

HELSINGIN Rakennusmestarit ja -insinöörit 2019



teema



Rakennuksen
käyttötarkoituksen
muutos

Toimittajalta

Helsingin Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK ry:n jäsenlehden Teemanumero ilmestyy nyt yhdenkertoista kerran. Teemana on tällä kertaa *Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos*.

Aihe on rakennusmestareille sikäläkin ajankohtainen, että Rakennusmestarien talossa alkoi syksyllä iso muutoshanke, jossa parin vuoden kuluessa toimistotalosta tulee hotelli.

Esittelyssä on myös muutamia muitakin pääkaupunkiseudun jo toteutuneita tai vireillä olevia muutoskohteita. Niiden kautta näkyy myös muutostrendi muutoksissa. Vielä 1990-luvulla Helsingin ydinkeskustassa asuntoja muuttui piilokonttoreiksi. Nyt muutos tarkoittaa toimisto- ja liiketilojen muutosta asunnoiksi tai hotelleiksi tai hoivatiloiksi. Syytä ei tarvitse hakea kaukaa: niistä kaikista on pulaa.

Toteuttajalle muutoskohteet ovat aina erityisiä: muutoksia tehdään mahdollisten suojelumääräysten ja vanhojen rakenteiden ehdoilla. Se tarkoittaa tavallistakin tiiviimpää yhteistyötä rakentamisen kaikkien osapuolien kesken.

Sirkka Saarinen

teema



Kannen kuva:
Koneen vanhassa pääkonttorissa Munkkiniemessä on nyt toimistojen sijasta 83 asuntoa. Rakennus ulottuu osin viereisen lammen päälle.
Kuva: Sirkka Saarinen

Sisältö

Käyttötarkoitusten muutokset ovat RAKENNUSLUVANVARAISIA HANKKEITA.....	3
Rakennusmestarien talo: TOIMISTOTALOSTA HOTELLI.....	6
As Oy Munkkiniemen Kone TOIMISTOTALO MUUNTUI ASUINKERROSTALOKSI	10
Ankkurin liikerakennus PALVELUKODIKSI	14
Ensin Yle, sitten Syke KESÄKATU 2:sta tulee nyt ASUINTALO	16
TAIVALLAHDEN KASARMEIHIN tuli monenlaista toimintaa.....	18
Tyhjään toimistotaloon MINIASUNTOJA OPISKELIJOILLE	19

**HELSINGIN RAKENNUSMESTARIT
JA -INSINÖÖRIT JÄSENLEHTI**
Erikoisnumero, syksy 2019,
**Rakennuksen
käyttötarkoituksen muutos**

JULKAISIJA JA KUSTANTAJA

Helsingin Rakennusmestarit ja
-insinöörit AMK ry

TOIMITUS JA YHDISTYKSEN TOIMISTO

Malminkatu 16
00100 Helsinki
käyntiosoite:
Malminrinne 3 B, 3. krs
p. (09) 646 343,
sähköposti: info@hrmy.fi

Päätoimittaja Sirkka Saarinen
sph.saarinen@gmail.com
Järjestösihteeri Sanna Eronen
sanna.eronen@hrmy.fi

www.hrmy.fi

TAITTO
Faktor

PAINOPAikka
Forssa Print



Käyttötarkoitusten muutokset ovat RAKENNUSLUVANVARAISIA HANKKEITA

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos edellyttää aina rakennusvalvonnan lupaharkintaa. Pääsääntöisesti käyttötarkoitusten muutokset ovat rakennusluvanvaraisia hankkeita. Juttutuokio Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston tiimipäälliköiden Ulla Vahteran ja Heli Virkamäen kanssa osoittaa, että tahtotila hyvän lopputuloksen aikaansaamiseksi muutoshankkeissa on rakennusvalvonnassa vahva:

”Olemme mahdollistajia”, he kuvaavat työtään.

”Tärkeintä on, että rakennus saa käytön”, linjaavat Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston tiimipäälliköt Ulla Vahtera ja Heli Virkamäki kerratessaan vanhan rakennuksen käyttötarkoitukseen liittyvää rakennuslupaprosessia.

Sekä Vahteralla että Virkamäellä on liki parinkymmenen vuoden tausta kommentoida rakennuslupasioita. Molemmilla on myös vahvana pohjana työlle aikaisempi suunnittelijatausta.

Mahdollisimman aikaisessa vaiheessa yhteys rakennusvalvontaan

Helsingin uusi yleiskaava tuli voimaan 5. joulukuuta 2018. Yleiskaava kuvaa kaupungin strategista taivotetilaa ja ohjaa Helsingin asemakaavoitusta – luonnollisesti siis myös rakennusten käyttötarkoituksen muutoshankkeita.

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä arvioidaan tutkimalla, noudattaako muutoshanke asemakaavaa ja säädöksiä. Tärkeimmät muutoshankkeissa noudatettavat säädökset ovat maankäyttö- ja rakennuslaki sekä asetukset.

Käyttötarkoituksen muutoksesta rakennuslupaa hakee yleensä kiinteistön omistaja. ”Liian aikaista ajankohtaa ei ole”, Vahtera ja Virkamäki kannustavat muutoksen hakijaa ottamaan yhteyttä rakennusvalvontaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Kun reunaehdot selvitetään ensimmäiseksi, säästetään monelta mutkalta sekä aikataulun että kustannusten osalta.

”Pohjana rakennuslupaharkinnalle on tietysti asemakaava: mitä käyttöä se sallii kyseiselle rakennuspaikalle. Merkintöjen tarkkuus vaihtelee, jotkut asemakaavat on varustettu hyvin väljilläkin merkinnoilla”, Virkamäki taustoittaa ennalta selvittämisen tarvetta.

Keskusta-alueelle halutaan elävyyttä

Yksi Helsingin yleiskaavan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos rajoittava linjaus on halu turvata keskusta-alueen elävyys. Ainakin katutasossa halutaan säilyttää liiketilan toimistotilat. Sillä taas on suora kytkös tämän hetken trendiin eli voimakkaalle halulle muuttaa toimistotiloja asunnoiksi.

Aikakausien ero näkyy Vahteran mukaan selvästi: ”Ennen 2000-lukua keskusta-alueella haluttiin torjua yleistynyttä piilokonttoristumista. Nyt puolestaan eletään aikaa, jolloin jokainen neliö halutaan asuamiseen - tai hotelleiksi. Valtaosassa muutoshankkeita keskustellaan nyt näistä kahdesta käyttömuodosta. Yhteistä hankkeille on myös se, että niihin yritetään kenkälusikalla survoi mukaan myös uudisrakentamista.

Marssijärjestys rakennusvalvonnassa on Virkamäen mukaan selvä: ”Selkeä viesti kaavoittajilta, maankäytön suunnittelijoilta ja poliittisilta päättäjiltä on se, että meidän pitää tehdä voitavamme, jotta estetään yksipuolistuminen. Tämä iso ja kauaskantoinen tahtotila on kirjattu ensimmäiseksi yleiskaavaan ja toisena asemakaavaan. Meidän liikkumavaramme on asemakaavassa. Jos siitä lähdetään tekemään poikkeamaa, syntyy uusi prosessi, jossa kaavoittaja on aina mukana.”

Virkamäki toteaa kuitenkin, että yleiskaavassa olevaa pikseliperiaatetta kunnioitetaan varsin hyvin. Sitä vastaan ei juuri lähdetä tekemään ratkaisuja.

Tyypillisiä luvanvaraisia käyttötarkoituksen muutoksia

Lähde: Helsingin kaupunki, Ympäristötoimiala

1. Muussa käytössä ollut huoneisto palautetaan asunnoiksi.
2. Muu tila muutetaan asuinkäyttöön.
3. Asunto otetaan toimistokäyttöön.
4. Myymälä muutetaan kahvila- tai ravintolakäyttöön tai kampaamoksi.
5. Muu tila muutetaan päiväkodiksi.

