

Tilaaaja:

Lahden Tilakeskus

PL 13

15141 Lahti

Hanke:

KAUPUNGINTALON PERUSPARANNUS

## ■ HANKESUUNNITELMA



## KAUPUNGINTALO, PERUSPARANNUS

Lahden kaupungintalon perusparannus -hankkeen hankesuunnitelmassa käydään läpi hankkeen tekniset, toiminnalliset ja rakennussuojelulliset asiat ja niille asetettavat tavoitteet.

Lahden kaupungintalo on kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus maanlaajuisestikin katsottuna.

Rakennuksen historia on ollut värikäs ja eloisa. Se on ollut aikansa monitoimitalo antaen tilat historiansa aikana monille kaupungin toiminnoille, kuten kaupunginjohdolle, palo- ja pelastustoimelle hevostalleineen ja -kärryineen, poliisille tyrmineen, maistraatille, raastuvanoikeudelle, kirjastolle sekä teknisen virastolle. Rakennuksesta on ollut myös henkilöstön perheiden asuntoja. Alkuperäisistä toiminnoista on jäljellä valtuustosali, joka on pysynyt samassa käytössä talon 107-vuotisen historian ajan. Edellisessä, vuonna 1985 valmistuneessa peruskorjauksessa rakennus muutettiin ensi kertaa puhtaasti kaupungin hallinnon tiloiksi. Kuluneiden yli 30 vuoden aikana ovat talotekniikan lisäksi vanhentuneet myös tilatarpeet ja tilojen toiminnalliset vaatimukset.

Tavoitteena on perusparantaa rakennus turvalliseksi käyttäjille, vaalia tarkoituksen mukaisilta osin rakennuksen eri aikakausien rakennushistoriaa ja tuoda historian kerroksellisuutta esille sekä parantaa rakennuksen toimivuutta ja viihtyisyyttä. Lisäksi pyritään parantamaan rakennuksen saavutettavuutta fyysisesti ja henkisesti niin, että rakennus olisi nykyistä aktiivisempi osa kaupunkilaisten arkea. Tähän voidaan päästä avaamalla talon pohjakerrosta suoraan ulos ja muuttamalla alempien kerrosten tiloja rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle siirtämällä aputoimintoja ullakkokerrokseen. Samalla, kun saavutettavuutta parannetaan, lisätään talossa työskentelevien turvallisuutta nykyaikaisilla järjestelmillä. Tavoitteena on, että rakennus palvelee uudistettuna käytössä ainakin 30 vuoden elinkaaren, kunnes talotekniikka pitää jälleen uusia.

Hankesuunnitelma on tehty Lahden Tilakeskuksen vetämänä yhteistyössä kaupungintalon henkilöstön, Lahden kaupungin museon sekä eri tutkija- ja suunnittelijatahojen kanssa. Hankesuunnitelman tekemiseksi on pidetty hankesuunnittelupalavereja kaupungintalon käyttäjäryhmän, rakennussuojelupalavereja Lahden kaupungin museon ja museoviraston edustajien sekä kuntotutkimuksiin liittyviä palavereja kuntotutkijoiden kanssa. Palaverien ja selvitysten perusteella on muodostettu käsitys kaupungintalon perusparannushankkeen tavoitteista ja laajuudesta siten, että hankkeelle on voitu tehdä alustava kustannusarvio.

Sari Honkanen Lahti 12.3.2019

1.	HANKKEEN VALMISTELUORGANISAATIO .....	5
2.	KOHTEEEN NYKYTILANNE .....	7
2.1	Kohteen kuvaus .....	7
2.2	Rakennuksen nykyinen käyttö .....	8
2.3	Asemakaavatiedot ja rakennussuojeluluokitukset .....	8
2.4	Tonttitiedot .....	9
2.5	Rakennushistorialliset tiedot .....	10
2.5.1	Rakennushistoriaselvitys .....	10
2.5.2	Alkuperäinen rakennus ja sen käyttö 1912-1933 .....	10
2.5.3	Vuoden 1934 laajennus .....	11
2.5.4	Vuosien 1940, 1945 ja 1947 laajennukset ja muutokset .....	12
2.5.5	Rakennuksen käyttö 1949 - 1981 .....	13
2.5.6	Peruskorjaus 1981 - 1985 sekä viimeisimmät muutokset ja korjaukset .....	14
2.6	Rakenteet ja järjestelmät .....	16
2.6.1	Perustusrakenteet ja alapohjat .....	16
2.6.2	Alkuperäisen rakennuksen runkorakenteet ja runkoon integroidut tekniset järjestelmät .....	16
2.6.3	Vuosien 1934 - 1947 laajennusosien runkorakenteet ja niihin 1980-luvulla tehdyt muutokset .....	17
2.6.4	Täydentävät rakennusosat .....	19
2.6.5	Nykyiset lvi-järjestelmät .....	19
2.6.6	Ulkoalueet .....	20
2.7	Rakennustekninen kunto .....	21
2.7.1	Rakenteiden kunto yleisesti .....	21
2.7.2	Kuntotutkimukset .....	22
2.7.3	Julkisivun kuntotutkimusten johtopäätöksiä .....	22
2.7.4	Sisäpuolen kuntotutkimusten johtopäätöksiä .....	23
2.7.5	Ulkoalueiden ja -tilojen kunto .....	25
2.8	Talotekninen kunto .....	25
2.8.1	Energiatehokkuuden puutteet ja rakenteelliset mahdollisuudet .....	25
2.8.2	LVIA-järjestelmien kunnon ja uusimistarpeen johtopäätökset .....	25
2.8.3	Sähkö- ja telejärjestelmien uusimistarpeen johtopäätökset .....	26
2.9	Toiminnallisuus, käyttöturvallisuus ja viihtyisyys .....	27
2.10	Korjausrakentamisen vaihtoehdot .....	29
2.11	Lisärakentamisen mahdollisuudet .....	29
3.	HANKKEEN TAVOITTEET .....	30
3.1	Toiminnalliset tavoitteet .....	30
3.2	Tekniset tavoitteet .....	31
3.3	Rakennussuojelulliset tavoitteet .....	32
4.	TULEVA KÄYTTÖ JA SEN TILATARPEET .....	33
4.1	Yleistä .....	33
4.2	Käyttäjryhmät ja käyttäjämäärät .....	33

4.2.1	Kaupungin oma käyttö työtiloina .....	33
4.2.2	Valtuustoryhmien tilat .....	34
4.2.3	Muut käyttäjät.....	34
4.3	Neuvottelutilat .....	34
4.3.1	Rakennuksessa tarvittavat neuvottelutilat: .....	34
4.4	Yleisötilat tilat.....	36
4.5	Henkilökunnan taukotilat ja sosiaalityilat.....	37
4.6	Kiinteistönhoito ja siivoustilat.....	37
4.7	Teknisten tilojen tarpeet .....	37
4.8	Palvelukeittö ja ruokailutilat .....	37
4.9	Tilojen ulos vuokraus.....	39
5.	RAKENNUKSEN TOIMINNALLISET MUUTOSMAHDOLLISUUDET .....	39
5.1	Rakennuksen alustavat tilakaaviot.....	39
5.2	Eriyiset tilakohtaiset vaatimukset .....	41
5.3	Tilojen väliset yhteysvaatimukset.....	41
6.	TEKNISET KORJAUSTARPEET .....	42
6.1	Yleistä.....	42
6.2	Rakennuksen liittymät .....	42
6.3	Energiataloudellisuus .....	42
6.4	Kestävän kehityksen tavoitteet .....	43
6.5	Rakennuksessa tehtävät perusparannus- ja muutostyöt .....	43
6.5.1	Rakenteelliset muutokset.....	43
6.5.2	Konservointityöt.....	46
6.5.3	Lisärakentaminen.....	46
6.5.4	LVIA-tekniset muutokset.....	46
6.5.5	Sähkötekniset muutokset.....	47
6.6	Ulko-alueiden muutostyöt.....	47
7.	TOTEUTTAMISAIKATAULU .....	48
8.	PERUSTAMISKUSTANNUKSET .....	48
9.	RAKENNUKSEN VUOKRA.....	48

Liitteet

Liite 1:	Kaupungintalon lohkojako (1 s.)
Liite 2:	Tilakaaviot (5 s.)
Liite 3:	Rakennuskustannusten tavoitehintalaskelma (7 s.)
Liite 4:	Vuokravaikutuslaskelma (1 s.)
Liite 5:	Tontin käyttö (1 s.)

## 1. HANKKEEN VALMISTELUORGANISAATIO

Tilaaaja / Rakennuttaja: Lahden Tilakeskus  
 PL 13, 15141 Lahti  
 Puhelin: (03) 814 11, Fax.nro: (03) 814 3388

Projektipäällikkö Sari Honkanen, [sari.honkanen@lahti.fi](mailto:sari.honkanen@lahti.fi), 044 416 3540  
 Lvi-insinööri, Ossi Leppisaari, [ossi.leppisaari@lahti.fi](mailto:ossi.leppisaari@lahti.fi)  
 Sähkötekniikko Pekka Leppänen, [pekka.leppanen@lahti.fi](mailto:pekka.leppanen@lahti.fi)  
 Sisäilma-asiantuntija Jussi Hietala, [jussi.hietala@lahti.fi](mailto:jussi.hietala@lahti.fi)  
 Projektipäällikkö, kustannuslaskenta Antti Tölli, [antti.tolli@lahti.fi](mailto:antti.tolli@lahti.fi)

Hankesuunnitelman käyttäjien edustajat:

Konsernipalvelut/hallintopalvelut:

Janne Mäki kaupunginsihteeri

Konsernipalvelut/lakipalvelut:

Pekka Virkkunen kaupunginlakimies

Konsernipalvelut/henkilöstöpalvelut:

Päivi Maisonlahti työhyvinvointipäällikkö

Marianne Nieminen henkilöstösihteeri, työhyvinvointivaltuutettu

Konsernipalvelut/talousoalvelut:

Kati Helin laskentapäällikkö

Anu Vesikukka laskentasuunnittelija

Elinvoima- ja kilpailukykypalvelut:

Mari Kuparinen yhteysjohtaja

Osallisuus ja hyvinvointipalvelut:

Ulla Sepponen Erityisasiantuntija

Päijät-Hämeen Ateriapalvelut Oy:

Sirpa Leppä Aluepäällikkö

Päijät-Hämeen laitoshuoltopalvelut Oy:

Miia Roslöf Palveluesimies

Rakennussuojeluasiat:

Lahden kaupunginmuseo

Riitta Niskanen

Tutkija

Museovirasto

Robin Landsdorff

Intendentti

Rakennushistoriaselvitys:

Arkkitehtitoimisto ARK-Kantonen Oy

Arkkitehti Jussi Kantonen

[jussi.kantonen@ark-kantonen.net](mailto:jussi.kantonen@ark-kantonen.net), p. 0400 857 765

Hankesuunnittelu:

Hankesuunnitteluarkkitehti:

Arkkitehdit Oy Latva ja Vaara

Arkkitehti Jorma Latva, [jorma.latva@latvavaara.fi](mailto:jorma.latva@latvavaara.fi), 040 0717859

Hankesuunnittelun rakennustekninen asiantuntija:

FCG Suunnittelu ja tekniikka

Tuomas Tahvonen Tiimipäällikkö, RI (AMK), rakennusterveysasiantuntija

## 2. KOHTEEN NYKYTILANNE

### 2.1 Kohteen kuvaus

Lahden kaupungintalo on kulttuurihistoriallisesti arvokas alkuperäisesti arkkitehti Eliel Saarisen suunnittelema vuonna 1912 valmistunut rakennus, joka muodostaa vastamäellä sijaitsevan Ristinkirkon sekä Kauppatorin kanssa Mariankadun seremonia-akselin, joka on merkitty maakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen luetteloon sekä valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Nykyisen muotonsa kaupungintalo sai 1934, kun rakennusta laajennettiin kaupunginarkkitehti Kaarlo Könösen uudella eteläsiivellä, ottamalla ullakkotilat käyttöön toimistotiloina sekä rakentamalla pihan alle teknisiä tiloja.

Rakennusta on muutettu sisätiloiltaan reilun sadan vuoden historian aikana lukuisia kertoja. Pommitukset vaurioittivat rakennusta pahoin vuonna 1939 tuhoten käytännössä kaikki kattorakenteet. Seuraavan suuremman tuhon rakennus koki vuoden 1981 tulipalossa. Tulipalon jälkeisessä peruskorjauksessa vuosina 1982 - 1985 rakennus sai nykyisen ilmeensä, jossa tavoiteltiin alkuperäisen suunnittelijan Eliel Saarisen henkeä. Rakennuksessa on kolmen eri vyöhykkeen tiloja; entisöityjä, 1910-luvun tyylin mukaisia, mutta nykyaikaisesti kalustettuja sekä täysin nykyaikaisia tiloja 1980-luvun tyyliin. Nykyinen tilajärjestys, talotekniikka ja sisustus ovat pääosin peräisin tuolta ajalta.

Rakennuksessa on 4 kerrosta, joista alin pohjakerros on osittain maanpinnan alapuolella ja ylin sisustettu korkean vesikatkon sisään ullakolle. Julkisivut ovat puhtaaksimuuratut ja pohjakerroksessa graniittiverhotut, vesikatteena on poltettu savitiili ja julkisivujen vesipellitykset ovat kuparia. Ikkunat ja ovet ovat pääosin puuta.

Rakennuksen pystyrunko on pääosin kantavia massiivitiiliseiniä ja vaakarunko teräs- tai rautabetonia. Alapohjat ovat pääosin maanvaraiset. Välipohjarakenteita on useita: vanhimmalla osalla ne ovat harvinaisia onteloharkkoholveja, entisessä asuntosiivessä täytteisiä alalaattapalkistoja ja vuoden 1934 laajennusosalla kaksoislaattapalkistoja. Yläpohjat ja vesikattorakenteet on pääosin uusittu 1980-luvulla kantavine rakenteineen, poikkeuksena A- ja D-osilla olevat teräs-betonikaaret, jotka on valettu 1940-luvulla.

Vuoden 1985 jälkeen rakennusta on ylläpidetty hyvin ja se on pysynyt pääosin perusparannuksen mukaisessa asussaan. Vaipparakenteissa on tehty joitakin korjauksia ja pohjakerroksessa vähäisiä tilamuutoksia. Talotekniikkaan on tehty vähäisiä muutoksia.

## 2.2 Rakennuksen nykyinen käyttö

Rakennus on tällä hetkellä kokonaisuudessaan kaupungin hallinnon käytössä kokous- ja toimistotiloina sekä yleisöpalvelutiloina. Lisäksi rakennuksessa on oma ravintola.

Rakennuksen nykyinen tilajakautuma vuoden 2014 ajantasapiirustuksista laskettuina lattiapinta-aloina on yhteensä noin 3 930 m<sup>2</sup>:

- toimistotiloja noin 975 m<sup>2</sup> (25%)
- vahtimestarien tilat noin 80 m<sup>2</sup> (2%)
- kokous- ja neuvottelutiloja noin 870 m<sup>2</sup> (22%)
- ravintolatiloina noin 230 m<sup>2</sup> (6%)
- sosiaali- ja siivoustiloja noin 180 m<sup>2</sup> (4,5%)
- varastoja ja arkistoja yhteensä noin 130 m<sup>2</sup> (3,5%)
- auloja ja käytäviä noin 1 100 m<sup>2</sup> (28%)
- autotalli 70 m<sup>2</sup> (1,5%)
- teknisiä tiloja noin 295 m<sup>2</sup> (7,5%)

Nykyisiä käyttäjämääriä:

- talossa työskentelee päivittäin noin 76 henkilöä
- kokous- ja neuvottelutiloja on yhteensä 14 kpl, joista 8 on ullakolla: käytetyimmät tilat (yli 50 h/kk) ovat 1. ja 2. kerroksen tilat 110, 201 ja 221 sekä seuraavassa ryhmässä (yli 40 h/kk) kaupunginhallituksen kokoushuone 222, valtuuston esittelytila sekä tila 319
- ravintolassa ruokailee päivittäin 30-60 henkilöä, minkä lisäksi tiloja käyttävät erilaiset ryhmät ja kahvilavieraat
- vierailijoiden määrä talossa vaihtelee suuresti, parista henkilöstä jopa 200 henkeen

Vahtimestaripalveluista ja siivouspalveluista vastaa Päijät-Hämeen laitoshuolto-palvelut Oy ja ravintolapalveluista vastaa Päijät-Hämeen Ateriapalvelut Oy.

## 2.3 Asemakaavatiedot ja rakennussuojeluluokitukset

Kaupungintalon tontti muodostaa oman korttelinsa, jonka rajat ovat pääosin rakennuksen ulkoseinien ulkopinnoissa. Kortteli on kaavoitettu 1967, jolloin kaupungin hallintoa varten oli tarkoitus rakentaa toimistolamelleja korttelin 23 tonteille 11 ja 12. Tämän mukainen rakennus myös toteutui 1987, kun tontille rakennettiin laajennusosa 1973 valmistuneelle poliisi- ja virastotalolle.

Kaupungintalon korttelia koskevat asemakaavamääräykset on vahvistettu 20.10.1967. Samaan asemakaavaan kuuluneen korttelin 23 asemakaava on muutettu 19.4.2010.



Korttelia 1100 koskevat seuraavat asemakaavamääräykset:

- Suurin sallittu kerrosluku on IV
- Tornin ali kulkeva huoltoaukko on merkitty kaavakarttaan
- Tontin rakennusala noudattaa tontin rajoja
- Käyttötarkoituksmerkintä YH<sup>7(YH/23)</sup>:  
”Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue. Rakennuksen ulkonäköä ei saa muuttaa ilman Muinaistieteellisen toimikunnan lupaa. Suluissa oleva numero osoittaa korttelialueen, jolla autopaikat on varattava.”
- ”Tontteja varten on varattava vähintään seuraavat autopaikat: virastot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 50 kerrosalan neliometriä kohti.”

Asemakaavassa ei ole määritelty tontille rakennusoikeutta. Rakennusvalvonnan rekisterissä käytetyksi rakennusoikeudeksi on kirjattu 5 160 kem<sup>2</sup>, joka on myös bruttoala. Rakennuksen tilavuus on 19 950 ram<sup>3</sup>.

Kaavamääräyksen mukainen autopaikkavaatimus kaupungintalolle on yhteensä 104 paikkaa. Alkuperäisessä kaavassa kaikki paikat on osoitettu kortteliin 23, mutta vuoden 2010 kaavamuutoksessa tontille 12 on toteutettu 20 tällaista autopaikkaa ja tontilta 11 määräys on poistettu kokonaan. Asemakaavan mukaisia autopaikkoja tulee siten muualta osoitettaviksi 84.

Kaupungintaloa ei ole suojeltu asemakaavalla. Rakennus on osana Mariankadun seremonia-akselin rakennuksia merkitty maakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen luetteloon (MARY 2006) ja listattu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009). Lisäksi se on ollut mukana kaikissa Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloissa 1971, 1976, 1977, 1983 ja 2000.

## 2.4 Tonttitiedot

Kaupungintalon tontin katuosoite on Harjukatu 31 / Puistokatu 2 ja se on Lahden kaupungin omistuksessa.

Tontti sijaitsee Salpausselän harjulla siten, että se näkyy useiden katulinjojen päätteellä sekä ympäröivien rakennusten yli eri suuntiin. Ainoastaan tontin lounaispuolella kohoava Radiomäki estää näkyvyyden Mytjäläisten suuntaan, mutta kaupungintalon torni nousee näyttävästi myös Radiomäen kentän taustaksi.

Kaupungintalon tontti on joka puolelta avoin ja kolmelta sivulta katujen reunustama. Tontin länsipuolella on Radiomäkeä sivuava Elielinkatu, jonka kaupungintalo jakaa eteläpuolelta taloa sivuavaksi Puistokaduksi ja pohjoispuolella kulke-

vaksi Harjukaduksi. Katujen väliin talon itäpuolelle jää Kaupungintalon puisto, johon pääsisäänkäynti avautuu.

Tontin ainoat avoimet osat ovat sisäpiha sekä kaakkois- ja koilliskulmissa olevat kivettyt sisäänkäyntien edustat. Kaikki rakennuksen vaippaan kohdistuvat työt joudutaan siten tekemään puistoalueelta tai katualueiden leveiltä jalkakäytäviltä.

Korttelissa 23 olevien autopaikkojen lisäksi rakennuksessa on kaksi autotalli-paikkaa. Muut asemakaavan edellyttämät 82 autopaikkaa on osoitettu eri pysäköintitaloista: Siltapuistoon on matkaa noin 500 m ja Toriparkkiin noin 350 m.

Tonttikaavio, liite 5.

## 2.5 Rakennushistorialliset tiedot

### 2.5.1 Rakennushistoriaselvitys

Kiinteistön rakennushistoriaselvityksen on tehnyt arkkitehti Jussi Kantonen / Arkkitehtitoimisto ARK-Kantonen Oy Jyväskylästä. Selvitys on valmistunut vuoden 2018 alussa.

### 2.5.2 Alkuperäinen rakennus ja sen käyttö 1912-1933

Kaupungintalo on syntynyt suunnittelukilpailun tuloksena. Sen tilaohjelmaan sisältyivät alun perin toimitilat koko kaupungin julkishallinnolle, eri toimialoille, seurakunnalle ja oikeuslaitokselle. Vuonna 1910 järjestetyn suunnittelukilpailun voitti neljän ehdotuksen joukosta Eliel Saarisen suunnitelma, joka työstettiin työpiirustuksiksi melko vähäisin muutoksin. Rakennustyöt aloitettiin 9.6.1911, viirastot muuttivat taloon 1.6.1912 ja koko rakennus oli valmis vuoden 1912 lopussa. Kaupungintalon puisto valmistui 1914 ja sen sommittelussa sovellettiin osin Saarisen suunnitelmaa, joka ei ole säilynyt.

