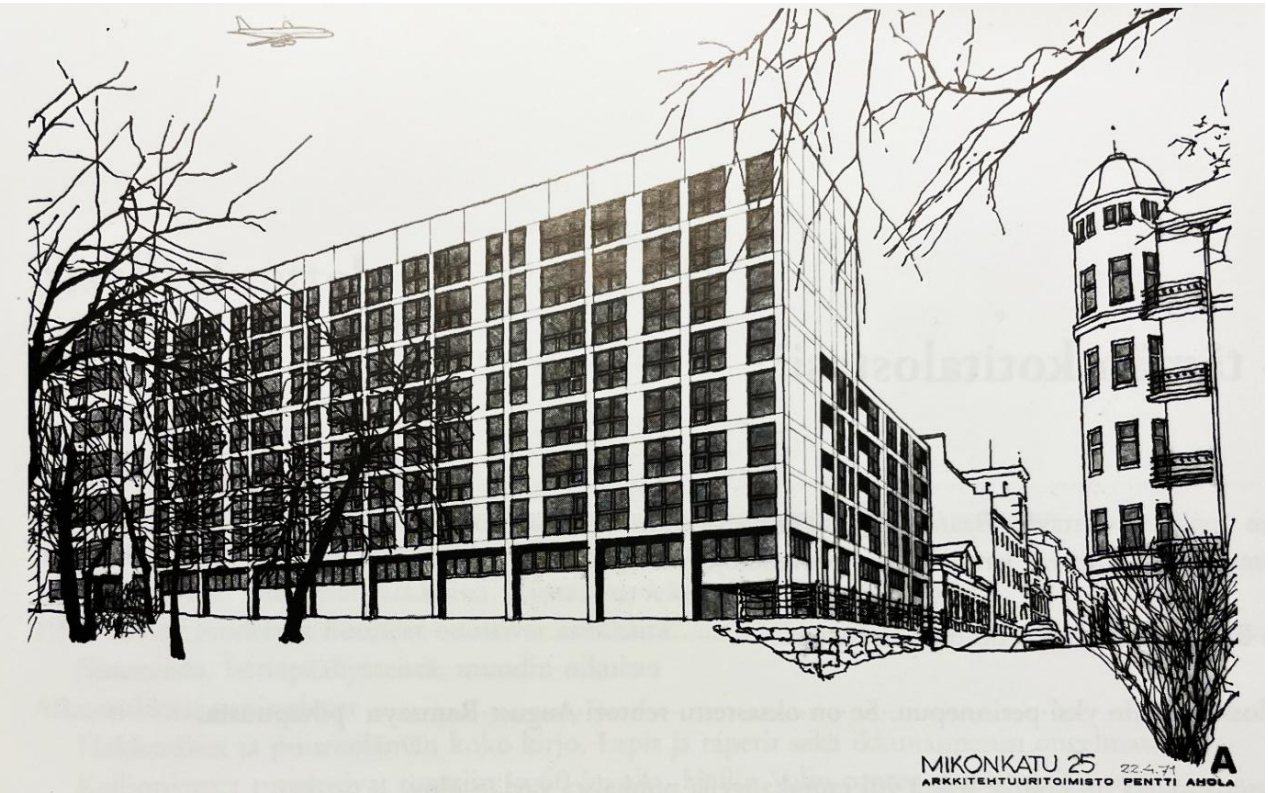




As Oy Mikonkatu 25 - Lisärakentaminen ja julkisivun korjaus

Mikonkatu 25, 00100 Helsinki, kortteli 40, tontti 9

16.2.2026 / **ARK**-house arkkitehdit Oy



Näkymä Kaisaniemen puiston suunnalta, suunnitelma 1971



Sijaintipiirros 1:4000

Kiinteistön nimi	Asunto Oy Mikonkatu 25
Osoite	Mikonkatu 25, 00100 Helsinki
Kiinteistötunnus	91-2-40-9
Valmistumisvuosi	1974
Rakennuksia	1
Portaita	4
Kerroksia	kellarikerros (autohalli, vss), 1.kerros, 2.kerros (toimistokerros), 3.-6.kerros (asunnot porras A), 3.-9.kerros (asunnot portaat B-D)
Asuinhuoneistoja	79
Autopaikkoja	46
Liikehuoneistoja	1
Tontin pinta-ala	1717 kem²
Nykyinen kerrosala	6935 kem²
Tonttitehokkuus	e=4,0
Rakennussuojelu	Rakennukseen ei kohdistu suojelumääräyksiä asemakaavassa

Toimenpide: Lisärakentaminen Mikonkatu 25 rakennuksen katolle ja pihakannelle.

Olevan VIII-kerroksisen rakennuksen katolle on suunniteltu yksi asumisen lisäkerros ja pihakannelle olevan piharakennussiiven päälle kaksikerroksinen laajennusosa. Pihasiipi on siten III-kerroksinen, jossa alin kerros yhteistilaa ja kaksi ylemmää kerrosta asumista. Samalla remontoidaan julkisivut ja pihakansi.

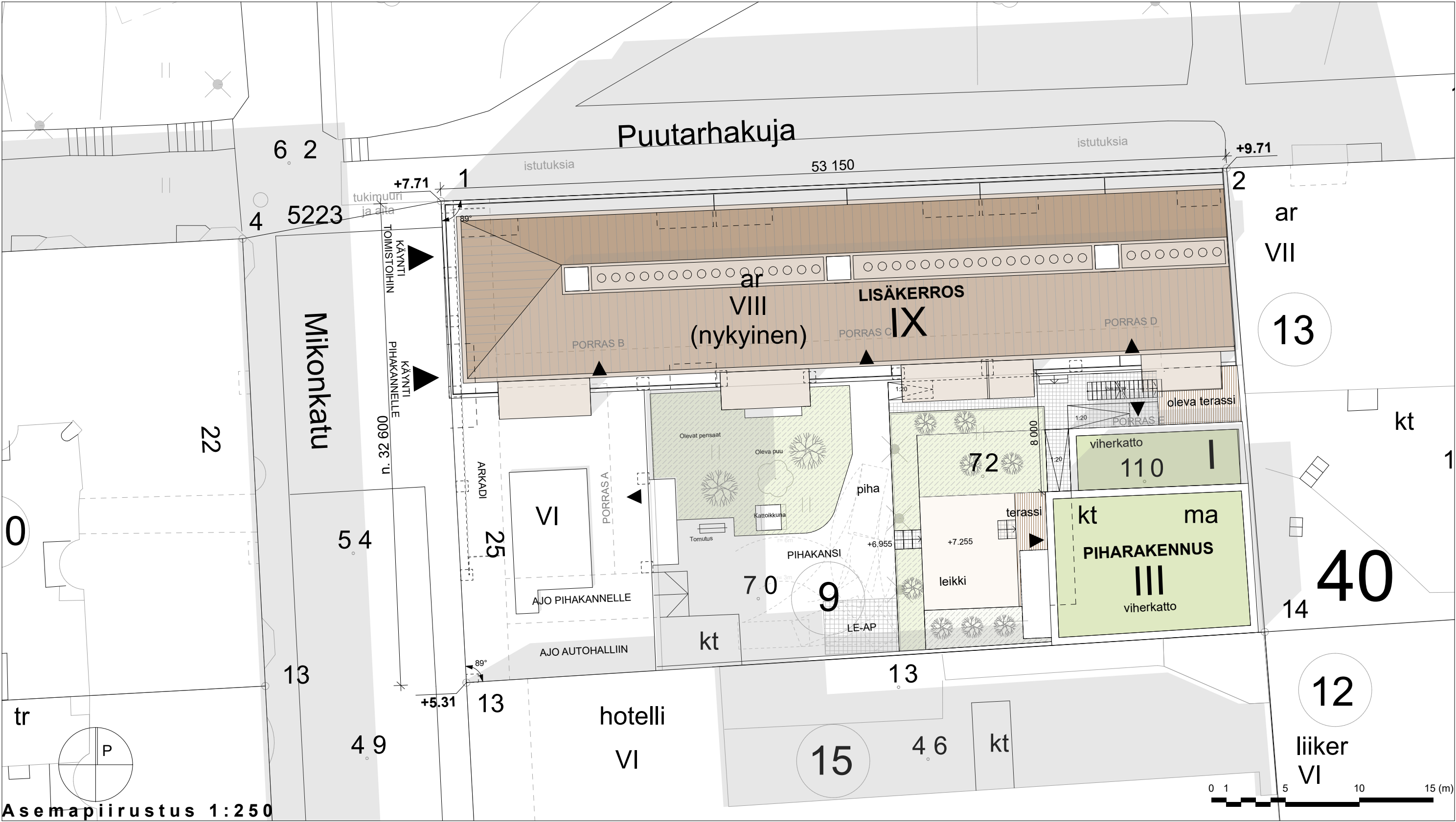
Taustaa: Mikonkatu 25 on Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva 1970-luvulla valmistunut toimisto- ja asuinrakennus. Rakennus edustaa hyvin aikakaudelle tyypillistä arkkitehtuuria, jossa on betonirakenteinen runko ja sandwich-elementtipintainen julkisivu.

