

# KAUKAJÄRVI RIIPUKSENKATU 3,5 JA 7 SEKÄ LÄHIYMPÄRISTÖN TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMAT



VIISTOILMAKUVA - NÄKYMÄ ETELÄSTÄ

KAUKAJÄRVI RIIPUKSENKATU 3-7 TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA  
TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIO  
WSP FINLAND OY 14.11.2011 PTS / TVU



## SELOSTUS

### Tilaja

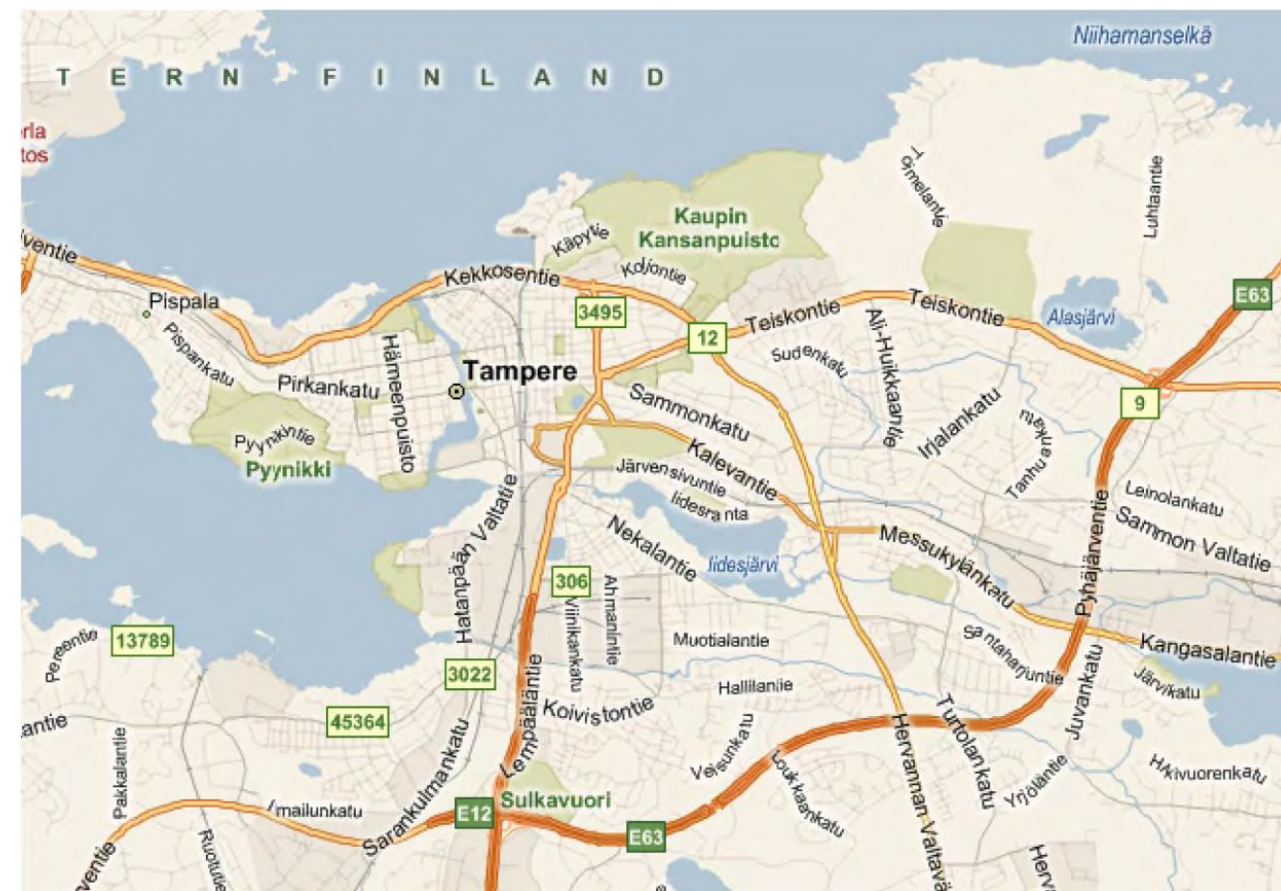
Tampereen vuokratalosäätiö  
Timo Koskinen, Kiinteistöpäällikkö  
Puutarhakatu 8 A 33210 Tampere

### Laatija

WSP Finland Oy  
Heikkiläntie 7  
00210 HELSINKI  
Puh. 0207 864 11  
Faksi 0207 864 800  
www.wspgroup.fi

### Yhteyshenkilö

Arkkitehti SAFA, Petri Saarikoski Puh. 0207 864 427, GSM 040 588 9497,  
s-posti [petri.saarikoski@wspgroup.fi](mailto:petri.saarikoski@wspgroup.fi)



Kaukajärvi ja Juvankatu keskellä oikeassa reunassa.

## Johdanto

Tampereen Kaukajärven keskustassa korttelissa 5854 Riipuksenkadun varressa sijaitsee kolme asuinkäytössä olevaa kerrostaloa: Riipuksenkatu 3 ja 5 sijoittuvat tonteille 1 ja 2 ja ne omistaa Vilusen Rinne Oy. Riipuksenkatu 7 sijaitsee tontilla 3 ja sen omistaa Taitokaari Oy. Riipuksenkadun pohjoispuolelle korttelin 5853 tontille 1 sijoittuu kiinteistöjen käytössä oleva yhteinen pysäköintialue, johon on toteutettu autokatosrakennuksia.

Tampereen vuokratalosäätiön tavoitteena oli laatia alueelle sellaiset tontinkäyttösuunnitelmat asuinpainotteiselle rakentamiselle, jotka voisivat toimia pohja-aineistona mahdolliselle asemakaavan muutokselle. Tämän vuoksi WSP Finland Oy, VTS, Tampereen kaupunkiympäristön kehittäminen, Taitokaari Oy ja Arkkitehtitoimisto Neva Oy kytkettiin yhteiseen suunnitteluprosessiin.

