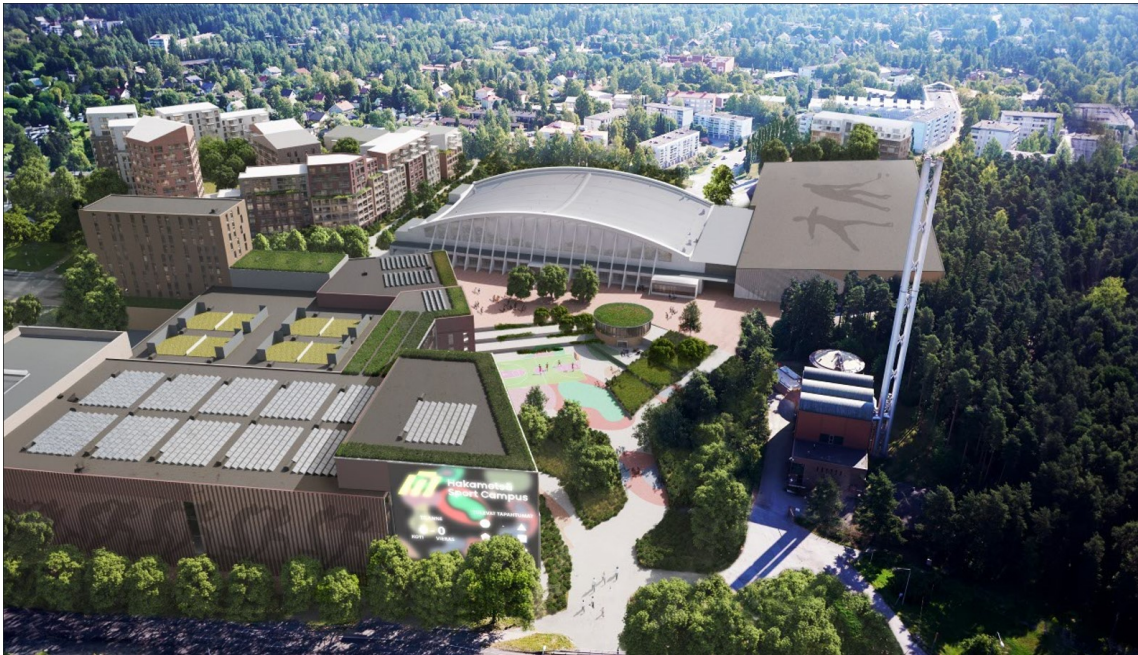




Kuva: Arkkitehdit Kontukoski Oy, Arkkitehtitoimisto Ahonen ja Kangasvieri Oy, Heikkinen & Kangasaho Arkkitehdit Oy



Kissanmaa, Kaleva, Uusikylä

RAKENTAMISTAPAOHJE

korttelit 875-4826
Asemakaava nro 8792,
Hakametsän urheilualueen uudistaminen



TAMPERE

27.5.2024 rto-8792
Diaarinumero TRE: 5198/10.02.01/2019
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.12.2024 osana asemakaavaa 8792





MÄÄRÄYS Asemakaavakartan määräykset on esitetty rakentamistapaohjeessa harmaalla pohjalla.

OHJE 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 Raija Mikkola

kartat © Tampereen kaupunki

Viitesuunnitelmat ja visualisoinnit © Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri Oy,
Heikkinen & Kangasaho arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Kontukoski Oy,
Ramboll Oy, WSP Oy

SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

- Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus
- Merkintöjen selitykset

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

- Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet
- Teemat

JULKISET ULKOALUEET

- Aukiot
- Puistot ja muut viheralueet

SUOJELTAVA JÄÄHALLIRAKENNUS

UUDISRAKENTAMINEN

- Katutasokerros
- Asuinkorttelien piha-alueet
- Julkisivut asuinkortteleissa
- Hybridikorttelin julkisivut
- Pysäköintilaitosten julkisivut



RAKENTAMISTAPOHJEESTA

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 Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.



