

ILMARINEN

Liikekiinteistöjen purkupäätösten arviointi Case Aleksanterinkatu 13

12.9.2024

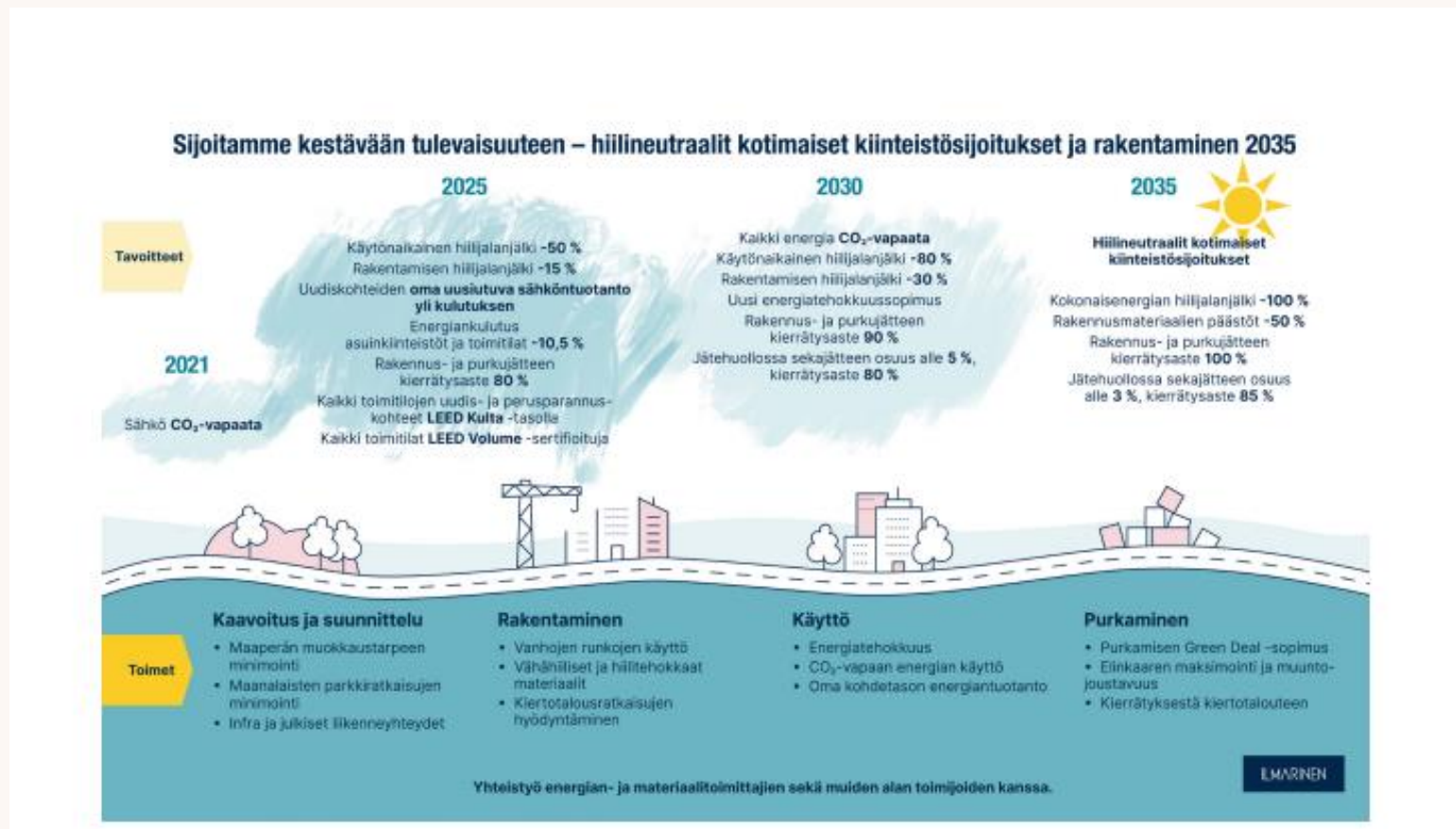
Niina Nurminen





**”Jos haluaa muuttaa toimintaa
tai toimintatapaa, pitää ensin
muuttaa ajatustapaa”**

Ilmarisen ilmastotiekartta



Luonnon monimuotoisuus on yksi Ilmarisen vastuullisen sijoittamisen painopisteistä

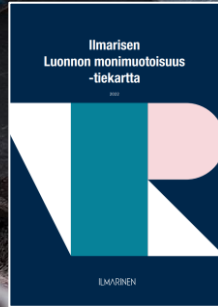
Ympäristö (E)

