



LUONNOS
9.12.2024

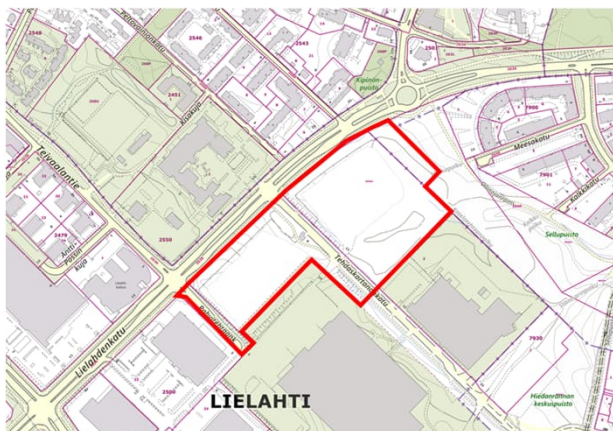
RAKENTAMISTAPAHOHJE

korttelit 2509 ja 2510
asemakaava nro 8898, LIELAHTI
Tehdaskartanonkadun varsi,
asuin- ja palvelurakentaminen

Luonnos/YLA/KV 9.12.2024, rto-8898
diaarinumero TRE:7028/10.02.01/2021
hyväksytty kaupunginvaltuustossa x.x.xxxx
osana asemakaavaa xxxx



RAKENTAMISTAPAOHJE



Kaavan tavoitteita kuvaava ja muu selostava osuus on esitetty (mustalla) leipätekstillä.

Kaavamääräykset on esitetty harmaalla väripohjalla.

Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut ovat OHJE-tekstin yhteydessä.

Sisällössä olevat lyhenteet

rto = rakentamistapaohje

k-m² = kerrosalaneliometri

Tekijät, tilaajat ja tekijäoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus

Pääsuunnittelija Juha Luoma, projektiarkkitehdit Taru Lehtinen ja Wei Qian

kartat © Tampereen kaupunki 2024

viitesuunnitelmat © Arkkitehdit LSV Oy

SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJE

- Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

SUUNNITTELUALUE

- Suunnittelun lähtökohdat ja asemakaavaratkaisu
- Liittyminen kaupunkirakenteeseen
- Suunnittelun keskeiset teemat
- Asemapiirros, hakijan viitesuunnitelma
- Kortteleiden rooli maisemassa
- Historialliset rakennukset ja puistot

ULKOALUEET

- Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen
- Tonttien läpi kulkevat yleiset kulkureitit

LIIKENNEJÄRJESTELYT

- Autopaikat ja pysäköintilaitos

ASUINRAKENNUKSET

- Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet
- Katujulkisivujen toiminnallinen elävöittäminen

JULKISIVUT

- Ulkokehän ja sisäkehän julkisivut
- Julkisivujen materiaalit ja värit
- Massoittelevaihtoehtoja; ulkokehä VE1 ja VE2, sisäkehä

ERITYISTEEMAT

- Asumisen laatu
- Hiilijalanjalan pienentäminen

RAKENTAMISTAPAOHJE

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.

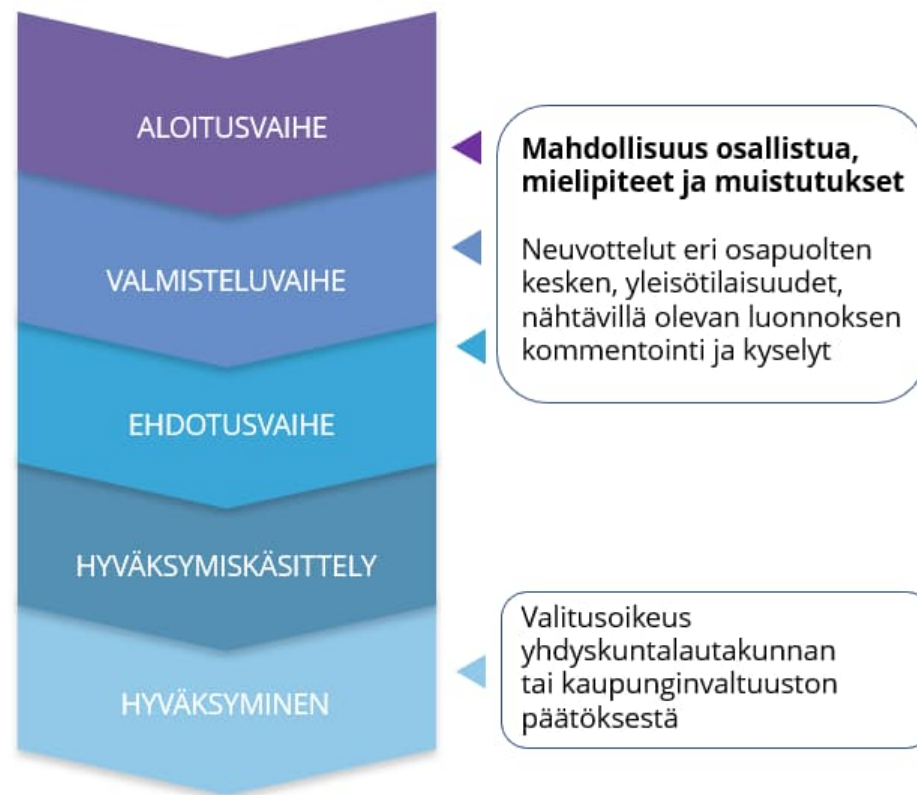
Rakentamistapaohje on laadittu yhteistyössä Tampereen kaupungin kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa.

Kaava-alueen rakennushankkeet käsitellään Tampereen kaupungin laaturyhmässä.



Ortoilmakuva suunnittelualueelta

ASEMAKAAVOITUKSEN KULKU



SUUNNITTELUALUE

Suunnittelun lähtökohdat ja asemakaavaratkaisu

Suunnittelu lähtökohtana on Hiedanrannan yleissuunnitelma (v.2020), jonka osa-alue on myös uudistuva Lielähti. Uudisrakentamisen määrä on tarkentunut vähintään 42 000 k-m² kerrostaloasumista. Alueelle tutkitaan myös päiväkodin ja paloaseman vaihtoehtoja sijoittumista, sekä muodostetaan tarvittavat kadut ja puistot. Pysäköinti sijoitetaan keskitetysti laitokseen. Sijainti on kaupunkikivallisesti merkittävä Hiedanrannan alueen porttina pohjoisesta Tehdaskartanonkadulle.

