



Tilaaja:

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7
96100 Rovaniemi

Hanke:

Rovaniemen kaupungintalon korjaus

TARVESELVITYS

Sisällys

1. TIIVISTELMÄ	3
2. KORJAUSHANKKEEN LÄHTÖKOHDAT JA TARVE.....	4
2.1 Nykyinen rakennus.....	4
2.2 Rakennussuojelu, kaupungintalon suojelutilanne ja arvot	5
2.3 Rakennusterveys.....	7
2.4 Toiminnalliset ja taloudelliset perustelut.....	7
2.5 Tekniset perustelut	12
3. TULEVAN TOIMINNAN TAVOITTEIDEN MÄÄRITTELY	16
3.1 Tulevan toiminnan kuvaus.....	16
4. KAUPUNGINTALON KORJAUSHANKE JA TILANKÄYTTÖVAIHTOEHDOT	16
4.1 Tarveselvityksessä tutkitut korjausvaihtoehdot ja toimintojen uudelleenjärjestäminen	16
4.2 Korjausvaihtoehtojen vertailu	21
4.3 Väliaikaisten tilojen tarve ja hankinta	22
5. KORJAUSHANKKEEN TAVOITTEIDEN MÄÄRITTELY	23
5.1 Tilojen mitoituspäätökset ja alustava tilaohjelma.....	23
5.2 Tilojen laatuvaatimukset.....	25
5.3 Rakennetekniset tavoitteet	26
5.4 Sähkötekniset tavoitteet	26
5.5 LVIA-tekniset tavoitteet	26
5.6 Taloudelliset tavoitteet ja reunaehdot	27
6. AIKATAULU	27
7. KUSTANNUKSET, RAHOITUS JA VAIKUTUKSET	27
7.1 Hankkeen kustannusarvio.....	27
7.2 Hankkeen rahoitussuunnitelma.....	28
7.3 Hankkeen taloudelliset vaikutukset	28
8. HANKEPÄÄTÖSESITYS	28

1. TIIVISTELMÄ

Rovaniemen kaupungintalo on vuonna 1988 valmistunut arvorakennus ja paikallisen työn taidonnäyte. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Alvar Aallon luonnosten pohjalta Elissa Aallon johdolla Arkkitehtitoimisto Alvar Aalto & co.

Rakennus on osa Alvar Aallon suunnittelemaa Rovaniemen kulttuuri- ja hallintokeskusta, joka on arvioitu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). Rakennus on suojeltu Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa (12.11.2012), tontin merkinnällä PY/s ja rakennuksen merkinnällä sr/156). Nykyinen asemakaava on vuodelta 1975. Asemakaavan muutostyö on kesken. Museoviraston kantana on, että rakennuksen suojelu asemakaavalla tulee saattaa päätökseen.

Rovaniemen kaupungintalo on toiminut alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan kaupungin hallintorakennuksena valmistumisestaan lähtien. Viime vuosina rakennuksen tilakapasiteetti on ollut toimistotilojen osalta vajaalla käytöllä. Kaupungintalo on toistaiseksi tyhjentyessä käyttäjistä vaihteittain syksyyn 2019 mennessä sisäilmaongelmien vuoksi ja rakennuksen tulevaa korjausta silmällä pitäen.

Rakennuksen tiloissa on koettu sisäilmaoireita, joiden syitä on tutkittu ja havaittuja puutteita on osin korjattu. Korjausten jälkeen oireilua on kuitenkin koettu edelleen. Tehtyjen sisäilmatutkimusten mukaan oireilu johtuu todennäköisesti useamman eri tekijän yhteisvaikutuksesta. Todennäköiset syyt ovat tutkimusten perusteella tiedossa, tarkentavat tutkimukset ovat vielä osittain kesken.

Tarveselvitystyön tavoitteena on ollut tutkia kaupungintalon tilankäytön tehostamista toimitilakäytössä ja kartoittaa tähän liittyen tarvittavien taloteknisten ja rakenneteknisten korjausten tarve. Tarveselvityksen puitteissa on tutkittu nykyisen rakennuksen asettamia reunaehdoja rakennuksen käyttötarkoitukselle, tilankäytön tehostamiselle ja toiminnallisuuden parantamiselle suojelukysymykset huomioon ottaen.

LVIS- ja rakenneteknisten korjausten ja muutosten tarve kumpuaa toisaalta rakennuksen käyttöä rajoittavasta sisäilmaongelmasta, ja toisaalta tilankäytön tehostamisesta syntyvistä vaatimuksista rakennuksen ilmanvaihdon, rakenteille ja teknisille järjestelmille. Myös rakennuksen iän myötä syntynyt kuluminen on aiheuttanut rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien kunnostus- ja ajanmukaistamistarpeita.

Taloudellisten ja rakennussuojelullisten tavoitteiden kannalta olisi edullista säilyttää rakennus nykyisessä tai nykyisen kaltaisessa käytössä toimisto- ja hallintorakennuksena. Toimistosiiptien C- ja D tulevan käytön tulisi vastata vaatimustasoltaan tavanomaista toimistotyöskentelyä, jotta esimerkiksi ilmavaihdon ratkaisut eivät muodostu toteutuksen kannalta liian vaativiksi toteuttaa.

2. KORJAUSHANKKEEN LÄHTÖKOHDAT JA TARVE

2.1 Nykyinen rakennus

2.1.1 Kuvaus (perustiedot, käyttötarkoitus ja nykyinen toiminta)

Kohde:

Rovaniemen kaupungintalo

Hallituskatu 7, 96100 Rovaniemi

Kortteli 39, tontti 6, kaupunginosassa 1

Rakennus on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

Rakennuksen kerrosala 10 872 k-m² (pääpiirustusten mukaan)

Huoneistoala 11 426 m²

Bruttoala 13 023 brm²

Tilavuus 48 463 m³

Asemakaavatilanne: Voimassa oleva kaava on vuodelta 1975. Kaavamuutostyö on käynnistetty 1998, kesken.

Rovaniemen kaupungintalo (Arkkitetoimisto Alvar Aalto & co, valmistunut vuonna 1988) toimii alkuperäisessä käytössään kaupungin hallinnon edustus-, kokous- ja toimistotiloina sekä asiakaspalvelutiloina. Rakennuksessa toimii myös yleisölle avoin henkilöstöravintola.

Rakennus on aikanaan mitoitettu 242:lle toimistotyöntekijälle ja 36:lle muulle työntekijälle. Rakennuksen toimisto- ja yleisötilojen ja varsinkin niihin liittyvien aula- ja käytävätilojen mitoitus on väljä.

Viime vuosina rakennuksen toimistotilat ovat olleet käytössä vajaalla kapasiteetilla johtuen pääasiassa työntekijöiden kokemista sisäilmaoireista. Tarveselvitystyöryhmälle ilmoitettu rakennuksen arvioitu käyttäjämäärä on ollut noin 230 henkeä. Toisaalta rakennuksen kokoustilojen käyttöaste on ollut korkea.

Rakennuksen 1. kerroksessa on toiminut yhteispalvelupiste Osviitan asiakaspalvelupiste. Rakennusvalvonnan tiloissa on ollut asiakaspalvelua aamupäivisin (rakennusvalvonnan päivystystoiminta). Kellaritiloissa on tällä hetkellä paljon vajaa-käyttöisiä tiloja sekä teknisiä tiloja, joiden tarve on muuttunut tai poistunut tekniikan kehityksen myötä (mm. atk:n käyttöön varatut tilat).

2.1.2 Korjaushistoria

Rakennuksessa on tehty toistaiseksi lähinnä ylläpitäviä korjauksia. Huonetilojen järjestelyjä on tehty vähäisessä määrin. Rakennuksessa on tehty asiakaspalvelujärjestelyjen muutoksia sekä lähinnä ensimmäisessä kerroksessa kulunvalvontaan liittyviä muutoksia. Rakennuksessa on tehty rakennusterveyteen liittyen kellarikerroksessa C-siivessä laajempi kunnostustyö, jonka yhteydessä uusittiin alapohjarakenteita ja kunnostettiin rakennuksen siivouskeskus ja päätearkiston tilat. Rakennuksessa on tehty laajamittainen mineraalivillakuitujen poisto ilmanvaihtokanavien osalta. Korjausten yhteydessä on uusittu joitakin alakattoalueita rakennuksen C-siivessä.

Kiinteistön vesikatolle on asennettu uusi bitumikermi vanhan päälle vuonna 2015.

Rakennuksessa on tehty IV-teknisiä kunnostus- ja uusimistöitä.

2.1.3 Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset

Rovaniemen kaupunginhallitus on hyväksynyt kaupungintalon tarveselvityksen ensimmäisen version kokouksessaan 9.10.2017, § 481.

Työryhmän tehtävänä on ollut päivittää tarveselvitys ja tehdä yksityiskohtainen esitys kaupungintalon korjaustavasta ja tiloihin sijoittuvista toiminnoista. Työn lähtökohtana on ollut rakennuksen käyttö konsernitalona, jonka yleispätevät toimisto- ja kokoustilat sekä rakennuksen arkkitehtonisesti arvokkaat yleisö- ja edustustilat mahdollistavat myös kaupungin organisaation ulkopuolisten tahojen sijoittumisen rakennukseen.

2.2 Rakennussuojelu, kaupungintalon suojelutilanne ja arvot

2.2.1 Suojelutilanne

Rovaniemen kaupungintalo kuuluu Alvar Aallon suunnittelemaan Rovaniemen kulttuuri- ja hallintokeskukseen, joka on arvioitu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). Rakennus on suojeltu Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa (12.11.2012) tontin merkinnällä PY/s ja rakennuksen merkinnällä sr/156 (*Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus tai rakennuksen osa, jota MRL 43 § 2 mom. nojalla ei saa purkaa ilman MRL 127 §:n mukaista lupaa. Suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteessä olevaan luetteloon ja perusteluihin*). Nykyinen asemakaava on vuodelta 1975. Kaavamuutostyö on käynnistetty vuonna 1998 mutta se on toistaiseksi kesken. Keskeneräisen asemakaavatyön vuoksi rakennuksen korjaustöiden suunnittelussa on suojelukysymysten osalta edetty museoviranomaisen kanssa neuvotellen. Rakennuksen korjaussuunnittelun tavoitteena on jatkossakin edetä yhteistyössä suojeluviranomaisen ja Alvar Aalto Säätiön kanssa siten, että korjaustyön ratkaisut ovat yhteisesti hyväksytyt. Suojeluviranomainen (Museovirasto) edellyttää kuitenkin, että kohteen suojelu asemakaavan tasolla on joka tapauksessa saatettava loppuun. Jollei asiassa edetä on Museovirastolla vahvat perusteet esittää rakennuksen suojelemista rakennusperintölain (498/2010) nojalla. Suojeluviranomaiselta tulee pyytää lausunto kaupungintalon korjaussuunnittelusta sen kaikissa eri suunnitelmavaiheissa.

2.2.2 Lähtökohdat

Rovaniemen kaupungintalosta laaditussa rakennushistoriaselvityksessä (Rovaniemen kaupungintalon rakennushistoriaselvitys, 28.12.2017 Tuula Pöyhiä, Alvar Aalto -säätiö) todetaan rakennuksesta yleisesti: *"Rovaniemen kaupungintalo saattaa antaa ensi silmäyksellä, erityisesti idästä, D-siiven takaa saavuttaessa ajatuksen tavanomaisesta virastotalosta. Perusrakenne onkin 1970-80-luvuille tyypillinen kaksikäytäväratkaisun perustuva toimisto. Pian esiin kohoava valtuustotorni ja sisäänkäyntialue alkavat muuttamaan käsitystä. Sisäpuolelle ja yksityiskohtien ääreen siirryttäessä selviää, että kyseessä on kokonaistaideteos. ... (Rakennuksen nykyinen) positiivinen ja autenttinen vaikutelma syntyy rakennuksen yleisesti ottaen hyvästä kunnosta, alkuperäisinä säilyneistä materiaaleista ja yhtenäisenä säilyneestä sisutuksesta ..."*

Rovaniemen kaupungintalolla on ikään kuin kaksi puolta: toisaalta se on edustuksellinen, luonteeltaan yleisölle avoin hallintorakennus, kaupungin keskeinen symboli ja kokonaistaideteos, toisaalta myös C- ja D-siipien osalta tyypillinen 1970-80 lukujen toimistorakennus – tosin huomattavan laadukkaasti toteutettu ja Rovaniemen kaupungin organisaatiota varten räätälöity. Rakennus on alkuperäisessä asussaan hyvin säilynyt ja hyvin ylläpidetty rakennus, joka on toiminut tähän asti alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan. Kaupungintalon arvojen säilymisen kannalta on edullista, jos rakennus säilyy alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan tai

sitä vastaavassa käytössä. Kuluneen kolmen vuosikymmenen käytön jälkeen edessä on rakennuksen ensimmäinen laajempi peruskorjaus, jonka suunnitteluun ja toteutukseen on suhtauduttava harkiten.

