

Oksana Lebedeva

## Mukautuvan uudelleenkäytön konseptin hyödyntäminen sote-rakennuksen uuden käyttötarkoituksen määrittelyssä

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Rakennusarkkitehtuuri (AMK)

Rakennusarkkitehtuuri

Opinnäytetyö

07.05.2021

## Tiivistelmä

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Tekijä:               | Oksana Lebedeva  |
| Otsikko:              | Mukautuvan uudelleenkäytön konseptin hyödyntäminen sote-rakennuksen uuden käyttötarkoituksen määrittelyssä |
| Sivumäärä:            | 63 sivua   |
| Aika:                 | 7.5.2021   |
| Tutkinto:             | Rakennusarkkitehti (AMK)   |
| Tutkinto-ohjelma:     | Rakennusarkkitehtuuri  |
| Ammatillinen pääaine: | Rakennusarkkitehtuuri  |
| Ohjaaja:              | Tutkintovastaava Jorma Lehtinen<br>Lehtori Janne Järvinen  |

Helsingissä noin 10 pienimmän terveysaseman toiminta lopetetaan vuoteen 2030 mennessä. Niiden toiminnot siirtyvät isoihin terveys- ja hyvinvointikeskuksiin. Mitä tapahtuu terveysasemarakennuksille? Tämän opinäytetyön tavoitteena on tutustua mukautuvan uudelleenkäytön konseptin ominaisuuksiin ja mahdollisuuksiin ja soveltaa sitä pois käytöstä jääneisiin terveysasemarakennuksiin.

Opinnäytetyön aihetta tutkittiin lukemalla mukautuvasta uudelleenkäytöstä kertovaa kirjallisuutta sekä perehtymällä onnistuneisiin ja epäonnistuneisiin referensseihin aiheesta. Lisäksi tutkittiin terveysasematypologiaa 1980–1990-luvuilta. Tämän aikakauden terveysasemarakennuksilla on tyypillisiä piirteitä, jotka vaikuttavat mukautuvan uudelleenkäytön konseptin soveltamiseen. Johtopäätöksiä sovelletaan case-suunnitelmaan, jossa määritellään Haagan terveysasemalle uusi käyttötarkoitus mukautuvan uudelleenkäytön konseptin avulla.

Työssä pohditaan, miten mukautuvan uudelleenkäytön konsepti eroaa tavallisesta käyttötarkoituksen muutoksesta ja mitkä ovat sen haitat ja hyödyt. Opinnäytetyössä on tutkittu niitä fyysisiä ominaisuuksia, jotka vaikuttavat mukautuvaan uudelleenkäyttöön, sekä pohdittu, miten paikka vaikuttaa suunnitteluun. Tutkimuksen tuloksena esitetty metodi mukautuvan uudelleenkäyttökonseptin soveltamiseen on tapauskohtainen, koska rakennuksen fyysisten ominaisuuksien lisäksi mukautuvaan uudelleenkäyttöön vaikuttavat myös rakennuksen historia, paikan identiteetti sekä rakennuksen kunnan kunnioittaminen ja huomioiminen suunnittelussa.

Avainsanat: mukautuva uudelleenkäyttö, terveysasema, muuntaminen

## Abstract

Author: Oksana Lebedeva

Title: Application of Adaptive Reuse in Repurposing of Healthcare Building

Number of Pages: 63 pages

Date: 7.5.2021

Degree: Bachelor of Construction Architecture

Degree Programme: Construction Architecture

Professional Major: Construction Architecture

Instructors: Jorma Lehtinen, Senior Lecturer  
Janne Järvinen, Lecturer

About ten of the minor health stations in Helsinki will be closed by the year 2030 as part of the social welfare and health care reform in Finland, while their functions will be transferred to larger health and social services centers. How closed health stations' buildings will be used once they cease to function? This thesis aims to provide an insight into concept of adaptive reuse, its prominent features, and techniques, as well as potential of its application to redundant health stations' buildings.

Research topic is examined by means of extensive research of literature on adaptive reuse, and exploration of relevant references of its successful implementation. In order to apply general principles of adaptive reuse concept to specifics of health facilities, an inquiry is made into typology of Finnish health center buildings constructed from 1980s to 1990s and their features, that have impact towards adaptive reuse purposes. Finally, research outcome and conclusions are applied to the case study, which defines a new use through the concept of adaptive reuse to Haaga Health Center.

The study considers how the adaptive reuse concept differs from the usual change of use and its disadvantages and benefits.

In the thesis, only the physical features that affect adaptive reuse and the affection of the place were studied. The method presented as a result of the study for adaptive reuse concept adaptation is case-specific. In addition to physical properties, adaptive reuse is also influenced by the history of the building, the identity of the site and respect for the condition of the building.

Keywords: adaptive reuse, health station, adaptation

# Sisällysluettelo

## Lyhenteet

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Johdanto                                     | 1  |
| 1.1 | Tausta                                       | 1  |
| 1.2 | Tavoitteet                                   | 2  |
| 1.3 | Tutkimuskysymys                              | 2  |
| 1.4 | Tutkimusmetodi                               | 3  |
| 2   | Mukautuva uudelleenkäyttö                    | 4  |
| 2.1 | Käsitteet                                    | 4  |
| 2.2 | Miksi tarvitaan mukautuvaa uudelleenkäyttöä? | 5  |
| 2.3 | Lait ja määräykset                           | 6  |
| 2.4 | Isäntärakennus                               | 7  |
| 2.5 | Muutoksien luonne                            | 14 |
| 2.6 | Merkitys yhteiskunnassa                      | 19 |
| 2.7 | Vaikutus ympäristöön ja talouteen            | 19 |
| 2.8 | Referenssikohteet                            | 21 |
| 2.9 | Johtopäätökset                               | 26 |
| 3   | Terveysasemat Helsingissä                    | 28 |
| 3.1 | Kartoitus                                    | 28 |

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 3.2 | Terveysasemien typologia   | 33 |
| 3.3 | Terveysasemien yhteispiirteet ja suunnitelmaan vaikuttavat tekijät | 33 |
| 3.4 | Johtopäätökset   | 40 |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 4   | Mukautuvan uudelleenkäytön konseptin soveltaminen sote-rakennukseen | 45 |
| 4.1 | Isäntärakennus & muutoksien määrä                                   | 45 |
| 4.2 | Vaihtoehtoiset käyttötarkoitukset                                   | 46 |
| 4.3 | Huomioitavaa mukautuvan uudelleenkäytön projektissa                 | 49 |
| 4.4 | Johtopäätökset  | 56 |
| 5   | Pohdinta ja loppupäätelmät  | 58 |
|     | Lähteet   | 60 |

## Lyhenteet

SOTE: Sosiaali- ja terveydenhuolto

LVIS: Lämpö, vesi, ilmanvaihto, sähkö

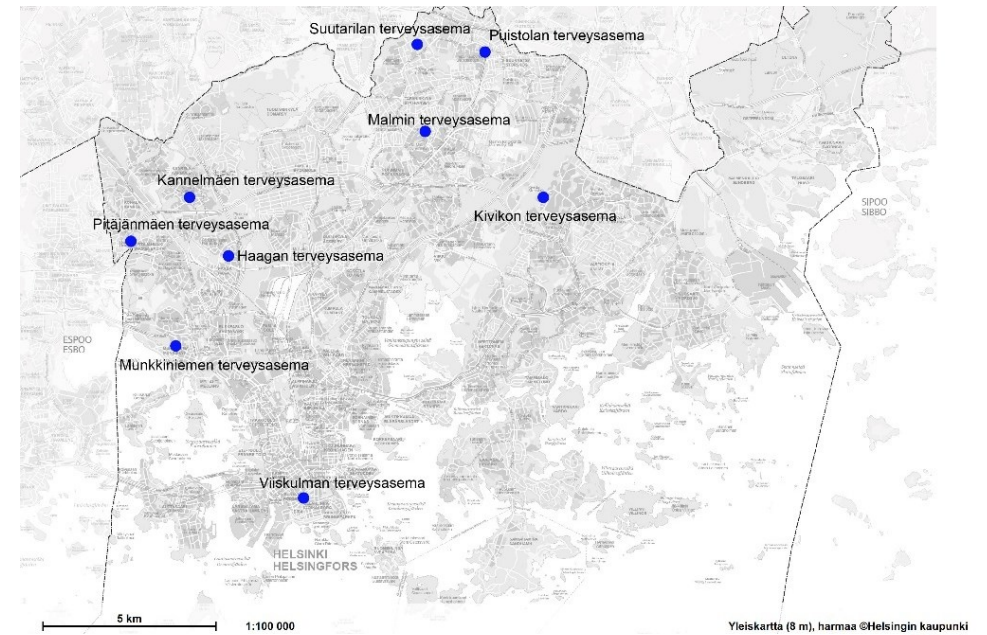
MRL: Maankäyttö- ja rakennuslaki

# 1 Johdanto

## 1.1 Tausta

Helsingissä noin 10 pienimmän terveysaseman toiminta lopetetaan vuoteen 2030 mennessä (kuva 1) ja niiden toiminnot siirtyvät isoihin terveys- ja hyvinvointikeskuksiin<sup>1</sup>. Osa näistä rakennuksista on kuitenkin melko nuoria tai vasta korjattuja. Mitä tapahtuu terveysasemarakennuksille? Tässä työssä tutkin, mitä uutta käyttöä näille rakennuksille voisi keksiä.

Tässä opinnäytetyössä on tarkoitus perehtyä terveysasemarakennusten typologiaan sekä mukautuvan uudelleenkäytön toimintasuunnitelmaan. Tavoitteena on soveltaa mukautuvan uudelleenkäytön konsepti sote-rakennukselle.



Kuva 1. Kartta Helsingin terveysasemista, joiden toiminta lopetetaan vuoteen 2030 mennessä. Kuvien lähteet löytyvät työn lopusta numerojärjestyksessä omana osiinaan.

<sup>1</sup> Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveysvirasto, *Helsingin kaupungin sosiaali- ja ter-*

*veysviraston esitys sosiaali- ja terveyslautakunnalle. Sosiaali- ja terveysviraston palveluverkkosuunnitelma vuoteen 2030 (2014).*

## 1.2 Tavoitteet

Opinnäytetyön ensimmäisessä vaiheessa tutkin mukautuvan uudelleenkäytön konseptia ja sen mahdollisuuksia ja hyötyjä rakennussuunnittelun apuvälineenä.

Seuraava vaihe on kartoittaa ne terveysasemat, joiden toiminta lopetetaan lähivuosina Helsingissä, ja lisäksi ne rakennukset, jotka ovat jo poistuneet terveysasemakäytöstä. Lisäksi tässä vaiheessa tutkin terveysasemarakennusten typologiaa ja määrittelen terveysasemien yhteispiirteet, jotka vaikuttavat mukautuvan uudelleenkäytön konseptin soveltamiseen.

Lopputavoitteena on tarkoitus löytää entisen terveysaseman rakennukselle uusi käyttötarkoitus, joka palvelisi mahdollisimman hyvin alueen tarpeita sekä olisi sopiva rakennukselle.

Tavoitteena on nähdä case-tapauksen kautta, miten uuden käyttötarkoituksen suunnitteluun vaikuttaa se, että mukautuvan uudelleenkäytön konsepti ja rakennuksen erikoinen alkuperäinen käyttötarkoitus otetaan huomioon, ja millainen on lopputulos.

## 1.3 Tutkimuskysymys

Opinnäytetyön tutkimuskysymys on *mukautuvan uudelleenkäytön konseptin hyödyntäminen SOTE-rakennuksen uuden käyttötarkoituksen määrittelyssä.*

Tutkimuksen aiheena on mukautuvan uudelleenkäytön konsepti ja sen soveltaminen terveysasemarakennuksiin. Tutkimuksessa tarkastelen mukautuvan uudelleenkäytön konseptia arkkitehtuurin, kaupunkisuunnittelun ja kestävän kehityksen näkökulmasta.

Opinnäytetyö jakautuu kahteen osaan. Ensimmäisessä osassa tutkin terveysasemien mukautuvaa uudelleenkäyttöä teoreettisella tasolla. Toisessa osassa sovellan mukautuvan uudelleenkäytön konseptia terveysasemarakennukseen. Case-suunnitelman avulla tarkastelen Haagan terveysaseman käyttötarkoituksen muutosta mukautuvan uudelleenkäytön näkökulmasta.

## 1.4 Tutkimusmetodi

Pääasiallinen tutkimusmetodi on kirjallisuuskatsaus. Tarkoitus on tutkia aiheesta kertovan kirjallisuuden avulla, miten rakennus voidaan muuntaa eri tarkoitukseen kuin mihin se on alun perin suunniteltu. Lisäksi tutkin ja vertailen aiemmin tehtyjä rakennuksien käyttötarkoituksen muutoksia, jotka liittyvät aiheeseen.



## 2 Mukautuva uudelleenkäyttö

### 2.1 Käsitteet

Monille tässä opinnäytetyössä käytetyille termeille on useampi kuin yksi määritelmä, joten niiden käytössä tapahtuu usein sekaannuksia. Koska tämä työ keskittyy mukautuvaan uudelleenkäyttöön, käsitteiden määrittäminen tarjoaa perustan mukautuvalle uudelleenkäytölle.

#### Mukautuminen/sopeutuminen

1. Kaikki rakennuksen huollon lisäksi tehtävät työt, joilla muutetaan rakennuksen pinta-alaa, käyttötarkoitusta tai suorituskkyä<sup>2</sup>.
2. Mukautumisella/sopeutumisella tarkoitetaan prosessia, jossa muokataan paikkaa tai rakennusta yhteensopivaa

käyttöä varten mutta säilytetään samalla sen kulttuuriperintöarvo. Näihin prosesseihin sisältyvät muutokset ja laajennukset<sup>3</sup>.

3. Mukautumisella/sopeutumisella tarkoitetaan rakennuksen tai paikan muokkaamista sillä tavalla, että siitä tulisi sopiva olemassa olevaan tai ehdotettuun käyttötarkoitukseen<sup>4</sup>.

Mukautuvalla uudelleenkäytöllä tarkoitetaan siis olemassa olevan rakennuksen muuttamista uuteen käyttöön niin, että sen kulttuuriperintöarvo säilytetään.

Rakennuksen sielun ja vanhan käyttötarkoituksen fyysinen tai referenssinen säilyttäminen erottaa mukautuvan uudelleenkäytön konseptin mukaan tehdyn projektin yksinkertaisesta käyttötarkoituksen muutosprojektista<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> James Douglas, *Building Adaptation* (Oxford: Butterworth-Heinemann, 2002), s. 1.

<sup>3</sup> ICOMOS New Zealand Charter for the Conservation of Places of Cultural Heritage Value Revised 2010 Preamble, c), s. 9.

<sup>4</sup> The Australia ICOMOS Charter for Places of Cultural Significance Australia ICOMOS

*Incorporated International Council on Monuments and Sites* (2013a), s. 2.

<sup>5</sup> Liliang Wong, *Adaptive Reuse: Extending the Lives of Buildings* (Basel: Birkhäuser, 2017), s. 64.

## 2.2 Miksi tarvitaan mukautuvaa uudelleenkäyttöä?

Historiassa resurssien niukkuus on usein johtanut tilojen uudelleenkäyttöön<sup>6</sup>.

Viime vuosikymmeninä maailmassa on keskitytty ilmastonmuutosongelman ratkaisemiseen. Vuonna 2018 ilmastonmuutospaneeli IPCC julkaisi raportin, jonka mukaan maapallon ilmaston lämpeneminen täytyy rajoittaa 1,5 celsiusasteeseen, jotta maapallolla ei tapahtuisi merkittäviä ilmastonmuutoksia<sup>7</sup>.



Kuva 2. Rakennuksen elinkaari.

Esimerkiksi Suomessa lähes 40 prosenttia kaikesta kulutettavasta energiasta käytetään rakennuksissa ja rakennukset aiheuttavat yli 30 prosenttia hiilidioksidipäästöistä<sup>8</sup>. Koska uudet rakennukset ovat energiatehokkaampia, entistä suurempi osa niiden elinkaaren aikaisista päästöistä syntyy rakennusvaiheessa. Kun vanha rakennus vaihdetaan uudisrakennukseen, rakentamisvaiheen ”hiili-investointi” on hyödynnettävä käyttövaiheessa. Se voi tapahtua vasta 20–30 vuoden päästä. Siksi vanhan rakennuksen säilyttämiseen kuluu vähemmän resursseja kuin siihen, että se purettaisiin ja korvattaisiin uudisrakennuksella.<sup>9; 10</sup>

Ilmastonmuutosongelman merkityksen ymmärtämisen vuoksi mukautuvan uudelleenkäytön määritelmälle on asetettu uusi merkitys – käyttämättömän tai vähäiselle käytölle jääneen rakennuksen muuttaminen uuteen käyttötarkoitukseen sopivaksi.

<sup>6</sup> Liliane Wong, *Adaptive Reuse: Extending the Lives of Buildings* (Basel: Birkhäuser, 2017), s. 8.

<sup>7</sup> IPCC, *Report — Global Warming of 1.5 °C* (The Intergovernmental Panel on Climate Change, [2018]). <https://www.ipcc.ch/sr15/download/>.

<sup>8</sup> Rakennettu ympäristö ja ilmastonmuutos. <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoalasta/Ilmasto-ymparisto-ja-energia/Materiaalitehokkuus/> (haettu 4.3.2021).

<sup>9</sup> Hella Hernberg, *Tyhjät tilat* (Ympäristöministeriö, 2014), s. 26.

<sup>10</sup> Kathryn Rogers Merlino, *Building Reuse: Sustainability, Preservation, and the Value of Design* (Seattle: University of Washington Press, 2018), s. 50.

Rakennukset ovat jollain tavalla kuin ihmiset – rakennuksen elinkaari on rajallinen, ja sen jälkeen yleensä seuraa purkaminen (kuva 2, s.5). Mukautuvan uudelleenkäytön avulla purkamista voidaan joidenkin rakennusten kohdalla lykätä.

Mukautuvan uudelleenkäytön käytäntö on monipuolinen. Se sisältää myös materiaalien uudelleenkäytön, kulttuuri-ilmiöiden säilyttämisen rakennetun ympäristön kautta sekä mahdollisen muistin säilyttämisen<sup>11</sup>.

Esimerkkejä mukautuvasta uudelleenkäytöstä on ympärillämme. Suurin osa niistä on taloudellisten ongelmien sanelemia: kouluja muutetaan huoneistoiksi, vankiloita hotelleiksi, tehtaita taiteilijastudioiksi, kirkkoja kaupoiksi.

---

<sup>11</sup> Liliane Wong, *Adaptive Reuse: Extending the Lives of Buildings* (Basel: Birkhäuser, 2017), s. 30.

<sup>12</sup> Australia Government. Department of the Environment and Heritage and The Royal Australian Institute of Architecture, *Adaptive Reuse Preserving our Past, Building our Future* (Commonwealth of Australia, 2004), s. 5.

Menestyneimmät mukautuvat uudelleenkäyttöhankkeet ovat niitä, jotka kunnioittavat rakennuksen merkitystä eniten, säilyttävät rakennuksen merkityksen parhaiten ja lisäävät rakennukseen nykyaikaisia piirteitä, jotka tarjoavat lisäarvoa tulevaisuudessa. Jos rakennus ei voi enää toimia alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan, sen mukauttaminen uuteen käyttötarkoitukseen voi olla ainoa tapa säilyttää rakennuksen merkitys.<sup>12 ; 13</sup>

### 2.3 Lait ja määräykset

Mukautuvan uudelleenkäytön hankkeet Suomessa noudattavat normaalien vaatimuksien lisäksi myös maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia korjausrakentamisen suunnittelijalle (MRL 117 § ja MRL 118 §)<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> Bie Plevoets & Koenraad van Cleempoel, *Adaptive Reuse of the Built Heritage: Concepts and Cases of an Emerging Discipline* (New York: Routledge, 2019), s. 74.

