



Kauppi

## RAKENTAMISTAPAOHJE

korttelit 878, 892-894, 4691-4695, 4700/8  
Asemakaava nro 8618, Medipark IV

Luonnos /YLA/KV XX.XX.2022 rto-xxxx

Diarinumero TRE: XXXXXXXXX

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa x.x.xxxx osana asemakaavaa xxxx





### Sisällössä olevat lyhenteet

rto = rakentamistapaohje

k-m<sup>2</sup> = kerrosneliömetri (rakennusten kerrosalan mittayksikkö)

### Tekijät, tilaajat ja tekijäoikeudet

#### Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus  
arkkitehti Vesa Kinttula

kartat © Tampereen kaupunki 2022

viitesuunnitelmat © Arkkitehdit MY Oy

viher- ja hulevesisuunnitelmat © Ramboll Oy

## SISÄLTÖ

### RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

- Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus
- Merkintöjen selitykset

### SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

- Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet
- Teemat: luontoarvot ja suurkorttelit

### ULKOALUEET

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

### RAKENNUKSET

- Rakennusten sijoittelu
- Materiaalit
- Suurkortteleiden julkisivut

### ERITYSTEEMAT

- Puistot ja katualueet
- Viher- ja virkistysalueet

## RAKENTAMISTAPOHJEESTA

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.

### ASEMAKAAVOITUKSEN KULKU





## SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

### Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

#### SIJAINTI

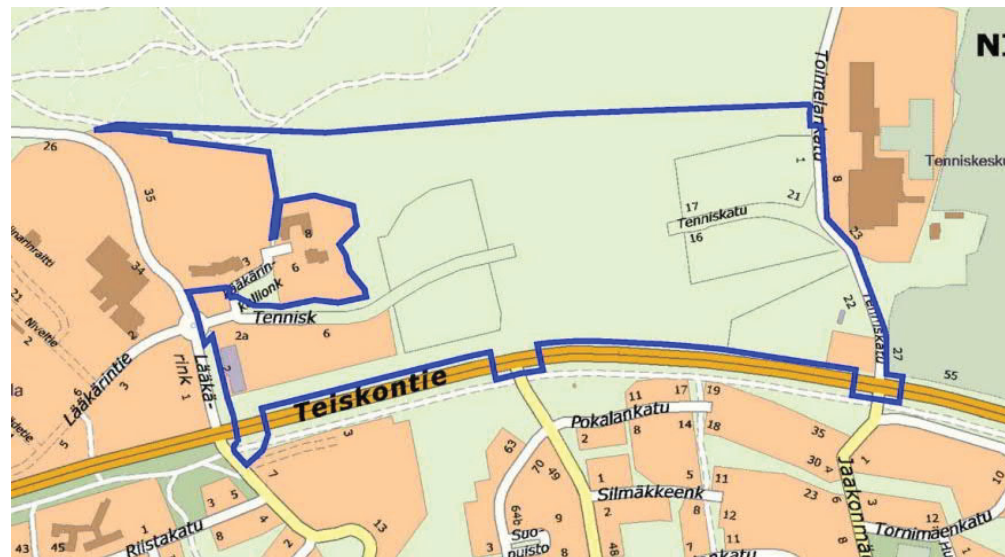
Kaava-alue sijaitsee noin 4 km itään Tampereen keskustasta Teiskontien pohjoispuolella Ruotulan kohdalla Kaupin ja Niihaman välillä. Kaava-alue rajautuu eteläpuolelta Teiskontien liikennealueeseen, itäpuolelta Toimelantiehen ja länsipuolelta Arvo Ylpön katuun ja kortteliin 888.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 36 hehtaaria. Kaava-alue on pääosin jo kaavoitettu yritystoimintojen ja puistoaluetta, jonka keskellä on noin 190m leveä kaavoittamaton alueen osa. Suunnittelualueella on hakattua metsää, laikuttaista sekametsää, pienialaisia kosteikkoja ja eri ikäisiä metsäkuvioita. Tampereen kaupunki omistaa maa-alueet.

#### TAVOITE

Kaupin kampus, Medi-Park IV alueen suunnittelun tavoitteena ovat palvelut, opetus- ja toimitilat mm. lääketieteen ja tutkimuksen toiminnoille sekä terveysteknologian tarpeisiin.