Rakennus on osa Rovaniemen Aalto-keskusta ja edustaa Alvar Aallon arkkitehtonista perinnettä. Kaupungintalon suunnitteluvaiheessa varauduttiin sen laajentamiseen D-siiven päädyistä itään (ns. E-siipi). Laajennus olisi ollut tarkoitus toteuttaa aiempaa tilarakennetta vastaavalla ja julkisivuja jatkavalla periaatteella. Arkkitehti-toimisto Alvar Aalto Co:n vuonna 1989 valmistuneissa luonnoksissa on tutkittu massoitteita, julkisivun ja laajennuksen tilallisen luonteen pääpiirteet. Tulevassa rakennuksen korjaushankkeessa ei ole tarvetta ottaa kantaa rakennuksen mahdolliseen laajentamiseen.

2.2.3 Suojelutavoitteet

Rakennuksen sisätilojen suojelutavoitteet on määritelty kaupungintalon rakennushistoriaselvityksessä esitettyjen tavoitteiden pohjalta yhteistyössä Alvar Aalto -säätiön kanssa. Sisätilojen suojelutavoitteet on koottu tilaryhmien arvoa kuvaaviksi kaavioiksi, ks liite 2. Kaaviossa tilat on luokiteltu niiden suojelutavoitteiden mukaisesti luokkiin 1-4.

Luokat 1-2 Restauroitavat tilat.

Rakennuksen keskeisemmät vaalittavat interiöörit sekä edustukselliset yleisö-, aula ja käytävätilat, joissa tehtävien muutoksien tulisi olla pääosin palauttavia. Kiinto- ja irtokalusteiden säilyttäminen on tavoiteltavaa, luokan 1 tiloissa ehdotoman olennaista.

Luokka 3 Työnteon tilat, joissa rakennuksen henkeen sovitettujen toiminnalliset

muutokset ovat sallittuja.

Tilat kunnostetaan huolella vanhaa säilyttäen. Käytännössä rakennuksen toimistosiivet C ja D.

Luokka 4 Rakennuksen erilaiset aputilat ja tekniset tilat.

Normaali perustaso vanhaa säilyttäen tekniikan ja toiminnan ehdoilla.

Rakennuksen yleisölle avoimet tilat ja kaupunginhallinnon edustus- ja kokoustilat (luokat 1 ja 2) sijoittuvat rakennuksen A- ja B-siipiin, ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen. Näiden edustuksellisten sisätilojen arkkitehtuuri, alkuperäiset materiaalit ja työn toteutus ovat erittäin laadukkaita. Tähän kokonaisuuteen kuuluvat myös B-siiven toiseen kerrokseen sijoittuvat kaupungin hallinnon toimistotilat, joihin kuuluvat esimerkiksi kaupungin johtajan ja apulaiskaupunginjohtajan työhuoneet sekä niihin liittyvä edustuksellinen toimistokäytävä. Lisäksi luokkaan 1 kuuluvat C-siivessä jokaisessa kerroksessa sijaitseva, rakennuksen solmukohtana toimiva kerrosaula ja kolmannen kerroksen kattoterassille avautuva sivukäytävä.

Rakennuksen toimistotilat ja niihin liittyvät aulat ja käytävät (luokka 3) sijoittuvat rakennuksen D- ja C-siipiin. Luokan 3 tiloissa toimistokäytävämiljöön näkymineen ja jäsentelyineen (mm. alakatot, niiden jäsentely ja korkeusasema, lattiamateriaalit ja -värit, oviympäristö valaisimineen) sekä toimistohuoneissa (konvektoripenkit, lattiamateriaali ja -värit sekä alakattojen materiaalit ja jäsentelyt sekä kiintokalusteet) on tavoitteena pääosin säilyttää. Rakennuksen toimistotiloihin on jo suunnitteluvaiheessa sisällytetty ajatus tilojen sisäisestä joustosta purkamalla ja rakentamalla kevyitä väliseiniä kulloisenkin tarpeen mukaan. Tätä rakennuksen sisäistä joustoa voidaan tarpeen mukaan hyödyntää tilamuutoksia tehdessä. Myös keskikäytävävyöhykkeelle sijoittuvien aputilojen muutokset ja osittainen avaaminen harkitusti on mahdollista. Paikoin voidaan myös avata toimistohuoneiden ja käytävän välistä väliseiniä esimerkiksi uusilla lasiseinillä tai väliovia ja seinää purkamalla. Muutoksia suunniteltaessa tulee huolehtia toimistosiipien keskeisten näkymien säilymisestä auloista kohti toimistosiipien päätyjä.

Rakennuksen sisäisistä näkymistä tiloista toiseen sekä ulko- ja sisätilojen välisistä näkymistä on muutostöiden yhteydessä huolehdittava tietoisesti siten, ettei niihin synny harkitsemattomia, kokonaisuuden arvoa heikentäviä muutoksia.

Rakennusta on myös käsiteltävä tulevissa muutostöissä kokonaisuutena, eikä ohjeellisesta rakennuksen sisätilojen luokittelusta saa olla seurauksena rakennuksen osien ilmeen eriytyminen toisistaan.

Kaupungintalon alkuperäinen talotekniikka on sovitettu huolella rakennuksen interiööreihin. Talotekniikan, erityisesti ilmanvaihdon, perusratkaisu on vaikuttanut alkuperäisen suunnitteluratkaisujen mitoituksiin, kuten kerrokorkeuden valintaan. Esimerkiksi toimistosiivissä alakattojen yläpuoliset tilavaraukset on minimoitu käyttämällä runkokehiköä ”soikiokanavaa”, jota ei enää ole saatavilla. Talotekniikan ratkaisuja uusittaessa on huomioitava, että ne voidaan toteuttaa ilman merkittäviä muutoksia rakennuksen sisätilojen ilmeeseen ja esimerkiksi toimistosiipien alakatkokoihin.

Rovaniemen kaupungintalon kokonaisvaltaisen luonteen vuoksi rakennuksen keskeiset sisätilat tulisi saada tulevassa asemakaavassa suojelun piiriin. Alkuperäiseen toteutukseen kuuluneet kiinto- ja irtokalusteet ovat olennainen osa rakennuksen interiöörejä, ja ne tulee säilyttää ja kunnostaa. Tarveselvityksen yhteydessä on käynnistetty irtokalusteiden inventointityö. Rakennuksen alkuperäiset valaisimet kuuluvat erottamattomasti sekä sisä- että ulkotiloihin. Valaisimet säilytetään ja kunnostetaan.

Koska kaupungintalo kuuluu olennaisesti Rovaniemen Aalto-keskuksen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen (RKY-alue), tulee sen julkisivut korjata restauroiden. Rakennuksen vesikaton sijoittuvaa nykyistä ilmanvaihtokonehuonetta voidaan maltillisesti laajentaa kaupunkikuvalliset näkymät (erityisesti Kansalaistorin suuntaan) huomioiden.

2.3 Rakennusterveys

Osassa rakennuksen tiloja on koettu sisäilmaoireilua, joiden syitä on selvitetty sisäilman laadullisilla-, rakenneteknisillä-, sekä taloteknisten järjestelmien tutkimuksilla. Tutkimuksissa havaittuja puutteita ja vaurioita on tämän jälkeen korjattu osittain, laajamittaisempia korjauksia ei ole tehty. Korjauksilla ei ole ollut toivottua vaikutusta.

Tutkimuksissa rakennuksen rakenteissa ei ole havaittu vaurioita, jotka vaatisivat laajamittaisia rakenteellisia korjaustöitä. Korjaustarpeet kohdistuvat tämän hetken tutkimusten perusteella pääosin ilmanvaihtolaitteistojen uusimiseen, kuitulähteiden poistamiseen, ulkovaipan tiiveyden parantamiseen, sekä paikallisten mikrobi- ja VOC-vaurioiden perusteellisempaan korjaukseen.

Osittain sisäilma- ja ilmanlaatuun vaikuttavien seikkojen tutkimukset ovat kesken. Viimeisimmissä sisäilmatutkimuksissa ja olosuhdemittauksissa havaittujen poikkeamien syyt on vielä syytä varmistaa tarkentavilla rakenneteknisillä tutkimuksilla. Todennäköisesti syyt ovat tulleet esille jo aiemmissa tutkimuksissa, tämä on kuitenkin syytä varmistaa, jotta tarvittavat korjaukset osataan huomioida korjaussuunnittelussa.

Tarkentavat tutkimuksia on järkevää tehdä vasta sitten, kun tilat ovat tyhjentyneet käyttäjistä. Tällöin tutkimukset voidaan kohdistaa riskipaikoilla ilman, että töistä aiheutuu haittaa käyttäjille.

2.4 Toiminnalliset ja taloudelliset perustelut

Kaupungintalon korjaushankkeen taloudellisten ja rakennussuojelullisten tavoitteiden kannalta on edullista säilyttää rakennus pääosin nykyisessä tai nykyisen kaltaisessa käytössä toimisto- ja hallintorakennuksena. Rakennuksen siipien C- ja D tulevan käytön tulisi vastata vaatimustasoltaan tavanomaista toimistotyöskentelyä,

jotta esimerkiksi ilmavaihdon ratkaisut eivät muodostu toteutuksen kannalta liian vaativiksi toteuttaa. Korjaushankkeen yhteydessä on mahdollista parantaa työskentelyn toiminnallisia puitteita vastaamaan nykypäivän vaatimuksia, ja kehittää samalla työyhteisön toimintakulttuuria. Kaupungin organisaation ja työn mahdollisiin muutoksiin tulevaisuudessa varaudutaan suunnittelemalla rakennuksen toimistosiipiin mahdollisimman yleispätevää ja joustavaa työtilaa.

Kaupungintalon nykyiset toimisto- ja yleisötilat ovat mitoitukseltaan väljät. Toimistotilojen käyttöaste on viime vuosina ollut alkuperäistä matalampi johtuen rakennuksen käyttäjillä ilmenneistä sisäilmaongelmista. Rovaniemen kaupungin tavoitteena on tarvesuunnittelussa ollut rakennuksen nykyisen tilankäytön tehostaminen ja toimistotilojen käyttäjämäärän lisääminen noin 100 hengellä. Tilankäytön tehostamisen lisäksi tavoitellaan ensimmäisen kerroksen osalta rakennuksen nykyistä aktiivisempaa ja avoimempaa käyttöä ja laajempaa käyttäjäkuntaa. Rakennuksen alkuperäiset asiakaspalvelutilat ovat sijainneet 1. kerroksessa nykyisen Osviitan palvelupisteen tuntumassa. Entinen kaupungin kassan asiakastila on myöhemmin muutettu työhuoneiksi. Lisäksi kerroksissa on sijainnut aulatilojen yhteydessä asiakaspalvelupisteitä, joista vain yksi on enää alkuperäisessä käytössä.

Rakennuksen tilankäytön tehostaminen ja käyttäjämäärän lisääminen edellyttää muutoksia rakennuksen toimistotiloihin ja työtilojen järjestämiseen. Käytännössä tämä tarkoittaa pääsääntöisesti luopumista nykyisistä yksilötyöhuoneista ja työympäristön muutosta kohti monitilatoimistoa. Työtilojen muutokset mahdollistavat ja samalla edellyttävät muutoksia myös työskentelykulttuuriin.

Tilamuutosten lisäksi käyttäjämäärien lisäys tuottaa muutoksia myös talotekniikkaan, erityisesti ilmanvaihtoon.

2.4.1 Rakennuksen nykyiset käyttäjäryhmät ja toiminta, toiminnan kehittämistarpeet

Rakennuksen nykyiset käyttäjäryhmät kuuluvat kaupungin toimialojen piiriin (hallinnon toimiala, sivistyspalveluiden toimiala, perusturvapalveluiden toimiala, teknisten palveluiden ja ympäristövalvonnan toimiala). Rakennuksen 1. kerroksessa on toiminut asiakaspalvelupiste Osviitta. Talossa on myös yleisölle avoin henkilöstöravintola, joka huolehtii myös edustustilaisuuksien ja kokouksien tarjoiluista. Ensimmäisen kerroksen aulatilassa on näyttelytilaa. Rakennuksen A-osan edustukselliset kokous- ja lämpiötilat ovat toimineet kaupungin hallinnon käytössä ja kongressirakennuksen tapaan erilaisten tilaisuuksien näyttämönä.

Kaupungin toimialojen ja muiden rakennuksen mahdollisesti tulevien käyttäjien toiminnan kehittämistarpeita on kartoitettu vuoden 2018 aikana käytyjen käyttäjähaastatteluiden avulla. Käyttäjähaastatteluissa esille nousseita yleisiä teemoja ovat olleet:

- Yhteistyön ja kommunikaation lisääminen sekä tarve saattaa toimialojen eri yksiköt saman katon alle ja lähelle toisiaan.
- Työtehtäviin liittyvät asiakastapaamiset: nykyisin asiakkaita tavataan työhuoneissa, minkä seurauksena tarvitaan paljon yhden hengen työhuoneita, joissa luottamuksellisia keskusteluja voidaan käydä. Asiakkaat pääsevät liikkumaan rakennuksessa kulunvalvonnasta huolimatta varsin vapaasti, ja tämä lisää työntekijöiden työpäivän kulkuun ennalta suunnitteleluttomia keskeytyksiä.
- Sähköisen arkistoinnin puuttuminen ja sen tarve
- Ajanmukaisten, toimivien tietoteknisten yhteyksien tarve
- Ajanmukaisten sosiaalitilojen (puku- ja pesuhuoneet, työmatkapyöräily) tarve
- Puhtauspalvelut: kerrokseen tarvitaan pienet siivoustilat lattiakoneen tyhjenystä varten (nykyisin talon alkuperäiset siivoustilat on muutettu kerroksissa varastoiksi)
- Ruokapalvelut: keittiön uusiminen (valmistuskeittiö, työpaikkaruokailu ja edustustilaisuuksien tarjoilu)

2.4.2 Rakennuksen tulevat käyttäjäryhmät

Tarveselvityksessä on lähdetty liikkeelle ajatusmallista, jossa kaupungintalon tulevat käyttäjät osoitetaan kaupungin oman organisaation ja konserniyhtiöiden sisältä. Kaupungin konserniyhtiöstä Napapiirin Energia ja Vesi (Neve) olisi sijoittumassa rakennukseen.