Taloyhtiöllä on edessään perusparannuksia, sillä julkisivut ja pihakansirakenne ovat teknisen käyttöikänsä päässä. Samalla on tutkittu lisärakentamisen mahdollisuuksia.

Peruskorjauksia on tehty kattavasti: linjasaneeraus, ikkunoiden uusiminen sekä hissien korjaus, jossa on jo varauduttu mahdolliseen lisäkerrokseen.

Kaavalliset edellytykset: Alueella on voimassa asemakaava, jonka tonttitehokkuus on e=4,0. Tämä vastaa kohteen nykyistä tonttitehokkuutta. Lisärakentaminen (n.780m²) nostaa tonttitehokkuutta ja tukee keskustan tiivistämistä.

Kaupunkikuvalliset tavoitteet: Kaupunkikuvaa halutaan kohentaa korjaamalla kulunut julkisivu ja uudistamalla rakennuksen ilmettä alkuperäistä mitta- ja suhdemaailmaa kunnioittaen. Suunniteltu lisäkerros on sisennetty julkisivusta säilyttäen alkuperäisen kaltaisen räystäslinjan.



Lisärakentaminen:

Lisärakentaminen (asuminen):	
Katon lisärakennuksen kerrosala*	518 kem²
Piharakennuksen kerrosala (2. ja 3. kerros)*	260 kem²
Lisärakentaminen yhteensä	778 kem²
Kerrosala oleva tilanne**	6935 kem²
Kerrosala tuleva tilanne (6935+778)	7713 kem²

*) laskettu US250
**) lupapisteiden mukainen rakennuksen kerrosala

Muut tilat ja muutokset:

Pihasiiven 1.krs:n kerrosala*: (sama kuin nykyinen rakennusala), josta: - kunnostettu uima-allasasto* - asumista palveleva porrashuone ja tukitilat*	160 kem² (109,5 kem²) (50,5 kem²)
Arkadi, lasituksella katutilasta rajattu (kylmä tila, ulkotila)	50,5 kem²
1.krs:n yhteistilan kerrosala*: (sama kuin nykyinen rakennusala), josta: - tasonostintila* - yhteistila*	47 kem² (14,5 kem²) (32,5 kem²)

Autopaikat

Ei autopaikkavaatimusta.

Olevat autopaikat (46ap) säilyvät autohallissa pihakannen alla. Lisäksi pihakannelle on tutkittu mahdollinen yksi uusi le-ap, joka olisi yhteiskäyttöinen.



Näkymä etelästä ennen



Näkymä etelästä: lisärakentaminen ja uusi julkisivu



Näkymä puiston puolelta lähtötilanne



Näkymä puiston puolelta: lisärakentaminen ja uusi julkisivu



Näkymä puiston puolelta lähtötilanne

Näkymä puiston puolelta ennen



Näkymä puiston puolelta: lisärakentaminen ja uusi julkisivu



Julkisivumateriaalit

1. kuultokäsitelty puu
2. luonnonkiviverhous
3. lasi
4. teräs
5. betoni
6. kuparipelti konesaumattu / kasetti
7. keraaminen lankku
8. keraaminen lankku, tehosteväri

Julkisivu pohjoiseen 1:200



Julkisivu länteen 1:200



Julkisivumateriaalit

1. kuultokäsitelty puu
2. luonnonkiviverhous
3. lasi
4. teräs
5. betoni
6. kuparipelti konesaumattu / kasetti
7. keraaminen lankku
8. keraaminen lankku, tehosteväri

Julkisivu etelään 1:200

Julkisivumateriaalit

1. kuultokäsitelty puu
2. luonnonkiviverhous
3. lasi
4. teräs
5. betoni
6. kuparipelti
- 7a. keraaminen lankku, pystyyn, profiloitu pinta
- 7b. keraaminen lankku, vaakaan, tasainen pinta
8. keraaminen lankku, tehosteväri



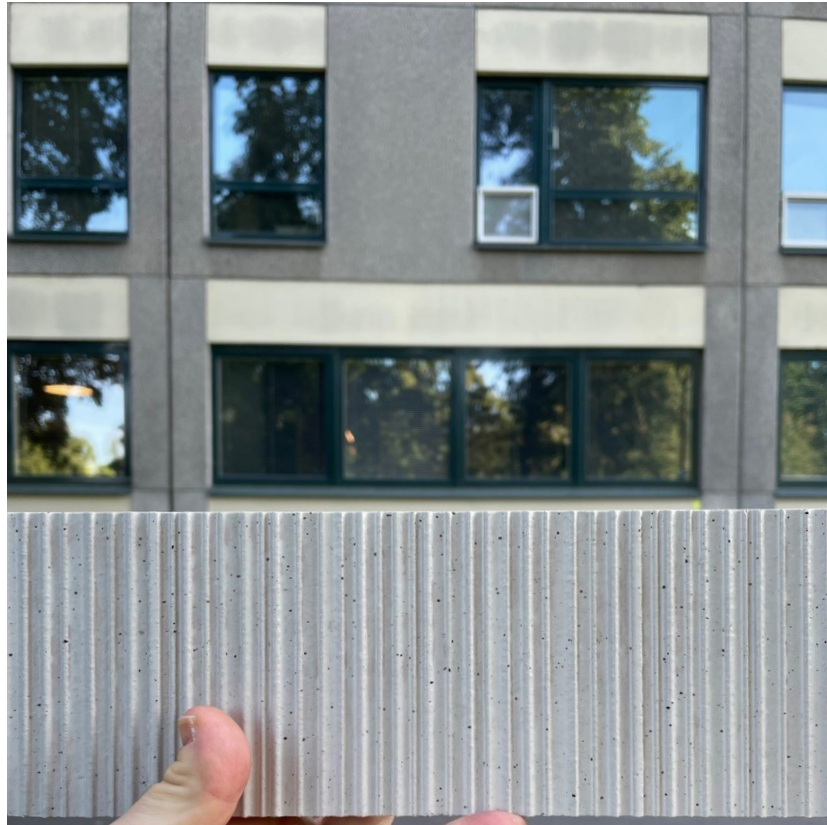
Julkisivuote puiston suuntaan
maantaso - 1:50

Julkisivumateriaalit

1. kuultokäsitelty puu
2. luonnonkiviverhous
3. lasi
4. teräs
5. betoni
6. kuparipelti
konesaumattu /
kasetti
- 7a. keraaminen lankku,
pystyyn,
profiiloitu pinta
- 7b. keraaminen lankku,
vaakaan,
tasainen pinta
8. keraaminen lankku,
tehosteväri



Julkisivuote puiston suuntaan
lisäkerros - 1:50



Julkisivun kokonaisilme vaalenee hieman



Suhde nykyiseen sävymaailmaan, julkisivupinta ja tehosteväri



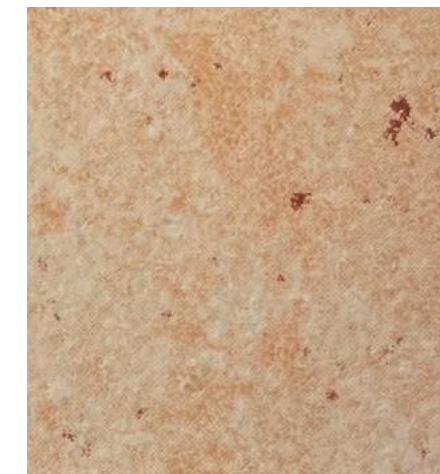
Tehosteväri ja vastakkainen naapurirakennus



