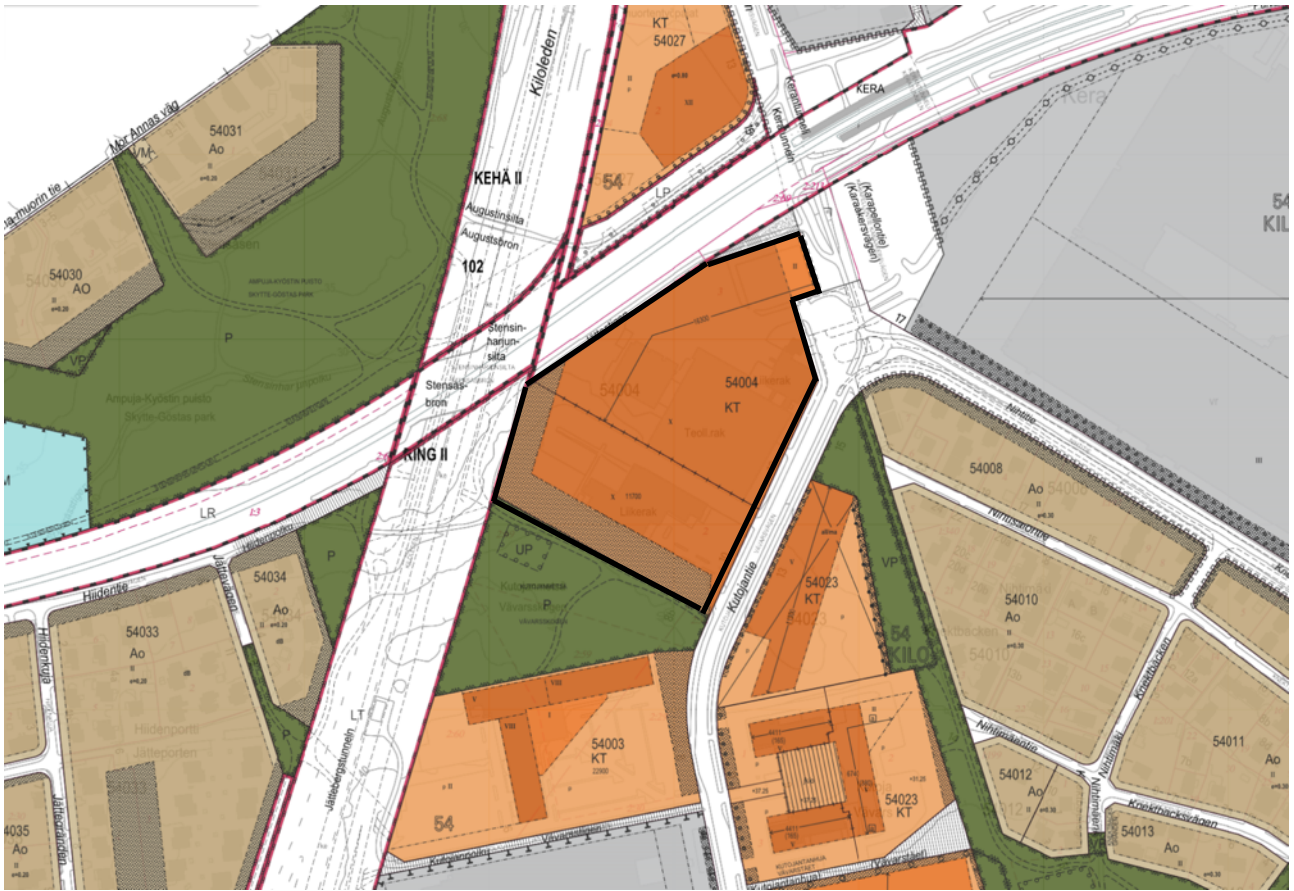


KERA KUTOJANTIE 10-12 RAKENNUSSELVITYS

Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy
24.10.2019





Ajantasa-asemakaava (Espoon karttapalvelu)

Selvityksen kohde

Tämä rakennusselvitys koskee Espoossa Keran kaupunginosassa korttelissa 54004 sijaitsevaa kahta rakennettua kiinteistöä, jonka rakennuskanta on osa lähialueen isompaa toimisto- ja teollisuusrakennusten sarjaa.

