

## HANKESELOSTUS, Liisankatu 20

### Peruskorjaus, kansalaisopiston tilat ja ravintolan tilojen kehittäminen

#### 1. PERUSTEET

##### 1.1. Rakennuslupa, asemakaava ja muut juridiset velvoitteet

###### 1.1.1. Laajuustiedot

Kerrosala:

lähde: työselostus vuodelta 1988

uusi osa: 1917 m<sup>2</sup>

vanha osa: 1472 m<sup>2</sup>

yhteensä: 3389 m<sup>2</sup>

Bruttoala: n. 4120 m<sup>2</sup>, lähtötieto-dwg-kuvien mukaan.

Huoneala: n. 3390 m<sup>2</sup>, josta ravintolan tilat n. 630 m<sup>2</sup>. Lähtötieto-dwg-kuvien mukaan.

###### 1.1.2. Asemakaavatilanne

Asemakaava 609989, joka on vahvistettu 9.8.1988.

###### 1.1.3. Rakennussuojelumääräykset

Vanha osa: Suojeltu asemakaavassa srII-merkinnällä. Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai porrashuoneiden taiteellista tai historiallista arvoa.

Porin kantakaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (KV 10.12.2007) rakennukseen kohdistuu kohdemerkintä Suojeltava rakennus.

Maakunnallisesti merkittävä. Osoitettu kohdemerkinnällä kh Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (lainvoimainen 1.7.2020).

Uusi osa: Porin keskustan modernin rakennusperinnön inventoinnissa: Arvoluokka B.

Arvot: rakennushistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja säilyneisyydeltään arvokas

###### 1.1.4. Alueen käyttötarkoitus ja sallittu kerrosluku

Yleisten rakennusten korttelialue. Kellarikerrokseen saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. 10 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten. Rakennusalalle sallitaan 2 asuntoa. Autopaikkavaade on 1 ap / 100 kerrosalaneliometriä. Suurin sallittu kerrosluku on III.

###### 1.1.5. Rakennusoikeus

4382 m<sup>2</sup> (tontin pinta-ala 3505,24 x tehokkuusluku 1,25)

###### 1.1.6. Olevat rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Ei tiedossa

## 1.2. Rakennushankkeeseen ryhtyvän hankkeelle asettamat tavoitteet

### 1.2.1. Käyttötarkoitus

Opetusrakennus. Kansalaisopisto ja ravintola. Käyttötarkoitus ei muutu.

### 1.2.2. Erityiset tekniset tavoitteet (esim. käyttöikätaavoite, vähähiilisyys, energiatehokkuus, ääneneristävyys, kosteudenhallinta...)

Kiinteistö peruskorjataan kestäväen kehityksen periaattein ympäristö- ja elinkaarinäkökohdat huomioon ottaen. Uusittavien LVIA-laitteiden elinkaaritavoite on 25 vuotta ja rakennusautomaation 15 vuotta. Energiatehokkuutta parannetaan teknisten järjestelmien uusimisella. Jos ikkunoita ja ulko-ovia uusitaan, energiatehokkuutta voidaan parantaa myös niiden osalta.

Rakennusmateriaalit ovat ensisijaisesti M1-luokiteltuja tai niihin rinnastettavia rakennusmateriaaleja. Sisustustekstiilien tulee kuulua syttymisherkkyysluokkaan SL1.

Sisäilmastoluokituksen laatuluokka on S2.

Akustiikkaa parannetaan. Tulevien tilojen akustiikan tulee täyttää vaatimukset Ympäristöministeriön asetus rakennusten ääniympäristöstä. Suunnitteluryhmään tulee kuulua myös akustiikkasuunnittelija.

### 1.2.3. Esteettömyystavoitteet

Esteettömyyttä pyritään parantamaan mahdollisuuksien mukaan huomioiden, että rakennus on vanha ja osittain sisätilojenkin osalta suojeltu.

Toimenpiteitä, joilla esteettömyyttä voidaan parantaa, ovat esteettömien wc-tilojen lisääminen, hissiyhteyden tekeminen kellariin ja esteettömien pysäköintipaikkojen lisääminen.

