

**RAJAMÄEN
TEHDASYHDYSKUNNAN ASUINALUEEN
SISÄTILOJEN INVENTOINTI 2004**

**OSA III
SISÄTILOJEN ARVOTTAMINEN
JA KUNNOSTUSPERIAATTEET**

08.06.2004
arkkitechdit mustonen ky

Työn tilaaja

Nurmijärven kunnan maankäytön osasto
Arkkitehti Nina Välkepinta (yhteyshenkilö)

Työn tekijät

Arkkitehti Tapani Mustonen, SAFA
Arkkitehti Olli Helasvuo
Arkkitehti Niina Vainio

arkkitechdit mustonen ky
Kalliolanrinne 4 A 10, 00510 Helsinki
puh. 09-8253 1220, fax. 09-6811 2111
arkkitechdit@mustonen.inet.fi

JOHDANTO

Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen sisätilainventointi on tehty Nurmijärven kunnan maankäytön osaston tilauksesta. Inventointitarve syntyi Alkon entisen asuinalueen rakennusten siirryttyä vuonna 2003 Nurmijärven kunnan omistukseen. Inventointi- ja arvottamistyön ovat arkkitehdit Mustonen ky:ssä tehneet arkkitehdit Tapani Mustonen, Olli Helasvuo ja Niina Vainio. Tilaajan puolelta työtä ovat ohjanneet ja valvoneet kaavoitusinsinööri Jouko Riipinen ja kaava-suunnittelija, arkkitehti Nina Välkepinta. Inventoinnin pohjana on ollut FM Henrik Wagerin vuonna 2003 suorittama sisätilojen inventointikartoitus, jossa kartoitettiin kunnan omistukseen siirtyneet rakennukset ja selvitettiin tarkemmin inventoitavat sisätilakohteet.

Varsinainen inventointityö tehtiin pääosin helmikuussa 2004. Rakennuksista täytettiin tässä yhteydessä kerros- tai asuntokohtaiset inventointikortit ja joistakin huonetilastoista tarpeen vaatiessa omat huonekohtaiset inventointikorttinsa. Samalla asuntojen tärkeimmät yksityiskohdat valokuvattiin. Pohja-aineistosta, inventointikorteista ja -valokuvista koottiin tämän aineiston osa I, inventointikansiot, joihin voi tutustua Nurmijärven kunnan maankäytön osastolla.

Tehtyjen sisätilainventointien ja arkistotutkimusten pohjalta kirjoitettiin sanallinen yhteenveto inventointikansioiden sisällöstä. Se on aineiston osa II: Sisätilainventointi.

Työn yhteenvetona laadittiin sisätilojen arvottamis- ja kunnostusperiaatteista tämä raportti, jossa paneudutaan rakennusten sisäosien sanalliseen arvottamiseen ja kunnostuksen ohjaamiseen ja esitetään eri rakennuksista/ rakennusryhmistä sisätilojen numeerinen arvotus.

Sisätilainventoinnissa ja tässä loppuraportissa käytettävä rakennus- ja rakennustyyppikohtainen jaottelu sekä nimitykset ja numerointi perustuvat Nina Välkepinnan tekemään Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen inventointi- ja arvotusraporttiin 1.9.2003.

Inventoinnin kenttätyövaihetta edelsi arkistotutkimus. Pääasiallisena arkistolähteenä olivat Oy Alkoholiliike Ab:n, sittemmin Oy Alko Ab:n piirustusarkistosta Nurmijärven kunnan haltuun rakennusten mukana 2003 siirtyneet piirustukset. Raporteissa esiintyvä piirustusaineisto on, jos ei toisin mainita, tästä arkistosta. Osan pohjapiirroksista on Nina Välkepinta piirtänyt em. arkistosta löytyneen aineiston pohjalta.

