kotkan kaupunki, keskusarkisto)



Kuva 2-10. Kulmatalon Kotkankadun puoleinen julkisivu vuodelta 1915 (Kotkan kaupunki, keskusarkisto)



Kuva 2-11. Tontin rakennuskanta vuonna 1942 laaditussa asemapiirroksessa (Kotkan kaupunki, keskusarkisto).

Jatkosodan alussa 6.7.1941 tapahtuneissa pommituksissa Kotkan työväentaloon osui kolme suurta räjähdyspommia ja talo muuttui raunioiksi. Samassa yhteydessä myös Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmatontin rakennuskanta osittain tuhoutui (Penttilä 1991).

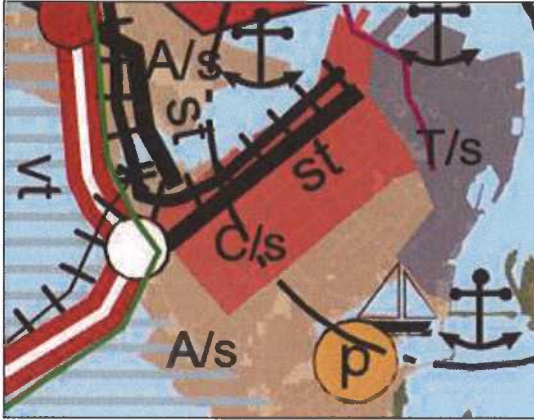
Vuonna 1942 laaditussa asemapiirroksessa näkyvät enää vuosina 1908 ja -15 rakennettu kulmatalo sekä Kymenlaaksonkadun puoleinen asuinrakennus. Kolme muuta rakennusta, joista yksi on vuonna 1898 valmistunut asuinrakennus, on merkitty katkoviivalla (Kotkan kaupunki, keskusarkisto).

Vuonna 1946 Meritornin katolta otetusta kuvasta käy ilmi, että tontilla on jäljellä enää Kymenlaaksonkadun puoleinen asuinrakennus ja kaksi pientä talousrakennusta. Muilta osin tontti on tyhjillään (Penttilä 1991).

3. KAAVOITUS- JA SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Kymenlaakson taajamien maakuntakaavan 28.5.2008 ja 18.1.2010. Tarkastelualue on keskustatoimintojen aluetta, jolla on säilytettäviä vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita (C/s). Alue kuuluu myös Seveso II-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeeseen.



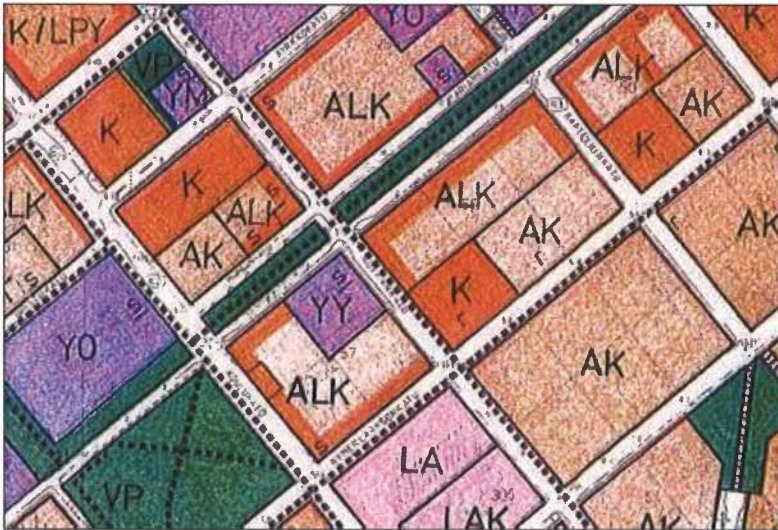
Kuva 3-1 Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 27.3.1996 hyväksytty Kotkansaaren osayleiskaava. Voimassa olevassa yleiskaavassa tontti 8 on liike- ja toimistorakennusten aluetta (K). Alueen ohjeellinen tehokkuusluku $e=1-2,5$. Kerrosalan käyttö: myymälä-, toimisto- ja mahdolliset hotellitilat vähintään 60 % kerrosalasta. Kadunvarren tilat tulee varata myymälä- ja palvelutiloiksi.

Keskuskadun puolella sijaitsevat tontit ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten aluetta (ALK). Alueen ohjeellinen tehokkuusluku on $e=0,6-1,8$. Kerrosalan käyttö: asuintilat 50-80%, muut tilat 20-50%. Kadunvarren rakennusten katutaso on ensisijaisesti varattava myymälä- ja palvelutiloiksi. Muut tilat tarkoittavat myymälä-, toimisto-, palvelu- ja yhteisiä tiloja.

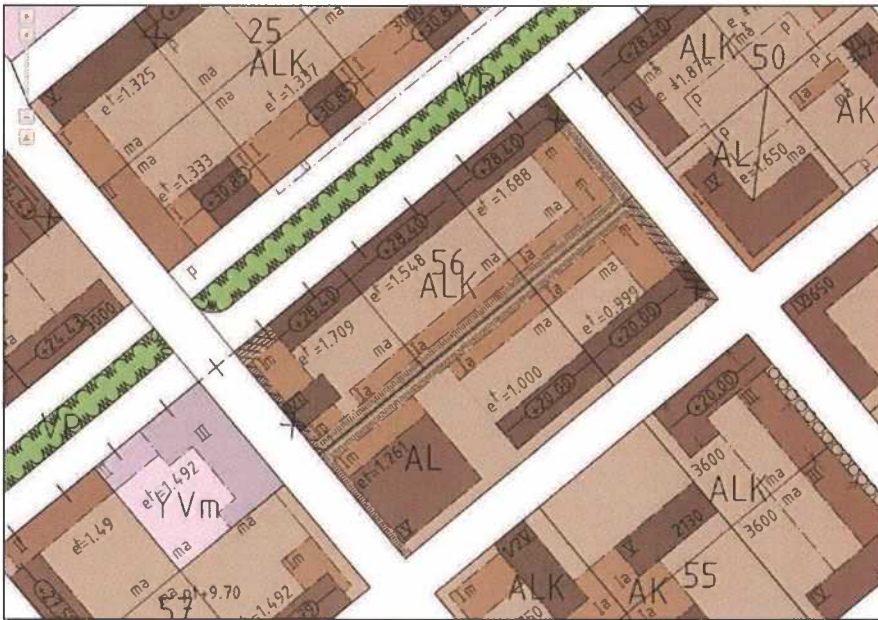
Kapteeninkadun puoleiset tontit ovat asuin kerrostalojen aluetta (AK). Alueen ohjeellinen tehokkuusluku $e=0,5-1,0$. Kerrosalan käyttö: asuintilat 90%, muut tilat 10%. Muut tilat tarkoittavat myymälä-, toimisto-, palvelu- ja yhteisiä tiloja.



Kuva 3-2 Ote Kotkansaaren osayleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty 9.12.1969. Kaavassa tontti 8 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tonttitehokkuudeksi on merkitty $e=1,261$ ja kerrosluvuksi IV. Tontin luoteisreunalle on merkitty tonttien autosäilytyspaikoille ajoa varten varattu korttelin osa sekä I kerroksisen myymälän tai liikkeen rakennusala. Kotkankadun varressa on yleiselle ja lankululle varattu korttelin osa.



Kuva 3-3 Ote ajantasa-asetmakaavasta.

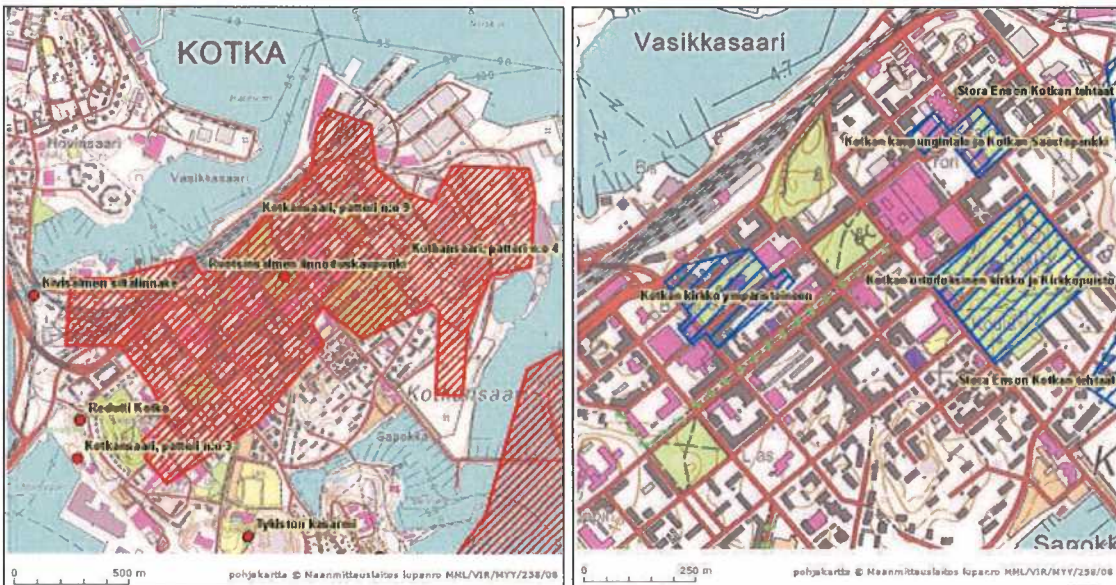
Muut suunnitelmat ja varaukset

Kotkan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 14.11.2001

Arvokkaat maisema-alueet, muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Selvitysalue kuuluu muinaismuistorekisteriin merkittyy Ruotsinsalmen linnoituskaupunkiin. Kaupunkialueella on tehty joitakin arkeologisia tutkimuksia, joiden perusteella kiinteitä rakenteita on vähän ja kulttuurikerroksen paksuus vaihtelee. Esinelöydöt ovat sen sijaan monipuolisia.

Selvitysalueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Lähin RKY -kohde on Kotkan kirkko ympäristöineen, joka ulottuu noin 200 metrin päähän tontin luoteisreunasta (www.rky.fi).



Kuva 3-4 Otteet Museoviraston Muinaismuistorekisterin kartasta ja Museoviraston Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) kartasta.

4. RAKENNUKSEN HISTORIA JA MUUTOSVAIHEET

4.1 Pankkitalon suunnittelu- ja rakentamisvaiheet

Alun perin kyläkassana vuonna 1914 toimintansa aloittanut Länsi-Kymin Osuuskassa (myöhemmin Kymin Osuuskassa) alkoi suunnata toimintaansa viime sotien jälkeen Kotkan kaupungin alueelle. Osuuskassan toimialueeksi määriteltiin 19.1.1947 tehdyllä sääntömuutoksella Kymin kunta ja Kotkan kaupunki. Ensimmäinen toimitila vuokrattiin Kotkan keskustasta vuonna 1950. Kotkan Seudun Osuuskassa syntyi vuoden 1953 lopussa, kun Kymin ja Pyhtään Osuuskassat yhdistyivät.

Ensimmäinen oma toimitalo – Kassatalo – valmistui Kotkan keskustaan vuonna 1956. Keskeiselle paikalle Keskuskadulle nousi rakennus, johon sijoittui pankin pääkonttorin lisäksi runsaasti asuntoja. Kun osuuskassat vuoden 1970 osuuspankkilain myötä muuttuivat pankeiksi, tuli uuden pankin nimeksi Kotkan Seudun Osuuspankki (Tiura 2004).

Kotkankadun pankkitalon suunnittelun ja rakentamisen vaiheet

Osuuskassan pääkonttorin tilat kävivät Kassatalossa jo 1960-luvun puolivälissä ahtaiksi, koska vilkastuneen toiminnan vuoksi henkilöstömäärä oli lisätty. Ensin tutkittiin laajentamismahdollisuuksia Kassatalon puitteissa, mutta se osoittautui hankalaksi. Vuoden 1966 aikana alettiin vahvasti pohtia eri vaihtoehtoja. OKO:n puolelta korostettiin jatkuvasti edustavien toimitilojen välttämättömyyttä, ”jotta osuuspankki voisi saavuttaa toimialueensa väestön luottamuksen”.

Maaliskuussa 1967 osuuskassa osti 23.2.67 perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Myöhempien Aikojen Pyhien Jeesuksen Kristuksen Kirkon omistaman tontin, jonka osoite oli Kymenlaaksonkatu 14. Vielä tämän jälkeen vertailtiin kahta vaihtoehtoa, pääkonttorin laajentamista Kassatalossa tai uuden pääkonttorin rakentamista Kymenlaaksonkadulle.

Huhtikuussa 1967 johtokunta päätyi uuden toimitalon rakentamisen kannalle. Suunnittelusta päätettiin järjestää kutsukilpailu. Kutsutuiksi tulivat arkkitehdit Heikki ja Kaija Siren, Veijo Martinkainen, Toivo Korhonen ja Reino Lammin-Soila sekä Osmo Sipari.

Palkintolautakunta piti jätetyistä ehdotuksista parhaana arkkitehti Heikki Sirenin työtä ”Katariinan kassa”, ja se päätettiin ottaa jatkosuunnittelun pohjaksi. Osuuskassojen Keskusliitto tarkasti toimitalosuunnitelman ja hyväksyi sen, mutta edellytti, että rahoitus tulee hoitaa maksuvalmiutta vaarantamatta. Keskusliitto myönsi myös lainaa 1,2 milj. mk rakentamisen rahoittamiseksi.

Vuoden 1968 aikana jouduttiin kuitenkin hankkeessa ottamaan aikalisä muun muassa devalvaation takia. Hankkeen toteuttamisen alkua päätettiin siirtää vuodelle (Tiura 2004).

Aikalisä muutti tilanteen kokonaan, sillä vuoden 1969 alussa tuli vireille tonttikauppa, joka koski Kotkan kaupungin III kaupunginosan korttelissa 56 olevan tontin nro 6 ostamista. Tuo tontti oli aiemmin hankittu tontin naapurina Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmassa. Tämä tontti oli pitkään ollut rakentamaton. Tonttiin kohdistuneet Kotkan lyseon uudisrakennussuunnitelmat olivat rauenneet ja tontti oli nyt käytettävissä pankin tarkoituksiin.

Kuultuaan pormestarin lausunnon kaupan kohteena olevasta tontista, pankin johtokunta päätti ilmoittaa olevansa halukas tekemään kaupat tarkoituksenaan rakentaa tontille liike- ja toimistotalo. Kaupunginvaltuustossa eräät valtuutetut esittivät kaupan sijasta tontin vuokraamista, mutta myyntiä kannattavilla oli selvä enemmistö, ja pankki saattoi ostaa tontin (Tiura 2004).



Kuva 4-1 Pankkitalon ja viereisen asuinrakennuksen tontti ennen rakentamista (kuvalähde Tiura 2004)

Koska tätä paikkaa pidettiin pankin toiminnan kannalta erittäin hyvänä, luovuttiin aikaisemmista suunnitelmista Kymenlaaksonkatu 14:n suhteen ja annettiin arkkitehti Kaija ja Heikki Sirénin toimistolle tehtäväksi laatia tulevan liiketalon luonnokset nimenomaan kulmatontille. Samalla aikaisemmin ostetulle tontille päätettiin rakennuttaa asuinkerrostalo.

Luonnosten teon yhteydessä ja viranomaisten kanssa neuvoteltaessa kävi ilmi, että kaupunkikuvaan hyvin sopivan ja osuuskassalle edullisimman rakennuksen rakentaminen edellytti asema-kaavan muutosta. Voimassa oleva kaava olisi edellyttänyt pitkänomaisen Kymenlaaksonkadun suuntaisen rakennuksen rakentamista. Pankin ja myös kaupungin puolelta pidettiin parempana näyttävän 4-kerroksisen rakennuksen rakentamista eikä kaavamuutoksen käsittelyssä tullut vaikeuksia. Pankki maksoi lisärakennusoikeudesta kaupungille 40 000 markkaa.

Asemakaavanmuutos tuli lainvoimaiseksi joulukuussa 1969, jolloin sisäasiainministeriö vahvisti sen. Tämän jälkeen suunnittelutyö käynnistyi täydellä teholla. Luonnospiirustukset olivat johtokunnan arvioitavina jo heinäkuussa 1969 ja ne hyväksyttiin.

Toimitalosta ja asuntotalosta pyydettiin yhteiset urakkatarjoukset, ja kahdeksan rakennusliikettä jätti tarjouksen. Niistä turkulaisen Rakennusliike Ruolan tarjous oli selvästi alhaisin ja johtokunta valitsi sen pääurakoitsijaksi. Talon urakkasopimus allekirjoitettiin 18.6.1970 Rakennustoimisto Ruola Oy:n kanssa ja työt alkoivat heinäkuun 1970 alussa. Samanaikaisesti allekirjoitettiin myös toinen urakkasopimus, joka koski viereisen Asunto Oy Kotkan Kymenlaaksonkatu 14 -nimisen asunto-osakeyhtiön lukuun rakennettavaa asuinkerrostaloa, johon tuli 30 asuinhuoneistoa ja yksi liikehuoneisto.

Osuuspankin uudisrakennuksen peruskiven muuraus suoritettiin 2.9.1970 pääjohtaja Seppo Konttisen Osuuspankkien Keskuspankista kunnioittaessa tilaisuutta läsnäolollaan. Paikalla olivat myös kaupunginjohtaja Veikko Kokkola ja arkkitehti Heikki Siren (Tiura 2004).

Rakennuksen harjannostajaiset pidettiin 14. huhtikuuta 1971. Harjannostajaistilaisuudessa pitämässään puheessa pankin toimitusjohtaja Vuorensola toi esiin tyytyväisyyttään siitä, että noin 30 vuotta sitten tapahtuneen tontilla sijainneen talon tuhoutumisen jälkeen saadaan se pankin toimesta nyt rakennettua, ja että se tulee antamaan myönteisen lisän Kotkan kaupunkikuvaan.

Noin 24 600 m³ käsittävän liiketalon viereiselle tontille osuuspankki rakennutti siis samanaikaisesti asunto-osaketaloa asuntosäästäjien käyttöön. Asuintalon tilavuus oli noin 9 000 m³.

Molemmissa taloissa oli pääsuunnittelijana professori Heikki Siren ja urakoitsijana Rakennustoimisto Ruola Oy Turusta. Lämpö- ja viemäryöt urakoi Suomen Vesi- ja Lämpöjohtoliike, ilmastointityöt Ilmastointirakenne Oy ja sähkötyöt Sähköliike Waaramaa ja Pojat.

Osuuspankki pääsi muuttamaan uusiin tiloihin 11.10.1971. Alun perin laaditusta aikataulusta valmistuminen viivästyi noin kahdella kuukaudella pääasiassa peruspilarien valamisen arvioitua suuremmasta työmäärästä sekä lakoista johtuen.

Osuuspankin omat toimitilat käsittivät yli 900 m² minkä lisäksi tulivat sosiaali- ja virkistätymistilat. Uuden pankkitalon kunniaksi vietettiin Kotkassa 21.10.1971 valtakunnallista osuuspankkiviiikon avajaisjuhlaa (Tiura 2004).

Rakennukseen tehtyjä muutoksia on selostettu ohessa tarkemmin rakennuslupien pohjalta. Pankkitoiminta rakennuksessa päättyi vuonna 2009, kun Kotkan Seudun Osuuspankin pääkonttori siirtyi Kirkkokatu 14:ään. Pankkirakennus ja -kiinteistö siirtyivät Lemminkäinen Talo Oy:lle 3.2.2010 tehdyllä kaupalla. Kotkan Seudun Osuuspankki on vuodesta 2012 ollut osa Kymenlaakson Osuuspankkia.

Valmis pankkitalo

Liitteessä 1 on esitetty rakennuksen alkuperäiset rakennuslupapiirustukset, jotka on saatu Kotkan rakennusvalvonnasta. Pääpiirustukset on päivätty 5.3.1970 ja pankkirakennus valmistui 1.12.1971. Suunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Siren (Kotkan kaupunki, rakennusvalvonta).

Pankkirakennuksen suunnittelun perusteena oli mahdollisuus pankin tilojen esteettömään laajentamiseen. Keskeisesti sijaitsevan neljän kerroksen läpi kulkevan keskushallin ympärille ryhmittytyvät ensimmäisen ja toisen kerroksen pankin toimitilat, joihin kuuluivat avara pankkisali, toimisto-, neuvottelu- ja varastohuoneet sekä holvi. Kymenlaaksonkadun puoleisella sivulla ensimmäisessä kerroksessa oli yhtenäinen myymälätila. Rakennuksen pohjoispäädystä oli kaksi muuta myymälätilaa (Arkkitehti 1973).



Kuva 4-2 Pankkitalo vuonna 1973. Kuva Arkkitehtilehden 4/1973 artikkelista. Kuva Iiro Ylismaa.

Pankin toimitilojen oli tarkoitus vallata tarpeen mukaan myös kolmas ja neljäs kerros, mutta toimitilat vuokrattiin ulkopuolisille toimijoille.

Kellarikerroksessa sijaitsivat pankin sosiaali- ja edustustilat, henkilökunnan ruokala ja kahvila, sauna uima-altaineen, väestösuoja sekä varastotilat. Kerroksen itäpäässä oli autohalli (Arkkitehti 1973).

Kaija ja Heikki Siren

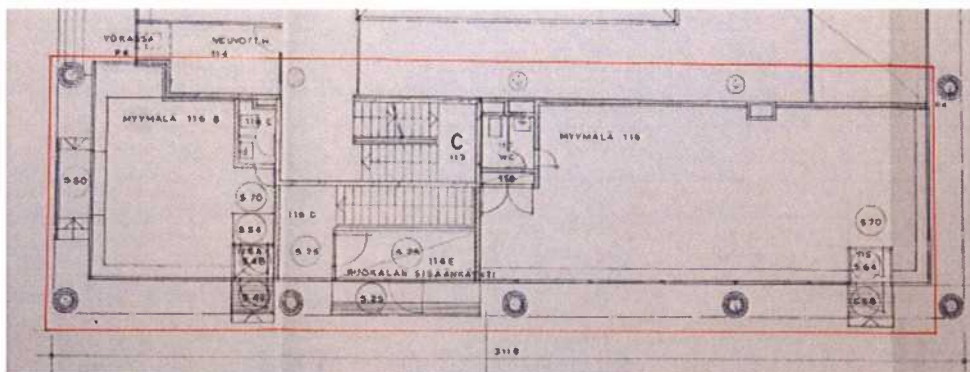
Arkkitehti, professori, tekniikan tohtori h.c. Heikki Siren syntyi 5.10.1918 Helsingissä arkkitehti Johan Sigfried Sirénin ja Sirkka Sirénin (o.s. Syrjänen) ainoana yhteisenä jälkeläisenä. Heikki Siren kirjoitti ylioppilaaksi 1939 ja valmistui arkkitehdiksi Teknillisestä korkeakoulusta 1946. Hän avioitui arkkitehtiylioppilas Katri Tuomisen (Kaija Siren) kanssa 1944. Heidän perustamansa Arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Siren on toiminut vuodesta 1949 lähtien. Nykyisin toimisto jatkaa nimellä Siren Arkkitehdit Oy.

Heikki ja Kaija Siren saivat Suomen Kulttuurirahaston tunnustuspalkinnon vuonna 1984. Heikki Siren sai vuonna 2009 italialaisen Benetton-säätiön kansainvälisen arkkitehtuuripalkinnon Otaniemen kappelin ja sen ympäristön suunnittelusta. Sirenien työuran alkuvaiheeseen kuuluvat 1950-luvulla Otaniemeen rakennettu Teekkarikylä ja Helsingin olympialaisiin 1952 valmistunut ravintola Servin mökki sekä Otaniemen kappeli vuodelta 1957.

Kaija ja Heikki Siren suunnittelivat rakennuksia Espoon Tapiolaan puutarhakaupungin alkuvaiheista lähtien. Kimmeltien ja Kontiontien kokeelliset puiset rivitalot valmistuivat 1955, ylellinen Otsonpesän rivitalo 1959 ja Aarnivalkean koulu 1957. Seuraavina vuosikymmeninä Sirenit suunnittelivat asuintaloja myös Tapiolan läntiseen ja pohjoiseen lähiöön.

Varhaisia kulttuurirakennuksia olivat vuonna 1954 valmistuneet Kansallisteatterin pieni näyttämö sekä Lahden konserttitalo. Omana aikanaan muodoltaan radikaali Oriveden kirkko valmistui 1961.

