

Kustannusosakeyhtiö Otavan Uudenmaankadun kiinteistön omistaminen ja rakennushanke vastuullisuuden näkökulmasta

Kohde

Otavan Uudenmaankadun kiinteistö on peruskorjattu vaiheittain viimeisen viiden vuoden aikana. Kiinteistö sijaitsee Helsingin ydinkeskustan Fasaanikorttelissa osoitteessa Uudenmaankatu 8-12. Otava rakensi vuonna 1906 rakennuksen hankkimalleen tontille Uudenmaankatu 10 kohdalle. Alkuperäisen rakennuksen tilat tehtiin konttori-, kirjavarasto ja pakkaamokäyttöön. Rakennus edustaa kansallisromanttista jugend-tyylisuuntaa. Ensimmäistä rakennusta seurasivat uudisrakennuslaajennukset alkuperäisen rakennuksen molemmin puolin; ensin vuonna 1908 Uudenmaankatu 12 kohdalle ja sen jälkeen vuonna 1924 Uudenmaankatu 8 kohdalle sekä sisäpihalle. Laajennusosat sisälsivät myös tehdastiloja paino- ja sitomokoneita varten. Tehdastilat olivat betonisin pilari-palkkirakentein toteutettuja hallimaisia tiloja ja poikkesivat keskellä sijaitsevasta alkuperäisestä rakennuksesta, joka oli toteutettu perinteisesti massiivitiiliseinärakentein. Lisäksi sisäpihalla on 1880-luvulla rakennettu hirsirakenteinen puutalo. Rakennusten kokonaislaajuus on noin 8500 m² ja tilavuus noin 30 800 m³. Kokonaisuus on harvoja Helsingin keskustan kiinteistöjä, joka on yli sadan vuoden jälkeen edelleen alkuperäisen rakennuttajansa omistuksessa ja käytössä.

Kirjasto, 3. krs (suojeltu)





Jugend-aula, 3. krs

Otava rakensi kirjapainokylän Keuruulle, missä kirjojen painaminen alkoi vuonna 1955 ja näin Uudenmaankadun tilat vapautuivat muuhun kustannustoimintaan. Tilatarpeiden muutokset ovat jättäneet jälkensä rakennuksiin, kun tehdassaleja sekä ullakotiloja on otettu toimistokäyttöön mm. 1960–1970-luvuilla rakentamalla niihin toimistohuoneita. Myöhemmin toimistohuoneita on osin muutettu oman aikansa maisemakonttoreiksi. Parhaiten alkuperäisessä asussaan ovat säilyneet rakennuksen vanhimmassa osassa sijaitsevat tilat kuten johdon huoneet ja kassakonttori.

Peruskorjausta varten rakennuskokonaisuudesta laadittiin rakennushistoriallinen selvitys. Suunnittelua ja toteutusta on tehty yhteistyössä Helsingin kaupungin museon kanssa. Suojeltujen tilojen suunnitteluratkaisut ja toteutustavat hyväksyttiin museoviranomaisilla. Uudenmaankadun rakennuskokonaisuus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä SR-1, suojeltava rakennus. Erikseen suojeltavina sisätiloina ovat asemakaavassa mainittu pääportaikko, toisen kerroksen kassakonttori ja kolmannen kerroksen johdon huoneet sekä kirjasto.

Eri aikoina tehdyt muutokset kiinteistössä ovat jättäneet rakennuksiin ajallisia kerrostumia. Näitä kerrostumia punnittiin ja arvotettiin peruskorjauksen suunnittelussa siten, että nyt tehdyt ratkaisut pyrkivät vahvistamaan rakennuksen ominaispiirteitä, rakennustaiteellisia arvoja sekä tyyliä. Aikakerrostumien sekä nykyisten toimitilastandardien yhteensovittaminen olivat suunnitteluprosessissa jatkuvan mietinnän alla. Osin tiloja, niiden osia tai kalusteita konservoitiin, osin kunnostettiin tai entisöitiin tai uusittiin kokonaan – variaatioita oli useita.

Toiminnallisuus, tilaratkaisut ja arkkitehtuuri

Peruskorjaukseen ryhdyttiin, koska rakennuksen tilat eivät vastanneet toiminnallisesti tämän päivän tarpeita, ja ne olivat teknisesti huonosti varusteltuja.