Lähiympäristö

Kutojantien varren enimmäkseen toimisto-, teollisuus- ja varistorakennuksista koostuva vyöhyke jatkuu Keran rautatieasemalta Turunväylän liittymään asti. Tarkastelualue linkittää Nihtisillan ja Kutojantien toimitila-alueen ja Keran logistiikka-alueet toisiinsa. Kiinteistöjen viereen päättyvä kutojantie jatkuu radan ali pohjoiseen kevytliikenteen alikulkuna.

Kutojantie 10-12 on toimistorakennusten asemakaavassa (kaavatunnus 049 130105) korttelialuetta (asemakaavamerkintä KT, toimistorakennuksien korttelialue). Korttelia rajaa länsipuolella Kehä II, pohjoispuolella junarata, idässä Kutojantie ja sen toisella puolella metsäinen, mutta osin toimitilakäyttöön kaavoitettu alue ja etelässä melko luonnontilaisen kaltainen metsäinen puistoalue (asemakaavamerkintä P, puisto). Metsä ulottuu Kutojantieltä Stensinharjun pientaloalueelle asti, mutta junaradasta johtuen sinne ei ole suoraa kevytliikenneyhteyttä, vaan sinne kulkeminen tapahtuu Keran aseman kautta, tai vastaavasti kauempaa lännestä. Korttelin koillispuolella sijaitsee Keran asema, sekä Inex Partnersin vanha logistiikkakeskus. Kutojantien toisella puolella löytyy havumetsää ja pientaloalue. Korttelin etelä- ja länsireunaa rajaa tiivis havupuusto. Katunäkymä Kutojantieltä on väljä.



Kiinteistö- ja rakeisuuskartta (Espoon karttapalvelu)

1
Kutojantie 10
Toimistorakennus
Valmistunut 1986, saneeraus 2001

2
Kutojantie 12
Teollisuus- ja toimistorakennus
Valmistunut 1982

Kutojantie 10



Näkymä Kutojantieltä (kuva: B&M)

Arkkitehti:	Arkkitehtitoimisto Matti Hakala, valmistunut 1986
Rakennuksia:	1
Kerroslukumäärä:	7 + 1 kellarikerros
Vuokrattava pinta-ala:	11 830 m ²
Autopaikoitus:	255 ap, pihalla ja kannen alla

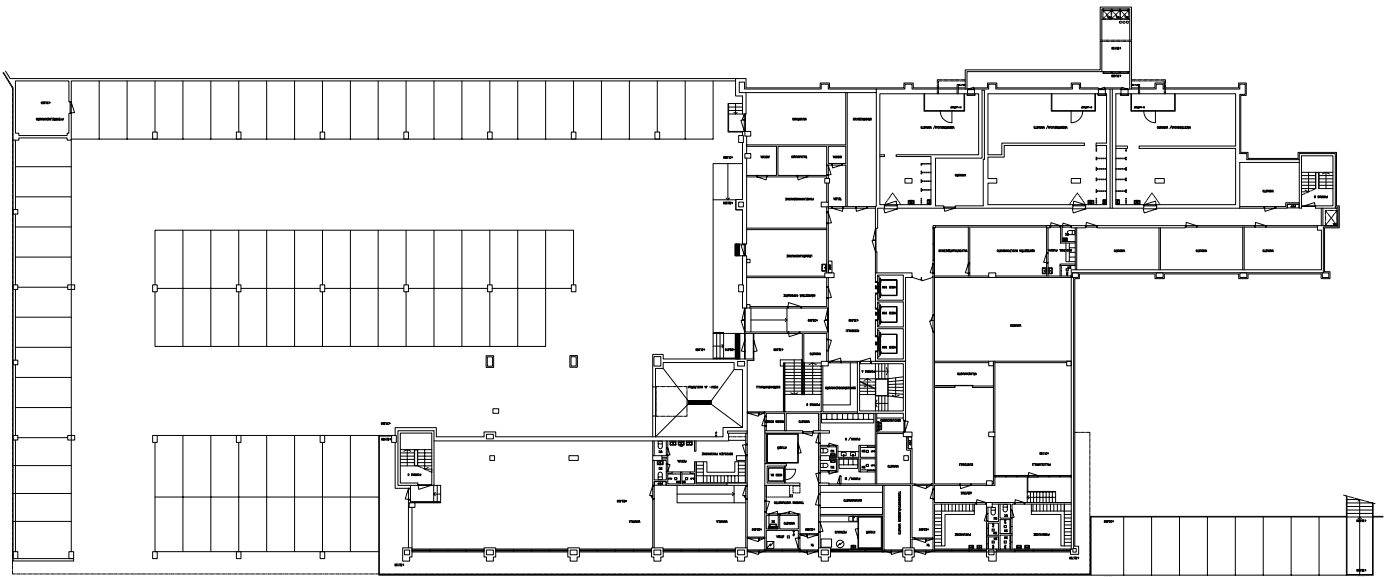
Tontilla sijaitsee Tietotehdas Oy:lle rakennettu kookas toimistorakennus. Rakennus koostuu kahdesta toimistosiivestä, joita yhdistää päädyissä hissi- ja porrassaula. Sisäänkäynti tapahtuu siipien rajaamalta edusaukiolta, ja huoltotoiminnot sijoittuvat vastaavasti siipien väliin taakse.

