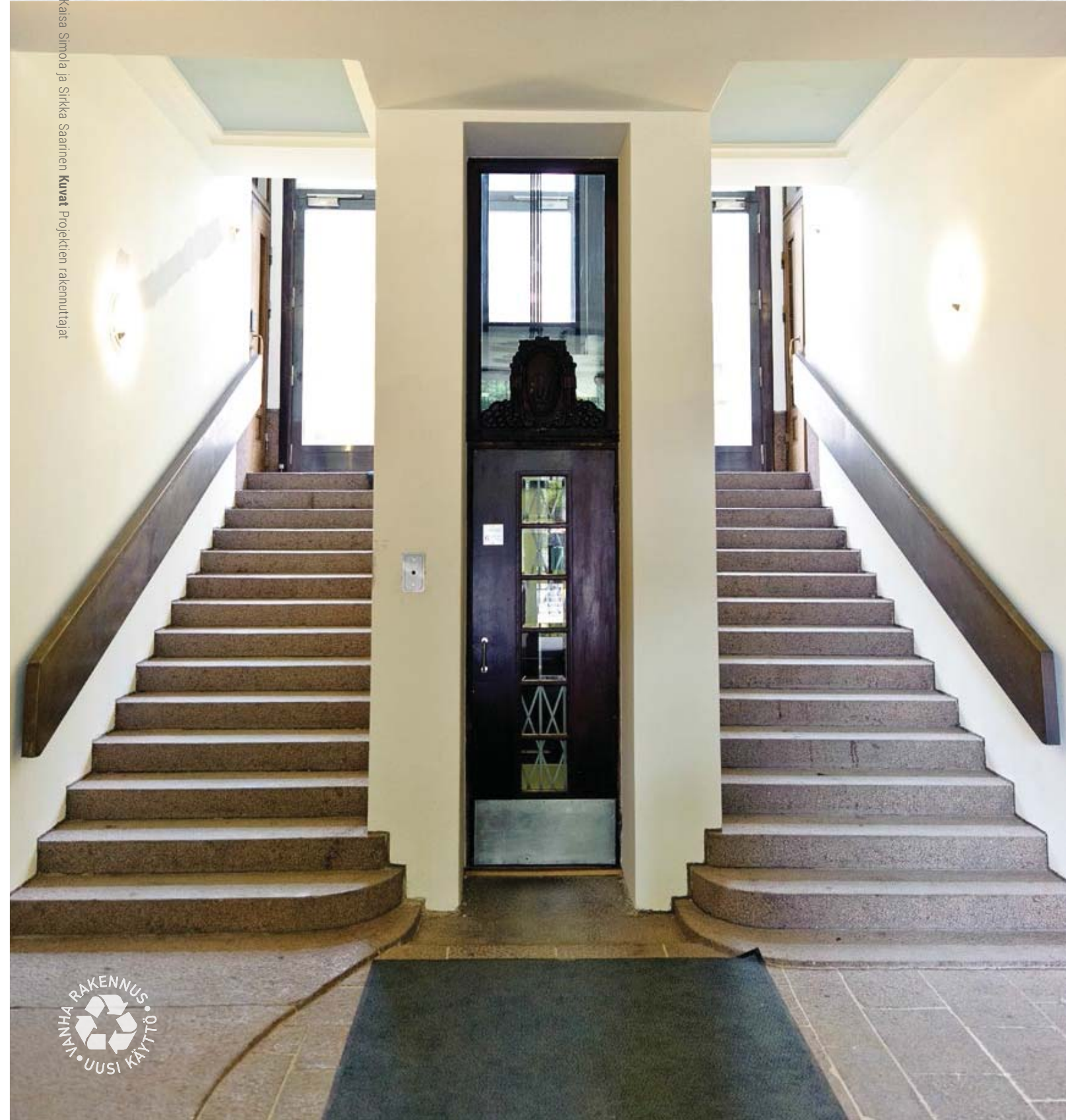


Käyttötarkoituksen muutos jatkaa rakennuksen elämää



– Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on järkevää, kun se on myös taloudellisesti kannattavaa, sanoo kansanedustaja Osmo Soininvaara.