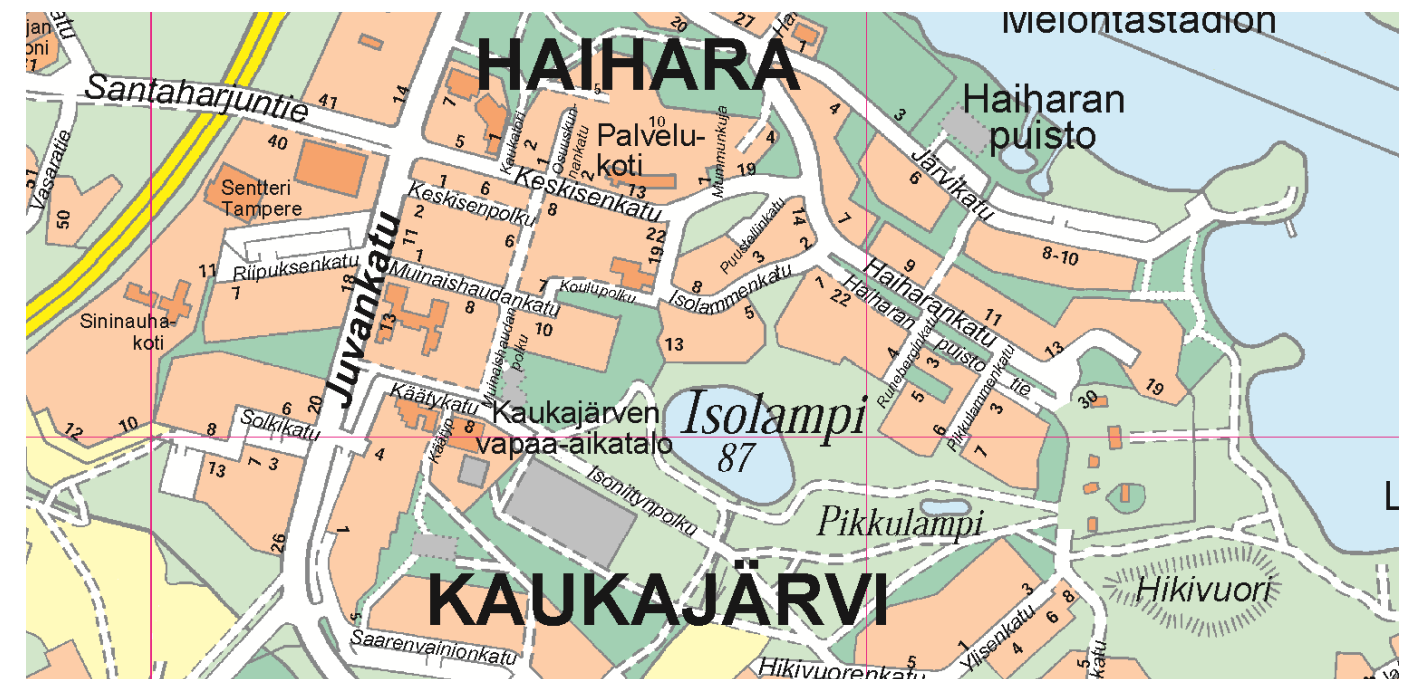
Prosessin aikana selvitettiin ympäristö- ja kaupunkikuvallisia lähtökohtia, suoritettiin maastokäynti, laadittiin vaihtoehtoisia suunnitelmia, arvioitiin vaihtoehtoja ohjausryhmässä ja kaupunkikuvatoimikunnassa jonka jälkeen laadittiin lopullinen suunnitelma. Ohjausryhmä kokoontui neljä kertaa.

Työn projektipäällikkönä toimi arkkitehti SAFA Petri Saarikoski. Lisäksi työhön osallistui WSP Finland Oy:n asiantuntijat:

Liikenne ja pysäköinti:	Jari Laaksonen, insinööri AMK
Pihat ja viherympäristö:	Kati Teperi, maisema-arkkitehti
Autocad ja 3D:	Tuomas Vuorinen, arkkitehti
Arkkitehtuuri:	Tomi Jaskari, arkkitehtiopiskelija
Tekninen avustus:	Ritva Anttila

Ohjausryhmään kuuluivat lisäksi:

Tampereen vuokratalosäätiö:	Timo Koskinen, Ahto Aunela
Tampereen kaupunki:	Elina Karppinen, Petri Keivaara, Timo Koski, Reino Pulkkinen
VTS Kiinteistöpalvelut Oy:	Helena Ahlström
Arkkitehtitoimisto Neva Oy:	Petteri Neva
Taitokaari Oy:	Hannu Koivuniemi



Alue sijoittuu Juvankadun länsipuolelle Riipuksenkadun ympäristöön.

## Nykytilanne

Kaukajärvi sijaitsee seitsemän kilometriä Tampereen keskustasta kaakkoon. Tämä Tampereen ensimmäinen lähiö on pääosin rakennettu 1960-70 -luvuilla. Alueella tyypillisiä leimaa antavia piirteitä ovat irti katulinjasta sijoittuvat korkeat lamellitalot sekä vapaasti rajautuvat suuret pihat. Katutilat ovat leveitä. Tällä hetkellä on meneillään täydennysrakentamisvaihe. Täydennysrakentaminen on tuonut alueelle omien aikakausiensa vaikutteita. Siten kaupunkikuvallinen ilme on sekoittunut. Alueella on myös historiallisia kerrostumia: Vilusen kartano on rakennettu 1890-luvulla. Sen ympäristössä on mm. vanhoja kartanonpuita, lehtikuusia ja jalopuita. Lisäksi alueella on Haiharan kartano (1872), joka sijaitsee Kaukajärven etelärannalla. Suunnittelualueen eteläpuolella Lystihuoneenpuistossa on luontoarvoiltaan merkittävä Vihioja.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa liikuntahallikortteliin, etelässä Riipuksenpuistoon, lännessä Sininauhakotiin eli entiseen Vilusen kartanoon ja idässä Juvankatuun. Sininauhakodin takana on moottoritie, joka rajoittaa kulkua länteen. Sininauhakodin piha-alueet eivät ole julkisessa käytössä. Juvankatu on päälähestymissuunta suunnittelualueelle. Juvankadun molemmin puolin on leveä viherakseli, joka luo omaleimaisen tunnelman alueelle.

