



Lentävänniemi

RAKENTAMISTAPAOHJE

kortteli 2701
Asemakaava nro 8556, Männistönkuja 2 ja 4,
liiketontti asumiseen ja liiketilaksi

Luonnos 8.1.2024 rto-8556
Diaarinumero TRE:3946/10.02.01/2021

Hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa x.x.20xx osana asemakaavaa 8556



RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut ovat OHJE-tekstin yhteydessä.

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

Asemakaavamääräykset on esitetty harmaalla pohjalla.

Sisällössä olevat lyhenteet

rto = Rakentamistapaohje

k-m² = Kerrosalaneliömetri

Tekijät, tilaajat ja tekijäoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus projektiarkkitehti Susanna Virjo

kartat © Tampereen kaupunki 2023

viitesuunnitelmat © Tampereen kaupunki

© Arkkitehtitoimisto Neva Oy

Kuvat Tampereen kaupunki, jollei toisin mainita.



TAMPERE

SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

- Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus
- Merkintöjen selitykset

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

- Suunnittelualueen lähtökohdat ja tavoitteet
- teemat

YLEISET TAVOITTEET

- Korttelitason perusratkaisut

RAKENNUKSET

- Muoto ja mittasuhteet
- Julkisivujen jäsentely
- Julkisivujen materiaali ja väritys
- Pysäköintilaitos
- Sisäänkäynnit
- Parvekkeet ja ikkunat
- Ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja polkupyörävarastot sekä -katokset
- Jätekatokset tai -astiat
- Viherkatot

PIHA-ALUEET

- Pihojen toiminnalliset alueet (leikkipaikat ja oleskelu)
- Pintamateriaalit, kulkuväylät, kasvillisuus ja hulevedet

YLEISET ALUEET

- Lentävänniemenaukio
- Katualueet

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

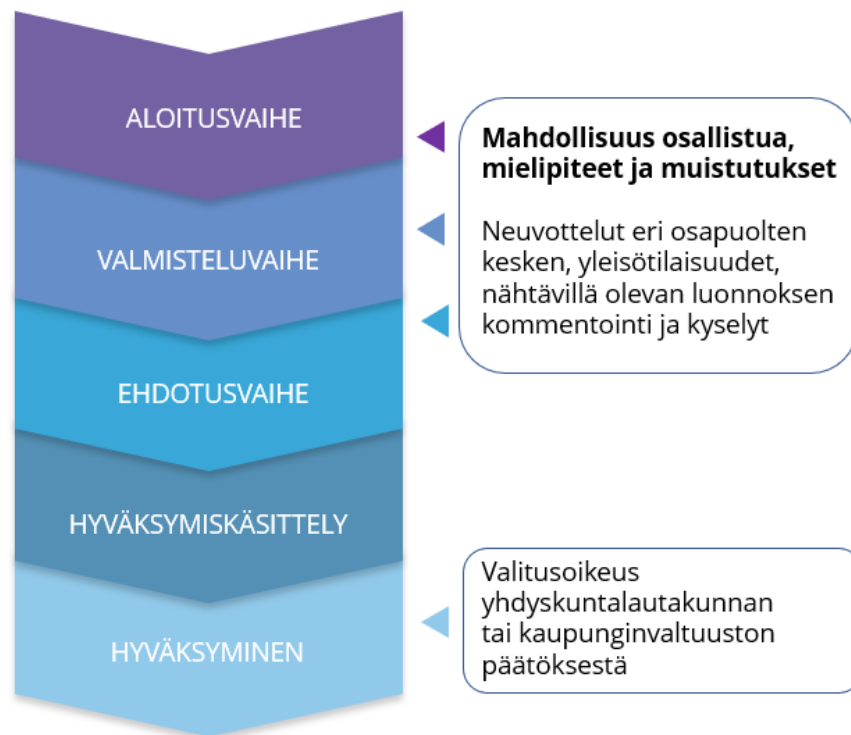
Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

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

Suunnittelualue sijaitsee Lentävänniemen keskustassa Länsi-Tampereella, noin 8,5 kilometrin päässä keskustasta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,8 ha.

Alueen keskellä on v. 1971 valmistunut ja 1976 laajennettu, kaksikerroksinen liikerakennus. Suunnittelualue kattaa nykyisen korttelin 2701, Lielahdenkadun, Halkoniemenkadun ja Männistönkujan katualueita, nykyisessä asemakaavassa osoitettujen Lentävänniementorin ja autopaikkojen korttelialueen.