Ilmakuva Hakametsän jäähallin ympäristöstä nykytilanteessa. Alareunassa näkyvän Puisto-Kalevan rakentaminen on vasta alkamassa. Kuva: Blom, 2023

ASEMAKAAVOITUKSEN KULKU



Mahdollisuus osallistua, mielipiteet ja muistutukset

Neuvottelut eri osapuolten kesken, yleisötilaisuudet, nähtävillä olevan luonnoksen kommentointi ja kyselyt

Valitusoikeus yhdyskuntalautakunnan tai kaupunginvaltuuston päätöksestä

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Hakametsän urheilualueelle toteutetaan liikunnan, urheilun ja liikuntatutkimuksen kampus, joka tarjoaa nykyaikaiset ja monipuoliset puitteet niin harrastajille, urheiluseuroille ja -järjestöille, huippu-urheilulle, tutkimus- ja kehitystyölle kuin alan yrityksillekin.

Suunnittelussa huomioidaan toimivat viher- ja virkistysyhteydet sekä viherpalvelut.

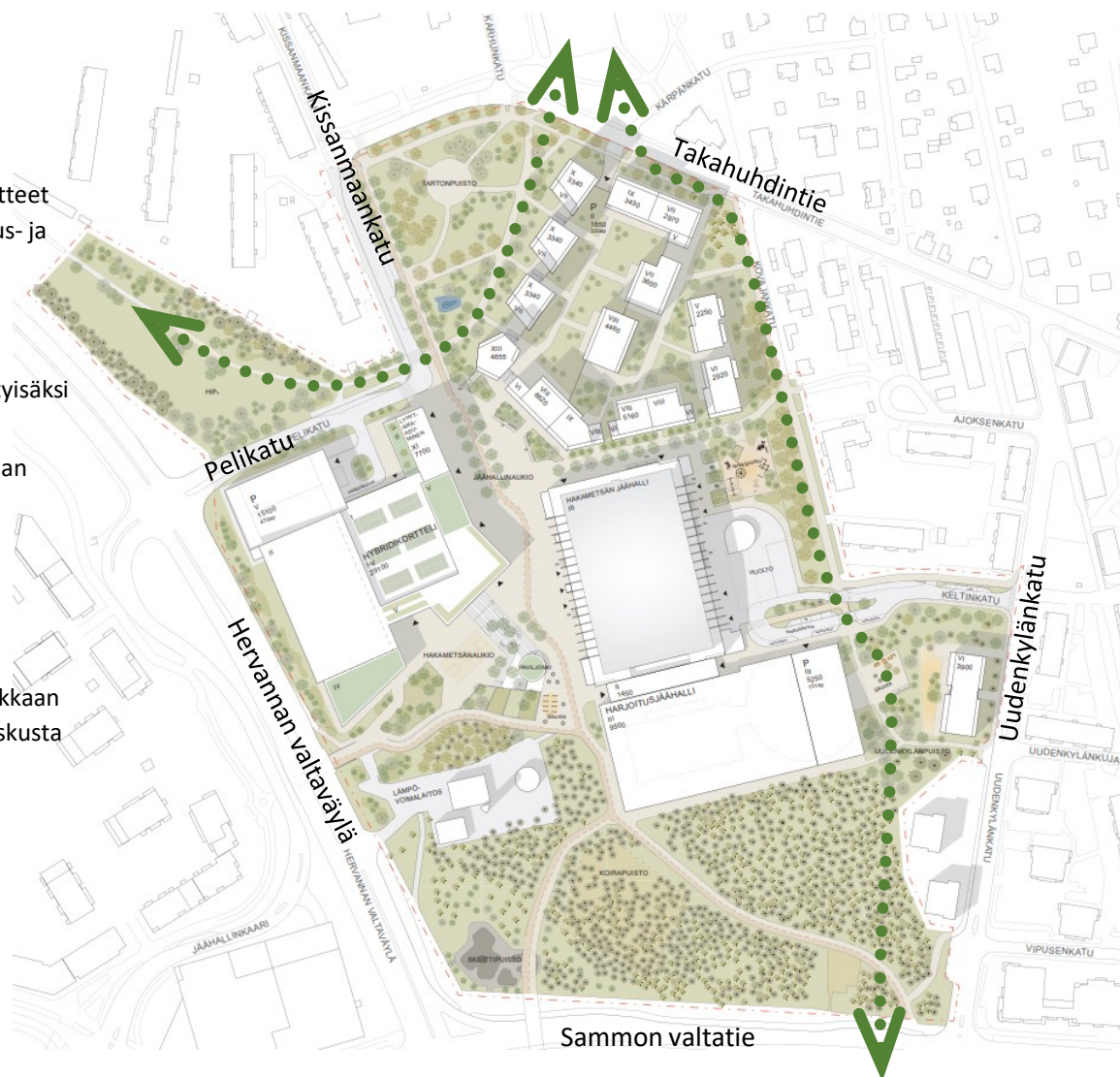
Urheilukampuksen ulkotilat suunnitellaan jalankulkijan näkökulmasta viihtyisäksi ympäristöksi. Niistä löytyy paikkoja liikuntaan, leikkiin ja oleskeluun.