Alkuperäisen rakennuksen tilat jakautuivat seuraavasti:

*Kellaritila pääportaan alla:*

- lämpökeskus

*Pohjakerros:*

- kirjasto ja lukusali, poliisikamari ja kaupunginvankila, vakinaisen ja vapaaehtoisen palokunnan kalustovarastot, hevostalli

*Pääsisäänkäyntikerros:*

- pastorin kanslia, rahatoimikamari, maistraatti, raastuvanoikeus

*Tornin ja länsisiiven 1. kerros:*

- vakinaisen palokunnan miehistötilat, viisi asuntoa, joista yksi tornissa, käynti suoraan ulkoa

*2. kerros:*

- kaupunginvaltuuston ja sen valiokuntien tilat, rakennuskonttori, pari ylimääräistä huonetta tulevaa tarvetta varten

*Tornin ja länsisiiven 2. kerros:*

- palokunnan voimistelusalitornissa, paloiesikunnan tilat, neljä asuntoa

*Ullakkotilat:*

- kylmät ja käyttämättömät, mahdollisesti asuntojen kuivatus- ja varastotiloja

Eliel Saariselta tilattiin piirustukset valtuuston kokoushuoneeseen, rahatoimikamarin, maistraatin ja raastuvanoikeuden kalustusta varten sekä valaisinsuunnitelmat eteisiin, käytäviin, portaisiin ja valtuuston kokoussaliin.

Valmistumisen jälkeen rakennuksen julkisivua jouduttiin korjaamaan tykinamusten ja käsiaseiden luotien jäljiltä 1918. Seuraavan vuosikymmenen aikana talossa tehtiin toiminnallisia muutoksia, koska kaupungin henkilökuntamäärä kolminkertaistui vuosien 1906 ja 1920 välillä. Kirjaston tilat muutettiin poliisitoimen käyttöön 1923 ja lukusali sekä kaupunginmuseon käytössä ollut huone 1928. Palokunta luopui hevosista kokonaan 1930-luvun alussa, jolloin entinen hevostalli muutettiin autotalliksi ja palomiesten päivystyshuoneeksi.

Vuonna 1930 perustettiin kaupunginjohtajan virka ja rahatoimikamarin nimitys muutettiin kaupunginhallitukseksi. Uusien toimielinten perustaminen ja toimivien virastojen kasvanut tilantarve johti laajennussuunnittelun käynnistämiseen 1933. Alkuperäisessä suunnitelmassa eteläsiipeen oli jätetty avoin osuus, johon laajennusosa rakennettiin. Saarisen muutettua Cranbrookiin, suunnitelman teki vuonna 1929 perustettuun kaupunginarkkitehdin virkaan valittu Kaarlo Könönen talvella 1933 - 34.

### 2.5.3 Vuoden 1934 laajennus

Vuonna 1934 valmistuneen laajennusosan tilat ja tilamuutokset jakaantuivat seuraavasti:

*Kellaritila pääportaan ja pihan alla:*

- vanha lämpökeskus muutettiin relehuoneeksi, pihan alle kaivettiin uusi pannuhuone ja polttoainevarasto

*Laajennusosan pohjakerros:*

- etsivän huoltotoimisto, valokuvauslaboratorio, Lahden Suojeluskunta

*Laajennusosan 1. kerros:*

- kaupunginhallituksen kokoushuone, kaupunginjohtajan huone ja kanslia

*Muutokset 1. kerroksessa:*

- kamreeri ja rahatoimikamari pastorin kanslian paikalle, voudin kanslia rahatoimikamarin paikalle, maistraatin laajennus raastuvanoikeuden tiloihin

*Tornin ja länsisiiven 1. kerros:*

- vakinaisen palokunnan miehistötilat, neljä asuntoa: palomestari, 2 palosotilasta ja tornin asunto

*Laajennusosan 2. kerros:*

- kaupungininsinöörin piirustussali ja toimistot, kaupunginarkkitehdin piirustussali ja toimistot

*Muutokset tornin ja länsisiiven 2. kerroksessa:*

- asunnot toimisto- ja sosiaalituloiksi

*Ullakkotilat:*

- ei käytössä

Lisäksi rakennuksen lämmitysjärjestelmä sekä saniteettitilat uusittiin ja lisättiin wc-, sosiaali- ja siivoustiloja. Lisäksi palokunnalle rakennettiin harjoitustorni 1936.

#### 2.5.4 Vuosien 1940, 1945 ja 1947 laajennukset ja muutokset

Joulukuussa 1939 kaupungintaloon osui palopommi, jonka seurauksena ullakon ja tornin puuosat paloivat. Piirustusmateriaalin perusteella ullakkotilat sisustettiin pysyvästi toimistotilakäyttöön vasta vesikaton uudelleenrakentamisen yhteydessä 1940. Eteläsiiven yli rakennettiin teräsbetoninen holvikaari, johon vesikaton rakenteet tuettiin. Kaaren alle sijoitettiin tilat arkkitehti- ja geodeettiosastoja varten. Länsi- eli asuntosiiven ullakolle rakennettiin pieni saunaosasto.

Syksyllä 1945 tehtiin suunnitelmat, joissa länsisiiven lounaiskulman asuintilat muutettiin teknillisen johtajan kansliatiloiksi ja samaan kohtaan ullakolle tilat uutta asemakaavaosastoa varten.

Jälleenrakennuskauden käynnistyminen näkyi myös kaupungintalon tilaohjelmassa. Jo alkuvuodesta 1947 otettiin käyttöön itä- ja pohjoissiipien ullakot ja koko uuden kerroksen tilajärjestys muutettiin. Länsisiipeen sijoitettiin rakennustarkastajan toimitilat ja eteläsiipeen holvin alle asemakaava- ja arkkitehtiosastot piirustussaleineen. Valtuustosalin päälle itäsiipeen rakennettiin tilat geodeettiosaston piirustussalille ja arkkitehtiosaston rakennusmestareille. Pohjoissiiven uusiin tiloihin sijoitettiin kaupungingeodeetti apulaisineen, yleisötilat ja toinen piirustussali.

Uusien laajennusosien kantavat rakenteet olivat pääosin puuta. Ullakolla oli muutosten jälkeen yhteensä 800 m<sup>2</sup> toimitilaa. Laajennusosan ulkopuolelle jäivät vain torni ja länsisiiven saunaosasto ja kylmät ullakkotilat.

#### 2.5.5 Rakennuksen käyttö 1949 - 1981

Vuonna 1949 tehtiin pieniä tilamuutoksia 1. kerroksen rahatoimistossa eteläsiivessä. Tällöin mm. rakennettiin nykyisestä kirjaamosta halliin avautuvat kolme koristeltua palveluluukku. Seuraavan vuosikymmenen kuluessa tehtiin pieniä tilamuutoksia eri puolilla taloa ainakin vuosina 1951 - 1954 ja 1958, jolloin valtuustosalin molemmiin puoliin avattiin yhteys sivutiloihin, jotka varattiin kokouksia seuraavaa yleisöä varten. Itse valtuustosalissa oli paikat 51 edustajalle ja henkilökunnan jäsenelle, kun valtuutettuja talon valmistuessa oli ollut 18.

Virastojen henkilömäärän voimakas kasvu näkyi seuraavina vuosikymmeninä kaupungintalossa systemaattisena tilankäytön tehostamisena. Palokunnat muuttivat pois talosta 1959, kun Möysään kunnostettu paloasema otettiin käyttöön. Sen seurauksena pohjakerroksessa päästiin 1961 tekemään laajoja tilajärjestelyjä laajenevaa poliisilaitosta varten. Kaikki palokunnan tilat länsiivessä muutettiin keskikäytävän ympärille ryhmitetyiksi toimistohuoneiksi. Samalla tavalla ryhmitettiin myös eteläsiiven tilat. Muutoksen yhteydessä muokattiin myös julkisivun aukotusta: autotalliovet ja eteläsiiven toinen sisäänkäynti muutettiin ikkunoiksi. Länsisivun ikkunat pohjakerroksessa muutettiin jaottomiksi.

Tilankäytön tehostaminen keskikäytäväratkaisulla oli sisältönä myös pohjoissiiven 2. kerroksessa tehdyissä maistraatin tilamuutoksissa 1964. Raastuvanoikeuden tilat sisustettiin länsisiiven 2. kerrokseen ja istuntosali tornin 2. kerrokseen. Samana vuonna teknilliset toimistot muuttivat pois kaupungintalosta ja ullakkotiloihin sijoitettiin I kaupunginvouti ja raastuvanoikeuden toimistotilat.

Kaupungin johtajisto ja kaupunginhallitus muuttivat pois kaupungintalosta 1967. Tämän seurauksena maistraatti siirtyi eteläsiiven 1. kerrokseen ja sen paikalle pohjoissiipeen sijoittui II kaupungin vouti henkilökuntineen. Poliisin tiloja laajennettiin länsisiiven 1. kerrokseen ja eteläsiiven 2. kerros muutettiin keskikäytävä-ratkaisuksi. Seuraavana vuonna ullakon kaakkoiskulmaan rakennettiin tilat Yleisradion paikallistoimitusta varten.

Seuraavat käyttötarkoituks muutokset olivat vuorossa 1973, kun uusi virastotalo valmistui Loviisankadun varteen ja poliisilaitos muutti sinne. Pohjakerrokseen kaupunginvankilan tiloihin sijoittui kaupungin nuorisotoimi, eteläsiipeen asunto-oikeuden istuntosali ja muihin poliiseilta vapautuneisiin tiloihin eri hallintokuntien toimistovirkailijoita.

Seuraavat tilamuutokset olivat vuorossa 1978, jolloin länsisiiven pohjakerrokseen avattiin tilat kaupungin matkailutoimistolle entisiin sosiaaliviraston tiloihin. Sen rinnalla eteläsiivessä jatkoivat asunto-oikeus ja oikeusaputoimisto. Itäsiiven pohjakerrokseen sijoituivat raastuvanoikeuden arkisto ja nuorisotoimisto, joiden hallinnassa oli myös koko pohjoissiipi. Kaupunginvoutien konttorit 2. kerroksessa muutettiin valtuustosalin ympärillä ilmeisesti eri puolueille varatuiksi neuvotteluhuoneiksi. Loppuissa kerroksen tiloissa toimi laajentuva raastuvanoikeus.

Vuoden 1979 rakennuslupapaperustuksessa 1. kerroksen tilat jakautuivat rakennuslautakunnan, raastuvanoikeuden ja viskaalinviraston kesken siten, että ensin mainitulla oli käytössään koko eteläsiipi ja viimeksi mainitulla torni sekä luoteiskulma länsiivestä. Raastuvanoikeus täytti loput tilat: toinen istuntosali oli pohjoissiivessä tornin vieressä.

Kaupungin hallintobyrokratian voimakkaan kasvun myötä tehtiin 1979 päätös uuden valtuustorakennuksen toteuttamisesta ns. Janhusen talon tontille, jolloin kaupungintalo oli tarkoitus saneerata keskushallinnon tiloiksi. Tätä koskevat tilaratkaisuperiaatteet määritteli kaupunginarkkitehti Erik Liljebad vuoden 1980 aikana. Toteutustyötä ei ehditty aloittaa ennen ullakkokerroksessa 21.9.1981 syntyneitä suurpaloa.

#### 2.5.6 Peruskorjaus 1981 - 1985 sekä viimeisimmät muutokset ja korjaukset

Ullakkopalo vaurioitti koko ullakkokerrosta ja alemmat kerrokset kärsivät vesivaurioita. Eteläsiiven kaareva betoniholvi kunnostettiin, mutta muualla vesikaton kantavat rakenteet korvattiin teräskehillä, joiden päälle ladottiin siporex-lankut ja palamaton lämmöneriste. Vesikaton uusimistyö aloitettiin joulukuussa 1981. Kattotyön yhteydessä korotettiin länsisiiven portaikon kattoa siten, että sen kautta oli mahdollista nousta ullakkokerrokseen.

Peruskorjauksen suunnittelijaksi kaupungin Talonsuunnitteluosastolle palkattiin helmikuussa 1982 arkkitehti Satu Päivärinne. Kevään aikana valmistuneissa luonnoksissa keskikäytävistä on luovuttu ja muodostettu kaikkiin siipiin pääosin pihalle avautuvat sivukäytävätilat siten, että talon ympäri voidaan kiertää kaikissa kerroksissa. Rakennuksen koilliskulmaan rakennettiin uusi poistumistieporras ja hissi. Luonnoksen mukaiselle ratkaisulle haettiin rakennuslupa vuoden 1982 lopulla.

Tuolloin päätetty tilaratkaisu toteutui pääosin ja on edelleen suurimmaksi osaksi käytössä. Sen mukaisesti pohjakerrokseen rakennettiin ravintola, toimistotiloja, sosiaalitiloja ja autotalli. Seuraavaan kerrokseen entisöityjen sisäänkäyntiaulan ja käytävien äärelle sijoituivat tiedotustoimisto, vahtimestari ja kirjaamo sekä yleisön vaate- ja wc-tilat. Etelä- ja länsisiipiin sijoituivat kaupunginsihteerin kanslia ja taloushallinnon tilat sekä yksi neuvotteluhuone. Torniin sijoitettiin kirjasto. Valtuustosalin viereen 2. kerrokseen raivattiin tila kaupunginhallituksen kokouksia varten ja eteläsiipeen sijoitettiin apulaiskaupunginjohtajat ja asiainmestomisto. Kaupunginjohtajan tilat sisustettiin luoteiskulmaan ja torniin erillinen neuvottelutila. Ullakolle sijoituivat koneellisen ilmanvaihdon vaatimat tekniset tilat, valtuuston esittelyhuone ja peräti 9 kokous- ja neuvotteluhuonetta. Ullakolle ei rakennusluvassa ole osoitettu lainkaan työtiloja.

Muutostyöt toteutettiin vuosien 1983 - 1985 aikana kaupungin oman rakennustoimiston tekemänä. Töiden aikana kunnostettiin vesikaton lisäksi myös julkisivut: ikkunat ja ulko-ovet uusittiin pääosin, samoin tiilien saumaus. Tilamuutosten ja 1910-luvun ilmeeseen pyrittäessä pääosa rakennuksen väliovista ja lasiseinistä uusittiin myös. Alkuperäinen kalustus kunnostettiin ja uuden kiintokalustuksen sekä osan irtokaluksesta ja valaisimista suunnitteli Studio Nurmesniemi Ky. Pääpiirustusten viimeisimmät päivitykset on allekirjoitettu 10.9.1985. Tilankäyttöön ei ole esitetty merkittäviä muutoksia, vaan kuvia on lähinnä tarkistettu työmaata varten tehtyjen osapiirustusten mukaisiksi. Rakennusvalvonnan loppukatselmus on pidetty 22.11.1985.

Peruskorjauksen jälkeen kaupungintaloa on korjattu tai muutettu harvakseltaan. Vuonna 1991 uusittiin pihakannen kallistuksia, vedeneristystä ja rakenteita. Samana vuonna irrotettiin ulkoseinien korvausilmäsäleiköt ja suljetut aukot lämmöneristettiin ulkopuolelta. Perustukset salaojitettiin ja perusmuurit vedeneristettiin 2001. Pääsisäänkäynnin ja sokkelin saumausta tiivistettiin 2008 ja pääsisäänkäynnissä uudelleen 2014. Tilamuutoksia on vuoden 1985 jälkeen tehty vain länsisiiven pohjakerroksessa sekä ullakkokerroksessa, jossa neuvottelu- ja aulatiloja on muutettu työtiloiksi. Muutokset on toteutettu 2014.

## 2.6 Rakenteet ja järjestelmät

### 2.6.1 Perustusrakenteet ja alapohjat

Rakennus on perustettu maanvaraisesti luonnonkivilatomuksen ja rautabetonirakenteiden varaan. Kellarin perusmuurit ovat alkuperäisellä 1910-luvun osalla tiilimuurattuja luonnonkivilatomuksia ja 1930-luvun laajennusosalla sekä putkitunneleissa säästö- ja teräsbetoniseiniä. Perusmuurien sisäpinnassa on yleensä bitumisivelyillä tehty vedeneriste, joka on verhottu huokoisista tiilistä tehdyillä muurauksilla ja rappauksella tai betonivalulla.

Rakennuksen alapohjat ovat joitain poikkeuksia lukuun ottamatta tavanomaisia maanvaraisia teräsbetoni-laattarakenteita, joissa on laatan alapuolinen lämmöneristys. Alapohjat on pääosin rakennettu uudestaan 1980-luvulla. Alueita, joissa uuden lattian alla on vanhempia rakenteita, ovat ainakin Tyrmä ja kellari-kerros.

### 2.6.2 Alkuperäisen rakennuksen runkorakenteet ja runkoon integroidut tekniset järjestelmät

Alkuperäisen rakennuksen runko on massiivitiiltä. Pohjakerroksessa ulkoseinäseinärakenteena on 2-2½ -kiven tiilimuraus, joka on verhottu ulkopuolelta noin 100 mm paksuin graniittilaatoin ja sisäpuolella rappauksella. Seinien kokonaispaksuus on 750-900 mm. Muissa kerroksissa ulkoseinät ovat puhtaaksi-muurattuja ja sisäpuolelta rapattuja 2-2½-kiven tiiliseiniä, joiden kokonaispaksuus on 1. kerroksessa 600-750 mm ja 2. kerroksessa yleensä 600 mm. Tornin kantavat seinät ovat lämpimissä tiloissa ympäriinsä 900 mm paksut.

Ikkunoiden alla ulkoseinissä on alun perin ollut 250 mm syvät patterisyvennykset, jotka on eristetty ja muurattu suoraksi viimeistään 1980-luvulla. Alkuperäiset höyrylämpöjohdot ovat nousseet kerrokseen muuratun seinän sisälle tehdyissä syvennyksissä. Vanhojen lämpönousujen purkamisesta ei ole tietoa, sillä lämmitysjärjestelmä lienee muutettu matalapainevesilämmitykseksi jo laajennustyön yhteydessä 1930-luvulla. Mahdollisesti vanhat höyryputket on hyödynnetty uuteen järjestelmään siirryttäessä. Ei ole tietoa, onko lämpönousut purettu 1980-luvulla, kun lämpöjärjestelmä uusittiin.

Jokaisessa alkuperäisessä huonetilassa on lisäksi ollut ulkoseinän läpi johdettu raitisilmakanava, joka on todennäköisesti Z-mallinen joko pysty- tai sivusuunnassa. Kanavan ulkoisena merkinä on terässäleikkö. Reitit on suljettu viimeistään 1980-luvulla ja kanavat lisäeristetty 1991.

Kantavat väliseinät ovat 1 tai 1½ -kiven tiiliseiniä, jotka on rapattu molemmin puolin. Seinäpaksuus on 300 tai 450 mm. Tiiliväliseinissä on runsaasti ilma- ja



palokanavia. Jokaisessa huonetilassa on ollut oma poistokanava, joka on väli-seinämuurauksen sisällä. Hormin syvyys on yleensä 150 mm ja leveys huoneti-lan koosta riippuen 150-280 mm. Jokaisen tilan hormi nousee erillisenä vähin-tään yläpohjatasoon, joten niiden määrä väliseinissä lisääntyy ylöspäin mentä-essä. Länsisiivessä eli C-osassa kantavissa väliseinissä ja eteläpäädyssä on alkuperäisten asuntojen ilmahormien lisäksi liesien savuhormeja: liedessä oli useita palopesiä, joten hormoneja on tulisijaa kohden vähintään kaksi. Lisäksi lie-teen on liittynyt erillinen höyrykanava käryjen poisto varten.

Perusjärjestelmän lisäksi valtuustosaliiin on johdettu lämmintä ilmaa erillisen vä-liseinässä olevan kanavan kautta. Sisään puhallus on ollut salin pohjoisseinä-sä. Alkuperäisen matalapainehöyrykeskuslämmitysjärjestelmän kattilahuoneen savupiippu, kooltaan 320x640 mm, on pääportaan pohjoisseinässä ja korvaus-ilmasäleikkö porrashuoneen eteläseinän alaosassa.

Välipohjien kantavat rakenteet ovat teräsbetonia. Alkuperäisiä rakennetyyppejä on pääasiassa kolme, mutta niistä on kustakin useita erilaisia variaatioita:

1. Välipohjat 1. kerroksen B-osassa ja 2. kerroksessa valtuustosalia lukuun ot-tamatta sekä koko alkuperäinen yläpohja eli ullakon lattia ovat harvinaista, Otto Weyerstallin 1908 patentoimaa onteloharkkorakennetta, jossa rautabe-toniholvi on valettu koksikuonabetonisten onteloharkkojen väliin niin, että valmis rakenne muodostaa ylälaattapalkiston tyyppisen rakenteen. Kantavan rakenteen päälle on valettu eri paksuisia pintalaattoja niin, että välipohjara-kenteen kokonaispaksuus on yleensä 350-500 mm.
2. Välipohjat 1. kerroksen A-osassa ovat täytteisiä kaksoislaattavälipohjia, joi-den päälle on 1980-luvulla valettu uusi pintalaatta. Rakenteen kokonaispak-suus on 320 – 460 mm. Täytteet ovat alkuperäisiä: koksikuonaa ja hiekkaa sekä täytteiden alla luonnonkuitukangas.
3. Välipohjat valtuustosalissa, tornissa ja entisessä asuntosiivessä C-osalla ovat alalaattapalkistoja, joiden alkuperäiset täytteet on poistettu ja korvattu kevytsoralla 1980-luvun korjauksessa. Alkuperäiset puulattiat on uusittu puu tai kevytbetonirakenteisina.

Alkuperäiset vesikattorakenteet ovat olleet puuta. Todennäköisesti ne on puret-tu kauttaaltaan kolmen ullakkopalon sekä 1940- ja 1980-lukujen rakennemuu-tosten seurauksena. On kuitenkin mahdollista, että alkuperäisiä poltettuja katto-tiiliä on vielä säilynyt katteen uusimistöiden yhteydessä.