Lentävänniemi on esimerkki 1960-luvun suunnitteluihanteesta. Alueen rakenne on ns. keuhkokaavion mukainen. Katuverkko on ulkoreunoilla, keskellä on puistoakseli ja myös kauppa. Korttelit sijoittuvat avoimesti sommiteltuina luontoon ja topografiaan sovittaen. Pistetalojen ja lamellitalojen maastollinen sommittelu ja avoin korttelirakenne toteuttavat metsälähiön mukaisia tavoitteita. Korkeat talot sijaitsevat maaston kukkuloilla, jolloin ne näkyvät maisemassa pitkälle ja vastaavasti asunnoista aukeaa näkymät maisemaan. Tontteja ja puistoja ei ole rajattu aidoilla.

Alueen arkkitehtuurin arvot ovat pääosin aluerakenteessa, ei niinkään yksittäisissä rakennuksissa. Kantakaupungin yleiskaavassa suurin osa alueesta on määritetty paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Teemat

- Päivittäistavarakauppa ja liiketilaa Lentävänniemen keskustassa
- Asuminen
- Korttelin yhteinen piha-alue
- Aukio kohtaamispaikkana
- Jalankulkijan ympäristön viihtyisyys ja kiinnostavuus
- Liikennemelulta suojautuminen



Ilmakuva kohti etelää noin vuodelta 1972-1973. Kuva: Rakennushistoriallinen selvitys. Lähde: Siiri Kuva-arkisto.



Asemakaava vuodelta 1966. Tampereen kaupunki.

YLEISET TAVOITTEET

Korttelitason perusratkaisut

Lentävänniemeeseen tavoitellaan uutta vilkasta ja urbaania kaupunginosan keskustaa raitiotie- ja bussipysäkkien viereen. Asemakaavan 8556 perusteella nykyisen ostoskeskuksen tilalle rakennetaan uusia liiketiloja ja asuinkerrostaloja, joista korkein tornimainen osa muodostaa uuden Lentävänniemen keskustaa osoittavan maamerkin. Muut rakennusmassat ovat lamellimaisia. Nämä rakennustyypit liittyvät uuden rakentamisen nykyiseen rakennuskantaan.

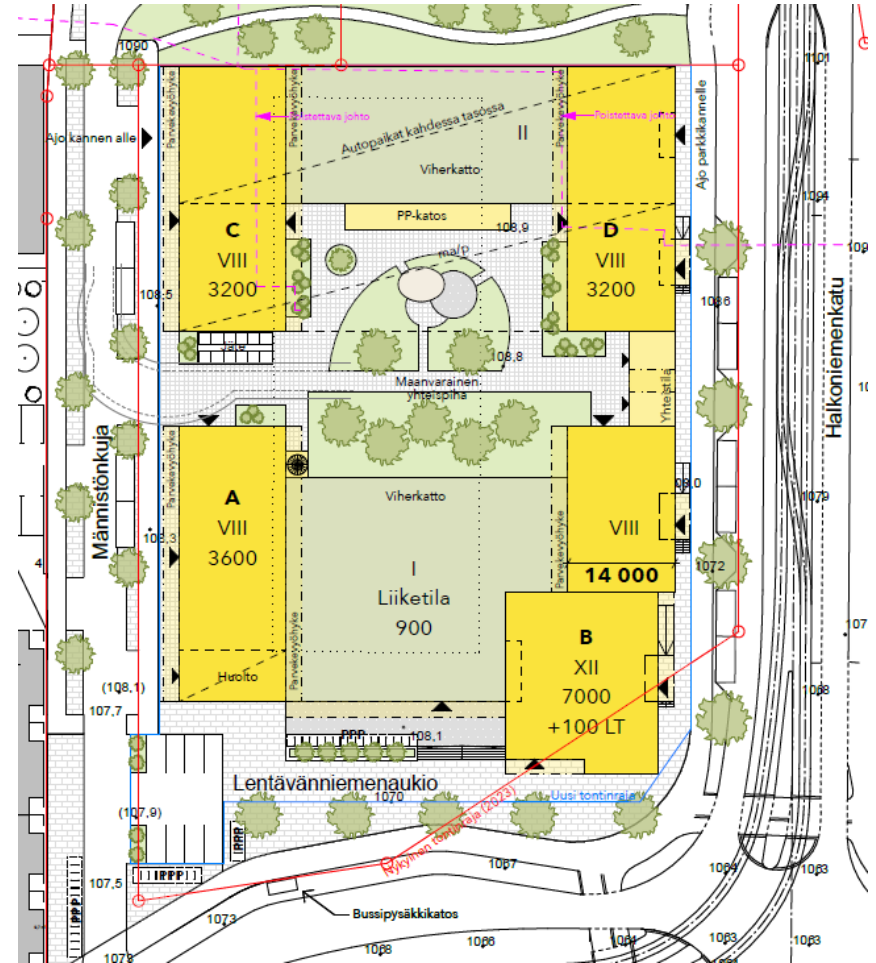
Asemakaava mahdollistaa julkisten ulko-oleskelutilojen ja kohtauspaikkojen toteuttamisen. Tavoitteena on kiinnittää toteutuksessa huomiota rakennusten pohjakerrosten ilmeeseen ja toimintoihin sekä korkeatasoisiin katu- ja aukiointiloihin, jotta jalankulkijan ympäristöstä saadaan viihtyisä ja kiinnostava. Pysäköintilaitos sidotaan arkkitehtuuriltaan korttelikokonaisuuteen ja se muodostaa osaltaan laadukasta katumaisemaa.