Rakennuksen tulevat käyttäjäryhmät ja määrät kaupungin oman organisaation ja konserniyhtiöiden sisältä syksyllä 2018 tehdyn kartoituksen pohjalta olisivat:

• Siivouspalvelut	3-4	
• Ruokapalvelu		3-4
• Tekniset palvelut, kaavoitus	11 (sis. kaupunginarkkitehdin)	
• Tekniset palvelut, pysäköinninvalvoja	7 hlöä, työpisteitä 4	
• Tekniset palvelut, yhdyskuntatekniikka		17
• Ympäristövalvonnan palvelualue		29-30
• Perusturvan toimiala		18
• Paikkatieto- ja tonttipalvelut/tontti- ja paikkatietoyksikkö		12
• Paikkatieto- ja tonttipalvelut/mittaus	kesäkaudella 12, talvella 5	
• Sivistyksen palvelualue		51
• Hallinnon toimialat/yleishallinto		9
• Hallinnon toimialat/viestintä		7
• Hallinnon toimialat/työllisyyspalvelut + kv-asioiden päällikkö		5-8
• Hallinnon toimialat/talous ja kehittäminen		13
• Hallinnon toimialat/tietohallinto		7
• Hallinnon toimialat/laki- ja hankintapalvelut		10
• Hallinnon toimialat/henkilöstöpalvelut		10
• Hallinnon toimialat/asiainhallinta, asiakas- ja tietopalvelut		22
• Neve Oy		70
• Tilaliikelaitos		20
	yhteensä	330 - 342

2.4.3 Toiminnan edellyttämät muutokset rakennuksen tiloihin

Edustustilat, kaupungin hallinnon kokoustilat:

- Pääsääntöisesti ei muutoksia, nykyiset tilat kunnostetaan restauroiden. 1. kerroksen kokoustiloista yhdistetään yksi suurempi kokoushuone uuden siirtoseinän tai taiteoven välityksellä. Muutoksen suunnittelu ja toteutus vaatii erityistä huolellisuutta (1. kerroksen kokoushuoneet kuuluvat luokkaan 1).

Toimistotilat:

- Työntekijämäärän lisääminen edellyttää väliseinä- ja alakattomuutoksia toimistotiloissa sekä muutoksia huoneakustiikkaan ja taloteknisiin järjestelmiin
- Toimistotilojen muutokset edellyttävät työtilojen irtokalustuksen ja työhuoneiden valaistuksen uusimista. Tilamuutokset edellyttävät myös osittain muutoksia ja täydennyksiä kiintokalustukseen.

Toimistotilojen aputilat:

Arkistotilat

- Toimistosiipien tilankäytön tehostaminen edellyttää nykyisten lähiarkistojen tilojen (C- ja D siipien kerroksissa) ottamista uuteen käyttöön. Tiloja tarvitaan ilmavaihdon uusien kuilujen ja ryhmäkeskusten tilavarauksiin sekä toimistotilojen aputiloiksi. Lisäksi keskikäytävän avartamisella tavoitellaan parempaa toiminnallista yhteyttä keskikäytäväratkaisun toimistotilojen välille. Rovaniemen kaupungilla ei ole toistaiseksi käytössä kattavasti sähköistä arkistointia. Nykyiset lähiarkistot voitaisiin osoittaa väliaikaisesti rakennuksen kellarikerrokseen, jossa on vapaata tilaa. Toimistosiipien kerrokseen sijoitettua lähiarkistoista luopuminen edellyttää pitkällä tähtäimellä sähköisen arkistoinnin käyttöön ottoa. Kellariin sijoitettujen väliaikaisten lähiarkistojen tulisi sijaita hissiyhteyksien läheisyydessä.
- Toimistosiipien nykyisen keskikäytäväratkaisun keskivyo-ohyksen aputilojen uudelleenjärjestelyt aiheuttavat väliseinien, wc- ja märkätilojen, alakatto- ja lattiapintojen muutoksia.

Tulostus

- Tulostustilat ja paperinkeräys järjestetään kerroksittain erillisiin tulostushuoneisiin.

"Working Café"

- C-siiven keskusauloista järjestetään kalustamalla kerroskohtaisia ns. "Working Café"- tiloja työtekkoa ja työntekijöiden epämuodollista ja spontaania kohtaamista varten. Tavoitteena on vajaakäyttöisten aula- ja käytävätilojen aktivoiminen ja tilankäytön tehostaminen.

Taukotilat

- Koko rakennuksen yhteinen, esimerkiksi lounaseväiden syöntiin tarkoitettu taukotila "Working Café" -tilojen ohella järjestetään 3. kerroksen sivukäytävään, jonka pääty palautetaan alkuperäisen toteutuksen mukaiseksi lounge-tyyppiseksi tilaksi.

Sisäiseen käyttöön tarkoitetut kokoustilat

- Osa 2. ja 3. kerroksessa C-siiven keskusaulan yhteydessä sijaitsevista toimistohuoneista, 3. kerroksen tila C3009 sekä entiset asiakaspalvelupisteet muutetaan sisäiseen käyttöön tarkoitetuiksi neuvottelutiloiksi.
- B-siiven 3. kerroksessa sijaitsevat nykyiset kokoushuoneet B3004-3005 ja B3006 säilytetään, kokoushuonetta B3006 laajennetaan.
- Sisäiseen käyttöön tarkoitetuista kokoustiloista voidaan tehdä tarpeen mukaan jaettavia tiloja.

Toimistotilojen wc-tilat

- Toimistosiipien wc-tilojen määrä on riittävä suhteessa työntekijämäärän lisäykseen, mutta IV-tekniikan tilantarpeet aiheuttavat niihin tilamuutoksia. Lähtökohtaisesti nykyisten toimistotiloja palvelevien wc-tilojen määrä ja mahdollisuuksien mukaan itse tilat pyritään säilyttämään.

Asiakaspalvelutilat

- Tulevaisuudessa perinteisten asiakaspalvelutilojen tarve tulee todennäköisesti vähenemään sähköisen asioinnin yleistymisen myötä. Kaupungintalon 1. kerroksen asiakaspalvelupisteet (entinen Osviitta ja entiset kaupungin kassan tilat) olisi kuitenkin rakennuksen luonteen ja toiminnallisuuden sekä rakennussuojelun tavoitteiden kannalta edullista säilyttää ja palauttaa asiakaspalvelukäyttöön. Kaupungin nykyisistä toiminnoista Osviitan palvelupiste ja kirjaamo soveltuisivat luontevasti näiden tilojen käyttäjiksi. Tiloihin tarvittavat muutokset ovat luonteeltaan palauttavia.

Asiakastapaamiset, neuvottelutilat

- Kaupungin henkilökunnan työskentelyyn liittyvät asiakastapaamiset tullaan jatkossa järjestämään keskitetysti erillisissä asiakastapaamisiin tarkoitetuissa neuvottelutiloissa, ei enää työhuoneissa. Asiakkaiden pääsyä toimistohuoneisiin rajoitetaan ja näin turvataan työrauha varsinaiseen työskentelyyn varatuissa toimistotiloissa. Asiakastapaamisia varten osoitetaan tiloja keskitetysti 1. kerroksesta C-siiven keskusaulan yhteydestä, pääasiassa entisistä toimistohuoneista, jotka muutetaan neuvottelutiloiksi. Asiakastapaamisiin osoitettuna tiloina toimivat neuvotteluhuoneet varustetaan pako-ovilla.
- Rakennusvalvonnan päivystystoiminnalle varataan erillinen tila tätä tarkoitusta varten varusteltuna.

Rakennuksen iltakäyttö, ulkopuoliset tahot:

- Rakennuksen iltakäyttöön voidaan tarvittaessa osoittaa toimisto- ja neuvottelutiloja 1. kerroksen C- ja D-siipien päädyistä ilman merkittäviä rakennusteknisiä muutoksia nykyisiin sisäänkäynteihin tukeutuen. D-siiven päädyssä iltakäytön mahdollistamat tilamuutokset joudutaan tekemään joka tapauksessa rakennuksen poistumisjärjestelyjen parantamisen vuoksi.

Kulunvalvonnan järjestelyt:

- Toiminnan järjestäminen edellyttää muutoksia kulunvalvontaan (ovet ja hissit)
- Asiakkaiden ja muiden henkilökuntaan kuulumattomien kulun seurantaan tehostetaan kameravalvonnalla

Ravintola ja ravintolan keittiö:

- Keittiö uusitaan, valmistuskeittiö. Keittiö toimii sekä edustuskeittiona (nykyisin 2/3 toiminnasta) että henkilöstöravintolan keittiona (nykyisin 1/3 toiminnasta).
- Astiapalautuksen ja myyntilinjaston uudelleenjärjestely
- Keittiön taustatilojen (kellarikerroksessa) uudelleenjärjestelyt sekä jätehuollon ja varastoinnin järjestelyiden parantaminen (häkit, rullakot, jätteet).

Sosiaalilitat:

- Tilankäyttöä tehostetaan rakennuksen toimistokerroksissa järjestämällä kaikki tarvittavat puku- ja pesuhuoneet keskitetysti kellarikerrokseen hissien läheisyyteen. Nykyiset kellarikerroksen sosiaalilitat kunnostetaan ja niitä täydenne-tään uusilla puku- ja pesuhuoneilla.

Siivous ja puhtaanapito:

- Tarvitaan keskitetty tarvikevarasto
- Yhdistelmäkoneen tyhjentämistä varten jokaiseen kerrokseen tarvitaan yksi siivoustila, jossa on vesipiste ja lattiakaivo.

VSS-tilat

- Kaupungintalossa on kaksi S1 luokan väestönsuojatila, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 193,3m². Väestönsuojiin kohdistuu muutos- ja korjaustyön yhteydessä kunnostamisvelvollisuus (Pelastuslaki 11 luku 72 §).

Pysäköinti ja autotalli:

- Kaupungintalon pysäköintiin on varattu asemakaavan mukaisesti autopaikkoja $1 \text{ ap} / 50 \text{ k-m}^2 = 217 \text{ ap}$. Tontille on sijoitettu 89ap ja Jorma Eton tielle 128ap
- Nykyiseen autotalliin osoitetaan 1 autopaikka
- Kaupungintalon tontille on mahdollista järjestää tarvittaessa lisää paikoitusalueita ns. E-siiven laajennusvaran paikalle.
- Pysäköinnin nykyistä käyttöastetta on mahdollista nostaa luopumalla korva merkityistä pysäköintipaikoista ja siirtymällä vyöhykemalliin.
- Sähköautojen lataukseen varaudutaan kaapelireitein rakennuksesta pysäköintialueelle

Polkupyöräpaikoitus:

- Tarvittava polkupyöräpaikoituksen määrä (toimistorakennuksille) on $1 \text{ pp} / 50\text{--}80 \text{ k-m}^2$, joista puolet osoitetaan katettuun tilaan. Laskennallinen pyöräpaikkojen määrä on 136-217 pp. Nykyinen polkupyöräpaikoituksen määrä ei ole tiedossa.
- Nykyiset pyörätelineet uusitaan.
- Pyöräpaikoitusta osoitetaan nykyisten paikkojen lisäksi autotalliin (lämmin, katettu tila, johon voidaan varata tarvittaessa mahdollisuus sähköpyörien lataukselle).

Ulkotilat:

- Keittiön jätehuollon ja huoltoajon järjestelyjen parantaminen
- Kansalaistorin käytön aktivoimista varten rakennuksen pääovet aulaan B10002 otetaan uudelleen käyttöön.
- Kansalaistorin puolella tarkistetaan sähkönsyötön riittävyys tapahtumia varten.

2.5 Tekniset perustelut

2.5.1 Tilat, sisäpuoliset rakennusosat ja pinnat, kiinto- ja irtokalusteet

Rakennuksen sisätilat ovat säilyneet tekniseltä kunnoltaan ikäänsä nähden varsin hyvin huolellisen hoidon ja ylläpidon ansioista. Tilojen teknisen kunnan perusteella laajamittaiseen peruskorjaukseen ja materiaalien uusimiseen ei pääsääntöisesti ole tarvetta. Sisäpuolisten rakennusosien ja pintojen kunnan puolesta on mahdollista edetä vanhaa kunnostamalla, huolto- ja ylläpitokorjauksen keinoin. Rakennusterveyteen liittyen huonetiloihin kohdistuu kuitenkin muutospaineita. Aiemmin tehdyissä kuitukorjauksissa ei ole kattavasti uusittu huonetiloissa alkuperäisiä akustoivia materiaaleja, joita on käytetty esimerkiksi alakatoissa. Alkuperäisissä alakatoissa on käytetty esimerkiksi reunakapseloimattomia mineraalivillalevyjä ja metallipaneelialakatoissa kapseloimattomia mineraalivillatäytteitä. Kapseloimattomat kuitulähteet tulee korjauksen yhteydessä poistaa huonetiloista.

