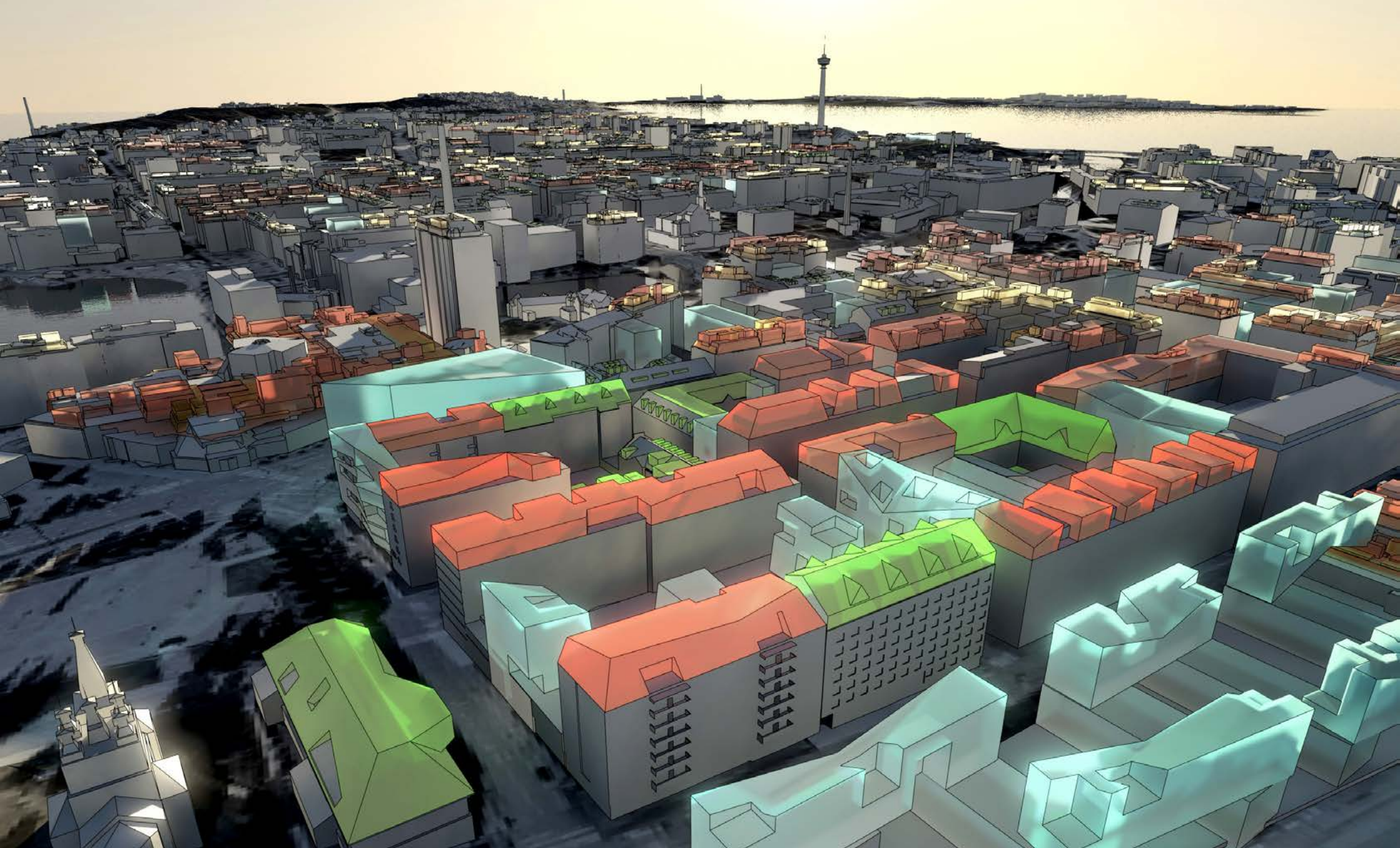




ULLAKKORAKENTAMISSELVITYS TAMPEREEN KESKUSTA-ALUEELLA

Tampereen kaupunki 2013

Loppuraportin tiivistelmä 18.9.2013

ARKKITEHTISTUDIO M&Y

1 ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMISEN TAUSTOJA

KAUPUNGIN KASVU JA ULLAKKORAKENTAMINEN

Ullakko- ja kattorakentaminen on osa kaupunkien sisältäpäin laajentuvaa ja ylöspäin suuntaavaa kasvupyrkimystä. Vajaakäyttöiset ullakotilat sekä avoimet tasakattopin-
nat ovat mahdollisuuksia pienimittakaavaiseen kaupungin täydennysrakentamiseen sekä samalla kaupungin monimuotoiseen uudistumiseen.

Täydennysrakentamisen näkökulmasta ullakko- ja kattorakentaminen on osa keskus-
tan olemassa olevan infrastruktuurin resurssitehokasta hyödyntämistä. Ullakko- ja kat-
torakentaminen eivät vaadi yhdyskuntarakenteen näkökulmasta uusia investointeja,
vaan asettavat nykyisen tarjonnan – niin teknisen kuin palveluinfrastruktuurin - tehok-
kaampaan käyttöön. Ullakko- ja kattorakentaminen merkitsee lisää asuntoja ja lisää
asukkaita keskustaan. Ullakko- ja kattorakentaminen ovat oivallisia mahdollisuuksia
asuntotarjonnan monipuolistumiseen ja siten mahdollisuuksia myös keskustan asu-
kaspohjan laajentumiseen. Lisää asukkaita tarkoittaa myös lisää kuhinaa keskustassa
ja palvelukysynnän ja -tarjonnan kasvua. Seurauksena on elävämpi ja kaupunkikulttuu-
riltaan rikkaampi kaupunkikeskusta.

Myös kaupunkikuva muuttuu. Ullakko- ja kattorakentaminen ovat mahdollisuuksia
kaupungin imagon aktiiviseen kehittämiseen ja kaupunkikuvallisen ilmeen rohkeaan
uudistamiseen. Yksittäisten hankkeiden näkökulmasta ullakko- ja kattorakentami-
nen ovat haasteellisia kohteita tavalliseen uudisrakentamiseen verrattuna. Ne tar-
vitsevat kaupungin suunnalta sekä oman ohjeistuksensa että myös tuen hankkeiden
toteutumiseksi.

Näistä taustaoletuksista lähtien on laadittu kesällä 2013 valmistunut Tampereen kes-
kusta-aluetta koskeva ullakkorakentamisselvitys. Se liittyy 2012-14 käynnissä olevaan
keskustan strategisen osayleiskaavan laadintaan ja on yksi sen taustaselvityksistä.

ULLAKKORAKENTAMINEN

Ullakko on rakennuksen yläpohjan ja vesikaton välinen tila. *Ullakkorakentaminen*
tapahtuu ullakolla nimenomaan olemassa olevan rakennuksen nykyisen vaipan sisällä.
Moniin ullakkorakentamiskohteisiin voi sisältyä erilaisia ja eriasteisia olemassa olevan
vesikaton muutoksia, mutta ko. toimenpiteiden ollessa vähäisiä niiden katsotaan lukeu-
tuvan ullakkorakentamisen piiriin. Selkeät muutokset vesikaton muodossa katsotaan
korottamiseksi.

