



Pappila

RAKENTAMISTAPA OHJE

Kortteli 5577
Asemakaava nro 8876, Linnainmaan ratikkavarikon
kortteli

23.10.2023, tark. 18.3.2024

Ehdotus YLA 11.6.2024 rto-8876
Diaarinumero TRE: 4817/10.02.01/2021
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.8.2024 osana asemakaavaa 8876





Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut ovat OHJE-tekstin yhteydessä.

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

Sisällössä olevat lyhenteet

rto = rakentamistapaohje

k-m² = kerrosalaneliömetri

Tekijät, tilaajat ja tekijäoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus
projektiarkkitehti Katarina Surakka, tekninen suunnittelija Elvi Hakola
kartat © Tampereen kaupunki 2023

viitesuunnitelmat © Arkkitehtitoimisto Inaro Oy

SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

- Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus
- Merkintöjen selitykset

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

- Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet
- Teemat

ULKOALUEET

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

RAKENNUKSET

- Puistot ja katualueet
- Rakennusten sijoittelu
- Muoto ja mittasuhteet
- Julkisivujen käsittely ja materiaalit

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

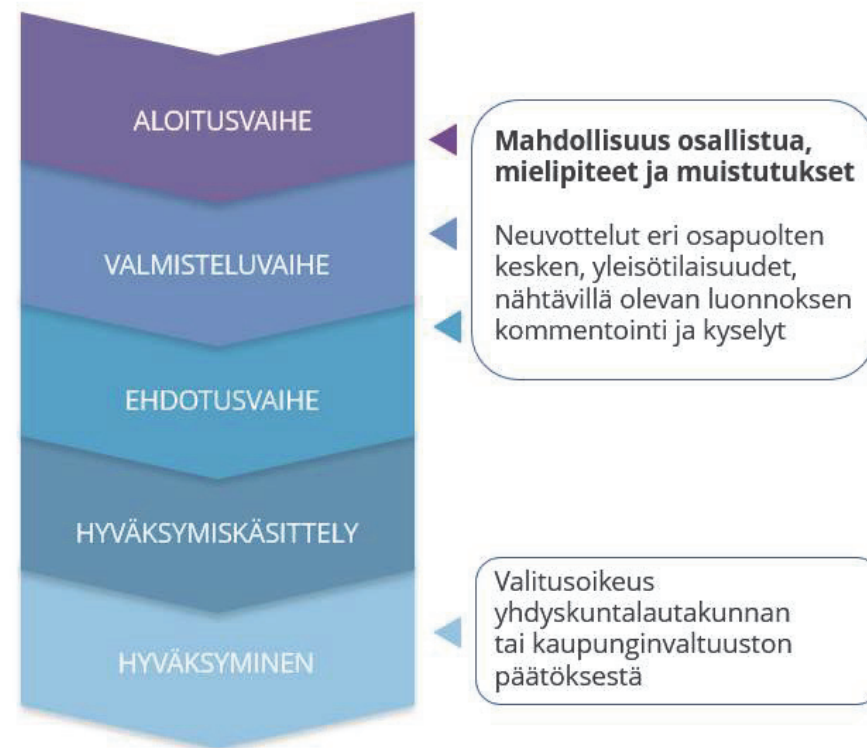
Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

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.

