



Aleksanterinkatu 35

Rakennushistoriaselvitys ja inventointi

Sweco Finland Oy 2024

Aleksanterinkatu 35
Rakennushistoriaselvitys ja inventointi 2024
Tekijä: Sweco Finland Oy
Arkkitehti SAFA Katarina Varis

Julkaisun valokuvat ja piirustukset ellei toisin mainita: Sweco Finland Oy

PERUSTIETOLOMAKE

Osoite: Aleksanterinkatu 35, 33100 Tampere
Kiinteistötunnus: 837-112-186-1

Selvityksen kohteena on osoitteen Aleksanterinkatu 35 kiinteistö (837-112-186-1), joka tunnetaan myös nimellä Virkamiestalo. Kohde sijaitsee Kyttälän (XII) kaupunginosassa kaupungin omistamalla vuokratontilla. Tontti rajautuu pohjoisesta Otavalankatuun ja lännestä Aleksanterinkatuun, sijaiten korttelin kulmassa. Itä- ja eteläpuolelta tontti rajautuu korttelin muihin tontteihin. Tontilla sijaitsee 6-kerroksinen asuinkerrostalo sekä siihen liittyvä 2-kerroksinen liiketilarakennus.

Rakennus on pääpiirteittäin alkuperäisessä kunnossa. Suurin sisältä päin näkyvä muutos on peruskorjauksien yhteydessä tehdyt asuntojen sisäiset parannukset 1980-luvulla.

Nykyinen tontin omistaja

Tampereen kaupunki

Kohteen rakennusoikeus

Käytetty rakennusoikeus on 3280 m². Tontin pinta-ala on 1134 m². Näistä syntyvä laskennallinen tonttitehokkuus on e=2,9. Kellarin tiloja ei ole laskettu rakennusoikeuteen.

Selvityksen tarkoitus

Selvityksen tilaajana toimii Tampereen Vuokra-asunnot Oy (TVA), joka omistaa kyseisen kiinteistön. Selvitys toimii lähtötietona asemakaavamuutokselle ja siihen tehtävään viitesuunnitteluun.

Rakennus

Suunnittelija	Tuntematon
Rakennuttaja	Tampereen kaupunki
Rakennusvuosi	1951
Alkuperäinen käyttö	Tampereen kaupungin kunnallinen asuntorakennus, virkamiesten työsuhteasunnot
Nykyinen käyttö	TVA:n vuokra-asunnot
Nykyinen laajuus	3280 ke-m ² (josta liiketilaa n. 140 m ²)

Suojelutilanne

Selvityskohde rajautuu merkittävien ja arvokkaiden kulttuurikohteiden- ja alueiden ulkopuolelle. Kohde ei kuulu maakunnallisesti eikä valtakunnallisesti arvokkaaseen (/ rakennettuun) kulttuuriympäristöön eikä ole rakennuslailla suojeltu kohde. Lähimmät arvotetut alueet ovat idässä Hatanpään valtatie osuus, pohjoisessa Hämeenkatu, idässä ratapihan alue sekä etelässä Sorinaukio.

Asemakaava

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1956.

Muuta

Selvityksessä esitettyt vuosiluvut perustuvat piirustuksiin ja asiakirjojen päiväyksiin. Rakennuksen pitkähkön historian ja sekä asuinrakennuksen luonteen (esim. asukkaiden omat muutokset tai muutokset, jotka eivät vaadi lupia ja selvityksiä) myötä kaikkia muutoksia ei ole dokumentoitu – muutokset on tällöin esitetty siltä osin, kun ne ovat olleet tiedossa.

SISÄLLYSLUETTELO

ALUEEN JA KAAVOJEN HISTORIA	8
NYKYINEN KAAVA	10
MUUT KAAVAT	11
RAKENNUKSEN HISTORIA	12
ALKUPERÄINEN SUUNNITTELURATKAISU	12
KRONOLOGINEN MUUTOSHITORIA	13
RAKENNUKSEN NYKYTILANNE	16
MUUTOSALUEIDEN INVENTOINTI	18
TONTIN TULEVAISUUS JA TÄYDENNYSRAKENNUS	24
CASE OTAVALLANHOVI	27
PÄÄTELMÄT	28
LÄHTEET	30
LIITTEET	31

ALUEEN JA KAAVOJEN HISTORIA

Kyttälä on ollut rakennettua aluetta jo kauan ennen alueen kaavoittamista. 1850-luvun lopulla alueen asukkaat koostuivat lähinnä tehdastyöläisistä ja torppareista. Alueelle oli tyypillistä vapaa rakentaminen ja virallisen järjestysvallan puute. Selvityksen tontti ei ollut rakennettua aluetta ensimmäisen kaavoituksen aikana.