Suunnittelualueelta on erittäin hyvät yhteydet läheisiin puistoihin ja palveluihin. Alueen länsipuolella on mm. suosittu Isolammenpuisto, jossa on pelikentät sekä kattava kevyen liikenteen verkosto. Koillisessa on Haiharanpuisto sekä Soutu- ja melontastadion. Etelässä Riipuksenpuisto liittyy Lystihuoneenpuistoon, mutta polkuverkosto on puutteellinen. Kaupalliset palvelut keskittyvät Santaharjuntielle ja Keskipuistonkadun varteen.

Riipuksenpuisto on yksinkertainen korttelipuisto, jossa on komea männikkö. Riipuksenkadun lamellitalojen suuret ja väljät piha-alueet liittyvät saumattomasti korttelipuistoon. Pihojen ja puiston raja ei ole hahmotettavissa. Suuret pihat miellyttävät helposti puistoalueeksi. Puisto viettää voimakkaasti lounaassa. Puistossa on pieni pelikenttä ja leikkialue. Kaavanmukaista puistokäytävää länteen ei ole toteutettu.

Suunnittelualueutta halkoo Riipuksenkatu, joka johtaa Sininauhakodin alueelle. Kadun päätteenä on kolmionmuotoinen käänköpaikka. 1960-luvun lamellitalot seisovat komeasti maisemassa ja maaston nouseminen länteen antaa rakennuksille hieman juhlanan tunnelman. Kadun pohjoispuolella on laaja paikoitusalue. Entinen Vilusen kartano ei juuri erotu katutilassa, mutta alueen arvokas puisto antaa osiittaa kartanoympäristöstä.



Näkymä Kaukajärveltä ennen 2000 luvun täydennysrakentamista.



Kaukajärven keskustaa kesällä 2011. Näkymä koillisesta. Kuva: Lentokuva Vallas / VTS.



Näkymä koillisesta. Kolme lamellikerrostaloa vasemmalta lukien Riipuksenkatu 3,5 ja 7. Oikealla punakatsoiset Sininauhakodit ja etualalla parkkipaikka tontilla 1, jossa neljä autokatosrakennusta Kuva: Lentokuva Vallas / VTS.

## Yleiskuvaus

### Kerrosalat ja autopaikat

Työssä on yleispiirteisesti esitetty kolme uutta rakennusta nykyisen pysäköintilaitoksen alueelle pääosin tontille 5853/1. Kapeana kaistana pysäköintilaitosten rakentaminen ulottuu pohjoispuolella naapuritontin puolelle.

Nykyistä asuinrakentamista alueella on kolmessa kerrostalossa noin 12 450 k-m<sup>2</sup> ja toteutettuja autopaikkoja on 150. Lokakuussa 2011 niistä oli tonttien käytössä enintään 128 ap eli noin 1ap/ 97 kem<sup>2</sup>.

Muodostettavalle korttelialueelle on sijoitettu 12 000 k-m<sup>2</sup> uutta asuinrakentamista ja 210 autopaikkaa 2-tasoiisiin pysäköintilaitoksiin. Lisäksi Riipuksenkadun varsille on osoitettu 44 autopaikkaa. Kaikkiaan asuntokerrosalaa muodostuisi 24 450 kem<sup>2</sup> ja autopaikkoja 254 eli noin 1 ap/ 96 kem<sup>2</sup>.

#### Suositus jatkosuunnitteluun:

Uusien rakennusten enimmäiskerrosala on 12 000 kem<sup>2</sup> ja autopaikkavaatimus 1 ap/100 kem<sup>2</sup>.

### Kerrosluvut

Rakennuksissa on kellarikerros, kahdeksan asuinkerrosta sekä kattokerros mahdollisine sauna- ja yhteistiloineen. Rakennuksen kerrosala 4000 kem<sup>2</sup> voidaan jakaa esimerkiksi siten, että kellarikerrokseen sijoitetaan 200 kem<sup>2</sup>, asuinkerrokseen 3600 kem<sup>2</sup> ja kattokerrokseen 200 kem<sup>2</sup>. Kattokerrosten mahdollista käyttöä ilmastointikonehuoneen ja esimerkiksi lasikatteisten maisemia hyödyntävien yhteistilojen kuten sauna- ja viheroleskeluhuoneiden käyttöön suositellaan tutkittavaksi jatkossa tarkemmin.

#### Suositus jatkosuunnitteluun:

Rakennusten enimmäiskerrosluku on kellarikerros + kahdeksan kerrosta, joiden yläpuolelle sallitaan ilmastointikonehuoneen ja yhteistilojen kuten saunaosaston sijoittaminen.

### Luonnonpihat

Kaikilla tonteilla on rakennusten länsipuolelle sijoitettu luonnonvaraiset asutopihat, joiden alueella ei ole alapuolisia rakenteita tai laitoksia. Tällöin mahdollistetaan maayhteys eli puiden ja muiden hiilinielujen luonnollinen kasvu, sadevesien imeytyminen maaperään sekä moninaiset viherympäristöön ja asumisviihtyisyyteen liittyvät vihreät kasvukerrokset vaativat kehittämismahdollisuudet. Luonnonpihoja voidaan hyödyntää asuinkerrosten pihatilojen kehittämisessä. Luonnonpihojen pinta-ala on vähintään noin 600 m<sup>2</sup>/ rakennus.

#### Suositus jatkosuunnitteluun:

Luonnonpiha-alueita, joilla ei sallita alapuolisia rakenteita on osoitettava vähintään 15 % kerrosalasta.

### Kansipihat

Alueelle rakennettavien maanalaisten pysäköintilaitosten yläpuolisia osia voidaan hyödyntää kovina pintoina; esimerkiksi polkupyöräpysäköinnin, rakennusten sisäänkäyntialueiden, huollon, kevytrakenteisten varastojen, yhteistilojen ja kävely-yhteyksien alueina.