Alkuperäiseen toteutukseen kuuluneiden kiinto- ja irtokalusteiden tekninen kunto vaihtelee. Kalusteet kunnostetaan.

Alkuperäiseen toteutukseen kuuluneet valaisimet säilytetään pääsääntöisesti. Niiden tekniikka uusitaan ja ne kunnostetaan tarpeen mukaan.

Kunnostus koskee pääosin "arkkitehtivalaisimia", jotka on suunniteltu/valittu Aallon aikaisemmista mallistoista tätä kohdetta varten. Ko. valaisimista on käytettävissä luettelot ja piirustukset. Valaisimien kunto ja kunnostustarpeet inventoidaan. Valaisinvalmistajien "vakiovalaisimet" uusitaan huomioiden uusien valaisimien arkkitehtoninen sopivuus.

Teknisten järjestelmien muutokset tuottavat tilamuutoksia toimistosiipien C- ja D- sekä B-siiven 2. kerroksen sisäpihan puoleisiin toimistotiloihin sekä nykyisen kaksoiskäytäväratkaisun keskelle jäävään aputilavyöhykkeeseen.

2.5.2 Sähkötekniset järjestelmät:

Järjestelmät ovat tekniseltä käyttöiltään uusimisen tarpeessa. Rakennuksessa on myös järjestelmiä, joita ei enää käytetä ja jotka voidaan poistaa kokonaan rakennuksesta. Näitä ovat mm. Puhelin-, pikapuhelin- ja henkilöhakujärjestelmät.

Rakennukseen on asennettu 2000-luvun alkupuolella uusi ATK-kaapelointi, jota ainakin runkokaapeloinnin ja laitekaappien osalta voidaan hyödyntää.

Työpisteiden lisäys aiheuttaa toimistosiipiin ryhmäkeskuksien uusimisen sekä työpisteiden pistorasia- ja ATK-kaapeloinnin lisäystarpeet.

2.5.3 LVI-tekniset järjestelmät

Järjestelmät ovat rakennuksen iän mukaan tekniseltä käyttöiltään suurelta osin peruskorjauksen tarpeessa, mutta esim. Ilmanvaihtojärjestelmien tulo- poistokoneita on uusittu ja nämä uusitut laitteet pyritään hyödyntämään peruskorjauksessa sekä arkistotilojen järjestelmät on uusittu. Automaatiojärjestelmää on myöskin uusittu laajasti. Tulevan putkistojen kuntotutkimuksen mukaan putkiverkostojen korjaus ja uusimistarve tarkentuu.

Toimistotilojen nykyisen, ikkunaseinille kalusteisiin sijoittuviin suutinkonvektoreihin perustuvan ilmanvaihdon ja jäähdytysratkaisun arvioidaan olevan yksi mahdollinen syy rakennuksessa todettuihin sisäilmaongelmiin. Nykyinen suutinkonvektori-järjestelmä, jolla on hoidettu mm. toimistotilojen tuloilmanvaihto, jäähdytys ja lämmitys, aiheuttaa vetoa lattianrajassa. Nykyinen järjestelmä imee induktioilmaa alhaalta ja nostaa samalla lattialta pölyä ja epäpuhtauksia huoneilmaan. Tässä järjestelmässä ei voida myöskään käyttää energiatehokasta ilmamääräsäätöistä järjestelmää, eikä sitä voida sammuttaa tai juurikaan säätää pienemmälle esimerkiksi yöajaksi. Nykyinen järjestelmä on korkean painetason vuoksi myös ominaissähköholtaan suuri. Järjestelmää on myös vaikea säätää tasapainoon, mistä aiheutuu ilmanlaatuongelmia tilojen paineisuuden suhteen.

Seuraavassa suunnitteluvaiheessa, kun väistötilat ovat käytössä, tulee tehdä putkistojen kuntotutkimus ja ilmanvaihdon kanavistojen tiivistysaineiden haitta-ainaselvitys.

2.5.4 Rakennetekniikka

Julkisivut

- Kiinteistön klinkkerilaattapintaiset julkisivut ovat alkuperäiset. Julkisivuissa on havaittavissa paikallisia vaurioita, jotka ovat suositeltavaa korjata.
- Julkisivuille tehtyjen kuntotutkimusten perusteella julkisivuihin ei kohdistu välitöntä uusimistarvetta. Julkisivun paikkakorjauksella saadaan jatkettua julkisivujen käyttöikää.
- Julkisivuihin kohdistuvat korjaukset keskittyvät pääasiassa julkisivujen kosteusteknisen toiminnan parantamiseen. Korjauksilla vähennetään julkisivuihin kohdistuvaa ulkopuolista kosteusrasitusta.
- Ikkunat: rakennuksessa on puuikkunoita, metalli-ikkunoita ja -lasiseiniä sekä kattoikkunoita. Pääosa rakennuksen ikkunoista on tyypiltään alkuperäisiä puuikkunoita, jotka on ulkopuolelta verhoiltu kuparilla. Puuikkunat ovat kaksipuitteisia sisään-sisään aukeavia puuikkunoita, joiden ulkopuite on yksilasininen ja sisäpuitteessa on eristyslaselementti (MSE-ikkuna). Ikkunaratkaisu on edelleen ajanmukainen. Ikkunoiden kunto vaihtelee julkisivuittain siten, että aurinگون ja sään aiheuttaman rasituksen mukaan. Ikkunoiden vesipeltien kaltevuus

vaihtelee toteutuksen mukaan ikkunoittain. Ikkunat kunnostetaan ja korjataan tai uusitaan tarpeen mukaan paikoitellen. Ikkunoiden vesipellit on tarpeen uusia, jotta niiden liittymistä saadaan tiiviit. Suositeltava tapa edetä ikkunakunnostuksen ja vesipeltien suhteen on tehdä mallikorjaus toimenpiteiden ja kustannusten arvioimiseksi.

Vesikatto

- Kiinteistön vesikattona on bitumikermi pintainen tasakattorakenne vesikaton sisäpuolisella vedenpoistolla.
- Bitumikermikatteen päälle on asennettu uusi bitumikermikerros vuonna 2015.
- Vesikatetta joudutaan uusimaan korjauksen yhteydessä vesikatolla olevien ilmanvaihtokonehuoneiden laajennusten ympäriltä.

Sokkelit

Kiinteistön sokkelit ovat näkyviltä osin pinnoitettu luonnonkivilevyillä. Osittain sokkelirakenne on betonipintaista. Näkyville sokkelirakenteille ei kohdistu laajamittaisia korjauksia tulevan korjauksen yhteydessä. Rakennuksen maanpinnan alapuolisten sokkelirakenteiden kosteusteknistä toimintaa tulisi parantaa tulevan korjauksen yhteydessä. Kosteusteknisen toiminnan parantamiseksi maan alaisten ulkoseinärakenteiden ulkopinnalle tulisi asentaa patolevy tai vastaava maaperän kosteuden ohjaamista varten. Tällä toimenpiteellä kellaritilojen ulkoseinärakenteen kosteusrasitusta saadaan pienennettyä huomattavasti.

Ulkotilat

Kiinteistön piha-alueilla on pintavesien ohjauksen parantamistarpeita. Rakennuksen vierellä pintavesien ohjauksen parantaminen nivoutuu yhteen kellarin ulkoseinärakenteen kosteusteknisen toimivuuden parantamisen kanssa. Pintavesien ohjauksen parantamisella saadaan pienennettyä rakennuksen maan alaisiin rakenteisiin kohdistuvaa kosteusrasitusta.

2.5.5 Palo- ja henkilöturvallisuus

Korjausrakentamisessa paloturvallisuutta tarkastellaan rakennuksen omista lähtökohdista käsin. Lähtökohtana pidetään rakennusluvan myöntämisen aikaista lainsäädäntöä (kaupungintalon tapauksessa RakMK rakenteellista paloturvallisuutta koskevat määräykset osa E1, uusittu 1981). Korjaus- ja muutostöissä joudutaan soveltamaan nyky määräyksiä, jos rakennus tai sen osa muuttuu korjaus- ja muutostyön seurauksena paloturvallisuuden kannalta vaarallisemmaksi ja rakennuksen paloturvallisuuden parantaminen on sen vuoksi perusteltua korjaus- ja muutostyön laatu ja henkilöturvallisuuden vaarantumisen estäminen huomioon ottaen.

Hankesuunnitteluvaiheessa on tarpeen järjestää paloviranomaisen kanssa neuvottelu koskien rakennuksen paloturvallisuutta.

Ks. Liite 5, Rovaniemen kaupungintalon paloturvallisuus, nykytilanne

Poistumistiet:

Rakennuksen toimistosiiپی C, D ja B palvelee uloskäytävinä kolme osastoitu porashuonetta, portaat P5, P6 ja P7. Porras P7 johtaa palo-osastoidun käytävän kautta ulos ja portaasta P6 on suora käynti ulos. Porras P5 johtaa ensimmäiseen kerrokseen, josta joudutaan siirtymään sisätilan kautta alle 10m matka ulko-ovelle. Rakennuksen tulevissa korjaustöissä tulee varmistaa kaikista uloskäytävistä suora reitti ulos. Portaasta P5 on erotettava ovilla palo-osastoitu käytävä ulko-ovelle asti (vastaava ratkaisu kuin D-siiven päädyssä uloskäynti portaalta P7).

Toimistosiiپیissä uloskäytävien kaistaleveydet riittävät suunnitellulle henkilömäärän lisäykselle (kaksi 1200 mm porrasta riittää 300 hengelle. Portaiden teoreettinen enimmäisetäisyys toisistaan on

2x45m - rakennuksen runkosyvyys 17,6m = 72,4m

Etäisyydet uloskäytävistä poistumisalueilta ovat lähtökohtaisesti nykyiset. Etäisyysvaatimus 45m lähimpään uloskäytävään täyttyy toimistosivissä B, C ja D kun etäisyydet lasketaan työhuoneiden ovilta (sisäinen käytävä). Koska rakennuksessa on käytössä automaattinen paloilmoitinjärjestelmä, voidaan etäisyysvaatimus ylittää 5 metrillä. Etäisyys lähimpään uloskäytävään voi tällöin olla 50m.

Poistumisopasteet:

Rakennuksessa on käytössä osittain alkuperäisiä poistumistievalaisimia, joita on täydennetty poistumisopastein. Alkuperäiset poistumisvalaisimet eivät täytä nykyisiä vaatimuksia. Opastevalaisimet uusitaan standardin mukaisiksi. Vanhat opastevalaisimet voivat jäädä niille paikoille, joissa ei ole uusimistarvetta, esim. kokoushuoneisiin.

Sprinklaus:

Rakennuksessa ei ole sprinklerjärjestelmää.

Turvavalaistus:

Rakennuksessa on turvavalaistus A-osalla 1. ja 2. Kerroksessa. Turvavalaistus lisätään kaikille käytäville ja poistumisreiteille.

Paloilmoitinjärjestelmä:

Rakennuksessa on automaattinen sähköinen paloilmoitinjärjestelmä, joka uusitaan. Palosulkulaittein varustettujen ovien ohjaus muutetaan automaattisen paloilmoitinjärjestelmän ohjaamaksi. Palohälytys ohjaa poistumisreittien sähkölukot aukiasentoon ja käynnistää äänievakuointikuulutukset.

Savunpoisto:

Uloskäytävien savunpoiston tulee saattaa tulevissa korjauksissa nykymääräysten mukaiseksi. Koska kaupungintalon poistumisportaiden ylimmän tason ja ulosjohdavan tason tasoero jää kaikissa portaissa alle 12 metrin, savunpoistoon riittää 1m² savunpoistoikkuna ylimmällä porrastasanteella. Savunpoistoikkuna saa olla käsin avattava. Sen tulee olla varustettu kiinteällä avauspainikkeella ja sen tulee olla avattavissa välitasanteella seisten. Portaissa P2, P5 ja P6 on ikkunat (ei kiintopainikkeita). Portaassa P7 on katossa savunpoistoluukku. Portaassa P3 ei ole nykyisin savunpoistoon soveltuvaa ikkunaa tai luukku. Kaikkiin portaisiin on mahdollista rakentaa savunpoistoluukku vesikatolle.

Palo-osastojen koot:

Nykymääräysten mukaan palo-osaston enimmäiskoko on 2400m² (lasketaan huoneistoalana). Osaston pinta-alan koon voi kaksinkertaistaa (kokoontumistilat) jos rakennuksessa on sprinklaus.

Alustavan laskelman pohjalta rakennuksen 1. kerroksessa A, B ja C-siipien alueelle sijoittuva sekä osan 2. kerroksen A-siivestä käsittävä palo-osasto on nyky-määräyksiin nähden liian suuri:

C-alue 1krs + A- ja B- alueet 1.krs + A-alue 2.krs = 945,4 + 1102,8 + 872,3 = 2920,5

Nykytilanne on voimassaolevan rakennusluvan mukainen.

Palo-osaston koon ylityksestä ja mahdollisista ratkaisuvaihtoehdoista on tarpeen neuvotella hankesuunnitelmavaiheessa paloviranomaisen kanssa.