Suhde nykyiseen sävymaailmaan, naapurirakennus puistoon ja ikkunat



7. keraaminen lankku



8.keraaminen lankku, tehosteväri



2. luonnonkiviverhous

Julkisivukorjauksen
materiaalipaletti





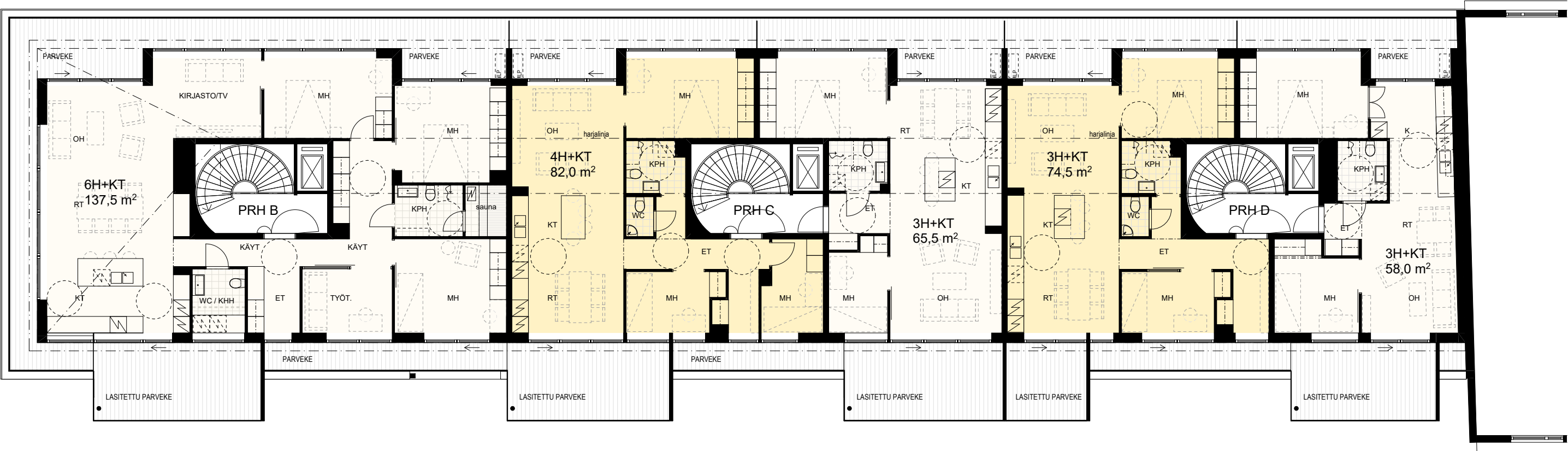
6H+KT
137,5 m²

4H+KT
82 m²

3H+KT
65,5 m²

3H+KT
74,5 m²

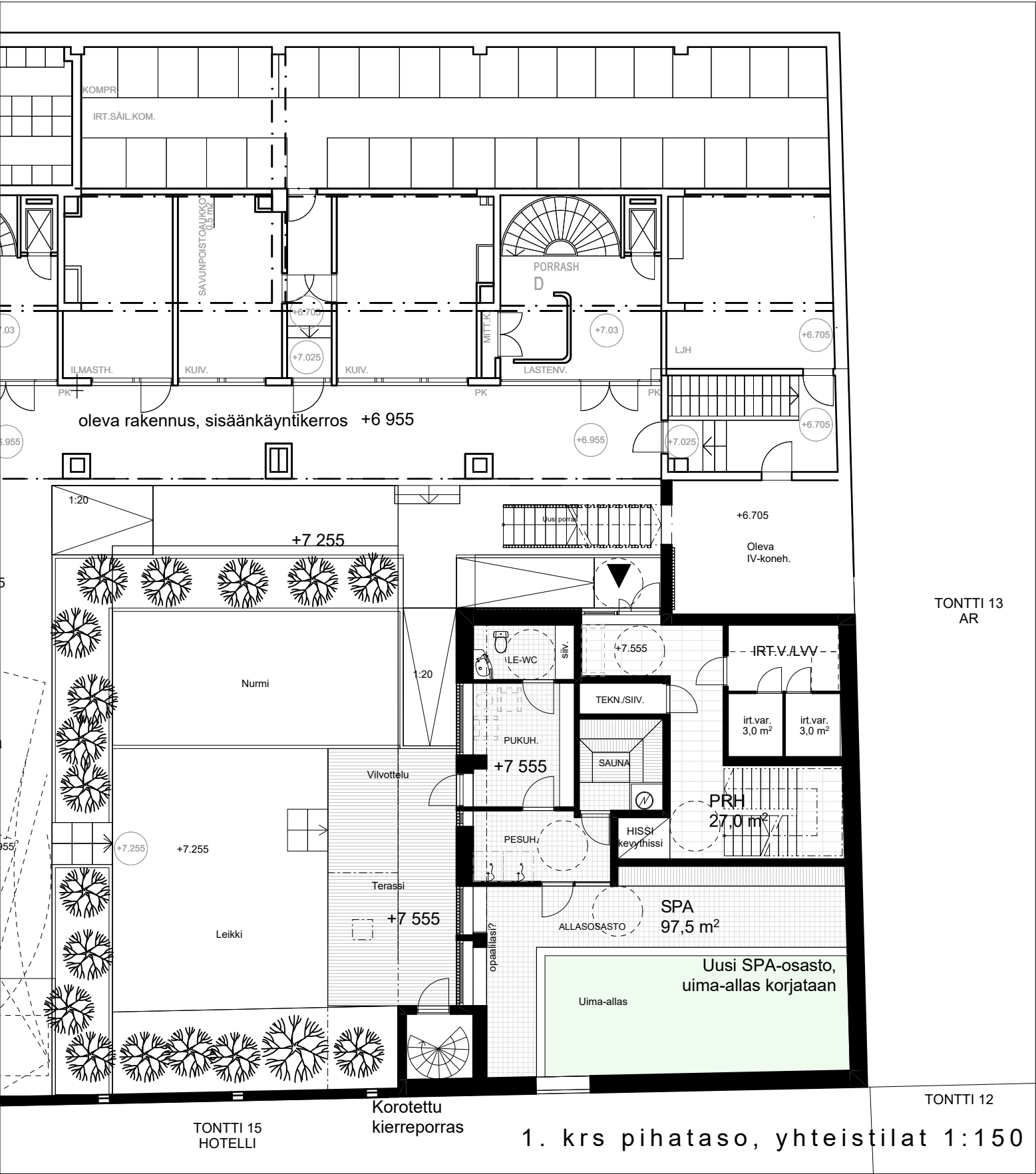
