

ULLAKKO- JA KATTORAKENTAMISSELVITYS
VAASAN KESKUSTAN ALUEELLA

Vaasan kaupungin kaavoitus

Arkkitehti, yo Arlene Toivio

13.8.2015

Sisältö

1. Tavoitteet	3
2. Yleistä ullakko- ja kattorakentamisesta	4
2.1 Ullakko- ja kattorakentamisen termejä	4
2.2 Kaupunkikuvalliset vaihtoehdot	5
2.3 Kaupunkitila	5
2.4 Ullakko- ja kattorakentamisen haasteita	7
3. Vaasan keskusta-alueen mahdollisuudet	8
4. Esimerkkikohteet	9
4.1 Korsholmanpuistikko	9
4.2 Vöyrinkaupunki	10
5. Lähteet	11

1. Tavoitteet

Vaasan keskustan laajentuessa etelään ja itään päin on tutkittava myös mahdollisuus kaupunkirakenteen täydentymiseen sisältäpäin.

Vajaakäyttöiset ullakkotilat ja avoimet tasakattopinnat ovat mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja. Täydennysrakentaminen hyödyntää keskustan olemassa olevaa infrastruktuuria (teknistä sekä palveluinfrastruktuuria) resurssitehokkaasti.

Ullakko- ja kattorakentamisella voidaan sekä laajentaa että monipuolistaa keskustan asuntotarjontaa. Se tarjoaa mahdollisuuksia kaupunkikuvan kehittämiseen, muutokseen ja uudistamiseen.

Lisää asukkaita keskustaan

→ **Lisää ”kuhinaa”**

→ **Palveluiden kysynnän ja tarjonnan kasvu**

→ **Elävämpi ja kaupunkikulttuuriltaan rikkaampi kaupunkikeskusta**

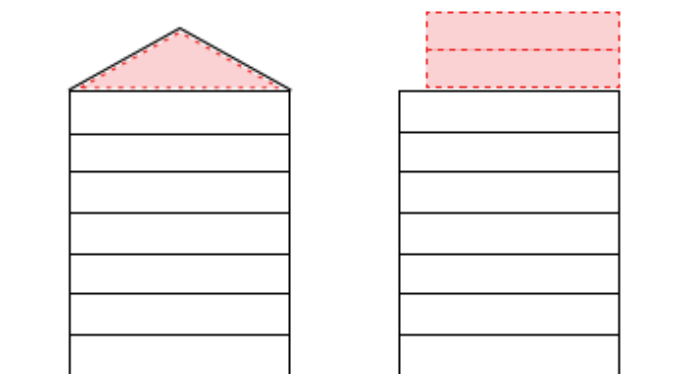
2. Yleistä ullakko- ja kattorakentamisesta

2.1 Ullakko- ja kattorakentamisen termejä

1. Ullakkorakentaminen tapahtuu rakennuksen nykyisen vaipan sisällä, jolloin muutokset olemassa olevaan vesikattoon ovat vähäisiä.

2. Rakennuksen korottaminen tarkoittaa selkeitä muutoksia sen vesikaton muotoon. Tällöin lisätään ullakon korkeutta tai kokonaan uusi kerros siirtämällä vanhaa vesikattoa ylöspäin.

3. Kattorakentaminen liittyy yleensä tasakattopinnoilla tapahtuvaan lisäkerrosten rakentamiseen, joka poikkeaa arkkitehtuuriltaan olemassa olevasta rakennuksesta.



Kuva: Tampereen kaupungin ullakkorakentamisselvitys 2013

1.

2./3.

2.2 Kaupunkikuvalliset vaihtoehdot

A. Yhtenäinen

B. Monimuotoinen ja

C. Kontrastinen kaupunkikuva.

A. **Sopeutuva** ullakko- ja kattorakentaminen. Täydennysrakentaminen, joka **eheyttää** korttelirakennetta olemassa olevien rakennusten korkeuksien mukaisesti.