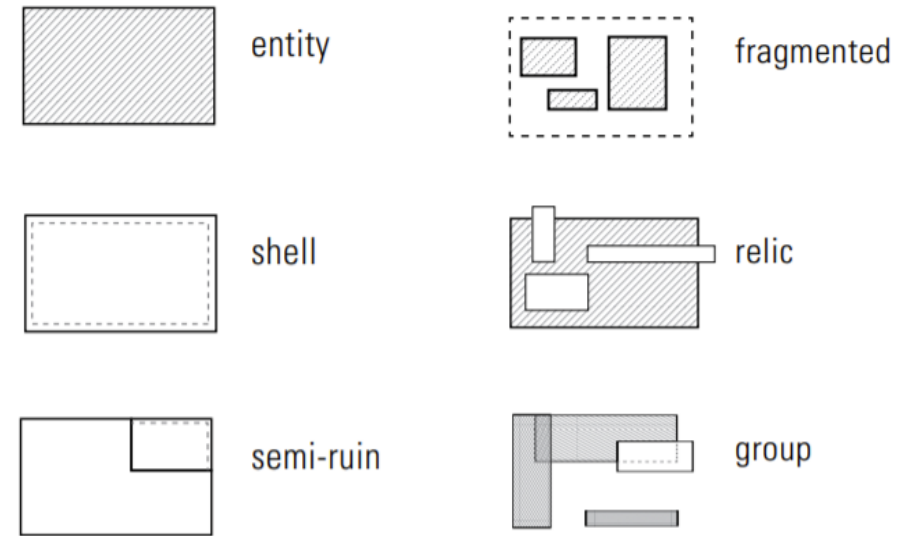
<sup>14</sup> FINLEX – Ajantasainen lainsäädäntö: maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, Oikeusministeriö, Edita Publishing Oy, <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132> (haettu 20.4.2021).

MRL:n 117§:ssä ja 118§:ssä<sup>15</sup> edellytetään rakennuksen korjaus- ja muutostöissä, että rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä sen soveltuvuus aiottuun käyttöön on otettu huomioon, ja että on huolehdittu siitä, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa ei turmella.

Lait varmistavat, että käyttötarkoituksen muutos on onnistunut ja että rakennuksen erityispiirteet ja historia ovat päälähtökohtana suunnittelussa.

## 2.4 Isäntärakennus

Isäntärakennukset ovat erilaisia kuoria – fyysisiä rakennelmia, joihin uusi elämä tuodaan. Mahdollisuus muuttaa niiden käyttötarkoitusta riippuu monista yksilöllisistä tekijöistä: rakennusten kunnosta, niiden



Kuva 3. Isäntärakennuksien tyypit.

potentiaalista kestää ylimääräistä kuormitusta, rakennelmien alueellisesta sovittamisesta uuden käytön vaatimuksiin, kulttuurista ja yhteiskunnallista muistista ja sijoittelusta kontekstiin. Kuva 3 esittää isäntärakennuksien tyypit.

<sup>15</sup> FINLEX – Ajantasainen lainsäädäntö: maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, Oikeusministeriö, Edita Publishing Oy, <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132> (haettu 20.4.2021).

keusministeriö, Edita Publishing Oy, <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132> (haettu 20.4.2021).

Useat kirjoittajat ovat puhuneet sopeutumisesta pääasiassa typologisenä asiana. Tämä lähestymistapa pyrkii korostamaan isäntärakennuksen rakennetyyppejä ja pitää isäntärakennusta sopeutumisen ”päähenkilönä”.

Sherban Cantacuzino<sup>16</sup> on tunnistanut erilaisia isäntärakennuksien typologioita ja pohtinut uusien erityistoimintojen vaikutuksia kuhunkin niistä. Hän väittää, että isäntärakennuksen tyyppi alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaan on tärkeä tekijä ennen muutosta. Hänen teoriansa kuitenkin käsittelee isäntärakennuksen historiaa ja paikan henkeä melko rajoitetusti<sup>17</sup>.

Liliane Wong<sup>18</sup> jakaa isäntärakennukset ryhmiin niiden fyysisten ominaisuuksien mukaisesti. Hän kuitenkin korostaa, että isäntärakennus ei ole irtonainen objekti, vaan sitä täytyy tutkia kokonaisuutena, yhdessä

sen historian ja paikan hengen kanssa. Isäntärakennusten fyysiset ominaisuudet yleensä määrittävät sen, mitä suunnittelutoimenpiteitä vaaditaan, jotta rakennukselle saadaan uusi käyttötarkoitus.<sup>19</sup>

Kaikki isäntärakennukset ovat olemassa olevia rakennuksia, jotka ovat menettäneet merkityksensä ja joita ei ole käytetty tai jotka ovat jääneet alikäytölle. Isäntärakennusten mukautuvassa uudelleenkäytössä tunnusomaista on muutos, joka tapahtuu suunnittelutoimien seurauksena.

On kuitenkin tärkeää ymmärtää, että isäntärakennus on oma kokonaisuutensa ja sillä on oma historiansa ja kulttuuriperintöarvonsa<sup>20</sup>. Sen takia fyysisten ominaisuuksien lisäksi on tärkeä selvittää isäntärakennuksen historiaa ja arvoja. Joskus vaaditaan myös rakennuksen historiallinen selvitys. On myös selvítettävä, onko rakennus tai osia siitä suo-

---

<sup>16</sup> Sherban Cantacuzino, *New Uses for Old Buildings* (London, 1975), XI.

<sup>17</sup> Bie Plevoets & Koenraad Cleempoel, *Adaptive Reuse of the Built Heritage: Concepts and Cases of an Emerging Discipline* (New York: Routledge, 2019), s. 81.

<sup>18</sup> Liliane Wong, *Adaptive Reuse: Extending the Lives of Buildings* (Basel: Birkhäuser,

2017), s. 106.

<sup>19</sup> Wong (2017), s. 106.

<sup>20</sup> Wong (2017), s. 105.

jeltu. Lisäksi selvitetään, mitä kohteessa mahdollisesti olisi syytä säilyttää, ja tunnistetaan rakennuksen muut arvot, kuten symbolinen, tekninen, yhteiskunnallinen ja taloudellinen arvo.<sup>21</sup>

Vaikka on olemassa monia esimerkkejä mukautetuista uudelleenkäytetyistä rakenteista, harvat muutosprojektit osoittavat kunnioitusta isäntänsä itsenäiselle olemassaololle. Siksi niistä syntyy ”rakennushirviöitä”.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Mikko Härö & Minna Ryyppö, *Valtion strateginen kulttuurihistoriallinen kiinteistövarallisuus. Analyysi arvottamisesta ja valinnoista* (Ympäristöministeriö; Museovirasto, 2015), s. 14, 28, 51–52.

<sup>22</sup> Liliane Wong, *Adaptive Reuse: Extending the Lives of Buildings* (Basel: Birkhäuser, 2017), s. 107.

### 2.4.1 Isäntärakennuksien tyypit

Yleisin isäntärakennustyyppi on olemassa oleva ja **ehjä kokonaisuus**, joka on muunnettavissa uuteen käyttöön. Toimenpiteet voivat kohdistua sekä ulkokuoreen että sisätiloihin. Vaihtoehdot vaihtelevat peruskorjauksista purkamiseen tai laajennuksiin.<sup>23</sup>

#### *Kuori: Sisätilojen muunnos*

Tässä tyypissä mukautuva uudelleenkäyttö käsittää rakennuksen kaikki osat paitsi sen ulkokuoren. Isäntärakennus toimii tällöin kuorena tuleville muuttuneille toiminnolle. Tämän tyyppinen isäntärakennus on usein rakennusperintökohde, jonka julkisivut on suojeltu.<sup>24</sup>

Selexyz Dominicanen -kirjakauppa Maastrichtissa Alankomaissa (kuva 4) on esimerkki siitä, miten uudet elementit ja kalusteet, kuten sarja kirjahyllyjä, kahvila ja parvi, voidaan sijoittaa 1200-luvun kirkkoon



Kuva 4. Selexyz Dominicanen -kirjakauppa on entinen kirkko.

<sup>23</sup> Liliane Wong, *Adaptive Reuse: Extending the Lives of Buildings* (Basel: Birkhäuser, 2017), s. 118–119.

<sup>24</sup> Wong (2017), s. 118–119.

muuttamatta entisen kirkkorakennuksen arvokkaita julkisivuja ja rakenteita.<sup>25</sup>

Tämän tyyppinen isäntärakennus toimii uusien suunnitelmien säiliönä. Suunnitelmat perustuvat ensisijaisesti kevyisiin ja pieniin rakenteellisiin muutoksiin. Se edellyttää isäntärakennukselta toimivia järjestelmiä, rakennetta ja ulkovaippaa.

#### ***Puutteelliset isäntärakennukset: osittain raunioituneet isäntärakennukset***

On olemassa myös isäntärakennuksia, jotka eivät ole täysin ehjiä vaan joista puuttuu rakenteen, infrastruktuurin tai molempien osia. Tämän tyyppisille isäntärakennuksille sisätilojen muutokset eivät riitä vaan vaaditaan myös laajennuksia ja muita lisäyksiä. Lisäysten tarkoitus on

ensinnäkin palauttaa vaurioitunut rakennus kuntoon ja toiseksi laajentaa haluttaessa isäntärakennuksen pinta-alaa ja kapasiteettia, jotta se sopisi paremmin uuteen käyttöön.

Tässä isäntärakennustyyppissä lisäyksen suhde olemassa olevaan rakenteeseen on mukautuvan uudelleenkäytön kannalta määräävä tekijä.<sup>26</sup>

#### ***Fragmentaarinen isäntärakennus***

Isännät vaihtelevat rakennuksen fragmentista sen infrastruktuuriin, julkisivuun tai rakenteeseen. Lisäyksen on oltava perusteltu. Lisäyksen määrän ja massan määrittelee itse fragmentti. Tällainen perustelu ei sisällä vain historiallista vaan myös taloudellisen merkityksen.<sup>27</sup> Kuva 5 sivulla 12 havainnollistaa hyvää esimerkkiä fragmentaarista isäntärakennuksesta.

---

<sup>25</sup> Bookstore Selexyz Dominicanen | Merckx-Girolid. <https://archello.com/project/bookstore-selexyz-dominicanen> (haettu 5.2.2021).

<sup>26</sup> Liliane Wong, *Adaptive Reuse: Extending the Lives of Buildings* (Basel: Birkhäuser,

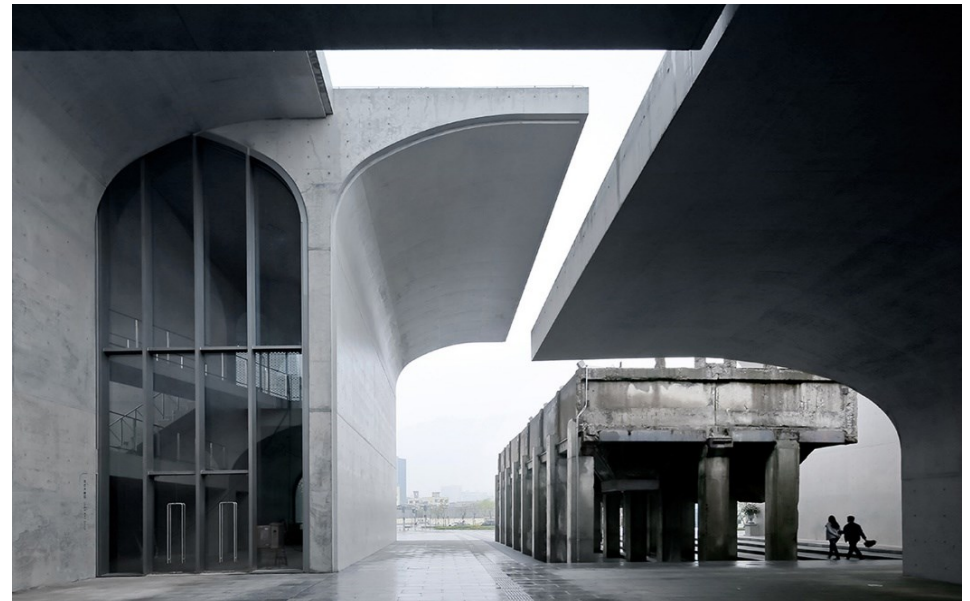
2017), s. 118–119, 114.

<sup>27</sup> Wong (2017), s. 118–119.





Kuva 5. Kraanspoor-rakennus kuuluu fragmentaaristen isäntärakennusten ryhmään.



Kuva 6. Long Museum West Bund-rakennus kuuluu jäännöksellisten isäntärakennusten ryhmään.

### ***Jäännöksellinen isäntärakennus***

Joskus isäntärakennus on yksinkertaisesti menneisyyden jäännös. Sitä ei muuteta, vaan se toimii uuden rakentamisen katalysaattorina.

Sen merkitys on muistin kunnioittamisessa ja tapahtumien ja historian mieleen palauttamisessa.<sup>28</sup>

Hyvä esimerkki on Long Museum West Bund Shanghaissa, Kiinassa (kuva 6, s.12). Siellä 110 metrin pituinen hiilenpurkusilta kaupungin teollisesta menneisyydestä muodostaa uuden nykyaiteen museon keskuksen<sup>29</sup>.

### ***Ryhmitetyt isäntärakennukset***

Isäntä ei ole välttämättä sidottu vain yhteen rakennukseen. Useamman kuin yhden rakennuksen muutos aiheuttaa suuren määrän mukautuvaa uudelleenkäyttöä. Ryhmitetyt isäntärakennukset erotetaan toisistaan sen mukaan, ovatko ne elementtejä, jotka muodostavat osan yhdestä kompleksista, vai yksittäisiä elementtejä kaupunkiympäristössä. Näiden isäntärakenteiden mukautuvan uudelleenkäytön strategia on paranneltujen versioiden tuottaminen alkuperäisistä rakennuksista.

---

<sup>28</sup> Liliane Wong, *Adaptive Reuse: Extending the Lives of Buildings* (Basel: Birkhäuser, 2017), s. 118–119.



Kuva 7. Ruhr Museo on entinen hiilikaivos. Rakennus kuuluu ryhmitettyihin isäntärakennuksiin.

Kuva 7 esittää esimerkin ryhmitetyistä isäntärakennuksista, Ruhr Museo. Useamman kuin yhden rakennuksen käyttäminen isäntärakenteena tuo monia haasteita. Haasteita ovat yksittäisten rakenteiden

<sup>29</sup> Long Museum West Bund / Atelier Deshaus. <https://www.archdaily.com/554661/long-museum-west-bund-atelier-deshaus> (haettu 2.5.2021).

kunto, niiden välinen suhde, niiden asema historiassa ja koko kompleksin suhde ympäristöön. Siksi vaaditaan niin sanottua yhdistävää mukautuvaa strategiaa, joka tarjoaa eri rakennuksille uuden identiteetin. Tämän tyyppiset isäntärakennukset vaativat case-tapaustutkimusta jopa enemmän kuin muut.<sup>30</sup>

## 2.5 Muutoksien luonne

Muuttumisella tarkoitetaan toisenlaiseksi tulemistä ja olomuodon vaihtamista. Vastaavasti muutos on muuttumisen tulos<sup>31</sup>. Muutoksilla tarkoitetaan toimintoja, jotka luovat uuden käyttökokemuksen hyvin erilaisissa vuorovaikutuksissa isäntärakennusten kanssa.

Kaikkia tarpeettomien tai alikäytettyjen rakennusten mukautuvia uudelleenkäyttöhankkeita on hyvä tutkia kolmen arvosteluperusteen näkökulmasta – toiminnallisen, teknisen ja taloudellisen toteuttamiskel-

---

<sup>30</sup> Liliane Wong, *Adaptive Reuse: Extending the Lives of Buildings* (Basel: Birkhäuser, 2017), s. 118–119.

<sup>31</sup> Suomisanakirja. <https://www.suomisanakirja.fi/muuttuminen> (haettu 30.3.2021).

poisuuden. Tässä opinnäytetyössä en kuitenkaan tutki taloudellista näkökulmaa vaan keskityn toiminnalliseen ja tekniseen toteuttamiskelpoisuuteen.

Kun rakennuksesta tulee tarpeeton tai se jää alikäytölle, on ensisijaisen tärkeää saada tietoa syistä, jotka ovat voineet johtaa siihen<sup>32</sup>. Terveysasemarakennuksien tapauksessa rakennuksissa itsessään ei ole mitään vikaa. Sen sijaan rakennusten alikäyttö johtuu sosiaali- ja terveysalan uudistuksesta ja sosiaali- ja terveysalan tilojen uudelleenjärjestelystä.

Lisäksi on tärkeää tunnistaa ja tutkia rakennuksien fyysisiä ominaisuuksia, jotka vaikuttavat mukautuvan uudelleenkäytön konseptin hyödyntämiseen ja rakennuksen uuden käyttötarkoituksen määrittelyyn.

Näihin ominaisuuksiin kuuluvat:

- rakennuksen koko, sen korkeus ja runkosyvyys
- runkorakenne
- rakennuksen ulkokuori ja julkisivumateriaali

<sup>32</sup> Bie Plevoets & Koenraad Cleempoel, *Adaptive Reuse of the Built Heritage: Concepts and Cases of an Emerging Discipline* (New York: Routledge, 2019), s. 84.

- sisätilat, niiden kunto ja pohjaratkaisu
- rakennuksen tekniset järjestelmät, kuten LVIS

Harkittaessa fyysisiä muutosmahdollisuuksia on välttämätöntä pystyä selvittämään olemassa olevan rakennuksen fyysisen ominaisuuden muuttamisen suhteellinen helppous tai vaikeus. Yhdessä ääripäässä joi-  
tain fyysisiä ominaisuuksia voidaan helposti ja edullisesti muokata hy-  
vin pienillä toimenpiteillä mutta toisten ominaisuuksien muuttaminen  
vaatii enemmän työtä. Toisessa ääripäässä monien fyysisten ominai-  
suuksien mukauttaminen on mahdotonta ilman suuria rakenteellisia  
muutoksia, joihin liittyy usein jonkin verran purkamista.<sup>33</sup>

Kun arvioidaan projektin toteutuskelpoisuutta, on pohdittava, kuinka  
laajat fyysiset muutokset sopivat hankkeen erityisolosuhteisiin. Tähän  
sisältyy seuraavien tutkiminen:

- rakennuksen mahdolliset uudet käyttötarkoitukset, kun raken-  
nukseen tehdään vähäisiä fyysisiä muutoksia
- mahdolliset uudet käyttötarkoitukset, jotka vaativat merkittäviä  
fyysisiä muutoksia ja uuskokoonpanoa

On otettava huomioon kahden tyyppiset fyysiset muutokset: rakennuk-  
sen ulkoisen rakenteen muutokset (ulkovaippa) sekä sisätilojen ja poh-  
jaratkaisun muutokset.

Mukautuvaa uudelleenkäyttöä sovellettaessa rakennuksen nykyinen ul-  
kovaippa joko voidaan pitää suurelta osin muuttumattomana tai sitä  
voidaan muokata ja päivittää. Vaihtoehtoisesti se voidaan korvata ko-  
konaan uudella ratkaisulla. Samalla tavalla sisäiset muutokset voivat  
olla vähäisiä – vain yksittäisten tilojen ja viimeistelyjen muutoksia – tai  
suuria muutoksia, joihin liittyy merkittäviä rakenteellisia muutoksia ja  
täydellisiä tilojen uuskokoonpanoja.

