

Kaupunkirakennelautakunta

KOKOUSAIKA 24.09.2024 klo 17:00

KOKOUSAIKKA

KÄSITELTÄVÄT ASIAT

Läsnäolijasivu	1
115 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
116 § Pöytäkirjan tarkastajat	4
117 § Käsittelyjärjestys	5
118 § Asemakaava ja asemakaavan muutos, Sunilan asuinalue, kaava nro 0819	6
- Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, Sunilan asuinalue kaava nro 0819	8
- Asemakaavaselostus liitteineen, Sunilan asuinalue, kaava nro 0819	9
- Rakennustapaohje, Sunilan asuinalue, kaava nro 0819	67
119 § Kaupungintalon hankesuunnitelma 2024	103
- Kaupungintalon hankesuunnitelma liitteineen	106
120 § Tekniset palvelut vastuualueen organisaatiomuutos	182
- Organisaatiokaavioluonnos	184
121 § Tekniset palvelut vastuualueen toimintasäntö 2024	185
- Kaupunkirakennelautakunnan alaisen teknisten palveluiden vastuualueen toimintasäntöehdotus 2024	186
122 § Lausunto hallituksen esitys eduskunnalle vesihuoltolain muuttamisesta	197
123 § Lausunto Kilpailu- ja kuluttajavirastolle talvikunnossapidon konetöiden puitejärjestelyyn perustuvista hankinnoista	200
- Lisäselvityspyyntö Kotkan kaupunki 27.6.2024	201
- Vastaus lisäselvityspyyntöön 18092024	204
124 § Vastaus valtuustoaloitteeseen Pentti Tiusasen elämäntyön muistamiseksi	217
- Valtuustoaloite Pentti Tiusasen elämäntyön muistamiseksi	218
125 § Lautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset	219
126 § Lausunto alueellisesta junaliikenteestä 2030-luvulla	220
- Lausunto; alueellinen junaliikenne	221
127 § Kuntalaisaloitteet, kaupunkirakennelautakunta	222
- Kuntalaisaloitteet seuranta KARA 24.9.2024	223
128 § Kaupunkisuunnittelun toiminnan ja talouden seuranta	224
129 § Teknisten palveluiden toiminnan ja talouden seuranta	225
130 § Muut asiat	226
131 § Hovinsaaren päiväkodin hankesuunnitelma	227
- Hovinsaaren päiväkodin hankesuunnitelma	232
Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus	256

KOKOUSAIKA	24.9.2024 klo 17.00–20.49	
KOKOUSPAIKKA	KH1 5.krs. ryhmäkokousten tiloiksi on varattu kokoushuoneet KH5 ja KH6 5.krs.	
OSALLISTUJAT Päätöksentekijät	Hurtta Pia Savolainen Kai Elo Jari Herranen Henri Hohti Sami Laamanen Krista Leijamaa Päivi Paasi Heli Pirtilä Päivi Rosberg Tiina Ruuska Tommi Sorsa Saku Tujula Pirjo	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen, poistui klo 20.23 §125 aikana jäsen ” ” ” ” jäsen, poistui klo 19.52 §119 jälk. jäsen ” ” ”
Muut osallistujat	Vuorela Jarkko Hannonen Markku Ala-Vannesluoma Päivi Peurala Maijastiina Klami Atte Orenius Oskari Puro Jarkko Huusko Tero Hietala Leila Renlund Tarja	kaupunginhallituksen edustaja, paikalle klo 18.02 §118 aikana kaupunkisuunnittelujohtaja tekninen johtaja kaavoitusassistentti, sihteeri nuorisovaltuuston edustaja kaavoitusarkkitehti, paikalla klo 17.26–18.29 §118 kaavoitusarkkitehti, paikalla klo 17.26–18.29 §118 toimitilapääällikkö, paikalla klo 18.29–19.52 §131, §119 kaupunginarkkitehti, paikalla klo 18.37–19.52 §131, §119 pääluottamusmies, poistui klo 17.25 §120 jälkeen
Poissa	Sirviö Esa Elosuo Sara	kaupunginjohtaja nuorisovaltuuston edustaja
ALLEKIRJOITUKSET	Puheenjohtaja	Sihteeri
	Pia Hurtta	Maijastiina Peurala
LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS	Todetaan	Pykälät 115–131
PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS	Kotkassa 28.9.2024	
Pöytäkirjan tarkastajat	Päivi Leijamaa	Pirjo Tujula
PÖYTÄKIRJA YLEI- SESTI NÄHTÄVÄNÄ	Yleisessä tietoverkossa: www.kotka.fi/esityslistat 30.9.2024	

KOKOUSAIKA	24.9.2024 klo 17.00–20.49
KOKOUSPAIKKA	KH1 5.krs. ryhmäkokousten tiloiksi on varattu kokoushuoneet KH5 ja KH6 5.krs.
	Sihteeri Maijastiina Peurala

115 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan.

Päätös: Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

116 § Pöytäkirjan tarkastajat

Valittiin

Päätös: Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Päivi Leijamaa ja Pirjo Tujula.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

117 § Käsittelyjärjestys

Hyväksytään listan mukaisena.

Päätös: Hyväksyttiin siten, että otetaan käsittelyyn mukaan lisälistalla tullut pykälä 131 ja käsitellään ensin pykälät 120, 118, 131 sekä 119. Muuten käsitellään listan mukaisena.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä		
-------------------------------	--	--

D/6/10.02.04/2023**118 § Asemakaava ja asemakaavan muutos, Sunilan asuinalue, kaava nro 0819**

Kara 23.4.2024 § 77

Jarkko Puro esitteli ennakkoon Sunilan asuinalueen asemakaavaluonnosta ja siihen liittyvää rakennustapaohjetta.

Kara 24.9.2024 § 118

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehdit: Oskari Orenius, puh. 040 358 8831
Jarkko Puro, puh. 040 642 9010

Tiivistelmä: Kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavaehdotuksen, joka koskee Kotkan kaupunginosaa 37. Sunila, vesialue sekä asemakaavan muutosehdotuksen, joka koskee kaupunginosaa 36. Popinniemi, korttelit 4, 19, 22, 24–27, lähivirkistys- ja katualuetta sekä kaupunginosaa 37. Sunila, korttelit 13–25, 28, 29, puisto-, lähivirkistys-, urheilu- ja virkistyspalvelu-, suojaviher- ja katualuetta, kaava nro 0819, Sunilan asuinalue.

Esittelyteksti: Sunilan asuinalueen syntyminen on osa puunjalostusteollisuuden ja sataman historiaa Kotkassa.

Nyt käynnissä olevalla kaavamuutoksella tavoitellaan arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristön toimivampaa suojelua, alueelle soveltuvaa täydennysrakentamista sekä luonnon elinympäristöjen monimuotoistamista. Muutos olevaan tilanteeseen on suhteellisen vähäinen, koska Sunilan asuinalueen rakennukset ovat voimassa olevassa asemakaavassa suojeltuja. Kaavamuutoksella ja sen ohessa laaditulla rakennustapaohjeella pyritään vahvistamaan ja selkeyttämään suojelua ja ohjaamaan rakennusten ja rakenteiden korjausta sekä ylläpitoa siten, että ainutlaatuiset rakennetun kulttuuriympäristön arvot säilyvät myös tulevaisuudessa.

Rakennussuojelun ja täydennysrakentamisen mahdollistamisen lisäksi kaavamuutoksella tavoitellaan Unescon maailmanperintö statusta osana Suomen kansallista esitystä, joka koostuu 13 arkkitehti Alvar Aallon suunnittelema rakennuksesta ja aluekokonaisuudesta.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 4.1. - 3.2.2023. Saatua palautetta on esitelty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 8. Osallistaminen ja vuorovaikutus, sivut 28–30.

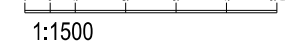
Sunilan asemakaavan luonnos oli nähtävillä 15.5. – 15.7.2024. Kaavaluonnoksesta saatua palautetta sekä palautteen aikaan saamia

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

muutoksia on esitelty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 8.
Osallistaminen ja vuorovaikutus, sivut 31–38.

Liitteet:	1. Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen 2. Asemakaavaselostus liitteineen 3. Sunilan asuinalueen Rakennustapaohje
Taustoittava aineisto:	Kaavan ratkaisuja taustoittava aineisto ovat nähtävillä kaupunkisuunnittelun internetsivuilla, Sunilan asuinalueen asemakaavan ehdotusvaiheen otsikon alla osoitteessa: Sunilan asuinalue (0819) Kotkan kaupunki: 1. Sunilan Korjausohjeisto (R. Wasastjerna / T. Mustonen, 2010) 2. Sunilan ympäristösuunnitelma (Pro Sunila / R. Wasastjerna, 2024) 3. Sunilan Luontoselvitys ja biodiversiteettisuunnitelma (Kotkansiipi, 2023)
Esittelijä:	Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen
Ehdotus:	Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä asemakaavaehdotuksen, joka koskee Kotkan kaupunginosaa 37. Sunila, vesialue sekä asemakaavan muutosehdotuksen, joka koskee kaupunginosaa 36. Popinniemi, korttelit 4, 19, 22, 24–27, lähivirkistys- ja katualuetta sekä kaupunginosaa 37. Sunila, korttelit 13–25, 28, 29, puisto-, lähivirkistys-, urheilu- ja virkistyspalvelu-, suojaviher- ja katualuetta, kaava nro 0819, Sunilan asuinalue, esityksenään kaupunginhallitukselle ja asetettavaksi ehdotuksena nähtäville. Kaupunkirakennelautakunta valtuuttaa kaavan valmistelijat tekemään teknisluonteisia korjauksia kaavakarttaan sekä täydentämään kaavaselostusta ja rakennustapaohjetta.
Asian käsittely:	Kaavoitusarkkitehdit Oskari Orenius ja Jarkko Puro esittelivät asian. Oskari Orenius ja Jarkko Puro kokouksessa tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.26–18.29. Jarkko Vuorela saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 18.02. Esittelyn jälkeen puheenvuoroja käyttivät Saku Sorsa, Markku Hannonen, Sami Hohti, Kai Savolainen, Päivi Leijamaa, Päivi Ala-Vannesluoma, Henri Herranen, Tiina Rosberg ja Pia Hurttä.
Päätös:	Hyväksyttiin.
Toimeenpano:	Nähtäville asetettavaksi
Ote:	Kaupunginhallitus
Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 135 §)	

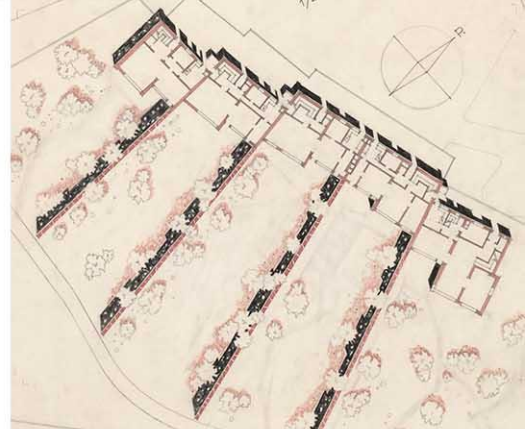
Pöytäkirjan tarkastusmerkintä		



SUNILAN ASUINALUE (0819)



KOTKA



Asemakaava ja
asemakaavan muutos
SUNILAN ASUINALUE
KAAVASELOSTUS

Kaava 0819, 16.9.2024

KOTKAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
J. Puro kaavoitusarkkitehti
O. Orenius kaavoitusarkkitehti



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot
Kaava-alueen sijainti
Kaavan tarkoitus
Kaavaprosessin vaiheet
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3. SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö
Kaavamuutosalueen luonnonympäristö
Kaavamuutosalueen maisemankuva
Kaavamuutosalueen pilaantuneet maat

4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

Maakuntakaava 2040
Kotka-Hamina seudun strateginen yleiskaava
Kotkan yleiskaava
Asemakaava

5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto
Luontoselvitys
Teknisen bio-kovahiilituotannon käynnistämisen vaiheita
Maankäyttösopimus

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne ja mitoitus

7. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
Vaikutukset luonnonympäristöön
Vaikutukset liikenteeseen
Vaikutukset muinaisjäänneksiin
Vaikutukset maisemankuvaan
Vaikutukset turvallisuuteen
Haittavaikutukset

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute
Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaluonnokseen
Ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vaikutukset kaavaehdotukseen

9. NIMISTÖ

10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

LIITTEET

Kannen kuva: Rantala,
Finna / Alvar Aalto museo

Kaavoitettava alue 1:20 000.
Kaava-alue rajattu viitteellisesti.



1. PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

37. kaupunginosa Sunila.

Asemakaavan muutos

36. kaupunginosa Popinniemi, korttelit 4, 19, 22 ja 24–27 sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

37. kaupunginosa Sunila, korttelit 13–25, 28 ja 29, puisto-, lähivirkistys-, urheilu- ja virkistyspalvelualue sekä suojaviher- ja katualuetta.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Sunilan ja Popinniemen kaupunginosissa Sunilantien varrella. Suunnittelualue ulottuu pohjoisesta Ojansuuntieltä merenrantaan saakka. Suunnittelualue käsittää Alvar Aallon suunnitteleman Sunilan tehtaiden asuinalueen, joka rakennettiin vuosina 1936-39 ja jota laajennettiin 1947 ja 1953-54 sekä ympäröiviä viher-, katu- ja vesialueita.

Suunnittelualueen laajuus on noin 56 ha.

KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on asemakaavan avulla suojella valtakunnallisesti merkittävä, kulttuurihistoriallisesti arvokas Sunilan asuinalue ympäristöineen niin, että rakennusten ja alueen kulttuurihistoriallinen ja rakennustaiteellinen arvo säilyy. Kaavatyön avulla arvioidaan alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia sekä maisema-arvoja ja säilyttämistä osana kulttuuriympäristöä. Asemakaavalla päivitetään alueen suojelumääräyksiä sekä arvioidaan ja tarkastellaan täydennysrakentamista suhteessa arvokkaaseen aluekokonaisuuteen. Samalla tuodaan esiin kansainvälisesti arvokasta arkkitehtuurikohdetta ja kehitetään aluetta matkailukohteena.

Kaavatyön yhteydessä laaditaan rakennustapaohje sekä Unescon maailmanperintökohteen nimeämisesityksen edellyttämä alustava hallinta- ja hoitosuunnitelma.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Sunilan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aloittamisesta on ilmoitettu kaavoitusohjelmassa 2022-2023.
- kaupunkirakennelautakunta on kokouksessaan 15.3.2022 § 36 hyväksynyt kaavoitusohjelman 2022-2023 ohjeellisesti noudatettavaksi.
- Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 4.1.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 4.1.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.1. – 3.2.2023.
- Sunilan asuinalueen asemakaavan luonnos on MRL 62 §:n mukaisesti nähtävänä 15.5. – 15.7.2024 kaavoituksessa Kotkan kaupungintalolla, korttelikoti Alvariskassa sekä www.kotka.fi/asemakaavat.
- Asemakaavan luonnoksen yleisötilaisuus järjestettiin 15.5.2024 Sunilan Pirtillä.
- Sunilan asemakaavan ehdotus käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa 24.9.2024
- Sunilan asemakaava ehdotusvaihe nähtävillä Lokakuu 2024
- Sunilan asemakaavan hyväksymisvaihe talvi 2024-2025

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Kotkan Sunilan asuinalueen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys ja biodiversiteettisuunnitelma 2023; Luontoselvitys Kotkansiipi 3.11.2023
- Rakennustapaohje Sunilan asuinalue 2024; Kotkan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA

- Sunilan Korjausohjeisto, Sunila Lentoon / R. Wasastjerna / T. Mustonen 2010
- Sunilan Ympäristösuunnitelma, Pro Sunila / R. Wasastjerna 2024

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Sunila on selluloosatehtaan ja tehtaan työntekijöilleen rakentaman asuinalueen muodostama kokonaisuus itäisessä Kotkassa. Sunila on myös yksi modernistisen arkkitehtuurin merkittävimpiä kokonaisuuksia maailmassa. Sunilan arvojen vaaliminen ja turvaaminen on tärkeää. Arvojen säilymisessä keskeistä on säilyttää oleva rakennuskanta ja käyttää rakennusten ja ympäristön ylläpidossa ja kunnostuksessa alueen arvoja säilyttäviä menetelmiä. Eheänä säilyneen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden vaikutukset heijastuvat koko alueen houkuttelevuuteen ja viihtyisyyteen. Arvonsa säilyttäneellä alueella on myös taloudellisia vaikutuksia, jotka heijastuvat aluekokonaisuuden lisäksi aina yksittäisen asunnon arvoon saakka.

Sunilan tehtaat ja asuinalue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), ”Sunilan tehtaat ja asuinalue” (Valtioneuvoston päätös 2009). Lisäksi Sunilan tehtaat ja asuinalue on valittu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan. Voimassa olevan asemakaavan ei katsota riittävässä määrin turvaavan alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä, joten asemakaavan päivittäminen ja olevan suojelun tarkentaminen on tarpeen näiden arvojen turvaamiseksi. Tavoitteena on mahdollistaa viihtyisän, rakennustaiteellisesti arvokkaan ja ilmeikkään asuinalueen säilyminen. Rakennuskannan suojelemisen lisäksi kaavamuutoksen tarkoituksena on arvioida alueen maisema-arvoja ja niiden vaalimista ja säilyttämistä osana kulttuurihistoriallista kokonaisuutta.

Suomi on uudistamassa maailmanperintösopimuksen mukaisen kansallisen aieluettelonsa, ja Alvar Aallon arkkitehtuuria esitetään mukaan Unescon maailmanperintölistalle. Museoviraston valmisteleva aieluettelo on lähetetty Unescon maailmanperintökeskukseen tammikuussa 2021. Ehdotus sisältää yhteensä 13 Alvar Aallon arkkitehtitoimiston suunnittelemaa arkkitehtuurikohdetta, joiden muodostama ryhmä tavoittelee maailmanperintökohteen statusta. Sunilan selluloosatehtaan asuinalue on mukana tässä rakennusten sarjassa.

Asemakaavatyön yhteydessä tarkastellaan ja uudelleenarvioidaan Sunilan rakentumattomia rakennuspaikkoja sekä täydennysrakentamista suhteessa Alvar Aallon suunnittelemaan asuinaluekokonaisuuteen ja maisemaan.

Asemakaavatyöllä pyritään myös edistämään alueen kehittämistä matkailukohteena.

3. SUUNNITTELUALUE

KAAVAMUUTOSALUEEN RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Sunila on Alvar Aallon merkittävin ja parhaiten toteutunut kaupunkisuunnittelukohde. Sunila on valittu mm. kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan. Sunilan rakennukset ovat yksinkertaisia, laatikkomaisia ja maastonmuotojen mukaan polveilevia. Asuntojen suunnittelussa huomionarvoista on asuinhuoneiden avaruus ja valoisuus, innovatiiviset säilytysratkaisut sekä keittiöiden tehokkaat ja hyvin suunnitellut tilat.

Suomi valmistelee ehdotusta Aalto-arkkitehtuurin rakennusperintökokonaisuuden nimeämisestä Unescon maailmanperintölistalle. Sunila on ainoa asuinalue eri puolilla Suomea olevien kohteiden joukossa. Maailmanperintökohde-esitys perustuu kohteen arvojen tunnistamiseen, niiden eheyden ja aitouden vaalimiseen, niiden riittävään suojeluun kansallisella lainsäädännöllä, sekä arvojen säilymistä turvaavan hoitosuunnitelman laatimiseen ja toteuttamiseen. Maailmanperintökohde-ehdotuksessa määritellään tarkat rajat sekä maailmanperintöarvojen kannalta merkitykselliselle kohdealueelle, että kohteen maailmanperintöarvon säilyttämistä tukevalle suojavyöhykkeelle. Sunilan asuinalueen arvo rakennusperintökohteena liittyy sekä alueen alkuperäisiin rakennuksiin ja pihapiireihin, että niitä ympäröivään puisto- ja metsäalueeseen ja kokonaisuuden suojeluun, tunnistettavuuteen, eheyteen ja aitouteen sekä jatkuvaan ja arvopohjaiseen hoitoon.

Sunilan asuinalue kuuluu Museoviraston rajaamaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön, RKY, ”Sunilan tehtaat ja asuinalue”. RKY on otettu Valtioneuvoston päätöksellä maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi 1.1.2010 alkaen. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. On tärkeää, ettei näillä alueilla tapahdu sellaisia muutoksia tai rakentamista, joka heikentää alueiden kulttuuriympäristöarvoja.

KAAVAMUUTOSALUEEN LUONNONYMPÄRISTÖ

Sunilan asuinalueen metsät ovat pääosin hoidettuja talousmetsiä, mikä ilmenee puuston tasaikäisyytenä ja lahoppuun vähäisenä määränä. Kaava-alueella on kuitenkin kaksi metsäistä kohdetta, jotka ovat arvokkaita elinympäristöjä. Suunnittelualueella on myös reheviä osa-alueita, jotka ovat ravinteisuudeltaan lehtoja. Lisäksi alueella kasvaa monin paikoin jalopuita, erityisesti vuorijalavaa, metsävaahteraa ja metsätammia. Jalopuumetsiköt ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaita. Paikoittain esiintyvä metsähaapa muodostaa usealle eliölajille suotuisan ympäristön, joka edistää luonnonmonimuotoisuuden lisäämistä alueella.

Sunilan asuinalueella esiintyy niitty- ja ketomaisia alueita, joilla on runsaasti kyseisen luontotyyppin lajeja. Hoidetuilla puisto- ja nurmialueilla luonnonkasveja esiintyy vähän, mutta omaavat potentiaalin parantaa luonnon monimuotoisuutta ilman merkittäviä toimenpiteitä.

Sunilan alueella sijaitsee runsaasti erilaisia paahdeympäristöjä suosivia tulo-kasveja. Lisäksi Sunilan avokallioiden paahteiset ketomaiset kohdat ovat merkittäviä hyönteisten elinympäristöjä.

Suunnittelualueella esiintyy useita haitallisia vieraslajeja, joiden poisto ja torjunta on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää. Vieraslajit leviävät puutarhajätteen mukana lähimetsiin.



Sunilan luonnonympäristöjä: Kantolan rantaa, kallion laki sekä Rämäsänoja.



KAAVAMUUTOSALUEEN MAISEMANKUVA

Sunilan asuinalue edustaa tunnusomaista Alvar Aallon arkkitehtuuria, jossa keskeistä on ympäröivän luonnon ja rakennusten vuorovaikutus. Sunilassa rakennusten sijoittuminen väljiin viuhkamaisiin ryhmiin maastonmuotojen mukaisesti poikkeaa funktionalismin sotilaallisesta järjestelmällisyydestä. Säilytetyt mäntyryhmät ja maanpinnan nurmi yhdistävät eri rakennusryhmät metsäkaupunkikokonaisuudeksi. Kallioselänteiden väliin jäävä painanne on niittymäinen avoin tila, jota rajaa pitkä lehmusrivi ja tehtaalle johtava Sunilantie.

Asuinalueetta ympäröivät idässä ja lännessä metsät ja rakentaminen sijoittuu metsäisten kallioiden ja avoimen laakson reunavyöhykkeille. Etelässä maisematila avautuu kivikkoisen merenrannan ylitse merenlahteen ja valtavaan sellutehtaaseen.

KAAVAMUUTOSALUEEN PILAANTUNEET MAAT

Sunilan asuinalueella on todettu kaksi kohdetta, joissa maa on pilaantunut. Yksi kohteista on vanha teollisuuskatopaikka, joka on lopetettu. Kohde on lähivirkistysalueella, johon ei kohdistu maan muokkausta tai muuta muutostarvetta. Toinen kohde on Valliniemen lämpökeskus, jossa on toiminut keskuslämmityslaitoksen lisäksi mm. tehtaan virka-autojen tallit, pesupaikka ja korjaamo. Ennen asemakaavan mahdollistaman asuinsiiven rakentamista on varmistettava, että pilaantuneisuus ei aiheuta vaaraa tai haittaa asumiselle.



Sunilan maisemia: Hienovaraisesti maastossa polveileva Honkalan asuinrakennus sekä Sunilantien lehmusrivistöä.



4. KAAVAMUUTOSALUEELLA VOIMASSA OLEVAT KAAVAT

MAAKUNTAKAAVA 2040

Alueen suunnittelua ohjaa Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Maakuntakaava on luonteeltaan strateginen suunnitelma, joka osoittaa maankäytön tarpeita yleispiirteisesti. Siinä ei esitetä maankäytön yksityiskohtia. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka kumoaa kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnot ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueen merkintä on pääosalla aluetta taajamatoimintojen alue (A, *ruskea*) sekä osalla aluetta teollisuus- ja varastoalue (T, *harmaa*).

Osa alueesta on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (*vaaleansininen vaakaviivitus*).

Osa suunnittelualueesta ulottuu Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alueelle (*tummanvihreä vaakaviivitus*).

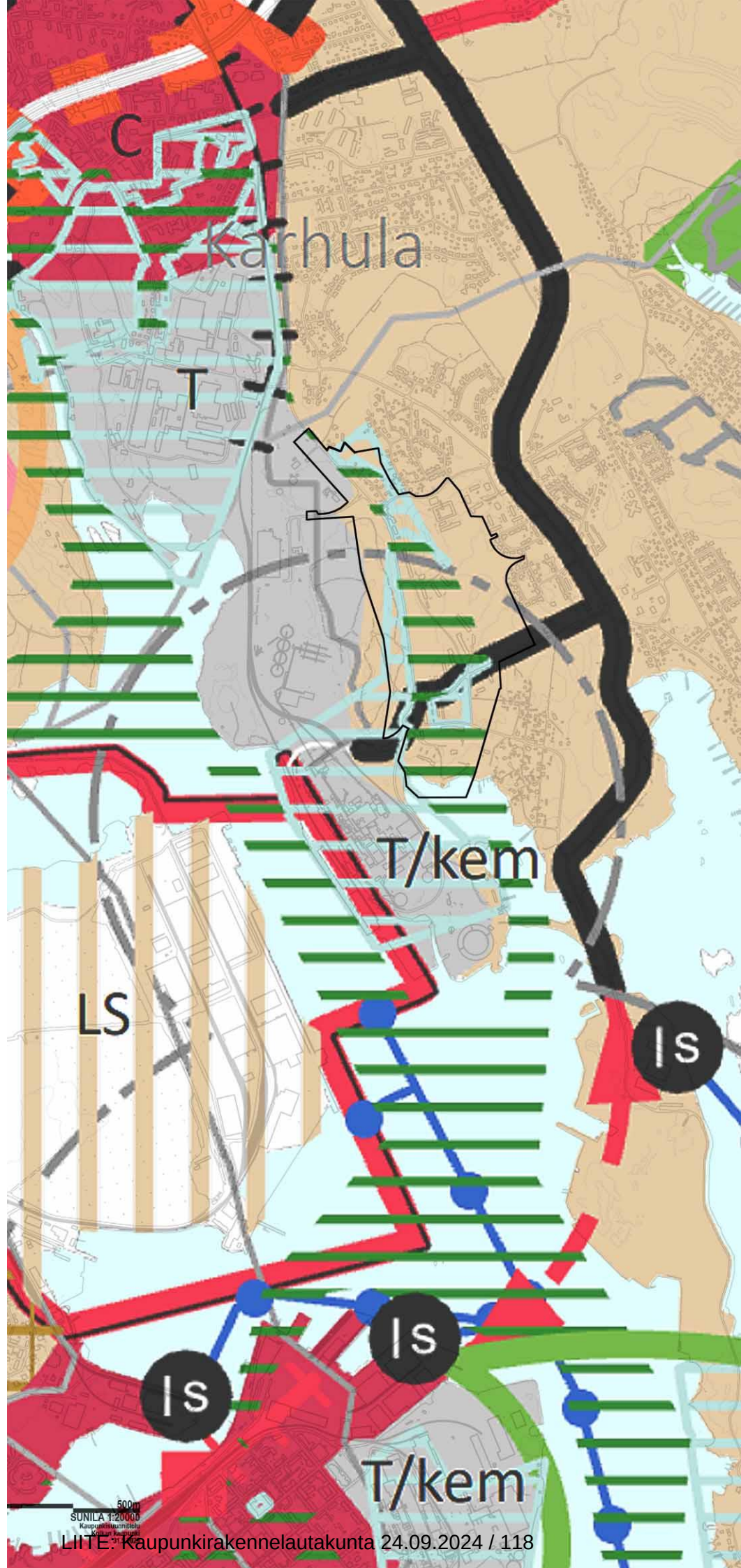
Osa alueesta sisältyy konsultointivyöhykkeeseen (*sev, harmaa pistekatko-viiva*), jolla osoitetaan Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet.

Valliniemenkatu on osoitettu seututiekse tai pääkaduksi (*st, musta viiva*). Alueen reunassa kulkee Suulisniemi-Summa pääkaasulinja (*k, harmaa viiva*).



Sunilan asuinalue: terassitalot, Kantolan sisäkattoja sekä EKA:n rakennusten viuhkamainen sommitelma





Karttaote: Maakuntakaava 2040.
Kaava-alue rajattu viitteellisesti.

Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040 suunnittelumääräyksistä:

Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkkyys.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.

Taajamatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisesta toimintaedellytyksistä eri liikukumismuodot huomioiden.

Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

Teollisuus- ja varastoalueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisin ratkaisuin ja riittävin suojaetäisyyksin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn. Erityistä huomiota tulee kiinnittää paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovittava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset.

*Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten **konsultointivyöhykkeen** yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.*

*Kotkan **kansallinen kaupunkipuiston** alueella suunnittelussa on otettava huomioon kansallisen kaupunkipuiston erityisominaisuudet perustamispäätöksen mukaisesti. Kansallisen kaupunkipuiston alueella on otettava huomioon alueella sijaitsevien valtakunnallisesti arvokkaiden rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden ominaispiirteiden vaaliminen.*

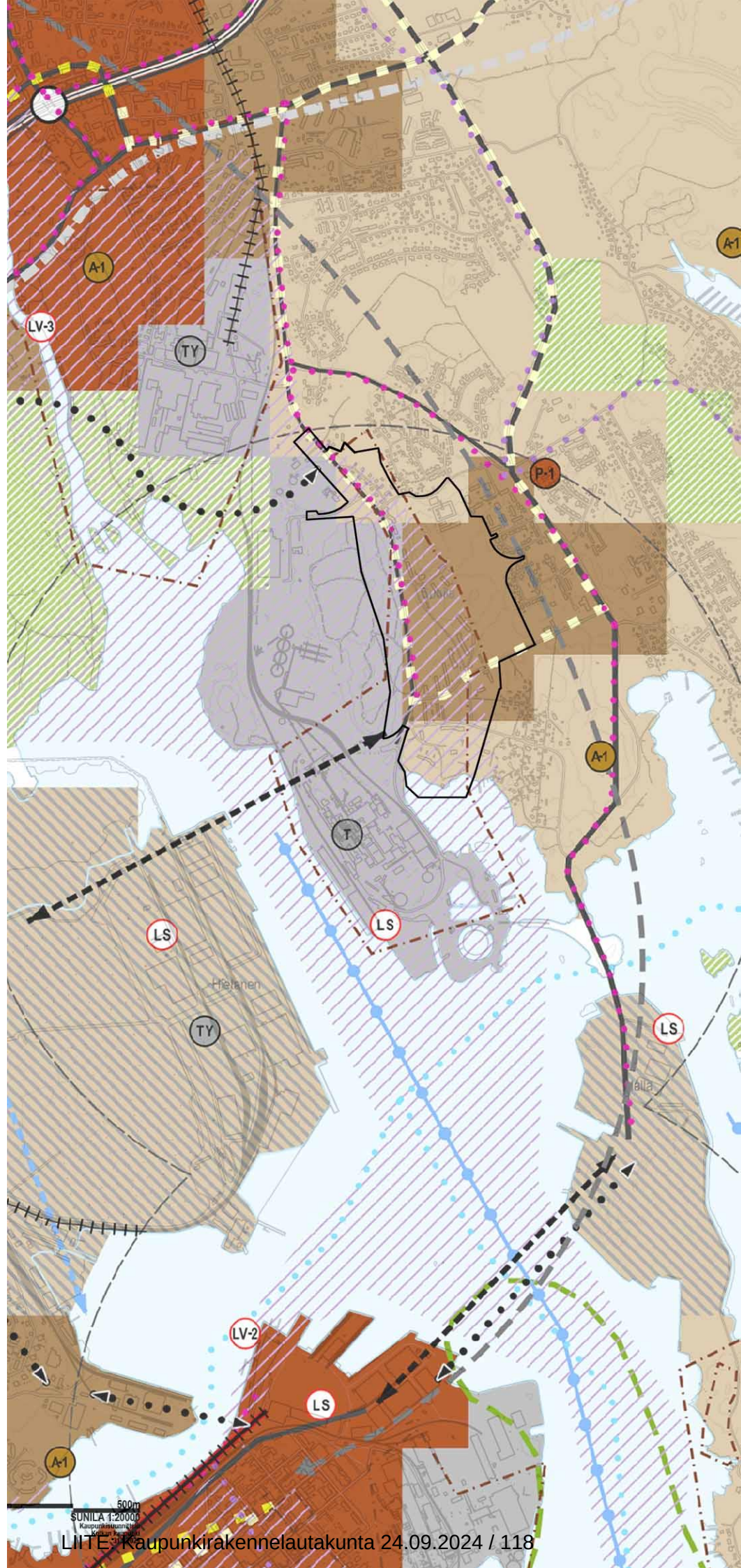
Kotka-Hamina seudulle on laadittu strateginen yleiskaava, joka Kotkan osalta on oikeusvaikutteinen ja tuli voimaan 7.2.2019.

Alue on seudun strategisessa yleiskaavassa osoitettu pääasiassa **intensiivisten taajamatoimintojen alueeksi** (*tummanruskea*). Alue on tarkoitettu tiiviiksi ja laadukkaan kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn sekä monipuolisiin palveluihin. Alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä kauppa-, liike- toimisto- ja palvelutiloja. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Asuntoalueilta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle ulottuu myös **taajamatoimintojen aluetta** (*vaaleanruskea*), joka on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Uudis- ja täydennysrakentamisen tulee luonteeltaan ja mittakaavaltaan sopeutua ympäristöönsä. Alueelta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Osa alueesta on osoitettu **teollisuus-, logistiikka-, tilaa vaativien työpaikka- ja/tai satamatoimintojen alueeksi** (*harmaa*). Merkinnällä osoitetaan satamalaiturialueet, satamatoimintaan liittyvien varastojen ja terminaalien alueet sekä teollisuudelle, logistiikalle ja tavaraliikenteelle tarkoitetut alueet. Alueelle saa sijoittaa myös tilaa vaativia tai raskasta liikennettä aiheuttavia työpaikkatoimintoja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilymiseen.

Pääosa alueesta sisältyy **kansallisen kaupunkipuiston** rajaukseen (*lila vinoviivitus*). Merkinnällä on osoitettu Kotkan kansallinen kaupunkipuisto. Alueen jatkosuunnittelussa on varmistettava joki- ja meriluonnon sekä teolliseen kehitykseen ja linnoitus- ja puolustushistoriaan kuuluvan rakennusperinnön arvojen säilyminen.

Karttaote: Kotka-Hamina seudun strateginen yleiskaava. Kaava-alue rajattu viitteellisesti.



Pääosa alueesta on **valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö** (*ruskea pistekatkoviiva*). Merkinnällä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Alueiden käytön on sovelluttava alueen historialliseen kehitykseen. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa.

Alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Alue sisältyy **suojavyöhykkeen (Seveso)** rajaukseen (harmaa katkoviiva). Merkinnällä on osoitettu direktiivin 96/82/EY eli ns. Seveso II -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhyke (1 km). Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen, TUKES:n ja ympäristöviranomaisen lausunto.

Sunilantie on osoitettu **yhdystieksi / kokoojakaduksi** (*musta viiva*).

Sunilantielle on osoitettu **seudullinen arkipyöräreitti** (*pinkki palloviiva*).

Sunilantielle ja Valliniemenkadulle on osoitettu **joukkoliikenteen kehittämis-käytävä** (*vaaleankeltainen ruutuviiva*).

KOTKAN YLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Kotkan yleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 19.3.1986. Kaava on oikeusvaikutukseton.

Suunnittelualueelle on osoitettu kerrostalovaltaista asuntoaluetta (*AK, tummanruskea*), pientalovaltaista asuntoaluetta (*AP, vaaleanruskea*), yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (*PK, punainen*), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (*PY, lila*), teollisuus- ja varastoaluetta (*T, harmaa*), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (*VU, vihreä*), lähivirkistysaluetta (*VL, vihreä*) sekä vene-sataman aluetta (*LV, valkoinen*). Osa pientalovaltaisista alueista on osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (*/S*). Alvar Aallon suunnitteleminen asuinrakennusten alueet on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden ympäristöjen ja rakennusten alueeksi (*SR 1, musta pistekatkoviiva*). Sunilantie ja Valliniemenkatu ovat kokoojakatuja tai -teitä (*musta viiva*). Sunilantien, Valliniemenkadun, Poikkikadun sekä Tehtaankadun varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti (*musta palloviiva*).

Asuinkerrostalovaltaisella alueella kerrosalasta saadaan 20 % varata ja vähintään 5 % on varattava työtiloja ja asumista palvelevia yhteisiä toimintoja varten. Mitoituksen mukainen suositeltava keskimääräinen tonttitehokkuus >0,5.

Pientalovaltaisella alueella kerrosalasta enintään 10 % saadaan varata työtiloja ja asumista palvelevia yhteisiä toimintoja varten. Mitoituksen mukainen suositeltava keskimääräinen tonttitehokkuus <0,3.

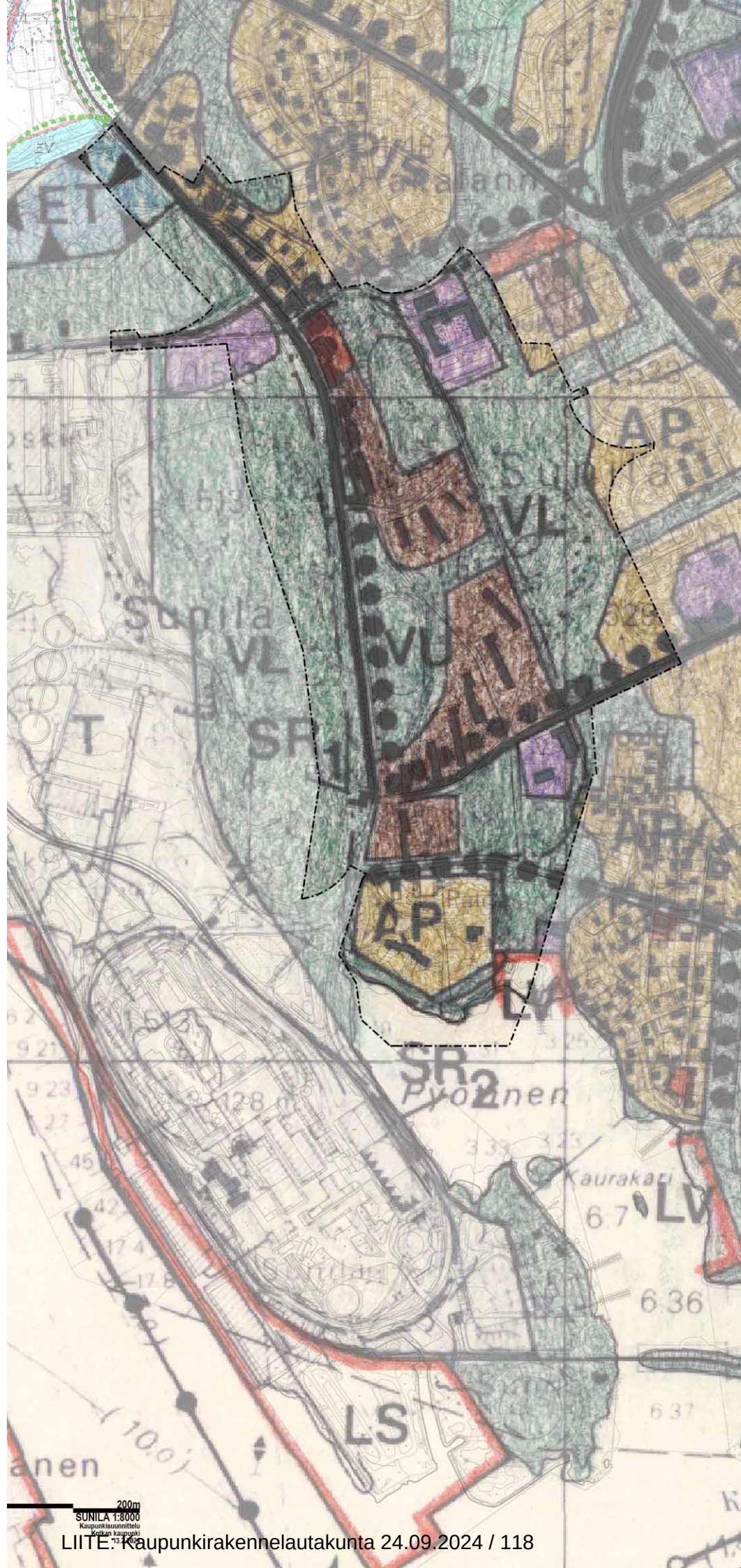
Yksityisten palvelujen ja hallinnon alueelle ei ole osoitettu tarkempaa kaavamääräystä.

Teollisuus- ja varastoalueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee selvittää toiminnasta aiheutuvat haitat ja vaikutus asutukselle. Erityistä huomiota on kiinnitettävä olevan puuston säilyttämiseen ja istuttamiseen alueen sisällä ja suojavyöhykkeellä.

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden ympäristöjen ja rakennusten alueen yksityiskohtaisessa kaavoituksessa tulee ottaa erityisesti huomioon alueella olevat kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat ympäristöt ja rakennukset ja pyrkiä suojelemaan ne rak.lain 135 § nojalla. Alueella olevia säilytettäväksi luokiteltuja arvokkaita ympäristöjä ei saa turmella, rakennuksia ei saa purkaa, eikä niiden ulkoasua muutta siten, että niiden rakennustaiteellinen arvo tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Alue, jolla ympäristö säilytetään, on suunniteltava siten, että olemassa olevan rakenteen säilymiselle luodaan edellytykset. Uudisrakentamiseen ja olemassa oleviin rakennuksiin ja ympäristöihin tehtävien muutosten sopeuttamiseen kaupunkikuvaan on samalla kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueen puusto on säilytettävä.

Karttaote: Kotkan yleiskaava.
Kaava-alue rajattu viitteellisesti.



ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa rakennuskaava vuodelta 1950 sekä asema-kaavat 706, 17/79, 15/83, 18/84, 6/85, 3/86, 8/87 ja 3/93. Vesialue on asemakaavoittamatonta.

Rakennuskaavalla 1950 on osoitettu Valliniemenkadun katualuetta ja sen pohjoispuolelle asuin- ja liikerakennusten tontteja, asuintontteja sekä metsä- tai viljelysalueeksi.

Asemakaavalla 706 on suunnittelualueen pohjoisosaan osoitettu Sunilantien katualuetta sekä istutettavaa puistoaluetta (Pi).

Asemakaavalla 17/79 on osoitettu Poikkitien katualuetta.

Asemakaavalla 15/83 on osoitettu Poikkitien varteen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) sekä sen itä- ja eteläpuolelle laaja lähivirkistysalue (VL). Lähivirkistysalueelle on osoitettu kaksi ohjeellista leikkikenttää (VK) sekä ohjeellisia jalankulkuteitä.

Asemakaavalla 18/84 on osoitettu Valliniemenkadun katualuetta sekä sen eteläpuolelle Pakinkadun itäpuolelle lähivirkistysaluetta (VL). Lähivirkistysalueella kulkee johtoa varten varattu alueen osa (z) sekä Popinrinteeltä Pakinkadulle ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Asemakaavalla 6/85 on osoitettu Poikkikadun, Puistolankujan ja Ojansuuntien katualueet. Puistolankujan varteen on osoitettu erillispientalojen korttelialueet, joilla ympäristö säilytetään (AO/s). Puistolankujan pohjoispuolelle Ojansuuntien varteen on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO) sekä Sunilantien varteen asuinpientalojen korttelialue (AP). Asuinkortteleiden länsi- ja pohjoispuolella on lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaavalla 3/86 on osoitettu Sunilantien, Kuitukadun, Alvar Aallon kadun, Harjukadun, Valliniemenkadun, Juurelankadun, Pakinkadun, Tehtaan- kadun ja Kantokadun katualueet. Suunnittelualueen on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), jolla ympäristö säilytetään (/s) sekä Tehtaankadun varteen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY). Lisäksi on osoitettu puistoa (VP).

Karttaote: Ajantasainen asema-
kaava. Kaava-alue rajattu viitteelli-
sesti.



Tehtaankadun ja Valliniemenkadun väliselle alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AK/s), autopaikkojen korttelialue (LPA) ja puistoa (VP).

Valliniementien pohjoispuolella on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AL/s), asuinkerrostalojen korttelialueita, jolla ympäristö säilytetään (AK/s) sekä autopaikkojen korttelialue (LPA). Pohjoiseen päin Alvan Aallon kadun molemmin puolin on lähivirkistysaluetta (VL).

Harjukadun varressa on asuinkerrostalojen korttelialueita, jolla ympäristö säilytetään (AK/s), autopaikkojen korttelialueet (LPA) ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (AH), jolla ympäristö säilytetään (/s).

Sunilantien varressa Poikkikadun eteläpuolella on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AK/s).

Kuitukadun ja Sunilantien risteyksessä on puistoa (VP). Sunilantieltä Kuitukadulle kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp).

Sunilantien länsipuolella on suojaviheraluetta (EV) sekä kadun eteläpäässä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Asemakaavalla 8/87 on Valliniemenkadun ja Pakinkadun kulmaan osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO).

Asemakaavalla 3/93 on suunnittelualueen eteläosaan osoitettu merenrantaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AR/s), puistoa (VP), Kantokadun katualue, urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY).

5. MUUT SUUNNITELMAT, SELVITYKSET JA SOPIMUKSET

KOTKAN KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 29.9.2014 Ympäristöministeriön päätöksellä. Kaupunkipuiston alue on kulttuuri- ja luonnonmaismien sekä virkistysalueiden laaja kokonaisuus, jonka säilyttämiseen ja hoitamiseen kaupunki on sitoutunut. Alueen hoitoa ohjaa ministeriön hyväksymä hoito- ja käyttösuunnitelma.

Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty Sunilaa koskeina toimenpiteinä seuraavaa:

1. Tuodaan esille arkkitehtuuri- ja teollisuusrakennekohteita.
2. Otetaan arvokkaat käyttämättömät rakennukset aktiiviseen käyttöön.
3. Varmistetaan suojeltujen asuinrakennusten alkuperäisen ilmeen säilyminen.
4. Kunnostetaan Sunilan asuinalueen piha- ja julkisia alueita.
5. Parannetaan alueen hulevesien käsittelyä.
6. Päivitetään asemakaavat.
7. Parannetaan alueen opastusta.
8. Kaupunki tukee alueen kehittämistä matkailukohteeksi.
9. Kaupunki tukee Kantolan kehittämistä, kunnostamista ja käyttöönottoa.
10. Edistetään saaristo- ja vuoroveneliikennettä. Kehitetään vesiliikenteen reittejä, olosuhteita ja oheispalveluja.
11. Tavoitellaan Unescon maailmanperintökohde -statusta alueelle.

LUONTOSELVITYS

Sunilan asuinalueen noin 56 hehtaarin kokoiselle alueelle tehtiin kesän 2023 aikana luontoselvitys ja biodiversiteettisuunnitelma. Asuinalueelta tavattiin runsas kasvi- ja eläinlajisto, mutta EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajeista ei tehty havaintoja. Lajien esiintyminen on silti todennäköistä ja ennen suurten muutosten toteuttamista tulee tehdä tarkistuksia.

Sunilassa tavattiin useita uhanalaisia perhoslajeja, mutta suurin osa havainnoista tehtiin suunnittelualueen ulkopuolella. Suunnittelualueella esiintyy kahdessa paikassa uhanalaista keltakynsimöä, jotka tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle.

Sunilan asuinalueella todettiin luonnon monimuotoisuuskohteita, jotka pyritään jättämään rakentamisen ja hakkuiden ulkopuolelle. Kohteet on merkitty selvityksessä arvokkaina elinympäristöinä. Uhanalaisten lajien esiintyminen on todennäköisintä näillä rajatuilla alueilla.

Suunnittelualueelle laadittiin lisäksi biodiversiteettisuunnitelma, jolla pyritään ehkäisemään luontokatoa Sunilassa. Suunnitelman toimenpiteet keskittyvät enemmän alueen metsäpeitteisiin kohtiin, jolloin arkkitehti Alvar Aallon asuinalueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin ei kohdistu muutoksia. Toimenpiteet sisältävät hoitotoimenpiteitä, kuten pihosta metsiin levinneiden kasvien poistoa, haitallisten vieraslajien poistoa ja lahoppuun määrän lisäämistä sekä luonnon monimuotoisuuden lisäämisen kannalta tärkeiden kasvilajien elinoloja vahvistamalla. Lisäksi toimenpiteet sisältävät eliölajien määrän kasvattamista esimerkiksi linnunpönttöjä ripustamalla.

Biodiversiteettisuunnitelmassa kartoitettiin alueen puutteita ja toisaalta sitä, miten alueen nykyistä lajistoa voitaisiin hyödyntää luonnon monimuotoisuuden vahvistamisessa. Sunilan asuinalueella on mahdollista hienovaraisesti perustaa niitty- ja ketoalueita kohtiin, jotka jo nykyisellään soveltuvat tämänkaltaiseksi elinympäristöksi.

TEKNISEN BIO-KOVAHIILITUOTANNON KÄYNNISTÄMISEN VAIHEITA

Sunilan tehtaan alueen eteläpäähän laadittiin vuonna 2023 asemakaava, jonka tarkoituksena oli mahdollistaa Sunilan tehtaan yhteyteen ligniinin käsittelyyn tarkoitettu uusi prosessikokonaisuus. Prosessin tavoitteena oli saada Sunilan tehtaan selluloosan valmistusprosessissa oheistuotteena syntyvälle ligniinille käyttöä mm. akkuteollisuuden uusiutuvana raaka-aineena. Tehtaalle rakennettiin 2019-2021 PILOT laitteisto, jolla tutkittiin ligniinin jatkojalostusta bio-kovahiileksi, jota voidaan käyttää aktiivianodimateriaalina mm. sähköautojen akuissa. Koelaitoksen toiminnan laajentamiseksi kaavalla mahdollistettiin demonstraatiolaitoksen toteuttaminen niin, että ligniinin jatkojalostusta tekniseksi kovahiileksi voitiin käynnistää teollisessa mittakavassa.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Kaavamuutosalueelle laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus alueen yksityisen maanomistajien ja kaupungin välille.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Asemakaavalla syntyy 3 kappaletta rivitalojen tai kytkettyjen talojen tontteja. Tonteille on mahdollista toteuttaa esimerkiksi 5 kappaletta 2-kerroksisia rivitaloja, joissa olisi noin 50 asuntoa. Yhteensä rakennuksista muodostuisi noin 5500 kerrosneliömetriä asuinpinta-alaa. Osa tontista on jyrkkää rinnettä, joka on rakennettava rinnetaloina. Tontti muodostuu vanhan Hakalan koulun tontista, joka on osittain muokattua ja kulunutta. Luonnon ominaispiirteiden säilyttäminen on keskeisessä asemassa alueen identiteetin luomisessa. Uusien rakennuspaikkojen sijoittelu pyrkii huomioimaan luonnon ominaispiirteiden säilymisen lisäksi tonttien rakennettavuuden, maaperän, maastonmuodot, avautuvat maisemat sekä valon ja ilmansuunnat. Samalla sijoittelu pyrkii säilyttämään alueella olevia luontaisia kulkuyhteyksiä. Uusien tonttien sijoittelu mahdollistaa kaikilta olevan asuinalueen tonteilta sekä uuden alueen tonteilta yhteydet ympäröiville metsäalueille ja virkistysreiteille.

Sunilan tehtaan työntekijöille rakennettujen asuinrakennusten väliin jäävät metsä- ja nurmialueet on kaavaan merkitty puisto- ja lähivirkistysalueina, joiden olosuhteet tulee säilyttää avoimina ja metsien osalta luonnonmukaisina. Puistolan pientaloalueen alun perin avoin ympäristö on kasvanut metsää ja peittää näkymiä pohjoiseen Rämepsänojan laaksoon.

Kaava-alueella sijaitsevat asuinrakennukset on suojeltu. Myös rakennuksiin kuuluvat piharakenteet, talousrakennukset ja penkereet sekä autokatokset on merkitty suojelluiksi. Luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi kaavassa on osoitettu arvokkaat elinympäristöt luo-merkinnällä.

7. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Asemakaavalla suojellaan Alvar Aallon suunnittelemat asuinrakennukset ja rakenteet. Asuinalueen luonteenomainen avoin maisemakuva säilyy osana kansallista kaupunkipuistoa ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Hakalan koulun tontille rakennettavat uudet asuinrivitalot jäävät etäälle Sunilan asuinrakennuksista. Rakennusten väliin jää metsäinen vyöhyke, joka peittää uudisrakennukset näkymättömiin Sunilan asuinrakennuksista katsoen.

Kaavan tavoite palauttavasta korjausrakentamisesta vahvistaa rakennetun kulttuuriympäristön arvoja alueella.

Hakalan koulun purkamisen mahdollistava asemakaava heikentää osaltaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Hakalan koulun arkkitehti Osmo Sipari suunnitteli uransa aikana useita koulurakennuksia ympäri Suomea. Asemakaavamääräyksiin on lisätty dokumentointivelvoite, mikäli koulurakennus puretaan. Kotkan koulurakennusten kunto on heikentynyt ja kouluverkkoa on karsittu vanhentuneiden rakennusten osalta. Toisaalta kouluverkko on uudistunut Pihkoon koululla ja Käpylän koululla. Lisäksi Karhulan koulukeskus, jossa sijaitsevat yläkoulu ja lukio valmistuu lähivuosina. Nämä uudet koulut tarjoavat Hakalan oppilaille uudet tarkoituksenmukaiset ja terveelliset tilat. Rakennus- ja kulttuurihistorialliset vaikutukset Kotkan koulurakennuksiin ovat selvät, mutta kouluikäisten lasten lukumäärän vähentyessä kouluverkon karsiminen on välttämätöntä.

VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Sunilan asuinalueen asemakaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön pysyvät verrattain pieninä. Asemakaava-alueelle tehty biodiversiteettisuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet parantavat ja monipuolistavat luonnonympäristöä. Alueella kasvavat haitalliset vieraslajit on tunnistettu ja toimenpiteet niiden torjumiseksi tiedostetaan. Uudisrakentamista osoitetaan ainoastaan alueen koilliskulmaan nykyisen Hakalan koulun tontille.

Sunilan asuinalueelle laaditussa luontoselvityksessä osoitetut arvokkaat elinympäristöt on otettu huomioon uudisrakennusten osoittamisessa. selvityksen biodiversiteettisuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet mm. haitallisten tulokaslajien poistamiseksi otetaan huomioon Sunilaa koskevassa kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa.

Luonnon monimuotoisuutta on mahdollisuus lisätä muodostamalla esimerkiksi keto- ja niittykasvillisuudelle sopivia avoimia ja paahteisia kasvualueita alueelle. Alueen näyttävät kallion lakialueet ja niiden luontaiset elinympäristöt säilyvät, koska rakentamista ei osoiteta niille. Lisäksi herkkä ympäristö säilyy kulutuksen ulkopuolella rajaamalla kulkureittejä ja ohjaamalla liikku- mista perustetuille reiteille. Sunilan asuinalueella rajaavilla laajoilla lähivirkis- tysalueilla on mahdollista lisätä luonnonmonimuotoisuutta mm. lisäämällä lahopuun määrää alueilla. Lahopuun lisääminen otetaan huomioon metsien hoitosuunnitelmassa. Lintulajien lisääminen alueella on mahdollista lisää- mällä pönttöjä usealle lintulajille. Lintulajien lisääminen voidaan sisällyttää kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaan ja pönttöjen te- keminen voidaan toteuttaa esimerkiksi koululaisia osallistamalla.

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN

Sunilan asuinalueen liikenne ei lisäännä merkittävästi nykyisestä. Uudisra- kentamisen toteutuessa Poikkikadun varrelle lisää todennäköisesti henkilö- autoliikennettä. Tässäkin tapauksessa vaikutukset liikenteen määrän lisään- tymiseen jäävät vähäisiksi. Mikäli Sunilan Alvar Aallon asuinalueen tunnet- tuus ja kehittäminen matkailun kohdealueena toteutuu niin matkailijalii- kenne alueella lisääntyy. Lisäys painottuu todennäköisesti kesäkaudelle, jol- loin matkailu Suomessa on tavallisestikin suurempaa. Unescon maailmanpe- rintökohde statuksen saaminen alueelle todennäköisesti lisää matkailijoiden määrää alueella. Kansainvälisten tutkimusten mukaan maailmanperintöstä- tus lisää matkailijoiden mielenkiintoa ja lisää niiden määrää kohteilla. Ase- makaava varautuu matkailijoiden lisääntymiseen osoittamalla autojen pysä- köinnille alueita sekä mahdollistamalla turistibussien saattoliikenteelle suju- vat reitit. Matkailijoiden vastaanottamiseksi kaava mahdollistaa palveluiden kehittämisen pesularakennuksen yhteyteen. Matkailijoiden hallitsemiseksi ja yksityisyyden kunnioittamiseksi alueelle tulee suunnitella reitit ja palvelut siten, että asuinalueella asuvien ihmisten eläminen ei kohtuuttomasti vai- keudu.

VAIKUTUKSET MUINAISJÄÄNNÖKSIIN

Alueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännöksiin ei kohdistu vaikutuksia.

VAIKUTUKSET MAISEMANKUVAAN

Asemakaava määrää avoimet alueet säilytettäväksi avoimina. Avoimet alu- eet liittyvät keskeisesti Sunilan asuinalueen erityispiirteisiin ja on osa Alvar Aallon suunnitelmaa. Hakalan koulun tontille toteutettavat uudisrakennuk- set sijoittuvat etäälle Sunilan asuinalueen avoimesta maisemasta eikä siten aiheuta vaikutuksia maisemakuvaan.

VAIKUTUKSET TURVALLISUUTEEN

Asuinalueelle ei kohdistu uhkia teollisuuden eikä matkailijoiden määrän mahdollisesta kasvusta. Matkailijoiden lisääntyminen lisää kävelijöiden määrää ja vähäisessä määrin henkilöautoliikenteen lisääntymistä Sunilantiellä erityisesti matkailun korkean sesongin aikana. Uuden asuinalueen sijoittuminen Poikkikadun varteen lisää liikennettä Poikkikadulla idän ja lännen suuntaan. Liikenteen lisäys on kuitenkin maltillista. Kasvava asukasmäärä lisää turvallisuutta alueella siten, että passiivinen valvonta lisääntyy ja esimerkiksi ilkivallan teon mahdollisuus vähenee. Sunilan tehdasalueen mahdollinen kehittyminen tulevaisuudessa lisää raskasta liikennettä ja työmatkaliikennettä Sunilantiellä. Liikenneturvallisuus ei kuitenkaan heikkene eroteltujen ajoneuvoliikenteen ja kävelijöiden ansiosta.

HAITTAVAIKUTUKSET

Olemassa olevan asuinalueen hyödyntäminen edelleen asumiseen aiheuttaa vähän haittavaikutuksia. Rakennustapaohjeet ohjaavat rakennetun kulttuuriarvojen säilymisen ja vahvistamisen.

Matkailijoiden lisääntyminen asuinalueella saattaa aiheuttaa vähäisiä ristiriitoja asukkaiden ja matkailijoiden välillä. Ristiriidat on vältettävissä matkailijoiden reittien suunnittelulla ja ohjeistamisella. Matkailijoiden määrän kasvu aiheuttaa maaston kulumista. Liiallinen kuluminen voidaan välttää reittien suunnittelulla ja matkailijoiden opastamisella. Matkailijoiden suuri määrä saattaa aiheuttaa vähäistä, lyhytkestoista tungosta ja ruuhkaa. Sunilantiellä, Poikkikadulla, Valliniemenkadulla ja Tehtaankadulla saattaa ajoittain olla tavallista enemmän liikennettä matkailun huippusesongin aikana.

Matkailijoiden lisääntyminen saattaa aiheuttaa kulumista Kantolan pihapiirissä ja rantasaunalla. Haittavaikutuksia voidaan lieventää opastamalla matkailijoita ja rajaamalla sitä aluetta, jolla matkailu on sallittua.

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

OSALLISET

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

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset, kuten kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus. Osallisia ovat myös mm. Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson Liitto, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy.

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

Asemakaavaa koskevat päätökset tehdään kaupungin luottamuselimissä: kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN PALAUTE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.1. – 3.2.2023. Suunnitelmasta saatiin lausuntoja ja mielipiteitä nähtävillä olo aikana yhteensä 11 kappaletta. Seuraavassa pääkohtia osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä.

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että Sunilan asuinalueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja niiden säilymisen turvaaminen kiinteästi kaavaan liittyvien rakennustapaohjeiden sekä ympäristösuunnitelman laadinnalla on olennainen osa kaavaprosessia. Kaava-alueeseen sisältyy runsaasti rakentamattomia alueita, joiden luontoarvojen todentamiseksi on tehtävä luontoselvitys.
- Kymenlaakson pelastuslaitos lausuu, että kaava-alue kuuluu osittain Seveso III -direktiivin konsultointivyöhykkeeseen ja Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) on pyydettävä lausunto. Lisäksi alueelle sijoittuviin uudisrakennuksiin tulee tarvittaessa asentaa kaasutunnistimilla varustettu automaattisesti sulkeutuva ilmanvaihto.
- Kymenlaakson museo toteaa, että kaavan tavoitteet ovat perusteltuja, mutta täydennysrakentaminen, matkailun tarpeiden ja alueen rakennetun kulttuuriympäristön sekä maiseman arvojen yhteensovittaminen edellyttävät selvityksiä ja pohdintaa. Museo lausuu myös, että suojeltavasta rakennuskannasta tulee olla ajantasainen tieto ja tehdä tarvittaessa inventointi. Rakennusten ohella huomiota tulee kiinnittää ympäristön rakennelmiin, kuten alueen valaistukseen, päällysteisiin, kiveyksiin, terassointeihin yms. Arvojen huomioon ottaminen ja suojelu ovat edellytyksiä Unescon maailmanperintöehdotuksen kokoamisessa.
- Kymenlaakson liitto huomauttaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa riittää, että siellä todetaan voimassa oleva Kymenlaakson maakuntakaava 2040, joka on lainvoimainen. Aiempien maakuntakaavojen maininta suunnitelmassa on tarpeetonta.
- Alvar Aalto -säätöillä ei ole täydennettävää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Säätö toteaa, että osallistuvat prosessiin ja tekevät yhteistyötä sekä Museoviraston että alueellisen museon kanssa.
- Kymen Vesi Oy huomauttaa, että alueen hulevesien käsittelystä tulee huolehtia ja että hulevesiverkostossa on puutteita.
- Fingrid Oyj:llä ei anna lausuntoa, koska yhtiöllä ei ole Fingridin voimajohtoja asemakaavan alueella.
- Kymenlaakson sähköverkko Oy lausui, että pylväsmuuntamo muutetaan puistomuuntamoksi. Uudelle puistomuuntamolle on varattava tarvittava tila asemakaavassa.

- Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry huomauttaa, että rakennussuojelu on korostetusti esillä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Luontoympäristö alueella tulisi säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena, koska se tukee Kotkan kaupungin kestävän kehityksen tavoitteita ja luonnon monimuotoisuuden lisäämistä. Lisäksi EU:n ja kansallisen tason sääntely luonnon säilyttämiseksi on tiukkenemassa. Suomen luonnonsuojeluliitto Kymenlaakson piiri ry ilmoittautuu osalliseksi Kotkan kaavahankkeisiin.
- Telia Oyj:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutokseen.
- RP Cap Oy on maanomistajana antanut mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja toteaa, että asemakaavan muutos ei saa rajoittaa omistamansa kiinteistön käyttöä eikä rakennusoikeutta tai kerrosten lukumäärää taikka muotoa. Toisaalta yhteishankkeet, esimerkiksi majoitusrakennuksen toteuttaminen kiinteistölle yhteistyössä maailman perintökohteen hankkeen kanssa kiinnostavat.

LUONNOSVAIHEEN LAUSUNNOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET KAAVALUONNOKSEEN

Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.5. – 15.7.2024. Kaavasta saatiin lausuntoja ja mielipiteitä nähtävillä olo aikana yhteensä 11 kappaletta. Seuraavassa tiivistelmä luonnoksesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä:

- **Kaakkois-Suomen ELY-keskus** toteaa, että kulttuuriympäristön arvot on huomioitu kaava-aineistossa erinomaisesti. Kaavan rakennustapaohje on käyttökelpoinen kiinteistönomistajille ja kortteliin 4 osoitettu uudisrakentamisen massoittelu noudattaa alueen henkeä. Osassa kortteleita jää epäselväksi, että halutaanko korttelialueella mahdollistaa minkäänlainen talousrakennusten toteutus. Käyttäjillä saattaa olla tarpeita erilaisten katosten, suojien tai varastojen rakentamiseen. Siihen ja rakentamisen laatuun on hyvä ottaa asemakaavassa kantaa.

Suunnittelualueen luontoarvot on selvitetty asianmukaisesti ja kaavaselostuksesta saa hyvän käsityksen alueen nykytilasta ja luontoarvoista. Kaava-alueella esiintyviä arvokkaita elinympäristöjä ja luontodirektiivin IV (a) lajien esiintymisalueet on esitetty luo -merkinnällä. Jotta kaavaa voisi lukea itsenäisenä asiakirjana ilman luontoselvitykseen perehtymistä, tulisi kaavamerkintöjen olla tarkempia. ELY-keskus ehdottaa luo-määräyksen perusteena olevien luonnonarvojen tarkempaa merkintää tai luokittelua. Liito-oravan osalta merkintä voisi olla esimerkiksi: ”Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja mahdollisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja”.

Luontoselvityksessä ei ole selvitetty luontodirektiivin liitteen IV (a) lepakkolajien esiintymistä, mutta on todettu, että Sunilassa on paljon vanhoja rakennuksia, ja samalla melko suuri lepakkopotentiali. ELY-keskus ehdottaa kaavaan uutta yleismääräystä, joka voisi olla ohjaustavoitteiltaan esimerkiksi: ”Ennen rakennusten purkamista tai suuria katorakenteisiin kohdistuvia kunnostustöitä tulee varmistaa, ettei rakennuksissa ole lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja”.

Kaava-alueen luontoselvityksessä on havaittu runsaasti haitallisten vieraslajien esiintymiä. ELY-keskus ehdottaa harkittavaksi kaavaan yleismääräystä, jossa todetaan informatiivisena tietona, että kaava-alueella on todettu esiintyvän haitallisia vieraslajeja. Ohjeen tulisi johtaa siihen, että ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee tehdä suunnitelma olemassa olevien vieraslajiesiintymien hävittämisestä ja uusien esiintymien syntymisen ennaltaehkäisemisestä.

Kaavamuutoksella ei ole havaittavia vaikutuksia valtion tieverkolle ei sujuvuuden eikä liikenneturvallisuuden osalta.

Vaikutukset kaavaan: Talousrakennusten toteuttamista ohjataan kaavalla ja uusien talousrakennusten sijainti ja koko on osoitettu Hakalan koulun kortteliin. Lisäksi hävinneiden talousrakennusten tilalle on mahdollista toteuttaa uusi rakennus kaavan osoittamalle paikalle. Talousrakennusten yksityiskohdaisempaa toteuttamista ohjaa rakennustapaohje. Kaavan luo-merkintöjä on täydennetty ja tarkennettu indekseihin, jotka osoittavat kunkin osa-alueen luontoarvon merkintää ja luokittelua. Sunilan lepakkopotentiaali on osoitettu yleismääräyksessä, joka ohjaa rakentamiseen ryhtyvää tahoa selvittämään mahdollisen esiintymisen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Asemakaavan määräyksiin lisättiin kohta haitallisten vieraslajien leviämisen ehkäisemisestä.

- **Kymenlaakson museon** lausunto asemakaavan luonnoksesta on valmisteltu yhteistyössä, museoviraston ja Alvar Aalto säätiön kanssa. Alvar Aallon suunnitteleminen rakennuskohteille ja alueille esitetyt suojelumerkinnot ja -määräykset ovat kattavat ja asianmukaiset. Puistolantiepientaloille on osoitettu kaavaluonnoksessa selkeät suojelumerkinnot. Lisäksi pientaloille on osoitettu maltillinen lisärakentamismahdollisuus. Alueen yhtenäisten ominaispiirteiden säilymisen kannalta on oikea ratkaisu, että rakennustapaohjeessa ohjataan mahdollisen lisärakentamisen soveltumista tyyppitalon piirteisiin.

Rakennustapaohjetta tulee paikoitusalueiden rajaamisen osalta vielä tarkentaa. Rakennustapaohjeessa voisi esittää esimerkkejä hyvin toteutetusta paikoitusalueen rajaamisesta sekä ehdottaa rajaamiseen soveltuvia kasveja.

Sunilan Pirtti ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Pirtti on erinomainen esimerkki pitkäjänteisesti suunnitellusta ja toteutetusta vanhan rakennuksen kunnostamisesta. Esitämme, että Pirtin sisällyttämistä kaavamuutosalueeseen ja rakennuksen osoittamista suojelumerkinneillä vielä selvitetään.

Esitämme, että rakennustapaohjetta täydennetään käsittelemällä myös nk. ”Vanhaa Sunilaa” eli alueen historiaa ennen Alvar Aallon aikaa.

Hakalan koulun alueelle on suunniteltu uudisrakentamista, joka rajautuu erilleen Aallon Sunilasta laajahkolla viheralueella muodostaen selkeän oman kokonaisuuden. Hakalan koulun on suunnitellut arkkitehti Osmo Sipari. Esitämme, että kaavamääräyksissä edellytetään koulun dokumentointia ennen sen purkamista. Kaavamääräys voi olla esimerkiksi seuraavanlainen: Purettava rakennus on dokumentoitava ennen purkamista. Museoviranomaiseen tulee olla yhteydessä ennen purkuluvan myöntämistä ja rakennuksen dokumentointia.

Lisäksi kaavaselistusta tulee täydentää Hakalan koulun tiedoilla. Kaavassa on arvioitava koulun purkamisen mahdollistavan asemakaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä purkamisen rakennus- ja kulttuurihistorialliset vaikutukset suhteessa Kotkan kouluihin.

Kaavassa tulee osoittaa suojelumerkinnällä Sunilan vanha kansakoulu sekä sen viereinen entinen opettajien asuinrakennus. Rakennustapaohjetta tulee täydentää edellä mainittujen rakennusten osalta.

Kaavamuutoksen yhteydessä tulee selvittää nk. Sunilan liikekeskuksen rakennusten suojeluarvoja sekä tarvittaessa osoittaa ne kaavassa suojelumerkinnällä ja siihen liittyvällä määräyksellä. Rakennustapaohjetta tulee täydentää liikekeskuksen rakennusten osalta.

Suomi valmistelee ehdotusta Aalto-arkkitehtuurin rakennusperintökokonaisuuden nimeämisestä Unescon maailmanperintölistalle. Esitämme kaavaselistukseen tarkennuksia ja täydennyksiä asiaan liittyen.

Kymenlaakson museon lausunnossa esitetään huomioita rakennustapaohjeeseen: kaavaselistuksessa useasti viitattu Sunilan korjausohjeisto tulisi olla kaava-aineiston liitteenä ja aineiston tulisi olla helposti löydettävissä. Kaava-aineistoa tulee täydentää tältä osin.

Rakennustapaohjeessa viitataan Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL), jonka rakentamisen osalta tulee vuoden 2025 alusta korvamaan Rakentamislaki. Tulee vielä pohtia olisiko rakentamistapaohjeessa selkeämpää viitata tarvittavilta osin Rakentamislain pykäliin.

Rakennustapaohjeen kappaletta 1.5 rakennettu kulttuuriympäristö tulee täsmentää niin, että Unescon maailmanperintöä, kaavaa ja kansallisen kaupunkipuiston ohjeistuksia koskevat asiat eivät ole ristiriidassa keskenään.

Rakennustapaohjeen lukua 2.3 tukea ja avustuksia tulee täydentää Museoviraston entistämisavustusten sekä Kotiseutuliiton seurantalovastukset osalta.

Ohjeen lukuja 4.3 Ikkunat ja 4.4 Ovet tulee mainita lakkaus yhtenä ikkunoiden ja ovien pintakäsittelytapana Sunilassa.

Luvussa 6.2 Pihapiirit tulee täydentää tiedolla, kuka mainittu suunnittelija Gripenberg on.

Rakennustapaohjeen lukujen otsikkosivuilla on lainauksia, joiden lähteitä ei ole mainittu. Lähteet tulee lisätä rakennustapaohjeeseen. Lisäksi lähdeluetteloon tulee lisätä Taapeli-lehden artikkelin nimi.

Arkeologiseen kulttuuriperintöön museolla ei ole lisättävää.

Vaikutukset kaavaan: saadun lausunnon perusteella Sunilan rakennustapaohjeeseen lisättiin täydennyksiä, jotka käsittelivät mm. vanhaa Sunilaa, arkkitehti Bertel Gripenbergiä sekä rakennuskantaa, joka ei ole Alvar Aallon suunnittelemaa. Rakennustapaohjeeseen tehtiin tarkennuksia koskien Kotkan kansallista kaupunkipuistoa, Unescon maailmanperintökohteen termistöä, muuttuvaa rakennuslainsäädäntöä, rakennusperinnön hoidon avustuksia, taloyhtiöiden paikoitusalueiden järjestelyjä sekä puuosien pintakäsittelyvaihtoehtoja.

Museoviranomaiset esittivät launnossaan Sunilan Pirtin sisällyttämistä asemakaavaan. Sunilan Pirttiä ei kuitenkaan sisällytetä asemakaavaan epäedullisen maanomistusolosuhteiden, missä Pirtti sijoittuu suuren teollisuuslaitoksen tontille sekä alueella mahdollisesti esiintyvä pilaantuneisuus. Sunilan Pirtti on tavoitteena ottaa asemakaavalliseen suojeluun tulevien kaavahankkeiden yhteydessä.

Asemakaavakarttaa sekä määräyksiä täydennettiin lisäämällä Sunilan vanhan koulun rakennuksille indeksoidut rakennussuojelumerkinnät (sr-2, merkittävä rakennus) sekä Sunilan liikekeskuksen alueelle arvokas alue merkintä (ma-1, Kaupunkikuvan, maiseman ja kulttuurihistorian kannalta arvokas alue). Liikekeskuksen määräystä täydennettiin tekstillä: Alueen kaupunkikuvalliset ominaispiirteet tulee säilyttää osana Sunilan maisemaa ja kulttuurihistoriaa. Lausunnon perusteella kaavamääräyksiä täydennettiin lisäksi velvoitteella dokumentoida kattavasti Hakalan koulurakennus, mikäli siihen kohdistuu purkutoimenpiteitä.

- **Kymenlaakson liitto** toteaa, että asemakaavan tavoite valtakunnallisesti merkittävän ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Sunilan asuinalueen suojeleminen, arvokkaan arkkitehtuurikohteen esiin tuominen ja kehittäminen matkailukohteenä on erittäin kannatettava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu kulttuuriympäristöön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi (ma/v), Sunilan tehtaat ja asuinalue. Lisäksi osa alueesta kuuluu Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon. Tältä osin tulee kaavaselistusta tarkentaa.

Vaikutukset kaavaan: Sunilan asuinalueen asemakaavan selostusta tarkennetaan Kotkan kansallisen kaupunkipuiston osalta.

- **Kymen Vesi Oy** toteaa, että alueen hulevesien hallinta tulee huomioida kaavoituksessa. Kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin ja hulevesien asianmukaisesta käsittelystä tulee huolehtia. Kaava-alueella nykyiset putkirasitealueet tulee säilyttää ja Kymen Vesi esittää lisättävän putkirasitealueita kolmelle alueelle:

1. Sunilantien varressa on Kymen veden verkostoa. Kymen Vesi esittää, että putkien alueille muodostetaan 3+3 metriä olevat rasitealueet.

2. Pyötisentien ja Sunilantien risteysalueen puistoalueella kulkee Kymen Veden verkostoa ja putkille esitetään muodostettavan 3+3 metriä oleva rasitealue.

3. Sunilantien ja Alvar Aallon kadun välissä olevalla lähivirkistysalueella kulkee Kymen Veden verkostoa ja putkille esitetään muodostettavan 3+3 metriä olevat rasitealueet.

Vaikutukset kaavaan: Lausunnossa esitetyt putkirasitteet sijoittuvat yleisille alueille ja siksi niitä ei osoiteta asemakaavassa.

- **Fingrid Oy** ei lausu Sunilan asuinalueen kaavasta. Kaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Vaikutukset kaavaan: ei vaikutuksia kaavaan.

- **Kymenlaakson sähköverkko Oy:**llä ei ole lausuttavaa Sunilan asuinalueen kaavaluonnoksesta.

Vaikutukset kaavaan: ei vaikutuksia asemakaavaan.

- **Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)** toteaa, että Tukesissa on viireillä Sunilan tehdasalueelle sijoittuvan ligniilaitoksen kemikaaliturvallisuuksilupahakemus, josta ilmenee, että terveysvaaraa aiheuttavan kemikaalin onnettomuusvaikutukset voivat ulottua suunnitellulle kaavoitusalueelle. Näin ollen kaavamuutos voisi vaarantaa teollisuuslaitoksen toteutumisen. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys tai riskit hallittava muulla tavoin. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Vaikutukset kaavaan: Stora Enson Sunilan tehdasalueelle kaavaillun ligniini-laitoksen asemakaava sai lainvoiman 2023. Sunilan asuinalue toteutettiin samaan aikaan kuin Sunilan selluloosatehdas 1930-luvulta alkaen. Sunilan asuinrakennukset suojeltiin asemakaavalla 1980-luvulla ja nyt valmisteltavana oleva asemakaava tarkentaa ja täydentää aiempaa suojelua. Asuinalue ja mahdollinen ligniinilaitoksen sijoittuminen alueelle sovitetaan yhteen niin, että toiminnot pystyvät sijoittumaan vierekkäin kuten on vallitseva tilanne ollut olemassa noin 90 vuotta.

- **Pro Sunila ry** pitää ensiarvoisen tärkeänä, että Sunilan asuinalueen asemakaava päivitetään alueen rakennustaiteellisten ja -historiallisten sekä asumisen laatuun liittyvien arvojen säilymisen varmistamiseksi. Yhdistys esitti seuraavia täydennyksiä kaavaluonnokseen:

Korttelin 16 (ent. EKAN huoltorakennus) osalta tutkitaan mahdollisuus sallia liike-, toimisto- ja palvelufunktioiden lisäksi myös jokin osuus asuin- ja majoitustilaa.

Korttelin 19 (autopaikoitusalue) osalta tutkitaan mahdollisuutta lisätä puretun autokatoksen rakennusala.

Korttelien 23 ja 29 (ent. Valliniemen lämpökeskus/paloasema ja autotallirakennus) osalta tutkitaan mahdollisuutta laajentaa potentiaalisten käyttötarkoitusten kirjoa laveammalla merkinnällä, vrt. korttelin 20 ALP-merkintä. Ko. rakennusten tuleva käyttö hakee yhtä lailla muotoaan ja näkemyksemme mukaan olisi parempi huomioida asemakaavamerkinnällä mahdollisimman monia käyttötarkoituksia, jotta rakennusten tulevalle käytölle ei asetettaisi esteitä. Rakennukset ovat alkuperäisen funktionensa menettäneitä huoltorakennuksia, joita näkemyksemme mukaan on mahdollista sovittaa monenlaisiin toimintoihin niiden nykyisen hahmon puitteissa.

Korttelin 29 osalta tutkitaan mahdollisuutta lisätä purettua asuin-siipeä sekä purettua varastorakennusta vastaavat uudisrakennusoikeudet

Lisäksi yhdistys esittää, että huomioitaisiin mahdollisuus seuraavien toimintojen toteuttamiseen:

Urheilukenttä: katsomo, kiosk, nurmikenttä (pienempi jalkapallokenttä).

Majoitus: majoitustoiminnan mahdollistavat avainlaatikot.

Näkötorni: Juurelankadun jatkeena olevan kevyenliikenteen väylän ja Sunilantien välissä olevan kallion laki.

Vierasvenelaituri

Viljelypalstat: Tehtaankadun ja Pakinkadun risteys.

Vaikutukset kaavaan: Asemakaavaa on EKA:n ja Valliniemen lämpökeskusten osalta on käyttötarkoitusta monipuolistettu merkinnällä asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialue (ALP). Tehtaankadun autotallirakennuksen merkintä tarkistettiin liike-, toimisto- ja palvelurakennusten kortteliksi (K). Merkinnät mahdollistavat rakennuksille erilaisia käyttötarkoituksia ja turvaa siten rakennusten säilymisen käytössä. Kaavakarttaan lisättiin rakennusalat Valliniemen lämpökeskuksen puretuille asuinsiivelle ja varastolle sekä puretulle Asunto Oy Kotkan Sunivallin autokatokselle. Sunilan urheilukentän alueelle mahdollistetaan liikuntasuorituspaikkojen ja katsomorakenteiden toteuttaminen Kotkan rakennusvalvontaviranomaisen ja museoviranomaisen suostumuksella. Yhdistyksen esittämä viljelypalsta-alue on mahdollistettu kaavamerkinnällä Valliniementien ns. pyykkilaanin kohdalle. Vieriasvenelaituria ei ole erikseen merkitty kaavaan, mutta Kantolan laituriin on mahdollista kiinnittyä lyhytaikaiselle vierailulle. Näkötornia ei ole merkitty kaavaan.

- **Asunto Oy Kotkan Sunivalli, Juurelankatu 2-4** toivoo, että kaavaluonnoksessa otetaan huomioon seuraavat asiat:

Taloyhtiön kolmannella tontilla sijaitseva autokatos halutaan säilyttää ja kunnostaa myöhemmin.

Samalla tontilla on ollut toinen samanlainen autokatos, joka on sortunut ja purettu johon taloyhtiö haluaa säilyttää varauksen myöhemmää tarvetta varten/uuden rakentamiseen

Juurelankatu 2 ja 4 taloihin mahdollisuus asentaa aurinkopaneelita katolle kompensoimaan taloyhtiön sähkönkulutusta.

Vaikutukset kaavaan: Asemakaavaan on osoitettu rakennusala puretun autokatoksen sijalle, joka mahdollistaa rakennuksen toteuttamisen. Taloyhtiön huonokuntoinen autokatos on mahdollista kunnostaa ja säilyttää. Aurinkopaneelien asentaminen rakennusten katoille on mahdollista siten, että paneelit ja muut talotekniset laitteet asennetaan kohteen rakennustaiteellisia arvoja heikentämättä.

- **Osallinen 1** esittää, että kortteliin 29 palautettaisiin asuinosan mahdollistava kaavamerkintä. Lisäksi puretun varastorakennuksen palautuksen mahdollisuus on huomioitava. Teollisuustoiminta korttelissa on päättynyt jo 1980-luvulla, jonka jälkeen alueella on ollut erilaista toimintaa. Nykyisellään toiminnan suunnittelu painottuu pajatoimintaan ja tallikahvilaan. Kortteli tarjoaa paikan sähköautojen lataamiseen, jonka tallien edessä oleva tila mahdollistaisi.

Vaikutukset kaavaan: Korttelin 29 kaavamerkintää on muutettu ALP/s, joka mahdollistaa monipuolisesti erilaisia toimintoja kortteliin. Lisäksi rakennus-ala puretun asuinsiiven kohdalle on osoitettu, mutta alkuperäistä osaa hie-
man pienempänä katualueen leveyden takia. Myös ns. tallirakennus on osoi-
tettu merkinnällä liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueena (K),
joka mahdollistaa rakennuksen monipuolisen käytön.

- **Osallinen 2** tuo esille arkkitehti Osmo Siparin suunnitteleman Hakalan koulun rakennus- ja henkilöhistorialliset arvot. Hakalan koululla saattaa olla jopa kansallisen tason merkitystä paikallisen arvon ohella.

Vaikutukset kaavaan: Hakalan kouluun liitettiin kaavamääräys, joka velvoit-
taa dokumentoimaan kattavasti Hakalan koulurakennuksen.

LUONNOSVAIHEEN YLEISÖTILAISUUS

Sunilan asemakaavan luonnosvaiheen nähtävillä olon aluksi järjestettiin 15.5.2024 yleisötilaisuus Sunilan Pirtillä. Tilaisuuteen osallistui edustava joukko alueen asukkaita sekä yrittäjiä ja käyty keskustelu oli vilkasta. Vuoro-
vaikutustilaisuudessa nousi esille mm. seuraavia asioita:

- Lyhytaikaisen majoitustoiminnan salliminen alueella olisi tärkeää.
- Alvar Aallon rakennusten porrashuoneiden suojelua pidettiin hyvin tärkeänä.
- Asuntojen kunnostukseen ja ylläpitoon toivottiin kunnon ohjeistusta.
- Alueelta purettujen rakennusten palauttamisen mahdollisuutta pohditiin, esimerkkinä Vehkamarjan liikerakennus ja Valliniemen lämpökes-
kuksen asuinsiipeä.
- Alueen nimistöön otettiin kantaa siten, että tekaistuja tai luonnottomia nimiä ei pidetty hyväksyttävänä.
- Mahdollisesti kasvava matkailijoiden määrä ja alueen valmius vastaan-
ottaa ihmisvirtoja herätti huolta.
- Ajantasaisen ympäristösuunnitelman tekoa pidettiin tärkeänä.
- Sunilan pyykinkuivatusalueiden, eli ns. pyykkilaanien palauttaminen esi-
merkiksi taideteoksina olisi suotavaa.
- Sunilan pihakasvillisuus tulisi olla hyötykasveja alppiruusujen sijaan.
- Erilaisten toimintojen salliminen alueella tulee olla mahdollista niin,
ettei asukkaiden elämä kohtuuttomasti vaikeudu arvojen säilyttämisen
takia.

EHDOTUSVAIHEEN LAUSUNNOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET KAAVAEHDOTUKSEEN

Täydentyä myöhemmin.

9. NIMISTÖ

10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutusta ohjataan kaupunkisuunnittelun, teknisten palveluiden ja rakennusvalvonnan opastuksella.

Etenkin katu- ja infrasuunnittelun yhteydessä tulee huomioida hulevesien hallinta. Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista ja siitä että sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten on varattu riittävät tilat.

11. KAAVAN VALMISTELUSTA VASTAA

Asemakaavan valmistelusta ja aikatauluista saa lisätietoa valmistelijalta;

Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti
p. 0406429010, e-mail jarkko.puro@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

Oskari Orenius, kaavoitusarkkitehti
p. 040 358 8831, e-mail oskari.orenius@kotka.fi
Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2, 48100 KOTKA

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

Kaavan OAS, luonnos- ja ehdotusvaiheita koskeva palaute pyydetään lähettämään sähköisesti Kotkan kaupungin kirjaamoon osoitteella: kirjaamo@kotka.fi tai postitse: Kotkan kaupungin kirjaamo, PL 205, 48101 Kotka. Kirjaamon käyntiosoite on: Kustaankatu 2, 48100 Kotka. Palautteessa tulee olla merkintä: "0819 Sunilan asuinalue, OAS/ ehdotus"

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake
Sunilan asuinalueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kotka	Täyttämispvm	13.9.2024
Kaavan nimi	Sunilan asuinalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	4.1.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	285_0819
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	56,6092	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,6410
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	54,9682

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	56,6092	100,00	40925	0,07	1,6410	-11231
A yhteensä	11,8344	20,9	39085	0,33	-0,1096	-4
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9366	1,7	725	0,08	-2,5428	-9937
C yhteensä						
K yhteensä	0,4818	0,9	1000	0,21	0,4818	1000
T yhteensä					-0,9550	-2320
V yhteensä	23,6594	41,8	65	0,00	1,2979	-20
R yhteensä						
L yhteensä	8,3904	14,8	50	0,00	-0,3923	50
E yhteensä	9,7441	17,2			2,2985	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,5625	2,8			1,5625	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	46	31300	29	4970

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	56,6092	100,00	40925	0,07	1,6410	-11231
A yhteensä	11,8344	20,9	39085	0,33	-0,1096	-4
AK					-1,2054	-4000
AP					-0,2904	-726
AR	2,4438	20,6	5560	0,23	2,1982	4950
AO					-0,9540	-2235
AL					-1,3509	-5400
AH/s					-0,2439	-640
AK/s	3,8949	32,9	20150	0,52	-0,3984	-1740
AL/s					-0,3049	-850
ALP	0,9405	7,9	2960	0,31	0,9405	2960
ALP/s	0,7972	6,7	2185	0,27	0,7972	2185
AO/s	1,2927	10,9	2670	0,21	0,0000	1200
AR/s	1,9316	16,3	2860	0,15	0,1687	1592
AL-1	0,5337	4,5	2700	0,51	0,5337	2700
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9366	1,7	725	0,08	-2,5428	-9937
YO					-2,6859	-9942
Y/s	0,9366	100,0	725	0,08	0,1431	5
C yhteensä						
K yhteensä	0,4818	0,9	1000	0,21	0,4818	1000
K/s	0,4818	100,0	1000	0,21	0,4818	1000
T yhteensä					-0,9550	-2320
TY					-0,9550	-2320
V yhteensä	23,6594	41,8	65	0,00	1,2979	-20
VL	20,0208	84,6	65	0,00	2,2006	65
VU					-0,2667	
Pi					-0,9622	
VP	3,6386	15,4			0,3262	-85
R yhteensä						
L yhteensä	8,3904	14,8	50	0,00	-0,3923	50
LPA	0,4763	5,7			-0,5789	
Kadut	6,8706	81,9	50	0,00	-0,7984	50

Kev.liik.kadut	0,0674	0,8			0,0089	
LPA/s	0,8647	10,3			0,8647	
LV	0,1114	1,3			0,1114	
E yhteensä	9,7441	17,2			2,2985	
EV	9,7441	100,0			2,2985	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,5625	2,8			1,5625	
W	1,5625	100,0			1,5625	

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	46	31300	29	4970
Asemakaava	46	31300	29	4970



SUNILAN ASUINALUE

**ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS,
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

ASEMAKAAVA, 37. KAUPUNGINOSA SUNILA, VESIALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOS 36. KAUPUNGINOSA POPINNIEMI, KORTTELIT 4, 19, 22 JA 24–27 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUETTA SEKÄ 37. KAUPUNGINOSA SUNILA, KORTTELIT 13–25, 28 JA 29, PUISTO-, LÄHIVIRKISTYS-, URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE SEKÄ SUOJAVIHER- JA KATUALUETTA.