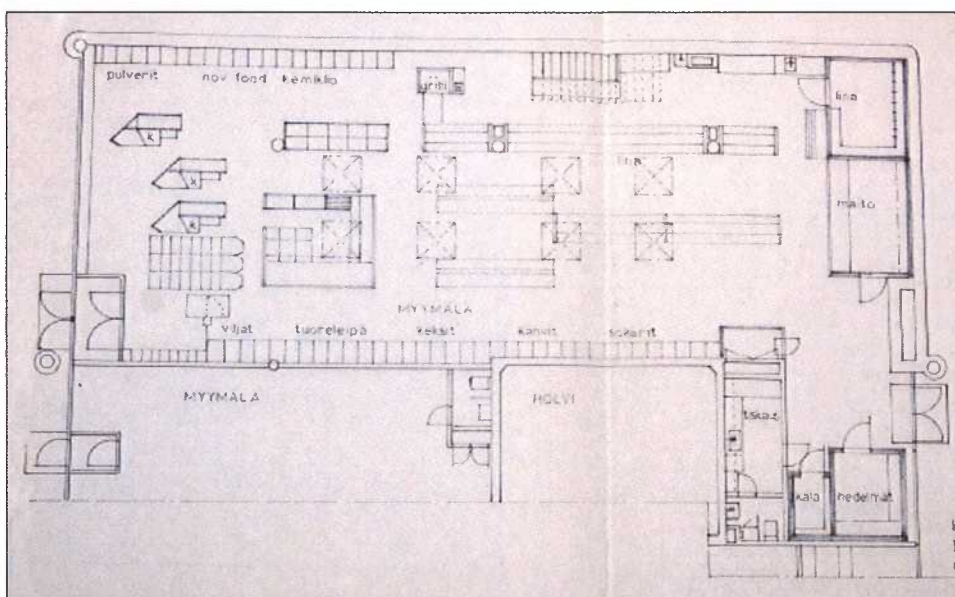
Sirenit suunnittelivat Helsinkiin suuria liike- ja virastorakennuksia, joista 1968 valmistunut Ympyrätalo lienee tunnetuin. Muita monumentaalisia liikerakennuksia ovat Graniittitalo Kampissa ja Kallion virastotalo. (HS 1.3.2013)



Kuva 4-5 Muutoskuva katutasan sisäänkäynnistä 1971. (Rakennusvalvonta)

1973

Vuonna 1973 on haettu lupaa ison myymäläosan sekä varaston muutostyöhön. Suunnittelijana toimi Tuko Oy. Väestösuojan viereen sijoittuvaan varastoon on lupakuvissa suunniteltu erilliset tilat pakasteille, lihoille ja pakkausten punnitukseen sekä naisten pukuhuone. Varastosta johtaa porrasaukko ensimmäiseen kerrokseen myymälän puolelle.



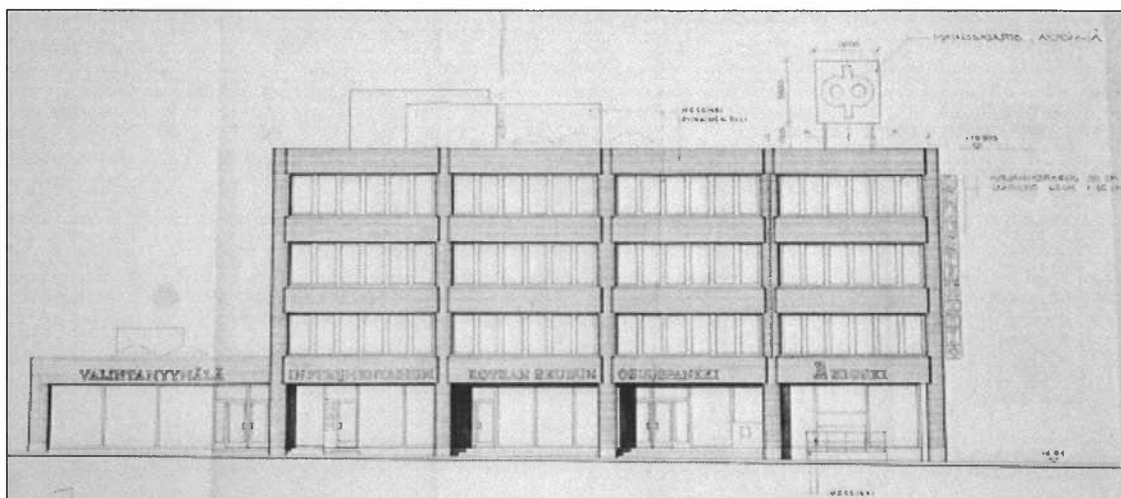
Kuva 4-6 Muutoskuva myymälätiloista vuodelta 1973. (Rakennusvalvonta)

1977

23.6.1977 on saatu lupa kellarikerroksessa olevien autopaikkojen järjestämisestä uudelleen niin, että kuusi autopaikkaa poistettaisiin ja niiden tilalle rakennettaisiin varasto. Suunnitelma ei ole toteutunut. Lisäksi lupa on saatu myymälän kylmätilojen lauhduttimien siirtämiseen sisätiloista piha-alueella olevan roskakatoksen katolle. Lauhduttimien siirto on toteutunut.

1979

Vuonna 1979 on haettu lupaa Osuuspankkia esittävien valomainosten asentamiseen rakennuksen katolle sekä seinään Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmaukseen. Päätös on annettu 4.1.1979.



Kuva 4-7 Julkisivukuva valomainosten sijoittumisesta Kotkankadun suunnasta katsottuna 1979. (Rakennusvalvonta)

Samana vuonna on myös haettu lupaa Rautakirjan kioskimyymälän muuttamisesta kiinteistönvälitystoimistoksi. Muutostyön yhteydessä kiinteistönvälitystoimiston ja pankin tilojen välille on avattu kulkuyhteys. Suunnittelijana toimi Arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Siren.

1981

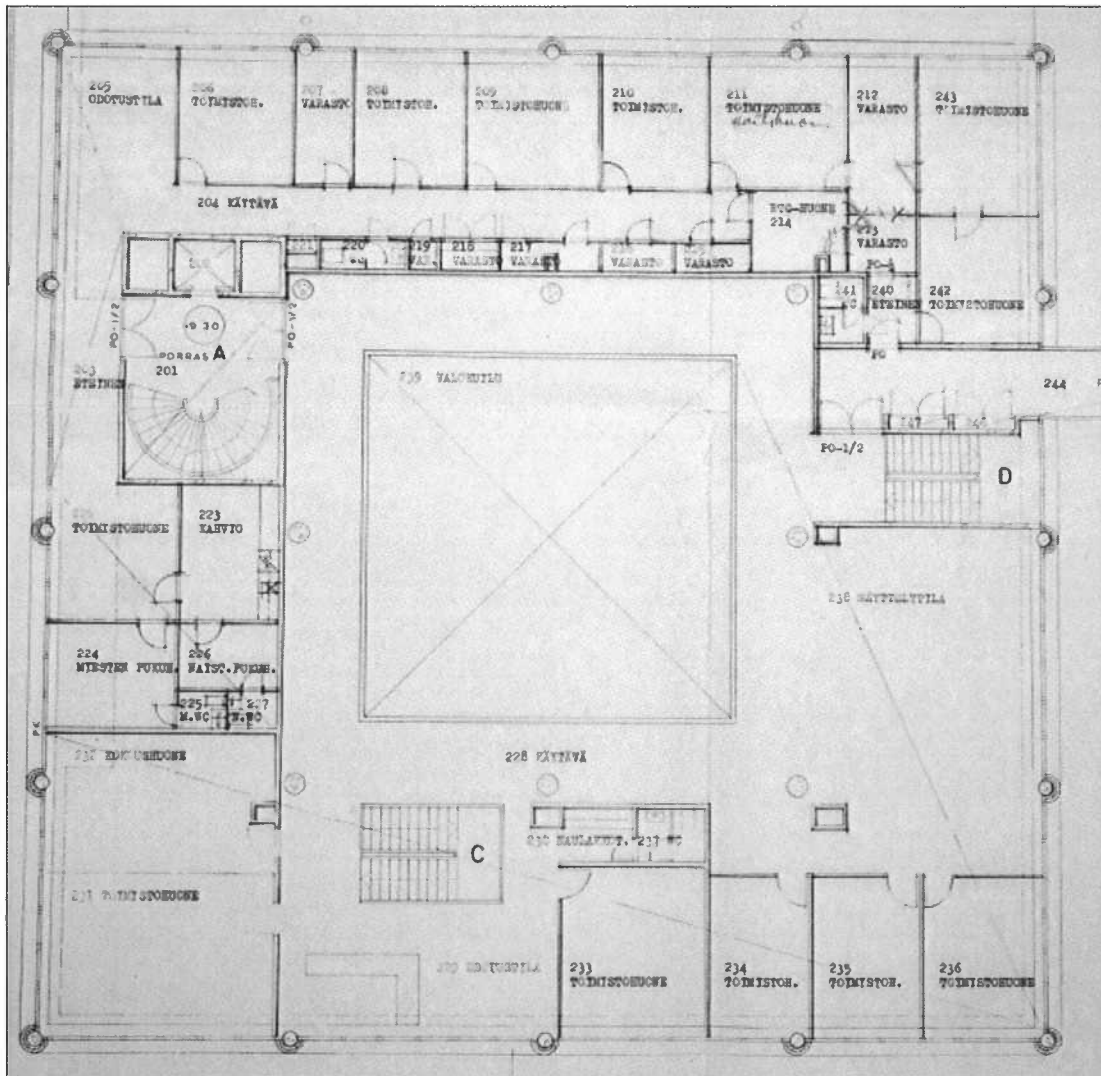
Vuonna 1981 on haettu lupa kellarikerroksessa kellaritilojen muuttamiseen lihankäsittelytilaksi. Suunnitelmassa rakennuksen pohjoisosaan on osoitettu lihan vastaanotto- ja punnitushuone, jäädytys huone, käsittelyhuone, suolaushuone ja kaksi pakastehuonetta. Suunnitelma on jäänyt toteutumatta.

1983

Vuonna 1983 on haettu lupaa K-valomainoksen asentamiseen rakennuksen pohjoisosan myymälän katolle.

1986

Vuonna 1986 on haettu lupaa II-IV-kerroksissa tehtäviin huonejakomuutoksiin. Suunnittelijana toimi Rakennussuunnittelu Allan Fransila. Toisen kerroksen kaakkoiskulmassa yksi iso toimistotila jaettiin kahdeksaan pienempään tilaan (huoneet 211-214, 240, 242-243). Kulmaan rakennettiin hoituhuone, RTG-huone, kaksi varastoa, kaksi toimistohuonetta, wc sekä eteinen. Kotkankadun puoleisella sivulla yksi iso toimistotila jaettiin kuuteen pienempään tilaan (huoneet 222-227). Jakomuutoksella muodostettiin yksi toimistohuone, miesten pukuhuone, naisten pukuhuone, kaksi wc:tä sekä kahvio.



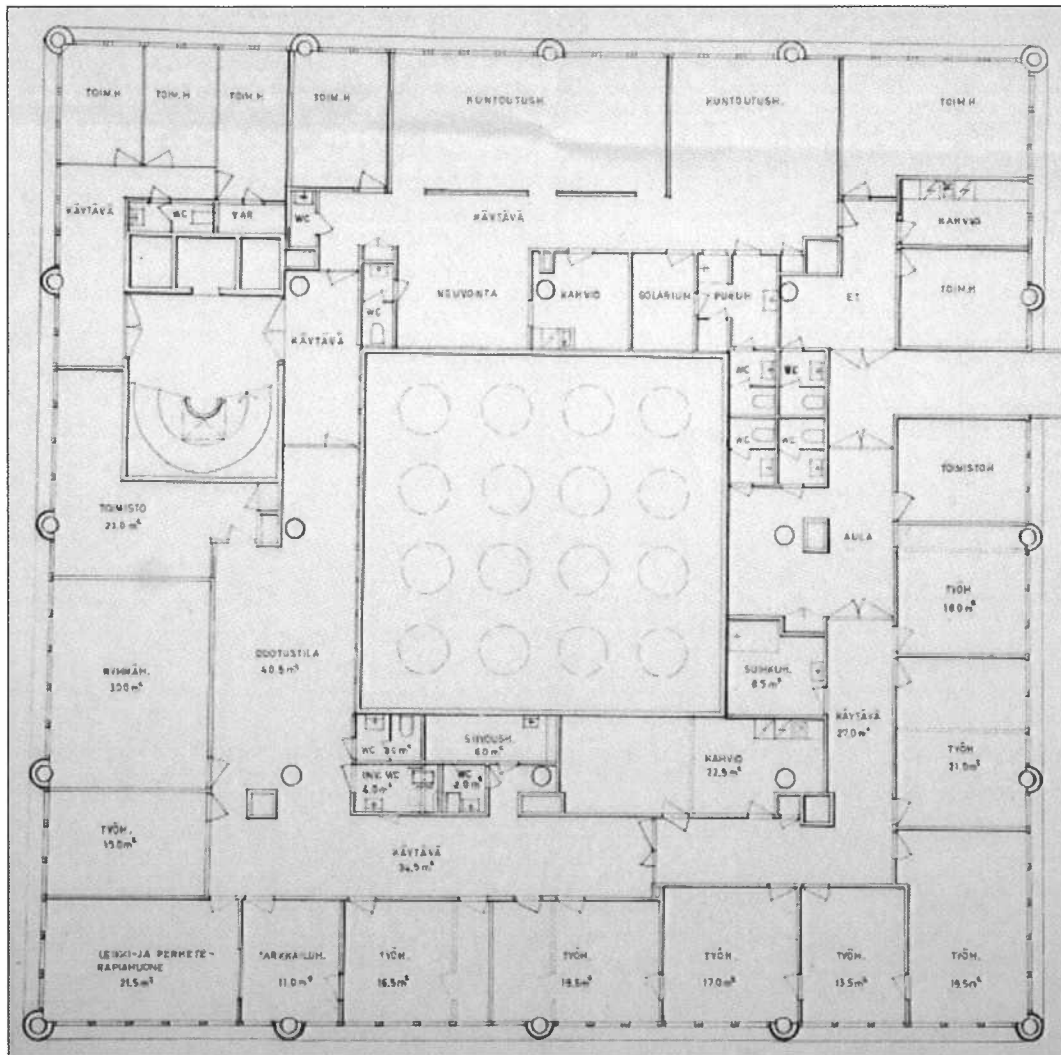
Kuva 4-8 2. kerroksen muutoskuva. (Rakennusvalvonta)

Kolmannessa kerroksessa vastaanottohuone jaettiin vastaanottohuoneeksi ja odotustilaksi (huone 319 ja 320), käytävä- ja odotushuoneissa tehtiin väliseinämuutoksia (huoneet 337-339), yksi iso toimistotila jaettiin kahvio/lepuhuoneeksi, pukuhuoneeksi ja vastaanottohuoneeksi (huoneet 343-345) ja yhdestä vastaanottohuoneesta tehtiin odotustila väliseinä poistamalla (huone 348).

Neljännessä kerroksessa tehtiin väliseiniä poistoja isompien kuntoutushuoneiden muodostamiseksi.

1988

Vuonna 1988 on haettu lupaa neljännen kerroksen huonetilamuutoksille. Päätös annettiin 3.11.1988. Suunnittelijana toimi Veijo Kuusisto. Kerroksen eteläosassa Kotkankadun puoleisen sivun avoin toimistotila jaettiin pienemmiksi työ-, toimisto- ja odotushuoneiksi. Kymenlaaksonkadun ja sisäpihan puoleisilla sivuilla poistettiin kaksi väliseinää ja muodostettiin kahdesta huoneesta kolme erillistä työhuonetta.



Kuva 4-9 4. kerroksen muutoskuva. (Rakennusvalvonta)

1992

Vuonna 1992 on haettu lupa III kerroksessa asuinhuoneiston käyttötarkoituksen muuttamisesta liikehuoneistoksi. Päätös on annettu 13.2.1992. Suunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Hovi Oy. Rakennuksen kaakkoiskulmassa olleet makuuhuone, olohuone, ruokailutila, keittokomero, eteinen, vaatehuone sekä kylpyhuone muutettiin kahdeksi vastaanottohuoneeksi ja toimenpidehuoneeksi. Kylpyhuone jäi paikalleen.

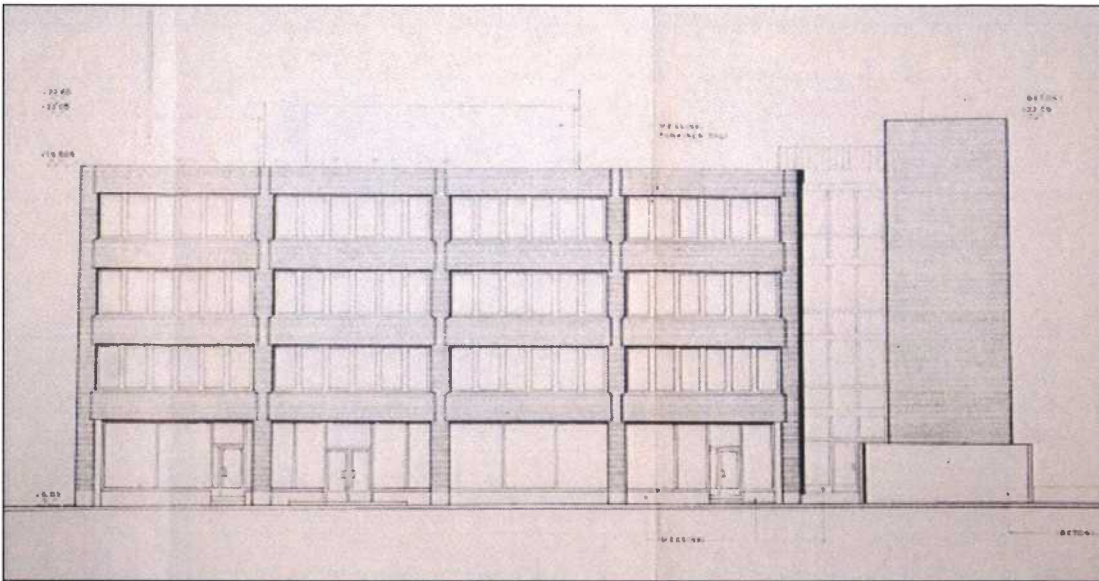
1997

Vuonna 1997 on haettu lupaa kellarikerroksen palo-osaston rajan muutokseen. Päätös on annettu 9.10.1997 ja suunnittelijana toimi Arkkitehtitoimisto Hovi Oy/ Ulla Hovi. Kellarikerroksen iso varastotila muutettiin miesten ja naisten sosiaalitiloiksi, käytäväläksä sekä varastoksi. Porrasaukko ensimmäisen kerroksen myymälään poistettiin.

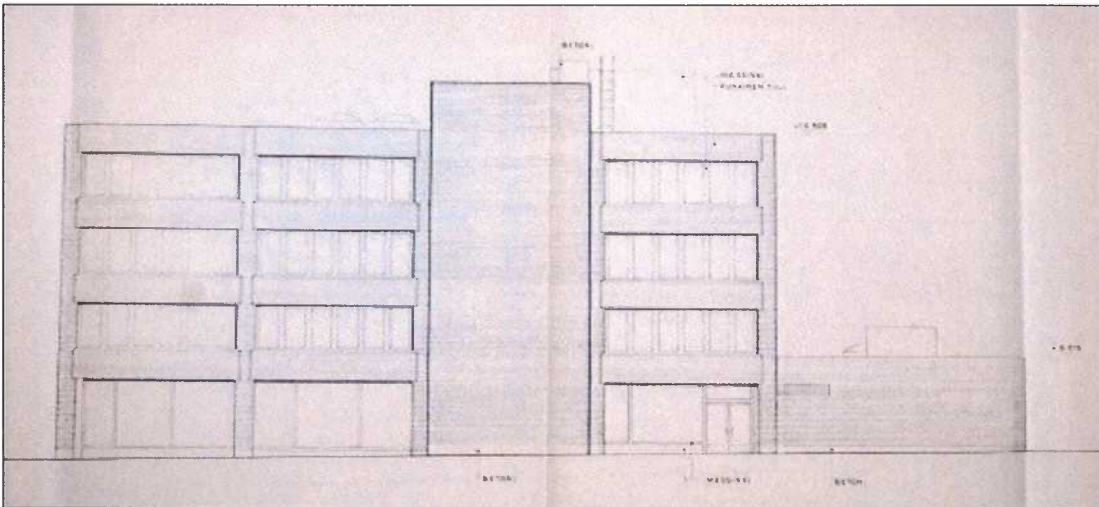
2002

Vuonna 2002 on haettu toimenpidelupaa Kymenlaaksonkadun puoleisen katutason liikehuoneiston sisäänkäynnin muutostyöhön ja teräsumpiovien asentamiseen väliseinään. Itäpäädyssä oleva oviaukko poistettiin käytöstä ja uusi kaksiovinen teräsumpiovi rakennettiin sen vasemmalle puolelle. Lupakuvassa myymälätilan koilliskulmaan on piirretty wc-tilat ja länsisivulla olevat wc-tilat on muutettu varastoksi. Lisäksi myymälätilasta avattiin uusi kulkuyhteys E-portaan sisäänkäyntiin.

Varsinaisen pankkirakennuksen julkisivusta irrallaan ovat sen pohjoispuolelle sijoittuva I-kerroksinen myymälätila ja rakennuksen itäpuolelle sijoittuva erillinen porraskäytävä. Myymälätila sekä porraskäytävä rikkovat myös pankkirakennuksen sisäpihan puoleisia julkisivuja.



Kuva 4-12 Julkisivu kaakkoon. (Rakennusvalvonta)



Kuva 4-13 Julkisivu koilliseen. (Rakennusvalvonta)

Rakennus sijoittuu Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmaukseen sisäpihan jäädessä rakennuksen koillispuolelle. Kotkankadun toiselle puolelle sijoittuu Eliel Saarisen suunnittelema työväentalo vuodelta 1907, joka osaltaan vaikutti pankkitalon rakennusmateriaalin valintaan ja sen detaljimuotoiluun.



Kuva 4-14 Kotkan konserttitalo eli entinen työväentalo (www.kymisinfonietta.fi) ja Kotkankatu 10.

Kotkan Seudun Osuuspankin toimitalo esiteltiin Arkkitehti-lehden numerossa 4/1973. Kohteelle omistettiin kaksi aukeamaa ja esittelyyn kuului myös viereisellä tontilla sijaitseva Asunto Oy Kymenlaaksonkatu 14:n asuinrakennus. Artikkelisi sisälsi runsaasti valokuvia, asemapiirroksen ja molempien rakennusten pääkerrosten pohjapiirroksat. Esittelytekstissä todetaan, että Kotkan kaupunkikuvaa leimaa tällä kohtaa "ruutumaisen katuverkoston liittyminen jossain määrin liiankin avaraan torimiljööseen." Nelikerroksisen, pohjaltaan neliömäisen ja kompaktin rakennusmassan todetaan lujittavan katuverkoston ja torimiljööön liitosta eli selkiyttävän katu- ja toritilan rajautumista. Toisena arkkitehtuurin lähtökohtana mainitaan vastapäinen Eliel Saarisen suunnitelma työväentalo, jonka rakennusmateriaali ja osittain myös "detaljimuotoiluun pehmeälinjainen ote" vaikuttivat oleellisesti pankkitalon materiaalin valintaan ja ääriiviivojen muotoiluun. Neliömäisen pohjaratkaisun suunnittelun perusteena oli artikkelin mukaan mahdollisuus pankin tilojen esteettömään laajentamiseen (Arkkitehti 1973).

Kotkan Seudun Osuuspankissa näkyvät samat Sirenien arkkitehtuurin peruspääpiirteet, kuin Helsingin suurissa liike- ja toimistotaloissa. Ne edustavat kansainvälistä suurkaupunkiarkkitehtuuria Le Corbusierin ja Mies van der Rohen hengessä. Arkkitehtuurin lähtökohtina ovat Kotkassakin selkeä geometrinen perusmuoto ja ajattomuus, josta Kimmo Sarje käyttää Heikki Sirenin muistokirjoituksessa (HS 1.3.2013) nimeä "klassinen yleispätevä ote". Klassisuus ilmenee Kotkassa erityisesti julkisivun pilariilinjojen korostuksena ja julkisivujen yleisenä selkeytenä. Sarje toteaa myös, että liike- ja toimistotaloissaan Sirenit kehittivät omista lähtökohdistaan jo 1900-luvun alusta periytyvää rationalismin ohjelmaa. Sarjen mukaan "rakenteet, materiaalit ja analyttinen tehtävänasettelu ajanmukaisen tekniikan keinoin määrittävät ratkaisun." (HS 1.3.2013) Rationaalisuus on Kotkan tapauksessakin ollut suunnittelun lähtökohtana, mutta sitä on pehmennetty punatiilen käytöllä ja yksityiskohtien pyörityksillä. Arkkitehtuurin perinteisempään keinovalikoimaan kuuluu ensimmäisen kerroksen sisäänveto, joka muodostaa rakennuksen kolmelle julkisivulle eräänlaisen kapean arkadikäytävän.