Ilmasto



mm. Sijoitusten hiilijalanjäljen seuranta ja pienentäminen

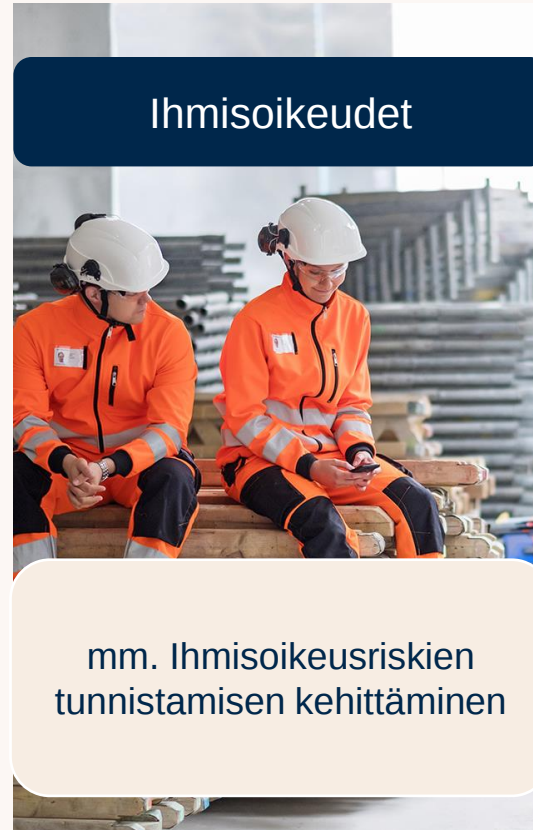
Luonnon monimuotoisuus



mm. Sijoitusten analysointi ja sijoituskohteisiin vaikuttaminen

Sosiaalinen vastuu (S)

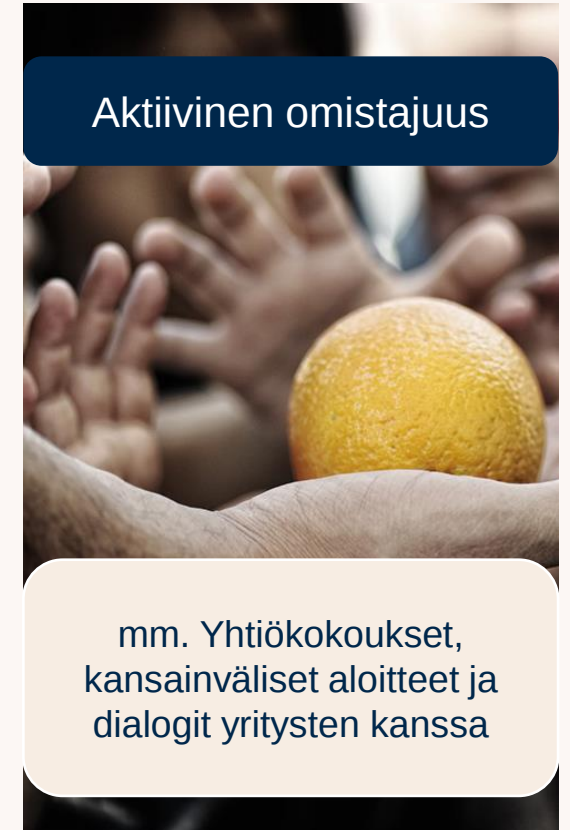
Ihmisoikeudet



mm. Ihmisoikeusriskien tunnistamisen kehittäminen

Hyvä hallintotapa (G)

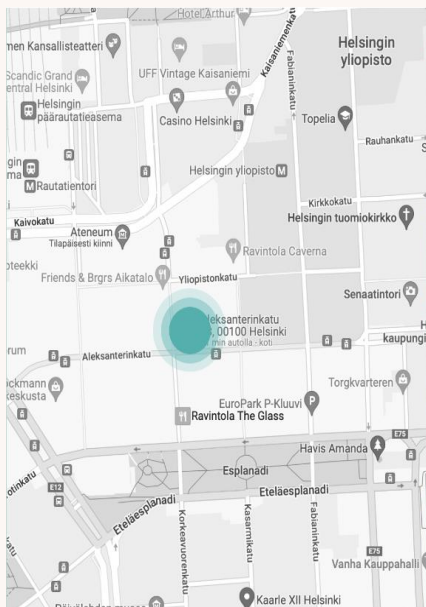
Aktiivinen omistajuus



mm. Yhtiökokoukset, kansainväliset aloitteet ja dialogit yritysten kanssa

Aleksanterinkatu 13

- Rakennus sijaitsee Helsingin ydinkeskustassa, valmistunut vuonna 1900
- Kohteessa tehdään täydellinen perusparannus
- Kohteesta on laadittu useita artikkeleita
- Kohteessa on käynyt hurja määrä vierailijoita mm. Hollannin ympäristöministeri delegaation kanssa, belgialaisia kiinteistösijoittajia, kotimaisia ryhmiä, lehdistöä



Aleksanterinkatu 13 Hamsterin korttelissa on yksi Helsingin tunnetuimmista kauppapaikoista. KUVA: ANNA HUOVINEN / HS

Aleksi 13:n uusi aika

Kaikkien tuntema entinen tavaratalo Aleksanterinkadun ja Mikonkadun kulmassa saa uuden elämän remontissa, jossa hyödynnetään kiertotaloutta poikkeuksellisella tavalla.