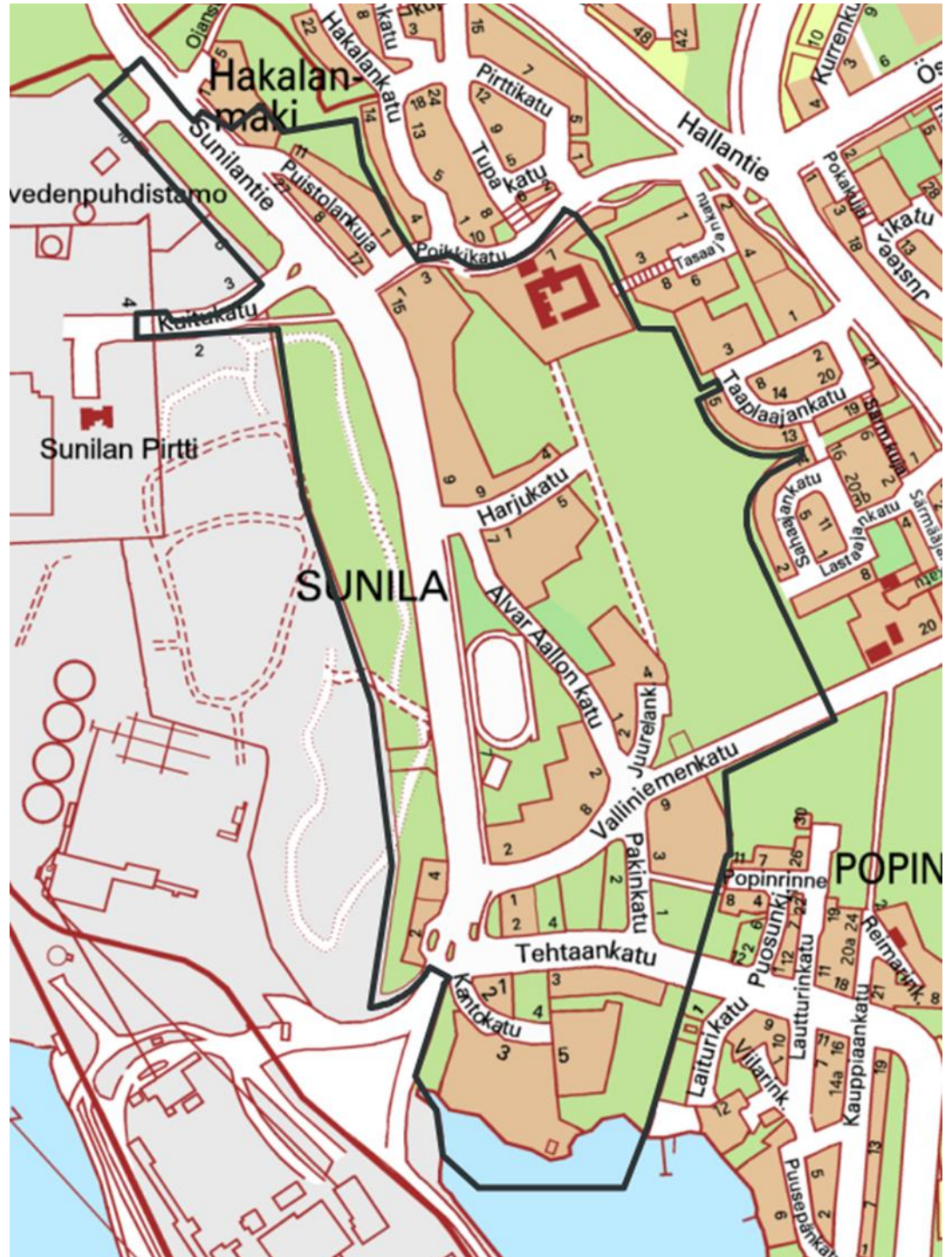
KAAVANRO 0819

14.5.2024

SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Sunilan ja Popinniemen kaupunginosissa Sunilantien varrella. Suunnittelualue ulottuu pohjoisesta Ojansuuntieltä merenrantaan saakka. Suunnittelualue käsittää Alvar Aallon suunnitteleman Sunilan tehtaiden asuntoalueen, joka rakennettiin vuosina 1936-39 ja jota laajennettiin 1947 ja 1953-54 sekä ympäröiviä viher-, katu- ja vesialueita.

Suunnittelualueen laajuus on noin 56 ha.



Suunnittelualueen rajausta opaskartalla.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS

Sunilan tehtaat ja asuinalue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), ”Sunilan tehtaat ja asuinalue” (Valtioneuvoston päätös 2009). Voimassa olevan asemakaavan ei katsota riittävässä määrin turvaavan alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä, joten asemakaavan päivittäminen on tarpeen näiden arvojen turvaamiseksi. Rakennuskannan suojelemisen lisäksi kaavamuutoksen tarkoituksena on arvioida alueen maisema-arvoja ja niiden vaalimista ja säilyttämistä osana kulttuurihistoriallista kokonaisuutta. Asemakaavatyön tarkoituksena on arvioida ja päivittää alueen suojelumääräyksiä.

Asemakaavatyön yhteydessä tarkastellaan ja uudelleenarvioidaan rakentumattomia rakennuspaikkoja sekä täydennysrakentamista suhteessa Alvar Aallon suunnittelemaan asuinaluekokonaisuuteen ja maisemaan.

Asemakaavatyöllä pyritään myös mahdollistamaan alueen kehittäminen matkailukohteena.

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan rakentamistapaohjeen sekä ympäristönhoitosuunnitelman tarve.

Sunilan tehtaat ja asuinalue on valittu kansainvälisen DOCOMOMO -järjestön modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan.

Suomi on uudistamassa maailmanperintösopimuksen mukaisen kansallisen aieluettelonsa, ja Alvar Aallon arkkitehtuuria esitetään mukaan Unescon maailmanperintölistalle. Museoviraston valmisteleva aieluettelo on lähetetty Unescon maailmanperintökeskukseen tammikuussa 2021. Ehdotus sisältää yhteensä 13 Alvar Aallon arkkitehtitoimiston suunnittelemaa kohdetta, joilla on mahdollisuus tavoitella maailmanperintöstatusta. Sunilan selluloosatehtaan asuinalue on mukana tässä rakennusten sarjassa.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on asemakaavan avulla suojella valtakunnallisesti merkittävä, kulttuurihistoriallisesti arvokas asuinalue ympäristöineen niin, että rakennusten ja alueen kulttuurihistoriallinen ja rakennustaiteellinen arvo säilyy, sekä tuoda esiin kansainvälisestikin arvokasta arkkitehtuurikohdetta.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisesti alueen käyttötarkoitus sekä ohjataan rakentamista. Asemakaavassa määritellään myös, kuinka paljon tontille saa rakentaa, rakentamisen määrä ilmaistaan tehokkuusluvulla tai kerrosneliömetrien määrällä.

Asemakaava esitetään kartalla, ja lisäksi siihen kuuluvat kaavamerkinnot ja kaavamääräykset sekä kaavaselostus. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (lyhenne OAS) esitetään, miten osalliset kuten kuntalaiset, yritykset, yhdistykset ja viranomaiset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan asemakaavamuutoksen tarkoitus, lähtötilanne ja asemakaavan laadinnan eri työvaiheet. Siinä esitetään myös, miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan, ja siihen on mahdollisuus ottaa kantaa ja sitä päivitetään tarpeen mukaan, kunnes asemakaava viedään ehdotusvaiheeseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään lausunnot osallisilta, viranomaisilta ja yhteisöiltä.

OSALLISET

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

Viran puolesta osallisia ovat Kotkan kaupungin asiantuntijaviranomaiset, kuten kaupunkimittaus, tekniset palvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus. Osallisia ovat myös mm. Kymenlaakson pelastuslaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson Liitto, Kymen Vesi Oy, Kymenlaakson Sähköverkko Oy.

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

Asemakaavaa koskevat päätökset tehdään kaupungin luottamuselimissä: kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa.

OSALLISTUMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos sekä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on tilaisuus esittää niistä mielipiteitä, lausuntoja ja muistutuksia.

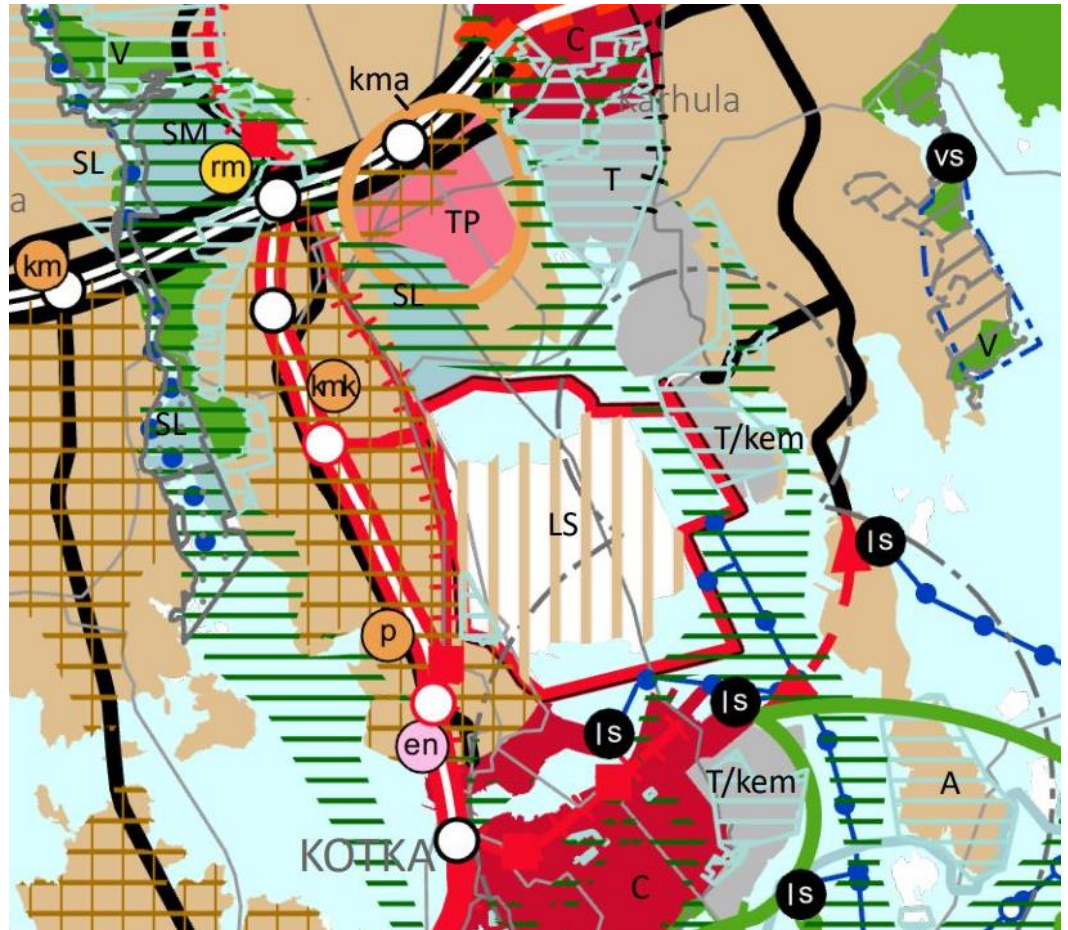
Asemakaavan muutokseen liittyviä mielipiteitä voi esittää milloin tahansa suunnittelun aikana. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on myös oikeus valittaa valtuuston tekemästä asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Osallistumisen eri vaiheet on esitetty tarkemmin kohdassa Kaavatyön vaiheet ja osallistuminen.

SUUNNITTELUTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Alueen suunnittelua ohjaa Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Maakuntakaava on luonteeltaan strateginen suunnitelma, joka osoittaa maankäytön tarpeita yleispiirteisesti. Siinä ei esitetä maankäytön yksityiskohtia. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka kumoaa kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnät ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.



Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040.

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualan merkintä on pääosalla aluetta taajamatoimintojen alue (A, ruskea) sekä osalla aluetta teollisuus- ja varastoalue (T, harmaa).

Osa alueesta on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (vaaleansininen vaakaviivitus).

Osa suunnittelualueesta ulottuu Kotkan kansallisen kaupunkipuiston alueelle (tummanvihreä vaakaviivitus).

Osa alueesta sisältyy konsultointiväyläalueeseen (sev, harmaa pistekatkoviiva), jolla osoitetaan Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten konsultointiväyläalueet.

Valliniemenkatu on osoitettu seututieksi tai pääkaduksi (st, musta viiva).

Alueen reunassa kulkee Suulisniemi-Summa pääkaasulinja (k, harmaa viiva).

Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040 suunnittelumääräyksistä:

Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-

järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkkyys.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.

Taajamatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisesta toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.

Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

Teollisuus- ja varastoalueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisin ratkaisuin ja riittävin suojaetäisyyksin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn. Erityistä huomiota tulee kiinnittää paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovitettava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset.

Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten **konsultointivöhykkeen** yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoon-

tumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydetty kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.

*Kotkan **kansallinen kaupunkipuiston** alueella suunnittelussa on otettava huomioon kansallisen kaupunkipuiston erityisominaisuudet perustamispäätöksen mukaisesti. Kansallisen kaupunkipuiston alueella on otettava huomioon alueella sijaitsevien valtakunnallisesti arvokkaiden rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden ominaispiirteiden vaaliminen.*

SEUDUN STRATEGINEN YLEISKAAVA

Kotka-Hamina seudulle on laadittu strateginen yleiskaava, joka Kotkan osalta on oikeusvaikutteinen ja tuli voimaan 7.2.2019.

Alue on seudun strategisessa yleiskaavassa osoitettu pääasiassa **intensiivisten taajamatoimintojen alueeksi** (*tummanruskea*). Alue on tarkoitettu tiiviiksi ja laadukkaan kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, joka tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn sekä monipuolisiin palveluihin. Alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä kauppa-, liike- toimisto- ja palvelutiloja. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä viihtyisyyttä luovien kaupunkielementtien säilyttämiseen ja lisäämiseen. Asuntoalueilta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Alueelle ulottuu myös **taajamatoimintojen aluetta** (*vaaleanruskea*), joka on tarkoitettu pääasiassa asumiseen ja sitä tukevien palvelujen, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvän liikenteen, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Uudis- ja täydennysrakentamisen tulee luonteeltaan ja mittakaavaltaan sopeutua ympäristöönsä. Alueelta tulee olla yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Merellisten alueiden ja jokivarsien suunnittelussa tulee tavoitella korkealuokkaista ja viimeisteltyä kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee edistää ranta-alueiden saavutettavuutta. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Osa alueesta on osoitettu **teollisuus-, logistiikka-, tilaa vaativien työpaikka- ja/tai satamatoimintojen alueeksi** (*harmaa*). Merkinnällä osoitetaan satama- laiturialueet, satamatoimintaan liittyvien varastojen ja terminaalien alueet sekä teollisuudelle, logistiikalle ja tavaraliikenteelle tarkoitetut alueet. Alueelle saa sijoittaa myös tilaa vaativia tai raskasta liikennettä aiheuttavia työpaikkatoimintoja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä paikallisen teollisuusympäristön ja sen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilymiseen.

Pääosa alueesta sisältyy **kansallisen kaupunkipuiston** rajaukseen (*lila vinoviivoitus*). Merkinnällä on osoitettu Kotkan kansallinen kaupunkipuisto. Alueen jatkosuunnittelussa on varmistettava joki- ja meriluonnon sekä teolliseen kehitykseen ja linnoitus- ja puolustushistoriaan kuuluvan rakennusperinnön arvojen säilyminen.

Pääosa alueesta on **valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö** (*ruskea pistekatkoviiva*). Merkinnällä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Alueiden käytön on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa.

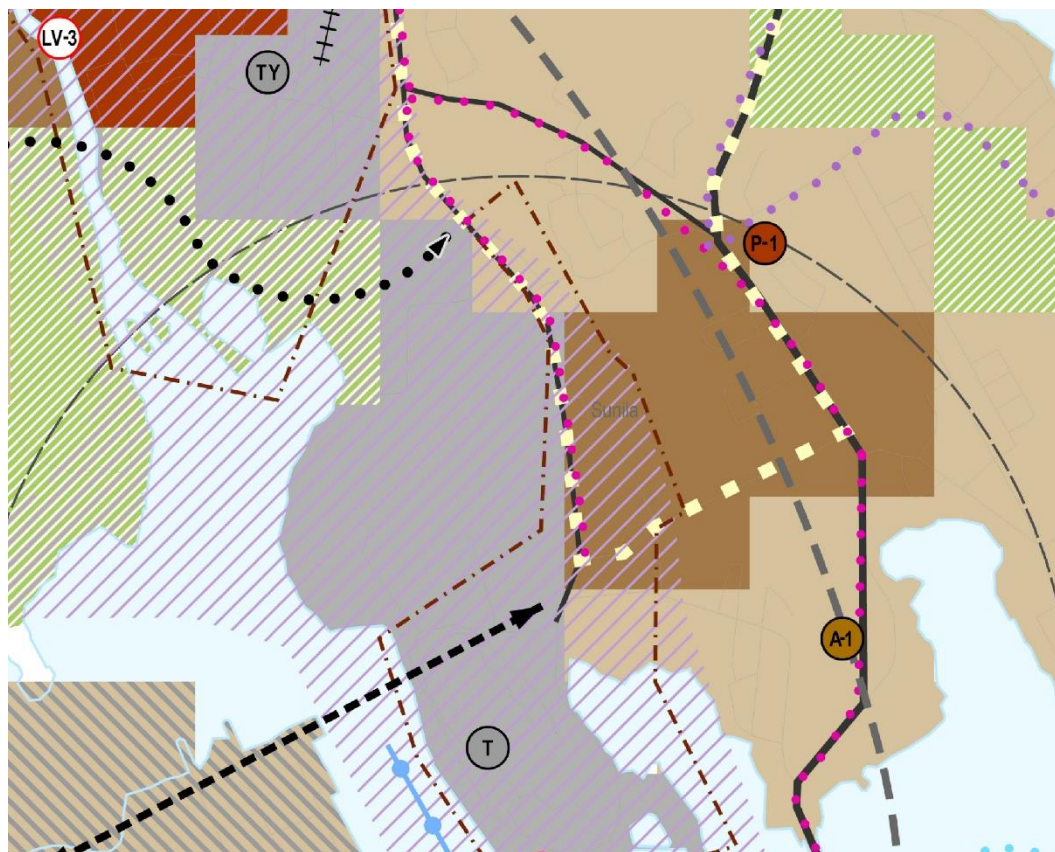
Alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Alue sisältyy **suojavaähykkeen (Seveso)** rajaukseen (*harmaa katkoviiva*). Merkinnällä on osoitettu direktiivin 96/82/EY eli ns. Seveso II -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivähyke (1 km). Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen, TUKES:n ja ympäristöviranomaisen lausunto.

Sunilantie on osoitettu **yhdystieksi / kokoojakaдуksi** (*musta viiva*).

Sunilantielle on osoitettu **seudullinen arkipyöräreitti** (*pinkki palloviiva*).

Sunilantielle ja Valliniemenkadulle on osoitettu **joukkoliikenteen kehittämiskäytävä** (*vaaleankeltainen ruutuviiva*).

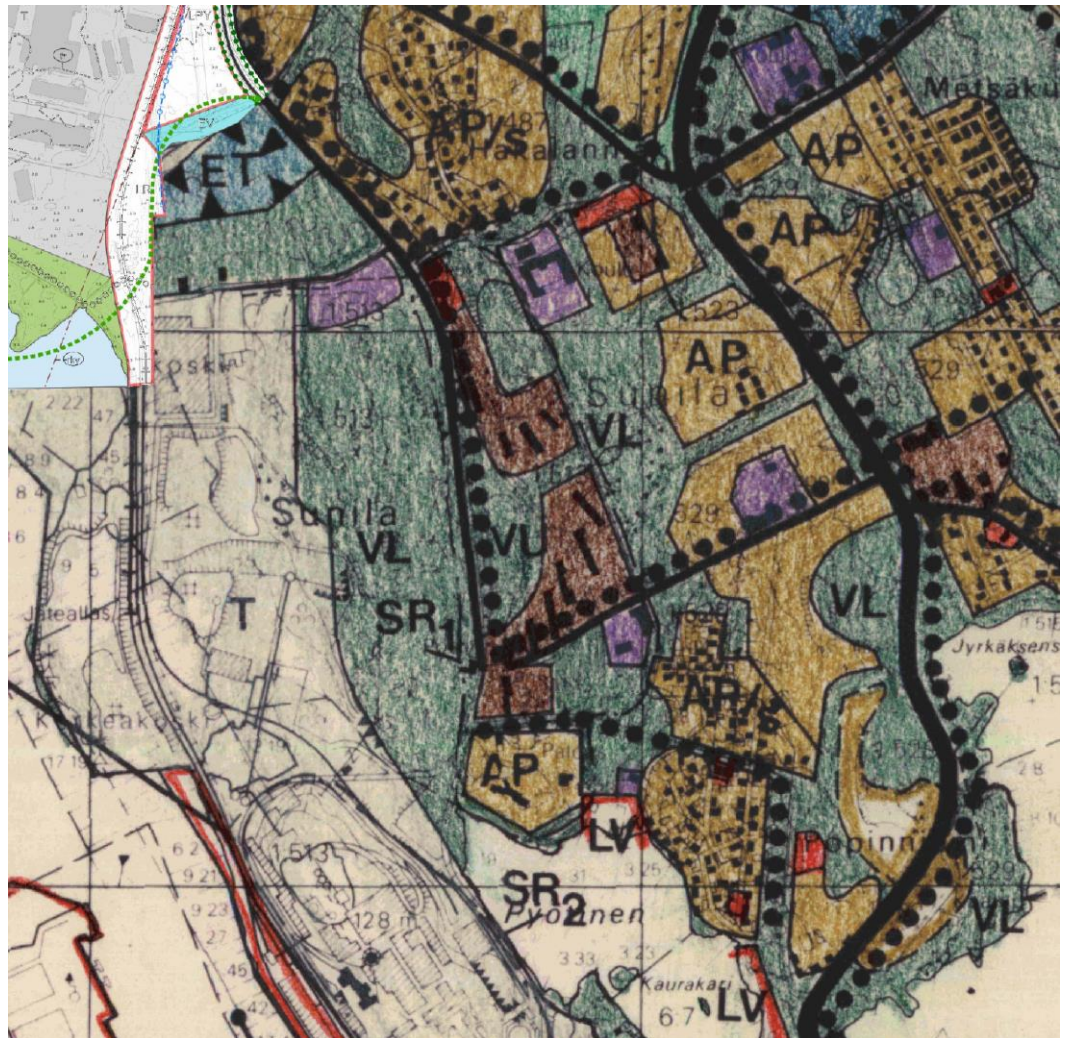


Ote seudun strategisesta yleiskaavasta.

YLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Kotkan yleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 19.3.1986. Kaava on oikeusvaikutukseton.

Suunnittelualueelle on osoitettu kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK, *tummanruskea*), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP, *vaaleanruskea*), yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK, *punainen*), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY, *lila*), teollisuus- ja varastoaluetta (T, *harmaa*), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU, *vihreä*), lähivirkistysaluetta (VL, *vihreä*) sekä venesataman aluetta (LV, *valkoinen*). Osa pientalovaltaisista alueista on osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/S). Alvar Aallon suunnitteleminen asuinrakennusten alueet on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden ympäristöjen ja rakennusten alueeksi (SR 1, *musta pistekatkoviiva*). Sunilantie ja Valliniemenkatu ovat kokoojakatuja tai -teitä (*musta viiva*). Sunilantien, Valliniemenkadun, Poikkikadun sekä Tehtaankadun varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti (*musta palloviiva*).



Ote Kotkan yleiskaavasta.

Asuinkerrostalovaltaisella alueella kerrosalasta saadaan 20 % varata ja vähintään 5 % on varattava työtiloja ja asumista palvelevia yhteisiä toimintoja varten. Mitoituksen mukainen suositeltava keskimääräinen tonttitehokkuus >0,5.

Pientalovaltaisella alueella kerrosalasta enintään 10 % saadaan varata työtiloja ja asu-
mista palvelevia yhteisiä toimintoja varten. Mitoituksen mukainen suositeltava keski-
määräinen tonttitehokkuus <0,3.

Yksityisten palvelujen ja hallinnon alueelle ei ole osoitettu tarkempaa kaavamääräystä.

Teollisuus- ja varastoalueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee selvittää toimin-
nasta aiheutuvat haitat ja vaikutus asutukselle. Erityistä huomiota on kiinnitettävä ole-
van puuston säilyttämiseen ja istuttamiseen alueen sisällä ja suojavyöhykkeellä.

**Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden ympäristöjen ja rakennus-
ten alueen** yksityiskohtaisessa kaavoituksessa tulee ottaa erityisesti huomioon alueella
olevat kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat ympäristöt ja rakennuk-
set ja pyrkiä suojelemaan ne rak.lain 135 § nojalla. Alueella olevia säilytettäväksi luokitel-
tuja arvokkaita ympäristöjä ei saa turmella, rakennuksia ei saa purkaa, eikä niiden ulko-
asua muuttaa siten, että niiden rakennustaiteellinen arvo tai kaupunkikuvan kannalta
merkittävä luonne turmeltuu.

Alue, jolla ympäristö säilytetään, on suunniteltava siten, että olemassa olevan raken-
teen säilymiselle luodaan edellytykset. Uudisrakentamiseen ja olemassa oleviin raken-
nuksiin ja ympäristöihin tehtävien muutosten sopeuttamiseen kaupunkikuvaan on sa-
malla kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueen puusto on säilytettävä.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa rakennuskaava vuodelta 1950 sekä asemakaavat 706,
17/79, 15/83, 18/84, 6/85, 3/86, 8/87 ja 3/93. Vesialue on asemakaavoittamatonta.

Rakennuskaavalla 1950 on osoitettu Valliniemenkadun katualuetta ja sen pohjoispuolelle
asuin- ja liikerakennusten tontteja, asuintontteja sekä metsä- tai viljelysalueeksi.

Asemakaavalla 706 on suunnittelualueen pohjoisosaan osoitettu Sunilantien katualuetta
sekä istutettavaa puistoaluetta (Pi).

Asemakaavalla 17/79 on osoitettu Poikkitie katualuetta.

Asemakaavalla 15/83 on osoitettu Poikkitie varteen opetustoimintaa palvelevien raken-
nusten korttelialue (YO) sekä sen itä- ja eteläpuolelle laaja lähivirkistysalue (VL). Lähivir-
kistysalueelle on osoitettu kaksi ohjeellista leikkikenttää (VK) sekä ohjeellisia jalankulku-
teitä.

Asemakaavalla 18/84 on osoitettu Valliniemenkadun katualuetta sekä sen eteläpuolelle
Pakinkadun itäpuolelle lähivirkistysaluetta (VL). Lähivirkistysalueella kulkee johtoa varten
varattu alueen osa (z) sekä Popinrinteeltä Pakinkadulle ohjeellinen jalankululle ja pyöräi-
llylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Asemakaavalla 6/85 on osoitettu Poikkikadun, Puistolankujan ja Ojansuuntien katualue-
et. Puistolankujan varteen on osoitettu erillispientalojen korttelialueet, joilla ympäristö
säilytetään (AO/s). Puistolankujan pohjoispuolelle Ojansuuntien varteen on osoitettu

erillispientalojen korttelialue (AO) sekä Sunilantien varteen asuinpientalojen korttelialue (AP). Asuinkortteleiden länsi- ja pohjoispuolella on lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaavalla 3/86 on osoitettu Sunilantien, Kuitukadun, Alvar Aallon kadun, Harjukadun, Valliniemenkadun, Juurelankadun, Pakinkadun, Tehtaankadun ja Kantokadun katualueet. Suunnittelualueen on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), jolla ympäristö säilytetään (/s) sekä Tehtaankadun varteen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY). Lisäksi on osoitettu puistoa (VP).

Tehtaankadun ja Valliniemenkadun väliselle alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AK/s), autopaikkojen korttelialue (LPA) ja puistoa (VP).

Valliniementien pohjoispuolella on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AL/s), asuinkerrostalojen korttelialueita, jolla ympäristö säilytetään (AK/s) sekä autopaikkojen korttelialue (LPA). Pohjoiseen päin Alvan Aallon kadun molemmin puolin on lähivirkistysaluetta (VL).

Harjukadun varressa on asuinkerrostalojen korttelialueita, jolla ympäristö säilytetään (AK/s), autopaikkojen korttelialueet (LPA) ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (AH), jolla ympäristö säilytetään (/s).

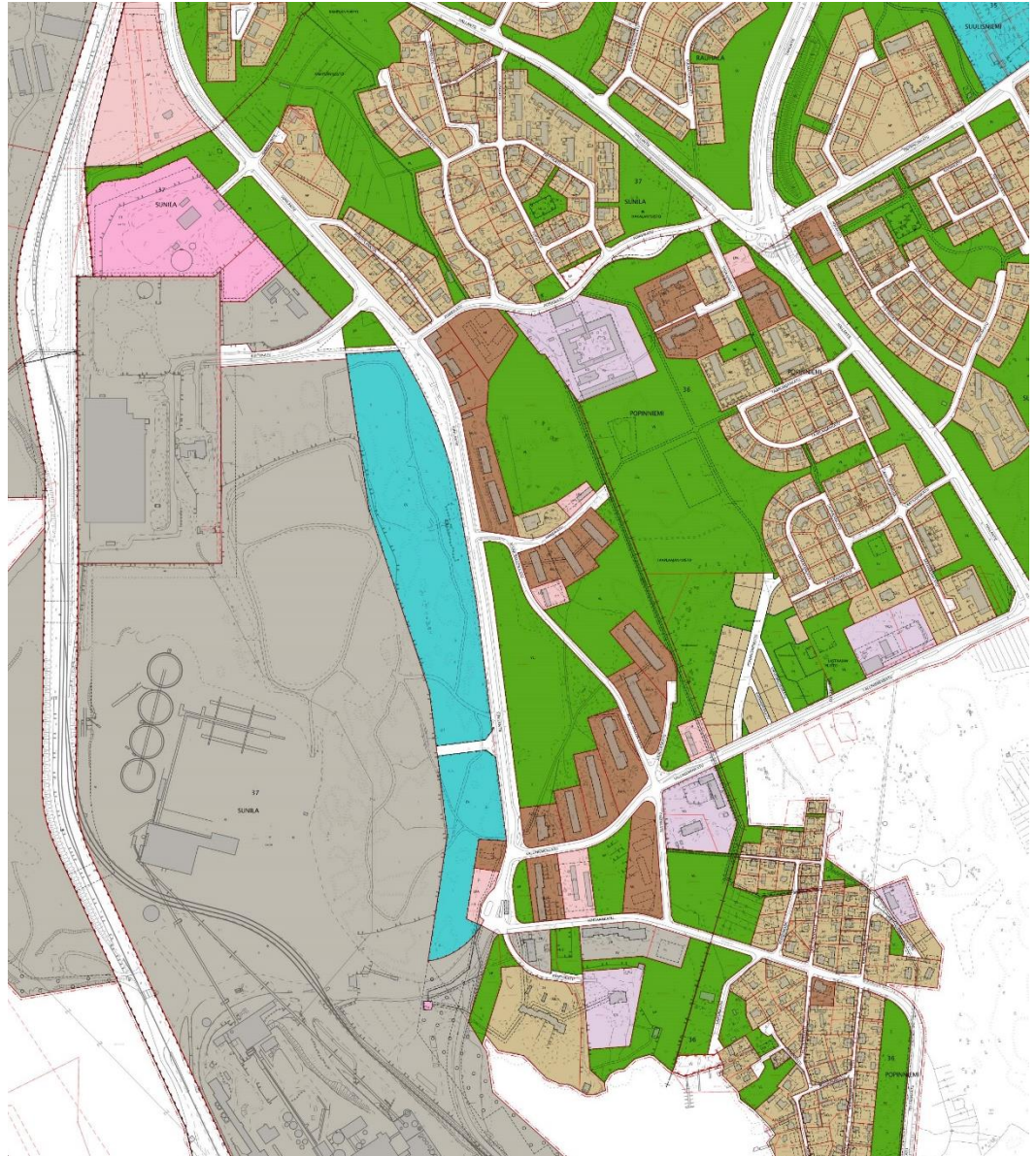
Sunilantien varressa Poikkikadun eteläpuolella on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AK/s).

Kuitukadun ja Sunilantien risteyksessä on puistoa (VP). Sunilantieltä Kuitukadulle kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp).

Sunilantien länsipuolella on suojaviheraluetta (EV) sekä kadun eteläpäässä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Asemakaavalla 8/87 on Valliniemenkadun ja Pakinkadun kulmaan osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO).

Asemakaavalla 3/93 on suunnittelualueen eteläosaan osoitettu merenrantaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AR/s), puistoa (VP), Kantokadun katualue, urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

KOTKAN KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 29.9.2014 Ympäristöministeriön päätöksellä. Kaupunkipuiston alue on kulttuuri- ja luonnonmaisemien sekä virkistysalueiden laaja kokonaisuus, jonka säilyttämiseen ja hoitamiseen kaupunki on sitoutunut. Alueen hoitoa ohjaa ministeriön hyväksymä hoito- ja käyttösuunnitelma.

Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty Sunilaa koskevinä toimenpiteinä seuraavaa:

1. Tuodaan esille arkkitehtuuri- ja teollisuusrakennekohteita.
2. Otetaan arvokkaat käyttämättömät rakennukset aktiiviseen käyttöön.
3. Varmistetaan suojeltujen asuinrakennusten alkuperäisen ilmeen säilyminen.
4. Kunnostetaan Sunilan asuinalueen piha- ja julkisia alueita.
5. Parannetaan alueen hulevesien käsittelyä.
6. Päivitetään asemakaavat.
7. Parannetaan alueen opastusta.
8. Kaupunki tukee alueen kehittämistä matkailukohteeksi.
9. Kaupunki tukee Kantolan kehittämistä, kunnostamista ja käyttöönottoa.

10. Edistetään saaristo- ja vuoroveneliikennettä. Kehitetään vesiliikenteen reittejä, olosuhteita ja oheispalveluja.
11. Tavoitellaan Unescon maailmanperintökohde -statusta alueelle.

MAANOMISTUS JA NYKYISET TOIMIJAT

Alueella on sekä yksityistä että kaupungin maanomistusta.

LIIKENNE

Suunnittelualue sijaitsee Sunilantien varressa kadun eteläpäässä. Suunnittelualueen läpi kulkevat itä-länsisuuntaiset Poikkikatu, Valliniemenkatu ja Tehtaankatu. Kadut ovat paikallisia kokoojakatuja, ja alueen liikenne on pääasiassa henkilöautoliikennettä. Sunilantiellä ja Valliniemenkadulla liikkuu myös raskasta liikennettä Sunilaan tehtaalle. Liikennemäärät ovat maltillisia.

ASUMINEN

Suunnittelualue on pääosin asuinalueita. Alueella sekä sen lähiympäristössä on sekä asuinkerrostalo-, rivitalo- että pientalorakentamista.

Suunnittelualueella asuu noin 400 asukasta.

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Valtaosa alueen kaupunkirakenteesta perustuu Alvar Aallon suunnittelemiin asemakaavaan ja sen mukaisiin insinöörien, toimihenkilöiden sekä työläisten asuinrakennuksiin. Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu pääasiassa rivi- ja kerrostaloista ja muutamista erillispientaloista. Lisäksi alueella on kaksi koulurakennusta, kaksi rantasaunaa sekä autotalleja ja -katoksia. Valtaosa rivi- ja asuinkerrostaloista on valkoiseksi rapattuja.

Merenrannassa Kantokadulla sijaitsee alun perin insinööreille suunniteltu kaksikerroksinen rivitalo Rantala sekä entinen tehtaanjohtajan erillistalo Kantola sekä näiden rantasaunat. Pohjoisempana Tehtaankadun varressa ovat entinen lämpökeskus ja autotallirakennus ja kadun vastakkaisella puolella alun perin työnjohtajien kaksikerroksinen rivitalo, Mäkelä talousrakennuksineen sekä kaksi autokatosta. Sunilantien ja Tehtaankadun kulmauksessa on Sunilan tehtaan entinen autovaaka ja sen pieni toimistorakennus.

Hieman idempänä Valliniemenkadun varressa sijaitsevat vuonna 1950 valmistunut entinen Sunilan kansakoulun kolmekerroksinen vaalea rakennus sekä kaksikerroksinen alun perin opettajien asuinrakennuksena toiminut asuinkerrostalo. Sunilan kansakoulu on rakennusmestari Vilho Rikan suunnittelema.

Sunilantien ja Valliniemenkadun risteyksessä on entinen kaksikerroksinen sauna-, posti- ja pesularakennus, joka nykyisin tunnetaan nimellä Aallon Maja. Aallon Majan itäpuolella Valliniemenkadun pohjoispuolella viuhkamaisesti länsirinteeseen aseteltuina sijaitsevat alun perin työläisille tarkoitetut kaksikerroksiset asuinkerrostalot Mäntylä ja Honkala sekä kolmekerroksiset Kuusela, Juurela ja Runkola.

Pohjoisempana Harjukadun varressa sijaitsevat kolmekerrokset asuinkerrostalot Kontio, Kivelä ja Harjula sekä niiden vastakkaisella puolella EKA:n lämpökeskus ja autokatos. Sunilantien varteen sijoittuu rinteeseen sovitettua terassitaloa Karhu ja Päivölä.

Asuinkerrostaloviuhkojen väliin jää leveä puistoalue, jolla sijaitsee urheilukenttä.

Sunilantien varressa Sunilantien ja Poikkikadun kulmauksessa on kolmekerroksinen asuinkerrostalo sekä kaksi liikerakennusta, kaksi- ja kolmekerrokset.

Idempänä Poikkikadun varressa sijaitsee Hakalan koulu. Koulutoiminta rakennuksessa on kuitenkin päättymässä opetuksen siirtyessä uuteen Karhulan alakouluun Ahlströmintien varteen.

Poikkikadun pohjoispuolella Puistolankujan varrella sijaitsevat Puistolan tehdasvalmistetut tyyppipientalot.

LUONNONYMPÄRISTÖ

Alueen viheralueet ovat puisto- ja lähivirkistysalueita. Lähivirkistysalueet ovat pääasiassa sekapuustoisia talousmetsiä, mutta joukossa on myös arvokkaita elinympäristöjä. Puistoina hoidettuja viheralueita ovat asuinkerrostalojen piha-alueet, jotka jatkuvat Vallinienkadun ja Harjukadun välissä. Puistoalue on valtaosin nurmipintainen ja siellä kasvaa kookkaita, vanhoja mäntyjä sekä joitakin lehtipuita.

SUUNNITTELUN TAVOITTEITA

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on arvioida alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia sekä maisemallisia arvoja ja päivittää alueen suojelumääräyksiä.

Tavoitteena on lisäksi uudelleenarvioida rakentumattomia rakennuspaikkoja sekä täydennysrakentamista suhteessa arvokkaaseen aluekokonaisuuteen.

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen myös matkailukohdeksi.

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan rakentamistapaohjeen sekä ympäristönhoitosuunnitelman tarvetta.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan muutoksen vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön, luontoon ja kulttuurihistoriaan. Vaikutusarviointia tehdään asemakaavamuutoksen eri työvaiheissa; luonnosvaiheessa karkeammin ja ehdotusvaiheessa tarkentuen. Asemakaavan muutoksen vaikutukset varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle huomioidaan arvioinneissa.

ALUETTA KOSKEVAT SOPIMUKSET

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa maankäyttösovelmus alueen toteuttamiseen liittyvistä oikeuksista ja velvoitteista.

Kaavoituksen käynnistäminen

Sunilan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen aloittamisesta on ilmoitettu kaavoitusohjelmassa 2022-2023. Kaupunkirakennelautakunta on kokouksessaan 15.3.2022 § 36 hyväksynyt kaavoitusohjelman 2022-2023 ohjeellisesti noudatettavaksi.

Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 4.1.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkilehti Ankkurissa sekä kaupungin internetsivuilla 4.1.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 4.1. – 3.2.2023.

Asemakaavaluonnos / kevät - kesä 2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen, tehtyjen selvitysten ja vaihtoehtotarkasteluiden pohjalta laaditaan asemakaavamuutoksen luonnos ja kaavaselostus. Luonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti, jolloin siitä on mahdollista lausua mielipiteensä. Luonnoksesta pyydetään lausunnot osallisilta, viranomaisilta ja yhteisöiltä. Asemakaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville 15.5. – 15.7.2024.

Asemakaavaehdotus / syksy 2024

Luonnoksesta saadun palautteen ja täydennettyjen suunnitelmien pohjalta laaditaan asemakaavamuutoksen ehdotus. Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen, minkä jälkeen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti nähtäville. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta ja viranomaisilta.

Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus. Muistutuksiin annetaan vastine, joka lähetetään muistuttajille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa. Mikäli muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, asetetaan uusi ehdotus nähtäville.

Asemakaavan hyväksyminen / vuoden vaihte 2024 - 2025

Asemakaavan muutos viedään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, josta se etenee Kotkan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Hyväksymisestä tiedotetaan Kotkan kaupungin verkkosivulla ja Ankkuri-lehdessä. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on oikeus valittaa asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen Kuopioon.

Asemakaavan voimaantulo / alkuvuodesta 2025

Kaavamuutos saa lainvoiman noin kuukauden jälkeen kaupunginvaltuuston päätöksestä, jos päätöksestä ei jätetä valituksia.

OSALLISTEN YHTEYDENPITO JA TIEDOTTAMINEN

Vireilletulosta ja nähtävillä oloista tiedotetaan osallisille kirjeitse ja muille kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalon 4. kerros, Kustaankatu 2, 48100 Kotka, ilmoituslehti Ankurissa, kaupungin verkkosivuilla www.kotka.fi/kuulutukset.

Osalliset voivat kaikissa kaavatyön vaiheissa lähettää Kotkan kaupungin kaavoitukseen tiedoksi kirjallisesti mielipiteitään, toiveitaan ja ehdotuksiaan. Nämä kirjataan suunnittelijoiden tiedoksi.

Kaikki työvaiheet ovat esillä Kotkan kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa www.kotka.fi/asemakaavat.

VALMISTELIJA

Lisätietoja asemakaavan valmistelusta antavat:

Oskari Orenius, kaavoitusarkkitehti
oskari.orenius@kotka.fi
puh. 040 358 8831

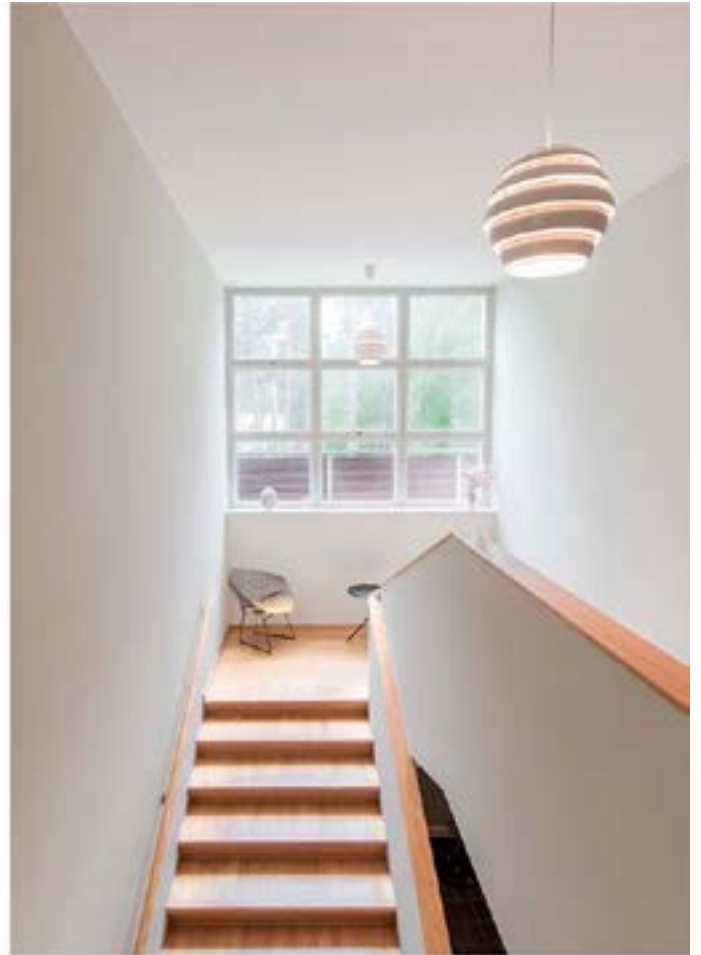
Jarkko Puro, kaavoitusarkkitehti
jarkko.puro@kotka.fi
puh. 040 6429 010

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus
Kustaankatu 2
48100 KOTKA

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



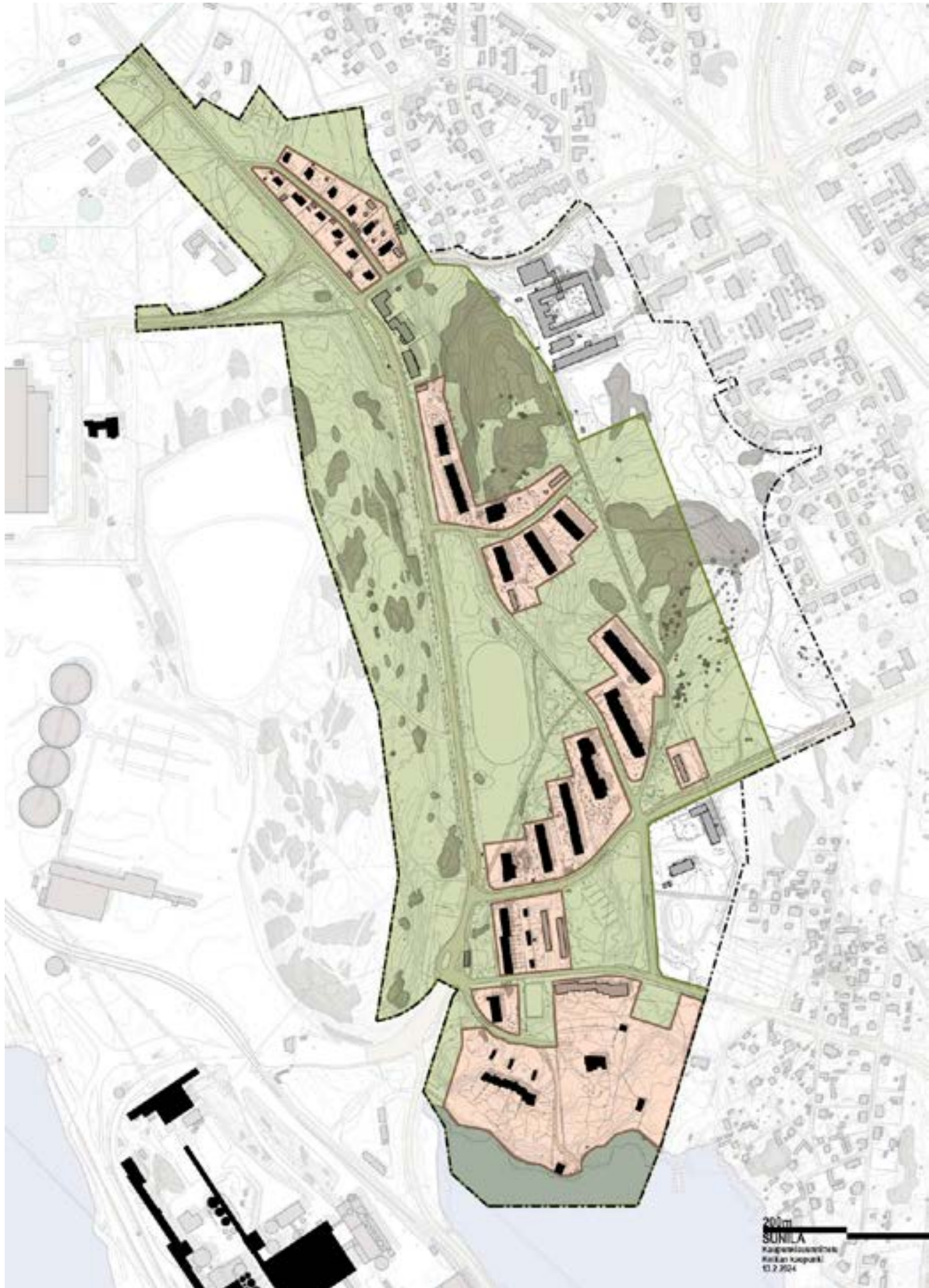
Asemakaava 0819
Kotkan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
13.9.2024



RAKENNUSTAPAOHJE

SUNILAN ASUINALUE





SISÄLLYS

1. SUNILA

- 1.1 Yleistä
- 1.2 Sunilan asuinalueen osa-alueet
- 1.3 Sunilan matkassa tähän päivään
- 1.4 Sunilan maisema ja ympäristö
- 1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

2. RAKENTAMINEN JA RAKENNUKSEN YLLÄPITO

- 2.1 Ylläpito ja korjausrakentaminen
- 2.2 Rakentamisen suunnittelu
- 2.3 Tukea ja avustuksia

3. PUISTOLAN RAKENNUKSET

- 3.1 Puistolan rakennukset
- 3.2 Puistolan pihapiirit ja ympäristö

4. SUNILAN KIVIRAKENNUKSET

- 4.1 Sunilan kivirakennusten arvo
- 4.2 Julkisivut
- 4.3 Ikkunat
- 4.4 Ovet
- 4.5 Parvekkeet
- 4.6 Katokset
- 4.7 Vesikatot

5. SISÄTILAT JA ASUNNOT

- 5.1 Sunilan kivirakennusten sisätilat
- 5.2 Porrashuoneet ja yhteiset tilat
- 5.3 Asunnot

6. PIHAPIIRIT JA YMPÄRISTÖ

- 6.1 Sunilan pihapiirit ja ympäristö
- 6.2 Pihapiirit
- 6.3 Yleiset alueet ja kulkureitit

7. SUNILAN MUU RAKENNUSKANTA

- 7.1 Kaavamuutosalueen ulkopuolella
- 7.2 Kaavamuutosalueella

8. ASEMAKAAVAKARTTA

9. ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ

LÄHTEET

KARTTA: Sunilan asuinalueen Rakennustapaohje ohjaa Alvar Aallon suunnitteleminen rakennusten, niiden lähiympäristöjen sekä laajemman maisema-alueen ylläpitoa. Aallon suunnittelemaat rakennukset on esitetty kartassa mustalla, pihapiirit ja kiinteistöt ruskealla sekä laajempi maisema-alue vihreällä värillä.

Kartassa on esitetty mustalla pistekatkoviivalla Sunilan asuinalueen asemakaavamuutosalueen rajaus. Alue alkaa pohjoisesta Rämepsän-ojan sillalta jatkuen etelään Kantolan rantaan saakka. Sunilantien länsipuolen kalliot kuntoratoineen kuuluvat osin alueeseen. Idässä kaavamuutosalue rajautuu oleviin Metsäkulman asuinalueisiin. Sunilan sellutehdas jää kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

1. SUNILA

”Sunila on kansainvälisesti tärkeä modernin arkkitehtuurin ja yhdyskuntarakentamisen mestarinäyte.”
R. Wasastjerna

1.1 YLEISTÄ

Sunilan tehtaan ja asuinalueen muodostama kokonaisuus on yksi modernin arkkitehtuurin merkittävimpiä monumentteja maailmassa. Sunilan arvojen vaaliminen tuleville sukupolville on tärkeä yhteinen tehtävä. Arvojen säilymisessä keskeistä on säilyttää olevaa ja käyttää rakennusten ja ympäristön ylläpidossa Sunilan alkuperäisyyttä vaalivia sekä aikaa kestäviä keinoja ja tekniikoita.

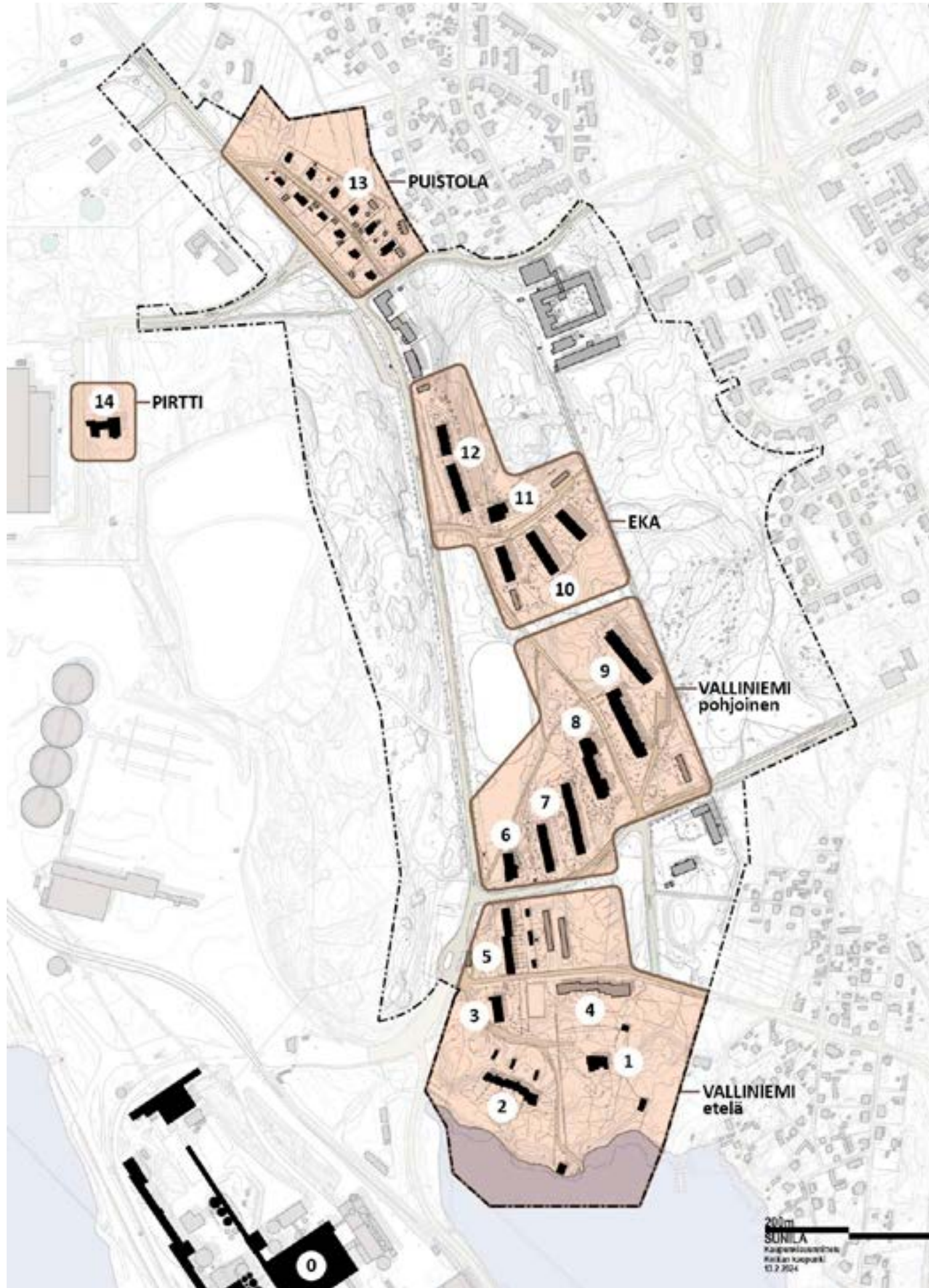
Asemakaavamuutos sekä Rakennustapaohje koskevat Sunilan ja osin Popinniemen kaupunginosia. Alue pitää sisällään keskeisen osan Alvar Aallon arkkitehtuuriin perustuvasta Sunilan asuinalueesta. Rakennustapaohje on kaupungin toimesta laadittu dokumentti, joka käsitellään kaupungin toimielimissä yhdessä Sunilan asemakaavamuutoksen kanssa. Ohje taustoittaa ja täydentää asemakaavan määräyksiä. Sunilan rakennuskannan vaalimista ohjeistaa lisäksi Korjausohjeisto, joka on teknisempi ohje ylläpidon suunnittelun ja toteutuksen tueksi. On tärkeää, että toimenpiteiden suunnittelussa ja toteutuksessa käytetään alan ammattilaisia ja että päätöksenteosta, suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavat tahot käyttävät ohjeenaan Rakennustapaohjetta sekä Korjausohjeistoa.

Rakennustapaohje auttaa Sunilan arvokkaiden ominaispiirteiden tunnistamisessa ja säilyttämisessä. Ohje antaa tärkeitä neuvoja asukkaille, alueen yrityksille ja yhdistyksille, kiinteistöjen ja taloyhtiöiden edustajille, sekä erityisesti alueen rakennuskantaa ja ympäristöä ylläpitäville tahoille. Aitona, elävänä ja eheänä säilyneen kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden vaikutukset heijastuvat koko alueen houkuttelevuuteen ja viihtyisyyteen. Arvonsa säilyttäneellä alueella on myös taloudellisia vaikutuksia, jotka heijastuvat aluekokonaisuudesta aina yksittäisen asunnon arvoon saakka.

RAKENNUSTAPAOHJEITA

- Sunilan arvojen säilymisessä keskeistä on säilyttää olevaa ja käyttää rakennuskannan ja ympäristön ylläpidossa alkuperäisyyttä vaalivia keinoja ja tekniikoita.
- On tärkeää, että Sunilan rakennuskantaan ja ympäristöön kohdistuvien toimenpiteiden suunnittelussa ja toteutuksessa käytetään alan ammattilaisia.
- Rakennustapaohje antaa yleisiä neuvoja Sunilan rakennuskannan sekä ympäristön ylläpitoon.
- Korjausohjeisto antaa teknisiä ohjeita ensisijaisesti toimenpiteitä suunnitteleville ja toteuttaville tahoille.





1.2 SUNILAN ASUINALUEEN OSA-ALUEET

Sunilan asuinalue voidaan jakaa osa-alueiksi rakennusvaiheiden ja rakennustyyppien mukaan. Edellisen sivun kartassa Alvar Aallon suunnittelemat rakennukset mustalla.

VALLINIEMI etelä

Valliniemen eteläosa sijoittuu merenrannan ja Valliniemenkadun väliin. Valliniemi kuuluu Sunilan asuinalueen ensimmäiseen rakennusvaiheeseen.

1. **Kantola**, tehtaanjohtajan asunto 1937
2. **Rantala**, insinöörien rivitalo 193
3. **Valliniemen lämpökeskus**, 1937 (asuntosiiپی purettu)
4. **Autotallit**, Sunila Oy:n piirustuskonttori 1942 / 1950-l
5. **Mäkelä**, työnjohtajien rivitalo 1937

VALLINIEMI pohjoinen

Valliniemen pohjoisosa sijoittuu loivaan länteen laskevaan rinteeseen urheilukentän itäpuolelle. Alue kuuluu osin Sunilan asuinalueen ensimmäiseen rakennusvaiheeseen sekä Juurelan ja Runkolan osalta viimeiseen.

6. **Sauna, pesula ja posti**, 1937 / 1950-l, (posti purettu)
7. **Mäntylä ja Honkala**, työväen ketjutalot 1937
8. **Kuusela**, lamellikerrostalo 1947
9. **Juurela ja Runkola**, lamellikerrostalot 1953 - 1954

EKA

Kolmannen osa-alueen muodostaa Etelä-Kymin Asuinrakennus Oy:n alue. Alueen rakennuttajina toimivat Sunila Oy:n lisäksi Ahlström Karhulan tehtaas sekä Kymi Oy:n Hallan tehtaas. Alue kuuluu Sunilan asuinalueen toiseen rakennusvaiheeseen.

10. **Harjula, Kivelä, Kontio**, lamellikerrostalot 1939
11. **EKA:n lämpökeskus**, huoltorakennus 1938
12. **Karhu ja Päivölä**, terassitalot 1939

PUISTOLA

Sunilan alueen pohjoiskärki, Puistola, koostuu kahdestatoista Ahlströmin Varkauden tehtaas C2- ja C3-tyyppin esivalmistaisesta yhdenperheentalosta.

13. **Puistolan pientaloalue**, 12 tyyppitaloa 1938

PIRTTI (Kaavamuutosalueen ulkopuolella)

14. **Seuratalo Pirtti**, 1901 / 1937

Vanhan Sunilan sahayhdyskunnan ainoa säilynyt rakennus. Aallot suunnittelivat rakennukseen laajennusosia sekä sisustuksia.

1.3 SUNILAN MATKASSA TÄHÄN PÄIVÄÄN

Höyrysahat salliva asetus sekä verotuskäytännön muuttuminen saivat aikaan puunjalostusteollisuuden läpimurron Suomessa 1800-luvun puolivälin jälkeen. Yksi tärkeimmistä keskuksista nousi uittokelpoiseksi todetun Kymijoen suulle nykyisen Kotkan alueelle. Energiantuotannon lisäksi joki yhdisti Keski-Suomen lähes ehtymättömiä puuvarantoja sekä Kotkan ympäristössä olevia satamiksi kelpaavia suojaisia merenlahtia. Sunilan saha perustettiin Korkeakosken jokihaaran suulle 1875. Sahanyhdyskunnan asumukset olivat suuria puurakenteisista vuokrakasarmeja, jotka sijaitsivat sahalta pohjoiseen lähtevän raitin varrella.

1900-luvun alussa puunjalostuksen painopiste alkoi siirtyä sahatoiminnasta selluloosan aikakauteen. Sunilaan päätettiin rakentaa selluloosatehdas viiden suomalaisen metsäteollisuusyrityksen yhteishankkeena. Työvoimaa rakentamiseen sekä tehtaalle saatiin hiipuneen Sunilan sahan työntekijöistä. Tehtaan rakentaminen Pyötisen saarelle aloitettiin vuonna 1937. Arkkitehdiksi valittiin kansainvälistäkin mainetta niittäneen arkkitehti Alvar Aalto. Aallon vaikutus Sunilassa näkyy ensisijaisesti asuinrakennusten suunnittelussa sekä aluekokonaisuuden asemakaavoituksessa. Tehtaan suunnittelua ohjasi suurelta osin sellun valmistusprosessi. Tehdas koostuu punatiilisistä kuutiomaisista prosessirakennuksista sekä näitä täydentävistä valkoiseksi kalkituista vapaamuotoisemmista rakennuksista. Tehdaskokonaisuus luo muistuman kallionlaelle rakennetusta keskiaikaisesta kaupungista tai linnoituksesta.

Sunilan uuden asuinalueen rakentaminen aloitettiin lähimäs tehdasta sijoittuvista johdon asuinrakennuksista. Aallon ja tehtaanjohtaja Kannon ideोजना Sunilassa noudatettiin vanhaa ruukeilta tuttua tapaa sijoittaa asunnot ammatillisen arvojärjestyksen mukaisesti. Asuinrakennusten viuhkamaisessa sijoittelussa keskeisenä periaatteena oli maastonmuotoja ja olevaa luontoa hyödyntävä avara sommitelma. Sunilaa onkin nimitetty usein aiheellisesti metsäkaupungiksi. Tyyliuunnaltaan Sunilan asuinalue edustaa ajan hengen mukaista funktionalismia. Aallon kädenjälki oli kuitenkin funktuksen tunnettuja ihanteita inhimillisempää. Puritaanisesta funkiksesta on säilynyt ideologia valosta, tilasta ja hygieniasta, loppu on Aallon kykyä lukea ympäröivää maisemaa ja yhdistää materiaaleja. Myös asunnot edustivat aikakautensa huippua. Harva oli aiemmin päässyt nauttimaan juoksevista vedestä, sisäavesta, viemäroinnistä, keskuslämmityksestä tai valoon avautuvasta tilavasta parvekkeesta.

Tehdas oli 1900-luvun alussa koko järjestäytyneen maailman kuva. Yhtiö antoi työn, järjesti asumisen, huolehti terveydenhuollosta, sosiaalihuollosta ja perheiden viihtymisestä sekä harrastuksista. Lääkäripalvelut, päivähoido, pesutuvat ja saunat olivat sunilalaisille itsestäänselvyksiä. Sota-aikana osa ruuasta tuotettiin asuintalojen väleihin raivatuilla peltotilkuilla. Sikoja kasvatettiin monissa perheissä ja yhtiön kuorma-autot kuljettivat väkeä lähialueiden metsiin sienä ja marjoja poimimaan.

Taite Sunilan kasvutarinassa ja positiivisessa kehityksessä tapahtui 1960-luvulla. Autoistuminen ja yhtiön sosiaalisten palveluiden supistaminen köyhdyttivät palvelurakennetta. Yhtiön luovuttua asuntokannastaan sijoittui alueelle uutta sunilalaisittain juuretonta vuokralaisväestöä. Muutoksen ja vähitellen kasaantuneiden sosiaalisten ongelmien vuoksi asuntojen hinnat romahtivat ja alueelliset palvelut kaikkosivat. Kehityksen pysähtyminen ja asuinalueen jääminen uinumaan ”oman onnensa nojaan”, on toisaalta myös säilyttänyt rakennettua Sunilaa hallitsemattomilta ja impulsiivisilta muutoksilta. Säilymisen edellytyksenä on ollut myös riittävän ajoissa herännyt kiinnostus Sunilan rakennuskannan ja asuinalueen pelastamiseksi. Alueen yleisten olojen parantamiseksi on herännyt kansalaisliikkeitä ja Sunilan yleisilme ja henki ovat olleet jo pitkään vahvassa nousussa. Sunilan asemakaavamuutoksella ja rakennustapaohjeella tavoitellaan Sunilan ympäristön säilymistä myös tuleville sukupolville.

KUVA 1. Sunilan sahan, ns. Vanhan Sunilan sahayhdyskuntaa. Kullakin rakennuksella oli sille identiteetin antanut lempinimi: kuvassa vasemmalla Rauhala ja oikealla Siperia. Käytännössä Vanhan Sunilan yhdyskunnan taru päättyi Sunilan sellutehtaan valmistumiseen ja sahan lakkauttamiseen. Sunilan Pirtti on ainoa vanhan Sunilan ajoilta säilynyt rakennus. (Kuva: Pentti Kirjavaisen perikunta)

KUVA 2. Arkkitehti Alvar Aalto Chicagossa 1938. (Kuva: Maire Gullichsen, Alvar Aalto Museo)

KUVA 3. Keittokattilaa haalataan paikoilleen tehtaan rakennusvaiheessa 1937 - 1938. (Kuva: Sunila Oy:n arkisto, Elka)

KUVA 4. Sunilan poikien torvisoittokunta harjoituksissa. (Kuva: Sunila Oy:n arkisto, Elka)

KUVA 5. Sunilan neuvola Puistolann pientaloalueella 1949. Neuvola ohjeisti lasten kasvatuksen lisäksi monissa arjen askareissa. (Kuva: Sunila Oy:n arkisto, Elka)

KUVA 6. Sunilan liikekeskuksen valmistumisen aikaan 1960-luvulla Sunilassa asui yli 5000 asukasta. Autoistuminen oli osaltaan autioittamassa Sunilan palveluita kaupanteon painopisteen siirtyessä paikkakunnan keskuksiin sekä markettialueille.

KUVA 7. Kansalaisaktiivisuus sekä alueen yhdistykset ovat olleet nostamassa Sunilaa uuteen nousuun. (Kuva: tuntematon)



1.4 SUNILAN MAISEMA JA YMPÄRISTÖ

MAISEMA

Sunila on edustava esimerkki Alvar Aallon arkkitehtuurista, jossa tunnusomaisena piirteenä on ympäröivän luonnon sekä rakentamisen vuorovaikutus. Sunilan asuinalueella rakennusten vapaa sommitelma poikkeaa funkiksesta, jossa järjestelmällisyys oli yksi keskeisistä ihanteista. Sunilan rakennukset sijoittuvat väliin viuhkamaisiin ryhmiin maastonmuotoja seuraten. Myös yksittäiset rakennukset polveilevat maanpinnan muotojen mukaan. Alueella säilyneet korkeat männiköt sekä vihreä nurmipohja yhdistävät yksittäisiä pihapiirejä luontevaksi osaksi metsäkaupunkikokonaisuutta. Länteen suuntautuvaan rinteeseen ryhmittyneet rakennukset katsovat kohti valoa ja laajempaa maisemakokonaisuutta. Laakean painanteen pohjalla sijaitsee alueen keskeinen niittymäinen alue sekä tiheän lehmusrivistön saattelema tehtaalle johtava Sunilantie.

Asuinaluetta ympäröivät idässä ja lännessä yhtenäiset viheralueet. Metsäiset kallionkumpareet muodostavat asuinalueelle turvallisen tuntuisen vihreän kehiksen. Rakentaminen painottuu metsäisten kallioiden ja avoimen laakson rajapintaan. Etelässä maisemaa hallitsevat kivikkoinen merenranta sekä kolossaaliset mittasuhteet saanut sellutehdas. Tehdas ja asuinalue sijaitsevat rinnakkain rikkomattomassa symbioosissa, jonka siteinä toimivat maailmankuulu arkkitehtuuri, suomalaisen yhteiskunnan ja teollisuuden kasvuhistoria sekä alueen maisemakuva.

KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO

Suomessa on kymmenen ympäristöministeriön vahvistamaa kansallista kaupunkipuistoa. Kansallisten kaupunkipuistojen tavoitteena on vaalia kaupunkiluontoa ja rakennettua kulttuuriympäristöä sekä aktivoida samalla alueet kaupunkilaisten virkistäytymiseen ja hyvinvointiin. Kansallisten kaupunkipuistojen kaupungit ovat sitoutuneet kaupunkipuistoalueiden säilyttämiseen sekä hoitamiseen. Kotkan kansallinen kaupunkipuisto perustettiin 2014. Kotkan rooli kansallisten kaupunkipuistojen verkostossa on tuoda esille ja säilyttää monipuolista historiallista, kulttuurista ja teollista perintöä sekä vaalia näiden luomaa maisemaa ja ympäristöä. Sunilan alue muodostaa merkittävän osan Kotkan kansallisesta kaupunkipuistosta.

Kansallinen kaupunkipuistostatus antaa suuntaviivat alueen kehittämiseksi. Aluetta tulee kehittää sen omilla kulttuuriin ominaispiirteisiin perustuvilla ehdoilla. Rakentaminen

sekä kehittämistoimet alueella tulee toteuttaa siten, että arvot, joiden vuoksi alue on kansalliseen kaupunkipuistoon valittu, eivät vaarannu. Sunilan osalta keskeisiin tavoitteisiin nousevat arvokkaan arkkitehtuurikohteen, rakennetun kulttuuriympäristön ja maisemakuvan säilyttäminen, elinvoimaisen kaupunginosan turvaaminen sekä matkailun edistäminen.

Kotkan kansallisen kaupunkipuiston perustamisen yhteydessä on ympäristöministeriö vahvistanut puiston Hoito- ja käyttösuunnitelman. Suunnitelmaan on kirjattu keskeisiä tavoitteita sekä toimenpiteitä. Sunilan osalta on kirjattu seuraavat tavoitteet sekä toimenpiteet:

Hoito- ja käyttösuunnitelmaan kirjatut tavoitteet:

- Vahvistaa alueella olevia kulttuuriympäristön arvoja.
- Säilyttää alueen arvokkaat arkkitehtuurikohteet.

Hoito- ja käyttösuunnitelmaan kirjatut toimenpiteet:

- Tuodaan esiin arkkitehtuuri- ja teollisuusrakennekohteita.
- Otetaan arvokkaat käyttämättömät rakennukset aktiiviseen käyttöön.
- Varmistetaan suojeltujen asuinrakennusten alkuperäisen ilmeen säilyminen.
- Kunnostetaan Sunilan asuinalueen piha- ja julkisia alueita.
- Parannetaan alueen hulevesien käsittelyä.
- Päivitetään asemakaavat.
- Parannetaan alueen opastusta.
- Kaupunki tukee alueen kehittämistä matkailukohteeksi.
- Kaupunki tukee Kantolan kehittämistä, kunnostamista ja käyttöönottoa.
- Edistetään saaristo- ja vuoroveneliikennettä. Kehitetään vesiliikenteen reittejä, olosuhteita ja oheispalveluja.
- Tavoitellaan Unescon maailmanperintökohde -statusta alueelle.

KUVA 1. Törtenin alue Dessausa Saksassa 1945. Arkkitehti Walter Gropious sovelsi alueella funktionalismin järjestelmällisyyttä ja ankaria ihanteita, jossa rakennus nähtiin asumiskoneena.

KUVA 2. 1900-luvun alussa syntynyt poikkitaiteellinen funktionalismi ulottui monille kulttuurin tasoille. (Kuva: Oskar Schlemmer, Bauhaus)

KUVA 3. Kansallisen kaupunkipuiston rajaus (vihreä väri) pitää sisälleen Sunilan keskeiset alueet sekä rakennuskannan.

KUVA 4. Rakennusten viuhkamaista sommitelmaa Valliniemessä.

KUVA 5. Luonto ja ihmisen toiminta ovat vahvassa vuorovaikutuksessa Sunilassa.

KUVA 6. Metsäkaupungin vihreys on monin paikoin joutunut väistymään autopaikkojen vallatessa pihapiirejä.



1.5 RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

ARKKITEHTUURI

Sunila on Alvar Aallon merkittävin ja parhaiten toteutunut kaupunkisuunnittelukohde. Sunilan on valittu mm. kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan. Sunilan rakennusten arkkitehtuuri perustuu verrattain yksinkertaiseen ja hienovaraiseen massoitteeluun sekä materiaalikirjoon. Leimallista Sunilan rakennuksille on luonteikkaaksi rapatut vaaleat seinäpinat sekä vaakasuuntaiset ikkunanauhat. Puuta on käytetty pehmentävänä materiaalina ikkunanauhojen umpiosissa sekä parvekkeiden ja sisäänkäyntien yhteydessä. Materiaalikirjoa täydentävät maalattu betoni, lohkottu punainen graniitti, punatiili sekä keltainen klinkkeri. Rakennusmassat ovat yksinkertaisia, laatikkomaisia ja maastonmuotojen mukaan polveilevia. Seinäpintoja rytmittävät pilasterimaisesti ulostyöntyvät asuntojen väliset seinät. Sirot parvekelaatat ja sisäänkäyntikatokset sekä hillityt yksityiskohdat täydentävät kokonaisuuksia. Korkeatasoinen suunnittelu jatkuu rakennusten sisätiloissa, porraskäytävissä sekä asunnoissa. Asuntojen suunnittelussa merkilepantavaa on asuinhuoneiden avaruus ja valoisuus, innovatiiviset säilytysratkaisut sekä keittiöiden tehokkaat ja hyvin suunnitellut tilat.

RKY

Sunilan asuinalue kuuluu Museoviraston rajaamaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, RKY, ”Sunilan tehtaات ja asuinalue”. RKY on otettu Valtioneuvoston päätöksellä maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi 1.1.2010 alkaen. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. On tärkeää, ettei näillä alueilla tapahdu sellaisia muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa alueiden kulttuuriympäristöarvojen kanssa.

UNESCON MAAILMANPERINTÖKOHDDE

Unescon maailmanperintöluettelo koostuu kohteista ja alueista, joiden katsotaan olevan niin arvokkaita, että niiden suojelu ja säilyttäminen on koko ihmiskunnan vastuulla. Suomesta on tähän mennessä valittu luetteloon seitsemän kohdetta. Museovirasto on valmistellut vuodesta 2022 alkaen ehdotusta Arkkitehtitoimisto Alvar Aallon suunnittelemissa 13 arkkitehtuurikohteesta koostuvan sarjan nimeämisestä Unescon maailmanperintökohteiden luetteloon. Ainoana asuinalueena on Sunila merkittävässä roolissa eri puolilla Suomea olevien arkkitehtuurikohteiden joukossa. Maailmanperintökohde -statuksen saamisen edellytyksenä on varmistaa, että maailmanperintökohteen eheys ja autenttisuus sekä suojelu on varmistettu. Suojelu tulee toteuttaa korkealla kansallisella tasolla, mutta sen tulee olla hyväksytty myös paikallisesti. Nykyiseen asemakaavaan merkitty rakennussuojelu on suhteellisen suurpiirteinen, eikä se siten tarjoa riittävää suojaa alueen rakennuskannalle tai maise-malle. Maailmanperintökohteessa suojelu kohdistuu rakennuksiin ja pihapiireihin, mutta myös suojavyöhykkeeseen ydinkohteen ympärillä. Sunilassa keskeinen voimavara arvojen vaalimisessa ovat alueen asukkaat. Kaiken kehittämisen tulee olla asukkaiden kannalta hyväksyttävää, innostavaa ja oman alueen yhteisöllisyyttä tukevaa.

KUVA 1. Päivölän ja Karhun terassitalojen porrashuoneisiin valoa virtaa pyöreistä kattoikkunoista.

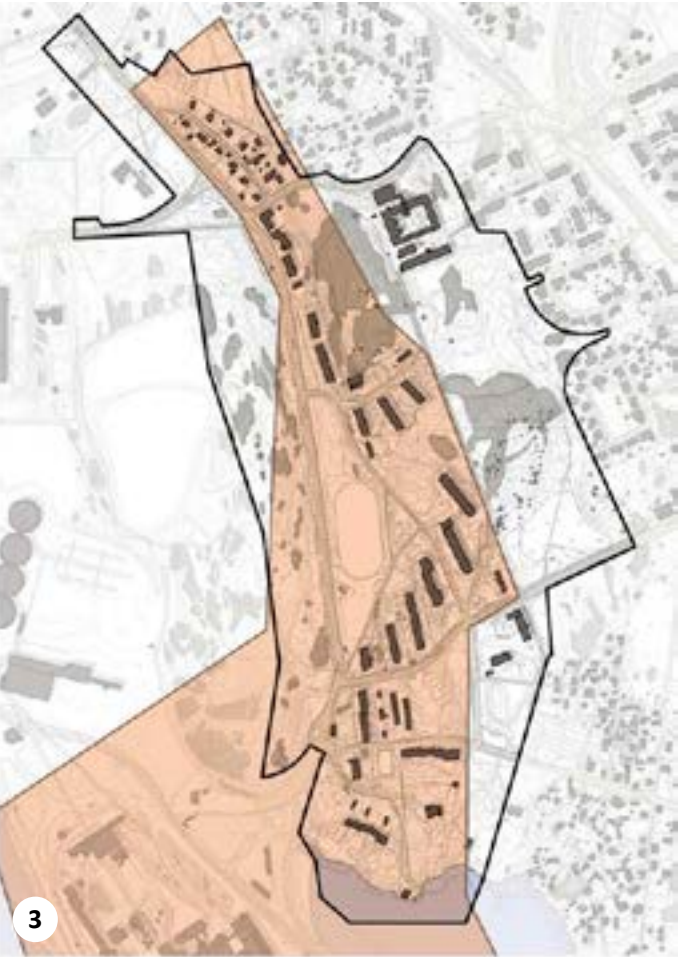
KUVA 2. 1900-luvun alussa syntynyt funktionalismi sovelsi aiheita maailman eri kulttuureista. Välimeren alueelta funktionalismi löysi valkoiset tasakattoiset rakennukset. Rantalan Välimerellistä seinäpintaa elävöittää epäsymmetrinen ikkunasommitelma, jonka esikuvia voi nähdä etelän mailla tai jopa afrikkalaisen majan seinässä.

KUVA 3. Sunilan tehdas ja asuinalue on yksi Kotkassa sijaitsevista 17 Museoviraston rajaamasta valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä (RKY), (ruskea väri).

KUVA 4. Sunilan ”laatikkoarkkitehtuuria” elävöittävät hienovaraiset yksityiskohdat. Kuvassa Kivelän siro sisäänkäyntikatos sekä puukaiteinen tuuletusparveke.

KUVA 5. Ensimmäiset asukkaat muuttivat Sunilaan puisista rakennuksista. Aalto ymmärsi puumateriaalin tärkeyden kodin lämmön tuojana, eikä puunkäytössä säästetty työläisasunnoissaakaan. Puuta käytettiin erityisesti tärkeimmissä kulminaatiokohdissa, sisäänkäynneissä ja porrashuoneissa. Kuva Honkalan porrashuoneesta.

KUVAT 6. Rakennusmassojen porrastus pysty- ja vaakasuunnassa vähentää niiden pituusvaikutelmaa. Sama vaikutus on myös ulos työntyvillä asuntojen välisillä seinillä.



2. RAKENTAMINEN JA RAKENNUKSEN YLLÄPITO

”Rakennettu kulttuuriperintö säilyy materiaaleissa ja rakennustavoissa.”

2.1 YLLÄPITO JA KORJAUSRAKENTAMINEN

Sunilan asuinalueen arvo koostuu vapaan luonnonympäristön sekä ihmisen muokkaaman ympäristön, kaupunkitilan, pihapiirien sekä rakennusten muodostamasta kokonaisuudesta. Rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo koostuu niiden sisältämistä rakentamistavoista ja materiaaleista. Muutoksia rakennuksiin ja niiden ympäristöön tulee tehdä harkiten. Mitä enemmän materiaalia poistetaan tai tekniikoita muutetaan, sitä vähemmän arvokkaaksi yksittäinen rakennus ja samalla koko alue muuttuu.

Rakennuksen ylläpito on jatkuva prosessi. Materiaalien ja tekniikoiden osalta ei pidä pyrkiä huoltovapauteen, vaan helposti korjattaviin ratkaisuihin. Jatkuvalle huollolle ja ylläpidolla voidaan raskaampia korjaustoimenpiteitä viivyttää. Sen lisäksi, että näin vaalitaan arvokasta rakennuskantaa, on tällä myös rakennuksen omistajaan kohdentuva positiivinen taloudellinen vaikutus. Vanhan rakennuksen korjaaminen alkuperäisen kaltaisin ja perinteisin menetelmin on yksinkertaista ja edullista ja se koituu usein teknisesti sekä rakennushistorian valossa turvallisimmaksi ratkaisuksi. Rakennuksessa olevaa kulttuurihistoriallista arvoa säilytetään merkittävästi paremmin entistämällä ja paikkaamalla, kuin uusimalla.

Sunilan rakennuskanta on suojeltu asemakaavalla vuonna 1988. Kaavamääräyksestä ja suojelumerkinnästä huolimatta on rakennuksissa tapahtunut normaalin ylläpidon ja kunnostustoimien yhteydessä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät yksittäisen rakennuksen ja siten koko alueen arvoa. Rivi- ja kerrostaloissa on ikkunoita vaihdettu teollisiin versioihin, ovia ja valaisimia on uusittu kulloisenkin mieltymyksen mukaan ja pellityksiä ja muita yksityiskohtia on muutettu varsin kevein perustein. Lisäksi asunnoissa aidot materiaalit ja puusta valmistetut keittiö- ja säilytyskalusteet ovat usein vaihtuneet lastulevyyn, muoviin ja jäljitelmäateriaaleihin. Myös Puistolan rakennukset ovat kokeneet ei-toivottuja muutoksia. Ikkunoita, julkisivuverhoiluja ja -listoituksia sekä katemateriaaleja on vaihdettu omien mieltymysten ja vallitsevien muotivirtausten mukaan.

Mikäli rakennuksen korjaamisen yhteydessä joudutaan osia uusimaan tai materiaalia vaihtamaan, on pohdittava tarkoin, miten uudet osat asettuvat vanhaan rakenteeseen sitä muuttamatta tai rasittamatta. Aikaisemmin toteutettuja rakennuksen tyyliin tai ympäristöön sopimattomia muutoksia tulee pyrkiä palauttamaan viimeistään korjaamisen yhteydessä rakennuksen alkuperäiseen asuun paremmin sopivaksi.

Materiaaleja ja tekniikoita valittaessa tehdastekoisten tuotteiden ja menetelmien rinnalla kannattaa arvioida myös käsityöammattilaisten työpanosta. Aikanaan kadonneita ikkunoita, ovia tai kiintokalusteita voi teettää puusepällä, muurari voi palauttaa purettuja tulisijoja ja peltisepältä voi tiedustella alkuperäisen kaltaista pellityksiä ja vesikaton listoituksia.

§ ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSIÄ

- Suojellun rakennuksen ylläpidossa ja korjaamisessa tulee välttää rakennuksen aikakaudelle vieraita tekniikoita, työstötekniikoita sekä materiaaleja: muoveja, muovimaaleja, jäljitelmäateriaaleja sekä alumiinirakenteisia ikkunoita ja ovia.
- Aikaisemmin toteutetut rakennuksen arvoa heikentävät toimenpiteet tulee viimeistään tulevien kunnostustoimien yhteydessä palauttaa rakennuksen alkuperäisten ominaispiirteiden mukaisiksi.
- Kaikista luvanvaraisista tai muista merkittävistä toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



2.2 RAKENTAMISEN SUUNNITTELU

Alueen asukas, huoneiston remonttia suunnitteleva tai taloyhtiön hallituksen edustaja on oman asuinympäristönsä sekä omien toiveidensa ja tarpeidensa paras asiantuntija. Rakentamisen ja suunnittelun asiantuntijaa tarvitaan kuitenkin olevan rakennuksen ylläpidon suunnittelussa siten, että rakennuksen ja sen ympäristön kulttuuriset arvot säilyvät. Uudet tekniikat ja materiaalit soveltuvat usein huonosti vanhaan arvokkaaseen rakennukseen. Siksi vanhaa kunnostettaessa kannattaa suunnittelussa ja toteutuksessa käyttää alan ammattilaisia sekä alkuperäisen mallin mukaisia ratkaisuja.

Kaikissa luvanvaraisissa rakennushankkeissa tulee olla pääsuunnittelija, jolla on rakentamislaki (rakentamislaki 1.1.2025 alkaen, aiemmin maankäyttö- ja rakennuslaki) määritellyn suunnittelutehtävän vaativuuden mukainen pätevyys. Rakennusvalvontaviranomainen arvioi hankekohteisesti suunnittelijan kelpoisuuden suunnittelutehtävään. Rakentamislaki määrittää tarkemmin suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä.

Sunilan kerrostaloalue sekä Sunilan Puistolan pientaloalue kuuluvat museoviraston rajaamaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), sekä ympäristöministeriön vahvistamaan Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon. Nämä rajaukset asettavat Sunilassa rakentamisen ja ylläpidon suunnittelulle erityisiä vaatimuksia. Sunilan alueella suunnittelutehtävät ovat lähes poikkeuksetta vaativia tai poikkeuksellisen vaativia.

Rakennusvalvontaan kannattaa olla yhteydessä mahdollisimman varhain suunnittelutehtävän sisällön ja tavoitteiden määrittelemiseksi, ja jotta kaavamääräykset sekä muu lainsäädäntö tulevat huomioiduksi jo suunnittelun alkuvaiheessa. Rakennusvalvonta neuvoo myös muissa rakentamiseen ja suunnitteluun liittyvissä asioissa.

2.3 TUKEA JA AVUSTUKSIA

Vastuu rakennuksen kunnossapidosta ja korjaamisesta on rakennuksen omistajalla. Useat kunnalliset tai valtion tahot myöntävät tukea ja avustuksia vanhan rakennuksen ylläpitoon ja kulttuuriperinnön säilyttämiseen. Avustusten ehtona on tavallisesti rakennuksen ominaispiirteiden ja historiallisen aitouden säilyttäminen. Korjausmenetelmiä valittaessa tulee suosia perinteisiä ja alkuperäisiä materiaaleja sekä rakennustapoja. Korjaamisessa tulee pyrkiä mahdollisimman vähäisiin muutoksiin, tarpeetonta uusimista ja materiaalin vaihtamista välttämällä.

Neuvoja, tukea ja avustuksia tarjoavat seuraavat tahot:

- Paikallinen ELY-keskus (Kaakkois-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus) myöntää vuosittain avustuksia rakennusperinnön hoitoon.
- Sunilan Pirtin kohdalla voi hakea Suomen Kotiseutuliitolta seuratalojen korjausavustusta. Avustuksella on tarkoitus säilyttää seuratalojen kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusperintöä, mahdollistaa niiden erityispiirteet säilyttävä korjaaminen ja käytettävyyttä parantavat välttämättömät muutostyöt.
- Pirtin osalta voi hakea hankeavustusta rakennusten ja kulttuuriympäristökohteiden entistämiseen. Entistämisyavustuksen tarkoituksena on säilyttää arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä osana kansallista kulttuuriperintöä ja tukea rakennusrestauraation työtöiden säilymistä. Avustuksen myöntää Museovirasto.
- Kymenlaakson museo auttaa rakennusperinnön ylläpitoon liittyvissä kysymyksissä. Museon rakennustutkijoilta saa tietoa avustuksista sekä neuvoja suositelluista rakennusten korjaamistavoista.
- Kotkan kaupungilta voi kysyä tietoa alueen ja rakennusten nykytilanteeseen liittyen, kuten kaavatilanteesta ja kiinteistörekisteritiedoista. Historiallista aineistoa kerätään kaupungin arkistoon. Kaupungin rakennusvalvonnasta saa neuvoja rakentamisen ja korjaamisen teknisissä ja tyylillisissä kysymyksissä.
- Eri puolille maata perustetut korjausrakentamiskeskukset ja rakennusapteekit ovat erikoistuneet entisöintiin ja rakennuskulttuurin vaalimiseen. Keskuksissa tarjotaan tietoa sekä perinteisiä rakennusmateriaaleja ja rakennusosia.
- Suojellun rakennuksen ylläpidon ja korjaustoimenpiteiden suunnittelussa kannattaa käyttää alan ammattilaisia, rakennushistorian asiantuntijoita ja arkkitehtejä sekä suunnittelussa ja toteutuksessa alaan erikoistuneita ammattilaisia, restauroinnin ja konservointialan osajia.



3. PUISTOLAN RAKENNUKSET

”Puistol­an rakennukset ilmentävät suomalaisen pientalorakentamisen uuden aikakauden syntyä.”

3.1 PUISTOLAN RAKENNUKSET

Puistol­an pientaloalue sijaitsee Sunilan pohjoiskärjessä. Alue koostuu kahdestatoista Alvar Aallon suunnittelemasta ja Ahlströmin Varkauden tehtaan valmistamasta tyyppitalosta C2 (50 m²) ja C3 (60 m²). Katon epäsymmetria, suuri avoin kuisti sekä vähäeleiset, mutta sopusuhtaiset julkisivut antavat rakennuksille modernin olemuksen.

LAAJENTAMINEN

Vanhan rakennuksen laajentamiseen tulee lähteä vain painavin perustein, koska laajennus muuttaa hyvin harvoin rakennuksen mittasuhteita paremmaksi. Lisäksi laajennusta on usein vaikea liittää luontevasti vanhaan osaan. Luontevin ja helpoin tapa on tehostaa tilankäyttöä olevan rakennuksen vaipan sisällä. Myös piharakennuksiin voi sijoittaa tarvittavia aputiloja. Mikäli rakennusta päätetään laajentaa, tulee laajennusosan olla maltillisesti toteutettu ja sen tulee mukailla olevan rakennuksen muotokieltä, pintamateriaaleja sekä värejä. Parhaimmillaan laajennus on vanhaa hienovaraisesti täydentävä kerrostuma. Uudisosaan voidaan keskittää esim. kosteat tilat, jolloin kosteiden tilojen riskien hallinta on helpompaa eikä pää­rakennuksen vanhaa huonejärjestystä tarvitse rikkoa.

