



# KY-talon tulevaisuus

Viitesuunnitelma 4.12.2018

## Historiaa

KY-talo sijaitsee Etu-Töölön kaupunginosassa, Pohjoisen Rautatiekadun ja Fredrikinkadun kulmauksessa korttelin 410 tontilla 56. Kortteli on rakennettu 1920-luvulla, lukuun ottamatta Kauppakorkeakoulun Ylioppilaskunnan taloa, joka on valmistunut vuonna 1941. Tontilla 13 toimii hotelli. Muut korttelin tontit ovat asuinkäytössä.

Unelma Kauppakorkeakoulun Ylioppilaskunnan omasta talosta syntyi jo 1920-luvulla. Haave alkoi konkretisoitua 19.5.1939, jolloin tontin kauppakirja allekirjoitettiin. Rahoitusta oli kerätty vuosikymmenien aikana mm. keräystoiminnalla ja arpajaisilla sekä henkivakuutusten myynnillä, ja saatujen varojen turvin rakennustyöt pystyttiin aloittamaan välittömästi tonttikaupan jälkeen.

Rakennuksen suunnittelusta oli järjestetty alkuvuonna 1939 arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka voittivat Toivo Paatela ja Seppo Hytönen ehdotuksellaan "Business". Voittaneessa ehdotuksessa kaikki KY:n omat tilat, kerhot ja oppilaskoti sijoittuivat pihasiipeen. Lisäksi rakennukseen oli sijoitettu hotellihuoneita, konttoritiloja, ja asuinhuoneistoja. Tuomaristo katsoi julkisivujen olevan arvokkaat. Toteutukseen johtaneet rakennussuunnitelmat on allekirjoittanut Hytönen.

Peruskivi muurattiin 12.8.1939. Lupaavasti alkanut rakennushanke joutui kuitenkin pian vaikeuksiin pian II Maailmansodan syttymisen jälkeen syksyllä 1939. Raaka-ainepula vaivasi, ja pian myöskin työvoimapula osan rakentajista lähdettyä Talvisotaan rintamalle. Suunnitelmia karsittiin: mm. hotellihuoneet muutettiin asunnoiksi ja toinen kerhotila oppilaskodiksi. Lisäksi yhteistiloja karsittiin ja sisätilojen laatutasoa madallettiin.

Vaikeuksista huolimatta harjannostajaisia vietettiin 1.6.1940, ja ensimmäisiin asuntoihin muutettiin marraskuussa 1940. Oppilaskoti tehtiin valmiiksi talkoovoimin tammikuussa 1941, jolloin sinne pääsi muuttamaan 46 opiskelijaa 35 huoneeseen. Vuosikymmeniä kestänyt sitkeä usko yhteiseen päämäärään konkretisoitui, työ saatiin päätökseen ja rakennus vihittiin käyttöön 22.2.1941.

1940-luvun alussa opiskelijoiden oli vaikea saada asuntoa, ja vuokrat olivat kalliit. Oppilasasuntola perustettiin, jotta "siinä saisivat lahjakkaat ja varattomat Kauppakorkeakoulun opiskelijat mahdollisuuden saada huokeyn asunnon". Haluttiin rakentaa "todellinen ylioppilaskoti, jossa olisi lukukammionsa ja yhteinen seurustelutilansa".

Oppilaskotia laajennettiin ullakolle 30 huoneella vuonna 1947, jonka jälkeen se pystyi majoittamaan 72 opiskelijaa. Myöhemmin huoneiden määrää edelleen lisättiin niin, että syksyllä 1960 KY:n talossa asui 136 kauppatieteiden ylioppilasta.

KY-talon käyttötarkoituksen muutoslupa haettiin keväällä 1972, ja muutostyöt asuntolasta toimistoksi toteutettiin 1974-1976.