Riittävät resurssit

Käyttötarkoituksen muutoksista suurin osa on pienehköjä, asemakaavan mukaisia hankkeita. Niiden rakennuslupakäsittely etenee tiimipäälliköiden mukaan sujuvasti. Isossa kaupungissa riittää kuitenkin paljon myös isoja muutoskohteita, joissa kohteesta riippuen voi olla esimerkiksi suojelu-, rakenne- tai ympäristörajoituksia. Niiden käsittelyssä korostuu hankkeen kaikkien osapuolien ammattitaitoinen yhteistyö. Usein on asioita, joissa lupaviranomaisen on käytävä myös rajan- käyntiä vaatimusten välillä.

”Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee olla riittävät resurssit”, tiimipäälliköt korostavat.

Yksi tärkeimpiä tekijöitä muutoshankkeista on heidän mukaansa suunnittelijoiden valinta. Ammattitaito ja kokemus korostuvat projekteissa, jotka ovat aina ainutkertaisia.

Mitä rakennus sietää

Jos muutoshanke on asemakaavan puitteissa mahdollinen, seuraava steppi on tutkia, mitä rakennus sietää. Turvallisuus ja terveellisyys ovat kriteerit, joista ei voi tehdä poikkeamia. Myöskään paloturvallisuudesta ei tingitä. Se on kuitenkin alue, johon rakennusten muutos- hankkeissa joudutaan usein hake- maan rakennuksen erityisluonne huomioon ottavia ratkaisuja.

Vahtera kertoo, että välillä työs- sä tulee vastaan myös rakennuksia, joissa joutuu miettimään, onkohan

sille valittu vanhan rakennuksen ra- kenteiden kannalta paras käyttötar- koitus: ”Lupa saadaan, mutta to- teutus voi rakenneteknisesti osoit- tautua erittäin hankalaksi ja kalliik- si.”

Oma lukunsa ovat uudemmat rakennukset, joita ei ole suojeltu, mutta joilla saattaa olla oma arvonsa. Helsingissä on esimerkiksi kou- luja, joita kaupunki on arvottanut purkaa vai säilyttää -periaatteella punnitsemalla esimerkiksi sisäil- maongelmia ja rakennuksen arvoa.

”Pelimannin ala-aste ja suoma- lais-venäläinen koulu purettiin, Var- tiokylän koulusta käydään keskus- teluja”, Vahtera kertoo tuoreina esi- merkkeinä.

Samanlaisia keskusteluja on käyty myös pientaloista: niistäkin rakennusvalvonta saattaa pyytää ulkopuoliselta asiantuntijalta lau- sunnon, onko talo korjattavissa vai onko purkaminen ainoa vaihtoehto.

Naapureita kuultava

Tärkeä osa rakennuslupaprosessis- sa on naapurien kuuleminen. Naa- puruus tarkoittaa virallisessa mie- lessä tonttinaapuruutta: kohteen viereisiä ja kadulla vastapäisiä ole- via rakennuksia.

”Eikä ole toki kiellettyä kuulla vielä muitakin”, Virkamäki toteaa.

”Jos käyttötarkoituksen muutos koskee vain rakennuksen sisäosia, naapureita ei välttämättä tarvitse kuulla. Toisaalta jos muutos on iso, sellainen joka muuttaa ympäristön elintilaa, naapureita pitää kuulla. Tällaisia ovat esimerkiksi ravintola-

tai päiväkotitoiminta. Kyse voi olla myös käyttötarkoituksen aiheutta- masta lisääntyneestä liikenteestä. Jos muutos vaikuttaa naapurin etuun, naapurin suostumus on pyy- dettävä.”

”Kuultava siis on, mutta vaikka naapuria on kuultu, se ei välttämät- tä vaikuta luvan epäämiseen, jollei- vät perustelut vakuuta.”

Mikä on kohtuullista

Vahteran ja Virkamäen pöydällä on ja on ollut lukuisia isoja ja pieniä muutoskohteita. Kaikki ovat erilai- sia.

Virkamäki nostaa esiin Vallilan Konepaja-alueen. Se on hyvä esi- merkki erittäin moninaisesta koh- teesta, jossa tarvitaan rakennusval- vonnalta ratkaisuhakuista tahtoti- laa: ”Sinne tulee paljon käyttäjiä ja käyttötarkoituksia: kokoontumisti- loja, ravintoloita, myyntitilaa, toimis- totilaa. Niiden saaminen mahdolli- simman ketterästi käyttöön on aika- moista yhteensovittamista.”

Konepaja-alueen edellinen pon- nistus oli suunnitelma, jossa tiloihin oli tulossa Bauhaus: ”Se oli sekä Museovirastolle että meille varsin mieluinen vaihtoehto. Käyttäjiä oli tulossa yksi eikä rakennus ja sen suojeltu sisätila olisi tarvinnut juuri- kaan muutoksia, yksinkertaistaen vain hyllyjä avaraan tilaan”, Vahtera kuvaa yhtä aiempaa vaihetta.

”Konepaja-alueen ympäristö, sen naapurit, sen sijaan ajattelivat toisin. Nyt kun käyttäjiä onkin tulos- sa useita, sisätiloihin on tehtävä muutoksia ja rakennettava esimer-



Ulla Vahtera (vas) ja Heli Virkamäki ovat Helsingin rakennusvalvonnan tiimipäälliköitä, Vahteran alue on Länsi-Helsinki ja Virkamäen Etelä-Helsinki. Yhteistyö on heidän mukaansa rakennusvalvonnessa jatkuvasti korostunut: ”Lupakäsittely ja rakennusaikainen valvonta on organisoitu soluiksi, joissa ovat mukana myös rakennuslakimiehet sekä rakenne- ja lvi-puolen tarkastusinsinöörit. Kaupungin uuden hallintokoneiston mukaisesti akuuteista, muihinkin palveluihin vaikuttavista hankkeista käydään vuoropuhelua myös kaavoittajan ja alueiden käytön kanssa.”

Tiimipäälliköiden isoja ja meneillään olevia hankkeita läpikäydessä ei ole pulaa kohteista: esimerkiksi hotellit Katajanokalle Keskon vanhaan pääkonttoriin ja Rautatieasemalle VR:n entisiin tiloihin, myös Kurvissa oleva vanhaan Kansan toimistotaloon tulee hotelli omanlaisella konseptilla, Vallilan Konepaja-alue tulee paljon erilaisia toimijoita, Meilahden sairaala-alueella on sekä uudis- että korjaushankkeita, uusimpana vanhaan voimalaitokseen suunnitellut hoitotilat, Huopalahden seurakuntataloon tulee asuntoja, Marian sairaala-alueelle start-up -yrityksiä. Yksi uudis- ja muutusrakentamista sisältävä kohde on Pohjolan vanha pääkonttori Munkkiniemessä: purettujen osien paikalle rakennetaan uudisasuinkerrostaloja, suojellun päärakennuksen käyttötarkoitus muuttunee ensin suunnitelluista toimistoista hoivatiloiksi.”

kiksi poistumistiet. Vaikka korjausrakentamisessa on erilaisia säädöksiä kuin uudisrakentamisessa, niitäkin koskevat esimerkiksi esteettömyys- ja paloturvallisuusvaatimukset. On mietittävä, mitä voi vaatia, ettei se ole kohtuutonta. Myös suojele, kustannukset ja aikataulut on otettava huomioon. Tämä on tasapainoilua.”

”Suojaan liittyvissä asioissa kaupunginmuseo ja Museovirasto ovat meille erinomaisia yhteistyökumppaneita. Molemmista osataan arvioida, mikä on kohtuullista”, Vahtera korostaa.

Ullakkorakentamisesta koko kaupunkia koskeva poikkeamispäätös

Ullakkotilojen ottaminen asutukseen, käyttötarkoituksen muutosta sekin, on Helsingissä suositua. Muutosta helpottaa koko Helsingin alueella voimassa oleva poikkeamispäätös.

