

As Oy Sairaalakatu 3

Lisäselvitys rakennuksen käytettävyydestä ja mahdollisista kulttuuriympäristöarvoista



Sisällys

As Oy Sairaalakatu 3	1
Lisäselvitys rakennuksen käytettävyydestä ja mahdollisista kulttuuriympäristöarvoista	1
1. Tontin kaavoitusilanne	3
2. Sairaalakatu 3 rakennushistoria	4
3. Rakennuksen arkkitehtuuri, rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot	9
4. Rakennuksen nykytilanne	14
5. Rakennuksen käytettävyys	15
6. Rakennuksen säilyttäminen, osittain säilyttäminen ja purkaminen	15
7. Yhteenveto	16

Tämä lisäselvitys on tehty täydentämään Sairaalakatu 3 puuasuinrakennuksesta tehtyä Kunto- ja käytettävyysselvitystä (11.8.2022 PPH Kiinteistöinsinöörit Oy). Työ on tehty Kuopion kaavoitusosaston pyynnöstä, kaavoitusosaston ja Museoviraston ohjeistuksella ja As Oy Sairaalakatu 3 tilaamana.

Tarkasteltava rakennus sijaitsee Kuopion keskustassa, Hatsalan kaupunginosassa tontilla 297-6-9-1, osoitteessa Sairaalakatu 3. Rakennuksessa on yksi asuinkerros ja kuusi asuntoa, osittainen kellarikerros rakennuksen eteläpäässä ja matala ullakkotila.

1. Tontin kaavoitusilanne

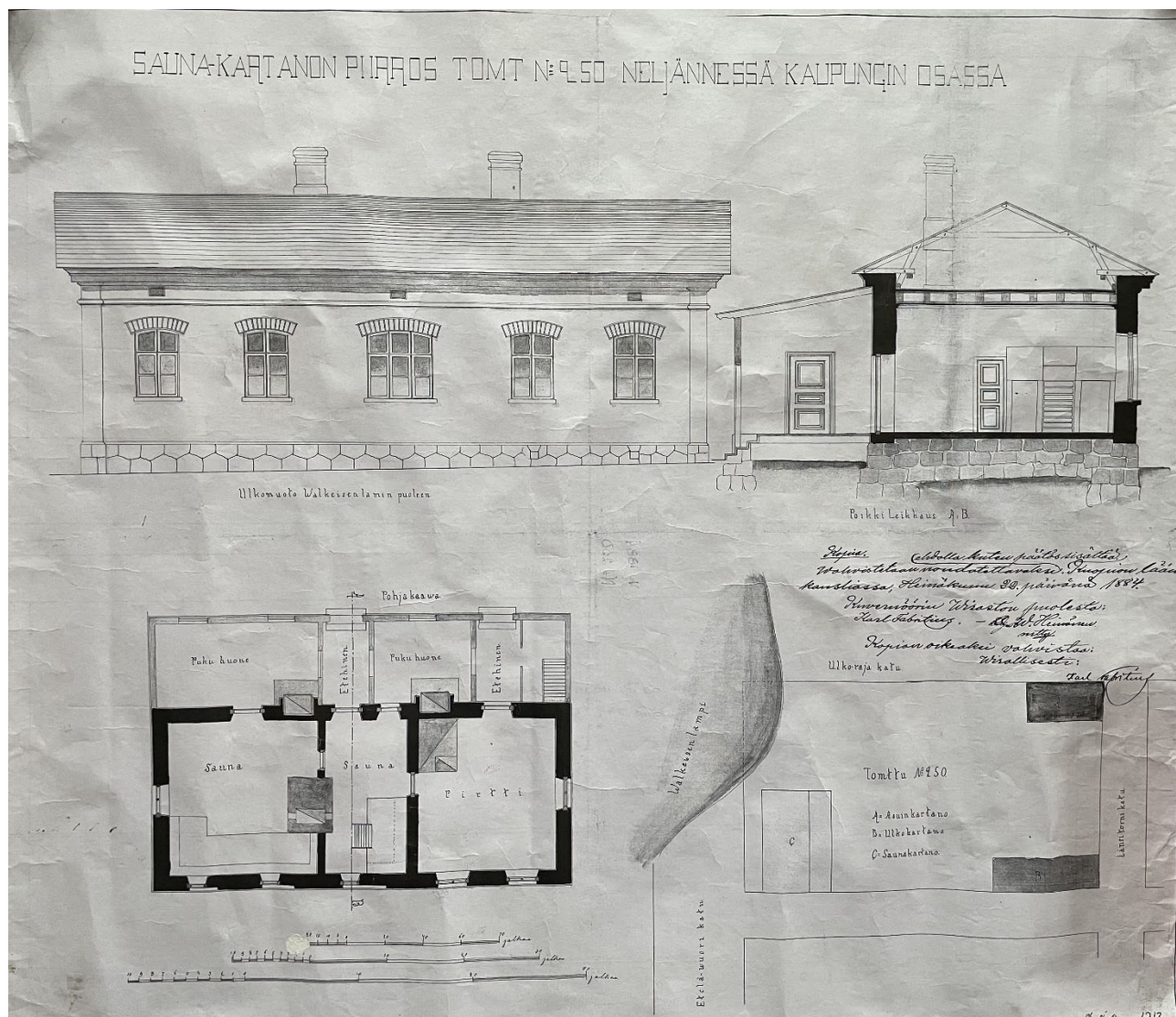
Yleiskaavassa tontilla on merkinnät AK, kerrostalovaltainen asuntoalue, ja P, palvelujen ja hallinnon alue. Tontille ei ole esitetty suojelumerkintöjä.

