



## **Diplomityölyhennelmä**

TAMPEREEN TEKNILLINEN YLIOPISTO - ARKKITEHTUURIN OSASTO

Tekijä: Tuukka Karjalainen

Opiskelijanumero: I56872

Esittelypäivämäärä: 17.01.2007

Diplomityön aihe: ”Lumilinna, 50-luvun modernistisen kerrostalon peruskorjaus ja tulevaisuus”

Tarkastaja: Professori Matti Rautiola

Diplomityöni tarkastelee 1950-luvun modernismia edustavan keskustakerrostalon elinkaarta ja muutoksia suunnittelu- ja rakennushetkistään tähän päivään, miten se on vastannut muuttuneiden elinolojen ja tarpeiden haasteisiin ja miten voimme varautua seuraavaan puoleen vuosisataan.

As. Oy Hämeenkatu 3 on Tampereen ydinkeskustassa sijaitseva pääosin 7-kerroksinen asuin- ja liiketalo, kooltaan 7000 brm<sup>2</sup>. Rakennuksen ovat suunnitelleet helsinkiläiset arkkitehdit Keijo Ström & Olavi Tuomisto, rakennustyöt valmistuivat marraskuussa 1957. Kiinteistö rajoittuu Hämeenkatuun ja Tuomiokirkonkatuun muodostaen luoteisneljänneksen korttelista XII/187, tontilla 34. Julkisivujen päämateriaali on valkoinen julkisivulasi. Rakennuksessa on asuntojen, toimistojen ja liiketilojen lisäksi laajat kellaritilat ja käyttöullakko.

Ensimmäisessä osassa suppean rakennushistoriallisen selvityksen tavoitteena on selvittää rakennuksen läpikäymät muutokset ja rakentamisen vaiheet sen valmistumishetkestä tähän päivään ja arvioida sen kaupunkikuvallista merkitystä, rakennushistoriallista ja –taiteellista arvoa.

Toisessa osassa, peruskorjausosassa, selvitetään rakennuksen soveltuvuus nykyiseen käyttöön, mitä kunnostustöitä tarvitaan rakennuksen säilymiseksi ja sen toiminnallisuuden saattamiseksi nykyistä yleistä vaatimustasoa vastaavaksi.

Kolmannessa osassa, täydennys- ja uudisrakentamisosassa, keskitytään vajaakäyttöisten tilojen uudiskäyttöön, tutkitaan mahdollisuuksia ullakkorakentamiseen, kellariyhteyksiin mm. parkkiliuoliin ja Stockmannille sekä sisäpihan kattamiseen. Näistä keskitytään tarkemmin ullakkorakentamiseen.

Thesis abstract

TAMPERE UNIVERSITY OF TECHNOLOGY – DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

Author: Tuukka Karjalainen

Student number: 156872

Day of presentation: 17.01.2007

Thesis subject: "Lumilinna, renovation and future of a 1950's modernist apartment building"

Advisor: Professor Matti Rautiola

My thesis work is about the past, present and the future of a 1950's modernist city-center apartment building, how it has responded to the changing needs of its inhabitants and surrounding city, and how to prepare for yet another half of a century.

Hämeenkatu 3 is located in the very center of Tampere, a building consisting 7 floors, 2 basement floors and an attic, total ca. 7000 brm<sup>2</sup>. The building was designed by architects Keijo Ström & Olavi Tuomisto from Helsinki, and construction was completed in November 1957. The site (number 34) is situated in the north-west corner of block XII/187, borderline following Hämeenkatu in the north and Tuomiokirkonkatu in the west. Main material in the facade is white glass. Main parts of the building are apartment wings which nowadays hold also officespace, street-level shops and a restaurant. There are also extensive basements and an attic.

First part of my thesis is about the history of the Hämeenkatu 3 and changes it has undergone in last 50 years, its meaning and architectural value as a part of the city.

Second part is focused in evaluating how the building has responded to changing needs of the users, renovating, and finding out how the building fits to the use it has now.

In third part I introduce few possible lines of development, and focus on one possibility. The possible lines include connections thru basement floors to Stockmann and underground parking, glass ceilings over of the courtyard and new apartments to the attic.

## ESIPUHE

Kun minulle tarjottiin Hannu Vihannon toimesta mahdollisuutta tutkia Tampereen keskustakerrostalon, Lumilinnan nykytilaa ja tulevaisuutta ja jatkaa tätä työtä diplomityökseni, en oikeastaan tiennyt kuinka monimuotoinen voi olla se polku joka lopuksi johti valmiin työn ääreen. Aikaa tuosta syksyn 2005 keskustelusta vierähti ja tilaajan, As. Oy Hämeenkatu 3:n edustajien kanssa käydyt keskustelut raottivat tuon 1950-luvun talon monimuotoisuutta. Erilaiset mahdollisuudet ja tilat, liittymät, piirustukset, korot ja muutokset tuntuivat loputtomilta. Mutta kaikki se tieto asettui lopulta ajan kanssa luonnolliseen paikkaansa ja yritän välittää sen tällä työllä eteenpäin.

Tämä diplomityö on omalta osaltani tutkinnon, ja samalla opiskeluun liittyvän elämänvaiheen päätös. Se Graalin malja, jota vuosia on tavoitellut, vaikka tavoite onkin tuntunut ajoittain etäiseltä. Haluan kiittää tarkastajaani, prof. Matti Rautiolaa hänen neuvoistaan työni edetessä ja tilaajatahon edustajaa Max Gyllingjä, hänen avustaan rakennukseen tutustumisessa. Ja ystävääni Terhiä, sekä kaikkia teitä, jotka olette tehneet mahdolliseksi tämän työn loppuunsaattamisen neuvoillanne, kärsivällisyydellänne ja tuellanne. Erityisesti Jaanalle lämmin kiitos jaksamisesta.

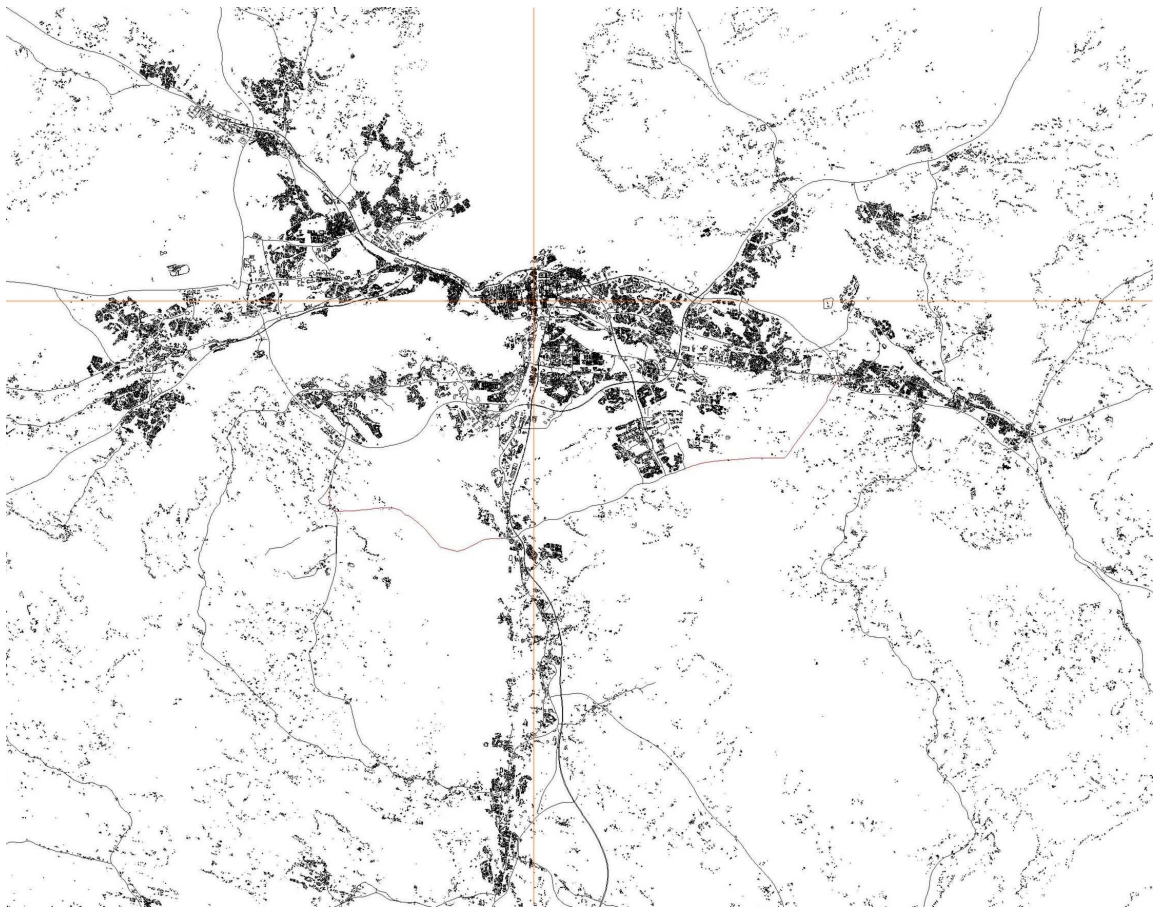
Kiitos.

Tampereella 1.1.2007

Tuukka Karjalainen

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>ESIPUHE</b> .....	<b>4</b>
SISÄLLYSLUETTELO.....	5
<b>Lumilinnan rakentaminen</b> .....	<b>7</b>
<b>1. AJAN HENKI LUMILINNAN TAKANA</b> .....	<b>8</b>
1.1 SUUNNITTELIJOIDEN SANOKJA.....	8
<b>2. Hämeenkatu 3:n rakentaminen</b> .....	<b>9</b>
<b>2.1 Arkkitehti Keijo Ström</b> .....	<b>14</b>
2.2 As. Oy Hämeenkatu 3 valmistuessaan .....	14
2.3 Rakennustekniikka ja materiaalit .....	14
2.4 Rakennuksen muutosten ja käytön historiaa .....	15
<b>Lumilinnan nykytila</b> .....	<b>18</b>
<b>3. NYKYTILANNE</b> .....	<b>19</b>
3.1 Kiinteistöön tehdyt korjaukset ja kuntoselvitykset.....	19
3.2 Valokuvat .....	20
<b>4. ARVIOT JA HAVAINNOT</b> .....	<b>28</b>
<b>Lumilinnan tulevaisuus</b> .....	<b>30</b>
<b>5. MAHDOLLISET KEHITYSSUUNNAT</b> .....	<b>31</b>
5.1 Sisäpihan kattaminen, ravintolasiiven korottaminen ja yhteydet Hämeenkadulta.....	31
5.2 Asuntosiihen korottaminen Tuomiokirkonkadulla .....	32
5.3 Ullakkokerroksen rakentaminen Hämeenkadun puolelle.....	32
5.4 Huoltokellarin käytön tehostaminen.....	33
5.5 Kellariyhteys Hämeenkadun parkkiin ja Stockmannille .....	33
5.6 Asuntojen modernisointi nykyvaatimuksia vastaaviksi.....	34
5.7 Pihalle kulun ja porrashuoneiden saavutettavuuden parantaminen.....	34
<b>6. ULLAKKORAKENTAMINEN KEHITYSSUUNNATANA JA TEORIAA</b> .....	<b>36</b>
6.1 Ullakkotilan tarpeesta ja toiminnasta .....	37
6.2 Ullakon tarpeen ja tarkoituksen muuttuminen .....	38
6.3 Kaupunkitilalliset ja kulttuurilliset arvot sekä niiden muutos .....	38
6.4 Ullakkotilojen rakenteet, tekniikka ja niiden asettamat haasteet .....	39
6.4.1 Kulkuväylät.....	39
6.4.2 Lämpö ja viemärit, vesijohdot .....	39
6.4.3 Sähkö, antenniverkko, puhelin .....	39
<b>7. ULLAKKOASUMISEN IDEASTA RAKENNUSSUUNNITELMAKSI</b> .....	<b>40</b>
7.1 Lainsäädäntö.....	40
7.2 Kaavat ja määräykset.....	40
7.2.1 Rakennusoikeus .....	41
7.2.2 Paikoitus ja yhteistilat .....	41
7.3 Ratkaisuperiaate ja erityispiirteet .....	41
7.4 Uuden ullakkotilan tekniikka ja vaatimukset .....	42
7.4.1 Rakenteet.....	42
7.4.2 Palonsuojaus ja ääneneristys .....	42
7.4.3 Lämpö, vesi, ilmanvaihto, sähköt .....	43
7.4.4 Hissit ja portaat .....	43
7.5 Sisätilojen suunnittelu .....	44
7.6 Rakennuksen ulkoasu ja suunnitelmat .....	45
7.7 Lopuksi.....	49
<b>LÄHTEET:</b> .....	<b>58</b>
<b>LIITTEET</b> .....	<b>59</b>



---

## Lumilinnan rakentaminen

## I. AJAN HENKI LUMILINNAN TAKANA

1950-luku oli ristiriitaista aikaa. Ison-Britannian pääministeri Macmillan julisti vaalilauseenaan ”Asiat eivät ole koskaan olleet näin hyvin”. (The Hulton Getty picture collection 1950’s, s.10)

Länsimaissa yleistyivät imurit, autot, leivänpaahtimet ja jääkaapit. James Dean oli teini-ikäisten idoli ja Disneyland avattiin Floridassa. Egyptissä Nasser kansallisti Suezin kanavan, Neuvostoliitossa Stalin kuoli ja Koreassa sodittiin. Muovi korvasi bakeliitin.

Ja Brigitte Bardot esiintyi ensikerran valkokankaalla.

Tässä teknisesti nopeasti edistyvässä ajassa joka esitteli myös ensimmäiset itsepalvelumyymälät, supermarketit, rakennettiin myös Tampereen keskustaan rakennus, joka pian sai nimen ”Lumilinna”

### I.1 SUUNNITTELIJOIDEN SANOJA

Ohessa on rakennuksen alkuperäisten suunnittelijoiden haastattelu ja pohdintoja kiinteistöistä:

”Hämeenkatu 3 kuuluu siihen yhdistettyjen myymälä- ja asuntorakennusten ryhmään, jonka ns. verohuojennuslaki on synnyttänyt miltei kaikkien maaseutukaupunkiemme keskustaan – aika lailla luonnottomalla tavalla. Mahdollisimman suuri myymäläpinta-ala ja sen mukanaan tuoma vähintään kolme kertaa suurempi asuntopinta-ala ei suinkaan aina muodosta onnellista lähtökohtaa arkkitehtonisesti terveelle ratkaisulle.

Tässä rakennuksessa on alkutekijöiden pahimmat ristiriidat pyritty lieventämään siten, että asuntojen ”elävä” puoli parvekkeineen ja porrassisäänkäynteineen on käännetty pihalle päin ja samalla säilytetty eheä myymäläjulkisivu ilman sitä rikkovia sisäänkäyntejä. Se on edellyttänyt pihan ja pihanpuoleisten julkisivujen pitkälle vietyä viimeistelyä, jonka tuloksena hiukan pahanmakuinen fraasi ”käynti pihan puolelta” on muuttunut luonteeltaan positiiviseksi.

Liikehuoneistojen selkärankana on Kansallis-Osake-Pankin verrattain suuri konttori kaikkine sivutiloineen. Myymälöiden ja koko rakennuksen huoltoliikenne tapahtuu kellaritasossa sijaitsevan purku- ja lastausaseman kautta.

Asuntoja on 50 kpl. Niiden mahdollinen muuttaminen toimistotiloiksi on jossakin määrin vaikuttanut ratkaisuun.

Betonirunko on lämpöeristetty Leca- elementeillä. Julkisivuverhouksena on valkoinen Vitrolite- lasi. Parvekkeet on tehty puhtaaksivalettuina betonielementteinä.”

(Arkkitehdit Keijo Ström ja Olavi Tuomisto, Arkkitehti 1959, s.72)

## 2. Hämeenkatu 3:n rakentaminen

### Rakennushanke

Rakennuksen katuosoite on Hämeenkatu 3 / Tuomiokirkonkatu 15

Tontin numero on TAMPERE XII / 187 / 34. Tontin pinta-ala 1727,4 m<sup>2</sup>, voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1956.

Tontille on tehty asemakaava 2.12.1897, jolloin tontilla on sijainnut Hämeenkadun suuntainen, matala puurakenteinen kaupparakennus. Kaavaa on muutettu ja tarkennettu vastaamaan uutta tilannetta kolmeen otteeseen: 10.6.1936, 5.4.1956 ja viimeisimpänä 13.8.1956.

Kaupparakennuksen jälkeen tontilla toimi lyhyen aikaa vuodesta 1938 alkaen bensiiniasema, mutta se korvattiin Tampere-palvelun tilapäiskioskilla vuonna 1946. Kioski toimi tontilla nykyisen rakennuksen rakentamiseen saakka.

(Tampereen kaupungin rakennusvalvonta ja Arkkitehti 1959, s.72)

Tontin rakennusten tilavuus on 28500 m<sup>3</sup>. Rakennuksiin kuuluu kahdeksan liikehuoneistoa ja 48 asuntoa. Liikehuoneistojen, joita on kahdeksan, yhteinen pinta-ala on 1120 m<sup>2</sup> ja asuinhuoneistojen 3696 m<sup>2</sup>. Liikehuoneistojen asiakkaita olivat rakennuksen valmistuessa mm. KOP:n Kyttälän konttori, Hämeen Vanu, Asko Oy, Radioliike Laterna, Söpu- Kenkä ja T:mi Peltokivi.

Talon rakennuttajana toimi KOP. Rakennustyön suoritti Rakennustoimisto Tähtinen & Sola Oy ja se saatiin päätökseen marraskuussa 1957. Rakennustoimikunnan johtajana toimi koko suunnittelu- ja rakennustyön ajan varatuomari Walter Marttinen. Työmaan valvojana toimi insinööri Jaakko Metsäpuro.

Rakenteet on suunnitellut ins. toimisto P. Simola, saniteettitekniilliset työt ins. toimisto V. K. Sassi & P. Valkonen ja sähkötekniilliset työt dipl. ins. M. Ojanen.

Suunnitelmat on päivätty Helsingissä 12.3.1956, rakennuslupa on myönnetty 15.5.1956, ja harjannostajaiset olivat 27.2.1957. Rakennus valmistui 24.10.1957 ja otettiin käyttöön 12.11.1957.

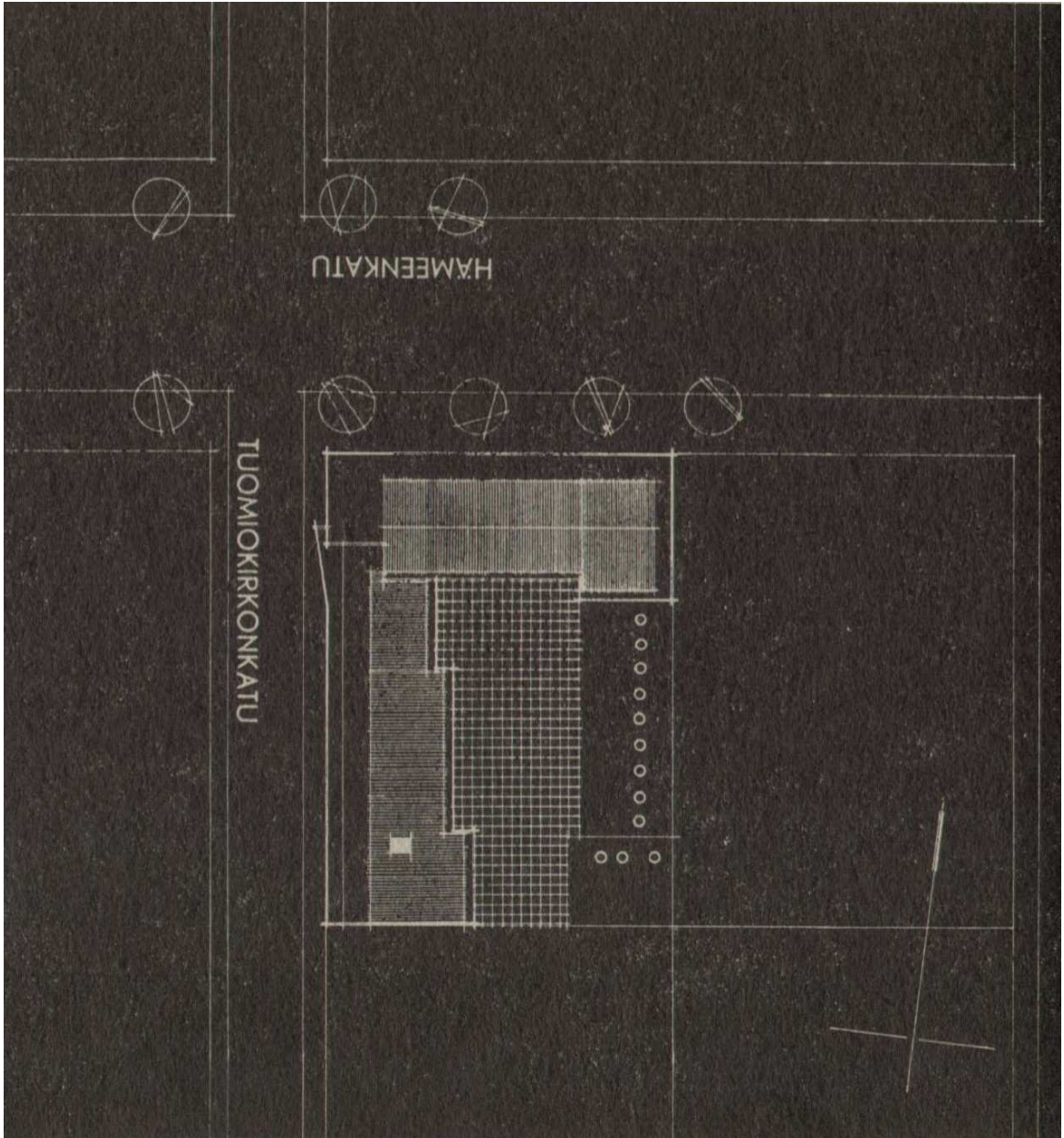
Tuon ajan tavan mukaan Tampereen keskeisistä rakennushankkeista oli lyhyt artikkeli Aamulehdessä, jossa oli kuva kohteesta ja kuvaus tapahtumasta osanottajineen. Mikrofilmiltä saadut kopiot harjannostajaistilaisuuden jutusta ja rakennuksen valmistumisesta ovat liitteenä.

