



KUVAT: PENTTI POTKONEN

KUOPION VEROTALO

Arvorakennuksen suunnittelua ohjasi elinkaarimalli

Kuopion verotalo sijaitsee arvokiinteistössä aivan kaupungin ydinkeskustassa. Peruskorjauksessa ja laajenuksessa haasteena oli säilyttää kiinteistön arvo kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Senaatti-kiinteistöillä lähtökohtana oli elinkaariajattelu, verottajalla puolestaan oma valtakunnallinen konsepti, joka piti sovittaa kulttuurihistoriallisesti merkittävään rakennukseen.

Kuopion uutta verotaloa ei pitkstä historiasta huolimatta ollut määrätty suojeltavaksi. Vanhempi osa on rakennettu vuonna 1928, rakennusta laajennettiin 1950-luvulla ja peruskorjattiin ensimmäisen kerran 1980-luvulla. Arvorakennus oli ensin palolaitoksen ja myöhemmin muun muassa poliisin, postin ja verotoimen käytössä. Palolaitoksen ajoilta rakennuksessa on vielä korkea letkutorni, joka toimii nyt teknisenä rakenteena.

Vaikka kulttuurihistoriallisesti merkittävällä arvorakennuksella ei ole virallista suojeluasemaa, Senaatti-kiinteistöt huolehti peruskorjauksesta vastuullisesti olemalla kiinteästi yhteydessä rakennusvalvontaan ja kaupunkikuva-työryhmään. Arvokiinteistön erityispiirteisiin pyrittiin kaikilta osin perehtymään.

– Rakennuksen suojelua ja kestävä kehitystä ajatellen tärkeää oli säilyttää julkisivut ennallaan, kertoo johtaja Jyrki Reinikainen Senaatti-kiinteistöjen Itä-Suomen alueelta.

Rakennuttajakonsultti Pertti Kalevo Pöyry CM Oy:stä lisää, että varsinkin rakennuslupavaiheessa yhteistyö kaupunkikuva-työryhmän kanssa helpotti julkisivumateriaalin valinnassa. Hän myös korostaa tiivistä yhteistyötä suunnitteluvaiheessa käyttäjäorganisaation kanssa, mikä ohjasi positiiviseen lopputulokseen pääsemistä.

Talotekniikka- ja automaatiourakat kilpailutettiin elinkaarimallilla. Edellä mainittujen alojen suunnittelijat laativat puitesuunnitelman, jonka pohjalta haettiin kustannuksiltaan kestävä ja muuntojoustavaa ratkaisua.

– Puitesuunnitelmaan pohjautuen talotekniikkaurakoitsijat tarjosivat omia konseptiaan liittyen elinkaariajatteluun, kertoo johtaja Jyrki Reinikainen, jonka mukaan vastuu hiilijalanjäljestä rakentamisessa vaatii eri vaihtoehtojen valinnassa tarkkaa pohdintaa.

– Oleellista oli myös, että vanhojen seinien sisälle piti sovittaa veroimistossa asioiduille nykyaikaiset tilat miellyttävine työskentelyolosuhteineen. Ennen kaikkea tilojen piti olla käytöltään tehokkaat ja muuntojoustavat, lisää johtaja Jyrki Reinikainen.

Kaikki yksiköt saman katon alle

Linjajohtaja Erkki Myöhänen Itä-Suomen verovirastosta kertoo, että liikkeelle lähdettiin suunnittelussa työympäristön kehittämistä.



Hankkeelle asetettiin neljä päätavoitetta; tehokkuus ja vaikuttavuus, vetovoimainen osaamiskeskus, koordinoitu yhteistoiminta ja yhdessä oppiminen. Muita teemoja olivat turvallisuus, työhyvinvointi ja asiakaskokemus.

Verohallinnon kaikki yksiköt keskitettiin nyt Kuopiossa yhteen osoitteeseen. Asiointi tapahtuu kolmikerroksisen rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Asiointia varten kerroksessa on odotusaula vuoronumerojärjestelmineen sekä kuusi pientä huonetta, joissa asiakas ja virkailija kohtaavat. Näin myös salassapitovelvollisuus on pyritty turvaamaan mahdollisimman hyvin.

– Vuoronumerojärjestelmässä on viisi eri palveluryhmää, joista asiakas voi valita tarvitsemansa. Viesti tulee suoraan kyseisen virkailijan matkapuhelimeen ja hän tulee omasta työpisteestään asiakkaan luokse.

Toiminnot liittyvät kiinteästi toisiinsa, mutta back office -tilat on erotettu selkeästi niistä alueista, joissa verotalossa asiointi liikkuu tai odottavat vuoroaan.

– Turvallisuusnäkökohdat olivat myös keskeisiä. Pienenä yksityiskohtana tästä

asiointipisteiden lasiseinät, jotka erottavat virkailijan ja asiakkaan toisistaan, mutta jättävät näköyhteyden sekä tuovat avaruutta tilaan, painottaa Erkki Myöhänen.

Väri sitoo rakennuksen ympäristöönsä

Kuopion verotalon arkkitehtisuunnittelusta tämän peruskorjauksen ja laajennuksen osalta vastasi Qvim Arkkitehdit Oy pääsuunnittelijanaan arkkitehti Pertti Vehreävesa.

Hänen mukaansa julkisivuihin valittu pinkki väri sitoo rakennuksen kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä; naapuruston muihin arvostettuihin, punertavansävyisiin virastorakennuksiin ja Puistokadun varrella sijaitseviin pastellinsävyisiin rakennuksiin.

