



ULLAKKORAKENTAMISSELVITYS TAMPEREEN KESKUSTA-ALUEELLA

Tampereen kaupunki 2013

Loppuraportti 18.9.2013

ARKKITEHTISTUDIO M&Y

ULLAKKORAKENTAMISSELVITYS TAMPEREEN KESKUSTA-ALUEELLA

TILAAJA: Tampereen kaupunki
Asuntotoimi
Keskustahanke
Maankäytön suunnittelu
Rakennusvalvonta

SELVITYKSEN LAATIIJA: Arkkitehtistudio M&Y Moisala & Ylä-Anttila
Kimmo Ylä-Anttila, TkT arkkitehti
Antti Moisala, arkkitehti
Sannamari Lankia, arkkitehti (taitto ja grafiikka)

JULKAISUN ID-NUMERO: 764 535

JULKAISIJA: Tampereen kaupunki 2013

JOHDANTO

Tampere on yksi Suomen kasvukeskuksista ja eurooppalaisittain harvinaisessa tilanteessa, jossa voi pohtia kasvun asettamia haasteita kaupungin uudistumisessa. Strategisissa asiakirjoissa kaupunkikeskustan osuus kaupungin kasvun vastaanottamisessa on asetettu merkittäväksi: Tampereen seudun rakennesuunnitelma 2030:n mukaisesti keskustan asukasmäärän ja asumisväljyyden kasvun arvioidaan vastaavan 10 000 asukkaan asuntorakentamistarvetta. Työpaikkojen nettokasvua ja työpaikkojen poistumaa korvaavien työpaikkojen määräksi ennakoitaan yhteensä 15 000 työpaikkaa. Kaupunkien kasvaessa ne etsivät kasvun mahdollisuuksia kaikista mahdollisista suunnista – sivuille rönsyilevänä kaupunkimattona, maan alle kaivautuvina luolastoina sekä ylöspäin pyrkivinä pilvenpiirtäjinä. Tampereella keskustan sijainti kahden järven välissä kapealla kannaksella asettaa rajat keskustan kasvulle pohjoisessa ja etelässä, joten suunnat ylös- ja alaspäin on myös tutkittava huolellisesti sekä rakenteen täydentyminen sisältäpäin. Ullakko- ja kattorakentaminen on osa sisältäpäin laajentuvaa ja ylöspäin suuntaavaa kasvupyrkimystä. Vajaakäyttöiset ullakkotilat sekä avoimet tasakattopinnat ovat mahdollisuuksia pienimittakaavaiseen kaupungin täydennysrakentamiseen sekä samalla kaupungin monimuotoiseen uudistumiseen.

Täydennysrakentamisen näkökulmasta ullakko- ja kattorakentaminen on osa keskustan olemassa olevan infrastruktuurin resurssitehokasta hyödyntämistä. Ullakko- ja kattorakentaminen eivät vaadi yhdyskuntarakenteen näkökulmasta uusia investointeja, vaan asettavat nykyisen tarjonnan – niin teknisen kuin palveluinfrastruktuurin - tehokkaampaan käyttöön. Ullakko- ja kattorakentaminen merkitsee lisää asuntoja ja lisää asukkaita keskustaan. Ullakko- ja kattorakentaminen ovat oivallisia mahdollisuuksia asuntotarjonnan monipuolistumiseen ja siten mahdollisuuksia myös keskustan asukas- pohjan laajentumiseen.

Lisää asukkaita tarkoittaa myös lisää kuhinaa keskustassa ja palvelukysynnän ja –tarjonnan kasvua. Seurauksena on elävämpi ja kaupunkikulttuuriltaan rikkaampi kaupunkikeskusta. Myös kaupunkikuva muuttuu. Ullakko- ja kattorakentaminen ovat mahdollisuuksia kaupungin imagon aktiiviseen kehittämiseen ja kaupunkikuvallisen ilmeen rohkeaan uudistamiseen. Yksittäisten hankkeiden näkökulmasta ullakko- ja kattorakentaminen ovat haasteellisia kohteita tavalliseen uudisrakentamiseen verrattuna. Ne tarvitsevat kaupungin suunnalta sekä oman ohjeistuksensa että myös tuen hankkeiden toteutumiseksi.



Näistä taustaoletuksista lähtien on laadittu kevät-talvella 2013 Tampereen keskusta-aluetta koskeva ullakkorakentamisselvitys. Se liittyy 2012-14 käynnissä olevaan keskustan strategisen osayleiskaavan laadintaan ja on yksi sen taustaselvityksistä.

Tavoitteena on ollut selvittää millaiset ullakko- ja kattorakentamisen mahdollisuudet Tampereen keskusta-alueella ovat sekä miten ullakko- ja kattorakentamishankkeita ohjataan ja edistetään. Ullakko- ja kattorakentamisen volyymien selvittämiseksi keskusta-alueen rakennuskannan kattotyypeistä on tehty tarkastelu, joka osoittaa että keskusta-alueen rakennuksissa piilee melko suuri käyttämätön potentiaali, vain n. 5%:ssa rakennuksista on ullakko otettu asumiskäyttöön.

Näkökulma ullakkorakentamisen ohjaamiseen on ollut vahvasti kaupunkikuvallinen, myös selvityksen lopussa esitettävät suositukset perustuvat tähän kaupunkikuvalliseen näkökulmaan. Lisäksi selvityksessä esitetään yksityiskohtaisemmin hankkeita ohjaavien rakennustapa- ja menettelytapaohjeiden suuntaviivat.

Selvityksen tilaaja on Tampereen kaupunki (Asuntotoimi, Keskustahanke, Maankäytön suunnittelu ja Rakennusvalvonta) ja sen on laatinut Arkkitehdistudio M&Y. Selvitystyön tekemistä on ohjannut kaupunkikehitysryhmän nimeämä ohjausryhmä:

Miinu Mäkelä, Pirkanmaan maakuntamuseo; Elina Viitanen, Tampereen ELY-keskus sekä Tampereen kaupungin edustajina: Auli Heinävä, Asuntotoimi; Elina Karppinen, Maankäytön suunnittelu, asemakaavoitus; Dani Kulonpää, Maankäytön suunnittelu, yleiskaavoitus; Eija Muttonen-Mattila, Rakennusvalvonta; Reino Pulkkinen, Kiinteistötoimi; Veikko Vänskä, Kaupunkikehitysryhmä, Keskusta-hanke (pj).

Selvityksen kuluessa työohjelmaa on laajennettu koskemaan myös keskustan alueen matalien rakennuksien (1-2 kerrosta) täydennysrakentamistarkastelulla. Myös tämän selvityksen tulokset sisältyvät tähän raporttiin.



SISÄLLYSLUETTELO

TAUSTOITUS	5
1.1 ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMISEN TAUSTOJA	6
1.2 ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMINEN SUOMESSA	16
KARTOITUS	21
2.1 KATTOTYYPPIEN KARTOITUS	22
2.2 MATALIEN RAKENNUSTEN TARKASTELU	32
KAUPUNKIKUVA	39
3.1 KAUPUNKIKUVATARKASTELU	40
3.2 KAUPUNKIKUVALLISET SUOSITUKSET	47
3.3 TARKASTELUJEN YHDISTÄMINEN	56
SUOSITUKSET	61
4.1 SUOSITUKSET JATKOTOIMENPITEISTÄ	62
RAKENTAMISTAPA	69
5.1 ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMISEN ERITYISKYSYMYKSIÄ	70
5.2 ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMISEN RATKAISUMALLEJA	82

1

TAUSTOITUS

1.1 ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMISEN TAUSTOJA

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 lukeutuvan ullakkorakentamisen piiriin. Selkeät muutokset vesikaton muodossa katsotaan *korottamiseksi*.

Tiukka ullakkorakentamisen määritelmä ”olemassa olevien tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön” seuraa nykyisestä maankäyttö- ja rakennuslaissa olevasta poikkeusvaltaa käsittelevästä kohdasta. Yleensä ullakolla tapahtuvien rakennustoimenpiteitä varten tarvitaan asemakaavan muutos, mutta maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa alueellisen poikkeamisluvan myöntämisen, jolloin kunta voi myöntää rakennuslupia ilman raskaampaa asemakaavan muutosprosessia. Maankäyttö- ja rakennuslain 171§:n mukaan

”Poikkeus voidaan myöntää kunnalle laajempaa kuin yhden rakennuspaikan käsittävää aluetta koskevana (alueellinen poikkeaminen), kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuinrakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön.” (MRL 132/1999, ajantasainen säädös 2013, 23:171)

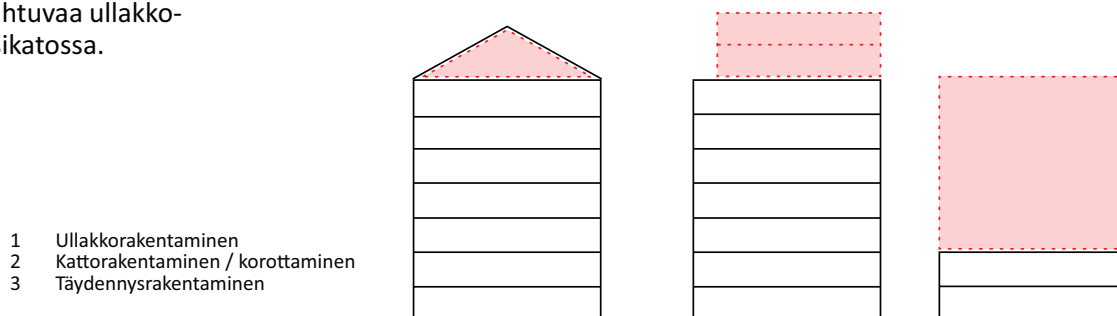
Käytännöllisistä syistä myös tässä selvityksessä ullakkorakentaminen on tarkoitettu koskemaan juuri olemassa olevan vaipan sisällä tapahtuvaa ullakkorakentamista, sisältäen sitä koskevat vähäiset muutokset vesikatossa.

KATTORAKENTAMINEN JA KOROTTAMINEN

Termiä *kattorakentaminen* tai rakennusten *korottaminen* puolestaan käytetään silloin kun rakennusten kerroslukua tai korkeutta selkeästi muutetaan. Kattorakentaminen liittyy ensisijaisesti tasakattoisilla katoilla tapahtuvaan lisäkerrosten rakentamiseen, joka poikkeaa selkeämmin alla olevasta alkuperäisestä rakennuksesta. Korottaminen puolestaan liittyy enemmän sekä harja- että tasakattoisten rakennusten korottamiseen, joissa joko lisätään ullakon korkeutta tai lisätään kokonaan uusi kerros siirtämällä vanhaa muotoa vastaava vesikatto ylöspäin. Korottaminen tehdään usein olemassa olevan rakennuksen ulkonäköä seuraten tai korotus on muuten osa julkisivukokonaisuutta.

MATALIEN RAKENNUSTEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

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



PITKÄ HISTORIA, LYHYESTI

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

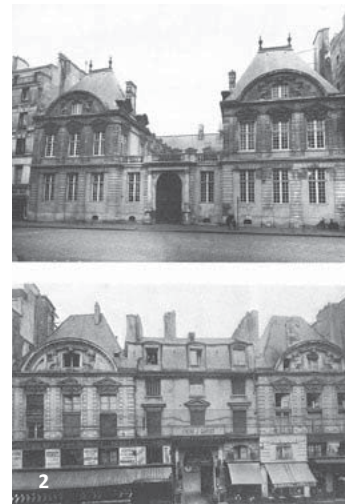
Rakennusten korottaminen tai olemassa olevien rakennusten päälle rakentaminen on tunnettua mm. antiikin Roomasta, jossa kokonaiset kaupungit ovat kerrostuneet useita metrejä ylöspäin niiden varhaisiin vaiheisiin verrattuna (palimpsesti). Rakennuksia on korotettu vaurastumisen, tilanpuutteen ja toiminnan 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 käyttöönotto liittyy yleensä asutuspulaan ja sen kanssa käsi kädessä kulkeviin asuntojen korkeisiin hintoihin.

Suomessa tunnetuin ullakkoasumisen muoto on ollut kesäasuminen, mutta ullakoiden käyttöönotto pidempäänkin asumiseen on ollut tuttua jo vuosisadan alkupuolen asutuspulan ratkaisuna.

Monissa Keski-Euroopan kaupungeissa on jo tultu tilanteeseen, jossa lähes kaikki käyttökelpoinen ullakkotila on otettu käyttöön (mm. München tai Prahan vanha keskusta). Silti yhä uudet ullakko- ja kattorakentamisen vaiheet ovat näköpiirissä. Esimerkiksi Pariisissa mietitään miten keskustaa voisi edelleen tiivistää. Pariisin ullakkorakentaminen on perinteiltään yksi vanhimmista, määrältään yksi suurimmista ja vaiheiltaan yksi monikerroksisimmista. Myös Pariisin keskustan asukastiheys on yksi läntisen maailman suurimmista (yli 20 000 asukasta neliökilometrillä), jopa enemmän kuin Tokiossa (n. 13 000) tai New Yorkissa (n. 11 000). Silti keskustan tiivistäminen nähdään edelleen mielekkäänä ja yhtenä ratkaisuna on rakennusten korottaminen jälleen yhdellä tai useammalla kerroksella (ks. esim. Cantal-Dupart 2010).

- 1 Marcelluksen teatteri, Rooma. Ensimmäiset rakennusosat n. 100 ekr.
- 2 Hôtel de Sully, Pariisi. Alkuperäinen rakennus vuodelta 1629.
- 3 Adolf Menzelin maalaus Pariisista 1869.



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. Kulttuurisessa mielessä kyseessä oli mm. vastareaktio 1960- ja 70-luvuilla vallinneille lähiörakentamiselle sekä modernin arkkitehtuurin vähäeleisyydelle ja historiakielteisyydelle. Talouden näkökulmasta kyseessä oli nousukausi, johon liittyi kysynnän lisääntyminen ja kiinteistöjen hintojen nousu. Ullakot olivat houkuttelevia kohteita vaurastuneille kuluttajille ja taloyhtiön näkökulmasta odotukset paremmasta tuotosta madalsivat kynnystä rakennushankkeisiin ryhtymiseen.

Ruotsissa ullakkorakentamisen uuden kauden alku ajoitetaan vuoteen 1984, ja samana vuonna Helsingissä kaupunki-suunnitteluvirasto 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.

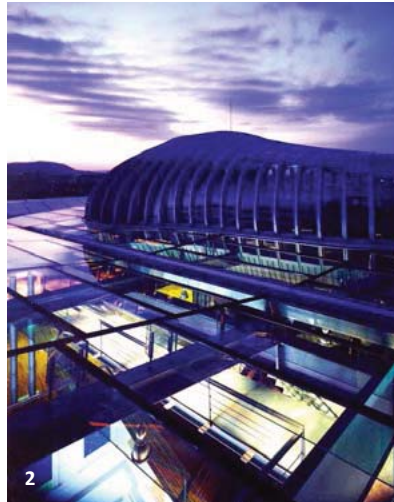
- 1 Ullakkorakentamista Tukholmassa
- 2 Ullakkorakentamista Kööpenhaminassa
- 3 JOJO-building, Kööpenhamina 2007, SBS Byfornyelse



KOROTUKSISTA KATTORAKENTAMISEEN

Rakennusten korottaminen on ollut normaali rakennusten laajentamiseen ja kaupunkien kasvuun liittyvää ilmiö 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.

Rakennusten korottaminen 1900-luvun kuluessa oli yleensä olemassa olevan rakennuksen arkkitehtuurin ja toimintojen jatkamista lähes sellaisenaan vanhan rakennusosan päälle. Nykyinen kattorakentaminen sen sijaan poikkeaa usein sekä arkkitehtuuriltaan että toiminnoiltaan olemassa olevasta rakennuksesta. Kattorakentaminen on sellaisen uuden kerrostuman lisäämistä, jonka tarkoitus ja tavoitteet ovat kokonaan aiemmasta rakennuksesta poikkeavia. Parhaimmillaan ne luovat katolle mahdollisuuden täydentää olemassa olevaa kaupunkia toiminnoilla, jotka eivät alueella muuten ole mahdollisia tai joille enää ei ole tilaa. (Melet & Vreedenburgh 2005, ss. 10-11, 24)



Arkkitehtuurin siirtymä korotuksista kontrastiin kattorakennelmiin. Kolme eri vuosikymmenen merkittävää kattorakennusta:

- 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.

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 katutason 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.

1-2 Birkegaade kattoasunnot, Kööpenhamina 2011, JDS Architects
3-4 Viljelyä ja tapahtumia katolla New Yorkissa.



STRATEGINEN ULOTTUVUUS

Kaupungit ovat ottaneet eri tavoilla ullakko- ja katonäkökulman mukaan myös strategisen tason suunnitteluun. Rotterdam on ottanut nimenomaan kattorakentamisen (erotuksena ullakkolaajenuksiin) keinoksi luoda monipuolisempaa kaupunkiarkkitehtuuria ja monipuolisempaa asuntotarjontaa (Melet & Vreedenburgh 2005, s. 24). Taustalla vaikuttavaa edelleen toisen maailmansodan vaiheet kuten monissa eurooppalaisissa kaupungeissa: pahoin tuhoutunut kaupunkikeskusta on nuori, uudistuminen ja aikaisempien rakennusvaiheiden muokkaaminen on helpompaa kuin monia historiallisia kerroksia käsittävää kaupunkia. Aktiivinen kattorakentamisstrategia on luonteva osa kaupungin imagon rakennusta luovana ja innovatiivisena arkkitehtuurikaupunkina.

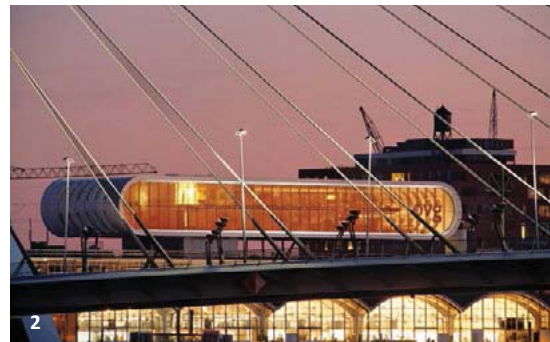
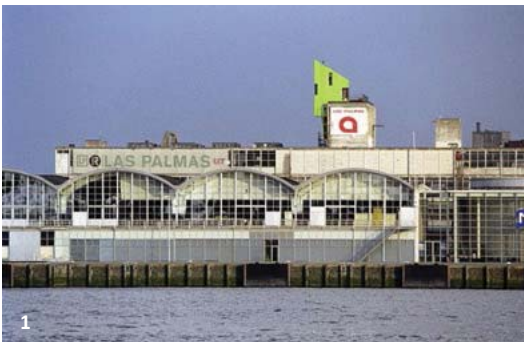
Wien on keskustansa osalta lähes päinvastainen tapaus: kaupunkikeskusta on UNESCO:n maailmanperintöluettelon kohde ja asettaa muutoksien tekemisen haasteelliseen asemaan. Wien on kuitenkin ottanut strategiakseen vanhan ja uuden vuoropuhelun. Keskustaan ei epäröidä jättää oman aikamme jälkiä, joihin kuuluvat myös ullakko- ja kattorakentamisprojektit.

Toisaalta, Wienin avomielinen suhtautuminen ullakoihin on tuottanut myös ylilyöntejä. Kattorakentamisen sääntöjä on tiukennettu 2007 siten, että vain yksi lisäkerros parvineen on mahdollista. Ullakko- ja kattorakentamisen suhteen Wien on silti yhä yksi edelläkävijöistä ja kehittää ullakko- ja kattorakentamisen strategiaa aktiivisesti. (The Historic Centre of Vienna 2009, ss. 16-19)

Kööpenhaminan kaupunkistrategiaan puolestaan kuuluu kaupunkikeskustan säilyttäminen elävänä ja monipuolisena ja erityisesti toivotaan nuorien lapsiperheiden jäävän kaupunkikeskustaan asumaan. Yksi strategian kulmakivi on, että ullakkorakentamista edistetään ja rakennetaan isoja ullakkoasuntoja lapsiperheille.

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).

- 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



TÄYDENNYSRAKENTAMISEN RESURSSITEHOKKUUS

Täydennysrakentaminen nähdään usein tyhjinä tai vajaatehoisina tontteina tai käyttämättöminä alueina. Kaupunkien kasvaessa ja täydyttyessä nuo vajaakäyttöiset tontit ja tilat alkavat käydä yhä harvinaisemmiksi. Ullakko- ja katto-rakentaminen laajentaa täydennysrakentamisajattelua alueelle, jossa kuitenkin on vielä runsaasti käyttämätöntä potentiaalia.

Perinteisen rakentamisen näkökulmasta ullakko- ja kattorakentaminen näyttäytyy kohteittain melko marginaalisena mahdollisuutena. Mutta kaupungeissa, joissa ullakko- ja kattorakentamisella ei ole perinteitä, kuten suomalaisissa kaupungeissa, tuollakin käyttämättömällä marginaalilla voi yhteenlaskettuna olla huomattavia merkityksiä.

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 verkoston osissa. Ullakko- ja kattorakentaminen hyödyntävät olemassa olevaa palveluverkosta 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 (ks. esim. Tomminen 1990, ss. 72-73).



- 1 Maison A ja Studio B, Pariisi 2006, Jacques Moussafir, Éric Wuilmot
- 2 Heliotrope Raising, Pariisi 2010, Bang Architects

KULTTUURIN JA ARKKITEHTUURIN UUDISTUMINEN

Ullakko- ja kattorakentamisen taustalla vaikuttaa useita kulttuurisia ja kaupunkikehitystä koskevia ilmiöitä, jotka tekevät kyseisistä rakennuskohteista kiinnostavia ja houkuttelevia:

Kulttuurinen muutos: Yksilöllisyys – persoonalliset kodit ja yksilölliset asumismuodot ovat osa moninaisia yksilöllisempiä elintapoja korostavaa kulttuuria.

Eksklusiivisuus: Kattotilat mahdollistavat muusta kaupungista erillään olevan saarekkeen, jossa voi olla yksityisyyttä tai kohdata muita yhteisen harrastuksen yhdistämiä ihmisiä. Ullakko- ja kattotilojen näkymät ovat myös arvostettuja ja siten ullakko- ja kattorakentamiseen sisältyy samoja piirteitä kuin korkeisiin rakennuksiin.

Kaupunkikulttuurin monipuolistuminen: Ullakko- ja kattorakentaminen liittyy myös laajempaan kaupunkitilojen uusiokäytön yleistymiseen. Ullakko- ja kattotiloja käytetään monenlaiseen toimintaan: kaupunkiviljely ja kattopuutarhat ovat nopeasti yleistynyt ilmiö suurkaupungeissa. Kattopintojen aktivointi mm. oleskelupihana tai vapaa-ajan tilana eri harrastuksiin on myös lisääntynyt. Myös uudisrakentamisessa vastaava kattotilojen aktiivinen käyttö on yleistynyt.

Arkkitehtuurin uudistuminen: Kulttuuriseen muutokseen liittyen, arkkitehtuuri vastaa kysyntään. Myös arkkitehtuurin oma sisäinen kehitys suosii konversioita (muutoskohteet) ja uusien tilanteiden etsimistä modernismin universaalien ja puhtaalta pöydältä lähtevien ratkaisujen sijaan. Ullakkorakentamisessa korostuu enemmän rakennuksen yksilöllisistä historiallisista piirteistä karaktääriä ammentavat ullakko-loftien näkökulmat. Kattorakentaminen puolestaan liittyy enemmän uusien innovatiivisten yhdistelmien etsimiseen.



1 New York (MacLean 2012)
2 London HotTubCinema



KAUPUNKIEN VERTAILULUKUJA

Suppea tarkastelu keski-eurooppalaisten kaupunkien lukuihin osoittaa, että suomalainen ullakkorakentaminen on melko vähäistä - tai ehkä vasta pääsemässä vauhtiin, 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)

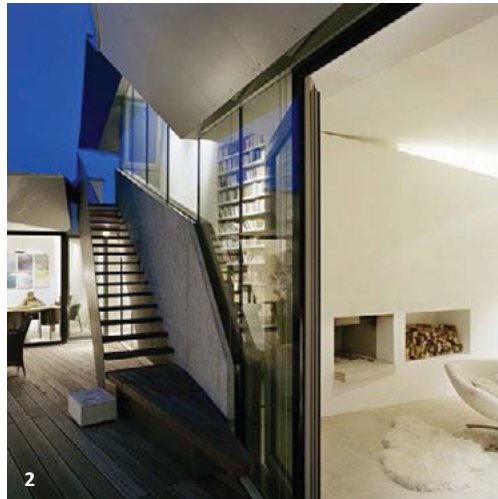
Wienin ullakkorakentamisen luvut (1%) Tampereen keskustan tarkastelualueelle (n. 1800 rakennusta) siirrettynä vastaisi n. 20 rakennuslupaa ja yli 50 asuntoa vuodessa.

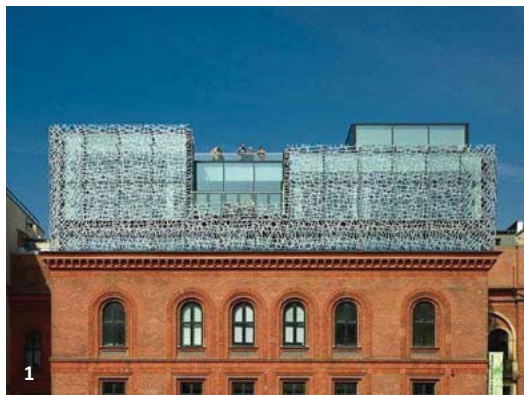
RAKENNUSMÄÄRÄYSTEN ERITYISPIIRTEITÄ

Keski-eurooppalaisen ullakkorakentamisen lukujen takana on myös helppo-
tuksia moniin määräyksiin ja mitoitusnormeihin:

- 2- tai useampikerroksinen ullakko- tai kattorakentaminen on sallittua mm. Wienissä, Berliinissä, Prahassa ja Budapestissä
- Pysäköintipaikkoja ei tarvitse osoittaa lainkaan Berliinissä ja Kööpenhaminan kaupunki suhtautuu pysäköinnin puuttumiseen pyöräilyä ja julkista liikennettä edistävänä tekijänä.
- Münchenissä ja Kööpenhaminassa hätäpoistumistiet ratkaistaan vanhojen rakennusten ehdoilla ja esim. Kööpenhaminassa hissien lisääminen vanhoihin rakennuksiin ei ole pakollista.
- Berliinissä ullakkorakentamisen säännöt on laadittu kaupunginosakohtaisesti. Myös rakennusluvut käsitellään omissa kaupunginosissa.

- 1 Münchenin kattomaisemaa
- 2 Klostergasse, Wien 2006, Lakonis Architects





1-2 N. Zahles koulurakennuksen laajennus, Kööpenhamina 2012,
Rørbaek & Møller Arkitekter
3-4 Kööpenhaminan ullakkorakentamista



ESIMERKKI: KÖÖPENHAMINA

Pohjoismaalaisista kaupungeista Kööpenhaminalla on laajin ullakkorakentamisen perinne – sekä ajallisesti että määrällisesti. Ullakkoasuntoja on rakennettu jo kauan ja niiden rakentaminen ei ole varsinainen erityiskysymys vaan osa tavallisia rakennuskäytäntöjä.

Kaupungin strategiassa on tavoitteena edistää nuorten lapsiperheiden asuamista keskustassa perheiden kasvaessa. Suurten ullakkoasuntojen rakentamisen suosiminen on yksi osa tämän strategian toteuttamista.

Ullakkorakentaminen etenee vanhojen rakennusten ja tiiviin kaupunkirakenteen ehdoilla. Hisejä ei vanhoihin rakennuksiin edellytetä, jos ne eivät ole helposti toteutettavissa. Yleinen asenne on, että vanhemmat ihmiset muuttavat alakerroksiin asumaan ja alakerrosten asuminen pyritään järjestämään esteettömäksi. Autojen pysäköintipaikkojen puuttuminen ei ole ongelma, vaan se nähdään tukevan joukko liikennettä ja pyöräilyä edistävää liikennestrategiaa. Myös poistumistiemääräykset tulkitaan joustavasti vanhojen rakennusten ehdoilla ja pyritään etsimään vaihtoehtoisia ja kompensoivia ratkaisuja.

1.2 ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMINEN SUOMESSA

Eurooppalaisittain mitattuna ullakkorakentaminen Suomessa on ollut melko vähäistä. Syitä tähän ovat mm. myöhäinen kaupungistuminen, nuori rakennuskanta, pohjoinen ilmasto sekä ullakkorakentamishankkeiden erityisluonne. Myöhäisen kaupungistumisen myötä historiallinen kaupunkikeskusta on suhteellisen pieni. Kaupungistuminen on osunut aikaan, jolloin suunnitteluperiaatteena on ollut kasvun ohjaaminen erillisiin lähiöyksiköihin keskustan ulkopuolelle. Paine keskustan tiivistämiseen ja siten myös ullakoiden käyttöönottoon on noussut vasta viimeisten vuosikymmenien aikana. Pieni historiallinen keskusta ja nuori rakennuskanta tarkoittavat sitä että ullakkorakentamiseen soveltuvaa korkeaa harja- tai mansardikattoista ullakotilaa on keskimäärin vähemmän kuin Keski-Euroopan kaupungeissa. Vastaavasti uudempaa, tasakattoista ja siten juuri kattorakentamiseen soveltuvaa, rakennuskantaa on huomattavasti enemmän. Modernien tasakattoisten rakennusten kattorakentaminen on kuitenkin ilmiönä vielä nuori ja sen kansainvälisetkin esimerkit ovat vielä harvalukuiset.

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).

Muutoksiin kattomaisemassa on suhtauduttu varovaisesti, samoin kuin myös tasaisesta räystäslinjasta erottuvaan korkeaan rakentamiseen ylipäättään. Taustalla on mm. suomalaisessa kaupunkisuunnitteluperinteessä vahvasti vaikuttanut yhtenäisen kaupunkikuvan perinne. Suomen ensimmäinen asemakaavalaki laadittiin 1930-luvun vaihteessa, jolloin kaupunkia suunniteltiin kokonaisvaltaisesti käsitettävänä kaupunkitaideteoksena ja yhtenäisyys nähtiin kaupunkirakennustaiteen korkeimpana arvona ja kaupunkikuva (Nikula 1981, s. 133).

Vaikka suunnittelun ideologiset taustat ja ihanteet ovat muuttuneet, yhtenäiseen kaupunkikuvaan tukeutuva asenne on jäänyt suunnitteluperinteeseen sääntönä, jolla turvallisesti voidaan välttää kaupunkikuvasta poikkeavat elementit ja siten mahdolliset virheet ja ylilyönnit.



Tampereen kattomaisemaa Keskustorin laidalta Pyynikinharjulle



Ullakkorakentamista Helsingissä, arkkitehti: Juha Ilonen

ULLAKKORAKENTAMINEN JA SEN OHJAUS SUOMESSA

Täysin vailla ullakko- ja kattorakentamista ei Suomessakaan olla. Helsingin kaupunki käynnisti jo 1970-luvun lopulla keskustan elinvoimaisuuden palauttamista koskevat tarkastelut ja siihen liittyvät ullakkorakentamista koskevat selvitykset. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi ullakkorakentamiselle ensimmäiset kriteerit 1982 (Jääskeläinen & Uusitalo 2009, s. 28). Myös ensimmäinen ullakkorakentamisnäyttely pidettiin jo vuonna 1984. Myös Ympäristöministeriö sekä Rakennuskirja julkaisivat aiheesta 1990-luvun vaihteessa (Tomminen 1990, Harju 1992).

Helsinki haki Ympäristöministeriöltä alueellista poikkeuslupaa asuntojen rakentamiseksi ullakoille ja se on ollut voimassa vuodesta 1987 alkaen ja Uudenmaan ympäristökeskuksen myöntämänä alueellisena poikkeamispäätöksenä vuodesta 2003 alkaen viiden vuoden jaksoissa.