Rakennus toimii tällä hetkellä pakolaisten vastaanottokeskuksena. Rakennukseen ei ole tehty merkittäviä peruskorjauksia vuonna 2011 tehtyä pientä saneerausta lukuun ottamatta. Majoitustilat ovat vanhanaikaisia toimitilakäytössä palvelleita toimistohuoneita, jotka on muutettu asuinhuoneiksi. Ensimmäisessä kerroksessa on ruokala, aula ja työntekijöiden tiloja. Peseytymis- ja aktiviteettitilat sijaitsevat kellarikerroksessa. Kerrokset 2–7 ovat majoituskäytössä. Rakennuksen kellaritasolla sijaitsee katettu, pohjoiseen avoin paikoituskansi.

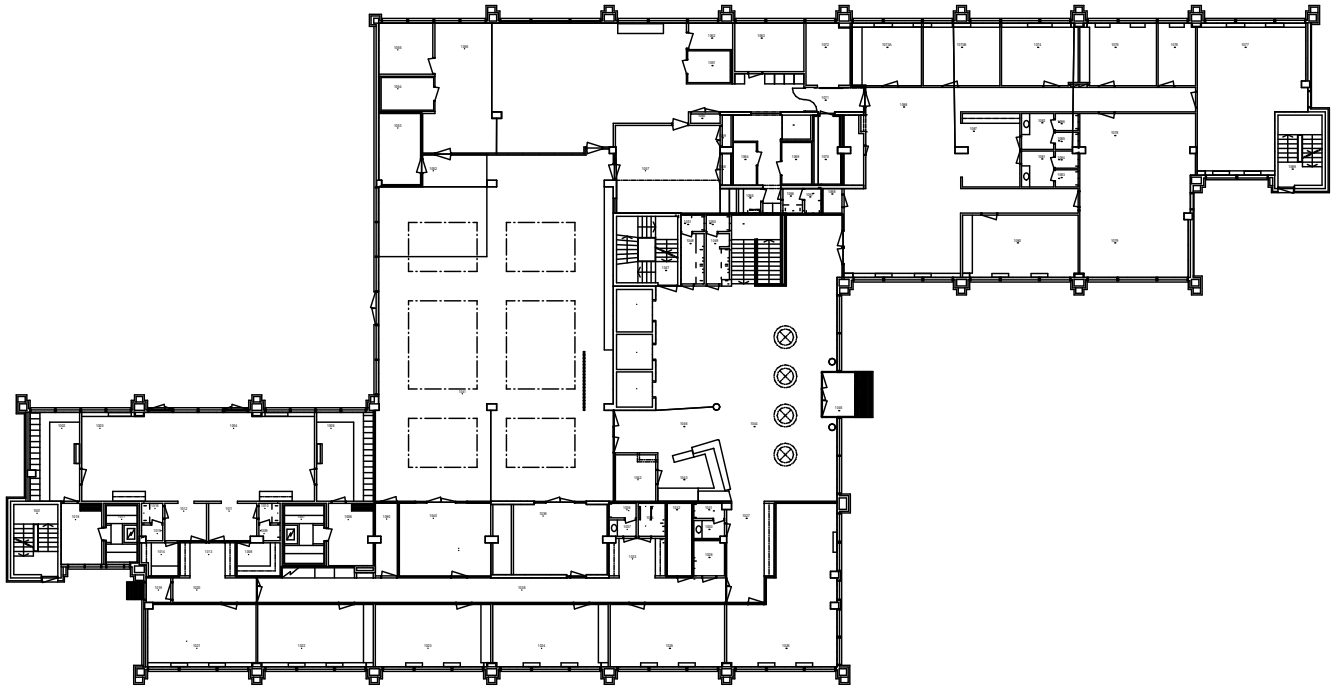
Rakennuksessa on kallionvarainen (ja osin maanvarainen) perustus. Runkorakenne on paikalla valettua teräsbetonia. Julkisivut ovat pesubetonipintaiset. Pitkien julkisivujen ikkunalliset julkisivuelementit on rytmitetty rakenteellisten kantavien linjojen levyisiin kenttiin, joita jäsentävät korkeat, nauhamaiset ikkunarivit. Umpinaisempia päätyjä jäsentää rakennuksen korkuinen ja kapea ikkunanauha.

