

**ALTTI MOISALA**  
**KORTTELISUUNNITELMA TOIMIJAVERKKONA**  
Diplomityö

Tarkastaja: professori Panu Lehtovuori

Tarkastaja ja aihe hyväksytty

29.lokakuuta 2018

## TIIVISTELMÄ

ALTTI MOISALA: KORTTELISUUNNITELMA TOIMIJAVERKKONA

Tampereen teknillinen yliopisto

Diplomityö, 49 sivua, 17 liitesivua

Marraskuu 2018

Arkkitehdin tutkinto-ohjelma

Pääaine: arkkitehtuuri

Tarkastaja: professori Panu Lehtovuori

Avainsanat: Korttelisuunnitelma, Tampere, toimijaverkkoteoria, ANT

Tampereen kaupunki edellyttää keskustakorttelin tontin lisärakentamiseen tähtäävän asemakaavanmuutoksen yhteydessä korttelitason suunnitelman laatimista. Diplomityöni kuvaa Bruno Latourin toimijaverkkoteorian valossa lisärakentamisen suunnitteluun osallistuvia toimijoita ja analysoi niiden välisiä yhteyksiä sellaisena kuin ne näyttäytyivät laatiessani Kyttälän korttelin 185 korttelisuunnitelmaa. Tutkimuskysymykseni on: ***Millainen toimijaverkko on yhden asuinkorttelin lisärakentamisen suunnittelu?***

Korttelisuunnitelma koostuu lyhyestä katsauksesta korttelin historiaan, nykytilanteen analyysistä ja esityksestä lisärakentamisen toteuttamiseksi. Suunnitelmassa huomioitiin korttelin taloyhtiöiden ja kaupungin tavoitteet, erilaisten säädösten vaikutus ja toteutuksen taloudellinen kannattavuus. Suunnitelma lisärakentamiseksi koostuu nykyisten rakennusmassojen korotuksista ja pysäköinnin peittävästä pihakannesta ja asukkaiden viihtyvyyteen tähtäävistä toiminnoista sen päällä.

Suunnittelun analyysissä käytetyn Latourin toimijaverkkoteorian perusteella suunnitteluun vaikuttavat tekijät hahmotetaan verkkona toimijoita, aktantteja, jotka ovat yhteydessä toisiinsa ja itse myös erilaisten toimijoiden verkkoja. Suunnittelua ohjaavat osaltaan suunnittelupaikan rakennukset, lait ja asetukset, korttelin taloyhtiöt, Tampereen kaupunki ja suunnittelukohteen ihmiset.

Näiden aktantti-verkkojen sisältä ja yhteyksistä tärkeiksi aktanteiksi nousivat väestönsuojavaatimus, asuinhuonetta ja pelastuskorkeutta koskevat asetukset, asuinhuoneiden ikkunoiden sijainti, tonttien rajat, voiton tavoittelu, osayleiskaavan vaatimukset, pysäköintinormi, taloyhtiöiden yhteistyöhalu tai sen puute, pyrkimys yhtenäisiin kulkuteihin sekä osakkaiden oikeudet ja kiinnostus rakentamiseen. Näistä useat vaikuttivat suunnitelmaan toimiessaan yhdessä muiden aktanttien kanssa.

Haastavimmaksi suunnittelun osa-alueeksi osoittautui pihan ja erityisesti pysäköinnin järjestely, jonka eri vaihtoehtojen kustannusvaikutusta oli vaikea arvioida eri tekijöiden vaikuttaessa siihen ristiin. Latourin toimijaverkkoteoria soveltui hyvin toimijoiden identifioimiseen ja verkostojen kuvaukseen, mutta se ei anna välineitä niiden välisten suhteiden tarkempaan analyysiin.

## ABSTRACT

ALTTI MOISALA: A DESIGN OF A CITY BLOCK AS AN ACTOR-NETWORK

Tampere University of technology

Master of Science Thesis, 49 pages, 17 Appendix pages

November 2018

Master's Degree Programme in Architecture

Major: Architecture

Examiner: Professor Panu Lehtovuori

Keywords: City block design, Tampere, actor-network-theory, ANT

When additional development is planned on a lot in the center of the city, the City of Tampere requires a block-level design proposal before committing to a change in city plan. My diploma thesis describes actors contributing to the design of the additional development in the light of Bruno Latour's actor-network-theory, as they came forth as I composed a design in block number 185 in Kyttälä neighbourhood. My research question is: What kind of an actor-network is a design of a city block?

City block plan consists of a short overview of the block's history, analysis of its present-day state, and a design proposal. Factors taken into account were the goals of housing cooperatives and Tampere City, the effect of statutes and economic viability of the project. Proposed plan consists of raises of the main building masses and a cosy deck on top of the parking places in the middle yard.

Based on Latour's actor-network-theory, the factors affecting the design are portrayed as a network of actants that are interrelated and consist themselves of networks. The planning is guided by the buildings of the site, laws and decrees, the housing cooperatives of the block, the City of Tampere and the people of the planning site.

Inside these actor-networks and from their connections, some prominent actants were found. These include the requirement to build an air-raid shelter, decrees concerning rescue height of a building and a room to live, the position of windows of rooms meant for housing, lot bounds, pursuit for profit, requirements in the master plan, parking space requirements, willingness to cooperate or lack of it among housing cooperations, aim for connected and coherent pathways as well as the shareholders' rights and interest in development. Several of these affected the plan as they acted jointly with other actants.

The most challenging part of the design problem was to plan the use of the courtyard. Especially it was hard to estimate the net cost of different arrangements of car parking, as it was affected simultaneously by multiple conflicting factors. The actor-network-theory seemed to fit well in identifying the actants and describing the networks, but it does not offer tools for further analysing their relations.

# SISÄLLYS

1. Johdanto .....	5
2. Lisärakentaminen ja sen ohjaus.....	7
2.1 Tampereen kaupungin ohjaus .....	8
2.1.1 Keskustan kehittämisohjelma.....	8
2.1.2 Asunto- ja maapolitiikka .....	10
2.1.3 Pysäköintipolitiikka .....	12
2.2 Korttelisuunnitelmat.....	12
3. Toimijaverkkoteoria.....	16
4. Kyttälän kortteli 185 .....	19
4.1 Korttelin historia.....	19
4.2 Korttelin nykytila.....	21
4.2.1 Rakennukset .....	21
4.2.2 Piha-alueet.....	24
4.2.3 Kellaritilat.....	24
4.2.4 Rakennushankkeet .....	25
4.2.5 Kulkuyhteydet.....	25
4.2.6 Palvelut ja työpaikat .....	26
4.2.7 Suunnittelutilanne .....	26
5. Suunnitteluprosessi .....	28
5.1 Lähtötilanne.....	28
5.1.1 Taloyhtiöiden tilanne ja tavoitteet suunnittelun alkuvaiheessa.....	28
5.1.2 Taustatyö .....	29
5.2 Luonnosvaihe.....	29
5.2.1 Toinen luonnos .....	33
6. Toimijaverkko .....	36
6.1 Rakennukset .....	36
6.2 Lait ja asetukset .....	38
6.2.1 Asetus asuinhuoneistosta .....	38
6.2.2 Asetus rakennusten paloturvallisuudesta .....	39
6.2.3 Asunto-osakeyhtiölaki .....	39



6.2.4 Tuet ja verotus.....	40
6.3 Taloyhtiöt.....	40
6.3.1 Osakkaat .....	41
6.3.2 Tonttirajat .....	42
6.4 Tampereen kaupunki.....	42
6.4.1 Yleiskaava ja keskustan kehittämisohjelma.....	43
6.5 Aukkaat ja asiakkaat.....	44
6.6 Suunnittelija.....	45
7 Päätelmät.....	47
Lähteet.....	49
Liite: Korttelisuunnitelma .....	52

# 1. JOHDANTO

Kestävän kehityksen tavoitteet ovat johtaneet tarpeeseen tiivistää kaupunkirakennetta.

Kaupunkirakennetta tiivistämällä halutaan vähentää riippuvuutta yksityisautoilusta, saada keskustojen liikkeisiin enemmän asiakkaita ja kaupunkien keskusta-alueille elämää: jalankulkijoita, tapahtumia ja sosiaalista vuorovaikutusta.

Kaupunkirakenne tiivistyy lisäämällä asuntoja olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Niin voidaan tehdä muuttamalla muuta tonttimaata asumiskäyttöön, rakentamalla tyhjiä tontteja (täydennysrakentaminen), muuttamalla muussa käytössä olevia rakennuksia asuinkäyttöön tai rakentamalla nykyisille asuintalotonteille lisää asuntoja (lisärakentaminen).

Tampereen kaupunki on yksi monista kaupungeista, jotka ovat ottaneet kaupungin keskustan kehittämisen yhdeksi tavoitteekseen. Yhtenä keinona kaupungilla on korttelien kehittäminen lisärakennusmahdollisuuksia hakemalla. Tämän diplomityön lähtökohta on ollut yhden tamperelaisen korttelin lisärakennusmahdollisuuksien tutkiminen ja korttelikohtaisen suunnitelman laatiminen, sellaisena kuin Tampereen kaupunki asemakaavamuutosta valmisteltaessa edellyttää. Valmis korttelisuunnitelma on tämän työn liitteenä. Korttelisuunnitelmassa on rakentamista rajoittavia ja ohjaavia tekijöitä huomioiden, korttelin yhtiöiden ja kaupungin ohjauksessa, luonnosteltu toteutettavissa oleva lisärakentamisen kokonaisuus.

Viime vuosikymmeninä vallinneessa asuinaluerakentamisessa on ollut kyse kolmen kaupasta: maanomistaja, rakennusliikkeet ja kaupunki ovat sovitelleet tarpeensa yhteen, luonto- ja peltomaisema on saanut hävitä, ja tuloksena on ollut asuntoja tuhansille. Tämä tapa rakentaa kaupunkia on viritetty Suomessa erittäin tehokkaaksi. Muun muassa tuotantotavat ja lainsäädäntö ovat pitkään palvelleet käytäntöjä, jotka synnyttävät lähiörakentamista.

Kehityksen suuntaaminen kohti kaupunkirakenteen tiivistämistä ei ole sujunut kivuttomasti. Valmiiksi rakennetussa ympäristössä on naapureita, rakennuksia, vilkkaita kulkuteitä, ja omistus on hajaantunut. Monet säädökset ovat osoittautuneet tulkinnanvaraisiksi ja kaupungin poliittiset linjaukset keskenään ristiriitaisiksi. Toisaalta valmiiksi rakennettu ympäristö tarjoaa kaupungille halvimman tavan saada uusia asuntoja ja asukkaita. Suunnan muutos on havaittu välttämättömäksi.

Korttelisuunnitelmaa laatiessani törmäsin lisärakentamisen haasteisiin ja pyrin kartoittamaan niitä ja niiden välisiä yhteyksiä. Tuloksena on monimutkainen kudelma henkilöitä, asiapapereita ja tulkintoja. Periaatteessa yksinkertaiseen suunnittelutehtävään kytkeytyi laaja yhteiskunnan eri toimijoiden verkosto, tehden siitä epämääräistä ja usein jatkuvasti muuntuvaa. Tässä diplomityössä olen hakenut teoreettista taustaa kyseisen verkoston ja sen vaikutuksen kuvaamiseksi, ja rakentanut siitä yhden tulkinnan. Taustateorianä olen käyttänyt Bruno Latourin toimijaverkkoteoriaa, jota kuvaan lyhyesti luvussa 3. Luvussa 4 kuvaan korttelia, sen historiaa ja nykytilaa. Luvussa 5 selostan korttelisuunnitelman tekemisen vaiheet ja eri vaiheessa saamani palautteen ja ohjauksen työhön liittyviltä tahoilta.

Luku 6 sisältää toimijaverkkoteorian hengessä kirjoittamani ja piirtämäni kuvauksen suunnitteluun ja suunnitelmaan vaikuttaneista tekijöistä ja näiden keskinäisistä yhteyksistä.

Tahdon kiittää korttelisuunnitelman tekoa rahoittaneita As Oy Kallenkartanoa ja K Oy Tampereen Kuparitaloa, diplomityöaiheen havainnutta Arkion Oy:n Pirjo Badermannia sekä kaikkia suunnitelmaani kommentoineita: Tampereen kaupungin asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan edustajia, taloyhtiöiden osakkaita ja asukkaita, sekä työssä tukeneita läheisiäni.

## 2. LISÄRAKENTAMINEN JA SEN OHJAUS

Lisärakentaminen voi olla asuntokohtaista tai kiinteistökohtaista (Lukkarinen et al. 2011, s. 22–25). Sen motiivi on usein korjauskulujen kattaminen. Kannattavinta se on keskustoissa. (Soikkeli 2015, s. 7-8.) Suomen asuinrakennuskannasta suuri osa on rakennettu 1960-1980-luvuilla ja on tällä hetkellä peruskorjauksessa. Viemäriputkisto on syöpyntynyt ohueksi, joskus jo reikäseksikin, ja hankalasti korjattavien vuotojen todennäköisyys lisääntyy. Betonin karbonisaatio haurastuttaa ulkoseiniä ja saattaa raudoitteet alttiiksi korroosiolle.

Suomessa kiinteistöomistuksen asunto-osakeyhtiömuoto tuo lisärakentamishankkeisiin omat haasteensa. (Timo 2015.) Asunto-osakeyhtiöiden toimintaa on rajattu laissa voimakkaasti, mutta ne voivat rakentaa tontilleen lisää asuntoja ja käyttää myyntitulot korjauksiin.

Kaupunkien kehitysstrategioissa lisä- ja täydennysrakentaminen ovat nousseet keskeiseen asemaan kestävän kehityksen vaatimusten ja kustannustietoisuuden vuoksi. Suurissa kaupungeissa tyhjää rakennusmaata on vähän. Rakentaminen alueille, joilla katu-, vesi-, viemäri ja sähköverkot ovat valmiina, on kaupungille huomattavasti edullisempaa kuin rakentaminen kaupungin ulkopuolelle (Nykänen et al. 2012). Kaupunkirakennetta tiivistämällä ja asukastiheyttä nostamalla saadaan enemmän ihmisiä julkisen liikenteen piiriin ja elävöitetään keskusta-alueita.

Lisä- ja täydennysrakentamisen teemoja on tutkittu lukuisissa tutkimusprojekteissa. Lähiöohjelman rahoittaman Elinkaaritaloudellinen täydennysrakennusmalli asunto-osakeyhtiöille - tutkimushankkeen julkaisussa *Lisärakentaminen osana korjausrakentamishanketta* (Lukkarinen et al. 2011) todetaan, että vuonna 2008 jopa puolet korjaus- ja saneeraustoimien kustannuksista osui 1960-1970 -lukujen rakennuskantaan. Tutkimuksessa selvitettiin lisärakentamisen taloudellista kannattavuutta ilman arkkitehtonista näkökulmaa.

Korjaus- ja lisärakentaminen on luontevaa yhdistää. Lähiöiden osalta tätä on tutkittu KLIKK – lähiöiden käyttäjä- ja liiketoimintalähtöinen korjauskonsepti -hankkeessa. Hankkeessa on kehitetty konseptia lähiökerrostalojen korjaamiseen, laajentamiseen ja lisäkerrosten rakentamiseen tavoitteena kokonaistaloudellisuus ja käyttäjälähtöisyys. Korjausprojektit ja lisärakentaminen on koettu monin tavoin hankaliksi. KLIKK-hankkeessa on etsitty avuksi kaavoituksellisia, rakennusteknisiä ja arkkitehtonisia ratkaisuja. (Soikkeli 2015.)

Jussi Timon diplomityö (Timo 2015) käsittelee asuinkerrosten lisärakentamista yhden taloyhtiön ja kannattavuuden näkökulmista. Diplomityössä on kartoitettu laajasti kannattavuuteen vaikuttavia

tekijöitä, mm. paloturvallisuussäädöksiä, verotusta ja rakennustekniikkaa. Arkkitehtuuria ja sitä koskevia säädöksiä ei käsitellä.

Oma työni poikkeaa edeltävistä siinä, että taustana on korttelitason suunnittelu. Taloudellista kannattavuutta ei voi sivuuttaa projektien suunnittelussa, mutta pyrin huomioimaan muutkin suunnitteluun vaikuttavat tekijät. Suunnitteluratkaisujen lisäksi analysoin siihen vaikuttaneita tekijöitä.

## 2.1 Tampereen kaupungin ohjaus

Tampereen kaupunki ohjaa ja säätelee rakentamista alueellaan lakisääteisesti. Lisärakentamista suunnittelevalle ohjausta antavat asemakaavoittaja ja rakennusvalvonta. Näiden virkamiesten toimintaa ohjaavat laki, asetukset sekä myös erilaiset Tampereen kaupungin poliittiset ohjelmat ja strategiat. Kaupunginvaltuuston päättämät yleiskaava, asunto- ja maankäyttöpoliitikka sekä pysäköintipoliitikka ovat kaupungin virkamiesten toimintaa ohjaavia asiapapereita.

Korttelisuunnitelmat toimivat rakentamista suoraan määrittävien asemakaavojen valmistelun pohjana. Keskustassa asemakaavojen sisältöä ohjaa keskustan strateginen osayleiskaava (MRL 42§). Sen sisällöstä kerron tarkemmin luvussa 4.2.7.

Strategista ohjausta antaa keskustan kehittämisohjelma, jonka vaikutuksesta Tampereen keskusta tehdään korttelitasoisia suunnitelmia. Pidemmälle vietyjä lisärakentamissuunnitelmia kommentoi kaupunkikuvatoimikunta, jolle on annettu tehtävä valvoa rakentamisen arkkitehtonista laatua. Kaupunkikuvatoimikunnalla ei ole lakisääteistä asemaa, mutta asemakaavoituksen yhteydessä tapahtuvaa vaikutusvaltaa erityisesti suurissa ja kaupunkikuvaan vaikuttavissa projekteissa.

### 2.1.1 KESKUSTAN KEHITTÄMISOHJELMA

1990-luvun lopulla alkoi näyttää siltä, että Tampereen kaupungin tasaantunut asukasluku lähtee uuteen nousuun. Kasvua vastaanottamaan laadittiin Vuoreksen asuinalue. (Leino 2006, s. 43-44.) 2000-luvulla herättiin huomaamaan ympärilleen laajenevan kaupungin tuottamat liikenneongelmat ja kasvulle on haettu tilaa keskustasta. Tuloksena syntyi vuonna 2010 Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2030, jonka laadintaan osallistuivat kaikki Tampereen kaupunkiseudun kunnat.

Sen tavoitteena on ylläpitää seudun kasvua ja ohjata sitä tukemaan seudun kilpailukykyä ja kestävästä kehitystä. (Rakennesuunnitelma 2030, s. 3.) Keskustojen osalta tavoitteina ovat niiden tiivistäminen ja päivittäin käytettyjen kauppojen, asuntojen ja toimistojen lisääminen (emt., s. 6).

Vuoteen 2030 mennessä pitäisi Tampereen keskustassa olla valmius ottaa vastaan 15 000 uutta asukasta ja 15 000 uutta työpaikkaa. Silloin kumpaakin niistä olisi 55 000 kun vuoden 2015 lopussa niitä oli Tampereen keskustan kehittämissuunnitelman mukaan 40 000. (Tampereen kaupunginhallitus 2018, s. 24.) Tavoitteena on rakentaa keskusta tehokkaasti ja toimimaan parhaalla mahdollisella tavalla (emt., s. 10).

Keskustahankkeen seurannan mukaan asukkaiden määrä on keskustassa noussut, mutta ei ihan toivotulla nopeudella. Työpaikkojen määrä keskusta-alueella on jopa vähentynyt vuodesta 2007 vuoteen 2015. (Tampereen kaupunginhallitus 2018, s. 112.) Suurta asukas- ja työpaikkamäärien kasvua ei pystytä tuottamaan ilman vuonna 2018 toteutettua Ratinan kauppakeskuksen tai tulevia kannen ja asemakeskuksen kaltaisia suuria projekteja, jotka vastaavat kooltaan useampaa kokonaista korttelia. Korttelien täydennysrakentamisen kaltaisilla pienillä muutoksilla voidaan kehittää vain paikallista kortteliympäristöä.

Keskustan kehittämissuunnitelman mukaan kaupunki pyrkii luomaan mahdollisuuksia myös pienemmälle lisärakentamiselle (Tampereen kaupunginhallitus 2018, s. 48). Avuksi lisärakentamiseen tarjotaan neuvontaa, taloudellisia kannustimia ja suunnittelun koordinaatioita, muun muassa korttelisuunnitelmilla. Ydinkeskustassa paino on liikerakentamisessa ja muilla alueilla asuntorakentamisessa. Ullakko- ja korkean rakentamisen mahdollisuudet halutaan ottaa käyttöön. (Emt., s. 27.) Ullakkorakentamisesta onkin tehty erillinen selvitys (Arkkitehtistudio M&Y 2013).

Keskustan kehittämisessä tavoitteena on myös lähiympäristön laatu: ”Yhdessäololle, kohtaamisille, viihtymiselle ja viipymiselle rakennetaan lisää toimivia ja sijainniltaan hyviä paikkoja” (Tampereen kaupunginhallitus 2018, s. 28). Lisäksi asukkaiden ja vierailijoiden viihtyvyyttä tulisi lisätä tuomalla vihreyttä lähelle ja asukkaiden näköpiiriin, kuten katoille ja pieniin puistotiloihin. Maanpäällisiä autopaikkoja tulee poistaa, kehittää yhteispihoja ja lisätä viherrakenteita. Kaupunkiympäristöön voidaan luoda melulta suojattuja urbaaneja ulkoalueita. Korttelipihat ovat yksi kehittämiskohde. (Emt., s. 56–57.)

Viiden tähden keskusta 2018–2030 -kehittämissuunnitelman mukaisesti Tampereen Kytälää kehitetään jalankulkijoiden ehdoilla. Kaduilla liikenteen nopeus sovitetaan kävelijöiden ja pyöräilijöiden nopeuteen, ja pysäköintiä pyritään keskittämään tietyille kaduille ja suuriin laitoksiin. Samalla

keskustan saavutettavuutta parannetaan, mikä onnistuu hyvillä joukkoliikenneyhteyksillä muun muassa Hämeenkatua pitkin ja maanalaisen pysäköinnin avulla. Keskustan itäpää on rautatieaseman ja sen ympärille rakennettavan matkakeskuksen vuoksi helposti saavutettavissa myös muualta Suomesta. (Tampereen kaupunginhallitus 2018, s. 32–35.)

Keskustan kehittämisohjelma ulottuu myös kortteleiden sisäpuolelle, mikä on synnyttänyt motiivin myös omaan työhöni. Kaupungin tavoitteena on tehdä vuosittain ydinkeskustan liikekortteleissa 1–4 korttelisuunnitelmaa yhteistyössä talo- ja kiinteistöyhtiöiden kanssa. Asemakaavamuutokset tehdään sitten näiden pohjalta. Korttelisuunnittelu voidaan kohdistaa mm. asumisen ja liiketoiminnan edellytysten parantamiseen, puurakentamiseen, rakennusten korottamiseen ja ullakkorakentamiseen. Keskustakortteleita kehittämällä pyritään vahvistamaan ydinkeskustan asemaa koko seudun keskuksena sekä edistämään liikekeskustan vetovoimaa ja kilpailukykyä. Samalla tarjotaan viihtyisiä ja elämyksellinen oleskelu- ja ostosympäristö. Suunnitelmassa korostetaan myös keskustan rakennuskannan kulttuurihistoriallista, rakennustaiteellista ja kaupunkikuvallista arvoa. Siksi uudisrakentamiselta edellytetään korkeaa arkkitehtonista tasoa. (Tampereen kaupunginhallitus 2018, s. 45.)

