

Turun Kurjenlinna KOMEAMPANA KUIN KOSKAAN

Turun Kurjenmäessä sijaitseva 120-vuotias Kurjenlinna on saanut uuden elämän asuin- ja toimistotalona. Köyhäintaloksi aikoinaan tehty rakennus saneerattiin sen historiaa kunnioittaen. Uusrenessanssia edustava Kurjenlinna kätkee sisäänsä nykyaikaisen talotekniikan ja modernit energiaratkaisut.

TEKSTI IRENE MURTOMÄKI | KUVAT AKI ARO

Parvekkeiden metallikaiteen malli on vuodelta 1894.



Tiiliseinänsä tehtiin perinteinen kolmikerrosrappaus ja pinta maalattiin kalkkimaalilla. Kurjenlinnan julkisivun päävärinä on keltainen ja koristeaiheet ovat valkoiset. Monimuotoinen katto on saumapeltiä, joka maalataan mustaksi.

Kurjenlinnan omistaa turkulainen Vuokrakartio Oy, joka osti Kurjenmäen 2,7 hehtaarin alueen Turun kaupungilta vuonna 2017. Yhtiön toimitusjohtaja **Niko Lappalainen** kertoo yrityksen kiinnostuneen historiallisesti arvokkaan alueen kehittämistä etenkin sen vanhojen rakennusten vuoksi.

Kurjenlinnan juuret ulottuvat 1890-luvulle, jolloin kaupungin itäpuolelle päätettiin rakentaa köyhäintalo. Ruotsalaisen arkkitehti J.E. Stenbergin suunnittelema talo valmistui vuonna 1898. Sen viereen rakennettiin Turun kaupunginarkkitehtina toimineen Arthur Kajanuksen suunnittelema rakennus vuonna 1903.

– Kurjenmäki oli silloin kaupungin takamaata. Sen vieressä meni ainoa Turusta itään johtanut maantie, Uudenmaantie. Toisella puolella aluetta, nykyisen Kaskentien suuntaan, oli peltoa. Köyhäintaloon liittyvässä työlaitoksessa tehtiin kädentaitoja vaativia tehtäviä: siellä olivat muun muassa leipomo,

pesula ja puutyöverstas. Tontilla harjoitettiin myös maanviljelyä, ja Kurjenmäellä oli niin navetta, sikala kuin muitakin maatalousrakennuksia, Niko Lappalainen kertoo.

Kurjenlinnan kaksi rakennusta yhdistettiin välisalla yhdeksi kokonaisuudeksi 1950-luvulla. Talo toimi pitkäaikaissairaiden hoitoyksikkönä vuoteen 2009 asti, minkä jälkeen se oli tyhjiään ennen siirtymistä Vuokrakartion omistukseen.

Neljäkerroksinen Kurjenlinna on laajuudeltaan noin 6000 bruttoneliometriä, josta huoneistoalaa on noin 4000 neliometriä.

Valtava määrä työtä ja useita vaiheita

Saneeraushankkeen pääsuunnittelusta vastasi arkkitehti **Sami Lehtniemi** ARK Takala Oy:stä, josta hankkeessa oli mukana usean hengen työryhmä. Lehtniemi toteaa, että yli satavuotiaan rakennuksen saneeraus vaati valtavan määrän työtä ja hankkeeseen sisältyi useita vaiheita.

– Tavoitteena oli palauttaa vanhan talon henki. Se oli kadonnut vuosikymmenten aikana tehtyjen korjausten ja muutosten alle. Alkuperäisen ilmeen palauttamiseksi tehtiin monia luonnoksia ja toteuttamiseen tarvittiin kaikilta urakoitsijoilta paljon käsityötä.

Rakennus kuuluu rakennushistoriallisesti merkittävään kokonaisuuteen, ja se on suojeltu, joten museokeskuksen kanssa käytiin tiivistä vuoropuhelua.