3. TULEVAN TOIMINNAN TAVOITTEIDEN MÄÄRITTELY

3.1 Tulevan toiminnan kuvaus

Rovaniemen kaupungin tulevan toiminnan tulee vastata (esimerkiksi ilmanvaihdon osalta) vaatimustasoltaan nykyistä käyttöä, eli toimistosiipien osalta tavanomaista toimistotyötä. Tavoitteena on yhdistää kaupungintalon toiminnassa sekä avoin kohtaaminen kaupungin organisaation ja kaupunkilaisten välillä, nykyiseen tapaan toimiva mahdollisuus järjestää erilaisia kongresseja ja edustustilaisuuksia, sekä toimivat, yleispätevät ja turvalliset sekä aiempaa tilatehokkaammat toimistotilat ensisijaisesti kaupungin omalle organisaatiolle ja konserniyhtiöille.

Kaupungintalon tilat jaetaan julkisiin, puolijulkisiin ja yksityisiin työnteon vyöhykkeisiin niiden saavutettavuuden, sisäisten yhteyksien ja rakennussuojelun tavoitteiden mukaan siten, että rakennus toimii optimaalisella tavalla sekä kaupunkilaisten että työntekijöiden käytössä. Vyöhykejaon periaatteet esitellään tarkemmin kohdassa luvussa 4.1 *Tarveselvityksessä tutkitut korjausvaihtoehdot ja toimintojen uudelleen järjestäminen*.

Toiminnan kuvaus, yleisötilat:

Yleisölle avoimet tilat sijoitetaan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Asiakastapaamiset kaupungin työntekijöiden kanssa järjestetään sopimalla tapaaminen etukäteen rakennuksen ensimmäisen kerroksen C-osan aulan yhteydessä järjestettäviin neuvotteluhuoneisiin. Nykyiset A-siiven kokoustilat toimivat edelleen kokouskeskuksena. Kulkua rakennuksen ylempien kerrosten edustus- ja työskentelytiloihin sekä C- ja D-siipien työhuoneisiin ensimmäisessä kerroksessa rajoitetaan kulunvalvonnan keinoin.

Ravintola toimii nykyiseen tapaan yleisölle avoimena henkilöstöravintolana ja toimittaa tilauksesta tarjoilua myös kokouksiin ja edustustilaisuuksiin. Nykyisiä tilavia aula- ja käytävätiloja voidaan käyttää nykyiseen tapaan esim. näyttelyiden ja tilaisuuksien järjestämiseen. Aulatiloihin alun perin kuuluneet asiakaspalvelutilat on tarkoituksen mukaista osoittaa edelleen yleisöä palveleviksi tiloiksi, esimerkiksi niin että niihin sijoitetaan tilat Osviitalle ja kaupungin kirjaamolle. Yleisön käyttöön tarkoitettut, nykyiset A- ja B-siipien tilat sekä C-siiven keskusaula ensimmäisessä kerroksessa kuuluvat rakennuksen arvokkaimpiin, restauroitaviin tiloihin (luokka 1).

Toiminnan kuvaus, toimistotilat:

Kaupungintaloon sijoittuvat toimistotilat rauhoitetaan ainoastaan työntekijöiden omaan käyttöön. Työympäristöä tehostetaan osoittamalla työntekijöille nimetyt työpisteet työtehtävän luonteen mukaan sekä monitiloihin (työhuoneissa kaksi tai useampia työpisteitä) tai yksilötyöhuoneisiin. Monitiloissa työskenteleville varataan riittävästi vetäytymistiloja keskittymistä vaativien työtehtävien suorittamista, puheluita ja neuvotteluita varten. Toimistosiipiin järjestetään neuvottelutilat sisäistä käyttöä varten. Työnteon vuorovaikutteisuutta ja spontaanit kohtaamiset mahdollistetaan aktiivimalla rakennuksen nykyisiä väljästi mitoitettuja käytävä- ja aulatiloja sekä avaamalla uusia yhteyksiä keskikäytäväratkaisun aputilavyöhykkeelle (mm. "working café" -tilat).

4. KAUPUNGINTALON KORJAUSHANKE JA TILANKÄYTTÖVAIHTOEHDOT

4.1 Tarveselvityksessä tutkitut korjausvaihtoehdot ja toimintojen uudelleenjärjestäminen

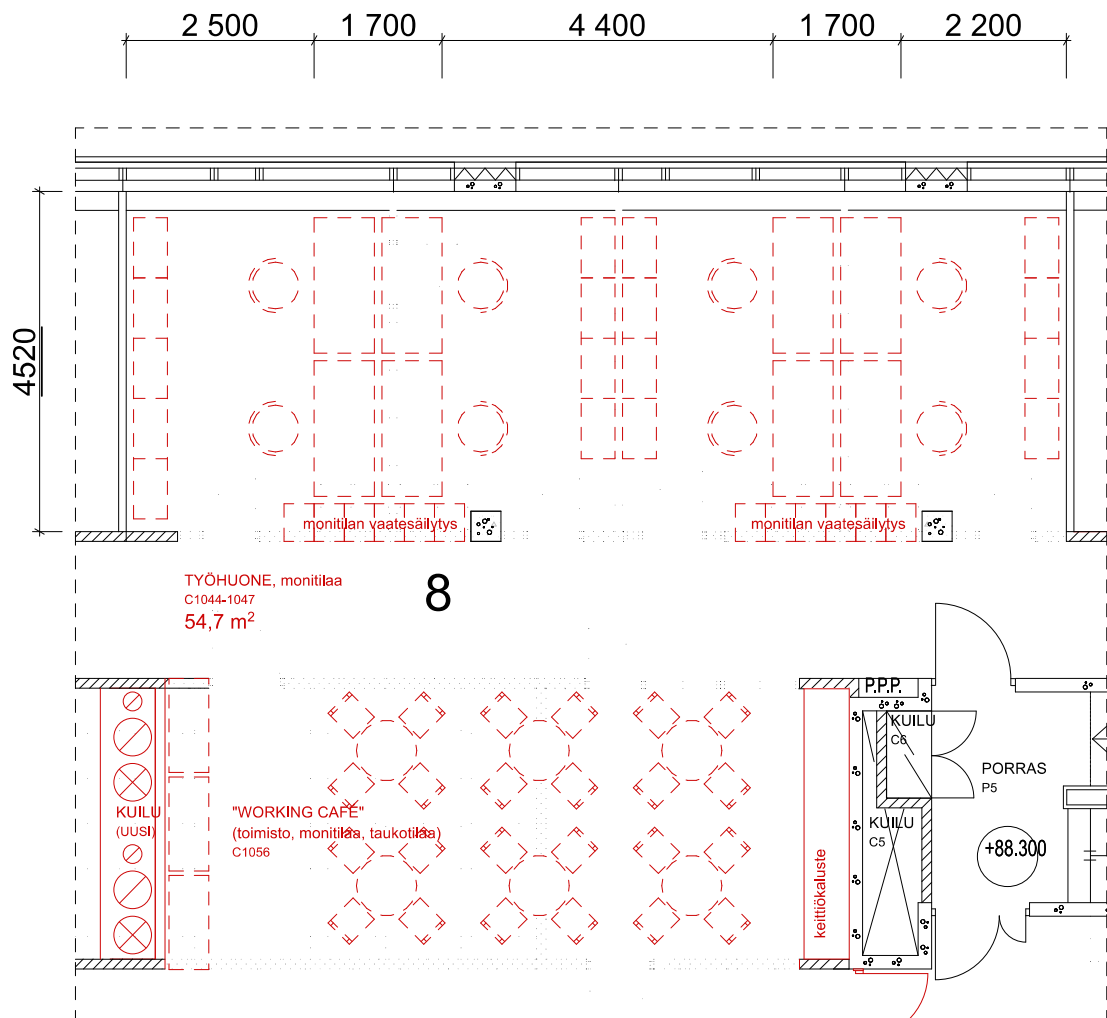
Tarveselvitysvaiheessa tutkittiin kaupungintalon tilojen käytön tehostamista kahden vaihtoehtoisen ilmanvaihtoratkaisun (keskitetty ja hajautettu ilmanvaihto) asettamista reunaehdoista käsin. Toimintojen uudelleenjärjestämistä tutkittiin tilojen vyöhykejaon pohjalta.

Rakennuksen toimistotilojen tilankäytön tehostamista varten tutkittiin vaihtoehtoi-

sia toimistotilojen järjestämismalleja. Mallit eroavat toisistaan avotoimiston määrän, työpistemäärän sekä rakennusosien säilyvyyden suhteen. Toimistotilojen tilankäytön tehostamisen lähtökohtana pidettiin nykyisten lähiarkistojen siirtämistä vajaakäyttöiseen kellarikerrokseen ja lähiarkistoilta vapautuvien tilojen osoittamista toimistotilojen aputiloiksi ja ilmanvaihdon vaatimien lisätilojen reserviksi.

Työtilojen tehokkuutta on mahdollista lisätä osoittamalla työpisteitä monitiloihin. Suuremmat monitilat mahdollistavat rakennukseen suuremman työpisteiden määrän. Toimistotilojen työpistesijoituksesta tutkittiin kaksi vaihtoehtoista mallia:

- 1) Kaksoiskäytäväratkaisun avaaminen toiselta puolelta monitilaksi toimistovyöhykkeen vastaista käytäväseinää purkamalla

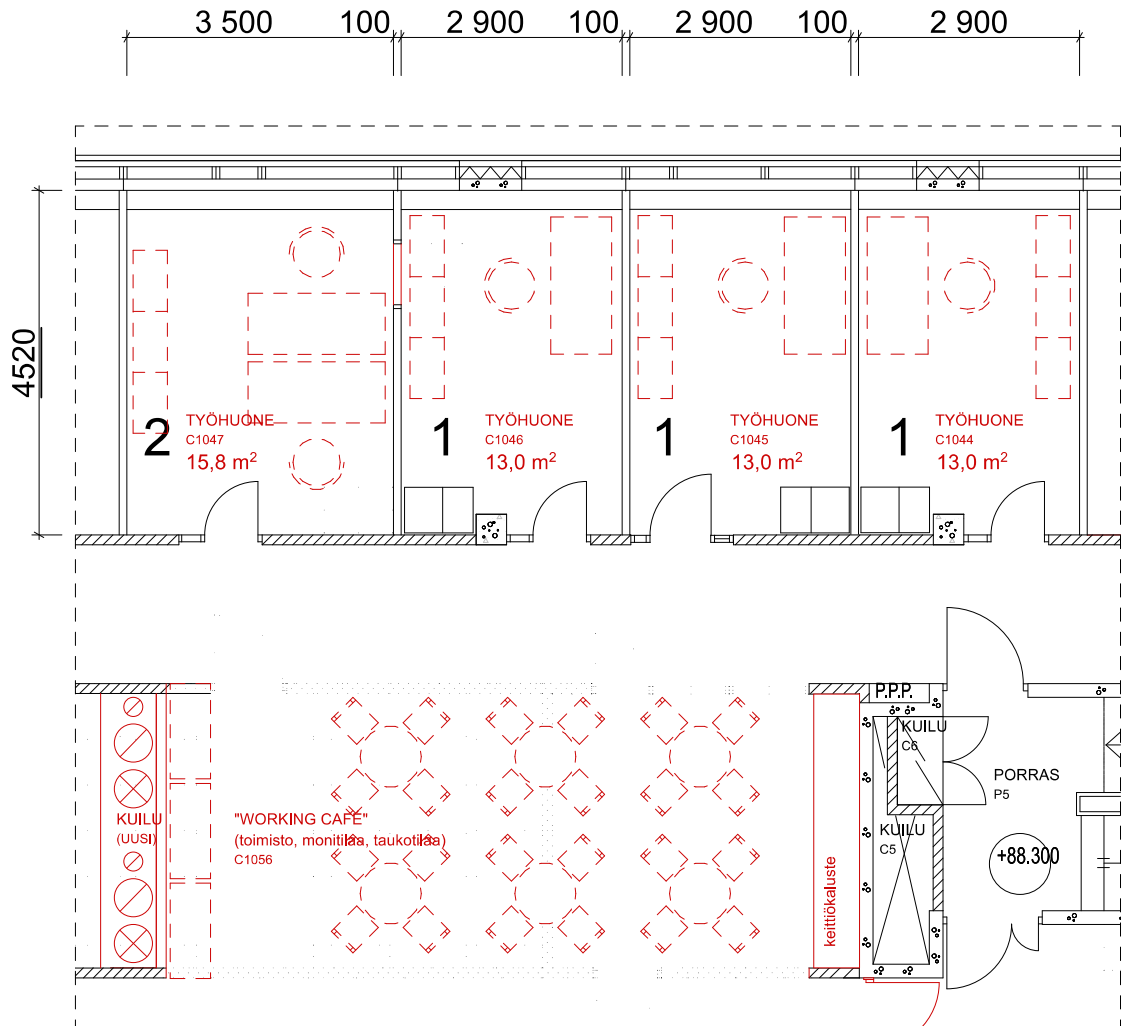


VAIHTOEHTO 1 1:100

Työhuoneissa C1044-1047 yht. 8 työpistettä.

Puretaan huoneiden väliset seinät, kiinteät kalusteet ja käytävän puoleista väliseinää.

- 2) Monitilaratkaisun toteuttaminen tehostamalla huoneiden tilankäyttöä (kalustamalla yli 15m² kahden tai useamman hengen toimistohuoneiksi).