”Olemassa olevalle ullakolle saa rakentaa poikkeamispäätöksen perusteella. Siinä määritellään tarkasti kaikki muutoksen vaatimat ehdot. Muutos ei esimerkiksi saa näyttää lisäkerrokselta, vaan rakentamisen on tapahduttava katon sisäpuolella”, Virkamäki kertoo.

”Ullakkorakentaminen on monimutkaista, hankalaa rakentamista. Se vaatii vankkaa osaamista sekä suunnittelulta että toteutukselta. Vaativuuden tietäen mekin katsomme hankkeet erittäin tarkasti. Meillä on hyvä prosessi, jossa jo ennen lupavaihetta rakentamiseen ryhtyvä teettää soveltuvuus selvityksen, joka on kevyempi tehdä kuin rakennuslupahakemus. Selvityksen perusteella hankkeeseen ryhtyvä, yleensä taloyhtiö, saa selville, pystyykö hanketta viemään eteenpäin.”

”Koska ullakkorakentaminen on vaativaa, meillä on näillä työmailla myös todella osaavat kokeneet tarkastusinsinöörit. Vuosittain Helsingissä toteutuu parikymmentä ullakkorakentamiskohdetta. Hankkeita on enemmän, mutta osa ei johda rakentamiseen.

Sirkka Saarinen



Peruskorjauksessa Rakennusmestarien talon julkisivut säilyvät. Myös talon nimikyltti säilyy katolla.

Rakennusmestarien talo

TOIMISTOTALOSTA HOTELLI

Helsingissä on meneillään tai jo valmistunut useita hotelleja, jotka tehdään vanhaan rakennukseen sen käyttötarkoitus muuttamalla. Niistä yksi on vuonna 1932 valmistunut ja 1960-luvulla laajennettu Rakennusmestarien talo. Fredrikinkadulla Kampissa sijaitsevan talon peruskorjaus hotelliksi käynnistyi syksyllä 2019.

Peruskorjaushankkeen pääsuunnittelija on arkkitehti Aaro Artto Arkkitehtityöhuone APRT Oy:stä. Hänen mukaansa hotellihuoneiden kasvu Helsingin keskustassa perustuu todelliseen tarpeeseen: ”Puute on todellinen, Helsinki on hotellihuoneiden määrässä jäljessä esimerkiksi muita pohjoismaisia pääkaupunkeja.”

”Valmiita ja peruskorjauksessa olevia toimistotiloja on lähietäisyydellä paljon. Vuokralaisten saaminen toimistotiloihin onkin vuosien varrella vaikeutunut. Korjauksista huolimatta myös talotekniikka olisi taas vaatinut perusteellisen uusimisen”, taustoittaa muutoshanketta Ari Autio, joka on talon omistavan Raken-

nusmestarien Säätiön hallituksen jäsen ja hanketta eteenpäin vievän kiinteistökehitysryhmän vetäjä.

Hän kertoo, että vuonna 2017 käynnistyneen perusteellisen kartoituksen jälkeen päädyttiin hotellikäyttöön: ”Hotellioperaattoreita kontaktoitiin lähes 30, joista loppusuoralle päätyi kolme-neljä. Operaattoriksi tulee Prime Hotels Oy.”

Maksimimäärä huoneita laajuutta lisäämättä

Rakennusmestarien talon remontissa julkisivut säilyvät, mutta kaikki muu puretaan. Vain kantava runko ja osin vesikatto säilyvät.

Hotellioperaattorille huoneiden lukumäärä on yksi tärkeimpiä asioita. Suunnittelijan haaste onkin Aaro Artton mukaan löytää ne keinot, jolla tilallisesti hyvin toimivien huoneiden lukumäärä saada mahdollisimman korkeaksi.

Rakennusmestarien talon kaava-merkintä mahdollisti muutoksen hotelliksi. Koko rakennusoikeus oli aikojen saatossa kuitenkin jo käytetty – tosiasiaa ylitettykin, joka Artton mukaan on hyvin yleistä keskustakortteleissa. Ylitys ei sinällään ole huono asia. Kaupunki näkee hyvänä että keskusta on tehokkaasti rakennettu. Toisaalta lisärakennusoikeuden hakeminen olisi merkinnyt kaa-



Lasikatteisesta atriumpihasta tulee rakennuksen toimintojen selkeä keskipiste. Nykyisen ravintolan lattia ja vesikatto puretaan ja tila katetaan lasikatolla, joka asennetaan kuudennen kerroksen lattiatason räystääslinjaan.

Viidennen kerroksen tasossa lasikatolla katettu viihtyisä atriumpiha tulee olemaan hotellin keskeinen tila. Hankkeen toteutuksen alkuvaiheessa mietitään vielä myös suunnitelmien yksityiskohtia, kuten atriumpihan lasikatteen rakenteita.

vamuutosta, joka on herkästi useamman vuoden projekti.

Peruskorjauksessa Rakennusmestarien talon laajuus ei siis lisäännä lainkaan. ”Kaikki muu” julksivua lukuun ottamatta kuitenkin muuttuu.

”Jo ensimmäiset hotellioperaattorille tekemämme idealuonnokset perustuivat siihen, että sekä sisäpihan nykyinen katto että toisessa kerroksessa olevan ravintolan lattia puretaan. Sen lisäksi että lattiapinta-alaa vapautuu nykyisen ravintolan purkamisessa, esimerkiksi kuudennessa kerroksessa olevan IV-konehuoneen tilalle tulee hotelli-huoneita. Tällä hetkellä hotellihuoneiden määrä on 236”, Artto kertoo.

Myös muut alkuperäiset tilat, kuten elokuvateatteri, on saatu hyötykäyttöön hotellin toiminnassa. Hotelliin tulee muun muassa kokouskeskus ja ravintola. Siellä pystytään järjestämään isoja, 600 hengen tilaisuuksia.

Ulkonäkö ei muutu

Artto kertoo käyneensä esittelemässä peruskorjaussuunnitelmia Rakennusmestarien talon 1960-luvun laajennuksen suunnitelleelle arkkitehti *Helmer Stenrosille* ja si-

sustusarkkitehti *Pirkko Stenrosille*. Helmer Stenros suunnitteli laajennuksen yhdessä arkkitehti *Risto-Veikko Luukkosen* kanssa, sisustuksen suunnitteli Pirkko Stenros.

”Stenrosit olivat erittäin tyytyväisiä siihen, että vaikka osia purettaankin, ulospäin muutokset eivät näy. Kaupunkikuvallisesti talo tulee näyttämään samalta. Pääsisäänkäynti on samassa paikassa ja Rakennusmestarien talon kylttikin säilyy katolla.”

Talon interiöörit ovat kokeneet varsin raskaita muutoksia vuosikymmenien varrella. Parhaiten alkuperäisestä ovat säilyneet porrashuoneet, jotka myös nyt säilyvät entisellään. Uusia hissejä taloon rakennetaan kolme.

Vaikka talo ei ole suojeltu, ulkonäön säilyttämiselle on Arton mukaan vahvat perustelut: ”Vanhojen rakennusten peruskorjausta puolttaa ulkonäön lisäksi myös ekologisuus: rakennusaikaiset päästöt ovat pienemmät kuin purku ja uudisrakentaminen.”

Atriumpiha selkeyttää

Useammassa vaiheessa rakennettu Rakennusmestarien talo on ollut varsin sokkeloinen. Muutoksen jäl-

keen siitä tulee huomattavasti selkeämmin ymmärrettävä.

”Suunnittelijan näkökulmasta on kiinnostavaa, että kyse ei ole pelkästään siitä, että toimistohuoneista tulee hotellihuoneita. Rakennuksessa ja sen toiminnoissa tehdään myös merkittävä sisäinen uudistus”, Artto toteaa.