### 2.6.3 Vuosien 1934 - 1947 laajennusosien runkorakenteet ja niihin 1980-luvulla tehdyt muutokset

Vuonna 1934 valmistuneen eteläsiiven eli D-osan ulkoseinärakenteet vastaavat alkuperäisen osan rakenteita. Kantavia väliseiniä on vain yksi sydänmuuri, joka jakaa tilat aiempaa selvemmin käytävä- ja toimistotiloiksi. Tilojen ilmanvaihto on

järjestetty alkuperäisen rakennuksen tapaan huonekohtaisilla raitisilmakanavilla ja sydänmuurissa olevilla poistokanavilla.

Laajennusosan kaikki välipohjat ja alkuperäinen yläpohja eli ullakon lattia ovat täytteisiä kaksoislaattavälipohjia, joiden päälle on 1980-luvulla valettu uusi pintalaatta. Rakenteen kokonaispaksuus on 500 – 550 mm. Välipohjaonteloissa on muottilaudoitusta ja täyteenä painunut purueriste.

Koko rakennuksen lämmitysjärjestelmä on muutettu 1934 höyrykattiloista matalapainevesilämmitykseksi ja pihan alle on kaivettu uusi pannuhuone sekä polttoainevarasto, jossa on poikkeuksellisesti ollut myös öljysäiliötila.

Eteläsiiven keskiosalle on vuonna 1940 tehty koko rungon ylittävä teräsbetoni-holvi, jonka päälle on asennettu kaksinkertainen bitumisivelyeristys, joka on suojattu puukuitulevyillä. Holvirakenteen molemmin puolin on kantavan rakenteena suora ylälaattapalkisto ja sen päällä bitumisivelyt ja levyt. Kantavien rakenteiden päällä oleva lämmöneristys ja vesikaton puurakenteet on uusittu 1980-luvulla: kaaren päällä on 300 mm mineraalivillaaeristys. C-portaan vuonna 1982 tehdyssä korotusosassa on vastaava rakenne.

Vuonna 1947 käyttöön otettujen ullakkotilojen rakenteet olivat puuta. Rakenteet paloivat vuoden 1981 tulipalossa. Ne on pääosin korvattu uudella rakenteella: rungon yli ulotettujen teräskehien ja palkkien varaan on ladottu kevytbetonilaa-tat ja niiden päälle lisäeristeeksi yleensä polyuretaanieriste. Vesikattorakenteet ovat puuta.

Vesikatteenä koko rakennuksessa on poltettu savitiili. Todennäköisesti kaikki tai pääosa tiilistä on uusittu viimeistään 1940-luvulla. Vuoden 1981 palon jälkeen tiilikatetta jouduttiin laajasti uusimaan. Tällöin vanhoja ja alkuperäisen mallin mukaisia tiiliä oli vielä saatavissa maaseudulta keräten, joten tiittävästi koko kate on saatu peitettyä vanhoilla tiilillä, jotka on kiinnitetty puuruoteisiin. Niiden alla on tuuletusrako ja bitumikermieristys, joka on asennettu joko umpilaudoituksen tai polyuretaanieristeen päälle.

Kattoikkunoiden määrää on vähennetty katon uusimisen yhteydessä. Uudet ikkunat on asennettu 1982: lapeikkunat 9 kpl ovat sähköisesti avattavia kolmilasisia puuikkunoita ja kaari-ikkunat yksilasisia puuikkunoita, joiden takana ei ole ikkuna-aukkoa. Lapeikkunoiden ulkopinnat ja kaari-ikkunoiden vesipellit ovat kuparia.

Vedenpoistojärjestelmä on rakennettu paikalla kuparipelistä. Se on uusittu 1982. Vesikatolla ei ole kattosilloja tms. kattoturvarusteita.

#### 2.6.4 Täydentävät rakennusosat

Kaupungintalon puuikkunat on uusittu pääosin vuonna 1983. Ikkunat on todennäköisesti tehty kaupungin omassa verstaassa. Uudet ikkunat 213 kpl ovat kolmilasisia MSE-ikkunoita, joiden karmisyvyys on 170 mm. Puiteprofiilit on muokattu alkuperäisten ikkunoiden mukaisiksi. Pääportaan 33 ikkunaa, valtuustosalin ikkunat sekä tornin ikkunat ovat ilmeisesti alkuperäisiä tai aikaisemmin uusittuja ja vuonna 1983 kunnostettuja ikkunoita.

Puurakenteisia ulko-ovia on yhteensä 13 kpl. Niistä ainakin autotalliovet, 4 pari-ovea ja kaksi tunnelin ovea on uusittu 1984. Lisäksi kahviosta pihalle johtava ovi on kokonaan uusi.

Väliovet ja lasiseinät ovat pääosin puurakenteiset ja uusittu 1984. Osastoivat ovet ovat yleensä teräsrakenteisia liukupalo-ovia, jotka normaalitilanteessa ovat seinäkoteloiden sisällä näkymättömissä. Osastoivia teräspalo- tai lasiovia on ullakkokerroksessa. Lisäksi kerroksissa on B30-luokan puurakenteisia palolasi-ovia ja palopeiliovia sekä dB-peiliovia.

#### 2.6.5 Nykyiset lvi-järjestelmät

Kaikki LVI-järjestelmät on uusittu 1980-luvulla ja niiden ikä on noin 35 vuotta. Kunnossapitoluonteisia sekä energiasäästöön liittyviä korjauksia on tehty viimeksi vuonna 2016.

- 1) Lämmitysjärjestelmänä on kaukolämpöverkkoon liitetty vesikiertoinen patterilämmitys. Kaukolämpöliittymä on talon pohjoispuolella, josta se on johdettu tornin tunnelin ja pihan ali tekniseen tilaan. Lämmönvaihtimia on kolme ja ne ovat kaikki pihan alla olevan kellarikerroksen teknisessä tilassa. Lämmityspiirit on jaettu kahteen osaan: eteläinen ja pohjoinen. Näiden runkokanavia varten pihan ja alapohjan alle on tehty kaksi uutta kanaalia, joissa lämpölinjat ja IV-kanavat on johdettu nousukuiluihin. Kerroksissa lämmönluovuttimina on käytetty ripa- ja levyattereita.
- 2) Rakennuksen käyttövesiliitos on Harjukadulta ja vesimittari on nykyisen keittön varastossa. Käyttövesijohdot ovat kuparia.
- 3) Sadevesiviemäri liittyy Harjukadulle talon koilliskulmasta. Sadevesiviemäriin kootaan sisäpihan sade- ja sulamisvedet. Jätevesiviemäri on liitetty Puistokadulle talon kaakkoiskulmasta. Kiinteistön sisäpuolisten viemäreiden materiaalina ovat valurauta ja muovi. Koska kaikki vesipisteet on uusittu 1980-luvulla, ovat myös viemärit ainakin pääosin tältä ajalta, mutta joitakin vanhempia osuuksia on saatettu hyödyntää.

- 4) Kiinteistössä on koneellinen ilmanvaihto. Rakennuksessa on viisi tuloilmakonetta ja näiden lisäksi erillisiä poistopuhaltimia. Osassa koneissa on lämmöntalteenotto. Ilmanvaihtokoneet ovat pääosin vuodelta 1983.

Kerroksissa raitis- ja jäteilmakanavat on yleensä sijoitettu vierekkäin tilojen käytäväseinille kiinteiden kalusteiden päälle ja koteloitu. Päätelaitteet ovat pääsääntöisesti koteloiden sivussa. Valtuustosalissa ja ravintolassa laitteet ovat katossa. Ullakolla kanavat on sijoitettu pääosin lattian rajaan räystäiden alle rakennettuihin koteloihin.

- 5) Tilakohtainen jäähdytysjärjestelmä on rakennettu pääosin C ja D -siipiin. Tuloilma on koko rakennuksessa pääosin jäähdytetty.

- 6) Tornissa on sprinklerjärjestelmä.

#### 2.6.6 Nykyiset sähkö- ja telejärjestelmät sekä rakennusautomaatio

Rakennuksessa on peruskorjausajan kohdan mukaiset sähkö- ja valaistusjärjestelmät. Rakennuksessa on paljon erikois- ja designvalaisimia, jotka on suunniteltu juuri tähän rakennukseen. Valaisimia on modernisoitu ja uusittu 1980-luvun peruskorjauksen yhteydessä. Myös uusia valaisimia on tehty vanhan mallin mukaan.

Rakennuksessa olevat tele- ja heikkovirtajärjestelmät ovat paloilmoitusjärjestelmä, puhelin-, antenni-, aikakello-, äänentoisto-, data- (yleiskaapelointi, vuodelta 2006), rakennusautomaatio-, merkinanto-, rikosilmoitus- ja turvalaistusjärjestelmä, savunpoistoluukkujen laukaisujärjestelmä, tilakohtaiset avjärjestelmät, Sisäänpyyntö- ja varattuvalojärjestelmä sekä kulunvalvontajärjestelmä.

Rakennusautomaatiojärjestelmä on uusittu pääosin 2015 esco-hankkeen yhteydessä. Rakennusautomaatiojärjestelmä on Siemens.

#### 2.6.6 Ulkoalueet

Kaupungintalon tonttiin kuuluvia ulkoalueita ovat sisäpiha n. 300 m<sup>2</sup>, tunneli n. 35 m<sup>2</sup> itäpäädyn sivuovien edustat á n. 30 m<sup>2</sup> sekä poikkipäätyjen väliin jäävät kapeat sokkelivierustat.

Sisäpiha on peruskorjattu 1985 ja kellarin teknisten tilojen katon vedeneristys sekä vedenpoistojärjestelmä uudelleen 1991 sekä 2001. Kantavana kattorakenteena on alkuperäinen alalattapalkisto, jonka väleihin on asennettu höyrynsulkuvuovi ja syvennykset täytetty kevytsoralla. Palkkien päälle on valettu uusi 70

mm ylälaatta, johon on asennettu kaksinkertainen bitumieristys. Vedeneristyksen päälle on tehty kallistusvalu, jonka päällä asennushiekkakerros ja noppakivet. Kannen kantavuus on < 3500 kg.

Vuonna 1991 on parannettu eteläsivun vesien ohjausta asentamalla sokkelin vierustalle linjakuivauskouru, johon kerääntyvät vedet ohjataan kaakkoiskulman oven edessä olevaan sadevesikaivoon.

Sisäpihalla on vuonna 1985 rakennettu suihkukaivo, jota koristaa Kalapoikaniminen veistos.

## 2.7 Rakennustekninen kunto

### 2.7.1 Rakenteiden kunto yleisesti

Rakennuksen tiilirunko perustuksineen on hyvässä tai tyydyttävässä kunnossa. Perustusrakenteiden kunto ja rakennuksen perustamissyvytydet täytyy tarkastaa ennen suunnittelun aloittamista koekuoppien avulla.

Katon tiilikate on tyydyttävässä kunnossa ja sillä on todennäköisesti käyttöikä jäljelle. Yläpohjan kunnosta ja korjauslaajuudesta ei voi ilman rakenteen avaamista tehdä lopullisia päätelmiä. Yläpohjissa on käytetty betoni- ja siporex- ja puurakenteita. Joiden kunto- ja kiinnitykset selviävät vasta rakenteita laajemmin avaamalla.

Rakennuksen välipohjarakenteet ovat moninaiset. 1980-luvun peruskorjauksen Joitakin välipohjarakenteita on avattu ja uusittu 1980-luvun peruskorjauksen yhteydessä pintarakenteita poistamalla ja välipohjatäyttöjä tyhjentämällä, mutta dokumentaatioita tehdyistä korjauksista ei juurikaan ole. Rakennuksessa on erilaisia välipohjia, joiden täytteet täytyy poistaa ja rakenteet puhdistaa. Joiden rakenteiden, kuten harkko-ontelarakenteen osalta on paikallaan tehdä myös kantavuus tarkastelua rakenteen varmistamiseksi.

Alapohjia on uusittu laajasti 1980-luvun peruskorjauksessa ja ne ovat sen ajan mukaisesti toteutettu. Alapohjien alla on tekniikan kanaaleita, jotka ovat osin alkuperäisiä ja osin 1980-luvulla rakennettuja. Rakennuksessa saattaa olla myös kanaaleja, joita ei ole havaittu tutkimusten yhteydessä.

Tilojen pinta-rakenteet on pidetty hyvässä kunnossa ja rakennuksessa on tehty jatkuvia kunnossapitokorjauksia peruskorjauksen jälkeen, joten rakennus näyttää erittäin hyväkuntoiselta.

### 2.7.2 Kuntotutkimukset

Rakennuksesta on perusparannuksen valmistumisen jälkeen kaksi laajaa ja useita erillisiä, pääosin yksittäisten tilojen kuntoon ja sisäilmaan liittyviä tutkimuksia.

Vuonna 2017 on tehty kaksi laajaa kuntotutkimusta:

- 1) Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy on tehnyt julkisivujen kuntotutkimuksen.
- 2) Ramboll Finland Oy on tehnyt korjaussuunnittelun lähtöaineistoksi kuntotutkimuksen sisäpuolen rakenteista. Tutkimukseen liittyi haitta-ainekartoitus.

Tutkimuksia täydennetään suunnittelu-, purku- ja korjaustyövaiheissa tarkentavilla tutkimuksilla.

### 2.7.3 Julkisivun kuntotutkimusten johtopäätöksiä

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin hyvässä tai tyydyttävässä teknisessä kunnossa. Korjaustarvetta on kuitenkin eri laajuisesti julkisivujen eri osissa. Korjaukset on syytä tehdä nyt laajempien vaurioiden ennalta ehkäisemiseksi. Suurimmat julkisivumuurausten korjaustarpeet ovat tornin kulmissa.

Yläpohjarakenteiden tarkastamisen ja uusimisen vuoksi kattotiilet joudutaan poistamaan. Katon tiilikatteen kiinnityksissä on jonkin verran puutteita, kiinnitys on liian heiveröinen tiilien painoon nähden. Joitakin rikkoutuneita tiiliä lukuun ottamatta kattotiilet ovat todennäköisesti käyttökelpoisia, mutta likaisia. Vanhat kattotiilet pyritään rakennussuojelullisista syistä palauttamaan, jos se on niiden kunnan puolesta mahdollista. Ruodelaudoituksen kunto tiilikaton alla on epävarma, nähtäviltä osin ruodelaudoitus paikoin erittäin huonossa kunnossa. Tiilien alla oleva bitumikate on todennäköisesti ehjä eikä vuotoja ole tiedossa. Pellitysten liittymät ovat puutteelliset ja johtavat vettä rakenteisiin aiheuttaen pitkäaikaista vahinkoa.

Tornin kunto on osin huono tai tyydyttävä. Nurkka-alueiden tiilimuuraukset ovat saumaukseltaan hiekoittuneet ja tulevaisuudessa tästä voisi seurata tiilien irtoamista Kuparipellitysten liittymät ovat huonokuntoisia ja päästävät vesiä saumoista rakenteisiin. Tornin sisäpuolisten puuosien kunto on myös huono ja niissä esiintyy vaurioita: portaissa ja ylätasanteella liikkuminen ei ole turvallista.

Tiilijulkisivuissa on joitakin halkeamia, joiden syy on tarkemmin tutkittava.

Ikkunat ja ulko-ovet on pääosin uusittu 1983 - 84. Ikkunoita on huollettu asianmukaisesti eikä uusimistarvetta ole. Huonoimmassa kunnossa ovat tornin ikkunat. Korjaustöiden yhteydessä on kaikki ikkunat ja ovet kunnostettava, että niiden käyttöikä voidaan jatkaa.

Rakennus on salaojitettu, mutta salaojien korkeusasemasta perustuksiin nähdessä tai perusmuurin vedeneristyksestä ei ole tietoa. Salaojat puuttuvat ainakin sisäänkäyntiportaiden kohdalta.

#### 2.7.4 Sisäpuolen kuntotutkimusten johtopäätöksiä

##### *Rakenteet yleensä*

Rakennuksessa on rakennus- ja korjausajankohdille tyypillisiä riskirakenteita alapohjissa, välipohjissa, seinärakenteissa ja yläpohja- sekä kattorakenteissa.

##### *Kellarikerroksen rakenteet*

- Alapohjarakenteet ovat lämmöneristämättömiä. Asettaa rajoituksia pintamateriaalien käytölle ja tilojen käyttötarkoitukselle.
- Ei salaojia
- Maanvastaisten seinien energiatehokkuus on huono.
- Seinien veden-/kosteudeneriste on ikäännytynyt. Seinien alaosissa esiintyy yleisesti pinnoitteiden vaurioita maaperästä nousevan kosteuden vaikutuksesta.
- Sähköpääkeskuksen kantavan alapohjan kantavuus on heikentynyt betoniterästen korroosiovaurioiden vuoksi, mikä vaurioiden edetessä aiheuttaa turvallisuusriskin. Lattian alla on lahonneita muottilautoja.

##### *Alapohjien rakenteet*

- Alapohjissa saattaa olla muottilautoja ja rakennusjätettä, erityisesti 1934 laajennuksen alla, mutta myös muualla
- Pohjakerroksen lattia on maanpinnan alapuolella ja osittain ikkunoiden alueena on hyvin lähellä maanpintaa.
- Pohjakerrosta alempana pihan alla on kellari, joka tehty vedenpainetta kestäväillä seinillä. Tilassa on myös pohjaveden pumppaamo.

##### *Välipohjien rakenteet*

- Kantavien välipohja- ja porraskerästen valussa käytetyt muottilaudat on rakentaessa jätetty rakenteiden sisään. Muottilaudat ovat kosteusvaurioituneet rakentamisen aikaisen kosteuden sekä hitaan kuivumisen seurauksena.
- Kevytsorabetonitäytteiset välipohjat on tehty 1980-luvulla ja tuolloin tyhjenetty alkuperäisistä täytteistä. Rakenteille saattaa riittää tiivistys, mutta tilanne on varmistettava riittäväillä rakenneavauksilla.
- Onteloharkkoholvin muuntojoustavuus rakenteen lujuuden kannalta saattaa olla huono ja sillä saattaa olla vaikutusta tilojen käyttöturvallisuuteen. Todennäköisesti se ei rei'itettävissä yli ontelon leveydeltä ilman lisätuentaa.

*Putkikanaalien rakenteet*

- Vanhojen kanaalien maanvastaisissa seinissä on todennäköisesti muottilauvoja
- Tiilikanaalit voivat olla huono kuntoisia ja sortua niitä avattaessa
- Vanhoista kanaaleista voi olla vaikea saada riittävän tiiviitä.
- Tekniikka ei välttämättä mahdu ja huoltaminen ei myöhemmin onnistu

*Rakenteiden liittymien tiiviyspuutteet*

- Seinien ja alapohjien liittymät ovat epätiivitä. Rakennusajalle tyypillisesti rakenteiden liittymien tiiviys ei todennäköisesti täytä tämän päivän vaatimuksia rakennuksen sisäilmaston terveellisyden takaamiseksi.
- Ikkunoiden kiinnitykseen aikaisemmin käytettyjä vanhoja ”puutiiliä” sekä karmitiilkejä voi olla ikkuna-aukkorakenteissa. Niissä voi esiintyä vaurioita, jotka sisäilmaan päästessään voivat vaikuttaa sisäilman laatuun, jos ikkuna- ja seinäliittymät epätiivitä.

*Yläpohjan rakenteiden kunto*

- Yläpohjan vedeneristys on ikääntynyt. Katon vedenpitävyys on 1980-luvulla asennetun kermialuskatteen varassa.
- Räystäsrakenteiden detaljit ovat teknisesti haastavia ja alttiita vikaantumiselle.
- Lintujen jätökset tukkivat vedenpoistoreittejä.
- Yläpohjissa on rakenteiden ikääntymiseen liittyviä korjaus- ja tarkastustarpeita, kuten palosuojaukset, korroosionsuojaus sekä teräsosien liitokset.
- Rakenteissa on epätiiviyttä ja halkeamia.

*Ikkunoiden ja ovien kunto*

- Etenkin ikkunoiden ulkopuutteet ovat kunnostuksen tarpeessa säilyäkseen hyväkuntoisina.
- Ovien kunnossa pysyminen jatkossa vaatii kunnostustoimenpiteitä.

*Sisärappaukset*

- Sisäpuolisten seinä- ja kattorappausten paksuus ja alustassa kiinni pysyminen todennäköisesti vaihtelee.
- Nykyisten tasoitteiden alla olevien pintojen kunto voi olla huono. Pinnoilla saattaa olla esim. vanhoja nokijälkiä.

*Rakennuksen perustustasojen puutteelliset tiedot*

- Kellarikerroksen lattiapinnan alentaminen muodostaa riskin jos perustustaso on nykyisen lattiakoron alapuolella. Perustustasoa ei ole selvitetty.
- Perustustasoa on selvitettävä ennen rakentamista mm. koekuoppien avulla ja sekä selvitettävä perustusten vahvistustarvetta.



### 2.7.5 Ulkoalueiden ja -tilojen kunto

Sisäpihan pihakansi ei ole useista korjauksista huolimatta aivan tiivis vaan alapuolella olevissa tiloissa näkyy vuotojälkiä. Pihakannen korkeusasema on myös vedenpoiston kannalta haasteellinen. Pihakansi on perusteellisesti kunnostettava.

Rakennuksen salaojitus ja seinän vierustat on uusittu vuonna 2001, mutta korjauksen toteutuksesta ei ole mitään tarketietoa.

## 2.8 Talotekninen kunto

### 2.8.1 Energiatehokkuuden puutteet ja rakenteelliset mahdollisuudet

Rakenteellisia muutoksia voidaan ajatella tehtäväksi ylä- ja alapohjissa. Yläpohjan lämmöneristyksen lisääminen on haastavaa kattorakennetta korottamatta. Alapohjan eristystä on mielekästä parantaa alueilla, joissa rakenne joudutaan muista syistä uusimaan.

