

Julkaisuvapaa 6.5.2010
klo 13.45

XXXII valtakunnallinen asunto- ja yhdyskuntapäivä 6.5.2010
Pasi Heiskanen

Kaupunkirakenteen tiivistäminen; Case Amuri

Lähtötilanne

Tampereen kaupungin jatkaessa kasvuaan on keskustan tuntumaan jäänyt asuinalueita, joiden tehokkuus, toiminnallisuus sekä esteettinen laatutaso eivät välttämättä vastaa tämän päivän tarpeita. Eräs tällainen asuinalue on Amurin luoteiskulma, reilun kilometrin päässä Tampereen keskustorilta. Alue edustaa rakenteeltaan varsin tyypillistä 70-luvun lähiörakentamista. Alueen asuintalot ovat sandwich – elementeistä koottuja neljäkerroksisia lamellitaloja, joissa alimmassa umpikerroksessa sijaitsee sisäänkäynnit sekä varastotiloja. Varsinaisia asunekerroksia on kolme. Talojen väliin jäävät tilat ovat jäsentymättömiä pysäköinti-, leikki- ja puistomaisia alueita.

Puheenvuorossa tutkittu alue käsittää 12 asuinkorttelia ja kaksi palvelujen korttelialuetta sekä niiden välisen puistoalueen. Asuinrakennukset ovat yhteensä 26.400 krs m² ja alueen laajuus on 3,2 ha. Alueen rakennuskanta on ikänsä puolesta tilanteessa, jossa ne tulevat väistämättä kohtaamaan putki-, julkisivu- ja energiaremontoinnin tarpeet lähivuosina. Osassa rakennuksista remontteja on jo toteutettu.

Tampereen Amuri toimii puheenvuorossani esimerkkinä useista vastaavista asuinalueista Suomessa. Vastaavan tyyppisiä alueita löytyy mm. Vantaan Korsosta, Martinlaaksosta ja Riihimäen Peltosaaresta.

Lähtökohta-analyysi vastaa todellisuutta, mutta itse kehittämissuositus on teoreettinen esitys sivuten kaupunkirakenteen teknisiä, sosiaalisia sekä esteettisiä näkökohtia. **Esittämäni taloudelliset laskelmat ovat samoin karkeita yleistyksiä ja vain suuntaa - antavia. Esimerkiksi pääoma- ja veroluonteisia kuluja, kaavoitusmaksuja, sijoittajavoittoja jne. ei laskelmissa huomioida.**

Puheenvuorossani esiteltävän aineiston on tuottanut arkkitehtiyltioppilas Timo Vahter ja suunnitelman pohjalta on valmisteilla Osuuskunta Suomen Asuntomessujen tuella diplomityö Tampereen Teknillisessä Yliopistossa professori Markku Hedmanin ohjauksessa.

Yhteenveto puheenvuorosta

Suunnittelun lähtökohtana on toteuttaa rajatulla alueella täydellinen kaupunkirakenteen uudistaminen. Nykyinen rakennuskanta suunnitellaan purettavaksi ja tilalle toteutettaisiin uusi asuinalue korkealla tehokkuusluvulla.

Alueen rakentamisen tehokkuus on esitetty kolminkertaistavaksi 88.000 krs m²:een eli tasolle $e=2,65$, mikä vastaa karkealla tasolla esimerkiksi suunnitteilla olevaa Ranta - Tampellaa tai Helsingin kantakaupunkia.

Pohtivan puheenvuoron johtopäätöksenä voidaan todeta, että ainakin teoreettisella tasolla suunniteltu kaupunkirakenteen täydellinen uudistaminen näyttää mahdolliselta, ja sen toteuttamisella saavutettaisiin ainakin seuraavat kolme hyötyä,

- 1) Nykyiset asunto-osakeyhtiöt (asukkaat) saisivat väistämättömiä korjauskuluja vastaavalla summalla laadukkaat, täysin uudet huoneistot.
- 2) Alueen tehokkuuden kasvaessa myös kaupunkirakenne tiivistyy ja talojen energiatehokkuus paranee, mitkä seikat ovat kestävän kehityksen periaatteiden mukaisia. Kasvanut tehokkuus suo myös mahdollisuuden parantaa asuntojen järvinäkymiä, mahdollisuuden viihtyisille pihakaduille ja mm. nykyisen katupaikoituksen sekä jätehuollon toteuttamista kannen alle. Lisäksi myös alueen arkkitehtoninen ilme kohentuu.
- 3) Kaupunginosan kytkeytyy entistä paremmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja sen lähipalvelut paranevat

Toteuttamalla suunniteltu rakennustehokkuus alueen kokonaisarvo nousee yli 150 miljoonaa euroa nykyisestä. Onkin mielenkiintoista pohtia mahdollistaako tämä näköpiirissä oleva suuri taloudellisen intressi yhdessä yhteiskunnallisen hyödyn kanssa aikaan puheenvuorossa esitetyn kaupunkirakenteen uudistumisen myös käytännössä.

Lisätietoja;

Pasi Heiskanen
040-8486200
pasi.heiskanen@asuntomessut.fi