

Jasper Carelse

KONTTORISTA KODIKSI
Case-tarkastelu 1960–1970-luvun toimistotalojen
muuntamisesta asuinrakennuksiksi

Kandidaatintyö
Rakennetun ympäristön tiedekunta (BEN)
Essi Nisonen
Huhtikuu 2024

TIIVISTELMÄ

Jasper Carelse: Konttorista kodiksi – Case-tarkastelu 1960–1970-luvun toimistotalojen muuntamisesta asuinrakennuksiksi (From offices to homes – A case study on 1960-1970s office building conversions to residential buildings)

Tampereen yliopisto
Arkkitehtuurin TkK-tutkinto-ohjelma
Kandidaatintyö
Huhtikuu 2024

Työnteon trendit ovat jatkuvassa muutoksessa, ja uusimpana trendinä on etä- ja hybridityöskentely. Tämä on osana vaikuttanut toimistorakennusten tyhjenemiseen maailmanlaajuisesti. Yksi mahdollinen ratkaisu tyhjeneville toimistorakennuksille on niiden käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennuksiksi. Tämä on kestävämpi vaihtoehto, kuin purkava täydennysrakentaminen, jossa syntyy huomattavasti purkujätettä ja rakennusaikaisia päästöjä. Uuden rakennuksen parempi energiatehokkuus saattaa tehdä siitä vähäpäästöisemmän vasta vuosikymmenten kuluttua.

Muunnoissa on kuitenkin niin teknisiä kuin hyvää asuntosuunnittelua vaikeuttavia tekijöitä. Toimistorakennuksissa on tyypillisesti suurempia runkosyvyyksiä, jotka voivat aiheuttaa syviä asuntoja, joissa luonnonvalo-olosuhteet ovat heikkoja. Muunnot ovat kalliimpia toteuttaa kuin uusien asuinrakennusten rakentaminen, joten ne yleisesti sijoittuvat kaupunkien keskusta-alueille, jossa kysyntä ja siten myös hintataso on korkeammalla. Suuri vaikutus muunnon hintaan tulee rakennuksen nykyisestä kunnosta. Vanhoissa toimistorakennuksissa voi olla monia eri rakennusteknisiä ongelmia kuten haitta-aineita, kosteusvaurioita ja perustusten huono kunto.

Tässä työssä on valittu case-tarkasteluun kolme 1960–1970-luvuilla Helsinkiin rakennettua kohdetta, jotka on muutettu asuinkäyttöön 2010-luvun loppupuolella ja 2020-luvun alkupuolella. Kohteita tarkastellaan ASUTUT-tutkimusryhmän luomien asuntosuunnittelun laatutekijöiden pohjalta. Työssä keskitytään erityisesti asuntojakaumaan, sisäolosuhteisiin sekä asuntojen tilalliseen muunneltavuuteen.

Kohteissa on monentyyppisiä asuntoja ja hyvä tavan mukainen asuntojakauma toteutuikin pääosin hyvin. Sisäolosuhteet ovat osassa pienemmissä asunnoissa haasteellisia, joka johtuu siitä, että monet pienistä asunnoista avautuvat vain yhteen suuntaan ja ovat syviä. Suuremmissa asunnoissa sisäolosuhteet ovat pääosin hyviä. Positiivinen tekijä luonnonvalon saatavuuden kannalta kahdessa kohteessa oli niiden valmiiksi suuret ikkunat. Pienemmissä asunnoissa oli ongelmia myös tilallisen muunneltavuuden kanssa – yksikään kaksio tai sitä pienempi ei täyttänyt tilojen kalustettavuuden ja muunneltavuuden hyvän tavan mukaista suositusta.

Kaikissa kohteissa on kuitenkin panostettu yhteistilojen laatuun – asukkaille on tehty yhteisiä sauna- kuntoilu- ja allastiloja. Kohteissa on pyritty pitämään rakennuksen henki elossa, ja tämä onkin koettu ehkä tietynlaisena myyntivalttina, sillä ainakin kaksi kohteista on ollut aikaan merkittäviä toimistorakennuksia (Koneen pääkonttori ja Ylen pääkonttori).

Avainsanat: asuntosuunnittelu, kestävyys, muunneltavuus, toimistorakennusten muunto,

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	1
2. TAUSTOITUSTA.....	3
2.1 Toimistotyöskentely ja toimistotilat.....	3
2.2 Purku vai muutto.....	6
2.3 Toimistokäytöstä asuinkäyttöön	7
3. CASE STUDY	8
3.1 Asuntojakauma.....	8
3.2 Sisäolosuhteet	8
3.3 Tilallinen mukautumiskyky	9
3.4 Kohde 1 – Munkkiniemen Kone	11
3.4.1 Yleisesti	12
3.4.2 Asuntojakauma	13
3.4.3 Sisäolosuhteet	13
3.4.4 Tilallinen mukautumiskyky	14
3.5 Kohde 2 – Töölön Kesäkatu.....	17
3.5.1 Yleisesti	18
3.5.2 Asuntojakauma	19
3.5.3 Sisäolosuhteet	19
3.5.4 Tilallinen mukautumiskyky	20
3.6 Kohde 3 – 76&Piha.....	22
3.6.1 Yleisesti	23
3.6.2 Asuntojakauma	24
3.6.3 Sisäolosuhteet	24
3.6.4 Tilallinen mukautumiskyky	25
3.7 Väliyhteenveto case-kohteista	27
4. YHTEENVETO.....	28
LÄHTEET	29
KUVALÄHTEET	31

1. JOHDANTO

Rakennushetkellään rakennus suunnitellaan palvelemaan tiettyä käyttötarkoitusta, mutta tämä voi kuitenkin muuttua ajan saatossa. Tällöin voi joko muuttaa rakennuksen vastaamaan uusia tarpeita tai purkaa se ja rakentaa uusi – soveltuva rakennus tilalle. Jälkimmäiseen ratkaisuun viitataan yleensä termillä ”**purkava täydennysrakentaminen**”. Käyttötarkoituksen muutos eli konversio ei ole mikään uusi asia, näitä on tehty historiassa lukemattomia kertoja. Esimerkiksi Tampereen keskustan alueella on monia entisiä tehdasrakennuksia, joiden käyttötarkoitus on muutettu. Kun tehdastoiminta on lopetettu tai siirretty muualle, rakennus on mukautettu sen uusien käyttäjien tarpeisiin.

Toimistot ovat kokeneet merkittäviä muutoksia lähihistoriassa, joista yksi huomattavammista oli Covid-19 -pandemiasta johtuva etätyöskentelyn yleistyminen. Etä- ja hybridityöskentely ovat jääneet pysyväksi osaksi työelämää.(Taskinen 2023) Tämä on vaikuttanut merkittävästi toimistorakennusten käyttöasteisiin. Monissa suurkaupungeissa on toimistorakennuksia osittain tai täysin tyhjiillään. Samanaikaisesti samoissa kaupungeissa asuntotarjonta voi olla niukkaa. Tästä herää kysymys: Voisivatko tyhjiillään olevat toimistorakennukset tarjota apua asuntopulaan?

Tässä tutkielmassa tarkastellaan mitä mahdollisuuksia ja haasteita liittyy toimistorakennusten muuntamiseen asuinrakennuksiksi. Erityisesti miten muunnoksissa onnistutaan vastaamaan asuntorakentamisen tarpeisiin. Huomioon täytyy myös ottaa, että rakennussektori on yksi suurimmista kasvihuonepäästöjen tuottajista ja energian kuluttajista (IPCC 2023, 955). Tämän takia on tärkeä myös tarkastella muunnon ympäristövaikutuksia.

Työ aloitetaan taustoittamalla pandemian vaikutuksia työympäristöihin ja toimistotilojen käyttöasteisiin, katsomalla tilastodataa eri kaupungeista. Myös työntekijöiden työntekopreferenssejä tarkastellaan tutkielmassa.

Seuraavaksi tarkastellaan ympäristövaikutusta, erityisesti millainen vaikutus toimistorakennusten muuntamisella on verrattuna purkamiseen. Myös yleisiä teknisiä haasteita ja hankkeen kannattavuuteen vaikuttavia tekijöitä käsitellään.

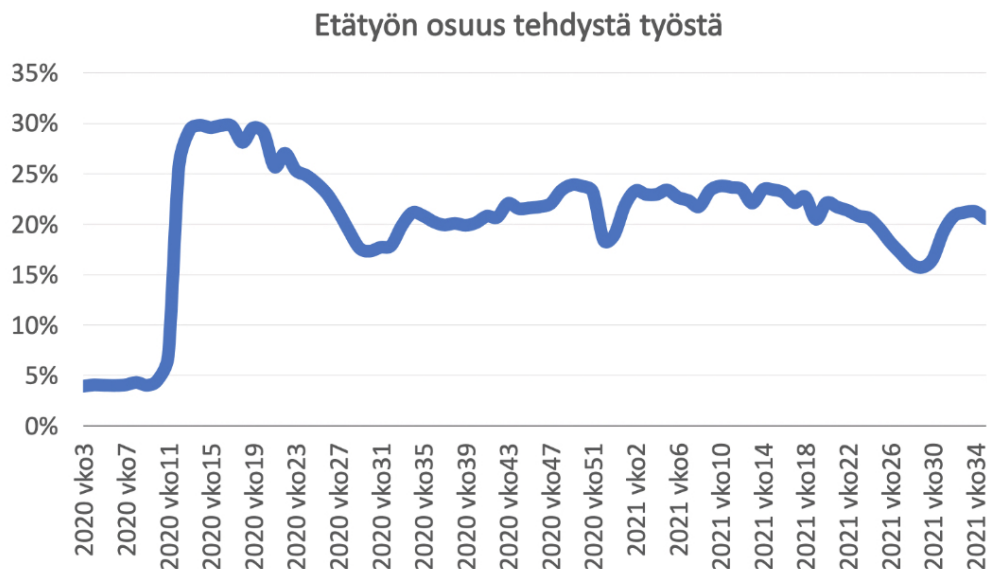
Lopuksi tarkastellaan kolmea eri case-esimerkkiä asuntosuunnittelun näkökulmasta. Tarkastelun apuna käytetään ASUTUT-tutkimusryhmän luomaa ”Asuntosuunnittelun

laatutekijä” -taulukkoa. Tarkoituksena on selvittää miten kukin esimerkkikohde täyttää laadukkaan asuntopuunnittelun kriteerit.