LISÄERISTÄMINEN

Rakennuksen mittasuhteet tulee pyrkiä säilyttämään, vaikka rakennuksen lämpötaloudellisia tai muita teknisiä ominaisuuksia paranneltaisiinkin. Toimivaa ja tervettä rakennetta ei yleensä­kään pidä muuttaa. Mahdollinen lisäeristäminen tulee toteuttaa maltillisesti ja työn suunnittelussa tulee käyttää ammattitaitoista suunnittelijaa. Lisäeristykseksi suositellaan yläpohjaan lisättävää puhallettavaa puukuitueristettä ja kylmä­virtausten katkaisua erityisesti ikkunoissa ja ovissa sekä seinien ja lattioiden liitoskohdissa. Seinän lisäeristys­tekniikaksi soveltuu esim. 50 mm puukuitueristettä seinän sisäpintaan. Mikäli lisälämpöeristys halutaan tehdä ulkopintaan, on suositeltavaa siirtää ikkunoita ulospäin ja jatkaa räystäitä rakennuksen mittasuhteiden säilyttämiseksi. Mi­neraalivillaeristeet eivät fysiologisesti sovellu puurakennukseen ilman kosteudensulkua (tiivis muovikerros) ja koneelista ilmanvaihtoa. Siksi luonnon­materiaaleista valmistetut eristeet (puru, puukuitu ja pellava) ovat käyttökelpoisempia.

1

2

3

KUVA 1. Alkuperäinen Puistol­an rakennus on sopusuhtainen ja moderni. Rakennus on kuitenkin nykyaikaisen kodin perustaksi varsin pieni. Alunperinkin Aalto suunnitteli Puistol­an rakennuksia laajennettaviksi tarvittaessa. Ohjetta laajennuksen toteuttamiseksi ei ole löytynyt. Ohessa Puistol­aan soveltuvia laajentamistapoja, KUVAT: 2 ja 3.

KUVA 2. Rakennuksen massaa voi jatkaa pituussuunnassa erityisesti Puistol­ankujan itäpuolen rakennuksissa. Laajennustapa on yksinkertainen, luonteva ja tilallisesti tehokas. Samalla olevan rakennuksen huonejärjestys on mahdollista säilyttää.

KUVA 3. Toinen laajentamismahdollisuus sopii erityisesti Puistol­ankujan länsipuolelle, missä rakennukset sijaitsevat kadunsuuntaisessa rivissä. Kuvassa laajennus sijoittuu alkuperäisen avokuistin alueelle hieman olevan rakennuksen keskilinjasta sivuun. Lisätilaa on näin saatavissa erityisesti eteis- ja märkätilojen alueelle.

JULKISIVUT

Puistolan pientalon julkisivut ovat yksinkertaisia, yhtenäisiä ja eleettömiä. Rakennuksille ominaista on vaakasuuntainen vinovuorilaudoitus sekä minimalistinen listoitus ovien ja ikkunoiden yhteydessä. Nurkat on toteutettu jiirikulmilla ilman nurkkalautoja. Olevaa rakennusta korjattaessa tulee säilyttää tai palauttaa rakennuksen alkuperäisen julkisivun ominaispiirteet, pintamateriaalit sekä väritys. Myös listoituksen tulee mukailla alkuperäistä mallia. Omien aiheiden kehittäminen tai sattumanvarainen kopioiminen johtaa helposti lopputulokseen, joka ei ole tasapainoinen eikä sopu-soinnussa rakennuksen eikä ympäröivän rakennetun ympäristön kanssa. Vanhaan rakennukseen eivät yleisesti sovellu niiden aikakaudelle vieraat pinnoitusmateriaalit, levyt ja muovipaneelit. Mikäli aikaisemmin on julkisivuissa käytetty niihin soveltumattomia materiaaleja tai aiheita, tulee ne korvata alkuperäistä vastaavaksi viimeistään julkisivujen kunnostamisen yhteydessä.

IKKUNAT JA OVET

Ikkunatyypit Puistolassa olivat alun perin kaksi- tai kolmi-ruutuisia sisään-ulos-aukeavia. Erillisiä tuuletusikkunoita ei ollut. Alkuperäiset ulko-ovet olivat puusta valmistettuja ja niissä oli oikeassa yläreunassa kapea pystyikkuna. Läh- tökohtaisesti vanhat ovet ja ikkunat kannattaa säilyttää. Materiaalina niissä on käytetty hyvälaatuista puuta ja siksi ovet ja ikkunat säilyvät pitkään säännöllisen huoltamisen edesauttamana. Myös vanhat helat: vetimet, salvat ja sa- ranat kannattaa säilyttää ja käyttää korjauksen yhteydessä. Mikäli ikkunoiden heikon kunnon vuoksi niitä on uusittava, riittää usein, että vain osa puitteista uusitaan. Ikkunoiden tai ulko-oven uusimista kannattaa harkita myös, mikäli ne on aiemmin vaihdettu rakennuksen aikakauden tyyliin so- pimattomiksi. Kunnostamisen tai vaihdon yhteydessä tu- lee omissa ja ikkunoissa säilyttää tai palauttaa alkuperäisen mallin mukaiset mittasuhteet, puitejako, koko, muoto, ma- teriaalit sekä väritys. Muutostöiden yhteydessä puitteiden ja karmien paksuus ei saa oleellisesti kasvaa. Lämmöneris- tuskvyn kannalta olennaista on oikein asennetut ja ehjät tiivisteet. Ikkunoiden energiatehokkuutta voi parantaa myös kolmannen lasin asentamisella. Kolmas lasi kiinnitetään sisä- puitteeseen ikkunoiden väliin, jolloin se jää näkymättömiin.



KUVA 1. Puistolan rakennuksien moderni ja ainutlaatuinen olemus syntyy pienten yksityiskohtien luomasta kokonaisuudesta. Erityisen tärkeä ominaispiirre on julkisivujen panelointi. Vinovuorilaudoitus sekä jiiriin sahatut kulmat ovat ainulaatuisia ja kertovat rakentamisaika- kauden arkkitehtonisista ihanteista. Nurkkalaudoituksen lisääminen julkisivuun on rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon kannalta merkittävä heikennys. (Kuva: Kaisa Hokkanen 2011)

KUVA 2. Alkuperäiset ikkunat Puistolassa ovat käyneet harvinaisiksi. Olemassa olevat vanhat ikkunat kannattaa puumateriaalin yliver- tai- suuden vuoksi ehdottomasti säilyttää. Myös rakennushistorian valo- sa alkuperäisen ikkunan arvo on varsin merkittävä. Kuvan ikkunassa alkuperäinen kapea listoit. (Kuva: Rurik Wasastjerna 2010)

MAALAAMINEN JA VÄRIT

Rakennuksen väriä valittaessa tulee huomioida lähiympä- ristön rakennuskanta, katukuva sekä rakennuksen rakenta- misajalle tyypillinen väritys. Usein on tapana, että samalla tontilla sijaitsevat rakennukset ovat samaa perusväriä. Eri sävyasteita käytettäessä, on päärakennus usein vaaleampi. Kauniisti vanhenevat, hengittävät ja helposti uudelleen maa- lattavat perinteiset öljy- ja keittomaalit ovat aina suositel- tavia. Vanha maali poistetaan kaapimalla. Hiekkapuhallusta ei tule käyttää, sillä se rikkoo puun pinnan vettä imeväksi. Puistolan rakennukset edustavat funkis-aikakautta, jolloin tyypillisiä värejä olivat vaaleat, sinisen, harmaan ja murre- tun valkoisen sävyt.

VESIKATOT

Puistolan rakennusten vesikatto on epäsymmetrinen, ohut ja levymäinen. Yleisesti vesikatoilla kannattaa käyttää aitoja materiaaleja, huopakatetta kolmiorimoin, maalattua kone- tai käsinsaumattua peltiä sekä savi- tai betonitiiltä. Puistolan rakennusten alkuperäinen katemateriaali on tumma rullata- varana asennettu bitumihuopakate. Kate jatkuu yhtenäise- nä myös terassin katteen alueelle. Jäljitelmäateriaaleja ja muotoja, kuten tiilijäljitelmä-peltiä ei tule käyttää. Muoviset valokatteet, palahuopakate sekä kattoikkunat eivät myös- kään sovellu rakennusperinnön valossa Puistolan rakennuk- siin. Katolla olevat läpiviennit sekä muu tekniikka tehdään pääsääntöisesti pellistä ja maalataan katon väriseksi. Mi- käli aikaisemmissa remonteissa on vesikatteena käytetty Puistolaan sopimattomia materiaaleja, on vesikatto syytä palauttaa alkuperäisen mallin mukaiseksi tulevien kunnos- tustoimien yhteydessä. Samassa yhteydessä tulee arvioi- da räystäskourujen, syöksyputkien sekä reunapellityksien poistamista, koska ne eivät alkuperäisesti kuulu Puistolaan. Alkuperäisessä mallissa katon reunakohdat on tehty reuna- käännöksiin kattohuopaa käyttäen.

KUVA 1. Sopusuhtaiset ja modernit rakennukset luovat Puistolalle sen alkuperäisen maiseman. (Kuva: Sunila Oy:n arkisto, Elka)

KUVA 2. Puistola on edelleen ainutlaatuinen ja rakennuskulttuurin kannalta erittäin arvokas asuinalue. Tulevissa remonteissa tulee aluet- ta kuitenkin pyrkiä palauttamaan aktiivisesti lähemmäs alkuperäistä.

KUVA 3. Sommitelma Puistolan rakennusten laajenemismahdollisuuksista sekä talousrakennusten suositeltavasta sijoittumisesta tonteille. (Kuva: Rurik Wasastjerna 2010)

KUVA 4. Puistolan kuja varhaisilta vuosilta. Samanlaisena jatkuva aita ja pihapiirin kasvillisuus luovat tiiviin ja yhtenäisen katutilan. (Kuva: Kymenlaakson museo)



3.2 PUISTOLAN PIHAPIIRIT JA YMPÄRISTÖ

PUISTOLAN ALUEEN PIHAPIIRIT

Rakennuspaikan henki syntyy pihapiiristä, jossa päära-
nus, talousrakennukset sekä luonnonympäristö ovat tasa-
painoisessa suhteessa. Monipuolisesti käytettävä piha-alue
edellyttää usein pihan jäsentämistä eri toimintojen mukaan
esim. oleskelupihaksi, ajoneuvojen ja liikenteen alueeksi,
hyötypuutarhaksi sekä luonnontilaiseksi pihapiirin osaksi.
Oleskelualueet kannattaa sijoittaa ilmansuunnaltaan ja va-
lo-olosuhteiltaan edulliselle paikalle. Pienet istuskeluryhmät
ja puiset perinteiset puutarhakalusteet ovat alueelle luonte-
vimpia. Korkeiden ja laajojen terassinalueiden rakentaminen
piha-alueelle ei ole Puistolalle luonteenomaista.

PIHAMATERIAALIT JA KASVILLISUUS

Koska kasvillisuuden syntyminen on erittäin hidasta, kan-
nattaa tontilla olevia luonnon ominaispiirteitä, puustoa sekä
pensaita säilyttää mahdollisimman paljon. Rakennuksen
ympäri ja taakse jäävä korkea puusto antaa suojaa ja so-
vittaa rakennuksen maisemaan. Rakennuksen eteläpuolella
olevat lehtipuut suojaavat kesäisin liialliselta auringonvalol-
ta, mutta laskevat valoa ja lämpöä rakennukseen kylmempi-
nä vuodenaikoina.

Luonnollisin kulkuväylien pintamateriaali alueella on sora ja
hiekk. Kiveyksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota
sen sopivuuteen ympäristöönsä. Laajat kivetyt pinnat eivät
ole alueelle luonteenomaisia. Luonnonkivi soveltuu alueelle
luontevammin kuin betonikiveys - betonilaatta paremmin
kuin betonikivi. Tontille satava vesi tai tontilla syntyvät hule-
vedet on käsiteltävä oman tontin alueella tai ohjattava kau-
pungin hulevesiviemäriin. Lämpäisevät pintamateriaalit sekä
pinnoittamattomat nurmi- ja istutusalueet helpottavat hu-
levesien hallintaa. Rakennuksen lähituntumassa pintamaan
tulee kallistua rakennuksesta pois päin, jotta sadevesi ja su-
lamisvedet eivät tarpeettomasti rasita rakennuksen sokkelia
tai kellaria.

Hyötykasvit ovat olleet tärkeä osa Puistolan pihapiirejä,
kun pihoilla on viljelty ja kasvatettu ruokaa omiin tarpeisiin.
Alueen istutuksissa kannattaa nykyisinkin suosia perinteisiä
puutarhojen hyötykasveja mm. omenapuita ja marjapensai-
ta sekä kasvimaille mm. vihanneksia ja juureksia.

TALOUSRAKENNUKSET

Useita Puistolan pihapiirejä on täydennetty talousrakennuk-
silla, autotalleilla ja puutarhavarastoilla. Talousrakennuksia
on myös toteutettu ilman suunnitelmallisuutta rakennuksen
ulkoasun tai tontilla sijainnin suhteen. Tulevaisuudessa on
syytä pyrkiä yhtenäiseen ympäristöön sekä katunäkymään
myös talousrakennusten suhteen. Kaupunkikuvan ja katunä-
kymän kannalta on selvästi soveliaampaa sijoittaa talousra-
kennus tontin perälle, eikä Puistolankujan varrelle. Asema-
kaavaan on merkitty talousrakennuksen tavoiteltava sijainti
tontilla. Talousrakennuksen hahmon tulee mukailla päära-
kennuksen ominaispiirteitä. Talousrakennuksen tulee olla
suhteellisen pieni, kapearunkoinen ja loiva harjakattoinen.
Myös julkisivujen ja materiaalien tulee talousrakennuksessa
mukailla päärakennusta mm. vinovuorilaudoituksen, nurk-
kalaudattomuuden ja listoituksen eleettömyyden osalta.

AIDAT

Puistolan tontit olivat alun perin yhtenäisesti aidattuja. Ai-
dassa oli kolme mäntypuusta veistettyä pyöristettyä vaaka-
lankkua sekä suhteellisen harvaan toteutetut betonitolpat.
Alkuperäiset aidat muodostavat ilmavan ja modernin katuti-
lan. Vaakalankkujen pyöristykseen ansiosta ne kestivät säätä
paremmin ja olivat myös turvalliset esimerkiksi lasten lei-
keissä. Aidan vaakalankkujen pyöristyksellä on myös selkeä
yhteys Puistolan rakennusten katettujen terassien pilarei-
hin. Alueelle myöhemmin toteutettuja aitavariaatioita sekä
monenkirjavia terassikaiteita tulee viimeistään kunnostuk-
sen yhteydessä palauttaa alkuperäistä mallia mukaileviksi
kolmen vaakalaudan aidoiksi ja terassinkaiteiksi. Tonttien
aitaamisesta on suositeltavaa sopia naapureiden kanssa ja
pyrkiä sijoittamaan aita ensisijaisesti tonttien rajalle. Muus-
sa tapauksessa aita tulee rakentaa kokonaisuudessaan
oman tontin puolelle.

RAKENNUSTAPAOHJEITA

- Puistolan rakennuksissa tulee säilyttää ja palauttaa rakennusten alkuperäiset ominaispiirteet. Aiemmin asennettuja rakennukseen sopimattomia elementtejä tulee palauttaa alkuperäiseksi viimeistään tulevien kunnostustöiden yhteydessä.

Laajentaminen ja muutokset

- Vanhan rakennuksen laajentamiseen tulee lähteä vain painavin perustein, koska laajennus muuttaa hyvin harvoin rakennuksen mittasuhteita paremmaksi.

- Lisälämmöneristys, ilmalämpöpumpun asennus tai muut talon tekniikkaa parantavat toimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen arvokasta olemusta.

Julkisivut, ikkunat ja ovet

- Puistolan rakennusten julkisivupanelointina käytetään vaakasuuntaista vinovuorilaudoitusta. Nurkkalautoja ei asenneta ja ikkunoiden ja oviaukkojen peitelistoitus tehdään alkuperäisen mallin mukaan eleettömänä ilman koristeaihteita.

- Ensisijaisesti tulee alkuperäiset ikkunat ja ovet kunnos-
taa vaihtamisen sijaan.

- Säännöllisellä huoltamisella pidennetään olevien ikku-
noiden ja ovien käyttöikää merkittävästi.

- Ikkunoita ja ovia korjattaessa tai uusittaessa tulee säi-
lyttää / palauttaa alkuperäisen mallin mukaiset mitta-
suhteet, koko, muoto, puitejako, puiteprofiili, materiaalit
sekä värit.

- Alumiinirakenteisten ikkunoiden puiteprofiili on usein
paksu ja kömpelö, eivätkä ne siksi sovellu vanhaan ar-
vokkaaseen rakennukseen.

- Lämpötalouden kannalta tärkeää on huolehtia, että
ikkunatiivisteet ovat ehjiä ja oikein asennettuja.

- Rakennuksen julkisivujen ja puuosien huoltamisessa on
suositeltavinta käyttää pellavaöljypohjaisia pintakäsit-
telyaineita peittomaalauksessa, kuultokäsittelyssä ja
lakkauksessa sekä ikkunoiden kittauksessa.

- Puistolan rakennukset edustavat funkis-aikakautta,
jolloin tyypillisiä värejä olivat vaaleat, sinisen, harmaan
ja murretun valkoisen sävyt.

Vesikatot

- Puistolan rakennusten vesikattojen osalta tulee säilyttää
ja palauttaa katon alkuperäiset ominaispiirteet, materi-
aalit ja värit.

- Vesikatemateriaali Puistolassa on rullatavarana asen-
nettu tumma bitumihuopakate. Lämpiviennit ja muu
katolla oleva tekniikka tehdään pellistä katonväriin
maalattuna.

Tarkemmin: Korjausohjeisto,
Puistolan korjausohjeisto, K. Hokkanen KyAMK 2011,
Sunilan asuinalueen ympäristösuunnitelmassa 2024

Pihapiirit ja kasvillisuus

- Monipuolisesti käytettävä piha-alue edellyttää usein
pihan jäsentämistä eri toimintojen mukaan esim.
oleskelupihaksi, ajoneuvojen ja liikenteen alueeksi,
hyötypuutarhaksi sekä luonnontilaiseksi pihapiirin
osaksi.

- Laajat terassit, pihakannet, huvimajat, grillikatokset
ja muut suuret piharakenteet eivät kuulu Puistolaan.

- Pihan pintamateriaaleina tulee suosia vettä läpäise-
viä materiaaleja, kuten sora- ja hiekkapintoja sekä
graniitti- ja liuskekiveystä. Asfaltti ei kuulu pientalon
pihapiiriin.

- Pihapiirin kasvillisuuden osalta kannattaa suosia hyö-
tykasveja sekä alueella luonnostaan viihtyviä kasveja.

Talousrakennukset ja aidat

- Talousrakennukset toteutetaan suhteellisen pienenä
ja niiden hahmon, julkisivujen ja vesikaton sekä väri-
tyksen tulee mukailla päärakennusta.

- Puistolan alueella tulee aitaamisen osalta pyrkiä alku-
peräisen aitamallin toteuttamiseen. Alueelle myö-
hemmin toteutettuja aitavariaatioita sekä monenkir-
javien terassikaiteita tulee viimeistään kunnostuksen
yhteydessä palauttaa

ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSIÄ

- Suojeltava rakennus tai sen osa. Rakennustaiteellises-
ti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta
arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa
purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos-
tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuk-
sen historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin
ominaispiirteitä.

- Rakennuksen julkisivujen, katoksien, ovien ja ikku-
noiden sekä vesikaton ominaispiirteet, materiaalit,
pintakäsittelytavat, värit ja alkuperäinen yk-
sityiskohtainen toteuttamistapa tulee korjaus- ja
muutostöissä säilyttää tai palauttaa entistään. Myös
julkisivujen puuosien sekä kokonaan paneloitujen
julkisivujen (Puistolan rakennukset) ominaispiirteet,
materiaalit, höyläprofiilit, listoitukset, pintakäsittelytavat
sekä värit, tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää
tai palauttaa entistään.

- Alue, jolla ympäristö säilytetään. Suojellun raken-
nuksen pihapiiri tulee säilyttää avoimena ja nur-
mipintaisena. Kulkuyhteydet, oleskelualueet sekä
paikoitusalueet säilytetään / palautetaan sora- tai
luonnonkivipintaisiksi ja vettä läpäiseviksi. Pihapiireis-
sä ei saa käyttää betonikiveä tai asfalttia.

- Alueen täysikasvuinen ja hyväkuntoinen puusto on
säilytettävä. Alueen istutuksissa tulee suosia siellä
luonnostaan viihtyviä kasvilajeja.

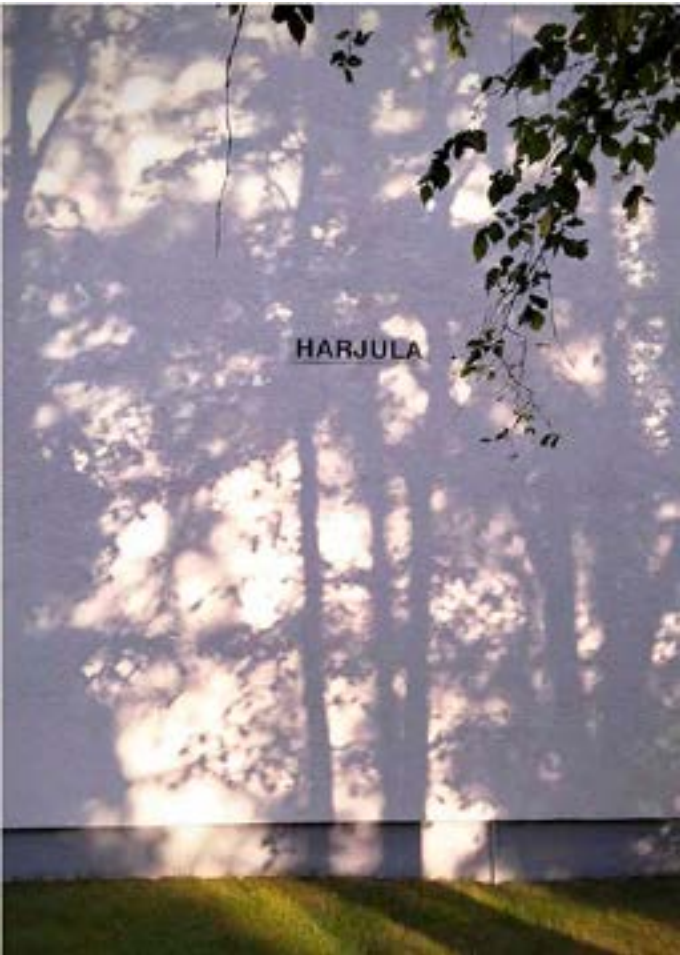
4. SUNILAN KIVIRAKENNUKSET

”Sunilassa funkiksesta on säilynyt ideologia valosta, tilasta ja hygieniasta, loppu on Aallon kykyä lukea ympäröivää maisemaa ja yhdistää materiaaleja.”

4.1 SUNILAN KIVIRAKENNUSTEN ARVO

Sunilaan rakennettiin Alvar Aallon suunnitelmien mukaan yhteensä 12 kivirakenteista kerros-, rivi-, ja ketjutaloa tehtaan työntekijöille. Asuinalueelle rakennettiin lisäksi kaksi lämpövoimalaa, sauna- ja pesularakennus sekä tehtaanjohtajan edustus- ja asuinkäyttöön tarkoitettu rakennus. Lisäksi pihapiireihin nousi talousrakennuksia, puutarhavarastoja sekä autokatoksia. Riittävän ajoissa herännyt kiinnostus Sunilan rakennusten ja ympäristön suojelemiseksi on saanut kokonaisuuden säilymään verrattain hyvin. Muutamaa rakennusta on laajennettu tai muutettu ja muutama rakennus tai rakennuskokonaisuuden osa on joutunut purkamisen kohteeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa on Sunilan rakennuskanta suojeltu, mutta se ei ole kuitenkaan kokonaan estänyt rakennusten muuttumista. Lähinnä ylläpidon yhteydessä on rakennuksien ominaispiirteitä muutettu kulloisenkin suunnittelijan, taloyhtiön hallituksen näkemyksen, saatavilla olevien materiaalien, urakoitsijoiden toiminatatapojen ja taloudellisten seikkojen perusteella. Yksittäinen muutos saattaa tuntua kovin vähäpätöiseltä ja käsillä olevassa tilanteessa varsin perustellulta. Useista pienistä muutoksista kertyy kuitenkin kokonaisuutena iso muutos, joka heijastuu koko alueen arvoon sekä alueen mahdollisuuden säilyttää ainutlaatuisuutensa.

Sunilalaiset itse ovat avainasemassa asuinrakennustensa arvon säilymisessä. Aukkaat tekevät usein itsekkin pieni-muotoisia kunnostus- ja huoltotöitä, mutta tavanomaisempaa on, että asukkaista muodostuva taloyhtiö teettää isännöitsijän välityksellä ylläpitoon liittyviä toimenpiteitä huolto-yhtiöllä tai urakoitsijoilla. Asunnon, asuinrakennuksen ja alueen säilyttämisessä on keskeistä ymmärtää, että jokainen tapahtunut muutos alentaa arvoa, jonka vain alkuperäisyys voi sisältää. Siksi on tärkeää käyttää toimenpiteiden suunnittelussa ja toteutuksessa ammattilaisia sekä käyttää ohjeena Rakennustapaohjetta ja Korjausohjeistoa.



§ ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSIÄ

- Suojeltava rakennus tai sen osa. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutostai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.
- Aikaisemmin toteutetut rakennuksen arvoa heikentävät toimenpiteet tulee viimeistään tulevien kunnostustoimien yhteydessä palauttaa rakennuksen alkuperäisten ominaispiirteiden mukaisiksi.

4.2 JULKISIVUT

YLEISTÄ

Sunilan alueen kivirakenteisten rakennusten yleisin seinärakenne on 1½ kiven punatiilestä muurattu seinä. Seinissä on lisäksi eristekerroksena 5 cm vahvuinen korkki tai lastuvillalevy. Mäntylän ja Honkalan julkisivumuurauksessa on käytetty punatiilen sijaan kevytbetoniharkkoa. Alkuperäisenä pintakäsittelynä Sunilan julkisivuissa on hienojakoinen harjattu ohutrappaus, jonka läpi alla oleva tiilikuvio näkyy selvästi. Rantalan seinäpinta on muista poiketen rapattu sileäksi.

Myöhemmissä korjauksissa on seinäpintoihin tullut myös muutoksia. Julkisivuihin syntyneitä vaurioita on korjailtu hyvin vaihtelevilla tekniikoilla ja osassa rakennuksia on lämpötekniikkaa parannettu lämpörappauksella. Rappauksen uusimisen yhteydessä on seinäpinnat saattaneet muuttua myös merkittävästi alkuperäistä karkeammaksi voimakkaamman harjauksen sekä karkeampien materiaalien vuoksi. Alkuperäinen seinäpinta on saattanut muuttua myös mekaanisten vaurioiden seurauksena. Erityisesti rakenteisiin päässyt vesi rasittaa seinäpintoja. Vettä kulkeutuu seinärakenteeseen useimmiten katon, pellitysten tai räystäiden vaurioiden seurauksena tai rakennuksessa sisällä tapahtuneen vesivaurion seurauksena.

YLLÄPITO JA KORJAAMINEN

Julkisivun korjaus kannattaa aloittaa seinässä olevan vaurion kartoittamisella. Toiseksi selvitetään vaurion aiheuttaja ja korjataan se. Vasta kolmannessa vaiheessa korjataan itse seinän vaurio. Muuttunutta ulkonäköä ja syntyneitä vaurioita kannattaa korjata alkuperäistä seinäpintaa säästäten ja alkuperäisiä tekniikoita ja materiaaleja mahdollisimman pitkään mukaillen. Korjauksen yhteydessä aikanaan väärin perustein valitut rappausmateriaalit poistetaan ja korvataan paremmin rakennuksen aikakaudelle sopiviksi. Työn suorittaminen tulee tehdä lämpimänä aikana. Jäätymään päässeestä kuivumassa olleesta rappauksesta ei tule rakennukselle pitkäikäistä pinnoitetta. Korjauksen kestävyys kannalta on keskeistä, että pellitykset ja esimerkiksi kattovesien syöksyputket on kiinnitetty siten, että ne eivät ohjaa vettä rakenteisiin.

SOKKELI

Sunilan asuinrakennusten sokkelit ovat lähinnä vaakalautamuottiin valettua betonia sekä alueen kahden palvelurakennuksen osalta osin lohkopintaista graniittia. Sokkelien ulkoasut tulee säilyttää entisellään, eikä niitä saa levyttää tai pinnoittaa vierailla esteettistä arvoa heikentävillä materiaaleilla. Toimiva salaojitus on rakennuksille ensiarvoisen tärkeää, mutta kunnostuskohteena myös hyvin työläs. Siksi sokkelin kunnon ja kellareiden kuivuuden kannalta on olennaista, että katolle sekä maanpintaan satavat vedet sekä sulamisvedet ohjautuvat rakennuksesta poispäin. Tärkeää on siis ehjät kattoveden poistojärjestelmät sekä rakennuksesta poispäin kallistuva maanpinta. Myös kiinteistöhuollon vaikutus on merkittävä. Tärkeää on mm. pitää kasvillisuus poissa seinien välittömästä läheisyydestä sekä läjittää kiinteistöiltä kerätyt lumet riittävän kauas rakennuksista. Tärkeää on myös huolehtia, ettei rakennuksen seinien tuntumaan ole sijoitettu esim. jäteastioita tai katoksia, joiden ansiosta roiskuva sadevesi kastelee jatkuvasti seinäpintaa.

KUVA 1. Sunilan terassitalot Karhu ja Päivölä 1939. (Kuva: Foto Roos / Sunila Oy:n arkisto, Elka)

KUVA 2. Terassitalot Karhu ja Päivölä 85 vuotta myöhemmin. Rakennusten perusolemus on säilynyt kohtuullisesti, mutta muuttuneiden yksityiskohtien summa saa aikaan kokonaisuudessaan verrattain suuren muutoksen. Nykyinen paksu seinärappaus peittää alkujaan kauttaaltaan seinissä näkyneen tiilikuvion, puuosat ovat muuttuneet tummiksi peittomaalatuiksi ja katon sirot pellitykset ovat vaihtuneet raskaiksi ja kömpelöiksi.

KUVA 3. Rantalan sileäksi rapattua seinäpintaa.

KUVA 4. Runkolan ja Juurelan länsipuolen julkisivuja hallitsevat asuntoparvekkeiden rivistöt.

KUVA 5. Kaikki seinäpintaan kiinnitettävät elementit mm. syöksyputket ja talotikkaat tulee asentaa seinään nähdén alaviistoon siten, että ne eivät ohjaa vettä seinärakenteeseen. Kuvassa Honkalan pohjoispäädyn talotikas.

KUVA 6. Rakennuksessa kiinni oleva runsas kasvillisuus sekä liian lähelle seinän viereen sijoitettu materiaali esim. jäteastiat pitävät seinäpintaa kosteana ja estävät rakenteen kuivumista.

KUVA 7. Kuvassa Harjulan kulmaa. Rakennuksen päätyseiniin on asennettu lämpörappaus energiatehokkuuden parantamiseksi. Toiselle seinustalle näkyviin jäänyt seinän tiilipinta sekä sokkelissa näkyvä vaakasuuntainen muottilaudoitus ovat Sunilassa tyypillisiä. Kellarin seiiniin asennettu vedeneristyslevy auttaa pitämään sokkeliä ja kellaria kuivana. Asennus on tässä tapauksessa jäänyt ikävästi näkyviin.



RAPATTUJEN SEINIEN PINTAKÄSITTELY

Sunilan rakennukset ovat olleet alkuperäisesti kalkkimaalattuja. Yksinkertaisten ja toimivien ominaisuuksien vuoksi se on edelleen kaikkein varteenotettavin pintakäsittelytapa Sunilan rapatuille pinnoille. Kalkkimaali ei kuitenkaan sovelu muilla sideaineilla aiemmin maalatuille pinnoille. Tästä syystä on aiemmat maalikerrokset poistettava huolellisesti, ennen uuden kalkkimaalikerroksen sivelyä.

SEINIEN PUUOSAT JA PINTAKÄSITTELY

Sunilan kivitalojen julkisivuissa on käytetty runsaasti puuta ikkunauhojen umpiosissa sekä mm. sisäänkäyntien yhteydessä. Puuverhoukset on toteutettu pystyponttipaneelilla, jossa saumojen peitteenä on puolipyöreä rima. Puuosien tai panelointien vaihtamisessa on huolehdittava, että alkupe- räiset puussa käytetyt profiilit eivät muutu. Mallipalan avul- la höyläämöt voivat valmistaa alkuperäisen kaltaisia puuosia ja paneeleita.

Puuosien väritys Sunilassa on suurelta osin muuttunut ai- kojen saatossa vaaleasta kuultokäsittelystä tummaan rus- keaan, usein peittomaalattuun pintaan. Puuosien uusimisen yhteydessä on osassa rakennuksista palattu tähän vaaleam- paan käsittelyyn. Pellavaöljypohjaiset kuultokäsittelyaineet ovat suositeltavimpia. Peittomaalattaessa seinän puuosia tai ikkunanpuitteita ja karmeja on suositeltavaa käyttää kau- niisti vanhenevia, hengittäviä ja helposti uudelleen maalat- tavia petroli- tai pellavaöljymaaleja. Vanha maali poistetaan kaapimalla.

KUVA 1. Kantolaa on kunnostettu runsaasti viime vuosina. Julkisivujen rappauspinta mukaillee alkuperäistä paljastaen alla olevan tiilipinnan. Sisäänkäynnin tehostemateriaalina on käytetty keltaista poltettua klinkkeriä sekä parveke- ja pergolarakennelmissa sävytettyä puuta.

KUVA 2. Terassitalojen rinteen puoleista julkisivua hallitsevat pitkät nauhaikkunat sekä kolmannen kerroksen sisäänkäynnit. Puun väritys on aikojen saatossa vaihtunut vaaleasta kuultavasta tummaan lähes peittävään väripintaan. Julkisivujen pinnassa alun perin näkynyt tiili- pinta on peittynyt paksumman rappauskerroksen alle.

KUVA 3. Valliniemen lämpökeskuksen piippu ikonisine Sunila-logoi- neen. Piippu on alkanut rapautua voimakkaasti sen jäätyä kylmäksi.

KUVA 4. Eri rakennuksissa oleva erilainen tiilien tai harkkojen ladonta antaa kullekin rakennukselle elävän sekä uniikin julkisivupinnan. Ku- vassa yksityiskohta Honkalan julkisivusta.

KUVA 5. Sunilan materiaaleja Ekan lämpökeskuksen julkisivussa.

KUVA 6. Ekan lämpökeskus on materiaalikirjoltaan rikas. Vaaleaa rappaus- ta ja puupintaa täydentävät lohkottu graniitti sekä punatiili. Asuinalueen lämpökeskusten punatiilisillä piipuilla on myös suora yh- teys viereisen sellutehtaan punatiiliseen olemukseen.

RAKENNUSTAPAOHJEITA

- Alkuperäinen julkisivupinta on arvokas ja rakennuk- sen arkkitehtuuriin kuuluva. Alkuperäinen muuraus, rappaus, ohutrappaus ja panelointi tulee säätää, niin kauan, kuin se on teknisesti mahdollista.
- Julkisivupintojen kestävyvyyden kannalta on keskeistä huolehtia vedenohjausjärjestelmien, räystäskourujen, syöksyputkien ja pellitysten toimivuudesta.
- Julkisivujen korjaaminen alkaa vauriokartoituksella.
- Pintakäsittely kannattaa aloittaa seinässä olevien vanhempien käsittelykerrosten analyysillä sekä mahd. koemaalauksilla.
- Rappaus- ja ohutrappaus- ta uusittaessa tai korjat- taessa tulee pyrkiä mahdollisimman lähelle alkuperäi- sen pinnan ominaispiirteitä, rappauslaastin koostu- musta, hiekan raekokoa sekä harjausjälkeä.
- Rappaus tehdään puhtaaseen seinäpintaan, lämpi- mänä vuodenaikana perinteisellä kalkkimaalilla.
- Puuosien huoltamisessa on suositeltavinta käyttää pellavaöljypohjaisia pintakäsittelyaineita peittomaa- lauksessa, kuultokäsittelyssä sekä lakkauksessa.
- Puuosien uusimisen yhteydessä pyritään mahdollisim- man lähelle alkuperäisiä dimensioita sekä väritystä.

Tarkemmin: Korjausohjeiston kappale 7.5 ja 8

ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSIÄ

- Rakennuksen julkisivujen, parvekkeiden, katoksien, ovien ja ikkunoiden sekä vesikaton ominaispiirteet, materiaalit, pintakäsittelytavat, väritys sekä alkupe- räinen yksityiskohtainen toteuttamistapa tulee korja- us- ja muutostöissä säilyttää tai palauttaa entistään. Myös julkisivujen puuosien ominaispiirteet, materi- aalit, höyläprofiilit, listoitus, pintakäsittelytavat sekä väritys, tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää tai palauttaa entistään.
- Suojellun rakennuksen ylläpidossa ja korjaamisessa tulee välttää rakennuksen aikakaudelle vieraita tek- nisiä ratkaisuja, työstötekniikoita sekä materiaaleja: muoveja, muovimaaleja, jäljitelmä- materiaaleja sekä alumiinirakenteisia ikkunoita ja ovia.
- Alueen rakennuksia palvelevat talotekniset laitteet mm. lämpöpumput ja aurinkopaneelit on asennettava näkymättömiin siten, että ne eivät muuta rakennuksen julkisivuja tai vesikaton ominaispiirteitä.



4.3 IKKUNAT

YLEISTÄ

Sunilan kivirakennusten alkuperäiset ikkunat olivat 1930-luvulle tyypillisiä sisään-sisään-aukeavia puurakenteisia ikkunoita. Lähinnä männystä valmistettujen ikkunoiden pintakäsittely vaihteli alun perin peittomaalauksesta öljyämiseen ja lasuurikäsittelyyn.

Useassa taloyhtiössä on ikkunat ehditty jo vaihtaa uusiin. Vanhojen ikkunoiden puumateriaali on usein merkittävästi uusien ikkunoiden materiaalia parempaa. Hitaasti kasvanut tiheäsyinen puu kestää aikaa ja kulutusta ja lisäksi materiaali mahdollistaa korjaamisen. Uusien ikkunoiden puumateriaali on usein heikompilaatuista ja nykyisin käytettävät alumiinirakenteet ovat vanhan talon seinässä kovin vieraita. Uusien materiaalien ja tekniikoiden myötä on usein vaihtunut myös ikkunoiden ulkonäkö. Aiemmin sirot ja sopusuhtaiset ikkunat ovat vaihtuneet valitettavan usein kömpelöihin rakennukseen sopimattomiin puiteprofileihin ja mittasuhteisiin.

YLLÄPITO JA KORJAAMINEN

Edellä mainituista syistä on syytä selvittää ensisijaisesti vanhojen ikkunoiden kunnostamista. Säännöllisellä huoltamisella pidennetään olevien ikkunoiden kestoja merkittävästi. Kunnostukseksi riittää usein huoltomaalaus tai -lakkaus, rikkiinäisten lasien vaihtaminen, kittisaumojen ja tiivisteiden tarkastaminen sekä tarvittaessa puitteen alapuun uusiminen. Kunnostuksen yhteydessä kannattaa vanhat arvokkaat helat, salvat, vetimet ja saranat käyttää uudestaan. Ikkunoiden energiatehokkuutta voidaan parantaa paitsi ehjien tiivisteiden, myös kolmannen lasin lisäämisellä. Kolmas lasi lisätään sisäpuiteen ulkopintaan, jolloin se on näkymättömissä ja lämpöteknisesti edullisessa paikassa.

Mikäli ikkunoiden huonon kunnon vuoksi ne on kuitenkin vaihdettava, päästään merkittävästi parempaan lopputulokseen, jos uudet ikkunat teetetään puusepäntyönä vanhaa mallia mukaillen. Teollisesti tuotetuista ikkunoista ei välttämättä löydy arvokkaaseen rakennukseen soveliasta mallia. Vaihdon yhteydessä tulee ikkunoiden ulkoiset ominaispiirteet sekä väritys ja materiaalit säilyttää. Puiteiden ja karmien paksuus ei vaihdon yhteydessä saa oleellisesti kasvaa. Mikäli aiemmissa korjauksissa tai ikkunoiden uusimisen yhteydessä on tehty rakennuksen arvoa laskevia ratkaisuja, on korjauksen yhteydessä pyrittävä palauttamaan ikkunoiden alkuperäiset ominaispiirteet.

RAKENNUSTAPAOHJEITA

- Ensisijaisesti tulee alkuperäiset ikkunat kunnostaa vaihtamisen sijaan.
- Säännöllisellä huoltamisella pidennetään olevien ikkunoiden käyttöikää merkittävästi.
- Ikkunoita korjattaessa tai uusittaessa tulee säilyttää / palauttaa alkuperäisen mallin mukaiset mittasuhteet, koko, muoto, puitejako, puiteprofiili, materiaalit sekä väritys.
- Alkuperäisten ikkunoiden helat, saranat, vetimet ja salvat tulee ensisijaisesti hyödyntää ikkunoiden kunnostuksen tai uusimisen yhteydessä.
- Alumiinirakenteisten ikkunoiden puiteprofiili on usein paksu ja kömpelö, eivätkä ne siksi sovellu vanhaan arvokkaaseen rakennukseen.
- Lämpötalouden kannalta tärkeää on huolehtia, että ikkunatiivisteet ovat ehjiä ja oikein asennettuja.
- Lämpötaloutta voi parantaa kolmannen lasin asentamisella. Asennus tehdään sisäpuiteen ulkopintaan.
- Puuosien huoltamisessa on suositeltavinta käyttää pellavaöljypohjaisia pintakäsittelyaineita peittomaalauksessa, kuultokäsittelyssä ja lakkauksessa sekä ikkunoiden kittauksessa.

Tarkemmin: Korjausohjeiston kappale 7.5, 7.5.3 ja 8.2

ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSIÄ

- Rakennuksen ikkunoiden ominaispiirteet, materiaalit, pintakäsittelytavat, väritys sekä alkuperäinen yksityiskohtainen toteuttamistapa tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää tai palauttaa entistään.
- Suojellun rakennuksen ylläpidossa ja korjaamisessa tulee välttää rakennuksen aikakaudelle vieraita teknisiä ratkaisuja, työstötekniikoita sekä materiaaleja: muoveja, muovimaaleja, jäljitelmämaaleja sekä alumiinirakenteisia ikkunoita ja ovia.

KUVA 1. Merimaisemaa Kantolan tammipuitteisten ikkunoiden läpi.

KUVA 2. Ekan lämpökeskuksen länsipäädyn kookas ikkuna.

KUVA 3. Ekan uudet ikkunat on toteutettu Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosaston mittausten perusteella.

KUVA 4. Yksityiskohta Ekan lämpökeskuksen alkuperäisestä ikkunasta.

KUVA 5. Juurelan porrashuoneen uusittuja ikkunoita.

KUVA 6. Mäkelässä ikkunoiden vaihdon yhteydessä on puupinta vaihtunut rakennuksen olemukselle vieraaseen alumiiniin.

KUVA 7. Sunilassa Ekan lämpökeskuksen tiloissa toimii vanhoja ikkunoita kunnostava restaurointiosuuskunta.



4.4 OVET

YLEISTÄ

Sunilan rakennusten ulko-ovet ovat pääsääntöisesti olleet kuultokäsiteltyjä mäntyovia. Vanhemmat ovet ovat joko ikkunattomia ovia tai ovia, joissa on pieni suorakaiteenmuotoinen ikkuna oven yläosassa. Ikkunattomien ovien välitömmässä läheisyydessä seinässä on usein ikkuna tuomassa valoa sisäänkäyntiin. Sodan jälkeen rakennettujen Runkolan ja Juurelan sekä Kuuselan ovissa on lasipintaa merkittävästi vanhempia ovia enemmän. Ovien paneelipintana on lähtökohtaisesti kapeaa pystypanelointia.

Ulko-ovet ovat alttiina kosteudelle sekä auringon aiheuttamalle haristumiselle. Osassa rakennuksia on alkuperäiset vanhat ovet silti säilyneet. Uusitut ovet Sunilassa mukailevat pääsääntöisesti alkuperäisiä malleja. Uusimisen perusteena on usein lämpötalouden parantaminen, erityisesti asuntojen ulko-ovissa ja asuntoparvekkeiden ovissa. Huonoon kuntoon päässeitä ovia on vaihdettu myös esteettisistä syistä.

YLLÄPITO JA KORJAAMINEN

Lähtökohtaisesti vanhat ovet kannattaa säilyttää. Vanhassa ovelle on runko- ja pintamateriaalina käytetty tiheäsyistä puuta, joka kestää pitkään ja on lisäksi korjattavissa. Ovien pintapanelointien elinkaarta voidaan pidentää huomattavasti säännöllisen huoltamisen avulla. Kunnostukseksi riittää usein huoltomaalaus tai -lakkaus sekä tiivisteiden kunnon tarkastaminen. Ehjät ja oikein asennetut tiivisteet ovat lämpötekniikan kannalta erittäin tärkeitä. Vanhat helat ja erityisesti vetimet kuuluvat kiinteästi rakennuksen arvokaaseen arkkitehtuuriin. Helat kannattaa kunnostaa ja käyttää uudelleen oven kunnostamisen yhteydessä. Lasiovien lämpötekniisiä ominaisuuksia voidaan parantaa kolmannen lasipinnan asentamisella. Kolmas lasi tai lämpölaselementti on asennettava siten, ettei se muuta oven ulkonäköä. Mikäli ulko-ovi on päässyt niin heikkoon kuntoon, että se on kokenut uusittava, kannattaa ovi teettää alkuperäisen mallin mukaan puusepällä. Valmisovien käyttöä voi olla lyhyempi, niiden kunnostaminen on vaikeaa, ja ne istuvat usein huonosti vanhan arvokkaan rakennuksen tyyliin.

RAKENNUSTAPAOHJEITA

- Ensisijaisesti tulee alkuperäiset ovet kunnostaa vaihtamisen sijaan.
- Säännöllisellä huoltamisella pidennetään olevien ovien käyttöikää merkittävästi.
- Ovia korjattaessa tai uusittaessa tulee säilyttää / palauttaa alkuperäisen mallin mukaiset mittasuhteet, koko, muoto, mahdollinen aukotus, materiaalit sekä värit.
- Alkuperäisten ovien helat, saranat, vetimet, salvat, postiluukut ja lukkojen peitelevyt tulee ensisijaisesti hyödyntää ovien kunnostuksen tai uusimisen yhteydessä.
- Lämpötalouden kannalta tärkeää on huolehtia, että oven tiivisteet ovat ehjiä ja oikein asennettuja.
- Puuosien huoltamisessa on suositeltavinta käyttää pellavaöljypohjaisia pintakäsittelyaineita peittomaalauksessa, kuultokäsittelyssä sekä lakkauksessa.

Tarkemmin: Korjausohjeiston kappale 7.5, 7.5.4 ja 8.2

ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSIÄ

- Rakennuksen ovien ominaispiirteet, materiaalit, pintakäsittelytavat, värit sekä alkuperäinen yksityiskohdainen toteuttamistapa tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää tai palauttaa entistään.
- Suojellun rakennuksen ylläpidossa ja korjaamisessa tulee välttää rakennuksen aikakaudelle vieraista teknisistä ratkaisuja, työöstekniikoita sekä materiaaleja: muoveja, muovimaaleja, jäljitelmämaaleja sekä alumiinirakenteisia ikkunoita ja ovia.

KUVA 1. Rantalan kaksilehtinen umpiovi. Sopusuhtaista kokonaisuutta täydentää ohuena ulokkeena toteutettu betonikatos.

KUVA 2. Päivölän sisäänkäynti. Kapealla pystypaneelilla pinnoitettujen ovien yläosassa on suorakaiteen muotoinen ikkuna.

KUVA 3. Kuuselan kokopuinen kolmesta vaakapienasta toteutettu vedin. Vedin mukailee rakennuksen muuta arkkitehtuuria.

KUVA 4. Runkolan ja Juurelan ovien tammesta ja messingistä valmistetut vetimet ilmentävät aikakautensa suunnittelun ihanteita.

KUVA 5. Valliniemen sauna- ja pesularakennukseen on vaihdettu aikanaan tyyliin sopimattomia ovia. Viilupintainen ”tekovanha” ovi on kyseisessä paikassa melkoinen kummajainen. Vähintään yhtä vieras rakennukselle ja Sunilalle on oven päälle asennettu muovilippa.



4.5 PARVEKKEET

YLEISTÄ

Funktionalismin perusihanteita ovat valo ja hygienia sekä Aallon arkkitehtuurissa myös yhteys luontoon. Näitä ihanteita edustavat Sunilan runsaslukuiset terassit sekä asuntoparvekkeet. Sunilassa valtaosalla asunnoista on huoneistokohtainen parveke, joka oli Sunilan rakentamisen aikaan varsin edistysellinen ratkaisu. Parvekkeet heijastivat aikaan myös asunnossa asujan sosiaalista asemaa työyhteisön jäsenenä. Suurimmat kattoterassit sijaitsevat johtajien asunnoissa, Kantolassa ja Rantalassa, kun taas osassa työläisasuntoja tyydyttiin pelkkiin tuuletusparvekkeisiin. Poikkeuksena edelliseen ovat alun perin työväestölle osoitetut terassitalot Karhu ja Päivölä.

Sunilan parvekkeet on toteutettu pääsääntöisesti teräksellä vahvistetulla ohuella betonilaatalla. Kattoterassit on toteutettu lämpimän tilan päälle vesi- ja lämpöeristetyin betonilaatan varaan. Kaidekonstruktiot vaihtelevat suuresti, mutta yleisesti Sunilassa on käytetty kaiteen pystytolppina parvekkeen betonilaattaan kiinnitettyjä teräsputkia, joihin on kiinnitetty kaiteeksi vaakasuuntainen vinovuorilaudoitu. Uudemmissa rakennuksissa Runkolassa ja Juurelassa parvekkeen kaide on toteutettu betonielementillä ja Kuuselassa varsin uniikilla pyöröpuukaiteella.

Suuri osa Sunilan parvekkeista on jo uusittu. Uusimisen tavoitteena on ollut alkuperäisen olemuksen säilyttäminen. Suurimpana ongelmana alkuperäisissä ohuissa parvekelaatoissa on ollut hyvin lähellä betonivalun pintaa ollut rauditus. Lähellä pintaa oleva rauditus halkaisee betonin korroosion seurauksena. Siksi uudistetut laatat Sunilassa on usein toteutettu alkuperäistä siroa laattaa paksumpana. Ulkonäköön on vaikuttanut myös parvekkeiden puuosien uusiminen.

YLLÄPITO JA KORJAAMINEN

Parvekkeiden kestämisessä keskeinen edellytys on veden ohjaaminen rakenteesta pois asiaankuuluvasti. Oikeaan suuntaan olevat kallistukset, ehjät vesipellit ja liitokset sekä toiminnassa olevat puhtaat vedenpoistoputket tai kaivot ovat parvekkeen säilymisen elinehto. Betoniin tulleet vauriot, halkeamat tai lohkeamat on syytä korjata pikaisesti, ennen kuin vaurio ehtii raudoitukseen saakka. Kaiteiden puuosien osalta kannattaa aina pyrkiä mahdollisimman lähelle alkuperäisiä muotoja, materiaalin vahvuuksia sekä pintakäsittelyä.

RAKENNUSTAPAOHJEITA

- Parvekkeita ja kattoterasseja korjattaessa tai uusittaessa säilytetään parvekelaatan ja kaidekonstruktion alkuperäiset ominaispiirteet, mittasuhteet, materiaalit, näkyvä tekninen toteutus sekä väritys.
- Säännöllisellä huoltamisella pidennetään parvekkeiden ja kattoterassien käyttöikää merkittävästi. Huoltotoimenpiteisiin kuuluu myös puhdistaminen lumesta sekä eloperäisestä jätteestä.
- Keskeistä parvekkeiden ja kattoterassien säilymiselle on toimiva vedenohjaus: oikeaan suuntaan olevat kallistukset, oikein asennetut pellitykset, toimivat vedenpoistoputket ja kattokaivot sekä kattoterasseissa lisäksi ehjä vedeneristyskerros.
- Betonikorjaukset tulee suorittaa viipymättä. Vaurioitunut betoni poistetaan, ruostunut rauditus piikataan esiin ja ruostesuojataan. Uusi paikkavalu toteutetaan mahdollisimman lähelle alkuperäistä valua mukaillen.
- Puuosien huoltamisessa on suositeltavinta käyttää pellavaöljypohjaisia pintakäsittelyaineita peittomaalauksessa sekä kuultokäsittelyssä.
- Puuosien uusimisen yhteydessä pyritään mahdollisimman lähelle alkuperäisiä dimensioita sekä väritystä.

Tarkemmin: Korjausohjeiston kappale 7.5, 7.5.5 ja 8

ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSIÄ

- Rakennuksen parvekkeiden, ominaispiirteet, materiaalit, pintakäsittelytavat, väritys sekä alkuperäinen yksityiskohtainen toteuttamistapa tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää tai palauttaa entistään.
- Suojellun rakennuksen ylläpidossa ja korjaamisessa tulee välttää rakennuksen aikakaudelle vieraita teknisiä ratkaisuja, työstötekniikoita sekä materiaaleja: muoveja, muovimaaleja sekä jäljitelmämaaleja.

KUVA 1. Parvekkeet ja terassit ilmensivät asukkaan sosiaalista asemaa työyhteisön jäsenenä. Kuvassa tehtaanjohtajan asunto.

KUVA 2. Ekan rakennuksissa olleet sirot parvekelaatat on valettu uudestaan alkuperäistä paksumpana. Uusimisen yhteydessä on myös kaiteen vinovuorilaudoituksen ominaispiirteet hieman muuttuneet.

KUVA 3. Päivölän ja Karhun jokaisessa asunnossa on oma asunnon levyinen eduspiha, kattoterassi tai parveke ilta-aurion suuntaan.

KUVA 4. Mäntylän alkuperäistä mukailevat tuuletusparvekkeet.

KUVA 5. Liian lähellä betonin pintaa olevat raudat ruostuvat helposti. Ruostuessaan rauta laajenee ja lopulta halkaisee betonin.

KUVA 6. Etualalla Kuuselan erityinen pyöröpuinen parvekkeenkaide.



4.6 KATOKSET

YLEISTÄ

Ovet ja sisäänkäynnit ovat jatkuvasti säänvaihteluille alttiina. Tästä syystä sekä rakennuksen käyttömukavuuden vuoksi sijoitetaan ulko-oven päälle usein suojaava katos. Suojaamattomia ovia Sunilassa on lähinnä vain asuntoparvekkeiden tai terassipihojen yhteydessä. Sunilan katokset ovat pääsääntöisesti funkiksen ihanteiden mukaisia ohuita, ulokkeena toteutettuja betonikatoksia. Poikkeuksena edelliseen on Kuusela, jossa oven suojakatos on muita leveämpi ja puurakenteisena toteutettu. Kuuselassa katoksen etureunaa kannattelevat pyöröpuusta toteutetut metsäaiheen muodostavat pilarit. Betonilipat ovat pääsääntöisesti suora-kaiteen muotoisia paitsi Harjulassa, Kivelässä ja Kontiossa, joissa on käytetty Aallon suunnitelmille tyypillistä orgaanista muotokieltä.

Osa Sunilan katoksista on uudistettu pääsääntöisesti alkuperäisiä mukaillen. Katoksissa ilmenevät ongelmat ovat hyvin samanlaisia, kuin parvekkeilla. Ulokkeena katokset ovat varsin alttiina sään vaikutuksille ja pienikin vaurio yläpinnan pintakermissä, pellityksessä tai betonivalussa muuttuu nopeasti merkittävästi suuremmaksi.

YLLÄPITO JA KORJAAMINEN

Katoksilla, kuten parvekkeillakin on olennaista, että vesi kulkeutuu haluttuun suuntaan, eikä pääse rakenteisiin. Tästä syystä on tärkeää, että katoksen päällä oleva pintamateriaali on ehjä, pellitykset ovat ehjiä ja oikein asennettuja ja että mahdolliset vedenpoistoon tarkoitetut kourut tai vedenhietäjät toimivat oikein. Korjauksen yhteydessä pellitykset kannattaa teettää perinteisenä peltisepäntyönä vanhan mallin mukaan. Betonikorjauksiakin kannattaa lähtökohtaisesti tehdä vanhaa rakennetta säästäen kokonaan uusimisen sijaan. Mikäli katos joudutaan uusimaan, on tärkeää pyrkiä noudattamaan alkuperäisen katoksen mittasuhteita ja funkikselle tyypillistä siroutta.

RAKENNUSTAPAOHJEITA

- Katoksia korjattaessa tai uusittaessa tulee säilyttää katoksen alkuperäiset ominaispiirteet, mittasuhteet, materiaalit, näkyvä tekninen toteutus sekä väritys. Tärkeää on säilyttää funkikselle ominainen sirous ja yksinkertaisuus.*
- Säännöllisellä huoltamisella pidennetään katoksen käyttöikää merkittävästi. Huoltotoimenpiteisiin kuuluu myös puhdistaminen lumesta sekä eloperäisestä jätteestä.*
- Keskeistä katoksien säilymiselle on toimiva vedenohjaus: oikeaan suuntaan olevat kallistukset, oikein asennetut pellitykset sekä ehjä vedeneristyskerros.*
- Betonikorjaukset tulee suorittaa viipymättä. Vaurioitunut betoni poistetaan, ruostunut rauditus piikataan esiin ja ruostesuojaan. Uusi paikkavalu toteutetaan mahdollisimman lähelle alkuperäistä valua mukaillen*
- Puisia katoksia huollettaessa on suositeltavinta käyttää pellavaöljypohjaisia pintakäsittelyaineita peittomaalauksessa sekä kuultokäsittelyssä.*
- Puuosien uusimisen yhteydessä pyritään mahdollisimman lähelle alkuperäisiä dimensioita sekä väritystä.*

Tarkemmin: Korjausohjeiston kappale 7.5, 7.5.6 ja 8

ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSIÄ

- Rakennuksen katoksien ominaispiirteet, materiaalit, pintakäsittelytavat, väritys sekä alkuperäinen yksityiskohtainen toteuttamistapa tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää tai palauttaa entistään.*
- Suojellun rakennuksen ylläpidossa ja korjaamisessa tulee välttää rakennuksen aikakaudelle vieraita teknisiä ratkaisuja, työstötekniikoita sekä materiaaleja: muoveja, muovimaaleja sekä jäljitelmämaaleja.*

KUVA 1. Funkikselle tyypillisiä ulokkeena toteutettuja siroja betonikatoksia löytyy ympäri Sunilaa. Painovoimaa uhmaava katos ohenee ulospäin muistuttaen linnunsiipeä. Kuva Ekan lämpökeskuksesta.

KUVA 2. Kuuselan sisäänkäyntien yllä on puurakenteinen katos, jonka etureunaa kannattelevat metsäaiheen muodostavat pilarit.

KUVA 3. Aallolle tyypillistä muodonantoa on nähtävissä Ekan asuinrakennusten sisäänkäyntien yllä.

KUVA 4. Minimalistinen katos Rantalan oven päällä.

KUVA 5. Kantolan sisäänkäynnin päällä on avoin, mutta melko massiivinen betonikatos. Katoksen yläpuolella on suuri kattoterassi.

KUVA 6. Kuuselan oven päällä oleva tuuletusparveke toimii myös alla olevaa ovea suojaavana katoksena.



4.7 VESIKATOT

YLEISTÄ

Sunilan vanhemmissa kivirakennuksissa on vesikattomuoto-
na käytetty funkikselle tyypillisiä tasakattoja tai hyvin loivia
pulpettikattoja. Sodan jälkeen rakennetut kivitalot ovat har-
jakattoisia. Vesikatemateriaalina tasakatoissa ja pulpettika-
toissa on käytetty kumibitumikermiä. Alkuperäiset harjaka-
tot olivat poltettua savitiiltä.

Vesikatteiden uusimisen yhteydessä on kattorakenne muut-
tunut usein alkuperäistä paksummaksi. Tasa- ja pulpettika-
toille on asennettu lisälämmöneristystä vanhan pintakermin
yläpuolelle ja harjakattojen alusrakenteiden paksuus on
kasvanut kulloinkin voimassa olevan ohjeistuksen mukaises-
ti. Harjakatoilla on savitiili vaihtunut uusimisen yhteydessä
edullisempaan betonitiileen. Vesikatteiden kasvanut pak-
suus on muuttanut näkyviä räystäitä paksummiksi muuttaen
samalla rakennusten olemusta. Lisäksi ylemmäs noussut
kattopinta saattaa jättää olevia läpivientejä ja hormoneja liian
lähelle kattopintaa.

YLLÄPITO JA KORJAAMINEN

Kunnostuksen ja uusimisen yhteydessä joudutaan usein
vaihtamaan myös läpivientien ja räystäiden pellityksiä. Pak-
su sinkitty ja maalattu pelti on vaihtunut usein ohueen muo-
vitettuun peltiin, jonka kestoikä on olennaisesti lyhyempi ja
jonka huoltaminen on hankalaa. Uudistamisen yhteydessä
on usein vaihtunut myös peltiosien mitoitus kulloisenkin
rakentamisen ohjeistuksen tai urakoitsijan käytänteiden
mukaan. Rakennusten ominaispiirteiden säilyttämiseksi on
kuitenkin tärkeää pyrkiä mahdollisimman lähelle alkuperäis-
tä mitoitusta. Materiaalivalinnoissa ei myöskään kannata
tinkiä. Aidoilla materiaaleilla päästään aikaa kestäviin, huol-
lettaviin ja siten lopulta myös edullisempiin ratkaisuihin.

Räystäskourujen ja syöksyputkien osalta keskeistä on sään-
nöllinen huoltaminen. Puiden lehdistä ja neulasista tukkeu-
tuneet kourut jäätyvät talvella ja rikkoutuvat helposti ohja-
ten samalla kattovesiä rakenteisiin. Mekaanisten vaurioiden
lisäksi peltiosien maalipinnan heikko kunto kiihdyttää synty-
viä ruostevaurioita.

Vesikattojen ylläpidon ja kunnostamisen tavoitteena tulee
olla alkuperäinen katemateriaali ja väristys sekä mahdolli-
simman lähelle alkuperäistä olevat yksityiskohdat, pellityk-
set sekä räystäskourut ja syöksyputket.

RAKENNUSTAPAOHJEITA

- Vesikattoja korjattaessa tai uusittaessa tulee säilyt-
tää katon alkuperäiset ominaispiirteet, materiaalit,
näkyvä tekninen toteutus, läpivientien ja räystäiden
yksityiskohdat sekä väritys.
- Säännölliset tarkastustoimenpiteet sekä huoltami-
nen pidentävät katemateriaalin ja kattovarusteiden
käyttöikää merkittävästi. Huoltamiseen kuuluu myös
puhdistaminen lumesta sekä eloperäisestä jätteestä.
Erityisen tärkeää on pitää räystäskourut, syöksyput-
ket ja kattokaivot puhtaana.
- Pellityksien osalta on suositeltavinta käyttää paksua
kuumasinkittyä peltiä ja toteutusta ns. peltisepän-
työnä. Tehdastekoiset ohuet muovitetut tai valmiiksi
maalatut pellit eivät ole pitkäikäisiä, ja siksi ne sovel-
tavat huonosti arvokkaaseen rakennukseen.
- Aiemmin asennettuja rakennukseen sopimattomia
elementtejä tai pellityksiä tulee palauttaa lakuperäi-
seksi viimeistään tulevien korjaustöiden yhteydessä.

Tarkemmin: Korjausohjeiston kappale 7.6

ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSIÄ

- Rakennuksen vesikaton ominaispiirteet, materiaalit,
pintakäsittelytavat, väritys sekä alkuperäinen yksityis-
kohtainen toteuttamistapa tulee korjaus- ja muutos-
töissä säilyttää tai palauttaa entistään.
- Suojellun rakennuksen ylläpidossa ja korjaamisessa
tulee välttää rakennuksen aikakaudelle vieraita tek-
nisiä ratkaisuja, työstötekniikoita sekä materiaaleja:
muoveja, muovimaaleja sekä jäljitelmämaaleja.
- Talotekniset laitteet mm. aurinkopaneelit on asen-
nettava näkymättömiin siten, että ne eivät muuta
rakennuksen vesikaton ominaispiirteitä.

KUVA 1. Funkiksen ihanteiden mukaisia tasakattoja Ekan rakennuk-
sissa. Valkeat seinäpinnat päättyvät siroon räystäspeltiin. (Kuva: Foto
Roos / Sunila Oy:n arkisto, Elka)

KUVA 2. Suurin näkyvä muutos lienee ylimitoitettujen räystäspelttien
asentamien. Olemus on muuttunut kömpelöksi ja raskaaksi

KUVA 3. Mäkelän vesikatto on muodoltaan loiva pulpetti.

KUVAT 4 ja 5. Toisen maailmansodan jälkeen rakennetut kerrostalot
ovat harjakattoisia. Katemateriaalina niissä käytettiin poltettua tiiltä.
Aalto ei tyytynyt katonkaan osalta perusratkaisuihin.

KUVAT 6 ja 7. Räystäskourut, kattokaivot sekä muut vesikaton yksityis-
kohdat jäävät usein vähäiselle huomiolle, vaikka ne ovat rakennuksen
säilymisen kannalta aivan keskeisessä asemassa.





5. SISÄTILAT JA ASUNNOT

”Yhteistä kaikille asunnoille suurimmasta pienimpään on Alvar Aallon huolellinen kädenjälki, inhimillisuus sekä asukkaan tarpeiden huomioiminen.”

5.1 SUNILAN KIVIRAKENNUSTEN SISÄTILAT

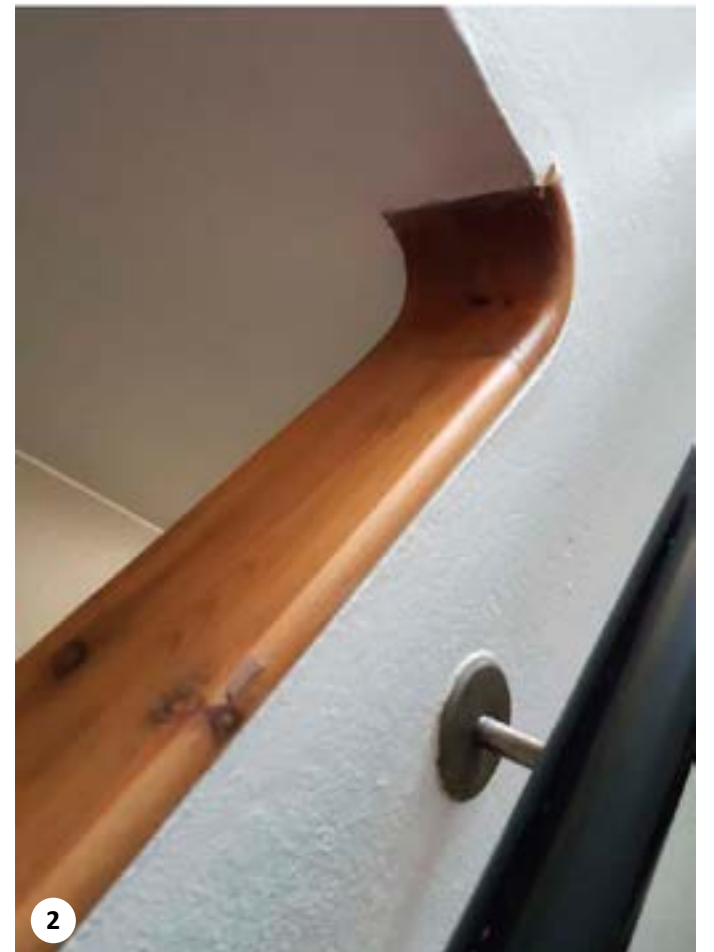
Usein rakennuksen arvoja määriteltessä unohdetaan sisätilojen merkitys kokonaisuudelle. Monet tyyliuunnat, myös funktionalismi, on kokonaisvaltainen tyyliuunta, jossa sisätilat materiaaleineen, väreineen sekä kiintokalusteineen kuuluvat erottamattomana osana kokonaisuuteen.

Osakkeenomistaja tai asukas on omien tilojensa herra ja paras asiantuntija. Myös taloyhtiöt voivat itsenäisesti päättää monista rakennukseen liittyvistä toimenpiteistä. Asukkaan ja taloyhtiön itsenäistä päätöksentekoa ohjaavat kuitenkin monet eri säädökset. Asuntoaan remontoiva osakkeenomistaja tai asukas on asunto-osakeyhtiölain mukaan velvollinen tekemään ilmoituksen monista suunnitelluista toimenpiteistä taloyhtiön edustajalle / isännöitsijälle. Ilmoitusvelvollisuus on mm. toimenpiteistä, mitkä liittyvät tilajärjestelyihin, kiinteisiin rakenteisiin, oviin, ikkunoihin, vesikalusteisiin tai asunnon sähkötekniikkaan. Taloyhtiö on taas velvollinen hakemaan lupaa kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta monista eri toimenpiteistä. Suojeltujen rakennusten ollessa kyseessä, kuten Sunilassa, pyytää rakennusvalvontaviranomainen lausunnon museoviranomaiselta ja / tai Alvar Aalto -säätiöltä lupaprosessin yhteydessä. Näin varmistetaan, ettei suunniteltu toimenpide ole ristiriidassa rakennuksen suojeluarvojen kanssa.

Vaikka asukkailla on rakennuksen sisätiloihin liittyvä itsenäinen määräysvalta, tulee kuitenkin huomioida sisätilojen vaikutus kokonaisuuteen ja sen arvoon. Omien mieltymysten tai vallitsevien muotivirtausten mukaan toteutettu remontti saattaa sopeutua varsin huonosti osaksi arvokkaan rakennuksen muodostamaa kokonaisuutta. Siksi remonttien ja ylläpidon lähtökohtana kannattaa pitää olevan säilyttämistä, vanhan kunnostamista sekä alkuperäisyyden vaalimista ja palauttamista.

KUVA 1. Näkymä Kantolan yläkerrasta, aikanaan tehtaanjohtajan yksityiseen käyttöön suunnitellusta osasta.

KUVA 2. Honkalan porrashuoneen kaiteen yksityiskohta. Taidokkaasti käytetty puu pehmentää ja inhimillistää rakennuksen muuten kivipintaista sisäkäyntiä.



5.2 PORRASHUONEET JA YHTEISET TILAT

YLEISTÄ

Asuinkerrostalon porrashuone on puolijulkinen siirtymätila, joka johdattelee julkisesta ulkomaailmasta asunnon yksityisyyteen. Taloudellisista syistä pyritään nykyisin valitettavan usein kerrostalosuunnittelussa minimoimaan porrashuoneiden määrä sekä niihin käytetyt neliöt. Tästä syystä saman portaan äärelle sijoitetaan mahdollisimman paljon asuntoja. Sunilan aikakaudella porrashuoneita toteutettiin merkittävästi enemmän, jotta saatiin aikaan järkeviä kulkuyhteyksiä sekä useaan ilmansuuntaan avautuvia asuntoja. Alvar Aalto ei säästellyt rakennusten yhteistilojen ja porrashuoneiden suunnittelun tasossa. Porrashuoneissa on käytetty taidokkaasti puuta pehmentämässä muuten kivipintaista tilaa. Valoa portaaseen saadaan paitsi kauniista opaalisista kattovalaisimista sekä pihapiiriin avautuvista suurista ikkunapinnoista tai funkikselle ja Aallon suunnitelmille tyypillisistä pyöreistä kattoikkunoista.

YLLÄPITO JA KORJAAMINEN

Porrashuoneiden yksityiskohdat, portaiden kaiteet, valaisimet, tilaan avautuvat ovet vetimineen sekä porrashuoneen ikkunat heloineen ovat merkittäviä kokonaisuuden osia. Näitä pieneltä tuntuvia yksityiskohtia on tärkeää säilyttää tulevien kunnostustöiden yhteydessä. Tärkeää on myös säilyttää tila funkikselle tyypillisenä selkeänä ja ylimääräisestä tekniikasta ja materiaaleista esim. akustiikkalevyistä vapaana. Porrashuoneisiin sijoitetaan usein laajempien remonttien yhteydessä koteloituja sähkö- tai putkivetoja sekä muuta tekniikkaa. Nykypäivän tapa käyttää porrashuonetta remonttien paisuntatilana on ehdottomasti ristiriidassa rakennuksen suojelutavoitteiden kanssa. Kaikki tekniset muutokset tilassa vaativat suunnittelussa ja toteutuksessa korkeaa ammattitaitoa sekä historian tuntemusta.

Muut asuinkerrostalojen yhteistilat vaihtelevat talokohtaisesti. Yleisesti ottaen Sunilan rakennusten varastot, pesutuvat ja saunat ovat säilyneet varsin hyvin. Vajaakäyttöisiä yhteistiloja kannattaa myös harkiten ja ammattitaitoiseen suunnitteluun ja toteutukseen perustuen hyödyntää esim. kerhohuoneina, askartelutiloina tai vaikka puuttuvan yhteisaunan toteuttamistilana.

RAKENNUSTAPAOHJEITA

- *Porrashuoneita ja yhteisiä tiloja kunnostettaessa säilytetään tilan alkuperäiset ominaispiirteet, materiaalit, kalusteet, kaiteet sekä värit. Myös alkuperäistä tekniikkaa, valaisimia ja vetimiä tulee säilyttää.*
- *Porrashuoneiden seinäpintoja ei tule pinnoittaa tai levyttää sinne kuulumattomilla materiaaleilla.*
- *Porrashuoneisiin ei saa sijoittaa sinne kuulumattomia teknisiä asennusten eikä putki- tai kaapelivetoja, ei myöskään koteloituina.*

Tarkemmin: Korjausohjeiston kappale 7.7 ja 7.8

ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSIÄ

- *Rakennuksen kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen kuuluvien keskeisten yleisten sisätilojen: aulojen, oleskelutilojen ja porrashuoneiden ominaispiirteitä, materiaaleja, väritystä sekä alkuperäisiä kiinteitä rakenteita, ovia ja porraskaiteita tulee säilyttää ja pyrkiä palauttamaan entistään. Suositeltavaa on säilyttää myös muuta alkuperäistä materiaalia mm. valaisimia ja vetimiä.*
- *Aikaisemmin toteutetut rakennuksen arvoa heikentävät toimenpiteet tuleviimeistään tulevien kunnostustoimien yhteydessä palauttaa rakennuksen alkuperäisten ominaispiirteiden mukaisiksi.*

KUVA 1. Funktionalistinen tyyliuunta ei kohdellut porrasta välttämättömänä pahana, vaan tärkeänä osana rakennuksen käytettävyyttä ja arkkitehtuuria. Sunilassa jokainen porrashuone on oma uniikki taide-teoksensa. Kuvassa Kuuselan porrashuone, jonka kaiteissa toistuu rakennuksen ulkopuolella nähtävä metsäaihe.

KUVA 2. Tilan kokonaisuus koostuu pienistä yksityiskohdista. Kontion porrashuoneessa olevan kellarin ovesta on arvokkaasti vanhentunut kuultolakattu pinta. Valoa kellarin portaaseen johtaa lankalasi-ikkuna. Vaikka vetimen pakeliittipinta onkin haljennut, on alkuperäinen vedin silti arvokas osa kokonaisuutta. Uudemmassa lukkobelasta voi huomata, miten paljon pieni yksityiskohta vaikuttaa kokonaisuuteen.

KUVA 3. Kaunista muodonantoa Kontion porrashuoneessa.

KUVA 4. Karhun ja Päivölän kolmannen kerroksen asuntoihin johtavaa porrashuonetta valaisee ylävalo. Seinään asennettu valaisin sekä katkaisija ovat merkittäviä yksityiskohtia tilassa. Mm. rakennusapteen myyvät vanhaa sekä uudistuotantona vanhan mallin mukaan valmistettuja heloja, valaisimia ja muita sähkötarvikkeita. Ensisijaisesti kannattaa käyttää rakennuksen aikakauteen soveltuvia elementtejä.

KUVA 5. Juurelan portaan profilia sekä minimalistinen kaide.



5.3 ASUNNOT

YLEISTÄ

Sunilan rakennusten asunnot olivat aikanaan erittäin edistyksellisiä. Asuntojen koot ulottuvat johtajien suurista edustuksellisista asunnoista työväestön pieniin yksiöihin. Yhteistä kaikille asunnoille suurimmasta pienimpään on kuitenkin Alvar Aallon huolellinen kädenjälki, inhimillisyys sekä asukkaan tarpeiden huomioiminen. Edelleen asuinhuoneiden avaruus, suuret ikkunapinnat, terassit ja parvekkeet sekä käytettyjen materiaalien korkea laatu kertovat panostuksesta suunnitteluun sekä rakentamiseen.

YLLÄPITO JA KORJAAMINEN

Asuntojen laajempaan remontoimiseen kannattaa lähteä harkiten. Yleisesti ottaen asunnossa kannattaa asua jonkin aikaa, jotta selviää missä remontin tarvetta on, vai toimii-ko asunto sellaisenaankin. Remontin tekeminen arvokkaan rakennuksen asuntoon vaatii ajan ja maltin lisäksi ammattitaitoa sekä myös historiantuntemusta suunnittelijalta ja tekijältä. Tilajärjestelyt ja huonejako ovat Sunilan asunnoissa pääosin säilyneet ennallaan. Alueella on kuitenkin toteutettu ammattitaitoiseen suunnitteluun perustuen hyviä asuntojen yhdistämisiä sekä kylpyhuoneiden laajentamisia.

Asunnoissa alkuperäisesti käytetyt materiaalit ovat kestävyydeltään ja huollettavuudeltaan usein ylivertaisia nykypäivän materiaaleihin verrattuna. Umpipuusta valmistettu komeronovi, väliovi tai keittiökaluste ovat helposti korjattavissa ja siksi ne ovat käytännössä ikuisia. Tilalle mahdollisesti tuotavan kertakäyttökulttuuria edustavan lastulevykalusteen tai pahvista valmistetun kenno-oven elinkaari on edelliseen verrattuna murto-osa. Tästä syystä sekä painavien kulttuuristen syiden vuoksi kannattaa uudistamisen lähtökohtana aina pitää vanhan materiaalin kunnostamista ja säilyttämistä vaihtamisen sijaan.

ASUNTOJEN PINTAMATERIAALIT

Lattiat Sunilan asunnoissa ovat pääosin linoleummattoa. Linoleum koostuu puujauheesta hartsista ja pellavaöljystä. Oikein huollettuna linoleumlattia on erittäin kestävä ja kauniin pintansa säilyttävä materiaali. Linoleumlattiaa kannattaa siis huoltaa käännöllisesti. Hoitamattomana pinta haurastuu. Huoltotoimenpiteisiin kuuluu vanhojen vahakerosten ja lian poisto sekä uuden pinnan levittäminen. Koska työhön vaaditaan mm. lattianhoitokonetta, kannattaa tehtävän suorittamisessa harkita myös ammattilaisen käyttöä. Mikäli lattiamateriaaleja on aiemmin vaihdettu asuntoon kuulumattomiksi, muovimattoon, parkettiin tai laminaattiin, kannattaa ehdottomasti pyrkiä palauttamaan alkuperäisen kaltainen linoleumpinta.

Asuntojen sisäkatot ovat Sunilassa alun perin hienorapattu- ja vaaleaksi maalattuja. Alkuperäinen rappaus on saattanut vuosien kuluessa tummua ja lohkeilla. Tästä syystä sekä teknisten asennusten ja mahdollisten putki- tai johtovetojen vuoksi, on kattoja myös muutettu. Valkoisen kivipinnan tilalle on saattanut tulla asunnolle vieras puupanelointi ja kattoja on myös laskettu alemmas esim. kipsilevypinnalla vaurioiden tai jälkikäteen asennetun tekniikan piilottamiseksi. Lähtökohtana kannattaa kuitenkin pitää alkuperäistä kattoa ja kattomateriaalia. Alaslaskettu katto muuttaa helposti asunnon ominaispiirteitä ja siksi sitä ei lähtökohtaisesti suositella. Rajatulla alueella, esim. wc-tilassa tai eteisessä voi alaslaskettua kattoa kuitenkin harkiten käyttöä.

Alkuperäiset sisäseinäpinnat ovat Sunilassa hienorapattuja. Alkuperäinen karkea seinäpinta luo asunnoille omintakeisen jyrkän olemuksen. Tästä syystä säilyneet alkuperäiset seinä- ja kattopinnat tulee edelleen säilyttää. Mikäli seinäpintaan tai kattoon on tehtävä rappauspinnan korjauksia, on tärkeää pyrkiä alkuperäisen pintastruktuurin sekä värisävy- säilyttämiseen. Mikäli seinäpintoja on aiemmin paneloitu, levytetty tai muulla tavalla muutettu rakennukselle vieraalla tavalla, tulee uudistusten myötä pyrkiä palauttamaan asuntoon kuuluva alkuperäinen pinta.

RAKENNUSTAPAOHJEITA

- Asuntojen seinä-, lattia- ja kattopinnat sekä kiinteät rakenteet, väliovet, keittiö- ja säilytyskalusteet kuuluvat erottamattomasti rakennuksen arkkitehtuuriin.
- Sisätilat voidaan nähdä yhtä arvokkaina, kuin rakennuksen ulkopuolikin. Siksi asuntojen ylläpidossa ja muutoksissa kannattaa käyttää harkintaa ja suunnittelussa ja toteutuksessa ammattilaista. Turvallisin lähtötavoite on pyrkiä aina mahdollisimman lähelle alkuperäistä.
- Osakkaalla on asunto-osaakeyhtiölain nojalla velvollisuus ilmoittaa taloyhtiölle / isännöitsijälle suunnittelemistaan remonteista.
- Asuntojen alkuperäisiä pintoja sekä kiinteitä rakenteita ja kalusteita tulee kunnostustoimien yhteydessä säilyttää / palauttaa.
- Muutoksia tilajärjestelyissä tulee lähtökohtaisesti välttää. Niiden suunnittelu ja toteuttaminen vaatii korkeaa ammattitaitoa sekä historian tuntemusta. Sunilassa on kuitenkin myös hyviä esimerkkejä mm. kylpyhuoneiden laajentamisesta sekä asuntojen yhdistämisestä.
- Asunnolle alkuperäisesti vieraiden elementtien ja materiaalien, laminaattilattioiden, alaslaskettujen paneelikat- tojen, seinäpaneelien, lasikuitutapettien sekä kaikenlais- ten jäljitelmäateriaalien asentamista tulee välttää.
- Märkätiloissa kannattaa ensisijaisesti säilyttää tai palauttaa alkuperäisen kaltaiset teräväreunaiset ja pus- kusaumaan asennetut lattia- ja seinälinkkerit. Mikäli mahdollista myös alkuperäisiä wc-istuimia ja lavaareja kannattaa hyödyntää uudistusten osana.
- Asunnoissa olevaa alkuperäistä tekniikkaa, valaisimia, vetimiä, verholautoja, ilmanvaihtoventtiileitä, kytkimiä yms. kannattaa ehdottomasti säästää.
- Mikäli kiinteitä rakenteita, väliovia tai keittiö- ja säily- tyskalusteita joudutaan vaihtamaan, on alkuperäiset talletettava ullakolle, kellariin tai Sunilan yhteiseen varaosapankkiin.
- Korvaavia osia puuttuvien tilalle kannattaa varaosapan- kin lisäksi tiedustella rakennusapteekeista.

Tarkemmin: Korjausohjeiston kappale 7.7 ja 7.8



KUVA 1. Yksityiskohta Sunilan Kantolasta. Osassa Sunilan rakennuk- sia, on sisäkaton palkisto jätetty näkyviin. Katkaisijat ja valaisin ovat rakennuksen aikakaudelle tyypillisiä.

KUVA 2. Kantolan toisen kerroksen asuinhuoneet ilmentävät funkisen ihanteita mm. yksinkertaisuutta ja käytännöllisyyttä.

MÄRKÄTILAT

Alkuperäisesti kaikissa Sunilan asunnoissa oli sisä-wc sekä käsienpesuallas wc:n yhteydessä. Osassa asuntoja ei kuitenkaan ollut suihkua, vaan peseytyminen tapahtui alueen yhteissaunoissa. Alun perin märkätilojen seinät ja lattia olivat pinnoitettu klinkkerillä. Seinässä käytettiin valkoisia teräväreunaisia laattoja, jotka asennettiin puskusaumaan. Lattiaklinkkerit olivat kuusikulmaisia harmaita, keltaisia tai punaisia ja myös puskusaumalla asennettuja.

Varsin niukassa märkätilassa ei välttämättä ole tilaa kunnolliselle suihkulle tai pesukoneelle. Mikäli tavoitteena on kylpytilan laajentaminen, on työ ehdottomasti jätettävä ammattilaisen suunniteltavaksi ja toteutettavaksi. Sunilassa on hyviä esimerkkejä onnistuneista kylpyhuoneen laajennuksista. Alkuperäinen laatoitus märkätiloissa on usein saanut väistyä viimeistään putkiremonttien yhteydessä. Uudistamisen yhteydessä kannattaa pitää alkuperäistä yksinkertaista ilmettä tavoitteena. Puskuun saumattavia laattoja saa edelleen ja vanhat vesikalusteet kannattaa käyttää mahdollisuuksien mukaan uuden märkätilan osana.

KEITTIÖT, KIINTOKALUSTEET JA VÄLIOVET

Sunilan kiintokalusteet ja keittiöt ovat alkuperäisesti laadukkaista materiaaleista valmistettuja. Keittiökaapit ovat rimalevyä, eli havupuusta valmistettua liimapuuta, jonka pintamateriaalina on koivuviilu tai -vaneri. Materiaalia voidaan helposti työstää ja pintakäsitellä. Lisäksi se kestää hyvin kulutusta ja keittiössä satunnaisesti esiintyvää kosteutta. Alkuperäinen alakaapisto jää usein nykyaikaisille kodinkoneille matalaksi. Ongelma voidaan ratkaista esim. kaapiston alle asennetun korkeamman sokkelin avulla tai työtason nostolla ylimääräisellä laatikostokerroksella. Mikäli keittiökaluste tarvitsee uudistamista, riittää usein maalaaminen ja esim. helojen korjaaminen. Mikäli uutta kalustetta tarvitaan on lastulevykeittiön valinnan sijaan parempi kääntyä puusepän puoleen, joka voi varsin yksinkertaisesti rakentaa uuden kalusteen vanhan mallin ja materiaalien mukaisesti.

Umpipuiset asuntojen väliovet sekä komeroiden ovet tai keittiökalusteet kannattaa ehdottomasti säästää. Mikäli rakenneosia halutaan poistaa, on ne varastoitava uudelleen käytettäväksi Sunilassa. Puuoviin on helppo palauttaa alkuperäinen kuultolakkaus tai maalipinta omin voimin tai maalarilla teetettynä. Vanhat vetimet ja ovihelat kannattaa uudelleen käyttää kunnostuksen yhteydessä.

§ ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSIÄ

- Asunnoissa suositellaan säilyttämään / palauttamaan asuntojen alkuperäisiä ominaispiirteitä, keittiö- ja kiintokalusteita, vesikalusteita, väliovia sekä pintamateriaaleja.
- Aikaisemmin toteutetut rakennuksen arvoa heikentävät toimenpiteet tulee viimeistään tulevien kunnostustoimien yhteydessä palauttaa rakennuksen alkuperäisten ominaispiirteiden mukaisiksi.



KUVA 1. Näkymä Mäntylän eteisestä. Tilassa on huolellisesti toteutettu alaslaskettu katto sekä kunnostetut koivuviilupintaiset ovet. (Kuva: Rurik Wasastjerna)

KUVA 2. Esimerkillisen hyvin toteutettu kylpyhuoneen laajennus Honkalassa. Putkiremontti mahdollisti wc-tilan laajentamisen suihkualkovilla keittokomeron puolelle. (Suunnittelu: Arkkitehdit Mustonen Oy / Kuva: Rurik Wasastjerna)

KUVA 3. Sunilan aikakaudella keittiökaapistojen välitilassa sekä wc-tiloissa käytettiin teräväreunaisia klinkkerilaattaa puskusaumaan asennettuna. Nykyisin yleisesti käytetty pyöreäreunainen laattaa sekä 3mm sauma eivät muodosta alkuperäisen tavoin yhtä yhtenäistä pintaa.

KUVA 4. Lattiapintaa Runkolassa. Kunnostettu linoleumlattia on kauris, kestävä ja rakennuksen olemukseen erinomaisesti soveltuva. (Kuva: Rurik Wasastjerna)

KUVA 5. Kunnostettu alkuperäinen keittiökaluste. Alkuperäisestä toteutuksesta puuttunut astioiden kuivauskaappi on toteutettu lavuäärin yllä olevan kaapin pohjaan tehdyn kapean aukon sekä ruostumattomasta teräspellistä taivutetun vedenohjaimen avulla.

KUVA 6. Kunnostettu alkuperäinen keittiökaluste. Kaapin ovesta oleva koivuvaneri on puhdistettu useista maalikerroksista ja lakattu pensselillä. Puuttuvat vetimet on korvattu koivupyörötangosta toteutetuilla vetimillä alkuperäisiä vetimiä mukaillen.

6. PIHAPIIRIT JA YMPÄRISTÖ

”Rakennusten sijoittelu on väljää niin, että niiden välissä virtaava maisema hallitsee näkymiä.”
R. Wasastjerna

6.1 SUNILAN PIHAPIIRIT JA YMPÄRISTÖ

Aallon suunnitteleman Sunilan rakennuskantaa pidetään maailmanluokan arkkitehtuurimonumenttina. Kokonaisuus koostuu rakennusten lisäksi myös tilasta rakennusten ympärillä sekä maisemasta, joka sitoo kokonaisuuden Sunilaksi. Alueen ylläpitoa ja tulevia toimenpiteitä suunniteltaessa tulee huomiota antaa rakennusten lisäksi myös ympäröivälle luonnolle ja maisemalle.

Erilaiset kertaustyyliä muodostivat aiempina vuosisatoina kasvillisuuden avulla veistoksellisia mielikuvitusmaailmoita. Ihminen pyrki hallitsemaan luontoa pakottaen ympäristön omien mieltymystensä ja taidekäsitystensä mukaiseksi. Modernismin ja erityisesti sodan jälkeisen funktionalismin suhde ympäristöön oli luontevampi. Funkis poimi ympäristöstä siihen luontevasti kuuluvia ominaisuuksia sekä alueella luontevasti viihtyviä kasveja. Maisemassa jo olevia ominaispiirteitä korostettiin ja hyödynnettiin osana syntyvää rakennustaiteellista kokonaisuutta. Luonto sai vapauden olla oma itsensä, eikä funkisrakentamisessa käytetyt ankarat geometriset ihanteet juurikaan ulottuneet luonnonympäristöön.