### 2.8.2 LVIA-järjestelmien kunnan ja uusimistarpeen johtopäätökset

LVI-järjestelmät ovat pääosin 35 vuotta vanhoja. Vähäisiä korjauksia ja rakennusautomaation uusiminen on tehty edellisen peruskorjauksen jälkeen.

#### *Ilmanvaihtojärjestelmän kunto*

Ilmanvaihtojärjestelmää on vain vähäisesti uusittu rakentamisajankohdan jälkeen. Ilmanvaihtokanaviston nuohoaminen on nykyisellään hankalaa tai osin mahdotonta. Ilmanvaihtokoneiden kapasiteetti ei välttämättä kohdennu oikein ja tasapainoisesti. Järjestelmä saattaa sisältää myös kuitulähteitä, joista kuidut voivat kulkeutua sisäilmaan.

Ilmanvaihto järjestelmien uusiminen edellyttää laajoja rakenteellisia purkutöitä, koska kanavistot on edellisen peruskorjauksen yhteydessä piilotettu rakenteisiin. Tämä johtaa todennäköisesti muutos- ja korjaustöihin myös konservoiduissa tiloissa.

Ilmanvaihtojärjestelmä on teknisen käyttöikänsä päässä ja se tulee uusia kokonaisuudessaan.

#### *Lämmönjakojärjestelmän kunto*

Lämmityspattereiden toiminta on osin vajavaista ja rakennuksessa on kylmyyden tunnetta. Järjestelmä ei nykyisellään vastaa erilaisten tilojen ja tilaryhmien lämmitystarvetta. Lämmityksen tulisi myös reagoida ulkoiseen ja sisäiseen lämpökuorman muutokseen paremmin. Lämmitysjärjestelmän putkitus on osittain

rakenteiden sisällä, joka hankaloittaa mahdollisten vuotojen havaitsemista ja korjausta.

Lämmitysjärjestelmä on osin teknisen käyttöikänsä päässä. Rakennuksessa tehtävät muutostyöt johtavat siihen, että järjestelmät on uusittava muiden töiden ja tilamuutosten yhteydessä.

#### *Käyttövesijärjestelmän ja viemäröinnin kunto*

Käyttövesijärjestelmän on teknisen käyttöikänsä lopussa.

Rakennuksessa tehtävät muutostyöt johtavat siihen, että järjestelmät on uusittava muiden töiden ja tilamuutosten yhteydessä.

#### *Jäähdytys- ja kylmäjärjestelmien kunto*

Rakennukseen jäähdytysjärjestelmä ei ole nykyisellään tarkoituksen mukainen ja on uusittava.

Kylmäjärjestelmiä ei ole keittiö- eikä jätetiloissa.

#### *Rakennusautomaatiojärjestelmien kunto*

Rakennusautomaatiojärjestelmä on Esco-hankkeen yhteydessä uusittu Siemens-järjestelmä.

Rakennusautomaatiojärjestelmään tulevat muutokset ovat suuria, joten nykyistä järjestelmää ei ole järkevää hyödyntää. Rakennusautomaatiolaitteet otetaan talteen ja hyödynnetään kaupungin muiden rakennusten ylläpitokorjauksissa.

### 2.8.3 Sähkö- ja telejärjestelmien uusimistarpeen johtopäätökset

Rakennuksessa on peruskorjausajan mukaiset sähkö- ja telejärjestelmät, jotka ovat teknisen käyttöikänsä päässä eivätkä vastaa nykyaikaisia sähkömääräyksiä. Järjestelmästä puuttuu mm. vikavirtasuojaus, joka on nykyään pakollinen.

Rakennuksen valaistus- ja sen ohjaus ei vastaa nykyisellään toimistotilojen vaatimustasoa ja valaistuksen ohjauksen puute erityisesti iltaisin on omiaan luomaan turvattomuutta.

Rakennuksessa on myös sähköjärjestelmiä, joiden energiankulutus on erityisen suuri. Esimerkiksi sulanapitolämmityksien teho on yhteensä n. 20 kW, joista muodostuu vuosittain 40...60 MWh sähköenergiankulutus. Sulanapitolämmityksien energiatehokkaisuun ohjauksiin, mutta myös toimintavarmuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Sähköjärjestelmien uusiminen edellyttää laajoja rakenteellisia purkutöitä, koska johdotuksia on edellisen peruskorjauksen yhteydessä piilotettu rakenteisiin tai johtotiet on koteloitu. Uusiminen aiheuttaa todennäköisesti muutos- ja korjaustöihin myös konservoiduissa tiloissa.

## 2.9 Toiminnallisuus, käyttöturvallisuus ja viihtyisyys

### *Palonsuojaus ja turvajärjestelmät*

Rakennuksessa on kaksi kaikkia kerroksia palvelevaa osastoitua uloskäyntiporrasta:

- 1) rakennuksen koilliskulmassa on 1980-luvulla puhkaistu porrashuone, jossa on myös hissi; tilaan avautuu wc-tila, jota ei ole erotettu palo-ovella
- 2) C-osassa on alun perin asuinkäyttöä palvellut porraskäytävä muodostettu osastoksi katkaisemalla käytävät liukupalo-ovilla ja jatkamalla porrasta ullakolle; tämän portaan yhteyteen on myös rakennettu hissi ja tilaan avautuu naulakkotila, jota ei ole erotettu palo-ovella

Pohjakerroksessa on näiden porrashuoneiden lisäksi 4 uloskäyntiä ja 1. kerroksessa suora uloskäynti pääoven kautta sekä kierreporraskäytävä tornista ullakolle. Pisimmät etäisyydet uloskäynneille 2. kerroksessa ja ullakokerroksessa ovat noin 35 m.

Rakennus on varustettu automaattisella paloilmoinjärjestelmällä, joka on välittömässä uusimistarpeessa. Pikapaloposteja on 2-3 kerrosta kohti ja tornissa on kuivanousuputki. Lisäksi rakennuksessa on kemiallisia sammuttimia, joiden sijaintia ei ole merkitty piirustuksiin.

Erillistä savunpoistosuunnitelmaa ei ole tehty. Kellarikerroksen teknisissä tiloissa on kaksi mekaanisesti avattavaa savunpoistoluukkuja.

Rakennuksessa ei ole väestönsuojaa.

### *Esteettömyys*

Kaupungintalo on 1980-luvun perusrakennuksessa tehty esteettömäksi. Itäisivun kulmissa pääsisäänkäynnin molemmin puolin sekä sisäpihalla on tasossa olevat sisäänkäynnit, joiden kautta päästään hissiin. Molemmilla hisseillä on mahdollisuus nousta kaikkiin kerroksiin.

Pienempiä tasoeroja varten rakennuksessa on kolme porrashissiä sekä ullakolla joitakin luiskia. Ainoastaan tornin kylmään osaan ei ole esteetöntä pääsyä. Nykyiset porrashissit ovat kuitenkin hankalasti käytettäviä.

Liikuntaesteisille tarkoitettuja wc-tiloja on yksi. Se on 1. kerroksen porrashuoneessa hissiä vastapäätä.

Monumentaalinen pääsisäänkäynti graniittiportaineen vaatii jatkuvaa huoltoa. Talvisin jään ja liukkauden poisto on hankalaa ja liukkaudesta johtuvia vaaratilanteita syntyy helposti.

#### *Sisäilmasto*

Rakennuksessa on vesikiertopatterit ja koneellinen ilmanvaihto. Tilat koetaan yleisesti kylmiksi ja ilmanvaihdossa on usein häiriöitä. Käyttäjillä ei ole mahdollisuutta vaikuttaa sisäolosuhteisiin.

Rakennuksen valaistus ja sen ohjaus ei vastaa nykyisellään toimistotilojen vaatimustasoa ja valaistuksen ohjauksen puute erityisesti iltaisin on omiaan luomaan turvattomuutta.

Rakennuksessa ei toistaiseksi ole koettu juurikaan sisäilmaongelmiin viittaavaa oireilua. Sisäilmariskejä voivat aiheuttaa ala- ja välipohjarakenteiden täytöt, rakenteissa olevat muottilaudoitukset, mineraalivillaeristeet ja rakenteiden epätiiviyys, jonka seurauksena epäpuhtauksia voi päästä sisäilmaan.

#### *Huolto- ja sosiaalityilat*

Keittiön jätetila on samassa muun talon kanssa ja jätteiden lajittelu on puutteellista. Jäähdytettyä jätehuonetta ei ole. Keittiön jätteet lajitellaan käytännössä vain bio, seka- ja pahvijätteeksi, koska koko taloa palvelevassa jättepisteessä ei ole muuhun mahdollisuutta. Lisäksi tila on keittiön kannalta hankalassa paikassa noin 1 m keittiön lattiaa ylempänä portaiden päässä.

Keittiön työskentelytilat ovat ahtaat ja tarvittavat paperityöt joudutaan tekemään ruuan valmistustilassa. Osa kylmäkalusteista sekä kaksi astia- ja tarvikkevarastoa on sijoitettu etäälle keittiöstä tilan puutteen vuoksi.

Siivouksen ja siivoustilojen kannalta ongelmallisia ovat rakennuksen useat tasoerot, jotka on hoidettu esteettömiksi hankalasti käytettävillä porrashisseillä. Tästä syystä siivouskärryjä säilytetään paikoin käytävillä.

Vahtimestarin tilasta ei ole suoraa näköyhteyttä sisäänkäynnille, joten taloon voi päästä sisään vahtimestarin ohi ja aiheuttaa turvallisuusriskejä rakennuksen käyttäjille.

Talossa on kahden auton talli, jonka käyttötarve jatkossa tulee varmistaa.

Yhteiset taukotilat on kerroksissa osoitettu C-osan porrashuoneeseen, jota pidetään epäviihtyisänä ja vetoisena. Sosiaalityökalujen käyttöä taukotilan yhteydessä pidetään epämiellyttävänä.

## 2.10 Korjausrakentamisen vaihtoehdot

Rakennus voidaan korjata perusteellisesti avaamalla ja uusimalla rakenteita laajasti, jolloin minimoidaan terveellisyteen ja turvallisuuteen liittyviä riskejä, vähennetään tulevien vuosien korjaustarpeita ja saadaan rakennusosille pitempiä käyttöikätaivoitteita ja voidaan rajallisesti parantaa energiatehokkuutta.

Vaihtoehtoisesti osa korjauksista voidaan toteuttaa rakenteita tiivistämällä ja kapseloimalla sekä luottaen aikaisempien korjausten onnistumiseen jättämällä rakenteita niiden osalta avaamatta. Tiivistyskorjauksiin sisältyy riski korjauksen epäonnistumisesta ja epävarmuus pitkäaikaiskestävyydestä. Aiempien korjausten riskinä ovat korjausten dokumentaation puuttuminen ja vanhat korjaustavat, jotka eivät vastaa tämän hetkistä käsitystä terveellisestä ja turvallisesta korjaustavasta.

Rakennusosia, joiden todelliset korjauslaajuudet paljastuvat vasta purkutöiden yhteydessä ovat mm.

- Maan varaiset alapohjat
- Maanvastaiset seinät
- Välipohjat
- Tekniikan kanaalit alapohjan alla
- Yläpohjat

Rakennusosien korjauslaajuuksiin vaikuttavat niiden kunto, rakennussuojelliset arvot, korjatun tai uusitun rakennusosan tavoiteltu käyttöikä, riskit terveydelle ja turvallisuudelle eri korjausvaihtoehdoissa sekä myöhemmät korjausmahdollisuudet (onko järkevä korjata nyt, onko mahdollista korjata helposti myöhemmin). Korjauslaajuuteen vaikuttavat myös mahdolliset energiatehokkuustavoitteet ja mahdollinen tavoite käyttää nykyaikaisia rakennekerroksia ja järjestelmiä.

## 2.11 Lisärakentamisen mahdollisuudet

Rakennuksen lisärakentamisen mahdollisuudet rajoittuvat sisäpihalle ja osin torniin.

Sisäpihan kannen alla olevan kellaritilaa on mahdollista laajentaa. Laajennettua kellaria voi käyttää taloteknisten järjestelmien sijoittamiseen tai muiksi sellaisiksi tiloiksi, jotka eivät vaadi päivän valoa. Laajentamistarve tulee kuitenkin miettiä

tarkoin, koska laajennuksen tekeminen on rakennusteknisesti vaativaa ja kallista.

Toisena merkittävänä lisärakentamismahdollisuutena voidaan pitää sisäpihan kattamista kokonaan tai osittain lasikatteelle. Lasikatteen rakentaminen tulee suunnitella huolellisesti, jotta se sopii arvokkaaseen kokonaisuuteen. Lämmitys, viilennys, katteen huollettavuus ja liittymädetaljit vanhaan rakennukseen tulee suunnitella huolellisesti. Lasikatteen rakentaminen luo uusi ja laajempia mahdollisuuksia tilankäytölle ja voi parantaa rakennuksen sisäpuolisia yhteyksiä, mutta rakennusteknisesti ja arkkitehtonisesti vaativaa ja kallista rakentamista.

Rakennuksessa on torni, jonka pääasiallinen tehtävä on olla kaupungin maamerkinä. Tornia on mahdollista tietyissä rajoissa hyödyntää mm. tekniikan tilana. Tornin kunnostaminen siten, että sinne olisi yleisölle tai henkilökunnalla vapaa pääsy ei ole kustannuksiltaan järkevää.

### 3. HANKKEEN TAVOITTEET

#### 3.1 Toiminnalliset tavoitteet

- 1) Pohjakerroksen saavutettavuutta parannetaan ohjaamalla henkilöliikennettä taloon useampien sisäänkäyntien kautta suoraan maantasosta ja vähemmän pääsisäänkäynnin kautta.
- 2) Keittiön ja ruokasalin sijainnille ja mitoitukselle mietitään vaihtoehtoja.
- 3) Pohjakerroksen aputiloja, kuten siivous- ja sosiaalityötiloja siirretään ullakkerokseen, jolloin pohjakerrokseen vapautuu lisää ikkunallisia työtiloja kattatasoon; tällaiset työtilat voivat olla normaalissa työtilakäytössä tai käytössä henkilöillä, joilla on paljon kontaktitarvetta tai määräaikaaisessa, tilapäisessä ja lyhytaikaisessa käytössä.
- 4) Rakennus jaotellaan julkisuus- ja saavutettavuusasteeltaan kolmeen luokkaan: a) julkiset tilat, joihin yleisöllä on vahtimestarin kautta vapaa pääsy; b) puolijulkiset tilat, joita ulkopuoliset voivat käyttää rajoitetusti varaamalla käyttöaikaa, kuten neuvottelutilat; c) työskentelytilat, jotka rauhoitetaan talossa toimiville siten, että tiloihin pääsee ulkopuolisia vain työntekijöiden erikseen kutsumana.
- 5) Julkisia tiloja ovat ensisijaisesti pääsisäänkäynnin aulatilat, vanha pääporras, valtuustosali, joiden restauroitua ilmettä ei muuteta, sekä pohjakerroksen ravintolatilat.
- 6) Puolijulkisia tiloja ovat pääosin neuvottelutilat, jotka keskitetään A- ja B-osiin osastoidun uloskäyntiportaan ja hissien molemmin puolin: näillä osilla pyritään säilyttämään nykyinen ilme mahdollisimman pitkälle.

- 7) Työskentelytilat keskitetään rakennuksen C- ja D-osiin, joihin kohdistuvat raskaimmat tekniset uudistustarpeet: tiloissa varaudutaan taloteknisesti erilaisiin toimitilaratkaisuihin nykyisistä toimistohuoneista yhteiskäyttötiloihin.
- 8) Rakennukseen tehdään suoraan ulos avautuva uusi osastoitu uloskäytäväporras osien C ja D nivelkohtaan, jolloin osien välisen tasoeron aiheuttamat esteettömyysongelmat voidaan hoitaa portaaseen liitettävällä hissillä.
- 9) Ullakkotiloissa varaudutaan teknisten tilojen, erityisesti IV-konehuoneiden tilatarpeiden oleelliseen lisääntymiseen: ullakolle sijoitetaan hissiyhteyden päähän neuvottelutiloja mahdollisuuksien mukaan sekä yleisöyhteys torniin, mutta ei pysyviä työskentelytiloja.
- 10) Sisäpihan kattamisen mahdollisuus harkittava: pihan muuttaminen käyttötilaksi vaikuttaa erityisesti pohjakerroksen tilaratkaisuihin oleellisesti.
- 11) Tilojen monipuolisen käytön mahdollistaminen pyritään huomioimaan tekniikan ja lukitusratkaisujen avulla.
- 12) Luodetaan viihtyisiä työtila- ja kokoontumistilakokonaisuuksia, joihin pyritään luomaan erilaisia tunnelmia mm. rakennuksen historian avulla.
- 13) Turvallisuuden parantaminen avattavuuden ja lukittavuuden keinoin
- 14) Yhteiseen kokoontumiseen sopivat taukotilat
- 15) Tarkoituksen mukaiset tekniset järjestelmät

## 3.2 Tekniset tavoitteet

### *Rakennustekniset tavoitteet*

- 1) Runkorakenteiden ja täydentävien rakennusosien käyttöiän jatkumisen varmistaminen
- 2) Riskirakenteiden poistaminen tai rakenteellisten riskien vähentäminen
- 3) Käyttöiän lopussa olevien rakennusosien korjaaminen tai uusiminen
- 4) Ilmatiiveyden parantaminen
- 5) Akustiikan / askelääneneristyksen / äänimaailman parantaminen

### *Talotekniset tavoitteet*

- 1) Ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen siten, että rakennuksen eri käyttötarkoitusta palvelevissa tiloissa on oikein mitoitettu, miellyttävä ja tarpeenmukainen ilmanvaihto
- 2) Talotekniikkajärjestelmien huoltaminen ja vähäiset muutos- ja kunnostustyöt ovat mahdollista ilman, että siitä aiheutuu kohtuutonta häiriötä tilan käyttäjille
- 3) Vyöhykkeiden tai palvelualueiden sisällä on mahdollista tehdä järjestelmiin vähäisiä muutoksia esim. avotoimiston muutos huoneiksi.

- 4) Lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmän uusiminen siten, että rakennuksen erilaisissa sekä eri käyttötarkoitusta palvelevissa tiloissa on mahdollista saada aikaan miellyttävät ja tarpeen mukaiset sisäilmaolosuhteet
- 5) LVI-järjestelmien uusiminen siten, että käytetään pitkään tunnettuja ja hyvä maineisia tuotteita, joista on pitkäkestoista kokemusta ja joiden huolto ja varaosat on saatavilla.
- 6) Uusiutuvien energialähteiden käytön selvittäminen esim. maalämmön- ja/tai maakylyn käyttömahdollisuudet
- 7) Sähköjärjestelmien uusiminen nykymääräysten mukaiseksi
- 8) Valaistuksen ja sen ohjauksien parantaminen siten, että käyttömukavuus, turvallisuus ja energiatehokkuus paranevat
- 9) Valvontajärjestelmien lisääminen turvallisuuden parantamiseksi
- 10) Lukitus- ja kulunvalvontajärjestelmien uusiminen ja tilojen käyttötarkoitusten monipuolistaminen nykyaikaisten lukitusjärjestelmien avulla
- 11) Tietoliikenneyhteyksien parantaminen
- 12) Taloteknisten reittien rakentaminen siten, että järjestelmien huoltaminen ja tekniikan (esim. kaapelointien uusiminen) on kohtuudella mahdollista.
- 13) Kokoustilojen sähkö- ja tietoliikennetekniikan nykyaikaistaminen

### 3.3 Rakennussuojelliset tavoitteet

- 1) Rakennuksen säilyttäminen alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan siten, että alkuperäistä tilahierarkiaa kunnioitetaan.
- 2) 1980-luvulla restauroitujen tilojen säilyttäminen mahdollisimman pitkälle nykyisessä muodossaan siten, että ne ovat jatkossakin julkisesti nähtävissä ja koettavissa.
- 3) Alkuperäisten tai muuten laadukkaasti ja käsityönä eri vaiheissa tehtyjen rakennusosien (ovet, ikkunat yms.) kunnostaminen ja säilyttäminen tai uudelleenkäyttäminen
- 4) Eri muutosvaiheiden säilyneiden materiaali- ja värifragmenttien etsiminen ja dokumentointi.
- 5) Rakennuksen muutostyön aikainen systemaattinen dokumentointi eri menetelmillä.
- 6) Kalusteiden inventointi sekä rakennukseen suunniteltujen kalusteiden kunnostaminen ja palauttaminen käyttöön korjauksen jälkeen.
- 7) Valaisinten inventointi sekä rakennukseen suunniteltujen valaisinten kunnostaminen ja palauttaminen käyttöön korjauksen jälkeen.
- 8) Rakennuksen kerrostumien nykyistä laajempi huomioon ottaminen tuomalla piirteitä näkyviin rakennuksen tilakokonaisuuksissa, kalustekokonaisuuksissa ja värimaailmassa.



## 4. TULEVA KÄYTTÖ JA SEN TILATARPEET

### 4.1 Yleistä

Rakennus tulee pysymään kaupungin toimitilana. Pääasiassa rakennusta käyttävät kaupunginjohto sekä sen alaiset ryhmät. Perusparannuksen yhteydessä on tilojen ja tilaryhmien sijoittelua mahdollista ja järkevää vyöhykkeittä eli sijoitella toisiinsa nähden sellaisiksi kokonaisuuksiksi, jotka lisäävät viihtyvyyttä ja helpottavat talotekniikan ohjattavuutta,

Rakennusrunko muodostuu osista, jotka mahdollistavat osin hyvinkin vapaan tilojen muodostamisen. Rakennus on myös historiansa aikana muuttunut niin monesti, että nykyisessä tilajärjestelyssä on vain vähän kiinnekohtia alkuperäiseen. Laajat, joka tapauksessa tehtävät rakennustekniset työt mahdollistavat osaltaan tulevan käytön ja toiminnan tarpeiden huomioon ottamisen ja viihtyvyyden lisäämisen nyt tehtävien korjaustöiden yhteydessä.