3H+KT
58,0 m²



Pohjapiirros lisäkerros 1:150

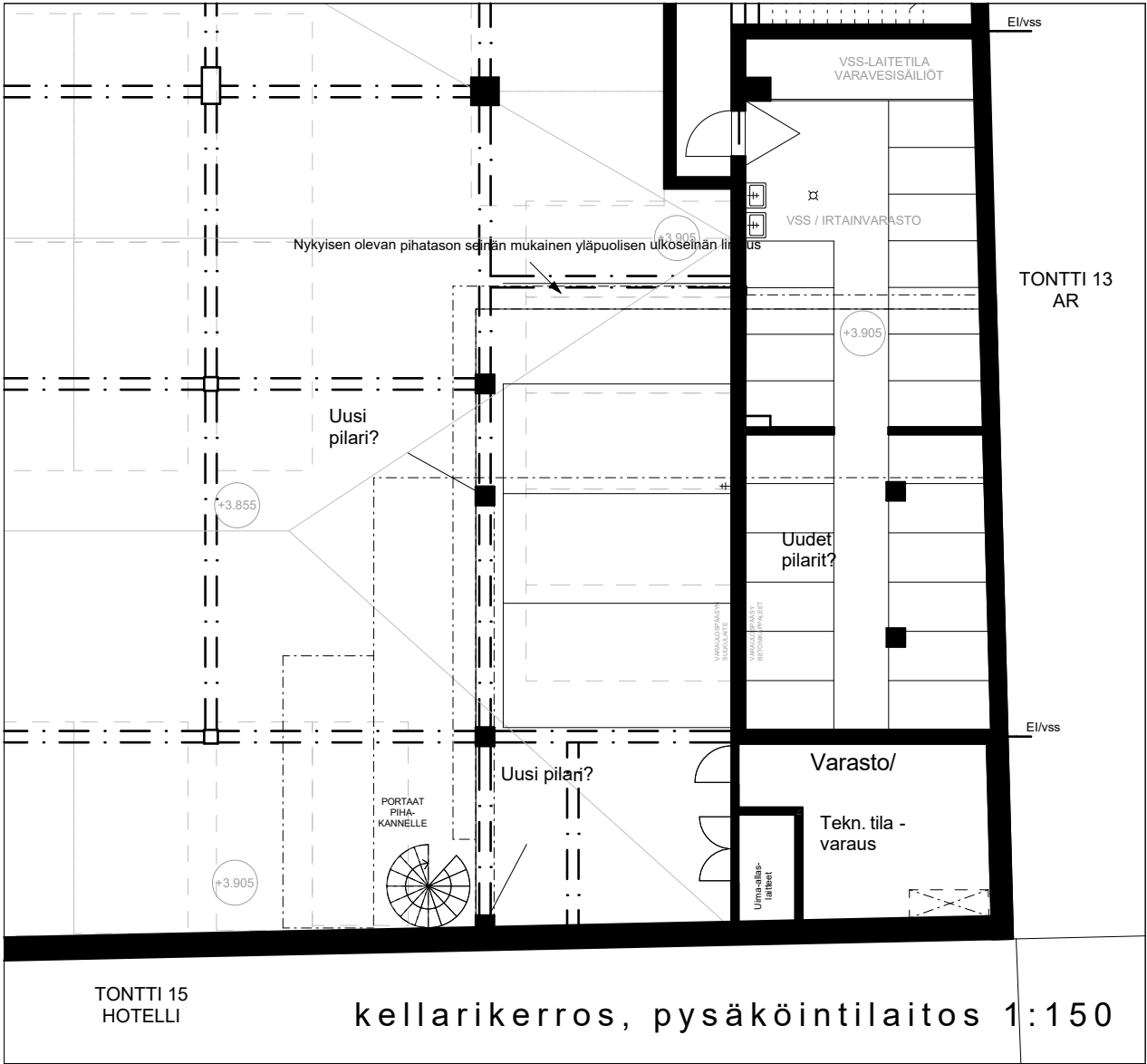
LISÄKERROS - LAAJUUSLASKELMA

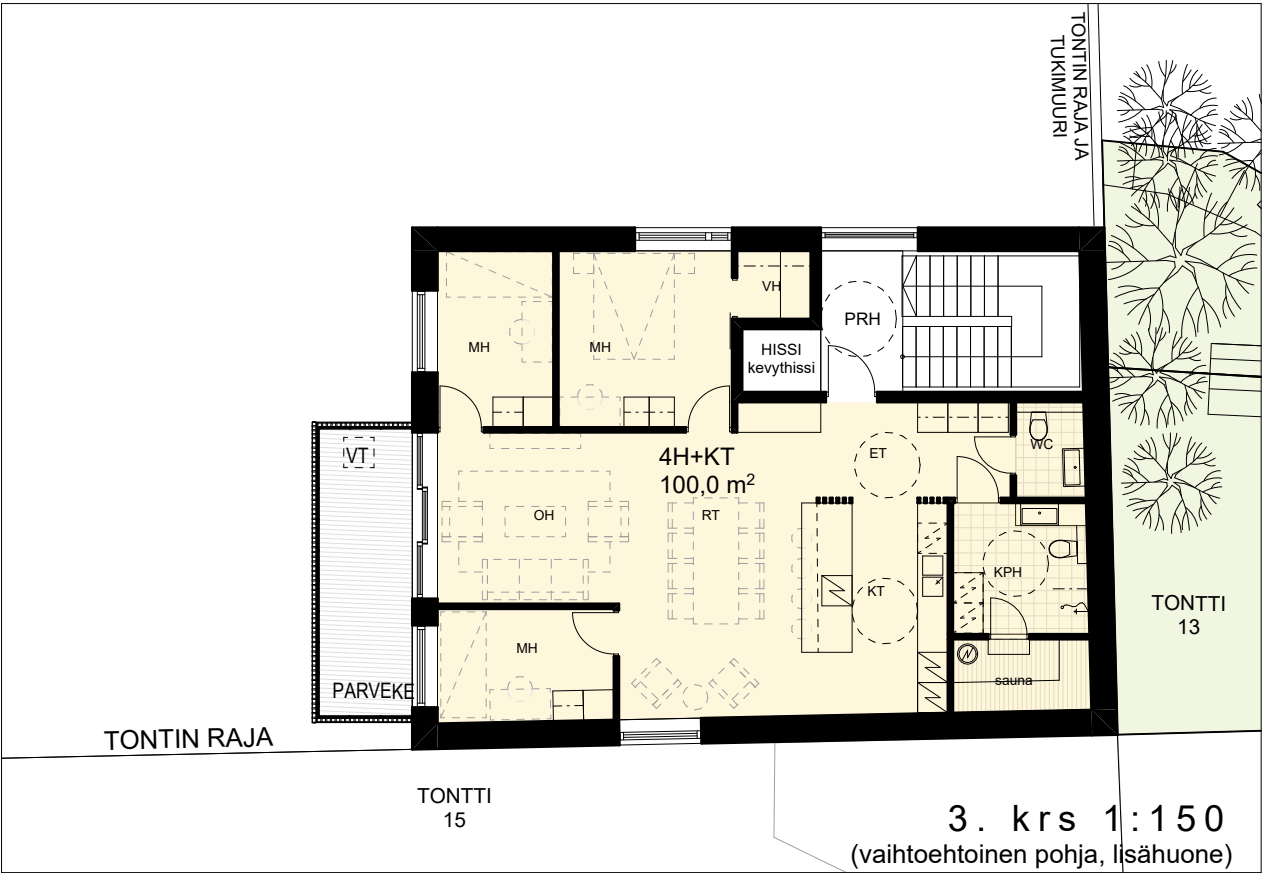
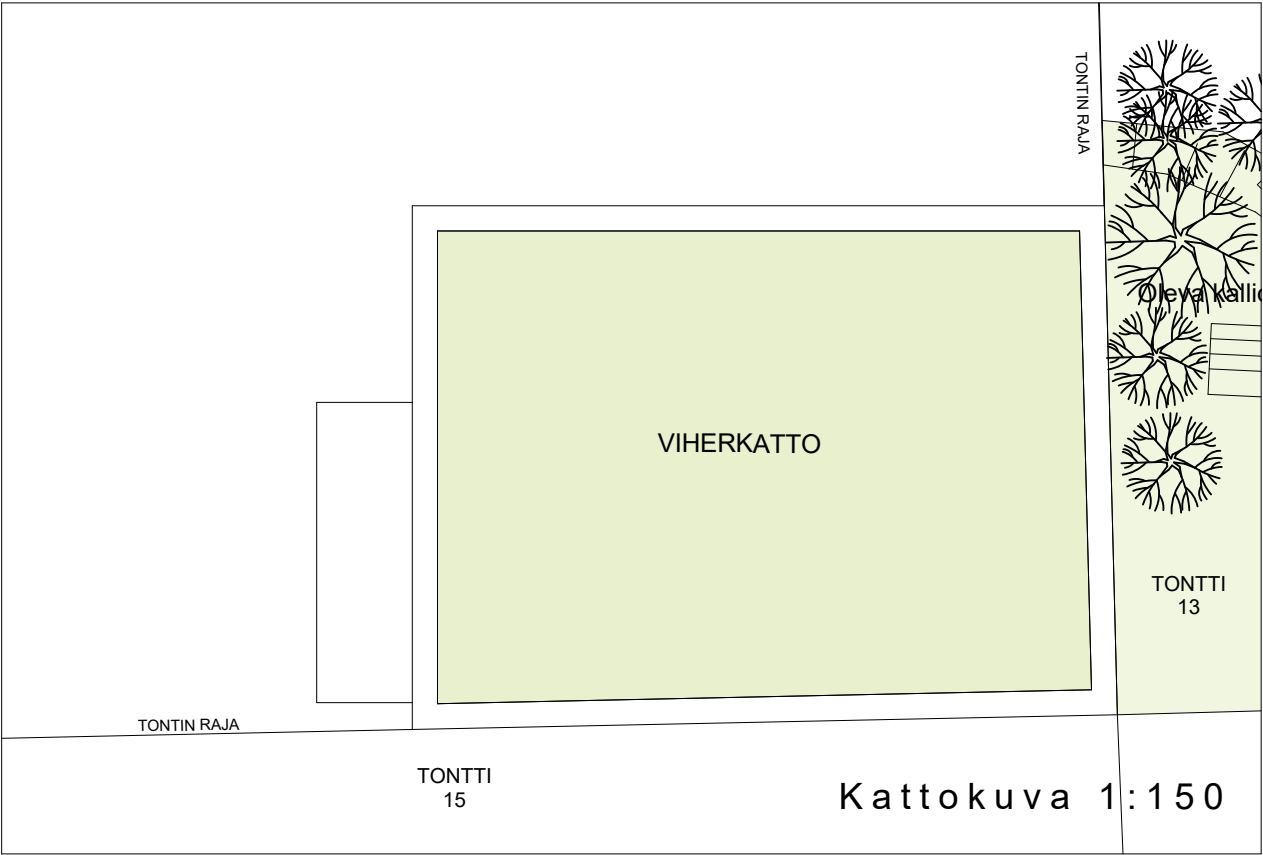
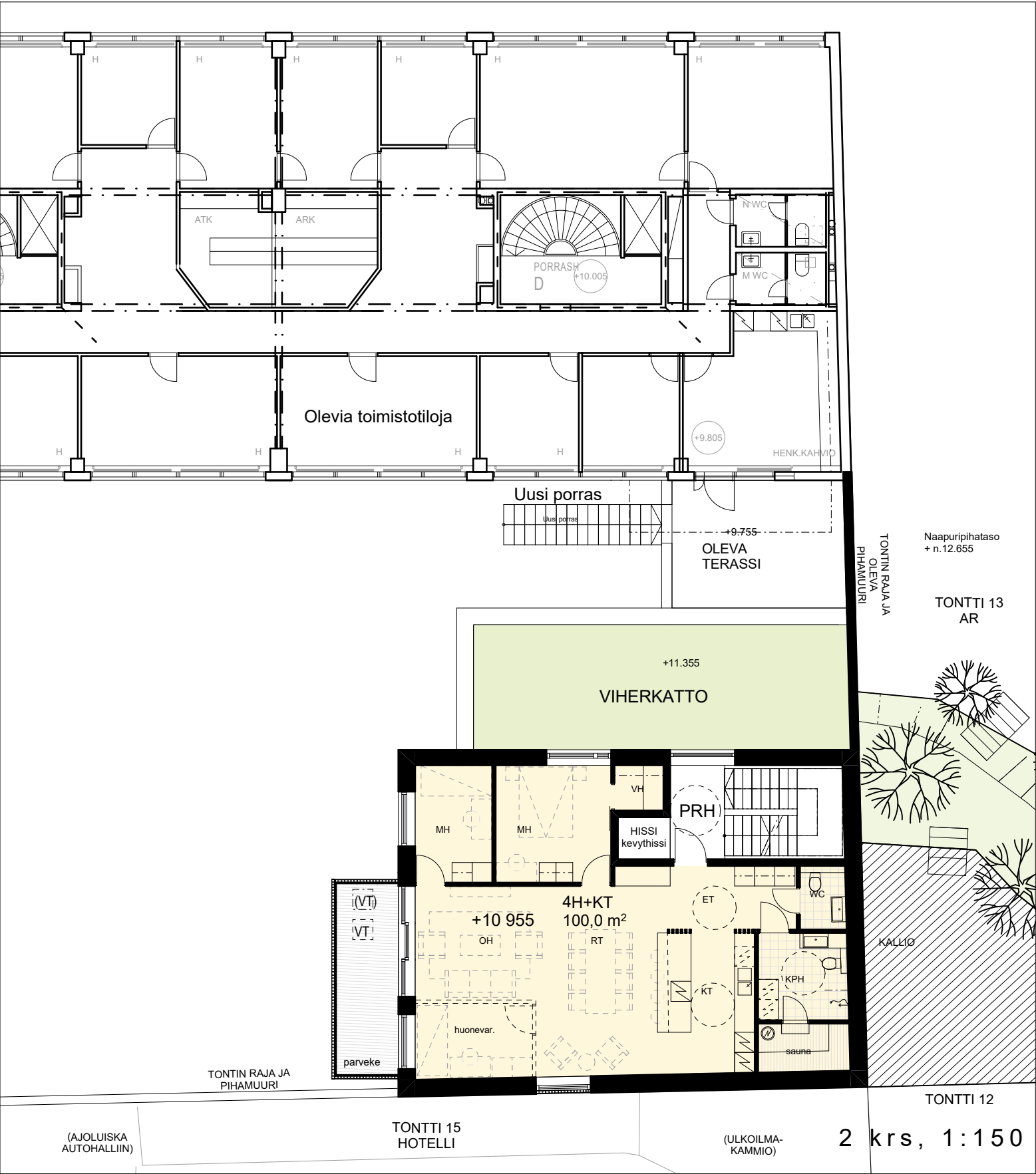
KERROSALA	HUONEISTOALA / ASUNNOT	BRUTTOALA
518 kem ²	417,5 hum ²	528 brm ²



