



YHTEISTILAT KORJAUSRAKENTAMISEN KOHTEENA
STUDYCASE: AS OY KOLKANKATU 8

YHTEISTILAT KORJAUSRAKENTAMISEN KOHTEENA
STUDYCASE: AS OY KOLKANKATU 8

LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU

Muotoilu- ja taideinstituutti

Muotoilun koulutusohjelma

Sisustusarkkitehtuuri

Opinnäytetyö

Kevät 2010

Pirjo Virtanen

LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU

Muotoilu- ja taideinstituutti

Muotoilun koulutusohjelma

Pirjo Virtanen

Yhteistilat korjausrakentamisen kohteena

Studycase: As Oy Kolkankatu 8

Sisustusarkkitehtuuri

Opinnäytetyö

92 sivua

Kevät 2010

TIIVISTELMÄ

Opinnäytetyön aiheenani on yhteistilat korjausrakentamisen kohteena. Korjaussuunnitelmassani käsittelen siirtymätiloja. Tapaustutkimuksena ja todellisena kohteena on asunto-osakeyhtiö Kolkankatu 8 Lahdessa.

Opinnäytetyössäni pohdin asuinkerrostalojen korjausrakentamisen problematiikkaa ja sisustusarkkitehdin sijoittumista korjausrakentamisen toimintaympäristöön. Siirtymätilojen korjaussuunnitelma aihealueeksi rajautui taloyhtiön toivomuksesta ensisijaisena korjauskohteena. Suunnitelma on osa taloyhtiön 10-vuotis korjausohjelmaa, joka tullaan tekemään vuoden 2010 aikana.

Aluksi tarkastelen yleisellä tasolla asuinkerrostaloja Lahdessa tilastojen ja tutkimusten kautta. Kohdetta esittelen ja analysoin kappaleessa kolme. Tarkastelen, mistä suojellinen arvo syntyy, ja miksi kohde on tärkeä. Taustatiedot perustuvat haastatteluihin, säilyneisiin arkistomateriaaleihin ja saatuihin suullisiin asiantuntijatietoihin.

Suunnittelun tavoitteiden asettelun lähtökohtana ovat kestävän kehityksen periaatteet. Keskeisintä työssäni on arjen estetiikan parantaminen tilaosien kautta, jota havainnoin kuvallisin dokumentein, luonnospiirroksin ja työpiirustuksin. Kohdetiloistani ovat piha jätekatoksineen, välinevarasto, tuulikaappi ja porrashuone. Tilat prosessoin luonnosuunnitteluvaiheeseen.

Arviointiosuudessa pohdin, olenko onnistunut tiukoista reunaehdoista ja rajoitteista huolimatta parantamaan siirtymätilojen toiminnallisia ja henkisiä tehtäviä. Lisäksi totean, että sisustusarkkitehdeille on tulevaisuudessa tärkeä sijansa taloyhtiöiden korjaushankkeissa.

Avainsanoja: asuinkerrostalot, korjausrakentaminen, yhteistilat, arjen estetiikka, kestävä kehitys

LAHTI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Institute of Design and Art

Degree programme in Design

Pirjo Virtanen

Renovation in common spaces

Studycase: As Oy Kolkankatu 8

Interior architecture

Graduation Project

92 pages

Spring 2010

ABSTRACT

The aim of my graduation project is renovation in common spaces. The renovation plan deals with transitional spaces. A study case and the real subject is the Condominium Kolkankatu 8.

In my graduation project I discuss renovation set of issues and a placement of interior architects in renovation activities on the environment. Transitional facilities renovation plan was confined to the subject area housing association wishes of the primary repair of the subject. The plan is part of the apartment complex 10-year repair program, which will be made during 2010.

First of all I look at a general level residential apartment buildings in Lahti through statistics and studies. I present and analyze object in paragraph three. I look at which are protection values and why the subject is important. Background information is based on interviews with surviving archival materials orally and received expert knowledge.

Layout design objectives are based on sustainable development principles. The essence of my work is improving aesthetics of every day life through parts of the spaces. I visualize project with documents, sketches and cad-drawings. Target spaces are yard, garbage shed, storage, wind cabinet and stairwell. I process designing only to sketch design phase.

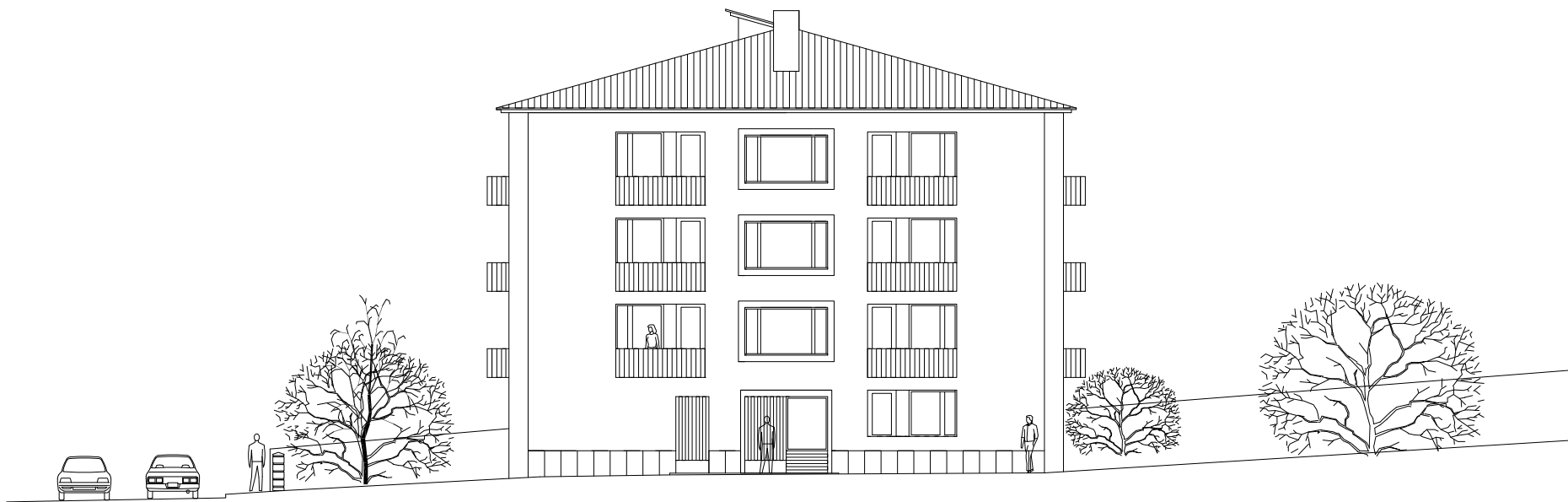
Evaluation of shares, I wonder if I am successful in spite of strict constraints to improve transitional spaces functional and psychological tasks. I note, that interior architects have an important place in condominium renovation projects in the future.

Keywords: apartment buildings, renovation, common spaces, aesthetics of everyday life, sustainable development

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	8	4	KORJAUSRAKENTAMINEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ	25
				4.1 Korjausrakentaminen	27
				4.2 Asunto-osakeyhtiö ja uusi laki	28
2	ASUINKERROSTALOT	9	5	TAVOITTEET JA RAJAUS	29
	2.1 Asuinkerrostalot	11		5.1 Korjaussuunnitelman yleiset tavoitteet	31
	2.2 Kerrostaoasumisen nykytilaa	12		5.2 Estetiikka	32
	2.3 Tulevaisuus - uhat ja mahdollisuudet	13		5.3 Rajaus	32
	2.4 Asuinkerrostalot Lahden Kariniemessä	15			
3	AS OY KOLKANKATU 8	17			
	3.1 Kariniemi - keidas keskellä kaupunkia	19			
	3.2 Rautatieläisten osakeyhtiö	19			
	3.3 Arkkitehtuuri	20			
	3.4 Tilat	21			
	3.5 Käyttäjät	23			
	3.6 Korjaus- ja kunnossapidon historiaa	24			
	3.7 Korjaustarve	24			

6	SUUNNITTELUPROSESSI	33	8	ARVIDINTI	83
6.1	Yhteistilojen korjausohjelma	35	8.1	Prosessi	85
6.2	Nykytilan analysointi	37	8.2	Sisustusarkkitehtinä korjaushankkeissa	86
6.3	Tulevaisuuden hahmottaminen	43			
6.4	Lait, määräykset ja ohjeet	44	9	LÄHDELUETTELO	87
6.5	Tilakohtaiset tavoitteet	45			
	Piha	45	10	LIITTEET	91
	Sisätilat	47			
6.6	Luonnossuunnittelu	49			
7	KORJAUSSUUNNITELMA	59			
7.1	Tuulikaappi	61			
7.2	Porrashuone	63			
7.3	Välinevarasto	65			
7.4	Piha	69			
7.5	Jätekatos	77			



1 JOHDANTO

Vastakohtana nykyajan standardirakentamiselle minua erityisesti kiinnostaa vanhan ajan rakennuksissa rakentamisen käsityövaltaisuus ja yksityiskohdat. Halu säilyttää ja jatkaa vanhojen rakennusten ja asuinympäristöjen tarinaa on kiinnostavaa. Olen aina ollut kaupunkilainen, lahtelainen, ja viihtynyt urbaanissa asuinympäristössä. Ja niin kuin muissa kaupungeissa, Lahdessaakin, rakentamista ja asumista pyritään kehittämään entistä viihtyisämmäksi ja paremmaksi paikaksi elää. Vaikka Lahdessa asutokanta on melko nuorta ja paljon vanhaa on ehditty purkaa, on korjausrakentamiselle tarvetta. Ympäristöministeriön Korjausrakentamisen strategian 2007 - 2017 arvion mukaan koko asutokannan korjaustarve tulee kasvamaan, josta asuinkerrostalojen korjaustarpeen arvioidaan kasvavan eniten, lähes 30 % (Ympäristöministeriö 2007, 10). Tällä hetkellä korjausrakentaminen on jo markkinataloudellisesti suurempaa kuin uudisrakentaminen.

Aluksi olen pyrkinyt kartoittamaan koko korjausrakentamisen työkenttää ja kysyntää meneillään olevien hankkeiden, strategioiden ja seminaarien kautta sekä analysoimaan sisustusarkkitehdin sijoittumista kokonaisvaltaisiin ja pitkän aikavälin korjaussuunnitteluhankkeisiin, jota vauhdittamaan tulee myös uusi asunto-osakeyhtiölaki. Laki velvoittaa taloyhtiöt entistä parempaan kiinteistön huolenpitoon.

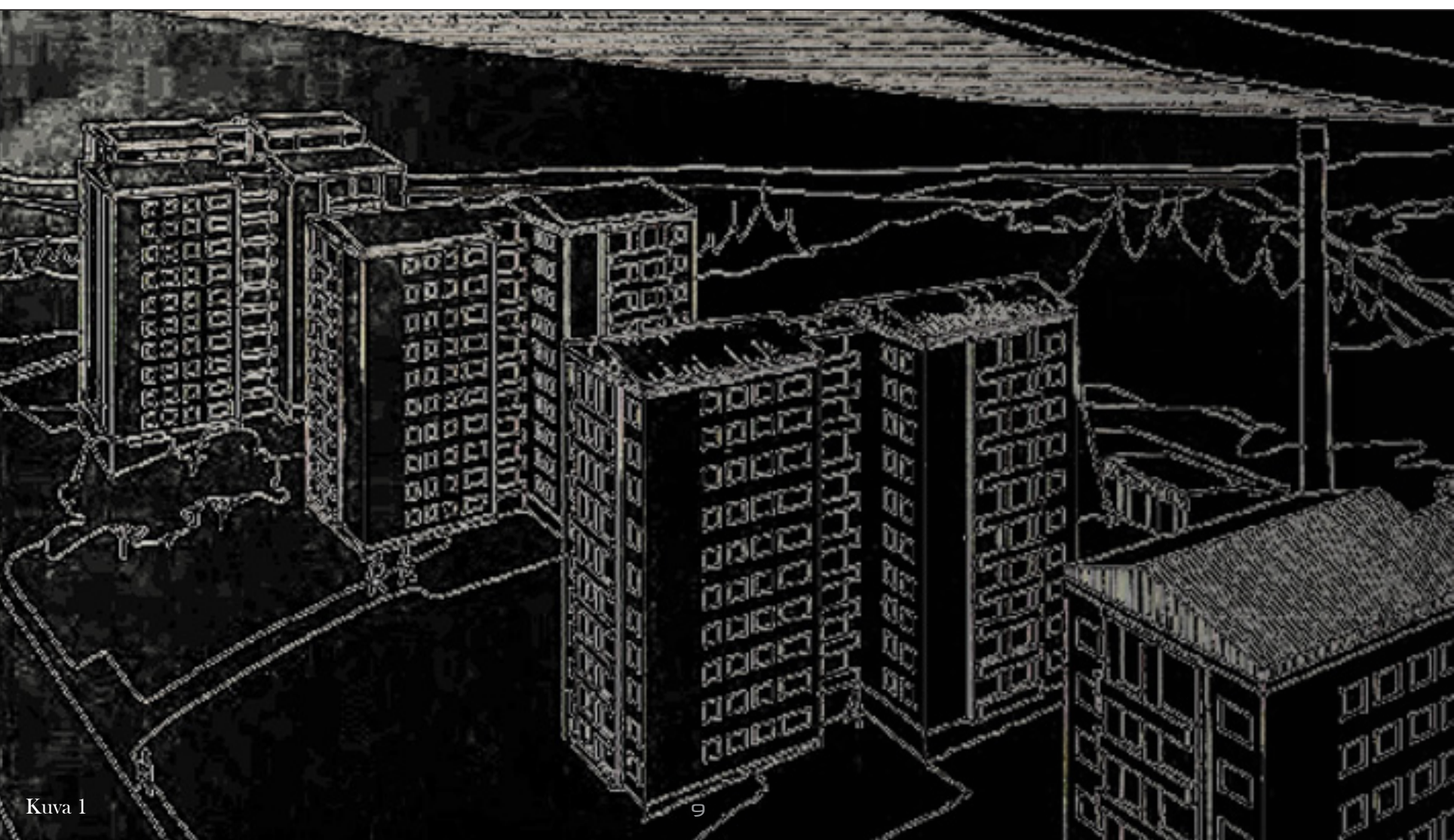
Asuinkerrostalojen perusparannuksissa ja -korjauksissa keskitytään pääsääntöisesti talotekniikkaan, joka toteutetaan insinöörivaltaisesti. Hankkeet ovat usein osakkaille ja asukkaille sekä taloudellisesti että haasteellisesti mittavia, ja ne tehdään yleensä hyvin pitkälle aikavälille. Miksei siis suurien korjausprosessien ohessa voitaisi samalla tarkastella tilan toimintoja, parantaa viihtyisyyttä ja luoda esteettisiä elämyksiä?

Opinnäytetyössäni pyrin osoittamaan, että sisustusarkkitehti voi luoda jokapäiväiseen näkemiseen ja kokemiseen lisää laatua ja hyvinvointia. Tilojen viihtyisyyden, tehokkuuden ja toiminnallisuuden parantamisella on suuri merkitys myös kiinteistön arvoon. Asunnon ostaja tai vieras luo ensi arvionsa kiinteistöstä juuri siirtymätilojen kautta.

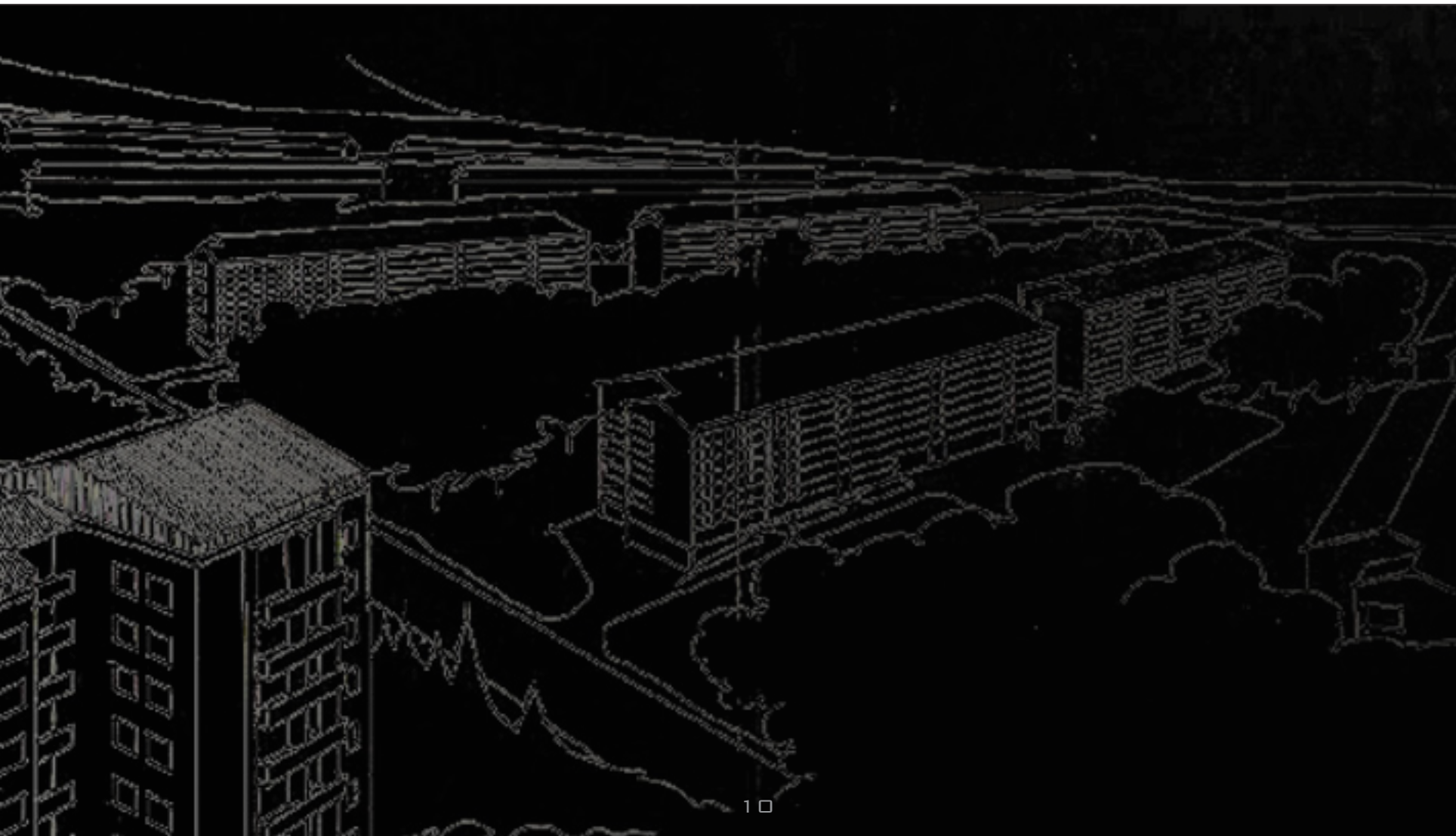
Paikan henkeen ja historiaan olen päässyt tutustumaan säilyneiden alkuperäisten arkistomateriaalien avulla sekä haastattelemalla talossa lähes 50-vuotta asuneita henkilöitä. Päätöksentekoprosesseihin ja taloyhtiön sisäiseen toimintaan pääsin mukaan hallituksen varajäsenenä. Oma empiirinen ja kontekstuaalinen tutkimustaustani edesauttaa ymmärtämään paremmin asukkaiden intressejä ja preferenssejä. Kohteen suojellullisiin arvoihin olen saanut tukea Museoviraston rakennusyksiköstä.

Teemoina korostuvat asukas- ja käyttäjälähtöisyys, rakennuksen ominaispiirteiden huomioonottaminen, historiallisesti merkittävien osien säilyttäminen ja kestävä kehitys mukainen säästävä rakentaminen. Tärkeitä seikkoja ovat myös arjen viihtyvyyden, esteettisyyden, turvallisuuden ja esteettömyyden parantaminen. Suunnittelussani pyrin huomioidaan myös tämän hetken lisäksi tulevaisuuden käyttäjätarpeet.

2 ASUINKERROSTALOT



Muutimme vanhempieni ja siskoni kanssa ensimmäiseen kerrostaloomme vuonna 1971. Vasta valmistunut rakennus sijaitsi Lahden Mukkulan kaupunginosassa. Asuimme kolmannen kerroksen kaksiossa, johon usein juoksin puukengät rapussa kolisten. Pihalla leikimme kirkonrottaa, kymmentä tikkua laudalla tai poliisia ja rosvoa. Parhaat piilot sijaitsivat takapihalla tai läheisessä metsikössä. Ison piha-alueen jaoinme kahden muun kerrostalon kanssa ja meillä oli yhteinen talonmies, Pitkänen. Hän oli mukava mies, mutta osasi pitää myös kuria ja siisteyttä yllä. Ja välillä vähän pelkäsimmekin häntä. Mutta kaikista pelottavinta oli pitkä kellarin käytävä, jossa valot sammuiivat nopeasti. Yritin aina suunnitella ja katsoa etukäteen tarkkaan, missä kohdin ovi oli, jonne olin menossa. Oli karmivaa joutua keskelle pimeään käytävään, kun ei tiennyt, missä oikea ovi oli. Joskus kaverit tekivät vielä kiusaa käytävällä. Ja joskus minä kiusasin muita.



2.1 ASUINKERROSTALOT

Suomen rakentamismääräyskokoelmassa G1 määritellään asuinkerrostalo seuraavasti: ”Asuinkerrostalo on vähintään kaksikerroksinen, useita asuinhuoneistoja käsittävä asuinrakennus, jossa eri asuinhuoneistoihin kuuluvia tiloja on päällekkäin.”

Kerrostalot ovat urbaanin asumisen keskeisin tunnusmerkki. Kerrostalot voidaan tyypiltään jaotella mm. muodon, kerroslukujen että porraskäytävien määrän mukaan. Lamellitaloissa porrashuoneita on useita, mutta pistetaloissa porrashuoneita on vain yksi. Molemmat mallit ovat kerrostalojen perustyyppiä. Uusia kerrostalomalleja edustaa tiiviiseen rakentamismalliin suuntautuvat erilaiset kerrostaloryhmät, joissa on yhdistetty korkeita pystylinjaisia ja matalia vaakalinjaisia rakennuksia toisiinsa.

Suomessa kaupunkeihin, varsinkin Helsinkiin, rakennettiin runsaasti kerrostaloja jo 1800-luvulla. Toisen maailmansodan jälkeen väestönkasvu oli voimakasta ja uusia asuinsijoja tarvittiin myös sodassa asuntonsa menettäneille (Neuvonen 2006, 84). Valtion asuntotuotantotoimikunnan eli Aravan halparahoitteisilla lainoilla vauhditettiin rakentamista. Arava tosin myös vaikutti omilla määräyksillään sekä suunnitteluun että rakentamiseen. 1950-luvulla pyrittiin rakentamaan säästäväisesti, mutta vaatimattomaankin, rationaaliseen ja toiminnalliseen asuintaloon tuotiin kauneutta yksityiskohdilla ja materiaalivalinnoilla. 1960- ja 70-luvuilla asuinkerrostalojen rakentaminen oli vilkkainta. Mm. Lahden kerrostalojen asuntokannasta suurin osa on rakennettu juuri 1960- ja 70-luvuilla (Lahti 2010), jolloin rakentaminen keskittyi enemmän määrään kuin laatuun. 1900-luvun lopulle tultaessa asuinkerrostalojen tyyppien kirjo lisääntyi. Ja myös ympäristön suunnittelu ja korjausrakentaminen alkoi saada entistä enemmän jalansijaa.



Asuinkerrostalot muodostuvat asuinyhteisöistä, joilla on hallittavanaan oman asuinhuoneiston eli kodin, lisäksi yhteisiä tiloja. Yhteistiloja ovat erilaiset varastotilat, pesula- ja kuivatustilat, kiinteistöhoiton tilat, talosauvat, vapaa-ajan tilat, jätetilat. Kerrostalojen asukkailla on myös yleensä yhteisessä käytössään piha-alue, jossa huolletaan tekstiilejä, oleskellaan ja pysäköidään autoja.

Hallintamuoto kerrostaloissa vaihtelee omistamisen ja vuokraamisen välillä. Myös kaupunkien ydinkeskustoissa on tyypillisesti asuinkerrostalojen alempiin kerroksiin sijoitettu liikehuoneistoja. Suurin osa kerrostaloista on yksityisiä asunto-osaakeyhtiöpohjaisia, mutta on myös eri yritysten ja julkisen sektorin hallinnoimia asuinkerrostaloja.

Tapasin aina niin tyylikkään ja hyväntuulisen 80-vuotiaan naapurini porrashuoneessa. Hän oli ämpäri kädessään matkalla saunaan ja häpeili vähän sekä kauhtunutta kylpytakiaan että puuttuvia tekehampaitaan.



2.2 KERROSTALOASUMISEN NYKYTILAA

Strandellin (1999) suomalaista elinympäristöä (1992) käsittelevän tutkimuksen mukaan kerrostaloasumisen ajatellaan olevan suomalaisille vain välivaihe kohti ihanteena olevaa pientaloasumista (Silvennoinen - Hirvonen 2002, 7). Pientalon tulisi mielellään sijaita kaupunkiympäristössä palveluiden, työ- ja harrastemahdollisuuksien lähellä.

Sosiaalisuus

Kerrostaloasumisessa koetaan paljon epämieluisia piirteitä ja puutteita, joita taas pientaloasumisessa ei ole. Yhtenä suurimpana ongelmana koetaan puutteellinen äänieristys. Oma rauha, oma päättävältä tekemisistään ja niiden ajankohdasta aiheuttaa jatkuvia keskusteluja ja konflikteja kerrostaloyhteisöissä. Eläminen on paljolti sidottua yhteisiin järjestys- ja käyttäytymissääntöihin. Toisaalta osalle, jotka ovat syrjäytymisuhalle alttiimpia, naapureiden äänet, läheisyys ja yhteisöllisyys voi luoda turvaa ja parantaa heidän sosiaalista elämäänsä. (Silvennoinen - Hirvonen 2002, 24 - 37). Kerrostaloissa sosiaaliselta vuorovaikutukselta ei voi välttyä ja erilaisin tiloin ja toimin sitä voidaan luoda lisää.

Yksityisten ja julkisten alueiden liittymäkohdat

Alueiden yksityisyys, puolijulkisuus tai julkisuus määrittelee paljon asukkaiden käyttäytymistä. Kerrostaloissa kuljetaan useiden raja-alueiden läpi, jotka vaikuttavat asumisviihtyvyyteen ja elämisen laatuun. Kerrostaloasumisessa ei ole siis pelkästään kyse asunnosta, omasta kodista, vaan myös yhteisesti jaettavasta asuintalosta ja asuinalueesta ihmisineen. Yhteistilat ja piha-alue voivat olla parhaimmillaan asumisen viihtyvyyden ja laadun jatke.

Asunnon ostopäätöksiin vaikuttavat erityisesti asunnon koon, kustannusten ja liikenneyhteyksien lisäksi yhä enenevässä määrin asuinalue (Silvennoinen - Hirvonen 2002, 48). Kerrostaloissa myös erilaiset yhteiset tilat, kuten viihtyisä piha, porrashuone ja hissi ovat tärkeimpiä ihannekerrostalon tekijöitä (Silvennoinen - Hirvonen 2002, 66). Piha ja porrashuone antavat merkityksensä ensivaikutelman tekijöinä. Niiden kunnossapito ja siisteys kertovat paljon koko taloyhtiön toiminnan tasosta. Ne toimivat kulkuväylinä kohti kotia, mutta puolijulkisena tilana vaikuttavat koko lähiympäristön asukkaiden viihtyisyyteen. Kauniin lähiympäristön ja pihan yhteys ovatkin tänä päivänä merkittäviä hyvän asunnon kriteerejä.

Talosaunat yleistyivät vasta 1950-luvulla. 1970-luvun lopulla kerrostalorakentamisessa pyrittiin pientalon ominaisuuksia vastaavalle tasolle, jolloin huoneistosaunat alkoivat yleistyä ja talosaunojen suosio laskea. Tänä päivänä lähes kaikkiin huoneistoihin yhdistetään oma sauna. Talosaunojen hyvinä puolina pidetään huollon ja siivouksen helppoutta, mutta tiettyyn aikaan ja päivään sijoittuva käyttömahdollisuus koetaan heikkoutena. (Helmaa 1991, 12.)

Kerrostaloasumisen kokemuksiin liittyvässä tutkimuksessa tuli myös ilmi, että säilytystiloissa joidenkin tavaroiden osalta koettiin turvattomuutta ja vaikeakäyttöisyyttä. Yleisimmin mainittiin ongelmatilaksi pyörävarasto huonojen kulkuyhteyksien takia. Myös muiden ulkoiluvälineiden, kuten suksien, säilyttämisessä koettiin puutteita. (Silvennoinen - Hirvonen 2002, 77.)

2.3 TULEVAISUUS

- UHAT JA MAHDOLLISUUDET

Väestön muutos

Yksin asuminen ja ikääntyvän väestön lisääntyminen tulee vaikuttamaan olennaisesti kerrostalojen kehittymiseen. Esteettömyyttä ja turvallisuutta tulee parantaa. Myös ikääntyville tulee tarjota entistä paremmat mahdollisuudet omatoimiseen ja aktiiviseen elämään. Suurimmat paineet kohdistuvat rakennettuun ympäristöön ja kerrostaloihin, joista esim. hissi puuttuu.

Koti voi olla paikka asumiselle, mutta myös työn teolle, vapaa-ajalle ja hoidolle. Sekä työn- ja vapaa-ajan suhde että yksilökeskeisyyden korostuminen vaikuttavat, miten tiloja ja niiden toimintoja tulisi parantaa ja muuttaa. Kun yksilön vapaus, vastuu ja velvoite päättää omasta elämästään kasvaa, moninaistuvat asumisen intressit ja preferenssit. Asumisella ja asuinympäristöllä korostetaan identiteettiä ja personalisoinnilla pyritään erottautumaan massasta. Asukkaiden heterogeenisuus kulttuurisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti haastaa taloyhteisöt.

Ilmastonmuutos

Ilmastonmuutos ja energiatehokkuuden parantaminen tulee muokkaamaan myös asumista ja sen ympäristöä. Asuinkiinteistöjen energiakulutuksen osuus koko kulutuksesta on huomattava. Ja varsinkin rakennetun ympäristön energiatehokkuuden parantaminen on keskeistä, koska uusiutuminen on hidasta. EU:n energiatehokkuustavoite vuodelle 2020 on 20 %.

Asumista palvelevat tilat voivat olla kerrostalojen vahvuus vertailussa pientaloasumiseen. Yhteisten pesutilojen ja saunatilojen avulla saadaan

lisää asuinneliöitä käyttöön yksityisiin tiloihin. Vaikka lähes jokaisella on nykyään asunnossaan oma pesukone vaatehuoltoon varten, voi kerrostalot tarjota suurempien tekstiilien pesuun tai kuivatukseen tiloja ja koneita, joita pientaloissa harvoin on. Samalla oikeanlaisten hyvin huollettujen koneiden ja laitteiden kautta energiatehokkuuttakin voidaan parantaa.

Viihtyisyyden parantaminen

Porrashuoneita ja aulatiloja tulisi miettiä muunakin kuin läpikulkutiloina. Yksilöllistä ja oman asuintalon persoonallisuutta korostavaa estetiikkaa lisäämällä viihtyisyys ja hyvinvointi paranevat.