Rakennusta ja sen viereistä tonttia varten on tehty asemakaavan muutos, joka on laadittu juuri tulevia uudisrakennuksia silmälläpitäen. Asemakaavassa on määritelty kerrosluku ja rakennuksen asema suhteessa katulinjaan suhteellisen tarkasti.

1970-luvulla muodissa olivat betoni ja elementtirakentaminen. Tästä poiketen pankkirakennus tehtiin punaisesta tiilestä. Juuri rakennuksen sovittaminen – edes ajatuksen tasolla – viereisen korttelin vanhaan rakennuskantaan, kuten työväentaloon, oli 1970-luvun alussa poikkeuksellista. Ratkaisu voidaan nähdä osoituksena Eliel Saarisen nauttimasta arvostuksesta suunnittelijana.

4.3.2 Pohjaratkaisut ja tilat

Neliömuotoisen ja IV-kerroksisen entisen pankkirakennuksen pohjoisosaan liittyy suorakaiteen muotoinen ja I-kerroksinen myymäläosa.

Kellarikerroksen eteläosaan sijoittuu tyhjillään olevat ravintolan tilat. Tilat vievät huomattavan osan koko kerroksesta ja tiloihin kuuluu istuskelualueet, baaritiski, tanssilattia, tupakkatila, keittiö sekä henkilökunnan pukuhuoneet ja varastot. Ravintolasta on porrasyhteys ensimmäiseen kerrokseen. Ravintolatilojen pohjoispuolelle sijoittuvat tyhjillään olevat pankin henkilökunnan edustustilat, joihin kuuluu keittiö, kabinetti, uima-allas- ja saunaosasto. Kerroksen pohjoisosaan sijoittuu väestösuoja, varastotilat sekä holvi. Autohalli sijoittuu kerroksen itäosaan, josta kulkee ramppi katutasolle. Kattilahuone ynnä muut tekniset tilat sijoittuvat kerroksen keskiosaan.

Ensimmäinen kerros on rakennuksen pääkerros. Pääsisäänkäynti on Kotkankadun puolella, josta rakennukseen sisään astuessa avautuu näkymä avaraan pankkisaliin. Pankkisalin pohjoisosassa on kaksi erillistä toimisto- ja neuvotteluhuonetta sekä holvi. Toimisto- ja neuvotteluhuoneet eivät ole alkuperäiset. Pankkisalin puolelta on kulkuyhteys rakennuksen Kotkankadun puoleisiin myymälätiloihin. Kerroksen eteläosaan sijoittuu ravintolan tilat, joista on kulkuyhteys E-portaan kautta kellarikerrokseen. Rakennuksen pohjoisosaan sijoittuvat Sale-myymälin tilat.

II-IV-kerroksen toimistuhuoneet sijoittuvat avoimen keskushallin ympärille. Toisen kerroksen tilat olivat alunperin pankin käytössä. Nykyisin kerroksen luoteiskulmassa toimii Hammaslääkärikeskus. Kolmannessa kerroksessa on viimeisimpänä toiminut lääkärikeskus. Neljännessä kerroksessa viimeisimpänä on toiminut hammaslaboratorio, perheneuvola sekä fysioterapia. Kerroksissa on tehty pieniä huonetilamuutoksia 1980-luvulla.

4.3.3 Rakennepääpiirteet ja materiaalit

Rakennus on rakennusaikaisten suunnitelmien perusteella perustettu osin kalliolle, osin tiivistetyn soran päälle betonianturoin. Rakennuksen kellarin seinät ovat paikalla valettua betonia. Maanpainesienien paksuuden vaihtelevat suunnitelmien mukaan 320-560 mm välillä. Kantavat väliseinät ovat paikalla valettuja teräsbetoniseiniä. Kantavien seinien paksuus on 170mm. Osa kevyistä väliseinistä on puurunkoisia levyseiniä ja osa muurattuja tiiliseiniä. Kellarikerroksen paikalla valetun teräsbetonikaton laatan paksuus on vähintään 160mm. Kerrosten välipohjan kantavana ra-

kenteena on paikalla valettu teräsbetonilaatta, jonka paksuus on 120mm. Laatan päällä on 40mm paksuinen pintabetoni. Ulkoseinät ovat paksuudeltaan 480mm.

Rakennuksen julkisivumateriaalina on käytetty punatiiltä.

II-IV-kerroksien ikkunat ovat puurunkoisia ja kaksilasisia. Ensimmäisen kerroksen liiketilojen ikkunat ovat alumiinirunkoisia. Ikkunat ovat alkuperäiset.

Ulko-ovet ovat metallirunkoisia lasi-ovia potkupellein, joiden vetimet ovat messinkiä. Sisätilojen väliovet ovat pääosin alkuperäisiä laakaovia, joiden vetimet ovat messinkiä. Tilamuutosten yhteydessä osa ovista on vaihdettu, mutta nekin ovat laakaovia. Kellarikerroksessa on metalliovia.



Kuva 4-15 Ensimmäisen kerroksen sisäänkäynti ja kolmannen kerroksen laakaovia.

Lattiamateriaalina pankkisalissa on käytetty vaaleaa kivilaattaa. Rakennuksen toimisto- ja työhuoneiden sekä käytävien ja portaikkojen lattiamateriaalina on pääsääntöisesti käytetty kokolatiamattoa tai vinyyliä. Kellarikerroksen ja katutason ravintolan tiloissa on käytetty punertavaa ja vaaleaa keraamista laattaa.



Kuva 4-166 Pankkisalilin ja myymälätilan lattiamateriaalit sekä kellarikerroksen keraamiset laatat.

Rakennuksen ympäristö on laatoitettu sekä katualueella että takapihalla. Pääsisäänkäynnin edessä on kiviportaati. Kiinteistön Kotkankadun puoleisella sivulla on betoniaita. Sisäpihalla on erillinen jätekatos, jonka ulkoverhous on betonia ja jättekatosyhteyden rakennettu metallilaidalla rajattu jätehuoltotila.

5. NYKYTILAN INVENTOINTI

Rakennuksen nykytilaa on tarkasteltu kohdekäynnin sekä rakennuslupakuvien perusteella. Lisäksi rakennuksesta on laadittu energiakatselmus ja kuntoarvio Insinööri Studio Oy, LVI Studio Oy ja Sähköinsinööri Studio Oy:n toimesta vuonna 2006.

5.1 Ulkohahmo ja julkisivut

Pankkirakennuksen julkisivut ja ulkoarkkitehtuuri ovat säilyneet pääosin hyvin ennallaan. Julkisivujen pintamateriaalina on käytetty punaista poltettua tiiltä. Saumat ovat pääosin kunnossa eikä tiilipinnoissa ole rapautumia. Osa ensimmäisen kerroksen tyhjien liiketilöiden mainoksista on edelleen paikoillaan. Seinissä ja lasipinnoissa on useita töherryksiä, joita löytyy erityisesti suojaisan sisäpihan puoleisilta seiniltä. Kymenlaaksonkadun puoleista rajaa reunustaa betoninen aita, jossa on lohkeamia. Sokkelipinnat on pääosin verhoiltu tummanharmain kuparilevyin.

Ensimmäisen kerroksen liiketilöiden ikkunat ovat alumiinirunkoiset ja yksilasiset. Ulko-ovet ovat metallirunkoiset. Liiketilöiden ikkunoissa eikä ulko-ovissa ole havaittavia vaurioita. II-IV-kerroksen ikkunat ovat puurunkoisia ja kaksilasisia ja ne ovat osittain erittäin heikossa kunnossa. Ikkunat ja ulko-ovet ovat alkuperäiset.

Kymenlaaksonkadun puoleiselle seinälle on rakennettu sisäänkäynti ja ulkoportaat vuonna 2002. Metallikaiteiset ja pesubetonilaattaiset portaat poikkeavat rakennuksen muusta olemuksesta, vaikka väritykseltään ne sopivatkin ympäristöönsä.



Kuva 5-1 Pankkitalon ulkohahmo.

5.2 Keskeiset tilat

5.2.1 Kellarikerros

Rakennuksen kellarikerrokseen sijoittuu entiset ja tyhjiään olevat ravintola, pankin edustus-, tauko- ja sosiaalitilat, autohalli, väestösuoja sekä lämmönjako- ja sähkötilat.

Kellarikerroksessa sijaitseva väestösuoja on tällä hetkellä tyhjiään. Aikaisemmin tila on ollut varastokäytössä. Väestösuojan lattia-, katto- ja seinäpinnat ovat maalattu. Katto- ja seinäpintojen kunto on tyydyttävä. Lattian maalipinnan kunto on välttävä.



Kuva 5-2 Tyhjiään oleva väestösuoja.

Kellarikerroksen pohjoisosan sosiaalitilojen pintamateriaalit on uusittu vuonna 1998 ja niiden kunto on hyvä. Lattiapintana on muovimatto. Kuntoarvion 2006 mukaan pintakosteudenilmaisimella mitattuna satunnaisesti lattiapinnassa oli kohonneita kosteusarvoja. Suihkutilat on laatoitettu.

Kellarikerroksen sauna- ja suihkutilat ovat pinnoiltaan hyväkuntoiset. Suihkutilojen seinissä on valkoinen neliönmallinen laatta, katto on vaaleaa paneelia ja lattiat vaalean ruskeaa neliölaattaa. Kuntoarvion 2006 mukaan pesuhuonetiloista pintakosteudenilmaisimella satunnaisesti mitattaessa ei saatu poikkeavia kosteusarvoja.



Kuva 5-3 Suihkutilojen ja saunan vaalea ja siisti yleisilme.

Pukuhuonetiloissa, uima-allashuoneessa ja kabinetissa seinät ovat vaaleaa paneelia. Tilat ovat remontoituneet ja pintamateriaalit ovat siistissä kunnossa. Pukuhuoneen lattiakaivo on vuotanut ja pilannut kokolattiamaton.



Kuva 5-4 Kellarikerroksen pukuhuonetilojen seinät ovat paneelia ja lattiassa on kokolattiamatto.



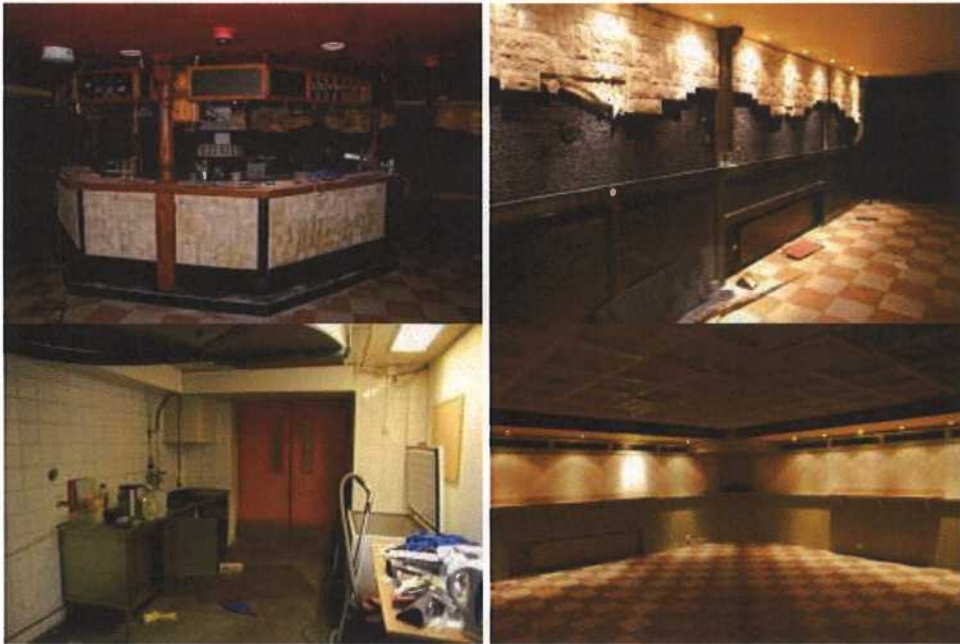
Kuva 5-5 Kabinettitilojen siisti yleisilme.

Kellarikerroksen käytävien seinät ovat maalatut. Lattiamateriaalina on käytetty muovimattoa, kokolattiamattoja ja vinyylilaattaa. Kuntoarvion 2006 mukaan lattiasta pintakosteudenilmaisimella mitattuna satunnaisesti lattiassa oli kohonneita kosteusarvoja. Ja seinien alareunoissa oli useita kosteusjälkiä. Käytävätilat ovat pääsääntöisesti alkuperäisessä kunnossa ja tarvitsivat kunnostusta.



Kuva 5-6 Käytävätiloja kellarikerroksessa.

Entisen ravintolatilän lattiassa on kauttaaltaan keraamiset laatat, jotka ovat oletettavasti alkuperäiset. Tilan pintamateriaaleja ja värejä on muutettu vuosien varrella ja ravintolatilän tunnelma on varsin sekava. Ravintolan keittiö ja wc:t on kunnostettu vuonna 2001.



Kuva 5-7 Entisen ravintolatilän vaihtelevat pintamateriaalit.

Autohallin pintojen kunto on välttävä. Hallin kattorakenteessa on useita kosteusvaurioita. Autohallin ajoluiskan vesikatto on uusittu vuonna 2003. Rakenteissa on useita kosteusvauriojälkiä. Autohalli on rakennuksessa toimivan hammaslääkärikeskuksen käytössä.



Kuva 5-8 Autohallin käyttöaste on kohtalainen. Ajoluiskassa näkyy kosteusvaurioita.

5.2.2 Katutaso

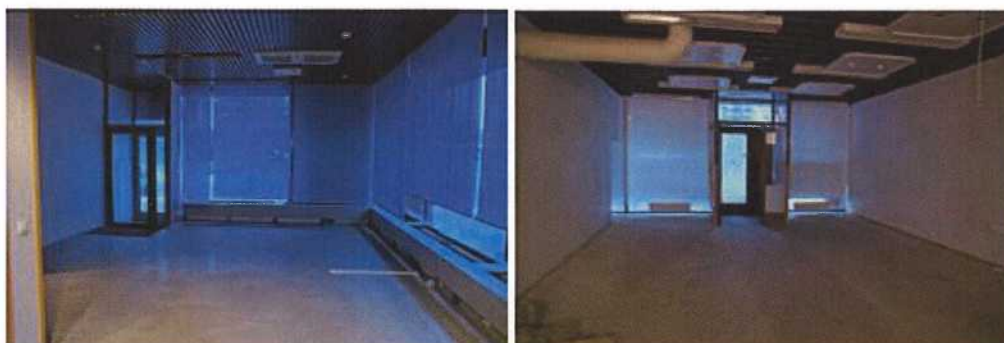
Rakennuksen katutasossa on tyhjiään olevina pankkitila ja kolme tyhjää myymälätilaa sekä käytössä oleva myymälätila, jossa tällä hetkellä toimii Salen myymälä.

Pääsisäänkäynnistä sisälle mentäessä rakennuksen yleisilmettä hallitsee ylimpään kerrokseen asti yltävä avoin aulatila. Lattia on vaaleaa kivilaattaa ja seinät punatiiltä. Sisäänkäyntien lasiovet ja -seinät ovat messinkikarmiset. Pankkisalin kulmiin sijoittuu kaksi lasiseinäistä ja puukehyksistä toimistotilaa, jotka eivät ole alkuperäiset ja salin pohjoispuolelle sijoittuu holvi. Pankin tilojen pintarakenteet ovat kunnoltaan hyvät ja se on pääsääntöisesti säilynyt alkuperäisessä asussaan.



Kuva 5-9 Pääsisäänkäynti sekä pankkisali.

Pankin tiloista on suora yhteys kahteen Kotkankadun puoleiseen myymälätilaan. Molempien myymälätilojen seinäpinnat ovat valkoiseksi maalatut ja lattiat ovat vaaleaa vinyylimattoa.



Kuva 5-10 Pankin yhteydessä olevat myymälätilat.

Kymenlaakson kadun puoleiseen osaan sijoittuu entinen ravintolatila, joka jatkuu myös kellari-kerroksen puolelle. Lattiamateriaalina on käytetty punertavaa keraamista laattaa. Seinäpinnoissa on käytetty punaista tapettia, sekä mustaa ja valkoista paneelia. Tila on kunnostettu vuonna 2002 ja sen pintarakenteet ovat kunnoltaan tyydyttävät. Pintamateriaalien osalta tilan yleisilme on erittäin sekava eikä sovi lainkaan rakennuksen tyyliin.



Kuva 5-11 Katutason ravintolatilat.

Salen myymälän tilojen pintarakenteet ovat kunnoltaan välttävät. Tilojen yläpohjarakenteissa on ollut vesivuotoja.

5.2.3 II-IV-kerros

II-IV-kerroksissa on valokuilun muodostaman käytävän ympärille muodostettuja yksittäisiä toimistohuoneita. Toisen kerroksen eteläpäädyssä sijaitsee tyhjillään olevia pankin tiloja. Kerroksessa on useita neuvottelu-, toimisto- ja kokoustiloja. Osassa huoneista on kokolattiamatto ja osassa vinyylimatto. Huoneiden kattorakenteet ovat avatut. Seinät ovat maalatut. Pankin tilojen pintarakenteet ovat kunnoltaan välttävät ja pääsääntöisesti alkuperäisessä kunnossa.



Kuva 5-12 II-kerroksen odotustilaa ja toimistohuone.

Toisen kerroksen pohjoisosassa on Hammaslääkärikeskuksen käytössä olevia tiloja, joihin kuuluu useita toimisto- ja hoitohuoneita, taukotila, pukuhuoneet, kahvio sekä varastohuoneet. Lattiamateriaalina on vinyylimatto ja seinät ovat maalatut. Pintarakenteet ovat kunnoltaan hyvät.



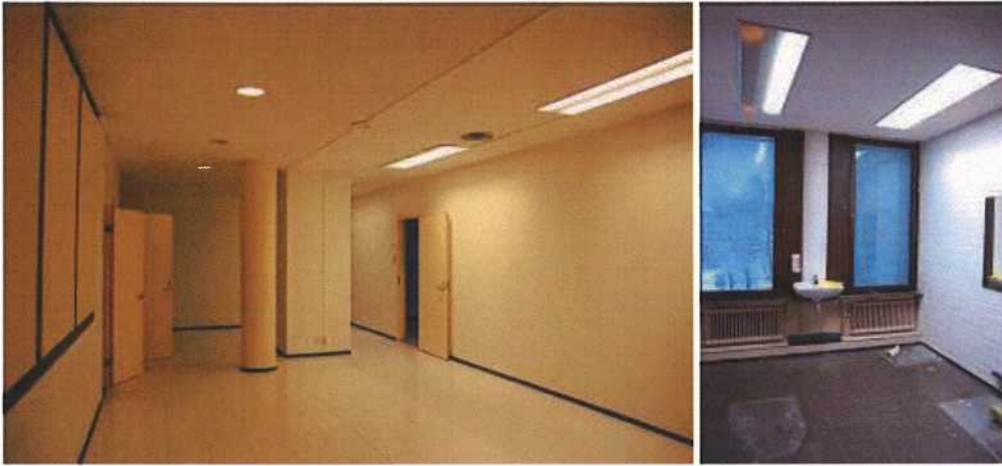
Kuva 5-13 Hammaslääkärikeskuksen käytävä- sekä odotustila.

Kolmannessa kerroksessa on viimeisimpänä toiminut lääkärikeskus. Kerroksessa on vastaanottohuoneita, toimenpidehuoneita, odotustiloja, laboratorio sekä henkilökunnan kahvio ja lepohuone. Lattiamateriaalina on pääsääntöisesti vaalea vinyylimatto ja seinät ovat valkoisiksi maalatut. Lääkärikeskuksen tilojen pintarakenteet ovat kunnoltaan välttävät ja pinnoissa on nähtävissä kulumista. Tiloissa on pääsääntöisesti alkuperäiset vesi- ja viemärikalusteet.



Kuva 5-14 Kolmannen kerroksen toimenpidehuone sekä käytävätila.

Neljännessä kerroksessa on viimeisimpänä toiminut hammaslaboratorio, perheneuvola ja fysioterapia. Kerroksessa on runsaasti työhuoneita, kuntoutushuoneita, odotustiloja, toimistotiloja sekä kahviot. Lattiamateriaalina on vaalea vinyylimatto ja seinät ovat valkoisiksi maalatut. Kerroksen tilojen pintarakenteet ovat kunnoltaan tyydyttävät.



Kuva 5-15 Neljännen kerroksen käytävätila ja toimenpidehuone.

5.2.4 Porraskäytävät

Rakennuksessa on yhteensä viisi portaikkoa; A, B, C, D ja E.

A-porraskäytävä on rakennuksen pääsisäänkäynnin yhteydessä. Portaat ovat betoniset kierreportaat, joita reunustaa musta metallikaide. Porraskäytävä on kunnostettu ja hissi peruskunnostettu vuonna 2003. Porraskäytävä on siistissä kunnossa.

B-porraskäytävä sijaitsee rakennuksen sisäpihan puolella. Portaat ovat valkoista vinyylimattoa. Porraskäytävän kunto on välttävä ja sen seinissä sekä ikkunoissa on useassa paikassa kosteusvauriojälkiä.



Kuva 5-16 A- ja B-porraskäytävät.

C- ja D-porraskäytävät ulottuvat toiseen kerrokseen asti ja ovat palvelleet pankin toimintoja. Portaat on pinnoitettu vihreällä kokolattiamatolla. Lasikaiteiden käsijohde on messinkiä. Porraskäytävät ovat alkuperäisessä kunnossa ja askelmissa on nähtävissä kulumisen jälkiä.



Kuva 5-17 C- ja E-porraskäytävät.

E-porraskäytävä on palvellut kellarikerroksessa toiminutta ravintolaa. Portaat on pinnoitettu kolkolattiamatolla ja seinät ovat punaiseksi ja keltaiseksi maalatut. E-porraskäytävän ulkomuoto poikkeaa täysin rakennuksen muusta tyylistä.

5.2.5 Piha-alue

Rakennuksen piha-alue käsittää ainoastaan sisäpihan, koska rakennus sijaitsee katualueen kulmassa eikä sillä näin ollen ole omaa etupihaa. Sisäpihalla on yhteensä 10 kappaletta autopaikkoja eikä viheraluetta tai oleskelupihaa ole. Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetut alueet ovat asfalttipinnoitettuja. Sisäpiha on valaistu seinävalaisimilla ja rakennuksen katolle B-portaan sisäänkäyntien kohdalle on asennettu valonheitin. Autopaikkojen valaistuksena toimii yksi pylväsvälaisin.



Kuva 5-18 Näkymä sisäpihalle.

Kymenlaaksonkadun puoleista rajaa reunustaa harmaa betoniaita. Aidoissa on lohkeamia ja niiden ulkonäkö on epäsiisti. Sisäpihan jäteastiat ovat aidatulla ja lukitulla alueella. Metallinen aitaus on rakennettu vuonna 2002.



Kuva 5-19 Sisäpiha sekä sitä reunustava betoniaita.

6. JOHTOPÄÄTÖKSET

6.1 Arviointikriteerit

Kotkan Seudun Osuuspankin rakennusta on tässä selvityksessä tutkittu rakennetun kulttuuriympäristön kohteena. Selvitys on tehty nimenomaan rakennuksesta ja ympäristöä on selvitetty siltä osin, kuin se on ollut tarpeen rakennukseen liittyvien arvojen ymmärtämiseksi.

Rakennusten ja rakennettujen ympäristöjen arvaluokittelun pohjalla ovat arvot, joita voidaan löytää ja jaotella eri tavoilla. Rakennus tai ympäristö voi olla arvokas 1) rakennushistorian, 2) rakennustekniikan, 3) rakennustekniikan, 4) erityisten ympäristöarvojen tai 5) rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien kannalta (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010). Jaottelu voi olla myös kolmiosainen: 1) historiallinen, 2) arkkitehtoninen ja 3) ympäristöllinen eli kaupunkikuvallinen arvo.