## Nykyhetki ja tulevaisuus

Rakennus on tällä hetkellä toimisto- ja liiketiläkäytössä. Kellariin, ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sijoittuu ravintoloita ja vähäisessä määrin toimistotiloja. Kolmannesta kerroksesta ylimpään, seitsemänteen kerrokseen saakka on toimistoja. Talo on ravintoläkäytöstä johtuen ulkopuolelta rähjäinen ja epäsiisti. Romuluinen tila vaikeuttaa toimistotilojen vuokraamista, ja tästä syystä rakennus on jatkuvasti vajaakäytössä.

KY:n oma rakennuksen käyttö on loppumassa ja huomattava osa tiloista näin ollen jäämässä tyhjäksi. Kiinteistön omistaja haluaa palauttaa rakennuksen juurilleen ja muuttaa sen takaisin asumiskäyttöön. Rakennus on maamerkki ja aivan olennainen osa KY:n historiaa, eikä KY-säätiö näin ollen haluaisi myydä kiinteistöä. Käytännössä ainoa järkevä käyttötarkoitus omalle omistukselle on asumiskäyttö - muu, kuten toimistokäyttö edellyttäisi rakennuksen myyntiä.

Pääkaupunkiseudulla on jatkuva pula opiskelija-asunnoista, ja tätä vajausta osaltaan tulisivat helpottamaan rakennukseen sijoitetut 155 asuntoa, joihin voi majoittua vähintään 165 asukasta. Keskusta-asunnot ovat haluttuja; esimerkiksi KY-säätiön Arkadiankatu 28:n asuntoihin on viiden vuoden jono.

## Suunnitelma

Oheisissa luonnoksissa rakennus on palautettu asuinkäyttöön. Ensimmäiseen kerrokseen ja kellariin sijoittuu liiketiloja. Liiketilojen 1, 3 ja 4 vuokralaisiksi on viitteellisesti osoitettu ravintoloita, joista liiketilassa 3 voisi olla kiinteistön ylläpitämä, esimerkiksi oppilasasuntolan vastaanotto. Liiketila 2 on osoitettu juhlatilaksi opiskelijoiden käyttöön. Opiskelijat haluavat säilyttää keskustan juhlatilan, koska paikalla on historiallista arvoa ja uuden rakentaminen Otaniemeen tulisi paljon kalliimmaksi.

2.-7. kerroksiin sijoittuu opiskelija-asuntoja ja niiden yhteistiloja. Toisen kerroksen korkea huonekorkeus mahdollistaa loft-henkisten, parvellisten asuntojen rakentamisen. Asuntojen koko vaihtelee 16 m<sup>2</sup> - 29 m<sup>2</sup> yhden hengen huoneista >30 m<sup>2</sup> kahden hengen huoneisiin. Kaikki asunnot on varustettu kylpyhuoneella ja pienellä keittotilalla. Esteettämiä asuntoja on 9 kpl, ja ne on sijoitettu saavutettaviksi B-portaan hissiyhteyden kautta. Esteettömille asunnoille on myös varattu tavallista suuremmat irtaimistovarastot kellariin.

Jokaisessa kerroksessa on yhteiskeittiö ja oleskelutila yhteisöllisempää ruuanlaittoa ja oleskelua varten. Toisen kerroksen yhteistiloja ovat lisäksi ryhmähuone, lukusali ja lounge sekä muita kerroksia suurempi yhteiskeittiö. Saunatilat rakennuksesta luonnollisesti myös löytyvät - ne on sijoitettu kolmanteen kerrokseen, ja niistä on yhteys sisäpihan katetulle terassille. Kaupungin kattojen tasalla ullakkokerroksessa on toinen yhteiskäyttöinen terassi. Yhteistilojen runsaalla määrällä halutaan paitsi kannustaa yhteisöllisyyteen, myös kunnioittaa ja noudattaa edellä kuvattua ylioppilastalon alkuperäistä ajatusta ylioppilaskodista, jossa on "lukukammionsa ja yhteinen seurustelutilansa".

Asumista palvelevat tilat on sijoitettu kellariin. Siellä sijaitsevat irtamisto- ja ulkoiluvälinevarastot, mm. tilat 214 polkupyörälle. Kellariin on helppo hissiyhteys B-portaan hissillä Pohjoisen Rautatiekadun puolelta. Talopesuloita ja kuivaushuoneita rakennuksessa on kaksi: kellarissa ja 2. kerroksessa.