Huomioitavaa on, että rakennuksen nykyisestä tilaohjelmasta yli 25 % muodostuu auloista ja käytävätiloista.

Tilojen ja tilaryhmien muodostamisen mahdollisuuksia on esitetty liitteen 1 lohokkaaviossa ja liitteen 2 tilakaavioissa.

### 4.2 Käyttäjärühmät ja käyttäjämäärät

#### 4.2.1 Kaupungin oma käyttö työtiloina

Rakennuksen pysyvinä käyttäjinä tulevat jatkossakin olemaan kaupunginhallitus, kaupunginjohtaja, konsernihallinto ja konsernipalvelujen johtoryhmä.

Rakennuksessa työskentelevien henkilöiden määrää ei ole erikseen tarkoitus kasvattaa, mutta pieni kasvattaminen on mahdollista riippuen tilajärjestelyistä ja vyöhykkeiden hyödyntämisestä.

Työluonne voi muuttua merkittävästi tulevaisuudessa ja etätöiden määrä kasvaa. Muutokseen voi varautua rakentamalla lyhyt aikaisen työpisteitä, jotka voidaan varata etukäteen varausjärjestelmän kautta tai vain menemällä paikalle. Osittaisten etätöntyöntekijöiden lisäksi lyhyt aikaisen käytön työpisteitä voivat käyttää esimerkiksi rakennuksessa kokouksissa tai niiden välillä käyvät työntekijät.

#### 4.2.2 Valtuustoryhmien tilat

Rakennuksen nykyisistä kokoustiloista kahdeksan on tällä hetkellä valtuustoryhmien käytössä. Jokaiselle valtuustoryhmälle on pystyttävä osoittamaan rakennuksesta jatkossakin ryhmähuone, jota ko. valtuustoryhmä voi käyttää. Ryhmäkokouksia on kerran kuukaudessa istuntokauden aikana (syys-kesäkuu). Kokoukset ovat iltakokouksia. Ryhmäkokoukset pidetään valtuustoinfon jälkeen (ke klo 18->) ja ennen valtuustoa (ma klo 17 - 18). Valtuuston talousarviopäivänä marras-/joulukuussa tilat on varattu mahdollista ryhmäkokousta varten. Ryhmien koko vaihtelee 2 - 19 jäsenen välillä. Ryhmien kokouksissa on läsnä myös varavaltuutettuja, joten kokoustilojen tulee olla mitoitettu olla 4 - 24 henkilölle. Kaikkien välttämättä ei tarvitse mahtua saman pöydän ääreen. Ryhmät kokoontuvat myös viikonloppuisin omiin kokouksiinsa käyttäen ryhmähuonetta

Kaupunginhallituksen ja jaostojen jäsenet pitävät ryhmäkokouksensa ennen kaupunginhallitusta tai jaostoa (3-4 krt kuussa).

Ryhmähuonetta voidaan käyttää talon muussa kokouskäytössä muina aikoina varausjärjestelmän kautta. Ryhmähuoneissa ei ole tarvetta säilyttää ryhmien aineistoa.

#### 4.2.3 Muut käyttäjät

Rakennuksen tiloja käyttävät myös erilaiset jaostot, vammais- ja vanhusneuvosto, työvaliokunta, työllisyyspalvelut, keskusvaalilautakunta sekä nuorisovaliokunta.

### 4.3 Neuvottelutilat

Rakennuksessa tullaan jatkossakin tarvitsemaan runsaasti neuvottelutilaa. Neuvottelutilojen tulee olla joustavasti varattavissa kaupungin sisäiseen käyttöön. Niissä tulee varautua nykyaikaisiin lukitusjärjestelmiin ja mahdollisuuksien mukaan varausnäyttöihin. Esitystekniikan tulee olla nykyaikainen ja kuhunkin tiloihin soveltuva. Tarjoilujen saaminen tiloihin sujuvasti on varmistettava.

Rakennukseen on järkevää järjestää kokoustila- ja toimistotilavyöhykkeet erikseen, joiden avulla iv-koneet saadaan paremmin palvelemaan muuttuvaa käyttöä.

#### 4.3.1 Rakennuksessa tarvittavat neuvottelutilat:

*Kaupunginvaltuuston sali + lehterit:*

Kaupunginvaltuuston sali on harvoja tiloja, joiden käyttötarkoitus pysynyt samana alusta saakka. Sivulehterit avattu nykyiseen käyttöön 1950-luvulla. Nykyisen valtuuston tarvitsema paikkamäärä on 59. Sivulehtereiden käyttötarvetta jatkos-

sa istuntosalin yhteydessä on syytä miettiä. Nykyiset järjestelmät mahdollistaisivat istuntojen seuraamisen esimerkiksi muissa neuvottelutiloissa tai ravintolassa. Sivulehtereille voisi miettiä tulevaisuudessa muuta käyttöä.

Tilan arvokkuutta lisää se, että sen kalustus on pääosin alkuperäinen. Kalusteita on tehty vanhan mallinmukaisesti lisää, kun valtuuston koko on muuttunut. Tila on konservoitu 1980-luvun peruskorjauksessa muistuttamaan pinnoiltaan mahdollisimman paljon sen alkuperäistä ilmettä. Salin ikkunat ovat alkuperäiset. Alkuperäistä ilmettä pyritään jatkossakin vaalimaan, vaikka tilan talotekniikka täytyy uusida kokonaisuudessaan.

Tila on varusteltava siten, että sen käyttöä on mahdollista monipuolistaa valtuuston kokouksista muihin kaupungin suuriin kokouksiin. Tilan vuokraus kaupungin ulkopuolisille tahoille ei tällä hetkellä kuitenkaan ole näköpiirissä.

Tilaan tarvitaan nykyaikainen tekniikka sekä riittävät tietoliikenne- ja esitystekniikan järjestelmät sekä kiinteä äänestysjärjestelmä. Järjestelmien tulee olla sellaiset, että tiloissa järjestettävien juhlien ajaksi järjestelmät voidaan poistaa varsinaisesta käytöstään (esimerkiksi lattiarasioiden kautta tuleva sähkö- ja tietoliikennekaapelointi).

#### *Kaupunginhallituksen sali:*

Kaupunginhallituksen sali on saanut nykyisen paikkansa ja sisäilmeensä 1980-luvun korjauksessa. Salin kalustus ja tekstiilit ovat myös tuolta ajalta. Saliin on mitoitettu 26 henkilölle.

Salia käyttävät nykyisin kaupunginhallitus, YTR, jaostot, osallisuus ja hyvinvointi sekä vanhusjaosto. Salia käytetään myös erilaisten vierailujen yhteydessä ja juhlatilana Itsenäisyyspäivän juhlissa.

Salin varustelun on noudatettava pitkälti kaupungin valtuuston salia.

#### *Kaupunginvaltuuston esittelyhuone:*

Rakennuksen suurin kokoontumiseen tarkoitettu tila sijaitsee rakennuksen ullakolla. Tila on mitoitettu 68 + 8 henkilölle. Tilassa pidetään kaupunginvaltuuston tilaisuuksia sekä erilaisia pääasiassa kaupungin henkilöstölle suunnattuja koulutus tilaisuuksia.

Tila on huonosti saavutettavissa tarjoilujen ja esteettömyyden kannalta. Hissi ei nouse tähän tasoon asti. Loppunousu hoidetaan tarvittaessa porrashissillä. Tilan sijoittamista muualla on mietittävä. Tilan käyttäminen tulevaisuudessa teknisenä tilana on mahdollista sijaintinsa puolesta.

Tilaan tarvitaan nykyaikainen tekniikka sekä riittävät tietoliikenne- ja esitystekniikan järjestelmät.

*Muut rakennuksessa tarvittavat neuvottelutilat:*

Rakennukseen tarvitaan kahdeksasta kymmeneen 4 – 24 henkilölle mitoitettua neuvottelutilaa. Neuvottelutilojen sijoittaminen lähelle toisiaan esimerkiksi A- ja B –lohkoihin toisi etua talotekniikan, lukitus- ja turvajärjestelyiden kannalta. Myös tarjoilujen järjestäminen helpottuisi, joko niin että logistiikka rakennuksen keittiöstä saadaan sujuvaksi tai siten, että neuvottelutila-alueelle muodostetaan oma keittiötila.

Yksi neuvottelutila varustetaan tilannehuoneeksi, joka toimii kriisinajan johtokeskuksena (isot operaatiot, raideliikenneonnettomuudet yms.).

Tällä hetkellä tilat 110, 201, 221, 319, 320, Kirjasto ja Eliel kabinetti ovat rakennuksen neuvottelutiloina.

Tiloihin tarvitaan nykyaikainen tekniikka sekä riittävät tietoliikenne- ja esitystekniikan järjestelmät.

#### 4.4 Yleisötilat tilat

Kaupungintalo ei ole yleisön vapaassa käytössä nykytilanteessakaan, mutta rakennuksessa on voinut vierailia erilaisilla esittelykierroksilla. Tulevaisuudessa käyttö säilyy samalaisena eli rakennus toimii pääasiassa kaupungin toimistorakennuksena ja sitä esitellään yleisölle rajoitetusta kierroksilla.

Rakennukseen tulevat vierailijat kulkevat nykyään ja myös tulevaisuudessa vahtimestarin kautta.

Tärkein julkinen tila on ravintola, josta kulkua rakennuksen muihin tiloihin tullaan rajoittamaan lukitusratkaisuin. Nykytilanteessa ravintolaan pääsee pääoven kautta, mutta varsinaista kulkua ravintolaan ei kukaan kontrolloi. Tulevaisuudessa olisi tarkoituksen mukaisempaa myös ravintolan toiminnan kannalta, että ravintolasta tulisi helpommin saavutettava tila omalla sisäänkäynnillä ja toisaalta niin, että ravintolasta ei ole kulkua vapaasti rakennuksen muihin tiloihin.

Rakennuksessa pidetään nykyisellään vuosittain itsenäisyyspäivän juhlat, joissa vieraita 300 - 400. Juhlaloina ovat valtuustosali, kaupunginhallituksen sali sekä neuvottelutila 221 kaupunginhallituksen salin vieressä.

Muut vastaanotot järjestetään kaupunginhallituksen salissa hyödyntäen neuvottelutila 221:stä.

#### 4.5 Henkilökunnan taukotilat ja sosiaalityilat

Rakennukseen toivotaan yhtä tai useampaa henkilökunnan taukotilaa, joissa on mahdollista työyhteisön jäsenten kohtaaminen miellyttävissä olosuhteissa. Taukotiloista tulee löytyä mahdollisuus ruuanlämmitykseen ja ruokailuun.

Sosiaalityilat ovat kaikille rakennuksen käyttäjille yhteiset. Tiloissa ei tarvita luonnon valoa, joten ne voidaan sijoittaa esimerkiksi ullakolle.

#### 4.6 Kiinteistönhoito ja siivoustilat

Siivouskeskus voidaan tehdä ullakolle, kun riittävät yhteydet varmistetaan muihin kerroksiin.

#### 4.7 Teknisten tilojen tarpeet

Todennäköistä on, että rakennuksen teknisten tilojen tarpeet tulevat kaksinkolmin kertaistumaan nykyisestä. Pääasialliset tekniset tilat tulevat sijaitsemaan kellarikerroksessa ja ullakkokerroksessa. Mahdollista on myös teknisten tilojen sijoittaminen kerroksiin, jos kanava- ja muun tekniikan tilavaraukset sitä edellyttävät.

#### 4.8 Palvelukeittiö ja ruokailutilat

##### Yleistä

Kaupungintalossa toimii henkilöstöravintola Tyrmä, joka on Päijät-Hämeen Ateriapalvelu Oy:n ylläpitämä palvelukeittiö. Palvelukeittiö huolehtii rakennuksen henkilöstöravintolapalveluista sekä rakennuksessa järjestettävien kokous- ja juhlatilaisuuksien tarjoiluista sekä kahvilatarjoiluista. Palvelukeittiön tehtävä on laadukas asiakaspalvelu ja ateriakokonaisuuksista huolehtiminen.

Lounasruokailijat ovat pääasiassa rakennuksen henkilökuntaa tai muuta kaupungin henkilökuntaa, noin 30 - 60 ateriaa päivässä. Keittiön kapasiteetti nykyisellään on noin 60 annosta päivässä. Ulkopuoliset ruokailijat ovat satunnaisia. Lounaaseen sisältyy vaihdellen, pääruoka, energialisäke, salaatti, jälkiruoka, muut mahdolliset lisäkkeet, leivät sekä juoma.

Palvelukeittiön toiminta sisältää elintarvikkeiden vastaanoton, varastoinnin, ruoan vastaanoton, lisäkkeiden yms. valmistuksen, annostelun, tarjoilun, palautettavien astioiden lähettämisen sekä astiahuollon.

##### Suunnittelutavoitteet

Suunnittelussa on huomioitava keittiön ja ruokasalin helppo tavoitettavuus (myös ulkopuolisille asiakkaille), kokoustarjoilujen sujuva toimittaminen (hissit ja

vaunuin kuljettavat reitit), ruokasalin monikäyttöisyys, ruuan jakelun ja astioiden palautuksen sujuvuus sekä huoltoliikenteen sujuvuus ja turvallisuus. Tilojen tulee olla henkilökunnalle turvalliset ja terveelliset. Tilojen tulee soveltaa ateriapalvelun laadukkaaseen tuottamiseen.

#### Keittiön toiminta ja laitteet

Palvelukeittiöön toimitetaan tuotantokeittiöstä ruoka kylmänä. Kylmä ruoka siirretään kylmähuoneeseen, kylmäsäilytykseen. Kylmänä säilytetty ruoka kuumennetaan ja/ tai kypsennetään juuri ennen ruokailua, tämän jälkeen ruoka siirretään tarjolle, ruokasalin tarjoilulinjastoon. Ruokailun jälkeen ruokailija palauttaa astiat astianpalautuspisteeseen, josta ne siirtyvät koreissa astiahuoltoon.

Ruoankuljetusastiat pestään ja pakataan puhtaina ja lähetetään takaisin tuotantokeittiöön.

Elintarvikkeet tulevat suoraan tavarantoimittajalta elintarvikelaatikoissa tai rullakoissa (maidot, leivät, rasvat, hiutaleet, pakastetuotteet). Elintarvikkeet siirretään varastoon tai kylmähuoneisiin. Elintarvikevarastojen tulee sijaita lähellä tavaravastaanottoa, näin vältetään rullakoiden, kuljetuslaatikoiden yms. kuljetukselta keittiötilassa.

Keittiön laitteiden tulee olla ammattikeittiölaitteita ja niiden kapasiteetti tulee olla tarpeita vastaava ja ne tulee olla sijoiteltu niin, että työskentely keittiötilassa on joustavaa ja ergonomista. Keittiön tilojen, pintojen ja kalusteiden tulee olla elintarvikehuoneiston vaatimusten mukaisia. Käytössä on tasovaunuja tavaroiden, elintarvikkeiden ja ruokien siirtelyyn sekä tarvittaessa käytettäväksi aputasoina työskentelyssä. Kulkuväylille pitää olla riittävä tila ja tasainen alusta.

Keittiöstä käsin hoidetaan rakennuksessa järjestettävät kokoustarjoilut. Kokoustarjoilujen kuljettamisen kannalta olisi edullista, jos keittiö sijaitsisi sujuvan hissiyhteyden läheisyydessä, jotta tarjoilujen kuljettaminen kokoustiloihin on mahdollisimman sujuvaa. Eduksi olisi, jos kokoustilojen läheisyydessä oli kylmä- ja astiasäilytysmahdollisuuksia.

#### Henkilökunta ja tilan tarve

Keittiötiloja tarvitaan vähintään nykyinen määrä. Tähän neliömäärään sisältyy keittiötila varastoineen, astiahuolto sekä toimisto, siivous ja WC-tilat.

Keittiössä työskentelee vakituisesti 2 henkilöä. Juhltilaisuuksien yhteydessä on myös tilapäistä henkilökuntaa. Keittiöhenkilökunnan sosiaalitilat ovat yhteisissä sosiaalitiloissa talon muun henkilökunnan kanssa.

#### Keittiön toiminnan laajentaminen

Keittiötoiminnan laajentaminen nykyisten tilojen puitteissa ei ole mahdollista. Kapasiteetin lisääminen tarkoittaisi isompaa keittiötilaa sekä aputilojen järjestyttämistä. Keittiö on mahdollista sijoittaa pohjakerroksessa käytännössä kolmeen eri paikkaan; nykyiseen lohkossa A, lohkoon C tai lohkoon D. Keittiön sijoittamiseen vaikuttavat mm. sisäpihan mahdollinen kattaminen ja huollon logistiikka.

#### 4.9 Tilojen ulos vuokraus

Kaupungintalon tiloja ei lähitulevaisuudessa tulla vuokraamaan muille kuin kaupungin yksiköille, mutta rakennuksen lukitusjärjestelyissä ja mahdollisten ulosvuokrattavien tilojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon myös tämä mahdollisuus.

Sisäpihan mahdollinen kattaminen voisi monipuolistaa rakennuksen käyttöä myös ulkopuolisessa käytössä erilaisiin juhlatilaisuuksiin ja tapahtumiin.

Tilojen vuokrauksen monipuolistaminen voisi tuoda uutta näkökulmaa myös rakennuksen ravintolapalvelujen toteuttamiselle,

### 5. RAKENNUKSEN TOIMINNALLISET MUUTOSMAHDOLLISUUDET

#### 5.1 Rakennuksen alustavat tilakaaviot

##### *Toiminnallinen jako*

Tilojen toiminnallinen jaottelu perustuu kolmijakoon julkiset tilat – puolijulkiset tilat – työskentelytilat:

- Julkiset tilat toimivat rakennuksen näkyvinä osina yleisölle ja vierailijoille ja niihin on vahtimestarin valvonnassa yleensä vapaa pääsy.
- Puolijulkiset tilat ovat myös muille, kuin talossa toimivalle henkilökunnalle varattavissa olevia kokoontumistiloja, joiden käyttöä kontrolloidaan kulunvalvonnalla.
- Työskentelytilat ovat yleensä vierailijoilta suljettuja toimistotiloja, joihin pääsevät vain valtuutetut henkilöt ja heidän kutsumansa vieraat.

Lohkokaavio, liite 1.

##### *Lohkojako*

Rakennus on 1980-luvun peruskorjauksessa jaettu osiin A-F. Jako on nähtävissä myös talon opastetauluissa. Tämän suunnitelman perustana on sama osajako sellaisella poikkeuksella, että vajaa puolet C-osasta on liitetty B-osaan, jol-

loin C-osalla tarkoitetaan vain vuoden 1934 laajennussiipeä. Muutoksen taustana on eri osien eli jatkossa lohkojen toisistaan poikkeavat korjausasteet 1. ja 2. kerroksessa:

- A-lohkoon ei kohdistu raskaita rakenteellisia muospaineita, mutta se ei ole pääosin myöskään restauroitua aluetta: hissi- ja porrasyhteyden äärellä se palvelee jatkossakin luontevasti kokoontumistiloina ja kunnostetaan rakennuksen varhaisemmat korjausvaiheet huomioiden.
- B-lohkossa sijaitsevat rakennuksen restauroidut tilat, joihin tehdään mahdollisimman vähäisesti muutoksia. Myös tälle osalle sijoitetaan kokoontumistiloja, jotka ovat hyvin saavutettavissa A-osan hissi- ja porrasyhteyden kautta.
- C-lohkossa joudutaan välipohjarakenteita purkamaan laajasti, joten tulevan käytön kannalta sydänmuurin kahtia jakama osa voidaan muokata halutunlaiseksi työtilaksi. Tältä osalta toivotaan löytyvän merkkejä myös 1930-luvun väreistä tms.
- D-lohko on vanha asuntosiipi, jonka rakenteet on peruskorjattu 1980-luvulla, mutta jossa puhtauden varmistaminen edellyttäne laajoja purkutöitä, joten työskentelytilan rakentamisen kannalta tilanne on sama kuin C-osassa.
- Työskentelytiloiksi korjattavien C- ja D-lohkojen saumassa on kaikissa kerroksissa tasoero, joka on esteettömyyden kannalta hankala ja hoidetaan nyt tuolihisseillä. Myös D-lohkon kahteen osaan jakava porrashuone sijaitsee tilojen tehokkaan hyödyntämisen kannalta hankalasti, joten kaavioissa on lähdetty siitä, että osien saumakohtaan rakennetaan uusi uloskäyntiporras ja hissi, jonka avulla voidaan hoitaa myös tasoerot eri kerroksissa.

Lohkokaavio, liite 1.

#### *Kerrosjako*

Eri kerrosten roolit rakennuksen tilankäytössä poikkeavat myös toisistaan merkittävästi:

- Pohjakerros on A-C -osissa pääosin muutaman askelman verran katutasen alapuolella sekä D-osalla katutasossa. Kerrokseen päästään useista sisäänkäynneistä, jolloin se on luontevasti avattavissa ulos niin, että pääsyä ylempiin kerroksiin voidaan rajoittaa ja kontrolloida tarpeen mukaan. Laajempi ravintola sekä mahdolliset vuokrattavat työ- ja kokoontumistilat voidaan sijoittaa tähän kerrokseen muiden kerrosten käyttötavasta riippumatta. Tästä syystä myös lähes kaikki aputilat on esitetty siirrettäviksi ullakkokerrokseen, jolloin tilat voidaan saada laajemmin yleisökäyttöön.



- Toimintojen sijoittuminen 1. ja 2. kerrokseen perustuu edellä kuvattuun lohkojakoon.
- Ullakkokerroksessa joudutaan tekemään laajoja uudelleenrakennustöitä jo teknisten järjestelmien uusimisen seurauksena. Kerroksen tilat eivät ole miellyttäviä työskentelytiloja, joten niihin sijoitetaan muuta käyttöä: koko talon yhteiset sosiaalityilat, tarkoituksenmukaiset siivous- ja varastotilat sekä laajenevat tekniset tilat sijoitetaan B-D -lohkoille, jolloin A-lohkoon hissiyhteyden päähän voitaneen jättää vielä kokoustiloja ja kulkuyhteys tornin alatasolle.