Viidennen kerroksen tasossa lasikatolla katettu viihtyisä atriumpiha tulee olemaan keskeinen tila, josta hahmottuvat niin hotellin vastaanotto- ja aulatilat, pihaa kiertävien hotellihuoneiden sijainti kuin käynti kokouskeskus- ja ravintolatiloihin.

Useita hotelleja suunnittelemassa olleen Arton mukaan Rakennusmestarien talon mielenkiintoa sekä suunnittelijan että hotellivieraiden kannalta nostaa se, että huoneet ovat keskenään erilaisia. Toisin kuin monissa uudisrakennuksissa, jossa huoneet ovat usein toistensa klooneja.

”Tässä huoneiden erilaisuus johtuu sekä vanhan rakennuksen rajoituksista että sen tuomista hyvistä puolista. Huoneet ovat erikokoisia, osa on kaksikerroksisia, toisessa kerroksessa huoneisiin tulee parvi. Kuudennen kerroksen huoneissa on puolestaan omia kattoterasseja.”

”Myös kerroskorkeus on talon normaalikerroksissa suosiollinen

[illegible]

Maanalaiset pysäköintikerrokset rakennettiin 60-luvun laajennuksen yhteydessä. Ne ovat kooltaan sopivat myös hotellitoimintaa varten.

Talosta on säilynyt hyvät alkuperäiset piirustukset. Lisäksi rakennus

on nyt kokonaan laserkeilattu, jolloin siitä on saatu tehtyä millimetritarkka malli. Rakennesuunnittelija on puolestaan tutkinut tarkasti vanhojen rakenteiden kunnon tekemällä niihin avauksia.

Lehto Remontit Oy:n KVR-urakka käynnistyi syyskuussa aloitetuilla purkutöillä. Kerrosalaa peruskorjaukselle kertyy lähes 12 000 neliötä ja tilavuutta 56 400 kuutiota.

”Hankkeen toteutuksen alkuvaiheessa mietitään vielä myös suunnitelmien yksityiskohtia, kuten atriumpihan lasikatteen rakenteita. Konsepti ei muutu, mutta yksityiskohdissa on vielä paljon hiottavaa. Hotellioperaattorikin miettii esimerkiksi lopullisia oheistoimintoja”, Artto kertoo.

Talo tyhjeni pääosin keväällä. Myös talon omistajan Rakennusmestarien Säätiön toimisto muutti väistötiloihin läheiseen Sähkötaloon. Sinne muutti myös Helsingin Rakennusmestariyhdistyksen toimisto. Molemmat palaavat takaisin peruskorjattuun rakennukseen: Säätiö kakkoskerrokseen ja yhdistys katutasoon Eerikinkadulle.

Artto kertoo hauskaista sattumasta tilojen sijoittelussa: ”Säätiön uusi edustustila tulee samaan paikkaan, jossa talon juhlatila sijaitsi ennen 1960-luvun laajennusta. Meillä

Rakennusmestarien talon peruskorjaus

Rakennuttaja	Rakennusmestarien Säätiö sr
Hotellioperaattori	Prime Hotels Oy
Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtityöhuone APRT Oy
Rakennuttajakonsultti	Sweco
KVR-urakoitsija	Lehto Remontit Oy



Iso muutoshanke käynnistyi syyskuussa purkutöillä.

oli tilalle useampia sijoitusvaihtoehtoja, joista tämä tuntui parhaalta. Rakennushistoriaselvityksestä näim-

me sitten, että paikka oli tosiaan sama kuin vanhassa talossa.”

Sirkka Saarinen

Rakennusmestarien talo

Fredrikinkatu 51-53:ssa sijaitsevalla Rakennusmestarien talolla on kaksi merkittävää rakennusvaihetta. Ensimmäinen, alkuperäinen rakennus valmistui vuonna 1932 ja on rakennusmestari Heikki Kaartisen (1872–1947) suunnittelema. Vuosina 1961–65 alkuperäistä rakennusta muutettiin ja sen kylkeen Eerikinkadun puolelle sekä sisäpihalle rakennettiin laajennusosa. Suunnittelijoina olivat arkkitehdit Helmer Stenros ja Risto-Veikko Luukkonen, sisustuksen suunnitteli sisustusarkkitehti Pirkko Stenros.

Vanhempi osa oli viisikerroksinen punatiilinen rakennus Fredrikinkadun ja Eerikinkadun kulmatontilla. Alkuperäisessä vaiheessa rakennuksessa oli lisäksi kaksi kerrosta korkeampi torniosa Fredrikinkadun puoleisessa siivessä. 1960-luvun muutoksessa koko rakennus tasattiin samankorkuiseksi ja katutasoon rakennettiin arkadikäytävä, joka yhdisti rakennusosat visuaalisesti ja rakenteellisesti toisiinsa. Eerikinkadun lisärakennuksessa on kuparilevyillä verhottu

julkisivu, jossa on suoralinjaiset nauhaikkunat. Rakennuksessa on 1960-luvun jälkeen tehty muutoksia sekä sisätiloissa että julkisivuissa.

Vanhempi rakennus edustaa 1930-luvun suoraviivaista ja käytännönläheistä suunnittelua. Heikki Kaartinen oli rakennusmestarina arvostettu tekijä ja lisäksi hän suunnitteli useita asuin- ja toimistotaloja. 1960-luvun vaihe edustaa sekä uudisrakennusta, että vanhan rakennuksen valjastamista uuteen 1960-luvun muotokieleen ja rakenneajatteluun. Stenrosin ja Luukkosen tuotannossa korostuu toimistorakennukset ja julkiset rakennukset, jotka ovat rationaalisesti suunniteltuja laadukkaita materiaaleja käyttäen. Nykyisessä, vuonna 1962 vahvistetussa asemakaavassa rakennusta ei ole suojeltu.

Lähde: Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Ark-byroo oy, 2019

As Oy Munkkiniemen Kone

TOIMISTOTALO MUUNTUI ASUINKERROSTALOKSI



Kuva: Helsingin kaupunginmuseo 1992

Asunto Oy Munkkiniemen Koneen nimi kertoo samalla sen taustan: vuonna 1973 valmistuneessa rakennuksessa toimi vuoteen 2001 saakka Kone Oy:n konsernihallinto. Nyt Auratum on saneerannut toimistotalosta asuinkerrostalon.

Munkkiniemen Kone on ollut monipuolinen rakennushanke. Vanhan rakennuksen perusteellisen korjauksen ja muokkauksen lisäksi taloa on korotettu kahdella kerroksella, lisäksi kokonaisuuteen on lisätty uudisrakennus, rivitalomainen Town House.

Talon alkuperäinen ilme on palautettu modernilla tavalla. Julkisivun materiaali on vaihdettu valko-betoniksi, ja siihen on liitetty alumiinirunkoinen lasiseinäjärjestelmä, joka mahdollistaa seinien avaamisen jopa koko matkalta. Suuret lasipinnat ja liukuovet tuovat puiston tunnelman sisälle.

Muutoksesta arkkitehtuurikilpailu

Alkukesällä 2019 valmistuneessa projektissa peruskorjattuun toimistotaloon tuli yhteensä 83 asuntoa 31 neliön asunnoista 203 neliön asuntoon. Viereisessä Town House -uudisrakennuksessa on 11 kolmikerroksista 164–174 neliömetrin asuntoa. Yhtiöllä on kerhotilan ja pesulan lisäksi kaksi saunaa ja kuntosali.

Arkkitehti *Keijo Petäjän* suunnittelema Munkkiniemen Koneen rakennus on asemakaavamääräyksen mukaan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Helsingin kaupunki ja Auratum Asunnot järjestivät vuonna 2012 tyhjilleen jääneestä toimistorakennuksesta arkkitehtuurikilpailun. Sen voitti Arkkitehtiryhmä A6:den työ nimeltään ”Park Ave”.