Ympäristösuunnitelman on laatinut 1985 maisema-arkkitehti Maj-Lis Rosenbröjer. Toteutettua suunnitelmaa ei ole enää juurikaan havaittavissa pihan pitkäaikaisen hoitamattomuuden johdosta.

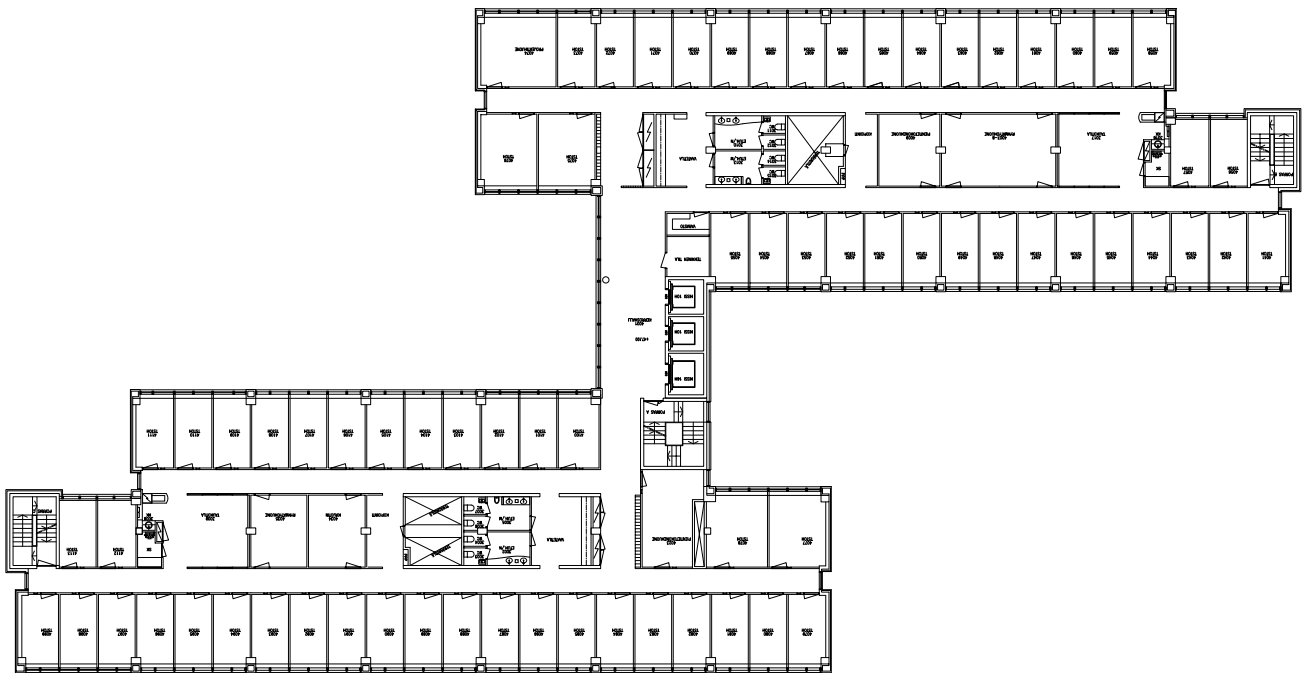
Rakennus on liitetty kaukolämpöverkkoon sekä kunnalliseen viemäriverkostoon. Lämmönjako tapahtuu puhallinpatterijärjestelmällä. Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilma lämmön talteenotolla, sekä 4 hissiä.