Peruskorjauksessa tehdastoiminnan jälkeen rakennetut kevyet väliseinät ja erilliset työhuoneet purettiin ja muutettiin avoimeksi monitilatoimistoksi. Muutoksella palautettiin tehdassalien avoin arkkitehtuuri ja paljastettiin jälleen näkyville betonirakenteiset pilari- ja palkkirakenteet, jotka rakentamisajankohtanaan edustivat kaikkein uusinta rakennustekniikkaa. Keskellä sijaitsevan vanhimman jugendrakennuksen alueella, jossa suurin osa sisätiloiltaan suojelluista tiloista sijaitsee, tehtiin korjaustoimet vanhojen rakenteiden ja suojelumääräysten ehdoilla paikoitellen hyvinkin hienovaraisesti. Tähän rakennusosaan, jossa tehdassaleja ei ole ollut, sijoitettiin suurimmat neuvottelutilat. Suuret jugendhuoneet soveltuvat ryhmätyötila- ja neuvottelukäyttöön luontevasti.

Aiemmin kolmannessa kerroksessa sijainnut ravintola ja valmistuskeittiö siirrettiin katutasoon, mikä paransi kiinteistön toiminnallisuutta. Ravintola toimii ensisijaisesti henkilöstöravintolana, mutta se on rakennettu AV-ratkaisuineen myös monitoimitilaksi, mikä katutasolla mahdollistaa entistä helpommin tilan hyödyntämisen erilaisissa tapahtumissa ja tilaisuuksissa, kuten kirjanjulkistuksissa. Ravintolan ja kahvilan tilat koostuvat neljästä toisistaan lasiovilla eriytetystä tilasta, joita voidaan käyttää joustavasti erikseen tai yhdeksi monitoimitilaksi yhdistettynä tilan AV-järjestelmää hyödyntäen. Tilojen valaistuksen, näyttöjen ja äänen ohjaus onnistuu yhdestä kosketusnäyttöpaneelistä tai sitten jokaisesta tilasta erikseen käyttötarpeesta riippuen.

Neuvottelu- ja kohtaamistila, 3. krs (Uudenmaankatu 12)





Kahvila katutasossa

Ravintolan kylkeen avattiin uusi kirjakahvila, joka yhdessä kirjakaupan kanssa muodostaa yleisölle avoimen kokonaisuuden ja integroi rakennuksen osaksi kaupunkirakennetta. Otavan vieraiden sisäänkäynti muutettiin vanhaan kaarikäytävään, jota kirjakaupan asiakkaat aiemmin käyttivät. Kaarikäytävään maalattiin Aino Havukaisen ja Sami Toivosen suunnittelema fresko; *Tatu et Patu, septem stellae, duo soles, apes et alphabetum*. Vanha pääsisäänkäynti jäi ainoastaan henkilökunnan käyttöön.

Toiminnallisuutta parantamaan tehtiin uusia kulkuaukkoja rakennusten liittymäkohtiin, koska rakennuskokonaisuus koostuu Uudenmaankadun varteen rakennetuista kolmesta rakennuksesta, joiden välillä liikkuminen koettiin paikoin hankalaksi ja sokkeloiseksi.

Julkisivuihin ei tehty merkittäviä muutoksia rakennushankkeen yhteydessä. Katutasoon rakennettua ravintolaa varten tehtiin huolto-ovi porttikäytävään sekä vanhan mallin mukaan teetetty puinen pariovi ravintolasta sisäpihan terassille. Arkistosta löytyneen valokuvan mukaan vastaavassa kohdassa oli alun perin ollut käyntiovi sisäpihalle.

Suunnittelussa tasapainoiltiin historiallisten kerrostumien sekä toisaalta nykypäivän erilaisten vaatimusten välillä, ja ratkaisuja etsittiin aina tapauskohtaisesti. Joissakin tilanteissa valintoja tehtiin tietoisesti historiasta ammentaen, kuten esimerkiksi tilojen tehostevärien valitsemisessa osittain jugendin hengessä tai ravintolan uuden puuparioven rakentaminen sisäpihalle löydetyn vanhan arkistokuvan innoittamana. Toisaalta välillä ratkaisut tulivat vastaan kuin itsestään, kuten neljännen kerroksen avotoimiston seinällä, kun seinäpinnoitteen alta paljastui alkuperäinen Suomen Kuvalehden seinämuraali vuodelta 1916. Se konservoitiin näyttäväksi tehosteseinäksi.