ASEMAKAAVOITUKSEN KULKU



SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

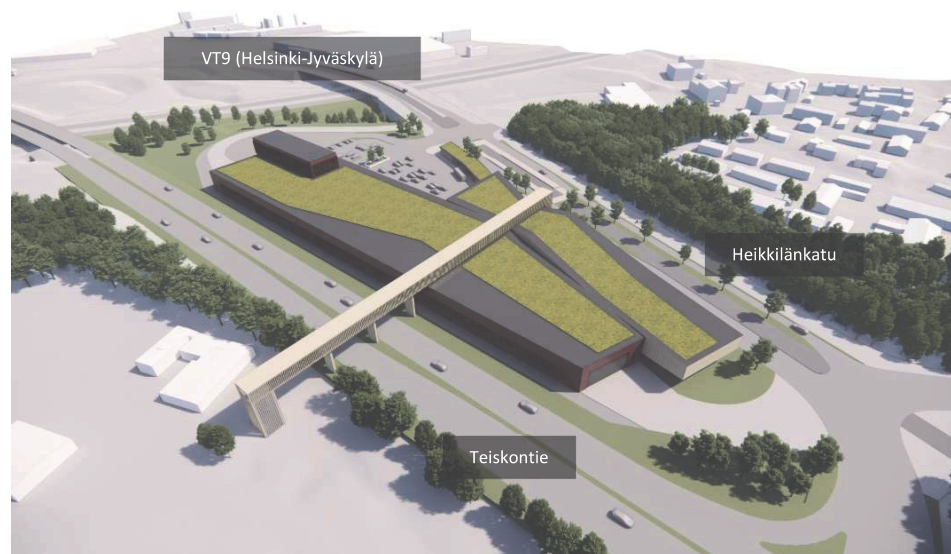
Tämä rakennustapaohje koskee Linnainmaan raitiotievarikkokorttelin urheilutoimintaa palvelevien rakennusten (YU), yleisten pysäköintilaitosten (LPY) sekä raitiotieliikenteen (LR-2) korttelialueita. Korttelit sijoittuvat valtatie 9, valtatie 12 (Teiskontien) ja Heikkilänsadun rajaamalle alueelle.

Alue sijoittuu kaupunkirakenteellisesti ja maisemallisesti merkittävään paikkaan vilkkaiden teiden varrelle. Alue toimii idästä ja pohjoisesta saavuttaessa porttina tiiviimpään rakennettuun kaupunkiympäristöön. Alueelle sijoitetaan raitiotien uusi varikkorakennus, urheiluhalli sekä näitä ja liityntäpysäköintiä palveleva pysäköintialue tai -laitos.

Alueen kehittämisen kaupunkikuvallisena tavoitteena on tiivistää etenkin Heikkilänsadun ympäristöä raitiotien varrella ja yhdistää aluetta tiiviimmin osaksi Linnainmaan aluekeskusta valtatie 9 itäpuolella. Alue on saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Etenkin Heikkilänsadun puolella alueen rakennusten arkkitehtuurin tulee tukea ajatusta laadukkaasta ja miellyttävästä kaupunkiympäristöstä, joka on houkutteleva myös jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

Teemat

- Yhdyskuntarakenteen täydentyminen ja tiivistyminen sekä eheä kaupunkirakenne
- Raitiotievarikon toimintojen mahdollistaminen
- Saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla
- Energiantehokkuus, ekologisuus ja kiertotalous
- Vihreän siirtymän ja raideliikenteen roolin ilmentäminen kaupunkiympäristössä
- Kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennuskokonaisuus ja laadukas rakentaminen



Varikkokortteli muodostuu osaksi tiivistyvää Linnainmaan aluekeskusta.



Raitiovaunupysäkin ja uimahallin edustan ympäristöön muodostuu käveltävää kaupunkitilaa.

ULKOALUEET

Piha-alueiden järjestäminen

Heikkilänskadun puolelle sijoittuva aukio on alueen keskeinen julkinen ulkotila, jolle tavoitellaan houkuttelevaa ja kaupunkikuvallisesti laadukasta yleisilmettä. Aukio liittyy toiminnallisesti linja-auto- ja raitiovaunupysäkkeihin sekä urheiluhalliin.

OHJE Aukiolle sijoitetaan polkupyörien pysäköintiin tarkoitettuja telineitä ja istuskeluun soveltuvia kiinteitä katukalusteita.

OHJE Aukiolle sijoitetaan Teiskontien, urheiluhallin ja varikkorakennuksen ylittävän kävely- ja pyöräily sillan eteläinen hissi- ja porrasyhteys.

MÄÄRÄYS Ohjeellinen aukiomainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovitteen. (tym-7)

Viherrakentaminen

Viherrakentamisella tuetaan miellyttävän kaupunkiympäristön muodostumista, lievennetään rakentamisen aiheuttamaa kasvillisuuden peitteisyyden vähenemistä, torjutaan lämpösaarekilmiötä sekä tuetaan erityyppisiä ekologisia yhteyksiä. Korttelin reuna-alueilla olevaa puustoa ja pohjakasvillisuutta pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon.