Pohjakerros



1. kerros



Tyypikerros



Kutojantie 10:n parkkihalli (kuva: B&M)



Näkymä Kutojantieltä alas (kuva: B&M)

Kutojantie 12



Kutojantie 12 toimistorakennus (kuva: B&M)

Arkkitehti:	Arkkitehtitoimisto Patrick Eriksson, valmistunut 1983
Rakennuksia:	2
Kerroksia:	2-4
Kokonaispinta-ala:	~9 000 m ²
Autopaikoitus:	Pihalla n. 61 ap

Kiinteistöllä sijaitsee vuosina 1982 – 1983 Transmeri Oy:n omaan käyttöön rakennetut teollisuus- ja toimistorakennukset. Lisäksi kiinteistöllä on erillinen pieni autokorjaamorakennus ja 2019 purettu pressuhalli. Kiinteistö on ennen Transmerin rakennuksia ollut rakentamatonta metsämaata. Kiinteistö siirtyi 2005 Vakuutusosakeyhtiö Pohjolan omistukseen.

Toimistorakennus

Toimistorakennuksen pinta-ala on 1 881 m². Transmeri Oy:n pääkonttori toimi rakennuksessa vuodesta 1983 vuoden 2015 lopulle saakka. Kesästä 2019 alkaen rakennus on vuokrattu Jussi Yards Oy:lle väliaikaiseen käyttöön.

Toimistorakennuksessa on neljä kerrosta, joista ylimmäisessä sijaitsevat sauna- ja edustustilat. Toimistorakennuksen läpi kulkee lasikatettu valoaukko, jonka ympärille toimistohuoneet sijoittuvat. Toimistorakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevat vastaanotto-, neuvottelu- ja ruokailutilat sekä valmistuskeittiö. Toimisto- ja tehdasrakennus on yhdistetty toisiinsa teräs-lasirakenteisen yhdyskäytävän avulla. Toimistorakennuksen yhteydessä, sen päädyssä on lisäksi talonmiehen asunto.

Tuotanto- ja varastorakennus

Transmeri Oy:n tehdas toimi kiinteistöllä vuodesta 1983 vuoteen 2007. Tehtaassa valmistettiin mm. kemikaaleja metsäteollisuuden ja kuluttajien käyttöön. Tehdas- ja varastotilat on rakennettu yhdestä kahteen kerrokseen käsittäen lisäksi mm. konttori- ja laboratoriotiloja. Niissä on yhteensä 7 119 m² pinta-alaa, josta tehdastoimistoa sekä laboratoriotilaa 725 m².

Tehdas- ja varastorakennuksen vuokralaisena toimi vuodesta 2007 vuoteen 2018 Inex Partners Oy, joka varastoi ja huolsi kiinteistöllä kuljetusapuvälineitä. Kesästä 2019 alkaen rakennus on vuokrattu Jussi Yards Oy:lle väliaikaiseen käyttöön.