Kuvassa 8 (s.16) matala muutos tarkoittaa, että sisätiloissa tehdään pie-  
niä muutoksia mutta rakennuksen ulkokuori säilytetään. Matalat/keski-  
tasoiset muutokset sisältävät ulkokuoren muutoksen tai vaihdon koko-  
naan uuteen ilman rakenteellisia muutoksia. Keskitasoiseen/korkeata-  
soiseen muutokseen liittyy ulkokuoren säilyttäminen ja pohjaratkaisun

---

<sup>33</sup> David Kincaid, *Adapting Buildings for Changing Uses: Guidelines for Change of use*

*Refurbishment* (London: Spon Press, 2002), s. 52.

muuttaminen rakenteellisten muutoksien kautta. Korkeatasoinen muutos tarkoittaa ulkokuoren vaihtoa tai sen merkittävää muutosta ja sisätilojen tai pohjaratkaisun merkittävää muutosta.

|   |                             |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
|   | Ulkokuori säilytetään       | Muutoksia ulkokuoreen       |
| Muutos:<br>vain sisätilojen muutos              | Matala muutos               | Matala/keskitasoinen muutos |
| Muutos/uuskokoonpano:<br>sisätilat ja rakenteet | Keskitasoinen/korkea muutos | Korkea muutos               |

Kuva 8. Fyysisten muutoksien tyytit.

Kincaidin<sup>34</sup> mukaan fyysisen muutoksen perusvaihtoehtoja voidaan tutkia järjestelmällisesti yksinkertaisella prosessilla:

- Määritellään tarjolla olevat vaihtoehdot.
- Poistetaan listasta kaikki vaihtoehdot, jotka eivät ole teknisesti toteuttamiskelpoisia kyseisen rakennuksen kohdalla.
- Valitaan potentiaalisista uusista käyttötarkoituksista pari ensisijaista vaihtoehtoa.
- Vertaillaan mahdollisia uusia käyttötarkoituksia. Pohditaan alueen tarpeita, isäntärakennusta, rakennuksen historiaa, suunnitelman toteuttamiskelpoisuutta ja taloudellista hyötyä. Valitaan parhaiten sopiva käyttötarkoitus ja analysoidaan fyysisten muutoksien tarve ja määrä.

Toteutettavien fyysisten muutosten laajuus, tyyppi ja yhdistelmät ovat perustavanlaatuisia lähes kaikissa mukautuvan uudelleenkäytön hankkeissa<sup>35</sup>.

<sup>34</sup> David Kincaid, *Adapting Buildings for Changing Uses: Guidelines for Change of use Refurbishment* (London: Spon Press, 2002), s. 54.

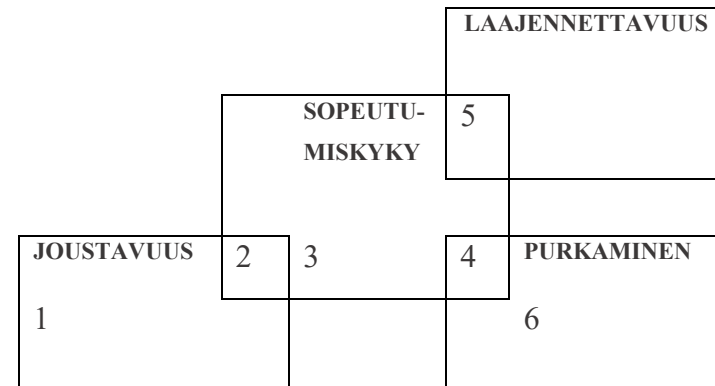
<sup>35</sup> David Kincaid, *Adapting Buildings for Changing Uses: Guidelines for Change of use Refurbishment* (London: Spon Press, 2002), s. 52, 53.

Jos aiotaan soveltaa vähäisen muutoksen strategiaa (matala muutos) eli tehdään vain vähän fyysisiä muutoksia, strategian toimivuus riippuu pääasiassa rakennuksen joustavuudesta ja tapauskohtaisesta soveltamisesta (kuvassa 9 alueet 1 ja 2).

Merkittävän muutoksen tapauksessa (korkea muutos) rakennusta ei yleensä vain laajenneta, vaan sitä myös puretaan osittain, valikoivasti (kuvassa 9 alueet 4, 5 ja 6). Sekä vaaka- että pystysuuntaiset laajennukset ovat yleisiä. Osittainen purkaminen on usein kriittinen osa kehitysstrategiaa, koska se tuottaa lisää mahdollisuuksia mukautuvaan uudelleenkäyttöön.<sup>36</sup>

Kuvassa 9 esitetty:

1. Käyttötarkoituksen muutos rakennuksen joustavuutta hyödyntämällä.
2. Käyttötarkoituksen muutos joustavuutta hyödyntämällä ja pienillä mukautuksilla.



Kuva 9. Peruskehitysstrategioiden yhdistelmät.

3. Käyttämättömän tilan käyttötarkoituksen muuttaminen / kunnostaminen.
4. Käyttötarkoituksen muuttaminen valikoivalla purkamisella.
5. Käyttötarkoituksen muuttaminen laajennuksen avulla.

<sup>36</sup> David Kincaid, *Adapting Buildings for Changing Uses: Guidelines for Change of use*

*Refurbishment* (London: Spon Press, 2002), s. 55.

6. Käyttötarkoituksen muuttaminen purkamisen ja kunnostamisen avulla.

Valikoivalla tai osittaisella purkamisella tarkoitetaan sitä, että joitain osia rakennuksen käyttökelpoisesta lattiatilasta tai rakenteista poistetaan tietoisesti<sup>37</sup>. Näin voidaan muuttaa isäntärakennusta suhteessa tonttiin sekä vaikuttaa rakennuksen pohjaratkaisuun, ulkokuoriin ja rakenteisiin. Yleisimmät muutokset, joita on toteutettu valikoivan purkamisen avulla, ovat seuraavat:

#### *Tontille*

- Pysäköinnin uudelleen järjestäminen (joskus laajentaminen) ja jalankulkijoiden ja ajoneuvojen reittien uudelleen järjestäminen.
- Vanhojen piharakenteiden ja polkupyöräkatosten poistaminen ja mahdollisesti korvaaminen.

#### *Pohjaratkaisulle*

- Valikoivaa purkamista on yleensä kompensoitu laajentamalla

rakennusta sekä vaaka- että pystysuuntaisesti.

- Rakennuksen runkosyvyyttä pienentämällä on tuotu tiloihin lisää luonnonvaloa.
- Tilojen välisiä reittejä on muutettu.

#### *Ulkokuorelle ja rakenteille*

- Julkisivujen luonnetta on muutettu huomattavasti niin, että aukotuksen suhde on muuttunut.
- Kerroskorkeutta on muutettu.
- Pohjaratkaisun luonnetta on muutettu.

Valikoivalla osittaisella purkamisella voi laajentaa tarpeettomien tai alikäytettyjen rakennusten mahdollisten uusien käyttötarkoitusten valikoimaa ja parantaa ympäristöystävällisyyttä ja energiansäästöä.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> David Kincaid, *Adapting Buildings for Changing Uses: Guidelines for Change of use Refurbishment* (London: Spon Press, 2002), s. 56.

<sup>38</sup> David Kincaid, *Adapting Buildings for Changing Uses: Guidelines for Change of use Refurbishment* (London: Spon Press, 2002), s. 57–58.



## 2.6 Merkitys yhteiskunnassa

Mukautuvat uudelleenkäyttöprojektit elvyttävät sekä rakennetta<sup>39</sup> että ympäröivää aluetta<sup>40</sup>. Monet hankkeista palauttavat alkuperäisen rakenteen elementit paljastaen myös yhteisön rikkaan menneisyyden.

Joissakin tapauksissa olemassa olevia materiaaleja kierrätetään ja ne säilytetään peruskorjaukseen. Se säästää samanaikaisesti sekä rahaa että historiallisia elementtejä<sup>41</sup>.

Kunnostetut rakennukset tuovat enemmän työpaikkoja, kauppoja ja ravintoloita yhteisöön. Joistakin niistä tulee maamerkkejä, jotka houkuttelevat turisteja. Niistä voi tulla paikallisten aktiviteettien hotspoteja.

Joissakin tapauksissa terveydenhuoltojärjestelmät hyödyntävät mukautuvaa uudelleenkäyttöä kohtuuhintaisten asuntojen tarjoamiseen.

---

<sup>39</sup> Ian Morrison & Merlin Waterson, *Rescue and Reuse Communities, Heritage and Architecture* (RIBA Publishing, 2019), s. 161.

<sup>40</sup> David Listokin & Robert W. Burchell, *The Adaptive Reuse Handbook: Procedures to Inventory, Control, Manage, and Reemploy Surplus Municipal Properties*, 1981).

<sup>41</sup> Australia Government. Department of the Environment and Heritage and The Royal Australian Institute of Architecture, *Adaptive Reuse Preserving our Past, Building our*

Tämä hyödyttää heikossa asemassa olevia potilaita ja tukee paikallista yhteisöä.

## 2.7 Vaikutus ympäristöön ja talouteen

Mukautuvia uudelleenkäyttöhankkeita voidaan pitää kestävinä. Niihin ei tarvita samoja määriä materiaaleja kuin uusiin rakennushankkeisiin.<sup>42</sup> Korkeita rakennuskustannuksia voi syntyä esimerkiksi, jos rakennuksesta löytyy vaarallisia materiaaleja<sup>43</sup>, jotka on poistettava ja vaihdettava, tai syntyy tarve uudelle LVI- tai sähköjärjestelmälle. Mutta yleensä mukautuvat uudelleenkäyttöhankkeet käyttävät vähemmän materiaaleja. Se vähentää materiaalien kuljetus- ja lähetystarpeita. Koska tarvitaan vähemmän raskaita koneita, kulutetaan vähemmän energiaa. Lisäksi olemassa olevan kiinteistön kunnostaminen säilyttää enemmän maata, mikä poistaa tarpeen kehittää uusia tontteja. Kaikki

*Future* (Commonwealth of Australia, 2004), s. 4.

<sup>42</sup> Australia Government. Department of the Environment and Heritage and The Royal Australian Institute of Architecture (2004), s. 5.

<sup>43</sup> Merlino, *Building Reuse: Sustainability, Preservation, and the Value of Design* (Seattle: University of Washington Press, 2018), s. 61.



tämä tekee mukautuvista uudelleenkäyttöhankkeista ympäristöystävällisempiä.<sup>44</sup>

Mukautuvan uudelleenkäytön haittoihin kuuluvat rakenteelliset rajoitukset. Rakennuksen arkkitehtonisten tai historiallisten piirteiden säilyttämiseen liittyvät rakenteelliset rajoitteet voivat tehdä uuden käyttötarkoituksen määrittelemisestä haastavaa ja vaatia suunnittelijalta luovuutta ja joustavuutta.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> The Benefits of Adaptive Reuse. <https://hbre.us/the-benefits-of-adaptive-reuse/> (haettu 2.5.2021).

<sup>45</sup> Rethinking the Future. The Cons of Conservation and Adaptive Re-Use.

<https://www.re-thinkingthefuture.com/fresh-perspectives/a1258-the-cons-of-conservation-and-adaptive-re-use/> (haettu 27.4.2021).

## 2.8 Referenssikohteet

### 2.8.1 Cook County Hospital

Vuonna 1914 valmistunut Cookin piirikunnan sairaalan rakennus on tunnettu Chicagon maamerkki. Se oli aikoinaan Illinoisin lääketieteellisen alueen terveydenhuollon sydän. Rakennus jäi tyhjilleen vuonna 2002. Sen tila oli heikko, ja sitä uhkasi purkaminen.

Arkkitehtitoimisto SOM johti suunnittelu- ja rakennusyhteistyötä, jotta entisen sairaalan rakennus voitaisiin säilyttää, kunnostaa ja mukauttaa yhteiskunnan muuttuviin tarpeisiin. Vuonna 2020 rakennus muutettiin monitoimikompleksiksi, johon kuuluu hotelli, ruokasaleja, lääketieteellisiä toimistoja ja yhteisötiloja (kuva 10).<sup>46</sup> Näin säilytettiin alueelle merkittävä rakennus, luotiin uusia työpaikkoja ja elvytettiin alue.



Kuva 10. Cookin piirikunnan entisen sairaalan pääjulkisivu.

### 2.8.2 Hollenbeck Terrace

Vuonna 1905 avattu Santa Fe Coast Lines -sairaala palveli Santa Fe Coast Lines -rautatieyrityksen työntekijöitä ja heidän perheitään.

---

<sup>46</sup> The Renovation of Cook County Hospital / SOM. <https://www.archdaily.com/949625/the-renovation-of-cook-county-hospital-som> (haettu 1.5.2021).

Sairaala kukoisti alkuaikoina ja kasvoi nopeasti kampukseksi. Seuraavina vuosina tehtiin laajennuksia, joissa rakennukseen lisättiin pohjois-siipi, keittiö ja ruokailutilat. Eteläsiipi muutettiin opiskelijoiden makuusaliksi. Vuonna 1905 valmistunut alkuperäinen päärakennus tuhoutui tulipalossa. Se korvattiin uudella vuonna 1938.

Yksityinen sairaala toimi tiloissa viidenkymmenen vuoden ajan, ennen kuin se muutti Linda Vista -sairaalaksi kutsuttuun sairaalaan. Vuosikymmenien palvelemisen jälkeen Linda Vista suljettiin vuonna 1991.

Rakennus oli suurimmaksi osaksi tyhjillään seuraavien 20 vuoden ajan. Elokuva- ja tuotantoryhmät käyttivät sitä kuvauspaikkana.

Nykyinen omistaja osti rakennuksen vuonna 2011 ja mukautti entisen sairaalan uuteen käyttötarkoitukseen (kuva 11). Rakennuksen uusi käyttötarkoitus mahdollisti kohtuuhintaisten asuntojen tarjoamisen seniorille ja samalla paikallisen yhteisön tukemisen. Projektiryhmä Architectural Resources Group kunnosti sairaanhoitajien asuntolan ja muutti sen sisätilat 23 huoneistoksi.<sup>47</sup>



Kuva 11. Hollenbeck Terrace -senioriasuintalo, pääjulkisivu.

---

<sup>47</sup> Hollenbeck Terrace. Los Angeles Conservancy. <https://www.laconservancy.org/locations/hollenbeck-terrace> (haettu 1.5.2021).

### 2.8.3 Nikkilän mielensairaalan alue

Sairaalan suunnitteli alun perin E. A. Kranck vuonna 1909. Ensimmäiset potilaat otettiin sisään vuonna 1914. Sairaalan alue oli kuin pieni kaupunki. Siellä oli oma leipomo, pesula ja kasvihuoneita sekä juhlatalo, maatila, hautausmaa, palokunta sekä lämpö- ja vesilaitos. Potilaita oli osastoilla enimmillään 1 200.<sup>48</sup>

Helsingin kaupunki lopetti psykiatrisen sairaalan toiminnan Nikkilässä vuonna 1999. Sen jälkeen aluetta alettiin muokata asuinkäyttöön. Ensimmäiset kohteet valmistuivat vuonna 2002, ja alueelle tulee koko ajan lisää asuinkohteita. Nykyään monet sairaalakompleksin jugendrakennuksista on muutettu asunnoiksi (kuva 12) ja aluetta kutsutaan Itäiseksi Jokipuistoksi. Alue on suojelukohde, joten Museovirasto seuraa ja ohjeistaa kunnostustöitä. Käyttötarkoituksen muutoksen myötä rakennuksia on kunnostettu ja ne pääsevät taas käyttöön.



Kuva 12. Historiallinen rakennus Jokipuistonkaari 8 oli aikoinaan naisten vanha päiväosasto.

<sup>48</sup> Sirkka Liisa Tuovinen & Helsingin kaupunki. Terveyskeskus, *Inhimillinen Nikkilä: Helsingin Suuri Mielisairaala Sipoossa 1914–1999* (Helsinki: Helsingin kaupungin terveyskeskus, 2009).

*singin Suuri Mielisairaala Sipoossa 1914–1999* (Helsinki: Helsingin kaupungin terveyskeskus, 2009).



## 2.8.4 Pohjan vanha kunnantalo

Pohjan kunnantalo on rakennettu alun perin vuonna 1979. Pohja on entinen kunta, joka yhdistettiin Raaseporin kaupunkiin vuonna 2009<sup>49</sup>. Kuntaliitoksen myötä kunnantalo jäi vaille käyttöä. Kuva 13 esittelee



Kuva 13. Pohjan kunnantalo ennen korjausta.

<sup>49</sup> Visit Raseborg. <https://www.visitraseborg.com/fi/nae-koe/kaupunginosat-ky-lat/pohja/> (haettu 23.4.2021).

Pohjan kunnantalon rakennusta ennen korjausta. Rakennus muutettiin asunnoiksi vuonna 2016 (kuva 14).



Kuva 14. Pohjan kunnantalo on muutettu asunnoiksi.

Rakennuksen runko on poikkeuksellisen kapea ja siinä on paljon ikkunoita, joten asunnoiksi muuttaminen onnistui hyvin<sup>50</sup>. Rakennuksessa on asuntojen lisäksi uima-allas, kuntosali ja ravintola. Kunnantalon

<sup>50</sup> Marja Salmela, Ostaisiko asunnon vanhasta valtuustosalista? – Suomen tyhjät kunnantalot odottavat uutta käyttöä, Helsingin Sanomat. <https://www.hs.fi/kotimaa/art-2000002929315.html> (haettu 23.4.2021).

muutos on hyvä esimerkki siitä, miten vanhan rakennuksen uudistaminen muuttaa alueen yleisilmettä – hiipuva kyläkeskus saa uusia asukkaita, jotka käyttävät alueen palveluita.

### 2.8.5 Asunto Oy Helsingin Kvartto

Rakennus sijaitsee Helsingin Lauttasaassa. Rakennus on valmistunut vuonna 1968 ja toiminut Veikkaus Oy:n kirjapainorakennuksena. Nyt rakennus muutetaan loft-asunnoiksi (kuva 15). Kohde ei ole suojeltu, joten muutossuunnitelmaan on kirjattu merkittäviä muutoksia, kuten valopiha, parvekkeiden lisääminen ja uudet julkisivumateriaalit. Lisäksi rakennusta laajennetaan ja siihen lisätään kaksi uutta kerrosta.

Rakennuksen alkuperäisiä piirteitä, kuten sienipilareita ja karkeita betonipintoja, on myös hyödynnetty suunnittelussa.<sup>51</sup> Käyttötarkoituksen muutoksen myötä saadaan lisää asuntoja pääkaupunkiseudulle tarvitsematta laajentaa kaupungin aluetta.



Kuva 15. Asunto Oy Helsingin Kvartto. Kuva: Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit.

---

<sup>51</sup> Hella Hernberg, *Tyhjät tilat* (Ympäristöministeriö, 2014), s. 66.

## 2.9 Johtopäätökset

Aloittaessani tutkimusta mukautuvasta uudelleenkäytöstä odotin löytäväni selkeitä suunnitteluperiaatteita, joita noudattamalla olisi helppo määritellä terveysasemarakennukselle onnistunut uusi käyttötarkoitus. Kuitenkin tutkimuksen edetessä huomasin, ettei ole olemassa valmiita toimintasuunnitelmia eikä yksinkertaisia ratkaisuja. Käytettäessä mukautuvaa uudelleenkäytön konseptia täytyy ottaa huomioon monia muuttujia. Mukautuvan uudelleenkäytön soveltaminen on haastava suunnittelutehtävä, joka vaatii suunnittelijalta luovuutta ja joustavuutta.

Mukautuvan uudelleenkäytön strategia koostuu muutamista askeleista. Ennen kaikkea on tärkeää tehdä lähtötietojen analyysi ja tutkia olemassa oleva rakennus eli isäntärakennus, joka on jäänyt vajaalle käytölle. Rakennus on tutkittava monesta näkökulmasta:

1) Rakennuksen tekninen kunto – tutkitaan rakennuksen nykyiset fyysiset ominaisuudet. Lisäksi tässä vaiheessa on hyvä tutkia olemassa olevat piirustukset ja tehdä dokumentointi nykyisestä tilanteesta.

