



VEROKAMPUS

10 SÖRNÄINEN KORTTELI 291 TONTIT 4 JA 5

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12174
PÄIVÄTTY 11.12.2012

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
10. kaupunginosan (Sörnäinen)
korttelin 291 tontteja 4 ja 5

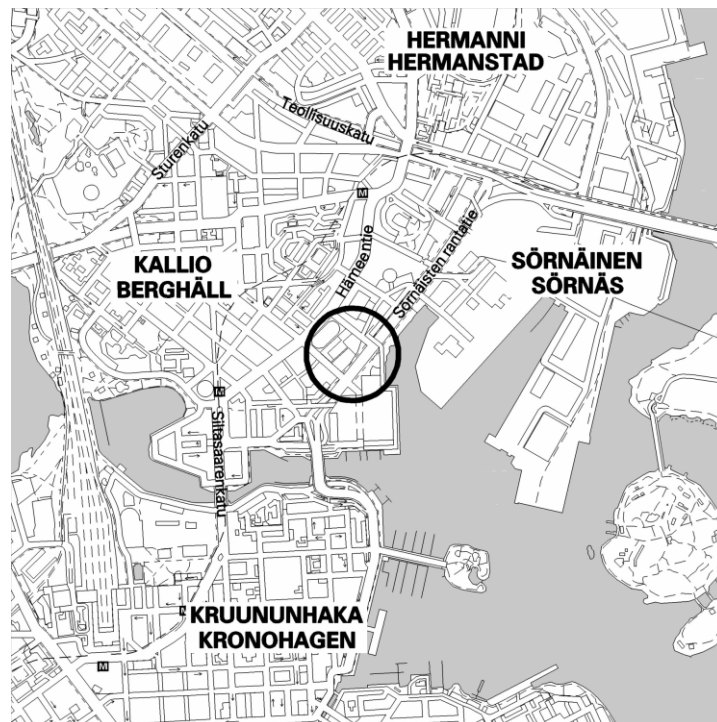
Kaavan nimi: Verokampus
Hankenumero: 2483_1
HEL 2011-001236

Laatija: Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 28.9.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 18.12.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 11.4.2013
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue on itäistä kantakaupunkia, etäisyys keskustasta on noin 1,5 km.
Suunnittelualuetta rajaavat Kaikukatu, Sörnäisten rantatie sekä Haapaniemenkatu. Korttelin luoteisreunassa sijaitsee Väinö Tannerin kenttä, joka on puistoaluetta.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Seurantalomake
 Ilmakuva
 Asemakaavan muutoksen pienennös
 Havainnekuvia
 Ote maakuntakaavasta
 Ote Yleiskaava 2002:sta
 Ote ajantasa-asemakaavasta
 Kuvaliite suojelukohteista
 Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista 5.10.2010,
 Insinööritoimisto Vahanen Oy
 Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista 21.9.2010,
 Insinööritoimisto Vahanen Oy
 Yhteenveto tehdyistä lisätutkimuksista 14.9.2012,
 Insinööritoimisto Vahanen Oy
 Verokampus, Palotekninen lausunto ja liitekartta,
 L2 Paloturvallisuus Oy 24.3.2013
 Haapaniemenkatu 4 virastotalo, Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehti-
 toimisto Schulman Oy 2013

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Verokampuksen viitesuunnitelma, arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-
 Komonen oy 16.11.2012
 Helsingin Mylly, Rakennushistoriaselvitys,
 Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2010

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA:

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö, arkkitehti Satu Tyynilä
 arkkitehti Pia Kilpinen
 arkkitehti Leena Makkonen (rakennussuojelu)
 insinööri Sakari Montonen (liikennesuunnittelu)
 diplomi-insinööri Matti Neuvonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
 diplomi-insinööri Kaarina Laakso (teknistaloudellinen suunnittelu)
 suunnitteluavustaja Päivi Kaartinen

Kaupunginmuseo:
Mikko Lindqvist

Museovirasto: Jarkko Sinisalo
Seija Linnanmäki

Hakijan konsultti

Arkkitehtitoimisto Heikkinen-Komonen Oy
Markku Puumala

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa asemakaavalla suojeltujen ja sittemmin korjauskelvottomiksi todettujen rakennusten purkamisen osalla tontista 5 sekä korvaamisen uusilla. Tontti 4 muutetaan toimitilakäyttöön ja sen sisäpihalle sallitaan kahden ravintola- ja kokouspaviljongin rakentaminen.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Senaattikiinteistöt Oy:n aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Kallion kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla, näyttely- ja infokeskus Laiturilla sekä internetissä (www.hel.fi/ksv > Nähtävänä nyt).

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Lausunnoissa esitettiin mm. RKY-alueen rajaukseen, pelastusteihin, julkisivumääräyksiin ja ilmanvaihdon sekä autopaikkojen järjestämiseen kohdistuvia huomautuksia. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelun vaiheet.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta

- Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
- Melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan ehkäiseminen ja jo olemassa olevien haittojen vähentäminen.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Tontti 5 on osa Sörnäisten rannan RKY-ympäristöä.(Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009, Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen) ja se on otettu suunnittelun lähtökohdaksi.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty hallinnon ja julkisten palvelujen alueeksi. Aluetta kehitetään hallinnon ja julkisten palvelujen, korkeakoulutuksen ja ympäristöhaittoja aiheuttamattoman toimitilojen, asumisen ja virkistykseen käyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Tontti 5 on osa Sörnäisten rannan RKY-ympäristöä.(Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009, Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen)

Asemakaavat

Tontilla 291/4 on voimassa asemakaava nro 7378 vuodelta 1975. Tontti on siinä merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 18 870 k-m².

Tontilla 291/5 on voimassa asemakaava nro 11361 vuodelta 2006. Tontti on siinä merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kaikki olevat rakennukset on suojeltu sr-2-merkinnällä. Tontin rakennusoikeus on 15 600 k-m².

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 13.11.2012.

Maanomistus

Tontit ovat Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöt omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Sörnäisten teollisuusalue perustettiin yli 130 vuotta sitten silloisen kaupunkirakenteen reunalle. Teollisuusalueen kehittymiselle oli ratkaisevaa satamaradan johtaminen Pasilasta Sörnäisiin 1860-luvun lopulla. Kalasataman tulevan metroaseman ympäristö on perinteisesti ollut elintarviketeollisuuden tyyssija. Läheinen teurastamo ja kalasatama tuottivat raaka-aineet muullekin tuotannolliselle toiminnalle.

Kaupungin kasvaessa ja teollisuuden alettua muuttaa alueelta pois 1960-luvulta lähtien on tuotannon tilalle yhä enemmän tullut yksityinen ja julkinen hallinto. Myös uusia asuinkortteleita on suunnitteilla teollisuusalueen läheisyyteen.

Tontilla 5 on ollut Strömbergin tehtaan ja Helsingin Myllyn rakennuksia vuosilta 1898–1984. Säilyneistä rakennuksista vanhin on Selim A. Lindqvistin suunnittelema, nykyisin pääosin ravintolakäytössä oleva rakennus vuodelta 1914. Muut säilyneet rakennukset ovat 1950-luvulla toteutettuja ja Martta ja Ragnar Ypyän sekä Veikko Malmion suunnittelemlia. Rakennuksia on osittain laajennettu 1978 ja 1984. Rakennukset ovat pääosin varastokäytössä ja huonossa kunnossa.

Tontilla 4 on nyt jo osittain verohallinnon käytössä oleva toimistorakennus vuodelta 1974 (arkkitehti Kaj Salenius).

Palvelut

Kaava-alueella on työvoimatoimiston toimipiste sekä joitakin verohallinnon tiloja. Naapuritontin teatterikorkeakoulun yhteydessä on ravintola, julkinen teatteritieteen kirjasto sekä muita yleisötiloja tanssi- ja teatteriproduktioiden esittämistä varten. Ympäristössä olevat palvelut ovat lähinnä kahviloita ja ravintoloita, jotka palvelevat alueella työskenteleviä päivisin. Kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin Hämeentien varteen.

Luonnonympäristö

Asemakaava-alue on vanhaa korttelirakennetta, eikä alueella ole kasvillisuutta.

Suojelukohteet

Tontti 5 on osa Sörnäisten rannan RKY-ympäristöä (Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009, Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen).

Sörnäisten rannan teollisuusalue sisältyy ympäristöministeriön julkaisuun "Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat teollisuusympäristöt" (Ympäristöministeriö, Kaavoitus ja rakennusosasto 4/1988).

Helsingin kaupunginmuseon rakennushistoriallisessa selvityksessä "Sörnäisten eteläosan teollisuuskorttelit" (1985) todetaan tontin 11 osalta, että Kokos Oy:n ja Kone Oy:n entinen tehdasrakennus on historiallisesti merkittävä yhtenä alueen ensimmäisen sukupolven tuotantorakennuksista. Se on arkkitehtuuriltaan mielenkiintoinen ja Sörnäisten rannan kaupunkikuvaa rikastuttava rakennus. Tontilla olevien rakennusten todetaan muodostavan katetun valopihan ympärille selkeän ja yhtenäisen kokonaisuuden. Selvityksessä todetaan tontin 5 osalta, että Helsingin Mylly Oy:n viljasiilorakennus edustaa korkeatasoista teollisuusarkkitehtuuria, ja että sillä on keskeinen asema Sörnäisten rannan kaupunkikuvassa. Helsingin Mylly Oy:n tuotantorakennus todetaan arkkitehtonisesti ja kaupunkirakenteellisesti merkittäväksi.

Sörnäisten rannan teollisuusalue sisältyy selvitykseen "Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt" (1993). Kohdeselostuksessa on yksittäisenä kohteena mainittu erikseen tontilla 11 sijaitseva ns. Kokoksen teollisuuskiinteistö. Maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla ja Valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaisesti valtakunnallisesti arvokkailla kohteilla ja alueilla on maankäytön sekä maankäyttötavoitteiden sovellettava niiden historialliseen kehitykseen.

Helsingin kaupunginmuseon rakennushistoriallisessa selvityksessä "Helsingin kantakaupungin teollisuusympäristöt" (1995) molempien tonttien rakennukset katsotaan kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi. Myös arkkitehtonisesti arvokkaiksi luokitellaan tontilla 5 viljasiilo- ja myllyrakennukset, sekä tontilla 11 koko rakennuskokonaisuus. Entinen Kokos Oy:n tuotantorakennus katsotaan myös historiallisesti merkittäväksi yhtenä alueen ensimmäisen sukupolven tuotantorakennuksista.

Kaikki tontilla 291/5 olemassa olevat rakennukset on kaupunginmuseon lausunnossa (3.12.2003) todettu arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittäviksi kohteiksi. Lausunnon mukaan ne tulee suojella merkinnällä sr-2.

Tontin rakennushistoriasta on laadittu syksyllä 2010 Arkkitehtitoimisto Schulman Oy:n toimesta selvitys. Sen mukaan tontin rakennuksilla on myös suuri kaupunkihistoriallinen sekä teollisuushistoriallinen merkitys.

Tontin 5 vanhoissa teollisuusrakennuksissa suoritettujen laajojen kunto- ja haitta-ainetutkimusten (Insinööritoimisto Vahanen Oy 2010) perusteella tuli esiin aiemmasta käytöstä johtuvia terveydelle vaarallisia, vaikeasti korjattavia haitta-aineisiin ja kuntoon liittyviä ongelmia, jotka eivät vuoden 2006 asemakaavanmuutoksen yhteydessä olleet tiedossa.

Helsingin kaupunginmuseo toteaa uusimmassa muistiossaan (23.1.2012) koskien tontin 291/5 tehdasrakennusten suojeluarvoa, että suoritettujen haitta-ainetutkimukset ovat tuoneet esille korjausrakentamisen haasteita, joiden pohjalta rakennusten säilyttäminen ja toimistokäyttöön kunnostaminen on nähty poikkeuksellisen vaativana suunniteltavaksi. Omistaja ei ole pitänyt kunto- ja haitta-ainetutkimusten perusteella kaavan suojelutavoitetta realistisena.

Helsingin kaupunginmuseon mukaan rakennussuojelun näkökulmasta alueen historiallinen yhtenäisyys on alkanut purkautua jo 1990-luvun muutosvaiheessa. Rakennushistoriallisen kokonaisuuden ja autenttisuuden näkökulmasta tilanne ei ole ehjä. Nykyisen rakenteen linjoista ja perinteestä nouseva uusi moderni tulkinta voi välittää paikan teollista henkeä tulevaisuudessa. Tästä näkökulmasta on tärkeää pystyä säilyttämään edes irrallisina fragmentteina osia historiallisesta rakennuskokonaisuudesta; Strömbergin tehdas (B-osa) ja myllyn fragmenttina säilynyt siilon osa (F-osa). Säilytettävien rakennusosien ylläpitäminen tulee varmistaa erityisen tarkasti jatkosuunnittelussa.

Haapaniemenkatu 4:n suojelutarvetta on arvioitu laaditun rakennushistoriallisen selvityksen pohjalta. Voidaan todeta, että rakennus on hyvä esimerkki hyvinvointivaltion virastotaloarkkitehtuurista. Rakennuksella on siten tiettyä kulttuurihistoriallista arvoa, mutta sen suojelemiselle asemakaavassa ei kuitenkaan katsota olevan edellytyksiä. Rakennushistoriaselvitys on liitetty asemakaavan muutoksen selostuksen liitteeksi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Liikenne

Aluetta ympäröi Haapaniemenkatu, Sörnäisten rantatie, Hämeentie ja Kaikukatu. Sörnäisten rantatie on osa pääkatuverkkoa, jolla liikennemäärä on noin 59 000 ajon./vrk ja nopeusrajoitus 50 km/h. Haapaniemenkatu ja Hämeentie ovat alueen alueellisia kokoojakatuja. Hämeentien liikennemäärä on noin 20 000 ajon./vrk ja Haapaniemenkadun noin 8 500 ajon./vrk. Haapaniemenkadulla on 40 km/h nopeusrajoitus ja Hämeentiellä 50–40 km/h riippuen kohdasta. Kaikukatu on tonttikatu, jolla liikennettä on noin 2 500 ajon./vrk.

Alue on hyvin saavutettavissa joukko-, pyörä- ja autoliikenteellä. Hämeentien rooli joukkoliikennettä välittävänä katuna on merkittävä. Sörnäisten rantatiellä kulkee pyöräliikenteen pääreitti.

Alueella on voimassa I-asukaspysäköintitunnus. Asiointi- ja vieraspysäköinti on kadunvarressa maksullista. Kävelyetäisyydellä alueesta on ilmaista rajoittamatonta pysäköintiä.

Maaperä

Maanpinta vaihtelee +1,80—+5,30. Tontit sijaitsevat pääosin kitkamaalalla.

Ympäristöhäiriöt

Sörnäisten rantatien ja Haapaniemenkadun liikenteestä aiheutuu melua kaava-alueelle.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien muuttaminen verohallinnon käyttöön ja huonokuntoisiksi osoittautuneiden suojeltujen rakennusten korvaaminen uudisrakennuksilla.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Tontit osoitetaan toimitilakäyttöön (KTY). Osa entisen teollisuustontin 5 suojelluista rakennuksista tullaan huonokuntoisina purkamaan ja korvaamaan uudisrakennuksilla. Tontilla 5 vanhojen suojelurakennusten suojelumerkintä on poistettu lukuun ottamatta kaupunkikuvassa merkittävimpiä ns. Lindqvistin taloa B sekä siilo-osaa F. Näiden osalta suojelumerkintää on tarkistettu siten, että se sallii tarvittavat terveellisyys-, turvallisuus- ja esteettömyysvaatimusten edellyttämät korjaukset rakennusten käyttöön saamiseksi. Näin pyritään varmistamaan rakennusten mahdollisimman monipuolinen käyttö myös tulevaisuudessa. Purettavat rakennukset korvataan uusilla, jotka kaupunkikuvallisesti pyritään sopeuttamaan vanhan rakennuksen tyyliin. Myös aikaisemmin puretun siilon tilalle sallitaan rakentaa uudisrakennus. Tontille 4 sallitaan kahden paviljonkimaisen lisärakennuksen rakentaminen korttelin sisäpihal-
le.

Kortteliin suunnitellaan työpaikkoja n. 1 400 henkilölle arkkitehtitoimisto Heikkinen-Komonen Oy:n suunnitelmien pohjalta.

Mitoitus

Tontin 4 kerrosala on 20 900 k-m². Kerrosalan lisäys voimassa olevaan kaavaan verrattuna on 2 030 k-m². Tontin 5 kerrosala säilyy nykyisen asemakaavan mukaisena (15 600 m²). Tonttien yhteenlaskettu kerrosala on 36 500 k-m². Muutosalueen pinta-ala on 10 109 m².

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Tontilla sallitaan liiketiloja enintään 5 % kerrosalasta.

Oleville rakennuksille on merkitty rakennusalat olemassa olevan tilanteen mukaan. Tontilla 5 kerrosaluku vaihtelee vanhojen koillisreunan rakennusten osan neljästä Sörnäisten rantatien puoleisen siilorakennuksen yhdeksänkerroksiseen päätyyn. Tontin lounaisosaan purettujen siilojen paikalle on merkitty rakennusala kahdeksänkerroksiselle toimistorakennukselle. Tontin Sörnäisten rantatien puoleiset huonokuntoiset

teollisuusrakennukset puretaan ja korvataan uusilla. Jäljelle jäävät rakennukset suojellaan.

Kellaritason sekä pihakannen alaiseen pysäköintitilaan ajetaan olemassa olevan porttikäytävän kautta Haapaniemenkadun puolelta.

Liikenne ja pysäköinti

Tontille 4 saa rakentaa kannen ja maan alle tason +0.1 yläpuolelle enintään 85 autopaikkaa tontin 4 käyttöön ja enintään 71 autopaikkaa tontin 5 käyttöön. Tontin 5 kaikki autopaikat osoitetaan tontilta 4. Autopaikkojen yhteismäärä saa olla enintään 156. Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.

Rakennettavat 156 autopaikkaa on noin 50 % enemmän kuin kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä laskentaohje sallii. Verohallinto perustelee ylimääräisten autopaikkojen tarvetta sillä, että tilaratkaisu tulee olemaan muodoltaan nk. monitilaympäristö, jossa tilankäytön tehokkuus (h²/henkilö) on perinteiseen huonetoimistoon verrattuna suurempi, mistä johtuen tiloissa työskentelevä henkilömäärä perinteiseen huonetoimistoon verrattuna kaksin- jopa kolminkertainen. Lisäksi Verohallinnon operatiivinen työ sisältää useita virkatehtäviä, joissa henkilöauton käyttö on välttämätöntä

Tontille 4 on rakennettava 600 korkeatasoista polkupyöräpysäköintipaikkaa asiointi- ja työmatkakäyttöön tonttien 4 ja 5 käyttöön.

Verohallinto on sitoutunut laatimaan liikkumisenohjaussuunnitelman puolen vuoden kuluessa rakennuksen käyttöönotosta.

Alueelle järjestetään pysäköintipaikat yhteiskäyttöautoille rakennuksen käyttöönoton jälkeen.

Palvelut

Alueelle on suunniteltu julkista kahvila-, ravintola- ja myymälätilaa rakennusten pohjakerroksiin sekä tontin 4 sisäpihalle suunniteltuihin palvelijonkimaisiin uudisrakennuksiin.

Suojelukohteet

Tontti 5 sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen).

Tontilla 5 jäljelle jäävät rakennukset (Siilo ja ns. Lindqvistin talo) on määrätty suojeltavaksi kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokkaina rakennuksina sr-2-merkinnällä.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia tai historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, ulkovaipan ja rakennusosien säilyttäminen.

Mikäli alkuperäisiä rakenteita ja rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Siilo-osaan saa pakottavista syistä tehdä vähäisessä määrin pienehköjä ikkuna-aukkoja, jotka eivät heikennä siilon kaupunkikuvallista arvoa.

Suojeltavissa rakennuksissa on todettu haitta-aineiden ja eläinperäisten bakteerien aiheuttamaa pilaantumista. Ennen rakennusten ottamista käyttöön pilaantuneista rakenteista aiheutuva terveyshaitta ja -vaara on poistettava riittävällä tavalla. Kaavassa on annettu asiaa koskeva määräys.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Tontin 5 pilaantunut maaperä on puhdistettu aiemmin. On mahdollista, että pilaantunutta maata on tontilta purettavien rakennusten alla. Tontilla 4 on toimitilarakennuksen lisäksi maanalainen pysäköintilaitos. Tontin 4 maa-ala on lähes kauttaaltaan rakennettu ja lisärakentamisen aiheuttama maankaivutarve on vähäinen. Kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan selvitys maaperän pilaantuneisuudesta on tehtävä ennen maanrakentamiseen johtavan luvan myöntämistä.

Ympäristöhäiriöt

Kaavaan on merkitty rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille kohdistuva melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää julkisivun kokonaisääneneristävyys melutason ohjearvojen edellyttämällä tavalla. Esitetyt melutasot on määritelty siten, että niissä on varauduttu arvioituun

liikennemäärän kasvun sekä mahdollisen Sörnäisten rantatien linjauksen muutoksen aiheuttamaan melun lisääntymiseen.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennusten kulttuurihistoriallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin sekä asumisolosuhteisiin

Suojeltuja, arvokkaita vanhoja teollisuusrakennuksia joudutaan pakottavasta syystä purkamaan. Tällä hetkellä huonokuntoiset rakennukset korvataan laadukkailla, vanhaa materiaalimaailmaa ja mittakaavaa noudattavilla uudisrakennuksilla. Tällöin vanhan teollisuusalueen kaupunkikuva säilyy yhtenäisenä ja vaikutukset Sörnäisten rantatien näkymiin ovat vähäiset. Kaupunkikuvassa merkittävimmät suojellut rakennukset säilyvät.

Vaikutukset asumisolosuhteisiin ja palveluihin

Asumisolosuhteet paranevat, koska alueelle saadaan lisää palveluja. Yksittäisten asuntojen näkymät voivat muuttua puretun siilorakennuksen tilalle suunnitellun kahdeksankerroksisen toimistorakennuksen vuoksi. Rakennus saa kuitenkin olla korkeintaan alkuperäisen siilon korkuinen. Asemakaavan muutos mahdollistaa julkista kahvila-, ravintola- ja myymälätilaa rakennusten pohjakerroksiin sekä tontin 4 sisäpihal- le suunniteltuihin paviljonkimaisiin uudisrakennuksiin. Eri puolilla kaupunkia sijaitsevat verohallinnon toiminnot on mahdollista keskittää.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikennemääriin. Ajoneuvoliikenteen lisäys on kohtuullista ympäröivien katujen liikennemääriin verrattuna. Haapaniemenkadun kokoojakatuminen luonne ei ole ristiriidassa kaavamuutoksen kanssa.

Pyöräpysäköinnin laatu paranee tontilla. Pyöräpaikkoja rakennetaan asiointi- ja työmatkakäyttöön.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Senaattikiinteistöt Oy:n hakemuksen johdosta (saapunut 11.5.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 27.9.2012).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 17.10.2012.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 8.–26.10.2012. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 17.10.2012.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä on järjestetty viranomaisyhteistyö 20.4.2011. Kaikukatu 5:tä koskevassa viranomaisyhteistyössä 20.4.2011 todettiin, että tehdyt selvitykset ovat riittäviä. Niiden perusteella todettiin B ja F (ns. Lindqvistin talo sekä siilon pääty) rakennusten säilyttäminen kannatettavaksi ja loppuosan uudisrakentaminen perustelluksi. Uudisrakentaminen on sovittava Sörnäisten rantatien teolliseen kaupunkikuvaan niin, että paikan henki säilyy.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Museoviraston, Helsingin kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat tonttien arvonnousuun, maaperän puhdistamistarpeeseen, suojeltavien rakennusten riskeihin sekä Haapaniemenkatu 4:n virastotalon suojeluarvojen selvittämiseen.

Viranomaisten ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle ei ole saapunut kirjeitse mielipiteitä. Suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.1.–25.2.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa rakennusvirasto, ympäristökeskus, pelastuslautakunta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto sekä rakennusvalvontavirasto.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Museoviraston lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- RKY-alueen rajausta on tarkistettu ja todettu sen koskevan vain tonttia 5. Kaavakarttaan on lisätty määräys: Kaava-alueen tontti 5 sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Osuusliikkeen ja teollisuuden Sörnäinen).
- Selostuksen liitteeksi on lisätty Haapaniemenkatu 4:n virastotalon rakennushistoriallinen selvitys. Kaavakarttaan on myös lisätty määräys: Rakennushistoriaselvitys on liitettävä lupahakemukseen ja ennen korjaus- ja muutostöitä sekä korttelin täydennysrakentamista koskevan lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon johdosta kaavaan on lisätty määräys:

- Rakennukset on varustettava koneellisella ilmanvaihdolla ja raittiin ilman ottoa ei saa järjestää vieressä kulkevan kadun puolelta.

Pelastuslautakunnan ja rakennusvalvontaviraston lausuntojen johdosta selostuksen liitteeksi on lisätty palotekninen lausunto ja liitekartta, jossa esitetään pelastusreitit ja huoltoajo.

Rakennusvalvontaviraston lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Säilytettävään siiloon joudutaan mahdollisesti tekemään joitakin uusia ikkuna-aukkoja välipohjien korkeuksien muu-

tosten vuoksi, joten kaavaan on lisätty määräys "Siilo-osaan saa pakottavista syistä tehdä vähäisessä määrin pienehköjä ikkuna-aukkoja, jotka eivät heikennä siilon kaupunkikuvallista arvoa".

- Julkisivutiiltä koskeva määräys on muutettu muotoon: "Sörnäisten rantatien puoleisen julkisivun tulee olla paikalla muurattua perinteisen väristä punatiiltä." Julkisivurappausta koskevaan määräykseen on lisätty määräys: "Lämpörappausta ei sallita."
- Koska molempien tonttien kaikille rakennuksille on nyt laadittu rakennushistoriallinen selvitys, on määräys veloitteesta laatia sellainen korjaus- ja muutostyöhankkeen yhteydessä poistettu.
- Ilmanvaihtokonehuoneen ulkoasuun liittyen on asemakaavamerkintään: "Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema" lisätty määräys "Tämän tason yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita."
- Pihapaviljonkeja yhdistäviä käytäviä koskeva julkisivumääräys on muutettu muotoon: "Paviljonkeja ja muita rakennuksia yhdistävien käytävien tulee olla lasisia."
- Pysäköintitilojen poistoilmahormia koskeva määräys on muutettu muotoon "Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennukseen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle".
- Määräys "rakentaminen ei saa alentaa pohjaveden pintaa eikä vähentää pohjaveden virtausta" on muutettu muotoon "rakentaminen ei saa muuttaa pohjaveden pintaa eikä vähentää pohjaveden virtausta". Maaperän pilaantumista koskeva määräys on muutettu muotoon: "Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta on tehtävä ennen maanrakentamiseen johtavan luvan myöntämistä."
- Asemakaavaan on lisätty määräys "Tontille 4 saa rakentaa kannen ja maan alle tason +0.1 yläpuolelle enintään 85 autopaikkaa tontin 4 käyttöön ja enintään 71 autopaikkaa tontin 5 käyttöön. Tontin 5 kaikki autopaikat osoitetaan tontilta 4. Autopaikkojen yhteismäärä saa olla enintään 156. Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille."

Lisäksi on tehty seuraavat muutokset:

- kaavakartassa ja selostuksessa tontin 4 rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä kohdassa ollut virheellinen luku 18 900 k-m² on korvattu luvulla 20 900 k-m². Rakentamisen volyymi ei muutu korjauksen johdosta.
- kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 11.12.2012. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle ja päätti 18.12.2012 puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 11.4.2013 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 11.4.2013

Olavi Veltheim



SÖRNÄISTEN VEROKAMPUS ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Sörnäisten tontteja osoitteissa Haapaniemenkatu 4 ja Kaikukatu 5 (10-291-4 ja 5)

Nykytilanne

Tontilla 5 on ollut Strömbergin tehtaan ja Helsingin Myllyn rakennuksia vuosilta 1898-1984. Säilyneistä rakennuksista vanhin on Selim A. Lindqvistin suunnittelema, nykyisin pääosin ravintolakäytössä oleva rakennus vuodelta 1914. Muut säilyneet rakennukset ovat 1950-luvulla toteutettuja ja Ragnar Ypyän ja Veikko Malmion suunnittelema. Rakennuksia on osittain laajennettu 1978 ja 1984. Rakennukset ovat





pääosin varastokäytössä ja huonossa kunnossa.

Tontilla 4 on nyt jo osittain verohallinnon käytössä oleva toimistorakennus vuodelta 1974.

Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle on suunnitteilla toimitilat verohallinnon käyttöön. Osa tontin 5 rakennuksista tullaan purkamaan ja korvaamaan uudisrakennuksilla. Tontille 4 on suunnitteilla lisärakennuspaviljongit ravintola- ja kokoustiloiksi korttelin sisäpihalle. Kortteliin suunnitellaan työpaikkoja n. 2 000 henkilölle arkkitehtitoimisto Heikkinen-Komonen Oy:n suunnitelmien pohjalta.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille Senaattikiinteistöjen hakemuksesta.

Maanomistus

Tontit 291/4 ja 291/5 ovat Suomen valtion omistuksessa ja Senaattikiinteistöjen hallinnassa.

Kaavatilanne

Tontilla 291/5 on voimassa asemakaava vuodelta 2005, jossa se on merkitty toimilarakennusten korttelialueeksi. Kaikki olevat rakennukset on suojeltu. Tontin rakennusoikeus on 15 600 k-m².

Tontilla 291/4 on voimassa asemakaava vuodelta 1975, jossa se on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 18 870 k-m².

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty hallinnon ja julkisten palvelujen alueeksi. Aluetta kehitetään hallinnon ja julkisten palvelujen, korkeakoulutuksen ja ympäristöhaittoja aiheuttamattoman toimitilojen, asumisen ja virkistyskäyttöön sekä

alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Tontit ovat osa Sörnäisten rannan RKY-ympäristöä. (Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009, Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen)

Muut suunnitelmat ja päätökset

Vuonna 2006 vahvistuneen asemakaavan laadinnan jälkeen on rakennuksissa suoritettu laajoja ja aikaisempaa tarkempia haitta-aine- ja kuntotutkimuksia. Niissä on todettu osa rakennuksista niin huonokuntoisiksi, että niitä ei voida enää kunnostaa.

Kaikukatu 5:tä koskevassa viranomaisneuvottelussa 20.4.2011 todettiin, että tehdyt selvitykset ovat riittäviä. Niiden perusteella todettiin B ja F (ns. Lindqvistin talo sekä siilon pääty) rakennusten säilyttäminen kannatettavaksi ja loppuosan uudisrakentaminen perustelluksi.





Uudisrakentamisen on sovitettava Sörnäisten rantatien teolliseen kaupunkikuvaan niin, että paikan henki säilyy.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- Kunto- ja haitta-ainetutkimukset Insiööritoimisto Vahanen Oy, 2010
- Helsingin Mylly, Rakennushistoriallinen selvitys, arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2010
- Sörnäisten rantatie 19, Tehdaskiinteistöjen muuttaminen toimistokäyttöön, Esteettömyysvaatimusten täyttämisen/ISS Proco 2010
- Lausunto Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastolle koskien osoitteessa Kaikukatu 5 sijaitsevan huoneiston määräaikaista käyttötarkoituksen muutosta ja kiinteistössä tehtyjä rakennetutkimuksia, Helsingin kaupungin ympäristökeskus 10.12.2010
- esitys koskien Kaikukatu 5 - Sörnäisten rantatie 19 asemakaavan muutosta sekä olevien teollisuusrakennusten suojelumerkinnän poistamista, Senaatti-kiinteistöt 3.1.2011
- ehdotetut korjaukset , B- ja F -lohko, Vahanen 2011
- Helsingin Myllyn rakennussuojelu, Helsingin kaupunginmuseon muistio, Mikko Lindqvist 23.1.2012

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto (ja tarvittaessa) muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia rakennusten kulttuurihistoriallisiin ja kaupunkikuvaallisiin arvoihin sekä liikenteeseen ja ympäristön asumisolosuhteisiin kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 8.10.–26.10.2012:

- Kallion kirjasto, Viides linja 11
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- näyttely- ja infokeskus Laiturilla (osoite Narinkka 2), suljettu maanantaisin
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Keskustelutilaisuus on 17.10. 2012 klo 18–20 näyttely- ja infokeskus Laiturilla (osoite Narinkka 2).

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 26.10.2012** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)





tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti
kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö
järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen
pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Ta-
voitteena on, että ehdotus esitellään kau-
punkisuunnittelulautakunnalle syksyllä
2012.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetee-
taan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään
(tarvittaessa) viranomaisten lausunnot.
Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuk-
sen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on
kaupunginhallituksen ja kaupunginval-
tuuston käsiteltävänä loppuvuonna 2012.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat,
asukkaat ja yritykset
- Kallio-seura, Merihaka-seura
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
kaupunginmuseo, kiinteistöviraston
tonttiosasto, pelastuslaitos, rakennus-
valvontavirasto, ympäristökeskus, ra-
kennusviraston katu- ja puisto-osasto
- muut asiantuntijaviranomaiset: Mu-
seovirasto, Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kau-
punkisuunnitteluviraston internet-

palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa
Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-
osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään
isännöitsijöille, joiden toivotaan toimit-
tavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Vartti-lehdessä www.hel.fi/ksv (koh-
dassa "Nähtävänä nyt")
- Helsingin kaavoituskatsauksessa

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtä-
villäolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka
julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-
stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston
internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Pia Kilpinen
puhelin 310 37349
sähköposti [pia.kilpinen\(a\)hel.fi](mailto:pia.kilpinen(a)hel.fi)

arkkitehti Leena Makkonen
(rakennussuojelu)
puhelin 310 37262
sähköposti [leena.makkonen\(a\)hel.fi](mailto:leena.makkonen(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	02.04.2013
Kaavan nimi	10. Sörnäinen kortteli 291 tontit 4 ja 5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	11.12.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.09.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112174
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0109	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0109

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0109	100,0	36500	3,61	0,0000	2030
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6290	-18870
C yhteensä						
K yhteensä	1,0109	100,0	36500	3,61	0,6290	20900
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9577	94,7	13571		

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	2661	-4	-8782

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0109	100,0	36500	3,61	0,0000	2030
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6290	-18870
YH					-0,6290	-18870
C yhteensä						
K yhteensä	1,0109	100,0	36500	3,61	0,6290	20900
KTY	1,0109	100,0	36500	3,61	0,6290	20900
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9577	94,7	13571		
maa	0,9577	100,0	13571		

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	2661	-4	-8782
Asemakaava	2	2661	-4	-8782



ILMAKUVA

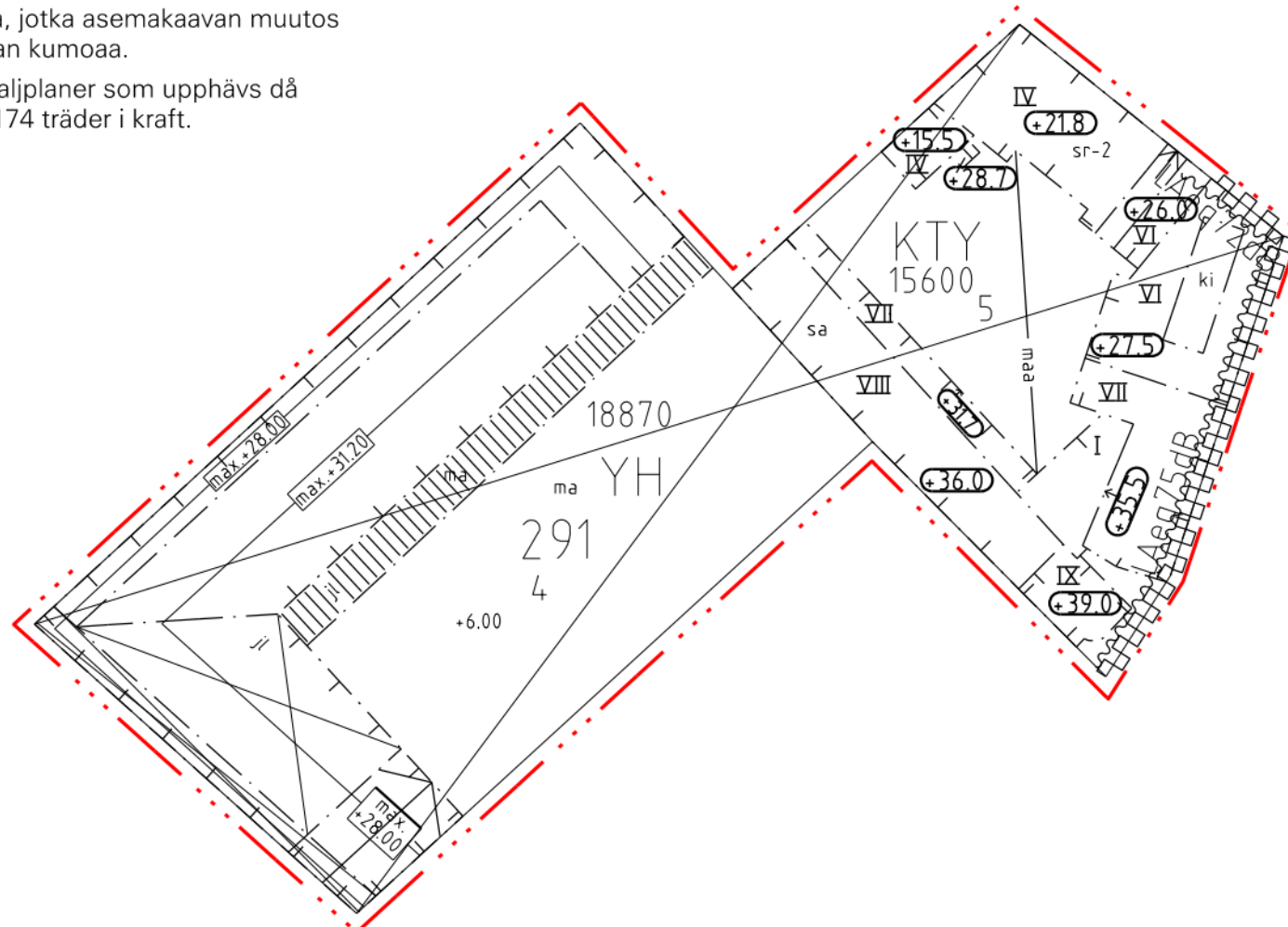
Kaava-alueen nro 12174 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12174 voimaantullessaan kumoaa.


Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12174 träder i kraft.




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KTY


Toimitilarakennusten korttelialue. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Liiketiloja saa tontilla olla enintään 5 % kerrosalasta.

 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Ohjeellinen tontin raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

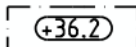
291 Korttelin numero.

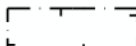
5 Ohjeellisen tontin numero.

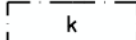
15600 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VIII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+3.5 Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.

 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Tämän tason yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita.

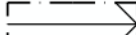
 Rakennusala.


 Rakennusten välinen yhdyskäytävä.

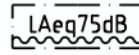
 Hätäpoistumisporras.

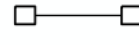
 Maanalainen tila.

 Maanalainen pysäköintitila.

 Pihakannen alaisiin tiloihin johtava ajoluiska.


 Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

 Rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkoseinän kokonaisääneneristävyydelle.

 Tukimuuri, jonka materiaalin tulee olla graniitti.

 Istutettava puurivi.

 Yleiselle jalankululle varattu korttelialueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

 Likimääräinen sisäänajo pysäköinti- ja huoltotiloihin.

 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

RAKENNUSSUOJELU

Kaava-alueen tontti 5 sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen).

Rakennushistoriaselvitys on liitettävä lupahakemukseen ja ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

 Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia tai historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien, julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden ja ovien sekä siilo-rakennuksen parvekkeen säilyttäminen.

Mikäli alkuperäisiä rakenteita tai rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Siilo-osaan saa pakottavista syistä tehdä vähäisessä määrin pienehköjä ikkuna-aukkoja, jotka eivät heikennä siilon kaupunkikuvallista arvoa.

Tontilla 5 vanhojen rakennusten tiiliseinien paikkaukset tulee suorittaa tiilillä, jotka väritään ja laadultaan vastaavat kyseisessä rakennuksessa käytettyä tiiltä.

Asemakaavassa suojeltaviksi merkityt rakennukset tai niiden osat tulee ennen käyttöönottoa korjata siten, että niistä ei aiheudu haittaa tai vaaraa terveydelle.

KTY-KORTTELIALUEELLA

Tontilla 5 uudisrakennus on suunniteltava siten, että julkisivujäsentely, aukotus ja materiaalit sopeutuvat ympäristöön ja Sörnäisten rantatien kaupunkikuvaan ja suojeltaviin rakennuksiin. Sörnäisten rantatien puoleisen julkisivun tulee olla paikalla muurattua perinteisen väristä punatiiltä. Suojellun siilon pihan puoleisen jatko-osan tulee julkisivun osalta olla vaaleaa perinteistä kolmikerrosrappausta. Lämpörappausta ei sallita. Rakennuksen vesikaton yläpuolelle ei saa rakentaa konehuoneita tai muita rakennelmia.

Tontilla 4 kadun ja puiston puoleinen julkisivumateriaali ja -käsittely tulee säilyttää yhtenäisenä tontin 291/1 rakennuksen kanssa. Katon ilmastointikonehuoneen julkisivun tulee olla läpinäkymätöntä lasia.

Pihan paviljonkien tulee olla puupintaisia. Paviljonkeja ja muita rakennuksia yhdistävien käytävien tulee olla lasisia.

Rakennukset on suunniteltava arkkitehtonisesti korkeatasoisiksi. Ylimpien kattokerrosten, ilmastointikonehuoneiden ja lasikatteiden kaupunkikuvassa näkyvät rakenteet on käsiteltävä osana rakennusten julkisivujen arkkitehtuuria sovittaen rakennukset ympäristöön kaupunkinäkömiin.

Rakennukset on varustettava koneellisella ilmanvaihdolla. Raittiin ilman ottoa ei saa järjestää vieressä kulkevan kadun puolelta.

Pysäköintitilat, teknisiä tiloja sekä väestönsuojan saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tonttien välisiin rajaseiniin saa tehdä aukkoja. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava turvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Rakentaminen ei saa muuttaa pohjaveden pintaa eikä vähentää pohjaveden virtausta.

Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta on tehtävä ennen maanrakentamiseen johtavan luvan myöntämistä.

Pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava viimeistään rakentamisen tai kaivuuseen johtavan toimenpiteen yhteydessä.

PIHA-ALUEET

Pihakannelle ei saa sijoittaa autopaikkoja tai jätehuollon tiloja. Jätehuolto tulee sijoittaa rakennukseen tai maanalaisiin tiloihin.

Pihakansi tulee suunnitella viihtyisäksi luonnonmateriaalein ja istutuksin. Pihakannen pääasiallisena päällysmateriaalina on käytävä luonnonkiveä tai suurikokoista teräsreunaista betonilaattaa.

PYSÄKÖINTI

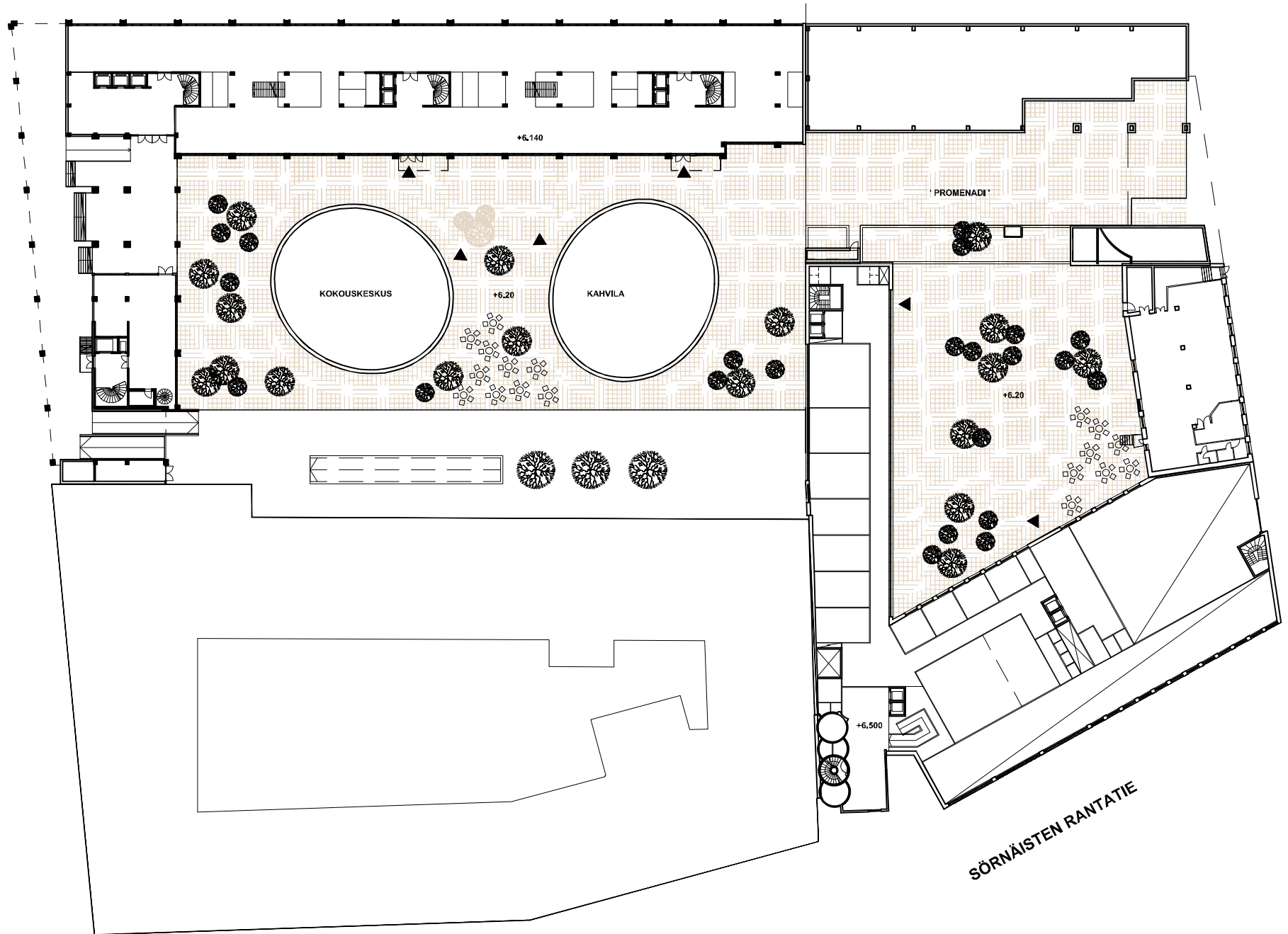
Tontille 4 saa rakentaa kannen ja maan alle tason +0.1 yläpuolelle enintään 85 autopaikkaa tontin 4 käyttöön ja enintään 71 autopaikkaa tontin 5 käyttöön. Tontin 5 kaikki autopaikat osoitetaan tontilta 4. Autopaikkojen yhteismäärä saa olla enintään 156. Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennukseen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 600. Näistä 70 % on sijoitettava rakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

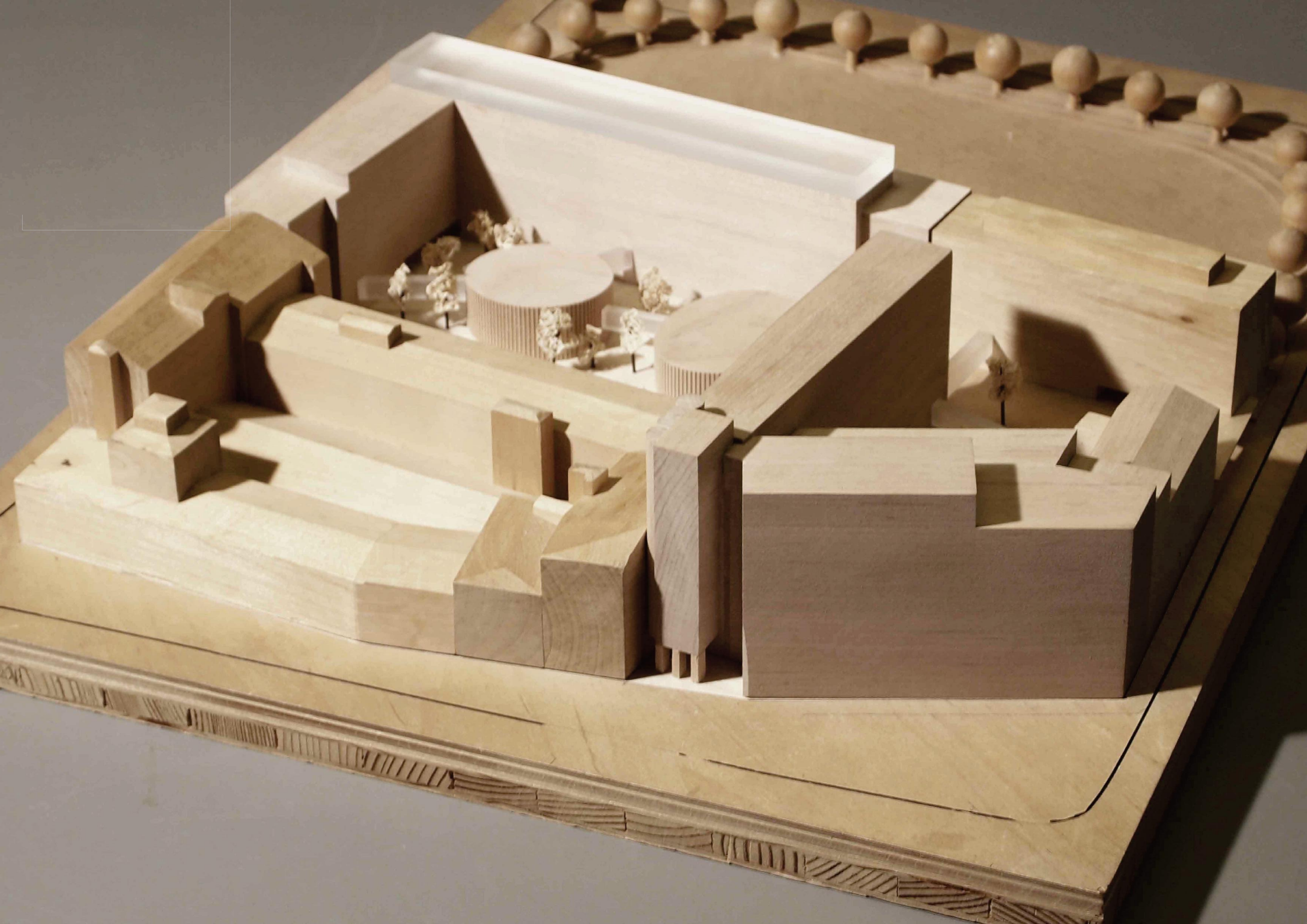
HAAPANIEMENKATU



2.kerros 1 : 500

LUONNOS 16.11.2012

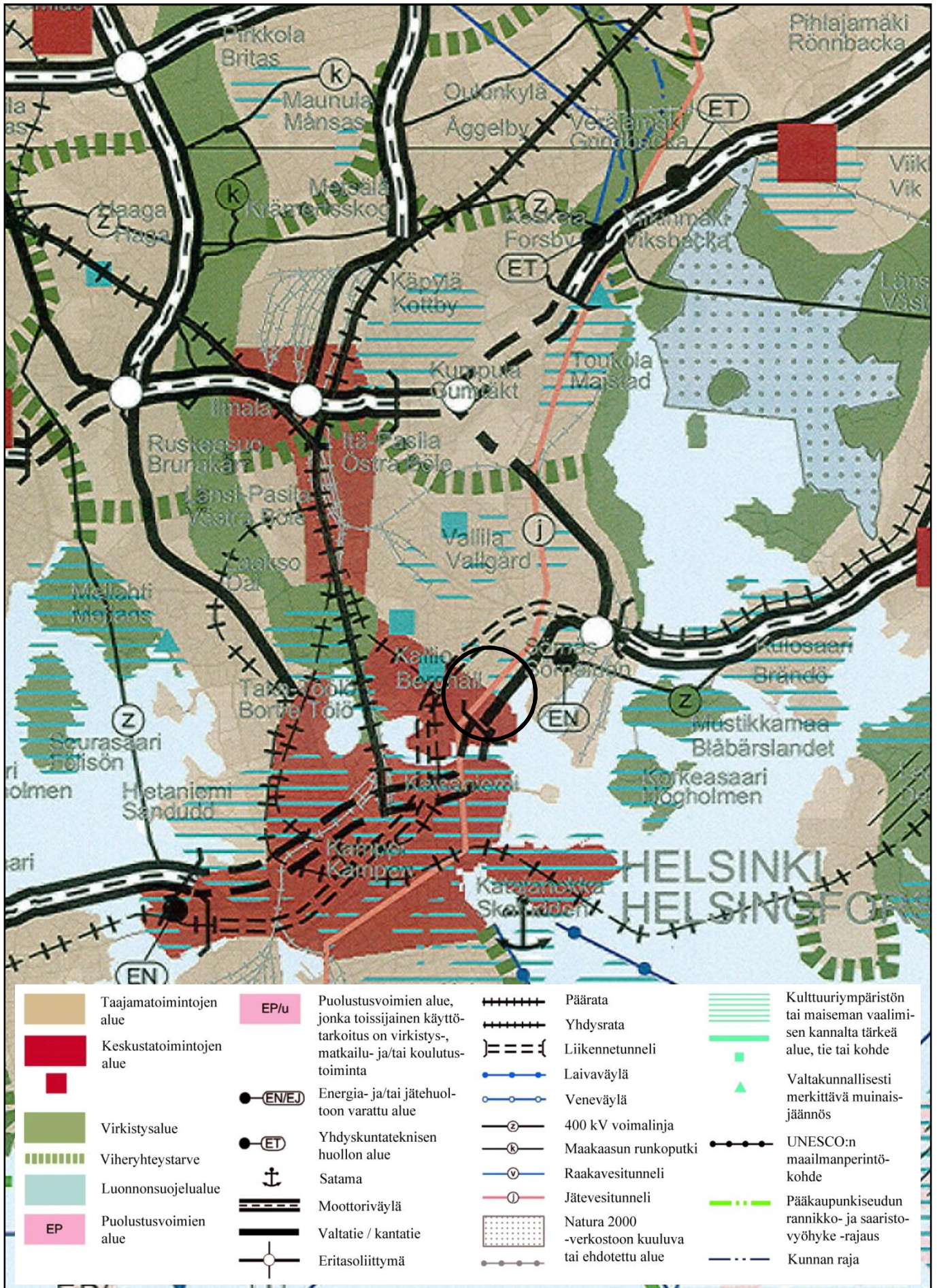
VEROKAMPUS - L1
ARKKITEHTUURITOIMISTO HEIKKINEN-KOMONEN OY





JULKISIVU SÖRNÄISTEN RANTATIELLE

1 : 700 LUONNOS 05.06.2012
VEROKAMPUS - KAAVAMUUTOS
ARKKITEHTUURITOIMISTO HEIKKINEN-KOMONEN OY

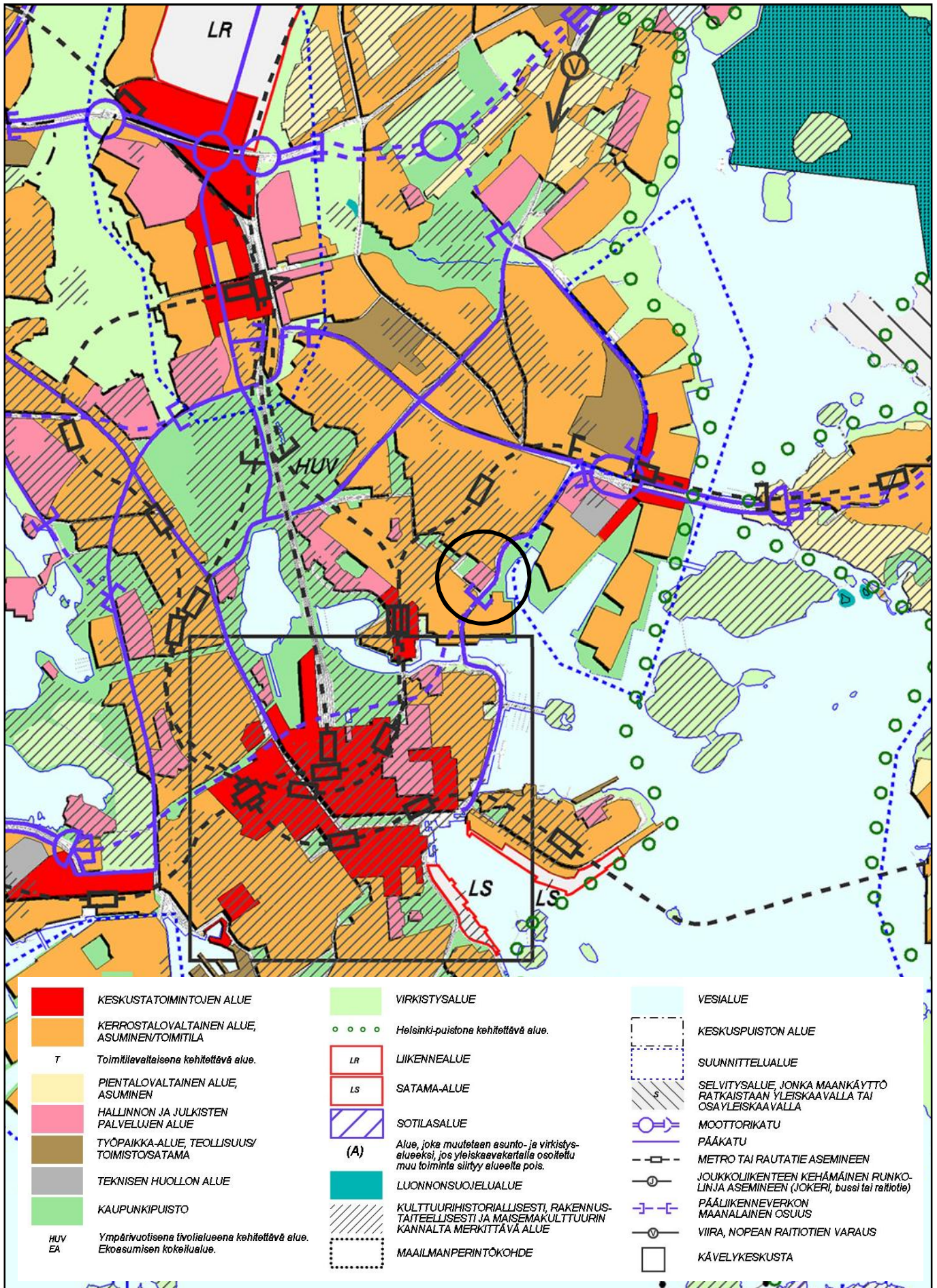


Ote maakuntakaavasta

10 Sörnäinen kortteli 291 tontit 4 ja 5

Liite kaavaan nro 12174





Ote Yleiskaava 2002:sta

10 Sörnäinen kortteli 291 tontit 4 ja 5

Liite kaavaan nro 12174





Kuvia suojelukohteista
10 Sörnäinen kortteli 291 tontit 4 ja 5
Liite kaavaan nro 12174





Kuvia suojelukohteista
10 Sörnäinen kortteli 291 tontit 4 ja 5
Liite kaavaan nro 12174



A-lohko

- Kellaritiloihin ja niiden korjaukseen liittyy kosteus- ja sisäilmateknisiä riskejä
- Lisälämmöneristämiseen tarve
- Ikkunoiden kunto on huono
- Vesikate ja yläpohjan lämmöneriste on tarpeen uusia kokonaisuudessaan
- Strömbergin tuotantolaitosten aiheuttamat öljyhiilivety päästöt ovat pilanneet betonisia rakenteita ja ne ovat nykytilassaan riski sisäilman laadulle
- Lähies kaikki seinät, katot ja betonirakenteiset lattiat on pinnoitettu raskasmetallipitoisella maalilla
- Todennäköisesti asbestia sisältävää eristettä on rakenteiden sisällä olevissa putkissa
- On todennäköistä, että puurakenteet on kylästetty kreosottitervalla
- Rakenteissa on erittäin suurella todennäköisyydellä homekasvustoja ja ne ovat riski sisäilman laadulle
- Helsingin myllyn toiminnan vuoksi betonisissa ja tiilirakenteissa voi olla imeytyneenä jauhopölyä, joka toimii ravinnonlähteenä tuhalaisille ja mikrobeille
- Ulkoseinän sisäkuoren ja alapohjan ilmapuotokohtien kautta maaperässä oleva radon voi kulkeutua sisätilaan sisätilan ollessa alipaineinen

B-lohko

- Kellaritiloihin ja niiden korjaukseen liittyy kosteus- ja sisäilmateknisiä riskejä
- Lisälämmöneristämiseen tarve
- Ikkunoiden kunto on huono
- Vesikate ja yläpohjan lämmöneriste on tarpeen uusia kokonaisuudessaan
- Vesikaton bitumimaali sisältää PAH-yhdisteitä ja asbestia
- Strömbergin tuotantolaitosten aiheuttamat öljyhiilivety päästöt ovat pilanneet betonisia rakenteita ja ne ovat nykytilassaan riski sisäilman laadulle
- Useat seinät, katot ja betonirakenteiset lattiat on pinnoitettu raskasmetallipitoisella tai PCB-yhdistepitoisella maalilla
- Todennäköisesti asbestia sisältävää eristettä on rakenteiden sisällä olevissa putkissa
- Rakenteissa on erittäin suurella todennäköisyydellä homekasvustoja ja ne ovat riski sisäilman laadulle
- Helsingin myllyn toiminnan vuoksi betonisissa ja tiilirakenteissa voi olla imeytyneenä jauhopölyä, joka toimii ravinnonlähteenä tuhalaisille ja mikrobeille
- Ulkoseinän sisäkuoren ja alapohjan ilmapuotokohtien kautta maaperässä oleva radon voi kulkeutua sisätilaan sisätilan ollessa alipaineinen

C-lohko

- Kellaritiloihin ja niiden korjaukseen liittyy kosteus- ja sisäilmateknisiä riskejä
- Lisälämmöneristämiseen tarve
- Ikkunoiden kunto on huono
- Vesikate ja yläpohjan lämmöneriste on tarpeen uusia kokonaisuudessaan
- Öljyhiilivety päästöt ovat pilanneet betonisia rakenteita ja ne ovat nykytilassaan riski sisäilman laadulle
- Eläinten raadot ja ulosteet aiheuttavat mikrobi- ja bakteerialtistumisriskin ja niiden maatumisesta syntyvät kemikaalit imeytyvät huokosiin rakennusmateriaaleihin, kuten betoniin
- Rakenteissa on erittäin suurella todennäköisyydellä homekasvustoja ja ne ovat riski sisäilman laadulle
- Helsingin myllyn toiminnan vuoksi betonisissa ja tiilirakenteissa voi olla imeytyneenä jauhopölyä, joka toimii ravinnonlähteenä tuhalaisille ja mikrobeille
- Ulkoseinän sisäkuoren ja alapohjan ilmapuotokohtien kautta maaperässä oleva radon voi kulkeutua sisätilaan sisätilan ollessa alipaineinen

D-lohko

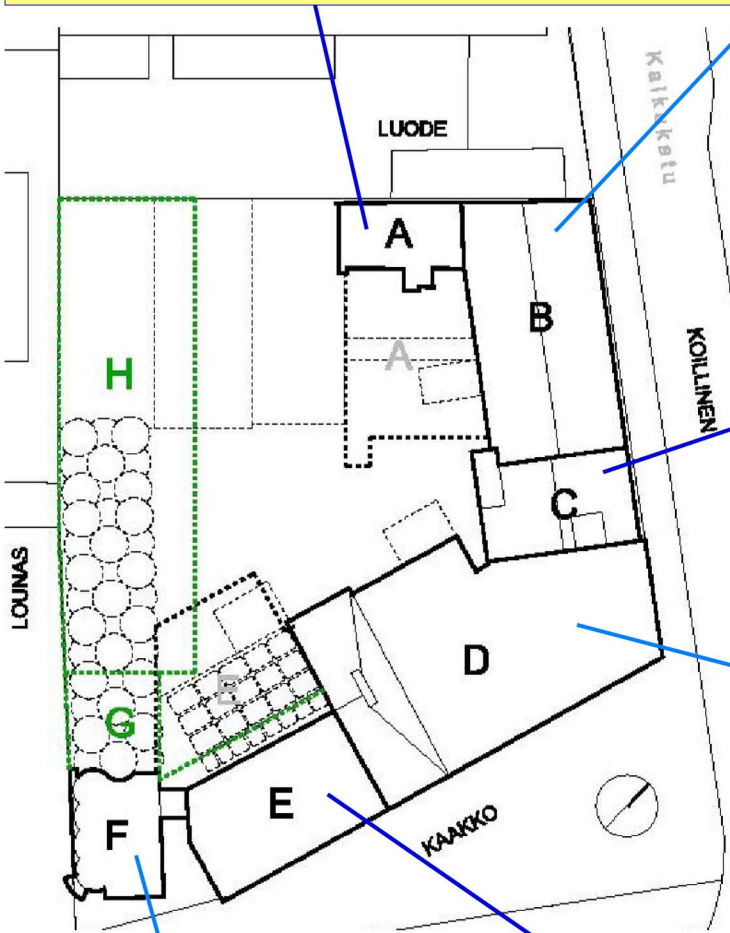
- Kellaritiloihin ja niiden korjaukseen liittyy kosteus- ja sisäilmateknisiä riskejä
- Lisälämmöneristämiseen tarve
- Ikkunoiden kunto on huono
- Vesikate ja yläpohjan lämmöneriste on tarpeen uusia kokonaisuudessaan
- Öljyhiilivety päästöt ovat pilanneet betonisia rakenteita ja ne ovat nykytilassaan riski sisäilman laadulle
- Eläinten raadot ja ulosteet aiheuttavat mikrobi- ja bakteerialtistumisriskin ja niiden maatumisesta syntyvät kemikaalit imeytyvät huokosiin rakennusmateriaaleihin, kuten betoniin
- Todennäköisesti asbestia sisältävää eristettä on rakenteiden sisällä olevissa putkissa
- Rakenteissa on erittäin suurella todennäköisyydellä homekasvustoja ja ne ovat riski sisäilman laadulle
- Helsingin myllyn toiminnan vuoksi betonisissa ja tiilirakenteissa voi olla imeytyneenä jauhopölyä, joka toimii ravinnonlähteenä tuhalaisille ja mikrobeille
- Ulkoseinän sisäkuoren ja alapohjan ilmapuotokohtien kautta maaperässä oleva radon voi kulkeutua sisätilaan sisätilan ollessa alipaineinen

E-lohko

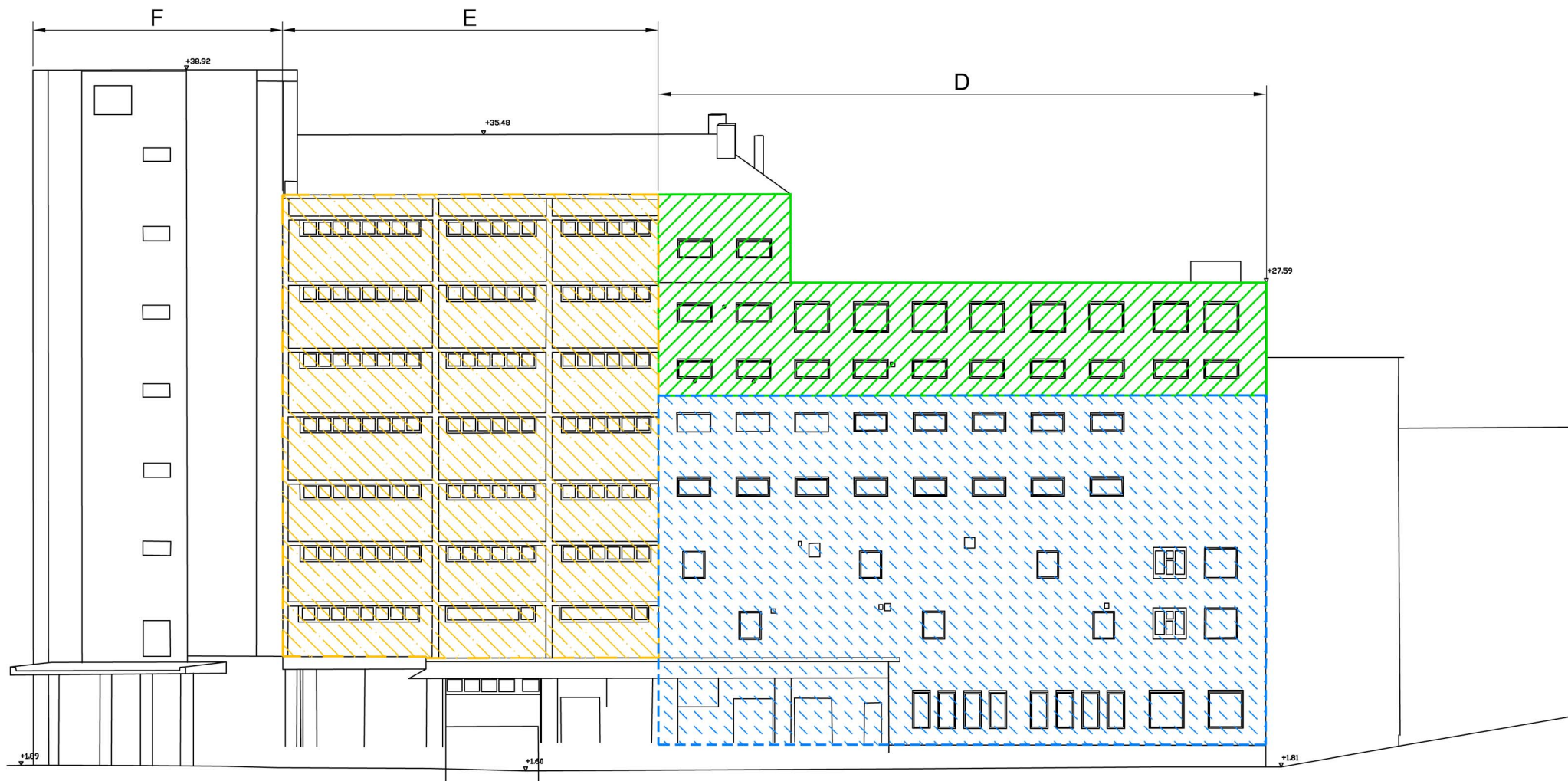
- Kellaritiloihin ja niiden korjaukseen liittyy kosteus- ja sisäilmateknisiä riskejä
- Lisälämmöneristämiseen tarve
- Ikkunoiden kunto on huono
- Vesikate ja yläpohjan lämmöneriste on tarpeen uusia kokonaisuudessaan
- Öljyhiilivety päästöt ovat pilanneet betonisia rakenteita ja ne ovat nykytilassaan riski sisäilman laadulle
- Eläinten raadot ja ulosteet aiheuttavat mikrobi- ja bakteerialtistumisriskin ja niiden maatumisesta syntyvät kemikaalit imeytyvät huokosiin rakennusmateriaaleihin, kuten betoniin
- Rakenteissa on erittäin suurella todennäköisyydellä homekasvustoja ja ne ovat riski sisäilman laadulle
- Helsingin myllyn toiminnan vuoksi betonisissa ja tiilirakenteissa voi olla imeytyneenä jauhopölyä, joka toimii ravinnonlähteenä tuhalaisille ja mikrobeille
- Ulkoseinän sisäkuoren ja alapohjan ilmapuotokohtien kautta maaperässä oleva radon voi kulkeutua sisätilaan sisätilan ollessa alipaineinen

F-lohko

- Kellaritiloihin ja niiden korjaukseen liittyy kosteus- ja sisäilmateknisiä riskejä
- Lisälämmöneristämiseen tarve
- Ikkunoiden kunto on huono
- Vesikate ja yläpohjan lämmöneriste on tarpeen uusia kokonaisuudessaan
- Sisätilat on pinnoitettu raskasmetallipitoisella maalilla ja julkisivu on pinnoitettu asbestipitoisella maalilla
- Eläinten raadot ja ulosteet aiheuttavat mikrobi- ja bakteerialtistumisriskin ja niiden maatumisesta syntyvät kemikaalit imeytyvät huokosiin rakennusmateriaaleihin, kuten betoniin
- Rakenteissa on erittäin suurella todennäköisyydellä homekasvustoja ja ne ovat riski sisäilman laadulle
- Helsingin myllyn toiminnan vuoksi betonisissa ja tiilirakenteissa voi olla imeytyneenä jauhopölyä, joka toimii ravinnonlähteenä tuhalaisille ja mikrobeille
- Ulkoseinän sisäkuoren ja alapohjan ilmapuotokohtien kautta maaperässä oleva radon voi kulkeutua sisätilaan sisätilan ollessa alipaineinen



Toimenpide YHTEENVETO TEHDYISTÄ TUTKIMUKSISTA			Piirustuslaji .
Kohteen nimi ja osoite SÖRNÄISTEN RANTATIE 19 KAIKUKATU 5			Piirustuksen sisältö .
Päiväys 5.10.2010	Suunnittelija J.Komulainen	Hyväksyjä .	Projektinumero LAB711
Halsuantie 4, 00420 HELSINKI puh 0207 698 698 fax 0207 698 699 www.vahanen.com			Mittakaava .
VAHANEN			Piirustuksen numero 1 (3)
			Muutos .



D-lohko




- korotusosien ikkunanylityspalkit ja niiden yläpuolisia muurauksia uusittava
- paikallisia korjattavia tiilivaurioita
- laastisaumat pehmenneitä ainakin Sörnäisten rantatien puolella

E-lohko

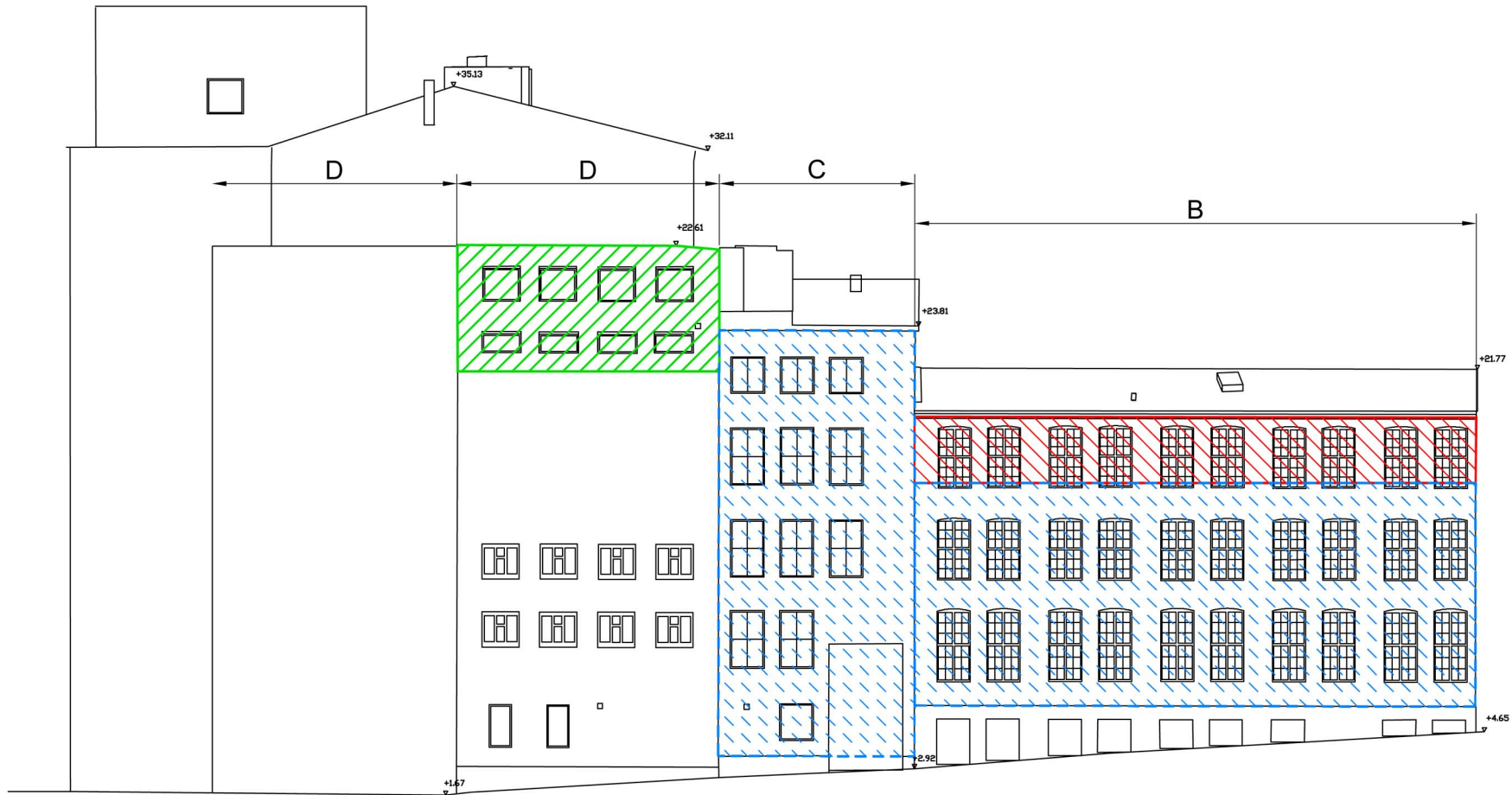
- tiilet rapautuneet koko lohkon alueella
- betonirakenteiden teräskorroosioriski suuri koko lohkossa
- julkisivurakenteen luotettava ja pitkän käyttöiän takaava korjaaminen mahdotonta

F-lohko

- koko julkisivu korjattava
- pinnoitteen poisto asbestityönä

-  - ikkunanylityspalkit uusittava
- muuraukorkorjauksia
-  - luotettava korjaus mahdotonta
-  - laastisaumat pehmeitä

Toimenpide YHTEENVETO TEHDYISTÄ TUTKIMUKSISTA		Piirustustyyppi .	
Kohteen nimi ja osoite SÖRNÄISTEN RANTATIE 19 KAUKUKATU 5		Piirustuksen sisältö Sörnäisten rantatien puoleinen julkisivu	
Päiväys 5.10.2010	Suunnittelija J.Komulainen	Hyväksyjä .	Projektinumero LAB711
VAHANEN		Halsuantie 4, 00420 HELSINKI puh 0207 698 698 fax 0207 698 699 www.vahanen.com	Mittakaava .
		Piirustuksen numero 2 (3)	Muutos .