Samalla tutkitaan asumisen eri muotojen sijoittamista sekä liikuntarakentamista ja pienimuotoisen liikerakentamisen sijoittumista. Tavoitteena on myös kestävä kehityksen mukainen ja hiilineutraali rakentaminen alueen ja ympäristön merkittävät luontoarvot huomioiden. Kaupin kampuksen ja Teiskon tien liikenteen sekä kehittyvän maankäytön johdosta muodostuu tarve tehokkaalle joukkoliikenteen katuyhteydelle, joka mahdollistaa myös kaupunkiraitiotien sijoittamisen ja linjaamisen alueelle.



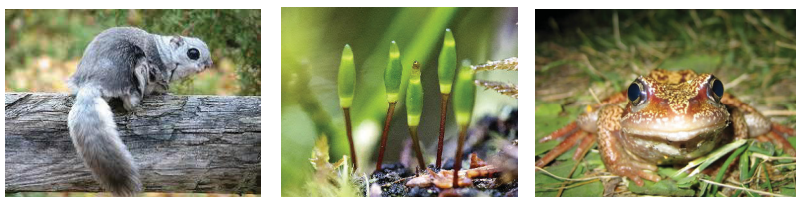
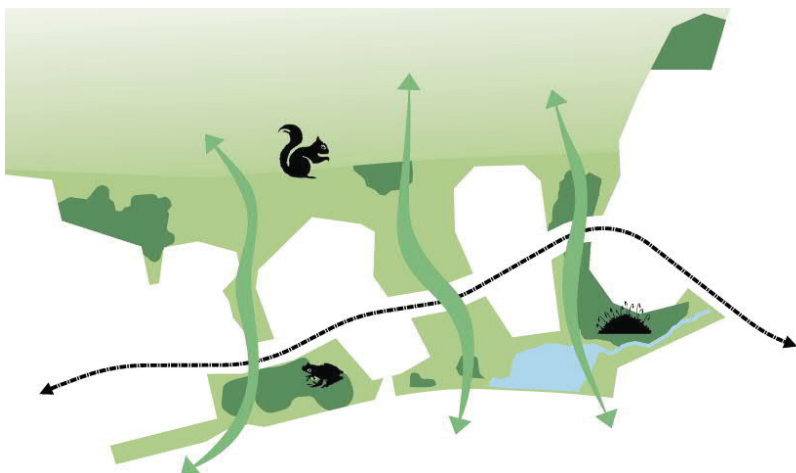
Kaava-alueen rajaus



Ilmakuva suunnittelualueelta

## Teemat

Kaavakohteen kaupunkirakenne muodostuu alueen luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien huomioimisesta. Lopputuloksena on korttelirakenne, joka koostuu erillisistä, saarekemaisista suurkortteleista alueen pääkadun, Tenniskadun varrella. Korttelien välissä ja niiden ympärillä on erilaisia viher- ja virkistysyhteyksiä ja -alueita.



Alueella on merkittäviä luonto-arvoja (kuvassa liito-orava, laho-kaviosammal ja viitasammakko), joiden elinympäristöjen turvaaminen muokkaa korttelirakennetta.



Viitesuunnitelmapartta. Solumaiset suurkorttelit hahmottuvat saarekemaisina alueina metsäisen ympäristön keskellä.



## ULKOALUEET: KORTTELIPIHAT

### Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen

**TAVOITE** Piha-alueiden käsittelyssä, erityisesti korttelien reuna-alueilla pyritään melko saumattomaan liittymiseen suhteessa korttelialueita ympäröivään metsäluontoon. Suurkorttelien keskiosissa ja niihin sijoittuvissa yhteispiha-alueilla piha-alueet ovat puutarhamaisempia. Kortteleita ympäröivillä metsäalueilla esiintyy laajasti erityyppisiä luontoarvoja. Näiden arvojen suojaamiseksi metsäalueilla tapahtuva kulku tulee ohjata tiukasti olemassa olevalle polkuverkostolle. Metsäalueiden ja korttelien rajapinnoilla tavoitteena on turvata elinvoimainen metsäympäristö.