B. Tavoitteena **varioiva** rakennuskorkeus ja muut arkkitehtoniset ratkaisut. Erilaisia vaihtoehtoja ullakko-, katto- ja täydennysrakentamiseen.

C. Nykyisiä korkeuseroja **korostava**: matalat pysyvät matalina, valittuja kohteita korotetaan entisestään.

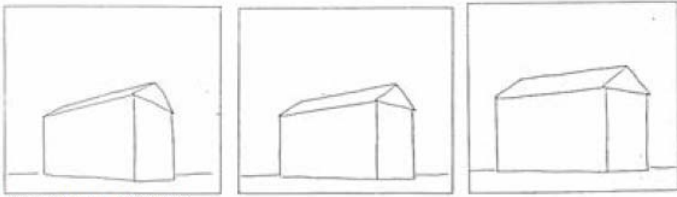
2.3 Kaupunkitila

Tiiviissä kaupunkitilassa, kujilla, kaduilla ja katoilla, olevat asiat jäävät usein huomaamatta; joskus ne eivät ole nähtävissä kuin lintuperspektiivistä tai muiden rakennusten katoilta.

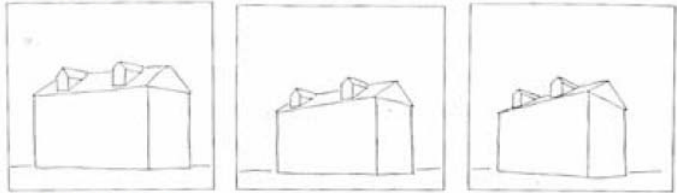
Avarassa kaupunkitilassa, kuten aukioilla, puistoissa tai rakennetun kaupunkivyöhykkeen reunalla kattomaailma on näkyvämpi ja on vahva osa kaupunkikuvaa.

Kattopintojen ja siten siellä tehtävien toimenpiteiden näkyvyyteen vaikuttavat rakennuksen korkeus, kattokulma sekä tarkasteluetaisyys. Mitä kauempaa kohdetta katsotaan, sitä paremmin katolla olevat rakennelmat näkyvät. Etäisyyden edelleen kasvaessa yksityiskohdat alkavat menettää merkitystään.

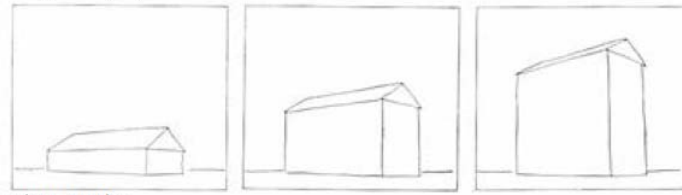
Leveillä puistobulevardeilla julkisivut ovat samanaikaisesti nähtävissä useamman korttelin matkalta, tosin kesällä puusto peittää lähes kaikki näkymät katoille.



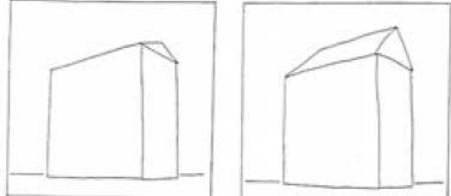
Etäisyydet 20, 40 ja 80m



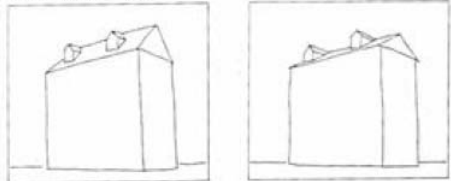
Etäisyydet 80, 40 ja 20m



Koko 1, 3 ja 5krs

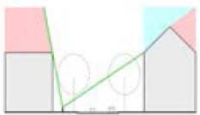


Kattokulma 15° ja 45°



Kattokulma 45° ja 30

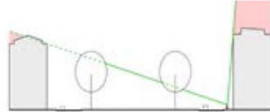
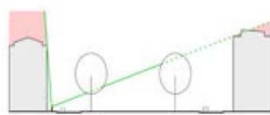
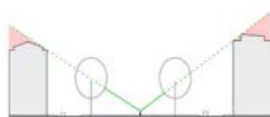
Dachausbauten in der
Stadtlandschaft (Wien 2004)