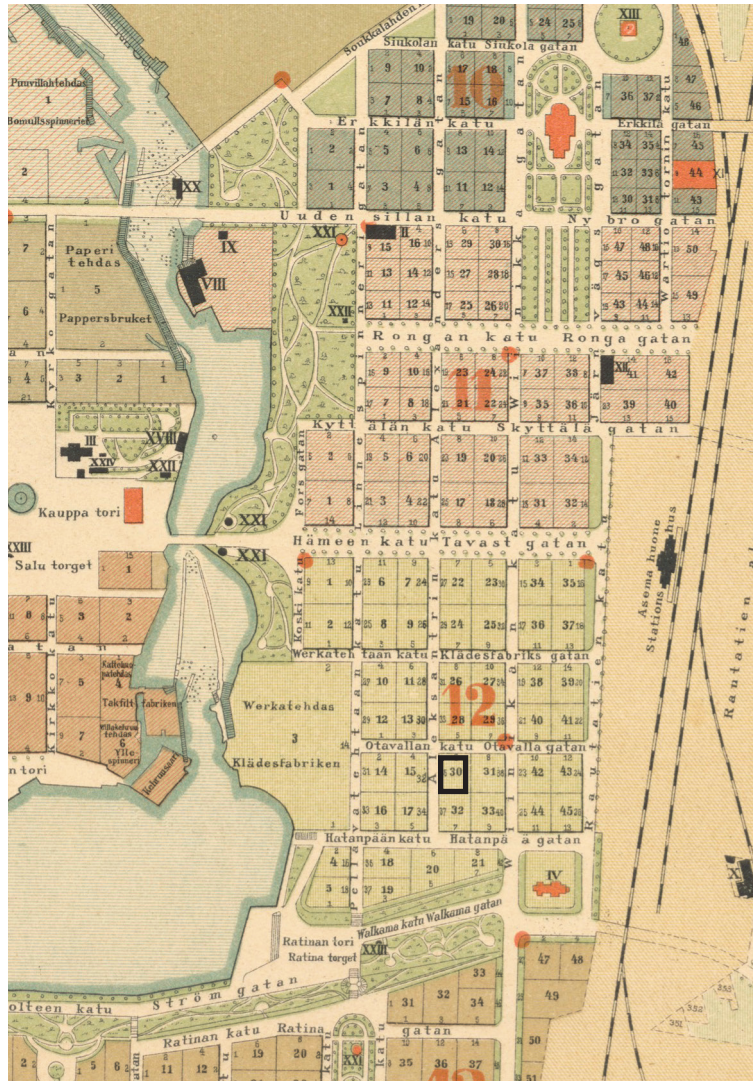
Tampereen kaupunki laajeni Kyttälään vuosina 1886-1897, jolloin kaupungin pinta-ala kolminkertaistui. Varsinainen hallinnollinen liittyminen tapahtui jo vuonna 1877. Syitä laajentumiselle oli Tampereen väkiluvun kasvu, Kyttälän sijainti kaupungin ja myöhemmin rakentuneen rautatieaseman välillä sekä Kyttälän sekava luonne, joka haluttiin yhtenäistää. Kyttälän kaavoittamisesta vastasi arkkitehti F. L. Calonius, ja uusi vuonna 1886 vahvistettu kaava ylettyi myös Tammelan puolelle. Kaava oli ruutukaavamaisuudessaan ankarampi, kuin C.L. Engelin keskustan kaava vuodelta 1830. Kyttälää pidetään Tampereen ensimmäisenä teollisuuden luomana "esikaupunkina". Se on Suomen ensimmäinen kaupungin kasvamisen myötä kehittynyt esikaupunkialue. Se on myös Suomen ensimmäinen kaupunkiin liitetty esikaupunkialue. (Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998, Tampereen historia 2-3.)

Uuden asemakaavan oli tarkoitus jatkaa Hämeenkatua Vanhalta kirkolta rautatieasemalle asti, kehittää Koskipuistoa sekä vahvistaa reuna-alueita. Uuden kaavan myötä Kyttälään tuli uusia kortteleita noin 40 ja tontteja noin 150. Aluetta päästiin tosin rakentamaan

↓ Kuvassa päällekkäin Kyttälän uusi ruutukaava vuodelta 1886 sekä kartta alueen sen aikaisesta asutuksesta. Alkuperäinen asutus purettiin kokonaisuudessaan uuden kaavan tieltä, koska yksikään tie ei täsmää uuden kaavan linjojen kanssa. Kartasta näkee, että selvityksen kortteli ei ollut asuttua.



↓ Lambert Pettersonin semakaava vuodelta 1896.



vasta 1890-luvulla, sillä uusien tonttien paikalla asuvat Hatanpään kartanon torpparit sekä tehdastyöläiset saivat asua paikoillaan vielä 15 vuotta. Myöhemmin joutuivat pakkomuuttamaan kasvaneen kaupungin reuna-alueille, mm. Pispalaan. Kyttälä oli uudelleenrakennettu 1800-luvun loppuun mennessä.

Tämän jälkeiset 1800-luvun asemakaavauudistukset ovat keskittyneet enimmäkseen Tampereen kaupungin laajenemiseen aikaisemmin kaavoittamattomille reuna-alueille. Viimeinen 1800-luvun keskustan asemakaava on vuodelta 1896. Vuonna 1898 astui voimaan uusi rakennusjärjestys, jonka mukaan uudet rakennukset katujen varsilla saivat olla kivirakenteisia ja aikaansa nähden korkeita. Tästä alkoi Tampereen hiljalleen kerrostalorakentaminen, kun umpikortteleille tuli korkeutta lisää. Uusi asemakaavalaki vuonna 1932 edellytti, että uusille rakennuksille tulisi laatia tonttikohtainen asemakaava, eikä yleinen kaupungin kattava asemakartta enää riittänyt.

Sisällissodan pommituksessa 1918 eteläinen Kyttälä paloi melkein täysin, jättäen jälkeen vain puurakennusten muuratut savupiiput ja perustukset. Talvisodan asti Kyttälä koostui enimmäkseen 2-3 -kerroksista puisista umpikortteleista, pl. Hämeenkadun korttelit. Myös talvisodassa Kyttälän keskiosat vaurioituvat pahasti pommituksessa, ja sodan jälkeisistä ilmakuvista voi nähdä, että lähes jokaisessa korttelissa oli tyhjiä tontteja. Tämän seurauksena alueita kaavoitettiin uudestaan. Kaavoitus sijoittui vuosille 1949 ja 1952.



↑ Palanutta eteläistä Kyttälää vuonna 1918. Kuvassa Otavalankadun ja Aleksanterinkatu 35 risteys. TKM

↓ Ilmakuvaa eteläisestä Kyttälästä vuodelta 1946. Pommituksen jälkiä jokaisessa korttelissa.



Kaavoituksen yhteydessä mm. teitä levennettiin, jotta kerrostalorakentamiselle ja liikenteelle olisi tilaa. Näitä ja muitakin tontteja täydennettiin myöhemmin 1940-50-luvuilla sekä sen jälkeen, jolloin viimeisetkin alueen puurakennuksista korvaantuivat.

1940-luvun kaupunkisuunnittelulle tyypillisesti alue kaavoitettiin niin, että korttelien länsi- ja itäreunoille suunniteltiin korkeat rakennusmassat, lamellit pohjois-etelä suunnassa ja rakennusten väliin jäivät 2-kerroksiset liikerakennukset korttelien pohjois- ja eteläpuolelle, muuttaen korttelin umpikorttelista puoliavoimeksi kortteliksi. (Ullakkorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella.)