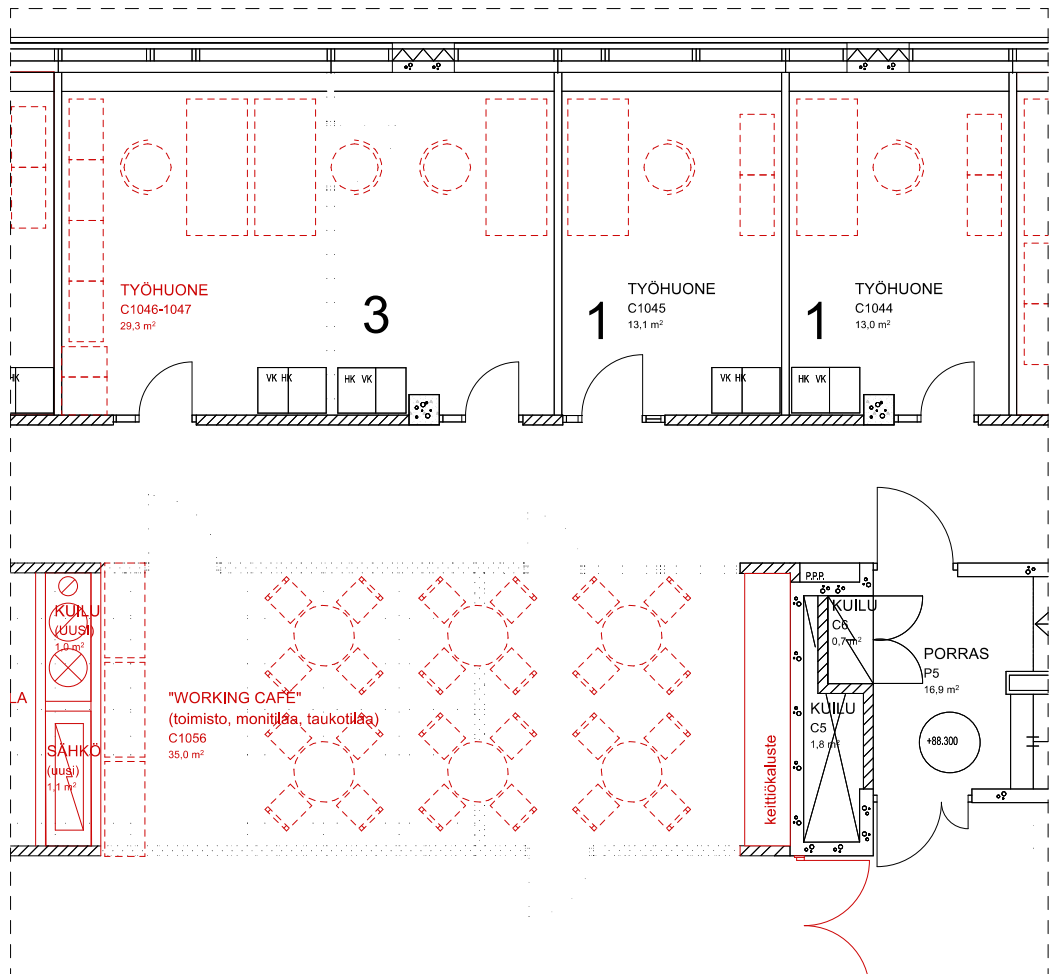
VAIHTOEHTO 2 1:100

Työhuoneissa C1044-1047 yht. 5 työpistettä.

Kalustetaan yli 15m² huoneet kahdelle työntekijälle

Sekä näiden pohjalta:

- 3) Monitilaratkaisun toteuttaminen pääosin rakennuksen sisäisen jouston periaatteita noudattaen, pääasiassa toimistojen välisiä väliseiniä purkamalla.



VAIHTOEHTO 3 (huonetilajouaston periaate) 1:100

Työhuoneissa C1044-1047 5 työpistettä, puretaan 1 väliseinä

Kaikissa vaihtoehtoissa hyödynnetään nykyiset suuremmat tilakokonaisuudet (kuten nykyiset rakennusvalvonnan ja tietohallinnon käytössä olleet tilat) monitiloina.

4.1.1 Rakennuksen tilajärjestelyt, toimintojen vyöhykkeistäminen

Tarveselvitystyön pohjaksi laadittiin rakennuksen suunniteltua toimintaa kuvaavat vyöhykekaaviot (Liite 3), joiden lähtökohtana on toisaalta rakennuksen tilallinen luonne ja yhteydet ja toisaalta toiminnan vaatimukset. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen A-osan ravintola ja aulat, B-siiven käytävä (näyttelyaula) ja C-osan keskusaula muodostavat julkisen, yleisölle avoimen vyöhykkeen, jonka yhteydessä toimivat nykyiset kokoustilat, asiakaspalvelu ja neuvottelutilat esimerkiksi asiakasneuvotteluja varten (puolijulkinen vyöhyke, jolla vierailaan työntekijän kanssa tai tilaisuuksissa). Myös A-siiven toisen kerroksen edustustilat (valtuustosalin, lämpiö, kokous- ja neuvotteluhuoneet) kuuluvat tähän vyöhykkeeseen. Rakennuksen D ja C-siivet rauhoitetaan yksityiseksi, vain työntekijöille tarkoitetuksi vyöhykkeeksi.

Ensimmäisen kerroksen vyöhykejakoa on mahdollista varioida siten, että D-siipeen voidaan järjestää tarvittaessa muusta kaupungintalosta erillinen yksikkö, joka toimii

nykyisten kahden sisäänkäynnin varassa. Myös C-siiven päädyistä voidaan erottaa oman sisäänkäynnin varassa toimiva tila esimerkiksi talon ulkopuolista iltakäyttöä varten.

4.1.2 Toimistotilojen tilankäytön tehostaminen

Toimistotilojen tilankäytön tehostamisvaihtoehtoja tutkittaessa kävi selväksi, että työn tavoitteeksi asetettu noin 100 työpisteen lisäys on saavutettavissa molemmilla tilankäyttövaihtoehdoilla (monitilaratkaisu kaksoiskäytäväratkaisua avaamalla ja monitilatoimisto huoneiden tilankäyttöä tiivistämällä). Näiden alustava työpistemäärä asetui vaihteluväliin 340-400 työpistettä. Vaihtoehtojen toteutettavuudesta neuvoteltiin kahteen otteeseen museoviranomaisten (Museovirasto ja Alvar Aalto Säätiö) kanssa. Neuvottelujen pohjalta nousi esiin näkemys, jonka perusteella tutkittiin monitilaratkaisun toteuttaminen rakennuksen sisäisen jouston periaatteita hyödyntämällä.

Rakennuksen alkuperäiseen toteutukseen on sisällynyt ajatus toimistotilojen joustavista järjestelyistä. Rakennuksen kantava runko muodostuu pilari-laatta järjestelmästä. Toimistosiipien tilarakenne on järjestetty kaksoiskäytävien ympärille siten, että käytävien keskialueelle sijoittuvat aputilat (mm. wc-tilat, portaat, hissit ja arkistotilat) ja työhuonevyöhyke kiertää ulkoseiniä. Keskikäytävien vastaiset työhuoneiden seinät ovat muurattuja väliseiniä, joiden pintakäsittely käytävän suuntaan on maalaus.

Toimistohuoneiden tilajako on suunniteltu muunneltavaksi. Huoneiden väliseinät ovat pääasiassa kevyitä, levyrakenteisia seiniä, jotka on rakennettu lattiamateriaalin (muovimatto) päälle. Toimistohuoneiden väliseinäjako seuraa ikkunajakoa. Ikkunat on sijoitettu kentiksi ulkoseinille pilariväleihin ja niiden jako vaihtelee. Kevyiden väliseinien liittymä ikkunakenttään on ohennettu. Huonejakoa on mahdollista muunnella toimistovyöhykkeen syvyyden, pilarivälin ja ikkunajaon muodostamien reunaehtojen rajoissa.

- Toimistohuonevyöhykkeen syvyys on 4520mm.
- Pilarivälin mitoitus on 6000mm,
- Ikkunakentän yhteenlaskettu leveys on 5182mm. Ikkunaväleihin on tavanomaisesti sijoitettu 4-5 kpl ikkunoita, yleisimpiä ikkunatyyppejä ovat PI1 (lev 1784 mm), PI2 (lev. 1380mm), PI3 (lev 1184mm), PI4 (lev 805mm) ja PI5 (lev. 584mm).

Tiedot mitoista perustuvat alkuperäisiin arkkitehtisuunnitelmiin. Yhteen pilariväliin, yhden ikkunakentän välille on mahdollista sijoittaa joko kaksi yhden hengen työhuonetta (koko n. 13m²) tai yksi kolmen hengen monitila, pöydät sijoitettuna melko tiiviisti ikkunaseinälle. Ikkunajaon puitteissa ratkaistuna pienin mahdollinen työhuone on laajuudeltaan noin 10,5m ja leveydeltään noin 2300mm. Huonejaon tiivistäminen pieniksi yhden hengen huoneiksi tuottaisi merkittävästi muutoksia keskikäytävien väliovien määrään ja sijoitukseen. Tavoite säilyttää toimistohuoneiden vanhat väliovet ohjaavat osaltaan tilajakoa kohti suurempia, useamman hengen toimistohuoneita.

Toimistohuoneiden sähköjen nykyinen reitti kulkee ikkunaseinällä. Muunneltavuuden kannalta on edullista, että kalustus sijoittuu ikkunaseinälle, tai että useamman työpisteen sähköt saadaan johdettua ikkunaseinältä pöytäryhmien alla esim. kalusteisiin kiinnitetyissä kouruissa työpisteille.

Muutamissa toimistohuoneissa on nykyisin vesipisteitä, jotka sijoittuvat muuratuille väliseinille. Nykyiset vesipisteet säilytetään pääosin ja ennakoidaan näin mahdollisia tulevaisuudessa muuttuvia tarpeita.

4.1.3 Ilmanvaihdon toteuttamisvaihtoehdot toimistosiivissä, keskitetty ja hajautettu ilmanvaihdon ratkaisu

Rakennuksen toimistotilojen alkuperäinen ilmanvaihtoratkaisu on sovitettu toimistohuoneisiin huomaamattomasti. Tuloilma tuodaan nykyisin tiloihin ikkunapenkkeihin sijoitettujen konvektoreista, jotka huolehtivat samalla huoneilman jäähdytyksestä. Poistoilmanvaihto on sijoitettu käytävän vastaiselle seinälle alakaton koteloon. Tilojen huonekorkeus alakattoon (2400mm) ja toimistosiipien kerroskorkeus (toimistosiipien kerroskorkeus on 2860mm, ensimmäisen kerroksen kerroskorkeus on suurempi kuin muissa kerroksissa) asettavat vaativia reunaehtoja uudelle ilmanvaihtoratkaisulle.

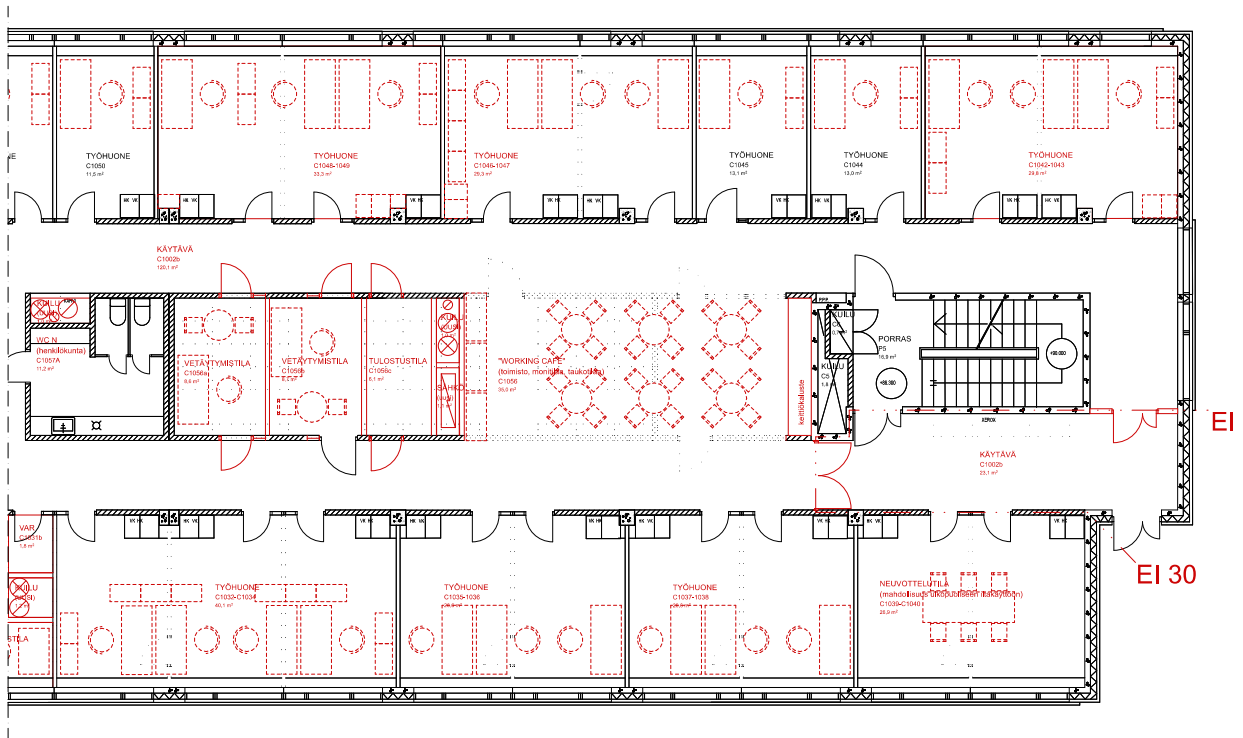
Kaksoiskäytävien keskialueelle sijoittuvien nykyisten lähiarkistojen kohdilla on vahvennetut välipohjalaatat, joiden raudoitukset asettavat rakenteellisia reunaehtoja uusien IV-kuilujen sijoittamiselle rakennukseen.