Noin 20 miljoonaa euroa maksanut Kurjenlinnan saneeraus toteutetaan tavoitehintaisena projektinjohtourakkana. Urakoitsijana toimii Rakennuspalvelu J. Martti & Co Oy. Työpäällikkö **Niko Nordbäck** toteaa urakkamuodon sopivan hyvin Kurjenlinnan kaltaiselle kohteelle.

– Näin isoon saneeraukseen ryhtyessä ei aina etukäteen tiedetä, mitä tulee vastaan. Projektinjohtourakoitsijan roolia hankaloitti se, että hyppäsimme liikkuvaan junaan. Hanke oli jo käynnissä, kun solmimme sopimuksen joulukuussa 2018.



B-portaan komea sisääntuloaula on paikalla, jossa ennen oli rakennukset yhdistänyt välisoa.



Porrashuoneissa menneeseen aikaan viittaavat ruutulattia ja asuntojen peiliovet. Käytävätilat noudattavat talon vanhaa rakennetta. Asuntojen paikoilla olivat ennen potilashuoneet.



Kurjenlinnan vuokrattavat toimistotilat sijaitsevat talon keskellä B-portaassa. Toimistoille on varattu 30 prosenttia peruskorjatuista tiloista.

Saneerauksen laajuudesta kertoo se, että työmaan päivävuuhuus on ollut enimmillään noin 120 henkilöä ja hankkeessa on ollut mukana yli 50 alihankkijaa. Nordbäckin mukaan käsityötä vaatineisiin urakoihin oli joskus vaikea löytää tekijöitä kohtuullisin kustannuksin.

- Erikoisosaaminen ja uskallus tarttua haastavaan kohteeseen on vähentynyt, mikä heijastui myös hinnoitteluun. Tilaaajan kanssa käytiin usein neuvotteluja laatutasosta ja kustannuksista, mitä kautta löydettiin sopivat ratkaisut.

Vanhasta jäljellä runko ja kantavat rakenteet

Kurjenlinnassa alkoivat purkutyöt vuoden 2018 alussa.

- Osa rakennuksesta oli surkeassa ja osa umpisurkeassa kunnossa, Niko Lappalainen kuvailee lähtötilannetta.
- Saneeraukseen mahtuu kaikennäköistä vastoinkäymistä. Meillä oli pitkä lista selailaista, joka voitaisiin mahdollisesti säästää, mutta mitään ei voinut jättää. Rakennukses-

ta purettiin kaikki pois runkoa ja kantavia rakenteita lukuun ottamatta.

- Haitta-aineita oli koko värisuora: kreesootista pikipaperiin ja tervasta asbestiin. Alakerrassa oli lattian alla pilaantunutta maata mikrobeineen ja yläkerroksissa kokuonaa, eli kaikkea mahdollista, mitä on vuosikymmenten aikana käytetty.

Pääsuunnittelija Sami Lehtniemi kertoo, että suunnittelutyön pohjaksi talo laserkeilattiin ja vietiin tietomalliin.

- Vanhoja piirustuksia oli olemassa, mutta rakennusta oli korjattu ja laajennettu useasti vuosikymmenten aikana, joten niitä ei voinut juuri hyödyntää. Löytöjäkin toki tehtiin, kuten alkuperäisen parvekekaiteen malli vuodelta 1894.

Kuten arvata saattaa, niin kutsuilla yllätyksiltä ei välttytty ja suunnitelmia päivitettiin matkan varrella. Rakennesuunnittelusta vastannut **Jukka Sillanpää** Swecolta toteaa tämän olleen tiedossa jo työhön ryhtyessä ja siihen oli varauduttu.

- Kurjenlinna oli läpikäynyt valtavasti muutoksia, joista etenkin 1950-luvulla toteutetut remontit eivät tulisi tänä päivänä kysymykseen. Koska muutoksista ei ollut minikäänlaisia dokumentteja, mentiin ikään kuin sokkona eteenpäin. Vasta purkutöiden edessä nähtiin, mitä kaikkea oli aikoinaan tehty.