2. TAUSTOITUSTA

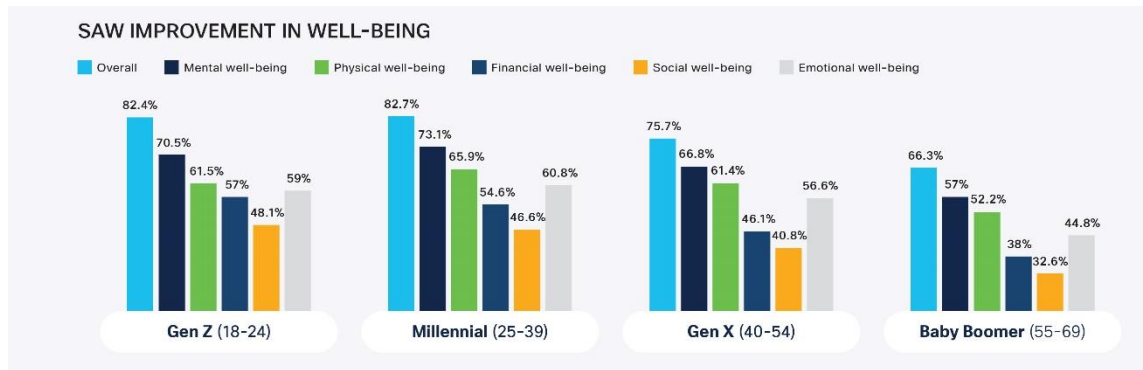
2.1 Toimistotyöskentely ja toimistotilat

Covid-19 leviämisen hidastamiseksi useiden maiden terveysviranomaiset antoivat suosituksen etätyöskentelyyn. Maaliskuun 16. päivä vuonna 2020 hallitus totesi Suomeen poikkeustilan, ja määräsi julkisen sektorin työntekijät etätöihin, jos heidän työtehtävät mahdollistivat sen (Valtioneuvosto 2020a). Myöhemmin samana vuonna annettiin yleinen ohjeistus etätöiden soveltamiseen niillä alueilla, jossa epidemia oli kasvussa (Valtioneuvosto 2020b). Monet työpaikat reagoivat tähän nopeasti, ja etätöiden suosio kasvoi merkittävästi, kuten nähdään kuvassa 1.



Kuva 1. Etätöiden osuus tehdystä työstä Neptonin asiakkailta 2020-2021 (Nepton 2021)

Hybridityöllä tarkoitetaan tässä tutkielmassa työmuotoa, jossa osa työnteosta tapahtuu etänä ja osa työpaikalla. Vaikka tilastojen mukaan Euroopassa palattiin koronan jälkeen toimistoille, hybridityö on jäänyt osaksi työelämää (Taskinen 2023). Suurimmalle osalle työntekijöille etätömahdollisuus on tärkeä. Cison tuottamassa kyselyssä noin 70 % vastanneista ilmoitti suosivansa hybridimallia, eli 1–4 etäpäivää viikossa. Samassa kyselyssä käy myös ilmi, että vastanneiden hyvinvointi on parantunut etä- ja hybridityöskentelyn myötä. (Cisco 2022, 7, 18)



Kuva 2. Eri ikäryhmien vastaukset työhyvinvoinnin parantumisesta (Cisco 2022)

Melkein puolet Suomen yrittäjien galluppiin vastanneista miettisi työpaikan vaihtamista, jos ei saisi tehdä etätöitä (Suomen Yrittäjät 2023). Voi siis olettaa, että etätyöskentely ilmiönä ei tule loppumaan lähiaikoina.

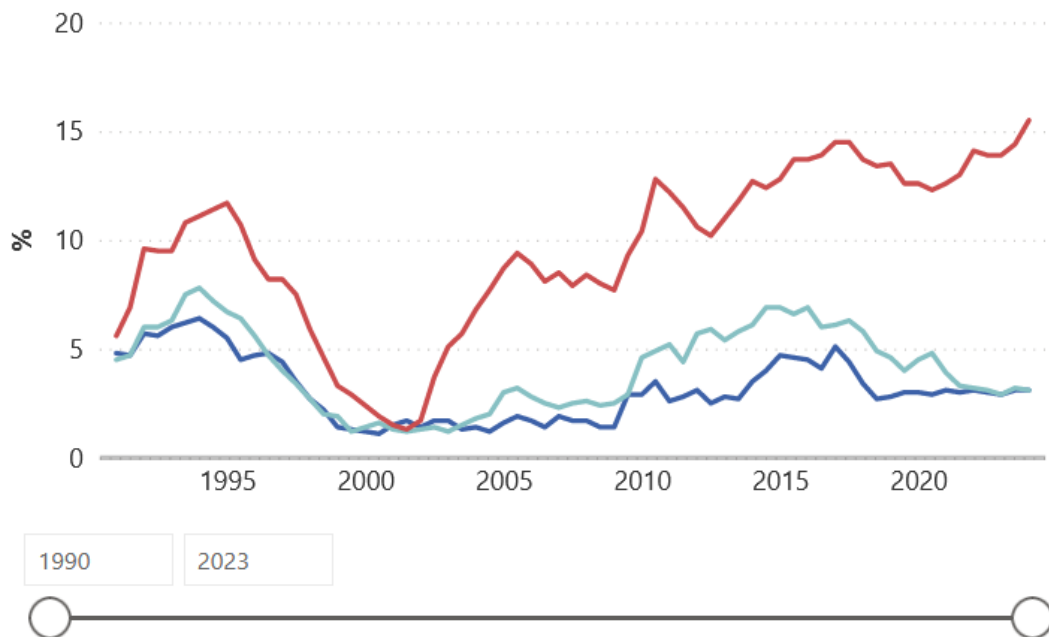


Kuva 3. Toimistojen bruttovuokrausmäärät (JLL 2023)

Etätöiden yleistymisen myötä toimistotilojen käyttöasteet romahtivat maailmanlaajuisesti vuoden 2020 alussa koronapandemian takia. Toimistojen käyttöaste oli alimmillaan Covid-19 pandemian alussa, ja on noussut sen jälkeen. Käyttöaste on kuitenkin jäänyt vuotta 2019 alemmalle tasolle. (Statista 2023) Esimerkiksi Suomen valtion toimitilojen käyttöaste on jäänyt pandemian jälkeen alhaiselle tasolle, ja on nyt keskimäärin 28 % (Tarkka 2023). Vastaavaa nähdään myös muualla Euroopassa.

Tyhjien toimitilojen osuus toimitilakannasta pääkaupunkiseudulla, %

Toimitila ● Liiketilat ● Teollisuus- ja varastotilat ● Toimistotilat



Lähde: Helsingin Seudun Suunnat / Catella Property Oy

Kuva 4. Tyhjen toimitilojen osuus pääkaupunkiseudulla (Catella Property 2024)

Myös Suomen pääkaupunkiseudulla näkyy toimistotilojen tyhjentyminen. Kuvaajasta näkee selkeän toimistotilojen tyhjentymisen trendin. Tyhjentymisen piikkejä osuu IT-kuplan, 2008 finanssikriisin ja Covid-19 pandemian kohdille, mutta myös yleinen tyhjentymisen trendi on nähtävissä.

2.2 Purku vai muutto

Toimistorakennusten matala käyttöaste on herättänyt keskustelua rakennusten tulevaisuudesta. Yksi ratkaisu on rakennusten purkaminen, joka voi tuntua hyvältä ratkaisulta esim. huonokuntoisen rakennuksen kohdalla. Tämä ei kuitenkaan ole kiertotalouden näkökulmasta kestävä ratkaisu, sillä rakennuksen purkaminen tuottaa valtavan määrän purkujätettä, josta vain noin 60% päätyy hyötykäyttöön – lähinnä energijätteeksi tai maantäytöksi. (Hänninen 2017).

Samanaikaisesti uudisrakentaminen kuluttaa huomattavan määrän energiaa ja resursseja. Uudisrakentamista perustellaankin usein paremmalla energiatehokkuudella, ja se usein toteutuukin. Kuitenkin uudisrakennusprosessin aikana syntyy paljon päästöjä, joten uusi rakennus saattaa muuttua vähäpäästöisemmäksi vaihtoehdoksi vasta vuosikymmenten päästä. (Huuhka ym. 2021, 106)

Rakennuksen käyttötarkoituksen muunto – tässä tapauksessa toimistotalosta asuintaloksi voi tarjota kestävämmän vaihtoehdon. Erityisesti jos rakennukselle pitäisi muutenkin tehdä peruskorjaus.

Taloudellinen näkökulma on hankkeen toteutumiselle tärkeä tekijä, sillä ilman rahoitusta hanke ei ole mahdollinen. Konversioissa kustannukset nousevat usein korkeammaksi kuin uudisrakentamisessa, joten konversiot sijoittuvat usein keskusta-alueille missä kysyntä ja hintataso on korkeammalla (Saarela ym. 2023, 29).