Sunilassa Aallon suunnitelmat säästivät mahdollisimman paljon alueelle ominaisia korkeita mäntyjä. Rakennusten ympärillä, vapaissa sommitelmissa sijaitsevat tummat mäntynyt muodostavat vastavoiman rakennusten vaakasuuntaisille vaaleille massoille. Kallioita, kivenlohkareita ja maastonmuotoja otettiin osaksi rakennettua kokonaisuutta. Maastonmuokkauksessa käytettiin alueelle luontevia materiaaleja ja ominaisuuksia, lohkottua graniittia tukimuureissa ja portaissa sekä nurmipintaa loivissa luiskissa. Istutuksia tehtiin suhteellisen vähän. Sunilan pihasuunnitelmia oli teke-mässä myös puutarha-arkkitehti Paul Olsson. Perinteisempää ja geometrisempaa suunnittelua edustavan Olssonin suunnitelmia on nähtävissä erityisesti Kantolan pihapiirissä.

Vaikka jokainen sunilalainen ja jokainen taloyhtiö vastaavatkin oman alueensa ylläpidosta, pyrkii tämä rakennustapaohje ohjeistamaan ympäristön hoitoa siten, että alue säilyttää modernistisen ja ainutlaatuisen ilmeensä. Samalla pyritään myös ympäristöön joka ei ole museo, vaan toimii sunilalaisille luontevana käyttöympäristönä.



6.2 PIHAPIIRIT

MAANTASORAKENTEET JA TERASSIT

Funktionalismin tärkeänä ihanteena nähtiin asumisen ja luonnon yhteys sekä asuinolosuhteiden terveellisyys. Sunilassa tämä heijastuu mm. asuntojen kytkeytymisenä ulkoilmaan sekä rakennusten pihapiirien hyödyntämisenä asukkaiden käytössä. Puolijulkiset yhteiset oleskelualueet pehmentävät rajaa yksityisen asumuksen ja julkisen kaupunkitilan välillä. Sunilassa on runsaasti oleskelualueita asunto- ja yhteispihojen yhteydessä sekä rakennettuja alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä. Ulkorakenteiden materiaali vaihtelee tapauskohtaisesti, mutta pääosin Sunilassa käytettiin rakennusmateriaalina alueelle tyypillistä graniittia lohkopintaisena tai ristipäähakkattuna sekä lisäksi betonia tukirakenteissa, tukimuureissa, terassikaiteissa sekä yhteispihojen laatoituksessa.

Sunilaan ei maisemallisista eikä historiallisista syistä sovi suuret katetut piharakenteet, huvimajat tai grillikatokset. Puiset terassirakenteet sekä painekyllästetty puu materiaalina eivät myöskään lähtökohtaisesti kuulu Sunilan olemukseen. Pihapiirin taide-elementit sekä valaistus tulee säilyttää maltillisena. Puutarhakalusteryhmiksi soveltuu parhaiten kevyet irtokalusteet, joita voi sijoittaa maiseman tai vuodenajan mukaan mielenkiintoisiin paikkoihin.

PINTAMATERIAALIT JA KIVEYKSET

Rakennusten pihapiirit muodostavat rajapinnan ihmiskäden luomuksen sekä ympäröivän vapaan luonnon välille. Pihapiirien oleskelualueilla ja kulkuyhteyksillä on luontevaa käyttää paikallista luonnonkiveä, tummaa liuskekiveä tai hiekkapintaa. Betonilaatta ja erityisesti betonikivi ovat Sunilassa vieraampia. Asfaltti on myös vieras materiaali asuinrakennusten pihapiireissä. Pihapiirien rakenteet, kiveykset ja portaikot on syytä pitää kunnossa sekä mahdollisimman lähellä alkuperäistä. Yleisin vaurio ulkorakenteissa on alus- tai tukirakenteina käytetyn betonin rapautuminen. Betonivaurio aiheutuu usein betonin raudoituksen ruostumisesta. Korjauksena irtonainen betoni poistetaan, ruostunut rauditus piikataan esiin ja ruostesuojataan. Päälle valettava uusi betonivalu hierretään mahdollisimman lähelle alkuperäisen pinnan ominaispiirteitä.

KUVA 1 ja 2. Sunilan pihapiireissä käytettyjä materiaaleja: graniittikiveystä Kuuselan pihapiirissä sekä liuskekivipolku Mäntylän ja Honkalan välillä. Kuvassa myös alueella yleisesti käytetty tomutusteline.

KUVA 3. Sunilan alueen pihapiirejä ja palvelurakennuksia yhdistää polkujen verkosto. Alueella olevat tukimuurit sekä kiviportaikot kaipaavat pikaista kunnostamista.

RAKENNUSTAPAOHJEITA

- Luontevassa pihapiirissä on riittävästi tilaa asukkaiden yhteisölliseen oleskeluun.
- Laajat terassit, pihakannet, huvimajat, grillikatokset ja muut suuret piharakenteet eivät kuulu Sunilaan.
- Pihan pintamateriaaleina tulee suosia vettä läpäiseviä materiaaleja, kuten sora- ja hiekkapintoja sekä graniitti- ja liuskekiveystä.
- Pihapiirin aitaamiseksi soveltuu parhaiten puuraken- teinen matala kolmen vaakalaudan aita.
- Olevat alkuperäiset muurit, portaikot ja terassit tulee säilyttää ja pitää kunnossa. Samoin tulee säilyttää alueen luonnonmuodostelmia, avokallioita sekä loh- karemuodostelmia.
- Betonikiven ja asfaltin käyttöä tulee välttää. Asfaltti on asuinrakennusten pihapiireissä vieras ja epämiel- lyttävää tunnelmaa luova materiaali.
- Pihapiirit tulee pitää mahdollisimman laajalta alueel- ta avoimena ja nurmipintaisena. Pihapiirien puusto ja erityisesti alueelle tyypilliset männyt säilytetään.
- Puiden kaatamiselle asemakaava-alueella tulee ha- kea lupa Kotkan puistotoimelta.
- Voimakkaasti muotoon leikattuja, sekä alueelle luon- nostaan vieraita kasvilajeja tulee välttää.
- Alkuperäset pihavarastot tulee pitää kunnossa ja säi- lyttää sekä palauttaa materiaaleitaan, väriykseltään ja muilta ominaispiirteiltään mahdollisimman lähelle alkuperäistä.
- Autopaikat tulee ryhmitellä pienempiin kokonai- suuksiin, joissa kasvillisuuden avulla pehmennetään ajoneuvosäilytyksen maisemallisia vaikutuksia.
- Autopaikkojen raivaamisen vuoksi ei oleavaa puustoa saa kaataa, eikä pihapiirien puutarhamaista vaikutel- maa heikentää.
- Alueella olevat vanhat autokatokset tulee ottaa käyttöön sekä palauttaa niiden alkuperäinen avoin olemus. Kaltereiden sijaan turvallistamisen voi toteut- ta esim. teknisellä valvonnalla.

Tarkemmin: Korjausohjeiston kappale7.3 sekä Sunilan asuinalueen ympäristösuunnitelmassa 2024

KUVA 4. Aurauslumien kerääminen pihapiiriin saattaa olla edullinen ja kiinteistöhuollolle helpoin ratkaisu. Lopputuloksena saattaa kuitenkin olla vehreän pihanurmen muuttuminen epämiellyttäväksi hiekoitusse- pelikentäksi.

KUVA 5. Asfaltti luo pihapiireissä sekä oleskelualueilla epämiellyttä- vää tunnelmaa. Myös rakennuskulttuurin valossa asfaltti on vieras materiaali Sunilan asuinrakennusten ympäristössä.

KUVA 6. Sunilan pihapiirit ovat pääsääntöisesti aitaamattomia tai ma- talalla ja harvalla vaakalauta-aidalla aidattuja. Kantolan etupihaa ra- jaa lohkotusta graniitista toteutettu muuri.



KASVILLISUUS

Sunilassa toimineen puutarha-arkkitehti Olssonin mukaan kasvillisuus lieventää arkkitehtuurin jäykkyyttä tuoden rakennusten ympäristöön ja julkisivuihin eloa. Myös Aalto ihaili rakennusta osana luonnon kiertokulkua. Sunilan pihapiireille luontevaa on nurmipinnan jatkuminen rakennuksen seinään saakka. Näin rakennus kiinnittyy luontevasti ympäristöönsä. Alkuperäisesti Sunilassa nurmi- ja hiekka-alueiden välinen raja oli veitsenterävä, käsityönä toteutettu. Suuresta työmäärästä johtuen vastaavaa on nykyisin vaikea toteuttaa, mutta vaikutelma saadaan aikaiseksi esim. rajapintaan maahan upotetulla metallireunuksella. Asuntopihoille voi istuttaa hyötykasveja, pensaita ja esim. hedelmäpuita. Pihan toteutuksessa kannattaa kuitenkin suosia luontevia laajoja kokonaisuuksia. Myös kukkaistutukset ja -altaat kannattaa toteuttaa vapaamuotoisina laajempina alueina. Funkiksen henkeen eivät kuulu mm. koristepuiden geometrinen muotoilu, kasviaiheiden liian pikkutarkka ja pienimittakaavainen toteuttaminen, eikä alueelle luonnostaan vieraat kasvilajit.

Asuinrakennusten pihapiireissä olevia avokallioalueita sekä lohkaremuodostelmia tulee säilyttää. Myös pihapiireissä kasvavat korkeat männyt on ehdottomasti säilytettävä. Tilan puutteen, huollon helppouden tai vaikkapa räystäskourujen puhtaanapidon vuoksi ei alueen mäntyjä saa poistaa. Puiden osalta on huomioitava, että puu tarvitsee elääkseen latvuksensa kokoisen vettä läpäisevän alueen maanpintaan. Rakennuksen ympärillä on hyvä olla ryhmässä eri-ikäisiä puita, jotta alueen puuston maisemallisen jatkuvuus säilyy.

§ ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSIÄ

- Suojellun rakennuksen pihapiiri tulee säilyttää avoimena ja nurmipintaisena. Alueella olevat alkuperäiset maantasorakenteet, kiveykset, kiviportait, kellarit, tukimuurit sekä aidat ja kaiteet on säilytettävä ja pidettävä kunnossa. Kulkuyhteydet, oleskelualueet sekä paikoitusalueet säilytetään / palautetaan sorat tai luonnonkivipintaisiksi ja vettä läpäiseviksi.
- Alueen täysikasvuinen ja hyväkuntoinen puusto on säilytettävä. Erityisesti alueella kasvavat männyt on säilytettävä. Alueen istutuksissa tulee suosia siellä luonnostaan viihtyviä kasvilajeja.
- Alueelle ei saa sijoittaa laajoja terassikansia, huvimajoja, grillikatoksia, teknisiä laitteita tai muita alueen suojeluarvoja heikentäviä rakenteita tai elementtejä.
- Alueen paikoitusalueet pidetään pienimittakaavaisena ja jaotellaan mahdollisuuksien mukaan pienempiin ryhmiin. Paikoitusalueita rajataan kasvillisuudella.
- Alueen valaistus ja valaisinlaitteet sekä muut pihavarusteet tulee sopeuttaa arvokkaaseen ympäristöön.

AUTOPAIKAT

Nykyisin lähes jokaisella asukkaalla tai perhekunnalla on oma henkilöauto. Pihapiirien mitoitus periytyy kuitenkin aikakaudelta, jolloin yksityisautoilu oli harvinaista. Tästä syystä useissa Sunilan pihapiireissä autopaikat ovat vallanneet tilan ihmisiltä ja asukkaiden viihtyvyydeltä. Ikkunan alle sijoitettu auto on turvallisen tuntuisesti näköpiirissä, mutta samalla usein menetetään mahdollisuus käyttää pihapiiriä vihreänä oleskelualueena. Autopaikkojen osalta kannattaa alueen käyttöä suunnitella tarkoin. Pienemmät keskitetyt autopaikkaryhmät soveltuvat alueelle paremmin, kuin yksi suuri talokohtainen pölyävä kenttä. Autopaikkaryhmien negatiivisia vaikutuksia maisemaan voi pehmentää sijoittamalla paikoitusta pihapiirin puuston lomaan ja istuttamalla tai säilyttämällä pihan matalaa pensaistoa paikoitusalueiden reunoilla. Alueella olevat Gripenbergin suunnittelemat osin käyttämättömät autokatokset tulisi myös kunnostaa ja ottaa käyttöön. Autojen säilyttämisen turvallistamiseksi tehdyt katosten muutokset esim. verkotukset on suositeltavaa poistaa ja muuttaa järeä rakenteellinen turvallistaminen esim. tekniseksi valvonnaksi.

PIHAVARASTOT

Sunilassa sijaitsee useampia puurakenteisia pihavarastoja. Pihapiirien pienten talousrakennusten avulla on saatu aikaan miellyttäviä suojaisan tuntuista oleskelualueita. Pihavarastojen seinät ovat maalattua vinovuorilautaa, sokkelit betonia ja vesikate tummaa bitumihuopaa. Varastot tulee säilyttää tai palauttaa materiaaleiltaan, väriykseltään ja muilta ominaispiirteiltään mahdollisimman lähelle alkuperäistä

KUVA 1. Rakennuksen seiniin jatkuvat kumpuilevat nurmialueet sekä taivaisiin kurkottavat männyt ovat Sunilalle tyypillisiä.

KUVA 2. Sunila on ennen kaikkea asukkaiden alue ja heidän kotinsa. Silti arvokkaan alueen pihapiireissä on syytä välttää erilaisten maisemaa merkittävästi muuttavien toimenpiteiden suorittamista tai ympäristöön sopimattomien elementtien tai kokoelmien sijoittamista alueelle.

KUVA 3. Alkuperäinen Mäkelän puutarhavaja on tyylikäs ja alueelle hyvin sopiva elementti. Rakenne rajaa pihapiiriä muodostaen oleskelualueelle suojaa.

KUVA 4. Autopaikkojen raivaaminen aivan rakennusten pihapiireihin turmelee arvokasta rakennusten ja ympäristön muodostamaa kokonaisuutta sekä vähentää asukkaiden mahdollisuuksia käyttää omaa pihapiiriään oleskeluun tai virkistäytymiseen.

KUVA 5. Gripenbergin Sunilaan suunnittelemat autokatokset ovat alkuperäisessä asussaan erinomaisen hienoja kokonaisuuden osia. Katos tuntuu leijuvan ilmassa kevyenä ja yksiaineisena siipenä.

KUVA 6. Osa avokatoksista on pinnoitettu ajoneuvojen turvallisuuden vuoksi lähes tunnistamattomaksi. Toimenpiteen aikaan saama lopputulos on varsin kaukana Sunilassa tavoitelluista arvoista.



6.3 YLEISET ALUEET JA KULKUREITIT

MAISEMANHOITO YLEISILLÄ ALUEILLA

Sunilan metsäkaupunkikokonaisuuteen kuuluvat kumpuilevien nurmikenttien ja korkeiden mäntyryhmien lisäksi aluetta ympäröivät laajat yleiset alueet, niityt, kalliot sekä metsät. Idän puolella asuinalueetta rajaa laajahko havupuuvaltainen metsävyöhyke. Vyöhykkeen pohjoisosassa on maisemallisesti arvokas kallioalue. Eteläosa vyöhykkeestä on kosteampaa ja lehtipuuvaltaista. Asuinalueen länsipuolella oleva kallio toimii tärkeänä virkistysalueena, maisemallisena elementtinä sekä teollisuuden haittavaikutuksilta suojaavana harjanteena.

Sunilan alueen maisemanhoidon tavoitteena tulee säilyttää luonnollisuus. Ympäröivien metsäalueiden hoidossa tulee pyrkiä luonnonmukaiseen hoidettuun metsään, jossa liikuminen on mahdollista. Hoidetummilla alueilla kannattaa hyödyntää lähtökohtaisesti siellä luonnostaan viihtyviä kasveja. Käyttönurmikkoa kannattaa leikata viikoittain, mutta laajoja niittyalueita merkittävästi harvemmin. Alunperinkään Sunilan yleiset alueet eivät olleet erityisen istutettuja. Vain julkisten rakennusten välittömässä vaikutuspiirissä käytettiin mm. pensasistutuksia. Muutoin pensaskerros puuttuu Sunilan yleisiltä alueilta lähes kokonaan.

Maisemanhoidossa tulee huomioida kasvillisuuden aikautuvuus. Suurikin puu kaatuu aikanaan ja uuden satavuotiaan puun kasvaminen vie sata vuotta. Siksi kasvillisuuden ja puuston osalta kannattaa alueella suosia yksittäisen maisemapuun sijaan useiden eri-ikäisten puiden ryhmiä. Sunilantien varren lehmusten osalta tulee aloittaa puuston aktiivin ja vaihteittainen uusiminen.

KULKUREITIT JA KADUN KALUSTEET

Alueen maisemallisesti merkittävin kulkuyhteys Sunilantie, kuten valtaosa muistakin alueen suuremmista kulkuyhteyksistä, on nykyisin asfalttipintaisia. Kulkuyhteyksien kunnostamisessa ja uudistamisessa on syytä pyrkiä luonnollisiin materiaaleihin sekä pienimittakaavaisuuden säilyttämiseen. Ainakin pienempien yhteyksien osalta kannattaa arvioida asfalttipintojen muuttamista rakennuskulttuurin ja historian valossa alueelle paremmin soveltuvaksi materiaaliksi, öljysoraksi tai nupukiveksi.

Kadun kalusteiden valinnassa tulee huomioida uusien kalusteiden soveltuvuus arvokkaaseen ympäristöön. Katujen ja yleisten alueiden valaisimet on aikanaan vaihdettu. Uusimisen yhteydessä tulee arvioida mahdollisuus alkuperäisen tai vastaava mallin palauttamiseen.

Sunilan erityispiirre on alueella olevat laajat pyykkilaanit. Keskitettyjen pesutupien läheisyydessä on useita teräsputkesta valmistettuja telineitä pyykin kuivattamista varten. Teräksen korroosion vuoksi suuri osa olevista pyykitelineistä on ruostunut käyttökelvottomiksi. Historiallisista syistä jäljellä olevia pyykkilaaneja olisi syytä vaalia ja palauttaa osana arvokasta arjen kulttuuria.

KUVA 1. Keskeistä Sunilan asuinalueetta kehystävät metsäiset kallioalueet idässä ja lännessä.

KUVA 2. Aalto teki uransa aikana useita matkoja Italiaan. Aallon töissä on muistumia Toscanan kumpuilevista niityistä sekä rinteisiin terassoiduista asumuksista. Sunilassa pylväsmäisten sypressien virkaa ajavat korkeat männyt. (Kuva: Alvar Aalto Museo)

KUVA 3. Asuinalueetta ympäröivät avokallioalueet ovat merkittäviä maisemallisia elementtejä, virkistäytymisalueita sekä ekologisia käytäviä.

KUVA 4. Terassitalot rakentamisen aikaan 1938. Istutukset alueella ovat varsin vähäisiä lukuun ottamatta Sunilantien lehmusrivistöä. (Kuva: Foto Roos / Finna)

KUVA 5. Kaupungin ylläpitämät kadunkalusteet Sunilassa sopivat varsin huonosti arvokkaan asuinalueen ilmeeseen. Ränstynyt painekylästäetty puusta valmistettu penkki, töhritty vakiomallinen jäteastia sekä alueen ilmeeseen soveltumaton betonilaatoitus ovat kaikki ristiin alueen arvojen kanssa.



%
 RAKENNUSTAPAOHJEITA

- Sunilan alueen maisemanhoidon ja ympäröivien metsäalueiden hoidon tavoitteena tulee olla luonnollisuuden säilyttäminen.
- Alueella kannattaa hyödyntää lähtökohtaisesti siellä luonnostaan viihtyviä kasveja.
- Alueen puuston maisemallisen jatkuvuuden vuoksi tulee suosia useiden eri-ikäisten puiden ryhmiä.
- Sunilantien lehmusrivistön osalta tulee aloittaa aktiivinen ja vaiheistettu uudistaminen.
- Alueen kulkuyhteyksissä tulee pyrkiä pienimittakaavaisuuteen ja luonnollisuuteen. Myös pinnoitteiden osalta tulee pyrkiä luonnollisuuteen, jossa suositetaan sorapintaisia ja kivettyjä yhteyksiä.
- Kadun kalusteiden ja alueen katuvalaisimien valinnassa tulee huomioida uusien kalusteiden soveltuvuus arvokkaaseen ympäristöön.
- Historiallisista syistä jäljellä olevia pyykkilaaneja olisi syytä vaalia ja kunnostaa osana arvokasta arjen kulttuuria.

Tarkemmin: Korjausohjeiston kappale 7.3 sekä Sunilan asuinalueen ympäristösuunnitelmassa 2024

KUVA 1. Sunilan maisema pohjoisesta lähestyttäessä. 1940-luvulla otetussa kuvassa on liikekeskuksesta toteutettu ensimmäinen, puufunkista edustava rakennus. Alueen merkittävin kulkuyhteys Sunilantie oli alkuperäisesti pinnoitettu nupukivillä. Kuvassa näkyy myös alueen alkuperäisiä valaisimia, joissa valon lähde oli sijoitettu trumpetin kelloa muistuttavan kuvun sisään. (Kuva: Kymenlaakson museo)

KUVA 2. Terassitalot sydäntälvellä 2024. Nykyinen kadun valaisin antaa valoa illan pimeyteen, mutta ei välttämättä sopeudu arvokkaaseen ympäristöönsä. Aiemmin toteutettuja alueelle soveltumattomia ratkaisuja kannattaa viimeistään normaalin uusimisen yhteydessä vaihtaa paremmin Sunilan henkeen ja aikakauteen soveltuviksi. (Kuva: Tanja Kempfi)

KUVA 3.Sunilan asuinalueen länsipuolella olevalle harjanteelle on toteutettu uusi kuntorata yhteistyössä kaupungin ja Sunilan tehtaan kanssa 2023. Uuden kuntoradan linjaus mukaillee suurelta osin alueella aiempina vuosikymmeninä olleen kuntoradan linjausta.

KUVA 4. Tärkeää arjen kulttuuria Sunilassa edustavat mm. yleiset saunat, pesutuvat sekä pyykkien kuivattamiseen tarkoitettut pyykkilaanit. Laanien teräsputkesta toteutetut pyykkinaruja kannatelleet telineet ovat päässeet varsin huonoon kuntoon.

§
 ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSIÄ

- Puistoalueet tulee säilyttää avoimena ja pääosin nurmipintaisena. Alueen täysikasvuinen ja hyväkuntoinen puusto on säilytettävä. Erityisesti alueella kasvavat männyt on säilytettävä. Maisemallisen jatkuvuuden vuoksi säilytetään alueella myös eri-ikäisten puiden ryhmiä. Alueella yksittäisestä puusta voidaan luopua, mikäli se aiheuttaa vaaraa tai merkittävää haittaa oleville rakennuksille tai rakenteille.
- Puistoalueen kulkuyhteydet säilytetään / palautetaan sora- tai luonnonkivipintaisiksi ja vettä läpäiseviksi. Alueella olevat maantasorakenteet, kiveykset, kiviportaitkot ja -tukimuurit on säilytettävä ja pidettävä kunnossa.
- Alueen metsä (lähivirkistysalue/suojaviheralue) on säilytettävä luonnonmukaisessa tilassa luonnon monimuotoisuutta edistäen. Alueen metsää tulee hoitaa siten, että alue säilyy olemukseltaan hoidettuna ja on vähintään polkuverkoston osalta kuljettavissa. Avokallioalueilla liikkumista tulee ohjata merkityille reiteille.
- Alueella olevia luonnonmuodostelmia, avokallioita ja louhikoita on säilytettävä.
- Alueen valaistus on pidettävä maltillisena. Valaisinlaitteiden, kadun kalusteiden sekä muiden yleisten alueiden varusteiden tulee sopeutua arvokkaaseen ympäristöön.
- Sunilantien varren lehmusrivistö tulee säilyttää. Maisemallisen jatkuvuuden varmistamiseksi on lehmusrivistöä uudistettava tarpeen mukaan.
- Ueheilukentän alue tulee säilyttää avoimena ja luonnonmateriaalipintaisena. Urheilualueelle ja sen vaikutuspiirissä olevaan puistoon voidaan sijoittaa urheilualuetta palvelevia rakenteita mm. katsomoita, liikuntasuorituspaikkoja yms. rakennusvalvontaviranomaisen sekä museoviranomaisen suostumuksella.
- Alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä on laadittava ja hyväksytettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmaa laadittaessa on huomioitava mahdollisuus hulevesien imeyttämiseen ja viivyttämiseen ja käytettävä mahdollisuuksien mukaan läpäiseviä pinnoitteita. Alueella syntyviä hulevesiä ei saa ohjata jätevesiviemäriin.
- Sunilan alue on potentiaalista lepakkoaluetta. Ennen mahdollisia purkamistoimenpiteitä tai suuriakattorakenteisiin kohdistuvia kunnostustöitä tulee varmistaa, ettei rakennuksissa ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.
- Sunilan alueella on todettu haitallisia vieraslajiesiintymiä. Ennen rakentamiseen tai merkittäviin maanmuokkaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee tehdä suunnitelma olemassa olevien vieraslajien hävittämisestä ja uusien esiintymien syntymisen ennaltaehkäisemisestä.



7. SUNILAN MUU RAKENNUSKANTA

”Pirtti, Sunilan koulut sekä liikekeskuksen rakennukset täydentävät Sunilan kulttuuriympäristöä omalla mielenkiitoisella kerroksellaan.”

7.1 KAAVAMUUTOSALUEEN ULKOPUOLELLA

SUNILAN PIRTTI

Pirtti ei kuulu laadittavan asemakaavamuutoksen eikä siten rakennustapaohjeen rajauksen sisäpuolelle. Silti Pirtti kuuluu olennaisena osana Sunilaan ja sen kehitykseen ja on siksi mukana myös rakennustapaohjeessa hyvänä esimerkkinä. Pirtti on vanhan Sunilan ainoa meidän päiviimme säilynyt rakennus. 1901 rakennettu seuratalo toimi sahayhdyskunnan palokunnantalona sekä ympäröivän yhteisön kokoontumispaikkana. Sellutehtaan ja uuden asuinalueen rakentamisen jälkeen vanhan sahayhdyskunnan tarina päättyi. Asukkaat muuttivat uusiin kivitaloihin ja työntekijät siirtyivät uudelle tehtaalle. Vanhan sahayhdyskunnan rakennukset purettiin Pirttiä lukuun ottamatta. Alvar Aalto suunnitteli rakennukseen urheilutoiminnan mahdollistavia laajennuksia 1930-luvulla. Näin vanhan yhdyskunnan seuratalo sai modernin Sunilan ja funktionalismin ihanteiden mukaiset lisäykset kylkiinsä. Rakennuksessa kättä lyövät uusi ja vanha Sunila.

Sadan vuoden ajan rakennus tarjosi tiloja ja illanviettopaikan yhteisölle sekä harrastepiireille. Yhtiön omistuksessa rakennuksen ylläpito jäi kuitenkin 1900-luvun loppupuolella riittämättömäksi. Heikon ylläpidon seurauksena rappiotilan saavuttanut rakennus siirtyi lopulta paikallisen yhdistyksen ja urheiluseuran Sunilan Sisun omistukseen. Vuosituhannen vaihteessa yhdistyksen toimesta aloitettiin pitkä, mutta määrätietoinen kunnostusprosessi, jonka lopputuloksena rakennus on nykyisin teknisesti sekä pinnoiltaan erinomaisessa kunnossa. Kunnostustyön onnistumista edesauttoivat työssä ja suunnittelussa käytetyt perinnerakentamisen asiantuntijat sekä yhdistyksen periaatteellinen päätös säilyttää olevaa ja alkuperäistä mahdollisimman paljon. Kunnostuksen tavoitteena oli käyttää työssä mahdollisimman paljon perinteisiä rakenteita, materiaaleja sekä työstötekniikoita. Samalla pyrittiin säilyttämään ja täydentämään rakennuksessa olevaa kalustusta sekä muuta tarpeistoa rakennuksen henkeen sopivaksi.

On toivottavaa, että esimerkillisesti hoidettua kunnostustyötä jatketaan edelleen intensiivisellä, samojen tavoitteiden ohjaamalla ylläpidolla. Merkillepantavaa on, että rakennus on edelleen alueen yhteisön käytössä, siinä työssä, mihin rakennus on aikanaan rakennettu.

KUVA 1. Sunilan Pirtti rappiotilassa ennen yhdistyksen aloittamaa kunnostustyötä. (Kuva: Lasse Mustonen / Sunilan Sisu ry)

KUVAT 2 ja 3. Kunnostettu rakennus on jälleen yhteisön käytössä mm. urheilutiloina sekä kokoontumis- ja juhlien järjestämispaikkana. (Kuvat: Timo Vesterinen / Sunilan Sisu ry)



7.2 KAAVAMUUTOSALUEELLA

SUNILAN KANSAKOULU

Rakennusmestari Vilho Rikka suunnitteli Sunilan kansakoulun vuonna 1939. Rakennus valmistui lopulta vasta sodan päätyttyä 1950. Rakennuskokonaisuus koostuu tyyli-
tään klassisesta koulurakennuksesta sekä funktionalismin
piirteitä omaavasta opettajien asuinrakennuksesta. Klassi-
mia rakennuksiin tuo jykkevien kivijulkisivujen symmetrisyys,
säännönmukaisuus sekä loivat aumatut katot. Nykyisin kou-
lurakennuksessa toimii Sotek-säätiön päivätoimintakeskus
aikuisikäisille vammaisille. Asuinrakennus ja sen kahdeksan
asuntoa ovat edelleen asuinkäytössä.

Sunilan kansakoululla on tärkeä sosiaalinen ja sivistykselli-
nen asema Sunilan yhdyskunnassa sekä kulttuuriympäris-
tössä. Siksi on tärkeää, että vähintäänkin rakennuskokonai-
suuden ulkoiset ominaispiirteet, materiaalit sekä pihapiiri
säilyvät mahdollisimman alkuperäisinä, vaikka toiminta sei-
nien sisällä seuraisikin vahvemmin kutakin aikaa ja tarvetta.

HAKALAN KOULU

Sunilan yhteiskoulun oma koulurakennus, Hakalan koulu,
valmistui 1961 arkkitehti Osmo Siparin suunnitelmien mu-
kaan. Yhteisöllisyyttä ja yhteyttä luontoon korostava raken-
nus sijaitsee pohjoiseen laskevassa rinteessä. Rakennuksen
ytimenä on suuri atriumpiha, jota opetustilat reunustavat.
Veistoksellisen hahmon saanut voimistelusalali valmistui
1964. Kokonaisuus täydentyi vielä lukiosiivellä 1969. Sipari
tuli valtakunnallisesti tunnetuksi erityisesti koulurakennus-
ten suunnittelijana. Siparin tyyliä on luonnehdittu minimalis-
tiseksi ja jopa askeettiseksi. Silti hänen rakennuksiaan leimaa
inhimillisuus sekä ihmisen mittakaava. Sunilaan rakennettu
Hakalan koulu täydentää omalla mielenkiintoisella kerrok-
sellaan myös Alvar Aallon Sunilan kulttuuriympäristöä.

Hakalan lukio lakkautettiin vuonna 1991. Lopullisesti sisäil-
maongelmien kanssa paininut rakennus sulki ovensa 1995.
Pihapiirin väistötiloissa toiminut Hakalan alakoulu siirtyy
uuteen Käpylän kouluun syksyllä 2024. Tarpeettomaksi jää-
neen ja sisäilmaltaan epäterveen Hakalan koulun purkami-
nen saattaa olla väistämättä edessä. Rakennuksen arvo on
kuitenkin merkittävä ja se tulee dokumentoida museoviran-
omaisen ohjeistuksen mukaisesti ennen mahdollisia mer-
kittävämpiä muutoksia. Rakennusta tulee arvioida raken-
nustaiteellisena elementtinä, osana Sunilaa ja ympäröivää
yhdyskuntaa sekä valtakunnallisesti osana koulurakentami-
sen kehittymistä.

SUNILAN LIIKEKESKUS

Sunilan liikekeskuksen sijainti on maisemallisesti merkittävä
ja sunilalaisittain keskeinen. Liikekeskuksen kolmesta raken-
nuksesta vanhin, Sunilan Kauppa Oy, edustaa puufunktio-
nalismia. Oiva Peltosen suunnittelema rakennus valmistui
juuri ennen toista maailmansotaa. Kaksikerroksisen raken-
nuksen katutason liiketilojen yläpuolella on asuntoja. Kaksi
nuorempaa liikekeskuksen rakennusta ovat 1960-luvulta.
Matalamman rakennuksen, Sunilan liikekeskuksen, suun-
nittelijana toimi helsinkiläinen arkkitehti Bertel Gripenberg.
Hän jatkoi Sunilassa Alvar Aallon työtä tehtaan sekä asuina-
luen kehityshankkeissa 1960-luvusta alkaen. Gripenbergin
toimisto laati suunnitelmia Sunila Oy:lle aina 2000-luvulle
saakka. Sunilan Liikekeskuksen tasakattoisessa, ajan hen-
keen toteutetussa rakennuksessa on metallijulkisivut sekä
suuret näyteikkunat katutasossa. Toinen 60-luvun rakennus
on 4-kerroksinen kaupunkikerrostalo. Katutason liiketilojen
yläpuolella on kolme asuinkerrosta. Rakennusta leimaavat
kadun puolen pitkät nauhamaiset parvekkeet sekä vielä pi-
hanpuolella nähtävissä oleva voimakkaan kirjavaksi poltettu
tiilijulkisivu. Rakennuksen lupakuvat on allekirjoittanut ark-
kitehti Seppo Hytönen, Kesko Oy, Kiinteistöosasto, Helsinki.

LINJA-AUTOASEMA / AUTOVAAKA

Alvar Aallon suunnittelema Sunilan linja-autoasema purettiin
1960-luvulla. Samalle paikalle on toteutettu myöhem-
min tehtaan toimintaan liittyvä autovaaka. Vaakaraken-
nus mukailee paikalla olleen linja-autoaseman ominaispiirteitä.

Liikekeskuksen rakennukset sekä autovaaka ovat osin käyt-
tämättöminä päässeet suhteellisen heikkoon kuntoon. Ra-
kennukset ovat kuitenkin erittäin merkittävässä roolissa
Sunilan yhdyskunnassa sekä kulttuurimaisemassa. Siksi ra-
kennusten säilyminen tulisi turvata. Parasta rakennussuoje-
lua on rakennusten pitäminen aktiivisessa ja niille soveliaas-
sa käytössä.

KUVA 1. Sunilan kansakoulun rakennukset, koulu sekä opettajien
asuinrakennus. (Kuva: Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy)

KUVAT 2 ja 3. Hakalan koulun liikuntasalin julkisivua sekä kadulta atri-
umphalle johtava porras.

KUVA 4. Sunilan Kauppa Oy:n hiljaiseloa (Sunilantie 15).

KUVA 5. Sunilan Ostoskeskus. Katolla oleva aikanaan edityksellinen
mobiili mainoslaite on seisahnut (Sunilantie 13).

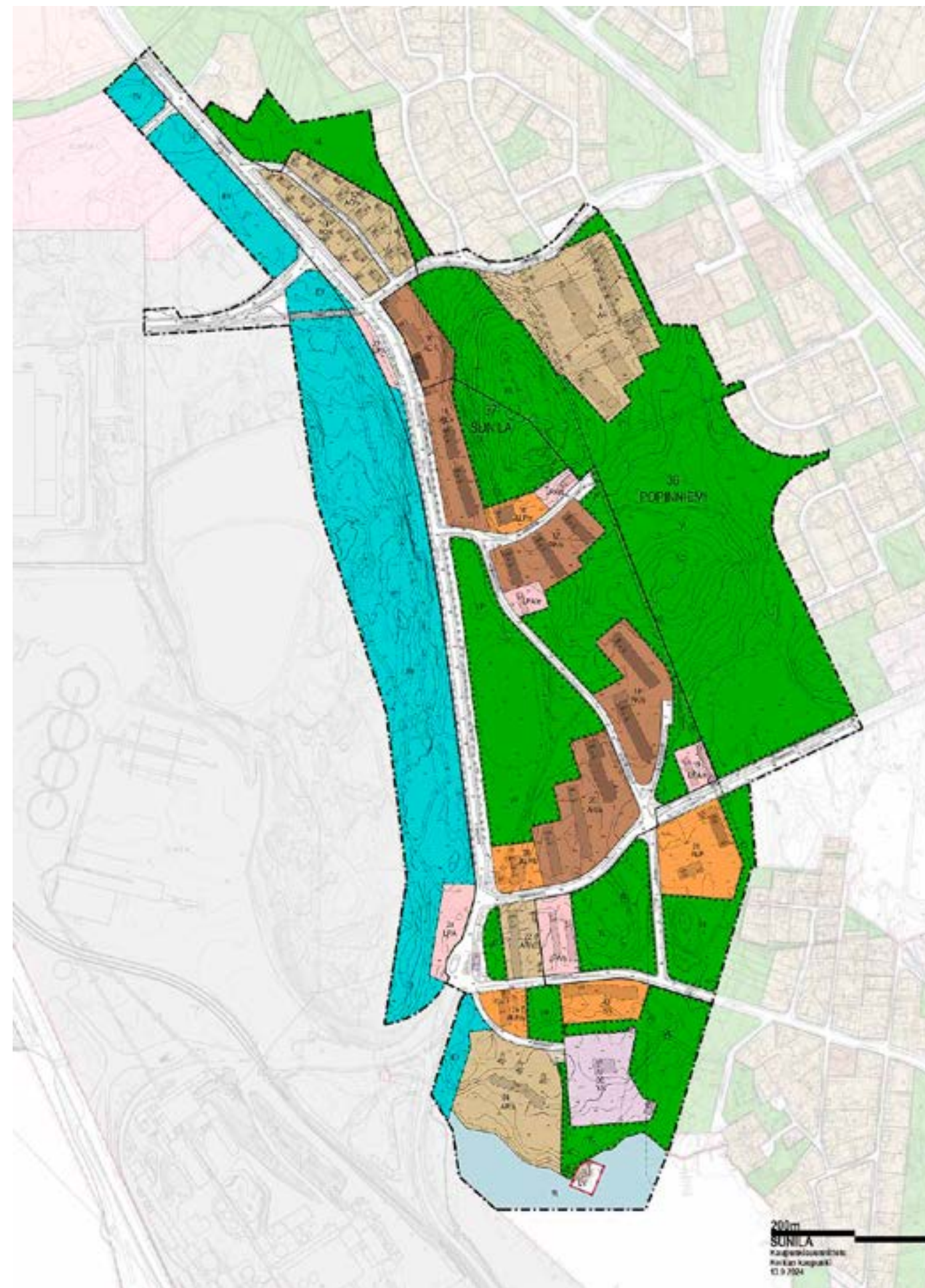
KUVA 6. Asuin- ja liikerakennuksen elävää tiilipintaa (Sunilantie 11).

KUVA 7. Autovaaka Sunilantien ja Tehtaankadun risteyksessä.



8. ASEMAKAAVAKARTTA

1:6000, 13.9.2024



9. ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ

KÄYTTÖTARKOITUSMÄÄRÄYKSET

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AL-1	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. <i>Kaupunkikuvan, maiseman ja kulttuurihistorian kannalta arvokas alue. Alueen kaupunkikuvalliset ominaispiirteet tulee säilyttää osana Sunilan maisemaa ja kulttuurihistoriaa.</i>
ALP	Asuin- ja liike- ja palvelurakennusten korttelialue. <i>Korttelialueen toteutuneesta kerrosalasta saa käyttää enintään ½ asuin-huoneistoja varten.</i>
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
K	Liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
LV	Venevalkama
W	Vesialue
alue1	Ohjeellinen alueen osa, joka soveltuu palsta-/laatikkoviljelyalueeksi.

PIHAPIIRIEN VAALIMINEN

/S	Alue, jolla ympäristö säilytetään. <i>Suojellun rakennuksen pihapiiri tulee säilyttää avoimena ja nurmipintaisena. Alueella olevat alkuperäiset maantasorakenteet, kiveykset, kiviportaitot, kellarit, tukimuurit sekä aidat ja kaiteet on säilytettävä ja pidettävä kunnossa. Kulkuyhteydet, oleskelualueet sekä paikoitus-alueet säilytetään / palautetaan sora- tai luonnonkivipintaisiksi ja vetä läpäiseviksi. Pihapiireissä ei saa käyttää betonikiveä tai asfalttia.</i>
	<i>Alueen täysikasvuinen ja hyväkuntoinen puusto on säilytettävä. Erityisesti alueella kasvavat männyt on säilytettävä. Maisemallisen jatkuvuuden vuoksi säilytetään alueella myös eri-ikäisten puiden ryhmiä. Istutuksissa tulee suosia alueella luonnostaan viihtyviä kasvilajeja.</i>
	<i>Alueella ei saa säilyttää, eikä sinne saa sijoittaa laajoja terassikansia, huvimajoja, grillikatoksia, teknisiä laitteita tai muita alueen suojeluarvoja heikentäviä rakenteita tai elementtejä.</i>
	<i>Alueen paikoitusalueet pidetään pienimittakaavaisena ja jaotellaan mahdollisuuksien mukaan pienempiin ryhmiin. Paikoitusalueita rajataan kasvillisuudella.</i>
	<i>Alueen valaistus ja valaisinlaitteet sekä muut pihavarusteet tulee sopeuttaa arvokkaaseen ympäristöön. (Rakennustapaohje 3.2, 6.1, 6.2)</i>

YLEISET ALUEET JA MAISEMANSUOJELU

VP	Puisto <i>Puistoalueet tulee säilyttää avoimena ja pääosin nurmipintaisena. Alueen täysikasvuinen ja hyväkuntoinen puusto on säilytettävä. Erityisesti alueella kasvavat männyt on säilytettävä. Maisemallisen jatkuvuuden vuoksi säilytetään alueella myös eri-ikäisten puiden ryhmiä. Alueella yksittäisestä puusta voidaan luopua, mikäli se aiheuttaa vaa- raa tai merkittävää haittaa oleville rakennuksille tai rakenteille.</i>
VL	Lähivirkistysalue <i>Alueen metsä on säilytettävä luonnonmukaisessa tilassa luonnon monimuotoisuutta edistäen. Alueen metsää tulee hoitaa siten, että alue säilyy olemukseltaan hoidettuna ja on vähintään polkuverkoston osalta kuljettavissa. Avokallioalueilla liikkumista tulee ohjata merkityille reiteille. (Rakennustapaohje 1.4, 6.1, 6.3)</i>
EV	Suojaviheralue. <i>Alueen metsä on säilytettävä luonnonmukaisessa tilassa luonnon monimuotoisuutta edistäen. Alueen metsää tulee hoitaa siten, että alue säilyy olemukseltaan hoidettuna ja on vähintään polkuverkoston osalta kuljettavissa. Avokallioalueilla liikkumista tulee ohjata merkityille reiteille. (Rakennustapaohje 1.4, 6.1, 6.3)</i>
VU	Alueen osa liikuntaa, urheilua ja tapahtumia varten. <i>Kenttäalue tulee säilyttää avoimena ja luonnonmateriaalipintaisena. Urheilualueelle ja sen vaikutuspiirissä olevaan puistoon voidaan sijoittaa urheilualuetta palvelevia rakenteita mm. katsomoita, liikuntasuorituspaikkoja yms. rakennusvalvontaviranomaisen sekä museoviranomaisen suostumuksella.</i>
	Säilytettävä/istutettava puurivi. <i>Sunilantien varren lehmusrivistö tulee säilyttää. Maisemallisen jatkuvuuden varmistamiseksi on lehmusrivistöä uudistettava tarpeen mukaan. (Rakennustapaohje 1.4, 6.1, 6.3)</i>
kp	Kansallinen kaupunkipuisto. <i>Alueen suunnittelussa on huomioitava perustamispäätöksen mukaiset erityisominaisuudet, hyväksytty hoito- ja käyttösuunnitelma sekä edistettävä puiston arvojen mukaista kehittämistä. (Rakennustapaohje 1.4)</i>
rky	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). <i>Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas luonne vaarantuu tai heikentyy. (Rakennustapaohje 1.5)</i>

RAKENNUSSUOJELU

sr-1 Suojeltava rakennus tai sen osa

Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kan-
nalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä
siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jot-
ka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja tai muuttavat arkkii-
tehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennuksen julkisivujen, parvekkeiden, katoksien, ovien ja ikkunoi-
den sekä vesikaton ominaispiirteet, materiaalit, pintakäsittelytavat,
väritys sekä alkuperäinen yksityiskohtainen toteuttamistapa tulee
korjaus- ja muutostöissä säilyttää tai palauttaa entistään. Myös jul-
kisivujen puuosien sekä kokonaan paneloitujen julkisivujen (Puistolan
rakennukset) ominaispiirteet, materiaalit, höyläprofiilit, listoitus, pin-
takäsittelytavat sekä väritys, tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää
tai palauttaa entistään.

Suojellun rakennuksen ylläpidossa ja korjaamisessa tulee välttää
rakennuksen aikakaudelle vieraita teknisiä ratkaisuja, työstötekni-
koita sekä materiaaleja: muoveja, muovimaaleja, jäljitelmämate-
riaaleja sekä alumiinirakenteisia ikkunoita ja ovia.
(Rakennustapaohje 1.5, 2, 3.1, 4)

Rakennuksen kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen kuuluvien kes-
keisten yleisten sisätilojen: aulojen, oleskelutilojen ja porrashuoneiden
ominaispiirteitä, materiaaleja, väritystä sekä alkuperäisiä kiinteitä ra-
kenteita, ovia ja porraskaiteita tulee säilyttää ja pyrkiä palauttamaan
entistään. Suositeltavaa on säilyttää myös muuta alkuperäistä materi-
aalia mm. valaisimia ja vetimiä. (Rakennustapaohje 5.1, 5.2)

Asunnoissa suositellaan säilyttämään / palauttamaan asuntojen al-
kuperäisiä ominaispiirteitä, keittiö- ja kiintokalusteita, vesikalusteita,
väliovia sekä pintamateriaaleja. (Rakennustapaohje 5.3)

Aikaisemmin toteutetut rakennuksen arvoa heikentävät toimenpiteet
tulee viimeistään tulevien kunnostustoimien yhteydessä palauttaa ra-
kennuksen alkuperäisten ominaispiirteiden mukaisiksi.

sr-2 Merkittävä rakennus tai sen osa

Alueen kulttuurihistoriaan sekä kaupunkikuvaan kiinteästi liittyvä ra-
kennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korja-
us-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät alueen raken-
nuskulttuurisia arvoja.

Rakennuksen hahmo, sekä julkisivujen ominaispiirteet, materiaalit,
pintakäsittelytavat sekä väritys tulee korjaus- ja muutostöissä pyrkiä
säilyttämään tai palauttamaan entistään.
(Rakennustapaohje 1.5, 2, 4)

Aikaisemmin toteutetut rakennuksen arvoa heikentävät toimenpiteet
tulee viimeistään tulevien kunnostustoimien yhteydessä palauttaa ra-
kennuksen alkuperäisten ominaispiirteiden mukaisiksi.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueen valaistus on pidettävä maltillisena. Valaisinlaitteiden, kadun
kalusteiden sekä muiden yleisten alueiden varusteiden tulee sopeutua
arvokkaaseen ympäristöön.

Kaikista luvanvaraisista tai muista merkittävistä toimenpiteistä on
pyydetävä museoviranomaisen lausunto.

Alueen olevia tai uusia rakennuksia palvelevat talotekniset laitteet
mm. lämpöpumput ja aurinkopaneelit on asennettava näkymättömiin
siten, että ne eivät muuta rakennuksen julkisivuja tai vesikaton omi-
naispiirteitä.

Alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä on laadittava ja hyväk-
syttävä hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmaa laadittaessa
on huomioitava mahdollisuus hulevesien imeyttämiseen ja viivytttämi-
seen ja käytettävä mahdollisuuksien mukaan läpäiseviä pinnoitteita.
Alueella syntyviä hulevesiä ei saa ohjata jätevesiviemäriin.

Alueella on huomioitava pelastustoimen toimintaedellytykset, pelas-
tusteiden riittävyys sekä nostolavayksikön vaatima mitoitus. Alueella
on huomioitava sammutusveden saatavuus pelastuslaitoksen tarpei-
siin alueen sammutusvesisuunnitelman mukaisesti.

AR-korttelialueen uudet rakennukset:

Rakennuksissa on oltava harjakatto tai murrettu harjakatto.

Rakennuksen yhtenäisen vesikaton tai seinän muodostaman julkisivu-
pinnan enimmäispituus on 21 metriä.

Rakennusten julkisivut paneloidaan pystysuuntaisella puupaneloinnil-
la. Värikyksen tulee olla vaalea ja murrettu.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / asunto ja polkupyöräpaik-
koja 2 ppp / asunto.

Mikäli alueella oleva 1960-luvun koulurakennus tai osa siitä joudu-
taan purkamaan, on ennen hankkeeseen ryhtymistä dokumentoitava
kohde museoviranomaisen ohjeiden mukaisesti sekä varattava mu-
seoviranomaiselle mahdollisuus lausunnon antamiseen.

ARVOKAS LUONNONYMPÄRISTÖ

Alueella olevia luonnonmuodostelmia, avokallioita ja louhikoita on
säilytettävä.

Sunilan alue on potentiaalista lepakkoaluetta. Ennen mahdollisia pur-
kamistoimenpiteitä tai suuria kattorakenteisiin kohdistuvia kunnos-
tustöitä tulee varmistaa, ettei rakennuksissa ole lepakoiden lisäänty-
mis- tai levähdyspaikkoja.

Sunilan alueella on todettu haitallisia vieraslajiesiintymiä. Ennen ra-
kentamiseen tai merkittäviin maanmuokkaustoimenpiteisiin ryhtymis-
tä tulee tehdä suunnitelma olemassa olevien vieraslajien hävittämi-
sestä ja uusien esiintymien syntymisen ennaltaehkäisemisestä.

luo Arvokas elinympäristö tai luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue.

Numero luo-merkinnän perässä kuvaa alueen ominaispiirteitä tar-
kemmin:

- luo-1 edustava kallioaluekokonaisuus
- luo-2 varttunut havupuuvaltainen tuorekangas.
Alue soveltuu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi
(EU:n luontodirektiivi IV-liite)
- luo-3 kostea runsasravinteinen lehto
- luo-4 korvaava paahdeympäristö

LÄHTEET:

Alvar Aalto Kotkassa, seminaariteos
Mia Hipeli, 1997

Tehtaan kupeessa, mäntyjen katveessa
Sunilan asuinalueen lähiympäristön kunnostamisen periaat-
teet Milla Aho, Diplomityö, Teknillinen korkeakoulu, 2003

Sunilan asuinalueen ympäristösuunnitelma
Wasastjerna, Mustonen, Koskivirta, Sunila Lentoön 2009

Rakennushistoriaselvitys, Sunilan tehdasalue
Arkkitehdit Mustonen Oy, 2010

Sunilan asuinalueen korjausohjeisto
Rurik Wasastjerna, Tapani Mustonen, 2011

Sunilan Puistolan Korjausohjeisto
Kaisa Hokkanen, Opinnäytetyö,
Kymenlaakson ammattikorkeakoulu 2011

Taapeli-lehti
Kolme tehdasta, kolme lähiötä, kolme elinkaarta,
Kymenlaakson Museo, Jarkko Puro, 2015

www.valtioneuvosto.fi
Alvar Aallon arkkitehtuuria esitetään Unescon maailmanpe-
rinnön aieluetteloon, Tiedote 1.2.2021

Sunilasta Unescon maailmanperintökohde tiekartta
Pink Eminence Oy, 15.8.2022

www.alvaraaltosunila.fi

www.kotkanjulkisetkiinteistot.fi/kiinteistot

www.kotiseutuliitto.fi/seurantalogit

www. museovirasto.fi/avustukset

www.sunilansisu.fi/piritti

Otsikkosivujen lainaukset: kaavanlaatija, ellei toisin mainita



Sunilan asuinalueen rakennustapaohjeen on laatinut
Kotkan kaupungin kaupunkisuunnittelu,
kaavoitusarkkitehti Jarkko Puro 2023-2024.

KOTKAN KAUPUNKI
PL 205, 48101 KOTKA, www.kotka.fi

D/3372/10.03.05.01/2024

119 § Kaupungintalon hankesuunnitelma 2024

Kara 24.9.2024 § 119

Valmistelija: Toimitilapäällikkö Tero Huusko p. 040 631 8132
Kaupunginarkkitehti Leila Hietala p. 040 530 4254
Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma p. 040 120 8764
Rakennuttajapäällikkö Ville Suni p. 0400 650 318
Toimitilainsinööri Vesa Minkkinen p. 040 140 5686

Esittelyteksti: Kotkan kaupungintalon tarveselvitys on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 23.4.2024 § 67 lisäyksellä: ”Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se käynnistää terassin ulkokaiteiden turvallistamisen pikimmiten.” Kaupunginhallitus on hyväksynyt tarveselvityksen 13.5.2024 § 163 ja tehnyt päätöksen hankesuunnittelun aloittamisesta.

Vuonna 2020 laadittiin Kotkansaaren rakennussuojelukaavat, joihin myös kaupungintalo sisältyi. Tavoitteena oli kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen selvittäminen ja suojelu. Kaavamuutoksen yhteydessä kaupungintalosta tehtiin rakennusinventointi.

Kotkan kaupungintalo on valmistunut vuonna 1934 arkkitehtuurikilpailun pohjalta. Rakennuksen suunnittelu annettiin jatkakilpailussa toiseksi tulleelle arkkitehti Erkki Huttuselle. Kaupungintalo edustaa aikansa tyyliä funktionalismin ja se on suunniteltu ja rakennettu aikakautensa määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Kaupungintalo on valmistumisestaan asti palvellut kaupungin hallinnon ja toimintojen sijoittumista.

Rakennuksessa on tunnistettu seuraavat erityistä huomiota tarvitsevat korjaustarpeet:

- puutteet turvallisuudessa
- rakennus- ja talotekninen kunto
- tilankäyttö ja esteettömyys

Tavoitteena on saada kaupungintalosta palo- ja pelastusturvallisuuden näkökulmasta toimivampi. Nykytilanteessa rakennuksen 1–6 kerrokset muodostavat yhtenäisen palo-osaston, eikä osastoituja poistumisreittejä ole. Vuonna 2023 järjestettiin arkkitehtuurikilpailu, jossa tavoitteena oli löytää rakennustaiteellisesti korkeatasoinen ratkaisu palo- ja poistumistieturvallisuuden parantamiseksi. Kilpailussa parhaiten sijoittui arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy ehdotuksellaan ”Koskaan et muuttua saa”.

Kaupungintalon peruskorjaus on 2000-luvulla siirtynyt ja viime vuosina rakennuksessa on tehty ainoastaan sisäilmaan liittyviä, käyttöä turvaavia korjauksia. Koneellista ilmanvaihtoa ei ole, vaan ilmanvaihto on pääosin painovoimainen. Lämmitysjärjestelmä samoin kuin muukin talotekniikka vaativat myös saneerauksen. Välipohjarakenteet ovat puru- ja koksikuonaeristeisiä alalaattapalkistoja ja niiden tyhjentäminen on tarpeen

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

sekä sisäilman että kantavuuden näkökulmasta. Rakennuksesta on tehty useita tutkimuksia ja selvityksiä, mutta lisäselvityksiä on tarpeen tehdä yli- ja alikorjaamisen riskien vähentämiseksi.

Tilankäytön tehostamista varten alkuvuodesta 2024 valmistui koko kaupungintalon kattava palvelumuotoilu. Sen tavoitteena oli tehokkaammin käytetyt ja viihtyisämmät toimitilat henkilöstölle sekä kaupunkilaisten parempi huomioiminen kaupungintalolla vierailevina. Kaupungintalon on oltava avoin, turvallinen ja monimuotoinen: aidosti kaupunkilaisten yhteinen talo. Kaupungintalon esteettömyyttä on pyritty parantamaan mahdollisuuksien mukaan, mutta siinä on edelleen puutteita, jotka ovat ratkaistavissa ainoastaan peruskorjauksen yhteydessä. Kesällä 2024 rakennuksesta valmistui esteettömyyskartoitus, joka on tehty Invalidiliiton ESKEH -kartoitusmallin pohjalta.

Peruskorjauksen investointikustannusten tavoitehinta-arvio on laskettu niin, että siinä on huomioitu poistumistieportaat molempiin päätyihin, uusi invahissi, tilamuutoksia, koneellinen ilmanvaihto ja tarvittavat talotekniset korjaukset. Tavoitehinta-arvioksi muodostuu 14 614 00 € (alv. 0 %), johon on huomioitava +/- 15 %:n vaihteluväli. Laskennallinen korjausaste hankesuunnitelman mukaiselle peruskorjaukselle on 82,6 %.

Hankesuunnitteluryhmä esittää, että hankkeen suunnittelu käynnistetään vuonna 2025 tarkentavilla tutkimuksilla ja esiselvityksillä. Hanke tulee ottaa huomioon kaupungin tulevien vuosien talousarvion investointiohjelman suunnittelussa.

toimenpide	toteutus	esitys talousarvioon €
suunnittelu	2025–2026	1 000 000
väistötilojen valmistelu	1–2 vuotta	käyttötalous
peruskorjaus	2–3 vuotta	13 614 000

Peruskorjauksen rakentamisajalla kaupungintalon toiminnot tulee siirtää väistötiloihin 2–3 vuoden ajaksi. Väistötilakustannukset huomioidaan kyseisten vuosien käyttötaloussuunnittelussa.

Edellä mainituista syistä johtuen kaupungintalon peruskorjausta on kiirehdittävä, jotta Kotkan kaupunki voi tarjota rakennuksessa työskenteleville jatkossakin terveelliset ja turvalliset työtilat.

- Liitteet:

Kaupungintalon hankesuunnitelma liitteineen (erillinen turvallisuusliite pöytäjakeluna)
- Esittelijä:

Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma
- Ehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Kaupungintalon hankesuunnitelman ja esittää kaupunginhallitukselle hankevalmistelun jatkamista siten että kaupungintalon peruskorjauksen suunnittelu toteutetaan 2025–2026. Suunnittelulle varataan tarvittava investointimääräraha vuosille 2025–2026. Lisäksi kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä		
-------------------------------	--	--

hanke tulee huomioida tulevien vuosien talousarvion investointiohjelmien suunnittelussa.

Asian käsittely:

Kaupunginarkkitehti Leila Hietala ja toimitilapäällikkö Tero Huusko esittelivät asian.

Esittelyn jälkeen puheenvuoroja käyttivät Pia Hurtti, Päivi Ala-Vannesluoma, Kai Savolainen ja Tiina Rosberg.

Kai Savolainen teki Sami Hohtin kannattamana seuraavan lisäysehdotuksen: Kaupunkirakennelautakunta evästää, että kaupungintalolle etsitään laadukkaat väistötilat kuten Xamk:n Metsolan kampus tai vastaava.

Puheenjohtaja tiedusteli kaupunkirakennelautakunnan yksimielisyyttä asiasta. Todettiin lautakunnan olevan yksimielinen Savolaisen lisäyksestä.

Leila Hietala, Tero Huusko ja Päivi Pirttilä poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 19.52.

Päätös:

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Kaupungintalon hankesuunnitelman ja esittää kaupunginhallitukselle hankevalmistelun jatkamista siten että kaupungintalon peruskorjauksen suunnittelu toteutetaan 2025–2026. Suunnittelulle varataan tarvittava investointimääräraha vuosille 2025–2026. Lisäksi kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että hanke tulee huomioida tulevien vuosien talousarvion investointiohjelmien suunnittelussa. Kaupunkirakennelautakunta evästää, että kaupungintalolle etsitään laadukkaat väistötilat kuten Xamk:n Metsolan kampus tai vastaava.

Toimeenpano:

Ote: Kaupunginhallitus

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä



KOTKAN KAUPUNGINTALO
HANKESUUNNITELMA 2024
KOTKAN KAUPUNKI, TEKNISET PALVELUT



SISÄLLYSLUETTELO

1. TIIVISTELMÄ	3
2. JOHDANTO JA TAVOITTEET	4
3. KAAVATILANNE	5
4. RAKENNUKSEN TIEDOT	8
4.1. Perustiedot	8
4.2. Historia	8
4.3. Toimenpiteet ja korjaushistoria	9
4.4. Rakennustaiteellinen arvio	12
5. INVENTOINTI	12
6. KUVAUS NYKYTILANTEESTA	14
6.1. Arkkitehtuuri	14
6.2. Tilat ja käyttö nykytilanteessa	16
6.3. Taideteokset	17
7. PALO- JA POISTUMISTURVALLISUUS	17
7.1. Nykytilanne	17
7.2. Tavoitteet	18
8. HENKILÖTURVALLISUUS	18
9. ESTEETTÖMYYS	18
10. RAKENNUKSEN KUNTO	19
10.1. Kuntotutkimukset	19
10.2. Yhteenveto kuntotutkimuksista	19
11. TEKNINEN KORJAUSTARVE	20
11.1. Rakennustekniikka	21
11.2. LVI-tekniikka	22
11.3. Sähkötekniikka ja ICT	23
11.4. Automaatio	23
12. ILMASTO- JA ENERGIAITEHOKKUUSTAVOITTEET	24
13. ARKKITEHTUURIKILPAILU	25
14. PALVELUMUOTOILU	26
15. PERUSKORJAUKSELLE ASETETTAVAT TAVOITTEET	27
15.1. Rakennustaiteelliset tavoitteet	27
15.2. Tilajärjestelyt	28
15.3. Tavoitteet ylläpidolle	28
16. RISKIT	28
17. LUPAMENETTELYT JA VIRANOMAISTOIMET	29
18. INVESTOINTI- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET	29
19. RAHOITUS JA AIKATAULU	30
20. OSALLISTUJAT	30
21. LIITELUETTELO	31

1. TIIVISTELMÄ

Kotkan kaupungintalon tarveselvitys on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 23.4.2024 § 67 lisäyksellä: "Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se käynnistää terassin ulkokaiteiden turvallistamisen pikimmiten." Kaupunginhallitus on hyväksynyt tarveselvityksen 13.5.2024 § 163 ja tehnyt päätöksen hankesuunnittelun aloittamisesta.

Vuonna 2020 laadittiin Kotkansaaren rakennussuojelukaavat, joihin myös kaupungintalo sisältyi. Tavoitteena oli kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen selvittäminen ja suojeleminen. Kaavam muutoksen yhteydessä kaupungintalosta tehtiin rakennusinventointi.

Kotkan kaupungintalo on valmistunut vuonna 1934 arkkitehtuurikilpailun pohjalta. Rakennuksen suunnittelu annettiin jatkokilpailussa toiseksi tullelle arkkitehti Erkki Huttuselle. Kaupungintalo edustaa aikansa tyyliä funktionalismin ja se on suunniteltu ja rakennettu aikakautensa määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Kaupungintalo on valmistumisestaan asti palvellut kaupungin hallinnon ja toimintojen sijoittumista.

Rakennuksessa on tunnistettu seuraavat erityistä huomiota tarvitsevat korjaustarpeet:

- puutteet turvallisuudessa
- rakennus- ja talotekninen kunto
- tilankäyttö ja esteettömyys

Tavoitteena on saada kaupungintalosta palo- ja pelastusturvallisuuden näkökulmasta toimivampi. Nykytilanteessa rakennuksen 1-6 kerrokset muodostavat yhtenäisen palo-osaston, eikä osastoituja poistumisreittejä ole. Vuonna 2023 järjestettiin arkkitehtuurikilpailu, jossa tavoitteena oli löytää rakennustaiteellisesti korkeatasoinen ratkaisu palo- ja poistumistieturvallisuuden parantamiseksi. Kilpailussa parhaiten sijoittui arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy ehdotuksellaan "Koskaan et muuttua saa".

Kaupungintalon peruskorjaus on 2000-luvulla siirtynyt ja viime vuosina rakennuksessa on tehty ainoastaan sisäilmaan liittyviä, käyttöä turvaavia korjauksia. Koneellista ilmanvaihtoa ei ole, vaan ilmanvaihto on pääosin painovoimainen. Lämmitysjärjestelmä samoin kuin muukin talotekniikka vaativat myös saneerauksen. Välipohjarakenteet ovat puru- ja koksikuonaeristeisiä alalaattapalkistoja ja niiden tyhjentäminen on tarpeen sekä sisäilman että kantavuuden näkökulmasta. Rakennuksesta on tehty useita tutkimuksia ja selvityksiä, mutta lisäselvityksiä on tarpeen tehdä yli- ja alikorjaamisen riskien vähentämiseksi.

Tilankäytön tehostamista varten alkuvuodesta 2024 valmistui koko kaupungintalon kattava palvelumuotoilu. Sen tavoitteena oli tehokkaammin käytetyt ja viihtyisämmät toimitilat henkilöstölle sekä kaupunkilaisten parempi huomioiminen kaupungintalolla vierailevina. Kaupungintalon on oltava avoin, turvallinen ja monimuotoinen: aidosti kaupunkilaisten yhteinen talo. Kaupungintalon esteettömyyttä on pyritty parantamaan mahdollisuuksien mukaan, mutta siinä on edelleen puutteita, jotka ovat ratkaistavissa ainoastaan peruskorjauksen yhteydessä. Kesällä 2024 rakennuksesta valmistui esteettömyyskartoitus, joka on tehty Invalidiliiton ESKEH -kartoitusmallin pohjalta.

Peruskorjauksen investointikustannusten tavoitehinta-arvio on laskettu niin, että siinä on huomioitu poistumistieportaat molempiin päätyihin, uusi invahissi, tilamuutoksia, koneellinen ilmanvaihto ja tarvittavat talotekniset korjaukset. Tavoitehinta-arvioksi

muodostuu 14 614 00 € (alv. 0%), johon on huomioitava +/- 15%:n vaihteluväli. Laskennallinen korjausaste hankesuunnitelman mukaiselle peruskorjaukselle on 82,6%.

Hankesuunnitteluryhmä esittää, että hankkeen suunnittelu käynnistetään vuonna 2025 tarkentavilla tutkimuksilla ja esiselvityksillä. Hanke tulee ottaa huomioon kaupungin tulevien vuosien talousarvion investointiohjelman suunnittelussa.

toimenpide	toteutus	esitys talousarvioon €
suunnittelu	2025 - 2026	1 000 000
väistötilojen valmistelu	1 - 2 vuotta	käyttötalous
peruskorjaus	2 – 3 vuotta	13 614 000

Rakentaminen edellyttää toiminnan siirtymistä väistötiloihin 2-3 vuoden ajaksi. Väistötilakustannukset huomioidaan kyseisten vuosien käyttötaloussuunnittelussa.

2. JOHDANTO JA TAVOITTEET

Kaupungintalon peruskorjaus on ollut useaan otteeseen investointilistalla 2000-luvun alkupuolella, mutta vuosien saatossa hanke on siirtynyt eteenpäin. Viime vuosina kaupungintalossa on tehty sisäilmatilanteeseen liittyviä korjauksia vuosittain peruskorjausmäärärahan sallimissa rajoissa. Osa korjauksista ei ole johtanut toivottuun lopputulokseen, vaan tilat ovat edelleen sisäilman vuoksi käyttökelvottomat. Kokonaisvaltaista peruskorjausta ja rakennuksen saattamista nykymääräykset täyttäväksi viihtyisäksi, terveelliseksi ja turvalliseksi hallintorakennukseksi ja työpaikaksi ei ole voitu toteuttaa. Koneellista ilmanvaihtoa ei ole muualla kuin kuudennen kerroksen keittiössä ja pohjakerroksen Ruorissa. Tilat ovat talvisin kylmät ja kesäisin tukahduttavan kuumat. Rakennuksessa on merkittävää talo- ja rakennusteknistä korjausvelkaa, mikä aiheuttaa jatkuvia haasteita riittävien sisäilmasto-olosuhteiden ylläpidossa.

Suuri ongelma rakennuksessa liittyy palo- ja poistumistieturvallisuuteen. Kaupungintalon ainoa porras on osastoimaton ja se sijaitsee keskellä rakennusta. Palotilanteessa avonainen porras täyttyisi savusta. Poistumismatkat rakennuksen päädyistä muodostuvat liian pitkiksi. Lisähaastetta aiheutuu siitä, että isot kokoontumistilat valtuustosali ja kaupunginhallituksen huone sijaitsevat viidennessä kerroksessa, joista ei ole turvallista poistumistietä tulipalossa tai muussa uhkaavassa tilanteessa keskiportaan lisäksi. Kaupungintalon pelastussuunnitelma on päivitetty 4.3.2024.

Koronapandemian aikana ja sen jälkeen työn tekemisen tavat ovat muuttuneet. Pandemian jälkeen hybridityön malli on jäänyt pysyväksi ja työtilat ovat osan viikkoa tyhjillään. Tammikuussa 2024 valmistuneen palvelumuotoiluun liittyvän kyselyn mukaan kaupungintalon hyviä puolia ovat mm. keskeinen sijainti, sisätilojen siisteys ja luonnonvalo, ergonomiset kalusteet ja tietoturva, keskittymisen mahdollistavat tilat sekä yhteisöllisyyteen liittyvät teemat kuten yhteistyö, tiedonkulku ja satunnaiset kohtaamiset. Kehitettävää sen sijaan löytyi tilatyypin monipuolisuuteen ja käyttöön, tilojen visuaalisuuteen, palautumiseen, lämpötilojen vaihteluun ja esteettömyyteen liittyen. Työskentelytapojen ja työskentelyympäristön kehittyminen vuosikymmenten aikana edellyttää myös työskentelyympäristön kehittämistä, joka voi olla merkittävä kilpailuetekijä tulevaisuuden työntekijöiden rekrytoinneissa. Uudet sukupolvet ovat tottuneet yhteisölliseen ja monipaikkaiseen työskentelykulttuuriin jo koulussa ja he odottavat, että työyhteisö tarjoaa heille samaa.

3. KAAVATILANNE

Kymenlaakson maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 15.6.2020 hyväksymä ja lainvoimainen Kymenlaakson maakuntakaava 2040.

Ajantasaisessa maakuntakaavassa kuuluu kaupungintalo keskustatoimintojen alueeseen (C). Suunnittelumääräyksen mukaan on alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävän liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan kehittämiseen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä keskustatoimintaa tukevaan palvelurakenteeseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

Maakuntakaavassa on osoitettu myös kansallinen kaupunkipuisto, jonka alueelle kaupungintalo sijoittuu. Suunnittelumääräyksessä määrätään seuraavaa: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kansallisen kaupunkipuiston erityisominaisuudet perustamispäätöksen mukaisesti. Kansallisen kaupunkipuiston alueella on otettava huomioon alueella sijaitsevien valtakunnallisesti arvokkaiden rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden ominaispiirteiden vaaliminen.

Kaupungintalo on luetteloitu kaavan liiteasiakirjassa Suunnitteluratkaisujen perustelut ja kohdeluettelo: "Kotkan keskustoria reunustaa kaksi modernismin arkkitehtuurin merkkiteosta 1930-luvulta, massiivinen kaupungintalo ja pieni funktionalistinen Suomalaiseksi Säästöpankiksi rakennettu pankkitalo".

Seudun oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava

Seudun oikeusvaikutteisessa strategisessa yleiskaavassa 7.2.2019 on Kaupungintalo merkitty kuuluvaksi keskustatoimintojen alueeseen. Kotkansaaren keskustan osalta on määräys keskusta-alueiden arvokkaiden erityispiirteiden säilyttämiseksi. Lisäksi määräysten mukaan vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää.

Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Kotkan keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on saanut lainvoiman 16.12.2018. Kaupungintalo on merkinnällä PY, julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Osayleiskaavan liitteenä laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on Kaupungintalo esitetty merkinnällä srE, suojeltavaksi esitetty rakennus, (kohdenumero 31). Kaupungintalo kuuluu lisäksi osayleiskaavan rajaukseen ma, rakennus- tai kulttuurihistorian tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue, (kohdenumero 5, Kotkan kauppatorin ja Valakallionpuiston ympäristö). Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan alue on monikerroksellinen ja monumentaalinen kaupunkitila-aukio, jota eri aikakausien arvorakennukset reunustavat. Julkisen tilan juuret ulottuvat Ruotsinsalmen linnoituskaupunkiin saakka.

Kotkan kansallinen kaupunkipuisto

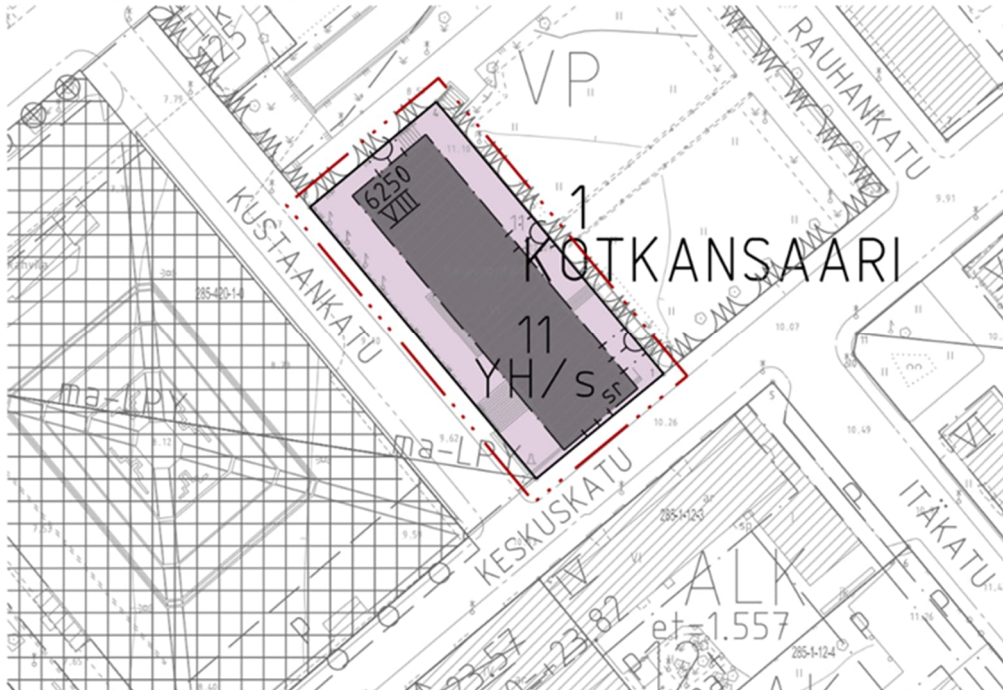
Kansallisen kaupunkipuiston tavoitteena on vaalia siihen liitettyjen alueiden kulttuurihistoriaa ja luontoarvoja sekä aktivoida samalla alueet kaupunkilaisten virkistytymiseen ja hyvinvointiin. Puiston erityispiirteitä ovat joki- ja meriluonto sekä teolliseen kehitykseen ja linnoitushistoriaan kuuluva rakennusperintö. Kotkan kaupungintalo ympäristöineen kuuluu Ympäristöministeriön 2014 vahvistamaan Kotkan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kotkan kansallisen kaupunkipuiston perustamisen yhteydessä on ympäristöministeriö vahvistanut puiston Hoito- ja käyttösuunnitelman.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Kotkan kaupungintalo ympäristöineen kuuluu Museoviraston rajaamaan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, RKY, ”Kotkan kaupungintalo ja Kotkan säästöpankki”. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. On tärkeää, ettei näillä alueilla tapahdu sellaisia muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa alueiden kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Ote RKY -alueen kuvauksesta: ”Kotkan keskustoria reunustaa kaksi modernismin arkkitehtuurin merkkiteosta 1930-luvulta, massiivinen kaupungintalo ja pieni funktionalistinen Suomalaiseksi Säästöpankiksi rakennettu pankkitalo. Erkki Huttusen suunnittelema kuusikerroksinen, kapearunkoinen kaupungintalo, joka sulkee toriaukion itälaidan, edustaa monumentaalista funktionalismia. Julkisivujen symmetrian rikkovat keskiakselista sivuun sijoitetun valtuustosalin kapeat ja korkeat ikkunat. Ala-aulan ja portaikon lepotasojen lattioissa on kunkin kerroksen toimintoja kuvaavat taiteilija B. Tuukkasen mosaiikit.”

Asemakaava (kaava nro 0419)

7. KOTKAN KAUPUNGINTALO



Kuva: Asemakaavan muutos 31.7.2020.

Kotkan kaupungintalon asemakaava on tullut voimaan 31.7.2020. Kaupungintalo kuuluu eri puolilla Kotkasaarta sijaitsevien 7 julkisomisteisen rakennuksen ryhmään, joiden asemakaava päivitettiin samassa kaavassa. Lähtökohtana kaavoitukselle oli alueen arvot rakennusten

suojeluarvojen selvittäminen Kotkan keskustan osayleiskaavaan merkittyjen tavoitteiden sekä kansallisen kaupunkipuiston perustamisasiakirjoihin merkittyjen päätösten mukaisesti.

Asemakaavassa kaupungintalo on merkitty käyttötarkoitukseltaan hallinto- ja virastorakennukseksi, johon saa lisäksi sijoittaa toimisto- ja liiketiloja. Kaavassa on lisäksi merkintä /s, alue, jolla ympäristö säilytetään. Määräyksen mukaan rakennuksen pihapiiriin kuuluvia luonnonkivirakenteita, terasseja ja pengerryksiä, kaiteita ja portaita sekä alueella olevia luonnonmuodostelmia ja puustoa on säilytettävä. Kaava sallii 8-kerroksisen rakennuksen, jonka enimmäisrakennusoikeus on 6250 k-m².

Kaupungintalo on suojeltu asemakaavalla. Määräysten mukaan:

rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennuksen julkisivujen, ovien ja ikkunoiden sekä vesikaton ominaispiirteet, materiaalit sekä värit tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää tai pyrkiä palauttamaan entistään.

Mahdolliset talotekniset laitteet on asennettava näkymättömiin siten, etteivät ne merkittävästi muuta rakennuksen julkisivujen tai vesikaton ominaispiirteitä.

Rakennuksen kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen kuuluvien keskeisten sisätilojen, aulojen, pääportaikon sekä kokoontumistilojen ominaispiirteitä, materiaaleja, väritystä, sekä alkuperäisiä kiinteitä rakenteita tulee vaalia ja pyrkiä palauttamaan entistään.

Rakennukseen alkuperäisesti kuuluvaa taidetta sekä alkuperäisiä kalusteita ja valaisimia tulee vaalia osana rakennuksen merkittävää sisätilakokonaisuutta.

Pihapiiriin pinnoitteet, istutukset, kalusteet, katokset, aidat ja muut kiinteät rakenteet on toteutettava siten, että ne sopeutuvat arvokkaan rakennuksen luomaan ympäristöön.

Korjaus- ja muutostöissä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



Kuva: Asemakaava kaupungintalon, torin ja Valakallionpuiston kohdalta.

4. RAKENNUKSEN TIEDOT

4.1. perustiedot

Kaupungintalon osoite on Kustaankatu 2, 48100 Kotka. Kiinteistötunnus on 285-1-11-1-1. Rakennuksen kerrosala on 8700 kem² ja tilavuus 28420 m³.



Kuva: Kaupungintalo ja sijaintikartta.

Nimi:	302240 Kaupungintalo, pysyvä rak.tunnus 5607, P 706290, I 497260
Rakennustunnus:	001-0011-0001-001
Rakennustyyppi:	hallinto- ja toimistorakennukset
Ap.käyttötark:	151 toimistorakennukset
Nyk.käyttötark:	151 toimistorakennukset
Ajoitus:	1934 (loppukatselmus 9.11.1934)
Suunnittelija:	arkkitehti Erkki Huttunen
Rakennuttaja:	Kotkan kaupunki
Kerroslm:	6 + pohjakerros ja ullakko
Perustus:	perusmuurit kallioon valut säästöbetonista 1:6, sokkeli puolihienoksi hakattu graniitti
Runko:	tiili (hyvin poltettu punainen tiili)
Vuoraus:	terasiittirappaus
Ulkoväri:	harmaa
Kattomuoto:	tasakatto
Kate:	bitumihuopa, tervattu vuoraushuopa ja päällä noin 25 mm valuasfaltti
Ikkunat:	jaottomat, kellaripääty 2 jakoiset
Suojelutavoite:	suojeltu asemakaavalla
Huomio:	rakennus sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä (rky-alueet)

4.2. historia

1933 - Valtuuston maaliskuun 23 p:nä hyväksyttyä kaupungintalon piirustukset ja jätettyä kaupunginhallitukselle tehtäväksi heti kiireellisenä teettää rakennustyö urakalla, kaupunginhallitus 11/4 päätti jättää päätöksen täytäntöönpanon toistaiseksi, kunnes saadaan lähempiä tietoja tarpeellisen lainan saantimahdollisuuksista. Sittemmin on saatu varmuus siitä, että Hankivakuutusyhtiö Suomelta saadaan 2 miljoonan markan suuruinen laina kaupungintaloa varten, päätettiin 13/6 ryhtyä valmistaviin toimiin kaupungintalon rakennustyön aloittamiseksi ja pyytää tunnetuimmilta urakoitsijoilta urakkatarjouksia rakennustyön suorittamisesta. Samoin hyväksyttiin apulaiskaupungin johtajan laatima ehdotus urakkasopimukseksi sillä lisäyksellä, että rakennustyöhön on sekä sekatyöläiset että ammattimiehet otettava kaupungin työnvälitystoimiston kautta, mikäli niitä on saatavissa, ja

että urakoitsijan on urakkasopimuksen täyttämisen vakuudeksi asetettava pankkitakaus, tai kaupunginhallituksen hyväksymä muunlainen vakuus. Samalla valittiin hallituksen jäsenet V. Cajander ja H. Segercrantz kaupunginjohtajain kanssa käsittelemään ja päättämään pienemmistä kaupungintalon rakentamista koskevista kysymyksistä. Määrätyn ajan kuluessa olivat seuraavat urakoitsijat jättäneet urakkatarjouksensa:

Rakennusliike K.V. Stén, Viipuri, Smk. 6,349,000:-

Rakennusmestari Gunnar Andersson, Tampere, Smk. 6,901,000:-

Rakennus Oy. Pyramid, Viipuri, Smk 7,222,000:-

Rakennus Oy. Cyklop, Helsinki, Smk. 7,238,000:-

Kylä-Tuomola & Heikkinen, Pori, Smk 7,350,000:-

Rakennusmestari O. Huovinen, Kotka, Smk. 7,490,000:-

Yleinen Rakennus Oy., Helsinki, Smk. 7,900,000:-

Oy. Constructor Ab., Helsinki, Smk. 7,995,000:-

Oy. Tektor, Ab., Helsinki, Smk. 8,139,000:-

T:reen Sementtivalimo ja Rakennus Oy., Tampere, Smk. 8,330,000:-

Asetetun jaoston valmisteltua asiaa ja tiedusteltua urakoitsijoilta, millä määrällä nämä alentaisivat tarjouksiaan, jos kaikki ikkunat tehtäisiinkin vedetystä 4 m/m lasista työselityksessä mainitun hiotun lasin asemasta, oli Rakennusliike K.V. Stén ilmoittanut alentavansa tässä tapauksessa tarjouksestaan Smk. 100,000:-, O. Huovinen 400,000:-, Kylä-Tuomola & Heikkinen 390,000:-, G. Andersson 195,000:-. Kun rakennusliike K.V. Sténin jättämä urakkatarjous oli muita huomattavasti huokeampi ja esitetyt takuut olivat tyydyttävät, päätettiin 27/6 sanottu tarjous hyväksyä ja jättää kaupungintalon rakennuttaminen mainitun rakennusliikkeen tehtäväksi 6,349,000 markan urakkahinnasta alkuperäisen tarjouksen mukaisesti ja jättää rakennusjaoston tehtäväksi tehdä urakoitsijan kanssa yksityiskohtainen urakkasopimus. Samalla veloitettiin rakennustoimisto seuraamaan rakennustyön kehitystä ja valvomaan sitä sekä valittiin vastuunalaiseksi työnvalvojaksi rakennusmestari Pentti Penttilä. 10/10 päätettiin toimittaa kaupungintalon peruskiven laskeminen sunnuntaina lokakuun 15 päivänä ja järjestää kutsuvieraille kahvitarjoilu. 19/9 päätettiin hyväksyä kaupungin talon urakoitsijan urakkasopimuksen suorittamisen vakuudeksi asettamat pankkitakuut: alaurakoitsijain jättämät 300,000 markan määräiset ja urakoitsija Sténin jättämä 250,000 markan määräinen, ehdolla, että urakoitsija jättää kantamatta urakasta erääntyneen ensimmäisen maksuerän Smk. 200,000:-, kunnes kaupunki katsoo asetettujen vakuuksien muodostavan riittävän vakuuden työn suorittamiselle, jättäen urakoitsija vielä 400,000:- markan määrään maatilaa kiinnitettyjä velkakirjoja. 26/9 oikeutettiin kaupunginjohtajat sopimaan kaupungintalon urakoitsijan kanssa kaupungintalon terassin alustan holvaamisesta 33,500:- hintaan (Kotkan kaupungin kunnalliskertomus v. 1933 s. 12-14).

4.3. toimenpiteet ja korjaushistoria

rakennusluvan varaiset toimenpiteet:

1934 - Kaupungintalo virastojen muuttaessa kaupungintaloon marraskuun 1 p:nä 1934, olivat talon viimeistelytyöt vielä keskeneräiset. Lopputarkastus pidettiin vasta marraskuun 9 p:nä ja kaupungintalon juhlalliset vihkiäiset läänin maaherran ja lukuisten muiden kutsuvieraiden läsnä ollessa joulukuun 15 p:nä (Kotkan kaupungin kunnalliskertomus v. 1934 s. 46-50).

1977 - Kotkan kaupunki haki lupaa kaupungintalon virastojen uudelleen järjestelylle.

Suunnitelmat on laatinut Kotkan kaupungin tekninen virasto talosuunnitteluosasto (piirros

Jorma Kallioinen ja hyv. Lauri Heinänen). Hakemus on päivätty 19.1.1977. Palolautakunta puolsi hakemusta 18.2.1977 ja terveydenhoitolautakunta 21.2.1977. Rakennustarkastaja ehdotti hakemuksen hyväksymistä 24.2.1977. Hakemus vahvistettiin noudettavaksi Kotkan maistraatin päätöksellä 25.2.1977. Loppukatselmus on toimitettu 11.2.1980.

2007 -Kotkan kaupunki haki lupaa jätekatoksen rakentamista varten. Suunnitelman laati Kotkan kaupunki tilapalvelu arkkitehtisuunnittelu (piirt. ja suunn. Irmeli Kontusalmi). Hakemus on päivätty 8.6.2007. Hakemusta puolsivat julkisivutoimikunta 30.7.2007 sekä terveystoimikunta 18.6.2007. Hakemus on tarkastettu ja vahvistettu noudatettavaksi Kotkan rakennustarkastajan päätöksellä 31.7.2008 § 776. Loppukatselmus on toimitettu 5.1.2009



Kuva: G. Salonen Sähkövalokuvaamo, Museovirasto, Historian kuvakokoelma

muut korjaustoimenpiteet:

1996		Porrashuoneen maalaus
2002	1. krs	Monistamon kalusteet
2003	0. krs	Front Officen tilojen suunnitelmat
	1. krs	Käytävien alakatot ja sähkökomerojen ovet
	2. krs	Mittausosaston käytävän alakatto
	2. krs	Sähkökaappien uudet ovet
	2. krs	Viestinnän ja suhdetoiminnan uudet seinät/ ovet
	5. krs	Wc:t 515 ja 516
	6. krs	Kahvion keittiömuutos
2004	1. krs	Sisäänkäynnin järjestelyt
	2. krs	Tilan 228 keittiökalusteet
	4. krs	Lasiovi+ tilan 409 ovi
	5. krs	Valtuustosali, ATK ja puhelinverkko
	5. krs	Valtuustosalin puhujapöytä

	6. krs	ATK-kaappi
2005	6. krs	Ent. tupakkahuoneen seinä
2006	0. krs 2. krs 5. krs	Matkailutoimiston tilojen suunnitelmat Eteisen 216a kalusteet Sihteerien huoneen 502 suunnitelmat
2008	4. krs	Huoneiden 429 ja 430 lasiseinät Jätekatoksen suunnitelmat
2009	1. krs 5. krs 6. krs	Puhelinkeskuksen kalustesuunnitelmat 503 huoneen sisustussuunnitelmat Valtuustosalin parven lasiseinä
2010	1. krs 5. krs	Rakennusvalvonnan tiski/ sisäovet Kaupunginhallituksen karttaseinä
2011		Henkilökunnan hissien modernisointi
2012	1. krs 3. krs 3. krs	Vastaanottotila/lasiseinät ja kulkujärjestelyt Tilan 306 keittiökalusteet Lasiovet
2013	6. krs	Keittiön lattiapäällysteen uusiminen ja yhden keittiökalusteryhmän uusiminen.
2014	0. krs 1. krs	Terveyskioskin suunnitelmat (Ulla Hovi) LVI-valvojan tilat entiseen monistamoon
2015	4. krs	Kokoushuone 407 ja pikkukeittiö Pääaulan hissien modernisointi
2016	1. krs	LVI-valvojan tilat rakennusvalvonnan yhteyteen
2017	4. krs	Kaavoitusosaston remontti
2018	5.krs	Kaupunginjohtajan ja sihteerien huoneen remontti
2023	4. krs	Eteläpäädyn wc- tilojen remontti, lattiamateriaalin vaihto, alakattojen ja valaistuksen uusiminen.
2023	ullakko	Varastotilojen 703 - 707 muutos lähiarkistoiksi.
2024	6. krs	Huonetilojen 601, 613 ja 605 muutos lakiasiaain toimistotiloiksi.
2024	2. krs	Pohjoispäädyn toimistotilojen käyttöä turvaavat toimenpiteet ja tilamuutokset.

4.4. rakennustaiteellinen arvio 5.10.2011

- Rakennus on valtakunnallisesti merkittävä
- Rakennus sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä (RKY-alue: Kotkan kaupungintalo ja Kotkan säästöpankki)
- Rakennushistorialliset arvot: monumentaalinen hallintorakennus,
- Rakennus on funktionalistinen ja sisältää osittain klassistisia piirteitä
- Ikä
- Merkittävä rakennus Suomessa (funkikeskusta),
- Rakennus on osa kaupunki keskustaa mm. tori aukio, joka kiveys on tehty saamaan aikaan
- Fyysinen kunto melko hyvä
- Ulkokuori ja aula, valtuustosali, säilynyt autenttisenä
- Rakennus on tilaa hallitseva ja luo merkityksen ympäristölleen
- Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla
- Hallintohistoria

5. INVENTOINTI

Vuonna 2020 laadittiin Kotkansaaren rakennussuojelukaavat, asemakaavanmuutos, kaava numero 0419, joka koskee kaupunginosia 1., 2. ja 3. Kotkansaari. Kaavamuutoksen tavoitteena oli kulttuurihistoriallisten tai rakennustaiteellisten arvojen selvittäminen ja suojele mm. kaupungintalon osalta. Kaavamuutoksen yhteydessä kaupunkisuunnittelu laati rakennusinventoinnin yhteistyössä Kotkan kaupungin ja Kymenlaakson maakuntamuseon kanssa. Ulkopuolisena arvioitsijana sekä korjausrakentamisen ja tyylihistoria asiantuntijana on toiminut arkkitehti Tapani Mustonen (Mustonen Arkkitehdit Oy).