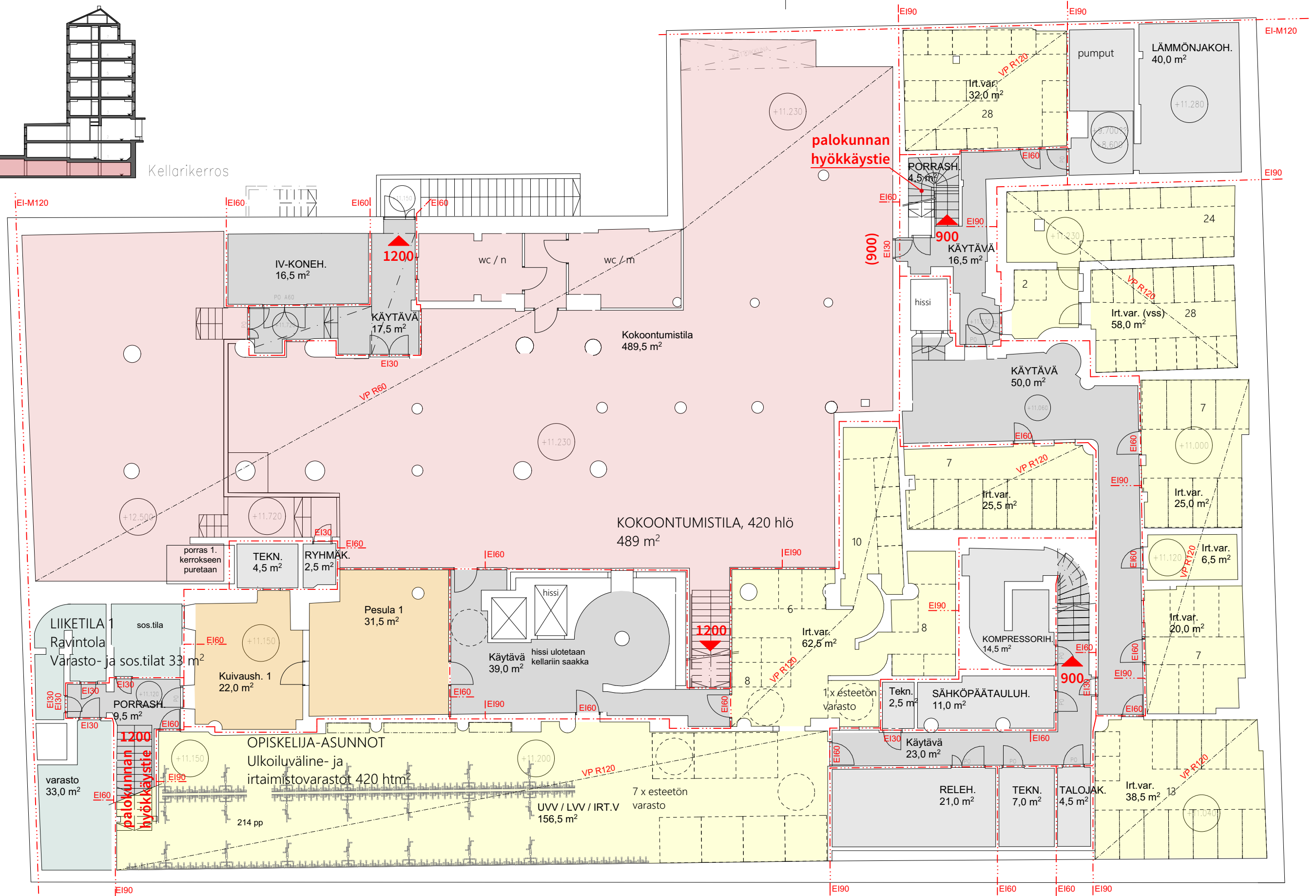
Alkuperäissuunnitelmien ruokasali ja kabinetit löytyvät uudesta versiosta 2000-luvulle päivitettyinä: ryhmähuone, kerroskeittiö ja oleskelutila.