A-lohko (ei näy kuvassa)

-ei tutkittu tässä yhteydessä

B-lohko




-ainakin puolet ylimmän kerroksen julkisivuista purettava ja muurattava uudelleen
-laastisaumat rapautuneita koko lohkon alueella

C-lohko

-laastisaumat rapautuneita koko lohkon alueella

D-lohko

-korotusosien ikkunanylityspalkit ja niiden yläpuolisia muurauksia uusittava
-paikallisia korjattavia tiilivaurioita
-laastisaumat pehmenneitä ainakin Sörnäisten rantatien puolella

-  - ikkunanylityspalkit uusittava
-  - purkukuntoinen alue
-  - laastisaumat pehmeitä

Toimenpide YHTEENVETO TEHDYISTÄ TUTKIMUKSISTA		Piirustustyyppi .	
Kohteen nimi ja osoite SÖRNÄISTEN RANTATIE 19 KAUKUKATU 5		Piirustuksen sisältö Kaukukadun puoleinen julkisivu	
Päiväys 5.10.2010	Suunnittelija J.Komulainen	Hyväksyjä .	Projektinumero LAB711
VAHANEN		Halsuantie 4, 00420 HELSINKI puh 0207 698 698 fax 0207 698 699 www.vahanen.com	Mittakaava .
		Piirustuksen numero 3 (3)	Muutos .

■ SELVITYS



SÖRNÄISTEN RANTATIE 19 / KAIKUKATU 5
YHTEENVETO TEHDYISTÄ TUTKIMUKSISTA
21.09.2010



Sisällys

1	Selvityksen yleistiedot	3
1.1	Kohde ja tilaaja.....	3
1.2	Tekijä ja ajankohta.....	3
1.3	Selvityksen tausta ja tavoite	3
1.4	Haitta-aineiden vaikutus sisäilman laatuun	4
1.4.1	Asbesti.....	4
1.4.2	Öljyhiilivedyt.....	4
1.4.3	Polyaromaattiset hiilivedyt eli PAH-yhdisteet.....	5
1.4.4	Raskasmetallit	5
1.4.5	PCB-yhdisteet	5
1.4.6	Radon	6
1.5	Biologiset altisteet	6
2	A-lohko	6
3	B-lohko.....	8
4	C-lohko	10
5	D-lohko.....	11
6	E-lohko.....	14
7	F-lohko.....	15
8	Johtopäätökset.....	17



1 Selvityksen yleistiedot

1.1 Kohde ja tilaaja

Kohde:	Sörnäisten rantatie 19 / Kaikukatu 5 00530 HELSINKI
Tilaaja	Senaatti-kiinteistöt Lintulahdenkatu 5 A 00530 HELSINKI
Yhteyshenkilö	Asko Toppinen puh. 0400-958 886 s-posti asko.toppinen@senaatti.fi

1.2 Tekijä ja ajankohta

Tutkimuksen tekijä	Vahanan Oy Halsuantie 4 00420 HELSINKI
Yhteyshenkilö	Tuomas Väisänen puh. 0408 266 810 faksi 0207 698 699
Projektinumero	LAB 711

1.3 Selvityksen tausta ja tavoite

Vahanan Oy (aiemmin Insinööritoimisto Mikko Vahanan Oy) on tehnyt Sörnäisten rantatie 19 / Kaikukatu 5 nimisille kiinteistöille seuraavia tutkimuksia viimeisen kahdeksan vuoden aikana:

- kuntoarvio, 2003
- julkisivujen kuntotutkimus, 2004
- kosteustekninen riskiarvio, 2004
- pohja- ja tonttviemärit, lausunto, 2004
- lausunto kiireellisistä korjauksista, 2005
- korjausvaihtoehtojen vertailu, 2006
- kellarit ja perustusrakenteet, 2009
- julkisivujen päivitystutkimus, 2010
- haitta-ainetutkimus, 2010
- korjaustarvearvio, 2010

Lisäksi selvityksessä on ollut käytettävissä seuraavia muiden toimeksiantajien tekemiä tutkimuslauseita:

- hankesuunnitelma, 2009 (Arkkitehtitoimisto Heikkinen-Komonen Oy)
- Haitta-aineselvitys, 2009 (ASB-Yhtiöt)



- Alustava historiaselvitys, 2010 (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy)

Tämän selvityksen tavoitteena on näiden tutkimuselosteiden pohjalta arvioida mahdollisia riskejä rakennuksen jatkokäytölle. Kyseiset tutkimuselosteet ovat tämän raportin liitteinä 2-14.

Lisäksi Vahanen Oy:llä on käytössään seuraavia kohteesta tehtyjä pohjatutkimuselosteita, joita ei kuitenkaan käytetty tässä yhteenvedossa:

- maaperän haitta-ainetutkimus, 2001 (IP-tekniikka Oy)
- maaperän jatkoselvitys, 2003 (IP-tekniikka Oy)
- pilaantuneiden maiden toimenpideohjelma, 2009 (Vahanen Environment Oy)

1.4 Haitta-aineiden vaikutus sisäilman laatuun

Sisäilma vaikuttaa ihmisten viihtyvyyteen, terveyteen ja tuottavuuteen. Terveyshaittojen syntyyn vaikuttavat altisteen laatu ja pitoisuus sekä altistumisajan pituus. Sisäilman aiheuttamia terveysvaikutuksia ovat mm. erilaiset oireilut, sairaudet sekä viihtyisyyshaitat.

Sairas rakennus-oireyhtymä tarkoittaa joukkoa erilaisia rakennuksessa koettuja oireita, jotka kehittyvät vähitellen ja häviävät tai lievenevät muualla. Tämän oireyhtymän tyypillisiä oireita ovat silmien, nenän ja kurkun ärsytysoireet, ihon ja limakalvojen kuivuus, ihottuma, väsymys, päänsärky, ylähengitysteiden lisääntyneet infektiot, yskä, kuorsaus, hengityksen vinkuminen, pahoinvointi sekä huimaus.

Herkkyyks sisäilman epäpuhtauksille on yksilöllistä. Oireyhtymän oireet ovat luonteeltaan epäspesifisiä ja niihin voivat vaikuttaa myös psykososiaaliset syyt.

1.4.1 Asbesti

Rakennusteollisuudessa asbestia on käytetty parantamaan materiaalien ominaisuuksia sekä eristemateriaaleina. Asbestikuitujen on todettu olevan karsinogeenisiä ja niiden käytöstä on Suomessa pääosin luovuttu.

Materiaaleihin sitoutuneet asbestikuidut eivät aiheuta käytönaikaista vaaraa, mutta ne on huomioitava purkutyön yhteydessä. Eristemateriaaleina käytetty asbesti on usein irtonaista ja yleensä se on suojattu pinnoittamalla tai suojaavalla kankaalla. Pinnoitteen vahingoittuessa asbestikuidut pääsevät vapautumaan sisäilmaan ja ilmaa raskaampina asbestikuidut laskeutuvat lattialle ja tasoille. Asbestikuidut kulkeutuvat pölyn ja tilojen käyttäjien mukana helposti ympäröiviin tiloihin.

1.4.2 Öljyhiilivedyt

Rakennusteollisuudessa öljyhiilivetyjä on käytetty valuasfalttien valmistukseen. Lisäksi öljyhiilivetyjä vapautuu sisäilmaan öljyillä pilaantuneista rakennusmateriaaleista. Öljyvahingot pilaavat huokoisia rakennusmateriaaleja, kuten puuta, betonia ja tiiltä, ja öljyt pääsevät vapaasti imeytymään materiaaleissa, joten öljyhiilivedyt saattavat esiintyä huomattavasti laajemmalla alueella kuin varsinaisella vahinkoalueella.

Useiden selvitysten mukaan betonilaattaan imeytyneet öljyhiilivedyt vaikuttavat jo suhteellisen pieninä pitoisuuksina sisäilman laatuun. Öljyhiilivedyistä vapautuvat



haihtuvat orgaaniset yhdisteet (VOC) eivät välttämättä ylitä niille raportoituja hajukynnyksiä, mutta niiden on todettu yhteisvaikutuksellaan huonontavan sisäilman laatua. Yleisiä oireita ovat hajuaistimusten lisäksi hengitystieoireet, allergiat, päänsärky ja sisäilman aistiminen tunkkaisena.

1.4.3 Polyaromaattiset hiilivedyt eli PAH-yhdisteet

PAH-yhdisteitä on rakennusteollisuudessa käytetty valuasfalteissa, kyllästysaineena, bitumipohjaisissa maaleissa ja eristemateriaaleissa, kuten bitumisivelyissä, kermeissä, tervapapereissa ja -pahveissa. Lisäksi PAH-yhdisteitä saattaa löytyä jäteöljyillä saastuneista rakennusmateriaaleista. PAH-yhdisteiden on todettu olevan karsinogeenisiä, joten niiden käyttöä on Suomessa rajoitettu.

PAH-yhdisteiden pääasiallinen altistumisreitti on ihokosketus ja PAH-yhdisteitä sisältävien hiukkasten hengitys, mutta matalimmalla haihtuvat PAH-yhdisteet esiintyvät myös kaasumaisina. PAH-yhdisteiden tunnusomainen voimakas haju koetaan yleensä epämiellyttävänä.

1.4.4 Raskasmetallit

Raskasmetalleja on käytetty muovituotteissa sekä maaleissa pigmentteinä sekä parantamaan materiaalien ominaisuuksia. Raskasmetalleja saattaa esiintyä myös jäteöljyissä, joten öljyhiilivetyypilaantuneessa betonissa saattaa olla imeytyneenä myös raskasmetalleja.

Raskasmetallien yhdisteet saattavat olla karsinogeenisiä, myrkyllisiä ja ne voivat vaikuttaa lisääntymiskykyyn. Osa raskasmetalliyhdisteistä on Suomessa käyttökiellossa ja osan käyttöä on rajoitettu.

Raskasmetallit ovat sitoutuneina rakennusmateriaaleihin ja niiden yhdisteillä on yleensä erittäin korkeat kiehumispisteet, joten ne esiintyvät pääasiassa hiukkasmaisina. Näin ollen ehjistä raskasmetallipitoisista materiaaleista ei ole käytönaikaista vaaraa. Ne tulee kuitenkin huomioida korjaus- ja purkutöiden yhteydessä sekä ongelmajätelajittelussa. Pääasiallinen altistumisreitti raskasmetalleille on ihokosketus ja pölyn hengittäminen.

1.4.5 PCB-yhdisteet

PCB-yhdisteitä löytyy vanhoista maaleista sekä sauma-aineista. PCB-yhdisteitä on käytetty myös kondensaattoriöljyissä, joten öljyhiilivetyypilaantuneessa betonissa saattaa olla imeytyneenä myös PCB-yhdisteitä.

PCB-yhdisteiden on todettu vaikuttavan lisääntymiskykyyn ja niiden epäillään olevan karsinogeenisiä. PCB-yhdisteiden käyttö rakennusmateriaaliteollisuudessa on Suomessa kielletty 1975.

PCB-yhdisteiden kiehumapisteet ovat korkeita, joten ne esiintyvät pääasiassa hiukkasmaisina tai materiaaliin sitoutuneena, mutta niitä saattaa kaasuuntua sisäilmaan pieniä pitoisuuksia. Samoin kuin asbestikuidut, myös PCB-yhdisteet, esimerkiksi huonokuntoisen lattiamaalin pöly, voivat kulkeutua tilojen käyttäjien mukana ympäröiviin tiloihin.



1.4.6 Radon

Radon on hajuton, mauton ja näkymätön radioaktiivinen jalokaasu, jota syntyy maaperän uraanin hajotessa. Maaperän mineraalien sisältämä uraani ylläpitää huokosilmassa jatkuvasti korkeata radonpitoisuutta, joka on tavallisesti 20 000–100 000 Bq/m³. Radonin hajoamistuotteet kulkeutuvat hengitysilman mukana keuhkoihin. Keuhkojen saama säteilyannos lisää keuhkosyövän syntymahdollisuutta. Noin 10 % Suomessa vuosittain todetuista keuhkosyöpätapauksista arvioidaan aiheutuvan radonista.

Radonia tulee rakennuksen sisäilmaan sen alla olevasta maaperästä. Ulkoseinän sisäkuoren ja alapohjan ilmavuotokohtien kautta maaperässä oleva radon voi kulkeutua sisätilaan sisätilan ollessa alipaineinen. Radonia voi tulla sisäilmaan myös haihtumalla rakennusmateriaaleista ja talousveden käytön yhteydessä vapautuvasta radonista.

Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen päätöksen (944/1992) mukaan asunnon huoneilman radonpitoisuus ei tulisi ylittää arvoa 400 Bq/m³.

Säteilyasetuksen 1512/1991 mukaan hengitysilman työnaikaisen radonpitoisuuden vuotuinen keskiarvo työpaikalla, jolla työskennellään pysyvästi, ei saa olla suurempi kuin 400 Bq/m³.

1.5 Biologiset altisteet

Sopivat lämpö- ja kosteusolosuhteet voivat käynnistää rakenteessa mikrobikasvun. Vaurioituneesta rakenteesta voi siirtyä sisäilmaan mikrobien aineenvaihduntatuotteita (haihtuvat orgaaniset yhdisteet, VOC) tai hiukkasia. Terveystietojen syntyyn vaikuttavat altisteen laatu ja pitoisuus, altistumisajan pituus sekä yksilölliset tekijät, mm. perintötekijät, ikä, hengitystiesairaudet ja muut sairaudet.

Tyypillisiä mikrobikasvuston aiheuttamia oireita ovat hengitystieoireet, silmä- ja iho-oireet sekä yleisoireet kuten kuumeilu, lihas- ja niveloireet, päänsärky sekä poikkeuksellinen väsymys. Tyypillisiä mikrobikasvustojen aiheuttamia sairauksia ovat hengitystieinfektiot, hengitystiesairaudet, homepölykeuhko, allergiat, astman puhkeaminen tai paheneminen, allerginen nuha ja allerginen silmätulehdus.

Eläinten jätöksissä ja raadoissa elävät bakteerit voivat omalla toiminnallaan vapauttaa sisäilmaan haihtuvia orgaanisia yhdisteitä. Osa bakteerikasvustoista tuottaa myös toksineja eli myrkyllisiä yhdisteitä. Maatuvista eläinten raadoista vapautuvat kemikaalit imeytyvät huokosiin rakennusmateriaaleihin, josta ne voivat vapautua sisäilmaan.

Tutkitun kohteen käyttöhistoriasta johtuen (Helsingin Mylly) on syytä varautua myös epätavallisempiin biologisiin altisteisiin kuten esimerkiksi jauhopunkkeihin.

2 A-lohko

A-lohko on kiinteistön vanhin osa, se on rakennettu yhdessä B-lohkon kanssa vuonna 1914 ja sitä on myöhemmin korotettu. Vuoteen 1933 saakka tiloissa toimi Strömberg-yhtiön muuntajaosasto. Vuosina 1935–1992 A-lohkoissa toimi Helsingin Mylly Oy.



Haitta-aineet

Lähes kaikki A-lohkon seinät, katot ja betonirakenteiset lattiat on pinnoitettu raskasmetallipitoisella maalilla. Tiloissa on näkyvillä putkia, jotka on eristetty asbestia sisältävällä eristeellä. Todennäköisesti asbestia sisältävää eristettä on myös rakenteiden sisällä olevissa putkissa. Haitta-ainepitoisten materiaalien poistaminen on aina tehtävä erikoistyönä.

Alimman kerroksen betonialapohjan analysoitiin sisältävän öljyhiilivetyjä. Öljyhiilivedyt leviävät betonissa tehokkaasti, joten on todennäköistä, että koko A-lohkon alapohjalaatan alueella esiintyy öljyhiilivetyjä. Tilojen jatkokäyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon betoniin imeytyneiden öljyhiilivetyjen vaikutus sisäilman laatuun.

Kosteus- ja lämpötekkinen tarkastelu

Kellaritiloihin ja niiden korjaukseen liittyy kosteus- ja sisäilmateknisiä riskejä, jotka ovat keskimääräisiä suurempia.

Ulkoseinät ovat 1½-2 kiven muurattuja massiivitiiliseiniä, joiden lämmöneristävyys on noin 0,85 W/m². Ulkoseinien lämmöneristävyys on nykyisellään riittämätön asunto- tai toimistokäyttöä varten. Lisälämmöneristämiseen liittyy kosteusteknisiä riskejä.

Ikkunoiden kunto on huono. Vedellä on mahdollisuus päästä rakenteisiin ikkunoiden ja ikkunaliitosten kautta. Ikkunat tulee uusia.

Ulkoseinä- ja välipohjarakenteiden liitoskohtien rakenteesta ei ole tarkkaa tietoa, mutta on todennäköistä, että ulkoseinä- ja välipohjarakenteiden liitoskohtien lämmöneristävyys ei ole nykyisellään riittävä asuin- tai toimistokäyttöä varten.

Puuvälipohjat on suositeltavaa uusia teräsbetoni- tai liittolaattarakenteilla.

Vesikate ja yläpohjan lämmöneriste on tarpeen uusia kokonaisuudessaan.

Sisäilmateknisesti rakenteisiin liittyy riski aiemmasta käyttötarkoituksesta johtuen. Strömbergin tuotantolaitosten aiheuttamat öljyhiilivetyypäästöt ovat pilanneet osittain betonisia rakenteita ja ovat nykytilassaan riski sisäilman laadulle.

Rakenteiden huonosta kunnosta ja käyttöhistoriasta johtuen korjauksissa tulee käyttää erikoismateriaaleja ja erityismenetelmiä. Todennäköisesti rakennuksen peruskorjaaminen tulee kalliimmaksi kuin uuden rakentaminen.

Sisäilma

Haitta-ainetutkimuksissa A-lohkoissa havaitut asbesti- ja raskasmetallipitoiset materiaalit eivät ehjinä aiheuta sisäilmaongelmaa. Ne tulee kuitenkin huomioida purku- ja korjaustöiden suunnittelussa ja ongelmajätelajittelussa.

Haitta-ainetutkimuksessa A-lohkon alapohjalaatan todettiin sisältävän öljyhiilivetyjä. A-lohkon käyttöhistoriasta johtuen (Strömbergin tuotantolaitokset) on mahdollista, että öljyhiilivetyjen lisäksi alapohjalaatassa voi paikoitellen olla muitakin saastumisesta johtuvia haitta-aineita, kuten PAH-yhdisteet, raskasmetallit ja PCB-yhdisteet. Koska haitta-ainetutkimuksessa betoninäytteet ovat aina pistokoeluentoisia näytteitä, voivat öljyhiilivetypitoisuudet myös olla paikoitellen huomattavasti suurempia. Lisäksi on



myös mahdollista, että öljyhiilivedyt ovat imeytyneet betonilaatoista muihin rakennesiin.

Alapohjanäytteestä analysoitu öljyhiilivetyttöisyys on niin suuri, että kokemustemme mukaan se huonontaa sisäilman laatua.

Ylemmissä kerroksissa olevat puuvälipohjat ovat erittäin huonokuntoiset. Haitta-ainetutkimusten yhteydessä työturvallisuussyistä johtuen niistä ei kerätty näytteitä laboratorioanalyysiin. Rakennuksen valmistumisajankohta huomioiden on todennäköistä, että A-lohkon puurakenteet on kyllästetty kreosoottitervalla. Vuosisadan alkupuolella puunkyllästämiseen käytetty kerosoottiterva sisälsi PAH-yhdisteitä, joten A-lohkon puurakenteet ovat potentiaalinen sisäilmariski.

Ulkoseinän sisäkuoren ja alapohjan ilmapuotokohtien kautta maaperässä oleva radon voi kulkeutua sisätilaan sisätilan ollessa alipaineinen. Radonia voi tulla sisäilmaan myös haihtumalla rakennusmateriaaleista ja talousveden käytön yhteydessä vapautuvasta radonista.

Kosteusteknisistä syistä ja puutteellisesta lämmöneristämisestä johtuen A-lohkon rakenteissa on erittäin suurella todennäköisyydellä homekasvustoja. Mikrobitoiminta ja siitä syntyvät yhdisteet aiheuttavat A-lohkon tiloihin sisäilmaongelmariskin. Mikrobitien aiheuttamat riskit A-lohkolle tulee ottaa huomioon korjaussuunnittelussa, jottei nykyistä kylmää tilaa muunnettaessa lämpimäksi tilaksi luoda mikrobitoiminnalle ennistä suotuisampaa elinympäristöä. A-lohkossa lisäriskin mikrobitoiminnalle luovat käyttöhistoriasta johtuvat syyt (Helsingin Mylly). A-lohkon betonisissa ja tiilirakenteissa voi olla imeytyneenä jauhopölyä, joka toimii ravinnonlähteenä tuholaisille ja mikrobeille.

Julkisivut

Lohkon julkisivuja ei tässä yhteydessä tutkittu.

3 B-lohko

B-lohko on rakennettu yhdessä A-lohkon kanssa vuonna 1914 ja se on korotettu yhdellä kerroksella vuonna 1917. B-lohkossa on sen alkuaikoina vuosina 1914–1933 toiminut Strömberg-yhtiön dynamokoneita ja sähkömoottoreita valmistava yksikkö. Kiinteistön tulipalon jälkeen vuonna 1935 Helsingin mylly aloitti toimintansa A- ja B-osissa.

Haitta-aineet

Useissa A-lohkon seinissä ja katoissa on raskasmetallipitoista maalia. Lisäksi 4. kerroksen lattiamaali sisältää PCB-yhdisteitä. Tiloissa on näkyvillä putkia, jotka on eristetty asbestia sisältävällä eristeellä. Todennäköisesti asbestia sisältävää eristettä on myös rakenteiden sisällä olevissa putkissa. B-lohkon vesikaton bitumimaali sisältää analyysitulosten mukaan PAH-yhdisteitä ja asbestia. Haitta-ainepitoisten materiaalien poistaminen on aina tehtävä erikoistyönä.

B-lohkon 4. kerroksen välipohjabetonin analysoitiin sisältävän suuria määriä öljyhiilivetyjä ja pieniä määriä PAH-yhdisteitä. Kolmannen kerroksen välipohjabetonin analy-



soitiin sisältävän pieniä määriä öljyhiilivetyjä. Lisäksi alimman kerroksen lattialla havaittiin öljyvalumajälkiä. Em. tutkimustulosten ja havaintojen sekä historiatietojen perusteella on hyvin todennäköistä, että B-lohkon väli- ja alapohjabetonit ovat kaikki saastuneet öljyhiilivedeillä. Tilojen jatkokäyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon betoniin imeytyneiden öljyhiilivetyjen vaikutus sisäilman laatuun.

Kosteus- ja lämpötekniinen tarkastelu

Kellaritiloihin ja niiden korjaukseen liittyy kosteus- ja sisäilmateknisiä riskejä, jotka ovat keskimääräisiä suurempia.

Ulkoseinät ovat 1½-2 kiven muurattuja massiivitiiliseiniä, joiden lämmöneristävyyden on noin 0,85 W/m². Ulkoseinien lämmöneristävyyden on nykyisellään riittämätön asunto- tai toimistokäyttöä varten. Lisälämmöneristämiseen liittyy kosteusteknisiä riskejä.

Ikkunoiden kunto on huono. Vedellä on mahdollisuus päästä rakenteisiin ikkunoiden ja ikkunaliitosten kautta. Ikkunat tulee uusia.

Ulkoseinä- ja välipohjarakenteiden liitoskohtien rakenteesta ei ole tarkkaa tietoa, mutta on todennäköistä, että ulkoseinä- ja välipohjarakenteiden liitoskohtien lämmöneristävyyden ei ole nykyisellään riittävä asuin- tai toimistokäyttöä varten.

Vesikate ja yläpohjan lämmöneriste on tarpeen uusia kokonaisuudessaan.

Sisäilmateknisesti rakenteisiin liittyy riski aiemmasta käyttötarkoituksesta johtuen. Strömbergin tuotantolaitosten aiheuttamat öljyhiilivety päästöt ovat pilanneet osittain betonisia rakenteita ja ovat nykytilassaan riski sisäilman laadulle. Lisäksi rakennuksissa varastoitujen jauhojen, viljojen ja muiden elintarvikeraaka-aineiden käymis- ja hajoamistuotteet ovat voineet imeytyä rakenteisiin, mikä saattaa jatkossa aiheuttaa ongelmia materiaaliemissioiden suhteen. Myös itse jauhopöly on potentiaalinen riski, sillä rakenteisiin jäänyt ja imeytynyt hieno jauhopöly toimii ravintolähteenä tuholaisille sekä mikrobeille.

Sisäilma

Haitta-ainetutkimuksissa B-lohkokossa havaitut asbesti- ja raskasmetallipitoiset materiaalit eivät ehjinä aiheuta sisäilmaongelmaa. Ne tulee kuitenkin huomioida purku- ja korjaustöiden suunnittelussa ja ongelmajätelajittelussa.

Haitta-ainetutkimuksessa B-lohkon ala- ja välipohjalaattojen todettiin sisältävän öljyhiilivetyjä. B-lohkon käyttöhistoriasta johtuen (Strömbergin tuotantolaitokset) on mahdollista, että öljyhiilivetyjen lisäksi ala- ja välipohjalaatoissa voi paikoitellen olla muitakin saastumisesta johtuvia haitta-aineita, kuten PAH-yhdisteet, raskasmetallit ja PCB-yhdisteet. Koska haitta-ainetutkimuksessa betoninäytteet ovat aina pistokoeluoontoisia näytteitä, voivat öljyhiilivety pitoisuudet myös olla paikoitellen huomattavasti suurempia.

Ala- ja välipohjanäytteistä analysoidut öljyhiilivety pitoisuudet ovat niin suuret, että kokemustemme mukaan ne huonontavat sisäilman laatua.

Ulkoseinän sisäkuoren ja alapohjan ilmapuotokohtien kautta maaperässä oleva radon voi kulkeutua sisätilaan sisätilan ollessa alipaineinen. Radonia voi tulla sisäilmaan



myös haihtumalla rakennusmateriaaleista ja talousveden käytön yhteydessä vapautuvasta radonista.

Kosteusteknisistä syistä ja puutteellisesta lämmöneristämisestä johtuen B-lohkon rakenteissa on erittäin suurella todennäköisyydellä homekasvustoja. Mikrobitoiminta ja siitä syntyvät yhdisteet aiheuttavat B-lohkon tiloihin sisäilmaongelmariskin. Mikrobitien aiheuttamat riskit B-lohkolle tulee ottaa huomioon korjaussuunnittelussa, jottei nykyistä kylmää tilaa muunnettaessa lämpimäksi tilaksi luoda mikrobitoiminnalle ennististä suotuisampaa elinympäristöä. B-lohkoissa lisäriskin mikrobitoiminnalle luovat käyttöhistoriasta johtuvat syyt (Helsingin Mylly). B-lohkon betonisissa ja tiilirakenteissa voi olla imeytyneenä jauhopölyä, joka toimii ravinnonlähteenä tuholaisille ja mikrobeille.

Julkisivut

Lohkosta tutkittiin Kaikukadun puoleista julkisivua. Tiilimuuraus on erittäin huonossa kunnossa erityisesti rakennusosan ylimmän kerroksen alueella. Putoavien tiilien aiheuttamaa vaaraa on jo pyritty pienentämään räystäälle asennetun verkon avulla, mutta rapautuminen etenee kohdassa edelleen kiihtyvällä nopeudella. Rapautuneimman osan ainoa mahdollinen luotettava korjaustapa on vanhan rakenteen purkaminen ja muuraaminen kokonaisuudessaan uudelleen. Silmämääräisesti arvioiden uudelleenmuuraus tulisi ulottaa räystäältä alaspäin ainakin ylimmän kerroksen puoleen väliin saakka. Lisäksi saumaskorjauksia täytyy tehdä lähes koko seinän alueella. Pitkään jatkuneen kohonneen kosteusrasituksen aiheuttamat vaikutukset lohkon sisätiloihin ja sitä kautta seinän alempien osien korjaustapaan tulee arvioida erikseen sisäpuolisten tutkimusten pohjalta.

4 C-lohko

C-lohko on rakennettu vuonna 1943. Tiloissa on vuoteen 1992 saakka toiminut Helsingin Mylly Oy.

Haitta-aineet

C-lohkon katoissa ja seinissä sekä pilarien palosuojana havaittiin paljon asbestipitoisia rakennuslevyjä. Monessa C-lohkon tilan katossa ja lattiassa on raskasmetallipitoinen maali. Haitta-ainepitoisten materiaalien poistaminen on aina tehtävä erikoistyönä.

Kosteus- ja lämpötekniinen tarkastelu

Ulkoseinät ovat 1½-2 kiven muurattuja massiivitiiliseiniä, joiden lämmöneristävyys on noin 0,85 W/m². Ulkoseinien lämmöneristävyys on nykyisellään riittämätön asunoto- tai toimistokäyttöä varten. Lisälämmöneristämiseen liittyy kosteusteknisiä riskejä.

Ikkunoiden kunto on huono. Vedellä on mahdollisuus päästä rakenteisiin ikkunoiden ja ikkunaliitosten kautta. Ikkunat tulee uusia.

Ulkoseinä- ja välipohjarakenteiden liitoskohtien rakenteesta ei ole tarkkaa tietoa, mutta on todennäköisistä, että ulkoseinä- ja välipohjarakenteiden liitoskohtien lämmöneristävyys ei ole nykyisellään riittävä asuin- tai toimistokäyttöä varten.

Puuvälipohjat on suositeltavaa uusia teräsbetoni- tai liittolaattarakenteilla.



Vesikate ja yläpohjan lämmöneriste on tarpeen uusia kokonaisuudessaan.

Sisäilmateknisesti rakenteisiin liittyy riski aiemmasta käyttötarkoituksesta johtuen. Rakennuksissa varastoitujen jauhojen, viljojen ja muiden elintarvikeraaka-aineiden käymis- ja hajoamistuotteet ovat voineet imeytyä rakenteisiin, mikä saattaa jatkossa aiheuttaa ongelmia materiaaliemissioiden suhteen. Myös itse jauhopöly on potentiaalinen riski, sillä rakenteisiin jäänyt ja imeytynyt hieno jauhopöly toimii ravintolähteenä tuholaisille sekä mikrobeille.

Rakenteiden huonosta kunnosta ja käyttöhistoriasta johtuen korjauksissa tulee käyttää erikoismateriaaleja ja erityismenetelmiä. Todennäköisesti rakennuksen peruskorjaaminen tulee kalliimmaksi kuin uuden rakentaminen.

Sisäilma

Haitta-ainetutkimuksissa C-lohkossa havaitut asbesti- ja raskasmetallipitoiset materiaalit eivät ehjinä aiheuta sisäilmaongelmaa. Ne tulee kuitenkin huomioida purku- ja korjaustöiden suunnittelussa ja ongelmajätelajittelussa.

C-lohkossa on runsaasti eläinten raatoja ja ulostetta. Eloperäiset jätteet aiheuttavat mikrobi- ja bakteeritartutusrisikin. Eläinten raatojen maatumisesta syntyvät kemikaalit imeytyvät huokosiin rakennusmateriaaleihin, kuten betoniin, ja niiden poistamisen onnistuminen on epävarmaa.

Ulkoseinän sisäkuoren ja alapohjan ilmapuotokohtien kautta maaperässä oleva radon voi kulkeutua sisätilaan sisätilan ollessa alipaineinen. Radonia voi tulla sisäilmaan myös haihtumalla rakennusmateriaaleista ja talousveden käytön yhteydessä vapautuvasta radonista.

Kosteusteknisistä syistä ja puutteellisesta lämmöneristämisestä johtuen C-lohkon rakenteissa on erittäin suurella todennäköisyydellä homekasvustoja. Mikrobitoiminta ja siitä syntyvät yhdisteet aiheuttavat C-lohkon tiloihin sisäilmaongelmarisikin. Mikrobitien aiheuttamat riskit C-lohkolle tulee ottaa huomioon korjaussuunnittelussa, jottei nykyistä kylmää tilaa muunnettaessa lämpimäksi tilaksi luoda mikrobitoiminnalle ennistä suotuisampaa elinympäristöä. C-lohkossa lisäriskin mikrobitoiminnalle luovat käyttöhistoriasta johtuvat syyt (Helsingin Mylly). C-lohkon betonisissa ja tiilirakenteissa voi olla imeytyneenä jauhopölyä, joka toimii ravinnonlähteenä tuholaisille ja mikrobeille.

Julkisivut

Lohkosta tutkittiin Kaikukadun puoleista julkisivua. Tiilet ovat alueella varsin hyväkuntoisia, mutta laastisaumat ovat pehmenneet ja paikoin rapautuneet. Lohkon julkisivu on saumattava uudelleen seinärakenteen kosteusrasituksen pienentämiseksi ja siitä seuraavan rapautumisen hidastamiseksi.

5 D-lohko

D-lohkon alimmat viisi kerrosta on rakennettu vuonna 1949 ja ylimmät kaksi kerrosta vuosina 1976–1978. Lisäksi lohkon eteläosaan on rakennettu kaksi lisäkerrosta vuonna 1984. Tiloissa on vuoteen 1992 saakka toiminut Helsingin Mylly Oy.



Haitta-aineet

D-lohkon alimmissa kerroksissa on asbestipitoisia putkieristeitä. Asbestia sisältävää eristettä on todennäköisesti myös rakenteiden sisällä olevissa putkissa. Kellarikerroksen putkieristeet ovat paikoitellen erittäin huonokuntoisia ja ne aiheuttavat kellaritiloihin ja sen lähialueille asbestialtistuksen riskin. Työsuojelutoimenpiteenä kellarikerroksen ovet tulee välittömästi sulkea niin, ettei niihin ole asiatonta pääsyä.

Lähes kaikissa D-lohkon seinissä, katoissa ja lattioissa on raskasmetallipitoinen maali. Lisäksi 4. kerroksen harmaassa lattiamaalissa on PCB-yhdisteitä. Kellarikerroksen lattiassa on asbestipitoinen vinyylilaatoitus, joka on kiinnitetty mustalla asbestipitoisella liimalla. Asbestipitoinen vinyylilaatoitus ja sen liimaus on erittäin huonokuntoinen, joten ne aiheuttavat asbestialtistuksen riskin kellaritiloihin sekä sen lähialueille.

2. ja 3. kerroksen hallitilan pilareiden ympärillä olevien keraamisten laatoitusten laastit sisältävät asbestia. Samoja laasteja on käytetty myös 1., 2. ja 4. kerrosten keittiön ja wc-tilojen keraamisissa seinälaatoituksissa. D-lohkon 4., 5. ja 7. kerroksen katossa tai seinässä on käytetty pienillä alueilla asbestipitoista sementtikuitulevyä. Haitta-ainepitoisten materiaalien poistaminen on aina tehtävä erikoistyönä.

D-lohkon 2., 4. ja 6. kerroksen välipohjista poratut betoninäytteet sisältävät pieniä öljyhiilivetyypitoisuuksia. Näytteet ovat pistekoeluontoisia, joten on hyvin mahdollista, että öljyhiilivetyypitoisuudet ovat joillain osin välipohjalaattoja paljon suurempia. Tämä riski on otettava huomioon lohkon jatkokäyttöä ajatellen.

Kosteus- ja lämpötekninen tarkastelu

Ulkoseiniä on lämmöneristetty lastuvillalevyllä, höyrykarkaistulla kevytbetonilla ja ylimmän kerroksen tiili-villa-tiili seinissä 100 mm mineraalivillalla. Ulkoseinien lämmöneristävyys on nykyisellään riittämätön asunto- tai toimistokäyttöä varten.

Ikkunoiden kunto on huono. Vedellä on mahdollisuus päästä rakenteisiin ikkunoiden ja ikkunaliitosten kautta. Ikkunat tulee uusia.

Ulkoseinä- ja välipohjarakenteiden liitoskohtien rakenteesta ei ole tarkkaa tietoa, mutta on todennäköisestä, että ulkoseinä- ja välipohjarakenteiden liitoskohtien lämmöneristävyys ei ole nykyisellään riittävä asuin- tai toimistokäyttöä varten.

Vesikate ja yläpohjan lämmöneriste on tarpeen uusia kokonaisuudessaan.