### Huoneistojakauma valmistuessa:

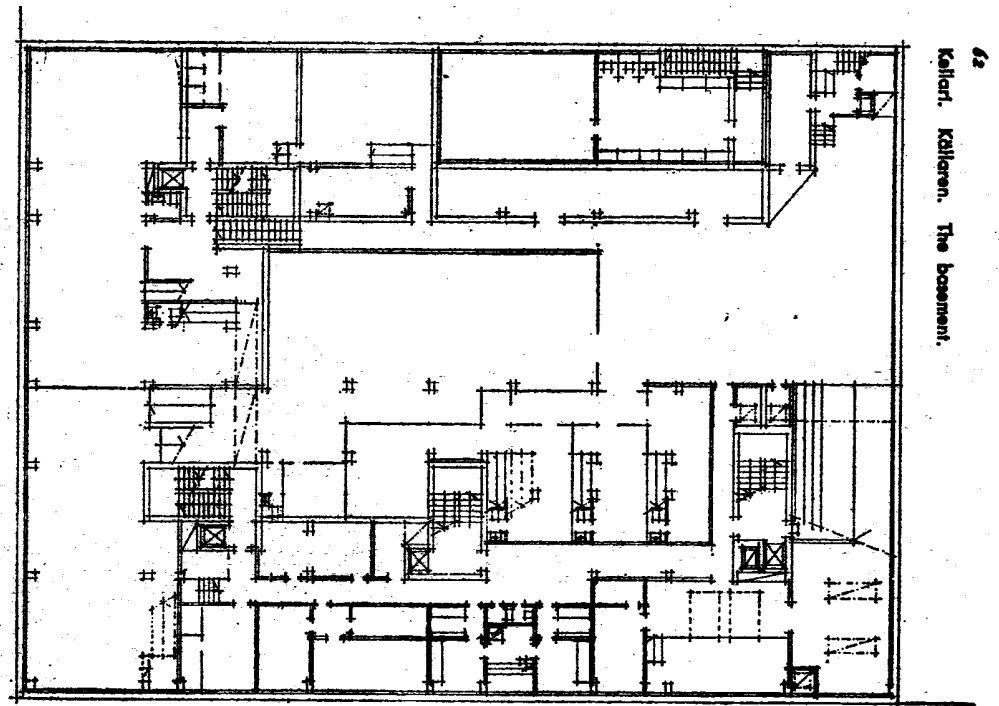
1H+KK	6 kpl	26,4 m <sup>2</sup>
1H+K	1 kpl	34,0 m <sup>2</sup>
2H+K	10 kpl	57,8 m <sup>2</sup>
3H+K	21 kpl	76,2 m <sup>2</sup>
4H+K	5 kpl	86,0 m <sup>2</sup>
6H+K	5 kpl	179,0 m <sup>2</sup>



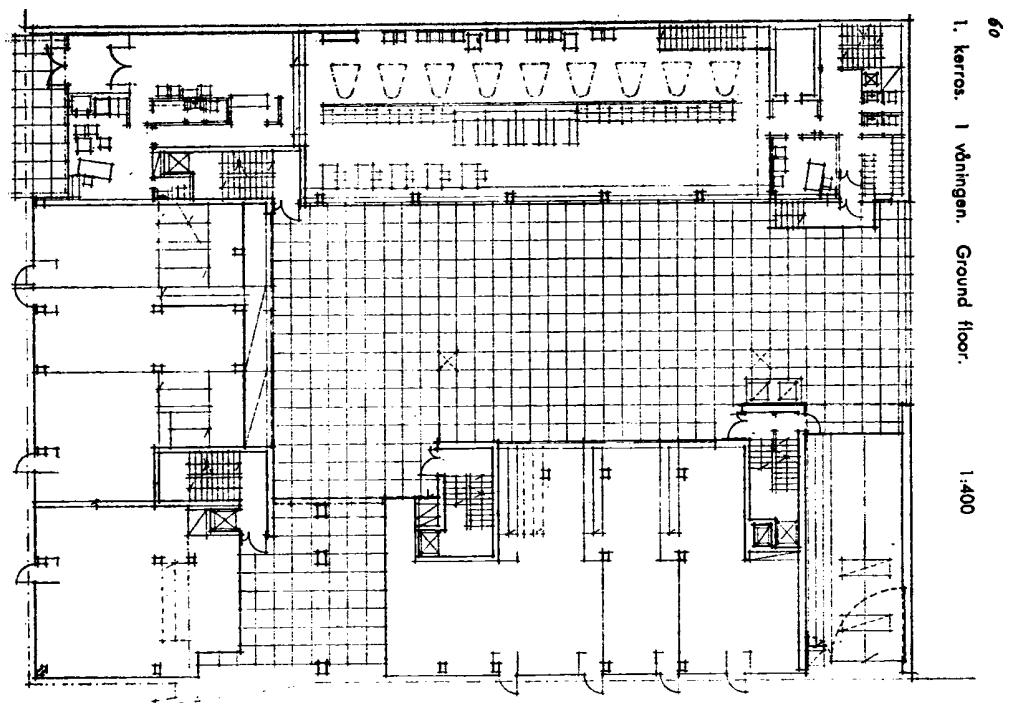
Varustus oli ajankohtaan sopivan moderni: keskuslämmitys, viemäri- ja vesijohdot, WC:t ja suihkut joka asunnolla, lämmin vesi, sähkövalo, talosaunat kellarissa ja pesutupa. Asukkaiden varastokopit olivat kellarissa ja ullakoilla, huoltopiha varastosissänkäynteineen ja lastauslaitureineen kellarissa.



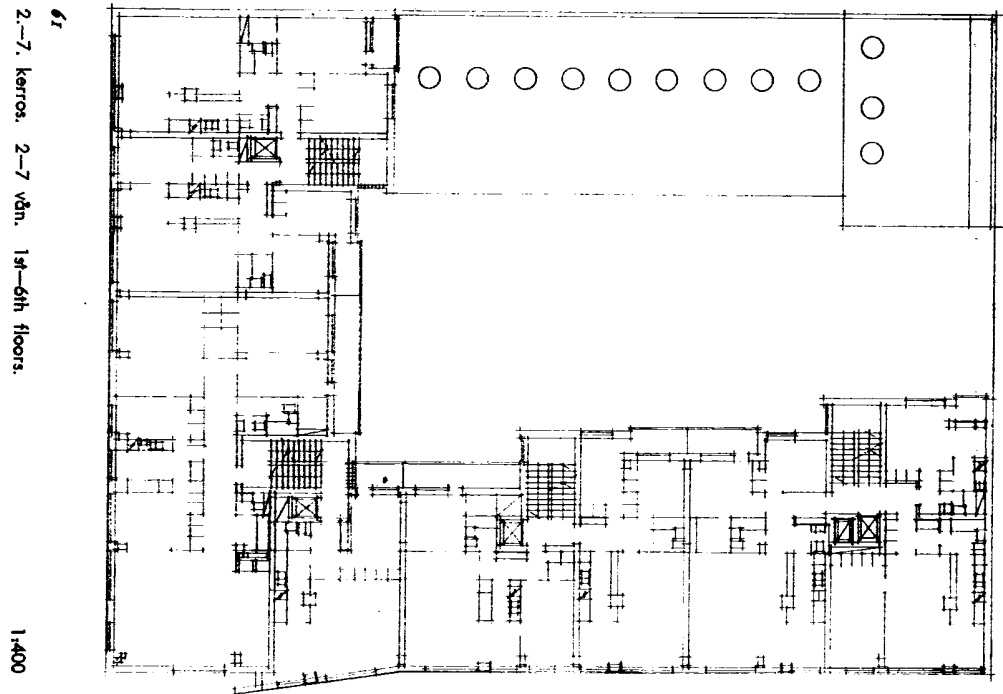
Kuva 2. Asemapiirros As. Oy Hämeenkatu 3:sta, kuvälähde Arkkitehti – lehti 1959



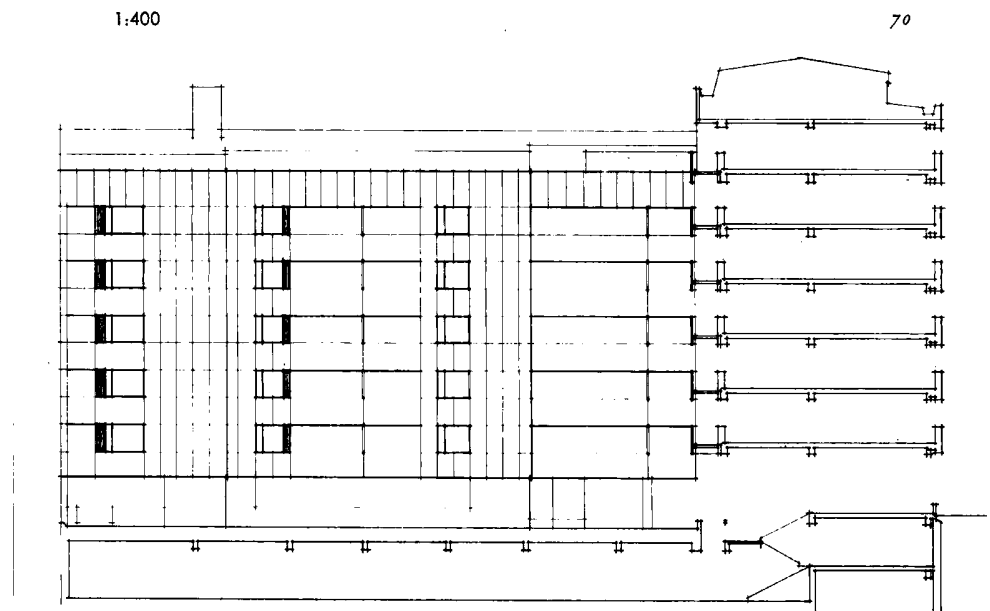
Kuva 3. Pohjapiirustus kellarista vuodelta 1957, kuvalähde: Arkkitehti 1959



Kuva 4. Pohjapiirustus maantasokerroksesta vuodelta 1957. Kuvalähde Arkkitehti 1959

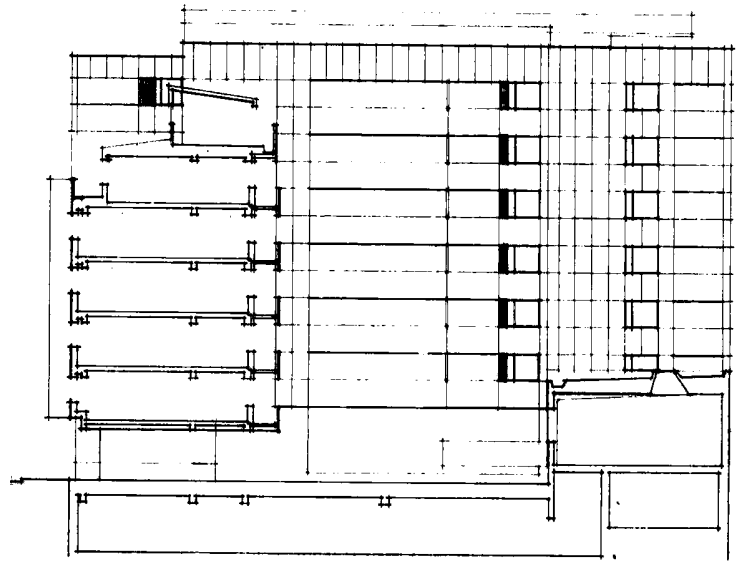


Kuva 5. Pohjapiirustus asuinkerroksista vuodelta 1957, kuvalähde: Arkkitehti 1959



70  
Tuomiokirkonkadun suuntainen leikkaus.  
Sektion parallellt med Tuomiokirkonkatu.  
Sektion parallel to Tuomiokirkonkatu.

Kuva 6. Leikkaus Hämeenkadun puoleisesta sivestä, kuvalähde Arkkitehti-lehti, 1959



63

1:400

Hämeenkadun suuntainen leikkaus.  
Sektion parallellt med Hämeenkatu.  
Section parallel to Hämeenkatu.

Kuva 7. Alkuperäistä lasijulkisivujakoa, leikkaus Tuomiokirkonkadun suuntaisesta siivestä, kuvalähde Arkkitehti-lehti 1959



Kuva 8. Näkymä Tuomiokirkonkadulta sisäpihalle, kuvalähde Arkkitehti-lehti 1959

## 2.1 Arkkitehti Keijo Ström

As. Oy Hämeenkatu 3:n suunnitelmista vastasi arkkitehti Keijo Ström. Ström syntyi 2.9.1920 Haminassa, ja hän valmistui Helsingin Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosastolta 1948. Opiskeluaikoinaan hän oli työssä 1946 Puutalo Oy:llä ja 1947 Arkkiteht. V. Leisténillä. Valmistuessaan hän työskenteli professori Alvar Aallon toimistossa perustaen sittemmin Olavi Tuomiston kanssa oman toimiston, Arkkitehtitoimisto Ström - Tuomisto Oy:n

Strömin tuotanto on laaja ja monipuolinen. Se käsitti niin teollisuutta kuten A. Ahlström Oy:n Varkauden tehtaat ja kirkollisiakin rakennuksia mm. Saarijärven Kolkanlahden siunauskappelin (1957), Alppilan kirkon (1956-1957) ja Kuopion tuomiokirkon korjaus (1961). Muista töistä voi mainita aikanaan Arkkitehti-lehdessä kirjoittelua herättäneen Helsingin lentoaseman matkustaja-asemarakennuksen vuodelta 1969.

Keijo Ström kuoli 16.1.1985

## 2.2 As. Oy Hämeenkatu 3 valmistuessaan

Lumilinna sijaitsi ja sijaitsee perinteisen neljän tontin muodostaman umpikorttelin luoteistontin kulmassa. Perinteiseen Γ-ratkaisuun erona matalampi 1-2 kerroksinen pankkisiipi tekee massasta karkeasti Π-muotoisen. Pääosat massasta ovat Hämeenkadun suunnassa seitsemän kerrosta korkea asuinosa ja Tuomiokirkonkadun suuntainen kerrosta matalampi osa. Valmistuessaan As. Oy Hämeenkatu 3 oli selvästi uudenlainen rakennus ympäristöstään poikkeavien pintamateriaalien, aukotuksen ja massan vuoksi. Uusi rakennus sai kaupunkikuvassa selkeän ja keskeisen aseman myös modernin massan muotoilun ansiosta. Kuten suunnittelijoiden sanoista aiemmin jo ilmeni, suunnittelun tavoitteena oli moderni tulkinta keskusta-asumisesta liiketiloineen.

Toiminnot ja kulkuväylät rakennuksessa olivat valmistuessaan selkeät ja funktionaaliset. Jako liike- ja asuintiloihin oli selkeä: katutasokerros ja rakenteellisesti eriytyvät osat 2-kerroksesta olivat liiketiloja, muut maanpäälliset kerrokset asuintilaa. Asuinsiipien päällä oli ullakot ja vaatehuolto- ja varastotilat. Käynti asuintilojen porrashuoneisiin tapahtui yksinomaan pihan kautta, liiketilojen sisäänkäynnit olivat kaduilta. Kaikki raskas liikenne tapahtui tontin lounaisosasta kellariin kulkevan ajoluiskan kautta.

Tontin länsireunassa, pohjois-etelä-suuntaisessa matalassa siivessä sijaitsivat pankkisalit ja pankin holvit. Tontin kaakkoiskulmassa, korttelin keskellä oli pankkisiivistä korotettu osa pankin henkilökunnalle. Tässä osassa sijaitsivat pankinjohtajan ja henkilökunnan ruokailu- ja taukotilat, varastot ja henkilökunnan sisäänkäynti.

## 2.3 Rakennustekniikka ja materiaalit

Piirustusten, paikalla tehtyjen tutkimusten ja aikalaiselostusten perusteella rakennuksen runko perustuu paikalla valettuun, teräsbetoniseen pilari-laatta-järjestelmään. Osittain on käytetty kantavia seiniä, lähinnä tontin reunoilla liityttäessä toisiin rakennuksiin ja porrashuoneissa. Runko on lämmöneristetty Leca- elementeillä. Talon julkisivut ovat pääosin valkoista Vitrolite- julkisivulasia, täydentävin osin puuta, betonia tai kuparipeltiä. Ikkunat ovat tummanruskeaksi kuulto- tai peittomaalattua puuta, pääovet ikkuna-aukoin varustettuja peittomaalattuja mustia teräsovia.

## 2.4 Rakennuksen muutosten ja käytön historiaa

Seuraavassa on listattu niitä rakennuslupaa vaatineiden muutosten vaiheita, jotka löytyvät Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan ylläpitämästä rakennuslupapiirustusten mikrofilmiarkistosta. Edellä on kopioita rakennuksen alkuperäisluonnoksista. Liitteinä on lupakuvien pohjalta piirretty, näillä muutoksilla ja paikalla inventoiden täydennetyt ajantasaiset rakennuspiirustukset.

- 12.3.1956 Uudisrakennus**  
**Keijo Ström, arkkiteetti.**  
**As. Oy Hämeenkatu 3, Lumilinna**
- 12.12.1973 Tilan sisäinen muutos ja tilojen yhdistäminen, I. krs**  
**Pekka Virtanen, rkm**  
**Kahvilatilan laajennus Tuomiokirkonkadun puolella. Silloinen kahvila Leivonpesä laajensi toimintaansa yhdistämällä kaksi vierekkäistä liiketilaa ja niiden kellarit. Toinen porraskellariin poistettiin ja kellariin tehtiin sosiaalitalat ja yleisö wc:t.**  
**Nykyisin lähes samoilla tilaratkaisuilla toimii samassa paikassa ravintola Oluthuone.**
- 28.3.1974 Tilamuutos ja tilojen yhdistäminen, I. krs ja ylempi kellarikerros**  
**Esa Vapaavuori & Co Sisustusarkkitehtitoimisto**  
**Pankkisalin laajennus Hämeenkadun puolella, kellarimuutoksia. Pankkisalia laajennettiin viereiseen I. kerroksen tilaan ja näin saatiin lisää julkisivupintaa Hämeenkadun suunnalle. Samalla yhdistettiin kaksi pientä myymälätilaa ja niiden portaat ylempään kellarikerrokseen. Tässä kellarikerroksessa olleet myymälätilojen varastotilat muutettiin kabinetti- ja lounastiloiksi, ja samalla rakennettiin suurtalouskeittiö kylmävarastoineen. Kellaritilojen palo-osastointia muutettiin. Kellarin osalta tilajako on suurimmaksi osaksi yhä olemassa, tosin keittiö ei ole nykyisin käytössä.**
- 19.3.1984 Käyttötarkoituksen muutos**  
**Raili Pousi, KOP:n kiinteistöosasto**  
**Päällekkäiset asunnot A4, A6, A8 ja A10, kerrokset 3-6, luoteiskulmassa muutettiin pankin toimistotiloiksi**

- (ei päiväystä) Käyttötarkoituksen muutos  
Raimo Väisänen  
As. B17, 4. kerros muutettiin toimistotiloiksi
- 11.1.1987 Käyttötarkoituksen muutos  
Erkki Kivikoski  
As. D43, 4. kerros muutettiin toimistotiloiksi
- 23.11.1988 Käyttötarkoituksen muutos  
Pekka Jutila, rkm  
As. B24, 6. krs, muutos toimistotiloiksi
- 13.1.1992 Käyttötarkoituksen muutos  
Jouko Mäkinen, arkkit.  
Asunnon A1 muutos toimistotiloiksi, 2. krs
- 16.2.1993 Käyttötarkoituksen muutos, tilan sisäinen muutos ja tilojen yhdistäminen, 4. krs  
Olli Tapio, rak. arkkit.  
4. kerroksen asuntojen (toimistoksi jo muutettu) A6 ja B18 yhdistäminen ja käyttötarkoituksen muutos toimistoksi.
- 1.11.1995 - **Käyttötarkoituksen muutos, tilan sisäinen muutos ja yhdistäminen, 1. krs**  
13.2. 1996 **Olli Tapio, rak. arkkit.**  
**Pankkialin ja pankin taustatilojen muutos ravintolatiloiksi keittiöineen, Hämeenkadun varren pankkialiksi muutetun myymälätilan erottaminen omaksi liiketilakseen. Tällöin tehtiin rakennuksen suurimmat sisätilamuutokset pankkikäytöstä ravintolaksi. Tämän muutoksen päälinjat ovat yhä olemassa, vaikkakin ravintolan sisustus on vaihtunut useita kertoja viime vuosien aikana.**
- 10.06.1996 Käyttötarkoituksen muutos  
Jouko Mäkinen, arkkit.  
7. kerroksen toimistoksi muutetun asunnon muutos takaisin asunnoksi, saunan ja pukuhuoneen rakennus.