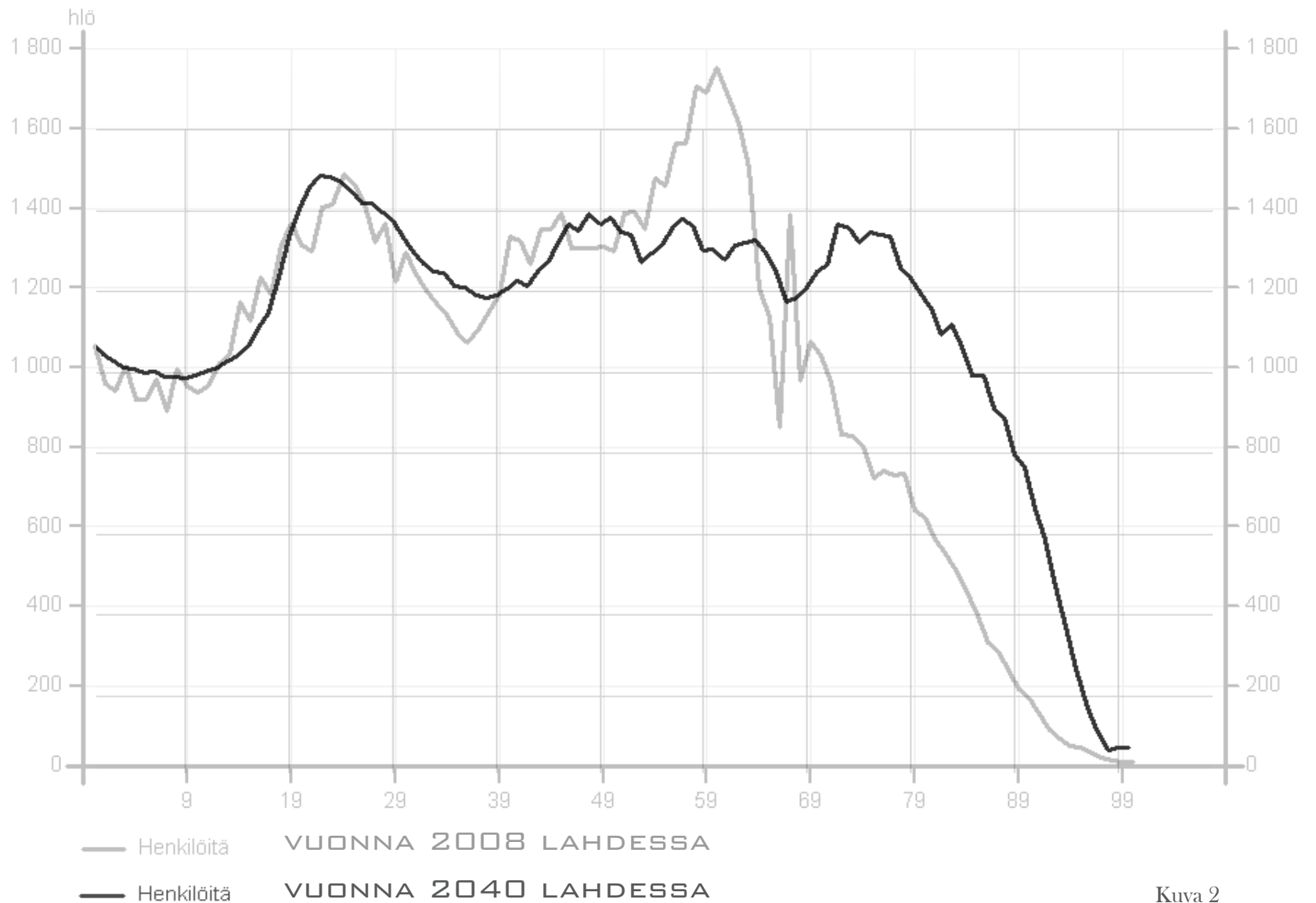
Piha voi olla asumista laajentavaa oleskelutilaa. Vehreä luontoympäristö vaikuttaa ihmisen hyvinvointiin. Piha viestii taloyhtiöstä, sen asukkaista ja sisätiloista ja voi tuottaa elämyksiä myös ulkopuolisille ohikulkijoille.

Yhteisöllisyys

Kerrostaloissa korostuu asioiden jakaminen. Harraste- ja kokoontumistiloilla lisätään aktiivisuutta ja yhteisöllisyyttä. Koska asunnon ostoon ja arvoon ei pelkästään enää vaikuta pelkkä fyysinen yksityinen huoneisto, yhteistilojen ja piha-alueen kunnossapitoon ja toiminnallisuuteen tulee kiinnittää entistä enemmän huomiota. Miten tiloja kehitetään, vaikuttaa siihen erityisesti taloyhtiöiden yhteinen päätöksenteko ja tahtotila. Yhteisesti käytettävissä tiloissa on paljon käyttämättömiä mahdollisuuksia ja resursseja.

Lahden väestöennuste iän mukaan vuonna 2008 ja 2040.

Lahden väkiluvun ennustetaan kasvavan seuraavan 30 vuoden aikana noin 13 000, joka koostuu lähes kokonaan yli 63-vuotiaista. Lasten, nuorten ja nuorten aikuisten määrän pysyy lähes samana. (Tilda 2010)



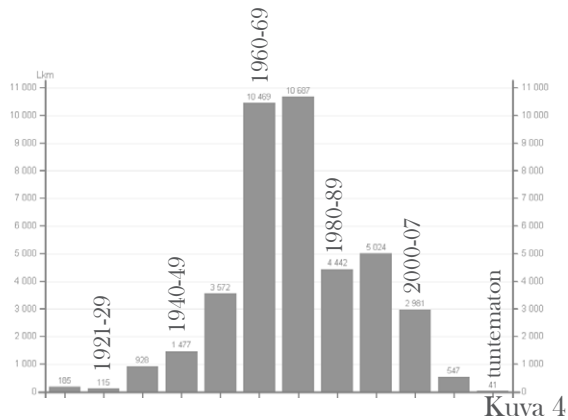
Kuva 2



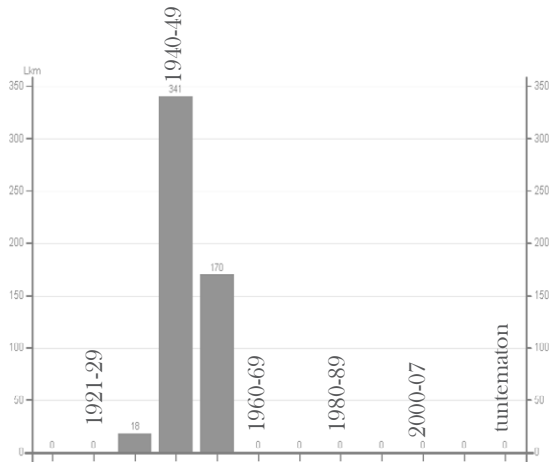
Werner von Hausenin suunnittelemassa Lahden kaupungin vaakunassa on hopeisella pohjalla junan vaunun pyörä, jonka puoliset lyövät kipinät. (Lahti 2010)

Kuva 3

2.4 ASUINKERROSTALOT LAHDEN KARINIEMESSÄ



Kuva 4
Asuinkerrostalot Lahdessa vuonna 2008 rakennusvuoden mukaan



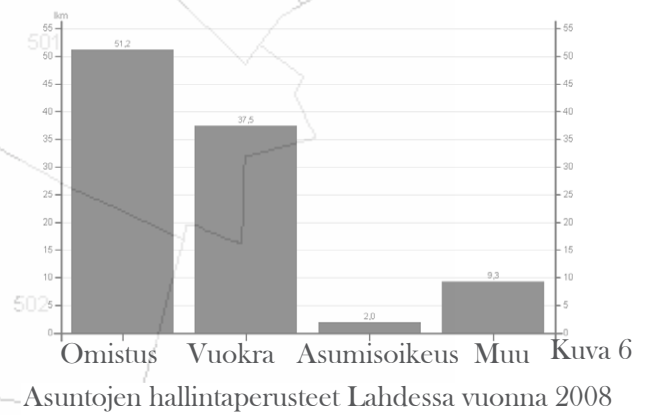
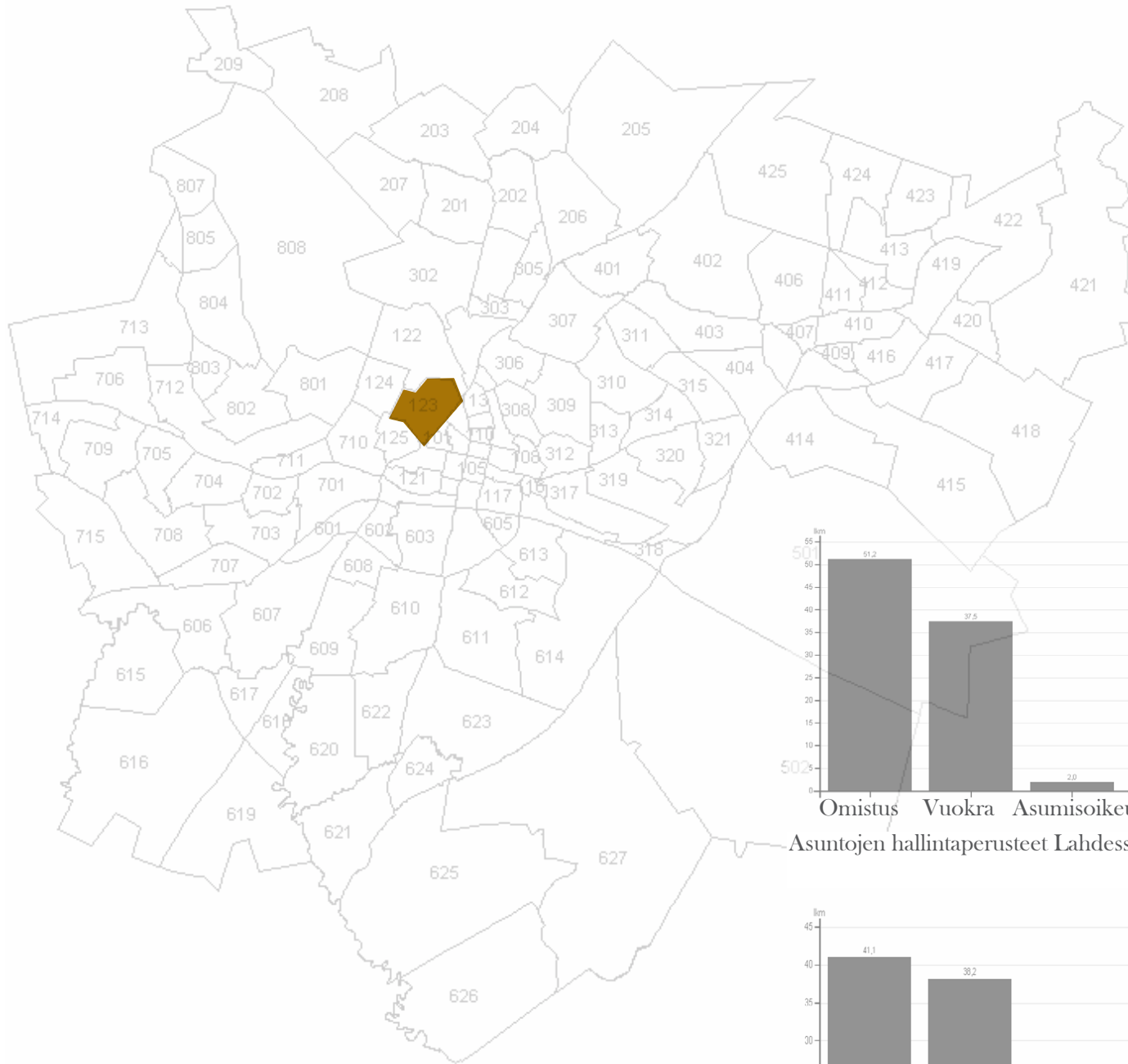
Kuva 5
Asuinkerrostalot Kariniemessä vuonna 2008 rakennusvuoden mukaan

Lahti on hyvin nuori, 105 vuotta täyttävä, kaupunki. Tärkeimpiä perustamiseen vaikuttaneita seikkoja oli Riihimäki-Pietari rautatien rakentaminen, vesiliikenneyhteyksien avautuminen ja sitä kautta teollisuuden keskittyminen Lahteen. Lahti on kasvanut pienestä kylästä 100 000:en asukkaan kaupungiksi, josta on nopeat liikenneyhteydet pääkaupunkiin.

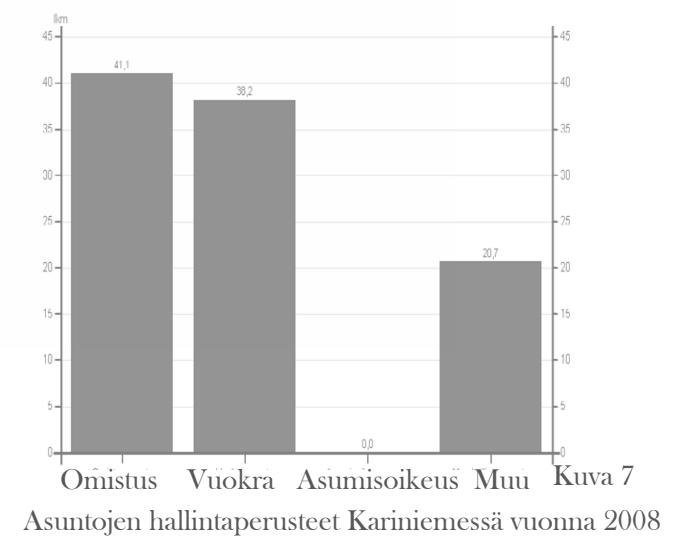
Rakennuskanta on hyvin nuorta, johtuen sekä Lahden kylän palosta 1877 että kaupungin päättäjien innosta purkaa vanhoja rakennuksia uuden tieltä. Vuonna 2008 Lahdessa oli asuntoja 56 929 kpl, joista kerrostaloasuntojen määrä oli 40 448. Vuonna 2008 Kariniemessä asui 778 asukasta, pinta-ala oli 0,55 km².

Asukastiheys on Kariniemessä Lahden keskusta-alueista pienimpiä. (Lahti 2010.) Kerrostalot ovat joko kaksi-, kolme- tai nelikerroksisia. Umpikortteleita ei ole. Alue on suljettu ja rauhaisa, eikä suurta läpikulku-liikennettä esiinny. Kadut ovat melko kapeita.

Yli puolet Lahden kerrostalokannasta on rakennettu 1960- ja 1970- luvulla. Tosin Kariniemen alue poikkeaa tästä luokituksesta, koska sen kerrostalot ovat kokonaan 1930-, 1940- ja 1950- luvulla rakennettuja. Uusimpia kerrostaloja ei alueella ole. (Lahti 2010).



Kariniemessä vuokra-asuntojen osuus keskimäärin Lahden tasosta on suurempi. Muu hallintaperuste tarkoittaa syytinkiä tai sukulaisuutta, joka sekä on keskitasoa huomattavasti suurempi. (Lahti 2010)



3 AS OY KOLKANKATU 8

Maaliskuun 7. p:nä ilmestyivät ensimmäiset työmiehet tontille ja jo toukokuun 27 p:nä vietettiin harjannostajaisia. Rakennustöitä yhtiön puolesta valvomaan otettiin rakennusmestari Eino Leino. Rakennustyöt sujuivat onnellisesti loppuun saakka ja lopputarkastus pidettiin syyskuun 22. p:nä, jolloin rakentaja luovutti talon yhtiön hallintaan. Heti tämän jälkeen alkoi asukkaat muuttaa uuteen taloomme...(Asikainen 1955)



3.1 KARINIEMI

- KEIDAS KESKELLÄ KAUPUNKIA

Kohde sijaitsee Lahden Kartanon kaupunginosassa lähellä ydinkeskustaa. Kariniemi, joka on tunnettu useista merkittävistä puistoistaan, on yksi sen alueista. Lahden kisapuisto, joka tarjoaa mahdollisuuksia monen urheilulajin harrastamiseen, on toiminut myös vuonna 1952 Helsingin olympialaisten kisapaikkana. Pikku-Vesijärven englantilaistyylinen maisemapuisto on rakennettu 1950-luvulla. Puistossa voi nauttia monista erilaisista eurooppalaisista puulajeista ja näyttäivistä musiikin siivittämistä vesiruista. Kariniemen mäellä, suojellussa lehtometsässä, sijaitsee Lanupuisto. 12 Olavi Lanun betoniveistosta valaistuna jalankulkuväylien varrelle ja mäen rinteeseen tarjoamat näkymät Vesijärvelle on elämys. Kariniemen monimuotoiset kasvustot, puustot, pieneläimet, lintulajit ja sadat perhoset sekä pienet polkutiet, serpentiinitiet ja kiviportaat tarjoavat viihtyisän ja leppoisan ulkoilukeitaan lahtelaisille. (Hertsu 2010)

Kariniemen 1930- ja 1940-luvuilla rakentunut pientaloalue suurine vihreine pihoineen on säilynyt lähes ennallaan. 1940- ja 1950-lukujen hyvää arkkitehtuuria ja kauniita materiaaleja on näkyvästi jäljellä rakennetuissa kerrostaloissa.

(Liite 1)

Kuva 8

Kuva 9



3.2 RAUTATIELÄISTEN OSAKEYHTIÖ

Vuonna 1954 oli Kolkankatu 6:en (nykyisin Johannakatu 10) valmistunut VR:n työntekijöille kerrostalo ja, kun kysyntä osoittautui suuremmaksi kuin oli asuntoja tarjottavana, perustivat Valtion rautateiden tekijät uuden asunto-osakeyhtiön ja rakennuttivat vuonna 1955 toisen samanlaisen kerrostalon viereiselle tontille (Asikainen, 1955). Asunto-osakeyhtiö Kolkankatu 8 rakentui Arava-lainarahoituksella Rakennusliike Vilho Kivisen toimesta 7 kuukaudessa.

Molemmat kerrostalot on suunnitellut helsinkiläinen arkkitehti Mauri Karkulahti, jonka kädenjälkeä on myös Lahden Paasikivenkadulle 1950-luvulla rakennetut ns. Hakatornit. Karkulahti työskenteli tuolloin Kulutusosuuskuntien Keskusliiton rakennusosastolla ja suunnitteli vuonna 1955 rautatieläisille asuinkerrostalon myös Tampereelle. (Helsingin Sanomat 1955.)



”Me ollaan aina Raimon kanssa puhuttu, että, jos me tästä johonkin muutettaisiin, niin sitten me muutettaisiin kaupunkiin. Tää on ku maalla asuis.”
(Maasilta 2009)

3.3 ARKKITEHTUURI

Arkkitehtuuriltaan kohde on tyypillinen 1950-luvun aumakattoinen pistetalo, jossa on keskelle sijoitettuna yksi porrashuone. Huoneistot kiertävät porrashuoneen ympärillä. Sekä julkisivussa että sisätiloissa asuinkerrokset toistuvat samanlaisina pystylinjaisesti.

Julkisivut koilliseen ja lounaaseen ovat samanlaisia ja poikkeavat julkisivusta, jossa pääsisäänkäynti sijaitsee, sisäänvedettyine parvekkeineen ja erkereineen. Rakennuksen pääjulkisivu on kaakkoon, kohti kaupungin keskustaa. Se korostaa keskelle sijoittuvaa sisäänkäyntiä niin, että ulokeparvekkeet ovat reunoilla. Julkisivu luoteeseen on kaikista arkisin ja monotonisin tasarytmitettyin ikkuna-aukoin, jota rikkoo ainoastaan pitkä puhtaaksimuurattu keskuslämmityspiippu. Sen juurella on roskanpoltouuni. Luoteinen puoli on siis selvästi mielletävissä takapihamaiseksi alueeksi pysäköintipaikkoineen ja jätetiloineen.

Vaikka 50-luvun rakentamiselle oli tyypillistä rationalistisuus ja säästäväisyys, oli suunnittelussa kiinnitetty huomiota laatuun ja toiminnallisuuteen. Asuinkerrostalojen vaatimattomuutta rikastettiin materiaaleilla ja yksityiskohdilla. Periaatteena oli ”kauneutta arkeen”.

Ajalle tyypillisesti kohteen julkisivuissa on käytetty roiskerappausta, tarkemmin terastirappausta, sekä puhtaaksimuurattua tiiltä pääsisäänkäynnin seinissä. Väritys on maanläheinen; harmaan ja ruskean eri sävyjä. Talon ominaispiirteitä ovat kuitenkin kirkkaat oranssinpunaiset markiisikankaiset parvekkeet. Lisäväriä antaa myös punatiilinen katto, puiset ulko-ovet ja rakennusta ympäröivä vihreä piha-alue.

(Liite 1)



3.4 TILAT

As Oy Kolkankatu 8 on nelikerroksinen tiilirunkoinen talo. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee yhteistilojen lisäksi ns. talonmiehen asunto, joka on taloyhtiön omistuksessa ja vuokrattuna. 2.-4. kerroksissa sijaitsevat asuinhuoneistot, joita on 18 kappaletta. Huoneistot ovat pieniä joko yksiöitä (39 m²) tai kaksioita (40,5 - 51,5 m²). Kaikissa asunnoissa on aravasäännöistä poiketen oma parveke. Asuinhuoneistojen yhteen laskettu pinta-ala on 835 m². Yhteiskäytössä olevien tilojen ala on 171 m². Lisäksi rakennuksessa on pannuhuone, porrashuone, tuulikaappi ja ullakkotila.

Yhteistilat, paitsi ullakkotila, sijaitsevat katutasossa, osittain maatasen alapuolella. Viidennen kerroksen ullakkotila on pääasiallisin varastotila. Ullakko on kylmätilaa vesikaton ja yläpohjan välissä. Kana-aitaverkosta tehdyt varastokopit ovat pimeitä ja madaltuvat kattoharjan mukaan. Ullakkoa käytetään myös pyykinkuivaustilana. Myös kylmäkellarin komerot on otettu tavalliseen tavaroiden säilytyskäyttöön. Osakkaiden ja vuokralaisten yksityisiä tavaroita säilytetään myös suojahuoneessa. Välinevarasto on hyvin ahdas, koska siellä säilytetään paljon sekä pyöriä, suksia, ruohonleikkureita ja muuta tavaraa, joita ei edes käytetä enää.

Pyykinpesutuvassa on edelleenkin puulämmitteinen Porin Mainio muuripata, vaikka se on ollut vuosikymmeniä pois käytöstä. Ainoana pesukoneena on alkuperäinen Wascator, jonka käyttö on myös lopetettu jo kauan sitten. Pesutuvassa on lisäksi betoninen liuotusallas ja tehdasvalmisteisia teräsaltaita. Pesutupaa on käytetty viime vuosina vain satunnaisesti muutaman kerran vuodessa matonpesupaikkana.

Pannuhuoneessa on nähtävillä kaikki talon historian aikaiset lämmitysmuodot laitteineen; puulämmitys, öljylämmitys ja kaukolämmitys.

Kokoustiloina 1955-luvulta lähtien on käytetty sekä asuinhuoneistoja että talosaunan pukuhuoneita ja väestönsuojaa. Hallitus kokoontui 1900-luvun lopulle saakka aina puheenjohtajien asunnoissa, mutta nykyään kaikki kokoukset pidetään talosaunan pukuhuone-/käytävätilassa. Yhtiökokouksia 1950- ja 1960-luvuilla pidettiin välillä myös Vesijärven kadulla sijaitsevassa Karjalaisten kerhohuoneella. (As Oy Kolkankatu 8 2009)

Rakennus on sijoitettuna vapaamuotoisesti pihan keskelle. Pihaa rajaa tiheä orapihlaja-aita. Sisääntuloa, jalankulkijoita ja autoilijoita, rajoittaa etupihan puolella rautaportit betonitolppineen. Takapihan portit poistettiin jätehuollon helpottamiseksi vuonna 2004. Pintamateriaaleina on soraa, sepeliä, nurmikkoa ja betonilaattoja.

Saunaosaston sauna- ja pesutilat ovat asuntohallituksen suosituksia suuremmat. Talosauna oli aluksi puulämmitteinen (nykyisin sähkölämmitteinen) ja sitä lämmitettiin kaksi kertaa viikossa. Suuren asukasluvun vuoksi saunavuorot olivat ns. kiertäviä vuoroja, jonka mahdollisti kaksi ovellista pukuhuonetta. (Maasilta, 2010)



3.5 KÄYTTÄJÄT

Asukkaat

Vuonna 1955 muuttivat ensimmäiset asukkaat taloon. Kaikki osakkaat olivat VR:n työntekijöitä; ratamestareita, veturinkuljettajia, autonkuljettajia, junamiehiä, asemamiehiä, seppiä, kirjureita jne.. Perheellisistä osakkaista koostui vilkas 63 asukkaan yhteisö, joista alle 16 -vuotiaita oli 20, aikuisia 40 ja kotiapulaisia tai alivuokralaisia kolme. Asukastiheys oli yksiöissä 2,5/huoneisto ja kaksioissa 3,5/huoneisto. (As Oy Kolkankatu 8, 1955) 55 vuoden aikana on asukasmäärä pudonnut huomattavasti. Tällä hetkellä asukkaita on 26, joista yli 70-vuotiaita on 10, 18 - 30-vuotiaita 13 ja 40 - 60-vuotiaita kolme. Asukastiheys on n.1,4/huoneisto. Alkuperäisiä osakkeenomistajia ei enää ole talossa, mutta heidän lapsiaan on ja yksi leski. Osa asukkaista on muuttanut taloon jo 1960-luvulla, joten heillä on hyvin pitkä ja merkittävä suhde paikkaan. Puolet huoneistoista on osakkeenomistajien omassa käytössä ja puolet on ns. kiinteistösiirtäjien hallinnoimia vuokrahuoneistoja. Taloyhtiön omistuksessa on yksi huoneisto.

Huolto ja isännöinti

Talon huoltoa hoiti yhtiön historian aikana lähes 20 eri sivutoimista talonmiestä vuoteen 2008 saakka. Talonmiehellä oli käytössään asuminen vuokrahuoneisto sähköineen ja vesimaksuineen katutasossa. Ulkopuolinen huoltoyritys on vastannut taloyhtiön siivouksesta ja huollosta viimeiset kaksi vuotta. Vuoteen 2004 saakka isännöitsijän tehtävää hoitanut henkilö oli myös talon asukas. Siitä johtuen talossa on säilynyt hyvin kaikki arkistomateriaali; kuten kokousten pöytäkirjat, tilikirjat ja alkuperäiset työpiirustukset. Ulkopuolinen isännöintitoimisto on vaihtunut kolme kertaa.



Tuleehan yhtiölle paljon edullisemmaksi talkootyö kuin kaiken teettämisen vieraalla työvoimalla. Sananlaskukin sanoo, että yhteistyö on voimaa. Sen osoitti paikkansa pitäväksi loppuvuodesta toimeenpantu saunan siivoustalkoot. Onhan sauna nyt aivan kuin uudesti syntynyt. Saunan uunikin sai miellyttävän ratkaisun, ratkaisun, joka olisi pitänyt suorittaa monta vuotta aikaisemmin, mutta parempi myöhään kuin ei milloinkaan. (Pohjolainen, 1964)

3.6 KORJAUS- JA KUNNOSSAPITO- HISTORIAA

Suurempia korjaus- ja parannustöitä taloyhtiössä on tehty melko vähän. 1970-luvun lopulla talosaunaa parannettiin uusimalla kattopaneelit ja laatoitus kylpyhuoneessa sekä saunan lauteet. 1990-luvulla uusittiin ikkunat ja 2000-luvun alussa korjattiin katto ja saneerattiin käyttövesiputkisto. Parvekkeiden lattioiden pinnoitus tehtiin vuonna 2009.

As Oy Kolkankatu 8 historian aikana lämmitysmuoto on ehtinyt vaihtua puu- ja öljylämmityksestä kaukolämpöön, joka otettiin käyttöön vuonna 1958. Väestönsuoja toimi pääosin halkovarastona, kunnes vähitellen taloyhtiössä luovuttiin myös puulämmitteisestä kiukaasta ja pesutuvan muuripadan käytöstä. Ullakko, väestönsuoja, pesutupa, talouskellari ja välinevarasto ovat lähes alkuperäisessä asussaan. Vuosien 1954 -1996 pöytäkirjamainintojen ja kvantitatiivisuuden perusteella piha on ollut keskeisin kunnossapidon ja korjauksen kohde.

Työ on yleensä tehty talkoovoimin, mutta 1990-luvun aikana talkoohenki alkoi kadota asukkaiden ikääntymisen tai vähäisen kiinnostuksen vuoksi. Viimeisen 10 vuoden aikana taloyhtiössä ei ole järjestetty talkoita eikä muutakaan yhteistä toimintaa pakollisia kokouksia lukuun ottamatta.

Pintarakenteiden ja talotekniikan laitteiden osalta yhtiössä on siis historiansa aikana tehty joitakin korjaus- ja parannustöitä. Vähäisiä muutoksia on kohdistunut kiinteisiin osiin, mutta toimintojen suhteen eivät tilat ole kokeneet muutoksia. Kokouspöytäkirjojen ja muiden arkistomateriaalien pohjalta vaikuttaa, että korjauksia on tehty pääasiassa ulkoisesta pakosta tai tulevasta uhasta johtuen, ei niinkään omasta tahdosta tai aloitteesta parantaa elämisenlaatua, viihtyisyyttä tai esteettisyyttä. Tosin piha-alue pensasistutuksineen on poikkeus. (As Oy Kolkankatu 8 2009)

3.7 KORJAUSTARVE

Syksyllä 2009 viemäriputkistokuvauksissa ilmeni monia reikiä ja painaumuksia, jotka vaativat pikaista korjausta. Nyt suunnitteilla oleva putkistosaneeraus tulee olemaan kohteen suurimpia remontteja. Ja, koska kiinteistö on nykystandardien mukaan 4-kerroksinen, on taloyhtiössä pohdittu myös hissien rakentamista porrashuoneeseen ikääntyvien liikkumisen helpottamiseksi. Molemmat suuret investoinnit tullaan sisällyttämään PTS:an eli pitkän aikavälin korjaussuunnitelmaan, joka taloyhtiössä tehdään 2010 vuoden aikana. Suunnitelma tullaan tekemään vähintään kymmenelle vuodelle.

Taloyhtiön hallinnoimat tilat ja toiminnot kauttaaltaan tulisi päivittää, koska ne eivät vastaa tämän päivän tarpeisiin. Talotekniikassa tärkeimmät korjaustarpeet liittyvät ilmanvaihtoon ja äänieristykseen sekä lämmitykseen, jonka kustannukset nousivat vuoden 2009 aikana n. 50 %. Liikkuminen ja kulkuyhteydet on koettu erittäin hankaliksi, valaistuksessa on puutteita ja erityisesti tiloja ei pidetä kovinkaan viihtyisinä ja esteettisinä. Taloyhtiössä on keskusteltu myös turvallisuuden parantamisesta, esimerkiksi ulko-ovien lukituksista. Yhteistilojen käyttöaste on lisäksi hyvin alhainen ja niihin toivottaisiin parannusta.

4 KORJAUSRAKENTAMINEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

1990-luvun alussa Kajaanissa asuessani suunnittelimme mieheni kanssa remonttia uuteen kotiimme. Koska tulevat muutokset olivat melko mitavia, jouduimme hakemaan lupaa taloyhtiöltä. Suurin muutoksista oli vaatehuoneeseen rakennettava sauna ja kylpyhuone poreammeineen. Asia herätti melkoista vastarintaa taloyhtiön osakkaissa, ei suinkaan remontin aiheuttaman häiriön ja metelin suhteen, vaan taloyhtiössä ajateltiin saunan ja poreammeen rakentamisen myötä elämämme muuttuvan liian riettaaksi. Luvan läpiviemiseen tarvittiin monta kokousta.