Hämeenkatu, leveys 30m



Puutarhakatu, leveys 20m



Hämeenpuisto, leveys 59m

Kuvat: Tampereen kaupungin ullakkorakentamisselvitys 2013

2.4 Ullakko- ja kattorakentamisen haasteita

Rakennushankkeisiin ryhtymisen kynnyksiä voivat nostaa useat tekijät, kuten esimerkiksi rakennusten omat ominaisuudet ja nykytilanne (suojelustatus, kunto, remonttitarpeet, rakentamistapa jne.) sekä asukkaiden ja taloyhtiöiden näkemykset hankkeiden mielekkyydestä.

Rakennusteknisiä haasteita ovat vesikatto, sen liittymäkohdat, tuuletustilan pientyminen, yläpohjan palopermantojen muuttaminen lattiaksi ja askeläänien eristäminen.

Tärkeimpiä ullakko- ja kattorakentamisessa vastaan tulevia kysymyksiä:

- Tilan soveltuvuus ullakkorakentamiseen
 - Korkeus, kattomuoto, kerrosluku
 - Olemassa olevat rakenteet
- Asuinhuoneita koskevat määräykset
 - Asuinhuoneen mitoitus
 - Ikkunoiden määrä, mitoitus ja suuntaus
- Paloturvallisuutta koskevat määräykset
 - Rakennuksen ja rakenteiden paloluokitus
 - Poistumistiet, pelastusreitit, osastoinnit, sprinklaus
- Portaiden, kulkuväylien ja hissien määräykset
 - Portaiden ja kulkuväylien mitoitus
 - Hissiratkaisu
- Rakenteelliset kysymykset
 - Rungon kestävyys, runkomateriaalit
 - Vesikatto, terassit, sauna, piha
 - Pysäköinti
- Talotekniset järjestelmät
 - Järjestelmien uudelleenmitoitus
- Kiinteistön muut tilat
 - Korvaavat säilytystilat
 - Yhteistilat, sauna, piha
 - Pysäköinti

3. Vaasan keskusta-alueen mahdollisuudet

Pienen historiallisen kaupunkikeskustan ja melko nuoren rakennuskannan vuoksi ullakkorakentamiseen soveltuvaa korkeaa harja-, auma- tai mansardikattoista ullakotilaa (vapaa vähimmäiskorkeus harjan alla vähintään 3,5 metriä) on vähän. Tilat ovat yleensä varastokäytössä, jolloin niiden muuttaminen asunnoiksi vaatisi korvaavien varastotilojen osoittamista kiinteistön asukkaille.

Enemmän esiintyy uudempaa, matalaharjaista ja tasakattoista rakennuskantaa, joka soveltuu korottamiseen ja kattorakentamiseen.

- Matalammissa, etenkin 3–3,5 metriä korkeissa ullakotiloissa katon korottaminen tai kattokulman muuttaminen voi tulla kyseeseen. Muutokset kattomuodossa on punnittava huolellisesti.
- Tasakattoisissa rakennuksissa on usein rakennuksen ulkoseinästä sisäänvedetty ullakotila, joka voidaan sellaisenaan tai vastaavia mittasuhteita noudattaen muuttaa ullakkoasunnoiksi. Tiloissa on pystysuorat seinät ja mahdollisuudet isoihin pystysuoriin aukotuksiin sekä lisäksi edellytykset isojen kattoterassien rakentamiseen.
- Niille tasakattoisille rakennuksille, joilla ei ole katolla muita tiloja kuin mahdolliset hissien konehuoneet, korotus- ja kattorakentamismahdollisuudet ovat monipuoliset, jos siihen kaupunkikuvan puolesta on edellytykset.