”Monumentaalista funkista oleva kuusikerroksinen Kotkan kaupungintalo päätettiin toteuttaa vaiheittain. Myöhemmin toteutettaviksi jäisivät päämassaa täydentävät juhlasali- sekä kirjastosiiivet. Myös koko rakennusmassan leveydeltä torille laskeutuvat portaat korvattiin tila- ja kustannussyistä terrassin päätyyn rakennettavilla portailla. Kaupungintalon suunnittelussa Huttusta avusti Harry Schreck, joka vastasi lähinnä sisätilojen suunnittelusta sekä Aulis Blomstedt, joka tutki julkisivujen ja ikkuna-aukotuksen mittasuhteita. Suunnittelu- ja rakennustyön valvojaksi palkatun J.S. Sirenin vaikutuksesta suunnitelma sai ilmeisesti sille ominaisen monumentaalisen edustusarkkitehtuurin luonteen.

Rakennustyöt alkoivat syksyllä 1933. Graniittisokkelin päällä nousevat tiilestä muuratut rapatut seinät sekä rautabetoniset lattialaatat. Puritaaninen funkistyyli ohjasi rakennuksen teknisiä ratkaisuja. Moderneja ratkaisuja edustivat mm. lattian alle piiloon asennetut ovipumput, pystyakseloidut kääntöikkunat sekä rakennusrungon sisään rakennetut kattovesien syöksyputket. Johdotukset sekä huoneiden pistorasiat oli asennettu lattiaan siten, että seinäpinnat jäivät tekniikasta puhtaiksi. Aulatilojen, hissien ja kokoushuoneiden lasiovet edustivat demokratian ihanteiden mukaista päätöksenteon läpinäkyvyyttä. Arkkitehti Huttunen suunnitteli osin myös rakennuksen funkishenkisen kalustuksen. Greta Skogster vastasi sisustuksessa käytetyistä tekstiileistä sekä mm. valtuustosalin seinävaatteesta. Keskeistä Kotkaa kuvaava seinävaate oli valmistuessaan maamme suurin seinäkudos. Bruno Tuukkasen käsialaa ovat mm. aulojen ja porrastasanteiden marmori- ja betonimosaiikkityöt. Työt symboloivat kussakin kerroksessa alun perin olleita toimintoja. Muita rakennukseen kiinteästi liittyviä taideteoksia on mm. terrassin edessä seisova Essi Renvallin ”Kotkan Pojat” -pronssiveistos 1951 sekä kaupunginhallituksen kokoushuoneen seinällä oleva Albin Ikosen ”Tukinuitajat” -veistos. Gunnar Finne laati rakennuksen pohjoisseinään ”Kotkan Vaakuna” -

reliefin. Finne suunnitteli myös torin puolen seinää reunustavien lipputankojen koristeelliset nupit.

Sota-ajan muistona on edelleen nähtävissä sirpaleen iskemiä mm. aulan portaissa. Sodan päätyttyä rakennukseen muutti väliaikaisesti Viipurin lääninhallitus. Alkuaikojen väljyys muuttui ahtaudeksi 330 työntekijän työskennellessä kaupungintalon suojissa. Lääninhallituksen muutettua Kouvolaan sijoittui kaupungin kirjastolaitos vapautuneisiin tiloihin.

Kaupungintalo on säilyttänyt olemuksensa suhteellisen hyvin. Ulkoisesti suurin muutos lienee pystyakseloitujen ikkunoiden vaihtuminen vaaka-akselisiin ikkunoihin. Sisääntuloaula on säilyttänyt kasvonsa, mutta sen sijaan kerroksissa maisema on muuttunut melkoisesti. Suurin muutos lienee tapahtunut 1970-luvulla, jolloin sisustusta modernisoitiin voimakkaasti. Lattia- ja seinämateriaalit sekä värit muuttuivat, valaistus upotettiin alaslaskettujen kattojen sisään ja kalustus muutettiin aikakauden tyylin mukaiseksi. Sisustussuunnitelmat sekä kalusteiden valinnat ovat osin Yrjö Kukkapuron käsialaa.

Kulttuuriarvot ja kehittäminen

Kotkan kaupungintalo edustaa merkittävää osaa Kotkan nykyistä olemusta. Rakennus on edelleen siinä käytössä, mihin se on aikanaan valmistunut, kaupunginvirastona sekä ennen kaikkea demokraattisen päätöksenteon merkittävimpänä paikkana kaupungissa.

Arvot

Kotkan kaupungintalo on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistorian kannalta sekä kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennus kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja yhdessä Säästöpankin rakennuksen kanssa se on yksi maamme merkittävimmistä funktionalistisen tyyliuunnan rakennuksista. Kaupungintalo on valtakunnallisesti sekä kansainvälisesti merkittävä.

Tyyli

Tyylillisesti Kotkan kaupungintalo edustaa funktionalismia. Rakennuksen ulkoasussa on kuitenkin myös funktionalismin ihanteiden vastaisia monumentaalisia edustusarkkitehtuurin piirteitä.

Erityiset piirteet

Eurooppalainen funktionalismi levisi yli mantereen 1920-l aikana. Tyylin keskeinen sisältö koostui tarkoituksenmukaisuudesta ja tasa-arvosta. Suomessa funktio oli lähinnä pyrkimystä nykyaikaisuuteen. Vain osittain toteutuneen kaupungintalon monoblock -tyylinen hahmo nousee toriaukion ylle yksinkertaisena ja monumentaalisena. Säännöllisessä ikkunajaossa korostuu valtuustosalin korkeiden ikkunoiden luoma ryhmä sekä puiston puolella portaikon alhaalta ylös asti jatkuva ruudukkoikkuna. Ulkoasua leimaa funktionalismille vieras kovuus. Tasa-arvon ihanteiden sijaan rakennuksessa on havaittavissa tiettyä valtasymboliikkaa. Sisätilojen ilme on kevyempi. Sisääntuloaulasta nouseva valoisa ja jännevä portaitto sekä eri kerrosten aulatilat muodostavat arkkitehtonisesti upean tilasarjan. Sisätilojen muutos on kuitenkin ollut raju. Ala-aulaa ja valtuustosalia lukuun ottamatta ovat alkuperäiset värit, tekstiilit ja kiiltomaalatut pinnat kadonneet tehtyjen kunnostustoimien yhteydessä. Myös alkuperäiset väliovet sekä hissien pikkuruutuiset tammiovet ovat vaihtuneet tavanomaisiin laakaoviin. Alun perin vaalitut puhtaat seinäpinnat ja katot ovat monin paikoin peittyneet

teknisillä laitteilla ja johtokeloilla. Vasta 2000 -luvulla ollaan heräämässä tämän teknisen kuorutuksen aikaansaamaan näivettävään vaikutukseen.

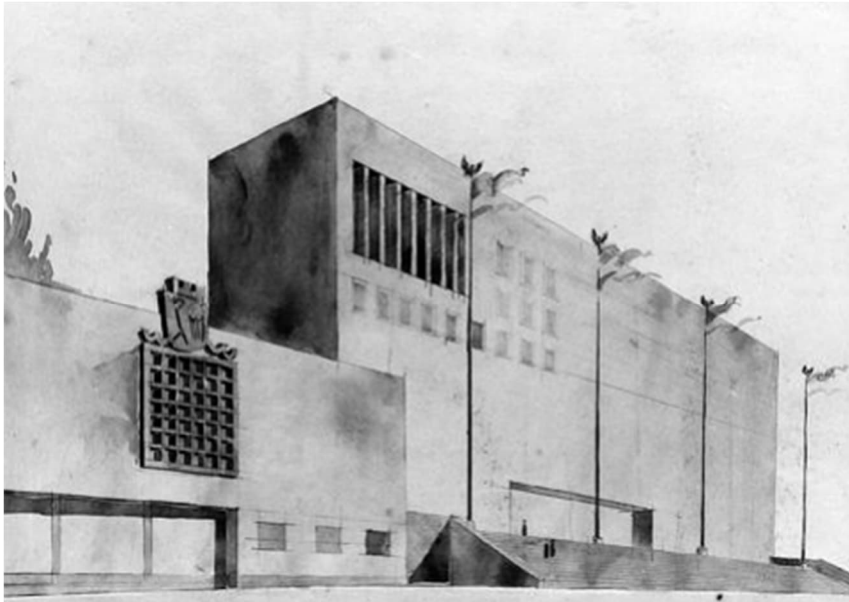
Suojelun tarve

Tulevien kunnostustöiden yhteydessä tulee rakennuksen suhteellisen hyvin säilynyttä ulkoasua vaalia. Erityisesti tulee vaalia puhtaiden seinäpintojen, tasakaton sekä puukehyksisten ikkunoiden sekä pronssiovien luomaa kokonaisuutta. Mahdolliset talotekniset lisäykset tai muutokset eivät saa merkittävästi muuttaa rakennustaiteellisia arvoja. Rakennuksen sisätiloissa tulee normaalin ylläpidon ja muutosten myötä pyrkiä lähemmäs alkuperäistä materiaalikirjoa ja väritystä mm. linoleumi -lattioiden osalta. Erityisesti tulee vaalia aulojen ja portaiden luomaa tilasarjaa sekä tilojen yksityiskohtia, alkuperäisiä pronssiovia, porraskaiteita, lattioiden mosaiikkipintoja sekä valtuustosalin kalusteita ja yleisöparven lattian alkuperäistä pinnoitetta. Rakennukseen kuuluvaa eri aikakausien irtokalustusta tulee myös vaalia ja käyttöä kehittää. Kaupungintalolla on edelleen päivittäisessä käytössä harvinaisen hieno 1930 -luvun Bauhaus -tyylisten metalliputkihuonekalujen kokoelma. Erityistä arvoa sisätilojen kalustuksessa tulee antaa alkuperäiselle funkiskalustukselle sekä Kukkapuron 1970 -luvun aikakaudelle. Nykyisen tilanteen, jossa rakennuksen sisällä tekniikkaa on lisätty melko surutta seiniin sekä kattoihin tulee muuttua siten, että tavoitteena on funktionalismiin erottamattomasti kuuluvat puhtaat ja selkeät pinnat. Tavoitteen saavuttamiseksi tulee tutkia kokonaisvaltaista ratkaisua, jossa päästäisiin eroon jälkikäteen asennetuista koteloista, kouruista, teknisistä kaapeista, rakennukseen tyyliin kuulumattomista valaisimista sekä myös alaslasketuista sisäkatoista. Rakennuksen vaalimiseen lisähaastetta tuo rakennuksessa havaitut palotekniset puutteet. Puutteen korjaamiseksi on esitetty mm. uuden poistumisportaan rakentamista. Ensisijaisesti tulisi tutkia rakennuksen vaipan sisään sijoitettavaa porrasta. Mikäli porras toteutetaan, tulee se suunnitella ja toteuttaa erityistä huolellisuutta, suunnittelijan ammattitaitoa sekä tyylihistoriallista asiantuntijuutta käyttäen.”

6. KUVAAUS NYKYTILANTEESTA

6.1. Arkkitehtuuri

Kotkan kaupungintalo on valmistunut vuonna 1934 arkkitehtuurikilpailun pohjalta. Kilpailussa ei jaettu 1. palkintoa, vaan järjestettiin jatkokilpailu kahden 2. palkinnon saaneen ehdotuksen kesken. Palkintolautakunnan esityksestä poiketen suunnittelu annettiin jatkokilpailussa toiseksi tulleelle ja rakentamiskustannuksiltaan edullisemman suunnitelman esittäneelle arkkitehti Erkki Huttuselle. Arkkitehtuurikilpailuvaiheen ehdotuksessa oli kaupungintalon viereen Kirkkokadun puolelle esitetty juhlasalisiipeä. Sitä ei silloisessa taloustilanteessa toteutettu, eikä asia myöhemminkään ole tullut ajankohtaisesti.



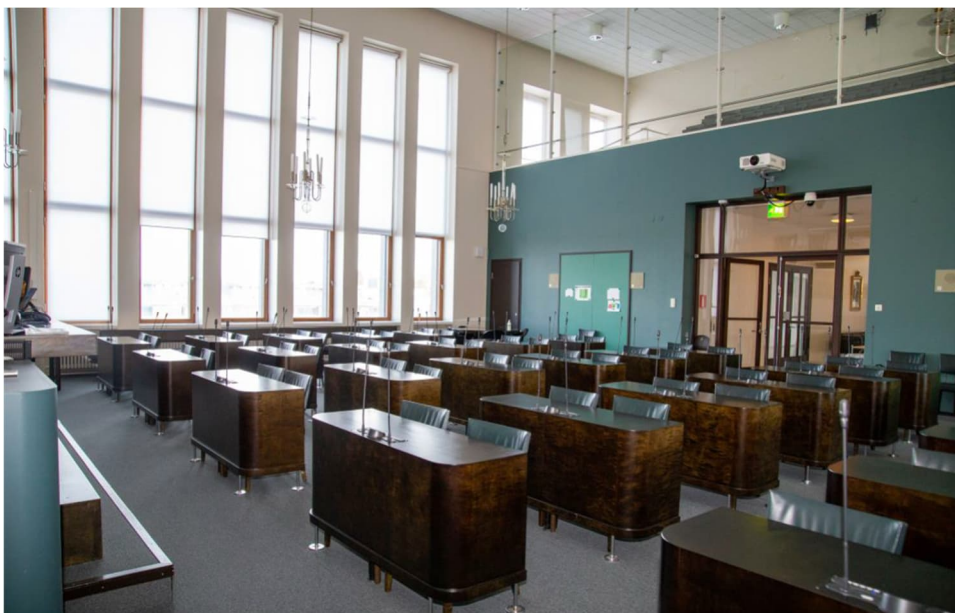
Kuva: Erkki Huttunen, luonnos Kotkan kaupungintaloksi, perspektiivipiirustus 1932, Aalto-yo. ark.

Rakennus edustaa ajankohdalleen tyypillistä tyyliuuntausta funktionalismia. Kaupungintalo on juhlavuudessaan ja ehdottomuudessaan monumentalisoitu funkisrakennus. Se on säilynyt ulkoasultaan lähes autenttisenä. Juhlavuutta korostaa pääsisäänkäynnin sijoittuminen jalustalle. Ehdottomuutta lisää torin puoleisen julkisivun aukotusten puritaaninen sommittelu. Takajulkisivua keventää koko portaikon korkuinen teräs-lasi-ikkuna.

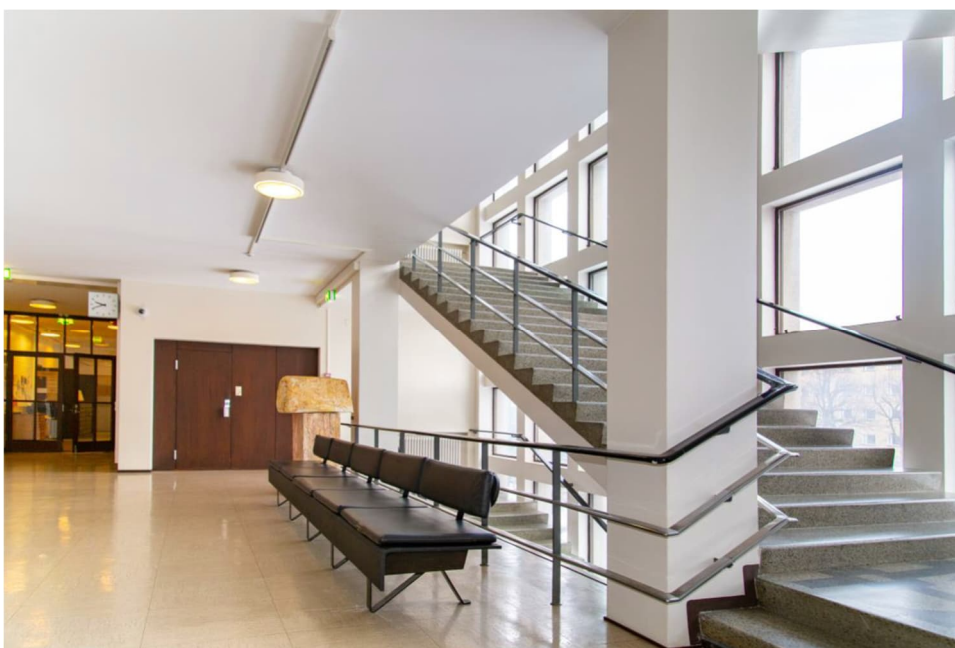
Kilpailuehdotuksen juhlasalisiipi pehmensi kaupungintalon tiukan funktionaalista massoitteua. Kaupungintalo on juhlavuudessaan ja ehdottomuudessaan kuitenkin puhdaslinjainen funkisrakennus. Se on säilynyt ulkoasultaan lähes autenttisenä. Sisätilojen osalta sisääntuloaula, porrashuone ja porrasaulat, valtuustosalin ja kaupunginhallituksen huone ovat lattiamateriaalien ja värimuutoksia lukuun ottamatta lähes alkuperäisiä. Toimisto- ja kokoushuoneissa tila-, materiaali-, ja tekniikan edellyttämiä muutoksia on toteutettu vapaammin.



Kuva: Kaupungintalon ala-aula Carl Svanfält / Kotkan kaupunki 2023.



Kuva: Kaupungintalon valtuustosalin, Carl Svanfält / Kotkan kaupunki 2023.



Kuva: Kaupungintalon portaikko, Carl Svanfält / Kotkan kaupunki 2023

6.2. Tilat ja käyttö nykytilanteessa

Kaupungintalo on valmistumisestaan asti palvellut kaupungin hallinnon ja toimintojen sijoittumista. Viides kerros on hallinnon kerros. Valtuustosalin lisäksi siellä on kaupunginhallituksen kokoushuone sekä kaksi muuta kokoushuonetta. Kaupunginjohtajan ja johdon sihteerin työhuoneet sijaitsevat valtuustosalin vieressä. Myös hallintopalvelut ja kansliapäällikön työhuone ovat viidennessä kerroksessa.

Kuudennessa kerroksessa työpaikkaruokailijoita palvelee Kymijoen Ravintopalveluiden ylläpitämä Café Toivo. Kuudennessa kerroksesta on käynti valtuustosalin lehterille. Lisäksi kerroksessa on kaksi pienehköä kokoushuonetta.

Kerrokset 2-4 ovat pääasiassa toimistokäytössä. Neljännessä kerroksessa on yksi kokoushuone. Pääsisäänkäynti ja virastomestarit ovat ensimmäisessä kerroksessa. Lisäksi rakennusvalvonnan tilat sijaitsevat ykköskerroksen Kirkkokadun puoleisessa päässä. Keskuskadun puoleisessa päädyssä on pysäköinninvalvojen tila sekä henkilöstön sosiaalityilat.

Pohjakerroksen Keskuskadun puoleisessa päädyssä asiakkaita palvelee asiakaspalvelupiste Ruori. Kirkkokadun puoleisessa päädyssä on varasto- ja teknisiä tiloja. Ullakolla on varasto- ja lähiarkistotiloja.

6.3. Taideteokset

Rakennuksessa on paljon taideteoksia, joista osa on jo rakennusvaiheessa hankittuja. Sisääntuloaulan lattiassa ja porrastasanteilla on Bruno Tuukkanen marmorisommitelmat. Valtuustosalin seinällä on Greta Skogsterin kuvakudos. Kaupunginhallituksen huoneessa on Albin Ikosen puuveistos ”Tukin uittajat”. Rakennuksen pohjoispäädyssä ulkoseinällä on Gunnar Finnen graniittinen Kotkan vaakuna. Vuonna 1951 pystytettiin kaupungintalon eteen Essi Renvallin pronssiveistos ”Kotkan pojat”. Myöhempiä sijoituksia ovat mm kuvanveistäjä Kain Tapperin veistokset, jotka on deponoitu Kotkaan ja joita on useampia eri aulatiloissa.

Alkuperäiset vuodelta 1934:

Greta Skogster: valtuustosalin seinätekstiili

Albin Ikonen: ”Tukin uittajat”, kaupunginhallituksen huone

Bruno Tuukkanen: Pääsisäänkäyntiaulan ja porrastasanteiden mosaiikkikuviot porrastasanteilla

Gunnar Finne: Kotkan vaakunan reliefsi pohjoispäädyn ulkoseinässä v. 1934

Kain Tapperin Kotkaan deponoiduista taideteoksista on kaupungintalolla seuraavat:

- Maakallo II, veistos, 1986, aula
- Uni, keltainen, 2-osainen veistos, 2 krs.
- Nimetön, 2-osainen veistos, 2004, 3 krs.
- Amos, 2-osainen veistos, n. 2002, 4 krs.
- Poskikallo, 2-osainen veistos, 1998, 4 krs.
- Musta reliefsi I/3, 1995, 4 krs.

Lisäksi kaupungintalolla on useita taideteoksia eri kerroksissa kaupungin omista kokoelmista.

Peruskorjauksen yhteydessä suunnitellaan nykyisten taideteosten parempi esiin tuominen sijoittelun, valaistuksen ym. näkökulmasta.

7. PALO- JA POISTUMISTURVALLISUUS

7.1. Nykytilanne

Vuonna 2022 valmistui kaupungintalosta laadittu palotekninen selvitys, jonka laati KK-Palokonsultti Oy. Palotekninen selvitys tilattiin aloitettavan arkkitehtuurikilpailun lähtötiedoksi.

Paloteknisessä selvityksessä todetaan, että kaupungintalo kuuluu paloluokkaan P1. Kaupungintalo on valmistunut vuonna 1934 silloisten määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Nykymääräysten mukaisen palo-osastoinnin näkökulmasta ongelmaksi muodostuu se, että kerrokset 1-6 muodostavat avonaisen porraskäytävän vuoksi yhtenäisen palo-osaston eikä varsinaista kerrososastointia ole. Rakennuksen suurimmat haasteet liittyvät

poistumisturvallisuuteen, kun osastoituja poistumisreittejä ei ole ja kulkureittien enimmäispituudet ylittyvät. Erityistä haastetta aiheuttaa 5. kerroksessa sijaitseva valtuustosalin, jossa mm. kaupunginvaltuusto kokoontuu. Riski sille, että tulipalosta johtuva savu estää poistumisen portaan kautta, on suuri.

Vuonna 2024 valmistui Kymenlaakson pelastuslaitokselta pyydetty lausunto kaupungintalon poistumisturvallisuudesta. Siinä todetaan mm., että rakennuksessa on kaikki tilat kattava automaattinen paloilmoitinlaitteisto hätäkeskysyhteydellä. Savunpoisto on painovoimainen.

liite 1, Palotekninen selvitys

7.2. Tavoitteet

Tavoitteena on saada kaupungintalosta palo- ja pelastusturvallisuuden näkökulmasta toimivampi. Paloteknisessä selvityksessä esitetään arkkitehtuurikilpailua varten kaksi vaihtoehtoa poistumistieturvallisuuden parantamiseksi. Pääpiirteissään ensimmäinen vaihtoehto pohjautuu siihen, että keskellä oleva porrashuone muodostaa oman palo-osastonsa. Valtuustosalin puoleiseen päätyyn lisätään poistumistieporras. Tämän vaihtoehdon ongelmaksi muodostuu se, että kun porrashuone on oma palo-osastonsa, siellä ei saa olla kalusteita tai muuta poistumista vaikeuttavaa tavaraa. Toisessa vaihtoehdossa keskeinen porras jää nykyiselleen kalustuksineen ja molempiin siipiin lisätään osastoidut poistumisportaat.

8. HENKILÖTURVALLISUUS

Kohteen henkilöturvallisuuteen liittyvät asiat on esitetty erillisessä liitteessä (salainen).

9. ESTEETTÖMYYS

Kaupungintalossa on tehty esteettömyyskartoitus kesällä 2024. Kartoitus on toteutettu kaupungin omana työnä ja kartoitus pohjautuu Invalidiliiton ESKEH -kartoitukseen. Kartoitukseen sisältyvät osiot on käyty läpi ja hyväksytetty kaupungin esteettömyys - työryhmässä. Esteettömyyskartoitus sisältää mittauksia ja havaintoja kulkureiteistä, luiskista, opasteista, näkyvyydestä, kuuluvuudesta ym. sekä sisätiloissa että rakennuksen ulkopuolella.

Kaupungintalon rakentamisen aikaan rakennusmääräykset olivat hyvin toisenlaiset kuin nykyisin, eikä suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetty esteettömään liikkumiseen huomiota samalla tavoin kuin nykyisin. Niinpä kaupungintalossa on paljon liikkumiseen ja opastukseen liittyviä epäkohtia, jotka eivät täytä nykyisiä esteettömän asioinnin kriteerejä.

Pääsisäänkäynti kaupungintalon ensimmäiseen kerrokseen sijaitsee katutasoon nähden korkealla. Pääsisääntulossa on infopiste, joka ei ole esteettömästi saavutettavissa. Asiakaspalvelupiste Ruoriin tai inva-sisäänkäynniksi merkityn takaoven kautta 1. kerrokseen on mahdollista saapua esteettömästi, mutta kumpikaan reiteistä ei täysin täytä esteettömän sisäänkäynnin edellytyksiä. Pääaulan hissit liikkuvat kerrosvälillä 1 – 6, joten niillä ei pääse esteettömästi uloskäynnille. Pikkuhissi liikkuu pohjakerroksesta ullakolle saakka, mutta se on sisämitoiltaan liian pieni. Sinne ei mahdu yhtä aikaa sekä pyörätuolissa istuva henkilö että saattaja. Rakennuksessa on kaksi inva-wc:tä, joista vain toinen on nykymitoitusten mukainen.

Esteettämiä autopaikkoja ei ole. Opastuksessa on puutteita sekä ulkona että sisällä. Kaupungintalossa on alkuperäiseen arkkitehtuuriin liittyviä kaikkuisia tiloja (kovia pintoja). Valtuustosalissa on induktiosilmukka.

Tulevan peruskorjauksen yhteydessä korjataan myös esteettömyyteen ja saavutettavuuteen liittyvät puutteet ja toimimattomuudet. Esteettömyyden parantaminen oli yhtenä tavoitteena myös arkkitehtuurikilpailussa, jonka tuloksista saadaan hyvää pohjaa tulevalle suunnittelulle ja esteettömyyden toteuttamiselle nykymääräysten edellyttämälle tasolle. Esim. palotilanteessa hissit eivät toimi ja pyörätuolissa istuvien henkilöiden evakuointi kaupungintalon ylimmistä kerroksista vaikeutuu. Peruskorjauksessa pohjoisen päädyn poistumisportaaseen voidaan suunnitella evakuointituoli pyörätuolissa istuvien henkilöiden poistumisen avuksi.

10. RAKENNUKSEN KUNTO

10.1. kuntotutkimukset

- Kotkan kaupungintalonlämmitysjärjestelmän kartoitus 19.12.2016, Ouman Oy
- Tutkimusraportti, 3. ja 4. krs ulkoseinät ja välipohjat 20.6.2017, Oy Insinööri Studio
- Tutkimusraportti eteläpääty ja terveyskioski 4.1.2018, Insinööri Studio Oy
- Tutkimusraportti, sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus 13.11.2018, Oy Insinööri Studio
- LVV kuntokartoitus 30.6.2019, Oy Insinööri Studio
- Palotekninen selvitys 12.1.2022, KK-Palokonsultti Oy
- Kotkan kaupungintalo, Rajattu kuntotutkimus 13.12.2023, Oy Insinööri Studio
- Välipohjien rakenneselvitys 11.9.2024, Afry Finland Oy

Lisäksi korjauksia varten toteutettuja asbesti- ja haitta-ainekartoituksia eri kerroksissa tarpeen mukaan.

10.2. yhteenveto kuntotutkimuksista

sisäilmatutkimukset

Rakennustekniset kuntotutkimukset ovat olleet pääasiassa sisäilmaan liittyviä.

Kuntotutkimusten mukaisia siirtymäajan korjauksia on tehty eri kerroksissa.

Rakennusteknisten kuntotutkimusten mukaan rakennuksen merkittävimpänä riskinä sisäilman kannalta ovat ikkunarakenteet, joissa on seinän ja karmin välisenä eristeenä käytetty mineraalivillaa. Rakenteissa esiintyy viitteitä mikrobikasvusta ja rakenneavausten yhteydessä on havaittu monin paikoin poikkeavaa mikrobiperäistä hajua karmin ja seinän liitoskohdissa. Ikkunarakenteista kulkeutuu talvisin lunta sisälle ja kastelee karmirakenteita. Havaintojen perusteella rakenteesta kulkeutuu korvausilmaa sisätiloihin.

Välipohjarakenteet ovat puru- ja koksinkuonaeristeisiä kaksoislaattapalkistoja, joista otetuissa materiaalinäytteissä ei esiintynyt viitteitä laaja-alaisesta mikrobikasvusta.

Merkittävimmät vauriot esiintyivät viidennen kerroksen WC:n 515 lattiarakenteessa, joka on kastunut ja korjattu aiemmin sattuneen vesivuodon yhteydessä. Tehdyistä korjauksista on vain vähän tietoa. Välipohjissa voi olla useita erilaisia pintarakenteita peräisin kaikilta aikakausilta. Pintarakenteisiin liittyy riskejä poikkeavien hajujen sekä laatan ilmapuotojen osalta.

LVV-kuntokartoitusten mukaan lämmitysjärjestelmä vaatii saneerauksen, joissa pattereihin asennetaan esisäädölliset venttiilit ja uudet termostaatit, lisäksi runkolinjoihin vaaditaan uudet linjasäätöventtiilit, joilla verkoston perussäätö saadaan tehtyä. Nämä toimenpiteet vaativat lämpöhäviöiden laskennan ja verkoston mitoituksen. Lämmitysjärjestelmän

putkiston ja pattereiden ikään ja uusimistarpeeseen ei raportissa oteta kantaa. Raportissa todetaan: mikäli pattereita ei uusita tulee niiden tehon riittävyys varmistaa. Lämmitysjärjestelmän putkistoja on uusittu osittain.

Ilmanvaihto on pääosin painovoimainen ja korvausilma tulee ikkunanraoista ja rakoveintiileistä. Ilman laatu on koettu tunkkaiseksi ja ikkunoista vetää. Alkuperäiset korvausilman rakoveintiilit on tukittu edellisten remonttien yhteydessä ja uusia on asennettu kerroksiin 3 - 5. Kellarikerroksen nykyisen Ruorin ilmanvaihto on koneellistettu 1994 ja erillispuhaltimia on käytössä mm. 6. kerroksen ravintolassa.

välipohjien rakennetutkimus

Rakennuksen välipohjat ovat suurimmaksi osaksi kantavia alalaattapalkistoja. Pääasiallisena pintarakenteena on muovimatto, joita kaupungintalossa on usealta eri aikakaudelta. Paikoin pintojen alla on vanhoja pintamateriaalikerroksia. Märkätiloissa on pääasiassa keraaminen laatoitus. Välipohjien täyttönä on yleisimmin purueristys, alimmissa kerroksissa myös koksikuonaa. Välipohjissa on myös rakennusjätettä ja paikoin pintalaatan alla on muottilaudoitus. Pääsisäänkäynnin pihakansi koostuu massiivikivilaatoista.

Välipohjien kantavuuden osalta rakennuksen keskiosassa aula ja pääportaikko ovat hyötykuormaltaan 4 kN/m². Valtuustosalissa ja päätyjen toimistotiloissa hyötykuorma on 2,5 kN/m².

Jos hyötykuormaa tai ripustuskuormaa halutaan kasvattaa, niin välipohjien ontelotilan tyhjennyksellä saadaan kasvatettua välipohjan kantavuutta hyötykuorman suhteen. Alkuperäisten väliseinien kohdalle palkiston palkkeja on raudoitettu rajummin, joten mahdollisesti peruskorjauksessa tehtävät raskaammat väliseinätkin vaativat ontelotilojen tyhjentämistä. Ontelotilojen tyhjentäminen on myös sisäilmateknisesti perusteltu ratkaisu.

Poistumistieportaiden edullisin sijainti välipohjarakenteiden kannalta rakennuksen pitkän sivun ulkolinja. Portaat voivat sijoittua kolmen palkkivälin alueelle. Näillä sijainneilla palkiston jatkuvuus säilyy vielä hyvin.

11. TEKNINEN KORJAUSTARVE

Tehtaan läheisyydessä sijaitsevalla rakennuksella ulkoilman hiukkaspitoisuudet ovat ajoittain keskimääräistä kaupunki-ilmaa suuremmat. Painovoimaisessa ilmanvaihdossa hiukkaset tulevat sisälle suodattamattomana ikkunapuitteiden raoista ja rakoveintiilien kautta. Sisäilman hiukkaspitoisuuteen ja -koostumukseen vaikuttavat ulkoilmasta sisään kulkeutuvat hiukkaset ja ihmisen toiminta rakennuksissa sekä vähäisemmässä määrin rakennusmateriaalit ja kalustus. Sisäilman pienhiukkasia voidaan vähentää tiiviillä ikkunarakenteella ja hyvällä tuloilman suodatuksella, joka on mahdollista koneellisessa tulo- ja poistoilmanvaihdossa.

Sisäilmaston kannalta hankkeen tavoitteena tulisi olla terveellinen, turvallinen ja viihtyisä sisäilman laatu, jossa:

- Ikkunoissa- ja tuloilmansuodatuksessa on huomioitu tehtaan läheisyys
- Sisäilmaston laatu on sisäilmaluokkaa S2 ja puhtausluokkaa P1

- Rakenteista on poistettu tai kapseloitu epäpuhtauslähteet
- Rakenteet ovat tiiviit
- Rakennusmateriaalit ja kalusteet ovat päästöluokkaa M1.

LVV-kuntokartoitusten (v. 2016) mukaan vesi- ja viemäriverkoston vanhimmat osat tulee uusia seuraavien 5 vuoden aikana. Vesi- ja viemäriverkostoa on uusittu osittain saneerauksien yhteydessä.

11.1. Rakennustekniikka

Korjaussuunnitelmien laatimista varten ja päätöksenteon tueksi tulisi rakenteet ja ulkopuoliset osat tutkia kattavammin, mikäli nykyiset tutkimukset eivät ole kaikilta osin tarpeeksi laajoja. Riittävillä tutkimuksilla vähennetään ali- tai ylikorjaamisen riskejä. Sisäilmaongelmia aiheuttavat rakenteet suositellaan korjattavan Ympäristöministeriön julkaisun 2019:18, kohdassa kolme mainittujen korjausmenetelmien mukaisesti.

Tarvittavat rakennustekniset lisätutkimukset mm.:

- Ensimmäisen kerroksen aulan ja toimistojen 114/115 alla olevan alustatilan kunnon selvittäminen
- Ullakon kuormituskestävyys ja ääneneristävyys: uudet ilmanvaihtokonehuoneet
- Yläpohjan kunto ja kuormituskestävyys: lauhduttimet ja aurinkopaneelit
- Julkisivun kuntotutkimus, julkisivun liittymät uusiin ikkunarakenteisiin
- Ikkunoiden kunto- ja korjattavuusselvitys mahdollisesti säilytettävien ikkunoiden osalta
- Nykyiset rakennusaineiset ilmanvaihtokanavat – niiden hyödynnettävyys jatkossa
- PAH-haitta-aineiden laajempi selvittäminen, sillä aiemmat tutkimukset eivät ota kantaa esim. kuudennen kerroksen aulassa ja valtuustosalissa kesäaikana selvästi havaittavaan PAH-yhdisteiden hajuun.

Korjaussuunnittelussa on keskeistä tapauskohtaisesti määrittää soveltuvat korjaustavat, korjausten laajuus ja korjausten perusteellisuus. Mahdollisen terveyshaitan poistaminen voi toisinaan edellyttää vaurioituneen rakenteen purkamista ja uusimista. Toisinaan rakenteen vaurioitumiseen johtaneen tekijän poistaminen ja epäpuhtauksien pääsyn estäminen sisäilmaan rakenteita tiivistämällä ja kapseloimalla ovat riittäviä toimenpiteitä terveyshaitan poistamisessa (YM 2019:18, s. 8).

Peruskorjauksen rakennustekniset korjaustarpeet kuntotutkimusten perusteella:

Alapohja

- Kaikki korokepuiset lattiat suositellaan purettaviksi ja korjattaviksi kosteusteknisesti toimiviksi alapohjarakenteiksi.
- Eteläpäädyn maanvaraisen alapohjan reuna-alueella olevan putkikanaalin kunto tulee selvittää tarkemmin ja mahdolliset orgaaniset rakennusmateriaalit purkaa. Putkikanaalin orgaaninen aines suositellaan poistettavaksi.
- Ensimmäisen kerroksen aulan ja toimistojen 114 / 115 alapohjatilan selvittäminen.

Sokkelirakenteet

- Sokkelien korkkilämmöneristerakenteet tulee purkaa, puhdistaa ja korjata tai tiivistää. Pohja- ja kellarikerroksen sisäpuolelta eristetyt ulkoseinärakenteet suositellaan purettaviksi.

Ikkunat

- Ikkunat tulee uusida ja karmirakenteet puhdistaa orgaanisesta materiaalista ja vanhoista mineraalivillaeristeistä

Välipohjat

- Peruskorjauksen yhteydessä tulee välipohjat avata, poistaa koksikuonat ja välipohjan orgaaniset rakenteet ja korjata kokonaisuudessaan.
- Kaikki välipohjien pinnoitteet, pintarakenteet ja käytetyt orgaaniset/ epäorgaaniset eristeet suositellaan purettaviksi.

Ulkoseinärakenteet

- Ulkoseinärakenteen sisäpuolinen runko ja lämmöneristeet suositellaan purettaviksi. Muuten ulkoseinärakenteille ei ole toimenpidesuosituksia. Sisäpuolisia eristyksiä on seuraavissa kerroksissa:
 - o 1 krs. pohjoispääty
 - o 2 krs. eteläpääty
 - o 3 krs. pohjoispääty
 - o 6 krs. eteläpääty

Yläpohjat

- Yläpohjarakenne suositellaan uusittavaksi kokonaisuudessaan.

Pintarakenteet

- Kaikki paljaat mineraalivillapinnat poistetaan tai pinnoitetaan.

11.2. LVI-tekniikka lämmitysjärjestelmä

Lämmitysverkosto on pääosin alkuperäinen ja lämmönjakopaketti sijaitsee kellarin lämmönjakohuoneessa. Lämpö- ja vesijohtorungot sijaitsevat kellarikerroksen lattian alla putkikanaalissa ja ne ovat alkuperäiset. Lämmityspattereille nousevat pystylinjat sijaitsevat ulkoseinärakenteen sisällä.

Lämmitysjärjestelmän osalta verkosto ja lämmönjakopaketti on uusittava kokonaisuudessaan. Vanha putkikanaali on riski ja verkostojen sijoittamista maan alle pitää tulevaisuudessa välttää.

vesi ja viemäri

Vesijohtot ja viemärit ovat pääasiassa alkuperäisiä pois lukien tilamuutoksissa tehtyjä viemäreiden ja vesijohtojen uusimisia. Vesikalusteita on uusittu kunnossapitotarpeen mukaan, kaksioite hanat ovat vaihdettu uudempiin sekoittajiin.

Vesijohtoverkosto ja viemärit kerroshormeissa on uusittava kokonaisuudessaan. Vesikalusteet vaihdetaan vettä säästäviin ja hygieniavaatimukset täyttäviin malleihin.

ilmastointi

Ilmanvaihto on pääosin painovoimainen, jossa korvausilma johdetaan rakoveintiileistä poistohormeihin. Pieni osa hormoneista on muutettu koneelliselle poistolle. Lisäksi koneellista tulo- ja poistoilmanvaihtoa on mm. 6. kerroksen keittiössä sekä alimman kerroksen Ruorin tiloissa. Jäähdytyksen osalta lämmönjakohuoneessa sijaitsee vedenjäähdytyskoje, joka palvelee alimman kerroksen tiloja sekä erillisjäähdytettyjä sähkökeskustiloja.

Ilmanvaihto on tarvetta uusia koko rakennuksen osalta koneelliseksi tulo- ja poistoilmajärjestelmäksi, joka varustetaan energiamääräysten mukaisella lämmöntalteenottojärjestelmällä. Tilojen käyttö kesäaikana edellyttää lisäksi viilennysjärjestelmän lisäämistä tiloihin. Arvioidaan, että tulevaisuudessa kesät ovat entistä lämpimämpiä ja tähän varaudutaan viilennyksellä. Tavoitteena on sisäilmaluokka S2.

11.3. Sähkötekniikka ja ICT

Sähköpääkeskus on vanha, ryhmäkeskuksia vaihdettu kerroksissa 2000-luvun alkupuolella. Osaan keskuksista on lisätty vikavirtasuojia korjauksien yhteydessä. Pääkeskus sijaitsee kellarin teknisissä tiloissa, sähköreititys kerrokseen on jaettu useammalle nousukuilulle. Sähkökalusteita ja ryhmäkaapelointeja on uusittu tilamuutosten yhteydessä. Valaisimet ovat pääosin vanhoja, led-valaisimia on uusittu pieniltä osin korjauksien yhteydessä.

Tietoverkkokaapelointia on uusittu kerroksissa 2000-luvulla ja jokaisessa kerroksessa on 2 kpl ristikytkentäkaappia. WLAN-verkko on rakennettu kattavasti koko rakennukseen 2018. Paloilmoitinjärjestelmä on päivitetty uuteen järjestelmään 2020-luvulla. Poistumistievalojärjestelmä on pääosin vanha.

Sähköjärjestelmä on uusittava täyttämään nykymääräykset. Tämä tarkoittaa pääkeskuksen ja kerroksien ryhmäkeskusten uusintaa. Valaistuksen osalta vanhat valaisimet korvataan LED-valaisimilla.

Turva- ja poistumistievalaistuksen uusiminen ja lisääminen on tarpeellista poistumismuutosten vaatimassa laajuudessa.

11.4. Automaatio

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä on 1990-luvulta ja sen ohjaus- ja hälytyspisteitä on lisätty laite- ja koneuusintojen yhteydessä. Kerroksia ei ole liitetty huone- tai olosuhdeseurantajärjestelmään.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä on tarve uusia kokonaisuudessaan. Huone- ja olosuhdeseurannan lisääminen automaatiojärjestelmään on tarpeenmukaista. Mahdolliset uudet sähköiset palopeltijärjestelmät lisätään kiinteistöautomaatiojärjestelmään.

Tavoitteena on myös energiatehokkuuden parantaminen talotekniikan ja rakenteiden avulla. Talotekniikassa aurinkoenergian hyödyntäminen aurinkopaneeleilla sähköntuotantoon (vesikatto), ilmanvaihdon lämmöntalteenoton hyödyntäminen ja lisääminen sekä lämmitys-

ja viilennysjärjestelmien lisääminen kiinteistöautomaatioon ja parantavat energiatehokkuutta.

12. ILMASTO- JA ENERGIA TEHOKKUUSTAVOITTEET

Euroopan Komissio on ehdottanut vuoden 2030 ilmastotavoitesuunnitelmassa, että EU:n kasvihuonekaasujen nettopäästöjä vähennetään vuoteen 2030 mennessä vähintään 55 prosenttia vuoden 1990 tasosta. Energiatehokkuus on keskeinen osa toimintaa, ja rakennusala on yksi aloista, joilla toimia on tehostettava. Edellä mainitun 55 prosentin päästövähennystavoitteen saavuttamiseksi vuoteen 2030 mennessä EU:n on vähennettävä rakennusten kasvihuonekaasupäästöjä 60 prosentilla, niiden energian loppukulutusta 14 prosentilla sekä lämmityksen ja jäähdytyksen energiankulutusta 18 prosentilla. Siksi EU:n on kiireellisesti keskityttävä siihen, miten rakennuksista voidaan tehdä energiatehokkaampia, vähemmän hiili-intensiivisiä niiden koko elinkaaren aikana ja kestävämpiä. Kiertotalouden periaatteiden soveltaminen rakennusten perusparannuksiin vähentää materiaaleihin liittyviä rakennusten kasvihuonekaasupäästöjä.

Hankkeessa noudatetaan Kotkan kaupungin ilmastotavoitteita. Kotkan kasvihuonekaasupäästötavoite: -80 % päästövähennys 2030 vrt. 2007.

Selvitetään mahdollisuutta hakea EU -avustusta energiatehokkuuden parantamiseen.

Kotkan ilmasto-ohjelman 2021 – 2030 toiminnalliset tavoitteet:

1. Kohti hiilineutraalia energiantuotantoa
2. Ilmastomyötäinen ja energiatehokas rakentaminen sekä rakennusten ja infran käyttö
3. Kohti hiilineutraalia ja kestävää liikennettä
4. Ilmastomyönteisyyden edistäminen tapahtumissa sekä matkailussa
5. Ilmastomyönteisen ruokajärjestelmän edistäminen
6. Aktiivinen ilmastokasvatus ja -neuvonta
7. Kiertotalouden toimintamallien edistäminen
8. Ilmastonäkökulman huomiointi kaupunkikonsernin hankinnoissa
9. Ilmastokumppanuudet sekä alueen yritysten ilmastobisneksen edistäminen
10. Hiilivarastojen sekä hiilinielujen vahvistaminen
11. Varaudutaan ja sopeudutaan ilmastomuutoksen vaikutuksiin

Kaupungintalon osalta hankkeen energiatehokkuus paranee ikkunoita ja muita rakenneosia (seinät, yläpohja tms.) tiivistämällä, vaihtamalla tai parantamalla sekä ottamalla huomioon auringon suojaukset ikkunoissa. Lisäksi valaisimet vaihdetaan tai uusitaan LED-valaisimiksi ja toteutetaan valo-ohjaustapojen muutokset. Lämmönjaon ja verkoston uusimisen yhteydessä uudet patteriventtiilit ja/tai toimilaitteet parantavat energiatehokkuutta ja sisäilmaolosuhteiden hallintaa. Kesällä 2024 kaukolämmön lämmönjakelupaketti on uusittu kellariin ja lämmitysverkoston pumput vaihdettu energiatehokkaisiin invertteripumppuihin.

Koneellisen ilmanvaihdon lisäys kerrokseen ja viilennyksen lisääminen nostaa energian kulutusta, kun se aiemmin on toiminut painovoimaisesti ilman viilennyksiä. Näin se ei tavallaan nosta energiatehokkuutta (tuo kustannuksia), mutta asia tullaan peruskorjauksen yhteydessä ottamaan huomioon niin, että esim. ilmanvaihto toteutetaan uusimpien asetusten mukaisilla koneellisilla lämmöntalteenottojärjestelmillä ja että

viilennysjärjestelmäksi valitaan mahdollisimman energiatehokas laitteisto kiinteistön käyttöajat ja tarpeet huomioiden.

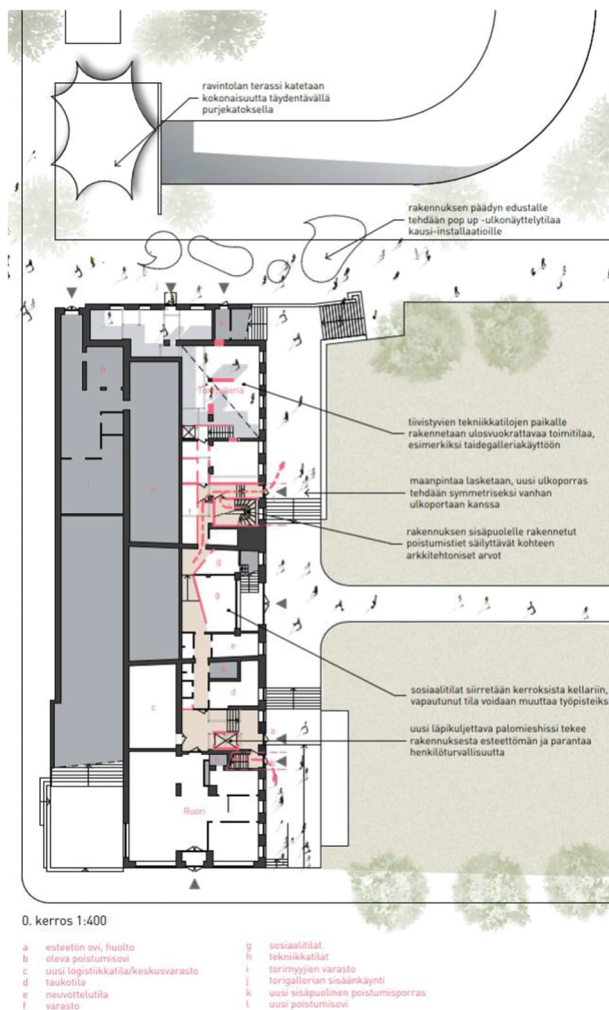
Noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä ja EPBD direktiiviä.

13. ARKKITEHTUURIKILPAILU

Kotkan kaupungintalon palo- ja poistumisturvallisuuden parantamisesta järjestettiin vuonna 2023 yleinen suppea arkkitehtuuri-ideakilpailu yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n kanssa. Kilpailun tavoitteena oli löytää rakennustaiteellisesti korkeatasoinen ratkaisu, jolla kaupungintalon palo- ja poistumisturvallisuutta parannetaan rakennuksen suojeluarvot ja ominaispiirteet huomioiden. Kilpailun lähtötietoja varten kaupungintalo laserkeilattiin ja mallinnettiin edellisenä vuonna.

Sisääntuloaula, porrashuone ja porrasaulat, valtuustosali ja kaupunginhallituksen huone ovat tiloja, joiden säilymistä mahdollisimman autenttisina tulee vaalia. Tavoitteena oli myös ratkaisu, jossa julkisivujen käsittely olisi mahdollisimman hienovaraista ja jossa rakennuksen funkistyyli säilyisi mahdollisimman ennallaan.

Kilpailussa jätettiin yhteensä 63 ehdotusta. Ensimmäistä palkintoa ei jaettu, mutta toisen palkinnon palkintolautakunta päätti antaa ehdotukselle, jonka tekijäksi paljastui arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy nimimerkillä ”Koskaan et muuttua saa”. Lisäksi jaettiin kaksi kolmatta palkintoa, kaksi lunastusta ja kaksi kunniainainta.



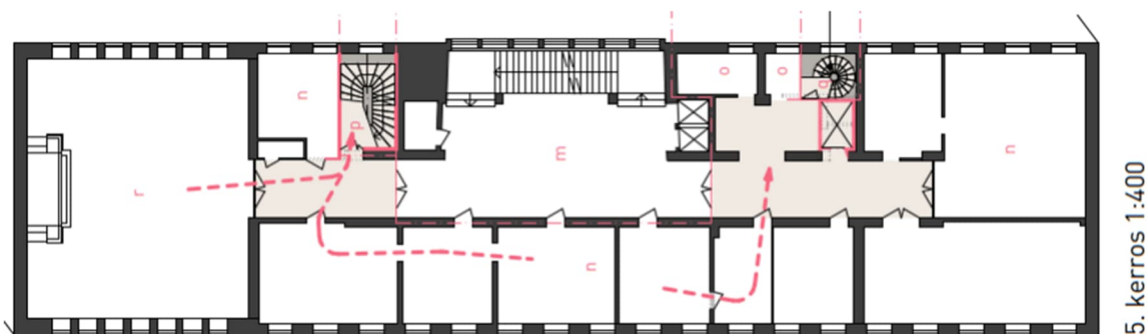
Kuva: ehdotus 45 ”Koskaan et muuttua saa”. Pohjakerroksen pohjapiirros.

Parhaiten sijoittuneessa ehdotuksessa on pohjoispäädyn entisiin teknisiin tiloihin sijoitettu torigalleria, joka terasseineen rikastaa ympäristöä sekä täydentää ja huolittelee ”keskeneneräiseksi jäänyttä” pohjoisjulkisivua. Korkeaa tilaa ja vanhoja rakenteita on hyödynnetty ulosvuokrattavaksi näyttelytilaksi.



Kuva voittaneesta ehdotuksesta 45 ”Koskaan et muuttua saa”.

Voittaneessa ehdotuksessa rakennuksen sisäpuolelle on sijoitettu molempiin päätyihin osastoidut poistumistieportaavat. Ne on esitetty toiminnallisesti hyvin kohtiin pohjoispäädyssä valtuustosalin ja yleisöparven viereen ja eteläpäädyssä taas puiston puoleiseen aputilavyöhykkeeseen. Kummastakin portaasta on suora poistuminen ulos. Kilpailuehdotukseen sisältyy myös esteettömyyttä parantavia toimenpiteitä. Julkisivut säilyvät lähes koskemattomina, vain yksi oviaukko avataan ikkunan kohdalle takajulkisivun puolella.



Kuva: ehdotus 45 ”Koskaan et muuttua saa”. Pohjapiirros 5. kerroksesta.

14. PALVELUMUOTOILU

Kotkan kaupungintalon tulevan suunnittelun tueksi kilpailutettiin vuonna 2023 palvelumuotoilu. Sen voitti palvelumuotoilutoimisto Rune&Berg Helsingistä. Palvelumuotoilun tavoitteina oli tehostaa kaupungintalon tilankäyttöä ja hyödyntää tiloja entistä paremmin pandemian jälkeen yleistyneen hybridityön myötä. Etätyön lisääntymisen vuoksi tyhjillään olevat työhuoneet ja ainoana kohtaamisen paikkana olevat taukotilat eivät houkutelleet toimistolle. Muuntojoustavuutta ei juurikaan ollut ja suuret työhuoneet eivät

olleet kustannustehokkain ratkaisu. Palvelumuotoilun avulla tutkittiin keinoja sujuvoittaa asiakasvirtoja ja luoda parempaa työarkea yksiköille. Konseptissa pyrittiin lisäämään tilojen käyttöastetta yhdistämällä useammat yksiköt saman katon alle. Kaupungintalolla jo toimivien vastuualueiden lisäksi sinne oli tarkoitus sijoittaa myös teknisten palveluiden Stellan talossa toimiva yksikkö sekä muita mahdollisesti muita, pienempiä yksiköitä.

Kaupungintalon käyttäjissä tunnistettiin viisi ryhmää: työntekijät, päättäjät, vierailijat, arkiasioijat sekä liikuntarajoitteiset. Tavoitteena on, että kaikille käyttäjäryhmille kaupungintalon on oltava avoin, turvallinen ja monimuotoinen: aidosti kaupunkilaisten yhteinen talo.

Konseptin keskeisimpiä muutoksia olivat katutasokerroksen avaaminen kaupunkilaisille ja ylimpien kerrosten pyhittäminen työskentelyyn, allokoitua asiakaspalvelupisteet, ravintolan siirtäminen katutasoon sekä entistä monipuolisemmat tilatyypit ja niiden sijoittelu. Palvelumuotoilussa huomioitiin myös rakennuksen käyttäjien turvallisuus. Muutoksissa huomioitiin poistumis- ja yleinen turvallisuus eri käyttäjäryhmille.



Kuva: Palvelumuotoilun esimerkki 1. kerroksen pohjapiirroksesta.

Kaupungintalolla on nykyisin työpisteet 93:lle henkilölle. Heidän lisäksi suunnitelman mukaan Stellan talosta muuttaa 22 henkilöä ja Kotkantie 2:sta joukkoliikenneyksikön 6 henkilöä. Yhteensä työpisteitä tarvitaan noin 121 henkilölle. Palvelumuotoilun lopputuloksena todettiin, että työpisteet kaikille on kaupungintalolta osoitettavissa.

liite 2, Palvelumuotoilu

15. PERUSKORJAUKSELLE ASETETTAVAT TAVOITTEET

15.1. Rakennustaiteelliset tavoitteet

Peruskorjaus tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että kaupungintalon ulko- ja sisäarkkitehtuuri säilyy mahdollisimman hyvin alkuperäisen kaltaisena. Julkisivut ovat tähän saakka säilyneet lähes alkuperäisinä muutamia pieniä muutoksia lukuun ottamatta. Peruskorjauksessa on tavoitteena palauttaa julkisivut mahdollisuuksien mukaan alkuperäisen mukaisiksi. Myös

sisäarkkitehtuurissa pyritään palauttamaan alkuperäistä ilmettä. Tekniikka ja uudet työn tekemisen tavat tulee sovittaa kaupungintalon sisäarkkitehtuuriin niin, että ne eivät ole hallitsevassa osassa.

15.2. Tilajärjestelyt

Kaupungintalon tilankäyttöä on tavoitteena tehostaa nykyisestä. Palvelumuotoilun avulla selvitettiin, mitä toimintoja ja kuinka paljon henkilöstöä kaupungintalolle on mahdollista sijoittua. Palvelumuotoilun avulla päädyttiin lopputulokseen, että nykyistä tiloihin sijoittuvaa henkilöstömäärää on mahdollista kasvattaa niin, että tilan käyttöä tehostamalla sinne voisi sijoittua noin 120 henkilön työpistettä. Toimistojen osalta mitoituseriaate on karkeasti noin 10 m²/työntekijä.

15.3. Tavoitteet ylläpidolle

Ylläpitokustannukset muodostavat merkittävän osan kiinteistön elinkaarikustannuksista. Käyttäjien tarpeita vastaavilla kiinteistön ylläpitopalveluilla on toisaalta merkittävä vaikutus tilojen viihtyisyyteen, edustavuuteen, terveellisuuteen ja turvallisuuteen. Tilasuunnittelussa on siksi tärkeää luoda edellytykset kiinteistön ylläpidon tehokkaalle ja taloudelliselle järjestämiselle. Pinta- ja kalustemateriaalien tulee kestää hyvin kulutusta ja olla helposti puhdistettavissa sekä tarvittaessa korjattavissa tai uusittavissa, etenkin rakennuksen julkisilla ja puolijulkisilla vyöhykkeillä.

Esteettömyyttä edistävät tavoitteet palvelevat myös puhtaanapidon järjestämistä. Säännöllisesti siivottavissa tiloissa tulee voida liikkua ja työskennellä siivousvaunua ja erilaisia siivouskoneita hyödyntäen. Kaikkien pintojen tulee olla puhdistettavissa ergonomisesti ja turvallisesti. Hygieni- ja sisäilmatavoitteet tulee huomioida materiaalivalintojen lisäksi tilojen kalustuksessa. Esim. säilytyskalusteita on oltava riittävästi, jotta tavaraa ei kerry tasopinnoille. Perussiivous tulee voida suorittaa ilman henkilönostimia (esim. ikkunat, erilaiset palkit ja valaisimet). Tilojen teknisiä valmiuksia suunnitellessa tulee huomioida siivoustyön vaatimukset (esim. pistorasioiden sijoittelu, siivousvalaistus, ajastettavien siivousrobottien käyttömahdollisuus).

Siivouskeskuksen sijoittuminen keskeiselle paikalle välineiden ja koneiden huoltoa ja säilytystä varten sujuvoittaa palvelun tuottamista. Lisäksi siivouskomerot ja varastotilat eri puolilla kiinteistöä vähentävät siivoushenkilöstön tarpeetonta edestakaista liikkumista. Kiinteistön kaikki siivous- ja wc-tilat varustetaan lattiakaivoilla.

Jätehuoltotilat sijoitetaan helposti saavutettaviksi. Kaikille kerättäville jätejakeille järjestetään keräyspiste kaikissa kerroksissa.

16. RISKIT

Hankkeen tavoitteena terveelliset, turvalliset ja tehokkaasti hyödynnetyt tilat. Rakennuksessa on hankesuunnitelmassa ja sen liitteissä esitetyn mukaisesti puutteita eikä se täytä nykyvaatimuksia. Yksi merkittävä ongelma liittyy sisäilmaan. Tehtyjen tutkimusten mukaan jo nyt osa tiloista ei ole käytössä johtuen huonosta sisäilmasta. Aiemmin tehdyillä huonekohtaisilla korjauksilla ei saada poistettua kaikkia sisäilmaan liittyviä ongelmia. Tästä johtuen, mikäli hanketta ei toteuteta, mahdollisia riskejä ovat:

- Turvallisuusriskit: Rakennuksen kunnon heikkeneminen vaarantaa rakennuksen käyttäjien turvallisuuden mm. sisäilmasta aiheutuvien terveyshaittojen kautta. Jo nyt, osa tiloista on poistettu käytöstä

sisäilmaongelmien takia. Riskinä on, että lopulta koko rakennus joudutaan laittamaan käyttökieltoon, koska se ei täytä toimistorakennukselle määritettyjä sisäilmavaatimuksia.

- Oikeudelliset seuraamukset: Kiinteistön omistaja voi joutua oikeudellisiin ongelmiin, jos rakennuksen huono kunto aiheuttaa vahinkoa. Tämä voi johtaa korvausvaatimuksiin ja oikeuskuluihin.
- Taloudelliset tappiot: Rakennuksen käyttökielto ja sen seurauksena mittavat korjauskustannukset voivat aiheuttaa merkittäviä taloudellisia tappioita omistajalle. Korjaukset on perusteltua tehdä suunnitellusti, jolloin myös kustannukset pysyvät hallinnassa.
- Mainehaitat: Käyttökieltoon joutunut kaupungin keskeinen rakennus voi vahingoittaa kaupungin mainetta ja työnantajamielikuvaa.

17. LUPAMENETTELYT JA VIRANOMAISTOIMET

Kymenlaakson museo

Rakennuslupavaiheessa tarvitaan lausunto Kymenlaakson museolta. Lausuntopyyntö tulee rakennusvalvonnan kautta. Suunnittelijan on syytä käydä neuvotteluja museon kanssa jo luonnosvaiheessa. Asemakaavan suojelumääräykset edellyttävät lausunnon pyytämistä.

Rakennusvalvonta

Peruskorjaus on kaavan mukaista toimintaa. Rakennuslupa peruskorjaukselle haetaan, poikkeamislupaa ei tarvita. Rakennuslupavaiheessa otetaan kantaa myös turvallisuuteen liittyviin näkökohtiin kuten terassin kaide ja sisäporras. Suunnittelussa pyritään noudattamaan nykyisiä määräyksiä, myös esteettömyys ja poistumistiet on saatettava määräysten mukaisiksi. Henkilömäärät on lupavaiheessa vahvistettava. Sisäilmaa liittyvät ongelmakohdat on tunnistettava ja korjattava tarvittavassa laajuudessa niin, että rakennuksesta saadaan terveellinen työskentely-ympäristö. Ilmanvaihtokonehuoneiden sijoittuminen pyritään ratkaisemaan niin, että ne mahdollisimman vähän vaikuttavat julkisivuihin. Tekniikan edellyttämät tilavaraukset on huomioitava riittävästi, kun erikoissuunnittelua toteutetaan.

Palo- ja pelastuslaitos

Tulevassa peruskorjaussuunnittelussa on huomioitava seuraavat asiat:

- Osastoituihin porrashuoneisiin on lisättävä savunpoistoluukut. Savunpoistoluukut on sijoitettava porrashuoneen ylimpiin kerroksiin. Savunpoistoluukkujen tulee olla avattavissa alimmista kerroksista.
- Toiseen osastoiin porrashuoneeseen tulee sijoittaa palokunnan kuivanousuputki, mikäli mahdollista.
- Valtuustosalin yläikkunoihin suositellaan sijoitettavaksi savunpoistoluukkuja.

18. INVESTOINTI- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET

Investointikustannusten laskeminen hankesuunnitteluvaiheessa on haastavaa, kun ei ole vielä käytettävissä suunnitelmia ja tarkentavia selvityksiä. Käytettävissä olevien lähtötietojen pohjalta tavoitehinta-arvio on laskettu niin, että siinä on huomioitu mm. uudet poistumistieportaat molempiin päätyihin, uusi invahissi, tilamuutoksia, koneellinen ilmanvaihto sekä muita tarvittavia taloteknisiä korjauksia. Tavoitehinta-arvioksi muodostuu 14 614 000 € (alv 0%), johon pitää huomioida +/- 15%:n vaihteluväli tarveselvitysvaiheen lähtötietojen pohjalta. Laskennallinen korjausaste peruskorjaukselle on 82,6 %.

Tavoitehinnan mukainen vuotuinen poisto 730 700 €/v (20 v tasapoistoin).

Kaupungintalolle on tehty vuosittain investointeja, viimeisen 10 vuoden (2013-2023) aikana investointien kokonaismäärä on ollut 1,673 milj.€. Korjaukset ovat olleet teknisiä sisäilmaolosuhteiden parantamiseen liittyviä korjauksia ja yleensä em. korjauksen yhteydessä tehtyjä tilamuutoksia. Korjauksilla ei rakennuksen teknistä kuntoluokkaa ole saatu nostettua, vaan on pysytty välttämättömissä korjauksissa rakennuksen käyttökunnossa pitämiseksi.

Kaupungintalon toteutuneet käyttökustannukset v. 2023 olivat 369 487 €. Peruskorjausinvestoinnilla on mahdollista saada kokonaisuutena säästöjä erityisesti kiinteistön vuosikorjauksien osalta. Tilankäytön tehostamisella energian kulutuksen osalta voidaan saada säästöjä työntekijää kohden, vaikka kokonaisenergian kulutus kasvaa. Energian kustannusten osuus vuotuisista käyttökustannuksista on merkittävä: sähkö, lämpö ja vesi 30% (2019-2023 toteuman keskiarvo).

Peruskorjauksen vaikutus vuotuisiin käyttömenoihin ja vuosittaisiin investointitarpeisiin tulee arvioida tarkemmin suunnitteluvaiheessa. Viime vuosina rakennukseen osoitetuista vuotuisista tilamuutos- ja korjauskustannuksista on mahdollista päästä eroon.

liite 3, Tavoitehinta-arvio

19. RAHOITUS JA AIKATAULU

Hankesuunnitelma valmistuu syyskuun kaupunkirakennelautakuntaan 24.9.2024, jonka jälkeen hankesuunnitelma menee kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Hankesuunnitteluryhmä esittää, että hankkeen suunnittelu käynnistetään vuonna 2025 tarkentavilla tutkimuksilla ja esiselvityksillä. Hanke tulee ottaa huomioon kaupungin tulevien vuosien talousarvion investointiohjelman suunnittelussa.

toimenpide	toteutus	esitys talousarvioon €
suunnittelu	2025 - 2026	1 000 000
väistötilojen valmistelu	1 - 2 vuotta	käyttötalous
peruskorjaus	2 – 3 vuotta	13 614 000

Rakentaminen edellyttää toiminnan siirtymistä väistötiloihin 2-3 vuoden ajaksi. Väistötilakustannukset huomioidaan kyseisten vuosien käyttötalousu suunnittelussa.

20. OSALLISTUJAT

Päivi Ala-Vannesluoma, tekninen johtaja
 Leila Hietala, kaupunginarkkitehti
 Hanna Hannula, turvallisuuspäällikkö
 Vesa Minkkinen, toimitilainsinööri
 Tero Huusko, toimitilapäällikkö
 Ismo Kirves, sisäilma-asiantuntija
 Patricia Broas, kaavoituspäällikkö
 Ville Suni, rakennuttajapäällikkö
 Jori Pihl, LVI -valvoja
 Miikka Jokinen, sähköinsinööri
 Jali Soininen, sähkövalvoja

Maiju Ala-Jääski, puhtauspalvelupäällikkö
Sirpa Aalto, huoltopäällikkö

21. LIITELUETTELO

liite 1, Palotekninen selvitys
liite 2, Palvelumuotoilu
liite 3, Tavoitehinta-arvio

KAUPUNGINOSA/KYLÄ	KORTTELI/TILA14	TONTTI/RN:O	VIRANOMAISEN ARKISTOINTIMERKINTÖJÄ
RAKENNUKSEN NUMERO/RAKENNUSTUNNUS			
RAKENNUSTOIMENPIDE Muutos		PIIRUSTUSLAJI PALOTURVALLISUUS	JUOKSEVA N:O -
RAKENNUSKOHTeen NIMI JA OSOITE Kotkan Kaupungintalo		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ PALOTEKNINEN SELVITYS V 2.0	MITTAKAAVAT
KK-Palokonsultti Oy Piispantilankuja 4, 02240 ESPOO ☎ 044 755 0108 ✉ etunimi.sukunimi@kk-palokonsultti.com		 PALO	SUUNNITTELUALA JA PIIRUSTUKSEN NUMERO MUUTOS C
PÄIVÄMÄÄRÄ 12.01.2022	SUUNNITTELIJAN NIMI Kalervo Korpela	KOULUTUS DI, Palo- ja turvallisuustekniikka	SUUNNITTELIJAN ALLEKIRJOITUS <i>Kalervo Korpela</i>

Sisällysluettelo

1	YLEISTÄ.....	3
2	KOHTEEN TIEDOT.....	3
2.1	KOHTEEN PERUSTIEDOT	3
2.2	OSASTOINNIN NYKYISET VAATIMUKSET	3
2.3	OSASTOINNIN NYKYTILANNE	4
2.4	POISTUMISTURVALLISUUDEN NYKYISET VAATIMUKSET	4
2.5	POISTUMISTURVALLISUUDEN NYKYTILANNE	5
3	JOHTOPÄÄTELMÄT	6
3.1	YLEISPERIAATTEET PALOTEKNISEN SUUNNITTELUN POHJALLE.....	6
3.2	RATKAISUEHDOTUS	7
3.2.1	Ratkaisuehdotus A	8
3.2.2	Ratkaisuehdotus B	8
4	YHTEENVETO	9
	LÄHTEET.....	10
	LIITTEET	10

1 Yleistä

Tämä on Kotkan kaupungintalon palotekninen selvitys. Suunnitelma perustuu rakennuksesta vuonna 2019 laadittuihin päivitettyihin arkkitehtipiirustuksiin, sekä kohdekäynnillä 3.10.2022 tehtyihin havaintoihin rakennuksen tilasta. Asemapiirros kohteesta on laadittu 25.05.2007.

Selvityksen tarkoituksena on selvittää nykyisen rakennuksen paloteknisten ratkaisuiden (Poistumisturvallisuus, palo-osastointi, savunpoiston järjestelyt) tila ja selvittää voimassa oleviin määräyksiin perustuen vaihtoehtoja poistumisturvallisuuden parantamiseksi. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että kohde rakennus on olemassa oleva rakennus, joka pääasiallinen käyttötarkoitus on toimistorakennus.

2 Kohteen tiedot

2.1 Kohteen perustiedot

Kohderakennus on paloteknisesti 7-kerroksinen ullakollinen rakennus, joka on rakennettu vuonna 1934. Kohde on Kotkan kaupungin kaupungintalo. Kohteen tilat ovat pääsääntöisesti toimistotiloja, jonka takia kohteen asetuksen mukainen käyttötarkoitus on työpaikkatila. Tämän lisäksi kohteessa on kokoontumistilat kaupungin hallituksen kokouksia varten, arkistotiloja, rakennuksen huoltamiseen liittyviä teknisiä tiloja sekä työpaikkaruokala. Kohteessa on yksi porraskäytävä, joka on samaa palo-osastoa kerrosten kanssa. Kohde on varustettu automaattisella paloilmoitinlaitteella. Kohteen paloluokaksi arvioidaan P1. Arviointi perustuu siihen, että arkistotilojen käyttötavan mukainen palokuormaryhmä on $> 1200 \text{ MJ/m}^2$. Nykysäädösten mukaan, yli 2 kerroksiseen mutta alle 8 kerroksiseen P2 -paloluokan rakennukseen ei saa sijoittaa kyseisen palokuormaryhmän tiloja, jonka lisäksi rakennus tulisi olla varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla. Lisäksi olemassa olevat kantavat ja osastoivat välipohjarakeet täyttävät pääosin likimain P1 paloluokan rakennusten vaatimukset. Kohde on tavoitettavissa pelastuslaitoksen kalustolla Keskuskadun ja Kustaankadun puolelta, sekä huoltotietä pitkin Keskuskatua vastakkaiselta puolelta.

2.2 Osastoinnin nykyiset vaatimukset

P1 -paloluokan rakennuksen eri kerroksien, kellarin ja ullakon on muodostettava omat palo-osastot.

- Porrashuonetta ei osastoida kerroksittain
- Myös muu palo-osasto voi käsittää useampia kerroksia. Tällöin tulee huomioida palon ja savun leviämisen mahdollisuudet, sekä niihin liittyen poistumisen, pelastamisen ja savunhallinnan ja sammuttamisen mahdollisuudet.
- Monikerroksisen osaston eri kerrokset kuuluvat omiin poistumisalueihin. Tällöin tulee järjestää pääsy osastoituihin uloskäytäviin.

Palo-osaston kokoa on rajoitettava siten, että osastossa syttyvä palo ei aiheuta kohtuuttoman suurta vahinkoa (Pinta-ala osastointi).

- Työpaikkatilat ja kokoontumistilat: maksimi osaston koko 2400 m^2
- Asunnot: Asunnoittain
- Kellarit: 800 m^2

Käyttötarkoitukseltaan tai palokuormaltaan oleellisesti toisistaan poikkeavat tilat on osastoitava erilleen toisista (Käyttötapa osastointi).



Ullakot ja yläpohjan ontelot jaettava 400 m² osiin (EI15).

2.3 Osastoinnin nykytilanne

Kerrososastointi

Varsinaista kerrososastointia kohteessa ei ole, sillä kohteessa oleva porraskäytävä on sama palo-osasto kerroksen tilojen kanssa.

Välipohjarakenteet kohteessa on toteutettu kaksoislaattarakenteina, jossa kahden 60 mm betonilaatan väliin jää 300 mm eristekerros. Eristeenä kerrosten välillä on käytetty pääasissa sahanpurua. Kellarin sekä ullakon välipohjissa on käytetty koksikuonaa, jonka oletetaan täyttävän osastointivaatimus. (OY INSINÖÖRI STUDIO, 2018)

Pinta-ala osastointi

- Kellari on jaettu neljään palo-osastoon (Toimisto, Huoltotila 1, Huoltotila 2 ja entinen asunto). Edellä mainitut tilat alle 300 m² tiloja.
- Koska kerrokset 1–6 on yhteistä palo-osastoa, niiden osastoko on erittäin suuri (n. 4000 m²)
- Ullakolla on yksittäisiä osastoituja tiloja, mutta 400 m² osiin jako ei toteudu.

Käyttötapaosastointi

Kohdekäynnillä havaittiin, joidenkin tilojen olevan osastoituja. Kellarikerros muodostui neljästä erillisestä palo-osastosta ja huonekohtaisista käyttötapa osastoinneista. Suurempia kokonaisuuksia, joita oli osastoitu, olivat kellarikerroksessa olevat toimistotilat, kaksi erillistä rakennuksen huoltoon liittyvää tilaa, sekä entinen vahtimestarin asunto.

Yksittäisiä palo-osastoituja tiloja

- Toimisto-osan perällä oleva varastotila
- Huoltotilassa olevat kaksi mappivarastoa
- Huoltotilassa oleva sähköpääkeskus

Kerrokset 1–6 muodostavat avonaisen porraskäytävän takia yhtenäisen palo-osaston. Erilleen osastoituja tiloja kerroksissa ovat ensimmäisen kerroksen arkisto, toisen kerroksen serverihuone, sekä sähkötilat kerroksittain.

2.4 Poistumisturvallisuuden nykyiset vaatimukset

Paloturvallisuusasetuksessa on annettu selkeät raja-arvot poistumisturvallisuuteen liittyen kulkureittien enimmäispituuksista, poistumisteiden lukumääristä sekä poistumisteiden leveyksistä. Automaattisen paloilmoitinlaitteen ansiosta poistumismatka voi olla pidempi niissä tiloissa, joissa poistumisteitä on useampi kuin yksi.

Asetuksen mukaiset kulkureittien maksimi etäisyydet:

- Tiloissa, joissa vain yksi uloskäytävä: 30 m (Etäisyys voidaan ylittää maantasokerroksessa 20 % jos tiloissa varatie)

- Muut tilat 50–60 m (Etäisyys lasketaan tilan korkeuden perusteella siten, että 50 m on laskettu 3 m korkealle tilalle ja 60 m on 10 m korkealle tilalle.

Uloskäytävien lukumäärä:

- Yleensä 2 poistumistietä
- asunto, alle 300 m²:n työpaikkatila 1 + varatie

Poistumistieveys:

- Uloskäytävän on oltava 1200 mm leveä ja 2100 mm korkea
- Entinen asunto: yksi 900 mm uloskäytävä riittää
- Jos henkilömäärä ylittää 120 henkeä, vähimmäisleveyteen (1200 mm) lisätään 400 mm jokaista seuraavaa 60 henkilöä kohden.
- Henkilömäärät on arvioitu Paloturvallisuus asetuksen perustelumuiotiossa annettujen arvojen mukaan.

Poistumisalue	Kerros (p/m ²)	Pinta-alat (m ²)	Ihmismäärä
Kellari - Toimisto	0,1	266	27
Kellari – Huolto1	0,03	198	6
Kellari - Asunto	0,1	66	4
Kellari – Huolto2	0,03	219	7
Kerros 1	0,1	710	71
Kerros 2	0,1	748	75
Kerros 3	0,1	723,5	72
Kerros 4	0,1	737	74
Kerros 5	0,1 ja 0,4 (Valtuustosali)	580 + 165	124
Kerros 6	0,1 ja 0,4 (Valtuustosali)	565 + 62	78
Ullakko	0,03	685,5	21

2.5 Poistumisturvallisuuden nykytilanne

Poistumisturvallisuusteen liittyen Paloturvallisuusasetus antaa kolme erilaista arvoa. Kulkureittien enimmäispituus, uloskäytävien vähimmäislukumäärä sekä uloskäytävien leveys. Koska porrashuone on suuri avoin tila, joka on yhteydessä kaikkiin kerroksiin, poistumismatkat joudutaan laskemaan kerroksen tasolta aina ulko-oveen asti, minkä takia poistumismatkat ovat erittäin pitkiä. Lisäksi poistumismatkan laskennassa tulee ottaa huomioon kulkureitillä olevat tasoerot ja umpiperät. Portaissa poistumismatka lasketaan nelinkertaisena ja umpiperässä kaksinkertaisena.

Poistumismahdollisuudet poistumisalueittain:

Poistumisalue	Olemassa olevat poistumistiet	Poistumistieveys (mm)	Kulkureitin pituus
Kellari - Toimisto	2	1800 + 1300	48 m
Kellari - Huolto1	1	1000	90 m
Kellari – Asunto	1 (v)	1000	24 m
Kellari – Huolto2	1	1000	66 m
Kerros 1	2	5 x 2000 + 2 x 1300	72 m
Kerros 2	1	2200	Useita kerroksia
Kerros 3	1	2200	Useita kerroksia
Kerros 4	1	2200	Useita kerroksia
Kerros 5	1	2200	Useita kerroksia
Kerros 6	1	2200	Useita kerroksia
Ullakko	1	1200	Useita kerroksia



3 Johtopäätelmät

3.1 Yleisperiaatteet paloteknisen suunnittelun pohjalle

Rakennuksen muutostyön yhteydessä on tärkeää muistaa, että rakennus on olemassa oleva vanha rakennus, jolle on aikanaan myönnetty rakennuslupa, perustuen sen aikaisiin säädöksiin. Remontin yhteydessä rakennuksen käyttötapa ei muutu, joten kohteen käyttötavasta aiheutuva riski pysyy ennallaan. Tämän perusteella voidaan hyväksyä ratkaisuja, jotka merkittävästi edistävät kohteen turvallisuutta, mutta eivät aivan täytä nykyisen asetuksen asettamia ehtoja. Tällä hetkellä, rakennuksessa on useita puutteita osastoinnissa, poistumisturvallisuudessa sekä savunpoiston järjestelyissä.

Osastointeihin liittyvillä parannuskeinoilla pyritään siihen, että tulipalon sattuessa savu ei pääsisi leviämään vapaasti rakennuksessa ja kulkureitit säilyisivät kulkukelpoisina mahdollisimman pitkään. Tällä hetkellä, rakennus muodostaa yhden osaston, joka kattaa kaikki 6 kerrosta. Rakennuksessa on joitain käyttötavan perusteella osastoituja tiloja ja ullakko ja kellari on osastoitu erilleen muusta rakennuksesta. Pinta-alaan perustuva osastointi toteutuu kellarissa, mutta kerroksien muodostaessa yhtenäisen palo-osaston, ei kerrossosastointi toimi rakennuksen muissa tiloissa. Myöskään ullakkoa ei ole jaettu 400 m² osiin. Osa kellaritilojen käyttötapaan perustuvista osastoista on varustettu sen aikaisilla osastoivilla ovilla, mutta nämä eivät täytä nykyaikaisia vaatimuksia palovien tiiveydestä. Osastointia suunniteltaessa, tulisi kiinnittää huomiota siihen, että uudet osastoinnit tukevat poistumisturvallisuutta. Tämä tarkoittaa sitä, että osastoinneilla pyritään estämään savun leviämistä niin, ettei palo yhdessä kerroksessa estä poistumista kaikista kerroksista ja että kulkureitit pysyvät kulkukelpoisina mahdollisimman kauan.

Suurimmat haasteet rakennuksessa liittyvät sen poistumisturvallisuuteen. Ongelma on, että rakennuksen ylemmistä kerroksista on vain yksi poistumistie, joka sekin on avoin porras. Tällöin, on suuri riski, että tulipalosta johtuva savu estää poistumisen portaan kautta, jolloin ihmiset jäävät jumiin kerrokseen. Erityistä haastetta aiheuttaa 5-kerroksen valtuustosali, jossa riskit suurista henkilövahingoista kasvavat. Tämän lisäksi, kellarissa on tiloja, jotka muodostavat pitkiä sokkeloisia alueita, jotka päätyvät pussiperään, josta ainoa ulospääsy on samasta ovesta, josta tilaan on menty sisään. Poistumisturvallisuutta parannettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakennuksen poistumismahdollisuuksia lisätään, jotta voidaan varmistua siitä, ettei ihmisiä jää jumiin rakennuksen sisään tulipalotilanteessa. Poistumisreittien määrää suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota valtuustosaliiin, koska poistumisturvallisuuden kannalta kyseessä on rakennuksen riskialttein tila suuren ihmismäärän takia.

Savunpoiston järjestäminen kohteeseen on mahdollista olemassa olevista ovista ja ikkunoista. Jotta savu voidaan poistaa tehokkaasti, on huomioitava, että savunpoistoon käytettävät luukut ovat helposti avattavissa. Mikäli savunpoistoon käytettäviä luukkuja on jouduttu sijoittamaan niin korkealle, ettei niitä voida helposti avata kyseisen tilan lattian tasolta, on kyseiseen luukun järjestettävä sähköinen avaus, jotta se voidaan avata helposti.

3.2 Ratkaisuehdotus

Tässä luvussa esitellään kaksi ratkaisuvaihtoehtoa, joita voidaan käyttää arkkitehtikilpailussa suunnitelmien pohjana. Molemmissa ratkaisumalleissa kellari, ensimmäinen kerros ja ullakko on pidetty samanlaisina ja suurimmat erot käsittelevät kerroksia 2–6, joissa mahdolliset ratkaisuehdotukset vaihtelevat arkkitehtikilpailussa tehtävien valintojen mukaan.

Kellarikerros on sama molemmissa ratkaisuehdotuksissa. Kellarikerros muodostuu 4 erilaisesta tilasta, joita ovat keskuskadun päädyssä oleva toimistotila, tämän vieressä oleva huoltotila (Huolto1), sekä entisestä vahtimestarin asunnosta ja kylmästä huoltotilasta (Huolto2). Kellaritilassa tarvittavat muutokset koskevat toimisto-osan viereistä huoltotilaa (Huolto1). Huoltotilassa on mappivarastoja ja puhelinhuone, jotka muodostavat omat palo-osastonsa. Näissä tiloissa olevat vanhat palo-ovet on tiivistettävä palonkestävin eristein, jotta tilan palo-osastoinnin eristävyys vaatimus täyttyy. Tämän lisäksi on tilaan saatava varatie. Varatien ehdotettu toteutus on mappivaraston yläosassa olevasta ikkunasta (kuva 1). Ikkuna on varustettava helposti avattavalla kiintopainikkeella ja vaadittavat porrasratkaisut on lisättävä portaan eteen, jotta siitä kulkeminen on mahdollista. Tilan savutuuletus voidaan toteuttaa tilan yläosassa olevista ikkunoista, sillä ne ovat helposti rikottavissa katutasolta. Korvausilma tilaan voidaan ottaa käyntioven kautta.



Kuva 1: Ehdotettu poistumistie ja savunpoistoikkuna kellarissa.

Ensimmäisessä kerroksessa tila jaetaan kolmeen osaan siten, että Keskuskadun puoli muodostaa oman siipensä ja rakennuksen vastainen puoli omansa ja porrasaula muodostaa oman palo-osaston. Savutuuletus rakennuksen vastakkaisissa siivissä voidaan hoitaa toimistoista käsin helposti avattavien ikkunoiden kautta. Keskuskadun puoleisessa päädyssä poistumistietä on riittävästi, mutta rakennuksen toisessa siivessä ei vaihtoehtoista poistumistietä ole. Keskuskatua vastaisen siiven toimistoista on järjestettävä varatie mahdollisuus, jotta rakennuksesta voidaan poistua turvallisesti joko pääovien kautta tai toimistojen ikkunoista pelastautumalla. Ensimmäisessä kerroksessa oleva arkisto muodostaa oman palo-osastonsa.

Ullakolla erityishuomiota tulee kiinnittää savunpoiston järjestelyyn. Ullakon savunpoistoon voidaan hyödyntää ullakon katossa olevia kahta kattoikkunaa. Tilan korkeuden takia on pidettävä huoli, että

kattoikkunat ovat helposti avattavissa. Kellarin oven viereen porraskäytävän puolelle on järjestettävä sähköinen avaus, jotta savunpoisto voidaan käynnistää helposti. Korvausilma kellariin otetaan kellarin porraskäytävän kautta.

3.2.1 Ratkaisuehdotus A

Ratkaisuehdotus A:ssa rakennus osastoidaan siten, että rakennuksen Keskuskadun pääty ja sitä vastainen pääty muodostavat omat siipensä ja väliin jäävä porrasaula muodostaa oman osastonsa. Tällöin molemmat päädyt muodostavat oman alle 300 m² osastonsa, josta vähäisen (alle 60 henkilöä) henkilömäärän takia riittää yksi poistumistie ja varatie. Varatiemahdollisuus tulee järjestää Kustaankadun puolen toimistojen ikkunoista, josta pelastautuminen tapahtuu pelastuslaitoksen kalustoa hyödyntäen. Lisäksi toimisten ovet, jotka johtavat suoraan porrasaulaan on varustettava ovipumpuilla. Viidennessä kerroksessa sijaitsevan valtuustosalin arvioitu henkilömäärä on 120 henkilöä, jolloin varatie ei tule tässä tilanteessa kysymykseen. Ratkaisuehdotus A:ssa ehdotetaan, että valtuustosaliin järjestetään toinen poistumistie ulkoista sääsuojattua porrasta hyödyntäen. Ulkoinen porras voi toimia myös vaihtoehtoisena hätäpoistumistienä valtuustosalin puolella myös muissa kerroksissa.

Savunpoisto voidaan toteuttaa pääsääntöisesti tilassa olevien helposti avattavien ikkunoiden kautta. Toimistojen ikkunat tulee varustaa avauslaitteilla, jotta ne voidaan tulipalotilanteessa avata ripeästi savunpoistoa varten, tai jotta ikkunat ovat helposti avattavissa varatiekäyttöä varten. Valtuustosalin korkeuden takia, tilan yläosaan on asennettava savunpoistoikkunat, joihin tulee järjestää sähköinen avaus valtuustosalin lattiatasolta. Savunpoistoon käytettävien ikkunoiden tai luukkujen pinta-ala tulee olla 2 % tilan kokonaispinta-alasta, jotta savu voidaan poistaa tilasta tehokkaasti.

Tämän ratkaisun vahvuutena on, että savun leviämistä rakennuksen sisällä on saatu rajoitettua huomattavasti, kun rakennuksen molemmat päädyt ja porrasaula muodostavat omat palo-osastonsa. Lisäksi poistumisturvallisuus on parantunut huomattavasti, kun rakennuksen kriittisistä tiloista voidaan poistua käyttäen kahta toisistaan riippumatonta poistumistietä.

3.2.2 Ratkaisuehdotus B (Päivitetty versio)

Ratkaisuehdotus A:n haasteena on, että porrasaulasta muodostuu suuri yhtenäinen uloskäytävätila. Paloturvallisuusasetuksen asettamat vaatimukset uloskäytävälle ovat varsin tiukat, ja tämä johtaisi kaiken ylimääräisen irtaimiston poistamiseen rakennuksen aulatiloista, mikä ei ole toivottavaa rakennuksen käyttötarkoitus ja historia huomioiden.

Ratkaisuehdotus B:ssä rakennuksen savunpoiston toteutus voitaisiin toteuttaa samalla tavalla kuin vaihtoehto A:ssa, jossa savunpoisto toteutetaan olemassa olevista ovista ja ikkunoista. Tätä tarkoitusta varten on varmistuttava siitä, että toimistojen ikkunat on varustettu kiintopainikkeilla, jotta ne ovat helposti avattavissa. Korkeissa tiloissa tilan yläosiin on järjestettävä savunpoistoikkunat, joihin on järjestetty lattiatasolta sähköinen avaus. Ratkaisuehdotus B:ssä savun leviämisen estäminen hoidetaan siten, että rakennuksen jokainen kerros jaetaan ratkaisuehdotus A:n tavoin kolmeen lohkoksi: Oikeasiipi, porrasaula ja vasensiipi. Tässä ratkaisussa kuitenkin riittää, että lohkot ovat vain savutiiviitä. Tällöin porrasaula ei muodosta omaa virallista poistumistietä, koska sitä ei eroteta muusta rakennuksesta virallisilla palo-osastoilla, eikä sieltä välttämättä tarvitse poistaa ylimääräistä kalustusta. Rakennuksen jako kolmeen savutiiviiseen lohkoon voi aiheuttaa rakennuksen ilmanvaihdon ongelmia. Ongelma kuitenkin voidaan ratkaista siten, että savutiiviissä



rakenteessa olevat ikkunat on paloilmoitin ohjattuja siten, että automaattisen paloilmoittimen antaessa hälytyksen, savutiivit ikkunat sulkeutuisivat automaattisesti. Toimistojen ovet, jotka ovat suorassa yhteydessä rakennuksen keskellä olevaan porrasaulaan on syytä varustaa ovipumpuilla ja varmistettava ovien savutiiveys. Poistumisreittien parannus tapahtuisi lisäämällä kohteeseen kaksi porrasta. Toinen porras sijoitettaisiin valtuustosalin pätyyn ja toinen joko ulkoisena- tai sisäisenä portaana talon vastakkaiseen pätyyn. Koska nämä portaot toimivat rakennuksen virallisina uloskäytävinä, ne tulisi osastoida erilleen rakennuksesta. Varatienä tässä ratkaisussa voitaisiin hyödyntää porrasaulassa olevaa porrasta.

Tämän ratkaisun etuna olisi se, että rakennuksen molemmista päistä voitaisiin poistua virallista uloskäytävää pitkin, mikä lyhentää poistumismatkaa rakennuksesta huomattavasti, koska ihmisten katsotaan saavuttaneen turvallisen tilan saavuttaessaan rakennuksen uloskäytävän. Savun leviäminen rakennuksessa on kontrolloitu palo-osastointien sijaan savutiiviillä rakenteilla jokaisessa kerroksessa, mikä osaltaan mahdollistaa sen, että varapoistumistienä toimiva porrasaula säilyy todennäköisemmin kulkukelpoisena, siinä tilanteessa, mikäli palo saa alkunsa jostain rakennuksen toimistotiloista.