– Rakennusten säilyttämisessä tapauskohtaisesti luotan enemmän rakennusyritysten lausuntoihin kuin viranomaisiin, jotka eivät tee päätöksiä omalla vastuullaan, Osmo Soininvaara sanoo.

– Onkohan käyttötarkoituksen muutoksissa jotain yhtenäistä käytäntöä? Jos on, ei se ole ainakaan minulle hahmottunut, **Osmo Soininvaara** pohtii.

Rakennusten käyttötarkoituksiin haetaan nykyisin yhä enemmän muutoksia. Varsinkin kaupunkien keskustoissa vanhat, kestävät ja muuntojoustavat rakennukset saavat uuden elämän.

– Kyllähän monet vanhat rakennukset ovat kauniimpia kuin uudet ja tutulla kaupunkikuvalla on arvo sinänsä, Osmo Soininvaara sanoo ja varoittaa kuitenkin yleistämistä.

– Monet vanhat tehdasmiljööt on aikoinaan pieteetillä tehtyjä ja miellyttäviä. Esimerkiksi Tammerkosken rannoilla olevat teollisuuskiinteistöt on muutettu onnistuneesti uusiin käyttötarkoituksiin kuten ravintoloiksi ja muihin palveluihin. Se on hyvinkin kannatettavaa, hän lisää.

– Mutta kuka päättää, minkälainen rakennus kannattaa säilyttää ja ottaa uuteen käyttöön? Rakennustekniikassa en itse ole alan ammattilainen. Tässä asiassa luotan enemmän rakennusyritysten lausuntoihin kuin viranomaisiin, jotka eivät tee päätöksiä omalla vastuullaan, Soininvaara sanoo.

TOIMISTOJA SÄILYTETÄÄN VÄKISIN

Osmo Soininvaaran mukaan toimistotalojen muuttamisesta asunnoiksi käydään lähes ”jatkuva riita”.

– Jokainen kunta haluaa säilyttää tyhjät toimistot työpaikkoina, jos ne vaikka joskus vielä täyttyisivät. Kysymys on kilpailusta saada omaan kuntaan verotuloja. Yh-

Mikonkatu 11:n ja Vuorikatu 4:n näyttävät katu- julkisivut, kuparikatto sekä pääporrashuoneet tietyiltä osin ovat suojeltuja. Suojeluun, esteettömyyteen ja turvallisuuteen liittyvät asiat käytiin kaavoitusprosessissa yksityiskohtaisesti läpi ja poikkeamat listattiin rakennuslupaun. Mikonkadulla entisöitiin myös Suomen vanhimpiin kuuluva henkilöhissi, vain lattia ja koneisto uusittiin.

dessä isossa kunnassa tilanne olisi toinen.

Soininvaaran mukaan kaavoituksessa on pysyvä linjaristiriita työpaikkakeskittymien ja asuinalueiden sijoittelussa.

– Töölönlahden ranta pilattiin toimistotaloilla. Miksi ei saman tien rakennettu korkeampia taloja ja kunnon työpaikkojen keskittymää sekä muutettu Töölön jugendataloja asunnoiksi?

Samoin Soininvaara ihmettelee sitä, miksi asuinalueille tehdään tilaa vieviä työpaikkoja kuten autokauppoja.

– Se on ihan yhtä älykästä kuin rakentaa pientaloja väljille tonteille kaupungin keskustaan. Sitä paitsi autokauppaan mennään vanhalla autolla ja tullaan uudella pois. Ei siinä metroa tarvita.