Ullakkorakentamisen alkuvauhti ei vastannut yleisiä odotuksia. Ensimmäisellä viisivuotiskaudella vuosina 1987-1991 myönnettiin yhteensä 37 rakennuslupaa (Harju 1992, s. 9). Sitten vauhti on hieman nopeutunut. Poikkeuspäätösten piiriin kuuluvilla alueilla on myönnetty vuosien 1987-2007 aikana rakennuslupia n. 700:lle ullakkoasunnolle ja nykyisin uusia rakennuslupia myönnetään n. 20 kpl vuodessa.

Helsingissä pidettiin uusi ullakkorakentamista esittelevä näyttely vuonna 2009 ja julkaistiin ullakkorakentamista käsittelevä esite (Ullakolle 2010). Vuodesta 2009 alkaen myös poikkeamispäätöstä laajennettiin koskemaan koko kaupungin aluetta, esikaupunkialueet mukaan lukien. 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)

Muualla Suomessa ei ole haettu ullakkorakentamisen poikkeamispäätöksiä. Erillistä ullakkorakentamista koskevaa ohjeistusta rakennusvalvonnassa on mm. Oulussa ja Lahdessa. Turussa puolestaan on laadittu ullakkorakentamisen mahdollisuuksia kartoittava selvitys vuonna 2008 (Tamminen 2008).

ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMINEN TAMPEREELLA

Tampereella ullakkorakentamista on ohjattu asemakaavoilla, joita on laadittu joko tapauskohtaisesti hankkeita varten tai otettu ullakkorakentamista koskevia määräyksiä laajempia alueita koskeviin asemakaavoihin mukaan. Merkittävimpänä esimerkkinä on Pyykin vanhan puutaloalueen asemakaava vuodelta 1986, joka sisältää paitsi suojelumääräyksiä alueen rakennuskannasta, myös ohjeet ullakkorakentamisesta.

Ullakko- ja kattorakentamishankkeita ja siten asemakaavamuutoksia on tällä hetkellä vireitä useampia, joten alueellisen poikkeamispäätöksen hakeminen hankkeiden nopeampaa käsittelyä varten on yksi tämän selvityksen keskeisistä kysymyksistä.

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), Laivayhtiöntalo Hämeenpuisto 6 (1908, 1994), Hiiloksentalo Mariankatu 26 (1916, 1985), Tammerkosken koulu (1924, 1996), Ojakadun kolmio (1926, 1998-) (Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998 ss. 84, 118, 149, 155). Rakennusten korottamisia on Tampereella tehty yllättävän runsaasti, monet arvorakennuksista on rakennettu nykyiseen muotoonsa kahdessa tai useammassa vaiheessa. 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 kaksikerroksiseksi 1909 ja vielä neljällä lisäkerroksella vuonna 1926. Talvisodassa vaurioitunut Ruuskasen talo (1891) puolestaan korotettiin korjaustöiden yhteydessä 1940. Suomenpankintalo valmistui 1942 ja sen ullakkokerrosta laajennettiin 1965, jolloin ravintola Hämeensillalle avattiin isot ikkunat Tammerkosken suuntaan. (Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998, ss. 47, 152 ja 164-65).

- 1 Keskuspaloasema tulipalon jälkeen. Rakennus korotettiin myöhemmin tallien kohdalta 2-kerroksiseksi.
- 2 Tammerontalo, Hämeenkatu 18, ensimmäisen korotuksen jälkeen ja ennen vuoden 1926 korotusta.



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)

(Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998, ss. 49, 75-76, 93, 104, 142-43, 158, 160, 168, 178-79)

Kuten nimistä ja vuosiluvuista voi huomata – korotuksia tai ullakkorakentamista sisältävät rakennukset ovat 1900-luvun alkupuolella rakennettuja ydinkeskustan arvoraakennuksia. Korotuksia on tehty sekä heti ensimmäisten rakennusvaiheiden jälkeen että myös vuosikymmeniä rakennusten valmistumisen jälkeen, jatkuen 1950- ja 60-luvuille asti.

Rakennusten laajentuminen sekä sivu- että pystysuunnassa on ollut lähes yhtä yleistä – silloin tällöin laajennus on sisältänyt molemmat toimet samanaikaisesti. Usein alkuperäinen rakennus on rakennettu vaatimattomammin kuin mitä tontin koko ja rakennusjärjestys ovat mahdollistaneet. Laajentuminen on tehty tarpeen ja resurssien lisääntyessä.

Uudempi rakennuskanta puolestaan on useimmiten rakennettu asemakaavan koko rakennusoikeus maksimaalisesti hyödyntäen, kerralla ”valmiiksi”. Vastaavia korotusmahdollisuuksia ei siten ole odotettavissa. 1980-luvulta alkanut ullakkorakentaminen sijoittuu ajallisesti myös tähän myöhäisempään vaiheeseen, jossa sekä rakennusoikeus on käytetty että rakennusten maksimikorkeus saavutettu. Usein rakennus on myös suojeltu asemakaavalla 1970- ja 80-luvulla. Ullakkorakentamisen voi näistä näkökulmista käsin nähdä rakennusoikeuden viimeisten mahdollisuuksien hyödyntämisenä tilanteessa, jossa ullakot alkuperäisessä käytössään (rakennustekninen yläpohjan tuuletustila, säilytystila) ovat jääneet tarpeettomiksi.

1 Pyynikrinrinnettä Palomäentieltä

2 Laukonlinna, Laukontori

3 Ruuskasen talo ja Suomenpankintalo, © 2012 BLOM



LÄHTÖKOHDAT ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMISEEN TAMPEREELLA

Suomalaisista isommista kaupungeista Tampere on kaikkein nuorin ja teollisuusvaltaisinkin. Tampereen keskusta-alueen rakennuskanta suhteellisen nuori ja teollisuusperinnöllä on vahva rooli.

Ullakko- ja kattorakentamisen näkökulmasta varovaisesti lähestyttäviä yhtenäisiä kokonaisuuksia on suhteellisen vähän tai ne ovat pienikokoisia. Tammerkosken teollisuusmiljööön lisäksi merkittävimpiä aluekokonaisuuksia ovat Kaleva ja Pyynikki, joissa on suhteellisen yhtenäinen rakennuskanta. Muut kansallisestikin arvokkaiksi rakennetuiksi ympäristöiksi luokitellut kokonaisuudet (esim. Hämeenpuisto, Hämeenkatu, Keskustori) ovat rakennuskannaltaan epäyhtenäisiä ja sisältävät eri aikakausina ja rakennustavoilla rakennettuja rakennuksia – sekä suojeltuja että suojelemattomia rakennuksia. Korttelin kokoisia yhtenäisiä kokonaisuuksia Tampereen 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 kattokulmia sekä runsaasti erilaisia tasakattoja. Ullakkorakentamisen näkökulmasta se tietää vaikeammin toteutettavia tai jopa kannattamattomia kohteita. Toisaalta, se tarkoittaa myös hyviä mahdollisuuksia erilaisiin korotus- ja kattorakentamiskäytäntöihin.

Kattomaisemana Tampereen keskusta-alue on tasalaatuisen kirjava ja muutamien kerrosten korkeusvaihtelulla tasakorkuinen. Korkean rakentamisen selvityksestä tutut piikkimäiset korkeat kohteet (piiput ja kirkkojen tornit) kohoavat muun rakennuskannan yläpuolelle.

Vaikka ullakko- ja kattorakentamiseen ei ole vahvoja perinteitä ja siihen suhtaudutaan hyvin varovaisesti virheitä vältellen, kaupunkikuvallisesti nuori ja epäyhtenäinen rakennuskanta on myös mahdollisuus. Vastaavia kaupunkikuvallisia esimerkkejä ei suoranaisesti ole, jossa ullakko- ja kattorakentamista pohdittaisiin vastaavista lähtökohdista. Se on positiivinen mahdollisuus kokonaan uuden lähestymistavan määrittelyyn. Näihin asioihin palataan kaupunkikuvaa käsittelevässä luvussa 3.



Tampere, kosken itäpuolen kattomaisemaa

2

KARTOITUS

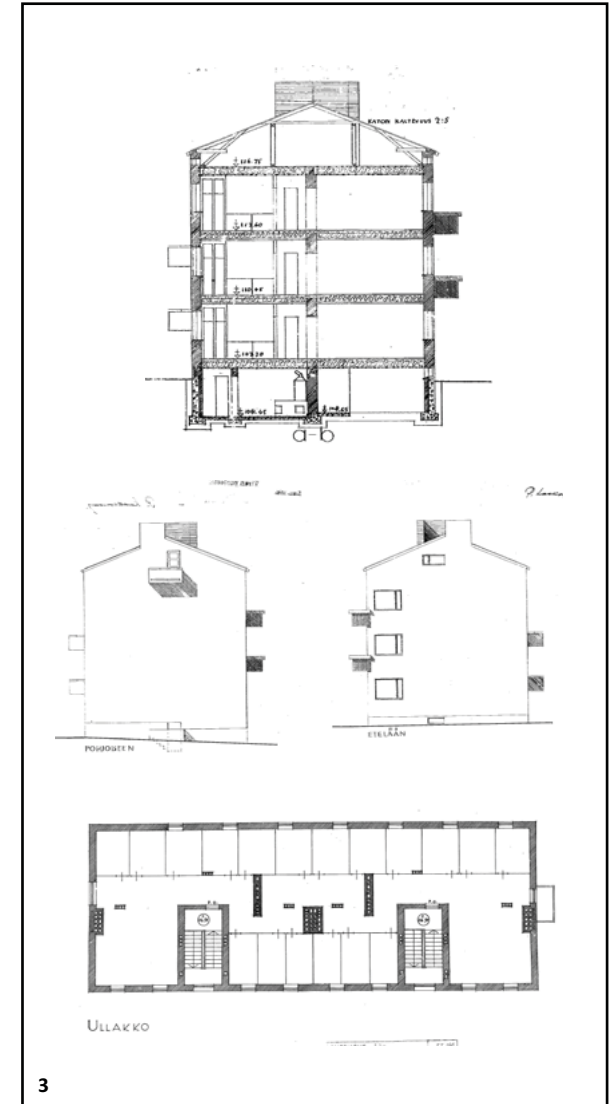
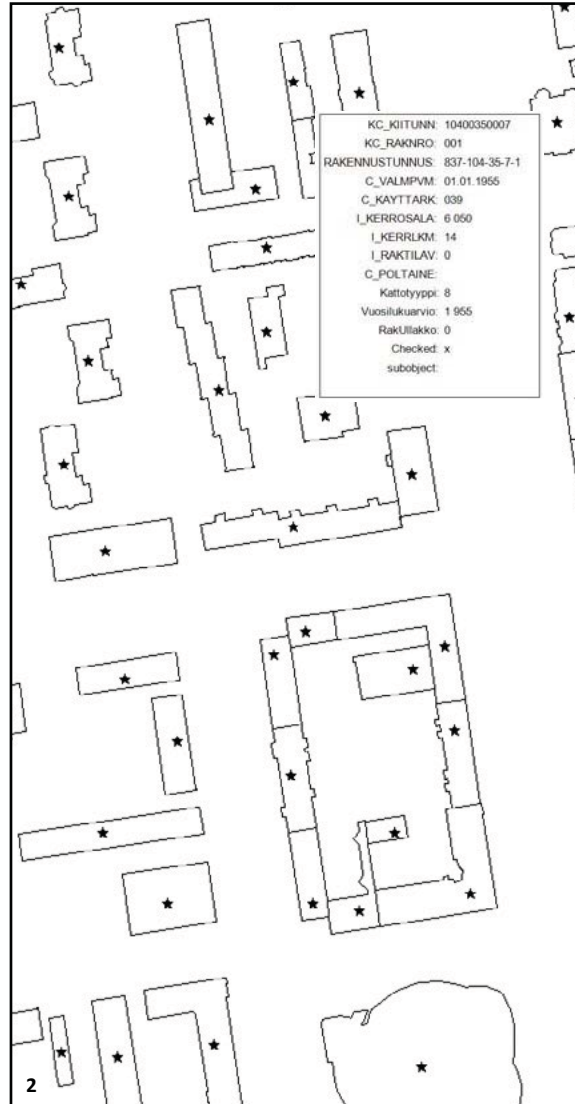


2.1 KATTOTYYPPIEN KARTTOITUS

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-, pulpetti- ja erikoiskattotyyppisiin. Tarkastelun perustana olivat viis-toilmakuvat, joita tarvittaessa täydennettiin katunäkymäkuvilla ja rakennuspiirustuksilla. Tiedot yhdistettiin rakennus- ja huoneistorekisteripohjaiseen paikkatietokantaan, jota hyödynnettiin teemakarttojen ja tilastopohjaisten laskelmien laadinnassa.



Ilmakuva Tampereen keskusta-alueesta, © 2012 BLOM

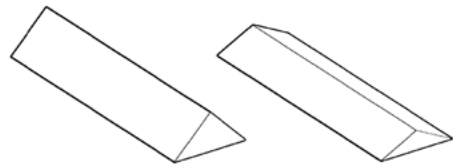


Kattotyyppitarkastelun aineistot:

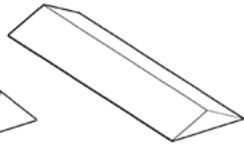
- 1 Ilmakuvat, © 2012 BLOM
- 2 Rakennus- ja huoneistorekisteri, Tampereen kaupunki
- 3 Rakennuspiirustukset, Rakennusvalvonta, Tampereen kaupunki

KATTOTYOLOGIA

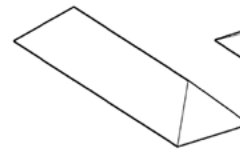
Ullakko- ja kattotyyppien määrittelyssä on käytetty kuvauksia suomalaisen rakennuskannan yleisimmistä kattotyypeistä eri vuosikymmenillä (Kerrostalot 1880-2000) sekä esimerkkiotteita paikallisesta rakennuskannasta Tampereella (piirustukset Rakennusvalvonnan arkisto). Tyypittelyn perusteena on lisäksi ollut oletukset eri kattotyyppien tarjoamista mahdollisuuksista ullakko- ja kattorakentamiseen.



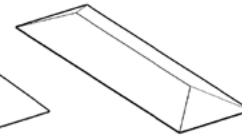
1. KORKEA HARJAKATTO



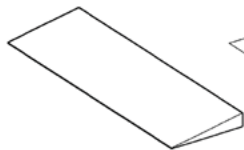
2. MATALA HARJAKATTO (<3,5m)



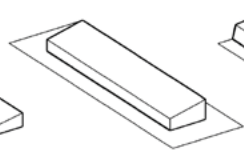
3. KORKEA AUMAKATTO



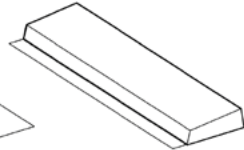
4. MATALA AUMAKATTO (<3,5m)



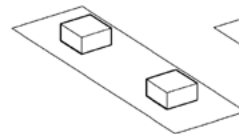
5. MATALA PULPETTIKATTO



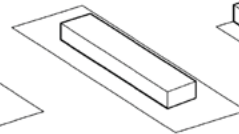
6. <50% PULPETTIKATTO



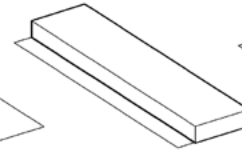
7. >50% PULPETTIKATTO



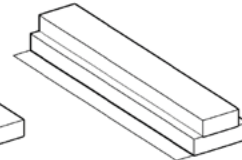
8. TASAKATTO



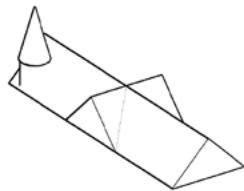
9. <50% TASAKATTO



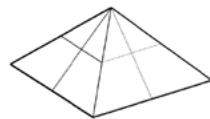
10. >50% TASAKATTO



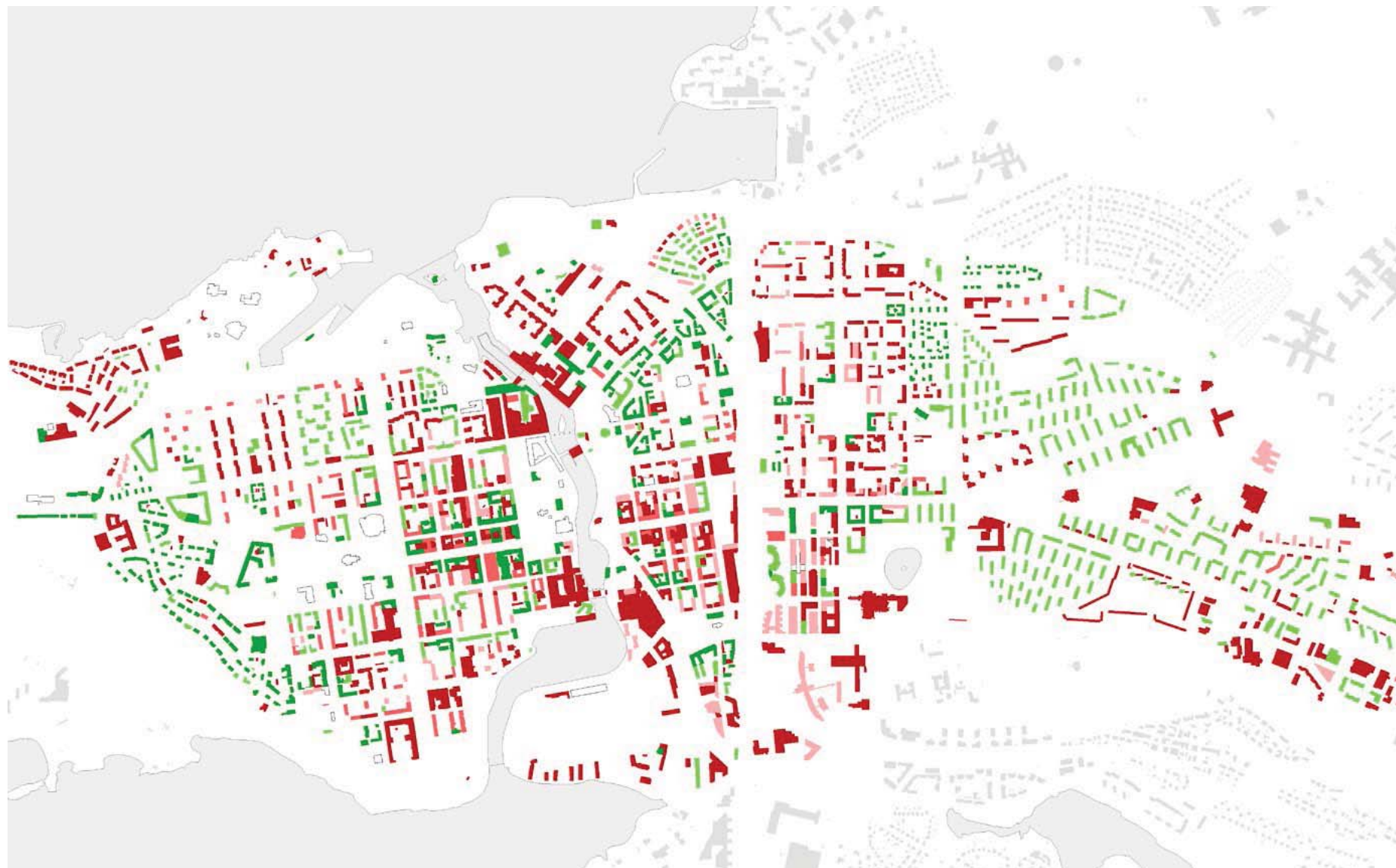
11. >100% TASAKATTO



12. ERIKOISKATTO



13. LASIKATTO



KATTOTYYPIT

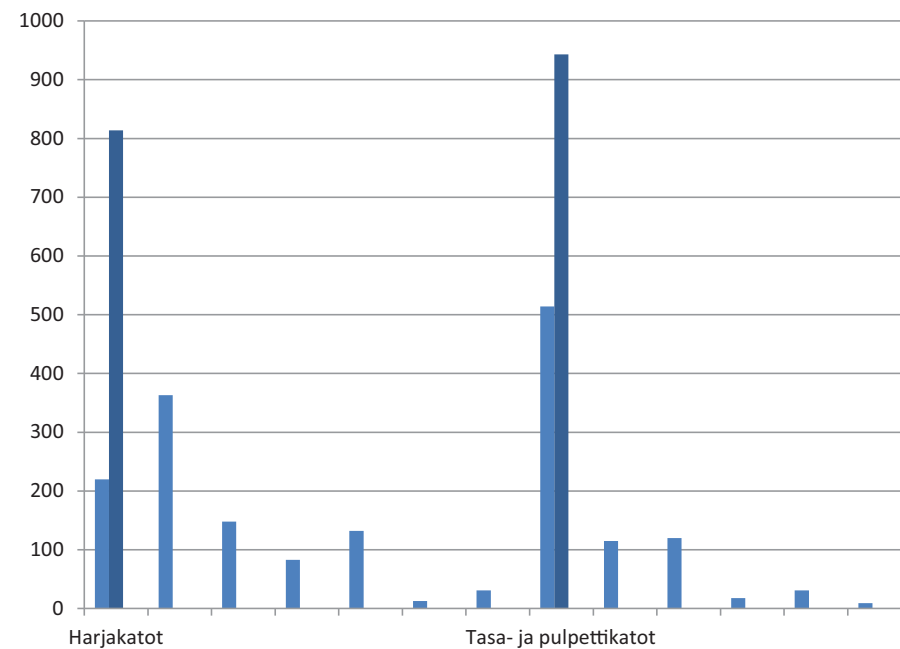
■ Korkea harjakatto (220)	■ Pulpettikatto (132)	■ Alle 50% tasakatto (115)	 Lasikatto (9)
■ Matala harjakatto (363)	■ Alle 50% pulpettikatto (13)	■ Yli 50% tasakatto (120)	
■ Korkea aumakatto (148)	■ Yli 50% pulpettikatto (31)	■ 2krs tasakatto (18)	
■ Matala aumakatto (83)	■ Tasakatto (514)	 Erikoiskatto (31)	



KATTOTYYPIT: Korkeat ja matalat harjakatot

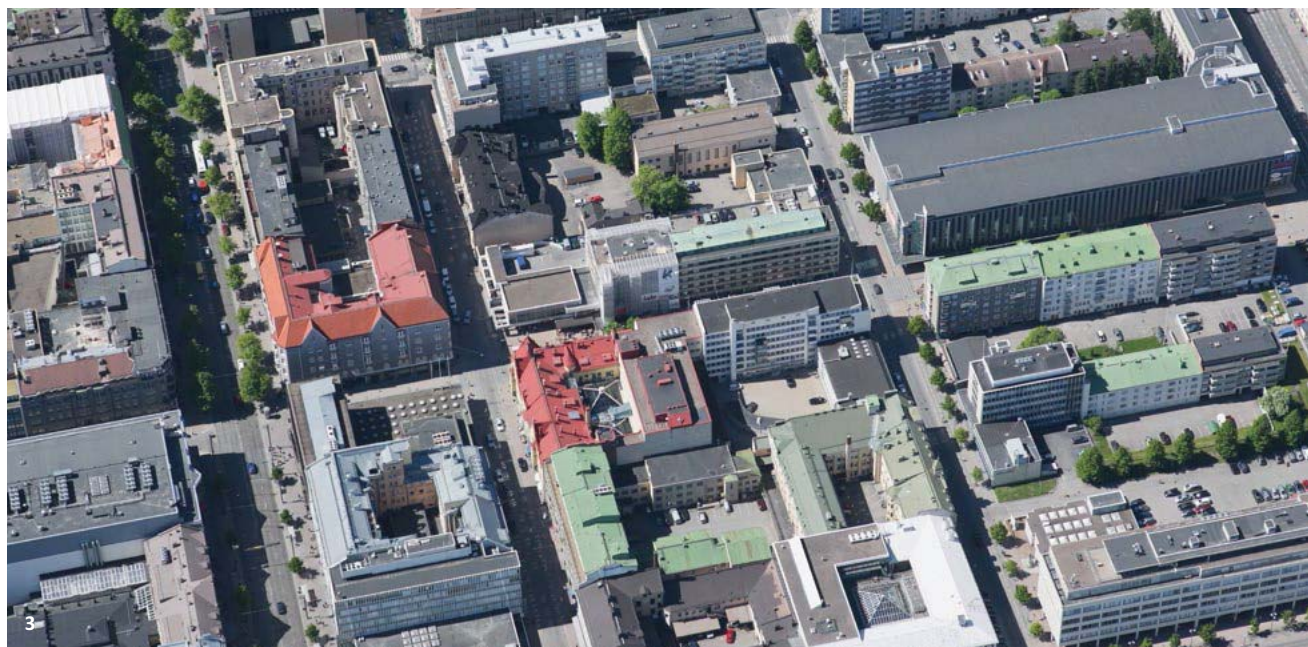


KATTOTYYPIT: Tasa- ja pulpettikatot

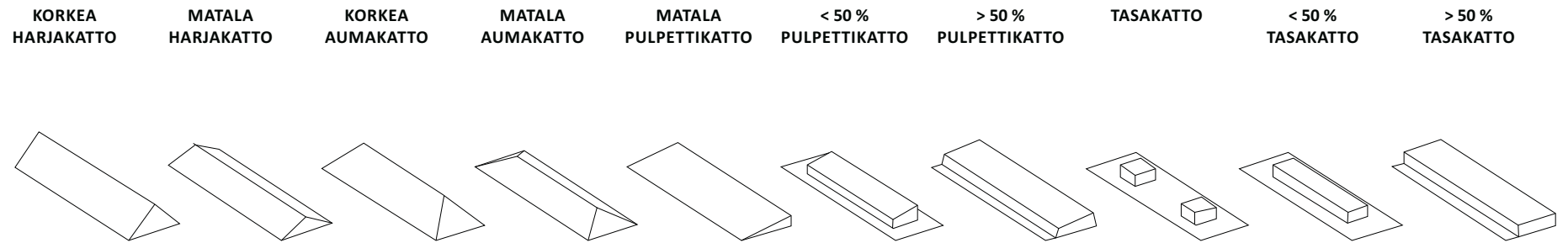


KATTOTYYPPIEN LUKUMÄÄRÄT

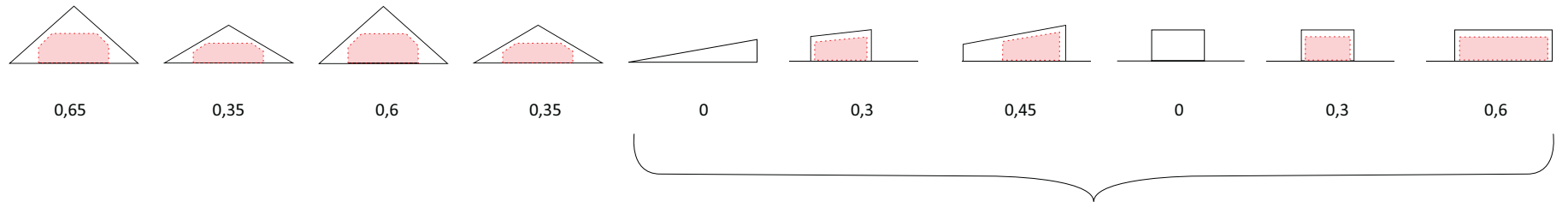
- Harjakatot 814kpl
- Tasa- ja pulpettikatot 943kpl
- > Yhteensä 1757 kpl



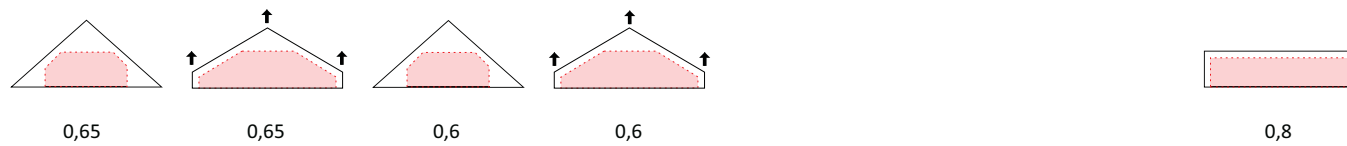
1-3 Tampereen kattomaisemaa. Viistokuva © 2012 BLOM



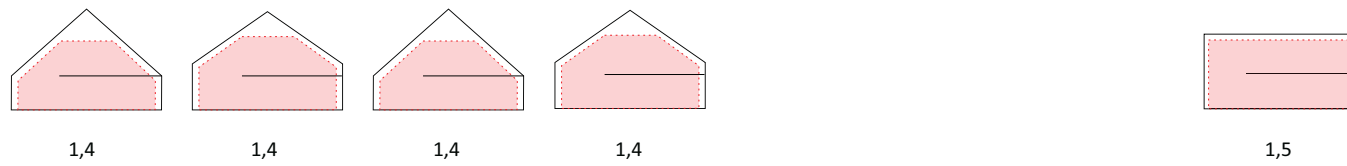
ULLAKKO-
RAKENTAMINEN
NYKYISEN
VAIPAN SISÄLLÄ

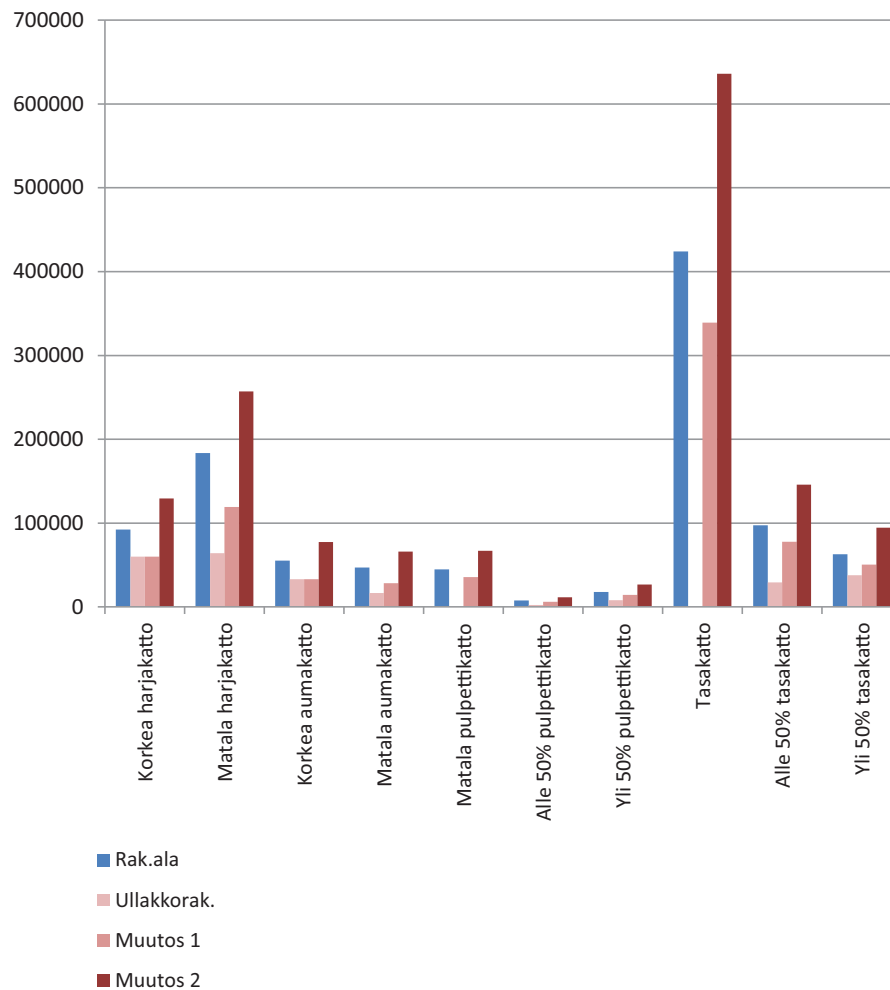


MUUTOS 1



MUUTOS 2





RAKENNUSALA KATTOTYYPEITTÄIN ERI TOIMENPIDEKERTOIMILLA

KATTOTYYPPI JA LISÄRAKENTAMISPOTENTIALI

Keskusta-alueen rakennuskanta, n. 1800 rakennusta, voidaan jakaa melko tasan kahteen 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 (muutos 1) tai tehdään kokonaan uusia lisäkerroksia (muutos 2) - ullakoiden ja kattopintojen lisärakentamispotentiaali kaikilla kattomuodoilla kasvaa merkittävästi. Tämän aukeaman kaavioissa ja viereisessä taulukossa on esitetty hypoteettisia laskelmia siitä, millaista laskennallista lisärakentamispotentiaalia eri laajuisilla muutostoi-
menpiteillä kattotyyppisiin sisältyy. Huom: tarkastelu on tehty koko rakennuskantaa koskien ilman käyttötarkoitukseen, ikään tai kerroslukuun liittyviä tarkasteluja, jotka on esitetty seuraavalla aukeamalla. Lisäksi kyseistä laskelmaa on tarkennettu kaupunkiku-
vallisen tarkastelun yhteydessä luvussa 3.