PIHARAKENNUS -
LAAJUUSLASKELMA

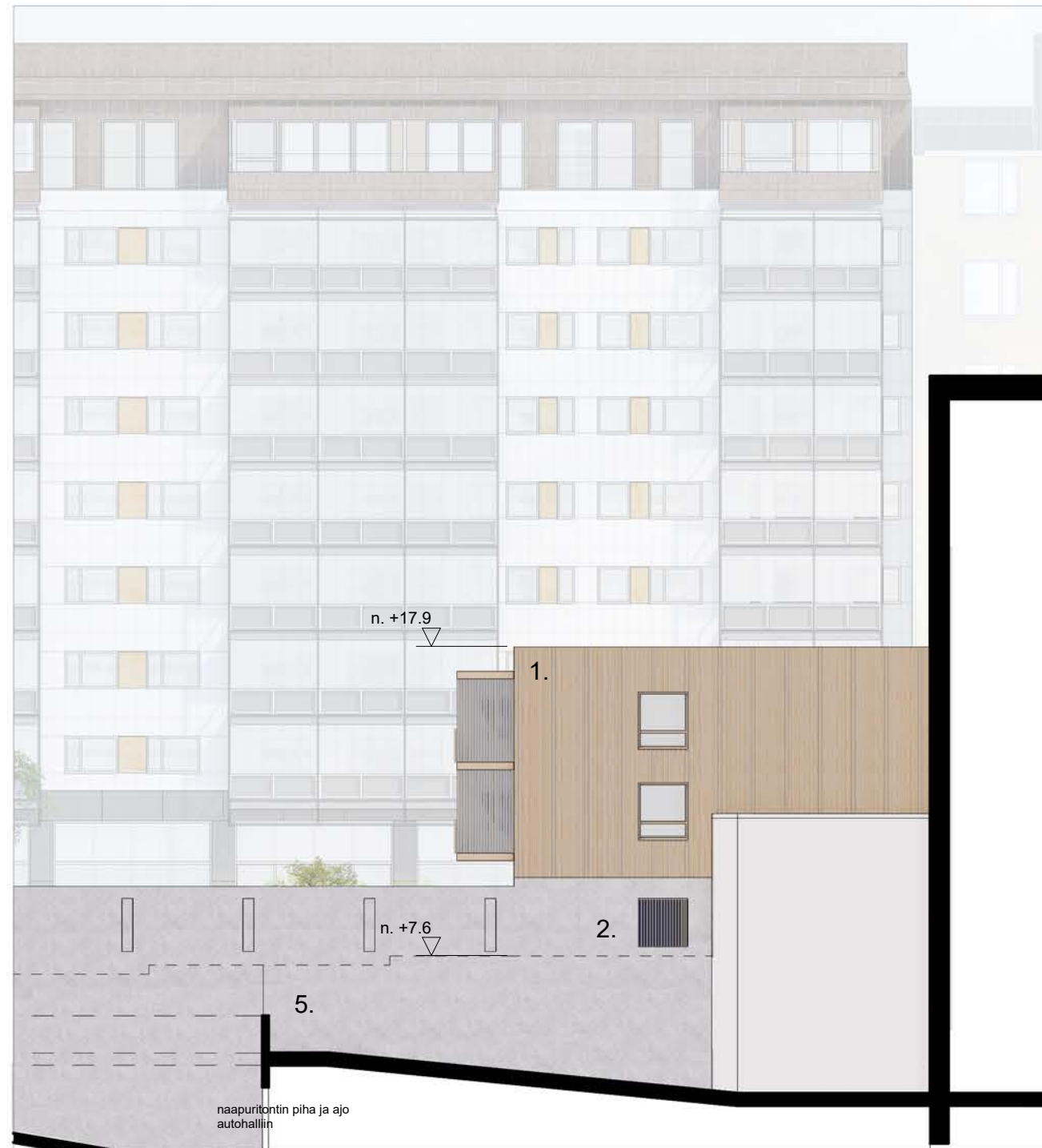
	KERROSALA	HUONEISTOALA ASUNNOT
3. KRS	130 kem ²	100 hum ²
2. KRS	130 kem ²	100 hum ²
1. KRS	160 kem ²	
YHTEENSÄ	420kem ²	200 hum ²
BRUTTOALA	460 brm ²	