### 2.1.2 ASUNTO- JA MAAPOLITIIKKA

Tampereen kaupunki vaikuttaa lisärakentamiseen paitsi virkamiesten suoralla ohjauksella, myös asemakaavoituksesta ja rakentamisesta koituvilla maksuilla. Rakennusluvasta ja asemakaavoituksesta peritään maksu, mutta suurin kustannusvaikutus on asunto- ja maapolitiikassa linjatulla maankäyttömaksulla. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan kaavoituksesta hyötyvällä maanomistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kuluihin (MRL 91 a §). Jos maankäyttömaksusta ei päästä yhteisymmärrykseen maanomistajan kanssa, kaupungilla on oikeus periä kehittämiskorvausta (MRL 91 c §). Tampereen kaupunki velottaa 40% arvioidusta arvonnoususta. Korvausta ei kuitenkaan makseta alle 100 000 arvonnoususta. (Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018.) Tampereen kaupunki tekee alueellisia laskelmia arvonnoususta markkinahintojen perusteella (Ala-Laurila 2018).

Korttelisuunnitelman kannalta kiinnostavaa on, että tietyin ehdoin suurin osa arvonnoususta voidaan jättää huomioimatta. Maankäytösopimuksessa voi jättää toteuttamatta enintään 85%

kaavamuutoksella saatavasta arvonnoususta. Asunto- ja maapolitiikan linjausten (2018) mukaan näin voidaan tehdä, jos maanomistajan suunnittelema täydennysrakentaminen täyttää seuraavista ehdoista vähintään neljä:

1. Nykyisten rakennusten korottaminen tai ns. ullakkorakentaminen
2. Maanalaisia- tai kansirakenteita tai laitospysäköintiä edellyttävä lisärakentaminen tontin/korttelin sisällä
3. Täydennysrakentamisen yhteishankkeet (useampi tontti/kortteli), joita suunnitellaan kokonaisuutena
4. Käyttötarkoituksen muutokset nykyisen rakennuksen sisällä asuntorakentamiseen
5. Täydennysrakentamishanke ja hankkeen yhteydessä jo olemassa olevaan rakennukseen mahdollisesti toteutettava perusparannus edistävät merkittävästi energiatehokkuutta energialuokituksen C-tasolta B-, A- tai A+ tasolle
6. Täydennysrakentaminen edellyttää nykyisten ei suojelullista arvoa omaavien rakennusten purkua
7. Hissin rakentaminen vanhaan rakennukseen tai muu merkittävä esteettömyyden edistäminen.
8. Innovatiiviset ratkaisut, joilla edistetään rakennusten älykkyyttä, mikä voi tarkoittaa esim. rakennusten ja ihmisten vuorovaikutteisuutta älykkään IoT- teknologian avulla, uusia asumisen, liikkumisen ja kuluttamisen malleja jakamistalouden keinoin tai uusia kaupunkimaisen asumisen konsepteja, jotka yhdistävät palveluja, asumista ja työtä hyödyntäen urbaania ympäristöä.

Vastaavanlainen arvonnousun vähennys (enintään 85 %) voidaan toteuttaa myös, jos täydennysrakentaminen tehdään runko- ja julkisivuratkaisultaan puurakenteena.

Ennen asemakaavan hyväksymistä kaupungille tulee suorittaa vakuus maankäyttömaksusta. Vakuus on korvaus täysimääräisenä, jotta se voidaan periä, mikäli täydennysrakentaminen ei toteudu sovitusti kohtuullisen ajan puitteissa. (Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018.)

Maankäyttösopimukseen perustuvasta maankäyttömaksusta on tullut rakentamista säätelevä poliittinen työkalu, minkä voi huomata alennukseen oikeuttavista ehdoista, jotka eivät liity suoraan kaupungin tuottaman – ainakaan paikallisen – yhdyskuntarakenteen kuluihin. Erityisesti keskusta-alueella kaupungin infrastruktuuri on jo rakennettu, eli siellä maankäyttömaksun tuottoa ei tarvita asemakaava-alueen katu- vesi- ja viemäriverkoston rakentamiseen.



### 2.1.3 PYSÄKÖINTIPOLITIIKKA

Korttelirakentamisen suunnitteluun vaikuttaa myös autopaikkojen tarve ja niistä johtuvat lisäkustannukset. Tampereen kaupunki määrää keskustan kävelyvyöhykkeellä rakentamaan yhden autopaikan jokaista rakennettua 150 kerrosneliömetriä kohti asumiseen tarkoitetuilla tonteilla. Tästä voi saada harkinnan mukaan 20% helpotusta, jos pysäköintipaikat toteutetaan rakenteellisesti tai hankitaan velvoitepaikkoina läheisestä pysäköintilaitoksesta. Sosiaalisessa asuntotuotannossa helpotus voi olla 30%. Autopaikkoja saa rakentaa enintään 120% normin osoittamasta määrästä. (Tampereen kaupunki 2016, s. 26–27.) Polkupyörille paikkoja pitää varata yksi jokaista 40 kerrosneliömetriä kohti (emt., s. 30–31). Asemakaavaa laativilla virkamiehillä on kuitenkin pysäköintinormin tulkinnassa harkintavaltaa.

Pysäköintijärjestelyt vievät paljon tilaa. Autopaikoituksen järjestäminen on yksi merkittävimmistä lisärakentamisen taloudelliseen kannattavuuteen vaikuttavista tekijöistä (Nykänen et al. 2012).

## 2.2 Korttelisuunnitelmat

Korttelisuunnitelmaa varten hain mallia aiemmin toteutetuista, Tampereen kaupungin teettämistä korttelisuunnitelmista. Muutamaa niistä on jo ehditty toteuttaa, kun taas toiset ovat vielä suunnitelman asteella. Kaikissa korttelisuunnitelmissa on esitelty lisärakentamista pohja- ja leikkauskuvina sekä näkyminä. Vaihtelevasti niissä on käsitelty korttelin historiaa, esitelty osallisten näkemyksiä ja laskelmia kannattavuudesta.

Tengbom eriksson arkkitehdit -toimiston laatiman korttelisuunnitelman mukaan korttelisuunnitelmien tarkoituksena on luoda ”kehittämissuunnitelmia, joissa tarkastellaan mm. korttelin täydennysrakentamispotentiaalia, keskitetyn pysäköinnin ja huollon edellytyksiä, sisäisten yhteyksien parantamista sekä mahdollisuuksia muuttaa sisäpihoja liiketoimintaa ja asukkaita palveleviksi houkutteleviksi puolijulkisiksi alueiksi.” (Tengbom Eriksson arkkitehdit oy 2014, s. 2). Korttelisuunnitelmaa rajaavat käytettävissä olevat tilat ja taloudelliset tekijät. Sen lisäksi on otettava huomioon osakkaiden, asukkaiden ja asiakkaiden toiveet.

*10-kortteli. Aukioiden kortteli. Eriksson arkkitehdit 2012.* Eriksson arkkitehtien vuonna 2012 laatimassa korttelisuunnitelmassa kohteena on Tammerkosken länsipuolen kortteli numero 10,

”aukioiden kortteli”. Kortteli koostuu kuudesta tontista, jotka on rakennettu siten, että korttelin sisään muodostuu kuusi soluntapaista sisäpihaa. Suunnitelmassa kortteliin on löydetty tilaa lisärakentamiselle sisäpihojen täydentämisellä, yhden rakennuksen korottamisella ja matalien lisäsiipien purkamisella. Korttelin läpi on löydettävissä eri tontit yhdistäviä kulkuteitä. Suunnitelmasta ei käy selville, miten kulkuteiden avaaminen ja sisäpihojen uudet järjestelyt, kuten esimerkiksi kattaminen palvelevat rakennusten käyttäjien ja omistajien tavoitteita. (Eriksson arkkitehdit 2012.)

Kortteliin on nyt laadittavana asemakaavamuutos, joka mahdollistaisi rakentamisen korttelin sisäosiin. Havainnekuvien perusteella rakentaminen poikkeaisi korttelisuunnitelman sisällöstä massojen sijainnin ja korkeuden suhteen. Korkeutta uusille asuinrakennuksille tulisi 2-4 kerrosta enemmän kuin korttelisuunnitelmassa. (Aamulehti 2018.)

*Kortteli 13, keidaskortteli. Tengbom Eriksson arkkitehdit 2014.* Väljä kortteli tarjoaa hyvät mahdollisuudet lisärakentamiseen sekä oleskelutilan ja yhteyksien luomiseen pihalle. Uusia asuntoja on sijoitettu pihalle entisen liikerakennuksen tilalle tulevien uudisrakennusten lisäksi lisäkerroksiin. Laadittua suunnitelmaa on jo pitkälti toteutettukin kyseisessä korttelissa. Uusien asuntojen runsas määrä on tehnyt suunnitelman toteuttamisesta taloudellisesti kannattavaa. (Tengbom eriksson arkkitehdit oy 2014.)

*Korttelit 179 ja 182, Arkkitehdit MY 2016.* Kyttälän kaupunginosan kortteleihin on tehty Arkkitehdit MY:n toimesta kolme korttelisuunnitelmaa. Korttelit 179 ja 182 ovat vinon nelikulmion muotoisia ja sijaitsevat Hatanpään valtatie laidalla, Kyttälän länsireunalla. Kortteli 179 on ahdas. Siihen suunnittelijat ovat hahmotelleet sisäpihalle kahdella asuinkerroksella ja viherkatolla katetun liikepihan. Toteuttamiskelpoisemmilta vaikuttavat pihaa kehystävien rakennusten korotukset 1,5 - 2 kerroksella. Korttelin 182 sisäpihalla tilaa on enemmän. Suunnitelma osoittaa sinne yhden uudisrakennuksen asunnoille. Toinen, korkeampi uudisrakennus tulisi korttelin pohjoissivuun matalan liikesiiven tilalle. Suunnittelijat esittävät mahdollisuutta koko korttelin yhdistävän liikekeskuksen rakentamista sisäpihalle, mutta toteavat toteutuksen olevan haasteellista tonttirajojen ja yhtiöiden vaihtelevan kiinnostuksen vuoksi. Korttelisuunnitelmiin on yhdistetty yhtiöiden tarpeista ja suunnittelijan visiosta lähteviä elementtejä. (Tampereen kaupunki & Arkkitehdit MY 2016.)

*Kortteli 186, Arkkitehdit MY 2017.* Kortteli 186 sijoittuu korttelin 185 eteläpuolelle. Korttelin suunnitteluun on antanut oman lisänsä purkukuntoiseksi todettu ja sittemmin purettu As Oy Otavallanhovin kiinteistö. Suunnitelmaa varten on laadittu kolme luonnosta, joista on valittu taloyhtiöiden toiveita vastaava, eniten lisärakentamista tuottava vaihtoehto. Suunnitelmassa on lähdetty siitä, että Otavallanhovin paikalle osittain 1950-luvun kaavan katutilaan voi rakentaa uudisrakennuksen, jolla on korkeutta 1950-luvun kaavan antamaan rajaan asti. Tästä toteuttamistavasta on asemakaavavaiheessa saadun palautteen perusteella luovuttu ja rajaa siirretty kaksi metriä kauemmas nykyisestä kadusta.

Rakennuksia korotetaan joka puolelta niin, että tuloksena on umpikortteli. Sisäpihalla on pihakansi, jonka alle mahtuu korttelin pysäköinti. Korttelin täydentäminen umpikortteliksi tapahtuisi purkamalla nykyiset matalat liikesiivet ja rakentamalla tilalle kuusikerroksiset uudisrakennukset. Uudisrakennukset osuvat joidenkin nykyisten asuinhuoneiden eteen. Ratkaisun toteutusta helpottaa korttelin eteläpäädyssä se, että koko rakennus on saman vuokrayhtiön omistuksessa. Osakkeenomistajille ei tarvitse antaa hyvitystä näkymän menetyksestä. Luoteisnurkassa on ratkaistavana vastaava toteutuksen haaste. (Tampereen kaupunki & Arkkitehdit MY 2017.)

*Kortteli 172, Ahonen & Kangasvieri 2016.* Korttelia 172 koskevassa korttelisuunnitelmassa selvitetään kauppakeskuksen ja asuntojen lisärakentamisen mahdollisuuksia. Korttelin sijainti Hämeenkadun päässä rautatieaseman läheisyydessä suo sille paljon potentiaalia kaupallisena keskuksena, jota Stockmannin tavaratalo jo hyödyntääkin. Korttelisuunnitelmassa on kaksi vaihtoehtoa, joista toisessa koko korttelin pääpaino on kauppakeskuksessa, kun taas toisessa korttelin koillistontin lisärakentaminen muodostuu asunnoista. Suunnitelmasta käyvät selkeästi esille kehitettävien tonttien omistajien (VVO ja Taitokaari Oy) toiveet. (Tampereen kaupunki & Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy 2017.)

Myös Tammelan kaupunginosaan on laadittu korttelisuunnitelmia lisärakentamista varten. Tammela perustuu avoimelle korttelirakenteelle, ja se on yleisesti harvempaan rakennettua kuin Kyttälä ja keskustan länsipuoli. Suunnittelun kohteena oleviin kortteleihin on onnistuttu toteuttamaan yleensä useampi iso uudisrakennus, jonka alle saadaan mahdutettua rakenteellista pysäköintiä. Tarkasteluun on saatettu ottaa myös laajempia kokonaisuuksia, jolloin suunnittelualueella on päästy miettimään

kaupunkikuvaa, puistoja ja taloudellista kannattavuutta. (Tampereen kaupunki & Arkkitehdit LSV 2014; Tampereen kaupunki & Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy 2015 ja 2017.) Korttelit 284 ja 287 on tarkasteltu yhdessä, ja lopputuloksessa on mm. koko alueen kattava maan alainen, myös katualueiden alle ulottuva pysäköintihalli. Tässä tapauksessa taloyhtiöt ovat olleet kiinnostuneita yhteisen projektin toteuttamisessa. Suunnitelmassa on todettu, että se saattaa vaatia kompensatiota niille, joilla ei ole omalla tontilla varaa suureen lisärakentamiseen. (Tampereen kaupunki & Arkkitehdit Kontukoski 2015.)

Oma suunnittelukohteeni, Kyttälän kortteli 185 on pieni, pääosin asuinkäytössä oleva kortteli. Lisärakentamisen ja pysäköinnin mahdollisuuksia on rajoitetummin kuin monissa edellä käsittelemissäni kortteleissa. Olen kuitenkin yrittänyt tutkia niitä huolella muiden korttelisuunnitelmien antamien esimerkkien mukaisesti. Käsittelen hieman korttelin historiaa, kuten Arkkitehdit MY laatimissaan korttelisuunnitelmissa, koska korttelista löytyy vanhempaa rakennuskantaa. Olen pyrkinyt selvittämään suunnitelman taloudellista toteuttamiskelpoisuutta, mutta en ihan samassa laajuudessa kuin Tammelan korttelisuunnitelmissa on tehty. Olen selvittänyt osallisten näkemyksiä ja muokannut suunnitelmaa niiden perusteella (kuten käy ilmi tästä raportista), mutta jättänyt niiden raportoinnin pois itse korttelisuunnitelmasta. Laatimani korttelisuunnitelma on tämän diplomityön liitteenä.

### 3. TOIMIJAVERKKOTEORIA

Suunnitteluprosessia ja siihen vaikuttavia tekijöitä koskevassa analyysissä käytän taustateorianaan toimijaverkkoteoriaa (*actor-network-theory* tai ANT) siten kuin Bruno Latour kuvaa sen kirjassaan *Reassembling the Social* (2005). Teoria – tai ennemmin tutkimuksellinen lähestymistapa – on saanut alkunsa tiedettä koskevasta Science and Technology Studies -tutkimuksesta, jossa pyrittiin yhdistämään samaan näkökulmaan luonnontieteellisen tiedon tuottamisen metodologia ja tutkittavien ilmiöiden sosiokulttuurinen huomioiminen.

ANT-lähtöisen tutkimuksen tavoitteena on etsiä yhteyksiä tutkittavana olevien asioiden väliltä (Latour 2005, s. 8–9). Erityisesti ANT on tapa hahmottaa ihmisten ja asioiden vuorovaikutusta (Fallan 2008, s. 83). *Actor network* eli toimijaverkko tulee teoriaan siitä, että toimijat käsitetään verkkoina tai verkostoina, ja toiminnan katsotaan tapahtuvan aina yhteydessä erilaisiin verkostoihin. Verkot ovat sosioteknisiä, eli ne koostuvat sekä ihmisistä että ei-inhimillisistä, kuten biologisista, fyysisistä tai tilallisista tekijöistä, eli aktanteista.

Latour kuvaa viisi epävarmuuden lähdettä, jotka toimivat lähtökohtina ANT-tutkimuksessa.

- 1) Ryhmiä tai luokitteluja ei ole, vaan ne ovat tuotettuja (Latour 2005, s. 27). Tutkimuksessa tulee selvittää, miten ryhmittelyjä luodaan ja ketkä niitä tekevät (emt., s. 30).  
Lisärakentamisessa luokittelua tapahtuu mm. määriteltäessä sitä, vaatiiko projekti uuden asemakaavan laatimista tai onko jokin hahmoteltu projekti kannattava.
- 2) Toiminnan etsiminen ja kuvaaminen. Toimijan (ANT-kielenkäytössä aktantin) toiminta ei ole itsenäistä vaan se syntyy toisten toiminnasta, toimijaverkkona. Toiminnasta syntyy jälkiä, ja samalla aktantit luovat yhteyksiä ja määrittävät toisia toimijoita osana verkkoa. (Latour 2005, s. 43.) Toimijat myös luovat teorioita toiminnasta (emt., s. 52).  
Lisärakennusprojektia on luontevaa tarkastella tällaisena erilaisten toisiinsa vaikutusyhteydessä olevien aktanttien verkostona.
- 3) Objektit/esineetkin toimivat (Latour 2005, s. 63) ja aiheuttavat toimintaa. Objektien pysyvyys tekee niihin liittyvästä sosiaalisesta vuorovaikutuksestakin pysyvämpää (emt., s. 74). Objektit ovat analyysilta näkymättömissä, kun ne ovat paikallaan ja kunnossa (emt., s. 79). Esimerkiksi lisärakennusprojekti käynnistyy usein korjaustarpeesta, joka on syntynyt

rakennusosien rapautuessa. Eloton rakennus ja siihen kohdistuva fysikaalinen rasitus käynnistävät toiminnan.

- 4) Faktat ovat rakennettuja ja monitulkintaisia (Latour 2005, s. 91). Monitulkintaisuus johtuu maailman monimutkaisuudesta, joka paljastuu faktoista usein vasta lähemmässä tarkastelussa (emt., s. 111). Lisärakennuskelpoisuus johonkin tilaan tai tontille voi näyttäytyä erilaisena riippuen siitä, kuka tilannetta tarkastelee ja mitä tekijöitä huomioidaan.
- 5) Kertomukset. Tekstejä tulee kirjoittaa ja käyttää tekstiä laboratoriona (Latour 2005, s. 127). Hyvä kuvaus jäljittää verkoston ja tekee toiminnan näkyväksi (emt., s. 128). Pysin kuvaamaan lisärakennusprojektia ja korttelisuunnitelmaa määrittävän verkon sellaisena kuin se on tullut ilmi suunnitelmaa laatiessa tämän tutkielman luvussa 6.

Latourin (2005, s. 165) mukaan asioiden yhteyksiä tulee löytää samasta tasosta, ei ilmiöiden takaa, päältä tai alta. Hän viittaa tällä sosiologiseen selittämiseen, jossa abstrakteilla ja teoreettisilla rakenteilla selitetään yhteiskunnan tai yksilöiden toimintaa. Arkkitehtuuria ja rakentamista tarkasteltaessa esimerkiksi rakennussäädökset nähdään usein rakentamista kontrolloivina normeina, joiden puitteissa suunnittelu tapahtuu, mutta myös normeja voi tarkastella samalla kentällä, samassa aktanttien tasossa kuin muita rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä.

Toimijaverkkoteoriaa tai jotain sen sovellusta on tietysti käytetty aiemminkin arkkitehtuurin tutkimuksessa. Erityisesti Kjetil Fallan (2008, s. 92–93) on pohtinut ANT:n soveltamista arkkitehtuurin tutkimuksessa; hän kokee sen relevantiksi lähtökohdaksi. Mattias Kärrholm (2004) on soveltanut toimijaverkkoteoriaa väitöskirjassaan, joka käsittelee arkkitehtuuria territorion ja vallankäytön näkökulmasta. Hän nostaa tilallisen artefaktin uudeksi aktantiksi (emt., s. 124), ja kritisoi Latourin suosittamaa keskittymistä ristiriitoihin ja vastakkainasetteluihin (emt., s. 152).

Sosiologi Thomas Gieryn (2002) puolestaan analysoi Cornellin yliopistoon rakennettua bioteknologiainstituuttia, sen suunnittelua ja käyttöä toimijaverkostona. Hän osoittaa, että arkkitehtuuri on hyvä esimerkki artefaktien tavasta rikkoa aktori/rakenne -dualismia.

Marianne Ryghaug (2002) käytti myös toimijaverkkoteoriaa yhtenä väitöskirjansa viitekehyksistä. Tutkimus tarkastelee sitä, miten arkkitehdit sovelsivat energiansäästövaatimuksia (emt., s. 34 ja 20). Tuoreempi esimerkki on Laura Bergerin (2018) väitöskirja, jonka aiheena on Alvar Aallon

suunnittelema Viipurin kirjasto ja sen erilaiset vaiheet. Hänen tulkintansa mukaan rakennus ikään kuin tuotetaan yhä uudestaan uusilla merkityksillä varustettuna.

Fallan toteaa, että ANT:n soveltaminen arkkitehtuuriin edellyttää katseen kohdistamista siihen, miten arkkitehtuuri *toimii*, millaista toimintaa siihen liittyy ja ketkä sitä tekevät. Tutkimuksen kohteena voi olla arkkitehtuurin tapahtuminen suunnittelu- ja rakennusvaiheessa tai se, miten vapautuessaan suunnittelijoiden ja rakentajien käsistä se otetaan käyttöön ja haltuun. (Fallan 2008, s. 88–89.) Esimerkiksi Bergerin tutkimus Viipurin kirjaston muuttuvista merkityksistä toteuttaa tätä jälkimmäistä mallia.

Fallan kyseenalaistaa arkkitehdin roolin arkkitehtuurin tuottajana. Hän viittaa yhteen toimijaverkkoteorian kehittäjistä, sosiologi Michael Calloniin todetessaan, että arkkitehtuuri syntyy ihmisistä ja ei-ihmisistä koostuvan hajaantuneen toimijaverkon toimesta. Fallan muistuttaa, että arkkitehtuuria tuottavat toimistotkin koostuvat useista, jopa sadoista työntekijöistä, vaikka suunnittelutyön hedelmät kohdistettaisiinkin vain toimiston nimekkäimmälle arkkitehdille. (Fallan, s. 90–91.)

Fallan (2008, s. 93) kokee ANT:n soveltamisen haasteeksi ”äänen” antamisen esineille ja asioille - ihmisiä on paljon helpompi haastatella. Oman työni lähtökohtana on ollut suunnitelman tekeminen, jossa pohjapiirrosten, poliittisten ohjelmien, rakennusten ja muiden ei-elollisten mutta suunnittelutyöhön väistämättä vaikuttavien asioiden tarkastelu ja ”kuuntelu” on ollut luonteva osa prosessia. Toimijaverkkoteoriaa on käytetty muotoilun tutkimuksessa, esimerkiksi käytettävyyttä ja esteettömyyttä koskevan tutkimuksen viitekehyksenä.

Diplomityöni tavoitteena on kuvata toimijaverkkoteorian valossa lisärakentamisen suunnitteluun osallistuvia toimijoita ja analysoida niiden välisiä yhteyksiä sellaisena kuin ne näyttäytyivät laatiessani Kyttälän korttelin 185 korttelisuunnitelmaa. Tutkimuskysymykseni on: ***Millainen toimijaverkko on yhden asuinkorttelin lisärakentamisen suunnittelu?*** Lisärakentamisen toteutus ei kuulu tähän tutkielmaan muuten kuin siltä osin, miten sitä on yritetty huomioida suunnittelussa.

