



Vanhojen rakennusten suojaelu ja uudiskäyttö

Rakennusten ja rakentamisen City
Viihtymisen ja olemisen City

Vanhojen rakennusten suojelu ja uudiskäyttö

Päätavoitteet

✓ Kaupunkikuvan monipuolisuus ja kerroksellisuus

- ✓ Rakennusten ajallinen kerroksellisuus saa ja sen pitääkin näkyä.
- ✓ Eri aikakausien rakennukset tuovat kaupunkiympäristöön monimuotoisuutta ja syvyyttä ja ilmentävät historiaa.
- ✓ Kaupunki koostuu erilaisista ja vaihtelevista tiloista ja tilasarjoista, jossa mielenkiintoa tuovat erilaiset ja eri aikakausien kerrostumat.
- ✓ Yhtenä aikakautena kokonaan rakennettu ympäristö on usein sieluton ja pinnallinen ilmentymä omasta ajastaan, mutta vanha rakennuskanta tuo siihen omaleimaisuutta.

✓ Säilytetään se, mitä on vielä jäljellä

- ✓ Etusijalla rakennukset, joilla on kaupunkikuvallista, arkkitehtuurista ja/ tai kulttuurihistoriallista arvoa.
- ✓ Säilyttäminen onnistuu parhaiten osoittamalla

rakennuksilla käyttöä.

✓ Rikas ja värikäs kaupunkikulttuuri

✓ Uuden ja vanhan rakennuskannan yhdistäminen toisiinsa

- ✓ Voidaan saada aikaan mielenkiintoisia kerroksellisia kokonaisuuksia, jotka ovat enemmän kuin osiensa summa

✓ Green Lappeenranta

- ✓ Vanhan rakennuksen kunnostaminen ja mahdollinen uudiskäyttö on myös ekoteko ja säästää maailman energiavaroja!
- ✓ Rakennuksen hiilijalanjäljestä suuri osa on rakennusrungon valmistuksessa. Mikäli vanha rakennus voidaan kunnostaa ja mahdollisesti saada uudiskäyttöön, säästetään maailman luonnonvaroja ja vähennetään rakentamisen kasvihuonepäästöjä.



Vanhojen rakennusten suojelu ja uudiskäyttö

Huomioitavaa vanhojen rakennusten käyttötarkoituksen muutoksissa

- ✓ Rakennustekniikka
- ✓ Nykyinen lainsäädäntö
 - ✓ Turvallisuusmääräykset, kuten esim. palomääräykset ja poistumistiet
 - ✓ Esteettömyys (kaikkia tiloja ei pystytä tekemään esteettömyyssäädösten mukaan, jos halutaan säilyttää esim. vanhat kynnykset tai kapeat oviaukot)
- ✓ Kerroskorkeus ja tilojen tuleva käyttötarkoitus
 - ✓ Mikäli kerroskorkeus on liian pieni uudiskäytön vaatimille teknisille vedoille, voi tulla vaikeuksia, mutta voi tehdä myös keskitettyjä kanavointeja sekä vaaka- että pystykanavissa tai jättää jopa kerroksen kokonaan tekniikalle.
- ✓ Arvojen määrittely
- ✓ Ajalle tyypillisten piirteiden korostaminen ja rakennuksen remontoiminen vanhaa kunnioittaen.
 - ✓ Toimivaa harvoin kannattaa korjata tai uusia.
- ✓ Myös uusien tai ennenkuulumattomien elementtien yhdistäminen toisiinsa voi joissain tapauksissa luoda huippuarkkitehtuuria ja hyvää kaupunkikuvaa ja olla onnistuneen lopputuloksen avain.
- ✓ Hyvä ja luova suunnittelu on avainasemassa.



Vanhojen rakennusten suojele ja uudiskäyttö



Suojelun ja uudiskäytön edistäminen

- ✓ Viranomaistoiminnan keinot rakennussuojelun ja uudiskäytön edistämiseksi
 - ✓ Pysäköintinormin helpottaminen suojelurakennuksen tontilla
 - ✓ Lisärakentamisen osoittaminen suojelurakennuksen yhteyteen
 - ✓ Mahdolliset lievennykset talotekniikkaa koskevissa vaatimuksissa
 - ✓ Kiinteistöveron alennus suojelluille rakennuksille
- ✓ Kansalaisaktiivisuus
 - ✓ Esimerkkinä Nuijamies

Vanhojen rakennusten suojelu ja uudiskäyttö



Uudiskäyttöideoita Lappeenrannassa

✓ Olemassa olevia:

- ✓ Kulttuuritila Nuijamies vanhassa elokuvateatterissa
- ✓ Kinnusen talon vanhojen liiketilojen säilyttäminen liikekäytössä. Tiloissa ollut vaihtelevia toimintoja vuosien saatossa.
- ✓ Vanha pankkitalo Oleksin kulmalla ravintolamaailmana, myös uudempi pankkisali ravintolatilana
- ✓ Tasihinin ja Wolkoffin talot
 - ✓ puotiosasta ravintolaksi
- ✓ Hotelli Rakuuna varuskunnan vanhassa miehistökasarmissa
- ✓ Taiteilijoiden työtilat, myymälät, ravintolat ja kahvilat Linnoituksessa
- ✓ Hevostallit toimistotiloiksi ja asunnoiksi Rakuunamäellä
- ✓ Snellmanin päiväkotikortteli: seurahuoneesta ja palo- ja poliisilaitoksesta päiväkodiksi. Tuleva käyttö?

- ✓ Koulukatu 12, kivipankki: Pankkitalosta toimistoiksi ja päiväkodiksi, nyt seurakunnan toimisto- ja toimintatiloiksi.
- ✓ Raastuvankatu 12: Rikkihappotehtaan pääkonttorista suojeluskuntataloksi, sitten kaupungin virastotaloksi ja kirjastoksi, nyt asuinrakennus.

✓ Uusia ja tulossa olevia sekä mahdollisuuksia:

- ✓ Kirjastosta entistä monipuolisempi kulttuuri- ja oleskelutila kaiken ikäisille
- ✓ Vanhojen kerrostalojen mitoitukseltaan liian pienet autotallit voivat muuntua monipuoliseen käyttöön vaikka varastotiloista ateljeetiloiksi, harrastetiloiksi tai vaikka asunnoiksi
- ✓ Osittain tyhjentyneiden kauppakeskusten hyödyntäminen palvelu- ja viihdetiloina, gallerioina ja harrastepaikkoina
- ✓ Asunnoista toimistoja, toimistoista asuntoja

Vanhojen rakennusten suojelu ja uudiskäyttö

Vanhan ja uuden yhdistämistä
ja uudiskäyttöideoita maailmalta



Kööpenhaminan Holmen vanhan sotilasalueen vanhat puurakenteiset tykkivenevajat sijoittuvat vedenrajaan ja ne saivat uuden elämän monenlaisina tiloina, jossa on pääosin toimistoja ja myymälöitä.

Kööpenhaminan sataman vanhat satamamakasiinit on otettu uudiskäyttöön mm. asuntolina, liiketiloina, ravintoloina, näyttelytiloina ja museoina. Vanhojen rakennusten kokonaisuutta on täydennetty uudisrakennuksilla sopivissa kohdin.



Kööpenhaminan Holmen sotilasalueen vanha puurakenteinen mastovaja sai loistokkaan uuden elämän ravintolana.



Vanhojen rakennusten suojele ja uudiskäyttö



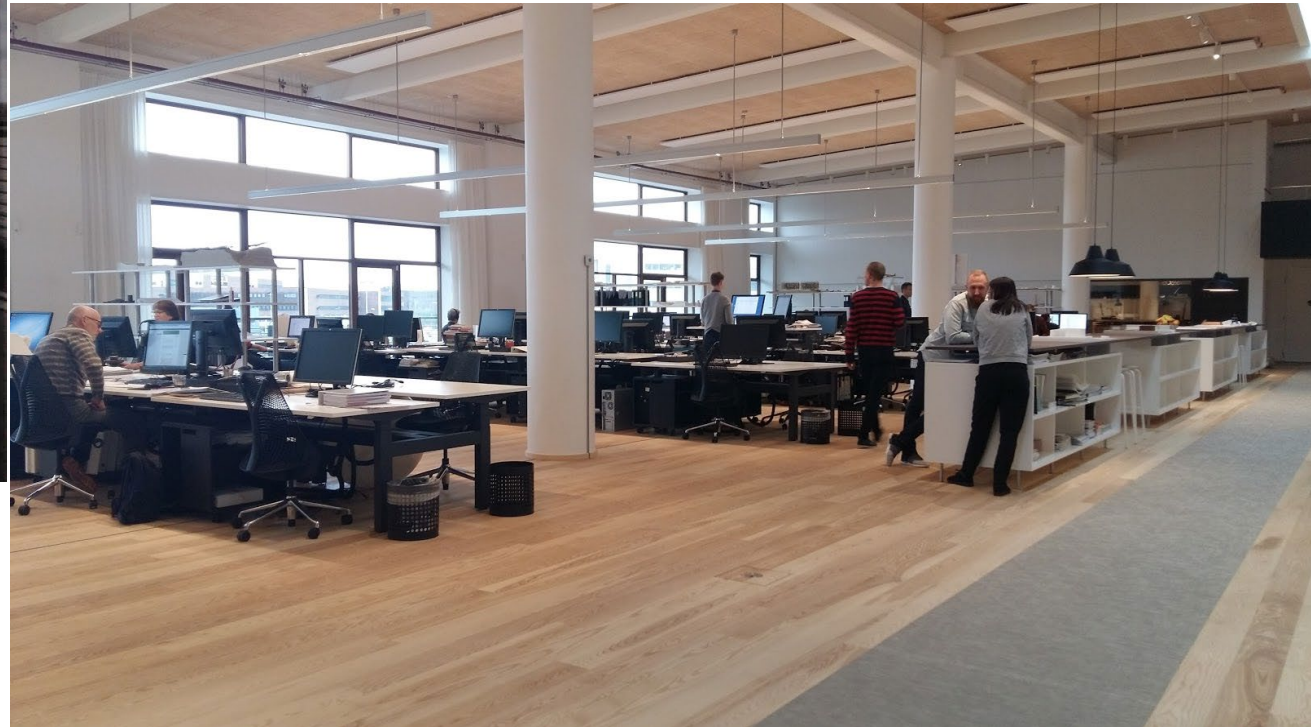
Vanha telakkarakennus
vanhalla varuskunta-
alueella on
Kööpenhaminassa
muutettu 6000 m²:n
katuruokapaikaksi, jossa
riittää valinnanvaraa.