OHJE Varikon raitiotieliikenteen korttelialueen länsi- ja itäosiin sijoitetaan istutettavat tontin osat, joiden kasvillisuudella pehmennetään varikon raidealueiden vaikutelmaa Teiskontien ja Heikkilänskadun suuntaan.

OHJE Viheralueiden istutuksissa suositetaan paikallista ja kotimaista lajistoa sekä niittykasvillisuutta soveltuvien osin.

OHJE Varikon tontin aitaamisessa on huomioitava rakenteiden vaikutus kaupunkikuvaan.

MÄÄRÄYS Istutettava alueen osa. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla. (i-11)

MÄÄRÄYS Rakennuslupa liitettävillä suunnitelmissa on osoitettava, että pääkäyttötarkoituksen mukainen Tampereen viherkertoimelle määritelty tavoitetaso täyttyy.

MÄÄRÄYS Alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. (Pima-8)



Korkealaatuiset ja yhtenäiset materiaalit.



Laadukkaat kalusteet.



Istuskeluun sopivat rakenteet.



Paikallinen lajisto ja niityt.

ULKOALUEET

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan tavoitteena on hulevesien laadun parantaminen ennen niiden johtumista alueen vesistöön, hulevesien määrän vähentäminen kasvillisuuspinnoin sekä virtaaman hidastaminen imeytys- ja viivytyrakentein. Aukio- ja pysäköintialueiden hulevesiä johdetaan mahdollisuuksien mukaan biosuodatuspainanteina toimiville istutusalueille.

OHJE Korttelin itäreunan säilyvä oja on alueellisesti tärkeä hulevesien johtamisreitti, jonka kapasiteetti tulee huomioida suunnittelussa.

OHJE Suurten rakennusten katot toteutetaan kasvikattoina, sillä niillä on merkittävä vaikutus korttelissa muodostuvien hulevesien viivytykselle sekä korttelin kasvipeitteisyydelle. Varikon kasvikatton suunnittelussa on oikeilla lajivalinnoilla mahdollista parantaa uhanalaisen mäkikiilikoin elinmahdollisuuksia.

MÄÄRÄYS Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

MÄÄRÄYS Haitta-aineita sisältävien maa-ainesten läpi ei saa johtaa hulevesiä.

MÄÄRÄYS Muiden kuin puurakenteisina toteutettavien rakennusten katot on korttelissa toteutettava pääosin viherkattoina.

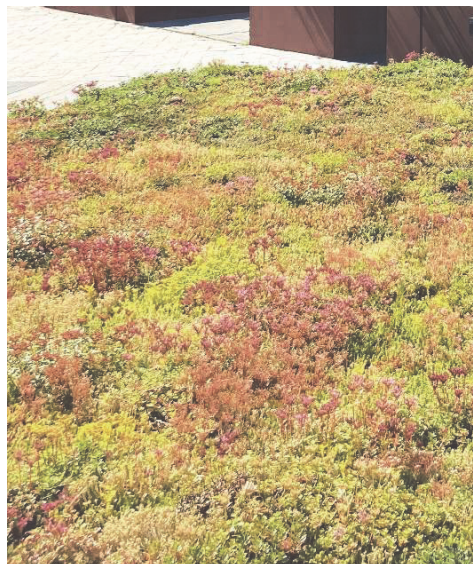
Materiaalit

Julkisten ulkotoiltojen materiaalivalinnat, kiinteät katukalusteet sekä rakennustavat tukevat tavoitetta laadukkaasta kaupunkikuvallisesta ja houkuttelevasta ilmeestä.

OHJE Heikkilänkadun varrelle muodostuvan aukion toteutussuunnittelu on sovitettava yhteen sekä tonttirajojen yli että linja-autopysäkin ja liittyvien yleisten alueiden suunnitelmien kanssa siten, että alueesta muodostuu yksi kokonaisuus.

OHJE Aukion ja jalankulkualueiden pintamateriaalina tulee käyttää luonnonkivi- tai betonilaattaa tai muuta korkeatasoista materiaalia.

MÄÄRÄYS Ohjeellinen aukiomainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovitteen. (tym-7)



Viherkatot auttavat hulevesien hallinnassa.



