

# Kulcutautisairaalan kortteli

KORTTELIN NRO 95 VIITESUUNNITELMA  
ASEMAKAAVA NRO 8883

27.09.2022

# Sisällys

<b>JOHDANTO</b>	<b>3</b>
<b>1. VAIHTOEHTO: "ELÄMYSKORTTELI"</b>	<b>4</b>
<b>2. VAIHTOEHTO: "SUKUPOLVIKORTTELI"</b>	<b>9</b>
<b>PYSÄKÖINTI</b>	<b>14</b>

# Johdanto

## KULKUTAUTISAIRAALAN KORTTELI

Asemakaavan viitesuunnitelmassa on tarkasteltu Kulkutautisairaalan korttelin pihan toimintoja, yksityisyyden / julkisuuden astevaihtelua, yhteiskäyttöisten tilojen sijoittumista korttelissa, pysäköintiratkaisua, pelastusreittejä, sekä Kulkutautisairaala-rakennuksen käyttötarkoitusta. Tarkastelun tuloksena on laadittu kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa.

Molemmissa vaihtoehtoissa pysäköinti sijoittuu pihakannen alle korttelin länsiosassa. Asumisen kohderyhmien ja mahdollisten yhteiskäyttöautojen perusteella tarvittava pysäköinti voidaan toteuttaa joko yhteen tai kahteen kerrokseen, ajoyhteys pysäköintikellariin on esitetty Pyhäjärvenkadulta. Tontin korkeuserojen ja säilyvien rakennusten vuoksi pelastusreitti kannattaa sijoittaa tontin eteläosaan, suunnitelmassa pelastusajoyhteys on esitetty Koulukadun suunnasta.

## 1. VAIHTOEHTO: "ELÄMYSKORTTELI"

Asuinkorttelin elämää rikastuttavat Käry-saunan ja Kulkutautisairaalan yhteyteen sijoittuvat ravintola-/juhla-/kulttuuripalvelut, jotka näkyvät julkisesti Pyhäjärvenkadun suuntaan. Maantasossa sijaitseva Kulkutautisairaalan pohjoispäädyn kellariravintola yhdessä Käry-saunan kanssa muodostaa kokonaisuuden, joka palvelee niin korttelin asukkaita, vieraita kuin erilaisia tilaisuuksien ja tapahtumien järjestäjiä. Kulkutautisairaala-rakennuksen 1.kerroksessa sijaitsee asumisen lisäksi asukkaita palvelevia tiloja kuten työtilaa, kuntosali, asukkaiden olohuone ja saunatila.

Korttelin itäosan lävistävän puolijulkisen kulkureitin varrelle keskitetään mainittujen palveluiden lisäksi itäosan uudisrakennukseen liittyvät yhteistilat, samoin kuin Kurila-rakennuksen musiikkiopetustilat.

Korttelin länsiosa on luonteeltaan yksityisempi. Länsiosan piha-alueen keskellä on asukkaiden käytössä olevia oleskelupaikkoja, leikkipiha ja kaupunkiviljelyä. Rakennuksen vierustalta varataan tilaa asukaspihoille.

## 2. VAIHTOEHTO: "SUKUPOLVIKORTTELI"

Korttelin asuntotarjonnassa huomioidaan eri sukupolvet niin, että kokonaisuudesta muodostuu sosiaalisesti kestävä ja monipuolinen. Senioreille suunnattuja asuntoja on korttelin itäosassa, Kulkutautisairaalan 2.-3.kerrokseen voidaan sijoittaa opiskelija-asumista ja lapsiperheet huomioidaan erityisesti korttelin länsiosan rakennuksessa.

Kulkutautisairaalan kellari- ja 1.kerrokseen sijoitetaan yhteisöllisyyttä tukevia tiloja, kuten monipuolisia työskentelytiloja, asukkaiden olohuone ja ravintolatilaa. Korttelin lävistävä puolijulkisen kulkureitti kulkee Kulkutautisairaalan länsipuolella ja tarjoaa luontevan yhteyden eteläpuoliseen kortteliin, missä sijaitsee tuleva päiväkotirakennus ja musiikkiopiston tiloja.

Korttelirakenne ja pihan toimintojen sijoittelu palvelee sukupolvien välisiä kohtaamisia ja eri käyttäjäryhmille muodostuu myös omia paikkoja.

## POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI

Asemakaavan mukaan "Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % ja liike- ja toimistotiloissa vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava."

Asemapiirroksissa on esitetty alustavasti piha-alueille sijoittuvat pysäköintipaikat, pysäköintipaikkojen määrä ja sijainti tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Polkupyöräpaikkojen mitoituksessa on käytetty 800mm jaolla sijaisevaa kaksipuoleista runkolukitustelinettä, jolloin yhden paikan leveys on 400mm. Piha-alueilla sijaitsevien polkupyöräpaikkojen kokonaismäärä on vaihtoehdossa 1. 220kpl ja vaihtoehdossa 2. 188kpl.

Polkupyöräpysäköinnin kokonaistarve ja sisätiloihin esitettävien paikkojen määrä on esitetty oheisessa laskelmassa:

Rakennus	Käyttötarkoitus	Pinta-ala kem2	Pysäköintinormi		PP katetus sa	
			1 ap/ X k-m2	AP		
Länsi	Asuminen	9550		40	239	119
Länsi	Toimistot & liiketilat	400		100	4	1
Kulkutautisairaala	Asuminen	1500		40	38	19
Kurila	Toimistot & liiketilat	800		100	8	2
Kärysauna	Yhteistilat	120				
Itä	Asuminen	4300		40	108	54
<b>YHT</b>		<b>16670</b>			<b>396</b>	<b>196</b>

## KERROSALA

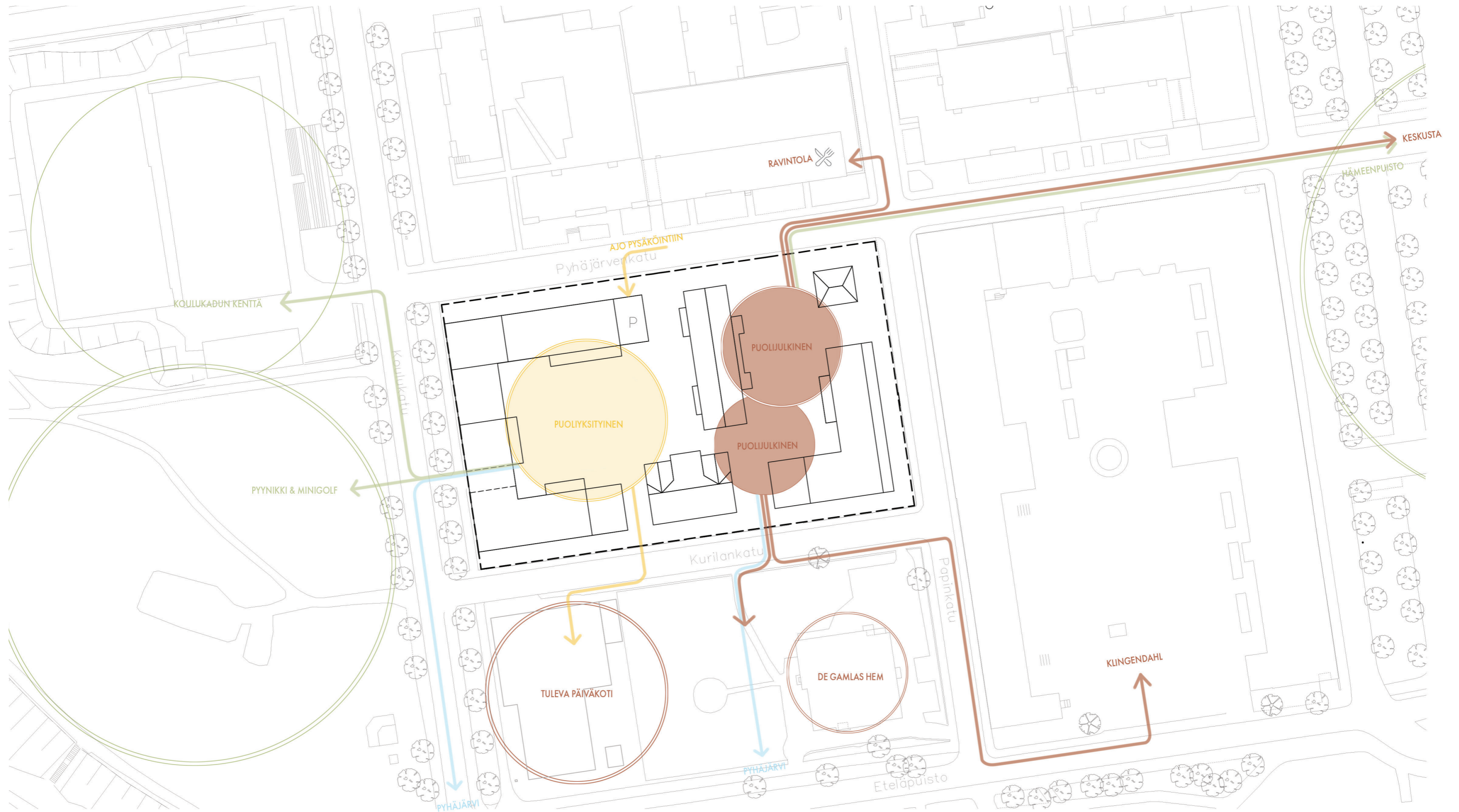
Kerrosalalaskelmat on toteutettu seuraavalla tavalla:

- Rakennusten bruttoalasta on vähennetty tyypilliset kerrosalavähennykset, kuten tyypilliset hormit ja ulkoseinien 250mm ylittävän osuuden vähennys kertomalla bruttoala 95%:lla
- Rakenteellisen pysäköinnin vaatimien hormien tilavarauksen rakennusten rungosta on saatu kertomalla edellinen tulos 99%:lla
- Kadunpuoleisten julkisivujen sisäänvedettyjen parvekkeiden pinta-ala on huomioitu vähentämällä edellisestä tuloksesta 5m2/kadunpuoleinen asunto. Kadunpuoleisten asuntojen lukumäärä on arvoitu jakamalla bruttoala 130:lla (n. 60m2 asunnon keskikoko).
- Rakennuksen rungon sisään sijoitettavien ilmastointikonehuoneiden pinta-ala on huomioitu vähentämällä länsirakennuksesta 200m2 ja itäarakennuksesta 100m2.