Korttelin nurkkiin sijoitetaan asuinrakennuksia, joiden enimmäiskerrosluku vaihtelee kahdeksasta kahteentoista. Korttelia rajaavat asuinrakennukset, liikerakennus ja pysäköintilaitos muodostavat asukkaille yhteisen suojaisen sisäpihan. Sisäpiha toimii julkisen ja puolijulkisen tilan välivyöhykkeenä.

OHJE Tontin tasaukset tulee järjestää siten, että pihan ja katujen välille saadaan muodostettua luontevat, mahdollisimman esteettömät yhteydet.

MÄÄRÄYS Korttelista on tehtävä yhteinen korttelisuunnitelma. Suunnitelmassa tulee esittää rakennusten sijoittelu, pysäköintiratkaisut, korttelipihan muodostaminen ja hulevesien viivytysrakenteet. Suunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen.

MÄÄRÄYS yhta 2% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina.



Asemakaavan yhteydessä laadittu viitesuunnitelma.
Arkkitehtitoimisto Neva Oy.

RAKENNUKSET

Muoto ja mittasuhteet

Korkean rakennusmassan (XII) muotoilussa, julkisivun jäsentelyssä, värityksessä ja materiaalivalinnoissa on huomioitava sen asema alueen maamerkinä.

Rakennusmassan katto voi olla tasakatto, porrastettu tai loiva pulpettikatto. Muut rakennukset korttelissa ovat tasakattoisia. Katolle sijoitettavat iv-konehuoneet sijoitetaan katon keskiosaan. Lentävänniemenaukiota rajaavat rakennusten julkisivut ja katokset ovat kaupunkikuvan kannalta merkittävässä asemassa.

OHJE Lentävänniemenaukiota rajaavien, kortteliseinämiä muodostavien, asuin- ja liikerakennusten tulee yhdessä muodostaa harkittu ja laadukas kokonaisuus osana viihtyisää julkista ulkotilaa.

Julkisivujen jäsentely

Tavoitteena Lentävänniemen keskustassa ovat yksinkertaiset kappalemaiset rakennusmassat ja selkeät julkisivupinnat. Sisäänkäyntien sekä porrashuoneiden sisäänvedoilla ja isoilla ikkunapinnoilla voi luoda syvyysvaihtelua julkisivuihin.

Asuintornin julkisivut jäsenellään vertikaalisesti. Parvekevyöhyke on mahdollinen eteläjulkisivulla osana veistoksellista arkkitehtuuria.

Liiketilojen julkisivujen materiaaliksi suositellaan suuria lasipintoja.

Maantasokerroksiin sijoitettavat ikkunalliset yhteis- ja varastotilat luovat vaihtelua ja liiketilamaista ilmettä jalankulkijoiden maisemaan.

OHJE Maantasokerroksia ei saa toteuttaa umpinaisina. Kadun puolen ikkunallisissa tiloissa tulee tavoitella liiketilamaista ilmettä. Ensimmäisen kerroksen kerroskorkeuden tulee olla suurempi kuin ylemmissä kerroksissa. Sokkelin maksimikorkeus on 80 cm.

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

MÄÄRÄYS mju Kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu.