Työpäällikkö Niko Nordbäck toteaa, että vaativassa korjaushankkeessa korostui rakennesuunnittelijan kokemus ja pätevyys.

- Vastaan tuli paljon kysymyksiä, joihin saimme nopeasti vastaukset ja työmaalla päästiin eteenpäin.

Yksi isoimmista suunnitelmiin tulleista muutoksista koski välipohjia.

- Vanhat puuvälipohjat olivat alun perin tarkoitus säilyttää. Ne jouduttiin purkamaan, koska lattiamateriaalina oli käytetty asbestipitoista massaa, jonka poistaminen lankuista ja hirsistä ei onnistunut. Uudet välipohjat tehtiin betonista, mikä on kestävä ja kosteusturvallisuuden kannalta hyvä ratkaisu, Jukka Sillanpää sanoo.

SWECO ON ALANSA YKKÖNEN

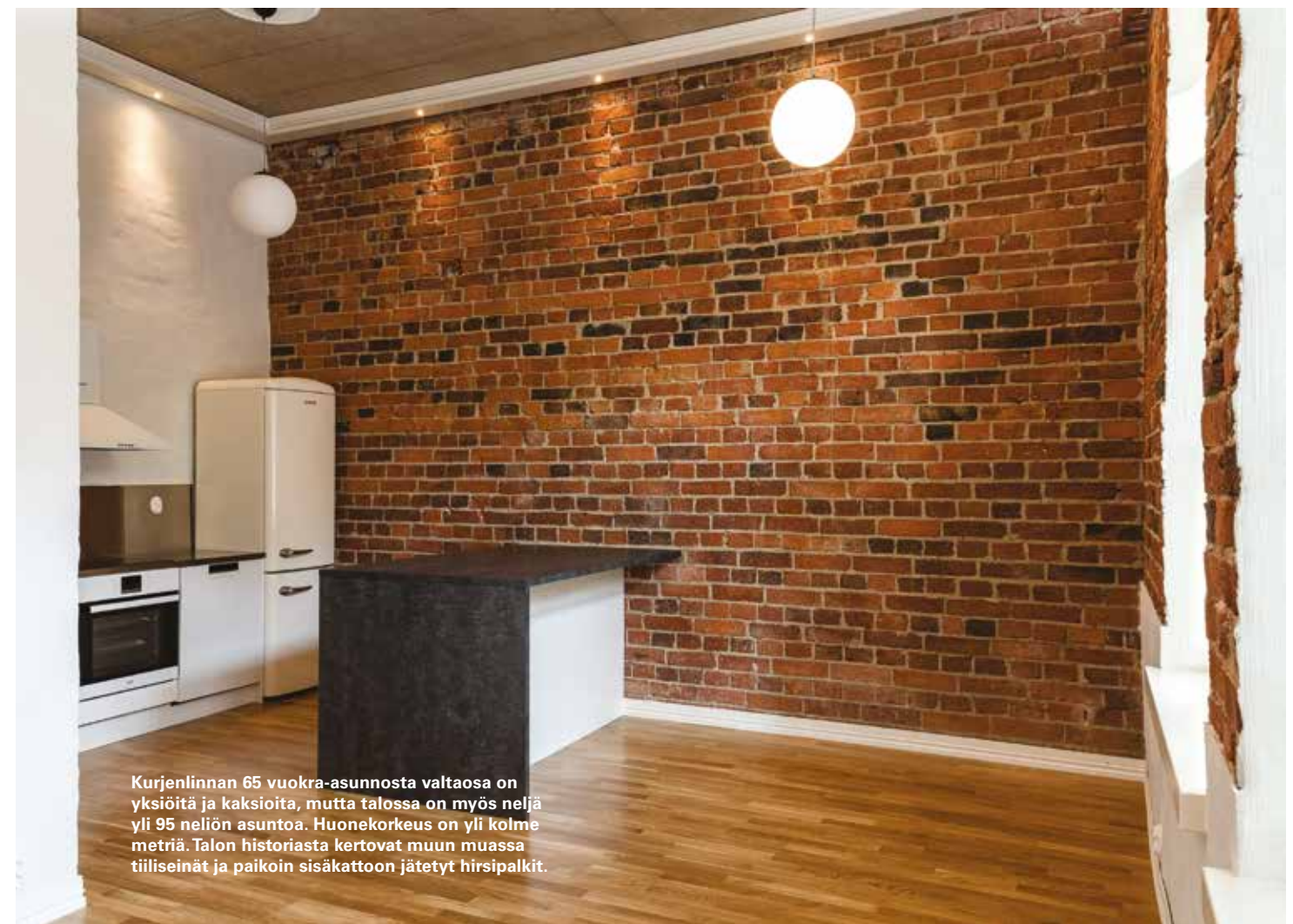
Sweco on rakennetun ympäristön ja teollisuuden asiantuntija, joka tarjoaa laadukkaita suunnittelu- ja konsultointipalveluita kaiken kokoisiin hankkeisiin.