Tontilla on voimassa 18.8.1975 hyväksytty asemakaava, jossa tontti on merkitty Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK6) ja sille on osoitettu autosäilytyspaikan rakennusalue (a) ja pysäköimispaikka (p). Tontin rakennusoikeudeksi on määritelty 900 kem² ja uudisrakennuksen rakennusalue sijoitettu Lapinlinnankujan varteen. Puuasuinrakennukselle ei ole esitetty suojelumerkintää.

Asunto Oy Sairaalakatu 3 on hakenut tontille asemakaavan muutosta 20.11.2018. Tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta ja mahdollistaa tontille uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Kaavamuutoksesta on tehty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.11.2021.

2. Sairaalakatu 3 rakennushistoria

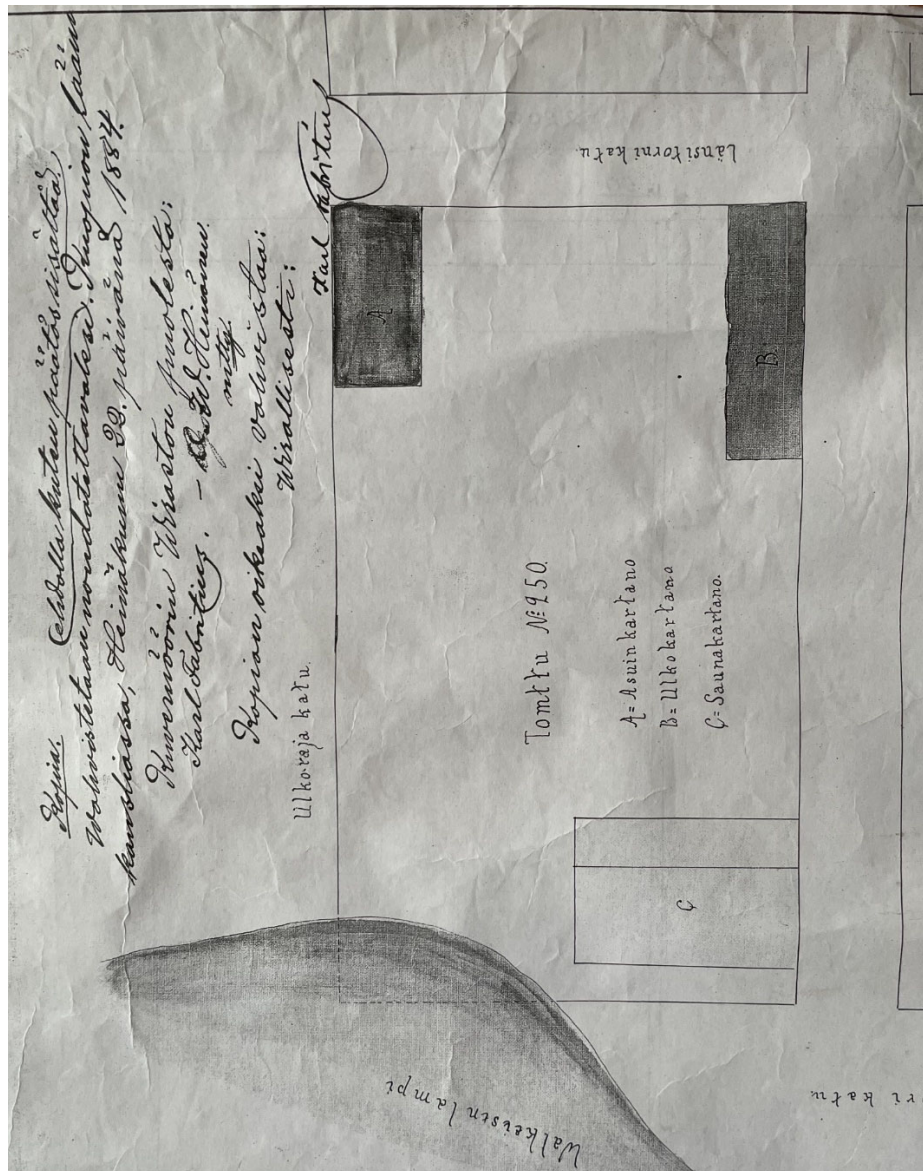
Tontista ja sillä sijaitsevista rakennuksista on säilynyt vain vähän tietoja. Vanhin säilynyt dokumentti lienee Sauna- kartanon piirros vuodelta 1884.