KATTORAKENTAMINEN JA KOROTTAMINEN

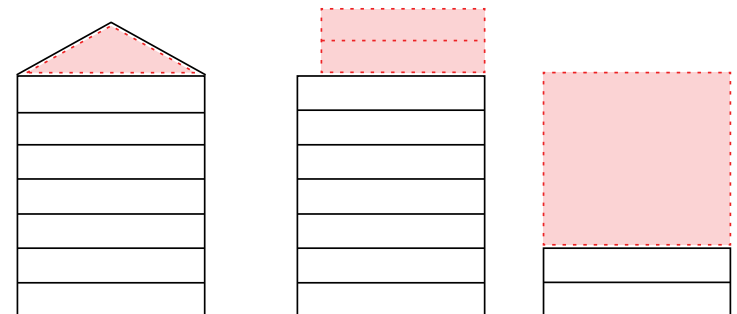
Termiä *kattorakentaminen* tai rakennusten *korottaminen* käytetään silloin kun raken-
nusten kerroslukua tai korkeutta selkeästi muutetaan. Kattorakentaminen liittyy ensisi-
jaisesti tasakattoisilla katoilla tapahtuvaan lisäkerrosten rakentamiseen, joka poikkeaa
selkeämmin alla olevasta alkuperäisestä rakennuksesta. Korottaminen puolestaan liit-
tyy enemmän sekä harja- että tasakattoisten rakennusten korottamiseen, joissa joko
lisätään ullakon korkeutta tai lisätään kokonaan uusi kerros siirtämällä vanhaa muotoa
vastaava vesikatto ylöspäin.

MATALIEN RAKENNUSTEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Yhtenä lisäteemana tähän selvitykseen sisältyy matalien, 1-2 krs korkeiden raken-
nusten, *täydennysrakentaminen*. Periaatteellisella tasolla voi ajatella kyseessä olevan
matalien rakennusten korottaminen useammalla lisäkerroksella. Käytännössä kuiten-
kin kysymys on ko. rakennusten täydellisestä korvautumisesta uudisrakennuksella, joka
ei välttämättä sijaitse edes täsmällisesti samassa ja saman kokoisessa rakennuspaikassa
kuin korvattava rakennus.



- 1 Ullakkorakentaminen
- 2 Kattorakentaminen / korottaminen
- 3 Täydennysrakentaminen



PITKÄ HISTORIA, LYHYESTI

Ullakko- ja kattorakentaminen ovat vanhoja ilmiöitä. Kaupunkien kasvu ylöspäin ja tilan puutteesta seuraava vajaakäyttöisten ullakko- ja kattotilojen hyödyntäminen ovat molemmat kaupunkikehityksen usein historiassa esiintyviä tilanteita.

Rakennusten korottaminen tai olemassa olevien rakennusten päälle rakentaminen on tunnettua mm. antiikin Roomasta, jossa kokonaiset kaupungit ovat kerrostuneet useita metrejä ylöspäin niiden varhaisiin vaiheisiin verrattuna. Rakennuksia on korotettu vaurastumisen, tilanpuutteen ja toiminnan kasvun myötä ja rakennustekniikan kehittyessä.

Samoin myös ullakkotiloja on otettu käyttöön, kun tilat alemmissa kerroksissa ovat käyneet ahtaiksi – tai liian kalliiksi. Ullakoita ovat asuttaneet palvelijat, opiskelijat ja taiteilijat sekä muut vähävaraisemmat kaupungin asukkaat. Ullakkotilojen käyttöön-otto liittyy yleensä asutuspulaan ja sen kanssa käsi kädessä kulkeviin asuntojen korkeisiin hintoihin. Suomessa tunnetuin ullakkoasuminen muoto on ollut kesäasuminen, mutta ullakoiden käyttöönotto pidempäänkin asumiseen on ollut tuttua jo vuosisadan alkupuolen asutuspulan ratkaisuna.

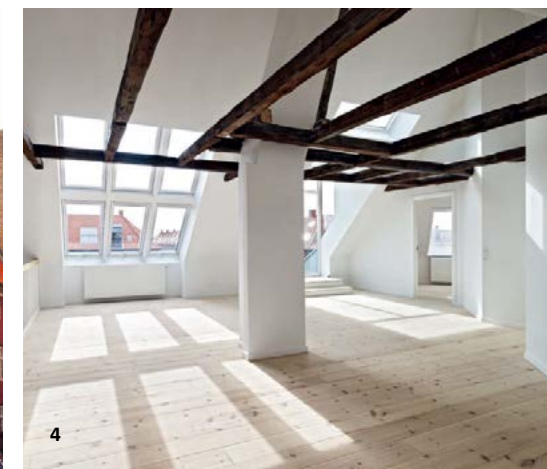
UUSI ULLAKKORAKENTAMISKAUSI

Nykyinen ullakko- ja kattorakentamisen kausi on jatkoa 1980-luvulla Pohjois-Euroopassa alkaneelle ullakkorakentamis-trendille. Silloin huomio kiinnitettiin kaupunkikeskustoihin ja niiden elävöittämiseen sekä historiallisiin rakennuksiin ja niiden tarjoamien uniikkien ullakkotilojen mahdollisuuksiin. Ruotsissa ullakkorakentamisen uuden kauden alku ajoitetaan vuoteen 1984, ja samana vuonna Helsingissä kaupunkisuunnitteluvirasto järjesti ensimmäisen ullakoita ja ullakkorakentamista koskevan näyttelyn (Tomminen 1990, s. 9). Suomessa 1990-luvun lama katkaisi hitaassa kasvussa olleen ullakkorakentamistrendin, kunnes se sai taas uutta pontta 2000-luvun vaihteessa.

KOROTUKSISTA KATTORAKENTAMISEEN

Rakennusten korottaminen on ollut normaali rakennusten laajentamiseen ja kaupunkien kasvuun liittyvää ilmiötä paitsi useampia vuosisatoja taaksepäin, myös aivan lähihistoriassa 1900-luvulla, kuten esimerkit Tampereellakin osoittavat (mm. Ruuskasen talo tai Suomenpankintalo). 2000-luvulla rakennusten ullakoiden ja kattojen ympärillä tapahtuu kuitenkin monia kiinnostavia ilmiöitä, jotka kokonaisuutena osoittavat että kyse on laajemmasta ja erilaisesta kattorakentamisen ilmiöstä kuin pelkästä korottamisesta.

- 1 Marcelluksen teatteri, Rooma. Ensimmäiset rakennusosat n. 100 ekr.
- 2 Adolf Menzelin maalaus Pariisista 1869.
- 3 Ullakkorakentamista Kööpenhaminassa
- 4 JOJO-building, Kööpenhamina 2007, SBS Byförynelse



KATTOPINTOJEN AKTIVOITUMINEN

Kattojen käyttäminen toimintoihin, joille ei kaupungissa ole enää tilaa, liittyy sekä perinteiseen ullakko- ja kattoasumiseen että uusiin kaupunkikulttuurin ilmiöihin ja yhteiseen harrastamiseen, jopa yrittämiseen.

Penthouse-asuntojen kattoterasseja on ollut jo pitkään, mutta suurkaupungeissa niitä rakennetaan 2000-luvulla enemmän kuin koskaan. Suurkaupungeissa haetaan samoja mukavuuksia kuin esikaupunki-alueilta; omaa rauhallista ulkotilaa, jossa voi hengähtää hetken katutasan melun yläpuolella. Kattotilaa on myös jaettu alempien kerrosten huoneistoille ja esimerkiksi New Yorkissa kattopinnoilla on lukuisia pienempiin osiin jaettuja asunnosta erillisiä kattoterasseja.

Viherkatot, kattopuutarhat ja jopa suurimittakaavaiset kattoviljelmät ovat yleistyneet myös 2000-luvulla. Paikoin kattoviljely tai kattokasvihuoneet ovat niin isoja ja sadoltaan tuottoisia, että niillä on jo paikallista kaupallista merkitystä lähiruokamarkkinoilla. Vapaa-ajan tiloina katot ovat myös aktiivisen urheilun ja leikin sekä rauhallisen rentoutumisen paikkoja. Uima-altaat, klubimaiset kattokylpylät sekä auringonottoterassit ovat yleisempiä lämpimillä leveysasteilla. Lapsille ja pelaajille löytyy leikkipuistoja ja pelikenttiä tenniksestä koripalloon.