Asuinrakennukset muodostavat suuren osan kansallisvarallisuudestamme. Rakennuskannan ja rakennetun ympäristön kunnan ylläpitäminen ja korjaaminen on siksi tärkeää. Asuinkerrostalojen korjaustarpeen arvioidaan kasvavan eniten, lähes 30 %. Asunto-osakeyhtiöiden korjaustarpeen arvioidaan olevan suurempi kuin julkisten ja yleishyödyllisten kiinteistöomistajien hallussa olevien vuokratalojen. (Ympäristöministeriö 2007, 10)

4.1 KORJAUSRAKENTAMINEN

”Korjausrakentamisella tarkoitetaan laajasti ottaen kaikkea toimintaa, jolla rakennuksen tai sen osien kuntoa ylläpidetään tai parannetaan paremmin soveltumaan tarkoitukseensa. Korjausrakentamista on esim. kunnossapito, kunnostus, peruskorjaus, saneeraus, perusparannus ja restaurointi. Uudistustyö, jossa vanhan tilalle rakennetaan nykyaikaisempi laite tai rakennelma, on korjausrakentamista, samoin kuin rakennuksen tai kohteen käyttötarkoituksen tai käyttötavan muuttaminen.” (Ympäristöministeriö, Museovirasto 2008)

Monien kaupunkien rakennusjärjestyksiin on kirjattu yleisluontoinen vaatimus, että ”rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon sen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyylillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen.” (Neuvonen, 2006, 86)

PTS eli pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelma

Kunnossapitosuunnitelman pohjana voidaan usein käyttää kuntoarviota, jolla tarkoitetaan rakennuksen tai rakennelman kunnan ja korjaustarpeiden selvittämistä. Siinä käytetään aistinvaraisia ja kokemusperäisiä menetelmiä. (Rakennustieto 2008.) Kuntoarvion yleensä tekee asiantuntijaryhmä, joka koostuu LVI:in, sähköön ja talorakenteisiin erikoistuneista henkilöistä. Kuntotutkimuksella tarkoitetaan yksityiskohtaisempaa tutkimusta ja siinä voidaan käyttää myös ainetta rikkovia menetelmiä (Rakennustieto 2008).

PTS:n tekeminen on ollut jo pitkään suosituksena kaikille taloyhtiölle, mutta heinäkuussa 2010 voimaan tulevan asunto-osakeyhtiölain voimin se tulee pakolliseksi.

Hankkeita ja ohjelmia

Korjausrakentamiseen liittyviä hankkeita, esityksiä ja ohjelmia on paljon sekä kansallisella että paikallisella tasolla. Tee parannus! – viestintäohjelmassa kannustetaan rakennetun ympäristön parannuksiin. Ohjelman tavoitteena on edistää korjausrakentamista käyttäjälähtöisesti, suunnitelmallisesti ja kustannus- ja energiatehokkaasti. Ohjelmassa keskitytään julkisivu-, linja- ja putkistosaneerauksiin sekä ilmanvaihtojärjestelmiin. (Tee parannus! 2010) Urbaani omni -hanke tutkii, millä ehdoilla ekologisesti kestävä urbaani yhdyskunta voi olla myös sosiaalisesti kestävä ja kokemuksellisesti laadultaan korkea (YTK 2009). Urbaanin ympäristön kokemuksellista laatua tutkitaan ns. pehmoGIS- menetelmällä. Lahden Apoliluonnos eli arkkitehtuuripoliittinen luonnos tarkastelee ensisijaisesti rakennetun ympäristön esteettistä laatua. Ohjelma on laadittu Lahden teknisen ja ympäristöalan toiminnan käsikirjaksi. Paikallisesti merkittävä kestävä kehityksen asiakirja ja toimintamalli on Aalborgin sitoumus, jonka Lahden kaupunki allekirjoitti vuonna 2004. Sitoumus sisältää kymmenen aihepiiriä:

- 1 Hallinto
- 2 Johtaminen kohti kestävää kehitystä
- 3 Yhteiset luonnonvarat
- 4 Vastuullinen kulutus ja elämäntapavalinnat
- 5 Suunnittelu
- 6 Parempi liikkuvuus, vähemmän liikennettä
- 7 Paikallinen toiminta terveyden puolesta
- 8 Vahva ja kestävä paikallinen talous
- 9 Sosiaalinen tasa-arvo ja oikeudenmukaisuus
- 10 Paikallisesta maailmanlaajuiseen (Lahti 2010)

4.2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ JA UUSI LAKI

Uuden asunto-osakeyhtiölain turvin pyritään lisäämään käyttäjien tietoisuutta kiinteistöjemme kunnossapidon ja korjaamisen velvollisuudesta ja vastuusta. Lailla pyritään myös säilyttämään rakennusperintöämme ja nostamaan sen merkittävyyttä. Yksi olennaisimpia kohtia uudessa laissa on korjausselvityksen ja -ohjelman vuosittainen laatiminen vähintään seuraavalle viidelle vuodelle. Myös korjaushistorian esittäminen tulee pakolliseksi. Uusi laki astuu voimaan 1.7.2010.

Päätöksenteko

Asunto-osakeyhtiöissä isännöitsijä päättää yleensä tavanomaisista, ns. juoksevista korjaustoista, kuten esim. sähkövioista ja paikkakorjauksista. Hallituksen päätäntävaltaan kuuluu mm. vuosikorjaukset ja kiireelliset vahinkokorjaukset. Yhtiökokouksen vallassa on päättää kaikista peruskorjaus- ja parannustoista sekä suuremmista vuosikorjauksista. (Rakennustieto 2008.)

Yhtiökokoukselle esitettävän päätösehdotuksen valmistelee hallitus yhdessä isännöitsijän kanssa. Isommissa hankkeissa voidaan käyttää myös konsultin apua. Hankkeiden selvityksestä suunnitteluun saakka voi kuluu korjaustyön laajuudesta riippuen ½ - 1 ½ vuotta.

Haasteet

Osakkaiden erilaiset resurssit, intressit ja tarpeet heijastuvat suoraan kiinteistön kunnan ja ylläpidon laatuun. Vaikka asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisella olisikin tarvetta, on esteenä usein yksittäiselle osakkaalle koituvat kustannukset. Ja vaikka korjaamiseen on suunnattu valtion taholta tukia ja avustuksia, on suunnittelussa otettava huomioon osakkaiden taloudellinen tilanne. Toisena tärkeänä vaikuttavana osateki-

jänä kustannusten lisäksi ovat osakkaiden erilaiset elämäntilanteet sekä erilaiset mieltymykset ja arvot. Kiinteistösijoittamisen myötä omistamisen ja käyttämisen eriytyminen luo myös omat haasteensa päätöksentekoprosesseihin. Lisäksi monella osakkaalla saattaa olla yhtä tärkeä suhde johonkin toiseen kiinteistöön, ja siten korjaamistarpeelle ei nähdä riittävää perustetta.

Onnistumisen edellytykset

Onnistuneen korjaushankkeen edellytyksenä on, että osakkaille tiedotetaan asioista hyvissä ajoin ja avoimesti. Heille tulee selvittää perustelut ja syyt korjaushankkeen käynnistämiseksi. Samoin asumisen kannalta merkittävät työvaiheet, budjetti, rahoitussuunnitelma ja aikataulu ovat tärkeitä. Osakkaille dimensiosuhde on yksi päätöksenteon avaintekijöitä.

Yleisimpänä vastarintaa aiheuttavana tekijänä on tietämättömyden lisäksi se, ettei ole itse voinut vaikuttaa eikä ole saanut riittävästi tietoa (Tapaninen 2002). Erittäin tärkeää olisi myös ottaa osakas/asukas mukaan korjaushankkeisiin enemmän subjektina kuin objektina. Kommunikatiivisella toiminnalla voidaan selvittää käyttäjien tarpeita ja kartoittaa vaihtoehtoja.

5 TAVOITTEET JA RAJAUS



“Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Miljööön mittakaavaa ja rakennuksen syntyäikaansa heijastavia materiaaleja ja detaljeja kannattaa vaalia.” (Museovirasto 2000)



5.1 KORJAUSSUUNNITELMAN YLEISET TAVOITTEET

Kestävän kehityksen neljä ulottuvuutta

Korjaussuunnittelussa lähtökohtana ovat kestävän kehityksen periaatteet. Suunnitelmassa pyrin säilyttämään mahdollisimman paljon alkuperäisiä tilajärjestyksiä, materiaaleja, mittasuhteita ja detaljeja, jotka ovat kulttuurihistoriallisesti ja rakennussuojelullisesti arvokkaita. Hienovaraisella korjauksella kunnioitetaan ja säilytetään sitä eri aikakausien perinnettä ja tunnelmaa, jota tiloissa on aistittavissa. Alue kokonaisuutena, arkkitehtuuri, kauneusarvot ja maisema tulee säilyttää suojelullisista näkökohdistaan ja asettaa olennaisiksi kulttuurisiksi tavoitteiksi.

Ekologinen korjaus säilyttämisen lisäksi on pitkäikäistä ja tulevaisuuden tarpeet huomioivaa (ilmaston muutos, väestön ikääntyminen). Materiaalivalinnoilla ja oikeilla korjausmenetelmillä pyrin mahdollisimman vähän ympäristöä rasittaviin ratkaisuihin. Jos mahdollista, pyrin hyödyntämään paikallisia tuotteita ja materiaaleja.

Käyttäjien elinolojen, hyvinvoinnin ja viihtyvyyden parantaminen ovat keskeisiä sosiaalisia tavoitteita, joita voidaan saavuttaa tehostamalla toiminnallisuutta, helpottamalla liikkumista, lisäämällä turvallisuutta ja esteettisyyttä. Vaikka asukkaiden heterogeenisuus aiheuttaakin haasteita, pyrin suunnitelmassani myös mahdollisimman hyvin ja tasavertaisesti huomioimaan yksilölliset tarpeet. Myös pitkään talossa asuneiden kokemukset ja suhde tiloihin ja sen osiin on tärkeää.

Taloudellisena tavoitteena on nostaa kiinteistön arvo kokonaisvaltaisen ja pitkän aikavälin korjausohjelman avulla, jonka osa korjaussuunnitelmani on. Tilojen käyttötehokkuutta ja esteettisyyttä lisäämällä kiinteistön arvo nousee sekä käyttäjien, ostajien että ympäristössä liikkuvien ihmisten silmissä. Ohjelman priorisoinnissa tulee huomioida valtiolta ja kunnalta saatavat tuet, niiden ajankohta ja määrä, koska yksittäisten osakkeenomistajien maksukyky - ja halu ovat vaihtelevia. Kustannuksia tulee siis mahdollisuuksien mukaan minimoida.

Visuaalisesti pyrin vanhan ja uuden harmoniaan. Värit- ja muodot tukevat 1950-luvun arkkitehtuuria.



5.2 ESTETIIKKA

Tavoitteena on luoda esteettisiä elämyksiä ja positiivisia ensivaikutelmia talosta ja suunnittelun kohteena olevista tiloista. Haluan suunnitelmassani eritoten tuoda esiin, että pienimuotoiset ja arkisetkin asiat voivat olla kauniita ja elämää rikastuttavia.

Pinnan kauneus ja välitön mielletävyys on ns. aistinvaraista esteettisyyttä. Sitä kutsutaan pintaesteettisyydeksi. (Haapala 2009.) Tässä kontekstissa pintaesteettiset kokemukset ovat tyypillisempiä satunnaisille ohikulkijoille kuin talon asukkaille. Arkkitehtuuri ja rakennettu ympäristö sisältää paljon historiallista kerroksellisuutta, joka tuo talon asukkaille ja myös ohikulkijoille syvempää ulottuvuutta ja kauneutta. Syväesteettisyys syntyy asian merkitysulottuvuudesta ja sijoittumisesta kontekstiinsa. (Haapala 2009.)

Esteettisyys ei ole pelkästään tarpeiden tyydyttämistä, vaan myös uusien tarpeiden löytämistä. Esteettiset arvot ovat henkisiä arvoja, vaikka niihin voi liittyä negatiivisiakin elementtejä. Esteettiset kokemukset ovat osa hyvää elämää. (Mattila 2009.) Siksi suunnittelussa on tärkeää esteettisen hyvinvoinnin jakaminen, vaikka se onkin subjektiivinen kokemus ja maalikkojen ja asiantuntijoiden estetiikka ei välttämättä ole samaa.

Esteettisesti hyvä ympäristö parantaa elämänlaatua.

5.3 RAJAUS

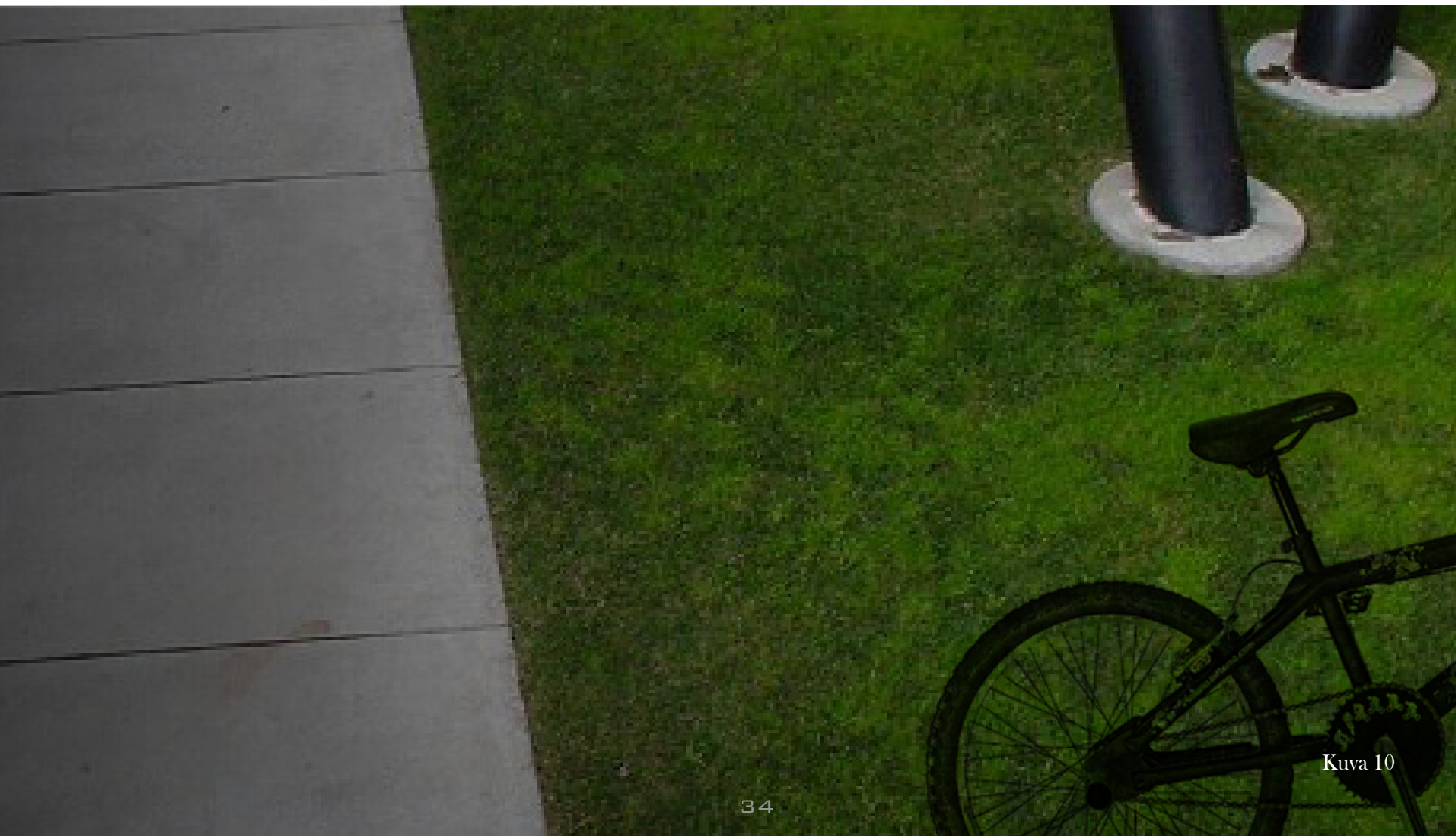
Korjaussuunnitelmassani halusin keskittyä nimenomaan asuinkerrostalojen tiloihin, jotka eivät ole yksityisessä käytössä. Kohteessani yhteistilojen lisäksi korjaustarvetta on myös piha-alueella. Koska tarkempi nykytilanteen analysointi osoitti korjaustarpeen olevan erittäin ajankohtainen jokaisessa tilassa, oli varsinaisen korjaussuunnitelman rajaus tehtävä asiakkaan toiveesta ensisijaisena kohteena. Toiveenani oli kysellä ja haastatella kaikkia asukkaita, mutta taloyhtiön sisäisen toiminnan suuri muutosprosessi asetti esteitä kommunikatiiviselle suunnittelulle. Ainoana yhteistyötahona toimi taloyhtiön hallitus ja uusi isännöitsijä. Suunnitelmani olisi tarkoitus sisältyä tulevaan korjausohjelmaan, joka tehdään seuraavalle 10-vuodelle. Hallituksen yhteistoiveena oli pihan korjaussuunnitelma. Myös jätetila kaipaisi heidän mielestään muutosta.

10-vuoden aikaisen kontekstissa tapahtuneen tutkimukseni (contextual inquiry) pohjalta olen todennut kaikkien siirtymätilojen estetiikan aiheuttavan itselleni negatiivisia kokemuksia. Siltä pohjalta halusinkin ottaa kohteeksi kaikki ne tilat, joiden läpi kuljetaan päivittäin yksityiseltä alueelta julkiselle alueelle eli pihan lisäksi tuulikaappi, porrashuone ja välinevarasto.

Korjaussuunnitelman rajautumiseen vaikutti myös osaltaan muut rakennukseen kohdistuvat lähitulevaisuuden korjaushankkeet, kuten viemäriputkistosaneeraus. Sen laajuudesta, menetelmistä ja kustannuksista riippuvat paljon muiden korjaushankkeiden suuruudet. Toiseksi, koska taloyhtiössä ei ole yli kymmeneen vuoteen tehty mitään talkoovoimin, jolla asukkaiden yhteishenkeä voitaisiin parantaa, katsottiin pihatöissä olevan mahdollisuuksia siihen.

6 SUUNNITTELUPROSESSI

Kestävän kehityksen kysymystyökalut suunnitteluun:
Mikä on ekologisesti välttämätöntä?
Mikä on taloudellisesti kannattavaa?
Mikä on yhteiskunnallisesti oikeudenmukaista?
Mikä on kulttuurisesti arvokasta?



Kuva 10

Korjaussuunnitelma käsittää vaiheen 1.
Kuvat eivät ole mittakaavassa.

6.1 YHTEISTILOJEN KORJAUSOHJELMA

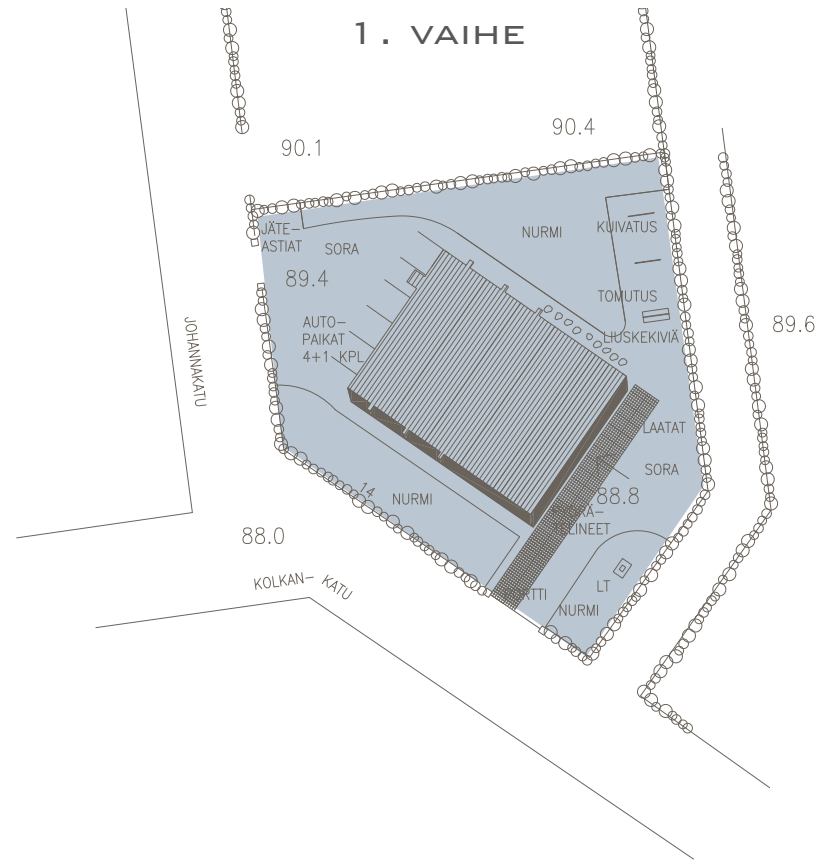
Säilyttävän korjausrakentamisen tavoitteena on alkuperäisen tilajärjestyksen säilyttäminen niin, että siihen tulee vain korkeintaan pieniä ja hienovaraisia muutoksia. Korjaussuunnitelmassani tilojen järjestys ei tule muuttumaan, mutta siinä tulee huomioida ja kartoittaa tulevaisuuden tilatarpeita ja niitä mahdollisia muutoksia, joita seuraavissa korjausvaiheissa tullaan tekemään.

1. vaihe

Ensimmäisessä vaiheessa korjataan niitä tiloja, joiden läpi kuljetaan päivittäin julkiselta alueelta yksityiselle alueelle eli asuinhuoneistoihin. Se käsittää ulkoalueen eli pihan lisäksi tuulikaapin, porrashuoneen ja välinevaraston. Piha käsittää myös jätetilan.

2. vaihe

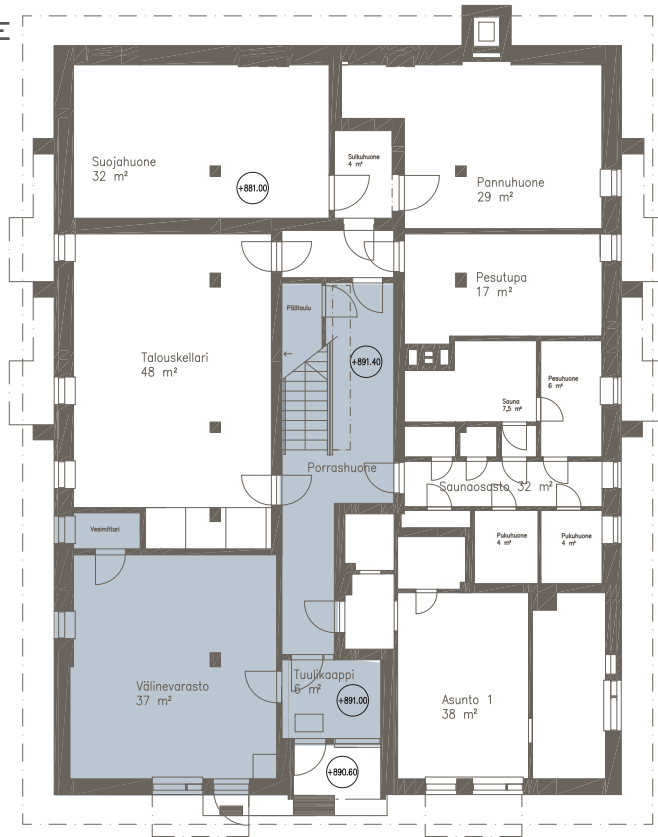
Märkätilat (saunaosaston ja pesutuvan) jaoin omaksi vaiheekseen, koska tilojen toiminnot ja tarpeet tulee kartoittaa harkiten yhdessä kaikkien osakkaiden ja asukkaiden kanssa. Saunaosastossa on pahoja ilmanvaihdoollisia ongelmia, jotka tulisi myös koko kiinteistössä pohtia uudelleen. Pesutupaa ei ole käytetty parin viime vuosikymmenen aikana kuin muutaman kerran, joten muutokset ovat sielläkin suuria.



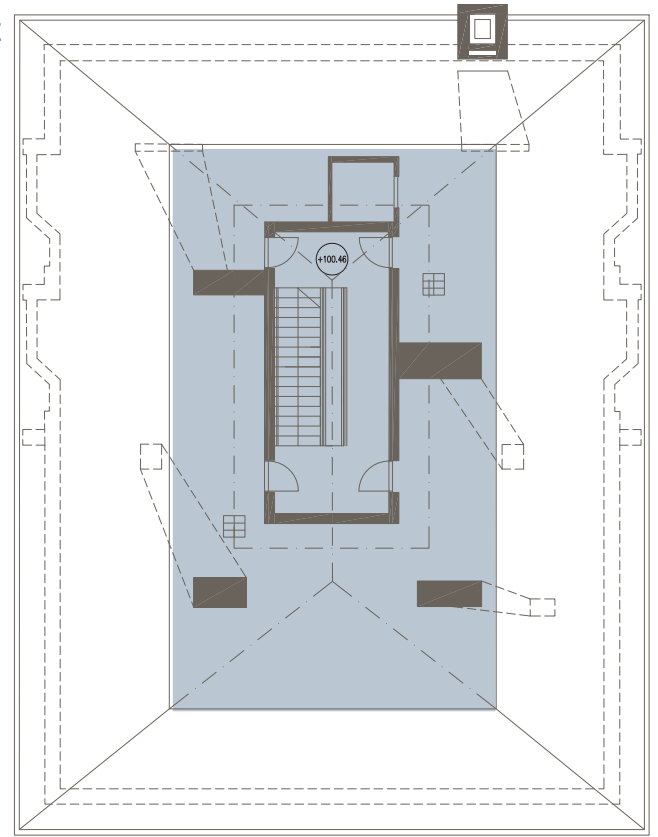
3. vaihe

Kolmas vaihe käsittää kaikki kiinteistön säilytys- ja varastotilat. Pääasiallisin huoneistokohtainen varastotila on ullakolla 5. kerroksessa. Niiden vähydessä on koettu puutteita sekä kulkuyhteydet ovat hankalat, koska talossa ei ole vielä hissiä. Väestönsuoja on pinta-alaltaan melko suuri ja sen väliaikaista käyttötarkoitusta tulee miettiä jo ensimmäisen vaiheen suunnittelussa. Koska sen tulee olla tarvittaessa tyhjennettävissä 24 tunnin sisällä, ei kiinteitä ja raskaita laitteita tai kalusteita ole mahdollista rakentaa (Oksanen 2010). Väestönsuoja voisi toimia esim. kiinteistön omistuksessa, passiivisemmassa käytössä olevien välineiden varastona sekä jonkinlaisena nikkarointitilana. Suojahuone olisi hyvä säilytystila sopivan lämpötilankin puolesta arkistotilaksi. Kiinteistössä on säilynyt paljon tärkeää arkistomateriaalia mm. kaikki pöytäkirjat vuosilta 1955-2004, joiden tulisi saada asianmukainen säilytyspaikka.

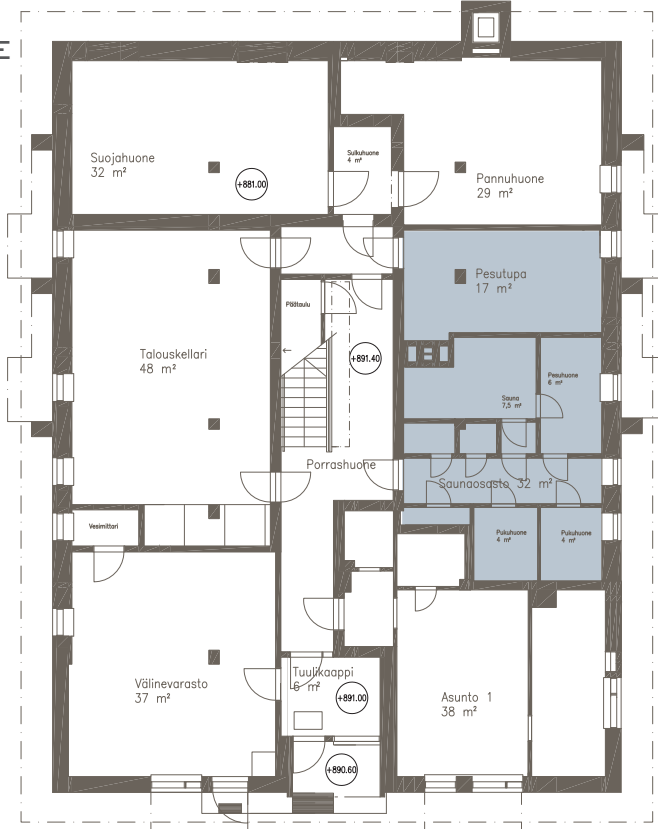
1. VAIHE



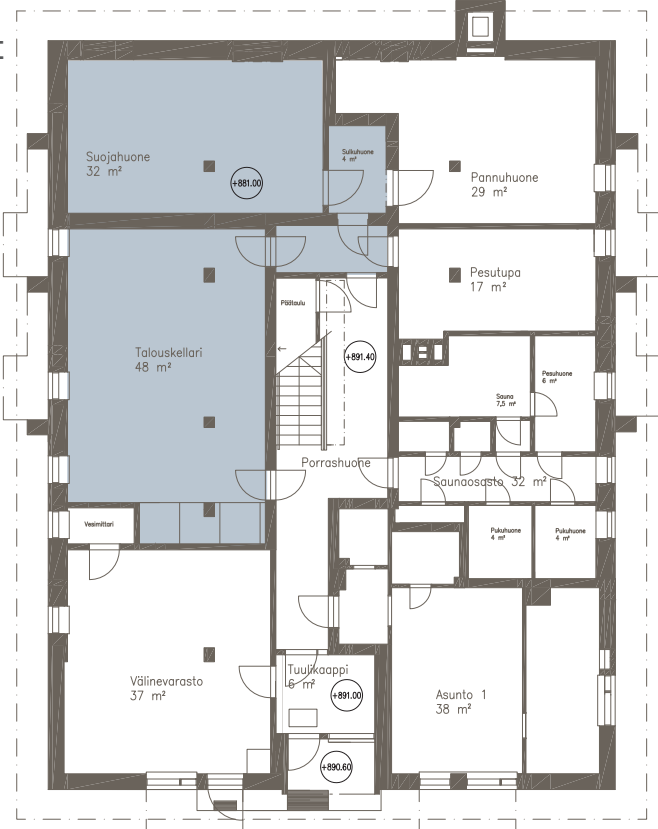
3. VAIHE



2. VAIHE



3. VAIHE



6.2 NYKYTILAN ANALYSOINTI

26.10.2009 päivätyssä hallitukselle osoittamassani kirjelmässä kerroin ensimmäisen kerran opinnäytetyöstäni ja toiveistani taloyhtiölle. Hallitus myönsi luvan tutustua arkistoihin ja lupasi tukensa työlleni. Lisäksi sain opinnäytetyön esittämismahdollisuuden seuraavassa yhtiökokouksessa.

Pöytäkirjojen ja vuosikertomusten sekä talossa pitkään asuneiden henkilöiden haastattelujen perusteella sain hyvän kuvan tehdyistä korjauksista. Koska isännöitsijä on aina asunut talossa vuoteen 2004 asti, on aineistoa hyvin säilynyt. Myös pannuhuoneesta löytyi tarkemman tutkimuksen yhteydessä kaikki alkuperäiset piirrokset ja työselitykset.

Liitteenä oleviin inventointikortteihin olen kirjannut asiakirjojen perusteella korjaussuunnitelmani kohteena olevista tiloista muutoksia valmistumisvuodesta tähän päivään.

Tammikuun 28. päivänä 2010 taloyhtiöön tutustuivat uusi huoltoyhtiön edustaja sekä uusi isännöitsijä. Yhdessä heidän kanssaan uusi hallitus (kolme varsinaista jäsentä ja kaksi varajäsentä), johon minä pääsin mukaan, kävi läpi tiloja. Kävelykierroksen aikana tutkittiin, keskusteltiin ja ideoitiin mahdollisia muutos- ja korjaustarpeita. Kierros kesti 4 tuntia. Mielenkiintoista kävelykierroksessa oli huomata osallistujien heterogeenisuus ajattelussa, näkemisessä ja kokemisessa. Henkilöiden, joiden suhde rakennukseen on pitkäikäisin, näkemys korjaustarpeesta on pienin. Tilojen potentiaalisuuden ja parannustarpeen näkivät suurena henkilöt, jotka tutustuivat taloon ensimmäistä kertaa.