Rakenteiden kunnolla on suuri vaikutus muunnon kustannuksiin, jotka ovat suoraan yhteydessä hankkeen toteutettavuuteen. Tyypillisiä rakennusteknisiä ongelmia ovat ”mahdolliset haitta-aineet ja kosteusvauriot, rakennuksen vajoaminen, alapohjan ja perustusten korjaustarve sekä yläpohjan tai vesikatteen huono kunto ja mahdollinen vuotaminen” (Saarela ym. 2023, 45). Rakenteiden purkaminen ja valaminen ovat teknisesti helppoja, mutta käyvät nopeasti kalliiksi. (Saarela ym. 2023, 45)

2.3 Toimistokäytöstä asuinkäyttöön

Muunto voi olla vähäpäästöisempää, kun uuden rakentaminen, mutta muunnossa suunniteltavien asuntojen tulisi kuitenkin vastata myös hyvän asunosuunnittelun kriteereitä. Näitä ovat esim. monipuolinen asuntojakauma, asuntojen sisäolosuhteet ja niiden tilallinen mukautumiskyky.

Muunnossa erityisesti runkosyvyys voi koitua haasteeksi, sillä toimistorakennukset ovat usein syvempiä kuin asuinrakennukset. Toimistotiloissa ikkunoiden läheisyyteen sijoitetaan usein työntekoon varatut tilat ja märkätilat sekä varastot sijoitetaan rungon keskiosaan (Saarela ym. 2023, 26). Konversiossa voidaan sijoittaa märkätilat ja mahdolliset irtaimistovarastot rungon keskelle, jolloin luonnonvaloa tarvitsevat tilat voi sijoittaa rungon ulkoreunalle. Tällä voidaan vähentää asuntojen putkimaisuutta. Toimistorakennukset ovat tyypillisesti suunniteltu hyvin avoimiksi tiloiksi, joita käyttäjä voi tarpeidensa mukaan muokata. Tämä voi olla helpottava tekijä asuntoja suunniteltaessa.

Vanhemmissa toimistorakennuksissa voi olla haasteita ääneneristyksen kanssa, koska ääneneristysvaatimukset ovat toimistorakennuksissa lievemmat kuin asuinrakennuksissa (Rakennustieto 2018 8, 9). Ääneneristysvaatimukset ovat erityisen puutteellisia ennen vuotta 1967, jolloin ne määriteltiin sanallisesti. Tätä ennen suosituksia esitettiin rakennusalan lehdissä ja oppi- ja käsikirjoissa. (Lietzén & Kylliäinen 2014, 10).

3. CASE STUDY

1960-1970 luvun toimistorakennuksia puretaan tällä hetkellä paljon asuinrakentamisen tieltä, ja usein perusteluna käytetään peruskorjauksen tarvetta ja sitä kuinka kalliiksi se tulee (Taipale 2020). Tähän työhön on valittu tämän aikakauden edustajia niiden ajankohtaisuuden vuoksi.

Kaikissa kohteissa on eri porrashuoneratkaisu, joka tekee niiden ratkaisuista lähtökohtaisesti erilaisia.

3.1 Asuntojakauma

Asuminen on jatkuvassa muutoksessa, joka asettaa vaatimuksia asuntosuunnittelulle. Monipuolinen asuntokanta mahdollistaa sen, että rakennus joustaa erilaisten ihmisten ja asuntokuntien tarpeisiin. Tällä saadaan myös pidennettyä rakennuksen elinkaarta. (Nisonen ym. 2023)

Monipuoliset asuntotyypit	
Jokaisessa asuntorakennuksessa on monipuolinen asuntojakauma, joka palvelee laajaa kirjoa erilaisia asukkaita ja asumisen tarpeita. Asuntotyypillä tarkoitetaan tässä tutkielmassa jaottelutapaa, joka perustuu asuinhuoneiden lukumäärään: yksiöt, kaksiot, kolmiot jne. Esimerkiksi 3h+kt, 3h+kt+viherhuone ja 3h+kt+s lasketaan samaksi asuntotyyppiä.	
	Hyvän tavan mukainen suositus
	Yhtä asuntotyyppiä ei esiinny yli 30 %. Mikäli yksiöt ja kaksiot soveltuvat tilaratkaisuiltaan lähinnä yhden hengen talouksille, ne lasketaan yhdeksi asuntotyyppiä.
	Keskivertoa huonompi ratkaisu
	Yhtä asuntotyyppiä esiintyy yli 70 %

Taulukko 1. Mukailen taulukkoa 2.3A "Asuntosuunnittelun laatutekijät" (Nisonen ym., 2023)

3.2 Sisäolosuhteet

Sisäolosuhteet ovat tärkeä osa asumismukavuutta, niillä on merkittävä vaikutus ihmisen hyvinvointiin. Sisäolosuhteilla tarkoitetaan yleensä tekijöitä kuten valo, lämpö, sekä ääniosuhteita, ilmanlaatua ja tilan suhdetta ympäristöönsä (Nisonen ym., 2023). Case kohteiden tarkastelussa keskitytään erityisesti valo-olosuhteisiin. Sisäolosuhteita tarkastellaan peruserroksen pohjapiirustuksessa näkyvien pohjien perusteella. Kahden kohteen kohdalla

tarkastellaan myös korotusosaa. Tarkastelussa asunnon runkosyvyteen ei lasketa asunnon syvimpään osuuteen sijoitettuja tiloja, joihin luonnonvaloa ei tule. Näitä tiloja ovat esimerkiksi vaatehuoneet ja kylpyhuoneet.

Valo-olosuhteet ja tuuletettavuus	
Asunnossa ja sen oleskelutiloissa on hyvät luonnonvalo-olosuhteet. Asuinhuoneissa on myös tuuletusmahdollisuus	
	Hyvän tavan mukainen suositus
	Asuinhuoneet saavat päivänvaloa vähintään kahdesta suunnasta. Tämä tärkeää erityisesti olohuoneen kohdalla. Yhteen suuntaan avautuvissa asunnoissa runkosyvyyden tulisi olla mahdollisimman pieni: enintään kaksi kertaa enemmän kuin ikkuna-aukon yläreunan korkeus.
	Keskivertoa huonompi ratkaisu
	Asunnon runkosyvyys on yli 5-6 metriä.

Taulukko 2. Mukailten taulukkoa 2.3A "Asuntosuunnittelun laatutekijät" (Nisonen ym., 2023)

3.3 Tilallinen mukautumiskyky

Asunnon tilallinen mukautuminen tärkeässä roolissa, kun arvioidaan asunnon laatutekijöitä. Mukautumiskyvyllä tarkoitetaan asunnon toiminnallisuutta, kalustettavuutta ja sen monikäyttöisyyttä. Mukautumiskykyinen asunto mukautuu erilaisten asukkaiden tarpeisiin ja asukkaiden elämäntilanteiden muutoksiin. (Nisonen ym. 2023) Tämä on oleellista kestävässä suunnittelussa, sillä rakennuksen tulisi kestää niin fyysistä rasitusta kuin asuintarpeiden muutosta.

Case-kohteissa valitaan jokaisesta asuntotyypistä yksi esimerkki (jos pohjapiirros saatavilla), jota tarkastellaan taulukon arviointiperusteiden näkökulmasta.

Tilojen yhteydet ja yksityisyys	
Asunnon yhteiset tilat kuten oleskelu-, ruokatila ja keittiö on mahdollista erottaa yksityisistä tiloista.	
	Hyvän tavan mukainen suositus
	Yhteistilat ja yksityiset tilat ovat erillään toisista.
	Keskivertoa huonompi ratkaisu
	Yhteisiä ja yksityisiä tiloja ei ole mahdollista erottaa toisistaan.
Tilojen kalustettavuus ja muunneltavuus	

Asunnon toimintoja ja kalustusta on mahdollisuus muuttaa ilman kiinteiden rakenteiden muokkaamista. Asunnon perustoiminnoille kuten sängylle ja ruokapöydälle sijainnille on useampi vaihtoehto.	
	Hyvän tavan mukainen suositus
	Kalustusvaihtoehtoja on useampia kuin yksi.
	Keskivertoa huonompi ratkaisu
	Asuntoa ei ole mahdollista kalustaa usealla tavalla eikä asuinhuoneita ole mahdollista erottaa toisistaan.

Taulukko 3. *Mukaillen taulukkoa 2.3A "Asuntosuunnittelun laatutekijät" (Nisonen ym. 2023)*

3.4 Kohde 1 – Munkkiniemen Kone

Munkkiniemen puistotie 25, 00330 Helsinki



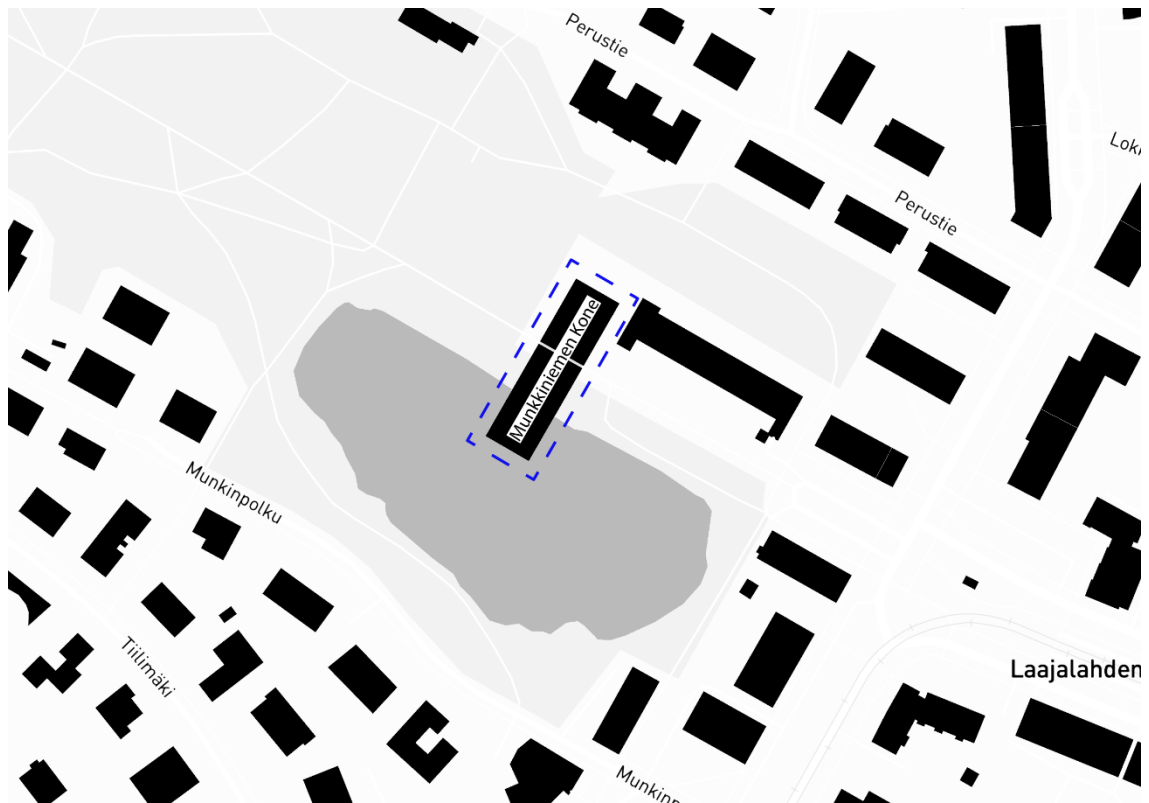
Kuva 5. Munkkiniemen Kone (Arkkitehtiryhmä A6 2019)

