

KORKEAVUORENKATU 21

HANKKEEN YLEISKUVAUS, liite poikkeamishakemukseen

Roomy oy on solminut kesällä 2014 esisopimuksen Senaatti-kiinteistöjen kanssa Korkeavuorenkatu 21:n kiinteistön ostosta ja tämän jälkeen aloittanut rakennuksen tulevan käytön ja muutostöiden suunnittelun. Suunnittelutyössä on lähtökohtana tiivis yhteistyö eri viranomaistahojen kanssa sekä rakennuksen rakennustaiteellisten, historiallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen kunnioittaminen ja korostaminen tulevassa käytössä.

Kiinteistöstä tullaan luomaan korkealaatuinen asuinrakennus, jossa asukkaille tarjotaan kaupunkiasumisen palveluja. Erityisesti pohjakerroksen uusien liiketilojen avulla tullaan elävöittämään Etelä-Helsingin kaupunkiympäristöä laajemmin, erityisesti Korkeavuorenkadun eteläosien yhteyttä keskustan alueisiin, sekä Punanotkon katua yhdessä ympäristön muiden toimijoiden kanssa. Osana uudenaikaista kaupunkiasumista kiinteistöön tulee tilaa säästävä automaattinen pysäköintijärjestelmä.

RAKENNUKSEN KÄYTTÖHISTORIAA

Korkeavuorenkatu 21 on valmistunut asuinrakennukseksi vuonna 1889. Se oli valmistuessaan yksi Helsingin suurimmista asuinrakennuksista ja se tunnettiin rakennuttajansa, tehtailija Per Erik Färlanderin, mukaisesti Färlanderin talona. Rakennuksen on suunnitellut rakennusmestari-arkkitehti on Axel Högberg, joka oli muuttanut Färlanderin tavoin Ruotsista Suomeen muutamaa vuotta aiemmin.

Rakennus toimi asuinrakennuksena 25 vuotta. Tänä aikana se oli vaihtanut omistajaa jo kolme kertaa. Vuonna 1904 Venäjän valtio osti rakennuksen ja se alkoi vaihteittain muuttua virastokäyttöön. Rakennuksessa toimi santarmihallitus esikuntineen sekä tsaarin poliisin Ohranan Suomen osasto. Taloa alettiin kutsua Ohranan taloksi. Talossa oli edelleen myös asuntoja pääasiassa armeijan upseereille.

Vuonna 1918 rakennus siirtyi sotasaaliina Suomen valtiolle. 1920-luvun alussa rakennus otettiin puolustusministeriön ja yleisesikunnan käyttöön ja se muutettiin kokonaan virastokäyttöön lukuun ottamatta (pihasiiven) ullakon asuinhuoneita, joissa vielä 1980-luvulla asuttiin. Näiden lisäksi talossa on toiminut mm. Puolustusneuvosto marsalkka Mannerheimin johdolla sekä Rajavartiolaitos.

Vuoden 1980-lopulla rakennus on kokenut suuria muutoksia peruskorjauksen yhteydessä. Muun muassa alkuperäinen pihasiipi on purettu ja korvattu uudella toimistosivellä ja pihan alle on rakennettu auditorio- ja varastotiloja. Muutoksen arkkitehtina on ollut Arkkitehtuuritoimisto Pirkko ja Arvi Ilonen.

Vuonna 2012 rakennus on jäänyt tyhjilleen, kun Rajavartiolaitos on muuttanut uusiin tiloihin Kalasatamaan. Nyt valtio on luopumassa rakennuksesta ja palautuu yksityiseen omistukseen ja asuinkäyttöön.

(Arkkitehtitoimisto ark-byroo on laatinut kattavan rakennushistoriallisen selvityksen rakennuksesta pvm 27.9.2013. Tätä aiemmin rakennushistoriaa on tutkinut Matti Kulovesi vuoden 1985 proseminaariesitelmässään sekä Pöyry Finland Oy / Eeva Kyläkoski Uudemman rakennushistorian selvityksessä pvm 12.3.2012)

KAAVA JA RAKENNUSSUOJELU

YLEISKAAVA

Tontti kuuluu nykyisessä yleiskaava 2002:ssa kerrostalovaltaiseen alueeseen, asuminen/toimitila, jota mm. kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistyskäyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön. Uuden yleiskaavan kaupunkikaava-luonnoksessa 16.12.2014 tontti kuuluu kantakaupunkiin, keskusta-alueeseen, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava

ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla.

ASEMAKAAVA

Tontin voimassa oleva asemakaava (tunnus 9147) on vuodelta 1987. Asemakaava on laadittu 1980-luvun lopun peruskorjaus- ja muutostöitä varten.

Tontti on asemakaavassa merkitty yleisten hallinto- ja virastorakennusten hallintoalueeksi (YH).

Rakennusoikeudeksi on osoitettu katurakennuksen osalle 5920 m² ja pihasiivelle 1450 m². Rakennusalat on esitetty vanhan osan sekä laajennusosan ulkoseinien linjojen mukaiselle alueelle. Lisäksi pihasiiven kellaritilaan saadaan sijoittaa kerrosalan lisäksi enintään 225 m² päätearkisto-, kokous- ja teknisiä tiloja ja pihakannen alle maanalaiseen tilaan tontin käyttötarkoitukseen liittyviä varasato-, kokous- ja teknisiä tiloja kerrosalan lisäksi enintään 330 m². Myös ullakolle saa sijoittaa kerrosalan lisäksi 100 m² suuruisen saunatilaa rakennuksen henkilökuntaa varten. Ullakolle saa sijoittaa tontin käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Tontille on sijoitettava vähintään ja saadaan sijoittaa enintään 8 autopaikkaa, jotka saa sijoittaa pihamaalle.