Lopullinen sisätilainventointiaineisto muodostuu kolmesta osasta:

OSA I INVENTOINTIKANSIOT

Inventoinnin pohja-aineisto:

- kopiot muiden inventointien rakennuskohtaisesta materiaalista
- 1/100 kopiot rakennusten pohjapiirroksista, lisäksi mahdollisia vanhempia vaiheita 1/200
- kopioita arkistosta löytyneistä detalji- ja muutospiirustuksista sekä piirustusluetteloista

Inventointimateriaali:

- rakennuksissa täytetyt inventointikortit
- tulostekopiot inventointivalokuvista

OSA II SISÄTILAINVENTOINTI

Inventointiaineiston pohjalta kirjoitettu yhteenveto

OSA III SISÄTILOJEN ARVOTTAMINEN JA KUNNOSTUSPERIAATTEET

Sisätilojen arvottamista ja kunnostusperiaatteita esittelevä loppuraportti

SISÄTILOJEN ARVOTTAMINEN

Tämä sisätilojen arvottamisraportti nojautuu keväällä 2004 tehtyihin sisätilainventointeihin ja niiden pohjalta kirjoitettuun selvitykseen. Arvottamisraportti ja sisätilainventointi täydentävät toisiaan ja ne on tarkoitettu käytettäväksi yhdessä. Molemmista käytetään samaa rakennus- ja rakennustyyppikohtaista jaottelua.

Rakennuskohtaiset osiot on jaettu rakennusten lyhyeen esittelyyn, sisätilojen arvottamiseen ja kunnostusperiaatteisiin. Lyhyt esittely on pääosin sama kuin sisätilainventoinnissa. Arvottamisosiossa kuvaillaan sanallisesti rakennuksen sisätilojen ja rakennusosien arvoa ja säilyneisyyttä. Kunnostusperiaateosiossa annetaan suuntaviivoja ja ohjeita sisätilojen kunnostusta varten.

Tarkoituksena on antaa tietoa korjaussuunnittelun pohjaksi ja ohjata sitä niin, että arvokkaat ja rakennusten sisätilojen kannalta oleelliset rakennusosat, materiaalit ja yksityiskohdat säilyvät. Myös tulevaisuudessa käytettävistä materiaaleista ja periaatteista on

annettu ohjeita, jotta sisätilojen vanha ilme säilyisi tai jopa palautuisi. Arvottaminen ja kunnostusperiaatteet on joissakin tapauksissa käsitelty yhteisen otsikon alla.

Rakennusten sisätilat on sanallisen arvottamisen lisäksi arvotettu numeerisesti asteikolla 5–1 seuraavien määritelmien mukaisesti:

- 5 **ERITTÄIN HYVIN SÄILYNYT** (huonejärjestys ja lähes kaikki materiaalit ja yksityiskohdat säilyneet)
- 3 **KOHTALAISEN HYVIN SÄILYNYT** (huonejärjestys, materiaalit ja yksityiskohdat pääsääntöisesti säilyneet)
- 1 **VÄHÄN SÄILYNEITÄ SISÄPUOLISIA RAKENTEITA**

Kohteet on asetettu asteikolle puolen numeron tarkkuudella. Inventoidulla alueella rakennusten numeeriset arvot annettiin välille 4,5–1,5.

YLEISET KUNNOSTUSPERIAATTEET

RAJAMÄEN TEHTAAN ASUINALUE

Rajamäen tehtaan asuinalueella on teollisuuden asuntoarkkitehtuuria 1800-luvun lopun teollistumisen aikakaudelta aina 1970-luvun taloudelliseen avautumiseen.

Rajamäen aluetta voidaan verrata kuuluisimpaan suomalaiseen teollisuusyhteisön asuinalueeseen, Sunilaan. Molemmilla alueilla suunnittelijat olivat eturivin arkkitehteja, **Alvar Aalto** Sunilassa ja **Erkki Huttunen**, **Einari Teräsvirta** ja **Aarne Ervi** Rajamäellä. Sunilan rakentaminen sijoittuu 1930- ja 1950-lukujen välille ja suuri osa Rajamäen asuinrakennuksista 1930- ja 1960-lukujen väliselle jaksolle.

RAKENNUKSET

Arkkitehtuuriltaan Rajamäen tehtaan asuinrakennukset edustavat mainiosti omaa aikakauttaan. Rakennusteknisesti alueen kohteet on toteutettu ensiluokkaisesti. Oy Alkoholiliike Ab ja myöhemmin Oy Alko Ab on rakennuttajana ollut vaatelias ja tarkka, sillä suunnitelmia on toteutuksissa noudatettu harvinaisen hyvin. Ulkopuolisten arkkitehtien suunnitelmia on täyden-

netty ja vanhempaa rakennuskantaa korjattu oman piirustuskonttorin välillä hyvinkin tarkoilla ja tasokkailta täydennyssuunnitelmillä.