4 Yhteenveto

Tämä asiakirja on selvitys Kotkan Kaupungintalon paloteknisistä ratkaisuista. Asiakirjan tarkoituksena on selvittää Kotkan Kaupungintalossa olemassa olevat poistumistiejärjestelyt, palo-osastoinnit sekä savunpoistomahdollisuudet ja niiden pohjalta laatia reunaehdot paloteknisten järjestelmien parantamiselle arkkitehtikilpailua varten. Selvityksessä verrataan rakennuksessa toteutuvia poistumistieratkaisujen, palo-osastointien ja savunpoistonmahdollisuuksien riittävyttä nykyisen lainsäädännön näkökulmasta. Oleellista on kuitenkin muistaa, että rakennus on vanha olemassa oleva rakennus, jolloin oleellista on saada aikaan merkittävää parannusta edellä esitettyihin asioihin, asetusten täydellisen täyttämisen sijaan.

Selvityksessä keskeisenä havaintona todettiin, että rakennuksen kerrokset ovat yhtä suurta palo-osastoa, ja niistä on vain yksi poistumistie. Poistumisturvallisuuden näkökulmasta, tämä on haaste, koska tulipalotilanteessa on suuri vaara siihen, että ainut poistumistie tukkeutuu savun vaikutuksesta. Lisäksi savu pääsee vapaasti leviämään rakennuksessa, vähäisen osastoinnin takia. Tästä syystä suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että miten savun leviämistä rakennuksessa voitaisiin rajoittaa osastointien avulla ja miten tiloihin voitaisiin järjestää vaihtoehtoisia poistumisteitä tai varateitä, joita voidaan käyttää pelastautumiseen rakennuksesta tulipalon sattuessa. Erityishuomiota kiinnitettiin viidennessä kerroksessa olevaan valtuustosalin, johon kokoontuu useasti suuri määrä ihmisiä ja heidän poistumisturvallisuuteensa.

Savunpoiston osalta kiinnitettiin huomiota siihen, mitä kautta savu voidaan poistaa rakennuksesta. Savunpoistolle asetettiin vaatimukseksi, että savunpoistoon käytettävät ovet, ikkunat ja luukut kerroksissa on oltava helposti avattavissa ilman apuvälineitä.

Espoossa 12.01.2021

KK-Palokonsultti Oy

Kalervo Korpela

Kalervo Korpela

DI, palo- ja turvallisuustekniikka

Timo Rantamäki

Timo Rantamäki

MSc, Fire Safety Engineering

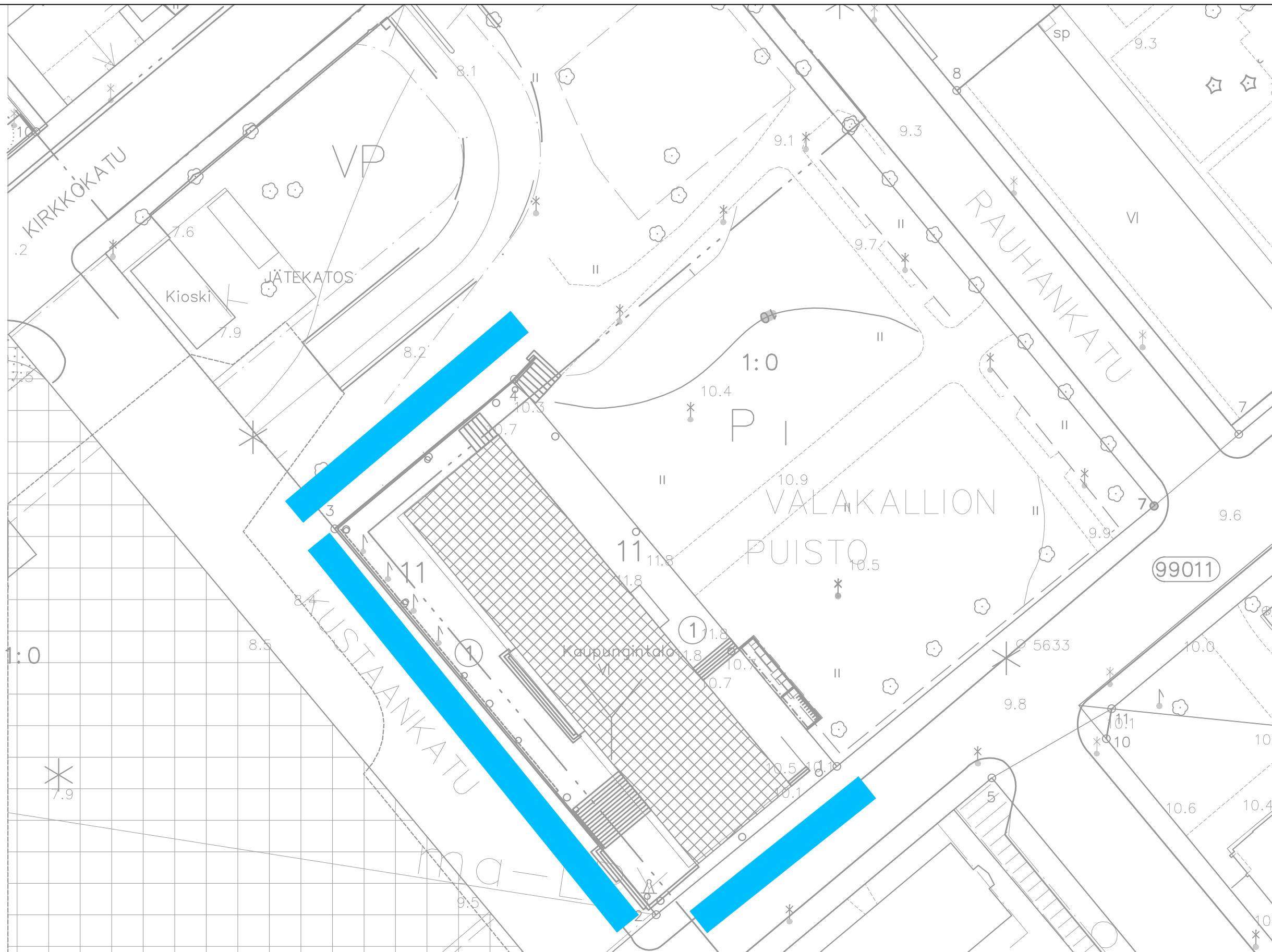
Lähteet

OY INSINÖÖRI STUDIO, 2018. *TUTKIMUSRAPORTTI Sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Kotkan Kaupungintalo*. Tornatorintie 3, PL 25. Kotka. 13.11.2018.

Liitteet

Liite 1: Ratkaisuehdotus A kuvat

Liite 2: Ratkaisuehdotus B kuvat (Päivitetty)



Puolet joihin pääsy
pelastuslaitoksen
kalustolla

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

Kotkan Kaupungintalo

26.10.2022 1:500 A3

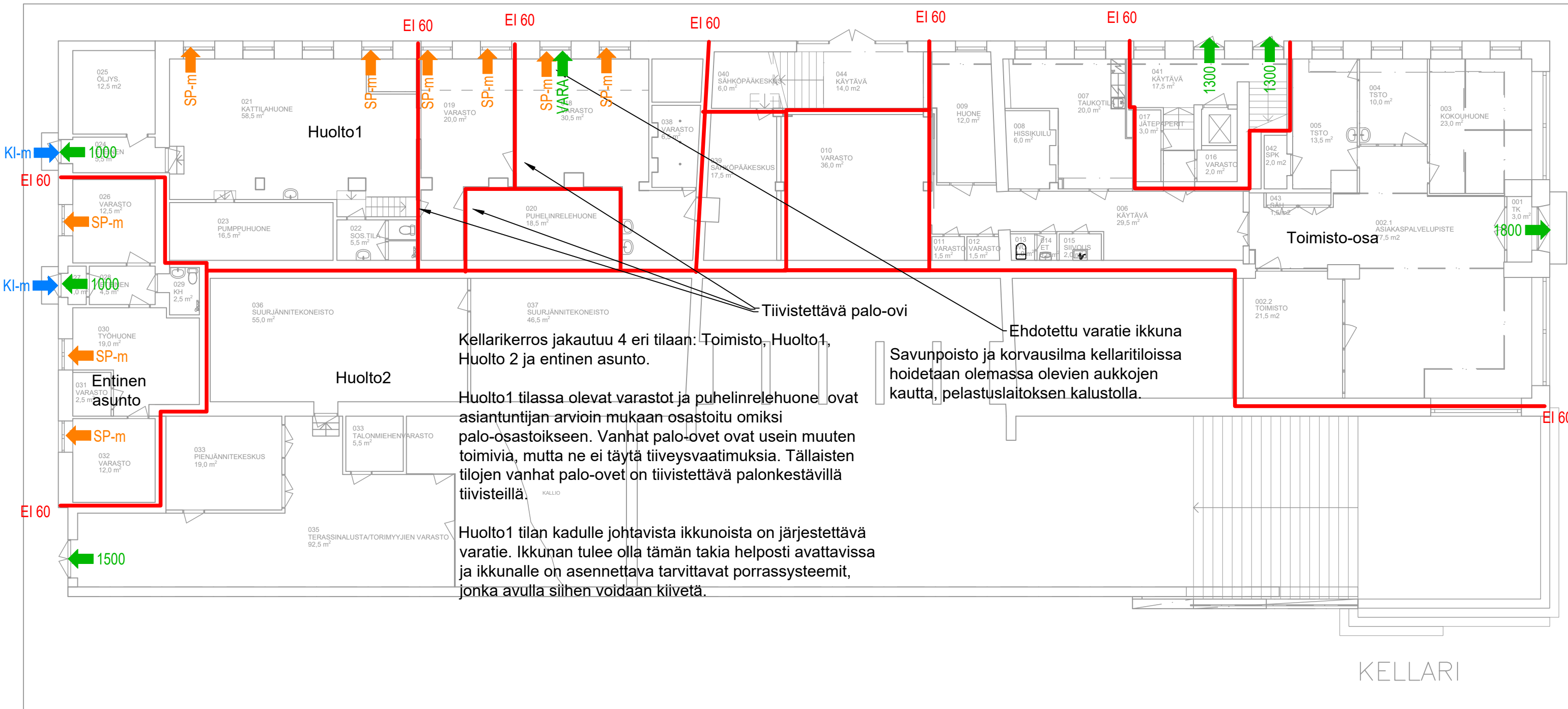
Asemakuva

Suunnittelija: KK
Piirtäjä: TR

Tarkastaja: KK
Katja Kangas



KK-PALOKONSULTTI OY
Piispantilankuja 4, 02240 ESPOO
www.kk-palokonsultti.com



Tiivistettävä palo-ovi

Ehdotettu varatie ikkuna

Savunpoisto ja korvausilma kellaritiloissa hoidetaan olemassa olevien aukkojen kautta, pelastuslaitoksen kalustolla.

Kellarikerros jakautuu 4 eri tilaan: Toimisto, Huolto1, Huolto 2 ja entinen asunto.

Huolto1 tilassa olevat varastot ja puhelinrelehuone ovat asiantuntijan arvioin mukaan osastoitu omiksi palo-osastoikseen. Vanhat palo-ovet ovat usein muuten toimivia, mutta ne ei täytä tiiveysvaatimuksia. Tällaisten tilojen vanhat palo-ovet on tiivistettävä palonkestävillä tiivisteillä.

Huolto1 tilan kadulle johtavista ikkunoista on järjestettävä varatie. Ikkunan tulee olla tämän takia helposti avattavissa ja ikkunalle on asennettava tarvittavat porrassysteemit, jonka avulla siihen voidaan kiivetä.

- EI 60 Osastointiluokka
- KI-m Korvausilma manuaalinen
- SP-m 1 m² Savunpoisto manuaalinen
- SP-ikkuna 1 m² Savunpoistoikkuna
- VARA Varatie
- 1200 Poistuminen + minimileveys
- SL Sähköisesti avattavan savunpoistoikkunan avus

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

Kotkan Kaupungintalo

26.10.2022 1:160 A3

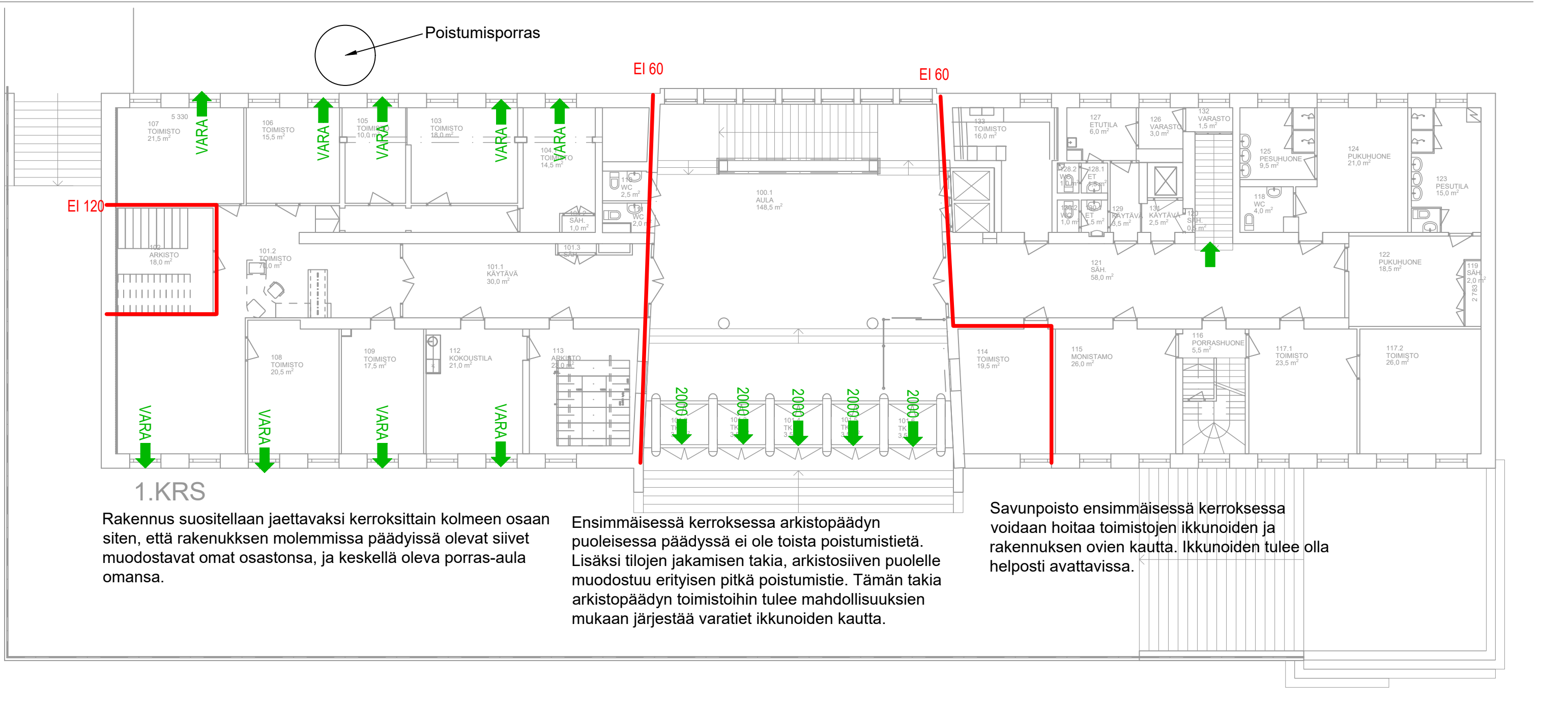
Kellari

Suunnittelija: KK
Piirtäjä: TR
Tarkastaja: KK
Katja Kangas

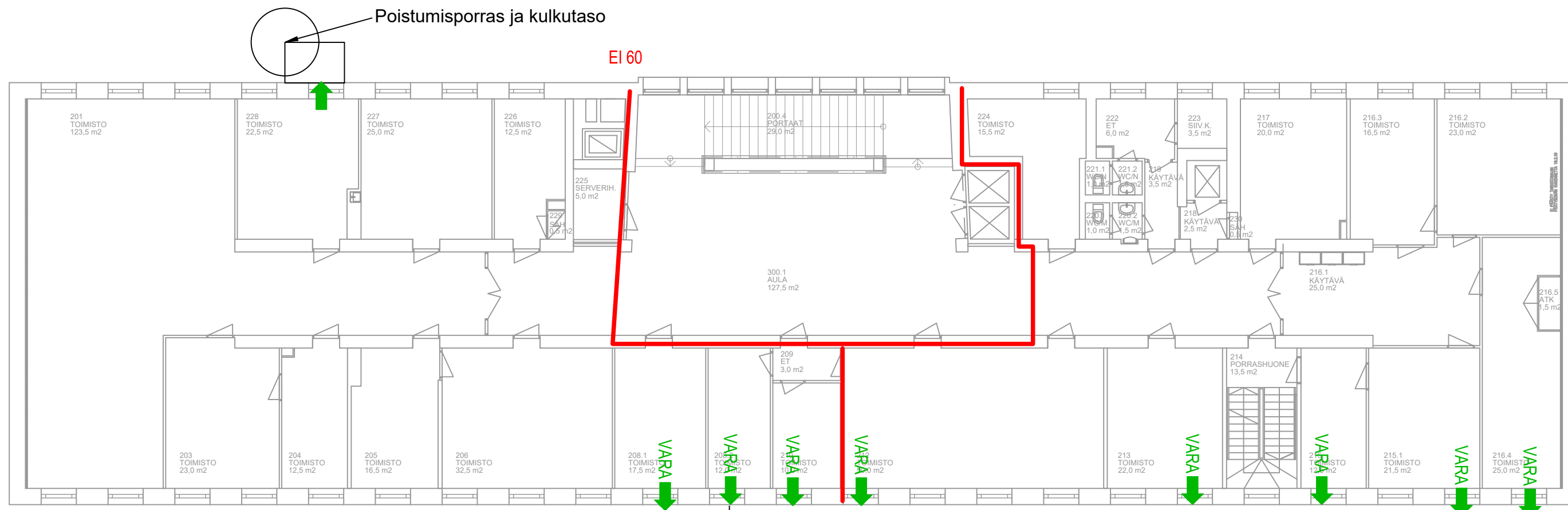


KK
PALOKONSULTTI

KK-PALOKONSULTTI OY
Piispantienkatu 4, 02240 ESPOO
www.kk-palokonsultti.com



EI 60 Osastointiluokka Palo-osaston raja VARA ➡ Varatie 1200 ➡ Poistuminen + minimileveys			PALOTEKNINEN SUUNNITELMA Kotkan Kaupungintalo 26.10.2022 1:160 A3			1-kerros Suunnittelija: KK Piirtäjä: TR		Tarkastaja: KK <i>Kaapo Kangas</i>	KK PALOKONSULTTI KK-PALOKONSULTTI OY Piispantilankuja 4, 02240 ESPOO www.kk-palokonsultti.com
---	--	--	--	--	--	---	--	---	---



2.KRS Savunpoisto toisessa kerroksessa voidaan hoitaa toimistojen ikkunoiden ja rakennuksen ovien kautta. Ikkunoiden tulee olla helposti avattavissa.

Toimistoista, jotka johtuvat suoraan porras-aulaan on vain yksi poistumistie, minkä takia, näihin tiloihin on järjestettävä varatie toimiston ikkunan kautta ja pelastautuminen tapahtuu palokunnan avustuksella. Lisäksi suoraan porrashuoneeseen yhteydessä olevat toimistot on varustettava ovipumpuilla.

- EI 60 Osastointiluokka
- Palo-osaston raja
- VARA → Varatie
- 1200 → Poistuminen + minimileveys

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

Kotkan Kaupungintalo

26.10.2022

1:160

A3

2-kerros

Suunnittelija: KK

Piirtäjä: TR

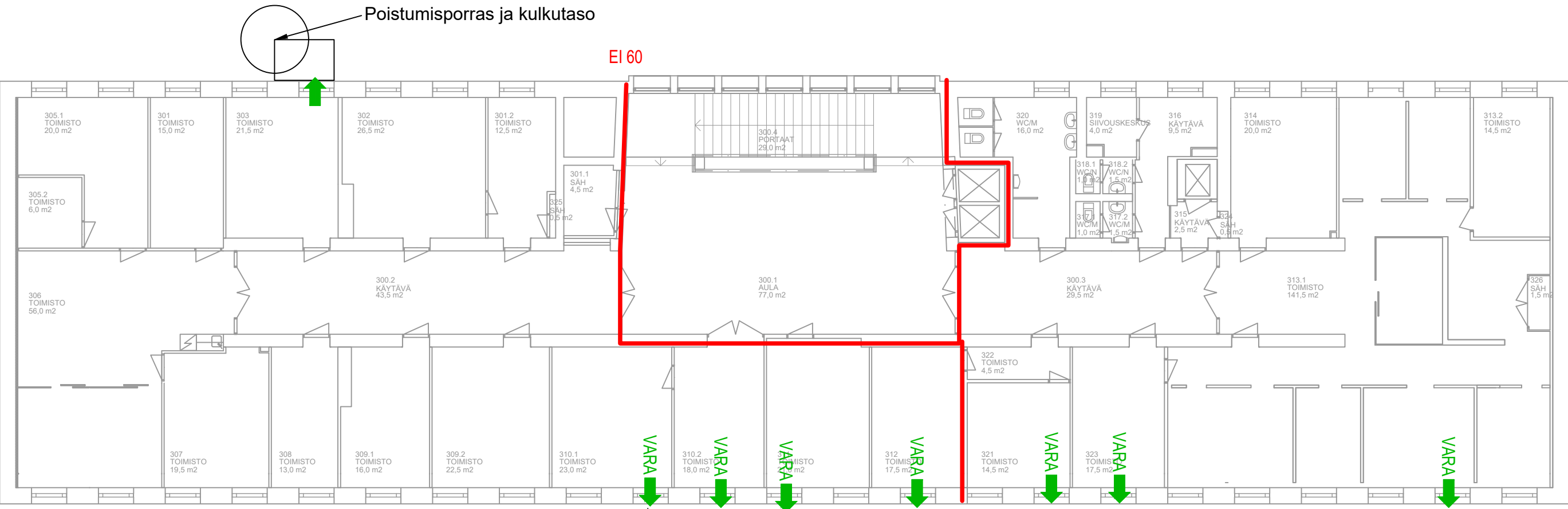
Tarkastaja: KK

Katja Kangas



KK-PALOKONSULTTI OY
Piispanilankuja 4, 02240 ESPOO
www.kk-palokonsultti.com

ovien kautta. Ikkunoiden tulee olla helposti avattavissa.



3.KRS

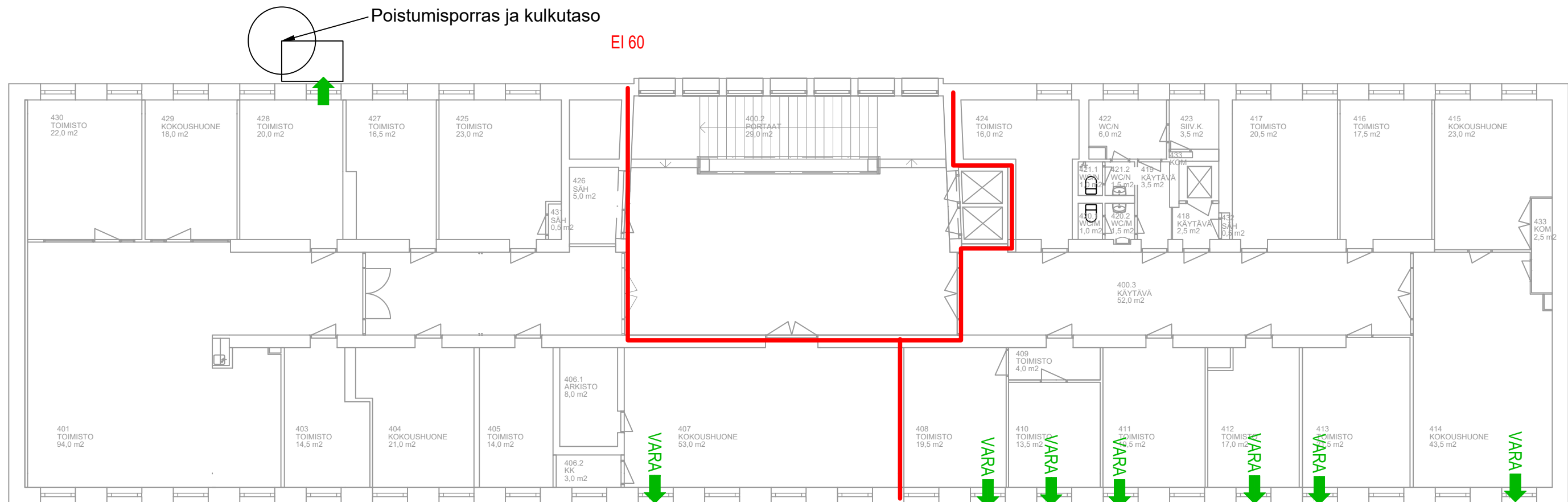
Savunpoisto kolmannessa kerroksessa voidaan hoitaa toimistojen ikkunoiden ja rakennuksen ovien kautta. Ikkunoiden tulee olla helposti avattavissa.

Kolmannessa kerroksessa kustaan kadun puolen toimistojen ikkunoista on järjestettävä varatie pelastuslaitoksen avustuksella.

Suorassa yhteydessä porrasaulaan olevien toimistojen ovet on varustettava ovipumpuilla.

3. KERROS

EI 60 Osastointiluokka Palo-osaston raja VARA Varatie 1200 Poistuminen + minimileveys	PALOTEKNINEN SUUNNITELMA Kotkan Kaupungintalo 26.10.2022 1:160 A3 3-kerros Suunnittelija: KK Tarkastaja: KK Piirtäjä: TR <i>Kaisu Kangas</i> KK PALOKONSULTTI KK-PALOKONSULTTI OY Piispantilankuja 4, 02240 ESPOO www.kk-palokonsultti.com
--	---



4.KRS Savunpoisto neljännessä kerroksessa voidaan hoitaa toimistojen ikkunoiden ja rakennuksen ovien kautta. Ikkunoiden tulee olla helposti avattavissa.

─ Kolmannessa kerroksessa kustaan kadun puolen toimistojen ikkunoista on järjestettävä varatie pelastuslaitoksen avustuksella.
Suorassa yhteydessä porrasaulaan olevien toimistojen ovet on varustettava ovipumpuilla.

- EI 60 Osastointiluokka
- Palo-osaston raja
- VARA → Varatie
- 1200 → Poistuminen + minimileveys

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

Kotkan Kaupungintalo

26.10.2022

1:160

A3

4-kerros

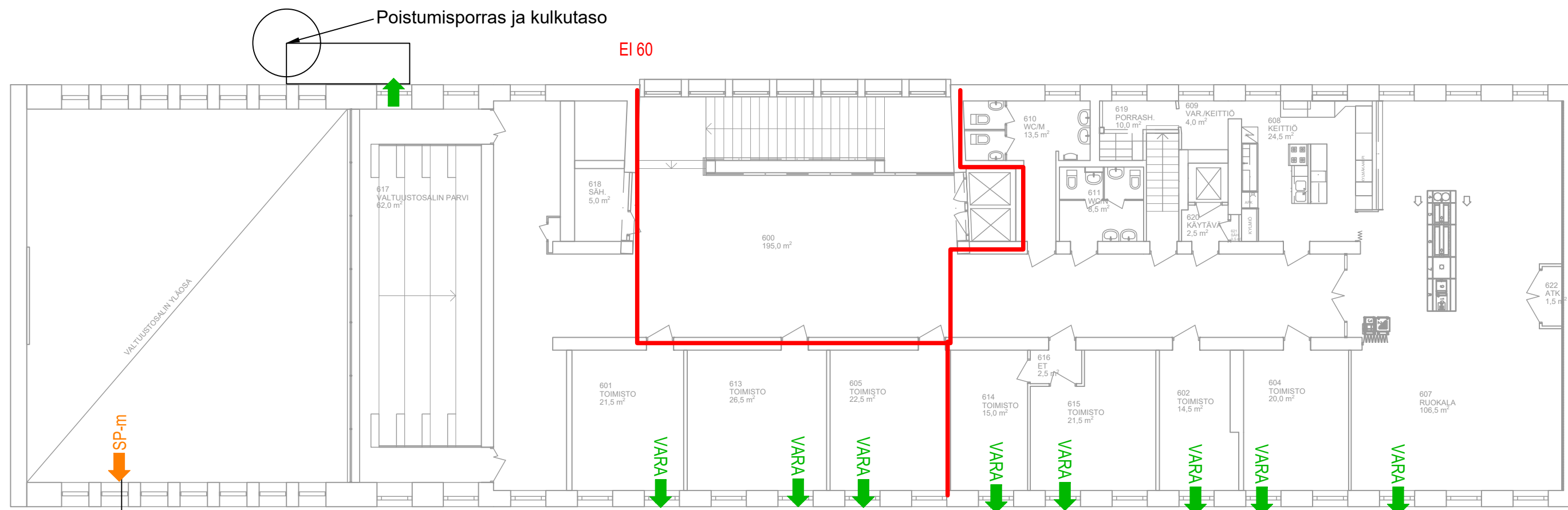
Suunnittelija: KK

Piirtäjä: TR

Tarkastaja: KK

Katja Kangas





Savunpoisto järjestetään tilan yläosissa olevista helpostiavattavista ikkunoista. Tilan korkeuden takia, savunpoistoluukuille järjestettävä sähköinen avaus tilan sisäänkäynnin tasolta. Korvausilma tilaan voidaan ottaa kerroksen puolelta.

Kustaankadun puolen toimistoihin on lisättävä varatiemahdollisuus. Pelastautuminen pelastuslaitoksen kalustolla. Toimistojen oviin, joista on suora yhteys porrasaulaan on asennettava suljinlaitteet.

6. KERROS

EI 60 Osastointiluokka

KI-m Korvausilma manuaalinen

Palo-osaston raja

SP-m 1 m² Savunpoisto manuaalinen

VARA Varatie

SP-ikkuna 1 m² Savunpoistoikkuna

1200 Poistuminen + minimileveys

SL Sähköisesti avattavan savunpoistoikkunan avus

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

Kotkan Kaupungintalo

26.10.2022

1:160

A3

6-kerros

Suunnittelija: KK

Piirtäjä: TR

Tarkastaja: KK

Katariina Kangas



KK-PALOKONSULTTI OY
Piispanilankuja 4, 02240 ESPOO
www.kk-palokonsultti.com

Ullakon savunpoisto toteutetaan ullakon katossa olevien kupuikkunoiden kautta. Jotta kupuikkunat ovat helpostiavattavia, on niihin asennettava sähköinen avausjärjestelmä, joka voidaan avata porraskäytävän puolelta ullakon oven läheisyydestä.

EI 60

EI 60

EI 60

EI 60

SP-ikkuna 2,9 m²

SP-ikkuna 2,9 m²

ULLAKKO

EI 60

Osastointiluokka

KI-m

Korvausilma manuaalinen

VARA

Varatie

SP-m 1 m²

Savunpoisto manuaalinen

SP-ikkuna 1 m²

Savunpoistoikkuna

SL

Sähköisesti avattavan savunpoistoikkunan avus

1200

Poistuminen + minimileveys

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

Kotkan Kaupungintalo

26.10.2022

1:150

A3

Ullakko

Suunnittelija: KK

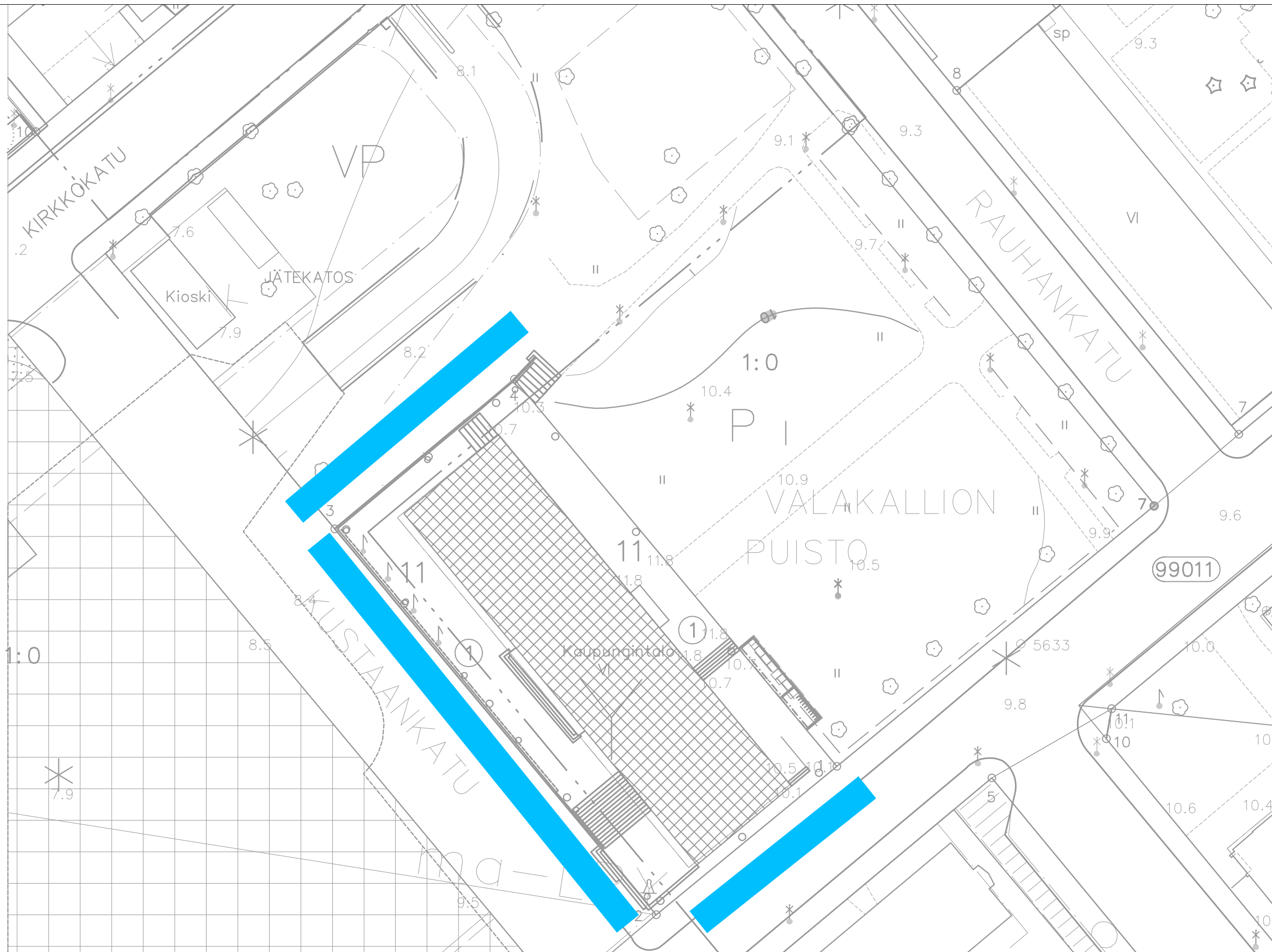
Piirtäjä: TR

Tarkastaja: KK

Katso Kuvaa

KK
PALOKONSULTTI

KK-PALOKONSULTTI OY
Piispantienkatu 4, 02240 ESPOO
www.kk-palokonsultti.com



Puolet joihin pääsy
pelastuslaitoksen
kalustolla

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

Kotkan Kaupungintalo

12.01.2023 1:500 A3

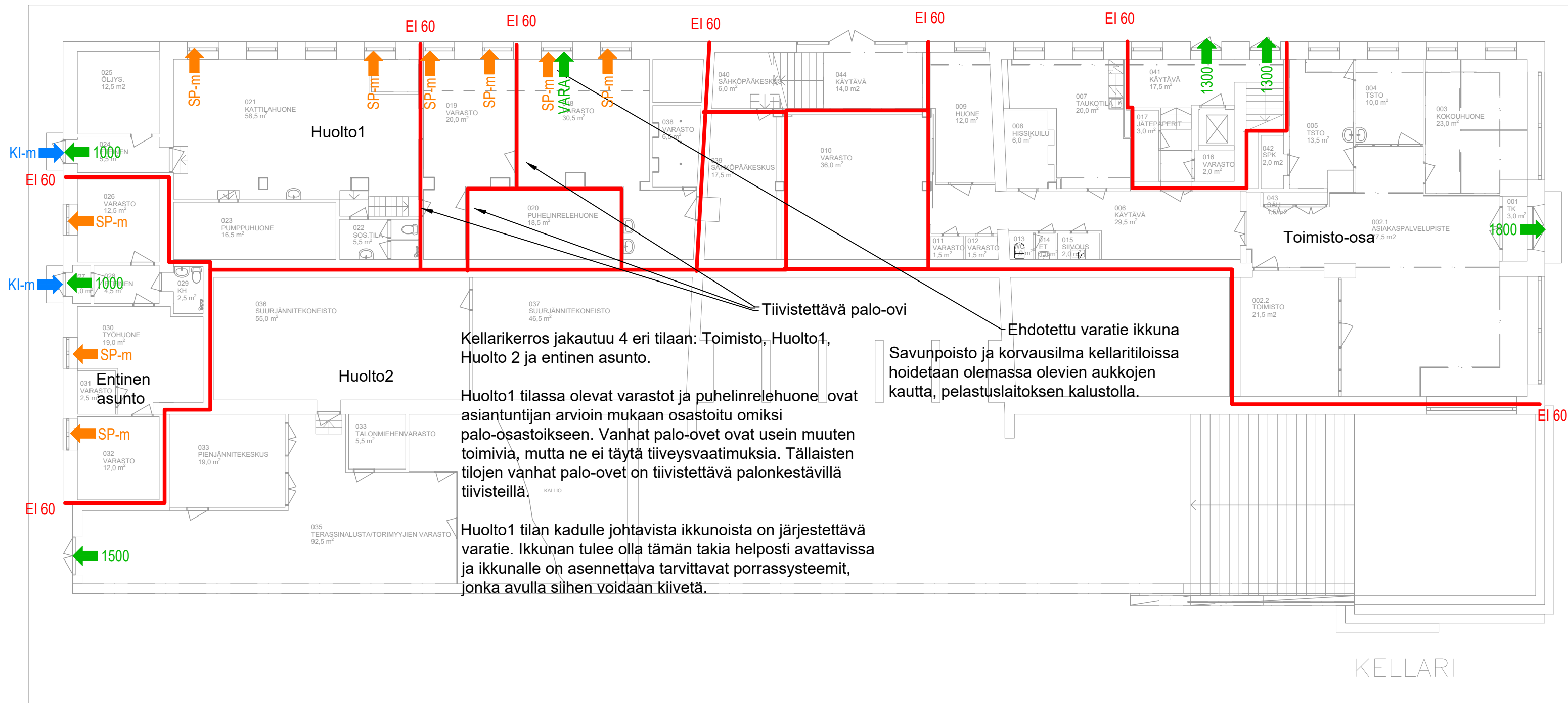
Asemakuva

Suunnittelija: KK
Piirtäjä: TR

Tarkastaja: KK
Katja Kangas



KK-PALOKONSULTTI OY
Piispantilankuja 4, 02240 ESPOO
www.kk-palokonsultti.com



EI 60	Osastointiluokka	KI-m	Korvausilma manuaalinen	- - - - -	Savutiivin alueen raja
—	Palo-osaston raja	SP-m 1 m ²	Savunpoisto manuaalinen		
VARA	Varatie	SP-ikkuna 1 m ²	Savunpoistoikkuna		
1200	Poistuminen + minimileveys	SL	Sähköisesti avattavan savunpoistoikkunan avus		

LIITE: Kaupunkirakennelautakunta 24.09.2024 / 119

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

Kotkan Kaupungintalo

12.01.2023

1:160

A3

Kellari

Suunnittelija: KK

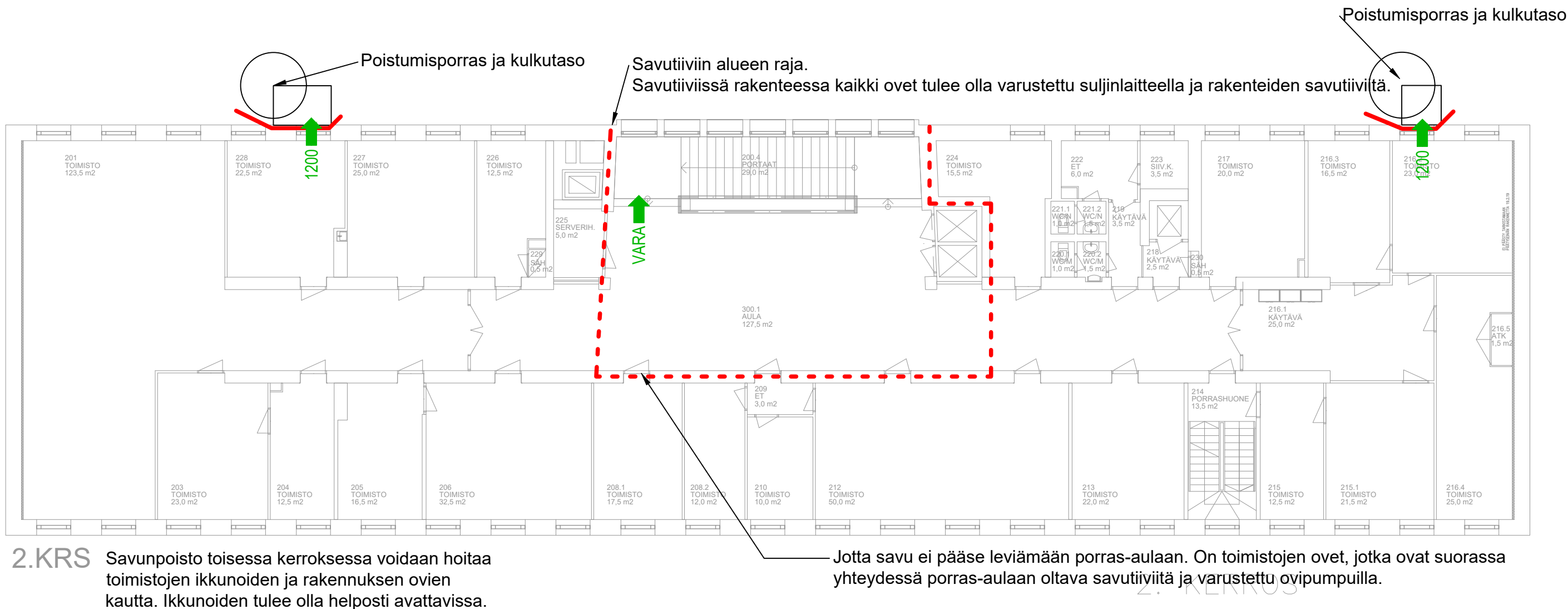
Piirtäjä: TR

Tarkastaja: KK

Kabu Korpela



KK-PALOKONSULTTI OY
Piispantienkatu 4, 02240 ESPOO
www.kk-palokonsultti.com



- EI 60 Osastointiluokka
- Palo-osaston raja
- VARA Varatie
- 1200 Poistuminen + minimileveys

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

Kotkan Kaupungintalo

12.01.2023

1:160

A3

2-kerros

Suunnittelija: KK

Piirtäjä: TR

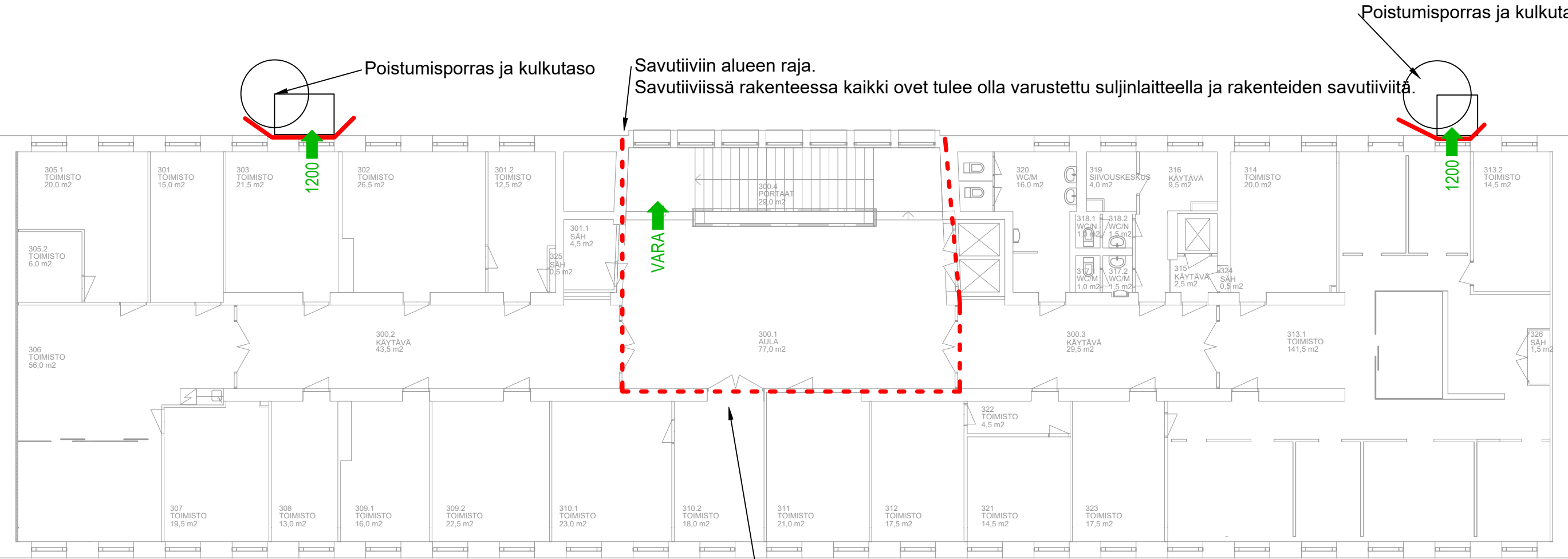
Tarkastaja: KK

Kabu Korpela



KK-PALOKONSULTTI OY
Piispantilankuja 4, 02240 ESPOO
www.kk-palokonsultti.com

ovien kautta. Ikkunoiden tulee olla helposti avattavissa.



3.KRS

Savunpoisto kolmannessa kerroksessa voidaan hoitaa toimistojen ikkunoiden ja rakennuksen ovien kautta. Ikkunoiden tulee olla helposti avattavissa.

Jotta savu ei pääse leviämään porras-aulaan. On toimistojen ovet, jotka ovat suorassa yhteydessä porras-aulaan oltava savutiiviitä ja varustettu ovipumpuilla.

- EI 60 Osastointiluokka
- Palo-osaston raja
- VARA Varatie
- 1200 Poistuminen + minimileveys

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

Kotkan Kaupungintalo

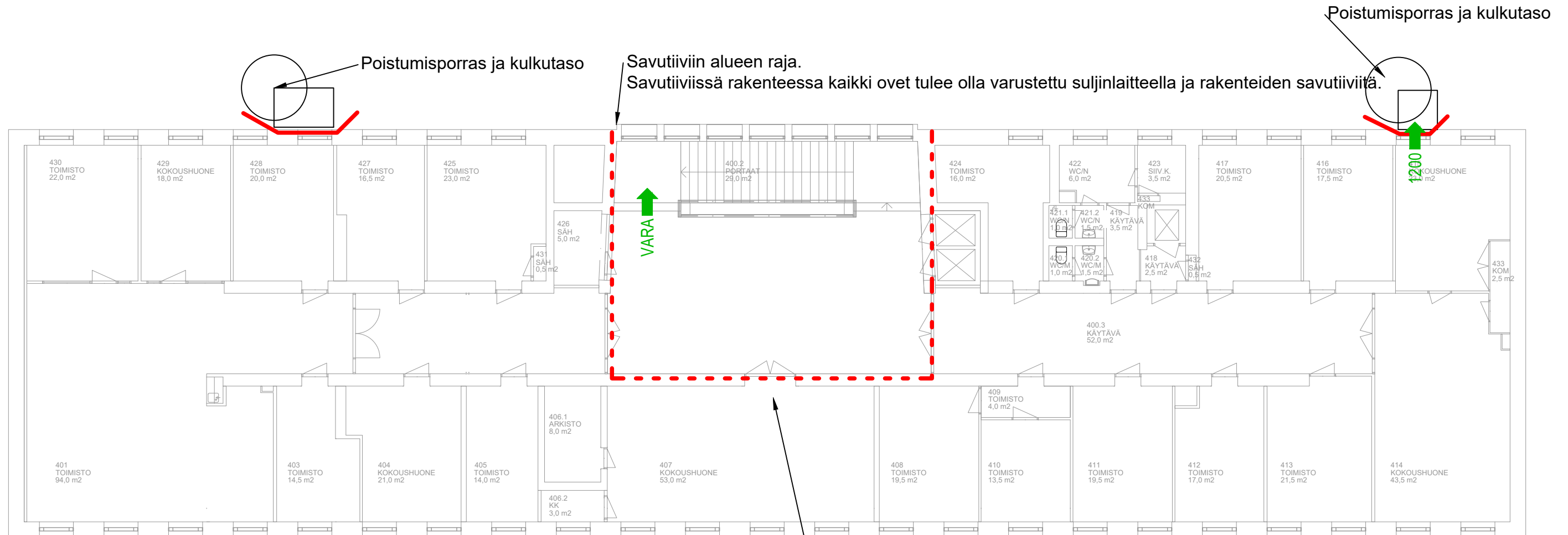
12.01.2023 1:160 A3

3-kerros

Suunnittelija: KK
Piirtäjä: TR
Tarkastaja: KK
Katja Kangas

KK
PALOKONSULTTI

KK-PALOKONSULTTI OY
Piispantilankuja 4, 02240 ESPOO
www.kk-palokonsultti.com



4.KRS Savunpoisto neljännessä kerroksessa voidaan hoitaa toimistojen ikkunoiden ja rakennuksen ovien kautta. Ikkunoiden tulee olla helposti avattavissa.

Jotta savu ei pääse leviämään porras-aulaan. On tilojen ovet, jotka ovat suorassa yhteydessä porras-aulaan oltava savutiiviitä ja varustettu ovipumpuilla.

4. KERROS

- EI 60 Osastointiluokka
- Palo-osaston raja
- VARA Varatie
- 1200 Poistuminen + minimileveys

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

Kotkan Kaupungintalo

12.01.2023

1:160

A3

4-kerros

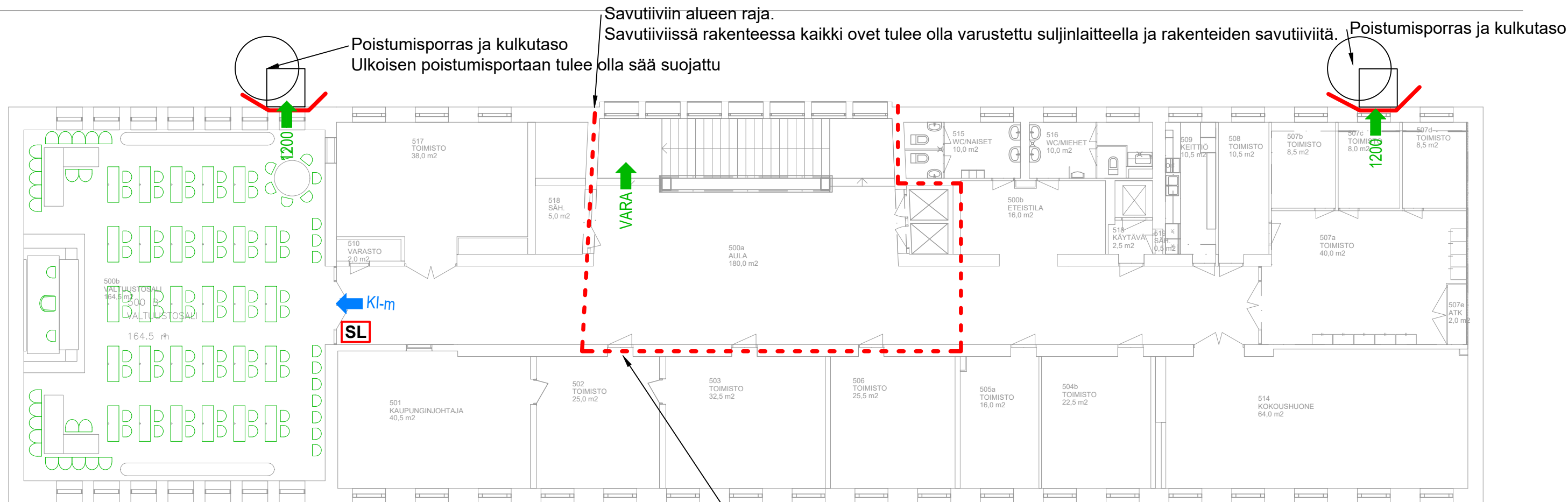
Suunnittelija: KK

Piirtäjä: TR

Tarkastaja: KK

Kaupo Kangas





Savunpoisto viidennessä kerroksessa voidaan järjestää helpostiavattavien ikkunoiden ja luukkujen kautta. Valtuustosalin savunpoistomahdollisuus tulee järjestää tilan ylä-osaan. Koska tila on korkea on luukuille järjestettävä sähköinen avaus, jotta ne ovat helposti avattavissa.

Poistumisporras ja kulkutaso

EI 60	Osastointiluokka	KL-m	Korvausilma manuaalinen	---	Savutiiviin alueen raja
---	Palo-osaston raja	SP-m 1 m ²	Savunpoisto manuaalinen		
VARA	Varatie	SP-ikkuna 1 m ²	Savunpoistoikkuna		
1200	Poistuminen + minimileveys	SL	Sähköisesti avattavan savunpoistoikkunan avus		

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

Kotkan Kaupungintalo

12.01.2023

1:160

A3

5-kerros

Suunnittelija: KK

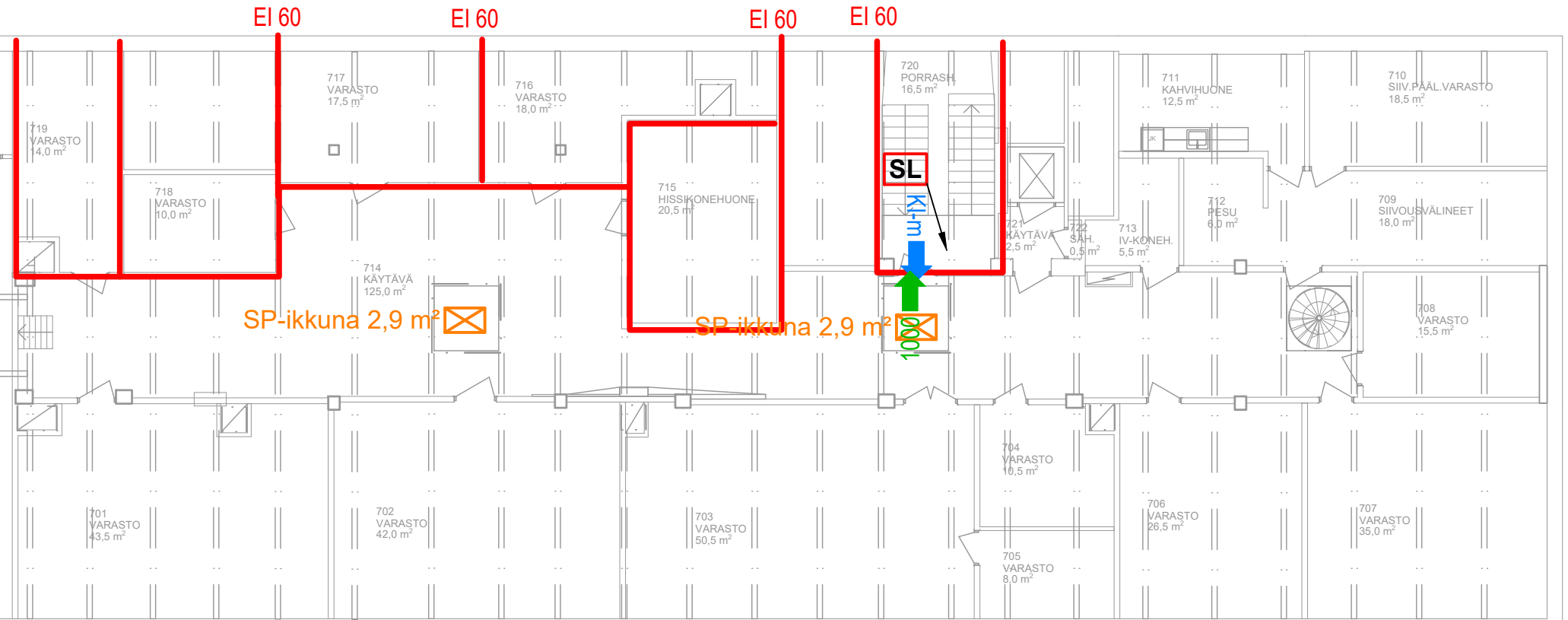
Piirtäjä: TR

Tarkastaja: KK

Kabuwa Kangas



Ullakon savunpoisto toteutetaan ullakon katossa olevien kupuikkunoiden kautta. Jotta kupuikkunat ovat helpostiavattavia, on niihin asennettava sähköinen avausjärjestelmä, joka voidaan avata porraskäytävän puolelta ullakon oven läheisyydestä.



ULLAKKO

EI 60 Osastointiluokka

Kl-m Korvausilma manuaalinen

--- Savutiivin alueen raja

Palo-osaston raja

SP-m 1 m² Savunpoisto manuaalinen

VARA Varatie

SP-ikkuna 1 m² Savunpoistoikkuna

1200 Poistuminen + minimileveys

SL Sähköisesti avattavan savunpoistoikkunan avus

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

Kotkan Kaupungintalo

12.01.2023

1:150

A3

Ullakko

Suunnittelija: KK

Piirtäjä: TR

Tarkastaja: KK

Katso Kari



KK-PALOKONSULTTI OY
Piispantienkatu 4, 02240 ESPOO
www.kk-palokonsultti.com

MONUMENTISTA KAUPUNKILAISTEN YHTEISEKSI TALOKSI

Konseptiesityksen tiivistelmä,
Kotkan kaupungintalo
31.1.2024

KOTKAN KAUPUNGINTALON PROJEKTISSA tarkasteltiin kaupungintalon tiloja ja niiden käyttöä kokonaisuutena. Tähän esitykseen on koottu projektissa kerätty ymmärrys ja yhteiskehittävin metodein luotu konseptiehdotus.

Projekti lähti liikkeelle tarpeesta hyödyntää kaupungintalon tiloja entistä paremmin yleistyneen hybridityön myötä. Etätyön lisääntymisen myötä tyhjiillään kumisevat työhuoneet ja ainoana kohtaamisen paikkana olevat taukotilat eivät houkutelleet toimistolle. Etäisyys toimipisteiden ja kerrosten välillä oli kasvanut suureksi ja kaupungintalossa toimittiin siiloissa. Tiloissa ei juurikaan ollut muuntojoustavuutta ja suuret huoneet eivät olleet kustannustehokkain ratkaisu.

Rune & Berg Design ja Kotkan kaupungintalon projektiryhmä lähtivät yhteistuumin tutkimaan keinoja sujuvoittaa asiakasvirtoja ja luoda parempaa työarkea eri yksiköille. Konseptissa pyrittiin lisäämään tilojen käyttöä yhdistämällä useammat yksiköt saman katon alle.

PROJEKTIN TAVOITTEENA OLI SUJUVOITTA A SIAKASVIRTOJA JA LUODA PAREMPAA TYÖARKEA.

Projekti toteutettiin yhteistyössä käyttäjien kanssa. Yhteiskehittävien metodien avulla oivallettiin tarve luoda entistä avoimempi kaupungintalo, taata turvallisuus ja työrauha sekä määrittää entistä monipuolisemmat tilatyypit uudenlaisen työkuultuurin tueksi.

Lopputulmana syntyi konseptiehdotus, joka on esitelty raportin sivuilla 35 – 61. Konseptin keskeisimpiä muutoksia ovat katutasokerroksen avaaminen kaupunkilaisille ja ylempien kerrosten pyhittäminen työskentelyyn, allokoitua asiakaspalvelupisteet, ravintolan siirtäminen katutasoon sekä entistä monipuolisemmat tilatyypit ja niiden sijoittelu helposti kaikkien yksiköiden saataville.

Ehdotettu toimintasuunnitelma jatkolle on avattu raportin sivuilla 95 – 100, sisältäen myös poistumisteiden suunnittelun.

KAUPUNGINTALOSSA KAIVATAAN MUUTOSTA

Kaupungintalo ei ole

KOLKKO
TILOJEN OMISTAMINEN
YKSIPUOLINEN
SIILOUTUNUT
RUTIININOMAINEN
ARVAAMATON
VANHENTUNUT



Kaupungintalo on

VIIHTYISÄ
TILATEHOKAS
JOUSTAVA
VUOROVAIKUTTEINEN
INSPIROIVA
TURVALLINEN
YLLÄPIDETTY

KONSEPTIN OHJURIT: MONUMENTISTA YHTEISEKSI TALOKSI

1

AVOIMEMPI KAUPUNGINTALO tuo kaupunkilaisia lähemmäs virkahenkilöitä

Kaupungintalo osana kaupunkikuvaa,
katutasokerroksen uusi rooli

Sujuva asiointi, palveluiden
sijoittuminen

Eri käyttäjäryhmien huomiointi,
esteettömyys

2

TURVALLISUUS JA TYÖRAUHA takaavat paremman työarjen

Kulkureittien ja kulkuoikeuksien
tarkastelu/rajaaminen

Eri kerrosten vyöhykkeistys

Asiakastilojen sijoittumisen ja
niiden käytänteiden selkeytys

3

MONIMUOTOISEMMAT TILAT edistävät uudenlaista työkulttuuria

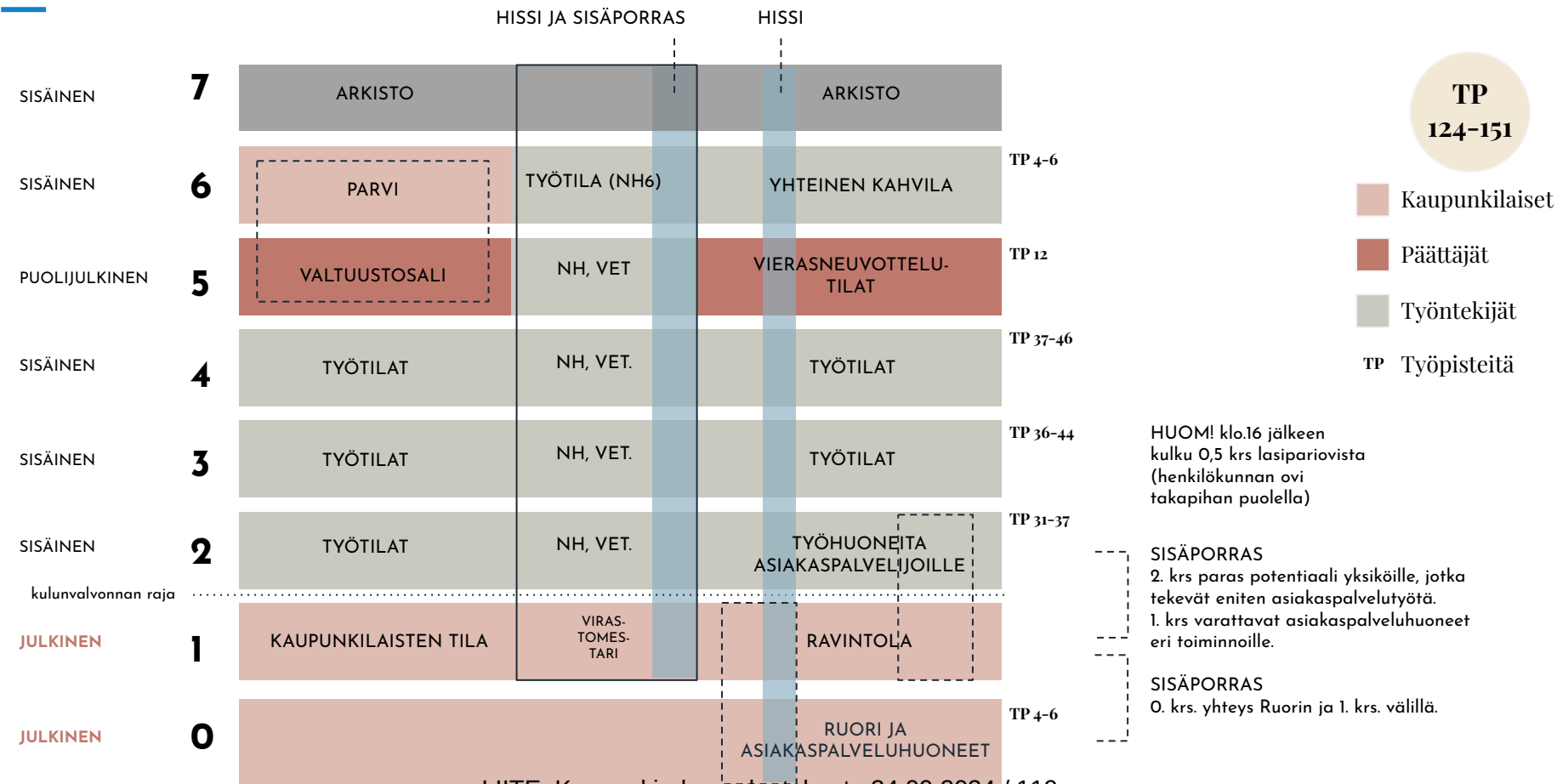
Työtilojen tehostaminen ja
yhteiskäyttöisyys

Vuorovaikutuksen ja yhteisöllisyyden
lisääminen, pois silloista

Käytännöt, lupa tehdä työtä
toisin kuin ennen

KONSEPTI KERROKSITTAIN

KAKSI AKTIIVISTA PALVELUKERROSTA JA 1.KRS:SSA ISO RAVINTOLA



KOTKAN KAUPUNGINTALO - TILAOHJELMA

JULKINEN VYÖHYKE 0. - 1. KRS

Kaikkien käyttäjäryhmien tilaa, vapaa pääsy 0.-1. kerroksiin

Ruori ja asiakaspalveluhuoneet

Ravintola
30-70 hengelle

Virastomestarin tilat

Kaupunkilaisten tila
(vuorovaikutteinen tila työntekijöiden ja kaupunkilaisten käyttöön, taidetila)

Vierasneuvottelutilat

Digitila
(valokuvaus, videointi)

PUOLIJULKINEN VYÖHYKE 5. KRS

Päättäjien pääsy valvotusti 6. kerrokseen

Valtuustosali ja parvi

Vierasneuvottelutilat
päättäjille

Vetäytymistilat
1-2 hlöä / tp

TUKITILAT

Arkistotilat 7. krs

Sosiaalitilat

Keskitetty kopiointi /säilytys postitus / tukitila

YKSITYINEN VYÖHYKE 2. - 6. KRS

Pääsy vain kaupungintalon työntekijöillä

YHTEISTYÖ

YHTEINEN KAHVILA
50-70 henkilölle

6-8 työpistettä

Toimii ensisijaisesti tauko- ja kohtaamispaikkana, täällä on laadukkaita kahvikoneita ja ei puhuta työstä.

Hieman erillään myös rauhallinen työlounge.

Varattavissa myös isompiin tiimikokouksiin.

(alue sisältää rennon työskentelyn sekä tukitilat WC:t, naulakot, aloneukkarin 4-6 hengelle)

Kerroslounget ja kahvipisteet

Eri kokoiset neuvottelutilat
20-30 hlöä
14-16 hlöä
8-14 hlöä
2-8 hlöä

Osa perinteisiä, osa rennommin kalustettuja. Varustellaan hybridikokouksiin sopiviksi.

YKSILÖTYÖ

Hiljainen tila

Rauhallisen yksilötyön alue, jossa hyvä akustiikka ja dB luokka neuvottelutilan tasoa

6-8 hlöä / tp

Vetäytymistilat
1-2 hlöä / tp (10m2)

Avoin työpistealue
12-18 hlöä / tp
(ryhmittäin vapaa sijoittuminen, iso ruutu ja yhteistyön mahdollisuus)

Työhuoneet 1-4hlöä
120-145 hlöä / tp
(osastoittain jaettu)

+
lemmikki-
alue

HYVINVOINTI

Virkistämistila / aktiivinen tila

Lepotila
1 hlö

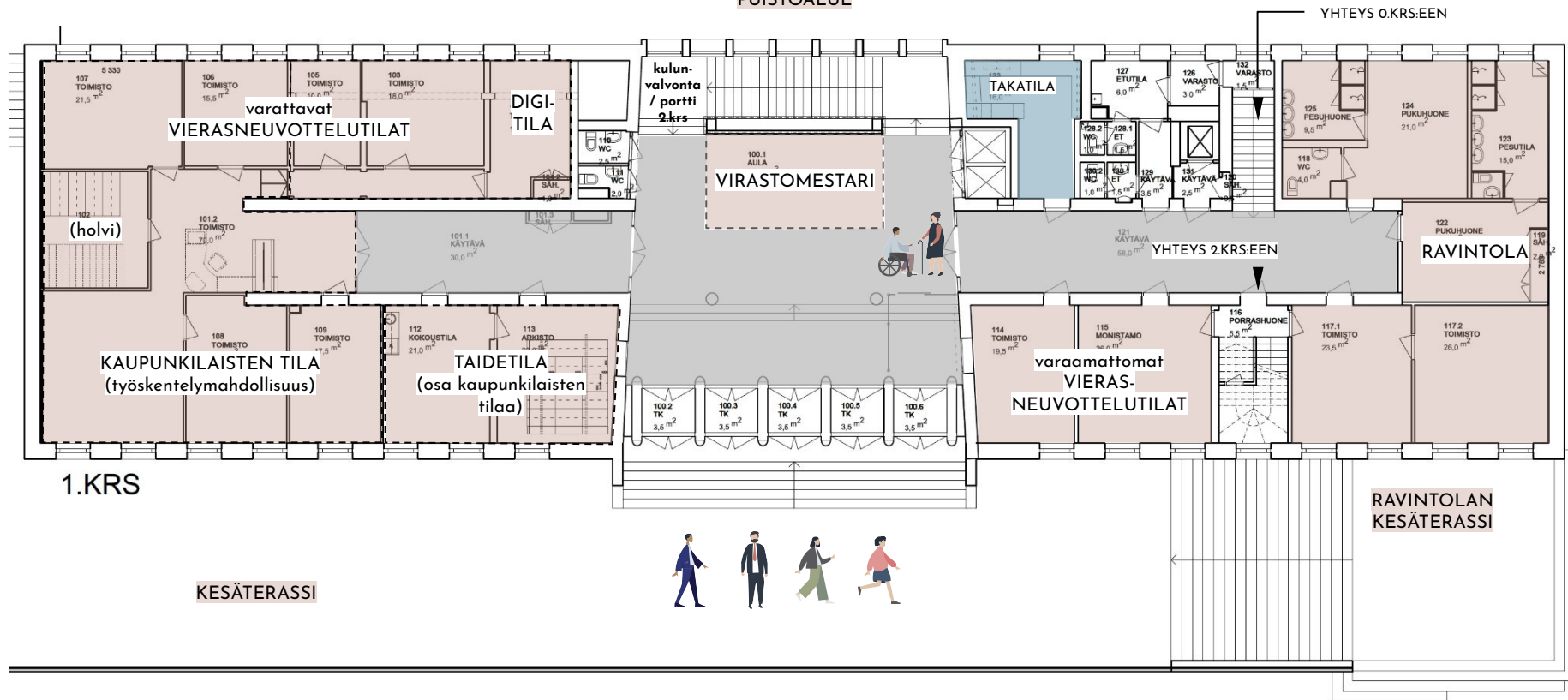
Kuntosali ja pyöräsäilytys

YHTEYS 1.KRS:EEN

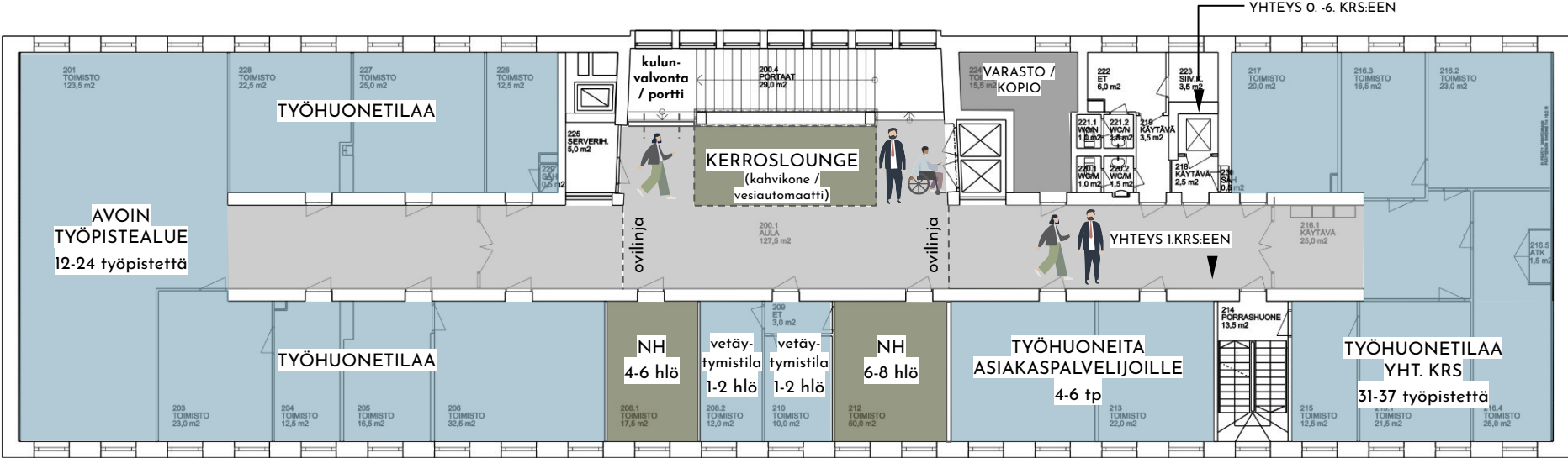


KELLARI

1. KERROS - ESIMERKKIPOHJA AKTIIVISESTA JULKISESTA KERROKSESTA



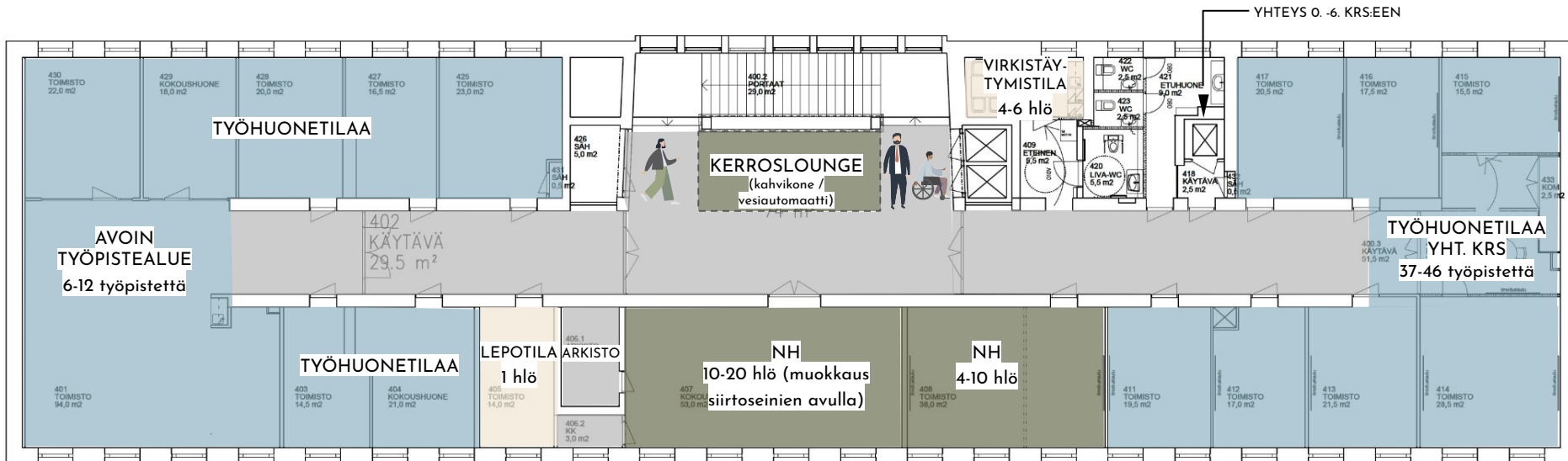
2. KERROS - ESIMERKKI TOIMISTOKERROKSEN TILATYYPPIEN JAKAUTUMISESTA



2. KERROS



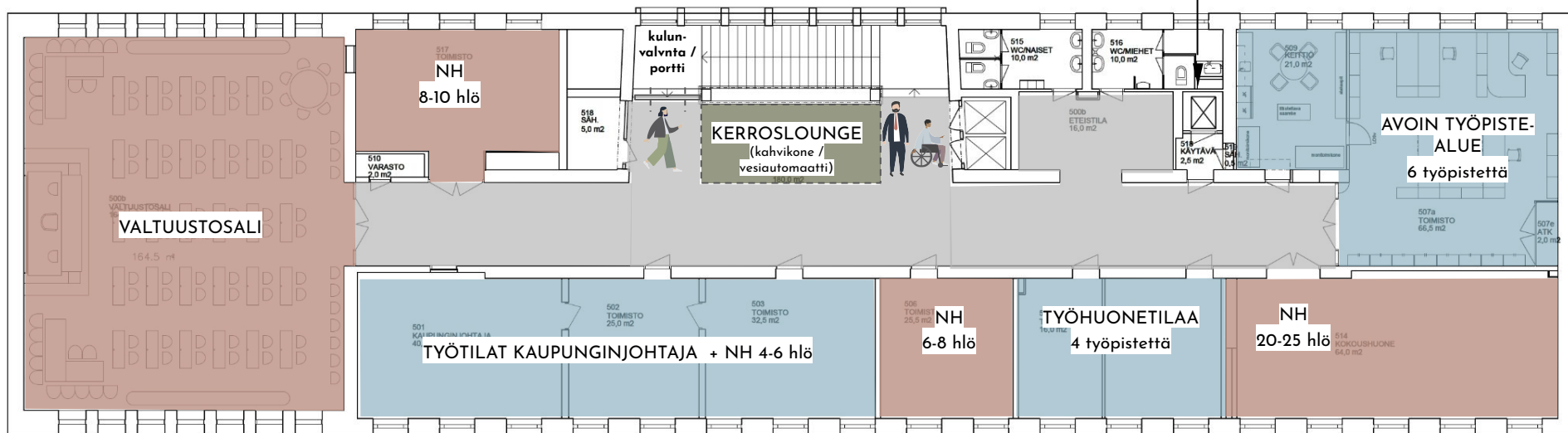
4. KERROS - ESIMERKKI TOIMISTOKERROKSEN TILATYYPPIEN JAKAUTUMISESTA



5. KERROS - ESIMERKKI TOIMISTOKERROKSEN TILATYYPPIEN JAKAUTUMISESTA



YHTEYS O. -6. KRS.EEN



6. KERROS - ESIMERKKIPOHJA AKTIIVISESTA PÄÄOSIN SISÄISESTÄ KERROKSESTA





RUNE & BERG DESIGN

YHTEYSTIEDOT

RUNE & BERG DESIGN

Töölönkatu 38 A
00260 Helsinki

www.rbdesign.fi

YHTEYSHENKIÖ

JENNY SOLDAN

050 467 9406
jenny.soldan@rbdesign.fi

info@rbdesign.fi

Hanke:
1124 1 Kotkan kaupungintalo

Kotka

Vaihe: tarveselvitys
Paikkakunta: Kotka
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2024
Hintataso: 96,2 / 4.2024
Laajuus: 5 878 m2, 6 676 brm2, 25 237 rm3
Hankekoko: 7 185 brm2
Jakaja: 5 878 m2
Korjausaste: 82,6%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	1 508 000	257	10,3
B2 Rakennustekniset työt	7 409 000	1 261	50,7
B3 LVI-työt	2 046 000	348	14,0
B4 Sähkötyöt	1 802 000	307	12,3
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	12 765 000	2 172	87,4
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	1 848 000	314	12,6
Muut kustannukset	1 848 000	314	12,6
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	14 614 000	2 486	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	3 507 000	597	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	18 121 000	3 083	

Hanke:
1124 1 Kotkan kaupungintalo

Kotka

Vaihe: tarveselvitys
Paikkakunta: Kotka
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2024
Hintataso: 96,2 / 4.2024
Laajuus: 5 878 m², 6 676 brm², 25 237 rm³
Hankekoko: 7 185 brm²
Jakaja: 5 878 m²
Korjausaste: 82,6%

HANKETEKIJÄT

Aluetyöt

Tontti pinta-ala	7 487 m ²	Sadevesiviemäröinti	514 m ² /kaiv	%
Liikennealue, kestopäällyste	5 094 m ²	Ulkovarusteet	23 626 €	%
Liikennealue, sora	m ²	Ulkopuoliset rakenteet	178 363 €	40 %
Liikennealue, vaativa	m ²	Autokatokset	ap	%
Pensasistutukset	1 119 m ²	Lämmityspistorasiat	kpl	%
Nurmikot	440 m ²	Ulkovalaistus	€	%
Piha-alue yhteensä	6 653 m ²			%

Maa- ja pohjarakenteet

Esirakenteet	€	%	Rakennuksen perustaminen	
			Kantavan alapohjan osuus	%
			Paalutussyvyys	jm
Rakennuksen lisäkustannukset	€	%		
	€	%		
	€	%		
	€	%		
	€	%		

Hissit

Asuntohissit	kpl	%	Kerrosluku	0 krs
Henkilöhissit	3 kpl	100 %	Kerrosluku	8 krs
			Henkilöluku	8 kpl
			Nopeus m/s	2 m/s
Tavarahissit	kpl	%	Kerrosluku	krs
			Kuorma	kg

Talokoko

Keskim. kerrosluku	8 krs
Keskim. kerroskoko	900 m ²
Hankekoko	7 185 brm ²

Tietotekniikka

Dataverkko	55 760 €	100 %	Kulunvalvonta	33 897 €	100 %
Rikosilmoitus	23 391 €	100 %	Paloilmoitus	136 435 €	100 %
Videovalvonta	17 183 €	100 %	AV-järjestelmä	€	%

Tilalaitteet

€	%
€	%
€	%

Muut erillislisät

Välipohjat	1 400 000 €	100 %	korjaus / uusiminen
Vesikattorakenteet	450 000 €		uusiminen ja suojaus
Perusmuuri,-pilarit ja	100 000 €		alapohjan korjaukset
Ulkoseinät	190 000 €		rappauskorjauksia
	€		
	€	%	
	€		
	€		
	€		
	€	%	
	€		
	€		

Vaipan korjaus

Ulkoseinän rakenne	3409 m²	€/yks	Räystäät	141 jm	€/yks
Ulkoseinän pinnoite	3409 m²	€/yks	Vesikatto ja yläp. rakenne	835 m²	€/yks
Ikkunat	878 m²	755 €/yks	Ulkotasot, parvekkeet	0 m²	€/yks

Rakennuttaminen

Rakennuttamistehtävät	€	+ 4,4 %	Suunnitelu- ja hallintotehtävät	
Suunnitelutehtävät	€	+ 7,1 %		€
				€
				€

Tontti

Tonttitehtävät	€	
Liittyminen	€	+ 1,0 %
Maa-alueen kehittäminen	€	

Tilavarustus

Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Toiminnan kojeet	€
Toiminnan kojeet	€

Rahoitus ja markkinointi

Väliaikainen toiminta	€
Käyttöönotto	€
Rahoitus	€
Markkinointi	€

Varaukset

Hankevaraukset	520 000 €		Kustannusnousuvaraus 4 %
Hankevaraukset	1 039 000 €	100 %	Riskivaraus, lisätyövaraus 8 %

D/3249/00.01.02.01/2024

120 § Tekniset palvelut vastualueen organisaatiomuutos

Kara 24.9.2024 § 120

Valmistelija: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma, puh. 040 120 8764

Esittelyteksti: Nykyinen teknisten palveluiden organisaatorakenne ei palvele vastuualueen johtamista parhaalla mahdollisella tavalla, joten johtamis- ja yksikkörakennetta tulee uudistaa. Organisaatorakenteen uudistamista on valmisteltu kevästä 2024 lähtien. Tavoitteena uudistamiselle on johtamis- ja yksikkörakenteen selkeyttäminen.

Teknisten palveluiden nykyinen organisaatio muodostuu kolmesta palveluyksiköistä ja kolmestatoista yksiköstä. Uudessa esityksessä palveluyksiköitä on viisi ja niiden sisäisten yksiköiden rajoja häivytetään tulevaisuuden kehittämistoimenpitein. Nyt esitettävä organisaatorakenne tukee paremmin koko vastuualueen johtamista.

Organisaatio- ja johtamisrakenteen muutos on ensimmäinen vaihe koko vastuualueen toimintojen kehittämisessä. Alustavaa selvitystyötä on tehty jo etukäteen mm. infran ylläpito yksikön työntutkimuksessa. Lisäksi hallinto- ja talouspalvelut yksikön osalta tehtiin jo keväällä 2024 toiminnan kehittämisen kannalta tarpeellisia henkilöstömuutoksia, kun yksikköön keskitettiin kaikki hallinto- ja taloustyötä tekevät vastuualueen henkilöt.

Toiminnan kehittämisen tarpeen taustalla on myös Kotkan kaupungin taloudellinen tilanne ja kulurakenteen kasvun hillintä. Toimintaympäristö ympärillämme on jatkuvassa muutoksessa ja siihen kehitykseen on päästävä voimakkaammin mukaan. Kaiken vastuualueen toiminnan on oltava asiakaslähtöistä ja keskityttävä tuottamaan lakisääteisiä ja kaupungin palveluiden kannalta tärkeitä palveluita. Monet vastuualueen tarjoamat palvelut tuotannon tehtävät liittyvät eri yksiköiden välillä toisiinsa. Näitä rajapintoja tarkastelemalla ja kehittämällä on mahdollisuus saada sekä toiminnan että talouden säästöjä aikaiseksi tilanteessa, jossa kulut eivät saa nousta, mutta henkilöstökulut ja ostopalvelut kasvavat vuodesta toiseen. Nyt esitettävässä organisaatorakenteessa näitä yksiköiden välisiä rajapintoja on pyritty hyödyntämään mahdollisimman tehokkaasti ja ne yksiköt, joiden välillä on oletettavasti löydettävissä eniten synergia hyötyjä, on yhdistetty samaan yksikköön.

Organisaatiomuutoksesta on käyty pääluottamusmiesten kanssa yhteistoimintamenettely, jonka aikana on kokoonnuttu neljä kertaa. Tämän lisäksi on pidetty 15 erillistä henkilökohtaista yhteistoimintaneuvottelua niiden henkilöiden osalta, joilla tehtäväkuvaan on tulossa muutoksia tai esihenkilö vaihtuu.

Muutokset organisaatiossa vaativat myös kaupunkirakennelautakunnan alaisten toimintojen toimintasäännön muutosta, joka on tämän kokouksen käsittelyssä erillisenä pykälänä.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Liitteet: Organisaatiokaavioluonnos

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy uuden teknisten palveluiden organisaation 1.10.2024 alkaen ja lähettää sen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös: Hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Tarja Renlund poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 17.25.

Toimeenpano: Ote: Kaupunginhallitus
Teknisten palveluiden vastuualueen työntekijät

Oikaisuvaatimusohje

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

Tekniset palvelut

Tekninen johtaja
Päivi Ala-Vannesluoma

Kiinteistöhallinto

Palvelupäällikkö
Maiju Ala-Jääski

Puhtaus- ja ateriapalvelut
Palvelupäällikkö
Maiju Ala-Jääski

Kiinteistöpalvelut
Kiinteistöpäällikkö
Vesa Minkkinen

Varastopalvelut
Varastopäällikkö
Tuija Lahtinen

Rakennukset

Kaupunginarkkitehti
Leila Hietala

Rakennussuunnittelu
(sis. Toimitilahallinnon)
Kaupunginarkkitehti
Leila Hietala

Talorakennuttaminen ja
-kunnossapito
Rakennuttajapäällikkö
Ville Suni

Puistot ja liikuntapaikat

Liikuntapäällikkö
Mikko Rantala

Liikuntapaikkojen ylläpito
Liikuntapäällikkö
Mikko Rantala

Puistojen ylläpito ja
rakentaminen
kaupunginpuutarhuri
Teija Marjamäki

Infra

Tekninen johtaja
Päivi Ala-Vannesluoma

Infran suunnittelu
Suunnittelupäällikkö
Sara Vilander

Infran rakennuttaminen
Rakennuttajapäällikkö
Eero Lehmusvaara

Infran ylläpito
Kunnossapitopäällikkö
Anu Heinikoski

Hallinto- ja talouspalvelut

Turvallisuuspäällikkö
Hanna Hannula

Turvallisuus ja riskienhallinta
Turvallisuuspäällikkö
Hanna Hannula

Hallinto- ja talouspalvelut
Talous- ja hankeasiantuntija
Helene Pohjonen



D/3356/00.01.01.00/2024

121 § Tekniset palvelut vastualueen toimintasääntö 2024

Kara 24.9.2024 § 121

Valmistelijat: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma, puh. 040 120 8764

Esittelyteksti: Teknisten palveluiden organisaatorakenteen uudistamisen johdosta, myös toimintasääntö on päivitettävä. Toimintasäännössä on ollut päivittämis- ja tarkentamistarvetta myös muilta osin. Toimintasääntöä on myös yhdenmu-
kaistettu muiden vastualueiden toimintasääntöjen kanssa.

Toimintasäännön uudistuksessa teknisen johtajan tehtäviä ja toimivaltaa on tarkennettu. Toimivaltaan on kirjattu asioita, joita aiemmassa toiminta-
säännössä ei ollut huomioitu. Organisaatorakenteen uudistuksessa vas-
tuualueelle muodostui viisi palveluyksikköä. Myös palveluyksikön päällikön
tehtäviä ja toimivaltaa on tarkennettu ja laajennettu.

Viranhaltijoiden osalta toimivaltaa on jaettu asioista tosiasiallisesti vastaa-
ville viranhaltijoille ja täten toimivaltuuksia on siirretty viranhaltijalta toiselle.

Näiden lisäksi toimintasääntöön on tehty lähinnä kirjoitusasuun ja sanava-
lintoihin liittyviä muutoksia.

Liitteet: Kaupunkirakennelautakunnan alaisen teknisten palveluiden vastualueen
toimintasääntöehdotus 2024

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kaupunkira-
kennelautakunnan alaisen teknisten palveluiden vastualueen päivitetyn
toimintasäännön.