Sauna-kartanon piirros vuodelta 1884

Alun perin 4. kaupunginosan tontti 250 käsitti myös viereisen, nykyisen tontin nro 4. Tonttia rajasivat pohjoisessa Ulko-rajatu, idässä Länsi torni katu ja lännessä Etelä-wuori katu.

Vuoden 1884 suunnitelmassa tontilla sijaitsee A Asuinkartano, B Ulkokartano ja C suunniteltu Saunakartano. Asuinkartano sijaitsee nykyisen As Oy Sairaalakatu 3 puuasuinrakennuksen kohdalla. Sen mittasuhteet ovat samat kuin rakennuksen vanhimman osan. Oma tulkintani on, että Sairaalakatu 3 vanhin osa on rakennettu ennen vuotta 1884. Kivirakenteista Saunakartanoa sen sijaan ei ilmeisesti koskaan toteutettu.



Asemapiirros tontilta 4:250

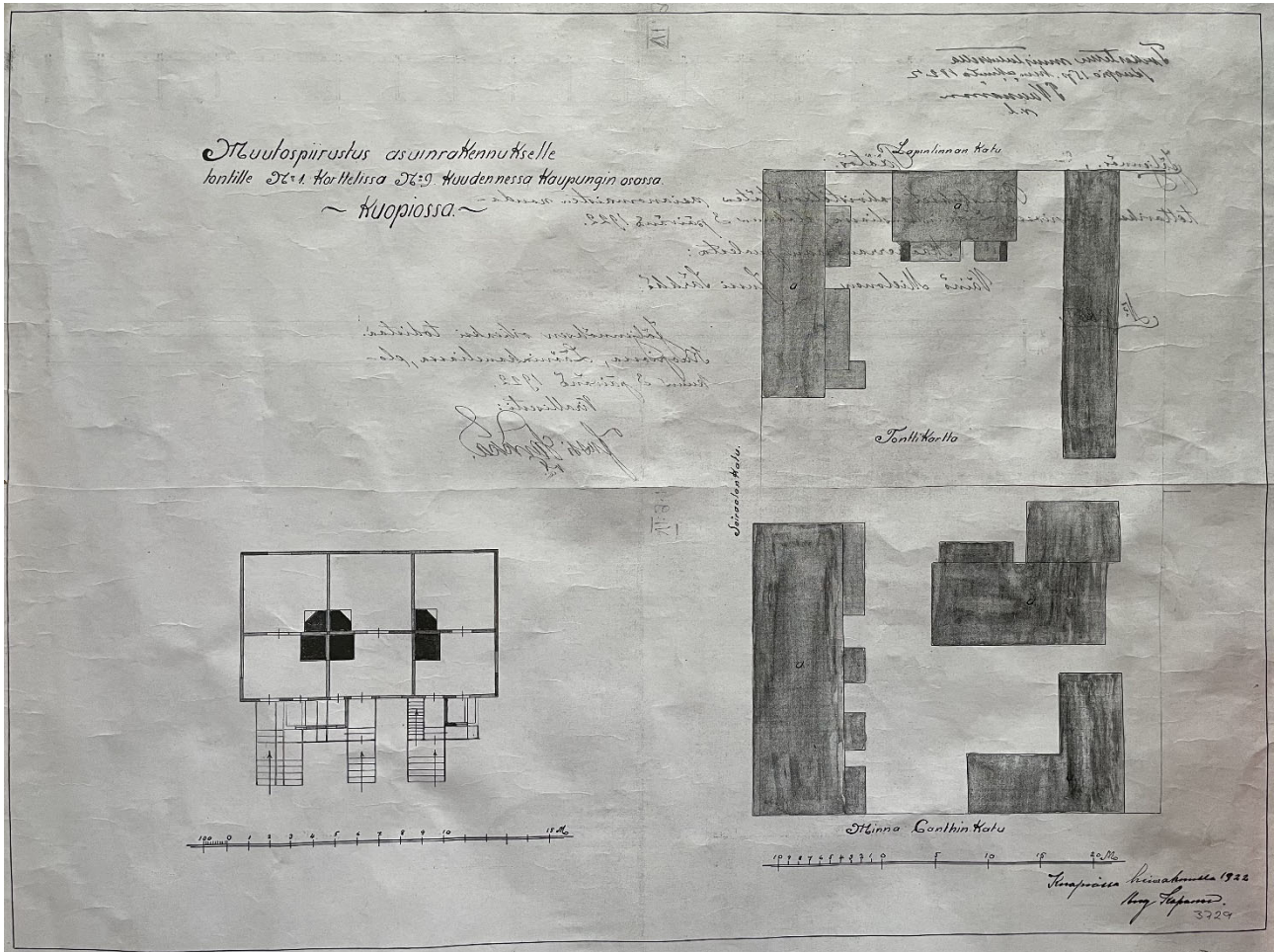
Kuopion Kulttuurihistoriallisen museon kuvakokoelmista löytyy alla oleva valokuva vuodelta 1910.