Esteettömän liikkumisen lisäksi suunnittelussa tulee huomioida aistialentuneisuus ja aistiherkkyys. Suunnittelussa kiinnitettävä huomiota materiaalivalintoihin, riittäviin näkökontrastiin, hajusteettomuuteen, valaistukseen, heijastuksiin, akustiikkaan, säädeltävyyteen, kaiteisiin ja opasteisiin. Portaat merkitään kontrastiraidalla.

Opetustilat ja auditorio varustetaan induktiosilmukkavarauksella, varaus mahdollistaa induktiosilmukan myöhemmän käyttöönoton tilakohtaisesti.

### 1.2.4. Muut erityistavoitteet ja mahdollisesti tarvittavia lisäselvityksiä

- sisäilmatutkimus ja rakennuksen haitta-ainekartoitus
- esteettömyyselvytys
- olemassa olevan rakennuksen keilaus ja mallinnus
- Rakennushistoriaselvitykseen jatkotoimenpiteenä väritutkimus sisä- ja ulkoväreistä.

Suunnittelussa tulee huomioida Porin kaupungin ohjeistus siivoukseen vaikuttavista asioista. Suunnittelussa tulee huomioida robotiikan mahdollisuus siivouksen avuksi.

### 1.3. Selostus rakennuksen ominaispiirteistä ja rakennushistoriallisesti merkittävistä seikoista

#### 1.3.1. Kohteen asema kaupunkikuvassa (umpikortteli, lamellitalo...)

Rakennus sijaitsee korttelissa 35 tontilla 1114. Kortteli on Chiewitzin vuoden 1852 asemakaavaan kuuluvan aukion, Liisantorin varrella. Se on keskustan viimeisiä lähes ehjiä puutalokortteleita, joka on yhtä tonttia lukuun ottamatta Porin kaupungin omistuksessa. Tontti on tiiviisti rakennettu. Rakentamaton osa on asfaltoitua pysäköintialuetta, joka on erotettu väljistä puutalotonteista korkeilla, umpinaisilla puuaidoilla. Liisankadun varrella, rakennuksen pohjoispuolella, on pieni piha-alue istutuksineen. Korttelin lähiympäristö on uusiutunut 50-luvulta lähtien.

#### 1.3.2. Rakennuksen arkkitehtuuri (alkuperäinen suunnittelija, rakentamisvuosi, tyyli...)

Vanhan osan on suunnitellut arkkitehti Yrjö Sadenius (Sadeniemi) (1869-1951). Arkkitehtina Yrjö Sadeniemi tunnetaan erityisesti kirkko- ja koulurakennusten suunnittelijana. Hänen työnsä ovat tyyliltään lähinnä 1920-luvun klassisismia. Valtion rakennushallinnossa työskennelleenä hänen töitään löytyy ympäri Suomea.

Uusi osa on suunniteltu Porin kaupungin rakennusviraston talonsuunnitteluosastolla. Suunnittelusta vastasi arkkitehti Olli Steen. Hotelli- ja ravintolaoppilaitoksen lisäksi Steen on suunnitellut Porin kaupunginkirjaston ja työväenopiston ja nuorisotalon.

#### 1.3.3. Rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot (rakennushistoriaselvitys, inventoinnit, arkeologia...)

Vanha osa valmistui 1902 Porin suomenkielisen tyttökoulun käyttöön. Se on yksi Porin vanhimpia koulurakennuksia ja on myös säilynyt opetuskäytössä koko historiansa ajan. Rakennus on oman aikansa arkkitehtuurin laadukas ja tunnistettava edustaja, jonka ominaispiirteet ovat säilyneet ja muutokset toteutettu alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen. Kaupunkikuvallisesti merkittävä. Julkisivut tulee säilyttää ja korjauksissa käyttää alkuperäisiä vastaavia materiaaleja.