### Riipuksenkatu

Riipuksenkatua kehitetään vehreänä ja viihtyisenä puuston ja kasvillisuuden ympäröimänä pihakatualueena kadunvarteen sijoitettuihin pysäköintitaskuihin. Eteläreunalle istutetaan uusi katupuusto pysäköintipaikkojen loimaan. Jatkossa on suositeltavaa tutkia hidasteita ja materiaaliratkaisuja siten, että kadun käyttö on eri kulkumuodoilla mahdollisimman turvallista.

#### Suositus jatkosuunnitteluun:

Pihakadulle voidaan sijoittaa osa asuinkorttelien tarvitsemasta pysäköinnistä.

## Kaupunkikuva

Rakentaminen on pyritty sovittamaan Kaukajärven alueen rakennusperinteeseen eheyttämällä kaupunkirakennetta ja liittyen rakentamistapaan ja koordinaatistoihin. Pistetalot ovat nykyään Kaukajärven keskustassa tyyppillisiä. Rakennetulle ympäristölle ja Kaukajärven alueen arvoperinteelle ominaista on, että asuinrakennuskokonaisuudet ovat toteutuneet useiden rakennusten muodostamina saman ikäisinä ryhminä. Mikäli tätä perinnettä halutaan jatkaa ja aluetta yhtenäistää tästä näkökulmasta, olisi tärkeää, että riittävän suuria kokonaisuuksia päästäisiin toteuttamaan kerralla. Rakennukset muodostavat ”kaverit” nykyisille kolmelle kerrostalolle.

Suunnittelussa on pyritty hyödyntämään toteutuneiden kerrostalojen massoittelemittakaavaa. Tavoitteena on ratkaisu, jossa asuinrakennukset ja yksikerroksiset pyöräkatokorkeudet suojaavat länteen suuntautuvia luonnonpihatiloja melulta ja rakennusten toivotaan muodostavan ryhdikkään ja linjakkaan kaupunkimaisen Riipuksenkatua rajaavan sarjan.

Rakennusten ”salmiakkiarkkitehtuurissa” on pyritty hyödyntämään sekä nykyisten rakennusten suuntausta että omaleimaista Riipuksenkadun vinoa linjausta käytettävissä oleva tila optimoiden. Jaolla mustaan ja valkeaan rakennusmassaan tavoitellaan yhteyksiä sekä Kaukajärven keskustan uusimpien rakennusten että perinteiseen värimaailmaan. Mustien torniosien arvioidaan sävyllään ja tunnelmaltaan erilaisina korostavan nykyisten kolmen vaalean lamellikerrostalon merkitystä sekä pirstovan rakennusmassaa inhimillisen mittakaavaisiin ryhdikkäisiin vertikaalisiin rakennusosiin.

#### Suositus jatkosuunnitteluun:

Korttelialue suositellaan toteutettavaksi rakentamistavaltaan yhtenäisenä korttelikokonaisuutena nykyisten kerrostalolamellien rakennusperinnettä kunnioittaen seuraten samalla myös alueen uusimpien rakennusten tunnelmaa.



Näkymä nykyiseltä pysäköintialueelta länteen. Vasemmalla Riipuksenkatu. Valokuva: WSP Finland Oy/ PTS/ syksy 2011.

## Riipuksenkadun ilme ja rakennusten asemat

Riipuksenkadun suuntaisten pistekerrostalojen muodostama rivi kytketään pitkään porrastettuun kaksikerroksiseen pysäköintilaitosten sarjaan porrassisäänkäynnein. Laitoksen yläpuolisia osia voidaan hyödyntää pelastustie- ja kävelyraittina sekä esim. polkupyöräpysäköinnin alueena. Riipuksenkadun varren rakennukset hammastetaan kaupunkikuvaa elävöittävästi siten, että eriväriset rakennusmassat nousevat esille. Pistetalojen länsijulkisivun maantasokerrosta voidaan hyödyntää asuintoimintoihin luontopihoinen. Pistetalosta voidaan avata pitkiä houkuttelevia näkymiä nykyisten rakennusten lamellirakennusrivistön lomitse ja eri suuntiin. Pyöräkatoserakennusten sijoittaminen ja pysäköintilaitokset muureineen pyrkivät painottamaan rakennusten suojaavaa vaikutusta liikennemelua vastaan. Hanke on parhaiten yhtenä kokonaisuutena toteutettava, mutta voitaneen toteuttaa myös vaiheittain pysäköintijärjestelmään kytkeytyen kolmena erillisenä tonttina. 1+8+1 kerroksiset rakennusmassat eheyttävät kaupunkikuvaa ryhdistäen ja rajaten Riipuksenkadun katutilaa.

## Lähiympäristöön liittyminen

Rakennusten kerrosluvut ovat suunnilleen samat kuin lähiympäristön asuinrakennusten kerrosluvut joten uudet rakennukset eivät alista nykyisiä rakennuksia. Kaukajärven keskustan korkein torni jää dominantiksi. Nykyinen laaja asfaltoitu pysäköintialue muuttuu luontopihojen ja kerrostalojen alueeksi. Mikäli pysäköintialueet jäävät määriltään riittäviksi niin vaikutukset ovat ympäristön viihtyvyyttä ja vihreyttä lisääviä. Uudisrakentaminen sijoittuu nykyisten rakennusten pohjoispuolelle päiväkierron säilyessä ennallaan, jolloin nykyisiin rakennuksiin kohdistuvat luonnonvalovaiikutukset ovat vähäisiä. Uudisrakennusten pohjoispuolella ei ole nykyään sellaista toimintaa joka kärsisi muodostuvasta varjostuksesta. Urheilutoiminta sijoittuu melko umpinaisissa rakennuksissa sisätiloihin. Myös tulevaisuuden kannalta pistetalojen rivi jättää mahdollisuuksia suoran luonnonvalon hyödyntämiseen rakennusten lomitse.

Ratkaisu rajoittaa jonkin verran urheiluhallialueen pysäköinnin laajentamista etelään. Suunnitelma edellyttää asemakaavan käyttötarkoituseroituksen lisäksi myös korttelialueiden rajauksen ja kiinteistörajauksien muutoksia.