Liittyminen kaupunkirakenteeseen

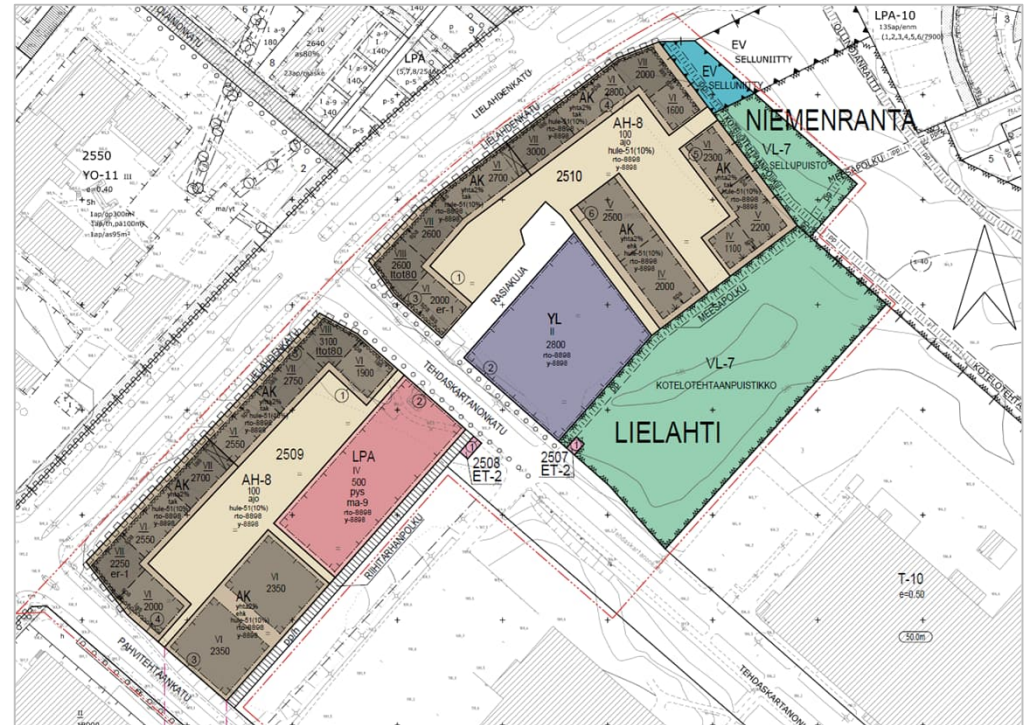
Lielahdenkadun varrelle, Tehdaskartanonkadun molemmille puolille asemakaavoitetaan kaksi suurkorttelia, jotka avautuvat kaakkoon. Korttelit rajautuvat luoteessa vilkkaaseen Lielahdenkadun ajoväylään, jonka takana sijaitsevat mm. Lielahden koulu, Peltovainion päiväkotiki sekä pienimittakaavaista asuinalueita.

Koillisessa kortteli yhdistyy olemassa olevaan Sellupuistoon sekä sen takana sijaitseviin uudempiin asuinkerrostalokortteleihin sekä Lielahden kirkkoon. Kaakossa sijaitsevat suurimittakaavaiset varasto- ja teollisuusrakennukset. Niiden takana sijaitsee Hiedanrannan historiallinen tehdas- ja kartanomiljö. Lounaassa sijaitsee laajempi kauppakeskittymä ja palvelut.

Suunnittelualan keskeiset teemat

Laajemman alueen keskeisiä teemoja, joita noudatetaan myös Tehdaskartanonkadun suunnittelualueella, ovat:

- urbaanit kerrostalojen suurkorttelit
- julkisivujen massoittelu pienimittakaavaisemmiksi materiaalikentiksi
- yhteydet keskuspuistoverkoston
- yhteiskäyttöiset tilat
- rakentamisen hiilijalanjäljen pienentäminen