**15.12.1997 Tilan sisäinen muutos ja tilojen yhdistäminen, I. krs ja ylempi kellarikerros**  
**Olli Tapio, rak. arkkite.**

**Muutos kahvilatiloissa Hämeenkadun puolella, uudet valomainokset ja käyttötarkoituksen muutos. Ravintolan (ent. pankkisali) asiakkaiden wc-tilojen rakentaminen entisiin pankkiholveihin.**

25.6.1998 Käyttötarkoituksen muutos ja asuntojen yhdistäminen  
P. Kostiainen, arkkite.

Asunnot A1 ja C26 2. krs, yhdistettiin hammaslääkärin vastaanottotiloiksi.

Viime vuosien muutokset ovat olleet lähinnä sisustuksen muutoksia ja kevyitä väliseinämuutoksia, joille ei ole tarvittu eikä myöskään haettu rakennuslupia. Monet muutokset ovat kuitenkin olleet tilojen kannalta ulkonäöllisesti tai toiminnallisesti merkittäviä.





## Lumilinnan nykytila

### 3. NYKYTILANNE

Alkuperäisestä vuoden 1957 suunnitelman mukaan rakennetusta taloyhtiöstä Lumilinna on rakennuksena muuttunut melko vähän. Talon käyttötarkoitus sen sijaan on muuttunut paljonkin. Talon selkeä jako alakerroksien kadulta käytettäviin liiketiloihin ja niiden varastokellareihin sekä sisäpihan kautta kuljettaviin yläkerroksien asuntoihin on muuttunut suuresti, ja nykyisin useisiin liiketiloihin kuljetaan asuinportaista.

Nykyisin Hämeenkatu 3:ssa on alkuperäisistä 48 asunnosta liikehuoneistoiksi muutettu 10. Näistä valtaosa on A-rapun isoja Hämeenkadulle ja pihalle avautuvia asuinhuoneistoja.

Liikehuoneistomuutoksia on tehty kahdella tavalla. Muutamassa tapauksessa pienet asunnot on yhdistetty toimistotiloiksi. A-rapun suuremmista asunnoista kaikki paitsi yksi ovat sellaisinaan muutettu toimistoiksi tai sitten jaettu väliseinän ja ovin pienyritysten ryhmiksi. Alkuperäisen jaon mukaisia asuntoja on jäljellä A-rapun 7. kerroksessa, B-rapun 4.- 7. kerroksissa sekä C- ja D-rappujen 3.- 6.-kerroksissa.

Suurimmat sisätilamuutokset on käynyt läpi talon pihalla sijaitseva pankkisalisiipi, johon on remontoitu 1990-luvun puolessavälissä ravintola. Tällöin mm. vanhat pankkiholvit on muutettu ravintolan wc-tiloiksi ja pankkisalin takaosaan on tehty suurtalouskeittiö. Sisäänkäynnit ovat kuitenkin säilyneet samoina, lukuun ottamatta joitakin vierekkäisten oviaukkojen yhdistämiä.

Rakennuksen piirustukset on tätä selvitystä varten piirretty cad-muotoon koko talon osalta. Rakennuspiirustuksiin kuuluu asemapiirros, pohjakuvat alemmasta kellarista ullakkokerrokseen, useammat leikkaukset talon molemmista siivistä ja julkisivut kaikilta rakennuksen sivuilta. Osin tämä työ liittyy kattavan ajantasaisen kuva-aineiston puutteeseen, osin tarpeesta saada taloyhtiölle helposti päivitettävä ajantasainen tietokanta yhtiön tiloista ja tilanteesta.

Nykytilanteen kuvat on koostettu Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan mikrofilmiarkistosta löytyvien rakennuslupakuvien perusteella, minkä jälkeen piirustusten oikeellisuus on varmistettu kiertämällä talo läpikotaisin ympäri muistiinpanoja tehden.

Tiedonhankinta ja piirustusten kokoaminen on vaatinut useita haastatteluja taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan ja isännöitsijän kanssa. Näistä kaikista keskusteluista ei ole muistiinpanoja tai päivämääriä tallella, mutta niiden panos työn loppuunsaattamiseen on ollut korvaamaton.

Keskustelut Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan alueesta vastaavan ja arkistonhoitajan kanssa ovat olleet erittäin valaisevia suunnittelun lähtötietojen, rajojen ja mahdollisuuksien etsinnässä.

Nykytilannepiirustukset ovat liitteenä.

#### 3.1 Kiinteistöön tehdyt korjaukset ja kuntoselvitykset

Kiinteistön lämmitysjärjestelmän lämmönlähde vaihdettiin 1980-luvun lopulla öljylämmityskattiloista kaukolämpöön, minkä yhteydessä uusittiin muitakin teknisten järjestelmien laitteita.

Asuntojen ja liiketilojen käyttövesiputkistot ja viemärointi uusittiin 1995 - 1996.

Rakennuksen ulkovaipasta on tehty kuntoselvitys 1999, jonka suorittajana oli Jukka Huopanen Insinööritoimisto Jorma Huuralta. Rakennuksen ulkovaippa tutkittiin tuolloin kattavasti, mutta varsinaisia julkisivun lasiosan vaurioita ei löydetty. Selvitys kuitenkin löysi ongelmia parvekelaaatoista, kaiteista ja parvekkeiden seinistä. Seurauksena parvekelaatat ja -seinät puhdistettiin, paikattiin ja

pinnoitettiin uudelleen, sekä kaiteet uusittiin vuonna 2001. (Insinööritoimisto Jorma Huura / Jukka Huopanen, 1999.)

Pihan laatoitus ja vedeneristeet uusittiin 2002 kellareihin tapahtuneiden vuotojen takia.

(Haastattelu: taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Max Gylling, 20.11.2006)

### 3.2 Valokuvat

Seuraavassa sisä- ja ulkokuvia rakennuksesta, detaljeista ja muutoksista. Kaikki valokuvat ovat tekijän tätä työtä varten ottamia ellei kuvan yhteydessä toisin mainita.



Hämeenkatu 3 ja Tuomiokirkonkatu etelään nähtynä vastapäisen talon kattoterassilta



Kellarin tekninen tila, vanhat öljypolttimet



Tyypillinen kellarikäytävä, kuva on saunatilojen edestä.



Teknistä tilaa öljypolttimien yläpuolella, verstaskäytössä



Väestönsuojan viereisiä tiloja, nykyisin varastona



Varastotilasta luukku pihalle, korjattu vesivahinko 1995



Ajoramppi huoltokellariin. Yläpuolella näkyy jätehuolto ja käynti D-rappuun



Ajorampin porttisyvennys ja Tuomiokirkonkatua etelään



Sisäänveto julkisivupinnassa Tuomiokirkonkadulla ja osa pihan porttia. Syvennykset keräävät epätoivottuja vierailijoita ja niissä käydään öisin tarpeilla



Ilmanvaihtokoje ullakolla



Viereisen ilmanvaihtokojeen koppi CD-osan ullakolla



Vanhan öljypoltinhormin taustarakenteita, joista oikeastaan kukaan ei tiedä mitkä ovat tarpeellisia



Kuivausullakkoa B-rapun itäpäässä. Tiiliseinä on viereisen hotellin palomuuria.



Ravintolasiven kattoa, naapuritontin hotellin seinää ja lasikate



Asumon tyypillisiä ikkunoita radiatoreineen



Näkymä B-rapun kuivaussullakolta Hämeenkadulle päin



Näkymä B-rapun piiskausparvekkeelta etelään



Uudet sisäpihan parvekkeitaet pihalle ajon yläpuolella. Jäähdytyslaitteistot ovat hammaslääkäriaseman.



Alkuperäinen hissinovi B-rapun kellarissa



C-rapun ulko-ovi heloineen ja pellityksineen. Vedenpoistoputkisto on terästä ja lisätty parvekeremontin yhteydessä. Putkelle ei ole vedenpoistoa. Ovipuhelinjärjestelmä lisätty 1980-luvulla



Pihan sekava julkisivu. Vasemmalla on lasin ja lisätyn kalterin takana kenkäkaupan asiakasporras alakerran myyntitiloihin ja varastoon. Oikealla kahvilan remonteissa muutettua taustaseinää ja ilmanvaihdon poistoputket. Putken takana ja yläpuolella on B-rapun ikkunat, jotka ovat lasitiiltä viereisten asuntojen ikkunoiden läheisyyden takia. Lasitiiliset ovat jo huonokuntoiset.



Julkisivudetalji C-rapun edessä. Pääosin kiinnikkeet ovat kellokunnossa.





Tuuletusikkuna länsisivulla erkkerin kohdalla. 80-luvun maali kuorii pois.



Poistettu sisäänkäynti kenkäkaupan kohdalla.



Julkisivun lasiset koristelistat tuovat ilmettä alaosaan, mutta ne ovat arkoja ilkvallalle ja onnettomuuksille



Kenkäkaupan kulman siro teräsprofiili ja potkupellin liitos.



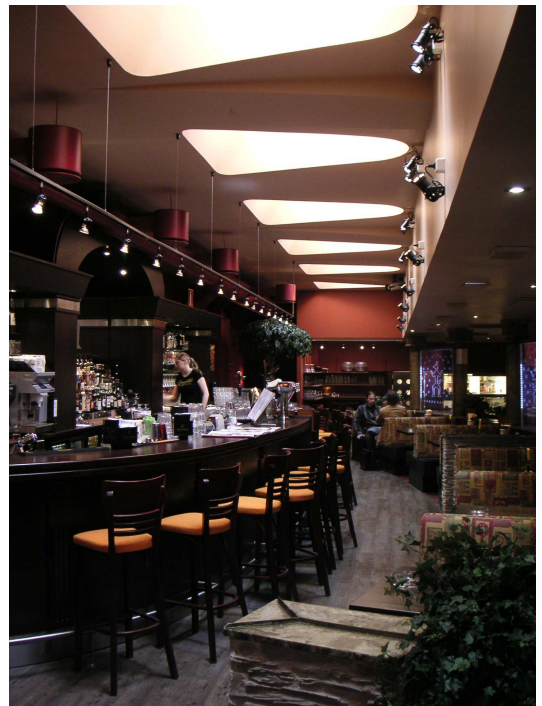
Julkisivun rakenne nähtävillä muutetun valomainoksen takana



Entisen pankkialin pääovi.



Kahdesta erillisestä ovesta yhdistetty sisäänkäynti.



Entinen pankki- nykyinen ruokasali



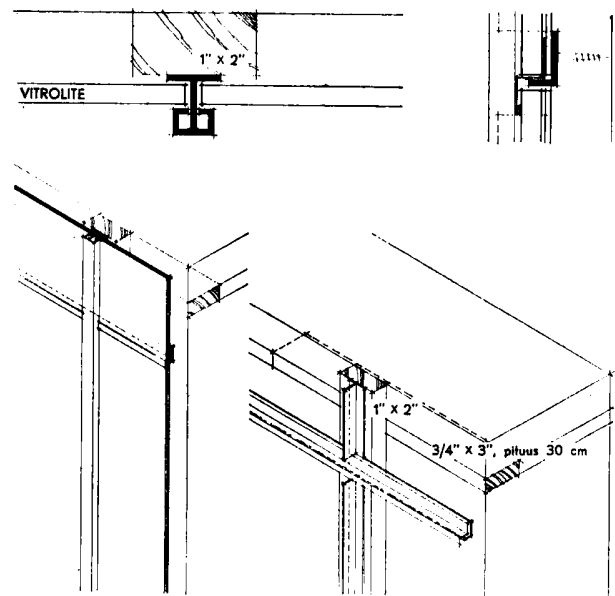
Taloyhtiön jätejärjestelmät pihan eteläpäädyssä

## 4. ARVIOT JA HAVAINNOT

Kokonaisuutena taloyhtiön kiinteistö on tällä hetkellä toimiva ja kelvollisessa kunnossa, mutta viiden vuosikymmenen käyttö jättää jälkensä. Aikanaan edistyksellinen rakennus on jäänyt kunnoltaan ja käytettävyydeltään jälkeen nykyisestä tasosta, mutta suhteellisen pienin kehitys- ja kunnossapitotoimin voidaan oleellisesti lisätä kiinteistön elinkaarta ja käyttömukavuutta.

Kaupunkikuvallisesti Lumilinna muodostaa selkeän ja omaehtoisen osan Hämeenkatua. Se ottaa oman tilansa Tuomiokirkonkadun kävelykadun näkyvässä länsijulkisivun viiston erkkerin avulla, eikä vaikuta mitenkään vieraalta tai vanhanaikaiselta katukuvassa. Tampereella ja koko Suomessakin harvinainen kokonaan lasinen 50-luvun lasijulkisivu on kestänyt aikaa hyvin sekä aukotuksellaan että materiaalillaan. Tampereella ei tietääkseni ole Rautatienkadun ja Verkatehtaankadun kulman lisäksi muita tämän aikaisia näin laajalti lasia julkisivuissa käyttäneitä rakennuksia. Osittain lasisella julkisivulla varustettuja aikalaisia keskusta-alueella on muutamia.

Rakennuksen ulkovaipasta löytyy lukuisia kohtia, joissa pienet kunnossapitotoimet korjaisivat nykyisen paikoitellen detaljeiltaan nuhjaantuneen ilmeen ja ehkäisisivät tulevia rakennevaurioita. Julkisivuissa käytetty valkoinen Vitrolite-lasi ei ole kulunut tai vaurioitunut, mutta lasin kiinnityksiin käytetty vihreänmustaksi hapettunut kupari on paikoin huonossa kunnossa. Julkisivulasin runkona on puurunko, johon kiinnitettyihin metalliprofiileihin on ruuvattu kiinnikkeet lasille. Tarkastetussa paikassa puurunko on kuiva ja hyväkuntoinen.



Kuva 9. Alkuperäinen kuva seinärakenteesta, Arkkitehti- lehti 1959.

Rakennuksen ikkunat ovat pääosin alkuperäiset. Ikkunat ovat ainakin tuuletusikkunoiden osalta alunperin olleet ulkopinnaltaan lakattuja. 80-luvun alussa tehty paneelin tumma peittomaalaus on kuorinut laajalti pois saaden aikaan hoitamattoman yleisilmeen.

Ulko-ovet ovat alkuperäiset muutamaa siirrettyä tai poistettua lukuun ottamatta.

Asuntolinjojen ja toimistojen sekä liiketilojen käyttövesi- ja viemäriputkistot on uusittu 1995-1996.

Lämmitysjärjestelmää ei ole uusittu, eli lämminvesikiertoputkisto ja radiaattorit ovat alkuperäiset.

Tontin julkisivupinnan suunnalta vapaata tilaa laajennuksille ei juuri ole. Katujulkisivuiltaan talo rajautuu tiukasti liikenneväyliin ja molemmat päädyt on rakennettu kiinni umpikorttelin seuraavaan rakennukseen. Korttelin matalimmat osat ovat eteläisemmän naapuritontin puolella, ja rajautuvat siten tämän tutkimuksen ulkopuolelle. Mahdolliset laajenemissuunnat ovat sisäpihalla, pankkisiiven katolla ja asuinsiipien ullakoilla.

Pihalle ajon aukkoa ja sen viereistä julkisivusyvennystä tarkastelemalla voisi saada parannettua liiketiloja eniten sisältävän A-portaan saavutettavuutta ja lisätä julkisivupintaa liiketiloille.

Kellarissa on paljonkin vajaakäyttöistä tilaa, jonka hyödyntämisellä voidaan osa talon toiminnoista ratkaista nykyistä tehokkaammin ja ajan tarpeita vastaavasti. Näitä tiloja ovat esimerkiksi vanha lämmityskattilahuone öljysäiliöineen ja vajaakäyttöiset pesula- ja varastotilat.



---

## Lumilinnan tulevaisuus

## 5. MAHDOLLISET KEHITYSSUUNNAT

Seuraavissa luvuissa on käyty yleisluontoisesti läpi kiinteistön mahdollisia kehityssuuntia, niiden vaatimia toimenpiteitä ja mahdollisuuksia, joita ne antavat. Kutakin osa-aluetta tarkastellaan erillisinä, vaikkakin jotkut osa-alueet liittyvät kiinteästi yhteen. Jotkut yhdistelmät mahdollistavat toisen osan toteuttamisen, esimerkiksi huoltokellarin käytön tehostaminen ja asuntovarastojen tarpeen uudelleenarviointi antaa mahdollisuuden vapauttaa ullakoilta varastokäytössä olevat tilat lisärakentamiseen, mikä puolestaan antaa taloyhtiölle varoja kiinteistön tulevaa kehittämistä varten.

Näistä osa-alueista valitaan yksi kokonaisuus, johon keskitytään tarkemmin suunnitteluosassa.

### 5.1 Sisäpihan kattaminen, ravintolasiiven korottaminen ja yhteydet Hämeenkadulta

Tontilla ei juuri ole vapaata maapinta-alaa lisärakentamiselle. Katujulkisivuiltaan talo rajautuu tiukasti liikenneväyliin, lukuunottamatta kellarin ajoramppia ja pihalle ajon mahdollistaa ajoporttia. Näistä yhteyksistä kellarirampin poistaminen olisi hankalaa, ellei jopa mahdotonta, mutta pihalle voisi sijoittaa liiketilaa jos paikoitukselle voidaan osoittaa tilat muualta.

Hämeenkadulta voisi ottaa suoran jalankulkuyhteyden pihalle nykyisen Soul Café:na toimivan liiketilan länsipäädystä, jossa on rakenteet ja tekniikan huomioiden jo melkein valmis väylä. Tämä olisi kuitenkin ristiriidassa talon alkuperäisen suunnittelijan ajatuksien kanssa, joiden mukaan myymäläjulkisivusta olisi häiriötön ja sileästä, eikä sitä aukota porrashuoneet. Tämä reitti kuitenkin avaisi pihatilan suoraan Tampereen keskustan suurimpiin kuuluvalla kauppapaikalle, Stockmann-tavaratalon etuovelle. Nykyinen reitti pihalle on kiertoreitti Tuomiokirkonkadun puolelta. Ajoportin tila voitaisiin näin ottaa liiketilaksi tai kaventaa jalankulkuyhteydeksi kunhan pihalla sijaitseva ravintolan ja taloyhtiön jätehuolto sijoitettaisiin uudelleen. Jätehuollon pihalta voisi myös hoitaa rakentamalla kellarin leveässä ajorampissa olevien, myös kellariin menevien portaiden tilalle luiskan. Ajoramppia lastaustilana hyödyntävä luiska mahdollistaisi pyörillä kulkevan huollon kadulta pihalle ja pois. Näin jätehuolto voisi yhä toimia pihan perällä.