STRATEGINEN ULOTTUVUUS

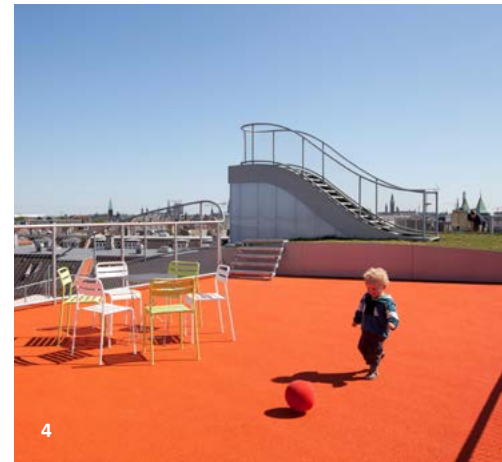
Kaupungit ovat ottaneet eri tavoilla ullakko- ja katonäkökulman mukaan myös strategisen tason suunnitteluun. Strategian ytimenä voi olla kaupungin imagon kehittäminen luovana kaupunkina tai edistää lapsiperheiden asumista keskustassa tarjoamalla tilavia ja persoonallisia ullakkoasuntoja. Yleisenä suuntauksena voidaan nähdä, että yhtenäisen kaupunkikuvan ideaali on laajalti korvautunut monimuotoisuutta korostavalla näkemyksellä. Monet eurooppalaiset kaupungit tietoisesti etsivät uusille asuinalueille ilmettä, jolla tavoitellaan perinteisten kaupunkikeskustojen rikasta, eri ajallisina kerrostumina rakentunutta ja erilaisten vaiheiden ja intentioiden muokkaamaa kaupunkikuvaa ja sen monipuolista kaupunkikulttuuria. Variaatioita haetaan sovittamalla tietoisesti yhteen erilaisia toimintoja, typologioita, kerroslukuja tai julkisivuratkaisuja (materiaali, väri, tekstuuri, aukotus, jne).

TÄYDENNYSRAKENTAMISEN RESURSSITEHOKKUUS

Ullakko- ja kattorakentaminen toteuttavat resurssitehokkuutta monella tasolla. Kuten täydennysrakentaminen yleensä, ullakko- ja kattorakentaminen hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntateknistä infrastruktuuria tehokkaasti. Vesi-, jätevesi-, sähkö-, lämpö- ja tieverkosto ovat valmiina ja yleensä muutoksia rakennuksen ulkopuolella ei tarvita, korkeintaan rakennuksen sisäisten verkkojen osissa. Ullakko- ja kattorakentaminen hyödyntävät olemassa olevaa palveluverkostoa ja lisäävät palvelujen kysyntää. Siten palveluverkon ylläpitäminen taataan ja paikoin palvelut voivat jopa lisääntyä ja monipuolistua uuden kysynnän myötä. Ullakot ovat myös esteettinen ja kulttuurihistoriallinen resurssi, joka taitavalla suunnittelulla voidaan ottaa käyttöön ullakkorakentamishankkeissa.

Arkkitehtuurin viime vuosikymmeninä tapahtunut siirtymä korotuksista kontrastisiin kattorakennelmiin ja monipuoliseen kattopinnojen aktivointiin

- 1 Falkestrasse toimistolaajennus, Wien 1988, Coop Himmelb(l)au
- 2 ING Headquarters, Budapest 1994, Erick van Egeraat Associated Architects.
- 3 Didden House Rotterdam 2004, MVRDV.
- 4 Birkegaade kattoasunnot, Kööpenhamina 2011, JDS Architects
- 5 Viljelyä ja tapahtumia katolla New Yorkissa.



KAUPUNKIEN VERTAILULUKUJA

Suppea tarkastelu keski-eurooppalaisten kaupunkien lukuihin osoittaa, että suomalainen ullakkorakentaminen on melko vähäistä - tai ehkä vasta alussa, näkökulmasta riippuen.

- Wien 80-luvulla	230 asuntoa / vuosi
- Wien 90- ja 00 luvuilla	400 asunto / vuosi
- Länsi-Berliini 80-luvulla	1750 asuntoa / vuosi
- Berliini, Friedrichs.-Kreuzberg	60 asuntoa / vuosi
- Praha 1. alue	75 asuntoa / vuosi (nyt lähes 'täynnä')
- Wien 90-luvulla	120 rakennuslupaa vuodessa
-	= 1% rakennuskannasta tarkastelualueella
- Helsinki 1987-07	yht. n. 700 asuntoa = 35/vuosi
- Helsinki 2009-13	yht n. 350 asuntoa = 70/vuosi
-	yht n. 100 r.lupaa = 20 / vuosi
(Tiedot: Dachausbauten (2004) ja Helsingin Rakennusvalvonta)	

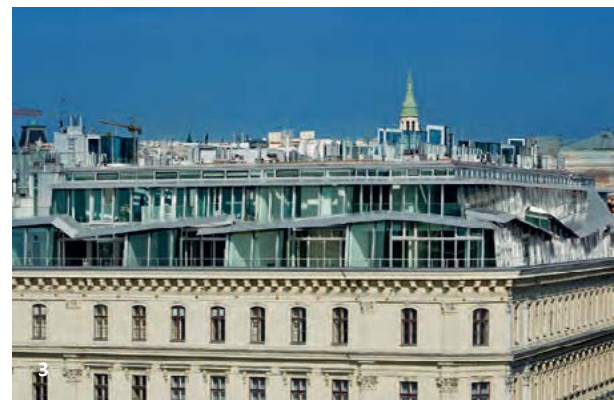
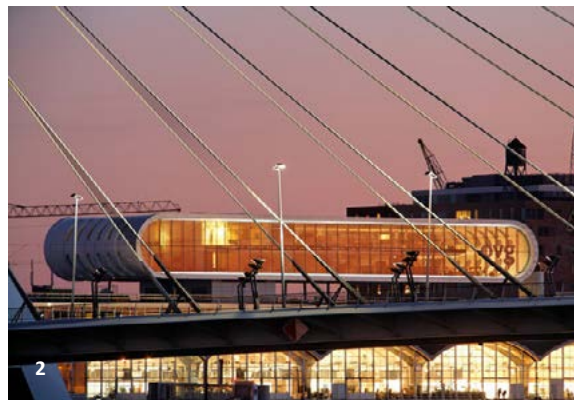
Wienin ullakkorakentamisen luvut (1%) Tampereen keskustan tarkastelualueelle (n. 1800 rakennusta) siirrettynä vastaisi n. 20 rakennuslupaa ja yli 50 asuntoa vuodessa.

ULLAKKORAKENTAMINEN SUOMESSA

Sytä, miksi ullakkorakentaminen on eurooppalaisittain mitattuna ollut melko vähäistä, ovat mm. myöhäinen kaupungistuminen, nuori rakennuskanta, pohjoinen ilmasto sekä ullakkorakentamishankkeiden erityisluonne. Vähäisestä ullakkorakentamisesta johtuen suomalainen kattomaisema on vähäeleinen, tai kuten ainoan suomenkielisen ullakkorakentamiskirjan kirjoittanut Hannu Tomminen sanoo: *"Kaupunkiemme kattomaailma on hyvin selkeä ja yksiselitteinen – monotoninen tai rauhallinen tarkastelijan näkökulman mukaan"* (Tomminen 1990, s. 51).