KÄYTTÖTARKOITUS	
Asuinrakennukset	(1085)
Liike- ja tistorakennukset	(375)
Muut rakennukset	(337)

KÄYTTÖTARKOITUS	
Asuinrakennus	(865)
Liike- ja tstorakennus	(181)

Tämän sivun teemakartoissa on esitetty yksi mahdollinen tapa tarkentaa rakennuskannan tarkastelua. Siinä ovat mukana rakennukset joiden ullakko ei ole otettu käyttöön, joiden käyttötarkoitus on asuin-, liike- tai toimistokäyttö tai jotka ovat rakennettu ennen vuotta 1990. Lisäksi tarkastelusta on karsittu erilliseen täydennysrakentamistarkasteluun vuosien 1940-1990 välillä rakennetut 1-2 -kerroksiset rakennukset. Tarkennetussa tarkastelussa on mukana 1046 rakennusta.



Asuinrakennukset sekä liike- ja toimistorakennukset. Tarkastelua tarkennettu mm. käyttötarkoituksen, iän sekä kerrosluvun mukaan.

KATTOTYYPPI					
Korkea harjakatto	(114)	Matala aumakatto	(52)	Yli 50% pulpettikatto	(25)
Matala harjakatto	(277)	Pulpettikatto	(28)	Tasakatto	(223)
Korkea aumakatto	(99)	Alle 50% pulpettikatto	(13)	Alle 50% tasakatto	(89)
				Yli 50% tasakatto	(106)
				2krs tasakatto	(16)
				Erikoiskatto	(4)

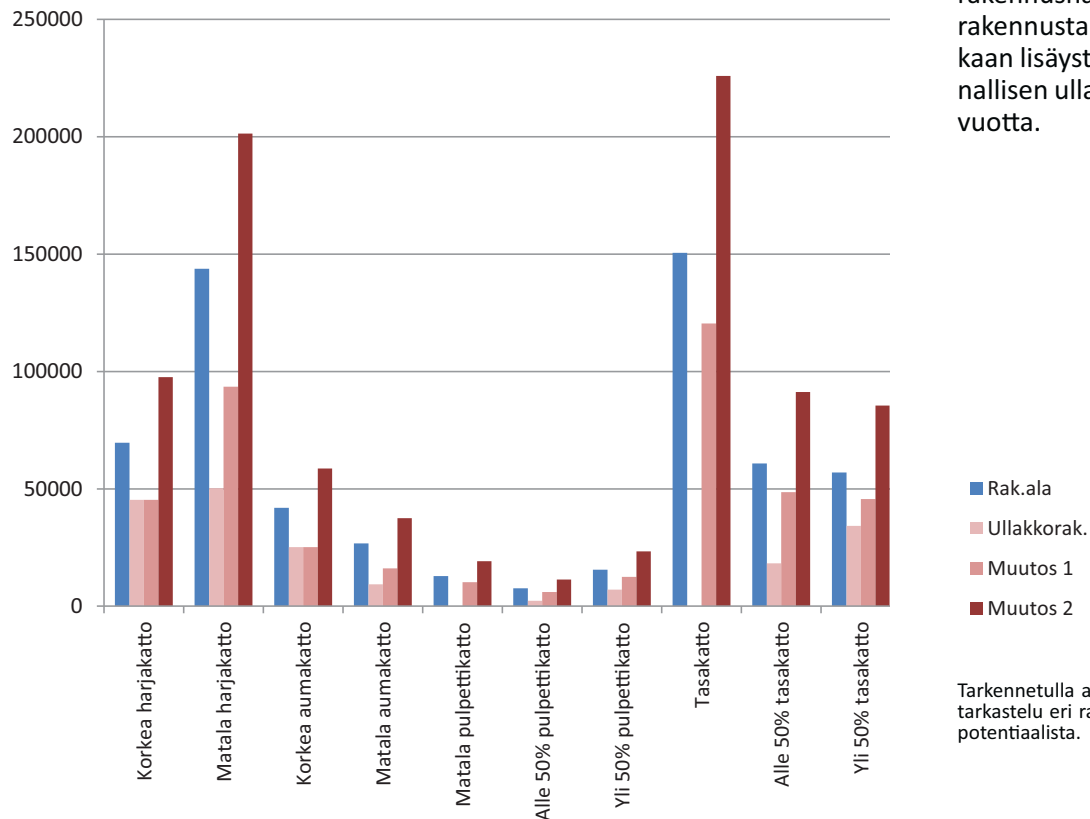


Tarkennetun tarkastelun kattotyypit

KATTOTYYPITARKASTELUJEN TARKENTAMINEN

Keskusta-alueen rakennusten tarkastelusta voidaan tehdä erilaisia rajattuja otoksia, joilla ullakko- ja kattorakentamiseen sopivaa rakennuskantaa ja siitä tehtäviä laskelmia voidaan tarkentaa. Tällä aukeamalla on esittely yksi tarkennus rakennuskannasta, jossa on rajattu näkökulma asuin-, liike- ja toimistorakennuksiin. Siinä on karsittu jo rakennetut ullakot sekä fokusoitu vuotta 1990 vanhempaan rakennuskantaan. Lisäksi tarkastelusta on karsittu pois 1-2 -kerroksisten liike- ja toimistorakennukset, joista raportissa on oma täydennysrakentamista tarkasteleva osuus (luku 2.2.).

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 kerrosneliometriä. Ullakkorakentamispotentiaali vaipan sisällä on n. 190 000 k-m² ja erilaisilla korotus-, laajennus- ja kattorakentamistoimenpiteillä 400 000 - 850 000 k-m².



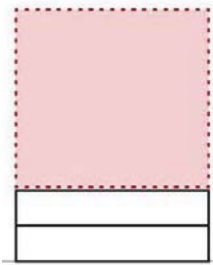
Rakennustoimenpiteiden laajuudesta riippuen lisärakentamisen määrässä on siten runsaasti vaihtelua. Yksi tarkentava arvio voidaan perustaa vielä seuraavaksi tehtävään kaupunkikuvalliseen arviointiin (ks. luku 3.3), jossa osoitetaan alueita, joilla ullakkorakentamisen toimenpiteillä voidaan antaa erilaisia suosituksia. Näidenkin tarkastelujen jälkeen alueen yhdistetty ullakko- ja kattorakentamispotentiaali on yli 550 000 huoneistoneliometriä, 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 kynnyksen. Ne liittyvät mm. rakennusten omiin ominaisuuksiin ja nykytilanteeseen (rakennusten suojelustatus, rakennuksen kunto, remonttitarpeet, rakentamistapa, jne) sekä asukkaiden ja taloyhtiöiden näkemyksiin hankkeiden mielekkyydestä.

Kansainvälisiin ja Helsingin lukuihin verrattuna edellisessä luvussa asetettiin Tampereen rakennuslupien hyväksi vuosivauhdiksi 20 lupaa vuodessa. Jos rakennushankkeiden keskipinta-alaksi arvioidaan 600 huoneistoneliometriä rakennusta kohti, se tarkoittaa n. 12 000 huoneistoneliometrin ja 200 asukkaan lisäystä vuodessa keskusta-alueella. Siten koko keskusta-alueen laskennallisen ullakko- ja kattorakentamispotentiaalin hyödyntäminen kestää yli 40 vuotta.

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

2.2 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.

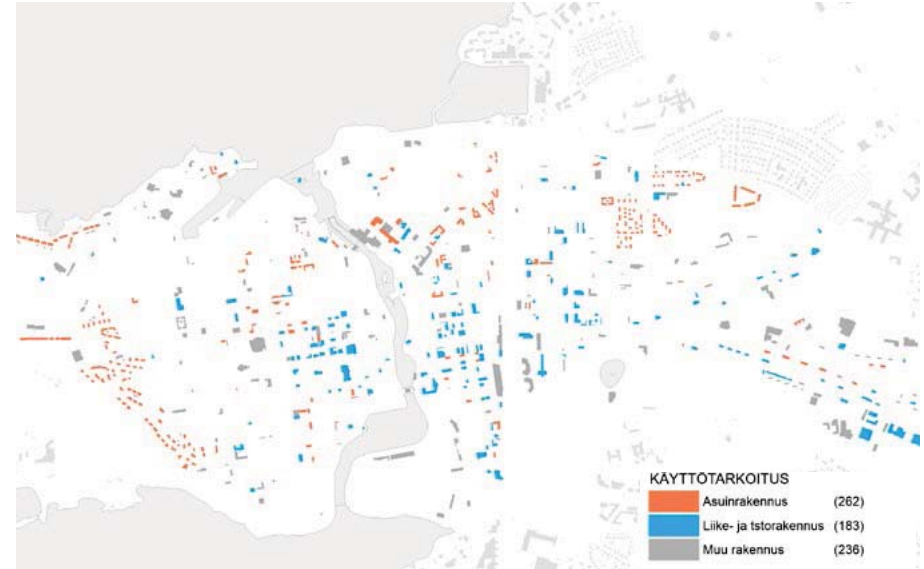
Tarkastelussa rajattiin pois vanhempi ja mm. monista suojelurakennuksista koostunut ennen vuotta 1940 valmistunut rakennuskanta sekä muut kuin asuin-, liike- ja toimistorakennukset. Rajausten tuloksena löytyi liike- ja toimistorakennusten tyyppi, jonka täydennysrakentamismahdollisuuksia on selvityksessä myös tutkittu hieman tarkemmin. Tässä esitetään kolme erilaista ydinkeskustan korttelityyppiä, joihin ko. liike- ja toimistorakennukset sijoittuvat.



Kyttälän eteläosan 1-2-kerroksisia rakennuksia, © 2012 BLOM



1-2 -kerroksiset rakennukset: 681 kpl, rakennusala (footprint) 315 000 kerrosneliömetriä



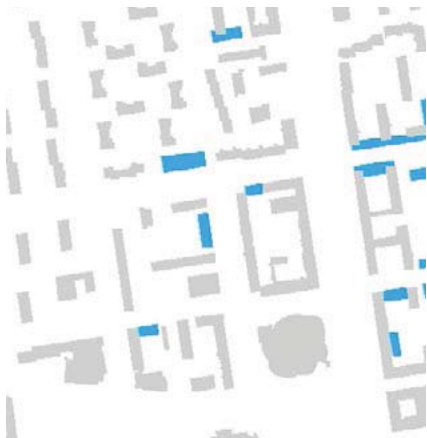
1-2 -kerroksiset rakennukset, jaoteltuna käyttötarkoituksen mukaan



1-2-kerroksisten tarkastelu tarkennettuna asuin-, liike ja toimistorakennuksiin siten, että rakennuskannasta on poistettu vanhimmat (rakennusvuosi ennen 1940) ja uusimmat rakennukset (rakennusvuosi 1990 jälkeen). Tarkastelussa asuinrakennuksia on 40 kpl ja liike- ja toimistorakennuksia 134 kpl. Asuinrakennusten rakennusala on yhteensä n. 17 700 k-m² ja liike- ja toimistorakennusten n. 61 000 k-m². Rakennukset sijaitsevat klustereissa (5kpl), joista lähempään tarkasteluun on valittu 3 erilaista ydinkeskustan korttelityyppejä.



1-2 -kerroksisten rakennusten sijoittuminen kolmelle typologisesti erilaiselle korttelialueelle: 1) avoin kortteli, 2) vaihtettava kortteli ja 3) umpikortteli.



© 2012 BLOM

KORTTELITYYPPI 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 tuntumasta sekä Amurista että Tammelasta. Kuva Mustalahdenkadulta Amurista (1a).



© 2012 BLOM

KORTTELITYYPPI 2 : VAIHETTUVA 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 (2d).



© 2012 BLOM

KORTTELITYYPPI 3: UMPIKORTTELI

Hämeenkadun varrella sijaitsee keskusta-alueen tiivein 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 (3b).

KESKUSTAKORTTELEIDEN KAAVAHISTORIAA

Keskusta-alueen erilaisten korttelien rakentuminen hahmottuu muutamien kaupunkisuunnittelun ja -rakentamisen päävaiheiden avulla: Ennen II maailmansotaa Tampereen keskustakorttelit olivat rakentuneet vuonna 1897 laaditun, lähes koko keskusta-alueen kattavan ruutu-asemakaavan, mukaisesti. Keskustan korttelit olivat umpikortteleita, joiden rakentumista ohjasi vuonna 1898 uusittu rakennusjärjestys. Sen mukaan keskustassa sai rakentaa kivirakennuksia, joiden korkeus oli kadun leveys + 2,5 metriä. Puistokatuja varsilla enimmäiskorkeudeksi määriteltiin 23 metriä (Tampereen kaupungin rakennusjärjestys 1898, s. 18).

Rakentuminen toteutui 1900-luvun alkuvuosikymmeninä siten, että tärkeimmäksi keskustakaduksi muodostuneen Hämeenkadun varren talot rakennettiin viisikerroksisina kivitaloina ja muualla pääsääntöisesti matalina puurakennuksina ja paikoin 2-3-kerroksisina kivitaloina, kuten entisellä pääkadulla, Kauppakadulla.

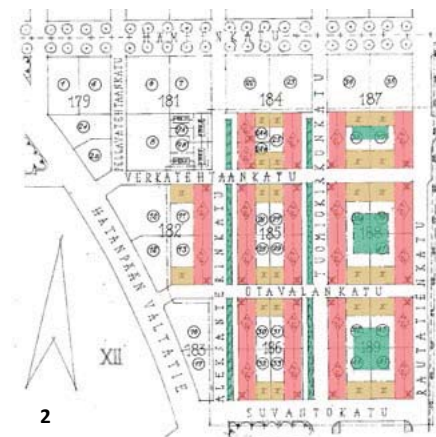
Kun rakentaminen II maailmansodan jälkeen uudestaan kiihtyi, lähes koko keskusta kaavoitettiin uudelleen ja matalat puu- ja kivirakennukset korvattiin uusilla kerrostaloilla. Käytännössä tämä tarkoitti sitä, että Hämeenkadun varren kortteleiden melko uudet ja massiiviset kivitalot säilyivät ja uusia kaavoja laadittiin seuraavien lähimpien 3-4 korttelin mittaiselle vyöhykkeelle.

Kaupunkisuunnitteluun oli 1940-luvulla vakiintunut funktionalistiset suunnitteluhanteet ja uusi avokorttelimalli, joka keskustassa toteutui pohjois-etelä-suuntaisena korkeiden lamellitalojen sarjana. Väleihin suunniteltiin matalat 2-kerroksiset liike- ja toimistorakennukset. Kytälän eteläinen puoli on kaavoitettu yhtenä kokonaisuutena (1949 ja 1952), muualla asemakaavoja on laadittu pienemmissä osissa ajan kuluessa, ja tarpeen mukaan. Länsipuolella Tammerkoskea suurin yhtenäinen kokonaisuus on Puutarhakadun leventämiseen liittynyt asemakaava (1955/56).

Vanhempien kivitalojen odotettiin korvautuvan aikaa myöden myös vastaavalla uudella lamellikorttelityypillä, osasta laaditaan uudet modernit asemakaavat 1960-luvun lopulla, mutta rakennusperinnön vaaliminen nousi modernismin vastaliikkeenä ja 1970-luvulla aloitettiin suojelutoimet. Suojelukaavat yleistyvät 1980-luvulla ja em. Hämeenkadun varren kivitalot pääsääntöisesti suojeltiin. Näin syntyi yhdistelmä, jossa on vanha umpikorttelirakenne Hämeenkadun varrella ja sen ulkopuolella puoliavoin, pohjois-etelä-suuntainen korttelirakenne.

Ydinkeskustan reunalla vanhat puutaloalueet, Amuri ja Tammela, kaavoitettiin uudelleen 1960-luvulla ja korvautuivat lähes kokonaan uudella avokorttelirakenteella, jossa mukana on jonkin verran vanhaa umpikorttelirakennetta ja sen katulinjoja seurailevia matalia liike- ja toimistorakennuksia.

- 1 Tampereen keskusta 1920-1930-lukujen vaihteessa, vanhan asema-kaavan mukaista umpi-korttelirakennetta. Kuva: E. A. Bergius, Tampereen museoiden Siiri-tietokanta
- 2 Kytälän eteläosan asemakaava vuodelta 1952. Uusi pohjois-etelä-suuntainen puoliavoin korttelimalli. Tampereen kaupunki, kaava-arkisto. Väritys vahvennettu



KESKUSTAKORTTELEIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Miten keskustakorttelien, etenkin pohjois-eteläsuuntaisten lamellikorttelien ja niiden matalien osien kehittämiseen – mahdolliseen täydennysrakentamiseen – tulisi suhtautua?

Korttelit ovat tyypillisiä oman aikansa kaupunkisuunnittelun toteutumia. Kortteleiden suunnittelussa on tavoitteena ollut valoisampi, avara ja vihreä, puoliavonainen korttelirakenne sekä levennetyt moottoriliikenteen ajoradat. Aikansa parhaimpiin vastaaviin suorituksiin verrattuna – esimerkiksi Kalevan alue – keskustan korttelit ovat kuitenkin monilla tavoin erilaisia: kortteleiden koko on sopeutunut aikaisempaan ruutukaavaan, korttelit ovat rakentuneet vaihteittain hieman toisistaan poikkeavilla rakennustavoilla ja kaikki kaavoitetut osat eivät ole edes toteutuneet. Myös vihreä sisäpiha on aikaa myöden vaihtunut useimmiten pysäköintikentäksi.

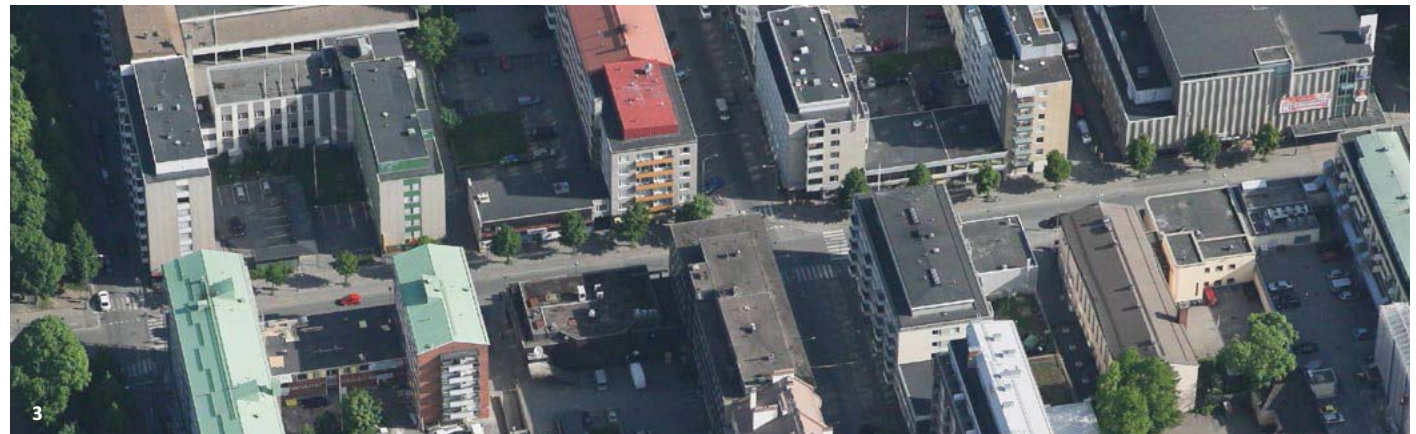
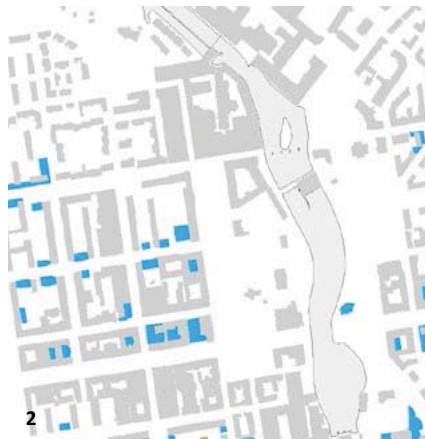


Kaavahistoriallisesta ja rakennushistoriallisesta näkökulmasta kortteileita ei voi pitää erityisen arvokkaina, mutta toiminnallisesti ja kulttuurihistoriallisesti matalat liiketilat ovat merkittäviä, sillä ne ovat luoneet alueille niiden omaleimaisen pienten liiketilojen atmosfääriin. Täydennysrakentamisessa erityisesti pienten liiketilojen merkitys alueelle kannatta pitää mielessä, ja pyrkiä sen säilyttämiseen myös täydennysrakentamisessa.

Täydennysrakentamisen suurin haaste on nykyisten rakennusten suuntautuneisuus. Monissa taloissa on umpipäädyt ja ikkunat on suunnattu korttelin sisäpihalle, jonka reunalle täydennysrakentaminen tulisi sijoittumaan. Näkymien kaventuminen monissa asunnoissa johtaa todennäköisesti asukkaiden kielteiseen asennoitumiseen muutosta kohtaan. Päätyasuntojen kohdalla tarvitaan erityisiä rakennussuunnittelun tason ratkaisuja, jotta pihakkunoiden näkymät voidaan kompensoida uusilla tilaratkaisuilla (laajennetut parvekkeet tai viherhuoneet liitoskohdassa tms.). Täydennysrakentaminen voi osoittautua houkuttelevaksi, jos sen avulla pystytään kattamaan ikääntyvien rakennusten korjauskuluja.

1 Puutarhakadun asemakaava 1955/56,
Tampereen kaupunki, kaava-arkisto

2-3 Puutarhakadun toteutunutta rakennetta, viistokuva © 2012 BLOM



3

KAUPUNKIKUVA

3.1 KAUPUNKIKUVATARKASTELU

Tiiviissä kaupunkirakenteessa, sen kapeissa katu- ja pihatiloissa, katolla olevat asiat jäävät usein huomaamatta. Joskus ne eivät yksinkertaisesti ole edes nähtävissä muualta kuin lintuperspektiivistä tai muiden rakennusten katoilta. Sen sijaan avarammassa kaupunkitilassa – aukioilla, puistoissa tai rakennetun kaupunkivyöhykkeen reunalla – kattomaaailma tulee paremmin näkyviin ja vahvasti osaksi kaupunkikuvaa.

Kattomaiseman, jota kutsutaan myös kaupungin viidenneksi julkisivuksi, voi kokonaisuudessaan nähdä korkeiden paikkojen tai korkeiden rakennusten näköalapaikoilta. Toisin kuin rakennusten tai kokonaisten alueiden julkisivut, kattomaisema on harvoin kaupunkikuvallisen suunnittelun kohteena.

Miten kattomaisemaan pitäisi suhtautua ullakko- ja kattorakentamisen näkökulmasta - pitääkö sen nykytilaa vaalia ja suojella vai pyrkiä ruokkimaan sen aktiivista uudistumista? Miten ylipäättään kattomaisemaa tulisi tarkastella ja arvottaa?

Tämän selvityksen asetelma kattomaiseman arvottamiseen on ollut lähtökohtaisesti kaupunkikuvallinen. Selvityksen tavoitteena on ollut selvittää, miten lisääntyvään ullakko- ja kattorakentamisen paineeseen tulisi suhtautua – miten se muuttaa kaupunkikuvaa, kuinka paljon muutosta tapahtuu ja millä alueilla se voidaan katsoa mahdolliseksi.

Kysymyksen tarkentamiseksi selvityksessä on perehdytty keskusta-alueen rakennuskantaan, sen kattotyyppeihin ja niistä muodostuvaan kaupunkimaisemaan – sekä toisaalta olemassa oleviin rakennuskannan ja kaupunkitilaa käsitteleviin selvityksiin ja arvaluokituksiin. Tarkastelujen tuloksena on laadittu kaupunkikuvallinen vyöhykekartta, jossa on nostettu esille ne keskeiset kaupunkikuvan kannalta tärkeät kohdat, joissa ullakko- ja kattorakentamisen suhteen pitää kiinnittää erityistä huomiota kontekstiin, johon ne sijoittuvat. Lopuksi on pohdittu myös, minkälaista kaupunkikuvaa eri toimenpiteiden yhteisvaikutuksena tavoitellaan – yhtenäistä vai monimuotoista?

- 1 Tampereen keskusta-aluetta Tammerkosken länsipuolella, © 2012 BLOM
- 2 Nördlingen, Saksa. Kuva: Kreuzschnabel, Wikimedia Commons
- 3 Kööpenhamina, Tanska



KAUPUNKIKUVALLINEN SUUNNITTELU

Yksittäiset ullakko- ja kattorakentamistoimet koskevat muutoksia olemassa olevaan rakennukseen, mutta rakennustoimet arvioidaan yksittäisissä tapauksissa luonnollisesti sekä suhteessa rakennukseen itseensä että ympäröivään kontekstiin. Arvioinnissa ovat silloin mm. kysymykset: mitkä ovat rakennuksen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot? Onko rakennus suojeltu tai muuten arvotettu, voiko siihen tehdä muutoksia? Minkälaiseen kaupunkirakenteelliseen ja erilaisten kaupunkikuvallisten arvotekijöiden kontekstiin rakennushanke sijoittuu?

Kun muutos suunnitellaan, arvioitavaksi tulee sen laajuus ja tapa, jolla se tehdään. Ullakko- ja kattorakentamista koskevat lukuisat määräykset ja ohjeet, jotka rajoittavat ratkaisujen määrää, samoin rakennusten omat ominaisuudet (ullakko- ja kattotyyppi, kantavat rakenteet, kerrosluku ym.) asettavat rajoituksia ja mahdollisuuksia rakennustavalle (ks. Lisää luku 5).

Kaupunkikuvallisesta näkökulmasta tulee arvioitavaksi minkälaisella otteella muutos tehdään. Yhtäällä kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset kokonaisuudet halutaan pitää eheinä ja ullakko- ja kattorakentaminen voi olla integriteettiä rikkova tekijä, jota ei tiettyihin arvokohteisiin yksinkertaisesti voida toteuttaa.

Selkeiden arvotekijöiden lisäksi suunnittelukulttuuriin sisältyy tiettyä varovaisuutta ja kaupunkisuunnittelussa elää vahvana yhtenäisen kaupunkikuvan traditio, joka tietoisesti tai tiedostamatta ohjaa ratkaisuja yhtenäistävään suuntaan.

Toisaalta, ullakko- ja kattorakentaminen parhaimmillaan on kaupunkikuvaa ja kaupunkielämää rikastuttava tekijä, jonka kautta kaupunkien tai kaupungin osien imago ja identiteetti voivat uudistua. Lisäykset eivät heikennä, vaan parantavat kokonaisuutta, myös silloin kun ne ovat vahvasti poikkeavia tai kontrastisia suhteessa olemassa olevaan.

Kysymys on siten, kuten aina kaupunkisuunnittelussa, siitä, mihin kontekstiin ullakko- ja kattorakentaminen sijoittuu – sekä siitä, mitä rakentamisella tavoitellaan. Wienin esimerkki osoittaa, että ullakko- ja kattorakentaminen on mahdollista jopa UNESCO:n maailmanperintökohteessa. Ylilyönnitkin ovat mahdollisia, mutta taitavilla suunnitteluratkaisuilla ja toteutuksella sekä niiden ohjaamisella on mahdollista päästä lopputuloksiin, joissa ullakko- ja kattorakentaminen tuo positiivisen vuoropuhelun uuden ja vanhan välille. Olenneiseksi muodostuu laatutavoitteiden kuljettaminen hankkeen eri vaiheissa, tavoitteista toteutukseen.

Näkymä Hämeensillalta Hämeenkatua itään, © 2012 BLOM



LÄHTÖTIE TOJA ARVOTTAMISEEN

Kaupunkikuvalliselle arvottamiselle – sekä tässä selvityksessä että jokaisen hankkeen suunnittelussa ja ohjaamisessa – löytyy tukea olemassa olevista selvityksistä ja arvoluokituksesta. Tampereella arvokohteita ja arvokkaita kokonaisuuksia määrittäviä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiä ja inventointeja on tehty sekä valtakunnallisella, maakunnallisella että paikallisella tasolla. Näitä ovat mm. valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen luokitus (RKY 2009), Pirkanmaan maakuntakaava (maakunnallisesti arvokkaat kohteet, 2007) sekä paikallisesti tehty arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen selvitykset 1998 ja 2012 (Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998 ja Tampereen keskustan rakennuskulttuuriselvitys 2012). Näiden lisäksi kaupungin eri osa-alueilta ja eri teemoissa on tehty lukuisia muita selvityksiä, joissa alueiden ja rakennuksien historiaa ja niiden erityisominaisuuksia kuvataan yksityiskohtaisemmin. Lisäksi näihin eri tasoilla määriteltyihin alueisiin sisältyy runsaasti erilaisilla suojelustatuksilla olevia kohteita, mm. asema- ja yleiskaavalla suojellut alueet, kirkkoloilla suojellut rakennukset sekä rakennussuojelulailla suojellut rakennukset.

Suojeltujen kohteiden suhteen ullakko- ja kattorakentamistoimenpiteet on yleensä selkeästi määritelty tai kokonaan kielletty. Ongelmalliseksi laajempien arvokkaiden aluekohteiden osalta tekee se, että valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti määritelty arvokkaat aluekohteet pitävät sisällään usein hyvinkin erilaisia rakennuksia. Näistä osa on suojeltu tai arvokkaaksi määritelty, mutta myös hyvin paljon rakennuksia, joilla ei ole mitään luokituksia. Vastaavasti monia suojeltuja rakennuksia sijaitsee myös näiden arvoalueiden ulkopuolella.

Ullakko- ja kattorakentamisen kaupunkikuvallisen ohjeistuksen laatimisen näkökulmasta tämä tarkoittaa, että ohjeistusta on vaikea laatia kattamaan laajoja aluekokonaisuuksia, koska niiden sisällä on moniarvoisuutta. Yksittäisten tapausten suositusten laatiminen on puolestaan mahdotonta keskusta-alueella tarkastellun 1800 rakennuksen puitteissa. Olennaisempaa onkin, että tätä edellä mainittua olemassa olevaa selvitystietoa hyödynnetään ja käytetään aktiivisesti ullakko- ja kattorakentamisen hankekohtaisessa suunnittelutyössä sekä viranomaisohjauksessa. Lisäksi on huomattava, että edellä mainitut selvitykset ovat usein yleispiirteisiä eivätkä riittävän tarkkoja vastaamaan ullakko- ja kattorakentamista koskeviin rakennuskohtaisiin kysymyksiin. Hankkeisiin ryhtyvien tulee varautua lisäselvitysten tekemiseen.

- 1 Eri kulttuuriympäristömäärittelyt, sisältäen mm. valtakunnallisen ja maakunnallisen määrittelyn sekä eri suojelustatuksilla olevat kohteet.
- 2 Paikallisesti määritelty Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö ja modernin rakennuskulttuurin kohteet 2012.



TAMPEREEN KATTOMAISEMAN ERITYISPIIRTEITÄ

Kuten johdantoluvussa todettiin, Tampereen rakennuskanta on verrattain nuori ja 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.