Suunnittelualueen kaksi uutta asuinkorttelia suunnitellaan olemassa olevaan ympäristöön sopiviksi.

Asemakaavalla suojellaan Hakametsän vanha jäähalli Haka 1 ja luodaan edellytykset siihen sopivalle täydennysrakentamiselle.

Teemat

- Monipuolinen liikuntakampus, palveluita, työpaikkoja ja asumista tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeelle ja osaksi Kaleva-Hakametsä –paikalliskeskusta
- Täydennysrakentamisen sovittaminen maakunnallisesti arvokkaaseen rakennetun kulttuuriympäristöön.
- Vanhan jäähallirakennuksen (Haka 1) suojelu
- Rakennusten katutasokerrosten arkkitehtuuri ja toiminnot
- Viihtyisät, liikuntaan houkuttelevat julkiset ulkotilat
- Laadukkaita kävelyn ja pyöräilyn reitit
- Viheryhteyksien turvaaminen. Puut, kerroksellinen kasvillisuus ja vettä läpäisevät pintamateriaalit.
- Valaistus ja taide osana lähiympäristöä



Havainnekuva Hakametsän urheilukampuksesta. Nuolet korostavat alueen keskeisiä viheryhteyksiä. Kuva: Arkkitehdit Kontukoski Oy

JULKISET ULKOALUEET

Aukiot

Sporttikampuksen julkiset aukiotilat suunnitellaan liikuntaan, leikkiin ja oleskeluun sopiviksi.

Pyöräilyn reitit erotetaan muusta aukiotilasta selkeästi mutta hillitysti pintamateriaalien, värien ja valaistuksen avulla.

MÄÄRÄYS Alueelle on laadittu taideohjelma ja valaistussuunnitelma. Näissä esitetyt periaatteet tulee huomioida rakennusten ja ulkoalueiden tarkemmassa suunnittelussa.

Aukiotilojen tulee olla esteettömiä. Pituuskaltevuudet suunnitellaan riittävän loiviksi ja eri korkeusasemassa olevien alueiden välille tulee järjestää esteetön kulku.

Aukioille tulee suunnitella istutettavia alueita, joissa on puustoa ja monikerroksista kasvillisuutta. Istutettavat alueet sovitetaan huolellisesti yhteen kampuksen muiden toimintojen kanssa.