Keskitetyn ilmanvaihdon ratkaisussa nykyistä kattokonehuonetta laajennetaan ja kellarikerrokseen rakennetaan kaksi uutta ilmanvaihtokonehuonetta. Toimistosiivistä osoitetaan nykyisten ilmanvaihdon kuilujen lisäksi uusia tilavarauksia rakennuksen pystysuuntaisille IV-kanaville. Pystysuuntaisten kuilujen sijoituksella pyritään varmistamaan uusien vaakasuuntaisten IV-kanavien (tulo- ja poisto) riittävän pienet dimensiot, jotta toimistosiipien nykyinen alakattokorko pystytään säilyttämään. Toimistohuoneisiin joudutaan rakentamaan erillinen jäähdytysjärjestelmä korvaamaan poistuvaa konevektoreihin perustuvaa tuloilman jäähdytystä.

Hajautetun ilmanvaihdon ratkaisussa kellariin sijoitettavien uusien ilmanvaihtokonehuoneiden ja katolla olevan nykyisen ilmanvaihtokonehuoneen lisäksi kerroksiin sijoitetaan hajautetusti pienempiä ilmanvaihtokonehuoneita. Rakenteellisesti niiden edullisin sijoituspaikka on toimistokäytävien välisellä keskikäytävävyöhykkeellä entisten lähiarkistotilojen paikalla. Rakennusrungon keskialueelta hajautettujen ilmanvaihtokoneiden poisto- ja tuloilmakanavat on vietävä rakennuksen vesikatolle, joten 1. ja 2. kerrokseen sijoittuvien konehuoneiden lisäksi tarvitaan tilavarauksia myös pystysuuntaisille kuiluille.

4.2 Korjausvaihtoehtojen vertailu

Toimistotilojen tilankäytön tehostamisen periaateratkaisujen vertailussa keskeinen kysymys on muutoksen laajuus suhteessa saavutettuun hyötyyn, eli työympäristön tilatehokkuuteen ja laatuun. Tutkittu vaihtoehto, jossa monitilaympäristöä muodostetaan purkamalla toiselta puolelta käytävän puoleista seinää, johtaa suurimpaan tehokkuuteen mutta myös merkittäviin tilallisiin muutoksiin sekä muutoksen kerrannaisvaikutuksiin. Toimistohuoneiden mitoitus ja aukotus taas asettaa reunaehdoja vaihtoehdolle, jolla tilatehokkuutta lisätään kalustamalla yli 15m² toimistohuoneet kahden tai useamman hengen toimistotiloiksi. Toisaalta tämä vaihtoehto on tilarakennetta ja rakennusosia säästävä ja sitä kautta taloudellinen. Vaihtoehdossa, jossa hyödynnetään rakennuksen sisäisen jouston periaatetta, on mahdollista yhdistää kahden alussa tutkitun vaihtoehdon parhaat puolet. Tarvittaessa tämän vaihtoehdon tilatehokkuutta voidaan vielä lisätä avaamalla paikoin kaksoiskäytäväratkaisua harkitusti. Tällä vaihtoehdolla rakennukseen on alustavasti saatu sijoitettua 346 työpistettä (rakennukseen alustavasti ajateltujen käyttäjäryhmien yhteenlaskettu henkilömäärä 342).



VAIHTOEHTO 3 (huonetilajoustoperäite) 1:200

C-siiven pääty, 1.krs

Keskitetyn ja hajautetun ilmanvaihtoratkaisun tilallisia vaikutuksia vertaamalla todettiin, että molemmissa ratkaisuissa saatiin sijoitettua rakennukseen tavoitteiden mukainen määrä työpisteitä. Hajautetun ilmanvaihdon ratkaisu vaatii kuitenkin suurempia tilavarauksia ja kaventaa samalla mahdollisuuksia järjestää toimistotilojen aputiloja keskikäytävälle. Hajautetun ilmanvaihdon ratkaisu rajoittaa myös mahdollisuuksia avartaa keskikäytäväratkaisun tilarakennetta toiminnallisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Keskitetyn ilmanvaihdon kuilujen sijoittamisen tuottamat muutokset rakennuksen sisätiloihin ovat vähäisempiä kuin hajautetun ilmanvaihdon.

Vesikatolla keskitetyn ilmanvaihdon vaatima nykyisen konehuoneen laajennus jää kaupunkikuvallisesti kohtuullisen maltilliseksi muutokseksi. Uusien IV-kanavien reitit vesikaton yläpuolella voidaan pääasiassa ratkaista nykyisiin vesikaton yläpuolisiin kanavatiloihin. Hajautetun ilmanvaihdon ratkaisu tuottaisi vesikatolle merkittävän määrän uusia jäteilma- ja raitisilmakatoksia.

Kaupungintalon korjaushanke vaatii rakennuslupan. Rakennuslupaa varten suunnitelmista pyydetään lausunnot rakennuksen suojelustatuksen vuoksi Ely-keskuksesta ja Lapin maakuntamuseolta.

4.3 Väliaikaisten tilojen tarve ja hankinta

Kaupungintalon toiminta on korjaustöiden ajan väistötiloissa.

5. KORJAUSHANKKEEN TAVOITTEIDEN MÄÄRITTELY

5.1 Tilojen mitoitusperusteet ja alustava tilaohjelma

Seuraavassa kaaviossa on esitetty tilojen mitoitusperusteet ja alustava kaupungintalon tilaohjelma. Kattokerroksen ilmanvaihtokonehuoneen laajentaminen kasvattaa rakennuksen bruttoalaa noin 120,5 bm².

Taulukko 1: Tilojen mitoitusperusteet ja alustava tilaohjelma

Tila	Mitoitusperuste	Pinta-ala (0,5 m2 tark.)		Tilojen lukumäärä		Muuta
		nykyinen	tilaohjelma	nykyinen	tilaohjelma	
Toimistotilat	Tavoiteltu henkilömäärä min. 315 - max. noin 400 hlö. Huonetilajoustomallilla saadaan sijoitettua varsinaisia työpisteitä esimerkkiratkaisussa 346 paikkaa (tätä on mahdollisuus tiivistää tarpeen mukaan vielä noin 10 paikalla)	3699,0	3692,0	233	163	Rovaniemen kaupungintalon alkuperäinen suunnittelumitoitus 242 toimistotyöntekijää ja 36 muuta työntekijää = 278 henkilöä
Toimiston aputilat						
Asiakaspalvelu	Arvio. Tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa. Tilat toteutetaan keskiteysti 1. kerroksen asiakaspalvelukukseen, sisältää asiakaspalvelupisteet ja kokoustilat asiakastapaamisia varten.	108,5	72, 0 + 121,5	3	2 + 7	
Kokoushuone	Arvio, nykyisin kokoushuoneilla hyvin korkea varausaste. Tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa.	888,5		17		
Vetäytymistilat	Mitoitusperuste 1/7 tilaa per monitilassa työskentelevä henkilö	-				
Vaatesäilytys työntekijät	1 lukittava vaatekaappi / toimistotyöntekijä kerroksissa, joko huoneissa tai osittain keskitetysti (monitilaratkaisu)	-	-	-	-	Nykyinen työntekijöiden vaatesäilytys työhuoneissa
Tauko-/ keittiötilat	Working Café auloissa, lounastaukutila 1kpl,	-				
Tulostustilat	Kopiohuoneet 1 / siipi, kopiohuoneessa jätekeräyspiste (paperi ja kartonki), arvio vapaa tila 8-10m2 + tarvikkevarasto tilan yhteyteen. Yksi suurempi tulostushuone tekniselle toimialalle (kartapiirturi)	13,5	74,0	1,0	10	Nykyiset tulostustilat on järjestetty pääasiassa käytäville.
Arkistot (päätearkistot)	Nykyiset kellarikerroksen tilat säilytetään	317,5	317,5	3	3	
Lähiarkistot	Siirretään lähiarkistojen pinta-ala kerroksista kellarin, lähiarkistoja kerroksissa 267,0 m2	267,0	260,0	14	3	Edellyttää sähköisen arkistoinnin käyttöön ottoa
Postitus	Arvio	85	50	3	2-3 kpl	Postin lajittelu ja jakelupiste nykyisin kellarissa, tiloja käytetään osittain myös varastointiin ja taukotiloina.
Sosiaalitilat (puku- ja pesuhuoneet, wc-tilat)						
Sosiaalitilat, toimistohenkilöt	PKS Rava ohje ARK08 ja RT-94-10969.:Työmatkapyöräily: koneellisella ilmanvaihdolla varustettu lukollinen pukukaappipari 300+300mm / 160kem2 -> 1 suihku / 4 pukukaappiparia -> min 1 wc / pukuhuone(enintään 15 pukukaappia), tilojen on oltava esteettömiä. 10 872 kem2 / 160 = 68 pukukaappipaikkaa -> 68 x 0,6jm = 40,8 jm Pukuhuoneissa kivi-vauskaapit.	Koko henkilökunnalle kellarissa 44,8 jm.	40,8 jm kaappia			D-siiven kerroksissa wc-tilojen yhteydessä olevat pukui- ja pesuhuoneet poistetaan käytöstä ja korvataan kellarikerrokseen toteutettavilla tiloilla.
Sosiaalitilat, mittaustoimi	Henkilömäärä 12 (600mm kaappitilaa / henkilö)		7,2 jm kaappia			

Sosiaalitytöt, muut (esim. eläinlääk.)	Henkilömäärä 2 (600mm kaappitilaa / henkilö)		1,2 jm kaappia			
Sosiaalitytöt, pysäköinnin valvonta	Henkilömäärä 7 (600mm kaappitilaa / henkilö)		4,2 jm kaappia			
Sosiaalitytöt, ravintolan henk. kunta	3-4 hlöä vakituisesti, tilaisuuksissa 6-8hlöä, (600mm kaappitilaa / henkilö), tilat sekä naisille että miehille.	10,5 jm	6,6 jm kaappia	1,0	2	
Sosiaalitytöt, siivous	Henkilömäärän mukaan (600 kaappi / henkilö) 3+ 1vakituista työntekijää. Henkilöstön taukotilat yhteiset muun talon henkilöstön kanssa.		2,4 jm kaappia			
WC-tilat, henkilökunta	15 henk. / wc-paikka (RT:n mukaan), lähtökohtaisesti nykyiset wc-tilat säilytetään.					
Yleisötilat						
Yleisötilat	Nykyiset säilytetään					
WC-tilat, yleisö						
	Nykyiset säilytetään					
Vaatesäilytys yleisö	Nykyiset säilytetään					
Ravintola						
Henkilöstöravintola	Nykyiset ravintolasali ja kabinetti, 80+14 asiakaspaikkaa. Nykyiset säilytetään.	195,0	195,0	2		
Ravintolan keittiö ja aputilat	Nykyiset tilat 1. kerroksessa; lämpöön tarjoilutila 2. kerroksessa	94,5	94,5	3	3	
Puhtauspalvelut, kiinteistön huolto						
Siivoustoimi, siivoustilat	Nykyiset siivouskeskus ja -huolto kellarissa, tarve yhdelle uudelle varastotilalle kellarissa. Kerroksiin palautetaan käyttöön 1 siivouskomero, jossa lattiakaivo ja vesipiste (lattiakoneen tyhjennys).	77		12		
Kuivaushuone	Vaatteille, lipuille yms. Nykyinen säilytetään.	9,00	9,00	1		
Jätehuoltotilat	Nykyinen kellarikerroksen silppuhuone säilytetään, kellarin jätehuoltotilaa laajennetaan mahdollisuuksien mukaan. Toimistokerroksissa sekajätteen ja biojätteen keräys järjestetään Working Café - ja lounastaukotilojen yhteyteen. Keittiön jätehuollon järjestelyjä parannetaan (ulkotilat).	49,0		2	2	Nykytilanne: Kellarissa silppuhuone ja jätehuone jättepaperin- ja pahvin varastointia varten. Jätehuone on nykyisin liian pieni, paperinkeräysastioita varastoidaan käytävillä. Kerroksissa paperinkeräysastioita käytävillä. Keittiöllä nykyisin syväjätessäiliöt 2 kpl huoltopihalla.
Varastotilat		810,0		39		
Autotalli	Nykyiseen autotalliin polkupyöräsäilytys ja 1 ap.	155,5	155,5	Auto-paikat tallissa nykyisin 5ap	1 ap	Varaudutaan sähköpolkupyörien latausmahdollisuus.
Autopaikat	Nykyinen mitoitus asemakaavan mukainen, 1ap / 50 k-m2. Lisäys mahdollinen rakennuksen laajennusvaran paikalle.	-	-	217ap (tontilla 89ap, Jorma Eton tiellä 128ap)	217ap	Mahdollisuus laajentaa pysäköintialuetta tontilla.