Toisinaan rakennushistorialliset arvot jaetaan arkkitehtonisiin, rakennusteknisiin ja rakennusperinteeseen liittyviin arvoihin. Maisemalliset arvot muodostuvat rakennuksen asemasta osana arvokasta ympäristökokonaisuutta, näkyvyydestä ympäristössään ja maisemallisesta kokonaisuudesta. Historialliset arvot voivat liittyä aate-, sosiaali-, tapahtuma- tai henkilöhistoriaan.

Kulttuurihistoriallisen arvottamisen tarkoituksena on määrittää kohteen kulttuurihistoriallinen arvo ja merkitys, mutta ei ottaa kantaa kohteen säilyttämiseen tai suojeluun. Kulttuurihistoriallisen arvon suhde muihin tarpeisiin ja arvoihin punnitaan vasta varsinaisessa suunnittelussa ja päätöksenteossa.

Arvojen määrittelemiseksi on edellä mainitussa lakiesityksessä mainittu seuraavat kriteerit:

- Kohteen harvinaisuus tai ainutlaatuisuus (harvinaisuus)
- Kohteen historiallinen tyypillisuus alueelle (tyypillisuus)
- Kohteen aluetta tai tiettyä aikaa kuvaavat tyypilliset piirteet (edustavuus)
- Kohteen alkuperäistä tai sitä vastaavan käytön, rakentamistavan, arkkitehtuurin tai tyylin ilmeneminen ja jatkuminen (alkuperäisyys)
- Kohteen merkitys historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena tai siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus)
- Alueen tai kohteen näkyvissä olevat eri aikakausien rakenteet, materiaalit ja tyylipiirteet, jotka ilmentävät rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta (historiallinen kerrosisuus).

Säilyneisyysarviointi perustuu rakennuksen ulkopuoliseen tarkasteluun sekä rakennuksen sisätiloissa suoritettuun katselmukseen. Tarkoituksena on ollut identifioida mahdolliset suojeluintressin piiriin kuuluvat sisätilat.

6.2 Arvio säilyneisyydestä ja arvon määrittely

Kotkan Seudun Osuuspankin rakennus ja siihen liittyvä asuinrakennus ovat kuuluneet Kotkansaa- ren kaupunkikuvaan runsaat neljä vuosikymmentä. Rakennukset ovat alusta alkaen muodostaneet rakennusparin, sillä ne on suunniteltu ja rakennettu samalla kertaa. Pankkitalon suunnittelussa on huomioitu ympäröivä rakennuskanta erityisesti Kotkankadun puolella, jossa sen räystäs- linja, julkisivumateriaali ja osin myös muotokieli on sopeutettu Kotkan työväentäluun.

Kumpaakaan rakennusta ei ole suojeltu yleiskaavalla eikä niitä ole mainittu Kymenlaakson rakennuskulttuuri -julkaisussa vuodelta 1992. Maakuntakaavassa tarkastelualue on keskustatoimintojen aluetta, jolla on säilytettäviä vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuuri-kohteita (C/s), mutta kummallakaan pankin rakennuttamalla rakennuksella ei ole kohdemerkintää. Rakennukset eivät myöskään kuulu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on Kotkan kirkko ympäristöineen, joka ulottuu noin 200 metrin päähän tontin luoteisreunasta.

Historiallinen arvo

Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmauksessa oleva tontti on ennen pankkitoimintaa ollut asuinkäytössä, mutta tontti on ennen pankin rakentamista ollut usean vuosikymmenen ajan rakentamaton (Tiura 2004). Rakennuksen valmistuminen vuonna 1971 eheytti kaupunkikuvaa niin katumiljöön kuin linja-autoaseman aukionkin osalta.

Kotkansaa- ren Kassatalon tilat kävivät laajennuksista huolimatta 1960-luvun kuluessa pieniksi, mikä kertoo toiminnan volyymin ja henkilökunnan määrän nopeasta kasvusta. 1960-luvulla pankkitoiminta kehittyi Suomessa voimakkaasti, mikä aikaansai kilpailua eri pankkiryhmittymien välillä. Asuntosäästäminen ja opintolainat tulivat perinteisten toimintojen rinnalle laajentaen

asiakaskuntaa. Konttoriverkostoa uusittiin ja laajennettiin koko maassa (Jatke 2013). Lisäksi Osuuspankkien keskuspankki korosti jatkuvasti edustavien toimitilojen välttämättömyyttä, mikä osaltaan kiirehti uuden toimitalon rakentamista (Tiura 2004).

Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun kulmaukseen suunnitellulle pankki- ja liikerakennukselle asetettiin toiminnallisuuden lisäksi myös korkeat kaupunkikuvalliset vaatimukset. Suunnittelijoiksi valittiin arkkitehdit Heikki ja Kaija Siren, jotka kuuluivat maan tunnetuimpiin arkkitehteihin ja olivat aiemmin suunnitelleet mm. Helsingin Hakaniemen Ympyrätalon Kansallis-Osake-Pankille.

Pankkirakennus kertoo 1960-luvun lopussa ja -70-luvun alussa tapahtuneesta pankkitoiminnan voimakkaasta kehityksestä ja kasvuvaiheesta. Rakennus viestittää osaltaan myös pankin asemaa paikkakunnalla, sillä Kotkan Seudun Osuuspankista kehittyi Kotkan toinen valtapankki (Tiura 2004).

Arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen arvo

Uusi pankkirakennus oli valmistuessaan keskeisellä paikalla Kotkan ydinkeskustassa. Kulmittain rakennukseen nähden oli linja-autoasema, joka on Kotkansaaren suurimpia aukioita ja liikenteen solmukohta. Rakennuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsivat useat keskustan merkkirakennukset, kuten vuosisadan alussa valmistunut työväentalo ja vuonna 1937 valmistunut Meritorni. Samaan aikaan pankkitalon kanssa toteutettiin naapuritalon asuinrakennus, joka muodostaa pankin kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Pankkitalo ei sinällään ole erityisen huomiota herättävä, vaan pikemminkin ympäristöön sulautuva. Valmistumisajaisista kuvista ilmenee, että rakennuksen mainosrakennelmat olivat kooltaan maltillisia eivätkä ulottuneet räystäslinjan yli. Pankkirakennus on myös jonkin verran matalampi, kuin ympäristön muut rakennukset. Rakennuksen kuutiomainen muoto tulee kuitenkin selvästi esiin katukuvassa, koska rakennusmassa ei ole miltään osin kiinni naapuritalossa. Suunnittelun yhtenä tavoitteena onkin ollut katu- ja aukiotilojen eheyttäminen, mikä tulee esiin myös Arkkitehti-lehden esittelyssä.

Toisin, kuin useissa muissa pankkirakennuksissa, Kotkan Seudun Osuuspankissa ei ole käytetty pankin vakavaraisuuden korostamiseksi arvokkaita materiaaleja, kuten marmorin tai kuparipeltiä. Julkisivumateriaalina tiili on ajaton ja ympäristön rakennuskantaan sopeutuva. Julkisivun materiaalit kulkevat talon ympäri eikä takajulkisivu eroa materiaaleiltaan katujulkisivusta, toisin kuin useissa vanhemmissa rakennuksissa. Rakennukseen on saatu pankkitoimintaan liittyvää pysyvuuntaista jäämäkkyyttä pilasterien ja niiden muodostamien kapeiden arkadikäytävien avulla.

Sirenit olivat monipuolisia ja tuotteliaita arkkitehteja, jotka kehittivät liike- ja toimistorakennuksissaan omista lähtökohdistaan sitä rationalismin ohjelmaa, jota Sigurd Frosterus ja Gustaf Strengell Suomessa 1900-luvun alussa modernilta arkkitehtuurilta vaativat. Rakenteet, materiaalit ja analyttinen tehtävänasettelu ajanmukaisen tekniikan keinoin määrittivät ratkaisun. Sirenien työlle on ominaista myös klassinen yleispätevä ote. Sirenit toimivat maailmanlaajuisesti, merkittäviä projekteja oli niin Pariisissa, Itävallassa, Japanissa kuin Irakissa (Sarje 2013).

Kotkan Seudun Osuuspankin arkkitehtuuri poikkeaa 1960-luvun tunnetuimmista pankkirakennuksista, kuten Sirenien Ympyrätalosta ja Viljo Revellin Kansallis-Osake-Pankin Turun konttorista. Sekä Ympyrätalo että Turun Kansallispankki työntyivät aggressiivisesti historialliseen torimiljööseen ja erottuvat siitä niin kokonsa kuin muotonsa puolesta. Kotkassa Sirenin arkkitehtuuri edustaa modernismin maltillisempaa suuntausta. Rakennus ei pyri hallitsemaan kaupunkikuvaa, mutta erottuu siitä kuitenkin niin, että se on tunnistettavissa ilman mainostekstejäkin joksikin muuksi, kuin tavalliseksi asuin- ja liiketaloksi. Pankkirakennus muodostaa tasapainoisen kokonaisuuden Kotkankadun ja Kymenlaaksonkadun risteyksessä ja aukion pohjoiskulman rajaajana.

Loppupäätelmä

Tässä yhteydessä ei ole tutkittu pankkitalon teknistä kuntoa. Silmämääräisesti havaittuna rakennus on ulkovaipaltaan suhteellisen hyvässä kunnossa käsittäen lähinnä normaaleja ajan tuomia pieniä vaurioita. Rakennuksen ulkoasu on valmistumisen jälkeen pysynyt lähes entisellään, eniten ulkoasuun on vaikuttanut seinäpintojen mainosten vaihtuminen.

Pankkitalo on suhteellisen nuori rakennus, jolle on kertynyt vasta vähän historiallista arvoisaloittoa. Kotkansaaren liike- ja toimistorakennusten joukossa se on kuitenkin arkkitehtonisesti korkeatasoinen esimerkki 1970-luvun alun rakentamisesta. Rakennuksen arkkitehtonisesti arvokkain osa on sen keskeinen sisätila eli entinen pankkisali. Sisätilojen suunnittelun lähtökohdista ovat olleet 1970-luvun pankkitoiminnan vaatimukset. Toiminnan muutosten myötä pankki on siirtynyt ajanmukaisempiin ja sijainniltaan keskeisempiin tiloihin ja rakennus on jäänyt päätilojen osalta tyhjilleen.

Uuden käyttäjän löytäminen ja tilojen muuttaminen uuteen käyttöön on vaativa tehtävä erityisesti Kotkan oloissa. Keskeinen hallitila on suunniteltu yhden toimijan käyttöön ja sen jakaminen osiin hävittäisi tilan ominaispiirteet. Rakennuksen muuttamista muun muassa ravintola-, hotelli-

ja palvelutalokäyttöön on selvitetty, mutta toteuttamiskelpoista ratkaisua ei ole löytynyt. Muuttaminen asuinkäyttöön on suuren keskeistilan vuoksi hankalaa ja kyseessä olisi lähes uudisrakentamiseen verrattava toimenpide. Senkin tuloksena saataisiin todennäköisesti asumisen vaatimukseen hankalasti soveltuvaa tilaa. Lisäksi talon LVIS-tekniikka on uusittava, mikä lisää kaikissa tapauksissa korjausrakentamisen hintaa.

Jokainen rakennus on aikansa tuote, niin pankkitalokin. Rakennuksella on arvoa lähinnä sisätilojensa vuoksi, mutta myös sen ulkoarkkitehtuurilla on ansionsa. Rakennusta ei ole luokiteltu valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti merkittäväksi. Selvityksen perusteella kohdetta ei ole jatkossakaan syytä liittää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaiseen valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) luetteloon eikä maakuntakaavan suoje-lukohteisiin. Kohteella on kuitenkin paikallista arvoa sisätilojen arkkitehtuurin vuoksi.

Rakennuksen säilyttämistä arvioitaessa on otettava huomioon rakennuksen vaikea muunneltavuus uuteen käyttöön ja korkeat korjauskustannukset. Näillä perusteilla on vaikea löytää pakot-tavia syitä talon säilyttämiseksi, siihen liittyvistä arvoista huolimatta. Lopullinen kannanotto rakennuksen säilyttämiseen tehdään asemakaavaprosessissa.

7. LÄHTEET

Painetut lähteet:

- Anttila, Leo et al. : Kotkan historia I-II. Helsinki 1955
- Arkkitehti-lehti 4/73. sivut 38-41.
- Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010.
- Penttilä, Eino: Kotka liekeissä. Hämeenlinna 1991.
- Sarje, Kimmo: Heikki Sirenin muistokirjoitus. Helsingin Sanomat 1.3.2013.
- Tiura, Yrjö: Kymin kyläkassasta Kotkan seudun yleispankki; Kotkan Seudun Osuuspankki 1914-2004. Porvoo 2004.

Painamattomat lähteet ja internet-sivustot:

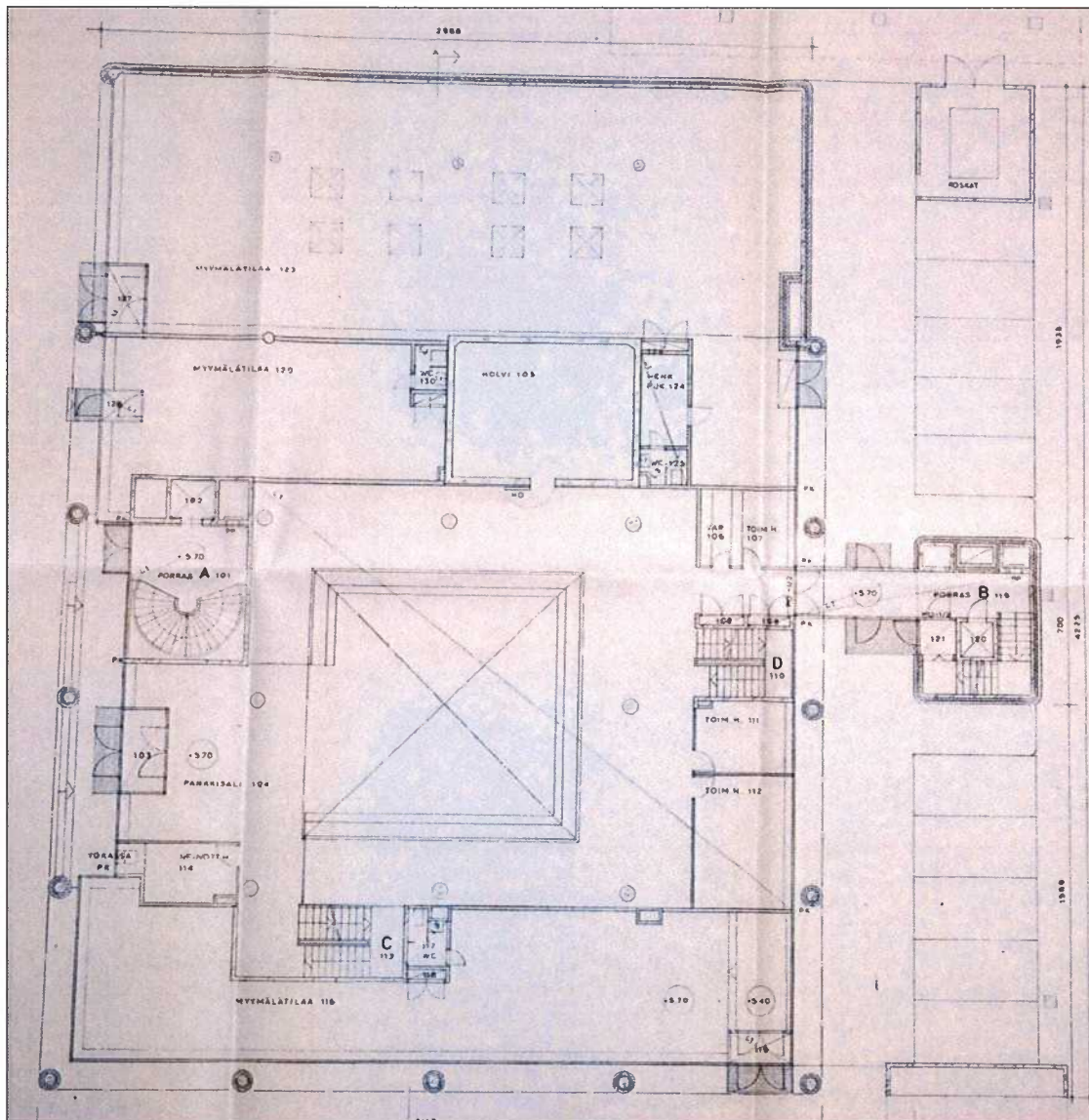
- Hakanpää, Päivi: Kotkansaari – Ruotsinsalmen linnoituskaupunki Роченсальмский портъ Kaupunkiarkeologinen inventointi. Museovirasto, Rakennushistorian osasto 2007
- Jatke Oy: Koulutalon ja Matkatalon rakennushistoriaselvitys. Pöyry Finland Oy 2013
- Kotkan kaupunki, kaavoitus; Kaavakartat
- Kotkan kaupunki, rakennusvalvonta
- Kotkan kaupunki, keskusarkisto
- Arkistolaitoksen digitaaliarkisto, <http://digi.narc.fi>
- <http://www.wikipedia.org>
- <http://karttapalvelu.kotka.fi>
- www.rky.fi

Suullisia tietoja antaneet:

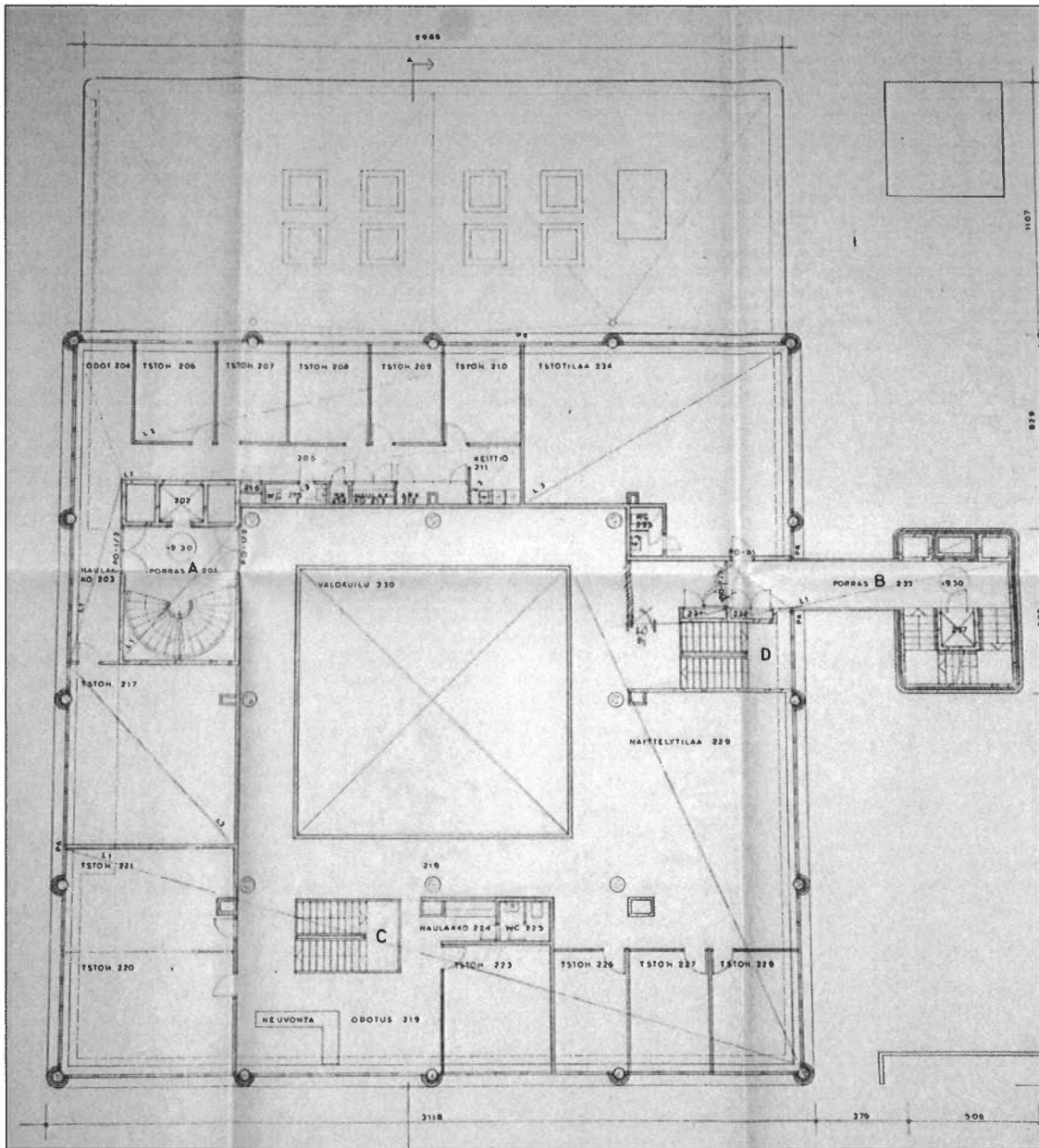
- Arkkitehti Petteri Nikki, Edifica Oy
- Projektipäällikkö Pertti Laine, Lemminkäinen Talo Oy

Rakennuslupapiirustukset 1970.