Helsingissä on ollut voimassa alueellinen poikkeuslupa asuntojen rakentamiseksi ullakoille vuodesta 1987 alkaen viiden vuoden jaksoissa. Poikkeuspäätösten piiriin kuuluvilla alueilla on myönnetty vuosien 1987-2007 aikana rakennuslupia n. 700:lle ullakkoasunnolle ja vuosittain uusia rakennuslupia myönnetään n. 20 kpl. Hankkeiden ohjaamiseksi Helsingissä on laadittu ullakkorakentamisen kaupunkikuvallinen vyöhykekartta, jossa on määritelty kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat alueet sekä kaupunkikuvassa näkyvät arvokkaat reunavyöhykkeet, joissa rajoitetaan uusien ikkuna-aukkojen avaamista kattopintoihin. Eri hallintoalojen edustajista koostuva kaupunkikuvaneuvottelukunta antaa hankkeista ennakkolausunnot. Rakennuslupien käsittely on keskitetty asiaan erityisesti osoitetulle rakennusvalvonnan ullakkotiimille. (Ullakkorakentaminen / www.hel.fi)

- 1 Kattorakentamisen yhdeksi ikoniksi muodostunut Parasiitti-rakennus on korvautunut jo uudella kattorakennuksella Rotterdamissa. Parasite Las Palmas, Rotterdam 2001, Korteknie Stuhlmacher Architecten
- 2 Penthouse Las Palmas, Rotterdam 2008, Benthem Crouwel Architects
- 3 Nibelungengasse 1-3, Wien 2008, Rüdiger Lainer + Partner © ÖRAG, Matthias Silveri
- 4 Mariahilfer Strasse 1, Wien 2008, Architect Arkan Zeytinoglu, © Zeytinoglu ZT, Foto Hertha Hurnaus



ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMINEN TAMPEREELLA

Ullakkorakentamista on Tampereen keskusta-alueella toteutettu tässä selvityksessä tehdyn tarkastelun mukaan n. 5%:iin rakennuskannasta. Näistä suuri osa koskee juuri vanhojen puutalojen ullakoita, joten kerrostalojen ullakkorakentamisen osuus on suhteellisesti vieläkin pienempi. Kerrostalojen ullakoiden käyttöä asuin- tai muuhun tarkoitukseen on toteutettu mm. seuraavissa rakennuksissa: Tuulensuu (1928/1992), Lai-vayhtiöntalo Hämeenpuisto 6 (1908/1994), Hiiloksentalo Mariankatu 26 (1916, 1985), Tammerkosken koulu (1924, 1996), Ojakadun kolmio (1926, 1998-).

Rakennusten korottamisia on Tampereella tehty yllättävän runsaasti, monet arvo-rakennuksista on rakennettu nykyiseen muotoonsa kahdessa tai useammassa vai-heessa. Keskeisimpiä ja tunnetuimpia lienevät Hämeenkadun varren Tammerontalon (Hämeenkatu 18), Ruuskasen talon sekä Suomenpankintalon korotukset. Alun perin kauppahalliksi 1907 suunniteltu Hämeenkatu 18:n rakennus korotettiin ensin kaksi-kerroksiseksi 1909 ja vielä neljällä lisäkerroksella vuonna 1926. Talvisodassa vaurioi-tunut Ruuskasen talo (1891) puolestaan korotettiin korjaustöiden yhteydessä 1940. Suomenpankintalo valmistui 1942 ja sen ullakkokerrosta laajennettiin 1965, jolloin ravintola Hämeensillalle avattiin isot ikkunat Tammerkosken suuntaan.

Muita korotettuja rakennuksia ovat mm. (suluissa rakennusvuosi ja korotus):

- Osuuspankintalo (1905, 1954) - Aamulehdentalo (1926, 1950)
- Otrantalo (1914, 1964) - Työväentalo (1900, 1912, 1930 ja 1992)
- Keskuspaloasema (1907, 1921) - Rautatieläistentalo (1896, 1921)
- Kauppaoppilaitos (1911, 1951) - Asunto oy Koulukatu 16 (1906, 1939)
- Ososentalo, Aleksanterinkatu 26 (1910, 1988)
- Aaltosentehdas (1928, 1951)

(Lähde: Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998)

LÄHTÖKOHDAT ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMISEEN TAMPEREELLA

Suomalaisista isommista kaupungeista Tampere on kaikkein nuorin ja teollisuusval-taisin. Tampereen keskusta-alueen rakennuskanta on suhteellisen nuori ja teollisuus-perinnöllä on vahva rooli. Ullakko- ja kattorakentamisen näkökulmasta varovaisesti lähestyttäviä yhtenäisiä kokonaisuuksia on suhteellisen vähän tai ne ovat pienikokoi-sia. Tammerkosken teollisuusmiljöön lisäksi merkittävimpiä aluekokonaisuuksia ovat Kaleva ja Pyynikki, joissa on suhteellisen yhtenäinen rakennuskanta. Muut kansallises-tikin arvokkaiksi rakennetuiksi ympäristöiksi luokitellut kokonaisuudet (esim. Hämeen-puisto, Hämeenkatu, Keskustori) ovat rakennuskannaltaan epäyhtenäisiä ja sisältävät eri aikakausina ja rakennustavoilla rakennettuja rakennuksia – sekä suojeltuja että suojelemattomia rakennuksia. Korttelin kokoisia yhtenäisiä kokonaisuuksia Tampe-reen keskusta-alueella on niukalti. Amurinlinna Hämeenpuiston varrella, Pyynikintori tai modernistiset korttelit Saukonpuistossa ovat parhaita esimerkkejä yhtenäisistä kokonaisuuksista.

Nuori rakennuskanta tarkoittaa myös sitä että rakennuksissa on melko matalia katto-kulmia sekä runsaasti erilaisia tasakattoja. Ullakkorakentamisen näkökulmasta se tietää vaikeammin toteutettavia tai jopa kannattamattomia kohteita. Toisaalta, se tarkoittaa myös hyviä mahdollisuuksia erilaisiin korotus- ja kattorakentamiskäytäntöihin. Kat-tomaisemana Tampereen keskusta-alue on tasalaatuisen kirjava ja muutamien kerros-ten korkeusvaihtelulla tasakorkuinen. Yksittäiset maamerkit (piiput ja kirkkojen tornit) kohoavat muun rakennuskannan yläpuolelle.