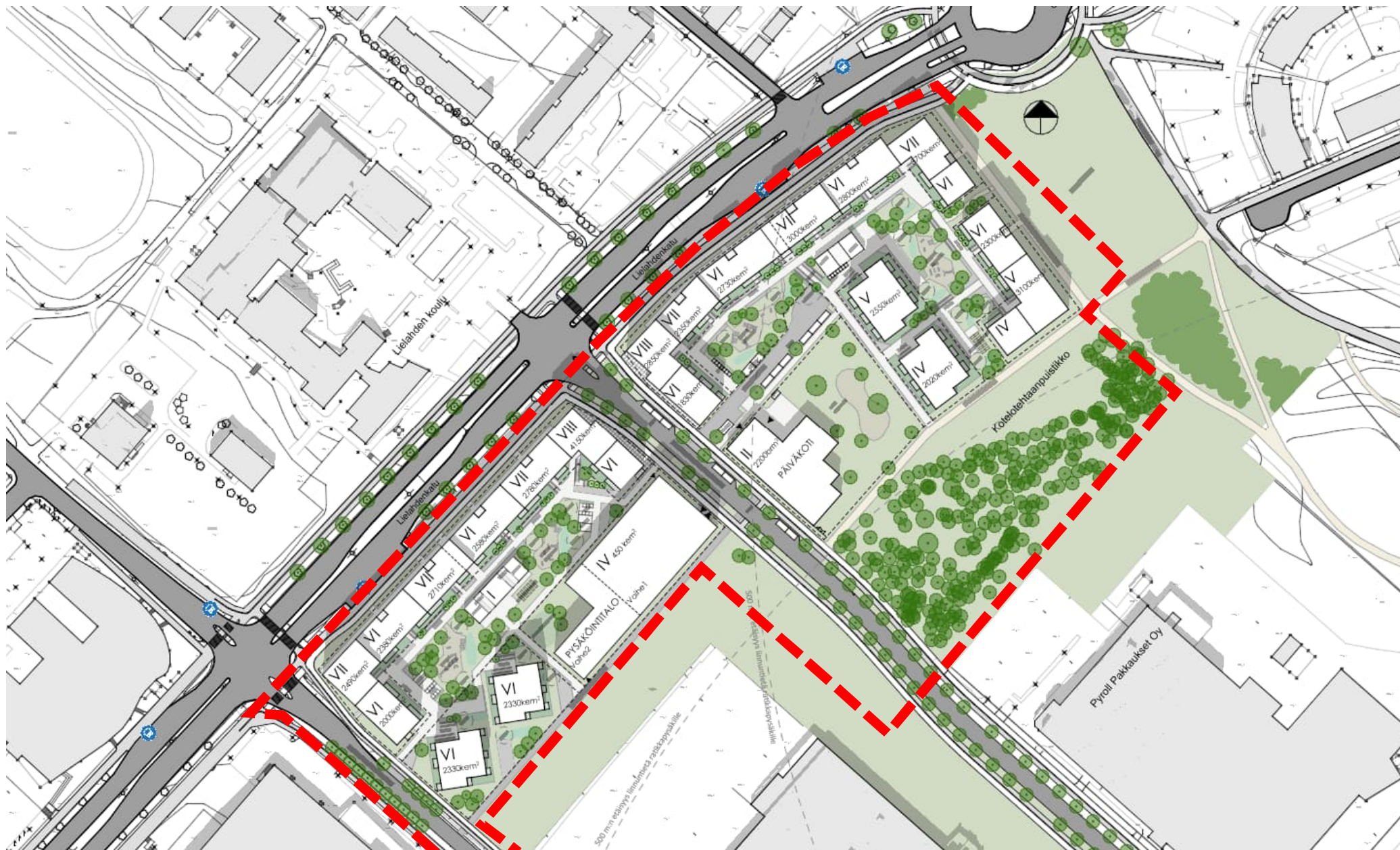


Asemakaavaratkaisu



Rakeisuuskaavio, palvelut ja puistot

SUUNNITTELUALUE



Asemapiirros, hakijan viitesuunnitelma



SUUNNITTELUALUE

Kortteleiden rooli maisemassa

Korttelit rajaavat Lielahdenkatua sulkien samalla kortteleiden sisäpihat suojaan liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä. Kadun puolella korostetaan katulinjan rajaamista ja kaupunkimaisuutta. Korttelipihan puolella korostuu asuntojen yhteys pihaan. Ulokeparvekkeet monipuolistavat korttelipihan massoittelua. Korttelit liittyvät mittakaavallisesti, massoittelullisesti ja julkisivumateriaaleiltaan niiden koillispuolella sijaitsevaan kaupunkirakenteeseen.

Korttelit rajautuvat niiden kaakkoispuolella sijaitsevien matalahkojen ja laajojen tuotantorakennusten tontteihin. Laajarunkoiset tuotantorakennukset laajoine asfalttipihoineen heikentävät asunnoista avautuvien näkymien laatua. Siksi suunnittelussa ja rakentamisessa on erityisesti panostettava kortteleiden sisäpihojen viihtyisyyteen ja visuaaliseen laatuun.

Asuinrakennusten lisäksi eteläiseen korttelirakenteeseen sijoittuva pysäköintilaitos tulee olemaan kookas rakennus, joka vaikuttaa paitsi korttelipihan tunnelmaan, niin myös asuntojen ikkunäkymiin. Näin ollen se tulee suunnitella huolella. Pohjoiskorttelissa toimii vastaavasti hyvin eriluontoisesti päiväkotia, jonka kytkös asuinympäristöön, sen materiaalimaailmaan, arkkitehtuuriin ja toimintoihin tulee suunnitella huolella.

Historialliset rakennukset ja puistot

Suunnittelualueen kaakkoispuolelle jäävät tehdas ja kartano puistoineen ovat Hiedanrannan alueen sydän. Alueen maamerkkejä ovat lisäksi muuta rakennuskantaa korkeammalle nousevat tehtaan piippu ja vesitorni. Suunnittelualue kytkeytyy olemassa olevan Sellupuiston välityksellä laajempaan puistoverkoston.



Kortteli suunnittelualueen koillispuolella



Kauppakeskus suunnittelualueelta länteen



Teollisuuskiinteistö alueen kaakkoispuolella



Teollisuuskiinteistö alueen eteläpuolella



Näkymä Tehdaskartanonkatua kaakkoon. Päättänä tehtaan vesitorni.

ULKOALUEET

Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen

Katujen puolella tavoitteena on viihtyisän, elävän ja kutsuvan katutilan luominen niin, että rakennusmassat rajaavat ja suojaavat korttelien sisäpihoja. Korttelipihojen suunnittelutavoitteena on puolestaan viihtyisyys, vehreys ja jäsenellyt toiminnot: viihtyisät oleskelun ja leikin paikat, toimivat huolto- ja, pelastusreitit, istutukset, hulevesien viivytys- ja johtamisratkaisut sekä riittävät lumitilat. Piholla, joilla on tasoeroa, tulee huomioida esteettömät luiskaukset ja hissiyhteydet kadulle rappukäytävien kautta. Tampereen viherkerrointavoite ohjaa pihojen suunnittelua.

Tonttien läpi kulkevat yleiset kulkureitit

Korttelien välissä kulkevat yleiset, julkiset kulkureitit pyritään toteuttamaan ilmeeltään ympäröivien julkisten tilojen laadun mukaisiksi. Tavoitteena on luoda kevyen liikenteen kulkuyhteys, joka hahmottuu kaupunkitilassa julkisesta tilasta toiseen jatkuvana virikkeellisenä reittinä. Alueen halutaan täydentävän julkista ulkotilaa vehreänä ja ilmeeltään avoimena yhteytenä, jossa suositaan mahdollisuuksien mukaan läpäiseviä pintamateriaaleja.

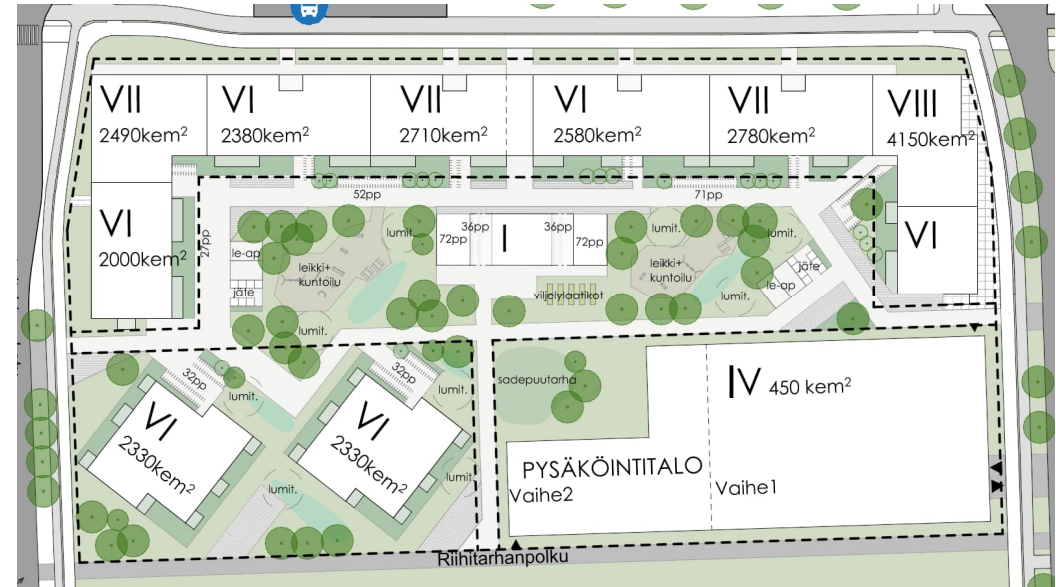
Rakennuslupaani liitettävillä suunnitelmissa on osoitettava, että korttelialueella täytty Tampereen viherkerrointavoite asuinalueille määritelty tavoitetaso.

Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueita tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä.

Sisäpihojen tulee olla yhteiskäyttöisiä pihvoja eikä niitä saa aidata lukuun ottamatta asuntopihvoja.

Pihalle tai pihakannelle saa sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle sekä liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä tontinkäyttösuunnitelmassa.



Eteläinen korttelipiha (alustava)



Ote pihasuunnitelmasta (alustava)

LIIKENNEJÄRJESTELYT

Autopaikat ja pysäköintilaitos

Alueen pysäköintipaikat sijoitetaan saatto- ja liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja lukuun ottamatta erilliseen rakennettavaan pysäköintihalliin. Tavoitteena on, että pysäköintihallin julkisivusuunnittelussa huomioidaan sen vaikutus sisäpihan viihtyisyyteen sekä asuntojen näkyisiin niin maantasokerroksessa kuin kokonaisuutenakin. Rakennus muodostaa Tehdaskartanonkadun katujulkisivua. Pysäköintiä saa sijoittaa myös maanpinnan alapuolisiin tiloihin.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on sallittu metalli, tiili, puu ja betoni.

Pysäköintilaitos tulee jäsenöidä julkisivuiltaan ja sovittaa arkkitehtuurin, ympäristörakentamisen ja/tai taiteen keinoin kaupunkikuvaan.

Rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmissa on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen teollisuustoimintojen ja logistiikan alueille määritelty tavoitetaso.

OHJE: Korttelialueen huoltoa ja liikuntaesteisten pysäköintiä varten on kortteleihin varattu tarpeenmukaiset alueet. Saattoapaikat sijaitsevat ensisijaisesti kadunvarsilla, ja pysäköinti sijoittuu pysäköintihalliin.

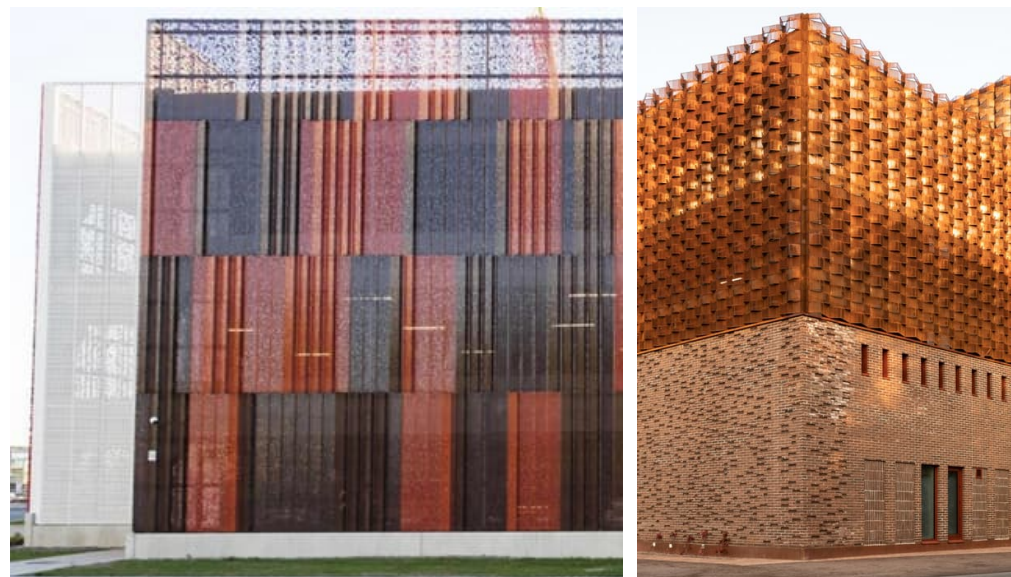
Pysäköintihallin kaupunkikuvallisiin ominaisuuksiin osana korttelipihaa tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pysäköintihalli on kylmä rakennus ja sen julkisivujen tulee olla riittävästi osiltaan ilmaa läpäiseviä.

Autojen ajovalojen asuntojen suuntaan kohdistuva häikäisy on estettävä ajovalojen kohdalle asennettavalla kiinteällä rakenteella.

Parkkihalli tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan laadukkaasti jäsentelemällä julkisivuja pienempiin osiin ja käyttämällä materiaaleja kiinnostavasti. Esimerkiksi innovatiivinen kierrätysmateriaalien ja viherseinien käyttö on sallittua. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maantasokerroksen viihtyisyyteen ja vaikutukseen korttelipihaan ja asuntojen suuntaan (lounaan ja luoteen puoleiset julkisivut).



Visualisointikuva pysäköintilaitoksesta



Referenssikuvia pysäköintilaitosten julkisivuista

ASUINRAKENNUKSET

Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet

Asuinkerrostalojen rakennusten tulee muodostaa ketjumainen, eloisasti massoiteltu julkisivu Lielahdenkadun suuntaan suojaamaan sisäpihoja. Ulkokehän yhtenäistä rakennusmassaa tulee jäsenellä pienemmiksi muotokielen, vaihtelevien kattokorkeuksien ja julkisivuaiheiden avulla muodostaen yhtenäisen kokonaisuuden. Ohjeellisille rakennusaloille on osoitettu eri kerrosluvut.

↓ Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa kerrosluvun estämättä sijoittaa asukkaiden yhteisiä sauna- ja vapaa-ajan tiloja, niihin liittyvän terassin, iv-konehuoneen ja teknisiä tiloja sekä näiden vaatiman porrashuoneen.

Katujulkisivun toiminnallinen elävöittäminen

Lielahdenkadun puoleiselle sivulle, ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan liiketiloja, asuinkerrostalon yhteistiloja sekä aputiloja, jotka varustetaan mahdollisimman isoilla ikkunoilla tai lasitiiliseinillä.