2) Historia ja kulttuuriperintöarvot – selvitetään rakennuksen historia, tehdään tarvittaessa rakennuksen historiallinen selvitys ja selvitetään, onko rakennus tai sen osia suojeltu.

3) Asema yhteiskunnassa – selvitetään, onko rakennuksella tärkeä rooli yhteiskunnassa ja onko sen muisto jollain tavalla hyvä säilyttää. Tunnistetaan rakennuksen arvot.

Kohdat 2 ja 3 ovat vaikeita yleistää, ja niitä on hyvä tutkia tapauskohtaisesti.

Rakennukset on mahdollista jakaa kuuteen ryhmään niiden fyysisten ominaisuuksien mukaan. Todennäköisemmin terveysasemarakennukset, jotka on rakennettu vuosina 1980–1990, kuuluvat ensimmäiseen ryhmään – ehjiin kokonaisuuksiin. Tässä tapauksessa muutokset voivat kohdistua sekä ulkokuoreen että sisätiloihin. Rakennuksen muuntamisen vaihtoehdot vaihtelevat ja riippuvat tavoitteista, jotka asetetaan rakennuksille. Kohdissa 2 ja 3 tehdyt johtopäätökset ja isäntärakennuksen arvot määräävät tavoitteet.

Ennen muutoksien määrän miettimistä on syytä tutkia, miksi rakennus nykyään on alikäytetty tai tarpeeton.

Fyysiset ominaisuudet, jotka vaikuttavat mukautuvan uudelleenkäytön konseptin hyödyntämiseen ja rakennuksen uuden käyttötarkoituksen määrittelyyn, ovat seuraavat:

- 1) rakennuksen koko, sen korkeus ja runkosyvyys
- 2) runkorakenne
- 3) rakennuksen ulkokuori ja julkisivumateriaali
- 4) sisätilat, niiden kunto ja pohjaratkaisu
- 5) rakennuksen tekniset järjestelmät (LVIS)

Mukautuvat uudelleenkäyttöhankkeet voidaan jakaa neljään ryhmään muutosten määrän mukaan. Todennäköisemmin terveysasemarakennuksien muutokset tulevat kuulumaan ryhmään *keskitasoinen/korkea muutos*, koska mukautuvissa uudelleenkäyttöhankkeissa muutoksille on tarvetta pääosin sisätiloissa mutta myös pienet muutokset ulkokuoreen ovat mahdollisia. Terveysaseman rakennuksen mukauttaminen tapahtuu seuraavien keinojen avulla:

- 1) rakennuksen sopeutumiskyky
- 2) laajennus

### 3) valikoiva purkaminen

Esimerkkejä tutkimalla olen havainnut, että mukautuvat uudelleenkäyttöhankkeet onnistuvat, jos ne kunnioittavat olemassa olevaa rakennusta eli isäntärakennusta mutta samalla sopeuttavat rakennuksia uuteen käyttötarkoitukseen muutoksien avulla rohkeasti.

Referenssirakennukset, jotka edustavat terveydenhuollon arkkitehtuuria, on rakennettu 1910–1930-luvulla. Niillä on tietty historiallinen arvo. Rakennuksien alkuperäinen ulkoarkkitehtuuri ja rakennuksien ilme eivät ole muuttuneet paljoa. Pienillä ulkokuoren muutoksilla, kuten parvekkeiden lisäämisellä, on yritetty vähentää laitospuolisuutta ja muuttaa rakennusta kodikkaaksi. Tässä luvussa tutkitut terveydenhuollon rakennukset eroavat kooltaan melko paljon ja edustavat eri arkkitehtuurityylejä. Niiden toiminnallisia yhteispiirteitä, kuten potilashuoneiden toistuvuutta, on hyödynnetty, ja rakennukset on muutettu yöpymispaijaksi: hotelliksi, senioriasunnoiksi ja asunnoiksi.

Muut esitellyt referenssikohteet ovat Suomessa toteutettuja mukautuvan uudelleenkäytön projekteja. Niiden tuloksena on saatu toimivia ratkaisuja, jotka elvyttävät ympäröivää aluetta ja rakennusta.



### 3 Terveysasemat Helsingissä

#### 3.1 Kartoitus

Kuten taustoituksessa mainitsin, Helsingissä noin 10 pienintä terveysasemaa poistetaan käytöstä vuoteen 2030 mennessä. Niihin kuuluvat Kannelmäen terveysasema, Pitäjänmäen terveysasema, Malmin terveysasema, Suutarilan terveysasema, Kivikon terveysasema, Haagan terveysasema, Viisikulman terveysasema, Munkkiniemen terveysasema ja Kannelmäen terveysasema (kuva 1, s.1). Lisäksi Herttoniemen, Vallilan ja Kallion terveysasemat on jo poistettu käytöstä ja niiden toiminnot on siirretty Kalasataman terveys- ja palvelukeskuksen.

Tutkimuksen aluksi perehdyin siihen, mitä on tapahtunut jo käytöstä poistetuille rakennuksille. Vallilan terveysasema toimi vuonna 1983 valmistuneessa nelikerroksessa talossa. Vallilan neuvolan toiminta Vallilan

---

<sup>52</sup> Helsingin kaupunki, Sote-palvelujen toimipisteet, <https://www.hel.fi/sote/toimipisteet-fi/aakkosittain/neuvola/neurolat/> (haettu 25.3.2021).

<sup>53</sup> Helsingin kaupunki, Herttoniemen sairaalan alue. Asemakaavan muutoksen selostus. [https://kartta.hel.fi/helshares/kaavaselistus/ak12444\\_selostus.pdf](https://kartta.hel.fi/helshares/kaavaselistus/ak12444_selostus.pdf) (haettu

terveystalossa jatkuu. Rakennusta siis käytetään myös nykyään samassa käyttötarkoituksessa, johon se on alun perin suunniteltu.<sup>52</sup> Herttoniemen terveysasema, viereinen sairaala ja kirjasto puretaan asuntorakentamisen tieltä<sup>53</sup>. Kallion terveysasema oli kaupungin terveysasema, joka toimi Kallion virastotalon yhteydessä. Sen tilalle avattiin Helsingin kolmas ja Suomen isoin perhekeskus.<sup>54</sup>

Ovensa jo sulkeneille terveysasemille ei siis ole keksitty suurempia käyttötarkoituksen muutoksia. Kallion ja Vallilan terveysasemien muuttaminen perhekeskukseksi ja neuvolaksi kuuluu sote-uudistuksen suunnitelmaan.

Taulukon 1 (s.29) avulla vertaillaan lähivuosina terveystalokäytöstä vapautuvia rakennuksia sellaisten peruskriteerien mukaisesti kuin rakennuksen valmistusvuosi, kerrosluku, pinta-ala ja rakenteen tyyppi. Lisäksi taulukossa tarkastellaan mahdollisia muita toimintoja rakennuksissa.

25.3.2021).

<sup>54</sup> Maija Aalto, Kalliossa avattiin superneuvola – kuvat kertovat, miltä Suomen suurimmassa perhekeskuksessa näyttää, Helsingin Sanomat (2019). <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000006130866.html> (haettu 25.3.2021).

Taulukko 1. Käytöstä pois jäävät terveysasemat Helsingissä.

| Kohde                     | Osoite                             | Valmistusvuosi | Kerros-luku | Pinta-ala                 | Milloin viimeksi korjattu?                              | Muita huomioita   |
|---------------------------|------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|---|---|
| Kannelmäen terveysasema   | Kaustisenpolku 6 A, 00420 Helsinki | 1975           | 1           | 2 614 m <sup>2</sup>      | 2007 perusparannus                                      | Toimi alun perin tekstiilitehtaana. Rakennus saneerattiin terveysasemakäyttöön vuonna 1978. Samassa rakennuksessa oleva Huslab on suljettu sisäilmaongelman vuoksi. |
| Kivikon terveysasema      | Kivikonkaari 21, 00940 Helsinki    | 2000           | 3           | 3 800 m <sup>2</sup>      | 2014 ulkoseinä- ja lattiarakenteiden kunnostus          | Betonielementti ja kevytsoraharkot. Kivikon palvelutalo, toisessa siivessä on nuorisotalo. Rakennus on uusi ja hyvässä kunnossa.                                    |
| Munkkiniemen terveysasema | Laajalahdentie 30, 00330 Helsinki  | 1992           | 3           |                           |   | Betonielementti. Rakennuksessa on myös palvelukeskus eläkeläisille ja työttömille.  |
| Pitäjänmäen terveysasema  | Konalantie 6–8 C, 00370 Helsinki   | 1970-luvulla   | 4           | Yli 10 000 m <sup>2</sup> | 2020 A-talon saneeraus hoivakodiksi ja kaupan uusiminen | Betonielementti. Rakennuksessa toimii tällä hetkellä Helsingin kaupungin Pitäjänmäen terveysasema, Mehiläisen Ykköskoti Henrik ja Keskon K-Market.                  |
| Haagan terveysasema       | Huovitie 5, 00400 Helsinki         | 1987           | 3           | 2 146 m <sup>2</sup>      | 2004 sisätilojen kunnostus                              | Betonielementti, postmodernismin arkkitehtuurin piirteitä, yksi- ja kaksikäytäväratkaisu, harjakatto. Ikkunat yksittäisiä aukkoja.                                  |
| Viiskulman terveysasema   | Pursimiehenkatu 4, 00150 Helsinki  | 1964           | 3           | 2 562 m <sup>2</sup>      |   | Samassa kiinteistössä on toimisto ja kauppa.  |
| Malmin terveysasema       | Talvelantie 4, 00700 Helsinki      | 1988           | 2           | 1 968 m <sup>2</sup>      |   | Betonielementti. Rakennus on määrätty purettavaksi, koska nykyiselle tontille rakennetaan uusi sairaala.  |
| Suutarilan terveysasema   | Suutarilantie 32, 00740 Helsinki   |                | 2           | 1 216 m <sup>2</sup>      |   | Betonielementti. Terveysaseman länsipuolella on Suutarilan palvelukeskus, jossa toimii kirjasto, alakoulu ja nuorisotalo.   |
| Puistolalan terveysasema  | Ajurinaukio 1, 00750 Helsinki      | 1982           | 2           | 1 498 m <sup>2</sup>      | 2014 julkisivukorjaus                                   | Postmodernismin arkkitehtuurin piirteitä. Samassa rakennuksessa on liiketiloja.   |

Analysoinnin jälkeen huomasi, että terveysasemat voidaan jakaa kolmeen ryhmään niiden käyttötarkoituksen ja niiden toimintojen mukaan (kuva 16). Niin kutsuttuja ”oikeita terveysasemia” voidaan myös kutsua puhtaiksi terveysasemiksi.



Kuva 16. Terveysasemien jako ryhmiin niiden toimintojen mukaan.

Rakennustiedon ohjekortti määrittelee terveysaseman seuraavasti:

*”Terveysasemalla tarkoitetaan rakennettua toimintayksikköä, joita yhdessä terveyskeskuksessa voi olla useampia.*

*Terveysasemalla tuotetaan ensisijaisesti perusterveydenhuollon palveluja, joita ovat lasten ja aikuisten terveysneuvonta ja ennalta ehkäisevä toiminta, lääkärin päivystys- ja ajanvarausvastaanotto toiminta, muiden asiantuntijoiden, esimerkiksi puheterapeutin ja psykologin vastaanotto toiminta, kotisairaanhoido, hammashoito, työterveydenhuolto, laboratorio- ja röntgentoiminta, kuntoutus ja apuvälinelainausta sekä näiden tarvitsemat tukitoiminnot, kuten välinehuolto, siivous-, ruoka-, hallinto- ja toimistopalvelut.”<sup>55</sup>*

Tähän ryhmään kuuluvat Malmin ja Haagan terveysasemat.

Palvelukeskuksiksi olen luokitellut rakennukset, joihin on terveysaseman lisäksi keskitetty muita avustavia toimintoja.

<sup>55</sup> RT 96-10594 Terveyskeskukset Ja Terveysasemat. s.2.

Helsingin kaupungin määritelmän mukaan palvelukeskukset ovat avoimia kohtaamispaikkoja, jotka tukevat kotona asumista, edistävät hyvinvointia ja lievittävät yksinäisyyden kokemuksia. Palvelukeskusten toiminta on tarkoitettu eläkeläisille ja työttömille.<sup>56</sup>

Ainoa puhdas palvelukeskusrakennus tutkittujen rakennusten joukossa on Munkkiniemen palvelukeskus, johon kuuluu myös Munkkiniemen terveysasema. Olen kuitenkin luokitellut samaan ryhmään myös muita rakennuksia niiden toimintojen perusteella. Palvelukeskusten ryhmään kuuluu Kivikon terveysasema, koska se sijaitsee samassa rakennuksessa Kivikon nuorisotalon kanssa. Sama koskee myös Suutarilan terveysasemaa. Rakennuksen länsipuolella on Suutarilan palvelukeskus, jossa toimii kirjasto, alakoulu ja nuorisotalo.

Näiden terveysasemien sijainti samassa rakennuksessa muiden kaupunkien tarjoaman palveluiden kanssa antaa kaupungille tai muille tulleille käyttäjille mahdollisuuden muuttaa helposti terveysaseman

käyttötarkoituksen yhteensopivaksi jo olemassa olevien muiden toimintojen kanssa niin, että uusi toiminta palvelee väestöä ja toimii yhdessä olemassa olevien toimintojen kanssa.

Kolmanteen ryhmään eli niin kutsuttuihin integroituihin terveysasemiin kuuluvat ne terveysasemat, joiden rakennuksia ei alun perin ole suunniteltu terveysasemakäyttöön tai jotka sijaitsevat isoissa kokonaisuuksissa, joissa terveysasemien lisäksi on esimerkiksi liiketiloja. Tämä ryhmä erottuu selkeästi kahdesta muusta ryhmästä, koska siihen kuuluvien terveysasemien pohjaratkaisu on ollut alun perin hyvin erilainen. Se poikkeaa ”oikeasta terveysasemasta”. Tähän ryhmään kuuluvat Pitäjänmäen, Viiskulman, Puistolän ja Kannelmäen terveysasemat.

Kannelmäen terveysasema toimi alun perin tekstiilitehtaana. Rakennus saneerattiin terveysasemakäyttöön vuonna 1978. Viiskulman terveysasema oli myös integroitu olemassa oleviin rakennuksiin. Se otettiin käyttöön vasta vuonna 2000.<sup>57</sup> Pitäjänmäen ja Puistolän terveysasemat

---

<sup>56</sup> Helsingin kaupunki, Palvelukeskustoiminta, <https://www.hel.fi/sote/toimipisteet-fi/aakkosittain/pake/> (haettu 25.3.2021).

<sup>57</sup> Matti Huhta, Viiskulman terveysasema aloittaa, *Helsingin Sanomat* (2000). <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000003864187.html> (haettu 25.3.2021).

sijaitsevat molemmat melko isoissa kokonaisuuksissa. Terveysasemaan liittyvien toimintojen lisäksi niissä on liiketiloja (taulukko 1, s.29).

### 3.2 Terveysasemien typologia

Tässä opinnäytteessä on tarkoitus tutkia ”oikeita terveysasemia”. Tutkimuksessa rajaan pois muut edellisessä luvussa mainitsemani terveysasemien tyypit. Lisäksi rajaan tutkittavan typologian rakennusvuoden mukaan. Tässä kappaleessa tutkin siis ”oikeita terveysasemarakennuksia”, jotka ovat valmistuneet 1980–1990-luvuilla – mitkä ovat niiden yleispiirteet ja erot, ja kuinka ne vaikuttavat mukautuvaan uudelleenkäyttöön?

Tutkin tarkimmin Malmin ja Haagan terveysasemia. Tutkimuksen monipuolistamiseksi otan vertailuun mukaan myös muut Helsingin terveysasemat, jotka kuuluvat ryhmään ”oikeat terveysasemat”, eli Kontulan, Maunulan ja Lauttasaaren terveysasemat. Maunulan terveysasema on rakennettu vuonna 1984 ja Kontulan ja Lauttasaaren terveysasemat vuonna 1989.

### 3.3 Terveysasemien yhteispiirteet ja suunnitelmaan vaikuttavat tekijät

#### ***Koko ja sijoittuminen***

Terveyskeskusten koko ja terveysasemille sijoitettavat toiminnot määräytyvät alueen väestöpohjan ja olemassa olevien palveluiden perusteella<sup>58</sup>. Terveysasemien kokoon vaikuttavat alueen väestön määrä, ikärakenne, sukupuolijakauma, asuinpaikka, varallisuus ja ammatit sekä terveyspalveluiden saavutettavuus alueella. Lisäksi terveysaseman tuleva henkilökuntamäärä ja huonetilaluettelo ovat lähtökohtia terveysaseman koon määrittämiselle.

Tutkittavien rakennuksien pinta-alat eroavat toisistaan jonkin verran yllä mainituista syistä. Rakennukset ovat kuitenkin pinta-alaltaan noin 2 000 m<sup>2</sup> – Haagan terveysasema 2 146 m<sup>2</sup>, Maunulan terveysasema 2450 m<sup>2</sup>, Lauttasaaren terveysasema 2833 m<sup>2</sup> ja Malmin terveysasema 1 968 m<sup>2</sup>.

---

<sup>58</sup> Sanna Ihatsu, CasaCo Studio Oy, *Terveyttä kaikille – Terveyskeskukset 1970-luvulta*

*1990-luvulle* (Museovirasto.fi: Museovirasto, 2014), 77, s. 24.

Terveysasemat on pyritty sijoittamaan hyvien liikenneyhteyksien var-  
sille. Suunnittelussa otetaan huomioon paikallinen linja-autoliikenne,  
jalankulkijat, pyöräilijät sekä huoltoliikenne.<sup>59</sup> Terveysasemat on ha-  
luttu sijoittaa paikalliseen keskukseen, jossa liikenneyhteydet ja palve-  
lut, kuten apteekki, kunnan ja seurakunnan toimisto ja kaupalliset pal-  
velut, ovat valmiina ja helposti saavutettavissa.

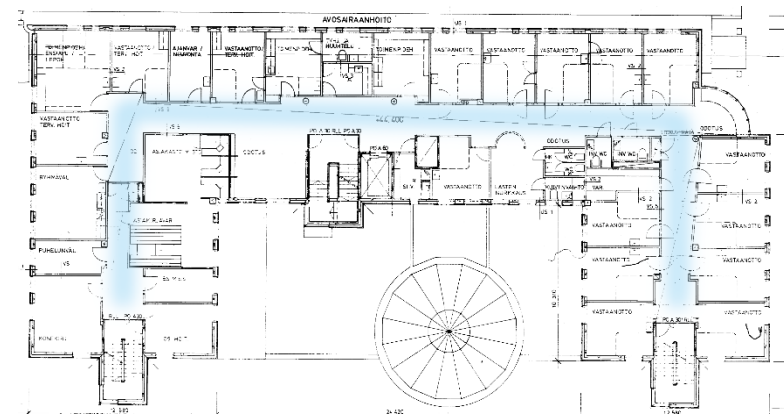
### **Pohjaratkaisu**

Sairaan- ja terveydenhuollon tilat on alun perin järjestetty niin, että  
pohjapiirustus on kiinteä ja jokaiselle toiminnolle tai toimintoryhmälle  
on määritetty omat huoneet. Kuitenkin myöhemmin säästöjen ja jous-  
tavuuden takia on pyritty siihen, että huoneita käytettäisiin useiden eri  
toimintojen ja käyttäjäryhmän palvelemiseen. Monikäyttöisyyden edel-  
lytyksenä on huoneiden yleispätevä mitoitus ja varustelu.