Selkeä kappalemainen rakennus.
Kuva: Tampereen kaupunki.



Sisäänkäynti ja porrashuone syvennyksessä.
Kuva: Tampereen kaupunki.



Kaupunkikuvaa elävöittävä avoin maantasokerros. Kuva: Tampereen kaupunki.

RAKENNUKSET

Julkisivujen materiaali ja väryty

Tavoitteena on sovittaa uusi rakentaminen Lentävänniemen vaaleaan rakennuskantaan. Korkeat, 9-kerroksiset tai korkeammat rakennusmassat ovat valkoisia ja muut rakennusmassat vaaleita, mutta ei valkoisia.

Luontevana kaupunginosakeskuksen julkisivumateriaalina on uusissa rakennuksissa rappaus. Katutasokerroksissa ja parvekkeiden taustoissa on mahdollista käyttää myös muita materiaaleja, esimerkiksi uritettua tai graafista betonia.

Rakennusten pohjakerrosten materiaali ja väryty voi hallitusti vaihdella rakennuskohtaisesti luoden jalankulkijalle mielenkiintoista kävely-ympäristöä. Heleitä ja voimakkaampia värisävyjä voi käyttää tehosteväreinä esimerkiksi sisäänkäynneissä ja parvekkeiden taustaseinissä. Isoja kontrasteja tulee kuitenkin välttää.

MÄÄRÄYS ju-62 Rakennuksen julkisivujen pääasiallisena pintakäsittelynä tulee käyttää rappausta.

MÄÄRÄYS ju-19 Rakennuksen julkisivujen tulee olla värisävyltään vaaleita.

Pysäköintilaitos

Pysäköintirakennus, joka sijoittuu osittain asuintalojen alimpiin kerroksiin, on suunniteltava ja rakennettava kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi. Keinoja ovat esimerkiksi valaistus, mittakaava, materiaalit, värit ja kasvillisuus.

OHJE Pysäköintitalon julkisivujen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota viihtyisään ja jalankulkijan mittakaavan mukaiseen kävely-ympäristöön.

MÄÄRÄYS Pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

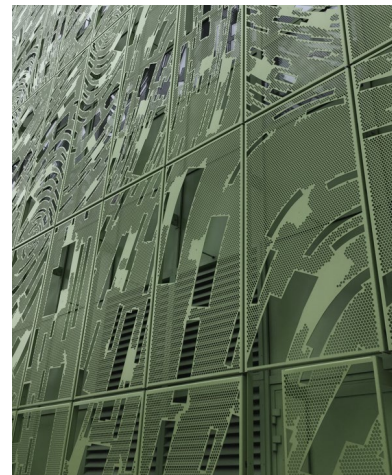
MÄÄRÄYS Pysäköintilaitoksen häikäisyhaitat asumisen suuntaan on estettävä rakentein.



TAMPERE



Pohjakerroksen käsittely poikkeaa muusta julkisivusta. Kuva: Tampereen kaupunki.



Esimerkki pysäköintilaitoksen julkisivumateriaalista. Kuva: Tampereen kaupunki.



Ohjeellinen valikoima käytettävistä tehosteväreistä.

RAKENNUKSET

Sisäänkäynnit

Rakennusten sisäänkäynnit elävöittävät katu ympäristöä ja muodostavat vaihtelua julkisivuihin. Lentävänniemenaukion ja Halkoniemenkadun puoleiset sisäänkäynnit tulee käsitellä kaupunkimaisesti. Pihan puolelle sijoitetut yhteistilojen sisäänkäynnit lisäävät kohtaamispaikkoja ja yhteisöllisyyttä. Yhteistilojen tulee liittyä luontevasti ulkotilaan, pihalle tai parvekkeelle. Tiloihin tulee olla esteetön yhteys ulkoa. Sisäänkäynnit tulee suunnitella pääsisäänkäynneistä selkeästi eroaviksi.

OHJE Kadun puoleisten sisäänkäyntien tulee sijoittua syvennyksiin tai rakennuksen sisäänvedon kohdalle. Näitä sisäänvetoja ja syvennyksiä voi korostaa tehostevärillä.

OHJE Tasoerot (luiskat ja portaat) tulee sijoittaa pääosin rakennuksen sisälle, ei rakennuksen ulkopuolelle.

MÄÄRÄYS Porrashuoneista tulee olla pääsy kadulle ja korttelipihalle.

MÄÄRÄYS Porrashuoneissa tulee olla joka kerrostasolla luonnonvaloa.