Rakennesuunnittelun osalta olemme selkeä markkinajohtaja Suomessa ja palvelumme kattavat kaikki rakennesuunnittelun osa-alueet, kohdetyypit ja materiaalit. Helposti lähestyttävät ja sitoutuneet työntekijämme varmistavat, että saat hankkeisiisi aina tarpeidesi mukaista osaamista.

WWW.SWECO.FI



Kylpyhuoneeseen viimeisteltyä ilmettä tuovat mustavalkoiset lattialaatat ja seinän viereen asennettu linjalattiakaivo.



Kurjenlinnan 65 vuokra-asunnosta valtaosa on yksiöitä ja kaksioita, mutta talossa on myös neljä yli 95 neliön asuntoa. Huonekorkeus on yli kolme metriä. Talon historiasta kertovat muun muassa tiiliseinät ja paikoin sisäkattoon jätetyt hirsipalkit.

Saneeraus perinteitä vaalien

Toimitusjohtaja Niko Lappalainen kertoo, että historiallisesti arvokas rakennus haluttiin uudistaa niin perinteisesti kuin mahdollista.

Rakennuksen perustukset ovat luonnonkiveä ja ulkoseinät tiiltä. Vanha rappauspinta poistettiin piikkaamalla. Tiiliseinään tehtiin perinteinen kolmikerrosrappaus ja pinta maalattiin kalkkimaalilla.

Lappalainen korostaa seinärakenteen hengittävyttä, joten villoja tai muita eristeitä ei ole käytetty ulko- eikä sisäpuolella. Seinien tiiveydestä ei tarvinnut tinkiä, vaan mittaus antoi hyvät lukemat.

Kurjenlinnan julkisivun päävärinä on keltainen ja koristeaiheet ovat valkoiset. Koristeaiheista tehtiin ennen vanhan rappauspinnan poistamista sapluunat, joten ne on toteutettu alkuperäisten mukaisesti.

Uudet puuikkunat ovat vanhan mallin mukaisesti kaarevat ja korkeat ristikkoikkunat. Niiden yläpuolella on hienot tiiliholvaukset. Kiinteistön monimuotoinen katto on saumapeltiä, joka maalataan mustaksi.

Julkisivussa korostuu B-portaan uusi sisäänkäynti, jonka yläpuolella on parveke. Se noudattaa detaljeineen rakennuksen ilmettä.

Asuntoja ja toimistoja

Kurjenlinnassa asuntojen osuus on 70 ja toimistotilojen 30 prosenttia. Nämä kaikki ovat vuokrakohteita.

Kurjenlinnan toimistotilat sijaitsevat talon keskellä B-portaassa. Komeaksi rakennettu porrashuone on talon vanha nivelosa.

Kurjenlinnan 65 asunnoista valtaosa on yksiöitä ja kaksioita, mutta talossa on myös neljä yli 95 neliön asuntoa. Huoneistojen koko vaihtelee 25 neliömetristä 97,5 neliömetriin.