Uudessa tilaohjelmassa oli tarkoitus olla mahdollisimman paljon sa-  
mankokoisia huoneyksiköitä, joihin voitaisiin sijoittaa standardisoidut  
sisustusvaihtoehdot. Tässä pohjaratkaisussa standardisoidun tilan

pinta-ala on suurempi kuin minimivakiona. Ratkaisun etuihin kuuluu  
monikäyttöisyyden lisäksi säästöt rakennusvaiheessa, koska rakennus-  
osat ovat yhteismitallisia.<sup>60</sup>

Yksi yleisemmistä pohjaratkaisuista, joka on ollut käytössä niin kauan  
kuin terveyskeskuksia on rakennettu, on yksikäytäväratkaisu, jossa toi-  
minnot sijoittuvat yhden käytävän varrelle. 1970-luvulta 1980-luvun  
puoliväliin oli käytössä keskikäytävä. Keskikäytävälle tulee niukasti  
luonnonvaloa, koska usein ikkuna-aukot ovat vain käytävän päädyissä  
(kuva 17).



Kuva 17. Kontulan terveysasema, keskikäytäväratkaisu.

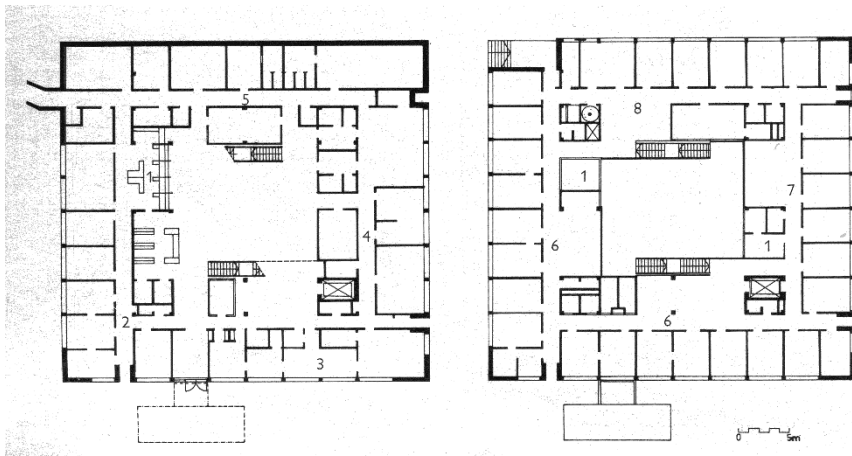
<sup>59</sup> RT 96-10594 *Terveyskeskukset ja terveysasemat*. s. 3.

<sup>60</sup> Sanna Ihatsu, CasaCo Studio Oy, *Terveyttä kaikille – Terveyskeskukset 1970-luvulta*

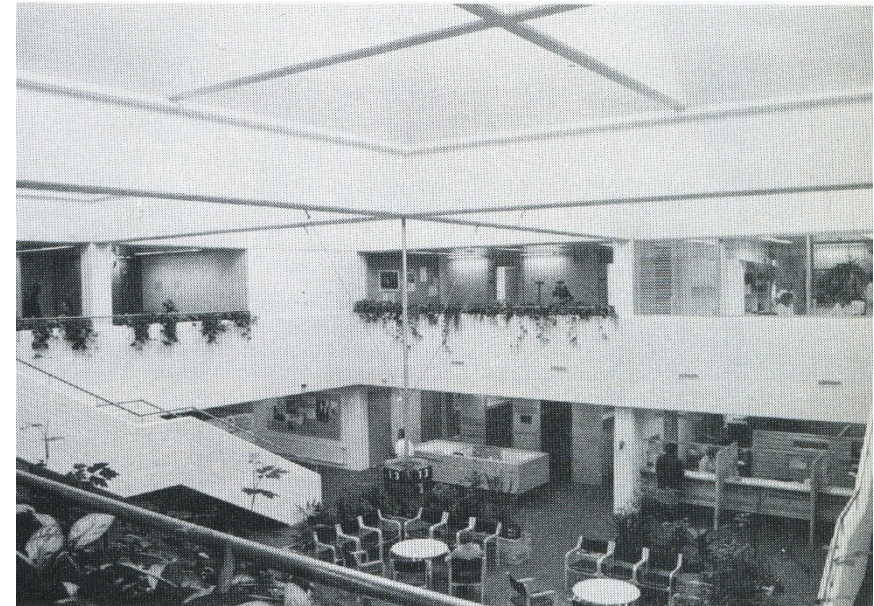
1990-luvulle (Museovirasto.fi: Museovirasto, 2014), 77, s. 27.



1980-luvun lopulla alkoivat yleistyä sellaiset yksikäytäväratkaisut, jossa käytävälle pyrittiin järjestämään enemmän luonnonvaloa. Yksi keino oli suunnitella odotustiloja ulkoseinälle. Suoraa käytävämuotoa saatettiin murtaa. Käytävän ei tarvinnut enää sijaita keskellä runkoa, vaan se voitiin sijoittaa myös ulkoseinälle sivukäytäväratkaisuksi.<sup>61</sup> Toinen keino, jota on käytetty esimerkiksi Maunulan terveysasemalla, on atriumpohja. Sen ansiosta toisen kerroksen käytävälle tulee runsaasti luonnonvaloa lasikaton kautta. Samalla myös vastaanottohuoneet saavat tarpeeksi valoa, koska ne sijaitsevat ulkoseinillä (kuva 18–19).



Kuva 18. Maunulan terveysaseman pohjapiirroksat.



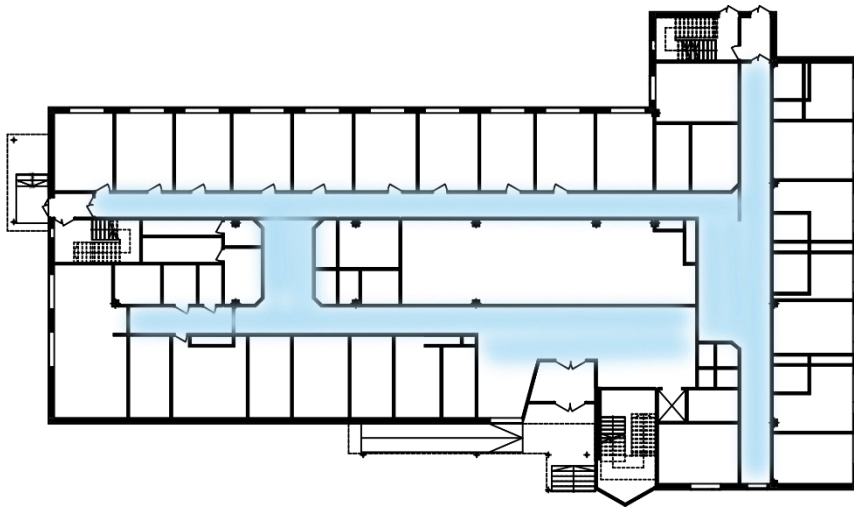
Kuva 19. Maunulan terveysaseman keskusaula. Aulan tulee luonnonvaloa kattoikkunoiden kautta.

Toinen yleinen pohjaratkaisu terveysasemilla on kaksikäytäväratkaisu (kuva 20, s.36). Siinä vastaanotto- tai potilashuoneet sijoittuvat ulkoseinien viereen ja kahden samaan suuntaan menevän käytävän välin on sijoitettu aputiloja ja toimenpidehuoneita. Näin ulkoseinän viereiset tilat,

<sup>61</sup> Ihatsu, CasaCo Studio Oy, (2014), s. 45.



kuten potilas- ja vastaanottohuoneet, saavat riittävän määrän luonnonvaloa ja niissä on tuuletusmahdollisuus. Käytävien välissä olevissa tiloissa käytetään keinovaloa tai mahdollisista kattoikkunoista tulevaa valoa. Kaksikäytäväratkaisulla on melko suuri runkosyvyys. Sen kautta haetaan lyhyempiä sisäisiä etäisyyksiä.<sup>62</sup>



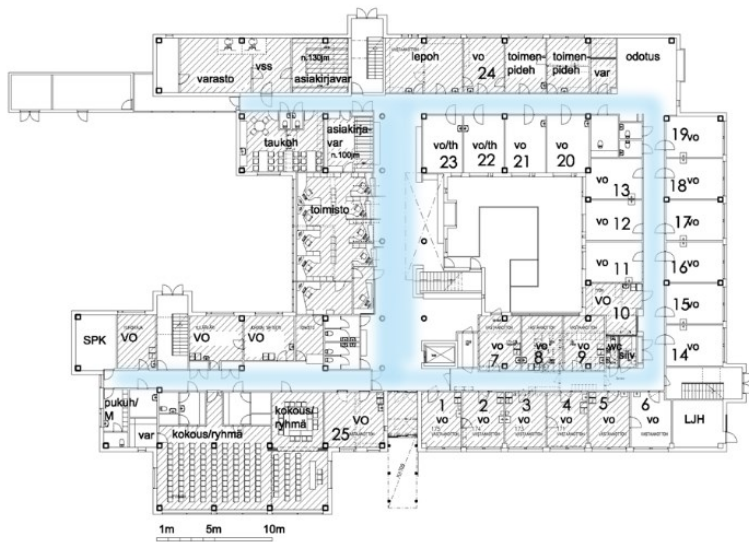
Kuva 20. Haagan terveysaseman pohjapiirros, kaksi- ja yksikäytäväratkaisu.

Näiden kahden tyyppien lisäksi terveyskeskuksissa käytetään tilaratkaisua, jossa eri toiminnot on erotettu omiin siipiinsä. Tällaisen pohjaratkaisun päätavoitteena on välttää eri käyttäjäryhmien risteävää liikennettä. Ratkaisun suurin ongelma on pitkät sisäiset etäisyydet siivestä toiseen.<sup>63</sup>

Niin kutsuttu matriisipohjaratkaisu on kehittynyt eriytetystä toiminnosta (kuva 21, s.37). Myös tässä ratkaisussa toiminnot sijoitetaan omiin siipiinsä. Siipien välille on kuitenkin järjestetty useampia yhteyksiä sisäisten etäisyyksien pienentämiseksi. Tämä ratkaisu oli käytössä erityisesti 1970–80-luvuilla.

<sup>62</sup> Ihatsu, CasaCo Studio Oy, (2014), s. 47.

<sup>63</sup> Ihatsu, CasaCo Studio Oy (2014), s. 47.



Kuva 21. Malmin terveysasema, matriisipohjaratkaisu.

Keskustilan ympärille rakennetun ratkaisun pääideana on se, että rakennuksen keskellä sijaitsee keskustila ja huoneet on ryhmitetty sen ympärille ulkoseinien viereen (kuva 18, s.35). Ratkaisun etuna ovat lyhyet etäisyydet eri toimintojen välillä. Lisäksi rakennusvaiheessa saavutetaan säästöjä, kun ulkoseinien pinta-ala voidaan minimoida. Haittana

varsinkin mukautuvan uudelleenkäytön näkökulmasta on suuri runkosyvyyys ja sen seurauksena tarve keinovalon käytölle suurimmassa osassa rakennusta.<sup>64</sup>

Terveysaseman rakennuksilla on kuitenkin harvoin käytössä vain yksi pohjaratkaisu ”puhtaana”. Esimerkkirakennuksien perusteella voidaan tunnistaa malli, jossa rakennuksille sovitetaan enemmän kuin yksi pohjaratkaisu sisäisten toimintojen tukemiseksi (kuva 20, s.36).

### **Monikerroksisuus**

Varsinkin 1980-luvulta lähtien alettiin rakentaa kaksi- tai useampikerroksia terveysasemarakennuksia. Toisiinsa liittyviä tiloja oli sijoiteltu eri kerroksiin. Siirtyminen toimintojen välillä tapahtui portaiden ja hissien avulla. Monikerroksisuudella pyrittiin maansäästöön. Ilmanvaihtojärjestelmien kehittyminen mahdollisti myös kerroskorkeuden madaltamisen, jolla haettiin säästöjä.<sup>65</sup>

<sup>64</sup> Ihatsu, CasaCo Studio Oy (2014), s. 48.

<sup>65</sup> Ihatsu, CasaCo Studio Oy, (2014), s. 45.

Hissit valittiin käyttötärpeen mukaan: henkilö-, potilas- tai tavarahissi. Useimmiten terveysasemille, joissa ei ollut potilaspaikkoja, asennettiin henkilöhissi.<sup>66</sup>

Porrashuoneiden sijainti vaihtelee rakennuksien pohjaratkaisun mukaan. Yleensä pitkänomaisessa ratkaisussa, kuten Haagan terveysasemalla, porrashuoneet sijaitsevat rakennuksien päädyissä. Keskitetyssä ratkaisussa, kuten Malmin terveysasemalla, porrashuoneet sijaitsevat rakennuksen keskellä.

Kerroskorkeus vaihtelee rakennuksesta toiseen. Yhteinen piirre on kuitenkin se, että rakennuksen pohjakerros on yleensä korkeampi kuin ylempät kerrokset – se on rakennuksen edustavin kerros. Terveysasemarakennuksen kerroskorkeus on yleensä korkeampi kuin esimerkiksi asuinhuoneiston minimikerroskorkeus. Esimerkiksi Haagan terveysaseman kohdalla kerroskorkeudet ovat 3 600 mm ensimmäisessä kerroksessa ja 3 300 mm toisessa ja kolmannessa kerroksessa. Kellarikerros, jossa on väestönsuoja, on matalin. Sen kerroskorkeus on yleensä noin 2 200 – 2 400 mm.

---

<sup>66</sup> RT 96-10594 Terveyskeskukset ja terveysasemat, s. 4.

### ***Rakenteelliset yhteispiirteet: Rakennerunko ja rakenteet***

Terveysasemilla, jotka on rakennettu 1980–1990 luvuilla, kantavat rakenteet, kuten pilarit, palkit, välipohjat ja kantavat seinät, on tehty betonista joko paikallavaluna tai elementteinä.<sup>67</sup>

Terveysasemilla, joita tutkitaan tässä luvussa, on samalainen rakennerunko, eli *kantavat julkisivut*. Kantavina pystyrakenteina toimivat julkisivun kantavat betonisandwich-elementit ja kuilujen seinät, sekä pilarit. Kaikki ulkoseinät ovat kantavia. Väli- ja alapohjarakenteena ovat ontelolaatat.

Kantavat ulkoseinärakenteet rajoittavat ikkuna-aukkojen kokoa ja suhteellista sijaintia, koska kantavien pystypielien on oltava samassa linjassa eri kerroksissa.

Järjestelmän etuina voidaan pitää sisätilojen muuntojoustavuutta, mahdollisuutta laittaa erilaisien putki- ja kaapelivetojen kourut pitkin julkisivuelementtien sisäpintaa ilman haitallisia pilari- tai pilasterirakenteita sekä kohtuullista kerroskorkeutta.

<sup>67</sup> Ihatsu, CasaCo Studio Oy, (2014), s. 34.

Haitaksi katsotaan se, että julkisivujen arkkitehtuuri on sidottu kanta-viin linjoihin.<sup>68</sup>

### ***Runkosyvyys***

Rakennuksien runkosyvyys määräytyy rakennejärjestelmän ja rakennuksien sisäisten toimintojen mukaan. Yksikäytäväratkaisulla tyypillinen runkosyvyys on enintään 12 000 mm (ontelolaatat 72 00 mm + 4 800 mm). Kaksikäytäväratkaisulla runkosyvyys on yleensä yli 15 000 mm, esimerkiksi Haagan terveysaseman runkosyvyys on 18 600 mm (ontelolaatat 7 200 mm + 4 800 mm + 4 200 mm + 2 400 mm).

Mukautuvan uudelleenkäytön näkökulmasta kaksikäytävä- ja matriisipohjaratkaisu voivat olla ongelmallisia, koska jos runkosyvyys on suuri, on vaikea varmistaa sisätilojen valoisuus. Siksi herää kysymyksiä, mitä voisi tapahtua rakennuksen keskellä ja mihin käyttötarkoituksiin sellaiset alueet sopivat.

---

<sup>68</sup> Toimisto- ja liikerakennukset | Rakennejärjestelmät | Elementtisuunnittelu. <https://www.elementtisuunnittelu.fi/rakennejarjestelmat/toimisto-ja-liikerakennukset> (haettu 14.4.2021).

Maunulan terveysaseman kohdalla suuri runkosyvyys ei kuitenkaan ole iso ongelma luonnonvalon läpäisemisen kannalta, koska valon pääsy on järjestetty lasikaton avulla.

### ***Aukot***

Niin kuin aiemmin tässä luvussa mainitsin, ikkuna-aukkojen sijainti ja koko eivät riipu pelkästään toiminnallisista tarpeista, vaan niitä rajoittavat myös kantavat ulkoseinät. Tutkittavien rakennusten ikkunat ovat yksittäisiä ikkuna-aukkoja.

### ***Tekniset järjestelmät***

Terveysasemarakennuksiin on aina toteutettu koneellinen ilmanvaihto<sup>69</sup>. LVI-suunnittelu on eri rakennuksissa hyvin erilaista, vaikka terveysasemilla ei yleensä tarvitse huomioida sairaalakaasuja. Toimenpidetiloissa, laboratorioissa ja välinehuoltotiloissa on yleensä paljon laitteita, jotka liitetään LVI- ja sähköjärjestelmiin.

<sup>69</sup> Ihatsu, CasaCo Studio Oy, (2014), s. 36.

### 3.4 Johtopäätökset

Terveyskeskuksen rakennukset ovat vapautumassa entisestä toiminnastaan. Asuminen on usein luonteva uusiokäyttö niille<sup>70</sup>.

Opinnäytetyössäni keskityn sellaisten ”oikeitten” terveysasemarakennuksien tutkimiseen, jotka ovat valmistuneet 1980–1990-luvuilla, niiden yleispiirteisiin ja eroihin sekä siihen, kuinka niiden ominaisuudet vaikuttavat mukautuvaan uudelleenkäyttöön.

Ovensa sulkeneille terveysasemille ei ole keksitty suurempia käyttötarkoituksen muutoksia. Käytöstä poistetut terveysasemat toimivat perhekeskuksina ja neuvoloina, tai ne on jo purettu.

Rakennuksien sijainti on mukautuvan uudelleenkäytön kannalta hyvä – niiden läheisyydessä on yleensä saatavilla kaikki palvelut ja liikenneyhteydet, ja ne sijaitsevat alueen keskuksessa.

Rakennukset ovat kooltaan suhteellisen suuria, noin 2 000–3 000 m<sup>2</sup>, joten neliöitä on riittävä määrä sekä asunnoiksi että myös opetustiloiksi tai muuhun käyttöön.

#### ***Fyysiset ominaisuudet***

Ongelmia muutossuunnittelussa tuottavat lähes poikkeuksetta suuri runkosyvyys ja porrashuoneiden sijainti. Terveysasemille ei ole varattu riittävästi pysäköintitilaa. Siksi esimerkiksi silloin, kun rakennus muutetaan asunnoiksi, kooltaan riittävän ja valaistusoloiltaan käyttökelpoisen pihan toteuttaminen sekä pysäköintijärjestelyt tuottavat vaikeuksia.

Tavanomaisessa kaksikäytäväisessä terveysasemarakennuksessa runkosyvyys on yli 15 metrin luokkaa. Se johtaa vain yhteen suuntaan avautuviin asuntoihin ja yleensä keskikäytäväratkaisuun. Yksikäytäväratkaisuissa runkosyvyys on yleensä yli 10 metriä. Se sopii paremmin asuinrakennukseen.

Matriisi ja keskustilan ympärille rakennetut pohjaratkaisut eivät välttämättä sovi asuintaloihin, koska silloin runkosyvyys on yleensä yli 20

---

<sup>70</sup> Riitta Jalkanen et al., *Kaupunkisuunnittelu ja asuminen* (Helsinki: Rakennustieto Oy,

2017), s. 188.

metriä ja pohjamuoto epätarkoituksenmukainen: rakennuksen ulkoseinän pituus suhteessa pinta-alaan on pieni, mutta asuinhuoneita saadaan rakennukseen vain niin monta kuin on ikkunoita<sup>71</sup>. Ratkaisu voi olla valikoiva purkaminen, jota käsittelin tarkemmin luvussa 2.