#### *Tilaohjelman 3 930 hu<sup>m</sup>² alustava toiminnallinen jako*

- työskentelytiloja noin 1120 m<sup>2</sup> (28,5%, nyt 25%)
- vahtimestarien tilat noin 40 m<sup>2</sup> (1%, nyt 2%)
- kokous- ja neuvottelutiloja noin 870 m<sup>2</sup> (22%, nyt 22%)
- ravintolatiluja noin 300 m<sup>2</sup> (7,5%, nyt 6%)
- sosiaali- ja siivoustiloja noin 330 m<sup>2</sup> (8,5%, nyt 4,5%)
- varastoja ja arkistoja yhteensä noin 90 m<sup>2</sup> (2,5%, nyt 3,5%)
- auloja ja käytäviä noin 650 m<sup>2</sup> (16,5%, nyt 28%)
- autotalli 30 m<sup>2</sup> (1%, nyt 1,5%)
- teknisiä tiloja noin 500 m<sup>2</sup> (12,5%, nyt 7,5%)

Tilakaaviot, liite 2.

## 5.2 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset

Erityisiä tilakohtaisia vaatimuksia on käsitelty luvussa 4.

## 5.3 Tilojen väliset yhteysvaatimukset

Tilakaavioiden lähtökohtana on jakaa tilat pääosin kahden rakennuksen läpi kulkevan hissi- ja porrasyhteyden ympärille:

- Nykyinen A-lohkossa oleva porttas palvelee ensisijassa kerroksissa olevia neuvottelutiloja ja on siten yleisön käyttöön tarkoitettu ja sinne on käynti suoraan ulkoa. Tämä toimii myös keittiön jakelureittinä kerroksiin.
- D-lohkon portaan ja hissin korvaava uusi porttas ja hissi C- ja D-lohkojen saumassa palvelee ensisijassa työskentelytiloja ja sitä käyttävät rakennuksen työntekijät. Portaaseen on suora käynti ulkoa. Portaan vierelle sijoitetaan kerroksittain henkilöstön sosiaalityilat ja sen kautta on sujuva yhteys pohjakerroksen ravintolaan sekä ullakkokerroksen pukujen ja pesutiloihin. Tämä porttas toimii ensisijaisena huoltoyhteytenä ullakon siivouskeskuksesta kerroksiin.

- Pääporras ulkoa toimii nykyiseen tapaan seremoniaportaan sekä vierailijoiden sisääntuloreittinä, jolloin esteetön käynti tapahtuu A-lohkon portaan kautta.
- Keittiö palvelee kaikissa kerroksissa olevia neuvottelutiloja, joten pohja-kerroksessa kynnyksetön yhteys keittiöstä A-lohkon hissille on tärkeä.

## 6. TEKNISET KORJAUSTARPEET

### 6.1 Yleistä

Tärkeimpien rakenteiden ja rakennusosien toteutusratkaisujen valinta tehdään koko elinkaaren aikaisten kustannusten perusteella. Suunnittelussa kiinnitetään erityisesti huomiota terveisiin rakenteisiin rakennusmääräyskokoelman kohdan C2 mukaan. Rakennustöiden puhtausluokka on P1 ja materiaalipäästövaatimus on M1.

Rakennuksen sisäilmaluokka on pääsääntöisesti S2, joka tulee saavuttaa ensisijaisesti rakenteellisella suunnittelulla. Tavoitteena on talotekniikkajärjestelmien mahdollisimman hyvä energiatehokkuus ja pieni veden ominaiskulutus.

Rakennuksessa tehdään perusparannus, käyttöikä 30 vuotta. Korjaustoimenpiteet kohdistuvat pääsääntöisesti samassa laajuudessa koko rakennukseen.

### 6.2 Rakennuksen liittymät

Rakennus on liitetty Lahti Energian sähkö- ja kaukolämpöverkkoon. Nykyiset liittymä hyödynnetään saneerauksessa, mutta tehden tarvittavat putki- ja laiteuusinnot. Liittymän koko on tarkastettava suunnitteluvaiheessa.

Rakennus on liitetty Lahti Aquan vesi- ja viemäriverkkoon. Nykyiset liittymät hyödynnetään saneerauksessa, mutta tehden tarvittavat putki- ja laiteuusinnot.

### 6.3 Energiataloudellisuus

Lahden kaupungin valtuuston hyväksymän strategian mukaisesti myös korjausrakentaminen pyritään toteuttamaan matalaenergiarakentamisen tasoisena.

Kaupungintaloa voidaan lähtökohtaisesti pitää Maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:n 2 momentin mukaisena rakennuksena, jota energiatehokkuuden parantamisvelvollisuus ei suoraan koske. Vaikka rakennus ei ole varsinaisesti kaavalla suojeltu lienee sen suojelu tulevaisuudessa olevan kuitenkin perusteltu ja määräyksien tarkka noudattaminen saattaisi aiheuttaa suojeltuihin osiin sellaisia muutoksia, joita ei voitaisi pitää hyväksyttävänä.

Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä on huomioitava Ympäristöministeriön asetus 4/13. Muutostöimenpiteistä on laadittavat suunnitelma, jossa osoitetaan energiatehokkuuden parantuminen. Suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle luvan hakemisen yhteydessä. Rakennuksen energiatehokkuuden parantamista ja asetuksen vaatimusten noudattamista voidaan toteuttaa 4 § mukaisesti esimerkiksi tarkastelemalla jokaisen ulkovaipan osan muutosta erikseen (erillään muista). Rakennuksen muutettavat ulkovaipan osat korjataan tai uusitaan siten, että lopullisten rakenneosien lämmönläpäisykertoimet (U-arvot) vastaavat asetuksessa ilmoitettuja minimivaatimuksia, huomioiden rakennussuojelulliset reunaehdot. Tämä on käytännössä mahdollista vain ala- ja yläpohjien osalta siinä tapauksessa, että ko. rakennusosia uusitaan laajasti. Rakennuksen tekniset järjestelmät uudistetaan huomioiden 5 § ja 10-12 § vaatimukset. Rakennuksen valaistus uusitaan käyttäen energiatehokkaita led-valonlähteitä, turvallisen liikkumisen ja tarpeenmukaisen käytön mahdollistavia ohjausjärjestelmiä.

Laitehankinnat sisältävät ainoastaan sellaisia tuotteita, jotka täyttävät korkeinta suoritustasoa ja parasta energiatehokkuusluokkaa koskevat vaatimukset (energiamerkintädirektiivi).

## 6.4 Kestävän kehityksen tavoitteet

Tavoitteet kestäväälle kehitykselle ovat mm. rakennuksen arvo ja taloudellisuus, terveellisyys ja ympäristökuormitus. Rakennuksen peruskorjaus suunnitellaan kestävä kehityksen periaattein ympäristö- ja elinkaarinäkökohdat huomioon ottaen. Järjestelmä- ja laitevalintoja tehtäessä tulee kiinnittää huomiota laitteiden ja järjestelmien energiatalouteen, elinkaareen, käytettävyyteen ja huollettavuuteen. Kaupunkikonsernissa on otettu käyttöön WWF:n Green Office ympäristöjärjestelmä. Suunnitteluratkaisujen tulee ohjata sekä tukea käyttäjää kiinteistön energiatehokkaaseen käyttöön, syntyvien jätteiden kierrättämiseen, yleisesti ympäristökuormituksen pienentämiseen.

## 6.5 Rakennuksessa tehtävät perusparannus- ja muutostyöt

### 6.5.1 Rakenteelliset muutokset

- Rakennuksen ulkopuolella rakennuksen vierustat kaivetaan alimman lattiapinnan tasoon. Seinät veden- ja lämmöneristetään ja rakennuksen salaojat ja sadevesijärjestelmät uusitaan. Keskimääräinen kaivussyvyys on 1,6 metriä. Luonnonkiviset sokkelipinnat on varauduttava tasoitta-

maan tai mantteloimaan. Tavoitteena on salaojitus vähintään 0,5 metriä viereisten lattiapintojen alapuolelle.

- Sisäpiha kaivetaan auki ja kellarin seinät veden- ja lämmöneristetään.
- Kellarikerroksen yläpohja puretaan kokonaan ja varaudutaan uusimaan perusteellisesti (myös kantava rakenne), jotta siihen saadaan asennettua riittävät lämmön- ja kosteudeneristykset ja korjattua sisäpihan kallistukset.
- Kellarikerroksen lattiaa alennetaan tai kellaria laajennetaan, jos talotekniset vaatimukset sitä edellyttävät
- Kellarikerroksen maanvaraiset lattiarakenteet uusitaan perusteellisesti. Salaojajärjestelmän purku edellyttää todennäköisesti salaojavesien pumpausta.
- Kellarikerroksessa ja pohjakerroksessa varaudutaan rappauslaastien ja tasoitteiden uusimiseen kosteutta kestäviksi. Osassa rakennusta (mm. eteläjulkisivujen sisäseinusta) rappaukset saatetaan joutua uusimaan kokonaan. Rappauksia joudutaan näiden lisäksi uusimaan laajasti.
- Märkätiloissa poistetaan kaikki vanhat kalkkisideaineiset rappaukset (vedeneristeen alusta) tiilipinnalle asti.
- Pohjakerroksen alapohjat puretaan vanhalla osalla ja uusitaan rakenekerroksineen ja eristeineen tarpeen mukaan, muottilaudoitukset puretaan kanaalien kyljistä, koteloista ja portaiden alta riskiarvion mukaisesti.
- Kanaalien sisäpuolinen puhdistaminen, tiivistäminen ja korjaaminen tai tarpeen mukaan uusien kanaalien tekeminen.
- Välipohjien vanhojen täytemateriaalien ja muottilautojen purkutyöt ylä- tai alakautta riippuen rakenteesta. Erilaisia tiloihin ja välipohjarakenteisiin täytyy käyttää erilaisia purkumenetelmiä.
  - Alalaatta- ja kaksoislaattapalkistot on pääsääntöisesti korjattava perusteellisesti avaamalla rakennetta ala- tai yläpuolelta. Korjauksessa poistetaan kosteus- ja mikrobivaurioituneet rakennusmateriaalit, jotta rakennuksen terveellisyys voidaan taata tavoitellulle käyttöiälle.
  - Alalaattapalkistojen kevytbetonisat pintarakenteet puretaan. Mikrobivaurioituneista vanhoista täyttömateriaaleista kontaminoituneet betonipinnat puhdistetaan huolellisesti. Perusteena korjauslaajuudelle on myös uusien tekniikkavetojen toteutus.
  - Alalaattapalkistot, joissa on vanhoja rakennusmateriaaleja, korjataan perusteellisesti yläkautta pintarakenteet uusimalla.
  - Ns. onteloharkkohlavien osalta korjaustarpeet liittyvä rakenteen ilmanpitävyyden ja paloturvallisuuden varmistamiseen.
  - Kolmannen kerroksen ulkoseinärakenteiden lämmöneristeet ja sisäpuoliset muuraukset puretaan ja uusitaan perusteellisesti.

- Entisten tyrmien yläpuolella oleva välipohjarakenne korjataan perusteellisesti kantava rakenne mukaan lukien.
- Yläpohjarakenteet tiivistyskorjataan ja lämmöneristeet uusitaan ulkopuolelta tai yläpohja uusitaan kokonaisuudessaan.
- Yläpohjan kantavien rakenteiden kunto tarkistetaan ja niiden palosuojaukset uusitaan. Kantavien rakenteiden kiinnitykset ja kokonaisjäykkyys on myös tarkastettava. Yläpohjan kevytbetonilaattojen kiinnitys tarkistetaan ja korjataan tai muutetaan rakenne, jos energiatehokkuuden parantaminen sitä edellyttää.
- Yläpohjan kantaviin teräsrakenteisiin tehdään uudet tukirakenteet niille kohdin, missä kevytbetonilaattoja tarvitsee tukea kattoon tulevien uusien läpivientien kohdilla.
- Julkisivuissa ja tornissa tehdään erilaajuisia uudelleen muurauksia ja tiilien saumauskorjauksia.
- Tornin ylätasanteen betoniholvi korjataan perusteellisesti hiekkapuhaltamalla ja suojaamalla betoniteräkset korroosiolta. Ylätasanteen puiset lattian pintarakenteet varaudutaan uusimaan perusteellisesti. Holvien lämmöneristeet uusitaan.
- Tornin portaiden kiinnitykset ja puuosat kunnostetaan ja uusitaan kattaaltaan.
- Vesikate kunnostetaan kokonaisuudessaan. Asennetaan aluskate ja uusi vedeneristeenä toimiva kermikate ja uudet ruoteet, vanhat tiilet puhdistetaan ja asennetaan takaisin ulkonäöllisten vaatimusten täyttämiseksi. Uusitaan koolaukset ja puupukkirakenteet tarpeen mukaan.
- Katto- ja räystäspellitykset uusitaan tai kunnostetaan mahdollisuuksien mukaan. Räystäät rakenteineen ja varusteineen uusitaan tai kunnostetaan kaikkialta, kaikki räystään pellitykset ja vesikoururakenteet korjataan uusimalla rakenne perusteellisesti. Vaatii erittäin huolellista detajisuunnittelua ja toteutusta.
- Ikkunat, ulko-ovet sekä niiden heloitukset, tiivistykset ja pellitykset sekä liittymät kunnostetaan.
- Kattoikkunat uusitaan niihin tiloihin, joissa niitä tarvitaan.
- Ullakkokerrokseen tehdään uusia iv-konehuoneita, muita tekniikkatiloja ja -reittejä tehdään rakennusrungon sisään tai sisäpihan alle nykyisestä kellarin teknisestä tilasta torniin päin. Iv- ja muihin konehuoneisiin rakennetaan riittävät haalausreitit
- Avataan vanhat umpeen muuratut ikkuna- ja oviaukot siten, että niiden sisään asennetut lämmöneristeet voidaan uusita.
- Sisätilojen osalta
  - rakennetaan uusia väliseiniä
  - Sisätiloissa uusitaan kaikki seinä- ja kattopintarakenteet ja parannetaan akustiikka erilaisilla akustisilla pintaratkaisulla

- Lattioiden pintarakenteet uusitaan ja samalla pyritään palauttamaan vanhoja lattiaita, jos niitä on jostakin löydettävissä ja palautettavissa.
- Pääporras kunnostetaan, poistetaan muovilaatat ja palautetaan mosaiikkibetonipinnat tai tehdään uudet mosaiikkibetoniporraslankut.
- Palvelukeittiön tilat ajanmukaistetaan pinnoiltaan ja varustellaan.
- Uusitaan kaikkien tilojen kaikki varusteet tai käytetään ja kunnostetaan vanhoja tarpeen ja mahdollisuuksien mukaan.
- Uusitaan tai kunnostetaan väliovet
- Kunnostetaan kaupungintaloon kuuluva irtaimisto tarvittavilta osin.
- Rakennetaan uusi hissi ja porrashuone, samalla puretaan vanha hissi ja porrastimet pois.

#### 6.5.2 Konservointityöt

- Selvitetään rakennusosien aiempia värikerrostumia
- Konservointityöt tehdään tarvittavassa laajuudessa
  - Jos löytyy uusi kuvioita
  - Jos muiden töiden takia joudutaan konservoituja alueita tekemään uudelleen.

#### 6.5.3 Lisärakentaminen

- Tutkitaan mahdollisuudet sisäpihan kattamiselle lasikatteella
- Tarpeen ja mahdollisuuksien mukaan laajennetaan kellaritilaa
- Tarpeen mukaan hyödynnetään tornia

#### 6.5.4 LVIA-tekniset muutokset

##### Lämmitys

- Lämmönjakojärjestelmä rakennetaan kokonaisuudessaan uudestaan
- Lämmityksessä sovelletaan tila- tai rakennusosakohtaisesti soveltuvinta lämmitys tapaa (lattia, katto tai patterit), jolla pystytään parantamaan rakennuksen lämpötilaolosuhteita eri tilanteissa.
- Vanhojen järjestelmien osat pyritään purkamaan pois

##### Vesijohdot ja viemärit (Käyttövesiverkosto)

- Vesi- ja viemärijärjestelmä rakennetaan kokonaisuudessaan uudestaan
- Vanhojen järjestelmien osat pyritään purkamaan pois

#### Ilmanvaihto

- Ilmanvaihtojärjestelmä rakennetaan kokonaisuudessaan uudestaan
- Ilmanvaihtojärjestelmän uudelleen rakentamisessa otetaan huomioon tilojen, tilaryhmien, vyöhykkeiden ja niiden käyttötarkoitusten vaatima ilmanjako- ja poisto tapa- ja tarve
- Vanhat järjestelmän osat ja kotelorakenteet puretaan pois

#### Jäähdytys ja kylmäjärjestelmät

- Jäähdytysjärjestelmä rakennetaan kokonaisuudessaan uudestaan
- Rakennetaan tarvittavat kylmäjärjestelmät niitä tarvitseviin tiloihin
- Vanhat järjestelmän osat puretaan pois

#### Rakennusautomaatio

- Rakennusautomaatiojärjestelmä rakennetaan kokonaisuudessaan uudestaan
- Nykyisen järjestelmän osat puretaan talteen otettavina

### 6.5.5 Sähkötekniset muutokset

- Sähkön jakelu ja sähkökeskukset uusitaan. Sähköpääkeskus sijoitetaan uuteen paikkaan (kuitenkin entisen välittömään läheisyyteen)
- Sisä- ja pihavalistus uusitaan tai kunnostetaan
- Vanhoja arvokkaita valaisimia kunnostetaan ja modernisoidaan laajasti
- Merkki- ja turvalaistus-, kameravalvonta-, paloilmoin-, rikosilmoitin sekä yleiskaapelointijärjestelmät rakennetaan tarpeellisessa laajuudessa
- Äänentoisto- ja av-järjestelmät rakennetaan tarpeellisessa laajuudessa
- Rakennetaan valtuustosalin äänestysjärjestelmän kaapelointi ja valtuustosalin sähkönjakelujärjestelmä
- Rakennetaan kulunvalvonta- ja sähköinen lukitus väyläohjauksella vähintään ulkokuoreen sekä tarpeellisessa laajuudessa myös sisävälivoivn mm. neuvottelutilat
- Varaudutaan oviympäristöjen sähköistämiseen myös neuvottelutiloissa
- Varaudutaan neuvottelutilojen sähköisiin varausjärjestelmiin.
- Varaudutaan ulkokuoren sähköiseen lukostohallintaan.
- Rakennetaan iv-laitteille ja kiinteistöautomaatiolle sähköistys
- Rakennetaan keittiölaitteiden, hissien yms. laitteiden sähköistys

## 6.6 Ulko-alueiden muutostyöt

- Rakennuksen perustusten ja perusmuurien kuivatus maanpinnat muotoillaan kaikkialla seinästä pois päin viettäviksi.
- Pihan pinnoitteita ja pihakorkoja uusitaan
- Rakennuksen salaojitus ja kattovesiviemäröinti uusitaan.

- Tontin sadevesiviemärointiä uusitaan pinnoite- ja kallistusmuutosten takia.

## 7. TOTEUTTAMISAIKATAULU

Hankkeen toteuttamisaikatauluun vaikuttavat päätöksentekoaikataulu, valittava toteutusmuoto ja rakennussuojeluvaatimusten vaikutus hankkeen lupakäsittelyn keston.

Rakennustyöt on mahdollista aloittaa aikaisintaan vuoden 2021 alussa, jolloin rakennustyöt valmistuvat aikaisintaan vuoden 2023 alussa.

## 8. PERUSTAMISKUSTANNUKSET

Rakennuksen peruskorjauksen rakennuskustannukset vuoden 11/2018 (Haahdelaindeksi= 95,7) kustannustasossa ovat tavoitehinalaskelman mukaan yhteensä 18 650 000 euroa (alv 0 %) ilman väistöilakustannuksia.

Rakennuksen perustamiskustannukset ovat kokonaisuudessaan seuraavat:

Rakennuttajan kustannukset	2 125 000 €
Rakennustekniset työt	11 143 000 €
LVIA-työt	1 614 000 €
Sähkötyöt	1 123 000 €
Erillishankinnat	115 000 €
<u>Hankevaraukset</u>	<u>2 531 000 €</u>
Yhteensä	18 650 000 €

Irtaimiston hankintakustannukset rahoitetaan käyttäjähallintokuntien määrärahoista.

Tavoitehinalaskelma on esitetty liitteessä 3.

## 9. RAKENNUKSEN VUOKRA

Tässä hankesuunnitelmassa esitettyjen toimenpiteiden jälkeen rakennuksen vuokra muodostuu seuraavaksi: **115 100 €/kk** (1 381 200 €/vuosi).

Vuokran toteutuminen edellyttää 25 vuoden erityisperusteltua poistoaikaa.

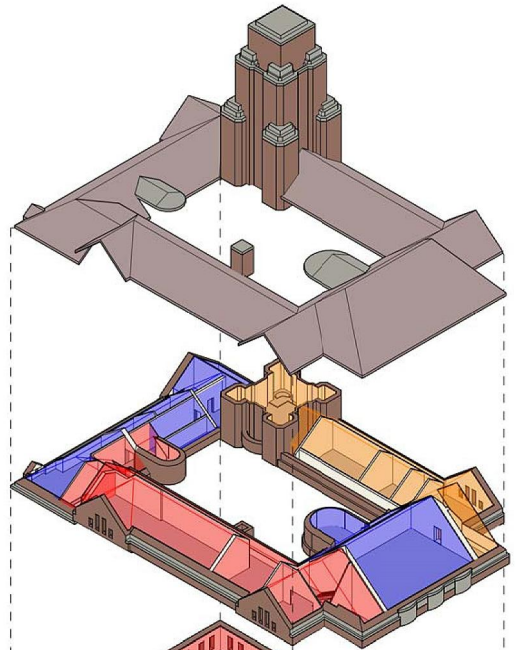
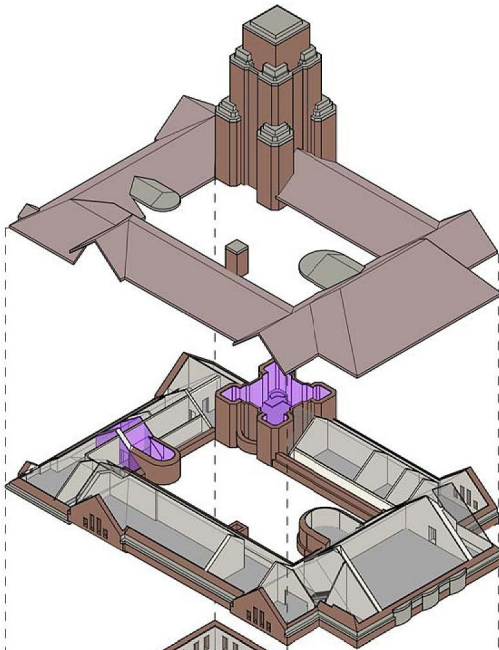
Vuokravaikutuslaskelma on liitteenä 4.



