



Pappila

RAKENTAMISTAPAOHJE

Kortteli 5577
Asemakaava nro 8876, Linnainmaan ratikkavarikon
kortteli

23.10.2023

Luonnos /ehdotus/YLA/KV XX.XX.2021 rto-8876
Diaarinumero TRE: 4817/10.02.01/2021

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa x.x.xxxx 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

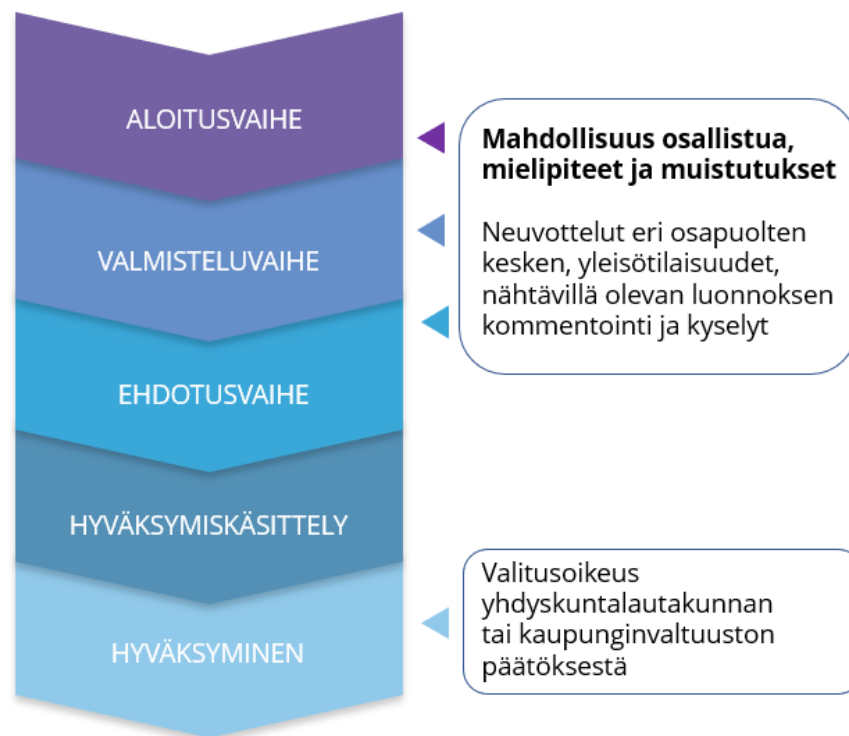
Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

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 Heikkilänkadun 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 Heikkilänkadun ympäristöä raitiotien varrella ja yhdistää aluetta tiiviimmin osaksi Linnainmaan aluekeskusta valtatie 9 itäpuolella. Alue on saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Etenkin Heikkilänkadun 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 käveltvää kaupunkitilaa.

ULKOALUEET

Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen

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

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

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.

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

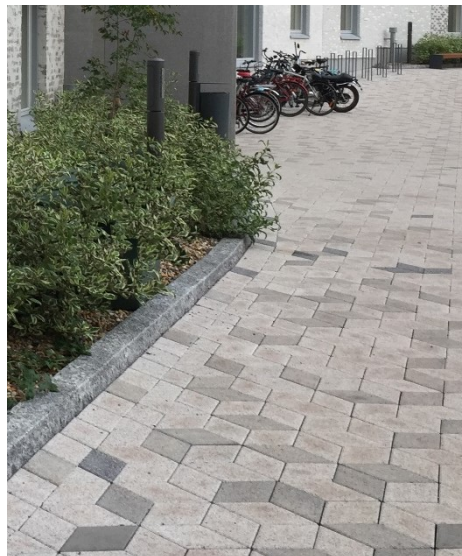
OHJE Viheralueiden istutuksissa suositaan paikallista ja kotimaista lajistoa sekä niittykasvillisuutta soveltuvin osin.

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 Rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmillä 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 viherkattoina, sillä niillä on merkittävä vaikutus korttelissa muodostuvien hulevesien viivytykselle sekä korttelin kasvipeitteisyydelle.

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

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

Materiaalit

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

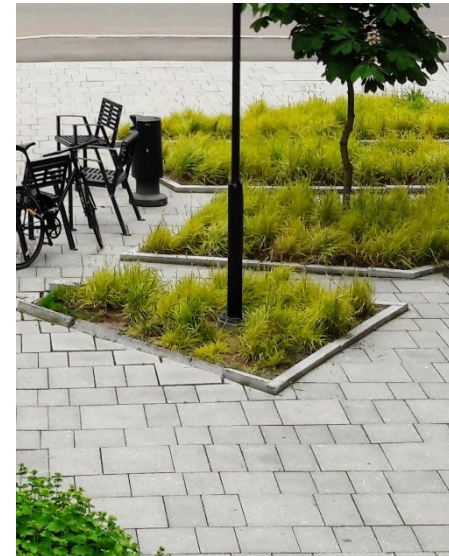
OHJE Heikkilänkadun varrelle muodostuvan aukion toteutussuunnittelu on sovitettava yhteen sekä tonttirajojen yli että linja-autopysäkin ja liittyvien yleisten alueiden suunnitelmien kanssa siten, että alueesta muodostuu yksi kokonaisuus.