# 1. Vaihtoehto: “Elämyskortteli”

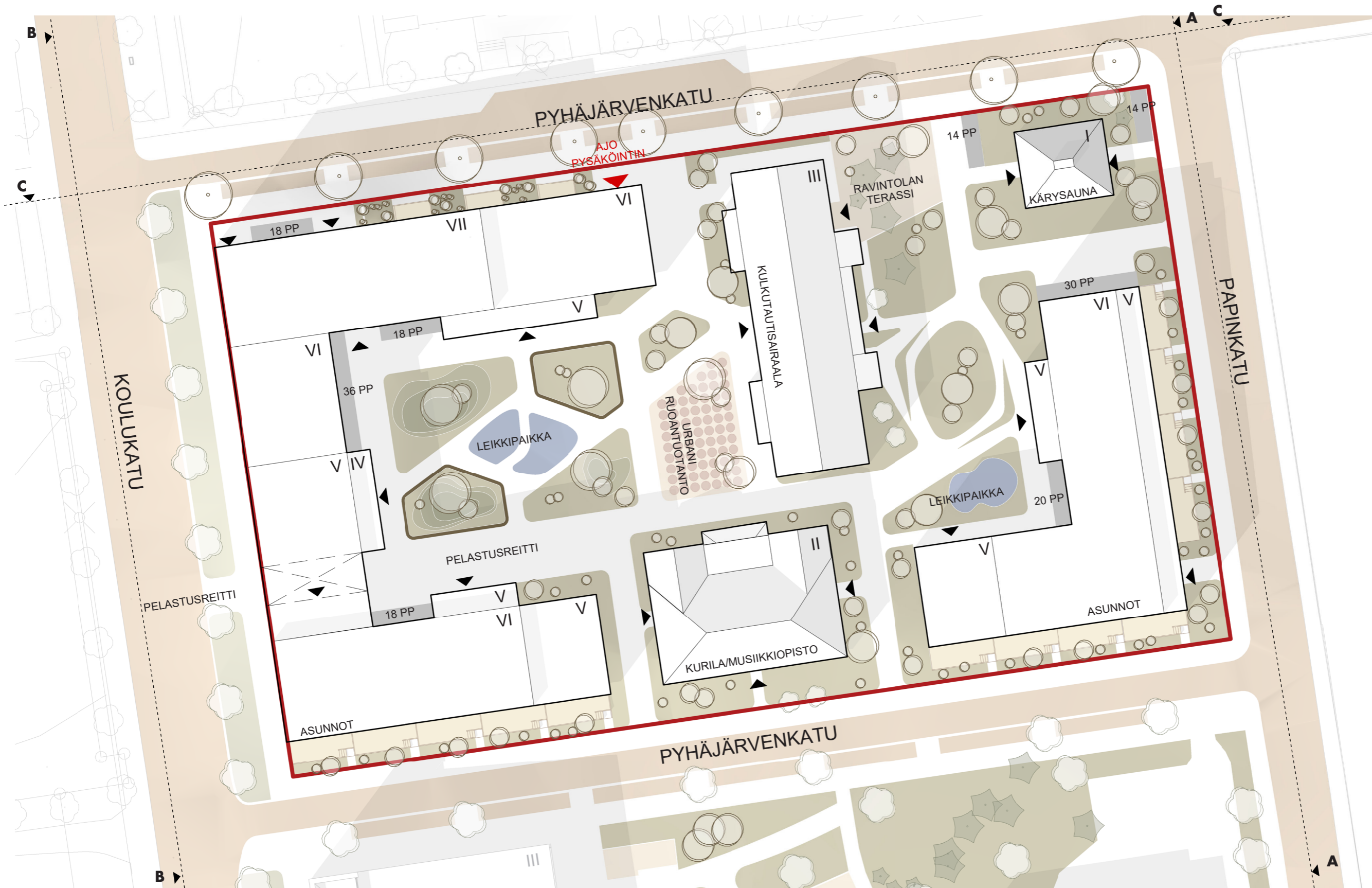
# YHTEYDET YMPÄRISTÖÖN

I. VAIHTOEHTO: "ELÄMYSKORTTELI"

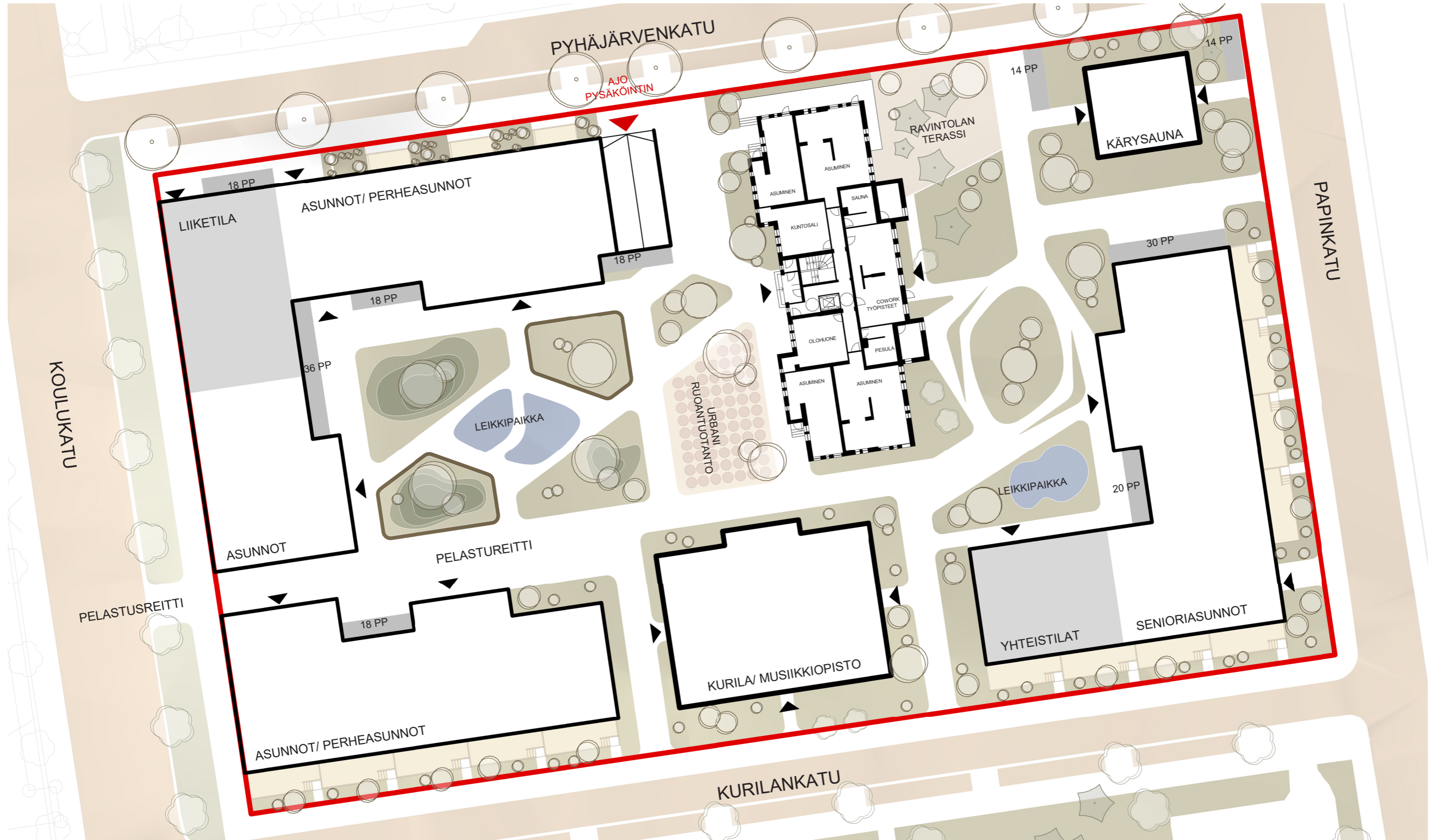


SIJAINTIKAAVIO 1:1000

# ASEMAPIIRROS

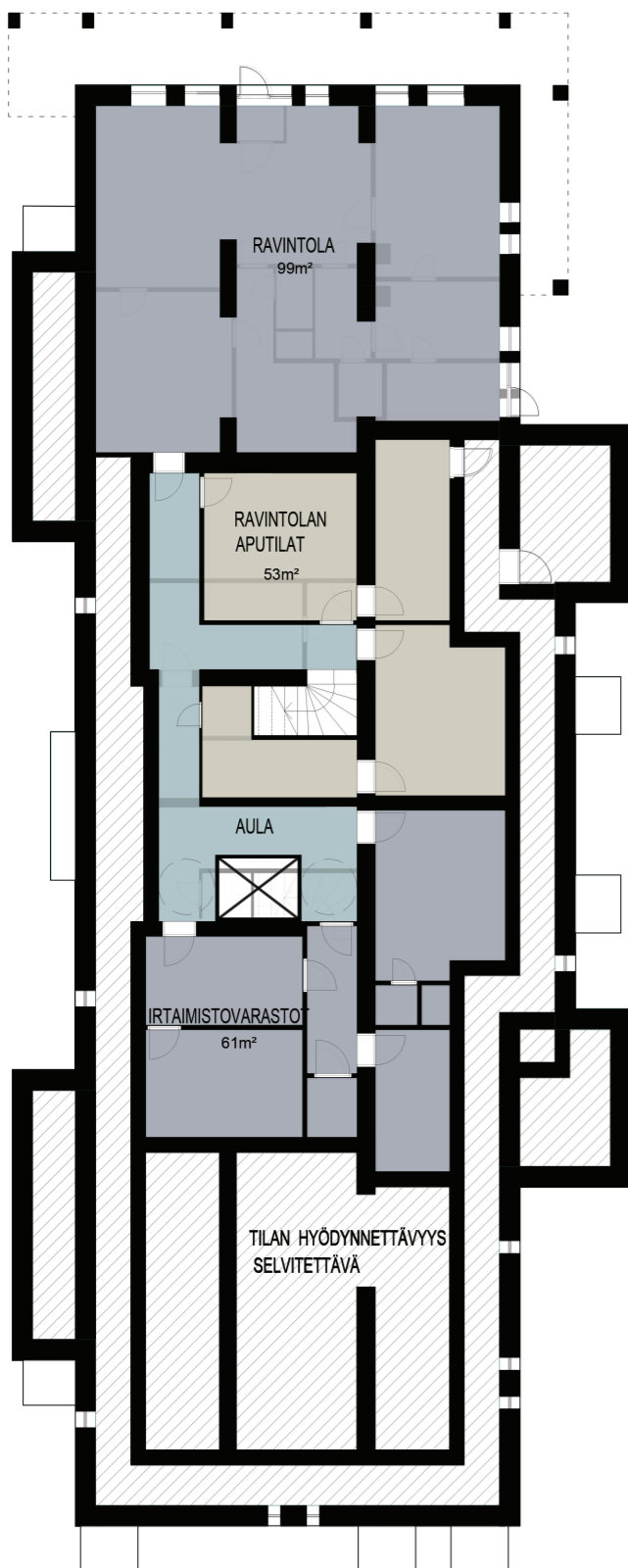


# PIHASUUNNITELMA

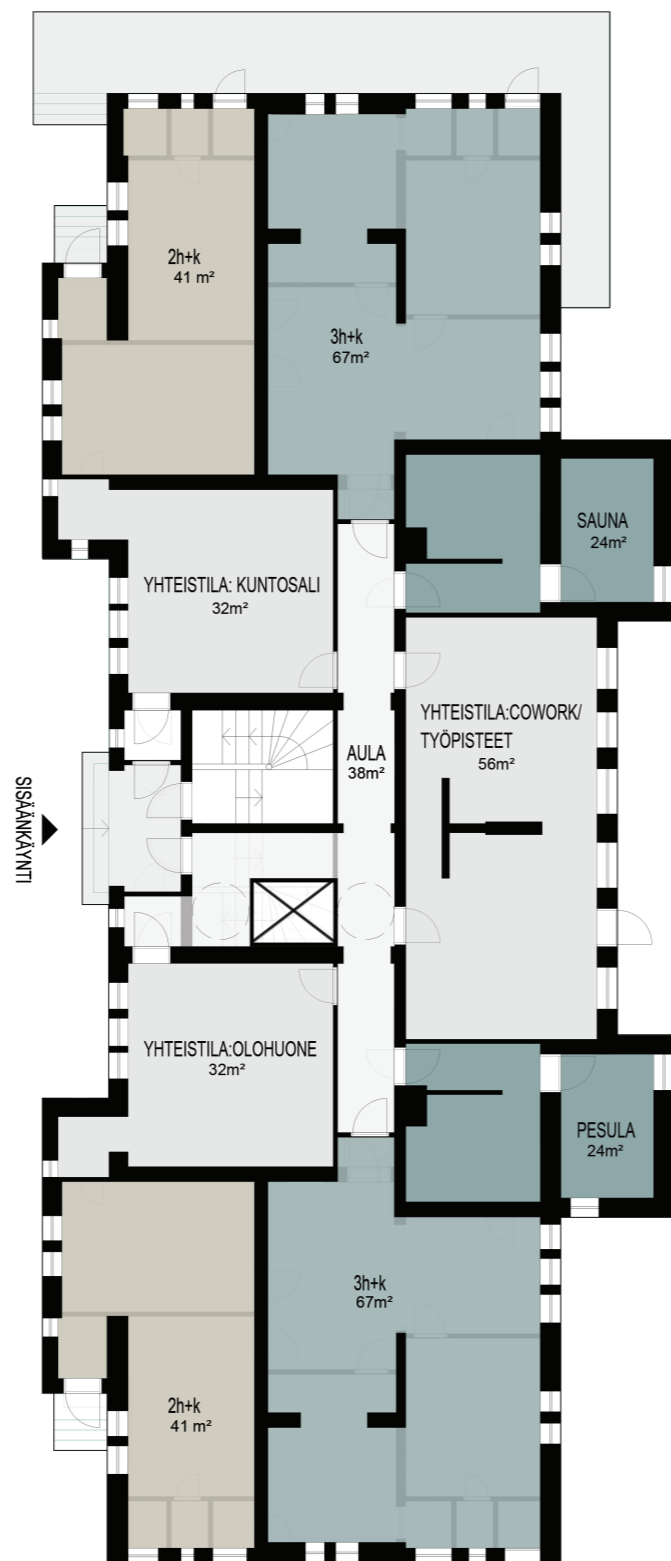


# KULKUTAUTISAIRAALAN POHJAPIIRROSKAAVIOT

1. VAIHTOEHTO: "ELÄMYSKORTTELI"



POHJAPIIRROS, KELLARIKERROS 1:200