## NYKYINEN LOHKOJAKO

## UUSI LOHKOJAKO

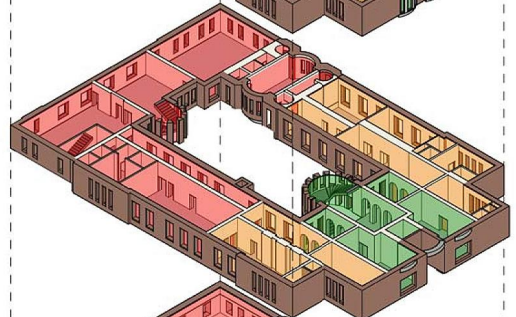
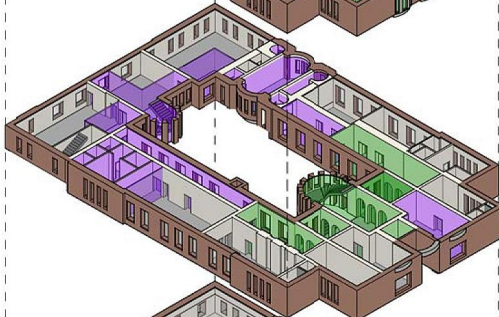
ULLAKKO



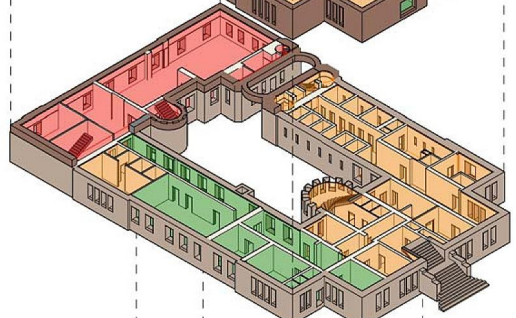
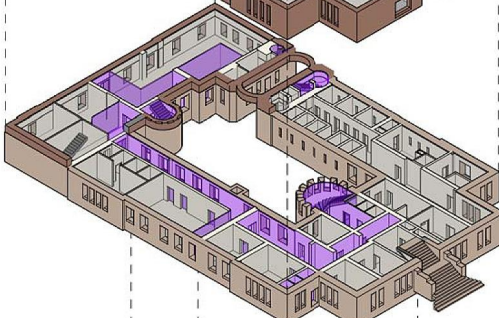
2. KRS



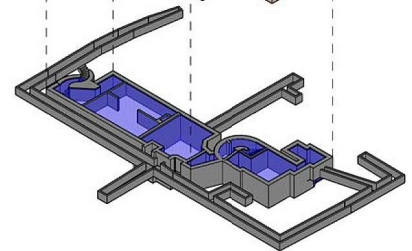
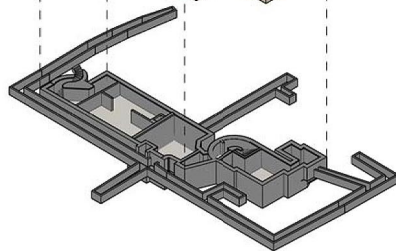
1. KRS



POHJAKRS



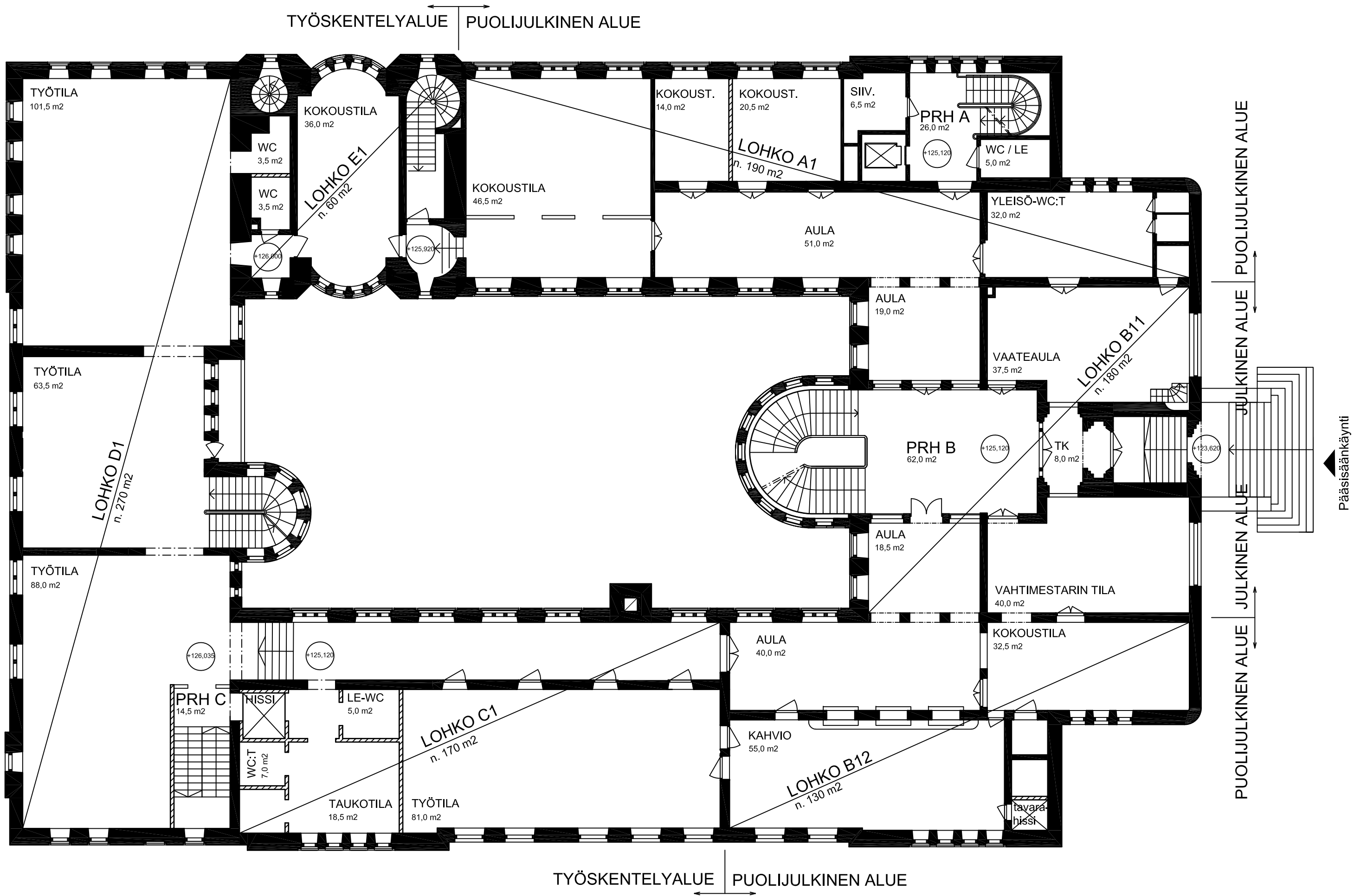
KELLARI



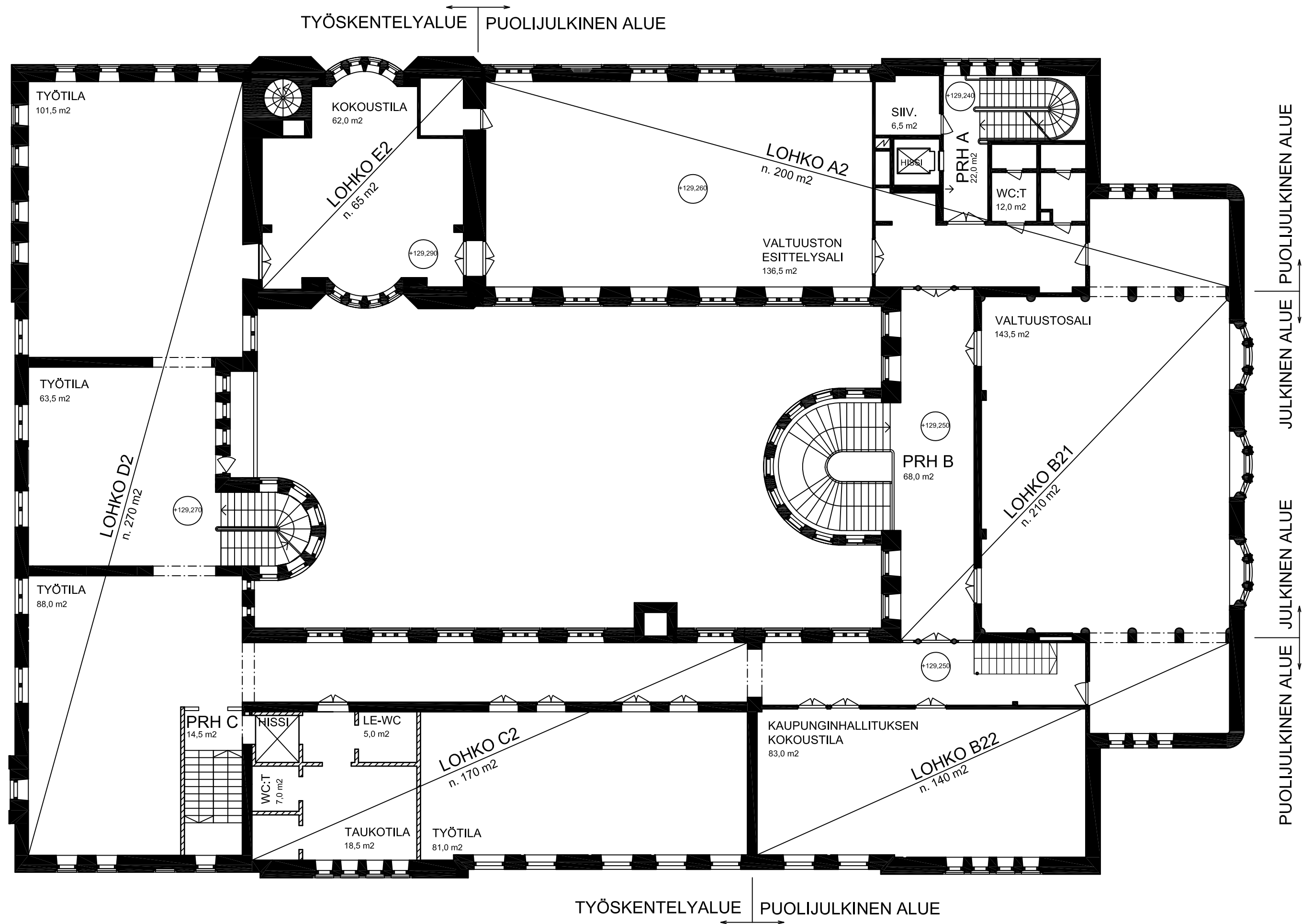
- ENTISÖITY
- 1910-LUVUN TYYLINEN
- NYKYAIKAISET TYÖTILAT

- JULKINEN
- PUOLIJULKINEN
- TYÖSKENTELY
- TEKNISET TILAT

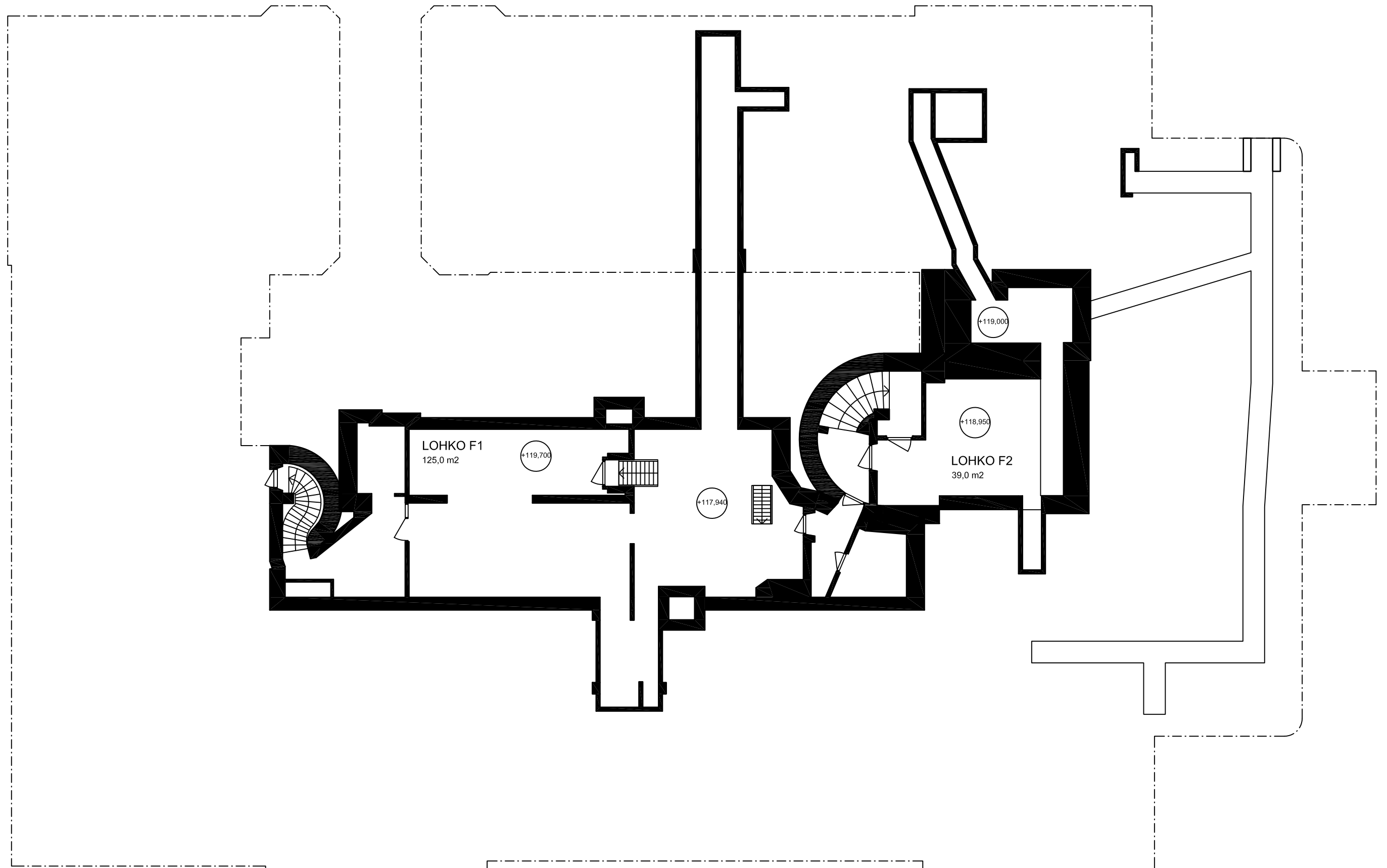
1.KERROS



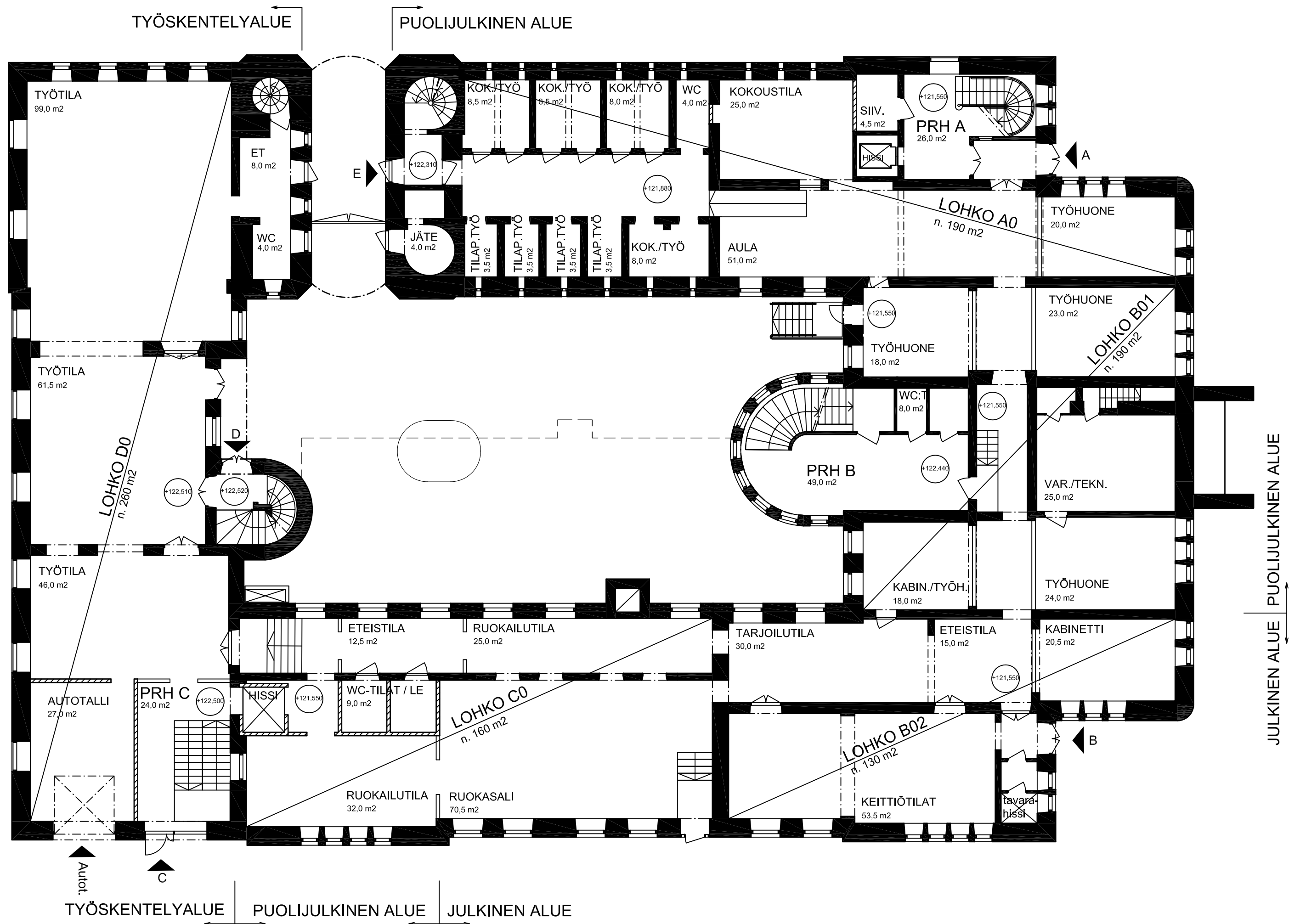
# 2.KERROS



# KELLARIKERROS

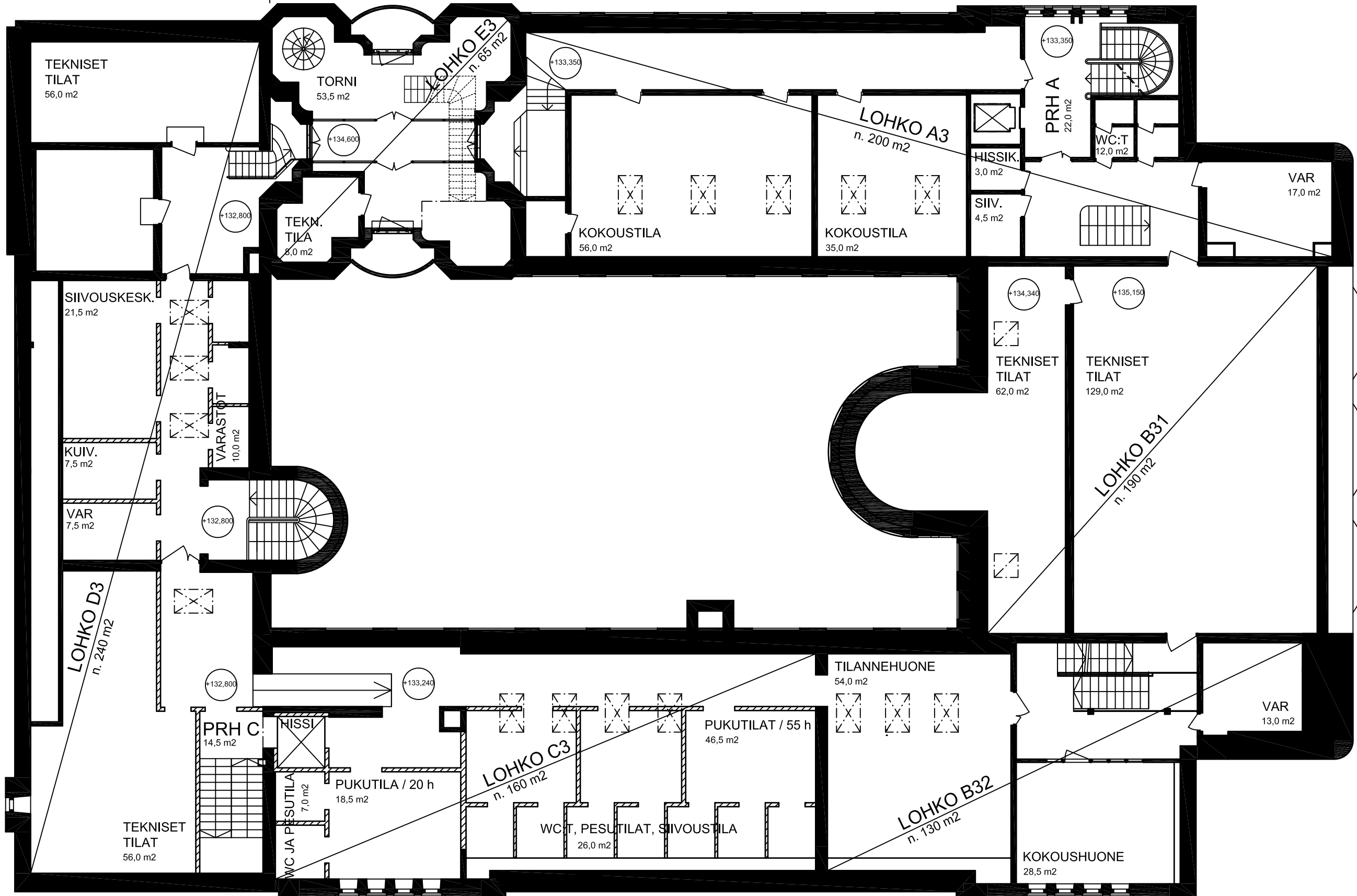


# POHJAKERROS



# ULLAKKOKERROS

TYÖSKENTELYALUE    PUOLIJULKINEN ALUE



TYÖSKENTELYALUE    PUOLIJULKINEN ALUE

**Lahden Kaupungintalo**  
Harjukatu 31, 15110 Lahti



**KORJAUSTYÖT**

Lahden Tilakeskus  
Projektipäällikkö  
Sari Honkanen  
Aleksanterinkatu 24 A  
15140 Lahti  
[sari.honkanen@lahti.fi](mailto:sari.honkanen@lahti.fi)

## 1. LAHDEN KAUPUNGINTALO

### 1.1. KUSTANNUSARVION YHTEENVETO

#### 1.1.1. PERUSTIEDOT

Kustannusarvion kohteena on Lahden kaupungintalo, jonka suunnitellut korjaustyöt ovat hankesuunnitteluvaiheessa.