Kaarikäytävän fresko

Toimistotilojen muutostyö monitilatoimistoiksi mahdollistaa aiempaa muuntojoustavamat ja viihtyisämmät tilat sekä uusia toimintatapoja tilojen käytössä. Uudet monitilatoimistotilat ovat kooltaan intiimejä, yleensä noin 20–28 hengen kokoisia tilakokonaisuuksia, jotka muodostuvat avotilasta työpisteineen sekä tukitiloista, kuten vetäytymistiloista, puhelin- ja Teams-tiloista, pienryhmä- ja neuvottelutiloista sekä taukotiloista. Tällaisia tilakokonaisuuksia rakennettiin 13 kappaletta. Taukotilat, käytävät ja aulat suunniteltiin väljiksi ja viihtyisiksi kohtaamistiloiksi. Suunnitteluratkaisut mietittiin yhdessä tilojen käyttäjien kanssa. Tehtyjen tilaratkaisujen myötä kiinteistössä on 320 työpistettä. Työpisteet lisääntyivät peruskorjauksen myötä lähes sadalla.

Monitilatoimistossa tilojen hyvään äänieristävyyteen ja akustiikkaan kiinnitettiin huomiota. Vetäytymistilojen, neuvottelutilojen, puhelinkoppien ja vastaavien tilojen seinät ja ovet tehtiin osin lasirakenteisina, ja ne ovat äänieristysarvoltaan vähintään luokkaa 35 dB, mikä edistää rauhallista työskentelyä ja keskittymistä. Tilojen pintamateriaaleissa kiinnitettiin huomiota ääntä vaimentaviin ominaisuuksiin. Työtilojen lattiamateriaalina on pääosin julkisen tilan korkealaatuinen tekstiilipalamatto, joka on helppo pitää puhtaana. Kattopintoihin on kiinnitetty akustisia levyjä, ja pieni osa alakatoista tehtiin alas laskettuina desibelikattoina. Lisäksi seinäpintoihin ja työpisteiden yhteyteen on kiinnitetty erilaisia akustisia pintamateriaaleja. Erityistiloina rakennettiin mm. äänitysstudio äänikirjojen tekemiseen, podcast-studio, kuntosali, pukeutumis- ja suihkutilat kuntoilijoille ja työmatkapyöräilijöille.



Työtilaa

Monitilatoimistojen viihtyisyyttä lisäävinä elementteinä tiloihin rakennettiin muun muassa kasviseiniä. Niin ikään viihtyvyyttä ja toiminnallisuutta lisäämään rakennettiin yhteiskäyttöliisiin tiloihin uudet AV-järjestelmät. Kaikki työpistekalusteet uusittiin nykypäiväisten ergonomiavaatimusten mukaisiksi. Myös neuvottelutilojen ja muiden yhteisten tilojen kalusteet uusittiin. Vanhoille kalusteille etsittiin mahdollisuuksien mukaan uusiokäyttöä Otavan sisältä ja ulkopuolelta. Suojelluissa tiloissa hyödynnettiin vanhoja kalusteita, jotka osin kunnostettiin. Osin materiaalina käytettiin kierrätysmateriaalia, kuten ravintolan tehostelaatoituksessa, joka on tehty kierrätyslasista. Rakennusmateriaalien vähäpäästöisyyteen kiinnitettiin huomioita ja valinnoissa suosittiin M1-luokiteltuja materiaaleja.

Tilojen suunnittelun tärkeänä lähtökohtana oli tilojen monikäyttöisyys ja niiden kestävyys, jotta tilat soveltuisivat myös tuleviin työtapoihin. Tehdyillä valinnoilla ja ratkaisuilla haettiin mallia pitkäaikaisista ja kestävästä toimitiloista, jotka näin vähentävät elinkaarikustannuksia. Lisäksi valinnoissa huomioitiin terveellisyys ja turvallisuuteen liittyvät asiat. Sisustuksellisia ja teknisillä ratkaisuilla pyrittiin saamaan aikaan esteettinen, viihtyisä ja rento työympäristö, joka tukee työntekijöiden hyvinvointia.

