



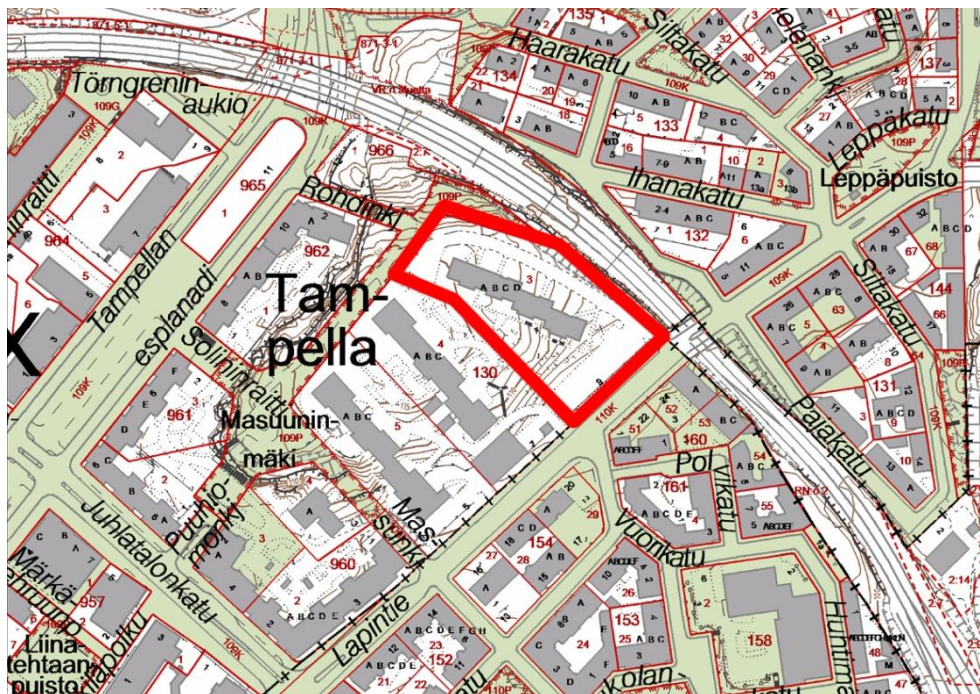
RAKENTAMISTAPAHOHJE

asemakaava nro 8504
IX (TAMPELLA)

koskee tontteja nro 130-8 ja 9
YLA: 18.2.2014



Anna Hyypä 16.12.2013, tark. 3.2.2014



Paikannuskartta.

Tekijät ja tilaajat, karttaoikeudet, tekijänoikeusmerkinnät

Laatija: Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Anna Hyyppä
 Rakennusvalvonnan vastuuhenkilö: Lupa-arkkitehti Annika Alppi
 Karttaoikeudet: Tampereen kaupunki
 Viitaisuunnitelmat: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy,
 Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

Rakentamistapaohjeen tarkoitus on tarpeelliseksi arvioituissa kohteissa antaa toteuttamista ohjaavia konkreettisia ohjeita ja suosituksia. Ohjeiden tulee tukea ja täsmentää asemakaavan ja siihen liittyvien kaavamääräysten sisältöä ja antaa niille lisäarvoa. Rakentamistapaohjeiden periaatteita noudattava rakentaminen nopeuttaa ja helpottaa rakennuslupien myöntämistä. Rakentamistapaohje on asemakaavan liiteasiakirja, joka esittää hyväksyttävän rakentamistavan.

Rakentamistapaohjeen käyttö

Rakentamistapaohjetta käytetään eri valmiusvaiheissaan päätöksenteon ja kaavojen vaikutustenarviointien työkaluna sekä toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille. Rakentamistapaohjetta tulkitsee rakennusvalvonta. Ohjeita asemakaavamerkinnöistä, määräyksistä ja niiden tulkinnasta on esitetty oppaassa: YM; asemakaavamerkinnät ja määräykset; 2003.

Suunnittelualueen ominaispiirteet

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa Tampellan kaupunginosassa. Alue rajautuu kaakossa Lapintiehen, lounaassa viereiseen asuinkerrostalontonttiin sekä pohjoisessa puistoon ja rautatiealueeseen. Ympäristön rakennuskanta on eri ikäistä sekä tyyliltään ja korkeudeltaan vaihtelevaa. Lapintien eteläpuolella on Juhannuskylän vanha asuinalue, ja korttelin länsipuolella on Tampellan 2000-luvun vaihteessa rakentunut asuinalue.

Kaavamuuutos koskee korttelin nro 130 tonttia nro 3 osoitteessa Lapintie 9 sekä Masuuninmäen puistoaluetta. Tontin keskiosassa sijaitsee 1972 rakennettu viisikerroksinen, kalliiseen maastoon porrastuva asuinkerrostalo, jonka kerrosala on n. 4800 k-m². Lapintien varressa on pysäköintikenttä.

KORTTELITASO

Arkkitehtuurin lähtökohdat

Kaavamuutoksen pohjana on kortteliin nro 130 laadittu yleissuunnitelma, jossa tutkittiin koko korttelin täydennysmahdollisuuksia kaupunkikuvallisista lähtökohdista. Lapintien varteen muodostuisi pääosin kuusikerroksisten kaupunkimaisten asuinkerrostalojen rivi, jonka takana ylärinteessä nykyiset asuinrakennukset säilyvät. Tontin nro 130-3 hanke mahdollistaa myös muun korttelin myöhemmän täydentymisen.

Kaavamuutoksella vanhalle rakennukselle muodostetaan tontti nro 8 ja uudisrakennukselle tontti nro 9. Tämä rakentamistapohje koskee pääosin tontin nro 9 uudisrakennusta. Kaavamuutoksen ja rakentamistapohjeen pohjana ovat Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n laatimat viitesuunnitelmat.

Korttelitason perusratkaisut

Uudisrakentaminen sijoitetaan nykyiselle pysäköintikentän paikalle Lapintien varteen. Lapintien suuntainen rakennus porrastuu maaston mukaan kuusikerroksisesta kahdeksankerroksiseksi siten, että korkein osa sijoittuu tontin koilliskulmaan sillan kupeeseen. Uudisrakennukselle muodostuu suojaisa kansipiha rakennuksen luoteispuolelle. Kaava-alueen vanha asuinrakennus ja sen oleskelupiha säilyvät pääosin nykyisellään.

Lapintielle toteutetaan erotettu kävely- ja pyöräväylä. Nykyinen tontilla sijaitseva puurivi korvataan uusilla katualueelle istutettavilla puilla.

Tonttien liittyminen ympäristöön

Kaavamuutoksen mukainen täydennysrakentaminen sijoittuu uutena elementtinä ennestään välttämään korttelirakenteeseen Tampellan suurkorttelimallia jatkaen. Pysäköintikentän paikalle tuleva uudisrakennus rajaa Lapintien varren nykyisellään jäsentymätöntä katutilaa. Vanhan rakennuksen tontin pohjoisreunalle voidaan sijoittaa pysäköintikatoksia rajaamaan tonttia ratakulua vasten.

Huolto- ja pysäköintiliikenne

Molempien tonttien huolto- ja pysäköintiliikenne järjestetään Lapintieltä nykyisen liittymän kohdalta. Tontin nro 9 autopaikat sijoitetaan paikoitushalliin uudisrakennuksen ja sen pihan alle. Tontin nro 8 autopaikat järjestetään pintapysäköintinä tontin pohjoisreunalla.



Yleissuunnitelman asemapiirros. (Kuva: Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy)



Kaavan viitesuunnitelman asemapiirros. (Kuva: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy)

PIHA-ALUEET

Pihojen luonne ja toiminnalliset alueet

Tontin nro 8 vehreä ja kallioinen piha säilytetään ennallaan. Tontin pohjoisrajalla sijaitsevat autopaikat jäsennoidään katoksin ja istutuskastoin. Tonttiin liitetään pohjoiskulmassa Masuuninmäen puistoalueen jyrkkää rinnettä, jota voidaan käyttää pihan maisemoidun luiskan rakentamiseen.

Tontin nro 9 oleskelupiha rakennetaan uuden rakennuksen luoteispuolelle. Uudisrakennuksen pihatason yhteistilat avataan oleskelupihalle, jonne voidaan sijoittaa yhteistiloihin liittyviä toimintoja kuten istuskelualueita tai grillikatot.

Pihojen liittyminen ympäristöön

Tontin nro 9 kansipiha tulee liittää toiminnallisesti ja rakenteellisesti nykyisiin piha-alueisiin. Tontille rakennettavan pysäköintilaitoksen rakenteet on sovittava maastoon siten, että korttelin sisäpihalle muodostuu yhtenäinen piha-alue.

Kasvillisuus ja istutukset

Tontin nro 9 pihalle tuodaan vehreää, kansipihan rakenteiden mahdollistamaa kasvillisuutta. Pysäköintihallin ja pihan suunnittelussa tulee huomioida kasvillisuuden pihakannelle tuottama kuorma, jotta kansirakenteet voidaan mitoittaa oikein ja kasveille saadaan hyvät kasvuolosuhteet.

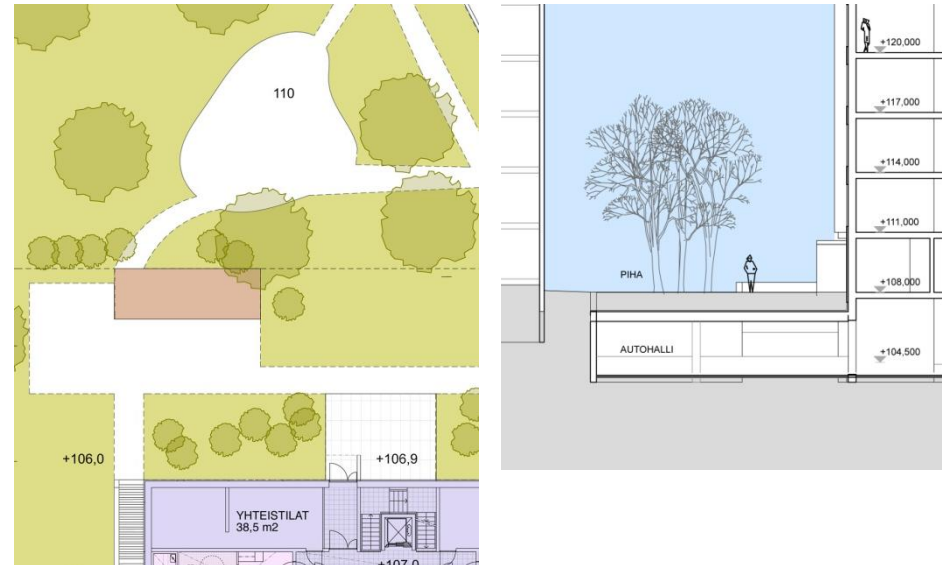
Tontin nro 8 maanvaraisen pihan vehreä kasvillisuus pyritään säilyttämään nykyisellään.

Kulkuväylät

Suunnittelualueen läpi järjestetään yleinen jalankulku- ja huoltoyhteys luoteispuoleiseen Masuuninmäen puistoon. Kulku tontin nro 9 pysäköintilaitokseen on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tontilla kulkijoille. Tontilla nro 8 sijaitsevat kulkuyhteydet säilyvät pääosin ennallaan.



Piha nykytilassaan talviaikaan. (Kuva: Anna Hyyppä)



Luonnoksia uudisrakennuksen kansipihasta. Vasemmalla pohjapiirros yhteistilojen edustalta, oikealla leikkauspiirustus. (Kuvat: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy)

RAKENNUSTEN PERUSRATKAISUT JA TILOJEN LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Arkkitehtuuri ja tyyli

Maaston mukaisesti porrastuvan uudisrakennuksen alin ja ylin kerros erotetaan päämassasta julkisivujäsentelyssä. Rakennuksen vaalea väritys ja rauhallinen julkisivuaukotus yhtenäisine parvekevyöhykkeineen soveltuvat korttelin pelkistettyyn arkkitehtuuriin.

Tilojen avautuminen lähiympäristöön

Uudisrakennuksen kaakkoisavaruudelle muodostetaan elävää kaupunkitilaa sijoittamalla katutasoon liiketiloja, joihin on käynti suoraan kadulta. Pääsisäänkäynti asuntoihin sekä kulku pihatason yhteis- ja varastotiloihin on rakennuksen pihan puolelta. Pihatason yhteistilat avataan suoraan oleskelupihalle, jolloin ne voivat laajentua tarpeen mukaan ulkotilaan. Rakennukseen pyritään sijoittamaan useaan suuntaan avautuvia asuntoja.