Parvekkeet ja ikkunat

Lentävänniemenaukion ja Halkoniemenkadun katu ympäristössä tavoitteena on kaupunkimainen ilme, jossa parvekkeet ovat osa rakennusmassaa, julkisivulinjasta sisäänvedettyjä. Tavoitteena on vaihtelevalla parveke- ja ikkuna-aukotuksella erottuminen nykyisestä rakennuskannasta. Sisäpihoilla ja Männistönkujan varressa parvekkeet voidaan toteuttaa ulokerakenteina, mutta mahdollisten kantavien rakenteiden tulee olla siroja ja ilmeeltään keveitä.

OHJE Mahdollisten maahan asti ulottuvien parvekerakenteiden tulee olla siroja ja ilmeeltään keveitä. Ikkuna-aukotuksen tulee olla vaihtelevaa ja monipuolista.

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



Valoisa ikkunallinen sisäänkäynti syvennyksessä. Kuva: Tampereen kaupunki.



Elämyksellinen parvekemaailma pihan puolella. Kuva: Tampereen kaupunki.



Vaihteleva ja monipuolinen ikkuna-aukotus kadun puolella. Kuva: Tampereen kaupunki.



Vaihteleva ja monipuolinen ikkuna-aukotus kadun puolella. Kuva: Tampereen kaupunki.

RAKENNUKSET

Ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja polkupyörävarastot sekä -katokset

Varastotiloilla ja -katoksilla voidaan jäsenellä pihatiloja ja niiden sijainti voi lisätä yhteisöllisyyttä. Kattomuodoksi suositellaan loivaa harja- tai pulpettikattoa ja materiaaliksi puuta. Tavoitteena on sijoittaa polkupyöräpaikat mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä helposti käytettäväksi.

OHJE Polkupyöräkatosten on oltava korttelikonaisuuteen sopivia ja laadukkaasti toteutettuja.

MÄÄRÄYS Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa on runkolukittavat telineet. Muut pyöräpaikat tulee olla esteettömästi saavutettavissa ja ne tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.



*Ikkunallinen pyörävarasto katujulkisivussa.
Kuva: Tampereen kaupunki.*

Jätekatokset tai -astiat

OHJE Jätekatokset ja -astiat on sijoitettava tontille helposti saavutettavaan ja esteettömään paikkaan. Rakenteissa on käytettävä kestäviä ja laadukkaita materiaaleja.

Viherkatot

Viherkatot auttavat jakamaan hulevesivalunnan pitemmälle ajanjaksolle. Ne tarjoavat hulevesien hallinnan lisäksi myös muita ympäristöhyötyjä mm. luomalla elinympäristöjä hyönteisille ja kasveille. Oleskelutilat viherkatoilla suunnitellaan laadukkaiksi ja viihtyisiksi.

MÄÄRÄYS **vihka-3** Rakennuksen katto on toteutettava pääosin viherkattona.



*Pesula, josta näkymä pihalle. Kuva:
Tampereen kaupunki.*

PIHA-ALUEET

Pihojen luonne ja toiminnalliset alueet (leikkipaikka ja oleskelu)

OHJE Pihojen oleskelualueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon eri ikäryhmien tarpeet ja vuodenaikojen kierto. Piha-alue kulkuyhteyksineen tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäiseksi.

OHJE Kaupan ja pysäköintilaitoksen pihan puolen julkisivut, julkisivumateriaalit ja toiminnot tulee suunnitella laadukkaasti osaksi viihtyisää oleskelupihaa.

MÄÄRÄYS Piha-alue kulkuyhteyksineen tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäiseksi ja varata koko korttelialueen yhteiseen käyttöön.

MÄÄRÄYS Korttelialueella on varattava istutettavaa leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa viheraluetta vähintään 10 m² asuinkerrosalan 100 m² kohti.

MÄÄRÄYS Asuinrakennuksia toteutettaessa tulee osoittaa riittävät, laadukkaat ulko-oleskelutilat myös vaihteittain rakennettaessa.

Pinta-materiaalit, kulkuväylät, kasvillisuus ja hulevedet

Pihan istutuksissa käytetään perinteisiä suomalaisia puutarhakasveja. Puutarhaan sopivat hyötykasvit, lehtevät koristepensaat (syreeni), luonnonpuut (koivu, mänty, kuusi, pihlaja) sekä jalopuut (vaahtera, tammi, lehmus).