POHJAPIIRROS, 1. KERROS 1:200



POHJAPIIRROS, 2. KERROS 1:200

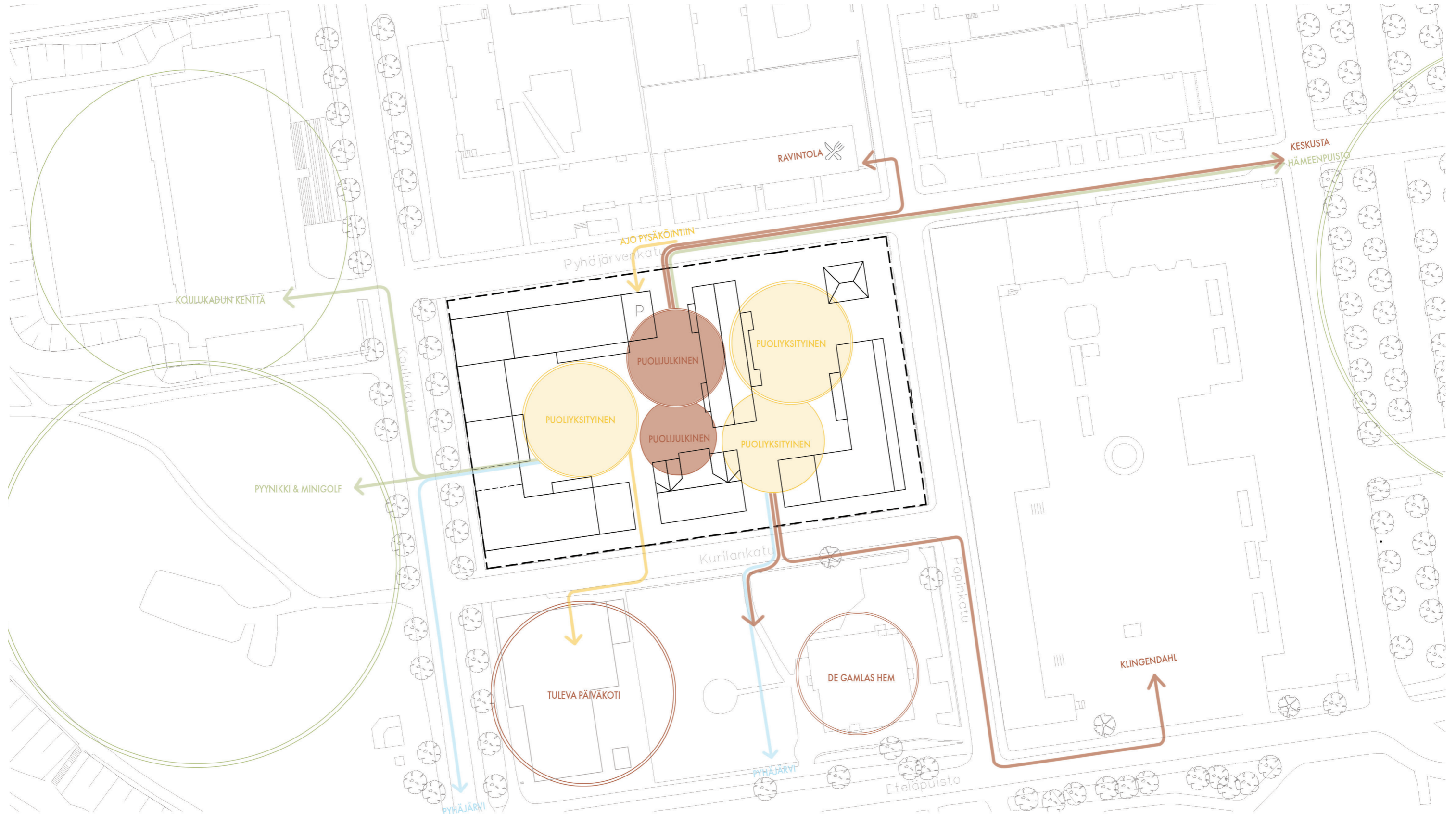


POHJAPIIRROS, 3. KERROS 1:200

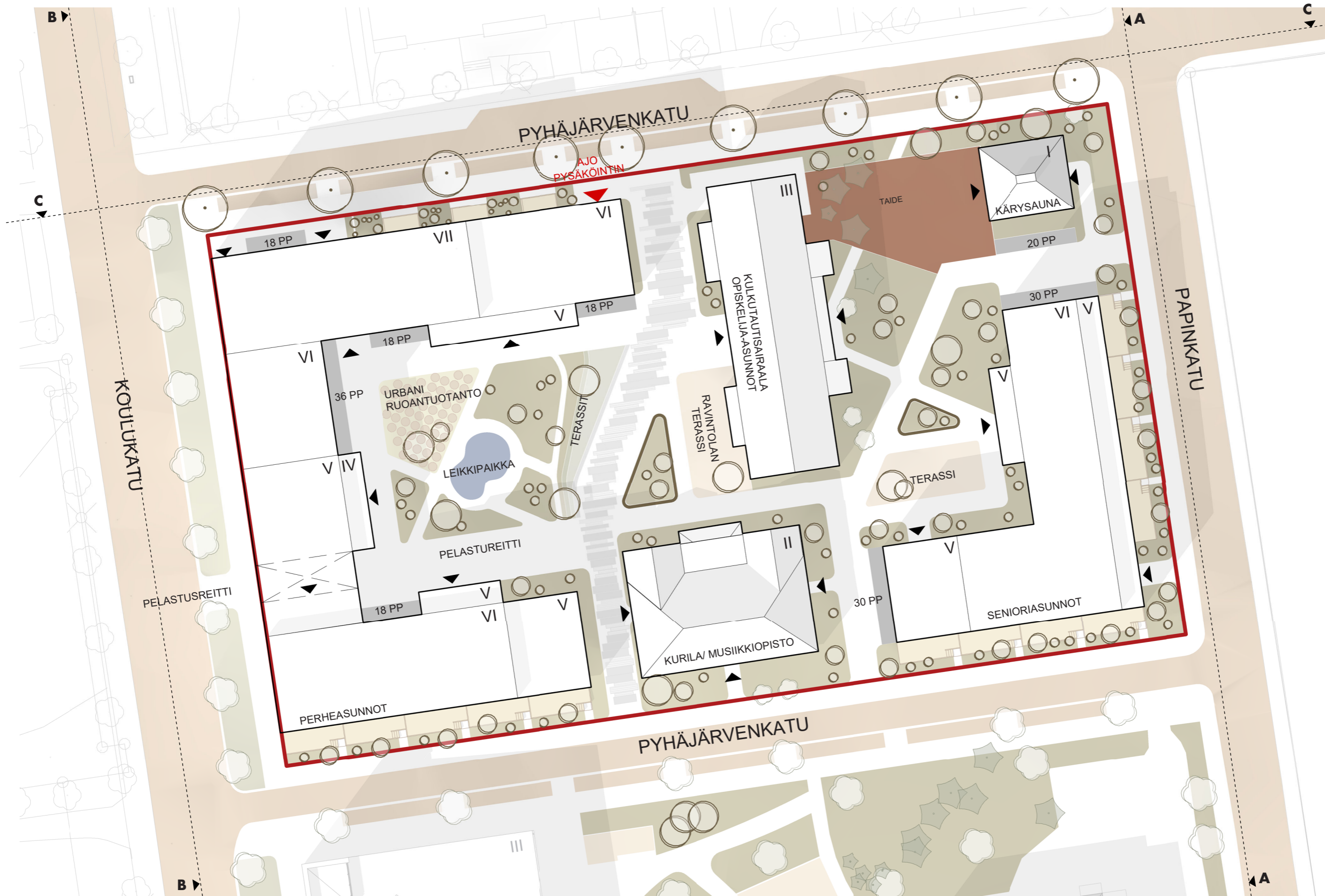


## **2. Vaihtoehto: “Sukupolvikortteli”**

# YHTEYDET YMPÄRISTÖÖN



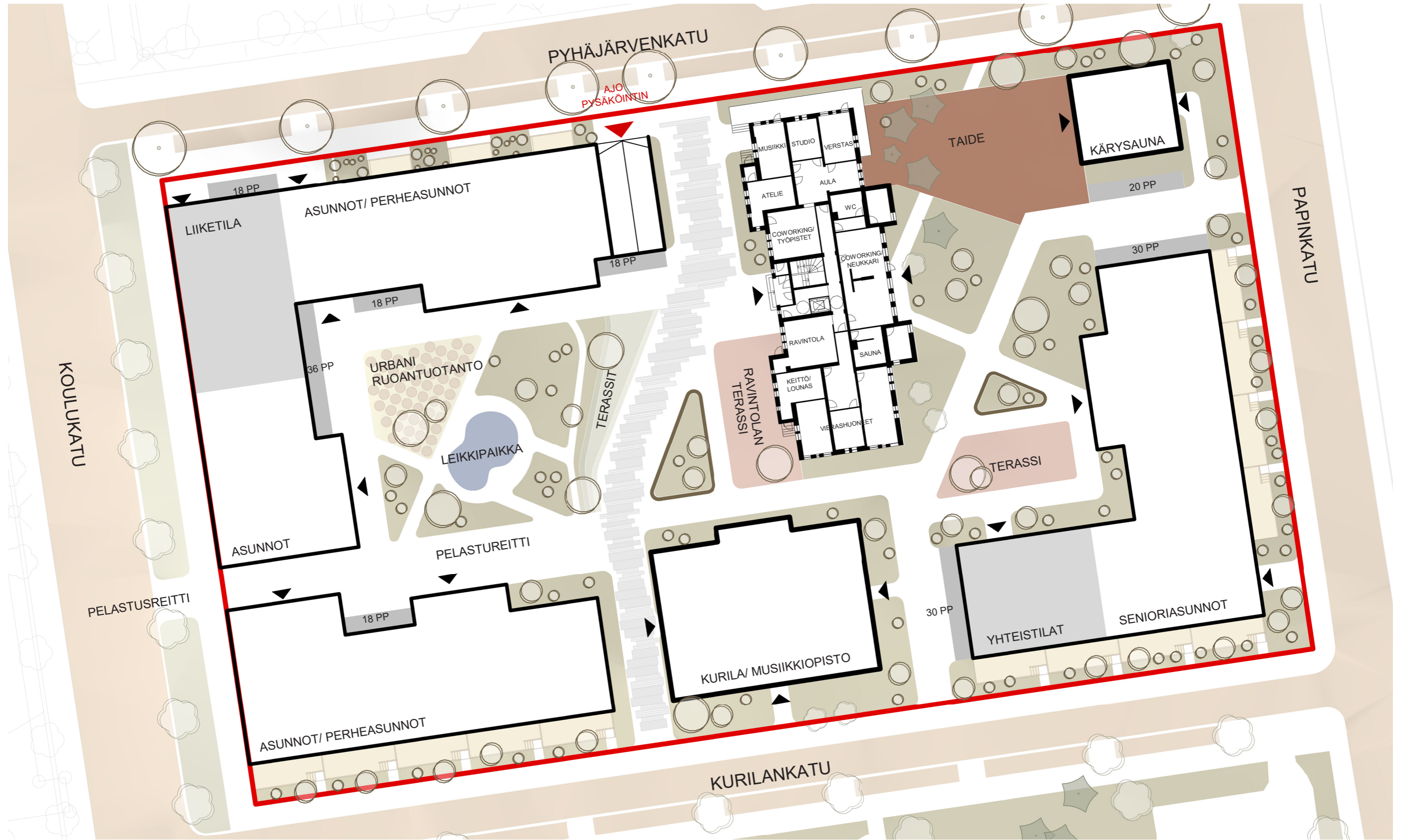
SIJAINKAAVIO 1:1000



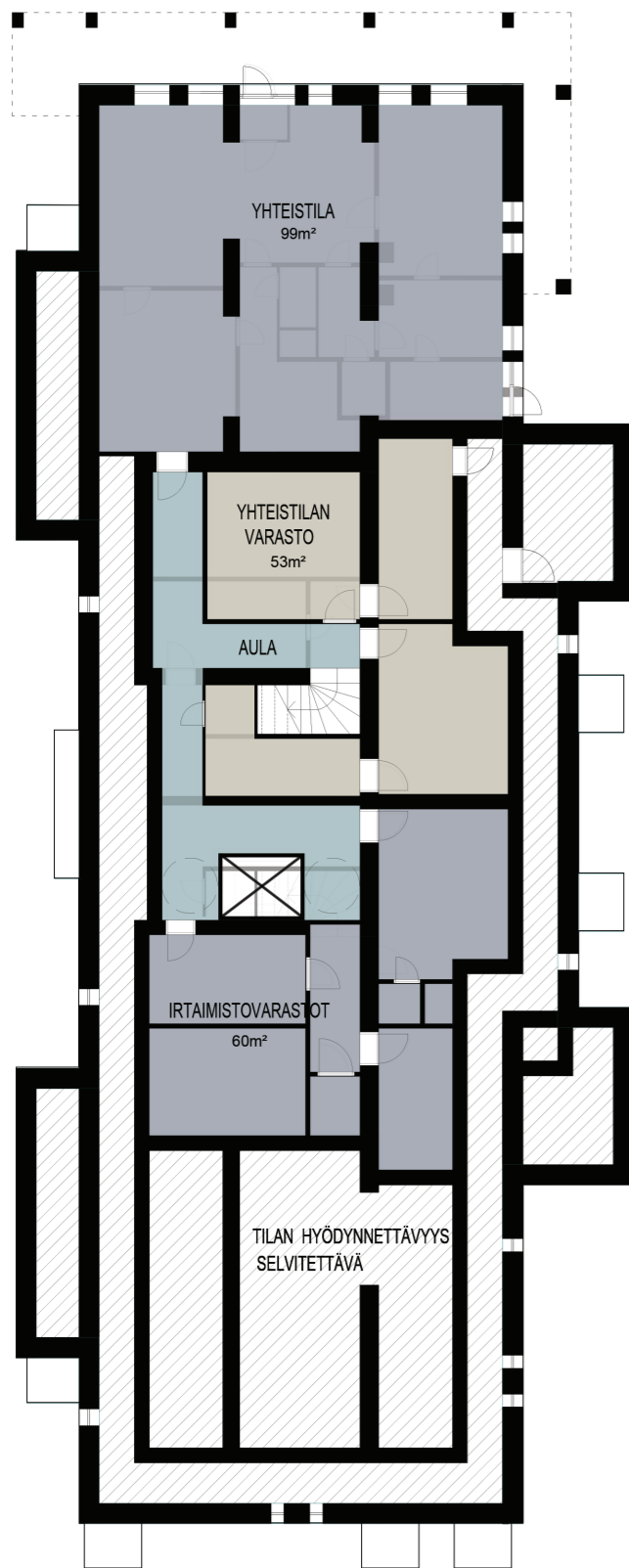
ASEMAPIIRROS, 1:500

# PIHASUUNNITELMA

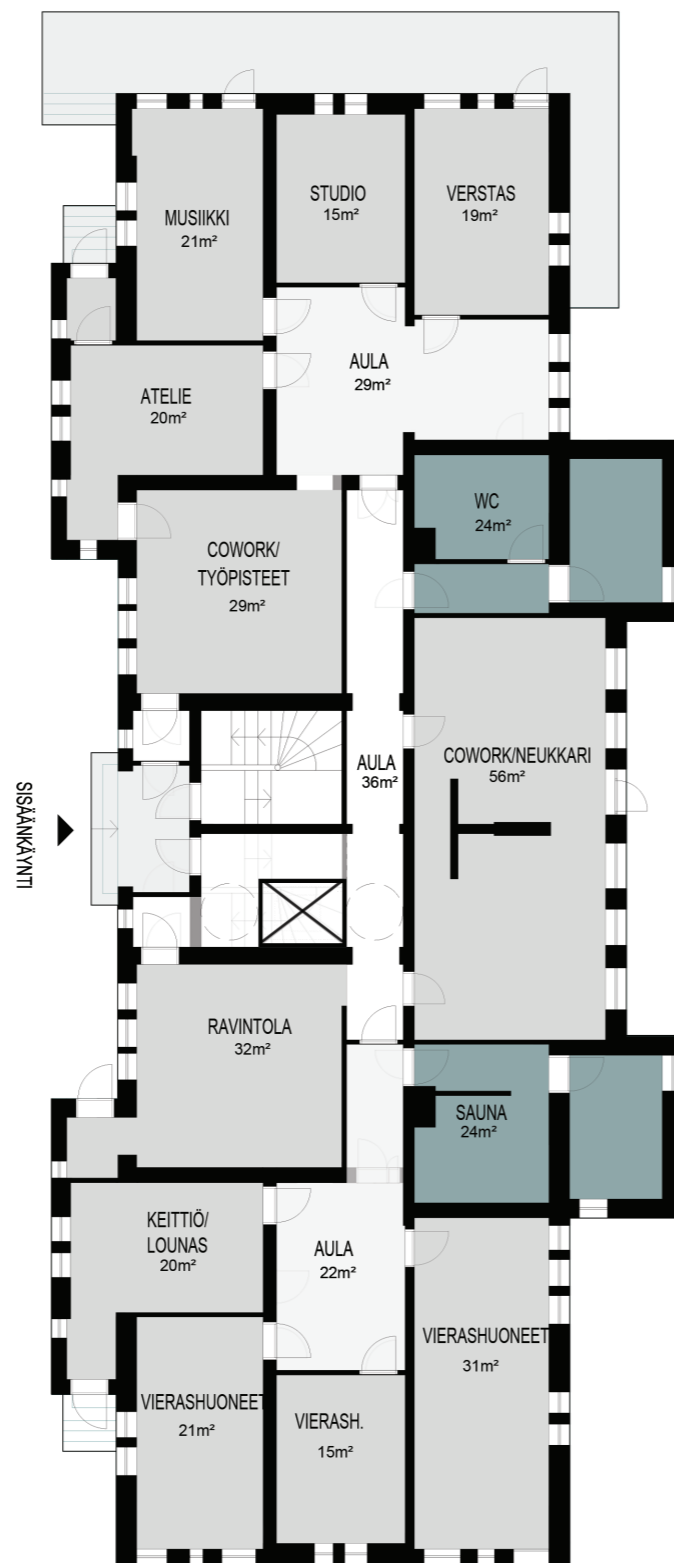
