



Asunto Oy Otavallanhovi

Rakennushistoriaselvitys



Pyynikintori 3, 33230 Tampere

puh: 010 2190 810

gsm: (040) 510 7000

email: office@arkion.fi

28.8.2014

Sisältö

Asiakirjan tarkoitus	3
Asunto Oy Otavallanhovi (alkuvaiheet).....	3
Rakennuksesta yleisesti	4
Alkuperäisyyden arviointi	5
Taloyhtiön korjaushistoria 1980-luvulta lähtien.....	6
Saneerauksen tarve.....	7
Ullakkorakentaminen	7
Korjaustöiden yhteydessä huomioitavaa	8
Yleistä	8
Mallit ja niiden hyväksyminen.....	8
Ulkopuoli	8
Sisäpuoli.....	8
Tehdyt selvitykset	9

Asiakirjan tarkoitus

Tämän selvityksen tarkoitus on tuoda esille niitä asioita, jotka tämän rakennuksen kunnostustyössä ovat erityisen tärkeitä. Tarkoituksena on esitellä niitä periaatteita, joiden mukaan toimien voidaan rakennuksen ainutlaatuisuuden ja arvokkaiden piirteiden säilymistä parhaiten tukea. Tärkeää on, että jokaiselle hankkeeseen osallistuvalla kerrotaan näistä tavoitteista siinä vaiheessa, kun he tulevat hankkeeseen mukaan – urakoitsijoina, suunnittelijoina tai valvojina.

Asunto Oy Otavallanhovi (alkuvaiheet)

Rakennusmestari Juho Kustaa Laiho ja vaimonsa Anna Laiho ostivat julkisesta huutokaupasta sadan seitsemän tuhannen sadan markan kauppahinnasta 19. lokakuuta 1922 tämän kaupungin kahdennentoista kaupunginosasta talon ja tontin n:o 31, mikä tontti on suuruudeltaan pohjoisesta ja etelästä 36.00 metriä ja idästä ja lännestä 42.00 metriä. Maistraatti vahvisti saannon 26. helmikuuta 1923 kolmen lainhuudon jälkeen, kun kukaan ei ollut kaupasta riitaa nostanut 14 vuorokauden kuluessa viimeisestä lainhuudosta (helmikuun 12. 1923).

Alkuperäiseltä nimeltään O.Y. Viinikankatu 38:n yhtiösopimus on päivätty 16.7.1924. Allekirjoittajina ovat olleet yhtiön osakkaat Tehtailija E. A. Toukolehto (21 kpl), Tehtailija Juho Sandell (4 kpl), Rakennusmestari K. A. Laurila (25 kpl), Rakennusmestari Juho Kustaa Laiho (21 kpl) ja Isännöitsijä Vilho Einola (4 kpl). Osakkeita on ollut yhteensä 75 kpl. Yhtiösopimus vahvistettiin Kauppa- ja teollisuusministeriössä 26.7.1924.

Alustavassa kokouksessa kaupungin rakennuskonttorissa 29.7.1924. Mukana olivat Toukolehto, Einola, Laiho ja Laurila sekä sihteerinä toiminut Bertel Strömmer. Kokouksessa käsiteltiin rahoitussuunnitelma (yhteensä 3 200 000 Smk) sekä valtuutettiin väliaikainen johtokunta hankkimaan urakka-tarjoukset ja tekemään niistä päätökset.

Samana päivänä pidetyssä väliaikaisen johtokunnan kokouksessa päätettiin tilata lopulliset rakennuspiirustukset Bertel Strömmeriltä, joka jo aiemmin oli laatinut luonnokset uutisrakennusta varten ja muutoinkin toiminut yrityksen hyväksi. Palkkiosta sovittaisiin, kunhan tarkemmin hänen osalleen tulevasta tehtävistä päätettäisiin, tässä vaiheessa tilattiin pääpiirustukset sekä ikkunain ja ovien työpiirustukset. Hinnan halventamiseksi päätettiin luopua sellaisista mukavuuksista kuin eri keittiönkäytävät ja tarjoiluhuoneet. Päätettiin hankkia likimääräinen kustannusarvio rakennuksen varustamisesta lämminvesikeskuslämmityksellä ja lämminvesijohdoilla. Urakkatarjouksia luonnosten perusteella päätettiin pyytää rakennusmestareilta Laiho ja Laurila sekä Tähtinen ja Sola. Jo alettujen töiden hinta päätettiin vähentää myöhemmin tehtävästä urakkasummasta.