Lääninsairaalan katolta kohti Haapaniemeä 1910, kuvaaja Victor Barsokevitsch, kuva KUHMU

Jos tulkintani vuoden 1884 asemapiirustuksen perusteella tontille rakennetusta alkuperäisestä parituvasta pitää paikkansa, on Sairaalakadun puuasuinrakennusta laajennettu kahdella huoneella ennen vuotta 1910. Valokuvasta näkee myös ikkunoiden sijainnit, jotka ainakin osittain ovat muuttuneet ja viimeisen ikkunan osalta myös ikkunan koko on myöhemmin suurentunut. Kuvassa rakennus on ulkoasultaan vaatimaton (mm. koristepilasterittomat nurkat, puuttuvat vaakalistat) ja väriykseltään tumma. Myös vanhimman osan hormien ja piippujen sijainnit ovat myöhemmin muuttuneet.

Seuraava säilynyt piirustus on Muutospiirustus asuinrakennukselle vuodelta 1922.

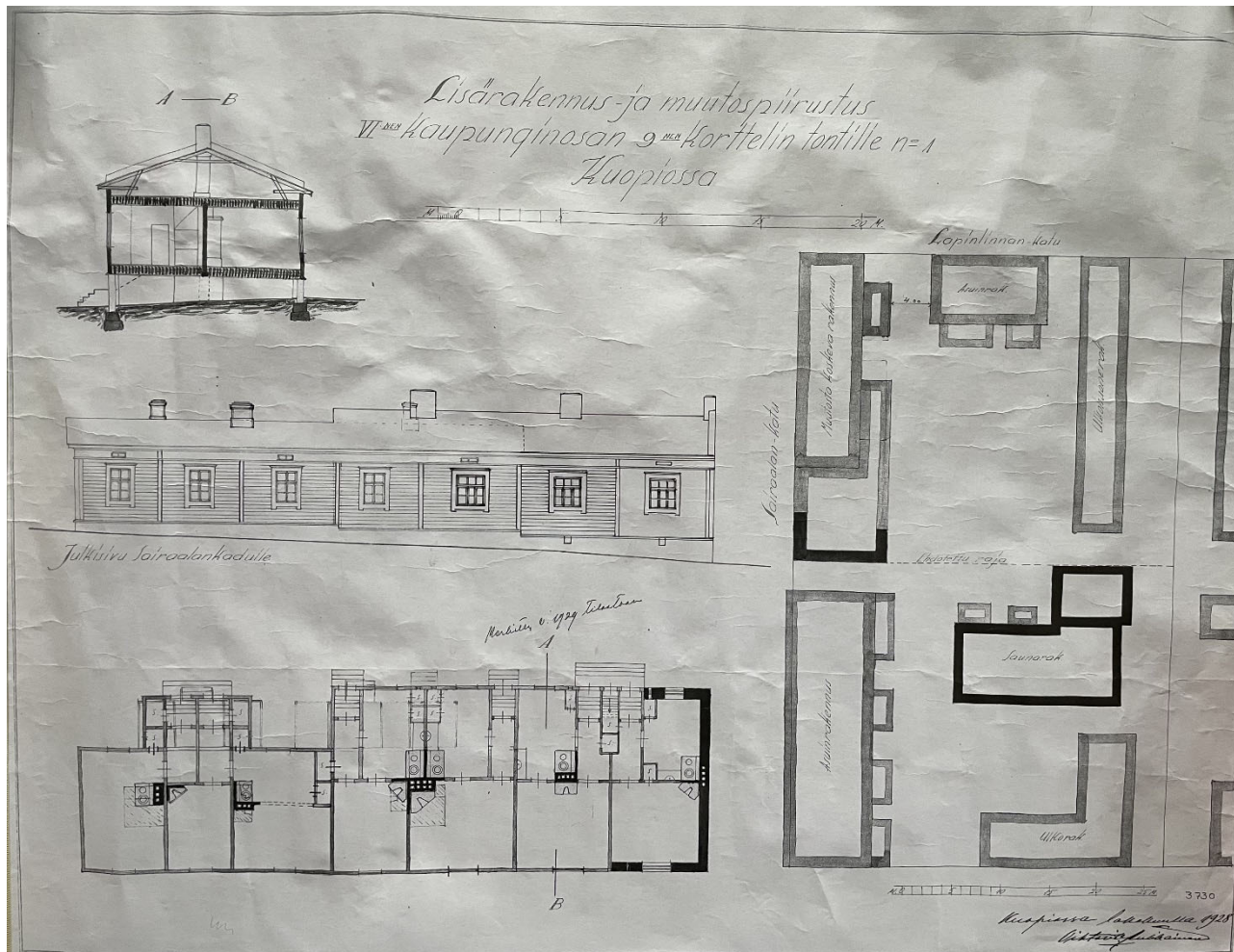


Muutospiirustus vuodelta 1922

Tässä piirustuksessa Sairaalakatu 3 alkuperäistä puuasuinrakennusta, paritupaa, on laajennettu kahdella asunnolla. Muutospiirustus koskee Lapinlinnankadun varteen sijoitettavaa, kolme asuntoa käsittävää asuinrakennusta.

Tonttia rajaavien katujen nimet ovat muuttuneet ja ne ovat rajaavina katuina edelleen: pohjoisessa Lapinlinnankatu, etelässä Minna Canthin katu ja lännessä Sairaalakatu.