Uusi osa valmistui 1991 Porin hotelli- ja ravintolakoulua varten. Se on rakennushistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja säilyneisyydeltään arvokas Oman aikansa arkkitehtuurin tunnistettava edustaja, jonka kokonaisuus ja julkisivut ovat pääosin säilyneet. Kaupunkikuvallisesti merkittävä. Korjaus- ja muutostoimenpiteissä tulee huomioida rakennuksen alkuperäinen arkkitehtuuri (yksityiskohdat, materiaalit ja mittakaava).

Rakennuksesta on laadittu inventointikortit. Rakennushistoriaselvitys laaditaan hankesuunnitelman yhteydessä.

#### 1.3.4. Tilarakenne

Pääosa vanhan osan tiloista on luokkatiloja. Vanha juhlasali on muutettu auditorioksi. Uuden osan tilat on suunniteltu hotelli- ja ravintolakoulun käyttöön, 1. kerroksessa on ravintola.

### 1.3.5. Olennainen korjaus- ja lupahistoria tiivistetysti

1944 korjaus ja tilamuutoksia, Porin tyttölyseo. Lämmitysjärjestelmän uusiminen, tilamuutoksia ullakolla ja kellarissa. Kellariin tehtiin opetuskeittiö.

1982 ja 1984 muutoksia, Malminpään yläaste, ravintolakoulu. Opetuskeittiöt 1. kerrokseen. Osastoivia seiniä porrashuoneisiin. Muutoksia wc-, puku- ja pesutiloihin kellarissa. Muita pieniä tilamuutoksia.

1991 laajennus ja muutos, Porin hotelli- ja ravintolaoppilaitos. Uusi osa valmistui. Yhdyskäytävään liittyvät muutokset vanhassa osassa. Voimistelusalista tehtiin auditorio. Muutoksia opettajien työtiloissa.

Vesikatto on uusittu, suunnitelmat vuodelta 2013.

### 1.4. Rakennuksen rakennustekninen kunto ja suunnittelun perusteet

Rakennuksen rakennetekninen kunto on pääasiallisesti hyvä. Rakennuksessa olevat rakennetekniset ongelmat keskittyvät pääosin kellaritilojen seinä- ja alapohjarakenteisiin, joissa ulkopuolinen vesi on aiheuttanut kosteusvaurioita. Vanhan osan välipohjarakenteissa on käytetty eristeenä sekä orgaanisia materiaaleja, että rakennusjätettä (ks. Porin Eko-Rakennus Oy tutkimusraportti 21.12-29.12.2023). Näissä on havaittu sekä selviä tuloksia, että epäilyjä mikrobikasvustoista (näytteet 4/9). Tutkimusten kattavuus ei kuitenkaan kata koko välipohjien aluetta eikä kata esimerkiksi teräksisten välipohjapalkkien korroosiovaurioiden tarkastelua ulkoseinälinjoilla, jolloin rakenteiden tarkka kunto ei ole tiedossa ilman laajempia rakenneavauksia. Rakennesuunnittelun perusteina ovat toimineet sekä edellä mainitut tutkimushavainnot, että paikan päällä ja viitekohteiden avulla tehdyt arviot rakenneteknisistä korjaustarpeista.

### 1.5. Rakennussuunnittelutehtävän ja pääsuunnittelutehtävän vaativuus perusteluineen

Rakennussuunnittelutehtävä on vaativa, koska kyseessä suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostyön suunnittelutehtävä, vaikka korjaus tai muutos ei vaikuta suojeltuihin ominaispiirteisiin. Pääsuunnittelutehtävä on myös vaativa, koska minkään suunnittelualan tehtävä ei ole poikkeuksellisen vaativa.

## 2. HANKEKUVAUS

### 2.1. Tiivistelmä toimenpiteistä

#### 2.1.1. Korjattavat tilat, rakennusosat ja järjestelmät

Julkisivuille tehdään tarvittavat korjaukset ja ne maalataan tarvittavilta osin. Vanhan osan vesikatto maalataan. Uuden osan vesikaton kunto tarkistetaan ja tehdään tarvittavat korjaukset.