Uusi kampusalue Otaniemessä tulee edesauttamaan opiskelijoiden ammatillisia ja uraan liittyviä kohtaamisia - startupit ja muu `pöhinä` keskittyy sinne, missä muutkin opiskelijat päivänsä viettävät. Tämän vuoksi niille ei ole varattu tiloja keskustan asuintaloon.

KY-Säätiöllä on tavoitteena 2020-luvun opiskelija-asuintalo, jossa rakennus tarjoaa mahdollisuuden moderniin yhteisöllisyyteen. Mikäli 2. kerrokseen sijoitettaisiin ulosvuokrattavia tiloja, se pakottaisi kiinteistönomistajan taloudellisista syistä luopumaan yhteistiloista muissakin kerroksissa maksimoimalla asuntojen määrän, ja niin ollen vuokratuoton. Konsepti modernista opiskelija-asuintalosta vesittyisi, ja tuloksena olisi aivan tavallinen asuinkerrostalo.

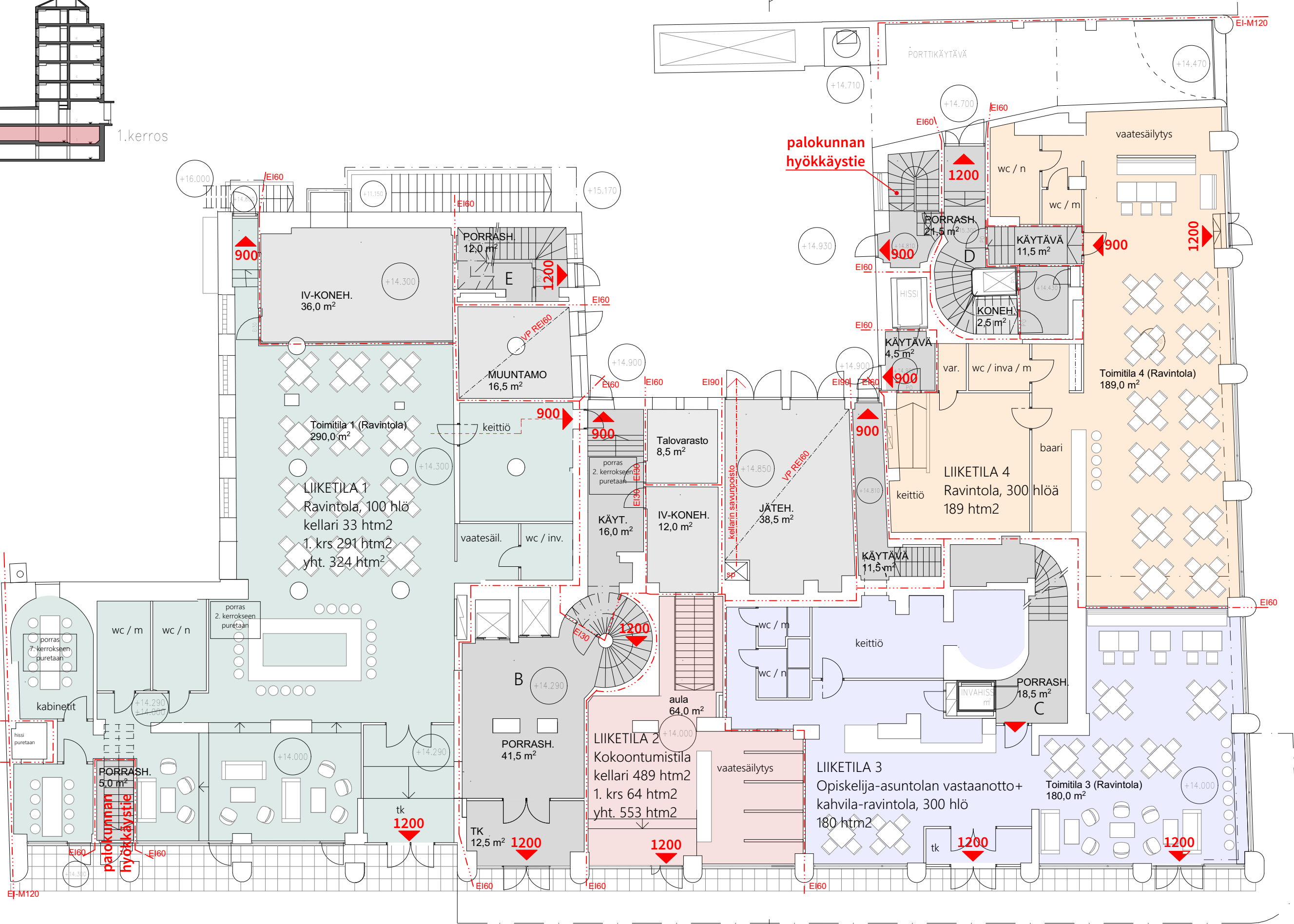
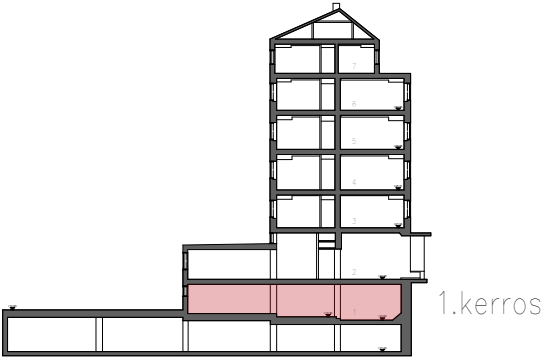
Luonnosten pohjalta kadunpuoleisiin julkisivuihin kohdistuu vähäisiä luvanvaraisia muutoksia: katutaso ovi- ja ikkunamuutoksia, terassien kaidemuutokset sekä valomainosmuutokset. Pihan puolelle tarvitaan julkisivumuutoslupa muutaman ikkuna-aukon suurentamiseksi ja uusien rakentamiseksi, lasitiili-ikkunoiden osittaiseksi muuttamiseksi tavallisiksi ikkunoiksi sekä ensisijaisesti varapoistumistienä käytettävien parvekkeiden rakentamiseksi.