## 4. KYTTÄLÄN KORTTELI 185

Kyttälän kortteli numero 185 sijaitsee Tampereen Kyttälän ruutukaava-alueen eteläisen osan keskellä siten, että korttelista on yhden korttelin matka Hämeenkadulle, radanviertä kulkevalle Rautatiekadulle, Sorinaukiolle ja Tammerkoskea reunustavalle Hatanpään valtatielle. Kortteli on tyypillinen keskustan liike- ja asuntokortteli: ensimmäinen kerros ja osin toinenkin on yritysten käytössä; ylemmät kerrokset eli pääosa kerrosalasta on asuntoja.

Alue on kehittymässä jalankulkupainotteisempaan suuntaan. Korttelin itäpuolella kulkeva

Tuomiokirkonkatu on muuttumassa kävelykaduksi, ja muillakin korttelia ympäröivillä kaduilla on tarkoitus hiljentää autoliikennettä. Lähistölle rakennettu Ratinan kauppakeskus ja suunnitteilla oleva matkakeskus, kuten myös rakenteilla olevat raitiotielinjä ja rautatien kansi tulevat muuttamaan aluetta, todennäköisesti lisäten jalan sen läpi kulkevien ja palveluja käyttävien ihmisten määrää.

Korttelissa on asemakaavassa säilytettäväksi merkitty rakennuskokonaisuus, As Oy Kyttälä 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä. Muu rakennuskanta on 1950–1960 -luville tyypillistä modernismia.

### 4.1 Korttelin historia

Kyttälän alue oli ennen Tampereeseen liittämistä Messukylään kuulunut orgaanisesti kasvanut köyhän työväestön asuinalue. Huonosta hygieniasta, mutaisista teistä ja rikollisuudesta kärsineelle alueelle laadittiin ruutukaava vuonna 1877, jolloin alue liitettiin Tampereeseen. (Ketonen 2018, Kyllönen 2018.) Kaava vahvistettiin vuonna 1886. Aiempien talonomistajien vuokrasopimukset



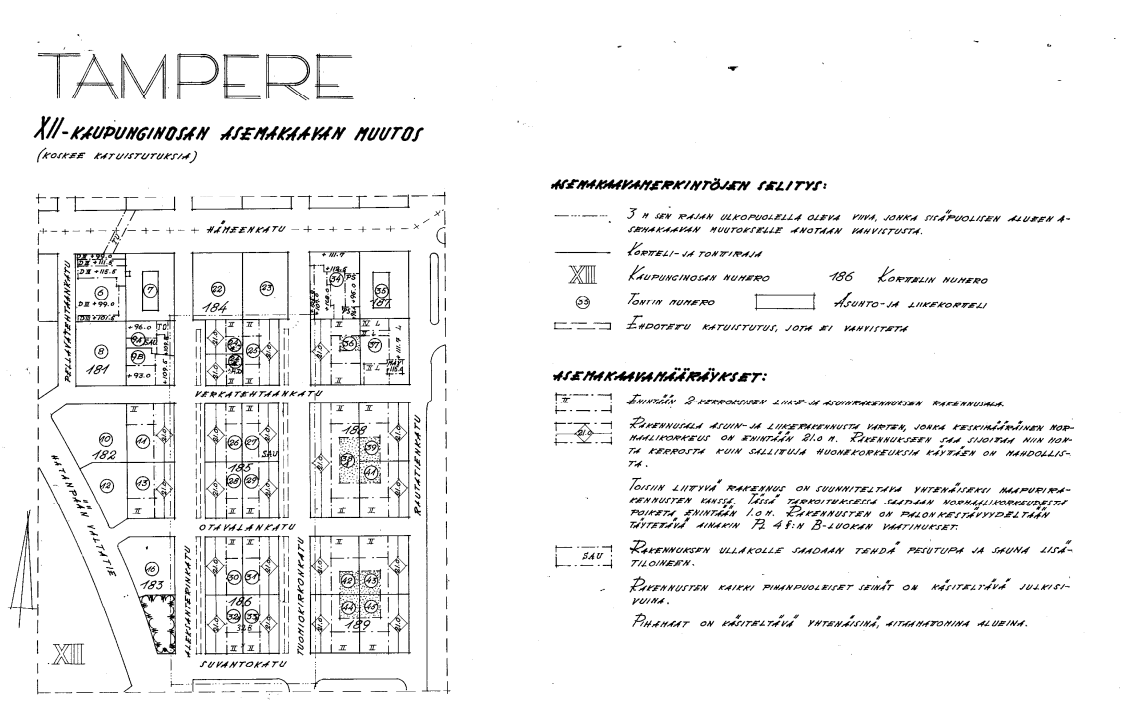
*Rakeisuus, Kyttälän eteläpuoli*



*Kyttälä vuonna 1889. Nuoli osoittaa korttelin 185 lounaisnurkan (As Oy Kyttälä 2015)*



irtisanottiin 1890, jolloin uuden kaavan mukaisia tontteja alettiin myydä (Vähäpesola 2018). Säilyneiden suunnitelma- ja asemapiirrosten mukaan kortteliin ainakin suunniteltiin tonttien reunoja kehämäisesti kiertäviä puisia ja kivisiä versta- ja asuinrakennuksia. Korttelin vanhin säilynyt rakennus on As Oy Kyttälän sisäpihan kivirakennus vuodelta 1907. (As Oy Kyttälä 2015.) Useita Kyttälän puurakennuksia tuhoutui sisällissodassa 1918–1919 (Tampereen kaupunki & Arkkitehdit MY 2017). Sodan jälkeen rakennettiin kivitaloja, joista yksi on As Oy Kyttälän päämassa katujen varressa. Toisen maailmansodan jäljiltä korttelin pohjoispuolen tontit olivat tyhjiillä. Eteläpuolen tonteilla näkyy vuoden 1946 ilmakuvasa tiiviit ja matalat rakennusten kehät. (Karttapalvelu 2018.)



Asemakaava vuodelta 1957

Eteläisen Kyttälän asemakaava uusittiin kokonaisuutena funktionalististen oppien mukaisesti vuonna 1941, täydennettiin 1949–1952, ja puuistutusten osalta 1957 (Tampereen kaupunki & Arkkitehdit MY 2017). Ahtaista kaduista ja piharakennuksista tahdottiin päästä eroon.

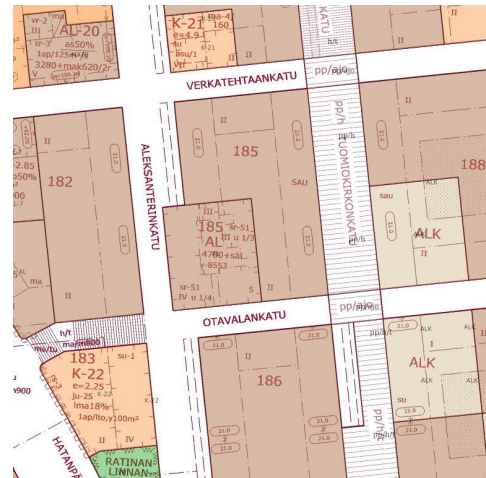
Asemakaavan kantavana ajatuksena oli suljetut korttelit, joita itä- ja länsireunoilta rajaavat 21 metriä korkeat rakennusmassat ja pohjois- ja eteläreunoilta matalammat, kaksikerroksiset massat, jotka päästävät ilman ja valon virtaamaan vapaasti kaupunkirakenteen sisälle. Pohjois-eteläsuuntaisia katuja reunustavat puurivit. Asemakaavan mukaiset rakennukset toteutuivat lounaista tonttia (numero 28, nykyisin 5) lukuun ottamatta.

Vuonna 2016 asemakaavaa ja tonttijakoa muutettiin lounaisen tontin osalta vastaamaan nykytilaa. Tontin vanhat rakennukset saivat kaavassa suojelumerkinnän.

## 4.2 Korttelin nykytila

### 4.2.1 RAKENNUKSET

Kyttälän kortteli numero 185 koostuu neljästä tontista. Näistä kolmen rakennukset (tontit 1, 2 ja 4) noudattavat vuoden 1957 kaavaa, jossa pohjois-eteläsuuntaiset rakennusmassat ovat räystäääseen asti 21 metriä korkeita (7 kerrosta), ja pohjoisessa ja etelässä korttelin sulkevat kaksikerroksiset massat päästään valoa ja ilmavirtaa rakennusten väliin avoimelle sisäpihalle. Lounaisen tontin (5) massoittelu on varhaisemmalta ajalta: rakennukset ovat matalampia, 3–4-kerroksisia ja reunustavat tontin keskelle jäävää sisäpihaa. Rakennuksen massa jatkuu vuoden 1957 kaavan katualueelle Aleksanterinkatua kaventaen.



#### *As Oy Aleksanterinkatu 31 (tontti 1)*

Rakennuksen valmistumisvuosi on 1952, kerrosala 4665m<sup>2</sup>, huoneistoja 59 ja kerroksia 7. Suunnittelijoina arkkitehdit Olli Vahtera ja Pekka Pitkänen.



Ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja. Kellarissa on pieni autohalli pihan alla sekä teknisiä ja asukkaiden yhteistiloja. Julkisivulinjoista sisään vedetyllä ullakolla on varastokoppeja. Kerroksissa 3–7 on asuntoja. Ensimmäisen kerroksen julkisivu muodostuu kadun suuntaan yhtenäisestä lasi-ikkunaseinästä. Pohjoinen korkea julkisivu koostuu betonilaatoista, muut on pinnoitettu profiilipeltisillä julkisivulevyillä. Kadun puoleista julkisivua rytmittävät noppamaiset punaiset parvekkeet.

### *K Oy Tampereen Kuparitalo (tontti 2)*

Rakennuksen valmistumisvuosi on 1958, kerrosala 4183m<sup>2</sup>, huoneistoja 24 ja kerroksia 7. Suunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Blomstedt-Lampén, joka on suunnitellut myös Helsingin Kuparitalon, Outokumpu Oy:n pääkonttorin.



Rakennus on Outokumpu Oy:n rakennuttama. Rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta, joista alemmassa on autosuoja ja ylempässä liikehuoneistojen varastot ja lastauslaituri. Ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvia liiketiloja ja toinen kerros on toimistotiloja. Ylemmissä kerroksissa on asuntoja, joista osa toimii myös yritysten toimitiloina. Ullakolla on varastokoppeja ja taloyhtiön saunatilat. Julkisivuissa on käytetty kuparia, joka on tummunut, ja ruskehtavaa rappausta.

### *As Oy Kyttälä (tontti 5)*

Rakennusvuodet 1907 (sisäpihan siipi), 1920-1923 (kadunvarsien päämassa) ja 2015 (sisäpihan siipi vanhan tallirakennuksen paikalla). Kerrosala on yhteensä 4152m<sup>2</sup>, huoneistoja on 36, kerroksia 4.

Tontin vanhat rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittäviä. Pihasiiven piirustukset on laatinut Arkkitehtitoimisto Paatola & Lindroos. Kadunvarsien päämassan suunnitelmapiirustuksia ovat laatineet Frans Jousi, Bertel Strömmer ja A. Lindberg. Pohjoismaista 1920-luvun klassismia



edustavassa päämassassa on viitteitä jugendiin. Kadun puolen julkisivu on harmaata tiiltä, joka on saanut rappauksen maantasokerroksessa ja porrashuoneiden yläpuolella. Sisäpihan rakennus on ulkoasultaan vaatimattomampi. Sisäpihan julkisivut ovat päälle maalattua tiiliseinää. Rakennusten muodot, käyttötarkoitukset ja tilajako ovat hyvin säilyneet ja vastaavat pitkälti alkuperäisiä piirustuksia. Osittain maan alle sijoittuvassa maantasokerroksessa toimii ravintola. Ullakkokerrokseen, vanhan valokuva-ateljeen tilaan on vuonna 2008 kunnostettu kaksi asuntoa. Vahvistetussa asemakaavassa (numero 8553 vuodelta 2016) oleva suojelumerkintä tarkoittaa, että rakennukset ja niiden luonne tulee säilyttää.

Vuonna 2014 pihan perällä ollut huonokuntoinen varistorakennus purettiin ja tilalle rakennettiin massaltaan vastaava kolmikerroksinen yhden perheen talo.

#### *As Oy Kallenkartano (tontti 4)*



Rakennuksen valmistumisvuosi on 1966, kerrosala 4550m<sup>2</sup>, huoneistoja 44 ja kerroksia 7. Suunnitelmat on laatinut arkkitehti Taito Uusitalo.

Rakennuksen ensimmäinen kerros ja osin toinenkin on liike- ja toimistotiloja, pihalle päin autotalleja. Kellarissa pihan alla on autohalli, jonne kulku tapahtuu autohissillä pihan puolelta. Kellarissa on myös teknisiä ja yhteistiloja, kuten sauna. Kolmannesta seitsemänteen kerrokseen on asuntoja ja päällä julkisivulinjasta sisään vedetty

ullakko, jossa on varastokoppeja ja tuuletustilaa. Julkisivuja hallitsee nauhamainen ikkunasommitelu, johon katujulkisivun sisäänvedetyt parvekkeetkin uppoavat. Pinnat ovat kadulle päin osin laatoitettuja, pihalle päin betonia.



#### 4.2.2 PIHA-ALUEET

Korttelin jokaisella tontilla on porttikäytävän luoma yhteys kadulta sisäpihalle. Korttelissa on kaksi erillistä piha-aluetta. Toinen on As Oy Kyttälän (tontti 5) sisäpiha, vasta kunnostettu ja betonikiveyksellä päällystetty, monimuotoinen piha. Pihan toiminnot rajoittuvat roska- ja pyöräkatoksiin sekä tuuletustelineeseen, mutta eri tasoilla olevat sisäänkäynnit ja rakennusten kulmaukset antavat sille kuitenkin eloisan luonteen.



Toinen piha-alue koostuu kolmen muun tontin sisäpihoista, ja niihin liittyvästä tontin numero 5 koillisnurkkauksesta, jossa kasvaa korttelin ainoa puu. Asemakaavan mukaan niiden pitäisi olla avoimesti yhteydessä toisiinsa, mutta kulkemista tonttien välillä on hankaloitettu tasoeroilla ja estetty aidalla tonttien 1 ja 2 välillä.



Asfalttipäällysteisillä pihoilla on jätehuolto jokaisella tontilla erikseen, ja parkkipaikkoja. Sisäpihan kautta hoidetaan myös joidenkin liiketilojen logistiikkaa. Porttikäytävien ahtaus rajoittaa niiden käyttöä: isommat jakeluautot pysähtyvät kadun varteen ja kuljetukset tuodaan pihalle käsin. Jäteautoilla on myös ollut vaikeuksia päästä pihalle.

#### 4.2.3 KELLARITILAT

Jokaisessa vuoden 1956 kaavan mukaisessa rakennuksessa on koko rakennusmassan pohjan verran kellaritiloja ja pihakannen alla autohalli. Kellaritason tiloissa on huoneisto- ja liiketilakohtaisia varastoja, saunaosastoja, teknisiä tiloja ja ulkoiluvälinevarastoja. Koillisessa nurkassa olevassa K Oy Tampereen Kuparitalossa on kaksi kellarikerrosta, joista ylemmässä kellarissa on liikehuoneistojen varastotilojen lastauslaituri ja alemmassa varsinainen autohalli. As Oy

Aleksanterinkatu 31:n autohalli ylittää vain puoleen väliin pihaa, ja pihan perällä on jätteiden syväkeräysastiat. As Oy Kyttälän kellaritilat ovat Aleksanterinkadun puolella katutason liiketiloina. Otavalankadun puolella kellarikerroksessa, katutason alapuolella, on varasto- ja saunatiloja. Sisäpihan rakennuksen kellari on matala, maapohjainen rojutila.

#### 4.2.4 RAKENNUSHANKKEET

Tontilla 1 oli sittemmin rauennut rakennuslupa asuntojen rakentamiseksi ullakolle. Tontin numero 2 K Oy Tampereen Kuparitalo selvittää kaavamuutoksen suomia mahdollisuuksia lisärakentamiseen putkistosaneerauksen rahoittamiseksi ja on ollut käynnistämässä korttelisuunnitelman laatimista. Rakennuksessa tehdään tällä hetkellä saneerausta. Tontilla 5 on muutama vuosi sitten kunnostettu katto, piha ja pihanpuolen julkisivut sekä rakennettu uusi yhden perheen talo. Tontilla 4 ei ole meneillään olevia korjaus- tai rakennussuunnitelmia, mutta tulevien remonttien rahoittamiseksi yhtiö tahtoo myös selvittää lisärakentamisen mahdollisuudet.

#### 4.2.5 KULKUYHTEYDET

Kortteli 185 sijaitsee Kyttälän eteläisen osan keskellä. Sitä ympäröivät itään päin yksisuuntainen Otavalankatu, etelään päin yksisuuntainen Aleksanterinkatu ja korttelin kohdalla kaksisuuntainen Verkatehtaankatu. Tuomiokirkonkatu idässä on yksisuuntainen pohjoiseen päin. Se ollaan muuttamassa lähiaikoina kävelykaduksi. Katujen varressa on pysäköintipaikkoja, eniten vinoparkeissa Aleksanterinkadulla ja Tuomiokirkonkadulla, josta paikat poistuvat. Katusuunnitelmien mukaan Verkatehtaankadun ja Otavalankadun ajoratoja kavennetaan tulevaisuudessa.

Korttelin ympärillä ei ole erillisiä pyöräteitä tai -kaistoja. Korttelista on lyhyt kävelymatka Hämeenkadulle ja Hatanpään valtatielle julkisen liikenteen pysäkeille. Rautatieasema ja linja-autoasema ovat myös kävelymatkan päässä. Korttelin ympäristössä kulkee paljon keskustassa työskenteleviä ja asioivia kävelen, pyörällä ja autolla, mutta kadut eivät ole minkään pääasiallisen kulkureitin varrella.

#### 4.2.6 PALVELUT JA TYÖPAIKAT

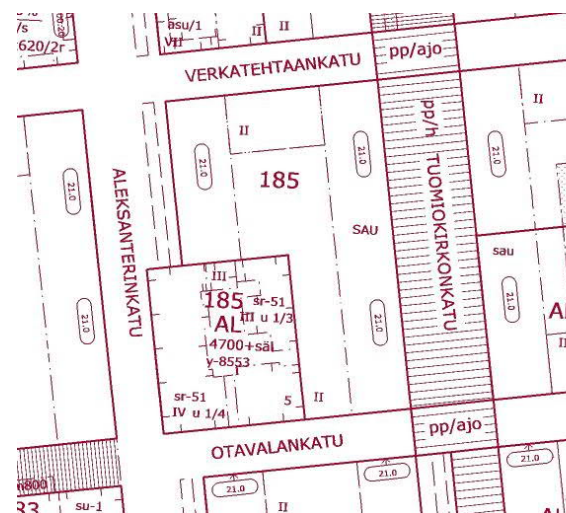
Alue on palveluiden suhteen rikasta ja vireää. Korttelissa ja sen naapurustossa on paljon erityyppisiä ravintoloita ja kahviloita. Katutasossa on kirjava joukko erikoismyymälöitä ja palveluja. Tuomiokirkonkadun ja lähiseudun pikkuliikkeet muodostavat kivijalkakauppojen mosaiikin. Tarjona on monipuolista, alueella on ravintolapalveluita, sisustus- ja vaatemyymälöitä sekä erikoisliikkeitä. (Tampereen kaupunki & Santasalo 2013, s. 4.)

Keskustan suurimmat ostospaikat ovat pienen matkan päässä. Palveluita tarjotaan myös asuintalojen ylemmissä kerroksissa. Alueella on myös paljon toimistoja. Toisin kuin Hämeenkadulla rakennusten ylimmät kerrokset ovat korttelin ympäristössä pääosin asuinkäytössä. Pysäköinnin puolesta kortteli on Hämpin pysäköintilaitoksen palveluvyöhykkeen reunalla. (Tampereen kaupunki & Santasalo 2013, s. 40.)

Korttelin 185 myynti- ja liiketilojen yhteispinta-ala on pienempi kuin naapurikortteleissa, eteläistä korttelia lukuun ottamatta (Tampereen kaupunki & Santasalo 2013, s. 19 ja 26). Asiointimäärät pienenevät Rautatieasemalta etäännyttäessä. Kyttälän alueella asioidaan erikoiskaupoissa ja ravintoloissa erityisen paljon, erikoiskaupoissa enemmän kuin muualla keskusta-alueella. Kolmas vahvuus on muotikauppa. Sijainnin myötä potentiaalia voisi olla suurempaankin liiketilojen määrään. (Tampereen kaupunki & Santasalo 2013, Liite 5.)

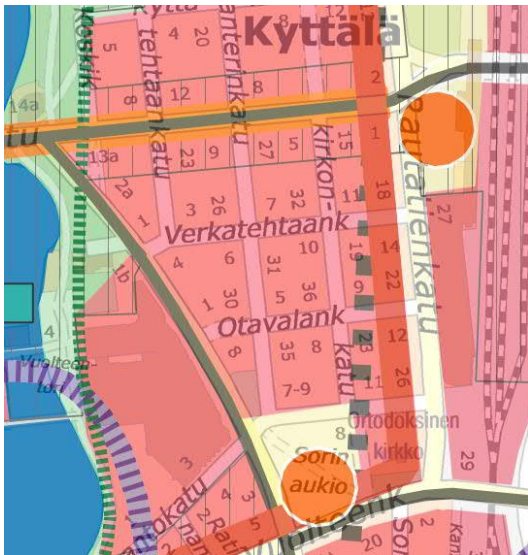
#### 4.2.7 SUUNNITTELUTILANNE

Keskustan strategisessa osayleiskaavassa kortteli on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Keskustatoimintojen alue on toimintojen määrittelyssä varsin väljä, se mahdollistaa kauppaa, muihin palveluihin, työpaikkoihin ja keskusta-asumiseen liittyviä toimintoja, myös kaupan suuryksiköjä. Vain teollisuustoimintaa ohjataan alueen ulkopuolelle. Strategisen osayleiskaavan toinen merkintä, keskustan kehittämisvyöhyke, tarkentaa toimintojen ehtoja. Kehittämisvyöhykkeellä korostetaan liiketilojen



Ajantasasa-asekaava (Karttapalvelut 2018)

tarjontaa ja niiden saavutettavuutta rakennusten kivijalassa. Sisäpihojen liikekäytön lisääminen on kuitenkin sovitettava yhteen asumisen kanssa. Asumisen lisäämistä on tutkittava, ja toteutettava sen vaatimat oleskelutilat ulkona. Sosiaalisten kohtaamisten mahdollisuutta ja kävelyalueen elävyyttä parannetaan lisäämällä oleiluun sopivia tiloja ja kulkuteitä kortteleiden läpi. Pysäköinti toteutetaan ensisijaisesti pysäköintilaitoksissa. (Keskustan strateginen osayleiskaava 2016a.) Yleiskaava noudattaa keskustan kehittämisohjelman suuntaviivoja ja tekee niistä juridisesti sitovat.



Yleiskaava, maankäyttö (Karttapalvelut 2018)



Yleiskaava, liikenne (Karttapalvelut 2018)

Kyttälän alue kuuluu osayleiskaavan hitaan liikkumisen alueeseen, missä liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla. Korttelin ympärillä olevia katuja suunnitellaan muutettavaksi nykyisestä pysäköintipaikkoja vähentämällä. Otavalankatu korttelin eteläpuolella ja Verkatehtaankatu pohjoispuolella muutetaan liikenneverkkosuunnitelman mukaan reunakivettömiksi hidaskaduiksi, joilla autoilijoiden pitää sovittautua kulkemaan jalankulkijoita väistäen. Tuomiokirkonkatu korttelin itäpuolella muuttuu osa kerrallaan kävelykaduksi. Aleksanterinkatu korttelin länsipuolella tulee säilymään ennallaan katuna, jossa on yksisuuntainen autoliikenne kadunvarsipysäköinnillä ja jalankulku siitä reunakivillä eroteltuna. (Keskustan strateginen osayleiskaava 2016b.)