Julkisivut ja tilat

Julkisivut ovat ulkoseinien osalta pääasiassa vaaleita pesubetoni- ja puhdasvalupintaisia elementtirakenteita. Tummanruskeaa tiililaattaelementtipintaa on käytetty toimistorakennuksessa porrastornin julkisivumateriaalina sekä tehdassiivessä julkisivun alaosassa. Toimistorakennuksen ylimmässä kerroksessa sijaitsevan saunaosaston julkisivuissa on käytetty tummaa puuverhousta sekä peltiä. Tehdassiipi yhdistyy toimisto-osaan lasiseinäisellä porrastornilla.

Rakennetekniikka

Rakennukset on perustettu suoraan kalliolle sekä osin paalujen varaan. Perustus- ja runkorakenteet ovat teräsbetonia. Katon kantavat rakenteet ovat pääosin teräsbetonia ja vähäisessä määrin teräsrakenteita. Katot ovat tyypiltään tasakattoja, jotka on varustettu sisäpuolisella vedenpoistojärjestelmällä. Toimistorakennuksen osalta bitumikermit on suojattu kiveyksellä.

Kiinteistössä ei ole suoritettu merkittäviä peruskorjauksia. Kohdetta on kuitenkin huollettu ja ylläpitokorjauksia on tehty säännöllisesti.

Kiinteistö on liitetty kaukolämpöön ja lämmönsiirtimet ovat 2000 -luvulta. Toimisto-osassa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto, joka on varustettu lämmön talteenotolla ja jäähdytyksellä.



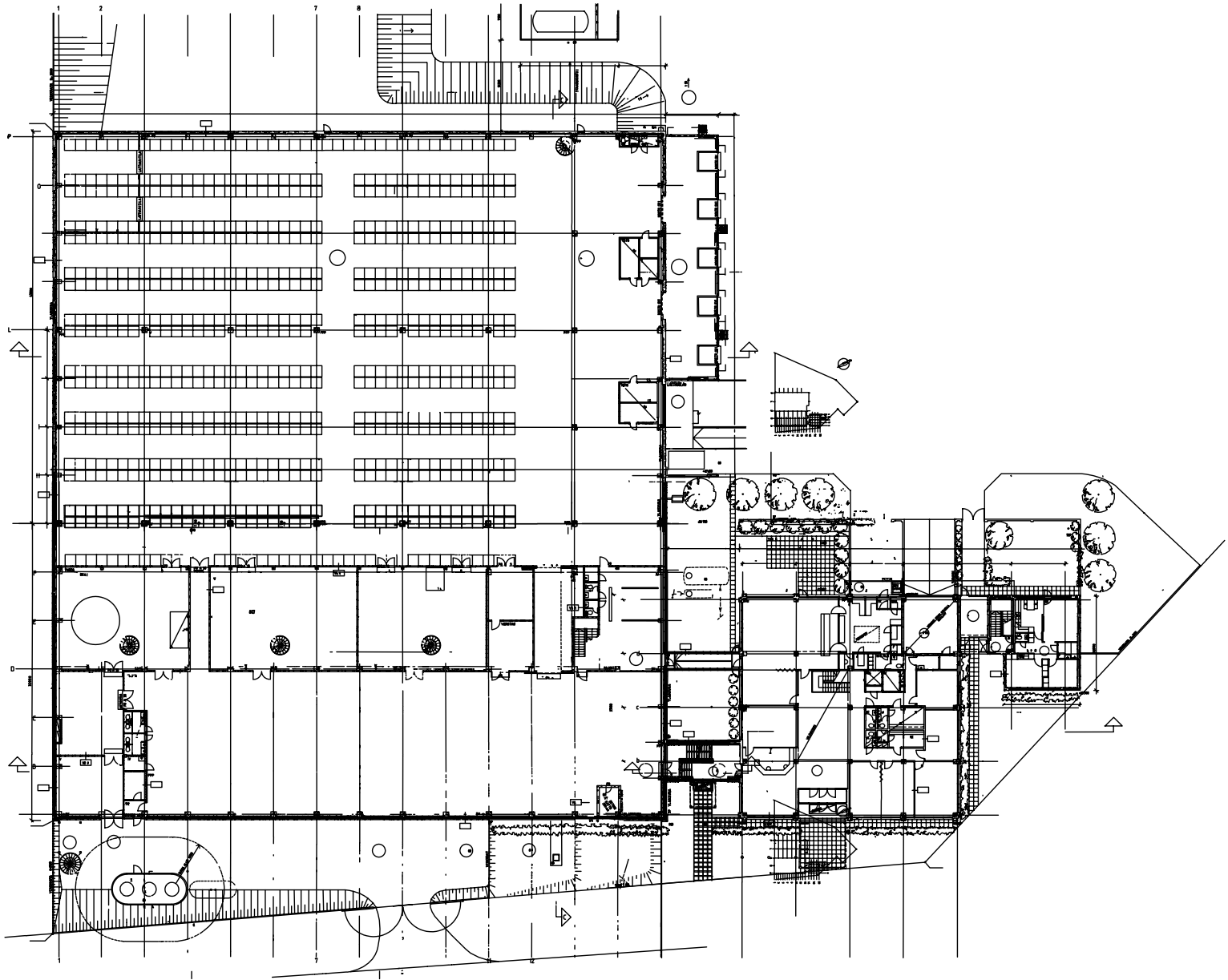
Kutojantie 12 sisäpihaa, taustalla Kutojantie 10 (kuva: B&M)