Auratumille tuttua tekemistä

Rakennuttajapäällikkö *Antti Vuorela* kohteen rakennuttaja Auratumista esittelee valmista rakennusta syyskuun lopulla. Kiinnostus hienolla paikalla sijainneeseen kohteeseen on hänen mukaansa ollut hyvä: kerrostalon 83 asunnosta on myymättä enää muutama, rivitalon 11 arvoasunnoista kuusi.

Munkkiniemen Koneen saneerattu rakennus toimi Kone Oy:n konsernihallinnon toimistotalona vuosina 1973–2001. Toimistotalon käyttäjänä oli myös Paraisten Kalkki Oy. Vuonna 2011 rakennus siirtyi Auratum-yhtiölle, joka yhdessä kaupungin kanssa järjesti arkkitehtuurikilpailun. Voittaja oli Arkkitehtiryhmä A6 Oy suunnitelmalla ”Park Ave”. Asemakaavaa muutettiin niin, että rakennukseen voidaan rakentaa asuntoja ja kaksi lisäkerrosta. Lisäkerrosten lisäksi rakennuksen yhteyteen tulee kolmikerroksinen rivitalo.

Kone Munkkiniemen työmaa sisälsi sekä korjaus- että uudisrakentamista. 11 asunnon Town Housen lisäksi sen alle rakennettiin kaksi maanalaista pysäköintikerrosta.



Kuva: Auratum



Rakennuttajapäällikkö Antti Vuorela kertoo, että Munkkiniemen Koneen rakennuttaja Auratum on paikalla myös asukkaiden muuttovaiheessa: ”Meillä on täällä koko ajan pari kaveria, jotka tuntevat rakennuksen kuin omat taskunsa. He pystyvät tekemään saman tien asukkaiden huomaamat tarvittavat viimeistelyt ja korjaukset.”

Vuorelalle rakennuksen käyttötarkoituksen muutosprojektit ovat tuttuja: ”Helsingin keskusta-alueella ei tyhjiä tontteja ole juuri tarjolla. Auratuminkin asuntorakentaminen tarkoittaa täällä joko vanhan asuinrakennuksen peruskorjausta tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta kuten tässä Munkkiniemen Koneessa.”

Auratumilla onkin jo ollut Helsingissä useita kiinnostavia käyttötarkoituksen muutoskohteita, kuten Taivallahden kasarmialue Töölössä, jonne asuntojen lisäksi tuli hoiva- ja liiketiloja, Tähtitorninmäen vanha Tennishalli, jonne tuli asuntoja. Uusin kohde on juuri käynnistynyt Töölössä Kesäkatu 2:ssa sijainneen Syke-talon muuttaminen asunnoiksi, aikaisemmin talo muistetaan Ylen talona.

Vanhaa kunnioittaen

Teknisten haasteiden lisäksi muutostöissä tuttua ovat myös suojelunäkökohdat. Vuorela ei pidä suojelua peikkona vaan mahdollisuutena, joka tuo kohteille lisäarvoa.

Vanha rakennus on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-3. Rakennus oli määrä säilyttää ulkoasultaan vanhan kaltaisena. Rakennuk-

sen julkisivut voidaan uusia siten, että niissä säilyy niiden alkuperäisen rasterimainen suunnitteluidea ja pintajaon suhteet.”

”Myöskään rakennuksessa kaksi lisäkerrosta eivät sisäänvedettyinä muuta rakennuksen alkuperäistä ilmettä. Myös rakennuksen alkeva kevyenliikenteen väylä piti säilyttää. Iso osa rakennuksen identiteettiä on myös viereinen lamppi, jonka päälle ulottuu kolmannes rakennuksen pohjapinta-alasta. Teknisten haasteiden lisäksi sen ansiosta selvitettiin myös luonnon monimuotoisuuden, kuten viitasammakoiden elinolosuhteiden säilyminen.”

Vaihtamalla Helsingin kaupungin kanssa alueita, Auratum sai uudiskohteena rakennetun Town Housen edustalle puistoa. Aikaisemmin siinä oli parkkialue.

Suuret muutokset

”Vaativaa korjaus- ja täydennysrakentamista ja uudisrakentamista. Kaksi lisäkerrosta, maanalaiset parkkihalli, pohjarakentamista kahdeksan metriä pohjavedenpinnan alapuolella. Julkisivun muodot. Rakennuksen kantavien pilareiden sijoittuminen viereiseen lampeen”, Vuorela poimii esimerkkejä hank-



Talon lisäkerroksissa on parvekkeet: ylimmässä se on lasitettu, alapuolella olevassa kerroksessa parveke on leveämpi. Muissa kerroksissa on ranskalaiset parvekkeet. Osassa on myös asunnon ostajan sinne haluama viherhuone.



Talon alta keskeltä menevä kulkuväylä on merkitty kaavaan. Se on pidettävä auki koko ajan.



Alkuperäisen rakennuksen ikkunoiden alapuolella oli tumma pesubetoni. Sen paikalla on nyt metallikaide, joka sivulta katsottaessa näyttää yhtenäiseltä pinnalta, edestäpäin kaiteelta. Julkisivun yläreunaan on asennettu kisko, julkisivu huolletaan sen varassa kulkevasta keltasta.

keen toteutukseen vaativuutta tuoneista yksityiskohdista.

Kohteen pääurakoitsija oli Peab Oy, joka käynnisti työmaan loppuvuodesta 2016.

”Toimistorakennuksesta ei pienillä korjauksilla saada hyviä asuntopohjia. Purkamista tarvitaan paljon, myös runkorakenteita on jouduttu osin uusimaan. Sinänsä rakennuksen betonirunko oli hyvässä kunnossa. Siihen tehtiin manttelointeja ja vahvistuksia, jotta saatiin jäykkyys toimimaan. Perustuksia ei tarvinnut vahvistaa. Kantavat pilarit, porrashuoneet ja pohjalaatat jäivät, kaikki muu purettiin. Myös ikkunat olivat aikansa eläneet, ne oli joka tapauksessa uusittava”, Vuorela kertoo.

”Lisäkerroksissa vanhoja pilari-
linjoja ei asuntosuunnittelun takia
voitu viedä sellaisenaan ylös. Teh-
tiin vaakasiirtoja, jotta pilarit saatiin
fiksummille paikoille. 7. kerroksessa
pilareiden yläosat piikattiin koko-
naan pois, tuettiin vanha vesikatto
terästuilla ylös, valettiin pilareiden
väliin uudet palkit, jotka ottavat vas-
taan lisäkerrosten kuormat.”

Julkisivujen uusiminen vaati
puolestaan työskentelyä osittain
lammen päällä. Urakoitsija teki koh-
teeseen siltatyömaalta tutun työteli-
neen, joka oli puupaalujen varassa
lammen päällä. Toteutus suunnitel-
tiin ja sovittiin yhdessä ely-keskuk-
sen kanssa, jotta lammen luontoar-
vot eivät työstä häiriintyneet.

Uudisrivitalon alle rakennettiin
kaksi maanalaista paikoituskerros-
ta. Se vaati noin kahdeksan metriä
pohjavedenpinnan alapuolelle me-
nemistä. Kallion ja pontin rajakohta
juuripalkkeineen saatiin tiiviiksi
suihkuinjektoinnilla. Lisäksi teräs-
pontit varustettiin saumanauhoilla.

Julkisivun pesubetoni vaihtui valkobetoniin

Alkuperäinen elementtijulkisivu oli
pesubetonia. Julkisivut uusittiin ko-
konaan. Uudet valkobetoniset kuo-
rielementit ovat samanmuotoisia
kuin vanhat. Vuorela kertoo, että
niissä on erittäin paljon kulmia, jo-
kainen elementti on kaareva kah-
teen suuntaan. Ne mallinnettiin van-
hojen julkisivuelementtien mukai-
siksi.