Vuodelta 1928 on Lisärakennus- ja muutospirustus. Muutos koskee Sairaalakatu 3 asuinrakennusta. Samalla asemapiirustukseen on piirretty Ehdotettu raja tontin jakamiseksi kahtia itä-länsisuunnassa.



Lisärakennus- ja muutospirustus vuodelta 1928

Vanhimman osan kuistirakenteita on muutettu ja alkuperäiset uunit korvattu helloilla. Samalla hormien ja piippujen sijainti on muuttunut. Alkuperäinen parituvan huonejako ja hirsirunko on säilynyt.

Vuoden 1922 Muutospirustuksessa esiintyvää kahden asunnon osaa on levennetty, korotettu ja alkuperäiset asuintuvat ovat saaneet lisäksi hellahuoneet. Hirsirunko on tällä osin osittain säilynyt Sairaalakadun puolella. Pihan puoli on rankarakenteinen.

Rakennusta on vuoden 1928 suunnitelmassa jatkettu kahdella asunnolla. Rakennuksen runko on saman levyinen ja korkuinen kuin muutettu keskiosa. Kahdessa uudessa asunnossa on asuin- ja hellahuone. Toisen asunnon runko on rankarakenteinen. Tontin ehdotettuun, uuteen rajaan kiinni rakennetun asunnon ulkoseinät on tehty kivrakenteisena (palomuri).