Tuomiokirkonkadulle on laadittu kävelykadun katusuunnitelma, jossa osa kadunvarren puista poistetaan ja katutilaan sijoitetaan penkkejä oleilua varten.



## 5. SUUNNITTELUPROSESSI

### 5.1 Lähtötilanne

K Oy Kuparitalo selvitytti Arkion Oy:llä ullakkorakentamisen mahdollisuuksia putkistosaneerauksen yhteydessä. Voimassa olevan, rakennusten korkeutta rajoittavan kaavan puitteissa ullakolle olisi mahtunut maksimissaan 1,5 kerrosta asuntoja. Tästä saatava asuntoala olisi ollut kannattamatonta rakentaa. Kun kaupungilta tiedusteltiin asemakaavamuutoksen mahdollisuutta, kaupunki ohjasi strategiansa mukaisesti korttelisuunnitelman tekoon.

Korttelin taloyhtiöt kutsuttiin koolle kokoukseen, jossa kartoitettiin yhtiöiden tilannetta ja kiinnostusta lisärakentamiseen. Tilaisuudessa keskusteltiin yhteistyömahdollisuuksista ja esiteltiin kokemuksia toteutuneesta lisärakentamisesta. Kartoitettiin myös lisärakentamisen kannattavuuden reunaehtoja. Esiteltiin ajatus työstää korttelisuunnitelma diplomityönä.

Yhtiöiden toisessa tapaamisessa mukana oli kaupungin asemakaavoituksen edustaja. Tampereen kaupungin strategia tukee lisärakentamista, ja keskusta-alueella lisärakentamista ohjataan tutkimaan korttelikohtaisesti korttelisuunnitelmien avulla.

Tapaamisten perusteella saatiin tietää, että kaupungin eri toimijoilla on halu keskustakortteleiden lisä- ja täydennysrakentamiseen. Lainsäädäntö, maankäyttömaksu ja verotus näyttäisivät kuitenkin vaikuttavan täydennysrakentamiseen ja sen kannattavuuteen ristiriitaisesti. Korttelikohtaiseen suunnitteluun ja toteutukseen vaikuttaa korttelin yhtiöiden erilaiset tarpeet.

Korttelin taloyhtiöiden kanssa sovittiin korttelisuunnitelman tekemisestä diplomityönä.

Diplomityötä ohjaamaan lupautui professori Panu Lehtovuori.

#### 5.1.1 TALOYHTIÖIDEN TILANNE JA TAVOITTEET SUUNNITTELUN ALKUVAIHEESSA

K Oy Tampereen Kuparitalossa on alkamassa LVISA-remontin hankesuunnittelu. Remontin toteutus on todennäköisesti vuonna 2018. Ullakkorakentaminen on ollut keskustelussa yhtenä remontin rahoitusmahdollisuutena.

As Oy Tampereen Aleksanterinkatu 31:ssä ullakkorakentamiselle on haettu rakennuslupa ja urakka on kilpailutettu. Projekti oli rakennusliikkeille liian pieni. Korttelin lisärakentamisen suhteen yhtiössä ollaan avoimella mielellä.

Asunto Oy Kallenkartanossa tarkasteltiin toteutetun putkiremontin yhteydessä ullakkorakentamisen mahdollisuutta, mutta ajatus hylättiin tuolloin. Koska remontti on tehty, rahoitustarvetta ei ole. Julkisivremontti saattaa olla tulossa kymmenen vuoden sisällä.

As Oy Kyttälässä on viriämässä kaavamuutos kaavan ajantasaistamiseksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää nykytilanne. Sisäpihalle rakennetaan pientaloa aiemman talli/varastorakennuksen tilalle.

### 5.1.2 TAUSTATYÖ

Taustatyönä keräsin aineistoa korttelin rakennuksista ja tonteista: vanhoja ja ajantasaisia piirustuksia, rakennuslupia, otteita kaupparekisteristä, yhtiöjärjestyksiä. Näitä sain Tampereen kaupungilta, Arkion Oy:ltä ja taloyhtiöiltä itseltään.

Piirustusten perusteella laadin korttelista 3D-tietomallin. Kävin tutustumassa korttelin rakennuksiin ja kuvasin rakennusten yhteistiloja, pihoja ja julkisivuja. Tein malliin täydennyksiä ja korjauksia tutustumiskierroksen perusteella. Kävin myös haastattelemassa taloyhtiöiden isännöitsijöitä.

Selvitin Tampereen kaupungin suhdetta lisärakentamiseen. Tutustuin korttelisuunnitelmiin, eri tason kaavoihin ja kaupungin strategioihin ja toimintaa ohjaaviin asiapapereihin. Lisä- ja täydennysrakentamisprojekteja oli meneillään useampi, niin kosken länsirannalla kuin Kyttälänkin puolella.

## 5.2 Luonnosvaihe

Ensimmäisessä vaiheessa ideoin kolme lähtökohtaa korttelin lisärakentamiselle. Laadin niistä ensin massoitteluluonnokset ja sen jälkeen tarkemmat piirrokset kerrosalojen laskemista varten. Esittelin luonnokset taloyhtiöiden hallitusten ja asemakaavoituksen edustajille. Seuraavassa kuvaan luonnokset ja niistä saamani palautteen ja esittelytilaisuuksissa käytyä keskustelua.

## *Vaihtoehto 1: Korkeampien rakennusmassojen korottaminen*

Luonnoksessa korttelin korkeita rakennusmassoja korotetaan kahdella kerroksella. Ylimmässä kerroksessa on varattu tilaa taloyhtiön yhteissaunalle. Kulku tonttien 1 ja 2 autohalleihin olisi mahdollista yhdistää puhkaisemalla reikä kellaritilojen välille. Tasoerojen vuoksi vastaavaa olisi erittäin vaikea tehdä tonttien 2 ja 4 välille.

Sisäpihalle tässä vaihtoehdossa on laadittu kaksi luonnosta. Ensimmäisessä sisäpihalle lisätään toimintaa poistamalla parkkipaikat (Kallenkartano 14 kpl, Kuparitalo 8 kpl). Jotta sisäpihaan saataisiin elämää, ensimmäisen kerroksen liiketiloja avataan sisäpihalle päin. Tontin 4 autotallit voidaan muuttaa liiketiloiksi. Lisäksi ensimmäisen kerroksen liiketiloja voidaan jonkin verran laajentaa. Pihalla on myös pari kohtaa, johon voisi mahduttaa pienen liikerakennuksen. Pihasta tulisi puolijulkista kaupallista tilaa, joka olisi päivisin avointa, mutta öisin suljettavissa.

Toisessa vaihtoehdossa pysäköintiä pihalla ei vähennetä, mutta pihan päälle rakennetaan kansi, jonka päälle voidaan tehdä asukkaille oleskelutilaa. Pysäköintihallin rakentaminen edellyttää hallin osastoimista ympäröivistä tiloista ja kansirakenteen palonkestävyyttä. Tonteilla 2 ja 4 tämä on mahdollista, koska ensimmäisessä kerroksessa on vain vähän aukkoja suljettavaksi. Tontilla 1 kannen rakentaminen olisi mahdollista, jos liiketilojen ikkunat suljettaisiin.



Lisäkerrosten rakentaminen on usein toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Tampereelta löytyy paljon esimerkkejä kahden lisäkerroksen rakentamisesta ullakon paikalle. Haasteita saattaa syntyä lisäkerrosten tuottamista muutoksista paloturvallisuusvaatimuksiin, rakenteiden kestävyydestä ja lisääntyneestä varjostuksesta. – Lisäksi korttelisuunnitelmaan kuuluu tontti 5:n eli As Oy Kyttälän lounaiskulman kellaritilan muuttaminen liiketilaksi.

Luonnosta koskevassa keskustelussa pohdittiin luonnoksissa esiteltyjen pihajärjestelyiden kannattavuutta ja hyötyä. Kahden kerroksen lisäyksellä rakentaminen lienee kannattavaa. Rakentamisen hinta riippuu kuitenkin vahvasti yksityiskohdista, mm. hormien muutostarpeista.

Kannattavuutta voi parantaa suunnittelulla: laatimalla huoneistojen koko ja muunneltavuus markkinoiden mukaan ja minimoimalla seinien sisäänvedot. Luonnoksissa esitellyt asuntokoot ovat suunnilleen toivottavia, mutta mahdollisuuksia pohjien helppoon jakoon tai yhdistämiseen tulisi tutkia. Kellaria pidettiin parempana paikkana saunatiloille.

Kansirakennetta kannatettiin pysäköintipaikkojen säilymisen vuoksi, mutta pohdittiin, saadaanko vaikkapa autopaikkojen myynnillä osakkeiksi katettua rakennuskustannuksia. Muodostuvan laajan oleskelupihan hyöty talojen asukkaiden kannalta ei välttämättä ole riittävän suuri kustannuksiin nähden. Betonikannen päälle ei saa kovin viihtyisää ympäristöä ilman merkittävästi suurempia investointeja (kansirakenne, jonka päälle voisi istuttaa kasveja).

### *Vaihtoehto 2: Umpikortteli*

Luonnoksessa on haettu lisärakentamismahdollisuuksia täydentämällä korttelin matalia osia umpikortteliksi. Sisäpihalle syntyy mahdollisuus uudelle katetulle (liike)tilalle. Pohjoissivulle on esitetty 5-kerroksinen massa liiketiloja (700m<sup>2</sup>) ja asuntoja (600m<sup>2</sup>) Rakenteet on oletettava niin heikoiksi, että niiden päälle ei pysty rakentamaan useampaa kerrosta. Tämän vuoksi kaksikerroksiset massat pitäisi purkaa lisärakentamisen alta.

Samalla avautuu mahdollisuus järjestellä uusiksi pihan alla olevat kellaritilat. Jotta kerrosalaa tulisi riittävästi, projekti tulisi toteuttaa naapuritalojen yhteistyönä. Ratkaisu vaatisi rasitesopimuksia ja mahdollisesti tonttirajojen uudelleenmuotoilua.



Uusi rakennusmassa nousee vanhojen asuinhuoneistojen ikkunoiden eteen. Korvaukseksi asuntoihin voidaan järjestää uutta etelään ja pohjoiseen avautuvaa huone- ja parveketilaa pohjakuvien mukaisesti.

Keskustelun perusteella tässä vaihtoehdossa uutta kerrosalaa ei synny riittävästi, kun huomioidaan osakemuodossa olevien

nykyisten liiketilojen menetys rakennuksia purettaessa. Tuottavampana vaihtoehtona pohdittiin pihan avaamista ja autohallitilojen järjestelyä koko pihan kattavaksi kaksikerroksiseksi

pysäköintilaitokseksi. Autohallipaikkojen myynti osakkeina voisi tehdä projektista kannattavan, kun lähiseuduilta vähennetään kadunvarsipysäköintiä. Korttelin tontilta 5 on jo kaikki pysäköintipaikat poistettu. Pohdittiin myös mahdollisuuksia avata Kuparitalon hissikuilua avautumaan kahteen suuntaan, jotta asuntoihin voisi avata kulun omasta porrashuoneesta.

Etelän puolen matalaan siipeen luonnoksessa on muotoiltu pari nykyisen rakennuksen päälle sijoitettavaa asuntoa. Tätä ratkaisua ei koettu kannattavaksi sen pienuuden vuoksi.

Umpikorttelit ovat keskusta-alueella yleensä toimiva ratkaisu. Vuoden 1957 kaavassa korttelit ovat pohjois- ja eteläsyryiltään kolmannelta kerroksesta alkaen avoimia. Uudet kerrokset matalien liikesiipien päällä nostaisivat tonttien tehokkuutta merkittävästi. Lisäneliöitä voisi saada vielä sovittamalla korttelin keskelle kapean siiven. Nykyiset porrashuoneet eivät tarjoa suoraa yhteyttä mataliin liikesiipiin, joten toteutus edellyttäisi uuden porrashuoneen rakentamista.

Lisärakennus peittäisi nykyisiä länteen tai itään suuntautuvia ikkunoita. Tämä tarkoittaisi jopa huoneen luokittelua pois asuinkäytöstä tai ikkunoiden avautumista vain auringonvaloa tarjoamattomaan pohjoissuuntaan. Tällaisen muutoksen tekeminen huonontaa huoneistoa ja sen omistajan asemaa huomattavasti. Muutoksella olisi juridisia vaikutuksia, koska Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajien asemaa ei saa heikentää ilman heidän suostumustaan. Suunnitelmassa on huomioitu korvaus peittyvistä länteen suuntautuvista ikkunoista tarjoamalla asukkaille lisähuone ja parveke valmistuvasta siivestä.

Vaihtoehdossa on haasteita, jotka liittyvät yhteistyöhön naapuriyhtiöiden välillä. Rakennusprojekti olisi järkevää toteuttaa tonttien yhteistyönä. Taloudellisinta olisi rakentaa yksi porrashuone ja hissi palvelemaan koko uudisrakennusta, mutta sitä varten pitäisi tonttien välillä tehdä rasitesopimuksia tai lohkaista tonteista tontit uudelle yhtiölle, joka hallinnoisi koko uudisrakennusta.

*Vaihtoehto 3: Katutilan haltuunotto, parasiitit*

Pihatila, jonne lisärakentaminen olisi luontevinta, on korttelissa varsin pieni ja

kapea. Voisiko lisärakentamista mahduttaa kadun suuntaan? 1900-luvun alkupuolella Kyttälän



korttelit olivat leveämpiä ja katutila kapeampi, mikä näkyy edelleen 1920-luvun rakennusten (As Oy Kyttälä ja nyttemmin purettu As Oy Otavallanhovi) sijoittumisessa. Rakennusten laajentaminen kadun suuntaan olisi paluuta aiempaan kaupunkitilaan ja avaisi keskustaan myös uudenlaista puolijulkista tilaa korkeiden asuinrakennusten ja kadun väliin. Lisäsiipien korkeutta rajoittaa asuinhuoneistojen ikkunoiden sijainti toisessa tai ylemmissä kerroksissa.

Ideaa voi pitää täysin teoreettisena. Katutila on kaupungin hallussa, tontin ulkopuolella, ja katutilan lunastaminen kaupungilta rakentamiskäyttöön olisi vähintäänkin hyvin kallista ja vaatisi paikalle erittäin tehokasta rakentamista.

Rakennukseen voisi kytkeä myös loismaisia ulokkeita katutilan yläpuolelle. Ulokkeet laajentaisivat käytännössä yksittäisiä asuntoja, koska niihin ei olisi pääsyä porrashuoneesta. Laajennusten pitäisi lähteä yksittäisten osakkeenomistajien halusta. Tampereen kaupungin rakennusjärjestys (2014, 13§) rajaa ulokkeiden kokoa, ja se on maksimissaan 1,2 metriä tontin rajan yli katutilaan.

Kokonaisvaltaisempi, taloyhtiötasoinen ratkaisu olisi parvekevyöhykkeen luominen tai laajentaminen koko julkisivun kattavaksi. Näin olisi mahdollista toimia tontilla 1, Aleksanterinkadun suuntaan.

Esittelin ensimmäiset kaksi vaihtoehtoa taloyhtiöiden hallitusten edustajille.

Keskustelun perusteella aloin työstämään korttelisuunnitelmaa luonnoksen "Korotus" pohjalta. Tarkoitukseni oli kehittää luonnosta yhdistämällä siihen idea koko korttelin sisäpihan kattavasta kahden kellarikerroksen autohallista. Tällä saataisiin turvattua korttelin autopaikkatilanne, järjeistettyä kellaritilojen käyttöä ja sisäpiha vapaaksi liiketilojen avaamista ja oleilua varten. Uudet yläkerrokset tulisi varata asunnoille, joiden muunneltavuus olisi huomioitava.

### 5.2.1 TOINEN LUONNOS

Seuraavaksi tutkin koko korttelin sisäpihan kokoisen pysäköintilaitoksen rakentamista. Ratkaisun vahvuuksia olisi pihan saaminen muuhun käyttöön, korttelin sisäänajon yhdistäminen ja poistuvista sisäänajorampeista vapautuva tila sekä lähiseudulta vähentyneiden pysäköintipaikkojen korvaaminen.

Luonnoksessa sisäänajo hoituu K Oy Tampereen Kuparitalon tontilta. Pysäköintiä on koko sisäpihan laajuudelta kahdessa kerroksessa ja autopaikkoja 77 kappaletta. Pihalle muodostuisi koko korttelin käsittävä kauppapasaasi. Nykyisiä liiketiloja laajennettaisiin ja avattaisiin pihalle päin. As Oy Kallenkartanon autotallit muutettaisiin liike- ja työpajatiloiksi. Pihalle sijoittuisi myös pari pientä liike- tai toimistorakennusta.

Suunnitelman toteuttaminen arvioitiin kannattamattomaksi, koska uusia (myytäviä) autopaikkaosakkeita ei synny riittävästi kattamaan kustannuksia. K Oy Kuparitalossa on osakemuotoisia autopaikkoja jo 17 kappaletta, joille pitäisi uudesta hallista osoittaa korvaavuudet. Katutason myymälätiloja hallinnoiva osakas ilmoitti, ettei sillä ole kiinnostusta liiketilojen laajentamiseen tai muokkaamiseen. Suunnitelman toteuttamiseksi vaadittu yhteistyö naapuriyhtiöiden kanssa koettiin myös liian suureksi riskiksi.

Koska yhtiöiden tarve säilyttää pysäköintimahdollisuudet vaikutti suurelta, kävin asemakaavoituksen edustajien kanssa keskustelua pihan kehittämistä koskevista vaatimuksista. Vastaus oli selkeä: pihalta pitää asemakaavamuutoksen vaatiman lisärakennusprojektin yhteydessä saada autopaikat pois, paria huoltoon ja lastaukseen tarkoitettua paikkaa lukuun ottamatta.

Laadin luonnoksen, jossa tavoitteena oli saada pihalle asukkaita hyödyttävää tilaa mahdollisimman pienillä lisäkustannuksilla. Päätin myös laatia toisen vaihtoehdon, jossa korttelin potentiaalia käsiteltäisiin vapaammin. Kaksi toteutusvaihtoehtoa on myös korttelia 172 koskevassa suunnitelmassa. Vaihtoehdossa 2 pihalle rakennetaan liiketilaa sen verran kuin mahdollista. (Tampereen kaupunki & Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri Oy 2016.)

Lisäksi asemakaavoituksesta saatujen kommenttien perusteella selvitin, millainen kustannusvaikutus pihakannen rakentamisella olisi.

Tässä vaiheessa voimaan olivat astuneet uudet rakentamista koskevat asetukset. Paloturvallisuutta koskevan asetuksen mukaan rakennuksen poistumistie (portaikko) pitää suojata palolta, eli erottaa omaksi palo-osastokseen, jos ylimmän kerroksen lattiapinta on yli 24 metriä uloskäyntikerroksen lattiatasoa korkeammalla. (Asetus rakennusten paloturvallisuudesta 2017, 33§) Kuparitalossa on hieman muita suurempi kerroskorkeus, mikä tarkoittaa, että asetuksen raja ylittyy, jos rakennukseen tehdään kaksi lisäkerrosta. Rakentamalla pihakansi, jota voi käyttää poistumiseen palotilanteessa, saadaan poistumiskerroksen lattiapinta korkeammalle tasolle. Tämä mahdollistaisi kahden kerroksen lisärakentamisen ilman vaatimusta suojata portaikko palolta.

Paloturvallisuuden lisäksi väestönsuojaa koskevat vaatimukset osoittautuivat haastaviksi. Nykyisten rakennusten väestönsuojatilat on mitoitettu hyvin tarkasti vaaditun kokoisiksi. Lisärakentamisesta seuraisi pian vaatimus laajentaa väestönsuojatilaa, mikä on kohtuullisen kallista, varsinkin kun väestönsuojatilojen välittömässä läheisyydessä ei ole laajentamiseen sopivaa tilaa. Alle 1200 kerrosneliön lisärakentamisesta ei seuraisi vaadetta päivittää väestönsuojaa uutta kerrosneliömäärää vastaavaksi.

Lopputuloksena suunnitelmassa (ks. liite) pihalle muotoutui pihakansi. Kannen etuja ovat pelastuskorkeuden raja-arvon 24 metriä alittuminen, pysäköintipaikkojen säilyminen taloyhtiöiden käytössä ja iso ulkotila oleilua varten. Haittapuolina voi pitää rakennuskustannuksia ja vaiheistuksen ongelmia. Jos kansi rakennetaan vain Kuparitalon tontille, yhteydet tonttien välillä heikkenevät ja muut pihat jäävät kuoppiin. Kustannusta tasaa autopaikkojen myynnistä tai vuokraamisesta saatavat tuotot ja maankäyttömaksun alennus.





## 6. TOIMIJAVERKKO

Tässä luvussa esittelen aktantteja, toimijoita, siltä kannalta, miten ne vaikuttivat tekemäni suunnitelman muotoutumiseen. Tarkastelen myös sitä, millaisista verkoista ne puolestaan muotoutuvat. Tulos on tulkinta, joka pohjautuu suunnittelun edetessä pidettyihin kokouksiin, käytyihin keskusteluihin, keskusteluissa esiin tulleisiin ja tiedonhauilla löytyneisiin asiakirjoihin ja luettuun kirjallisuuteen. Luvun lopussa on toimijaverkosta laatimani kaavio.

Analyysia varten pyrin huomioimaan, missä ja milloin toimintaa tapahtuu: mitkä asiat ovat toimineet, saaneet minut tai jonkin muun toimimaan, kommentoimaan suunnitelmaa tai muuttamaan sitä.

### 6.1 Rakennukset

Korttelin rakennukset vaikuttavat suunnitelmaan yhdessä säädösten, muun fyysisen ympäristön kanssa ja ohjaavat muiden toimintaa ja käyttäytymistä. Ne toimivat siis aktantteina, joiden verkosto koostuu muun muassa fyysistä rakenteista ja kulumisesta, tiloista ja niiden järjestyksestä, käyttäjistä ja niiden toiminnasta sekä asiapapereista, joita tuotetaan rakennuksesta ja jotka määrittävät siellä tapahtuvaa toimintaa.

Kuparitalo, rakennus, saattoi koko korttelin kehittämiseen tähtäävän prosessin liikkeelle. Rakennusosat, kuluessaan käytön ja fysikaaliskemiallisten prosessien tuloksena, vaativat rakennuksesta huolehtivia, isännöitsijää, omistajia, näiden edustajaa taloyhtiön hallitusta, sekä pienemmissä tapauksissa huoltomiehiä reagoimaan kulumiseen ja vikoihin.

Korjausurakkaa suunniteltaessa usein joku ammattilainen – suunnittelija, rakennuttajakonsultti tai isännöitsijä - ottaa esille lisärakentamisen mahdollisuuden korjauskustannuksien kattamiseksi. Lisärakentamisen kustannushyödyistä on kirjoitettu tutkimuksia ja artikkeleita lehdissä, joista idea on ehkä alun perin poimittu. Lisärakentamismahdollisuus kartoitetaan saneerauskohteissa nykyään liki poikkeuksetta, ainakin ideatasolla.

Korjaustarpeesta riippuen rakennuksen osia on kannattavaa muokata tai säästää. Lisärakentaminen on yleensä järkevää toteuttaa jonkin suuren remontin (katto, julkisivut tai talotekniikka) yhteydessä. Katon uusimisen tai julkisivuremontin yhteydessä ullakon lisärakentaminen käy luontevasti. LVIS-

korjausten yhteydessä kannattaa varautua lisärakentamiseen sovittamalla kapasiteettia isommalle käytölle ja vetämällä linjoja valmiiksi. (Timo 2015, s. 23.)

Vaikka korttelin kolmen tontin rakennukset ovat samalta aikakaudelta ja siten melko samassa vaiheessa elämänkaartaan, eri taloyhtiöiden remonttitalanne on hyvin erilainen. Yhdessä oli alkamassa talotekninen remontti, muissa ei ollut juuri tiedossa suuria remontteja. Tämä vaikuttaa toteutuksen vaiheistamiseen ja yhteistyömahdollisuuksin taloyhtiöiden välillä.