## Pihojen viihtyisyys ja yhteisöllisyys

Pihat avautuvat melulta suojattuna etelään ja länteen rakennusten väleihin kolmena luontopiha-alueena. Pihoille sijoitetaan pienten lasten leikkialue ja oleskelualue. Pihoille voidaan avata asuntoja. Rakentaminen ei näin toteutettuna vaikuta nykyisten asuinpihoiden viihtyisyyteen. Nykyisille Riipuksenkadun tonteille ei esitetä kadun levennystä lukuun ottamatta muita toimenpiteitä.

## Pysäköinnin toimivuus

Kaksitasoinen suora peruskampamitoitukseen perustuva laitos on tehokas, jolloin selkeästi rajatulle vyöhykkeelle voidaan sijoittaa vaaditut pysäköintipaikat. Ajo kolmen laitoksen sisätiloihin käy itäpäistä. Ylempi taso liittyy aina länsipäästään Riipuksenkatuun. Laitoksen päälle piharaitille päästään alueen länsipäästä (pelastusajo, kävely, pyöräily, huolto.) Laitos on pääosin irti asuinrakennuksista, joka selkeyttää laitoksen toteuttamista. Yksinkertaisen muodon toivotaan kohtuullistavan rakenteellisen pysäköinnin kustannuksia. Haasteena on, että kadunvarsipysäköintiä lukuun ottamatta laitokset ”tuntuivat kuuluvan” lähinnä uudisrakennuksissa asuville ja pysäköinti siirtyy osittain nykytilaan verraten kauemmaksi nykyisistä asuinrakennuksista. Katettujen paikkojen määrä lisäantyy nykyisestä 56:sta 141:een. Riipuksenkadun varsien pysäköinti tulisikin mahdollisuuksien mukaan osoittaa nykyisten asuinrakennusten käyttöön ja vieraspaikoiksi.

## Yhteydet julkiseen viherympäristöön

Isojen lasten leikki voidaan ohjata joko Riipuksenkadun eteläpuolelle tai Riipuksenpuistoon. Uusilta piha-alueilta tulee ohjata kunnolliset reitit muille leikki- ja leikkipaikoille sekä puistoon.

Juvankadun viherakselia korostetaan muodostamalla sen varteen länsipuolelle laadukas puisto. Puistoon rakennetaan puistokäytävä jalankulkijoille, pyöräreitti ohjataan kadunvarteen. Puistoreitti luo uuden yhteyden Riipuksenpuistosta Kaukajärven keskustaan suunnitellun liikekeskuksen sisääntuloaukiota kohti.

Seuraavassa suunnitteluvaiheessa erityisesti kartanon puusto tulee mitata huolellisesti. Puuston säilyminen on tärkeää kartanomiljöön vaalimiseksi.

**Kansikuva:** 3D-malli sijoitettuna viistoilmakuvaan näkymä etelästä

## Liitteet:

Asemapiirros	1:1000
Asemapiirros	1:2000
Alueleikkaus Juvankadulle, aluejulkisivu Juvankadulle	1:1000
Aluejulkisivu etelää, aluejulkisivu Keskisenkadulle	1:1000
1/11 3D kaukonäkymä koillisesta	
2/11 3D kaukonäkymä idästä	
3/11 3D kaukonäkymä lounaasta	
4/11 3D kaukonäkymä luoteesta	
5/11 3D näkymä idästä	
6/11 3D näkymä etelästä	
7/11 3D näkymä lännestä Riipuksenkadulle	
8/11 3D lähinäkymä luoteesta	
9/11 3D katunäkymä koillisesta	
10/11 3D katunäkymä Juvankadulta länteen	
11/11 3D katunäkymä idästä Riipuksenkadulle	