Keväiset pihatalkoot on oiva mahdollisuus asukkaiden aktivointiin, kommunikointiin ja taloudelliseen säästöön. Asunto-osakeyhtiö Kolkankatu 8 järjesti ensimmäiset kevättalkoot vuonna 2010 kymmeneen vuosiin.



PIHA 1:500

Pihasuunnitelmassa keskityn lähinnä kulkuväyliin, pintamateriaaleihin, oleskelupaikkoihin, piharakennelmaan eli jätetilaan, lumitilaan ja valaistukseen. Vihersuunnitelma on vain periaatteellinen.



Valaistus

- + kolme korkeaa katuvalaisinta antaa hyvää yleisvaloa pihalle
- + pieni energiankulutus, kiinteistön kustannukset
- paljon pimeitä kohtia
- kolmen kirkkaan valaisimen ryhmä, liian suuri kontrasti, huonosti toimiva liiketunnistin, syytty liian myöhään
- kulkuväylät pimeitä (koillinen julkisivu)
- numerovalaisimet eivät valaise, pääsisäänkäynnillä



Pintamateriaalit

- + betonilaatat ehjiä, alkuperäiset
- + ekologiaa, vettä läpäiseviä
- + aitous ja alkuperäisyys
- pääportilta johtavat betonilaatat huonolla alustalla, epätasainen ja vaikeasti liikuttava alusta
- "kompatuskiviä", koillisessa laattakivet ja lounaassa asfalttilaatat
- pyörätuolille esteellinen



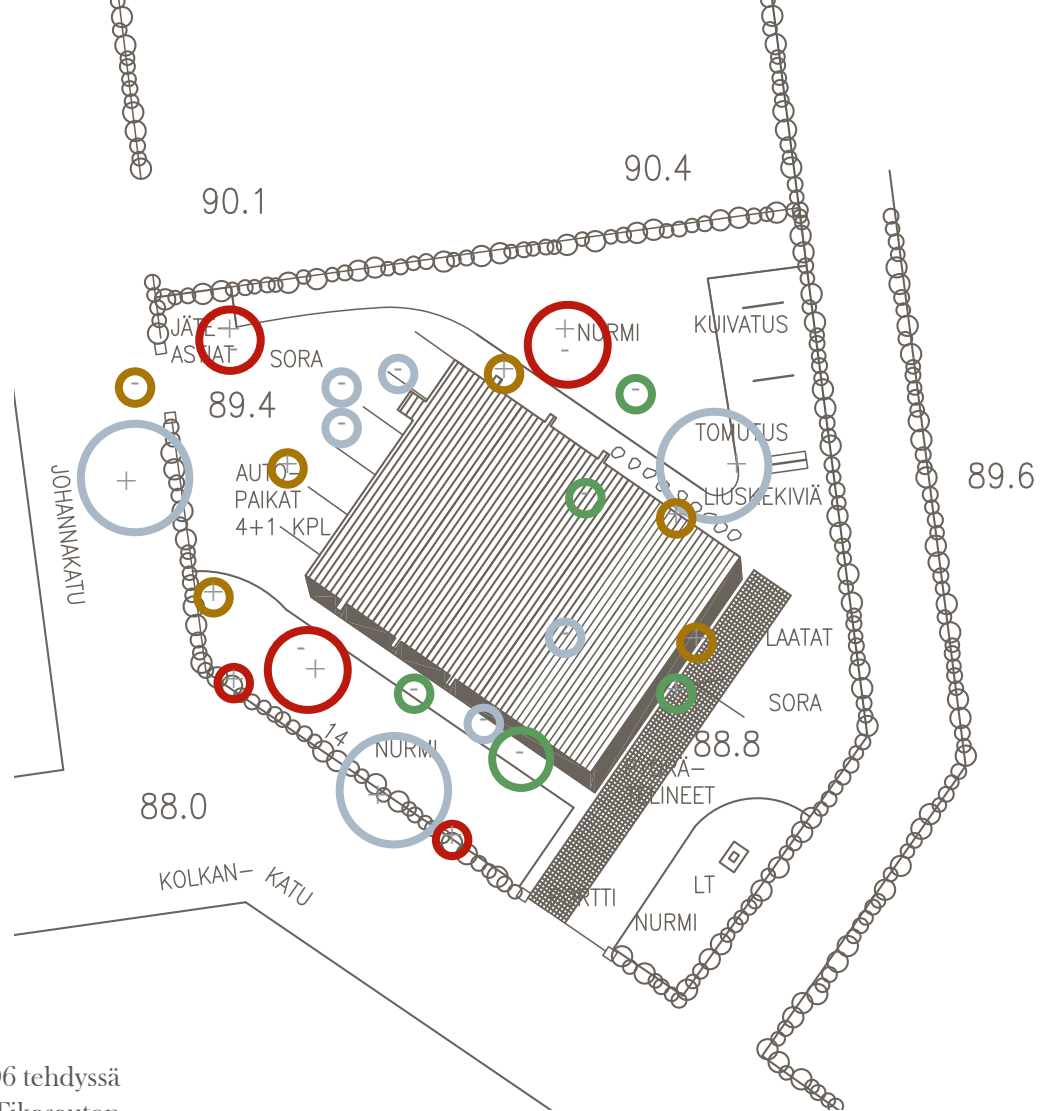
Tilat

- + lumitilaa riittävästi, vaikka tontti on pieni
- + kääntymistila ja huoltotila pääjulkisivunpuolella
- ei oleskelutilaa, ei penkkejä
- jätetila ahdas ja epäsiisti
- kuivatus ja tomutus liian lähekkäin
- autopaikkoja vähän
- autopaikat liian lähellä ilma-aukkoja, pakokaasut



Muuta

- + tiivis, suojaava pensasaita
- + vihreys, kasvillisuus
- + runsaasti eläimistöä
- + historiallisia piirteitä, sammaloitunut portinpylväs
- liian suureksi kasvaneet pensaat
- jäsen telemättömät alueet
- kadun ja pihan liittymäkohta, ei houkutteleva
- huonokuntoinen portti estää sisäänkäynnin
- 6 kaivoa (lounas julkisivu)



Pihassa ei tarvitse varata pelastusajoneuvoille tilaa. Vuonna 2006 tehdyssä palotarkastuksessa todettiin, että ajoneuvot eivät aja pihaan. Tikasauton kantama 16 metriä riittää aidan ulkopuolisilta alueilta.

Kiinteistöhuoltoyhtiö suorittaa talvisin lumenaurauksen pienikokoisella traktorilla. Pihan epätasaisuus ja sorapinta ovat suurimmat haitat. Nurmikonaajaoalueet kesäisin melko pienet, mutta useissa paikoissa.

Parvekeremontin yhteydessä vuonna 2009 tilaa oli riittävästi kiertämään rakennusta. Ainoastaan pensaita piti leikata hiukan.

Jätetila on huollon kannalta edullisessa paikassa. Roska-astioiden tyhjennys on helppoa ilman peruuttamisia.


Rankkojen sateiden jälkeen katujen risteykseen kertyy suuri hulevesialue, koska vesi laskee kolmelta suunnalta.


(Liite 2)


TUULIKAAPPI JA PORRASHUONE 1:100


Tuulikaapin ja porrashuoneen korjaukset suunnitelmassani ovat melko vähäisiä. Myös katoksellinen pääsisäänkäynti huomioidaan vain valaistuksen osalta, koska tila on osa julkisivua. Molemmissa tiloissa valaistus ja opasteet sekä turvallisuus ovat olennaisia.

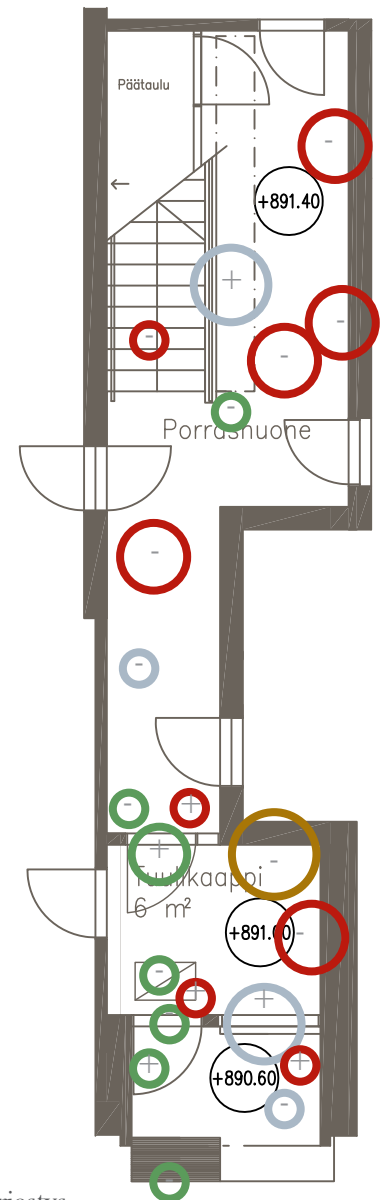
(Liite 2)

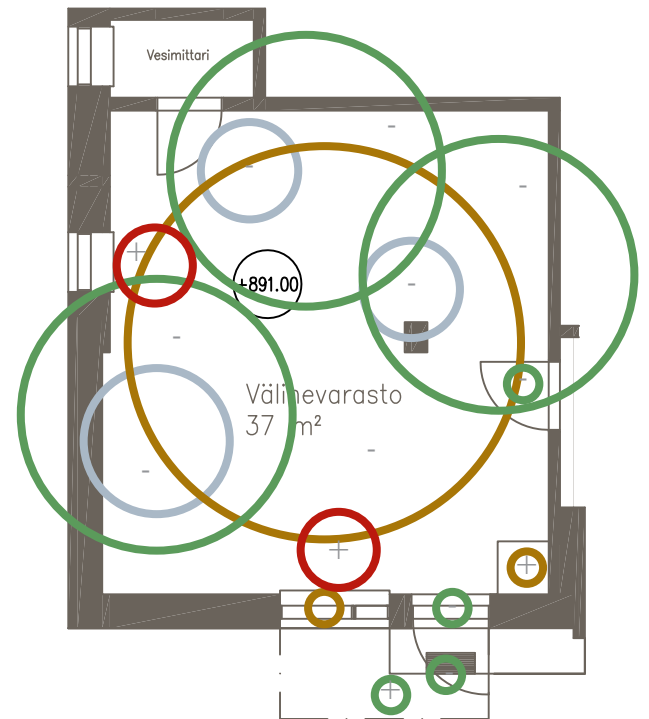
-  Valaistus
- + valokuilu
 - + isot ikkunat tuo luonnonvaloa
 - pääsisäänkäyntitila pimeä, ainoastaan numerovalaisin
 - porrashuoneen pitkä käytävä pimeä
 - porrastasanteilla valo palaa aina joka kerroksessa

-  Kulku
- + oviaukkojen vapaaleveys riittävän suuri
 - + ovet eivät kovin raskaita
 - kynnykset 3-5 cm, esteellisyys
 - tuulikaapin matto estää välioven sulkemisen
 - syvennys tuulikaapissa
 - hissittömyys, 5 kerrosta

-  Opasteet
- informaatiotila epäsiisti, epäjärjestys
 - vanhat opasteet auringonpolttamia
 - negatiivinen informaatio yleistä
 - liikaa informaatiota pienessä tilassa

-  Muuta
- + alkuperäiset marmorimosaiikkipinnat
 - + detaljit ovissa
 - + persoonalliset kaiteet
 - + struktuurinen kahitiiliseinä
 - isot patterit
 - ovien alkuperäinen maali vaihtunut puhtaaksi valkoiseksi
 - kaikuva porrashuone
 - visuaalisesti väritön ja tylsä käytävätila
 - lukitusjärjestelmä, avoinna aina päivisin klo 7-21





VÄLINEVARASTO 1:100

Yhteistiloista välinevarasto on se, jota käytetään eniten. Myös talvisin tilaa käytetään päivittäin. Suurin ongelma on varusteiden laatu ja toiminnallisuus. Ne eivät vastaa tämän päivän välineiden mitoitusta. Suunnittelun pääpaino varusteissa.

(Liite 2)

- ⊕ ⊖ Varusteet
 - + tuo väriä
 - alkuperäiset puiset, tikkuja
 - ei vastaa tämän päivän tarpeisiin
 - ruosteinen lisäteline pyörille
 - helposti syttyvä materiaali, paloturvallisuus

- ⊕ ⊖ Kulku
 - + helppo yhteys pihalle
 - kynnyks 5 cm, esteellisyys
 - melko raskas ovi, pyörällä tai rollaattorilla liikkuessa
 - ahdas tila, ylimääräistä tavaraa paljon
 - epäjärjestys
 - vesimittarille kulku estetty
 - sisäkautta tuulikaappiin kulku estetty

- ⊕ ⊖ Estetiikka ja pinnat
 - + puinen palokalukaappi
 - + leveä ikkunapenkki, kukkia
 - kaikki pinnat huonossa kunnossa, ei kunnossapitoa
 - yksivärinen

- ⊕ ⊖ Muuta
 - + luonnonvaloa kahdesta ikkunasta
 - + järjestettynä tilava
 - + valaistuksen aikakatkaisu
 - katossa uutta ja vanhaa putkistoa, viimeistely epäsiiti
 - kaksi patteria
 - ovissa huonot tiivisteet
 - ei erikoisvälineille tilaa

6.3 TULEVAISUUDEN HAHOITTAMINEN

Käyttäjät

Käyttäjäprofiloinnissa on tärkeää huomioida nykytilanne tarpeineen ja toiveineen, mutta ennakoita tulevaisuuden tarpeet ja muutokset. Profiloituminen ei riipu pelkästään itse rakennuksesta, vaan myös sen alueellisesta roolista.

Lahden kaupungin tilastokanta Tildan väestöennusteen (s. 8) mukaan väestö tulee selvästi keski-ikältään vanhenemaan. Vaikka Lahdessakin on alueellisia eroja vanhusten asumisen sijoittumisesta, otan suunnitelmassani huomioon yleisen ennustesuunnan. Miten kohteenani oleva asuin-kiinteistö tulee profiloitumaan, on oleellinen lähtökohta. Esteenä vanhusten sijoittumiselle kyseiseen kontekstiin on hissittömyys. Kariniemen alue voisi olla muuten houkutteleva ympäristö vanhuksille, mutta yleisten kulkuteiden laatua tulisi parantaa esteettömäksi. Alueen vetovoimia ovat kuitenkin luonnon läheisyys, vahva identiteetti, palvelujen tarjonta ja niiden läheisyys.

As Oy Kolkankatu 8 historian aikana asukaskanta on selvästi muuttunut lapsiperheistä yhden tai kahden hengen asuntokunniksi. Tällä hetkellä asukkaita on 26, joko nuoria aikuisia tai vanhuksia. Vanhemmista asukkaista kahdeksan henkilöä on asunut talossa 1960- tai 1970-luvulta lähtien. Heille on ehtinyt kehittyä kiinteä suhde taloon ja sen ympäristöön. Voidaan puhua primäärisestä territorista, koska tunnepohja on niin syvä. He saattavat kokea asioiden ja tilojen jakamisen uusien asukkaiden kanssa välillä vaikeaksi. Yksilö ei halua luopua tutusta ja taistelee oman revierinsä puolesta. Se voi olla myös esteenä suunnitelman läpiviemisessäkin.

Asukkaiden suhde kiinteistöön ja suhteen erilaisuus asukkaiden välillä aiheuttaa usein konflikteja. Samoin erilaiset elämänrytmit, asenteet, intressit, preferenssit jne.

Huoneistojen hallintamuoto on puoleksi joko omistajuus- tai vuokrasuhteisia. Koska korjaussuunnitelmia tehdään asunto-osakeyhtiöissä hyvin harvoin, on katsonta ulotettava jopa 30 vuoden päähän. Mikä tulee olemaan hallintamuotojen suhde, mikä ikäjakauma, minkälaiset tarpeet jne., on mahdollista vain ennustaa.

Asuntojen pienuuden vuoksi en usko talon olevan lähivuosina perheiden asuin-kohteena. Mutta vierailevat lapset on otettava huomioon suunnittelussa, etenkin kulkutiloissa. Muita lähes päivittäisiä käyttäjiä ovat jätehuolto ja muut vieraat.

Asukkaiden lisäksi kiinteistön hallinnoimia tiloja käyttää lähes päivittäin kiinteistöhuolto, joka vastaa siisteydestä, kunnossapidosta, kulkuväylien puhtaudesta, lipun nostosta jne. Tämä tulee ottaa huomioon eritoten pihan suunnittelussa.

Siirtymätilat

Korjaussuunnitelman kohdetilojen korjaukset ja parannukset kohdistuvat lähinnä tilaosiin; pintoihin, kalusteisiin ja varusteisiin, eikä siten tarvitse lupaa. Ainoastaan jätekatoksen rakentamiseen tulee hakea toimenpidelupa.

6.4 LAIT, MÄÄRÄYKSET JA OHJEET

Suunnittelua ohjaavia ja rajoittavia tekijöitä ovat myös erilaiset lait, asetukset, ohjeet ja määräykset, joita korjausrakentamishankkeissa yleensä sovelletaan siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen käyttötapa edellyttävät. Tässä kontekstissa pyrin noudattamaan ja toteuttamaan niitä mahdollisimman hyvin.

Ympäristöministeriön ylläpitämän Suomen rakentamismääräyskokoelman (RAKMK) määräykset ovat velvoittavia, mutta ne koskevat uuden rakennuksen rakentamista. Suunnitelman kohteena olevien tilojen osalta tämä koskee lähinnä jätekatosta. Ohjeet puolestaan eivät ole velvoittavia ja antavat siten soveltamisvaraa ja tilaa muillekin ratkaisuille. Pihan osalta tärkeimmät lait ovat ympäristönsuojelu-, pelastus-, vesihuolto- ja jätehuoltolaki sekä jätehuoltoasetus. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa kuvaillaan alueiden käytön ja suunnittelun tavoitteita.

Yksityinen yleishyödyllinen säätiö, RTS eli rakennustietosäätiö, pyrkii edistämään hyvää kaavoitus- ja rakennustapaa. Rakennushankkeiden eri vaiheita ohjeistetaan suunnittelussa, rakentamisessa ja rakennuttamisessa. RT säännöksistä löytyvät mm. hankkeita ohjaavat lait, asetukset, valtioneuvoston ja ministeriöiden päätökset. RYL-käsikirjat määrittävät hyvän rakennustavan mukaisia yleisiä laatuvaatimuksia.

Paikallisesti eri kunnilla on omia esim. jätehuoltoa tai ympäristönsuojelua koskevia määräyksiä. Lisäksi suunnittelussa on otettava huomioon paikallisuus ja sen rakentamista ohjaavat säännöt, ohjelmat ja tavoitteet.

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka suunnitelmassani saavat erityisen painoarvon, määrittelee museovirasto. Lahden museoviraston rakennusyksikkö auttaa prosessissani suojellisten arvojen määrittelyssä.



Esteetömmässä suunnittelussa kynnykset korvataan luiskilla sekä rajojen tulisi olla mahdollisimman selvästi havaittavissa. Paloturvallisuuden vuoksi sisäänkäyntitiloissa ei saa olla irtokalusteita.

6.5 TILAKOHTAISET TAVOITTEET

PIHA

Pihan suunnittelussa pyrin ottamaan tasapuolisesti huomioon kaikki käyttäjät. Pihan toimintoja ja rajaviivoja määrittelevät pitkälti vanhukset, jotka ohjaavat toimintoja, materiaalivalintoja ja tilajaottelua. Liikkumisen helpottamiseksi tulee välttää tasoeroja. Eri toimintojen väliset etäisyydet on huomioitava tai niiden välille tulee asettaa istuimia. Alustojen tulee olla tasaisia ja pinnat eivät saa olla liukkaita.. Turvallisuuden tunne pihalla liikkumisessa ja olemisessa on vanhusväestölle tärkeää. Turvallisuuteen voi vaikuttaa valaistuksella, pintamateriaaleilla ja rajaamalla alueita. Esim. kulkuväylien tulee selvästi olla havaittavissa ja erottua muista pintamateriaaleista. Ympäristön tutkimuksessa tuli ilmi, että pihan merkitys on sitä suurempi henkilöillä, joilla on liikkumis- ja toimintaesteitä, kuten vanhukset ja lapset (Silvennoinen - Hirvonen 2002). Lapsille suunnattavaa leikkialuetta ei nähdä tarpeellisena, koska kohteessa ei ole yhtään lapsia ja viereisellä tontilla sijaitseva Karihovin korttelipuisto tarjoaa viihtyisän leikkialueen.

Säilytettävää

Pihojen julkisivun tulisi olla yhtenäistä muun alueen ympäristön kanssa. Rakennuksen lisäksi piha ilmentää paikallisia ominaispiirteitä ja kulttuurihistoriaa. Siksi pyrin suunnitelmassani säilyttämään mahdollisimman paljon alkuperäistä. Pihan henki syntyy rakennuksen ja rakennetun ympäristön harmoniasta. Kasvillisuuden ja luonnonelementtien säilyttäminen tuo ajallista kerroksellisuutta, herättää muistoja ja tunteita.

Pihan suunnittelun periaatteena on säilyttää olemassa oleva vihreä yleisilme. Vihreät pihat parantavat ympäristön ekologista laatua ja tarjoavat elinympäristöjä myös eri eläinlajeille. Kasvit eri vuoden aikojen vaihteluineen ja tuoksuineen herättää aisteja ja esteettisiä elämyksiä. Lisäksi

puutarhanhoidolla voidaan tukea asukkaiden osallistumista ja virikkeellisyttä.

Pihassa tullaan säilyttämään olemassa olevat varusteet (kuivatus ja tomutus) sekä lipputanko, joka kunnostetaan. Rakennelmia pihassa ei ole. Myös pysäköintipaikat määriin pysyy ennallaan.

Uutta

Pihajärjestys pyritään myös säilyttämään melkein samanlaisena. Ainoastaan oleskelutila, jota aikaisemmin ei ole ollut, on uusi. Pihassa toivottaisiin olevan viihtyisä ja rauhaisa oleskelualue, jossa olisi myös varjoisia kohtia. Paikka, jossa olisi kiva rentoutua, levätä, istua ja jutella muiden asukkaiden kanssa. Oleskelualueen tulee sijaita vähintään 15 metrin etäisyydellä jätetilasta (RT 1995). Uutena rakennelmana jätekatos vaikuttaa kokonsa vuoksi pihan ja kadun liittymäkohdassa kulkuaukon siirtymiseen. Kulkuaukon siirtämiselle ei ole esteitä (Jääskeläinen 2010). Jätetilan suunnittelua määrittelevät monet lait ja asetukset, kuten mm. jätelaki (1072/1993), jäteasetus (1390/1993), Jätehuolto MRL 157§ ja Lahden kaupungin yleiset jätehuoltomääräykset, jotka on annettu jätelain 17§:n nojalla. Paikallisten määräyksien mukaan pakollisten jäteastioiden määrä on viisi; kaatopaikka-, energia-, bio-, keräyskartonki- ja keräyspaperijäteteille. Tilan ja jäteastioiden koot rajautuvat huoneistojen ja asukkaiden lukumäärän mukaan.

Taloudellisuus ja ekologisuus

Huollon ja kunnossapidon taloudellisuutta voidaan parantaa selkeästi rajatuilla ja helposti hoidettavilla alueilla. Tilaa tulee olla riittävästi ja

alustan täytyy olla kestävä talvella suoritettavalle lumen auraukselle ja kiinoamiselle. Materiaalivalinnoissa paikallisuus, historialliset ominaispiirteet ja vettä läpäisevät materiaalit ovat olennaista.

Lähtökohtana on omaleimaisen ja viihtyisän ympäristön luominen taloudellisesti ja kulttuuriperinnettä arvostavasti.

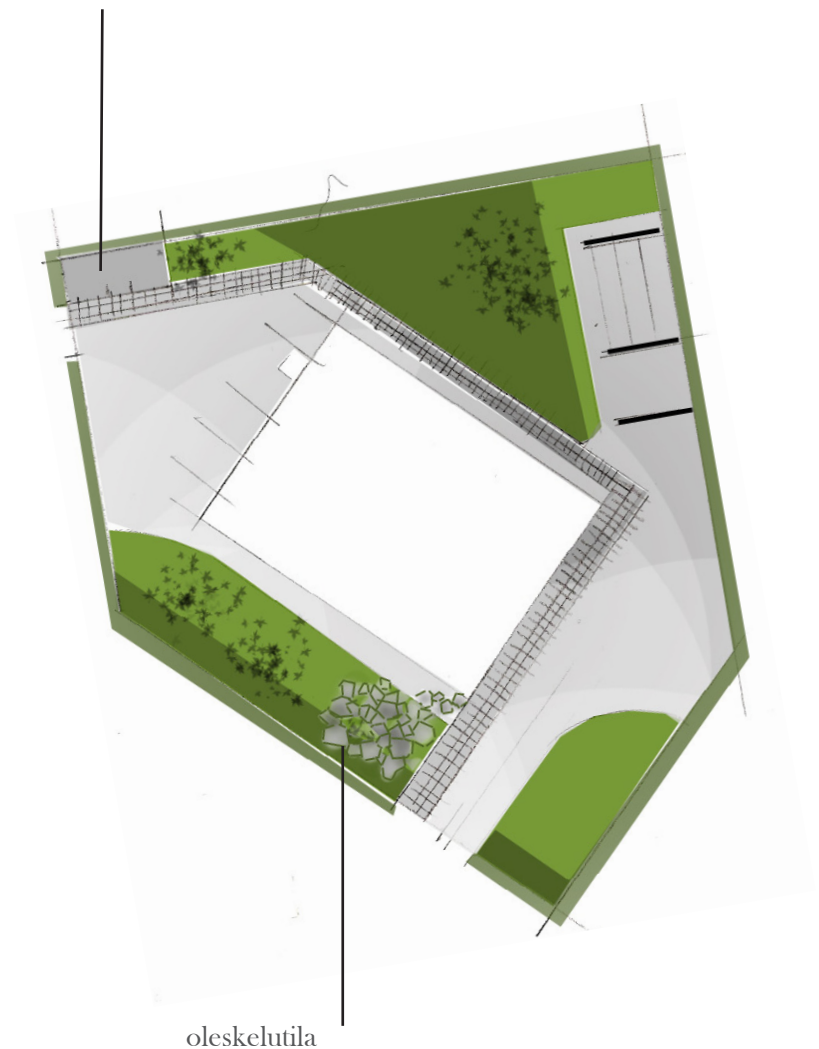
Valaistus

Valaistuksen tulee kohdistua käytäviin ja muihin liikenteen vaativiin alueisiin, oleskelualueisiin ja sisäänkäyntiin. Pihassa voidaan yleisvalaistuksen lisäksi korostaa erityiskohteita, kuten pensaita, lisäämään viihtyisyyttä. Hyvä valaistus on häikäisemätön, tasainen ja riittävän voimakas. Valaisinten valinnassa tulee kiinnittää huomiota valolähteeseen ja muotoiluun. Suunnitelmassani pyrin löytämään muodoltaan yksinkertaisen ja modernin tuoteryhmän, joka sopii 1950-luvun arkkitehtuuriin ja pihan luonteeseen.

Kalusteet

Oleskelualueeseen tulisi sijoittaa useampi istuin erilaisille käyttäjäryhmille. Istuinten korkeus vaihtelee 300 mm:n ja 500 mm:n välillä. Kalusteista osa voi olla kiinteitä ja osa irtokalusteita. Lisävarusteita pihaan tarvitaan ainoastaan roska-astioiden osalta.

jätetila
5 astiaa
väh. 15 m²
avoin, katettu tila



SISÄTILAT

Tuulikaappi

Tuulikaappi on ensimmäinen tila sisäänkäynnin jälkeen. Tuulikaapin, sisäänkäynnin ja pihan tärkeänä tehtävänä on antaa kiinteistöstä hyvä mielikuva ja ensivaikutelma. Tuulikaapissa sijaitsee kiinteistöä koskeva porras- ja ilmoitustaulu. Porrastaulusta on oltava selkeästi nähtävissä jo sisäänkäynnistä ketä talossa asuu. Ilmoitustaulussa ovat pakollinen palokunnantaulu, pelastussuunnitelma, isännöitsijän ja kiinteistöhuollon yhteystiedot sekä yleensä myös järjestyssäännöt. Lisäksi sekä isännöitsijän että huollon tiedotteille tulee olla riittävästi tilaa.

Asukastoimintaan ja asukkaiden omiin tiedotteisiin pyrin suunnitelmassani löytämään uuden tilan porrashuoneesta tai käytävästä.

Tuulikaapin tarkoituksena on estää ilman virtaus suoraan ulko-ovesta. Se parantaa lämpötaloutta, kun myös lämmintä ilmaa virtaa ulos vähemmän ulko-ovea avattaessa. Kohteessa tuulikaapin ovia on aina pidetty salvatuna, koska tuulikaapin matto on estänyt sen sulkemisen. Tuulikaapin parannuskohdat ovat melko pieniä, mutta merkittäviä, niin kuin itse tilakin. Tilan seinäpinnat korjataan maalaamalla.

Porrashuone

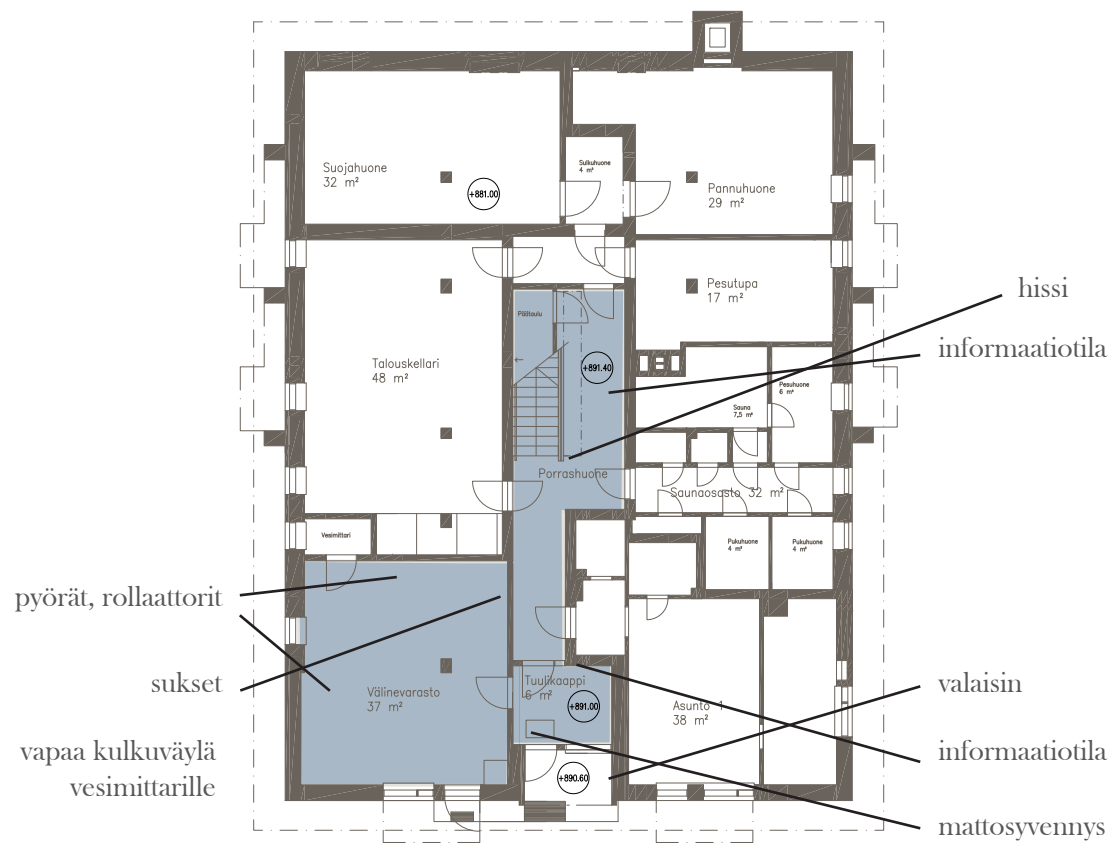
Porrashuoneessa pääpaino on palo- ja henkilöturvallisuuden ja väritömyyden parantamisessa. Lisäksi valaistuksen muuttaminen energiatehokkaammaksi ja viihtyisämmäksi ovat suunnittelun kohteita.