Ravintolasiiven rakenteet kestävät piirustuksiin pohjautuvan arvion mukaan katon käytön esimerkiksi terassitilana tai ravintolan laajenuksena. Tällöin ravintolakiinteistöön jo pankkiajoilta kuuluvan ravintolan sisäänkäynnin yläpuolisen toimistotilan voisi ottaa osaksi tätä laajennustilaa. Tässä ratkaisussa ei tarvittaisi muita erillisjärjestelyjä Hämeenkadun suuntaisen siiven asuntojen valonsaannin ja ulkoilmayhteyden kannalta.

Koko pihan kattaminen on sikäli mahdollista, että lukuun ottamatta D-siiven yhtä asuntolinjaa kaikilla asunnoilla on julkisivupintaa ja ikkunoita molemmille puolille taloa. Tällöin osaan asuinhuoneita voisi saada luonnonvalon muun esim. lasikatteisen tilan kautta. Jos ajorampille rakentaisi alussa mainitun huoltoluiskan, voisi pihan takaosan kattamattomuus olla mahdollista ja jopa huollon puolelta etu. Tämän asuinhuoneistolinjaan asettaman ongelman voisi tuki kiertää liittämällä nämä kaksi pienasantolinjaa yhteen läpitalon huoneistoiksi, jolloin niille pätsisi sama lain tulkinta valon saannista kuin muillekin asunnoille.

Pelastustiejärjestelyt tarvitsevat lisätutkintaa, vaikka olemassaolevilla järjestelyilläkin rakennus ei täytä kaikkia nykyisiä määräyksiä. Vain Tuomiokirkonkadun suuntaisella siivellä ylimmässä kerroksessa on parvekkeita kadun suunnalle, joten porrashuoneen lisäksi vaadittava pelastusreitti on hätäpoistumismahdollisuus ikkunoiden kautta. Porrashuoneista B, C ja D ei pääsisi pihan kattamisen

jälkeen suoraan ulos, vaan ainoastaan valopihan kautta. Tämä saattaisi aiheuttaa tarvetta poistumisteiden tarkempaan suunnitteluun ja erikoisjärjestelyihin.

## 5.2 Asuntosiiiven korottaminen Tuomiokirkonkadun puolella

Tuomiokirkonkadun suuntainen CD-asuinsiipi on puoli kerrosta matalammalla kuin Hämeenkadun suuntainen AB-siipi. Lisäksi Tuomiokirkonkadun suuntainen massa on yhtä kerrosta matalampi. Massojen liitoskohdassa 7. kerroksessa on etelään suuntautuva korkeamman AB-siiven parveke ja ikkunat, joiden takia siivet on erotettu tuletusparvekkeella toisistaan. Tuuletusparvekkeelle voisi rakentaa puskuriksi AB-siiven kulma-asuntoa vasten taloyhtiön uudet saunatilat, joita voisi käyttää sekä A- että C-portaasta.

Naapuritalo etelässä on tätä CD-siipeä yli kerroksen korkeampi nykyinen varastoullakko mukaan lukien, joten maltillinen korottaminen ei nostaisi tätä massaa ympäröivää rakennuskantaa ylemmäs.

Kaavamääräysten ja olemassaolevien porrashuoneiden kannalta paras ratkaisu tälle siivelle olisi ullakkotilan asuinkerrokseksi muuttaminen korottamalla rakennuksen tätä siipeä yhdellä kerroksella ja sen päälle tulevalle kaltevakattoisella parviosalla. Syntyvästä uudesta asuinpinta-alasta voisi muodostaa uusia erillisiä asuntoja. Asunnot voisivat olla myös osa nykyisiä ylimpiä asuntoja, joista muodostuisi näin 2-3 kerroksisia. Näiden asuntojen kanssa hissikuilua ei tarvitsisi korottaa.

Molemmat tämän siiven hissikuiluista olisivat kuitenkin mahdollista korottaa. Uudenaikaiset hissikoneet vievät vähemmän tilaa ja ovat joustavampia, joten vanhan kuilun korottaminen onnistuisi teknisesti. Hissit voisi modernisoida ja ottaa vanhan kuilun päällä sijaitsevan konehuoneen osan kuilukäyttöön, jolloin vanhaan porrashuoneeseen muodostuisi luonteva hissiyhteys. Konehuoneen ovi sijaitsee hissikuilun kohdalla nykyisen ullakon kerrostasanteella. Hissiäkuilua ei tarvitsisi ulottaa uuden parvikerroksen kohdalle mikäli asunnon alakerrasta olisi jo yhteys hissille.

Korottamisratkaisu muuttaisi talon ulkoasua, mutta tarjoaisi mielenkiintoisia mahdollisuuksia yläkerroksen asunnoille. Korotus ei vaadi valokulma- ja korkosääntöjä noudattaessaan kaavamuutosta. Ratkaisu tarvitsisi kaavamuutoksen, jos se poikkeaa olemassaolevista kaavan asettamista määräyksistä esimerkiksi laajentamalla nykyistä sisäänvedettyä ylintä asuinkerrosta julkisivupintaan asti tai korottamalla siipeä saman korkuiseksi kuin viereinen AB-siipi.

Yhden kerroksen ja kaltevakattoisen parvikerroksen ratkaisu toisi n. 220 neliötä asuinkerrosalaa, minkä lisäksi n. 40 neliötä saunatiloista.

Mielestäni ullakon asuinrakentamista suunnitellessa siipien massoitteellinen korkeusero tulisi kuitenkin säilyttää.

## 5.3 Ullakkokerroksen rakentaminen Hämeenkadun puolelle

AB-siiven ullakon tilalle olisi mahdollista nykyisen kaavan ja rakennuksen kulkuväylät huomioiden rakentaa CD-siiven tavoin asuntoja, jotka olisivat osin kaksikerroksisia. Tällöin rakennettaisiin pääosin B-porrashuoneen kautta käytettäviksi 2 uutta asuntoa, joissa olisi asuinkerros ja iso nukkumaparvi. Näistä asunnoista suuremmassa olisi mahdollisuus sivuasunnolle tai toimistolle A-portaan kautta. B-portaan hissi hoitaisi edellisessä luvussa kuvatun uudistamisen jälkeen saavutettavuusveloitteet, koska sen hissikuilun muutettava konehuoneen ovi sijaitsee samalla tasolla asuntojen sisäänkäyntien kanssa. A-portaan hissi sen sijaan sijaitsee samalla tasolla kuin puoli

kerrosta AB-siipeä alempana sijaitseva CD-siipi, eikä näin sovellu näille uusille asunnoille. CD-siipeen tuuletusparvekkelle voisi rakentaa talosaunat, joita A-portaan hissi palvelisi.

Tyyliltään 50-luvun yleisestä kattomuodosta hahmonsaaava ullakkoasuinkerros rakentuisi osin ullakkovarastotiloihin, osin tuuletusparvekkeelle, pääosin porrashuoneiden A ja B välille.

Uudet ikkunat ja parvekkeet avautuisivat pääsuunnaltaan etelään. Ratkaisu ei kaduntasolta tarkasteltuna muuttaisi suuresti talon ulkonäköä, vastapäisten talojen osaltakin vain hillitysti. Kerrosalan lisäys olisi maltillinen, n. 270 m<sup>2</sup>.

## 5.4 Huoltokellarin käytön tehostaminen

Kellarissa sijaitsevat vanhat tekniset tilat, öljypolttimet ja öljysäiliöt ovat tällä hetkellä pääsääntöisesti hukkatilaa. Tiloissa on jonkin verran verstastoimintaa, ja joitakin yhä käytössä olevia teknisiä laitteita, mutta näiden tarvittavien osien yhdistämisellä ja tarkemmalla sijoittamisella voidaan ottaa käyttöön n. 70 m<sup>2</sup> tilat.

Muita nykyiseen asumistapaan ja käyttöön tarpeettoman suuria tiloja ovat mm. pesula- kuivaus- ja mankelihuoneet. Taloyhtiön saunatilat sijaitsevat samoin kellarissa, ja niiden nykykuntoa silmämääräisesti havainnoituani uskoisin niiden uusimiselle olevan tarvetta piakkoin, osin pintamateriaalien, osin tekniikan vuoksi.

Mielestäni olisi hyvä tutkia saunatilojen uudelleensijoittamista ullakkotiloihin ullakkokerrosten mahdollisen korottamisen yhteydessä. Näin saataisiin kaupungin keskustassa sijaitsevaan taloyhtiöön näkyville ja sijainnille sopivat saunatilat. Talossa nykyisin isoa osaa toimistoina käyttävät osapuolet saisivat samalla edustussaunaksi soveltuvat tilat, joten muutos voitaisiin rahoittaa osin liiketilojen avulla.

## 5.5 Kellariyhteys Hämeenkadun parkkiin ja Stockmannille

Alueelle on tehty maanalainen asemakaavaehdotus tutkittaessa ns. ”Hämpin parkkia”, maanalaista parkkivuolaa Hämeenkadun alle Pellavatehtaankadun linjasta aina Rautatienkadulle asti. Tämä parkkivuola tulisi sijoittamaan korkotasojen +53.00 ja +73.00 välissä Lumilinnan alimman kellaritason sijaitessa korkotasossa +82.20. (Tampereen kaupungin maanalainen asemakaava, kartta n:ro 7543).

Kymmenen metrin korkoero huomioiden Lumilinnan kellarit ovat huomattavasti tulevaa parkkivuolaa ylempänä, eikä suoranaista yhteyttä näiden välille luonnostaan synny. Kyseisessä kaavassa rajataan alueita, joille yhteydet parkkivuolaan tulisi rakentaa, eikä näitä alueita ole kiinteistön alueella.

Kuitenkin tämä korkoero mahdollistaa yhteyden Hämeenkadun alitse parkkivuolan siitä häiriintymättä. Stockmannin autokellari ja Herkku ovat suurin piirtein samoissa korkoasemissa kuin Hämeenkatu 3:n alempi ja ylempi kellarikerros. Näiden tilojen yhdistämistä kellarikerrosten tasolta voisi ja kannattaisi tutkia pitäen mielessä mahdollisuuden Lumilinnan sisäpihan hyötykäyttöön.



## 5.6 Asuntojen modernisointi nykyvaatimuksia vastaaviksi

As. oy Hämeenkatu 3:n asuntoja on remontoitu hyvin vaihtelevasti. Ainakin yhteen on rakennettu sauna, joissakin on lähes alkuperäisasuiset pesutilat. Keittiöitä voi olla modernisoitu tai muutettu, mutta yhä joitakin alkuperäisiä asuja on. Sama pätee wc-tiloihin.

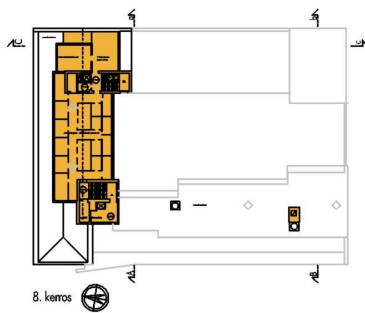
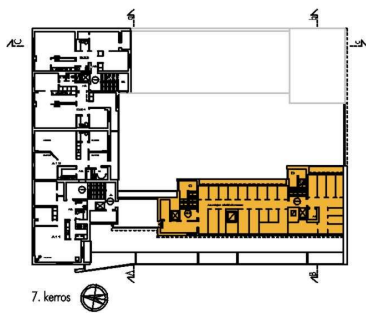
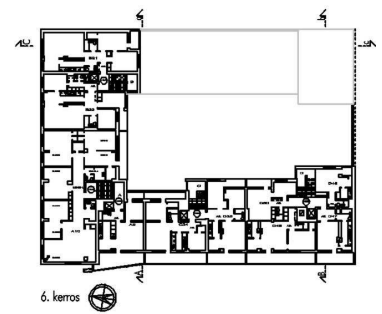
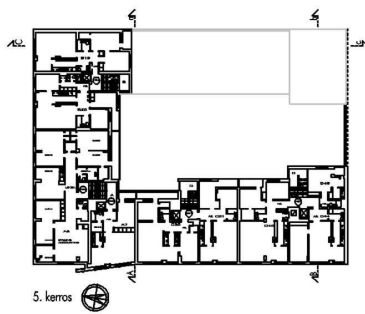
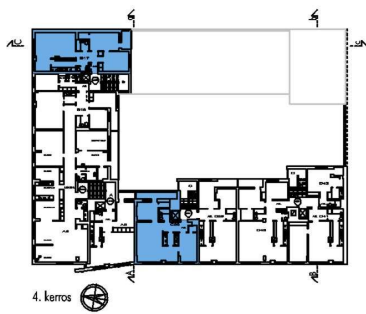
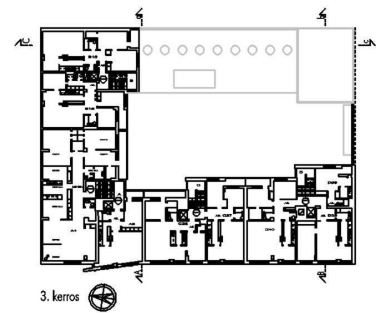
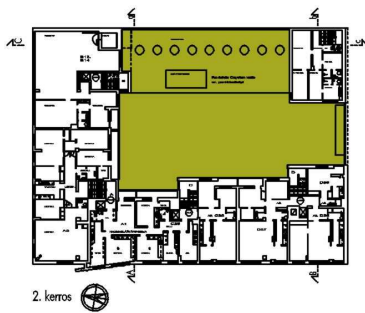
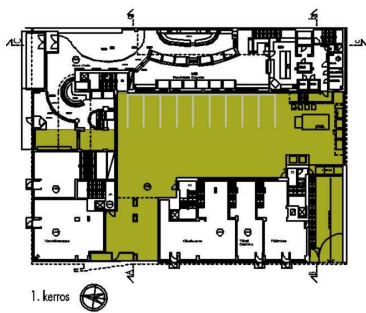
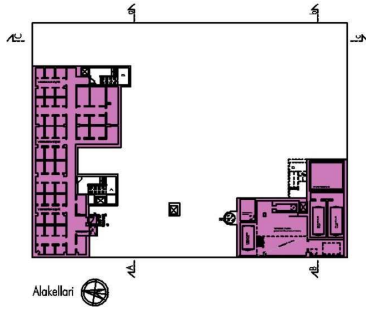
Taloyhtiössä on tehty putkiremontti, jossa on uusittu asuntojen ja liikehuoneistojen käyttövesi- ja viemäriputket. Joidenkin tyyppisimpien asuntojen kohdalta voisi olla hedelmällistä tutkia mahdollisuudet ja rajoitukset asuntojen tilojen saattamiseksi asumisen nykyistä vaatimustasoa vastaaviksi.

## 5.7 Pihalle kulun ja porrashuoneiden saavutettavuuden parantaminen

Kaikkia kehityssuuntia palveleva ja osin näistä kaikista riippuva suunnitteluongelma. Ainakin ajoportin ympäristöä olisi parannettava, syvennyksen ollessa läheisten olutravintoloiden läheisyydessä liiankin suojainen paikka. Jotta porrashuoneiden ja niihin kulun yleinen siisteys ja miellyttävyys palaisi, pitäisi poistaa pimeät ja suojaiset öiset kulmat, sekä rajata kulkureitit vain niitä tarvitseville.

Jätehuollon uudelleenjärjestely ja yleinen logistiikka sanelee osan muutoksista ja reunaehdoista tässä mallissa.

LUMILINNA - KÄYTTÖKAAVIOT 1:1000



- =ULLAKKOASUMINEN
- =PERUSKORJAUSESIMERKKI
- =SISÄPIHAN KÄYTTÖSUUNNITELMA
- =MAANALAISTEN TILOJEN UUSI KÄYTTÖ

## 6. ULLAKKORAKENTAMINEN KEHITYSSUUNTANA JA TEORIAA

Edellisissä luvuissa mainituista kehityssuunnista olen valinnut tarkemman suunnittelun kohteeksi ullakkorakentamisen. (suuntaviivat luvuissa 5.2 ja 5.3) Näistä suunnittelulinjoista esitellään tarkemmin Tuomiokirkonkadun ja Hämeenkadun siipien yläkerrokset, niihin suunnitellut uudet ullakkoasunnot ja tuuletusparvekkeelle siirretty talon saunaosasto.

Ullakkorakentaminen antaa usein, kuten myös tässä tapauksessa, taloyhtiölle mahdollisuuden rahoittaa tulevia korjauskustannuksia, ja saada uusia asukkaita osallistumaan kustannuksiin. Samalla on mahdollista suorittaa joidenkin talon yleisten osien ja toimintojen, esim. saunojen uusimisia, sekä mahdollisesti niiden siirtäminen rakennettavaan ullakkokerrokseen. Ullakkotilojen parempi hyödyntäminen on tämän tontin rakentamisaste huomioiden järkevä tapa aloittaa tulevaisuuteen suuntautuvat toimet, jotka voisi karkeasti jakaa seuraaviin vaiheisiin:

- Ullakkotilojen rakentaminen asunnoiksi
- Kellaritilojen uudistaminen ja käytön tehostaminen, osin uudisrakentaminen
- Pihan kattaminen ja yhteydet Hämeenkadulle / Stockmannille

Ullakkorakentaminen on oikeastaan looginen tapa aloittaa rakennussuunnittelu ja rakennustyö, koska tämä voidaan tehdä olemassaolevan rakennuksen toiminnan olennisesti häiriintymättä. Toinen syy järjestykseen on nykyinen kaava, jota voidaan hyödyntää ullakkorakentamisen ajan. Näin voitaisiin työt aloittaa normaalin rakennusluvan avulla eikä esim. sisäpihan kattamiselle, joka on nykykaavan vastainen toimi, tarvitsisi hakea vielä kaavamuutosta.



Kuva 11. Hämeenkatu 3 nykyisin. Nykyinen ullakkokerroksen katto ei näy kadulle, ja CD-siipi näyttää 5-kerroksiselta.

Ullakkorakentaminen tässä korttelissa on kiinnostavaa nimenomaan nykyisen kaavatilanteen vuoksi. Koska olemassaoleva kaava ei varsinaisesti rajoita, vaan pikemminkin ohjaa rakentamista, se antaa vahvan rakennuksen kanssa lähtökohdan, jonka problematiikkaa on antoisaa tutkia. Kyseisen ajan kaavamalli on käynyt harvinaiseksi, ja jos näistä lähtökohdista tehtävä nykyaikaisen rakentamisen mukainen työ voi olla onnistunut, olisiko syytä harkita kyseisen kaavatyyppin mahdollista käyttöä myös nykyisin?

Ullakon rakentaminen on myös keskusta-asumisen kehittämistä parhaimmillaan. Tiivistämällä kaupunkirakennetta, antamalla lisää vaihtoehtoja ja pidentämällä jo rakennetun elinikää vastataan myös kaupunkirakentamisen ekologiseen ja logistiseen haasteeseen. Lisäämällä asuinpaikkoja jo olemassaolevaan infrastruktuuriin ei rasiteta rakentamattomia alueita, eikä keskustassa sijaitseva lähialuettaan aktivoiva asuminen tuota niin paljon kuljetustarvetta kuin reuna-alueilta keskustaan suuntautuva. (tutkija Anssi Joutsiniemi, Yhdyskuntaopin Ak2, 2005)

## 6.1 Ullakkotilan tarpeesta ja toiminnasta

Ullakko on muistuma vanhoilta ajoilta, jolloin asuminen oli jokin vino pinta joka piti sateen loitolla. Sittemmin tekniikan ja mukavuudenhalun kehittyessä on tullut seiniä, välipohjia, ikkunoita, kerroksia ja lämmöneristeitä.

Ullakon alkuperäinen idea ei ole ollut asuinpaikka, eikä edes varasto. Ullakko on muodostunut tarpeesta saada lumi ja jää pois kattoa painamasta, ja kaltevan vesikatko tarvitsee tilaa rakenteille. Ullakko on tila, joka pitää vesikatkon kuivana ja tasaa lämpötilaeroja niin paahteella kuin

lumisateellakin. Lämmittämätön ullakkotila on ollut ja on yhä rakenteellisesti helppo, varma tapa turvata talon rakenteita. Sisältä vuotava lämpö ei sulata katon lumia, eikä tule ongelmia veden tiivistymisen kanssa tuuletuksen ollessa väljässä tilassa riittävää ja varmatoimista. Näin kate säilyy mahdollisimman kuivana molemmin puolin ja turvassa korroosiolta, homeelta ja pakkasvaurioilta. Mahdolliset vuodot on helppo havaita ja korjata aikaisessa vaiheessa, olettaen että joku ullakolla käy. (Ullakkotilat, s. 15)

## 6.2 Ullakon tarpeen ja tarkoituksen muuttuminen

Näitä yleensä lämmöneristämättömiä ullakkotiloja on Keski-Euroopassa käytetty asumiseen jo vuosisatoja. Keski-Euroopan kaupungeissa joissa asutus on ja on ollut tiheää, kaikki tila kalliista ja aikaavievästä rakentamisesta on otettu käyttöön, kellareita ja ullakoita myöten.