2. VAIHTOEHTO: "SUKUPOLVIKORTTELI"



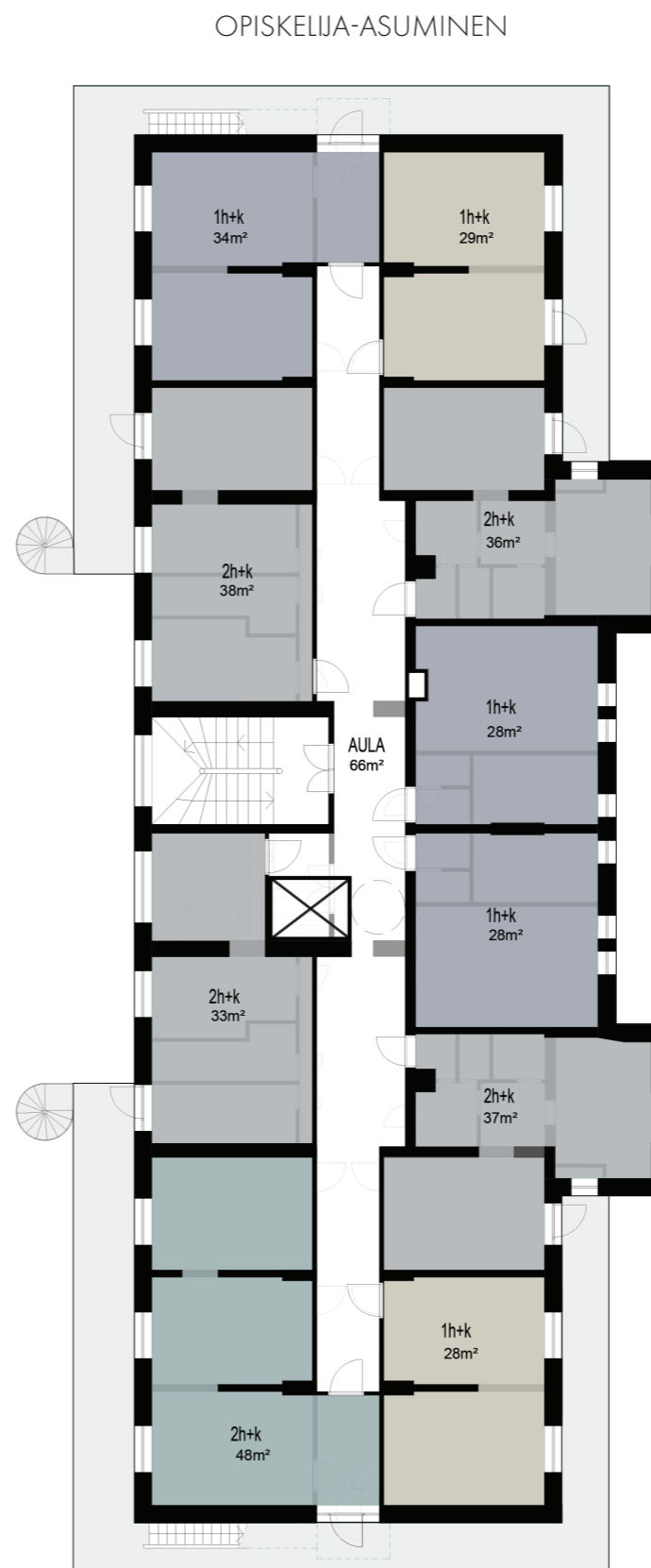
POHJAPIIRROS, 1. KERROS 1:400



POHJAPIIRROS, KELLARIKERROS 1:200



POHJAPIIRROS, 1. KERROS 1:200



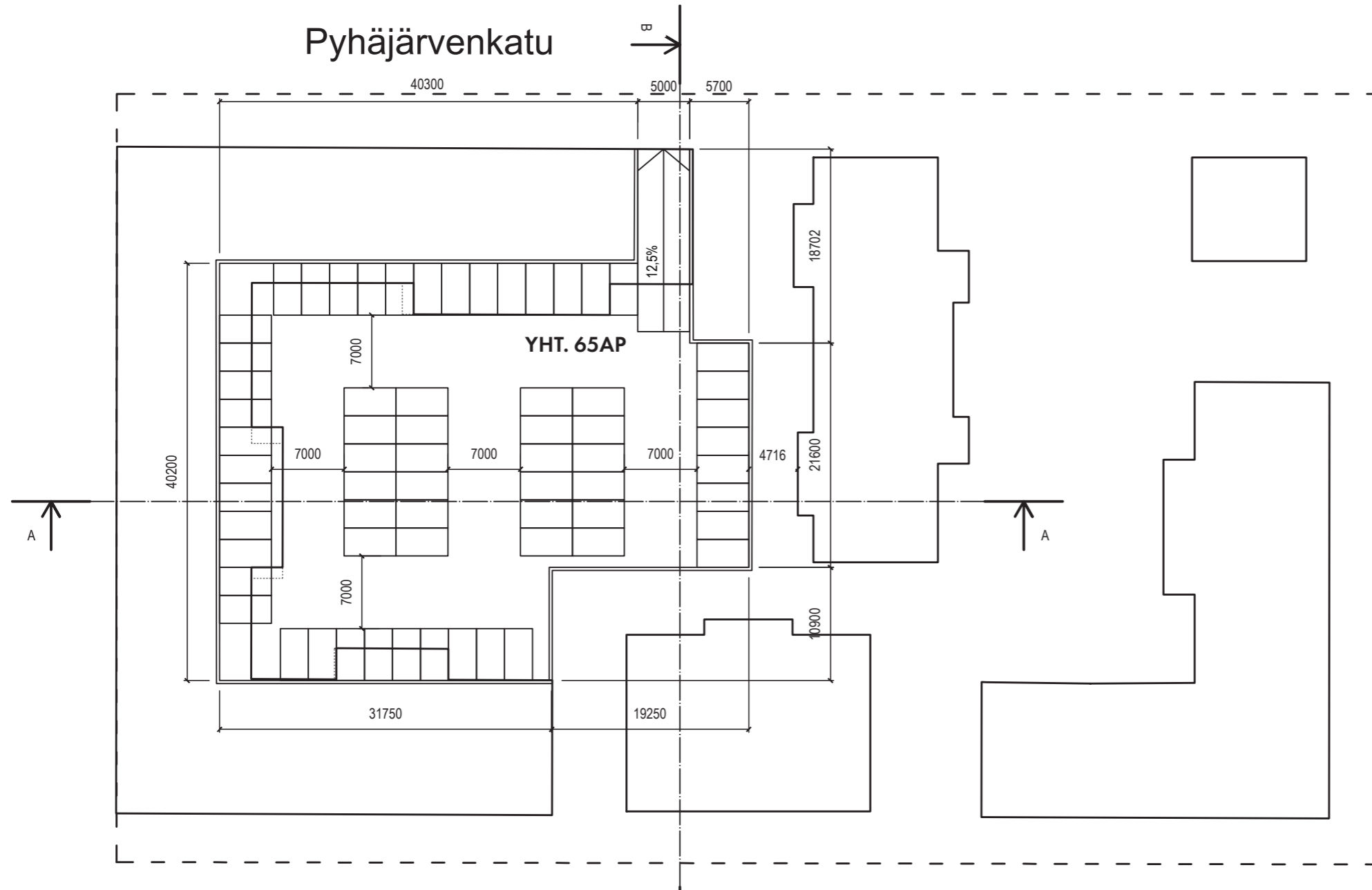
POHJAPIIRROS, 2. KERROS 1:200



POHJAPIIRROS, 3. KERROS 1:200

# Pysäköinti

# VAIHTOEHTO A, AUTOPAIKAT OSITTAIN MASSAN ALLA



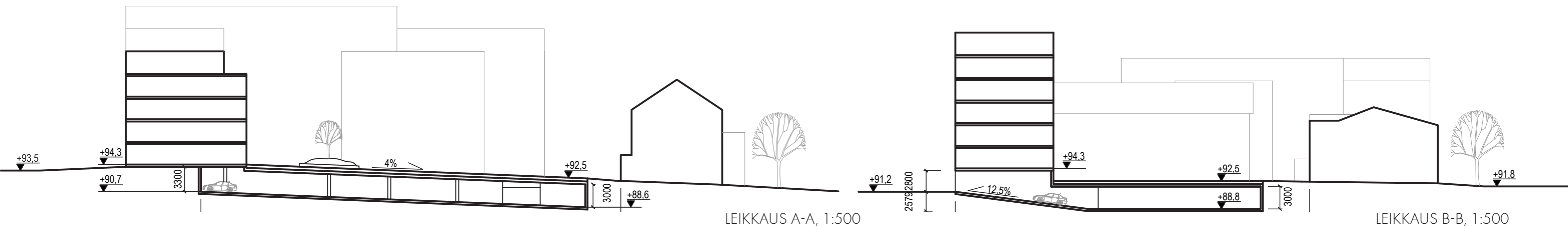
POHJAPIIRROS, PYSÄKÖINTIKANSI 1:500

## ESIMERKKIPYSÄKÖINTILASKELMA

Pysäköintilaskelma on laadittu vuonna 2019 päivitettyjen Tampereen pysäköintipolitiikan linjauksien mukaisilla normeilla. Kaupunkikuvallisista syistä suojelluille rakennuksille ei osoiteta autoaikoja. Alla olevassa laskelmassa on osoitettu kortteliin asumisen lisäksi senioriasumista ja opiskelija-asumista. Mikäli hyödynnetään 30% vähennykset \*, kyseisillä toiminnoilla pysäköintivaatimuksena on 59 autoaikoja:

Rakennus	Käyttötarkoitus	Pinta-ala kem2	Pysäköintinormi		
			1 ap/ X k-m2	AP	AP 30%
Länsi	Asuminen	8120	150	54	38
Länsi	Opiskelija-asuminen	1430	300	5	3
Länsi	Toimistot & liiketilat	400	120	3	2
Kulkutautisairaala	Asuminen	1500			0
Kurila	Toimistot & liiketilat	800			0
Kärysauna	Yhteistilat	120			0
Itä	Senioriasuminen	4300	200	22	15
<b>YHT</b>		<b>16670</b>		<b>84</b>	<b>59</b>

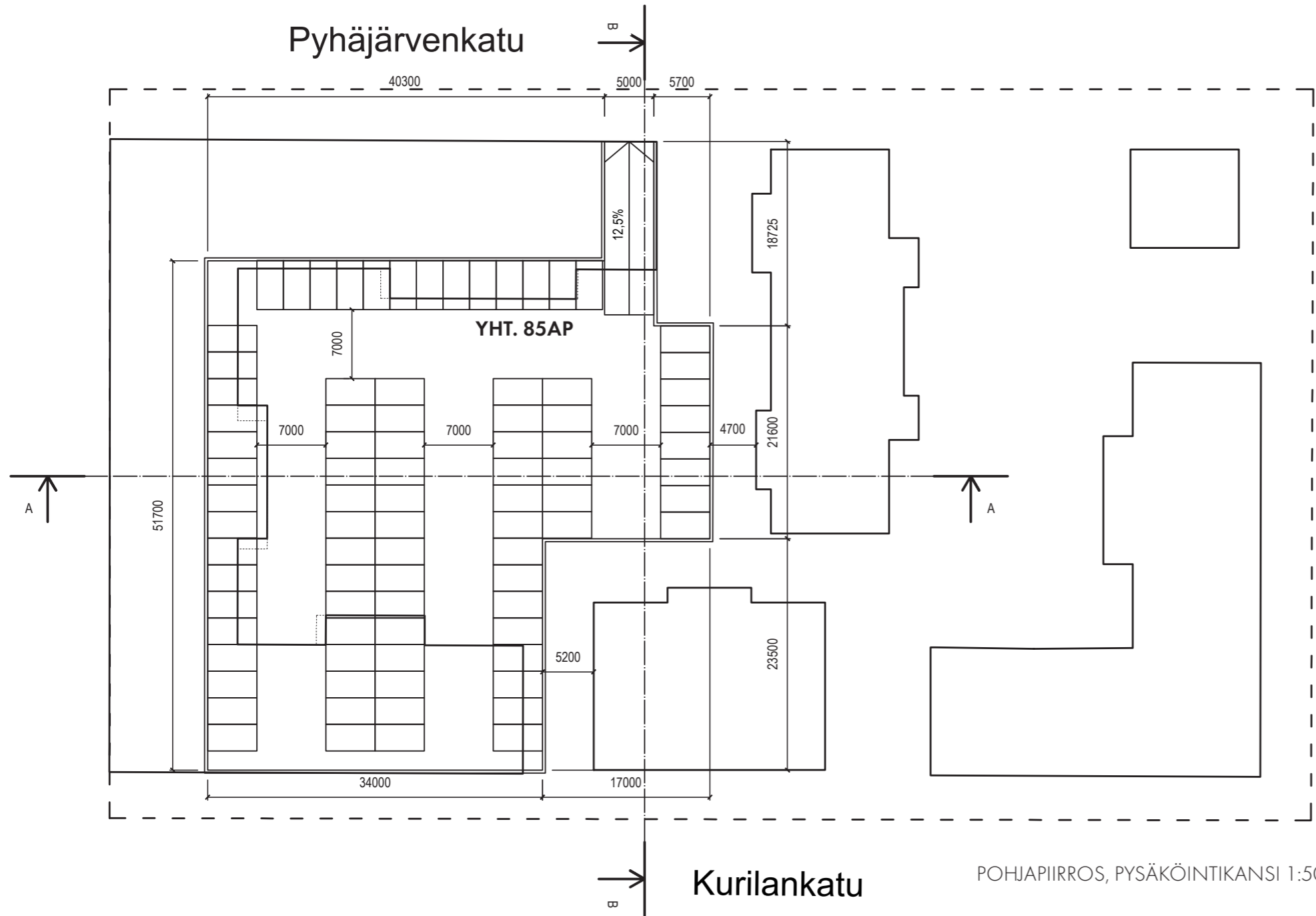
\* "Toteutettava autoaikkamäärä voi olla taulukon 2 mukaista pysäköintinormia 20 prosenttia alempi, mikäli hankkeessa pystytään osoittamaan pysäköintipaikan käytön tehostamiseen käytetyt keinot, kuten paikkojen vuoroituskäyttö, nimeämättömyys, keskitetty rakenteellinen pysäköinti tai yhteiskäyttöautot. Pysäköintiä tehostavilla toimenpiteillä tehtävien vähennysten kokonaismäärä on enintään 30 prosenttia laskentaohjeen määrittämästä kokonaispaikkamäärästä ja vähennys tehdään normista."



LEIKKAUS A-A, 1:500

LEIKKAUS B-B, 1:500

# VAIHTOEHTO B, PYSÄKÖINTIKAMMAT MASSAN ALLA



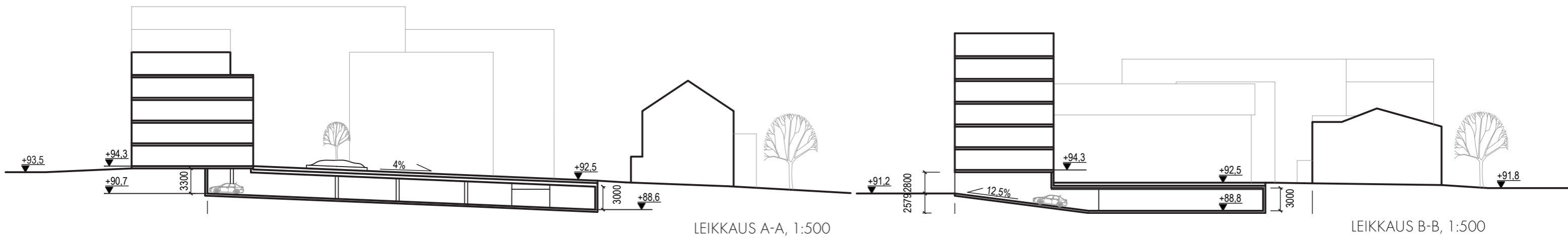
POHJAPIIRROS, PYSÄKÖINTIKANSI 1:500

## ESIMERKKIPYSÄKÖINTILASKELMA

Pysäköintilaskelma on laadittu vuonna 2019 päivitettyjen Tampereen pysäköintipolitiikan linjauksien mukaisilla normeilla. Kaupunkikuvallisista syistä suojelluille rakennuksille ei osoiteta autopaikkoja. Alla olevassa laskelmassa on osoitettu kortteliin asumista. Ilman vähennyksiä kyseisillä toiminnoilla pysäköintivaatimuksena on 85 autopaikkaa. Mikäli hyödynnetään 20% vähennykset \*, kyseisillä toiminnoilla pysäköintivaatimuksena on 68 autopaikkaa:

Rakennus	Käyttötarkoitus	Pinta-ala kem2	Pysäköintinormi		
			1 ap/ X k-m2	AP	AP 20%
Länsi	Asuminen	8400	150	56	45
Länsi	Opiskelija-asuminen	1150	300	4	3
Länsi	Toimistot & liiketilat	400	120	3	3
Kulautautisairaala	Asuminen	1500			0
Kurila	Toimistot & liiketilat	800			0
Kärysauna	Yhteistilat	120			0
Itä	Senioriasuminen	4300	200	22	17
<b>YHT</b>		<b>16670</b>		<b>85</b>	<b>68</b>

\* "Toteutettava autopaikkamäärä voi olla taulukon 2 mukaista pysäköintinormia 20 prosenttia alempi, mikäli hankkeessa pystytään osoittamaan pysäköintipaikan käytön tehostamiseen käytetyt keinot, kuten paikkojen vuoroittaiskäyttö, nimeämättömyys, keskitetty rakenteellinen pysäköinti tai yhteiskäyttöautot. Pysäköintiä tehostavilla toimenpiteillä tehtävien vähennysten kokonaismäärä on enintään 30 prosenttia laskentaohjeen määrittämästä kokonaispaikkamäärästä ja vähennys tehdään normista."

