



VUORITALO

KV 2007-1735/541

Tö
19, tiidaksi

HELSINGIN KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

TONTINVARAUSHAKEMUS

Hakemus Esitämme kunnioittaen, että Helsingin kaupunki varaisi allekirjoittaneille perustettavan yhtiön lukuun Käpylästä nk. Vuoritalon rakennuspaikkoineen 1.10.2008 saakka rakennuksen käytön ja kunnostuksen suunnittelua sekä alustavan rakennusluvan hakemista varten.

Olemme valmiit vuokraamaan rakennuspaikan normaalein maanvuokraehdoin ja ostamaan rakennuksen muodolliseen hintaan sitten, kun esittämämme hankkeen rakennusluvan myöntämisestä on riittävä varmuus. Rakennuksen muodollista hintaa perustelemme sillä, että rakennuksen korjaus- ja muutostyökustannukset tulevat arviomme mukaan vastaamaan uudisrakennuskustannuksia.

Hakemuksen taustaksi ja perusteluina esitämme seuraavaa:

Vuoritalo Vuoritalo rakennettiin vuonna 1921 Käpylän Taivaskalliolle Käpylän vapaalokuntaa varten. Arkkitehti Martti Välikankaan suunnitteleman seuratalon rakentaminen jäi puolitiehen, vain näyttämötorniosa valmistui korkean kallion päälle. Torsoksi jääneessä rakennuksessa oli näyttämön lisäksi letkunkuivatustorni sekä ylhäällä parveke, josta vapaalokuntalaiset harjoittelivat hyppyjään. Alimmassa kerroksessa oli kaksi paloautojen tallia.

Rakennus on toiminut niin kirkkona, kouluna kuin konserttitilakin. Se on ollut moneen otteeseen tyhjillään, ränsistynyt pahasti ja myös kokenut useita osittaisia kunnostusyrityksiä. Erikoisen mallinen rakennus on kuitenkin viehättänyt silmää ja pitkällisen keskustelun jälkeen se suojeltiin asemakaavalla vuonna 1991.

Korostamme, että koko olemassaolonsa aikana rakennukselle ei ole pystytty löytämään käyttöä, joka luontevasti soveltuisi sen hyvin erikoisiin tiloihin ja toisaalta kattaisi tarvittavista korjaus- ja muutostöistä aiheutuvat välttämättömät kulut.

Yhteenvedon talon käyttö- ja rakennuslupahistoriasta oheistamme liitteenä.

Allekirjoittaneet

Olemme hollantilainen taiteilijapariskunta. Toisella meistä, Kore Spronkenilla, on suomalainen taiteilijatausta: äiti oli taidemaalari Varpu Tikanoja ja isä on tunnettu ja arvostettu hollantilainen kuvanveistäjä Arthur Spronken. Äidinisä oli taiteenkerääjä, kauppaneuvos Frithjof Tikanoja. Hän perusti Vaasaan Tikanojan taidekoti -museon ja lahjoitti sille taidekokoelmansa.

Viimeisten, yli kahdenkymmenen vuoden aikana olemme toteuttaneet monia rakennusten ja huoneistojen korjausrakentamisprojekteja. Viimeisin projektimme on Maastrichtin keskustassa sijaitseva, vuonna 1920 rakennettu kirkko, jonka ostimme vuonna 2003.

Olemme rakennuttaneet ja kunnostaneet käytöstä pois jääneen kirkon näyttely-, ateljee-, asuin- ja työtiloiksi omaan käyttöömmeh. Tämä rakennus käsittää myös vuokrattavaa näyttelytilaa. Rakennus on juuri valmistumassa ja oheistamme siitä muutaman kuvan.

Vuoritalon toiminta-ajatus

Tarkoituksena on luoda tukikohta Helsinkiin, jotta voisimme harjoittaa taiteilijantyötä paitsi Hollannissa, myös ihailemassamme Suomessa. Ajatuksena on paitsi asua osa-aikaisesti rakennuksessa, myös vuokrata sen tiloja muille taiteilijoille; sekä suomalaisille että hollantilaisille – ajoittain myös muiden maiden taiteilijoille. Samalla ajatuksena on myös järjestää rakennuksessa ja sen piha-alueella taidenäyttelyitä; pyrkimyksenä on luoda korkeatasoinen galleria Vuoritalon alakerran tiloihin.

Vuoritalo on inspiroiva rakennus, joka kunnostettuna soveltuisi erinomaisesti edellä tarkoitettuun kulttuuritoimintaan. Samalla poistuisi se naapurustoa häiritsevä epäsosiaalisten henkilöiden aiheuttama epäsiisteys, joka tällä hetkellä vallitsee Vuoritalon ympärillä.

Toiminta-ajatuksesta on alustavasti keskusteltu osastopäällikkö Marianna Kajantien kanssa Helsingin kaupungin kulttuuriasiainkeskuksesta. Hänen käsityksensä toiminnan luonteesta on myönteinen. Kulttuuriasiainkeskus on mukana sekä käynnistyneessä taiteilijoiden työtilaohjelmassa että kansainvälisessä taiteilijoiden residenssivaihto-ohjelmassa, joiden tavoitteisiin kaavailtu toiminta soveltuu hyvin. Kulttuuriasiainkeskus on jatkossa valmis tekemään yhteistyötä allekirjoittaneiden kanssa esimerkiksi toimimalla tilojen vuokraajana.

Lähtökohtia kunnostukselle

Allekirjoittaneiden ajatuksena on toteuttaa rakennuksen kunnostus siten, että se

- täyttäisi allekirjoittaneiden omat toiminnalliset ja kulttuurilliset tarpeet taiteellisen toiminnan tukikohtana Suomessa
- olisi kustannuksiltaan realistinen
- täyttäisi voimassaolevan asemakaavan vaatimukset tarjoamalla tiloja myös muille taiteilijoille sekä galleriatoimintaan.

Rakennuksen perusongelma on sen korkeus suhteessa pohjapinta-alaan. Kerroksia on tällä hetkellä kolme (neljäs tehtävissä) ja normaalikerroksen kerrosala on vain 138 m², josta porras lohkaisee suuren osan. Ylempien kerrosten käyttö kokoontumistilana tai vastaavana edellyttäisi toista poistumistieporrasta sekä hissiä liikuntaesteisille. Kohtuuttomaksi muodostuvien kustannusten takia ainoaksi toteuttamiskelpoiseksi käyttötarkoitukseksi on näin ollen katsottu ateljeekäyttö.

Suunnitelma

Arkkitehtitoimisto Heikkilä & Kauppinen Oy on laatinut Vuoritalosta käyttöömme liitteenä olevat alustavat luonnospiirustukset, joissa

- alimpaan kerrokseen sijoitetaan näyttelytila, jonne mm. julkisen käytön vaatimat liikuntaesteisten pääsy sekä tarvittavat kaksi uloskäytävää ovat ratkaistavissa; lisäksi tänne sijoitetaan tekniikkatiloja
- toiseen kerrokseen sijoitetaan yksi asunto
- kolmanteen kerrokseen alkuperäisen näyttämön tasoon sijoitetaan ateljeetila, johon liittyy pieni keittokomero ja suihkutila
- rakennettavaan uuteen neljänteen kerrokseen sijoitetaan toinen vastaava ateljeetila; tätä varten rakennetaan uusi betoninen välipohja ja aikanaan romahtaneet porrassyöksyt rakennetaan uudelleen porrashuoneeseen.