Osmo Soininvaara muistuttaa, miten erilaisia aikoja on esimerkiksi Helsingissä eletty:

– 80-luvulla jahdattiin piilokonttoreita, jotta ne saatiin takaisin asunnoiksi. Nyt etsitään piiloasuntoja toimistotaloista.

– Jos esimerkiksi kantakaupungissa maksetaan asunnosta enemmän kuin toimistotalasta, on asumisella suhteellinen etu puolellaan

LAUSUNNOT KÄYVÄT KALLIIKSI

Museovirasto ottaa kantaa vanhojen rakennusten peruskorjaamiseen, säilyttämiseen ja käyttötarkoituksen muutokseenkin. Osmo Soininvaaralla on selkeä mielipide museoviraston toiminnasta.

– Museovirastolla on suuri vaikutusvalta, mutta joskus sen päätökset ovat aivan järjettömiä. Virastolla pitäisi olla joku tulosvastuu ja virkamiesten tulisi tietää, mitä heidän lausuntonsa maksaa. Ikään kuin he eivät tietäisi montako nollaa on miljoonassa.

Yhtenä esimerkkinä Osmo Soininvaara nostaa esiin Helsingin vanhan raitiotievaunujen hallin.

– Halli pitäisi säilyttää sellaisena kuin se oli hevosten aikaan. Tämä on järkyttävän kallis mielipide!

Soininvaaran mukaan Berliini on hyvä esimerkki kaupungista, jossa vanhoja rakennuksia on hyvässä, uudessa käytössä.

– Helsingissä ei vaan saa muuttaa mitään. Lauttasaaren vesitorniin ehdotettiin asuntoja. Niitä ei voitu tehdä, koska rakennukseen ei saatu tehdä ikkunoita. Nyt koko vesitorni puretaan.

Rakennuksia muutetaan asunnoiksi etupäässä vapaarahoitteisina projekteina. Soininvaaran mielestä näin asian pitää ollakin.

– Yhteiskunnan tuen piiriin ei voi lisätä enää yhtään uusia toimintoja. Näitä muutosprojekteja on vapaarahoitteisinakin joka tapauksessa jonoksi asti. Ja jos joku on rakentanut huonon toimiston huonoon paikkaan, olisi järjetöntä yhteiskunnan sitä pelastaa. Eikä asuntoja pidä koskaan rakentaa huonoon paikkaan oli niiden tuototapa mikä tahansa.

KANNATTAAKO PERUSKORJAUS

Osmo Soininvaaran mukaan pitää myös tosissaan harkita, milloin vanhoja kerrostaloja kannattaa peruskorjata.

– 60–70 -luvulla tehtiin taloja, joiden käyttöä arvioitiin 30–40 vuotta. Voisiko siis kunnioittaa arkkitehdin tätäkin näkemystä. Yleensä niiden asuntojen korjaus nykymääräyksiä vastaavaksi tulee lähes yhtä kalliiksi kuin uuden rakentaminen, Soininvaara sanoo.

– Miksi vesi- ja viemäriputket on laitettu seinärakenteiden sisään, jos putket olisi alun perin suunniteltu uusittavaksi muutaman vuosikymmenen päästä, Soininvaara lisää.

– Jos tällaiset vanhat asuinkerrostalot puretaan, saadaan asuinalue kaksi kertaa tiiviimmäksi ja monta kertaa viihtyisämmäksi. ■



JYVÄSKYLÄSSÄ HALOSEN HAMOONITEHDAS ON NYT RAVINTOLA

– Käyttötarkoitus muuttui, mutta vanhan rakennuksen tarina säilyy, Arts & Crafts Restaurants Oy:n ravintolayrittäjät **Jyrki ja Riitta Halttunen** tiivistävät keväällä 2014 avatun, alun perin harmonitehtaaksi rakennetun Ravintola Harmoniin perusajatuksen.