1 Keskuspaloasema tulipalon jälkeen. Rakennus korotettiin myöhemmin tallien kohdalta 2-kerroksiseksi.

2 Tammerontalo, Hämeenkatu 18, ensimmäisen korotuksen jälkeen ja ennen vuoden 1926 korotusta.

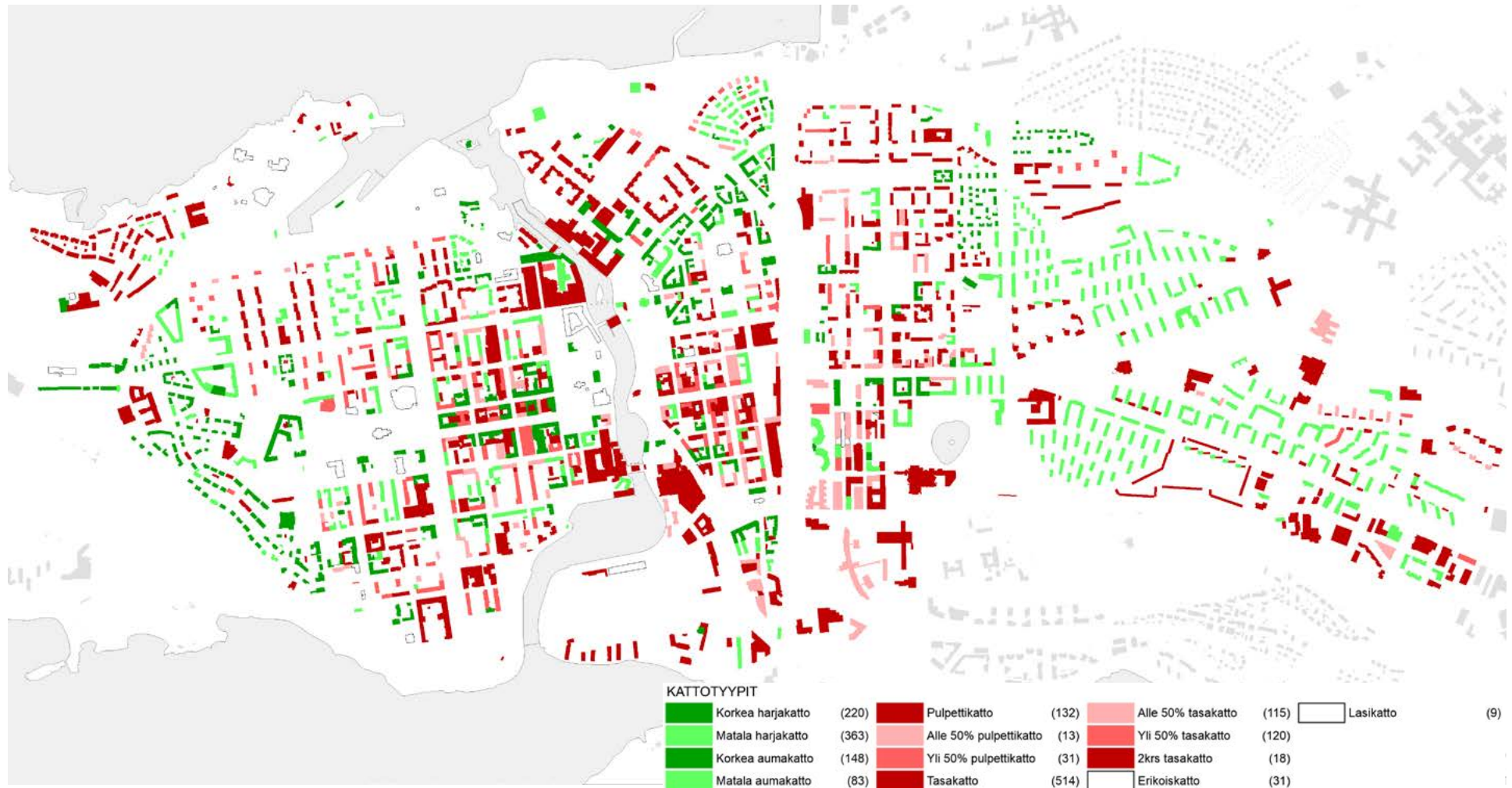
3 Pyynikinrinteen puutaloaluetta

4 Ruuskasen talo ja Suomenpankintalo, © 2012 BLOM.



2 KATTOTYYPPIEN KARTOITUS

Ullakko- ja kattorakentamisen paikallisen potentiaalin kartoittamiseksi selvityksessä on käyty läpi kaikki Tampereen keskusta-alueen yli 50m²:n suuruiset rakennukset, yhteensä n. 1800 rakennusta. Tarkastelu tehtiin luokittelemalla rakennukset niiden katto- ja ullakkotyypin mukaan erilaisiin harja-, tasa- ja pulpetti- ja erikoiskattotyypeihin. Tarkastelun perustana olivat viistoilmakuvat, joita tarvittaessa täydennettiin katunäkymäkuvilla ja rakennuspiirustuksilla. Tiedot yhdistettiin rakennus- ja huoneistorekisteripohjaiseen paikkatietokantaan, jota hyödynnettiin teemakarttojen ja tilastopohjaisten laskelmien laadinnassa.



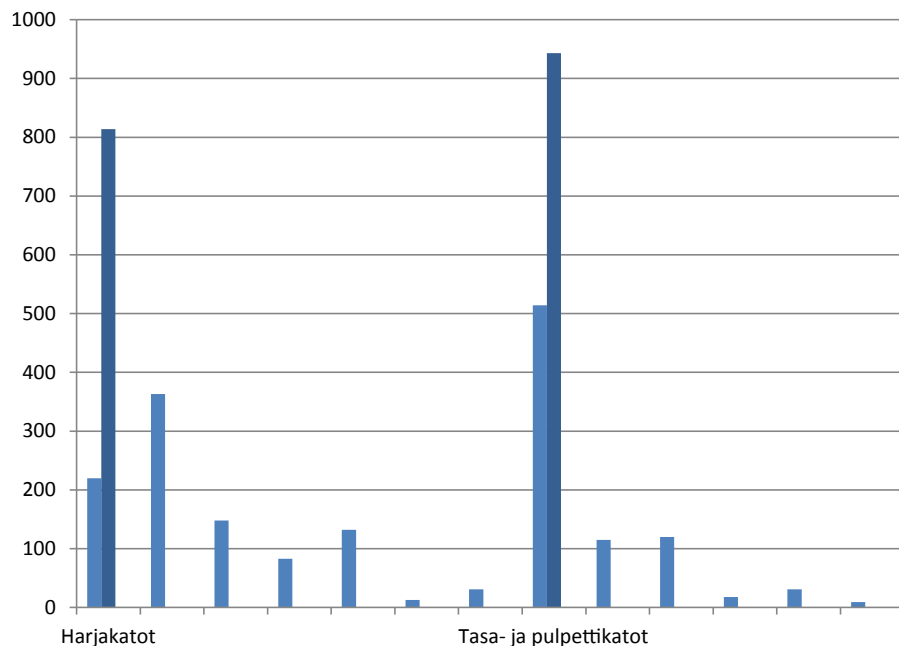
KATTOTYYPIT JA RAKENTAMISPOTENTIALI

Keskusta-alueen rakennuskanta, n. 1800 rakennusta, jakautuu lähes tasaväkisesti kahden eri rakennustyyppiin niiden kattomuodon mukaan: harjakattoisia rakennuksia on 814 kpl ja erilaisia tasa- tai pulpettikattoja 943 kpl.

Eri kattotyyppisiin voidaan projisoida erilaisia laskennallisia kertoimia siitä minkälaisia ullakko- ja kattorakentamistoimenpiteitä näihin rakennuksiin voidaan tehdä. Luonnollisesti erilaiset harja- ja aumakatot mahdollistavat ullakkorakentamisen ilman, että niiden nykyiseen kattomuotoon tehdään merkittäviä muutoksia. Jos puolestaan kattomuotoihin tehdään muutoksia - ullakkotiloja laajennetaan, korotetaan (taulukossa muutos 1, keskimäärin 70% rakennusalasta voidaan käyttää huoneistoalaksi) tai tehdään kokonaan uusia lisäkerroksia (muutos 2, kerroin jopa 150%) - ullakoiden ja katopintojen lisärakentamispotentiaali kaikilla kattomuodoilla kasvaa merkittävästi. Alla olevassa taulukossa on esitetty hypoteettisia laskelmia siitä millaista laskennallista lisärakentamispotentiaalia eri laajuisilla muutostoimenpiteillä kattotyyppisiin sisältyy.

Koko rakennuskanta ei luonnollisesti tule kyseeseen ullakko- ja kattorakentamistoimenpiteitä arvioitaessa. Laskelmat keskusta-alueen rakennuskannasta on rajattu asuin-, liike- ja toimistorakennuksiin, ja laskelmista on karsittu jo rakennetut ullakot sekä fokuoitu vuotta 1990 vanhempaan rakennuskantaan. Lisäksi tarkastelusta on karsittu pois 1-2 -kerroksisten liike- ja toimistorakennukset, joista raportissa on oma täydennysrakentamista tarkasteleva osuus.