Kustannusarvio perustuu 12.11.2018 päivättyyn kustannusarvion tarjouspyyntöön ja sen liitteisiin. Kustannusarvion laadinnan aikana kohteen korjauslaajuutta on tarkennettu tilaajan kanssa käydyillä keskusteluilla. Korjaustöiden hankesuunnitelma ei ole ollut käytössä kustannusarviota laadittaessa.

Kustannusarvio on laadittu Haahtela hintaindeksin mukaiseen Lahden hintatasoon 95,7 (11.2018).

#### 1.1.2. LAAJUUSTIEDOT

Kohteen suunnitelmissa esitetyt pinta-alat ovat:

LAAJUUS	BRM2
Pohjakuvien mukaan arvioitu bruttoneliömäärä	4 673

## 2. LAADINTAPERIAATTEET

Kustannusarvio on laadittu TAKU – Kustannustieto 2018 ohjelmistolla. Kustannusarvio on tehty ns. tavoitehintamenettelyllä, jota on tarkennettu tilaajan antamilla lisätiedoilla. Tavoitehintamenettelyllä on määritetty tiloille korjausasteet ja korjausasteiden määrittämien kustannusten lisäksi arviota on tarkennettu erillishinnoilla.

Kustannusarvion tarkempi erittely on esitetty liitteissä.

Arvioon ei sisälly:

- rahoituskuluja
- väistötiloja
- muuttoa
- irtokalusteita
- tonttitehtäviä (tontin hankinta, verot ja rasitteet yms.)
- liittymiä
- markkinointikuluja
- muita tilaajan sisäisiä kuluja

## 3. KUSTANNUSARVION LOPPUSUMMA ALV. 0 %

KUSTANNUKSET	€ alv. 0 %	€/BRM2
Korjaustyöt	18 650 000	3 991



#### 4. YHTEENVETO

Kustanusarviota tarkasteltaessa tulee ottaa huomioon, että hankesuunnitelma ei ole ollut kustannuslaskijan käytössä, joten kustannusarvion laskennassa voi olla eroavaisuuksia hankesuunnitelmassa ajateltuun korjauslaajuuteen.

Kustannusarviota laadittaessa ei ole ollut tarkkaa tietoa tehtävistä korjaustöistä ja esim. konservoinnin laajuudesta. Esimerkiksi pintarakenteiden kustannukset on arvioitu tavallista pintaremonttia arvokkaampina, mutta mikäli pintoja päädytään laajasti konservoimaan, niin kustannusarvioita tulee tarkastella uudestaan.

Suosittelavaa on, että kustannuarvio päivitetään, kun hankkeesta saadaan ehdotussuunnitelmat valmiiksi, tai korjauslaajuus lyötyä lukkoon.

Lahdessa 10.1.2019

SWECO PM OY

#### **Liitteet:**

1. Kustannusarvion laadintaperiaatteet
2. Hankintahinta – hintaerittäin (Talo2000 – nimikkeistö)
3. Perustamiskustannukset (Talo 80 – nimikkeistö)

## Liite 1

**RAKENNUTTAJAN KUSTANNUKSET, PÄÄRYHMÄ B1**

Kustannusarvio sisältää arvion seuraavista rakennuttajan kustannuksista:

- suunnittelu
  - suunnittelutehtävät on arvioitu kokonaisuutena, 950 000 € alv. 0 %
  - lisäksi suunnitteluun on huomioitu konservoinnin suunnittelua 200 000 € alv. 0 %
- valvonta ja projektinjohto
  - rakennuttamiseen ja valvontaan on arvioitu kokonaisuutena 600 000 € alv. 0 %
  - lisäksi valvontaan on ajateltu lisäkustannus erityisvalvontaa edellyttäviin asioihin (esim. konservoinnit), 300 000 € alv. 0 %
- rakennusluvan kulut, 40 000 € alv. 0 %
- kopiokulut, 35 000 € alv. 0 %

**RAKENNUSTEKNISET TYÖT, PÄÄRYHMÄ B2**

Rakennustekniikkaan (pääryhmä B2) on arvioitu:

Pääryhmä 1, aluetyöt:

- aluetyöt on huomioitu karkeasti arvioiden tilaajan antaman korjauslaajuuden perusteella
- talovarusteet, oleskeluvarusteet ja alueopasteet on arvioitu karkeasti

Pääryhmä 1, rakennuksen maatyöt:

- maatyöt on huomioitu karkeasti arvioiden tilaajan antaman korjauslaajuuden perusteella

Pääryhmä 2, perustukset ja ulkopuoliset rakenteet:

- perustukset ja ulkopuoliset rakenteet on huomioitu karkeasti arvioiden tilaajan antaman korjauslaajuuden perusteella

Pääryhmä 3, runko- ja vesikattorakenteet

- runko- ja vesikattorakenteet on huomioitu karkeasti arvioiden tilaajan antaman korjauslaajuuden perusteella
- runko ja vesikattorakenteissa on huomioitu suurimpina töinä välipohjien korjaukset kahdella eri korjaustavalla (tiivistämällä, tai avaamalla ja puhdistamalla)
- lisäksi rakennuksen runkoa on ajateltu korjattavaksi yleisesti ja tekemällä runkoon laajamittaisia LVIAS aputoita
- julkisivun korjauslaajuuden on päätetty 10.7.2017 tehdyn julkisivun kuntotutkimuksen perusteella
- sisäpihalle on huomioitu lasikate lämpölaseilla

Pääryhmä 4, täydentävät rakenteet

- täydentävät rakenteet on huomioitu karkeasti arvioiden tilaajan antaman korjauslaajuuden perusteella
- ikkunat on ajateltu kunnostettavaksi perusteellisesti
- ulko-ovet on ajateltu kunnostettavaksi
- väliseinät ja väliovet on ajateltu korjattavaksi yleisesti

Pääryhmä 5, pintarakenteet

- pintarakenteet on huomioitu korjattavaksi yleisesti

#### Pääryhmä 6, kalusteet, varusteet ja laitteet

- kiintokalusteet on huomioitu arvioimalla kalusteiden perusteellinen korjaus kalusteiden uudisrakentamisen hinnan perusteella, 800 000 €
  - hinta on arvioitu erittäin korkeaksi siksi, että oletusarvoisesti kalusteita joudutaan korjaamaan perusteellisesti puusepäntyönä kaluste kerrallaan

#### Pääryhmä 7, konetekniset työt

- kustannukset sisältävät konetekniset työt, kuten esim. hissit yms.

#### Pääryhmä 8,9 työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset

- kustannukset sisältävät työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset, jotka ovat riippuvaisia kohteen laajuudesta, rakennusajasta sekä kohteen tyyppistä ja sen erityispiirteistä. Sisältää varauksen LVIS-tekniisiä aputöitä varten.

### LVIA –TEKNISET TYÖT, PÄÄRYHMÄ B3

LVIA – tekniset työt on arvioitu lisäämällä tavoitehintamenettelystä saatuun hintaan 30 %, koska on oletettu, että työt tulevat olemaan normaaleja LVIA – töitä vaativampia.

### SÄHKÖTEKNISET TYÖT, PÄÄRYHMÄ B4

Sähkötekniset työt on arvioitu lisäämällä tavoitehintamenettelystä saatuun hintaan 30 %, koska on oletettu, että työt tulevat olemaan normaaleja LVIA – töitä vaativampia.

### ERILLISHANKINNAT, PÄÄRYHMÄ B5

Kustannusarvio ei sisällä erillishankintojen kustannuksia.

### MUUT KUSTANNUKSET

Kustannusarvio sisältää kustannusten nousuvarauksen, lisä- ja muutostyövarauksen sekä riskivaruksen. Kustannukset eivät sisällä rakennusaikaista rahoitusta.

### KÄYTETYT KORJAUSASTEET

Koska korjaustöiden laajuus ei ole ollut kustannusarviota tehtäessä ollut tarkasti tiedossa, niin tilaajan kanssa yhteisesti sopimalla on päädytty käyttämään seuraavia tilakohtaisia korjausprosentteja kaikissa tilaohjelman tiloissa:

Korjattava osa	%	Korjattava osa	%
Seinäpinta	130	Ulkotasot	0
Kattopinta	130	Lämmitys	140
Lattian pinta	130	Vesi ja viemäri	140
Kalusteet	0	Kanavat ja säil	120
Ikkuna	0	IV – koneet	120
Ovi	100	Muu LVV	120
Väliseinät	100	Valaistus	110
Erytisväliseinät	100	Sähkön jako	110
AP:n erityisrak	100	Keskukset	110
Runko	60	Muus sähkö	110
Ulkovaippa ym	0	Erillishankinnat	0

Kalusteiden, ikkunoiden, ulkovaipan ja ulkotasojen korjausprosentti on 0 %, koska ne on arvioitu erillisellä hinnalla, jotta niiden kustannusten määrittäminen on helpompaa.

Em. korjausprosentit ovat TAKU Kustannustieto – ohjelmassa olevia määrittymiä eri korjaustoimenpiteille.

Esimerkkejä prosenttien tarkoittamista korjaustoimenpiteistä:

Seinien korjaustoimenpiteet ×

20% Eritt. vähäisiä korjauksia; Lämpivientien paikkamaalaus  
 40% Vähäisiä korjauksia; Seinän siirron aiheuttama pintarak.paikkaus  
 60% korjauksia; Noin puolet pintarakenteista uusitaan  
 100% Perusteellisia korjauksia; Pinnoitteen uusiminen  
 130% Uusitaan; Pohjan ja pinnoitteen uusiminen

Sulje

Ovien korjaustoimenpiteet ×

20% Eritt. vähäisiä korjauksia; Helojen uusiminen ja käyntikorjauksia  
 40% Vähäisiä korjauksia; Käyntikorjauksia ja helojen uusiminen  
 60% korjauksia; Maalaus, helojen uusiminen ja käyntikorjauksia  
 100% Perusteellisia korjauksia; Maalaus, ovien kunnostus ja helojen uusir  
 120% Uusitaan;

Sulje

Väliseinien korjaustoimenpiteet ×

20% Eritt. vähäisiä korjauksia; Paikkauksia  
 40% Vähäisiä korjauksia; Aukkoja ja paikkauksia  
 60% korjauksia; Uusitaan osin  
 100% Perusteellisia korjauksia; Dikaisu tai ääneneristyksen parantaminen  
 120% Uusitaan;

Sulje

Kantavan rungon korjaustoimenpiteet ×

10% Eritt. vähäisiä korjauksia; Vähän LVIS-aputoita, lävistyksiä  
 20% Vähäisiä korjauksia; LVIS-aputoita, vähän rakent. avausta  
 30% korjauksia; Paljon LVIS-aputoita, uusia IV-horm., vaakaviem., ym.  
 100% Perusteellisia korjauksia; Aukko laattaaan  
 170% Uusitaan; Krs-korkeuden tai jännevälin muutos

Sulje

Lämmityslaitteiden korjaustoimenpiteet ×

30% Eritt. vähäisiä korjauksia; Termostaattiventtiilien uusiminen  
 50% Vähäisiä korjauksia; Radiaattorien uusiminen  
 80% korjauksia; Radiaattorien uusimien ja putkiston osittainen uusiminen  
 110% Perusteellisia korjauksia; Radiaattorien uusimien ja putkiston uusiminen  
 140% Uusitaan; Verkoston ja keskuksen uusiminen

Sulje

## Valaistuslaitteiden korjaustoimenpiteet



20% Eritt. vähäisiä korjauksia; Valaisimien puhdistus ja huolto  
40% Vähäisiä korjauksia; Valaisimet uusitaan osin  
60% korjauksia; Valaisimet uusitaan  
90% Perusteellisia korjauksia; Valaisimet uusitaan ja johdotusta korjataan  
110% Uusitaan; Valaisimet ja johdot uusitaan

Hanke:  
Lahden Kaupungintalo

Harjukatu 31, Lahti

Vaihe: Hankesuunnitelma  
Paikkakunta: Lahti  
Haahtela-ind.: 93,0 / 1.2018  
Hintataso: 95,7 / 11.2018  
Laajuus: 4 673 brm2

## HANKINTAHINTA - HINTAERITTÄIN

Talo 2000 Hankenimikkeistö	€	€/brm2	%
Rakennusosat	9 337 000	1 998	50,1
Tekniikkaosat	3 092 000	662	16,6
Hanketehtävät	3 690 000	790	19,8
<b>RAKENNUS</b>	<b>16 119 000</b>	<b>3 449</b>	<b>86,4</b>
Kiinteistötehtävät			
<b>KIINTEISTÖ</b>	<b>16 119 000</b>	<b>3 449</b>	<b>86,4</b>
Käyttäjätehtävät			
Hankevaraukset	2 531 000	542	13,6
<b>HANKE</b>	<b>18 650 000</b>	<b>3 991</b>	<b>100,0</b>
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	4 476 000	958	
<b>HANKE YHTEENSÄ</b>	<b>23 126 000</b>	<b>4 949</b>	

Hanke:  
Lahden Kaupungintalo

Harjukatu 31, Lahti

Vaihe: Hankesuunnitelma  
Paikkakunta: Lahti  
Haahtela-ind.: 93,0 / 1.2018  
Hintataso: 95,7 / 11.2018  
Laajuus: 4 673 brm2

## PERUSTAMISKUSTANNUKSET - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
<b>B1 Rakennuttajan kustannukset</b>	2 125 000	455	11,4
<b>B2 Rakennustekniset työt</b>	11 143 000	2 384	59,7
<b>B3 LVI-työt</b>	1 614 000	345	8,7
<b>B4 Sähkötyöt</b>	1 123 000	240	6,0
<b>B5 Erillishankinnat</b>	115 000	25	0,6
<b>B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä</b>	<b>16 119 000</b>	<b>3 449</b>	<b>86,4</b>
<b>Muut kustannukset</b>			
Tontti			
Toiminta varustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
<b>Hankevaraukset</b>	2 531 000	542	13,6
<b>Muut kustannukset</b>	<b>2 531 000</b>	<b>542</b>	<b>13,6</b>
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET</b>	<b>18 650 000</b>	<b>3 991</b>	<b>100,0</b>
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	4 476 000	958	
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>23 126 000</b>	<b>4 949</b>	

**KAUPUNGINTALON PERUSKORJAUS**

Haahtela indeksi 95,7 hintataso 11/2018  
ylläpidon kustannustaso 12/2018  
ylläpitovuokra ei sisällä siivouskustannuksia  
laskenta-aika 25 vuotta ja korko 3%  
rakennukselle haetaan erityisperusteltu poisto-aika 25 vuotta  
rakennuksen ylläpitokustannukset laskevat

kustannusarvio	18 650 000 € alv 0
huoneistoala	4 036 m <sup>2</sup> , 4673 brm <sup>2</sup>
	4 621 €/m <sup>2</sup>

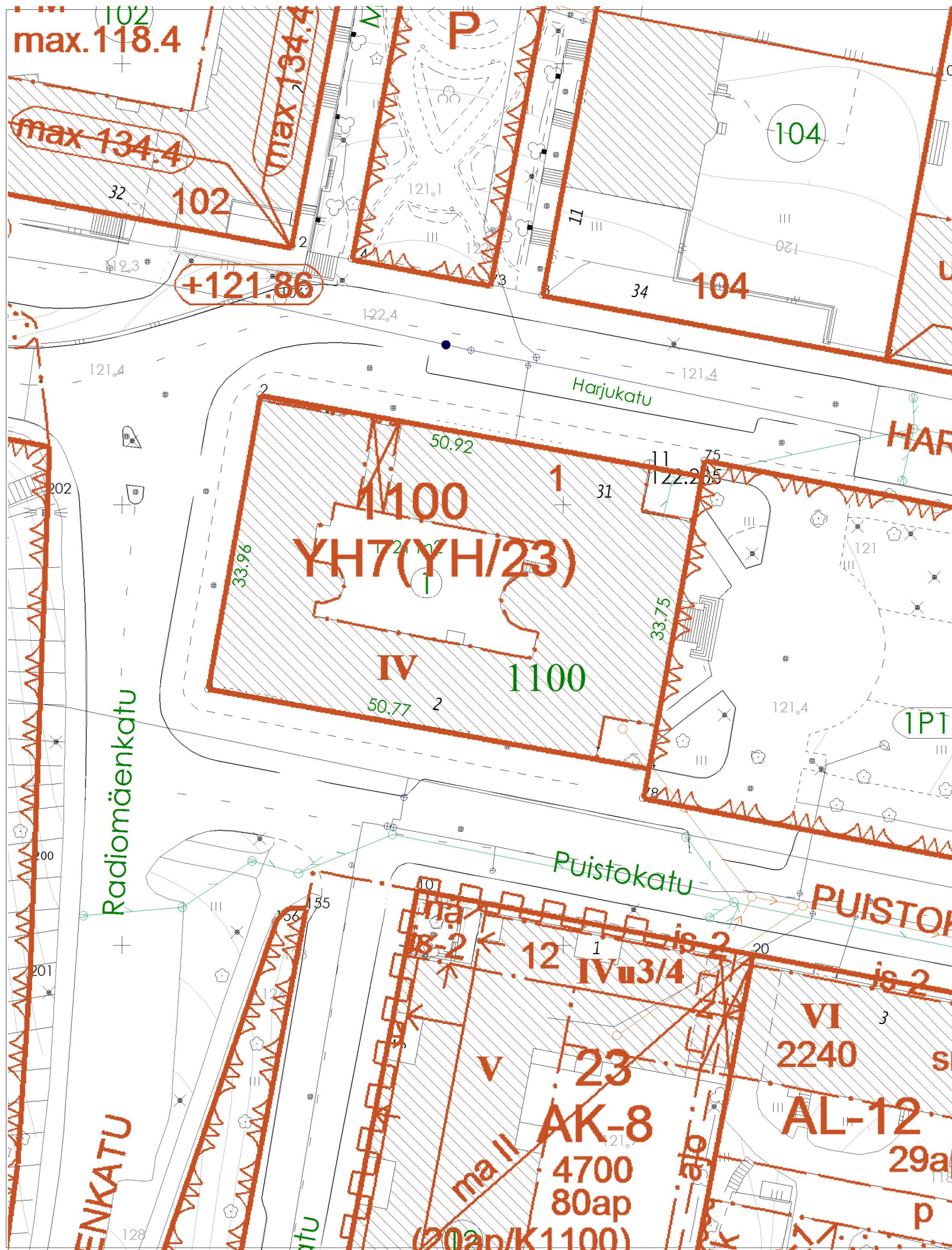
## Sisäinen vuokra 2019

ylläpitovuokra	31 059 €/kk
pääomavuokra	34 086 €/kk
<b>vuokra</b>	<b>65 145 €/kk</b>
	16,14 €/m <sup>2</sup> /kk
	<b>781 740 €/vuosi</b>

## Tuleva perusparannuksen jälkeinen sisäinen vuokra

ylläpitovuokra	25 300 €/kk
pääomavuokra	89 800 €/kk
<b>vuokra</b>	<b>115 100 €/kk</b>
	28,52 €/m <sup>2</sup> /kk
	<b>1 381 200 €/vuosi</b>
vuokranlisäys:	<b>599 460 €/vuosi</b>





LAHDEN KAUPUNKI  
 KARTTA 1:500  
 Rakennusluvan hakemista varten  
 Koordinaattijärjestelmä EtrsGk26  
 Korkeusjärjestelmä N2000

Kaupunginosa	Voimassa oleva asemakaava
Keski-Lahti 1	20.10.1967 30498/A
Rakennuspaikka	
3980011100001 Harjukatu 31	
Jäljennetty Lahden kaupungin kantakartasta	
23.03.2018	