Valmistumisvuosi	Alkuperäinen käyttö	Konversio valmistunut	Bruttoala
1973	Toimisto	2019	n. 12 600 m ²
Arkkitehtisuunnittelu	Runkosyvyys	Asuntojen määrä	Asuntojen keskipinta-ala
Arkkitehtiryhmä A6 Oy	19,8m	94 (83)	92 m ²
Kerroskorkeus	Runko	Julkisivu	Rakennuttaja
n.3,5m	Pilari-palkki	Valkobetonipintainen sandwich-elementti	Auratum

Taulukko 4. Yleistiedot kohteesta Munkkiniemen Kone

3.4.1 Yleisesti

Munkkiniemen Kone sijaitsee Munkkiniemessä, Helsingissä. Se sijaitsee merkittäväällä ulkoilualueella Munkinpuiston itäpäässä (Kuva 6). Rakennus on alun perin toiminut Kone Oy:n ja Partekin toimistorakennuksena. Rakennuksen suunnitteli arkkitehti Keijo Petäjä vuonna 1973. Se toimi käyttötarkoituksessaan vuoteen 2001 asti, kunnes Kone muutti Keilaniemeen. Tämän jälkeen tilat jäivät vielä Paraisten Kalkin käyttöön siihen asti, kunnes heidän liiketoimintansa siirtyi Paraisille yrityskauppojen myötä. (Linko 2020).



Kuva 6. Munkkiniemen kone - sijaintikaavio

Vuonna 2011 tyhjilleen jääneen rakennuksen osti Auratum Oy, joka järjesti samana vuonna arkkitehtikilpailun, jossa toimistorakennus muutettiin asuinkäyttöön. Kilpailun voitti Arkkitehtiryhmä A6, jonka ehdotuksen vahvuuksia olivat ”kaupunkikuvallinen kokonaisuus, vanhaan kaupunginosaan sopeutuva, mutta selkeästi tätä aikaa edustava uusi arkkitehtuuri, pääkonttorirakennuksen ilmeen kunnioittaminen sekä ammattitaitoisesti ja huolella ratkaistut asuntopohjat.”(Linko 2020)

Ehdotuksessa pesubetoninen julkisivu vaihtui valkobetonisiin sandwichelementteihin kaikkialla paitsi kahdessa alimmassa kerroksessa, joiden elementit suojapinoitettiin. Uusissa elementeissä ikkunoita kasvatettiin ylettymään lattiasta kattoon. Ikkunoiden alapuolella ollutta

tummaa umpiosaa jäi kuvastamaan harmaa teräskaide. Katolta poistettiin konehuone ja sen tilalle rakennettiin kaksi asuinkerrosta ja terasseja. Toiseen kerrokseen sijoitettiin yhteisiä tiloja mm. kerhuhuone, pesula, saunatilat sekä kuntosali. (Linko, 2020)

3.4.2 Asuntojakauma

As Oy Munkkiniemen Kone koostuu yhteensä 94 asunnosta, joista 11 ovat vuonna 2019 rakennetussa rivitalossa. Tässä tarkastelussa keskitytään 83 asuntoon, jotka sijaitsevat entisessä toimistorakennuksessa. Asuntojakauma on laaja – pienin asunto on 30,5m² ja suurin 192m². Asuntojen keskimääräinen pinta-ala on 82m².

Asuntotyyppi	Lukumäärä	Prosenttiosuus
1h+kt	4	5 %
2h+kt	30	36 %
3h+kt	34	41 %
4h+kt	14	17 %
6h+kt	1	1 %

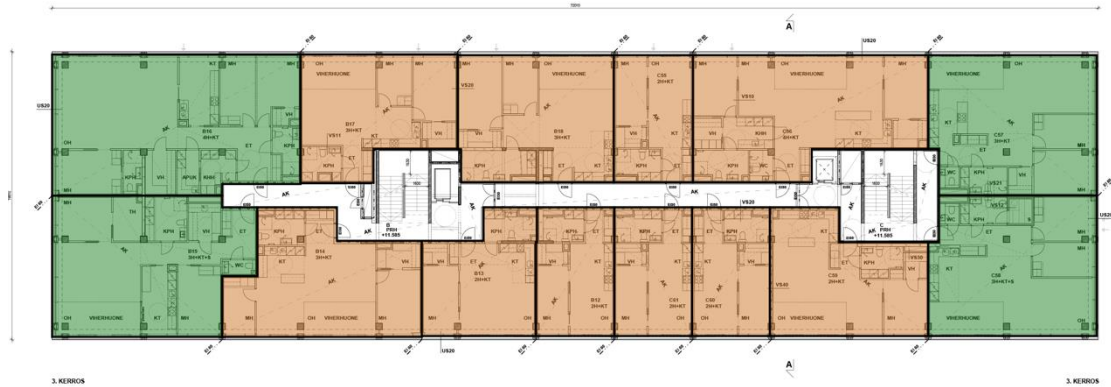
Taulukko 5. Munkkiniemen Kone - Asuntojakauma

Kohteen asuntojakauma perustuu suurimmaksi osaksi kaksioihin, kolmioihin ja neliöihin. Näiden lisäksi talossa on muutama yksiö ja yksi 6h+kt+s. Taulukossa 1 määritellään hyvän tavan mukainen suositus niin, että mikään asuntotyyppi ei esiinny yli 30%. Keskivertoa huonommassa ratkaisussa yksi asuntotyyppi esiintyisi yli 70%. Tämä kohde jää siis näiden kahden luokituksen väliin – kuitenkin lähemmäs hyvän tavan mukaista.

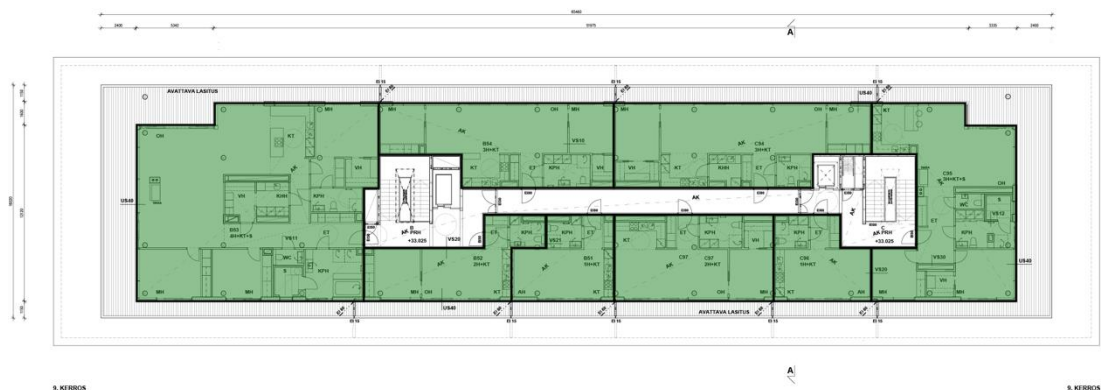
3.4.3 Sisäolosuhteet

Kuten pohjapiirroksista ja kuvasta 5 voi nähdä, suurin osa asuntojen ulkoseinistä on ikkunapintaa. Asuntojen tuuletusmahdollisuuksia parantavat avattavat liukulasisseinät. Kohteen huonekorkeudet ovat tavallista suurempia – perusmassassa noin 3,1m ja korotusosassa noin 3m. Tämän lisäksi kaikkien asuntojen ikkunat ulottuvat lattiasta kattoon, eikä rakennuksessa ole ulokeparvekkeita, jotka varjostaisivat asuntoja lisää. Nämä seikat vaikuttavat positiivisesti

asuntoihin tulevan luonnonvalon määrään. Taulukossa 2 hyvän tavan mukainen suositus on, että asunto avautuu kahteen eri ilmansuuntaan tai on runkosyvyydeltään enintään kaksinkertainen ikkuna-aukon yläreunaan nähden. Kuvissa 7 ja 8 esitettyihin pohjapiirustuksiin on merkitty vihreällä asunnot, jotka täyttävät tämän suosituksen ja oranssilla ne mitkä eivät täytä suositusta.



Kuva 7. Munkkiniemen Kone 3.krs valo-olosuhteet



Kuva 8. Munkkiniemen Kone 9.krs valo-olosuhteet

Kolmannessa kerroksessa vain päätyihin sijoitetut asunnot täyttävät valo-olosuhteiden hyvän tavan mukaisen suosituksen. Vaikka yhteen suuntaan avautuvissa asunnoissa kylpyhuoneet on pääsääntöisesti sijoitettu rakennuksen keskikäytävää vasten, jäävät olohuoneet suurimmaksi osaksi yli 6m syviksi.