Perustava yhtiökokous pidettiin elokuun 4.1924. Valittiin johtokunta sekä tilintarkastajat. Valtuutettiin johtokunta pyytämään tarjouksia arkkitehti Strömmerin laatimien piirustusten ja työselityksen pohjalla sekä myös oman harkintansa mukaan. Yhtiön rakennusyritystä varten päätti yhtiökokous ostaa J.K.Laiholta ja hänen vaimoltaan Anna Laiholta rakentamattoman tontin (ilmeisesti oli tontilla aiemmin sijainnut talo jo purettu). Päätettiin lisärahoituksen järjestämisestä keräämällä osakkeenomistajilta lisärahoitusta pitkäaikaisella lainalla.

Syyskuun 1. 1924 päivätyssä lainahakemuksessa yhtiön osakkeenomistajiksi on mainittu Tiilitehtailija E. A. Toukolehto, Rakennusmestari J. K. Laiho, K. A. Laurila, Isännöitsijä Vilho Einola, Levyseppä Juho Sandella, Kirjanpitäjä Osk. Åkerman, Rakennusmestari Olavi Toukolehto, Rouva Emmi Ilén, Liikkeenomistaja Kaarlo Halme, Opettaja F. A. Kaseva, Isännöitsijä Valfrid Lehmus, Insinööri F. A. Lundberg, Sähköteknikko E. Viik, Konttoristi Anna Mansner ja Arkkitehti B. Strömmer.

Talo valmistui ja asukkaat muuttivat sisään heinäkuun 1. 1925.

Talon tullessa viiden vuoden ikään vuonna 1929 laadittiin siitä historiikki (19.3.1930), joka taloyhtiön papereissa on edelleen tallessa. Historiikissa käsiteltiin lähinnä taloudellisia seikkoja, ja kuvailtiin muun muassa lisärahoituksen hankkimisjärjestelyjä taloudellisesti heikentyvinä aikoina.

Tähän nykyiseen hankkeeseen viitaten oheinen lainaus historiikista: "Kun vielä mainitsemme suunnitelman rakennuksen korottamisesta yhdellä lisäkerroksella, joka tarjouksen mukaan olisi maksanut 1 000 000 markkaa, mutta joka jo silloin alkavan raha-ajan huonontumisen vuoksi jätettiin odottamaan parempia aikoja, onkin vuoden tapahtumat pääpiirteittäin kerrottu, paitsi joka vuosi toistuvia."

O.Y. Viinikankatu 38 muutti nimensä Asunto Oy Otavallanhoviksi Viinikankadun muutettua nimensä Tuomiokirkonkaduksi. Yllä olevat tiedot on koontanut Aulis Liljeroos.

Rakennuksesta yleisesti

Rakennus on kolmiportainen kolmikerroksinen paikalla muurattu kivitalo. Asuntoja on yhteensä 21, lisäksi yksi liikehuoneisto. Asuinkerroksia on kolme, niiden alapuolella varasto- ja teknisiä tiloja sisältävä kellari ja yläpuolella irtaimistovarastokäytössä oleva ullakkotila.

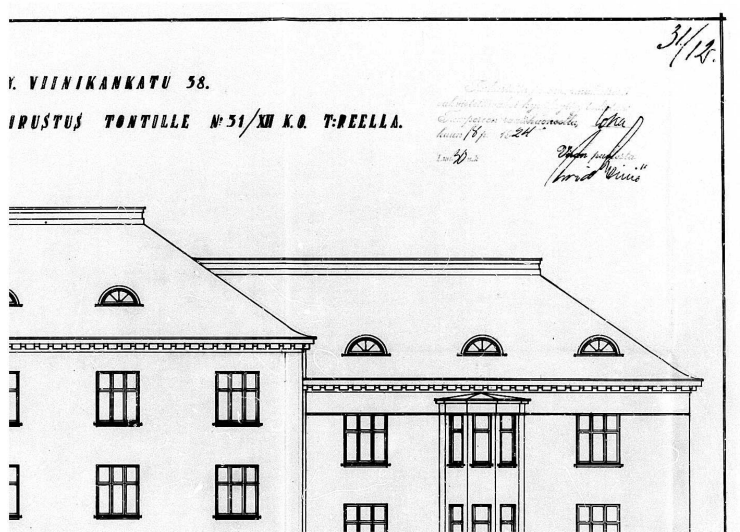
Rakennuksen tyyli on lähinnä uusklassinen. Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri - julkaisussa kerrotaan näin: "Rakennuksen pääjulkisivu Otavalankadulle on tyylikäs klassistinen sommitelma, jonka keskiosaa hallitsee viisi pilasterilinjaa. Talo on säilyttänyt hyvin alkuperäiset tyylipiirteensä".