Rakennusosien kuten ikkunoiden ja ovien kunto selvitetään ja ne kunnostetaan tai uusitaan tarvittaessa. Vanhan osan alkuperäiset ovet, ikkunat, listat ja mahdolliset muut rakennusosat säilytetään ja kunnostetaan tarvittaessa. Vanhan osan alkuperäiset paneelikatot tulee säilyttää.

Kaikkien tilojen pintamateriaalit uusitaan tarvittaessa, maalatut pinnat maalataan.

### *Talotekniikka (LVIS)*

Nykyiset LVIA-laitteet uusitaan pääosin kokonaisuudessaan. Lämmitysmuotona on kaukolämpö, jonka siirtimet uusitaan nykyisen lämmönjakokeskuksen paikalle. Rakennusten välillä putkistot tehdään putkielementteinä maan kautta.

Nykyiset IV järjestelmät korvataan energiatehokkaat lämmöntalteenottojärjestelmät omaavilla iv-koneilla. IV-koneet varustetaan pääosin ecocooler tyyppisillä jäähdytysyksiköillä, lauhdutus jäteilmaan. Sisäilmaluokka on S2. Suunnittelussa huomioidaan tilojen muuntojoustavuus ja tarpeenmukainen ilmanvaihdon ohjaus. IV-konehuoneita laajennetaan uusien tarpeiden mukaan. IV-koneiden hajasijoitusta esim. kerroksittain voidaan miettiä jatkosuunnittelun aikana, jos se osoittautuu kustannustehokkaaksi ja tiloja paremmin palvelevaksi tavaksi toteuttaa ilmanvaihto.

Sisäilman lämpötilojen simulointien perusteella iv-koneet varustetaan esim. Ecocooler suorahöyrysteisillä jäteilmaan lauhduttavilla jäähdytyspattereilla. Erityiset jäähdytystä tarvitsevat tilat varustetaan split jäähdytyslaitteilla, joiden ulkoyksiköiden sijoitukseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Nykyiset vesi ja viemärijärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan. Pihan sadevesiviemärintiä ja salaojitusta parannetaan peruskorjauksen yhteydessä.

Nykyistä rakennusautomaatiojärjestelmää voidaan hyödyntää/laajentaa uusien tarpeiden mukaisesti, jota selvitetään jatkosuunnittelun aikana.

Rakennuksen nykyiset sähkö- ja telejärjestelmät uusitaan pääosin kokonaisuudessaan. Rakennus on liitetty Pori Energian pienjänniteverkkoon. Nykyinen pääkeskus ja pääkeskuksen kautta syötetyt jako- ja ryhmäkeskukset uusitaan.

Pääkeskuksessa varaudutaan aurinkosähköjärjestelmän myöhempää liittämistä varten.

Suunnittelussa huomioidaan muuntojoustavuus, opetustilojen ja toimistojen asennukset toteutetaan pääosin johtokanava-asennuksin.

Nykyinen sisävalaistusjärjestelmä uusitaan. Sisävalaistuksen uusinnassa huomioidaan energiatehokkuus valaisinvalintojen ja niiden ohjaustapojen avulla. Valaisimien valinnassa kiinnitetään erityistä huomiota rakennuksen arkkitehtuuriin valaisimien ulkonäön, laadun ja sijoittelun osalta. Nykyisiä arkkitehtuurisia valaisimia kunnostetaan ja modernisoidaan, näitä valaisimia ovat esimerkiksi vanhan osan porraskäytävän valaisimet.

Julkisivu- ja aluevalaistusjärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan.

Tele- ja turvajärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan, rakennukseen lisätään kameravalvonta ja ovipuhelinjärjestelmä. Rakennus varustetaan automaattisella paloilmoitinlaitteella.

#### 2.1.2. Muutettavat tilat, rakennusosat ja järjestelmät (käyttötarkoituksen muutokset, rakennemuutokset)

Rakennuksen käyttötarkoitus ei muutu, se säilyy opetus- ja ravintolakäytössä. Yksittäisten tilojen käyttötarkoituksiin tulee muutoksia.

