

Vanhaa ja
uutta loistoa

Kuvat
Jani Prunnila

Korkeavuorenkadun ja Punanotkonkadun kulmauksessa Helsingin Ullanlinnassa sijaitseva uusrenessanssikerrostalo on toiminut muun muassa Venäjän salaisen poliisin Suomen-osaston toimistotiloina, mutta nyt rakennus on palautettu alkuperäiseen käyttöönsä asunnoiksi. Axel Högbergin suunnitteleman, vuonna 1889 valmistuneen talon lisäksi pihapiiriin kuuluu Pirkko ja Arvi Ilosen suunnittelema toimistosiiپی (1991), joka sai peruskorjauksensa ja asunnoiksi muuttuessaan kokonaan uuden julkisivun.

Past and
Future Luxury

Photos
Jani Prunnila

The neo-Renaissance apartment building at the corner of the streets Korkeavuorenkatu and Punanotkonkatu in the Helsinki district of Ullanlinna has previously been used, among other things, as the offices of the Finnish section of the Russian secret police force Okhrana, but now the building has been restored to its original use as an apartment building. In addition to the house designed by Axel Högberg, completed in 1889, the inner courtyard includes an office wing designed by Pirkko and Arvi Ilonen (1991), which received a completely new facade during the renovation and conversion to apartments.



Grand Residence 21

Grand Residence 21

9 030 m²

2019

Korkeavuorenkatu 21
Helsinki

Jani Prunnila, Joarc

Jani Prunnila, Joanna Maury,
Hanna Lemmenlehti, Anna Koivumäki

ARK Arkkitehti JANI PRUNNILA, millaista työskentely Grand Residence 21:n parissa on ollut arkkitehdin näkökulmasta? Mikä projektissa oli mielenkiintoisinta?

JP On ollut hienoa saada olla niin kokonaisvaltaisesti mukana historiallisesti merkittävän rakennuksen muutoksessa. Työskentelin projektin parissa yli viisi vuotta vähintäänkin täysipäiväisesti hankkeen eri vaiheissa, kiinteistön ostosta rakentamiseen.

Ammatillisesti tässä on oppinut ehkä eniten viranomaisyhteistyöstä ja arkkitehdin työn juridisesta puolesta. Suojelutavoitteet ja -kirjaukset ovat harvoin yksiselitteisiä, ja pääsuunnittelijana joutuu ottamaan näissä välillä kohtuuttomaltakin tuntuva vastuuta. On ollut opettavaista nähdä, millaisia prosesseja seuraa valtion päätöksestä myydä omaisuuttaan.

Henkilökohtaisesti on ollut mahtavaa uppoutua rakennukseen ja sen tarinaan. Saimme projektin alkuvaiheessa pitää lähes vuoden työhuonetta silloin tyhjiillään olleessa rakennuksessa ja tutustua sen tiloihin. Ark-byroon kattavan rakennushistoriaselvityksen lisäksi muun muassa tutustuin Kansallisarkistossa vuoden 1890 väestölaskentatietojen avulla talon alkuperäisiin asukkaisiin. Kaiken kruunasi se, että saimme Helsingin Sanomien pitkäaikaisen poliitikan toimittajan Unto Hämäläisen kirjoittamaan talosta historiikin.

Vaikka joistakin suojelun yksityiskohdista kävimmeikin Museoviraston kanssa hyvässä hengessä pieniä väitteitä, tunnen, että olemme kohdelleet rakennusta sen arvon mukaisesti palauttamalla sen mahdollisimman loistokkaaksi asuinrakennukseksi, jota se oli alun perinkin.

ARK Voisitko kertoa vanhan ja uuden yhteensovittamisesta Grand Residence 21:ssä?

JP Architect JANI PRUNNILA, what has it been like, from an architect's perspective, working with Grand Residence 21? What was the most interesting part of the project?

JP It's been great to be involved in such a comprehensive conversion of a historically significant building. I worked long hours on the project for over five years, from the purchase of the real estate to the construction stage.

Professionally, this is where I have probably learned most about the cooperation between different authorities and the legal aspects of an architect's work. The conservation objectives and documentation are rarely unambiguous, and as a principal designer one sometimes has to take on a seemingly unreasonable amount of responsibility. It has been instructive to see what kind of processes follow on from the Finnish state's decision to sell its property.