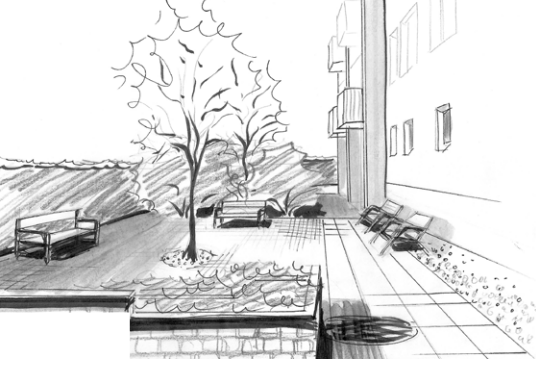
Porrashuone on yksi kiinteistön kauneimmista tiloista omaleimaisen porraskaitteen ja suoran yksivartisen porrastyypin takia, joita on Suomessa vain n. 10 % kaikista porrashuonetyypeistä. Porrashuoneen suunnitelmassa tulen huomiomaan tulevan mahdollisen hissin rakentamisen, joka sijoitettaisiin porrashuoneen valokuiluun.

Tilan seinä- ja kattopinnat korjataan maalaamalla. Hissin rakentamisen yhteydessä tulee huomioida akustiikan parantamistarve, joten jätän sen pois suunnitelmastani.

Välinevarasto

Välinevarastossa pienikin muutos tekee ihmeitä, koska tilassa ei ole koko historiansa aikana tehty mitään. Tilassa tulee olla riittävästi tilaa polkupyörien, liikkumisesteiden välineiden ja suksien säilyttämiselle. Kiinteistön pihan kunnossapitovälineiden paikka on myös varastossa. Suunnittelussa keskitytään varusteiden määrän ja sijoituksen lisäksi pintojen kunnostamiseen maalaamalla ja valaistuksen parantamiseen. Tilaan lämpöä tuo tällä hetkellä puiset kalusteet ja tilavarusteet. Koska tilasta joudutaan poistamaan puiset telineet, jotka eivät vastaa tämän päivän tarpeisiin, pyrin suunnitelmassani tuomaan jotain lämpöä ja väriä tilaan korvaamaan menetyt väritehosteet.



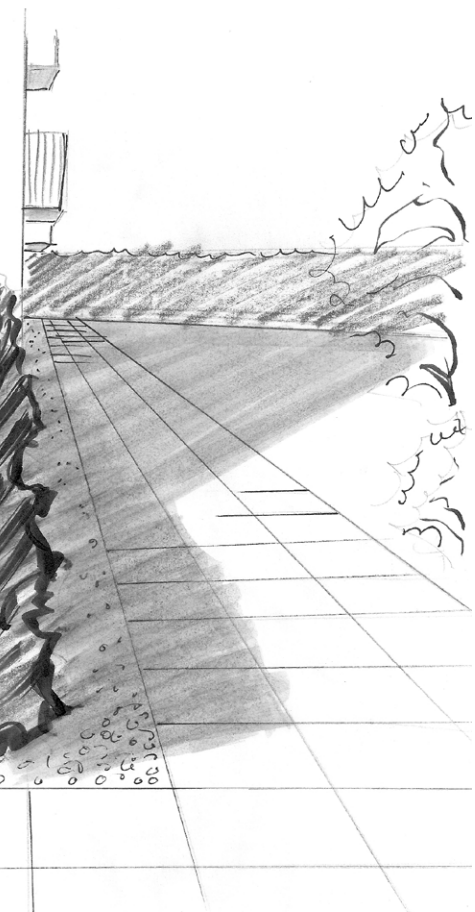


Lounaan puoleinen julkisivu ja piha ovat ensimmäisiä, joihin katse kiinnittyy. Se on myös ainoa mahdollinen tila oleskelualueeksi. Tiivis orapihlaja-aita toimii varjoisana rajaajana ja suojana sekä ulkopuolisten katseilta että auringolta. Muita raja-aitoja ovat jasmiinipensas ja uusi perennapenkki kasveineen. Paikka tarjoaa myös tilan auringon nauttimiselle, valolle ja tuulen suojalle.

6.6 LUONNOSSUUNNITTELU

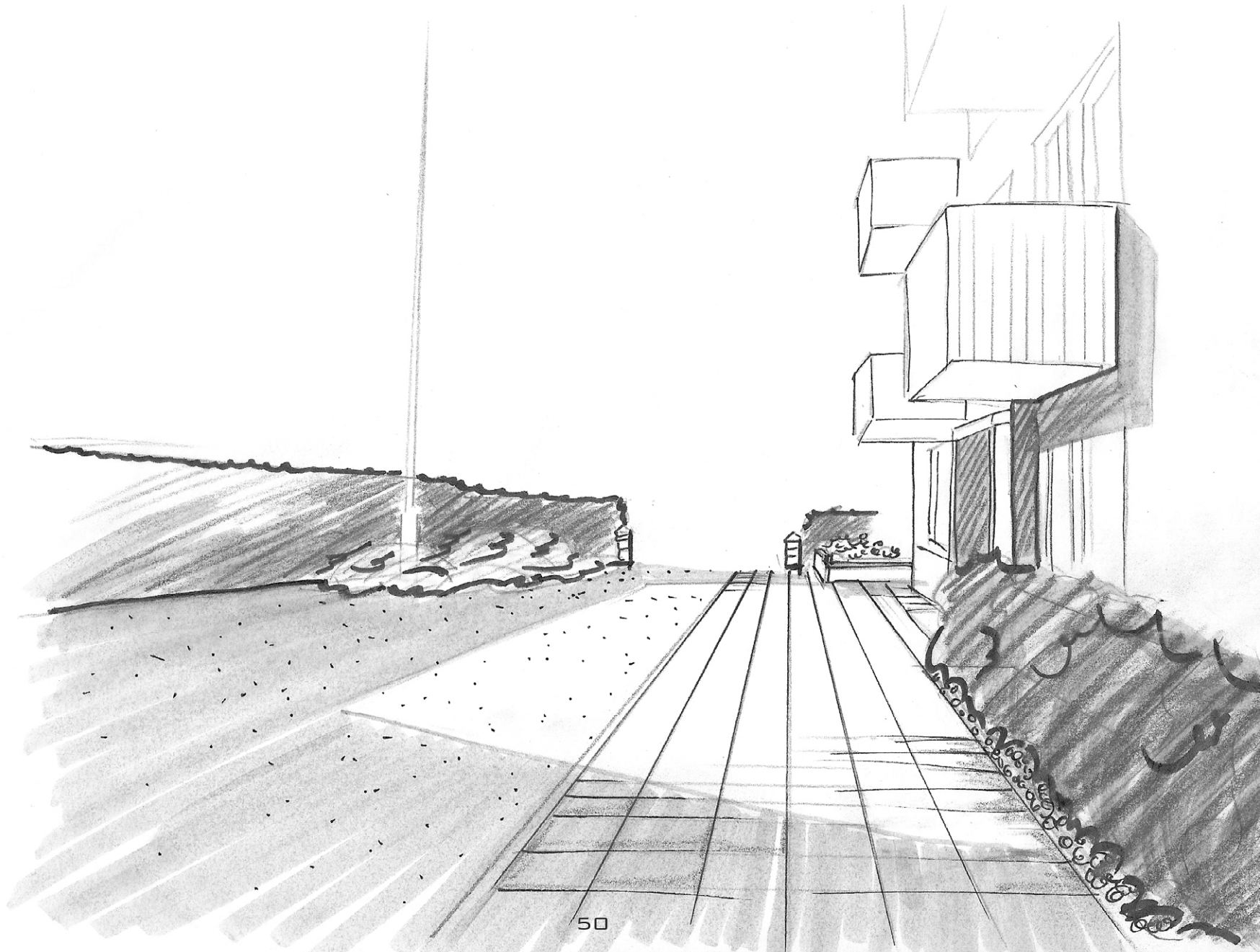
PIHA

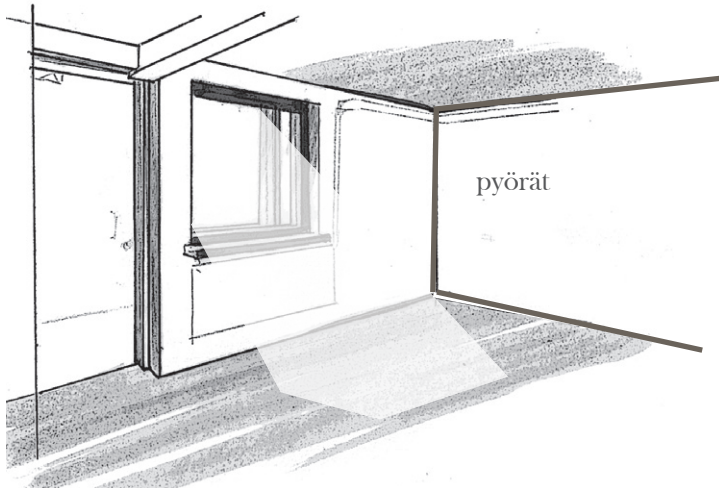
Kulkuväylien tulee olla tasaisia ja hyvin valaistuja sekä riittävän leveitä ja kestäviä pyörätuolilla liikkumiseen että huoltoajoneuvolla ajamiseen.



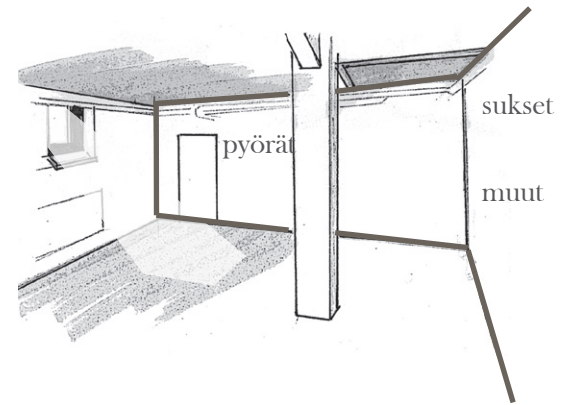
Katutason huoneiston turvallisuuden tunnetta parannetaan istuttamalla pensaita ikkunan edustalle, jolloin kulku siirtyy kauemmaksi. Muodoissa ja rytmittelyssä yhdistyy suorakaide ja kaarevat linjat.

Pihaan tarvitaan tyhjää tilaa huollolle ja autojen kääntymiselle.

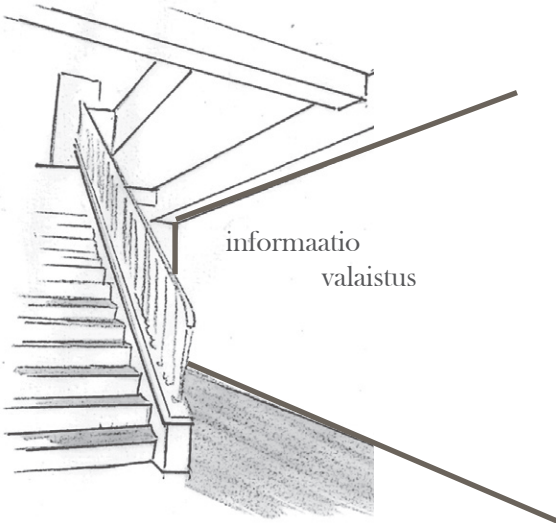




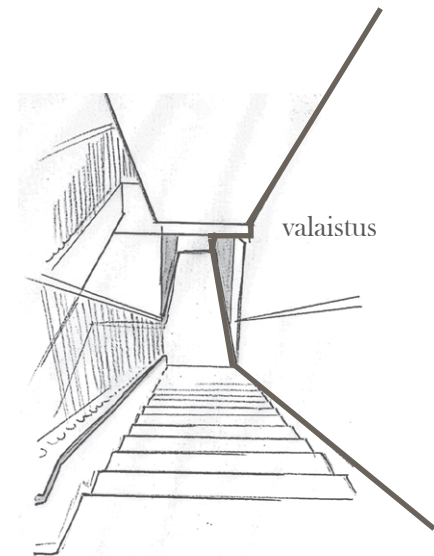
VÄLINEVARASTO



Välinevarasto on kellaritilaksi valoisa kahteen suuntaan, kaakkoon ja etelään, sijoittuvien ikkunoiden vuoksi. Lisävalaistusta tarvitaan vain erittäin pimeinä hetkinä.



PORRASHUONE



Porrashuoneen valaistusta parannetaan. Lisäksi alatasanteella käytämätön tila hyödynnetään asukasinformaatiolle.

JÄTETILA

Nykyinen jätetila antaa mahdollisuuden vain kapealle ja pitkälle jätekatokselle ja vaatisi silti pensaiden poistamisen tai siirtämisen. Pitkä suorakaitteen muotoinen ja pulpettikattoinen jätetila nousevassa maastossa olisi liian massiivinen. Jos kulkuaukkoa siirtäisi, rakennelman massa olisi enemmän muunneltavissa.

Jätekatoksen tehtävänä on suojata vesisateelta, lumelta, auringon paisteelta ja ohikulkijoiden katseelta sekä parantaa ympäristöestetiikkaa. Jätekatokseen kulku ja käyttö tulee olla mahdollista kaikille käyttäjille. Se tulee olla myös hyvin valaistu. Paikallisten määräysten mukaan jätekatoksen ei tarvitse olla suljettu ja umpinainen tila. Jos jätteitä tyhjenetään riittävän usein, eikä siten jäteasiat pääse ylitäyttymään, ei eläimistä aiheudu ongelmia.

Jätekatoksen nykyinen sijaintipaikka rauhallisen kadun läheisyydessä on hyvä, koska jäteauton ei tarvitse peruuttaa. Muuta sopivaa paikkaa pienessä pihassa ei jätekatokselle ole.

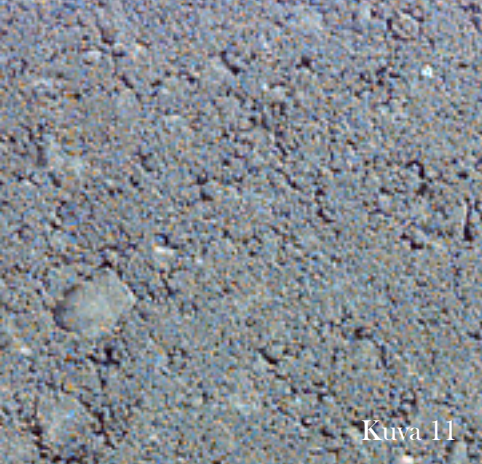
Kaksi kulkuaukkoa helpottaa esim. rollaattorikäyttäjiä kulkemaan jätetilan läpi. Peruuttaminen ja kääntyminen on muutenkin hankalaa rollaattorilla.

Yleensä jätekatokset on rakennettu puusta, eikä niillä ole yhteyttä itse rakennukseen. Lisäksi puu vaatii jatkuvaa huoltoa. Suunnitelmassani pyrin käyttämään päämateriaalina kiviainesta, joka sopii ympäristöön paremmin.

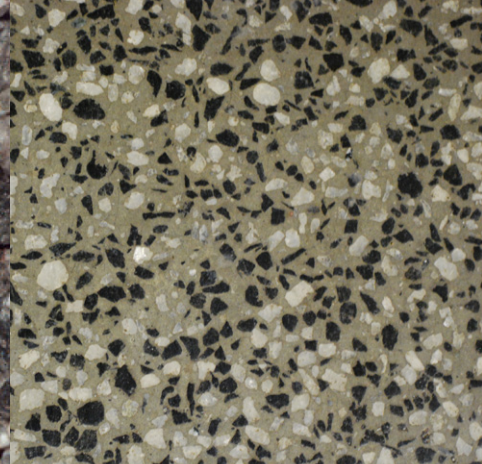
1. luonnos jätetilasta



Visuaalisuus pohjautuu 1950-luvun arkkitehtuurin ja muotoilun ihanteista; alkuperäisyys, selkeys, luonnonläheisyys, lämpimät sävyt, rehellisyys, yksinkertaisuus, käytännöllisyys ja ekologisuus.



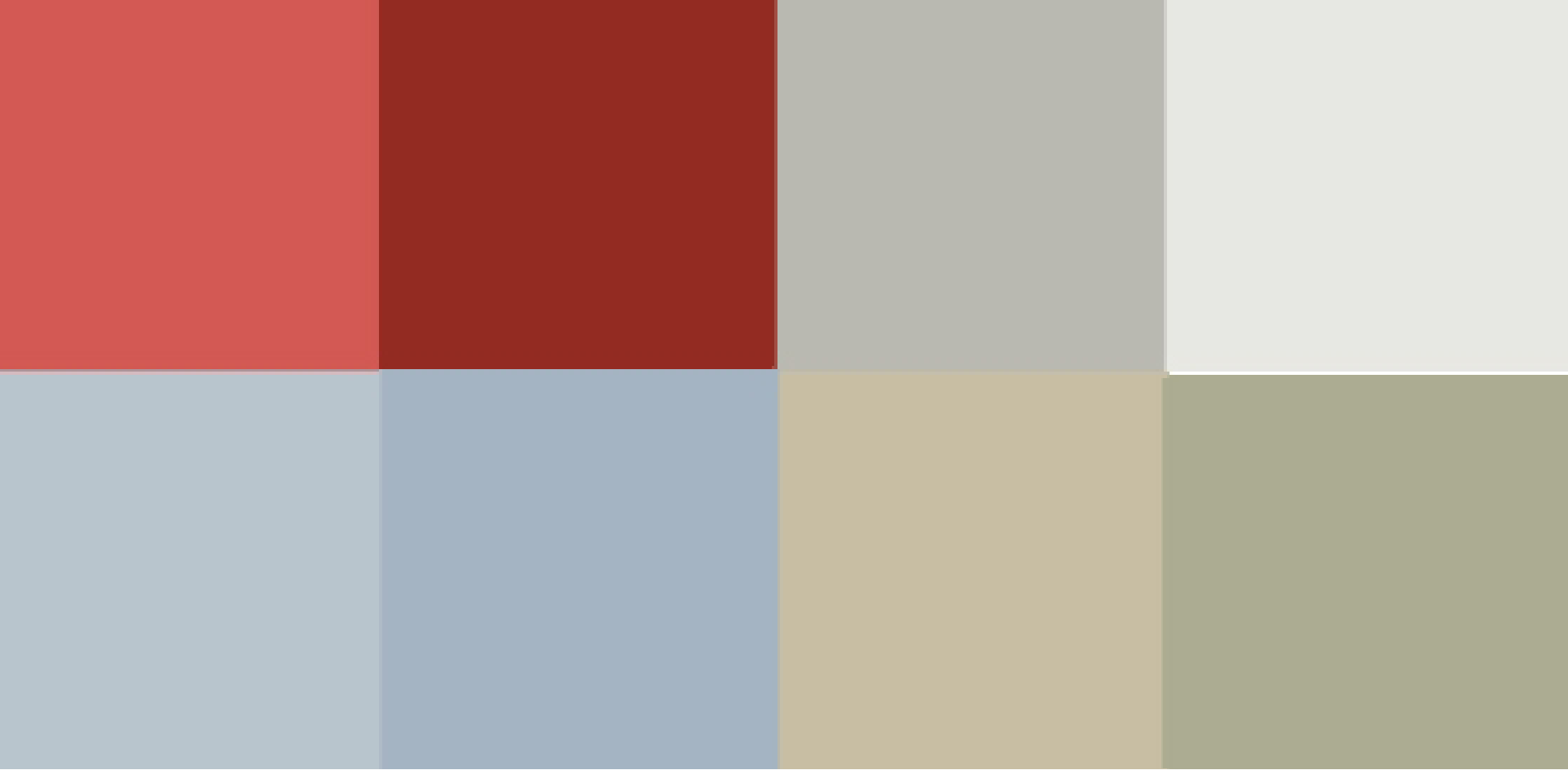
Kuva 11



Kuva 12



Kuva 13



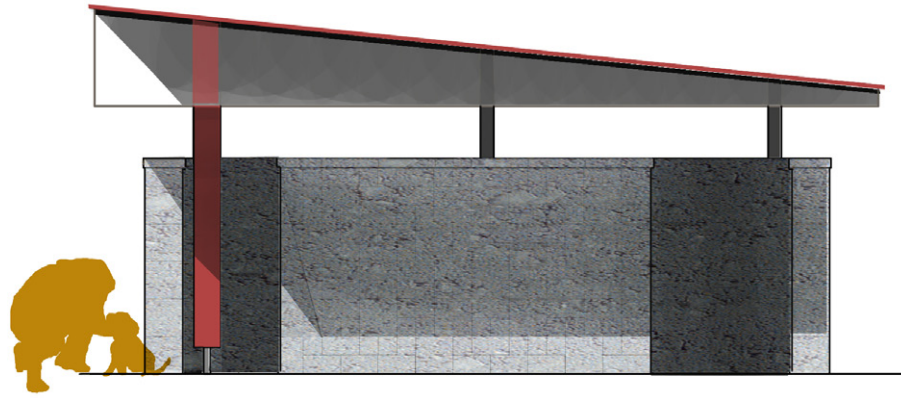
Kuva 14

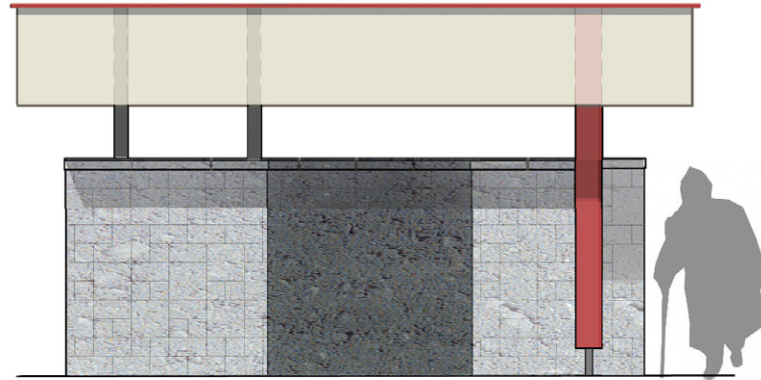


Kuva 15



Punainen väri ohjaa, varoittaa ja antaa esteettistä elinvoimaa.
Suunnittelija- ja taiteilijaihanteeni, Malevits, Rietveld ja Nurmiesniemi,
toimivat innoittajina.





2. luonnos jättilasta sovitettuna muuttuvaan ympäristön värimaailmaan.



7 KORJAUSSUUNNITELMA

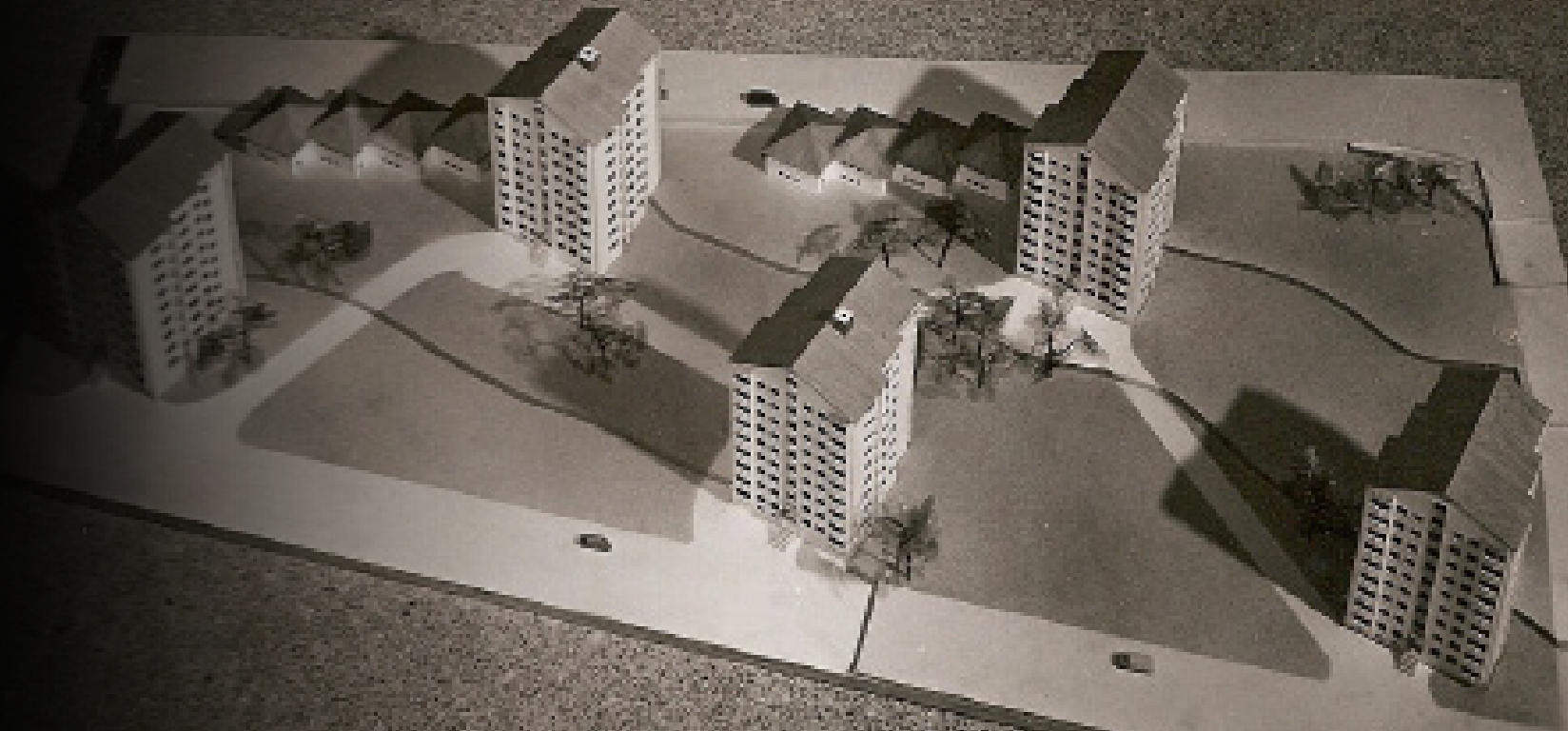
Lahden korkein talo vesikatossa

Oy Hakatornit rakennuttaa parhaillaan Lahteen linja-autoaseman ja hiihtostadionin väliselle Fellmanin pellolle vuokrataloa, joka on saatu vesikattoon...Talo on rautabetonirunkoinen ja se varustetaan kaikilla nykyajan mukavuuksilla, mm. jokainen huoneisto parvekkein ja kylpyhuonein. Erikoisuutena taloon tulee kellarijäähdyttämö, joka lienee ensimmäinen laatuaan maassamme. Paloturvallisuuden tehostamiseksi ylimmistä kerroksista on järjestetty parvekkeiden kautta turvallinen ulospääsy niin alas saakka, että palokunta voi auttaa ihmiset maahan. Talon on piirtänyt arkkitehti Mauri Karkulahti KK:n rakennusosastolta...

(Helsingin sanomat 1951)

Valokuva Lahden Hakatormien pienoismallista 1950-luvun alusta.

(Karkulahti 2009)



Kuva 16

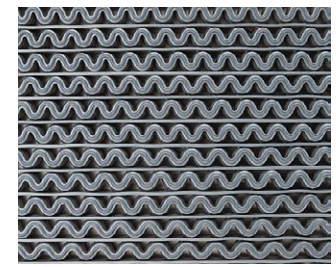
7.1 TUULIKAAPPI



Kuva 17



Kuva 18



Kuva 19

Tuulikaapissa ovet tulee energiatehokkuuden takia pitää suljettuina. Ovet tulisi restauroida. Valaistus kohdennetaan oleelliseen eli porras- ja ilmoitustauluun, joka on lukollinen. Epäsuoralla, ylös ja alas suunnatulla, valolla saadaan kohdevaloa ja katon kautta yleisvaloa.

Taloyhtiötä personalisoidaan alumiinkirjaimin. Ilmoitustaululle jätettävät isännöitsijän ja huollon viestit voisivat toteuttaa taloyhtiön omaa graafista ohjeistusta (jatkotoimenpide) ja siten vaikuttaa yhtenäiseen ja siistiin ilmeeseen.

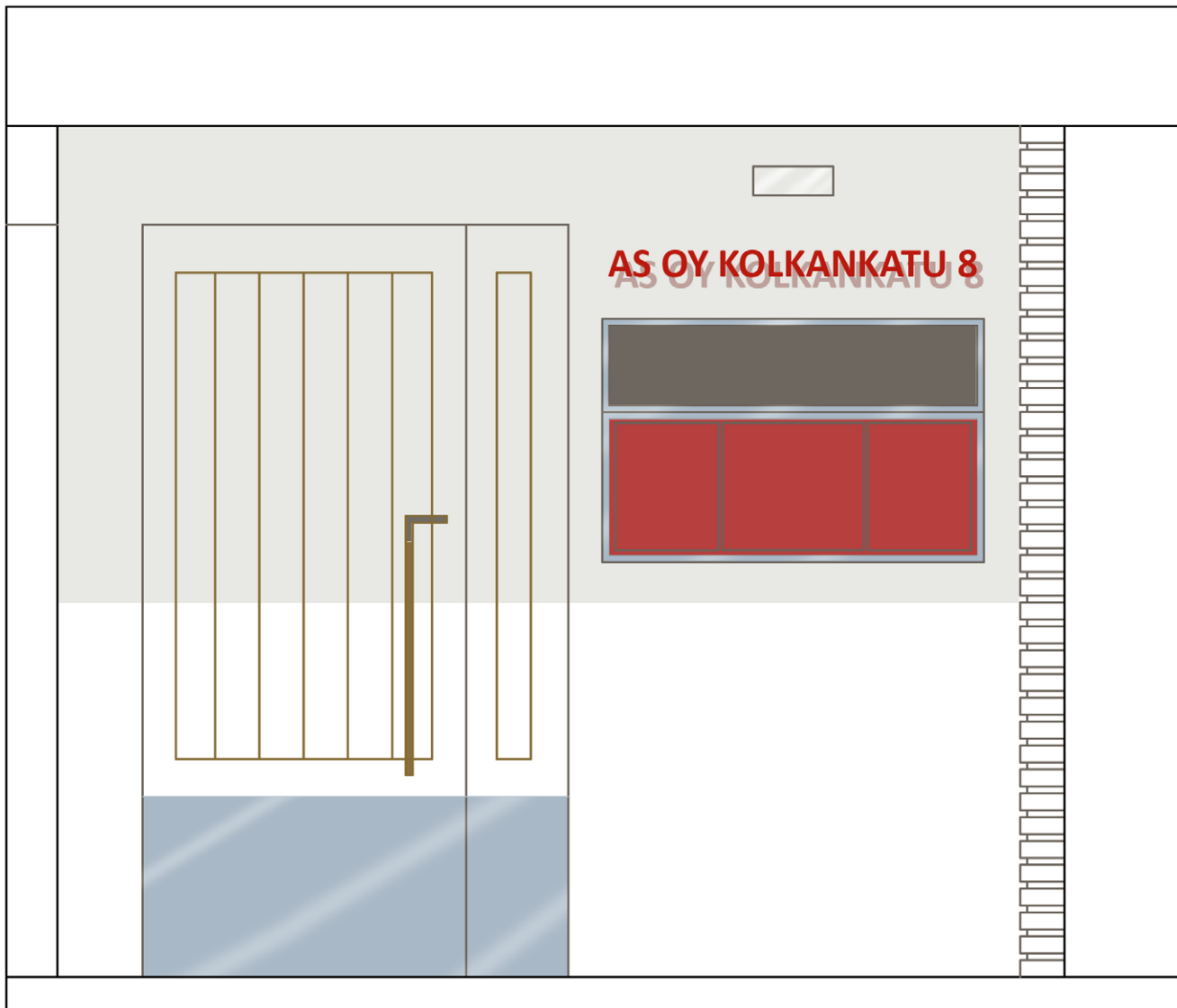
Tilan tulee olla pyörätuolille pyörähdysvapaa, joten vain syvennykseen asetetaan pieni matto.