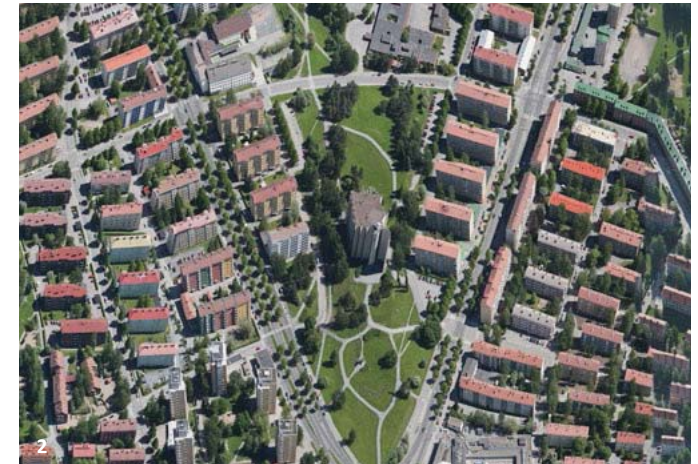
Seurauksena on, että sekä kadun tasolta että rakennusten yläpuolelta tarkasteltuna ehjiä kattomaisema-kokonaisuuksia on hyvin vähän. Se ei tarkoita, etteikö keskusta-alueella olisi lukuisia rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaita rakennuksia ja merkittäviä kaupunkitiloja. Mutta etenkin aivan ydinkeskustan alueella rakennuskanta koostuu hyvin polveilevasti eri-ikäisistä ja erityyillisistä rakennuksista, minkä seurauksena kattotyypit vaihtelevat lähes rakennuskohtaisesti vierekkäisissä taloissa.

Kattomaiseman suhteen vanhan 1898 vuoden rakennusjärjestyksen perinne tuo rakennuskantaan melko yhtenevän rakennuskorkeuden. Etenkin Hämeenkadun varren umpikortteleissa sekä etelä-pohjoissuuntaisissa lamellirivistöissä muodostuu yhtenäisiä räystäslinjoja. Muuten kattomaiseman suhteen yhteisiä tekijöitä on ydinkeskustassa hyvin vähän. Yleisilmettä voi kutsua – preferensseistä riippuen – joko sekavaksi tai monipuoliseksi ja moniarvoiseksi.

Yhtenäiset kokonaisuudet kattomaiseman suhteen löytyvät ydinkeskustan liepeiltä toisen maailmansodan jälkeisiltä alueilta. Nämä alueet ovat syntyneet yhdenmukaisen rakennustavan ja lyhyen toteutusvaiheen ansiosta. Näistä merkittävimpana esimerkkinä on Kalevan alue, jonka rakennuskannasta suurin osa on harjakattoisia rakennuksia, joiden lappeet ovat avoimessa korttelityyppissä hyvin näkyvissä.

1 Kyttälän alueen monimuotoista ja tasakatto-voittoista kattomaisemaa

2 Kalevan alueen avokorttelien yhtenäinen kattomaisema on seurausta yhtenäisestä rakennustavasta, joka on toteutettu lyhyellä aikavälillä, © 2012 BLOM



KAUPUNKIKUVALLISEN VYÖHYKEKARTAN MUODOSTAMINEN

Tampereen keskusta-alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot on yleispiirteisesti selvitetty valtakunnallisella, maakunnallisella ja paikallisella tasolla. Rakennettujen kulttuuriympäristöjen määrittelyä tai suojelukohteiden määrittelyä sellaisenaan ei voi kuitenkaan suoraan siirtää ullakko- ja kattorakentamisen ohjeeksi. Valtakunnallisiin RKY-alueisiin sisältyy rakennuksia, joissa ullakkorakentaminen on mitä todennäköisemmin mahdollista, ja samoin näiden aluemäärittysten ulkopuolella on arvokkaita yksittäiskohteita, joissa ullakkorakentaminen ei ole mahdollista. Nykyisiä aluemäärittelyksiä ei myöskään ole tehty nimenomaan ullakko- ja kattorakentamisen erityisistä kaupunkikuvallisista lähtökohdista, eivätkä ne tarkkuudeltaan pysty vastaamaan ullakko- ja kattorakentamista koskeviin rakennuskohtaisiin kysymyksiin.

Vaikka aluemäärittelyksiä ei sellaisenaan voi ullakko- ja kattorakentamiseen siirtää, niitä ei myöskään voi sivuuttaa. Jokaisen yksittäisen rakennushankkeen suunnittelussa tulisi perehtyä ja käyttää olemassa olevia selvityksiä lähtökohtana. Myös lupa- ja kaavakäsittelyissä ratkaisuja tullaan peilaamaan näihin selvityksiin ja suojelumäärittelyihin, ja hankkeiden toteutusmahdollisuuksia ja periaatteita tarkastellaan näiden arvoasetelmien näkökulmasta.

1-3 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 aukiomaisen tilan reunalla. Viistokuva ja katunäkymä: © 2012 BLOM



Ne muodostavat arvokontekstin, johon ullakko- ja kattorakentamishankkeet sijoittuvat. Näiden yleispiirteisten selvitysten lisäksi jokaisen hankkeen osalta tulee varautua myös kyseisen hankkeen kannalta oleellisten lisäselvitysten tekemiseen.

Tähän selvitykseen laaditun kaupunkikuvakartan tarkoituksena on ollut täydentää yleispiirteistä arvojen määrittelyä. Näkökulma on ollut ensisijaisesti kaupunkikuvallinen ja sitä on tuettu kaupunkirakenteellisesta näkökulmasta. Kaupunkikuvan kannalta olennainen tarkastelukriteeri on luonnollisesti näkyvyys – kaupunkikuva ei hahmotu ilman tilan mahdollistamaa tiettyä kokoa suhteessa kohteeseen. Kaupunkikuvallista näkyvyyttä tarjoavat kaupunkirakenteen keskeisimmät elementit ja niiden liittymäkohdat, jotka molemmat omaavat myös huomattavaa toiminnallista ja kulttuurihistoriallista arvoa.

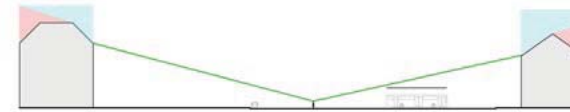
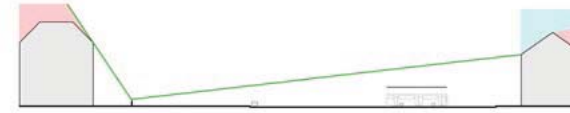
Tarkastelualueen laajuuden vuoksi kaupunkitilaa on käsitelty aluekokonaisuuksien mittakaavassa, esimerkiksi katu- tai aukionäkymien kokoluokassa, ei yksittäisinä arvorakennuksina. Kaupunkitilan elementteinä tarkastellaan perinteisiä morfologisia osia: katutiloja, avoimia tiloja, alueita ja niiden reunoja.

KAUPUNKITILAN OMINAISUUDET JA KATTOPINTOJEN NÄKYVYYS

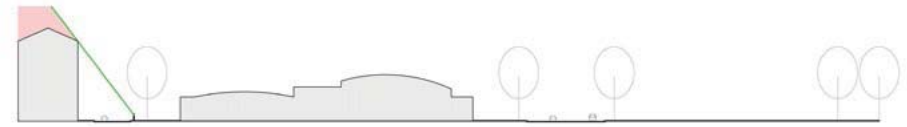
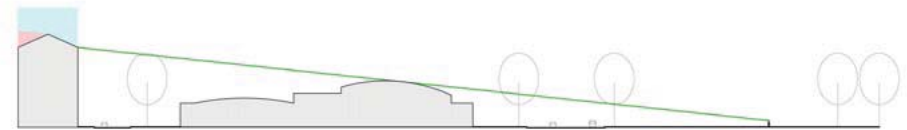
Kaupunkikuvan tai kattomaiseman hahmottaminen laajempaan kokonaisuutena on mahdollista laajojen aukoiden tai kaupungin reunavyöhykkeellä. Monille aukioille sijoittuu myös historiallisia arvorakennuksia, joiden takana olevat rakennusten julkisivut muodostavat tilan rajat. Näiden rakennuksien kattolinjat ovat yleensä hyvin näkyvissä, vaikkakin niihin kiinnitetään melko vähän huomiota.

Kaupunkien tai kaupunginosien reunavyöhykkeet aukeavat yleensä avaraan maisematilaan ja ovat joko tietoisesti suunniteltuja kokonaisuuksia tai eriaikaisten rakennustoimien tuloksena enemmän tai vähemmän sattumanvaraisesti syntyneitä yhtälöitä.

Suomalaisten kaupunkien historialliset rakennusjärjestykset ovat suuremmissa kaupungeissa olleet melko identtisiä. Rakennuskorkeus kivitaloille on määritetty 22-23 metriin, ja myöhemmät asemakaavoituksen vaiheet ovat seuranneet samaa maksimikorkeuden määrittelyä. Siten suomalaisten keskustakorttelien räystäslinjat kulkevat moni paikoin yhtenäisinä likimääräisesti samalla korkeudella. Keskustojen reunoilla rakennuskanta nuorenee ja myös kaupunkisuunnittelun periaatteet muuttuvat. Avoimen kortteliperiaatteen rakennuksien korkeusvaihtelut voivat olla huomattavia, koostuen matalista lamellitaloista ja korkeista tornitaloista. Avoimien korttelien alueilla rakennuksien kattopinnat ovat näkyvissä monesta eri suunnasta.



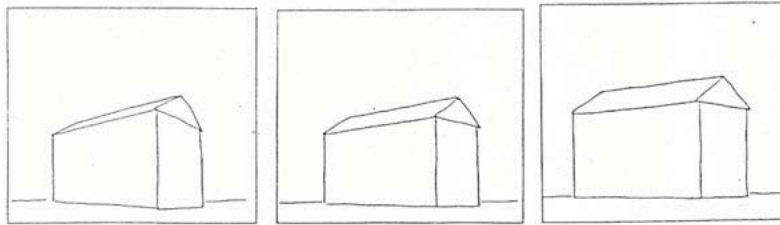
Keskustori / Jugendtori, leveys 108m



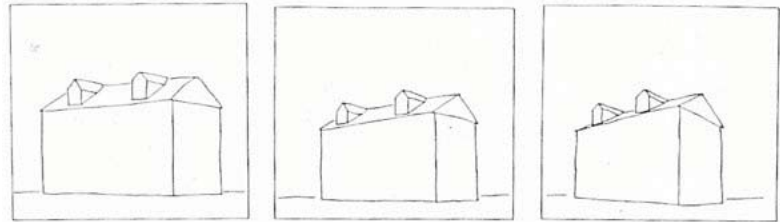
Pyynikin kirkkopuisto, Metso ja taustalla olevat kerrostalot, leveys 220m

- 1 Sorsapuisto ja sitä rajaavat kerrostalot, © 2012 BLOM
- 2 Amurin pohjoisreuna Paasikiventieltä keskustaan saavuttaessa

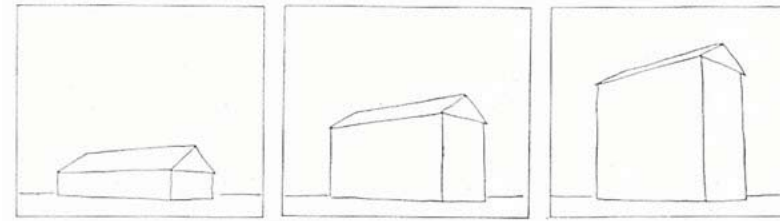




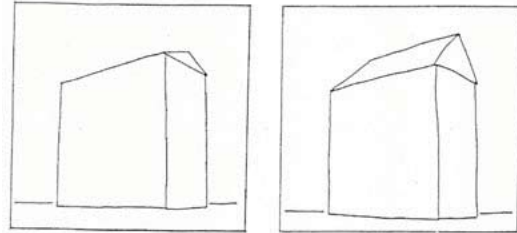
Etäisyydet 20, 40 ja 80m



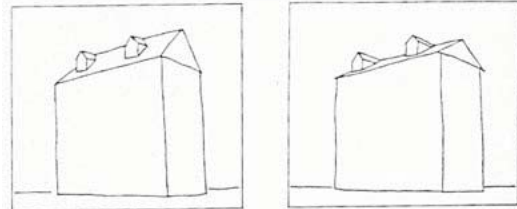
Etäisyydet 80, 40 ja 20m



Koko 1, 3 ja 5krs



Kattokulma 15° ja 45°



Kattokulma 45° ja 30°

Dachausbauten in der
Stadtlandschaft (Wien 2004)

Kattopintojen ja siten myös siellä tehtävien toimenpiteiden näkyvyyteen vaikuttaa rakennuksien korkeus, kattokulma, tarkasteluetaisyys sekä rakennuksien korkeus. Mitä kauempana kohteesta katsotaan sitä paremmin katolla olevat rakennelmat näkyvät. Toisaalta etäisyyden kasvaessa tiettyyn mittaun rakennusten yksityiskohdat alkavat menettää merkitystään.

Kapeassa katutilassa kattojen näkyvyys on vähäistä ja samalla myös visuaalisten ärsykkeiden määrä katsojan omalla korkeudella on todennäköisesti melko suuri. Huomion kiinnittyminen rakennusten räystäslinjaan on hyvin epätodennäköistä tai tarvitsee hyvin voimakkaasti ympäristöstään ja räystäslinjoista poikkeavan ratkaisun.

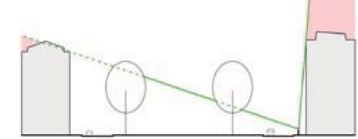
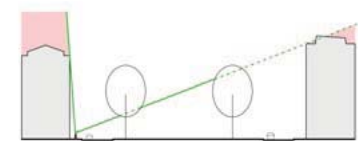
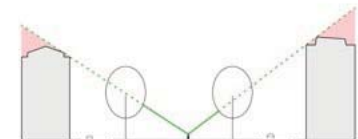
Leveämmillä puistobulevardeilla ja esplanadeilla leveydet kasvavat siten, että muutamankin korttelin mittaiset julkisivuepisodit ovat samanaikaisesti nähtävissä, etenkin talviaikaan. Kesällä puusto peittää lähes kaikki näkyvät katoille.



Hämeenkatu, leveys 30m



Puutarhakatu, leveys 20m



Hämeenpuisto, leveys 59m

3.2 KAUPUNKIKUVALLISET SUOSITUKSET

Selvityksessä muodostettuun kaupunkikuvakarttaan on valittu kaupunkitiiloja, jotka ovat kaupunkikuvallisesti keskeisessä asemassa, ja joihin ullakko- ja kattorakentamisella voi olla merkittäviä vaikutuksia. Valitut kaupunkitiilat on jaoteltu perinteisten morfologisten elementtien mukaan, yksittäisiä rakennuksia ja kortteleita suurempina kokonaisuuksina:

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

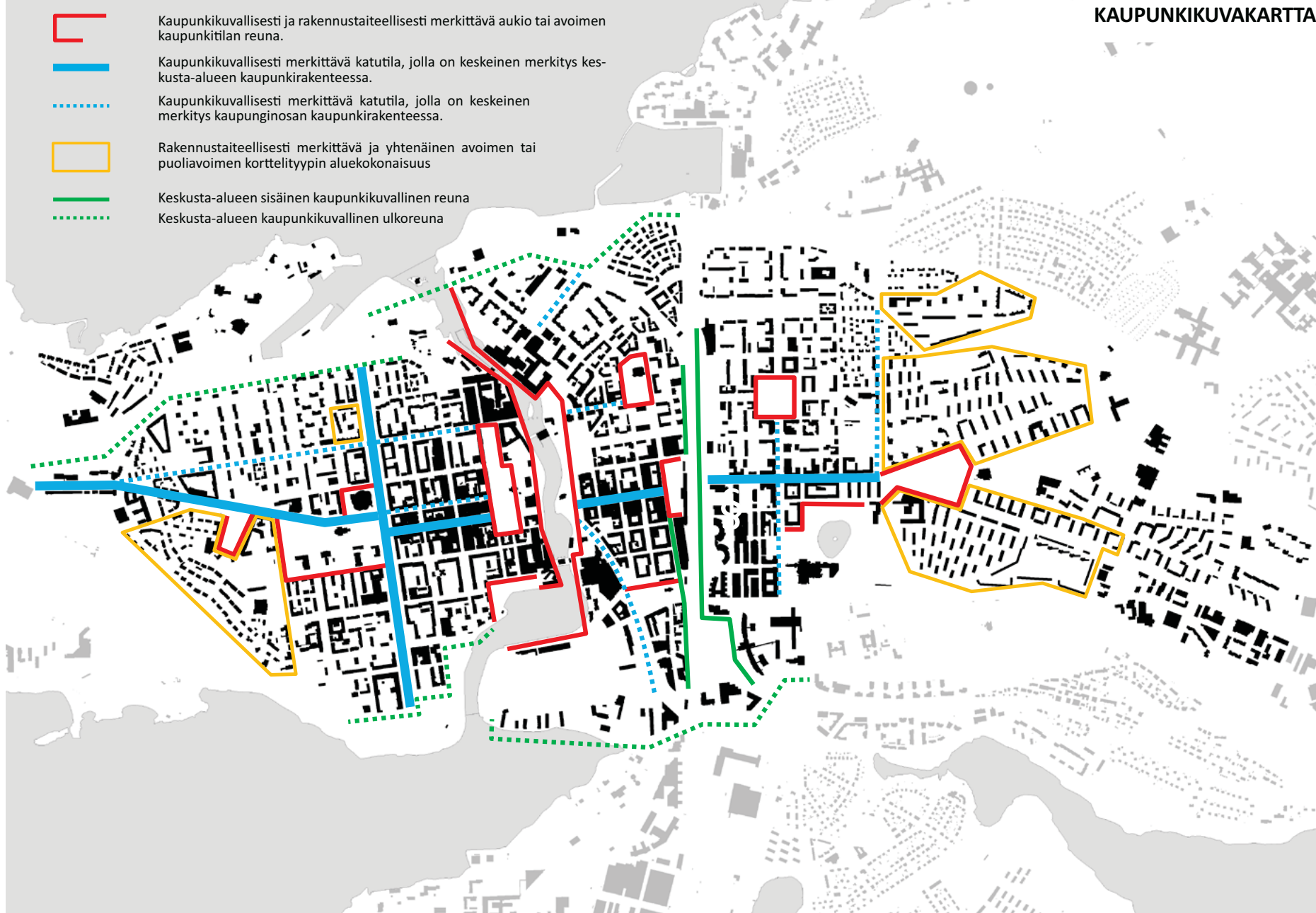
Kartassa on osoitettu kaupunkitiilat, jotka ovat kaupunkikuvallisesti merkittävässä asemassa, kun suunnitellaan ullakko- ja kattorakentamishankkeita. Kolmessa ensimmäisessä kategoriassa hankkeiden arvokonteksti on merkittävä ja edellyttää hankkeilta huolellista harkintaa, miten ne kontekstiin sijoittuvat. Vyöhykekartalla ei kuitenkaan ole tarkoitus ohjata yksittäisiä ratkaisuja. Rakennuksesta riippuen ullakko- tai kattorakentamisen periaate voi olla joko sopeutuva tai uuden arkkitehtonisen aiheen olemassa olevaan tuova lisäys.

Alueilla on lisäksi valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä, joissa ullakko- ja kattorakentamista ei suositella (esimerkiksi Tammekosken varren kansallismaisema tai Kalevan lamellitalojen korttelit). Neljäs kategoria, kaupunkikuvalliset reunat, puolestaan koskee kaupungin reunavyöhykkeitä, joissa arvokkaiksi luokiteltuja rakennuksia on vähän ja samanaikaisesti mahdollisuudet kaupunkikuvalliseen muutokseen ovat merkittävät niiden laajan näkyvyyden vuoksi.

Ullakko- ja kattorakentamista koskevat suositukset tarvitsevat taustakseen myös kaupunkikuvallisen johtoajatuksen tai linjauksen: millaista kaupunkikuvaa ohjaamisella tavoitellaan? Korostetaanko sopeutuvaa ja varovaista linjaa vai suositaanko uusia avauksia ja rohkeita arkkitehtonisia ratkaisuja?



KAUPUNKIKUVAKARTTA

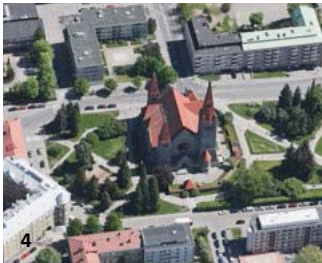


1) Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä aukio tai avoimen kaupunkitilan reuna

Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittäviä avoimia kaupunkitiloja ovat Tampereen keskeiset torit, aukiot ja puistot: Merkittäviä toreja ja aukioita ovat Keskustori, Laukontori, Tammelantori, Pyynikintori, Sorin aukio sekä Rautatieaseman asema-aukio. Samoin Tammerkosken varsi ja keskusta-alueen puistot kuuluvat tähän merkittävien avoimien kaupunkitilojen joukkoon: Koskipuisto, Tuomiokirkonpuisto, Pyynikin kirkkopuisto (Aleksanterin kirkkopuisto), Liisanpuisto (Kalevan kirkkopuisto) sekä Sorsapuisto. Aukiot, torit ja puistot itsessään ovat keskusta-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaimpia alueita, joista useimmilla on suuri merkitys kaupunkilaisten kokoontumispaikkoina erilaisissa tapahtumissa ja päivittäistoiminnassa. Lisäksi aukoiden laidalla sijaitsee monia kaupungin historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaista rakennuksista. Myös näiden aukoiden ja puistojen sisällä sijaitsee muutamia merkkirakennuksia, erityisesti kirkkorakennuksia, joille aukoiden reunalla sijaitsevat rakennukset muodostavat taustan.

Aukiot ja avoimet kaupunkitilat rakennettuine reunoineen ovat erittäin merkittäviä tekijöitä kaupunkikuvan ja kaupungin identiteetin muodostumisessa. Useimmat Tampereen aukoiden laidat eivät ole rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti yhtenäisiä kokonaisuuksia, vaan koostuvat eri aikakausina rakennetuista ja erityyppisistä rakennuksista. Jopa kaupungin keskeisin aukio, Keskustori, koostuu sekin hyvin erilaisista rakennuksista: eteläpäähän sijoittuu joukko kaupungin vanhoja arvorakennuksia, kuten uusklassistinen Vanha kirkko, uusrenessanssityyliset raatihuone ja Sandbergin talo sekä 1900-luvun vaihteen jugendtyyliset liike- ja asuinrakennukset. Pohjoisosaan puolestaan sijoittuu Finlaysonin ja Frenckellin punatiiliset tehdasrakennukset ja modernistinen kaupungintalo. Kokonaisuus on rakennustaiteellisesti ja kattomaailmaltaan hyvinkin epäyhtenäinen, mutta toritilana ja yksittäisten rakennusten joukkona tämä kaupunkitila ja kaupunkikuva ovat täynnä symbolista ja historiallista merkitystä.

- 1 Keskustori © 2012 BLOM
- 2 Näkymä Hämeensillalta
- 3 Pyynikin kirkkopuisto © 2012 BLOM
- 4 Tuomiokirkonpuisto © 2012 BLOM
- 5 Hämeenpuiston, Hämeenkadun ja Pyynikin kirkkopuiston liittymäkohta © 2012 BLOM
- 6 Tammerkoski ja Koskipuisto © 2012 BLOM



Samoin kaupungin ytimessä kulkevan Tammerkosken varren teollisuusmaisema on myös ajallisesti kerroksellinen, mutta kaupungin ja teollistumisen historian kannalta erittäin merkittävä kokonaisuus. Ajallisesti ja tyyllisesti yhtenäisiä aukioita ovat Pyynikintori ja Kalevan kirkkopuisto, joista Pyynikintorin itäreuna on esimerkki yhtenäisen kaupunkikuvan ihanteen aikakaudesta 1930-luvun vaihteesta. Kalevan kirkkopuistoa puolestaan reunustaa modernistisen arkkitehtuurin yhtenäiset tornitalo- ja lamellitalokorttelit. Rakennustaiteellinen kokonaisuus tai kaupunkikuvan yhtenäisyys ei ole ullakko- ja kattorakentamisen hankkeiden perusteena tai esteenä, vaan toimenpiteet tulevat aina tapauskohtaisesti punnittavaksi sekä kokonaisuuden että rakennusten itsensä näkökulmasta.

Huomattavaa on, että mahdolliset ullakko- ja kattorakentamiskohteet ovat kaikista paikoista parhaiten näkyvissä juuri näiden keskeisten avoimien kaupunkitilojen reunoilla (ks. esim. kaaviot osuudessa 3.1). Puistojen osalta näkyvyys on jonkin verran rajoitetumpi - korkeat puut peittävät erityisesti kesä-aikaan niiden laidalla näkyvien rakennusten julkisivujen ja kattolinjojen näkymiä.

Ullakko- ja kattorakentaminen näiden avoimien tilojen reunoilla vaatii erityistä huolellisuutta ja korkeaa laatutasoa. Yleisenä suosituksena on sopeutuvan ja eheyttävän lähestymistavan käyttäminen ratkaisuissa, etenkin alueilla, joissa on yhtenäinen rakennuskanta. Sijainti näissä arvonäkymissä ei kuitenkaan sulje pois monimuotoisia ja innovatiivisiakaan ratkaisuja, jos ne ovat rakennustaiteellisesti erityisen korkeatasoisia. Poikkeuksena suositukseen on Tammerkosken kansallismaisema, jossa ullakko- ja kattorakentamista ei suositella.

- 1 Pyynikintori, © 2012 BLOM
- 2 Kalevan lamellitalokortteleita
- 3 Tammelaantori, © 2012 BLOM
- 4 Tammerkosken teollisuusmaisema, © 2012 BLOM



2) Kaupunkikuvallisesti merkittävä katutila, jolla on keskeinen merkitys keskusta-alueen tai kaupunginosan kaupunkirakenteessa

Kaupunkikuvan ja kaupunkirakenteen kannalta erittäin merkittäviä katuja Tampereella ovat pääkadut Hämeenkatu ja Hämeenpuisto sekä niihin liittyvät saapumisväylät idästä ja lännestä: Pirkankatu ja Itsenäisyydenkatu. Lisäksi merkittäviä katutiloja ovat Kauppakatu, Hatanpään valtatie, Satakunnankatu, Tammelan puistokatu, Kalevan puistokatu sekä uusimpana Tampellan esplanadi.

Kaupungin pääkadut ovat ihmisten päivittäiselämässä jopa suuremmassa roolissa kuin torit ja aukiot; niiden kautta virtaa päivittäin tuhansia ihmisiä työ-, koulu-, ostos-, asiointi- ja vapaa-ajan matkoillaan. Yhdessä aukoiden kanssa pääkatujen akselit muodostavat kaupunkirakenteen rungon, jonka mukaan kaupungissa liikutaan ja orientoidutaan.

Kuten aukoiden, myös pääkatujen varrella sijaitsee monia kaupungin merkittävistä arvorakennuksista, mutta toisin kuin aukoiden reunalla, katujen varrella sijaitsevien rakennusten katoilla tapahtuvat asiat eivät ole yhtä hyvin nähtävissä.

Räystäslinjassa tapahtuvat korkeusvaihtelut tai ulokkeet ovat helposti huomaattavia asioita, etenkin yhtenäisen rakennuskorkeuden alueilla, mutta katujen lappeet ja sisäänvedetyt rakennusosat harvoin ovat näkyvissä katutasossa liikuttaessa. Useamman korttelin mittaisia yhtenäisiä kokonaisuuksia on hyvin vähän, rakennustapa vaihtelee kortteleittain. Vanhan rakennusjärjestyksen mukaisia yhtenäisen rakennuskorkeuden omaavia katujulkisivuja on lähinnä Hämeenkadun ja osittain Hämeenpuiston varrella. Hämeenkadun varren ulkopuolisissa kortteleissa umpikortteleiden ja avoimen korttelityypin rakenne on sekoittunut. Lopputuloksena on vaihteleva katujulkisivu. Merkittävien katutilojen osalta ullakko- ja kattorakentaminen vaatii erityistä huolellisuutta ja korkeaa laatutasoa. Suositeltavaa on tarkastella katutilaa kokonaisuutena ja sovittaa ullakko- ja kattoratkaisut tähän kokonaisuuteen. Yhtenäistä räystäslinjaa tavoittelevissa kokonaisuuksissa eheyttävät ratkaisut ovat suositeltavia. Eriaikaisista ja erityyppisistä rakennuksista koostuvissa katutiloissa puolestaan erilaisuutta voi käyttää lähtökohtana monimuotoisen kaupunkikuvan kehittämiseen ja innovoida uusia rohkeita ratkaisuja.

1 Hämeenkadun itäpää, © 2012 BLOM

2 Hatanpään valtatie, © 2012 BLOM

3 Hämeenkadun länsipää, matalaa puustoa, © 2012 BLOM

4 Hämeenpuiston eteläpää, © 2012 BLOM

5 Hämeenpuiston pohjoispäässä kesänäkymässä lehvästö peittää näkymät tehokkaasti, © 2012 BLOM

6 Hämeenkadun länsipää, korkeampi puusto, © 2012 BLOM

7 Pirkankadun länsipää, yhtenäinen katunäkymä tehty yhden rakennuksen ratkaisulla



3) Rakennustaiteellisesti merkittävä ja yhtenäinen avoimen tai puoliavoimen korttelityypin aluekokonaisuus

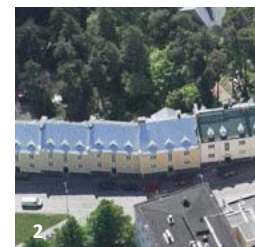
Avoimen korttelityypin kokonaisuudet on syytä nostaa esille kaupunkikuvallisesti merkittävänä näkökulmana ullakko- ja kattorakentamiseen. Modernistisen kaupunkisuunnittelun oppien mukaisesti tässä korttelityypissä rakennukset sijaitsevat erillään toisistaan avoimessa puistomaisessa korttelirakenteessa. Usein koko kortteli on rakennettu lyhyen ajan kuluessa ja rakennustapa on siten yhtenäinen.

Tampereella merkittäviä avoimen tai puoliavoimen korttelityypin yhtenäisiä kokonaisuuksia ovat Kalevan vanhimmat osa-alueet, Pyynikinrinne, Amurinlinnan kortteli sekä Saukonmäen kerrostaloalue ja Litukan rivitaloalue.

Rakennusten sijainti toisistaan erillään avoimessa puistomaisessa tilassa mahdollistaa rakennusten kattopintojen ja räystäslinjojen näkymisen kauaksi ja moneen suuntaan. Siten kaikilla avoimen korttelityypin alueilla yleisesti on syytä noudattaa erityistä huolellisuutta ullakko- ja kattorakentamisen suhteen. Paitsi että kattopinnat ovat hyvin näkyvillä, ne ovat myös usein keskenään lähes identtisiä. Kattopintoihin aiottu yksittäiset muutokset erottuvat helposti yhtenevästä rakennustavasta.

Pyynikin alueelle on jo 1980-luvulla laadittu oma asemakaava, joka sisältää myös ohjeistuksen alueen ullakkorakentamisesta. Suosituksena muille em. avoimen korttelityypin alueille on, että ullakko- ja kattorakentamista ei alueilla toteutettaisi. Jos ullakko- ja kattorakentamiseen tulevaisuudessa syntyy pakottavaa tarvetta, suositellaan, että alueille laaditaan oma rakennusta-paohjeistus ja rakennustoimenpiteet suositellaan tehtäväksi kaikille saman rakennustyyppin rakennuksille yhdenmukaisesti.