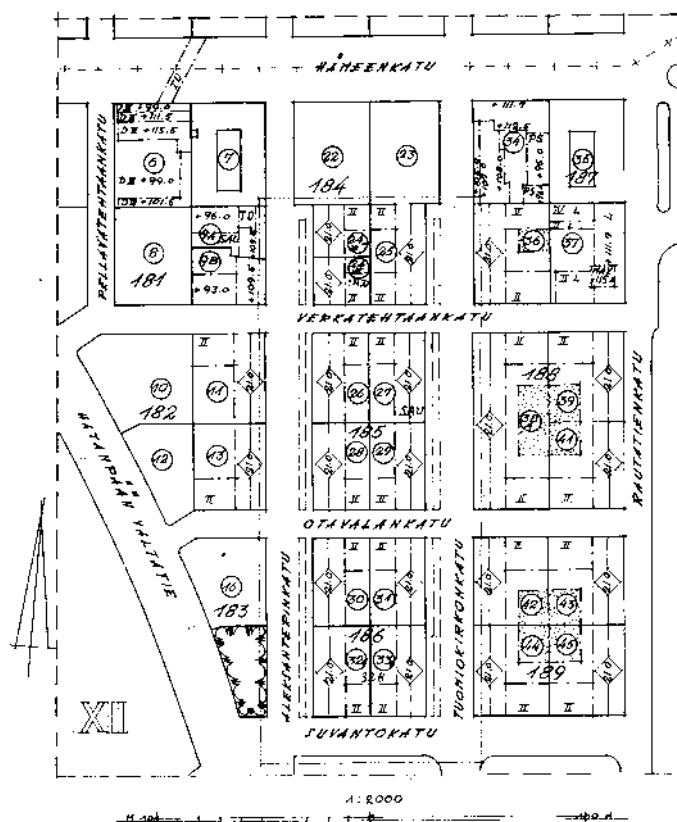
NYKYINEN KAAVA

Alueella on voimassa asemaakava numero 891 vuodelta 1956/1957. Kaavassa on määritetty selvitysalueen tontin rakennukselle mm. rakennuksen enimmäiskorkeus (21m) jota voidaan kasvattaa vielä 1m, mikäli yhdistyminen (joko visuaalisesti tai muuten) naapurirakennukseen sitä vaatii. Lisäksi matalimman rakennusosan korkeus saa olla enintään 2 kerrosta.

Vaikka selvitysalueella on paljon rakennuksia eri vuosikymmeniltä, noudattaa suurin osa niistä yhä korttelialueelle tehtyä kaavaa tai korttelikaavan pohjalta tehtyä myöhempää tonttikaavaa, johon on lisätty kaavamerkintöjä esimerkiksi sisäpihan toiminnoista. Selvitysalueen korttelissa ainoastaan koillistontille on tehty uusi tonttikohdainen asemakaava ja loput kolme tonttia noudattavat vuoden 1956 kaavaa.

TAMPERE

XII-KAUPUNGIN ASEMAKAAVAN MUUTOS (KOSKEE KATUJUTUKSIA)



↑ Korttelin asemakaava vuodelta 1956/1957.

TONTTIA KOSKEVIA ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ

□ Asunto- ja liikekortteli

(21,0) Rakennusala asuin ja liike-rakentamista varten, jonka keskimääräinen normaalikorkeus on enintään 21,0 m. Rakennukseen saa sijoittaa niin monta kerrosta kuin sallituja huonekorkeuksia käyttäen on mahdollista.

II Enintään 2-kerroksinen liike- ja asuinrakennuksen rakennusala.

MUUT KAAVAT

Muita oikeudellisvaikutteisia kaavoja ovat Pirkanmaan maakuntakaava, joka hyvin yleistasolla ohjaa kehitettäviä alueita ja erilaisten toimintojen keskittymistä. Tämän lisäksi selvitysaluetta koskee Keskustan strateginen osayleiskaava (yk048), joka ohjaa jo tarkemmin esimerkiksi sitä, miten aluetta tulisi täydennysrakentaa.

Selvityksen kohde sijaitsee keskustan osayleiskaavassa ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeellä sekä keskustatoimintojen alueella. Vyöhykkeen tavoitteena on kehittää ja vahvistaa keskustan asemaa urbaanin asumisen paikkana. Kaavan mukaan on tavoitteellista sijoittaa liiketiloja kivijalkoihin (myös 2. kerrokseen), täydennysrakentamisen yhteydessä tulisi mahdollisuuksien mukaan lisätä yhteistiloja sekä kapunkivihreää. Sisäpihat tulisi ensisijaisesti osoittaa muuhun käyttöön kuin asukaspysäköintiin.

RAKENNUKSEN HISTORIA

Selvityksen rakennus valmistuis vuonna 1951 Tampereen kaupungin kunnalliseksi asuntorakennukseksi. Asuinrakennuksessa sijaitsi virkamisten työsuhte-asuntoja, ja tästä juontaa myös rakennuksen nimitys "Virkamiestalo". Rakennuksessa sijaitsi alkuperäisien suunnitelmien mukaan 35 asuntoa ja 2 liiketilaa. Rakennuksen asuntokanta ja asuntotyytit peilaavat rakennusajankohdan työsuhteasuntojen ilmiötä, joka oli tyyppillistä erityisesti keskiluokalle ja virkamiestaloille (Tampereen keskusta, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys).

Rakennus on ollut aina Tampereen kaupungin tai kaupungin vuokra-asumisesta ja tiloista vastaavan tahon omistuksessa. Nykyinen omistaja (2024) on Tampereen Vuokra-asunnot Oy.

ALKUPERÄINEN SUUNNITTELURATKAISU

Rakennus on kuusi kerroksinen, ajalle tyyppillisesti tiilirunkoinen rakennus. Kuuden kerroksen lisäksi rakennukseen kuuluu betoninen kellarikerros sekä puurakenteinen ullakko. Julkisivussa tiilirungon päällä oleva vaaleankeltainen rappaus, symmetrinen ja tuuletusikkunaillinen ikkunajako, kulmikkaiset ikkunaerkkerit, matala tiiliharjakatto, lyhyt räystäästyppi sekä huoneistojako edustavat tyyppillistä modernistista asuinrakennusta.