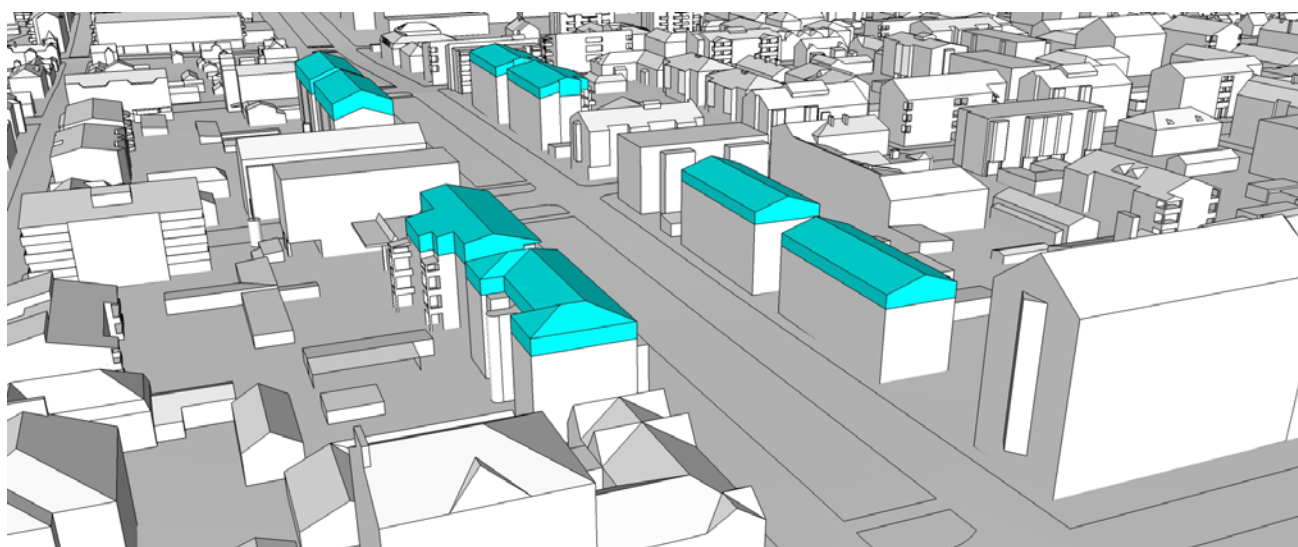
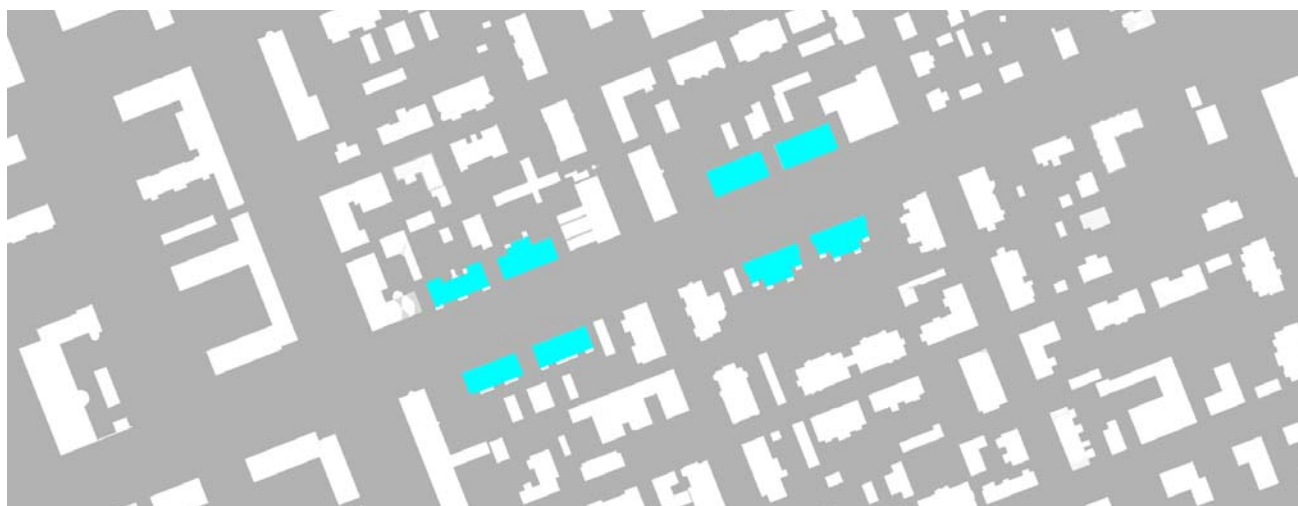
Potentiaalisesti kannattavia korottamis- ja kattorakentamiskohteita voisivat olla kaupunginrannan ympäristön rakennukset (merinäköala) sekä muut tarpeeksi laajat ja vetovoimaiset kohteet, joiden muutokset voisivat eheyttää tai monipuolistaa kaupunkikuvaa.