Alun perin ullakon asukit ovat olleet palveluskunnan, köyhälistön, taiteilijoiden ja opiskelijoiden edustajia. Mielenkiintoisen sosiaalisen poikkeuksen edellä mainittuun tekee yhäkin romaniväestö, jonka tapoihin kuuluu vanhemman ja kunnioitetumman suvun jäsenen asuminen yläpuolella ja nuoremman väen asuminen alakerrassa. ([http://fi.wikipedia.org/wiki/Suomen\\_romanit](http://fi.wikipedia.org/wiki/Suomen_romanit))

Nykyisin rakennettavat ullakkoasunnot ovat keskustoissa saaneet arvostusta persoonallisuutensa ja rauhallisuutensa ansiosta. Nykyaikainen ullakkorakentaminen onkin kovin erilaista verrattuna vanhoihin, usein jo lähtökohdiltaan puutteellisiin ullakkoasuntoihin.

Suomessakin ullakkoja on käytetty tilapäisasumiseen, mutta lähinnä sääoloistamme, lähinnä talvesta johtuen tämä on rajoittunut pääosin ns. kesähuoneisiin. Tosin kaupunkiemme keskustojen tilanahtaus on melko nuori ongelma, joten ahtaudesta johtuva ullakkoasumiseen johtava tarve on meillä aiempina vuosikymmeninä ratkaistu lähinnä purkamalla talo ja rakentamalla uusi soveliaampi tilalle.

## 6.3 Kaupunkitilalliset ja kulttuurilliset arvot sekä niiden muutos

Yhteiskunnassa on viime vuosisadan aikana tapahtunut sosiaalinen ja tekninen muutos, joka on poistanut aiemmin laajalti kodeissa käytetyt palvelijat ja lisännyt kodinkoneiden tarvetta. Ruuanlaitto on tullut osaksi seurustelua ja perheen elämää, pois takahuoneista. Nämä muutokset ovat luonnollisesti heijastuneet tilantarpeisiin, mikä taasen on voimakkaasti vaikuttanut asuntosuunnitteluun.

Vanhoissa, suurissa keskustojen kaupunkiasunnoissa on aina funktionalismin tulon saakka tyyppillisesti ollut keittiö asunnon takatiloissa, syrjässä. Näissä asunnoissa on monesti erillinen palvelijan huone keittiön yhteydessä, ja keittiöstä pääsy omaan keittiönportaaseensa.

Nykyinen kaupunkiasunnon suunnitteluihanne on varsin erilainen. Murros on tapahtunut niin perheen elintavoissa kuin koossakin. Nykyisin asuntokunnat ovat pienempiä, suunnittelu sinkun, nuorenparin tai pienen ydinperheen ( 3 – 4 henkilöä ) ympärille keskittyvää ja neliöiden niukkuudesta kärsivää. Huonejako on pääosin funktionalistinen, yhteen toimintoon huonetta kohti keskittyvä. Toki tilaa on ihmistä kohti enemmän kuin esim. 100 vuotta sitten, mutta suurin osa suomalaisista perheasunnoista kaupunkien keskustoissa on melko pieniä. Nykyisten kerrrostalojen asuntokoot vaihtelevat yleensä välillä 37,0 - 104,0 m<sup>2</sup>. Lapsiperheet muuttavat monesti keskustoista kaupunkien laiduille, osin isojen perheasuntojen pulan ja turvallisen, vehreän ympäristön, osin toki kohonneiden asumiskustannusten takia. (Tampereen historiallinen seura XII, s. 110)

Ullakkotilan ottamisella asuinkäyttöön voidaan tehdä suurempia asuntoja keskustoihin. Usein ullakkoasuntojen teko tai ullakon rakennusoikeuden myynti mahdollistaa taloyhtiön ajanmukaistamisen ja asumismukavuuden parantamisen.

Ideologisesti ullakkoasuminen on muuttunut kaupungin vähävaraisen asujaimiston piilopaikasta halutuksi, jopa ylelliseksi. On mahdollista toteuttaa oma koti kattojen ylle, ajatus joka ei ole kovin kaukana erillistalosta ydinkeskustassa. Ullakko antaa mahdollisuuden tehdä valtavirrasta poikkeavaa rakentamista yksilöllisine ratkaisuineen, mikä ei välttämättä ole mahdollista kaupunkikeskustojen rakennusliikevetoisessa uudisrakentamisessa.

Nykyisestä kadun melusta, ahtaudesta ja alakerroksien häiriöistä pois haluavat ihmiset ovat nostaneet ullakon rauhan arvoonsa. Jotain ilmiöstä kertoo jo sekin rakennusliikkeiden hinnoittelutapa, jossa ylempänä oleva asunto on aina kalliimpi.

## 6.4 Ullakkotilojen rakenteet, tekniikka ja niiden asettamat haasteet

Seuraavassa on esimerkkejä niistä eri osa-alueista, jotka ullakkorakentamiseen vaikuttavat:

### 6.4.1 Kulkuväylät

Ullakkotiloissa on yleensä kuivaus- ja varastotilakäytöstä johtuen hyvät porrasyhteydet, mutta kulkuväylät voivat olla kapeita tai matalia verrattuna talon muihin väyliin. Suomalaisessa rakennustavassa hissiä ei ole yleensä tuotu ullakkokerrokseen saakka, eikä ullakkoa ole varsinaisena kerroksena edes pidetty. Ullakkotiloissa on yleensä porrashuoneen yhteydessä hissien konehuone. Monesti hissien konehuone sijaitsee suoraan kuilun päällä, joten jos hissien uusiminen on järkevää tai mahdollista ullakon rakentamisen yhteydessä, voi nykyisellä hissitekniikalla ulottaa hissikuilun vanhaan konehuoneeseen. Näin saadaan nykyisten säädösten ja tulkintojen mukaan vaadittu hissiyhteys luonnolliseen paikkaan melko helposti.

### 6.4.2 Lämpö ja viemärit, vesijohdot

Ullakkotiloihin ei ole perinteisesti viety vesi- tai viemäriinjoja, ellei ullakkotiloissa ole ollut asuin- tai saunatiloja. Muussa tapauksessa uusien nousujen teko jo olemassa olevan rakennuksen lävitse voi olla hankala työ. Jos rakennuksen lämmitysjärjestelmän muutos (viime vuosina yleensä öljylämmityksestä kaukolämpöön siirtyminen) on jättänyt vanhan piipun vapaaksi, voi tätä kautta tuoda ullakkoasuntojen tarvitsemat LVI-putkistot. Tämä ratkaisu on kuitenkin ullakkokerroksessa melko pitkiä vaakavetoja vaativa tapa, joten kanavien sijoittelu asettaa omat vaatimuksensa tilasuunnittelulle.

### 6.4.3 Sähkö, antenniverkko, puhelin

Ullakkotiloissa on yleensä jonkinlainen perussähkö valaistusta ja työkoneita varten. Tämä linjasto ei kuitenkaan nykyisiin asumistarpeisiin riitä, vaan asuminen vaatii kokonaan uudet sähkölinjat. Sähkövetoja joudutaan yleensä tekemään myös puhelinverkkoliittymän tai sisäverkon tietoliikenneyhteyksiä varten. Kaapeli-TV-yhteydet ja tv-antenniliittymät voi ja tulee modernisoida samalla kaapelointikerralla.

## 7. ULLAKKOASUMISEN IDEASTA RAKENNUSSUUNNITELMAKSI

### 7.1 Lainsäädäntö

Yhtiön on oletettavasti järkevämpää myydä rakennusoikeus siitä eniten tarjoavalle, kuin rakentaa asunnot itse ja myydä ne. Ensinnäkin kyse olisi muusta kuin vähäisestä lisärakentamisesta, ja tällöin vaaditaan kaikkien osakkaiden suostumus. Toiseksi tällainen rakennusliiketoiminta olisi jo asunto-osakeyhtiön toimialan ulkopuolella.

Yhtiö voi myös ilman uusmerkintää myydä hallinnassaan olevia tiloja. Tilanne voi tulla eteen esim. silloin, jos osakas haluaisi ostaa välittömästi yläpuolellaan olevan ullakkotilan ja liittää sen osaksi huoneistoaan. (lakimies Timo A. Järvinen, Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys)

### 7.2 Kaavat ja määräykset

Hämeenkatu 3:a tällä hetkellä koskevat kaavamääräykset ovat peräisin vuodelta 1956.

Tontin ensimmäinen nykyisenlainen asemakaava on tehty 2.12.1897, jolloin tontilla on sijainnut Hämeenkadun suuntainen, yksikerroksinen puurakenteinen kaupparakennus. Kaavaa on muutettu ja tarkennettu vastaamaan uutta tilannetta kolmeen otteeseen: 10.6.1936, 5.4.1956 ja viimeisimpänä 13.8.1956. (Tampereen kaupungin rakennusvalvonta, 14.11.2006)

Korttelin lähiympäristössä on tekeillä useita uusia kaavatöitä, jotka osin vaikuttavat tontin tulevaisuuteen. Ohessa näistä merkittävimpiä:

- Hämeenkadun alueen asemakaavaehdotus joka mm. muuttaisi Verkatehtaankadun ja Hämeenkadun välisen osan Tuomiokirkonkatua kävelykaduksi (Tampereen kaupungin asemakaava, kartta n:ro 7542). Ehdotus hyväksyttiin 10.10.2001.
- Maanalainen asemakaavaehdotus (Tampereen kaupungin maanalainen asemakaava, kartta n:ro 7543). Maanalainen asemakaavaehdotus on tehty tutkittaessa ns. ”Hämpin parkkia”, maanalaista parkkiloalaa Hämeenkadun alle Pellavatehtaankadun linjasta aina Rautatienkadulle asti. Tämä parkkiloala tulisi sijoitamaan korkotasojen +53.00 ja +73.00 välissä Lumilinnan alimman kellaritason sijaitessa korkotasossa +82.20. Ehdotus hyväksyttiin 10.10.2001.
- Maanalainen asemakaavaehdotus (Tampereen kaupungin maanalainen asemakaava, kartta n:ro 7814). Kaavaehdotus laajentaa kartan n:ro 7543 aluetta rautatieasemalle päin, ja aina ratojen alitse Tullintorin alueelle tulevan matkakeskuksen tarpeita varten. Kaavaan sisältyy jalankulkua palveleva tunneli korkotasossa +90.00. Ehdotus hyväksyttiin 27.10.2004.
- Keskustan liikenneosayleiskaavaehdotus 12.9.2005 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.1.2006. Kaavasta ei valittu. Kaavassa on edellä mainittu Tuomiokirkonkadun osan muutos kävelykaduksi. Kaava astui voimaan kuulutuksella 2.3.2006.

Lainsäädännöllisesti vanhassa talossa olevien asuntojen ei tarvitse täyttää nykyisten määräysten ehtoja, riittää että ne täyttävät ne ehdot ja määräykset, jotka olivat voimassa niiden

rakentamisaikana. Jos kuitenkin rakennukseen tehdään mittavia muutostöitä, kuten sisäpihan kattamista tai ullakkorakentamista, tulee näiden uusien tilojen ja mahdollisesti niiden rakennustöiden takia muutettavien tilojen täyttää nykyiset rakennusmääräyskokoelman ehdot ja määräykset mm. saavutettavuuden, valonsaannin ja poistumisteiden osalta. (Tampereen kaupungin rakennusvalvonta, 14.11.2006)

### **7.2.1 Rakennusoikeus**

Tontin pinta-ala on 1724,4 m<sup>2</sup>, ja naapuritonttien (tontti XII/187/35) myöhempien kaavamuutosten ja rakennuslupien yhteydessä on käytetty tehokkuuslukua  $e=2,25$  mikä antaisi tontille rakennusoikeuden 3886,65 m<sup>2</sup>, mikä vastaa suurinpiirtein asuinkerrosalaa rakennusvalvonnan työkortissa (LIITE 5). Tontilla 34 on kuitenkin voimassa vanha asemakaava vuodelta 1956, mikä ei määrittele yksiselitteisesti rakennusoikeutta, vaan rakennusalueen rajan ja räystään (kattolistan) korkeusaseman. Tällä hetkellä tontilla arvioidaan olevan n. 7000 m<sup>2</sup> kokonaisalaa rakennettuna. (Tampereen kaupungin rakennusvalvonta, 15.6.2005)

Näistä rajaviivoista ja korkeusasemista yhdessä 45 asteen valokulman kanssa saadaan tilavuus, jonka sisällä sallituissa kerroskorkeuksissa pysyttäessä voi kerrosalaa käyttää vapaasti (Haastattelu: Tampereen kaupungin rakennusvalvonta / lupainsinööri Jyrki Kosonen, 14.11.2006). Näin useissa vastaavissa nykypaauksissa ongelmaksi muodostuva ullakkokerroksen puuttuva rakennusoikeus ei tule rajoittavana tekijänä vastaan suunnitelmaa tehdessä, vaan ehtoja asettavat lähinnä kattokulmat ja räystäslinjat.

### **7.2.2 Paikoitus ja yhteistilat**

Rakennuksen ullakolla on asuntojen varastokoppeja ja yksi kuivaushuone. Korvaavat tilat voidaan osoittaa kellarista, jossa jokaisella asunnolla on jo ennestään varastotiloja. Kellarin yhteistiloissa on vajaakäyttöisiä tiloja, joiden muuttamista asukkaiden varastoiksi on tutkittu tarkemmin suunnitelmien kellarikerroksia esittelevissä osissa. Samalla käydään läpi huoltokellarin ja muiden vapautuvien tilojen uudiskäyttöä.

Kaavassa ei ole esitetty pysäköintivelvoitetta, mutta se on Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan kannan mukaan ollut yleisesti tämän ajan rakennuksissa 1/100 asm<sup>2</sup>. Alkuperäisissä piirustuksissa ei ole varsinaisesti esitetty yhtään autopaikkaa, ei pihalle eikä huoltokellariin. Nykyisellään pihalla on 14 autopaikkaa ja kellarissa kolme, yhteensä siis 17. Uusille asunnoille ja mahdollisesti poistuville paikoille on esitettävä korvaavat paikat esimerkiksi läheisestä Rautatienkadulla sijaitsevasta pysäköintilaitoksesta. (Haastattelu: Tampereen kaupungin rakennusvalvonta / lupainsinööri Jyrki Kosonen, 15.6.2006)

## **7.3 Ratkaisuperiaate ja erityispiirteet**

Hämeenkatu 3 sijaitsee keskeisellä paikalla aivan Tampereen ydinkeskustassa, joten rakennettaville ullakkoasunnoille tulee asettaa korkeat laatuvaatimukset niin arkkitehtuurille kuin materiaaleille ja rakentamistavoillekin. Rakennuksen ulkonäölle leimaa-antavat ominaispiirteet ovat valkoinen julkisivulasi, vihreänmustaksi hapettuneen kuparipellin käyttö katoissa ja julkisivudetaljeissa sekä



modernistinen ote massoittelessa. Näitä erityispiirteitä ei tule unohtaa rakennuksen ullakkolaajennusta suunniteltaessa.

Ullakkotilan rakentamisessa on karkeasti kaksi mahdollisuutta: joko selkeästi uusi, dominoiva kerros, joka muuttaa talon ulkonäköä ja kaupunkikuvaa, tai alistuva, huomaamattomaksi pyrkivä malli. Ratkaisumallin valintaan vaikuttavat niin rakennuksen sijainti, kuin sen kaupunkikuvallinen asema ja näkyvyyskin. Oma lukunsa on tietysti myös rakentamisen taloudelliset paineet, jotka asettavat tietyt rajat ja tavoitteet ullakkotiloista saataville neliöhinnolle ja kerrosalalle.

Olen valinnut näistä vaihtoehdoista rakennuksen ulkoista olemusta säästävän mallin, jossa toimitaan olemassaolevan asemakaavan puitteissa eikä pyritä katukuvaan näkyvään, yleisilmettä hallitsevaan lisärakentamiseen. Uudisosien materiaalien määrä pidetään rajallisena ja laatu entiseen sopeutuvana. Ikkuna-aukoitus antaa tilaa vanhalle julkisivulle, eikä pyri kadun puolella esille.

Näin talon omaleimainen ulkonäkö ja kaupunkikuvallinen asema säilyy entisenkaltaisena.

## 7.4 Uuden ullakkotilan tekniikka ja vaatimukset

### 7.4.1 Rakenteet

Rakennesuunnittelijalta saadun piirustuksiin perustuvan alustavan arvion mukaan rakennuksen pilari-laatta-runko kestää vahvistamattomanakin kevytrakenteisen ullakkorakentamisen, jollaista on esitetty asuinsiipien ullakoille seuraavissa suunnitelmissa. Mahdollisen toteutusvaiheen suunnitelmat on tarkistettava erikseen mittauksin.

Uuden osan lämmöneristeenä voisi olla itsekantava, lämmöneristetty teräsohutelvyelementti ja rankana teräsrunko. Näin päästäisiin perinteisiä ullakkorakenteita n. 100 mm pienempiin rakennepaksumuksiin ja voitaisiin maksimoida uudisrakentamisella saavutettava pinta-ala ja tilavuus.

Ullakon säilyttäminen osana kattomaisemaa puolustaa koko ullakkokerroksen ja uuden kattorakenteen tekemistä kuparista. Näin voidaan pintamateriaalin yhtenäisyydellä saavuttaa ullakkokerrokselle omaleimainen asema talossa ja korostaa tilan historiaa.

Lattia tulee olla sekä palo- että ääniteknisiltä ominaisuuksiltaan uudet määräykset täyttävä, mikä onnistuu parhaiten ns. kelluvalla rakenteella. Eristekerros vanhaa holvipintaa vasten poistaa sen epätasaisuuksia, ja pumppuvaluna valettava pintalaatta antaa hyvän alustan pintamateriaalille.

### 7.4.2 Palonsuojaus ja ääneneristys

Lattian tekeminen kelluvaksi pintabetonilaataksi helpottaa palonsuoja- ja ääneneristysvaatimusten toteutumista uusista asunnoista alakerran asuntoihin päin. Ullakkoasunnosta toiseen määräykset täyttävän EI60-seinän voi tehdä kipsilevyypintaisena teräsrunkoisena kaksoisrankaseinänä, joka mineraalivillalla eristettynä täyttää myös äänivaatimukset, jos runkotyyppi on valittu oikein. Huoneistoväliseinien tulee kuitenkin ulottua välipohjalaattaan asti, jotta pintalaatta katkeaa seinän kohdalla äänen sivutiesiirtymän minimoimiseksi. Syntyneet saumat kitataan elastisesti. Väliseinän rungon ulottuessa pintalaatan alle tulee kiinnittää huomio kosteusvaurioiden ehkäisyyn oikeiden rakenteiden ja materiaalien valinnassa. Näin ehkäistään ennalta monet esim. 60-70-lukujen rakenneongelmat joita syntyi kun laatta valettiin puisten väliseinärunkojen ympärille.

Ilmanvaihdon eristämiseen tulee katon tuulettamisen yhteydessä kiinnittää erityisen suurta huomiota tarvittavan osastoinnin ja tuuletuksen yhtäaikaisen toimivuuden varmistamiseksi.

Ullakkorakentamisen erityispiirteenä poistumisteihin tulee kiinnittää erityishuomiota. Toiseen uuden ullakkoasunnon kerroksista (yleensä alempi) on päästävä hissillä, ja asunnoista on päästävä postumaan ainakin kahta reittiä.

### **7.4.3 Lämpö, vesi, ilmanvaihto, sähkö**

Ullakkorakentamisessa haasteellisia asioita ovat uusien asuntojen tarvitsemien LVIS-kanavien kuljetus olemassaolevan talon lävitse. Tässä nimenomaisessa kohteessa voi CD-siiven osalta käyttää vanhaa lämmitysjärjestelmän savupiippua näiden vetojen reittinä. AB-siivessä tilanne on kuitenkin hankalampi. Tarvittavia suoria reitejä ei ole, tosin molempien portaiden vieressä on nykyisiä hormipaketteja, joihin saattaa mahtua lisää putkinousuja. Talon eteläsivulla on julkisivullisesti käyttökelpoisia kohtia, joista voisi viedä alas ns. pintavedon. Julkisivussa näkyvä kotelo voi tosin olla joskus ainoa vaihtoehto, ehkä tässäkin.

Lämmitysjärjestelmä ei ulotu ullakolle saakka, joten sinne on rakennettava uusi. Tarvittavat vesinousut ovat lähellä, mutta voi olla tarkoituksenmukaisempaa ratkaista lämmitys ainakin osin sähköllä. On kuitenkin pohdittava asukkaiden eriarvoisuutta joidenkin saadessa lämpönsä vastikkeesta maksettuna, ja joidenkin sähkölaskussa.