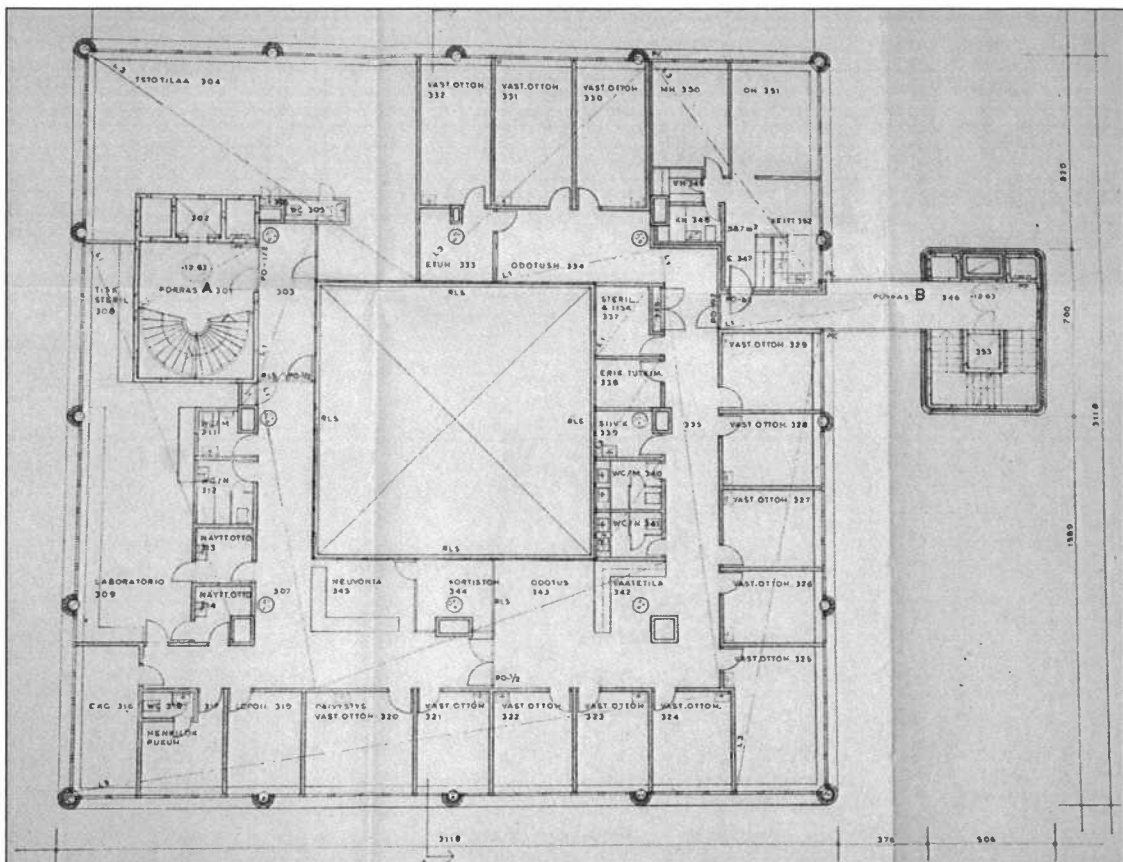
Liite 1



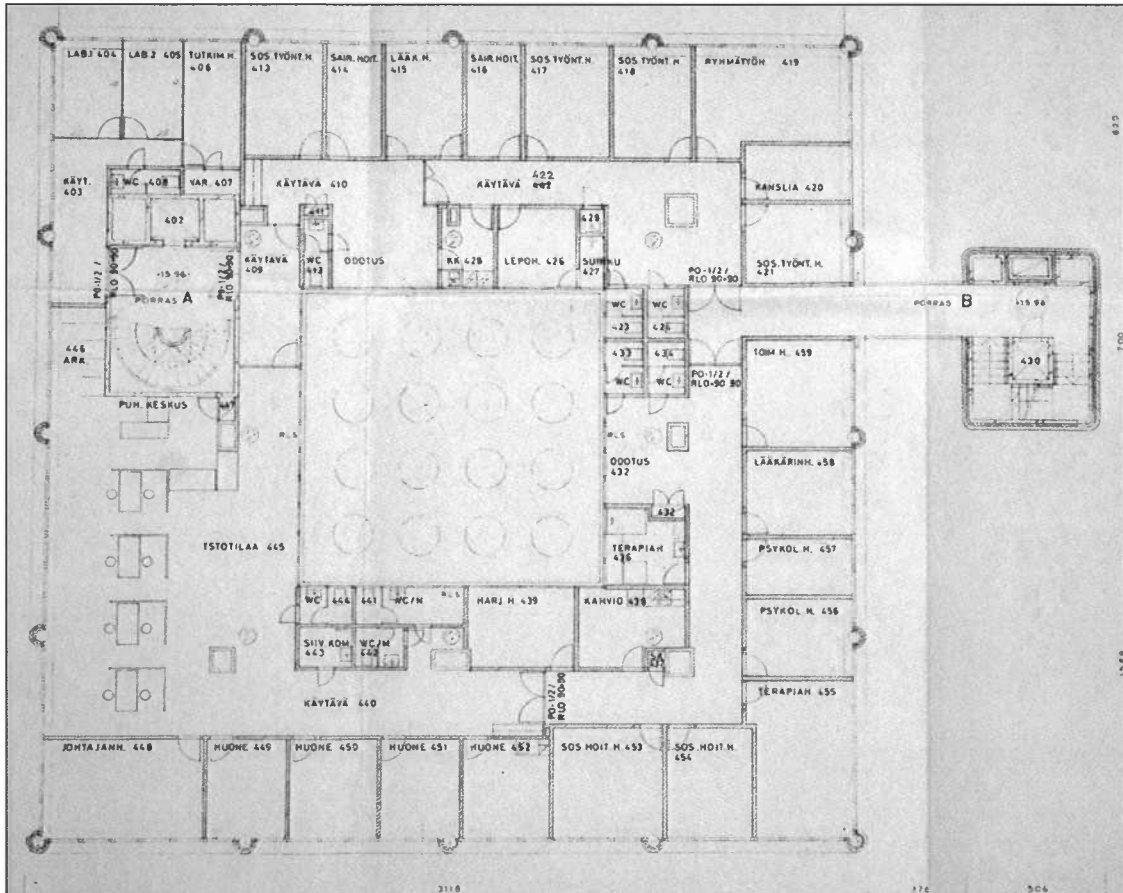
1. kerros



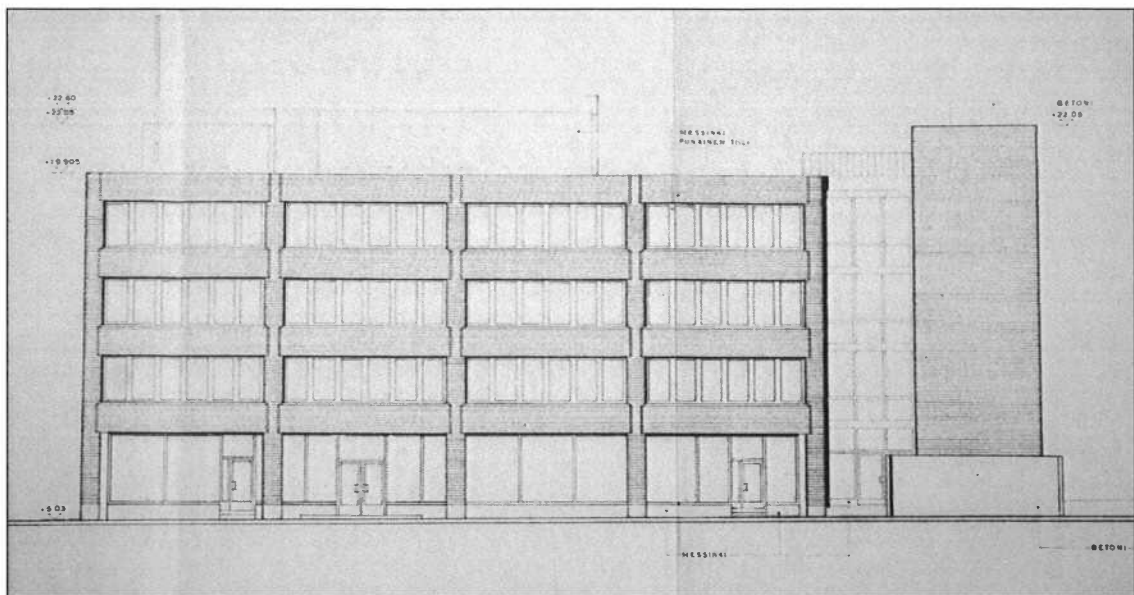
2. kerros



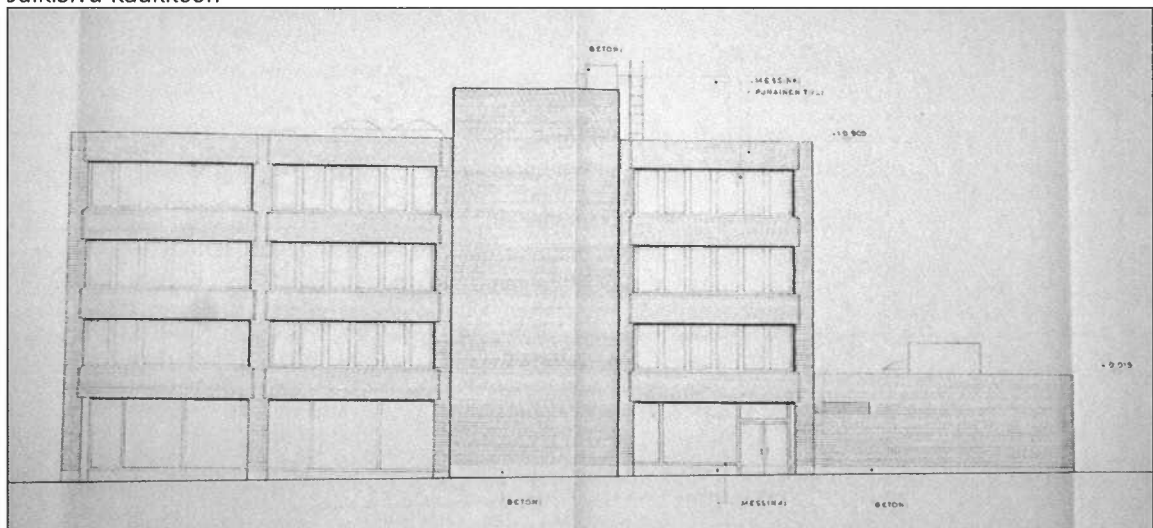
3. kerros



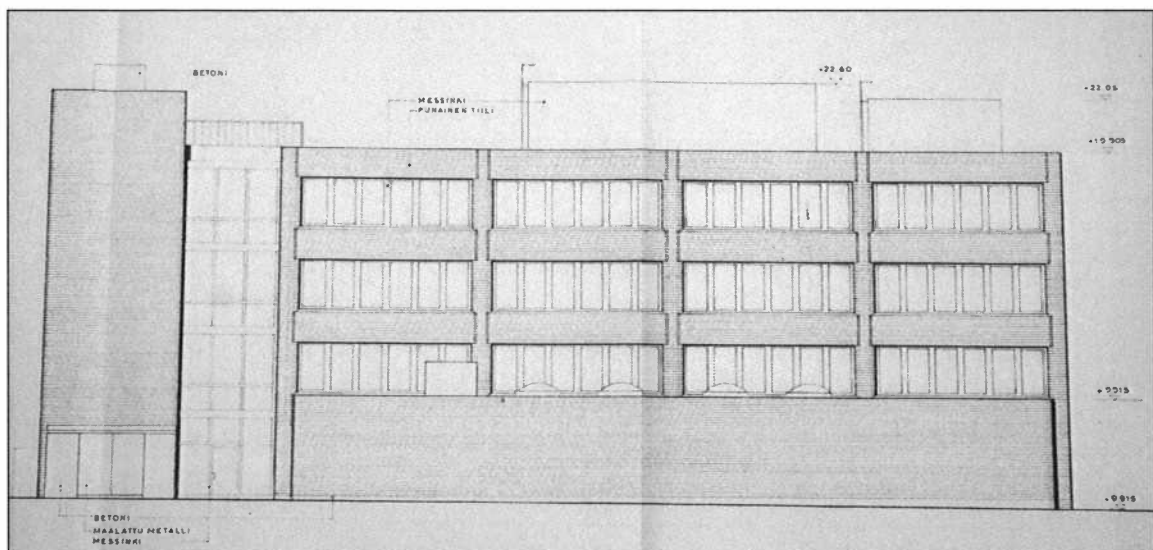
4. kerros



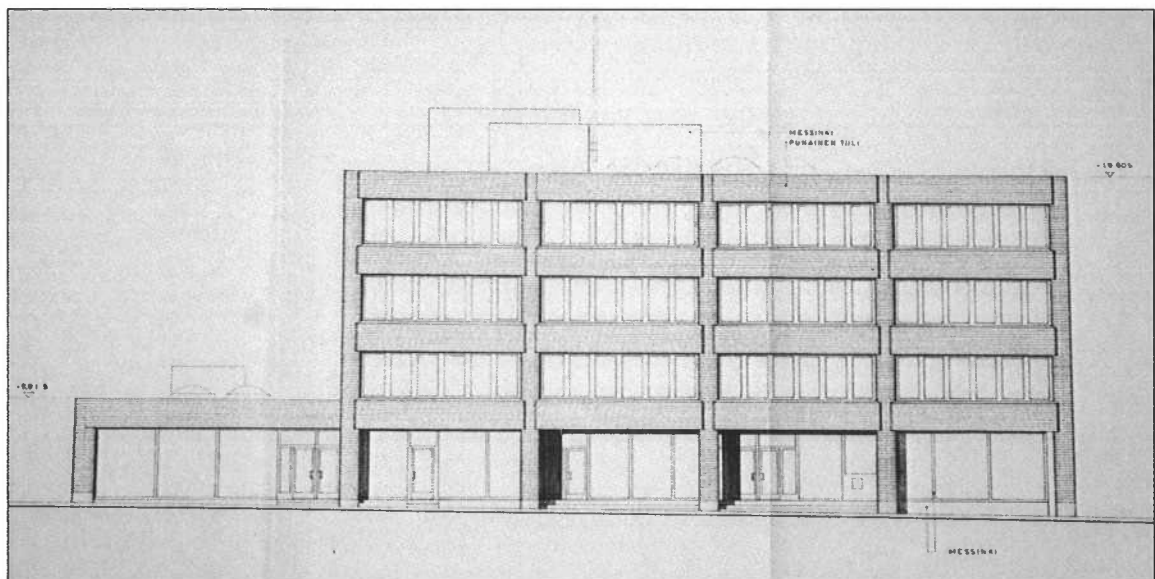
Julkisivu kaakkoon



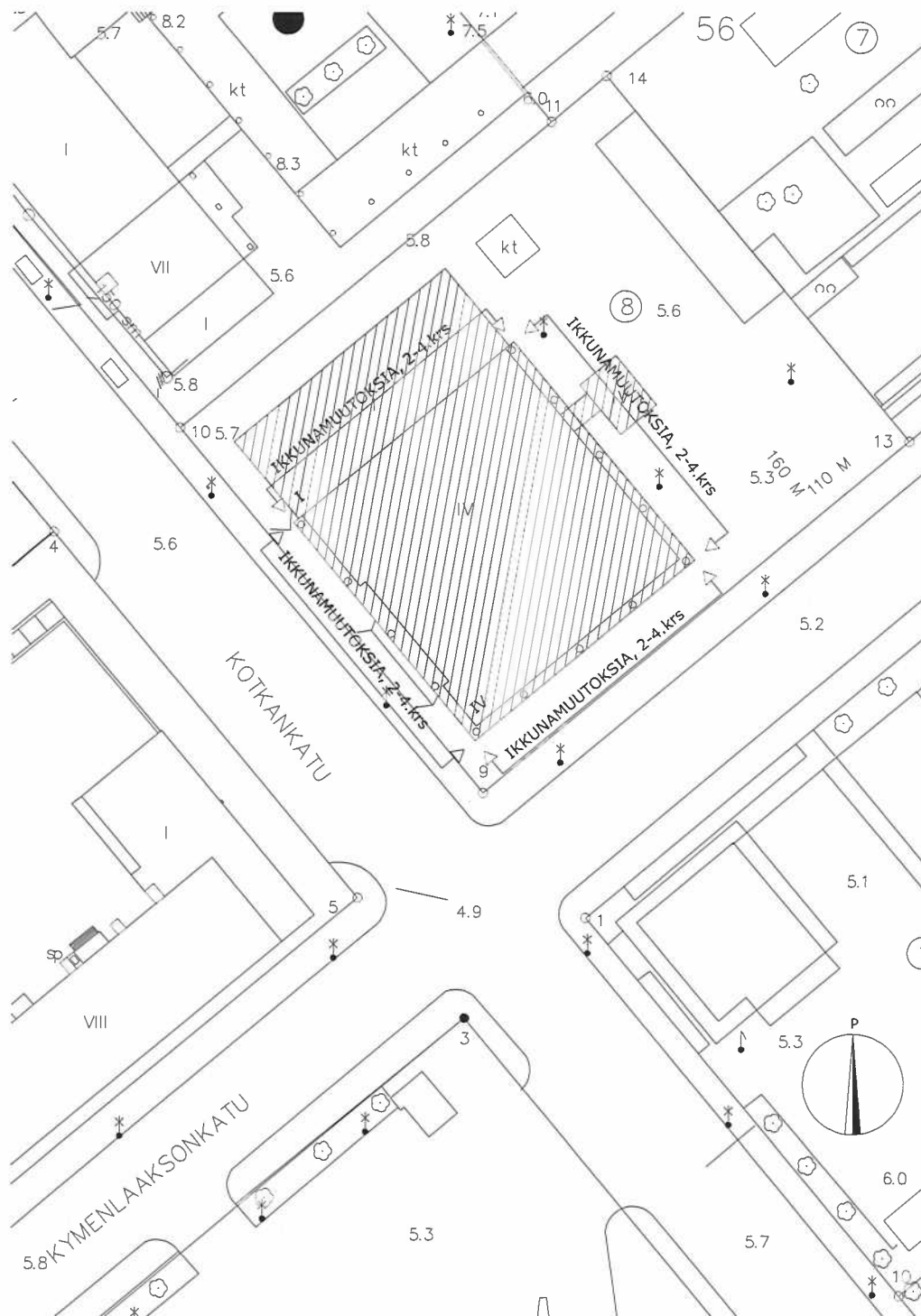
Julkisivu koilliseen.



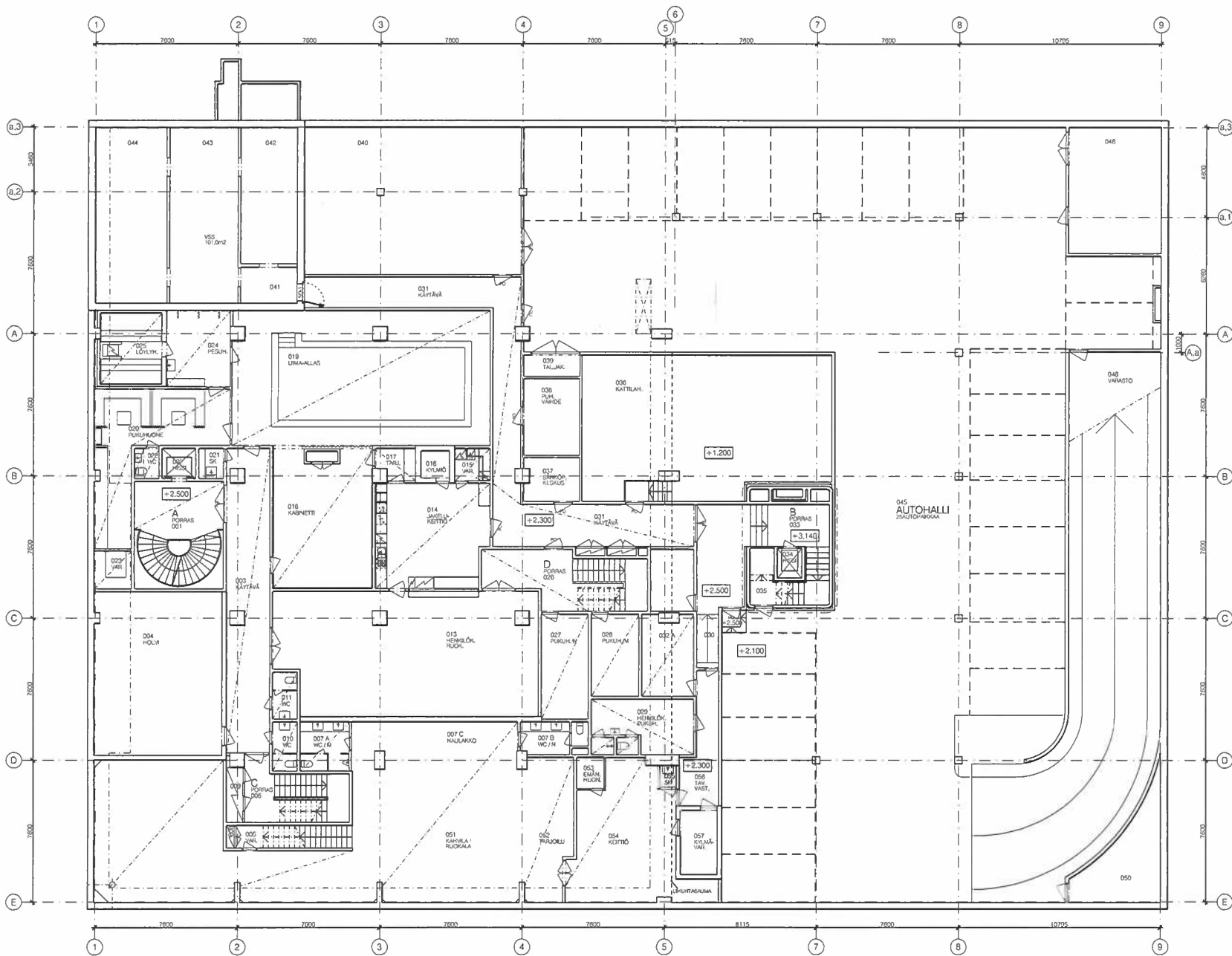
Julkisivu luoteeseen.

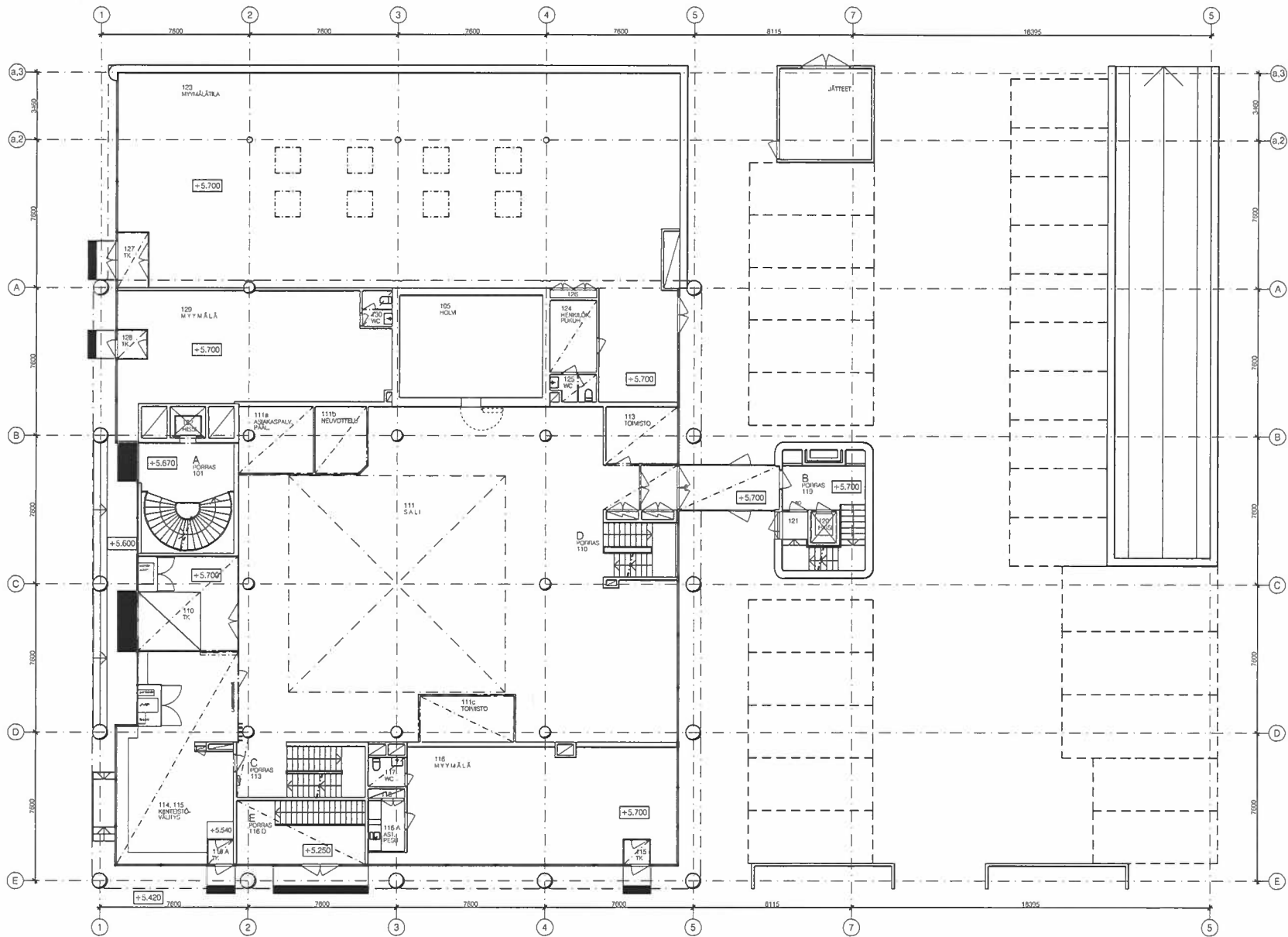


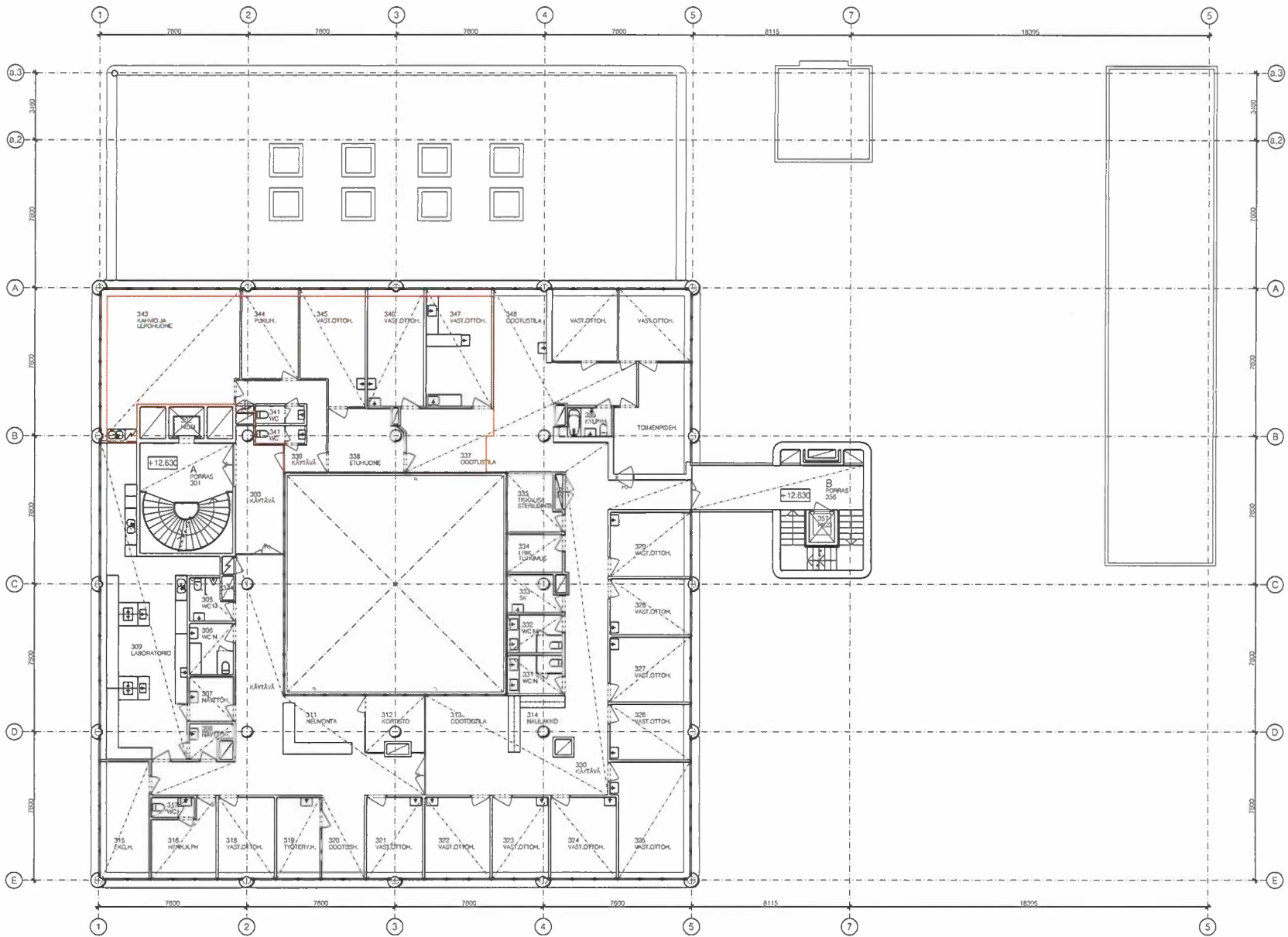
Julkisivu lounaaseen.