**OHJE** Korttelien reunoilla tuetaan viheralueen metsän reunaa muodostamalla kasvillisuustyypiltään metsämäistä aluetta korttelin puolelle. Piha-alueille muodostetaan pensaskerrokseltaan avoimempaa mutta kuitenkin runsaspuustoista viherympäristöä.

**MÄÄRÄYS:** Viherkerroinvaatimus asuinkortteleissa on 0,9. Piha-alueille istutetaan runsaasti puustoa.

### Hulevesien hallinta

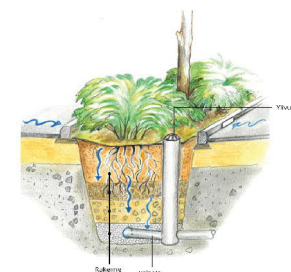
**TAVOITE** Hulevesien hallinnassa korttelipihoilla noudatetaan viherkerroinlaskelman mukaista viivytysvaatimusta. Hulevesien hallinrakenteita voidaan toteuttaa yksittäisinä kiinteistökohtaisina ratkaisuinä tai koko korttelin yhteisinä rakenteina.

Hulevesien hallinnassa tulisi mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä päällysteitä sekä maanpäällisiä kasvillisuusrakenteita, kuten sadepuutarhoja ja korotettuja istutusalueita. Se osa hulevesistä, joka ei mahdu tai jota ei saada johdettua maanpäällisiin kasvillisuusrakenteisiin, on viivytettävä maanalaisissa rakenteissa ennen purkamista kaupungin hulevesijärjestelmään. Maanalaisten viivytysrakenteiden on tyhjennytävä 2–12 tunnin kuluessa sateen päättymisestä

**MÄÄRÄYS:** Viherkerroin mukainen viivytysvaatimus tulee toteutua. Maanalaisten viivytysrakenteiden on tyhjennytävä 2-12 tunnin kuluessa sateen päättymisestä.



Sisäpihanäkymä suurkorttelista C



Esimerkkikuvia hulevesien käsittelyrakenteista

## Autopaikat

TAVOITE Kortteleiden pysäköinti järjestetään korttelikohtaisissa pysäköintilaitoksissa.

Laitosten julkisivukäsittelyssä on suositeltavaa huomioida niiden liittyminen osaksi kortteleiden sisäpihan arkkitehtuuria.

MÄÄRÄYS: Kortteleiden pysäköinti järjestetään korttelikohtaisissa pysäköintilaitoksissa. Ei pintapysäköintiä pihilla.

## Jätehuolto

TAVOITE Jätehuolto toteutetaan suurkorttelikohtaisesti kortteleiden yhteisalueilla. On suositeltavaa sijoittaa toimintoja pysäköintilaitosten välittömään läheisyyteen tai jos mahdollista, suoraan niiden yhteyteen.

## Materiaalit

TAVOITE Piha-alueiden käsittelyssä, erityisesti kortteleiden yhteispiha-alueilla, pyritään melko saumattomaan liittymiseen suhteessa korttelialueita ympäröivään metsäluontoon. Maantasokerrosten asuntopihoilla ja sisäänkäyntien yhteydessä rakentamista voi olla puutarhaisempi ja urbaanimpi.

Kulkureitit ovat linjaukseltaan graafisia ja suorareunaisia mutta istutukset näiden rajaamilla alueilla monilajisia ja luonnontilaista kasvillisuutta imitoivia.

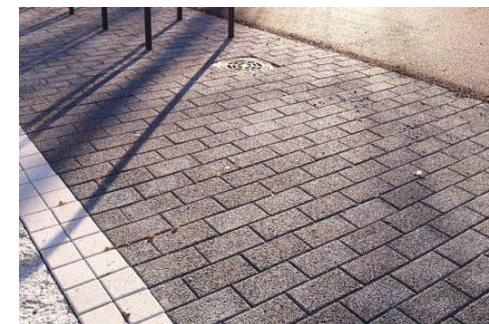
MÄÄRÄYS: Pelastusteitä jäsenetään eri pintamateriaaleilla. Kasvillisuuden tulee olla monilajista.