Pitkien rakennusmassojen keskivaiheille on sijoitettava kahden kerroksen korkuinen kulkuaukko. Sisäänkäyntien kohta tulee olla sisäänvedetty ylös asti.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja ne tulee toteuttaa laadukkaasti.

Lielahdenkadun puolella tulee julkisivussa olla porrashuoneiden kohdalla vähintään 1 metrin syvyinen ja 2,5 metrin levyinen sisäänveto rytmittämässä pitkää katujulkisivua.

Porrashuoneissa tulee olla joka kerroksella luonnonvaloa.

er-1: Rakennusalan osa, jolle tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen. Kulku näihin tiloihin tulee järjestää suoraan kadulta.



Eteläisen korttelin pistetalot



Eteläisen korttelisivun massoittelua Lielahdenkadulle päin

JULKISIVUT

Ulkokehän ja sisäkehän puolen julkisivut

Julkisivujaottelu perustuu korttelin ulkokehään ja sisäkehään, ei niinkään katualueeseen rajoittumiseen. Ulkokehä toteutetaan laadukkaammin materiaalein ja sisäänvedetyin parvekkein. Sisäpihan puolen julkisivut poikkeavat väriskaalaltaan julkisivuista ja ulokeparvekkeet ovat sallittuja.

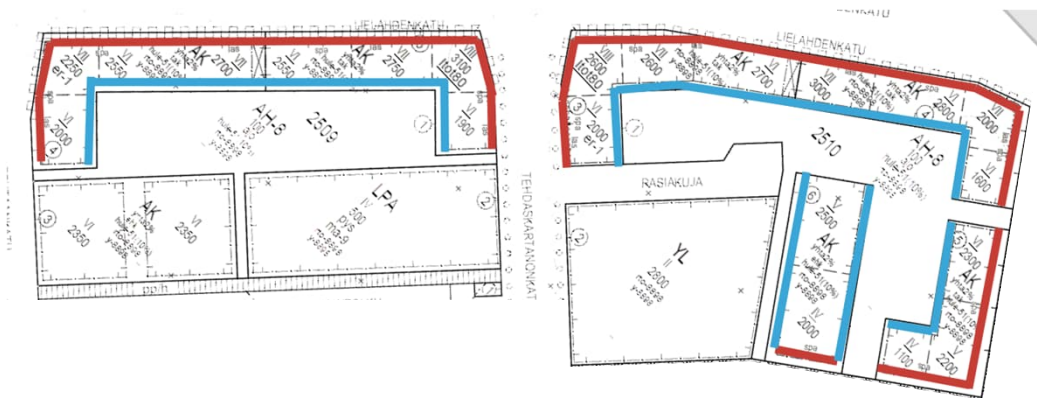
Rakennusryhmän ulkokehällä julkisivujen päämateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä.

Rakennusten ulkokehällä parvekkeiden tulee olla maahan asti jatkuvaa julkisivupintaa tuomalla rakennusmateriaali parvekkeen etulinjaan.

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

las - Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tai terassien tulee olla lasitettuja.

Rakennusryhmän sisäkehällä julkisivujen päämateriaalina tulee käyttää sileää betonia, rappautsa, tiiltä tai puuta.



Suurkorttelien ulkokehä (pun.) ja sisäkehä (sin.)



Näkymä Lielahdenkadulta pohjoiskorttelin suuntaan



Näkymä korttelipihalta

JULKISIVUT

Julkisivujen materiaalit ja värit

Asemakaavalla ohjataan, että ulkokehän pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla paikalla muurattu tiili. Tehosteina voi käyttää muita materiaaleja ja värejä.

Sisäkehällä pääasiallinen materiaali voi olla sileää betonia, rappausta, tiiltä tai puuta.

Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä.

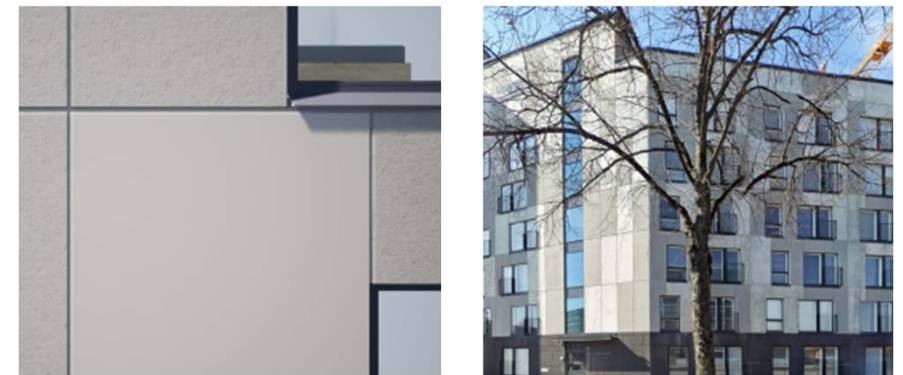
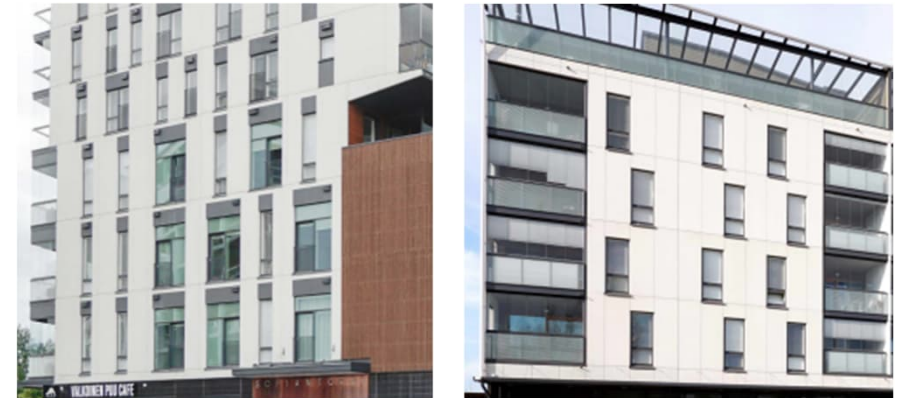
OHJE: Rakennusten julkisivut jaotellaan materiaalikäyttöön, joilla luodaan vaihtelevaa katunäkymää. Rakennuksen erilaisina hahmottuvien osien tulee poiketa toisistaan värisävyn materiaalivalinnan osalta. Samaa teemaa jatketaan sisäpihan puolella, mutta vapaammin. Vierekkäisten julkisivujaksojen värien tulee sopia yhteen. Yhteensopivuus varmistetaan sovittamalla julkisivusuunnitelmaa viereisten rakennusten julkisivuteemoihin ja –materiaaleihin.