Kolme julkisivua palautetaan pääosin alkuperäistä vastaavaan asuun. Pohjoissivulle, jossa on alkuperäinen näyttämöaukko, rakennetaan ateljeiden ikkunat. Julkisivu on todennäköisesti lämpöräpättävä.

Rakennuksessa ei ole vettä eikä viemäriä, jotka on rakennettava. Sen ilmanvaihto- ja lämmityslaitteisto sekä sähköistys on uusittava kokonaan.

Toivomme suunnitelmamme tyydyttävän Kiinteistölautakuntaa; olemme myös valmiita antamaan tarvittavia lisäselvityksiä asiassa.

Maastricht 5.9.2007


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kore Spronken


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Marjori Overdijk

Spronken-Overdijk
Sterreplein I
6221am Maastricht
Holland
spronken-overdijk@hetnet.nl

Lisätiedot Suomessa:

Marja Heikkilä-Kauppinen, arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Heikkilä & Kauppinen Oy
Kalevankatu 31; 00100 Helsinki
puhelin (09) 6933 866, faksi (09) 6933 865, gsm 050 3319 365
ark@heikkila-kauppinen.fi

- Liitteet 1. Vuoritalon käyttö- ja rakennuslupahistoriaa 1922–2007
2. Pinta-alalaskelmat
3. Asemapiirrosluonnos 1:500
4. Pohjapiirrosluonnokset 1:200
5. Leikkausluonnokset 1:200
6. Julkisivuluonnokset 1:200
7. Valokuvia kirkkosaneerauksesta Maastrichtissa

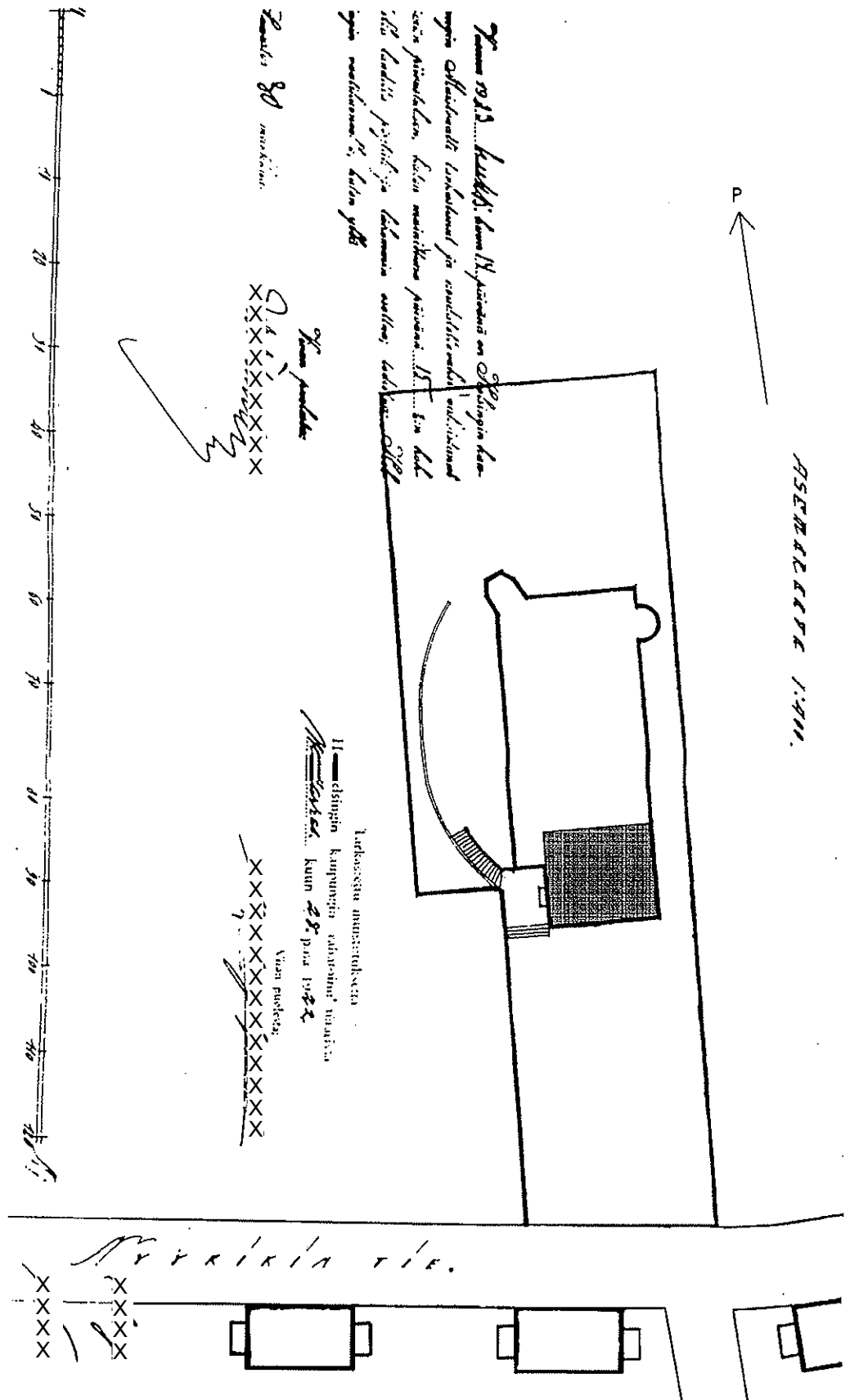
VUORITALON KÄYTTÖ- JA RAKENNUSLUPAHISTORIAA 1922–2007