## WSP Finland Oy

15.11.2011

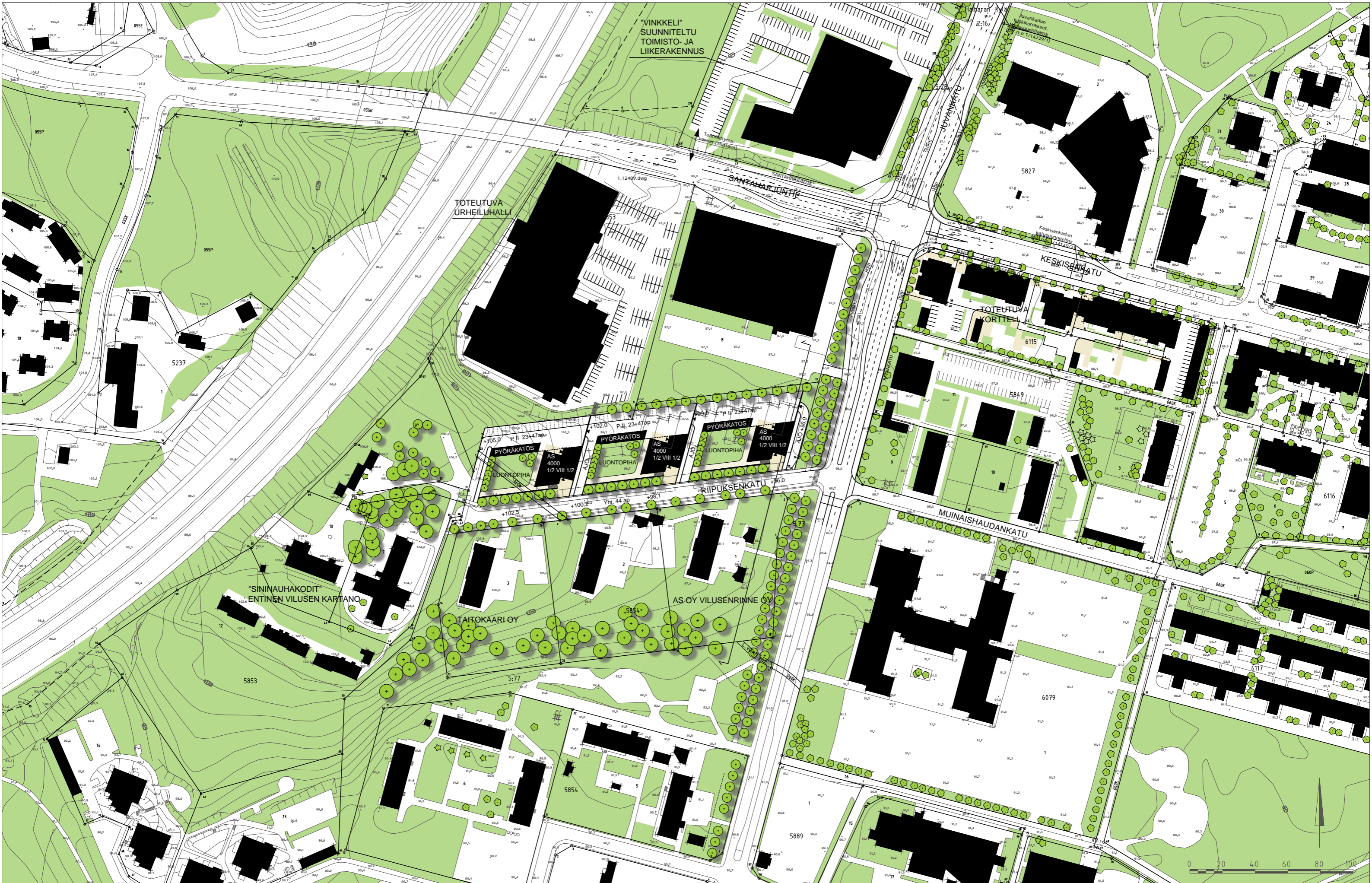
Petri Saarikoski / Arkkitehti SAFA



Asemapiirros 1:1000

KAUKAJÄRVI RIIPUKSENKATU 3-7 TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA  
 TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ  
 WSP FINLAND OY 14.11.2011 PTS / TVU

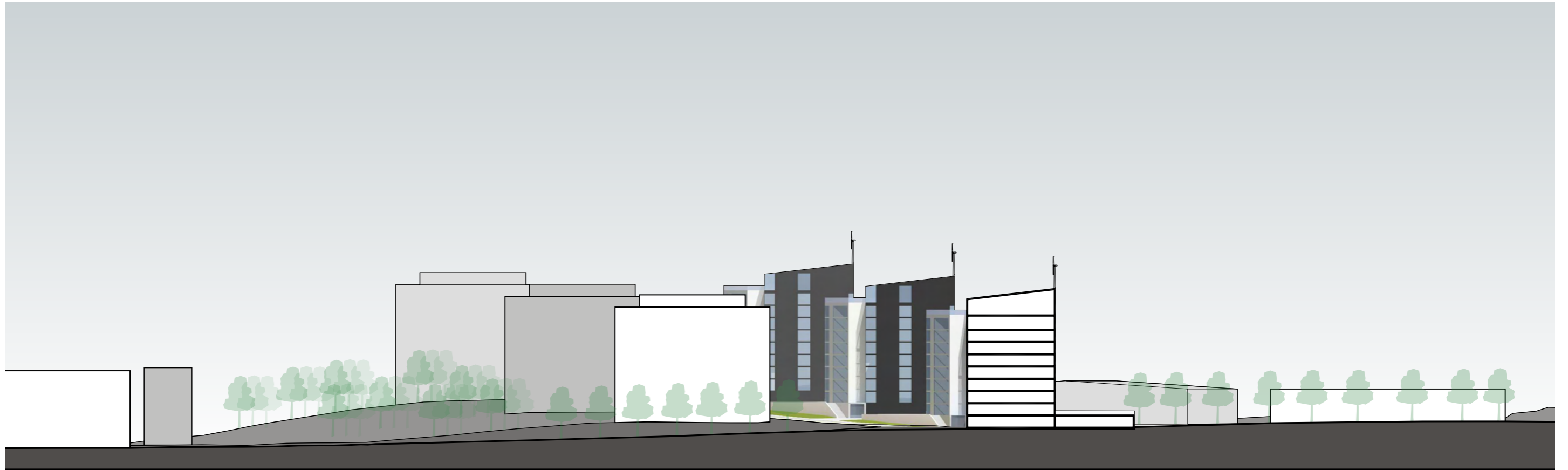




Asemapiirros 1:2000

KAUKAJÄRVI RIIPUKSENKATU 3-7 TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA  
 TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ  
 WSP FINLAND OY 14.11.2011 PTS / TVU