Kellarissa olevia puku-, pesu-, varasto- ja sosiaalitylöitä otetaan opetuskäyttöön. Tästä syystä myös vanhan osan kellariin tarvitaan hissiyhteys.

1. kerroksessa suurin muutos tulee olemaan ravintolan tilojen uudelleen suunnittelu. Tavoitteena on, että nykyaikainen ravintolakeittiö mahtuu nykyistä pienempään tilaan ja avarampiin asiakastiloihin on mahdollista järjestää esimerkiksi näyttelytilaa kansalaisopistolle.

2. kerroksessa merkittävimmät muutokset sijoittuvat opettajien ja henkilökunnan työtiloihin. Nykyisiä tiloja jaetaan pienemmiksi työhuoneiksi.

Kaikkiin kerroksiin tehdään esteettömiä wc-tiloja niin, että uudessa ja vanhassa osassa on molemmissa vähintään yksi esteetön wc / kerros.

Hissit uusitaan ja tehdään hissiyhteys vanhan puolen kellariin. Lähtökohtana on, että hissikuiluihin ei tehdä muutoksia.

#### *Rakennetekniset toimenpiteet*

Vanhan osan ala- ja välipohjarakenteet uusitaan tasopiirustusten osoittamalla alueella. Rakennetyypeissä on esitetty peruseräkorjauksista.

Vanhan ja uuden osan sokkeleiden- ja kellarikerrosten seinien vedeneristys ja salaojitus uusitaan.

Vanhan osan yläpohja- ja ullakon seinärakenteet uusitaan.

Julkisivujen rappausten pintavauriot tarkastetaan sekä korjataan tarvittavilta osin paikkakorjauksena.

- 1.1.1. Laajuusmuutokset (vaikutukset kerros- ja kokonaisalaan ja tilavuuteen, purettavat osat, laajennukset rungon sisällä, laajennusosat, ullakot, väestönsuojat...)  
Ainoastaan IV-konehuoneiden ahtaus voi aiheuttaa laajennustarpeen.  
rakennusoikeuteen vaikuttavia laajennuksia ei tarvita.

#### 2.1.3. Piha-alueet ja tontti

##### Autopaikat

Lisätään autopaikkojen määrää nykyisestä (16 kpl).

Tehdään kaksi esteetöntä autopaikkaa.

Tehdään sähköautojen latauspisteet sähkösuunnitelman mukaan.

##### Pyöräpaikat

Pihalle tehdään runkolukittavia pyöräpaikkoja sisäpihalle ja kadunpuolen sisäänkäynnin yhteyteen.

##### Kasvillisuus

Pyritään säästämään olemassa olevat puut ja muu hyvä kuntoinen kasvillisuus. Liian lähellä rakennusta kasvavat puut kaadetaan. Pihan viihtyisyyttä ja monimuotoisuutta parannetaan monipuolisilla istutuksilla.

##### Pintamateriaalit

Laadukkailla pintamateriaaleilla parannetaan viihtyisyyttä. Huomioidaan hulevedet pintamateriaalien valinnassa. Huomioidaan esteettömyys pintamateriaalien valinnassa. Laaditaan erillinen pihasuunnitelma.

Aidat ja portit

Tarpeettomat aidat puretaan.

Opasteet

Uusitaan opasteet, huomioidaan esteettömyys ja laadukas ulkonäkö.

Valaistus

Uusitaan pihan valaistus, huomioidaan esteettömyys, laatu ja tunnelmallisuus.

#### 2.1.4. Korjausaste ja/tai muutosala

Lähtökohtana on, että nykyistä tilajakoa hyödynnetään mahdollisimman pitkälle.

#### 2.2. Yleisesti käytössä olevista ohjeista eriävät ratkaisut

Vanhaa osaa palvelevan hissien kuilu on syvyysuunnassa niin pieni, ettei esteettömyys asetuksen mukainen hissikori (leveys 1100 mm x syvyys 1400 mm) ole mahdollinen.

Kaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulisi olla 34. Tällä hetkellä niitä on 16. Vuoden 1988 leimatussa pääpiirustuksessa autopaikkoja on 32.