Uusien asuntojen ilmanvaihto ei painovoimaisenaakaan tuottaisi vaikeuksia koska tila rajoittuu suoraan vesikattoa vasten ja putket voi viedä suoraan ulos, mutta alempien kerrosten ilmanvaihto on riippuvainen ullakolle sijoitettujen huippuimureiden toiminnasta. Uusien asuntojen osalta täytyisi ratkaista myös uudet energiatehokkuussäädökset, jotka käytännössä vaativat näihin uusiin asuntoihin asuntokohtaisen lämmöntalteeottokoneen, joka hoitaa tulo- ja poistopuhalluksen. Tarvittavat koneet voi kyllä helposti sijoittaa esimerkiksi märkätiloihin.

### **7.4.4 Hissit ja portaat**

Jo olemassaolevien porrashuoneiden lisäksi asunnoissa tulee olemaan omat sisäiset portaansa. Ei liene tarvetta saada asunnon parvella sijaitseville nukkumatiiloille omia sisäänkäyntejä, mutta asian varmistamiseksi on kysyttävä tulkinta pelastuslaitokselta. Joka tapauksessa on mahdollista tehdä uudet tuuletusparvekkeet korotettavien porrashuoneiden päälle. Näille parvekkeille tulisi kulku myös uusien asuntojen parvelta.

Nykyisten portaiden kaistanleveydet ja määrät ovat tarpeeseen riittävät.

Jos hissien konehuone on suoraan kuilun päällä, ja kuilu on yhteydessä siihen kerrostasoon, jolla asuntojen sisäänkäynnit sijaitsevat, suurimmat ongelmat on ratkaistu. Kuilua voi jatkaa uusille asunnoille hissien modernisoimalla, joten uusille asunnoille välttämättömät esteettömät yhteydet voi melko helposti luoda porrashuoneisiin B, C, D. Portaan A hissi palvelee pääosin puoli kerrostasoa alemmalla olevaa yhtä asuntolinjaa siivessä CD, eikä näinollen sovi AB-siiven uuteen kulkuun.

## 7.5 Sisätilojen suunnittelu

Sisätilojen suunnittelussa ote on pyritty säilyttämään kevyenä ja avoimena, jolloin tavanomaisesta poikkeava muoto ja kattomaailma pääsevät oikeuksiinsa. Parven kaide on lasia, joka on kiinnitetty parven etupintaan pultein. Parvelle johtavat portaat ovat avoimet, puuaskelmaiset ja lasikaiteiset suorat portaat, joissa on askelmia kantava muotoiltu teräspalkki keskellä.

Ikkuna-aukot ja parvekkeet tuovat kaupungin katot osaksi asuntoa. Katteen kuparipelti kääntyy smyygiin ja tuo katon osaksi sisätilaa ja näkymää. Parvekekaiteet ja lasilippa oven päälle tehdään valkoisesta lasista ja kuparipelistä vanhan julkisivun mukaan, lipan kannattelee alapuolelta teräsprofiilit. Asuntoihin voi tehdä kattoikkunoita asukkaiden tarpeiden mukaan.

Uusien ullakkorakentamisalueiden huoneistoala on AB-siivessä 240,5m<sup>2</sup> , CD-siivessä 182,5 m<sup>2</sup> asunnoilla ja 34,5m<sup>2</sup> talosaunalla, yhteensä 457,0 m<sup>2</sup>. Kerrosalaa on AB-siivessä 269,5m<sup>2</sup> , CD-siivessä 256,0m<sup>2</sup>, yhteensä 525,5m<sup>2</sup>. Uuden rakentamisen tilavuus on noin 2745m<sup>3</sup> ja uusia asuntoja on viisi.



Sisätilanäkymä AB-siiven asunnosta 84,5m<sup>2</sup>

## 7.6 Rakennuksen ulkoasu ja suunnitelmat

Ullakkoasuntojen rakentamisen jälkeen talon ulkoasu muuttuu jonkin verran, mutta uudet asunnot eivät pyri hallitsemaan näkymää, eikä tarpeettoman paljoa muuttamaan talon kaduille näkyvää muotoa tai ilmettä.



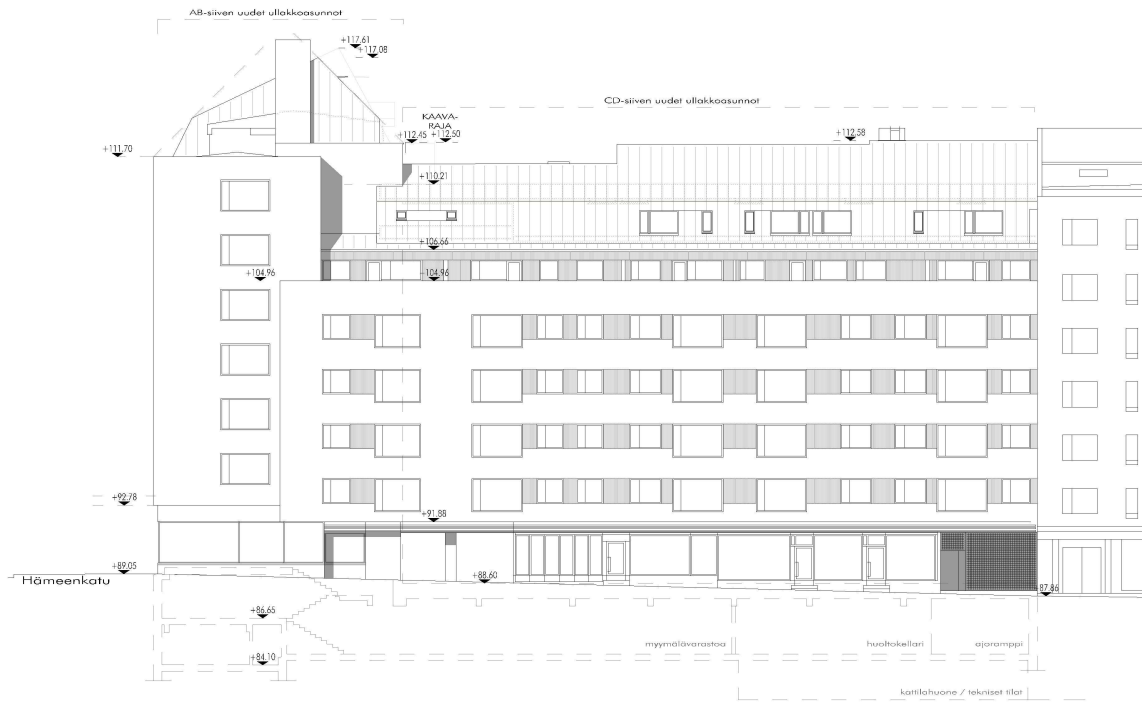
Kuva 15. Mallinnuskuva. Uudet ullakkoasunnot nähtynä Hämeenkadun tasolta



Kuva 16.. Hämeenkatu 3:n nykyinen ullakkokerros nähtynä Hämeenkadun toiselta puolelta, kattoterassilta

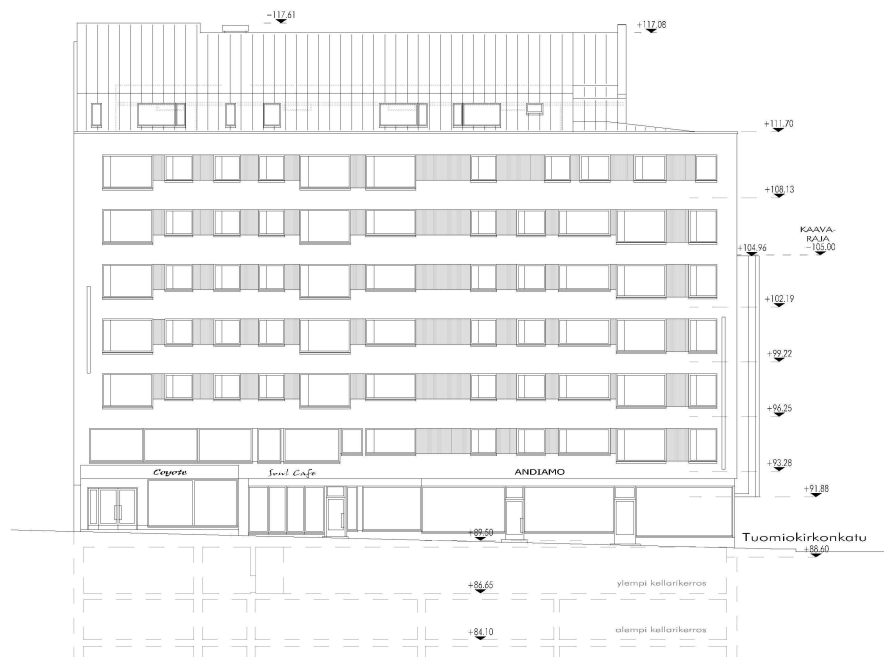


Kuva 17. Mallinnuskuva. Uudet ullakkoasunnot nähtynä Hämeenkadun toiselta puolelta, kattoterassilta



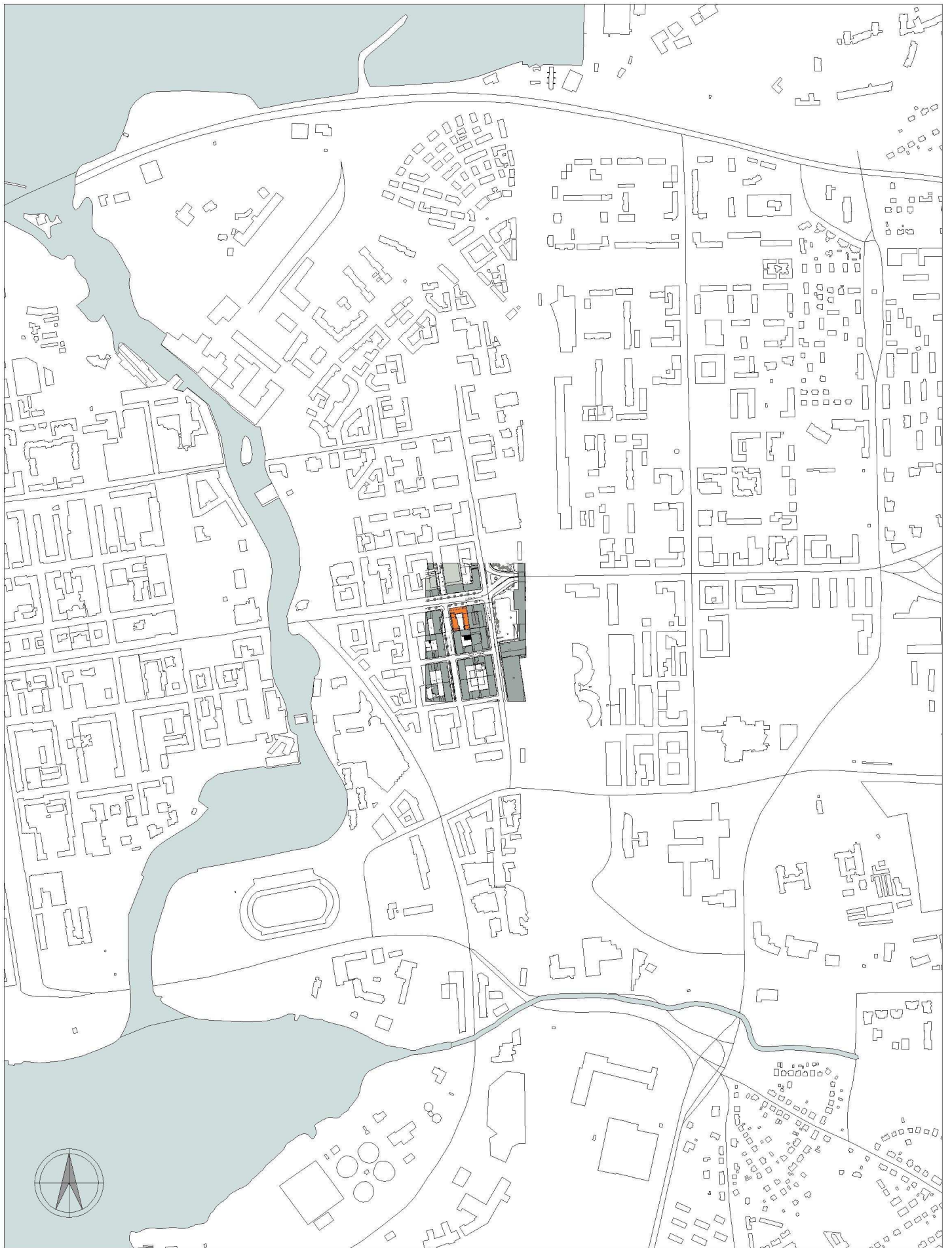
## Julkisivu Tuomiokirkonkadulle

Mukana leikkaustietoja kellarista  
JULKISIVUKUVA LÄNTEEN 1:400

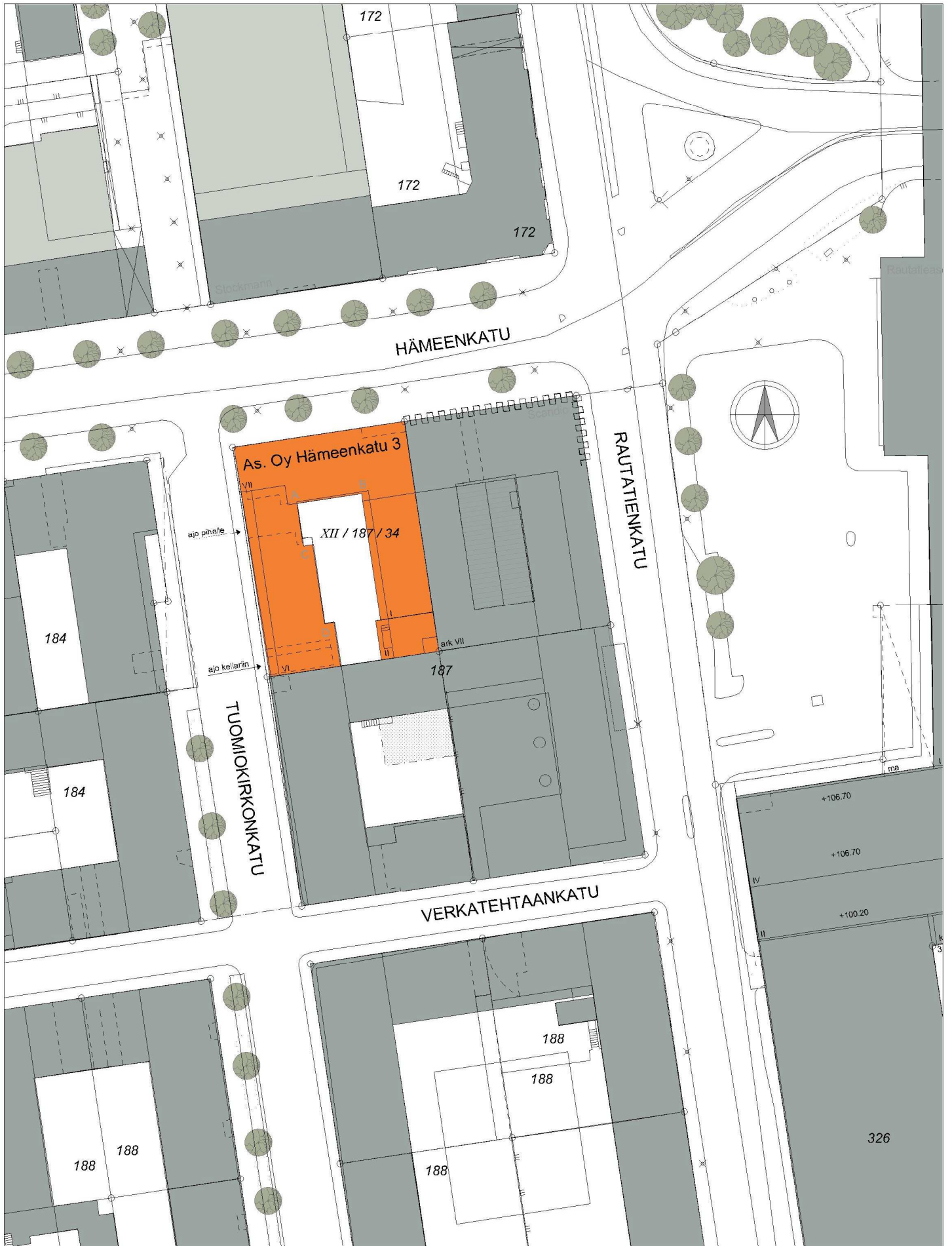


## Julkisivu Hämeenkadulle

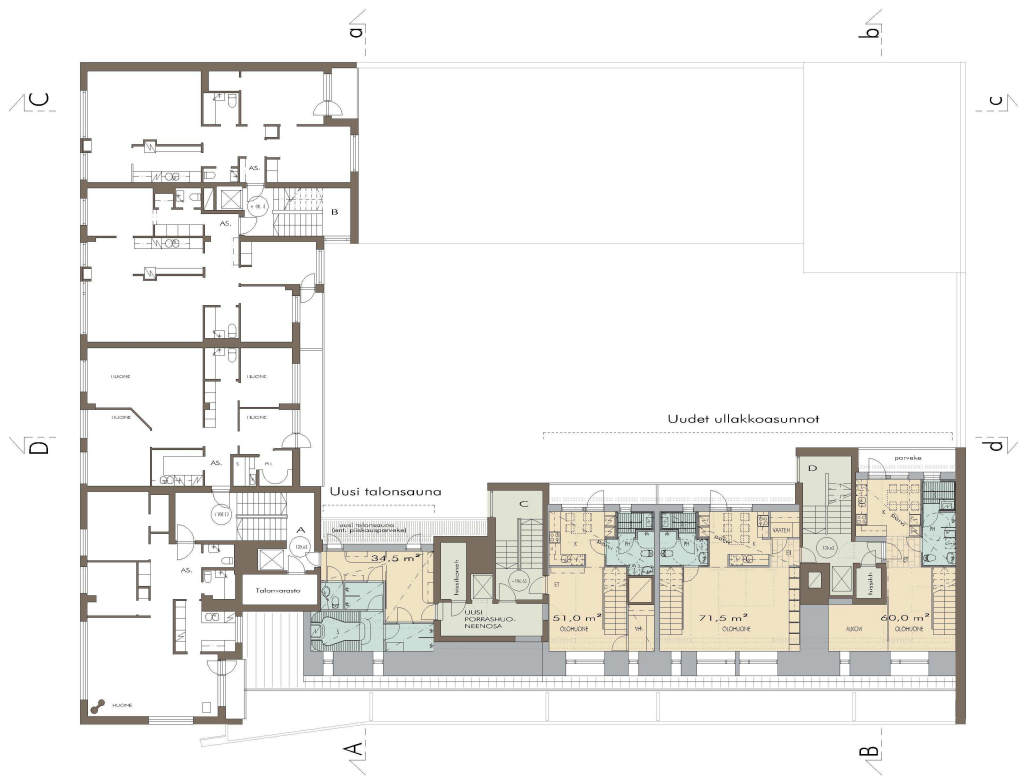
Mukana leikkaustietoja kellarista  
JULKISIVUKUVA LÄNTEEN 1:400