Sisäilmateknisesti rakenteisiin liittyy riski aiemmasta käyttötarkoituksesta johtuen. Rakennuksissa varastoitujen jauhojen, viljojen ja muiden elintarvikeraaka-aineiden käymis- ja hajoamistuotteet ovat voineet imeytyä rakenteisiin, mikä saattaa jatkossa aiheuttaa ongelmia materiaaliemissioiden suhteen. Myös itse jauhöpöly on potentiaalinen riski, sillä rakenteisiin jäänyt ja imeytynyt hieno jauhöpöly toimii ravintolähteenä tuholaisille sekä mikrobeille.

Rakenteiden huonosta kunnosta ja käyttöhistoriasta johtuen korjauksissa tulee käyttää erikoismateriaaleja ja erityismenetelmiä. Todennäköisesti rakennuksen peruskorjaaminen tulee kalliimmaksi kuin uuden rakentaminen.



Sisäilma

Haitta-ainetutkimuksissa D-lohkossa havaitut asbestipitoiset materiaalit ovat huonokuntoisia ja ne aiheuttavat nykykunnossaan asbestialtistuksen riskin tilojen käyttäjille. Ne tulee myös huomioida purku- ja korjaustöiden suunnittelussa ja ongelmajätelajittelussa.

Haitta-ainetutkimuksessa D-lohkon välipohjalaatan todettiin sisältävän öljyhiilivetyjä. On mahdollista, että öljyhiilivetyjen lisäksi välipohjalaatassa voi paikoitellen olla muitakin saastumisesta johtuvia haitta-aineita, kuten PAH-yhdisteet, raskasmetallit ja PCB-yhdisteet. Koska haitta-ainetutkimuksessa betoninäytteet ovat aina pistokoeluoontoisia näytteitä, voivat öljyhiilivetypitoisuudet myös olla paikoitellen huomattavasti suurempia.

Välipohjanäytteestä analysoidut öljyhiilivetypitoisuudet ovat niin suuret, että kokemustemme mukaan ne huonontavat sisäilman laatua.

D-lohkossa on runsaasti eläinten raatoja ja ulostetta. Eloperäiset jätteet aiheuttavat mikrobi- ja bakteeriantistumisriskin. Eläinten raatojen maatumisesta syntyvät kemikaalit imeytyvät huokosiin rakennusmateriaaleihin, kuten betoniin, ja niiden poistamisen onnistuminen on epävarmaa.

Ulkoseinän sisäkuoren ja alapohjan ilmavuotokohtien kautta maaperässä oleva radon voi kulkeutua sisätilaan sisätilan ollessa alipaineinen. Radonia voi tulla sisäilmaan myös haihtumalla rakennusmateriaaleista ja talousveden käytön yhteydessä vapautuvasta radonista.

Kosteusteknisistä syistä ja puutteellisesta lämmöneristämisestä johtuen D-lohkon rakenteissa on erittäin suurella todennäköisyydellä homekasvustoja. Mikrobitoiminta ja siitä syntyvät yhdisteet aiheuttavat D-lohkon tiloihin sisäilmaongelmariskin. Mikrobitien aiheuttamat riskit D-lohkolle tulee ottaa huomioon korjaussuunnittelussa, jottei nykyistä kylmää tilaa muunnettaessa lämpimäksi tilaksi luoda mikrobitoiminnalle ennistä suotuisampaa elinympäristöä. D-lohkossa lisäriskin mikrobitoiminnalle luovat käyttöhistoriasta johtuvat syyt (Helsingin Mylly). D-lohkon betonisissa ja tiilirakenteissa voi olla imeytyneenä jauhopölyä, joka toimii ravinnonlähteenä tuholaisille ja mikrobeille.

Julkisivut

Lohkosta tutkittiin Kaikukadun ja Sörnäisten rantatien puoleisia julkisivuja. D-lohkon julkisivut koostuvat useista eri aikaan rakennetuista osista ja niiden kunnossa esiintyy runsaasti vaihtelua. Vaurioitumisen laajuus ja vaurioiden vakavuus ei kuitenkaan ole suoraan verrattavissa osien ikään. Erityisesti betonisten ikkunaylityspalkkien osalta tilanne on huonoin kaikkein uusimmissa korotusosissa. Ylimpien kerrosten ikkunapalkit ovat erittäin huonossa kunnossa ja niiden rapautuminen vaarantaa jo paikallisesti yläpuolisen muurauksen vakavuuden. Betonipalkkien uusiminen edellyttää julkisivun muuraamista uudelleen laajoilta alueilta lohkon yläosissa jo syntyneiden tiilimuurauksen vaurioiden korjaamiseksi. Tiilivaurioita ei juuri esiinny vanhimmassa alimmassa osassa, mutta ylempänä uudemmissa korotusosissa tiilien rapautumista esiintyy erityisesti räystäältä tapahtuneiden vesivuotojen sekä korotusosien vaakasuuntaisten rajara-



kenteiden vaikutusalueilla. Laastisaumat on uusittava ainakin koko lohkon Sörnäisten rantatien puoleisella osalla.

6 E-lohko

E-lohko on rakennettu vuosina 1953–1954. Tiloissa on vuoteen 1992 saakka toiminut Helsingin Mylly Oy.

Haitta-aineet

E-lohkon kellarikerroksen seinä- ja kattomaali ja 1. kerroksen harmaa lattiamaali sisältävät raskasmetalleja. 1. kerroksen vanhojen toimistotilojen seinissä ja katossa on asbestipitoinen sementtikuitulevy. Haitta-ainepitoisten materiaalien poistaminen on aina tehtävä erikoistyönä.

Kosteus- ja lämpötekniinen tarkastelu

Ulkoseiniä on lämmöneristetty lastuvillalevyllä, höyrykarkaistulla kevytbetonilla ja ylimmän kerroksen tiili-villa-tiili seinissä 100 mm mineraalivillalla. Ulkoseinien lämmöneristävyys on nykyisellään riittämätön asunto- tai toimistokäyttöä varten.

Ikkunoiden kunto on huono. Vedellä on mahdollisuus päästä rakenteisiin ikkunoiden ja ikkunaliitosten kautta. Ikkunat tulee uusia.

Ulkoseinä- ja välipohjarakenteiden liitoskohtien rakenteesta ei ole tarkkaa tietoa, mutta on todennäköisestä, että ulkoseinä- ja välipohjarakenteiden liitoskohtien lämmöneristävyys ei ole nykyisellään riittävä asuin- tai toimistokäyttöä varten.

Vesikate ja yläpohjan lämmöneriste on tarpeen uusia kokonaisuudessaan.

Sisäilmateknisesti rakenteisiin liittyy riski aiemmasta käyttötarkoituksesta johtuen. Rakennuksissa varastoitujen jauhojen, viljojen ja muiden elintarvikeraaka-aineiden käymis- ja hajoamistuotteet ovat voineet imeytyä rakenteisiin, mikä saattaa jatkossa aiheuttaa ongelmia materiaaliemissioiden suhteen. Myös itse jauhopöly on potentiaalinen riski, sillä rakenteisiin jäänyt ja imeytynyt hieno jauhopöly toimii ravintolähteenä tuholaisille sekä mikrobeille.

Rakenteiden huonosta kunnosta ja käyttöhistoriasta johtuen korjauksissa tulee käyttää erikoismateriaaleja ja erityismenetelmiä. Todennäköisesti rakennuksen peruskorjaaminen tulee kalliimmaksi kuin uuden rakentaminen.

Sisäilma

Haitta-ainetutkimuksissa E-lohkoissa havaitut asbesti- ja raskasmetallipitoiset materiaalit eivät ehjinä aiheuta sisäilmaongelmaa. Ne tulee kuitenkin huomioida purku- ja korjaustöiden suunnittelussa ja ongelmajätelajittelussa.

E-lohkoissa on runsaasti eläinten raatoja ja ulostetta. Eloperäiset jätteet aiheuttavat mikrobi- ja bakteeriantumusriskin. Eläinten raatojen maatumisesta syntyvät kemikaalit imeytyvät huokosiin rakennusmateriaaleihin, kuten betoniin, ja niiden poistamisen onnistuminen on epävarmaa.



Ulkoseinän sisäkuoren ja alapohjan ilmapuotokohtien kautta maaperässä oleva radon voi kulkeutua sisätilaan sisätilan ollessa alipaineinen. Radonia voi tulla sisäilmaan myös haihtumalla rakennusmateriaaleista ja talousveden käytön yhteydessä vapautuvasta radonista.

Kosteusteknisistä syistä ja puutteellisesta lämmöneristämisestä johtuen E-lohkon rakenteissa on erittäin suurella todennäköisyydellä homekasvustoja. Mikrobitoiminta ja siitä syntyvät yhdisteet aiheuttavat E-lohkon tiloihin sisäilmaongelmariskin. Mikrobitien aiheuttamat riskit E-lohkolle tulee ottaa huomioon korjaussuunnittelussa, jottei nykyistä kylmää tilaa muunnettaessa lämpimäksi tilaksi luoda mikrobitoiminnalle ennistä suotuisampaa elinympäristöä. E-lohkoissa lisäriskin mikrobitoiminnalle luovat käyttöhistoriasta johtuvat syyt (Helsingin Mylly). E-lohkon betonisissa ja tiilirakenteissa voi olla imeytyneenä jauhopölyä, joka toimii ravinnonlähteenä tuholaisille ja mikrobeille.

Julkisivut

Lohkosta tutkittiin Sörnäisten rantatien puoleista julkisivua. Lohkon tiilimuurauksissa esiintyy runsaasti tiilien rapautumista voimakkaan säärasituksen ja tiilien puutteellisten säilyvyysominaisuuksien vaikutuksesta. Rapautumisen merkittävä hidastaminen on tämän kaltaisessa rakenteessa erittäin vaikeaa, koska julkisivuun kohdistuu tavanomaista suurempi säärasitus mm. avoimen meren äärellä olevan sijainnin johdosta. Lisääntyvä ja edelleen kiihtyvä tiilien rapautuminen aiheuttaa kasvavan turvallisuusrisikin irtoavien tiilenkappaleiden putoamisen vuoksi. Betoniosissa merkittävin riski on raudoiteterästen laaja-alaisen korroosion eteneminen, jonka luotettava pysäyttäminen on erittäin hankalaa. Betoniosien ulkopinnat tulisi valaa kokonaisuudessaan uudelleen, mikä on tämänkaltaisessa tiili-betonirakenteessa teknisenä toteutuksena käytännössä lähes mahdoton.

7 F-lohko

F-lohko, eli siilorakennus on rakennettu vuonna 1941. Se on toiminut vuoteen 1992 saakka Helsingin Mylly Oy:n viljasiilonä.

Haitta-aineet

Siilorakennuksen porraskäytävän ja kellaritilojen seinissä ja katoissa on käytetty raskasmetallipitoista maalia. F-lohkon julkisivumaali sisältää asbestia. 1. kerroksen betonirakenteen ja kalkkihiekkatiilen välissä oleva bitumikermi ja -sively sisältävät PAH-yhdisteitä ja asbestia. PAH-yhdisteiden haihtuminen sisäilmaan on riski tilojen tulevan käyttömuutoksen kannalta ja se tulee ottaa huomioon lohkon jatkokäyttöä suunniteltaessa. Haitta-ainepitoisten materiaalien poistaminen on aina tehtävä erikoistyönä.

Kosteus- ja lämpötekniinen tarkastelu

Siilon ulkoseinä on betonia ilman lämmöneristettä. Lämmöneristävyys on nykyisellään riittämätön asunto- tai toimistokäyttöä varten.



Ikkunoiden kunto on huono. Vedellä on mahdollisuus päästä rakenteisiin ikkunoiden ja ikkunaliitosten kautta. Ikkunat tulee uusia.

Ulkoseinä- ja välipohjarakenteiden liitoskohtien rakenteesta ei ole tarkkaa tietoa, mutta on todennäköisistä, että ulkoseinä- ja välipohjarakenteiden liitoskohtien lämmöneristävyys ei ole nykyisellään riittävä asuin- tai toimistokäyttöä varten.

Vesikate ja yläpohjan lämmöneriste on tarpeen uusia kokonaisuudessaan.

Sisäilmateknisesti rakenteisiin liittyy riski aiemmasta käyttötarkoituksesta johtuen. Rakennuksissa varastoitujen jauhojen, viljojen ja muiden elintarvikeraaka-aineiden käymis- ja hajoamistuotteet ovat voineet imeytyä rakenteisiin, mikä saattaa jatkossa aiheuttaa ongelmia materiaaliemissioiden suhteen. Myös itse jauhopöly on potentiaalinen riski, sillä rakenteisiin jäänyt ja imeytynyt hieno jauhopöly toimii ravintolähteenä tuholaisille sekä mikrobeille.

Rakenteiden huonosta kunnosta ja käyttöhistoriasta johtuen korjauksissa tulee käyttää erikoismateriaaleja ja erityismenetelmiä. Todennäköisesti rakennuksen peruskorjaaminen tulee kalliimmaksi kuin uuden rakentaminen.

Sisäilma

F-lohkossa julkisivun pintakäsittely on asbestipitoista. Julkisivun huonokuntoinen maali pääsee vaikuttamaan myös tilan sisäilman laatuun, joten F-lohkossa on asbestialtistuksen riski.

F-lohkossa on runsaasti eläinten raatoja ja ulostetta. Eloperäiset jätteet aiheuttavat mikrobi- ja bakteeriantistumisriskin. Eläinten raatojen maatumisesta syntyvät kemikaalit imeytyvät huokosiin rakennusmateriaaleihin, kuten betoniin, ja niiden poistamisen onnistuminen on epävarmaa.

Ulkoseinän sisäkuoren ja alapohjan ilmapuotokohtien kautta maaperässä oleva radon voi kulkeutua sisätilaan sisätilan ollessa alipaineinen. Radonia voi tulla sisäilmaan myös haihtumalla rakennusmateriaaleista ja talousveden käytön yhteydessä vapautuvasta radonista.

Kosteusteknisistä syistä ja puutteellisesta lämmöneristämisestä johtuen F-lohkon rakenteissa on erittäin suurella todennäköisyydellä homekasvustoja. Mikrobitoiminta ja siitä syntyvät yhdisteet aiheuttavat F-lohkon tiloihin sisäilmaongelmariskin. Mikrobin aiheuttamat riskit F-lohkolle tulee ottaa huomioon korjaussuunnittelussa, jottei nykyistä kylmää tilaa muunnettaessa lämpimäksi tilaksi luoda mikrobitoiminnalle ennistä suotuisampaa elinympäristöä. F-lohkossa lisäriskin mikrobitoiminnalle luovat käyttöhistoriasta johtuvat syyt (Helsingin Mylly). F-lohkon betonisissa ja tiilirakenteissa voi olla imeytyneenä jauhopölyä, joka toimii ravinnonlähteenä tuholaisille ja mikrobeille.

Julkisivut

Lohkosta havainnoitiin ainetta rikkomattomin menetelmin Sörnäisten rantatien puoleista julkisivua, laboratoriotutkimuksia ei tehty. Lohkon julkisivujen kunto vastaa silmämääräisesti aiemmassa tutkimuksessa vuonna 2004 todettua, mutta näkyvien vaurioiden määrä on vielä merkittävästi lisääntynyt. Raudoiteterästen korroosiosta ai-



heutuneita betonivaurioita esiintyy yleisesti ja rakenteen ulkopinnasta on irronnut runsaasti tasoituslaastin ja betonin kappaleita. Raudoitekorroosiovaurioiden luotettava korjaaminen rakenteen ulkonäkö säilyttäen on erittäin vaikeaa. Jo aiemman tutkimuksen yhteydessä esiin tullut siilojen julkisivujen korjaaminen lämpörappausmenetelmällä on edelleen mahdollista, mutta edellyttää betonipinnan ulko-osien poistamista päälle tehtävien korjausten tartunnan varmistamiseksi. Siilojen ulkopinnan pinnoite sisältää asbestia.

8 Johtopäätökset

Suurin riski rakennuksen jatkokäytön kannalta haitta-aineiden osalta on A-, B- ja D-lohkojen betonirakenteisiin väli- ja alapohjiin imeytyneet öljyhiilivedyt. Öljyhiilivedyt leviävät betonissa tehokkaasti, ne siirtyvät helposti rakenneosista toisiin ja ne haihtuvat sisäilmaan. Tilojen jatkokäyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon haihtuvien öljyhiilivetyjen aiheuttama sisäilmaongelma. Tilojen käyttöhistoriasta johtuen on mahdollista, että paikoitellen öljyhiilivetyypilaantuneisiin rakenteisiin on imeytynyt muitakin jäteöljyjen sisältämiä haitallisia aineita, kuten PCB-yhdisteitä, PAH-yhdisteitä sekä raskasmetalleja.

Osa tiloissa havaituista asbestipitoisista rakennusmateriaaleista on erittäin huonokuntoisia ja ne aiheuttavat nykyisessä kunnossaan tilojen käyttäjille asbestialtistusriskin. Rakennuksessa on paljon putkia, joissa on asbestipitoinen putkieriste. Putkien havaittiin useassa kohdassa jatkuvan rakenteen sisälle. Kohteen alkuperäiset lvi-suunnitelmat eivät ole käytettävissä, joten rakenteiden sisällä olevien asbestieristeellä eristettyjen putkien paikantaminen ei näissä tutkimuksissa ollut mahdollista. Rakenteiden sisällä olevat asbestiputkieristeet on huomioitava mahdollisten muutostöiden suunnittelussa.

Kiinteistössä on paljon useita haitta-aineita sisältäviä pintamateriaaleja. Kaikkien haitta-aineita sisältävien materiaalien purkutyöt on aina tehtävä erikoistyönä.

Rakennuksen käyttämättömissä tiloissa on runsaasti eläinten raatoja ja ulostetta. Eloperäiset jätteet aiheuttavat mikrobi- ja bakteeriantistumisriskin. Eläinten raatojen maatumisesta syntyvät kemikaalit imeytyvät huokosiin rakennusmateriaaleihin, kuten betoniin, ja niiden poistamisen onnistuminen on epävarmaa.

Kosteusteknisistä syistä ja puutteellisesta lämmöneristämisestä johtuen koko rakennuksen rakenteissa on erittäin suurella todennäköisyydellä homekasvustoja. Mikrobitoiminta ja siitä syntyvät yhdisteet aiheuttavat kaikkiin tiloihin sisäilmaongelmariskin. Mikrobitien aiheuttamat riskit tulee ottaa huomioon korjaussuunnittelussa, jottei nykyistä kylmää tilaa muunnettaessa lämpimäksi tilaksi luoda mikrobitoiminnalle entistä suotuisampaa elinympäristöä. Lisäriskin mikrobitoiminnalle luovat käyttöhistoriasta johtuvat syyt (Helsingin Mylly). Rakennuksen betonisissa ja tiilirakenteissa voi olla imeytyneenä jauhopölyä, joka toimii ravinnonlähteenä tuholaisille ja mikrobeille.

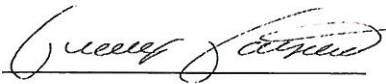
Julkisivujen kunto vaihtelee runsaasti eri osissa rakennusta. Erittäin vakavasti vaurioituneita, laajoja tiilirakenteiden uudelleenmuurauksia edellyttäviä julkisivuja ovat Kaikukadun puolella lohko B, Sörnäisten rantatien puolella lohkon D ylimmät kerrokset sekä lohko E. Näiden lisäksi tiilimuurauksien laastisaumoja täytyy uusida laaja-alaisesti



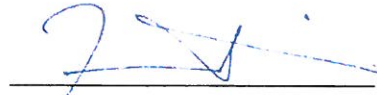
muillakin alueilla. Lisäksi kaikki havaitut julkisivujen betonivauriot ovat vaikeasti korjattavia. Tällaisia vaurioita havaittiin D-lohkon ylimpien kerrosten ikkunanylityspalkeissa, E-lohkon pilari-palkki-rakenteessa sekä F-lohkon julkisivupinnalla laajaalaiseen teräskorroosioon liittyen.

Helsingissä 21.09.2010

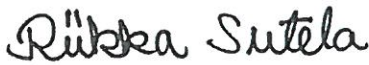
Vahanen Oy



Tuomas Väisänen, RI (amk)
asiantuntija, laboratoriopalvelut



Jarno Komulainen, FM
erikoistutkija, laboratoriopalvelut



Riikka Sutela, RI
asiantuntija, rakennusfysikaaliset
asiantuntijapalvelut



Mika Oikari, DI
vanhempi asiantuntija, laboratoriopalvelut

Liitteet

- Liite 1: Valokuvaliite
- Liite 2: Kuntoarvio, 2003
- Liite 3: Julkisivujen kuntotutkimus, 2004
- Liite 4: Kosteustekninen riskiarvio, 2004
- Liite 5: Pohja- ja tonttiviemärit, lausunto, 2004
- Liite 6: Lausunto kiireellisistä korjauksista, 2005
- Liite 7: Korjausvaihtoehtojen vertailu, 2006
- Liite 8: Kellarit ja perustusrakenteet, 2009
- Liite 9: Julkisivujen päivitystutkimus, 2010
- Liite 10: Haitta-ainetutkimus, 2010
- Liite 11: Korjaustarvearvio, 2010
- Liite 12: Hankesuunnitelma, 2009 (Arkkitehtitoimisto Heikkinen-Komonen Oy)
- Liite 13: Haitta-aineselvitys, 2009 (ASB-Yhtiöt)
- Liite 14: Alustava historiaselvitys, 2010 (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy)

Tämän asiakirjan kopiointi kokonaan tai osittain on kielletty ilman Vahanen Oy:n kirjallista lupaa.

Any reproduction of this document, either wholly or partially, is forbidden without the written consent of Vahanen Oy.



SELVITYS



SÖRNÄISTEN RANTATIE 19 / KAIKUKATU 5
YHTEENVETO VUONNA 2012 TEHDYISTÄ
LISÄTUTKIMUKSISTA
14.9.2012

1 Yleistiedot

1.1 Kohde ja tilaaja

Kohde:	Sörnäisten rantatie 19 / Kaikukatu 5 00530 HELSINKI
Tilaaja	Senaatti-kiinteistöt Lintulahdenkatu 5 A 00530 HELSINKI
Yhteyshenkilö	Mai Tero puh. 040-5025378 s-posti mai.tero@senaatti.fi

1.2 Tekijä ja ajankohta

Tutkimuksen tekijä	Vahanen Oy Linnoitustie 5 02600 ESPOO
Yhteyshenkilö	Tuomas Väisänen puh. 0408 266 810 faksi 0207 698 699
Projektinumero	LAB 711

1.3 Selvityksen tausta ja tavoite

Vahanen Oy (aiemmin Insinööri-toimisto Mikko Vahanen Oy) on tehnyt Sörnäisten rantatie 19 / Kaikukatu 5 nimisille kiinteistöille vuosina 2003-2010 useita tutkimuksia ja toimenpide-ehdotuksia. Näiden selvitysten perusteella Vahanen Oy laati vuonna 2010 yhteenvedon tehdyistä tutkimuksista.

Yhteenvedon perusteella laadittiin tarkentava jatkotutkimusohjelma B- ja F-osille. Jatkotutkimukset toteutettiin vuonna 2012 Vahanen Oy:n ja Vahanen Environment Oy:n toimesta.

Tämän yhteenvedon tavoitteena on näiden tutkimusten pohjalta arvioida periaateratkaisuja ja mahdollisia riskejä B- ja F-osien korjaus- ja muutostöissä.



2 B-osa

B-osa on rakennettu yhdessä A-osan kanssa vuonna 1914 ja se on korotettu yhdellä kerroksella vuonna 1917. B-osassa on sen alkuaikoina vuosina 1914–1933 toiminut Strömberg-yhtiön dynamokoneita ja sähkömoottoreita valmistava yksikkö. Kiinteistön tulipalon jälkeen vuonna 1935 Helsingin mylly aloitti toimintansa A- ja B-osissa.

2.1 Betonirakenteet

Tutkimustulosten mukaan B-osan betoniset välipohjat ja kellarikerroksen maanvastaiset seinärakenteet ovat pilaantuneet öljyhiilivedyillä. Öljyhiilivetyypilaantumisen todennäköisin syy on aiempi teollinen toiminta. Kokemustemme mukaan tehdastiloissa öljyhiilivedyt ovat imeytyneet epäsuorasti aerosolimuodossa myös muihin betonirakenteisiin kuten pilareihin.

Öljyhiilivetyypilaantuneille betonirakenteille korjausratkaisuina ovat:

- betonirakenteiden purkaminen ja uusiminen
- öljyhiilivetyjen haihtumisen hallinta koneellisesti tuulettuvin rakentein

2.2 Tiilirakenteet

Tutkimustulosten mukaan vain toisen kerroksen tiiliseinästä analysoitiin pieniä öljyhiilivetypitoisuuksia. Öljyhiilivetyypilaantuneita rakenteita tarkasteltaessa on huomiotava se, etteivät öljyhiilivedyt esiinny homogeenisesti jakautuneena tutkittavaan materiaaliin. Tiilirakenteissa öljyhiilivedyt imeytyvät tehokkaasti laastiin ja hitaammin tiileen. Tämän vuoksi öljyhiilivetyjen leviäminen tiilirakenteissa on huomattavasti hitaampaa kuin homogeenisissa betonirakenteissa. Tiilirakenteiden tutkimuksissa pystytäänkin tarkastelemaan vain pistemäisiä alueita. Koska toisen kerroksen tiilinäytteestä analysoitiin öljyhiilivetyjä, ei B-osan osalta voida pois sulkea sitä mahdollisuutta, ettei öljyhiilivetyjä paikoitellen esiintyisi tiilirakenteissa korkeampinakin pitoisuuksina.

Tutkimustulosten mukaan B-osan ylimmän kerroksen yläosan tiilimuuraukset on kokonaan uusittava laajan rapautumisen ja kastumisen takia vesikaton räystäsvuotojen seurauksena. Muilta osin julkisivun saumaukset on uusittava. Rakennuksen sisäpuolelle korjaustöissä tulee varautua vesikattovuotojen kastelemien massiivisten tiiliseinä-rakenteiden vaatimaan pitkään kuivatusaikaan. Lisäksi ikkunat tulee uusida ja liittymät toteuttaa asianmukaisesti vedenohjaus ja ilmatiiviys huomioiden.

Ulkoseinät ovat 1½-2 kiven muurattuja massiivitiiliseiniä, joiden lämmöneristävyys on noin 0,85 W/m². Ulkoseinien lämmöneristävyys on nykyisellään riittämätön asunto- tai toimistokäyttöä varten. Massiivitiiliseinien sisäpuolista lämmöneristystä ei voida toteuttaa energiatalouden kannalta uudisrakennusten vaatimusten mukaisiksi rakenteen kosteuskäyttämisen takia. Tehokas sisäpuolinen lämmöneristys heikentäisi rakenteen kuivumiskykyä nostamalla muurauksen kosteuspitoisuutta ja sen johdosta lisäten tiilimuurauksen pakkasrapautumista.

Tiilirakenteille korjausratkaisuina ovat:

- tiilirakenteiden purkaminen ja uusiminen



- tiilirakenteiden desinfiointi ja öljyhiilivetyjen haihtumisen hallinta koneellisesti tuulettuvin rakentein

2.3 Muut huomioitavat asiat

Tutkimustulosten mukaan B-osan alapuolisessa maaperässä ei todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Purettavan A-osan alla todetun pilaantuneisuuden mahdollinen levinneisyys B-osan luoteispäädyn alle tulee selvittää A-osan purun yhteydessä.

Kosteusteknisistä syistä johtuen B-osan rakenteissa on erittäin suurella todennäköisyydellä homekasvustoja. Mikrobitoiminta ja siitä syntyvät yhdisteet aiheuttavat B-osan tiloihin sisäilmaongelmariskin. Mikrobin aiheuttamat riskit B-osalle tulee ottaa huomioon korjaussuunnittelussa, jottei nykyistä kylmää tilaa muunnettaessa lämpimäksi tilaksi luoda mikrobitoiminnalle entistä suotuisampaa elinympäristöä. B-osan käyttöhistoriasta johtuva (Helsingin Mylly) jauhopöly on potentiaalinen riski, sillä rakenteisiin jäänyt ja imeytynyt hieno jauhopöly toimii ravintolähteenä tuholaisille sekä mikrobeille.

B-osasta mitatut radonpitoisuudet alittavat toimenpidearvon 400 Bq/m³, eikä näin ollen hengitysilman radonpitoisuus edellytä erikoistoimenpiteitä.

2.4 Yhteenveto

Betonirakenteiden öljyhiilivetyypilaantuneisuuden hallintaan varmimmin toimiva ratkaisu on betonirakenteiden purkaminen ja uusiminen. Öljyhiilivetyjen sekä mahdollisten mikrobin ja jauhopölyn aiheuttamat riskit poistuvat kokonaan rakenteet uusimalla. Mikäli rakenteet aiotaan säilyttää, haitalliset yhdisteet jäävät rakenteisiin. Tällöin suosittelemme haitallisten yhdisteiden hallitsemiseksi koneellisesti tuulettuvia rakenteita ja rakenteiden desinfiointia.

Tiilirakenteiden ongelmien hallintaan varmimmin toimiva ratkaisu on tiilirakenteiden purkaminen ja uusiminen. Rakenteet uusimalla poistetaan riskit mahdollisista rakenteissa olevista öljyhiilivedyistä sekä mikrobeista ja jauhopölystä. Samalla mahdollistetaan tulevien tilojen nykyaikainen lämmöneristys. Mikäli tiilirakenteet aiotaan säilyttää, mahdolliset haitalliset yhdisteet jäävät rakenteisiin ja lämmöneristystä ei juurikaan voida parantaa. Tällöin suosittelemme tiilirakenteelle haitallisten yhdisteiden hallitsemiseksi koneellisesti tuulettuvia rakenteita ja rakenteiden desinfiointia. Korjauksessa tulee myös huomioida tiiliseinien väliaikainen tuenta ja rakennuksen alta mahdollisten haitta-ainepitoisten maa-ainesten poistaminen.

Kokonaisuudessaan B-osan vaatimat korjaustoimenpiteet ovat hyvin raskaita ja kallia.



3 F-osa

F-osa, eli siilorakennus, on rakennettu vuonna 1941. Se on toiminut vuoteen 1992 saakka Helsingin Mylly Oy:n viljasiilona.

3.1 Välipohjat

Tutkimustulosten mukaan F-osan betoniset välipohjat ovat pilaantuneet öljyhiilivedyillä. Lisäksi pinnoilla olevien eläinperäisten altisteiden poistamiseksi betonisille välipohjille suositellaan desinfiointikäsittelyä.

Öljyhiilivetyypilaantuneille välipohjarakenteille korjausratkaisuina ovat:

- betonisten välipohjarakenteiden purkaminen ja uusiminen
- betonisten välipohjarakenteiden desinfiointi ja öljyhiilivetyjen haihtumisen hallinta koneellisesti tuulettuvin rakentein

3.2 Ulkoseinät

Tutkimustulosten mukaan myös F-osan betoniset ulkoseinät ovat pilaantuneet öljyhiilivedyillä. Korjaussuunnittelussa on huomioitava, että öljyhiilivetyjen haihduntaa sisäilmaan lisää merkittävästi tällä hetkellä kylmillään olleen rakennuksen tuleva lämpötilan nosto. Lisäksi haihtuessaan sisäilmaan rakenteiden öljyt saattavat värjätä uusia pintamateriaaleja tummiksi ja läikikkäiksi. Myös ulkoseinien pinnoilla olevien eläinperäisten altisteiden poistamiseksi betonisille ulkoseinille suositellaan desinfiointikäsittelyä.

Siilon ulkoseinä on betonia ilman lämmöneristettä. Lämmöneristävyys on nykyisellään riittämätön asunto- tai toimistokäyttöä varten. Ulkoseinä- ja välipohjarakenteiden liitoskohtien rakenteesta ei ole tarkkaa tietoa, mutta on todennäköistä, että ulkoseinä- ja välipohjarakenteiden liitoskohtien lämmöneristävyys ei ole nykyisellään riittävä asuin- tai toimistokäyttöä varten.

Ikkunoiden kunto on huono. Vesi pääsee rakenteisiin ikkunoiden ja ikkunaliitosten kautta. Ikkunat tulee uusida.

Öljyhiilivetyypilaantuneille ulkoseinärakenteelle korjausratkaisuina on:

- ulkoseinien purkaminen ja uusiminen
- lämmöneristys eriterappauksella ulkopuolelta, desinfiointi ja öljyhiilivetyjen haihtumisen hallinta koneellisesti tuulettuvin rakentein

3.3 Muut huomioon otavat asiat

F-osan alta ei päästy ottamaan maanäytteitä kellaritiloissa olleen veden ja ahtaiden tilojen vuoksi. Kellaritiloissa ollut vesi oli jässä tutkimusajankohtana. Vedestä tulisi analysoida metallit, PAH-yhdisteet ja öljyhiilivedyt ennen vesien poispumppausta. Säilytettävän F-osan alapuolinen maa tulisi tutkia mahdollisuuksien mukaan rakennuksen tuleva käyttötarkoitus huomioiden.

F-osasta mitatut radonpitoisuudet alittavat toimenpidearvon 400 Bq/m³, eikä näin ollen hengitysilman radonpitoisuus edellytä erikoistoimenpiteitä. Mittauksen aikana ai-



nakin F-osassa oli ulkovaipparakenteessa aukkoja, joiden kautta sisäilmaan päässyt radon on voinut tuulettua tehokkaasti pois. Radonpitoisuus voi siis nousta mitatusta arvosta ulkovaipan ollessa tiivis.

3.4 Yhteenveto

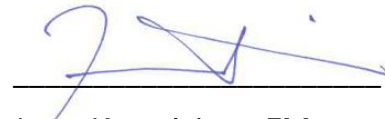
Betonirakenteiden ongelmien hallintaan varmimmin toimiva ratkaisu on betonirakenteiden purkaminen ja uusiminen. Öljyhiilivetyjen sekä mahdollisten eläinperäisten alisteiden ja jauhopunkkien aiheuttamat riskit poistuvat kokonaan rakenteet uusimalla. Tällöin mahdollistetaan myös tulevien tilojen nykyaikainen lämmöneristys. Mikäli rakenteet aiotaan säilyttää, haitalliset yhdisteet jäävät rakenteisiin. Tällöin suosittelemme haitallisten yhdisteiden hallitsemiseksi koneellisesti tuulettuvia rakenteita ja rakenteiden desinfiointia. Ulkoseinät tulee lisälämmöneristää ulkopuolelta. Lisäksi korjauksessa tulee huomioida rakennuksen alta mahdollisten haitta-ainepitoisten maa-ainesten poistaminen. Kokonaisuudessaan F-osan vaatimat korjaustoimenpiteet ovat hyvin raskaita ja kalliita.

Espoossa 14.9.2012

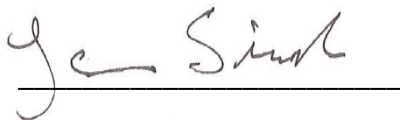
Vahanen Oy



Tuomas Väisänen, RI (amk)
asiantuntija, laboratorion palvelut



Jarno Komulainen, FM
erikoistutkija, laboratorion palvelut



Janne Sievola, DI
Rakennusfysikaalinen asiantuntija



Mika Oikari, DI
vanhempi asiantuntija, laboratorion palvelut

Tämän asiakirjan kopiointi kokonaan tai osittain on kielletty ilman Vahanen Oy:n kirjallista lupaa.

Any reproduction of this document, either wholly or partially, is forbidden without the written consent of Vahanen Oy.



Palotekninen lausunto 24.3.2013

Kohde:

Verokampus

Haapaniemenkatu 4 ja Sörnäisten rantatie 19

Helsinki

Lup numerot

RATU

Kaupunginosa
10 Sörnäinen

Kortteli
10291

Tontit
4 ja 5



L2 Paloturvallisuus Oy

Arkadiankatu 6 C
Fax 09-68314480

00100 Helsinki
e-mail: etunimi.sukunimi@L2.fi

Tilaaaja:
ARKKITEHTUURITOIMISTO HEIKKINEN-KOMONEN OY
Markku Puumala
Pursimiehenkatu 26 C
00150 HELSINKI

Pelastustoimen toimintaedellytysten huomioiminen **Verokampuksen kaavassa**

Yleistä

Tilaaaja on pyytänyt asiantuntijalausuntoa siitä mitä tarkoitetaan pelastustoimen riittäville toimintaedellytyksillä liittyen Verokampuksen kaavalausuntoon.

Lausunnon perusteet

Pelastuslautakunnan kaavalausuntoon on kirjattu seuraavasti:

Myös Pelastuslautakunta toteaa, että pelastustoimen toimintaedellytykset korttelin 291 tonteilla 4 ja 5 tulee huomioida jo kaavoitusvaiheessa. Pelastustien mitoitusvaatimukset tulee huomioida korttelin suljetusta rakenteesta sekä alueella sijaitsevien rakennusten massiivisuuden vuoksi.

Pelastuslautakunta ei kuitenkaan ole täsmentänyt mitä kyseinen kohta tarkoittaa eikä säädöksistäkään löydy yksiselitteistä tulkintaa. E1 luvun 11 mukaan pelastustoimen toimintaedellytyksiä voidaan turvata seuraavilla tavoilla:

1. Pelastustien järjestäminen.
2. Sammutusveden saannin turvaaminen.
3. Viestiyhteyksien turvaaminen rakennuksen sisällä.
4. Sammutusveden syöttöputkistot rakennuksen sisällä.
5. Sammutusreitin järjestäminen rakennuksen kellarikerrokseen.
6. Suojaustason valinta sekä savunpoiston järjestelyt.

Pelastustoimen toimintaedellytysten huomioiminen Verokampuksen kaavassa

Pelastustiet

Palo- ja pelastuskalustolle tulee suunnitella mahdollisuus päästä riittävän lähelle rakennusta ja alueella olevia sammutusveden ottopaikkoja (E1 11.2.1). Palon sammuttamisen ja henkilöiden pelastamisen edellytykset rakennuksessa ja sen läheisyydessä tulee turvata (E1 11.1.1). Pelastustien vapaana pitämisestä ja merkinnästä on säädöksiä pelastuslaissa sekä sen perusteella annetussa sisäaainministeriön asetuksessa. Lisäksi Helsingin pelastuslaitos on julkaissut ohjeen pelastusteistä 25.1.2008.