”Rakennuslupavaiheessa syntyi
myös ajatus metallisesta kaiteesta,
joka korvaa ikkunoiden alla aikai-
semmin olleen tumman pesubeto-
niosan. Nyt lattakaide näyttää sivul-
ta katsottaessa yhtenäiseltä tum-
malta pinnalta, edestä katsoessa se
näköy kaiteena”

Asuntojen ikkunat ovat koko
kerroksen korkuisia. Niissä on alu-
miinirunkoinen lasiseinäjärjestelmä,
joka mahdollistaa asuntojen koko
seinän toteutuksen lasirakenteise-
na.

Kerroskorkeus riittää

Asuntosuunnittelun lähtökohtana
oli pitkänomaisen rakennuksen pit-
kä keskikäytävä. Toisessa kerrok-
sessa on kaksi poikkeuksellisen
isoa pitkittäissuunnassa palkkia.
Niiden alla on siltalaakerit. Liikunta-
sauma kulkee läpi talon.

Märkätilat piti sijoittaa niin, ettei
puoli metriä paksuihin seinämäisiin
palkkeihin jouduttu tekemään uusia
läpivientejä.

Vuorela kertoo, että ison kerros-
korkeuden ansiosta talotekniikan
sijoittamisessa ei ollut ongelmia.
Lattiatasoa voitiin nostaa kerrok-
sessa yhden porraskelman ver-
ran. Kaikissa asunnoissa on lattia-
lämmitys ja katossa puolestaan ve-
sikiertoinen kattoviillennys.

Sirkka Saarinen

Munkkiniemen Kone

Rakennuttaja	Auratum Asunnot Helsinki Oy
Pää- ja arkkitehtisuunnittelija	Arkkitehtiryhmä A6 oy
Rakennesuunnittelija:	Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy
Pohjarakennesuunnittelija	Sipti Infra oy
Lvias-suunnittelija	Optiplan oy
Pääurakoitsija	Peab Oy
Rakentaminen	joulukuu 2016 – kesäkuu 2019
Kustannukset	noin 40 miljoonaa euroa



Ankkurin liikerakennus PALVELUKODIKSI

Espoonlahdessa sijaitseva vajaakäytöllä ollut Ankkurin liikerakennus muutettiin aiemmin monipuolisessa liiketoiminnallisessa käytössä olleesta tilasta palveluasumisen yksiköksi. Aiemmasta rakennuksesta jäivät lähinnä ulkoseinät ja runko. Tilalle luotiin moderni 84 palveluasunnon palvelukoti Mainiokoti Joutsen Mehiläisen käyttöön. Kohde valmistui keväällä 2018.

Olennainen osa rakennuksen muuntamista oli vastaaminen hyvin erilaisen käyttötarkoituksen vaatimuksiin. Esimerkiksi esteettömyydelle, paloturvallisuudelle ja äänieristykselle on palvelukotikäytössä toisenlaiset vaatimukset kuin toimisto- ja liiketiläkäytössä. Rakennukseen muun muassa rakennettiin uusi, mitoitukseltaan palvelukotikäyttöön soveltuva hissi sekä päivitettiin palvelukotikäytön edellyttämät paloturvallisuusratkaisut, kuten sprinklerijärjestelmän lisääminen.

”Rakennus on suunniteltu täysin uusiksi vanhan rungon sallimissa rajoissa. Lähdimme selvittämään,

mitkä uuden käyttötarkoituksen vaatimukset ovat, ja miten ne pystytään toteuttamaan vanhassa rakennuksessa. Tilat saatiin sovitettua palvelukotitoimijan tarpeisiin, ja yhdessä arkkitehdin kanssa on pyritty suunnittelemaan viihtyisät olot, kertoo suunnittelusta vastannut NCC:n projektipäällikkö *Kirsi Piira*.

”On hienoa, että rakennuksen vanha ulkoasu on pystytty säilyttämään, vaikka sisätilat ja tekniikka tehtiinkin kokonaan uusiksi. Ankkurin palvelutalo on ensimmäinen palvelutalokohteemme, joka saneerataan vanhaan rakennukseen. Yleensä olemme palvelutaloille rakennuttaneet uudet tilat. Saneeraamalla

vanhan rakennuksen pystyimme säästämään merkittävän määrän rakennusmateriaalia ja samalla säilyttämään arvokasta arkkitehtuuria – ja antamaan rakennukselle uuden elämän”, kuvailee OP Kiinteistö-sijoituksen kiinteistöjohtaja *Pami Pihlström*.

Hankkeen alustava suunnittelu alkoi kesällä 2015 ja varsinainen työmaa oli paikallaan noin vuoden, kunnes rakennus valmistui toukokuussa. Uuteen käyttöön tilat pääsivät touko- ja kesäkuun vaihteessa. Kiinteistön omistaa OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto ja rakennuksen pää- ja arkkitehtisuunnittelusta vastasi Arkkitehdit



Liikerakennuksen vanha ulkoasu on säilynyt, vaikka sisätilat ja tekniikka tehtiin kokonaan uusiksi.

Villa Joutsen, Espoonlahti

Rakennusaika 4/2017–4/2018

KVR-urakkamallilla tehty peruskorjaus ja käyttötarkoituksen muutos, 4 910 brm²

Rakennuttaja

OP-Vuokratuotto-erikoissijoitusrahasto

Arkkitehtisuunnittelu

Arkkitehdit

Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy

Käyttäjä

Mehiläinen Hoivapalvelut Oy

KVR-urakoitsija

NCC Building

Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy.

”Yhteistyö sujui hyvin, vaikka mukana on ollut monta erilaista toimijaa. Palvelutalo avattiin kesäkuussa, ja tiloja on kehitetty toimiviksi ja raikkaita. Pieniä viilauksia on tehty jälkikäteen, kun on huomattu käytön yhteydessä, ettei jokin ratkaisu ole toiminut parhaalla mahdollisella tavalla, niiden tilaaminen ja toteutus on sujunut jouhevasti”, Pami Pihlström jatkaa.

Vanhalle liikerakennukselle uuden aikakauden alku

Alun perin vuonna 1984 suunniteltuun ja vuotta myöhemmin valmistuneeseen rakennukseen tehtiin asuinhuoneiden lisäksi ryhmäkohtaiset oleskelu- ja ruokailutilat, valmistuskeittiö, ravintola- ja monitoimitila, saunatilat sekä palvelutilaa.

Ulko-oleskelua varten rakennettiin yhteistilojen yhteyteen parvekkeet ja sisäpihalle asukkaille rajattu oleskelualue.

Yli 30-vuotiaalle rakennukselle hanke edustaa uuden aikakauden alkua. Aiemmin muiden muassa pankin, postin ja ravintolan käytössä olleet tilat saivat uuden alun kestävän kehityksen periaatteiden mukaan. Lisäksi käyttöön valikoitiin turvallisia ja kestäviä materiaaleja. Kehitysaskelia otettiin myös rakennuksen energiatehokkuudessa.

”Tällä mahdollistettiin vakaakäytössä olleelle toimitilakiinteistölle uusi elämä. Esimerkiksi talotekniikka on uusittu täysin. Se on päivitetty energiatehokkuudeltaan uusiin vaatimuksiin. Ilmanvaihtokoneissa on tehokkaampi lämmöntalteenotto, lämmitysjärjestelmä uusittiin ja valaistus korvattiin kokonaan uusil-

la energiatehokkaammilla valaisimilla. Rakenteiden lämmöneristävyttä on parannettu muun muassa uusimalla ikkunat”, Piira sanoo.

”Suunnitelmissa on kehittää toimivat asumispalvelut vanhuksille erilaisiin tarpeisiin. Ankkurin ympäristöön on tarkoitus rakentaa muita vanhuksille sopivia asumismuotoja, jotka voisivat hyötyä Ankkurin palvelutalosta. Esimerkkinä tällaisesta synergia-alueesta on Ankkurissa sijaitseva ravintola, joka on avoinna myös alueen lähiasukkaille tai palvelutalosta löytyvän hoitohenkilökunnan hyödyntäminen myös naapuritalois- sa. Ajatuksissa on myös yhteisen sisäpihan rakentaminen, joka virkistää mieltä ja toimii alueen vanhus-ten kohtaamispaikkana”, Pami Pihlström visioi.