- 1 Kalevan tornit
- 2 Pyynikinrinne, © 2012 BLOM
- 3 Amurinlinna, © 2012 BLOM
- 4 Kalevan harjakattoisia lamellitaloja Ilvestiellä



4) Keskusta-alueen sisäinen kaupunkikuvallinen reuna tai keskusta-alueen kaupunkikuvallinen ulkoreuna

Kaupunkitilassa merkittäviä ja usein kauas näkyviä alueita ovat rakennetun alueen reunavyöhykkeet. Kysymyksessä on usein korttelialueen rajautuminen laajaan viheralueeseen, vesialueeseen, viljelyalueeseen tai liikennealueeseen.

Tampereen keskusta-alueella näitä merkittäviä reunavyöhykkeitä ovat keskustan reuna-alueet etelään ja pohjoiseen, joissa molemmissa suunnissa kaupungin julkisivu avautuu järven suuntaan (Pyhäjärvi ja Näsijärvi). Lisäksi sekä etelässä ja pohjoisessa on laajat liikennealueet, joilta kaupungin reuna on selkeästi nähtävissä (Rantaväylä pohjoisessa ja Helsingin moottoritie risteyksineen ja ratapihan alue etelässä).

Keskusta-alueen ulkoisen reunan lisäksi keskustan halkaisee kolme sisäistä pohjois-etelä -suuntaista akselia: Hämeenpuisto, Tammerkoski ja ratapihan alue. Näistä kaksi ensimmäistä on jo mainittu kaupunkikuvallisesti merkittävänä alueina. Sen sijaan ratapiha on kehittämisvaiheessa oleva alue, joka on käyttämätön potentiaali kaupunkikuvallisessa mielessä.

Samoin keskusta-alueen etelä- ja pohjoisjulkisivut ovat kehittämisvaiheessa olevia alueita, joissa uudis- ja täydennysrakentamisen lisäksi myös ullakko- ja kattorakentamisen potentiaali kaupunkikuvan uudistamisessa on suositeltavaa ottaa aktiivisen kehittämisen kohteiksi. Kyseiset alueet ovat erittäin näkyviä kohteita ja siten kaupungin imagon ja identiteetin kannalta mahdollisuuksia kaupunkikuvan monimuotoiseen uudistamiseen.

- 1 Kaupunkikuvallinen pohjoisreuna Näsijärven suuntaan: Armonkallio ja Tampella, © 2012 BLOM
- 2 Ratapihan länsireunaa Rautatienkadulla, © 2012 BLOM
- 3 Ratapiha ja Sorinaukio, © 2012 BLOM
- 4 Kaupunkikuvallinen eteläreuna Viinikan risteysalueen kohdalla
- 5 Kaupunkikuvallinen pohjoisreuna Mustanlahden ja Onkiniemen kohdalla, © 2012 BLOM



YHTENÄINEN VAI MONIMUOTOINEN KAUPUNKIKUVA?

Miten kattomaisemaan ja kaupunkikuvaan kokonaisuutena tulisi suhtautua? Suomalaisen kaupunkisuunnittelun perinteessä yhtenäisen kaupunkikuvan ihanne on elänyt pitkään. Se kirjoitettiin mukaan ensimmäiseen asema-kaavalakiin 1931 silloin vallinneen klassistisen kaupunkisuunnitteluvaiheen ihanteiden mukaan. Kaupunki nähtiin kokonaistaideteoksena ja yhtenäisyys oli tuon taideteoksen tärkein esteettinen kriteeri (Nikula 1981, s. 133). Vaikka jo seuraava funktionalistien sukupolvi piti yhtenäisyyden ihannetta kuristavana pakkopaitana, se jäi kaupunkisuunnittelukäytäntöihin elämään ratkaisuna tilanteisiin, joissa varaudutaan virheiden välttämiseen.

Täydennysrakentamisen tutkimuksen parissa 2000-luvulla yhtenäisyyden käsite on todettu ongelmalliseksi osin siksi, että se on niin yksiselitteinen ja positiiviseksi mielletty termi ja sen vastakohtaa, epäyhtenäinen, on vaikea korvata positiivisella termillä. Pluralistinen, kompleksinen, diversiteetiltään runsas, virikkeinen tarkoittavat eri asioita. Täydennysrakentamisessa keskeiseksi kysymykseksi on noussut se, kuinka suuri arkkitehtonisten ominaisuuksien diversiteetti ympäristössä voidaan hyväksyä. Yhtenäisyyden lisäksi on toisaalta turvattava myös riittävä vaihtelevuus. (Koponen 2006, ss. 226-227)

Ullakko- ja kattorakentamisen kansainvälisiä esimerkkejä seuraamalla voi todeta, että kaupunkisuunnittelussa on selvästi vallalla uusi monimuotoisuutta suosiva suuntaus. Sillä ei ole yksiselitteistä uutta nimikettä, mutta se pohjautuu ajassa eläviin kulttuurisiin virtauksiin ja suosii moniarvoista, monimuotoista ja diversiteetiltään runsasta kaupunkikuvaa ja kaupunkikulttuuria. Suhtautuminen ullakko- ja kattorakentamiseen on myös moniarvoisen ja salliva.

Ullakko- ja kattorakentamisen kaupunkikuvallisessa tarkastelussa tärkeäksi nousee luonnollisesti myös kysymys laadusta. Ratkaisun yhtenäisyys tai monimuotoisuus ei sinänsä aina ole ratkaiseva tekijä, vaan ratkaisujen laadukkuus. Uusi ja innovatiivinen arvokkaaseen ympäristöön kontrastinen ratkaisu voi olla tilanteeseen sopiva myös ratkaisun laadukkuuden ansiosta.

Sometimes how a building 'fits in' to the townscape is the principal concern, sometimes it is stark contrast that makes a place. To borrow from Cole Porter, "it ain't what you do, it's the way that you do it." (Urban Design Compendium 2007, s. 91)

- 1 Wien, Otto Wagner 1911
- 2 Manhattan, New York



KAUPUNKIKUVALLISIA VAIHTOEHTOJA

Osana kaupunkikuvallista tarkastelua ohjausryhmä kävi läpi erilaisia vaihtoehtoisia linjauksia, miten ullakko- ja kattorakentamishankkeita sekä matalien rakennusten täydennysrakennushankkeita tulisi käsitellä. Vaihtoehdot koskivat lähinnä rakennuskorkeuksien määrittelyä – miten uudet lisäykset tai täydennysrakennukset tulisi suhteuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan. Päävaihtoehtoina olivat A) yhtenäinen, B) monimuotoinen sekä C) kontrastinen kaupunkikuvallinen linjaus.

Yhtenäinen kaupunkikuvallinen linjaus tähtää sopeutuvaan ullakko- ja kattorakentamiseen sekä täydennysrakentamiseen, joka eheyttää korttelirakennetta olemassa olevien rakennusten korkeuksien mukaisesti. *Monimuotoinen* linjaus puolestaan mahdollistaa erilaisia vaihtoehtoja niin ullakko-, katto- kuin täydennysrakentamisessa. Tavoitteena on varioiva ote rakennuskorkeuksiin ja muihin arkkitehtonisiin ratkaisuihin.

Kontrastinen linjaus puolestaan perustuu nykyisten korkeuserojen korostamiseen: matalat osat säilyvät matalina ja tarkkaan valittuja kohteita korotetaan entisestään.

Tämän selvityksen suosituksena (luku 4) esitetään että ullakko- ja kattorakentamisen sekä täydennysrakentamisen tulevana kaupunkikuvallisena linjauksena noudatettaisiin monimuotoisuutta (B). Tavoitteena olisi rikastaa kaupunkikuvaa erilaisilla innovatiivisilla rakennushankkeilla, joiden yhdistävän tekijänä on suunnitelmien ja toteutuksien korkea laatu. Vaihtoehtojen tarkastelun yhteydessä arvioitiin, että monimuotoisen kaupunkikuvallisen linjauksen positiivisina puolina ovat runsaiden mahdollisuuksien avaaminen ja kaupunkikuvan rikastaminen. Haasteena nähtiin, että linjauksen mukaiset ratkaisut edellyttävät hankkeiden huolellista ohjaamista.

YHTENÄINEN KAUPUNKIKUVA

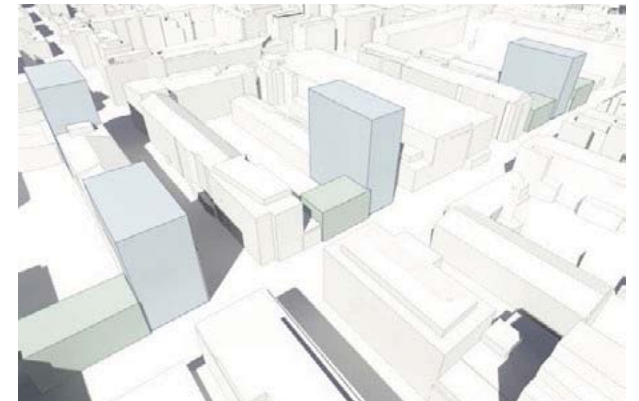
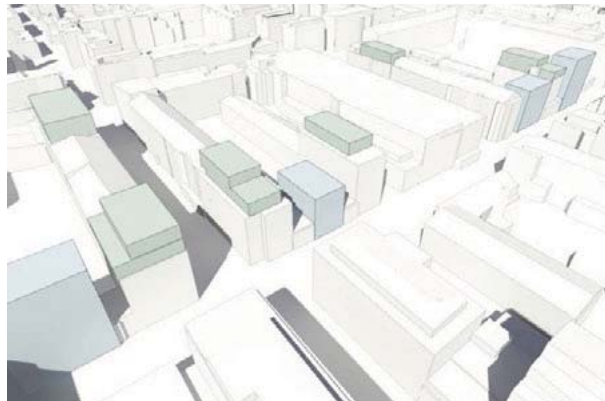
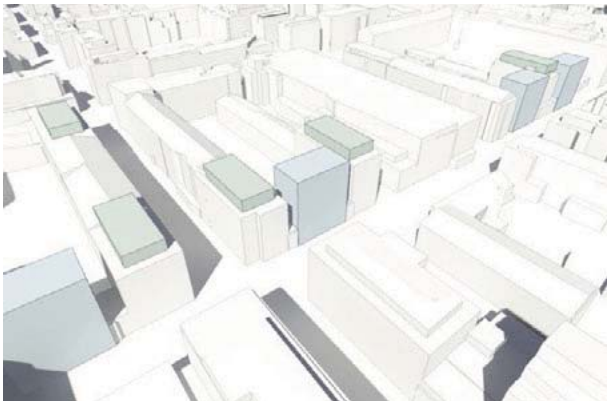
- + Helposti hallittava, yhtenäiset säännöt pitkän ajan kuluessa
- + Yliylönnit minivoiva malli, riskittämpi
- + Rakennusoikeuden määrittelyn säännöt selkeämmät
- Tylsä ja yhdenmukaistava
- Olemassa olevaa toistava
- Vaikka perinteinen, silti kohtaa täydennysrakentamisen monia haasteita (nimby, kontekstiin sovittaminen)

MONIMUOTOINEN

- + Mahdollistaa rikkaan ja monipuolisen kaupunkikuvan
- + Mahdollistaa monipuolisesti rakentamisen innovaatioita ja laadukkaita ratkaisuja
- + Mahdollisuus kaupungin identiteetin uudistamiseen
- + Maltillinen korkeuden muutos
- Pelisäännöt monimutkaisemmat
- Laadukkaiden ratkaisujen syntyminen vaatii tiukempaa valvontaa
- Rakennusoikeuden määrittelemine monimutkaisempaa

KONTRASTINEN

- + Tukee nykyistä rakennetta, siten pienemmät ongelmat täydennyksien sovittamisessa
- + Mahdollistaa monipuolisesti rakentamisen innovaatioita ja laadukkaita ratkaisuja
- + Mahdollisuus kaupungin identiteetin uudistamiseen
- Mahdollisuus yliylönnteihin ilman tiukkaa valvontaa
- Eriarvoisuus rakennusoikeuden lisäyksissä



3.3 TARKASTELUJEN YHDISTÄMINEN

Kaupunkikuvatarkastelun vaikutus on syytä peilata myös aiemmin tehtyihin rakennuskannan tarkasteluihin. Sen voi tehdä mm. yhdistämällä kaupunkikuvakarttoja luvussa 2 tehtyihin kattotyypikarttoihin ja siten luoda uusia täsmennettyjä kuvauksia ullakko- ja kattorakentamisen potentiaalista. Seuraavaksi on esitetty sekä kaupunkikuvallisiin rajauksiin perustuva suositus erityisestä kattorakentamisen alueesta että kaupunkikuvalliseen näkökulmaan perustuva tarkennettu laskelma ullakko- ja kattorakentamisen toimenpiteiden laajuudesta.

KATTORAKENTAMISEN SUOSITUSALUE

Alla olevassa kartassa on esitetty valtakunnallisten RKY-alueiden ja kaupunkikuvallisten vyöhykkeiden bufferialueiden yhdistelmä ja tarkasteltu alueita, jotka jäävät näiden vyöhykkeiden ulkopuolelle. Ulkopuolelle jäävästä rakennuskannasta on eroteltu alueet, joissa on melko suuria tasakattoisten rakennusten alueita. Kyseiset alueet suositellaan nostettavaksi kehitysalueiksi, joissa kattorakentamisen katsotaan olevan helpompi toteuttaa kuin kaupunkikuvallisesti keskeisillä alueilla.



RKY- ja kaupunkikuva-alueet yhdessä.



Rakennukset arvoalueiden sisäpuolella.(393 kpl)



Rakennukset arvoalueiden ulkopuolella (530 kpl).
Alueiden rakennustoimet edellyttävät erityistä huomiota.

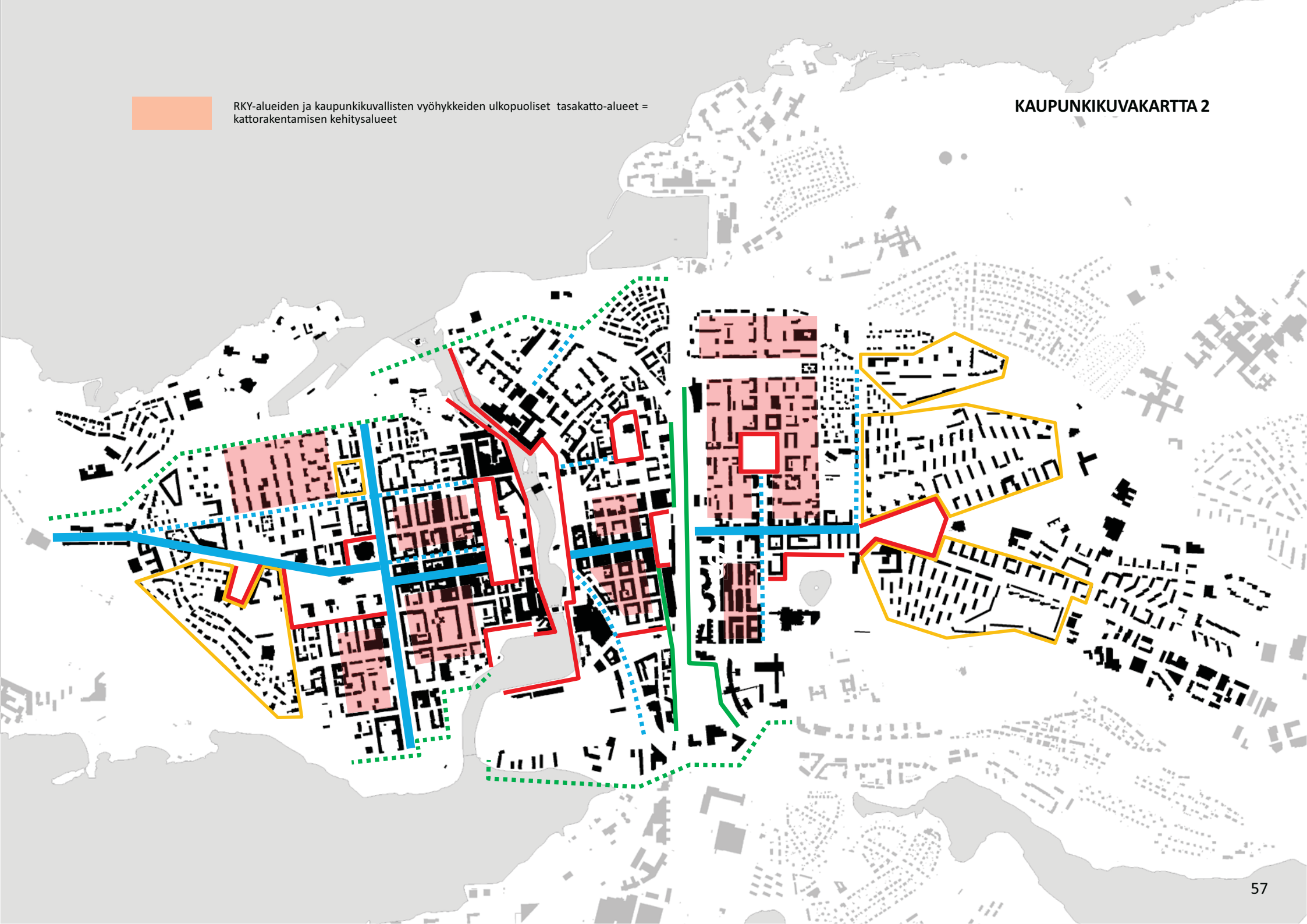


Tasakattoalueet, joilla kattorakentaminen ei ole suoraan yhteydessä arvoalueisiin



RKY-alueiden ja kaupunkikuvallisten vyöhykkeiden ulkopuoliset tasakatto-alueet =
kattorakentamisen kehitysalueet

KAUPUNKIKUVAKARTTA 2





Kaupunkikuvallisilla alueilla ja RKY-alueilla sijaitsevat rakennukset, 393 kpl. (Kaupunkikuvallisten alueiden rajana on käytetty kaupunkikuvakartan rajauksista tehtyä bufferi-aluetta, joka ottaa huomioon ko. kaupunkitilan reunalla sijaitsevat rakennukset.)



Kaupunkikuvallisten alueiden ja RKY-alueiden ulkopuolella sijaitsevat rakennukset, 530 kpl.

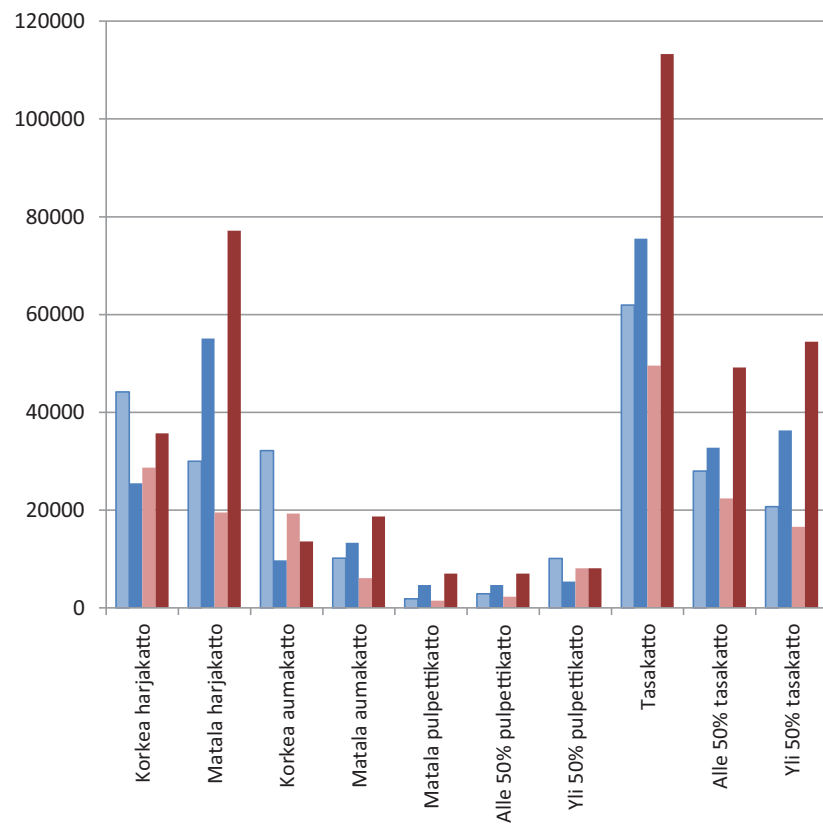
KAUPUNKIKUVALLISILLA RAJAUKSILLA TARKENNETTU LASKELMA

Myös ullakko- ja kattorakentamisen potentiaalista kertovat laskelmat on syytä päivittää kaupunkikuvalliset alueet huomioon ottaen. Seuraavaksi on esitetty laskelma, jossa on rajattu pois alueet, joille ullakko- ja kattorakentamista ei suositella sekä lisäksi osoitettu maltillisemmat muutostoimenpiteet kaupunkikuvallisten alueiden ja RKY-alueiden rakennuksille (muutos 1, ks. luku 2.1) sekä laajemmat muutostoimenpiteet näiden alueiden ulkopuolisille rakennuksille (muutos 2).

Laskelmat ovat hypoteettisia ja epätarkkoja, mukana on mm. edelleen yksittäisiä rakennuksia, jotka ovat mahdollisesti suojeltuja. Samoin laskelmiin sisältyy rakennuksia, joissa muutokset voivat olla laajempia kuin tässä on osoitettu. Laskelma on suuntaa antava ja osoittaa kuitenkin hyvin sen lisärakentamispotentiaalin kokoluokan, joka keskusta-alueen rakennuskantaan sisältyy.

Rajausten jälkeen laskelmissa on 923 rakennusta, joista 393 sijoittuu kaupunkikuvallisten herkkyyalueiden välittömään läheisyyteen tai RKY-alueille. 530 rakennusta puolestaan sijoittuu näiden rajausten ulkopuolelle. Rakennusten yhteenlaskettu rakennusala (footprint) on noin 520 000 kerrosneliömetriä. Muutostoimenpiteiden painotuksen jälkeen (muutos 1 tai 2) näiden rakennusten yhteenlaskettu huoneistoneliömetrimäärä on n. 560 000m². Ullakkoasumisen keskimääräisen väljyyden huomioiden tämä tarkoittaa n. 8-10 000 asukkaan lisäystä keskusta-alueelle.

Etenkin korottamiseen ja kattorakentamiseen sisältyvä lisärakentamispotentiaali on merkittävä. Se on vaipan sisällä tapahtuvaan ullakkorakentamiseen verrattuna yli kaksinkertainen.



- Kaup.kuva-alue sis.
- Kaup.kuva-alue ulk.
- Muutos sis.
- Muutos ulk.



Illustraatio keskusta-alueen kattorakentamisen potentiaalista



Testivisualisointi ullakko- ja kattorakentamisesta Rautatienkadun ja Otavalankadun kulmalla, katto- ja katuperspektiiveistä tarkasteltuna. Rakenteen reunalla (Rautatienkatu) katolla tapahtuvat rakentamistoimenpiteet ovat paremmin nähtävissä kuin kapeassa katutilassa (Otavalankatu).



Testivisualisointi ullakko- ja kattorakentamisesta Sorin aukion reunalla, katto- ja katuperspektiiveistä tarkasteltuna. Avoimen kaupunkitilan reunalla (Sorin aukio) katolle sijoitetut rakennusmassat ovat hyvin näkyvissä, mutta niiden merkitys katutilan näkymissä pienenee syvemmällä kortteleiden välissä.



4

SUOSITUKSET

4.1 SUOSITUKSET JATKOTOIMENPITEISTÄ

Selvityksen aikana kerätyn tiedon ja ohjausryhmän keskustelujen perusteella suosituksina esitetään seuraavat askeleet, jotka koskevat suunnittelun strategista tasoa, ullakko- ja kattorakentamisen ohjaamista, matalien rakennusten täydennysrakentamisen ohjaamista sekä rakentamismäärysten ja normien uudistamista:



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 päätettäväksi. 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 keskusta-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

1. MONIMUOTOINEN KAUPUNKIKUVA

Kaupunkikuvallisen johtajuutensa ulla- ja kattorakentamisessa sekä täydennysrakentamisessa noudatetaan monimuotoisempaa kaupunkikuvaa edistävää linjaa. Sen perusajatuksena on että rohkeita ja innovatiivisia arkkitehtonisia ratkaisuja suositaan, edellyttäen korkeatasoista suunnittelua ja rakentamisen lopputulosta. Arkkitehtuurin keinoina ovat erilaiset, typologiset, sopeuttamis-, käyttötarkoituks-, muodonannolliset ja intervention laajuuden variaatiot.

Monimuotoisen kaupunkikuvan linjauksen vaikuttavuuden edistämiseksi suositukseksi on sen nostaminen kaupungin strategisten päätösten joukkoon ja osaksi strategisia asiakirjoja, kuten kaupunkistrategia ja keskustan strateginen osayleiskaava. Lisäksi ulla- ja kattorakentamisen aloitusta edistämään suositellaan aloitettavaksi esimerkillisiä pilottikohteita. Monimuotoisen kaupunkikuvan strategia edellyttää huolellista arkkitehtonisen ja kaupunkikuvallisen laadun valvontaa sekä myös toteutumisen seurantaa ajan kuluessa.

- 1 N. Zahles koulurakennuksen laajennus, Kööpenhamina 2012, Rørbaek og Møller Arkitekter
- 2 Birkegaade kattoasunnot, Kööpenhamina 2011, JDS Architects
- 3 Didden House Rotterdam 2004, MVRDV

- 4 Kloostergasse, Wien 2007, Lakonis Architekten
- 5 Loftcube, 2003-2010, Studio Aisslinger
- 6 Kattoviljelyä New Yorkissa
- 7 Kattopuutarha New Yorkissa



2



3



4



5



6

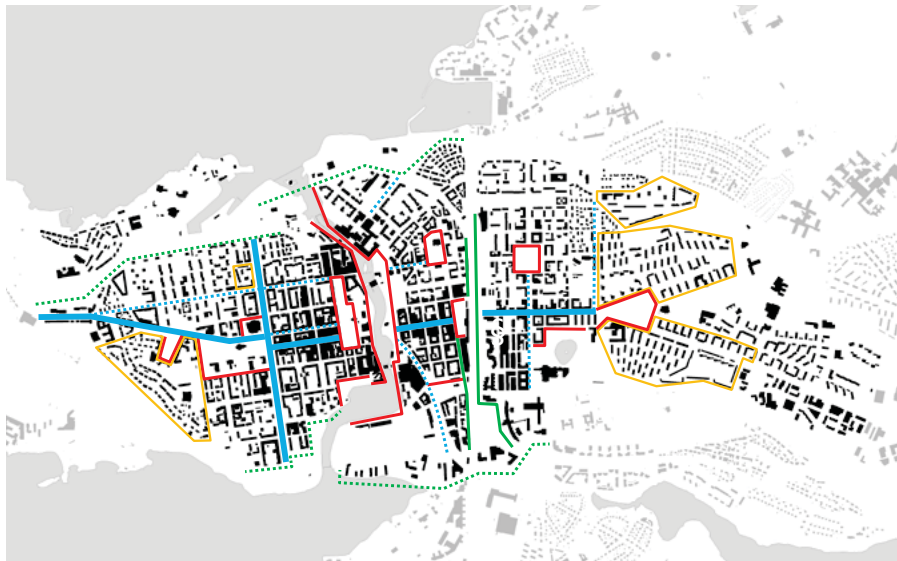


7

2. ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMINEN

Ullakko- ja kattorakentamiskysymyksiin liittyy yleensä eri asteisia poikkeamia voimassa olevan asemakaavan määräyksistä – koskien mm. rakennusoikeutta tai kerroslukua. Kuntien mahdollisuuksia poikkeamiseen on sisällytetty vuonna 2009 muuttuneeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin: 171§:n 4 momentin mukaan ”Poikkeus voidaan myöntää kunnalle laajempaa kuin yhden rakennuspaikan käsittävää aluetta koskevana (alueellinen poikkeaminen), kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuinrakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön.”

Ullakkorakentamisen edistämiseksi Tampereen kaupungin kannattaa hakea ELY-keskukselta poikkeamispäätöstä kattaen koko keskusta-alueen ja koskien sekä asumista että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta käyttöä. Ullakkorakentamisen ohjaamiseksi laaditaan erilliset rakentamistapa- ja menettelytapaohjeet sekä ullakkoratkaisujen periaatteita ohjaava kaupunkikuvallinen kartta. Poikkeamispäätöksen hakemiseen liitetään kaupungin keskeiset linjaukset ko. ohjeista.



Kaupunkikuvallinen vyöhykekartta

Alueellisen poikkeamispäätöksen lisäksi Tampereen kaupunki on osallistumassa kokeiluun, jossa kaupungin tontti- ja rakennuspaikkakohtainen poikkeamisvalta lisääntyy: Ympäristöministeriö on lähettänyt keväällä 2013 Tampereen kaupungille tiedustelun halukkuudesta osallistua kokeiluun, jossa maankäyttö- ja rakennuslain 171§:n 2 momentin 2-4 kohtien nojalla Ely-keskuksille kuuluvaa toimivaltaa poikkeamisasioissa siirrettäisiin kunnille 2014 alkaen, enintään vuoden 2018 loppuun asti. Tampereen kaupunki on kesäkuussa 2013 ilmoittanut osallistuvansa kokeiluun (kaupunginhallituksen päätös 3.6.2013).

Poikkeamisvallan määräaikainen siirto koskee kysymystä *vähäistä suuremasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta tai vähäistä suuremman rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta.*

Poikkeamisvallan lisääntyessä kaupungin harkittavaksi tulee siten kysymys siitä, milloin hankkeille katsotaan voitavan myöntää poikkeuslupa ullakko- ja kattorakentamiseen, tai milloin hankkeiden laajuus ylittää kynnyksen, jolloin niiden eteneminen edellyttää asemakaavan muutosta. Ullakko- ja kattorakentamisen hankkeiden harkinta suositellaan ohjattavan ullakkotiimille tai poikkeuslupatoimikunnalle, joka käsittelee hankesuunnitelmat ja antaa niistä ennakkolausunnot.

Ullakko- ja kattorakentamishankkeiden käsittelyn selkeyttämiseksi suositellaan laadittavaksi rakennus- ja menettelytapaohjeet sekä kaupunkikuvaohjeet. Rakennustapaohjeet sisältävät yksityiskohtaisen kuvauksen ullakko- ja kattorakentamiseen liittyvistä suunnittelun ja rakentamisen erityiskysymyksistä ja menettelytapaohjeisto ohjaa hankkeiden käsittelyn kulkua. Kaupunkikuvallisessa ohjeessa osoitetaan alueet, joilla kaupunkikuvallisiin asioihin ja suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota sekä alueet, joissa ullakko- ja kattorakentamista ei suositella.

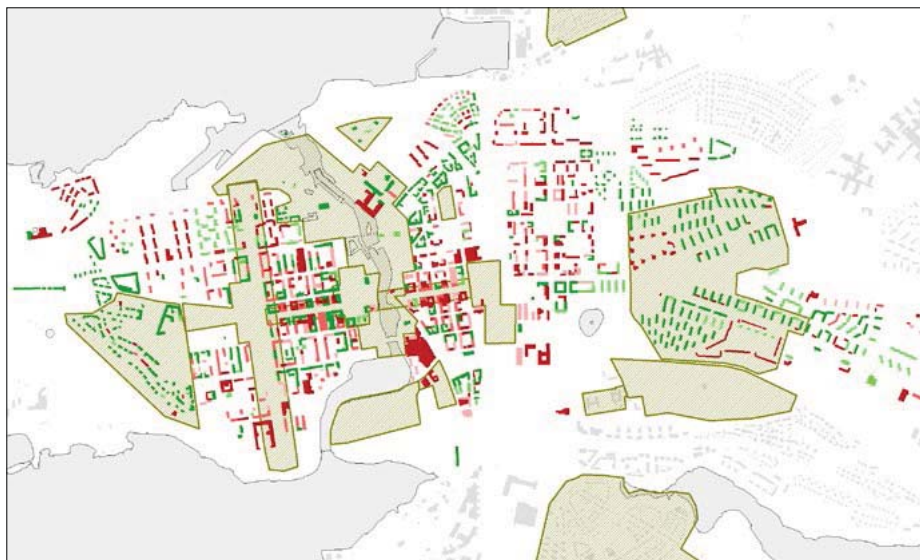
Poikkeamisen tai asemakaavamuutoksen kautta toteutettavan ullakko-, katto- ja täydennysrakentamisen ohjeistukseen sisällytetään kaupungin kanta yhdyskuntarakentamiskorvauksen periaatteista (liittyen maankäytösopimuksiin ja niiden ehtoihin).