As.oy Hämeenkatu 3, paikannusasemapiirros 1:10000



As.oy Hämeenkatu 3, asemapiirros 1:1000

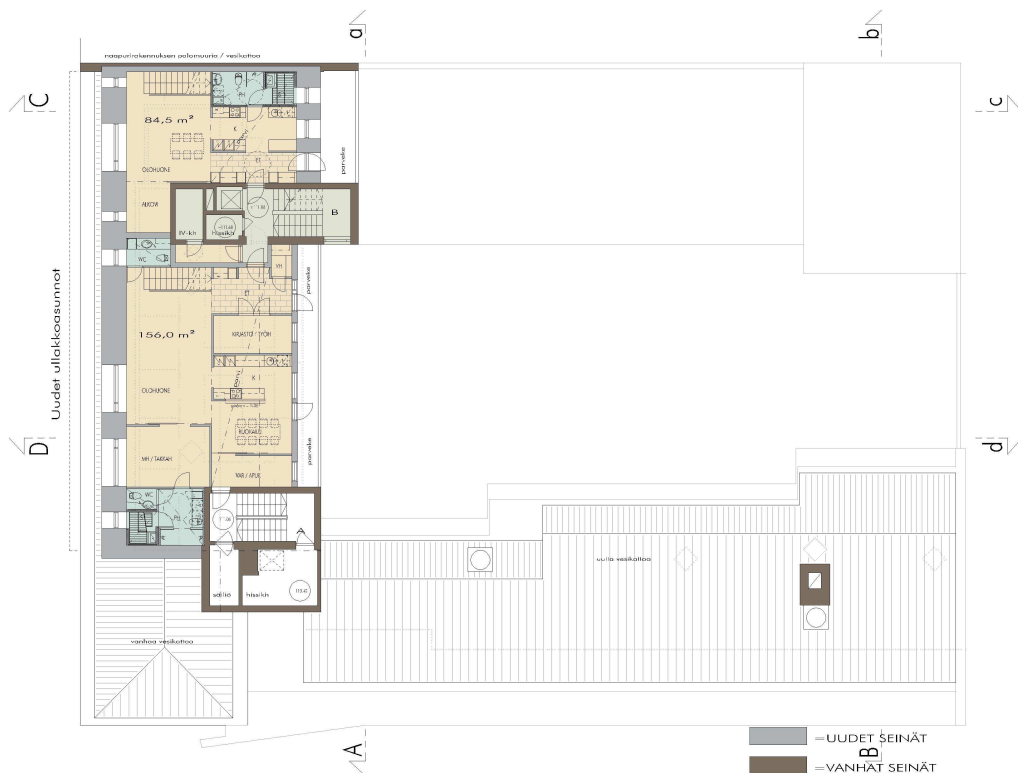


7. kerros

1:400



Ullakkorakentamissuunnitelma



8. kerros

1:400



Ullakkorakentamissuunnitelma

- = UUDET SEINÄT
- = VANHAT SEINÄT
- = UUSI ULLAKKORAKENTAMINEN
- = UUDET MÄRKÄTILAT
- = KUNNOSTETTAVA OSUUS

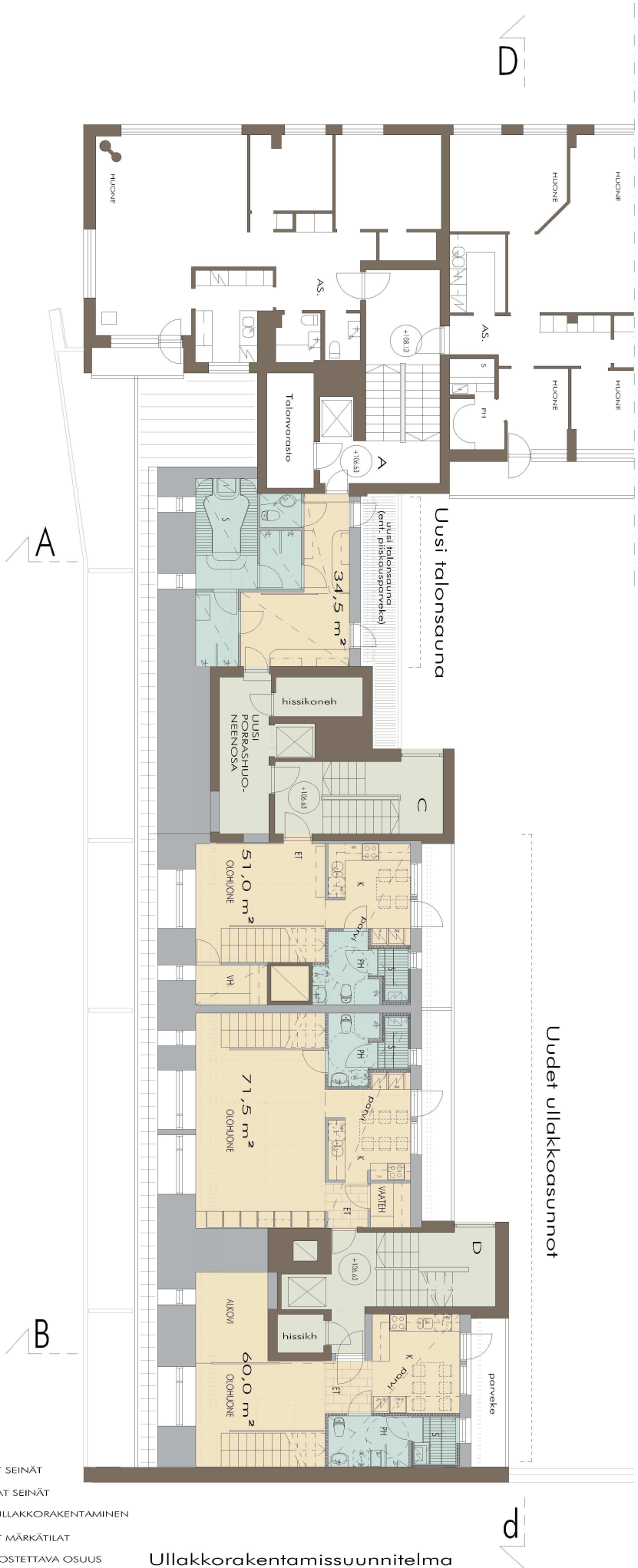


# 7. kerros

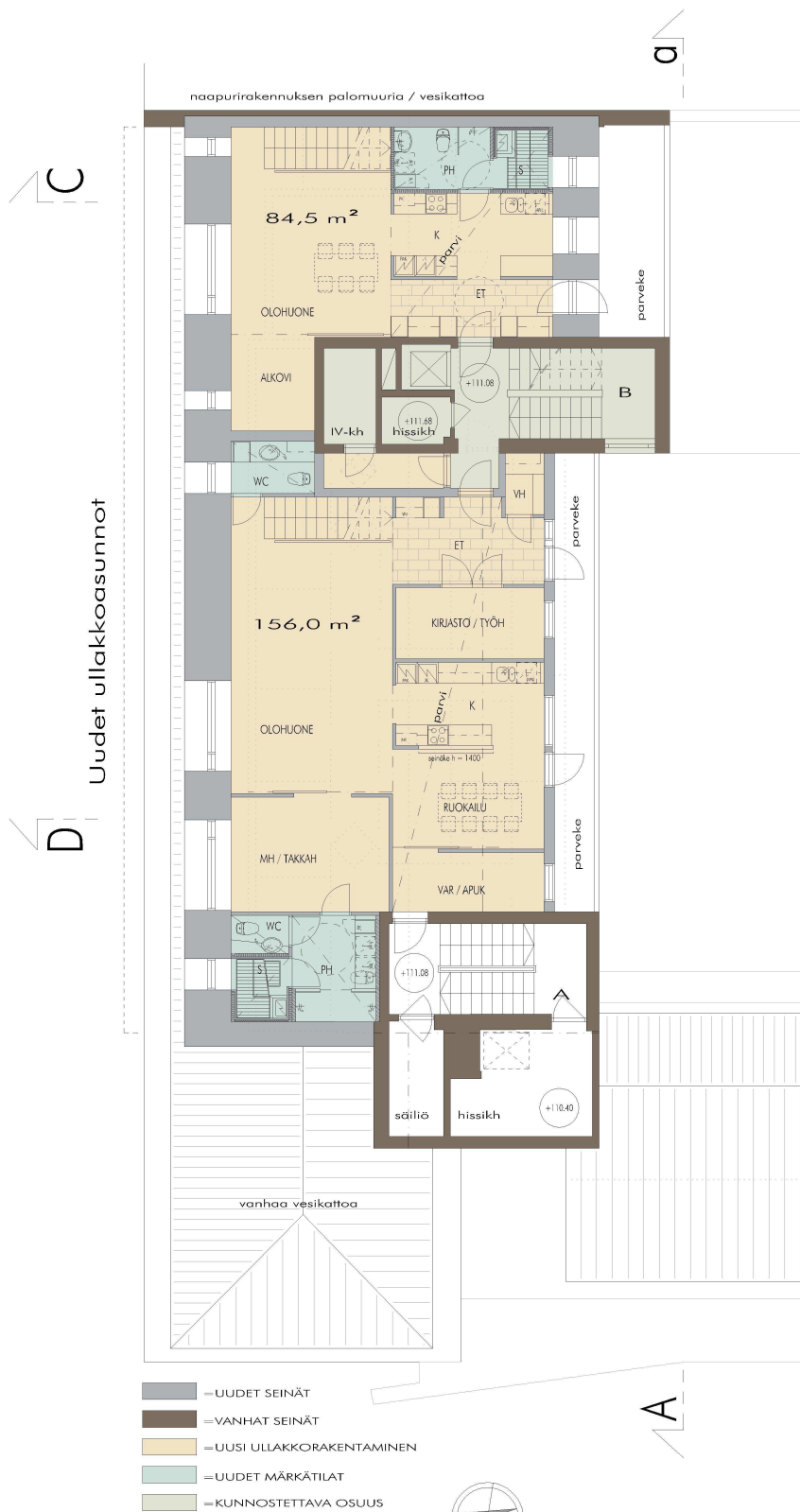
1:200



- = UUDET SEINÄT
- = VANHAT SEINÄT
- = UUSI ULLAKKORAKENTAMINEN
- = UUDET MÄRKÄTILAT
- = KUNNOSTETTAVA OSUUS

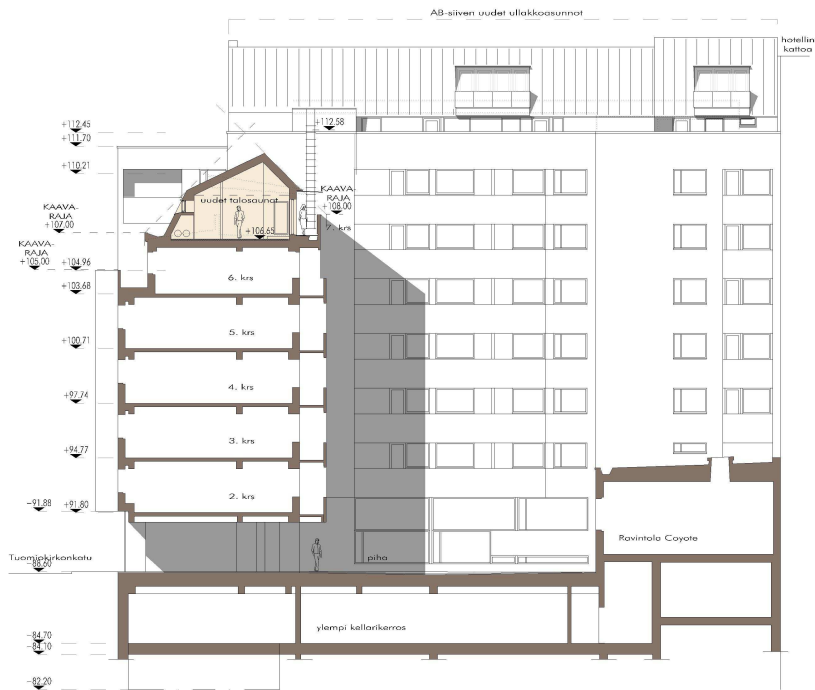
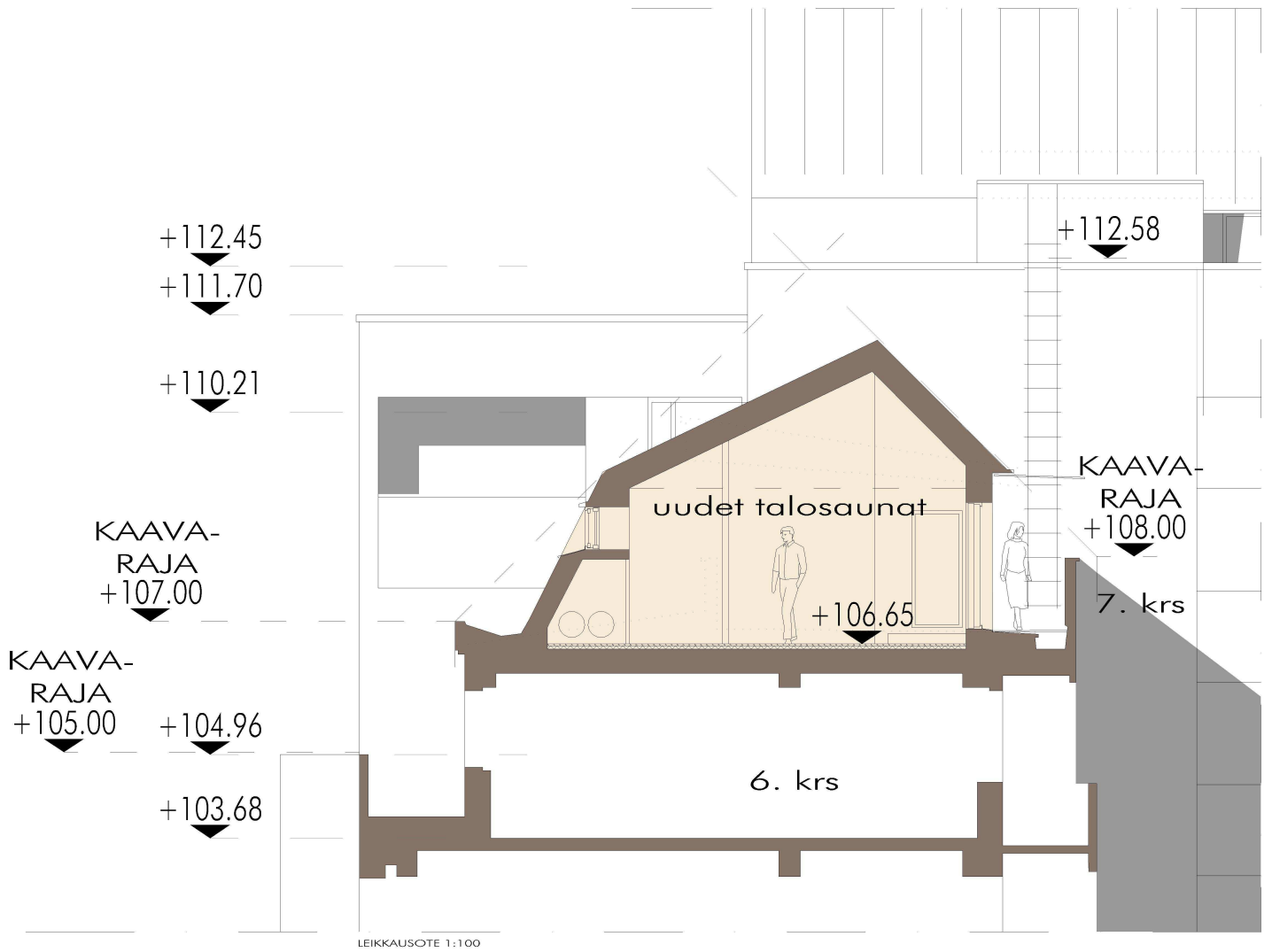