Kaikki kattotyypit sekä jaottelu harja- ja tasakattoisten ryhmiin

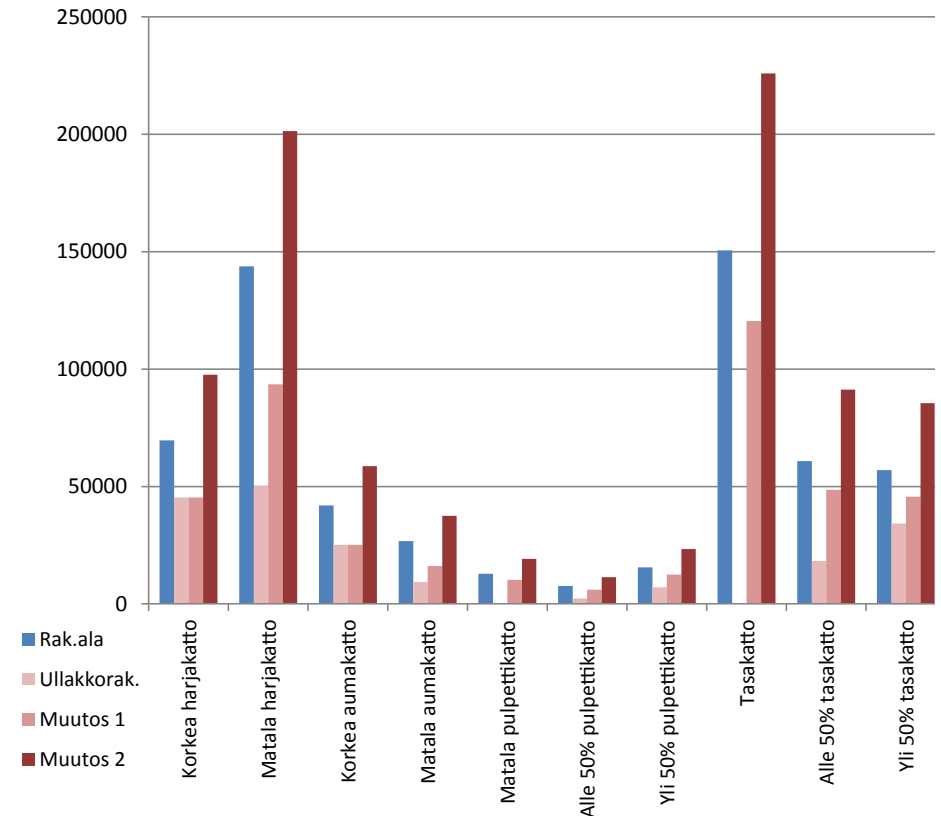


Tarkennettuun tarkasteluun sisältyy 1046 rakennusta, joista harjakattoisia rakennuksia on 542 kpl ja erilaisia tasa- ja pulpettikattoja 484 kpl. Eri rakennustyyppien yhteenlaskettu rakennusala (rakennuksen footprint) on n. 600 000 kerrosneliömetriä. Ullakkorakentamispotentiaali vaipan sisällä on n. 190 000 k-m² ja erilaisilla korotus-, laajennus- ja kattorakentamistoimenpiteillä 400 000 - 850 000 k-m².

Rakennustoimenpiteiden laajuudesta riippuen lisärakentamisen määrässä on siten runsaasti vaihtelua. Yksi tarkentava arvio voidaan perustaa vielä kaupunkikuvalliseen arviointiin (luku 3), jossa osoitetaan alueita joilla ullakkorakentamisen toimenpiteillä voidaan antaa erilaisia suosituksia. Näidenkin tarkastelujen jälkeen alueen yhdistetty ullakko- ja kattorakentamispotentiaali on yli 550 000 huoneistoneliömetriä, joka mahdollistaa jopa 8-10 000 asukkaan lisäyksen keskusta-alueella (väljä ullakkomitoitus: 60m²/asukas).

Luvut ovat luonnollisesti hypoteettisia, rakennuksiin liittyy useita tekijöitä, jotka nostavat rakennushankkeisiin ryhtymisen kynnyksiä. Ne liittyvät mm. rakennusten omiin ominaisuuksiin ja nykytilanteeseen (rakennusten suojelustatus, rakennuksen kunto, remonttitarpeet, rakentamistapa, jne) sekä asukkaiden ja taloyhtiöiden näkemyksiin hankkeiden mielekkyydestä.

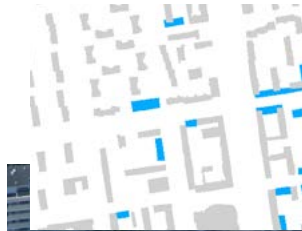
Tarkennetulla aineistolla (1046 asuin-, liike- ja toimistorakennusta) tehty tarkastelu eri rakennustyyppisiin liittyvästä ullakko- ja kattorakentamispotentiaalista.



MATALIEN RAKENNUSTEN TARKASTELU

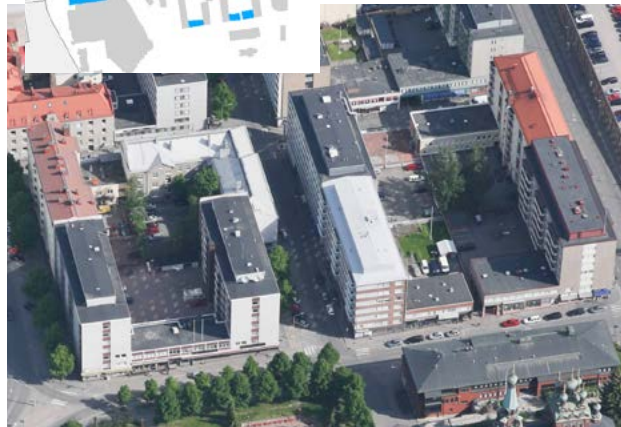
Ullakko- ja kattorakentamisen tarkastelua on tarkennettu matalien, 1-2 –kerroksisten rakennusten kartoituksella. Periaatteessa matalien rakennusten katolla on runsaasti tilaa kattorakentamiselle, mutta käytännössä todennäköistä on näiden rakennusten korvautuminen kokonaan uusilla täydennysrakennuksilla.

Tarkastelussa löydettiin 681 kpl 1-2 -kerroksisia rakennuksia. Näistä rajattiin pois vanhempi ja mm. monista suojelurakennuksista koostunut ennen vuotta 1940 valmistunut rakennuskanta sekä muut kuin asuin-, liike- ja toimistorakennukset. Rajausten tuloksena löytyi liike- ja toimistorakennusten tyyppi, joita tarkastelualueelta löytyi yli 130 kpl ja joiden täydennysrakentamismahdollisuuksia on selvityksessä myös tutkittu hieman tarkemmin. Tässä esitetään kolme erilaista ydinkeskustan korttelityyppiä, joihin ko. liike- ja toimistorakennukset sijoittuvat.



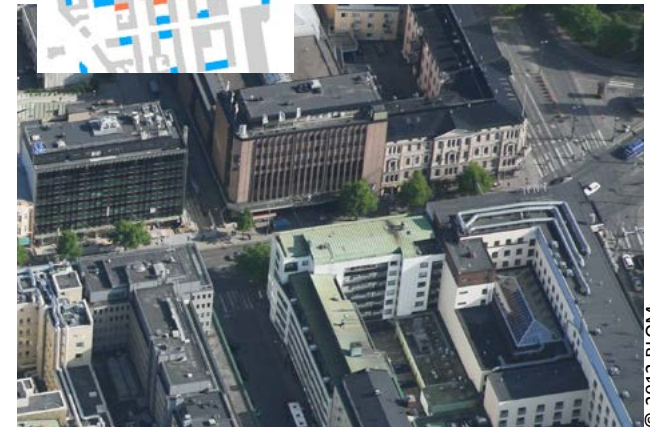
KORTELTITYYPPI 1: Avoin kortteli

Matalat liike- ja toimistorakennukset sijoittuvat avoimeen korttelityyppiin pääsääntöisesti erillisinä rakennuksina. Kortteleissa on pyritty vain osin selkeään katutilan muodostukseen. Tämän korttelityypin rakennukset sijaitsevat välittömästi ydinkeskustan tuntumassa sekä Amurissa että Tammelassa. Kuva Mustalahdenkadulta Amurista.