Yleisenä periaatteena suositellaan, että ullakko- ja kattorakentaminen salitaan koko keskusta-alueella, lukuun ottamatta tiettyjä RKY-alueiden osia ja tiettyjä avoimen korttelirakenteen arvokkaita kokonaisuuksia. Kaikilla valtakunnallisilla RKY-alueilla ja maakunnallisesti arvokkaissa kulttuuriympäristöissä sekä kaupunkikuvallisen vyöhykekarttaan merkityillä alueilla kiinnitetään erityistä huomiota suunnitteluratkaisujen korkeaan laatuun ja edellytetään tarkastelua suunnittelukohteen suhteesta aluekokonaisuuteen. Ullakko- ja kattorakentamista ei suositella Tammerkosken kansallismaisemassa eikä kaupunkikuvakartan avoimen korttelityypin alueilla; Kalevan lamellitaloalueet, Saukonmäki ja Amurinlinna. Pyynikin alueen ullakkorakentamista ohjaa alueelle laadittu asemakaava. Tarkempi kuvaus kaupunkikuvallisten vyöhykkeiden ominaisuuksista ja suunnittelunäkökulmista sisältyy kaupunkikuvalliseen arviointiin.

Yleispätevien ratkaisumallien laatiminen laajalle ja moniarvoiselle alueelle on mahdotonta. Esimerkiksi valtakunnallisilla RKY-alueilla on rakennuksia, joissa ullakko- ja kattorakentamiseen liittyvät laajemmatkin muutokset ovat mahdollisia. Toisaalta, myös näiden arvoalueiden ulkopuolella on arvokkaita yksittäiskohteita, joissa ullakkorakentaminen ei ole mahdollista esim. suojeluyistä. Kaupunkikuvallisen vyöhykekartan sekä olemassa olevien rakenne-

tun kulttuuriympäristön luokitusten lisäksi on noudatettava tapauskohtaista harkintaa sekä varauduttava tarkempien rakennus- ja kulttuurihistoriallisten selvitysten tekemiseen ja kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointiin. Kun alueella on useampia hankkeita tai hankkeet koskevat useampaa rakennusta, suositellaan, että asemakaavoitus laatii tai pyytää laadittavaksi kortteli- ja aluesuunnitelmia, joilla osoitetaan ullakko- ja kattorakentamisen yleiset periaatteet alueella.

Tampereen keskusta-alueen rakennuskanta on nuori, hieman yli 70% tarkastelualueen rakennuksista on rakennettu toisen maailmansodan jälkeen. Tasakattoiseksi luokiteltavia rakennuksia on tarkastelualueella yli puolet ja niihin sisältyvä kattorakentamisen potentiaali on määrällisesti ullakkorakentamiseen verrattuna yli kaksinkertainen. Kattorakentaminen eli 1-2 –kerroksiset korotukset ovat kaupunkikuvallisesti ullakkorakentamista näkyvämpi toimenpide. Se on sekä huomattava mahdollisuus keskustan täydennysrakentamiseen että positiivinen kehitysmahdollisuus kaupunkikuvalle. Kattorakentaminen katsotaan mahdolliseksi myös RKY-alueilla ja kaupunkikuvallisilla vyöhykkeillä, mutta lisäksi voidaan osoittaa kattorakentamisen helpommin mahdollistavia vyöhykkeitä kaupunkikuvallisten vyöhykkeiden ja RKY-alueiden ulkopuolella. Kyseiset alueet voidaan osoittaa strategisessa yleiskaavassa kattorakentamisen kehittämisalueiksi.



Valtakunnalliset RKY-alueet



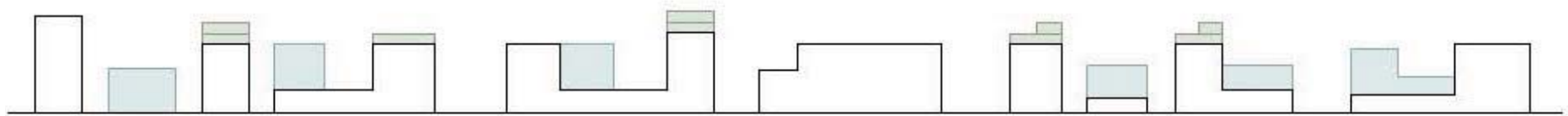
Kaupunkikuvallisten vyöhykkeiden ulkopuoliset tasakattorakennuksien klusterit

3. TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

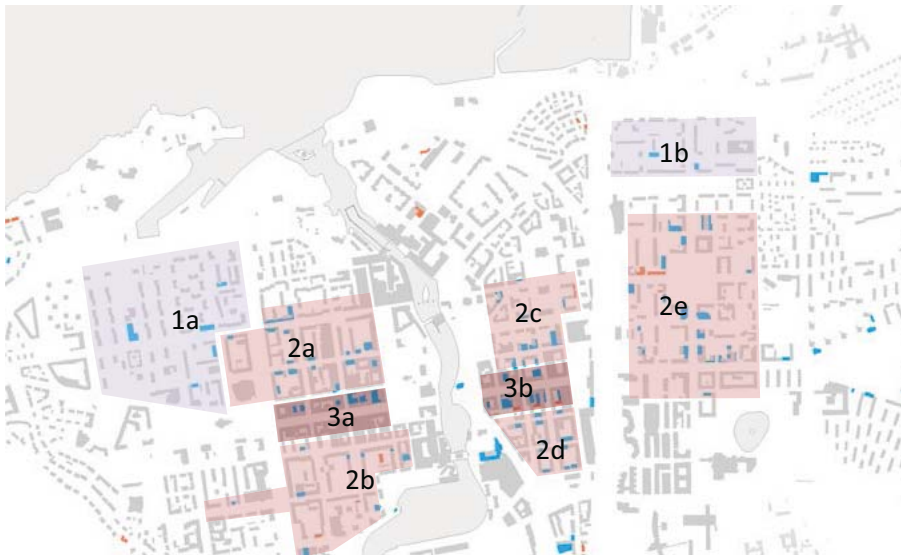
Matalien korttelinosien (1-2 krs. liike- ja toimistorakennukset) täydennysrakentaminen on merkittävä keskustan kehittämisen mahdollisuus. Keskusta-alueella on lähes 150 kpl matalia liike- ja toimistorakennuksia, joista reilusti yli puolet sijaitsee aivan ydinkeskustan alueella tai sen lähituntumassa. Täydennysrakentaminen on myös merkittävä tekijä kaupunkikuvan uudistumisen näkökulmasta - mahdollisuus innovatiiviselle ja laadukkaalle rakentamiselle. Kontekstista riippuen täydennysrakentamisella voidaan joko eheyttää tai rikastaa kaupunkikuvaa. Tämä matala rakennuskanta jakautuu kolmeen eri ryhmään: 1) avokorttelien erillISRakennukset, 2) vaihtuvien lamellikortteleiden matalat rakennusosat sekä 3) ydinkeskustan umpikorttelien sisäosien rakennukset.

Matalien liike- ja toimistorakennusten täydennysrakentamista suositellaan edistettäväksi keskusta-alueella sille osoitetuilla alueilla. Keskustan strategisessa osayleiskaavassa voidaan osoittaa ko. kehitysalueet. Täydennysrakentaminen vaatii asemakaavamuutoksia, joiden pohjaksi laaditaan eri korttelityyppien (1-3) alueilla omat laajempia korttelikokonaisuuksia koskevat täydennysrakentamis-suunnitelmat.

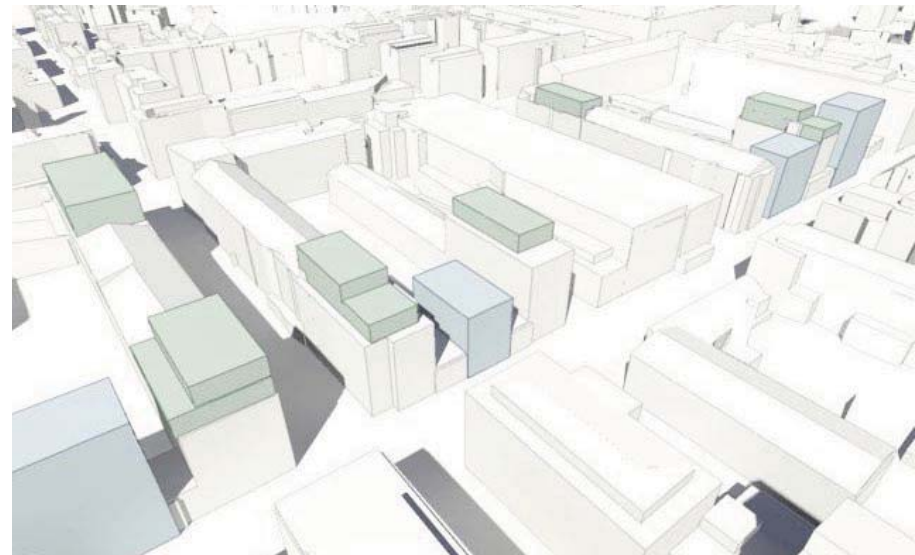
Suosituksena on, että avokorttelit (1) tutkitaan laajempina täydennysrakentamisalueina (esim. Tammela jo tehty, seuraavana Amuri). Vaihtuvien alueiden korttelit (2) vaihtelevat mittasuhteiltaan ja ovat erittäin vaativia täydennysrakentamiskohteita. Niiden osalta laaditaan yhden tai useamman korttelin kokonaisuuksina yksityiskohtaiset korttelisuunnitelmat asemakaavoituksen pohjaksi. Ydinkeskustan korttelien (3) osalta laaditaan korttelirajat ylittäviä korttelisuunnitelmia, liikekeskustan kehittämiskysymyksiä ratkottaessa.



Vaihtuvien korttelien alueella täydennys- ja kattorakentaminen voidaan noudattaa monimuotoisen kaupunkikuvan strategiaa mm. rakennusten kerroslukua ja massoitteita varioimalla.



Keskusta-alueen korttelityypit



Täydennys- ja kattorakentamisen illustraatio vaihtuvien korttelien alueelta

4. MÄÄRÄYSTEN JA NORMIEN KEVENTÄMINEN

Ullakko- ja kattorakentamista ohjataan samoilla määräyksillä kuin uudisrakentamista. Ullakko- ja kattorakentaminen on kuitenkin erityislaatuista uudisrakentamista, joka tapahtuu olemassa olevan rakennuksen ehdoilla. Siten monet rakennushankkeiden osa-alueet (mm. hissi, poistumistiet, autopaikat) eivät ole määräysten mukaan hankkeen ja kokonaisuuden kannalta mielekkäästi ratkaistavissa.

Määräykset ja normit eivät kuitenkaan ole ikuisia, vaan toimimattomina niitä uudistetaan. Ullakko- ja kattorakentamisen näkökulman esiintuomisella on tällä hetkellä myös hyvä mahdollisuus tulla kuulluksi. Valtakunnallisesti on viime vuonna ollut käynnissä ”normitalkoot”, joissa monia asuntorakentamiseen vaikuttavien määräysten keventämistä on pohdittu eri foorumeilla. Samoin käynnissä on myös Maankäyttö- ja rakennuslain arviointi ja siihen liittyvät uudistukset.

Suosituksena on, että määräyksiä ja ohjeistusta pyritään selkeyttämään tai mahdollisuuksien mukaan myös keventämään eri ohjaustasoilla, koskien mm. Tampereen kaupungin omia ohjeita, Pirkanmaan pelastustoimen tulintoja palomääräyksistä sekä valtakunnallisia rakentamismääräyksiä.

Tampereen kaupunki tarkentaa parhaillaan omia ohjeitaan mm. pysäköinti-normien ohjeistuksessa (selvitys käynnissä 2013). Pirkanmaan pelastustoimi on myös perehtynyt ullakko- ja kattorakentamisen ongelmakenttään ja ohjaa tapauskohtaisesti ullakko- ja kattorakentamishankkeita. 5-luvun rakentamistapaosuudessa on tiivistelmä pelastuslaitoksen ohjeista tapauksissa, joissa ylitetään palomääräysten kriittinen 8. kerroksen raja.

Lisäksi yleisesti suositellaan kaupungin aktiivista osallistumista Maankäyttö- ja rakennuslain arviointia ja uudistamista koskevaan keskusteluun sekä tuomaan siihen näkökulmia rakentamismääräysten keventämisen mahdollisuuksista ullakko- ja kattorakentamisen osalta.



Ullakkorakentamista Kööpenhaminassa

5

RAKENTAMISTAPA

5.1 ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMISEN ERITYISKYSYMYKSIÄ

Ullakko- ja kattorakentamishankkeet ovat rakennushankkeina erityislaatuista monessakin 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 rakennustoimet muistuttavat korjausrakentamista, ullakko- ja kattorakentamiseen sovelletaan samoja rakentamismääräyksiä kuin uudisrakentamisessa. Rakennushankkeiden hallinnan näkökulmasta ne ovat myös samankaltaisia kuin korjausrakentaminen: talossa asutaan samanaikaisesti ja työmaan organisointi vaatii huolellisuutta. Rakennushankkeeseen liittyy samanlaisia epävarmuustekijöitä; aikataulujen ja kustannuksien arviointi voi olla epätarkkaa. Tiettyjen kysymysten osalta ullakkotilat ovat lähellä rakennusmääräysten kriittisiä rajoja, koskien esimerkiksi paloturvallisuusmääräyksiä. Näihin hanketta koskeviin reunaehtoihin on syytä tutustua ja selvittää heti hankkeen alkuvaiheessa.

Ullakko- ja kattorakentamiseen liittyy myös rakennusteknisesti useita haastavia paikkoja, jotka koskevat usein vesikattoa ja sen liittymäkohtia sekä tuuletustilan pientymistä. Myös yläpohjan vanhojen palopermantojen muuttaminen ullakkotilojen lattiaksi ja askeläänen eristäminen voivat aiheuttaa yllättäviä tilanteita. Olemassa olevien yläpohjarakenteiden ominaisuudet selviävät usein vasta purkutyön aikana.

Taloyhtiöiden näkökulmasta pätevien ja kokeneiden suunnittelijoiden, toteuttajien ja hankkeen valvojien valinta hankkeeseen on välttämätöntä niihin liittyvien erityiskysymysten takia. Pääkaupunkiseudulla yleinen trendi onkin ollut rakennusoikeuden myyminen ulkopuoliselle taholle, usein rakennusliikkeelle, joka on vastannut hankkeen etenemisestä. Näin edetessä taloyhtiöiden pitää myös olla tarkkana omien tavoitteidensa täyttymisen suhteen, kun kehitysvastuu siirtyy toiselle osapuolelle.

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



Ullakkorakentamisen nousun alkuvaiheissa 1980- ja 90-luvuilla olemassa oleviin, käyttökuntoisiin rakenteisiin suhtauduttiin resurssina, jonka uudelleenkäyttöä suositeltiin ensisijaisesti harkittavaksi (Tomminen, s. 90). Siten ullakkorakentamisenkin katsottiin olevan hyvin käsityövaltaista rakentamista. Sitä se on edelleenkin, mutta hankkeissa on viime vuosina ollut selkeä suuntaus, jossa rakennustoimenpiteet tehdään hyvin perusteellisesti uudistaen. Esimerkiksi vesikatto rakenteineen rakennetaan kokonaan uudestaan (ks. kuvat tällä aukeamalla). Hankkeiden rakennustavan lähestyessä kokonaisvaltaista uudistamista on pidettävä huoli siitä, että ullakkotilojen vetoimainen vanhan rakennuksen henki pystytään silti edelleen säilyttämään. Perinpohjaisella uudistamisella on haettu kustannustehokkuutta rakentamiseen ja madallettu hankkeiden aloituskynnystä. Silti ullakkorakentamiseen rakennushankkeena liittyy edelleen runsaasti erityispiirteitä (kuten tavarantoimittajan ja muutoksen aikainen asuminen) ja siten ullakkorakentamisen kustannukset nousevat tavallista uudisrakentamista korkeammiksi.

Tampereen osalta rakentamisen tai valmiiden kohteiden vertailuhintojen esittäminen on hankalaa kohteiden vähälukuisuuden vuoksi. Helsingissä ullakkorakentamisen neliöhinta voi kohota jopa yli 5000€/m², kun uudistuotannon vastaava hinta on n. 3000€/m². Ero myyntihinnoissa ei kuitenkaan ole kovinkaan iso, sekä ullakkoasuntoja että uudistuotantoa myydään Helsingissä alkaen n. 7000 €/m². Tampereella rakennuskustannukset ovat Helsinkiä pienemmät ja samoin uudistuotannon myyntineliöhinta keskustaluokalla, n. 4000€/m². Ullakkoasuntojen hinta todennäköisesti vertautuu uudistuotannon hintaluokkaan ja siitä ylöspäin. (Ks. asuntojen.hintatiedot.fi sekä www.findikaattori.fi)

Tampereella erityisesti teemaksi ullakoiden ohella nousevat kattorakentaminen ja korottamisratkaisut. Kattorakentamisen vauhdittamiseksi on suositeltavaa perustaa usean eri toimialan ja yhteistyötahon pilottihankkeita, joiden yhteydessä kattorakentamisen tekniset ja taloudelliset sekä rakentamismääräysten reunaehdot tulevat tarkasteluun yksityiskohtaisesti.

Seuraaville sivuille on koottu muutamia tärkeimpiä ullakko- ja kattorakentamiseen liittyviä erityiskysymyksiä, jotka samalla toimivat myös pohjana myöhemmin laadittavalle ullakko- ja kattorakentamisen rakentamistapaohjeelle.

1-2 As Oy Eerikinkatu 20:n vanhojen ullakkorakenteiden purkamisvaiheita ja uusien ullakkoasuntojen rakentamisvaiheita Helsingissä (Kuvat: Etelä-Suomen Julkisivupalvelu Oy)
3 Punavuorenkatu 16:n valmis ullakkoasunto, arkkitehti: Pekka Littow



ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ OHJEITA JA MÄÄRÄYKSIÄ

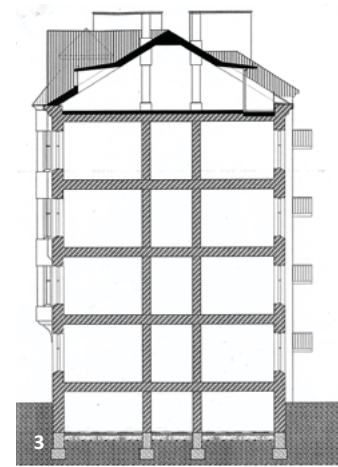
Rakentamismääräykset ja ohjeet sisältävät erittäin vähän suoraan ullakko- ja kattorakentamista koskevaa ohjeistusta, mutta kriittisiä kohtia rakennuksissa ja niitä koskevissa rakennusmääräyksissä pitää ottaa huomioon useidenkin eri näkökohtien osalta. Seuraavaan listaan on koottu tärkeimpiä ullakkorakentamisessa vastaan tulevia kysymyksiä:

- Ullakkotilan soveltuvuus ullakkorakentamiseen
 - Korkeus, 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
- Portaiden, kulkuväylien ja hissien määräykset
 - Portaiden ja kulkuväylien mitoitus
 - Hissiratkaisu

- Rakenteelliset kysymykset
 - Rungon kestävyys, runkomateriaalit
 - Vesikatto, terassit, vesikaton liittymäkohdat
 - Yläpohja ja askeläänen eristäminen
- Talotekniset järjestelmät
 - Järjestelmien uudelleenmitoitus
- Kiinteistön muut tilat
 - Korvaavat säilytystilat
 - Yhteistilat, sauna, piha
 - Pysäköinti

Määräysten suhteen on huomattava, että niitä uudistetaan aina tietyin väliajoin ja niihin liittyy myös paikallista tulkintaa sekä mahdollisuus kompensoida joitakin lieviä määräyksistä poikkeamia parantamalla kohteen muita ominaisuuksia. Keskustelu rakennusmääräysten uudistamisesta on ollut käynnissä jo jonkun aikaa, ja tämänkin selvityksen suosituksissa kehoitetaan paikallisia viranomaisia, päättäjiä ja asiantuntijoita osallistumaan siihen aktiivisesti valtakunnallisella tasolla.

1-4 Punavuorenkatu 16: ullakkoasunnot rakenteilla, ulkokuvasssa uudet kattoikkunat, leikkaus ja valmis asunto sisältä. Arkkitehti: Pekka Littow

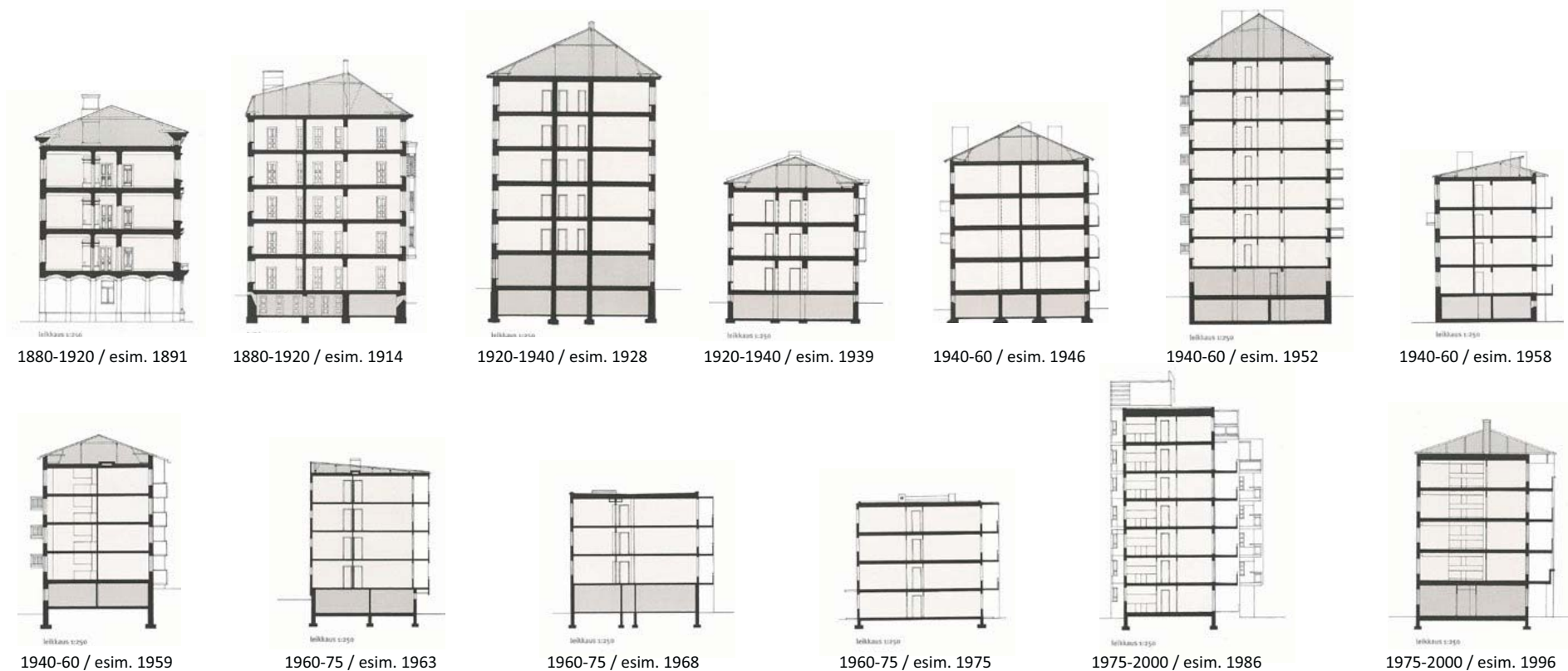


ULLAKKOTILAN JA KATTOTYYPIN SOVELTUVUUS

Rakennushankkeeseen ryhtymistä arvioitaessa on ensimmäisenä luonnollisesti arvioitava rakennuksen soveltuvuutta ullakko- tai kattorakentamiseen. Reunaehtoja siihen ovat ullakon ja katon omat ominaisuudet sekä kaupunkikuvallisessa arvioinnissa esitetyt rakennukseen ja sen sijaintiin liittyvät arvonäkökulmat ja suojelukysymykset.

Kattotyyppi on ratkaiseva tekijä hankkeen suunnalle, millainen ullakkotila vesikaton ja yläpohjan välissä on – vai onko sitä ollenkaan, jolloin vaihtoehtona on korottaminen tai kattorakentaminen. Harjakattoisille rakennuksille kriittinen tekijä on harjakorkeus ja kattokulma, jotka määrittelevät vapaan tilan rakennuksen keskellä ja ulkoseinän vierellä. Helsingissä käytetty nyrkisääntö 3,5 metrin vapaasta vähimmäiskorkeudesta on sopiva lähtökohta hankkeiden aloittamiselle (Ullakkorakentamnen 2009).

Kohteissa, joissa ei ole erityisiä rakennustaiteellisia arvoja tai kaupunkikuvallisia esteitä, myös katon korottaminen tai kattokulman muuttaminen voi tulla kyseeseen, jolloin lappeen alle saadaan lisää tilaa. Useissa 1950-luvulla rakennetuissa taloissa ullakon korkeus on kriittisessä 3-3,5 metrin välissä, jolloin em. muutokset kattomuodossa on punnittava huolellisesti. Tasakattoisissa rakennuksissa on usein rakennuksen ulkoseinästä sisäänvedetty ullakkotila, joka voidaan sellaisenaan tai vastaavia mittasuhteita noudattaen muuttaa ullakkoasunnoiksi. Tiloissa on pystysuorat seinät ja mahdollisuudet isoihin pystysuoriin aukotuksiin sekä lisäksi edellytykset isojen kattoterassien rakentamiseen. Niille tasakattoisille rakennuksille, joilla ei ole katolla muita tiloja kuin mahdolliset hissien konehuoneet, korotus- ja kattorakentamismahdollisuudet ovat monipuoliset, jos siihen kaupunkikuvan puolesta on edellytykset.



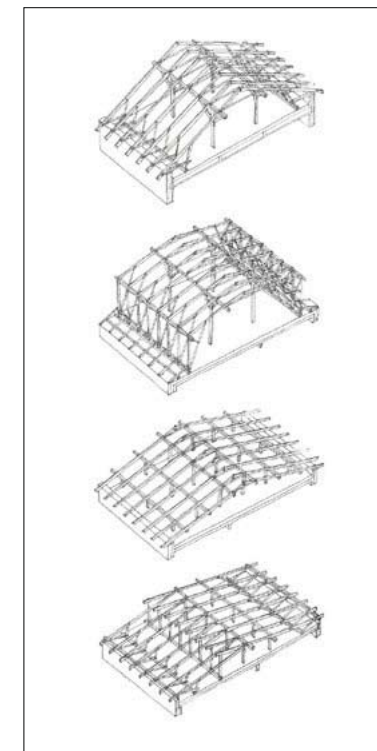
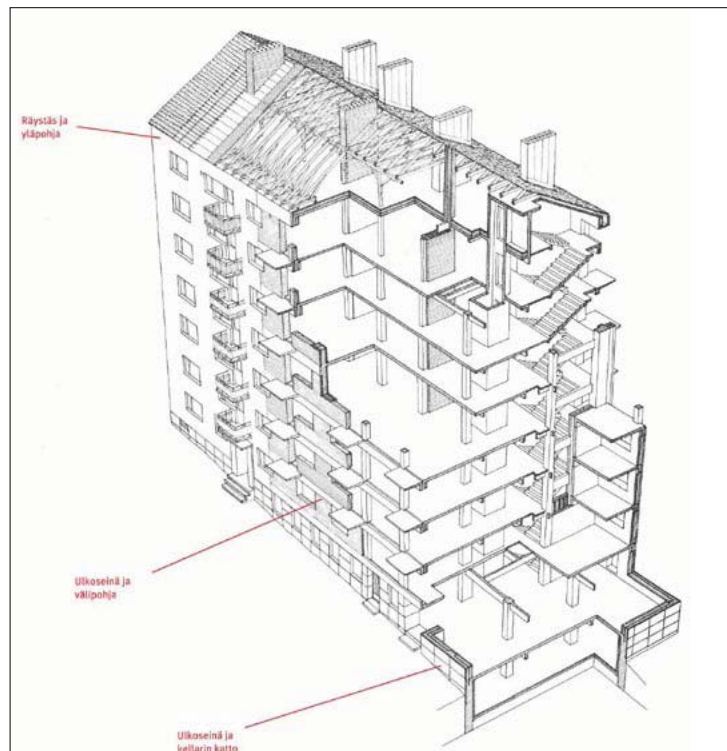
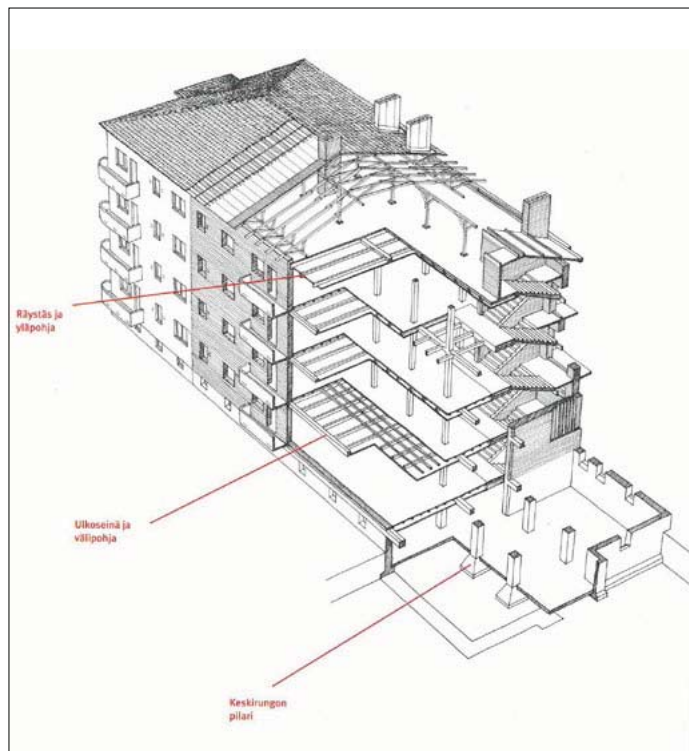
Eri aikakausien kerrostalojen poikkileikkauksia ja ullakkotiloja (Neuvonen 2006)

ULLAKKOTILAN RAKENTEET

Eri vuosikymmeninä rakennustavat ovat vaihdelleet ja ullakoiden rakenteista voi löytyä hyvin erilaisia lähtökohtia muutostöiden tekemiseen. Esimerkiksi monien vanhempien rakennusten yläpohjassa on tukevarakenteinen ns. palopermanto. Se suositeltiin käsityövaltaisessa ullakkorakentamisessa usein säilytettäväksi, koska se eristää hyvin ääntä ja toimii hyvin myös alkuperäisessä paloa eristävässä tehtävässään - ja on luonnollisesti hankala ja yllätyksellinen purettavaksi. Nykyään yläpohjan täytteet usein poistetaan kokonaan ja korvataan uudella rakenteella. Myös vesikatto ja sen rakenteet voivat olla tiheässä, huonokuntoisia tai kevyesti mitoitettuja. Yhä useammin nekin uusitaan melko perusteellisesti ja tuetaan yläpohjarakenteisiin. Palomuurit ja hormistot voivat nekin olla yllättävän tiheässä, tosin usein jo olemassaoleviin seiniin, esimerkiksi porrashuoneeseen kytkettynä. Hormit edellyttävät huolellista kuntotarkastusta ja voivat vaatia huoltoa ja kunnos-

tusta. Joskus hormit joudutaan myös putkittamaan. Niiden vaaliminen kuitenkin kannattaa, sillä ne muodostavat merkittävän identiteettitekijän ullakkotilalle, etenkin jos muut rakenteet joudutaan uusimaan.