Teksti ja kuvat: NCC



Rakennukseen tehtiin asuinhuoneiden lisäksi ryhmäkohtaiset oleskelu- ja ruokailutilat, valmistuskeittiö, ravintola- ja monitoimitila, saunatilat sekä palvelutilaa





Ensin Yle, sitten Syke

KESÄKATU 2:sta tulee nyt ASUINTALO

Kesäkatu 2 tuo monelle edelleen mieleen legendaarisen Yleisradion toimitalon. Se tosin muutti Töölöstä Länsi-Pasilaan jo 1990-luvun alussa. Sen jälkeen rakennus saneerattiin Suomen Ympäristökeskuksen Syketaloksi. Nyt on taas muutoksen aika: rakennus muuttuu asuinkerrostaloksi. Ulkopuoli säilyttää entisen ilmeensä, mutta sisältä rakennus uudistuu täysin.

Kahdeksankerroksiseen rakennukseen tulee 146 asunnon lisäksi myös liiketilaa, joka jää yhtiön käyttöön. Yhtiön nimeksi tulee Asunto Oy Töölön Kesäkatu. Nykyinen osoite on tosin Merikannontie 5. Hankkeen rakennuttaa Auratum

-konserniin kuuluva Auratum Asunnot Helsinki Oy. Yhtiö rakennetaan omalle tontille. Hankkeessa pääsuunnittelijana toimii Arkkitehtiryhmä A6 Oy. Pääurakoitsija on Skanska Oy. Rakennus on laajuudeltaan noin 19 000 m².

”Aina pitkiä prosesseja”, Auratumin rakennuttajajohtaja *Janne Hietala* toteaa vanhan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoshankkeista.

”Kesäkadun osalta suunnittelu- vaihe käynnistyi kesällä 2017. Kulu-

Arkkitehti Kurt Simbergin suunnittelema Yleisradion toimitalo Kesäkatu 2:ssa otettiin käyttöön vuonna 1968. Ylen jälkeen toimitalo saneerattiin Suomen Ympäristökeskukselle 1990-luvun puolessa välissä. Nyt taloon tulee 146 asuntoa.



Sisääntuloaula ja porrashuoneet ovat suojeltuja. Sisääntuloaulassa säilyy mm. vanha kalkkikivilattia. Myös aulan katto-paneelit otetaan talteen ja asennetaan takaisin korjattuun rakennukseen.

neena kesänä teetimme itse kevyt-purkuja ja pääurakoitsijaksi valittu Skanska aloitti työt nyt syyskuussa. Hanke on valmis kolmen vuoden kuluttua eli loppuvuodesta 2022.”

Ylimpään kerrokseen terassiasuntoja

”Rakennuksen katolla olleet konehuoneet puretaan, tilalle rakennetaan sisäänvedetty 8. kerros, jonne rakennetaan terassiasuntoja”, Hietala kertoo.

Muiden kerrosten asunnot on varustettu lasitetuilla parvekkeilla.

Asuntojen koko vaihtelee noin 38 neliön kaksioista noin 220 neliön koteihin. Yhtiöön sijoitetaan myös kuntosali, spa-osasto ja viihtyisiä oleskelutiloja.

Talon hisseillä pääsee suoraan rakennuksen ja pihakannen alle sijoittuvaan autohalliin.

Rakennuksen rungon kunto on Hietalan mukaan pääosin varsin hyvä. Suurin runkoon liittyvä tehtävä on ensimmäisen kerroksen isojen palkkien vahvistaminen ja parvekkeiden oviaukkojen vaatima teräspalkkiasennus.

Monipuoliselle asuntosuunnitte-

lulle antoi hyvät mahdollisuudet rakennuksen 8 metrin moduulileveys.

Pääaula ja porrashuoneet suojeltu

Rakennuksen pääaula ja porrashuoneet ovat suojeltuja.

”Haluamme hankkeissamme kunnioittaa talon historiaa. Näyttävä aulatilaa säilytetään mahdollisimman alkuperäisen näköisenä, esimerkiksi vanha kalkkikivilattia säilytetään. Hissipatteria puolestaan verhoaa samanlainen tiili, joka oli julkisivussa. Alakaton paneelit otetaan talteen ja asennetaan takaisin. Myös kalustus tulee mukailemaan alkuperäistä. Rakennuksen sisääntuloaulasta tulee samalla näyttävä oleskelualue talon asukkaille”, Hietala kertoo.

Uuden julkisivun kuvio vanhan mukainen

Julkisivun vanhat tiilipintaiset kuorielementit poistetaan ja julkisivuihin tehdään aukotukset jokaiseen asuntoon tuleville parvekkeille.

Julkisivumateriaalina on kuitubetoni. 80 mm paksuissa elementeissä toistuu alkuperäinen tiilikuvio 35 mm urana.

Sirkka Saarinen
Kuvat: Auratum



Auratum teetti kesän aikana jo rakennuksen kevyt-purkamiset. Pääurakoitsija Skanska aloitti työt syyskuussa. Valmiina kohde on loppuvuodesta 2022.



Taivallahden kasarmikokonaisuus edustaa klassista bauhaus-tyyliä isoine lasi-ikkunoineen ja puhtaine linjoineen. Museovirasto on listannut kasarnit valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen joukkoon, ja kansainvälinen modernin arkkitehtuurin tutkimus- ja suojelujärjestö Docomomo on valinnut ne modernin arkkitehtuurin merkkikohteeksi Suomessa. Rakennus- ja purkutöyt toteutettiin tiiviissä ja hyvässä yhteistyössä Museoviraston ja Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

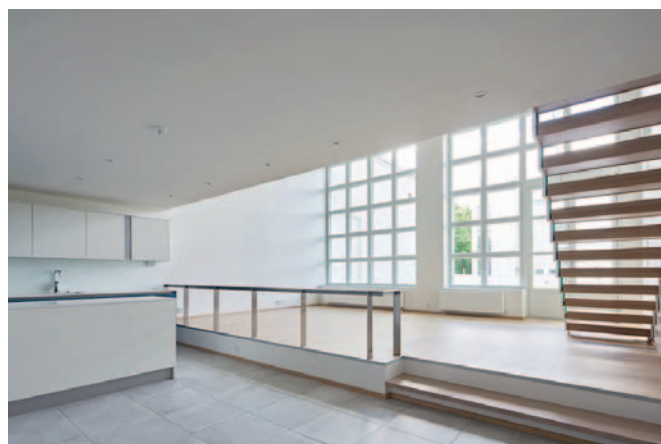


TAIVALLAHDEN KASARMEIHIN tuli monenlaista toimintaa

Helsingin Autokomppaniaakin aikoinaan palvelleet rakennukset Mechelininkadulla olivat pitkään tyhjiään, kunnes siellä keväällä 2016 käynnistyi laaja ja monipuolinen rakennushanke. Auratum Kiinteistöt kunnosti Museoviraston suojeleman historiallisen korttelin.



”Urakka alkoi pilaantuneen maaperän puhdistamisella. Se oli työstä purkamista välipohjien tyhjentämisineen ja muutamien kostuneita kohtien kuivattamisineen. Itse runko oli kuitenkin ikäisekseen kohtuullisessa kunnossa”, Janne Hietala kertoo.



Asunto-osakeyhtiö Töölön Pasuunan asunnot poikkeavat tavallisista kerrostaloista. Niissä on esimerkiksi vanhat puiset, isoruutuiset ikkunat. Suurimmissa loft-asunnoissa on viiden metrin huonekorkeus ja omat, rauhalliset pihat.

Kohteen KVR-urakoitsija oli Fira Oy. Pääsuunnittelija oli Parviainen Arkkitehdit. Kohteen investorina toimi Veritas Eläkevakuutus. Alueen myi Auratumille Senaatti-kiinteistöt.