Julkisivut toteutetaan puhtaaksimuuratuilla tiiliverhouksilla, rapatuilla pinnoilla ja strukturoiduilla väribetonipinnoilla. Kunkin rakennushankkeen julkisivuosuus jaetaan kahteen kenttään, joiden pintamateriaalit poikkeavat toisistaan. Muita materiaalia kuten puuta, metallia tai julkisivulevyä tms. voidaan käyttää julkisivuissa alisteisin osin.

Sisäänkäyntejä korostetaan korttelipihan puolella niitä ympäröivien seinäpintojen muusta julkisivusta poikkeavalla materiaalilla ja/tai värillä. Kadun puoleiset sisäänkäynnit sijoitetaan sisäänvedetyn porrashuoneen lasiseinään. Syvennysten sivut verhoillaan muusta julkisivupinnasta poikkeavalla värillä. Sisäänkäynnit varustetaan katoksilla. Ovien tulee olla laadukkaat ja sisäänkäynnin yhteydessä tulee olla ikkunapintaa porrashuoneeseen.



Referenssikuvia tiililaattaverhouksesta ja erilaisista ladonnoista.



Referenssikuvia valkobetonipinnoista ja elementtijaotteluista.

JULKISIVUT

Julkisivujen materiaalit ja värit

OHJE:

PUHTAAKSIMUURATUT TIILIJULKISIVUT

Tiilityyppeinä käytetään poltettuja, punatiilityypisiä tiiliä. Tavoitellaan eläviä tiilipintoja, joita saadaan aikaan käsinlyödyn kaltaisilla tiilillä. Saumavärit valööriltään vain vähän tiilien valööreistä poikkeavia.

TIILILAATTAVERHOUKSET

Tiililaattatyyppinä käytetään poltettuja, punatiilityypisiä tiililaattoja. Tavoitellaan eläviä tiilipintoja, joita saadaan aikaan käsinlyödyn kaltaisilla tiililaatoilla. Ulkokuilmissa kuten ikkunasmyygeissä ja nurkissa käytetään kulmalaattoja. Saumavärit valööriltään vain vähän tiililaattojen valööreistä poikkeavia.

BETONIJULKISIVUT

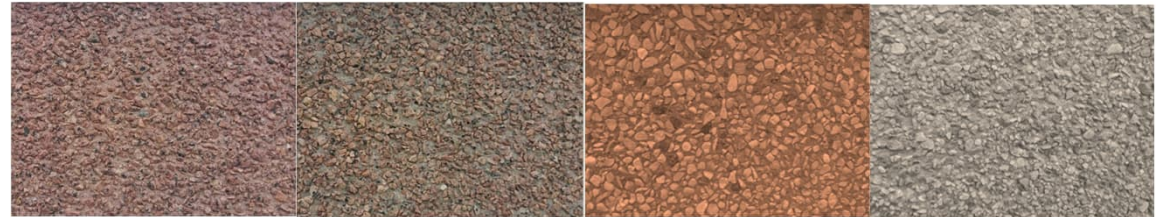
Betonipintojen värit sovitetaan viereisten tiili- tai tiililaattaverhottujen julkisivualueiden väreihin siten, että väri- ja tummuuserot ovat hillittyjä. Betonipintoja jäsenetään jakamalla niitä kentiin tai elementtipintojen kokonaisvaltaisemmalla strukturoinnilla. Betonipinnat osittain tai kokonaan hienopestyjä. Elementtien saumavärit sovitetaan betonipintojen väreihin.

RAPATUT JULKISIVUOSAT

Rapattujen julkisivupintojen värit ja tummuusasteet sovitetaan samoilla julkisivualueilla mahdollisesti käytettyjen betonipintojen väreihin.