Tampereella nuoren ja tasakattovaltaisen rakennuskannan ansiosta erityiseksi teemaksi nousee ullakoiden ohella kattorakentaminen ja korottamisratkaisut. Näiltä osin vertailukohteet koko maassa ovat erittäin vähälukuiset ja niihin liittyvät haasteet ja mahdollisuudet ovat vielä monin osin testaamatta. Keski-Euroopassa ullakko- ja kattorakentamisen esimerkit ovat monipuolisemmat ja sopivat alustaviksi vertailukohtiksi suomalaisiin kattorakentamishankkeisiin. Mm. 1960-80 -lukujen elementtirakentamiskauden korottamisen mitoistuskysymyksissä voi tukeutua itävaltalaisiin kokemuksiin, joissa rakenteiden keveyden (max. 720 kg/m²) takia käytetään puu- ja teräsrakenteita ja niiden yhdistelmiä (Isopp, 2011). Kattorakentamisen vauhdittamiseksi on suositeltavaa perustaa pilottihankkeita, joiden yhteydessä tehdään tarkempaa ohjeistusta suomalaisiin olosuhteisiin sovitettuna.



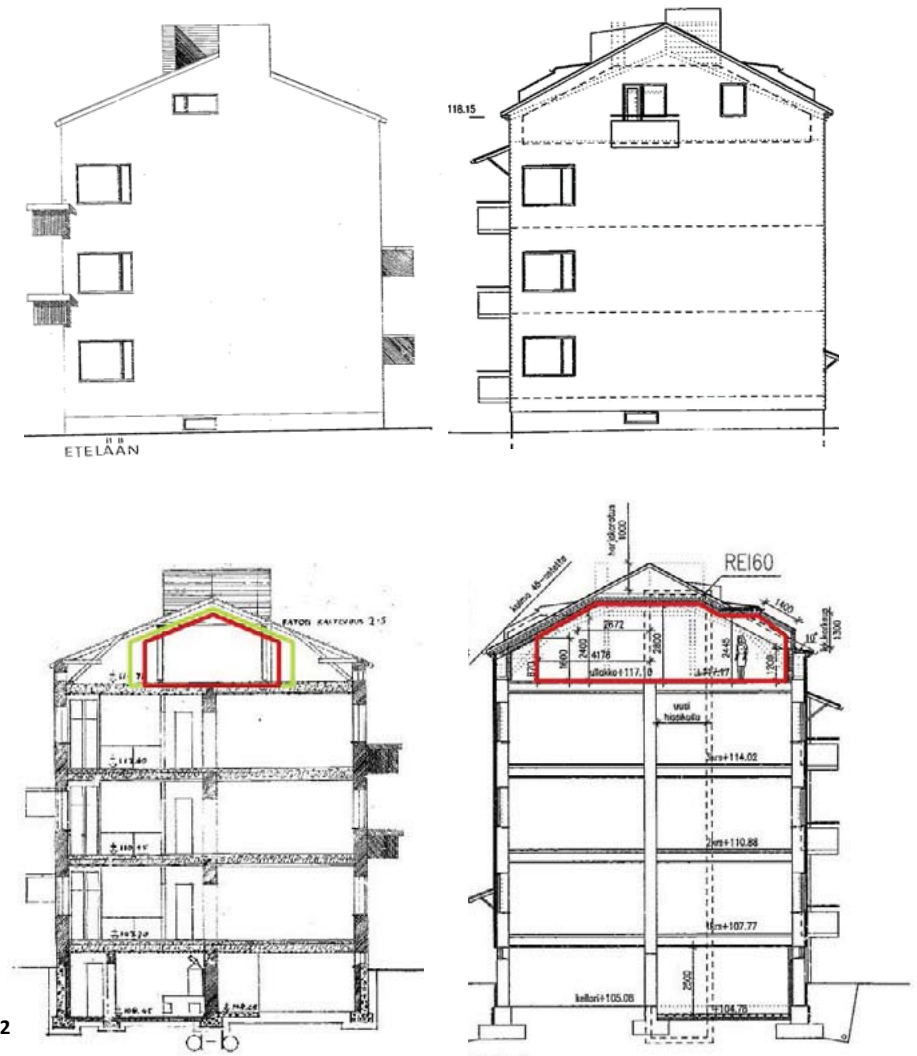
Erilaisia ullakkorakenteita eri ikäisissä kerrostaloissa (Neuvonen 2006)

ASUINTILOJEN PERUSMITTOJA

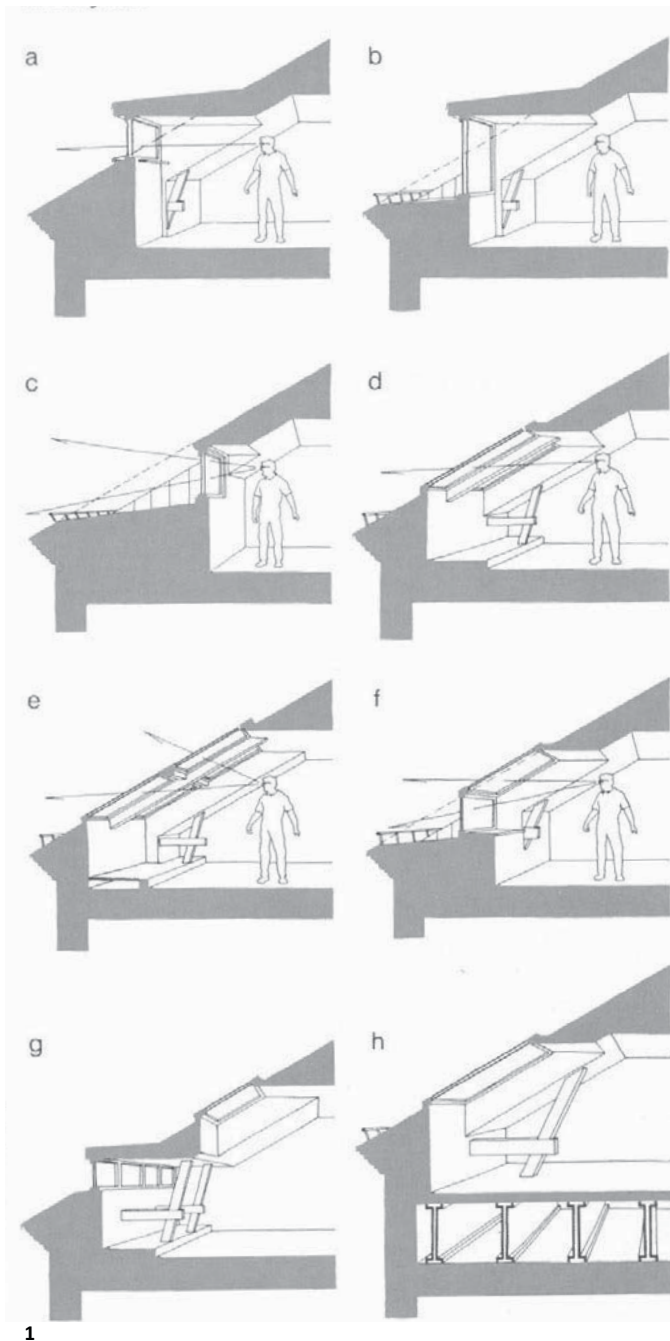
Ullakolle ja kattoasuntoihin voidaan rakentaa hyvin persoonallisia asuintiloja. Usein ullakoille on mielekästä toteuttaa isoja avoimia ja jopa monitasoisia tiloja, joissa ullakkotilan erityinen muoto tulee esille.

Asuinhuoneiden osalta rakentamismääräykset edellyttävät, että asuinhuoneen koon ja muodon tulee huoneen aiottu käyttö ja kalustettavuus huomioon ottaen olla tarkoituksenmukaisia, ja että asuinhuoneen huonealan tulee olla vähintään 7 m². Korkeuden osalta huonealaan ei lueta 1600 mm matalampaa tilaa ja asuinhuoneen huonekorkeuden tulee olla vähintään 2500 mm. Asuinhuoneen vähäisen osan huonekorkeus voi olla edellä sanottua pienempikin, ei kuitenkaan alle 2200 mm. Jos huoneen sisäkatto poikkeaa vaakasuorasta, huonekorkeus määritetään huonealan keskikorkeutena. (G1 Asuntosuunnittelu 2005, s.5)

Vesikaton ja yläpohjan yhteinen rakennevahvuus, hyvä tuuletusväli ja uudet energiamääräykset huomioon ottaen nousee helposti yli 500mm:n. Siten suositus lähtötilanteen 3,5 metrin vähimmäisharjakorkeudesta kannattaa ottaa vakavasti huomioon, jotta edellä mainitut huonetilojen vähimmäiskorkeudet täyttyvät ja ullakoille saadaan riittävästi asuintilaa. Ullakkotilan ollessa matala, vaihtoehtona voi olla myös alla sijaitsevien asuntojen laajentaminen ullakolle.



- 1 Commercen talon valmis ullakkoasunto, arkkitehti: Erik Stenvall (Kuva: Pirkanmaan Mestari-Rakentajat Oy)
- 2 1950-luvun taloon ullakkoremontissa tehty korotus. Vasemmalla alkuperäinen tilanne, jonka leikkauksesta näkyy, miten eristepaksuuden myötä normit täyttävää asuintilaa jäisi ullakkorakentamisessa vain alle puolet ullakon pinta-alasta. Vesikaton, lähinnä harjan korottamisella, suurin osa ullakon pinta-alasta on voitu ottaa asuinkäyttöön. Petsamonkatu 4, 2005, arkkitehti: Mikko Uotila.



1

IKKUNAT

Ikkunoihin liittyy monia ullakkorakentamisen keskeisiä kysymyksiä. Juuri ullakkorakentamisen näkökulmasta - kun rakennustoimet tehdään olemassa olevan rakennusvaipan sisäpuolella - ikkunaratkaisut korostuvat kaikkein eniten rakennuksen ulkopuolelle näkyvänä tekijänä. Rakennuksen ja katon arkkitehtuuri sekä rakennuksen sijoittuminen kaupunkikuvaan voi rajoittaa uusien ikkunoiden avaamista katon lappeeseen, etenkin kadun puoleisella julkisivulla. Samanaikaisesti rakentamismääräyksissä edellyttään, että asuinhuonetiloissa tulee olla ikkuna, jonka valoaukon koko on 1/10 huonealasta (G1 Asuntosuunnittelu 2005, s.5).

Jos ikkunoiden avaamiselle kadun puolen lappeeseen on rajoituksia, ratkaisuna voi olla tilojen sijoitus siten, että eniten valoa tarvitsevat tilat sijoitetaan pihan puolelle, jonne voidaan avata suuriakin ikkunoita tai tehdä erilaisia parveke- tai terassiratkaisuja. Myös tilaratkaisu voi olla mahdollisimman avoin ilman väliseiniä, jolloin tilat eivät ole riippuvaisia yksin kadun puolen ikkunaratkaisuista.

Itse ikkunat voidaan ratkaista monella tapaa. Ullakkorakentamisessa päävaihtoehdot ovat katon suuntainen lapeikkuna, kattopinnasta ulkonevat kattoyhdyt tai katosta sisäänvedetyt ratkaisut (ks. kuvat a-h, Tomminen 1990). Ratkaisut perustuvat sekä ulko- että sisätilan arkkitehtoniisiin tavoitteisiin sekä kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin.

Ikkunoiden yksityiskohtien suunnittelu vaati huolellista suunnittelua ja toteuttamista. Tiukentuneiden energiavaatimusten myötä ikkunalyhtyhien seinämien paksuudet voivat paisua kohtuuttomiksi suhteessa ikkunan kokoon. Ikkunoiden osalta on suositeltavaa neuvotella rakennusvalvonnan kanssa sopivan eristemateriaalin ja eristepaksuuden ohjeista.

Kattorakentamisen ja korottamisen suhteen tilanne on erilainen kuin ullakkorakentamisessa. Ikkunaratkaisut pystytään suunnittelemaan lähes ilman rajoituksia pystysuuntaisille pinnoille. Innovatiivisia uusia ratkaisuvaihtoehtoja on esitetty tämän luvun lopussa.



2

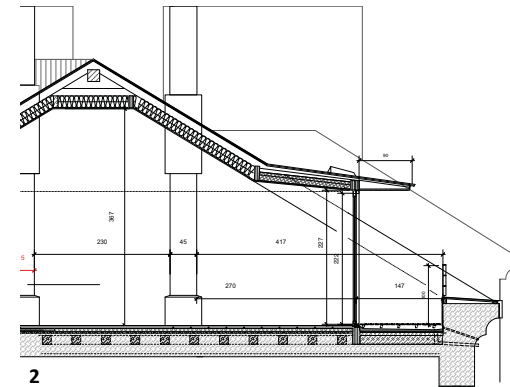
- 1 Erilaisia ullakkorakentamisen kattoikkunaratkaisuja (Tomminen 1992)
- 2 As Oy Laukonhovin uusien ullakkoasuntojen ikkunat, arkkitehti: Erik Stenvall



PARVEKKEET JA TERASSIT

Parvekkeiden ja terrassien lisääminen pihan puolelle on houkutteleva ja myös suositeltava vaihtoehto lisätä valon saantia, avaruutta ja myös omaa ulkotilaa asuntoon. Pihan puolen ikkunat ja terrassiratkaisut mahdollistavat myös monipuolisen arkkitehtonisen suunnittelun ja persoonallisen elementin lisäämisen ullakkorakentamiseen.

Terassi- ja parvekerakentamisen osalta on erityisesti huomioitava niiden herkkyys rakenteellisille ongelmille vedeneristyksen suhteen. Näiden yksityiskohtien suunnittelulta ja rakentamiselta vaaditaan erityistä huolellisuutta. Lattialämmityksen asentamista sekä vedenpoistoreittien sähkölämmitystä suositellaan harkittavaksi, samoin parvekkeen tai terrassin kattamista mahdollisuuksien mukaan.



- 1 Growing House, Lontoo, Tonkin Liu
- 2 Punavuorenkatu 16, leikkaus terrasin kohdalta, arkkitehti: Pekka Littow
- 3 Petsamonkadun kerrostaloihin on rakennettu ullakkoasuntoja kattoja korkottamalla ja kattokulmaa muuttamalla. Samalla taloihin on tehty uudet parvekkeet.



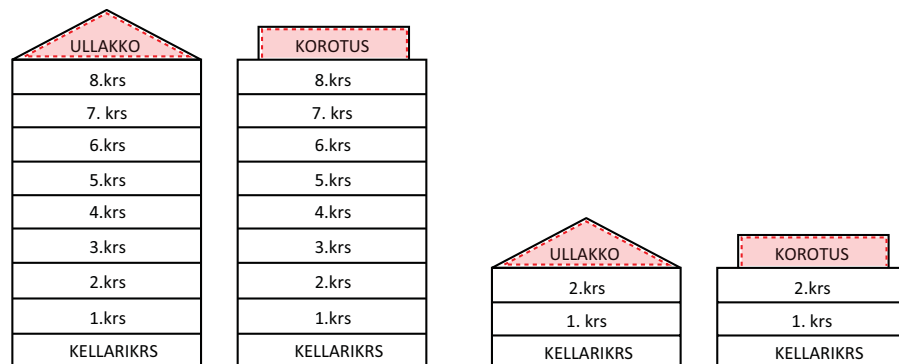
PALOTURVALLISUUS

Ullakko- ja kattorakentamista koskevat samat paloturvallisuuteen liittyvät määräykset kuin muutakin rakentamista. Määräykset koskevat mm. poistumisteiden määrää ja mitoitus, osastoivien ja kantavien rakenteiden mitoitus. Niihin tulee perehtyä huolellisesti, sillä ullakko- ja kattorakentamishankkeet liikkuvat usein kriittisillä raja-alueilla, joissa palomääräykset tiukentuvat. P1-luokan rakennusten osalta rajana on 8 kerrosta tai 24 metrin korkeusraja sekä P3-luokan rakennuksissa 2 kerrosta. Kun nämä rajat ylittyvät ullakon käyttöönotto edellyttää turvallisuustason parantamista (Ympäristöopas 39 2003 s. 50 ja E1 Rakennusten paloturvallisuus 2011).

Ullakko- ja kattorakentaminen tapahtuvat kuitenkin olemassa olevan rakennuksen ehdoilla, joten määräysten tiukka noudattaminen voi käytännössä olla mahdotonta tai estää hankkeen toteutumisen. Tällöin paloturvallisuuteen liittyviä rakenteellisten ratkaisujen puutteita voidaan korvata tai kompensoida erilaisilla paloturvallisuutta parantavilla toimilla, kuten esimerkiksi automaattisella sammutusjärjestelmällä.

Monet tunnetut poikkeamat, kuten vanhojen ullakoiden puurakenteet on huomioitu ohjeissa: niiden osalta materiaalisvaatimuksista voidaan tinkiä ja puurakenteet säilyttää riittävää palosuojausta noudattaen. Myös ullakoiden osastoinneissa voidaan poiketa alapuolisesta huonejaosta ja tehdä osastoiteja yläpohjassa (EI30 ja REI30).

Jokaisen hankkeen paloturvallisuusasiat tulee jo ennakolausuntovaiheissa keskustella paloviranomaisten ja rakennusvalvonnan kanssa sekä tapauskohtaisesti etsiä hankkeelle hyväksyttävä paloturvallisuusratkaisu. Kun 8 kerroksen tai 24 metrin raja ylittyy, välttämättömiä parannuksia ovat mm. varatien rakentaminen katolle ja porrashuoneen savunpoiston järjestäminen sekä kuivanusujohdon asentaminen. Lisäksi tutkittavaksi tulee automaattisen sammutusjärjestelmän asentaminen tai toisen poistumistien järjestäminen yhdyskäytävällä rakennuksissa, joissa on jo kaksi erillistä porrashuonetta.



HISSI

Hissi vaaditaan nykyisten rakentamismääräysten mukaan pakolliseksi vähintään kolmikerroksisissa asuinrakennuksissa (G1 Asuntosuunnittelu 2005, s. 7). Monissa 1930-lukua vanhemmista ja kolmikerroksisia korkeammistakin rakennuksista hissi voi kuitenkin puuttua jopa kokonaan. Väestön ikärakenteen muuttuessa senioripainotteiseksi hissien lisääminen kerrostaloihin on ollut kasvava trendi ja sitä on myös tuettu hissiavustuksilla.

Ullakko- ja kattorakentamisen yhteydessä hissien rakentamista ei tässä selvityksessä suositella rakennusvalvonnan asettamaksi pakolliseksi kynnystekijäksi hankkeille. Sen sijaan hissien rakentaminen ullakko- ja kattorakentamisessa on muutoin erittäin suositeltava asumisviihtyisyyttä parantava tekijä. Myös merkittävät hissiavutukset sekä valtion että kunnan suunnasta kannattaa ottaa huomioon ullakko- ja kattorakentamishankkeissa. Tampereella hissien rakentamiseen voi saada avustusta valtiolta hissien rakentamiskuluihin tukea 50% kuluista sekä lisäksi kaupungin tarjoaman oman 15% lisätuen. Rakentamismääräysten mukaan hissikorin tulee olla vähintään 1100 mm leveä ovisivultaan ja syvyydeltään 1400 mm. Erityistilanteissa, kuten sovitettaessa vanhaan rakennukseen, voidaan käyttää pienempää hissikoria, esimerkiksi minihissiä tai kaitahissiä. (F1 Esteetön rakennus 2005, s.6)



1-2 Porrashuone ennen ja jälkeen hissiremontin, Arkkitehtitoimisto Antti Voutilainen.

TALOTEKNISET JÄRJESTELMÄT

Rakennusten olemassa olevat talotekniset järjestelmät eivät ole suunniteltu ullakko- ja kattorakentamista huomioon ottaen. Ullakoilla on usein perusvalaistuksen sähkö ja joskus jopa varoiksi ullakolle vedetyt ja tulpatut vesijohdot. Useimmiten ullakkorakentamisen lähtötilanteena on kuitenkin näiden järjestelmien uudelleenrakentaminen vanhaan liittäen tai koko rakennuksen järjestelmien uusiminen.

Järjestelmien lisäämisessä ullakolle ongelmakohdat ovat yleensä reittien etsiminen uusille linjoille sekä nykyisten järjestelmien kapasiteetin riittäminen kasvaviin tarpeisiin. Ullakolle ja katolle tehtävien rakennustoimien kytkeminen putkiremonttiin on yksi ratkaisu, jolloin koko järjestelmä uusitaan samalla kertaa. Myös ullakkorakentamista mahdollisesti edeltävissä putkim. teknisissä remonteissa kannattaa varautua järjestelmien laajentamiseen myöhemmin ylöspäin.

Ilmanvaihtoon liittyen on huomattava uusia asennuksia tehdessä, että vesikatolla toteutuu rakentamismääräysten asettama 8 metrin vähimmäisetäisyys ulkoilman otto- ja poistoaukkojen välillä (D2 Rakennusten sisäilmasto ja ilmanvaihto 2003, ss. 8-9). Erityisesti tämä tulee huomioida silloin kun uusia laitteita ja läpivientejä katolle sijoitellaan kaupunkikuvallisista syistä pienelle alueelle pihan puoleiselle lappeella.

ENERGIATEHOKKUUS

Rakennusten kokonaisvaltaiseen energiatehokkuuteen on uudisrakentamisen osalta ollut lainsäädäntö voimassa jo vuodesta 2008 alkaen. Syksyllä 2013 astuu voimaan myös korjausrakentamisen energiatehokkuutta koskeva laki. Koska ullakko- ja kattorakentamisessa rakennetaan rakennukselle uutta lämmöneristettävää ulkovaippaa, kyse on uudisrakentamiseen verrattavasta ja sen energiatehokkuusmääräyksiä noudattavasta toiminnasta. Pääsääntöisesti esimerkiksi lämmöneristämisen mitoittamisessa noudatetaan uudisrakentamisen mitoitusohjeita.

Samanaikaisesti on kysymys kuitenkin myös vanhaan rakennukseen ja sen kanssa yhteisiin teknisiin järjestelmiin liitettävästä osasta, joten kokonaisvaltaista energiatehokkuutta tarkasteltaessa tulee ottaa myös olemassa oleva rakennus ja sen ominaisuudet huomioon. Esimerkiksi erilaisten kattolyhtyjen ja muiden erikoisten kattomuotojen lämmineneristyskysymyksissä voidaan poiketa normeista. Tarvittaessa tehdään muita kompensoivia ratkaisuja vaatimustasoa paremmin (Ympäristöministeriön asetus, luonnos 2012, s. 1-2).

PYSÄKÖINTI

Ullakko- ja kattorakentamishankkeeseen ryhtyessä on syytä kartoittaa kiinteistön nykyisten autopaikkojen määrä ja käyttöaste sekä niiden lisäämismahdollisuudet tontilla. Vaihtoehtona on myös pysäköinnin osoittaminen lähistöllä sijaitsevien pysäköintilaitoksiin. Lisäksi keskusta-alueella tulee arvioidtavaksi, mikä on yksityisauton käytön tarve juuri keskusta-asumiseen liittyen. Pysäköinnin mitoitus ja sen sijoittaminen tulee tapauskohtaisesti harkittavaksi sekä tukeutuen valmisteilla olevaan Tampereen keskusta-alueen pysäköintiohjeistukseen.

YHTEISTILAT JA PIHA-ALUE

Ullakolla sijaitsee usein asuntojen yhteisessä käytössä olevia tiloja kuten sauna, kuivaushuone tai säilytystiloja. Ullakko- ja kattorakentamisen yhteydessä on huolehdittava siitä, että korvaavat tilat pystytään osoittamaan joko kellaritiloista tai piharakennuksista. Ullakolla sijaitsevat sauna- ja oleskelutilat ovat asumisviihtyvyyden kannalta arvokkaita tekijöitä ja niitä ei ole syytä poistaa, vaan remontoida tai rakentaa uudelleen vastaavat tilat juuri ullakolle.

Ullakko- ja kattorakentamiseen sisältyvä rakennusoikeuden lisääminen katsotaan usein kompensoitavaksi muihin kiinteistöön kohdistuvilla ja yleistä asuvuutta parantavilla toiminnailla (ks. esim. Helsingin ullakkorakentamisen rakennustapaohje). Tämä tarkoittaa juuri em. yhteistilojen ja piha-alueiden kunnostus- ja parannustoimia.

Jo ullakkorakentamisen alkuvaiheissa 1990-luvulla todettiin, että jos yhteistilojen kuntoon ei liity suoranaista piittämättömyydestä johtuvaa epäviihtyisyyttä, näitä parannustoimia ei ole perusteltua vaatia. Ullakolle ja katolle tehtävien rakennustoimien vaatimukset ja kustannukset ovat muutenkin korkeat ja kynnystä hankkeisiin ryhtymiseen ei ole syytä nostaa entisestään. (Tomminen 1990 s. 27)

Siksi kyseiset parannustoimet on suositeltavaa harkittavaksi tapauskohtaisesti. Ensisijaisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, että ullakolta poistuvien säilytystilojen aiheuttamat uudelleenjärjestelyt säilytystiloissa hoidetaan tarpeenmukaisesta mitoituksesta sekä hyvästä laatuasosta huolehtien. Samoin pysäköinnin aiheuttamat muutokset pihassa eivät saa aiheuttaa asumisviihtyvyyden laskemista vaan mahdollisten muutosten yhteydessä myös muiden piha-alueen osien viihtyisyyttä parannetaan, mm. leikki- ja oleskelualueiden laatuasoa kohentamalla.

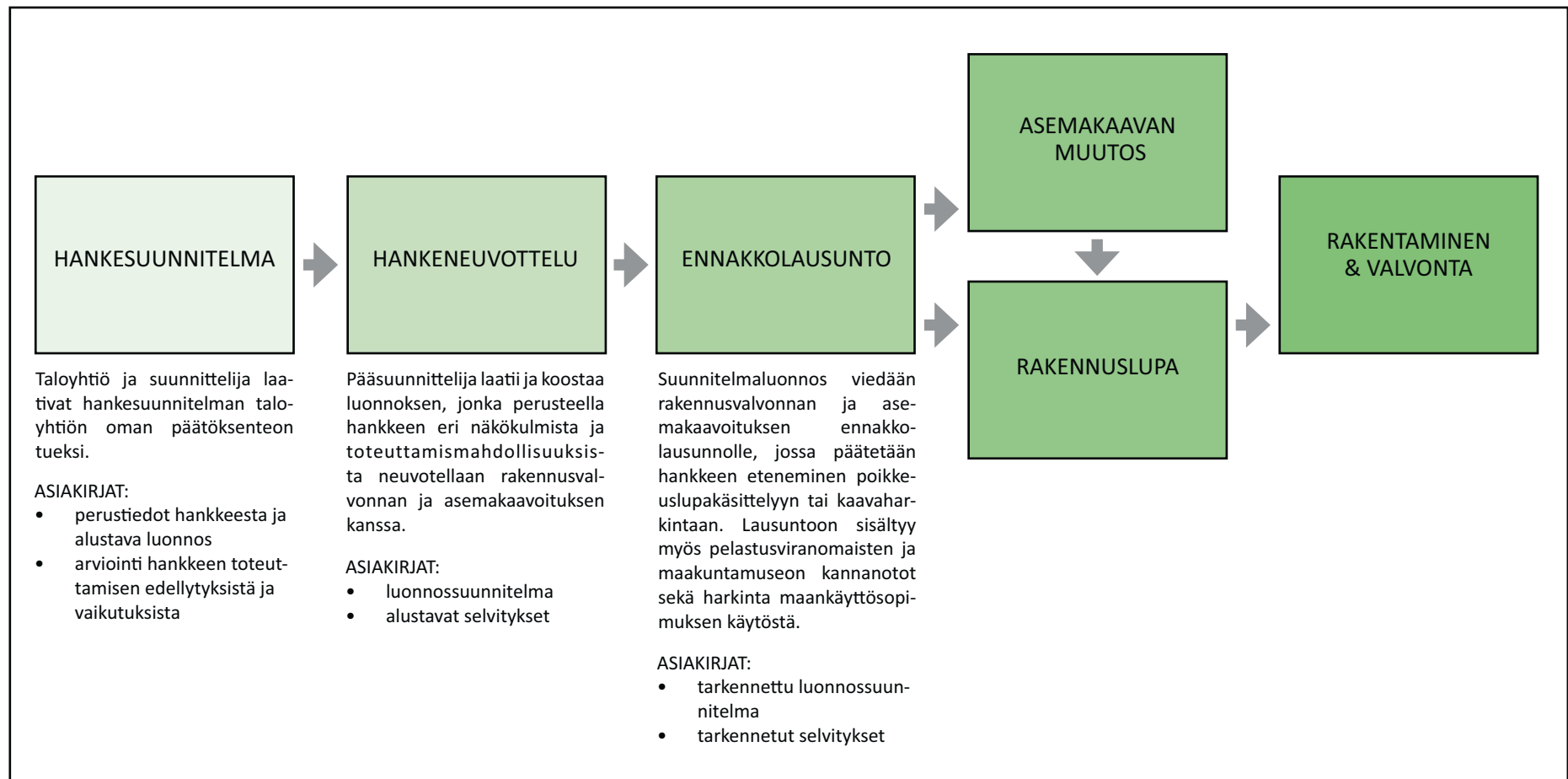


© 2012 BLOM

ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMISHANKKEIDEN KÄSITTELYPROSESSI

Koska ullakko- ja kattorakentamishankkeet liikkuvat monien rakennusmääräysten rajapinnalla ja ovat muutenkin rakentamishankkeina erityisluontoisia kohteita, niiden valmistelu ja suunnittelu edellyttää erityistä huolellisuutta sekä tiivistä neuvottelevaa yhteistyötä viranomaisten kanssa. Lisäksi ullakko- ja etenkin kattorakentamishankkeet todennäköisesti poikkeavat olemassa olevasta asemakaavasta kerrosluvun tai rakennusoikeuden suhteen. Siten jokaisen hankkeen osalta tulee arvioitavaksi niiden eteneminen joko poikkeusluvun tai asemakaavan muutoksen kautta.

Käytännössä prosessi etenee siten, että aluksi taloyhtiön tulee selvittää omaa päätöksentekoaan varten hankkeiden reunaehdot sekä hankkeista saatavat hyödyt ja niiden tuottamat vaikutukset. Tarvittaessa rakennuslupaja kaavaviranomaiset neuvovat lähtötietojen selvittämiskysymyksissä. Ennen varsinaista rakennusluvnan hakemista hankkeilta edellytetään ennakkoneuvottelua, jossa käsitellään suunnitelmaluonnos ja alustavat selvitykset. Sen jälkeen hankkeelle haetaan ennakkolausunto, jossa päätetään hankkeen eteneminen joko poikkeuslupakäsittelyyn tai kaavaharkintaan. Samalla tarkistetaan myös tarve maankäyttösopimuksen käyttöön.