Rakennustyöt

Rakennustyö toteutettiin kymmenessä eri vaiheessa, jotka limittyivät viiden vuoden ajalle. Rakennustyön aikana kiinteistössä toimittiin normaalisti, mikä asetti haastetta rakennustyön suunnittelulle. Meluavimmat työvaiheet pyrittiin tekemään sellaiseen aikaan, missä niistä oli mahdollisimman vähän haittaa talossa toimiville ja naapureille. Rakennusmateriaalien nostotyöt työmaalle tehtiin yöaikaan kadulta.

Tilat purettiin pääasiassa puhtaille tiili/betonipinnoille, joista uudelleen rakentaminen alkoi. Suojeltujen osien osalta käytettiin museoviraston hyväksymiä kunnostustoimia, ja purkutyöt suojelluilla osilla olivat vähäisiä. Jugendosan alalaattapalkistojen vanhat täytteet poistettiin tiloissa, mitkä eivät ole suojeltuja. Välipohjien tiiviyttä ja äänieristystä parannettiin mahdollisuuksien mukaan.

Vesikatteet uusittiin kauttaaltaan. Vanhan jugendosan vesikattokannattajat jäivät paikoilleen, ja muilta osin vesikattorakenteet uusittiin. Rakennuksen energiatehokkuutta parannettiin mm. yläpohjien lämmöneristystä parantamalla ja vanhojen kunnostettujen ikkunoiden tiivistämisellä. Aiemmin käyttämättömään ullakotilaan rakennettiin kaksi erillistä ilmanvaihtokonehuonetta, joista toisen kannatinteräksät vietiin kantaville ulkoseinille jännevälillä ollessa 15 metriä. Myös toisen ullakon ilmanvaihtokonehuoneen rakentamisessa tehtiin räätälöityjä rakenneratkaisuja, sillä konehuoneen alla olevan huonetilan katossa on tikkurappaus, mikä haluttiin säästää arvokkaana rakenneteknisenä yksityiskohtana. Ullakolle rakennettiin myös kahden teleoperaattorin tukiasemat. Lisäksi kaksi ilmanvaihtokonehuonetta rakennettiin kellarikerrokseen.

Ravintolan ja kahvilan tiloja



Talotekniikan tarvitsemat kuilut vaativat tilaa, ja niiden sijoittaminen vanhaan kiinteistöön asetti suunnittelulle omat haasteensa. Kuiluina käytettiin mm. vanhaa tavarahissi- ja kirje-hissikuilua sekä vanhaa keskuslämmityksen savupiippua. Osa kuiluista rakennettiin uusina paloeristettyinä kuiluina välipohjien läpi. Ravintolan rasvakanavalle rakennettiin uusi hormi sisäpihalle.

Lisäaukot rakennusten välissä, ravintolatilan avaaminen ja ilmanvaihtohormien vaatimat lävistyksiset vaativat rakenteiden vahvistamista aukotusten kohdalla. Käytännössä vahvistukset olivat uusia teräsbetonipalkkeja, jotka valettiin ja kiilattiin vanhoihin tiilirakenteisiin.

Otavalla oli suorat sopimussuhteet kaikkiin suunnittelijoihin ja urakoitsijoihin. Rakennushankkeeseen haettiin rakennuslupa. Rakennustarkastaja ja muut rakennusvalvontaviraston tarkastajat tarkastivat kohdetta vaiheittain hankkeen luonteesta johtuen. Arkkitehtisuunnitelmat, rakennesuunnitelmat, palotekniset suunnitelmat ja LVI-suunnitelmat hyväksyttiin rakennusvalvontavirastossa. Lisäksi kohteesta laadittiin sähkösuunnitelmat.