Personally, it has been terrific to delve into the building and its story. In the early stages of the project, we were able to maintain a workshop for almost a year in the then vacant building and explore its spaces. In addition to a comprehensive building-historical survey by Ark-byroo, I used the 1890 census data from the National Archives to learn about the house's original residents. The high point was getting Unto Hämäläinen, a long-time political journalist from Helsingin Sanomat, to chronicle the history of the house.

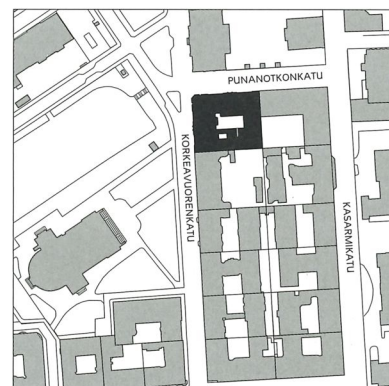
Although we have had some minor quibbles with the Finnish Heritage Agency about some of the details of the building protection, I feel that we have treated the building with the reverence it deserves, by restoring it to the most glorious residential building possible, which it originally truly was.

JP Muutostyö perustui poikkeamispäätökseen, joka mahdollisti toimistotilojen muutoksen asuinkäyttöön sekä asuntojen rakentamisen ja laajentamisen ullakoille. Poikkeamisen ehtona oli rakennuksen vanhan osan säilyttäminen arvokohteena. Pääporrashuoneissa sallittiin vain entisöiviä toimenpiteitä, tilasarjoja oli varjeltava, ja alkuperäiset rakenteet ja rakennusosat, kuten julkisivut, vesikatto, ikkunat, sisäovet, uunit, kattolistat ja kattojen tikkurappaukset, oli säilytettävä.

Poikkeamispäätöksen ja sen kanssa yhtä aikaa valmistellun kaavamutoksen suojelumääräykset olivat hyvin laajat. Lisäksi rakennus on koko projektin ajan ollut suojeltu asetuksella valtion omistamista rakennuksista, jossa suojele ei oltu yksilöity. Kaikkia suunnitteluratkaisuja jouduttiin siis arvioimaan suojelutavoitteiden pohjalta.

Mielestäni suojeluarvojen kannalta merkittävin tekemämme ratkaisu oli toteuttaa hyvin suuria asuntoja. Näin esimerkiksi kylpyhuoneiden ja keittiöiden määrää saatiin rajoitettua ja saleja säilytettyä yhtenäisinä ja yhdistettyä sarjoiksi avaamalla vanhoja oviaukkoja. Uuden talotekniikan määrä on silti huima, ja siinä oli sovittamista.

Alkuperäinen pihasiipi oli purettu edellisessä suuressa peruskorjauksessa 1987–1991. Samalla oli muokattu katusiiven itäpäätä, johon pihasiipi oli liittynyt, ja muun muassa purettu piianportaatt. Näitä toimenpiteitä tuskin olisi enää saatu tehdä, ja nämä aiemmat muutokset antoivat hieman pelivaraa suunnitteluun. Esimerkiksi piianportaattien tilat saatiin kylpyhuoneiksi, ja itäpäättyyn saatiin uusi porras. Pihasiiven julkisivun uusimalla halusin luoda puhtaasti uuden abstraktimman osan, joka erottuisi vanhan osan julkisivuista. Edellisessä peruskorjauksessa oli myös jo tehty pihan alle tiloja, joita korottamalla saimme sovitettua automaattisen pysäköintijärjestelmän kellariin.



1 : 5000



ARK Peruskorjauksen taustalla on Grand Residence Development -kiinteistökehitysytio, jonka osakas myös olet. Tavoitteenanne on verkkosivujen mukaan jalostaa arvokkaita vanhoja kiinteistöjä ja kehittää nykyaikaisen asumisen konsepteja. Ei ole kaikkein yleisin tie arkkitehdille toimia myös kiinteistökehitysytion osakkaana. Millainen rooli arkkitehtuurilla on yhtiössä?

JP Rakennuttajan roolia arkkitehtuurissa ja tarvetta rakennuttajan ja arkkitehdin hyvälle yhteistyölle ei voi mielestäni korostaa liikaa. Näen itseni monialaisen tiimin jäsenenä. Meitä on ollut tätä hanketta tekemässä kolmen hengen ydinryhmä, jossa arkkitehdin lisäksi on kaupallisen puolen osaja sekä myynti- ja markkinointivastaava.