Pelastuslaitoksen ohjeen mukaan pelastustie vaaditaan jokaiseen yli kolmekerroksiseen tai 10 metrin korkuiseen uuteen rakennukseen, joissa poistumisalueelta ei ole kahta uloskäytävää. Ohje ei siis aseta vaatimuksia Verokampuksen kaavassa esitetyille rakennuksille, koska kaikissa kaavasuosittelman mukaisissa käyttötavoissa edellytetään käytännössä kaksi erillistä uloskäytävää.

On kuitenkin käytäntönä, että muidenkin rakennusten katoille tulee ulottua pelastuslaitoksen nostolavakalustolla. Yleensä kuitenkin pidetään riittävänä että rakennuksen katolle päästään vain tietyistä kohdista. Lisäksi joidenkin ohjeiden mukaan sairausautolla tulee päästä ajamaan enintään 25 metrin ja sammutusautolla enintään 50 metrin etäisyydelle rakennuksen pääsisäänkäynnistä ja palokunnan sammutusreitit sisäänkäynnistä. Nämä vaatimukset täyttyvät nykyisillä suunnitelmilla liitepiirustuksen mukaisesti. Hämeentien puoleisella kentällä ei tällä hetkellä ole virallista pelastustietä, mutta rakennusten katoille ulotetaan sekä kadulta että kentältä. Kyseinen kenttä ei sijaitse kaava-alueella. Tilanne ei muutu mitenkään nykyisestä.

Pelastustien ulottaminen lähelle vedenottopaikkoja liittyy seuraavaan kohtaan.

Palokunnan sammutusvesi

Pelastuslaitoksen tulee tehdä suunnitelma sammutusveden hankinnasta ja toimittamisesta (sammutusvesisuunnitelma) yhteistyössä pelastustoimen alueeseen kuuluvien kuntien ja pelastustoimen alueella toimintaa harjoittavien vesihuoltolaisissa (119/2001) tarkoitettujen vesihuoltolaitosten sekä näille vettä toimittavien vesilaitosten kanssa. Kunnan tulee huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla (Pelastuslaki §30).

Sammutusveden hankinnan huomioimiseksi pelastuslaitoksen tulee toimittaa kaavoittajalle tiedot sammutusvesisuunnitelmassa määritellyistä paloposteista ja palovesiasemista, jotta niille voidaan tehdä tarvittavat tilavaraukset ja niiden vaikutus alueen yleiseen vesihuoltoon voidaan huomioida. Jos pelastusviranomaisen käyttää pelastuslain § 108 antamaa mahdollisuutta sijoittaa rakennukseen tai rakennelmaan pelastustoimen tarvitsemia laitteita, rakennuksen tai rakennelman omistajaa ja haltijaa tulee kuulla ennen laitteiden sijoittamista. Rakennuksen omistajalla tai haltijalla on tällöin mahdollisuus periä korvausta laitteiden sijoittamisesta. Toisaalta jos paloposteja sijoitetaan rakennuksiin rakennuspaloposteina, ei asialla ole merkitystä kaavan tilavarauksiin, ja niiden sijoittaminen voidaan ratkaista vasta rakennuslupavaiheessa.

Muut edellä mainitut toimintaedellytykset

Viestiyhteyksien turvaaminen rakennuksen sisällä, sammutusveden syöttöputkistot rakennuksen sisällä, sammutusreitit järjestäminen rakennuksen kellarikerrokseen ja suojaustason valinta sekä savunpoiston järjestelyt ratkaistaan Suomen rakentamismääräyskokoelman osan E1 luvun 11 mukaisesti rakennuslupavaiheessa. Ainoastaan savunpoiston järjestämisellä voi olla vaikutusta kaavaan. Haapaniemenkatu 4 uuden maanalaisen autohallin savunpoisto joudutaan mahdollisesti järjestämään koneellisena savunpoistona, jolloin kaavassa tulee huomioida mahdollisen poistokuilun sijoitus.

Lausunto

Näkemykseni mukaan Pelastuslaissa ja Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella annetussa Suomen rakentamismääräyskokoelmassa pelastusteistä annetut määräykset ja ohjeet täyttyvät kaava-alueen rakennuksissa oheisen liitepiirustuksen mukaisesti.

Sammutusveden huomioimiseksi pelastuslaitoksen tulee toimittaa kaavoittajalle tiedot sammutusvesisuunnitelmassa määritellyistä paloposteista ja palovesiasemista, jotta niille voidaan tehdä tarvittavat tilavaraukset ja niiden vaikutus alueen yleiseen vesihuoltoon voidaan huomioida.

Haapaniemenkatu 4 uuden maanalaisen autohallin savunpoisto joudutaan mahdollisesti järjestämään koneellisena savunpoistona, jolloin kaavassa tulee huomioida mahdollisen poistokuilun sijoitus.

Muiden pelastustoimen toimintaedellytysten järjestäminen on tarkoituksenmukaista ratakaista rakennuslupavaiheessa eikä niillä ole kaavan laatimisen kannalta olennaista merkitystä.

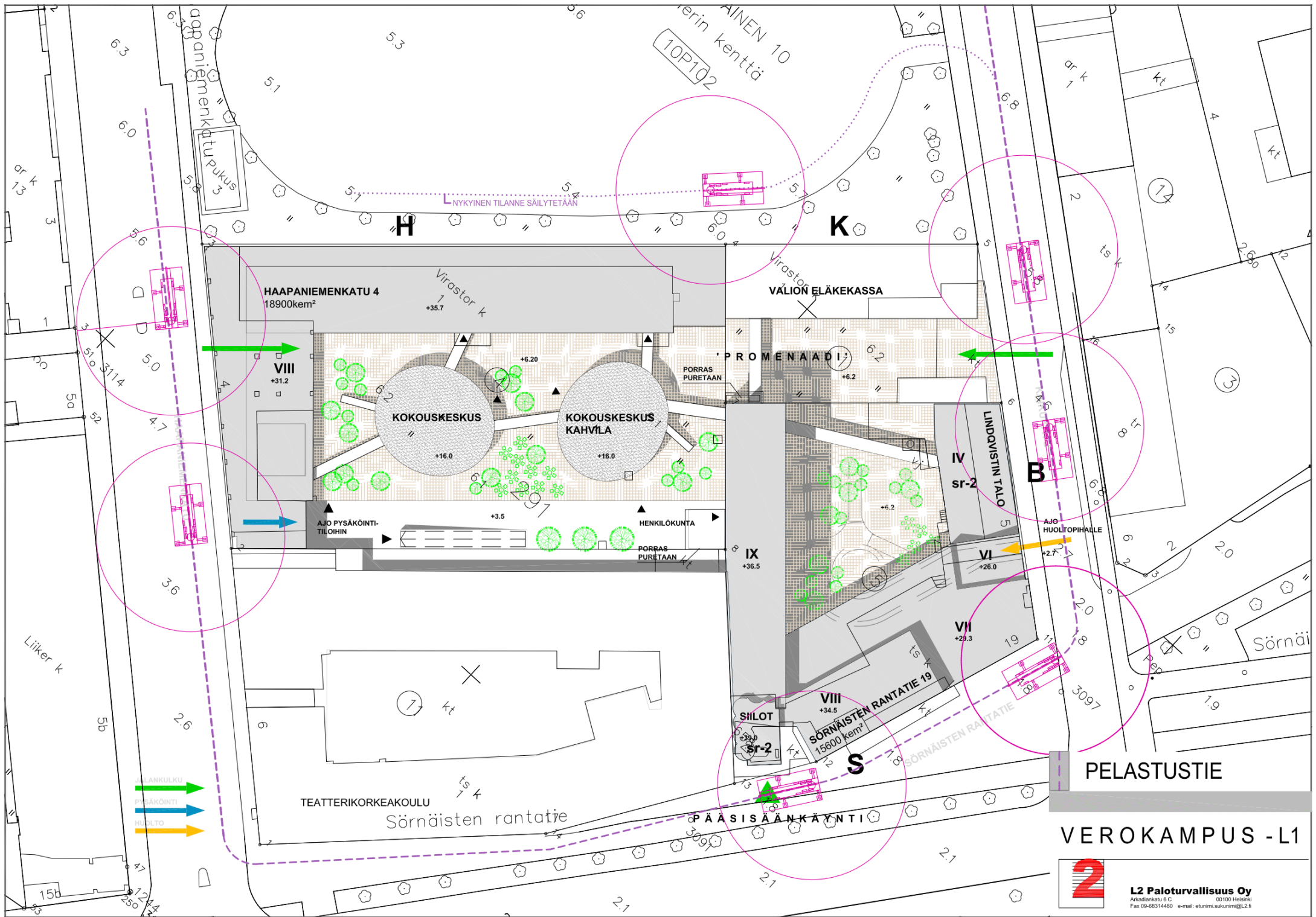
L2 Paloturvallisuus Oy



Juha-Pekka Laaksonen

FISE aa-luokan palotekninen suunnittelija

puh. 0400 - 729 329



- KÄNKULKU
- PYSÄKÖINTI
- HUOLTO



Haapaniemenkatu 4 virastotalo

ARKKITEHTITOIMISTO
SCHULMAN OY 2013

RAKENNUSHISTORIASELVITYS

HAAPANIEMENKATU 4 virastotalo

RAKENNUSHISTORIASELVITYS



ARKKITEHTITOIMISTO SCHULMAN OY 2013

SARI SCHULMAN, KERTTU LOUKUSA

SISÄLLYS

	3	ARKINEN MONUMENTTI	
TAUSTA			4
	5	TEHOKAS HALLINTO VAATII TEHOKKAITA RAKENNUKSIA	
	9	RAKENTAMINEN	
	12	ARKKITEHTI, KAJ SALENIUS	
PAIKKA			14
	15	KORTTELI 291, TONTTI 4, SÖRNÄINEN	
RAKENNUS			18
	19	JULKISIVUT	
	21	RAKENTEET	
TILAT			22
	24	POHJAKAAVA	
	26	KELLARIT	
	28	KERROKSET 1-2 TYÖVOIMATOIMISTO	
	31	KERROS 1 LIIKETILA	
	32	KERROKSET 3-6 VEROHALLINTO	
	36	KERROS 7 KULUTTAJAVIRASTO	
	40	KATTOKERROS 8	
	43	9 KERROS/ IV-KONEHUONEET	
	44	1970-L PIIRTEET	
	48	KÄYTTÄJÄT	
	50	MUUTOKSIA	
	52	VIITTEET	
	53	LÄHTEET	

Rakennushistoriaselvitys on tehty alkuvuodesta 2013 Senaatti-kiinteistöjen toimeksiannosta liittyen korttelin asemakaavan uudistustyöhön. Työn ovat tehneet Arkkitehtitoimisto Schulman Oy:ssä Sari Schulman ja Kerttu Loukusa. Senaatti-kiinteistöjen puolesta tilaajana oli Mai Tero, jonka lisäksi apua ovat antaneet myös Juha Pakola, Aimo Saarinen ja Noora Vuorinen.



Ilmakuva Sörnäisten rantatie, Haapaniemen kenttä ja kortteli 291/ Kaupunkimittausosasto

Kansikuva: Haapaniemenkadun virastotalo Hämeentien puolelta v. 1986, kuva Matti Karjanoja / HKM

Kuvat ellei toisin mainita: Arkkitehtitoimisto Schulman Oy
Copyright © Arkkitehtitoimisto Schulman Oy

Muiden kuvälähteiden lyhenteet:
AM Arkkitehtuurimuseo
HKM Helsingin kaupunginmuseo
RAKVV Rakennusvalvontavirasto
SKA Senaatti-kiinteistöjen arkisto

Taitto ja ulkoasu: Kerttu Loukusa

ARKINEN MONUMENTTI

”Rakennuksen suunnittelussa on noudatettu yleispäteviä periaatteita. Tämä tarkoittaa sitä, että mikä tahansa virasto voi sijoittua sinne”, toteaa arkkitehti Kaj Salenius.

Haapaniemenkatu 4:n kolossimainen virastotalo valmistui vuonna 1974 Helsinkiin Strömberg Oy:n konepajan käytössä olleelle tontille. Kyseessä oli yksi niistä hankkeista, joiden myötä Sörnäisten rannan teollisuusalueet alkoivat saada uutta käyttöä. Samoihin aikoihin oli rakenteilla toinen virastotalo Hakaniemenrantaan Oy John Stenberg Ab:n konepajan paikalle sekä Merihaan asuntoalue Kone ja Siltarakennus Oy:n entiseen kortteliin.

Haapaniemenkadun virastotalossa kulminoituvat monet 1960-luvun ja 1970-luvun alkupuolelle ominaiset pyrkimykset, jotka liittyivät hyvinvointivaltion rakentamiseen. Julkisen sektorin paisuva koneisto edellytti rakentamisen rationalisointia ja äärimmäistä tehokkuutta. Tavanomaisuus ja yleispätevyys olivat myös tavoiteltuja hyveitä.

Virastotalon toteutus osui käännekohtaan, jonka jälkeen vastareaktiot tämän tyyppistä rakentamista kohtaan voimistuivat. Massiivisen monotoninen ja anonyymi toimistorakennuksen malli loputtomine käytävineen tuli ihanteena yllättävän pian tiensä päähän.

Haapaniemenkatu 4:n kohdalla myös betonisissa julkisivuelementeissä esiintyneet tekniset ongelmat johtivat kritiikkiin ja tuotekehitykseen. Julkisivu, jonka piti koostua pysty- ja vaakasuuntaisten rouhebetonielementtien muodostamasta ruudukosta, jouduttiin heti päällystämään tummaksi patinoituvalla messinkilevyllä.

Rakennuksen pohjaratkaisu perustuu kaksikäytävämalliin ja pilarirunkoon, jonka puitteissa väliseiniä voidaan siirrellä. Samanlaisina toistuvat sisänäkyvät ja pitkät kaksoiskäytävät huoneriveineen vaikeuttavat orientoitumista talossa ja ovat myös omiaan korostamaan hallintokoneiston voimaa. Toisaalta rakennus vaikuttaa työskentelymiljöönä turvalliselta ja luottamusta herättävältä sekä yksittäiset huoneet viihtyisiltä. Sisämiljöön peruselementteinä ovat puhtaaksimuuratut seinät, tammiviiluiset laakaovet ja tumma metallisälekkatto. Alun perin näitä täydensivät rävakät värit, jotka nykyisin ovat vaihtuneet säyseämpiin. Neljäkymmenen vuoden ikää lähestyvä rakennus on hyvinvointivaltion sekä tehokkuuden yhteiskunnan arkinen monumentti. Juuri sellainen kuin oli tilattu.



Perustiedot

Osoite:

Haapaniemenkatu 4, 00530 Helsinki

Kiinteistö:

Kaupunginosa 10 Sörnäinen, kortteli 291, tontti 4

Valmistumisvuosi:

1974

Arkkitehti:

Kaj Salenius

Laajuustiedot:

Kokonaiskerrosala 31300 m², josta toimistoa 18700 m² ja kellaria 12600 m². Tilavuus 97208 m³. Kahdeksan maanpäällistä kerrosta ja kaksi kellarikerrosta.

Asemakaavatilanne:

Nykyinen asemakaava no 7378 on vahvistettu v.1975. Uusi asemakaava tekeillä.

TAUSTA

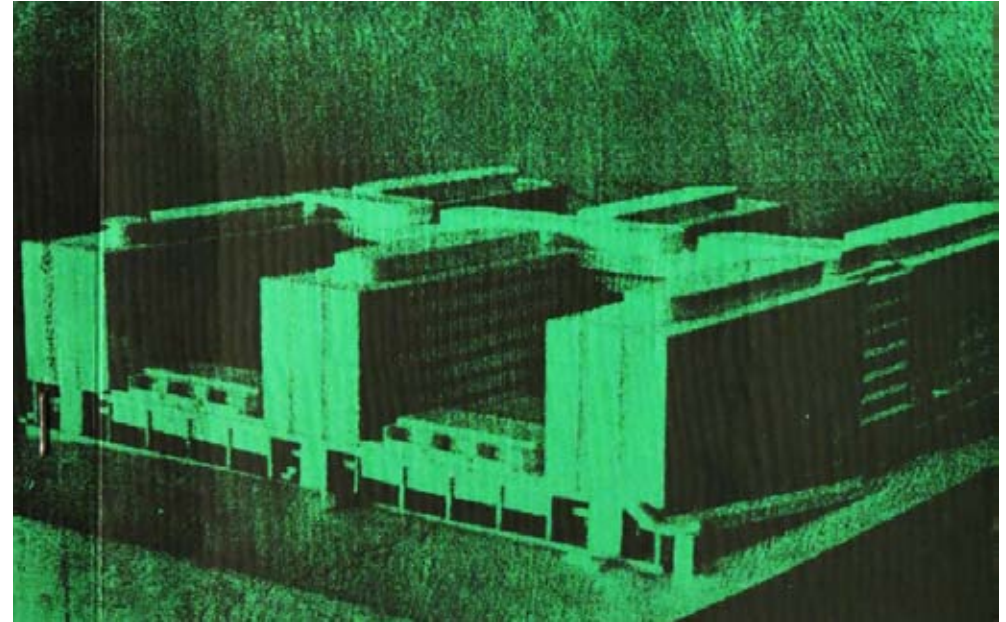


TEHOKAS HALLINTO VAATII TEHOKKAITA RAKENNUKSIA

”Yhden suurehkon virastotalon rakentamisella vuosittain voitaisiin poistaa valtion virastojen ja laitosten akuutti toimistotilojen tarve pääkaupungissa”, Uusi Suomi 11.11. 1974.

Tehtävänä hyvinvointivaltio

Helsingissä vallitsi 1960-luvun lopulla huutava pula virastotiloista. Valtion virastot sijaitsivat hajallaan ympäri kaupunkia ja paljolti vuokralla.² Tilanne oli kehittynyt valtion otettua hoitaakseen 1950-luvulta lähtien yhä uusia palvelu- ja hallintotehtäviä. Tilan tarve kasvoi ja monikäyttäjäisen virastotalon käsite syntyi.³ Suomessa rakennettiin muiden pohjoismaiden tapaan hyvinvointivaltiota eli ”sellaista valtiota, jonka piirissä huomattavassa määrin asiat hoidetaan julkisen sektorin kautta”.⁴ 1970-luvulla tämä kehitys jatkui edelleen: valtion tehtävät laajenivat ja hallinto työntyi kansalaisten välittömään elämän piiriin yhä tuntevamminkin. Menojen kasvaessa vaati kansantalouden tasapaino vastaavasti toimintojen tehostamista. Tämä heijastui toimitilojen rakentamiseen, kun ”uudenlaiseen tehokkuuteen pyrkivä hallintokoneisto halusi tehokkaasti toimivia virastotaloja jotka piti myös rakentaa tehokkaasti”.⁵ Näkyvimpänä esimerkkinä tästä ilmiöstä nousi Pasilaan jättimäinen virastokeskus, jonka rakentaminen alkoi 1973 (Arkkitehtitoimisto Castrén-Jauhiainen-Nuuttila). Samana vuonna olivat rakenteilla myös Haapaniemenkatu 4:n sekä Hakaniemenkatu 2:n mittavat virastotalot, joissa molemmissa oli arkkitehtina Kaj Salenius.



Pasilan virastotalon suunnitelma Rakennushallituksen vuosikertomuksen kannessa vuonna 1972/ SKA

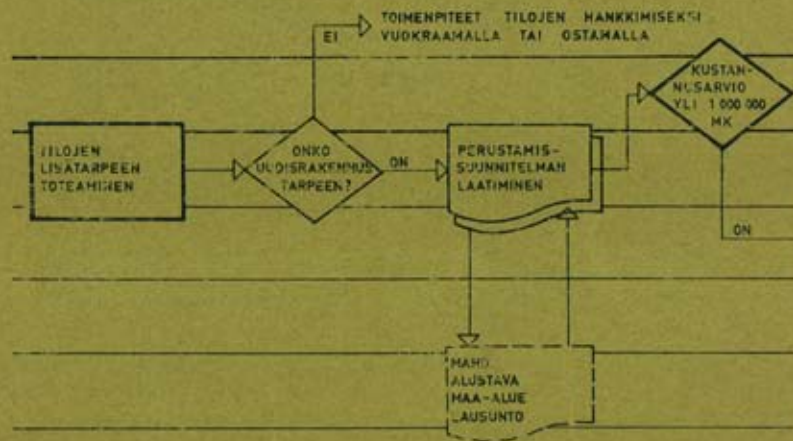
Alla oikealla: ”Valtion vuokraisäntä ei sumeile... Valtio pelkää vuokrankorotusta”, otsikoi Demari 2.2.1974. Jutussa käsitellään valtion tila-ahdinkoa ja vuokramenoja esim. Kansallisosakepankin vuokralaisena Ympyrätalossa.

Edellinen sivu: Haapaniemenkadun virastotalo Hämeentien puolelta v.1986, kuvaaja: Matti Karjanoja/ HKM



TYYPILLISEN UUDISRAKENNUSHANKKEEN KULKU

LUONNOS



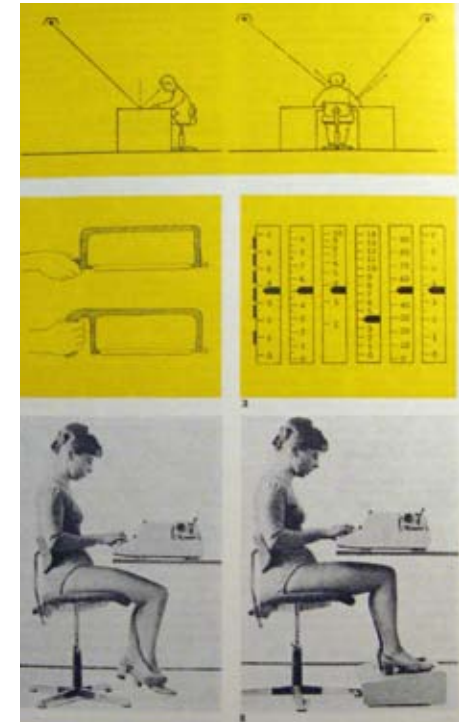
RAKENNUSHALLITUS 1972

Kustannukset alas –laatuokitus ja PES

Tilintarkastuskertomusten ja komiteamietintöjen yleinen piirre 1960-70-luvuilla oli huoli rakennuskustannusten noususta julkisella sektorilla. Kulkulaitosten ja yleisten töiden ministeriö, joka sääтели valtion rakentamista oli vahvistanut tästä syystä jo v. 1963 rakennushankkeiden laatuokituksen. Hankkeet jaettiin siinä neljään laatuiluokkaan ja niille määriteltiin puitteet, joissa tuli pysyä. Rakennushallituksessa laadittiin luokituksen tueksi ja kustannusten hillitsemiseksi v. 1966 suunnittelua ohjaava muistio, joka sisälsi alkavan normituksen ohella määräyksiä tehokkuudesta, toiminnallisuudesta ja elementtitekniikan huomioonottamisesta. Ohje puuttui mm. rakennusten väljyyteen, massoitteeluun, tilaohjelman noudattamiseen ja ikkuna-aloihin.

Laatuokitus uusittiin jo v.1968, jolloin ohjeessa entistä enemmän korostuivat tarkoituksenmukaisuus, toimivuus ja tavanomaisuus.⁶ Virastotalojen laatuiluokkaa III kuvattiin seuraavasti: Rakennus määriteltiin pysyväksi ja sen ohjeikä oli n. 50 vuotta. Rakennuksessa oli vain käytön vaatima väljyys sallittua. Sen rakennusteollisen tason, viihtyisyyden sekä toimivuuden ja muunneltavuuden oli oltava hyvät. Teknillinen taso, materiaalit ja viimeistelyaste olisivat tavanomaiset rakennus- ja käyttökustannusten ollessa oleellinen tekijä.⁷

Kustannusten alentaminen tuli yhä keskeisemmäksi tavoitteeksi v. 1970, kun Rakennushallitus siirtyi Valtionvarainministeriön alaisuuteen.⁸ Ministeriö edellytti yleiskirjeessään vuodelta 1971, että virastotalojen suunnittelussa kehitetään muunneltavuutta, monikäyttöisyyttä ja tyyppihuoneita. Samana vuonna säädettiin asetus valtion talonrakennushankkeista, jonka mukaan Rakennushallituksen tuli nyt aina laatia hankkeista perustamis- ja esisuunnitelma, nk. PES, jonka pohjalta voitiin arvioida kustannuksia ja harjkit toteutusta.⁹



Rakennushankkeen kulukaavio / Rakennushallituksen raportti v. 1972

Oikealla: Arkkitehti 8/1970 lehden kuvitusta liittyen Antero Kuittisen artikkeliin, joka käsittelee toimistotyön ergonomiia.

Järjestelmäarkkitehtuuri – 12M ja BES

Rakentamisen rationalisointiin liittyi ajattelu, jossa mittakoordinoituja ja esivalmistettuja osia voitaisiin yhdistellä.¹⁰ Moduulimitoitettu kehikko oli järjestelmäarkkitehtuurin raami, johon elementtejä sijoittamalla rakentuisi talo tilaohjelmien ja toimintakaavioiden pohjalta. Arkkitehdin luova panos jäi sivuosaan, kun rakennus oli tarkoituksenmukaisista materiaaleista teollisesti valmistettu tuote.¹¹

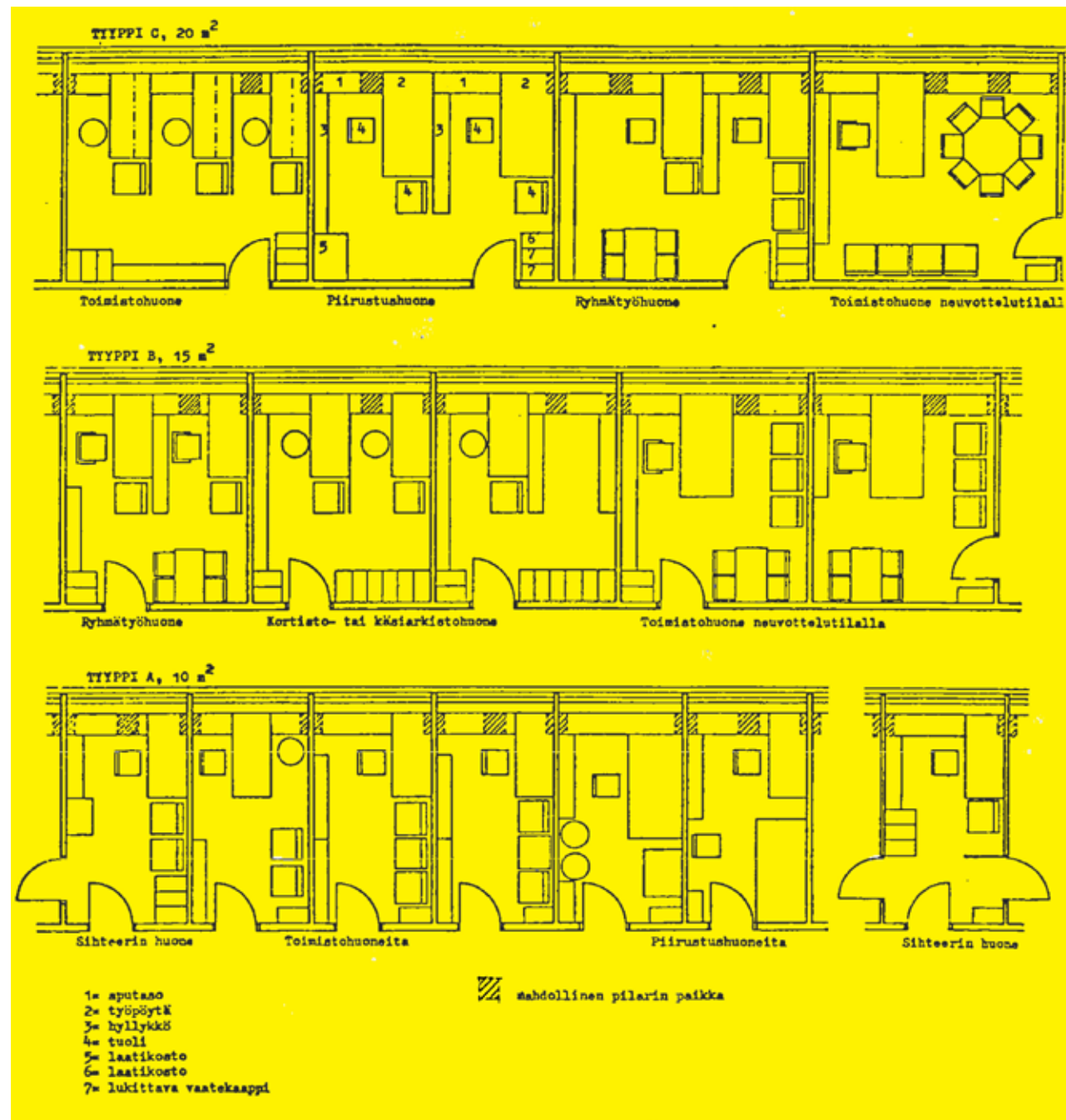
Järjestelmän perusmitaksi tuli 12M (1200mm). Tämä moduulimitta juontuu nk. BES-tutkimuksesta, jonka tavoitteena oli suomalaisen betoni-elementtitekniikan kehittäminen sekä rakennuskustannusten alentaminen teollistamisen avulla.¹²

Rakennushallituksessa oli 1960-1970-lukujen vaihteessa kehitteillä huonelajien tyyppiratkaisuja mittoineen ja laatuohjeineen. Työ perustui BES-tutkimuksen ohella pohjoismaisiin standardeihin sekä käyttäjiltä kerättyihin tietoihin. Kehitettyjä tyyppihuoneita otettiin välittömästi koekäyttöön virastotalokohteissa.¹³ Lähtökohdaksi muodostui työhuoneyksikkö, jonka mitoitus perustui 12M kerrannaisiin.

PES
BES
12M

Valmis ohje toimistohuoneista valtion talonrakennushankkeissa ilmestyi vuonna 1975¹⁴ ja siinä on esitetty seuraavat kolme huonetyyppiä:

tyyppi A, 1 hengen huone	leveys 2x12M, 10 m ²
tyyppi B, 1-2 hengen huone	leveys 3x12M, 15 m ²
tyyppi C, 1 tai 3 hengen huone	leveys 4x12M, 20 m ²



Kokonaisvastuu-urakka KVR

”Tuotesuunnittelu- ja tuotantoportaan välinen yhteys ja vuorovaikutus on rakennusalalla keskimäärin paljon heikommin kehittynyt kuin useimmilla muilla teollisuuden aloilla.”

Helsingin seudun tilanpuuteahdingossa kehitettiin malli virastotilojen ostamiseksi kiinteistö- tai osakekaupalla. Myyjänä oli usein suuri rakennusliike, joka omisti tonttimaata keskeisellä paikalla. Syntyi KVR-virastotalo.¹⁵ Rakennushallituksen vuosikertomuksessa 1971 todetaan, että ”*Tutkittaessa mahdollisuuksia rakennustoiminnan teollistamisasteen kohottamiseen on viime aikoina usein kiinnitetty huomiota siihen, että tuotesuunnittelu- ja tuotantoportaan välinen yhteys ja vuorovaikutus on rakennusalalla keskimäärin paljon heikommin kehittynyt kuin useimmilla muilla teollisuuden aloilla. Tästä on katsottu seuraavan sen epäkohdan, että tuotantopuolella tapahtuva kehitystyö ei pääse vaikuttamaan tuotesuunnitteluun riittävästi. Kuvatun epäkohdan poistamiseksi on tutkittu erilaisia malleja tuotesuunnittelu- ja tuotantoportaiden organisaatioiden yhdistämiseen.*”¹⁶

Käytännössä KVR tarkoitti sitä, että tuotesuunnittelija eli arkkitehti oli tuotantoportaan eli rakennusliikkeen palveluksessa. Haapaniemenkatu 4:n sekä Hakaniemenkatu 2:n virastotalot toteutettiin molemmat liki samanlaisesti juuri tällaisena kokonaisvastuu-urakkana. Rakentajana oli molemmissa Palkki Oy ja arkkitehtina Kaj Salenius.¹⁷ Rakennushallitus kuitenkin ohjasi hankkeita ja toimi niissä rakennuttajan roolissa.



Yllä: Hakaniemen virastotalo, arkkitehti Kaj Salenius, rak. v.1975, valokuva 1970-I / AM

Alla Espoon kaupungintalo, rak. v.1971, arkkitehdit: Castrén, Jauhiainen ja Nuutila. Espoon kaupungintalossa rouhe-elementtipinta ja julkisivujäsentely muistuttavat Haapaniemenkadun virastotaloa ennen metalliverhusta.

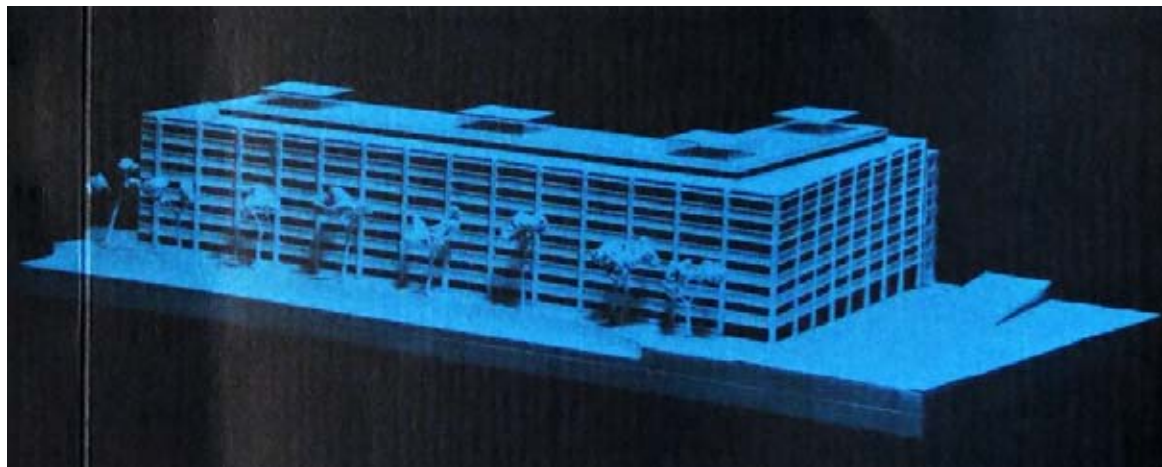
RAKENTAMINEN

Haapaniemenkatu 4 on esimerkki KVR-virastotalosta, joka on rakennettu täysin Rakennushallituksen ohjeistuksen mukaan. Elementtitekniikka, 12M-moduli, yleispätevyys ja normihuoneet ovat toteutuksen taustalla.

Valtio oli ostanut Haapaniemenkatu 4:n kiinteistön 9.11.1972 allekirjoitetulla kauppakirjalla rakennusyhtiö Palkki Oy:ltä, joka toteuttaisi virastotalon kokonaisvastuutyönä. Rakennustyöt alkoivat marraskuussa 1972. Rakennuksen suunnitteluvaiheista ei ole löytynyt dokumentteja johtuen ilmeisesti juuri KVR-toteutustavasta. Piirustusaineisto koostuu eri vaiheiden pääpiirustuksista sekä rakennepiirustuksista, mutta esim. työselitystä tai arkkitehdin detaljipiirustuksia –mikäli niitä olikaan– ei ole säilynyt¹⁸

Harjannostajaiset pidettiin 21.3.1974 ja rakennuksen oli määrä valmistua saman vuoden syksyllä. Talo valmistuikin sisäpuolisilta osiltaan ajallaan ja otettiin käyttöön lokakuussa 1974. Ulkopuoliset rakennustyöt jatkuivat kuitenkin vielä pitkälle vuoden 1975 puolelle johtuen julkisivun betonielementeissä ilmenneistä laatuongelmista. Jo lähes valmiit julkisivut päädyttiin saman tien verhoamaan messinkipellillä.

Valmiiseen rakennukseen tuli toimistotiloja kahdeksaan kerrokseen. Sinne muuttivat Helsingin Työvoimatoimisto sekä Helsingin työvoimapiirin toimisto, Elinkeinohallitus sekä osa Rakennushallitusta. Ylimpään kerrokseen tuli henkilökunnan ravintola ja katutasoon Postipankin konttori.



Haapaniemenkadun virastotalon pienoismalli Rakennushallituksen vuosikertomuksen kannessa, 1973/ SKA

Haapaniemenkadun virastotalo alkuperäisellä betonielementtipinnalla keväällä 1974. / Rakennustuotanto 5/1974

Palkki tekee kahta virastotaloa Helsingissä

VALTION TOIMISTOPULA HELPOTTUU



Tekijät

Palkki Oy vastasi virastotalon kohdalla sekä suunnittelusta että rakentamisesta Rakennushallituksen yliarkkitehti Jorma Ahon ja rakennuttajainsinööri Veikko Keskisen johdolla. Vastaavana mestarina toimi rkm Toivo Säämänen ja valvojana rkm Jali Mikkola.