Eräs terveysasemarakennusten erityisominaisuus on tilojen toistuvuus. Sitä olisi hyvä hyödyntää jollain tavalla myös uuden käyttötarkoituksen määrittelyssä.

Terveysasemarakennuksen kerroskorkeus on yleensä riittävä lähes kaikkiin uusiin käyttötarkoituksiin. Se on yleensä yli 3 000 mm (lukuun ottamatta kellarikerroksia), joten se mahdollistaa myös äänieristyksen järjestämisen ja parantamisen, kun rakennusta muutetaan asunnoiksi.

Esteettömyys on yksi keskeinen keino tukea hyvää elämää ja varmistaa kaikille asumisen laatu<sup>72</sup>. Esteettömyys on erityisen tärkeää ikääntyneille ja niille henkilöille, joiden toimintakyvyt ovat alentuneet, mutta

---

<sup>71</sup> Riitta Jalkanen et al., *Kaupunkisuunnittelu ja asuminen* (Helsinki: Rakennustieto Oy, 2017), s. 189.

<sup>72</sup> Riitta Jalkanen et al. (2017), s. 198.

se helpottaa myös muiden elämää. Sisäänkäyntiin yhteydessä rakennuksissa on myös luiska, mikäli siellä on tasoeroja. Terveysasemarakennuksessa on yleensä ainakin yksi hissi ja muutenkin pohja on mitoitettu sopivaksi esteettömään käyttöön. Suurin kerrosluku on neljä kerrosta, mutta tyypillinen terveysasema 1980–1990-luvulta on kaksikerroksinen.

*Rakentamismääräyskokoelma. F1 esteetön rakennus:*

#### *2.1.1 Määräys (osa)*

*Rakennuksessa toisiinsa toiminnallisesti yhteydessä olevien tasojen ja tasanteiden välillä tulee olla pyörätuolin ja pyörällisen kävelytelineen käyttäjälle soveltuva sisäinen kulkuväylä<sup>73</sup>.*

Terveysasemarakennuksilla *kantavat seinät* runkojärjestelmä tuottaa hyviä puolia, kuten muuntojoustavuuden – lähes kaikki väliseinät ovat siirrettäviä. Se tuottaa kuitenkin myös haittoja – ulkoseiniin ei ole mah-

<sup>73</sup> Suomen rakentamismääräyskokoelma osa F1 Esteetön rakennus. Määräykset ja ohjeet 2005.

dollista tehdä paljon muutoksia. Ikkunoita voi laajentaa vain pystysuuntaisesti, koska ikkuna-aukot ja julkisivujen arkkitehtuuri on sidottu kantaviin linjoihin.

Vanhat U-arvot eivät täytä nykyisiä määräyksiä. Se on yksi asia, johon täytyy kiinnittää huomiota suunnittelussa, jotta rakennuksesta tulee energiatehokas. Rakenteiden lämmöneristystason parantaminen ei ole mahdollista kaikkien rakenteiden osalta. Joissain tapauksissa yhteen rakennuksen osaan tehdyt korjaukset voivat heikentää muiden rakennuksen osien tai koko rakennuksen toimintaa.<sup>74</sup> Sen takia vaikutukset on syytä selvittää heti hankkeen alussa ja korjaukset on suunniteltava huolellisesti.

Kaikki terveysasemarakennukset ovat P1-luokan rakennuksia. Rakennusmääräysten mukaan pääikkunan edessä tulee olla rakentamatonta tilaa ainakin kahdeksan metriä. Kaikki terveysasemarakennukset täyttä-

vät tämän määräyksen.<sup>75</sup> Rakennusten välinen etäisyys vaikuttaa paloturvallisuuden lisäksi myös sisätilojen ja pihan aurinkoisuuteen. Aurin-  
gonvalo parantaa viihtyisyyttä.

### ***Pintamateriaalit ja yleisilme***

Terveysasemarakennukset ovat yleisilmeeltään laitosmaisia. Tämä on ongelma, joka on ratkaistava mukautuvan uudelleen käytön suunnitelman yhteydessä.

1980-luvun alussa arkkitehtuurissa elementtitalot alettiin päällystämään tiililaatoilla, keraamisilla laatoilla tai väribetonilla. Betonielementtien saumat pyrittiin piilottamaan.

Sen jälkeen arkkitehtuuri alkoi painottaa ympäristön monimuotoisuutta ja värikkyyttä. Suosiossa olivat postmodernit muoto- ja väri-  
leikkelyt. Koristeluita, kuten epärationaalisia katoksia ja parvekkeita,

---

<sup>74</sup> Tuomo Ojanen et al., *Rakenteellinen energiatehokkuus korjausrakentamisessa: Opas* (Helsinki: RTT eristeteollisuus, 2017), s. 9.

<sup>75</sup> Suomen rakentamismääräyskokoelma osa E1 Rakennusten paloturvallisuus. Määräykset ja ohjeet 2011.



erilaisia värejä, materiaaleja ja muotoja, käytettiin runsaasti. Väribetoneissa muotiin tulivat pastellisävyt.<sup>76; 77</sup> Esimerkiksi Kontulan, Malmin ja Haagan terveysasemien julkisivuissa käytettiin keraamisia laattoja.

Pääosin rakennuksien julkisivuissa on käytetty valkoisia ja sinisiä sävyjä (Malmin, Maunulan, Lauttasaaren ja Kontulan terveysasemat). Haagan terveysasema on poikkeuksellinen: sen julkisivu on vaaleankeltainen, jotta rakennus sopisi paremmin ympäröivään rakennuskantaan. Haagan alue on jälleenrakentamisen ajalta, jolloin talojen rapattujen julkisivujen väritys perustui maaväripigmenttien harmoniseen sävy maailman<sup>78</sup>. 1980-luvun alussa kaupunkirakenteen suunnittelussa, etenkin useampikerroksisten kohteiden julkisivuissa, näkyy pyrkimys sulauttaa kohde osaksi kaupunkirakennetta<sup>79</sup>.

Kattomuodoissa on sama kaava: kaikki muut tutkitut rakennukset ovat tasakattoisia, mutta Haagan terveysasemalla on harjakatto, luultavasti

sen takia, että Haagan alueen arkkitehtuurissa harja- ja aumakatot ovat yleisimmät kattomuodot eikä siihen haluttu tehdä paljon poikkeuksia<sup>80</sup>.

### ***Muita huomioita***

LVI-järjestelmään tulee muutoksia, varsinkin jos rakennus muutetaan asunnoiksi, koska tarvitaan entistä enemmän vesipisteitä.

Terveysasemien arvot ja merkitykset koostuvat monista eri tekijöistä. Arvojen määrittely tapahtuu tapauskohtaisesti. Määrittelyssä kannattaa huomioida se, miten terveysasema ilmentää rakentamisajankohdan kehitysvaihetta, rakennusaikaiset tekniset erikoisratkaisut ja periaatteet ja terveysaseman toiminnallisten tavoitteiden toteuttaminen terveysaseman alueella. Lisäksi on tarkasteltava, millainen kyseinen ter-

---

<sup>76</sup> Petri Neuvonen et al., *Kerrostalot 1880–2000: Arkkitehtuuri, rakennustekniikka, korjaaminen* (Helsinki: Rakennustieto, 2006), s. 96.

<sup>77</sup> Sanna Ihatsu, CasaCo Studio Oy, *Terveyttä kaikille – Terveyskeskukset 1970-luvulta 1990-luvulle* (Museovirasto.fi: Museovirasto, 2014), 77, s. 42.

<sup>78</sup> Petri Neuvonen et al., *Kerrostalot 1880–2000: Arkkitehtuuri, rakennustekniikka,*

*korjaaminen* (Helsinki: Rakennustieto, 2006), s. 96.

<sup>79</sup> Sanna Ihatsu, CasaCo Studio Oy (2014), s. 41.

<sup>80</sup> Petri Neuvonen et al., *Kerrostalot 1880–2000: Arkkitehtuuri, rakennustekniikka, korjaaminen* (Helsinki: Rakennustieto, 2006), s. 107.

veysasema on toteutuksena, suhteessa ympäristöönsä, suhteessa muihin terveysasemiin, suhteessa alan kehitykseen, rakennushistoriallisesti ja aikaansaannoksena.<sup>81</sup>

---

<sup>81</sup> Ihatsu, CasaCo Studio Oy (2014), s. 58–59.

## 4 Mukautuvan uudelleenkäytön konseptin soveltaminen sote-rakennukseen

Mukautuvan uudelleenkäytön konseptin soveltaminen terveysasemarakennukseen vaatii rakennuksen nykyisen kunnon tarkastelua. On tarkasteltava rakennuksen fyysisiä ominaisuuksia, sen historiaa, yhteiskunnallista muistia ja sijoittelua kontekstiin. Lisäksi on kartoitettava rakennuksen mahdolliset käyttötarkoitukset, koska oikean käyttötarkoituksen löytyminen on edellytys rakennuksen säilyttämiselle tulevaisuudessa<sup>82</sup>.

### 4.1 Isäntärakennus & muutoksien määrä

Tutkitut terveysasemarakennukset kuuluvat ensimmäiseen isäntärakennusten ryhmään eli *ehjiin kokonaisuuksiin*. Suunnittelun kannalta tämä tarkoittaa, että muutokset voivat kohdistua sekä ulkokuoreen että sisätiloihin. Mikään tutkittu terveysasemarakennus ei ole suojeltu.

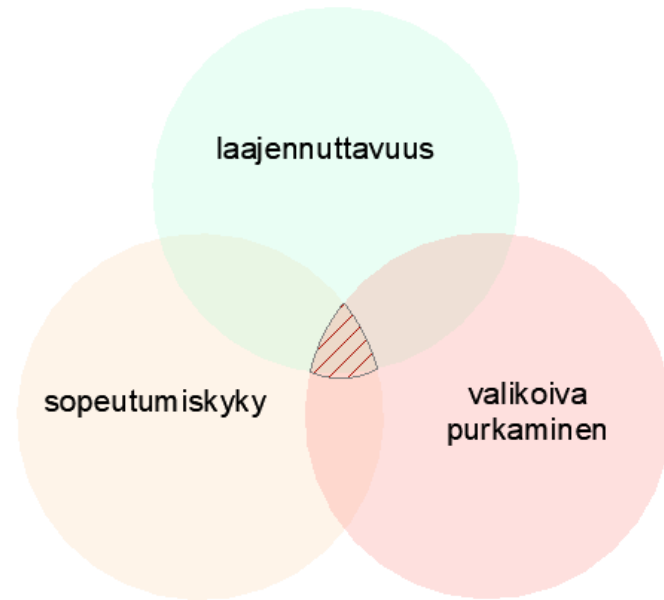
Niin kuin luvussa 3 todettiin, terveysasemarakennuksista tulee tarpeettomia sote-uudistuksen ja Helsingin kaupungin tilojen uudelleenjärjestelyn myötä. Ne ovat teknisesti toimivia kokonaisuuksia. Koska rakennuksia ei enää tarvita niiden nykyiseen käyttötarkoitukseen, niille on mietittävä uusi käyttötarkoitus. Se johtaa suureen määrään muutoksia sekä pohjaratkaisuun että rakennuksien ulkokuoreen.

Rakennuksissa on *kantavat seinät* runkojärjestelmä. Siksi vanhaan ulkokuoreen ei voi tulla suurta määrää muutoksia. Näin ollen mukautuvassa uudelleenkäyttöhankkeessa muutoksia tulee keskitasoinen/korkeatasoinen määrä.

Kincaidin kaavioita muokkaamalla saadaan terveysasemarakennuksien mukautuvan uudelleenkäytön muutoksien strategialle kolme päätekiötä: rakennuksen sopeutumiskyky, laajennuksien mahdollisuudet ja valikoiva purkaminen (kuva 22, s.46). Nämä kolme yhdistämällä saadaan aikaan onnistunut projekti.

---

<sup>82</sup> Olli Hakli & Aino Laine (toim.), *Valtiolle rakennettu* (2016), s. 167.



Kuva 22. Mukautuvan uudelleenkäytön muutoksien strategian kolme päätekijää.

## 4.2 Vaihtoehtoiset käyttötarkoitukset

Alikäytetyn tai tarpeettoman rakennuksen uuden käyttötarkoituksen on oltava yhteiskunnan kannalta tarpeellinen. Päätökseen vaikuttavat taloudellisen kysynnän<sup>83</sup> lisäksi alueelliset tarpeet ja väestön tarpeet. Yksi tärkeimmistä edellytyksistä uuden käyttötarkoituksen määrittelymiselle mukautuvan uudelleenkäytön näkökulmasta on rakennuksen historian, paikan identiteetin ja kunnan kunnioittaminen ja huomioiminen suunnittelussa. Kun oikea käyttötarkoitus on löydetty, muutoksia on tehtävä täsmälleen tarvittava määrä ja ne on tehtävä kestäväällä tavalla.<sup>84</sup>

Eri käyttötarkoitukset aiheuttavat erilaisia vaikutuksia ja ovat elinkelpoisia eri tilanteissa<sup>85</sup>.

Uuden käyttötarkoituksen määrittäminen mukautuvan uudelleenkäytöhankkeen kautta ei ole yksinkertainen prosessi<sup>86</sup>. Yksi mukautuvien

<sup>83</sup> Olli Hakli & Aino Laine (toim.), *Valtiolle rakennettu* (2016), s. 167.

<sup>84</sup> Hakli & Laine (2016), s. 167.

<sup>85</sup> Heritage Council Victoria, *Adaptive Reuse of Industrial Heritage: Opportunities &*

*Challenges*, s. 12. (2013).

<sup>86</sup> Ellen Braae, *Beauty Redeemed: Recycling Post-Industrial Landscapes* (Risskov: Ikaros Press, 2015), s. 213.

uudelleenkäyttöhankkeiden keskeisistä haasteista on se, että projekti-alue sisältää sekä kohteen että kontekstin. Siksi toiminnallista sisältöä tulisi kehittää olemassa olevan kehyksen kahdessa ulottuvuudessa, jotka ovat itse isäntärakennus ja ympäröivä alue. Mukautuvassa uudelleenkäytössä ollaan tilanteessa, jossa muoto ei enää seuraa toimintaa vaan päinvastoin: uusien toimintojen pitäisi mahtua olemassa olevaan muotoon.

Suunnitteluratkaisujen tulisi olla kestäviä<sup>87</sup> ja joustavuuden pitäisi olla keskeinen suunnitteluperiaate<sup>88</sup>, jotta kunnostetulle rakennukselle voidaan määritellä tarvittaessa muita käyttötarkoituksia.

Terveysasemat sijaitsevat yleensä hyvällä ja edustavalla paikalla. Niiden läheisyydessä ovat yleensä saatavilla kaikki palvelut ja liikenneyhteydet, ja ne sijaitsevat alueen keskuksessa. Asuminen tai muutenkin yöpymispaikka on usein luonteva uusiokäyttö terveysasemarakennuksille, mikäli sijainti yhdyskuntarakenteessa on siihen sopiva.<sup>89</sup>

---

<sup>87</sup> Kincaid, *Adapting Buildings for Changing Uses: Guidelines for Change of use Refurbishment* (London: Spon Press, 2002), s. 101.

<sup>88</sup> Hakli & Laine, *Valtiolle rakennettu* (2016), s. 168.

Terveysasemarakennuksien erikoisominaisuus on lähes samankokoisten tilojen eli vastaanotto- ja potilashuoneiden toistuvuus. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että jokaiseen tämän tyyppisen huoneeseen on alun perin suunniteltu ikkuna.

Luvussa 2 tutkimissani referenssikohteissa tilojen toistuvuutta, joka on terveysasemarakennuksien toiminnallinen yhteispiirre, on hyödynnetty muutosprosessin yhteydessä – rakennukset on muutettu yöpymispaikoksi. Tällaiset yöpymispaikat ratkaisevat usein sosiaalisia ongelmia. Toisaalta ne voivat olla ylellisyystuotteita, joista syntyy luksustasoisia asumismuotoja.<sup>90</sup>

Lisäksi terveysasemien suunnittelussa esteettömyys on huomioitu hyvin kaikilla tasoilla, mikä helpottaa ihmisten elämää.

Kaikkien yllä mainittujen asioiden perusteella on tehty alustava lista vaihtoehtoisista käyttötarkoituksista:

- hotelli

<sup>89</sup> Riitta Jalkanen et al., *Kaupunkisuunnittelu ja asuminen* (Helsinki: Rakennustieto Oy, 2017), s. 188.

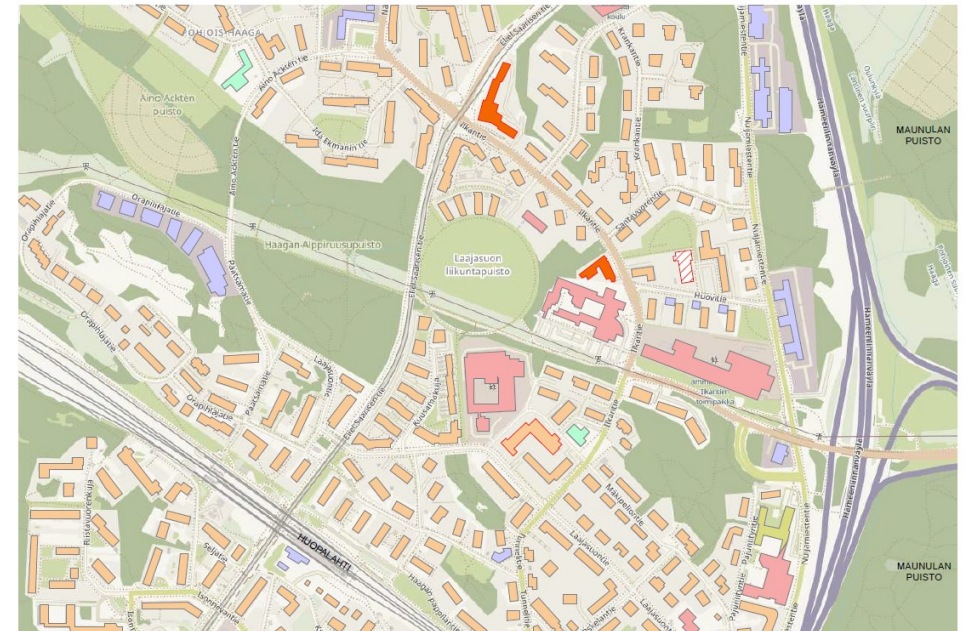
<sup>90</sup> Alexei Chadovich, *Sohranenije ili Snos? Kompromis!* (2013), s. 8.







- opiskelija-asunto
- hoivakoti

Hoivakodin etuihin kuuluu se, että terveysasemarakennukset ovat jääneet ihmisten kollektiiviseen muistiin paikkoina, jossa totutetaan perusterveydenhuollon palveluita eli avustetaan ihmisiä. Tämä liittyy jollain tavalla myös hoivakotien määritelmään:

*Palveluasuminen on tarkoitettu paljon apua tarvitseville vanhuksille ja vammaisille sekä muille, jotka puutteellisen toimintakyvyn vuoksi tarvitsevat jatkuvaa apua ja tukea omatoimisen asumisen mahdollistamiseksi.<sup>91</sup>*

Case-tapausesimerkinä on tutkittu Haagan terveysasemaa ympäröivää rakennuskantaa sen käyttötarkoituksen mukaisesti (kuva 23).



|   |         |   |                         |   |                              |
|---|---------|---|-------------------------|---|------------------------------|
|  | hotelli |  | liike- ja toimistotilat |  | päivähoito ja koulutus       |
|  | kirkko  |  | asuminen                |  | ASPA asunto ja palveluasunto |

Kuva 23. Haagan terveysaseman ympäröivä rakennuskanta.

<sup>91</sup> RT 93-11134 Vanhusten Palveluasuminen, s. 2.