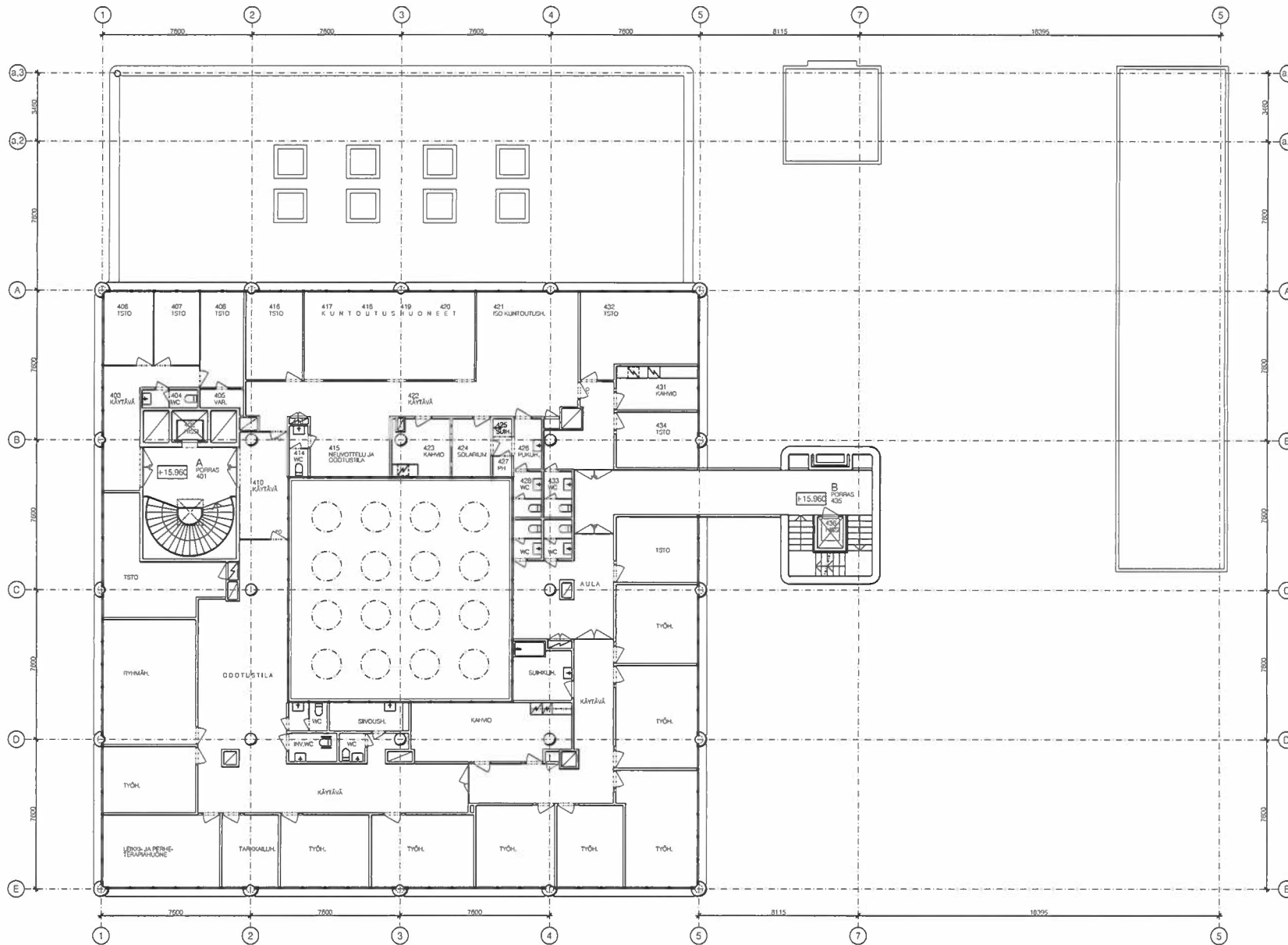


REV.	PVM	ERITTELY	NIMIM.
Kaupunginosa/kyliä		Korttelin/ia	Tontti/Rno
3 KOTKA		56	8
Rakennuslaimenpide		Piirustuslaji	no
MUUTOS		PÄÄPIIRUSTUS	1
		ASEMAPIIRROS	mitakaava
			1: 500
KOTKANKATU 10			
48100 KOTKA			
HOVI & NIKKI ARKKITEHTITÖHMISTO		no	revisio
		ark 0728-01	
Tontinohje 3	Puh. 05-210 3400	laot.	laskostenimi
48100 KOTKA	Fax. 05-218 4574	VS	0728_Asemapiirros.dwg
e-mail: eturimi.sukunimi@hovi-nikki.fi	arkkitehti salla Petteri Nikki	pvm	
		18.05.2010	









KOy Kotkan Kotkankatu 10
48100 Kotka

Kuntoarvio

Päiväys	7.5.2024
Kohdekäynti	
Tekijät:	
Projektipäällikkö	Juha Laine
Rakennetekniikka	Juha Laine

Sisällys

1	Yhteenveto	2
1.1	Rakennetekniikka.....	2
1.2	Turvallisuuden ja terveellisyyden vaikuttavat tekijät	2
1.3	Kuntoarvion laajuus, tarkoitus ja tavoite	2
1.3.1	Toimeksiannon laajuus.....	2
2	Kokonaiskorjausaste	2
3	Kohteen yleistiedot	3
3.1	Lähtötiedot	3
3.1.1	Tiedossa oleva korjaushistoria	3
3.2	Kuntoluokitus.....	4
4	Kiinteistön nykytila ja toimenpidesuosituks ¹ et rakennes ¹ osittain / järjestelmitt ¹ äin	5
4.1	Rakenteet.....	5
5	Vastuuvapautus.....	14



7.5.2024

1 Yhteenveto

1.1 Rakennetekniikka

Kohde on suurilta osin ollut saatujen tietojen mukaan käyttämättömänä jo tovin aikaa. Havaintojen mukaan kiinteistöön ei ole suoritettu laajoja yhtenäisiä korjauksia elinkaaren aikana vaan tehdyt korjaukset ovat liittyneet vuokralaismuutoksiin. Suurimpana korjauksena voidaan esittää vesikatteen uusintaa, mutta siitäkin on aikaa jo lähes 30 vuotta.

Kiinteistön nykyinen kunto on huono. Rakennustekniset korjaustarpeet tulevat kattavasti liittyvän lähes kaikkiin rakenneosiin.

Ennen laajan peruskorjauksen suunnittelua on rakennustekniikan osalta odotettavissa lisäselvitys- tai kuntotutkimustarpeita esimerkiksi sisäilma- ja kosteusteknisin osin. Peruskorjauksen laajuus/tarve määräytyy tulevan käyttötarkoituksen mukaisesti.

1.2 Turvallisuuden ja terveellisyyden vaikuttavat tekijät

Julkisivuissa havaittiin putoamisvaarassa olevia tiilen ja laastin kappaleita, joiden takia on kehoitettu eristämään rakennuksen vierustat tarvittavin osin.

Lähtötietojen mukaan kohteessa on esiintynyt myös jonkin asteisia sisäilmaongelmia.

1.3 Kuntoarvion laajuus, tarkoitus ja tavoite

Kuntoarvion päätarkoituksena on arvioida kiinteistöön kuuluvien rakennusten, rakenteiden, rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien nykyistä kuntoa, vaurioita, korjaustarpeita sekä lisätutkimuksien tarpeita seuraavan 10-vuoden ajanjaksolla. Kuntoarvion perusteella suositelluille toimenpiteille annetaan karkeat korjausasteet.

Kiinteistön kuntoarvio suoritetaan tarkastellen alkuperäisissä piirustuksissa esitettyjä rakenneratkaisuja sekä tarkastamalla kiinteistö. Kiinteistökierron suoritetaan rakenne-, LVI- ja sähkötekniikan asiantuntijoiden toimesta.

Kuntoarvion tavoitteet:

- arvioida rakenteiden sekä järjestelmien kunto ja korjaustarpeet
- tarkastella huoneistojen sekä yleisien tilojen kuntoa ja huoltotoiminnan toimivuutta
- paikantaa mahdolliset kiireelliset korjaustarpeet ja lisätutkimuksia edellyttävät rakennusosat tai järjestelmät
- paikantaa mahdolliset turvallisuusriskit sekä arvioida kiinteistön toiminnallisuutta
- luoda kokonaisvaltainen asiakirja kohdekiinteistöstä selventämään kiinteistön omistajan järjestelmällisen kunnossapidon suunnittelua

1.3.1 Toimeksiannon laajuus

Toimeksiannon laajuutena on kiinteistön kuntoarvio (RAK). Kiinteistökierron suoritettiin 27.3.2024 ja 28.3.2024. Kaikkiin rakennuksen tiloihin ei ollut pääsyä.

2 Kokonaiskorjausaste

Rakennuksen todellinen kokonaiskorjausaste tulee määräytymään tulevan käyttötarkoituksen mukaisesti. Kiinteistön yleisen käytön vaatimat arvioidut korjaustarpeet nostavat kuitenkin kokonaiskorjausasteen lähelle 100 prosenttia. Käyttötarkoituksen muuttuessa korjausaste ylittää 100 %.



3 Kohteen yleistiedot

Kiinteistössä sijaitsee vuonna 1971 valmistunut rakennus. Alun perin rakennus on rakennettu pankin toimitaloksi. Rakennuksen runko on teräsbetonirakenteinen, julkisivupintana on pää osin tiiliverhous ja katutason kerroksen julkisivuna on pää osin lasi. Vesikatteena toimii tasakattoinen bitumikermikate. Alla olevat yleis- ja laajuustiedot on saatu tilaajan toimittamista lähtötiedoista.

Käyttötarkoitus	toimisto
Rakennustyyppi	toimistorakennus
Valmistumisvuosi	1971
Rakennusten lukumäärä	1
Kerroksia	4 + kellari
Huoneistoala	4 397 m ²
Tilavuus	24 815 m ³

3.1 Lähtötiedot

Tilaaajalta saatiin käyttöön Energiakatselmus ja kuntoarvio raportti (Insinööri Studio Oy 2006) sekä Rakennushistoriaselvitys (Ramboll Oy 2015).

3.1.1 Tiedossa oleva korjaushistoria

Lähtötietojen perusteella merkittävimmät korjaukset/muutokset:

1992:	Pankin sekä 2., 3. ja 4. kerroksen ilmanvaihtokoneen uusiminen
1995:	Vesikaton uusiminen
1996:	Ulkopuolisten viemäreiden uusiminen, pihalaatoitusten uusiminen, lämpökeskuksen uusiminen ja liittyminen kaukolämpöön, paloilmotinkeskuksen uusiminen
1997:	4. krs:n (perheneuvola) ulkoseinien kosteusvaurioiden ja ikkunoiden korjaus
1998:	Pankin henkilökunnan sosiaalitilojen rakentaminen kellarikerrokseen
1999:	Pihan puoleisen liikuntasauaman ja sen aiheuttamien vuotovahinkojen korjaus sekä ulkoseinän sokkeliosan lisälämmöneristäminen, myymälän tuloilmakoneen uusiminen
2000:	Ravintolan ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen, lääkärikeskuksen ATK- ja sähköjärjestelmien uusiminen
2001:	Ravintolan keittiön ja wc-tilojen kunnostus, maadoitusjärjestelmän kunnostus
2002:	Kahvilan kunnostus, jäteaitauksen rakentaminen
2003:	A-porraskäytävän ja hissien peruskunnostus, autohallin ajoluiskan vesikaton uusiminen

3.2 Kuntoluokitus

Tilojen ja rakenteiden kunnon ja korjaustarpeiden määrittämisen apuna käytettiin kuntoluokitusta KL 1 - 5. Kuntoluokat ja niiden toimenpidearviot on esitetty taulukossa 1. Rakenneosille arvioitiin korjaustarpeiden perusteella korjausaste.

Taulukko 1. Rakenteiden ja järjestelmien kuntoluokitus ja sen mukainen toimenpidearvio




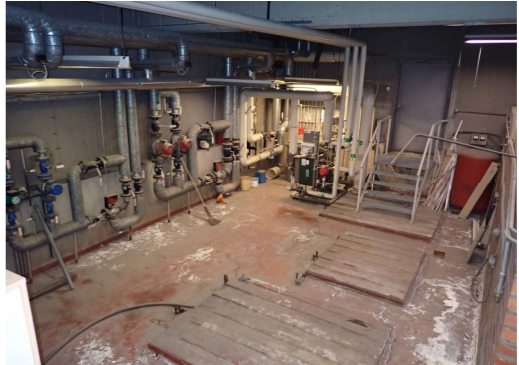
Kuntoluokka	Kunto	Arvio suositellusta toimenpideajankohdasta
KL1	Heikko	Uusitaan 1...5 vuoden kuluessa
KL2	Välttävä	Peruskorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6...10 vuoden kuluessa
KL3	Tyydyttävä	Kevyt huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa
KL4	Hyvä	Hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa
KL5	Uusi	Uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa




Tilakohtaisia kuntoluokituksia tarkasteltaessa tulee huomioida, että tilassa oleva yksittäinen vaurio / puute vaikuttaa koko tilan kuntoluokitukseen.

Rakenneosien korjausasteen arvioinnissa huomioidaan kuntoluokitus, mutta rakenteen tai tilan ollessa vähäisellä käytöllä tai vaurioiden ollessa ainoastaan esteettisiä, ei korjausta välttämättä esitetä tehtäväksi kuntoluokituksen mukaisessa aikataulussa. Tällöin pyrkimyksenä on aikatauluttaa hankkeita teknisten tarpeiden mukaisesti huomioiden kuitenkin taloudellisuus, jolloin voidaan esteettisistä syistä tehtäviä korjauksia siirtää kunnossapitojaksossa sopivampaan ajankohtaan.



4 Kiinteistön nykytila ja toimenpidesuositukset rakenneosittain / järjestelmittäin





4.1 Rakenteet

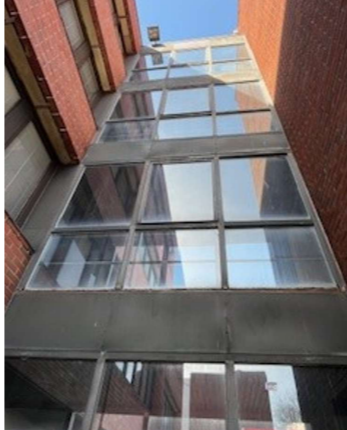



KUIVATUSRAKENTEET		Rakenneosan korjausaste 100 %		
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto	Korjaussuositukset	Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka	Korjausaste
<p>Kiinteistön kuivatusjärjestelmästä ei ollut piirustuksia käytettävissä. Rakennuksen ympärillä ja alla on lähtötietojen mukaan salaojajärjestelmä. Salaojajärjestelmän tarkastuskaivoja ei havaittu. Saatujen tietojen mukaan salaojitus on uusittu katualueella vuonna 1996, piha-alueella salaojajärjestelmä on oletettavasti alkuperäinen ja näin ollen n. 53 vuotta vanha ja tekninen käyttöikä on ylittynyt. Uusituillakin osilla on jo ikää lähes 30 vuotta, ja tarkastuskaivojen puuttuessa järjestelmää ei voida puhdistaa tai sen kuntoa todeta.</p> <p>Kellarikerroksessa havaittiin kosteusjälkiä, mutta saatujen tietojen mukaan kellariin on tulvinut vettä syksyllä 2023, joten suoranaisesti ei voida todeta johtuvatko havaitut jäljet kuivatusrakenteiden puutteista.</p> <p>Lähtötietojen mukaan maanvastaisiin seiniin on asennettu alkuperäisesti ulkopuoliseksi vedeneristeeksi bitumisively. Osittain vedeneristystä voi olla salaojajärjestelmän yhteydessä uusittu, mutta vähintään korjaamattomilta osin on vedeneristeen tekninen käyttöikä ylittynyt.</p> <p>Tasakattoisilla vesikatoilla vedet ohjautuvat kallistuksilla kattokaivoilla sisäpuoliseen sadevesiviemärintiin.</p> <p>Pihojen sadevedet on ohjattu sadevesikaivoihin, mutta pihojen kallistukset ovat puutteellisia.</p>	Salaojajärjestelmän uusiminen	peruskorjauksen yhteydessä	1	100 %
	Ulkopuolisen vedeneristeen uusiminen	peruskorjauksen yhteydessä	1	100 %
	Kallistusten korjaus ja sadevesiputkistojen uusiminen	peruskorjauksen yhteydessä	1	100 %
	 <p><i>Pihan sadevedet on johdettu sadevesikaivoihin. Piha-alueiden kallistukset ovat puutteellisia.</i></p>  <p><i>Rakennuksen nurkka-alueilla ei havaittu salaojajärjestelmän tarkastuskaivoja.</i></p>			
			 <p><i>Saatujen tietojen mukaan katualueella on salaojajärjestelmää uusittu vuonna 1996. Pihan puolella järjestelmä on alkuperäinen.</i></p>  <p><i>Kellari tilojen lattialla on kosteusjälkiä, jotka ovat aiheutuneet todennäköisesti tulvavesistä.</i></p>	



ALUERAKENTEET, VARUSTEET JA PÄÄLLYSTEET		Rakenneseosan korjausaste 100 %		
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto	Korjaussuositukset	Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka	Korjausaste
<p>Pysäköinti- ja piha-alueet ovat pääosin asfalttipintaisia. Lisäksi kulkuväylillä ja rakennuksen vierustoilla on betonikiveystä. Piha-alueilla on kiviainesrakenteisia portaita sekä tukimuureja/aitoja. Asfalttipäällysteissä on paikoin vaurioita ja kallistuksen puutteita. Kivetetyissä alueissa ei havaittu merkittäviä vaurioita. Kiviainesrakenteisissa portaissa on paikoin saumavaurioita.</p> <p>Aluerakenteiden ja päällysteiden kunnossa ei ole merkittäviä korjaustarpeita, mutta niiden uusintatarve tulee ajankohtaiseksi liittyen muihin korjauksiin kuten pihakanen vedeneristeen sekä kuivatusrakenteiden uusinnassa. Näin ollen päällysteiden ja aluerakenteiden korjausaste nousee sataan prosenttiin. Samalla korjaantuvat päällysteiden kallistuksien puutteet.</p>	<p>Aluerakenteiden ja päällysteiden uusinta muiden korjausten yhteydessä</p>  <p><i>Asfalttipäällysteessä on paikoin vaurioita. Kivetetyillä alueilla ei havaittu merkittäviä vaurioita.</i></p>  <p><i>Kiviainesrakenteisissa portaissa on paikoin saumavaurioita ja yksittäisiä lohkeamia.</i></p>	Peruskorjauksen yhteydessä	2	100 %
			 <p><i>Teräbetonirakenteisia muureja on lähivuosina paikoin maalattu oletettavasti töhrimisen takia.</i></p>	





PERUSTUKSET JA ALAPOHJA		Rakenneosan korjausaste 100 % /kuntotutkimuksen perusteella		
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto	Korjaussuositukset	Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka	Korjausaste
<p>Lähtötietojen mukaan rakennus on perustettu osin maanvastaisten teräsbetonianturoiden varaisesti ja osin peruskallion varaisesti. Kellarien ulkoseinät ovat teräsbetonirakenteiset. Sokkelien ulkopinnat ovat suurilta osin verhottu kuparilevyin. Alapohjat ovat lähtötietojen mukaan eristämättömiä maanvastaisia teräsbetonilaattoja.</p> <p>Perustusrakenteissa ei havaittu puutteita tai merkittäviä vaurioita, painumia tai muuta vastaavaa. Näkyviltä osin sokkelin betonissa havaittiin paikoin teräskorroosion aiheuttamia vaurioita. Kellarin maanvastaisissa seinissä on lähtötietojen mukaan halkaisuna käytetty mineraalivillaeristeitä. Mineraalivillassa esiintyy herkästi vaurioitumista, mikäli eristetilaan pääsee esim. kuivusrakenteiden vaurioista johtuen kosteutta. Perustusten ja maanvastaisten seinien kunto suositellaan tutkittavaksi erillisellä kuntotutkimuksella tarvittaessa.</p> <p>Alapohjarakenteissa esiintyy näkyviä kosteusjälkiä, saatujen tietojen mukaan kellariin on tulvinut vettä syksyllä 2023. Rakenteessa on lähtötietojen mukaan kapilaarikatkona rakennusmuovi ja karkearakeista soraa. Lämmöneristeitä ei rakenteessa ole ja betonilaatassa esiintyy maanvastaiselle rakenteelle tyypillistä yksittäistä halkeilua. Kapilaarikerroksen toimivuutta tai toimimattomuutta ei voida arvioida tulvavesien vaikutuksen takia. Rakenteelle suositellaan kuitenkin laajoja korjaustoimenpiteitä. Nykytietämyksen mukaan lämmöneristämätön alapohjarakenne voidaan luokitella riskirakenteeksi.</p>	Alapohjarakenteen uusinta	Peruskorjauksen yhteydessä	1	100
	Perustuksien ja maanvastaisten seinien kuntotutkimus		Ennen peruskorjausta	Tutkimuksen perusteella
	 <p><i>Kellaritiloihin on päässyt laajasti tulvavesiä syksyllä 2023 ja alapohjarakenteille on aiheutunut suurta kosteusrasitusta. Rakenteita ei ole tietojen mukaan koneellisesti kuivatettu vahingon jälkeen.</i></p>			
			 <p><i>Entisen ravintolan tiloissa havaittiin aktiivinen putkivuoto, josta aiheutuu alapohjarakenteelle ylimääräistä kosteusrasitusta.</i></p>	