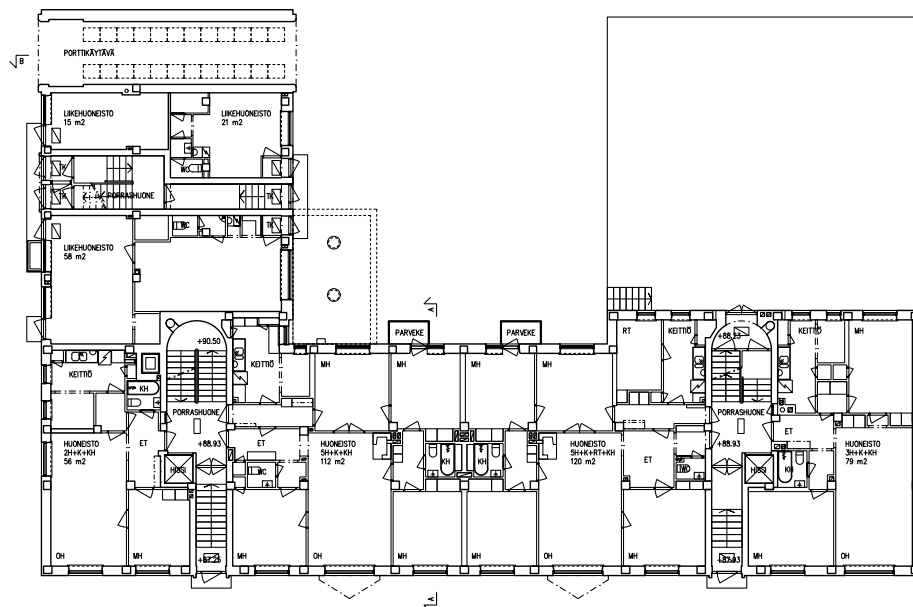
Rakennuksessa on sekarunko. Vaipan sisällä on kantava

betonipilarirunko. Maanalainen kellarikerros on betoninen. Asuinrakennuksessa pilarit sijaitsevat sekä vaipan sisällä kahdessa linjassa että ulkoseinän sisässä. Pilarien päällä lepäävät palkit sekä betoniset välipohjalaatat. Porrashuoneen seinät ovat massiivimuuratut, asuntojen sisäiset ja väliset seinät ovat muurattuja. Ulkoseinät ovat massiivitiilimuurattuja ja seinän sisässä on ohut lämmöneristekerros muurauksen sisässä. Ullakolla on puurakenteinen vesikaton kannatus.

Matalan rakennussiiven rakenne on vastaavanlainen, mutta vesikatto on asfalttipäällysteinen tasakatto. Siiven läpi kulkeva porrashuoneen seinät ovat massiivitiiliset. Porttikonki on betoninen.

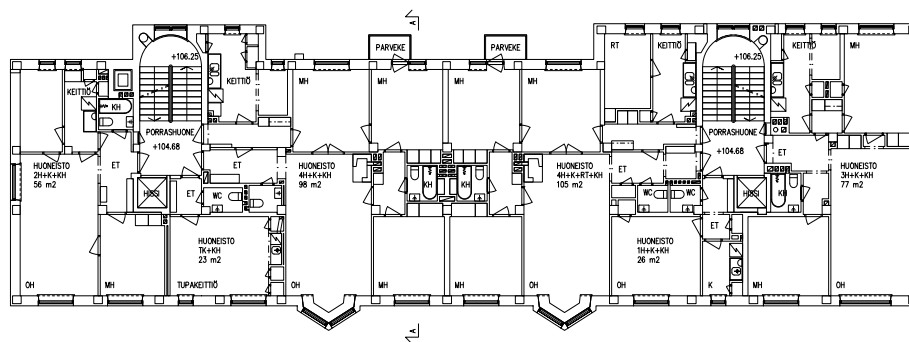
Piha on kahdessa tasossa. Maanvarainen sisäpiha, sekä hieman korkeammalla sijaitseva maanalaisen pysäköintihallin kattopinta, jonne nousevat portaat sisäpihalta. Lisäksi myös matalan siiven katto toimii oleskelualueena

Alkuperäisten pohjapiirustusten mukaan asuinrakennuksessa on ollut 35 asuntoa ja matalassa siivessä kaksi liiketila 1. kerroksessa sekä 2 asuntoa toisessa kerroksessa, yhteensä rakennuksessa on ollut 35 asuntoa. Asuntoja on peruserroksissa erikokoisia: on suurehkoja suihkullisia mutta keittiöttömiä asuntoja, joihin on yhteydessä pienehkö omalla sisäänkäynnillä varustettu keittiöllinen, mutta suihkuton asunto, "palvelijan asunto". Suurissa asunnoissa on ollut takat. Lisäksi on myös erillisiä suihkuttomia pieniä asuntoja, jotka ovat voineet toimia aikoinaan esimerkiksi virkamiesten toimistotiloina.



↑ Maantasokerroksen puhtaaksi piirretty alkuperäinen pohjapiirustus.

↓ Puhtaaksi piirretty alkuperäinen pohjapiirustus.



KRONOLOGINEN MUUTOSHITORIA

1980

Peruskorjaus: Asuinkerroksien lvi-uusiminen: keittiöiden, vessojen, kylpyhuoneiden sekä vesikalusteiden ja viemäroinnin uusiminen.

1994

Perusparannus: Kellarin tilojen vesi- ja viemärijohtojen päivitys; saunatilojen uusiminen ja uudelleenjärjestely (väliseinämuutoksia), lämmitysjärjestelmän ja ilmanvaihdon uusiminen; kattilahuone muutettu lämmönjakohuoneeksi, polttoainevarasto askarteluhuoneeksi, pumppuhuone varastoksi ja spk:ksi., matalan rakennuksen katolle tehty katettu oleskelukatos/terassi sekä teräspinnakaide sisäpihalle päin. Vesikatto ja parvekkeiden kaiteet uusittu. Ikkunat ja ovet kunnostettu ja vaihdettu.

2013

Sisäpihan erillinen jätekatos



↑ Kellarikerroksen saunaosaston pesuhuone, korjaus 1990-luvulta. Korjaus 1950-luvun tyyliä kunnioittava.



↑ Kellarikerroksen käytävien yleisilmettä ja värimaailmaa. Pinnat ja kunto silmämääräisesti 1950-luvun rakennuksen kellareille tyypillinen.