- 1922 Tontti (25802/1) vuokrattiin alunperin Käpylän Seuratalo Oy:lle Käpylän VPK:ta varten. Rakennuslupa myönnettiin palokunnantalolle, suunnittelijana oli arkkitehti Martti Välikangas, joka myös suunnitteli 1920-luvulla valmistuneen Puu-Käpylän rakennukset. Seuratalosuunnitelmaan kuului mittava juhlasali näyttämötorneineen ja orkesterisyvennyksineen, kalusto- ja varastotilat sekä letkutorni. Koska mm. osa osakkeita merkinneistä jätti osuutensa maksamatta, vain näyttämötorniosa toteutettiin.
- Näyttämötornin valmistuttua Käpylän ensimmäinen kansakoulu aloitti siellä toimintansa. Talo on tiettävästi toiminut myös teatterina, seuratalona, tanssipaikkana, lastentarhana ja kirkkona.
- 1939 VPK:n toiminta siirtyi varsinaiselle paloasemalle.
- ≈ 1945 Sotien jälkeen rakennus siirtyi SKDL:n haltuun ja siitä muodostettiin kiinteistöosakeyhtiö.
- 1951 Käpylän Vuoritalo Oy:lle myönnettiin rakennuslupa "sisustaa rakennus olennaisesti toisin sekä julkisivujen muutos". Talosta oli suunniteltu nelikerroksinen toimitilarakennus, jossa oli toimisto- ja kerhotilaa, voimistelusalii sekä yksi asunto. Suunnittelijana C.G. Jacobsson. Suunnitelma ei toteutunut.
- ≈ 1981 Ensimmäinen kunnostuskehotus rakennusvalvontavirastolta.
- 1985 Kunnostuskehotus rakennusvalvontavirastolta silloiselle omistajalle Käpylän Vuoritalo Oy:lle; kehotusta ei noudatettu, koska yhtiö oli varaton.
- 1985–86 Vesikatto sortui osittain ja ylin välipohja sekä portaikon yläosa romahtivat.
- 1986 Loppuvuodesta taloon muutti Vox Populi ry, joka halusi vuokrata ja kunnostaa rakennuksen; myöhemmin myös NYT-teatteri.
- 1987 Kaupunki irtisanoi tontin vuokrasopimuksen; vuokraehtojen mukaan tontti oli luovutettava takaisin tyhjänä.
- 1987 Rakennusvalvonnalta uusi määräaika ja uhkasakko kunnostuskehotukselle.
- 1988 Erinäisten vaiheiden jälkeen kaupunki osti rakennuksen purkaakseen sen. Kauppasummalla kuitattiin suorittamatta jääneet maanvuokrat.
- 1987–88 TTK:n Täydennyskoulutuskeskuksen pitkän korjausrakentamiskurssin KOR 87-88 osanottajista koostunut työryhmä, arkkitehdit Anneli Hellsten, Ritva-Liisa Kalliokoski, Kaisa Nuikkinen ja Leni Pakkala sekä sisustusarkkitehti Jatta Karanko tekivät harjoitustyönään ansiokkaan selvityksen Käpylän Vuoritalosta.

- 1989 Käpylä-Seura ry esitti Uudenmaan lääninhallitukselle rakennuksen suojelua rakennussuojelulain nojalla. Lääninhallitus edellytti suojelun ratkaisemista asemakaavanmuutoksen yhteydessä. Kaupunki pani kaavanmuutoksen vireille.
- 1990 Kaupunki vuokrasi rakennuksen Käpylä-Seura ry:lle käytettäväksi ja muutettavaksi vuokralaisen ylläpitämäksi Käpylän nuoris- ja kulttuuritaloksi edellä mainitun arkkitehtiryhmän KOR 87-88 laatiman selvityksen pohjalta.
- 1990 Kaupungille myönnettiin rakennuslupa rakennuksen romahtaneen vesikaton uusimiseen ja työ myös toteutettiin. Tässä yhteydessä kattomuoto jonkin verran muuttui ja katon yläpuolinen savupiipunosa poistettiin. Suunnitelman laativat Arkkitehtitoimisto Ville Wegelius Ky ja Rakennusinsinööritoimisto P & T Jauhainen Oy.
- 1991 Asemakaavan muutos vahvistettiin 29.8.1991. Rakennuksella ollut oma korttelialue ja tontti poistettiin kaavasta, tilalla on Nyyrikinpuistoon sijoitettu rakennusala **yy**, jolle kaavamääräyksen mukaan "saa sijoittaa kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja". Lisäksi rakennusalalla on seuraava suojelumääräys **sr-2**:
"Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on pakottava syy. Rakennuksen ulkoasua koskevien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua rakennuksen tyyliin soveltuvalta tavalla."
- 1992 Rakennuslupa Käpylän nuoris- ja kulttuuritaloksi. Arkkitehti- ja sisustusarkkitehtitoimisto Nuikkinen & Haikala laati suunnitelman Käpylä-Seura ry:n toimeksiannosta. Rakennukseen oli suunniteltu 81 m²:n korkea sali, jossa oli parvi sekä ulkopuolinen toinen poistumistieporras ja kaidehissi. Alimmassa kerroksessa sijaitsivat eteis- ja kerhotila sekä kahvio, toisessa kerroksessa kuvataideverstas ja kaksi musiikin harjoitteluhuonetta.
- 1993 Käpylä-Seura ry teetti salin puisen välipohjan uusimisen betonirakenteiseksi ja rakennutti romahtaneen portaan yläosan paikalle betonirakenteisen iv-konehuonetilan. Työt eivät edistyneet pitemmälle, ja Käpylä-Seura:n ja Helsingin kaupungin välillä oli tulkintaerimielisyyksiä kustannusten jaosta.
- 1997 Rakennuslupa raukesi.
- 2000 Käpylä-Seura ry irtisanoi vuokrasopimuksen.
- 2000 Illuusio Oy tutki mahdollisuuksia vuokrata rakennus 15–20 vuodeksi. Tarkoituksena oli kunnostaa se lasten fantasia- ja elämystilaksi, nukke- ja kesäteatteriksi, näyttelytilaksi ja asukas- sekä yritystilaisuuksien pitopaikaksi. Samalla se olisi toiminut yrityksen tukikohtana. Suunnitelma ei realisoitunut.
- 2000–2005 Em. Illuusio Oy:n lisäksi moni muukin taho selvitteli rakennuksen korjausmahdollisuuksia lähinnä asuinkäyttöön ja toimistotiloiksi. Kaikki suunnitelmat kuitenkin raukesivat ennakoituihin kustannuksiin ja/tai lopputuloksen epäkäytännöllisyyteen.
- 2002 Kaupunki vuokrasi Vuoritalon PUNK ry:lle (Pääkaupunkiseudun underground-nuorisokulttuuriyhdistys). Vuoritalolla toimi kolme bändiharjoitustilaa, pöytäjalkapallosaluuna sekä PUNK ry:n ja Anarkistisen Toiminnan toimistot.
- 2006–2007 Toiminta Vuoritalolla loppui 30. huhtikuuta 2006, jonka jälkeen talo on ollut tyhjiillään.

VUORITALO

3.9.2007 LIITE I



Rakennusluvan asemapiirros, hyväksymisleima vuodelta 1923,
 arkkitehti Martti Välikangas. Toteutunut osa Käpylän Seuratalosta (Vuoritalo) rasteroitu.