Arkkitehti	Arkkitehti Kaj Salenius
Rakennesuunnittelu	Insinööritoimisto Erkki Juva Oy
LVI-suunnittelu	LVT-Insinööritoimisto Oy
Sähkösuunnittelu	Insinööritoimisto Ronald Tuomivirta
Pääurakoitsija	Palkki Oy & Co
Ilmanvaihtotyöt	Oy Aerator Ab
Sähkötyöt	Oy Are Ab
Putkityöt	Oy Huber Ab
Säätölaitteet	Tekno-Montan Oy
Hissit	Kone Osakeyhtiö

RAKENTAJA Palkki Oy

Palkki oy oli merkittävä suomalainen rakennusliike, joka toimi vuosina 1953-1981. Yrityksen perustaja oli vuorineuvos Aarne J. Aarnio (s. 1917). Hän keräsi ensin kokemusta ja pääomaa liha-alalla, mutta ryhtyi rakennusurakoitsijaksi sotien jälkeen käynnistyneen vilkkaan rakennustoiminnan myötä. Myöhemmin Aarnio toimi myös lavanvarustajana ja metsäteollisuudessa. Palkki Oy keskittyi kerrostalojen rakentamiseen ja sen toiminta jatkui vuoteen 1981, jolloin yhtiö myytiin Rakennuskunta Hakalle.³³

Julkisivuongelma

Keväällä 1974 havaittiin vakavia puutteita julkisivuelementtien laadussa. Palkki Oy:n alaurakoitsija Rakennusvalmiste Oy oli toimittanut elementit talvikautena 1973-1974. Jo huhtikuussa huomattiin ylimmän kerroksen elementeissä pintakerroksen pitkälle kehittyneitä rapautumista. Tarkastuksen jälkeen käynnistyi tutkimus elementtien kunnon selvittämiseksi, olihan niiden pinnan ohjeksi aikanaan määritetty 100 vuotta.¹⁹ VTT:llä tehdyissä tutkimuksissa betonielementtien laatu osoittautui täysin säänkestävyydelle asetettuja vaatimuksia vastaamattomaksi. Aluksi elementit tarkastettiin silmä-määräisesti jakaen ne ryhmiin. Hylättäviä löytyi 46 kpl, mahdollisesti korjauskelpoisia 100 kpl muiden vaikuttaessa virheettömiltä. Jatkotutkimuksissa korjauskelpoisiksi määritellyt osoittautuivat kuitenkin ala-arvoisiksi sekä säänkestävyydeltään että lujuudeltaan. Tässä vaiheessa kokeita alettiin tehdä myös virheettömäksi oletetuista elementeistä. Kun oli edetty n. 10% ohjelman mukaisesta määrästä, työ keskeytettiin tarkoituksettomana. Elementit eivät vastanneet asetettuja vaatimuksia.²⁰

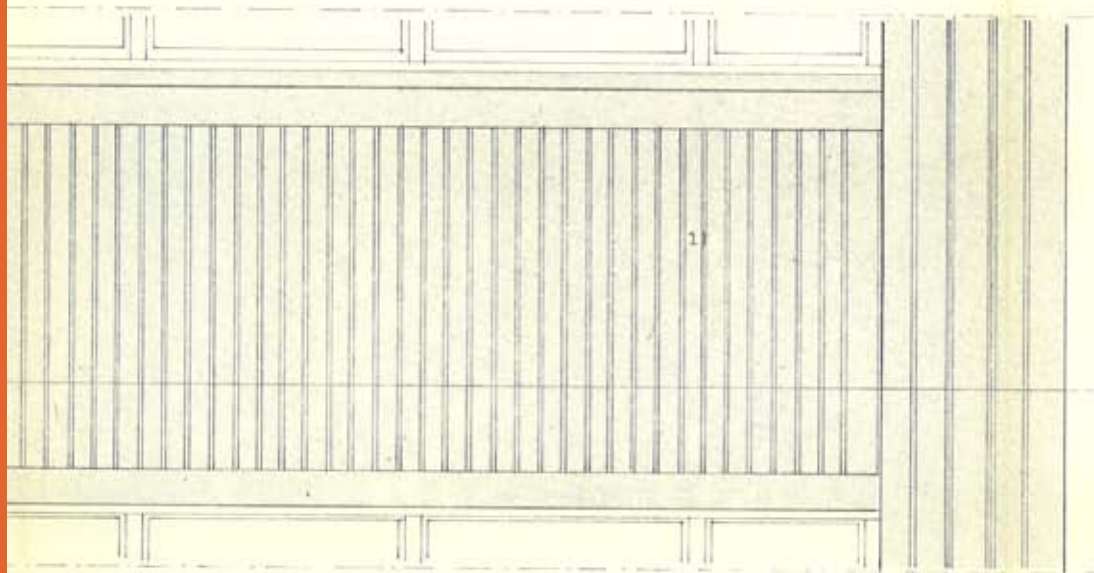
Vaihtoehtona oli nyt elementtien uusiminen tai päällystäminen messinkilevyllä. Rakennushallitus päätyi jälkimmäiseen vaihtoehtoon, koska näin talo voitiin ottaa tilan puutteessa olevien keskusvirastojen käyttöön ilman suurempaa aikataulun muutosta. Betonielementit päällystettiin kauttaaltaan messinkilevyillä Ms-85. Levyt kiinnitettiin kyllästetystä puusta tehtyyn puukoolaukseen, joka puolestaan oli pultattu betoniin.

Vahinkoa tutkittaessa kävi ilmi, että voimassa olevat betoninormit olivat puutteelliset säänkestävyyden määrittämisessä osalta²¹, ja että ongelmat liittyivät pinnan huokoistukseen ja keustusmenetelmiin. Elementin muotoilussa taas oli haittana ulostyöntävä uloke, jonka karkean pesubetonin päältä vesi ei ollut päässyt valumaan pois. Tapausta käsiteltiin aikanaan laajalti lehdistössä. Lopputulemana oli, että ”betonin puristuslujuus ei takaa säänkestävyyttä, vaan betoninormit on tarkistettava julkisivubetonin osalta” ja jatkossa vastaava pinta olisi lisähuokoistettava.²² Haapaniemenkadusta tuli näin odottamatta pilottiprojekti, jonka puitteissa maksettiin oppirahoja betonitekniikan kehittämiseksi.

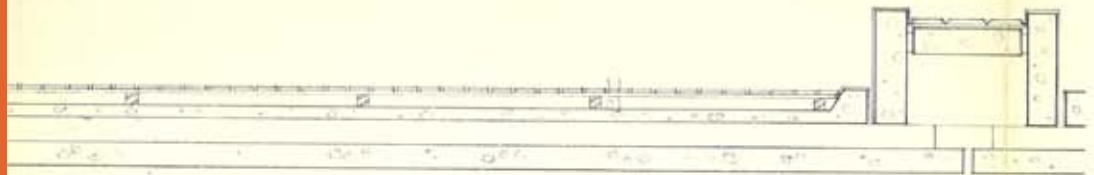
Lehtiartikkeleita vuosilta 1974- 75, joissa uutisoitiin julkisivun messinkiverhouksesta: ”Rakennushallitusta ei kiire rasita”: Iltaset 26.4.1975, ”Rakennushallituksen uusi talo murenee”, Iltaset 13.11.1974, ”Uudisrakennuksen julkisivut uusiksi”, Uusi Suomi 4.12.1974, ”Miljoonan messinkilevyt paikallaan” Rakennuslehti 8.5.1975

Seuraavalla sivulla julkisivumuutoksen detaljipiirustus vuodelta 1974/ SKA





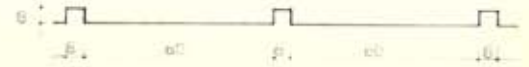
1) 7-80 seinälevy, puuosa 4...
 2) vuori 10 is.



B



julkisivulevy (korilla) 1 / 2



Helsingin maistraatti on 20 8
 19.7. pöytäkirjan 14/6 5:n koh-
 della tarkastanut ja vahvistanut
 noudatettavaksi tämän piirustuk-
 sen; todistaa: Helsingin raathuo-
 neessa 5.9.19.74 Viran puolesta
 6.60
 Lun.mk

Antti Sinkkila

VIESTI? OF... 4

kuukausi 10...
 kerralla 251...
 perustutus...
 julkistuvuusk...
 Helsinki 1994-19-31
 rekitt.oto aj...
Antti Sinkkila

ARKKITEHTI

Kaj Salenius



Kaj-Erik Woldemar Salenius s. (23.12.1923) valmistui arkkitehdiksi Helsingin Teknillisestä Korkeakoulusta 1949.²³ Valmistuttuaan hän oli töissä Blomstedt & Stenbäckillä, SOK:lla ja Hilding Ekelundilla, kunnes perusti oman toimiston vuonna 1953.²⁴ Salenius sai 1950-luvun alussa suunniteltavakseen katolisten nunnien vuonna 1945 perustaman Englantilaisen koulun Meilahteen. Pian koulurakennuksen jälkeen hän suunnitteli koulun läheisyyteen Pyhän Marian kirkon ja vuosikymmenen lopulla vielä Pyhän Henrikin kirkon laajennuksen, nk. ”nunnalan” Kaivopuistoon. 1950-luvulla alkoivat myös tehtävät Linnanmäen huvipuistossa, jonne Salenius suunnitteli useita rakennuksia mm. Peacock –teatterin ja ”Mutteri”-toimistorakennuksen²⁵ sekä vastasi vuoristoradan arkkitehtipiirustuksista.²⁶ Kaj Salenius teki uransa aikana lukuisia projekteja yhteistyössä Palkki Oy:n kanssa. Oman toimiston pidon lomassa hän oli välillä töissä Rakennusvalvontavirastossa vuosina 1966-1973 tarkastusarkkitehtinä.²⁷

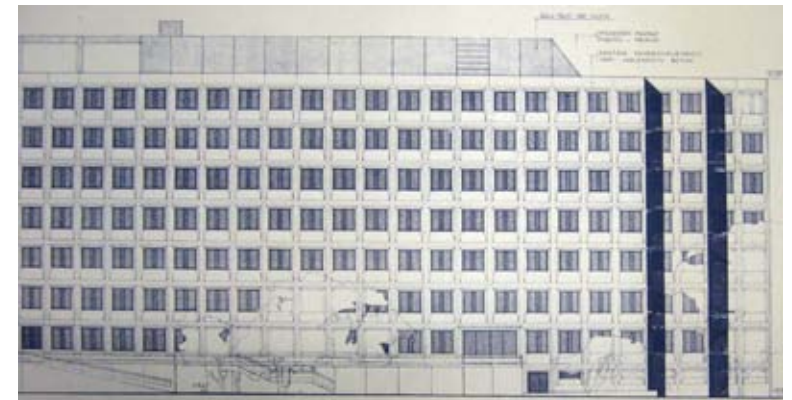
Saleniuksen toimistossa Kasarmikatu 1, v.1965, kuva Kaj Saleniuksen perhearkisto

Ote julkisivupiirustuksesta Opetushallituksen (Hakaniemenkatu 2) virastotalosta v.1973 /SKA

Arkkitehti Saleniuksen tuotanto käsittää julkisten rakennusten ohella runsaasti asuin- ja toimistotaloja. Rakennukset ovat ammattitaitoisesti suunniteltuja ja omalle ajalleen tyypillisiä, jopa anonyymejä. Arkkitehtuuri on yleensä muotokieleltään varsin pelkistettyä ja modernistista.

Kaksi viimeisintä merkittävää työtä ovat 1970-luvulta: Haapaniemenkatu 4 ja Hakaniemenkatu 2 muodostavat virastotaloparin, jossa kulmineituvat ajan tehokkuuspyrkimykset. Haapaniemenkatu 4 herätti kyseenalaista huomiota betonielementtien huonon laadun takia. Opetushallituksen talon ankara betoninen rakennushahmo Hakaniemessä taas tuli pian symboloimaan ”laatikkoarkkitehtuuria”. Helsingin Sanomissa v. 1990 ilmestyneen laajan artikkelin mukaan ”1970-luku suosi tehokkuutta, tarkoituksenmukaisuutta ja tuotantoystävällisiä taloja. Tämän ajan murheellisin monumentti on Hakaniemenrannan virastotalo”²⁸ Tehokkuutta oli tarvittu myös suunnittelijan kyvyssä tehdä työ nopeasti ja taidossa saada hanke läpi Helsingin rakennustarkastuksesta.²⁹ Sittemmin Hakaniemenkatu 2 koki peruskorjauksen yhteydessä 2000-luvulla kasvojen kohotuksen, jossa julkisivut uusittiin.³⁰ Korjauksen jälkeen ilmestyneessä arvioissa prof. Vilhelm Helander toteaa, että ”1970-luvun suurimittaisen rakentamisen ajan aikaansaannokset vaikuttavat pateettisessa korottomuudessaan kieltämättä ankeilta.... Tämä arkkitehti Kaj Saleniuksen piirtämä virastotalo on eräiden 1970-luvun tendensien huipennus, joka kertoo rakennushallituksen sen aikaisesta normituksen vallasta.... Kuitenkin sillä oli oma, tunnistettava luonteensa Helsingin Hakaniemen karskin kaupunkinäköymän osana. Betonin yksiaineisesti hallitsema rakennusvolyyymi ja armottoman yksivakaat ikkunarivistöt – kuin 1920-luvun ankarimman klassismin jälkikaikuna – antoivat rakennukselle tiettyä suurpiirteisyyttä.”³¹

Kyiseiset virastotalohankkeet ja niihin liittyvät vastoinkäymiset ovat leimanneet yksioikoisesti arkkitehti Saleniuksen tuotantoa, joka ansaitsi monivivahteisemman tulkinnan ja arvion. Oheinen, tosin epätäydellinen luettelo antaa käsityksen töiden kirjosta.³²



TÖITÄ

- 1952 The English School , Mäntytie 14, yhdessä arkkit. Torsten Nygårdin kanssa
- 1954 Kristianinkatu 3, asuinkerrostalo
- 1954 Isokaari 34, rivitalo (oma asunto) yhdessä arkkit. Esko Hyvärisen kanssa
- 1954 Pyhän Marian kirkko, Mäntytie 2
- 1954 Kirjatyöntekijänkatu 2b, asuinkerrostalo
- 1954 Myllykalliontie 6, asuinkerrostalo
- 1956 Peacock-teatteri Linnanmäelle
- 1957 Albertinkatu 29-Lönnrotinkatu 25, toimistotalo
- 1958 "Nosturi" ent. varasto-rakennus, Hietalahden telakka
- 1959 Pyhän Henrikin kirkon laajennus, nk. Nunnala, Helsinki
- 1959 Uudenmaankatu 37-Albertinkatu 30, toimistotalo
- 1959 Lauttasaarentie 9, asuinkerrostalo
- 1960 Särkiniementie 22, asuinkerrostalo
- 1960 Lauttasaarentie 5, asuinkerrostalo
- 1961 Hietalahdenkatu 7- Eerikinkatu 37, asuinkerrostalo
- 1961 Raatimiehenkatu 6- Tehtaankatu 8, asuinkerrostalo
- 1962 Eerikinkatu 28-Albertinkatu 35, toimistotalo
- 1962 Kasarmikatu 1- Vuorimiehenkatu 21, asuinkerrostalo
- 1962 Puistokaari 11, asuinkerrostalo
- 1962 Eerikinkatu 35, asuinkerrostalo
- 1964 Perämiehenkatu 9, asuinkerrostalo
- 1964 Vaasankatu 7, asuinkerrostalo
- 1964 Ramsaynranta 3, asuinkerrostalo
- 1965 Pietarinkatu 26-Laivurinkatu 13-15, asuinkerrostalo
- 1967 Valtakuja 2, asuinkerrostalo
- 1974 Haapaniemenkatu 4, virastotalo
- 1975 Hakaniemenkatu 2 virastotalo



1952 The English School



1954 Myllykalliontie 6



1957 Albertinkatu 29-Lönnrotinkatu 25



1958 "Nosturi", Hietalahden telakka



1959 Uudenmaankatu 37



1961 Raatimiehenkatu 6- Tehtaankatu 8



1961 Hietalahdenkatu 7- Eerikinkatu 37



1962 Eerikinkatu 28- Albertinkatu 35



1962 Kasarmikatu 1- Vuorimiehenkatu 21



1954 Pyhän Marian kirkko



1964 Perämiehenkatu 9



1964 Ramsaynranta 3



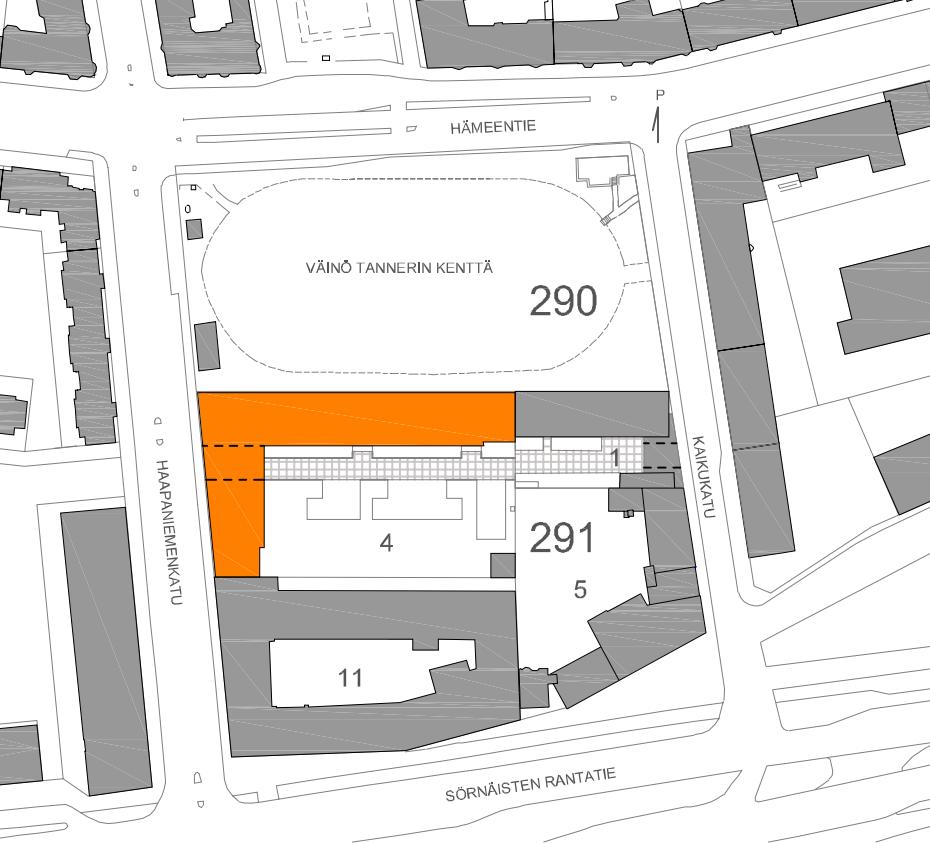
1965 Pietarinkatu 26- Laivurinkatu 13-15



1967 Valtakuja 2

PAIKKA





Aluekuva 1:2500



Haapaniemen kenttä v.1928. Taustalla Srömbergin Konepaja, jonka vieressä vielä paikoillaan Haapaniemen huvila tontilla nro 4, kuva Rafael Roos/ HKM

KORTTELI 291, TONTTI 4, SÖRNÄINEN

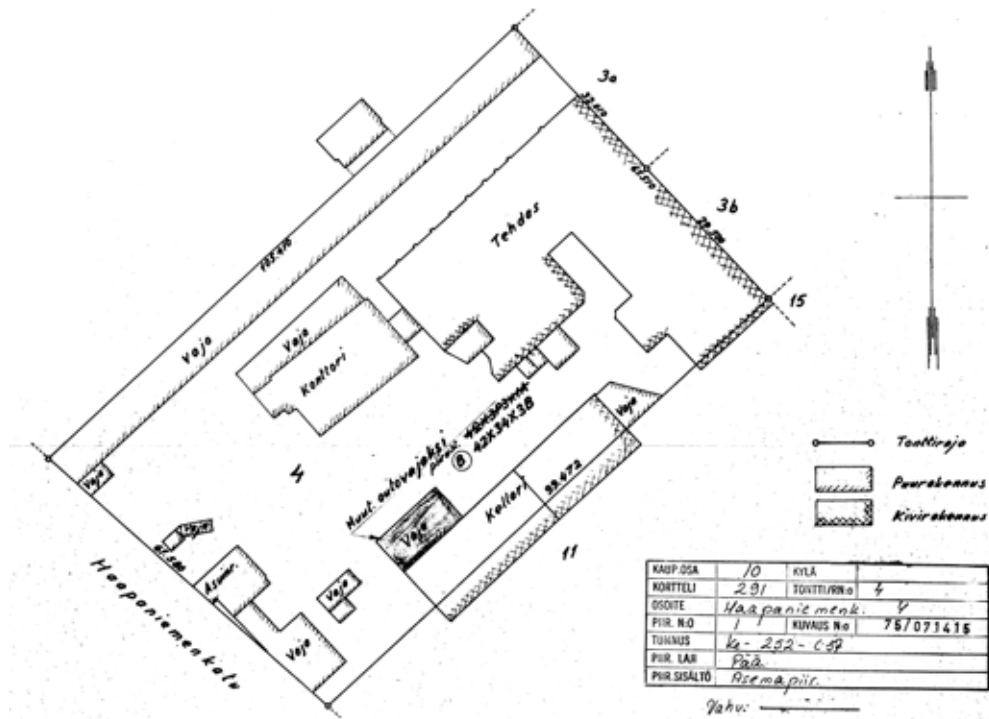
Sörnäisten kaupunginosan kortteli 291 on entistä Haapaniemen huvialuetta, joka muutettiin teollisuusalueeksi vuoden 1893 asemakaavassa. Itäisen Viertotien eli nykyisen Hämeentien puolelle muodostettiin puolestaan kortteli 290 Haapaniemen (Väinö Tannerin) urheilukenttää varten. Kentän ja teollisuustonttien välissä kulki Laaksokatu, joka poistettiin asemakaavasta jo vuonna 1917 ja teollisuus laajeni sen paikalle³⁴. Haapaniemen vaalea puuhuvila 1800-luvun puolivälistä nykyisen virastotalon kohdalla oli kuitenkin paikoillaan vielä pitkään, kun sen ympärille alkoi syntyä teollisuutta.

Tonteilla 1 ja 5 Kaikukadun puolella toimi vuodesta 1898 Strömberg Oy:n konepaja ja edelleen vuodesta 1937 Helsingin mylly Oy, joka muutti pois v 1992. Tällä hetkellä entiset teollisuustilat odottavat uutta käyttöä. Tontilla 11 Haapaniemenkadun ja Sörnäisten rantatien kulmassa puolestaan aloitti v 1895 saippuatehdas, joka tunnettiin myöhemmin nimellä Kokos. Vuodesta 1927 lähtien paikalla toimi Kone Oy:n hissitehdas, jonka tilalle muutti Teatterikorkeakoulu vuonna 2001.³⁵

Edellisellä sivulla ilmaukuva v.1935, jossa näkyvät Sörnäisten rannan teollisuusalueet. Taustalla Hakaniementori ja Pitkäsilta. / HKM

Haapaniemen virastotalon sisäpiha





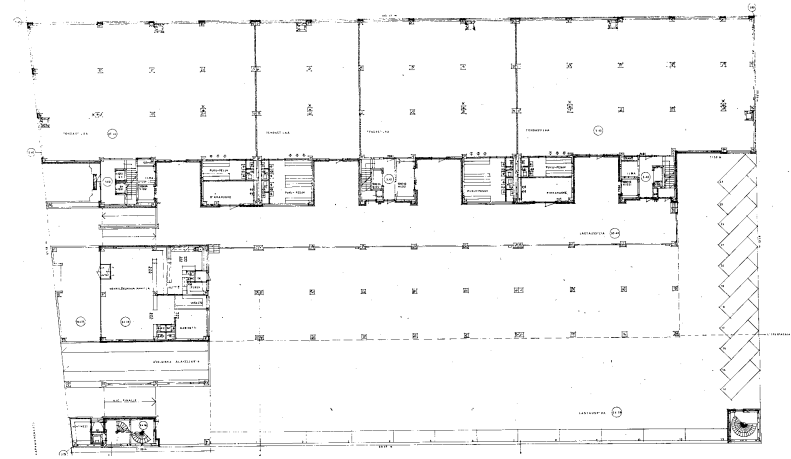
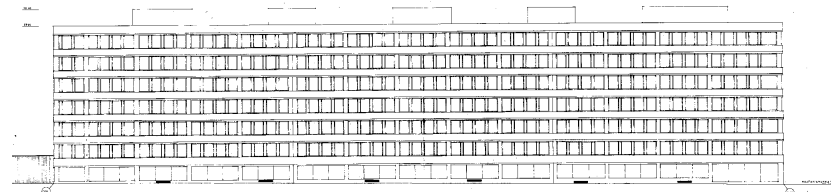
Haapaniemenkatu 4 asemapiirustus vuonna 1957. Stömberg Oy:n omistamalla tontilla tehdasrakennuksia, jotka tässä vaiheessa olivat ilmeisesti pääosin varastokäytössä. / RAKVV

Haapaniemenkatu 4 vuonna 1967, valokuva Eino Heinonen/ HKM



Tontilla 4 sijainnut Haapaniemen huvila oli rakennettu 1847. Axel Stenberg osti tontin vuonna 1895 ja Helsingin Asfaltti oy rakensi huvilan viereen tuotantorakennuksen. Vuodesta 1907 paikalla toimi Kallion konepaja. Gottfr. Strömberg Oy hankki tontin omistukseensa vuonna 1919 ja toimi paikalla vuoteen 1934 asti. Strömberg Oy: poismuuton jälkeen tontilla sijainneet rakennukset olivat vuokralla mm. Alko Oy:llä.³⁶ Vuoden 1957 asemapiirroksessa näkyy, kuinka tontilla oli kivirakenteinen tehdasrakennus ja konttori, useita pienempiä puurakennuksia sekä entisen Laaksokadun kohdalle rakennettu pitkänomainen vaja.

Vuonna 1964 tontille suunniteltiin massiivista seitsemän kerroksen korkuista uudisrakennusta tehdaskäyttöön. Suunnitelmat on hyväksytty Rakennusvalvontavirastossa 2.2. 1965, mutta hanke ei koskaan toteutunut. Julkisivujäsentely ja perusratkaisu muistuttavat kuitenkin lähes kymmenen vuotta myöhemmin rakennettua virastotaloa. Arkkitehti oli molemmissa hankkeissa sama Kaj Salenius, joka näin muunsi suunnitelmansa ”virasto-tehtaaksi”. Toteutetussa rakennuksessa kerroksia tuli yksi lisää, runkosyvyys



Seitsenkerroksisen tehdasrakennuksen suunnitelma Haapaniemenkatu 4 virastotalon paikalle vuodelta 1965, arkkitehti Kaj Salenius/ RAKVV

Ilmakuva Haapaniemestä v.1977, taustalla Merihaka, kuva SKY-Foto Möller / HKM



pieneni 20 metristä 17,5 metriin ja tummasta tiilestä puhtaaksi muuratut julkisivut vaihtuivat rouhebetonielementeiksi.³⁷ Asemakaavamuutos 1970-luvulta loi vihdoon viralliset edellytykset uudelle käytölle kun tontti merkittiin hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Haapaniemenkatu 4 naapuriin tontille 1 valmistui samaa kaavaa noudattava, Meijeriväen eläkekassan rakennuttama virastotalo vuonna 1976 (Arkkitehti Eino Tuompo). Asemakaavassa oli määrätty, että rakennusten tuli muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäinen kokonaisuus ja että tonttien välistä rajaa ei saanut aidata. Niinpä

entisen Laaksokadun muistumana korttelin halki kulkee nyt jalankulkureitti.

Korttelin muutosprosessi on osa laajempaa kehitystä, jossa perusteellisuus on hakeutunut kauemmas kaupungin keskustasta ja teollisuuskiinteistöjä muutettu asunnoiksi, virastoiksi ja kulttuurilaitoksiksi.³⁸ Kortteli kuuluu osana Sörnäisten rannan RKY-ympäristöön (Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009, Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen). Tontilla 291/4 on voimassa asemakaava vuodelta 1975, jossa se on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi.

RAKENNUS



JULKISIVUT

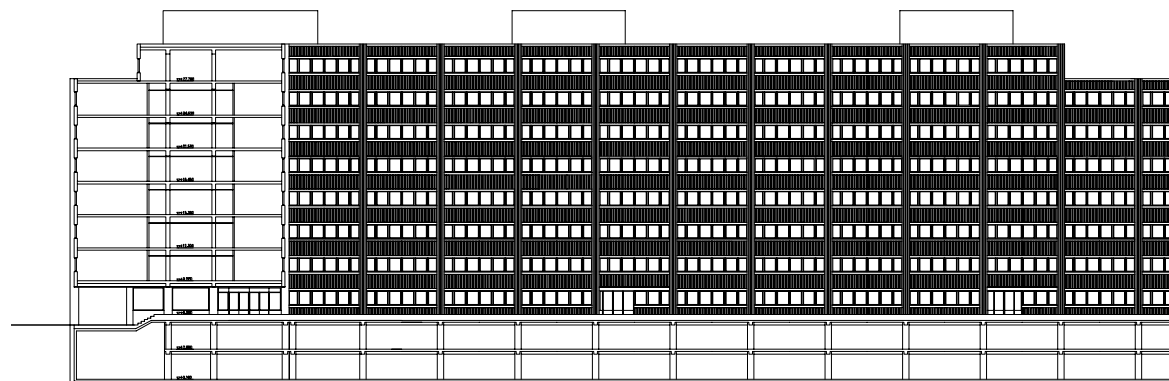
Haapaniemenkentän taustalla hämmöttävän tumman rakennuksen ulkohahmo on vaikuttava koko korttelin leveyisessä horisontaalisuudessaan. Todellisuudessa vaikutelma syntyy kahdesta eri rakennuksesta, joiden yhteispituus on 150 metriä. Molempien julkisivujäsentely perustuu 7200 mm moduulijakoon, jossa kantavien pilarilinjojen väliin sopii kuusi 1200 mm leveätä ontelolaattaa 6x12M.³⁹ Näin syntyy rationaalinen ruudukko, jossa pilarit ulkonevat vertikaalisina julkisivupinnasta ja näiden väliin sijoittuvat vaakasuuntaiset ikkunanauhat ja betoniset sandwich-elementit. Betonielementit on muotoiltu siten, että niiden keskiosa on kehystäviä reunoja syvemmällä. Näistä aineksista oli tehty julkisivun reliefi, joka sittemmin jäi metalliverhouksen alle.

Molempien rakennusten elementtien pinnaksi oli määritelty vaaleahko ”rouhepinta, kirjosomalero Sipoo”, jota vasten tummaksi petsatut ikkunakentät korostuivat. Koska Haapaniemenkatu jouduttiin päällystämään messinkilevyllä, tehtiin näin yhtenäisyyden vuoksi myös naapurissa. Mikäli julkisivut olisivat jääneet vaaleiksi ja betonipintaisiksi, olisivat ne nykyistä näkyvämpiä. Rihlatun messinkilevyn tummennuttua mustanruskeaksi on vaikutelmana talojen katoaminen taustalle ja muuttuminen jättimäiseksi fondiksi Väino Tannerin kentälle.

Talossa on kahdeksan kerrosta, joista ylin on sisään vedetty. Julkisivut koostuvat kaikessa yksinkertaisuudessaan tummanruskeasta messinkiverhotusta ruudukosta ja tummanruskeista ikkunoista. Lähemmin tarkasteltuna erottuu julkisivupellin pystysuuntainen uritus. Katolla ovat ilmanvaihtokonehuoneet, joissa on valkoinen peltipinta.

Haapaniemenkadun puolella pohjakerros on avoin muodostaen sisäänkäyntikatoksen tai –arkadin, jonka kautta nouseaan ulkotilassa muutama porraskelma pihakannen tasolle. Näin muodostuva katettu ja pimeähkö sisäänkäyntialue on osa korttelin läpi kulkevaa raittia. Ulkoalueet on päällystetty betonilaatoilla. Pihakannen autopaikat on erotettu kulkualueista betonista valetuin istutuskaualoin. Porrassyöksyjen väleissä on graniittipaadet

Kuvassa näkyy liitos teatterikorkeakoulun taloon Haapaniemenkadulla.



Julkisivu kaakkoon / Piirustus SKA



ja portaissa jyrkät teräskaitteet. Poikkeuksen muodostaa A-portaan uuden sisäänkäynnin porras, joka on kokonaan graniittia.

Ikkunat ovat sisään-sisään aukeavat, kytketyt puuikkunat, jotka on pet-sattu tummanruskeiksi. Ulkopuitteen ulkopuolelle on lisätty 1990-l. lopulla metallinen lisäpuite, jonka lasissa on aurinko- ja lämpösuoja. Pihasivulla on kaksi sisäänkäyntikatosta. Ulko-ovet ovat vakiotyyppisiä teräslasiovia, joissa on pitkänomainen ripavedin mustaa akryylimuovia.

Rakentamisaikojen jälkeen on A-portaaseen rakennettu uusi sisäänkäynti (1998), joka jää kuitenkin katoksen katveeseen. Muita muutoksia ovat mainitut metalliset etuikkunat sekä räystäsdetaljin muutos ja korotus (1997). Myös vesikatolle on tullut uusia laitteita ja kaitteita.



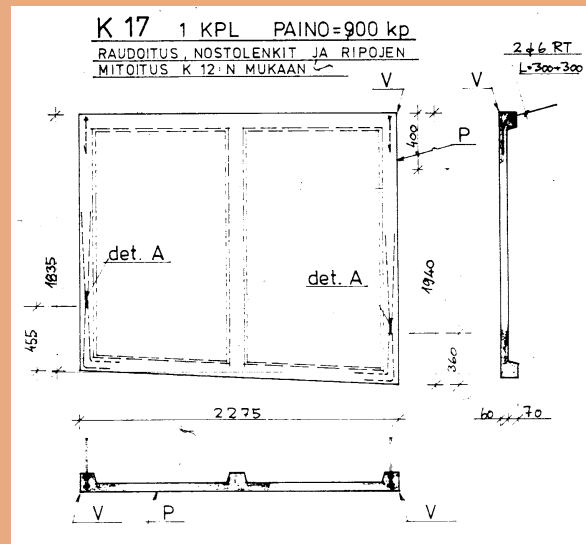
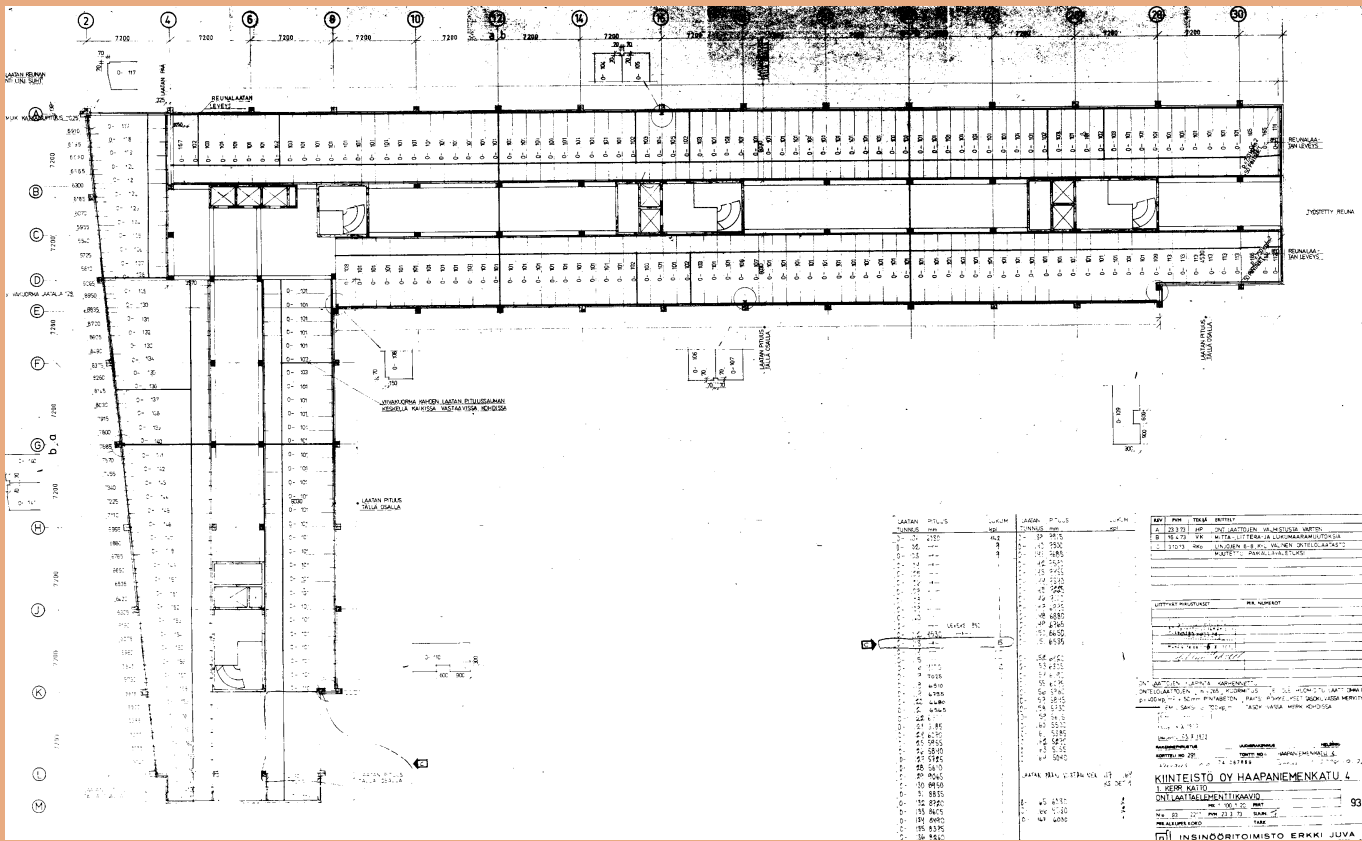
Virastotalojen yhtenäinen julkisivu: lähikuvassa Kaikukuja 3 vasemmalla ja oikealla Haapaniemenkatu 4.

Oikealla räystäsdetalji, jossa näkyy 17cm korotus.

Vasemmalla sisäänkäyntiportaati ja arkadikäytävä Haapaniemenkadun katoksen alla

Alla julkisivuvälisin jollainen joka toisessa pilasterissa Haapaniemen kentän puolella.