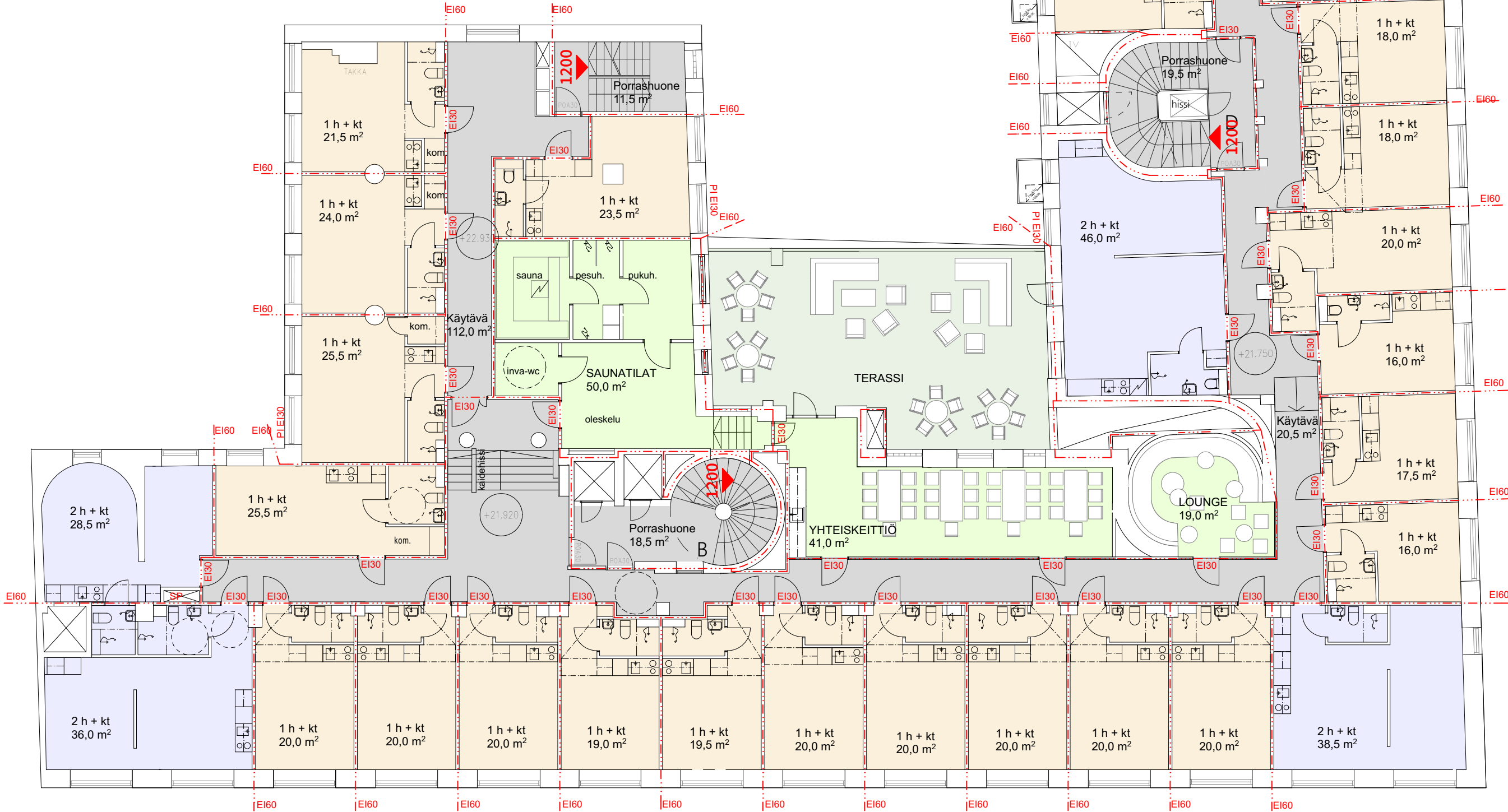
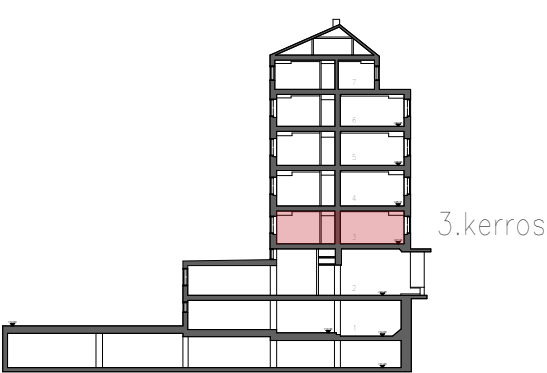