Sami Takala HS
15.5. 2:00 | Päivitetty 15.5. 8:21



Aleksanterinkatu 13:n kaksi alinta kerrosta pysyvät liikeliloina. Ylin kerros uudistetaan tapahtumakäyttöön sopivaksi. Kolme muuta kerrosta muutetaan toimistoiksi.

RAKENTAMINEN

Aleksanterinkatu 13 uudistuu

Rakennustaito
27.9.2023 | Päivitetty 27.9.2023

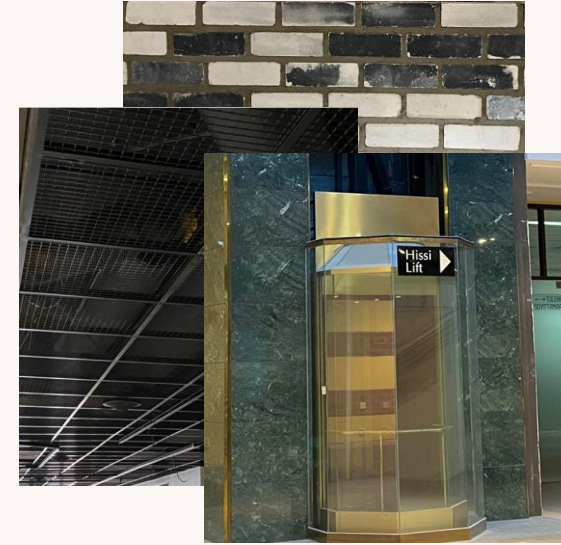
Suomen tunnetuimpiin kauppapaikkoihin lukeutuva Aleksanterinkatu 13 Helsingin ydinkeskustassa muuntuu osin toimistokäyttöön. Historiallinen rakennus oli valmistuessaan monessa suhteessa edelläkävijä Suomessa. Nyt korjaustyömaa näyttää hyvää mallia materiaalien kierrättämisessä.

Mistä lähdettiin liikkeelle ja taustaa

- Vaatii tilaajalta selkeitä tavoitteita sekä koko ryhmältä halua ja tahtoa oppia uutta, sekä poisoppia vanhaa
- Alusta asti ollut kirkkaana, että otamme huomioon Ilmastotiekartan osa-alueet ja kohteelle tehdään tarina
- Taksonomia
- Opit ja vinkit ulkomailta sekä keskustelut mahdollisuuksista konsulttien kanssa
- Viranomaisyhteistyö poikkeuksellisen laajan kierrätyksen osalta
- Kiertotalousklusterin opit, ja huikeasti enemmän
- Mitä ja miksi! Kaikki mukaan muutokseen!
- Kiertotalous, neitseelliset materiaalit vs puretut / kierrätetyt materiaalit
- Yhdessä
- Asenne ja ajatustapa

Mitä kaikkea mm. toteutettu kohteella purkamiseen liittyen

- Purku- ja kierrätyskonsultin vahva rooli
- Ennen töiden aloitusta kattava purkukartoitus - > mitä voidaan hyödyntää käyttöpaikkakohtaisesti tai muissa meidän kohteissa
- Kestävän purkamisen green deal
- Ennen purkutöiden aloitusta kohteen myytävistä tuotteista pidettiin kierrätyshuutokauppa
- ”Viranomaishyväksyttäminen”
- Kiertotalouden palaverit
- Kohteessa kierrätetään kohteen sisällä mm.: vihreä marmoria, alakattoa, valaisimia, vanha kuparikatto, kaidepuita, rakennepalkkeja, savitiiliä
- Kohteesta kierrätetään muualle mm.: liukuportaat varaosiksi
- Kohteeseen ostettu kierrätettynä tai tuotu meidän muista kohteista mm: parkettia, laattoja, 6. kerroksen kalusteita



Mitä kaikkea toteutettu kohteella mm.