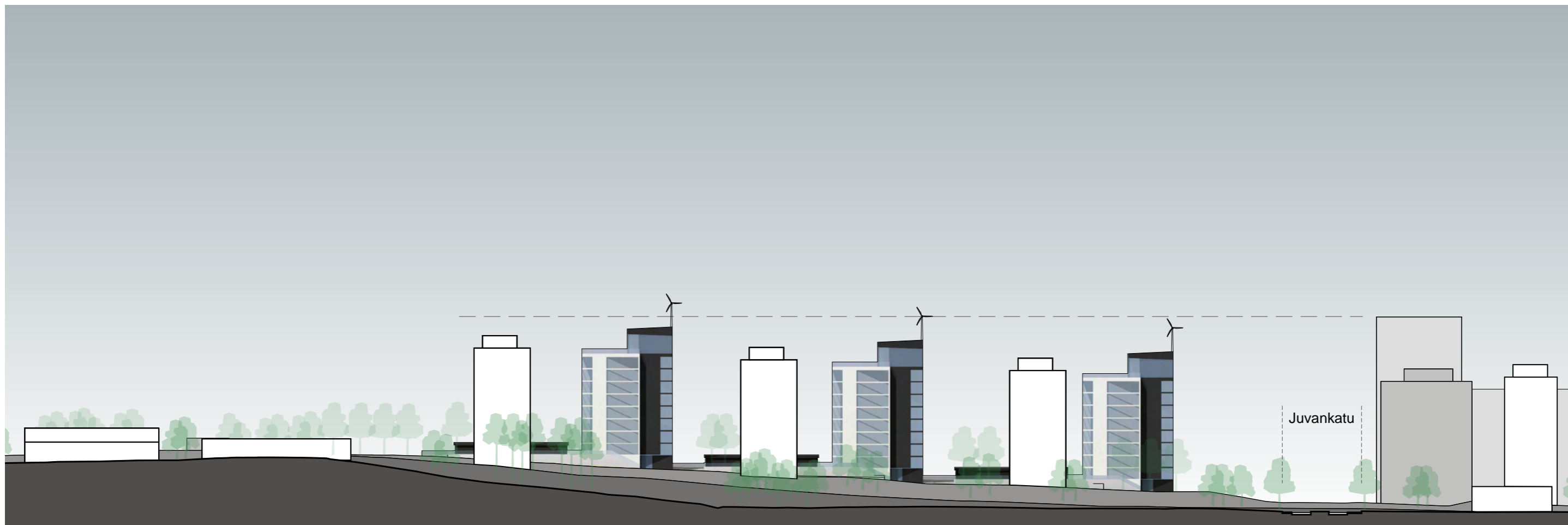


Alueleikkaus Juvankadulle 1:1000

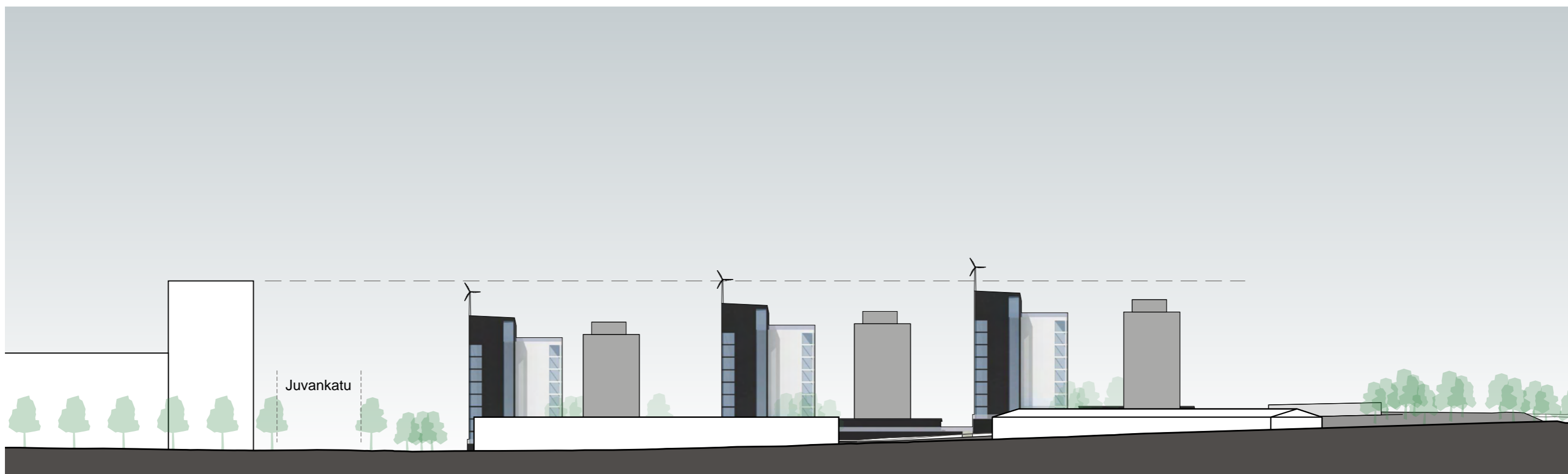


Aluejulkisivu Juvankadulle 1:1000





Aluejulkisivu etelään 1:1000



Aluejulkisivu Keskenkadulle 1:1000





2/11 3D KAUKONÄKYMÄ IDÄSTÄ

KAUKAJÄRVI RIIPUKSENKATU 3-7 TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA  
TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ  
WSP FINLAND OY 14.11.2011 PTS / TVU