Rakennustyötä varten laadittiin rakennuttajan työturvallisuusasiakirja, jonka pohjalta urakoitsija laati työturvallisuussuunnitelman. Lisäksi tehtiin pölynhallintasuunnitelma, asbesti- ja haitta-ainekartoitukset, useita työmaasuunnitelmia ja telinesuunnitelmia ja työmaan työntekijöille järjestettiin perehdytykset. Rakenteiden ja rakennustyön kosteudenhallinta varmistettiin Kuivaketju 10 -menetelmää soveltaen. Kaikkien urakoitsijoiden taustat selvitettiin, jotta varmistuttiin siitä, että urakoitsijat täyttävät sopimuspuolina ja työnantajina lakisäätteiset velvoitteensa. Työmaalla käytettiin kulkukorttia, ja urakoitsijat ja tilaaja hoitivat verottajan suuntaan tiedonantovelvollisuutensa kuukausittain. Työmaalla oli käytössä tarkastusasiakirjat, joihin valvojat ja urakoitsijat merkitsivät työt asianmukaisesti suoritetuksi, lisäksi varmistettiin rakennustuotteiden kelpoisuus. Rakennustyömaan jätteet lajiteltiin ja kierrätettiin asiallisesti. Kartoituksissa todetut asbestit ja haitta-aineet, kuten kreosootti, purettiin asianmukaisesti pois. Työmaalla ei tapahtunut yhtään työtapaturmaa. Työmaan etenemisestä tiedotettiin kuukausittain Otavan työntekijöille.

Talotekniikka

Rakennuksen ilmastointijärjestelmät olivat nykymittapuun mukaan tarkoitukseensa riittämättömät. Tilojen ilmanvaihto oli alun perin perustunut pelkästään painovoimaiseen poistoon ja osittaiseen korvausilman ottoon ulkoseinältä. Koneellisen ilmanvaihdon piirissä oli noin 1/3 osaa kiinteistön pinta-alasta.

Koneellinen ilmanvaihto on toteutettu nestekiertoisella lämmöntalteenotolla hyötysuhteen ollessa yli 80%. Ilmanvaihtokonehuoneiden mahtuminen vanhaan rakennukseen ja sen konehuoneisiin oli haasteellista ja vaati tarkkaa suunnittelua. Tilojen ahtaus johti siihen, että ilmanvaihtokoneilla on yksi yhteinen lämmitys- ja jäähdytyspatteri, kun ne yleensä ovat erikseen.

Neljään konehuoneeseen asennettiin viisi ilmanvaihtokonetta, joiden ilmavirrat ovat yhteensä 12 m³/s. Ilmanvaihtokanavien paloalueiden rajoilla on palopellit, jotka testataan kerran viikossa automaattisella palopeltijärjestelmällä. Joitakin ilmanvaihtokanavia kulki aiemmin vesikaton yläpuolella. Näistä pystyttiin luopumaan uusien tekniikkakuilujen ansiosta, ja näin kattopinnot pystyttiin palauttamaan alkuperäisen kaltaiseksi.

Jäähdytys toteutettiin Helenin toimittamana kaukokylmänä. Jäähdytysverkosto rakennettiin jokaiseen ilmanvaihtokonehuoneeseen sekä kymmenille puhallinkonvektoreille. Näin kaikista julkisivun lauhduttimista voitiin luopua. Helenin kaukojäähdytys on hiilineutraalia. Uusi kaukokylmähuone sijaitsee kellarissa ja on varustettu 300 kW:n lämmönsiirtimellä. Myös lämmityksen lämmönsiirrin-paketti uusittiin projektien aikana, koska se oli käyttöikänsä päässä. Lämmitysradiaattorit ja suurin osa lämpöputkista uusittiin kaikissa maanpäällisissä kerroksissa. Kiinteistön tonttivesi - ja viemärijohto uusittiin, koska ne olivat alkuperäiset.

Tauko- ja kohtaamistila



Rakennuksen sisäiset vesijohdot ja viemärijärjestelmät uusittiin. Rakennuksen wc-tilat rakennettiin uudelleen, ja nyt ne on tehty vesieristettyinä ja lattiakaivollisina tiloina.

Kiinteistön sähkö- ja telejärjestelmiä oli päivitetty eri vuosikymmeninä tarpeen mukaan, eivätkä ne vastanneet enää käyttäjien tarpeita ja turvallisuusvaatimuksia. Peruskorjauksen yhteydessä kiinteistön sähköjärjestelmistä uusittiin 95 % ja sähköistys saatettiin nykypäivän tasolle ylijännite- ja vikavirtasuojineen.