↑ Sisäpihalle avautuvia parvekkeiden kaiteita on turvallisuussyistä korotettu 1990-luvulla. Samalla on uusittu ikkunat ja parvekeovet.



↑ 1950-luvulle tyypillinen 1,5-kerroksen korkuinen porrashuoneen sisäänkäyntiovi on uusittu 1990-luvulla metalliseksi.

RAKENNUKSEN NYKYTILANNE

Huolimatta rakennuksen pitästä historiasta ja keskeisestä rakennuspaikasta, se ei kuulu RKY-alueeseen eikä maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin tai -kohteisiin. Rakennusta ei ole rakennuslailla suojeltu.

Tampereen keskustan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä kuitenkin mainitaan kohteen arvoiksi seuraavia seikkoja: kohde edustaa modernismin ajan kaupungistumista (historiallinen arvo), se on moderni rakennusperintökohde (arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen arvo) sekä sillä on maisemallisesti keskeinen sijainti (sijainti keskeisessä risteyksessä, näkymien kiintopiste). Lisäksi rakennuksen säilyneisyys alkuperäisen suunnitteluratkaisun mukaisena tuo sille lisäarvoa. Kohde sijaitsee myös kaupunkikuvallisesti tärkeällä korttelialueella.

Rakennus on pääpiirteittäin kohtalaisessa kunnossa ja ulkopuolelta silmämääräisesti tarkasteltuna suhteellisen alkuperäisessä kunnossa. Laajemmista peruskorjauksista, esimerkiksi asuntojen lvis-teknisestä perusparannuksesta on jo 40 vuotta. Kylpyhuoneiden ja keittiöiden tekninen käyttöikä on tullut tiensä päähän. Rakennuksen kaikki asunnot ovat vuokra-asuntoja, joten asukkaiden itse tekemiä keittiö- ja kylpyhuonepäivityksiä ei ole tehty.

Muutoksia asuntojakaumaan tai tilajakoihin ei asuinkerroksissa ole tehty, ja suurimmat tilanjakomuutokset keskittyvät kellarikerrokseen, jossa

on tehty lämmitysjärjestelmän muutos sekä yhteistilojen päivitys.

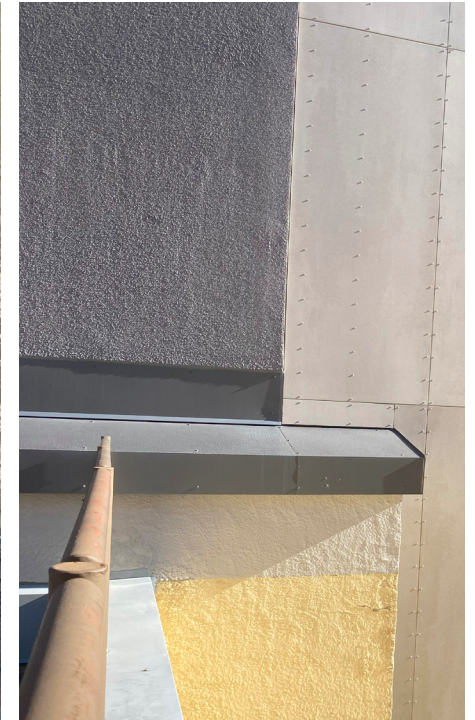
Nykyinen asuntojakauma on poikkeuksellisen välttävä: kiinteistössä on suhteellisen paljon kahden makuuhuoneen ja sitä suurempia asuntoja - yli puolet asunnoista. Jopa 5-6h+k osuus on iso - 17 %. Selvityskohteen asuntojakauma sekä asumisväljyys (keskipinta-ala n. 65 m²) kertoo rakennuksen historiasta virkamiestalona, työsuhdeasuntokulttuurista, sekä 1950-luvusta, jolloin elintaso oli nousussa ja asumisväljyys kasvoi. Asuntojen keskikoko kasvoi 10m² pelkästään 1950-luvulla.

Rakennuksesta ja asunnoista löytyy yhä 1950-luvulle tyypillisiä (laadun) ominaispiirteitä. Rakennuksessa on valoisat 1,5-kerroksen korkuiset sisäänkäynnit, graniittinen kivijalka, ikkunalliset porrashuoneet ja tuuletusparvekkeet. Lisäksi suuremmista asunnoista löytyy avotakat, omat parvekkeet ja tilavat oleskelutilat. Monet asunnot ovat läpitalon asuntoja. Rakennus sijaitsee tontilla pohjois-itä -suunnassa, mikä mahdollistaa suojaisat asunnot ja aurinkoisen sisäpihan.

Piha on asfaltoitu ja siellä sijaitsee jätekatos sekä ajoluiska pysäköintihalliin. Autohallin katto toimii myös pihakantena. Yleisilme sisäpihalla on karu eikä kovin viihtyisä tai toiminnallinen, mutta aikansa täydennysrakentamiselle tyypillinen kaikessa monitasoisuudessaan sekä ajoneuvojen pysäköinnin priorisoinnissa.



Rakennuksen alkuperäisiä materiaaleja:
 ↑↑ Porrashuoneen mosaiikkibetonilattia
 ↑ Liiketilojen mosaiikkibetonilattia.
 → Julkisivun rappaus ja graniittikivijalka.



→ Matalan siiven liittyminen uuteen naapurirakennukseen.

MUUTOSALUEIDEN INVENTOINTI

Tässä kappaleessa esitetään tulevaisuuden muutospaineen alaiset rakennuksen ja tontin osat. Tilojen ja pintojen kuntoa arvioidaan silmämääräisesti sekä saatuja lähtötietoja hyödyntäen. Inventoituja tiloja ovat matala rakennussiipi, korkeamman rakennuksen kellari- ja ullakkokerrokset, yhteydet tontille ja liittyminen naapurirakennuksiin sekä sisäpiha ja parkkihalli.



↑ Näkymä parkkihallin kattopihalta matalan rakennussiiven suuntaan pohjoiseen päin. Potentiaalinen täydennysrakentamisen kohta. Oikealla näkyy naapuritontin täydennysrakennushanke.