RAKENNUSTEN SISÄPUOLISET TILAJÄRJESTELYT

Tilaratkaisujen perusteet

Rakentamisajankohtiinsa nähden asunnot olivat hyvin edistyksellisiä, mutta nykyvaatimustason mukaan ne ovat melko vaatimattomia. Käytännössä tämä näkyy selvimmin lisätilatarpeina, muutoksina ja muutospainena lähinnä asuntojen kylpyhuone- ja keittiötiloissa.

Asuntojen päätilojen huonejärjestelyt tulisi mahdollisuuksien mukaan jättää koskemattomiksi. Pieniä wc- ja kylpyhuonetiloja sekä keittiöitä voidaan parantaa tehokkaalla tilankäytöllä, mutta useassa tapauksessa lisätilaa saadaan helpommin muista kerroksista. Alueen yhteissauna ja -pesutupakulttuurina olisi suositeltavaa elvyttää, jotta yksittäisissä asunnoissa välttyttäisiin teknisesti ja rakenteellisesti vaativilta ja kalliilta ratkaisuilta.

Ullakkorakentaminen

Asuntojen pieni koko luo esimerkiksi Terveystien ja Isokalliontien työväenasunnoissa paineita ullakkojen lisärakentamiselle. Ullakkorakentamisesta tulisi tehdä periaatesuunnitelmia, jotka olisi hyväksytty eri viranomaisportaissa. Näin tulevien asukkaiden sekä rakennusvalvontaviranomaisten työ helpottuisi. Samalla alueen ja rakennusten yhtenäinen ilme säilyisi hallittuna.

Rakennuksissa on vähällä käytöllä olevat suuret avoullakot, joiden käyttöä rajoittaa ikkuna-aukotus. Ullakkohuoneiden rakentaminen ainoastaan pienten päätyikkunoiden varaan on hankalaa. Ratkaisu saat-taisi löytyä tutkimalla sisäpihojen puoleisille sivuille sijoitettavia kattoikkunoita.

Ullakkotilojen hyödyntämisestä on joitakin toteutet-tuja esimerkkejä, mm. Terveystien rakennusten osalta talo numero 8 ja Isonkallion työväen asuntojen osalta ns. Alempien toimihenkilöiden asunnot, joissa ullakot on otettu asuinkäyttöön. Näitä ei kuitenkaan voida pi-tää esimerkillisinä, sillä ko. kohteissa rakennusten ul-koasu ja mittasuhteet ovat kärsineet päätyjulkisivujen

ikkuna-aukotuksen huomattavasta kasvattamisesta. Talot ovat muutosten myötä menettäneet 1930-luvun ilmeensä.

MATERIAALIT, YKSITYISKOHDAT

Pintamateriaalit

Rakennusten sisäpuoliset pintarakenteet ja käytetyt pinnoitteet ovat olleet yksinkertaisia ja selkeitä. Saman linjan soisi jatkuvan asunnoissa tulevaisuudessakin. Tiil-rakenteisten talojen sisäpinnat ovat yleensä hienora-pattuja ja maalattuja tai tapetoituja. Puurakennuksis-sa seinämateriaalina on käytetty paneeliverhousta ja erilaisia rakennuspahveja, kunnes 1960-luvulta lähtien lastulevy omaksuttiin yleisrakennuslevyksi kaikissa kor-jauksissa. Lattiapinnat on usein päällystetty korkista ja luonnonhartsista valmistetuilla linoleum-matoilla. Puu-lattiat ovat olleet yleensä maalattuja, kunnes 1930-lu-vulla yleistyivät lakatut lauta- ja parkettilattiat. Maa-lattuja lautalattioita käytettiin kuitenkin 1960-luvulle saakka.

Asuntoa kunnostettaessa varmin tulos saavutetaan, kun käytetään materiaaleja, jotka olivat käytössä jo kohteen rakennusvaiheessa.

Rakennusosat

Alkuperäiset, hyväkuntoiset ja säilyneet yksittäiset ra-kennusosat vaikuttavat ratkaisevasti asuntojen ilmee-seen. Mitä pidemmälle 2000-luvulla elämme, sitä tär-keämmäksi alkuperäiset säilyneet rakennusosat tulevat rakennusten identiteetin ja arvon kannalta.