Tiili- ja tiililaattajulkisivujen ohjeellinen väriskaala

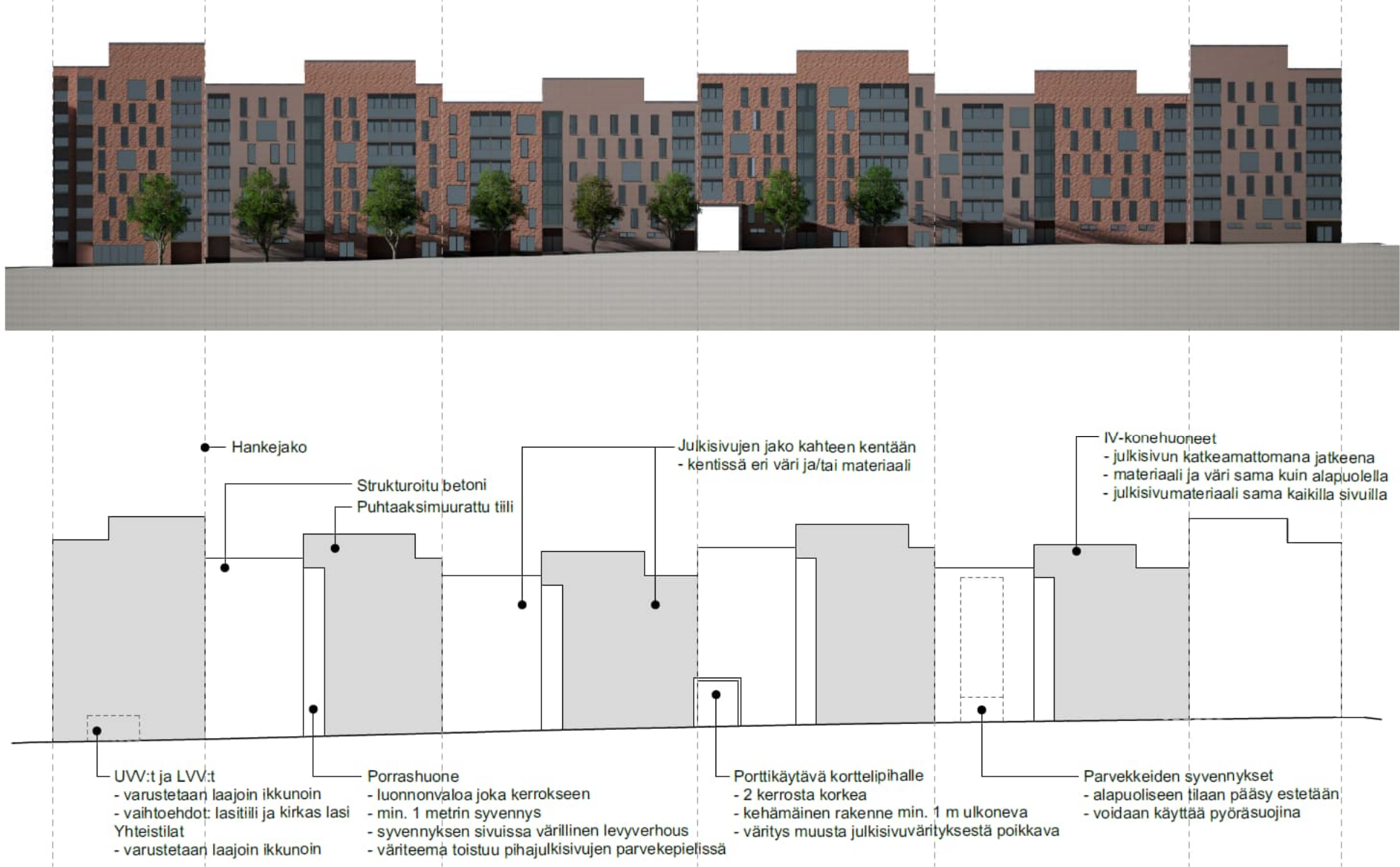


Katujulkisivujen betonipintojen ohjeellinen väriskaala: harmaa tai vaalea betoni + värillinen kiviaines + maaväripigmentti. Rappauspinnoissa saman luonteinen väriskaala



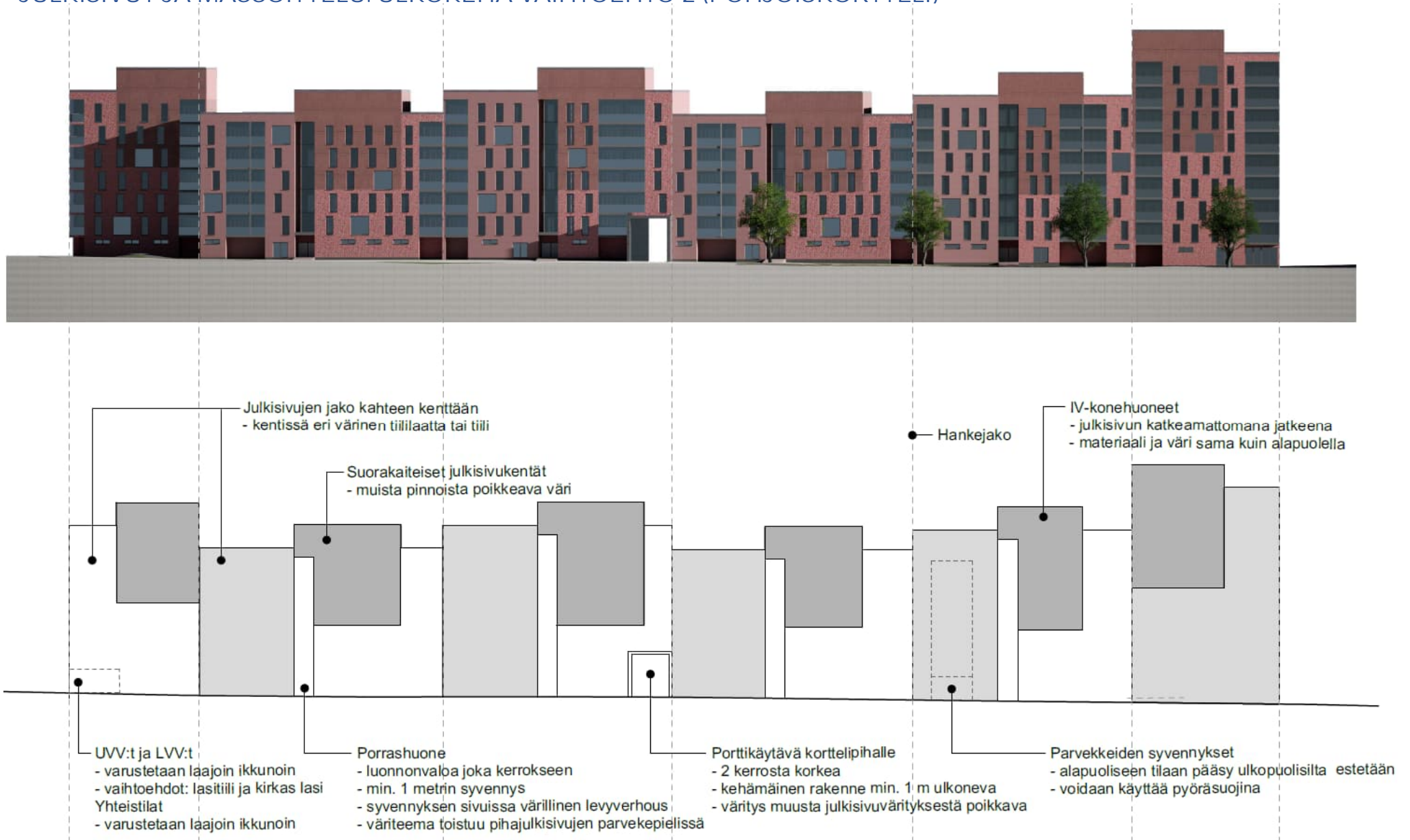
Pihajulkisivujen betoni- ja rappauspintojen ohjeellinen väriskaala

JULKISIVUT JA MASSOITTELU: ULKOKEHÄ VAIHTOEHTO 1 (ETELÄKORTTELI)