Seinäpinnat maalataan.

Tulevaisuudessa porras- ja infotaulu voisi olla elektroninen, joka helpotaisi isännöitsijän ja huollon tehtäviä.

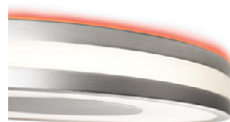
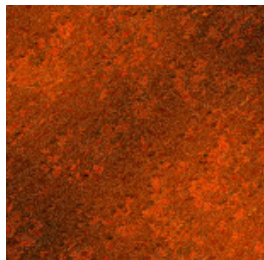
Varusteet:

Porrastaulu:	Kilpi-Koskinen Oy Alumiinikehyksinen (1120x275 mm) Akryylisuojaattu, abloy-lukittava Taulun pinta Bulletin Board, korkkilinoleumi Väri: tumman harmaa 2202
Infotaulu:	Kilpi-Koskinen Oy Alumiinikehyksinen (1120x440 mm) Akryylisuojaattu, abloy-lukittava Taulun pinta Bulletin Board, korkkilinoleumi Väri: punainen 2201
Valaisin:	Philips Ecomoods seinävalaisin 30185/31/16 Metallinen, synteettinen diffuusori, valkoinen 2700K,IP20,2G711W
Matto:	Vileda professional Freudenberg Household products Oy Modula-easy, lattiasyvennyksimatto Nitrilikumitiivistä, väri harmaa



7.2 PORRASHUONE

Kuva 20



Kuva 23

Porrashuoneeseen tuodaan hiukan lisäväriä. Tunnelmaa parannetaan myös valaistuksella.

Taloyhtiössä asuville asukkaille varataan omaan toimintaan liittyvää informaatiota varten kaksi taulua, joiden keskelle sijoitetaan valokaappi taloyhtiötä kertovalla tulosteella. Se myös toimii tilan valoelementtinä.

Valaistus toimii kokonaan liiketunnistimin energiatehokkuuden parantamiseksi. Turvallisuutta parannetaan ketjutettavalla savuilmaisinjärjestelmällä. Kerrosnumerointi korjataan.

Seinä- ja kattopinnat maalataan vanhan mallin mukaan.

Kuva 21

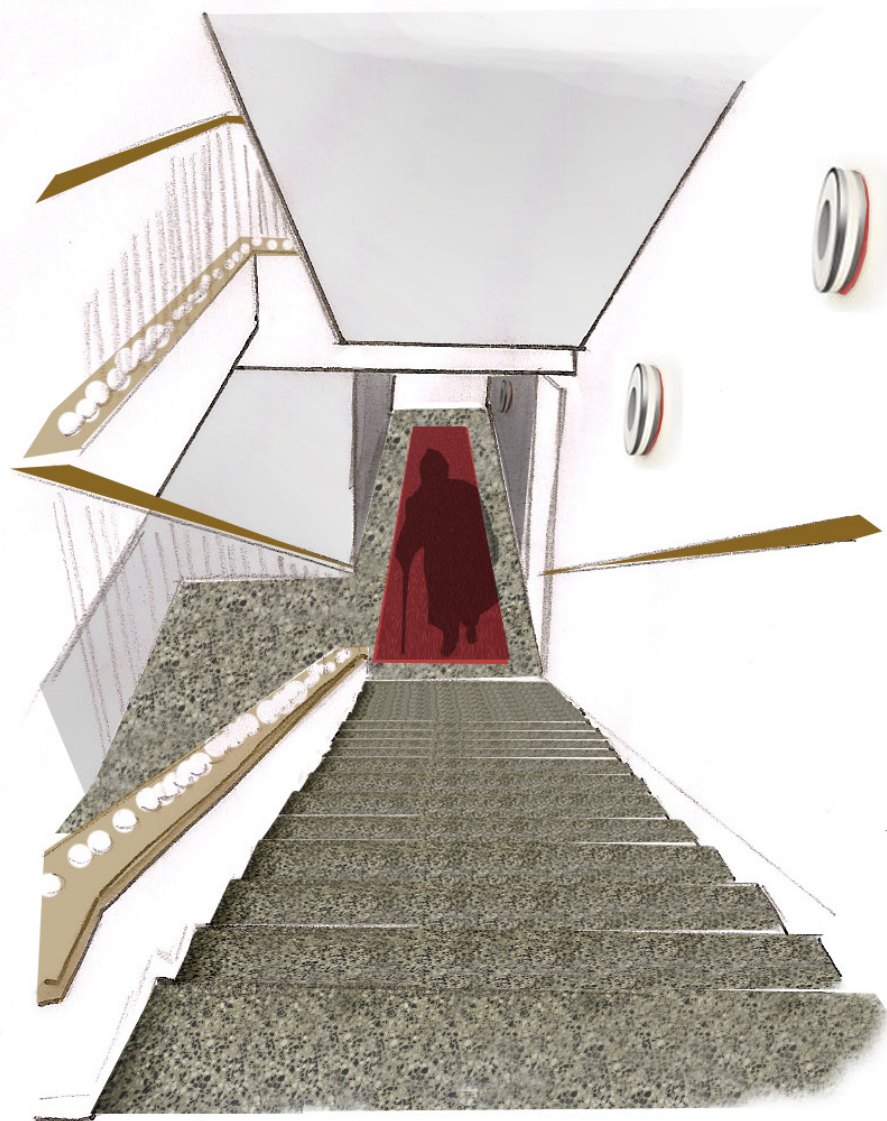


Varusteet:

- Infotaulu:** Kilpi-Koskinen Oy
Alumiinikehyksinen , maalattu punainen
(2 kpl, 1120x440 mm)
Taulun pinta Bulletin Board, korkkilinoleumi
Väri: harmaa 2202
- Valaistus:** Philips Ecomoods seinävalaisin 30185/31/16
Metallinen, synteettinen diffuusori, valkoinen
2700K,IP20,2G711W
Philips Ecomoods seinä- /kattovalaisin
32610/48/16
Alumiini, värisuodattimin ja ilman
2700K,IP20,TL5Rengas/2G1340W
Valopalkki Oy, valokaappi (440x440 mm)
Alumiinikehyksillä, valoläpäisevä tuloste,
- Savuilmaisin:** SLO Oy, Hager- savuilmaisin, ketjutettava
TG501B230V, optinen alumiini
- Matto:** Lindström Oy, Design-käytävämatto
Taloyhtiön omalla logolla (jatkotoimenpide)
Väri: ruosteen oranssi

Kuva 22

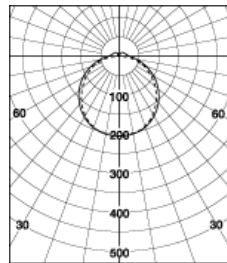




7.3 VÄLINEVARASTO



Kuva 24



Valaistus: Fagerhult, Allfive opaalikupuvalaisimet
Sekä seinään että kattoripustuksin
4000K, IP44, loistelamppu FDH, 14 ja 35 W

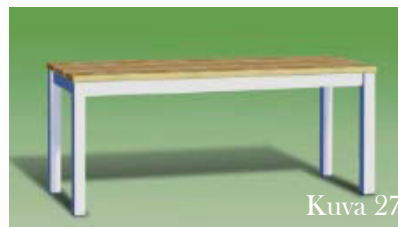
Vanha palokalukaappi säilytetään.



Kuva 25



Kuva 26



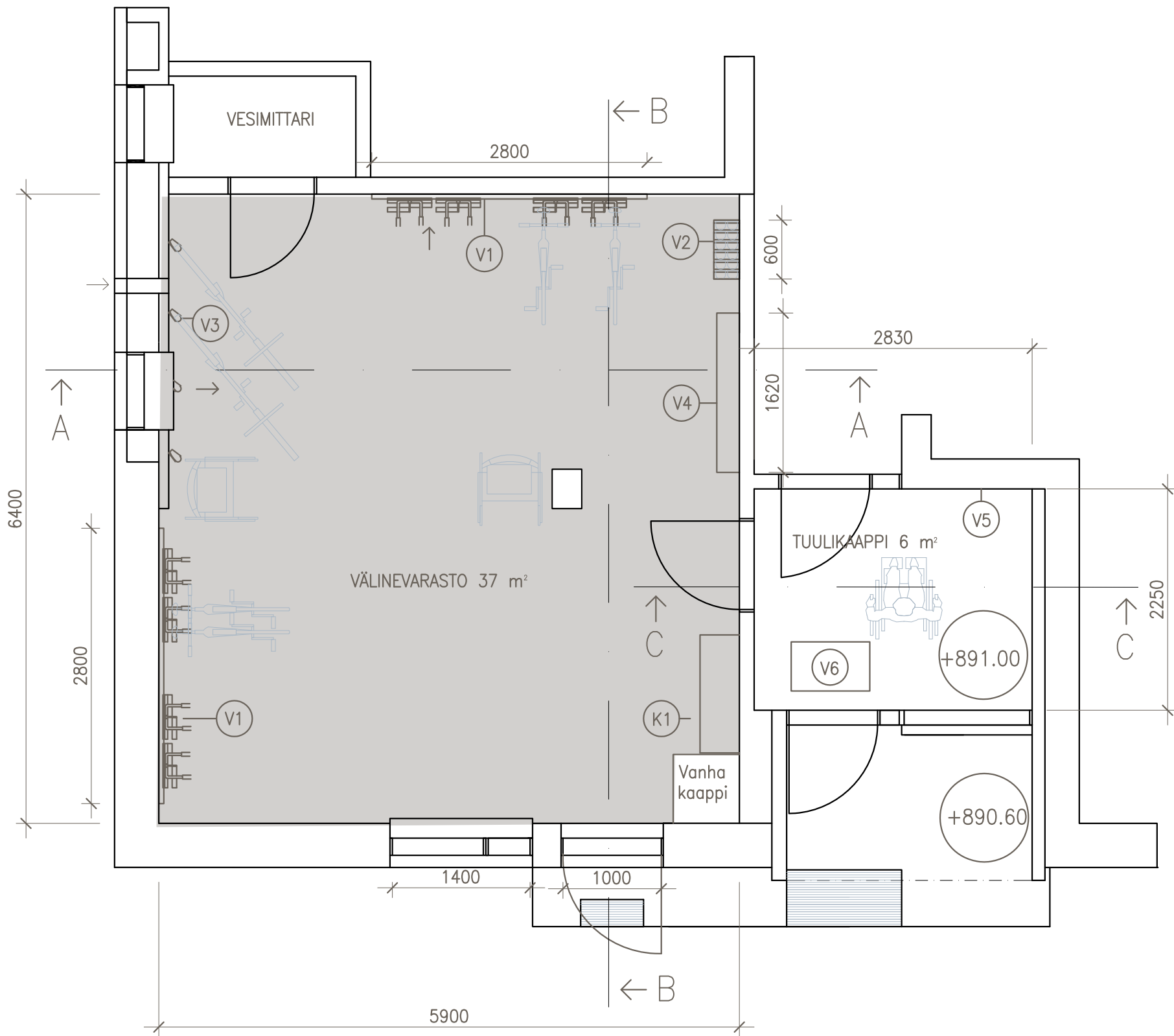
Kuva 27



Kuva 28

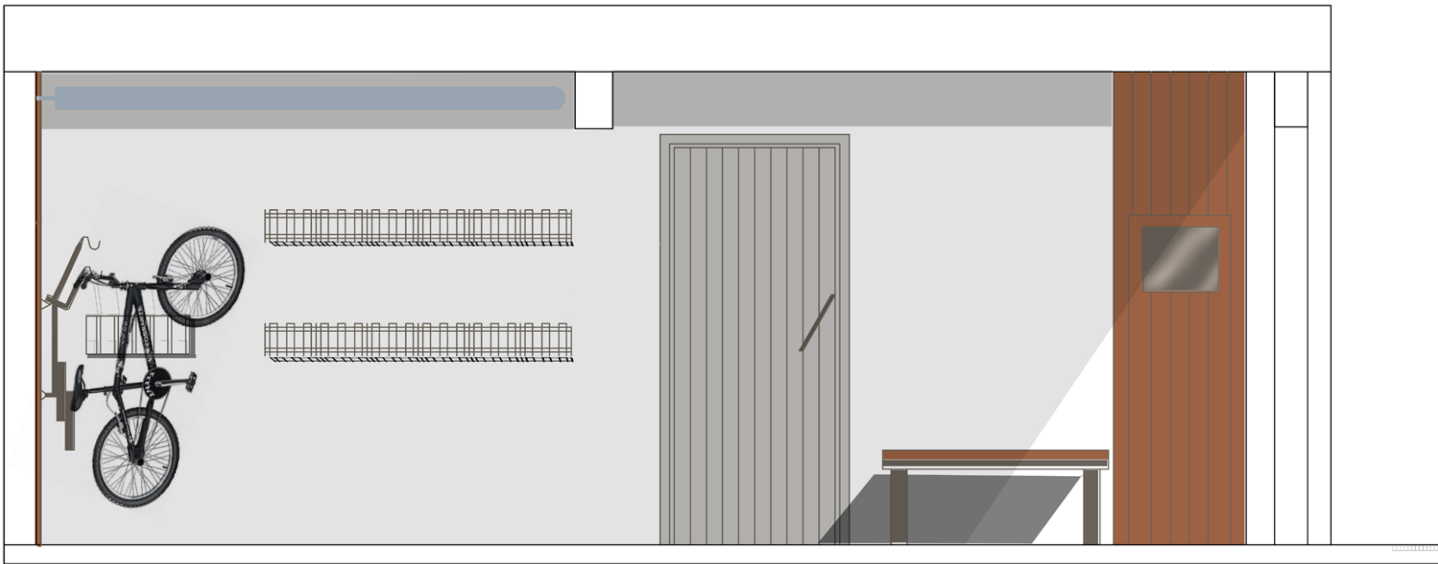
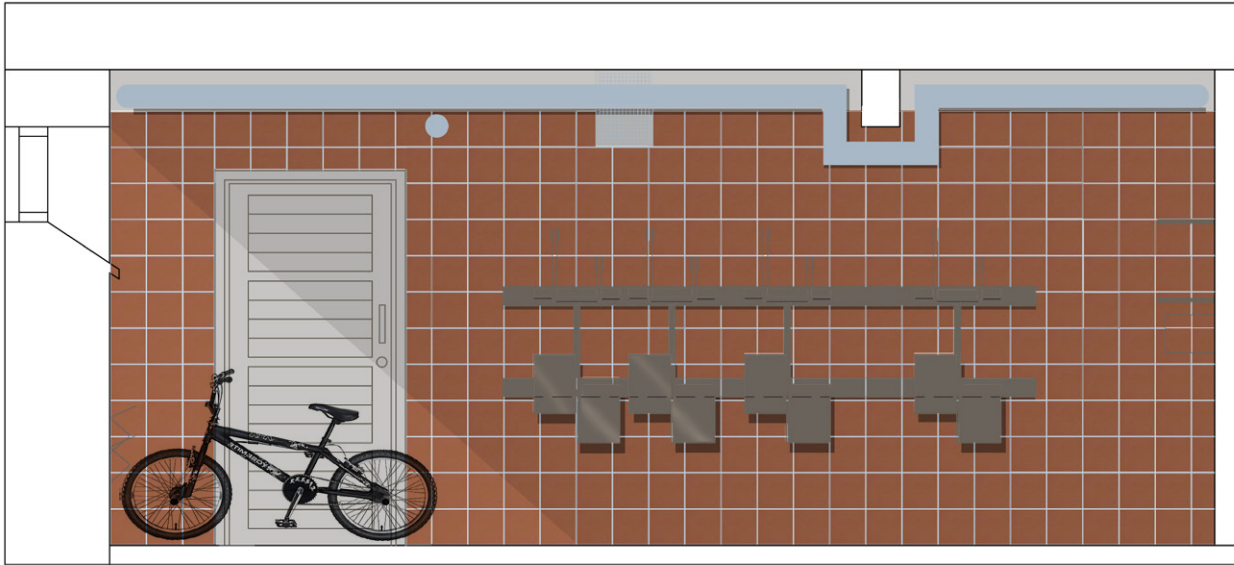
Varusteet ja kalusteet:

- V1 Ovella Oy
Seinäkiskoilla liukuva säilytyskelkka kahdelle polkupyörälle
- V2 Ovella Oy
Lukittava seinäteline suksille
- V3 Ovella Oy
Seinään kiinnitettävä polkupyörän pidin
- V4 Ovella Oy
Monitoimiteline
- K1 Juho Punta Oy
Penkki, istuinosa mäntyä



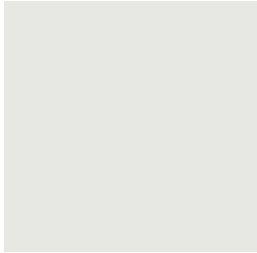
POHJAPIIRUSTUS, VARUSTEET, KALUSTEET

1:50





Ovet:
Vanhan mallin mukaan



3 seinää:
Peittävä, täyshimmeä, hyvin vesihöyryä päästävä,
Finngard silikaattimaali
Väri vaaleanharmaa



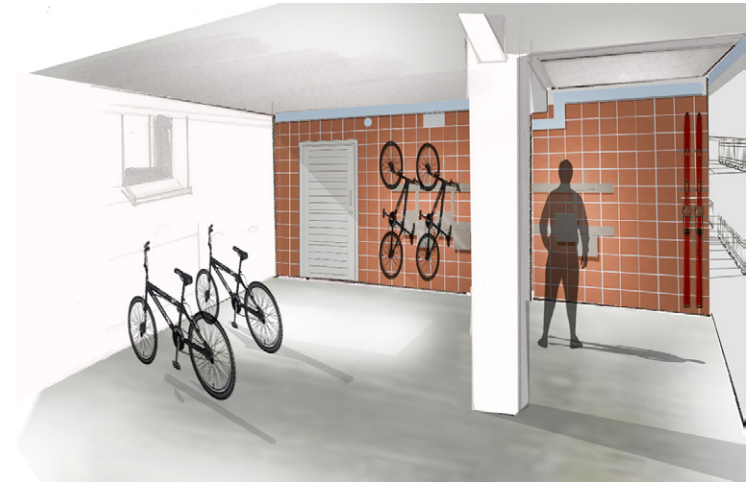
Katto:
Betoni
Lautamuottipainanta
Väri harmaa



Lattia:
Teräshierretty betoni
Väri harmaa, kiiltävä



Yksi seinä:
Tiililaatta 185x185x25 mm, sileä
Väri terran punainen

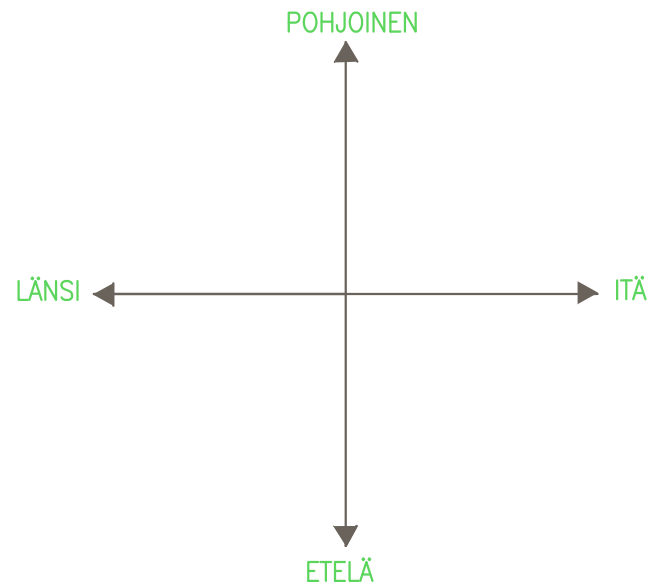


Välinevarasto sijaitsee kellaritasossa osittain maanpinnan alapuolella. Välinevaraston pintamateriaalivalinnoissa tuli huomioida tilan rakenteet, jotka ovat hengittäviä ja vesihöyryjä läpäiseviä. Alapohjan 100 mm:n betonilattia on valettu 200 mm:n sorakerroksen päälle, joka ei estä veden kappillaarista nousua. Päädyin säilyttämään vanhan betonipinnan lattiasa, mutta karkean puuhierron vaihdoin kiiltävään teräshiertoon. Tila muodostaa kynnyksättömän yhteyden tuulikaappiin, joten en myöskään halunnut uudella materiaalilla nostaa lattianpintaa.

Katossa kiertää ympäri tilaa useita käyttövesiputkistosaneerauksen yhteydessä tulleita harmaita putkia. Katon harmaudella ja valaistuksella pyrin putkien huomaamattomuuteen.

Sekä porrashuoneen, tuulikaapin että välinevaraston seinien värit perustuvat aikaisempiin väreihin. Neutraali väritys antaa tilaa yksityiskohtien ja värikkäiden pyörien tulla esiin. Koska välinevarasto oli aikaisemmin melko lämminhenkinen puisten telineiden takia, halusin yhden tehosteinan avulla tavoitella samaa henkeä. Tiililaatan valitsin hengittävyuden ja värin vuoksi. Terran punainen tiili muistuttaa rakennuksen tiilimuurirungosta ja ikkunapenkin saviruukkuuksista.

Mäntyrunkoinen vanha palokalukaappi ja ulko-ovi tulee säilyttää sellaisenaan.



7.4 PIHA

Pihassa kulkuväyliä jatketaan kiertämään portaalista jätekatokselle saakka. Kulkuväylät ovat riittävän leveitä kautaltaan pyörätuolin käyttäjiä ja huoltoa ajatellen.

Oleskelualue rakennetaan vanhoja pensaita ja puita kunnioittaen ja säilyttäen. Oleskelualue laatoitetaan hyvän alustan tasaamiseksi irtokalusteille.

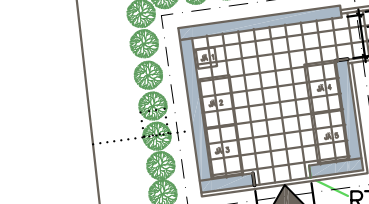
Uudet rakennelmat, jätekatos ja perennapenkki, rakennetaan samasta materiaalista yhtenäisen ilmeen saamiseksi. Kaikkien pihan betonipintojen väri on harmaa.

Katutasossa sijaitsevan ns. talonmiehen asunnon ikkunoiden alapuolelle istutetaan uusia pensaita suojaamaan ja lisäämään turvallisuutta.

Materiaalivalinnoissa on pyritty pitkäikäisyyteen ja hoidon helppouteen.

Koska taloyhtiössä on puutarhanhoidosta kiinnostuneita ja innokkaita asukkaita, haluan antaa heille ja muillekin asukkaille vapauden päättää kasvillisuudesta. Myös puiset irtokalusteet, penkit ja tuolit, voivat olla erilaisia, vanhoja, tuunattuja tai kirpputorilöytöjä, kunhan niissä on hyvä istua.

901.00



UUSI JÄTEKATOS

VANHA KULKUAUKKO 1500

UUSI KULKUAUKKO

AUTOPAIKAT
4+1 KPL



JOHANNAKATU

LUMITILA

ST+KOKU

ST+KOKU

POS3

POS3

SE2

PENSAS

TO

SIIRRETTY PENSAS

UUSI PENSASAITA

LUMITILA

SE1

888.00
888.50

880.00

KOLKAN- KATU

14

OLESKELU

SE2

RT1

GK

UUSI PERENNA

POS4

UUSI PENSAS

POS4

RT2

SIIRRETYT LUSKEKIVET

NU

UUSI PENSAS

UUSI PENSAS

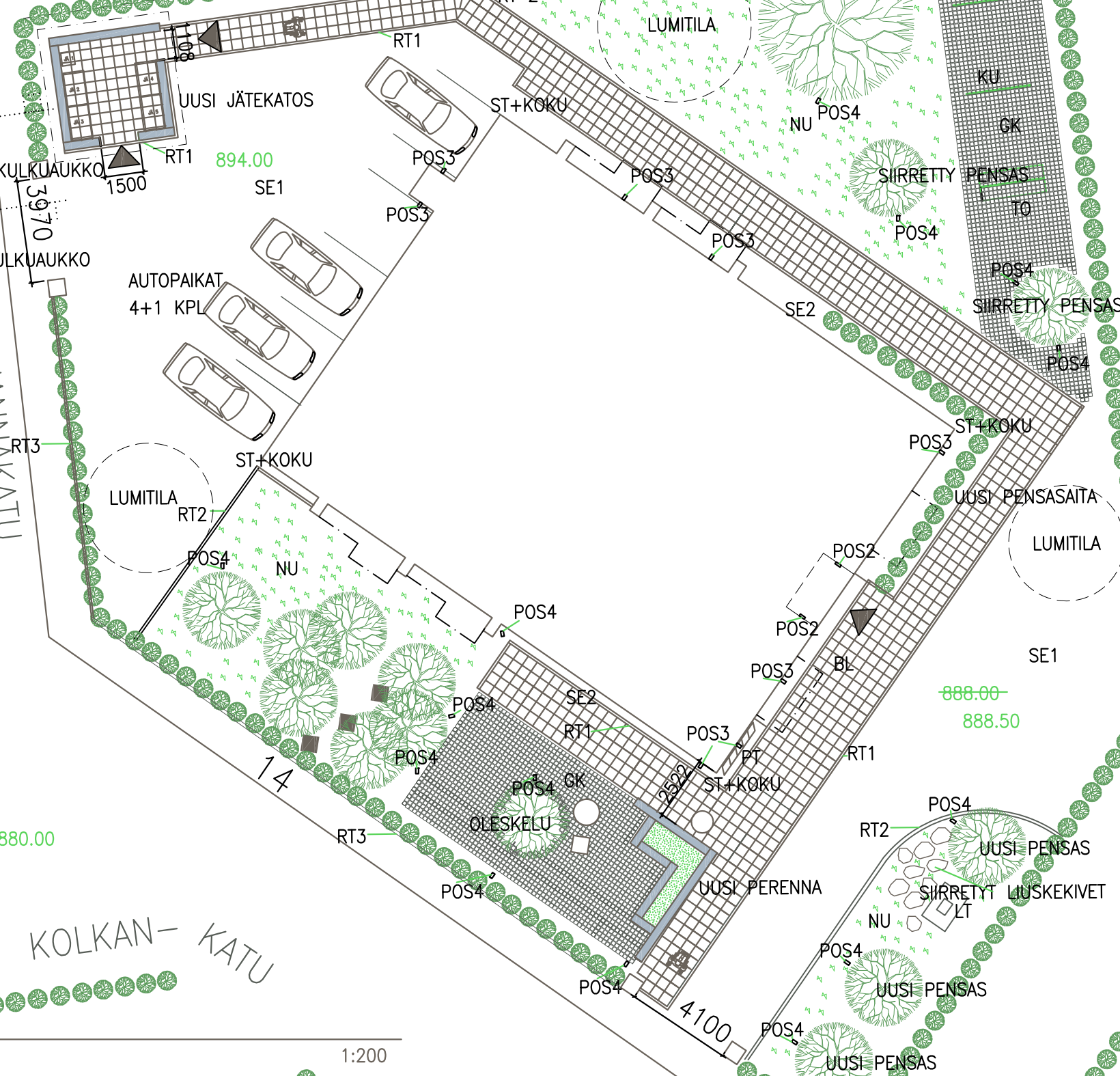
UUSI PENSAS

POS4

4100

1:200

70

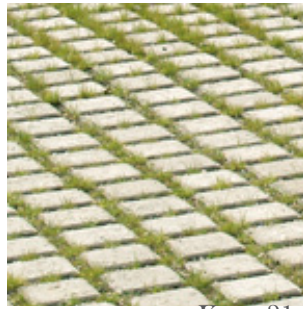




Kuva 29



Kuva 30



Kuva 31



Kuva 32

Kaikki sekä pihan että sisätilojen valaisimet ovat samaa sarjaa. Jätekatoksen valaisimet syttyvät liiketunnistimien ja muut pihan valaisimet hämäräkytkimien avulla.

Pintamateriaalit on valittu vanhaa mallia ja tunnelmaa noudattaen.

Tarkemmat tiedot pihan materiaaleista ja varusteista liitteessä 2 - pihan luonnossuunnitelma.

Esimerkki kestävän kehityksen periaatteista materiaalivalinnoissa

348 Betonilaatta
418 x 418 x 80 mm
Hiekkapuhallettu HP 851-858
Lemminkäinen Betonituote Oy
Tehdas: Orimattila

EKOLOGISUUS

- M1 ja FI - sertifioitu yritys:

M1 = rakennusmateriaalien päästöluokitus (RTS, 2010)

FI = tuotteen turvallista laatua osoittava sertifiointimerkki. (SGS, 2010)

- ei pitkiä kuljetusmatkoja, vähemmän päästöjä
- vettä läpäisevä materiaali

KULTTUURISUUS

- vastine alkuperäiselle tuotteelle, historiallisten piirteiden kunnioittaminen

TALOUDELLISUUS

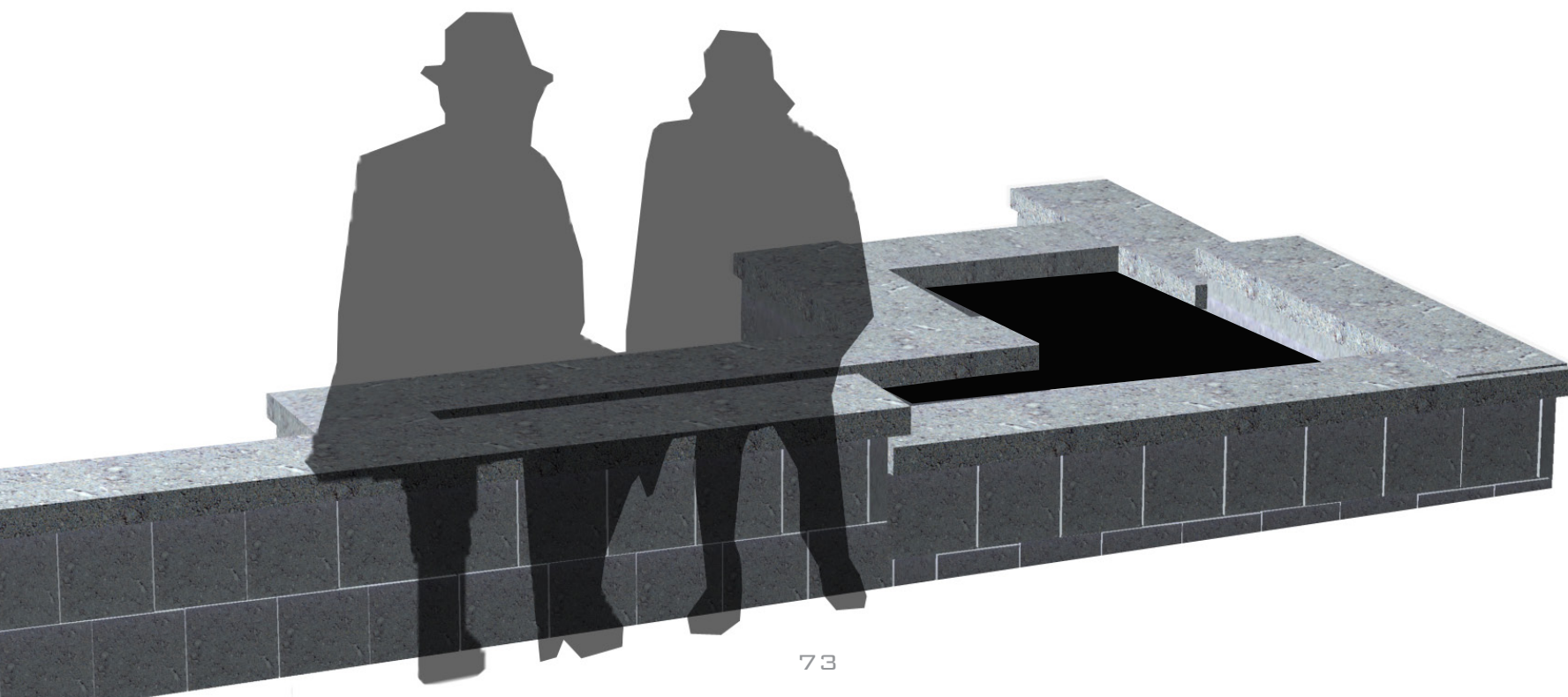
- suomalainen tuote, joka työllistää Lahden seudun asukkaita
- edullisempi kuin luonnonkivituotteet
- ei pitkiä kuljetusmatkoja
- varastotuote, helppo saatavuus

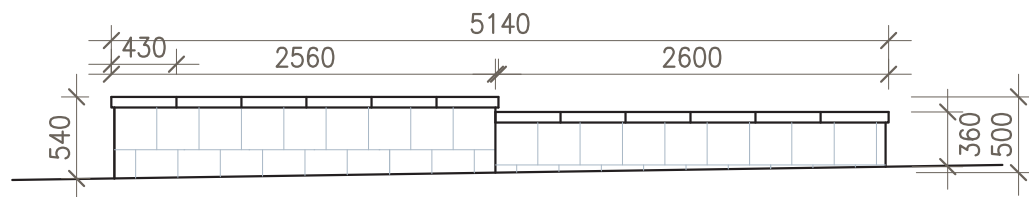
SOSIAALISUUS

- hyvä ja kestävä alusta pyörätuolikäyttäjälle, vanhuksille ja koneelliselle talvikunnossapidolle
- pienet saumat, turvallisuus

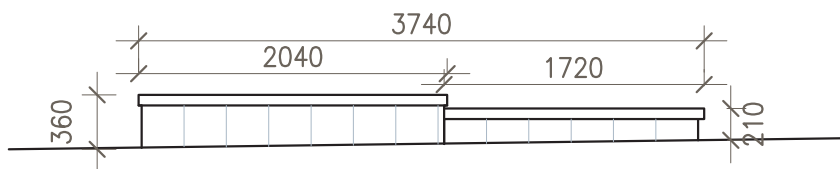
Perennanpenkki eri korkuisine tasoineen on pihan ainoa kiinteä kaluste. Perennan korottaminen helpottaa kukkien hoitoa ja toimii oleskelualueen rajana ja suoja-aitana.