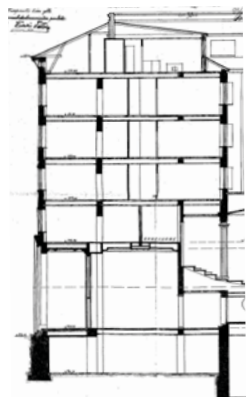


5.2 ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMISEN RATKAISUMALLEJA

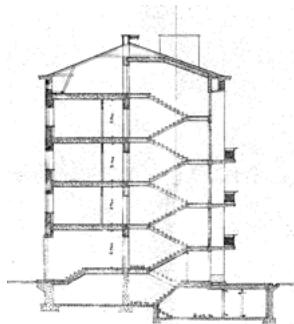
Suomessa ullakko- ja kattotasossa tapahtuva rakentaminen on viime vuosikymmeninä nähty nimenomaan juuri ullakkorakentamisen kautta. 1950- ja 60-lukujen jälkeen rakennusten korottaminen ilmiönä on kadonnut lähes kokonaan. Syynä tähän on rakennuskannan kaksijakoisuus: Yhtäällä on vanha, ennen 1920-lukua rakennettu, arvokkaaksi luokiteltu rakennuskanta, joka usein on suojeltu tai luokiteltu rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvalisestisesti merkittäväksi. Vanhempi rakennuskanta olisi sopivaa ullakkorakentamiseen korkeiden kattomuotojen ansiosta – mutta ullakkorakentamiseen suhtaudutaan em. arvoluokitusten näkökulmasta varovasti ja juuri ullakkorakentamisen määritelmän mukaisesti rakennuksen vaipan sisällä. 1900-luvun alussa tehtyjen korotusten tapaiset rakennustoimet eivät ole kuuluneet keinovalikoimaan – ja arvokohteiden osalta eivät todennäköisesti kuulu jatkosakaan, vaikka rakennuskorkeus ei olisi ympäröivää rakennetta vastaava.

Toisaalta, on uudempi, toisen maailmansodan jälkeen rakennettu rakennuskanta, jonka rakentamista on ohjattu asemakaavoilla. Aikakauden kattotyypit eivät yleensä suosi ullakkorakentamista – ullakot ovat joko matalia tai pieniä, tai niitä ei yksinkertaisesti ole. Tampereen keskusta-alueella erilaiset tasakattoiset ratkaisut ovat määrällisesti vallitsevia tämän uudemman rakennuskannan osalta. Myös 1950-luvun harjakattoiset rakennukset ovat kriittisen 3,5 metrin harjakorkeusrajan lähituntumassa, usein sen alapuolella. Asemakaavojen ja rakennuskorkeuksien näkökulmasta nämä rakennukset ovat rakennusoikeutensa käyttäneet ja korotuksiin ei ole ollut mahdollisuutta - eikä tähän asti suoranaista tarvetakaan. Vasta 2000-luvun puolella, tämän rakennuskannan tullessa perusparannus-ikään, kattomaailman hyödyntäminen mm. korjauskulujen kattamiseksi on tullut uudelleenarvioinnin kohteeksi.

1900-luvulla Tampereella rakennettujen talojen ullakkotiloja (Rakennusvalvonnan arkisto)



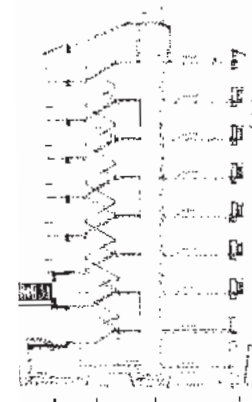
1928



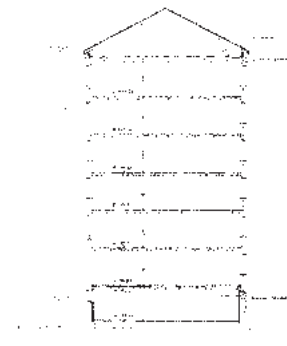
1938



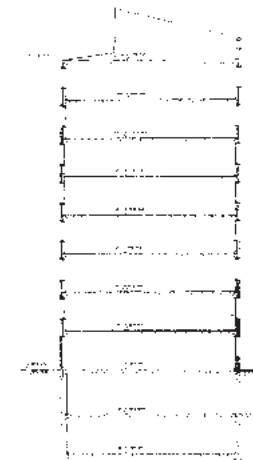
1954



1957



1958



1962

PERINTEISET RATKAISUMALLIT

Edellä esitellystä asetelmasta johtuen katoilla tapahtuvat rakentamistoimet ja ratkaisuperiaatteet on yleensä nähty juuri ullakkorakentamisen näkökulmasta. Kattorakentaminen tai korottaminen on teemana hyvin harvoin esillä. Ullakkoratkaisujenkin asteikko on 1990-luvun alun kirjallisuuden mukaan ollut hyvin varovainen ja ratkaisuvaihtoehtoina on useimmiten ollut *alisteinen* tai *väistävä* ratkaisumalli. Sen sijaan *uutta luovien* ratkaisujen suhteen on nähty, että ne ”tulevat meillä vain harvoin kysymykseen – pääperiaatteena on sopeuttaminen” (Tomminen 1990, 2. 55).

Alisteisina ratkaisuina Tomminsen Ullakkorakentamiskirjassa lukee mm. ikkunat, jotka toistavat tai säestävät jotain rakennuksen arkkitehtuurin piirrettä. Esimerkiksi kattolyhdyt, jotka toistavat tai varioivat pääfasadin ikkunoita kuuluvat tähän ullakkorakentamistapaan.

Perinteisiä ullakkorakentamisen sopeutuvia ratkaisumalleja, joissa kattolyhdyt toistavat julkisivun rytmiä

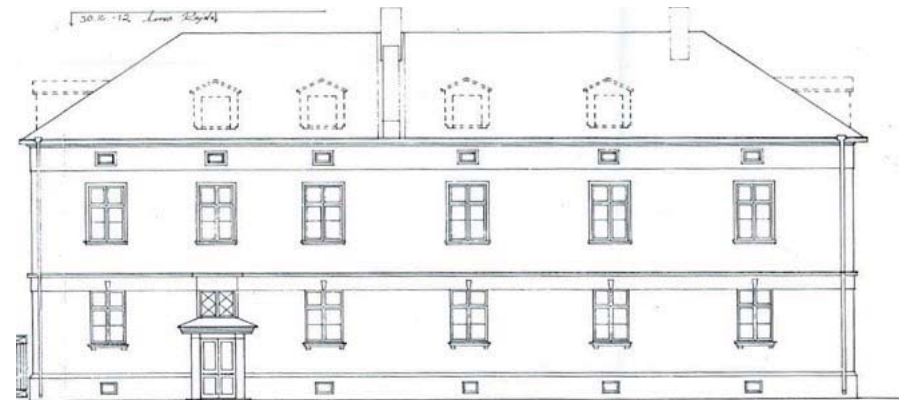
1 As Oy Laukonhovi laukontorilla, arkkitehti Erik Stenvall

2-3 As Oy Koskipuisto Rongankadulla, arkkitehti Pia Sabelström.
Viistokuva © 2012 BLOM



Väistävä ratkaisu on puolestaan kattopinnan suuntainen lapeikkuna, joka pyrkii mahdollisimman vähän vaikuttamaan rakennuksen ulkonäköön. Tällaiset alisteiset ja väistävät arkkitehtuuriratkaisut ovat huomiota herättämättömiä ja ainoiksi keskustelunaiheiksi ovat jääneet hienovaraiset tarkastelut rakennusten siiroudesta ja keveydestä, esimerkiksi kattolyhtyjen lämmöneristeiden tuottamasta lisäpaksuudesta. (Tomminen 1990, ss. 55-58)

Alisteisille ja väistävälle ratkaisuille on edelleen tilauksensa arvorakennusten osalta, mutta uudemman ullakko- ja kattorakentamisen sekä myös uudemman rakennuskannan näkökulmasta suunta on ennemminkin kohti rohkeita ja innovatiivisia ratkaisuja.



ULLAKKORAKENTAMISEN TYPPEJÄ

Kansainvälisesti tarkasteltuna ullakko- ja kattorakentaminen näyttäytyy periaatteiltaan monipuolisena ilmiönä. Esimerkiksi Wienin kaupunkisuunnittelussa tehty keskieuropalaisia ratkaisuja vertaillut ullakko- ja kattorakentamistutkielma tunnistaa 7 erilaista ullakko- ja kattorakentamistyyppiä (Dachausbauten in der Stadtlandschaft 2004 ss. 14-19):

1. *Naamiointi/camouflage*: Sopeutuminen olemassa olevaan, laajennus minimissään. Vertautuu suomalaiseen väistyvään ullakkorakentamisperiaatteeseen. Yleinen tapa myös Berliinissä sekä keskieuropalaisissa 'listatuissa' kohteissa.
2. *Taikahattu*: Rakennetaan lisäkerros, joka verhoillaan kattomateriaalilla katon näköiseksi, mutta joka käytännössä on leikkaukseltaan joko pystysuora kuten edellinen kerros tai lähes pystysuora kuten mansardikatossa. Tämä oli yleinen periaate jo sotien välisenä aikana mm. Prahassa.
3. *Imitaatio*: Imitoidaan olemassa olevia tai kuviteltuja historiallisia katto- ja ikkunamuotoja. Tyypillinen ratkaisu on tehdä sarja kattolyhtyjä, myös mansardikatot kuuluvat tähän kategoriaan. Vaikea erottaa ovatko lisäykset alkuperäisiä vai eivät. Vertautuu suomalaiseen alisteiseen ullakkorakentamisperiaatteeseen.

4. *Kontrasti*: Katolle sijoitetaan selvästi oman aikansa moderneja kontrastisia elementtejä, jotka voivat joiltain osin seurata myös vanhoja rakenteita tai muotoja, mutta ovat materiaaleiltaan tai yksityiskohdiltan selvästi oman aikansa tuotoksia.
5. *Solitaari*: Tämä 'yksinäinen' laajennus tuo katolle oman erillisen uuden uniikin lisän. Näitä laajennuksia voi verrata vaikkapa historiallisiin torneihin talojen katolla, selvästi erottuva kruunu talon katon päällä.
6. *Antiteesi*: Kattorakennelma on täysin kontrastinen alla olevaan rakennukseen, dialogia ei ole. Kattorakennus on kuin erillinen uusi lisärakennus.
7. *Sisäänvedetty penthouse parvekekerros*: Tyypillinen 50-60-luvun tapa Keski-Euroopassa korvata harjakatto sisäänvedetyillä tasakattokerroksilla. Sisäänveto tapahtuu harjakaton kulmassa, jolloin muodostetaan suoria seinäpintoja, joihin on helppo tehdä isoja maisemaan avautuvia ikkunoita sekä niiden eteen laajoja kattoterasseja. Tunnettu tapa myös suomalaisissa korotusratkaisuissa sekä myös harjakattoiseen kortteliin sovittautuvassa uudisrakentamisessa. Tampereella mm. Ruuskasentalon ja Suomenpankintalon korotukset kuuluvat tähän kategoriaan.

1-7 Ullakko- ja kattorakentamistyytit: 1) Naamiointi 2) Taikahattu 3) Imitaatio 4) Kontrasti 5) Solitaari 6) Antiteesi 7) Sisäänveto



ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMISEN UUSIA TUULIA

Edellisen sivun typologian esimerkit on sovellettu erityisesti keskieuropalaiseen vanhempaan 1800-luvun rakennuskantaan tehtyihin muutoksiin. Esimerkiksi uudempaa 1950-70-lukujen rakennuskantaa koskevat kattorakentamistoimenpiteet lisäävät vielä yhden uuden kerrostuman erilaisia ratkaisumalleja, ja lisäksi löydettävissä on joukko uudenlaisia uniikkeja kattorakentamISRatkaisuja.

Kuten raportin ensimmäisessä luvussa todettiin (ks. esimerkit kattorakentamISRatkaisuista sivuilla 9-13), kattopinnat ovat perinteisen asunto- ja toimistorakentamisen lisäksi aktivoituneet monenlaiseen muuhunkin käyttöön. Erilaiset vapaa-ajan ja työn toiminnot, jopa tuotannollinen kaupunkiviljely ovat löytäneet paikkansa kattojen päältä.

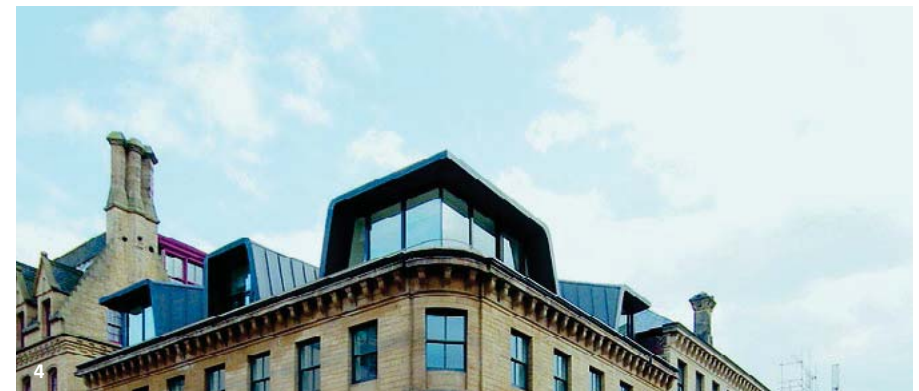
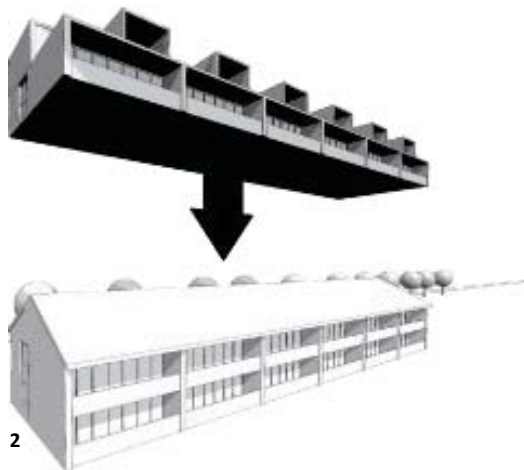


- 1 Roof top office Dudelange, Luxembourg, Atelier d'Architecture, 2010
- 2 Convertible city - Dachaufstockung "Symbiont", Saarbrücken, FloSundK architektur+urbanistik
- 3 Convertible city - Münster Erweiterung Rathaus, Frankfurt am Main, Bolles + Wilson





1-2 Treehouse Bebelallee, Hampuri, Blauraum, 2010
 3-4 Hanover house, Bradford, UK, KrausSchönberg, 2008



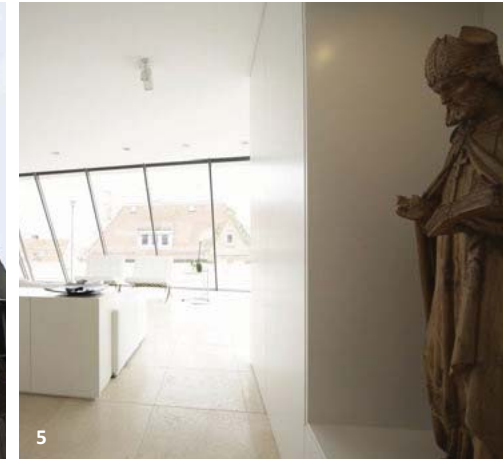


- 1 CaixaForum Madrid, Herzog & de Meuron, 2008
- 2 Baselin kulttuurimuseo, Herzog & de Meuron, 2010
- 3 Kattohuoneisto Diane von Furstenberg Studio katolla New Yorkissa, WORK Architecture, 2007
- 4 Kloostergasse, Wien, Lakonis Architekten, 2008
- 5 Parasite Las Palmas, Rotterdam, Korteknie Stuhlmacher, 2001





1-5 Kattohuoneisto, Stuttgart, Danner Yildiz Architekten, 2009



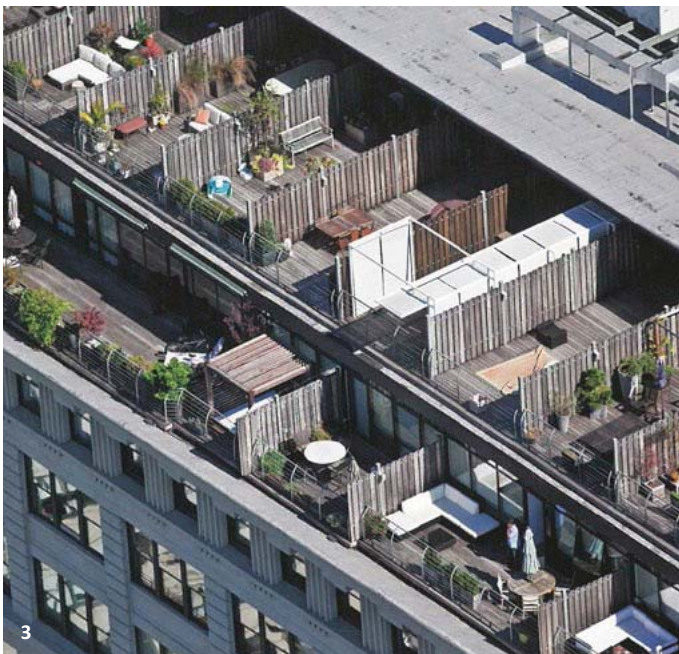


1

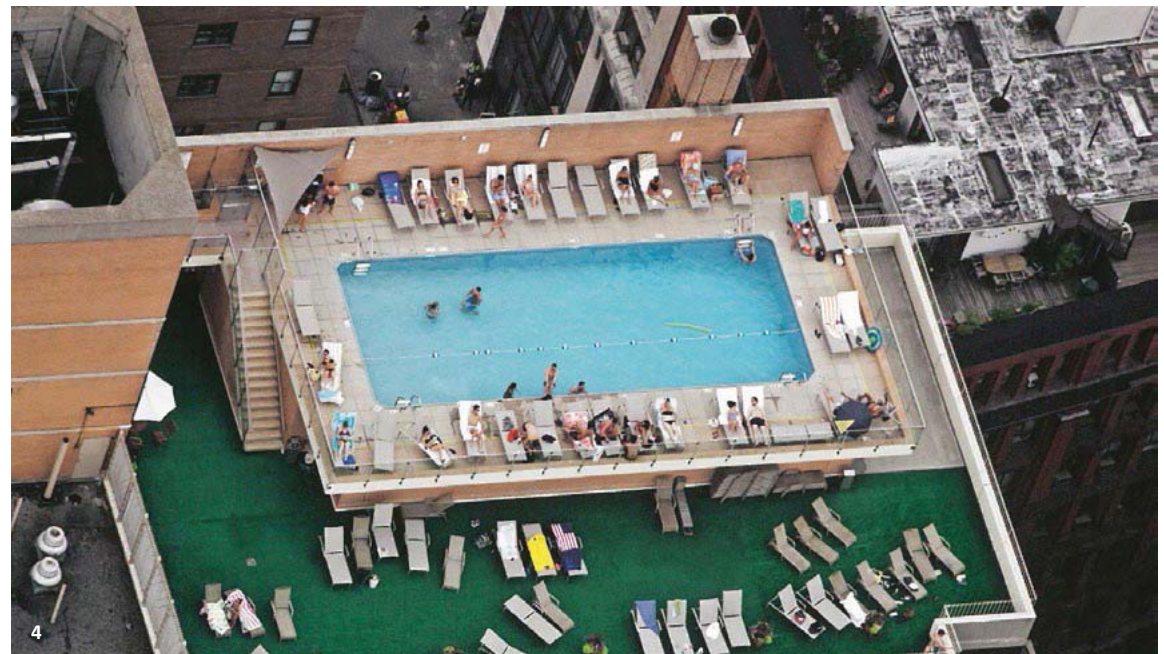
- 1 Dachausbau-projekti, Dolmus Architekten 2010
- 2 Kastner & Ohler Skywalk, Graz
- 3-4 Yksityis- ja yhteiskäytössä olevia kattotiloja New Yorkissa



2



3



4

LÄHDELUETTELO:

- *Asuntojen hinnat*. Päivitetty 26.7.2013 www.findikaattori.fi
- *Asuntojen.hintatiedot.fi* -palvelu. Asuntojen hintatiedot luettu 04/2013.
- Cantal-Dupart (2010): *Le foncier de Paris peut-il etre aerien? Le surhaussement des immeubles*. L'étude de l'atelier CANTAL-DUPAR: www.ateliergrandparis.fr/mobilite/documents/presentationCantal.pdf
- *Dachausbauten in der Stadtlandschaft* (2004). *Stadtentwicklung* Nr. 63. Stadt Wien.
- *D2 Rakennusten sisäilmasto ja ilmanvaihto. Määräykset ja ohjeet* (2003). Ympäristöministeriön asetus rakennusten sisäilmastosta ja ilmanvaihdesta, Suomen rakentamismääräyskokoelma.
- *E1 Rakennusten paloturvallisuus. Määräykset ja ohjeet* (2011). Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta, Suomen rakentamismääräyskokoelma.
- *F1 Esteetön rakennus. Määräykset ja ohjeet* (2005). Ympäristöministeriön asetus esteettömästä rakennuksesta, Suomen rakentamismääräyskokoelma.
- *G1 Asuntosuunnittelu. Määräykset ja ohjeet* (2005). Ympäristöministeriö, Asunto- ja rakennusosasto, Suomen rakentamismääräyskokoelma.
- Harju, Juhani (Arkkitehtistomisto Juhani Harju Oy, 1992): *Ullakkorakentamisen vaikutus arkkitehtuuriin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin*. Ympäristöministeriö, Kaavoitus- ja rakennusosasto, selvitys 9. VAPK-Kustannus.
- Isopp, Anne (2011): *Belastungstest - Was ist dem Bestand zuzumuten?* www.proholz.at/zuschnitt/42/belastungstest
- Jääskeläinen, Lauri & Uusitalo, Marjatta (2009): *Kuinka innovatiivista voi ullakkorakentaminen olla?* Rakennettu ympäristö 2/2009.
- Koponen, Olli-Paavo (2006): *Täydennysrakentaminen. Arkkitehtuuri, historia ja paikan erityisyys*. TTY Arkkitehtuurin laitos.
- *Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999*, ajantasainen säädös 2013, 23:171 (www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132)
- Melet, Ed & Vreedenburgh, Eric (2005): *Rooftop Architecture - Building on an elevated surface*. NAI Publishers, Rotterdam.
- Neuvonen, Petri (2006): *Kerrostalot 1880-2000*. Rakennustieto, Helsinki.
- Nikula, Riitta (1981): *Yhtenäinen kaupunkikuva 1900-1930. Suomalaisen kaupunkirakentamisen ihanteista ja päämääristä, esimerkkeinä Helsingin Etu-Töölö ja Uusi Vallila*. Societas Scientiarum Fennica, Helsinki.
- Tamminen, Anni (2008): *Jotain uutta, jotain vanhaa, jotain aivan muuta. Turun keskusta-alueen ullakoiden ja asumisen mahdollisuudet*. Diplomityö TTY Arkkitehtuurin laitos. Osaselvitys 'Turun elävä keskusta' kehittämissuunnitelmaan / Keskustan osayleiskaava, Yleiskaava 2025.
- *Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998* (1998). Tampereen kaupungin ympäristötoimi kaavoitusyksikkö julkaisuja 2/98. Tampere.
- *Tampereen kaupungin rakennusjärjestys* (1898). Tampereella, Tampereen Kirjapaino-Osakeyhtiö, 1898. Tampereen kaupunki,
- Rakennusvalvonnan arkisto.
- Tomminen, Hannu (1990): *Ullakkotilat*. Rakennustieto, Helsinki
- *The Historic Centre of Vienna - World Cultural Heritage and Vibrant Hub* (2009). City of Vienna, Municipal Department 19 (Architecture and Urban Design).
- *Ullakkorakentaminen. Rakentamistapaohje* (2009). Helsingin kaupunki, Rakennusvalvontavirasto. 26.5.2009.
- *Ullakkorakentaminen* (2012). Helsingin rakennusvalvonnan ullakkorakentamissivut: www.hel.fi/hki/rakvv/fi/Rakentaminen+ja+luvat/Ullakkorakentaminen
- *Ullakolle* (2010). Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Helsinki suunnittelee 2010:1.
- *Urban Design Compendium* (2007). Homes and Communities Agency. Originally prepared by Llewelyn Davies Yeang in association with Alan Baxter and Associates, and published by English Partnerships in August 2000. Third edition updated by studio | REAL (Roger Evans Associates Ltd). www.homesandcommunities.co.uk/urban-design-compendium
- *Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä*. Luonnos 4.6.2012.
- *Ympäristöopas 39. Rakennusten paloturvallisuus & Paloturvallisuus korjausrakentamisessa* (2003). Ympäristöministeriö. Asunto- ja rakennusosasto. Helsinki 2005, toinen painos.

KUVAVIITTEET:

- s. 7 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.293.
Kuva 3: Kostof, Spiro: *The City Assembled: Elements of Urban Form through History*, s.284.
- s.8 Kuva 1: a2.muscache.com/pictures/7271457/large.jpg
Kuva 2: Heinävä, Auli (2013), Tampereen kaupunki
Kuva 3: www.velux.fi/ammattilainen/uutisia_ja_ideoita/projektit/asuinrakennus/kerrostalot/jojo?akeywords=jojo&resNum=1 (Katsottu 20.08.2013)
- s. 9 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)
- s. 10 Kuvat 1-2: jdsa.eu/bir/ (Katsottu 20.08.2013)
Kuvat 3-4: www.brooklyngrangefarm.com/brooklyn-grange-photo-gallery/?file=BROOKLYN%20GRANGE%2F (Katsottu 20.08.2013)
- s. 11 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: Hurnaus, Hertha, www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008028.pdf, s.16 (Katsottu 20.08.2013)
- s. 12 Kuva 1: www.velux.com/Sustainable_living/Other_cases/Maison_A_Studio_B (Katsottu 20.08.2013)
Kuva 2: www.dezeen.com/2010/12/27/heliotrope-raising-by-bang-architectes/ (Katsottu 20.08.2013)
- s. 13 Kuva 1: MacLean, Alex (2012): *Up on the roof: New York's hidden skyline space*, s.37.
Kuva 2: www.poolandspascene.com/hot-tubs-spas/lights-down-at-hot-tub-cinema (Katsottu 20.08.2013)
- s. 14 Kuva 1: www.velux.fi/kuluttaja/ideoita/kuvagalleria/before_and_after_cases?akeywords=m%C3%BCnchen&resNum=1 (Katsottu 20.08.2013)
Kuva 2: www.lakonis.at/projektauswahl/wohnbauten/sanierung-dachaufstockung-klg-wien.html (Katsottu 20.08.2013)
- s. 15 Kuvat 1-2: www.r-m.dk/projekter/kronologisk.html?view=show&id=66 (Katsottu 20.08.2013)
- s. 17 Kuva: Ilonen, Juha
- s. 18 Kuva 1: Lehtimäki, Mikko (1907), Vapriikin kuva-arkisto
Kuva 2: Bergius, E.A. (1920-luvulla), Vapriikin kuva-arkisto
- s. 19 Kuva 3: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s. 22 Kuva: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s. 23 Kuva 1: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
Kuva 2: Rakennus- ja huoneistorekisteri, Tampereen kaupunki
Kuva 3: Rakennusvalvonta, Tampereen kaupunki
- s. 27 Kuva 3: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s. 31 Kuva : © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s. 34 Kuvat : © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s. 35 Kuvat : © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s. 36 Kuva1 : Bergius, E. A. (1920-1930), Vapriikin kuva-arkisto
Kuva 2: Tampereen kaupunki, kaava-arkisto
- s. 37 Kuva 1: Tampereen kaupunki, kaava-arkisto
Kuva 3: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s. 40 Kuva 1: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
Kuva 2: commons.wikimedia.org/wiki/File:Nordlingen-Daniel-Blick-nach-Norden.jpg (Katsottu 10.09.2013)
- s. 41 Kuva: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s. 42 Kuva 1: A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Tampereen kaupunki 2012, s. 9.
Kuva 2: A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Tampereen kaupunki 2012, s. 82.
- s. 43 Kuva 2: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s. 44 Kuva 1: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
Kuva 3: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s. 45 Kuvat 1-2: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s. 49 Kuvat 1,3-6: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s. 50 Kuvat 1,3-4: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s. 51 Kuvat 1-6: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s. 52 Kuvat 2-3: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s. 53 Kuvat 1-3,5: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.
- s. 54 Kuva 1: Wagner, Otto, 1911, www.grids-blog.com/wordpress/intersections-of-architecture-and-urbanism-in-the-emerging-modern-city/ (Katsottu 21.08.2013)
- s. 63 Kuva 1: www.r-m.dk/projekter/kronologisk.html?view=show&id=66 (Katsottu 20.08.2013)
Kuva 2: jdsa.eu/bir/ (Katsottu 20.08.2013)
Kuva 3: www.mvrdv.nl/projects/didden/ (Katsottu 21.08.2013)
Kuva 4: www.lakonis.at/projektauswahl/wohnbauten/sanierung-dachaufstockung-klg-wien.html (Katsottu 20.08.2013)
Kuva 5: www.apartmenttherapy.com/loftcube-tiny-prefab-homes-for-123418 (Katsottu 21.08.2013)
Kuva 6: justalittlejoy.files.wordpress.com/2012/03/7_21_10_eaglestreetannie10302.jpg

(Katsottu 21.08.2013)

Kuva 7: *inthralld.com/2012/07/10-gorgeously-inspiring-rooftop-terraces/* (Katsottu 21.08.2013)

s. 70 Kuvat 1-2: Pirkanmaan Mestari-Rakentajat Oy

Kuva 3: Littow, Pekka

s. 71 Kuvat 1-2: Etelä-Suomen Julkisivupalvelu Oy

Kuva 3: Littow, Pekka

s. 72 Kuvat 1-4: Littow, Pekka

s. 75 Kuva 1: Pirkanmaan Mestari-Rakentajat Oy

Kuva 2: Rakennusvalvonta, Tampereen kaupunki

s. 76 Kuva: Tomminen, Hannu, Rakennustieto (1992), s.59

s. 77 Kuva 1: *www.tonkinliu.co.uk/projects/growing-house* (Katsottu 20.08.2013)

Kuva 2: Littow, Pekka

Kuva 3: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.

s. 79 Kuvat 1-2: *www.rakennusperinto.fi/Hoito/Korjaus_artikkelit/fi_FI/hissin_rakentaminen_vanhaan_taloon* (Katsottu 28.08.2013)

s. 80 Kuva: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.

s. 81 Kuva: Rakennusvalvonta, Tampereen kaupunki

s. 83 Kuva 2: Rakennusvalvonta, Tampereen kaupunki

Kuva 3: © 2012 BLOM. Kopiointi kielletty.

s. 84 Kuvat 1-7: *Dachausbauten in der Stadtlandschaft* 2004 ss. 14-19

s. 85 Kuva 1: *dagli.lu/en/projects/view/roof-top-office/* (Katsottu 21.08.2013)

Kuva 2: *www.convertiblecity.de/projekte_projekt35_en.html* (Katsottu 21.08.2013)

Kuva 3: *www.convertiblecity.de/projekte_projekt10_en.html* (Katsottu 21.08.2013)

s. 86 Kuvat 1-2: *www.proholz.at/zuschnitt/42/gruenraum-schonen/* (Katsottu 21.08.2013)

Kuvat 3-4: *www.proholz.at/zuschnitt/42/in-falten-gelegt/* (Katsottu 21.08.2013)

s. 87 Kuva 1: *dagli.lu/en/projects/view/roof-top-office/* (Katsottu 21.08.2013)

Kuva 2: *www.herzogdemeuron.com/index/projects/complete-works/176-200/200-museum-der-kulturen/IMAGE.html* (Katsottu 21.08.2013)

Kuva 3: *work.ac/diane-von-furstenberg-studio-headquarters/* (Katsottu 21.08.2013)

Kuva 4: *www.lakonis.at/projektauswahl/wohnbauten/sanierung-dachaufstockung-klg-wien.html* (Katsottu 20.08.2013)

Kuva 5: *www.kortekniestuhlmacher.nl/?q=node/9* (Katsottu 21.08.2013)

s. 88 Kuvat 1-5: *www.competitionline.com/de/projekte/45873* (Katsottu 21.08.2013)

s. 89 Kuva 1: *www.dolmus.ch/projekte/wohnen/dachausbau-aadorf/* (Katsottu 21.08.2013)

Kuva 2: *www.kastner-oehler.at/standort-graz/8-stockwerke* (Katsottu 21.08.2013)

Kuvat 3-4: MacLean, 2012: *Up on the roof: New Yor's hidden skyline spaces*. s.37 ja s.114