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 sovittaen.



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.

Huoltoliikenne ja jätehuolto

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

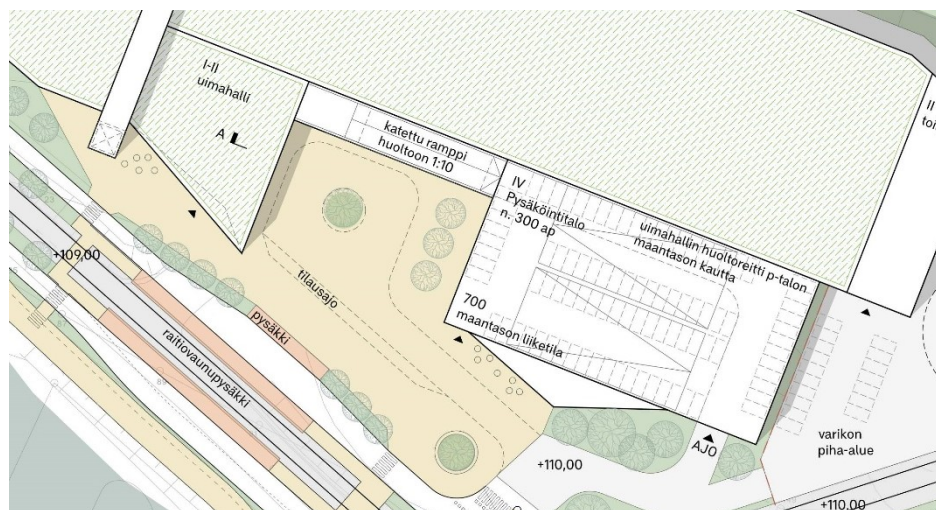
OHJE Varikkorakennuksen ja Teiskontien väliin osoitetaan riittävän leveä huoltotie, jolle on ajoyhteys sekä varikon huoltopihalta että lännestä Heikkilänkadulta.

OHJE Raitiotien sähkönsyöttöaseman läheisyyteen on varattava tarvittava tila huollolle. Sähkönsyöttöasema on integroitava pysäköintitaloon tai 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 Heikkilänkadun 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 Heikkilänkadun varrelle sijoittuvan aukiotilan muodostumiselle, sillä rakennusten tarkoituksena on rajata muodostuvaa kaupunkitilaa.

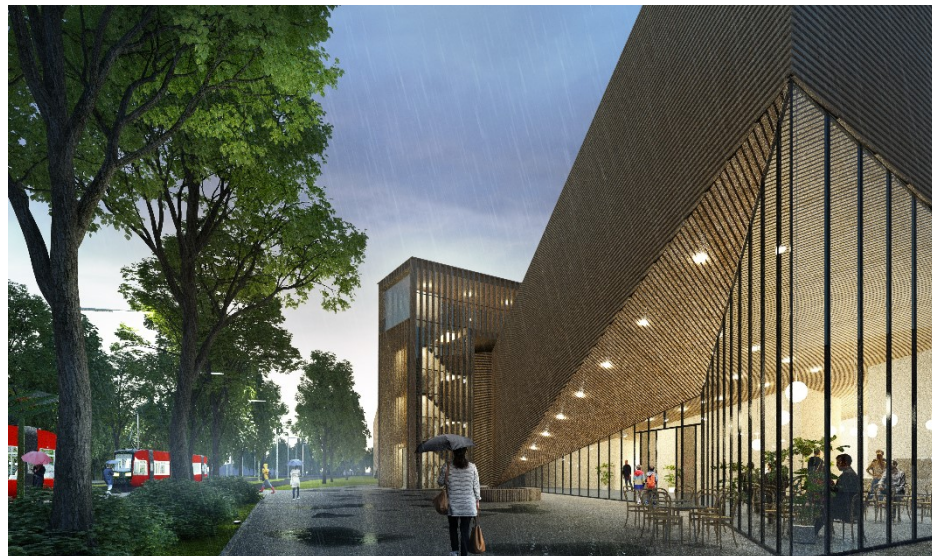
Varikkorakennuksen hahmossa saa Teiskontien suuntaan korostua pitkänomaisen rakennuksen vaakasuuntaisuus ja liike.

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

OHJE Uimahallin pääsisäänkäynnin tulee avautua Heikkilänkadun suuntaan edusaukiolle.

OHJE Uimahallin arkkitehtuurin on korostettava rakennuksen sisäänkäyntiä ja aukiota esimerkiksi katoksella ja lasiseinin aukion ja Heikkilänkadun suuntaan.

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



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

MÄÄRÄYS Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni

RAKENNUKSET

Julkisivujen käsittely ja materiaalit

Uimahallin ja varikkorakennuksen julkisivujen käsittelyllä tavoitellaan ilmavaa ja kevyttä yleisilmettä ja ne tulee toteuttaa maantasokerroksen osalta pääosin lasisina Heikkilänkadun ja Teiskontien suuntaan.

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.

OHJE Uimahallirakennuksen runko- ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

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

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



Varikkorakennuksen julkisivussa voidaan hyödyntää kierrätettyjä ikkunoita.