RUNKO		Rakennesosan korjausaste 15 % /erillistarkastusten perusteella		
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto	Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto	Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka	Korjausaste
<p>Lähtötietojen ja havaintojen mukaan rakennuksessa on teräsbetonirunko. Runkorakenteet ovat paikallavalettuja. Kantavat pystyrakenteet ovat teräsbetonipilareita ja seiniä. Kantavat vaakarakenteet ovat teräsbetonipalkkeja sekä -välipohjia. Runkorakenteissa ei havaittu merkittäviä vaurioita tai puutteita. On kuitenkin huomioitava, että rakenteet ovat suurilta osin esim. alakattorakenteiden takana piilossa. Erillisen porraskäytävärakennusosan kantavissa ulkoseinissä on selkeitä kosteusvauriojälkiä.</p> <p>Kellarissa sijaitsee väestönsuoja. Väestösuojatilalle ei ole saatujen tietojen mukaan suoritettu enää tarkastuksia aikoihin.</p>	Ei erillisiä toimenpide-ehdotuksia	Liittyvät toimenpiteet peruskorjauksen yhteydessä	3	15 % (tilapinnat)
	Väestösuojatilojen tarkastukset	Ennen käyttöönottoa	1	Tarkastuksen perusteella
	 <p><i>Kantavissa teräsbetonirakenteissa ei havaittu merkittäviä vaurioita. On kuitenkin huomioitava, että rakenteet ovat suurilta osin esim. alakattorakenteiden takana piilossa.</i></p>			 <p><i>Erillisen porraskäytävärakennusosan kantavissa ulkoseinissä on selkeitä kosteusvauriojälkiä.</i></p>

ULKOSEINÄT		Rakenneosan korjausaste 70 %		
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto	Korjaussuositukset	Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka	Korjausaste
<p>Lähtötietojen ja havaintojen perusteella ulkoseinät ovat tiiliverhoiltuja, tiiliverhouksen takana on ilmarako, mineraalivillaeriste ja kantava betonirakenne.</p> <p>Julkisivuille on suoritettu näytteenotto ja tutkimukset (Sitowise Oy 2024). Tutkimuksissa havaittiin säännönmukaisia teräskorroosion aiheuttamia saumavaurioita, joka on merkittävästi heikentänyt tiiliverhouksen kannakointia. Myös ulkoseinän eristetilassa havaittiin vaurioita kuten alaosista eristeet ovat suojaamattomia, jota kautta linnut ovat tehneet pesiä eristetilään. Tutkimuksissa havaittiin putoamaisvaarassa olevia tiiliä ja rakennuksen vierustat on suositeltu eristämään turvallisuusriskin takia.</p> <p>Sisäpuolisissa ulkoseinissä havaittiin paikoin ikkunoiden alla kosteusvaurioista viittaavia jälkiä. Kosteus on todennäköisesti peräisin ikkunoiden tai ikkunaliittymien vuodoista.</p> <p>Toimenpide-ehdotukset ulkoseinien osalta on käsitelty laajemmin julkisivujen kunto-tutkimusraportissa (Sitowise Oy 2024).</p>	<p>Julkisivujen ja ulkoseinäeristeiden uusinta/korjaus korjaussuunnitelmien mukaan</p>  <p><i>Tutkimuksissa havaittiin putoamaisvaarassa olevia tiiliä ja rakennuksen vierustat on suositeltu eristämään turvallisuusriskin takia.</i></p>  <p><i>Ulkoseinän eristetilassa havaittiin vaurioita kuten alaosista eristeet ovat suojaamattomia, jota kautta linnut ovat tehneet pesiä eristetilään</i></p>	<p>Peruskorjauksen yhteydessä</p>	<p>1/3</p>  <p><i>Julkisivuissa havaittiin säännönmukaisia teräskorroosion aiheuttamia saumavaurioita, joka on merkittävästi heikentänyt tiiliverhouksen kannakointia.</i></p>  <p><i>Sisäpuolisissa ulkoseinissä havaittiin paikoin ikkunoiden alla kosteusvaurioista viittaavia jälkiä.</i></p>	<p>100 %</p>

IKKUNAT JA ULKO-OVET		Rakennesosan korjausaste 90 %		
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto	Korjaussuositukset	Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka	Korjausaste
<p>Lähtötietojen ja havaintojen mukaan rakennuksen ikkunat ovat pääosin kaksinkertaisella lasituksella varustettuja puuikkunoita. Katutason ja B-portaan ikkunat ovat pääosin kiinteitä lämpölasielementein varustettuja kevytmetalli-ikkunoita. Kaikki Ikkunat ovat havaintojen mukaan rakennusvuodelta.</p> <p>Ikkunoista havaittiin paikoin vuotoja ja ulkopuolisissa puuosissa haristumaa. Saatujen tietojen mukaan ikkunoissa on yleisesti toiminnallisia puutteita.</p> <p>Huonon energiatehokkuuden ja laajojen korjaustarpeiden takia suositellaan ikkunoille uusimista.</p> <p>Havaintojen mukaan ulko-ovet ovat pääosin ikkuna-aukollisia teräsovia. Lisäksi on muutamia metallirakenteisia umpiovia. Käyntisovituksilla, tiivistyskorjauksilla ja säännöllisellä huollolla on metallirakenteisilla ovilla vielä käyttöikää jäljellä.</p>	Ikkunoiden uusinta	Peruskorjauksen yhteydessä	1	100 %
	Ulko-ovien huoltokorjaus	Peruskorjauksen yhteydessä	2	35 %
	 <p><i>B-portaan ikkunoissa on laajasti vuotoja.</i></p>  <p><i>Käyntisovituksilla, tiivistyskorjauksilla ja säännöllisellä huollolla on metallirakenteisilla ovilla vielä käyttöikää jäljellä.</i></p>			
			 <p>Ikkunoista havaittiin paikoin vuotoja ja ulkopuolisissa puuosissa haristumaa. Saatujen tietojen mukaan ikkunoissa on yleisesti toiminnallisia puutteita.</p>  <p><i>Tilamuunnosten takia yksittäisiä ovia on uudempia.</i></p>	

ULKOTASOT		Rakenneosan korjausaste 40 %		
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto	Korjaussuositukset	Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka	Korjausaste
<p>Piha-alueella sijaitsee pihakansirakenne, jonka alapuolella on paikoitushalli. Päivittäistavarakaupan yhteydessä on jäljempänä rakennettu teräsrakenteinen katos.</p> <p>Pihakansirakenteesta havaittiin useita vuotoja paikoitushalliin. Myös paikoitushallin seinistä havaittiin vuotoja ja lattialle on tullut tulvavesiä syksyllä 2023. Pihakannen vedeneristys tulee uusita ja betonirakenteiden kunto tulee tutkia kuntotutkimuksella.</p> <p>Teräsrakenteisessa katoksessa havaittiin mekaanisesti aiheutunut vaurio. Korjattava tarvittavin osin.</p>	<p>Pihakannen vedeneristeen uusinta ja kuntotutkimus</p>  <p>Pihakansirakenteesta havaittiin useita vuotoja paikoitushalliin. Myös paikoitushallin seinistä havaittiin vuotoja ja lattialle on tullut tulvavesiä syksyllä 2023.</p>	Peruskorjauksen yhteydessä	2	40 %
			 <p>Teräsrakenteisessa katoksessa havaittiin mekaanisesti aiheutunut vaurio.</p>	

VESIKATOT		Rakenneosan korjausaste 80 %		
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto	Korjaussuositukset	Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka	Korjausaste
<p>Rakennuksen vesikattona toimii kumibitumikermikatteinen tasakatto, joka on lähtötietojen mukaan uusittu vuonna 1995. 2-kerros suojakivetetyt kumibitumikermikatteen tekninen käyttöikä alkaa olemaan saavutettu ja vesikate suositellaan uusimaan peruskorjauksen yhteydessä. Aktiivisia vuotoja ei havaittu. Suojakiveyksen takia katteen kuntoa ei voida aistinvaraisesti arvioida.</p> <p>Kattojen vedenpoisto tapahtuu sisäisten kattokaivojen ja sadevesiviemäreiden avulla. Kellaritiloissa havaittiin sadevesiputkiston vuoto, joten sadevesiputkiston uusimista suositellaan peruskorjauksen yhteydessä. Kattoikkunoissa oli havaittavissa paikallisesti lieviä vuotojälkiä.</p>	<p>Vesikatteiden, kattovarusteiden ja sadevesiputkistojen uusiminen</p>  <p><i>Suojakiveyksen takia katteen kuntoa ei voida aistinvaraisesti arvioida. Tekninen käyttöikä alkaa olemaan saavutettu</i></p>  <p><i>Vesikaton tuuletustilassa on roskaa ja IV putkistoja. Niiden ja lämmöneristysvahvuuden takia myös puurakenteet tulee uusittavaksi peruskorjauksen yhteydessä.</i></p>	<p>Peruskorjauksen yhteydessä</p>	<p>2</p>	<p>80 %</p>  <p><i>Kellarissa havaittiin aktiivinen sadevesiputken vuoto, joka indikoi putkistojen uusintatarpeesta.</i></p>  <p><i>Kattoikkunoissa oli havaittavissa paikallisesti lieviä vuotojälkiä.</i></p>

TILAOSAT		Rakenneosan korjausaste 80 %		
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto	Korjaussuositukset	Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka	Korjausaste
<p>Kohteen tilaosat ja -pinnat ovat pääosin rakennusajankohdalta ja näin ollen ikääntyneitä ja osittain huono kuntoisia, osassa tiloja on tehty pintasaneerauksia myöhemässä vaiheessa vuokralaismuutosten yhteydessä.</p> <p>Suositellaan tilapintojen uusimista ja tarvittavilta osin tilaosien muutoksia/korjauksia tulevan käyttötarkoituksen perusteella.</p>	<p>Tilaosien uusinnat ja muutokset tulevan käyttötarkoituksen perusteella</p>  <p><i>Kohteen tilaosat ja -pinnat ovat pääosin rakennusajankohdalta ja näin ollen ikääntyneitä ja osittain huono kuntoisia</i></p>  <p><i>Entisen pankkisalin alakattorakenteita on laajasti purettu/tai remontointi on jäänyt kesken.</i></p>	<p>Peruskorjauksen yhteydessä</p>	<p>1/3</p>  <p><i>Osa tiloista on jätetty huonoon kuntoon käyttämättömyyden takia.</i></p>  <p><i>Märkätiloja on osin uudistettu ajansaotossa, mutta ei ihan lähivuosina.</i></p>	<p>80</p>

SIIRTOLAITTEET		Rakenneosan korjausaste 10 %/tarkastuksen perusteella		
Rakenne- ja järjestelmäkuvaus sekä kunto	Korjaussuositukset	Kiireellisyys (vuosi)	Kuntoluokka	Korjausaste
<p>Kohteessa on henkilöhissejä. Hissien määräaikaistarkastukset tulee tehdä 2 vuoden välein ja erillisen kuntoarvion suositeltavaa suorittaa noin 5 vuoden välein. Tietoa onko huoltosopimukset voimassa ei ollut. Hissit olivat ainakin osin toimintakuntoisia, mutta käyttöä ei suositella ennen tarkastuksia.</p>	<p>Hissikuntoarvio ja määräaikaistarkastukset.</p>	<p>Ennen käyttöönottoa</p>	<p>Tarkastuksen perusteella</p>	<p>Tarkastuksen perusteella</p>

5 Vastuuvapautus

Raportissa esitetyt tulkinnat ja johtopäätökset perustuvat viranomaisten ja julkishallinnollisten toimijoiden avoimista tietojärjestelmistä saatavissa olleisiin tietoihin, tilaajalta saatuihin lähtötietoihin sekä kohteelle tehtyyn kohdekäyntiin (rakennuspuolen asiantuntija) ja asianomaisten henkilöiden haastatteluihin. Työhön liittyvät fyysiset tarkastukset on suoritettu aistinvaraisin menetelmin hyödyntäen tilaajan toimittamia asiakirjoja. Työn suoritustavasta johtuen on mahdollista, että joitakin vaurioita, puutteita tai riskejä jää havaitsematta. Sitowise Oy ei takaa tämän raportin olevan täysin tyhjentävä. Esitetyt korjausasteet ovat kokemukseräisiä, vastaavan tyyppisiin urakoihin perustuvia. Tämän työn yhteydessä ei määritellä tarkkoja korjaustapoja tai laajuutta, joten korjausastearviot ovat vain suuntaa antavia. Työ suoritetaan noudattaen Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 2013).



Julkisivujen kuntotutkimus

KOy Kotkan Kotkankatu 10



Päiväys	8.5.2024
Laatija	Juha Iaine
Projektinumero	12006844

8.5.2024

Sisällysluettelo

1	Yhteystiedot	2
1.1	Kohde	2
1.2	Tilaaaja	2
1.3	Toimeksiannon suorittajat.....	2
2	Kohteen tunniste- ja yleistiedot.....	2
2.1	Yleistiedot.....	2
2.2	Tutkimuksen tausta, tavoite ja rajaukset	3
2.3	Tutkimuksen suoritusajankohta	3
2.4	Lähtötiedot	3
2.5	Aikaisemmin suoritettut tutkimukset	4
2.6	Aikaisemmat korjaukset	4
3	Yleistä tutkimuksesta	4
3.1	Suoritettavat tutkimukset ja mittaukset.....	4
4	Julkisivurakenteet.....	5
4.1	Rakennekuvaus	5
4.2	Julkisivurakenteista tehdyt havainnot.....	5
4.3	Suoritettut laboratorioanalyysit	12
4.3.1	Tiilen ja laastin ohuthieanalyysi	12
4.3.2	Korroosioriskin arviointi	13
4.4	Haitta-aineet.....	13
5	Ikkunat ja ulko-ovet	13
5.1	Rakennekuvaus	13
5.2	Ikkunoista ja ulko-ovista tehdyt havainnot.....	13
6	Johtopäätökset.....	16
6.1	Julkisivut	16
6.2	Ikkunat ja ulko-ovet	17
7	Turvallisuutta ja terveyttä heikentävät tekijät	17
8	Toimenpide-ehdotukset ja kustannusarviot	17
9	Liitteet	19



8.5.2024

1 Yhteystiedot

1.1 Kohde

KOy Kotkan Kotkankatu 10
Kotkankatu 10
48100 Kotka

1.2 Tilaaja

YIT Housing Oy

PL 36 | P.O.Box 36 (Panuntie 11)

FI-00621 Helsinki

Tel. +358 20 433 111

Marjo Puolakka
puh 020 433 111
email marjo.puolakka@yit.fi

1.3 Toimeksiannon suorittajat

Sitowise Oy puh 020 747 6000
Kyminlinnantie 6
48600 Kotka

Juha Laine projektipäällikkö
puh 044 427 9510
email juha.laine@sitowise.com

2 Kohteen tunniste- ja yleistiedot

2.1 Yleistiedot

Tutkimuksen kohteena on vuonna 1971 valmistunut rakennus. Alun perin rakennus on rakennettu pankin toimitaloksi. Rakennuksen runko on teräsbetonirakenteinen, julkisivupintana on pää osin tiiliverhous ja katutason kerroksen julkisivuna on pää osin lasi. Vesikatteena toimii tasakattoinen kumibitumikermikate.

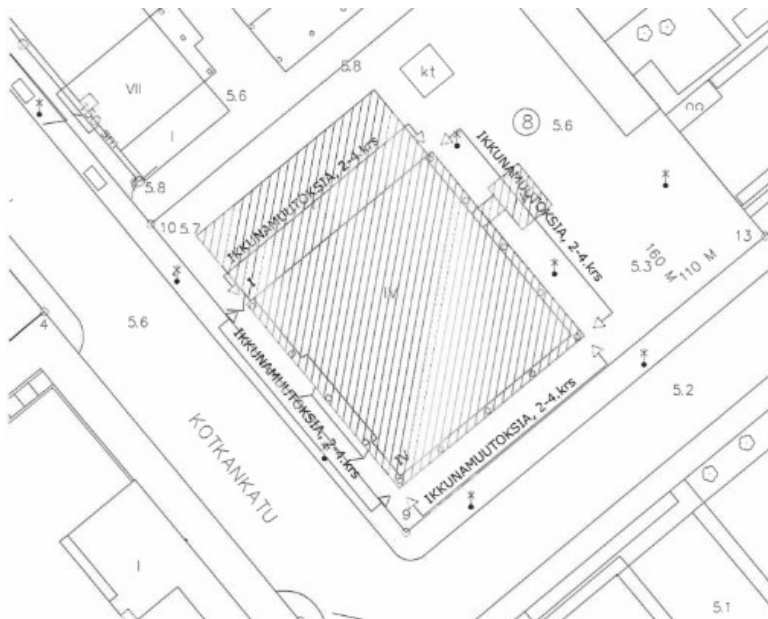
Alla olevat yleis- ja laajuustiedot on saatu tilaajan toimittamista lähtötiedoista.

Kohteen yleis- ja laajuustietoja lähtötietoaineistosta:



8.5.2024

Käyttötarkoitus	toimisto
Rakennustyyppi	toimistorakennus
Valmistumisvuosi	1971
Rakennusten lukumäärä	1
Kerroksia	4 + kellari
Huoneistoala	4 397 m ²
Tilavuus	24 815 m ³



Ote asemapiirustuksesta

2.2 Tutkimuksen tausta, tavoite ja rajaukset

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on määrittää julkisivujen ja ikkunoiden tämänhetkinen kunto ja vauriot, joiden perusteella määritetään niiden korjaustarpeet ja arvioitu korjausajankohta. Korjaussuositukset annetaan määritettyjen korjaustarpeiden mukaisesti.

2.3 Tutkimuksen suoritusajankohta

Kuntotutkimuksen kenttätyöt suoritettiin huhtikuussa 2024.

2.4 Lähtötiedot

Tilaaajalta saatiin käyttöön Energiakatselmus ja kuntoarvio raportti (Insinööri Studio Oy 2006) sekä Rakennushistoriaselvitys (Ramboll Oy 2015).



8.5.2024

2.5 Aikaisemmin suoritettut tutkimukset

Tutkimusta suoritettaessa ei ollut tiedossa aiempia tutkimuksia.

2.6 Aikaisemmat korjaukset

Julkisivuille ei havaintojen ja lähtötietojen mukaan ole tehty merkittäviä yhtenäisiä korjauksia. Tiilimuurauksen saumoille on tehty paikallisia korjauksia.

3 Yleistä tutkimuksesta

3.1 Suoritettavat tutkimukset ja mittaukset

Työ sisälsi pääkohdittain seuraavat toimenpiteet ja tarkastelut:

Julkisivujen kuntotutkimus:

- tutkittavien rakenteiden näkyvien vaurioiden laajuus ja arvioitu aiheuttaja
- julkisivujen ja liittyvien rakenteiden vedenohjauksen toimivuus
- tiilimuurauksen saumojen kunnan arviointi pistokokein piikkitestauksin
- julkisivujen liitoskohdat muihin rakenteisiin
- 2 kpl rakenneavausta, joista selvitetään tiilimuurauksen kannatuksen toteutus ja arvioidaan kantavien rakenteiden kuntoa
- 1 kpl näytteitä tiilen ja laastin ohuthieanalyysiin

Ikkunoiden kuntokartoitus:

- ikkunoita kartoitetaan pistokokein eri kerroksista sekä ilmansuunnista
- sisäosien kunto
- pinnoitteiden kunto

Tutkimusmenetelmät ja -kuvaukset on esitetty tarkemmin liitteessä 1.



8.5.2024

4 Julkisivurakenteet

4.1 Rakennekuvaus

Lähtötietojen ja havaintojen perusteella julkisivurakenteet ovat tiiliverhoiluja, tiiliverhouksen takana on ilmarako, mineraalivillaeriste ja kantava betonirakenne.

4.2 Julkisivurakenteista tehdyt havainnot

Julkisivujen tiiliverhouksen saumoissa havaittiin säännönmukaisia teräskorroosion aiheuttamia vaurioita, jotka ovat merkittävästi heikentäneet tiiliverhouksen kannakointia. Heikentyneen kannakoinnin takia havaittiin putoamisvaarassa olevia tiiliä ja yksittäinen tiili on jo pudonnut tai pudotettu. Myös tiilisaumojen laastin kappaleita on pudonnut yleisesti teräskorroosion takia. Tiiliverhoukseen tukeutuu säännöllisin välein teräsrakenteisten kulmarautojen avulla kantavaan teräsbetonirakenteeseen. Kulmarautojen kiinnikkeet runkoon on havaintojen mukaan suojattu betonilla muodostaen rakenteeseen kylmäsiltoja. Kulmarautoissa havaittiin rakennuksen yläosissa pintakorroosiota. Kulmarautojen väliset tiilet on ripustettu muovipäällysteisten teräslankojen ja muurauslaastin avulla saumassa oleviin harjateräksiin. Tiilisiteet ovat havaintojen mukaan kuparilankoja. Julkisivujen elastisissa saumauksissa on yleisesti havaittavissa ikääntymisen aiheuttamia vaurioita. Vaurioituneita tiilisaumoja on havaintojen mukaan paikallisesti korjattu.

Ulkoseinän eristetilassa havaittiin vaurioita kuten alaosista eristeet ovat osin suojaamattomia, jota kautta linnut ovat tehneet pesiä eristetilään ja eristetilassa on runsaasti katupölyä. Rakenneseinävauksista todettuna eristeessä havaittiin tummentumaa. Eristekerros on osittain suojattu kuitusementtilevyin, jotka ovat tuettu vanerilapuilla. Kuitusementtilevy sisältää kokemuseräisesti todettuna asbestia. Toimistotilojen ulkoseinissä havaittiin paikoin kosteuden aiheuttamia vaurioita, jotka ovat arviolta peräisin julkisivujen liittymien epätiivelyskohdista.

Rakennuksen ulkopuolisen porraskäytävän julkisivuissa havaittiin laajalla alueella ylimääräisestä kosteusrasituksesta indikoivaa kalkkihärmettä sekä yläosissa saumavaurioita ja tiilien pakkasrapautumaa. Ulkoseinän sisäosissa havaittiin paikallisesti selkeitä kosteuden aiheuttamia vaurioita.

Alla olevissa kuvissa on esitetty kenttätutkimusten yhteydessä tehtyjä havaintoja.



8.5.2024

Havainto**Kuva**

Julkisivujen tiiliverhouksen saumoissa havaittiin säännönmukaisia teräskorroosion aiheuttamia vaurioita

**Havainto****Kuva**

Teräskorroosio on merkittävästi heikentänyt tiiliverhouksen kannakointia.

**Havainto****Kuva**

Heikentyneen kannakoinnin takia havaittiin putoamisvaarassa olevia tiiliä ja yksittäinen tiili on jo pudonnut tai pudotettu.



8.5.2024

Havainto

Heikentyneen kannakoinnin takia havaittiin putoamisvaarassa olevia tiiliä.

Kuva**Havainto**

Tiilisaumojen laastin kappaleita on pudonnut/putoamassa yleisesti teräskorroosion takia.

Kuva

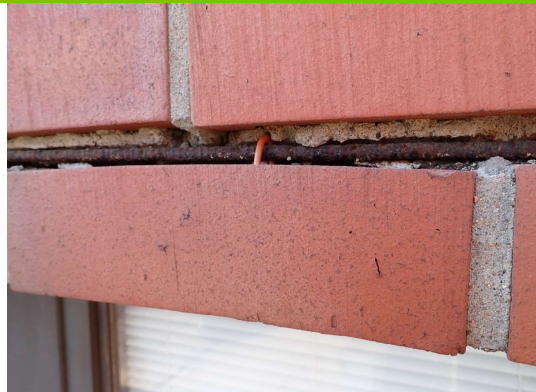
8.5.2024

Havainto

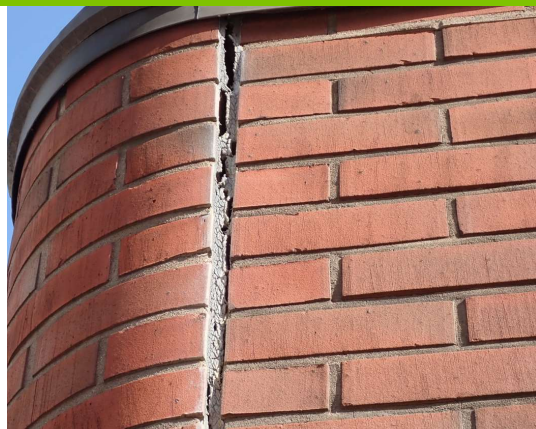
Tiiliverhous tukeutuu säännöllisin välein teräsrakenteisten kulmarautojen avulla kantavaan teräsbetonirakenteeseen.

Kuva**Havainto**

Kulmarautojen väliset tiilet on ripustettu muovipäällysteisten teräslankojen ja muurauslaastin avulla saumassa oleviin harjateräksiin.

Kuva**Havainto**

Julkisivujen elastisissa saumauksissa on yleisesti havaittavissa ikääntymisen aiheuttamia vaurioita. Vaurioituneita tiilisaumoja on havaintojen mukaan paikallisesti korjattu.