Ullakkorakentamissuunnitelma

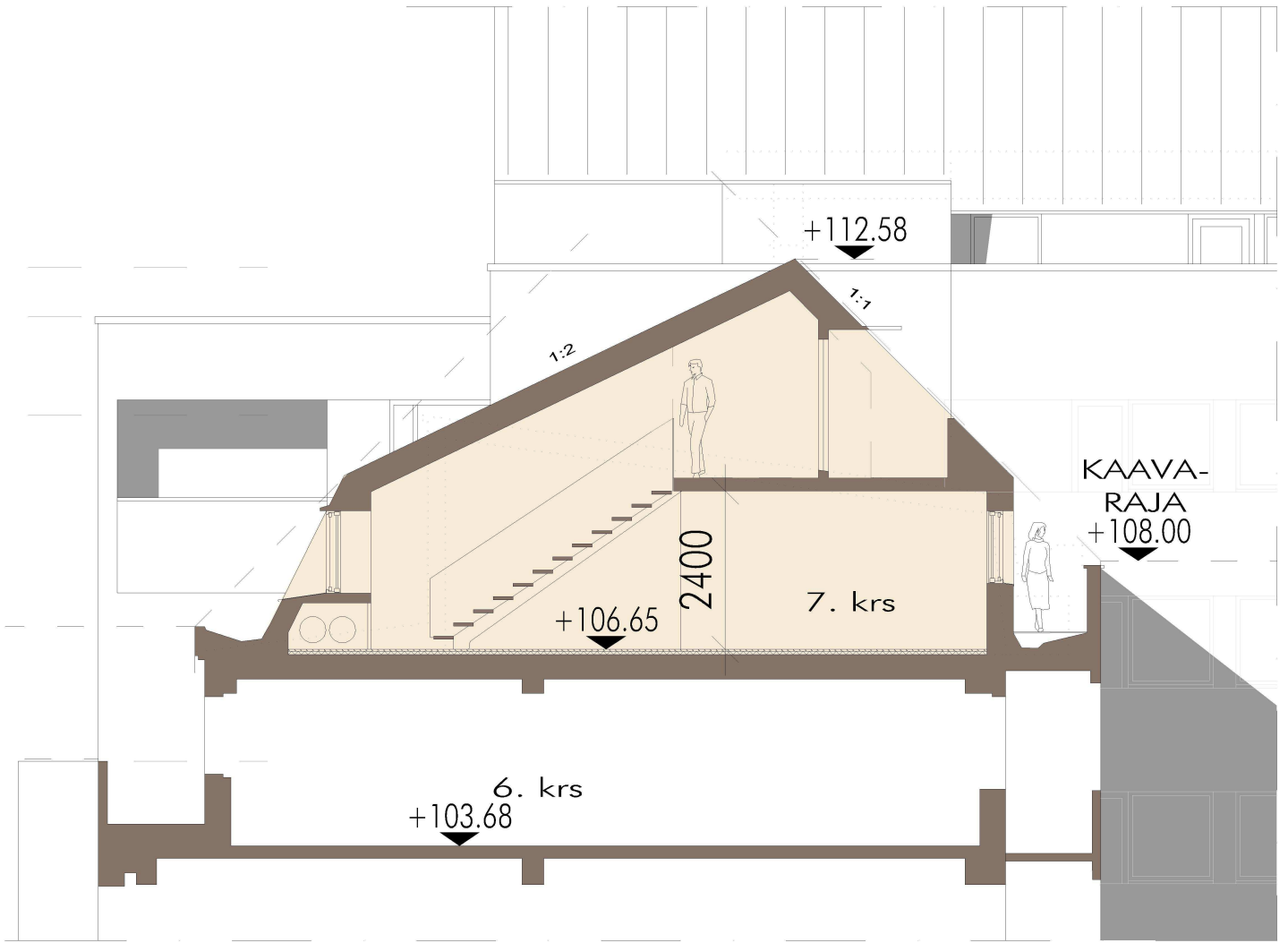


8. kerros <sup>1:200</sup>

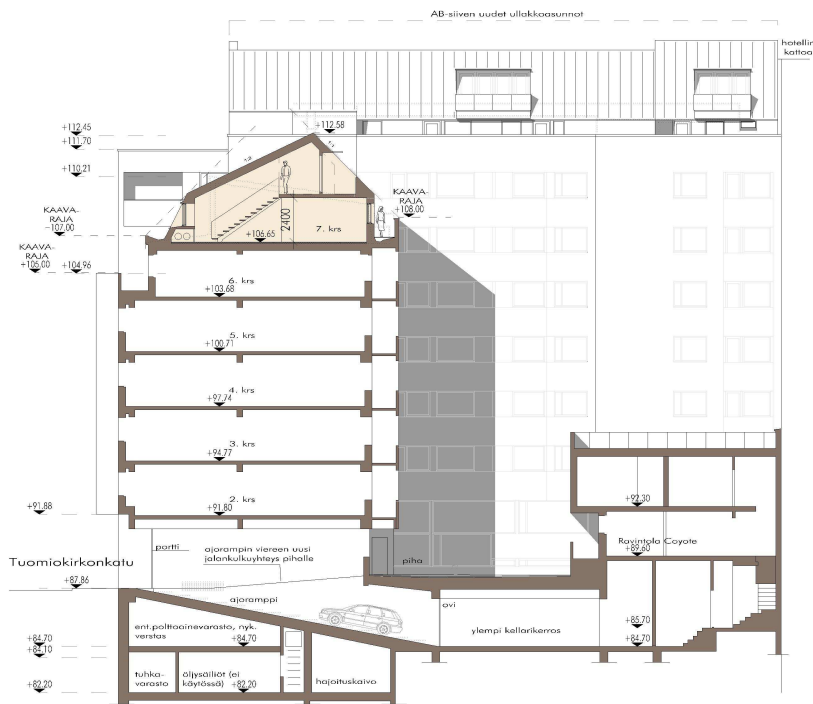
Ullakkorakentamissuunnitelma



Pihaan kulun kohdalta  
= UUSI ULLAKKORAKENTAMINEN  
LEIKKAUS 1:400



LEIKKAUSOTE 1:100

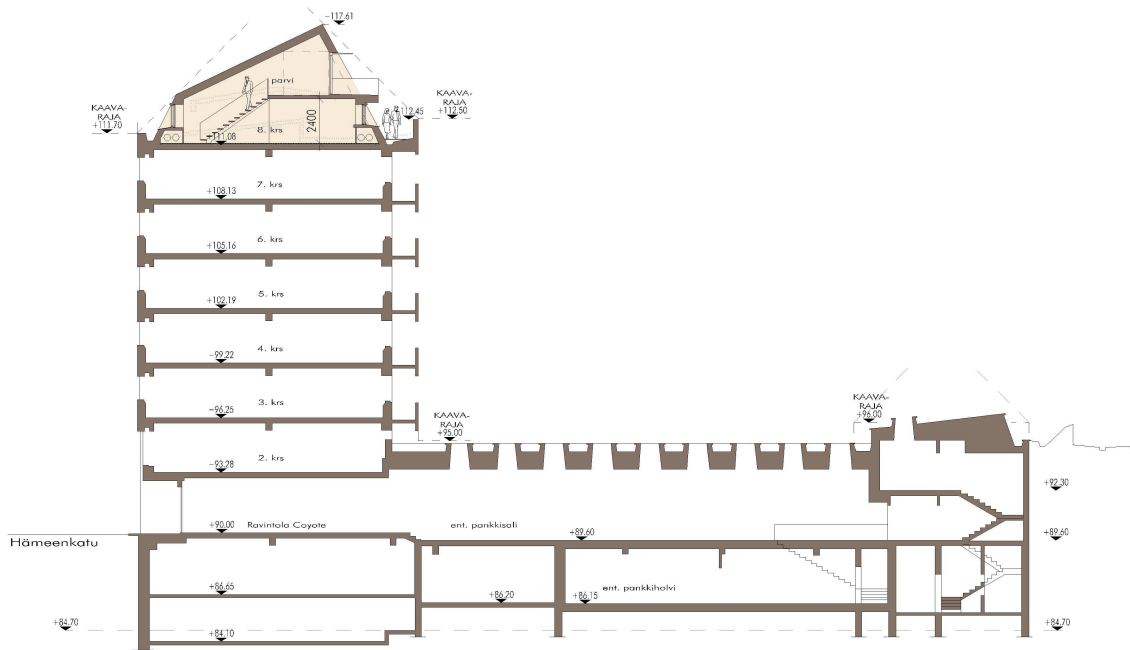
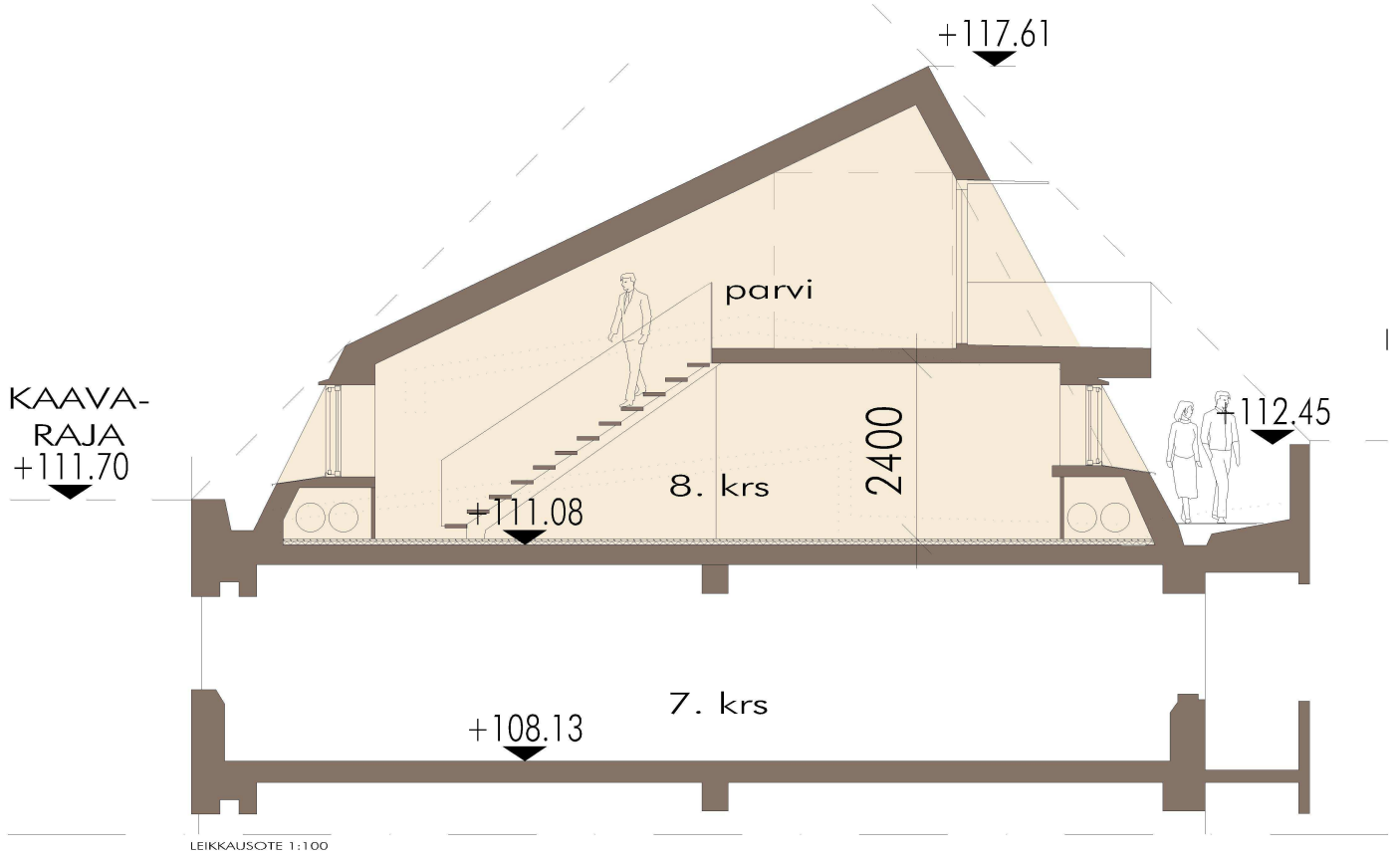


Leikkaus B-b (ullakkoasunnoista, D-porras)

Kellarin ajorampin kohdalta

Uusi ullakkorakentaminen

LEIKKAUS 1:400

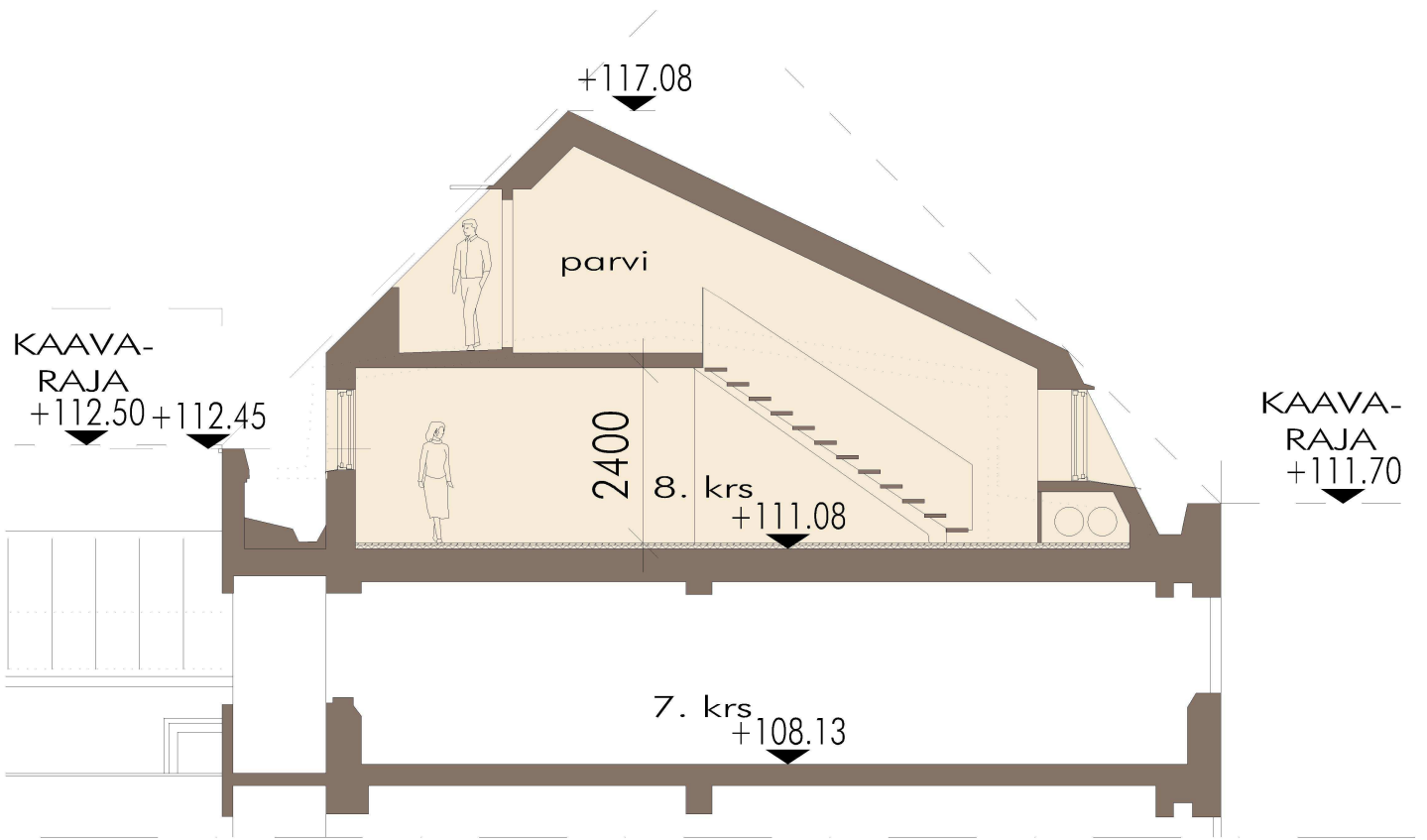


= UUSI ULLAKKORAKENTAMINEN

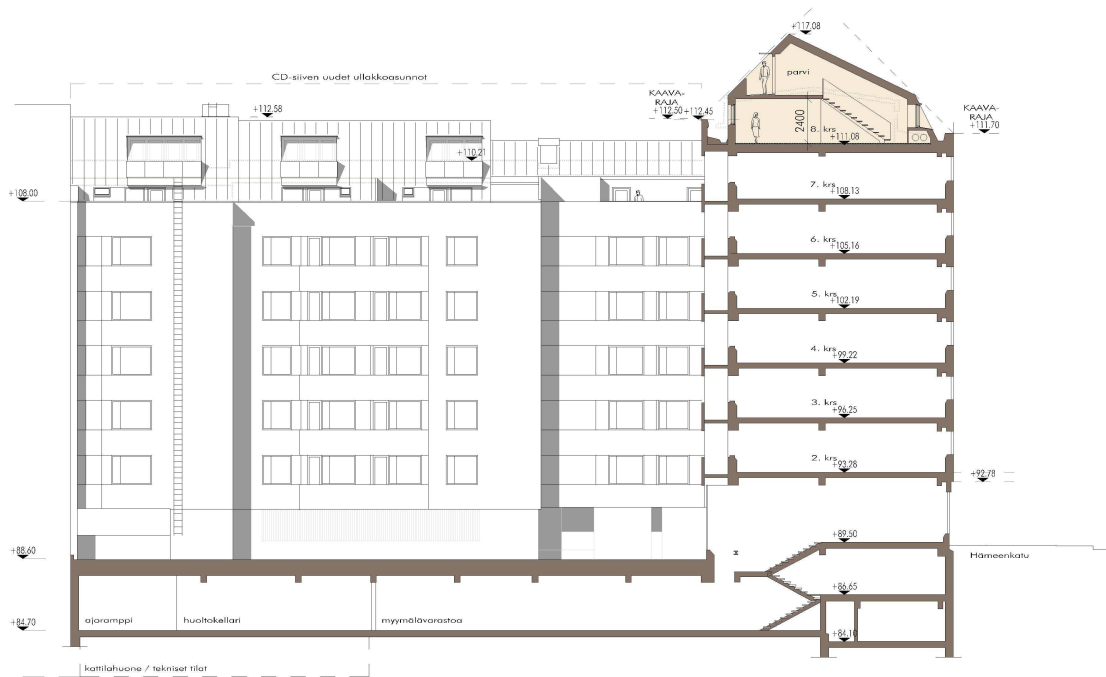
### Leikkaus C-c (ullakkoasunnoista, B-porras)

Ent. pankkisalin kohdalta, pituussuuntaan

LEIKKAUS 1:400



LEIKKAUSOTE 1:100



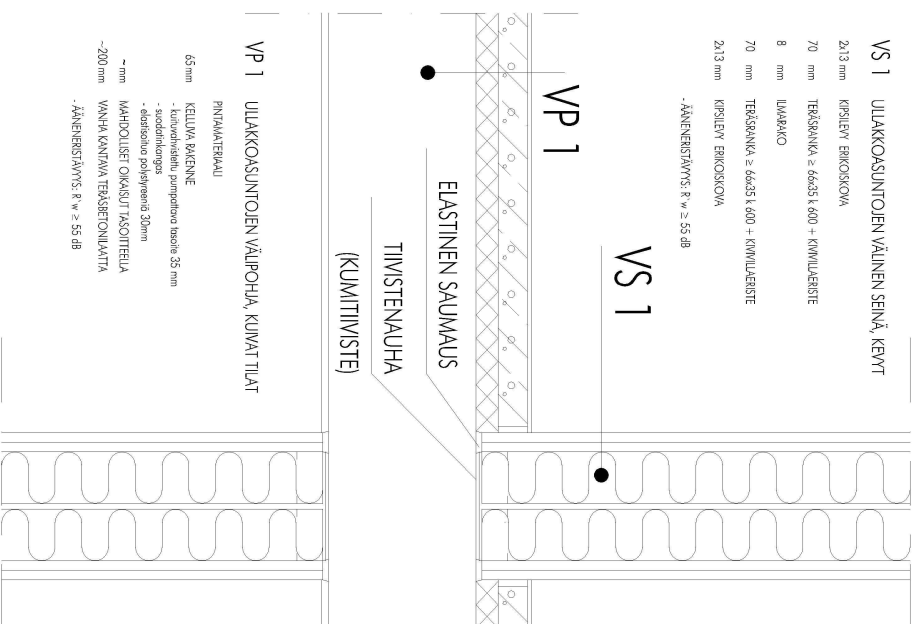
### Leikkaus D-d (ullakkoasunnoista, B-porras)

Korkeamman asutosiiven ja pihan poikki

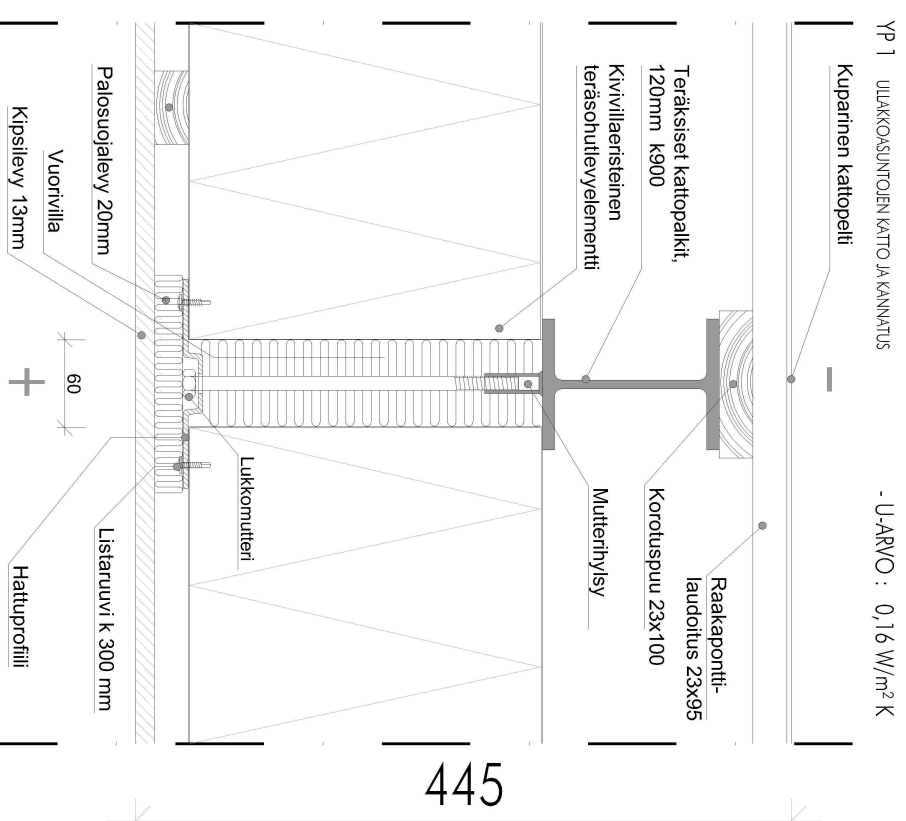
— UUSI ULLAKKORAKENTAMINEN

LEIKKAUS 1:400

# HUONEISTOSEINÄN LITTYMINEN VÄLIPOHJAAN, PYSTYLEIKKAUS 1/10



# ULLAKON UUSI YLÄPOHJA PYSTYLEIKKAUS 1/5



## 7.7 Lopuksi

Olen diplomityössäni pyrkinyt osoittamaan että Hämeenkatu 3:ssa, Lumilinnassa, on paljon hyvää ja lukuisia mahdollisuuksia kehitykselle. Tässä työssä on esitetty kunnostustöiden aloittamista ullakoilta, vaikka muitakin mahdollisuuksia esitettiin lyhyesti. Työn luonteen ja laajuuden huomioon ottaen kaikkia esitettyjä ongelmia ja kehitysjatoksia ei kuitenkaan voi samassa tarkkuudessa käydä lävitse. Tämä rakennus tarjoaa kuitenkin ullakoiden lisäksi monia muitakin suuntia tulevaisuudelle, joiden tutkiminen olisi voinut antaa vähintään yhtä mielenkiintoisia tuloksia. Toivon voivani jonain päivänä palata niiden pariin.

Olen tähän rakennukseen perehtyessäni oppinut paljon siitä, miten jokin asia voi hyvin suunniteltuna ja rakennettuna joustaa ja elää puolen vuosisadan jälkeenkin. Täten toivon, että tällä diplomityöllä voin omalta osaltani auttaa Lumilinnaa säilymään vielä toiset 50 vuotta ja ylikin.



## LÄHTEET:

Yapp, Nick. The Hulton Getty picture collection 1950's. Könemann, 1998. 393 s.

Arkkitehti -lehti. Sidottu vuosikerta 1959. 452 s.

Tomminen, Hannu. Ullakotilat. Karisto Oy, 1990. 176 s.

Ylönen, Ari. Tampereen historiallisen seuran julkaisuja XII. Tammer-Linkki 1979. 179 s.

Lakimies Timo A. Järvinen, Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys,  
<http://www.asuntotieto.com/taloyhtio/muut/ullakkorakentaminen.html>

Tiedonhankinta ja piirustusten kokoaminen on vaatinut useita haastatteluja taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan ja isännöitsijän kanssa. Näistä kaikista keskusteluista ei ole muistiinpanoja tai päivämääriä tallella, mutta niiden osuus työn loppuunsaattamiseen on ollut korvaamaton.

Keskustelut Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan alueesta vastaavan ja arkistonhoitajan kanssa ovat olleet erittäin valaisevia suunnittelun lähtötietojen, rajojen ja mahdollisuuksien etsinnässä. Rakennusvalvonnassa kysymyksiin ovat vastanneet mm. Jyrki Kosonen, lupa-insinööri, eteläinen alue sekä arkistonhoitajat Päivi Lehtikangas ja Leena Vuolle.

## **LIITTEET:**

### **LIITE 1**

Nykyinen asemakaava tontille 34

### **LIITTEET 2 JA 3**

Asemakaavat ympäröivälle alueelle

### **LIITE 4**

Ajantasapiirustukset kohteesta

- Pohjapiirustukset kellareista
- Pohjapiirustukset kerroksista 1-8
- Leikkaukset A-D
- Julkisivut

### **LIITE 5**

Rakennusvalvonnan työkortti kohteesta

### **MUUT LIITTEET:**

- Aamulehden juttu harjannostajaisista
- Aamulehden juttu valmistuneesta talosta
- Planssi pienennökset