Harmonin tarina juontaa vuoteen 1910, jolloin Jyväskylään valmistui komea kansallisromanttista jugendtyyliä edustava, harmonimestari Aapeli Halosen Antti-veljen suunnittelema kivirakenteinen harmonitehdas. Tehtaan lopetettua rakennuksessa oli esimerkiksi taiteilijoiden työtiloja ja galleria. Nyt se on remontoitu ravintola-, kokous- ja juhlatiloiksi.

Rakennuslupaprosessi eteni kitkattomasti ilman valituksia.

– Järeä graniittinen kiviarkin, metrin paksuiset tiililadotut ulkoseinät ja puolen metrin paksuiset väliseinät, Jyrki Halttunen kuvaa olosuhteita, joissa muun muassa koko talotekniikka lukuisine läpivienteineen uusittiin.

Entisten toimistotalojen ullakoille saadaan viihtyisiä, persoonallisia asuntoja kuten Helsingin Vuorikatu 4:ssä.



Vuonna 1910 rakennettu Halosen Harmonitehdas on yksi Jyväskylän maamerkeistä. Komea tiili- ja hirsirakenteinen rakennus edustaa maakunnassa harvinaista kansallisromanttista jugendtyyliä. Rakennuksen on suunnitellut harmonitehtaan toisen perustajan, harmonimestari Aapeli Halosen, Antti-veli.

– Urakka oli vaativa, mutta tekijät onneksemme osaavia, hän kiittelee.

Ulkopuolelta kokonaan ja sisäpuolelta osittain suojellussa rakennuksessa jouduttiin tekemään kompromisseja sekä esteettömyyden että toimintojen järkevimmän sijoittelun osalta. Hyvässä yhteistyössä Keski-Suomen museon kanssa rakennuksen kokous- ja juhlatilapuoli saatiin toteutettua esteettömäksi.

ASUNTOJA HELSINGIN KESKUSTAN TOIMISTOTALOIHIIN

Kaupunkien keskustoissa vanhoja toimistoja muutetaan asunnoiksi. Esimerkiksi Hartela Oy on peruskorjannut Helsingin ydinkeskustassa, Mikonkadulla ja Vuorikadulla, kahteen yli satavuotiaaseen taloon

yhteensä 50 arvoasuntoa. Lisäksi sisäpihoille rakennettiin 64 asuntoa uudiskerrostaloihin.

Hartelan rakennuttajapäällikkö **Jouni Kekki** kertoo, että molemmat talot oli aikanaan rakennettu pääosin asunnoiksi, tosin Mikonkatu 11:ssä, ”Liikepalatsissa”, oli alun perin myös paljon liiketiloja. Molemmat rakennukset olivat jo pitkään olleet toimistokäytössä.

Kaavoitusprosessi oli Jouni Kekin mukaan suojellulle kohteelle normaali.

– Runsaan 2,5 vuoden prosessi vaati toki tiivistä yhteydenpitoa viranomaisten kanssa. Esteettömyys, paloasioiden punnitseminen, väestönsuojien ja pysäköintipaikkojen rakentaminen, hän listaa pääasioita.



”Rakennukset on aikanaan tehty elämää varten.”



Mikonkatu 11 sijaitsee keskellä Kluuvin ruhjetta. Perustusten huonokuntoisten puupaalujen vahvistaminen oli sekä suunnittelulle että toteutukselle vaativa tehtävä.

kolmaskin vaihe: Pihlajaniemen syksyllä ostamat VR:n vanhat veturitallit.

– Halvempaa olisi rakentaa kokonaan uutta. Pieni ei kuitenkaan pärjää tarjoamalla samaa kuin isot hotelli- ja ravintolaketjut. Pieni erottautuu erilaisuudella, elämyksillä, Pihlajaniemi perustelee kunnostushankkeita, joilla ei hänen omien sanojensa mukaan ole bisneksenä järkeä. – On myös tärkeää, että rakennukset säilyvät tuleville sukupolville.