Kadunpuoleiset julkisivut sekä Tuomiokirkonkadulle että Otavallankadulle ovat rapatut, sisäpihalle avautuvat sivut ovat harmaasta tiilestä muuratut ja rappaamattomat. Eteläpääty on rappaamaton, mutta tiilimuuraus on maalattu. Tuomiokirkonkadun puoleinen sivu on Otavallankadun puoleista sivua yksinkertaisempi, ainoa koristeosa on erkkeriuloke eteläpäässä. Sisäänkäynti pihalle on Tuomiokirkonkadun puolelta lähempänä eteläpäätyä. Tällä hetkellä kadunpuoleiset sivut ovat vaalean siniharmaat. Koristeosat ovat valkoiset.



Kuva 1 Julkisivupiirustukset nykytilannemallista

Katossa on alunperin ollut puolipyöreät kattolyhtykunat. Ne ovat noudattaneet alapuolisten ikkunoiden jakoa ja niiden leveys on ollut alapuolisten ikkunoiden kanssa saman mittainen. Kattolyhtykunat on kattoremontin yhteydessä poistettu - paikkausjäljet ovat sisäpuolelta nähtävissä.



Kuva 2 Alkuperäisen suunnitelman kattoikkunoita

Silmämääräisesti arvioiden on rakennuksen julkisivujen kunto hyvä. Vesikate ja tekniset järjestelmät vaativat kuitenkin perusteellista kunnostamista. Lisäksi hissien puute aiheuttaa ongelmia vanhenevan asujaimiston kesken.

Alkuperäisyyden arviointi

Arvokkainta kohteessa on rakennuksen säilyminen sijallaan ja olemukseltaan alkuperäisenä. Tärkeää on ehkä sekin, että se edustaa Bertel Strömmerin varhaisempia suunnittelutöitä - näistä ajoista eteenpäin Strömmerin työt alkoivat kehittyä ulkoasultaan enemmän funktionalismin suuntaan. Arkkitehtinä Strömmer on vaikuttanut merkittäväällä tavalla Tampereen kaupunkikuvan kehitykseen, ja senkin vuoksi hänen töidensä säilyminen on toivottavaa.

Todellisuudessa täysin alkuperäisiä rakennusosia on rakennuksessa säilynyt vähän. Ulkopuolella julkisivun koristeosat, räystäsfriisi, graniittilohkareilla verhottu sokkeli katusivuilla, tuuletusparvekkeiden kaiteet, ikkunajako ja niiden jaottelu sekä hierarkinen ero katusivujen ja pihisivujen välillä ovat alkuperäisiä - sen sijaan itse rakennusosat on pääosin vuosikymmenten kuluessa jouduttu vaihtamaan.



Kuva 3 Räystäsfriisiä



Kuva 4 Sisäpihaa

Rakennuksen sisällä suhteellisen hyvin säilyneitä ovat porrashuoneet ja niissä erityisesti porraskaiteet. Tyyli ja erityisesti väriytyy poikkeaa jossain määrin ulkopuolen tyylistä - ja joissain yksityiskohdissa on nähtävissä jopa jugendin vivahteita. Porrashuoneen alkuperäisestä väriytyksestä ei ole tietoa.



Kuva 5 Porrashuone sisältä

Taloyhtiön korjaushistoria 1980-luvulta lähtien

- 1988 Katto on uusittu
- 1988 Putkistoa on uusittu osittain.
- 2002 Kaukolämpölaitteet on uusittu
- 2003 Portti
- 2011 Ikkunat ja tuuletusparvekkeiden ovet on uusittu
- 2013 Viemärin kuvaus ja huuhtelu

Saneerauksen tarve

Kunnostustarve koskee merkittävää osaa taloyhtiön teknisiä järjestelmiä ja rakenteita.

Rakennuksen viemärit ja vesijohdot on uusittava kauttaaltaan, useita toimenpiteitä on suositeltu tehtäväksi kiireellisinä. Ilmanvaihdossa on ongelmia. Asuntojen märkätilat sekä talon saunaosasto on kunnostettava, sillä nykyaikaiset vesieristeet puuttuvat useimmista kylpyhuoneista. Vesikate on kunnostettava.