Julkisivu länteen 1:200



Julkisivu etelään 1:200

Julkisivumateriaalit

1. kuultokäsitelty puu
2. luonnonkiviverhous
3. lasi
4. teräs
5. betoni
6. kuparipelti konesaumattu / kasetti
7. keraaminen lankku
8. keraaminen lankku, tehosteväri

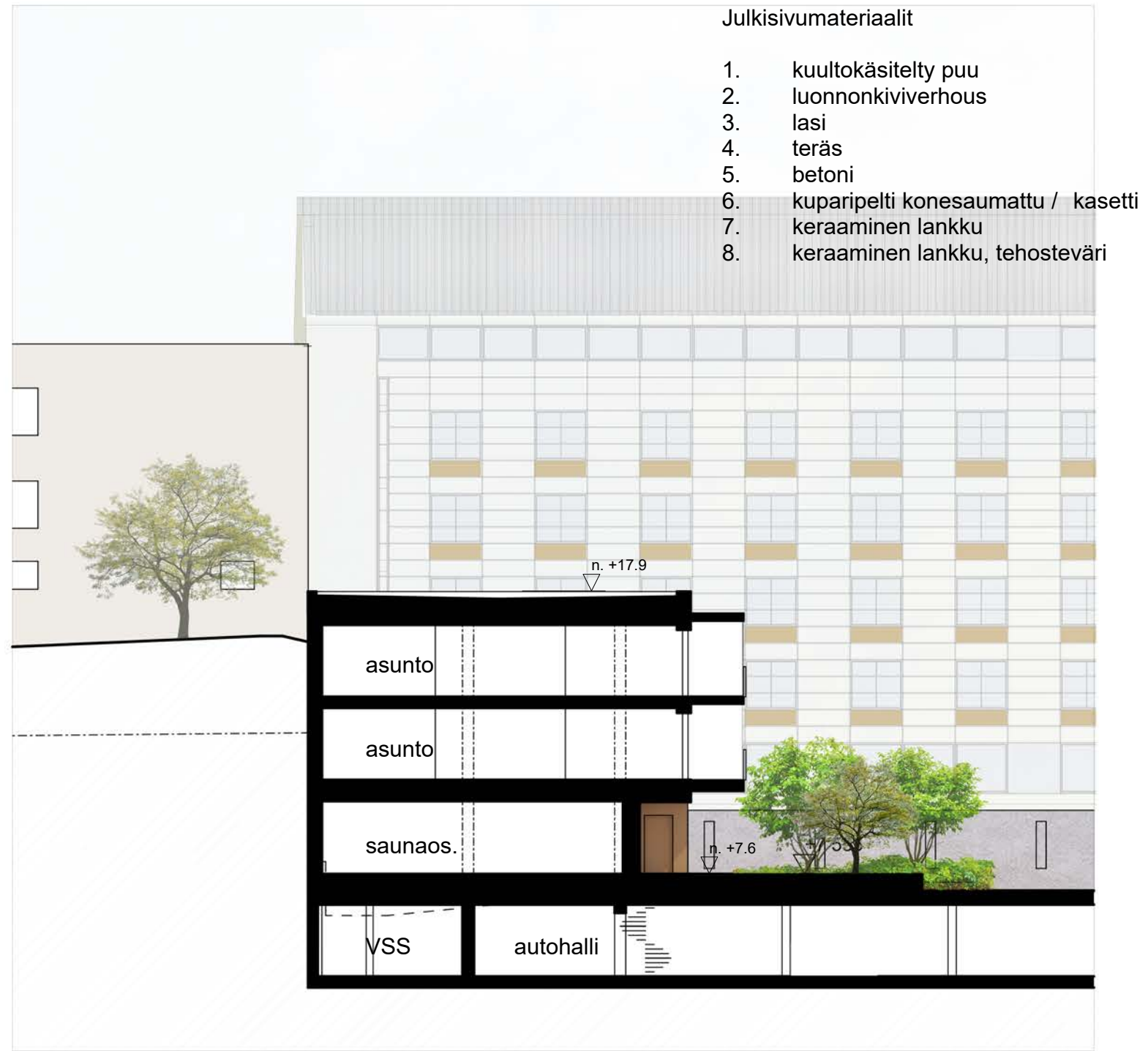
Uusi piharakennus

Mikonkatu 25 - Lisärakentaminen ja julkisivun korjaus

16.2.2026 / ARK-house arkkitehdit Oy



Julkisivu pohjoiseen 1:200



- Julkisivumateriaalit
1. kuultokäsitelty puu
 2. luonnonkiviverhous
 3. lasi
 4. teräs
 5. betoni
 6. kuparipelti konesaumattu / kasetti
 7. keraaminen lankku
 8. keraaminen lankku, tehosteväri