Huleveden viivytyksratkaisujen periaatteet on esitetty asemakaavaan liittyvässä hulevesisuunnitelmassa. Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee laatia tarkemmat hulevesisuunnitelmat.

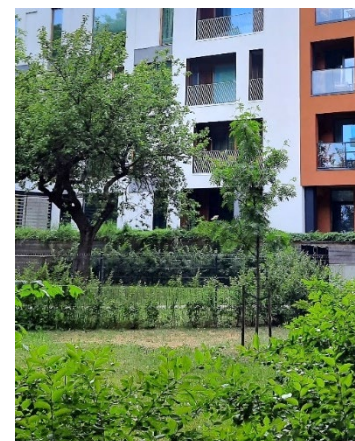
OHJE Pihoilla tulee käyttää mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Pihamateriaalit on valittava siten, että ne kestävät aurausta ja muuta huoltoa. Katuun rajoittuvat tontin osilla tulee käyttää kiveystä tai istutuksia.

MÄÄRÄYS Rakennuksen ja katualueen välinen alue tulee toteuttaa korkeatasoisesti. Asfalttia ei saa ulottaa 1,5 m lähemmäksi asuinrakennusten seinää.

MÄÄRÄYS Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla.



*Hulevesien käsittelyalue sadepuutarhassa.
Kuva: Tampereen kaupunki.*



*Pihoille istutetaan monipuolista kasvillisuutta
vuodenaikojen vaihtelu huomioden. Kuva:
Tampereen kaupunki.*



Vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Kuva: Tampereen kaupunki.

YLEISET ALUEET

Lentävänniemenaukio

Lentävänniemen keskustaan suunnitellaan uusi kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen aukio, joka sijoittuu uuden kaupan ja liiketilojen eteen. Aukion visuaalista ilmettä suunniteltaessa tulee vahvistaa Lentävänniemen alueen olemassa olevaa ja uutta kehittyvää identiteettiä. Aukion läpi kuljetaan raitiotie- ja bussipysäkeille sekä liiketiloihin. Suunnittelussa tulee huomioida esteettömyys.

Pintamateriaalien valinnassa tulee huomioida kestävyys, laadukkuus ja kaikki vuodenaajat. Pintamateriaalina käytetään kiveystä, joka ulottuu myös Männistönkujan yli länteen. Myös aukiolle sijoittuvan pysäköintialueen materiaalit sovitetaan aukion luonteeseen. Pysäköintialue ja torin alue rajataan toisistaan myös talviaikana havaittavaksi.

Aukion suunnitelmat sovitetaan korkeusasemien, materiaalivalintojen ja teknisten ratkaisujen osalta yhteen katusuunnitelmien kanssa.

Aukion eteläreunaan istutetaan kookkaita puita riviin ja puiden ympärille sijoitetaan istuskelupenkkejä.

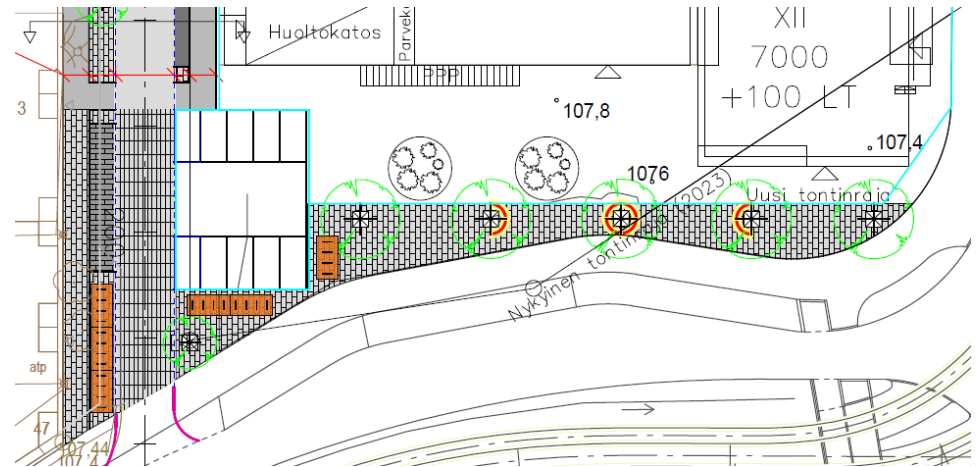
OHJE Aukion pintamateriaalien tulee olla kestäviä ja laadukkaita. Pintamateriaalina tulee käyttää pääosin kiveystä, myös pysäköintialueella.