Kokopuiset raskaat peiliovet, tiheäsyisestä valikoi-dusta männystä käsityönä valmistetut ikkunat tai alku-peräiset niklatut messinkiset painikkeet ovat esimerk-kejä rakennusosista, joita saa nykyisin vain suurella rahalla. Näitä alkuperäisosa korvaamaan markkinoille tuotetaan teollisesti kevyitä ja kertakäyttöisiä kartonki-kennosisustaisia kovalevyovia, teknisesti monimutkai-sia ikkunajärjestelmiä tai keveitä kromattuja muovihe-loja. Vanhojen rakennusosien mahdollinen kuluneisuus pitäisi ymmärtää luonnolliseksi merkiksi rakennusosien iästä ja tätä kautta myös arvosta. Myös vanhat patterit,

tuuletusventtiilit ja sähkökalusteet voidaan säilyttää ja kunnostaa samalla periaatteella kuin muutkin raken-nusosat.

Tunnusomaista vanhoille rakennusosille on, että ne kestävät uusia pintakäsittelykertoja ja kunnostuksia. Vanhat työmenetelmät ovat olleet yksinkertaisia ja kä-sityövaltaisia, niinpä kunnostaminen on usein suhteel-lisen helppoa.

Kierrätys, säilytys, varastointi

Rajamäen rakennukset toteutettiin yleensä ryhminä, samoin myöhemmät kunnostus- tai muutoskierrokset kattoivat kokonaisen rakennusryhmän kerrallaan. Näis-tä syistä rakennusosien kierrätys alueen rakennuksissa on perusteltua ja suositeltavaa. Vanhalle ylimääräiselle painikkeelle tai peiliovelle löytyy helposti paikka josta-kin toisesta rakennuksesta. Samoin on hyvin todennä-köistä, että jostakin naapuriasunnosta löytyy vielä alku-peräinen malli esimerkiksi keittiökaapeille tai liukuovil-le. Olemassa olevien mallien mukaan puusepäntyönä tehtävät osat ovat myös hinnaltaan kilpailukykyisiä.

Taloyhtiöiden tai asukasyhteisöiden tulisi järjestää yhteisiä varastotiloja, joihin alkuperäisiä käytöstä poistettuja rakennusosia koottaisiin. Varastot toimisivat varaosapankkeina vanhoja osia tarvitseville. Perinteinen ja käyttökelpoinen tapa on varastoida käytöstä poistuneet rakennusosat oman asunnon ullakolle.