KORTELTITYYPPI 2: vaihtuva kortteli

Ydinkeskustan alueella, Hämeenkadun varren umpikorttelien ulkopuolella, korttelirakenne vaihtuu umpikorttelista kohti avoimen korttelin tyyppiä. Korkeat lamellitalot seuraavat etelä-pohjoissuuntaista linjausta ja poikisuuntaiset matalat liike- ja toimistorakennukset sulkevat korttelin avoimet päät umpikorttelin muotoon. Kuva Etelä-Kyttälästä.



KORTELTITYYPPI 3: umpikortteli

Hämeenkadun varrella sijaitsee keskusta-alueen tiivin umpikorttelialue. Se ulottuu kuitenkin vain yhden korttelin verran kadun molemmille puolin ja osin jo vaihtuu takareunastaan puoliavoimeen korttelityyppiin. 1-2 -kerroksiset lisäsiivet sijaitsevat pääsääntöisesti korttelien sisäpihoilla, mutta osin myös vaihtuvien kortteleiden tapaan rajaamassa korttelirakennetta kadun varrella. Kuva Hämeenkadun itäpään korttelialuetta.

© 2012 BLOM

3 KAUPUNKIKUVATARKASTELU

ULLAKKORAKENTAMISEN KAUPUNKIKUVAKARTAN MUODOSTAMINEN

Tampereen rakennuskanta on verrattain nuori ja yhtenäiset alueelliset kokonaisuudet ovat pieniä. Historiallisen kantakaupungin rakennukset ovat suurimmaksi osaksi 1900-luvulla rakennettuja, ja vielä siten, että rakennuskannasta hieman yli 70% prosenttia on toisen maailmansodan jälkeen rakennettuja. Erilaisia tasakattoisiksi luettavia rakennuksia on yli puolet keskusta-alueen rakennuksista.

Seurauksena on, että sekä kadun tasolta että rakennusten yläpuolelta tarkasteltuna ehjiä kattomaisema-kokonaisuuksia on hyvin vähän. Se ei tarkoita, etteikö keskusta-alueella olisi lukuisia rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaita rakennuksia ja merkittäviä kaupunkitiloja, päinvastoin. Mutta etenkin aivan ydinkeskustan alueella rakennuskanta koostuu hyvin polveilevasti eri-ikäisistä ja erityyppisistä rakennuksista, minkä seurauksena kattotyypit vaihtelevat lähes rakennuskohtaisesti vierekkäisissä taloissa. Yleispäteviä ohjeistuksia on siten vaikea osoittaa laajemmille alueille. Ullakko- ja kattorakentamisen soveltamisen tapa olemaan moniarvoiseen kaupunkiympäristöön tulee tapauskohtaisesti harkita erikseen ja edellyttää hankkeilta todennäköisesti tarkempia kaupunkikuvallisia selvityksiä.

Kaupunkikuvallisesta näkökulmasta voidaan antaa lähinnä yleispiirteisiä ohjeita siitä millä alueilla ullakko- ja kattorakentaminen on keskeisesti näkyvissä kaupunkitilassa sekä osoittaa alueita, joissa on merkittävä rakennetun ympäristön arvokonteksti.

Selvityksessä muodostettuun kaupunkikuvakarttaan on siten valittu kaupunkitiloja, jotka ovat kaupunkikuvallisesti keskeisessä asemassa, ja joihin ullakko- ja kattorakentamisella voi olla merkittäviä vaikutuksia:

- 1) avoimet kaupunkitilat ja niiden reunat
- 2) keskeiset katutilat ja saapumisväylät
- 3) avoimen korttelityypin alueet ja
- 4) kaupungin reunavyöhykkeet (rakenteen sisäiset ja ulkoiset).

Kolmessa ensimmäisessä kategoriassa hankkeiden arvokonteksti on merkittävä ja edellyttää hankkeilta huolellista harkintaa, miten ne kontekstiin sijoittuvat. Neljäs kategoria puolestaan koskee kaupungin reunavyöhykkeitä, joissa arvorakennuksia on vähän ja joissa mahdollisuudet kaupunkikuvalliseen imagomuutokseen ovat merkittävät.

Vyöhykekartalla ei ole tarkoitus ohjata hankkeita tiettyihin valmiisiin ratkaisumalleihin. Rakennuksesta riippuen ullakko- tai kattorakentamisen periaate voi olla joko sopeutuva tai uuden arkkitehtonisen aiheen olemassa olevaan tuova lisäys.



Esimerkki ullakko- ja kattorakentamisen kaupunkikuvallisesta lähestymistavasta: Metso-kirjasto ei ole ullakkorakentamisen kohteena, vaan muodostaa merkittävän osan siitä arvokontekstista, johon taustalla olevien rakennusten mahdollisia ullakko- ja kattorakennushankkeita peilataan. Rakennusten kattopintojen näkyvyys on hyvä johtuen kirjaston mataluudesta ja rakennusten sijainnista laajan aukiomaisten tilan reunalla. © 2012 BLOM



KAUPUNKIKUVAKARTTA



Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä aukio tai avoimen kaupunkitilan reuna.



Kaupunkikuvallisesti merkittävä katutila, jolla on keskeinen merkitys keskusta-alueen kaupunkirakenteessa.



Kaupunkikuvallisesti merkittävä katutila, jolla on keskeinen merkitys kaupunginosan kaupunkirakenteessa.



Rakennustaiteellisesti merkittävä ja yhtenäinen avoimen tai puoliavoimen korttelityypin aluekokonaisuus



Keskusta-alueen sisäinen kaupunkikuvallinen reuna



Keskusta-alueen kaupunkikuvallinen ulkoreuna



4 ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMISEN ERITYISKYSYMYKSIÄ

Ullakko- ja kattorakentamishankkeet ovat rakennushankkeina erityislaatuisia monesakin mielessä. Yhtäältä niiden erityisyys johtuu siitä, että hanke sijoittuu aina olemassa olevaan rakennukseen ja sen erityispiirteiden ehdoilla toimimiseen. Toisaalta erityisyys johtuu siitä, että vaikka etenkin vesikaton sisällä tapahtuvat rakennustöimet muistuttavat korjausrakentamista, ullakko- ja kattorakentamiseen sovelletaan samoja rakentamismääräyksiä kuin uudisrakentamisessa. Rakennushankkeiden hallinnan näkökulmasta ne ovat samankaltaisia kuin korjausrakentaminen: talossa asutaan samanaikaisesti ja työmaan organisointi vaatii huolellisuutta.

Tiettyjen kysymysten osalta ullakkotilat ovat lähellä rakennusmääräysten kriittisiä rajoja, koskien esimerkiksi paloturvallisuusehdotuksia. Määräyksiin liittyy myös paikallista tulkintaa sekä mahdollisuus kompensoida joitakin lieviä määräyksistä poikkeamia parantamalla kohteen muita ominaisuuksia. Eri näkökulmat on syytä selvittää jo hankkeen alkuvaiheessa ennakkoneuvotteluissa eri viranomaisten kanssa.

Rajoittavilta tuntuvien ohjeiden lisäksi on huomattava, että ullakko- ja kattorakentamiseen liittyy myös hankkeita edistäviä porkkanoita, joista merkittävin on hissiavustus: Tampereella voi saada avustusta valtiolta hissien rakentamiskuluihin 50% kuluista sekä lisäksi kaupungin tarjoaman oman 15% lisätuen.