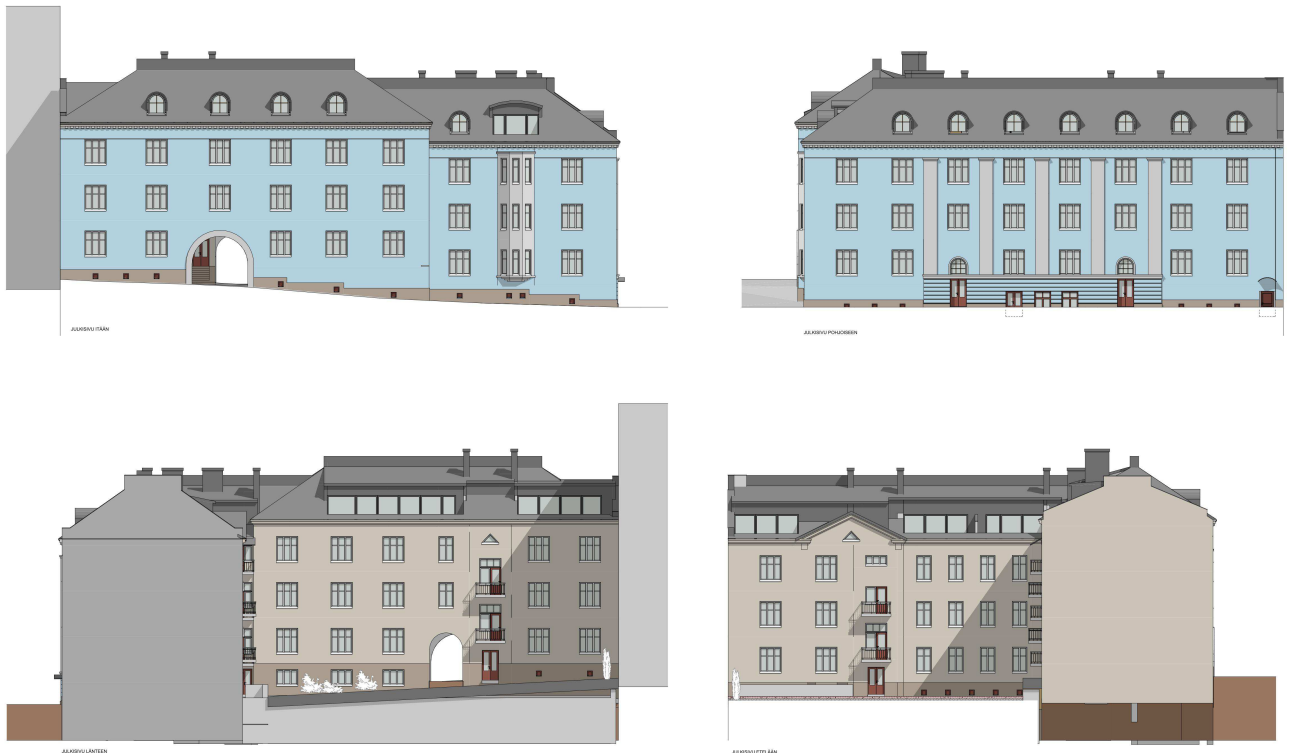
Pihamaa kallistuu pohjoiseen ja veden kulkeutuminen aiheuttaa vaaraa sokkelille.

Rakennus on hissiton, ja se vaikeuttaa taloyhtiön vanhempien asukkaiden jokapäiväistä elämää.

Ullakkorakentaminen

Korkealla ullakolla on tilaa uusille asunnoille ja taloyhtiön kannalta ullakkorakentaminen helpottaa taloudellisesti mielessä tarpeellisten korjaustöiden tekemistä merkittävästi.

Kaupunkikuvallisessa mielessä vaikutus on vähäinen - muutokset katusivuilla ovat hyvin vähäisiä. Ullakkoasunnot lisäävät kuitenkin osaltaan keskusta-alueen elävyyttä.



Kuva 6 Julkisivupiirustukset ullakkorakentamista varten

Korjaustöiden yhteydessä huomioitavaa

Yleistä

Muutostöiden yhteydessä huolehditaan yleisesti siitä, että vielä säilyneet rakennusosat ensisijaisesti säilytetään, ja että kaikki näkyviin jäävät yksityiskohdat - kuten esimerkiksi listoitukset, koteloinnit ymv. tehdään ulko näöltään samankaltaisiksi kuin ne alunperin ovat.