VUORITALO

10.8.2007

LUONNOSALUEKSI N 300 m²
KERROSALA N 450 m²

BRUTTOALA ≈ 575 m² (kaikki 4 kerrosta + portaat ja välitasanteen tekn. tilat)

HUONEISTOALA

-	1 krs	näyttelytila	≈ 84 m ²
-	2 krs	asunto 4h+k	≈ 102 m ²
-	3 krs	ateljee	≈ 92 m ²
-	4 krs	ateljee	≈ 96 m ²

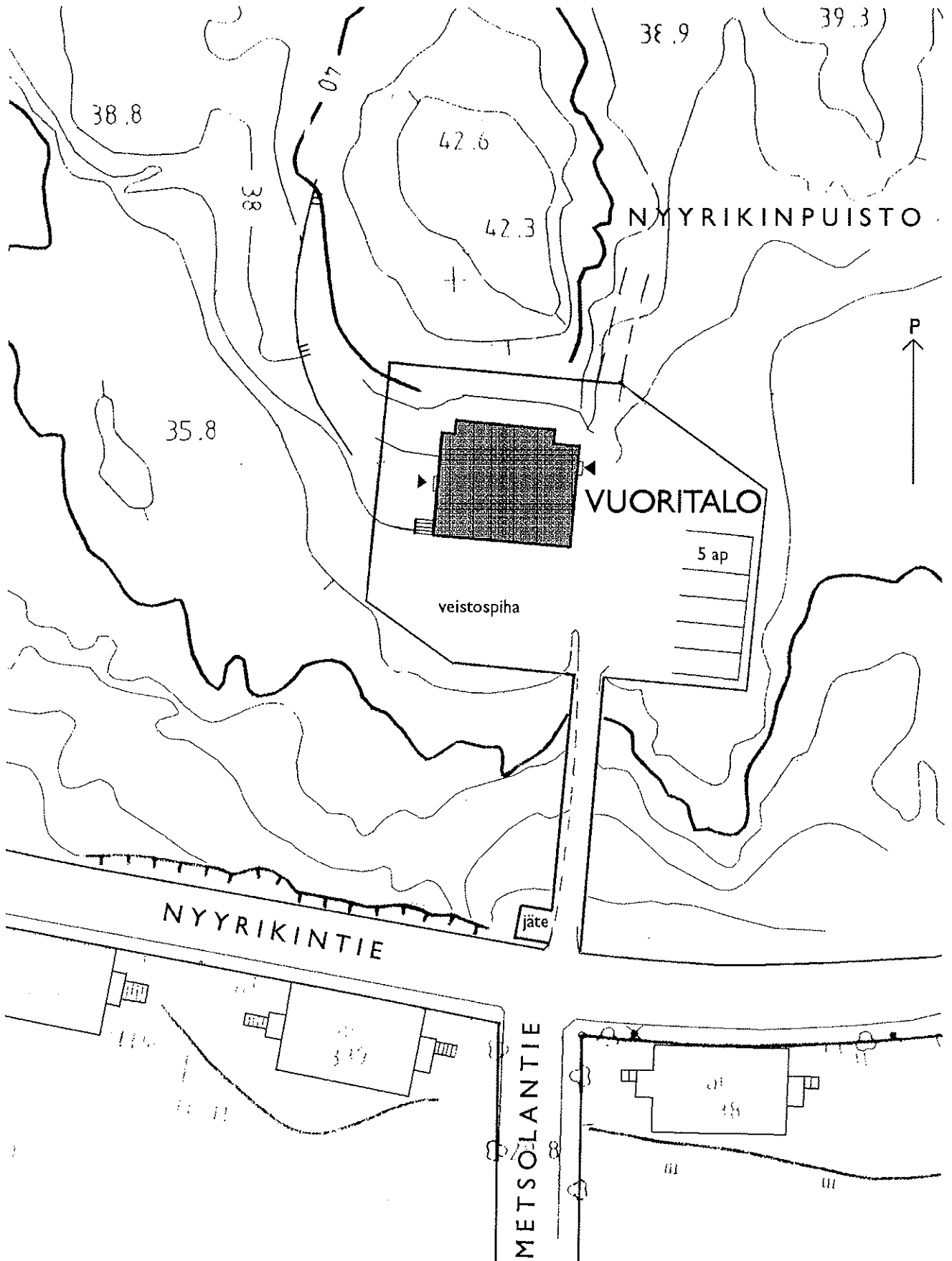
Huoneistoala yhteensä ≈ 374 m²

-	1 krs	lämmönjako+sähkö	≈ 7 m ²
-	1 krs	tekniikkatila + varasto	≈ 5 m ²
-		välikerros porrastasanteella (iv)	≈ 8 m ²

20 m²

Huoneistoala + tekn tilat 394 m²

Huom. Pinta-alat on laskettu laadituista luonnoksista. Rakennuksen saatavissa olleet vanhat piirustukset eivät ole mittatarkkoja.
Taloa ei ole kokonaisuudessaan mitattu, mutta ulkomitat ja joitakin oleellisia päämittoja sisältä on tarkistettu paikalta.



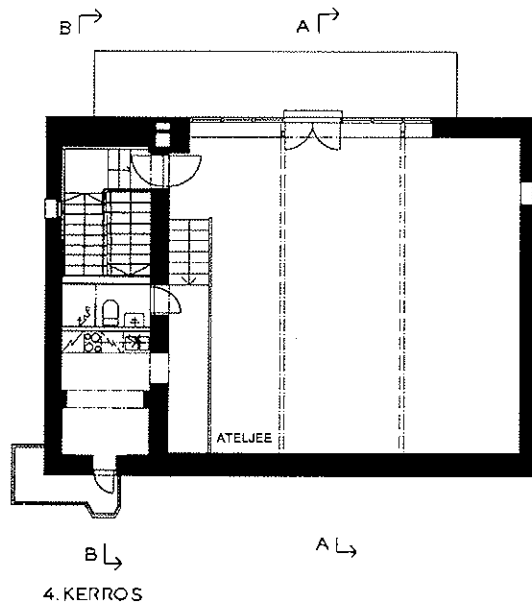
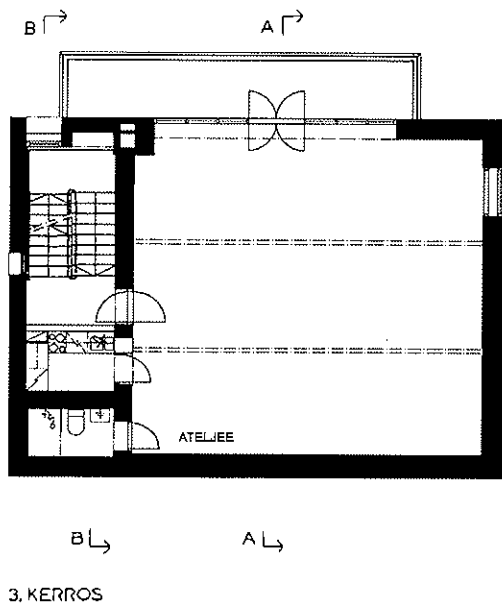
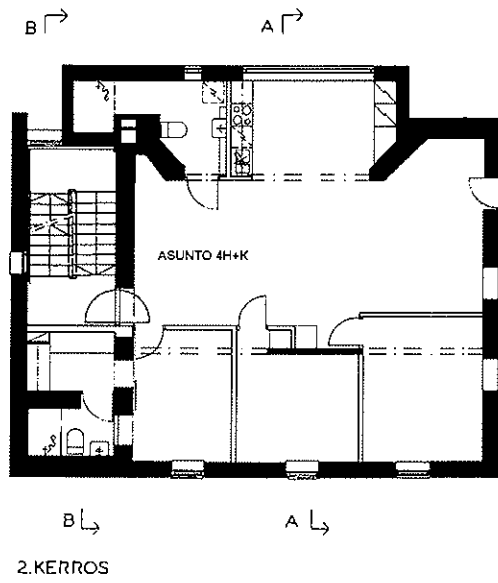
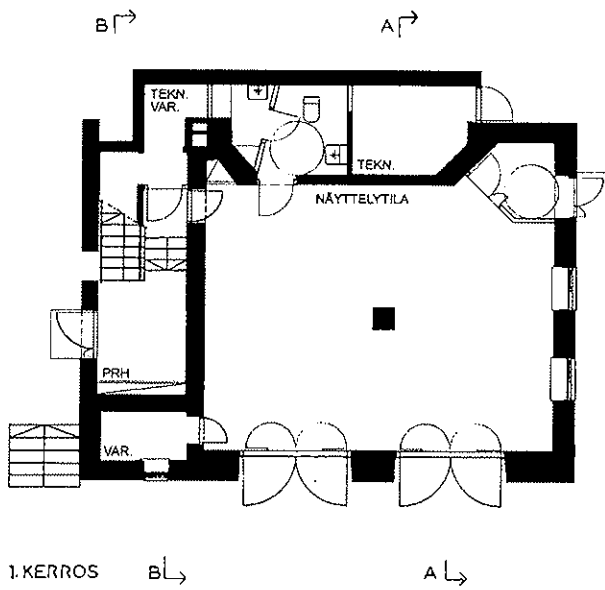
VUORITALO