Kuorielementti K17 piir. 5.4.1973 / RAKVV

Rakennuksen betonielementtikaavo/ Rakennepiir. Insinööritoimisto Erkki Juva Oy, päiväys 23.3.1973 / RAKVV

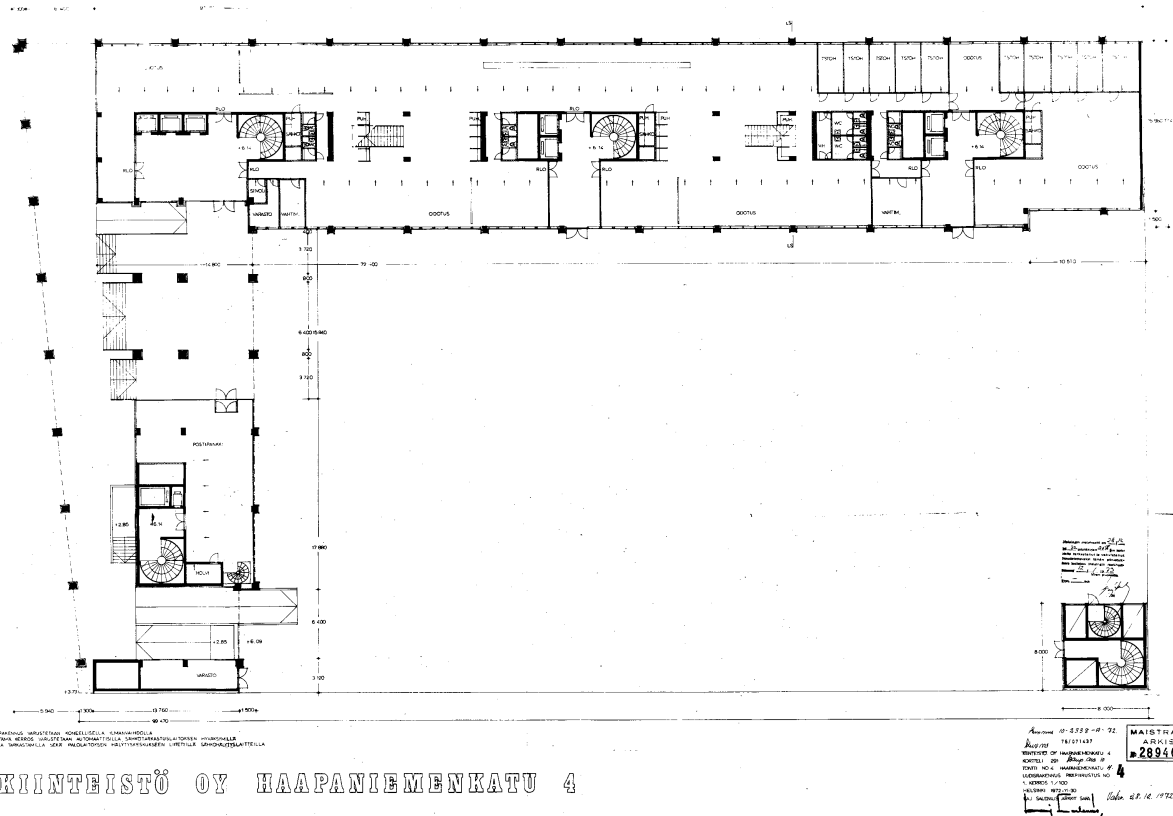
RAKENTEET

Perustukset ja alapohja ovat paikalla valettua betonia, samoin porrastornit ja hissikuilut. Kantavana rakenteena on betoninen pilaripalkkirunko. Välipohjat ja yläpohja ovat betonisia ontelolaattaelementtejä. Käytävien ja aulojen sekä wc-blokkien seinät on pääosin muurattu tiilestä ja toimistojen väliseinät tehty yleensä lastulevystä. Ulkoseinät ovat nk. sandwich-elementtejä, joissa ulko- ja sisäkuoren välissä on lämmöneristeenä mineraalivilla.

Pihakantta kantaa jyrävä palkisto jossa pilarien välit on mitoitettu autopaikkojen mukaan. Pilarien varassa ovat pitkittäiset primääripalkit ja näiden välissä sekundaärripalkisto poikittain. Alakellarissa palkkien sijaan ovat mahtavat sienipilarit. Muilta osin kellareissa jatkuu pilarien kantama ontelolaattarakenne.

Rakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto, jossa raitis ilma puhalletaan käytäville ja poistoventtiilit sijaitsevat huoneiden puolella. Rakennus on liitetty kaukolämpöön.⁴⁰

- Seinärakenne ulkoa lukien
- Rihlattu messinkilevy Ms 80 0,6 mm
 - puukoolaus + 15 mm vaneri
 - rouhepintainen betonielementti
 - ilmarako
 - lujalevy 3mm
 - mineraalivilla 100 mm
 - muovitiivistyspaperi
 - lujalevy 11 mm



POHJAKAAVA

Pohjakaava on muodoltaan L-kirjain, jonka lyhyempi sakara on Haapaniemenkadun suuntaa myötäillen viisto. Kahdeksankerroksisen rakennuksen ylin kerros on muita pienempi ja sisään vedetty. Maan alla on kaksi pihakannen alle ulottuvaa kellarikerrosta.

Virastokerrosten 1-7 pohjaratkaisu perustuu malliin, jossa toimistohuoneet sijoittuvat rivistöinä ulkoseinille ja niiden keskellä on leveä kaksoiskäytävävyöhyke. Käytävien väliin jäävällä alueella ovat porrashuoneet ja aputilat pitkinä blokkeina, joita paikoin katkovat poikittaiset väliköt.

Runkosyvyyks on pitkällä sivulla 17,5 m ja lyhyemmässä sakarassa viiston muodon takia leveimmillään yli 20 m. Rakennussakaroiden yhtymäkohtaan syntyvää väljyyttä on hyödynnetty isompina neuvotteluhuoneina.

Mittamoduulina on 12M (1200mm), joka on myös poikittaisten ontelo-laattojen leveys. Toimistohuoneen perusyksikkönä on kahden ikkuna-akselin levyinen, n. 10 m² yhden hengen huone, jonka sisämitat 2300x4400.

Rakennuksessa on tapahtunut muutoksia perusrakenteen puitteissa eli toimistovyöhykkeellä väliseiniä on siirretty tarpeen mukaan – aivan kuten oli tarkoituskin. Alkuperäisissä pohjapiirustuksissa oli esitetty jonkin verran enemmän avokonttoria, mutta näitä korvattiin jo rakennusvaiheessa ”tavallisilla konttorihuoneilla” käyttäjien toivomuksen mukaan.⁴¹ Toisaalta työvoimatoimiston kerroksissa oli alkuvaiheessa huomattavasti enemmän avoimia aulatiloja, joita on vähitellen vallattu työhuoneiksi. 8.krs:n asunnot on muutettu toimistoiksi. Kaikissa kerroksissa pintarakenteita on uusittu.

Edelleisellä sivulla: 7.krs päätyaula kuluttajaviraston toimistosiivessä, C-portaan lähellä

Yllä vasemmalla: Alkuperäinen 1.kerros pohjapiirustus vuodelta 1972, arkkit. Kaj Salenius. Toteutus oli hieman erilainen. / RAKVV

Yllä oikealla 7.kerros käytävä



AK, pohjakaavio



YK, pohjakaavio

AK JA YK / KELLARIT

Rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta, jotka ulottuvat pihakannen alle. Kerroksia kiertävät pitkät käytävät, joiden varrella hyötytilat ovat. Alakellarissa varsinaisen rakennusvolyymin alla sijaitsee varastoja, teknisiä tiloja sekä henkilökunnan liikuntatiloja. Pihakannen alla ovat arkistotilat sekä väestönsuojat. Yläkellarissa on reuna-alueilla varastoja, teknisiä tiloja ja henkilökunnan sosiaalitiloja. Pihakannen alla on n. sadan auton paikoitus-halli, jonne ajetaan Haapaniemenkadulta luiskaa pitkin. Yläkellarista johtaa alakellariin toinen ajoluiska lastausta varten.

Kellarien lattiat ovat sileäksi hienorakenteista betonia, joka on käytävillä ja varastoissa maalattu vihreäksi ja osin myöhemmin siniseksi. Betonisen ajoluiskan pinnassa on rihlauskuvio liukkautta estämässä. Pesutiloissa on keraaminen laattapäällyste ja kuntosalissa muovimatto. Seinät ovat betonivalua tai puolen kiven puhtaaksi muurattuja tiiliseiniä, jotka on maalattu valkoisiksi. Katto on betonia. Väliovet ovat teräsovia, jotka on maalattu punaisiksi.

Kellarikerroksissa ei rakentamisajankohdan jälkeen ole tapahtunut suuria muutoksia. Sosiaalitiloja on pintaremontoitu ja joihinkin varastoihin on rakennettu kevyitä väliseiniä. Vihreä-valko-punainen värimaailma lienee alkuperäinen.

- arkistot & varastot
- liikuntatila
- hissiaulat, portaat & aputilat
- tekn.tila
- uusi rakenne
- purettu rakenne

0 5 10 20m

Esitetyt muutokset ovat suuntaa-antavia.

YK autohalli





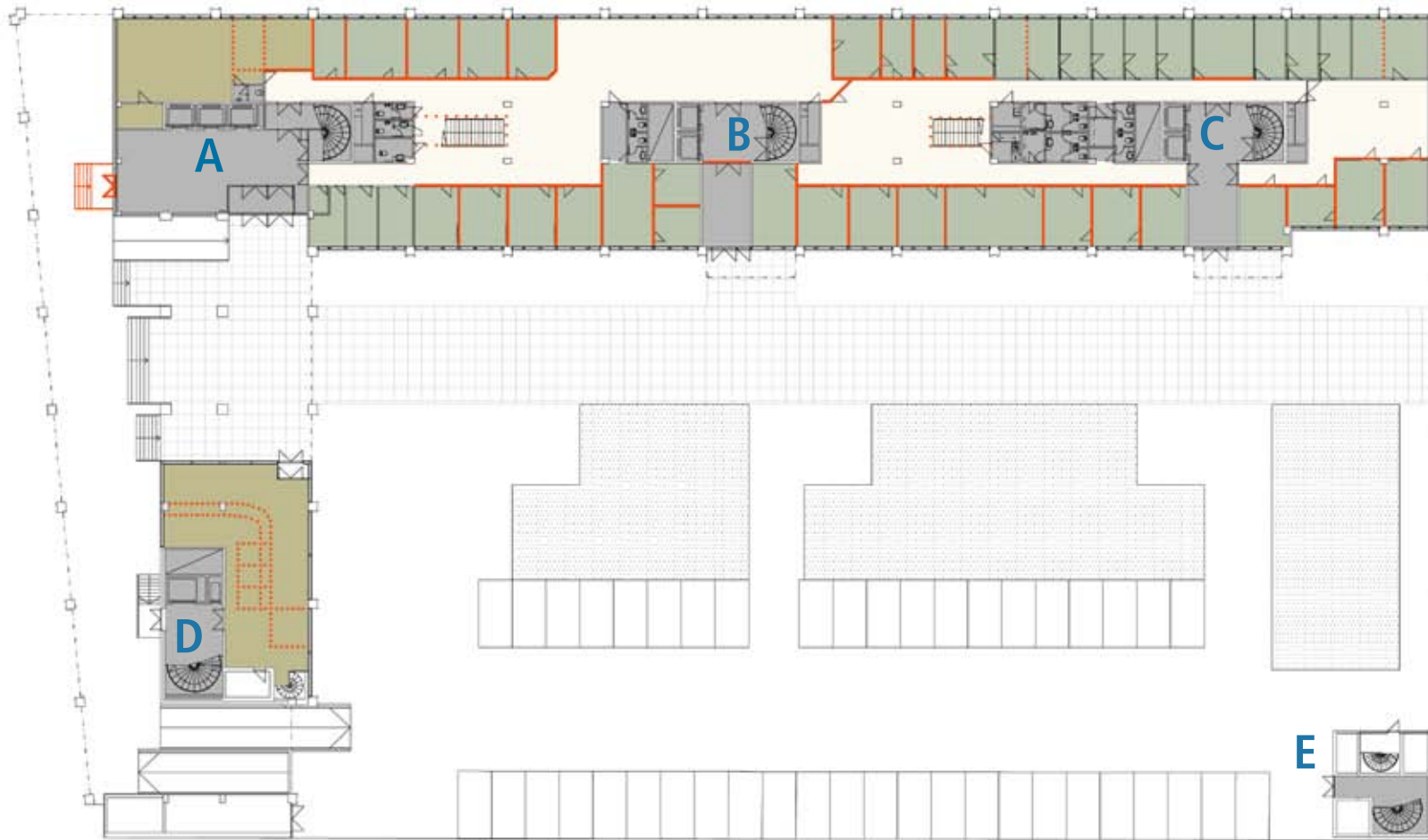
Yllä AK lastaustila, alla AK arkistotila



Yllä AK varastotila, alla AK liikuntasali

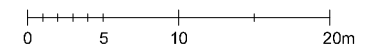
AK käytävä





1. kerros pohjakaavio 1:500

- yhteistilat
- toimistot
- hissiaulat, portaat & aputilat
- uusi rakenne
- purettu rakenne



Esitetyt muutokset ovat suuntaa-antavia.

1-2 KERROKSET / TYÖVOIMATOIMISTO

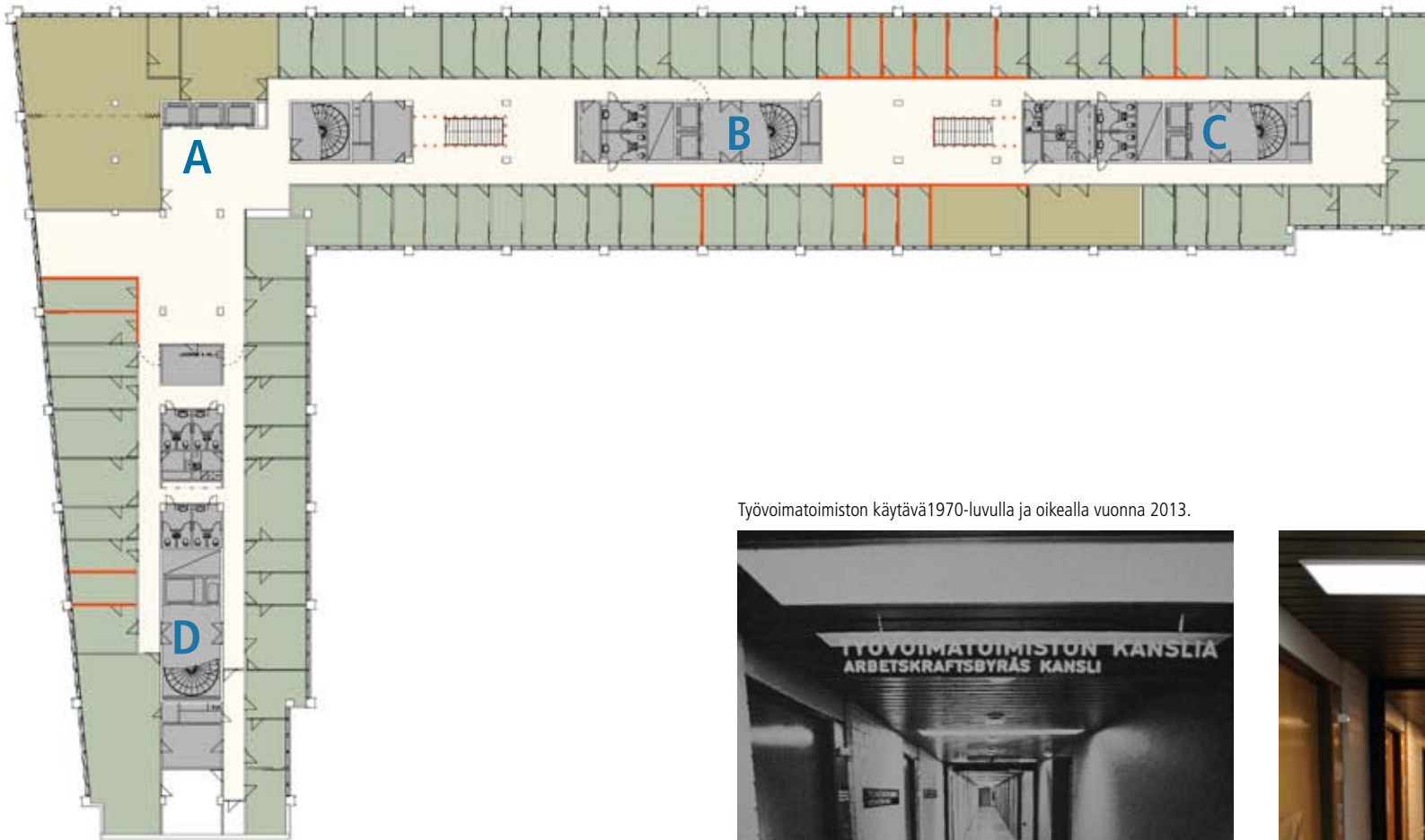
Kaksi alinta kerrosta on ollut työvoimatoimiston käytössä alusta asti. Pääsisäänkäynti toimistoon on pihalta B-portaan kautta, josta saavutaan asiointiaulaan. Täältä johtavat kahdet avoportaat toisen kerroksen lajoihin odorustiloihin.

Alun perin kerroksissa oli huomattavasti enemmän avointa aulatilaa, mutta niiden tilalle on myöhemmin rakennettu lisää toimistohuoneita.

Toisessa kerroksessa olleet aulat B- ja C-portaiden tuntumassa on muutettu koppikonttoreiksi 1980-luvulla, jolloin myös virkailijoiden huoneiden välille on lisätty hätäpoistumisovia. Ensimmäisen ja toisen kerroksen auloja yhdistävät suorat portaat, jotka on muutettu avoportaisiksi v 1996 ja paloalueet muutettu vastaavasti.

Seuraavalla sivulla kuva Työvoimatoimiston 1970-l. esitteestä jossa näkyy 1.krs avoin asiointialue.





2. kerros pohjakaavio 1:500

- yhteistilat
- toimistot
- hissiaulat, portaat & aputilat
- uusi rakenne
- purettu rakenne

0 5 10 20m

Esitetyt muutokset ovat suuntaa-antavia.

Käytävät, aulat ja eteiset

Pitkien käytävien ilme koostuu yhtenäisestä ja puhtaaksimuuratusta toimistihuoneiden seinämästä, jota rytmittävät tammiviiluiset laakaovet. Käytävän toisella seinustalla aukeavat aulat, joiden väleissä ovat puhtaaksimuuratut tai sileäseinäiset aputilakappaleet wc-tiloihin, naulakko-, välkköineen ja varastoihin. B-portaan kohdalla käytävä on katkaistu ylimääräisellä palo-ovella, joka on väriltään kirkkaan

Työvoimatoimiston käytävä 1970-luvulla ja oikealla vuonna 2013.





Sisäänkäyntitieteen C portaaseen



Työvoimatoimiston aulaila 111, alla 2.krs kokoussali

punainen. Alun perin käytävää jäseni kirkkaan keltainen vinyylilaattalattia ja voimakkaalla punaisella värillä maalattu aputilarivistö vastapainona valkoiselle toimistoseinämälle. Poikittaisista metallisäleistä koostuva, vihreän ruskea alakatto kuuluu alkuperäiseen 1970-luvun ilmeeseen. Nykyisin lattiat ovat shakkiruutukuvioon aseteltua harmaata ja valkoista vinyylilaattaa, jossa piristeenä on punaista. Aulojen alakattoja on osin uusittu.

Eteisaulojen laattalattiat ovat vaaleaa mosaikkibetonia. Seinät ovat yleensä puhtaaksimuuratut lukuun ottamatta A-portaan eteisaulaa, jossa seinä on tasoitettu ja maalattu myöhemmin vaalealle pohjalle laserautulla harmaalla harjauksuviolla. Eteisauloissa on alas laskettu katto reikälevystä.

Avoportaat ensimmäisen ja toisen kerroksen välillä



Toimistot

Suurin osa huoneista yhden hengen huoneita, joiden väliseinät ovat valkoiset. Yleisöä palvelevien virkailijoiden huoneissa on hätäpoistumistienä ovi viereiseen huoneeseen. Lattiat ovat olleet keltaista tai vihertävänruskeaa vinyylilaattaa, jota on jäljellä vielä joissakin huoneissa. Monin paikoin lattiapinnat on uusittu harmaalla muovilaatalla tai -matolla. Toimistojen katon muodostaa ontelolaatan alapinta, jota yleensä ei ole peitetty alas laskulla tai vaimennuksella.



Kokoustilat

Rakennuksen ulkokulmassa on 1. kerroksessa nk. Rekrykeskus ja 2. kerroksessa iso kokoussali. Pienempi neuvotteluhuone on toisessa kerroksessa pihan puolella taukotilan vieressä.



Aputilat

Wc- ja pesutiloissa on ollut vaaleilla 6-kulmaisilla keraamisilla laatoilla päällystetty lattia ja valkoiset seinät, joilla valkoista laatataa altaan kohdalla ja punaiset laminaattipintaiset jakoseinät. Suurin osa wc-tiloista on uusittu 2000-luvulla, jolloin lattiaan tuli harmaa laatata ja seinät päällystettiin kauttaaltaan vaalealla laatalla.



Yllä vasemmalla: toimistohuone, jonka lattia on alkuperäistä keltaista vinyylilaattaa

Yllä oikealla: nk. Rekry-keskus 101

Vasemmalla: Rekry-keskuksen wc-tila alkuperäisin materiaalein

Oikealla: 1.krs varasto, joka on alun perin ollut aulatilaa.



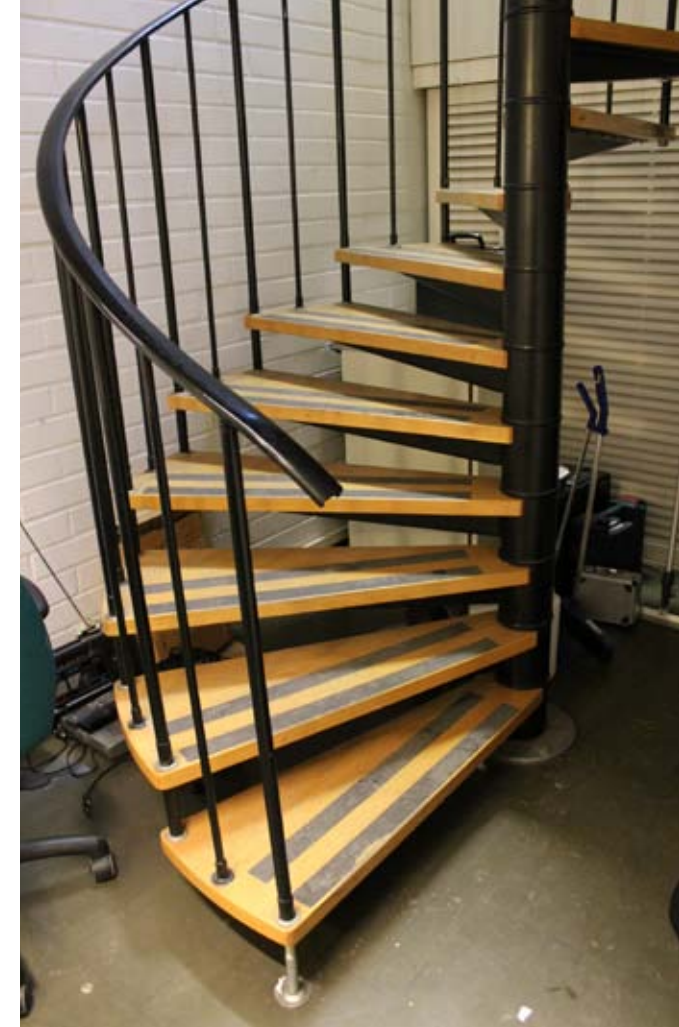


Entinen Postipankin konttorina toiminut liiketila on käyttämättömänä

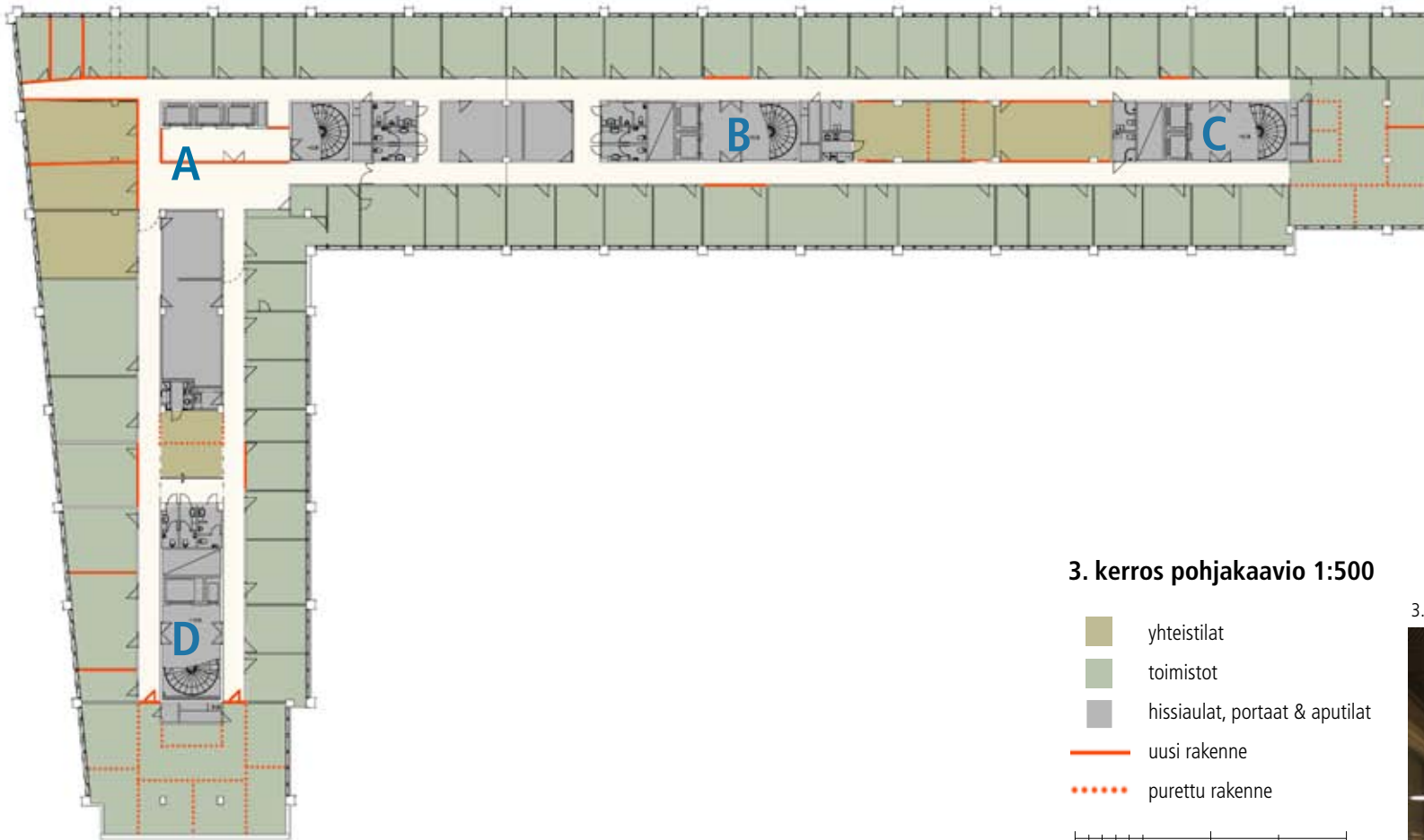
Liiketila

Haapaniemenkadun puolella on erillinen liiketila, jossa toimi alun perin Postipankin konttori vuoteen 1990 asti. Pienessä pankkisalissa oli kaarevanurkkainen tiski ja salin perällä holvi sekä pankinjohtajan huone. Holvissa on jäljellä tummanharmaa vinyylilaatta 1970-luvulta, muutoin pankkisalilattiassa on uudempi vaalea muovimatto. Entinen pankkisasi on nykyisin tilapäiskäytössä ja sen sisutus on purettu. Katossa on jäljellä reijitetyistä alumiinisäleistä tehtyä alakattoa. Pankilla oli käytössään alemmassa kerroksessa henkilökunnan sosiaalitilat, jonne johtaa teräsrakenteinen kierreporras. Portaan askelmat on päällystetty lakatulla tammella ja sen pinnakaide on maalattu mustaksi. Sosiaalitilat ovat pitkälti 1970-luvun asussa punaisine laminaattiovineen.

Oikealla ja yllä: kellarin (YK) sosiaalitiloja .



Kierreporras, jossa tammiaskelmat



3. kerros pohjakaavio 1:500

- yhteistilat
 - toimistot
 - hissiaulat, portaat & aputilat
 - uusi rakenne
 - purettu rakenne
- 0 5 10 20m

3-4 kerrokset muistuttavat toisiaan.
Esitetyt muutokset ovat suuntaa-antavia.

3.krs pitkän siiven käytävä



3-6 KERROKSET / VEROHALLINTO

Verohallinnolla on käytössään neljä kokonaista kerrosta, joista kaksi alemmaa (3-4) se on perinyt työvoimatoimistolta / TE-toimistolta ja kaksi ylempää (5-6) Rakennushallitukselta / Valtion kiinteistölaitokselta. Verohallinto muutti Haapaniemenkadulle kahdessa vaiheessa 2000-luvun alussa. Ensin remontoitiin kolmas ja neljäs kerros TE-toimiston jäljiltä ja sitten Valtion kiinteistölaitoksen pois muuton jälkeen viides ja kuudes kerros v 2002-2003.⁴² Tilarakenne säilyi korjauksessa pitkälti ennallaan, mutta pintamateriaaleja

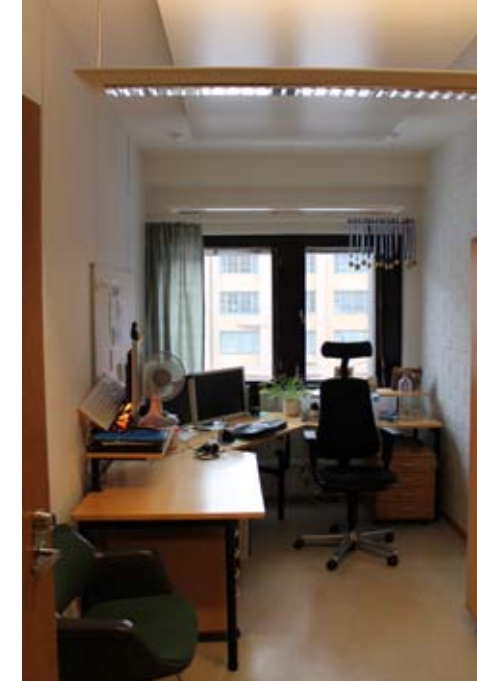
uusittiin laajalti. Suurin tilamuutos oli A-portaan hissiaulan erottaminen lasiseinän toimistokäytävistä. Suuri osa 5-6 kerrosten muutoksista oli peräisin jo vuoden 1992 korjauksesta kuten toimistohuoneiden ja keskialueen tauko- ja neuvotteluhuoneiden avaaminen teräslasiseinän käytävälle sekä lasitiiliseinät ja kulman neuvotteluhuoneet. Vuonna 2011 toteutettiin kuudennessa kerroksessa pilottiprojektina C-portaan päässä työtilojen uudistus.

Käytävät ja aulat

Kerrokseen tullaan A-portaaseen liittyvän lasiseinäisen hissiaulan kautta. Keskusaulasta avautuvat toimistokäytävät, joiden molemmin puolin seinät ovat sileäksi tasoitettuja. Toimistovyöhykkeellä seinät ovat vaaleat, aputilojen puolella seinissä on käytetty tehoväriä aprikoosin punaista ja vihertävän harmaata. Ovet ovat alkuperäisiä tammiviiluovia tai samaan tyyliin tehtyjä tammiviiluovia vuodelta 1992. Toimistoja ja taukutiloja on avattu käytäville sekä puuttettua teräsrakenteisiin lasiseiniin. Käytävien lattiat ovat vaaleaa linoleumia ja katossa on alas laskettu tummasävyinen katto metallista reikälevyä. Hissiaulan ympäristössä on harmaa kivilaattalattia (1992).



3.kerros vastaanottoaula, hissiaula on rajattu lasiseiniin



3.krs toimistohuone, katossa jäähdytyspalkki

Toimistot

Suurin osa toimistoista on kolmen ikkuna-akselin eli 3x1200 levyisiä huoneita, joiden väliseinät ovat valkoiset. Lattiat ovat täälläkin olleet muiden kerrosten tapaan pääosin vinyylilaattaa, mutta osassa huoneista on ollut tamminen mosaiikkiparketti, jota on jäljellä 5-6 kerroksissa.⁴³ Toimistojen lattiapäällyste on vaalea linoleum 2000-l. alusta. Toimistojen katon muodostaa ontelolaatan alapinta, jonka keskialueella on etelän ja lännen puoleisissa huoneissa sileä valkoinen jäähdytyspalkki tai joissakin huoneissa reijitetty kipsilevykenttä.



Oikealla: 6.krs toimistohuone, jossa mosaiikkiparketti-lattia ja katossa rei'itetty kipsilevykenttä.

Oikealla laidassa: 5.kerros aulatila ja käytävä





6. kerros, pohjakaavio 1:500

- yhteistilat
- toimistot
- hissiaulat, portaat & aputilat
- uusi rakenne
- purettu rakenne

0 5 10 20m

5-6.kerrokset muistuttavat toisiaan.
Esitetyt muutokset ovat suuntaa-antavia.

Neuvottelutila 6.krs kulmassa



Neuvottelutila 4.krs lyhyen siiven kasoiskäytävien välivyöhykkeellä



Pilotti

Vuonna 2011 toteutettiin pilottiprojektina työympäristön uudistus 6. kerroksen C-portaan puoleisessa päädyssä, joka erotettiin lasiliukuovin muusta toimistosta. Työpisteet toteutettiin avotilaratkaisuna ja keskialueelle sijoitettiin neuvottelu- ja taukotila. Yleisvaikutelma on yllellinen ja rauhallinen. Seinät ja työpisteet ovat valkoiset, tehovärinä on käytetty syvää turkoosia. Lattialla on tumman harmaa tekstiilimattopäällyste. Keskialueella on vaimennuksena tumma alas laskettu reikälevy ja reunoilla on valkoinen mineraalivillalevy liimattu suoraan kattoon.

Kokoustilat

Rakennuksen ulkukulmassa on 5-6 kerroksessa kolme teräslasiseinistä aulasta erotettua neuvotteluhuonetta (v. 1992). Näissä lattia on koivulamelliparkettia ja katossa vaimennuksena reijittyä kipsilevyä. Muut neuvotteluhuoneet ja taukotilat ovat keskivyothykkeellä lasiseinistä käytävältä erotettuina. Lattiat ovat linoleumia ja katossa on reijitty kipsilevy vaimennuksena.

Aputilat

Wc- ja pesutilat on uusittu 2000-luvulla, jolloin lattiaan tuli harmaa laatta ja seinät päällystettiin kauttaaltaan vaalealla laattala. Keskialueen joissakin varastotiloissa on jäljellä alkuperäistä ruskeanvihreää vinyylilaattaa.



Yllä ja oikealla yllä: 6. kerroksen pilottitila



Yllä: 6.krs kokoustila, alla käytävien välissä sijaitseva taukotila



Lasiseinäiset neuvotteluhuoneet vuodelta 1992



7 KERROS / KULUTTAJAVIRASTO

Kuluttajavirasto jatkaa osaltaan alkuperäisen käyträjän eli elinkeinohallituksen toimintaa.⁴⁴ Tässä kerroksessa ei ole tapahtunut mainittavia tilamuutoksia lukuun ottamatta sisääntuloaulan ympäristön uusia lasiseiniä.

Kuluttajaviraston aula 1980-l. lopulla ennen remonttia, kuva: Johan Sipinen / KKV



Käytävät ja aulat

Kerrokseen tullaan A-portaaseen liittyvän tilavan lasiseinän hissiaulan kautta. Keskusaulasta avautuvat toimistokäytävät, joiden molemmin puolin seinät ovat puhtaaksimuuratut ja valkoiset. Ovet ovat alkuperäisiä tammiviiluvia. Käytävien lattiat ovat vaaleaa muovimattoa ja katossa on alkuperäinen ruskeanvihreä alas laskettu metallisälekatto. Hissiaulan ympäristössä on myöhempi vaalea kivilaattalattia ja tähän liittyen alakatto tummasävyisestä reijitetystä teräslevystä. Käytävien ilme on alkuperäinen väritystä lukuun ottamatta, keltainen lattia on korvattu vaalean harmaalla ja aputilavyöhykkeen seinän tehoväri valkoisella.⁴⁵



Päättyäula C-portaan lähetyillä, oikealla toimistokäytävä

Kuluttajaviraston aula vuonna 2013.



Toimistot

Toimistot ovat pääosin kolmen tai kahden ikkuna-akselin levyisiä. Väliseinät ovat levyrakenteisia ja toisinaan muurattuja. Lattiat ovat täälläkin olleet muiden kerrosten tapaan pääosin keltaista vinyylilaattaa, jäljellä on ruskeanvihreää ja eri sävyisiä harmaita. Toimistojen katon muodostaa ontelolaatan alapinta. Yleensä katossa ei ole vaimennusta, mutta paikoin on käytetty alas laskettua nk. Armstrong-levyä, joka lienee alkuperäinen.

Kokoustilat

Rakennuksen ulkukulmassa on kolme neuvotteluhuonetta. Isossa kulmahuoneessa lattia on tumman ruskeaa lamelliparkettia ja vinossa alakatossa vaimennuksena reijitettyä kipsilevyä.⁴⁶ Kahdessa muussa neuvotteluhuoneessa lattia on muovia ja katossa alas laskettu nk. Armstrong-levy. Taukotilat ovat keskivyohykkeellä ja niissä alakatto on pyöreäreikäistä tummaa teräslevyä.

Aputilat

Wc- ja pesutilat on uusittu 2000-luvulla, jolloin lattiaan tuli harmaa laatta ja seinät päällystettiin kauttaaltaan vaalealla laatala. Keskialueen joissakin varastotiloissa on jäljellä alkuperäistä ruskeanvihreää vinyylilaattaa.