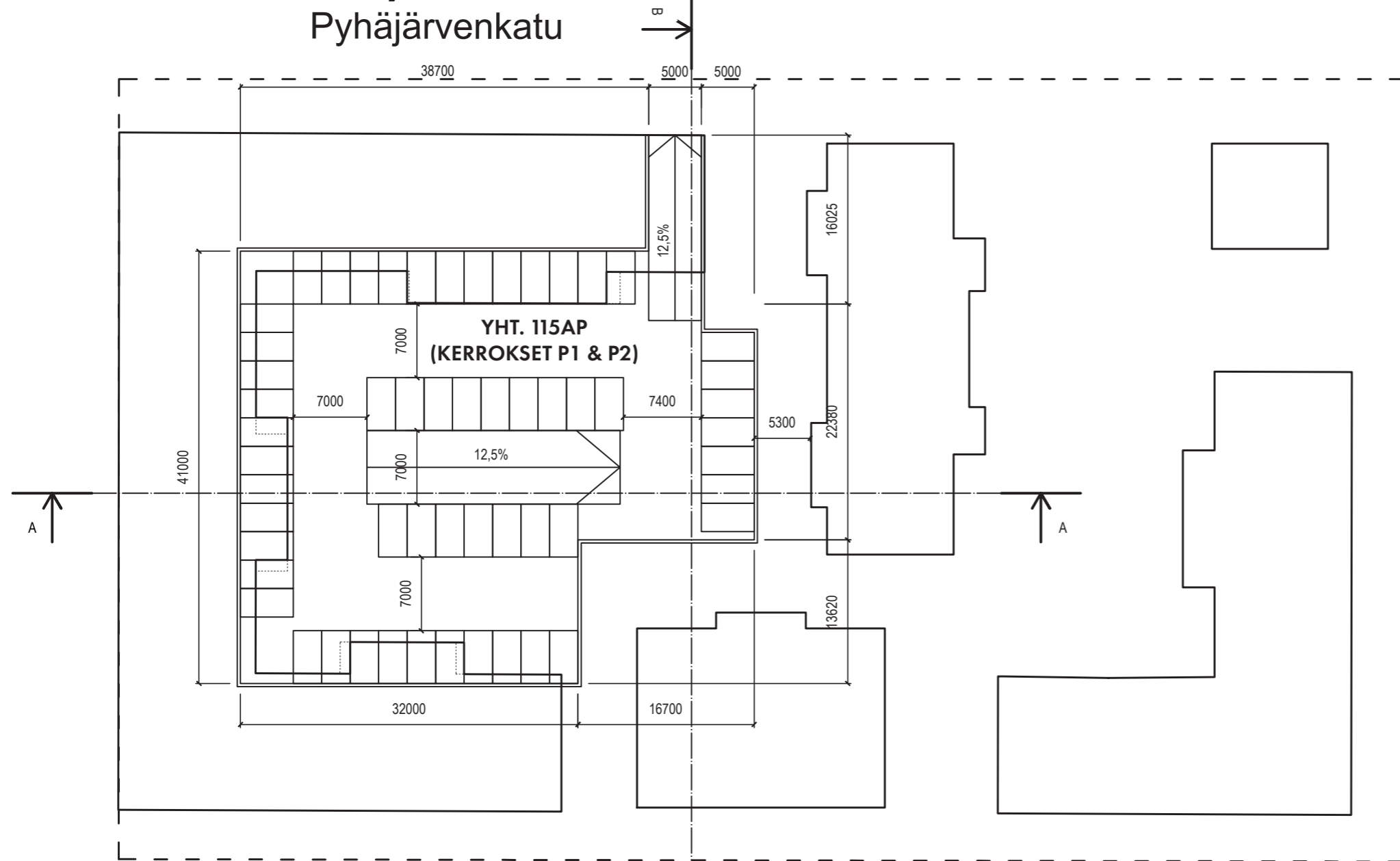


LEIKKAUS A-A, 1:500

LEIKKAUS B-B, 1:500

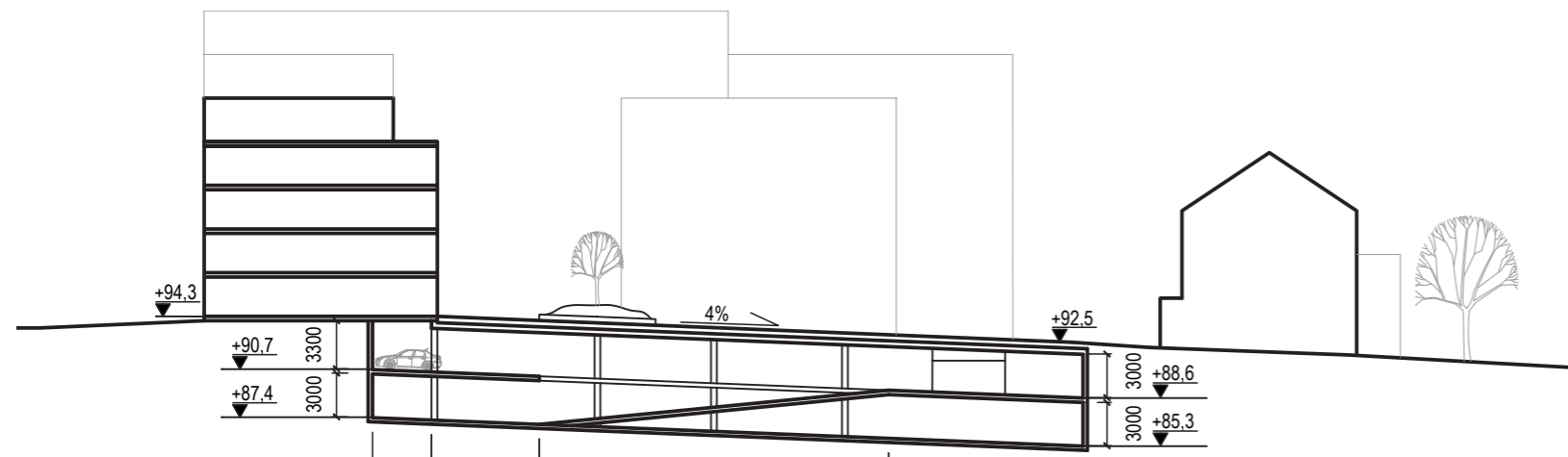


# VAIHTOEHTO C, PYSÄKÖINTI KAHDEN KERRUKSESSA



POHJAPIIRROS, PYSÄKÖINTIKANSI, P1. KERROS 1:500

Kurilankatu



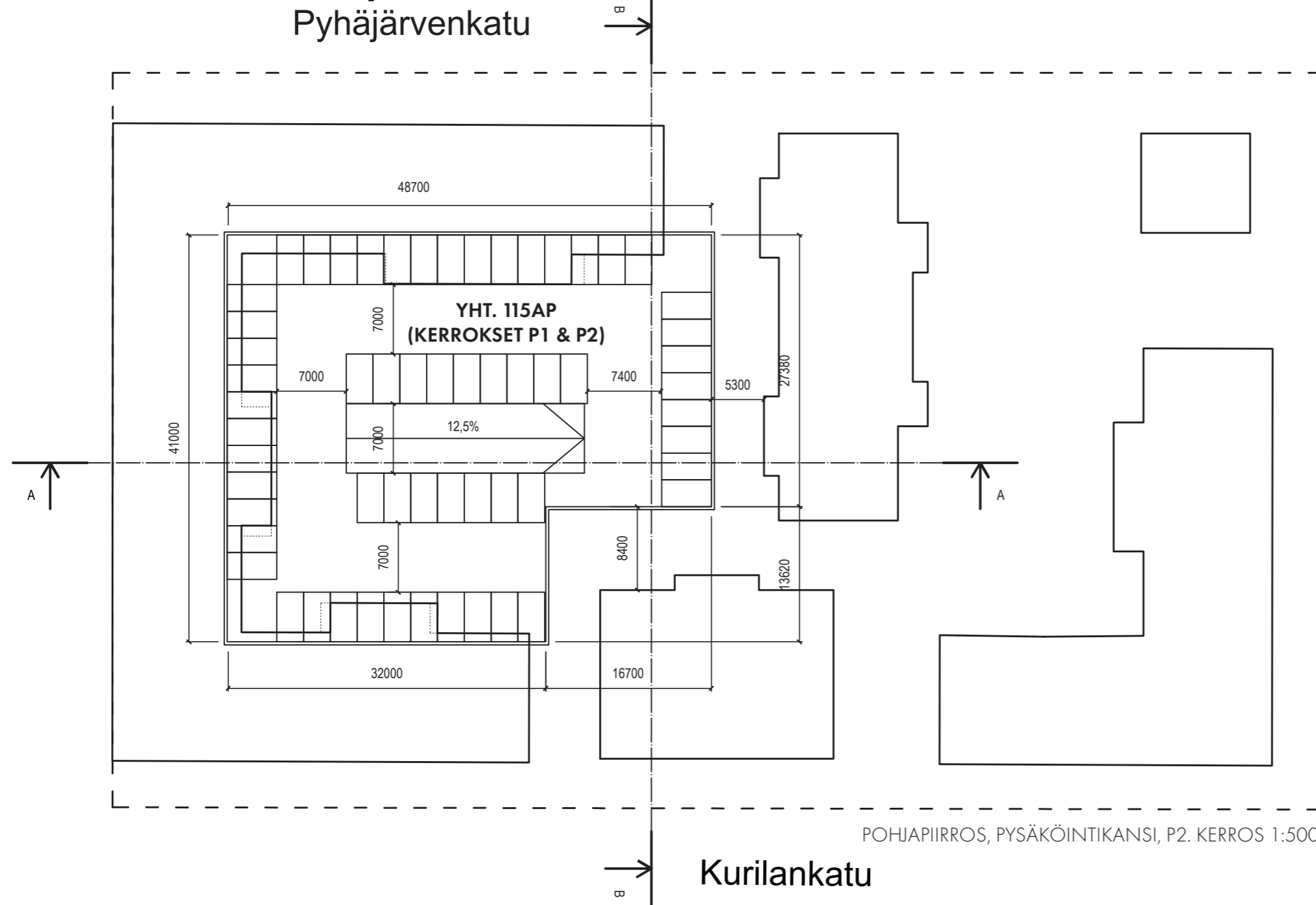
LEIKKAUS A-A, 1:500

## ESIMERKKIPYSÄKÖINTILASKELMA

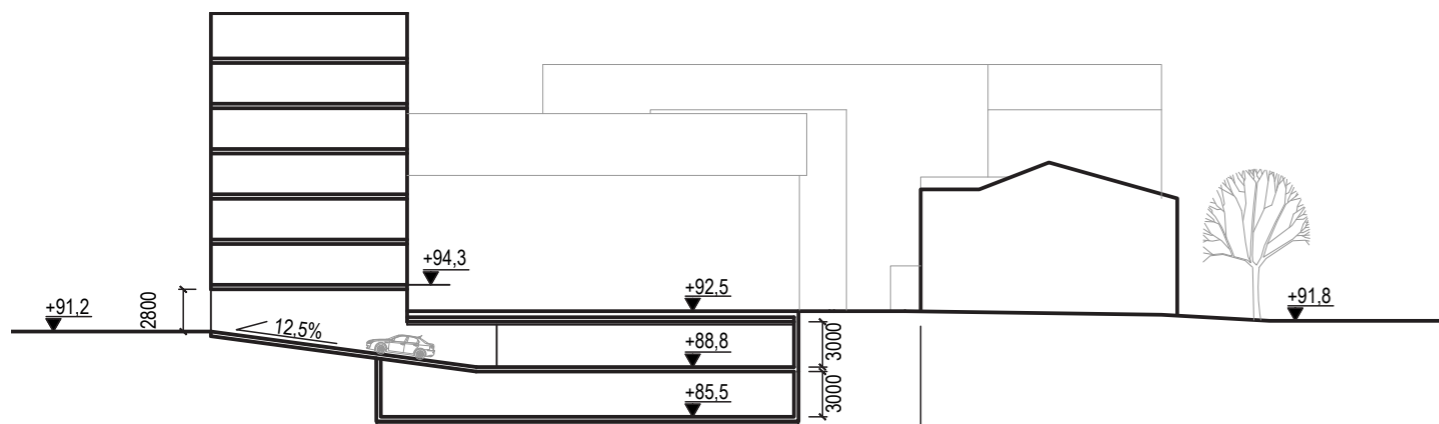
Pysäköintilaskelma on laadittu vuonna 2019 päivitettyjen Tampereen pysäköintipolitiikan linjauksien mukaisilla normeilla. Kaupunkikuvallisista syistä suojelluille rakennuksille ei osoiteta autopaikkoja. Alla olevassa laskelmassa on osoitettu kortteliin asumista, ja laskelmassa ei ole hyödynnetty mahdollisia vähennyksiä\*. 96 Autopaikan vaatimus saadaan täytettyä kaksitasoisella pysäköintiratkaisulla, jonka lisäksi jää 19 autopaikkaa.