ASEMAPIIRROS 1:500 LUONNOS 10.8.2007

© ARKKITEHTITOIMISTO HEIKKILÄ & KAUPPINEN OY

KALEVANKATU 31
00100 HELSINKI

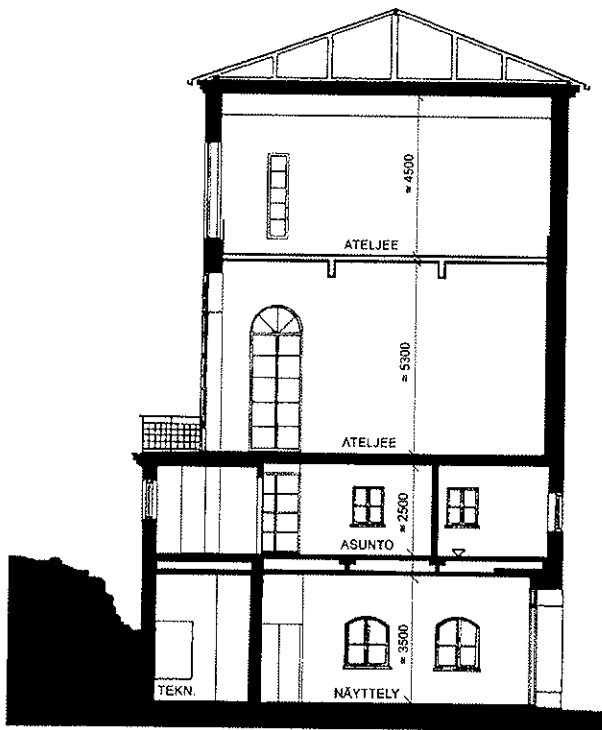
PUHELIN 09-6933 866 FAKSI 09-6933 865
ark@heikkila-kauppinen.fi



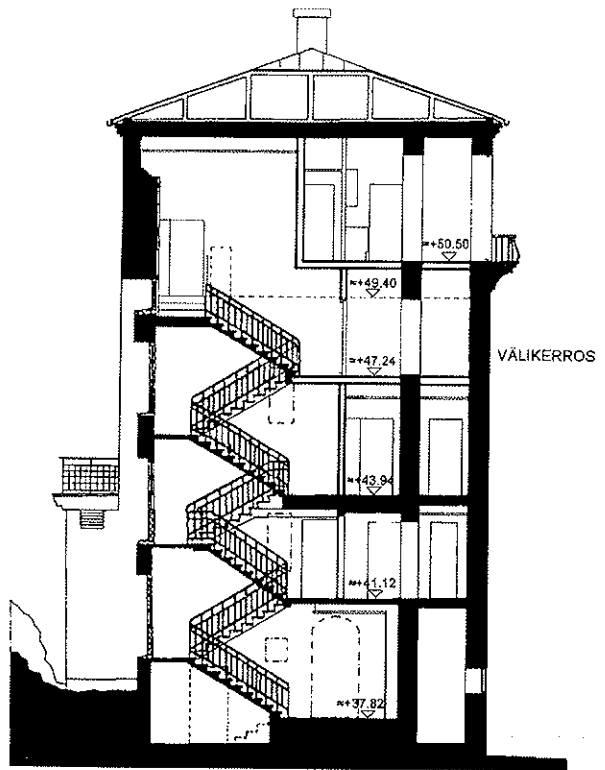
VUORITALO

POHJAPIIRROKSET 1.-4. KRS 1:200
 LUONNOS 10.8.2007

© ARKKITEHTITOIMISTO HEIKKILÄ & KAUPPINEN OY
 KALEVANKATU 31 PUHELIN 09-6933 866 FAKSI 09-6933 865
 00100 HELSINKI ark@heikkila-kauppinen.fi