Yhdeksännen kerroksen asunnot täyttävät kaikki hyvän tavan mukaisen suosituksen. Tämä johtuu siitä, että korotusosa on hieman sisäänvedetty. Korotuksen runkosyvyudeksi jää 13,7 metriä vs. 19,8 metriä perusmassassa.

3.4.4 Tilallinen mukautumiskyky

Kuvassa 9 on otettu neljä eri asuntotyyppiä tarkasteluun: yksiö, kaksio, kolmio ja neliö. Kohteen viidennestä asuntotyypistä eli 6h+kt ei ole saatavilla pohjakuvaa. Asuntotyypeistä on pyritty valitsemaan tyypillisin esimerkki.



Kuva 9. Munkkinimen kone esimerkiasunnot.

Yksiö on muunneltavuudeltaan rajallinen – sängylle sijainnille on oikeastaan vain yksi vaihtoehto. Ruokapöydälle on ainakin kaksi mahdollista sijaintia, mutta sen lisäksi asuntoon ei mahdu juurikaan yhteisoleskelua palvelevaa kalustusta. Oleskelutilaa ja yksityistä tilaa ei voi erottaa toisistaan. Tämä on yksiölle tyypillistä.

Kaksiossa kalustusvaihtoehtoja ei juuri ole: sängylle on vain yksi soveltuva sijainti ja samoin ruokapöydälle. Asunnossa on myös ”syöksymakuuhuone” -tyyppinen ratkaisu, eli noin parisängyn syvyinen makuuhuone, johon on sisäänkäynnit sängyn molemmilta puolilta. Tämä luo haasteita niin esteettömyyden kuin olohuoneen kalustettavuuden kannalta: sängyn toiselle puolelle meno vaatii olohuoneen kautta kulun, jolloin sinne jää vaikeasti kalustettavaa tilaa. Olohuone on mahdollista eristää makuuhuoneesta.

Kolmiossa on mahdollisuus eri kalustusvaihtoehtoihin – ruokapöytä voidaan sijoittaa pariin eri kohtaan ja sohvalle on pari eri sijoitusvaihtoehtoa. Makuuhuoneiden muunneltavuus on rajallisempaa – etenkin pienemmässä makuuhuoneessa, jossa sängylle on vain yksi paikka. Yhteisoleskelulle tarkoitetut tilat on mahdollista eristää makuuhuoneista. Keittiön sulkeminen omaksi tilakseen vaatisi suurempia muutostöitä.

Neliö on muunneltavuudeltaan hyvä – ruokapöydän ja sohvan sijainnille on useita eri vaihtoehtoja. Kahdessa suuremmassa makuuhuoneessa on mahdollisuus sijoittaa sänky kahdella tavalla. Pienimmässä makuuhuoneessa on vain yksi vaihtoehto sängyn sijainnille. Yhteisoleskelutilojen ja yksityistilojen erottaminen onnistuu hyvin. Positiivista on myös päämakuuhuoneiden sijoittuminen asunnon eri päihin. Keittiön sulkeminen omaksi tilakseen vaatisi tässäkin asunnossa suurempia muutostöitä.

Asuntotyyppi	Tilojen yhteydet ja yksityisyys	Tilojen kalustettavuus ja muunneltavuus
1h+kt	Ei täytä suositusta	Ei täytä suositusta
2h+kt	Täyttää suosituksen	Ei täytä suositusta
3h+kt	Täyttää suosituksen	Täyttää suosituksen
4h+kt	Täyttää suosituksen	Täyttää suosituksen

Taulukko 6. Munkkiniemen Kone - yhteydet ja yksityisyys

3.5 Kohde 2 – Töölön Kesäkatu

Merikannontie 5, 00260 Helsinki



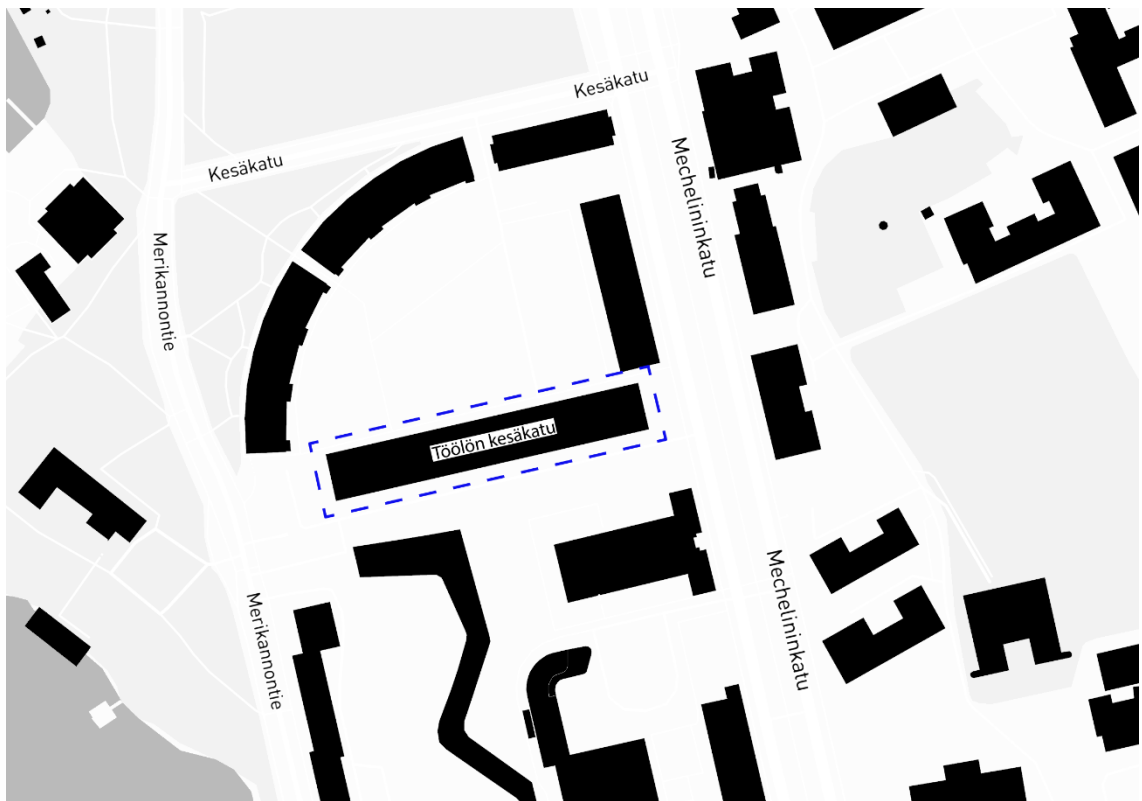
Kuva 10. Töölön Kesäkatu (Arkkitehtiryhmä A6 2022)

Valmistumisvuosi	Alkuperäinen käyttö	Konversio valmistunut	Kerrosala
1968	Toimisto	2022	n. 15 700 m ²
Arkkitehtisuunnittelu	Runkosyvyys	Asuntojen määrä	Asuntojen keskipinta-ala
Arkkitehtiryhmä A6 Oy	n.19m	146	85,4 m ²
Kerroskorkeus	Runko	Julkisivu	Rakennuttaja
n.3,2m	Pilari-palkki	Kuitubetonielementti	Auratum

Taulukko 7. Yleistiedot kohteesta Töölön kesäkatu

3.5.1 Yleisesti

Töölön Kesäkatu sijaitsee Töölössä, Helsingissä. Se sijoittuu Kesäkadun ja Mechelininkadun väliin jäävään kortteliin (Kuva 11). Töölön kesäkadun rakennus toimi alun perin Ylen toimitilana. Sen suunnitteli arkkitehti Kurt Simberg. Rakennus valmistui vuonna 1968 ja se toimi Ylen käytössä, kunnes Ylen toiminta siirtyi Pasilaan vuonna 1993. Suomen ympäristökeskus eli SYKE toimi rakennuksessa vuoteen 2018 asti. Auratum osti kiinteistön vuonna 2016 ja se kaavoitettiin vuonna 2017 asuinkäyttöön. (Hakola 2022; Loisalo 2023)



Kuva 11. Töölön kesäkatu - sijaintikaavio

Kaavamuutoksen yhteydessä rakennus suojeltiin sr-2 merkinnällä, jossa suojeltiin rakennuksen ulkohahmon lisäksi kolme pääporrashuonetta sekä ensimmäisen kerroksen tärkeitä julkisivuja ja sisätiloja. Isoin muutos rakennuksen ulkonäössä oli pitkille sivuille sijoitetut ulokeparvekkeet, jotka olivat rakennuttajan mukaan välttämätön muutos asuntojen houkuttelevuuden kannalta. Rakennuksen ullakon tilalle rakennettiin sisäänvedetty asuinkerros. Ensimmäiseen kerrokseen ei saanut sijoittaa asuntoja, joten sinne sijoitettiin liiketiloja ja asukkaiden yhteistiloja kuten kylpyläosasto ja kuntosali. (Loisalo 2023)

3.5.2 Asuntojakauma

As Oy Töölön Kesäkatu koostuu yhteensä 146 asunnosta, josta pienin on 38m² ja suurin 220m². Asuntojen keskimääräinen pinta-ala on 85,4m²

Asuntotyyppi	Lukumäärä	Prosenttiosuus
2h+kt	78	53 %
3h+kt	30	21 %
4h+kt	36	25 %
5h+kt	2	1 %

Taulukko 8. Töölön Kesäkatu - Asuntojakauma

Yli puolet asunnoista ovat kaksiota, neljäsosa neliöitä ja viidesosa kolmiota. Tämän lisäksi talossa on kaksi 5h+kt. Erityistä tässä kohteessa on yksiöiden puuttuminen täysin. Taulukon 1 kriteereissä tämän kohteen asuntojakauma sijoittuu hyvän tavan mukaisen suosituksen ja keskivertoa heikomman ratkaisun väliin.