3. Rakennuksen arkkitehtuuri, rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot

Sairaalakadun ja Lapinlinnankadun kulmassa oleva, rakennuksen vanhin osa edustaa tyypillistä 1800-luvun puolivälin-loppuosan asuinrakentamista. Runko on kapea ja rakennus ullakkotiloineen matala. Rakennus on pohjasommitelmaltaan paritupa, jossa kahden asuintuvan lisäksi on keskellä ns. porstuan pohjakamari. Myös ulkoarkkitehtuuri oli 1800-luvulle ominaista, vaatimattomampaa kuin 1900-luvun alkupuolella rakentamisessa käytetty puurakennusten ns. nikkarityyli. Ulkovuoraus on leveää vaakalautaa ja ulkonurkissa on ilmeisesti myöhemmin lisätyt yksikertaiset pilasteriaiheet. Ikkunat ovat kapeat ja niissä on T-mallinen ruutujako.

Myöhemmät laajennusosat on rakennettu rungoltaan syvemmiksi ja korkeammiksi. Ulkoarkkitehtuuri noudattelee vanhan osan tyyliä, joskin on käytetty rakentamisajankohtana tyypillistä kapeampaa julkisivulautaa ja ikkunoista on tehty leveämmät.

Laajennusosia rakennettaessa ja rakennusta peruskorjattaessa eri rakennusosia, kuten vesikatto, osa ikkunoista, ulko-ovet, luultavasti ulkoverhouskin, on uusittu. Alkuperäistä arvioidaan olevan vanhimman osan hirsirunko, joskaan sitä ja sen kuntoa ei ole voitu laajemmalti tutkia purkamatta nykyisiä julkisivuverhouksia ja sisäpintoja.



Puuasuinrakennus Sairaalakadulle päin, kuva KH



Vanhimman osan porstua pihan puolella, kuva KH

Rakennuksen rakennushistoriallisesti arvokkain osa on sen vanhin, 1800-luvulta oleva osa. Sen mittasuhteet ja ulkoarkkitehtuuri ovat säilyneet melko hyvin alkuperäisen kaltaisena. Rakennuksen kaupunkikuvalliset arvot ovat kuitenkin vähäiset. Sairaalakadun varrella oleville tonteille on rakennettu kuusikerroksisia kerrostaloja. Myös kadun toiselle puolelle on kaavoitettu kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Ympäristössä ei ole muita yksikerroksisia puurakennuksia tai mittakaavaltaan vastaavia rakennuksia, joiden kanssa Sairaalakatu 3 puurakennus muodostaisi tontti- tai korttelikonaisuuden tai laajemman katunäkymän.



Sairaalakatu etelään, kuva KH



Sairaalakatu pohjoiseen, kuva KH



Lujatalo Oy:n havainnekuva Sairaalakadun uudisrakennuksesta

Samalta aikakaudelta olevia, parempikuntoisia rakennuksia on säilynyt Kuopiossa muutamia. Nämä ovat suojeltuja kohteita ja osana puutalokorttelia ja laajempaa puurakennusten katunäkymää. Korttelimuseossa samaa rakentamisajankohtaa ja -tapaa edustavat rakennukset 7 ja 13. Niin sanotun Kukkosen talon myymälärakennus Minna Canthin kadulla on myös samalta aikakaudelta. Minna Canthin katu 21 ja 23 asuinrakennukset ovat osa puutalokorttelia ja –katunäkymää.



Korttelimuseon rakennus 7, Sorvarinkatu



Korttelimuseon rakennus 13, Kuopionlahdenkatu



Kukkosen kortteli Minna Canthin katu



Kukkosen kortteli ja Puistokoulu



Minna Canthin katu 21-23

4. Rakennuksen nykytilanne

Sairaalakatu 3:n kuusi asuntoa ovat olleet aina asuinkäytössä. Rakennuksen kunto on huono ja käytännössä osa asunnoista on asuinkelvottomia heikentyneen sisäilman takia. Rakennuksen kunto on esitetty tarkemmin rakennusvaiheittain ja rakennusosittain Kunto- ja käytettävyystudkimuksessa.

Merkittävin sisäilman laatuun ja rakennuksen kuntoon vaikuttava tekijä on matala rossipohjan tuuletustila. Kadun pinta on vuosien saatossa noussut ja tuuletustilan maapohja on pääosin jäänyt kadunpinnan alapuolelle. Tuuletustilaan kertyy vettä, siellä olevat orgaaniset ainekset ovat kastuneet eivätkä pääse puutteellisen tuuletuksen vuoksi kuivumaan. Alapohjan rakenteet ovat myös kärsineet kosteudesta ja niissä on laaja-alaisia laho- ja sienivaurioita.