Apu, ohjaus ja mielipiteet

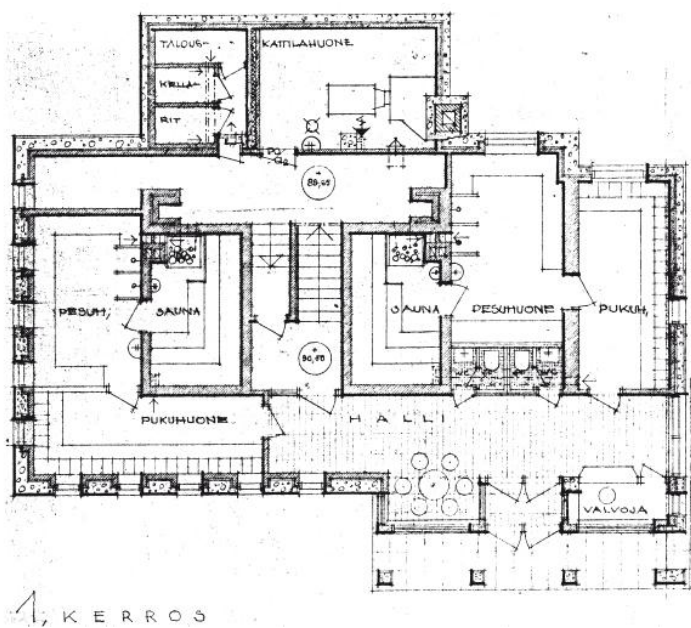
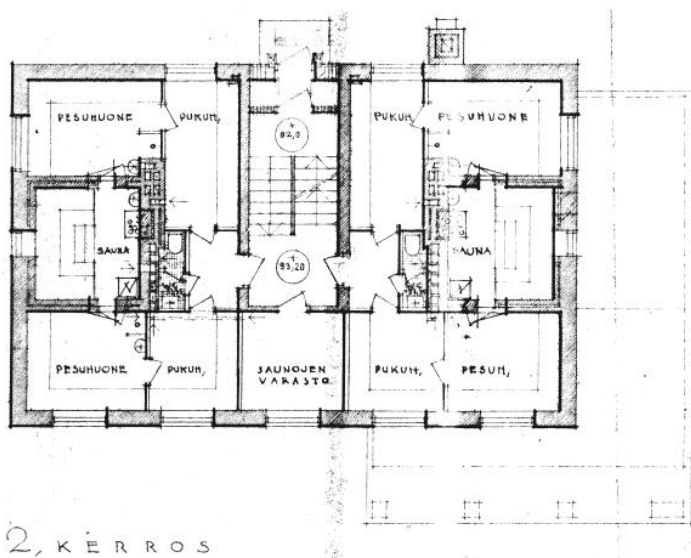
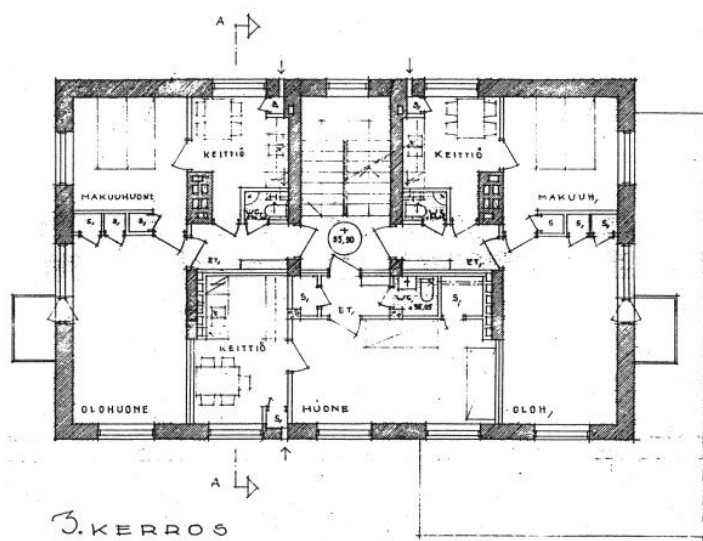
Tietoa hakeva asukas löytää helposti monia lisätiedon ja avun lähteitä. Asemakaavalla suojellun alueen ensimmäisinä asiantuntijoina ovat kaavan laatineet viranomaiset, kaavoittajat, sekä rakennusvalvontaviranomaiset, jotka valvovat suojelukaavan ohjeiden ja määräysten noudattamista. Keski-Uudenmaan maakuntamuseon ja Museoviraston edustajat antavat lausuntoja arvokkaiden kohteiden kunnostushankkeissa.

Yksityiskohtaisempia neuvoja löytyy esimerkiksi Museoviraston korjauskortistosta tai alan kirjallisuudesta, mm. Rakennustietosäätiön kirjakaupasta.

Paras tapa aloittaa kunnostushanke on kääntyä korjausrakentamiseen perehtyneen arkkitehdin puoleen heti hankkeen alkuvaiheessa. Korjaushanketta voidaan hyvin verrata palapelin kokoamiseen. Käyttäjän tarpeet, alueen ja rakennuksen mahdollisuudet, viranomaisten odotukset, erikoissuunnitelmien tarve, käytävissä olevat resurssit, korjaustyön aikataulutus, kustannustiedot yms. ovat palapelin osia ja arkkitehti toimii tilaajan parhaana apuna tämän palapelin kokoamisessa. Hyvä suunnittelu kannattaa aina.

LISÄTIETOJA

- Nurmijärven kunta, maankäyttö, rakennusvalvonta
- Maakuntamuseo
- Museovirasto, rakennushistoriallinen osasto
- www.rakennusluuppi.fi
- www.rakennusapteekki.fi



SAUNA, SAUNATIE 7 RAK. 42

- ◀ Alkuperäiset pohjapiirrokset 1954.
- ▼ Hackman Sorsakosken vanha teräsämpäri, 2. kerroksen sauna A.





- ◀ Wc:n painike ja lukkokilpi, 3. kerroksen asunto 7A.
- ▼ Pukukaapit, 1. kerroksen sauna 2.



Antero Pernajan suunnittelema saunarakennus on valmistunut vuonna 1954. Rakennuksessa sijaitsevat koko asuinalueetta palvelleet yleiset saunat, sillä asuinrakennuksiin ei saunoja alun perin tehty.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on pääsisäänkäynti ja siihen liittyvä hallitila valvojan koppeineen sekä kaksi suurta yhteissaunaa. Toisessa kerroksessa on kaksi tilaussaunaa, joiden löylyhuoneisiin liittyy kaksi pesu- ja pukuhuonetta. Rakennuksen kolmannessa kerroksessa on kolme asuntoa.