3.5.3 Sisäolosuhteet

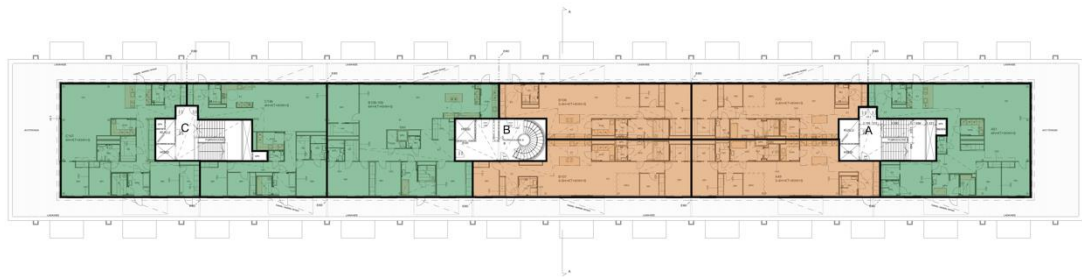
Kuten kuvasta 10 voi nähdä, rakennuksen perusmassaa kiertävät nauhaikkunat, mutta 8. kerroksen pohjakuvasta voi nähdä, että nauhaikkuna ei toistu korotusosassa. Pilari-palkki rungon sijaan korotuksessa on käytetty kantavia ulkoseinäelementtejä. Tämän takia myöskään nauhaikkuna ei ole mahdollinen. Korotusosassa ikkunat ulottuvat kuitenkin pääosin lattiaan asti, joka lisää luonnonvalon määrää. Perusmassassa huonekorkeudet ovat oleskelutiloissa n.2,6m ja korotusosassa n.2,8m.

Taulukossa 2 hyvän tavan mukainen suositus on, että asunto avautuu kahteen eri ilmansuuntaan tai on runkosyvydeltään enintään kaksinkertainen ikkuna-aukon yläreunaan nähden. Ikkunoiden yläreuna on n.2,5m korkeudessa, joten asunnon runkosyvyyden tulisi olla 5m tai alle. Kuvissa 12 ja 13 esitettyihin pohjapiirustuksiin on merkitty vihreällä asunnot, jotka täyttävät tämän suosituksen ja oranssilla ne mitkä eivät täytä suositusta.

Ulokeparvekkeet voivat vaikuttaa asuntojen valo-olosuhteisiin negatiivisesti – etenkin jos ne peittävät suuren osuuden asuntojen ulkoseinistä.



Kuva 12. Töölön kesäkatu 2.krs valo-olosuhteet



Kuva 13. Töölön kesäkatu 8.krs valo-olosuhteet

Toisen kerroksen asunnoista suurin osa täyttää valo-olosuhteiden hyvän tavan mukaisen suosituksen. Rakennuksen muunnossa on säästetty kaikki kolme porrashuonetta eikä siihen ole tehty keskikäytävää. Tämä on mahdollistanut läpitalon asuntojen suunnittelun. Näissä asunnoissa on paremmat tuuletusmahdollisuudet verrattuna yhteen suuntaan avautuviin asuntoihin, sillä läpitalon asunto mahdollistaa läpivedon hyödyntämisen.

Kahdeksannes kerros eli korotusosa on hieman sisäänvedetty, joten rakennuksen runkosyvyys on siinä pienempi. Kerroksessa on yhteensä kahdeksan asuntoa, joista puolet täyttävät valo-olosuhteiden hyvän tavan mukaisen suosituksen. Asunnot, jotka eivät täytä suositusta, aukeavat kaikki yhteen suuntaan. Niiden oleskelutilat ovat pääosin alle 5m syvyydessä, mutta keittiöt ovat sijoitettu rungon keskiosaan.

3.5.4 Tilallinen mukautumiskyky

Kuvassa 14 on otettu neljä eri asuntotyyppiä tarkasteluun: kaksio, kolmio ja neliö. Kohteen neljännessä asuntotyyppistä eli 5h+kt ei ole saatavilla pohjakuvaa. Asuntotyypeistä on pyritty valitsemaan tyypillisin esimerkki.



Kuva 14. Töölön Kesäkatu esimerkkiasunnot.

Kaksiossa kalustusvaihtoehdot ovat rajalliset: sängylle, ruokapöydälle ja sohvalle on vain yksi sijoitteluvaihtoehto. Makuuhuone ja olohuone on erotettavissa toisistaan.

Kolmiossa toistuu kaksion ongelmat – kalusteille ei ole useita sijoitteluvaihtoehtoja. Olohuoneen kalustettavuutta vaikeuttaa myös risteävät kulkuväylät parvekkeelle ja makuuhuoneisiin. Keittiötä ei ole mahdollista sulkea omaksi huoneekseen siten, että sinne tulisi luonnonvaloa.

Neliön muunneltavuus on yleisesti hyvä – erityisesti suuren olohuoneen osalta, jossa on mahdollisuus monille eri kalustusvaihtoehdoille. Makuuhuoneissa sänkyjen sijoittelulle on oikeastaan vain yksi mahdollinen vaihtoehto. Keittiön sulkeminen omaksi huoneekseen vaatisi suurempia muutostöitä.

Asuntotyyppi	Tilojen yhteydet ja yksityisyys	Tilojen kalustettavuus ja muunneltavuus
2h+kt	Täyttää suosituksen	Ei täytä suositusta
3h+kt	Täyttää suosituksen	Ei täytä suositusta
4h+kt	Täyttää suosituksen	Täyttää suosituksen

Taulukko 9. Töölön kesäkatu - yhteydet ja yksityisyys

3.6 Kohde 3 – 76&Piha

Mannerheimintie 76, 00250 Helsinki



Kuva 15. 76&Piha (Auratum)

Valmistumisvuosi	Alkuperäinen käyttö	Konversio valmistunut	Kerrosala
1979	Toimisto	2024	n. 3 200m ²
Arkkitehtisuunnittelu	Runkosyvyys	Asuntojen määrä	Asuntojen keskipinta-ala
Mika Penttinen ja Kirsi Korhonen	16,7 m	36	n. 75 m ²
Kerroskorkeus	Runko	Julkisivu	Rakennuttaja
3 m	Pilari-palkki	Betoni-sandwich	Newil&Bau

Taulukko 10. Yleistiedot kohteesta

3.6.1 Yleisesti

76&Piha sijaitsee Taka-Töölössä, Helsingissä, Humalistonkadun ja Mannerheimintien kulmassa (Kuva 16). Rakennus tunnettiin alun perin nimellä Betonipalatsi. Sen on alun perin rakennuttanut Pienteollisuuden keskusliitto, Suomen tukkukauppiaiden liitto ja Vähittäiskaupan keskusliitto. Rakennus valmistui vuonna 1979 ja sen suunnitteli arkkitehti Matti Hakala. (Oksanen 2023) Vuonna 2023 asuntorakennuttaja Newil and Bau Oy aloitti toimistorakennuksen muunnon asuinrakennuksiksi.



Kuva 16. 76&Piha - sijaintikaavio

Newil&Bau:n toimitusjohtajan mukaan Helsingin kaupunki kielsi tekemästä asuntoja, jotka avautuisivat vain Mannerheimintien puolelle. Tämän takia rakennukseen jouduttiin tekemään poikkeuksellisia ratkaisuja. Kaikki asunnot aukeavat sisäpihalle päin, mutta monessa on makuuhuoneita, joissa ei ole ikkunaa. Näissä asunnoissa luonnonvalo tulee sisään lasitiiliseinän läpi joko olohuoneesta tai porrashuoneesta. (Takala 2022)

Kohteen yhteistiloihin on myös panostettu – kohteeseen on jätetty asukastiloja, joiden käyttötarkoitus päätetään yhdessä tulevien asukkaiden kanssa. 70-luvulla toimineen pankin saunatilat ja allasosasto kunnostetaan alkuperäisen mukaiseksi. (Newil&Bau 2022, 56)

3.6.2 Asuntojakauma

76&Piha eli As Oy Mannerheimintie 76 koostuu yhteensä 36 asunnosta, joista pienin on 26,5m² ja suurin 110m². Asuntojen keskimääräinen pinta-ala on n.75m².

Asuntotyyppi	Lukumäärä	Prosenttiosuus
1h+kt	6	17 %
2h+kt	16	44 %
2-3h+kt	1	3 %
3h+kt	1	3 %
3-4h+kt	4	11 %
4h+kt	8	22 %

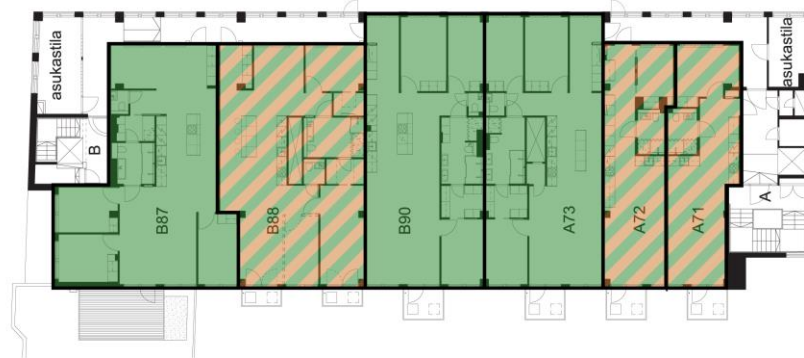
Taulukko 11. 76&Piha - Asuntojakauma

Melkein puolet asunnoista ovat kaksioita, neliöitä kolmasosa, ja yksiöitä 17 %. Asuntotyyppejä 2-3h+kt ja 3h+kt on molempia vain yksi. Asunto 2-3h+kt on kaksio, johon on ehdotettu väliseinää erottamaan ruokailutila olohuoneesta. 3-4h+kt asuntotyyppissä on ehdotettu väliseinää olohuoneeseen, joka loisi yhden makuuhuoneen lisää. Taulukon 1 kriteereissä tämän kohteen asuntojakauma sijoittuu hyvän tavan mukaisen suosituksen ja keskivertoa heikomman ratkaisun väliin.