Pieni osakkuus mahdollistaa sen, että asioista voidaan puhua mahdollisimman avoimesti. Vaikka en esimerkiksi osaa tai haluakaan ottaa kaikkiin kaupallisiin yksityiskohtiin kantaa, on tärkeää, että voimme vapaasti ideoida niin tavoitteita kuin keinoja niihin pääsemiseksi. Välillä käy niin, että kaupallinen puoli ehdottaa ratkaisuja, joita ei itse olisi edes uskaltanut esittää. Arkkitehtuuri on tietyllä tapaa lähtökohdana hankkeissamme: arkkitehtuurin laadukkuus ja puhuttelevuus on luonnollinen tavoite kaupallisestikin. Tässä hankkeessa pääosassa oli historiallinen rakennus ja sen ominaisuuksien korostaminen.

Työskentelemme paljon peruskorjauksen parissa, ja tällöin keskeistä on aluksi löytää rakennukselle luontevin suunnitteluratkaisu. Grand Residencessä tein aluksi kolme luonnosta erilaisilla huoneistojakaumilla. Niiden pohjalta oli ilmeistä, että pohjaratkaisujen kannalta laadukkaimpia asuntoja saadaan toteuttamalla pääosin alkuperäisen kokoisia, suuria asuntoja. Myös kohderyhmätutkimus tuki tätä näkemystä. Se osoittautui lopulta oikeaksi päätökseksi, ja pääsimme vielä yhdistelemäänkin asuntoja.

ARK Could you tell something about integrating the old and the new in the Grand Residence 21?

JP The redevelopment was based on a deviation decision that made it possible to convert office spaces to residential use and to build and expand apartments into the attic spaces. The condition for the deviation was the preservation of the old part of the building as a site of high value. In the main stairwells only restoration measures were allowed, the spatial sequences had to be preserved, and original structures and building components such as the facades, roof, windows, interior doors, heating stoves, ceiling mouldings and lath-and-plaster ceilings had to be preserved.

The protection provisions in the deviation decision and the concurrent change in the local detailed plan were extensive. In addition, throughout the whole project the building has been protected by a decree regarding state-owned buildings, wherein protection had not been individually identified. The design solutions therefore had to be evaluated throughout on the basis of the conservation objectives.

In my opinion, the most important decision we made in terms of the conservation values was to create very large dwellings. Thus, for example, the number of bathrooms and kitchens was limited, and rooms were retained undivided and connected by opening up old doorways. Still, the amount of new building infrastructure is staggering, and some adaptation had to take place.

The original courtyard wing had been dismantled in the previous major renovation in 1987–1991. At the same time, the east end of the street wing, to which the yard wing had been joined, had been modified; among other things, the maid's staircase had been demolished. Such actions could hardly have been undertaken today, and

Erityisen korkealaatuisissa kohteissa arkkitehti on sillä tavoin onnellisessa asemassa, että kustannukset eivät rajoita samalla tapaa kuin normaalimmassa asuntotuotannossa. Silloin joutuu toisaalta opettelemaan pois monista asunosuunnittelun konventioista ja pohtimaan paljon tarkemmin erilaisia materiaalien liittymiä, kalusteiden sijoitusta ja huonetilojen mittasuhteita.

ARK Yhtiönne toteuttaa muun muassa erityisen korkealuokkaisia asuinkehteita. Millaisesta elämästä asiakkaanne unelmoivat ja millaista laatua he toivovat asumiseen?

JP Asunnon edustavuuden ohella tärkeää on tietynlainen arjen laadukkuus. Erilaisille asumisen palveluille on kysyntää. Tähän vastaamaan Grand Residencessä kehitettiin concierge-palvelu. Itse asunnossa niin kutsuttujen aputilojen merkitys korostuu – keittiön, vaatesäilytyksen ja kylpytilojen tilaratkaisut, materiaalit ja kalusteet. Yksilöllisen räätälöinnin mahdollisuus sekä suunnittelun laatutietoisuus ovat erityisen merkittävässä asemassa.

Asunnon ratkaisujen rinnalla suuri merkitys on tietenkin sijainnilla, mutta myös talon tarinalla ja kuulumisella sen yhteisöön. Esimerkiksi Grand Residencessä talon historia oli suuri vetovoimatekijä. Uskon myös, että asukkailla on hyvä yhteishenki talossa. Tätä ovat edistäneet muun muassa kivijalkaan avatun ravintolan järjestämät asukasillat.

ARK Usein ajatellaan, että laatua saa erityisesti rahalla. Voisitko kuvailla, millaista mielestäsi on Suomen tämänhetkinen maksimilaatu asumisen arkkitehtuurissa?