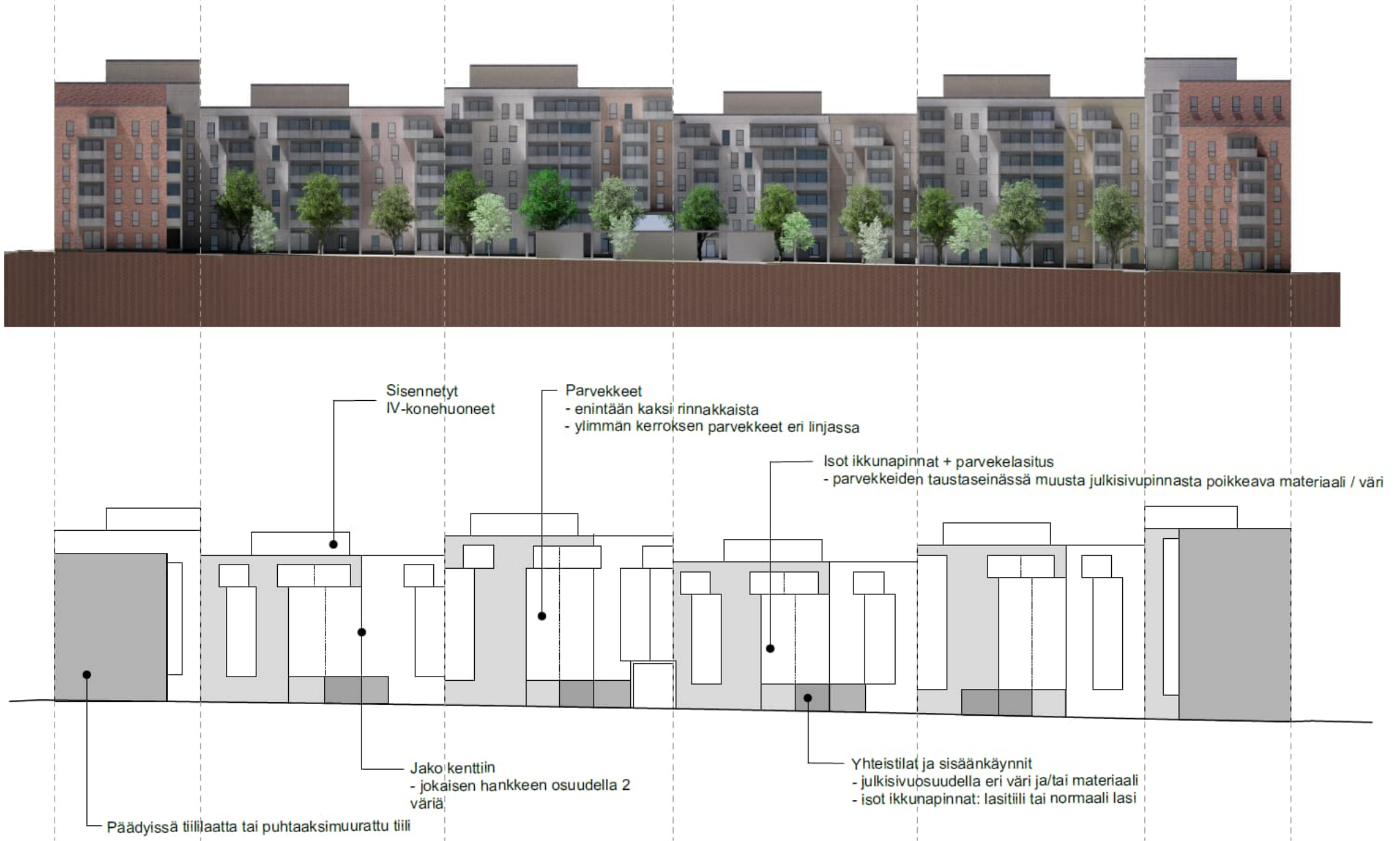


Lounaiskorttelin massoitte- ja julkisivujäsentelyperiaate Lielahdenkadun suuntaan

JULKISIVUT JA MASSOITTELU: ULKOKEHÄ VAIHTOEHTO 2 (POHJOISKORTTELI)



JULKISIVUT JA MASSOITTELU: SISÄKEHÄ



ERITYISTEEMAT

Asumisen laatu

Asumisen laatu on alueella tärkeässä asemassa. Korttelitasolla keskeisiä tavoiteltuja laatutekijöitä ovat korttelipihojen tarjoama yhteisöllisyys, toimintojen saavutettavuus, esteettömyys ja vehreys. Asunnoissa kiinnitetään huomiota erityisesti laadukkaisiin asuntopohjiin, monipuoliseen asuntotarjontaan, käytettävyyteen, kalustettavuuteen, muuntojoustavuuteen, luonnonvaloisuuteen ja näkyymiin sekä yksityisyyden eri tasoihin.

OHJE Korttelipiha ja yhteistilat suunnitellaan niin, että ne houkuttelevat oleskeluun ja käyttöön esimerkiksi vihreyden, viihtyisyyden, käyttöturvallisuuden, toimintojen saavutettavuuden ja esteettömyyden avulla.

Yhteistilat sijoitetaan siten, että niistä on hyvä näkö- ja kulkuyhteys korttelipihalle.

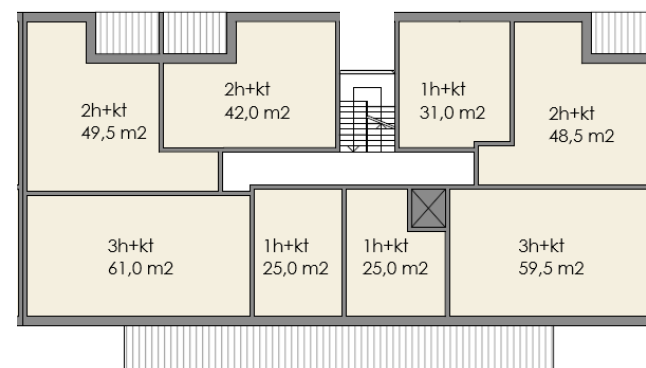
Asunnoissa laadukkaat asuntopohjat taataan esimerkiksi monipuolisen kalustettavuuden, hyvän käytettävyyden ja muuntojoustavuuden avulla. Asunnon sisäiset ja asunnosta ulos olevat näkymät ja toisaalta yksityisyys on huomioitu kaupunkiympäristössä. Luonnonvaloisuus saavutetaan esimerkiksi avaamalla aukotukset kahteen ilmansuuntaan tai niin, ettei parveke peitä asuinhuoneen ainoaa ikkunaa kokonaan pimentäen asuinhuoneen.

Hiilijalanjäljen pienentäminen

Alueella asetettu hiilijalanjäljen pienentämisen tavoite koskettaa myös suunnittelualuetta. Vähähiilisyys pyritään saavuttamaan suunnittelussa muun muassa tilatehokkuuden ja esteettisesti aikaa kestävän suunnittelun avulla, perussuunnittelun keinoin. Hyvät pyörävarastot kannustavat kevyen liikenteen suosimiseen. Materiaalivalinnoissa suositetaan vähähiilisiä ja aikaa kestäviä materiaaleja ja tuotteita. Lisäksi rakennusten katoille voidaan sijoittaa aurinkopaneeleita.



Ote eteläisen korttelin maantasokerroksesta



Tyypillinen asuinkerros