Seuraavan listaan on koottu tärkeimpiä ullakkorakentamisessa vastaan tulevia kysymyksiä (ks. lisää aiheista selvityksen pitkässä raporttiversiossa):

- Ullakkotilan soveltuvuus ullakkorakentamiseen
 - Korkeus (suositus väh. 3,5m), kattomuoto, kerrosluku
 - Olemassa olevat rakenteet
- Asuinhuoneita koskevat määräykset
 - Asuinhuoneen mitoitus
 - Ikkunoiden määrä, mitoitus ja suuntaus
- Paloturvallisuutta koskevat määräykset
 - Rakennuksen ja rakenteiden paloluokitus
 - Poistumistiet, pelastureitit, osastoinnit, sprinklaus
- Rakenteelliset kysymykset
 - Rungon kestävyys, runkomateriaalit
 - Vesikatto, terassit, vesikaton liittymäkohdat
 - Yläpohja ja askeläänien eristäminen
- Talotekniset järjestelmät
 - Järjestelmien uudelleenmitoitus
- Kiinteistön muut tilat
 - Korvaavat säilytystilat
 - Yhteistilat, sauna, piha
 - Pysäköinti

- 1,2 Commercen talon ullakkoasuntojen rakentamisvaiheita, arkkitehti: Erik Stenvall. (Kuvat: Pirkanmaan Mestari-Rakentajat Oy)
3 Valmis ullakkoasunto Punavuorenkatu 16:ssa, arkkitehti Pekka Littow.
4 Kattohuoneisto, Stuttgart, Danner Yildiz Architekten, 2009





5 SUOSITUKSET JATKOTOIMENPITEISTÄ

Selvityksen aikana kerätyn tiedon ja ohjausryhmän keskustelujen perusteella suosituksina esitetään seuraavat askeleet:

1. Strateginen taso: Tampereen keskusta-alueella on runsaasti ullakko- tai kattorakentamiseen sopivaa rakennuskantaa, jonka hyödyntäminen on varteenotettava lisä keskustan täydennysrakentamisessa. Ullakko-, katto- ja täydennysrakentamisessa noudatetaan uutta, monimuotoista kaupunkikuvaa edistävää linjausta. Linjaus suositellaan otettavaksi mukaan strategisen tason asiakirjoihin, jotka koskevat rakentamista, kaupunkikuvaa tai kaupungin imagoa.

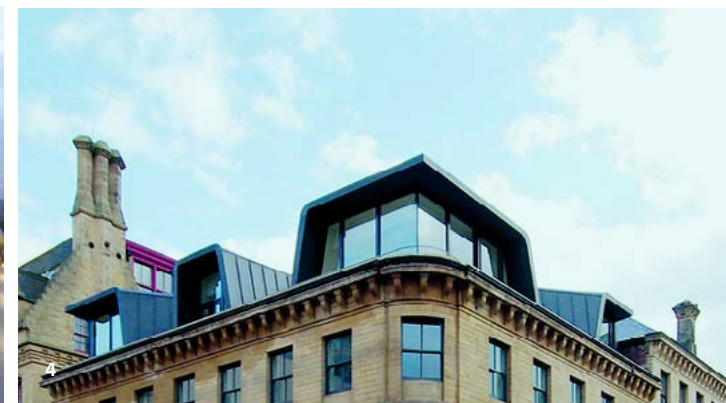
2. Ullakko- ja kattorakentamista edistetään kahden eri poikkeamismenettelyn avulla: 1) Tampereen kaupunki hakee Ely-keskukselta alueellista poikkeamispäätöstä, koskien ullakkorakentamista koko keskusta-alueella. 2) Tampereen kaupunki on osallistumassa kokeiluun, jossa Ely-keskukselle kuuluva toimivalta tontti- ja rakennuskohtaisissa poikkeamisasioissa siirretään kunnalle ajaksi 2014-18.

Siten ullakko- ja kattorakentamishankkeita koskevat poikkeamiset tulevat kaupungin päätettäviksi. Ullakko- ja kattorakentamisen hankkeiden harkinta (poikkeuslupa tai asemakaava) esitetään perustettavalle tai olemassa olevalle toimikunnalle, joka käsittelee hankesuunnitelmat ja antaa niistä ennakkolausunnot. Ullakkorakentamisen ohjaamiseksi laaditaan rakennustapa- ja kaupunkikuvaohjeet. Laajempien kokonaisuuksien pohjaksi laaditaan kortteli- ja aluesuunnitelmia.

3. Matalien liike- ja toimistorakennusten täydennysrakentamista edistetään keskustan alueella sille osoitetuilla alueilla. Keskustan strategisessa osayleiskaavassa osoitetaan ko. kehitysalueet. Täydennysrakentaminen vaatii asemakaavamuutoksia, joiden pohjaksi laaditaan eri korttelityyppien alueilla omat laajempia korttelikokonaisuuksia koskevat täydennysrakentamis-suunnitelmat.

4. Ullakkorakentamisen houkuttelevuutta lisätään *normeja ja määräyksiä keventämällä*.

- 1 Klostergasse, Wien, Lakonis Architekten, 2008
- 2 Treehouse Bebelallee, Hampuri, Blauraum, 2010
- 3 Hanover house, Bradford, UK, KrausSchönberg
- 4 Kattohuoneisto, Stuttgart, Danner Yildiz Architekten, 2009





LÄHTEET:

Tampereen kaupungin rakennuskulttuuri 1998 (1998). Tampereen kaupungin ympäristötoimi kaavoitusyksikkö julkaisuja 2/98. Tampere.
 Tomminen, Hannu (1990): *Ullakotilat*. Rakennustieto, Helsinki
 Ullakorakentaminen (2012). www.hel.fi/hki/rakvv/fi/Rakentaminen+ja+luvat/Ullakorakentaminen

KUVAVIITTEET:

- s.3 Kuva 1: Kostof, Spiro (2004): *The City Assembled: Elements of Urban Form through History*, s.244.
- Kuva 2: Kostof, Spiro (2004): *The City Assembled: Elements of Urban Form through History*, s.284.
- Kuva 4: www.velux.fi/ammattilainen/uutisia_ja_ideoita/projektit/asuinrakennus/kerrostalot/jojo?akeywords=jojo&resNum=1
- s.4 Kuva 1: www.coop-himmelblau.at/architecture/projects/rooftop-remodeling-falkestrasse/ (Katsottu 20.08.2013)
- Kuva 2: www.erickvanegeraat.com/static/projects/offices_for_ing_and_nnh_budapest.htm (Katsottu 20.08.2013)
- Kuva 3: www.mvrdv.nl/projects/didden/ (Katsottu 28.08.2013)
- Kuva 4: jdsa.eu/bir/ (Katsottu 20.08.2013)
- Kuva 5: www.brooklyngrangefarm.com/brooklyn-grange-photo-gallery/?file=BROOKLYN%20GRANGE%2F (Katsottu 20.08.2013)
- s.5 Kuva 1: www.kortekniestuhlmacher.nl/?q=node/9 (Katsottu 20.08.2013)
- Kuva 2: www.architonic.com/aisht/penthouse-las-palmas-benthem-crouwel-architekten-bv-bna/5101351 (Katsottu 20.08.2013)
- Kuva 3: Silveri, Matthias, www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008028.pdf, s.16 (Katsottu 20.08.2013)
- Kuva 4: Humaus, Hertha, www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008028.pdf, s.16 (Katsottu 20.08.2013)
- s.6 Kuva 1: Lehtimäki, Mikko (1907), Vapriikin kuva-arkisto
- Kuva 2: Bergius, E.A. (1920-luvulla), Vapriikin kuva-arkisto
- Kuva 4: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s.9 Kuvat: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s.10 Kuvat: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s.12 Kuva 1: Pirkanmaan Mestari-Rakentajat Oy
- Kuva 2: Pirkanmaan Mestari-Rakentajat Oy
- Kuva 3: Littow, Pekka
- Kuva 4: www.competitionline.com/de/projekte/45873 (Katsottu 21.08.2013)
- s.13 Kuva 1: www.lakonis.at/projektauswahl/wohnbauten/sanierung-dachaufstockung-klg-wien.html (Katsottu 20.08.2013)
- Kuva 2: www.proholz.at/zuschnitt/42/gruenraum-schonen/ (Katsottu 21.08.2013)
- Kuva 3: www.competitionline.com/de/projekte/45873 (Katsottu 21.08.2013)
- Kuva 4: www.proholz.at/zuschnitt/42/in-falten-gelegt/ (Katsottu 21.08.2013)