SISÄTILOJEN ARVOTTAMINEN

Saunarakennus on erikoinen esimerkki yhteisöllisestä saunakulttuurista. Myös rakennuksen kerrostalomainen, kaksi saunakerrosta ja yhden asuinkerroksen sisältävä ratkaisu on poikkeuksellinen. Sisätiloissa etenkin ensimmäisen kerroksen eteishalli ja yhteissaunat on suunniteltu ja toteutettu edustaviksi.

Saunarakennus on säilynyt lähes alkuperäisessä asussaan. Ainoa suurempi muutos on ensimmäisen kerroksen saunan 1 muuttaminen pimiötiloiksi. Osa

- ▶ Löylyhuoneen ikkuna, 2. kerroksen sauna B.
- ▼ Pesuhuone, 1. kerroksen sauna 2.

tiloista on vähäisen käytön ja olemattoman huollon myötä päästetty huonoon kuntoon, mutta säilyneiden alkuperäisten osien ja yksityiskohtien runsaus nostaa sisätilojen arvoa.

Pintamateriaalit, ovet ja ikkunat heloineen, lämpöpatterit ja kiinteä sisustus ovat alkuperäisiä. Lisäksi rakennuksessa on säilynyt vanhoja valaisimia ja kolmannen kerroksen asunnoissa mm. alkuperäiset eteisnaulakot.

Ensimmäisen kerroksen hieno hallitila on hyvin säilynyt. Valvojankoppi, erilaiset lakatut ovet ja ikkunat, eriväriset tiililaatat lattiassa ja alkuperäiset sylinterivalaisimet luovat tunnelman, jota sattumanvarainen kalustus sekä lievä huonokuntoisuus osaltaan syövä.

Ensimmäisen kerroksen saunatiloista saunan 1 kiinteä sisustus on pääosin purettu. Myös sauna 2 on huonossa kunnossa, mutta se on säilynyt suurimmalta osin alkuperäisessä asussaan. Tilallisesti sauna 2 on hieno. Yläikkunoissa ja niiden suhteessa seinä- ja kattopintoihin, sekä vanhoissa lakatuissa pukukaapeissa on vanhanajan kylpytunnelmaa.



Toisen kerroksen saunatilat ovat hyvin säilyneet, mutta tavanomaisemmat kuin ensimmäisessä kerroksessa. Alkuperäisiä rakennusosia on säilynyt runsaasti.

Kolmannen kerroksen asunnot ovat hyvin säilyneet. Asunnoissa ovat myös säilyneet vanhat eteisaulakot ja asunnoissa B ja C alkuperäiset keittiönkaapistot, jotka ovat hyväkuntoiset. Myös vanhoja valaisimia on tallella.

Porraskäytävät ovat säilyttäneet 1950-luvun asunsa lähes täydellisenä, alkuperäisiä valaisimia myöten.

KUNNOSTUSPERIAATTEET

Rakennuksen huonejärjestys ja tilojen käyttötarkoitus tulisi säilyttää. Toiminta muodostanee ongelman, koska saunatiloilla ei ole riittävästi käyttöä. Ensimmäisen kerroksen saunoista olisi tärkeintä säilyttää ja kunnostaa ainakin sauna 2. Saunan 1 sisätilat, jotka jo suurimaksi osaksi on muutettu, voitaisiin ottaa rakennuksen muiden saunatilojen toimintaa tukevaan käyttöön. Saunan 1 sisustuksen palauttaminenkin on mahdollista.

Ensimmäisen kerroksen aula tulisi kunnostaa ja säilyttää alkuperäisasussaan.

Toisen kerroksen pienemmille saunoille käyttäjät saattavat löytyä helpommin, koska alueen asuinrakennuksissa ei saunatiloja juuri ole. Juuri saunojen tarpeellisuus korostui monessa asukaskeskustelussa. Toisen kerroksen saunojen kunnostuksessa tulisi säilyttää tärkeimmät vanhat rakennusosat.

Porraskäytävät tulisi säilyttää alkuperäisasussaan.

Kolmannen kerroksen asunnot sisustuksineen tulisi pääpiirteissään säilyttää.

Rakennuksen vanhat ovet ja ikkunat heloineen, kaiheet, käsijohteet, valaisimet ja lämpöpatterit tulisi myös säilyttää.