4. Esimerkkikohteet

Yksityiskohtaisempaan tarkasteluun potentiaalisina kattorakennuskohteina on valittu 9. kaupunginosan kerrostalot osoitteissa Korsholmanpuistikko 15–18 ja 23–26 sekä Vöyrinkaupungin lamellitaloryhmät osoitteissa Pitkänlahdenkatu 14–18 ja Vöyrinkatu 14–20.

4.1 Korsholmanpuistikko

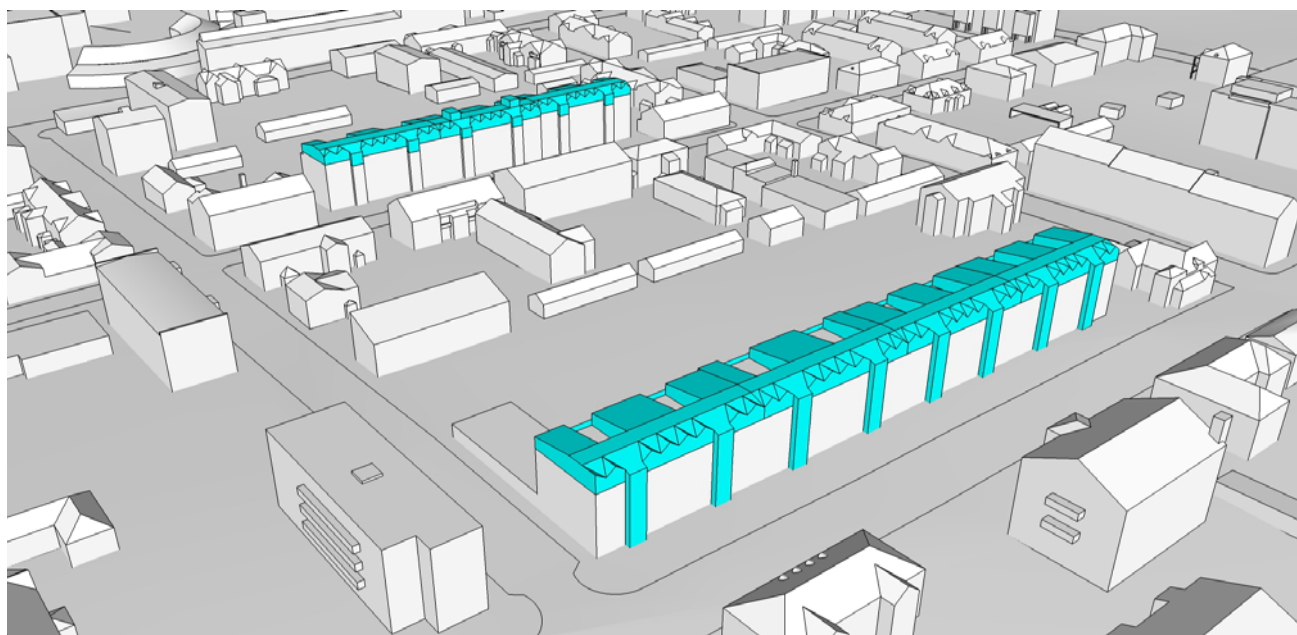
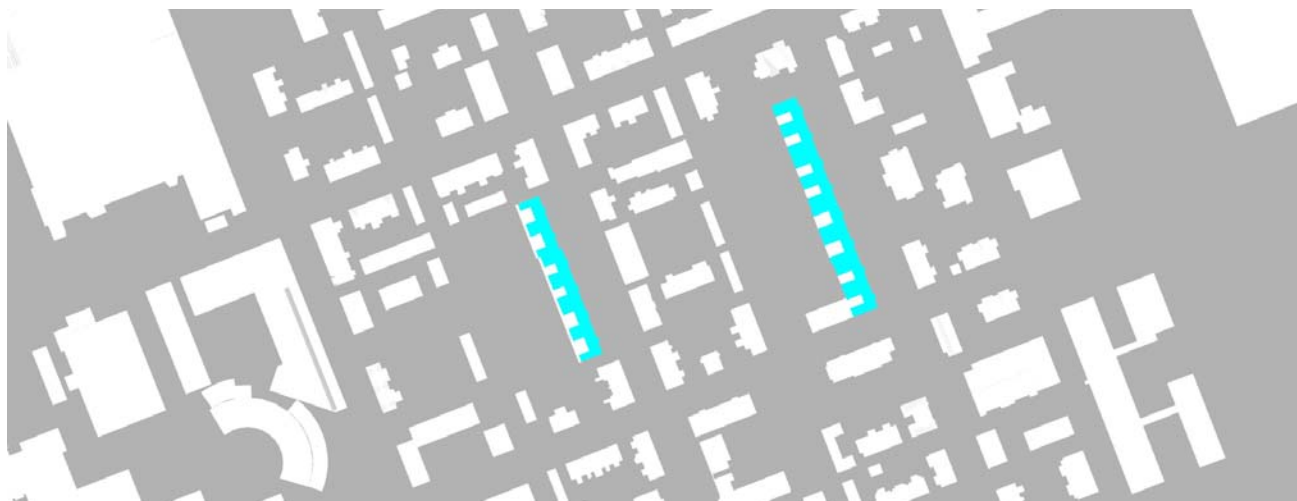
Korsholmanpuistikon varren kerrostalot Kauppapuistikon ja Asemakadun välillä ovat nelikerroksisia, katot ovat tasaisia tai matalaharjaisia. Rakennusten korottaminen uudella asuinkerroksella korostaisi ja monipuolistaisi leveän puistobulevardin luonnetta.



4.2 Vöyrinkaupunki

Vöyrinkaupungin tasakattoiset lamellitalot ovat otollisia kohteita kattorakentamistoimenpiteille. Niissä on maanpäällinen kellarikerros sekä kolme asuinkerrosta, ja voimassa olevassa asemakaavassa niille on osoitettu lisärakentamisoikeutta ullakolle.

Pitkänlahdenkadulla on hissi jokaisessa porrashuoneessa, jolloin nykyisten esteettömyysmääräysten noudattaminen on helppoa. Vöyrinkadun rakennuksissa ei ole hissejä, mutta niihin voitaisiin suorittaa vastaavat porrashuoneen muutokset kuin osaan Pitkänlahdenkadun rakennuksista on tehty.



5. Lähteet

Painamattomat lähteet:

Arkkitehtistudio M&Y 2013: Ullakkorakentamisselvitys Tampereen keskusta-alueella. Tampereen kaupunki. Haettu 20.5.2015.

<http://valma.tampere.fi/HaeTiedosto?id=183>

Kuvalähteet:

Kuvat tekijän, ellei muuta ole mainittu.