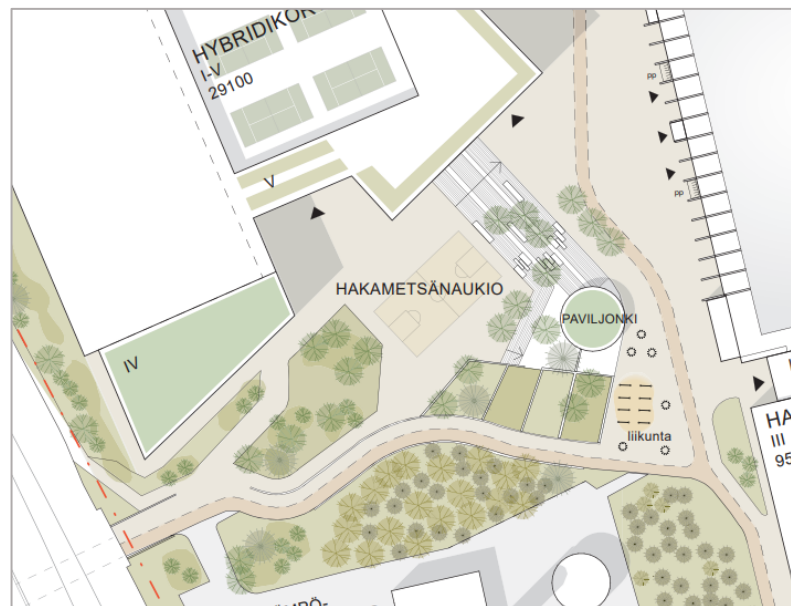
Puu- ja kasvivalinnoissa tulee painottaa kotimaista lajistoa ja huomioida vuoden kierron vaikutukset.

MÄÄRÄYS Hakametsän jäähalli on osa maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Kissanmaa-Hipposkylä-Hakametsän jäähalli). Aukioille suunniteltavien pysyvien rakenteiden ja istutettavien alueiden suunnittelussa tulee huomioida jäähallin säilyminen selkeästi nähtävillä Kissanmaankadun ja Kalevan suuntiin.

MÄÄRÄYS Alueella tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja.

MÄÄRÄYS Aukioille tulee istuttaa puita ja muuta kasvillisuutta latvuspeitteisyyden ja luonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.

MÄÄRÄYS Istutetuille alueille voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita.



Ote asemakaavan havainnekuvasta Hakametsänaukion kohdalta.

Kuva: Arkkitehdit Kontukoski Oy



Aukioista tulee suunnitella vehreitä ja viihtyisiä, virkistysympäristöksi soveltuvia alueita. Visualisointi Hakametsänaukiolta Kuva: Arkkitehdit Kontukoski Oy



TAMPERE

JULKISET ULKOALUEET

Puistot

Suunnittelualan tärkeimpiä viheryhteyksiä vahvistetaan yleisten alueiden yleissuunnitelman mukaisesti (WSP Oy, 2023).

OHJE Viheryhteys Hippospuistosta Tartonpuistoon ja siitä edelleen pohjoiseen on osa Tampereen kantakaupungin keskuspuistoverkostoa. Yhteyttä vahvistetaan lisäämällä kerroksellista kasvillisuutta, istuttamalla kukkivia puita ja pensaita sekä kehittämällä nykyisistä nurmialueista niittyjä.

OHJE Aarne Honkavaaran puisto Sporttikampuksen itäreunalla on tärkeä ekologinen yhteys Hakametsän metsäalueelta Uudenkylänpuiston kautta. Puustoa istutetaan tarvittavissa kohdissa lisää ja kasvillisuuden kerroksellisuutta vahvistetaan.

Puistoalueiden istutuksissa suositetaan kotimaisia lajeja. Nurmialueita kehitetään niityiksi.

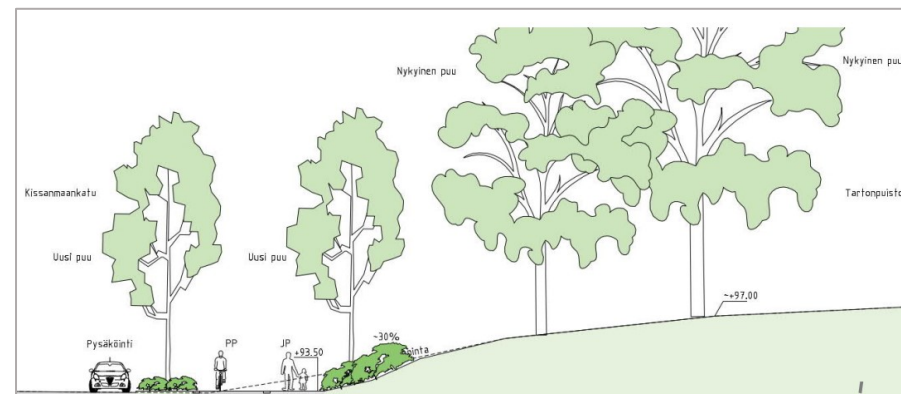
Hulevesirakenteet suunnitellaan osaksi ulkotilojen jäsentelyä ja viherrakentamista.