Mikäli tontin rajalla olevan rakennuksen seinä ei rajaudu naapuritontin rajalla olevan rakennuksen seinään, on se käsiteltävä julkisivun tavoin ja siihen voidaan sijoittaa ikkuna-aukkoja. (Näin on tehty pihasiiven etelä- ja itäisivuilla.)

Rakennuksen vanha osa on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1: Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevat katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.

SUOJELU LAILLA

Rakennus on lisäksi kokonaisuudessaan suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla (nykyään sovelletaan asetusta 480/1985). Kaikki rakennuksen korjaus- ja muutostyöt on tehtävä Museoviraston hyväksymällä tavalla.

Ympäristöministeriö on antanut Senaatti-kiinteistöjen pyynnöstä oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain (973/2002) 12 pykälän mukaisen lausunnon kohteen luovutukseen liittyen (Dnro YM13/539/2013). Ympäristöministeriö on puolestaan pyytänyt ja saanut aiheesta Museoviraston lausunnon (Dnro MV/29/05.01.01/2013).

Lausuntojen perusteella kohteen luovuttaminen pois valtion omistuksesta ei vähennä sen arvoa tai heikennä sen vaalimisen edellytyksiä. Kohteen riittävä suojelutaso ja kohdentuminen voidaan määrittää rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) tai maankäyttö- ja rakennuslain (139/1999) nojalla.

SUUNNITTELURATKAISUT

Vuosikymmenien virastokäyttö on karsinut sisätilojen koristeellisuutta mutta säilyttänyt kantavat rakenteet ja tilasarjat varsin ehjinä. Rakennus on jo ennen 1920-lukua muuntunut luontevasti virastorakennukseksi, kun rakennusrungon keskivaiheille on järjestetty keskikäytävä asuntojen eteishallien komeroita, kylpyhuoneita ja välieteisiä purkamalla ja aukottamalla huoneistojen välisiä seiniä.

Vanhan rakennuksen osalta (katurakennus) sisätilojen suunnitteluratkaisuissa lähtökohtana on päätilojen, tilasarjojen ja alkuperäisten rakennusosien säilyttäminen tai palauttaminen. Uusiin huoneistoihin saadaan mm. palautettua virastokäytössä suljettuja katupuolen salien välisiä oviaukkoja ja aksiaalisia näkymiä (fiilejä). Erityisesti 3. kerroksen päätiloissa huoneistot noudattelevat alkuperäisiä suuria huoneistokokoja.

Piharakennuksen osalta kantavat rakenteet sekä naapuritontteja vasten olevat julkisivut säilytetään. Kiinteistön oman sisäpihan suuntaan oleva julkisivu uusitaan ja kattomuotoa yksinkertaistetaan. Piharakennuksesta luodaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen, rohkeasti nykyaikaa edustava ”sisäpihan helmi”. Rakennuksessa säilytetään virastoajan keskikäytäväratkaisu, jonka varrelle sijoitetaan rakennuksen runkoon luontevasti sopivia pientasuntoja.

Nykyaikaa edustaa myös automaattinen pysäköintijärjestelmä, jolla pystytään toteuttamaan autopaikkoja kellarikerrokseen ja pihakannen korotukseen vanhan rakennuksen rakenteisiin kajoamatta.

Hankeen merkittävimpiä muutostöimenpiteitä ovat:

- Rakennus muutetaan virastokäytöstä asuinrakennukseksi. Katusiipien osalta kyseessä on käyttötarkoituksen palautus ja pihasiiven osalta käyttötarkoituksen muutos.
- Katutasen tiloja palautetaan liiketiloiksi ja alkuperäiset 1920-luvulla ikkunoiksi muutetut sisäänkäynnit avataan uudelleen.
- Ullakkotilat muutetaan asunnoiksi (ullakkorakentaminen).
- Katurakennuksen pihan puolen kattolapelle avataan terasseja ullakkoasunnoille. Terrassit toteutetaan niin, että vesikaton perusmuoto säilyy.
- Pihasiiven kattolapetta korotetaan sisäpihan puolella. Lappeen harjakorkeus säilyy ennallaan ja korotus jää räystäältä mitattavan 45 asteen kulman alle. Korotuksella ei ole vaikutusta tontin tai naapurien pihojen valaistusolosuhteisiin.
- Pihasiipeä laajennetaan vähäisesti sisäpihan suuntaan ”suoristamalla” ja uusimalla sisäpihan julkisivu.
- Pihakantta korotetaan autopaikkojen toteuttamiseksi sekä pihan oleskelualueen aurinkoisuuden parantamiseksi.
- Pihakannen alla olevaan kellaritilaan sekä pihakannen korotuksen alle pyritään toteuttamaan uusia pysäköintipaikkoja 8-40 kpl. Pihalla nykyisin olevat autopaikat (8 kpl) poistetaan.
- B-portaan yhteyteen rakennetaan uusi hissi (asuinhuoneesta otettuun tilaan)
- Pihajulkisivuihin toteutetaan uusia parvekkeita.
- Kiinteistöön 1970-luvulla rakennettu patteriverkosto puretaan.
- Vanhan rakennuksen puiset välipohjat avataan yläpuolelta, vanhat orgaaniset täytteet vaihdetaan ja välipohjan yläpintaan rakennetaan askelääntä parantava rakenne, johon liitetään lattialämmitys.

KS. erilliset selostukset:

- 06 Selvitys poikkeamisista ja perustelut
- 11-2 Suunniteltu rakennussuojelu
- 11-3 Selvitys pysäköintiratkaisusta
- 11-4 Tontin rajalla olevat ikkunat



Jani Prunnila, arkkitehti SAFA

Helsingissä 11.3.2015