Keskialueen varasto- ja kopiontitila, alkuperäinen Armstrong-alakattolevy ja pala hattuhyllä



Yllä kulman neuvottelusali

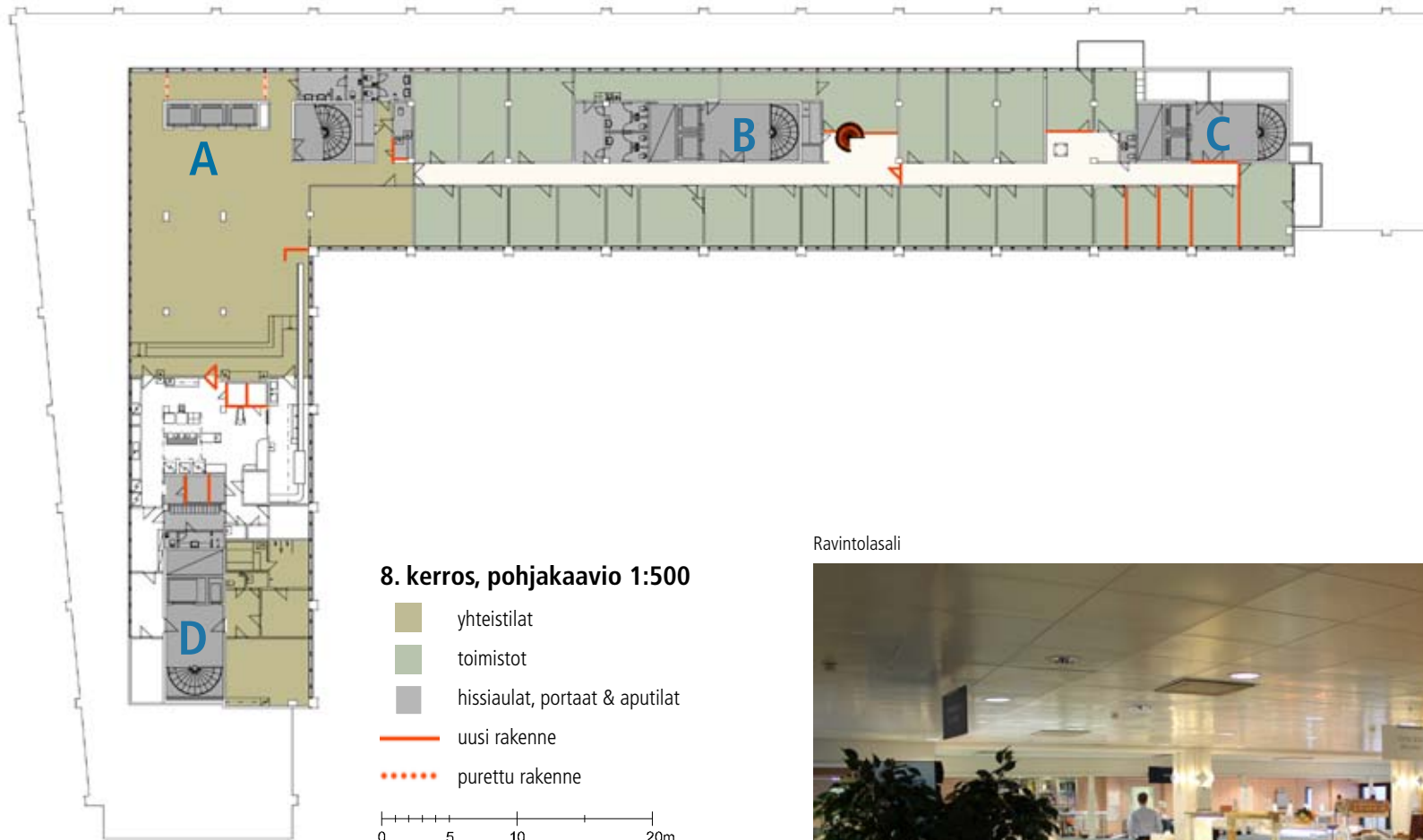
Vasemalla toimistohuone, jossa alkuperäinen ruskea vinyylilaatta.



Seuraavalla sivulla oikealla 7.kerrosn kaksoiskäytävät ja niiden välissä taukotila

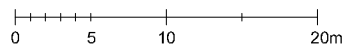
Oikealla 7. ja 8. kerrosn yhdistävä lasitiilinen kierreporras vuodelta 2000.





8. kerros, pohjakaavio 1:500

- yhteistilat
- toimistot
- hissiaulat, portaat & aputilat
- uusi rakenne
- purettu rakenne



Esitetyt muutokset ovat suuntaa-antavia.

Ravintolasali



8 KATTOKERROS

Muuta rakennusta kapearunkoisemmassa kattokerroksessa on henkilöstöravintola, saunaosasto sekä jonkin verran toimistoa. L-kirjaimen pitkän sakaran päässä oli alkujaan kaksi asuntoa, mutta ne on muutettu toimistokäyttöön v. 2000. Samassa yhteydessä rakennettiin sisäinen kierreporras 7-8 kerrosten välille.

Ravintola

Henkilökunnan ravintola sijaitsee A-portaan yhteydessä ja sieltä avautuvat näkymät moneen suuntaan. Tarjoilutiski on poikittain keittiön ja hallimaisen ravintolasalin rajalla. Vuonna 1990 ravintola remontoitiin ja keittiö sekä sali saivat nykyisen asunsa. Salin ja siihen liittyvän kabinetin lattia on vaalean harmaata muovimattoa, jonka poikki kulkevat tummemman harmaat vinoraidat. Väliseinät ovat puhtaaksi muuratut ja valkoiset. Ovet ovat alkuperäiset tammiviiluovet. Kabinetin ja ravintolasalin välillä on valkoinen taitto-ovi. Tarjoilutiskin taustaseinä on päällystetty vaaleanpunaisella keraamisella laatalla.



Ravintolasalin tiski on 1990-luvun remontista



Ravintolasalin viereinen kabinetti-tila



Yllä saunaosaston sisääntuloaula, alla saunan pukuhuone

Saunaosasto

Saunaosasto D-portaan yhteydessä koostuu eteisestä, "takkahuoneesta" (ilman takkaa), puku- ja pesutiloista sekä löylyhuoneesta. Tiloista avautuvat näkymät korttelipihalle koilliseen. Eteisen ja takkahuoneen lattiapinta on uusittu vaaleasta lamelliparketista. Pukuhuoneen lattiassa on punaruskea neliön muotoinen klinkkeri (v. 1989). Muissa tiloissa on alkuperäinen kuusikulmainen klinkkerilattia: wc:ssä vaalea, pesuhuoneessa ja saunassa terrakotan värinen. Katot ovat lakattua mäntypaneelia. Seinäpinnat ovat eteisessä puhtaaksimuuratut. Takkahuoneessa yksi seinä on puhtaaksi muurattu, muut sileät ja toisella pitkällä seinällä on mäntypuinen lakattu puolipanelointi sekä mäntypuinen keittiökaluste. Pesuhuoneen seinät ovat laatoitettut valkoisella laatalla lattiasta kattoon ja löylyhuoneessa on pystysuuntainen paneeli. Löyly- ja pesuhuoneen lasiovet ovat vuodelta 1989, muut ovet ovat alkuperäisiä tammiviiluisia laakaovia. Pesu- ja pukuhuoneessa ovat mäntypuiset penkit ja naulakot.⁴⁷



Saunaosaston "takkahuone"





Toimistot

Toimistoa oli alun perin vain pätkä ravintolan ja asuntojen välisellä alueella B-portaan yhteydessä, kunnes asunnotkin muutettiin toimistoiksi v. 2000. Runkosyvyyys on vain reilut 13 metriä, joten kaksoiskäytävää ei ole. Tällä hetkellä toimistokerros on jaettu kahden käyttäjän kesken: ravintolan puoleinen osa B-portaan varassa on TE-toimistolla ja toinen pää C-portaan kautta verohallinnolla. TE-toimiston alueella on v. 2000 tehty lasitiiliseinäinen kierreporras 7. krs kuluttajavirastoon nyt käyttämättömänä.

Vanhan toimisto-osan käytävällä molemmat seinät ovat puhtaaksi muuratut, katossa on alkuperäinen ruskeanvihreä alas laskettu metallinen sälekatto, ja alkuperäiset tammiviiluovet, joiden kehyslistat ovat mustaksi maalatut. Käytävän lattialla sekä joissakin huoneissa on uusi vaalean harmaa muovimatto, mutta toimistohuoneissa pääosin vanha ruskeanvihreä vinyylilaatta.

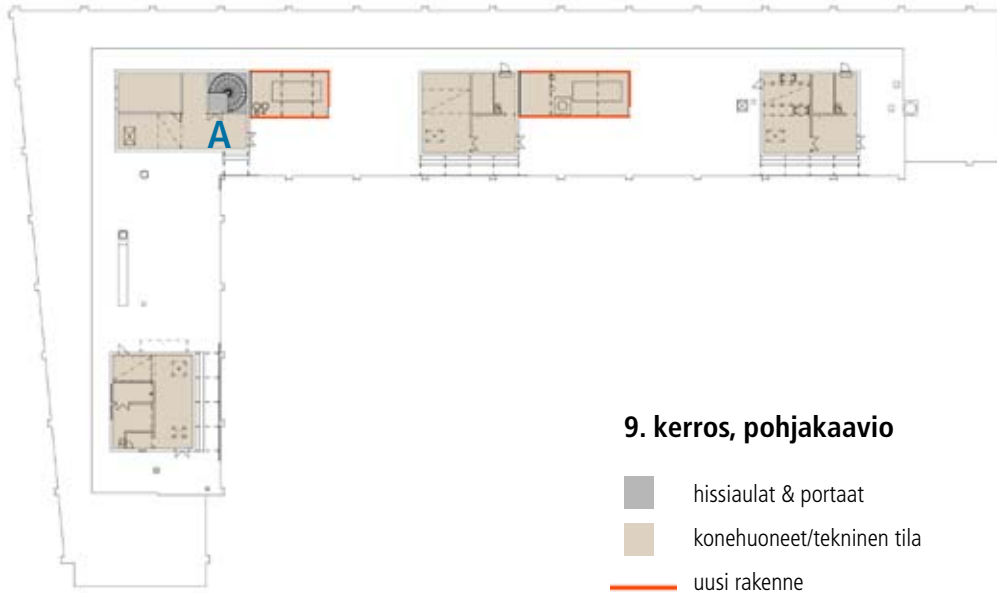
Verohallinnon toimistossa näkyy uuden ja vanhan raja selvästi käytävän katossa. Uudella osalla alas lasketut katot ovat reijitettyä kipsilevyä ja lattiat harmaata muovimattoa. Ovet ovat uusia tammiviiluvia.

Yllä: käytävä Verohallinnon 8.krs toimistosiivestä. Tilassa sijaitsi alun perin kaksi asuntoa.

Oikealla: TE-toimiston työhuone 8.krs

Vasemmalla: 8.kerrosen pohjoisen puolen toimistohuoneet ovat syvärunkoisempia kuin alakerroksissa.





9. kerros, pohjakaavio

- hissiaulat & portaat
- konehuoneet/tekninen tila
- uusi rakenne



Konehuoneisiin on kulku katolta.

9 KERROS / IV-KONEHUONEET

Kattokerroksen päällä ovat ilmanvaihtokonehuoneet erillisinä blokkeina, jotka sijoittuvat neljän porrastornin kohdalle. Konehuoneiden A- ja B kylkeen on rakennettu kookkaat lauhduttimet v. 2002. Vesikatolle kuljetaan A-portaan kautta.



Vasemmalla: konehuone, josta yhteys A-portaaseen





1970-L. PIIRTEET

Virastotalo koostui Rakennushallituksen ohjeistuksen mukaan laaditusta tilaohjelmasta, joka konkretisoitui erilaisiksi tilatyypeiksi. Näiden mitoitus ja ominaisuudet perustuivat pitkälti normeihin ja vakiotyyppisten tuotteiden käyttöön. Suoraviivaiseen miljööseen valittiin asiallisia materiaaleja ja pirsteeksi rohkeita värejä. Seuraavassa on yhteenvedo 1970-luvun tilatyypeistä, materiaaleista ja väreistä. Monet alkuperäiset piirteet ovat edelleen havaittavissa, mutta aksenttina toimineet tehovärit on yleensä vaihdettu hillitympiin. Pohjaratkaisun avoimet aulat on monin kohdin vallattu toimistokäyttöön, toisaalta on aputilavyöhykkeen tiloja pyritty avaamaan käytävälle.

Käytävä ja aula

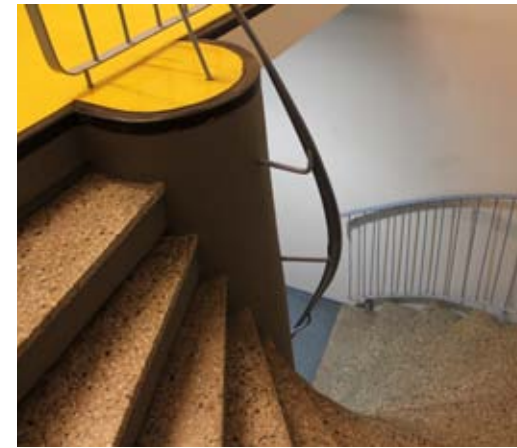
Tehokas virastotalo perustui kaksoiskäytäväratkaisuun. Suunnitelmassa oli pitkiä käytäviä mahdollisuuksien mukaan pyritty avaamaan julkisivupintaan ulottuviksi auloiksi. Peruskäytävän seinät ovat puhtaaksi muuratut, toimistohuoneiden puolella valkoiset ja aputilan puolella alun perin punaiset. Lattia oli kirkaankeltainen ja metallisälekatto ruskeanvihertävä.

Toimistohuone

Toimistohuoneen perusyksikkö on n. 10 m² yhden hengen huone, joka on leveydeltään k/k 2400 mm (=2x12M) ja syvyydeltään 4400. Toimiston lattia oli muovilaattaa, jonka väri oli joko keltainen, vihreänruskea tai joskus harmaa. Muutamissa huoneissa oli käytetty myös tammista mosaiikkiparkettia. Toimistojen väliseinät ovat yleensä lastulevyä, jonka pystysaumut ovat näkyvissä. Kattopinta oli useimmiten paljas ontelolaatan alapinta. Seinät ja katto olivat ja ovat valkoiset ja ikkunat tummaksi petsatut. Ikkunan yläpuolella on lastulevyinen verholauta ja sen takana verhokiskot.

Aputila

Kaksoiskäytävien välissä on aputilakapale, jossa ovat wc-tilat, naulakkovälköt sekä varastot. Wc-tilojen lattiat olivat kuusikulmaista vaaleaa klinkkeriä, muut lattiat muovilaattaa. Kaikki seinät olivat puhtaaksi muuratut ja wc-tiloissa oli pesualtaan takana valkoisia keraamisia laattoja.



Porras

Vertikaaliyhteydet on koottu porrastorneiksi A-D, joiden läheisyydessä ovat hissit. Portaikat ovat pyöreään keskitolpan varaan kiertyviä, elementtirakenteisia kierreportaita. Askellankkujen pinta on mosaiikibetonia. Tasanteiden katossa on nykyisin vaimennuksena sininen teräseikälävykasetti ja niiden lattiat on nyt sinistä muovilaattaa, (alun perin värinä oli keltainen). Standardityyppinen teräspinnakaide muovipäällysteisine käsijohteineen oli alun perin musta.



Ovet



Väliovet olivat ja ovat tammiviilupintaiset. Toimistojen ovissa on oven sivussa nk. sähköpieli. Ovi on sovitettu hieman sisään käytävän seinäpinnasta ja kehystetty tummaksi maalatuin listoin.



Palo-ovet ovat teräsrakenteisia vakio-tyyppisiä rautalankalasiovia. Käytävillä on palokatkona alun perin punaiset laakaovet.



Wc- ja pesutilojen sisäiset ovet ja jakoseinät olivat punaista laminaattia.



Vetimet ovat kiiltävää mustaa akryylimuovia ja muodoltaan neliömäiset tai pitkänomaiset.



Hissien ovet ovat maalattua teräslävyä. Ovien väreinä oli alun perin vihreä, joka näkyy vielä 2-4 kerroksissa. Muissa kerroksissa ovet on maalattu siniharmaiksi.

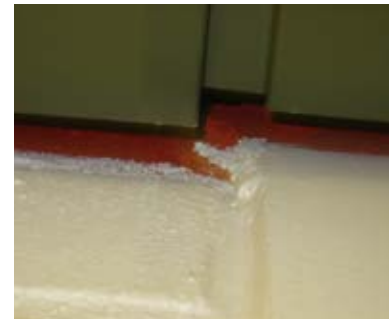
Seinät

Seinät olivat puhtaaksi muurattuina tai lastulevyrankenteisia.

Oikealla keskellä: alakaton ja seinän yhtymäkohdasta pilkottaa alkuperäistä punaista väriä.

Keskellä alla: 7.kerros käytävällä on alakaton aukausemisen yhteydessä paljastunut vihreää väriä. Värisävyn ajoituksesta ei varmuutta.

Oikealla laidassa: lastulevymainos 1970-l Arkkitehtilehdestä / AM



Lattiat

Vinyylilaatta 300x300, kirkkaan keltainen, vihreänruskea ja harmaa



Klinkkeri 6-kulmainen, luonnonvalkoinen ja terrakotta



Mosaikkibetoni, vaalea



Mosaikkiparketti, tammi



Betoni, vihreä



Näiden materiaalien lisäksi oli tummia kokolattiamattopäällysteitä, jotka sittemmin on poistettu.



Vasemmalla ja alla: Mainoksia 1970-l. alun Arkkitehtilehdistä: lattiamateriaaleja ja alakattovalmistajan tuotemainoksia



Katot

Ontelolaatta/ Alakatto, nk. Dempa- metallisäle vihreänruskea



Alakatto, nk. Armstrong-levy



KÄYTTÄJÄT

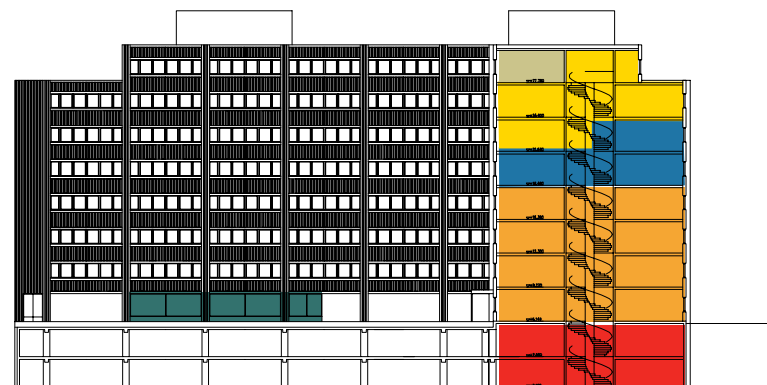
Alkuperäisistä käyttäjistä on paikoillaan työvoimatoimisto, mutta neljän kerroksen sijaan sillä on käytössään enää kaksi alinta kerrosta. Myös kuluttajaviraston voidaan katsoa olevan alkuperäinen käyttäjä, sillä v 1990 lopetetun elinkeinohallituksen toimintaa jatkoivat Kuluttajavirasto ja Kilpailuvirasto.⁴⁸

Rakennushallitus oli kolmas alkuperäinen käyttäjä. Sen rakennusosasto oli muuttanut Haapaniemenkatu 4 viidenteen ja kuudenteen kerrokseen vuonna 1974 suunnittelu- ja hallinto-osaston jäädessä tuolloin Ympyrätaloon. Rakennushallituksen lakattua 1995 sen toimintaa jatkoi Valtion kiinteistölaitos ja myöhemmin Senaattikiinteistöt Oy, jonka uudet toimitilat valmistuivat elokuussa 2002.⁴⁹

Mainittakoon, että yhtenä alkuperäisenä vuokralaisena toimi myös pieni Merimieskatselmustoimisto 2. kerroksessa vuoteen 1996 asti. Yksittäisiä muita virastotalon käyttäjiä väli vuosina ovat olleet Suomenlahden merenkulkupiiri 4 krs vuosina 1994-95 ja Huoltovarmuuskeskus 8. kerroksessa 1990-l alussa.

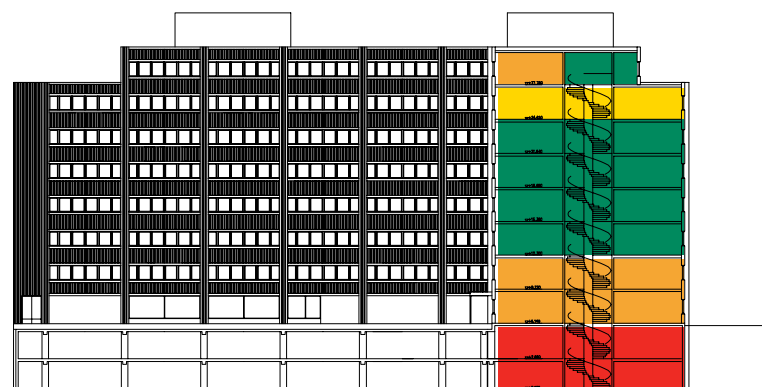
Pohjakerroksen liiketilaan muutti Postipankin konttorin lopettamisen jälkeen v. 1990 Painatuskeskus OY muutamaksi vuodeksi (1990-96). Tämän jälkeen tilassa toimi Rajavartiolaitos vuosina 1996-1998 ja Kuluttajaviraston infopiste n. 1998-2000, minkä jälkeen tilaa on käytetty satunnaisesti mm. valtion taideteostoimikunnan tarpeisiin.

Kellareissa on runsaasti varastovuokralaisia, mm. Autorekisterikeskus, Maatilahallitus, Riista- ja kalatalouden laitos, Topografiakunta, Asumisen Rahoitus- ja kehittämiskeskus, Elintarviketurvallisuusvirasto, Liikenteen turvallisuusvirasto, Maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskus, Opetushallitus, Sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontavirasto, Terveiden ja hyvinvoinnin laitos ja Valtiovarainministeriö.⁵⁰



Alkuperäiset käyttäjät vuonna 1974 olivat:

- 1 krs liiketila Postipankki
- 1-4 krs Helsingin Työvoimatoimisto sekä Työvoimapiirin toimisto
- 5-6 krs Rakennushallitus
- 6-7 krs Elinkeinohallitus
- 8. krs Ravintola, sauna ja kaksi asuntoa, Elinkeinohallituksen toimistoa



Käyttäjät vuonna 2013 ovat:

- 1 krs liiketila tyhjä
- 1-2 krs TE- eli Työ- ja elinkeinotoimisto
- 3-6 krs Verohallinto
- 7. krs Kuluttajavirasto
- 8. krs Ravintola, sauna, TE-tsto, verohallinnon toimisto

st
ningsbyrå



Information
Rijetachment

3-11



MUUTOKSIA

Seuraavassa esitetään kooste rakennuksessa tapahtuneista muutoksista. Luettelossa viitataan rakennuslupatunnukseen, mikäli sellainen on tiedossa. Ellei erikseen muuta lähdettä mainita, ovat kyseiset lupapiirustukset Rakennusvalvontaviraston sähköisestä arkistosta. Suuri osa muutoksista ja korjauksista on ollut sellaisia, että niistä ei ole lupapiirustuksia tai tämän tutkimuksen puitteissa niistä ei ole ollut mahdollista etsiä dokumenttia, joten luettelo on näiltä osin epätäydellinen.

1970-luku

- 1974 Pihanpuolelle lisättiin sisäänkäyntikatokset. Arkkitehti Kaj Salenius. Lupatunnus 10-394-C-74, päätös 11.4.1974 SKA Hb 94 ja Hb 87
- 1974 Betonipintojen verhoaminen messinkipellillä. Arkkitehti Kaj Salenius. Lupatunnus 10-1618-C-74, päätös 20.8.1974 SKA Hb94 ja Hb 87
- 1974 Muut rakennusaikaiset muutokset. Arkkitehti Kaj Salenius, väliseinämuutoksia, joissa lähinnä 1-4. krs avokonttoreita jaettiin pienemmiksi toimistohuoneiksi käyttäjien toiveiden mukaan. Lupatunnus 10-1997-C-74, päätös 19.12.1974 SKA Hb94 ja Hb 108
- 1977 Rautalankalasiovet lisätty porrashuoneisiin. Uudenmaan piirirakennustoimisto Muutospiirustus 29.8.1977. SKA



1980-luku

- 1980 Väliseinämuutoksia 1-2 ja 4. krs työvoimatoimiston tiloissa. Ensimmäisen kerroksen aula- ja odotustiloja Haapaniemen kentän puolella muutettiin toimistohuoneiksi, 2. krs isompia toimistohuoneita jaettiin ja 4 krs. Haapaniemenkadun pään avoin odotustila jaettiin toimistohuoneiksi sekä laajennettiin henkilökunnan kahvio viereiseen varastohuoneeseen. Uudenmaan piirirakennustoimisto. Lupatunnus 10-1843-80-C
- 1984 Suunnitelma, jonka mukaan Postipankin tilajärjestelyt uusittaisiin ja tehtäisiin mm. uusi tuulikaappi, jossa pankkiautomaatti sekä kaarevan pankkitiskin tilalle polveileva. Ei toteutettu. Väliseinämuutoksia 1. krs ja kellarissa, alakattoja uusitaan metallirakent. / arkkitehti K:A. Pinomaa. Lupatunnus 10-3759-84-C
- 1985 Rakennus yhdistettiin naapuritontin ((Kaikukatu 3) toimistotaloon 7. kerroksessa avaamalla rakennusten väliseen seinään oviaukko. Lupatunnus 10-0783-85-C
- 1986 Työvoimatoimiston alueella väliseinämuutoksia. 1 krs Haapaniemen kentän puolella osasta toimistohuoneista muutettiin tietokoneistumisen vaatimusten mukaan ATK-tiloiksi, B-portaan vierustalta erotettiin lepohuone-kahvio sekä kuulusteluhuone, 2. krs pitkän sakaran toimistohuoneet varustettiin hätäpoistumisovilla ja isommat huoneet jaettiin kahtia sekä järjestettiin neuvotteluhuone. Uudenmaan piirirakennustoimisto. Lupatunnus 10-0565-86-C
- 1988 Työvoimatoimiston 2. kerroksessa väliseinämuutoksia Haapaniemenkadun puoleisessa sakarassa. Päädyn isosta toimistohuoneesta erotettiin yksi pieni toimisto ja lopusta tehtiin kokoustila ja viereiset varastot muutettiin atk-tilaksi, kopiohuoneeksi ja arkistoksi, aulan lähellä kaksi toimistohuonetta jaettiin kahtia.⁵¹Helsingin piirirakennustoimisto. Lupatunnus 10-1293-88-C



1990-luku

- 1990 Henkilökuntaruokalan uudistaminen, jossa keittiö laajeni ja wc-tiloja uusittiin. Samana vuonna muuttui Postipankin konttori monistamoksi. Helsingin piirirakennustoimisto.
- 1992 5. ja 6. kerrosten eli Rakennushallituksen omien tilojen peruskorjaus koeprojektina. Rakennushallituksen arkkitehtiryhmä Vesa Tiilikka
Suunnitelmapiiirustukset 30.3.1992 SKA 013/1 ja Perustamis- ja esisuunnitelma 15.1.1990 Rakennushallitus SKA
- 1994 Kuluttajaviraston valo-opaste.
Lupatunnus 10-4099-94-C
- 1995 Valtion kiinteistölaitoksen valo-opaste.
Lupatunnus 10-3943-95-C
- 1996 Työvoimatoimiston 1. ja 2. kerroksen odotustilojen välisten portaiden muutos avoportaisiksi. Arkkitehtitoimisto Pirkko ja Arvi Ilonen.
Lupatunnus 10-0654-96-C
- 1997 Vesikaton perusparannus ja räystäslinjan korotus 170 mm. Insinööritoimisto Mikko Vahanen Oy.
Lupatunnus 10-1639-97-C
- 1998 Uuden ulkoportaan ja tuulikaapin rakentaminen Haapaniemenkadun puolelle Engel-suunnittelupalvelut, Markku Lehtinen.
Lupatunnus 10-4290-98-C
- 1999 Kuluttajaviraston (7. krs) aulatilaa laajennus ja tupakkahuoneen rakentaminen Engel suunnittelupalvelut Jouni Enqvist.
Lupatunnus 10-0532-99-C
- 1999 Ikkunoihin etulasit ⁵²



2000-luku

- 2000 Ylimmän kerroksen asuntojen (2 kpl) muutos toimistotiloiksi sekä kierreportaan rakentaminen 7. ja 8. kerroksen välille. Engel-suunnittelupalvelut, Markku Lehtinen. Lupatunnus 10-4529-00-C
- 2001 Väliseinämuutos alakellarissa
Lupatunnus 10-0934-01-C
- 2002 Wc-tilojen uudistaminen 3-6. kerroksissa ja katolla ilman sisäänottosäleikköjen ja kattokaiteiden uusiminen, uusia lauhduttimia. Engel suunnittelupalvelut, Vesa Tiilikka.
Lupatunnus 10-1714-02-D
- 2000- Remontti 3-6 kerroksissa verohallinnon tarpeiden mukaan⁵³
- 2002
- 2003 Henkilöstöruokalan poistoputki uusitaan, iv-kanavia uusitaan vesikatolla ja ulospuhalluspaikkoja siirretään.
Lupatunnus 10-3004-03-RAM
- 2006 Kuluttajaviraston aulasta erotetaan työtilat lasiseinän⁵⁴
- 2007 Autohallin uuden nosto-oven ja siihen liittyvän suojaseinän rakentaminen.
Lupatunnus 10-2027-07-C
- 2011 Verohallinnon pilottitila. Kokeiluluontoinen työtilauudistus avokonttoriksi 6. krs C-portaan läheisessä päädyssä⁵⁵

VIITTEET

- 1 Helsingin sanomat 23.2.1974. Kouluhallitus Hakaniemenrantaan. Lause viittaa toiseen virastotaloon, joka oli rakenteilla samaan aikaan saman arkkitehdin suunnittelemana.
- 2 Kulkulaitosten ja yleisten töiden ministeriö oli asettanut v 1965 toimikunnan selvittämään valtion virastotilojen tarvetta kokonaisuudessaan sekä virastotilojen vuokrausmenettelyä. Kujala s.80
- 3 Kujala s. 80
- 4 Nikkilä s. 19
- 5 Nikkilä s. 21
- 6 Ohjeesta poistui sanat ”yksilöllisyys, arkkitehtuuri ja arvokkuus” ja tilalle tulivat ”tarkoituksenmukaisuus, toimivuus ja tavanomaisuus”Kujala s. 81
- 7 Pajunen s. 97. Laatuluokka I oli pysyvä ja säilytettävä, ohjeikä yli 100 vuotta. Laatuluokka II oli pysyvä, ohjeikä n. 100 vuotta. Laatuluokka IV voidaan peruskorjata uuteen käyttöön , ohjeikä n. 25 vuotta.
- 8 Hanski s 174
- 9 Kujala s. 81
- 10 Vuorinen s. 128
- 11 Vuorinen s. 131
- 12 Vuorinen s. 130
- 13 Pajunen s. 65
- 14 Toimistohuoneet valtion talonrakennushankkeissa. Rakennushallitus 1975.SKA
- 15 Kujala s. 80
- 16 Rakennushallituksen vuosikertomus 1972 s. 40-41 SKA
- 17 Hakaniemenrantaa rakensi työyhteisliittymä, jossa myös rakennusliike Polar oli mukana.
- 18 Arkkitehdin arkisto ei ole säilynyt. Palkki-rakennusyhtiön mahdollisesti jälkeen jääneitä papereita ei tässä yhteydessä ole ollut mahdollista etsiä.
- 19 Julkisivun osalta virastotalo oli siis laatuluokituksen II luokassa .
- 20
- 21 Rakennushallituksen betonitöiden tarkastajan Antti Hyvärisen kirje Helsingin Sanomille 26.11.1974. SKA lehdistötiedotekansio
- 22 Rakennuslehti 16.1.1975, Kauppalehti 15.1.1975, Iltaset 13.12.1974, Uusi Suomi 4.12.1974, Iltaset 26.4.1975
- 23 Diplomi-insinöörit ja arkkitehdit Matriikkeli 1965
- 24 Salenius 1987
- 25 Silventoinen 3.1.2013 Kaarina Silventoinen on kertonut, että Salenius on suunnitellut suomalaisen saunan Zarah Leanderille Ruotsiin, kun oli tutustunut taiteilijaan Linnanmäellä tapahtuneen esiintymisen yhteydessä
- 26 Heikkilä-Kauppinen s.92
- 27 Myöhemmin myös rakennuslautakunnan varajäsenenä 1978-1984.
- 28 Heikkilä-kauppinen s. 247. referoidaan Seija Sartin ja Vesa Ojan artikkelia Helsingin Sanomien kuukausiliitteessä vuodelta 1990 ”nämä talot pitäisi purkaa”
- 29 Heikkilä-Kauppinen s. 247 Tässä oli ollut apuna Saleniuksen työkokemus samaisen viraston rakennustarkastusarkkitehtina
- 30 2009 Arkkitehtitoimisto SARC
- 31 Arkkitehti-lehti 3/2009 s. 70
- 32 Työluettelo on koottu hajallaan olevista lähteistä tätä selvitystä varten. Tässä yhteydessä luetteloa ei ole ollut mahdollista saada kattavaksi. Saleniuksen arkistoa ei ole enää jäljellä eikä häntä ole enää korkean iän vuoksi voitu haastatella. MM. luettelosta puuttuvat kaikki v. 1975 jälkeen tehdyt työt, vaikka arkkitehtitoimisto oli olemassa aina 2000-luvun vaihteeseen.
- 33 SKS kansallisbiografia
- 34 Hakkarainen, Putkonen s. 12
- 35 Rakennushistoriaselvitys Helsingin mylly Kaikukatu 5 Sörnäisten Rantatie 19 , Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2010 ja Toppari
- 36 Hakkarainen-Putkonen s. 13
- 37 ARSKA ke-0318-64-A
- 38 Kervanto-Nevanlinna s. 331-337
- 39 Rakennusten kerroskorkeudet ovat samat (3080), samoin muut vaakalinjat, mutta julkisivujen yksityiskohdissa on pieniä eroavaisuuksia.
- 40 Kuntokartoitus 1993
- 41 Helsingin työvoimapiirin kirje 10.1.1974 koskien avokonttoritilakokeilua Haapaniemenkadun virastotalon tiloissa. Rakennushallitukseen tulleet asiakirjat / Senaatti-kiinteistöjen arkisto
- 42 piirustukset 30.4.2002 Engel suunnittelupalvelut Vesa Tiilikka SKA
- 43 mosaiikkiparkettia oli ilmeisesti käytetty johtoportaan tiloissa
- 44 1970-luvulla Elinkeinohallituksella oli käytössään myös osa kuudennen kerroksen tiloista
- 45 Nielikäisen(tullut taloon v. 1979) muistikuvan mukaan lattiat olivat keltaiset ja käytävän toinen seinä ”myrkynvihreä”.
- 46 Nielikäinen. v. 1979 asti talossa olleen työntekijän muistikuvan mukaan kokoustitoissa oli tumma kokolattiamatto
- 47 Muutospiirustus 3.2.1989 Uudenmaan piirirakennustoimisto. SKA. Piirustuksessa on esitetty vain uudet lasiovet ja pukuhuoneen uusi klinkkerilattia. Todennäköisesti mäntypuiset kalusteet ovat 1970-luvulta.
- 48 Kilpailuvirasto oli talossa vain muutama kuukauden
- 49 Vuonna 1999 virastomuotoisesta Valtion kiinteistölaitoksesta tuli liikelaitos, ja vuonna 2001 sen nimi muuttui Senaatti-kiinteistöiksi.
- 50 Tiedot saatu Senaatti-kiinteistöjen kiinteistöpäällikkö Noora Vuoriselta ja vuokrausvastaava Aimo Saariselta
- 51 10-1293-88-C RVV
- 52 Suullinen arvio ajankohdasta saatu 11.1.2013 Teijo Nielikäinen Kuluttajavirasto
- 53 Aimo Vuorinen ja piirustukset 30.3.2002 Engel suunnittelupalvelut Vesa Tiilikka SKA
- 54 Suullinen tieto ajankohdasta saatu 11.1.2013 Kuluttajavirasto
- 55 Sähköpiirustus. Workspace Oy 30.8.2011 suunnitelmaan liittyen SKA

LÄHTEET

Arkistot

Arkkitehtuurimuseo, AM
(Senaattikiinteistöjen kuvakokoelma)

Helsingin kaupunginmuseon kuvaarkisto, HKM

Helsingin rakennusvalvontavirasto, RVV (ARSKA sähköinen arkisto)

Senaatti-kiinteistöjen arkisto, SKA

Painetut lähteet

Rakennushallituksen vuosikertomukset 1965-1975 SKA

Toimistohuoneet valtion talonrakennushankkeissa NO1/Es/15.01.1975. SKA

Pajunen, Alpo K. Tilantarvekuvaus julkisessa rakennushankkeessa. Rakennushallitus 1972. SKA Ma1

Sanomalehdet

Helsingin Sanomat, Uusi Suomi, Demari, Rakennuslehti, Iltaset

Kirjalliset lähteet

Diplomi-insinöörit ja arkkitehdit. Matrikkeli 1965. STS

Hackzell, Kaija. Viertotietä itään ja länteen, Helsingin vanhoja kortteleita 3. Helsinki 1988.

Hakkarainen, Helena ja Putkonen, Lauri. Sörnäisten eteläosan teollisuuskorttelit. rakennushistoriallinen selvitys. Helsingin kaupunginmuseo 1985.

Hanski, Jari: Hyödyllistä ja kaunistavaa. Senaatti-kiinteistöjen historia 1811-2011. Helsinki 2011.

Heikkilä-Kauppinen, Marja. Saanko luvan? 200 vuotta rakennusvalvontaa - satavuotias rakennusvalvontavirasto. Porvoo 2012

Helander, Vilhelm. Muutos hinnalla millä hyvänsä?. Arkkitehti 3/2009

Helsingin mylly Kaikukatu 5- Sörnäisten Rantatie 19, Rakennushistoriaselvitys 2010. Arkkitehtitoimisto Schulman Oy

Kervanto-Nevalinna Anja. Voimat, jotka rakensivat Helsinkiä 1945-2010. Helsingin historia 4. Keuruu 2012.

Kujala Tuire. Luku Virastotalot s 80-81 teoksessa Rakennushallinto 1961-1986. Forssa 1986.

Nikkilä, Juhani. Hallinnon rakennettu kuva. Artikkelit ss. 10-24 teoksessa Rakennushallitus 1811-1986. 1986

Vuorinen, Juha. Hyvinvointivaltion avoin muoto. Taidehistorian väitöskirja Helsingin yliopisto. Helsinki 2005.

Haastattelut

Salenius Kaj-Erik 1987. Rakennustaiteen seuran arkkitehtihaastattelut. Haastattelijana Asko salokorpi

Silventoinen Kaarina. (Saleniuksen avopuoliso) 13.1.2013 sähköposti

Nielikäinen, Teijo. 11.1.2013. Kuluttajavirastossa töissä vuodesta 1979 asti.

Internet

Malmberg, Jonas. Tarkoituksenmukaisuus, toimivuus ja tavanomaisuus korvasivat yksilöllisyyden, arkkitehtuurin ja taiteenalojen yhteistyön. www.rakennusperinto.fi

SKS Kansallisbiografia www.kansallisbiografia.fi