A-A



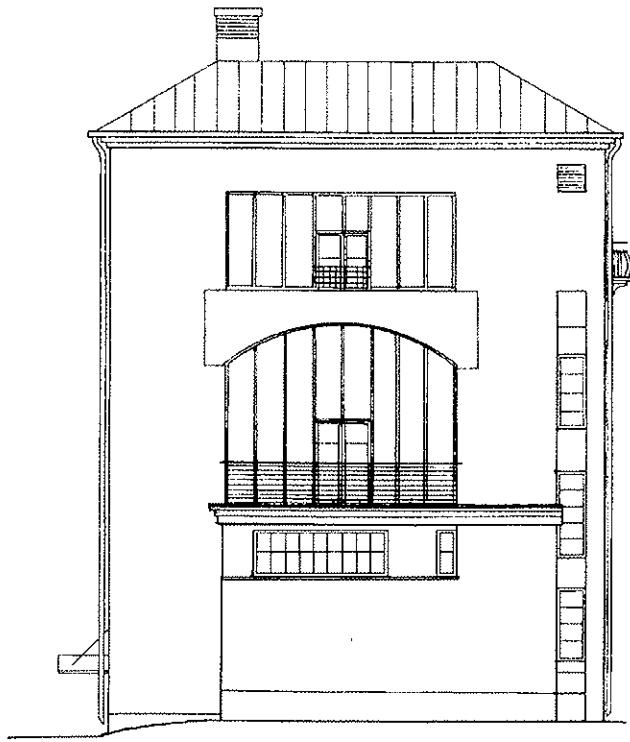
B-B

VUORITALO

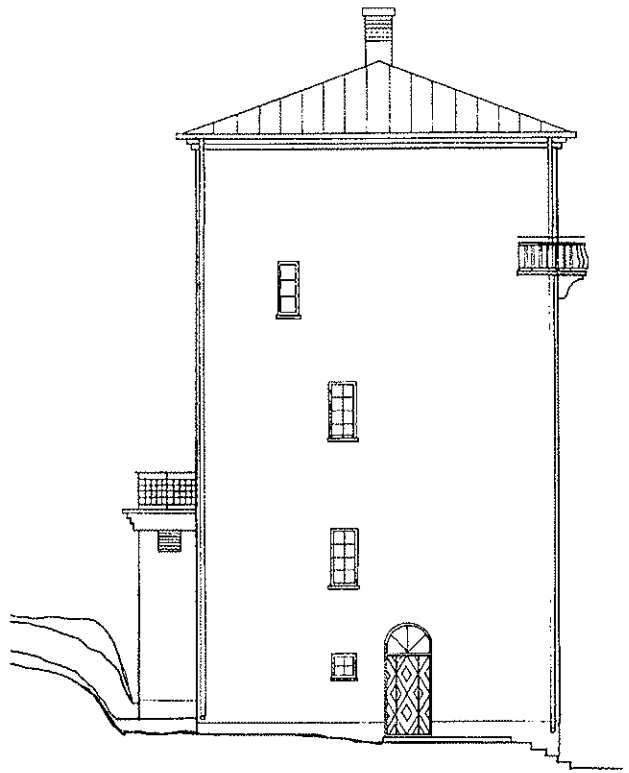
LEIKKAUKSET A-A JA B-B
LUONNOS

1:200
10.8.2007

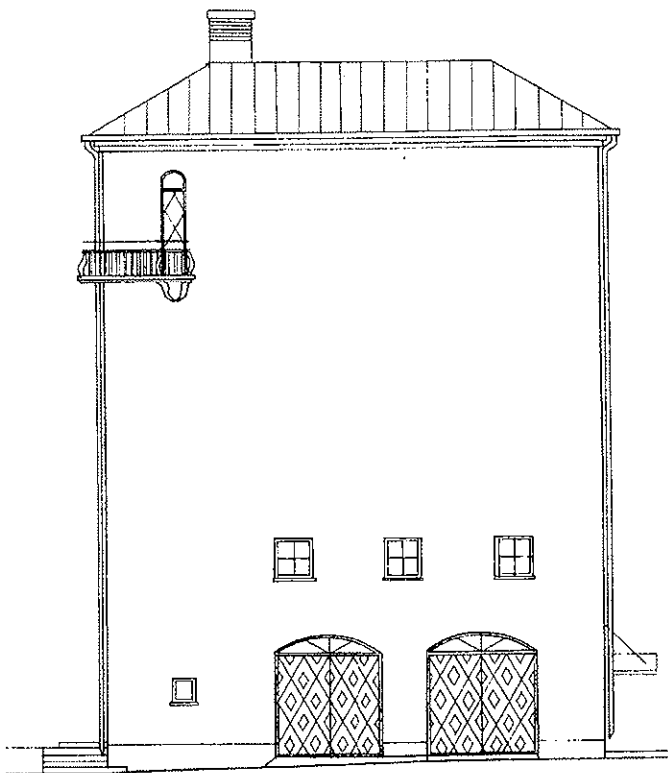
© ARKKITEHTITOIMISTO HEIKKILÄ & KAUPPINEN OY
KALEVANKATU 31 PUHELIN 09-6933 866 FAKSI 09-6933 865
00100 HELSINKI ark@heikkila-kauppinen.fi