JP Rahalla saa tietenkin riittävästi pinta-alaa ja hyvän suunnittelijan osaamista niin, että asunnon suunnittelussa

these earlier changes gave some leeway in the design. For example, the spaces of the former maid's staircase were turned into bathrooms, and a new staircase was added to the east end. By remodelling the facade of the courtyard wing, I wanted to create a purely new and more abstract part that would stand out from the old part of the facade. Since the previous renovation, there were also spaces beneath the yard deck and by upgrading these we managed to fit into the basement an automatic parking system.

ARK The property developer behind the renovation is Grand Residence Development, of which also you are a shareholder. Your objective, according to the website, is to refine exclusive old real estate and to develop concepts for state-of-the-art living. It is not common for an architect to be a partner in a real estate development company. What role does architecture play in the company?

JP I feel that the role of the developer in architecture and the need for good cooperation between the developer and the architect cannot be overemphasised. I see myself as a member of a multidisciplinary team. We have been doing this project as a core group of three, where, in addition to the architect, there is expertise in the commercial aspects and also sales and marketing.

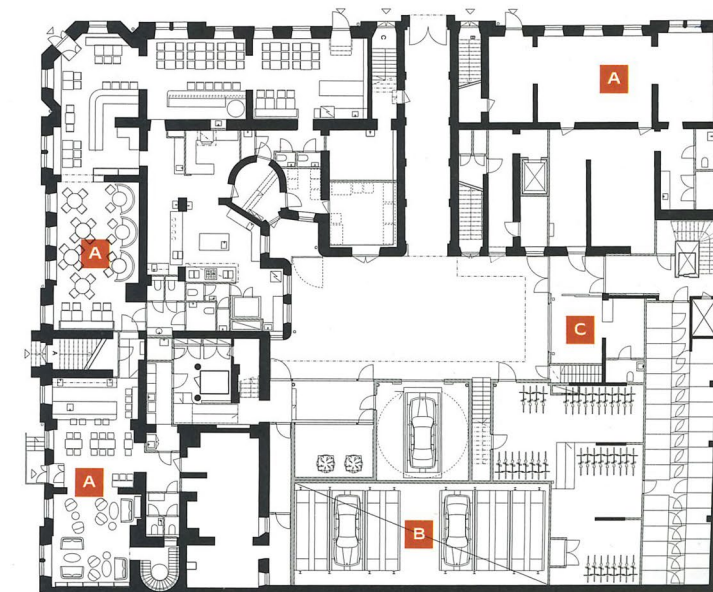
Me being a minor shareholder enables us to talk about issues with utmost transparency. Although, for example, I am not able or even willing to comment on all the commercial details, it's important that we're free to brainstorm about objectives as well as the means to achieve them. It's sometimes the case that the commercial side proposes solutions that I would not have even dared to come up with. Architecture is, in a way,

A liiketila
B automaattinen pysäköintijärjestelmä
C concierge-palvelu



3. kerros / 2nd floor
1:300

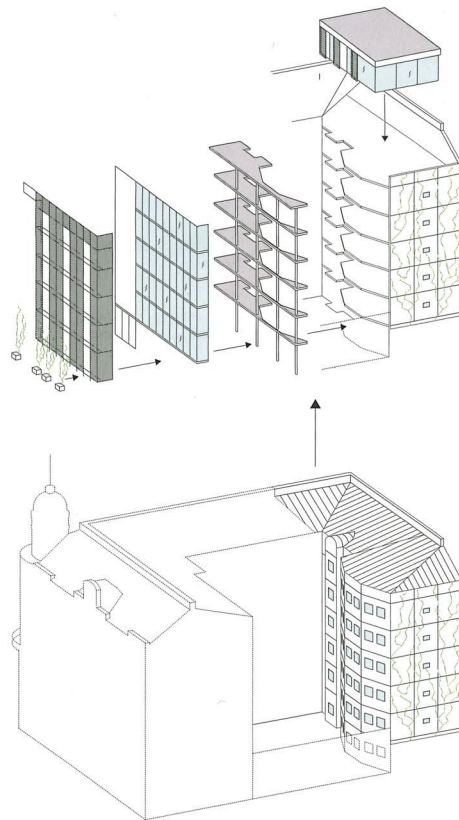
A retail space
B automatic parking system
C concierge



1. kerros / ground floor
1:600

voidaan keskittyä muuhunkin kuin toiminnalliseen ja tehokkaaseen pohjaratkaisuun. Asiakkaat ovat hyvin laatu-tietoisia. Suunnittelijan tulee olla samalla aaltopituudella ja vaihtoehtopaletti valmiina niin, että pystyy esittämään asiakkaalle ratkaisuja ilman, että suunnittelusta ja räätälöinnistä tulee loputonta vuoropuhelua.