Uusi toimintasääntö tulee voimaan 1.10.2024.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös: Hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Toimeenpano: Ote: Konsernihallinto / Kristina Lönnfors, Sanna Koskimies
Tekniset palvelut / palveluyksiköiden ja yksiköiden päälliköt,
Pirjo Taponen
Asianhallinta / Säädökset ja johtosäännöt

Oikaisuvaatimusohje

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--



SÄÄDÖSKOELMA

2024

Nro 4

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNNAN ALAISEN TEKNISTEN PALVELUIDEN VASTUUALUEEN TOIMINTASÄÄNTÖ

(Hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 24.9.2024. Astuu voimaan 1.10.2024.)

I YLEISTÄ

1 § Soveltamisala

Kaupunkirakennelautakunnan alaisuudessa toimii kaksi vastuualuetta, tekniset palvelut ja kaupunkisuunnittelu. Tämä toimintasäntö koskee teknisten palveluiden vastuualuetta.

Kaupunkirakennelautakunnan tehtävänä on hallintosäännön mukaisesti huolehtia edellytysten järjestämisestä kaupungin omistaman infran (kadut, puistot, liikuntapaikat ja muut yleiset alueet) ja rakennusten rakentamiseen ja kunnossapitoon. Kaupunkirakennelautakunta huolehtii myös kaupungin tilahallinnasta, kuten toimitilojen ja rakennusten hankinnasta, myymisestä, vuokrauksesta sekä toimitilahankkeiden koordinoinnista.

Hallintosäännön mukaisesti kaupunkirakennelautakunnan tehtävänä on johtaa ja kehittää alaistaan toimintaa ja vastata palvelujensa tuloksellisesta järjestämisestä, tuottamisesta ja kehittämisestä kaupunkistrategian linjausten mukaisesti sekä seurata ja arvioida palvelujen vaikuttavuutta ja edistää kuntalaisten ja käyttäjien osallisuutta.

Teknisten palveluiden vastuualueen toimintaa ohjataan hallintosäännöllä ja tämän toimintasäännön määräyksillä. Tämä toimintasäntö sisältää kaupunkirakennelautakunnan antamat tarkemmat määräykset vastuualueen toiminnan järjestelyistä, sisällöstä ja viranhaltijoiden tehtävistä sekä toimivallasta.

2 § Toiminta-ajatus ja tehtävät

Teknisten palveluiden vastuualueen tarkoituksena on vastata kaupungin omistaman rakennetun ympäristön käyttövarmuudesta ja kaupungin edun mukaisesta voimavarojen resurssiviisaasta käytöstä kaikissa olosuhteissa.

Teknisten palveluiden vastuualueen tehtävänä on:

- 1 Rakennusten ja toimitilahankkeiden suunnittelun ja rakennuttamisen, sekä rakennusten ja toimitilojen ylläpidon ja käyttäjäpalveluiden järjestäminen.
- 2 Toimitilaohjelman laatiminen ja toteuttaminen muun muassa rakennuksia ja toimitiloja hankkimalla, myymällä, vuokraamalla ja poistamalla.

- 3 Kunnalle kuuluvien katujen ja yleisten alueiden sekä niihin liittyvien laitteiden hallinnon, suunnittelun, rakennuttamisen ja ylläpidon järjestäminen.
- 4 Vesihuoltolaissa, jätehuoltolaissa, pelastuslaissa ja ajoneuvojen siirtämisestä annetussa laissa kunnalle kuuluvista tehtävistä huolehtiminen.
- 5 Maankäyttö- ja rakennuslain 103 i §:n mukaisesti hulevesien hallinnan järjestäminen ja 103 m §:n toteuttamisesta vastaavana viranomaisena toimiminen.
- 6 Hulevesitulvariskien hallinnan suunnittelu lain tulvariskien hallinnasta mukaisesti.

3 § Toimintatapa

Teknisten palveluiden vastuualue palvelee kuntalaisia tuottamalla toimivan ja viihtyisän kaupungin edellyttämiä palveluja suunnitelmallisesti ja taloudellisesti.

Teknisten palveluiden vastuualue toimii avoimessa vuorovaikutuksessa konsernihallinnon ja kaupungin muiden organisaatioyksiköiden sekä sidosryhmiensä kanssa toteuttaessaan niille hallintosäännöllä ja tällä toimintasäännöllä määritellyjä tehtäviä.

II ORGANISAATIO

4 § Teknisten palveluiden vastuualue ja tehtävät

Teknisten palveluiden vastuualueutta johtaa tekninen johtaja. Vastuualue jakautuu seuraaviin palveluyksiköihin:

1. Rakennukset
2. Kiinteistöhallinto
3. Infra
4. Puistot ja liikuntapaikat
5. Hallinto- ja talouspalvelut

Rakennukset palveluyksikkö

hoitaa seuraavia tehtäviä:

1. Rakennussuunnittelu
2. Talorakennuttaminen ja -kunnossapito

Rakennukset palveluyksikköä johtaa kaupunginarkkitehti.

Rakennussuunnittelu vastaa tarveselvitysten laatimisesta ja tarvittaessa käynnistämisestä, hankesuunnitelmien laatimisesta yhteistyössä sidosryhmien kanssa, hankeohjeiden mukaisesta suunnittelusta, tarvittavien tutkimusten tilaamisesta ja vuosityöohjelman toimeenpanosta. Rakennussuunnittelu yksikkö vastaa kaupungin kiinteistöomaisuuden kehittämisestä ja arvonsäilyttämisestä. Rakennussuunnittelua johtaa kaupunginarkkitehti.

Talorakennuttaminen ja -kunnossapito vastaa talorakentamisen ja liikunta-

paikkojen investointihankkeiden rakennuttamisesta ja valvonnasta sekä poistettavan omaisuuden purkamisesta, sekä kaupungin omistamien rakennusten kunnossapidosta, korjausrakentamisesta, peruskorjauksista sekä taloautomaatiosta ja kiinteistöpäivystyksestä. Talorakennuttaminen ja -kunnossapito yksikköä johtaa rakennuttajapäällikkö (rakennukset).

Kiinteistöhallinnon palveluyksikkö

hoitaa seuraavia tehtäviä:

1. Puhtaus- ja ateriapalvelut
2. Kiinteistöpalvelut
3. Varastopalvelut

Kiinteistöhallinnon palveluyksikköä johtaa palvelupäällikkö.

Puhtaus- ja ateriapalvelut vastaa kaupungin rakennusten ja toimitilojen sekä erikseen sovittavien asiakaskohteiden puhtaus- ja ateriapalveluista sekä erikseen sovittavista tukipalveluista. Puhtaus- ja ateriapalveluja johtaa palvelupäällikkö.

Kiinteistöpalvelut vastaa kaupungin omistamien rakennusten ja toimitilojen sekä erikseen määriteltujen asiakaskohteiden kiinteistöhuollosta, teknisestä ylläpidosta sekä erikseen sovittavista käyttäjäpalveluista. Kiinteistöpalveluja johtaa kiinteistöpäällikkö

Varastopalvelut vastaa vastuualueen ostologistiikasta sekä vastuualueelle osoitetun irtaimen omaisuuden varastoinnista, varastokirjanpidosta ja kierto-talouden toteuttamisesta. Varastopalveluja johtaa varastopäällikkö.

Infran palveluyksikkö

hoitaa seuraavia tehtäviä:

1. Infran suunnittelu
2. Infran rakennuttaminen
3. Infran ylläpito

Infran palveluyksikköä johtaa tekninen johtaja.

Infran suunnittelu vastaa infran sekä puistojen ja viheralueiden saneeraus- ja rakennussuunnittelusta. Infran suunnittelu osallistuu kaupunkisuunnittelun kaavoitukseen liittyvien infran yleissuunnitelmien laadintaan. Infran suunnittelua johtaa suunnittelupäällikkö.

Infran rakennuttaminen vastaa kaupungin infrakohteiden rakennuttamisesta sekä katuvalojen hallinnasta, rakennuttamisesta ja ylläpidosta. Infran rakennuttamisen yksikkö toimii pelastuslain 379/2011 § 111 mukaisena öljyvahingon jälkitorjuntaviranomaisena. Infran rakennuttamista johtaa rakennuttajapäällikkö (infra).

Infran ylläpito vastaa kaupungin katujen ja muiden kulkuväylien, teollisuusraiteiden, siltojen, sammutusvesiverkostojen, Kymin lentopaikan sekä torien ja muiden vastaavien alueiden ja rakenteiden kunnossapidosta sekä kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidon valvonnasta. Infran ylläpitoa johtaa kunnossapitopäällikkö.

Puistot ja liikuntapaikat palveluyksikkö

hoitaa seuraavia tehtäviä:

1. Puistojen ylläpito ja rakentaminen
2. Liikuntapaikkojen ylläpito

Puistot ja liikuntapaikat palveluyksikköä johtaa liikuntapäällikkö.

Puistojen ylläpito ja rakentaminen vastaa Kotkan kansallisen kaupunkipuiston puistoarkkitehtuurista, puistojen, leikkipaikkojen ja uimapaikkojen suunnittelusta, rakennuttamisesta ja ylläpidosta. Puistojen ylläpito ja rakentaminen yksikköä johtaa kaupunginpuutarhuri.

Liikuntapaikkojen ylläpito vastaa liikuntapaikkojen ja uimahallien ylläpidosta. Liikuntapaikkojen rakennuttaminen toteutetaan yhteistyössä vastuualueen muiden yksiköiden kanssa. Liikuntapaikkojen ylläpitoa johtaa liikuntapäällikkö.

Hallinto- ja talouspalvelut palveluyksikkö

Hallinto- ja talouspalvelut palveluyksikköä johtaa turvallisuuspäällikkö.

Turvallisuus ja riskienhallinta on osa hallinto- ja talouspalvelut palveluyksikön toimintaa. Turvallisuuspäällikkö vastaa koko kaupungin turvallisuus- ja riskienhallinnanjohtamisesta.

Hallinto- ja talouspalvelut vastaa vastuualueen sisäisestä ja ulkoisesta asiakaspalvelusta, asia-, talous-, henkilöstö- ja tietohallinnosta. Yksikössä osallistutaan vastuualueen hankehakemusten valmisteluun, raportointiin, seurantaan ja talouden hoitoon yhdessä hankevastaavan kanssa. Hallinto- ja talouspalvelu yksikköä johtaa talous- ja hankeasiantuntija.

5 § Johtoryhmä

Tekninen johtaja nimeää vastuualueen johtoryhmän, joka toimii vastuualueen johtajan apuna vastuualueen kehittämisessä, suunnittelussa ja johtamisessa yhteistyössä henkilöstön kanssa.

III VIRANHALTIJOIDEN TEHTÄVÄT JA TOIMIVALTA

6 § Teknisen johtajan tehtävät

Teknisen johtajan yleiset tehtävät on määrätty hallintosäännössä.

Teknisen johtajan tehtävänä on, ellei hallintosäännössä tai tässä toimintasäännössä ole muuta määrätty:

1. johtaa vastuualueensa toimintaa ja huolehtia siitä, että vastuualueen toiminta ja hallinnon sisäinen organisointi on Kotka-konsernin kokonaisuuden ja keskeisten toimintaprosessien kannalta tuloksellisesti ja tarkoituksenmukaisesti järjestetty;

2. vastata osaltaan siitä, että kaupunkirakennelautakunnan alaisten organisaatiosyksiköiden ja muiden kaupungin organisaatiosyksiköiden välinen yhteistyö on toimivaa ja tuloksellista;
3. asettaa vastuualueensa toiminnalliset, laadulliset ja taloudelliset tavoitteet ja huolehtia niiden toteutumisesta;
4. huolehtia osaltaan vastuualueensa talousarvion ja taloussuunnitelman valmistelusta ja vastaa määrärahojen käytöstä sitovuussääntöjen puitteissa;
5. huolehtia, että vastuualueen toiminnassa huomioidaan tietoturvallisuus ja tietosuojan asettamat vaatimukset;
6. määrätä vastuualueensa tehtäväalueiden vastuuhenkilöt, ellei tässä toimintasäännössä ole muuta määrätty;
7. toimia hallintosäännön 4 luvun 3 §:n tarkoittamana vastuualueen sopimushallinnasta vastaavana viranhaltijana;
8. toimia esittelijänä kaupunkirakennelautakunnassa;
9. vastata kokonaisturvallisuus huomioiden turvallisuusjohtamisesta vastuualueella.

Teknisellä johtajalla on oikeus antaa tätä toimintasääntöä täydentäviä määräyksiä.

7 §

Palveluyksiköiden päälliköiden tehtävät

Palveluyksiköiden päälliköiden yleiset tehtävät on määrätty hallintosäännössä.

Palveluyksikön päällikön tehtävänä on, ellei hallintosäännössä tai tässä toimintasäännössä ole muuta määrätty:

1. johtaa palveluyksikön toimintaa ja vastaa toiminnan suunnittelusta, kehittämisestä ja koordinoinnista yhdessä henkilöstönsä kanssa;
2. vastata asetettujen toiminnallisten, taloudellisten ja laadullisten tavoitteiden saavuttamisesta;
3. valmistella ja laatia palveluyksikön toiminta-, talous- ja käyttösuunnitelmat, toimintakertomuksen sekä muut tarpeelliset asiakirjat;
4. vastata yksikön riskien tunnistamisesta, arvioinnista, riskienhallinnan toimenpiteiden toteuttamisesta ja toimivuudesta sekä raportoi annettujen ohjeiden mukaisesti;
5. vastata oman palveluyksikkönsä valmiussuunnittelusta;
6. vastata palveluyksikkönsä tietoturvallisuudesta sekä siitä, että palveluyksikön toiminnassa toteutuvat tietosuojaa koskevat vaatimukset;
7. vastata osaltaan siitä, että palveluyksiköiden välinen yhteistyö sekä yhteistyö muiden organisaatiosyksiköiden välillä on toimivaa ja tuloksellista;
8. toimia palveluyksikön sopimuksista vastaavana henkilönä.

8 §

Teknisen johtajan toimivalta

Tekninen johtaja päättää:

1. alaistensa viranhaltijoiden ja työntekijöiden valitsemisesta, työsopimusten tekemisestä ja heidän tehtäväkohtaisen palkkauksensa vahvistamisesta, ellei tässä toimintasäännössä ole toisin määrätty;
2. alaistensa virkojen ja toistaiseksi voimassa olevien työsuhteiden kelpoisuusehdoista, virka- tai tehtävänimikkeistä ja niiden muuttamisesta;
3. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa;
4. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisä- ja muutostöistä, jotka eivät muodosta hankintalain 136 §:n mukaista sopimusmuutosta, vaan liittyvät rakennusurakan sopimusvelvoitteiden täyttämiseen;
5. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten vähäarvoisista sopimusmuutoksista, jotka alittavat rakennusurakoiden EU-kynnysarvon eivätkä vaikuta urakkasopimuksen yleiseen luonteeseen;
6. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisätöistä tai -urakoista, jotka eivät sisällyneet alkuperäiseen urakkasopimukseen, mutta joissa sopimuskumppanin vaihtaminen ei ole mahdollista taloudellisista tai teknisistä syistä ja vaihto aiheuttaisi merkittävää haittaa tai kustannusten merkittävää päällekkäisyyttä hankintayksikölle;
7. vastuualueita koskevista sopimuksista, ellei sopimuksesta päättämisen ole sen laajuuden tai merkittävyyden vuoksi katsottava kuuluvan kaupunkirakennelautakunnan päätösvaltaan;
8. kiinteän omaisuuden mm. rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja niihin liittyvien osuuksien ja oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta, lunastamisesta ja muusta luovuttamisesta tai vastaanottamisesta, kun omaisuuden arvo on enintään 300 000 euroa;
9. teknisten palveluiden hankkeisiin liittyvien ylijäämämaiden, louheen, mullan ym. materiaalin myynnistä;
10. vastuualueen hallinnassa olevan irtaimen omaisuuden poistosta, käytettäväksi luovuttamisesta sekä myymisestä ja muusta luovuttamisesta;
11. vahingonkorvauksista ja hyvityksistä silloin kun vaadittu määrä vahinkotapausta kohden on enintään 30 000 euroa;
12. helpotuksen tai vapautuksen myöntämisestä yksityisoikeudellisen maksun, korvauksen tai muun saatavan suorittamisesta;
13. vastuualueensa palvelujen antamisesta ja järjestämisestä sekä tarvittaessa myynnistä sekä niihin liittyvistä toimenpiteistä siltä osin kuin asia ei kuulu lautakunnan päätettäväksi;
14. konserniyhtiöille ylikapasiteetin myynnistä;
15. konserniyhtiöille tehtävien töiden ja tuotteiden suoritusperusteista ja markkinaehtoisesta hinnoittelusta, ellei muuta ole määrätty;
16. vastuualueen alaisen toiminnan valtionosuuksien, -avustusten ja muiden tukien, rahoitusten, avustusten ja korvausten hakemisesta; sekä tarvittaessa muutoksen tai oikaisun hakemisesta niitä koskeviin päätöksiin;
17. lautakunnan puolesta selvityksen tai lausunnon antamisesta tuomioistuimelle tai muulle viranomaiselle tehtäväaluettaan koskevassa asiassa silloin kun asia on kiireellinen;
18. poikkeusolojen valmiussuunnitelma-asioista niiltä osin kuin ne kuuluvat ko. vastuualueelle;
19. tutkintapyynnön tekemisestä, sekä rangaistus- ja korvausvaatimuksen esittämisestä vastuualueelle kuuluvissa asioissa;
20. vastuualueettaan koskevan tutkimusluvan myöntämisestä, ellei muuta ole määrätty;
21. valmiusavustuksista ja niiden perusteista;
22. tässä toimintasäännössä viranhaltijalle määrätystä asiasta silloin, kun viranhaltija ja tämän sijainen ovat molemmat estyneinä ja ratkaisuvallan

käyttö ei edellytä laissa tai muussa säädöksessä määrättyä pätevyyttä, joka tekniseltä johtajalta puuttuu.

9 §

Palveluyksikön päällikön toimivalta

Palveluyksikön päällikkö päättää:

1. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0 %);
2. alaistensa määräaikaisten työntekijöiden ottamisesta ja työsopimusten tekemisestä myönnetyn määrärahan puitteissa henkilöstöhallinnon ohjeiden mukaisesti;
3. palveluyksikön hallinnassa olevan irtaimen omaisuuden poistoista sekä käytettäväksi luovuttamisesta sekä myymisestä 10 000 euron (alv 0 %) uushankintahintaan asti;
4. palveluyksikön sijaisuusjärjestelyistä.

Mitä tässä pykälässä on määrätty palveluyksikön päällikön tehtävistä ja ratkaisuvallasta, koskee soveltuvin osin vastuualueen johtajaa, mikäli tekninen johtaja toimii palveluyksikön päällikkönä.

10 §

Suunnittelupäällikön toimivalta

Suunnittelupäällikkö päättää:

1. liikennejärjestelyistä ja liikenteenohjauslaitteista sekä pysyvistä liikennemerkkiratkaisuista;
2. tieliikennelain 71 §:n 3-kohdan tarkoittamasta suostumuksen antamisesta;
3. tieliikennelain 65 §:n 2 momentin mukaisesta liikenteenohjaajan määräämisestä;
4. katu-, liikenteenohjaus- ja hulevesisuunnitelmien sekä maankäyttö- ja rakennuslain 90 §:n 4 momentin tarkoittamien yleisten alueiden suunnitelmien hyväksymisestä;
5. kadunpitoa koskevista päätöksistä;
6. rakennuslupien, purkulupien, toimenpidelupien, ympäristölupien ja muiden vastaavien lupien hakemisesta infran palveluyksikön hankkeisiin;
7. rakennusvalvonnan pyytämistä rakennusluvista annettavista lausunnoista;
8. kaavoista annettavista lausunnoista;
9. kiinteistöjen hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohdista ja niitä koskevista määräyksistä;
10. kaupungin maalle sijoitettavien johtojen ja kaapelien ym. suunnitelmien hyväksymisestä;
11. kunnan suostumuksesta töiden aloittamiseen kunnossapitolain 14 a ja b § (katulupa);
12. erikoiskuljetuslupien myöntämisestä kunnan katuverkolla;
13. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0 %).

11 §**Kaupunginpuutarhurin toimivalta**

Kaupunginpuutarhuri päättää:

1. Puunkaatoaluvista;
2. viheralueiden kunnossapitoluokituksista;
3. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0 %);
4. pienehköjen taideteosten, muistomerkkien- ja laattojen sijoittamisesta yleisille alueille. Vaikutuksiltaan poikkeuksellisen merkittävän muistomerkkin sijoittamispäätöksen tekee lautakunta.

12 §**Kunnossapitopäällikön tehtävät ja toimivalta**

Kunnossapitopäällikön tehtävänä on:

1. toimia jätehuoltolain mukaisena jätehuollon palvelutuotannon valvonta-tehtäviä hoitavana viranomaisena;
2. toimia kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 15 §:n mukaisena valvontaviranomaisena.

Kunnossapitopäällikkö päättää:

1. Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 16 § tarkoittamien valvontaviranomaisen äkillisiin toimenpiteisiin ryhtymisestä vaaran välttämiseksi;
2. pientalovaltaisten alueiden jalkakäytävien kunnossapidon ja puhtaanapidon ottamisesta kunnan hoidettavaksi (kunnossapitolaki 8 § 1 momentti);
3. yksityistieavustuksista ja niiden perusteista;
4. kadun kunnossapitoluokituksista;
5. raideliikennelain mukaisesti yksityisraiteiden liittämistä kaupungin raitisiin;
6. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0 %);

13 §**Katumestarin toimivalta**

Katumestari päättää:

1. ajoneuvojen siirtämisestä annetun lain (1508/2019) mukaisesta ajoneuvon lähi- tai varastosiiirrosta sekä romuajoneuvon siirrosta;
2. tilapäisen liikenteenohjauslaitteen asettamisesta kun kyse on kadun / tien kunnossapitoon liittyvistä syistä (esim. talvipysäköintikiellot) (tieliikennelain 71-73 §) tai kun on kyse alueiden käyttölupiin liittyvistä järjestelyistä ja kun on kyse katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 14 a § mukaisista töistä (katuluvan varaiset työt);
3. kadun tilapäisestä sulkemisesta kun kyse on kadun / tien kunnossapitoon liittyvistä syistä (esim. talvipysäköintikiellot) tieliikennelain 71-73 §) tai kun on kyse alueiden käyttölupiin liittyvistä järjestelyistä ja kun on

kyse katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 14 a § mukaisista töistä (katuluvan varaiset työt).

14 §

Kaupunginarkkitehdin tehtävät ja toimivalta

Kaupunginarkkitehdin tehtävänä on:

1. toimia rakennushakkeeseen ryhtyvänä kaupungin rakennushankkeissa.

Kaupunginarkkitehti päättää:

1. rakennusvalvonnan pyytämistä rakennusluvista annettavista lausunnoista;
2. rakennuslupien, toimenpidelupien, purkulupien, ympäristölupien ja muiden vastaavien lupien hakemisesta palveluysikön hankkeisiin;
3. toimitilaohjelman mukaisten rakennussuunnitelmien hyväksymisestä;
4. toimii rakennushakkeeseen ryhtyvänä kaupungin rakennushankkeissa.

15 §

Toimitilapäällikön toimivalta

Toimitilapäällikkö päättää:

1. lautakunnan hallintaan kuuluvien rakennusten sisä- ja ulkotilojen luovuttamisesta tilapäiseen käyttöön korvausta vastaan tai korvauksetta, kun luovutus täyttää kaupunginhallituksen korvauksetta luovuttamisen ehdot;
2. asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen vuokralle luovuttamisesta;
3. oman palvelutuotannon käyttöön vuokralle luovuttamisesta;
4. vuokrantarkistuksista;
5. kaupungin tarvitsemien toimitilojen vuokralle ottamisesta;
6. johtojen, ilmoitusten, tiedonantojen ja yms. laitteiden sijoittamisesta lautakunnan hallintaan kuuluviin rakennuksiin.

16 §

Rakennuttajapäällikön (rakennukset) toimivalta

Rakennuttajapäällikkö (rakennukset) päättää:

1. Rakennukset palveluysikön rakentamisen aloittamisesta;
2. rakennusurakkasopimuksista silloin kun hankinnan arvo on enintään 150 000 euroa (alv 0 %);
3. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisä- ja muutostöistä, jotka eivät muodosta hankintalain 136 §:n mukaista sopimusmuutosta, vaan liittyvät rakennusurakan sopimusvelvoitteiden täyttämiseen silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0%);
4. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten vähäarvoisista sopimusmuutoksista, jotka alittavat rakennusurakoiden EU-kynnysarvon eivätkä vaikuta urakkasopimuksen yleiseen luonteeseen silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0%);
5. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisätöistä tai -urakoista, jotka eivät sisällyneet alkuperäiseen urakkasopimukseen, mutta joissa sopimuskumppanin vaihtaminen ei ole mahdollista taloudellisista tai teknisistä syistä ja vaihto aiheuttaisi merkittävää haittaa tai kustannusten merkittävää päällekkäi-

syyttä hankintayksikölle silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0%);

5. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0%).

17 §

Rakennuttajapäällikön (infra) tehtävät ja toimivalta

Rakennuttajapäällikön (infra) tehtävänä on:

1. toimia pelastuslain 379/2011 § 111 mukaisena öljyvahingon jälkitorjuntaviranomaisena ja vastata öljyvahinkojen jälkitorjunnan organisoinnista.

Rakennuttajapäällikkö (infra) päättää:

1. Infran palveluyksikön rakentamisen aloittamisesta;
2. rakennusurakkasopimuksista silloin kun hankinnan arvo on enintään 150 000 euroa (alv 0 %);
3. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisä- ja muutostöistä, jotka eivät muodosta hankintalain 136 §:n mukaista sopimusmuutosta, vaan liittyvät rakennusurakan sopimusvelvoitteiden täyttämiseen silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0%);
4. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten vähäarvoisista sopimusmuutoksista, jotka alittavat rakennusurakoiden EU-kynnysarvon eivätkä vaikuta urakkasopimuksen yleiseen luonteeseen silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0%);
5. pienhankintoina että hankintalain alaisena kilpailutettujen rakennusurakkasopimusten lisätöistä tai -urakoista, jotka eivät sisältyneet alkuperäiseen urakkasopimukseen, mutta joissa sopimuskumppanin vaihtaminen ei ole mahdollista taloudellisista tai teknisistä syistä ja vaihto aiheuttaisi merkittävää haittaa tai kustannusten merkittävää päällekkäisyyttä hankintayksikölle silloin kun hankinnan arvo ei ylitä 150 000 euroa (alv 0%);
6. alaisensa toiminnan hankinnoista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa silloin, kun hankinnan arvo on enintään 60 000 euroa (alv 0 %);
7. tilapäisen liikenteenohjauslaitteen asettamisesta, kun liikennejärjestelyjä tehdään rakennusurakoiden yhteydessä (tieliikennelain 71-73 §);
8. kadun tilapäisestä sulkemisesta kun liikennejärjestelyjä tehdään rakennusurakoiden yhteydessä (tieliikennelain 187 §).

18 §

Asiakirjojen allekirjoittaminen

1. Koko vastuualueetta ja useampaa palveluyksikköä koskevat asiakirjat allekirjoittaa tekninen johtaja.
2. Palveluyksikkönsä useampaa yksikköä koskevat asiakirjat allekirjoittaa palveluyksikön päällikkö.
3. Yksikköä koskevat asiakirjat allekirjoittaa yksikön päällikkö, ellei yksikön päällikkö toisin määrää.
4. Kukin viranhaltija allekirjoittaa tehtäviään koskevat asiakirjat.
5. Päätökset, joita viranhaltija tekee hänelle annetun päätösvallan nojalla, allekirjoittaa asianomainen päätöksentekijä. Mitä edellä on sanottu päätöksestä, on vastaavasti voimassa niiden nojalla tehdyistä

sopimuksista, mikäli päätöksentekijä ei ole valtuuttanut siihen muuta viranhaltijaa.

6. Otteen viranhaltijan päätöksestä allekirjoittaa pöytäkirjan pitäjä.

D/2712/00.04.00/2024**122 § Lausunto hallituksen esitys eduskunnalle vesihuoltolain muuttamisesta**

Kara 24.9.2024 § 122

Valmistelijat: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma p. 040 120 8764
Ympäristötarkastaja Mette-Maaria Skyttä p. 040 588 4447
Ympäristötarkastaja Mirva Lahtela p. 040 702 4807

Esittelyteksti: Maa- ja metsätalousministeriö pyytää lausuntoa vesihuoltolain muuttamisesta Lausuntopalvelu.fi järjestelmässä. Lausunnon viimeinen jättöpäivä on 30.9.2024. Esityksellä toimeenpannaan Petteri Orpon hallitusohjelman kirjausta, jonka mukaan vesihuollon toiminta turvataan ja vesivarat pidetään kansallisissa käsissä. Esityksellä on valmisteltu, Vesi on meidän -kansalaisaloitteeseen perustuvan eduskunnan päätöksen (EK 26/2021 vp – KAA 2/2020 vp) edellyttämällä tavalla sellainen lainsäädäntö, jolla varmistetaan kunnan järjestämisvelvollisuuden piiriin kuuluvien julkisomisteisten vesihuoltotoimintojen säilyminen kuntien omistuksessa ja määräysvallassa. Esitys on myös osa kansallista vesihuoltouudistusta ja sen tarkoituksena on mahdollistaa uudistuksen ohjelman ja sen mukaisten toimenpidekokonaisuuksien toteuttaminen.

Esityksen tavoitteena on varmistaa eduskunnan päätöksen EK 26/2021 vp edellyttämällä tavalla julkisomisteisten vesihuoltotoimintojen säilyminen kuntien omistuksessa ja määräysvallassa, edistää vesihuollon alueellista yhteistyötä ja rakenneuudistusta, parantaa vesihuoltolaitosten omaisuudenhallintaa, selkeyttää ja tehostaa vesihuollon toiminnan ja talouden valvontaa sekä parantaa yleisesti vesihuoltolain toimivuutta.

Lausuntopyynnössä on pyydetty lausunnonantajia selkeästi ilmaisemaan lausunnossaan sen, mitä pykälää kommentit koskevat. Lisäksi pyydetään yksilöimään mahdollisimman selkeästi se, onko pykäläehdotus kannatettava vai ei.

”Kotkan kaupunki lausuu vesihuoltolain uudistamisesta seuraavaa:

4 a § Lakiehdotukseen tulee tarkentaa, että lain yleinen valvontavastuu on ELY-keskuksilla. Kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle ei tule määrätä uusia, nykyiseen toimialaan kuulumattomia valvontatehtäviä. Esimerkiksi ehdotus ympäristönsuojeluviranomaiselle määritettäväksi tehtäväksi valvoa hulevesien viemäroinnin järjestämisen ja hoitamisen valvonta on nykyisillä resursseilla vaikeaa.

4 c § Kotkan kaupunki pitää hyvänä esityksen tavoitteita turvata vesihuoltotoimintojen säilyminen kuntien omistuksessa ja määräysvallassa. Tavoitteet edistävät vesihuollon alueellista yhteistyötä ja rakenteellista uudistamista, parantavat vesihuoltolaitosten omaisuudenhallintaa, selkeyttävät ja tehostavat vesihuollon toiminnan sekä talouden valvontaa, sekä parantavat vesihuoltolain yleistä toimivuutta.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

5 a § Kotkan kaupunki näkee hyvänä sen, että vesihuollon kehittämiseen tehdään suunnitelma. Omistajapolitiikan ja -ohjauksen kuvaus suhteessa vesihuollon kehittämiseen selkeyttää ja yhdenmukaistaa toimintaa alueilla, joissa vesihuoltolaitoksella on useampia omistajia.

8 §:n mukainen valituskelpoinen päätös tilanteessa, jossa mikään osapuoli ei ole sitä vaatinut on turhaa hallinnollista byrokratiaa, jollaisesta pitäisi lakiuudistuksissa pyrkiä eroon. Lisäksi lakiesitys velvoittaa kuntia tarkistamaan vesihuollon toiminta-alueet tarvittaessa, kuitenkin vähintään 10 vuoden välein. Lakiehdotuksen selvitysosassa oli kerrottu, että kunta voi myös päättää, ettei toiminta-aluetta tarvitse tarkastaa. Lain 8 §:ään olisi hyvä täsmentää, ettei se automaattisesti tarkoita toiminta-alueen hyväksymisprosessin käynnistämistä 10 vuoden välein.

8a §:n 4 momentissa edellytetään, että kunnan on toimitettava toiminta-alue tiedot ilman aiheutonta viivästystä Suomen ympäristökeskukselle koneluettavana paikkatietona. Toiminta-alue tieto sisältää kartan ja ominaisuustiedot, kuten vahvistamispäivämäärän ja palvelun tyypin. Suomen ympäristökeskus huolehtisi siitä, että toiminta-alue kartat ovat yleisesti saatavilla tietoverkosta. 8a §:n muotoilu on ristiriidassa aiemmin annetun Valviran ohjeen Dnro 34216/2023 17.10.2023 Vedenjakelualueiden paikkatietoaineistot ja niiden toimittaminen; Ohje talousvettä toimittaville laitoksille ja kuntien terveydensuojeluviranomaisille kanssa. Valviran ohjeessa sanotaan, että talousvettä toimittava laitos toimittaa vedenjakelualueen rajauksen tai vuosittain rajauksen tarkennuksen aluemaisena paikkatietoaineistona sekä kunnan terveydensuojeluviranomaiselta saatavat vedenjakelualue koskevat tarkentavat tiedot Suomen ympäristökeskukselle (SYKE). Tämän ohjeen mukaisesti Sykelle jo toimitetut vedenjakelualue tiedot poikkeavat nyt 8a §:ssä esitetystä toiminta-alue tiedosta niin, että jakelualueessa on mahdollisesti esitetty myös alueita, joita ei ole toiminta-alueeseen kuuluvaksi vahvistettu. Tarkoituksen mukaista olisi varmasti huomioida, että jos kunnalla on velvoite toimittaa tietoja Sykelle, poistuisi osittain päällekkäisten tietojen toimittamisvelvollisuus tällöin talousvettä toimittavalta laitokselta ja Syke julkaisisi tietoverkossa joko toiminta-alue kartat tai tätä laajemmat jakelualue kartat. Kansalaisen vedenkäyttäjänä on vaikea ymmärtää toiminta-alueen ja vedenjakelualueen veroa. Erimuotoisten karttojen toimittaminen eri tahoille hämmentää myös pieniä vesilaitostoimijoita. Talousvettä toimittavan laitoksen velvollisuus toimittaa ja päivittää vedenjakelualue tietoja Syke:lle on ollut haastavaa erityisesti vesiosuuskuntatoimijoille, koska heillä ei ole ollut mahdollisuutta/osaamista tietojen päivittämiseen itse, vaan verkostossa tapahtuvissa vähäisissäkin muutoksissa palvelu joudutaan aina ostamaan ulkopuoliselta taholta.

9 a § Kotkan kaupunki näkee omaisuudenhallintasuunnitelman laatimisen hyvänä asiana. Omaisuudenhallintasuunnitelman kytkeminen osaksi omistajan mahdollisuutta saada sijoittamastaan pääomasta kohtuullista tuottoa (18 §) nähdään kunta talouden haasteellisessa tilanteessa vaikeana yhtälönä.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

9 b § Kotkan kaupunki vastustaa vesihuollon turvaamisvelvoitteen laajentamista toiminta-alueen ulkopuolelle, joka lisää kunnan vastuuta täysin hallitsemattomasti. Pykälän velvoite on ristiriidassa sen kanssa, että kunta hyväksyy vesihuoltolaitoksensa toiminta-alueen, jonka on katsonut olevan riittävä vesihuoltolaitoksen toiminnan kannalta. Turvaamisvelvoitteella kunnan vastuu laajenee toiminta-alueen ulkopuolelle sellaisille alueille, joille kunta ei ole katsonut tarpeelliseksi järjestää vesihuoltoa.

17 c § Kotkan kaupunki kannattaa uutta pykälää, joka mahdollistaa valvontaviranomaiselle suoriteperusteisen maksun perimisen tiettyjen valvontatoimenpiteiden, tarkastusten ja vesihuolto- tai hulevesiverkostoon liittämistä vapauttamiseksi tehtävien hakemusten käsittelystä.

Lisäksi Kotkan kaupunki yhtyy Kuntaliiton eriävään mielipiteeseen ja täydentävään lausuntoon vesihuoltolain uudistusta valmistelleen työryhmän mietinnöstä (Kuntaliitto 19.6.2024)."

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta antaa yllä olevan Kotkan kaupungin lausunto-
na lausuntopalvelu.fi palvelun kautta hallituksen esitykseen vesihuoltolain
muuttamiseksi.

Asian käsittely: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma esitteli asian ja teki lisäyksen pää-
tösehdotukseen, jossa kaupunkirakennelautakunta sallii teknisluonteiset
korjaukset.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös: Kaupunkirakennelautakunta antaa yllä olevan Kotkan kaupungin lausunto-
na lausuntopalvelu.fi palvelun kautta hallituksen esitykseen vesihuoltolain
muuttamiseksi. Kaupunkirakennelautakunta sallii teknisluonteiset korjauk-
set.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Toimeenpano: Ote: Maa- ja metsätalousministeriö (lausuntopalvelu.fi)
Tekniset palvelut
Ympäristötarkastaja Mette-Maaria Skyttä
Ympäristötarkastaja Mirva Lahtela

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

D/2233/07.01.04.00/2024**123 § Lausunto Kilpailu- ja kuluttajavirastolle talvikunnossapidon konetöiden puitejärjestelyyn perustuvista hankinnoista**

Kara 24.9.2024 § 123

Valmistelija: Kunnossapitopäällikkö Anu Heinikoski, puh. 044 702 4386
Katumestarit Kalle-Heikki Hännikäinen, puh. 040 186 6369 ja
Taina Heijari, puh. 044 702 4792
Huoltopäällikkö Sirpa Aalto, puh. 040 688 2162

Esittelyteksti: Kilpailu- ja kuluttajavirasto on 27.6.2024 tehnyt lisäselvityspyynnön Kotkan kaupungille talvikunnossapidon konetöiden puitejärjestelyyn perustuvista hankinnoista. Kilpailu- ja kuluttajavirasto on pyytänyt Kotkan kaupunkia toimittamaan kootusti selvityspyynnössä pyydetty selvitykset ja asiakirjat virastolle 15.9.2024 mennessä. Selvityksen antamiselle pyydettiin lisää aikaa, jota myönnettiin 26.9.2024 asti lautakunnan kokousaikatauluista johtuen.

Puitesopimusta käyttävät yksiköt ovat valmistelleet vastauksen ja koonneet siihen liittyvät asiakirjat. Materiaali on pykälän liitteenä.

Liite: Kilpailu- ja kuluttajaviraston lisäselvityspyyntö
Vastaus selvityspyyntöön

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa liitteenä esitetyn lausunnon koskien talvikunnossapidon konetöiden puitejärjestelyyn perustuvia hankintoja Kilpailu- ja kuluttajavirastolle.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös: Hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Toimeenpano: Ote: Anu Husu, Mervi Veini, Marika Kytölä
Sirpa Aalto, Vesa Minkkinen, Ari Väisänen
Anu Heinikoski, Sara Vilander, Päivi Ala-Vannesluoma
Kimmo Sved, Antti Paasi, Taina Heijari, Kalle-Heikki Hännikäinen

Ei oikaisuvaatimusohjetta

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Kotkan kaupunki

Talvikunnossapidon konetöiden puitejärjestelyyn perustuvat hankinnat

KKV:n valvontatoimivalta

Laissa julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016, hankintalaki) Kilpailu- ja kuluttajavirastolle (KKV) on annettu tehtäväksi valvoa julkisia hankintoja koskevan lainsäädännön noudattamista 1.1.2017 alkaen. Valvonnan tarkoituksena on varmistaa yleisen edun sekä veronmaksajien ja julkisten varojen käytön tehokkuuden kannalta keskeisten periaatteiden, kuten hankintamenettelyn avoimuuden ja syrjimättömyyden toteutuminen. Hankintalain ja sen esitöiden (HE 108/2016) mukaan KKV keskittyy hankintojen valvonnan ensisijaisesti laittomien suoramankintojen ja muiden suoramankintoihin rinnastuvien menettelyltään karkeasti virheellisten tai syrjivien hankintojen valvontaan.

Lisäselvityspyynnön kohde

KKV selvittää Kotkan kaupungin talvikunnossapidon konetöiden puitejärjestelyyn perustuvia hankintoja talvikaudella 2023–2024. Puitejärjestelystä on tehty hankintapäätös 5.9.2023 kaupungin teknisen johtajan viranhaltijapäätöksenä. Puitejärjestely on jaettu kahdeksaan osa-alueeseen. Hankintapäätöksen mukaan puitesopimukseen tarjotut koneet tai ajoneuvot asetetaan kone- tai ajoneuvokohtaisesti kokonaistaloudelliseen edullisuusjärjestykseen. Palvelutilaukset tehdään ensimmäiseltä vapaana olevalta puitesopimuskumppanilta, jolla on hinnaltaan edullisin työhön soveltuva kalusto.

Tämän lisäselvityspyynnön kohteena ovat erityisesti puitejärjestelyn osa-alueessa 2 "Kaivurikuormaajat" (KKTO6R) puitejärjestelyyn valituilta toimittajilta tehdyt hankinnat talvikaudella 2023–2024 ja näiden hankintojen jakautuminen toimittajien kesken. Aikaisemmin asiassa toimittamanne selvityksen perusteella ko. osa-alueen konetyyppejä on hyödynnetty sekä katukunnossapidon, että kiinteistö/toimitilahallinnon talvikunnossapidossa.

KKV:n lisäselvityspyyntö

Hankintalain 142 §:n mukaan hankintayksikkö, tämän sopimuskumppani, hankintayksikössä määräysvaltaa käyttävä taho ja hankintamenettelyyn osallistunut elinkeinonharjoittaja on salassapitosäännösten estämättä velvolinen KKV:n kehotuksesta antamaan sille kaikki hankintamenettelyn lainmukaisuuden selvittämiseksi tarpeelliset tiedot ja asiakirjat.

KKV pyytää Kotkan kaupunkia vastaamaan hankintaa koskeviin lisäkysymyksiin ja toimittamaan tarpeelliset tiedot ja asiakirjat **15.9.2024** mennessä. Mikäli hankintayksiköllä ei kaikin osin ole täsmällisiä tietoja tai vastauksia KKV:n kysymyksiin, pyydämme antamaan parhaan arvion tai käsityksen kunkin kysymyksen osalta. Vastauksen voi toimittaa sähköpostitse osoitteeseen hankintavalvonta@kkv.fi. Tarvittaessa ohjeet turvapostin käyttämisestä löytyvät

osoitteesta <https://www.kkv.fi/yhteystiedot/>. Pyydämme huomioimaan, että KKV voi vastaanottaa enintään 50 MB kokoisia sähköpostiviestejä. Tarvittaessa lisätietoja tästä selvityspyynnöstä ja siihen vastaamisesta antaa johtava asiantuntija Johanna Kirveskoski, puh. 029 505 3710.

KKV pyytää vastaamaan seuraaviin hankintaan liittyvin kysymyksiin:

1. Konevalinnat eri työkohteisiin puitejärjestelyn KKT06R –koneluokassa

Hankinta on jaettu kahdeksaan talvikunnossapidon konetyypin mukaan määrittävään osa-alueeseen. Toimittamastanne konevalintalistasta käy ilmi, että joissain osa-alueissa on myös eri konetyyppien alaluokkia, joiden sisällä etusijajärjestyksiä on muodostettu. Kaivurikuormaaja -konetyypin (puitejärjestelyn osa-alue 2) alla on konetyypin alaluokka "Peruskone" jossa 6 palveluntuottajaa ja heidän tarjoamansa koneet on asetettu tuntihintoihin perustuvaan etusijajärjestykseen.

Selvityksessänne tuotte esille, että "Eri urakoitsijoilla/koneilla on katukunnossapidossa omat työkohteet ja valittu urakoitsija hoitaa työt koko talvikauden" sekä "Tilaaja määrittää ja valitsee työkohteisiin kaluston oman tarpeen ja harkinnan mukaan." Tarjouspyynnön sivulla 24 on "Tilajärjestys" otsikon alla todettu, että "Palvelutilaukset tehdään ensimmäiseltä vapaana olevalta puitesopimuskumppanilta, jolla on hinnaltaan edullisin työhön soveltuva kalusto"

- a. Viittaako "Tilaaja määrittää ja valitsee työkohteisiin kaluston oman tarpeen ja harkinnan mukaan" siihen, että tilaajalla on harkintavaltaa siinä, mitä konetyyppiä tai konetyypin alaluokkaa tietyssä työkohteessa tarvitaan vai siihen, että myös esimerkiksi tietyn konetyypin tai sen alaluokan sisällä tilaajalla on harkintavaltaa valita juuri tietty työkohteeseen haluamansa kone?
- b. Mikäli katsotte, että tilaajan harkintavalta ulottuu konekohtaisiin valintoihin asti, onko tarjouspyynnössä määritelty samaan luokkaan tai alaluokkaan kuuluvien työkonien soveltuvuuteen, vertailuun ja valintaan vaikuttavia tekijöitä muuten kuin toteamalla yleisesti, että "Tilaukset tehdään ensimmäiseltä vapaana olevalta puitesopimuskumppanilta, jolla on hinnaltaan edullisin työhön soveltuva kalusto?" Toimittakaa ne tarjouspyynnön liitteet, joihin mahdollisesti viittaatte vastauksessanne.
- c. Miksi katukunnossapidon kohteisiin on valittu koneet puitejärjestelyn koneluokan KKT06R alaluokan "peruskone" etusijajärjestyksen sijoilta 5 ja 6? Eritelkää vastauksessanne mahdollisimman yksityiskohtaisesti ne syyt, miksi korkeammalle etusijajärjestyksessä sijoittuneita koneita ei ole valittu katukunnossapitoon.
- d. Onko näitä c-kohdan mukaisia tosiasiallisia katukunnossapidon kohteisiin valittavia koneita koskevia vähimmäisvaatimuksia tai ko. koneluokan alaluokan eri koneiden väliseen vertailuun vaikuttavia tekijöitä tuotu esille tarjouspyynnössä tai sen liitteissä?

Jos kyllä, yksilöikää se tarjouspyynnön ehto tai liite, josta nämä vaatimukset tai vertailuun vaikuttavat tekijät käyvät ilmi.

2. Asiassa toimittamanne vastauksen sivulla 4 toteatte seuraavaa: "Tilaaja aina itse määrittää oman tarpeensa, laadun, laajuuden ym. tarjouspyynnön määrittelyn mukaisesti. Tilaaja itse arvioi itselle sopivimman kaluston kyseiseen kohteeseen tai tehtävään, ottaen huomioon koneen kokoluokka, lisälaitteet yms. annettujen tarjousten joukosta."
- a. Mihin tarjouspyynnön määrittelyyn viittaatte tilaajan tarpeen, laadun ja laajuuden määrittelyn osalta? Oheistakaa vastaukseen mahdollinen tarjouspyynnön liite, johon viittaatte.
- b. Viittaako "arvioi itselleen sopivimman kaluston" tilaajan valintaan eri konetyyppien ja konetyyppien eri alaluokkien välillä, vai valintaan keskinäiseen etusijajärjestykseen asetettujen samaan luokkaan tai alaluokkaan kuuluvien eri koneiden välillä?

3. Kustannus- tai tuntimäärätiedot KKT06R "Peruskone" - alaluokassa

Vastauksessanne sivulla 5 toteatte seuraavaa: "Kustannusten erittely pyydettyihin eriin on iso selvitystyö. Mikäli asiaa pitää pyydetyssä muodossa tarkentaa tai selvittää, pyydämme yksilöimään, minkä koneen/koneluokan ja kohteen osalta tarkennusta halutaan."

KKV pyytää asiassa erittelyä luokan KKT06R alaluokan "Peruskone" mukaisten hankintojen rahallisen arvon TAI tilatun tuntimäärän osalta. Voitte itse valita, kummassa muodossa selvitys on helpompi toimittaa. KKV toteaa, että tämän selvityspyyntökysymyksen tarkoituksena on selvittää, miten hankintojen määrä ja rahallinen arvo on ko. alaluokassa tosiasiallisesti jakautunut eri palveluntuottajien / koneiden välillä.

KKV pyytää erittelemään ko. alaluokan mukaisten koneiden 1 - 6 konetyön arvon (alv 0 %) tai tuntimäärän talvikauden 2023 – 2024 aikana konekohtaisesti eriteltynä sisältäen hankinnat sekä katukunnossapidossa, että kiinteistö- ja toimitilahallinnossa.

4. Muut lisäselvitystarpeet asiassa

- a. KKV pyytää toimittamaan asiassa tarjouspyynnön liitteen "Hinnittelulomake KAIVURIKUORMAAJAT.xlsx.
- b. Mahdolliset muut kommentit ja huomiot tämän selvityspyynnön kohteena olevista hankinnoista.

Pyydämme yksilöimään vastaukseenne mahdollisesti sisältyvät liikesalaisuudet tai muut salassa pidettävät tiedot selvästi.



18.9.2024

Lähetetään sähköisesti

Kilpailu- ja kuluttajavirasto / kilpailuvalvonta@kkv.fi

Johanna Kirveskoski / johanna.kirveskoski@kkv.fi

Viite: KKV/544/14.00.60/2024, Selvityspyyntö 28.5.2024 ja Lisäselvityspyyntö 27.6.2024

KKV pyytää vastaamaan seuraaviin hankintaan liittyvin lisäkysymyksiin:

1. Konevalinnat eri työkohteisiin puitejärjestelyn KKT06R –koneluokassa

Hankinta on jaettu kahdeksaan talvikunnossapidon konetyypin mukaan määrittävään osa-alueeseen. Toimittamastanne konevalintalistasta käy ilmi, että joissain osa-alueissa on myös eri konetyyppien alaluokkia, joiden sisällä etusijajärjestyksiä on muodostettu. Kaivurikuormaaja-konetyypin (puitejärjestelyn osa-alue 2) alla on konetyypin alaluokka "Peruskone" jossa 6 palveluntuottajaa ja heidän tarjoamansa koneet on asetettu tuntihintoihin perustuvaan etusijajärjestykseen.

Selvityksessänne tuotte esille, että "Eri urakoitsijoilla/koneilla on katukunnossapidossa omat työkohteet ja valittu urakoitsija hoitaa työt koko talvikauden" sekä "Tilaaaja määrittää ja valitsee työkohteisiin kaluston oman tarpeen ja harkinnan mukaan." Tarjouspyynnön sivulla 24 on "Tilausjärjestys" otsikon alla todettu, että "Palvelutilaukset tehdään ensimmäiseltä vapaana olevalta puitesopimuskumppanilta, jolla on hinnaltaan edullisin työhön soveltuva kalusto"

- a. Viittaako "Tilaaaja määrittää ja valitsee työkohteisiin kaluston oman tarpeen ja harkinnan mukaan" siihen, että tilaajalla on harkintavaltaa siinä, mitä konetyyppejä tai konetyypin alaluokkaa tietyssä työkohteessa tarvitaan vai siihen, että myös esimerkiksi tietyn konetyypin tai sen alaluokan sisällä tilaajalla on harkintavaltaa valita juuri tietty työkohteeseen haluamansa kone?

Vast.

Tilaaaja määrittelee millaisen kaluston kyseiseen tehtävään/kohteeseen tarvitsee.

Tilaaajan eri palvelualueiden (katukunnossapito, puistot, toimitilat, kaupunkisuunnittelu) tarpeet vaihtelevat mm kohteen ominaisuuksien (kiinteistön piha-alue, ajorata, kevyen liikenteen väylä, pysäköintialue, venesatama jne.), tarvittavan lisälaitteiden (esim. harjalaite) mukaan.

Konelistassa kohdissa 2.,3. ja 6. ns. alaluokat johtuvat ko. kohdissa olevien koneiden eri kokoluokista. Koneen koolla/teholla, lisälaitteilla yms. voi olla vaikutusta mihin työhön/tilaajan kohteeseen kone valitaan, mutta ei etusijajärjestykseen.

18.9.2024

Valinnassa huomioidaan myös tilaajan oman kaluston käyttö (esim. kuorma-autokaluston aurausreitit) kohteessa.

- b. Mikäli katsotte, että tilaajan harkintavalta ulottuu konekohtaisiin valintoihin asti, onko tarjouspyynnössä määritelty samaan luokkaan tai alaluokkaan kuuluvien työkoneiden soveltuvuuteen, vertailuun ja valintaan vaikuttavia tekijöitä muuten kuin toteamalla yleisesti, että ”Tilaukset tehdään ensimmäiseltä vapaana olevalta puitesopimuskumppanilta, jolla on hinnaltaan edullisin työhön soveltuva kalusto?” Toimittakaa ne tarjouspyynnön liitteet, joihin mahdollisesti viittaatte vastauksessanne.

Vast.

Ei ole muuta tarkempaa määrittelyä kuin tarjouspyynnössä mainitut.

Tilaaja päättää mikä kone soveltuu millekin alueelle, kuten tarjouspyynnössä lukee. Eri alueet asettavat erinäisiä vaateita käytettävälle kalustolle ja hinnalla luotu järjestys ei takaa sen soveltuvuutta suunnitelluille alueille.

- c. Miksi katukunnossapidon kohteisiin on valittu koneet puitejärjestelyn koneluokan KKT06R alaluokan ”peruskone” etusijajärjestyksen sijoilta 5 ja 6? Eritelkää vastauksessanne mahdollisimman yksityiskohtaisesti ne syyt, miksi korkeammalle etusijajärjestyksessä sijoittuneita koneita ei ole valittu katukunnossapitoon.

Vast.

Tilaajana Kotkan kaupungin kunnossapito on yksi yksikkö. Mihin kohteeseen tarkemmin tilaajan organisaation sisällä ja mihin työhön valittu kone otetaan, on tilaajan oma valinta ja tilaajan harkintavallassa.

Kone valitaan ko. työhön koko kahden vuoden urakka-ajalle (talvikausiksi 23-24 ja 24-25, optio 25-26), joka on tarjouspyynnössä määritelty. Päivystysajat ilmoitetaan ja tarkennetaan vuosittain. Tulevana talvikautena yksityisten koneurakoitsijoiden päivystyskausi alkaa 15.11.2024 klo 18:00 ja päättyy 17.3.2025 klo 06:00. Tämä kilpailutus koskee koko sovittua ja määriteltyä talvikautta (marraskuun puoliväli-maaliskuun puoliväli) ei päivä/tuntikohtaisia työsuorituksia, vaikka kyse on tunti hinnasta.

Urakoitsijan kanssa laadittu sopimus on tarjouspyynnössäkin suunniteltu kestävän koko talvikauden eikä ajatuksena ole kutsua jokaiseen talvilähtöön uudelleen listaa läpikäymällä urakoitsija.

Tässä hankinnassa puitejärjestelyllä tarkoitetaan tilaajan ja usean palveluntuottajan välisiä puitesopimuksia, joissa vahvistetaan hankintaa koskevat ehdot. Varsinaisesta työstä tehdään urakoitsijan ja tilaajan välinen tilaus aurausaluekohtaisesti. Urakoitsijat pääsevät halutessaan tutustumaan tilaajan kanssa kohdealueisiin ennen alueiden jakoa, kierrokseen käytettyä aikaa ei voi laskuttaa tilaajalta. **Pääsääntöisesti aluekohtaisesti valittu urakoitsija tilataan koko talvikaudeksi.** Takuutyötuntimääriä ei anneta.

Tilaajalla on oikeus purkaa tilaus yksittäisten kohteiden osalta, mikäli tilaaja luopuu kohteesta tai tulee muita hallinnollisia muutoksia.

Koneiden määrän valinnassa on otettava huomioon, että työtehtäviä on ajoituksellisesti useassa eri paikassa samanaikaisesti, esim. koulujen pihat ja pääkatujen kevyen liikenteen väylät tulee olla käytettävissä (aurattuna ja hiekoitettuna) ennen aamua/koulun alkua. Alueen ja/tai työn laajuus (näitä ei

18.9.2024

ole koskaan ennen määritelty, koska ei ole alueurakasta kyse) vaihtelee muutamasta parkkialueesta/pihasta, isompiin kokonaisuuksiin esim. pitkät kevyen liikenteen väylät/asuntokadut. Joidenkin tilaajan kohteiden osalta voi koneen yhteiskäyttö olla mahdollista, kohteen läheisyyden (koneen siirtymäaika huomioiden) ja/tai ajoituksen (luokiteltu ajoituksessa alemmas tärkeysjärjestyksessä esim. paikoitusalue) niin salliessa.

Vuosittain tilaajan tarpeessa voi olla joitain muutoksia työmäärän muutoksien johdosta (esim. kaupungin vastuulla oleva kiinteistökanava vähenee tai tulee uusia katuja kunnossapidon piiriin).

Tilaaja hankkii palveluita sopimusaikana tarpeiden mukaan. Ensisijaisesti katukunnossapidossa käytämme omaa kalustoa ja sen vikaantuminen tms. voivat aiheuttaa variaatioita, koska urakoitsijat toimivat katukunnossapidossa yhteistyössä tilaajan oman kaluston kanssa.

HANKINTAMÄÄRÄT PUITESOPIMUSKAUDELLA

Kotkan kaupunki ei sitoudu tiettyihin tuntimääriin puitesopimuskauden aikana; palveluita ostetaan sopimusaikana tilaajan tarpeiden mukaan.

HANKINNAN KOHDE

Tarjousia pyydetään töissä tarvittavista työkoneista kuljettajineen. Konekalustoa tarvitaan lumen auraukseen ja hiekoitukseen sekä hiekanpoistoon. Palvelut hankitaan tilaajan tarpeen mukaan. Katukunnossapidon vastuualueella urakoitsija toimii yhteistyössä tilaajan oman kaluston kanssa. Liukkauden torjuntaan tarvittavan materiaalin hankkii tilaaja.

Tarjous sitoo urakoitsijaa kaikkiin tilaajan määrittelemiin urakoihin tilaajan organisaation sisällä. Tämä on mainittu tarjouspyynnössä. Urakoitsija ei itse määrittele mihin työhön tai kohteeseen kone valitaan. Urakoitsija on voinut antaa ensisijaisen toiveen työn sisällöstä/sijoituksesta. Valitun urakoitsijan kanssa käydään kohde, työn sisältö, laajuus yms. läpi. Urakoitsijan toiveet työn sisällöstä tms. huomioidaan, jos mahdollista.

Tarjouspyynnössä on määritelty että:

TILAUSJÄRJESTYS

Talvikunnossapitotöiden puitejärjestelyn toimintaperiaate ja vaiheistus:

1. Puitesopimuksessa määritellään palvelun toimituksen ehdot, palvelun laatu, osapuolten vastuut sekä muut tämentyyppiset seikat.
2. Kaikki puitesopimukseen hyväksytyt koneet asetetaan konetyyppikohtaisesti kokonaistaloudelliseen edullisuusjärjestykseen.
3. Urakkatilaukset sovitaan erikseen kirjallisesti (esim. sähköposti). Tilauksessa sovitaan vähintään urakka-alue ja työhön käytettävät koneet. Palvelutilaukset tehdään ensimmäiseltä vapaana olevalta puitesopimuskumppanilta, jolla on hinnaltaan edullisin työhön soveltuva kalusto.

Tilaus tehdään ensimmäiseltä vapaana olevalta urakoitsijalta ja ymmärtääksemme kaikki ko. koneluokan urakoitsijat olivat työllistyneet. Kiinteistöpuoli oli varannut pidetyssä sisäisessä kokouksessa halvimman urakoitsijan (HiekkaHeikki) ja täten katukunnossapidolle jäivät jäljelle muut. Näiden kanssa kävimme tarvittavat neuvottelut ja valitsimme soveltuvat urakoitsijat katukunnossapitoon.

Puitesopimuksen etusijajärjestystä on noudatettu. Edullisin kone ryhmästä on aina valittu ja otettu tilaajan töihin. Urakan sisältö on käyty läpi kohdekohtaisesti valittu urakoitsijan kanssa.



18.9.2024

- d. Onko näitä c-kohdan mukaisia tosiasiallisia katukunnossapidon kohteisiin valittavia koneita koskevia vähimmäisvaatimuksia tai ko. koneluokan alaluokan eri koneiden väliseen vertailuun vaikuttavia tekijöitä tuotu esille tarjouspyynnössä tai sen liitteissä?

Vast.

Ei ole kohdekohtaisia määrittelyjä. Vaatimukset ja ehdot on annettu tarjouspyynnössä.

Tilaaaja päättää mikä kone soveltuu millekin alueelle, kuten tarjouspyynnössä lukee. Eri alueet asettavat erinäisiä vaateita käytettävälle kalustolle ja hinnalla luotu järjestys ei takaa sen soveltuvuutta suunnitelluille alueille.

2. Asiassa toimittamanne vastauksen sivulla 4 toteatte seuraavaa: "Tilaaaja aina itse määrittää oman tarpeensa, laadun, laajuuden ym. tarjouspyynnön määrittelyn mukaisesti. Tilaaaja itse arvioi itselle sopivimman kaluston kyseiseen kohteeseen tai tehtävään, ottaen huomioon koneen kokoluokka, lisälaitteet yms. annettujen tarjousten joukosta."

- a. Mihin tarjouspyynnön määrittelyyn viittaatte tilaajan tarpeen, laadun ja laajuuden määrittelyn osalta? Oheistakaa vastaukseen mahdollinen tarjouspyynnön liite, johon viittaatte.

Vast.

Tarjouspyynnössä on kaksi eri valintakriteeriä käytettävälle urakoitsijalle:

3. Urakkatilaukset sovitaan erikseen kirjallisesti (esim. sähköposti). Tilauksessa sovitaan vähintään urakka-alue ja työhön käytettävät koneet. **Palvelutilatukset tehdään ensimmäiseltä vapaana olevalta puitesopimuskumppanilta, jolla on hinnaltaan edullisin työhön soveltuva kalusto.**

ja

TYÖKONEKALUSTON VAIHTUMINEN SOPIMUSKAUDELLA

Työkonekaluston varustaminen lisälaitteilla sopimuskauden aikana on sallittua. **Varusteet eivät vaikuta etusijajärjestykseen, mutta niillä on vaikutusta valittaessa konetta urakkaan.**

- b. Viittaako "arvioi itselleen sopivimman kaluston" tilaajan valintaan eri konetyyppien ja konetyyppien eri alaluokkien välillä, vai valintaan keskinäiseen etusijajärjestykseen asetettujen samaan luokkaan tai alaluokkaan kuuluvien eri koneiden välillä?

Vast.

Työhön tarvittava kone valitaan ko. kokoluokasta etusijajärjestyksen mukaan.

3. Kustannus- tai tuntimäärätiedot KKT06R "Peruskone" - alaluokassa Vastauksessanne sivulla 5 toteatte seuraavaa: "Kustannusten erittely pyydettyihin eriin on iso selvitystyö. Mikäli asiaa pitää pyydettyssä muodossa tarkentaa tai selvittää, pyydämme yksilöimään, minkä koneen/koneluokan ja kohteen osalta tarkennusta halutaan."

KKV pyytää asiassa erittelyä luokan KKT06R alaluokan "Peruskone" mukaisten hankintojen rahallisen arvon TAI tilatun tuntimäärän osalta. Voitte itse valita, kummassa muodossa selvitys on helpompi toimittaa. KKV toteaa, että tämän selvityspyyntökysymyksen tarkoituksena on

18.9.2024

selvittää, miten hankintojen määrä ja rahallinen arvo on ko. alaluokassa tosiasiaassa jakautunut eri palveluntuottajien / koneiden välillä.

KKV pyytää erittelemään ko. alaluokan mukaisten koneiden 1 - 6 konetyön arvon (alv 0 %) tai tuntimäärän talvikauden 2023 – 2024 aikana konekohtaisesti eriteltynä sisältäen hankinnat sekä katukunnossapidossa, että kiinteistö- ja toimitilahallinnossa.

Vast.

KKT06R konetyön arvo talvikausi 2023 - 2024, alv 0%

a) katukunnossapito

Koneurakointi Päärnilä Oy Lännen 8800E: 0 € (ei laskutusta KKT06R, koneluokka vaihdettu TR120)

Maarakennus Hoikkala Oy Lännen 8800K: 60 940,00 €

b) kiinteistö /toimitilahallinto

HiekkaHeikki Oy Lännen 8600G: 15 428,89 €

Kone ja kuljetus Pukkila Oy Lännen 8600I ja Lännen 8600E: yht. 70 686,60 €

Kotkan Sora Ky Lännen 8600G: 3 230,625 €

4. Muut lisäselvitystarpeet asiassa

Vast.

Ei ole.

- a. KKV pyytää toimittamaan asiassa tarjouspyynnön liitteen ”Hinnittelulomake KAIVURIKUORMAAJAT.xlsx.

Vast.

Lomake liitteenä

- b. Mahdolliset muut kommentit ja huomionne tämän selvityspyynnön kohteena olevista hankinnoista.

Vast.

Puitesopimuksessa ei ole määritelty mitään vähimmäis- tai takuutyötuntimäärää tai urakkasummaa.

Puitesopimuksesta muodostetaan konetuntityöhinnoitus.

LIITTEET

Hinnittelulomake KAIVURIKUORMAAJAT.xlsx

OSA-ALUE 2

KAIVURIKUORMAAJAT (KKT)

Lataa täytetty lomake tarjouksen liitteeksi.

TARJOAJAN TIEDOT

Nimi:

Y-tunnus:

Osoite:

Puhelin:

Sähköposti:

Yhteyshlö:

Ohje konetarjousten tekoon:

Tarjoo täällä lomakkeella **vain otsikon mukaiset koneet** . Vaikka lomakkeella on usean koneen tarjousmahdollisuus, voit jättää tarjouksen esimerkiksi vain yhdestä koneesta. Voit myös tarvittaessa lisätä konetarjouskenttiä, jos tarjoat useampaa kuin 8 konetta. **Jokaisen tarjotun koneen kohdalla on kuitenkin täytettävä vähintään kaikki harmaapohjaiset kentät.**

KONETARJOUKSET

1. TARJOTTU KONE

Merkki:

Malli:

Koneluokka: KKT (www.koneluokitus.fi mukaisesti)

Moottoriteho: (kW)

Vuosimalli:

Rekisterinro:

Ensisijaisesti haluan tarjota konetta

Huom. Tarjous sitoo kaikkiin urakoihin, toive huomioidaan töiden jaossa, jos mahdollista.

- ☐ Katukunnossapidon urakoihin
- ☐ Puistotoimen ja Toimitilahallinnon urakoihin

TARJOTUN KONEEN KULJETTAJATIEDOT

Nimi:

TARJOTUN KONEEN JA LISÄLAITTEIDEN HINNAT (alv 0%)

Tuntivuokra: €/tunti normaalityöaikana

Ylityökorvaukset tarjouspyynnön mukaisesti.

Tuntivuokraan sisältyvät lisälaitteet:

Erikseen laskutettavat lisälaitteet:

Lisälaite:

tuntihinta: €/tunti

Lisälaite:

tuntihinta: €/tunti

Lisälaite:

tuntihinta: €/tunti

Lisälaite:

tuntihinta: €/tunti

Lisälaite:

tuntihinta: €/tunti

Lisälaite:

tuntihinta: €/tunti

2. TARJOTTU KONE

Merkki:		Malli:	
Koneluokka:	KKT	(www.koneluokitus.fi mukaisesti)	
Moottoriteho:		(kW)	
Vuosimalli:			
Rekisterinro:			

Ensisijaisesti haluan tarjota konetta

Huom. Tarjous sitoo kaikkiin urakoihin, toive huomioidaan töiden jaossa, jos mahdollista.

- ☐ Katukunnossapidon urakoihin
- ☐ Puistotoimen ja Toimitilahallinnon urakoihin

TARJOTUN KONEEN KULJETTAJATIEDOT

Nimi:

TARJOTUN KONEEN JA LISÄLAITTEIDEN HINNAT (alv 0%)

Tuntivuokra: €/tunti normaalityöaikana

Ylityökorvaukset tarjouspyynnön mukaisesti.

Tuntivuokraan sisältyvät lisälaitteet:

Erikseen laskutettavat lisälaitteet:

Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti

3. TARJOTTU KONE

Merkki:		Malli:	
Koneluokka:	KKT	(www.koneluokitus.fi mukaisesti)	
Moottoriteho:		(kW)	
Vuosimalli:			
Rekisterinro:			

Ensisijaisesti haluan tarjota konetta

Huom. Tarjous sitoo kaikkiin urakoihin, toive huomioidaan töiden jaossa, jos mahdollista.

- ☐ Katukunnossapidon urakoihin
- ☐ Puistotoimen ja Toimitilahallinnon urakoihin

TARJOTUN KONEEN KULJETTAJATIEDOT

Nimi:

TARJOTUN KONEEN JA LISÄLAITTEIDEN HINNAT (alv 0%)

Tuntivuokra: €/tunti normaalityöaikana

Ylityökorvaukset tarjouspyynnön mukaisesti.

Tuntivuokraan sisältyvät lisälaitteet:

Erikseen laskutettavat lisälaitteet:

Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti

4. TARJOTTU KONE

Merkki:		Malli:	
Koneluokka:	KKT	(www.koneluokitus.fi mukaisesti)	
Moottoriteho:		(kW)	
Vuosimalli:			
Rekisterinro:			

Ensisijaisesti haluan tarjota konetta

Huom. Tarjous sitoo kaikkiin urakoihin, toive huomioidaan töiden jaossa, jos mahdollista.

- ☐ Katukunnossapidon urakoihin
- ☐ Puistotoimen ja Toimitilahallinnon urakoihin

TARJOTUN KONEEN KULJETTAJATIEDOT

Nimi:

TARJOTUN KONEEN JA LISÄLAITTEIDEN HINNAT (alv 0%)

Tuntivuokra: €/tunti normaalityöaikana

Ylityökorvaukset tarjouspyynnön mukaisesti.

Tuntivuokraan sisältyvät lisälaitteet:

Erikseen laskutettavat lisälaitteet:

Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti

5. TARJOTTU KONE

Merkki:		Malli:	
Koneluokka:	KKT	(www.koneluokitus.fi mukaisesti)	
Moottoriteho:		(kW)	
Vuosimalli:			
Rekisterinro:			

E ensisijaisesti haluan tarjota konetta

Huom. Tarjous sitoo kaikkiin urakoihin, toive huomioidaan töiden jaossa, jos mahdollista.

- ☐ Katukunnossapidon urakoihin
- ☐ Puistotoimen ja Toimitilahallinnon urakoihin

TARJOTUN KONEEN KULJETTAJATIEDOT

Nimi:

TARJOTUN KONEEN JA LISÄLAITTEIDEN HINNAT (alv 0%)

Tuntivuokra: €/tunti normaalityöaikana

Ylityökorvaukset tarjouspyynnön mukaisesti.

Tuntivuokraan sisältyvät lisälaitteet:

--	--

Erikseen laskutettavat lisälaitteet:

Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti

6. TARJOTTU KONE

Merkki:		Malli:	
Koneluokka:	KKT	(www.koneluokitus.fi mukaisesti)	
Moottoriteho:		(kW)	
Vuosimalli:			
Rekisterinro:			

Ensisijaisesti haluan tarjota konetta

Huom. Tarjous sitoo kaikkiin urakoihin, toive huomioidaan töiden jaossa, jos mahdollista.

- ☐ Katukunnossapidon urakoihin
- ☐ Puistotoimen ja Toimitilahallinnon urakoihin

TARJOTUN KONEEN KULJETTAJATIEDOT

Nimi:

TARJOTUN KONEEN JA LISÄLAITTEIDEN HINNAT (alv 0%)

Tuntivuokra: €/tunti normaalityöaikana

Ylityökorvaukset tarjouspyynnön mukaisesti.

Tuntivuokraan sisältyvät lisälaitteet:

Erikseen laskutettavat lisälaitteet:

Lisälaitte:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaitte:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaitte:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaitte:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaitte:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaitte:		tuntihinta:		€/tunti

7. TARJOTTU KONE

Merkki:		Malli:	
Koneluokka:	KKT	(www.koneluokitus.fi mukaisesti)	
Moottoriteho:		(kW)	
Vuosimalli:			
Rekisterinro:			

Ensisijaisesti haluan tarjota konetta

Huom. Tarjous sitoo kaikkiin urakoihin, toive huomioidaan töiden jaossa, jos mahdollista.

- ☐ Katukunnossapidon urakoihin
- ☐ Puistotoimen ja Toimitilahallinnon urakoihin

TARJOTUN KONEEN KULJETTAJATIEDOT

Nimi:

TARJOTUN KONEEN JA LISÄLAITTEIDEN HINNAT (alv 0%)

Tuntivuokra: €/tunti normaalityöaikana
Ylityökorvaukset tarjouspyynnön mukaisesti.

Tuntivuokraan sisältyvät lisälaitteet:

Erikseen laskutettavat lisälaitteet:

Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:		€/tunti

8. TARJOTTU KONE

Merkki:		Malli:	
Koneluokka:	KKT	(www.koneluokitus.fi mukaisesti)	
Moottoriteho:		(kW)	
Vuosimalli:			
Rekisterinro:			

Ensisijaisesti haluan tarjota konetta

Huom. Tarjous sitoo kaikkiin urakoihin, toive huomioidaan töiden jaossa, jos mahdollista.

- ☐ Katukunnossapidon urakoihin
- ☐ Puistotoimen ja Toimitilahallinnon urakoihin

TARJOTUN KONEEN KULJETTAJATIEDOT

Nimi:

TARJOTUN KONEEN JA LISÄLAITTEIDEN HINNAT (alv 0%)

Tuntivuokra: €/tunti normaalityöaikana

Ylityökorvaukset tarjouspyynnön mukaisesti.

Tuntivuokraan sisältyvät lisälaitteet:

Erikseen laskutettavat lisälaitteet:

Lisälaite:		tuntihinta:	€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:	€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:	€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:	€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:	€/tunti
Lisälaite:		tuntihinta:	€/tunti

D/3329/00.05.04/2024**124 § Vastaus valtuustoaloitteeseen Pentti Tiusasen elämäntyön muistamiseksi**

Kara 24.9.2024 § 124

Valmistelija: Kaavoituspäälikkö Patricia Broas, puh 040 647 1539

Tiivistelmä: Vasemmistoliiton valtuustoryhmä (Joona Mielonen) on 12.10.2020 tehnyt valtuustoaloitteen, jonka mukaan Kotkan kaupunki huomioisi ja muistaisi Pentti Tiusasen elämäntyötä.

Esittelyteksti: Tiusasen työ näkyy Kotkassa varsinkin rakennuskulttuurin ja suojelun saralla. Tiusasen työtä esitetään valtuustoaloitteessa muistettavaksi esim. nimeämällä metsä tai puisto hänen mukaansa tai kiinnittämällä muistotaulu Vanhan paloaseman tai Höyrypanimon seinään.

Puistoja on perinteisesti nimetty merkittävien henkilöiden mukaan. Kaavoituksessa on vireillä sellaisia asemakaavoja, joissa kaavan myötä muodostuu uutta puistoaluetta. Esimerkiksi asemakaavan muutoksessa ak 0618 Ruukinkadun ympäristö, joka pitää sisällään mm. vanhan puretun poliisilaitoksen tontin, on kaavan valmistelun myötä noussut esiin tarve alueen osan säilyttämiselle luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi. Alue on tarkoitus määrittää kaavassa puistoksi.

Kaavoitus esittää, että tarkastellaan vireillä olevien kaavojen puistoalueita ja sopivan puistoalueen nimeämistä Pentti Tiusasen mukaan. Mikäli sopivaa puistoaluetta ei löydy valmisteilla olevista asemakaavoista voidaan sopivaa aluetta hakea ennestään nimeämättömistä puistoista tai vastaavista kohteista.

Liitteet: Vasemmistoliiton valtuustoryhmän valtuustoaloite 12.10.2020

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle edellä esitetyn vastauksenaan Vasemmistoliiton valtuustoryhmän valtuustoaloitteeseen Pentti Tiusasen elämäntyön muistamiseksi.

Asian käsittely: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen esitteli asian ja täydensi esittelytekstiä.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano: Ote: Kaupunginhallitus

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Valtuustoaloite: Pentti Tiusasen elämäntyön muistamiseksi

Vasemmistoliiton pitkäaikainen valtuutettu ja kansanedustaja Pentti Tiusanen menehtyi äkillisesti 8.12. 2018. Tiusanen teki pitkän uran kansanedustajana, ja mm. ympäristövaliokunnan puheenjohtajana. Kansanedustajan hän toimi vuodesta 1994 alkaen aina vuoteen 2011 asti. Valtuutettuna hän toimi kuolemaansa asti vuodesta 1980 alkaen.

Pentti Tiusanen teki konkreettista työtä varsinkin viime aikoina edistetyn itäisen rantaradan puolesta. Hän oli perustamassa kansalaisliikettä rantaradan vuoksi ja järjesti aktiivisesti tilaisuuksia sekä teki muuta vaikuttamistyötä sen edistämiseksi.

Vasemmistoliiton valtuustoryhmä esittää, että Kotkan kaupunki huomioisi ja muistaisi Pentti Tiusasen elämäntyötä.

Tiusasen poliittinen työ näkyy Kotkassa varsinkin rakennuskulttuurin ja ympäristön suojelun saralla. Tiusasen muistaminen voisi liittyä jotenkin hänelle tärkeisiin teemoihin. Näin ollen voisi olla perusteltua nimetä esimerkiksi metsä tai puisto hänen mukaansa. Hänen työtään voisi myös muistaa kiinnittämällä muistotaulu esim. Vanhan paloaseman tai Höyrypanimon seinällä, joiden säilymisessä Tiusasella oli suuri rooli. Valmistelun osana on myös kartoitettava muut erilaiset tavat Pentti Tiusasen muistamiseksi.

Esitän, että kaupunginhallitus käynnistää valmistelun Pentti Tiusasen elämäntyön muistamiseksi.

Kotkassa 12.10.2020

Vasemmistoliiton valtuustoryhmä

125 § Lautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset

Kara 24.9.2024 § 125

Hallintosäännön 5. luvun 10 §:n mukaan otto-oikeutta viranhaltijapäätöksistä käyttää kaupunginhallituksen ohella se lautakunta, jonka alaisuuteen ao. viranhaltija kuuluu. Kuntalain 92 § määrittää, mistä päätöksistä lautakunta ei voi käyttää otto-oikeutta.

Kaupunkirakennelautakunnan alaiset viranhaltijat:

- kaupunkisuunnittelujohtaja
- kaavoituspäällikkö
- kaupungingeodeetti
- tonttipäällikkö
- tekninen johtaja
- toimitilapäällikkö
- turvallisuuspäällikkö
- katumestari
- kaupunginarkkitehti
- kaupungininsinööri
- kunnossapitopäällikkö
- puhtauspalvelupäällikkö
- rakennuttajapäällikkö (infra)
- rakennuttajapäällikkö (talo)

Edellä mainittujen viranhaltijoiden 26.8.-23.9.2024 (edellisestä kokouspäivästä - seuraavaa kokousta edeltävään päivään) välisenä aikana tekemät viranhaltijapäätökset ovat päätöksentekijöiden katsottavissa Luottamushenkilöportaalissa osoitteessa <http://luottamushenkilöportaali.kotka.fi>.

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta toteaa, että edellä mainitut viranhaltijapäätökset ovat olleet lautakunnan nähtävänä sähköisesti luottamushenkilöportaalissa ja että esitettyjen viranhaltijoiden päätöspöytäkirjojen johdosta ei käytetä kuntalaissa tarkoitettua otto-oikeutta eikä muutoksenhakuoikeutta.

Asian käsittely: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen esitteli asian.

Jari Elo poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana klo 20.23.

Päätös: Hyväksyttiin.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

--	--	--

D/3349/08.01.00/2024

126 § Lausunto alueellisesta junaliikenteestä 2030-luvulla

Kara 24.9.2024 § 126

Valmistelija: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen, 0400 760 284

Esittelyteksti: Traficom on käynnistänyt kesällä 2024 alustavan keskustelun kaupunkiseutujen kanssa alueellisen junaliikenteen ostoista vuosille 2031–2040. Taustalla on muun muassa havainto siitä, että alueellisia junaliikenteen ostoja tuetaan erilaisilla kaupunkiseuduilla hyvin eri tavoin. Tulevaisuuden paikallisjuniin esitetään mallia, jossa kunnat jakavat junaliikenteen kustannuksia valtion kanssa. Tässä vaiheessa tulevat ratkaisut niin tulevien kilpailutusehtojen kuin kustannusjakoperiaatteiden suhteen ovat avoinna.

Traficom on pyytänyt kaupungeilta virkamiesnäkemystä siitä, ovatko kaupungit valmiit osallistumaan tulevan alueellisen junaliikenteen suunnitteluun ja edistämiseen huomioiden myös sen, että suunnitteluun osallistuminen edellyttää tulevaan rahoitukseen osallistumista. Lisäksi kunnilta on pyydetty näkemyksiä tärkeimmistä yhteysväleistä ja vuorotarjonnasta.

Syksyn 2024 aikana odotetaan talouspoliittisen ministerivaliokunnan periaatepäätöstä alueellisen junaliikenteen ostoista ja valmistelun jatkamisesta. Kotkan kaupunki on esittänyt lausunnossaan, että alueellisen junaliikenteen säilyttäminen on kaupungille tärkeää, ja että kaupunki on valmis osallistumaan tulevan liikenteen edistämiseen ja suunnitteluun. Kaupunki toteaa lausunnossaan myös, että valtion tulisi liikkumisen tasa-arvon näkökulmasta jatkossakin kantaa päävastuuta alueellisen liikenteen rahoittamisesta, sillä alueiden mahdollisuudet ostoliikenteen rahoittamiseen ovat hyvin erilaiset.

Liitteet: Lausunto Traficomille alueellisesta junaliikenteestä 2030-luvulla

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää merkitä lausunnon tiedoksi ja lähettää sen edelleen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös: Hyväksyttiin.

Toimeenpano Ote: Kaupunginhallitus

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä



Traficom

16.9.2024

TRAFICOM/467526/04.04.08.00/2024

Traficom 20.8.2024 kirjallinen vastauspyyntö

Kotkan kaupungin näkemys alueellisesta junaliikenteestä

Kotkan kaupunki pitää Kotkan ja Kouvolan välistä henkilöjunaliikennettä erittäin tärkeänä, ja on käytyjen keskustelujen pohjalta kiinnostunut osallistumaan alueellisen henkilöjunaliikenteen järjestämisen edistämiseen ja suunnitteluun, ottaen huomioon, että lähtökohtaisesti suunnitteluun osallistuminen edellyttää myös tulevan raideliikenteen (2031-) rahoitukseen osallistumista.

Rahoitukseen osallistumisessa keskeinen huomioitava asia on, että nykyisessä taloustilanteessa on vaikea ennakoida kuntien rahoituskykyä; näemme että valtion olisi tärkeä säilyä edelleen pääasiallisena rahoittajana. Tasa-arvoisuuden tulee koskea saavutettavuutta, ja eteläisen Suomen kaupungit yhdistävä rataverkko tulisi säilyttää liikennöitynä, vaikka keskisuurilla kaupungeilla ei ole suurten veroisia mahdollisuuksia osallistua kustannuksiin.

Yhteysväleistä Kotka–Kouvola -välin taajamajunayhteys on olennainen mm. kaupunkikeskustojen, ammattikorkeakoulun ja erityisesti hyvinvointialueen työntekijöiden ja asiakkaiden yhteystarpeissa (mm. sairaalat) sekä muussa pendelöinnissä. Tärkeimmät yhteystarpeet Kotkasta Kouvolaan ovat Kotkan keskustan (Kantasatama ja Kotkan rautatieasema), Paimenportin (mm. Keskussairaalan läheisyys) sekä Kymminlinnan (hyvät liikenneyhteydet eri suunnista) seisakkeilta. Lisäksi suuri akkuteollisuuskeskittymä on kehittymässä Kymin ja Tavastilan seisakkeiden välillä, jolloin myös joko Kymin seisakkeen tai mahdollisen uuden seisakkeen rooli voi olla jatkossa merkittävä.

Huomioitavaa on, että Kotkan junayhteydet Kouvolasta eteenpäin länteen (Lahden / Helsingin suunta) sekä itäiseen Suomeen (Mikkelin ja Lappeenrannan suunnat) ovat riippuvaisia Kotka–Kouvola -junayhteydestä. Näissä jatkoyhteyksissä markkinaehtoisen junaliikenteen rooli on olennainen. Samalla kyseessä on myös alueellisen junaliikenteen kytkeytyminen muuhun Etelä-Suomen ostettavaan junaliikenteeseen.

Vuorotarjonnan osalta näkemyksemme mukaan Kotka-Kouvola välin junavuorotarjonta on nykyisellään hyvällä tasolla matkustustarpeiden kannalta. Mikäli vuorotarjontaa supistetaan selvästi, Kymenlaakson sisäisen liikkumisen toimivuus ja kestävyys kärsisi olennaisesti. Kotka–Kouvola -välin junayhteyden kustannustehokkuuden kannalta on hyvä tutkia eri toteutusvaihtoehtoja kilpailutuskohteen määrittelyssä; tehdäänkö erillishankinta vai hankinta osana laajempaa kokonaisuutta.

Kotkassa 16.9.2024

Esa Sirviö, kaupunginjohtaja

D/1380/00.02.04/2023

127 § Kuntalaisaloitteet, kaupunkirakennelautakunta

Kara 24.9.2024 § 127

Valmistelija: Kaavoitusassistentti Maijastiina Peurala, puh. 040 620 2752

Liitteessä kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi yhteenveto sellaisista v. 2019—2024 saapuneista kuntalaisaloitteista, jotka kuuluvat kaupunkirakennelautakunnan toimivaltaan.

Liite: Yhteenveto kuntalaisaloitteista.

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus: Merkitään tiedoksi.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

Toimeenpano: Ote: Kaupunkisuunnittelu
Tekniset palvelut

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Kuntalaisaloitteet / Seurantalomake

Pvm.	Dno.	Otsikko	Vastuualue/hlö	Tila
8.8.2024	D/2952/08.00.02/2024	Kuntalaisaloite; Request for Public Drinking Water Spots in Kotka	Väisänen, Vilander	Vastattu 4.9.2024
7.6.2024	D/2456/10.03.01.00/2024	Kuntalaisaloite: Inva wc	Väisänen	Vastattu 30.8.2024
22.4.2024	D/1685/10.03.01.05/2024	Kuntalaisaloite; Kuntoportaot Kotkaan	Lanki, Rantala	Vastattu 3.9.2024
15.4.2024	D/1581/10.03.01.00/2024	Kuntalaisaloite: Mussaloon koirapuisto	Väisänen, Vilander	Vastattu 3.9.2024
17.8.2023	D/3632/08.00.02/2023	Kuntalaisaloite; Huomiovalot Aittakorventielle	Vilander, Ala-Vannesluoma	Vastattu 23.5.2024
5.6.2023	D/2937/10.02.02/2023	Kotkan kannattaisi saada Kyminlinnan kaava valmiiksi.	Hannonen	Käsittelyssä
11.4.2023	D/1965/08.00.02/2023	Kotkan keskusta vapaaksi yksilöautoilusta	Hannonen, Partanen	Käsittelyssä
17.1.2023	D/421/08.01.00/2023	Linja-autolinjan 20 aamuaikatauluja on muutettava	Partanen, Hannonen	Käsittelyssä
12.12.2022	D/3852/08.01.00.01/2022	Kotkan lähijunaliikenne on laajennettava Mussaloon	Partanen, Hannonen	Käsittelyssä
9.12.2022	D/3806/08.01.00.01/2022	Linja-autopysäkeille pysäkinäyttöjä	Partanen, Hannonen	Käsittelyssä
9.12.2022	D/3799/08.01.00.01/2022	Kotkan lähijunat on integroitava Kotkan joukkoliikenteen reittioppaaseen	Partanen, Hannonen	Käsittelyssä
11.8.2022	D/2491/00.01.02/2022	Kuntalaisaloite; Ehdotan, että Kotka reagoi Kyminlinnasta tehtyihin kuntalaisaloitteisiin	Hannonen, Lönnfors	Käsittelyssä
8.12.2021	D/3454/10.03.01.01/2021 D/2166/10.03.01.00/2024	Vaarallinen katu, Kasilanpolku	Vilander	Vastattu 23.5.2024
30.8.2021	D/2473/14.02.00/2021	Kyminlinnan kohtalo kuntalaisäänestykseen!	Hannonen, Vanhala	Käsittelyssä
23.4.2020	D/1287/08.00.00.01/2020	Itäisen rantaradan ja Kyminlinnan edistäminen kannattaisi yhdistää	Lindholm/Vanhala, Hannonen	Valmistelussa / 6.10.2020 Hannonen
6.2.2020	D/437/10.03.01.04/2020	Ilmastotalkoiden vuoksi Kotkan pitäisi alkaa istuttamaan enemmän puita omilla maillaan	Hannonen, Ervasti, Väisänen	Käsittelyssä
19.8.2019	D/2293/10.03.01.02/2019	Kotkan pitää taata Kyminlinnassa turvallinen liikkuminen	Hannonen	Käsittelyssä

128 § Kaupunkisuunnittelun toiminnan ja talouden seuranta

Kara 24.9.2024 § 128

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö Patricia Broas, puh. 040 647 1539
Esitellään kaavoituksen aikataulu ja taloustilanteen seuranta.

Esittelijä: Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta merkitsee esittelyn tiedoksi.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä		
-------------------------------	--	--

129 § Teknisten palveluiden toiminnan ja talouden seuranta

Kara 24.9.2024 § 129

Valmistelija: tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma, p. 040 120 8764

Tekninen johtaja esittelee teknisten palveluiden taloustilanteen seurannan ja ajankohtaisia asioita.

Esittelijä: tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta merkitsee esittelyn tiedoksi.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

130 § Muut asiat

Kara 24.9.2024 § 130

Karhulan kadut

Päivi Leijamaa tiedusteli Karhulan katujen kunnostuksen etenemistä.

Uusia ratkaisuja Kuntamarkkinoilta

Kai Savolainen toi terveisiä Kuntamarkkinoilta uusista ratkaisuista mm. kaluston hallintaan ja turvallisuusasioihin.

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

D/3311/10.03.05.01/2024**131 § Hovinsaaren päiväkodin hankesuunnitelma**

Kasko 18.9.2024 § 89

Valmistelijat: Varhaiskasvatusjohtaja Raili Liukkonen
Talousjohtaja Pietu Mänttari
Toimitilapäällikkö Tero Huusko
Kaupunginarkkitehti Leila Hietala
Rakennuttajapäällikkö Ville Suni

Tiivistelmä: Hovinsaaren päiväkotijohdossa sijaitsee tällä hetkellä Kotkan Asuntojen omistamassa kiinteistössä osoitteessa Valkamakatu 7, 48200 Kotka. Päiväkodin tiloissa on toteutettu tarvittavia ylläpitokorjauksia niin, että toiminta siellä voi jatkua vuoteen 2025 asti. Jotta päiväkotitoiminta voi jatkua keskeytyksittä, on tilahankinta käynnistetty kuluvaan vuoteen aikana tehdyillä tarveselvityksillä. Hovinsaaren päiväkodin tarveselvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 25.3.2024 § 110 ja samalla tehtiin päätös hankesuunnittelun aloittamisesta

Talousvaikutukset ym. Talousvaikutukset on selvitetty esittelytekstissä.