Esimerkki huleveden suodatuspainanteesta viheralueella.
Kuva: Ramboll Oy



Puuston muodostamaa viheryhteyttä Pelikadun pohjoispuolelta Tartonpuistoon ja siitä edelleen pohjoiseen vahvistetaan istutuksin. Kuva: WSP Oy



Kissanmaankadun ja Tartonpuiston reunavyöhyke.
Kuva: WSP Oy

SUOJELTAVA JÄÄHALLIRAKENNUS

Hakametsän vanha jäähalli Haka 1; korttelinumero 875

Hakametsän jäähalli toimi tamperelaisena jääkiekon pääsarjan otteluiden näyttämönä valmistumisvuodestaan 1965 vuoteen 2021. Uuden jäähallin (Nokia Arena) myötä Tampereen kaupunki on sitoutunut katsomokapasiteetin vähentämiseen Hakametsässä.

Hallin pääasiallinen käyttötarkoitus tulee jatkossakin olemaan urheilu. Päätilan luonne tulee kaavamääräyksen mukaisesti säilyttää. Muita tiloja voidaan muokata palvelemaan rakennuksen monipuolisempaa käyttöä.

MÄÄRÄYS

Sr-63

Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä luonne säilyy. Rakennuksen katto rakenteineen voidaan korvata uudella siten, että katon alkuperäinen, ulos ja hallin sisätilaan näkyvä muoto säilyy. Jäähallin päätila tulee säilyttää yhtenä, avoimena, kenttään ja katsomoon jakautuvana tilana. Merkittävistä korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää suunnitteluvaiheessa lausunto museoviranomaiselta.



Hallin päätila lopputarkastuksen aikaan vuonna 1965. Tarkastajat kulkevat kellosoilla 18 metrin korkeudessa. Kuva: Hirvikallio, 2015; Leinonen, 2015

MÄÄRÄYS Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi.

MÄÄRÄYS Uudisrakentaminen tulee suojellun rakennuksen osalta kyseeseen vain, jos olemassa oleva rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi. Suojeltu rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen massoitteluperiaatteen, kattomuodon ja julkisivumateriaalin.

SUOJELTAVA JÄÄHALLIRAKENNUS

Jäähallin kunnostaminen

Jäähallin nykyisen katsomon ulkoreunoilta voidaan erottaa tiloja muuhun käyttöön uusia väliseiniä rakentamalla. Päätilan ulkokehälle voidaan rakentaa parvikerros. Päätilan läpi ei tule rakentaa pysyviä väliseiniä tai –pohjia.

OHJE Jäähallin katutasokerrokseen voidaan avata uusia ikkunoita ja kulkuaukkoja. Niiden ilme tulee sovittaa huolellisesti hallin julkisivuarkkitehtuuriin.



Vanhan jäähallin yläparvea voidaan leventää tilan hyödyntämiseksi liikuntakäytössä.

OHJE Jäähallin päätilaan tehtävät uudet rakenteet tulee suunnitella erityisellä huolellisuudella huomioiden tilan luonteen säilyminen.

UUDISRAKENTAMINEN

Kiinnostava katutasokerros

Rakennusten julkiseen kaupunkitilaan avautuvissa maantasokerroksissa tavoitellaan liiketilamaista ilmettä. Urheilukampuksen katutasokerroksissa kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja voivat liiketilojen ohella olla erilaiset liikunta- ja harrastustilat sekä asuinrakennuksissa asukkaiden yhteiset tilat, vähäisessä määrin myös polkupyörien huolto- ja varastointitilat.