OHJE Aukio tulee suunnitella yhtenäisenä sovittaen yhteen tontin osa eli liiketilojen edusta ja pysäköintialue sekä katualueelle sijoittuva aukion osa.

MÄÄRÄYS tym-4 Torimainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen.



Aukio ja katutason liiketila. Kuva: Tampereen kaupunki.



Ote katujen ja aukion yleissuunnitelmasta. Afry Finland.

YLEISET ALUEET

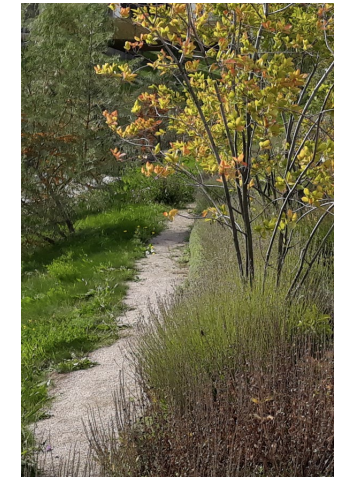
Katualueet

Halkoniemenkadulle, Männistönkujalle ja Lentävänniemenaukiolle on asemakaavassa määrätty istutettavaksi puurivit. Ne vahvistavat osaltaan pohjois-eteläsuuntaisia ekologisia yhteyksiä. Puut ja pysäköintiruudut sovitetaan ajoradan ja jalkakäytävien väliselle alueelle.

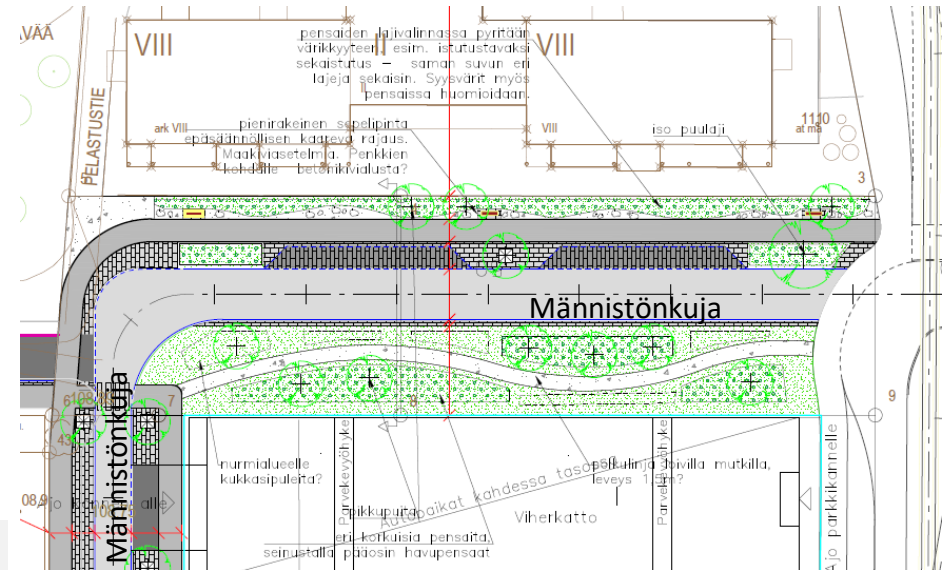
Korttelin pohjoispuoliselle Männistönkujan katualueelle sovitetaan mahdollisimman paljon puita ja muita istutuksia huomioiden pelastuspaikat. Alueelle sijoitetaan myös penkkejä oleskelua varten. Katualueen pohjoisreunan betoninen muuri huomioidaan osana viihtyisää katu ympäristöä. Tavoitteena on suunnitella yhdessä taloyhtiön kanssa siihen esimerkiksi köynnöskasveja tai katutaidetta.

Katualueen eteläreunaan istutetaan viheralue, jonka poikki kulkee kaarteleva hiekkapintainen polku.

Männistönkujan eteläosan eli Lielahdenkadun risteyksen pintamateriaalina käytetään kiveystä sovittaen katusuunnitelma ja torialueen suunnitelma yhteen.



Katutaidetta ja kaarteleva polku. Kuvat: Tampereen kaupunki.



Ote katujen ja aukion yleissuunnitelmasta. Afry Finland.

MÄÄRÄYS Ohjeellinen istutettava alue

MÄÄRÄYS Istutettava puurivi