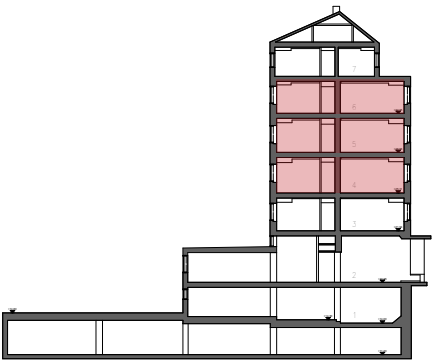
**Opiskelija-asunnot**  
**Kellarikerros**  
4.12.2018

**Jones Lang LaSalle Finland Oy**  
Keskuskatu 5 B 6. krs, 00100 Helsinki  
+358 20 761 9960 | [www.jll.fi](http://www.jll.fi)

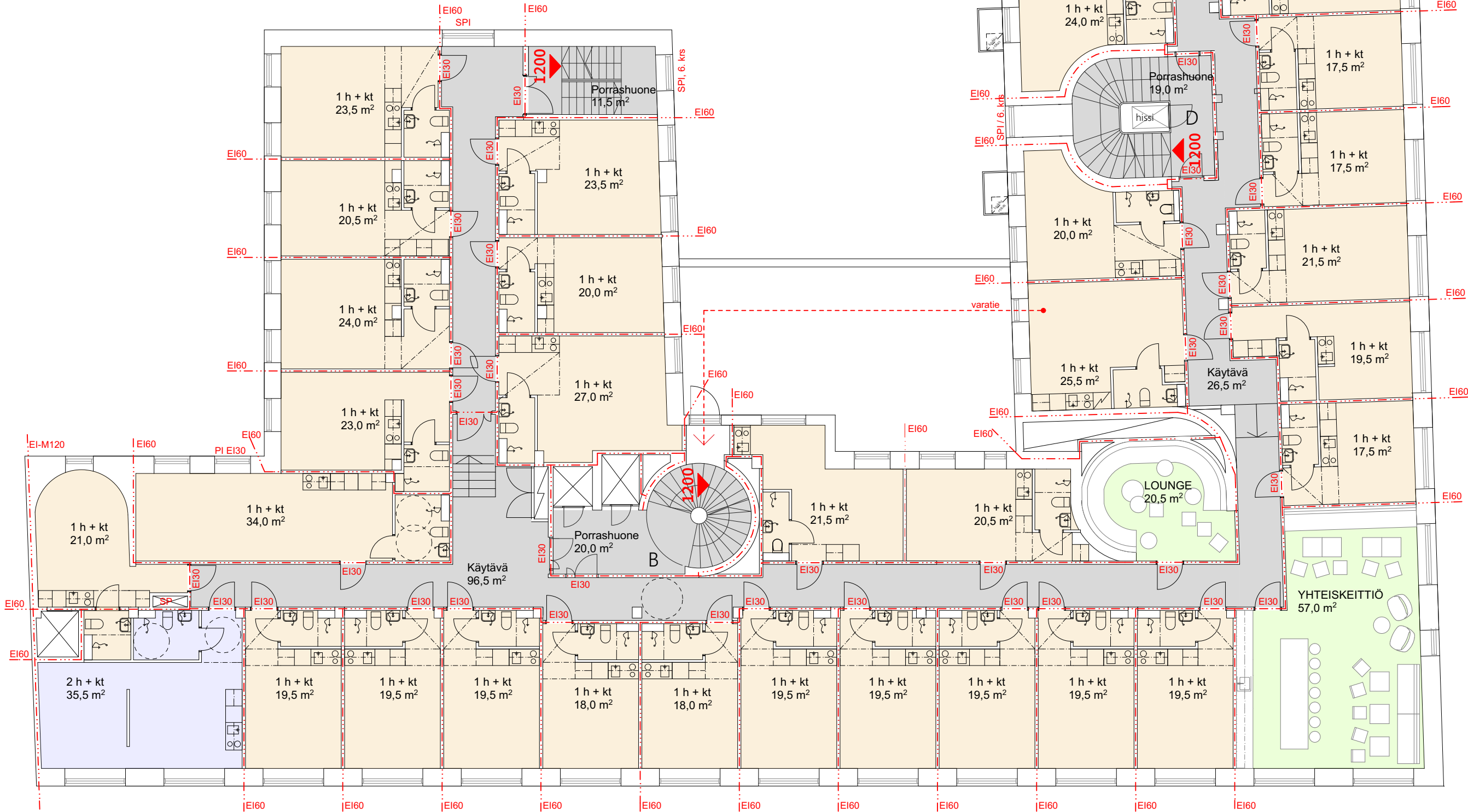


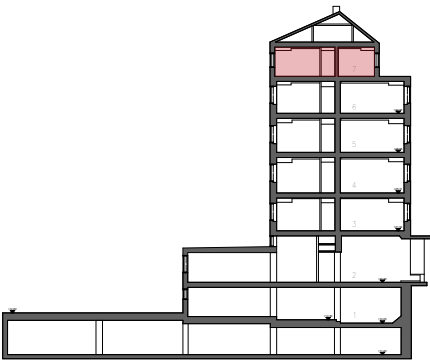






4-6.kerros





Ullakko