OHJE Katutasokerroksen muodostamisessa käytetään runsasta aukotusta, kulkuyhteyksiä, korkeatasoisia materiaaleja, värejä, valaistusta ja korostavia rakennusosia.

Katutasokerroksen on oltava aukiolle päin elävä ja avoin, suurilla ikkunoilla varustettu. Katutasokerroksen kerroskorkeuden on oltava ylempien kerrosten kerroskorkeutta selkeästi suurempi. Talotekniset järjestelmät on suunniteltava niin, että tilat ovat toiminnallisesti joustavia ja muunneltavia.



Kaupunkikuvaa elävöittävä, avoin maantasokerros.
Kuva: Tampereen kaupunki (Marjut Lund-Rahkola)

Katutasokerroksen valaistuksesta tulee laatia erillinen valaistussuunnitelma, jossa huomioidaan koko alueelle laadittu valaistuksen yleissuunnitelma. Rakennusten sisävalaistus tulee huomioida osana katutasokerroksen suunnittelua.



Korttelien 1852 ja 1853 julkisivut, joiden maantasokerroksen ilme suunnitellaan liiketilamaiseksi (asemakaavamääräys ju-74).

Ju-74

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka maantasokerros tulee toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja ja suuria ikkunoita käyttäen. Ratkaisu on sovittava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti kaupunkikuvaan.



TAMPERE

UUDISRAKENTAMINEN

Asuinkorttelien piha-alueet

Pihatiloihin järjestetään toimivat huolto- ja pelustusreitit, varaudutaan liikuntaesteisten pysäköinnin järjestämiseen, varataan tilat hulevesihuollolle ja lumelle sekä jätehuollolle.

Pihoille on hyvä suunnitella useampia oleskelupaikkoja, jotta vuodenajasta riippuen voi hakeutua lämpöön tai viilentävään varjoon.

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

MÄÄRÄYS Piha-alueille on esitettävä pihasuunnitelmissa suurikokoisiksi kasvavia puulajeja ja varattava riittävä tila niiden varttumiselle täysikasvuiseksi kaupunkipuiksi. Tilavaraus on huomioitava sekä kasvualustassa että sen yläpuolella korkeus- ja leveysuunnassa.

MÄÄRÄYS Piha-alueelle sijoittuvien tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden piha-alueet rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelualueet on rakennettava tonttien yhteisiksi.

MÄÄRÄYS Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia puita, pensaita, perennoja ja nurmea tai ravintokasveja.

MÄÄRÄYS Piha-alueet on jäseneltävä istutuksin, pintamateriaalein, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki-, ulko- ja oleskelualueiksi. Kansipihalla ei sallita erillisiä pieniä istutuslaatikoita, vaan lähtökohtaisesti istutusalueiden tulee olla samassa tasossa kulkuväylien kanssa, laajempina pihalle integroituina istutusaltaina tai korotettuina istutusalueina. Myös kansipihalla tulee olla puuvartista kasvillisuutta.

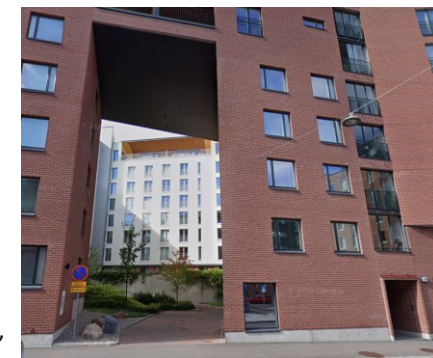


Korttelin 1852 rajalle, sinisellä merkityille julkisivuille, rakennusten pohja-kerroksiin tulee suunnitella terassit tai maantasopihat. Kartta: Arkkitehdit Kontukoski Oy

OHJE

Korttelin 1852 luoteisreunalla olevien asuinrakennusten pohjakerroksiin tulee suunnitella asuntokohtaiset pihat, jotka rajataan ympäristöstään tasoeroin, istutuksin tai aidantein.