A13 / Uudelleenkäyttö-pilotti
LOPPURAPORTTI

Raporttiaineisto

Hiilijalanjäljen arviointi

Aleksanterinkatu 13

Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen

Lopuksi

- Purkamisen uusi normaali on se, että paluuta ei ole enää perinteiseen purkamiseen
- Koko rakentamisen ketjun tulee poisoppia, ja paljon
- Pitää olla tarinoita, ja tarinoiden tekijöitä
- Meillä on käsissämme ihan valtava mahdollisuus, ja alamme on myös suuri mahdollistaja
- Pitää pystyä innovoida ja etsiä ehkäpä uusia yhteistyötahoja
- Asiat pitää sopia sopimuksissa, mutta olkaa tässä myös itse aktiivisia. Sopimukset ja sisällöt muuttuvat. Em. Myötä myös menetelmät.
- Olemme vielä ihan alkumetreillä, tuskin olemme edes ylittäneet lähtöviivaa
- Alustat ja kierrätystuotteiden markkinat

KAUPUNKI

Ikoninen Aleksi 13 -talon muodonmuutoksen

Entisen tavaratalon sisätiloihin tehtiin poikkeuksellinen remontti.

Pipsa Sinkko-Westerholm HS

HELSINGIN ydinkeskustassa sijaitsevan "Lundqvistin liikepalatin" eli Aleksi 13 -talon remontti on lähes valmis. Paikalla Aleksanterinkadun ja Mikonkadun kulmassa tehdään elokuun viimeisellä viikolla vielä viimeisiä pintatöitä ja loppusivouksia.

Remontissa peruskorjattiin koko 124-vuotias rakennus ja uusittiin kaikki sisätilat.

"Pysäyttävimmän" muutoksen koki katutason atriumpiha, kertoo talon omistavan Ilmarisen asiakkuuspäällikkö Annamari Rauta-Ohehoja.

Aikaisemmin tavaratalona olleen sisäpihan katto nostettiin kerrosta ylemmäksi ja lasitettiin kokonaan.

Myös kaikki sisäpihan rakenteet, kuten vanhat hissit kului-neen, liukuportaat ja kulkusillat poistettiin.

"Nyt sisäpiha on avara ja valoisa. Maalipinnoille palautettiin alkuperäinen vaaleankeltainen sävy", Rauta-Ohehoja kertoo.

UUDISTUKSESSA haettiin rakennuksen alkuperäistä tunnelmaa, kertoo kohteen pääsuunnittelija, FutuDesignin arkkitehti Auvo Lindroos.

Toteutus tehtiin hänen mukaansa "oppikirjan mukaan" eli nyt kaikkialla, kuten sisäpihan seinillä, on näkyvillä eri aikakausien kerrokset.

Rakennuksessa toimi vuosina 1967–2021 Aleksi 13 -ketjun tavaratalo.

1980-luvulla talossa tehtiin mittava remontti, jolloin purettiin lähes kaikki alkuperäiset sisä-rakenteet ja pintoja maalattiin aikakauden mukaisesti vahvem-milla väreillä.

Vuosina 2021–2022 kahdessa alimmassa kerroksessa toimi Glasshouse Helsinki, jossa esitel-tiin ja myytiin taidetta, muotia ja käsitöitä.

Rauta-Ohehojan mukaan re-montti oli poikkeuksellinen, sillä kiertotoutta hyödynnettiin laa-jemmin kuin missään Ilmarisen projektissa aiemmin.

"Kaikki purettiin käytettiin uu-delleen itse tai myytiin eteen-päin. Myös pintamateriaaleja ja kalusteita hankittiin käytettynä tai ylijäämäeristä", Rauta-Ohe-



Aleksi 13 -talon remontti on lähes valmis.



Suurimman muutoksen remontissa koki rakennuksen sisäpiha. Elo-kuun lopulla käynnissä oli loppusivous.



Remontissa jätettiin vanhoja kerrosten näyttävä porraskäy-mälä maalausten kohtaan semmalla on uusi i-okealla on 1980-lu-ki maalaus.



Hauskat numerok-alkuperäisten malli-

noja kertoo.

Uudestaan käytettiin muun muassa purettujen väliseinien ti-lä, ja käytettyä hankittiin muun muassa juhlatilaa parketit. We-tiloja laatoitettiin ylijäämätava-

railla. Juhlatilaa haalittiin Yrjö Kuk-kapuron design-tuoleja Ilmari-

sen muista toimitiloista.

Ne, sekä muita käytettynä os-tettuja huonekaluja verhoitettiin uudelleen.

Näkyvintä kierrättämistä teh-tiin vanhan hissikuilun viireille marmoriin, jota käytettiin uu-delleen saunatiloissa ja sisäpihan koristealustoissa.

"Tästä haluttiin peruskorjauksen kestävyttä ja hill-miettyä äärimmä Rauta-Ohehoja sai

KOKONAISUUDESS kesti noin kaksi vu-äkin matkan varre

ILMARINEN

Varaudumme hyvään huomiseen.