Laadukkaat pintamateriaalit aukioilla.



Laadukkaat pintamateriaalit aukioilla.



Kiinteät kalusteet.

ULKOALUEET

Autopaikat

Korttelialueelle sijoitetaan liityntäpysäköinnin, uimahallin ja varikon toimintojen vaatimat autopaikat. Varikkoalueen tonttia voidaan hyödyntää pysäköintialueena ja kierrätysrakennusmateriaalien säilytysalueena ennen varikkorakennuksen rakentamista.

OHJE Uimahallin pysäköinti ja liityntäpysäköinti toteutetaan rakenteellisesti yhtenä kokonaisuutena joko pysäköintikantena tai pysäköintitalona.

OHJE Kulku pysäköintikannen alakerrokseen on sijoitettava aukion katokseen.

OHJE Varikon pysäköinti voidaan toteuttaa pintapysäköintinä varikon korttelialueella.

OHJE Uimahallin liikuntaesteisten pysäköintipaikat on sijoitettava rakennuksen pääsisäänkäynnin läheisyyteen sisäänkäynnin tasoon.

MÄÄRÄYS Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisten tilojen porras- ja hissiyhteyksiä ja tekniikkakuiluja. Rakennusten, rakennelmien ja laitteiden maanpäälliset osat tulee toteuttaa ympäristöön sopivalla tavalla. Suunnittelussa on huomioitava sisä- ja ulkoilman laatua sekä laitteistojen aiheuttamaa melua koskevat ohje- ja raja-arvot.

Huoltoliikenne ja jätehuolto

OHJE Uimahallin huoltoliikenne tapahtuu maanalaisen huoltotaskun kautta ja ajoyhteys huoltotaskuun toteutetaan pysäköintitalon tai -kannen maanalaisen kerroksen kautta.

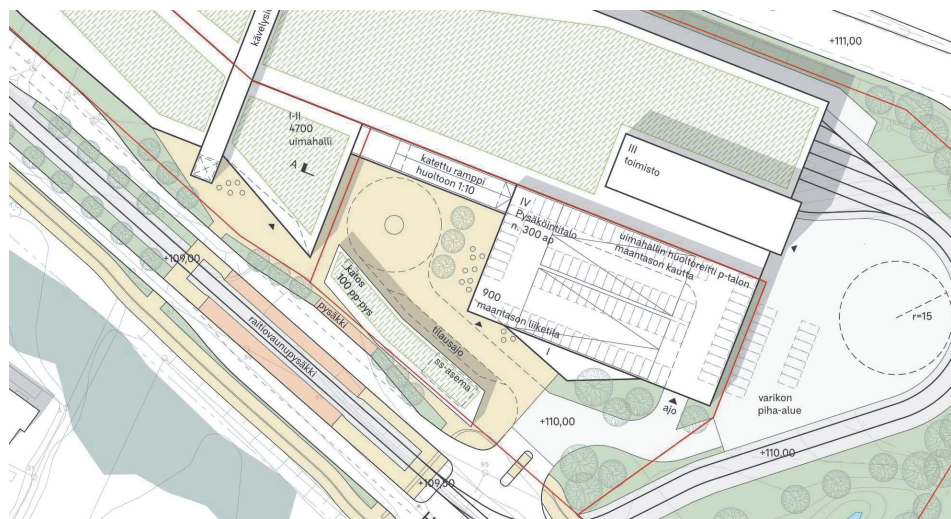
OHJE Varikkorakennuksen ja Teiskontien väliin osoitetaan riittävän leveä huoltotie, jolle on ajoyhteys sekä varikon huoltopihalta että lännestä Heikkilänkadulta.

OHJE Raitiotien sähkönsyöttöaseman läheisyyteen on varattava tarvittava tila huollolle. Sähkönsyöttöasema ja korttelia palveleva sähkömuuntamo on integroitava aukion katokseen.

OHJE Linja-autoille on varattava pysäköintialueelta tai uimahallin edustalta tila uimahallin tilausliikennettä varten.



Raitiotien sähkönsyöttöasema voidaan integroida aukion katokseen.