Esimerkki viherseinästä pysäköintitalossa (Green Wall Project: Guadalupe Parking Garage)



Integroitu kierrätyspiste



Vettä läpäisevä betonikivipäällyste, jossa on käytetty hulebetonikiveä



Esimerkkikuvia metsämäisistä istutuksista



## RAKENNUKSET

### Rakennusten mittasuhteet ja sijoittelu

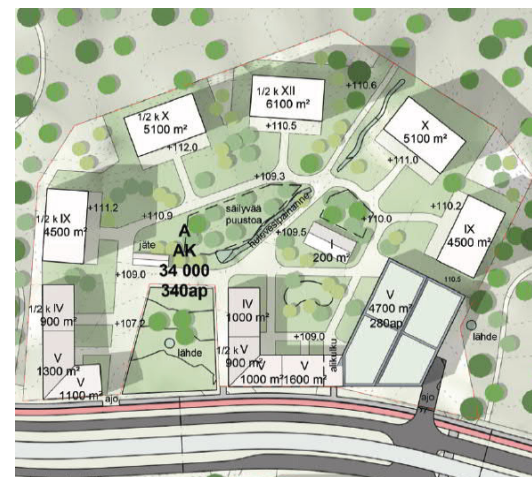
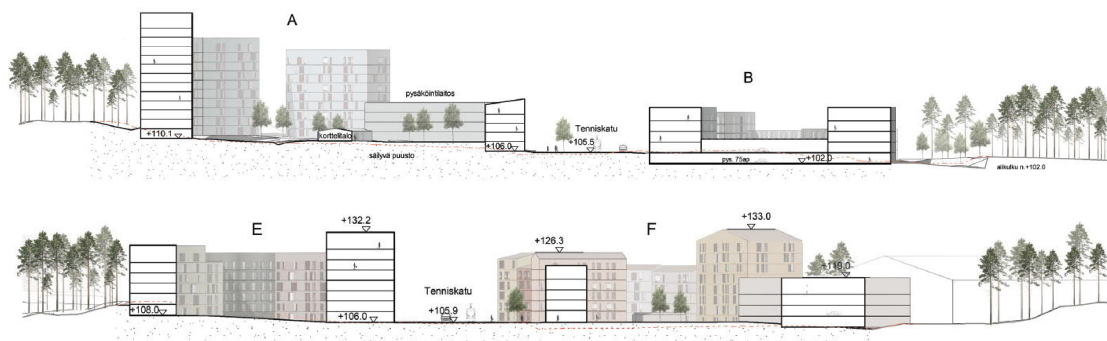
TAVOITE Suurkorttelien sisäinen rakenne perustuu pääsääntöisesti ratkaisumalliin, jossa kadun varrelle sijoittuu matalampi, katutilaa rajaava rakennus. Kortteleiden metsän puoleiset rakennukset sijoittuvat vapaampaan muodostelmaan, jossa rakennukset ovat korkeampia erillistaloja.

Rakennukset sijoittuvat maastoon, jonka topografia on hyvin vaihtelevaa. Osa kortteleista ja rakennuksista sijoittuu maastoon, jossa on isoja korkeusvaihteluita – ja osa varsin tasaiseen maastoon.

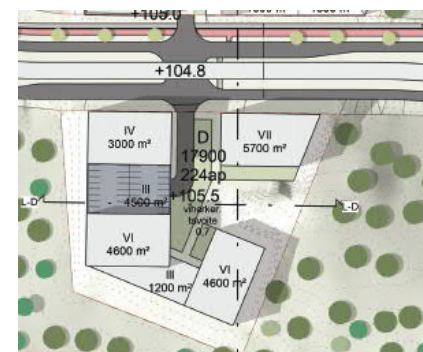
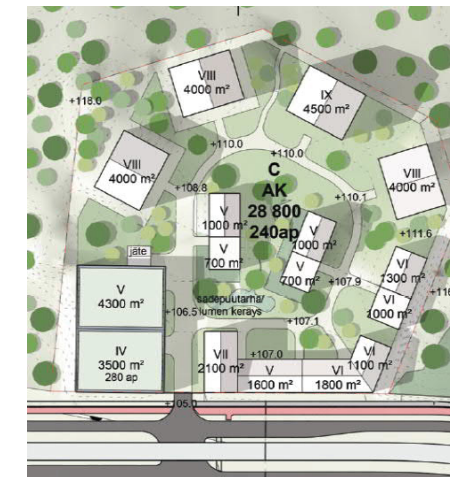
Jyrkän topografian kortteleissa tarvitaan isoja tasaustoimia, joiden tavoitteena on, että suurkorttelin sisäosissa toteutuu esteetön ympäristö. Korkeuserot ympäröivään maastoon tasataan korttelia reunustavien rakennusten kohdalla. Korkeuserot rakennusten eri puolilla ovat monin paikoin yhden kerroksen, paikoin jopa kahden kerroksen verran.