Saneerauksessa rakennuksen kaikki seinät hiekkapuhallettiin paljaalle tiilipinnalle.

– Vanhojen huoneiden väliseinät sopivat hyvin asuntojen huonerakenteisiin, joten uusia väliseiniä ei juuri jouduttu rakentamaan. Myös ne muurattu tiilestä, Jukka Sillanpää kertoo.

Vanhat sisäseinät ovat vinot ja tämän annetaan myös näkyä. Seinissä on laastipinta, eikä kipsilevyjä ole käytetty.

Huonekorkeus on yli kolme metriä. Talon historiasta kertovat muun muassa tiiliseinät ja paikoin sisäkattoon jätetyt hirsipalkit. Paksun ulkoseinän ansiosta tilaa on myös ikkunapenkeille.

Uusinta teknologiaa ja uusiutuvaa energiaa

Kurjenlinnassa on hyödynnetty uusinta talotekniikkaa ja ilmastoystävällisiä energiaratkaisuja. Rakennuksessa on älykäs lämmitys-, jäähdytys- ja ilmanvaihtoratkaisu.

– Tekniikka on viritetty huippuunsa, Niko Lappalainen toteaa.

Maalämpöä tuottaa pihaan poratut 18 kaivoa, joiden syvyys on noin 300 metriä.

– Kellarissa on kolme maalämpöpumpua ja neljännelle on putket valmiina. Maalämpöä täydentää poistoilman lämmön talteenotto. Ilmanvaihtokoneet ovat ylimmässä kerroksessa, josta LTO:n neste kiertää putkistoa pitkin kellarissa oleville pumpuille luovuttaen lämpöä.

Kesäaikana järjestelmä hoitaa tilojen jäähdytyksen. Toimistoissa on säteilyjäähdytys.

Julkisivu JOKA ON TEHTY KESTÄMÄÄN

Rakennusalan
laasti- ja
hiekkatuotteet

Kurjenlinnan julkisivut
toteutettu Fescon Oy:n
laadukkailla
julkisivutuotteilla



Fescon Oy, +358 20 789 5900
Hämeenkatu 9, 05800 Hyvinkää
fescon@fescon.fi | www.fescon.fi

FESCON

YHTEISTYÖSSÄ:

Kiinteistömaalaus P. Järvinen Oy
Harmokatu 5, 20380 Turku
info@pjarvinen.fi | www.pjarvinen.fi

Kiinteistömaalaus
P. JÄRVINEN

Vakka-Suomen Rappauspalvelu Oy
Teline ja Konevuokraus T&KV Oy
Kai Vuori | Nuhjalantie 173, 23260 Rautila
+358 400 523397 | kai.vuori@vsrp.fi | www.vsrp.fi

VSRP
Vakka-Suomen Rappauspalvelu Oy

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu

ARK TAKALA OY

Pohjarakentaminen

PORTAALA OY

- LOUHINTA JA MURSKAUS
- LOUHINTA KIILAAMALLA
- KALLIOVERKOTUS- JA LUJITUS
- MAANRAKENNUSTYÖT
- KIVIAINESTEN HYÖTYKÄYTTÖ JA
MURSKEEN MYYNTI

040 771 7710 | info@portaala.fi | www.portaala.fi

Sähköurakka

TST Asennus Oy

Turun Sähkö- ja teleasennus

Kielokuja 10, 20740 Turku | 0400 528030 | tst-asennus.fi

Hissit ja nostimet

Cibës **AMSLIFT**

Lukitus ja oviautomaatiikka

Kiinteistöturvallisuuden ratkaisut yhden
kumppanin kautta, myös valtakunnallisesti.

AM Security Oy

010 480 3500 | amsecurity.fi

Maalaus- ja tasoitetyöt



**Maalausliike
MIKA AALTONEN OY**
www.maoy.fi

Uudet puuikkunat ovat
vanhan mallin mukaisesti
kaarevat ja korkeat.
Niiden yläpuolella on tiili-
holvaukset.

