



# Vajaakäyttöisen modernin rakennuskannan uusiokäyttö Pohjoismaiden kirkonkylissä

Esittely tutkittavista kohteista  
Koonnut: Pyry Kuismin



Pohjan Vanha Kunnantalo  
Raasepori

# Lähtötilanne

- Pohjan kunnantalo syntyi aikana jolloin Pohjan kunnan keskusta kehittyi kovaa vauhtia: uusi kaava koskien kylän keskustaa oli valmis ja sitä ruvettiin vihdoinkin toteuttamaan. Tavoitteena oli kasvattaa kirkonkylän elinvoimaa ja tuoda palveluita keskeisesti yhteen paikkaan. Rakennuksen suunnitteli arkkitehti Lasse Heikkinen. Pääosa kunnantalosta toteutettiin tiukkaan moduulimitaan elementtirakentamalla, mutta valtuustosali tehtiin moduulista poikkeavasti ja paikallavalamalla.
- Uudenmaan maakunnassa sijaitseva Pohja liitettiin osaksi Raaseporin kaupunkia yhdessä Tammisaaren ja Karjaan kanssa vuonna 2009, jolloin kunnantalo jäi vaille käyttöä.
- Raaseporin tekninen- ja ympäristötiimi päätettiin sijoittaa tyhjiin jääneeseen kunnataloon. Rakennuksessa kuitenkin todettiin home- ja vesikattovaurioita, joten rakennus tuli jälleen tyhjentää remonttia varten. Remontti vuosina 2010-11 oli mittava ja sen yhteydessä uusittiin muun muassa vesikatot ja tehtiin salaojitus. Tekninen- ja ympäristötiimi kuitenkin lopulta päätettiin sijoittaa toisaalle ja rakennus jäi taas tyhjilleen.
- Asumiskäyttö tuli ideaksi arkkitehdin mukaan lähialueen golfkenttien käyttäjiltä ja viereisen Fiskarsin ruukin vierailijoista, jotka toivoivat lähialueelle korkeatasoisempaa asumista johon kuuluisi jonkin verran palveluita kuten hotelleissa. Kunnantalon mitoitus perustui 70-luvulla yleisesti käytettyyn toimistomitoitukseen, jossa yksiköt koostuivat 7,2 x 7,2 metrin ruuduista. Jos kantavia linjoja ei purettaisi, olisi asunot moduulissa noin 49-50 m<sup>2</sup> kaksioita molemmin puolin keskikäytävää joka soveltuisi hyvin asumiskäyttöön. Ikkunajakoja ei myöskään näin tarvitsisi siirrellä. Lisäksi rakennuksessa oli jo valmiiksi suuria edustustiloja joita pystyisi hyödyntämään yhteistiloina hotellitason palveluita haettaessa.



# Muutosprosessi



- Käyttötarkoituksen muutokseen saatiin paikallinen investoija ja perustettiin Oy Sunpark Invest Ab. Tätä seurasi kaavoitusvaihe. Kaupunki omisti maapohjan ja rakennus oli kaavassa merkittynä yleisten rakennusten piiriin. Käyttötarkoituksen muutosta haettiin poikkeusluvalla kaavamutoksen sijaan, viitaten tulevaan keskustakaavaan joka oli työn alla. Kaupunki myi SunPark Investille sekä kiinteistön että tontin samassa paketissa ja irtaantui vanhasta kunnantalosta.
- Rakennuksesta purettiin sisältä lähes kaikki lukuunottamatta kantavaa betonirunkoa, ikkunoita sekä sisä- ja ulkokattoja. Aulaan kuitenkin jätettiin vanhat marmorilaatat ja ne ovat säilyneet koskemattomina 70-luvulta asti.
- Lähtökohtina suunnitteluun oli tavoitella hotellitason asumista. Työtasot ovat graniittia, kylpyhuoneet ovat suuret ja makuuhuone on myös normaalia isompi johon mahtuu työpöytä. Hotellimaista teema jatkavat rakennuksen poikkeuksellisen suuret yhteistilat. Kunnantaloon oli alunperin tehty varaus uima-altaalle, mutta se saatiin vasta käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä käyttöön. Henkilökunnan sosiaaliiloista tehtiin 100m<sup>2</sup> kuntosali ja miesten ja naisten saunaosastot uusittiin hankkeen yhteydessä.
- Kaikki lvi- tekniikka jouduttiin tekemään uudestaan, sillä toimistoissa ei luonnolisesti ollut putkia vesipisteille ja viemäroinneille. Lisäksi ilmanvaihtoputkisto oli vuosien saatossa kärsinyt muutenkin jatkuvasta tupakoinnista.
- Asuntoja on vain kahdessa kerroksessa joten eristämällä välipohja saatiin aikaan hyvin hiljaiset asunnot jossa ääni ei kantaudu asunnosta toiseen. Aulatilat on käsitelty kuten hotelleissa eli antibakteerisella ja palosuojatulla palamatolla. Asunnon pitkät keskikäytävät luovat hotellimaista tunnelmaa. Rakennus on kuitenkin ihan tavallinen asunto-osakeyhtiötalo.



# Nykytilanne

- Rakennus valmistui kesällä 2017. Vanhassa kunnantalossa on nykyään 27 huoneistoa, jotka sijoittuvat kahteen eri kerrokseen. Näistä kuitenkin vain 10 ovat asuttuja tällä hetkellä. Odotettua suurta ryntäystä ei välittömästi tullut ja se on Lasse Heikkisen mukaan osittain nykyisen asuntotilanteen mukainen: vaikka halukkaita muuttajia lähialueelta rakennukseen olisikin, eivät he saa myytyä vanhaa taloaan pois joka kattaisi 150 000 euron hinnan jota SunParkin asunnosta pyydetään.
- Investoijat ja arkkitehti pohtivat nyt vaihtoehtoja joilla loput tyhjät tilat saataisiin käyttöön. Luonnollinen vaihtoehto olisi yksinkertaisesti vain markkinoida rakennusta tehokkaammin. Rakennukseen pohditaan kuitenkin myös muita käyttötarkoituksia joilla voitaisiin hyödyntää jo rakennetut tilat tehokkaammin. Tilat soveltuvat Heikkisen mukaan esimerkiksi palveluasunnoille, sillä tilat ovat suhteellisen esteettömät ja rakennuksessa on valmiiksi erinomaiset kuntoutustilat. Toinen käypä vaihtoehto on Heikkisen mukaan huoneistohotellitoiminta: viereisellä Fiskarsin ruukin alueella on jo hotellitoimintaa mutta kapasiteettia tarvittaisiin lisää. Tilat ovat jo valmiiksi hotellitasoisia yhteistiloja myöten, sillä ne ovat aikaisemminkin toimineet edustustiloina.
- Kunnantalon uusi käyttötarkoitus on kuitenkin luonut pientä piristystä kirkonkylälle: Village Cafe on syntynyt SunParkin tulon jälkeen, Delitukussa on nykyään uusi yrittäjä ja SunParkin oma ThaiFinE- ravintola sekä asunnon muut palvelut työllistävät jonkin verran ihmisiä.
- Kohde on mielenkiintoinen tutkittava, sillä muutoksia oli toteuttamassa rakennuksen alkuperäinen arkkitehti. Tämä on hyvin harvinainen tapaus, sillä aikaa näiden kahden vaiheen välillä on yli neljäkymmentä vuotta.