Leikkaus C-C 1:200

Uusi piharakennus

Mikonkatu 25 - Lisärakentaminen ja julkisivun korjaus

Uusi piharakennus

16.2.2026 / ARK-house arkkitehdit Oy



Uusi piharakennus

Pihanäkymä: uusi piharakennus



Näkymä Mikonkadulta

Arkadi

Mikonkatu 25 - Lisärakentaminen ja julkisivun korjaus

16.2.2026 / ARK-house arkkitehdit Oy

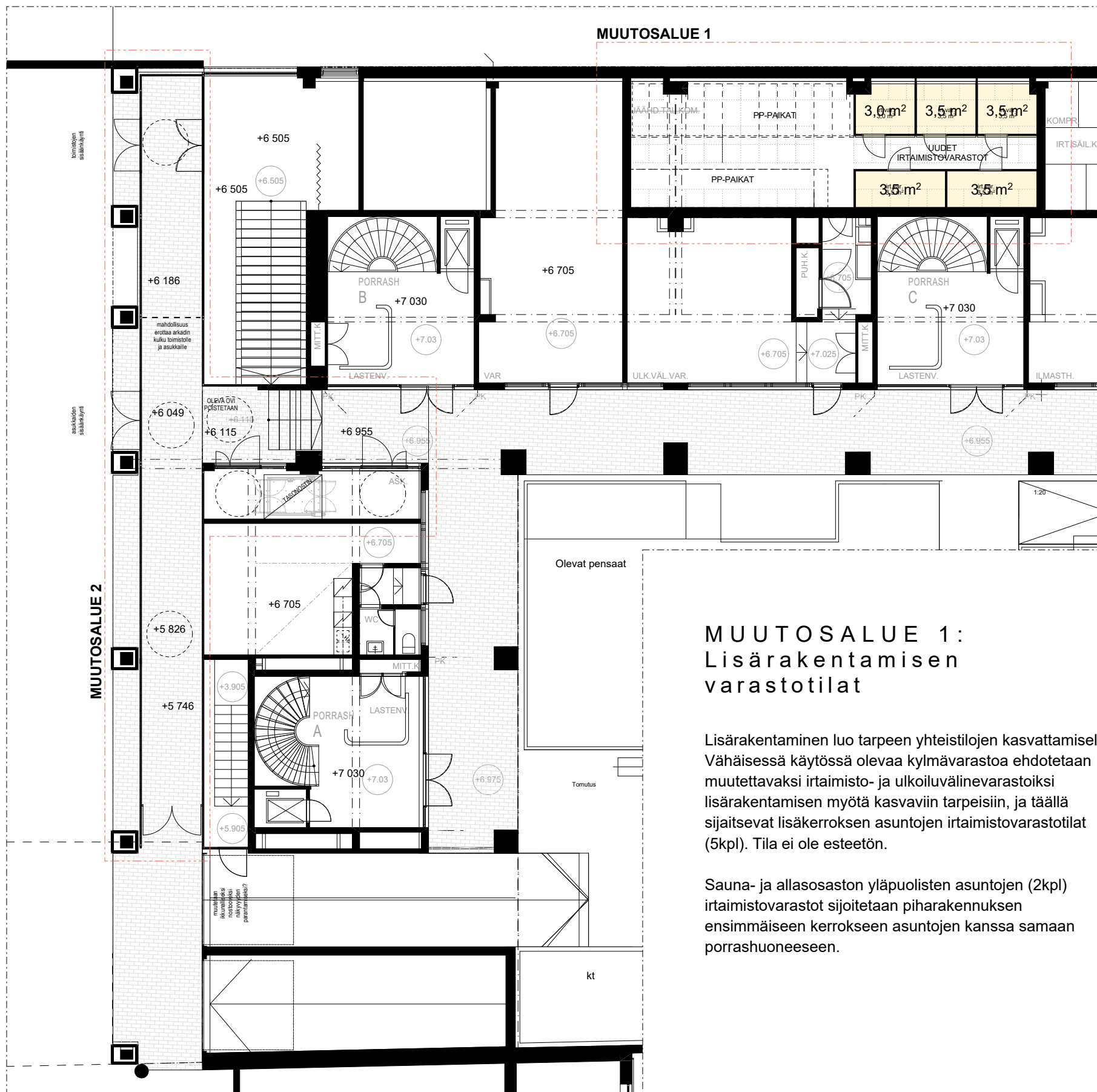


Näkymä Mikonkadulta: uusi julkisivu ja arkadi

Arkadi

Mikonkatu 25 - Lisärakentaminen ja julkisivun korjaus

16.2.2026 / **ARK**-house arkkitehdit Oy



Pohjapiirros pihakansikerros 1:150

Arkadi ja yhteistilat

Mikonkatu 25 - Lisärakentaminen ja julkisivun korjaus

MUUTOSALUE 2: Arkadin lasitus ja esteettömyyden mahdollistaminen

Ehdotus: Arkadin lasitus, esteettömyyden parantaminen ulkoportaan viereen nostimella, askartelutila pienenee 9m².

Asemakaava ja käyttötarkoituksen muutos

Mikonkadun suuntaan muodostuva katettu arkadi on osoitettu asemakaavassa yleiselle jalankululle varattuna korttelin osana. Arkadi ei toimi tällä hetkellä olennaisena osana yleistä jalankulkuverkkoa, sillä se katkeaa molemmista päistään jalankulun esteisiin. Pohjoisessa arkadi päättyy muuriin ja jalankulku puistoon jatkuu vain tien vastakkaisella puolella. Eteläpäässä kolmen eri ajoluiskan yhteydet sekä portaat naapuritontille tekevät kulusta turvattoman, eikä kulkureitti ole esteetön.

Tavoite katetusta jalankulusta tonttien välillä ei jatku viereisen hotellin edustalla, sillä tässä tila on varattu osin oleskeluun, istutuksille ja polkupyörien säilytykselle, joka on erotettu ajoluiskasta muurilla.

Arkadin julkinen läpikulkuluonne luonne on siis hyvin vähäinen ja se toimii lähinnä asukkaiden sekä toimiston sisäänkäynnin katoksena.

Viihtyisyys ja turvallisuus

Asukkaiden huoli epätoivotusta oleskelusta ja sen aiheuttamasta turvattomuuden tunteesta on nostanut esiin ajatuksen arkadin rajaamisesta vain rakennuksen omaan käyttöön. Lasitus parantaa tilan hallittavuutta ja turvallisuutta sekä luo siistin ja viihtyisän ilmeen.

Kaupunkikuvalliset vaikutukset

Arkadi on tarkoitus lasittaa kevyesti julkisivusta sisennettynä pystyrakenteet olevien pilareiden taakse piilottaen. Näin vaikutus rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtoniseen ilmeeseen olisi mahdollisimman vähäinen, ja arkadi tilana hahmottuisi edelleen osaksi katutilaa.

Arkadi on suunniteltu kylmäksi tilaksi, mutta se suojaa silti säältä. Arkadilla luodaan asukkaiden ja toimiston käyttäjien oma kohtaamispaikka. Arkadin taustalla olevien yhteistilojen avaamista visuaalisesti enemmän osaksi katutilaa ja arkadia pystytään tutkimaan lasittamisen luoman turvallisuuden ansiosta.

Esteettömyys

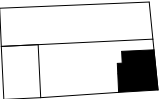
Arkadin kautta on tarkoitus suunnitella esteetön sisäänkäynti asuinrakennukseen. Rakennuksen sisäpihalle johtava ovi on toiminut aiemmin porttina pihalle. Arkadin lasittamisen myötä ovi voidaan poistaa luoden parempi ja helpompi kulkuyhteys pihalle. Pihalle johtavan ulkoportaan viereen tutkitaan mahdollisuutta tasonostimelle, jolla parannettaisi koko asuinrakennuksen esteettömyyttä.

Palotekniset perusteet



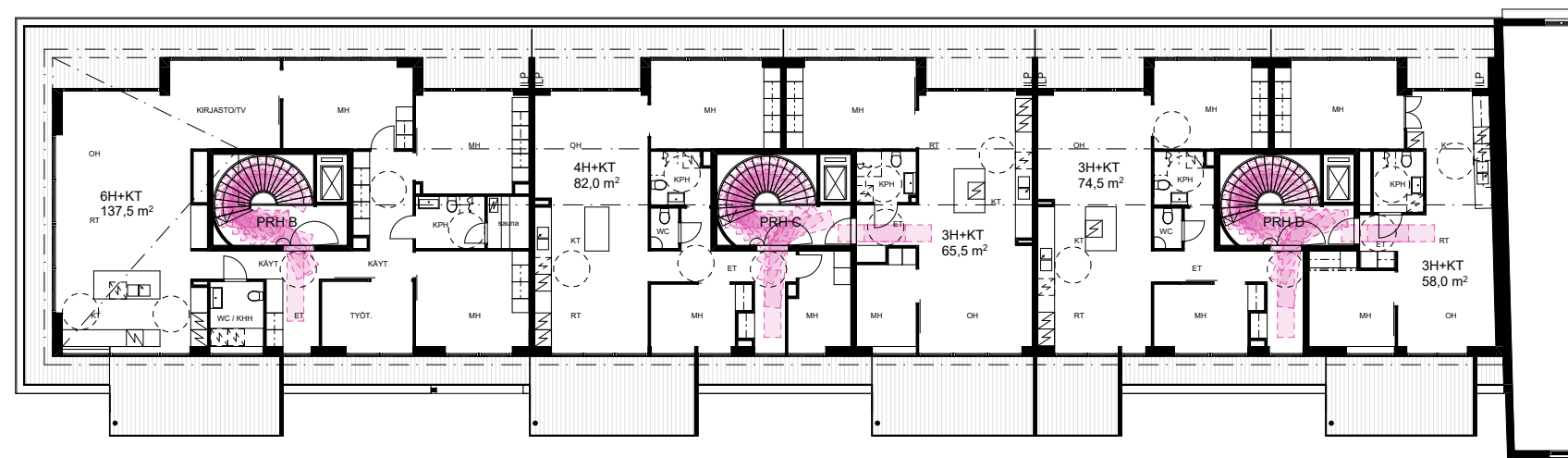
Asuinrakennus ja lisäkerros

Käyttötarkoitus:	Asuinrakennus
Paloluokka:	P1
Kerrosluku:	9-10 lisäkerroksen jälkeen
Palovaarallisuusluokka:	Ei edellytetä määritettäväksi.
Palokuormaryhmä:	Alle 600 mj/m² muutosalueella.
Palotekniset laitteistot:	Automaattinen sammutuslaitteisto muutosalueella (ylin kerros). Sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet muutosalueella.
Alkusammutuskalusto:	Sammutuspeitteet ja käsisammuttimet tarvittaessa.
Poistuminen:	Rakennuksen sisääntulotason ja ylimmän lattiatason korkeus ylittää muutoksen jälkeen 24 metriä. Vaatimus kaksi palolta suojattua uloskäytävää tai sammutuslaitteisto ja yksi palolta suojattu uloskäytävä. Esitetään sammutuslaitteistoa muutosalueelle sekä osastoitua uloskäytävää poikkeamana.
Osastoivien rakenteiden luokitus.:	EI60 muutosalueella.
Palo-osastojen koko:	Osastointi huoneistoittain.
Pinta-alaosastointi:	Ei ylitä sallittua.
Kerrososastointi:	Toteutetaan EI60.
Kantavien rakenteiden luokitus:	Lisäkerroksen jälkeen rakennuksen korkeus on yli 28 metriä. Toteutetaan lisäkerros yli 28 metriä korkean rakennuksen mukaisesti. Vaatimus R90 * (SPR) A2 palamaton. Esitetään R90 puurakenteisena (D luokan rungolla ja suojattuna kipsilevyillä yms. A2 materiaaleilla) ns. poikkeamana.
Savunpoisto:	Asunnot käsin avattavista ikkunoista ja ovista. Porrashuoneisiin asennetaan uudet 1 m² kaukolaukaistavat savunpoistoikkunat.
Korvausilma:	Korvausilma nosto-ovista ja käyntiovista käsin
Seinien sisäp. pintaluokkavaatimukset:	D-s2,d2, Lattia -
Seinien ulk.pintaluokkavaat.:	A2-s1,d0 (palamaton yli 28 metriä korkea rakennus).
Vesikate:	Brooft2, ei alustan katkaisu vaatimusta jos alusta palamatonta materiaalia