Vanhan kunnostamis- ja uusien käyttötarkoituksien ideoimisintoaan hän perustelee sillä, että rakennukset on aikanaan tehty elämää ja käyttöä varten, ei suojeltavaksi hengiltä. Näyttöä hänellä on myös kotipaikkakunnaltaan Kristiinankaupungista, jossa veturitalleista tuli ravintola ja paolasemasta hotelli.

Vesitornista hotelliksi -kaavaprosessi vaati ELY-keskuksen valituksen vuoksi 1,5 vuoden selvittelyn.

– Ymmärrän toki, että työtään he tekevät. Yrittäjälle se on kuitenkin pitkä aika.

Vuoden 2012 lopulla valmistuneen, paraatipaikalla olevan Mikonkadun asuntopaikka kävi hyvin. Sen sijaan vuotta myöhemmin valmistuneessa Vuorikadun kohteessa on edelleen joitakin vapaita huoneistoja.

Kekki huomauttaa, että vanhat rakennukset eivät muutu asunnoiksi helposti. Esimerkiksi asuntojen koko määräytyy pitkälti kohteen kuten sen runkosyvyyden ehtoilla. Joskus asunnoista joudutaan tekemään haluttuja isompia, jotta huoneistoista tulee järkeviä.

Onnistumisen edellytys on Jouni Keikin mukaan sekä tiivis viranomaisyhteistyö että osaava, kokenut suunnittelija, toteutus- ja rakennuttajaporukka. – Harmi sinänsä, että tällaisia kohteita on harvakseltaan. Hyvä ryhmä hajoaa ja uuden koamisessa on aina iso työ.

SEINÄJOELLA VOI ENSI KESÄNÄ YÖPYÄ VR:N VESITORNISSA

Erikoiset rakennukset ovat yrittäjä **Petri Pihlajaniemelle** tavallisia. Paraikaa hän remontoii Seinäjoella VR:n vanhaan vesitorniin hotellihuoneita. Ne kasvattavat samaan pihapiiriin, vanhaan Rautatieäisten taloon Pihlajaniemen kunnostaman Hotelli-Ravintola Alman majoituskapasiteettia. Ideointia ja toteutusta odottaa alueella jo

Vuonna 1926 rakennetussa vesitornissa oli neljä kerrosta. Saneerauksessa vesitorniin tulee viisi 2,8 metriä korkea kerrosta. Hotellihuoneita niihin rakennetaan seitsemän, ylimmässä kerroksessa on sviitti. Hissiiä ja portaita varten rakennetaan laajennus vesitornin kylkeen.



Byrokratiaa on liikaa. Eduskunnassakin yhden kauden istuneena tiedän, että sen purkaminen on hidasta.

Vesitornin kunnostustyöt käynnistyivät mittavalla purku-urakalla syksyllä 2014. Vaativuutta purkutöille aiheutti rakennuksen korkeus, 18 metriä. Tiiliseinät ovat järeimmillään lähes 1,5-metriä paksuja. Teräksiset isot vesisäiliöt piti puolestaan palastella paikan päällä pieniksi kappaleiksi.

Tammikuussa hanke on edennyt suunnitellusti: purkutöitä on tehty ja välipohjat valettu. Hissiiä ja rappusia varten rakennettavan laajennusosan rakennustyöt ovat käynnistymässä. Pääurakoitsija on Pihlacon Oy, Pihlajaniemen oma yritys. ■

PITKÄ KÄYTTÖ VÄHENTÄÄ YMPÄRISTÖKUORMITUSTA

Jotta rakentamisen aiheuttamaa ympäristökuormitusta pystytään vähentämään, täytyy hallita rakennuksen koko elinkaari. Mitä pidempään rakennusta käytetään, sitä pienemmäksi jää rakentamisen aiheuttama ympäristökuormitus. Rakenteiden ja rakennuksen elinkaaren pituuteen voidaan vaikuttaa kestäväillä materiaaleilla sekä muuntojoustavuudella. Jos rakennuksen elinkaarella on edellytykset olla pitkä rakennuksen sijainnin ja koon puolesta, rakennuksen muuntojoustavuus nousee erityisen tärkeäksi.