Mallit ja niiden hyväksyminen

Kaikista kiinteistä rakennusosista ja niiden muutoksista tehdään riittävät suunnitelmat ja tarvittaessa mallit ennen kaikkien vastaavien rakennusosien valmistamista tai hankintaa.

Mallit hyväksyy hankkeeseen nimetty ohjausryhmä.

Ulkopuoli

Vesikatto

Vesikate uusitaan kokonaisuudessaan sen huonon kunnon vuoksi. Yksityiskohdista, esim. räystäsi liittymistä yms. tehdään tarkat suunnitelmat ennen työn aloittamista.

Erilaisia lävistysosia pyritään kokoamaan yhteen ja naamoimaan savupiipuksi tekemällä ryhmän ympärille puurakenteinen kattomateriaalilla pinnoitettu suorakulmainen kotelo. Nämä kotelot pyritään keskittämään rakennuksen pihanpuoleisille sivuille. Nykyinen ilmanvaihtohormeja sisältävä keskimuuri säilytetään.

Ikkunat, ovet

Rakennuksen uudet ikkunat ja ovet teetetään erillisten suunnitelmien mukaisesti ottaen huomioon rakennusajankohta.

Rakennuksen ikkunat on uusittu, ja oleviin ikkunoihin ei kohdistu toimenpiteitä. Uudet ikkunat ullakolla tehdään arkkitehtisuunnittelijan myöhemmin laatimien suunnitelmien mukaisesti.

Rakennuksen uudet ulko-ovet suunnitellaan ja toteutetaan huomioiden rakennusajankohtaan sopiva ulkonäkö ja materiaali.

Räystäät, julkisivun koristeosat, sadevesijärjestelmä

Julkisivun nykyiset koristeosat säilytetään ja ne suojataan huolellisesti työn aikana. Jos joku kohta vaurioituu, on urakoitsijan velvollisuus korjauttaa se entiselleen ao. työn hallitsevalla liikkeellä. Erityisesti räystäsfriisien säilyminen entisellään on varmistettava työn aikana. Sadevesijärjestelmän yksityiskohdat tarkistetaan.

Graniittisokkeli (katusivuilla)

Graniittisokkelin aukottamista vältetään. Mikäli aukon tekeminen graniittisokkeliin on välttämätöntä, suunnitelmaan mahdollinen säleikkö ymv. sen koko ja sijainti ennen työn tekemistä.

Sisäpuoli

Puuosat, paneloinnit, listoitukset

Pintaverhoukset ja niiden värisävyt valitaan huomioiden alkuperäinen rakentamisajankohta. Paneeleina ja listoina käytetään vanhoja listamalleja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä listojen riittävään "volyymiin" – vanhoja listoja jäljittelevissä listoissa käytetään usein liian ohutta puumateriaalia.

Pintakäsittelyt ja värisävyt valitaan huomioiden edellä esitetyt periaatteet.

Porrashuoneet

Hissit asennetaan porrashuoneisiin kavennettavien porrassyöksyjen väliin. Nykyiset porrassyöksyt ja kaiteet säilytetään. Tämä tapahtuu siten, että porrassyöksyt kavennetaan ja lepo- ja kerrostasoja jatketaan keskellä ulottumaan hissille. Kaiteet otetaan talteen ja siirretään kavennetun porrassyöksyn reunaan. Kaikki portaiden ja

kaiteiden liittymärakenteet on tehtävä niin, että rakenne kokonaisuudessaan on ulkonäöltään samanlainen kuin nykyisin.

Asunnot

Asunnoissa on tehty vuosikymmenten aikana erilaisia remontteja. Tulevissa huoneistoremonteissa asukkaille tiedotetaan siitä, että alkuperäisiä rakennusosia, kuten ovia, listoja ymv. rakennukseen alunperin kuuluneita osia ei viedä kaatopaikalle, vaan ne koetetaan taloyhtiössä ilmoittamalla hyödyntää samassa rakennuksessa uudelleen. Osia varten voidaan myös perustaa "kierrätyspiste" taloyhtiöstä järjestettävään varastotilaan.

Tehdyt selvitykset

Putkistojen kuntotutkimus	2008
Vesikaton kuntotutkimus	2008

Tampereella, 28.8.2014



Pirjo Badermann