**MÄÄRÄYKSET:** Kadun varren rakennukset rakennetaan kiinni toisiinsa, katutilaa rajaten ja melulta suojaten.

Korkeuserot korttelin sisäosan ja ympäröivän maaston välillä ratkaistaan korttelialueen sisäpuolella, ulommaisten rakennusten kohdalla.

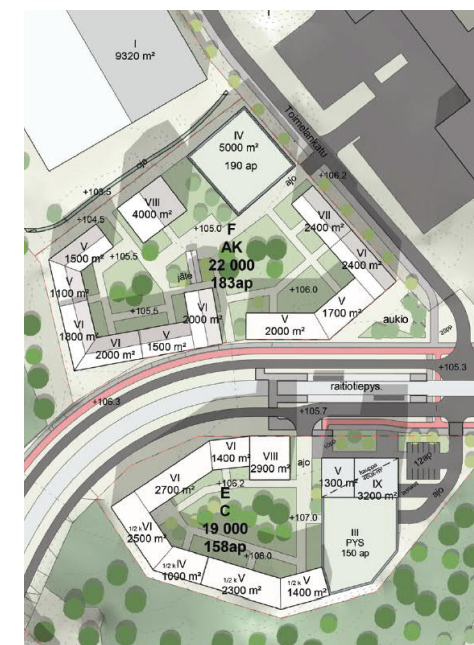


Asuinkorttelit A ja C



Toimistokortteli D

Asuin- ja liikekorttelit E ja F





## RAKENNUKSET

### Materiaalit

Luonnonläheisessä sijainnissa rakennusten materiaalivalinnoissa pyritään melko rauhalliseen, perinteiseen ja luonnonläheiseen materiaalivalikoimaan. Julkisivumateriaalina on hyvä käyttää tiiltä, puuta ja rapattuja pintoja.

Suurkortteleiden identifiointiin voidaan rakennusten kadunpuoleisissa julkisivuissa käyttää tunnistevärejä ja –grafiikkaa eri kortteleissa. Ks. Seuraava sivu.

### Katot ja parvekkeet

Suojaisissa sisäpihoissa suositellaan käytettäväksi lasittamattomia avoparvekkeita. Lasituksia suositellaan käytettäväksi sääsuojauna vain korkeiden rakennusten ylimmissä kerroksissa.

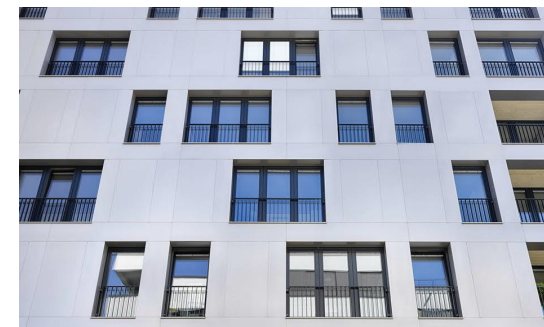
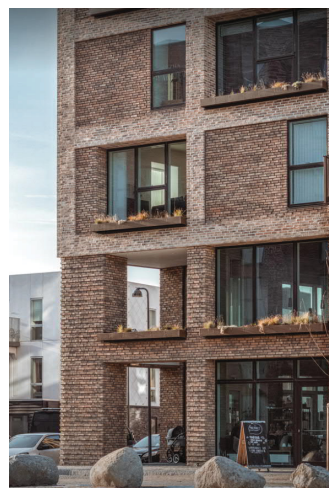
Matalien osilla suositellaan rakennettavan kattopihoja. Rakennusten katoille ei tule sijoittaa erillisiä ilmanvaihto- tai hissikonehuoneita, vaan ne on integroitava vesikaton alle osaksi rakennuksen kokonaishahmoa.