Käsitykset tiettyyn käyttöön sopivasta tilasta muuttuvat yllättävän nopeasti. Onkin tärkeää ottaa huomioon jo suunnittelussa, miten rakennukset toimivat, kun vaikkapa kaupan kannattava yksikkökoko muuttuu tai opiskelija-asumisessa siirrytään soluista yksioihin.

Rakennuksen runko on pitkän aikavälin ratkaisu. Kun runkoratkaisu on tarpeeksi joustava, pystytään rakennuksen elinkaaren aikana lvis-tekniikka, tilajako ja pintamateriaalit uusimaan tarpeen mukaan. Muuntojoustavuus on tärkeää myös energiatehokkuuden kannalta, jotta talotekniikkaa pystytään tarvittaessa helposti modernisoimaan.

Kaiken se kestää

Omakotitalo Ullanlinnassa

Ei tiedetty sanaa "muuntojoustava" vuonna 1939, kun Ullanlinna rakennettiin verstasta asuinkerrostalon kylkeen. Sellainen verstaasta kuitenkin tuli. Nyt se on kahden aikuisen tyylikäs koti.





"Käsitykset tiettyyn käyttöön sopivasta tilasta muuttuvat yllättävän nopeasti."

– Miksi me emme muuta tuonne, ihmetteli **Lisbet Partanen** miehensä Joukon esitellessä kuvia Helsingin Ullanlinnassa sijaitsevasta verstaarakennuksesta. Jouko Partanen kun suunnitteli parin tuttavansa kanssa yhdessä remontoida verstaan myytäviksi asunnoiksi.

Partaset asuivat tuolloin paritalossa Helsingin Paloheinässä. Tyttäret olivat jo muuttaneet pois kotoa.

– Meillä oli oiva tilaisuus muuttaa Helsingin keskustaan ja vieläpä pientaloon, Lisbet Partanen iloitsee.

Näin Partaset ryhtyivät korjaamaan tilasta itselleen toiveiden kotia.

TILA TAIPUU MONEKSI

Kadullakulkija ei näe Ullanlinnan sisäpihalta olevaa helmeä, sillä piharakennus on katselulta ja melulta suojassa.

Kerrostalossa on neljä kerrosta ja 52 asuntoa. Sekä kerrostalo että piharakennus on tehty sen ajan tyyliin vankasti kivestä. Seinät on tiilestä paikalla muurattu ja julkisivut rapattu.

Taloyhtiö tarvitsi rahoitusta pysäköintihallin päällä olevan pihakannen kunnostamiseen. Näin se laittoi myyntiin yhtiön omistuksessa olevan piharakennuksen. Rakennus oli ehtinyt toimia muun muassa pienteollisuustilana, mehutehtaana, moottorikelkkojen malliverstaana ja toimistotiloina.

Partaset esittivät taloyhtiölle muutamia ehtoja, jotta kauppa syntyisi. Muun

Toisessa makuuhuoneessa jätettiin remontissa esiin tullut tiiliseinä näkyviin. Se kertoo rakennuksen historiasta ja soveltuu silti hyvin moderniin sisustukseen.



muussa tasainen peltikatto piti jyrkentää, jotta sulava lumi ei aiheuta vesivahinkoja.

Piharakennukselle haettiin käyttötarkoituksen muutosta. Nyt tila muuttui vielä asunnoksi.

TÄYDELLINEN REMONTTI

Tila oli siinä kunnossa, mihin viimeinen vuokralainen oli sen jättänyt. Moni ei olisi urakkaan tarttunut, mutta rakennusalan ammattilaisena **Jouko Partanen** näki tilan mahdollisuudet.