3.6.3 Sisäolosuhteet

Pohjapiirroksista käy ilmi, että asunnot täyttävät pääosin valo-olosuhteiden hyvän tavan mukaisen suosituksen. Arviointia vaikeuttaa kuitenkin rakennuksen epätyypilliset luonnonvaloratkaisut, jotka johtuvat pääosin luhtikäytävästä. Pohjapiirroksien on merkitty raidoituksella ne pohjat, joissa toinen luonnonvalon lähde on lasitiilinen seinä, joka aukeaa luhtikäytävälle. Rakentamislain mukaan ”Asuin-, majoitus ja työtilassa on oltava ikkuna luonnonvalon saamiseksi.” (Rakentamislaki 751/2023, §5) Kohde täyttää lain vaatimuksen, mutta tämä ratkaisu on tavanomaiseen ikkunaan verrattuna huonompi – ainakin luonnonvalon määrän, näkymien ja tuuletettavuuden osalta. Vaikeita luonnonvalo-olosuhteita löytyy myös

kahdesta reunimmaisesta asunnosta A72 ja A71. Nämä ovat kapeita, jolloin luonnonvaloakin tulee vain pienestä aukosta.



Kuva 17. 76&Piha 8.krs valo-olosuhteet

3.6.4 Tilallinen mukautumiskyky

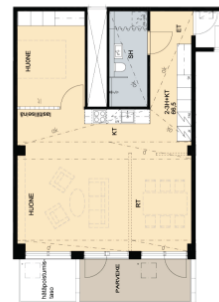
Kuvassa 18 on otettu kuusi eri asuntotyyppiä tarkasteluun: 1h+kt, 2h+kt, 2-3h+kt, 3h+kt, 3-4h+kt, 4h+kt. Asuntotyypeistä on pyritty valitsemaan tyyppillisin esimerkki.



1h+kt



2h+kt

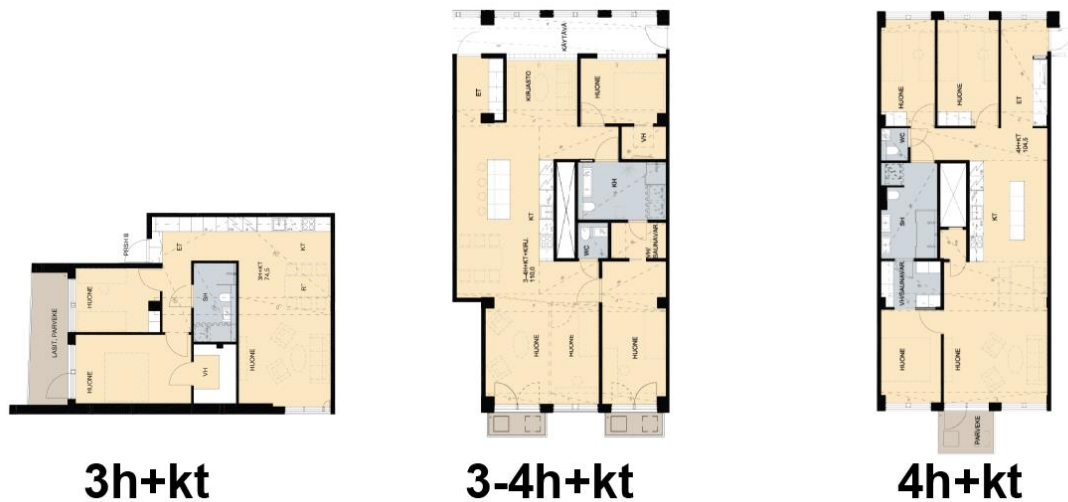


2-3h+kt

Kuva 18. 76&Piha esimerkkiasunnot.

Yksiö ja **Kaksio** ovat molemmat kalustettavissa vain yhdellä tavalla. Molempien asuntojen putkimaisuus luo haasteita kalustukselle. Yksiön esimerkkikalustukseen on mahtunut vain 90cm leveä sänky, ja silti kulkuväylät jäävät ahtaiksi. Kaksiossa on enemmän pinta-alaa, mutta sama ongelma kulkuväylien ahtaudessa toistuu. Makuuhuone on ”syöksymakuuhuone” -tyyppinen, ja sinne ei mahdu sängyn lisäksi juuri muuta. Makuuhuone on kuitenkin erotettavissa yhteistiloista.

Asuntotyyppin **2-3h+kt** olohuone/ruokatila on kalustettavissa ainakin kahdella eri tavalla, ja pohjaan on esitetty mahdollinen väliseinä millä ruokatilan voisi erottaa omaksi huoneekseen. Makuuhuoneessa ei ole ikkunaa ulos, vaan lasitiiliseinä olohuoneeseen. Makuuhuoneeseen tulevan luonnonvalon määrä voi kuitenkin olla heikko, sillä se sijaitsee suhteellisen syvällä rungossa.



Kuva 19. 76&Piha esimerkkiasunnot.

Kolmion olohuone/ruokatila on kalustettavissa ainakin kahdella tavalla, ja ne se erotettu makuuhuoneista asunnon keskelle sijoitetuilla kylpyhuoneella ja vaatehuoneella.

Asunnon **3-4h+kt** yhteisoleskelutilat ovat kalustettavissa ainakin kahdella eri tapaa. Pohjassa on ehdotettu väliseinän mahdollisuutta olohuoneeseen, joka mahdollistaisi yhden huoneen enemmän. Jos tämän muutoksen tekisi, olohuoneen kalustettavuus kärsisi merkittävästi.

Neliön olohuone on kalustettavissa ainakin kahdella eri tavalla, mutta ruokailutilan muunneltavuutta vaikeuttaa asunnon putkimaisuus – merkittävä osa pinta-alasta toimii kulkureittinä. Makuuhuoneissa sängyille on vain yksi sijoittelumahdollisuus.

<i>Asuntotyyppi</i>	<i>Tilojen yhteydet ja yksityisyys</i>	<i>Tilojen kalustettavuus ja muunneltavuus</i>
1h+kt	Ei täytä suositusta	Ei täytä suositusta
2h+kt	Täyttää suosituksen	Ei täytä suositusta
2-3h+kt	Täyttää suosituksen	Täyttää suosituksen
3h+kt	Täyttää suosituksen	Täyttää suosituksen
3-4h+kt	Täyttää suosituksen	Täyttää suosituksen
4h+kt	Täyttää suosituksen	Täyttää suosituksen

Taulukko 12. *76&Piha - yhteydet ja yksityisyys*

3.7 Väliyhteenvedo case-kohteista

Kaikissa kohteissa on pyritty pitämään rakennuksen henki elossa siltä osin kuin se on ollut teknisesti mahdollista. Rakennukset ovat kokeneet merkittäviä muutoksia, jotta ne vastaisivat toivottua asumisen tasoa. Case-kohteissa yhteistiloihin on panostettu – kaikista löytyy yhteiset allas- ja spa-tilat. Kohteita markkinoidaankin korkealaatuisina asumiskokemuksina, ja etenkin Munkkiniemen Koneen ja Töölön Kesäkadun kohdalla kohteiden historia merkityksellisinä toimistorakennuksina nähdään myyntivalttina.

Kaksiot olivat suosituimpia asuntotyyppinä case kohteissa. Ne ovat mahdollisesti taloudellisesti kannattavampia, tai menevät helpommin kaupaksi kuin muut asuntotyypit. Asunnot ovat keskenään kovin erityyppisiä – osa kaksioista oli pohjiltaan samantyyppinen kuin monessa asuinrakennuskohteessa, mutta suuremmissa asunnoissa näkyy erikoisempia mahdollisuuksia ja haasteita. Erityisen haasteellisia asuntoja löytyi kohteesta 76&Piha, johon ei ole saanut rakentaa vain Mannerheimintielle aukeavia asuntoja. Tämä, suuri runkosyvyys ja luhtikäytäväratkaisu saattavat olla syy putkimaisille asunnoille, joissa on vaikeita luonnonvalo-olosuhteita.

4. YHTEENVETO

Toimistorakennusten muunto on erittäin ajankohtainen aihe, sillä toimistotiloja tyhjenee etenkin suurten kaupunkien keskustoissa – alueilla missä asuinrakentamista tarvitaan. Tyhjenemiselle on useita tekijöitä, joista tässä työssä keskityttiin pandemian kiihdyttämään etä- ja hybridityöskentelyn trendiin. Tyhjät toimistotilat luovat ongelman, jonka voi ratkaista joko käyttötarkoituksen muunnolla tai purkavalla uudisrakentamisella. Toimistotilojen käyttötarkoituksen muuttaminen on näistä vaihtoehtoista kestävämpi ratkaisu, sillä rakennuksen purkamisesta syntyy valtava määrä jätettä – puhumattakaan uuden rakentamisen yhteydessä syntyvistä päästöistä. Muunto on erityisen kannattavaa, jos rakennukseen olisi muutenkin tehty peruskorjaus.

Asuntosuunnittelun kannalta muunto aiheuttaa kuitenkin haasteita: rakennusta ei ole alun perin suunniteltu tähän käyttötarkoituksen. Erityisesti haasteita aiheuttaa toimistorakennusten yleinen piirre eli runkosyvyys. Tämä vaikeuttaa valoisten asuntojen suunnittelua. Case esimerkeissä nähdään kuitenkin myös hyviä asuntopohjia.

Kaikkia kolmea case-kohdetta markkinoitiin korkean laatutason asumisena ja talon historiaa painotettiin – etenkin Munkkiniemen Koneen ja Töölön Kesäkadun kohdalla. Tämä voi johtua siitä, että ne ovat olleet toimistorakennuksinkin korkeatasoisia; Koneen ja Ylen pääkonttori. Rakennusten historia ei itsessään paranna asumisen laatua, mutta se voi tuoda tunteen, että oma koti on enemmän kuin rakennustuotannon tuote.