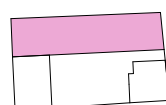


Kuivanousut:	Esitetään kiinteä sammutusvesiputkisto asetuksen mukaisesti kun sisäänkäynnin ja ylimmän lattiatason korkeus ylittää 24 metriä.
Paarikuljetus:	Esitetään Helsingin ohjeen mukaisesti 2400 mm * 600 mm tilamitoitusta portaassa, käytävässä ja asuntoon kääntyttäessä.
Käyttötarkoitus:	Asuinrakennus
Paloluokka:	P1
Kerrosluku:	3
Palovaarallisuusluokka:	Ei edellytetä määritettäväksi.
Palokuormaryhmä:	Alle 600 mj/m².
Palotekniset laitteistot:	Sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet
Alkusammutuskalusto:	Sammutuspeitteet ja käsisammuttimet tarvittaessa.
Poistuminen:	Yksi osastoitu uloskäytävä ja varatiet parvekkeella varatieluukkujen kautta.
Osastoivien rakenteiden luokitus.:	EI60
Palo-osastojen koko:	Osastointi huoneistoittain.
Pinta-alaosastointi:	Ei ylitä sallittua.
Kerrososastointi:	Toteutetaan EI60.
Kantavien rakenteiden luokitus:	R60, A2 (palamaton).
Savunpoisto:	Asunnot käsin avattavista ikkunoista ja ovista. Porrashuoneiseen asennetaan 1 m2 kaukolaukaistava savunpoistoikkuna.
Korvausilma:	Korvausilma nosto-ovista ja käyntiovista käsin
Seinien sisäp. pintaluokkavaatimukset:	D-s2,d2, Lattia -
Seinien ulk.pintaluokkavaat.:	B-s1,d0
Vesikate:	Brooft2, ei alustan katkaisu vaatimusta, jos alusta palamatonta materiaalia
Kuivanousut:	Ei esitetä.
Paarikuljetus:	Esitetään Helsingin ohjeen mukaisesti 2600 mm * 600 mm tilamitoitusta portaassa, käytävässä ja asuntoon kääntyttäessä.

Paarikuljetuksen tilantarve



Pohjapiirros lisäkerros 1 : 2 5 0

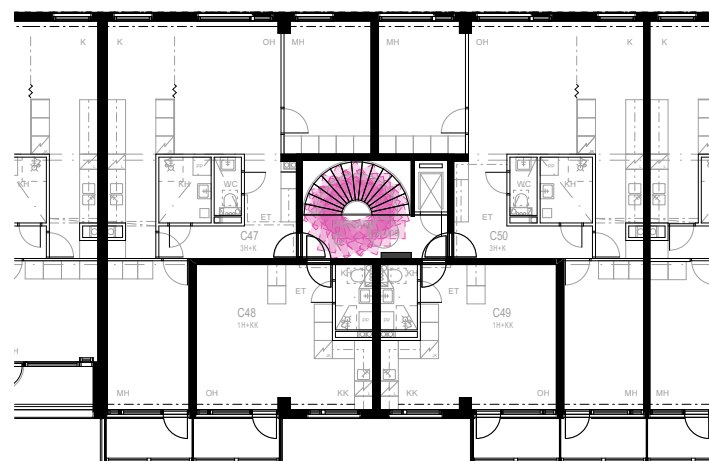


LISÄKERROS

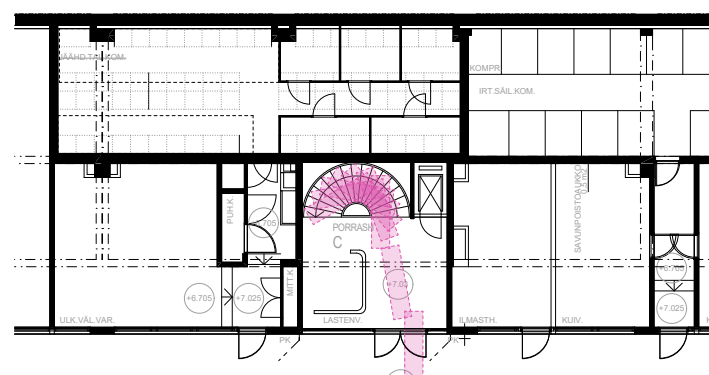
Paarin tilavaraus 600 x 2400
(korjausrakentaminen).

Olevat porrashuoneet: parin koko
600 x 2400 mm.

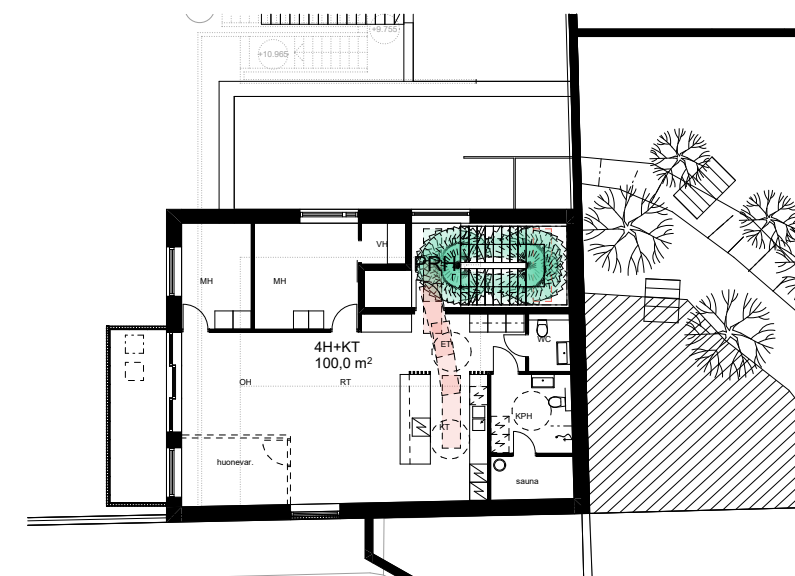
Olevat hissit eivät ole
parikuljetukseen soveltuvia
mitoitukseltaan.



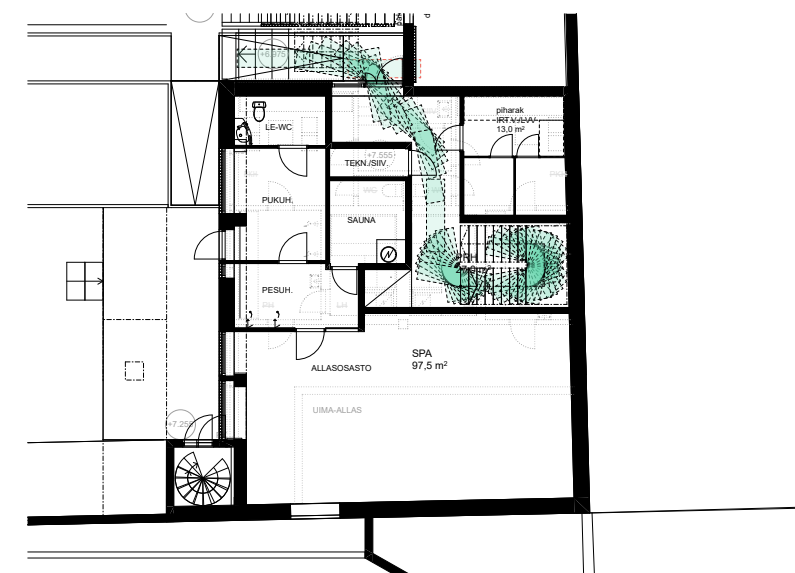
Pohjapiirros porrashuoneet
peruskerrokset 1 : 2 5 0



Pohjapiirros porrashuoneet
pihakansitaso 1 : 2 5 0



Pohjapiirros piharakennuksen asunnot
2. ja 3. kerros 1 : 2 5 0



Pohjapiirros piharakennuksen
pihakansitaso 1 : 2 5 0



PIHARAKENNUS

Paarin tilavaraus 600 x 2600.

Hissi ei ole parikuljetukseen sopiva
mitoitukseltaan.