**MÄÄRÄYS:** Rakennusten julkisivuissa käytettävä perinteisiä rakennusmateriaaleja: tiiltä, puuta ja rapattuja pintoja.

Ilmanvaihto- yms. konehuoneet tulee sijoittaa vesikaton alle osaksi rakennuksen kokonaishahmoa.



Kuvat: COBE ja Atelier Rita



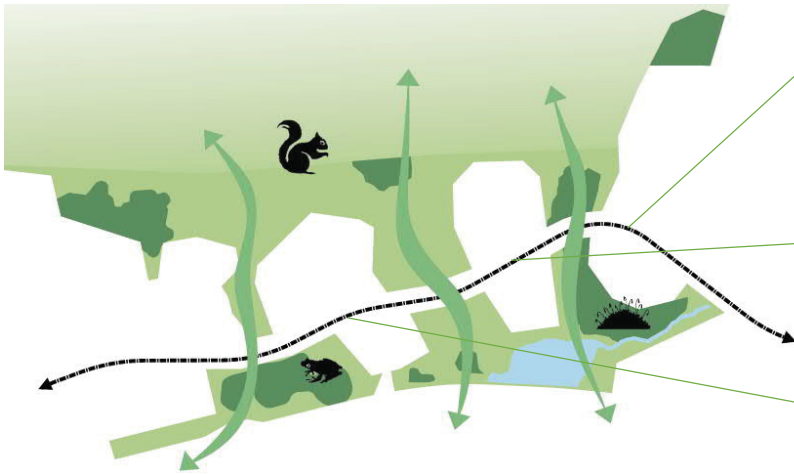
Kuvat: LOKAL ja Kaden + Lager

## RAKENNUKSET

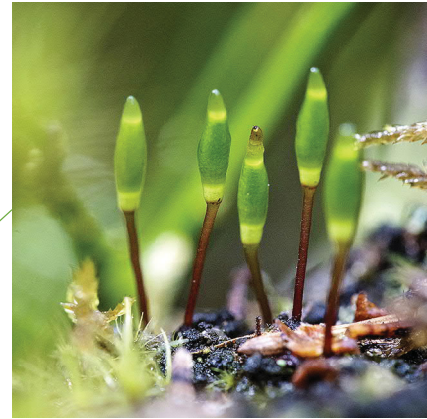
### Suurkortteleiden julkisivu

Kaavakohteen kaupunkikuvallinen ja julkisivujen suunnitteluteema juontuu alueen luonnonläheisyydestä sekä alueen korttelirakenteesta, joka muodostuu erillisistä saarekemaisista suurkannteista.

Tavoite on, että jokaiselle asuinkorttelikatkelmalle pääkadun varrella muodostetaan oma tunnusomainen ja tunnistettava suunnitteluilme. Se voidaan toteuttaa katujulkisivuissa tai niiden kulmauksissa värityksenä tai julkisivugrafiikkana.



**MÄÄRÄYKSET:** Saarekemaisille suurkannteille muodostetaan tunnistettava ulkoasu pääkadun varrella.



Lahokaviosammal



Liito-orava



Viitasammakko



Saarekemaisten kortteleiden tunnusvärejä inspiroi alueen luontoarvot



## YLEISET ALUEET

### Viher- ja virkistysverkko

#### TAVOITE

Lähtökohtana viheralueilla on metsäalueiden ja luontoarvojen säilyminen. Metsäalueiden kulumista estetään ohjaamalla kulku nykyiselle polkuverkostolle. Nykyistä polkuverkostoa vahvistetaan esim. murskeen ja kuorikkeen seoksella. Talvikunnossapidettävä ja valaistu pohjois-eteläsuuntainen virkistysyhteys toteutuu Toimelankadun kautta. Toimelankadun katu ympäristöstä tulee kehittää vehreä, virkistysreitit luonteinen. Toimelankadulta on mahdollista toteuttaa myös yhdyslatu Kaupin latuverkostoon. Muita toiminnallisia uusia palveluita, kuten leikki puistoja, ei sijoiteta viheralueille vaan alue tukeutuu näiden osalta ympäröivien alueiden viherpalveluihin.