Rakennusten muoto/design/arkkitehtuuri muokkaa suunnitelmaa vaikuttamalla mahdollisiin ja kuviteltavissa oleviin ratkaisuihin. Hissikuilut ja portaikot pitää saada jatkumaan ylemmissä kerroksissa. LVIS-linjat pitää myös saada jatkuviksi. Vanhojen ilmanvaihtohormien ja viemäreiden sijainti vaikuttavat lisäkerrosten huonejakoon, jos halutaan niiden palvelevan myös uusia lisäkerroksia (Soikkeli 2015, s. 17). Niiden osalta parin metrin siirtymät kerrosten välillä ovat mahdollisia. Kantavat rakenteet on myös huomioitava. Kuormien siirtäminen sivusuunnassa on usein mahdollista palkistoratkaisuilla.

Rakennukset muokkaavat siellä asuvien ja kulkevien liikkeitä. Kulkureitit ja niiden kuvitellut muutokset ja jatkeet vetävät suunnittelijan käden kautta viivoja osaksi suunnitelmaa. Porrashuoneen sijainti määrittää, minne asukkaita voi ohjata kulkemaan. Roskapussin tie keittiön alakaapista jäteastiaan kerättäväksi kuljetusautolla Tarastenjärvelle tulee olla suoraviivainen.

Hissit ja porrashuoneet vaikuttavat suoraan kulkumahdollisuuksiin talon sisällä ja talosta ulos. Jotta kulku olisi esteetöntä, suunnittelussa pitää välttää ratkaisuja, joissa pääsy asuntoon tai jollekin tasolle kulkee portaikon kautta. Hissien rakentaminen ja muokkaaminen on varsin kallista, mutta hissiremontin yhteydessä mahdollista. Hissin rakentaminen aiheuttaa jopa puolet ullakkorakentamisen kustannuksista (Timo 2015, s. 104).

Rakenteiden kantavuus määrittää lisäkerrosten toteutuskelpoisuutta. Rakennusten kantavat seinät ovat usein ainakin matalammissa kerrostaloissa paksumpia kuin kuorma vaatii. Tämä johtuu muista seinille asetetuista vaatimuksista, mm. paloturvallisuudesta. Tästä syystä seinä-laatta -järjestelmän rakennuksissa on yleensä varaa lisäkerroksiin. Pilari-palkki -järjestelmään pohjaavissa taloissa kuormat ylittyvät helpommin lisärakentamisessa. (Kylliäinen & Keronen 1999.) Pilareita ja palkkeja on mahdollista vahvistaa, mutta siitä tulee paitsi kustannuksia, myös häiriötä asukkaille.

Rakennuksen vaikutus suunnitteluun syntyy usein yhdessä erilaisten rakentamista koskevien lakien ja asetusten kanssa. Sisäpihalle rakennettavien massojen korkeutta ja sijaintia rajoittavat paloturvallisuutta ja asuinhuoneita koskevat asetukset, yhdessä asuinhuoneiden ja ikkunoiden

sijainnin kanssa. Rakennusten korkeutta rajoittaa valokulmaa koskeva asetus yhdessä viereisten rakennusten ja niiden käyttötarkoituksen kanssa. Tilallinen, materiaallinen todellisuus, etäisyydet ja erilaiset asiapaperit ja niiden tulkinta ovat toimijaverkko, joka ohjaa suunnittelijan työtä.

## 6.2 Lait ja asetukset

Asetukset asuinhuoneistosta, rakennusten paloturvallisuudesta ja väestönsuojista ovat olleet suunnitelmaan ratkaisevasti vaikuttaneita aktantteja. Niiden motiivi on tuoda asumiseen laatua ja turvallisuutta. Säädökset ohjaavat suunnittelua suoraan, suunnittelijan tiedonhaun kautta, mutta niiden noudattamisen syynä on se, että rakennusvalvonta viranomaisena valvoo niiden toteutumista rakennusprojekteissa. Säädöksillä ei ole merkitystä ilman valvontaa, ja valvonta vaatii resursseja ja työtä. Säädösten vaikutus suunnitteluun syntyy myös yhteydessä rakentamisen kustannuksiin sekä suunnittelutilanteeseen ja -paikkaan: sen rakennuksiin ja muuhun ympäristöön.

### 6.2.1 ASETUS ASUINHUONEISTOSTA

Asetus asuin- majoitus- ja työtiloista (1008/2017, 5§) vaatii, että asuinhuoneen ikkunan edessä ei saa olla toista rakennusta alle kahdeksan metrin päässä, eikä ikkunan edessä oleva rakennus saa olla korkeampi kuin etäisyys asuinhuoneen seinästä. Tällä valokulmasäädöksellä on modernistinen tausta, ja sen tarkoituksena on turvata valon saanti asuinhuoneisiin. Asetus jättää mahdollisuuden poiketa siitä asemakaavassa. Asetuksen tullessa voimaan keväällä 2017 siitä puuttui mahdollisuus poikkeamaan, mikä herätti paljon huomiota. Joustovaran puute olisi keskeyttänyt monta rakennusprojektia. Asetusta korjattiin pikaisesti.

Suunnittelukohteessa vuoden 1950-luvun asemakaava on laadittu valokulma huomioiden. Rakennusten enimmäiskorkeus on kaavassa sama kuin viereisen katutilan leveys. Rakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella onnistuu, kun huomioi, ettei katutasossa ole asuntoja. Toisessa kerroksessa on tarpeellista tehdä sisäänveto, mikäli kadun toisella puolella on asuin- tai majoitushuoneita.

Mahdollisuus poiketa valokulmavaatimuksesta asemakaavan perusteella antaa suunnitteluun joustovaraa. Valokulmasäädös on silti syytä huomioida, koska varjostuksesta voi tulla naapureiden kuulemisessa ongelma. Valokulma on yksi korotuksen suuruutta ohjaava tekijä.

## 6.2.2 ASETUS RAKENNUSTEN PALOTURVALLISUUDESTA

Vuoden 2018 alusta voimaan tullessa asetuksessa rakennusten paloturvallisuudesta määritellään tarkasti rakennuksen korkeuden vaikutus poistumisteihin, ja säädöstä noudatetaan myös lisärakentamisessa (Asetus rakennusten paloturvallisuudesta 2017, 33§). Asetus poistaa ullakkorakentamisessa aiemmin olleen tulkintamahdollisuuden,

Paloturvallisuusasetuksessa edellytetään poistumistien suojaaminen palolta, jos ylimmän kerroksen lattiapinta on yli 24 metriä poistumiskerroksen lattiaa ylempänä. Näin tapahtuu, jos Kuparitaloon rakennetaan kaksi lisäkerrosta. Kuparitalon porrashuoneisiin ei mahdu asentamaan palo-ovia siten, että portaikko erotettaisiin porrastason muusta tilasta. Säädöksen noudattaminen tarkoittaisi uuden portaikon rakentamista nykyisen rakennuksen ulkopuolelle. Tätä ei tarvitse toteuttaa, jos rakennetaan osastoiva pihakansi, jolle portaikosta on palotilanteessa mahdollista poistua.

Paloturvallisuutta säädösten taustalla on tulen ja savun käyttäytyminen ja pelastustöiden edellytykset. Palotarkastajan näkökulmasta siihen vaikuttaa myös tulen ja savun käyttäytyminen sekä pelastustöiden edellytykset.

Jos uudisrakennuksen kerrosala ylittää 1200 m<sup>2</sup>, siihen tulee rakentaa väestönsuoja (Pelastuslaki 71§). Valtioneuvoston asetus (5.5. 2011/408, 2§) määrittää rakennettavalle väestönsuojalle pinta-alan, joka pinta-ala riippuu rakennuksen kerrosalasta ja käyttötarkoituksista. Samaa vaatimusta sovelletaan uuden kerrosalan osalta lisärakentamiseen. Tässä suunnittelukohteessa väestönsuojat oli mitoitettu tarkasti jo rakennetulle kerrosalalle, eikä edullista laajennusmahdollisuutta ollut. Pyrin rajaamaan lisärakentamisen alle 1200 kerrosneliömetriin.

## 6.2.3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

Asunto-osakeyhtiölaissa määritellään taloyhtiön osakkaiden oikeudet. Osakkaita ei saa asettaa eriarvoiseen asemaan eikä yhden osakkaan asemaa huonontaa (AOYL 10§). Osakkaan hallinnoimaa tilaan ei saa tehdä merkittäviä muutoksia ilman osakkaan suostumusta.

Yhdessä rakennusten sijaintien ja asuntoasetuksen kanssa tästä seuraa, että osakehuoneiston asuinhuoneiden ikkunoiden eteen ei ole perusteltua suunnitella rakentamista. Osakkaalla olisi

oikeus kieltää se tai haastaa yhtiö oikeuteen oikeuksiensa loukkaamisesta. Liiketilojen omistajan kiinnostuksesta riippuu, onko mielekästä suunnitella liiketiloihin laajennuksia.

#### 6.2.4 TUET JA VEROTUS

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n tuet voisivat vaikuttaa suunnitteluun.

Asuinrakennusten korjaus- ja perusparannushankkeisiin on mahdollista saada tukia ja avustuksia.

Olen kuitenkin jättänyt tukiperusteiden käsittelyn pois omasta työstäni, koska sen puitteissa minulla ei ole mahdollisuuksia tehdä tarkkoja kustannuslaskelmia. Avustuksia on myönnetty muun muassa esteettömyyden parantamiseen hissillä ja energiansäästön tähtäävien toimien toteuttamiseen.

Vuosittain vaihteleva valtion budjettirahoitus tekee tukipolitiikasta vaihtelevaa ja vaikeasti ennustettavaa. (Rönty & Paiho 2012 s.53.)

Verotus vaikuttaa lisärakentamisen toteutuksen aikatauluun. Rakentaminen kannattaa toteuttaa korjaustöiden yhteydessä tai muutaman vuoden sisällä niistä. Yhtiön on maksettava rakennusoikeuden myynnistä tulevista tuloista veroa, ellei tuloja saa suunnattua korjauksen menoihin, esimerkiksi muutaman vuoden kestäväällä asuintalovarauksella.

### 6.3 Taloyhtiöt

Taloyhtiö-aktantti on monien tekijöiden – osakkeen omistajien, isännöitsijöiden, päätöstentekorakenteiden, talouden, asunto-osakeyhtiölain ja muiden säädösten – muodostama verkosto. Taloyhtiö, tontin omistaja tai haltija, on alullepanija lisärakentamiseen tähtäävässä asemakaavamuutoksessa.

Asemakaavamuutoksen hakeminen vaatii yhtiökokouksen päätöksen. Sen valmistelu vaatii yhtiön kustannuksella tehtyjä selvityksiä ja asemakaavan suunnittelutyötä. Ennen asemakaavan vahvistamista yhtiö voi vielä vetäytyä projektista.

Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön motiivi lisärakentamiseen on lähes aina raha. Jotta lisärakentaminen olisi kannattavaa, suunnitelmassa pitää esittää riittävästi kerrosalaa, jonka rakennusoikeuden voi myydä eteenpäin. Suunnitelman toteutuskustannusten pitää jäädä rakennettujen asuntojen tai muiden tilojen myyntituloja pienemmiksi.

Yhtiön ja naapuriyhtiöiden halukkuus yhteistyöhön, tai sen puute, ohjaa suunnittelua ja sen vaiheistusta. Yleensä on kannattavampaa rakentaa paljon kerralla, joten koko projektin kannattavuus voi riippua siitä, lähtekö siihen korttelista useampi yhtiö mukaan. Jos kiinnostusta yhteistyöhön ei ole, pitää korttelikohtainen suunnitelma laatia siten, että se toimii myös yksittäisen tontin osalta toteutettuna. Tämä aiheuttaa haasteita korttelia yhdistävien kulkuteiden suunnittelulle.

### 6.3.1 OSAKKAAT

Aktantteina ihmisiä – tässä yhteydessä erityisesti osakkeenomistajia – ei voida pitää itsenäisinä ja materiaalisesta todellisuudesta irrallisina ja vapaina toimijoina vaan toimijaverkoston osina. Osakkeenomistajien mielipiteet syntyvät kytköksissä materiaaliin, taloudellisiin, käytännöllisiin ja mukavuustekijöihin.

Rakennustyö haittaa vuokralaisten toimintaa. Se vaatii myös osakkaalta osallistumista ja seurantaa. Osakesijoittajilla ei yleensä ole sellaiseen aikaa tai muita resursseja. Tässä projektissa yksi osakkeenomistaja ilmaisi kiinnostuksensa lisärakentamiseen oman osakehuoneiston laajentamiseksi, ja teetätti aiheesta suunnitelman.

Osakkeenomistajalla on suora vaikutus lisärakentamissuunnitelmaan, varsinkin siltä osin kuin lisärakentaminen koskettaa hänen hallinnoimaansa rakennuksen osaa. Kohtalaisen pienikin rakentaminen voi vaikuttaa hänen asemaansa omistajana heikentävästi (pienentää vuokratuloja, muuttaa näkymää), jolloin hänellä on asunto-osakeyhtiölain tuoma oikeus kieltäytyä muutoksesta. Osakkeenomistaja voi myös tehdä aloitteen lisärakentamisesta halutessaan laajentaa tai muokata hallinnoimaansa rakennuksen osaa.

Osakkeenomistajilla on myös epäsuora vaikutus suunnitteluun. Vaikka osakkaan suora tahto ei olisi tiedossa, suunnitelmassa pyritään huomioimaan mahdolliset kielteiset reaktiot, jotka yksittäisinäkin saattavat kaataa suunnitelman toteutuskelpoisuuden. Näin suunnitelmasta on rajautunut pois esimerkiksi asuinhuoneiden ikkunoita peittävät ratkaisut.

Yhtiöiden osakekannan omistajilla voi olla hyvin erilaiset halut ja valmiudet suhteessa lisärakentamiseen. Rakentaminen tuo yhtiön osakkaille vähintäänkin vaivaa. Asuntoja sijoitusmielessä omistavat toivovat tasaista, katkeamatonta tuottoa. Omistamassaan asunnossa asuvat toivovat häiriötöntä rauhaa asumiselleen, kohtuullisia asumiskuluja ja mukavaa näkymää ikkunasta.

Osakkaat päättävät lisärakentamisesta, ja heidän päätöksistään on kiinni myös sen valmistelu. Osakkailla voi olla vahvoja, ehkä keskenään ristiriitaisiakin näkemyksiä siitä, minkälaista lisärakentamista ja millaisilla perusteilla yhtiön tontille pitäisi tehdä. Yhtiön osakkailla voi myös olla kiinnostusta uusiin asuntoihin. Heille voidaan taata etuoikeus uusien asuntojen osakemerkintöihin, mikä saattaa lisätä heidän kiinnostustaan lisärakentamiseen.

### 6.3.2 TONTTIRAJAT

Tonttien rajat ovat suunnittelua merkittävästi ohjaavia aktantteja. Rajojen pitää näkyä rakennuksissa seininä ja palomureina. Vaikutuksen jäykkyydessä on vaihtelua. Kaupunki, sen kiinteistötoimi ja asemakaavoitus käyttävät valtaa määrittämällä rajaviivoja ja hintoja niiden muuttamiselle. Myös muut maanomistajat käyttävät omaisuudellaan suurta, pitkälle tulevaisuuteen kattavaa valtaa. Ratkaisut ovat jähmeitä, pysyviä, kunnes jokin yksittäinen tilanne muuttaa ne fluideiksi, miltei juokseviksi. Omistajien tavoitteiden kohdatessa maapalat vaihtavat omistajaa ja katulinjat muuttuvat, jähmettyäkseen taas vuosikymmeniksi. Rajoilla ei muuteta rakennuksia, mutta niiden muuttaminen voi olla välttämätöntä, jotta rakentaminen olisi mahdollista.

## 6.4 Tampereen kaupunki

Suunnitteluun ja kaupungin kehitykseen liittyvä valta on hajautunutta ja yhdistynyttä. Se on hajautuneena omistuksiin, säädöksiin, viranomaispäätöksiin, poliittisiin ohjelmiin, materiaan fyysikaalisiin ominaisuuksiin ja rahan arvoon. Tampereen kaupunki näyttäytyy suunnittelutyössä verkostona, joka eri ulottuvuuksineen toimii aktanttina ja ohjaa suunnittelua ja suunnittelijaa. Sen vallan vaikutus yhdistyy asemakaavoittajien ja rakennusvalvonnan ohjaavissa kommentteissa, yleiskaavoissa, rakennuksissa - ja korttelisuunnitelmissa.

Korttelisuunnitelmaan ovat vaikuttaneet erityisesti keskustan strategisen osayleiskaavan vaatimukset, joiden tehtävänä onkin ohjata asemakaavoitusta alueella. Olen huomionnut myös kaupungin pysäköintipoliitikassa määritellyn pysäköintinormin, joka edellyttää rakentamaan pysäköintipaikkoja tietyn määrän rakennettua kerrosalaa kohti.

Voimakas, suunnittelua osaltaan ohjannut poliittinen väline on myös asemakaavoituksen yhteydessä määriteltävä maankäyttömaksu ja siitä saatavat alennukset, jotka ovat rakennusten kustannuksiinkin suhteutettuna merkittäviä.

#### 6.4.1 YLEISKAAVA JA KESKUSTAN KEHITTÄMISOHJELMA

Keskustan kehittämisohjelma ja keskustan strateginen osayleiskaava kuvaavat Tampereen kaupungin poliittisia tavoitteita kaupungin keskustan rakentamisessa, ja sitovat ne asemakaavoitusta ja siten korttelin suunnittelua ohjaaviksi aktanteiksi. Ensinnäkin ne ovat ohjanneet laatimaan lisärakennusprojektista korttelikohtaisen suunnitelman. Toiseksi ne ovat ohjanneet suunnittelussa hahmoteltua sisäpihan käyttöä.

Osayleiskaavassa määritelty tavoite poistaa pysäköinti pihatilasta ja tuoda sinne asukkaille tai kaupunkilaisille käyttökelpoista ja viihtyisää oleilutilaa muodostui yhdessä kaupungin pysäköintivelvoitteen, rakennuskustannusten ja rakentamiseen kohdistuvan sääntelyn kanssa suunnittelun hankalimmaksi osa-alueeksi. Vaatimusten vaikutus koko lisärakennusprojektin kannattavuuteen jää nähtäväksi. Ratkaisussa painaa useampi korttelitason suunnitteluvaiheessa selviämätön talouskysymys.

Vaikuttaisi siltä, että korttelin pienelle sisäpihalle on vaikea mahduttaa mitään, mikä tuottaisi selkeää taloudellista hyötyä. Ratkaisun kokonaiskustannus tulisi pitää mahdollisimman alhaisena. Kaupunki edellyttää siihen selkeää muutosta nykytilaan, autojen poistamista oleilun tieltä. Autojen poistaminen vaikuttaa osakkaiden hyötyyn taloyhtiön tulonlähteenä ja autopaikkoja tarvitsevien asukkaiden ja osakkaiden palveluna. Vähentäessään lähiympäristön kadunvarsipaikoitusta kaupunki osaltaan aiheuttaa siitä koituvaa haittaa. Autopaikkojen vähentyminen voi kostautua myös asemakaavoituksen yhteydessä, mikäli uuteen asemakaavaan määritetään tontille autopaikkavaatimus, joka on suurempi kuin jäljelle jäävien paikkojen määrä. Silloin yhtiölle tulee maksettavaksi velvoitepaikkoja läheisestä pysäköintilaitoksesta. Pysäköintilaitoksesta paikkojen ostaminen ei kuitenkaan vähennä asukkaiden haittaa, koska ostetut velvoitepaikat eivät tule yhtiön käyttöön. Maankäyttömaksusta on mahdollista saada alennusta, jos autopaikkoja tuotetaan rakenteellisesti tai pysäköintilaitoksesta ostaen.



Pihan järjestelyihin vaikuttavat taloudelliset tekijät ovat siis:

- rakentamiskustannukset
- rakennetuista tiloista tai autopaikoista saatavat vuokra- ja myyntituotot
- autopaikkavelvoitteen suuruus
- maankäyttömaksu, joka riippuu pysäköinnin toteutuksesta

Keskustan kehittämishanke on hyvä esimerkki kestävän kehityksen ideologian käytännön ratkaisuista. Siinä yhdistyvät tavoite lisätä liiketoimintaa, kaupungin huoli verorahojen menettämisestä naapurikuntiin, huoli ympäristön huonontumisesta lisääntyvän autoilun myötä sekä halu tuoda kaupungin asukkaille parempaa elinympäristöä ja koota ihmisiä yhteen. Kestävän kehityksen kolme (tai neljä) peruspilaria on huomioitu.

## 6.5 Asukkaat ja asiakkaat

Yleisötilaisuuteen tulleet kaupunkilaiset ilmaisivat olevansa keskustan lisärakentamisen kannalla. Kaupunkilaisten vaikutus itse suunnitelmaan tapahtui suunnittelijan ja suunnitelmaa kommentoineiden näkemysten välityksellä. Kaupungin sanelema tavoite on luoda kaupunkilaisille, asukkaille ja vierailijoille viihtyisää ja oleiluun sopivaa lähiympäristöä.

Liikerakentamista pitää suunnitella huomioiden asiakkaiden tarpeet ja käyttäytyminen. Liiketilojen pitää olla houkuttelevia ja helposti lähestyttäviä. Korttelin keskellä oleva tila on kaukana kadusta. Asiakkaita saattavat jäädä tulematta, jos jokin tekijä ei houkuttele heitä sinne hyvällä kulkutiellä ja korttelin läpi kulkevilla yhteyksillä. Menestyvän liiketilan sijainti on paikassa, josta paljon ihmisiä kulkee ohi tai läpi.

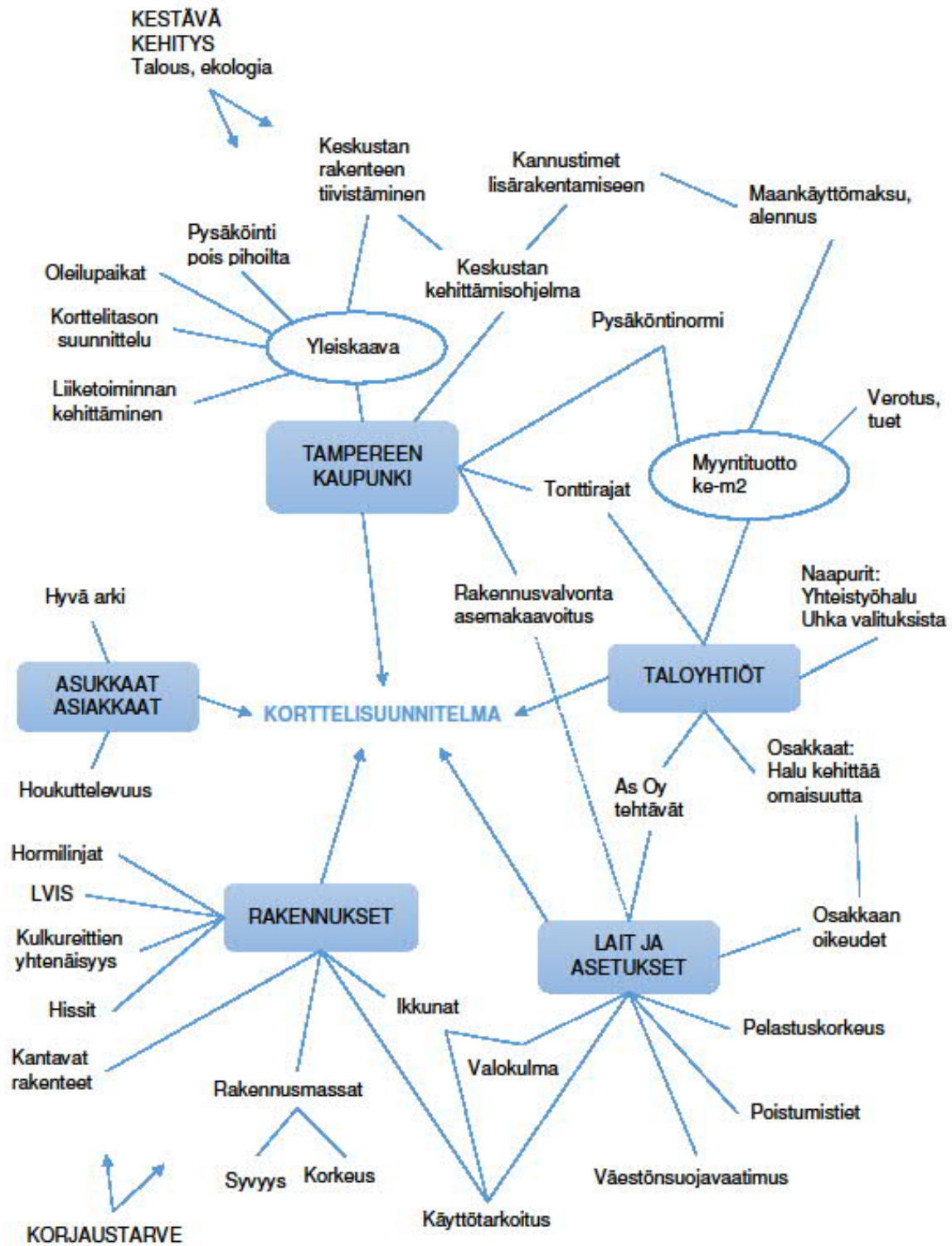
Asukkaille on suunniteltava ympäristöä, jossa on helppo suoriutua arkisista tehtävistä: saapua ja lähteä, viedä roskat mennessä ja saada kulkuneuvo talteen kotona olemisen ajaksi. Heille olisi hyvä saada myös rauhallista, kulkuteiden varrella olevaa oleilutilaa, jossa olisi suojaa ja vihreyttä.