Esittelyteksti: Hovinsaaren päiväkotihankkeen tavoitteena on toteuttaa Hovinsaarelle toiminnan vaatimusten mukainen päiväkotijohd. Tavoitteena on myös joustavat tila- ja piharatkaisut, jotka mm. mahdollistavat toiminnan organisoimisen eri tavoin vaihtelevan kokoisille lapsiryhmille ja eri ikäisten lasten käyttöön. Myös varhaiskasvatuksen henkilöstölle on tavoitteena toteuttaa viihtyisät tilat, jotka tukevat hyvää ergonomista työskentelyä. Suunnittelua ohjataan esteettömien, turvallisten sekä suunnitelmallisen ylläpidon mahdollistavien tilojen tuottamiseen.

Lapsivaikutusten arviointi on osa vaikutusten ennakkoarviointia. Elokuussa 2023 varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen huoltajat saivat vastata kyselyyn, jossa selvitettiin tärkeimpiä tekijöitä varhaiskasvatuksen palveluverkkoa suunniteltaessa. Lisäksi Hovinsaaren uusi päiväkotijohd -hankkeen suunnittelusta toteutettiin asiakaskysely Hovinsaaren nykyisen päiväkodin asiakkaille kesäkuussa 2024.

Uusi päiväkotijohd suunnitellaan kolmelle lapsiryhmälle, mitoittava lapsimäärä on 63 lasta. Lisäksi päiväkodissa tulee työskentelemään noin 15 henkilöä. Huonetilaohjelman mukainen hyötyala on 619 m². Tämän lisäksi tarvitaan kylmiä varastotiloja yht. noin 70 m². Kerrosalaa muodostuu kaikkiaan noin 930 m².

Vaihtoehtoisina uuden päiväkodin sijaintipaikkoina selvitettiin Hovinsaaren koulun tonttia ja Latsinkallion aluetta. Molemmat vaihtoehdot olivat jo tarveselvitysvaiheessa mukana ja tarveselvitys hyväksyttiin niin, että päiväkotijohd sijoittuu Hovinsaaren koulun tontille.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Uusia mahdollisia sijaintivaihtoehtoja, jotka olisivat mahdollisia nopeaan toteuttamiseen, ei hankesuunnitteluvaiheessa enää löytynyt. Latsinkallion alue ei aikataulusyistä ole mahdollinen vaihtoehto.

Hankesuunnitelmassa on selvitetty tilojen tuottamiseksi eri vaihtoehtoja toteuttamistavan ja rahoitusmallin suhteen. Selvitetyt vaihtoehdot ovat vuokramalli 5 v / 10 v vuokrakestolle tai kvr-malli taseinvestointina kahdella eri toteutusvaihtoehdolla (kiinteistöleasing-malli on käytettävissä taseinvestoinnin vaihtoehtona, mikäli siihen rahoitustarkastelussa päädytään).

Hankesuunnitteluryhmä esittää hankkeen toteuttamista kvr-mallilla

Hankkeen toteutusmalli ja aikataulu:

Hanke esitetään toteutettavaksi ns. laatu-KVR-mallilla. Mallissa pyydetään toimittajilta/urakoitsijoilta tarjouksia kohteen toteuttamisesta halutussa aikataulussa, hankesuunnitelman tilamäärityksillä ja erikseen määritettävillä laatukriteereillä päiväkodin rakentamisesta kokonaisvastuullisesti. KVR toteutus sisältää kohteen suunnittelun ja rakentamisen. Toimittajan/urakoitsijan valinta tehdään saatujen tarjouksien perusteella hankkeeseen määritetävän erillisen laatupisteytyksen avulla. Kotkassa KVR-mallin toteutustapaa on viimeksi käytetty Pihkoon koulun ja Arto Tolsa Areenan aurinkokatson toteutuksissa.

KVR-mallilla toteutettavan hankkeen tavoitehinnaksi on arvioitu 3 255 000 € (alv 0 %).

Hankesuunnitteluryhmä esittää kohdetta toteutettavaksi hankesuunnitelmassa esitetyn vaihtoehdon KVR 2 mukaisesti, jossa rakentaminen käynnistyy kesän 2025 aikana ja päiväkotitoimitus valmistuu kesän 2026 aikana.

Päiväkotihankkeen KVR-kilpailutuksen valmistelu tulee tehdä loppuvuonna 2024, jotta em. aikataulu on toteutettavissa.

Hovinsaaren varhaiskasvatus toteuttaminen uuden päiväkodin rakentamisen ajan:

Hovinsaaren nykyisen päiväkodin käytön päättyessä kesällä 2025, siellä varhaiskasvatuksessa olevien lasten varhaiskasvatus toteutetaan uuden päiväkodin rakentamisen ajan väliaikaisesti muissa Kotkansaaren ja Metsolan alueen päiväkodeissa. Huoltajilta tullaan kysymään keväällä 2025 toiveet väliaikaisen varhaiskasvatuspaikan järjestämispaikasta. Hovinsaaren päiväkodin viisivuotiaiden varhaiskasvatus toteutuu uuden päiväkodin rakentamisen ajan pääasiassa esioppilaiden kanssa samassa tilassa Hovinsaaren koululla elokuusta 2025 alkaen.

Hovinsaaren uusi päiväkotiki osana varhaiskasvatuksen palveluverkkoa

Hovinsaaren päiväkotiki toteutetaan pitkäaikaiseen käyttötarpeeseen, jossa on huomioitu palveluverkon mahdolliset muutokset tulevaisuudessa. Mikäli Hovinsaaren – Metsolan alueen lapsimäärät edellyttävät verkon tarkastelua tulevaisuudessa voidaan toimintaa keskittää Hovinsaaren päiväkotiin.

Metsolan päiväkodin peruskorjaustarpeen lähestyessä (arvio 2030 luvun alku) tulee tehdä palveluverkkotarkastelu alueen varhaiskasvatuksen tarpeista. Palveluverkkotarkastelu tulee tehdä ennen Metsolan päiväkodin laajamittaisen peruskorjauksen suunnittelun aloittamista.

Päiväkotihankkeen tavoitehinta ja rahoituksen ajoittuminen:

Päiväkodin rakentamisen tavoitehinta-arvio on 3 255 000 € (alv 0 %) ja se esitetään talousarvion investointiosaan seuraavasti:

vuosi	€
2024	50 000
2025	1 605 000
2026	1 600 000

Liitteet: Hovinsaaren päiväkodin hankesuunnitelma

Esittelijä: Varhaiskasvatusjohtaja Raili Liukkonen

Ehdotus: Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta hyväksyy Hovinsaaren päiväkodin hankesuunnitelman ja esittää, että se toteutetaan hankesuunnitelman vaihtoehto KVR 2:n mukaisesti. Lautakunta esittää, että päiväkotihankkeen kilpailutuksen valmistelu aloitetaan syksyn 2024 aikana, jotta hankkeen kilpailutus voidaan käynnistää alkuvuodesta 2025. Tällöin rakentaminen voidaan toteuttaa hankesuunnitelmassa esitetyllä aikataululla ja päiväkotiki valmistuu kesällä 2026.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta lähettää Hovinsaaren päiväkodin hankesuunnitelman kaupunkirakennelautakuntaan ja edelleen kaupunginhallitukselle käsiteltäväksi.

Asian käsittely: Pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös: Päätettiin ehdotuksen mukaisesti ja edelleen lähettää sen kaupunkirakennelautakuntaan ja kaupunginhallitukselle käsiteltäväksi.

Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Toimeenpano: Ote: kaupunkirakennelautakunta

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Kara 24.9.2024 § 131

Esittelijä: Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma

Ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Hovinsaaren päiväkodin hankesuunnitelman ja esittää, että se toteutetaan hankesuunnitelman vaihtoehto KVR 2:n mukaisesti.

Lautakunta esittää, että päiväkotihankkeen kilpailutuksen valmistelu aloitetaan syksyn 2024 aikana, jotta hankkeen kilpailutus voidaan käynnistää alkuvuodesta 2025. Tällöin rakentaminen voidaan toteuttaa hankesuunnitelmassa esitetyllä aikataululla ja päiväkotia valmistuu kesällä 2026.

Kaupunkirakennelautakunta lähettää Hovinsaaren päiväkodin hankesuunnitelman kaupunginhallitukselle käsiteltäväksi.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Asian käsittely: Toimitilapäällikkö Tero Huusko esitteli asian. Esittelyn jälkeen puheenvuoroja käyttivät Pia Hurtta, Kai Savolainen, Saku Sorsa, Leila Hietala, Tiina Rosberg, Jari Elo, Markku Hannonen ja Päivi Ala-Vannesluoma.

Tero Huusko saapui kokoukseen tämän pykälän kohdalla klo 18.29 ja Leila Hietala tämän pykälän käsittelyn aikana klo 18.37.

Kai Savolainen teki Tiina Rosbergin kannattamana seuraavan lisäysehdotuksen: Kaupunkirakennelautakunta esittää, että päiväkotia toteutetaan siirtokelpoisena moduuliratkaisuna.

Puheenjohtaja tiedusteli kaupunkirakennelautakunnan yksimielisyyttä asiasta. Todettiin lautakunnan olevan yksimielinen Savolaisen lisäyksestä.

Päätös: Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy Hovinsaaren päiväkodin hankesuunnitelman ja esittää, että se toteutetaan hankesuunnitelman vaihtoehto KVR 2:n mukaisesti.

Lautakunta esittää, että päiväkotihankkeen kilpailutuksen valmistelu aloitetaan syksyn 2024 aikana, jotta hankkeen kilpailutus voidaan käynnistää alkuvuodesta 2025. Tällöin rakentaminen voidaan toteuttaa hankesuunnitelmassa esitetyllä aikataululla ja päiväkotia valmistuu kesällä 2026.

Kaupunkirakennelautakunta lähettää Hovinsaaren päiväkodin hankesuunnitelman kaupunginhallitukselle käsiteltäväksi.

Kaupunkirakennelautakunta esittää, että päiväkotia toteutetaan siirtokelpoisena moduuliratkaisuna.

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Toimeenpano: Ote: Kaupunginhallitus

Ei oikaisuvaatimusohjetta (KuntaL136 §)

Pöytäkirjan tarkastusmerkintä



Kotkan kaupunki
Tekniset palvelut

HOVINSAAREN PÄIVÄKOTI
HANKESUUNNITELMA 2024
11.9.2024



SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
2	JOHDANTO	4
3	TOIMINNAN ASETTAMAT TAVOITTEET	5
4	LAPSIVAIKUTUSTEN ARVIOINTI	6
5	RAKENTAMISEN ILMASTOTAVOITTEET	8
6	NYKYISET TOIMITILAT	8
7	MITOITUS JA TILAOHJELMA	9
	7.1 Tilajärjestelyt	9
	7.2 Tilojen mitoituserusteet	9
	7.3 Tilaohjelma	10
	7.4 Irtaimisto	12
8	KIINTEISTÖNPIDON ASETTAMAT TAVOITTEET	13
	8.1 Hygieniatavoitteet	12
	8.2 Rakennustekniset tavoitteet	13
	8.3 Tavoitteet ylläpidolle	13
	8.4 Energiatehokkuus	14
	8.5 Toiminnan asettamat tekniset tavoitteet	15
9	PIHASUUNNITTELU	16
	9.1 Mitoituserusteet	16
	9.2 Lähtökohdat	17
	9.3 Tarvittavat toiminnot	17
10	SIJAINIVAIHTOEHDOT JA KAAVATILANNE	18
11	LUPAMENETTELYT JA VIRANOMAISTOIMET	22
12	TALOUDELLISET TAVOITTEET	23
13	RAHOITUS JA AIKATAULU	24
14	HANKESUUNNITTELURYHMÄN ESITYS	24
15	HANKESUUNNITTELUUN OSALLISTUNEET	25
16	LIITTEET	25

1 TIIVISTELMÄ

Hovinsaaren päiväkotij sijaitsee tällä hetkellä Kotkan Asuntojen omistamassa kiinteistössä osoitteessa Valkamakatu 7, 48200 Kotka. Päiväkodin tiloissa on toteutettu tarvittavia ylläpitokorjauksia niin, että toiminta siellä voi jatkua vuoteen 2025 asti. Jotta päiväkotitoiminta voi jatkua keskeytyksettä, on tilahankinta käynnistetty kuluven vuoden aikana tehdyllä tarveselvityksellä. Hovinsaaren päiväkodin tarveselvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 25.3.2024 § 110 ja samalla tehtiin päätös hankesuunnittelun aloittamisesta.

Hankkeen tavoitteena on toteuttaa Hovinsaarelle toiminnan vaatimusten mukainen päiväkotij. Tavoitteena on myös joustavat tila- ja piharatkaisut, jotka mm. mahdollistavat toiminnan organisoimisen eri tavoin vaihtelevan kokoisille lapsiryhmille ja eri ikäisten lasten käyttöön. Myös varhaiskasvatuksen henkilöstölle on tavoitteena toteuttaa viihtyisät tilat, jotka tukevat hyvää ergonomista työskentelyä. Suunnittelua ohjataan esteettömien, turvallisten sekä suunnitelmallisen ylläpidon mahdollistavien tilojen tuottamiseen.

Lapsivaikutusten arviointi on osa vaikutusten ennakkoarviointia. Elokuussa 2023 varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen huoltajat saivat vastata kyselyyn, jossa selvitettiin tärkeimpiä tekijöitä varhaiskasvatuksen palveluverkkoa suunniteltaessa. Lisäksi Hovinsaaren uusi päiväkotij -hankkeen suunnittelusta toteutettiin asiakaskysely kesäkuussa 2024.

Uusi päiväkotij suunnitellaan kolmelle lapsiryhmälle, mitoittava lapsimäärä on 63 lasta. Lisäksi päiväkodissa tulee työskentelemään noin 15 henkilöä. Huonetilaohjelman mukainen hyötyala on 619 hym². Tämän lisäksi tarvitaan kylmiä varastotiloja yht. noin 70 m². Kerrosalaa muodostuu kaikkiaan noin 930 kem².

Vaihtoehtoisina uuden päiväkodin sijaintipaikkoina selvitettiin Hovinsaaren koulun tonttia ja Latsinkallion aluetta. Molemmat vaihtoehdot olivat jo tarveselvitysvaiheessa mukana ja tarveselvitys hyväksyttiin niin, että päiväkotij sijoittuu Hovinsaaren koulun tontille. Uusia mahdollisia sijaintivaihtoehtoja, jotka olisivat mahdollisia nopeaan toteuttamiseen, ei hankesuunnitteluvaiheessa enää löytynyt. Latsinkallion alue ei aikataulusyistä ole mahdollinen vaihtoehto.

Hankesuunnitelmassa on selvitetty tilojen tuottamiseksi eri vaihtoehtoja toteuttamistavan ja rahoitusmallin suhteen. Selvitetty vaihtoehdot ovat vuokramalli 5 v / 10 v vuokrakestolle tai kvr-malli taseinvestointina kahdella eri toteutusvaihtoehdolla (kiinteistöleasing-malli on käytettävissä taseinvestoinnin vaihtoehtona, mikäli siihen rahoitustarkastelussa päädytään).

Hankesuunnitteluryhmä esittää kohteen toteuttamista ensisijaisesti kvr-mallilla toteutettavaksi. Tavoitehinta-arvio perustuu aiemmin toteutettujen päiväkotirakennusten viitekohteisiin sekä markkinakartoitukseen, mikäli hanke toteutettaisiin ns. taseinvestointina. Hankkeen tavoitehinnaksi on arvioitu 3 255 000 €. Lisäksi irtaimistohankintojen kustannusarvio on 200 000 €. Päiväkodin kokonaisvuokraksi on hankesuunnitelmassa arvioitu muodostuvan 214 100 €/v.

Hanketta esitetään sisällytettäväksi talousarvion investointiohjelmaan siten, että hanke toteutettaisiin joko KVR1 vaihtoehdon mukaisesti vuoden 2025 aikana tai KVR2 vaihtoehdon mukaisesti vuosien 2025 ja 2026 aikana.

Hankesuunnitteluryhmä esittää Hovinsaaren päiväkodin toteuttamista KVR2 vaihtoehdon mukaisesti Hovinsaaren koulun tontille niin, että rakennus valmistuu kesän 2026 aikana.

2 JOHDANTO

Kotkan kaupunki toteutti kesällä 2018 varhaiskasvatusselvityksen koko kaupungin alueelta. Palveluverkkoselvitys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 3.6.2019 § 71 ja Hovinsaaren päiväkodin osalta siinä mainittiin mm.: ”Muut päiväkodit jatkavat toimintaansa nykyisissä kiinteistöissä. Kiinteistöjen perusparannukset toteutetaan suunnitellun aikataulun mukaisesti, mukaan lukien vuokrakiinteistössä toimivan Hovinsaaren päiväkodin perusparannus. Toimintojen yhdistämistä arvioidaan lapsimäärän vähenemisen sitä edellyttäessä.” Uudelleen palveluverkkoselvityksestä päätettiin kaupunginvaltuustossa 11.12.2023 § 132. Tässä kokouksessa valtuusto teki päätöksen, että Hovinsaaren päiväkodille etsitään korvaavat tilat tavoitteella, että toiminta jatkuu Hovinsaarella keskeytyksettä.

Hovinsaaren päiväkotij sijaitsee nykyisin Kotkan Asuntojen omistamassa kiinteistössä osoitteessa Valkamakatu 7, 48200 Kotka. Päiväkodin tiloissa on tehty tiloja vuokraavan Kotkan Asuntojen toimesta sisäilmaselvityksiä ja rakennetutkimuksia sekä näiden pohjalta ylläpitokorjauksia kesällä 2021. Näiden ylläpitokorjausten avulla toimintaa päiväkodissa voidaan jatkaa vuoteen 2025 saakka. Tilojen pysyvä käyttö edellyttäisi kuitenkin peruskorjaustasoisia toimenpiteitä koko päiväkodin tiloille. Toimitilahallinnon ja Kotkan Asunnot Oy:n kesken on todettu, että päiväkodin nykyisistä tiloista luovutaan viimeistään vuonna 2025.

Hovinsaaren päiväkodin tarveselvitys käynnistyi vuonna 2020 tilanteessa, missä tehtyjen rakenneselvitysten pohjalta todettiin, että tilat tarvitsevat mittavat korjaukset toiminnan jatkumisen mahdollistamiseksi. Tarveselvitys oli kasvatuksen ja koulutuksen lautakunnassa hyväksyttävänä ensimmäisen kerran 15.6.2022 §71. Tarveselvitys palautettiin tuolloin uudelleen valmisteltavaksi. Uudelleen tarveselvitys oli kasvatuksen ja koulutuksen lautakunnassa 13.3.2024 § 110, missä se hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Kaupunkirakennelautakunta antoi tarveselvityksestä lausunnon kokouksessaan 19.3.2024 § 44:

”Hovinsaaren päiväkodin tilahankintaa tulee edistää tarveselvityksen jälkeen välittömästi käynnistettävällä hankesuunnitteluvaiheella, jotta tilahankinta pystytään toteuttamaan tarveselvityksessä esitetyllä aikataululla.

Hankesuunnittelutyön tekemiseksi tulee ensivaiheessa määrittää Hovinsaaren päiväkotitilojen ajallinen kesto, jotta hankesuunnitelma pystytään tekemään oikeista lähtökohdista. Tilojen tuottamiseksi valittavaan toteutustapaan (tekniseen toteutustapaan sekä rahoitusmalliin) vaikuttaa oleellisesti se, arvioidaanko tilatarpeen kestoksi esim. 5 tai 20 vuotta.

Tarveselvityksessä esitetyistä sijaintivaihtoehdoista tulisi valita sijoittuminen Hovinsaaren koulun tontille, jossa uudisrakennus sijoittuisi tontin itäpuoliseen osaan Veikonpuiston yhteyteen. Sijoittumista puoltaa päiväkotirakentamisen salliva asemakaava.”

Kaupunginhallituksessa tarveselvitys hyväksyttiin 25.3.2024 § 110. Samalla kaupunginhallitus teki päätöksen hankesuunnitelman aloittamisesta.

3 TOIMINNAN ASETTAMAT TAVOITTEET

Päiväkotia suunniteltaessa pyritään toiminnan vaatimusten mukaan tarjoamaan joustavia ratkaisuja:

- monipuoliseen varhaiskasvatukseen ja erilaisiin pedagogisiin toiminnallisuutta, luovuutta ja osallisuutta lisääviin toimintatapoihin ja ratkaisuihin
- toiminnan organisoimiseen eri tavoin vaihtelevan kokoisille lapsiryhmille ja ryhmätilojen muunneltavuutta eri-ikäisten lasten käyttöön
- rakennuksen elinkaaren aikana tapahtuviin muutoksiin
- tilaohjelmaan (lasten kokonaismäärän muutokset, ikäryhmien kokovaihtelut, kehityksen ja oppimisen tukea vaativien lasten määrän muutokset)
- digitaalisten opetusvälineiden käyttöön

Esteettömyys ja turvallisuus

Suunniteltavan rakennuksen tulee täyttää Valtioneuvoston asetuksen 241 / 2017 määräykset rakennuksen esteettömyydestä. Suunnittelussa noudatetaan myös Ympäristöministeriön ohjetta rakennuksen esteettömyydestä vuodelta 2018 sekä Rakennustiedon ”Esteetön rakennus ja ympäristö” -ohjeita. Turvallisuuden suunnittelussa noudatetaan RT 103085 ”Päiväkodin ja perusopetuksen tilat, turvallisuuden suunnittelu” -ohjeita. Suunnittelussa noudatetaan soveltuvin osin myös Invalidiliiton ESKEH -kartoitusmenetelmää tarkistuslistana.

Esteettömyyden toteuttaminen rakennuksissa tarkoittaa sitä, että tilojen täytyy soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut. Esteetöntä rakennusta toteutettaessa sinne on mm. rakennettava inva-wc sekä rakennuksen kerrosluvusta ja tilajärjestelyistä riippuen hissi ja mahdollisesti luiskia. Esteetön rakentaminen palvelee myös muuta toimintaa kuten puhtauspalveluita ja ruokahuoltoa.

Oviaukkojen vapaan vähimmäisleveyden on oltava 850 mm, kynnykset saavat olla enintään 20 mm korkeita. Heikkonäköisen henkilön tilanhahmottamiskyky paranee, kun valaistus ja pintojen värikontrastit on oikein suunniteltu. Tilojen hyvä akustiikka ja induktiosilmukka esim. monitoimitilassa taas helpottaa kuulovammaisen kuunteluolosuhteita. Hyvä akustiikka palvelee myös lasten ja henkilöstön hyvinvointia. Sisätilojen opasteiden oikea koko ja sijoitus ovat tärkeitä orientoitumisessa ja mahdollistavaa nopean poistumisen vaativassa tilanteessa.

Suunnittelussa on huomioitava turvallisuus. Pohjaratkaisua suunniteltaessa minimoidaan mahdolliset vaaratilanteet. Tiloista tulee olla riittävän turvalliset poistumismahdollisuudet ja maantasokerroksesta tulee olla pääsy myös ikkunoiden kautta ulos. Turvallisuusjärjestelyihin kuuluvat edellisten lisäksi lukitus- ja muut tekniset turvajärjestelyt. Ulko-ovien lukitusta on pystyttävä ohjaamaan keskitetysti. Sekä sisä- että ulkotilojen täytyy olla helposti valvottavia. Päiväkodin turvallisuuden näkökulmasta (aukiolo 6.00–18.00) ulko- ovet tulee olla lukittuina, joten päiväkotiin suunnitellaan ovikamerat / sähköinen oven avaus ryhmätiloista käsin.

Esteettömyyden tulee toteutua myös ulkotiloissa. Ulkotiloista tulee olla esteetön käynti lapsille wc –tilaan, joka palvelee ulkoiluajana varhaiskasvatuksen lapsia. Ajoneuvoliikenne erotetaan lasten ulkotiloista toiminnallisin ja rakenteellisin keinoin. Piha-alueet tulee rajata niin, etteivät lapset pääse poistumaan valvottavilta alueilta. Piha-aidan korkeuden on oltava vähintään 1 200 mm. Erityisesti on huomioitava lasten turvallisuus tuonti- ja hakutilanteissa päiväkotia ympäröivä muu liikenne huomioiden.

Päiväkotia palvelevan huoltoajon reitit on suunniteltava niin, että ne ovat toimivia eivätkä aiheuta varhaiskasvatukselle lasten turvallisuuteen liittyviä riskejä. Huoltajien ja mahdollisten

muiden kuljetusten liikenne on oltava sujuvaa, kestäviä liikkumismuotoja tukevaa, turvallista ja riskitöntä.

4 LAPSIVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kuntaliitto on vuonna 2011 antanut suosituksen vaikutusten ennakkoarviointiin kunnallisessa päätöksenteossa, koska monet kunnallishallinnon päätökset ovat laajoja ja kauaskantoisia. Kuntalaisia voidaan aktiivisesti osallistaa vaikutusten ja erilaisten vaihtoehtojen pohdintaan. Samoin päätösten vaikutusta kuntalaisiin ja heidän hyvinvointiinsa tulee pohdittua kokonaisvaltaisesti eri näkökulmista. Ennakkoarvioinnin tavoitteena on tarkastella päätöksiä lyhyellä ja pitkällä aikavälillä ja osoittaa ratkaisuvaihtoehtojen edut ja haitat ja arvioida vaikutuksia sillä tarkkuustasolla kuin se on mahdollista.

Lapsivaikutusten arviointi on osa vaikutusten ennakkoarviointia. Erityisesti silloin kun kyseessä on lapsiin vaikuttava päätöksenteko, tulee päätösehdotuksia arvioida lapsen edun näkökulmasta. Lapsivaikutusten arvioinnilla selvitetään lasten edut. Arvioinnilla tunnistetaan myönteiset ja kielteiset vaikutukset lasten hyvinvointiin ja lasten oikeuksien toteutumiseen. Keskeistä lapsivaikutusten arvioinnissa on lasten, nuorten ja perheiden ottaminen mukaan arviointiprosessiin sopivalla tavalla.

Hovinsaaren päiväkodin hanke liittyy Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkoselvitykseen, joka toteutettiin vuosina 2022-23. Elokuussa 2023 varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen huoltajat sekä kuntalaiset saivat vastata kyselyyn, jossa vastaajat saivat valita viisi sellaista asiaa, mitä he pitävät tärkeimpinä varhaiskasvatuksen palveluverkkoa suunniteltaessa. Tärkeimpänä pidettiin, että varhaiskasvatuksen tilat ovat terveet ja turvalliset ja tärkeänä pidettiin myös, että lapsi saa laadukasta varhaiskasvatusta. Vastaajat pitivät tärkeänä, että varhaiskasvatuspaikkoja on riittävästi ja lapsi menee mielellään päiväkotiin, perhepäivähoitoon tai esiopetukseen. Myös varhaiskasvatus- ja esiopetuspaikan sijaintia ja perheen mahdollisuutta saada haluamansa varhaiskasvatuspaikka lapselleen pidettiin tärkeänä.

Kyselyn mukaan lasten määrän vähenemisen vuoksi palveluverkkoon tehtävät muutokset ja päiväkotien väheneminen vaikuttaisi vastaajien mielestä lapsiin paljon (55 %) tai jonkin verran (36 %). Eniten huolta herättää, että ryhmäkoot kasvavat. Myös lapsen varhaiskasvatus tai esiopetuspaikan sijainnin muuttuminen ja matkojen piteneminen herättävät huolta. Huolta on myös varhaiskasvatuksen laadun heikkenemisestä ja siitä, että perheet eivät saa toivomaansa varhaiskasvatuspaikkaa ja/tai -muotoa.

Mahdolliset muutokset varhaiskasvatuksen ja opetuksen palveluverkkoon nähdään merkityksellisenä Kotkan vetovoimaisuudelle. Asuinalueiden arvostuksen menettämisen ja alueellisen epäoikeudenmukaisuuden kasvamisen uhkakuvat korostuvat näkökulmissa. Asuinalueiden todetaan kuihtuvan, jos palvelut viedään pois. Todetaan, että lapsiperheiden huomioiminen ja lapsista huolehtiminen tuo Kotkalle positiivista mainetta ja vähentää mahdollisesti muuttotappiota. Huoltien lisäksi avoimissa vastauksissa tuodaan esiin myös toisenlaista näkökulmaa. Todetaan, että koska talouden tilanne on huono, se edellyttää toimenpiteitä. Se, että ei uskalleta luopua mistään, ei auta mitään. Palveluverkon supistaminen voi taata olemassa oleviin yksiköihin riittävästi resursseja laadukkaaseen toimintaan.

Kyselyssä vastaajia pyydettiin arvioimaan, mikä olisi kohtuullinen matka varhaiskasvatuspaikkaan. Suurin osa vastaajista totesi, että kohtuullinen matka olisi 1–3 kilometriä.

Vuonna 2023 päivitettyyn varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkoselvitykseen liittyen toteutettiin myös lapsivaikutusten arviointi toukokuussa 2023. Lapsivaikutusten arviointi toteutettiin tiedonkeruuna päiväkodeissa, esiopetuksessa ja kouluilla. Tiedonkeruu toteutettiin kertomalla, piirtämällä ja verkkokyselyllä. Lisäksi oppilaiden näkemyksiä saatiin koulujen oppilaskunnilta ja nuorisovaltuustolle tarjottiin mahdollisuus kannanottoon. Lapsivaikutusten arvioinnin mukaan varhaiskasvatuksessa lasten mielestä päiväkodista ja esiopetuksen yksiköstä tekee kivan paikan leikkiminen ja oppiminen, liikkuminen ja retkeileminen sekä kaverit ja mukavat aikuiset. Lasten määrän väheneminen ja oppilasmäärien laskeminen voi edellyttää palveluverkon tiivistämistä. Päiväkotien, esiopetusyksiköiden ja koulujen määrään tehtävät muutokset voivat vaikuttaa lasten ja nuorten elämään eri tavoin.

Lapsivaikutusten arviointi löytyy Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunnan kokouksen (18.10.2023 §84) pöytäkirjan liitteistä.

Hovinsaaren uuden päiväkotihankkeen suunnittelusta toteutettiin asiakaskysely nykyisessä Hovinsaaren päiväkodissa olevien lasten huoltajille. Kyselyllä haluttiin koota huoltajien näkemyksiä päiväkodin suunnitteluun. Kyselyn vastausaika oli 14.6.-30.6.2024 ja siihen vastasi neljä huoltajaa. Kysely toteutettiin sähköpostilla toimitetun linkin kautta.

Huoltajilta pyydettiin näkemystä seuraaviin asioihin:

1. Millainen on hyvä päiväkodin piha?
2. Mitä pitää olla päiväkodin sisätiloissa?
3. Mitä pitää huomioida päiväkodin liikennejärjestelyissä?
4. Miten uusi päiväkotihankke voi edistää lasten kaverisuhteita ja perheiden välistä yhteistyötä?

Piha

Huoltajat toivat erityisesti esiin päiväkodin pihan turvallisuuden. Pihan tulee olla aidattu, sekä sieltä tulee löytyä myös varjopaikkoja. Pihalle toivotaan monipuolisia leikkivälineitä, myös isommille lapselle sopivia kiipeilytelineitä. Uudelle päiväkodille toivotaan myös riittävän suurta pihaa.

Sisätilat

Huoltajat toivovat sisätilojen olevan riittävän suuret ryhmille, ja myös pienryhmätoiminnalle toivotaan olevan tiloja. Vastauksissa nousi selkeästi toive riittävän kokoisista eteistiloista. Eri-ikäisille toivottiin erilliset makuuhuoneet ja turvalliset nukkumapaikat.

Liikennejärjestelyt

Päiväkodille toivottiin pysäköintimahdollisuutta, että lapsen voi viedä ja hakea helposti ja turvallisesti.

Kaverisuhteet ja perheiden välinen yhteistyö

Huoltajat toivovat pihalle teematapahtumia ja yhteistä aktiivista toimintaa. Pihan toivotaan olevan käytössä myös viikonloppuisin, että lapset pääsevät sille leikkimään ja tapaamaan kavereitaan. Myös huoltajilla on silloin mahdollisuus tavata toisiaan.

Myös Hovinsaaren päiväkodin lapsilla oli mahdollisuus kertoa toiveitaan ja ajatuksiaan uudesta tulevasta päiväkodista kesäkuussa 2024. Lapset piirsivät ja samalla kertoivat omia ajatuksiaan.

Alla lueteltuna Hovinsaaren päiväkodin lasten piirustuksiin sisältyviä ajatuksia siitä, millainen uuden päiväkodin/mitä uudessa päiväkodissa tulisi olla:

- "Uuden päiväkodin pihalla on venom kiipeilyteline ja hämähäkkimies-verkko."
- "Uuden päiväkodin sisällä on kerrossänky ja tyyntyjä."
- "Keinu, kaksi keinua, punaiset kaappisängyt" (sisällä)
- "Mörkö, niin kuin Muumipuistossa, matala kiipeilyteline, hiekkalaatikko" (ulkona)
- "Uuden päiväkodin sisällä on pöytä ja seinä. Seinällä on taulu. Jääkaappi."
- Ulos: "Pokemon palloja, joilla leikkiä Pokemonia, kavereita, hämähäkkikeinu. Legoja, timantteja, Minecraft-leluja"
- Sisällä: "Pokemoneja, jätelöä, kavereita"
- "Uuden päiväkodin pihalla on lelukoita ja kanalelu. Haluun piirtää nurmikko ja puu."
- "Dinosaurius kiipeilypaikka, nurmikko/nurmikenttä"
- "Samoja palapelejä kuin vanhassa päiväkodissa"
- "Renkaat, köydet, trampoliini, kiipeilyteline"
- "Legoja, spinosaurus, jalkapallo"
- "Liukumäki, rekki, renkaat, köydet, trampoliini"
- "Dinosauruskamera" (=valvontakamera)
- "Kanapeli"
- "Tietokirja, T-rex, kirja, legoukot"
- "Afrikan tähti, jalkapallo"

5 RAKENTAMISEN ILMASTOTAVOITTEET

Hankkeessa noudatetaan Kotkan kaupungin ilmastotavoitteita. Kotkan kasvihuonekaasupäästötavoite: -80 % päästövähennys 2030 vrt. 2007.

Kotkan ilmasto-ohjelman 2021 – 2030 toiminnalliset tavoitteet:

1. Kohti hiilineutraalia energiantuotantoa
2. Ilmastomyötäinen ja energiatehokas rakentaminen sekä rakennusten ja infran käyttö
3. Kohti hiilineutraalia ja kestäväää liikennettä
4. Ilmastomyötäisyyden edistäminen tapahtumissa sekä matkailussa
5. Ilmastomyötäisen ruokajärjestelmän edistäminen
6. Aktiivinen ilmastokasvatus ja –neuvonta
7. Kiertotalouden toimintamallien edistäminen
8. Ilmastonäkökulman huomiointi kaupunkikonsernin hankinnoissa
9. Ilmastokumppanuudet sekä alueen yritysten ilmastobisneksen edistäminen
10. Hiilivarastojen sekä hiilinielujen vahvistaminen
11. Varaudutaan ja sopeudutaan ilmastomuutoksen vaikutuksiin

6 NYKYISET TOIMITILAT

Hovinsaaren päiväkodin nykyiset toimitilat sijaitsevat osoitteessa Valkamakatu 7, 48200 Kotka asuinkerrostalon 1. kerroksessa. Rakennuksen omistaa Kotkan Asunnot Oy. Rakennus on valmistunut 1980-luvun puolivälissä ja päiväkotitoiminta on alkanut heti rakennuksen valmistuttua. Päiväkodin tiloja ei ole peruskorjattu, mm. ilmanvaihto on alkuperäinen. Tilat ovat pinta-alaltaan noin 340 m².

Päiväkodin tiloista valmistui kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimus 7.8.2020. Tutkimuksen mukaan rakenteet ovat rakentamisaikakaudelleen tyyppisiä. Tiloissa tehtiin paikallisia korjaustoimenpiteitä vuonna 2021, joiden avulla toimintaa on voitu jatkaa.

Toimenpiteillä oli tarkoitus saada lisää aikaa tiloissa toimimiseen enintään neljäksi vuodeksi. Tutkimuksessa suositellut toimenpiteet olisivat johtaneet laajoihin korjauksiin.

Päiväkodissa toimii kaksi lapsiryhmää, varhaiskasvatuspaikkoja on 42. Päiväkotitoiminta on suunniteltu rakentamisaikansa tilatarpeiden mukaisesti eivätkä tilat ole enää nykyisiä tarpeita vastaavat. Äänieristys on puutteellinen eikä riittäviä tiloja toimistotyön tekemiseen ja toiminnan suunnitteluun ole. Päiväkodin leikkipiha sijaitsee erillään päiväkodista. Se ei välineistöltään ole lapsia innostava. Kulkuväylä ei ole turvallinen, sillä se on pyörätie ja siellä liikkuu satunnaisesti myös autoja. Päiväkodin yhteydessä on pieni leikkipiha, missä on yksi kipeilyteline. Sitä voi käyttää vain muutama lapsi kerrallaan.

Päiväkodilla ei ole paikoitustiloja. Vuokranantaja on antanut luvan lyhytaikaiselle paikoitukselle päiväkodin edessä, koska asiakkaille ei ole muutakaan paikoitustilaa osoitettavissa.

7 MITOITUS JA TILAOHJELMA

7.1 Tilajärjestelyt

Uuden päiväkodin tulee sisältää tiloja päivittäiselle varhaiskasvatukselle ja muuntuville lapsiryhmille eri-ikäisten lasten tarpeisiin. Varhaiskasvatusyksikön tulee sijaita mahdollisimman keskeisellä paikalla, hyvien kulkuyhteyksien varrella. Hyvän, monipuolista liikkumista mahdollistavan ja oppimiseen innostavan piha-alueen muodostaminen on huomioitava suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kotialueisiin perustuva tilanjakoperiaate perustuu ryhmäjakoon. Kutakin päiväkotiryhmää varten muodostetaan eri ikäisten lasten käyttöön soveltuva kotialue. Kotialue on kokonaisuus, jossa jokaisella lapsiryhmällä on omat tilat leikkiin ja lepoon sekä omat eteis-, pesu- ja wc-tilansa. Wc-tiloihin tulee olla yhteys leikkihuoneesta. Kotialueella on kaksi toimintatilaa, joista toista käytetään painottuneesti toiminnallisena tilana ja toista toiminnan lisäksi lepoon. Lisäksi jokaisella ryhmällä tulee olla käytössään pienryhmähuone erilaisia toiminnallisuuksia varten esim. taidehuone, liikuntatila, luontohuone. Ryhmän käytössä oleviin tiloihin on mahdollisimman suora käynti piha-alueelta. Yhdessä päiväkodin märkäeteisistä tulee olla wc, jota lapset voivat käyttää ulkoilujen aikana.

Ruokailun järjestäminen suunnitellaan niin, että lasten ryhmät ruokailevat päiväkodin ravintolassa.

Päiväkodissa tulee olla myös lasten sisäliikunnan mahdollistava liikuntatila, joka on keskeisellä paikalla. Salin tila tulee rauhoittaa niin, että se ei ole läpikulkutila.

7.2 Tilojen mitoituserusteet

Tilamitoituksessa noudatetaan RT 103083 "Päiväkotien suunnittelu", RT 103084 "Päiväkodin ja perusopetuksen tilat, ulkotilojen suunnittelu", RT 103085 "Päiväkodin ja perusopetuksen tilat, turvallisuuden suunnittelu" sekä RT 91-10970 "Puhtaudenhallinnan huomioinnin rakennussuunnittelussa" -ohjeita.

Päiväkodin tilamitoituksen lähtökohtana on päiväkodissa samanaikaisesti olevien lasten enimmäismäärä, tilapaikkaluku. Lasten toimintatiloiksi varataan hyötyalaa 7–8 m²/tilapaikka. Toimintatiloihin lasketaan toiminta-alueet ja lasten käytössä olevat yhteistilat. Päiväkodin

laskennallinen huoneistoala riippuu suunnitteluratkaisusta, mutta käytännössä tilaa tarvitaan 9–13 htm2/tilapaikka (RT 103083). Tilat tarvitaan kaikkiaan kolmelle lapsiryhmälle, mitoittava lapsimäärä on 63 lasta. Lasten käytössä olevaa tilaa tälle lapsimäärälle tarvitaan noin 500 m².

Päiväkoti suunnitellaan niin, että tilaohjelmassa ryhmä 2:n tiloihin kirjattu monitoimitila voi toimia kaikkien ryhmien yhteisenä sisäliikuntatilana. Kotkan varhaiskasvatuksessa kaikki päiväkodit ovat mukana liikkuvan varhaiskasvatuksen ohjelmassa ja liikunnan merkitystä lasten hyvinvoinnin tukemisessa pidetään yllä päivittäisessä toiminnassa. Monitoimitila mahdollistaa myös päiväkodin yhteisten tapahtumien ja huoltajailtojen järjestämisen samassa tilassa. Monitoimitilan sijainti rakennuksessa tulee huomioida hyvän käytettävyyden kannalta, että tilaa voidaan käyttää koko päivän ajan. Salin välittömään läheisyyteen tarvitaan varasto liikuntavälineille ja tuoleille.

Varhaiskasvatuksen kasvatushenkilöstölle varataan asianmukaiset työskentelytilat toiminnan suunnittelun ja arvioinnin toteuttamista varten. Samoin huoltajien ja muiden yhteistyötahojen kanssa käytäviin neuvotteluihin varataan kokous/neuvottelutiloja käyttöön. Neuvottelutilojen varapoistumistiet tulee huomioida suunnittelussa.

Henkilökunnan taukotilan tulee olla viihtyisä ja työhyvinvointia edistävä. Se varustetaan keittiöllä, josta löytyvät vesipiste, jääkaappi, tiskikone, mikroaaltouuni sekä liesiuuni.

Ruokailu on varhaiskasvatuslain (540/2018, 11 §) mukaan osa lasten varhaiskasvatusta. Jakelukeittiössä valmistetaan aamupala, valmistellaan tarjolle lounas ja välipala, säilytetään tarvittavat elintarvikkeet sekä huolehditaan astiahuollosta.

Ateriapalvelujen toteuttamiseksi keittiö varustellaan höyryuunilla, keittolevyillä, astianpesulinjalla (kupuastianpesukone ja esipesupiste), sekä jää- ja pakastinkaapeilla. Keittiöön tarvitaan kylmiö- ja pakastustilaa sekä kuivavarasto. Uunin ja astianpesukoneen ympärille on varattava riittävästi työskentelytilaa, jotta työtä voidaan tehdä ergonomisesti ja turvallisesti. Keittiöön sijoitetaan lisäksi työpiste ruokatilausten tekoa varten.

Ruokailua varten päiväkotiin suunnitellaan lasten ravintola. Lasten ravintolaan tarvitaan tarjoilua varten linjasto lämpöhaudevaunuilla ja astiatelineillä. Tilojen on oltava esteettömät ja kuljetusreittien riittävän väljät ja helppokulkuiset.

Keittiöön johtavan lastaussillan tuulikaapissa tulee olla riittävästi tilaa ruuankuljetuskaluston käsittelyyn ja säilyttämiseen. Lastaussillan kautta tulee olla kulku paitsi keittiöön, myös siivouskeskukseen ja vaatehuoneeseen (pyykit ja muu tavaraliikenne). Lastaussillan kautta järjestetään myös jätteiden kuljetus. Kaikki kuljettaminen tapahtuu pyörien päällä, mikä on huomioitava lattiamateriaalien valinnassa ja lastaussillan suunnittelussa. Portaiden lisäksi tarvitaan esteetön kulkusilta. Keittiötilojen yhteyteen tulee sijoittaa wc-tilat sekä sosiaaliset tilat keittiön työntekijöille.

Siivouskeskukseen tulee suunnitella hyvät toimivat tilat niin, että tilaan mahtuu tarvittavat siivouskoneet sekä muulle siivousvälineistölle riittävät säilytystilat. Siivoustilojen suunnittelussa noudatetaan RT 91-10971 ”Siivoustilat” -ohjeita.

7.3 Tilaohjelma

tilaryhmä	huonetila	a´ m2	huomioitavaa
-----------	-----------	-------	--------------

ryhmä 1 alle 3 -vuotiaat	märkäeteinen	9	
	eteinen	12	
	wc -tilat	12	
	ryhmähuone, lepohuone	35	
	ryhmähuone	34	
	pienryhmähuone	20	esim. taidehuone
	varasto	4	
	yhteensä	126	
ryhmä 2 yli 3 -vuotiaat	märkäeteinen	9	
	eteinen	12	
	wc -tilat	12	
	ryhmähuone, lepohuone	35	
	ryhmähuone	34	
	monitoimitila	40	esim. liikuntatila
	varasto	4	
	yhteensä	146	
ryhmä 3 yli 3 -vuotiaat	märkäeteinen	9	
	eteinen	12	
	wc -tilat	12	
	ryhmähuone, lepohuone	35	
	ryhmähuone	34	
	pienryhmähuone	20	esim. luontohuone
	varasto	4	
		126	
muut lasten käytössä olevat tilat	ravintolatila	40	linjasto sisältyy
	yhteensä	40	
henkilökunnan käytössä olevat tilat	jakelukeittiö	38	varasto sisältyy
	henkilökunnan kahvi/taukotila	25	
	henkilökunnan wc-tilat	8	lasten ryhmätilojen lähelle
	le-wc	6	monitoimitilan läheisyyteen

henkilökunnan sosiaalitilat	20	
toimisto	12	
kodinhoitotila	10	
siivouskeskus	15	paperivarasto sisältyy
neuvottelu/terapiahuone	12	
toimistotila (päiväkodin henkilöstölle)	15	4 yhtäaikaista työskentelytilaa
liikuntavälinevarasto	10	
kiinteistönhuollon varasto	10	
yhteensä	181	

Tilaohjelman lisäksi tarvitaan varastotiloja piha-alueelle:

tilaryhmä	huonetila	a' m2	huomioitavaa
kylmät varastotilat	jätekatos/varasto	20	kiinteistönhuollon varasto
	ulkoleikkivälineet	20	kausilelut
	liikuntavälinevarasto	15	ulkoliikuntavälineet
	vaunukatos	15	lukollinen
	yhteensä	70	

Päiväkodin hyötyala on lämpimien tilojen osalta yhteensä **619 hym²**. Kylmät varastotilat ovat yhteensä **70 m²**. Kerrosalaa muodostuu kaikkiaan noin **930 kem²**.

7.4 Irtaimisto

Varhaiskasvatuksen irtaimisto

Liite: irtaimistosuunnitelma

Puhtauspalveluiden irtaimisto

Siivoustekstiilien päivittäinen huolto vaatii ammattikäyttöön tarkoitettut pyykinpesukoneen ja kuivausrummun. Päiväkotiympäristössä kaikki yhteiset tavarat ja lelut voivat toimia infektioiden levittäjinä. Erityisesti ne lelut, joita pienet lapset laittavat suuhunsa tulisi infektioiden vähentämiseksi pestä mahdollisimman usein. Pesu- ja desinfiointikone mahdollistaa esimerkiksi kovien lelujen, pottien ja siivousvälineiden puhdistamisen hygieenisesti ja resurssitehokkaasti.

Yllä mainittujen lisäksi kodinhoitotilaan sijoitetaan pyykinpesukone ja kuivausrumpu, joilla voidaan huoltaa vahinkopyykin sekä pienen päivittäispyykin, kuten heijastinliivien, pesu varhaiskasvatuksen toiminnan ehdoilla. Kodinhoitotilassa tulee olla myös riittävä lattiatila pyykkirullakon ja -sakkien säilyttämiseen.

8 KIINTEISTÖNPIDON ASETTAMAT TAVOITTEET

8.1 Hygieniatavoitteet

Noudatetaan RT 103191 ”Hygieniä sisätiloissa, yleiset perusteet”, RT 103192 ”Hygieniä sisätiloissa, tilasuunnittelu” sekä RT 103193 ”Hygieniä sisätiloissa, siivous ja huolto” ohjeita.

Tutkimuksissa väljien tilojen, erillisten kotialueiden ja hyvin toimivan ilmanvaihdon on todettu yhdessä hyvien hygieniakäytäntöjen kanssa vähentävän lasten sairastavuutta päiväkotiympäristössä. Hygienian tehostamisella voidaan vähentää etenkin pienten, infektioille alttiimpien, lasten sairastavuutta ja tästä aiheutuvia terveydellisiä, taloudellisia ja sosiaalisia seurauksia.

Rakentamisessa huomioitavia päiväkodin hygieniaan vaikuttavia tekijöitä ovat

- riittävät säilytystilat
- lapsille riittävä lattiapinta-ala
- erilliset alueet lapsiryhmille
- kosteus, lämpö, pintamateriaalit, sisäilma
- siivottavuus
- ilmanvaihto

Päiväkotiryhmissä monet toiminnoista tapahtuvat lattiatasolla. Lattioiden siivottavuuteen on siksi tärkeää kiinnittää erityistä huomiota. Lattialämmityksen käyttö leikkitiloissa vähentää tarvetta irtomatoille. Tekstiilipäällysteisten lattioiden vaihtaminen/uusiminen tulee voida tehdä osissa tai paloittain.

Toimintojen sijoittelulla voidaan tukea hyviä hygieenisiiä käytäntöjä ja houkutella ihmisiä toimimaan niiden mukaan (esim. käsienpesupisteet sisääntuloissa, henkilökunnan oma sisäänkäynti). Kosketusvapaat hanat sisääntulojen käsienpesupisteillä ja lasten wc –tiloissa parantavat hygieniää, vähentävät vedenkulutusta ja auttavat säästämään veden lämmittämiseen kuluva energiaa.

Kaikissa kalustevalinnoissa tulee suosia kestäviä, helposti puhdistettavissa olevia materiaaleja. Kaikkien koneiden ja laitteiden, myös henkilökunnan sosiaalitilaan sijoitettavien, tulee olla laitostyttöön soveltuvia riittävän hygieniatason varmistamiseksi. Antimikrobisten ovenpainikkeiden hyötyä bakteerien leviämisen estämisessä julkisissa tiloissa on tutkittu, joten tässä hankevalmistelussa mahdollisuus antimikrobisten ovenpainikkeiden asennukseen on hyvä huomioida.

Palo-ovien aukipitomagneeteilla voidaan vähentää kosketuspintojen kautta tarttuvien tartuntatautien leviämistä sekä sujuvoittaa tilasta toiseen liikkumista esimerkiksi ruokavaunujen kanssa. Palotilanteessa magneetti päästää oven sulkeutumaan ja rajoittaa tulipalon leviämistä, mutta normaalitilanteessa palo-ovet voidaan halutessa pitää avoinna.

8.2 Rakennustekniset tavoitteet

Päiväkodin suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota tilojen muuntojoustavuuteen ja varautua rakenne- ja tekniikkaratkaisuihin käyttötarkoituksen muutokseen siinä määrin kuin se on teknis-taloudellisesti järkevää. Myös runko- ja väliseinäratkaisuissa tulee huomioida muuntojoustavuus. Tilat tulee olla muokattavissa muuttuvien käyttötarpeiden mukaan. Runkojärjestelmä (pysty- ja vaakarakenteet) valitaan siten, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia (jänneväli, kerrokorkeudet ja hyötykuormamitoitus).

Hanke toteutetaan Kuivaketju10 ohjeiden mukaisesti ja suunnittelu- ja rakennusvaiheessa on mukana kosteudenhallintakoordinaattori. Kuivaketju10 on rakennusprosessin kosteudenhallinnan toimintamalli, jolla vähennetään kosteusvaurioiden riskiä rakennuksen koko elinkaaren ajan. Kosteusriskien hallinta perustuu toimintaketjuun, jossa riskit torjutaan rakennusprosessin kaikissa vaiheissa ja torjunnan onnistuminen todennetaan luotettavalla tavalla. Toimintamalli sisältää Kuivaketju10-riskilistan ja -todentamisohteen, joissa on esitetty kymmenen keskeisintä kosteusriskiä. Näiden kosteusriskien hallinnalla vältetään yli 80 prosenttia kosteusvaurioiden seurannaiskustannuksista.

Suunnittelutyön aikana arkkitehti-, rakenne-, LVI- ja sähkösuunnittelijat tarkentavat Kuivaketju10-riskilistan ja -todentamisohteen kyseisen hankkeen erityispiirteisiin, millä varmistetaan kosteusriskien kokonaisvaltainen hallitseminen. Uudisrakentaminen toteutetaan sääsuojan alla.

8.3 Tavoitteet ylläpidolle

LVISA -tekniikan osalta rakennus on saatettava mahdollisimman pitkälti kaukokäyttöön soveltuvaksi.

Kiinteistöhuollon näkökulmasta piha-alue tulee suunnitella siten, että on tarpeelliset tilat työvälineiden säilytykseen ja jätehuoltoon ja että alue on helppo pitää siistinä. Talvityöt pitää pystyä tekemään koneellisesti ja kulkuväylien osalta pihan tulee olla esteetön. Jätehuollon tilat tulee suunnitella hyvin kierrätystä edistäväksi. Sisällä olevien jätteiden keräysastioiden sijoittelussa, määrässä ja ulkoasussa tulee huomioida lajittelumääräysten lisäksi ympäristökasvatuksellinen näkökulma. Luonnonvaraisten kasvien säilyttämiseen on kiinnitettävä myös huomiota.

Rakennusmateriaalien ja laitteiden käyttöikään vaikuttavat oleellisesti huoltotoimenpiteet, jotka tulee dokumentoida rakennuksen huoltokirjaan. Ohjeistuksen tavoitteena on ohjata toimintaa energiatehokkaaseen käyttöön sekä suunniteltujen käyttöikien ja muunneltavuuden toteutumiseen.

huoltokirja ja PTS

Teknisillä palveluilla on käytössä Granlund Manager huoltokirjaohjelma. Huoltokirjan laadintaohje lähetetään hankkeen osapuolille jo suunnittelun tarjouspyyntövaiheessa. Ohjeen mukaisesti hankkeeseen sisällytetään kohteen PTS -suunnitelman laadinta huolloille ja korjauksille.

puhtauspalvelut

Puhtauspalvelut tuotetaan sovittujen toimintamallien mukaan käyttäjien tarpeet huomioiden.

Materiaalien valinnassa kestävyys, puhdistettavuus ja huolto on nostettava valintakriteereinä kokonaistaloudellisuuden rinnalle. Siivouskoneiden ja -vaunujen käyttö tulee huomioida rakenteita suunniteltaessa siten, että koneita ja vaunuja on mahdollista käyttää kiinteistön kaikissa osissa. Perussiivous pitää voida suorittaa ilman henkilönostimia tai saksinosturin käyttöön on oltava mahdollisuus (esim. ikkunat, erilaiset palkit ja valaisimet). Siivouskoneiden ja -välineiden huolto tulee huomioida suunnittelussa.

Siivouskeskuksen sijoittuminen keskeiselle paikalle välineiden ja koneiden huoltoa ja säilytystä varten sujuvoittaa palvelun tuottamista. Lisäksi siivouskomeroiden tai

varastotilojen sijoittuminen eri puolille kiinteistöä vähentää siivoushenkilöstön edestakaista liikkumista.

Esteetön, ja tarvittaessa hissillinen, rakennus mahdollistaa uusimman teknologian hyödyntämisen puhtauspalvelujen tuotannossa. Esimerkiksi yhdistelmäkonerobotin käyttöönotto on selvitettävä jo rakennuksen suunnitteluvaiheessa. Robotti tarvitsee lataus- ja tyhjennyspisteen ja sen tehokas ja taloudellinen käyttö edellyttää mahdollisimman laajoja yhtenäisiä kovapintaisia lattiapintoja.

Jäteastioille tulee olla jätehuone, jonne puhtauspalveluiden ja kiinteistönhuollon henkilöstöllä on esteetön kulku. Tilan koko määräytyy jäteastioiden lukumäärän ja koon mukaan, ottaen huomioon jätehuoltomääräysten myötä tulevat lajitteluvelvollisuudet. Myös rakennuksen sisätiloihin tulee suunnitella tilat riittävän monipuolisille lajitteluastioille ottaen huomioon päiväkodin ympäristökasvatusrooli.

Puhtauspalvelujen toiminta tulee huomioida myös tilojen kalustuksessa. Säilytyskalusteita on oltava riittävästi, jotta tavaraa ei kerry tasopinnoille. Lisäksi laitoshuoltajien työergonomiaan vaikuttaa merkittävästi esimerkiksi lepohuoneiden vuoteiden korkeus (siivottavuus, lakanoiden vaihto). Toimintaa suunniteltaessa tulee puhtauspalveluille jäädä aikaa palvelun tuottamiseen.

8.4 Energiatehokkuus

Teknisten ratkaisujen suunnittelussa huomioidaan päiväkodin rooli ilmasto- ja ympäristökasvatuksen näkökulmasta. Uusiutuvan energian tuotanto, pyöräilyä edistävät toimet sekä sähköautojen latauspisteet sekä mahdollisuuksien mukaan jätekatos ja jätteiden lajittelu sisätiloissa tehdään siten, että ne ovat mahdollisimman hyvin sekä päiväkodin käyttäjien että siellä vierailevien nähtävissä/tutustuttavissa.

Elinkaarisuunnittelun lähtökohtana toimii Kotkan kaupungin ilmasto-ohjelman tavoite minimoida rakennushankkeissa rakennusten elinkaaren ilmastovaikutukset.

Hankkeessa valitaan päälämmitysmuodoksi kaukolämpö. Kotkan kaupunki tukeutuu lämmitysmuotovalinnan vähähiilisyystavoitteissa Kotkan Energian vähähiilisyystiekarttansa toteuttamiseen. Kotkan Energian vähähiilietiekartan mukaan yhtiön tavoitteena on olla hiilineutraali 2030 mennessä. Hankkeessa valitaan kaukolämpötuotteeksi alkuperätakuilla todennettu uusiutuva kaukolämpö, Toivo-tuote, jossa päästöt 0 kg CO₂e/MWh. Energiatarkastelun mukaan vesikatolle suositellaan asennettavan aurinkosähköjärjestelmä. Hovinsaaren päiväkodin energiatehokkuustavoitteeksi asetetaan luokka A (< 90 kWhE/m²,a).

Tavoitteeseen pääseminen vaatii lisäksi seuraavien taloteknisten järjestelmien ja rakenteellisten ratkaisujen huomiointia:

- Rakenteiden tarpeenmukainen lämmöneristävyys, lämpöhäviöiden minimointi
- Matalaenergia-ikkunat, aurinkosuojaus
- Rakennus suunnitellaan mahdollisimman ilmatiiviiksi
- Tehokkaan ilmanvaihtojärjestelmän valinta
- Lämmöntalteenoton (LTO) hyödyntäminen korkealla hyötysuhteella
- Tarpeenmukainen ilmanvaihto ja valaistus, automatisointi
- Järjestelmien säätö käytön mukaan
- Energiatehokkaat sähkölaitteet
- Vettä säästävät vesikalusteet

8.5 Toiminnan asettamat tekniset tavoitteet

Teknisissä tavoitteissa tärkein lähtökohta on rakentaa tilat, joita käyttäjien on turvallista ja terveellistä käyttää. Ilmanvaihdon osalta tämä tarkoittaa sitä, että tiloihin rakennetaan toiminnan kannalta riittävä koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto tehokkaalla lämmön talteenotolla. Tilat varustetaan keskitetyllä tuloilmaviilennysjärjestelmällä.

Vesi- ja viemärijärjestelmät kalusteineen rakennetaan energiaa säästäviksi. Lämmitysjärjestelmä (kaukolämpö) varustetaan säätölaitteistolla. Rakennus liitetään kunnalliseen vesijohto – ja viemäriverkostoon.

Tavoitteena on puhtausluokka P1, sisäilmastoluokka S2 (tuloilman viilennys) ja päästöluokka M1, energialuokka-tavoite A-luokka.

Rakennukseen asennetaan aurinkopaneelijärjestelmä, joka liitetään rakennuksen sähköverkkoon. Aurinkosähkön maksimiosuuden arvon vuotuisesta sähkönkulutuksesta määrittelee sähkösuunnittelija suunnittelun aikana.

9 PIHASUUNNITTELU

9.1 Mitoitusperusteet

Pihasuunnittelussa noudatetaan RT 103084 ”Päiväkodin ja perusopetuksen tilat, ulkotilojen suunnittelu” ohjeita. Em. ohjeen mukaisesti lasten käytössä olevan piha-alueen mitoituksen tavoitteena on 1,5 ha + 20 m² / tilapaikka. Suositukseen sisältyy liikuntaan tarvittava ulkoliikuntatila. Lasten käyttöön tarkoitettua piha-aluetta tarvitaan vähintään 20 m² / tilapaikka ja tonttia keskimäärin 50 m² / tilapaikka. Suositeltava tontin koko 63 lapsen päiväkodissa on noin 3150 m².

Henkilöstölle ja huoltajille on oltava riittävä määrä autopaikkoja. Henkilöstömäärän arvio on 15 henkilöä, joten mitoituksella 1 ap/ 3 henkilöä autopaikkoja tarvitaan 4 kpl. Saattoliikennettä varten autopaikkoja huoltajille osoitetaan RT 103084 mukaisesti 1 ap/10 tilapaikkaa. Kun tilapaikkoja on 63 muodostuu autopaikkojen määräksi 6 kpl. Yhteensä autopaikkoja tarvitaan 10 kpl, joista yhden tulee olla esteetön.

Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5§:n mukaan vaatimus latauspisteille on 1 kpl normaalitehoinen tai 1 kpl suuritehoinen, kun autopaikkoja on 11 – 50 kpl. Tämän lisäksi vaatimus latauspistevalmiudelle on 20 % autopaikoista, kuitenkin vähintään 15 autopaikkaa. Jos pysäköintipaikkaan asennetaan yksi latauspiste, se täyttää pysäköintipaikan latauspistevalmiutta koskevan vaatimuksen.

Lisäksi tarvitaan pyörätelineitä sekä lasten rattaiden/pyöräkärkyjen suojaamaan säilytykseen suunniteltu katosalue. RT 103084 ohjeen mukaan polkupyöräpaikkoja huoltajia varten tarvitaan 1 kpl/10 tilapaikkaa, yhteensä 6 kpl. Vierailijoille polkupyöräpaikkoja tarvitaan 2 kpl ja henkilökunnalle 5 kpl. Yhteensä tarvitaan vähintään 13 kpl runkolukituksella varustettuja polkupyöräpaikkoja, ainakin osa niistä katettuja. Myös lasten pyörille tarvitaan säilytystilaa. Lastenrattaiden säilytyspaikan mitoitus on 1 vaunupaikka / 10 tilapaikkaa. Ohjeen mukaan vaunuille tarvitaan säilytystilaa 6 vaunulle / rattaalle. Henkilökunnan pyöriä varten suunnitellaan lukittava säilytystila.

9.2 Lähtökohdat

Huomioidaan RT-kortin ohjeen mukaisesti (RT 103084) terveys- ja hyvinvointivaikutukset. Tärkeimpinä näistä painotetaan allergioiden syntymisen ehkäisemistä sekä luovan ja monipuolisen leikkiympäristön tarjoamista lapsille. Luontokasvatus päiväkodin pihalla ja sen välittömässä lähiympäristössä tulee ottaa suunnittelussa huomioon. Se tarkoittaa käytännössä esimerkiksi kasvulavoja ja toisaalta myös kaiken luonnonmateriaalin mukaan tuomista lasten leikkeihin. Havaintomotoristen taitojen kehittymistä tuetaan ja mikäli mahdollista pihaan jätetään metsäinen alue luovaa leikkimistä varten. Pihan tulee tarjota mahdollisuuksia osallistamiseen ja tätä tulisi hyödyntää jo suunnitteluvaiheessa.

9.3 Tarvittavat toiminnot

Päiväkodin piha-alueen tulee olla monipuolinen, maastoltaan vaihteleva, turvallinen ja kaikille ikäryhmille sopiva. Kaupunkiympäristössä sijaitsevasta päiväkodin pihasta on hyvä olla yhteyksiä yleisille leikki- ja liikunta-alueille. Hyvä piha on monipuoliseen toimintaan houkutteleva. Siinä erottuu eri-ilmeisiä osa-alueita ja nurkkauksia kokonaisuuden kuitenkin hahmottuessa selkeästi. Pihan osa-alueet tukevat pienryhmien syntymistä. Rakennuksen seinustat käytetään hyväksi. Erityisesti pienten lasten leikkipaikat sijaitsevat sisätilojen lähellä. Piha täyttää toiminnalliset ja kasvatukselliset tavoitteet kuten turvallisuus, luonnonmukaisuus ja viihtyvyys. Piha aktivoi kaikkina vuodenaikoina eri-ikäisiä lapsia leikkiin ja liikkumiseen. Pihassa on kiinteitä välineitä, varastoja ja tilaa irtaimille välineille. Pihaa voivat päiväkodin toiminta-ajan ulkopuolella käyttää myös lähialueen asukkaat.

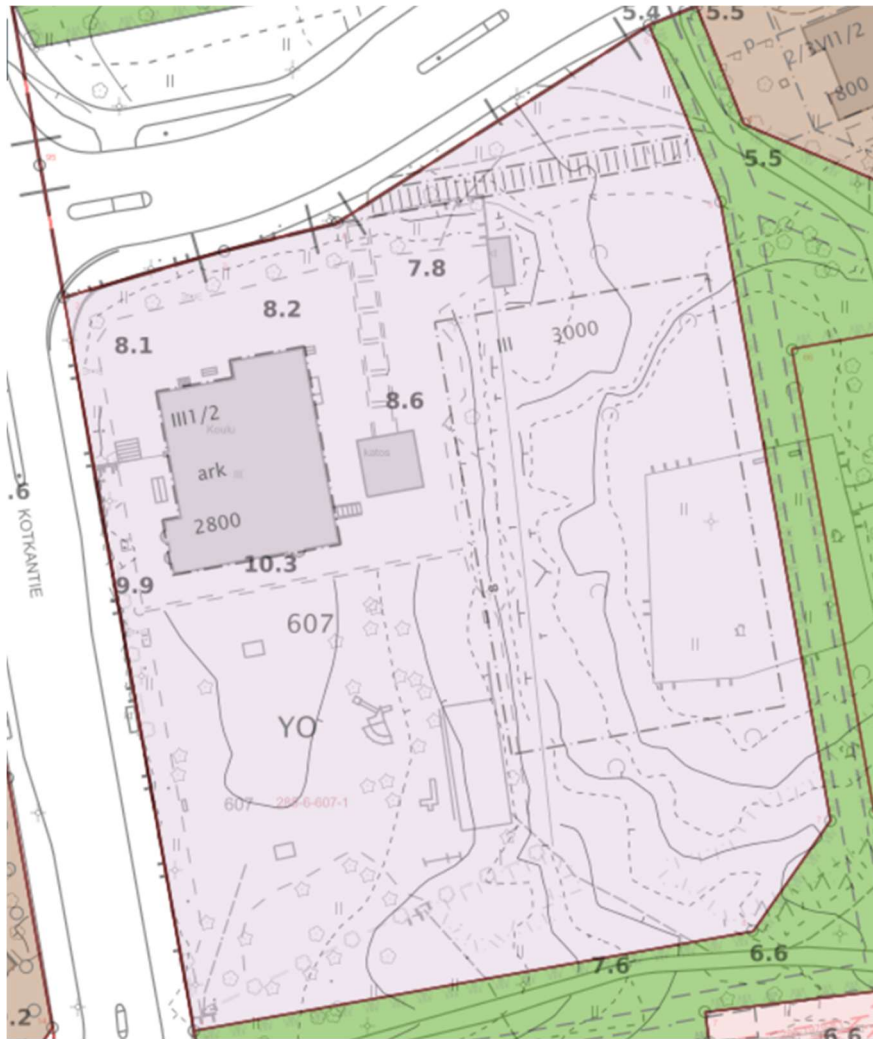
Päiväkodin pihan tulee olla riittävän valoisa, mutta siellä tulee myös olla varjopaikkoja auringonsuojiksi. Suunnittelussa varaudutaan siihen, että ainakin osa hiekkalaatikoista on katettu. Pihan pintamateriaalit on syytä valita niin, että ne eivät aiheuta pölyhaittoja. Lasten leikkialueen tulee olla aidattu. Leikkivälineille on varattava riittävän laaja ja tasainen alue, jotta leikkivälineet voidaan asentaa standardien mukaan. Samoin leikkivälineiden tulee olla standardien mukaisia.

Pihan tulee olla hyvin valaistu ja kuivatuksen kunnossa. Pihan kulkuväylien tulee olla riittävän leveät, jotta koneellinen talvikunnossapito ja muu huolto on mahdollista. Päivähoidossa olevien lasten saattoliikenteelle on varattava pihasta oma tilansa, joka on erillään henkilökunnan autopaikoista sekä keittiölle ja jätehuollolle varatusta piha-alueesta.

Pihalle tarvitaan varastotilaa ulkoleluille, ulkolelujen kausivarastolle sekä ulkoliikuntavälineille. Varastojen tulee olla kooltaan 20 m² ja 15 m². Päiväkotitoiminta tarvitsee myös vaunukatoksen päiväkodin asiakkaiden sekä päiväkodin lasten rattaiden ja vaunujen säilytykseen kooltaan 15 m².

10 SIJAINIVAIHTOEHDOT JA KAAVATILANNE

Hovinsaaren koulun tontti 285-6-607-1

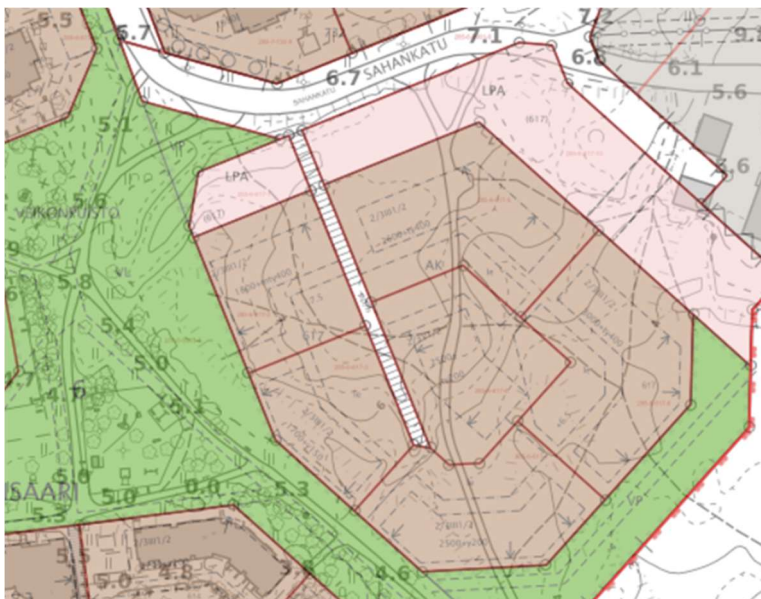


Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta. Hovinsaaren koulun tontti rajautuu idässä puistoalueeseen.

Hovinsaaren koulun tontti sijaitsee osoitteessa Kotkantie 8, 48200 Kotka. Tontin pinta-ala kokonaisuudessaan on 13056 m². Hovinsaaren koulun tontti on asemakaavassa (ak 20/78, vuodelta 1979) YO opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tontilla sijaitsee vuonna 1907 valmistunut Hovinsaaren koulu, vuonna 2012 rakennettu jätekatos/varasto sekä sadekatos.

Tarveselvitysvaiheessa on hyväksytty ehdotus Hovinsaaren päiväkodin sijoittumisesta Hovinsaaren koulun kanssa samalle tontille. Asemakaavamerkintä tontilla on YO eli opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Päiväkodin toiminta varhaiskasvatuksen toteuttamiseen on rinnastettavissa opetustoimintaan, joten kaavamuutosta tai poikkeamislupaa ei tarvita. Koulun itäpuolelle osoitetun rakennuspaikan rakennusoikeus on 3000 kem² ja sallittu kerrosluku on kolme. Maasto tontilla laskee koulun rakentamisalueesta itään päin noin kolme metriä. Tonttia varten ei ole rakentamistapaohjeita. Suunnittelussa noudatetaan asemakaavaan esitettyjä suunnitteluohjeita: "Rakentamattomat korttelinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, on rakennusvaiheen aikana istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa." ja "Autopaikkoja on varattava yksi ap kolmea toimihenkilöä kohden."

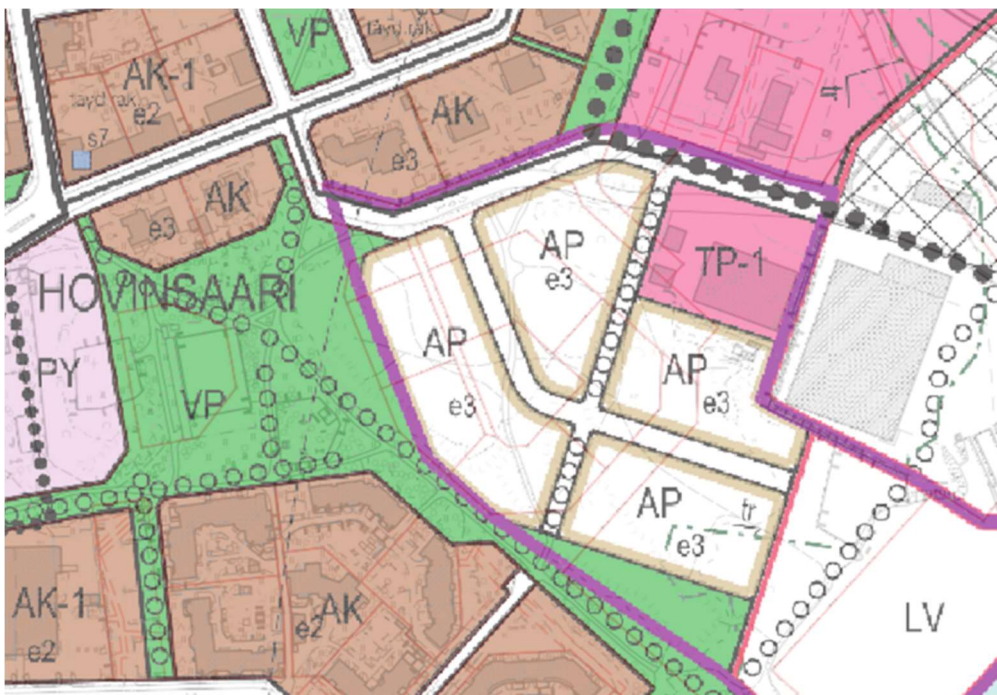
Hovinsaaren päiväkodin suositeltava tontin koko on noin 3150 m². Ko. tontilla jo rakennusalue on 3000 m², joten tontti riittää myös päiväkodin rakentamiseen hyvin.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta. Veikonpuiston eteläpuolella on kerrostalotontteja.

Hovinsaaren koulun itäpuolella sijaitseva Veikonpuisto urheilukenttineen rajautuu idässä ns. Latsinkallion alueeseen. Voimassa olevan asemakaavan (ak 6/91 vuodelta 1992) mukaan on Sahankadun eteläpuolella oleva korttelialue AK asuinkerrostalojen korttelialuetta. Asemakaava on kuitenkin jäänyt toteuttamatta ja sen voi katsoa olevan vanhentunut.

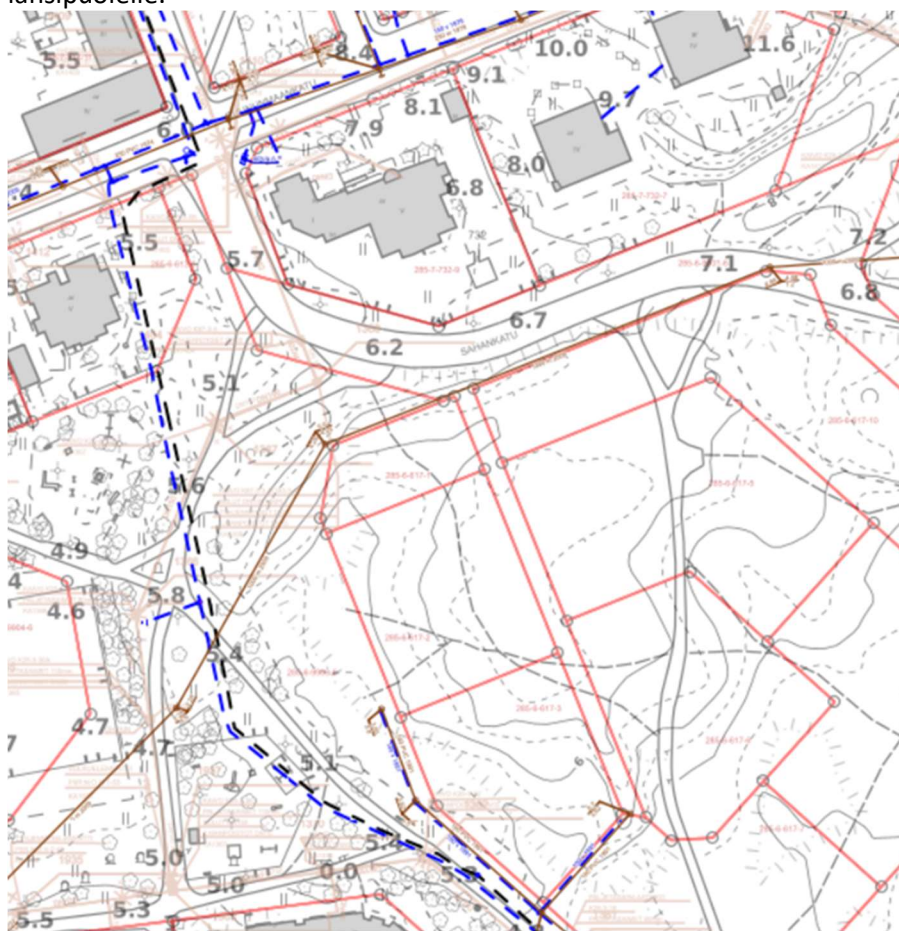
Alueella on voimassa myös Kotkan keskustan osayleiskaava (Y22), joka ohjaa tulevaa asemakaavoitusta. Keskustan osayleiskaavassa on esitetty, että alue olisi uusi tai olennaisesti muuttuva pientalovaltainen asuinalue (AP): ” Alue varataan pientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja sekä aluetta palveleva kauppa.”



Kuva: Ote Kotkan keskustan osayleiskaavasta. Latsinkalliolle on kaavassa esitetty ”uusi tai olennaisesti muuttuva pientalovaltainen asuinalue”

Alueelle toteuttamisen riskitekijänä on alueella havaitut luontoarvot. Luontoselvityksessä on esitetty seuraavat päätelmät ja suositukset: ”Kohteella on erityisen suuri luonnonsuojelullisesti merkittävien lajien esiintymisen todennäköisyys ja siltä on löytynyt myös erityisesti suojeltavia perhoslajeja. Ruderaatin uhkana on rakentamisen lisäksi umpeenkasvu ja rehevöityminen, sillä paahdealueiden kasvillisuus jää helposti etenkin pensaiden alle. Kohteelle rakentaminen edellyttää perhosselvitystä, jonka tulosten perusteella voidaan tehdä tarkempaa suunnittelua. Puuston ja pensaiden raivaus alueelta on suositeltavaa.”

Kunnallistekniikka (vesi, viemäri ja kaukolämpö) on toteutettu puistoalueelle, Latsinkallion länsipuolelle.



Kuva: Johtokartta Latsinkallion alueelta.

edut sijoittumisessa Latsinkallion alueelle:

- + Veikonpuiston läheisyys ulkoilualueena
- + liikenteellisesti melko hyvä sijainti
- + kunnallistekniikka on lähellä

haasteet sijoittumisessa Latsinkallion alueelle:

- vaatii toteutuessaan kaavamuutoksen
- alueen luontoarvot eivät puolla hankkeen toteutumista
- ei toteudu suunnitellussa aikataulussa

11 LUPAMENETTELYT JA VIRANOMAISOTOIMET

Pelastuslain 379/2011 mukaan ”Väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi.” Hovinsaaren päiväkodin kerrosala on kaikkiaan noin 930 kem², minkä vuoksi väestönsuojaa ei tarvitse rakentaa.

Ympäristövaikutusten arviointia ei tarvitse tehdä. Kunnallistekniikan osalta on liittymiskohtailmoitus oltava rakennuslupahakemuksen liitteenä. Rakennuksen paloluokka on P2. Ympäri vuorokautista hoitoa päiväkodissa ei tulla järjestämään, joten turvaselvitystä ei tarvita.

Uudelle rakennukselle haetaan rakennuslupa normaaliin tapaan ja siihen liittyen suoritetaan naapurien kuuleminen. Rakennusluvan hyväksyy ympäristölautakunta. Rakennuslupahakemukseen liitetään turvallisuusselvitys, energiatodistus ja kosteudenhallintaselvitys.

12 TALOUDELLISET TAVOITTEET

Vuokratilat 5 v tai 10 v

Vuokrakuluarvio 5 v sopimuskaudelle:

Vuokratilojen vuokra-arvio: 33-40 €/ brm² /kk, sis. rakennuttajan kulut (arvio 150 000 €), kiinteä vuokra:

- Vuosvuokra 368 280 - 446 400 €/v, alv 0%
- 5 v vuokra 1 841 400 – 2 232 000 €/5v

Vuokrakuluarvio 10 v sopimuskaudelle:

Vuokratilojen vuokra-arvio: 22-27 €/ brm² /kk, sis. rakennuttajan kulut * (arvio 150 000 €), kiinteä vuokra:

- Vuosivuokra 245 520 - 301 320 €/v, alv 0%
- 10 v vuokra 2 455 200 – 3 013 200 €/10 v, alv 0%

**Rakennuttajan kulut: Kaupungin investointikulu toimitussisällön mukaan kohdistuu tontin esirakentamiseen ja kunnallistekniikan liittymien järjestämisen kustannusvastuuseen.*

Mikäli hankkeen toteuttamisessa päädytään vuokramallin mukaiseen toteutustapaan tulee päiväkotirakennuksen tarkempi sijoittuminen koulun tontille tai lähiympäristöön tarkastella uudelleen toteutusmallin reunaehdot huomioiden. Puistoalueen olennainen muokkaaminen lyhytaikaisen käytön johdosta on tarkasteltava kriittisesti. Vuokratilojen kilpailutuksessa huomioitava valinta vuokran sitomiseksi indeksiin tai kiinteä vuokra.

KVR-toteutusmalli (KVR 1 tai KVR 2)

Tavoitehintaa-arvio:

930 brm² x 3500 €/brm² = 3 255 000 €, alv 0%

Tavoitehinta-arvio perustuu aikaisemmin toteutettujen päiväkotirakennusten viitekohteisiin, mikäli hanke toteutettaisiin ns. taseinvestointina. Hankekohtainen tavoitehinnan ja/tai taloudellisten vaikutusten arviointi tehdään, kun hankkeen toteutus- ja rahoitusmalleista on päätetty.

Irtaimistohankintojen kustannusarvio: 200 000 €.

Tilavuokrat:

Pääomavuokra: 170 888 €/v

Hoitovuokra: 43 212 €/v

Kokonaisvuokra: 214 100 €/v

Uudisrakennusinvestoinnin vaikutus suunnitelman mukaisiin poistoihin on 130 200 €/v, 25 v poisto-ohjelman (puurakennus) mukaisesti.

Hovinsaaren nykyisten tilojen vuokra:

Kokonaisvuokra: 30 700 €/v

13 RAHOITUS JA AIKATAULU

Hovinsaaren päiväkotihanke esitetään sisällytettäväksi kaupungin talousarvioon kvr-toteutusmallivaihtoehtojen mukaisesti seuraavasti:

Vaihtoehto KVR 1

- KVR-malli modulierakennuksena toteutettuna, pysyvän rakennuksen rakennuslupaehdot täyttävin määräyksin (mallia Helilän modulikoulu)

vuodelle 2024: 50 000 €

vuodelle 2025: 3 205 000 €

Tavoitehinta yhteensä: 3 255 000 €

Kilpailutus valmistuu vuoden 2024 loppuun mennessä. Rakentaminen alkaa keväällä 2025 ja rakennus valmistuu samana vuonna.

Vaihtoehto KVR 2

- KVR-malli laatukriteerein (ns. laatu-KVR, mallia Pihkoon koulu), joka mahdollistaa aikataulullisesti kohteen paikallarakentamisen ja toiminnallisten laatukriteerien sisällyttämisen kilpailutukseen.

vuodelle 2024: 50 000 €

vuodelle 2025: 1 605 000 €

vuodelle 2026: 1 600 000 €

Tavoitehinta yhteensä: 3 255 000 €

Kilpailutus alkuvuoden 2025 aikana. Rakentaminen käyntiin kesällä 2025, rakennuksen käyttöönotto/valmistuminen kesällä 2026.

Irtaimistoa varten esitetään talousarvioon kalusterahoitus 200 000 €.

14 HANKESUUNNITTELURYHMÄN ESITYS

Tarveselvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 25.3.2024 § 110 päätöksellä, että Hovinsaaren päiväkotito sijoittuu Hovinsaaren koulun kanssa samalle tontille, koulun itäpuolelle. Hankesuunnitteluvaiheessa pyrittiin vielä selvittämään vaihtoehtoisia tontteja päiväkodin sijoittumiseksi Hovinsaarelle. Rakentamisen mahdollistavaa muuta Y-tonttia ei alueelta löydy. Vaihtoehtotarkasteluun jätetty Latsinkallion alue on periaatteessa kelvoinen, mutta hankkeen aikataulusta johtuen paikka ei ole mahdollinen Hovinsaaren päiväkodin rakentamiseen.

Päiväkotito on suunniteltava niin, että se on teknisesti ja toiminnallisesti täysin itsenäinen yksikkö ja riippumaton koulurakennuksesta. Piha- ja liikennejärjestelyt ym. tontin käyttö on suunniteltava niin, että päiväkodin tontti voidaan tarvittaessa irrottaa koulun tontista, mikäli tulevat ratkaisut niin edellyttävät.

Hankesuunnitteluryhmä esittää Hovinsaaren päiväkodin toteuttamista Hovinsaaren koulun tontille niin, että hanke toteutetaan KVR-mallilla. Kilpailutuksen valmistelu aloitetaan vuonna 2024 ja rakentaminen käynnistyy vuonna 2025. Hankesuunnitteluryhmä esittää, että hanke toteutetaan vaihtoehdon KVR 2 mukaisella toteutustavalla, jossa uusi päiväkotito on käyttöönotettavissa kesällä 2026. Hovinsaaren päiväkotito toteutetaan pitkäaikaiseen käyttötarpeeseen, jossa on huomioitu palveluverkon mahdolliset muutokset tulevaisuudessa. Mikäli Hovinsaaren – Metsolan alueen lapsimäärät edellyttävät verkon tarkastelua tulevaisuudessa voidaan toimintaa keskittää Hovinsaaren päiväkotiin.

Metsolan päiväkodin peruskorjaustarpeen lähestyessä (arvio 2030 luvun alku) tulee tehdä palveluverkkotarkastelu alueen varhaiskasvatuksen tarpeista. Palveluverkkotarkastelu tulee tehdä ennen Metsolan päiväkodin laajamittaisen peruskorjauksen suunnittelun aloittamista.

15 HANKESUUNNITTELUUN OSALLISTUNEET

Tero Huusko, toimitilapäällikkö, Tekniset palvelut
 Leila Hietala, kaupunginarkkitehti, Tekniset palvelut
 Ville Suni, rakennuttajapäällikkö, tekniset palvelut
 Jori Pihl, LVI -valvoja, Tekniset palvelut
 Jari Soininen, sähkövalvoja, Tekniset palvelut
 Sirpa Aalto, huoltopäällikkö, Tekniset palvelut
 Maiju Ala-Jääski, puhtauspalvelupäällikkö, Tekniset palvelut
 Raili Liukkonen, varhaiskasvatusjohtaja, Varhaiskasvatus
 Marja-Leena Peltomäki, varhaiskasvatuksen aluepäällikkö, Varhaiskasvatus
 Anu Korjus, päiväkodin johtaja, Varhaiskasvatus
 Patricia Broas, kaavoitusarkkitehti, Kaupunkisuunnittelu

16 LIITTEET

liite: irtaimistosuunnitelma

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Muutoksenhakukielto

Seuraavista päätöksistä ei kuntalain 136 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Pykälät: 115–119, 122–131

Seuraavista päätöksistä ei hankintalain 146 §:n mukaan saa hakea muutosta kuntalain eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla, koska kyse on markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvista asioista.

Pykälät: xx

Koska seuraavista päätöksistä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n mukaan oikaisuvaatimus, niistä ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät: 120, 121,

Seuraaviin päätöksiin ei oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 6 §:n 1 momentin tai muun lainsäädännön mukaan saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät ja valituskieltojen perusteet

Oikaisuvaatimusohjeet

Asiat

- §...

Oikaisuvaatimusviranomaisen ja oikaisuvaatimusoikeus

Yllä mainittuihin päätöksiin voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksena **kaupunkirakennelautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen maksu

Oikaisuvaatimuksen käsittely on maksutonta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaanista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä tai erilliseen tiedoksi-antotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena (3) päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon **30.9.2024**.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen muoto, sisältö ja liitteet

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- muutosvaatimuksen perusteet.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, ellei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimus on sen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittaja, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta, postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa. Jos oikaisuvaatimusta koskevia ilmoituksia tai päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava kaupunginhallitukselle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös sähköpostitse.

Sähköisen viestin katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus lähetetään aina omalla vastuulla.

Oikaisuvaatimusviranomaisen yhteystiedot

Kotkan kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta
Kustaankatu 2, 48100 Kotka
(PL 205, 48101 Kotka)
Puhelin: 05 234 50 (kirjaamo)
Sähköposti: kirjaamo@kotka.fi
Virka-aika: ma—pe klo 8.00—16.00, erikseen ilmoitettavana kesäaikana ma—pe klo 8.00—15.00.

VALITUSOSOITUS

Asiat

§

Valitusviranomainen
ja valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **Itä-Suomen hallinto-oikeuteen**.

Valituksen saa tehdä

- asianosainen eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta. [Oikeudenkäyntimaksut hallinto-oikeudessa - Tuomioistuinlaitos \(oikeus.fi\)](https://www.oikeus.fi/fi/ajantasainen-tieto-oikeudenkayntimaksuista) Lain 9 §:n mukaan maksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on jätettävä hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena (3) päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon. Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi **30.9.2024**.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valituksen tehdä valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Valituksen muoto, sisältö ja liitteet

Valitus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on **ilmoitettava**:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan;
- valittajan nimi ja kotikunta;
- postiosoite, puhelinnumero tai sähköpostiosoite, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valitukseen on **liitettävä**:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä;
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Valituksen toimittaminen

Valitus on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituksen voi toimittaa myös faksina tai sähköpostitse. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Sähköisen viestin katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus lähetetään aina omalla vastuulla.

Valitusviranomaisen yhteystiedot**Itä-Suomen hallinto-oikeus**

Minna Canthin katu 64

70100 KUOPIO

(PL 1744, 70101 KUOPIO)

Puh. 029 564 2500

Sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksi: 029 564 2501

Virka-aika: arkisin klo 8.00—16.15