Kuva

8.5.2024

Havainto

Ulkoseinän eristetilassa havaittiin vaurioita kuten alaosista eristeet ovat osin suojaamattomia, jota kautta linnut ovat tehneet pesiä eristetilaan ja eristetilassa on runsaasti katupölyä. Ulkoseinän puuosissa on paikoin kosteusjälkiä.

Kuva**Havainto**

Ulkoseinän rakenneavauksista eristetilassa havaittiin vaurioita kuten tummentumaa ja runsaasti katupölyä.

Kuva

8.5.2024

Havainto**Kuva**

Linnut ovat poistaneet paikoin ulkoseinän eristeitä ja tehneet pesiä eristetilaan.

**Havainto****Kuva**

Julkisivun tiiliverhous on kannatettu säännöllisin välein olevilla kulmaraudoilla, kulmaraudan kiinnitys runkoon on suojattu betonilla. Kohdat muodostavat kylmäsilan rakenteeseen. Rakennuksen ylimmissä osissa kannakkeissa on lievää pintakorroosiota.

**Havainto****Kuva**

Rakennuksen ulkopuolisen porraskäytävän julkisivuissa havaittiin laajalla alueella ylimääräisestä kosteusrasituksesta indikoivaa kalkkihärmettä sekä yläosissa saumavaurioita ja tiilien pakkasrapautumaa.



8.5.2024

Havainto

Ulkoseinän sisäosissa havaittiin paikallisesti selkeitä kosteuden aiheuttamia vaurioita.

Kuva**Havainto**

Rakennuksen nurkissa havaittiin paikoin rakenteiden epätasaisesta liikkeestä aiheutuneita halkeamia.

Kuva

8.5.2024

Havainto

Rakennuksen nurkissa havaittiin paikoin rakenteiden epätasaisesta liikkeestä aiheutuneita halkeamia.

Kuva**Havainto**

Ulkoseinässä on havaittavissa paikoin selkeitä kosteusvaurioista viittäviä jälkiä.

Kuva

4.3 Suoritetut laboratorioanalyysit

4.3.1 Tiilen ja laastin ohuthieanalyysi

Ohuthietutkimuksen päätarkoituksena on selvittää julkisivumuurauksen sisäinen kunto sekä laatu. Alkuperäinen analyysiraportti on tämän raportin liitteenä.

Ohuthieanalyysijä suoritettiin julkisivumuuraukselle yhteensä 1 kpl.

Ohuthieanalyysin mukaan tiili on laadultaan tavanomaista ja kunnoltaan hyvä. Siinä havaittiin vähän tekstuurisäröilyä, minkä perusteella tiilen mikrorakenne heikentää hieman pakkasenkesto-ominaisuuksia. Tiilessä ei kuitenkaan havaittu myöhempää rapautumista.



8.5.2024

Laasteissa havaittiin vähäistä mikrosäröilyä, millä ei ole merkittävää vaikutusta laastien tiiveyteen tai säilyvyyteen. Muurauslaastissa on runsaasti pakkasenkestoa parantavia suojahuokosiksi luokiteltavia, pyöreitä huokosia.

Tiili ja laastit ovat osin irronneet tartunnoista mikä heikentää tiilen ja laastin laadun/kunnon tyydyttäväksi. Karbonatisoituminen laastissa on edennyt laastin läpi.

4.3.2 Korroosioriskin arviointi

Julkisivumuurauksessa on havaintojen mukaan vähäisesti raudoitteita. Karbonatisoituminen on edennyt laastin läpi, joten tiilimuurauksen raudoitteet ovat 100 prosenttisesti korroosio-tilassa. Paljastuneista raudoitteista havaittiin korroosion käynnistyneen.

4.4 Haitta-aineet

Rakennus on rakennettu ajankohtana, jolloin materiaaleissa on käytetty asbestia tai muita haitta-aineita. Kokemusperäisesti todettuna julkisivujen ja ikkunoiden liittymissä käytetyt kuitusementtilevyt sisältävät todennäköisesti asbestia. Ennen purku- ja korjaustoimenpiteitä tulee rakennukseen suorittaa asbesti- ja haitta-ainekartoitus, mikäli sitä ei ole jo tehty.

5 Ikkunat ja ulko-ovet

5.1 Rakennekuvaus

Rakennuksen ikkunat ovat pääosin kaksinkertaisella lasituksella varustettuja puuikkunoita. Katutason ja B-portaan ikkunat ovat pääosin kiinteitä lämpölaselementein varustettuja kevytmetalli-ikkunoita. Kaikki Ikkunat ovat havaintojen mukaan rakennusvuodelta.

Ulko-ovet ovat pääosin ikkuna-aukollisia teräsovia. Lisäksi on muutamia metallirakenteisia umpiovia.

5.2 Ikkunoista ja ulko-ovista tehdyt havainnot

Ikkunoista havaittiin paikoin vuotoja ja ulkopuolisissa puuosissa haristumaa. Ikkunoissa on yleisesti toiminnallisia puutteita. Yhdyskäytävän ikkunoissa on yleisesti puutteita ja vuotoja.

Ulko-ovissa havaittiin yleisesti käytöngelmia. Havaintojen mukaan rakennuksen käyttämättömyyden takia säännöllisiä huoltoja ei ole lähivuosina suoritettu. Myös ovien tiivistyksissä on paikoin puutteita.

Alla olevissa kuvissa on esitetty kenttätutkimusten yhteydessä tehtyjä havainnoita.



8.5.2024

Havainto

Ikkunapinta-alaa on arkkitehtuurista ja käyttötarkoituksesta johtuen paljon. Osin rakennuksen käyttämättömyyden takia ikkunoissa on käyntiongelmia yleisesti.

Kuva**Havainto**

Ikkunoiden ulkopuoliset osat ovat suurimmilta osin suojattu metallilevyin. Näkyvissä puuosissa, tiivistyksissä ja liittymien tiiveyksissä on yleisesti puutteita.

Kuva**Havainto**

Katutasokerroksen kiinteät ikkunat ovat rakennuksen arkkitehtuurin takia suojassa suurimmilta säärasituksilta. Ikkunat ovat kohtalaisessa kunnossa, mutta tiivistyskorjauksen tarvetta on yleisesti.

Kuva

8.5.2024

Havainto

Porrashuoneen yhdyskäytävän ikkunoissa havaittiin yleisesti korjaustarpeita ja paikallisia vuotoja.

Kuva**Havainto**

Yksittäinen ikkunoiden välinen suojapelti puuttuu.

Kuva

8.5.2024

Havainto

Porrashuoneen yhdyskäytävän ovissa on käyntiongelmia. Rakennuksen käyttämättömyyden takia säännöllisiä huoltoja ei ole lähivuosina suoritettu. Myös ovien tiivistyksissä on puutteita.

Kuva**Havainto**

Ulko-ovet ovat rakennuksen arkkitehtuurin takia suojassa suurimmilta säärasiuksilta. Pää osin ulko-ovet ovat kohtalaisessa kunnossa, mutta huoltokorjauksen tarvetta on yleisesti.

Kuva

6 Johtopäätökset

6.1 Julkisivut

Julkisivujen tiiliverhouksen saumoissa on säännönmukaisesti teräskorroosion aiheuttamia vaurioita, jotka ovat merkittävästi heikentäneet tiiliverhouksen kannakointia. Heikentyneen kannakoinnin takia on putoamisvaarassa olevia tiiliä aiheuttaen turvallisuusriskin, jonka takia rakennuksen vierustat on kehoitettu eristämään. Julkisivujen elastisissa saumauksissa on yleisesti havaittavissa vaurioita aiheuttaen epätiiveyttä. Vaurioituneita tiilisaumoja on paikallisesti korjattu, mutta niillä on lähinnä esteettinen vaikutus. Teräskorroosion käynnistymisestä vauriot tulevat lisääntymään jatkossa.



8.5.2024

Ulkoseinän eristeisiin ja puuosiin on syntynyt vaurioita vähintään paikallisesti havaittujen vuotojen sekä lintujen aiheuttamien tuhojen takia. Rakenneavauksista havaittiin eristeissä tummentumaa ja katupölykertymää.

Julkisivun tiilimuurauksen ohuthieanalyysin perusteella tiilessä ja laastissa ei havaittu merkittävää rapautumista tai vaurioitumista. Tiilen ja laastin tartunnat ovat kuitenkin osin irronneet, joka heikentää tiilen ja laastin kunnon/laadun tyydyttäväksi. Karbonatisoituminen on laastissa edennyt läpi, jonka takia tiilimuurauksessa olevat raudotteet ovat kaikilta osin korroosiotilassa.

Tutkimuksessa todettujen eristeaurioiden ja heikentyneen kannatuksen perusteella julkisivuille suositellaan vähintään suurilta osin uusimista, jossa tiiliverhous ja eristeet puretaan sekä tiiliverhouksen kannatus, eristeet, puuosat ja tiiliverhous uusitaan.

6.2 Ikkunat ja ulko-ovet

Rakennuksen puuikkunoissa on paikoin vuotoja ja ulkopuolisissa puuosissa haristumaa. Ikkunoissa on yleisesti toiminnallisia puutteita. Yhdyskäytävän kiinteissä ikkunoissa on yleisesti puutteita ja vuotoja. Katutason kiinteät metalli-ikkunat ovat suojassa ja näin ollen parempi kuntoisia/vuotoja ei voida havaita.

Merkittävän huoltokorjaustarpeen takia puuikkunoille suositellaan uusintaa. Kiinteillä metalli-ikkunoilla on pitkä käyttöikä ja ne ovat vielä huoltokorjattavissa. Energiategokkuuden takia suositellaan kuitenkin niidenkin uusintaa harkittavaksi. Ikkunoiden uusintaa suositellaan yhdistettäväksi julkisivukorjausten yhteyteen.

Ulko-ovissa havaittiin yleisesti käyntiongelmia ja tiiveysongelmia. Rakennuksen käyttämättömyyden takia säännöllisiä huoltoja ei ole lähivuosina suoritettu, joten olettavasti ulko-ovet ovat vielä huoltokorjattavissa.

7 Turvallisuutta ja terveyttä heikentävät tekijät

Putoavat tiilen ja laastin kappaleet voivat aiheuttaa turvallisuusriskin liikkujille, raportin kirjoitushetkellä rakennuksen vierustat ovat jo turvallisuussyystä eristettyjä. Ennen purku- ja korjaustoimenpiteitä rakennukseen tulee suorittaa asbesti ja haitta-ainekartoitus, mikäli sitä ei ole jo tehty.

8 Toimenpide-ehdotukset ja kustannusarviot

Esitetyt korjaussuositukset sekä hinta-arviot ovat suuntaa antavia ja niiden tarkoituksena on luoda pohja varsinaiselle korjaussuunnittelulle. Kustannusarvioissa on käytetty toteutuneiden samankaltaisten hankkeiden kokonais- ja yksikköhintoja sekä RT-kustannuslaskenta-laskentatyökalua. Sitowise Oy ei vastaa laadittujen



8.5.2024

kustannusarvioiden ja -laskelmien oikeellisuudesta verrattuna laskelmien kohteena olevien hankkeiden mahdollisiin toteutuviin rakentamiskustannuksiin.

Kustannuslaskennassa tuotettu tieto on tarkoitettu rakennusurakan kustannusten arviointiin ja investoinnin taustatiedoksi. Rakennusurakan todelliset kustannukset varmistuvat valmisteluvaiheessa tarjouskilpailussa tai muulla tavalla valitun urakan toteuttajan hinnoittelemana. Hinnoitteluun vaikuttavat tällöin mm. urakkasisältö, valittu urakkamuoto, riskit, aikataulut ja rakentamisen suhdannetilanne.

Suosittelut korjaukset edellyttävät korjaussuunnittelua, joiden kustannuksia ei ole sisällytetty alla oleviin kustannusarvioihin. Suunnittelu-, rakennuttamis- ja valvontakustannukset ovat tyypillisesti noin 8–15 % korjauksen kokonaisurakkahinnasta.

Rakenne	Korjaussuositus	Suosittelu toteutusajank ohja	Käyttöikäarvio	Kustannusarvio sis. alv 24 %
Julkisivut	Uusinta/sauma- korjaus	Peruskorjauksen yhteydessä	50 v	500 000 – 600 000 €
Ikkunat ja ulko-ovet				
Vaihtoehto 1	Puuikkunoiden uusinta	Peruskorjauksen yhteydessä	50 v	240 000 – 280 00 €
	Ulko-ovien ja metalli-ikkunoiden huoltokorjaus	Peruskorjauksen yhteydessä	15 v	50 000 €
Vaihtoehto 2	Kaikkien uusinta	Peruskorjauksen yhteydessä	50 v	400 000 € – 450 000 €

Julkisivujen uusimisen sisältö pääkohdittain:

- tiiliverhouksen, puuosien ja eristeiden purkaminen
- tiiliverhouksen kannatuksen uudelleen rakentaminen
- eristeiden asentaminen
- tiiliverhouksen asentaminen
- julkisivun kaarevien osien saumakorjaus



8.5.2024

Ikkunoiden uusimisen sisältö pääkohdittain:

- ikkunoiden purkaminen
- ikkunoiden asennus
- vesipeltien asennus
- liittymien tiivistäminen

Kiinteiden ikkunoiden ja ulko-ovien huoltokorjauksen sisältö pääkohdittain:

- tiivisteiden poistaminen
- puhdistaminen
- uusien tiivisteiden asentaminen
- liittymien tiivistäminen
- ovien käyntisovitukset ja helojen korjaus/uusiminen tarvittavin osin

Kiinteiden ikkunoiden ja ulko-ovien uusimisen sisältö on pääkohdittain vastaava puuikkunoiden uusimisen kanssa.

Kaikki ehdotetut korjaukset edellyttävät korjaussuunnittelua ja ne suositellaan yhdistettävän rakennuksen peruskorjaukseen.

9 Liitteet

Liite 1: Ohuthieanalyysitulokset, Labroc Oy (4 sivua)

Kotkassa 8.5.2024

Sitowise Oy



Juha Laine, ins. AMK



OHUTHIEANALYYSI

Tilaaaja: Sitowise Oy/ Juha Laine	Tilaus-/ toimituspäivä: 28.3.2024	Kohde/ projektinumero: Kotkankatu 10, Kotka
Näytetunnukset: OH.01	Näytteiden materiaali: tiili, laasti	Näytepreparaatti: Ohuthie 48 mm x 28 mm (paksuus 0,020-0,025 mm) Laboratorio: Helsinki

Menetelmä:

Tilaaajan toimittamat näytteet tutkittiin stereomikroskoopilla ja niistä valmistetut ohuthieet polarisaatiomikroskoopilla. Ohuthieanalyysi on akkreditoitu menetelmä ja analyysissä sovelletaan standardia ASTM C856/C856M-20. Näytteenotosta vastaa tilaaja. Ohuthieet on valmistettu tilaaajan osoittamasta näytepinnasta pintaa vastaan kohtisuoraan Labroc Oy:n laboratoriossa. Tulokset koskevat vain tutkittuja näytteitä. Labroc Oy vastaa toimeksiannoista KSE 2013 mukaisesti. Tulokset toimitetaan sähköpostilla PDF-muodossa ilman suojausta.

Tutkija:



Vesa Kontio, Tutkija, Geologi
p. 050 439 5076, vesa.kontio@labroc.fi

Tarkastaja:



Sakari Alaoja, Tutkija, Geologi
p. 050 5129 753, sakari.alaoja@labroc.fi

TULOSTEN ARVIOINTI:

Taulukoissa on arvioitu näytteiden **laatua ja kuntoa** asteikolla: HYVÄ, TYYDYTTÄVÄ, VÄLTTÄVÄ ja HEIKKO.

Laadultaan hyvissä näytteissä betoni/laasti/tiili on tasalaatuista ja hyvin tiivistynyttä ja mikrorakenteeltaan tasalaatuista. Laadultaan tyydyttävissä näytteissä on lieviä laatu puutteita, joilla voi olla vaikutusta lujuuteen tai säilyvyyteen. Laadultaan välttävässä ja heikoissa näytteissä on merkittäviä laatu puutteita, jotka heikentävät lujuutta ja säilyvyyttä.

Kunnoaltaan hyvissä näytteissä ei ole havaittavissa betonin/laastin/tiilin kuntoa heikentäviä vaurioita. Kunnoaltaan heikoissa näytteissä betoni/laasti/tiili on täysin vaurioitunut. Kunnoaltaan tyydyttävissä ja välttävässä näytteissä on havaittavissa eriasteisia vaurioita, joilla on kuntoa ja säilyvyyttä heikentävää vaikutusta.

Karbonatisoituminen on mitattu ohuthieestä ja/tai pH-indikaattoriliuoksella lieriön halkaistulta pinnalta.

Huokostus on arvioon perustuva.

Rapautuneisuutta/Vaurioitumista on kuvattu asteikolla 0-4: 0 - ei rapautumaa, 1 - vähäistä, 2 - kohtalaista, 3 - voimakasta, 4 - ei koossapysyvää.

Laastien kalkki-sementtisuhteen arviointi: arvio on suuntaa antava ja perustuu optiseen analyysiin.

Punatiilen pakkasenkestoarvio: arvio on tehty mikrorakenteen perusteella, index 0-3 (VTT:n julkaisu 1624 -95, jäädytys-sulatustestaus). Index: 0 - ei pakkasenkesto heikentävää tekstuurisäröilyä, 1 - vähäistä tekstuurisäröilyä, 2 - kohtalaista tekstuurisäröilyä, 3 - runsasta tekstuurisäröilyä (tiilen mikrorakennetutkimus ei kuulu akkreditoinnin piiriin).

TULOSTEN ARVIOINTI JA YHTEENVETO

Näyte	Rakenneos/ ohuthiepinta	Laatu	Kunto	Karbonatisoituminen min-max/ka. (mm)	Huokostus/ kiteytymät	Rapautuneisuus/ Vaurioituneisuus
OH.01	julkisivu/ ulkopinta 0-48 mm	tydyttävä	tydyttävä	laastin läpi	laasti ei/ ei	tiili: 1, laasti: 0
lisätieto	<ul style="list-style-type: none"> - tiilen ja laastien väliset tartunnat ovat näytteessä auki/ irti - tiilessä vähän tekstuurisäröilyä (index 1) 					

YHTEENVETO:

Näyte koostuu poltetusta tiilestä sekä sauma- ja muurauslaastista. Tiilisaumassa on muurauslaastin päälle mahdollisesti myöhemmin tehty sauma-/korjauslaasti. Laastien ja tiilien väliset tartunnat ovat näytteessä heikot/ irti, mikä heikentää laadun/ kunnan tyydyttäväksi. Muutoin tiilen ja laastien laatu on yleisesti tavanomaista ja kunto hyvä.

Tiili on laadultaan tavanomaista ja kunnoltaan hyvä. Siinä havaittiin vähän tekstuurisäröilyä (index 1, vaurioituneisuus 1), minkä perusteella tiilen mikrorakenne heikentää hieman pakkasenkesto-ominaisuuksia. Tiilessä ei kuitenkaan havaittu myöhempää rapautumista.

Muurauslaastin rakenne-/ mikrorakenne on tasalaatuinen ja tiiveys/ ilmamäärä on tavanomainen. Ulkopinnan saumalaastikerroksessa ilmamäärä on arviolta hieman tavanomaista suurempi ja rakenne on huokoinen. Laasteissa havaittiin vähäistä mikrosäröilyä, millä ei ole merkittävää vaikutusta laastien tiiveyteen tai säilyvyyteen. Muurauslaastissa on runsaasti pakkasenkestoä parantavia suojahuokosiksi luokiteltavia, pyöreitä huokosia. Saumalaastissa huokokset ovat pääosin epäsäännöllisen muotoisia. Laastit ovat sementtipohjaisia ja saumalaasti on arviolta sementtilaastia. Muurauslaasti on koostumukseltaan arviolta luokkaa KS10/90. Laasteissa ei havaittu myöhemmän rapautumisen aiheuttamaa suuntautunutta säröilyä.

Näyte OH.01, julkisivu, tiili ja laasti

lieriön pituus 124 mm, Ø: 50 mm, ohuthiepinta: ulkopinta 0-48 mm

Laatu	Kunto	Karbonisoituminen min-max/ka. (mm)	Huokostus/ kiteytymät	Rapautuneisuus/ Vaurioituneisuus
tydyttävä	tydyttävä	laastin läpi	laasti ei/ ei	tiili: 1, laasti: 0

Näytteen ulkoasu ja pinnat:

- näyte koostuu poltetusta reikätilestä sekä sauma- ja muurauslaastista, tiili ja laastit ovat osin irronneet tartunnoista, kontaktit ovat näytteessä avoimet (*ohuthiekuva 1, sauma- ja muurauslaasti*) ja lieriötä on liimattu laboratoriossa
- tiilisauman ulkopinnassa, saumalaasti on noin 10 mm vahva
- makrorakenteeltaan tiili on tasalaatuinen
- laastit ovat makrorakenteeltaan tasalaatuisia, muurauslaasti on suhteellisen huokoista ja ulkopinnan saumalaasti huokoista, käsiteltäessä laastit ovat koossapysyvä eivätkä hiekkaannu

Tiivistyminen:

- tiili on hyvin tiivistynyttä
- muurauslaastin tiiveys ja ilmamäärä on tyyppillinen, ulkopinnan saumalaastissa epäsäännöllisen muotoista huokostilaa on runsaasti ja ilmamäärä vaikuttaa tavanomaista suuremmalle (arviolta yli 20 %)
- laasteissa hiekan sidokset ovat pääosin kiinni (saumalaastissa hiekan väleissä runsaasti huokostilaa)

Kiviaines:

- hyvälaatuista, tiilessä alle 2 mm silikaattinen hiekka
- muurauslaastissa silikaattinen hiekka ja kalkkikivijauhe/ -filleri, suurin havaittu raekoko 3 mm (saumalaastissa 1 mm)

Sideaine:

- tiilessä punasavi, mikrorakenne on tasalaatuinen ja saviaines on massamaista (*ohuthiekuva 2*)
- muurauslaasti on sementtipohjainen (arviolta luokkaa KS10/90), saumalaasti on arviolta sementtilaastia
- sideaineen mikrorakenne on laasteissa tasalaatuinen (*ohuthiekuva 3, muurauslaasti*), karbonisoituminen on edennyt pääosin laastien läpi

Suojahuokostus ja huokostäytteet:

- muurauslaastissa runsaasti (paikoin kasautumina) pyöreitä tai pyöreähköjä, kooltaan suojahuokosiksi luokiteltavia huokostiloja (*ohuthiekuva 3*), saumalaastissa pyöreitä huokosia vähän
- huokostiloissa ei merkittäviä täytekiteytyymiä

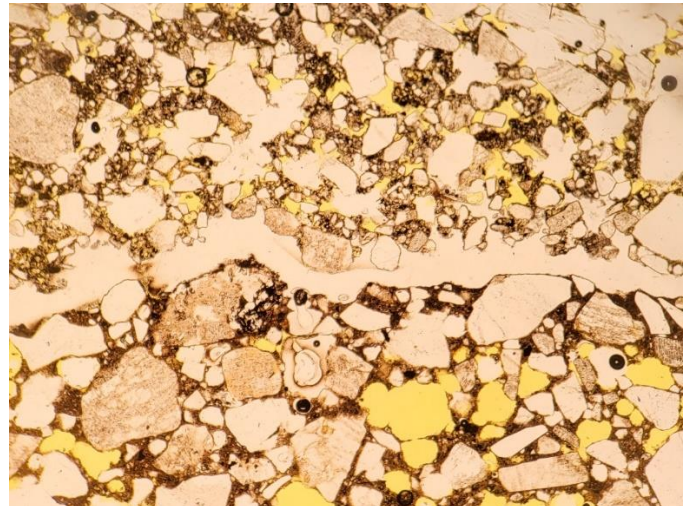
Halkeilu/ säröily:

- tiilessä vähän epäjatkovaa tekstuurisäröilyä (index 1) (*ohuthiekuva 2*)
- laasteissa vähäistä, epäjatkovaa mikrosäröilyä
- suuntautunutta säröilyä ei havaittu

Näytelieriö, ulkopinta vasemmalla.



Ohuthiekuva 1. Kuvan vaakasivu näytteessä 4,0 mm.



Ohuthiekuva 2. Kuvan vaakasivu näytteessä 1,8 mm.



Ohuthiekuva 3. Kuvan vaakasivu näytteessä 1,8 mm.