– Annoin osani myös huumorille: ihmisillä voi olla verottajasta vähän synkeähkö mielikuva. Ajattelin, että lempeän vaaleanpunainen voisi lieventää sitä. Kaupunkilaisille ja työntekijöille väri voisi viestittää positiivisuudesta, toteaa Pertti Vehreävesa.

Rakennusta laajennettiin tuhannella neliöllä. Laajennusosa on alisteinen peruskorjatulle osalle ja on pieteetillä sijoitettu täydentämään kortteli kokonaiseksi. Näin verotalo muodostaa uudisosan kanssa suljetun neliön tontilleen. Uudisosa erottuu selkeästi peruskorjatusta osasta alumiini- ja lasipintaisilla liitososilla.

Pohdintaa arkkitehti Pertti Vehreävesan mielestä aiheutti matala kerroskorkeus, johon nykyajan tekniikka piti saada sovitukseksi muuntojoustavuus huomioon ottaen. Verottajan konsepti edellytti tiloihin avaruutta ja läpinäkyvyyttä, joten yksittäisten huoneiden lisäksi suunniteltiin soluja, jotka erotettiin toisistaan liukulasiovilla.

Visuaalista ilmettä korostettiin väreillä, joilla myös neuvotteluhuoneisiin saatiin identiteettiä ja helpotettiin eri tiloihin orientoitumista. Entinen asiakaspalvelutila, alun perin palolaitoksen liikuntasali uuden asiakaspalvelutilan yläpuolella toisessa kerroksessa, säästettiin kooltaan ja muutettiin henkilöstön kokous- ja koulutustilaksi.

Kestävää kehitystä tavoiteltiin elinkaarimallilla

Senaatti-kiinteistöjen toiminnan perustana on elinkaariajattelu ja tämän kautta valintoihin kuuluvat ympäristömyönteiset toimintamallit. Tätä taustaa vasten myös talotekniikkaurakka kilpailutettiin tässä kohteessa ainutlaatuisella mallilla.





Asiantuntijana toimi Insinööritoimisto Granlund Oy, joka oli vetovastuussa laadittaessa kahta eri luonnossuunnitelmaa urakkakilpailutuksen pohjaksi. Toinen vaihtoehto pohjautui jäähdytyspalkki-lämmityspatteri- ja toinen säteilylämmitys-jäähdytysratkaisuun. Molemmista laadittiin luonnosvaiheen suunnitelma urakkaohjelmineen, joka tarkennettiin toteutus suunnitelmaksi yhteistyössä kilpailun voittaneen urakoitsijan kanssa.

Talotekniikkaurakoitsijoiden valinnassa ei menty normaaliin urakkahintakilpailuun, vaan TATE-elinkaarikilpailuun, jossa urakkahinnan lisäksi huomioitiin kiinteistön käyttö- ja ylläpitokustannukset 15 vuoden laskenta-ajalle, kertoo diplomi-insinööri Jukka Vasara Insinööritoimisto Granlund Oy:stä.

Kiinteistön elinkaaren aikana erityistä huomiota kiinnitetään muun muassa teknisen kiinteistöhoiton laadunhallintaan, lämpöenergian kulutukseen, käyttäjätyytyväisyyteen, kiinteistöhoiton tekniseen laatuun sekä lämpöolosuhteiden pysyvyyteen. Jatkossa näitä tekijöitä arvioidaan ylläpitojakson aikana, jolloin mahdollisista poikkeamista urakkapalkkioon sisältyy sanktioita sopimusmallin mukaisesti.

Tässä sopimusmallissa kilpailukykyisimmäksi vaihtoehdoksi todettiin Aren tarjoama Sensus-järjestelmä.

Suunnittelupäällikkö Heikki Mäki Are Oy:stä toteaa, että Kuopion verotalo oli



ensimmäinen perusparannuskohde, johon Are Sensus- järjestelmä asennettiin.

Olellisinta uudessa järjestelmässä on se, että se hyödyntää ilmaisen energian, muun muassa ihmisistä lähtevän lämmön. Jokaisessa huoneessa on langaton sensori, jota säätämällä voidaan vaikuttaa huoneen lämpötilaan. Huoneiden ilmatilat talvella lämmitetään ja kesällä viilennetään kattoon sijoitetun paneelin kautta.

Urakkakilpailun vaatimusten mukaan talotekniikan toteuttajalla on velvollisuus hoitaa järjestelmää seuraavat viisi vuotta lampunvaihdosta aina teknisten laitteiden korjauksiin asti. Viisi vuotta sisältää kaksi optiovuotta tarkastellun kolmen vuoden ajanjakson lisäksi.

Paljon purettavaa

Vanhan osan purkutöiden yhteydessä havaittiin, että talossa on paljonkin säilytetävää. Työpäällikkö Risto Silvennoinen NCC Rakennus Oy:stä totesi, että vanhat tiilimuuratut seinät olivat aivan hyvässä kunnossa, samoin välitilan betonipalkistot. Uusi lattia rakennettiin palkkien päälle puulle koolaten ja vanerilla pinnoittaen.

Verotalon remontissa tehtiin myös huomattavat puhdistustyöt. Sitä tarvittiin sisäilman puhtauden ja uuden talotekniikan toimivuuden takia. ■



Kuopion verotalo Tulliportinkatu 35, Kuopio

Bruttoala 5 000 m²
 Rakennusalka
 Rakennuskustannukset 8 milj. euroa
 Rakennuttaja Senaatti-kiinteistöt Itä-suomen alue

Arkkitehti Qvim Arkkitehdit Oy, pääsuunnittelija
 arkkitehti Pertti Vehreävesa
 Rakennuttajakonsultti Pöyry CM Oy
 Pääurakoitsija NCC Rakennus Oy