MATALA RAKENNUSSIPI

Tontin pohjoispäädyssä sijaitsee korkeaan asuinrakennukseen liittyvä kaksikerroksinen siipi, jonka ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee kaksi liiketilaa Otavalankadulle päin ja toisessa kerroksessa kaksi asuinhuoneistoa. Toiseen kerrokseen pääsee porrashuoneen portaikkoa pitkin, siivessä ole hissä. Käynti liiketiloihin tapahtuu ulkoa erillisien ovien kautta. Matalassa siivessä sijaitsee porttikonki.

Siipi on asuinrakennuksen tapaan vaalean keltaista karkeaa rappausta, sokkeli sekä kadun puoleinen 1. kerroksen liiketila punertavaa graniittia. Ulko-ovet ovat puiset ja alkuperäistä vastaavassa kunnossa. Sisäpihan puolella sijaitsee asuntojen yhteisparveke. Siiven katolla sijaitsee asukkaiden yhteiskäyttöpiha.



↑ Matalan rakennussiiven porrashuoneen sisäänkäynti kadulta.

← Matala rakennussiipi sisäpihalta päin.

YHTEYS SISÄPIHALLE JA P-HALLIIN

Tontille ajetaan porttikongin kautta, joka sijaitsee Otavalankadun suuntaan rakennuksen matalassa siivessä. Pysäköintihalliin ajetaan sisäpihan erillisen jyrkän luiskankuutta. Luiskassa on myöhemmin lisätty sulatatus sekä uritus ja luiskankuuden päässä automaattinen nosto-ovi.

Pysäköintihallissa aistinvaraisesti kosteusongelmaa.

← Porttikonki sisäpihalle Otavalankadulta.

↓ Ajoluiska sisäpihan parkkihalliin.

↓ Yleisnäkymää parkkihallin sisältä.



SISÄPIHA

Korttelin sisäpiha jakautuu tonttirajojen mukaisesti omiksi pihakokonaisuuksiksi, joissa on tonttikohtaiset toiminnot. Kullakin pihalla on oma sisäänajo sekä paikoitusratkaisu, joka on yhdistelmä paikoitushallia sekä maanpäällistä pysäköintialuetta. Pihalla sijaitsee erilaisia pyörien varastointi- sekä jätekaatosratkaisuja, aitoja ja muureja tonttien rajoilla. Lisäksi korttelin kaikki pihat sijaitsevat eri korkeusasemassa ja myös tontin sisäisesti löytyy korkovaihteluja. Korkeammalla sijaitsevat pihat on aidattu korkovaihtelun seurauksena turvallisuussyistä.

Pihan pintamateriaalit vaihtelevat tehtyjen korjaustoimepintojen mukaan, pystypinnat alkuperäistä vastaavassa kunnossa.



← Näkymä sisäpihalta parkkihallin kattopihalle.

↑ Näkymä tuuletusparvekkeelta sisäpihalle.

LIITTYMINEN NAAPURIIN

Korttelin umpikortteli-luonteen vuoksi rakennus liittyy kiinteästi naapuritonttien rakennuksiin. Otavalankadun puolelta rakennus liittyy matalalla rakennussiivellä rakenteilla olevaan As Oy Otavallanhoviin, jonka on määrä valmistua vuoden 2024 loppuun mennessä. (vasen ja keskimmäinen kuva), ja Aleksanterinkadulta As Oy Pirkanporttiin rv. 1962 (oikea kuva).

- ← Liittyminen rakenteilla olevaan naapurirakennukseen Otavalankadulta.
- ↓ Liittyminen rakenteilla olevaan naapurirakennukseen sisäpihalta
- ↓ Liittyminen Aleksanterinkadun naapurirakennukseen.



ULLAKKO

Ylimpään asuinkerrokseen pääsee hissillä, mutta varsinaiselle ullakolle tulee vielä nousta portaita pitkin.

Ullakko on puurakenteinen ja hyvin alkuperäisessä kunnossa. Joidenkin piirustusten mukaan ullakolle on lisätty uudempia tukirakenteita vesikattoremontin yhteydessä, mutta niitä ei silmämääräisesti erottanut.

Ullakko on irtaimistovarastokäytössä. Ullakolla sijaitsee myös tekniikkaa, joka liittyy asuinkerrostalon ilmanvaihtoon. Myös alkuperäisten takkojen tiilihormeja on useampia kappaleita, eikä niitä näytä olevan katkottu, mutta niissä on tehty ilmanvaihdon pystyvientejä, ja eivät siten ole takkojen käytössä.

Ullakko on lämmöneristämätön ja sen korkeus on normaalia kerroskorkeutta matalampi.



↑ Yleisnäkymää ullakon irtaimistovarastoista.



↑ Suurempi muurattu hormi.



↑ Alkuperäinen asuinkerrosten hissi.

TONTIN TULEVAISUUS JA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Tontin ja kiinteistön omistajalla on tavoitteena tontin täydennysrakentaminen ja siksi tässä osiossa tarkastellaan täydennysrakentamista kiinteistön tulevaisuuden optiona.

Kohde sijaitsee RKY-aleuiden ja kaupunkikuvallisten vyöhykkeiden ulkopuolella ja näin ollen on realistinen täydennysrakentamiskohde. Keskustan ullakkorakentamisselvityksessä (2013) selvityskohteen tontin länsipääty on merkitty potentiaalisesti kehitysalueeksi. Korkealle rakennusmassalle on selvityksessä ehdotettu ullakkorakentamista (ei niinkään kokonaisia lisäkerroksia), oletettavasti jotta talon tyylille tyypillinen matala harjakatto säilyy eikä rakennuksen harjakorkeus poikkeaisi alueelle tyypillisestä. Kohteen katon ollessa loiva harjakatto, voi ullakon täydellisen m^2/brm^2 -potentiaalin saavuttamiseksi olla tarpeen nostaa vesikattoa, esimerkiksi 1-2m. Korttelin yhtenäinen rakennusten korkeus, jota voimassa olevan kaavan mukaan tulee noudattaa, on kuitenkin rakentamisajankohdasta hieman muuttunut, sillä esimerkiksi etelänpuoleisella tontilla olevassa myöhemmin rakennetussa kiinteistössä on vesikaton päällä vielä julkisivulinjasta sisäänvedetty ullakkokerros.