Linja-autojen tilausliikenteelle on varattava tilaa uimahallin edustalta. Kuvassa vaihtoehto, jossa pysäköintitalon ja uimahallin väliin jää tilaa linja-autojen kääntymiselle ja pysäköille.

RAKENNUKSET

Rakennusten hahmo, sijoittelu ja mittasuhteet

Uuden rakentamisen tavoitteena on tuottaa etenkin Heikkiläkadun varrelle uutta kaupunkimaisempaan ja laadukasta yleisilmettä. Näkyvälle paikalle sijoittuva uimahallirakennus toimii alueen maamerkinä ja on huomattava julkinen rakennus merkittävän joukkoliikennereitin varrella. Rakennusten sijoittelulla on tärkeä rooli Heikkiläkadun varrelle sijoittuvan aukiotilan muodostumiselle, sillä rakennusten tarkoituksena on rajata muodostuvaa kaupunkitilaa.

Varikkorakennuksen hahmossa saa Teiskontien suuntaan korostua pitkänomaisen rakennuksen vaakasuuntaisuus ja liike.

OHJE Uimahallin ja pysäköintilaitosten rakennukset on sijoitettava kiinni Heikkiläkadun puoleiseen rakennusalan reunaan.

OHJE Uimahallin pääsisäänkäynnin tulee avautua Heikkiläkadun suuntaan edusaukiolle.

OHJE Uimahallin arkkitehtuurin on korostettava rakennuksen sisäänkäyntiä ja aukiota esimerkiksi katoksella ja lasiseinän aukion ja Heikkiläkadun suuntaan.

OHJE Pysäköintitalon maantasokerrokseen sijoitetaan liiketilaa, joka avautuu korttelin edusaukion suuntaan.



Uimahallin edustalle Heikkiläkadun puolelle muodostuu pieni kaupunkiaukio, jota uudet rakennukset rajaavat. Uimahallin pääsisäänkäynti avautuu Heikkiläkadun suuntaan.

MÄÄRÄYS Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni

MÄÄRÄYS Kadun puolella sisäänkäynti tulee sijoittaa julkisivulinjasta sisäänvedettynä siten, että sisäänveto toimii katoksena.

RAKENNUKSET

Julkisivujen käsittely ja materiaalit

Uimahallin ja varikkorakennuksen julkisivujen käsittelyllä tavoitellaan ilmavaa ja kevyttä yleisilmettä. Rakennuksiin tulee toteuttaa lähes koko julkisivun mittaiset ikkunavyöhykkeet. Toteutuksessa tulee huolehtia sisätiloista tulevan valon ja heijastumien vaikutus liikenneturvallisuuteen sekä tilojen käyttäjien yksityisyys.

Rakennusten pääasialliset käyttötarkoitukset saavat näkyä ohikulkijoille sekä Heikkilänkadulla että Teiskontiellä. Esimerkiksi varikolla säilytettävät raitiovaunut viestivät Teiskontiellä kulkijoille joukkoliikenteen keskeisestä roolista kaupungissa.

Rakennusten julkisivujen materiaalivalintojen tulee huomioida kiertotalous ja kestävyys. Varikkorakennuksen maantason julkisivussa voidaan hyödyntää esimerkiksi kierrätetyistä ikkunoista muodostettuja elementtejä.

Lasipinnat on suunniteltava lintuturvallisiksi.

OHJE Uimahallirakennuksen julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

OHJE Varikkorakennuksen pääjulkisivuväri on Tampereen raitiovaunuissa käytetty tiilenpunainen tai sen muunnelma.

MÄÄRÄYS Rakennusten maantasokerroksen julkisivu on toteutettava osin läpinäkyvänä siten, että rakennusten sisätilan pääkäyttötarkoitus käy ilmi ympäristössä liikkujille.

MÄÄRÄYS Kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu. (mju)

MÄÄRÄYS Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.



Varikkorakennuksen julkisivussa voidaan hyödyntää kierrätettyjä ikkunoita. Ikkunoiden säleikkö estää ajovalojen heijastumista valtatielle ja varikolle.

MÄÄRÄYS Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla.

Lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.

MÄÄRÄYS Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennuksen arkkitehtuuriin integroituna.