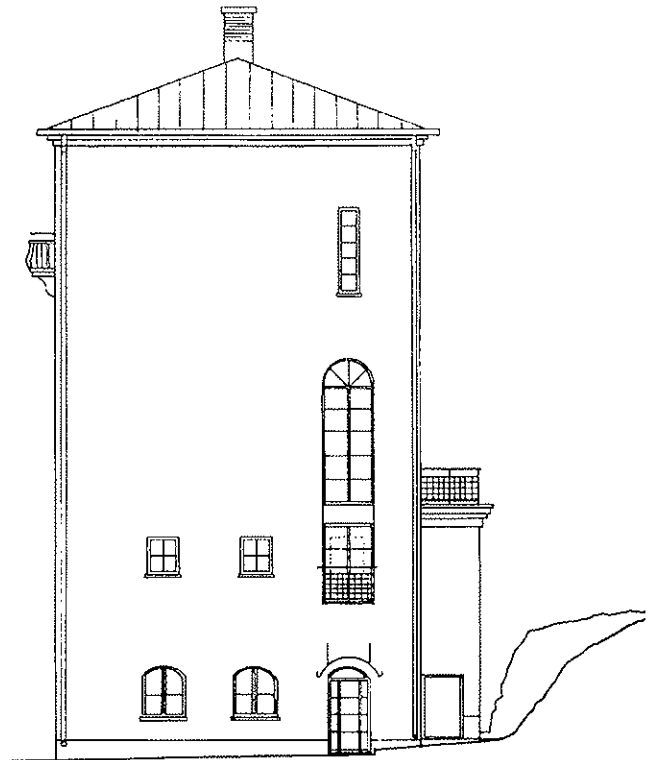
POHJOISEEN



LÄNTEEN



ETELÄÄN



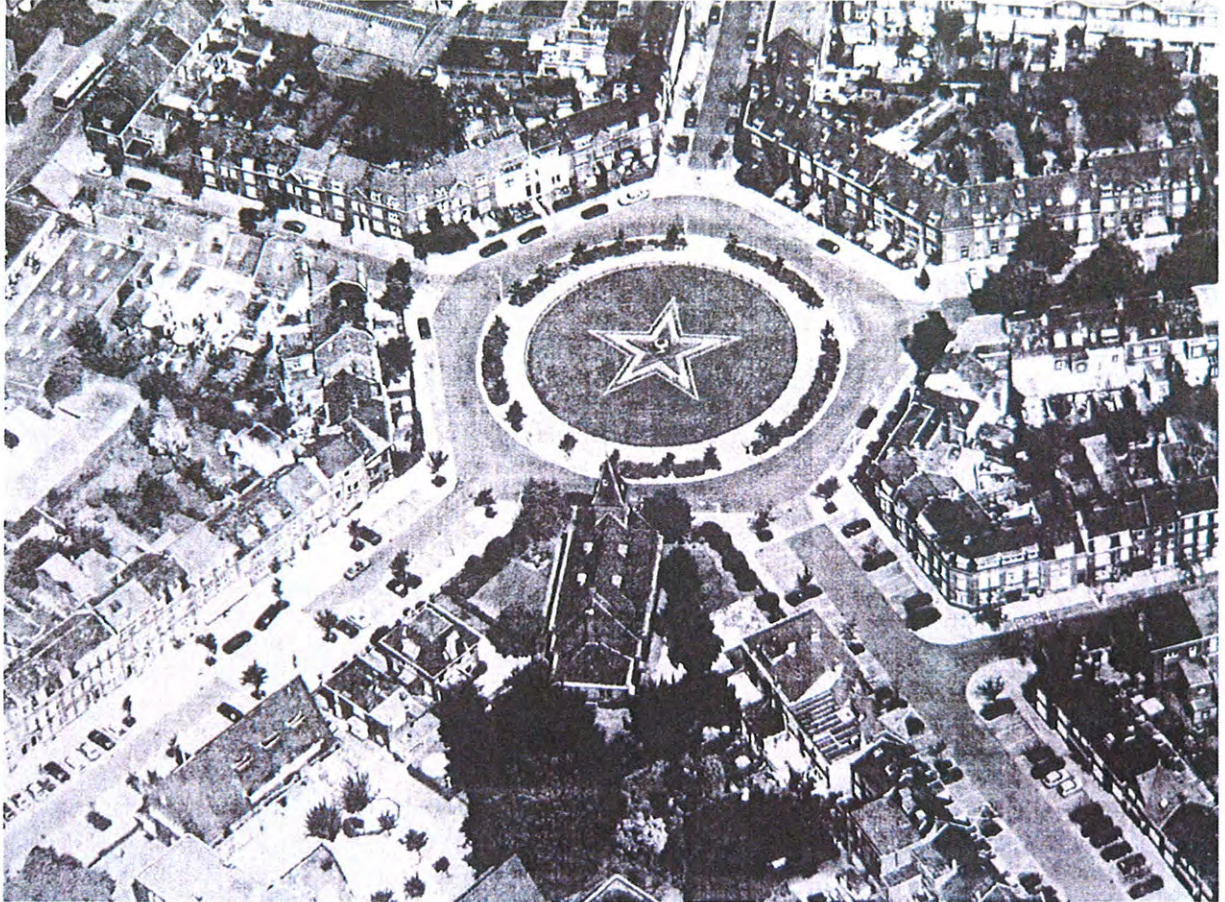
ITÄÄN

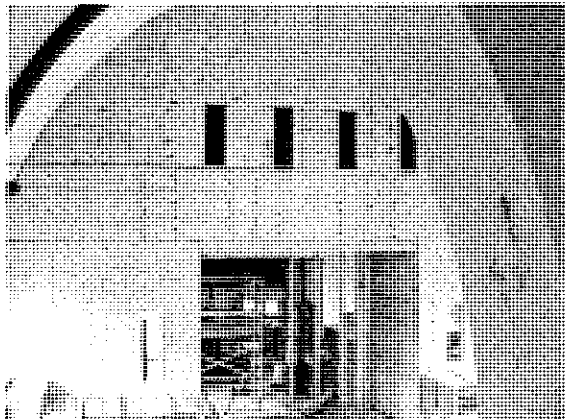
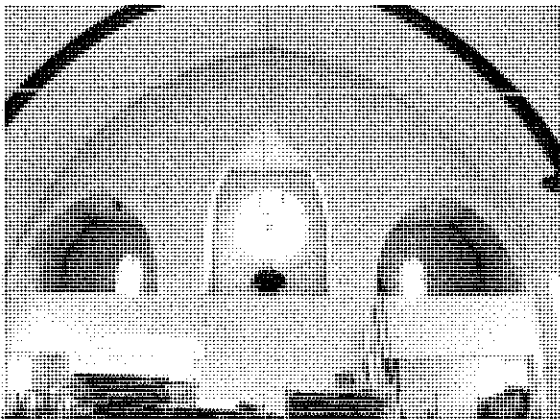
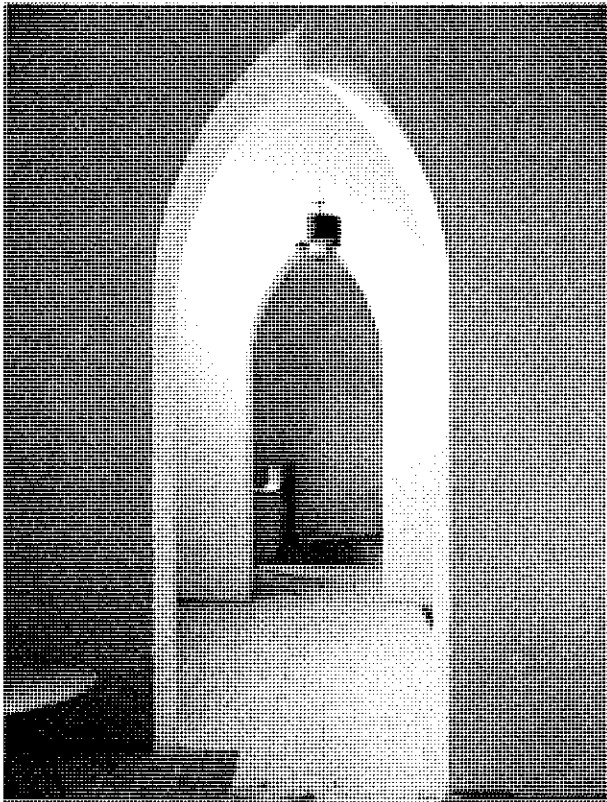
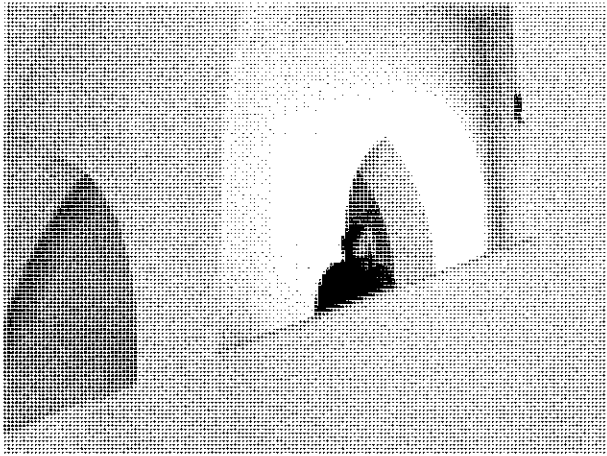
VUORITALO