Kauppa tehtiin marraskuussa 2010. Taloyhtiön vaatimuksesta lopputarkastuksen tuli olla vuoden päästä. Ei siis ollut mitään syytä aikaila.

Projektiin otettiin mukaan sisustus-suunnittelijat **Kirsi-Marja Suutarinen** ja **Tea Hairo** jo ennen kaupan vahvistamista.

Yläkerran kattopalkit jätettiin luonnollisesti näkyviin. Rakennehan on tyypillinen 30-luvun terästä ja betonia säästävä ylälaattapalkisto. Sirojen palkkien päälle palkkivalun yhteydessä valetun laatan paksuus on paikoitellen vain 30 milliiä.

– Kaikki meni uusiksi, Jouko Partanen kuvaa remonttia.

Rakennuksessa on neliöitä 165 kahdessa kerroksessa. Haasteena oli tilan muoto: runkosyvyys on viisi metriä ja pituus 16 metriä.

Erikoinen tila saatiin moderniksi lofttyyppiseksi ratkaisuksi. Yläkerrassa on yhdistetty keittiö, ruokailu- ja oleskelutilat, makuuhuone ja vaatesäilytyksen tilat sekä kylpyhuone. Alakerrassa on toinen makuuhuone, arkioloahuone, työhuone, saunasto ja tilava eteinen. ■



Lähes 60 vuotta vanha piharakennus Helsingin Ullanlinnassa on muuttunut moderniksi asunnoksi. Peruskorjauksessa kaikki meni uusiksi paitsi aikaa kestäväät seinien ja lattioiden kivirakenteet.

Rakennuksen entisestä elämästä kertovat muun muassa yläkerran kattopalkit, alakerran makuuhuoneessa pala tiiliseinää, vanhat patterit ja porraskaiteet.

PEREHDY, VALVO JA LUOTA

Projekti sujui aikataulussaan ja Partaset muuttivat uuteen kotiinsa lokakuussa 2011. Työ sujui lähes suunnitelmien mukaan ja lopputulos on onnistunut, kiitos ammattitaitoisen tiimin. Jouko Partasella on muutama käytännön neuvo vastaavaan projektiin ryhtyville.

– Perehdy kaikkiin papereihin ja tausta-aineistoihin hyvin ennen kaupan tekoa. Minulle tuli yllätyksenä, että yläpohjalta vaadittiin 120 minuutin paloluokitus, mikä

aiheutti aika lailla lisää työtä. Asia oli kyllä papereissa jossain kerrottu.

Jouko Partanen korostaa oman valvonnan tärkeyttä. Hän oli itse päivittäin työmaalla ja varmisti, että työt etenevät suunnitelmien mukaan. Projektissa mukana olleisiin ammattilaisiin kannattaa myös luottaa.

– Minäkin päätin olla puuttumatta sisustussuunnitteluun, vaan annoin suunnittelijoille lähes vapaat kädet, Lisbet Partanen sanoo.

– Tärkeää oli myös kertoa talon muille asukkaille, mitä projektissa tapahtuu. Työmaan piti olla myös koko ajan siisti. Itse siivosin iltaisin pihalta roskat pois, Jouko Partanen lisää.



Projektin lähtötilanne ei ollut alan ammattilaisille haaste, vaan mahdollisuus.

Partaset ovat asuneet nyt pientalossa keskellä kaupunkia muutaman vuoden. Mitä tekisitte toisin?

- Ei mitään, he vastaavat yhdessä.
- Kivitalon hiljaisuus on uskomatonta. Meillä on nyt kotona hiljaisempaa kuin ennen kaukana kaupungin keskustasta, Lisbet lisää.

Keskusta-asumisen unelman kruunaa vielä oma terassi talon katolla. Sieltä pilkottaa Harmajan majakkakin, kun Tehtaankadun koulun puut pudottavat lehtensä. ■