Aiemmin autohallina ollut rakennus muuntui päivittäistavarakaupan tarpeisiin. Itse kasarmirakennukseen sijoittui hoiva- ja palveluasumisen yksikkö. Vuokrattaviin tiloihin tuli mm. seurakunnan toimisto- ja kokoontumistiloja, ravintola ja liiketilaa.

Kasarmialueella sijaitsevaan, entisenä Kaartin soittokunnan salina tunnettuun kiinteistöön, Töölön Pasuunaan, rakennettiin 23 erikokoista loft-henkistä asuntoa.

Armeijan käytössä ollutta 45-paikkaista pysäköintihallia laajennettiin kalliota louhimalla, ja vanhan hallin rinnalle tehtiin 45 autopaiikkaa lisää.

Keskeinen ja kiinnostava sijainti lähtökohtana

”Näemme mahdollisuuksia siellä, missä muut eivät näe. Huonoon kuntoon päässeeseen kasarmialueen kunnostaminen oli mittava hanke, mutta uskoimme ja tiesimme pystyvämme hoitamaan sen. Keskeinen ja kiinnostava sijainti oli kaiken lähtökohta”, Auratumin rakennuttaja-johtaja *Janne Hietala* kertoo.

Uusien toimintojen sijoittaminen vanhoihin suojeltuihin kasarmirakennuksiin ei Hietalan mukaan ollut niin vaikeata kuin se äkkiseltään tuntuisi: ”Vanhat tilat soveltuivat varsin luontevasti uusiin tilatarpeisiin.”

”Isossa autohallissa oli avointa tilaa, pitkät jännevälit ja korkeutta, kaupan tilat oli helppo sijoittaa sinne. Neli-kerroksinen miehistökasarmi puolestaan sopi hyvin hoivarakentamiseen: vanhoista tuvista tuli hoivahuoneita ja suojellut leveät käytävät voitiin hyödyntää oleskelualueina. Esimerkiksi hotellikäytössä käytävätiloihin olisi tuhlaantunut valtavasti neliöitä”, Hietala kertoo suunnitteluvaihetta.

Ravintola puolestaan voitiin luontevasti rakentaa vanhaan ruokalaan, jonne rakennettiin uusi keittiö ja ruokasalista tuli ravintolasali.

*Sirkka Saarinen
Kuvat: Auratum*

Taivallahden kasarmialue muodostuu vuosina 1934–1938 valmistuneista miehistökasarmeista ja autohallista. Rakennukset edustavat puhdasta funkkishenkistä bauhaus-tyyliä. Ne suunnitteli puolustusministerin omassa rakennustoimistossa arkkitehti *Martta Martikainen*. Vuonna 1939 kasarmien yhteyteen valmistui arkkitehti *Märtha Lilius-Tal-Irothin* suunnittelema korjauspaja. Puolustusvoimat halusivat tuoda kasarmien arkkitehtuuriin inhimillisyyttä ja viihtyisyyttä.

Armeijan Autokomppania toimi tiloissa vuoteen 2003 asti, jonka jälkeen rakennukset jäivät pääosin tyhjilleen. Alueelle jäi vain Kaartin soittokunta, joka sekin siirtyi Santahaminaan vuonna 2012.

Tyhjään toimistotaloon MINIASUNTOJA OPISKELIJOILLE

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö

HOAS:n Hima miniasunnot -hankkeessa

Rastilassa sijaitseva, vuonna 2001

rakennettu Avaran pääkonttori muunnetaan opiskelijoiden miniasunnoiksi.

Rakentaminen käynnistyy syksyllä

purkutöiden valmistuttua.

”Noin 17 neliömetrin kokoiset, makuuparvelliiset miniasunnot toteutetaan hyödyntäen toimistorakennuksen normaalia suurempaa kerroskorkeutta. Miniasunnot ovat monipuolisia kaupunkiasuntoja, joiden kysyntä on kovassa kasvussa”, kertoo kohteen arkkitehtisuunnittelija Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n projektiarkkitehti *Eliina Modeen*.

Miniasuntojen lisäksi taloon tulee myös 25–40 neliömetrin asuntoja. Yhteensä viisikerroksiseen rakennukseen tulee sata asuntoa.

HOAS Hima miniasunnot tarjoavat opiskelijoille tarvittavaa yksityisyyttä ja niihin toteutetaan käytännölliset tila- ja säilytysratkaisut. Monipuoliset yhteistilat puolestaan tarjoavat mahdollisuuksia opiskeluun ja vapaa-ajan viettoon. Tavoitteena on yhdistelmä, joka hyödyttää asukasta enemmän kuin perinteinen kerrostalo.

Hankkeen kehittämisteemoja ovat uudentyyppisten ja monipuolisten yhteistilojen yhdistäminen miniasuntoihin, rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen toteuttaminen kustannustehokkaasti, modulaarisuuden hyödyntäminen täydennysrakentamisessa sekä rakentamisen sujuvuus ja työmaa-aikainen kosteudenhallinta. Kyseessä on HOASin pilottihanke.

Hima miniasunnot on yksi Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hanke. Ohjelma vastaa suunnitteluun ja rakentamiseen liittyviin teknisiin, toiminnallisiin, esteettisiin, sosiaalisiin, asuntopoliittisiin ja rakentamisprosessiin liittyviin kehittämistarpeisiin. Vuonna 2009 käynnistettyä ohjelmaa koordinoi kaupungin työryhmä, jossa on jäseniä kaupunginkansliasta, kaupunkisuunnittelu-, kiinteistö- ja rakennusvalvontavirastosta.



Helsingin Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK ry

- Yhdistys on perustettu vuonna 1906, sillä on noin 1800 jäsentä. Yhdistys on valtakunnallisen Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL:n suurin jäsenyhdistys.
- Yhdistys on ammatillinen henkilöjärjestö, jonka tarkoitus on ylläpitää ja edistää jäsentensä ammattitaitoa ja kehittää rakentamisessa ja kiinteistöalalla työskentelevien toimihenkilöiden yhteistyötä. Yhdistys järjestää mm. ammattiin liittyviä edullisia koulutustilaisuuksia jäsenilleen.
- Yhdistyksen jäsenten käytössä on jäsenhintaan kaksi vapaa-ajanasuntoa Jämsän Himoksella sekä koulutus- ja virkistyspaikka Kallioniemi Helsingin Laajasalossa. Yhdistys kannustaa jäseniään myös liikkumaan ja kulttuurielämyksiin tarjoamalla heidän käyttöönsä liikunta- ja kulttuuriseteliedun.
- Yhdistyksen toimisto on Voimatalossa, osoitteessa Malminkatu 16, 00100 Helsinki, käyntiosoite on Malminrinne 3 B, 3. krs, puh. (09) 646 343, sähköposti info@hrmy.fi

Ota yhteyttä ja kysy lisää!

Yhdistyksen kotisivut osoitteessa www.hrmy.fi

YHDISTYKSEN ALAOSASTOT

Mestari-Laulajat ry
Rakennusmestarikeilaajat ry
Rakennusmestariklubi ry
Helsingin Rakennusmestariveneilijät HRV ry
Ampujat
Golf
Hiihto- ja yleisurheilu
Kalakerho
Kallioniemi
Kulttuuri- ja perinnekerho
Mailapelit
Nuorten kerho
Rakennusmestarien Rouvat
Rakennusmestari veteraanit
Suunnistus
Uinti

YHDISTYKSEN HALLITUS VUONNA 2019

Puheenjohtaja Timo Saarikko
1. varapuheenjohtaja Niilo Hämäläinen
2. varapuheenjohtaja Joonas Anttila

Teemu Appelgren
Harri Holopainen
Trang Huynh
Tommi Peuhkuri
Tapio Päiväläinen
Jari Raukko
Tapio Vuorinen
Jere Väisänen
Karl-Johan Wennerström

Yhdistyksen järjestösihteeri
Sanna Eronen