Materiaalina harmaa harkkomuurikivi.

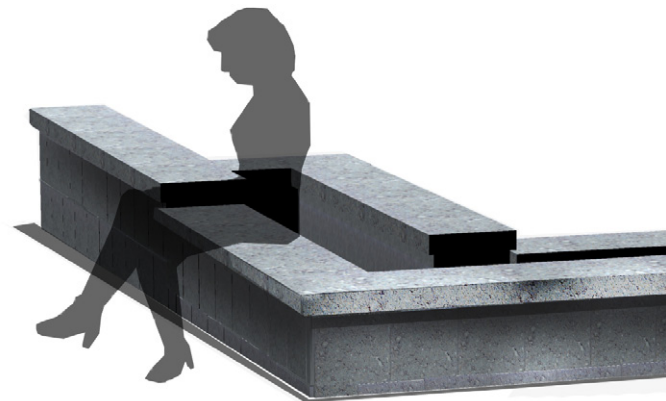




KAAKKOON

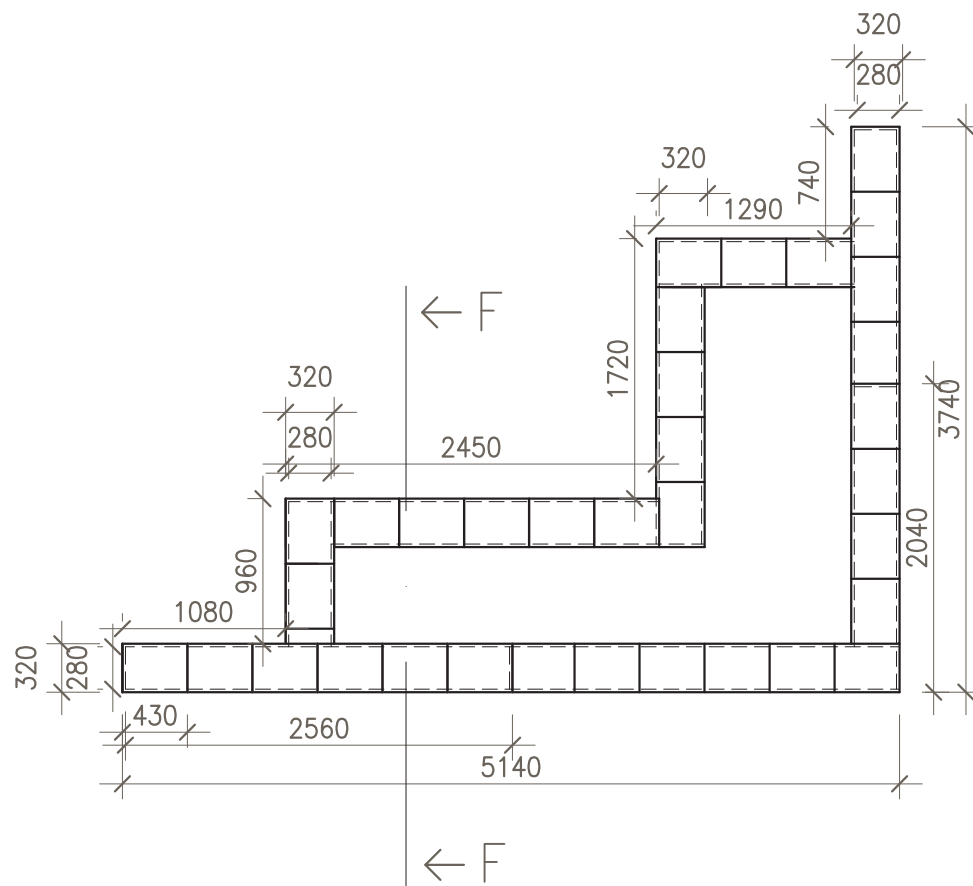


KOILLISEEN



JULKISIVUT

1:50



POHJAPIIRUSTUS

1:50





7.5 JÄTEKATOS



Kuva 33

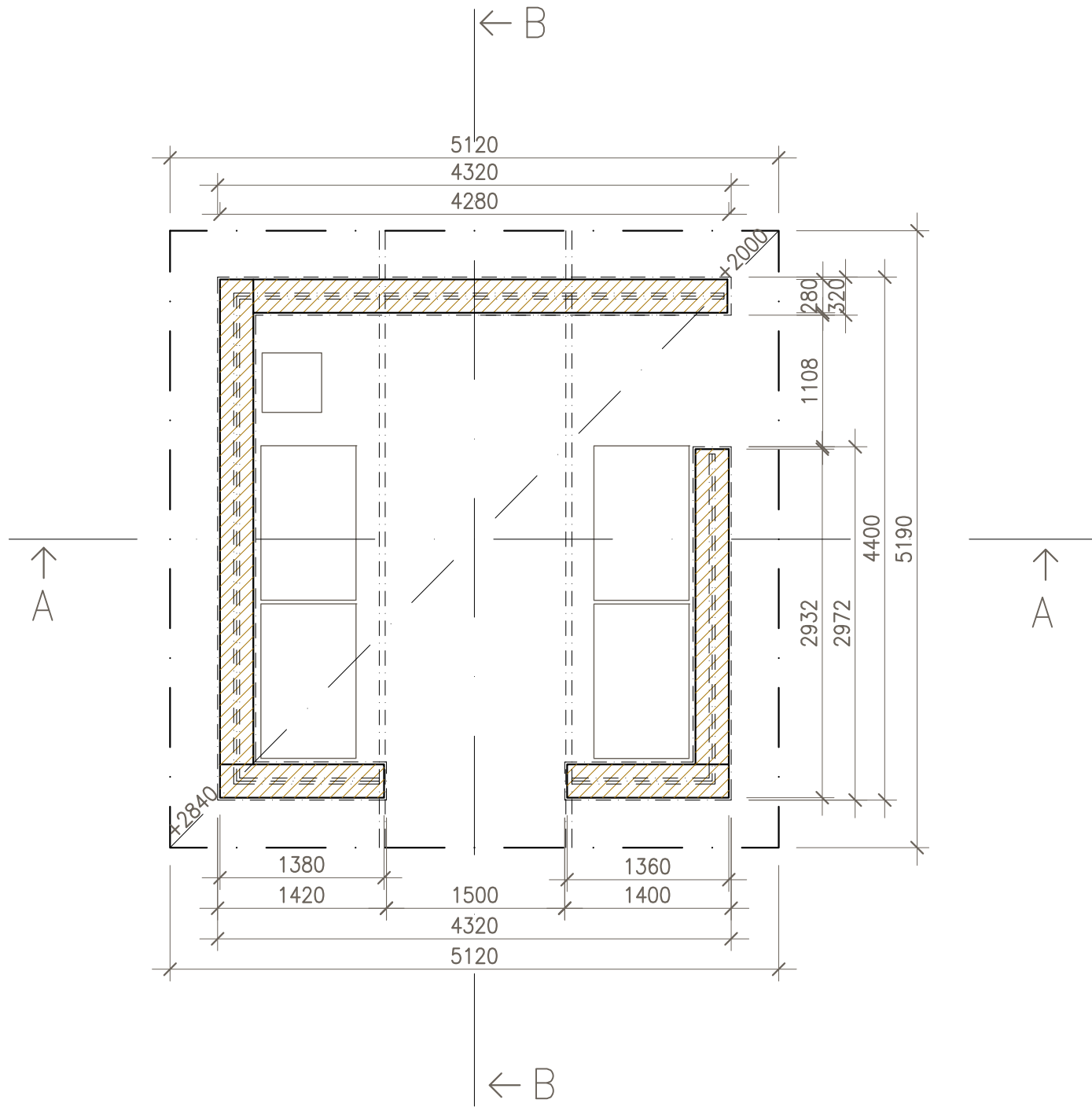


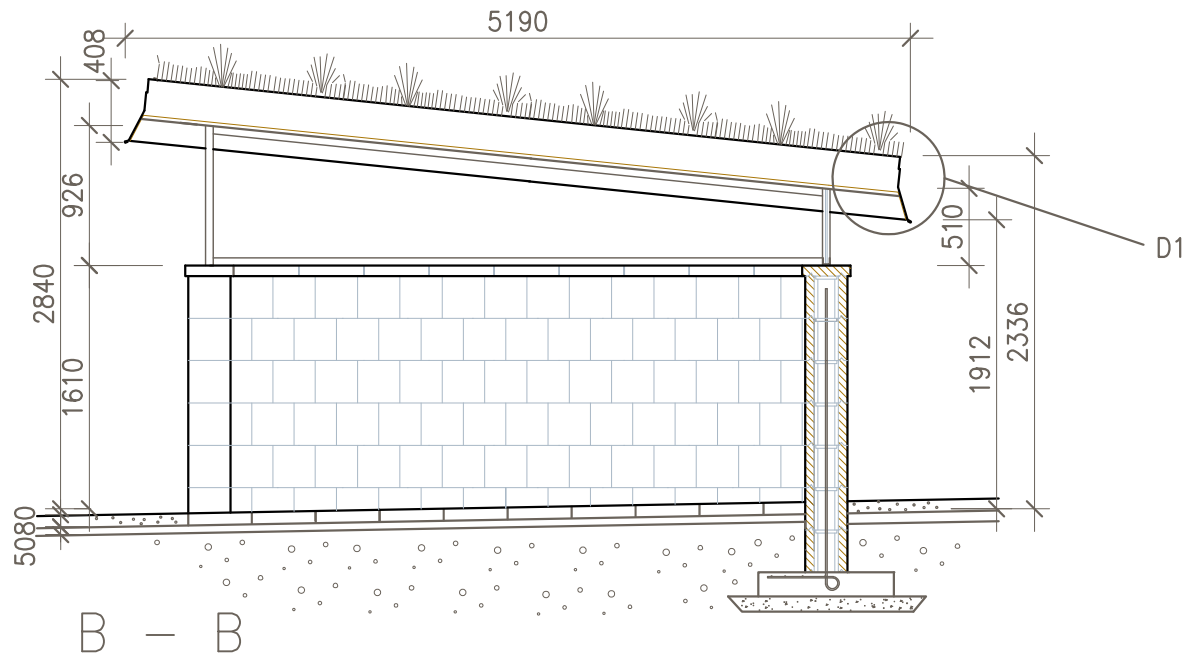
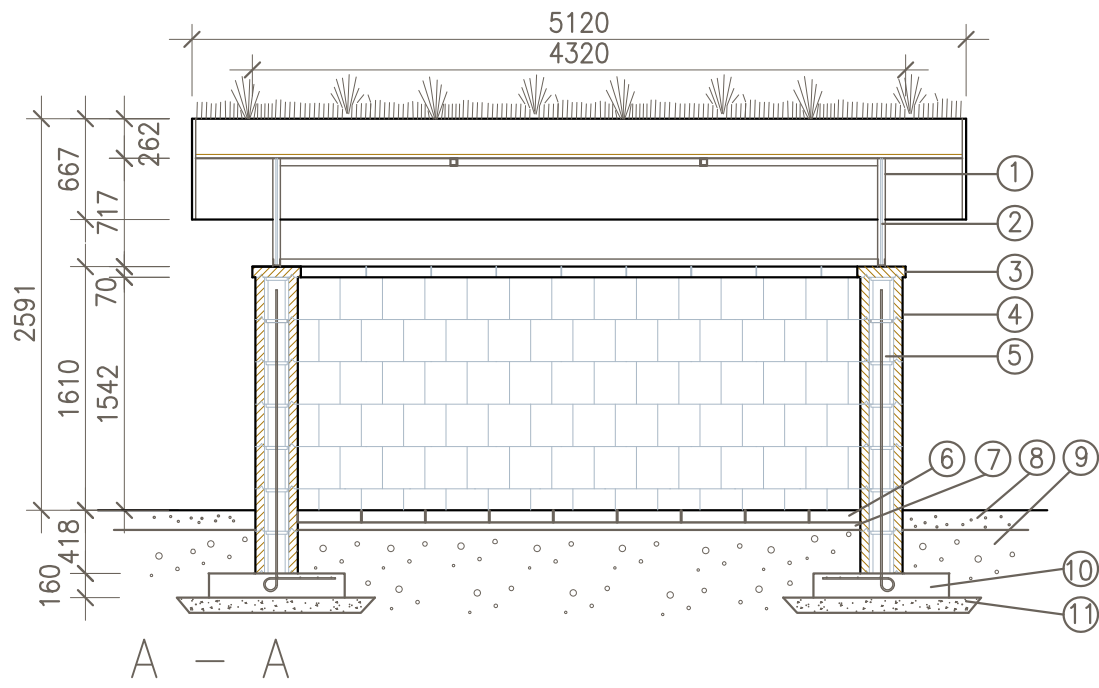
Kuva 34

- Lattia: Lemminkäinen Betonituote Oy
348 betonilaatta 418x418x80 mm
Hiekkapuhallettu HP 851-858
Saumaus: Kekkilä Oy, puutarhahiekka
punainen graniitti
- Katto: Protan Oy, viherkate
Alakatto: Pelti-Pousi Oy, Profiili Pousi 20
Matta polyesteri, tumman harmaa
- Seinät: Lemminkäinen Betonituote Oy
Paasikko harkkomuurikivi 280x280x280 mm
Kansikivi Paasikko 430x320x70 mm
(Lasi)
- Valaistus: Philips Ecomoods seinävalaisin 16909/87/16
Alumiini, synteettinen, harmaa
1x11W, 2700K, IP44, 2G7
405x210x110 mm
Liiketunnistin
- Jäteastiat: L&T, Biojäkki 140 l, ruskea
L&T, Ergobin 660 l, 2x vihreä, harmaa, oranssi

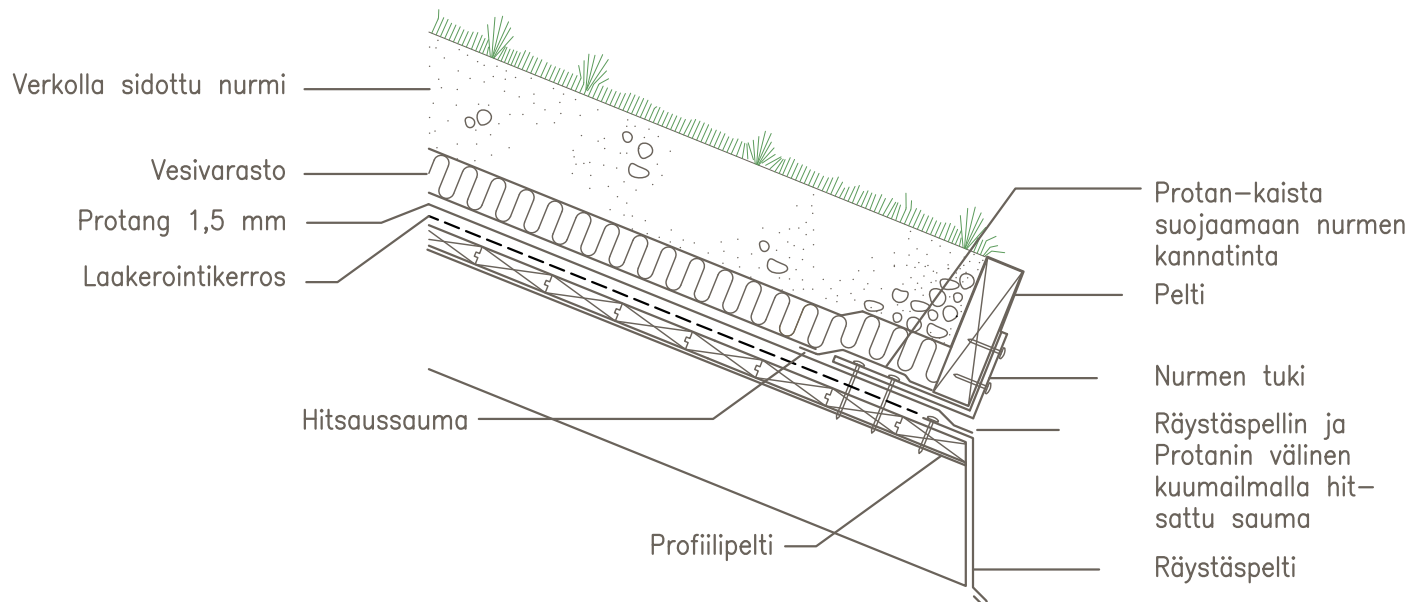


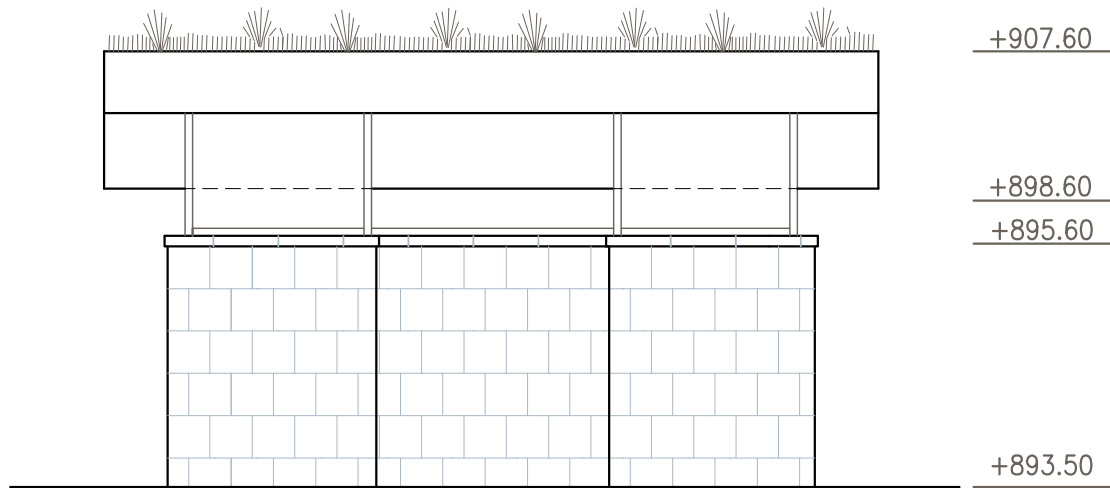
Kuva 35



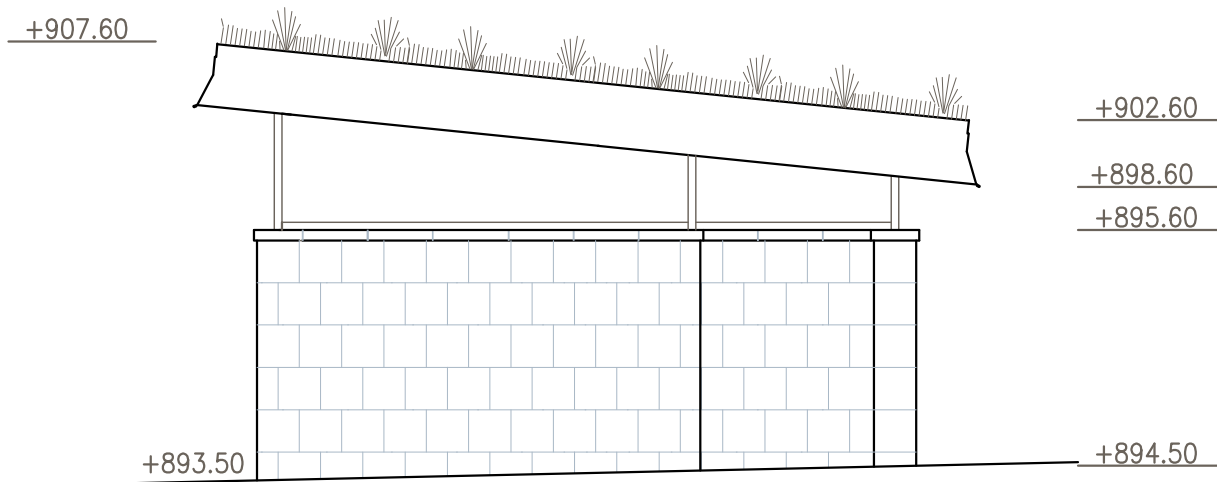
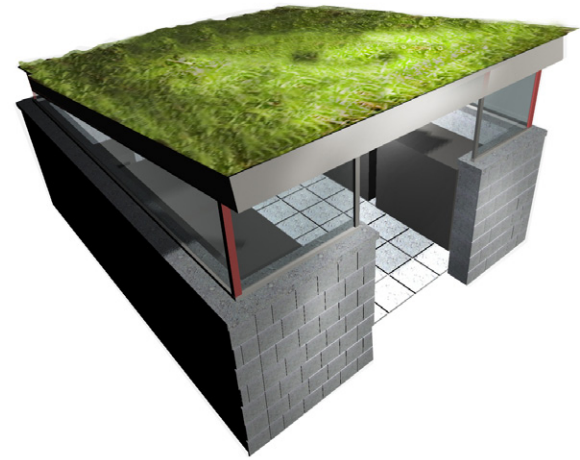
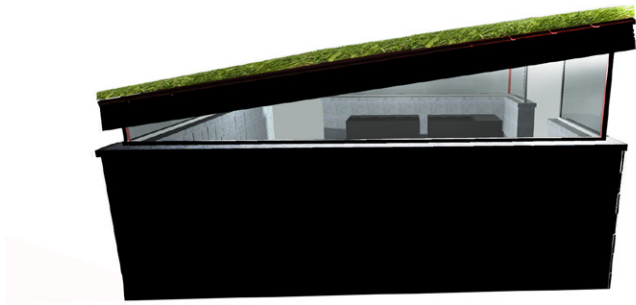


1. RST hiottu putki 50 mm
2. (Lasi tai ilman)
3. Kansikivi Paasikko 430x320x70 mm
4. Paasikko harkkomuurikivi 280x280x280 mm
5. Betonointi
6. Betonilaatta 418x418x80 mm
7. Asennusalusta: asennushiekka 50 mm
8. Pintakerros: sepeli 8–16 mm
9. Rakennekerrokset; pohjarakennesuunni tai kunnallisteknisten töiden mukaan
10. Betoniantura
11. Tiivistetty routimaton murske





ETELÄÄN

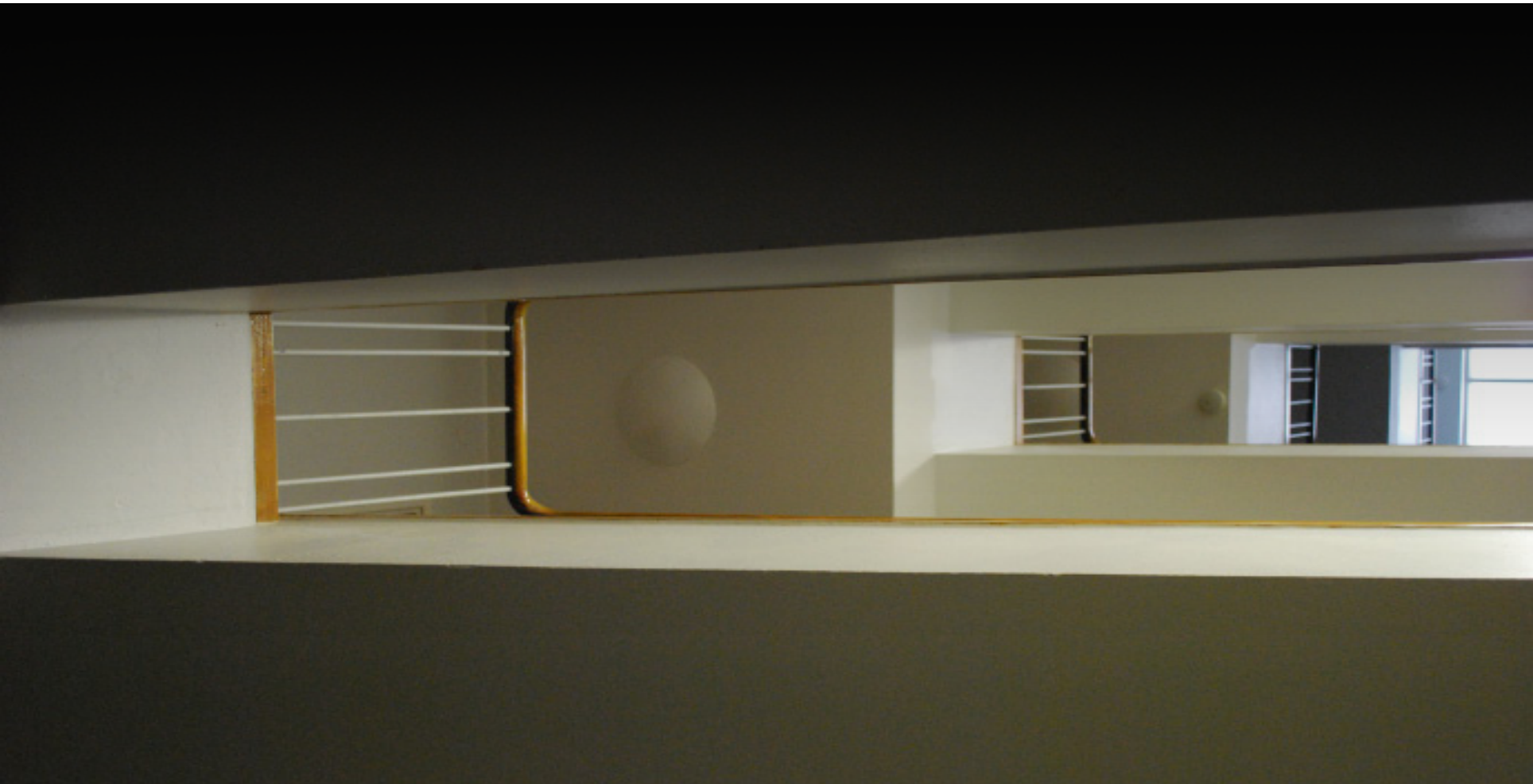


ITÄÄN

8 ARVIOLINTI

Otteita vuosikertomuksesta 1956:

Ensimmäinen kokonainen kalenterivuosi on nyt kulunut umpeen... Poikkeuksellisen kylmä talvi...veden kulutuksen kasvu 100%...rahan arvon aleneminen...lopputulokseen tyytyväinen...hallitus toteaa vielä, että rauha ja hyvä sopu on vallinnut talossa ja toivoo, että näin tulisi aina olemaan. Ainoa erimielisyyden aihe näytti olleen talonmiehen vaihdos, josta yhtiön isännöitsijää ja hallituksen muita jäseniä oli takanapäin arvosteltu hyvinkin ankarasti... (Asikainen 1956)



8.1 PROSESSI

Opinnäytetyön aihetta valittaessa halusin kohdistaa prosessin mahdollisimman lähelle todellisuutta, todellista työkenttää ja todellisia asiakkaita. Kohde, johon itselläni on läheinen suhde, asetti omat haasteensa. Perusteena kohteen valinnalle oli empiirinen tutkimustustani, jonka oli tarkoitus helpottaa prosessin aloittamista. Asukkaiden ja taloyhtiön tuntemus auttoivat tosin osaltaan tiedon keruussa. Rasitteeksi muodostuivat kuitenkin taloyhtiön sisäiset ongelmat, hallinnolliset muutosprosessit ja sosiaalisen toiminnan puute. Jos taloyhtiön toiminta olisi ollut vahvalla ja hyvällä perustalla, olisin ottanut asukkaat mukaan enemmän suunnitteluun ja ideointiin, koska suunnitelman yhtenä tavoitteenani oli kommunikatiivisen toiminnan kautta syntyvä suunnittelijan synteesi. Siltä osin tavoite ei toteutunut. Asukaslähtöinen suunnittelu syntyi lähinnä diskursiivianalyysin, aistinvaraisuuden, hetkellisten kohtaamisten ja lyhyiden keskusteluiden perusteella.

Vaikka yleinen valvonta on suunnittelijan vastuulla, ei suunnittelijan valta ole perusteltua, koska asuinkerrostalojen korjaushankkeissa ei ole pelkästään kyse tiedoista vaan myös arvoista. Kohtasiko suunnittelijan ja käyttäjien arvomaailmat? – kysymykseen en voi antaa vastausta tässä yhteydessä, koska suunnitelmani esittäminen ajoittuu opinnäytetyöaikatauluni ulkopuolelle. Pyrin suunnitelmassani kuitenkin huomioimaan mahdollisimman tasavertaisesti kaikki heterogeeniset käyttäjät ja tekemään niukistisia ja hellävaraisia muutoksia. Ja siltä osin mielestäni tavoite toteutui.

Opinnäytetyössäni oli tärkeää myös syventyä asunto-osakeyhtiöiden korjaussuunnittelun problematiikkaan. Tavoitteenani oli tutustua asuinkerrostalojen toimintaan, päätöksentekoprosesseista tilakäyttöön. Ja siltä osin opin paljon. Kyseisessä kontekstissa ei ollut aikaisemmin toteutettu

taloyhtiöille annettujen ohjeiden mukaisia pitkän aikavälin korjaussuunnitelmia. Taloyhtiössä yhtenä ongelmana on yhteisöllisen ja tavoitteellisen toiminnan puute, joka on edellytys korjaussuunnitelmien läpiviemiseksi ja hyvän lopputuloksen saavuttamiseksi.

Kun ensimmäisen kerran esittelin opinnäytetyötäni taloyhtiön yhtiökokouksessa, oli ainoa kommentti: ”Kun se ei kerran aiheuta meille kustannuksia, niin ihan kiva, ja sitten me saadaan siitä ideoita käytettäväksi.” Luulen, että kommentti johtui nimenomaan läheisestä suhteestani kiinteistöön, ei suunnittelijan työstäni. Yhtiökokous, jossa hankepäätyksiä tehdään, muodostuu lähestulkoon kokonaan henkilöistä, joilla on hyvin pitkä suhde taloon. Se on ollut monen koti jo vuosikymmeniä. Asioihin, jotka ovat aina olleet niin, on vaikea saada muutoksia. Muutokset saattavat monelle synnyttää pelkoja. Korjaushistoriaan ja muihin arkistomateriaaleihin tutustuminen auttoi osaltaan ymmärtämään asukkaiden kiinteää ja merkityksellistä suhdetta taloon.