Polkupyöräpaikat	Toimistotilat: 1 pyöräpaikka / 50-80 kem2 joista lukittuun, katettuun ja mielellään lämpimään tilaan 1/100-160kem2. Nykyiset polkupyöräpaikoitukselle varatut ulkoalueet säilytetään, telineet uusitaan Huomioidaan mahdollisuus sähköpyörien lataukseen. Laskennallinen pyöräpaikkojen määrä 10 872 kem2/ 80 = 136 paikkaa, josta puolet katettuun tilaan; tai 10 872 kem2 / 50 kem2 = 217 paikkaa joista puolet katettuun tilaan (autotalliin).	-	-	Ei tiedossa	65 pp seinätelineet autotallissa + nykyiset pyöräpaikat ulkona säilytetään, telineet uusitaan	Nykyinen polkupyörien telinepaikkojen määrä ei tiedossa, alkup. rakennusselostuksen mukaan telinepaikat 200:lle polkupyörälle
VSS	Lähtökohtaisesti nykyiset 2 kpl S1 -luokan väestönsuojaa säilytetään ja kunnostetaan.	192,61	192,61	2	2	
Tekniset tilat, ilmanvaihto	Nykyiset tilat säilytetään, tiloja laajennetaan ja lisätään tulevan IV-ratkaisun mukaan.	404,1	698,5	5	7	
Tekniset tilat, lämmitys	Nykyiset tilat säilytetään.	65,5	65,5	2	2	
Tekniset tilat, sähkö	Nykyiset tilat säilytetään pääosin. Kellarikerroksesta vapautuu 1980-luvun mitoituksella toteutettuja atk-tiloja. Kerroksiin varataan tilat uusille keskuskomeroille.	150	113	8	6	

Kellarikerrokseen jää tilakaavioiden perusteella edelleen tilaohjelman ulkopuolista tilareserviä, jota voidaan osoittaa varastotiloiksi, kiinteistönhuollon työtiloiksi tai esimerkiksi henkilökunnan virkistystarkoituksiin (liikuntatila tms.)

5.2 Tilojen laatuvaatimukset

5.2.1 Muunneltavuus, laatutaso- ja arkkitehtoniset tavoitteet

Restauroitavien tilojen (luokat 1 ja 2) osalta keskeinen arkkitehtoninen tavoite on niiden säilyneiden arvojen vaaliminen ja vahvistaminen. Näiden rakennusosat, pinnat, kiinto- ja irtokalusteet kunnostetaan niiden alkuperäiselle laatutasolle, iän tuoma patina ja ehjien rakennusosien kulumisen saavat kuitenkin näkyä. Täydentävissä korjauksissa käytetään alkuperäisiä materiaaleja.

Restauroitaviin tiloihin tehtävien (pääasiassa palauttavien) muutosten laatuvaatimukset on sekä käytettävien materiaalien että työn ja suunnittelun laadun suhteen korkea.

Restauroitavissa tiloissa arkkitehtonisista lähtökohdista katsoen tarpeellisia muutoksia ovat:

- 1. kerroksen C-siiven asiakaspalvelutilojen tilallisten järjestelyjen palauttaminen, asiakaspalvelutiskin uusiminen ja nykyisten Osviitan järjestelyjen purkaminen
- Kansalaistorin puoleisten ulko-ovien ottaminen uudelleen käyttöön
- A-siiven 1. ja 2. kerroksen välisten kulunvalvontaseinien uudelleen järjestely kokonaisuuden kannalta nykyistä edullisemmalla tavalla
- Ravintolan astiapalautuksen uudelleenjärjestely

Toimistotilojen järjestelyissä tähdätään rakennuksen sisäisen jouston puitteissa muunneltavaan, yleispätevään ja ajanmukaiseen työympäristön laatuun, kuitenkin vanhoja rakennusosia säilyttäen (rakennussuojelu, luokan 2 tilat). Monitiloissa kiinnitetään erityistä huomiota akustiikan ja valaistuksen suunnitteluun sekä uuden jäähdytysjärjestelmän sovittamiseen tiloihin.

5.2.2 Sisäilma- ja lämpöolosuhteet

Tilaajan tavoitteena on sisäilmaluokitus 2018 mukainen S2 luokka.

5.3 Rakennetekniset tavoitteet

5.3.1 Yleistä

Rakennustöille on asetettu tavoitteeksi puhtausluokka P1.

5.4 Sähkötekniset tavoitteet

5.4.1 Valaistusjärjestelmät

- Toimistotilojen valaistuksen tavoitteena on ajanmukaisen työympäristövalaistuksen järjestäminen. Valaisimien asemoinnissa seurataan alkuperäisen suunnitteluratkaisun pääperiaatteita. Ensimmäisen kerroksen työhuoneiden ripustetut valaisimet kunnostetaan ja niiden tekniikka uusitaan.
- Toimistokäytävien valaisimet ja valaistusperiaatteet säilytetään. Toimistohuoneiden oviympäristöön liittyvät seinävalaisimet kunnostetaan ja niiden tekniikka uusitaan. Käytävien alakattoon upotetut loisteputkivalaisimet voidaan uusita dimensioiltaan ja ulkonäöltään vastaavilla uusilla malleilla.
- Kaikki rakennuksen Aalto-valaisimet kunnostetaan ja niiden tekniikka uusitaan. Valonlähteiden värilämpötilaan ja valon sävyyn kiinnitetään erityistä huomiota. Käytetään yhtenäistä, hehkulamppua vastaavaa värilämpötilaa (n 3000K).
- Ulkotiloissa Aalto-valaisimien kunto tarkistetaan, tarvittaessa valaisimet kunnostetaan.

5.4.2 Sähköiset turvajärjestelmät

Rakennuksessa turvajärjestelmien uusimisessa varaudutaan eri uhkakuvien torjumiseen. Turvallisuutta parannetaan estämällä asiakkaiden omatoiminen liikkumien toimistokerroksissa, videovalvontaa lisäämällä ja järjestämällä asiakasulko-ovien lukitusmahdollisuus vahtimestarin työpisteeseen.

5.4.3 Tietotekniset järjestelmät

Tietoverkot toteutetaan tähtimäisellä kaapeloinnilla. Työpisteet kaapeloidaan nykyisiltä kerrosjakamoilta, nykyiset jakamoiden väliset valokuitukaapeloinnit jäävät käyttöön.

Langattoman verkon tukiasemia lisätään siten, että se mahdollistaa yhteyden verkoon mistä tahansa rakennuksen osasta.

5.4.4 AV-järjestelmät

Valtuustosalin kokous- ja esitystekniikka on uusittu n. 5 vuotta sitten. Järjestelmä jää käyttöön, mahdolliset käytössä ilmenneet puutteet korjataan.

Kokous- ja neuvottelutilojen AV-järjestelmät uusitaan. Esitystekniikka toteutetaan pääasissa isoilla näytöillä, videoprojektoreita käytetään vain poikkeustapauksissa.

5.5 LVIA-tekniset tavoitteet

5.5.1 Yleistä

Järjestelmät tehdään sisäilmaluokitus 2018 luokan 2 mukaisesti ja puhtausluokkaan P1. Valitaan järjestelmät, joilla saavutetaan hyvä sisäilman laatu ja jotka takaavat hyvän lämpötilaolosuhteen, sekä ovat elinkaarikustannuksiltaan kokonaistaloudellisesti edullisia käyttö ja huolto huomioiden.

5.5.2 Lämmitys ja jäähdytys

Valitaan operatiiviselta lämpötilaolosuhteeltaan hyvä järjestelmä, esim. toimisto- ja

neuvottelutiloihin yhdistetyt jäähdytys- ja lämmityspaneelit, suurempiin tiloihin jäähdytys ja lämmitys ilmanvaihdolla sekä tekniset tilat ja suurta tehoa vaativiin tiloihin kiertoilmajäähdyttimet.

5.5.3 Ilmanvaihto

Pääasiallisesti keskitetty ilmanvaihtojärjestelmä. Rakennusosan A ja B järjestelmäperiaatteet jäävät pääosin ennalleen, muualla nyt puutteellisesti toimivat sekä uudessa tilatehokkuudeltaan paremmassa konseptissa alimittaiseksi jäävät järjestelmät uusitaan. Ilmanvaihtojärjestelmät varustetaan tarpeen mukaan tila- tai tilaryhmä kohtaisesti säätävällä järjestelmillä. Arkistotilojen uusittu ilmastointijärjestelmä jää pääosin ennalleen. Tilojen välinen äänitekninen vaatimustaso on rakennuksen luonteesta johtuen korkea. Sisäpihalle rakennetaan kellariin tehtävien ilmanvaihtokonehuoneiden raitisilmanotot ja korjataan nykyiset teknisten tilojen raitisilmanotot ja ulospuhallukset.

5.5.4 Vesi- ja viemäri

Kellaritilat jäte- ja hulevesiliittymien padotuskorkeuden alapuolella, jäte ja salaojavesiä palvelemaan asennetaan pumppaamot. Käyttövesijärjestelmään liitetyistä lämmityslaitteista luovutaan. Järjestelmät uusitaan tai korjataan tilamuutosten ja tehtävän putkistojen kuntotutkimuksen tulosten mukaisesti peruskorjaamisen vaatimassa laajuudessa.

5.5.5 Automaatio

Nykyinen keskitetty vapaasti ohjelmoitavaa järjestelmää laajennetaan tai se uusitaan. Työskentelytiloihin tilakohtainen läsnäolon, lämpötilan ja hiilidioksidin mitaus. Tilat varustetaan tilakohtaisella lämpötilan säädöllä, ilmamäärän säätö toteutetaan tila- tai tilaryhmäkohtaisesti.

5.6 Taloudelliset tavoitteet ja reunaehdot

Kaupungintalon korjaus on tarkoitus toteuttaa mahdollisimman kustannustehokasti siten, että olemassa olevat hyväkuntoiset rakenteet säilytetään kuitenkin huomioiden korjauksen tavoitteet: sisäilmaongelmista päästään eroon ja tilatehokkuutta saadaan lisää.

5.6.1 Elinkaaritavoite

Peruskorjauksen elinkaaritavoite on minimissään 20 vuotta.

6. AIKATAULU

Tarveselvitysvaiheen jälkeen käynnistetään hankesuunnitteluvaihe, josta kaupunginhallitus päättää erikseen. Hankesuunnitteluvaiheen jälkeen varsinaisesta korjausvaiheesta ja sen aikataulusta päättää kaupunginvaltuusto myöhemmin.

7. KUSTANNUKSET, RAHOITUS JA VAIKUTUKSET

7.1 Hankkeen kustannusarvio

Hankkeen tarkempi kustannusarvio selvitetään hankesuunnitteluvaiheessa. Alustavan arvion mukaan neliöhintaan pohjautuvat kustannukset olisivat 15 – 30 miljoonaa euroa (1.500 - 3.000 euroa/m²).

7.2 Hankkeen rahoitussuunnitelma

Hankesuunnitteluvaiheen käynnistämisestä päättää myöhemmin kaupunginhallitus, jota varten varataan erillinen määräraha investointeihin. Hankesuunnitteluvaiheen jälkeen korjaamisen toteuttamisesta päättää kaupunginvaltuusto myöhemmin.

7.3 Hankkeen taloudelliset vaikutukset

Toteutuessaan kaupungintalon korjaushanke mahdollistaa kaupunkikonsernin ja mahdollisesti myös kaupunkikonsernin ulkopuolisten toimijoiden tilatehokkaan toiminnan kaupungintalolla vuosiksi eteenpäin. Korjaushankkeen myötä kaupungintalon kuukausivuokra nousee, mutta säilyy kuitenkin kilpailukykyisenä toiminta huomioiden. Ulkopuolisille maksettavat väistötilojen vuokrakustannukset ovat alustavien arvioiden mukaan noin 1,5 miljoonaa euroa vuodessa.

8. HANKEPÄÄTÖSESVITYS

Tarveselvitysryhmä esittää, että kaupungintalon korjaamisen valmistelua jatketaan käynnistämällä hankesuunnitteluvaihe. Kaupunginhallitus päättää hankesuunnitteluvaiheen toteuttajan ja varaa erillisen määrärahan hankesuunnittelua varten. Hankesuunnitteluvaiheessa laaditaan lopullinen huonetilaohjelma, valitaan korjaustapa, valmistellaan suunnitelmat korjausta varten sekä laaditaan kustannusarvio ja korjausaikataulu. Korjauksen investoinnista ja aikataulusta päättää valtuusto myöhemmin.

Rovaniemi 11.4.2019

LIITTEET

- Liite 1 Tarveselvityksen suunnitteluryhmä
- Liite 2 Rakennussuojelu, tilaryhmien arvotuskaaviot
- Liite 3 Kaupungintalon tilojen vyöhykkeistäminen, toiminnalliset kaaviot
- Liite 4 Rovaniemen kaupungintalo, tilakaaviot (pohjapiirustukset) 1:300
- Liite 5 Ote esimerkkipohjapiirustuksesta 1:300, toimistotilat D-siipi, 2. kerros
- Liite 6 Rovaniemen kaupungintalo, paloturvallisuus. Nykyiset kaistaleveydet, poistumisreitit, poistumisalueiden pinta-alat
- Liite 7 Rovaniemen kaupungintalo, selvitykset ja tutkimukset. Kooste.