Näitä tavoitteita ohjasi jonkinlaiseen eläytymiseen pohjaava suunnittelu. Sellainen kuuluu arkkitehdin työkalupakkiin, mutta oikeastaan se on monessa suhteessa epämääräinen lähtökohta suunnittelulle.

## 6.6 Suunnittelija

Kuvaamassani toimijaverkossa ei ole erikseen tilaa suunnittelijalle, mutta se johtuu suunnittelija-aktantin erityisasemasta suunnitelman syntymisessä. Kaikki muut toimijat vaikuttavat verkkona suunnittelijaan ja vaikuttavat muotoutuvaan suunnitelmaan hänen kauttaan. Suunnittelija kuvittelee ja asettuu eri viranomaisten, osakkaiden, asukkaiden ja asiakkaiden asemaan, huomioi säädöksiä, taloutta - ja piirtää suunnitelmaa.

Suunnittelijalla on aktiivinen rooli vaihtoehtojen kuvittelijana ja niiden konkretisoijana tietomalliin ja paperille. Suunnittelija tulkitsee erilaisten lausuntojen ja fyysisten olosuhteiden vaikutusta suunnitelman toteuttamiskelpoisuuteen ja toteutetun suunnitelman käyttökelpoisuuteen. Näiden lisäksi suunnitelmaan vaikuttavat tietenkin suunnittelijan ominaisuudet: mieltymykset, historia ja kuvittelukyky.



## 7 PÄÄTELMÄT

Keskustakortteliin suunniteltava lisärakentaminen näyttäytyy tämän tutkielman valossa monimutkaisena erilaisten huomioitavien tekijöiden vyyhtinä (ks. myös Till 2009). Siihen vaikuttavat erilaiset rakentamista ja yhtiöitä koskevat säädökset, paikalliset poliittiset tavoitteet ja niiden ristiriidat, yksittäiset henkilöt ja heidän asemansa taloyhtiön päätöksenteossa sekä olemassa olevan rakennuskannan lukuisat ominaisuudet.

Näiden aktantti-verkkojen sisältä ja yhteyksistä tärkeiksi aktanteiksi nousivat väestönsuojavaatimus, asuinhuonetta ja pelastuskorkeutta koskevat asetukset, asuinhuoneiden ikkunoiden sijainti, tonttien rajat, voiton tavoittelu, osayleiskaavan vaatimukset, pysäköintinormi, taloyhtiöiden yhteistyöhalu tai sen puute, pyrkimys yhtenäisiin kulkuteihin sekä osakkaiden oikeudet ja kiinnostus rakentamiseen. Näistä useat vaikuttivat suunnitelmaan toimiessaan yhdessä muiden aktanttien kanssa. Suunnittelija ja muut lisärakentamiseen pyrkivät joutuvat hakemaan ja kovertamaan näiden tekijöiden keskeltä sen liikkumatilan, jossa lisärakentaminen on mahdollista.

Toimijaverkkoteoria vaikuttaisi toimivan hyvin lisärakentamiseen vaikuttavan monimutkaisen verkoston kartoittamisessa ja selittämisessä. Suunnitteluun vaikuttavat tekijät eivät toimi itsenäisesti vaan yhteydessä toisiinsa.

Toimijaverkkoteoria ei kuitenkaan tarjoa valmiita välineitä yhteyksien määrittelyyn. Toiset yhteydet ovat vahvempia, kuten asuinhuoneen ikkunaa koskevan asetuspykälän vaikutus uusien rakennusmassojen sijoittamiseen. Toiset ovat heikompia, ehdollisia tai useiden aktanttien yhteistoimintana syntyviä. Olen ottanut vapauden kategorisoida niitä oman tulkintani mukaan. Edistyneemmässä tutkimuksessa näiden laadullisten ja määrällisten erojen tarkasteluun tarvitsisi erillisen teoreettisen viitekehyksen.

Suunnitteluprosessin tuloksena oleva korttelisuunnitelma perustuu laajasti selviteltyihin vaihtoehtoihin, ja sitä voi pitää perusteltuna ja toteuttamiskelpoisena. Jälkikäteen ajateltuna suunnitteluprosessissa oli kuitenkin kehittämisen varaa. Oma suunnitteluvisioni ei ollut kovin vahva, ja muiden heikostikin perustellut näkemykset vaikuttivat paljon suunnitelmaan ja sen vaiheisiin. Toisaalta erilaisten näkemysten seuraaminen ja tutkiminen antoi laajemman kuvan suunnittelutehtävään vaikuttavista tekijöistä.

Arkkitehdin rooli tämän kaltaisessa suunnittelutehtävässä on myös aktantin rooli. Suunnittelijan toiminta ei ole itsenäistä, vaan riippuu vahvasti muista. Voisiko tällainen kuva suunnittelijasta näkyä vahvemmin myös arkkitehtuurin koulutuksessa?

## LÄHTEET

- Aamulehti (2018). *Tampereella aiotaan rakentaa arvokas sisäpihalle uusia kerrostaloja – Näin suunnitelma muuttaisi yhtä kaupungin vanhimmista kortteleista*. Julkaistu 29.10. 2018. <https://www.aamulehti.fi/a/201272725>. Haettu 1.11.2018.
- Ala-Laurila, J-M. (2018). Kehityspäällikkö. Tampereen kaupunki, Kiinteistötoimi. Henkilökohtainen tiedonanto, 26.10.2018.
- Arkkitehtistudio M&Y (2013). *Ullakkorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella. Loppuraportti*. Tampereen kaupunki.
- As Oy Kyttälä (2015). *As Oy Kyttälä (Suojasen talo), Aleksanterinkatu 33/Otavalankatu*. Asemakaava nro 8553. Kooste rakennus- ja kulttuurihistoriaa koskevista lähtötiedoista. Valmisteluaineistoa, luonnos 30.7.2015.
- Asetus asuin- majoitus- ja työtiloista. 1008/2017. Ympäristöministeriö.
- Asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017. Ympäristöministeriö.
- Asetus väestönsuojista 5.5.2011/408. Valtioneuvosto.
- Berger, L. (2018). *The Building that Disappeared. The Viipuri Library by Alvar Aalto*. Aalto University publication series, DOCTORAL DISSERTATIONS 127/2018. Helsinki 2018.
- Eriksson arkkitehdit, O.Y. (2012). *K10 - aukoiden kortteli*.
- Fallan, K. (2008). Architecture in action: Traveling with actor-network theory in the land of architectural research, *Architectural Theory Review*, Vol. 13(1), pp. 80-96. Available (accessed doi: 10.1080/13264820801918306): <https://doi.org/10.1080/13264820801918306>.
- Gieryn, T.F. (2002). What Buildings Do, *Theory and Society*, Vol. 31(1), pp. 35-74. <http://www.jstor.org/stable/658136>.
- Keskustan strateginen osayleiskaava (2016a). *Kartta 1, maankäyttö*. Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, maankäytön suunnittelu.
- Keskustan strateginen osayleiskaava (2016b). *Kartta 2, liikenne*. Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, maankäytön suunnittelu.
- Karttapalvelu (2018). *Karttapalvelu.tampere.fi*. Tampereen kaupunki, kaupunkimittaus. <https://kartat.tampere.fi/oskari>. Haettu 6.11.2018.
- Ketonen, N. (2018). *Tampereen alueen ja rakennuskannan kehittyminen 1870-1900*. Koskesta voimaa-verkkojulkaisu. <http://www.15.uta.fi/koskivoimaa/kaupunki/1870-00/alue.htm>. Haettu 6.11. 2018.
- Kylliäinen, M. & Keronen, A. (1999) Lisärakentamisen rakennetekniset mahdollisuudet lähiöiden asuinrakennuksissa. Tampereen teknillinen korkeakoulu. Talonrakennustekniikan laboratorio. Julkaisu 97. 59 s. + liitt. 37 s.
- Kyllönen, I. (2018). *Vanha Kyttälä*. Koskesta voimaa-verkkojulkaisu. <http://www.15.uta.fi/koskivoimaa/kaupunki/1870-00/vanhakyttala.htm>. Haettu 6.11. 2018.
- Kärholm, M. (2004). *Arkitekturens territorialitet : till en diskussion om territoriell makt och gestaltning i stadens offentliga rum*, Lunds Universitet, Institutionen för arkitektur.

- Latour, B. (2005). *Reassembling the social: an introduction to actor-network-theory*, Oxford University Press, Oxford, 301 sivua.
- Leino, H. (2006). *Kansalaisosallistuminen ja kaupunkisuunnittelun dynamiikka*, Tampereen yliopisto.
- Lukkarinen, S., Kärki, A., Saari, A. & Junnonen, J. (2011). *Lisärakentaminen osana korjausrakentamishanketta*, Ympäristöministeriö, Available: <http://hdl.handle.net/10138/41468>.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999.
- Nykänen, V., Lahti, P., Knuuti, A., Kurvinen, A., Niemi, O. & Vihola, J. (2012). *Tammelan täydennysrakentamisen edullisuus*, VTT,
- Pelastuslaki 379/2011.
- Ryghaug, M. (2002). *Towards a Sustainable Aesthetics Architects Constructing Energy Efficient Buildings*, Senter for teknologi og samfunn Institutt for tverrfaglige kulturstudier NTNU.
- Rönty, J. & Paiho, S. (2012). *Rahoitusratkaisuja asuinrakennusten perusparannuksiin ja energiakorjauksiin*, VTT, Available: [http://www.otilib.fi/cgi-bin/thw/trip/?\\${BASE}=vttjure&\\${HTML}=wwwrecorden&\\${OOHTML}=wwwrecorden&\\${TRIPSHOW}=form=wwwabstracten&\\${FREETEXT}=R%3D68103](http://www.otilib.fi/cgi-bin/thw/trip/?${BASE}=vttjure&${HTML}=wwwrecorden&${OOHTML}=wwwrecorden&${TRIPSHOW}=form=wwwabstracten&${FREETEXT}=R%3D68103).
- Soikkeli, A. (2015). *Korjaa ja korota : malleja ja ideoita kerrostalojen korjaamiseen ja lisäkerrosten rakentamiseen*, Oulun yliopisto, Available: <http://www.juuli.fi/Record/0006177715>.
- Tampereen kaupungin rakennusjärjestys* (2014). Tampereen kaupunki.
- Tampereen kaupunginhallitus (2018). *Viiden tähden keskusta 2018-2030. Tampereen keskustan kehittämissuunnitelma 2018-2030*, Tampereen kaupunki, kehitysohjelmat / Viiden tähden keskusta, Tampere, Available: [www.tampere.fi/keskustahanke](http://www.tampere.fi/keskustahanke).
- Tampereen kaupunki & Santasalo (2013). *Keskustan kehittämissuunnitelman kaupallisten vaikutusten arviointi*, Tampere, Available: [www.tampere.fi/keskustahanke](http://www.tampere.fi/keskustahanke).
- Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2030*.
- Tampereen kaupunki (2011). *Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella, 2*, Tampereen kaupunki, maankäytön suunnittelu.
- Tampereen kaupunki (2016). *Pysäköinti osana kaupunkikehitystä. Tampereen pysäköintipolitiikan linjaukset*. Kaupunkiympäristön kehittäminen julkaisuja 3/2016.
- Tampereen kaupunki & Arkkitehdit Kontukoski (2015). *Korttelisuunnitelma Tammela 284 ja osa 287*.
- Tampereen kaupunki & Arkkitehdit, LSV (2014). *Tammelan korttelisuunnittelu / kortteli 245 Tampere*.
- Tampereen kaupunki & Arkkitehdit MY (2016). *Korttelisuunnitelma Kyttälä 179 ja 182*.
- Tampereen kaupunki & Arkkitehdit MY (2017). *Korttelisuunnitelma Kyttälä 186*.
- Tampereen kaupunki & Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri Oy (2016). *Korttelisuunnitelma Kyttälä XI-172*.
- Tampereen kaupunki & Arkkitehtitoimisto B&M Oy (2017). *Korttelisuunnitelma "Pinnin pihat" TAMMELA osa 273, 281 ja 282*.
- Tampereen kaupunki & Arkkitehtitoimisto B&M Oy (2015). *Korttelisuunnitelma Tammela 252*.
- Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018–2021* (2018). Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka.
- Tengbom Eriksson arkkitehdit oy (2014). *K13 keidaskortteli*.

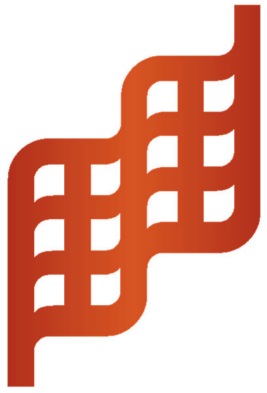
Till, J. (2009). *Architecture depends*. The MIT Press. Cambridge, Massachusetts

Timo, J. (2015). Lisärakentamisen kannattavuus taloyhtiöiden korjaushankkeissa, Tampereen teknillinen yliopisto, 115 p.

Vähäpesola, J. (2018) *Kaupunki 1870-1900*. Koskesta voimaa-verkkójulkaisu.  
<http://www15.uta.fi/koskivoimaa/kaupunki/1870-00/index.htm>. Haettu 6.11. 2018.



LIITE: KORTTELISUUNNITELMA



Tampereen keskustan korttelisuunnitelmat  
**KORTTELISUUNNITELMA  
KYTTÄLÄ 185**

7.11.2018

Altti Moisala  
As Oy Kallenkartano  
As Oy Kyttälä  
As Oy Tampereen Aleksanterinkatu 31  
K Oy Tampereen Kuparitalo  
Tampereen kaupunki  
TTY, arkkitehtuurin laboratorio



Tampereen keskustan korttelisuunnitelmat

# KORTTELISUUNNITELMA

## KYTTÄLÄ 185

### Sisällys

#### 1. Johdanto

Keskustan korttelisuunnitelmat

Keskustan liikekortteleiden kehittäminen

Kortteli 185

#### 2. Korttelin historia

Kaavoitushistoria

#### 3. Korttelin nykytila

Rakennukset

Piha-alueet

Rakennushankkeet

#### 4. Kulkuyhteydet

#### 5. Palvelut ja työpaikat

#### 6. Suunnittelutilanne

#### 7. Korttelisuunnitelma

Liite: Suunnitelmakuvat





As Oy Tampereen Aleksanterinkatu 31



K Oy Tampereen Kuparitalo



As Oy Kyttälä



As Oy Kallenkartano



## 1. JOHDANTO

### Keskustan korttelisuunnitelmat

Tampereen kaupungin keskusta laadittavat korttelisuunnitelmat ovat osa kaupungin kokonaisvaltaista kehittämistä. Niitä laaditaan yhteistyössä taloyhtiöiden ja kiinteistöjen kanssa asuntojen ja liiketilöiden täydennysrakentamismahdollisuuksien löytämiseksi kaupunkikuvallista ja lähiympäristön laatua parantaen.

Korttelisuunnitelmien avulla pyritään sovittamaan yhteen ja kuvaamaan naapuruston ja kaupungin yhteisiä kehittämistavoitteita. Niiden avulla tutkitaan, mitä vaikutuksia mahdollisilla täydennysrakentamishankkeilla on lähiympäristöön ja kaupunkikuvaan. Korttelisuunnitelman ja siinä kuvattujen muutosten ja uudisrakennusten toteuttaminen on vapaaehtoista, eikä korttelisuunnitelma ole oikeusvaikutteinen suunnitelma. Korttelisuunnitelmat voivat toimia pohjana naapuruston yhteistyön ja kaavamuutoshankkeiden käynnistämiseksi. Tarkempi rakennussuunnittelu ja kaavamuutoshanke on mahdollista käynnistää korttelisuunnitelman perusteella. Rakennussuunnittelun ja kaavamuutostyön yhteydessä suunnitelma tarkentuu.

Kiinteistöjen ja taloyhtiöiden yhteisiä tavoitteita

- mietitään suunnittelun aikana korttelityöpajoissa, kävelykierroksilla ja työpalavereissa

Taloyhtiöitä ja kiinteistöjä koskevia kaupungin tavoitteita

- keskinäisen yhteistyön käynnistäminen naapurustossa
- yhteisten tavoitteiden löytäminen naapureiden kesken
- korttelipihojen kehittäminen viihtyisiksi, yhteisiksi ja yhteisöllisiksi
- täydennysrakentaminen rahoituskeinona merkittäviin peruskorjauksiin
- maapoliittisista kannustimista ja hallinnollisista prosesseista tiedottaminen

Keskustan kehittämistä koskevia kaupungin tavoitteita

- keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden parantaminen
- kaupunkimaisen elämäntavan ja asumiskulttuurin ja asuinympäristön kehittäminen
- keskustan asukaspuhjan ja palvelutarjonnan vahvistaminen
- kaupunkirakenteen ekologisesti ja taloudellisesti kestävä kehittäminen

### Ydinkeskustan liikekortteleiden kehittäminen

Keskustan täydennysrakentamisen ideana on suunnata kaupungin kehitystä ekologisesti ja taloudellisesti kestäväan suuntaan. Samalla voidaan parantaa kaupunkikuvaa ja keskustan viihtyisyyttä sekä edistää kaupunkimaista elämäntapaa.

Tampereen kaupungin tavoitteena on keskustan elinvoimaisuuden, veto-voiman ja viihtyvyyden lisääminen. Avainasemassa on ydinkeskustan liikekortteleiden pitkäjänteinen kehittäminen. Tätä varten selvitetään kortteleiden lisärakennusmahdollisuuksia, huollon ja pysäköinnin keskittämistä, sisäisten yhteyksien parantamista ja sisäpihojen muuttamista asukkaita ja liiketoimintaa palveleviksi. Korttelisuunnitelman laadinta käynnistetään, kun kaupungille tehdään aloite yksittäisen tontin kehittämisestä.

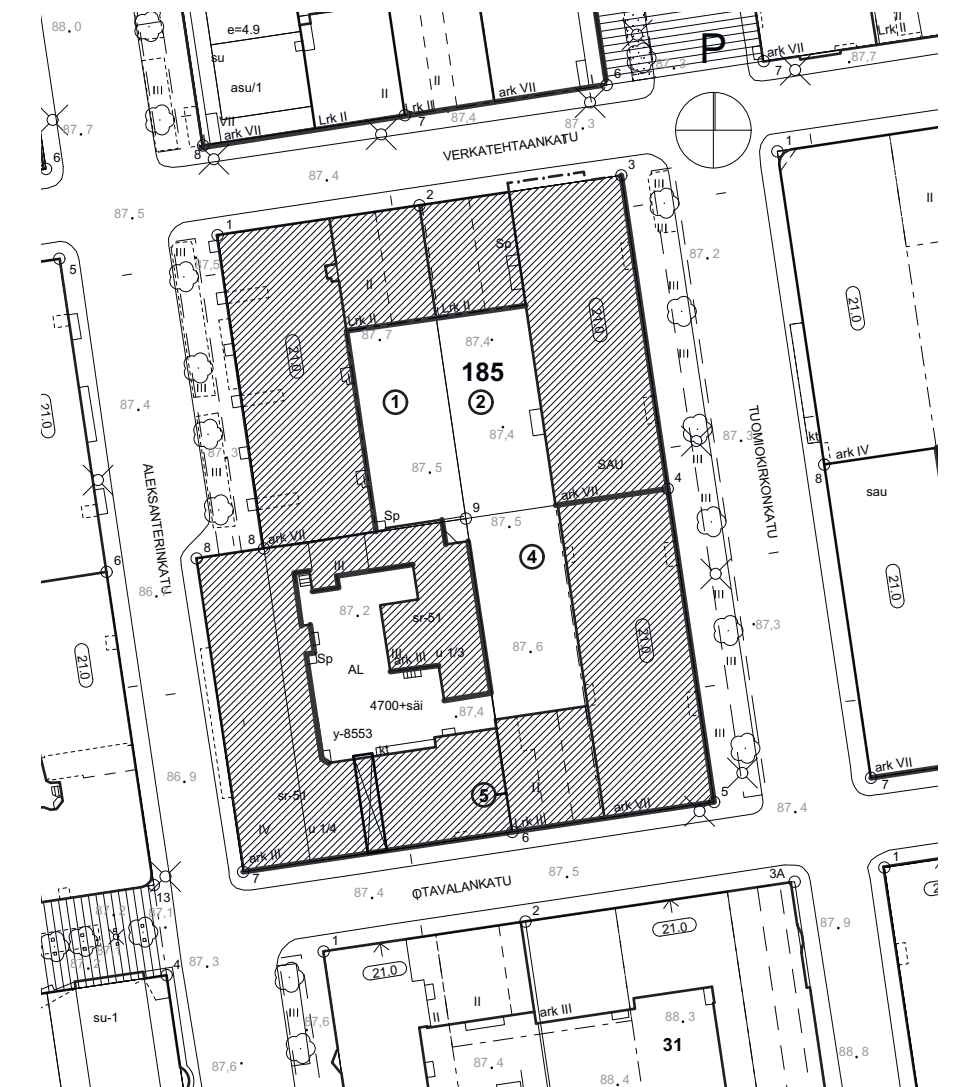
Korttelisuunnitelmassa huomioidaan kiinteistönomistajien, yrittäjien, palveluiden käyttäjien ja asukkaiden tarpeita. Tavoitteena on tuottaa pitkällä aikavälillä toiminnallisesti, laadullisesti ja taloudellisesti parempia ratkaisuja kuin hanke kerrallaan toteutettuna olisi mahdollista.

### Kortteli 185

Kyttälän kortteli numero 185 sijaitsee Tampereen Kyttälän ruutukaava-alueen eteläisen osan keskellä siten, että korttelista on yhden korttelin matka Hämeenkadulle, radanviertä kulkevalle Rautatienkadulle, Sorinaukiolle ja Tammerkoskea reunustavalle Hatanpään valtatielle. Kortteli on tyyppilinen keskustan liike- ja asuntokortteli: ensimmäinen kerros ja osin toinenkin on yritysten käytössä; ylempät kerrokset eli pääosa kerrosalasta on asuntoja.