Kuvassa 23 (s.48) näkyy, että terveysasemarakennus sijaitsee viihtyisällä, puutarhamaisella asuntoalueella. Alueelta löytyy asuntojen lisäksi liike- ja toimistotiloja. Asuintalojen alimmissa kerroksissa toimii ravintoloita, kauneushoitoloita ja muita lähipalveluita. Tavallisesta asumisesta alueella on riittävä määrä, kun otetaan huomioon alueen tuleva täydennysrakentaminen.<sup>92</sup> Valitulla alueella on kuitenkin melko vähän erikoisasumisesta.

|    | Senioritalon ominaisuus                       | Tärkeys |  |
|----|---|---------|--|
| 1  | Päivittäistavarakauppa lähellä                | 3,66    | Ennusteiden mukaan Suomen väestö ikääntyy ja yli 65-vuotiaiden osuus kasvaa 25,6 prosenttiin vuoteen 2030 mennessä <sup>93</sup> . Siksi tarve senioriasumiseen kasvaa lähitulevaisuudessa. Kuva 24 esittää senioritalon vetovoimatekijät. Sijaintiin liittyvät omi- |
| 2  | Sairaala tai terveyskeskus lähellä            | 3,32    |  |
| 3  | Julkinen liikenne lähellä                     | 3,28    |  |
| 4  | Ulkoliikuntamahdollisuudet lähellä            | 3,10    |  |
| 5  | Harrastus- tai monitoimikeskus lähellä        | 2,69    |  |
| 6  | Kuntosali/liikuntasali asuintalossa           | 2,55    |  |
| 7  | Uimahalli tai liikuntakeskus lähellä          | 2,55    |  |
| 8  | Asukkaiden organisoimia tapahtumia            | 2,54    |  |
| 9  | Ruokailumahdollisuus asuintalossa             | 2,50    |  |
| 10 | Harrastuskerhoja asuintalossa                 | 2,48    |  |
| 11 | Palveluhenkilökuntaa asuintalossa             | 2,30    |  |
| 12 | Kauneushoitopalveluja tarjolla asuintalossa   | 2,30    |  |
| 13 | Terveydenhoitopalveluja tarjolla asuintalossa | 2,03    |  |

Kuva 24. Senioritalon vetovoimatekijät.

naisuudet, kuten alueen puutarhamaisuus ja julkisen liikenteen ja palveluiden läheisyys sekä riittävä pinta-ala, jota voisi hyödyntää harrastustoimintaan ja ruokailun järjestämiseen, vahvistavat sitä ajatusta, että hoivakoti ikääntyneille olisi luonteva käyttötarkoitus tässä tapauksessa.

### 4.3 Huomioitavaa mukautuvan uudelleenkäytön projektissa

#### *Piha ja pysäköinti*

Luvussa 3 on todettu, että terveysaseman tontille ei yleensä ole varattu paljon pysäköintipaikkoja. Esimerkiksi case-suunnitelmassa Haagan terveysaseman tontilla henkilökunnalle on varattuna tällä hetkellä ainoastaan kahdeksan autopaikkaa. Jos terveysasema muutetaan hoivakotirakennukseksi, tämä ei tuota ongelmia, koska hoivakodeissa tarvitaan vähemmän pysäköintipaikkoja kuin tavallisissa asunnoissa.

<sup>92</sup> Haaga. <https://www.uuttahelsinki.fi/fi/esikaupungit/rakentaminen/haaga> (haettu 25.4.2021).

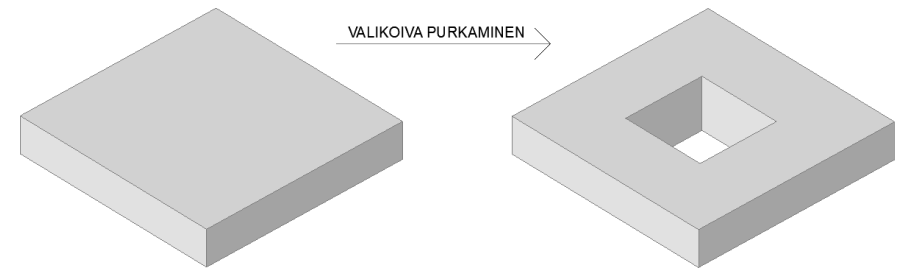
<sup>93</sup> Väestön ikääntyminen Suomessa. <https://www.terveyskyla.fi/ika-talo/ik%C3%A4%C3%A4ntyneelle/ik%C3%A4-ja-arki/v%C3%A4est%C3%B6n-ik%C3%A4%C3%A4ntyminen-suomessa> (haettu 25.4.2021).



Kun terveysasemaa muutetaan asunnoiksi, pitäisi kuitenkin miettiä mahdollisuuksia lisätä pysäköintitiloja. Vaihtoehtoja suunnitelmasta riippuen voivat olla seuraavat:

- rakenteellinen maanalainen pysäköinti kansipihan alla
- erillinen pysäköintilaitos alueella
- pysäköinnin järjestäminen tontille rakennuksen osittaisen purkamisen jälkeen

Riittävän ison ja valaistusoloiltaan käyttökelpoisen pihan järjestämisessä voi tulla myös vaikeuksia. Osan pihan toiminnoista voisi järjestää kattoterassilla. Terveysasemarakennuksien tasakatot mahdollistavat sen. Lisäksi valikoivan purkamisen avulla voidaan vapauttaa tilaa tontilla. Jos pohjaratkaisu on *keskustilan ympärille rakennettu* tai *matriisi*, valikoivan purkamisen avulla voidaan toteuttaa atrium-piha ja samalla pienentää runkosyvyyttä ja lisätä ulkoseinien pinta-alaa (kuva 25).



Kuva 25. Maunulan terveysaseman alkuperäinen massa ja massa purkamisen jälkeen.

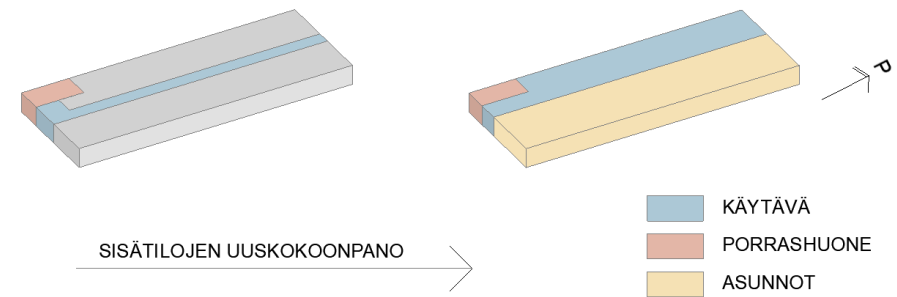
Yleensä terveysasemien pihat ovat asfalttikenttiä. Asfaltti- ja kiveysalueita täytyy vähentää pihan suunnittelun yhteydessä, koska ne lämmitävät pienilmastoa ja vähentävät hulevesien tasaista imeytymistä maahan<sup>94</sup>.

<sup>94</sup> RT 93-10961 Asuntosuunnittelu. Yhteiset ulkotilat (haettu 27.4.2021), s. 5.

### **Pohjaratkaisut ja porrashuoneet**

Luvussa 3 totesin, että terveysasemien runkojärjestelmä mahdollistaa joustavuuden *ei-kantavien* väliseinien purkamisella. Pohjaratkaisuja voisi muunnella niin, että ne palvelevat paremmin uutta käyttötarkoitusta.

Terveysasemien pohjaratkaisut vaikuttavat runkosyvyyteen. Yksikäytäväisessä pohjaratkaisussa runkosyvyys on yleensä yli 10 metriä. Porrashuoneiden sijainti rakennuksien päädyssä vaikuttaa myös uuden pohjaratkaisun suunnittelussa. Yksikäytäväiset terveysasemat voidaan muuttaa sivukäytäväasuintaloiksi (kuva 26). Sivukäytävätalossa porraskäytävät sijoittuvat rakennuksen sivulle.<sup>95</sup> Tällöin asunnot avautuvat vain yhteen suuntaan, joten tässä ratkaisussa on tärkeää ottaa myös ilman-suunnat huomioon.



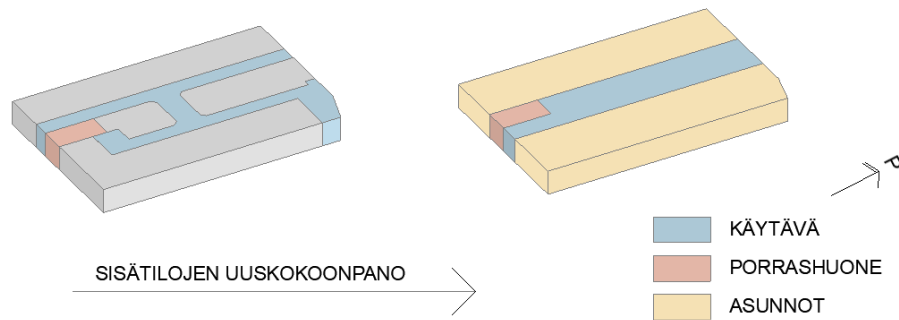
Kuva 26. Haagan terveysaseman 2. krs eteläinen siipi ennen muutosta ja muutoksen jälkeen.

Kaksikäytäväpohjaratkaisut terveysasemilla johtavat yleensä yli 15 metrin runkosyvyyteen. Tämäkin johtaa yhteen suuntaan avautuviin asuntoihin ja useimmiten keskikäytäväratkaisuun (kuva 27, s.52). Keskikäytävätalossa vaakaliikenne tapahtuu rakennusrungon keskellä<sup>96</sup>. Se tarkoittaa usein, että keskelle jää pimeä käytävätila, ellei päätyihin saada

<sup>95</sup> Ira Verma et al., *Essentials of Housing Design* (Espoo: Aalto University School of Science and Technology, Department of Architecture, 2012), s. 12.

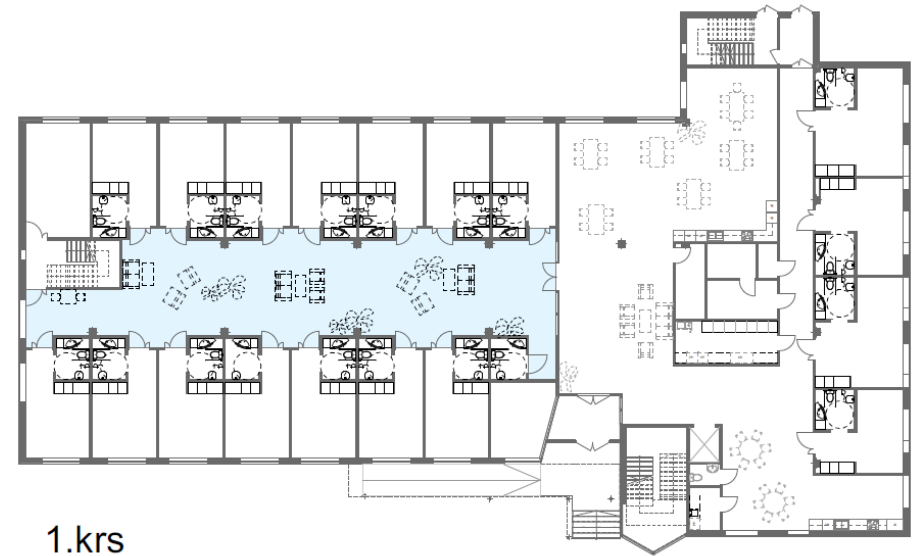
<sup>96</sup> Arkkitehdit NRT Oy & Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, *Kerrostalojen kehittäminen – talotyypiselvitys* (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2007), s. 53.

ikkunoita<sup>97</sup>. Huono puoli tässä tapauksessa on se, että huoneistojen julkisivupituus lyhenee, huoneista tulee pitkänomaisia ja sekundaariset tilat jäävät ilman luonnonvaloa<sup>98</sup>.



Kuva 27. Haagan terveysaseman 1. krs eteläinen siipi ennen muutosta ja muutoksen jälkeen.

Case-tapauksessa on pyritty myös hyödyntämään sivu- ja keskikäytävä ja tuomaan käytäville puolijulkinen vyöhyke. Käytävä- ja porrashuoneiden ratkaisuihin on liitetty yhteiskäyttöisiä tiloja (kuva 28).

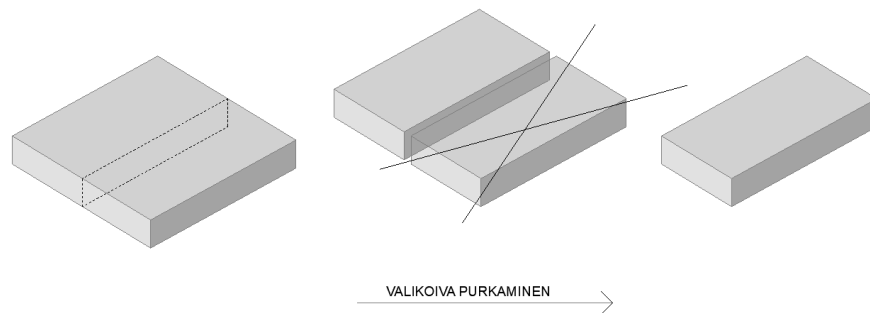


Kuva 28. Case-suunnitelman 1.krs pohjapiirros. Käytävällä olevat yhteistilat on merkitty sinisellä.

<sup>97</sup> Jalkanen et al., *Kaupunkisuunnittelu ja asuminen* (Helsinki: Rakennustieto Oy, 2017), s. 191.

<sup>98</sup> Arkkitehdit NRT Oy & Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, *Kerrostalojen kehittäminen – talotyyppiselvitys* (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2007), s. 53.

Matriisi ja keskustilan ympärille rakennetut pohjaratkaisut eivät sovi sellaisinaan asunosuunnitteluun, koska niissä ulkoseinän pituus suhteessa pinta-alaan on pieni. Kun niitä muutetaan asunnoiksi, on pohdittava valikoivaa purkamista. Sen avulla olisi mahdollistaa pienentää pinta-alaa ja kasvattaa ulkoseinien ja samalla ikkunoiden määrää ja luonnonvalon pääsyä rakennukseen (kuva 25, s.50; kuva 29).



Kuva 29. Vaihtoehtoinen valikoiva purkaminen.

Mahdollisuuksista valikoivaan purkamiseen kannattaa keskustella rakennesuunnittelijan kanssa etenkin siksi, että tutkituissa terveysasemarakennuksissa on *kantavat ulkoseinät*.

### ***Julkisivut ja yleisilme***

Rakennuksien rakennusjärjestelmä ei mahdollista suuria julkisivumuutoksia, kuten ikkuna-aukkojen kasvattamista muihin suuntiin kuin alaspäin. Ikkunoiden alareunaa voi siis laskea tarvittaessa. Case-tapauksessa juuri näin oli tehty, koska hoivakotien määräyksen mukaan ikkunan alareuna saa olla enintään 600 mm korkeudella lattiasta, jotta vuoteessa maaten näkee ulos.<sup>99</sup> Haagan terveysaseman vanhojen ikkunoiden alareuna oli 900 mm korkeudella lattiasta.

Terveysasemarakennuksien laitospaistista yleisilmettä on tarkoitus muuttaa kodikkaammaksi ja viihtyisämmäksi mukautuvan uudelleenkäytön hankkeen aikana. Siihen on muutamia keinoja.

**Väri.** Väri vaikuttaa voimakkaasti tilan kokemukseen<sup>100</sup>. Suurimmassa osassa tutkituista terveysasemista on tällä hetkellä käytetty kylmiä tai

<sup>99</sup> RT 93-11134 Vanhusten palveluasuminen (haettu 27.4.2021), s. 27.

<sup>100</sup> Jalkanen et al., *Kaupunkisuunnittelu ja asuminen* (Helsinki: Rakennustieto Oy,

2017), s. 194.

neutraaleja värejä. Lämpimiä sävyjä käyttämällä voidaan lisätä kodikkuutta. Ympäröivästä rakennuskannasta voisi löytyä hyviä vaihtoehtoja. Samalla rakennus pystyisi assimiloitumaan muiden asuinrakennuksien kanssa.

*Materiaalit.* Rakennuksen materiaalit vaikuttavat olennaisesti käsitykseen rakennuksesta ja määrittelevät rakennuksen välittämää viestiä<sup>101</sup>. Terveysasemien rakennuksien pintamateriaalit ovat tällä hetkellä kylmänoloisia, osittain kiiltäviä ja laitosmaisia. Pintamateriaaleja ovat klinkkerilaatat, keraamiset laatat ja betoni. Materiaaleja ja tekstuureita käytetään tunteiden ilmaisemiseen<sup>102</sup>. Vaihtamalla materiaaleja lämpöisen oloisiin ja luonnonläheisiin parannetaan rakennuksien viihtyisyyttä (kuva 30).

*Parvekkeet.* Yhteys ulkotilaan ja luontoon on asumisviihtyvyyden kannalta olennainen tekijä<sup>103</sup>. Ihminen osaa tunnistaa asuintalon sen ulkoilmeen kautta, jossa parvekkeet ovat yksi keskeisimmistä tekijöistä. Parvekkeiden lisäämistä muutostöiden yhteydessä olisi hyvä pohtia.

---

<sup>101</sup> Jaana Räsänen & Suomen arkkitehtiliitto, *Arkkitehtuurin ABC. 2, Peruskäsitteitä* (Helsinki: Suomen arkkitehtiliitto, 2010), s. 34.

<sup>102</sup> Jalkanen et al. (2017), s. 193.

Vaihtoehtona ovat ranskalaiset parvekkeet. Kuva 30 havainnollistaa case-suunnitelman Haagan terveysaseman muutettu yleisilme.



Kuva 30. Case-suunnitelman muutettu yleisilme.

<sup>103</sup> Arkkitehdit NRT Oy & Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, *Kerrostalojen kehittäminen – talotyypiselvitys* (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2007), s. 81.

### **Energiatehokkuus**

Terveysasemarakennuksien nykyiset U-arvot eivät täytä energiatehokkuusvaatimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain pykälässä 117 g (energiatehokkuus)<sup>104</sup> sanotaan, että

*”energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakennus- tai toimenpideluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa”.*

Tämä tarkoittaa käytännössä yläpohjan ja ulkoseinien alkuperäisen U-arvon puolittamista ja alapohjan energiatehokkuuden parantamista mahdollisuuksien mukaan<sup>105</sup>.

Nämä asiat ovat ratkaistavissa mukautuvan uudelleenkäyttöhankkeen aikana. Hankkeessa rakennesuunnittelija vastaa näiden toimenpiteiden suunnittelusta.

---

<sup>104</sup> FINLEX – Ajantasainen lainsäädäntö: Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, Oikeusministeriö, Edita Publishing Oy, <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132> (haettu 20.4.2021).

<sup>105</sup> Helsingin rakennusvalvonta, Energiatehokkuus korjaamisessa, [https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/energiatehokkuus\\_korjaamisessa.pdf](https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/energiatehokkuus_korjaamisessa.pdf) (haettu

### **Muuta huomioitavaa**

Muutoksista LVIS-järjestelmään ja niihin liittyvistä ratkaisuista uudelleenkäyttöhankkeessa vastaavat erikoissuunnittelijat.

Äänieristys on asumisviihtyvyyden kannalta oleellinen tekijä<sup>106</sup>. Terveysasemien kerroskorkeus mahdollistaa äänieristyksen lisäämisen kerroksien välillä, mikä parantaa asuntojen viihtyisyyttä.

### **Laajennuksen tarve**

Muutokset mukautuvassa uudelleenkäyttöhankkeessa maksavat. Siksi täytyy miettiä, millä tavalla kustannukset saadaan korvattua. Laajennuksen avulla saadaan lisää neliöitä, mikä mahdollistaa asuntojen määrän kasvattamisen ja samalla tarkoittaa, että enemmän asuntoja tulee myyntiin.