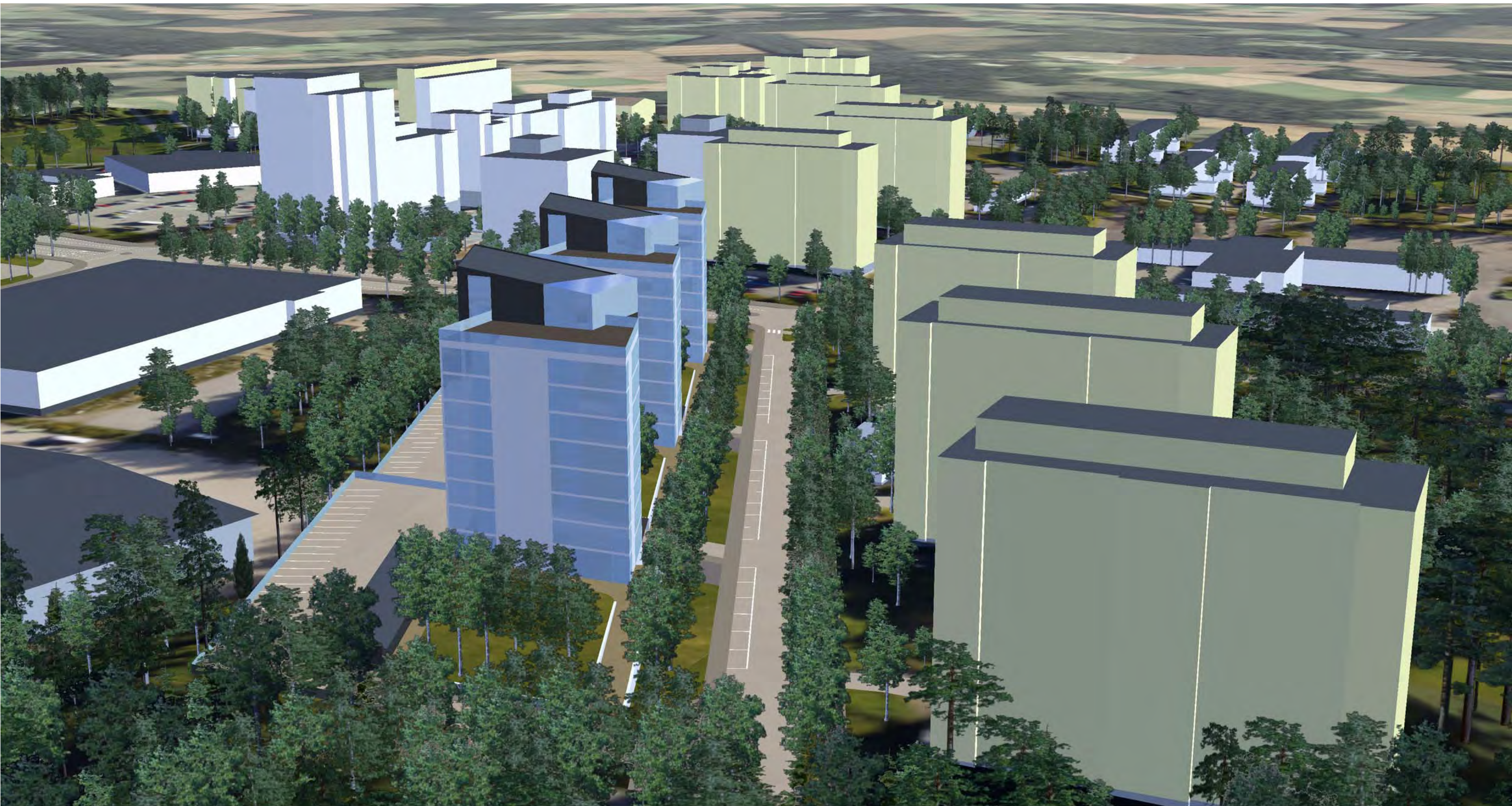










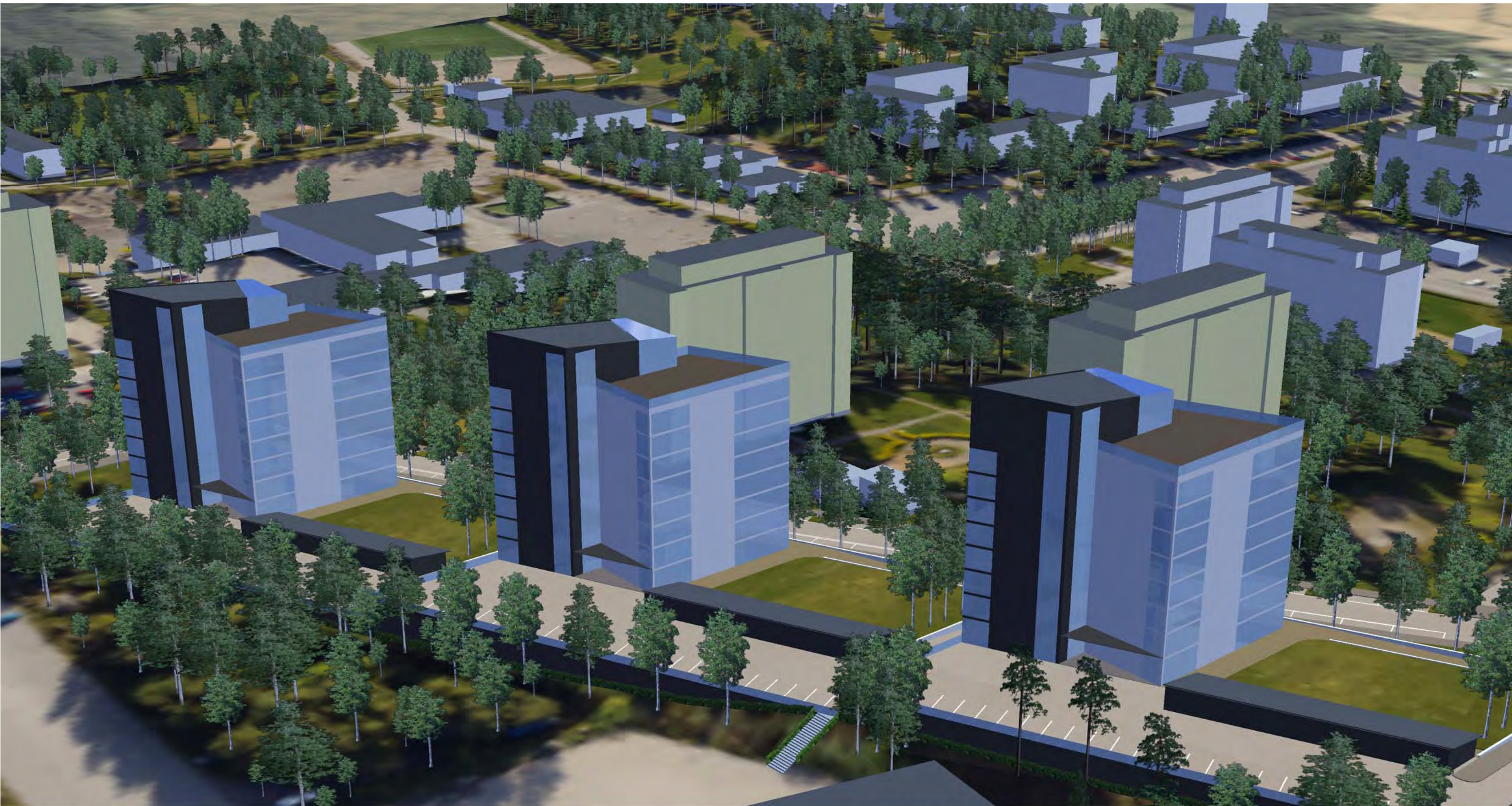


7/11 3D NÄKYMÄ LÄNNESTÄ RIIPUKSENKADULLE

KAUKAJÄRVI RIIPUKSENKATU 3-7 TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA  
TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ  
WSP FINLAND OY 14.11.2011 PTS / TVU











10/11 3D KATUNÄKYMÄ JUVANKADULTA LÄNTEEN

KAUKAJÄRVI RIIPUKSENKATU 3-7 TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA  
TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ  
WSP FINLAND OY 14.11.2011 PTS / TVU





11/11 3D KATUNÄKYMÄ IDÄSTÄ RIIPUKSENKADULLE

KAUKAJÄRVI RIIPUKSENKATU 3-7 TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA  
TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ  
WSP FINLAND OY 14.11.2011 PTS / TVU