Alue on kehittymässä jalankulkupainotteisempaan suuntaan. Korttelin itäpuolella kulkeva Tuomiokirkonkatu on muuttumassa kävelykaduksi, ja muillakin korttelia ympäröivillä kaduilla on tarkoitus hiljentää autoliikennettä. Lähistölle rakennettu Ratinan kauppakeskus ja suunnitteilla oleva matkakeskus, kuten myös rakenteilla olevat raitiotielinja ja rautatien kansi tulevat muuttamaan aluetta, todennäköisesti lisäten jalan sen läpi kulkevien ja palveluja käyttävien ihmisten määrää.

Korttelissa on asemakaavassa säilytettäväksi merkitty rakennuskokonaisuus, As Oy Kyttälä 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä. Muu rakennuskanta on 1950-1960-luvuille tyyppilistä modernismia.



Asemapiirros

## 2. KORTTELIN HISTORIA

### Kaavoitushistoria

Kyttälän alue oli ennen Tampereeseen liittämistä Messukylään kuulunut orgaanisesti kasvanut köyhän työväestön asuinalue. Huonosta hygieniasta, mutaisista teistä ja rikollisuudesta kärsineelle alueelle laadittiin ruutukaava vuonna 1877, jolloin alue liitettiin Tampereeseen. Kaava vahvistettiin vuonna 1886. Aiempien talonmestajien vuokrasopimukset irtisanottiin 1890, jolloin uuden kaavan mukaisia tontteja alettiin myydä. Säilyneiden suunnitelma- ja asemapiirrosten mukaan kortteliin ainakin suunniteltiin tonttien reunoja kehämäisesti kiertäviä puisia ja kivisiä versta- ja asuinrakennuksia. Korttelin vanhin säilynyt rakennus on As Oy Kyttälän sisäpihan kivirakennus vuodelta 1907.

Toisen maailmansodan jäljiltä korttelin pohjoispuolen tontit olivat tyhjillään. Eteläpuolen tonteilla näkyy vuoden 1946 ilmakuva tiiviit ja matalat rakennusten kehät.

Eteläisen Kyttälän asemakaava uusittiin kokonaisuutena vuosina 1949-1952 ja täydennettiin puustutusten osalta 1957 funktionalististen oppien mukaisesti. Ahtaista kaduista ja piharakennuksista tahdottiin päästä eroon. Asemakaavan kantavana ajatuksena oli suljetut korttelit, joita itä- ja länsireunoilta rajaavat 21m korkeat rakennusmassat ja pohjois- ja eteläreunoilta matalammat, kaksikerroksiset massat jotka päästävät ilman ja valon virtaamaan vapaasti kaupunkirakenteen sisälle. Pohjois-eteläsuuntaisia katuja reunustavat puurivit. Asemakaavan mukaiset rakennukset toteutuivat lounaista tonttia (28) lukuun ottamatta.

Vuonna 2016 asemakaavaa ja tonttijakoa muutettiin lounaisen tontin osalta vastaamaan nykytilaa. Tontin vanhat rakennukset saivat kaavassa suojelumerkinnän.

## 3. KORTTELIN NYKYTILA

### Rakennukset

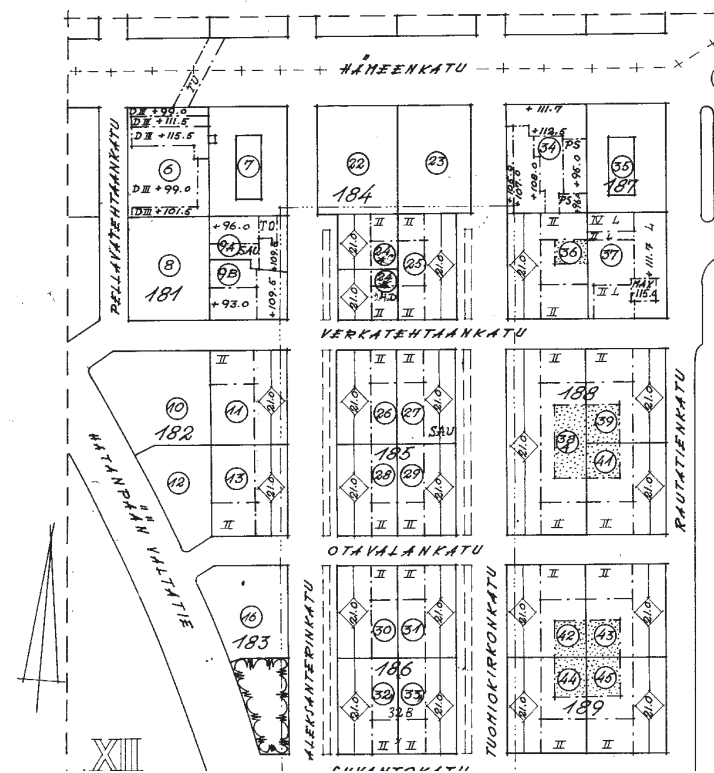
Kyttälän kortteli numero 185 koostuu neljästä tontista. Näistä kolmen rakennukset (tontit 1, 2 ja 4) noudattavat vuoden 1957 kaavaa, jossa pohjois-eteläsuuntaiset rakennusmassat ovat räystääseen asti 21 metriä korkeita (7 kerrosta), ja pohjoisessa ja etelässä korttelin sulkevat kaksikerroksiset massat, päästään valoa ja ilmavirtaa rakennusten väliin avoimelle sisäpihalle. Lounaisen tontin (28) massoittelu on varhaisemmalta ajalta: rakennukset ovat matalampia, 3-4-kerroksisia ja reunustavat tontin keskelle jäävää sisäpihaa. Rakennuksen massa jatkuu vuoden 1957 kaavan katualueelle Aleksanterinkatua kaventaen.

As Oy Aleksanterinkatu 31 (tontti 1)

Rakennuksen valmistusvuosi on 1952, kerrosala 4665m<sup>2</sup>, huoneistoja 59 ja kerroksia 7. Suunnittelijoina arkkitehdit Olli Vahtera ja Pekka Pitkänen.

Ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja. Kellarissa on pieni autohalli pihan alla sekä teknisiä ja asukkaiden yhteistiloja. Julkisivulinjoista sisään vedetyllä ullakolla on varastokoppeja. Kerroksissa 3-7 on asuntoja. Ensimmäisen kerroksen julkisivu muodostuu kadun suuntaan yhtenäisestä lasi-ikkunaseinästä. Pohjoinen korkea julkisivu koostuu betonilaatoista, muut on pinnoitettu profiilipelti sillä julkisivulevyillä. Kadun puoleista julkisivua rytmittävät noppamaiset punaiset parvekkeet.

### XII-KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS (KOKEE KATUJUTUSTUSIA)



Asemakaavan muutos 1957

K Oy Tampereen Kuparitalo (toni 2)

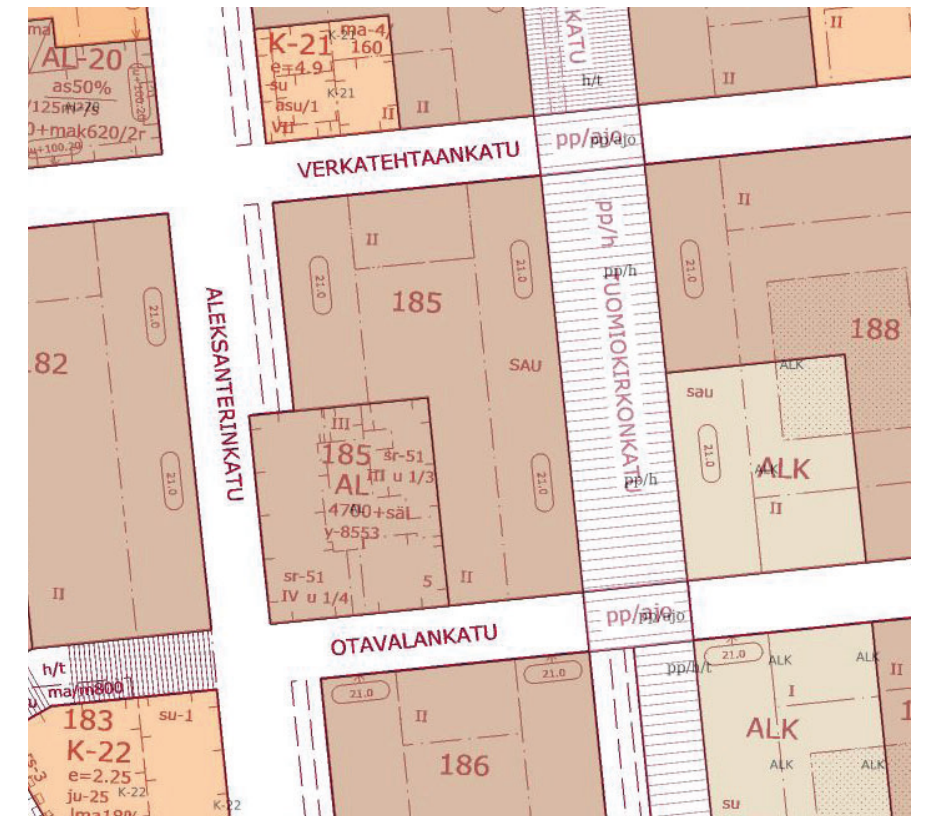
Rakennuksen valmistusvuosi on 1958, kerrosala 4183m<sup>2</sup>, huoneistoja 24 ja kerroksia 7. Suunnitelmat on laatinut Arkkitehti toimisto Blomstedt-Lampén, joka on suunnitellut myös Helsingin Kuparitalon, Outokumpu Oy:n pääkonttorin.

Rakennus on Outokumpu Oy:n rakennus. Rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta, joista alemmassa on autosuoja ja ylemmässä liikehuoneistojen varastot ja lastauslaituri. Ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvia liike- ja toimitiloja ja toinen kerros on toimisto- ja asuintiloja. Ylemmissä kerroksissa on asuntoja, joista osa toimii myös yritysten toimiloina. Ullakolla on varastokoppeja ja taloyhtiön saunat. Julkisivuissa on käytetty kuparia, joka on tummunut, ja ruskehtavaa rappautusta.

As Oy Kyttälä (toni 5)

Rakennusvuodet 1907 (sisäpihan siipi), 1920-1923 (kadunvarsien päämassa) ja 2015 (sisäpihan siipi vanhan tallirakennuksen paikalla). Kerrosala on yhteensä 4152m<sup>2</sup>, huoneistoja on 36, kerroksia 4.

Tontin vanhat rakennukset ovat kullakin uurihistoriallisesti arvokkaita ja kaupunkikuvan säilymistä kannalta merkittäviä. Pihasiiven piirustukset on laatinut Arkkitehti toimisto Paatola & Lindroos. Kadunvarsien päämassan



Ajantasa-asemakaava

suunnitelmapiirustuksia ovat laatinut Frans Jousi, Bertel Strömmer ja A. Lindberg. Pohjoisista 1920-luvun klassismia edustavassa päämassassa on viisi eitä jugendiin. Kadun puolen julkisivu on harmaata, jota on saanut rappauksen maantasokerroksessa ja porrashuoneiden yläpuolella. Sisäpihan rakennus on ulkoasultaan vaaleampi. Sisäpihan julkisivut ovat päällemaalausta ja iliseinä. Rakennusten muodot, käyritarkoitukset ja lajako ovat hyvin säilyneet ja vastaavat pitkällä alkuperäisiä piirustuksia. Osittain maan alle sijoituvassa maantasokerroksessa toimii ravintola. Ullakokerrokseen, vanhan valokuva-ateljeen tilaan on vuonna 2008 kunnostettu kaksi asuntoa. Vahvistetussa asemakaavassa (numero 8553 vuodelta 2016) oleva suojelumerkintä tarkoittaa, että rakennukset ja niiden luonne tulee säilyttää.

Vuonna 2014 pihan perällä ollut huonokuntoinen varistorakennus purettiin ja tilalle rakennettiin massaltaan vastaava kolmikerroksinen yhden perheen talo.

As Oy Kallenkartano (toni 4)

Rakennuksen valmistusvuosi on 1966, kerrosala 4550m<sup>2</sup>, huoneistoja 44 ja kerroksia 7. Suunnitelmat on laatinut arkkitehti Taito Uusitalo.

Rakennuksen ensimmäinen kerros ja osin toinenkin on liike- ja toimisto-tiloja, pihalle päin autotalleja. Kellarissa pihan alla on autohalli, jonne kulku tapahtuu autohissillä pihan puolelta. Kellarissa on myös teknisiä ja yhteistiloja, kuten sauna. Kolmannesta seitsemänteen kerrokseen on asuntoja ja päällä julkisivulinjasta sisään vedetty ullakko, jossa on varastokoppeja ja tuuletuslaa. Julkisivuja hallitsee nauhamainen ikkunasommelielu, johon katujulkisivun sisäänvedetyt parvekkeetkin oppoavat. Pinnat ovat kadulle päin osin laatoitettuja, pihalle päin betonia.



## Piha-alueet

Korttelin jokaisella tontilla on porttikäytävän luoma yhteys kadulta sisäpihalle. Korttelissa on kaksi erillistä piha-aluetta. Toinen on As Oy Kyttälän sisäpiha, vasta kunnostettu ja betonikiveyksellä päällystetty, monimuotoinen piha. Pihan toiminnot rajoittuvat roska- ja pyöräkatoksiin sekä tuuletustelineeseen, mutta eri tasoilla olevat sisäänkäynnit ja kulmaukset antavat sille kuitenkin eloisan luonteen.

Toinen piha-alue koostuu kolmen muun tontin sisäpihoista. Kaavan mukaan niiden pitäisi olla avoimesti yhteydessä toisiinsa, mutta kulkemista tonttien välillä on hankaloitettu tasoeroilla ja estetty aidalla tonttien 1 ja 2 välillä. Asfalttipäällysteisillä pihoilla on jätehuolto jokaisella tontilla erikseen, ja parkkipaikkoja. Sisäpihan kautta hoidetaan myös joidenkin liiketilojen logistiikkaa.



## Kellaritilat

Jokaisessa vuoden 1956 kaavan mukaisessa rakennuksessa on koko rakennusmassan pohjan verran kellaritiloja ja pihakannen alla autohalli. Kellaritason tiloissa on huoneisto- ja liiketilakohtaisia varastoja, saunaosastoja, teknisiä tiloja ulkoiluvälinevarastoja. Koillisessa nurkassa olevassa K Oy Kuparitalossa on kaksi kellarikerrosta, joista ylemmässä kellarissa on liikehuoneistojen varastotilojen lastauslaituri ja alemmassa varsinainen autohalli. As Oy Aleksanterinkatu 31:n autohalli ylittää vain puoleen väliin pihaa, ja pihan perällä on pieni puu (?) ja jätteiden syväkeräysastiat. As Oy Kyttälän kellaritilat ovat Aleksanterinkadun puolella katutason liiketiloina. Otavalankadun puolella kellarikerroksessa, katutason alapuolella, on varasto- ja saunatiloja. Sisäpihan rakennuksen kellaritilat ovat matala, maapohjainen rojutila.

## Rakennushankkeet

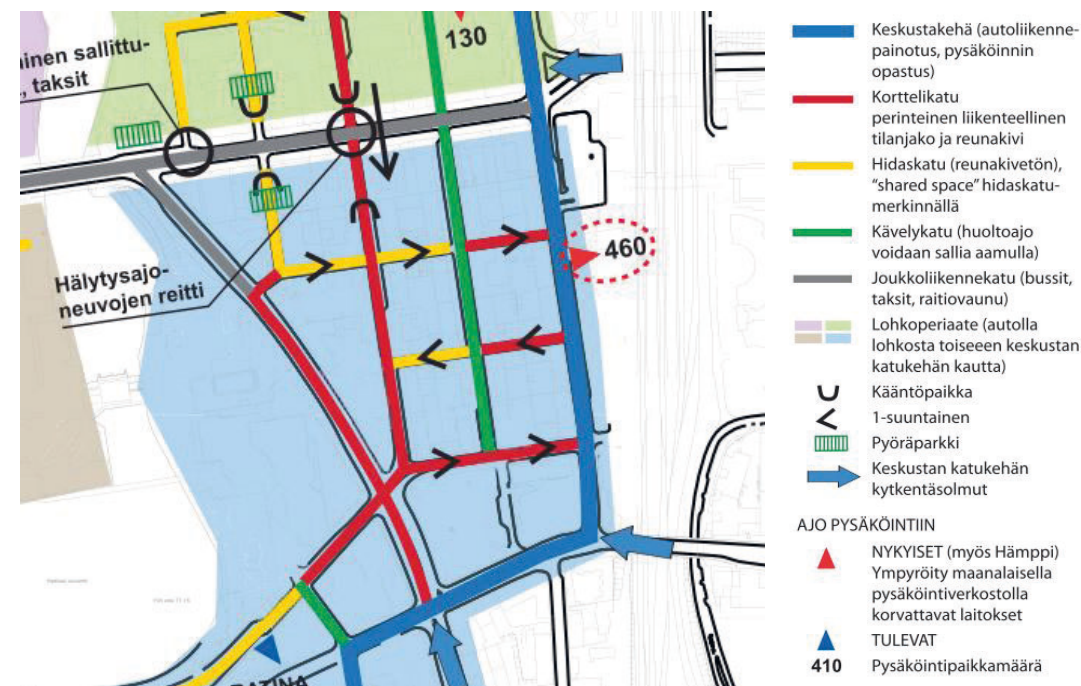
Tontilla 1 oli sittemmin rauennut rakennuslupa asuntojen rakentamiseksi ullakolle. Tontilla 2 sijaitseva K OY Kuparitalo selvittää kaavamuutoksen suomia mahdollisuuksia lisärakentamiseen putkistosaneerauksen rahoittamiseksi ja on ollut käynnistämässä korttelisuunnitelman laatimista. Rakennuksessa tehdään tällä hetkellä saneerausta. Tontilla 28 on muutama vuosi sitten kunnostettu katto, piha ja pihanpuolen julkisivut sekä rakennettu uusi yhden perheen talo. Tontilla 4 ei ole meneillään olevia korjaus- tai rakennussuunnitelmia, mutta tulevien remonttien rahoittamiseksi yhtiö tahtoo myös selvittää lisärakentamisen mahdollisuudet.

## 4. KULKUYHTEYDET

Kortteli 185 sijaitsee Kyttälän eteläisen osan keskellä. Sitä ympäröivät itään päin yksisuuntainen Otavalankatu, etelään päin yksisuuntainen Aleksanterinkatu ja korttelin kohdalla kaksisuuntainen Verkatehtaankatu. Tuomiokirkonkatu idässä on yksisuuntainen pohjoiseen päin. Se ollaan muuttamassa lähiaikoina kävelykaduksi. Katujen varressa on pysäköintipaikkoja, eniten vinoparkeissa Aleksanterinkadulla ja Tuomiokirkonkadulla, josta paikat poistuvat. Katusuunnitelmien mukaan Verkatehtaankadun ja Otavalankadun ajoratoja kavennetaan tulevaisuudessa.

Korttelin ympärillä ei ole erillisiä pyöriteitä tai -kaistoja.

Korttelista on lyhyt kävelymatka Hämeenkadulle ja Hatanpään valtatielle julkisen liikenteen pysäkeille. Rautatieasema ja linja-autoasema ovat myös kävelymatkan päässä. Korttelin ympäristössä kulkee paljon keskustassa työskenteleviä ja asioivia kävelen, pyörällä ja autolla, mutta kadut eivät ole minkään pääasiallisen kulkureitin varrella.



Keskustan liikenneverkko-suunnitelma

## 5. PALVELUT JA TYÖPAIKAT

Alue on palveluiden suhteen rikasta ja vireää. Korttelissa ja sen naapurustossa on paljon erityyppisiä ravintoloita ja kahviloita. Katutasossa on kirjava joukko erikoismyymälöitä ja palveluja. Tuomiokirkonkadun ja lähiseudun pikkuliikkeet muodostavat kivijalkakauppojen mosaiikin. Tarjona on monipuolista, alueella on ravintolapalveluita, sisustus- ja vaatemyymälöitä sekä erikoisliikkeitä.

Keskustan suurimmat ostospaikat ovat pienen matkan päässä. Palveluita tarjotaan myös asuintalojen ylemmissä kerroksissa. Alueella on myös paljon toimistoja. Toisin kuin Hämeenkadulla rakennusten ylimmät kerrokset ovat korttelin ympäristössä pääosin asuinkäytössä. Pysäköinnin puolesta kortteli on Hämpin pysäköintilaitoksen palveluvyöhykkeen reunalla.

Korttelin 185 myynti- ja liiketilojen yhteispinta-ala on pienempi kuin naapurikortteleissa, eteläistä korttelia lukuun ottamatta (Tampereen kaupunki & Santasalo 2013, s. 19 ja 26). Asiointimäärät pienenevät Rautatieasemalta etäännyttäessä. Kyttälän alueella asioidaan erikoiskaupoissa ja ravintoloissa erityisen paljon, erikoiskaupoissa enemmän kuin muualla keskusta-alueella. Kolmas vahvuus on muotikauppa. Sijainnin myötä potentiaalia voisi olla suurempaan liiketilojen määrään.