27.4.2021), s. 2–3.

<sup>106</sup> Arkkitehdit NRT Oy & Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, *Kerrostalojen kehittäminen – talotyypiselvitys* (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2007), s. 31.

### ***Asemakaavamuutokset***

Laajennusta suunniteltaessa on huomioitava myös asemakaavaan määritelty rakennusoikeus ja kerroksisuus. Ellei tontilla ole riittävästi rakennusoikeutta, selvitetään viranomaiselta asemakaavan mahdollinen muutos. Asemakaavaa on usein mahdollista muuttaa.<sup>107</sup>

Terveysasemarakennuksien tontilla on tällä hetkellä asemakaavassa merkintä YS – sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Asemakaavassa on määritelty alueen pääasiallinen toiminto. Jos käyttötarkoitusta halutaan muuttaa, kannattaa hakea asemakaavamuutosta.<sup>108</sup>

Kaavamuutosprosessin kesto vaihtelee paljon kunnittain, ja joskus se voi olla melko pitkä. Tyhjät tilat -hankkeessa oli pohdittu ”kevytkaava”-mahdollisuutta eli periaatetta, jossa kaavan poikkeamismenettelyjä käytettäisiin nykyistä enemmän tai niiden sijaan jopa olisi valmiit toimintaperiaatteet, joita voidaan soveltaa erilaisissa muutoshankkeissa.

---

<sup>107</sup> Helsingin kaupunki, Tukimateriaalit & sanakirja. Täydennysrakentaminen (haettu 29.4.2021).

<sup>108</sup> Helsingin kaupunki, Tukimateriaalit & sanakirja. Täydennysrakentaminen (haettu

Toimintaperiaatteiden toimivuutta olisi hyvä kokeilla pilottihankkeissa.<sup>109</sup>

### **4.4 Johtopäätökset**

Rakennusperinnön viisaan käyttötarkoituksen valintaan vaaditaan laajaa ymmärrystä yhteiskunnan toimintamekanismeista sekä kykyä ja halua toimia niin kulttuurisesti kuin taloudellisesti kestäväällä tavalla<sup>110</sup>.

Terveysasemarakennuksien luonteva uusi käyttötarkoitus voisi olla yöpymispaikka. Siihen päästään sisätilojen uskoonpanon avulla ja tekemällä pieniä/keskitasoisia muutoksia ulkokuoreen. Vaihtoehtoja yöpymispaikoiksi on monia, kuten hotelli, asuintalo, opiskelija-asuntola ja hoivakoti. Koska vaihtoehtoja on paljon, on lähes varmasti mahdollista löytää oikea ratkaisu terveysasemarakennuksen mukautuvaan uudelleenkäyttöön.

29.4.2021).

<sup>109</sup> Hella Hernberg, *Tyhjät tilat* (Ympäristöministeriö, 2014), s. 69.

<sup>110</sup> Olli Hakli & Aino Laine (toim.), *Valtiolle rakennettu* (2016), s. 170.



Mukautuvassa uudelleenkäyttöhankkeessa suunnittelu tapahtuu ajattelun kahta ulottuvuutta: olemassa olevaa rakennusta ja sitä ympäröivää aluetta. Onnistunut mukautuva uudelleenkäyttöhanke tuo uutta elämää mutta kunnioittaa samalla vanhaa rakennusta ja sen ominaispiirteitä.

Vaihtoehdot uusien toimintojen pohjaratkaisuiksi riippuvat alkuperäisestä runkosyvyydestä.

Rakennuksen yleisilme on muutettava uuteen käyttötarkoitukseen sopivaksi, mutta tunnistamalla sen entinen muoto.

Mukautuvassa uudelleenkäyttöhankkeessa on paljon asioita, jotka tulee huomioida. Se kuitenkin kannattaa, koska se parantaa suunnittelun kestävyyttä ja laatua.

Vaikka tässä luvussa on pohdittu vain fyysisiä tekijöitä, on tärkeää tarkastella myös kokonaiskuvaa. Onnistunut mukautuva uudelleenkäyttöhanke vaatii myös rakennuksen historian, paikan hengen, väestön, kaupunkisuunniteluun ja kulttuuriperinnön tarkastelemista.

## 5 Pohdinta ja loppupäätelmät

Olen tehnyt tämän opinnäytetyön mukautuvan uudelleenkäyttöprojektin puitteissa. Mukautuva uudelleenkäyttö antaa mahdollisuuden rakennuksen käyttöiän pidentämiseen ja estää rakennuksen purkamisen tulevaisuudessa, kun se ei palvele enää nykyisessä käyttötarkoituksessaan. Mukautuvassa uudelleenkäytössä rakennukseen tehdään tarvittavat muutokset vaarantamatta rakennuksen arvokkaita ominaisuuksia ja sen yleistä eheyttä. Mukautuvan uudelleenkäytön konsepti toimii restauroinnin ja uudisrakentamisen ja purkamisen välisillä keinoilla. Mukautuvan uudelleenkäytön avulla voidaan pidentää käytöstä poistettavien terveysasemarakennuksien käyttöaikaa ja antaa niille uusi elämä samalla tunnistamalla rakennuksien menneisyys ja vastaamalla nykyisiin tarpeisiin.

Konseptiin, rakennuksen yksityiskohtiin ja toivottuihin tilaohjelmiin liittyvät suunnittelupäätökset ovat kriittisempiä mukautuvassa uudelleenkäytössä kuin uudisrakentamisen hankkeissa<sup>111</sup>. Mukautuvan uudel-

leenkäytön konsepti vaatii suunnittelijalta enemmän joustavuutta, luovuutta ja osaamista. Se voi myös olla paljon vaikeampaa ja työläämpää kuin uudisrakentaminen. Se on silti kannattavaa. Mukautuvan uudelleenkäytön konsepti tukee pyrkimystä ekologiseen ajatteluun ja luonnonvarojen kestävään hyödyntämiseen. Se myös elvyttää rakennusta ja rakennusta ympäröivää aluetta ja pidentää rakennuksen käyttöikää. Lisäksi vanhan ja uuden kohtaamisessa syntyy usein jotain kiinnostavaa, joka poikkeaa uudisrakentamisesta, koska lähtötilanteessa isäntärakennukset poikkeavat toisistaan melko paljon.

Esitetty metodi mukautuvan uudelleenkäytön konseptin soveltamiseen on tapauskohtainen, koska rakennuksen muita kuin fyysisiä ominaisuuksia on vaikea ryhmitellä ja määritellä.

Olen tässä opinnäytetyössä tutkinut vain niitä fyysisiä ominaisuuksia, jotka vaikuttavat mukautuvaan uudelleenkäyttöön, sekä pohtinut sitä, miten paikka vaikuttaa suunnitteluun. Mukautuvassa uudelleenkäyttö-hankkeessa on tärkeää tutkia kohdetta myös historian, väestön, kau-

---

<sup>111</sup> David Kincaid, *Adapting Buildings for Changing Uses: Guidelines for Change of use*

*Refurbishment* (London: Spon Press, 2002), s. 78.

punkisuunniteluun ja rakennussuojelun näkökulmasta. Se auttaa ymmärtämään kokonaiskuvan ja toteuttamaan muutoksen niin, että kaikki muuttajat huomioidaan.

## Lähteet

### **Kirjallisuuslähteet:**

*The Australia ICOMOS Charter for Places of Cultural Significance Australia ICOMOS Incorporated International Council on Monuments and Sites.* 2013.

*ICOMOS New Zealand Charter for the Conservation of Places of Cultural Heritage Value Revised 2010 Preamble.*

Arkkitehdit NRT Oy & Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. 2007. *Kerrostalojen kehittäminen – talotyypiselvitys.* Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto.

Australia Government. Department of the Environment and Heritage, and The Royal Australian Institute of Architecture. 2004. *Adaptive Reuse Preserving our past, building our future.* Commonwealth of Australia.

Braae, Ellen. 2015. *Beauty redeemed: recycling post-industrial landscapes.* Risskov: Ikaros Press.

Cantacuzino, Sherban. 1975. *New uses for old buildings.* London.

Chadovich, Alexei. 2013. *Sohranenije ili Snos? Kompromis!* Moscow.

Douglas, James. 2002. *Building adaptation.* Oxford: Butterworth-Heinemann.

Hakli, Olli & Laine, Aino (toim.). 2016. *Valtiolle rakennettu.*

Heritage Council Victoria. 2013. *Adaptive Reuse of Industrial Heritage: Opportunities & Challenges.*

Hernberg, Hella. 2014. *Tyhjät tilat.* Ympäristöministeriö.

Ihatsu, Sanna, CasaCo Studio Oy. 2014. *Terveyttä kaikille – terveystakeskukset 1970-luvulta 1990-luvulle.* Museovirasto.fi: Museovirasto.

Jalkanen, Riitta et al. 2017. *Kaupunkisuunnittelu ja asuminen.* Helsinki: Rakennustieto Oy.

Kincaid, David. 2002. *Adapting buildings for changing uses: guidelines for change of use refurbishment.* London: Spon Press.

Kivalo, Erkki et al. 1986. *Terveyttä kaikille suomalaisille: terveystakeskuksia, sairaaloita, terveydenhuollon laitoksia = Health for all in Finland : hospitals, health centres, health care institutions.* Helsinki: Valtion painatuskeskus.

Listokin, David & Burchell, Robert W. 1981. *The adaptive reuse handbook: Procedures to inventory, control, manage, and reemploy surplus municipal properties.*

Lotfi, Sahand & Sholeh, Mahsa. Adaptive Reuse Gradient from 'Autocratic' to 'Creative': A Context-based Anthology of Adaptive Reuse Experience in Tehran (1970–2020). *International journal of architectural heritage.*

Merlino, Kathryn R. 2018. *Building reuse: sustainability, preservation, and the value of design.* Seattle: University of Washington Press.

Morrison, Ian & Waterson, Merlin. 2019. *Rescue and Reuse Communities, Heritage and Architecture.* RIBA Publishing.

Neuvonen, Petri et al. 2006. *Kerrostalot 1880–2000: arkkitehtuuri, rakennustekniikka, korjaaminen.* Helsinki: Rakennustieto.

Ojanen, Tuomo et al. 2017. *Rakenteellinen energiatehokkuus korjausrakentamisessa: opas.* Helsinki: RTT eristeteollisuus.

Plevoets, Bie & Cleempoel, Koenraad v. 2019. *Adaptive reuse of the built heritage : concepts and cases of an emerging discipline.* New York: Routledge.

Räsänen, Jaana & Suomen arkkitehtiiliitto. 2010. *Arkkitehtuurin ABC. 2, Peruskäsitteitä*. Helsinki: Suomen arkkitehtiiliitto.

Suomen rakentamismääräyskokoelma.

Tuovinen, Sirkka L. & Helsingin kaupunki. Terveyskeskus. 2009. *Inhimillinen Nikkilä: Helsingin suuri mielisairaala Sipoossa 1914–1999*. Helsinki: Helsingin kaupungin terveystakeskus.

Verma, Ira et al. 2012. *Essentials of housing design*. Espoo: Aalto University School of Science and Technology, Department of Architecture.

Wong, Liliane. 2017. *Adaptive reuse: extending the lives of buildings*. Basel: Birkhäuser.

### **Tutkimukset ja selvitykset:**

Helsingin kaupunki. 2017. Herttoniemen sairaalan alue. Asemakaavan muutoksen selostus [haettu 25.3.2021]. Saatavilla: [https://kartta.hel.fi/helshares/kaavaselostus/ak12444\\_selostus.pdf](https://kartta.hel.fi/helshares/kaavaselostus/ak12444_selostus.pdf).

Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystakeskus. 2014. *Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystakeskusten esitys sosiaali- ja terveystakeskunnalle. Sosiaali- ja terveystakeskusten palveluverkkosuunnitelma vuoteen 2030*.

Härö, Mikko & Ryyppä, Minna. 2015. *Valtion strateginen kulttuurihistoriallinen kiinteistövarallisuus. Analyysi arvottamisesta ja valinnoista*. Ympäristöministeriö; Museovirasto.

IPCC. 2018. *Report – Global Warming of 1.5 °C*. The Intergovernmental Panel on Climate Change.

### **Lehtiartikkelit:**

Aalto, Maija. 2019. *Kalliossa avattiin superneuvola – kuvat kertovat, miltä Suomen suurimmassa perhekeskuksessa näyttää*. Helsingin Sanomat. [haettu 23.4.2021.] Saatavilla: <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000006130866.html>.

Huhta, Matti. 2000. *Viiskulman terveystakeskus aloittaa*. Helsingin Sanomat. [haettu 23.4.2021.] Saatavilla: <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000003864187.html>.

Salmela, Marja. 2016. *Ostaisiko asunnon vanhasta valtuustosalista? – Suomen tyhjät kunnantalot odottavat uutta käyttöä*. Helsingin Sanomat. [haettu 23.4.2021.] Saatavilla: <https://www.hs.fi/kotimaa/art-2000002929315.html>.

### **Verkkolähteet:**

Associates, Schmidt. *Why Is Adaptive Reuse Important in Today's World?* 2018 [haettu 10.4.2021]. Saatavilla: <https://schmidt-arch.com/why-adaptive-reuse-important-todays-world/>.

Haaga. 2015 [haettu 25.4.2021]. Saatavilla: <https://www.uuttahelsinki.fi/fi/esikaupungit/rakentaminen/haaga>.

Helsingin kaupunki. *Palvelukeskustoiminta*. [haettu 25.3.2021.] Saatavilla: <https://www.hel.fi/sote/toimipisteet-fi/aakkosittain/pake/>.

Helsingin kaupunki. *Sote-palvelujen toimipisteet*. [haettu 25.3.2021.] Saatavilla: <https://www.hel.fi/sote/toimipisteet-fi/aakkosittain/neuvola/neuolat/>.

Helsingin kaupunki. *Tukimateriaalit & sanakirja. Täydennysrakentaminen*. [haettu 29.4.2021.].

Helsingin rakennusvalvonta. Energiatehokkuus korjaamisessa. 2015 [haettu 27.4. 2021]. Saatavilla: [https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/energiatehokkuus\\_korjaamisessa.pdf](https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/energiatehokkuus_korjaamisessa.pdf).

FINLEX – Ajantasainen lainsäädäntö: Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999. Oikeusministeriö, Edita Publishing Oy. [haettu 20.4.2021.] Saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>.

Rakennettu ympäristö ja ilmastonmuutos. [haettu 4.3.2021.] Saatavilla: <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Ilmasto-ymparisto-ja-energia/Materiaalitehokkuus/>.

Suomisanakirja. [haettu 30.3.2021.] Saatavilla: <https://www.suomisankirja.fi/muuttuminen>.

The Benefits of Adaptive Reuse. 2021 [haettu 2.5.2021]. Saatavilla: <https://hbre.us/the-benefits-of-adaptive-reuse/>.

*The cons of conservation and adaptive re-use.* 2020 [haettu 2.5.2021]. Saatavilla: <https://www.re-thinkingthefuture.com/fresh-perspectives/a1258-the-cons-of-conservation-and-adaptive-re-use/>.

Toimisto- ja liikerakennukset | Rakennejärjestelmät | Elementtisuunnittelu. [haettu 14.4.2021.] Saatavilla: <https://www.elementtisuunnittelu.fi/rakennejarjestelmat/toimisto-ja-liikerakennukset>.

Visit Raseborg. [haettu 23.4.2021.] Saatavilla: <https://www.visitraseborg.com/fi/nae-koe/kaupunginosat-kylat/pohja/>.

Väestön ikääntyminen Suomessa. [haettu 25.4.2021.] Saatavilla: <https://www.terveyskyla.fi/ikatalo/ik%C3%A4%C3%A4ntyneelle/ik%C3%A4-ja-arki/v%C3%A4est%C3%B6n-ik%C3%A4%C3%A4ntyminen-suomessa>.

### **Ohjekortit:**

RT 93-11134 Vanhusten palveluasuminen. 2013 [haettu 27.4.2021].

RT 93-10961 Asuntosuunnittelu. Yhteiset ulkotilat. 2009 [haettu 27.4.2021].

RT 96-10594 Terveyskeskukset ja terveysasemat [haettu 27.4.2021].

### **Kuvalähteet:**

Kuva 1: Helsingin karttapalvelut. 2021. Muokannut Oksana Lebedeva.

Kuva 2: Rakennusteollisuus RT ry. [haettu 4.3.2021.] Saatavilla: <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Ilmasto-ymparisto-ja-energia/Kestava-rakentaminen/Rakennuksen-elinkaari/>.

Kuva 3: Wong, Liliane. 2017. *Adaptive reuse: extending the lives of buildings*. Basel: Birkhäuser. s.106.

Kuva 4: Roos Aldershoff. E-architect. 2008. [haettu 30.4.2021.] Saatavilla: <https://www.e-architect.com/holland/bookstore-selexyz-dominicanen-maastricht>.

Kuva 5: Kraanspoor / OTH Architecten. 2008. ArchDaily. [haettu 30.4.2021.] Saatavilla: <https://www.archdaily.com/2967/kraanspoor-oth-ontwerp-groep-trude-hooykaas-bv>.

Kuva 6: Long Museum West Bund / Atelier Deshaus. 2014. ArchDaily. [haettu 30.4.2021.] Saatavilla: <https://www.archdaily.com/554661/long-museum-west-bund-atelier-deshaus>.

Kuva 7: Andrea Portillo. Metalocus. 2015. [haettu 30.4.2021.] Saatavilla: <https://www.metalocus.es/en/news/ruhr-museum-zeche-zollverein-oma>.

Kuva 8: Kincaid, David. 2002. *Adapting buildings for changing uses: guidelines for change of use refurbishment*. London: Spon Press. s.53.

Kuva 9: Kincaid, David. 2002. *Adapting buildings for changing uses: guidelines for change of use refurbishment*. London: Spon Press. s.55.

Kuva 10: The Renovation of Cook County Hospital / SOM. 2020. ArchDaily. [haettu 5.4.2021.] Saatavilla: <https://www.archdaily.com/949625/the-renovation-of-cook-county-hospital-som>.

Kuva 11: Hollenbeck Terrace. KFA Architecture and Jim Simmons Photography. 2021. [haettu 5.4.2021.] Saatavilla: <https://www.laconservancy.org/locations/hollenbeck-terrace>.

Kuva 12: Kiinteistöväilytys Silfvenius. Etuovi. 2018. [haettu 5.4.2021.] Saatavilla: <https://www.iltalehti.fi/asumisartikkelit/a/201809112201192327>.

Kuva 13: Yle. 2011. [haettu 24.4.2021.] Saatavilla: <https://yle.fi/uutiset/3-5454423>.

Kuva 14: Etuovi. 2017. [haettu 24.4.2021.] Saatavilla: <https://www.iltalehti.fi/asuminen/a/201703012200078683>.

Kuva 15: Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit. 2014.

Kuva 16: Oksana Lebedeva.

Kuva 17: Rakennusvalvonnan arkisto. Arkkitehtitoimisto Hyvämäki-Karhunen-Parkkinen. 1987. Muokannut Oksana Lebedeva.

Kuva 18–19: Kivalo, Erkki et al. 1986. *Terveyttä kaikille suomalaisille: terveyskeskuksia, sairaaloita, terveydenhuollon laitoksia = Health for all in Finland: hospitals, health centres, health care institutions*. Helsinki: Valtion painatuskeskus. s.32–33.

Kuva 20: Suunnittelivat Arkkitehdit Into Pyykkö Ky. Mallintanut Oksana Lebedeva.

Kuva 21: Rakennusvalvonnan arkisto. Arkkitehtitoimisto Sakari Laitinen. 1987. Muokannut Oksana Lebedeva.

Kuva 22: Kincaid, David. 2002. *Adapting buildings for changing uses: guidelines for change of use refurbishment*. London: Spon Press. Muokannut Oksana Lebedeva.

Kuva 23–30: Oksana Lebedeva.