Kaksikerroksiselle siivelle ullakkorakentamisselvitys ei ole ehdottanut täydennysrakentamista, oletettavasti siksi, että korkeamman rakennusmassassa on ikkunoita, jotka aukeavat matalan siiven suuntaan, ja ne tulisi

täydennysrakentaessa ummistaa. Ummistettavien kapeiden ikkunoiden takana on kulma-asunnon sekä porrashuoneen toisella puolella olevan asunnon keittiöt, joten sikäli ummistaminen ei muuta asuntojen huonejakaumaa. Asuinrakennuksen pohjoisjulkisivulla on kyseisissä kulma-asunnoissa 1. ja 2. kerroksissa kaksi kapeaa ikkunaa pohjoisen suuntaan, ja sama ratkaisu toimisi myös ylemmissä kerroksissa, joissa ummistaminen tapahtuisi. Porrashuoneen tuuletusparveke poistuisi myös.



↑↑ Julkisivupirros pohjoiseen.

↑ Julkisivupirros tään. Korostettu osuus täydennysrakennuksen mahdollinen sijainti.



↑ Näkymä Aleksanterinkadun ja Otavalankadun risteyksestä. Taustalla rakentuu naapuritontin täydennysrakennuskohde.



↑ Näkymä matalan rakennussiiven kattopihalta.

Matalien siipien täydennysrakentamismahdollisuudet ovat joko suoraan vanhan massan päälle rakentaminen usealla kerroksella tai vaihtoehtoisesti ko. rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella, joka ei välttämättä täsmällisesti vastaa purettavan osan peittoalaa ja sijaintia. Näistä jälkimmäinen on todennäköisempi vaihtoehto, ja tämä on myös todettu keskustan ullakkorakentamisselvityksessä.

Lisäksi laajemman remontin yhteydessä asuinkerrostalon asuntojakauman päivitys sekä mahdollinen ullakkorakentaminen toisi olemassa olevat asunnot tähän päivään, sillä nykyisellään kaikista asunnoista ei löydy edes kylpyhuoneita saatikka sellaisia, jotka täyttävät nykymääräykset. Suurempi korjaustoimenpide mahdollistaisi myös yhteistilojen paremman sijoittelun, esimerkiksi hyödyntäen täydennysrakentamisen uusia ylempiä kerroksia.

Tämän hetkinen asuntojakauma ei myöskään vastaa nykyajan keskimääräisiä asutuskuntien kokoja. 1950-luvun loppuun mennessä asutuskunnan koko Tampereella oli nimittäin keskimäärin 3,5 ja vuonna 2024 vain 1,7. Toisaalta, kohtuuhintaiset ja isot perhe-asunnot sekä yleensäkin väjlät asunnot ovat varsinkin kaupungin vuokra-asuntojen hyvä ominaispiirre.

Korttelista 186 on tehty korttelisuunnitelma ullakkorakentamisselvityksen yhteydessä, jonka mukaan korttelin esisijainen kehitysteema on asumiseen painottuva korkeatasoinen täydennysrakentaminen ja asumisen olosuhteiden parantaminen. Korttelin arvot

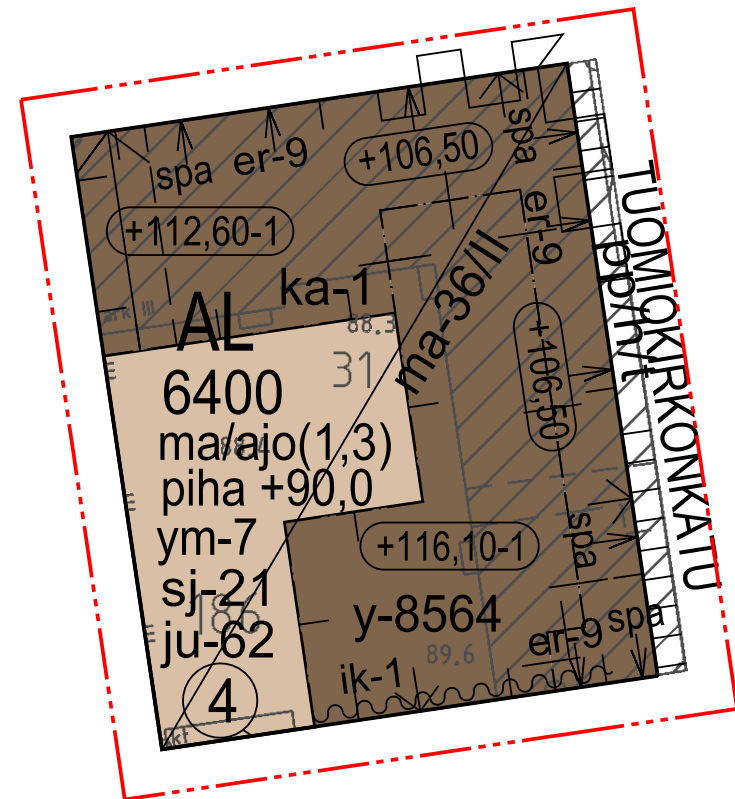
edellyttävät huolellista kaupunkikuvallista arviota. Korttelin sijainti on tulevaisuudessa oleva nykyistä keskeisempi, sillä ympäröiviä katuja muutetaan kävelykaduiksi ja keskusta täydentyy isoilla rakennushankkeilla selvityskohteen lähellä. Korttelia tulisi täydentää ja tehostaa niin, että ensimmäisen ruutukaavan korttelirakenne on jatkossakin tunnistettavissa.

AS OY OTAVALLANHOVI

Selvitysalueen tontin tulevaisuutta suunnitellessa ja kaavamutosta hakiessa voidaan vertailuna käyttää viereisen tontin rakennushanketta. Tontilta on purettu vuonna 1925 valmistunut kolmikerroksinen asuinrakennus ja se on korvattu uudella korkeammalla asuinrakennuksella, jonka arvioitu valmistuminen on vuoden 2024 loppuun mennessä. Uudisrakennusta varten on laadittu uusi tonttikohtainen kaava 8564 vuonna 2018. Uusi kaava kasvatti tontin rakennusoikeutta 2300 k-m²:stä 6400 k-m²:iin. Uusi rakennus liittyy yhdeltä sivulta selvitysalueen rakennukseen.