Päätöksiin taloyhtiön tasolla vaikuttaa ennen kaikkea asumiskustannusten dimensio. Ensimmäinen merkittävä asia, joka tulee perustella suunnitelmissa, ovat kustannukset. Kestävän kehityksen periaatteiden mukaan pyrin hyödyntämään paikallisia ja edullisia materiaaleja sekä säilyttämään vanhaa henkeä, joka on ainutlaatuisia kohteissa. Historiallisuus ja tilojen koskemattomuus ovat säilyttämisen arvoisia. Mutta, mikä on merkityksellistä ja mikä ei, on ollut yksi prosessin haasteista. Hyvä rakennettu ympäristö syntyy, säilyy tai paranee, mikäli siitä aktiivisesti välitetään ja sitä hoidetaan. Ja tätä, käyttäjien herättämistä, olen opinnäytetyölläni myös tavoitellut.

8.2 SISUSTUSARKKITEHTINÄ KORJAUSHANKKEISSA

Vaikka siirtymätilat ovat pääasiassa tiloja, joiden läpi kuljetaan päivittäin, on niillä erittäin tärkeä merkitys taloyhtiön käyntikorttina. Miten toivotaan vieraat tervetulleiksi? Miten pääsen turvallisesti kotiin? Minkälainen ensivaikutelma annetaan uusille asunnonostajille? Mitä viestitään? On siis tärkeää, että siirtymätilat ovat yleisvaikutelmaltaan positiivisia, miellyttäviä, viihtyisiä, turvallisia ja esteettisiä. Arjenkin tulee olla kaunistta. Ja vaikka, suunnittelija ajattelisikin globaalisti, pienetkin mikrotason toiminnot ovat merkityksellisiä. Monista pienistä syntyy iso.

Opinnäytetyöni on herättänyt ainakin taloyhtiössä näkemään asioita, joihin ei aikaisemmin ole kiinnitetty huomiota. Suunnitelman tai osasuunnitelman toteutuminen olisi suuri voitto. Kohde, rakennus ja ympäristö, ovat uniikkeja ja vaalimisen arvoisia.

Asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeita tullaan uuden lain velvoittamana tekemään entistä enemmän. Korjaushankkeiden tulisi olla kokonaisvaltaisia ja käyttäjiä huomioonottavia. Hankkeissa tarvitaan monien eri alojen tietämystä. Kukaan ei voi täydellisesti hallita kaikkea. Samalla, kun suunnitellaan putkistosaneerauksia, voidaan taloyhtiössä parantaa estetiikkaa ja toimintoja. Ei pelkästään talotekniikalla ja rakennuksen kiinteillä osilla ole elinkaarensa, vaan myös toiminnoilla. Siinä sisustusarkkitehdin rooli olisi tärkeä.

Kun viime vuoden aikana kuuntelin seminaariesityksiä ja kartoitin erilaisia menneillään olevia hankkeita korjausrakentamisesta, palvelun tarjoajista ja uusista teknisistä mahdollisuuksista, huomasin, ettei sisustusarkkitehtuuria mainittu missään. Kuitenkin monissa korjaushankkeissa parannetaan samalla estetiikkaa ja toimintoja.

Suunnitteluprosessissani huomasin myös, ettei sisustusarkkitehtikään voi toimia yksin korjaushankkeissa. Esimerkiksi tässä kontekstissa tulisi tehdä samanaikaisesti korjauksia, lämmön, ilmanvaihdon, sähkön ja muun talotekniikan osa-alueilla, joita varten on omat osaajansa.

Korjaussuunnittelijaryhmä parhaimmillaan siis koostuu eri alojen asiantuntijoista, joista sisustusarkkitehti on yksi.

9 LÄHTEET

Painetut lähteet:

G1 Suomen rakentamismääräyskokoelma. Asuntosuunnittelu. Määräykset ja ohjeet 2005
Helmaa, E., (toim.) 2004, Talosauna. Tutkimus asuinkerrostalojen talokohtaisista saunoista. Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen rakennuslaboratorio. Helsinki: Rakennuskirja Oy
Neuvonen, P., (toim.) 2006. Kerrostalot 1880 - 2000 - arkkitehtuuri, rakennustekniikka, korjaaminen. Rakennustietosäätiö RTS. Rakennustekniikan keskus-säätiö. Museovirasto. Rakennustieto Oy. Tampere: Tammer-paino Oy
Niskanen, R., 2000. Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista. Lahden kaupungin museo. Kukkila: Salpausselän Kirjapaino
Silvennoinen, H. - Hirvonen, J., (toim.) 2002. Koti kerrostalossa. Asukkaiden arjen kokemuksia asumisestaan. Ympäristöministeriö. Helsinki: Edit Prima Oy
Tapaninen, A., 2002. Ympäristö ja hyvinvointi. Helsinki: WSOY: Stakes
Ympäristöministeriö, 2007. Korjausrakentamisen strategia 2007 - 2017. Linjauksia olemassa olevan rakennuskannan ylläpitoon ja korjaamiseen. Ympäristöministeriön raportteja 28/2007. Helsinki. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/ymparistoministerio/julkaisut/ymparistoministerion-raportteja-sarja>

Elektroniset lähteet:

Helsingin kaupunki, 2009. Kehittyvä kerrostalo [viitattu 18.1.2010]. Saatavissa: <http://www.ksv.hel.fi/kerrostalo/teemakortit>
Hertsi, J. 2010. Kariniemi-seura ry. Kariniemi - keidas keskellä kaupunkia [viitattu 24.3.2010]. Saatavissa: <http://www.kariniemi-seura.com/>

Lahden kaupunki, 2010. TILDA - tilastotietokanta [viitattu 17.3.2010]. Saatavissa: <http://www4.lahti.fi/verkkotilastointi/>
Ympäristöministeriö, Museovirasto, 2008. Kulttuuriympäristön ja korjausrakentamisen käsitteitä [viitattu 11.10.2009]. Saatavissa: http://www.rakennusperinto.fi/muuta_sisaltoa/kasitteisto

Suulliset lähteet:

Niskanen, R., 30.9.2009. Tutkija, rakennusarkkitehti. Lahden museoviraston rakennusyksikkö. Puhelinkeskustelu
Friman, M., 22.12.2009. Palotarkastaja. Päijät-Hämeen pelastuslaitos. Puhelinkeskustelu
Oksanen, M., 23.3.2010. Palotarkastaja. Päijät-Hämeen pelastuslaitos. Puhelinkeskustelu
Maasilta, R., 23.12.2009. Asukas. Haastattelu
Maasilta, R., 12.1.2010. Asukas. Haastattelu
Jääskeläinen, T., 23.3.2010. Lahden seudun aluepalvelut. Kuntatekniikka. Haastattelu

Muut lähteet:

Siteeraukset ilman lähdettä tekijän.

Pohjolainen, A., 1964. Isännöitsijä. Vuosikertomus. As Oy Kolkankatu 8. Arkisto
Asikainen, E.A., 1955. Isännöitsijä. Vuosikertomus. As Oy Kolkankatu 8. Arkisto
Osakshuoltelu, 1955. As Oy Kolkankatu 8. Arkisto

Kuvat:

Kuvat ilman numerointia ja lähdeettä tekijän.

Kuva 1. Karkulahti, M., 2009. Arkisto, kutsukortti

Kuva 2. Tilda, 2010. <http://www4.lahti.fi/verkkotilastointi/>

Kuva 3. Lahti, 2010. <http://www.lahti.fi>

Kuva 4. Tilda, 2010. <http://www4.lahti.fi/verkkotilastointi/>

Kuva 5. Tilda, 2010. <http://www4.lahti.fi/verkkotilastointi/>

Kuva 6. Tilda, 2010. <http://www4.lahti.fi/verkkotilastointi/>

Kuva 7. Tilda, 2010. <http://www4.lahti.fi/verkkotilastointi/>

Kuva 8. Koljonen, T., <http://www.panoramio.com/photo/11532912>

Kuva 9. <http://fi.wikipedia.org/wiki/Lanu-puisto>

Kuva 10. <http://www.everywheremag.com/photos/7919.jpg>

Kuva 11. http://www.lemminkainenbetonituote.fi/fi/Formento/Betonipaallysteet/Laatat/418x418x80_mm

Kuva 12. <http://www.kekkila.fi/kotipuutarhurit/tuotteet/hiekat-ja-kivet/puutarhahiekka-punainen-graniitti>

Kuva 13. <http://realneo.us/blog/bill-macdermott/green-roofs-for-healthy-australian-cities>

Kuva 14. <http://fi.wikipedia.org/wiki/Tiedosto:Malevitj.jpg>

Kuva 15. <http://www.styleinvestors.com/zip-zag-chair/>

Kuva 16. Karkulahti, M., 2009. Arkisto, valokuva.

Kuva 17. <http://www.kilpi-koskinen.fi/>

Kuva 18. <http://www.consumer.philips.com/c/ecomoods-valaisimet/10925/cat/fi/>

Kuva 19. http://www.vileda.com/servlet/PB/show/1018748/FI2009_1_Mats.pdf

Kuva 20. <http://www.kilpi-koskinen.fi/>

Kuva 21. <http://www.consumer.philips.com/c/ecomoods-valaisimet/10925/cat/fi/>

Kuva 22. <http://www.slo.fi/www/fi/Ajankohtaista/tuoteuutisarkisto/Sivut/HagerVdssavuilmaisimet.aspx>

Kuva 23. <http://www.consumer.philips.com/c/ecomoods-valaisimet/10925/cat/fi/>

Kuva 24. http://www.fagerhult.com/shop/produkt.asp?sprak=303&kategori_id=4&serie_id=197&produkt_id=591

Kuva 25. <http://ovella.fi/fillarikoukutjapyoratelineet>

Kuva 26. <http://ovella.fi/fillarikoukutjapyoratelineet>

Kuva 27. <http://www.punta.fi/Penkit-ja-naulakot.67.0.html>

Kuva 28. <http://ovella.fi/fillarikoukutjapyoratelineet>

Kuva 29. http://www.sepelisampo.fi/product_details.php?p=18

Kuva 30. http://www.lemminkainenbetonituote.fi/fi/Formento/Betonipaallysteet/Laatat/418x418x80_mm

Kuva 31. <http://www.lemminkainenbetonituote.fi/fi/Formento/Betonipaallysteet/Nurmikivet/Golf-kivi>

Kuva 32. <http://www.consumer.philips.com/c/ecomoods-valaisimet/10925/cat/fi/>

Kuva 33. <http://www.consumer.philips.com/c/ecomoods-valaisimet/10925/cat/fi/>

Kuva 34. <http://www.lassila-tikanoja.fi/fi/PalvelutJaTuotteet/palvelujatuotevalikoima/ymparistotuotteet/jateastiat/LTErgoBin/Sivut/Default.aspx>

Kuva 35. http://www.lemminkainenbetonituote.fi/fi/Formento/Muurit_ja_verhoukset/Paasikko-harkkomuurikivi

Kuva 36. <http://update.econnection.fi/yliopistokeskus/nestori/index.php?nav=12>

Kuva 37. <http://kartat.eniro.fi/>

10 LIITTEET

LIITE 1 INVENTOINTIKORTIT:

Alueen inventointi
Kohteen inventointi
Pihan inventointi
Porrashuoneen inventointi
Tuulikaapin inventointi
Välinevaraston inventointi

Painetut lähteet:

Niskanen, R., 2000. Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista. Lahden kaupungin museo. Kukkila: Salpausselän Kirjapaino

Muut lähteet:

As Oy Kolkankatu 8, 2009. Arkisto

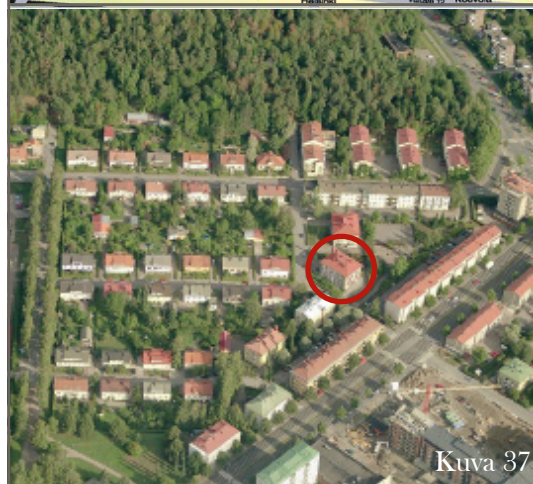


1955

Lahdessa asukkaita 49 497.
Kartanon alueen vanhimmat rakennukset 1800-luvun lopulta, mm. August Fellmanin rakennuttama rakennus, jonka tiloissa Lahden museo aloitti toimintansa v.1928.
Satamassa paljon teollisuutta ja rautatie.
Vihreä luonto, vesistö (Vesijärvi) ja liikuntamahdollisuudet (Kisapuisto) alueen tunnuspiirteinä.
Lahden suurimmat asuinrakennukset, Hakatornit, on suunnitellut KK:n arkkitehti Mauri Karkulahti.
(Lähde)

2010

Lahdessa asukkaita 100 030.
Rakennuskanta pääosin 1940- 1950-luvulta.
Uusimmat asuinrakennukset alueen pohjoisosaan 2000-luvulla.
Historiallinen kerroksisuus, virkistäytyminen, väljä rakentaminen ja luonnonläheisyys tunnuspiirteinä.
Uusi asemakaava, Ranta-Kartano, vahvistettu.
Koulurakennukset.



1955

Carolus Lindberg, 1922 "katulinjaukset".
Otto-Iivari Meurman, 1931, korttelijako ja rakennusmassoittehu.
Vanhin rakennus, ns. apteekkarin talo, vuodelta 1928.
Karihovin korttelipuisto.
Kisapuisto.
Kariniemen kasvusto ja puusto.

2010

Kariniemen pientaloaluen katumiljööt maakunnallisesti arvokkaita kohteita.
Rakennukset luokiteltu Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi kohteiksi.
Rauhallinen ja vihreä asuinympäritö. Piha-alueita reunustaa pensasaidat.
Kapeat kadut, urheilukentät ja vesiurut.
Taustalla vehreä Kariniemenmäki Lanu-puistoineen.
Keskustan palvelut kävelymatkan etäisyydellä.
Kariniemi-seura ry., perustettu 1988

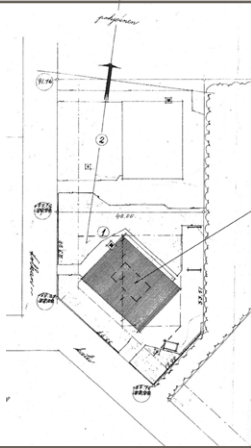


1955

Punatiilikatot ja rapatut julkisivut maanläheisine väreineen tunnusomaista.
Kolkankatu kaartaa Lahdenkadulta Kariniemenkadulle.

2010

Kolkankadun katumuutos 1958. Uusi katuossuus Johannakatu.
Historiallista kerroksisuutta rakennuksissa.
Suuret piha-alueet.



1955

Rakennus sijoittuu tontille alueelle tyypilliseen tapaan katulinjan mukaan. (poikkeaa pientalo-akaavasta)
Lahdenkadun, Kolkankadun ja Kariniemenkadun asuinkerrostalojen sisään jää Karihovin puistoalue. Asemapiirros vuodelta 1954.

2010

Ei asemakaavamuutoksia.



KOHTEEN INVENTOINTI

PIRJO VIRTANEN
16.2.2010



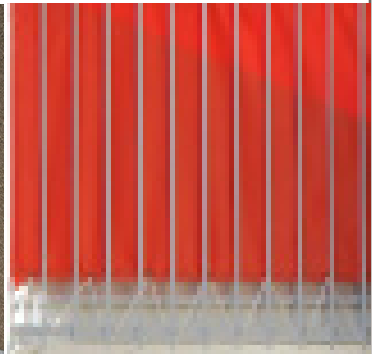
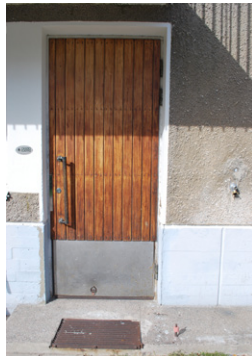
1955	1954 VR:n työntekijöiden perustama asunto-osake-yhtiö. Muutto 1.10.1955. Arava-lainoitettu pistetalo. Arkkitehti Mauri Karkulahti. Rakennusliike Vilho Kivinen. Asukkaita 63 (1955), joista alle 16-vuotiaita 20. Asuinhuoneistot 835 m ² Asuntoja 18 sekä kellarikerroksessa talonmiehen asunto.	2010 “Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Miljööön mittakaavaa ja rakennuksen syntyikaansa heijastavia materiaaleja ja detaljeja kannattaa vaalia.” Asukkaita 27, joista yli 63-vuotiaita 9. Vuokralaisina 17 henkilöä (16.2.2010). Taloyhtiön omistuksessa oleva kellarikerroksen huoneisto vuokralla.
------	--	---

JULKISIVU	1955	2010
RUNKO	Ulkoseinät 1½ kiven tiilimuurit, erkkerien kohdalla 2 x ½ kiveä + tojalevy.	
IKKUNAT	Puiset mäntyä. Asuntojen ikkunat sisäänaukeavat. Kellarin sisään-ulos aukeavat. Porrashuoneen alaikkuna mäntykarminen, lasilistat tammea.	Ikkunat uusittu kolminkertaisiksi 1998. Sisäänkäynnin ikkunan karmien kunto huono.
ULKO-OVET	Sisäänvedetty portaali ja välinevaraston puiset ovet kaakossa.	Ei kunnossapitoa. Ovipumppu uusittu 1981.
VERHOUS	Kellertävän ruskea roiskerappaus. Ka-Hi-tiiltä pääsisäänkäynnin seinillä.	Tummunut terastirappaus, muutamia paikkauksia.
VARUSTEITA	Roskanpolttuuni ja keskuslämmityshormi luoteessa	Poistettu käytöstä 1.8.1970.

RUNKO	1955	2010
	Talon kantavana pystyrunkona tiilimuurirunko. Väestönsuoja teräsbetonia. Koillisen, lounaan puolella valkoiseksi maalatut hienorapatut pilasterit, 3 kummallakin puolella. Suora yksivartinen porras, mosaiikkibetonia. Sokkeli tiili/betonia. Ohutrappaus ja maali.	Hyväkuntoinen.

ALAPOHJA	1955	2010
	Maanvarainen.	

ULKOTASOT	1955	2010
PARVEKKEET	Ulokeparvekkeet (kaakkoon) ja sisäänvedetyt (koilliseen ja lounaaseen) teräspinnakaitein ja oranssipunaisine markiisi-kankain. Teräsbetonia.	Parvekkeiden korjaus, pinnoitus ja maalaus 2009. Kunto hyvä.
PORTAALI	Vedeneristyksen päällä suojabetonilaatta. Betonista valettu ruutuihin, päällä sepelikiveys.	Pintavaurioita.
VESIKATTO	1955	2010
	Aumakatto, jossa lape, katettuna punatiilein. kat-toikkunoissa lasitiiliä. Kattoluukut pellitetty. Riippukourut teräspeltiä galvanoiduin kannattajin. Vaaleanharmaaksi maalatut syöksytorvet. Räystäät valettu.	Katon korjaus ja tiilien uusiminen sekä lumiesteet 2002.



PIHAN INVENTOINTI

PIRJO VIRTANEN
16.2.2010

	<p>1955</p> <p>Rakennus sijoittuu pihan keskelle. Kaksi sivua rajoittuu katuun, yksi puiston kävelytielle ja yksi naapurin pihaan. Kaksi sisäänkäyntiaukkoa. Aidat tontin kahdella sivulla teräsputkesta tehtyihin pystytolppiin, joihin pulteilla kiinnitetyt puiset juoksut.</p>	<p>2010</p> <p>Portit Ammattikoululta 1956, korjaus 1964 ja 2002. Takapihan porttien poisto 2005.</p> <p>Puustot ja korkea pensasaita suojaa pihaa. Näkymä vehreä. Pihakilpailussa II palkinto 1969.</p>
<p>SOMMITELMA</p> 	<p>1955</p> <p>Takana (luode) autopaikat, jätetila ja roskanpoltto. Etupihassa lipputanko ja leikkialue (hiekkalattikko). Pyöräteline. Kuivatus ja pölytystelineet lähellä sisäänkäyntiä. Kulkuväylät, pienet polut, talon suuntaisesti. Pääsisäänkäynnille johtavat betonilaatat.</p>	<p>2010</p> <p>Sommitelma pysynyt samana. Ei leikkialueita. Ei oleskelutilaa. Runsaasti isoja pensaita. Suurin käyttämätön tila pohjoissuunnassa. Pieni ja tiivistunnelmainen. Suorakaiteen ja kaarevia muotoja.</p>
<p>KASVILLISUUS/PÄÄLLYSTEET</p> 	<p>1955</p> <p>Alusrakenne hiekkaa. Kantava kerros ahto- tai kiilakivikerrosta, jonka päällä soraa ja sepeliä. Kulutukerros jyrättyä soraa. (tiet, käytävät ja pihamaatilat) Ruuhokentillä savikerroksen päällä ruokamultaa, kylvetty ruoho ja jyräys.</p>	<p>2010</p> <p>Nurmikkoa, soraa, sementtilaattoja 1959 liuskekiviä 1958. Piha epätasainen ja vaikeasti liikuttava. Orapihlaja-aita, 1956. Poppelipuut poistettu 1974, tilalle 2 punavaahteraa. Ruusuja ja pensaita 1960 - 1980. Erlaisia pensaita (mm. jasmiini) ja kukkaistutuksia. 2 pihlajaa lounaispuolella.</p>

VARUSTEET, ELEMENTIT



1955

Lankkureunainen betoninen hiekkalaatikko etupihalle. Lipputanko betonijalustalle terästukien varassa.
Pölytys- ja kuivatustelineet (3 kpl) puu- ja putkirakenteisina.

Jäteastioiden alla betonilaatta.

1,5 m:n pituiset pintavesikourut betonista maahan upotettuina. rakennuksen ympärys salaojitettu. Salaojakaivot, sadevesikaivo, hajotuskaivot ja perusvesikaivo.

2010

Hiekkalaatikko purettu 1975.
Uusi lipputanko 1968. Kunto heikko. Uudet pölytys- ja kuivatustelineet 2002.

Jätetila epäsiisti ja avoin.

Runsaasti kaivonkansia lounassa ruohokentällä.
Sadevesikaivo liian korkealla.

VALAISTUS



1955

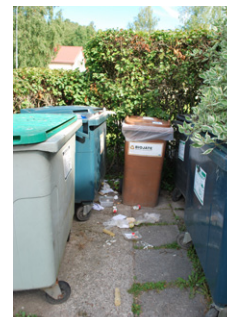
Numerovalot lounaan puoleisella seinustalla ja porrashuoneen ulko-oven vierisellä seinällä.

2010

Numerovalot edelleen, porttaalin valaisin muoviva.

Kaksi seinävalaisinta koillis/luodenurkkauksessa liiketunnistimilla, 2006.

Valaistus heikko, paljon pimeitä paikkoja.



PORRASHUONEEN INVENTOINTI

PIRJO VIRTANEN
16.2.2010

SIJAINTI	1955 Porrashuone sijoitettuna rakennuksen keskelle.	2010
MUOTO	1-vartiset suorat portaat. Kulkuleveys 1100 -1300 mm.	Hissisuunnitelma 2009. Ei päätöstä hankkeesta.
OVET	1955 Porrashuoneen lasilaakaovi valkoinen, lasilistat mahonkia. Oy Veljekset Lampilan ovenvedin n:o 12, työmmin n:o 124	2010 Ovipinnat heikossa kunnossa. Alkuperäiset heloineen, paitsi ovipumppu. 1970-luvulla maalattu kirkkaan valkoiseksi.
IKKUNAT	Valokuilu.	
KAIDE	Valkoiseksi maalatut teräspinnakaiteet. Puujohdin valikoitua koivua. Puunapit. Syöksyjen reunapalkin päälle koivulankkupäällystys laatua L piirustusten mukaan.	Kaiteet maalattu 1970-luvulla okrankeltaiseksi. Muutamia puunappeja puuttuu.
SEINÄT	1955 Tiili, kalkki, tasoitettu, maalattu.	2010 Seinät, katto ja kaide maalattu 1992. Kunto melko hyvä. Pientä pinta korjausta vaatii.
KATTO	Valokuilu. Betoni, tasoitettu, maalattu.	2006 käyttövesiputkiston yhteydessä koteloiteja.
LATTIA	Mosaiikkibetoni, kiviaines marmoria.	Hyväkuntoinen.

VALAISTUS

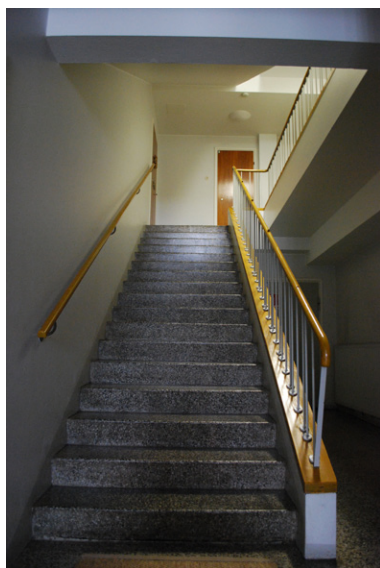
1955

2010

Ei tietoa.

Loisteputkivalaisimia katossa tasanteilla.
Pitkät valaisimet päällä 24 h.

Porrasnousuissa pimeitä kohtia.



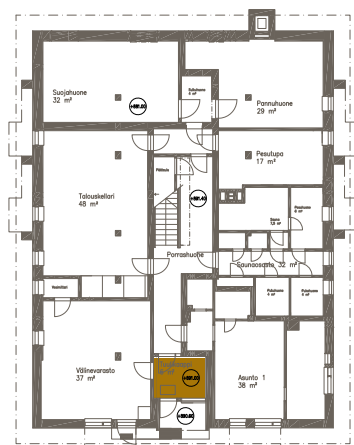
TUULIKAAPIN INVENTOINTI

PIRJO VIRTANEN
16.2.2010

SIJAINTI

1955

2010



Rakennusmassaan sisennetyn sisäänkäynnin jälkeen.
Kulku sisäänkäynnin tai urheiluvälinevaraston kautta.

Suorakaiteen muotoinen, 6m²

OVET

1955

2010

Ulko-ovi mahonkipintainen, karmit mäntyä ja lasilistat mahonkia. Ovi Veljekset Lampilan ovenvedin n:o 12, työnkin n:o 124. Potkupelti ruostumaton-terästä. Abloy-lukko, malli 382. Ovipuskurit ja aukipitorenkaat.

Ovipinnat heikossa kunnossa. Ei ilmatiivis.
Ovipumppu vaihdettu.

IKKUNAT

Iso ikkuna portaalin ja tuulikaapin välissä pintahiottua lasia 6 mm. Ikkunan karmit mäntyä, lasilistat tammea.

Ikkunakarmien pinnan heikossa kunnossa.

SEINÄT

1955

2010

Tiili/betoni, kallkitasoite ja maali.
Yksi seinä vaaleaa 1/2 kiven Kahi-tiiltä, puhtaaksi-muuraten. Saumaus värillisellä laastilla.

Tiiliseinä maalattu valkoiseksi 1974.

KATTO

Valkoinen maali betonipinnalla.

LATTIA

Mosaikkibetoni, kiviaines marmoria. mattosyvennyksen kehystetään kulmaraudalla ja kynnyksissä. Matto kuminen.

Hyväkuntoinen. Mattosyvennyksen rautalistat huonossa kunnossa.

VALAISTUS

1955

2010

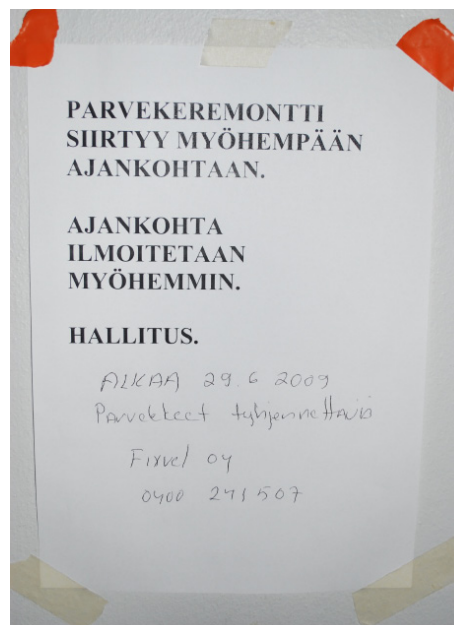
Ei tietoa.

Katossa pyöreä lasikupunen valaisin.

VARUSTEET

Nimi- ja ilmoitustaulu Kilpiteos Oy:n

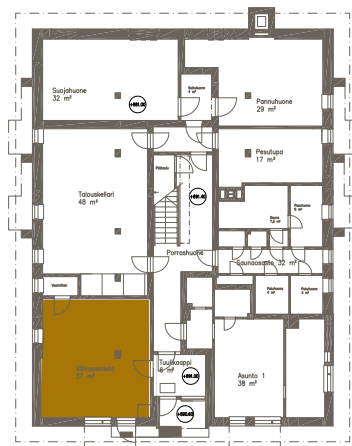
Nimitaulu valon haalistama.



VÄLINEVARASTON INVENTOINTI

PIRJO VIRTANEN
16.2.2010

SIJAINTI



1955

Sisäänkäynnin vasemmalla puolella kellaritasossa.
Välinevarston kautta kulku vesimittarihuoneeseen.

2010

Suorakaide. 37 m²

OVET

1955

Ovi mahonkipintainen, karnit mäntyä.
Kellokosken vedin n:o 21.
Abloy-lukko, malli 112.
Vesimittarihuoneen ovi maalattu ponttilautapei-
liovi. Kellokosken vedin n:o 21, m.krom.

2010

Alkuperäinen. Pinta huonokuntoinen. Ei ilma-
tiivis.

IKKUNAT

Puiset, ikkunapenkki valettu betonista, teräs-
hierretty. Pintahiottua lasia 6 mm. Ulkopuit-
teet rautalankalasia ja varustettu sormihaoilla ja
pyrstökoukuilla.

Ikkunat vaihdettu 1998.

SEINÄT

1955

Betoni/tiili, rappaus.

2010

Alkuperäinen.

KATTO

Betoni.

Alkuperäinen.

LATTIA

Maanvarainen alapohja, betoni, puuhierto.

Alkuperäinen. Halkeamia.

VALAISTUS

1955

2010

Ei tietoa.

Kaksi lasikupuista pyöreää kattovalaisinta.

VARUSTEET

Suksiteline arkkitehdin piirustusten mukaan,
puuta. Hylly lastenvaunuja varten.
Pyöräteline soveltaen RT 989.61:tä.

Alkuperäiset, heikko kuntoiset.



LIITE 2 CAD-PIIRUSTUKSET:

Pihan luonnossuunnitelma	1:200
Jätekatos:	
Pohjapiirustus	1:50
Leikkaukset	1:50
Detalji 1	1:5
Julkisivut	1:50
Lattiakaavio	1:50
Kattokaavio	1:50
Perennapenkki:	
Pohjapiirustus	1:50
Leikkaus	1:50
Julkisivut	1:50
Välinevarasto ja tuulikaappi:	
Pohjapiirustus	1:50
Leikkaukset	1:20
Detalji 2	1:1
Porrashuone:	
Pohjapiirustus	1:50
Tuulikaappi, porrashuone, välinevarasto:	
Tilapinnat	1:100
Kattokaavio	1:100