LÄHTEET

Catella Property 2024. Tyhjä toimitilat. Saatavissa: Helsingin Seudun Suunnat <https://www.helsinginseudunsuunnat.fi/fi/asunto-ja-toimitilamarkkinat/toimitilamarkkinat/tyhjat-toimitilat> [Noudettu 30.3.2024].

Cisco 2022. Cisco Global Hybrid Work Study. Saatavissa: <https://newsroom.cisco.com/c/r/newsroom/en/us/a/y2022/m04/cisco-study-employees-say-hybrid-work-makes-them-happier-and-more-productive-but-more-needs-to-be-done-to-make-it-more-inclusive.html> [Noudettu 28.1.2024].

Hakola, M. 2022. Historiallisesta toimitalosta ylellinen asuintalo. Projektiutiset. Saatavissa: <https://projektiutiset.fi/historiallisesta-toimitalosta-ylellinen-asuintalo/> [Noudettu 9.4.2024].

Huuhka, S., Vainio, T., Moisio, M., Lampinen, E., Knuutinen, M., Bash-makov, S., Köliö, A., Lahdensivu, J., Ala-Kotila, P. & Lahdenperä, P. 2021. Purkaa vai korjata?: Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot. Raportti. Ympäristöministeriö. Saatavissa: <https://trepo.tuni.fi/handle/10024/133608>.

Hänninen, P. 2017. Talot kiertoon. Suomen Luonto. Saatavissa: <https://suomenluonto.fi/uutiset/talot-kiertoon/> [Noudettu 13.4.2024].

IPCC 2023. Buildings. Climate Change 2022 - Mitigation of Climate Change. 1. painos. Cambridge University Press, 953–1048. Saatavissa: https://www.cambridge.org/core/product/identifier/9781009157926%23c9/type/book_part.

JLL 2023. Structural and cyclical uncertainty weighs on activity. Saatavissa: <https://www.jll-mena.com/en/trends-and-insights/research/global/gmp/office> [Noudettu 28.1.2024].

Lietzén, J. & Kylliäinen, M. 2014. Asuinkerrostalojen ääneneristävyyden vertailu vanhojen mittaus tulosten perusteella. Sarjajulkaisu. Ympäristöministeriö. Saatavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10138/42668>.

Linko, Jukka 2020. Asunto Oy Munkkiniemen Kone, Helsinki. Betoni. 2020.

Loisalo, N. 2023. Pääkonttorista ainutlaatuiseksi asuintaloksi - Töölön Kesäkatu. Betoni-lehti, 2023. Saatavissa: <https://betoni.com/lehti/2023/05/29/paakonttorista-ainutlaatuiseksi-asuintaloksi-toolon-kesakatu/>. [Noudettu 04.4.2024]

Nepton 2021. Päivittyvä tilasto etätyön ja kokonaistyön määrästä koronakriisin aikana. Nepton. Saatavissa: <https://nepton.fi/uutiset/etatyo-tilastot-koronakriisin-aikana/> [Noudettu 28.1.2024].

Newil&Bau 2022. 76&Piha esite. Saatavissa: https://76piha.fi/wp-content/uploads/sites/7/2022/06/76piha_paaesite_final_070622.pdf [Noudettu 10.4.2024]

Nisonen, E., Kaasalainen, T., Pelsmakers, S. & Maununaho, K. 2023. Asuntosuunnittelun laatutekijät. Saatavissa: <https://researchportal.tuni.fi/en/publications/asuntosuunnittelun-laatutekij%C3%A4t>.

Oksanen, K. 2023. Mannerheimintien betonipalatsi uudistuu täysin – Moni ei enää muista tontin rikasta historiaa. Helsinki | HS.fi. Saatavissa: <https://www.hs.fi/kaupunki/helsinki/art-2000009479555.html> [Noudettu 10.4.2024].

Rakennustieto 2018. RT RakMK-21772, Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä. Saatavissa: <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%20RakMK-21772>.

Saarela, K., Korsimo, I., Alasentie, S., Lahdensivu, J., Tulokas, T., Ruotanen, J., Takala, J., Tiainen, P., Ropponen, A. & Tapaninen, L. 2023. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset: Case toimistorakennus. Sarjajulkaisu. Saatavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165186> [Noudettu 18.3.2024].

Statista 2023. Office real estate trends. Saatavissa: <https://www.statista.com/study/82645/office-real-estate-trends/> [Noudettu 28.1.2024]

Suomen Yrittäjät 2023. Työelämägallup: Puolet harkitsisi työpaikan vaihtoa, jos ei saisi tehdä etätöitä. Yrittajat.fi. Saatavissa: <https://www.yrittajat.fi/tiedotteet/tyoelamagallup-puolet-harkitsisi-tyopaikan-vaihtoa-jos-ei-saisi-tehda-etatoita/> [Noudettu 28.1.2024].

Taipale, T. 2020. Helsinki purkaa nyt surutta 60- ja 70-lukua rakennuskannastaan: Yliarkkitehdin mukaan historian karmeista virheistä ei ole opittu. Helsingin Sanomat, 4.2.2020, osa Kaupunki. Saatavissa: <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000006394739.html>.

Takala, S. 2022. Asuinalossa Töölössä poikkeuksellinen remonttiratkaisu: Osassa makuuhuoneissa ei ole ikkunaa. Kaupunki | HS.fi. Saatavissa: <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000009151384.html> [Noudettu 10.4.2024].

Tarkka, O. 2023. Valtion työntekijät innostuivat etätyöstä ja tilojen käyttöaste jäänyt alhaiseksi. Senaatti. Saatavissa: <https://www.senaatti.fi/2023/06/08/valtion-tyontekijat-innostuivat-etatyosta-ja-tilojen-kayttoaste-jaanyt-alhaiseksi/> [Noudettu 20.1.2024].

Taskinen, P. 2023. Alankomaat on etätyön ykkönen – Suomi lähellä EU-maiden kärkeä. Stat.fi. Tilastokeskus. Saatavissa: <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2023/alankomaat-on-etatyon-ykkonen-suomi-lahella-eu-maiden-karkea/> [Noudettu 28.1.2024].

Valtioneuvosto 2020a. Hallitus on todennut yhteistoiminnassa tasavallan presidentin kanssa Suomen olevan poikkeusoloissa koronavirustilanteen vuoksi. Valtioneuvosto. Saatavissa: <https://valtioneuvosto.fi/-/10616/hallitus-totesi-suomen-olevan-poikkeusoloissa-koronavirustilanteen-vuoksi> [Noudettu 28.1.2024].

Valtioneuvosto 2020b. Valtioneuvoston periaatepäätös etätyön käyttöä koskevan suosituksen antamisesta. Saatavissa: <https://valtioneuvosto.fi/paatokset/paatos?decisionId=0900908f806d1ec2> [Noudettu 28.1.2024]

KUVALÄHTEET

Kuva 1: Nepton Oy. *Etätöön osuus tehdystä työstä*. [kuvaaja] Saatavissa: <<https://nepton.fi/uutiset/etatyö-tilastot-koronakriisin-aikana/>>

Kuva 2: Cisco. *Cisco Global Hybrid Work Study*. [kuvaaja] Saatavissa: <<https://newsroom.cisco.com/c/r/newsroom/en/us/a/y2022/m04/cisco-study-employees-say-hybrid-work-makes-them-happier-and-more-productive-but-more-needs-to-be-done-to-make-it-more-inclusive.html>>

Kuva 3: JLL. *Quarterly global office gross leasing volumes*. [kuvaaja] Saatavissa: <<https://www.jll-mena.com/en/trends-and-insights/research/global/gmp/office>>

Kuva 4: Catella Property Oy. *Tyhjien toimitilojen osuus toimitilakannasta pääkaupunkiseudulla*. [kuvaaja] Saatavissa: <<https://www.helsinginseudunsuunnat.fi/fi/asunto-ja-toimitilamarkkinat/toimitilamarkkinat/tyhjat-toimitilat>>

Kuva 5: Arkkitehtiryhmä A6 Oy. *Munkkiniemen puistotie 25*. [valokuva] Saatavissa: <<https://www.a6oy.fi/projektit/munkkiniemen-puistotie-25/>>

Kuva 6: Carelse, Jasper. *Munkkiniemen Kone sijaintikaavio*. [piirros]

Kuvat 7&8: Arkkitehtiryhmä A6 Oy. *Munkkiniemen puistotie 25*. [pohjapiirros] Tekijä lisännyt merkintöjä.

Kuva 9: Auratum Oy. *Munkkiniemen Kone esite* [pohjapiirros]. Saatavissa: <<https://web.archive.org/web/20190412083104/http://www.munkkiniemenkone.fi/pdf-kaikki-park>>. Tekijä lisännyt merkintöjä

Kuva 10: Arkkitehtiryhmä A6 Oy. *As Oy Töölön Kesäkatu*. [valokuva] Saatavissa: <<https://www.a6oy.fi/projektit/kesakatu/>>

Kuva 11: Carelse, Jasper. *Töölön kesäkatu sijaintikaavio*. [piirros]

Kuvat 12&13: Arkkitehtiryhmä A6 Oy. *Töölön kesäkatu*. [pohjapiirros]. Tekijä lisännyt merkintöjä.

Kuva 14: Auratum Oy. *Töölön Kesäkatu asunnot*. [pohjapiirros]. Saatavissa: <<https://web.archive.org/web/20200919181222/https://toolonkesakatu.fi/asunnot/>>. Tekijä lisännyt merkintöjä.

Kuva 15: Newil and Bau Oy. *76&Piha*. [havainnekuva]. Saatavissa: <<https://newilbau.fi/homes/76piha>>

Kuva 16: Carelse, Jasper. *76&Piha sijaintikaavio*. [piirros]

Kuvat 17,18 ja 19. Newil and Bau Oy. *76&Piha* [pohjapiirros]. Saatavissa: <https://76piha.fi/wp-content/uploads/sites/7/2022/06/76piha_paaesite_final_070622.pdf> Tekijä lisännyt merkintöjä.