Vanhojen rakennusten suojele ja uudiskäyttö



Vanha satamarakennus Kööpenhaminassa muutettu on toimistotiloiksi, jossa sijaitsee mm. Gottlieb Paludan architects.



Vanhojen rakennusten suojelu ja uudiskäyttö



Esimerkkejä Tallinnan Ülemiste citystä, joka on entinen neuvostoaikainen suljettu sotilastukikohta. Alue on muutettu eläväksi kaupunginosaksi toimistoinen, asumisineen ja palveluineen. Arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ei saa muutoin, kuin säilyttämällä vanhaa.

Ülemistessä uudisosat voivat olla hyvinkin moderneja, mutta niiden avulla on voitu tukea vanhojen rakennusten uudiskäyttöä.



Vanhojen rakennusten suojelu ja uudiskäyttö



Vanhaan rakennukseen voidaan myös tehdä uudisosan, joka on täysin moderni. Kuvat Malmöstä, Tallinnasta ja Helsingin Jätkäsaaren ja Arabianrannan uudisrakennuksista. Helsingin kohteet ovat uudisrakennuksia, joiden kattokerrokset poikkeavat päämassasta, mutta voisivat olla myös rakennuksen korotuksia.



Vanhojen rakennusten suojelu ja uudiskäyttö

Vahvuudet

- Historialliset kerrostumat, monikerroksinen rakennuskanta
- Suojelumyönteinen tahtotila ja ennakkoluulottomuus
- Myönteiset kokemukset ja henkinen pääoma linnoituksesta ja Rakuunamäeltä

Mahdollisuudet

- Uuden ja vanhan rakentamisen yhdistäminen mielenkiintoisella tavalla
- Kerroksellinen kaupunkikuva
- Muuntojoustavat tilat
- Persoonallisuus, kaupungin identiteetti
- Ekologisuus
- Yhteisöllisyyden kasvaminen

Heikkoudet

- Vuokrat ja korjauskustannukset
- Esteettömyyden vaatimukset eivät välttämättä täyty
- Tietotaidon puute korjaamisessa

Uhat

- Rakenteiden käyttöikä
- Aikaisemmin käytetyt riskirakenteet
- Sisäilmaongelmat
- Asenteet, jotka suosivat uuden rakentamista korjaamisen sijaan

Vanhojen rakennusten suojelu ja uudiskäyttö

Tämän kortin aiheita on käsitelty seuraavissa teemakorteissa:

- ✓ ”Lisää viihtyisyyttä!”
- ✓ Katot oleskelualueina
- ✓ Pysäköinti
- ✓ Kaupunkitaide ja -kulttuuri
- ✓ Esteettömyys

Tämän kortin aiheita on käsitelty mm. seuraavissa kohdekorteissa:

- | | | |
|----------------------------|------------------------|-------------------|
| ✓ K2 Kauppatori | ✓ K15 Linnoituksen | ✓ K19 Rantapuisto |
| ✓ K5 Monarin alue | kärki ja Rapasaari | ✓ K22 Oleksi |
| ✓ K6 Kauppakatu/
Armada | ✓ K16 Sataman
suora | |