Rakennus	Käyttötarkoitus	Pysäköintinormi		
		Pinta-ala kem2	1 ap/ X k-m2	AP
Länsi	Asuminen	9550	150	64
Länsi	Toimistot & liiketilat	400	120	3
Kulkutautisairaala	Asuminen	1500		
Kurila	Toimistot & liiketilat	800		
Kärysauna	Yhteistilat	120		
Itä	Asuminen	4300	150	29
<b>YHT</b>		<b>16670</b>		<b>96</b>

# VAIHTOEHTO C, PYSÄKÖINTI KAHDEN KERRUKSESSA

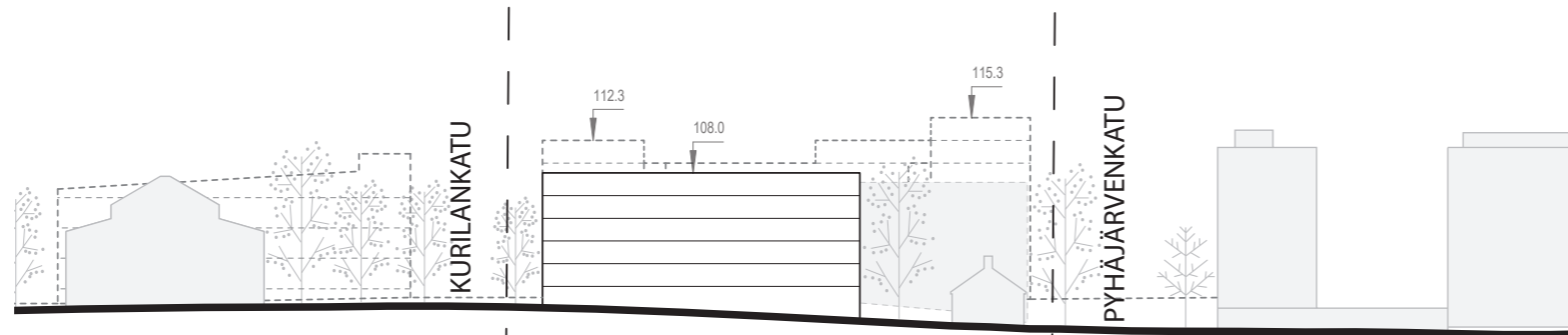


POHJAPIIRROS, PYSÄKÖINTIKANSI, P2. KERROS 1:500

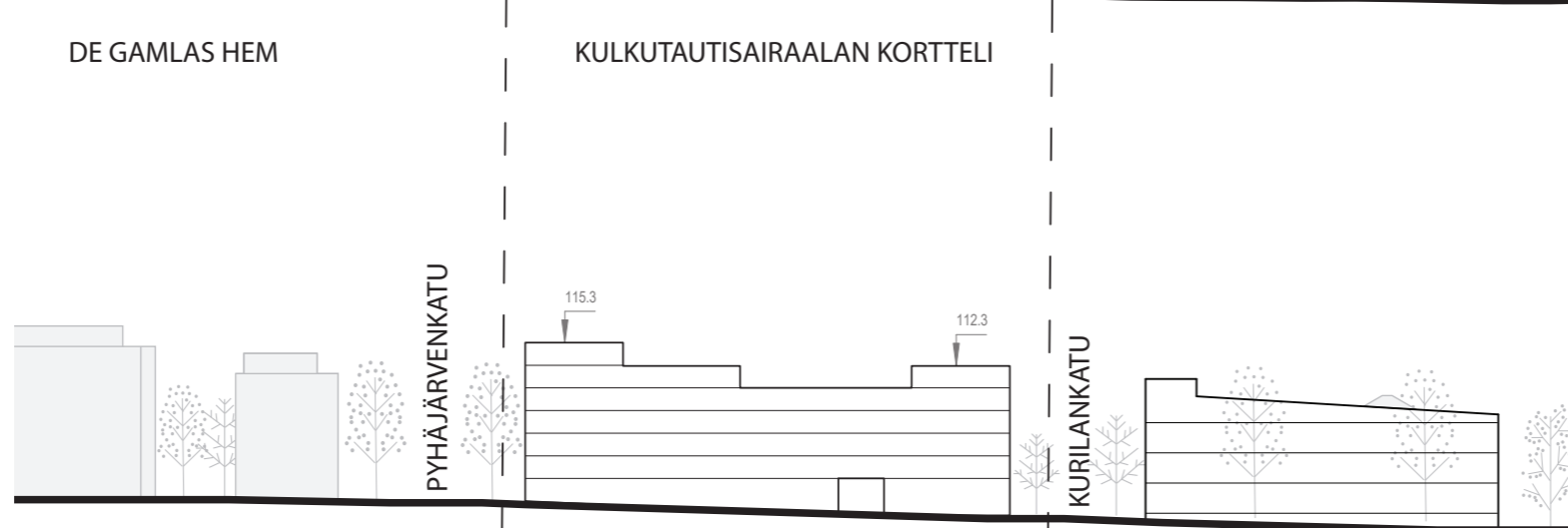


LEIKKAUS B-B, 1:500

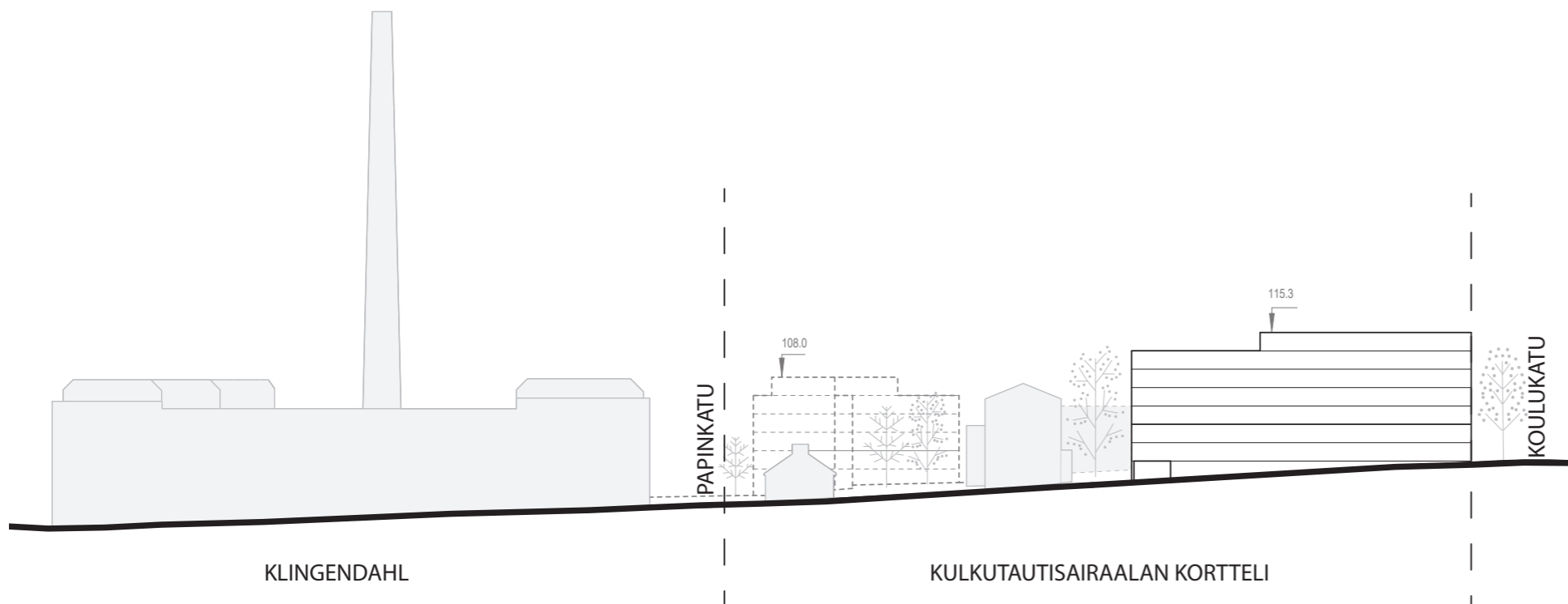
# ALUELEIKKAUKSET



ALUELEIKKAUS A-A, 1:1000



ALUELEIKKAUS B-B, 1:1000



ALUELEIKKAUS C-C, 1:1000

# ILMAKUVA