– Talotekniikka vaikutti siihen, että päädyimme sijoittamaan toimistotilat päällekkäisiin kerroksiin. Ilmanvaihdolle on eri vaatimukset toimistoissa kuin asunnoissa.

Talossa on vesikiertoinen lattialämmitys. Ainoastaan muutamaan paikkaan jouduttiin asentamaan patteri.

Vuokrakartiolle on ehtinyt kertyä kokemusta uusista talotekniikka- ja energiaratkaisuista myös muissa kohteissa.

– Kiinteistöissämme on tänä päivänä sekä maalämpö- että vesilämpöpumppuja. Energiatohokkuusinvestoinnit ja automaatiikka eivät tarkoita sitä, että talvella täytyy palella ja kesällä hikoilla. Päinvastoin, niillä saadaan optimaaliset ja miellyttävät sisäolosuhteet sekä asuin- että toimistotiloihin, Niko Lappalainen sanoo.

Vuokrakartio on aikaisemmin kunnostanut uuteen käyttöön Pyrkijän polkupyörätehtaan ja Triumphin vanhan liivitehtaan.

Kurjenlinna on alueen helmi

Melkein kolme vuotta jatkunut Kurjenlinnan saneeraus on loppusuoralla. A-rapun asuntoihin ja B-rapun toimistotiloihin on jo muutettu. C-rapun asunnoissa työt vielä jatkuvat, ja valmista on määrä olla tämän vuoden puolella.

Hankkeessa mukana olleet ovat tyytyväisiä sen onnistumiseen ja painottavat yhteistyön merkitystä.

– Projektissa on korostunut hyvä ja aito yhteistyö tilaajan kanssa. Tilaaja on ollut kiinnostunut kohteen saneeraamisesta yksityiskohtia myöten ja halunnut remontoida rakennuksen viimeisen päälle vanhaa kunnioittaen ja uutta yhdistäen. Lopputuloksena on hieno kokonaisuus, jonka takana kehtaa seisoa, Niko Nordbäck toteaa.

Hänen mukaansa työmaalla työskentelevällä projektinjohdolla on ollut iso rooli vaativassa hankkeessa.

– Saneeraukseen työmaalla oli kiinnitettynä vastaava työnjohtaja, kolme työmaainsinööriä ja nokkamies. Henkilökunta ansaitsee erityisen kiitoksen hyvin tehdystä työstä, Nordbäck sanoo.

Rakennesuunnittelija Jukka Sillanpää sanoo, että remontti on kai-kin puolin onnistunut. Lopputuloksena on todella hieno ja hyvä rakennus, josta voi olla ylpeä.

Arkkitehti Sami Lehtniemi toteaa, että Kurjenlinna on alueensa helmi. – Muutos entiseen verrattuna on melkoinen, kun rapistuneesta köyhäntalosta tehtiin upea asuin- ja toimistorakennus.

Kurjenmäen kehittäminen jatkuu

Kurjenmäen vanhat rakennukset on merkitty yleiskaavassa säilytettäväksi kohteiksi. Kurjenlinnan lisäksi alueella on kolme muuta isoa kivirakennusta.

Arthur Kajanuksen suunnittelema työlaitos on rakennus numero 31, joka on valmistunut 1890-luvulla. Niko Lappalainen kertoo, että talossa on alkamassa linjasaneeraus.

Vuokrakartion suunnitelmissa on rakentaa alueelle myös kolme uudisrakennusta, jotka muistuttavat vanhoja taloja tiilijulkisivuineen, harjakattoineen ja ristikkoikkunoineen. ■

Kurjenlinnan päärakennuksen peruskorjaus, Turku

Tilaaaja: Vuokrakartio Oy
Koko: 6000 bruttoneliötä
Rakennusaika: 3/2019–9/2020
Kustannukset: noin 20 miljoonaa euroa