Kaavassa on mm. seuraavanlaisia määräyksiä:

- Jyrkkä katon lape kadun puolella
- Sisäänvedetyt parvekkeet kadun puolella
- Pääasiallinen julkisivumateriaali rappaus
- Liiketilat 1. kerroksessa
- Rakentamisen täytyy olla korkealaatuista ja ympäröivä alue huomioonottavaa ja ympäristöön sopeutuva
- Sisäänvedetty sisäänkäynti
- Viihtyisä piha
- Maanalainen autopysäköinti
- Sisäpiha yhdessä tasossa
- Suurin sallittu korkeusasema vesikaton ylimmälle kohdalle.



PÄÄTELMÄT

Eteläisessä Kyttälässä, Aleksanterinkatu 35:ssä, sijaitseva Virkamiestalon aikanaan tunnettu rakennus on suhteellisen alkuperäisessä kunnossa säilynyt, rakennusajankohtaa sekä ajan rakennustekniikkaa ja asuntotuotantoa hyvin edustava asuinrakennus.

Rakennus sijaitsee historiallisesti monia mullistuksia kokeneella alueella, ja tästä johtuen alueen yhtenä merkittävänä piirteenä voidaan pitää kerroksellisuutta, jota ilmentää lukuisia eri vuosikymmeniä edustavat rakennukset. Selvityksen kohde edustaa näin ollen yhtä n. 70 vuotta vanhaa kerrostumaa.

Kyttälän Otavalankadun ja Aleksanterinkadun kerrostaloalueet ovat ennen toista maailmansotaa edustaneet umpikorttelialueita, ja myöhemmin maailmansodan jälkeiset 1950-60 -luvulla rakennetut rakennukset, jotka täydentävät sodassa syntyneitä aukkoja kortteleissa, ovat hieman rikkoneet perinteistä umpikorttelin ilmettä esimerkiksi huomattavasti korkeammilla ja tyylillisesti erilaisilla rakennuksilla, joissa on kuitenkin kaavanmukainen matalampi rakennussiipi.

Viimeisin uudempi kerrostuma selvitysalueella on viereisen tontin asuinkerrostalo, joka valmistuu loppuvuodesta 2024. Matala, vuonna 1925 rakennettu 3-kerroksinen asuinkerrostalo on korvattu 8-kerroksisella asuinkerrostalolla.

Ajallisesti yhtenäisiä korttelikokonaisuuksia alueelta ei kuitenkaan enää löydy vaan eri vuosikymmenillä toteutettu rakentaminen muodostaa kaupunkikuvallisesti kerroksellisia ja vaihtelevia kokonaisuuksia, joten alueelle sopii täydennysrakentamisen kaltainen kerrostuma – onhan nykyisetkin korttelin rakennukset oman aikansa täydennysrakennuksia.

Kohde rajautuu suojeltavien alueiden ja -kohteiden ulkopuolelle. Lisäksi se on monin osin perusteellisen korjauksen tarpeessa, ja viimeisistä laajemmista korjauksista on yli 30-40 vuotta. Nämä seikat, yhdessä rakennusmassan muodon kanssa (matala rakennussiipi), tekevät kohteesta sopivan täydennysrakentamiskohteen. Tätä tukevat myös alueesta laaditut Tampereen kaupungin toteuttamat selvitykset.

Kohteesta on selvityksen tekohetkellä ollut tekeillä mm. putkistojen kuntotutkimus, julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus sekä sisätilojen peruskuntokartitus, jotka omalta osaltaan laajentavat selvityskohteen nykytilaa.

Täydennysrakennettaessa erityisesti huomioitavia asioita ovat täydennysrakentamisen laatu ja sopivuus korttelialueelle, täydennysrakentamisen hyödyllisyys tontin olemassa olevalle asuinrakennukselle sekä mietitty, yhtenäinen ja toimiva sisäpiha.

Korkeampaa asuinrakennusta korjatessa tulisi myös vaalia aluperäisiä suunnitteluratkaisuja sekä palauttaa

mahdollisuuksien mukaan poistettuja elementtejä.
Esimerkiksi rappujen korkeat puiset sisäänkäyntiovet tulisi
palauttaa, julkisivun ja vesikaton 1950-luvulle tyypillisestä
materialiteetista tulisi pitää kiinni.

→ Julkisivun erkkerit Aleksanterinkadulta.



LÄHTEET

Alhonen, P; Salo, U; Suvanto, S ja muut. 1988.
Tampereen historia 1. Tampereen kaupunki. Tampere.

Arkkitehtistudio M&Y. 2013. Ullakkorakentamisselvitys
Tampereen keskusta-alueella. Tampereen kaupunki.
Tampere.

Jutikkala, E. 1979. Tampereen historia 3. Tampereen
kaupunki. Tampere.

Mäkiö, E. 2016. Kerrostalot 1940-1960.
Rakennustietosäätiö, Helsinki.

Rasila, V. 1984. Tampereen historia 2. Tampereen
kaupunki. Tampere

Sitowise Oy. 2023. Tampereen keskusta, Rakennetun
kulttuuriympäristön selvitys. Tampereen kaupunki.
Tampere.

Tampereen kaupungin ympäristötoimi kaavoitusyksikkö.
1998. Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998.
Tampereen kaupungin kaavoitusyksikkö. Tampere.

Tampereen kaupunki. 2016. Tampereen keskustan
strateginen osayleiskaava, selostus. Tampereen
kaupunki. Tampere.

Kaavat ja alkuperäiset pääpiirustukset: Tampereen
kaupungin rakennusvalvonnan arkisto ja Tampereen
kaupungin arkisto.

Ilmakuvat: Paikkatietoikkuna.



OLESKELUKATOS

- Valovoima-kate
- puuri siikko

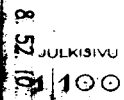
30A / 186 / VII
VIRKAMIESTALO
3. PÄTY POMMOISEEN

6. 52. 1.

1409 NORDEEN

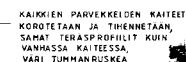
图 1-2-1 内径百分表

9412269:



30A / 106 / VII	8. 52. 10
VIRKAMIESTALO	1948 NORDENSKYAN
JULKISIVU LANTERN	1952 PUSSENEN

9412269



30A/186/XII
VIRKAMIESTALO
LEIKKAUS B-B

4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100
---	--	--	--