Suomessa tehdään jonkin verran erittäin korkealaatuisia pientaloja, kesämökkejä ja yksittäisiä huoneistoremontteja. Näissä tilaajana on yleensä yksityishenkilö, joka rakennuttaa itselleen ja palkkaa hyväksi koetun suunnittelijan ja pienehkön urakoitsijan, jolla on ydinporukka rakentamiseen. Suomessa ei kuitenkaan ole juurikaan ollut rakennuttajia, jotka olisivat toteuttaneet vastaavaa laatua suuremmissa asuntokohteissa. Yksityiskohtien laadun läpivienti erityisesti laajassa peruskorjauskohteessa on erittäin haastavaa niin suunnittelun kuin toteutuksen osalta. ←



the starting point in our projects: the quality and appeal of architecture is a natural goal, even commercially. Of course, the main focus in this project was the historical building and the emphasis on its unique attributes.

We do a lot of renovation work, and there the initial aim is to find the most intuitive design solution for the building. In the Grand Residence, I initially came up with three different sketch proposals with different apartment distributions. On the basis of these, it was evident that the highest quality dwelling solutions were achieved by implementing the original mostly large-sized apartments. A target group study also supported this view. In the end, it turned out to be the right decision and we were even able to combine apartments.

Of course, in high-end projects, the architect is in such a fortunate position that the details and spatial solutions are not limited by costs in the same way as in normal housing construction. One must, nevertheless, unlearn many of the conventions in housing design and consider to a much greater extent the different interfaces of materials, the placement of furniture, the dimensions of the rooms and the feasibility.

ARK Your company develops high-end residential properties. What kind of life do your clients dream of and what kind of quality do they expect in a dwelling?

JP Besides the elegance of the home, a certain quality of everyday life is important. There is a demand for different housing amenities. To this end, a concierge service was developed at Grand Residence. The importance of so-called auxiliaries in the apartment itself – spatial solutions for the kitchen, walk-in-closets and bathroom, as well as materials and furniture – become the focus of attention. The option for personalised customisation as



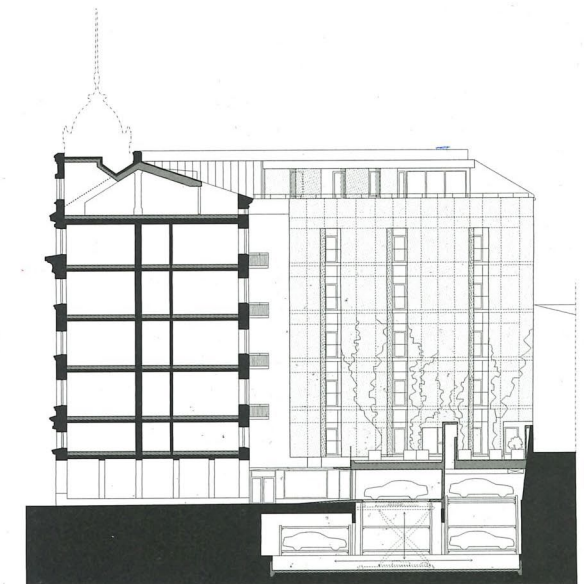
well as quality awareness in the design are particularly important.

Along with the solutions for the dwelling itself, the location is of course important, but also the story of the house and belonging to its community. For example, at Grand Residence the history of the house was a major pull factor. I also believe that the residents in the house have a good sense of community. Residential evenings organised in the street-level restaurant, have contributed to this.

ARK It is often thought that quality comes primarily with money. Could you describe what you think is the current maximum quality in Finnish residential architecture?

JP Of course, money can provide enough floor space and the expertise of a good architect, so that the focus is on things other than just a functional and efficient floor plan. Clients are very quality conscious. The architects must be on the same wavelength and have available the palette of options so that they can present solutions to the client without the need for endless dialogue on the design and customisation.

In Finland, a certain amount of very high-quality single-family houses, summer cottages and individual apartment renovations are being built. These are usually commissioned by a private individual who is also the developer-client and hires a trusted architect and a small-scale building contractor with a core team for the construction work. However, there have been very few developer-clients in Finland who have implemented a similar high quality in larger scale residential properties. Delivering the quality of detail, especially in a major renovation project, is extremely challenging in terms of both the design and implementation. ←



1:600