Rakennuksessa on ladottu kiviperustus. Se on paikoin painunut ja aiheuttanut rungon epätasaista painumista etenkin rakennuksen keskiosalla. Myös sekarunko, hirsirunko, ranka- kivirunko, on aiheuttanut eri osien elämistä eri tavoin. Rakennuksen ympäriltä puuttuvat salaojat.



Rakennuksen vanhimman osan alkuperäisen hirsirungon alimmissa hirsissä on lahovaurioita. Rungon ja ulkoverhouksen välissä on 50-60 mm sammal-/turvekerros, jolla voi olla vaikutusta hirsirungon kuntoon. Sekarunko ja sen eriaisteiset painumat aiheuttavat ilmavuotoja.

Yläpohjan rakenteissa on vanhimmalla osalla joitakin lahovaurioita. Eristeenä on orgaaninen sanapuru/kutterinlastu, joka on paikoin kastunut ja ilmavuotojen kautta aiheuttanut sisäilman heikentymistä. Ullakko on käyttökiellossa. Vesikatteen on Kunto- ja käytettävyystudkimuksessa arvioitu olevan 1950-luvulta ja se on käyttöikänsä päässä.

Vanhimman rakennuksen osan ikkunat on vaihdettu malliltaan alkuperäisiä ikkunoita mukaileviin puuikkunoihin. 1920- luvulla rakennettujen osien pääikkunat ovat alkuperäiset ja huonokuntoiset. Ulko-ovet ja niihin liittyvät ikkunat on vaihdettu 2009.

Sisätiloissa ei juurikaan ole säilynyt alkuperäisiä rakennusosia (uuneja, leveitä lattialankkuja). Osa sisäovista on 1920-luvulta.

5. Rakennuksen käytettävyys

Sairaalakatu 3:n on rakennettu asuinrakennukseksi eikä muuta käyttöä tiettävästi ole ollut. Rakennuksen huonon kunnon takia osaa asunnoista ei voi tällä hetkellä käyttää asumiseen. Kunto- ja käytettävyyselvityksen mukaan rakennuksen peruskorjaaminen voi olla mahdollista, joskin korjausaste on vähintään 70-80 %. Purku- ja korjausvaiheessa on varauduttava siihen, että lisää purettavaa ja korjattavaa löytyy. Korjauskustannukset nousevat hyvinkin vastaamaan uudisrakentamisen kustannuksia. Pelkkä asuntojen nykyiseen tasoon korjaaminen tuskin riittäisi. Etenkin wc-/kylpyhuoneitilojen teknistä tasoa ja käytettävyyttä tulisi parantaa.

Rakennuksen sijainti on Kuopion liikekeskustan laitamilla, joten kannattavan yritystoiminnan harjoittaminen tässä kohteessa tuntuu epätodennäköiseltä. Asuinhuoneet ja huoneistot ovat pieniä, mikä rajoittaa mahdollista liiketoimintaa. Liiketiläkäyttö tarkoittaisi myös tehostetumpaa ilmanvaihtoa, jonka järjestäminen ei täysin peruskorjatussa rakennuksessa olisi rakennusterveyden ja sisäilman kannalta riskitöntä. Myös esteettömyys toisi haasteita rakennuksessa, jossa on portaita sekä ulkona että sisällä. Korjauskustannukset yrityskäyttöön olisivat yhtä suuret kuin asuinkäyttöön korjattaessa. Korjauskustannusten kattaminen vuokratuloilla olisi hyvin haasteellista.

6. Rakennuksen säilyttäminen, osittain säilyttäminen ja purkaminen

Rakennuksen perusteellinen korjaaminen tarkoittaisi kaikkien rakennuksen kuntoa ja sisäilmaa huonontavien tekijöiden poistamista. Liian matala rossipohjan tuuletustila ja kadunpintaa alempana oleva, valumavesiä keräävä maapohja ovat etenkin rakennuksen vanhimman osan kohdalla suurin riskitekijä. Ongelman poistaminen tarkoittaisi rakennuksen nostamista. Nostaminen onnistuisi vain rakennuksen hirsirunkoiselle osalle ja vain, jos hirsirunko on korjauskelpoinen.

Säilyttävän vaihtoehdon korjauskustannukset nousevat vastaamaan uudisrakentamisen kustannuksia. Korjauksessa ainoa säilyvä alkuperäinen osa on vanhimman rakennusosan hirsikehikko. Uudisrakentamista vastaavilla kustannuksilla ei todennäköisesti saavutettaisi uudisrakennusta vastaavaa teknistä tasoa tai energiatehokkuutta.