Kyttälän katutason liiketilat. Värit viittaavat eri liiketyyppeihin

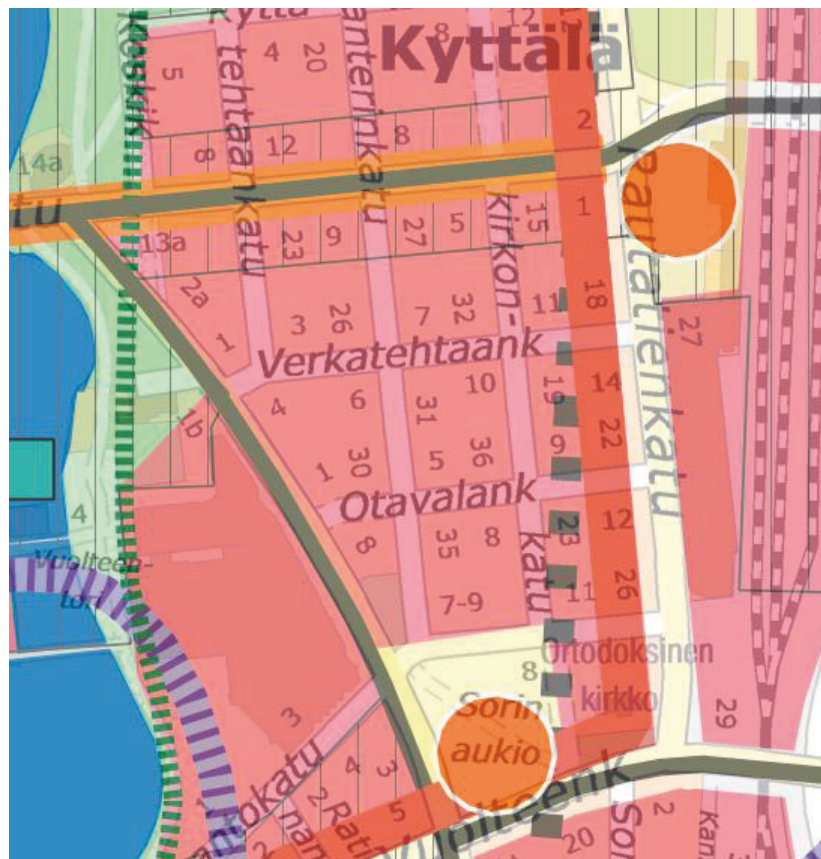


## 6. SUUNNITTELUTILANNE

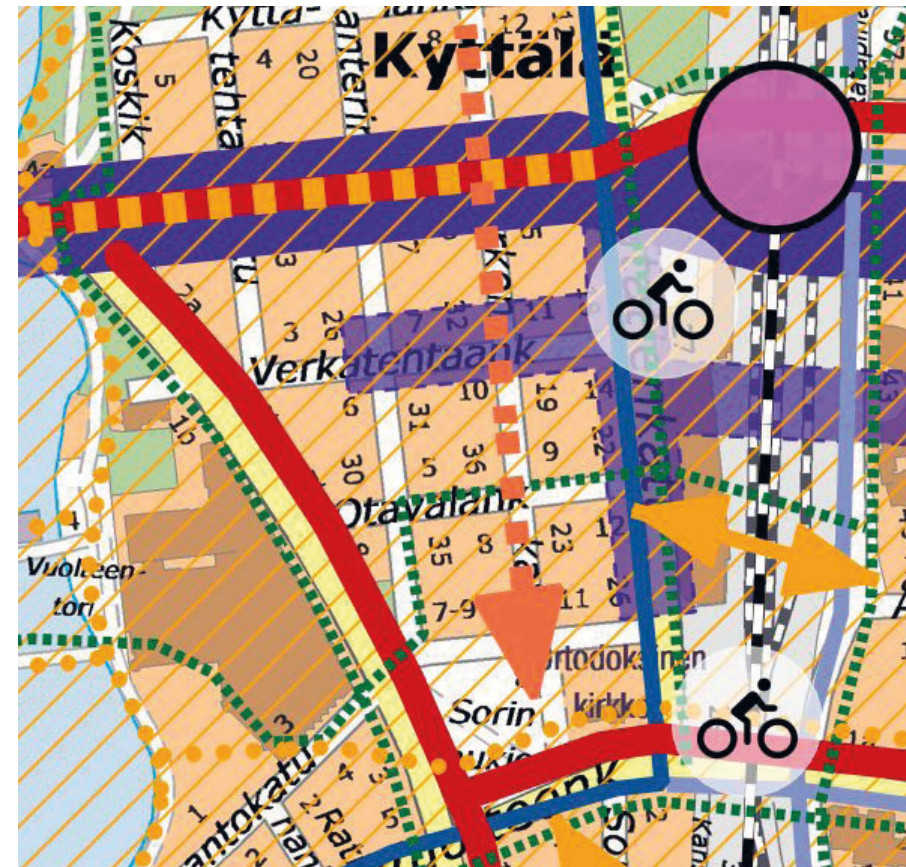
Keskustan strategisessa osayleiskaavassa kortteli on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Keskustatoimintojen alue on toimintojen määrittelyssä varsin väljä, se mahdollistaa kauppaa, muihin palveluihin, työpaikkoihin ja keskusta-asumiseen liittyviä toimintoja, myös kaupan suuryksiköjä. Vain teollisuustoimintaa ohjataan alueen ulkopuolelle. Strategisen osayleiskaavan toinen merkintä, keskustan kehittämisvyöhyke, tarkoittaa toimintojen ehtoja. Kehittämisvyöhykkeellä korostetaan liiketilojen tarjontaa ja niiden saavutettavuutta rakennusten kivijalassa. Sisäpihojen liikekäytön lisääminen on kuitenkin sovitettava yhteen asumisen kanssa. Asumisen lisäämistä on tutkittava, ja toteutettava sen vaatimat oleskelutilat ulkona. Sosiaalisten kohtaamisten mahdollisuutta ja kävelyalueen elävyyttä parannetaan lisäämällä oleiluun sopivia tiloja ja kulkuteitä kortteleiden läpi. Pysäköinti toteutetaan ensisijaisesti pysäköintilaitoksissa. (Keskustan strateginen osayleiskaava 2016a.) Yleiskaava noudattaa keskustan kehittämisohjelman suuntaviivoja ja tekee niistä juridisesti sitovat.

Kyttälän alue kuuluu osayleiskaavan hitaan liikkumisen alueeseen, missä liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla. Korttelin ympärillä olevia katuja suunnitellaan muutettavaksi nykyisestä pysäköintipaikkoja vähentämällä. Otavalankatu korttelin eteläpuolella ja Verkatehtaankatu pohjoispuolella muutetaan liikenneverkkosuunnitelman (LÄHDE) mukaan reunakivettömiksi hidaskaduiksi, joilla autoilijoiden pitää sovittautua kulkemaan jalankulkijoita väistään. Tuomiokirkonkatu korttelin itäpuolella muuttuu osa kerrallaan kävelykaduksi. Aleksanterinkatu korttelin länsipuolella tulee säilymään ennallaan katuna, jossa on yksisuuntainen autoliikenne kadunvarsipysäköinnillä ja jalankulku siitä reunakivillä eroteltuna. (Keskustan strateginen osayleiskaava 2016b.)

Tuomiokirkonkadulle on laadittu kävelykadun katusuunnitelma, jossa osa kadunvarren puista poistetaan ja katutilaan sijoitetaan penkkejä oleilua varten.



Keskustan strateginen osayleiskaava, maankäyttö



Keskustan strateginen osayleiskaava, liikenne.



Tuomiokirkonkadun katusuunnitelma



## 7. KORTTELISUUNNITELMA

Korttelisuunnitelmaa on laadittu korttelin yhtiöiden ohjauksessa ja Tampereen kaupungin kehitystavoitteita kuunnellen. Tavoitteena on ollut selvittää taloudellisesti kannattavia mahdollisuuksia lisärakentamiseen korttelissa. Samalla on tutkittu mahdollisuuksia pysäköinnin ja huollon keskittämiseen, kulkuteiden avaamiseen ja pihatilojen muokkaamiseen asukkaita ja liiketiloja hyödyttäväksi puolijulkiseksi tilaksi.

Suunnitelman luonnosvaiheessa on kerätty palautetta yhteisissä keskustelutilaisuuksissa taloyhtiöiden edustajilta ja kiinnostuneilta asukkailta ja tilojen muilta käyttäjiltä. Luonnosvaihtoehtoja ovat kommentoineet myös kaupungin edustajat ja yhdyskuntasuunnittelun professori Panu Lehtovuori.

Paloturvallisuusmääräykset, asumista koskevat rakennusnormit, arviot rakenteiden kestävydestä, tilojen käytettävyys, omistusolot sekä rakentamisen taloudellinen kannattavuus vaikuttavat suunnitelman toteuttamiskelpoisuuteen. Nämä kaikki on pyritty huomioimaan korttelisuunnitelmassa.

Kortteli on suhteellisen ahdas, ja luontevin rakentamisen kasvusuunta on ylöspäin. Sisäpihan käsittelyyn on tarjolla useampia vaihtoehtoja. Luonnosvaiheen aikana tutkittiin mm. korttelin kattavan parkkihallin rakentamista pihan alle, pihan pysäköintialueen kattamista, avointa kaupapasaasia ja pihalle tehtäviä liikerakennuksia. Taloyhtiöiden kanssa käydyissä keskusteluissa nämä todettiin taloudellisesti kannattamattomiksi.

As Oy Kyttälän suojelumerkinnän saaneisiin rakennuksiin olisi mahdollista toteuttaa jonkin verran ullakkoasuntoja aiemmin tehtyjen lisäksi katujulkisivun häiriintymättä. Taloyhtiössä lisärakentamista ei ole koettu enää tarpeelliseksi, joten se on jätetty pois korttelisuunnitelmasta. Rakennuksen lounaisnurkkaan, Aleksanterinkadun ja Otavalankadun kulmaan olisi mahdollista rakentaa pieni liiketila, joka hyödyntäisi Koskikeskuksen suuntaan kulkevaa asiakasvirtaa.

7-kerroksisten rakennusmassojen korottaminen on rakenteiden puolesta todennäköisesti mahdollista. Kaupunkikuvallisesti korotuksen vaikutukset näkyvät jonkin verran lisääntyneenä varjostuksena katutilassa ja muutoksena julkisivujen muodossa. Lähiseudulla toteutettujen korotusten perusteella parin kerroksen korotuksen tuottama muutos sopeutuu hyvin kaupunkikuvaan, kunhan rakennustaiteellisesta laadusta huolehditaan.

Vuoden 1957 modernistinen asemakaava on soveltanut käytäntöön nk. valokulmaa. Katutilan leveys, 21 metriä, on säädetty myös katutilaa reunustavan julkisivun enimmäiskorkeudeksi. Näin alimmankin kerroksen lattiatasolle pääsee taivaan valoa 45° kulmasta. Valokulma on huomioitu myös nykyisessä asetuksessa (Ympäristöministeriön asetusasuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017, 5§).

”Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu.”

Nykyisessä tulkinnassa valokulmamääräys koskee vain asuin- ja majoitustiloja, ja asemakaavassa voidaan siitä tarvittaessa poiketa.

Naapurirakennusten 2. kerroksen asuin- ja majoitustilojen ikkunat huomioiden kaksi lisäkerrosta on mahdollista rakentaa, kunhan ylintä kerrosta hiekan kaventaa räystäslinjaa alaspäin viistäen.

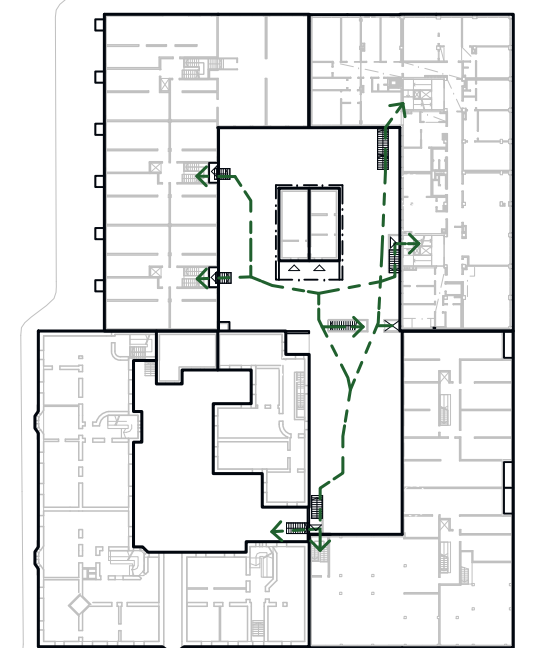
Lisärakentamisen tuottamat lisäkerrosneliöt aiheuttavat velvoitteita polkupyöräpaikkojen, autopaikkojen, säilytystilojen ja väestönsuojatilojen järjestämiseksi.

Rakennusten korottaminen siten, että ylimmän kerroksen lattiapinta on yli

24 metriä poistumiskerroksen lattiapinnan yläpuolella muuttaa poistumistietä koskevia vaatimuksia merkittävästi. Kahden kerroksen lisäys Kuparitaloon vie tämän rajan yli. Osastoivan pihakannen rakentamalla vältytään uusien poistumisportaitkojen rakentamiselta korotuksen yhteydessä.

Pihakannen rakentamisella saadaan viihtyisää oleskelutilaa koko pihan alalle pysäköintipaikkojen vähentymättä korttelissa. Pysäköintinormi ei aivan täyty, mutta mahdollisia veloitteita tarvitaan maksaa vähemmän. Paikat jäävät lisäksi yhtiöiden käyttöön, myytäväksi osakkeina tai vuokrattavaksi. Toteuttamalla rakenteellista pysäköintiä voidaan myös saada alennusta maankäyttömaksusta. Haittapuoliksi voi laskea rakentamiskustannukset, vaiheistuksen hankaluudet ja erivaiheisen rakentamisen vaikutuksen kulku-teihin. Esteettömän kulun takaamiseksi pihalle pitää rakentaa oma hissinsä.

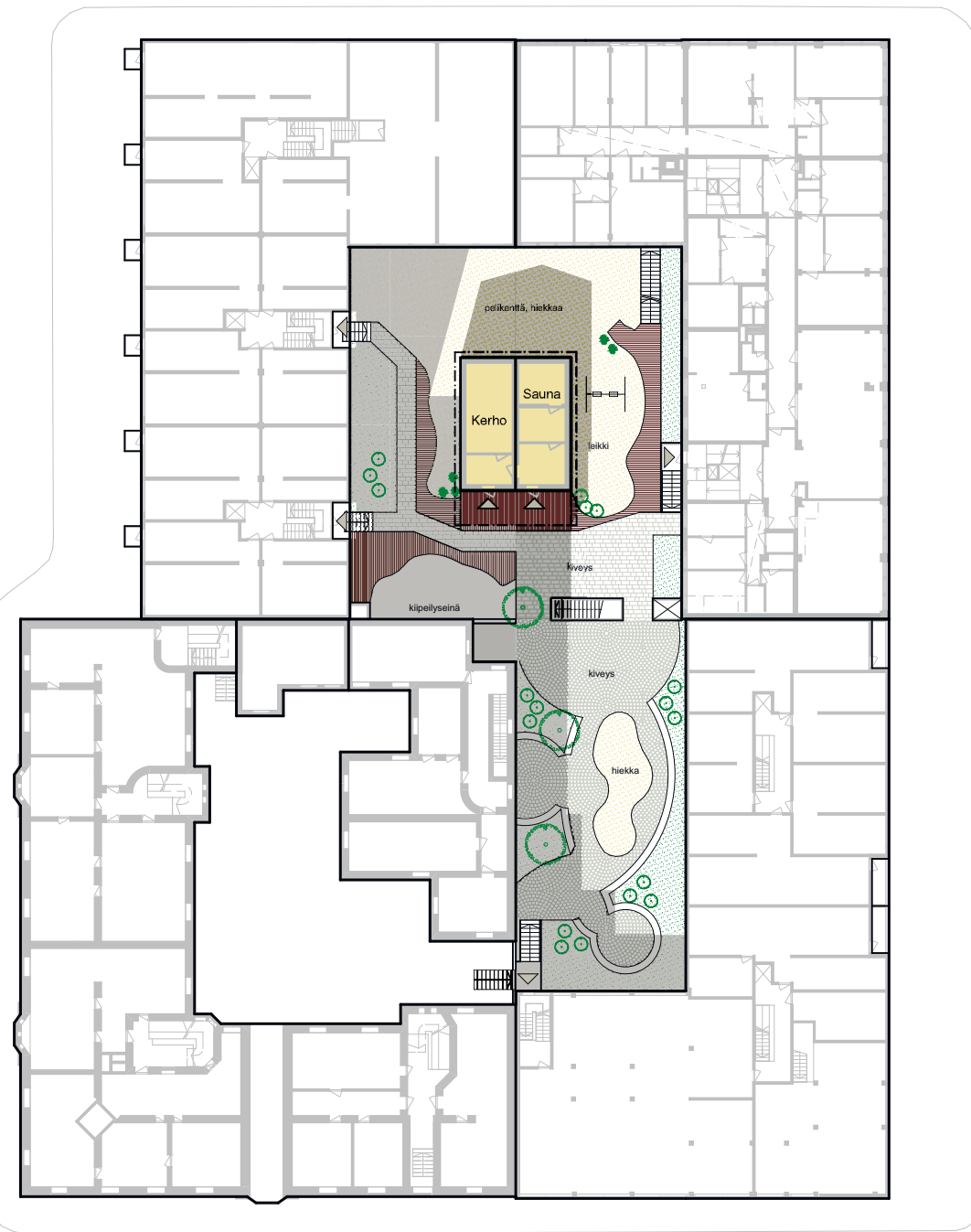
AUTOPAIKKALASKELMA		kerrosala ke-m <sup>2</sup>	ap-vaatimus 1/150-20%	ap Erotus	pp-vaatimus 1/140
<b>1 As Oy Tampereen Aleksanterink 31</b>					
	Nykytila	4665		15	
	Suunnitelman muutos	1210	6	0	
	<b>Yhteensä</b>	<b>5875</b>	<b>31</b>	<b>15</b>	<b>-16</b>
<b>2 K Oy Tampereen Kuparitalo</b>					
	Nykytila	4183		26	
	Suunnitelman muutos	1235	7	-1	
	<b>Yhteensä</b>	<b>5418</b>	<b>29</b>	<b>25</b>	<b>-4</b>
<b>4 As Oy Kallenkartano</b>					
	Nykytila	4550		33	
	Suunnitelman muutos	1108	6	1	
	<b>Yhteensä</b>	<b>5658</b>	<b>30</b>	<b>34</b>	<b>4</b>
<b>5 As Oy Kyttälä (asemakaavan muk.)</b>					
	Nykytila	4152		0	
	Suunnitelman muutos	37	0	0	
	<b>Yhteensä</b>	<b>4189</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Koko kortteli</b>					
	Nykytila	17550		74	
	Suunnitelman muutos	3590		0	
	<b>Yhteensä</b>	<b>21140</b>	<b>90</b>	<b>74</b>	<b>-16</b>



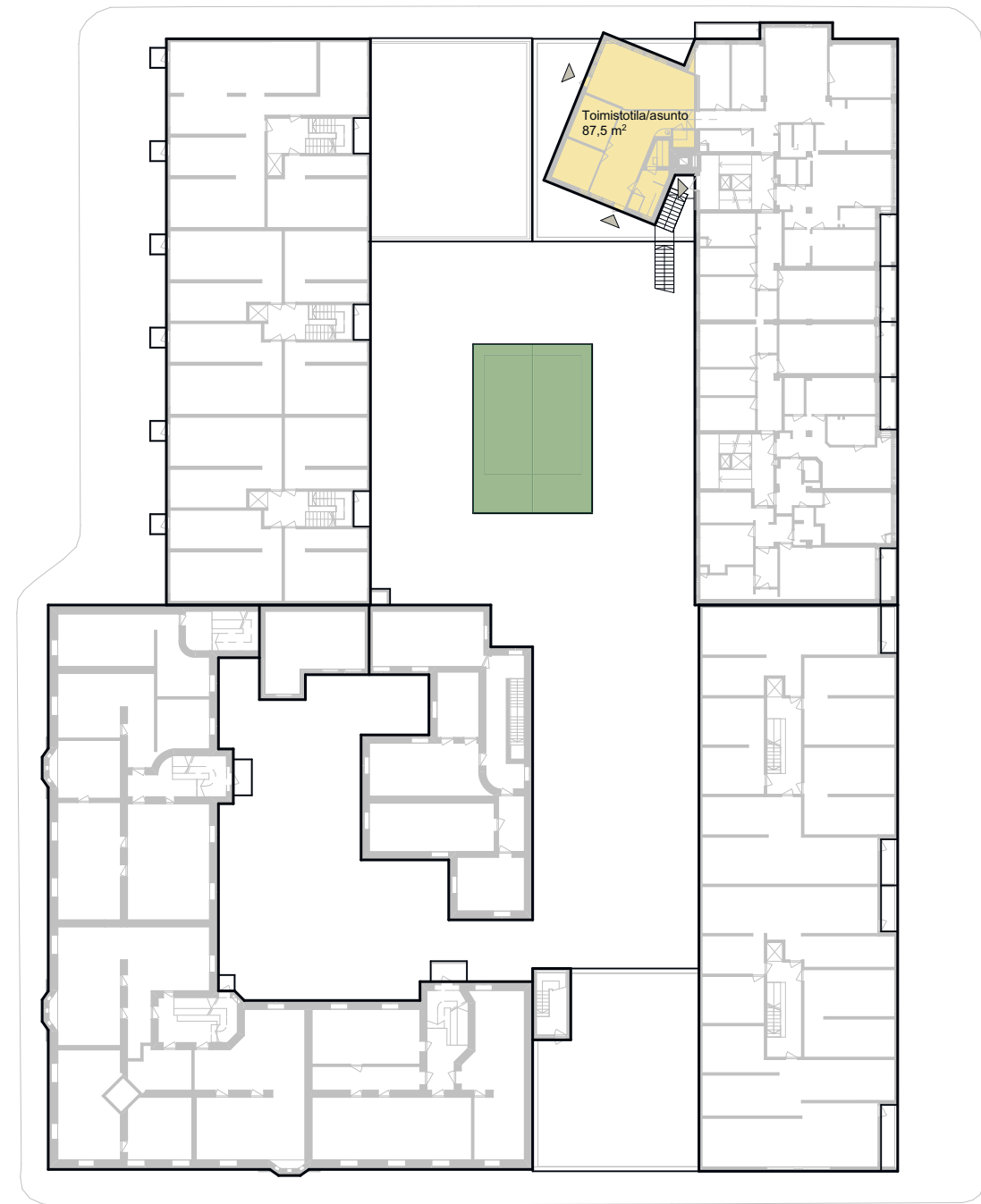
LIITE: SUUNNITELMAKUVAT



1. kerros, katutaso. Pysäköintihalli. 1:500

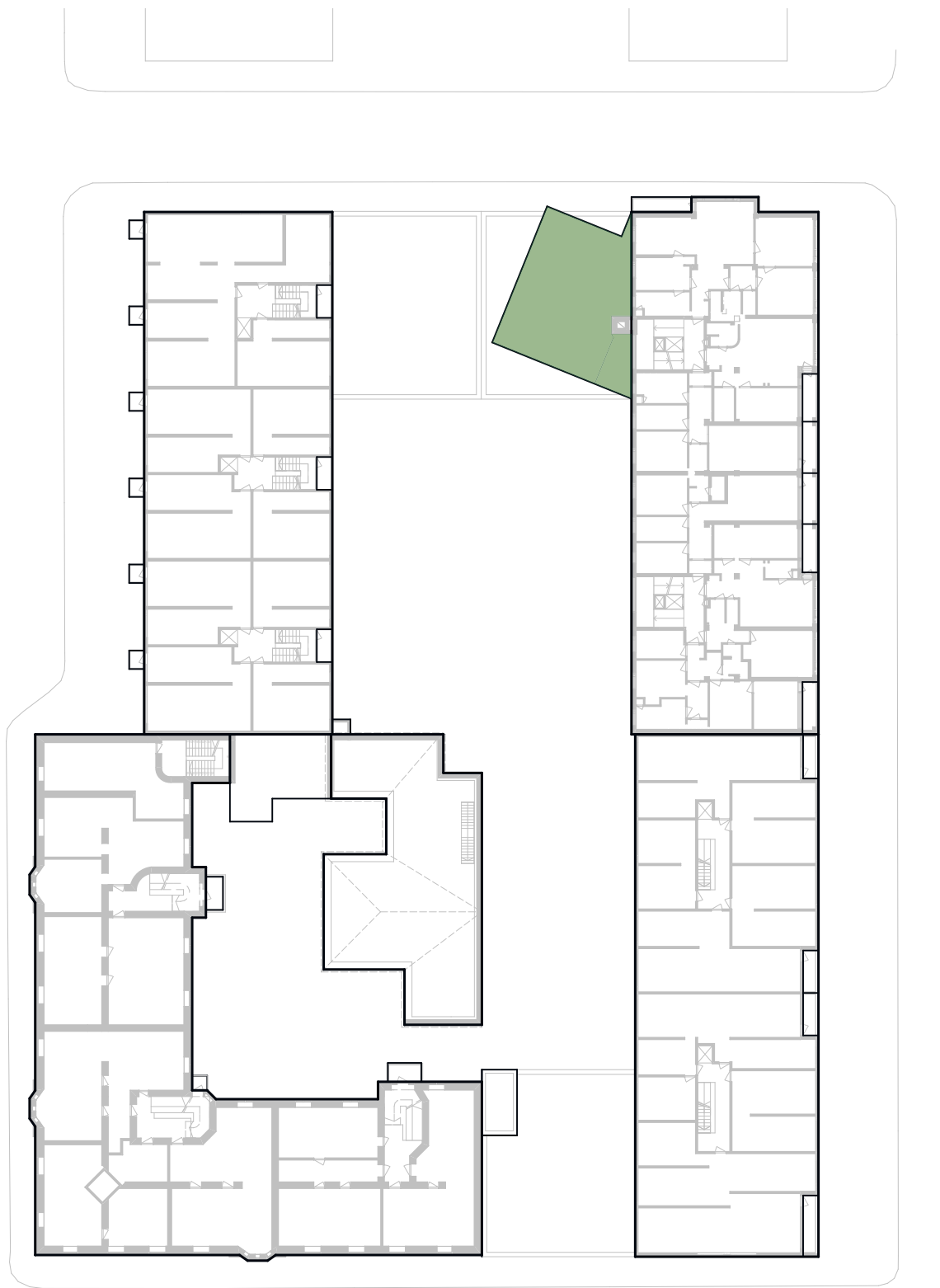


2. kerros, pihakansi 1:500



3.. kerros. 1:500





4. kerros, 1:500





8. kerros, 1:500



9. kerros, 1:500