Alin kerros

Uudisrakennuksen Lapintien puoleiseen katutasoon sijoitetaan liiketilaa, minkä tulee erottua kadun puolen julkisivujäsentelyssä. Maantasokerroksen tilat tulee varustaa ikkunoin, ja pimeiden ja umpinaisten nurkkien syntymistä tulee välttää. Rakennuksen osin maan alle painuvaan koilliskulmaan voidaan sijoittaa varasto- tai muita toissijaisia tiloja.

Rakennus sovitetaan Lapintien uusiin kävely- ja pyöräilyjärjestelyihin esimerkiksi käsittelemällä Lapintien varteen muodostuva arkadimainen tila jalkakäytävän pintamateriaaleilla ja liittämällä se kadun korkeusasemiin.

Ylin kerros

Uudisrakennuksen terassoituvaa massaa tulee hyödyntää sijoittamalla ylimpien kerrosten asuntoihin kattoterasseja.



Havainnekuvia. (Kuvat: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy)



Leikkauspiirustus. Vasemmassa reunassa vanha rakennus, oikealla Lapintie. (Kuva: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy)

RAKENNUSOSAT

Kattoratkaisut

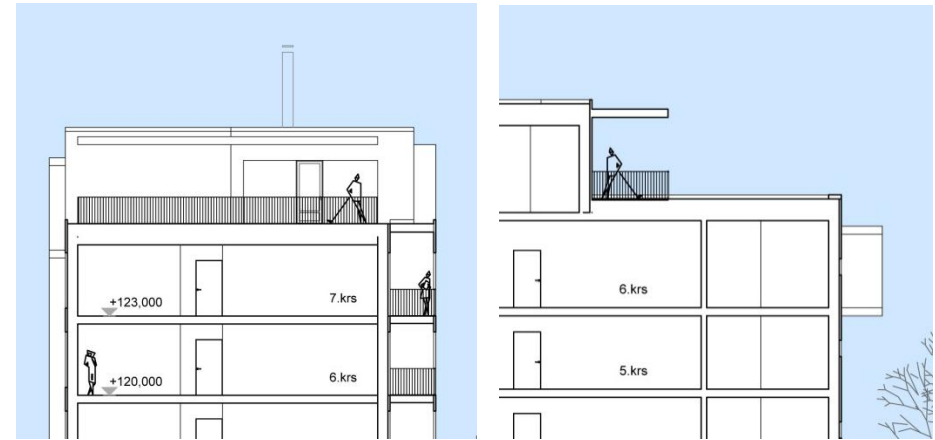
Katonlapeen yläpuolelle tulee sijoittaa teknisiä tiloja. Tekniset laitteet ja varusteet tulee integroida rakennusmassaan.

Julkisivujen materiaalit ja värit

Uudisrakennuksen julkisivut tulee rakentaa pääasiassa joko paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä. Viitesuunnitelmien mukainen värimaailma, jossa vaaleassa julkisivussa ylin ja alin kerros erotetaan tummalla, luo rakennukselle rauhallisen ja paikkaan sopivan ilmeen.

Parvekkeet

Lapintien puoleiset parvekkeet tulee toteuttaa yhtenäisenä parvekevyöhykkeenä ja ne on liikennemelun takia lasitettava. Radan puolelle ei saa sijoittaa parvekkeita raideliikenteen melun ja kemikaalikuljetusten vuoksi. Seinustoilla 5–8 metrin korkeudessa melun keskiäänitaso (LAeq) ylittää 65 dB, mikä edellyttää tavanomaista parempaa parvekelasiratkaisua.



Eriaisia parvekeratkaisuja. Kattokerroksen yllä ei ole ilmanvaihtokonehuoneita, vaan ne sijoitetaan kerrokseen. (Kuvat: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy)



Vasemmalla: Lapintien puoleiset parvekkeet muodostavat yhtenäisen vyöhykkeen. Oikealla: Ylimmän kerroksen kattoterasseilta avautuu näkymä Juhannuskylään. (Kuvat: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy)

Rakentamistapaohjeen laatimisvaiheet

Luonnoksen julkinen nähtävilläolo 19.12.2013–16.1.2014

Ehdotuksen julkinen nähtävilläolo 20.2.–24.3.2014

Yhdyskuntalautakunta 18.2.2014 §51

Selvitykset

Yleissuunnitelma (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 2013)