Rakennuksen osittainen säilyttäminen tarkoittaisi käytännössä rakennuksen vanhimman osan säilyttämistä. Vanhaan osaan kohdistuu kaikkein suurin korjaustarve. Korjaamisen perustana tulisi olla rakennuksen alla olevan tuuletustilan korottaminen niin, että ulkoiset veden ja lumen aiheuttamat rasitukset voitaisiin jatkossa poistaa. Korjaaminen olisi järkevää vain, jos alkuperäinen hirsirunko osoittautuisi pääosin hyväkuntoiseksi ja korjauskelpoiseksi. Muut rakennusosat olisivat joka tapauksessa uusia.

Pienen kahden asunnon rakennuksen säilyttäminen nykyisellä paikallaan hankaloittaisi tontin käyttöä eikä tukisi tontille sijoitettavaa uutta asuinrakentamista. Tontin sijainti on asumisen kannalta Kuopiossa keskeinen ja uudisrakentaminen tukisi keskustan tiivistämistä ja Sairaalakadun kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan eheyttämistä.

Osittaisen säilyttämisen varten otettava ratkaisu olisi vanhimman hirsirunkoisen osan siirtäminen. Jos hirsirunko on korjauskelpoinen, voitaisiin se pystyttää kylmänä rakennuksena tontin piharakennukseksi tai siirtää sopivaan sijaintiin asuin- tai piharakennukseksi.

Rakennuksen purkaminen tulee kysymykseen silloin, kun vanhin osakin todetaan korjauskelvottomaksi tai kun kohteen korjauskustannukset kohoavat kohtuuttoman suuriksi tai jopa korkeammiksi kuin uudisrakentamisen kustannukset.

7. Yhteenveto

Sairaalakatu 3 asuinpuutalo on rakentunut Sairaalakadun varteen 1800-luvun loppupuolelta lähtien ja laajennettu 1920-luvulla kahteen kertaan nykyiseen kokoonsa. Rakennus on ollut aina asuinkäytössä. Rakennuksessa on tehty tarvittavia korjaustöitä, mm. sähkölämmityksen rakentaminen, vesikaton uusiminen ja maalaaminen, vanhimman osan ikkunoiden uusiminen, ulkovoien ja niiden päällä olevien ikkunoiden uusiminen, julkisivun maalaaminen. Rakennus on huonokuntoinen ja vaatisi täydellisen peruskorjauksen. Korjauksen laajuus ja sen kustannukset tulisivat vastaamaan uudisrakentamista ja korjaaminen on lykkääntynyt.

Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo perustuu sen vanhimman osan ja sen rakentamisajankohdalle ominaisten piirteiden säilymiseen rakennuksen ulkoasussa. Myös laajennusosat on tehty vastaamaan alkuperäisen osan mittakaavaa ja julkisivun sommittelua.

Sairaalakatu 3 ei ole osa laajempaa puutalokokonaisuutta tai -katunäkymää. Sen kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen arvo on tämän takia vähäinen. Kuopion keskustan ja myös Sairaalakadun rakentamisen tavoitteena on ollut keskustan tiivistäminen ja asumisen lisääminen. Ympäröivien tonttien rakennukset ovat kuusikerroksisia asuinrakennuksia ja myös vastapäätä olevaan kortteliin on kaavoitettu ja rakenteilla tämän mittakaavan asuinrakennuksia.

Rakennuksen käyttöä muuhun kuin asuinkäyttöön voidaan tutkia, mutta käytännössä mikä tahansa tuleva käyttö vaatii täydellisen peruskorjauksen, jonka kustannukset ovat uudisrakentamisen luokkaa.

Perusteellinen korjaaminen tarkoittaa lähes kaikkien rakennusosien uusimista. Vanhimman rakennusosan hirsirunko voi olla mahdollista säilyttää. Rakennuksen rungon mahdollinen nostaminen tulevien kosteus- ja sisäilmavaurioiden eliminoimiseksi olisi mahdollista vain hirsirunkoiselle osalle. Näiden toimenpiteiden jälkeen rakennuksessa on jäljellä hyvin vähän sellaista, millä olisi kulttuurihistoriallista arvoa.

Kuopiossa 01.03.2023 Kristiina Helin, arkkitehti

QVIM Arkkitehdit Oy