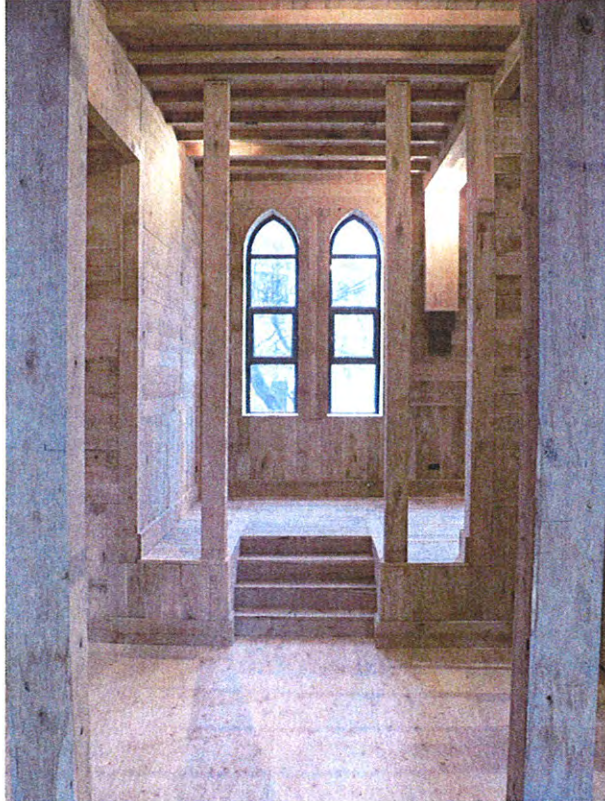
JULKISIVUT 1:200 LUONNOS 10.8.2007

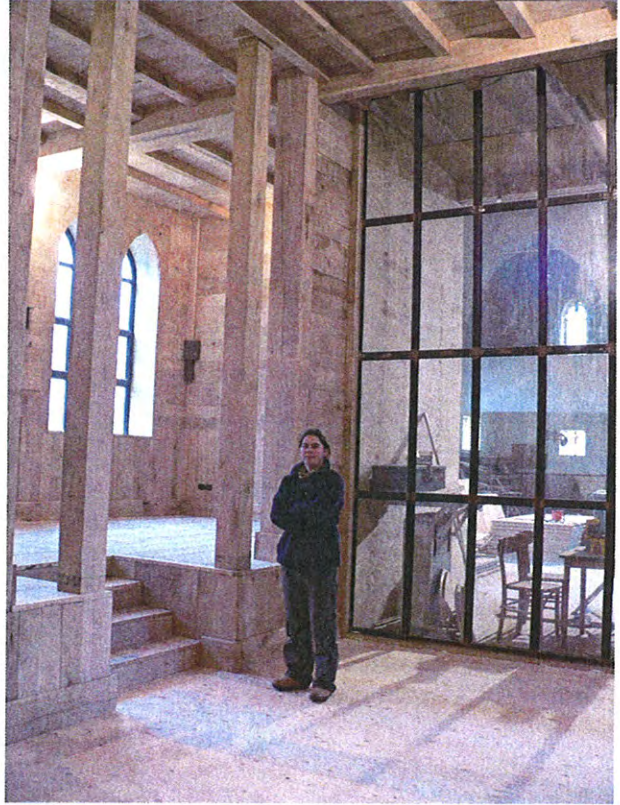
© ARKKITEHTITOIMISTO HEIKKILÄ & KAUPPINEN OY
 KALEVANKATU 31 PUHELIN 09-6933 866 FAKSI 09-6933 865
 00100 HELSINKI ark@heikkila-kauppinen.fi

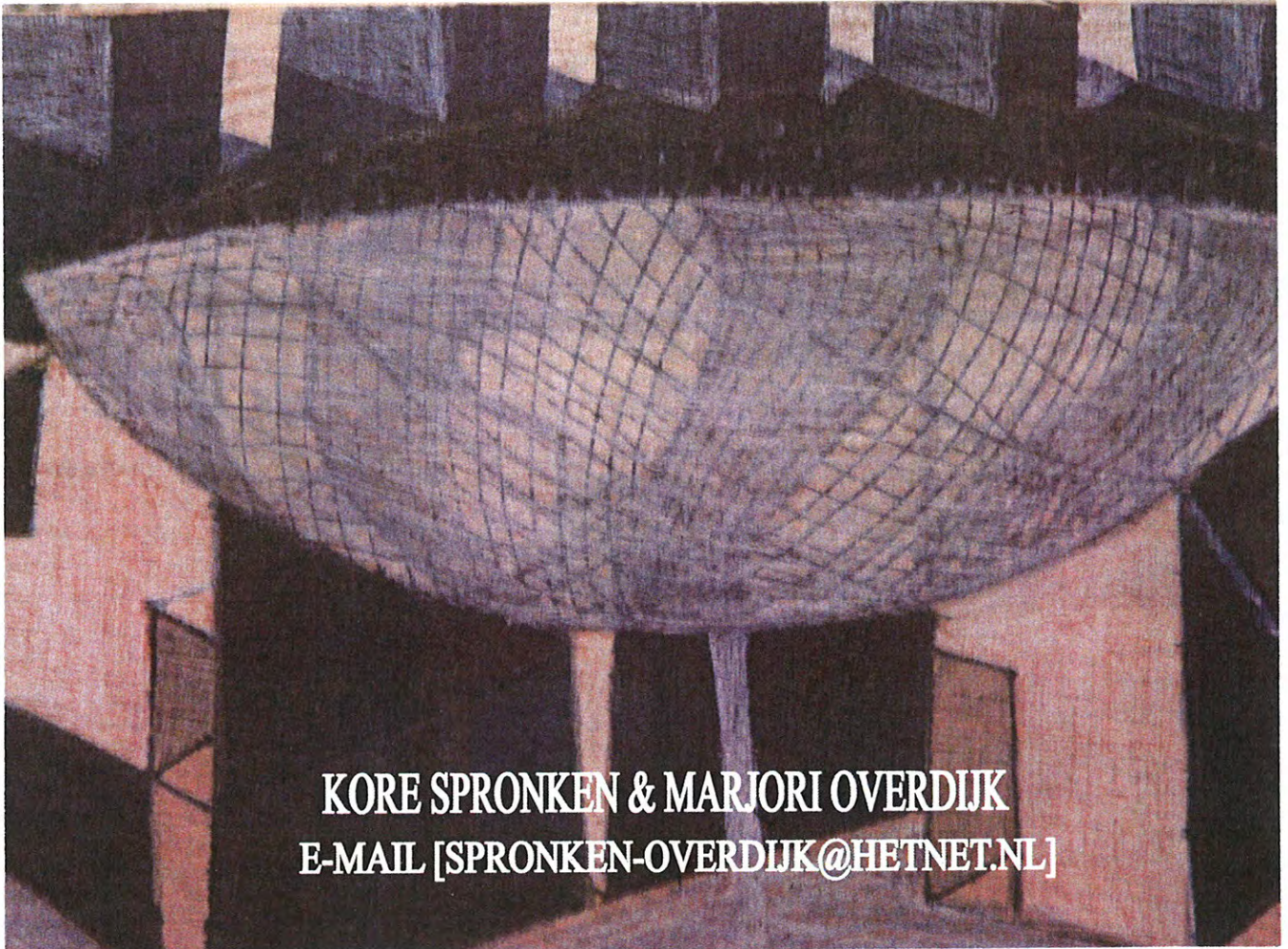
PROJECT CHURCH MAASTRICHT











KORE SPRONKEN & MARJORI OVERDIJK
E-MAIL [SPRONKEN-OVERDIJK@HETNET.NL]