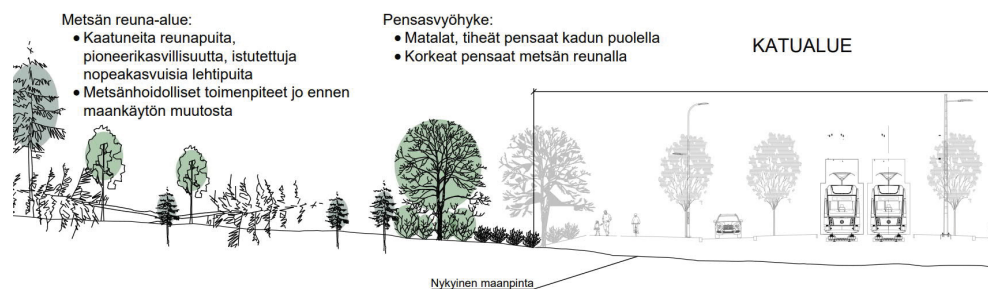
#### OHJE

Kulkua kortteleista ja katualueilta metsään tulee ohjata rakennusten ja pihatoimintojen sijoittelulla, istutuksilla ja esim. lahoppurungoilla. Toimelankadulle kehitetään vehreä, monikerroksellinen viherkaista ja katua rajaaviin rakennuksiin toteutetaan viherseinäosuuksia.

**MÄÄRÄYS:** Viheralueiden metsät ja luontoarvot tulee säilyttää ja suojata kulumiselta. Katujen, kortteleiden ja viheralueiden rajapinnat käsitellään luonteviksi, metsän elinvoimaisuutta tukevaksi.



Havainnekuva alueesta



Esimerkkikuva kadun ja viheralueen rajapinnan käsittelystä ja puuston uudistamisesta



Esimerkkikuva välikaistalle toteutetusta "villistä" kasvillisuudesta

## YLEISET ALUEET

### Pysäkkiaukio

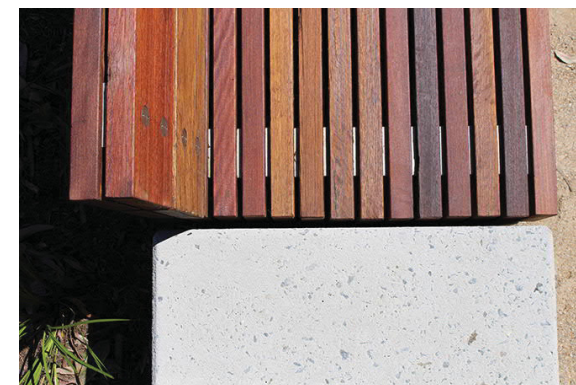
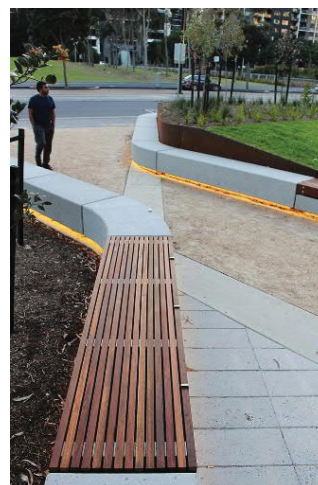
Ratikkakatu ja pysäkkiympäristö ratikkasuunnitteluohjeen mukaisesti. Aukion ratkaisussa tuodaan esiin koko alueen teemaa, metsää.

**OHJE:** Istutusalueille istutetaan ruohovartisia kasveja ja varjostavia isoja lehtipuita. Istutusalueiden muotoilussa huomioidaan sujuva kulku alueella. Istutusalueet voidaan toteuttaa yleistasausta alemmalle tasolle, jolloin syntyy vaikutelma metsän päälle rakennetusta aukiosta. Istutusalueiden väliin muodostetaan viihtyisiä kiveysalue, jossa voi järjestää erilaista tapahtumaa tai sijoittaa pientä väliaikaista toimintaa tai rakenteita. Kulku- ja oleskelualueet toteutetaan kivettyinä pintoina.



Pysäkkialueen havainnekuva

**MÄÄRÄYS:** Aukion teemana on metsä. Istutusalueiden lomaan muodostetaan viihtyisiä oleskelu/toiminta-alue. Aukio toteutetaan kivettyin pinnoin.



Aukion materiaaliesimerkkejä