Toimistorakennus (kuva: Transmeri Oy)



Aulatila rakennuksen valmistumisen aikoihin (kuva: Transmeri Oy)



Pohjapiirros 1. kerros

Yhteenveto

Typologia

Kutojantien 10:n toimistotalo on Keran alueen maisemassa melko näkyvässä roolissa korkean rakennuksen sijoituessa lisäksi korkealle paikalle rinteeseen. Katunäkymässä paikoituskausi muodostaa näkyvän mutta epämääräisen rajauksen tontille. Metsän suunnassa puusto on hoitamaton, ja kontrasti asfaltoituun, aukeaan pihaan on voimakas.

Kutojantie 12:n toimistorakennus ja teollisuus-/ logistiikkahalli sijoittuvat rinteeseen alapuolella alavalle alueelle ja liittyvät matalampina jäsenykseltään enemmän Kilon logistiikka-alueen horisontaaliseen maisemaan.

Kiinteistöt on rakennettu melko tehokkaasti ja vapaa-alueet on jyrkempiä rinteitä lukuun ottamatta pääasiassa asfaltoitu. Reuna-alueille ja väleihin on jäänyt pienempialaisia puustoisia osa-alueita, joilla ei kuitenkaan ole kaupunkikuvallista tai luontoympäristön kannalta sellaista merkitystä tai arvoja, että niitä olisi syytä säästää.

Julkisivut

Toimistotalojen betonielementtijulkisivut edustavat aikansa melko tavanomaista toimistorakentamista. Lähekkäin sijaitsevat rakennukset eivät muodosta yhtenäistä kokonaisuutta vaan enemmänkin erottavat Kutojantien eteläisempää ja ylempänä mäen päällä sijaitsevaa toimitila-alueita alavasta logistiikka- ja teollisuusalueesta. Rakennukset eivät muodosta kaupunkikuvassa yhtenäistä kokonaisuutta.

Rakennushistoriallinen arvo

Yhteenvetona Kutojantie 10 ja 12 alueen historiallisista ja rakennustaiteellisista arvoista voidaan todeta, että alue edustaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti melko tavanomaista aikakautensa toimitila- ja teollisuusrakentamista.

Toimitilarakennuksen toteutettu, mutta sittemmin umpeen kasvanut lähiympäristösuunnitelma muodostaa kiinnostavan aiheen, jonka pohjalta on mahdollista luoda muistumaa alueen aikaisemmista toiminnoista ja niiden laatutekijöistä.

Lähteet

LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö

OP Kiinteistösijoitus Oy

Transmeri Oy

Maisema-arkkitehti Maj-Lis Rosenbröijer, Puutarhataiteen Seura ry, Rakennustaiteen museo 2010

Kuvalähteet:

Espoon karttapalvelu (kartat.espo.fi)

Transmeri Oy

Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy

Helsingissä 24.10.2019

Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy