

RAKENTAMISTAPAOHJE

XIII (Ratina), kortteli 453
Asemakaava nro 8615, Käyttötarkoituksen muutos
Ehdotus 27.2.2023
Diaarinumero TRE:1778/10.02.01/2017



SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA 2

- Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus
- Merkintöjen selitykset
- Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT 3

- Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet
- Teemat

ULKOALUEET 4

- Piha-alueet
- Hulevesien hallinta
- Pysäköinti ja huoltoliikenne
- Jätehuolto

RAKENNUKSET 6

- Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet
- Julkisivujen käsittely ja materiaalit
- Yhteistilat

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

Rakentamistapaohjeessa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä määräyksiä, ohjeita ja suosituksia. Tämä rakentamistapaohje on hyväksytty asemakaavan liitteenä ja on siten määräyksiltään oikeusvaikutteinen.

Rakentamistapaohjeen avulla varmistetaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen. Rakentamistapaohjetta käytetään eri valmiusvaiheissaan päätöksenteon ja kaavojen vaikutustenarviointien työkaluna sekä toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille.

Rakentamistapaohje on laadittu yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

Merkintöjen selitykset

MÄÄRÄYS asemakaavamääräykset ovat esitettyinä tässä asiakirjassa värillisellä pohjalla

rto-8615: Asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavan liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut ovat OHJE-tekstin yhteydessä.

Kaavan tavoitteita kuvaava ja muu selostava osuus on esitetty tavallisella leipätekstillä.

Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola

Kartat © Tampereen kaupunki 2023

Viitesuunnitelmat © Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy



SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen valtatievarrella Ratinan kauppakeskusta vastapäätä. Alue on Ratinanrannan rakennusten rivistön viimeinen toteuttamaton osa. Kortteli on kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävällä paikalla sijoittuen Pyhäjärven rannan ja Ratinan stadionin RKY-alueen väliin. Sijainti valtatievarressa näkyvällä paikalla asettaa myös suunnittelulle laadullisia reunaehdoja. Kokonaisuus tulee näkymään myös Pyhäjärven suunnasta. Lisäksi liikenteen aiheuttamat ympäristöhäiriöt asettavat reunaehdoja toteutukselle. Tavoitteena on omaleimainen moderni kokonaisuus, joka kunnioittaa ja täydentää Ratinan arvoaluetta.

Teemat

Kortteliin sijoittuu useita toimintoja. Uudisrakentaminen on pääasiassa asumista, mutta vanhoissa arvorakennuksissa on muita toimintoja. Vanha muuntamotorni sijoittuu keskelle asuinkorttelia ja se muutetaan asukkaiden yhteistilaksi. Vanha höyryvoima-asema reunustaa uudisrakentamista idän puolella ja sen toiminnot säilyvät nykyisellään. Tampereen valtatievarrella alimpiin kerroksiin on osoitettu katutilaa elävöittäviä liike- ja toimistotiloja. Myös Voimakadun ja Ratinanraitin risteyksessä on liiketila, jonka tarkoitus on palvella Ratinanrantaa esim. kahvilana tuoden elämää ranta-alueelle. Ratinanraitilla on runsaasti jalankulun ja pyöräilyn liikennettä, joka tulee tulevaisuudessa lisääntymään Viinikanlahden uuden asuinalueen rakentuessa.

Korttelin keskellä olevan asumista palvelevan yhteiskäyttöisen alueen (AH-10) tarkoitus on muodostaa vihreä piha-alue, joka palvelee kaikkia korttelin asukkaita. Kortteli on viherkerroin kohde, joka asettaa reunaehdot pihaympäristön laadulle. Asumisen pysäköintipaikat sijoittuvat kokonaisuudessaan AH-alueen alla olevaan pysäköintilaitokseen, jonne ajetaan Tampereen valtatievarrella olevasta liittymästä. KTY-tontilla on pihapysäköintiä toiminnan luonteesta johtuen.



**ULKOALUEET****Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen****TAVOITE**

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-10) suunnitellaan siten, että se muodostaa puolijulkisen laadukkaan ulko-oleskelualueen korttelin asukkaille. Asemakaavan edellyttämä viherkerroin asettaa reunaehdot pihaympäristön laadulle.

OHJE

Rakennusten ja katualueiden väliin jäävä tila tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkimaisesti. Pysäköintilaitoksen aiheuttamat korkeuserot korttelissa tulee hoitaa laadukkaasti ja esteettömästi. Keskeltä pihaa tulee olla esteetön yhteys sekä lännen että idän suuntaan. Pysäköintilaitoksen eteläreuna tulee sovittaa ympäristöön maisemaportaan avulla (kaavassa por-2), jota voi käyttää istuskeluun. Jalankulunyhteys Tampereen valtatieltä kortteliin 453 tulee varmistaa laadukkaan ulkoportain (kaavassa por-1). Voimakadun ja Ratinanraitin kulmaukseen osoitetun liiketilan nurkka tulee viistää siten, että kulmaus avautuu ja liiketilan ikkunat suuntautuvat järven suuntaan. Liiketila ja maisemaportaat muodostavat aukiomaisen tilan otolliseen ilmansuuntaan ja näkymään. Tontin nro 19 eteläreuna tulee käsitellä aukiomaisena julkisena tilana. Korttelin maanvaraisille osille tulee istuttaa isokokoisia puita ja muuntamon vieressä olevat kaksi mäntyä tulee säilyttää.

Piha-alueiden valaistus tulee suunnitella laadukkaasti siten, että piha on viihtyisä ja turvallinen kaikkina vuodenaikoina. Valaistussuunnitelmalla tulee varmistaa, ettei kesäaikainen keinovalaistus haittaa lepakoiden elinolosuhteita.

MÄÄRÄYS**AH-10**

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Korttelialue on varattu siihen rajoittuvien tonttien yhteisiä maanalaisia pysäköintipaikkoja, polkupyöräpysäköintipaikkoja sekä leikki-, oleskelu- ja puutarha-alueita varten. Korttelialueelle saa rakentaa siihen rajoittuvien tonttien terasseja, talousrakennuksia ja ulokeparvekkeita.

Viherkerroin

Suluissa osoitettujen tonttikokonaisuuksien (453-14-21) alueilla Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritellyn tavoitetason täytyminen on osoitettava rakennuslupa- ja liitettävällä suunnitelmalla.

Pihat ja kulkuyhteydet

Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä. Leikki- ja oleskelualueen tulee olla kooltaan vähintään 10 % korttelialueen asumiseen osoitetusta pinta-alasta. Piha-alueiden tulee olla yhteiskäyttöisiä pihvoja eikä niitä saa aidata osiin lukuun ottamatta asuntopihvoja. Korttelin tonttien välille saa järjestää tarvittavia maanalaisia ajo- ja huoltoyhteyksiä.



**Hulevesien hallinta****TAVOITE**

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa hulevesien hallinnasta kiinteistönsä alueella. Tavoitteena on pienentää tulvahaittoja ja parantaa hulevesien laatua. Yhdyskuntarakenteen tiivistyessä sekä ilmastomuutoksen aiheuttamien rankkasateiden yleistyessä hulevesien hallintarakenteiden merkitys kasvaa.

MÄÄRÄYS

hule-27: Hulevedet, kattovesiä lukuun ottamatta, tulee johtaa kiintoainesta sitovien viherkaistaleiden läpi ennen niiden joutumista purkuviemäriin tai -vesistöön.

Yleismääräys: Hulevesiä ei saa johtaa pilaantuneiden maa-ainesten läpi.

Pysäköinti ja huoltoliikenne**TAVOITE**

Asuinkorttelissa tavoitteena on turvata riittävät ja laadukkaat ulko-oleskelualueet asukkaille. Tästä syystä AL-tontteja palveleva pysäköinti on suunniteltu sijoittuvan pihakannen alla olevaan pysäköintilaitokseen. Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu Tampereen valtatie alla olevan liittymän kautta. KTY-tontilla on pihapysäköintiä toiminnan luonteesta johtuen. Huoltoajo tonteille on sallittu Ratinan raitilta ja KTY-tontin kautta.

OHJE

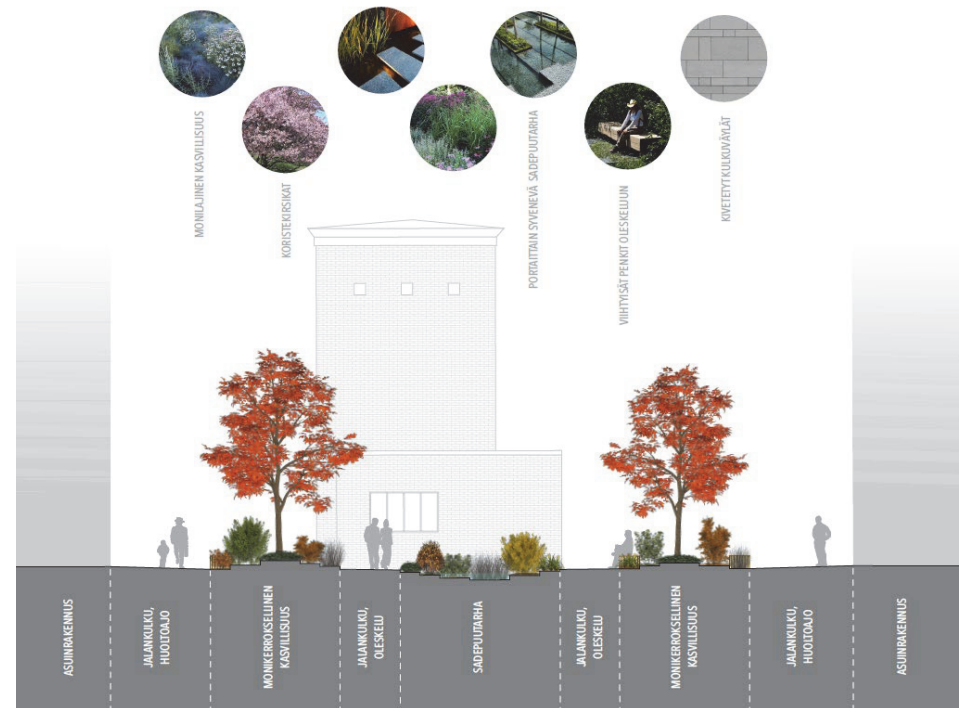
Asumista palvelevat autopaikat tulee sijoittaa kokonaisuudessaan pihakannen alla olevaan pysäköintilaitokseen. Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

**Jätehuolto****TAVOITE**

Kaupunkimaisessa ympäristössä jätehuolto ei ole näkyvillä. Jätehuollon toiminnot tulee sijoittaa siten, että ne eivät häiritse pihatoimintoja tai luo epäesteettisiä näkymiä.

OHJE

Syväkeräysjärjestelmät tai jätekatokset pihoilla eivät ole sallittuja. Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennusrunkojen sisään. Jätehuoneet tulee suunnitella voimassa olevien säännösten mukaan siten, että eri jakeille on riittävät tilat.



**RAKENNUKSET****Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet****TAVOITE**

Rakennukset sijoittuvat asemakaavan mukaisesti piha-alueen ympärille siten, että ne muodostavat suojaa ympäristöhäiriöiltä ja tuulelta. Rakennusten sijoittelu ja kerrosluvut noudattavat Ratinanrannan logiikkaa. Tampereen valtatie varressa on korkeammat rakennukset, rakenteen madaltuessa järvelle päin.

Rakennusten korkomaailmaa ohjaa pysäköintilaitoksen sijoittuminen pohjavedenpinnan tason yläpuolelle, maanalaisen kiertoliittymän korkoihin sovittaminen, ympäröivä kaupunkirakenne sekä ympäröivä luonnollinen maanpinta. Tampereen valtatie on noin kaksi kerrosta korkeammalla kuin korttelin nro 453 perustaso, joka on kauttaaltaan muuten melko tasainen. Tampereen valtatie varressa rakennukset ovat valtatie puolelta yhdeksänkerroksiset ja pihan puolelta kymmenkerroksiset, tasaten korkeuseroa valtatie ja luonnollisen maanpinnan välillä. Pyhäjärvenpuoleisten rakennusten päädyt ovat viisikerroksiset.

Pysäköintilaitos sijoittuu pääosin maan alle. Maanpinnan luonnollinen korkeus on keskellä pihaa vanhan muuntamorakennuksen vieressä noin +80,2 ja pihakannella noin +82,0. Asuinrakennuksista on esteetön kulku keskipihan oleskelualueille. Pohjois-eteläsuuntaisiin rakennuksiin sisäänkäynti pihapiirin ulkolaidalta on noin puoleen kerrokseen, joka hoidetaan esteettömäksi hissillä.

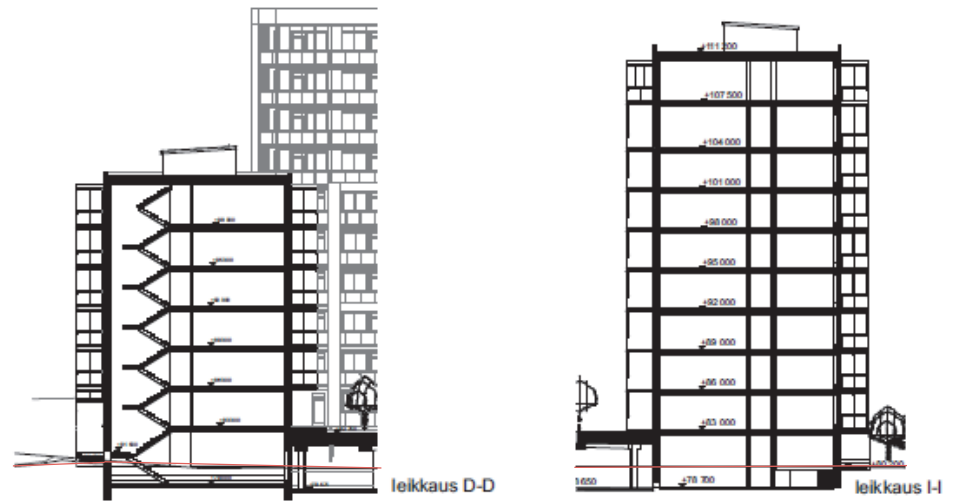
**OHJE**

Erityisesti tonteilla nro 15 ja 16 tulee kiinnittää huomiota rakennusten korkeuteen Tampereen valtatie kaupunkijulkisivun osana, siten että ne eivät muodostu ympäröivää kaupunkirakennetta korkeammiksi. Ratinanraitin varressa rakennusten korot tulee sovittaa olemassa oleviin vastapäisiin rakennuksiin. Pyhäjärvenpuoleisten rakennusten päädyt ovat viisikerroksiset.

Pysäköintilaitoksen korkomaailma tulee suunnitella siten, että se on pääosin maan alla. Ympäröivien asuinrakennusten korkomaailma tulee sovittaa pysäköintilaitoksen ja luonnollisen maanpinnan korkoihin siten, että rakennuksista on esteetön kulku keskipihan oleskelualueelle. Pysäköintilaitoksen aiheuttamat korkeuserot korttelissa tulee hoitaa laadukkaasti ja esteettömästi.

Tonteilla nro 15 ja 16 iv-konehuonetta ei saa sijoittaa varsinaisten kerrosten yläpuolelle.

Asuntojen ylikuumenemisen ehkäisyyn tulee kiinnittää huomiota.



**Julkisivujen käsittely ja materiaalit****TAVOITE**

Suunnittelun lähtökohtana on sopeuttaa uudisrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön siten, että uudet rakennukset ovat saumaton osa Ratinanrannan muodostamaa kokonaisuutta. Suunnittelussa tulee huomioida rakennetun ympäristön kerroksellisuus siten, että uudisrakentaminen ja vanhat arvorakennukset ovat julkisivuilmeeltään riittävän itsenäiset ja erottuvat oman aikansa kokonaisuuksina. Tavoitteena on nykyaikainen, mutta arvokas kaupunkitalon julkisivuile.

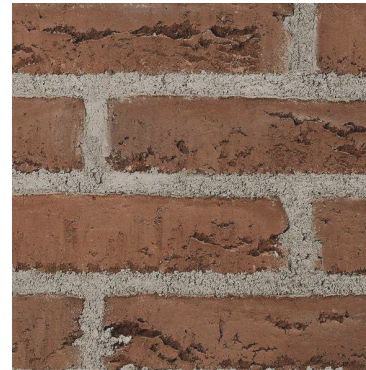
Alun perin Ratinanrannan julkisivujen punatiilien sävyissä on tavoiteltu kortteleittain lännestä itään päin tummenevaa liukuväriä. Kortteli 453 on sävyasteikon tummemmassa päässä.

OHJE

Tampereen valtatie puolen julkisivu on luonteeltaan erilainen kuin pihapiirin muut julkisivut. Maantasokerroksen ja toisen kerroksen tulee erottua muista kerroksista sekä toiminnallisesti että materiaalein.

Sisäänkäyntien tulee olla kutsuvia ja erottuvia muusta julkisivusta. Rakennusten tulee olla sisääntulokerroksessa läpikuljettavia. Erityisesti tonttien nro 14 ja 15 poistumisovet eivät saa olla pelkästään idän suuntaan. Tampereen valtatie puolella parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja julkisivussa tulee olla myös umpipintaa. Ratinanraitin varrella parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita. Aukotuksen tulee olla koko korttelissa rauhallinen.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on paikalla muurattu tiili. Tiili ei saa olla pinnaltaan liian sileä tai tasavärinen. Sopiva tiililaatu on esim. ruskeankirjava ruukintiili. Tiilen sävy tulee sovittaa Ratinanrannan alkuperäiseen liukuväri-ideaan. Hienovarainen tiilen tai muuraussauaman sävyn vaihtelu tehosteena on sallittua, mutta kokonaisuuden tulee olla hallittu ja vaikutelmaltaan yksiaineinen. Parvekkeiden taustaseinissä ja muissa pienialaisissa detaljeissa voidaan käyttää muitakin julkisivumateriaalia ja -väriä. Tehostevärien ei tule olla liian kirkkaita, sopivat sävyt löytyvät taitetuista maaväreistä tai kokonaisilmettä raikastavista vaaleista sävyistä.



Esimerkki soveltuvasta tiililaadusta.
Kuva: tiileri.fi

MÄÄRÄYS

spa: Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.

ym-8: Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

ju-57: Rakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattuja.



Yhteistilat

TAVOITE

Yhteistiloilla tavoitellaan laadukasta kaupunkiasumista kaikille asukkaille. Esimerkiksi huoneistokohtaiset saunat voidaan korvata laadukkaammilla tilavilla yhteiskäyttöisillä saunatiloilla rakennuksen paraatipaikalla. Aulapalvelut esim. pakettiautomaatin muodossa tuovat helpotusta arkeen. Etätyön yleistymisen on tuonut uudenlaisia tarpeita rauhallisen työtilan järjestämiseen kotioiloissa.

Tavoitteena on muodostaa sisäpihalla sijaitsevasta vanhasta muuntamotornista koko pihapiiriä palveleva yhteiskäyttöinen tila, joka voi sisältää esim. saunatilat, kokoustilaa, askartelutilaa yms. Tämän lisäksi jokaiseen asuinrakennukseen tulee rakentaa muitakin laadukkaita yhteistiloja.

OHJE

Yhteistilat tulee sijoittaa toiminnallisesti soveltuviin paikkoihin. On suositeltavaa sijoittaa yhteistiloja paikkoihin, jotka esim. hyödyntävät järvinäköaloja, ovat kytköksissä yhteispihaan tai elävöittävät katujulkisivua.

MÄÄRÄYS

yhta2%: Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina.