Valaistus toteutettiin kokonaisuudessaan LED-valaisimilla, joiden mallit ja värit valittiin tapauskohtaisesti arkkitehdin ja sähkösuunnittelijan yhteistyöllä. Toimisto- ja neuvottelutiloissa käytetään epäsuoraa valaistusta, minkä avulla myös kattopinnat valaistaan ja samalla häikäisyongelmat työntekijälle saadaan minimoitua. Yleisvalaisimien ohjaus toteutettiin luonnonvaloa tunnistavalla läsnäolotunnistuksella. Läsnäolotunnistimet optimoivat valaistuksen voimakkuutta asetteluarvon mukaisesti ulkoa tulevan luonnonvalon mukaan. Tiloissa, joissa toteutettiin laajempi AV-laitteisto, valaistuksen ohjaus ja AV-laitteisto integrointiin yhteen. Työtiloissa valaistuksen värilämpötilana käytettiin 4000K. Ravintolan, kahvilan sekä jugend-tilojen värilämpötiloina käytettiin lämpimämpää 2700K / 3000K sävyä.

Kiinteistöön rakennettiin nykymääräykset täyttävä paloilmoinlaitteisto, joka on yhdistetty hätäkeskukseen. Rakennuksen suojellulla jugendosalla on joitakin tiloja, joissa käytettiin paloilmoinjärjestelmään liitettyjä osoitteellisia langattomia paloilmaisimia, sillä kaapelointia ei voitu toteuttaa suojelullisista syistä. Samoista syistä muutamiin tiloihin ei toteutettu koneellista ilmanvaihtoa. Paloilmoinlaitteisto on integroitu hätäkuulutusjärjestelmään sekä uusittuun merkki- ja turvavalistusjärjestelmään.

Nykyistä kulunvalvonta- ja kameravalvontajärjestelmää päivitettiin ja laajennettiin tilamuutosten yhteydessä. Myös rikosilmoitinjärjestelmä uusittiin kokonaisuudessaan kiinteistössä. Uuteen automaatiojärjestelmään on viety kattava määrä sähkö- ja LVI-laitteiston mittaus-, indikointi- sekä hälytyspisteitä, joista voidaan tutkia ja säätää kiinteistön talotekniikkalaitteiston toimivuutta.

Nyt valmistunut työ teknisinä ja toiminnallisina parannuksina varmistaa osaltaan sen, että Otavan kulttuurihistoriallisesti merkittävä kiinteistö pysyy vastaisuudessaakin kustannusyhtiön toiminnan keskipisteenä. Kiinteistö on nyt saanut uuden ajallisen kerrostuman – vanha työsalin on päivitetty jälleen vastaamaan nykypäivän tarpeita samalla kun historiallisesti arvokkaimpien osien säilyminen on turvattu tulevillekin sukupolville.

Helsingissä 22.3.2021

Jarkko Jokinen

Otava-konsernin kiinteistöpäällikkö

Suunnittelijat ja urakoitsijat

Arkkitehti- ja pääsuunnittelu: Maija Riikonen ja Matti Anttila, AW2 Arkkitehdit

Sisustussuunnittelu: Markus Eskola, Eskola Interio Oy

Rakennesuunnittelu: Mikko Poikkilinja, Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy

LVIA-suunnittelu: Tony Lönnberg, Oy Into Media Ab

Sähkö-, tele-, turva- ja AV-suunnittelu: Marko Piipari ja Teemu Reinola, Oy Insinööri Studio

Rakennustyöt: Jouni Soramäki ja Atte Majjala IKJ Rakennus Oy

Konservaattori: Kirsi Karpio, osk Rotunda

Sähkötyöt: Ari Kettunen, EA Elektro Asennus Oy

Ilmanvaihtotyöt: Jarmo Vuorio, Tuusulan LVI Palvelu Oy

Putkityöt: Tomi Törnroos, Lähiputki Oy

Valokuvat

Sakari Majantie

ravintola ja kahvila: Heikki Rautio