MÄÄRÄYS Katuun tai aukioon rajautuviin kortteleihin ja rakennuksiin tulee tehdä kulkuaukkoja piha-alueelle.



Kulkuaukko piha-alueelle. (Kalasatama, Helsinki)



TAMPERE

UUDISRAKENTAMINEN

Asuinkorttelit (AL-kortteli 1852 ja AK-kortteli 4826)

Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detalloinnin viimeisteltyä.

Rakennuksen ensimmäinen kerros tulee toteuttaa muita kerroksia korkeampana.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla paikalla muurattu tiili, rappaus tai puu.

OHJE Katutasokerroksen julkisivumateriaalin tulee olla käyttöä ja kulutusta kestävä



Parvekevyöhyke ja korostettuja sisäänkäyntejä (Kalasatama, Helsinki).



Esimerkkejä muita kerroksia korkeammasta ensimmäisestä kerroksesta. Vasemmalla perinteinen liiketila (Hämeenpuisto, Tampere) ja oikealla maantasoasuntoja (Kruunuvuorenranta, Helsinki). Kuvat: Google Street View.



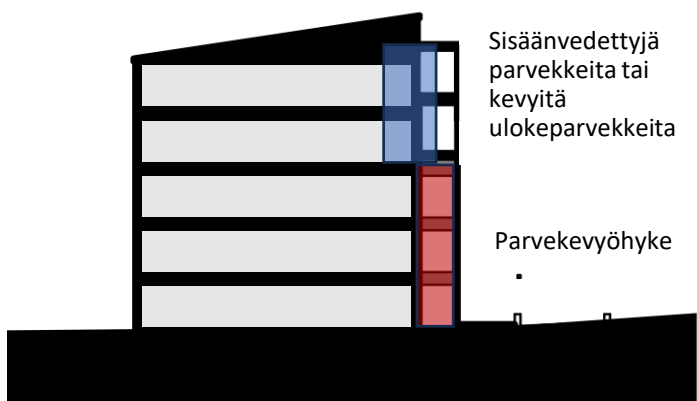
Kerrostalon sisäänkäyntiä on korostettu materiaalien ja aukotuksen avulla. Kuva: Tampereen kaupunki / Marjut Lund-Rahkola

UUDISRAKENTAMINEN

Asuinkorttelit (AL-kortteli 1852 ja AK-kortteli 4826)

OHJE Katutasokerroksen julkisivumateriaalin tulee olla käyttöä ja kulutusta kestävä.

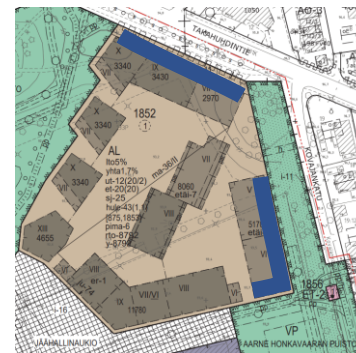
Katujen ja aukioiden puolella parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai muodostaa kaupunkimainen yhtenäinen parvekevyöhyke. Yksittäisiä ulokeparvekkeita voi käyttää julkisivuaiheena.



Periaateleikkaus esittää, kuinka vaikutelma ylimpien kerrosten sisennyksestä voidaan toteuttaa, vaikka lämmin julkisivulinja jatkuisi samana rakennuksen läpi.

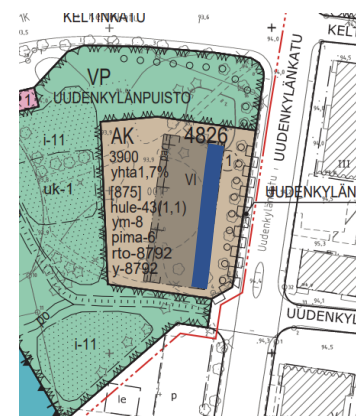
Korttelissa 1852

Takahuhdintien ja Aarne Honkavaaran puiston puolella rakennusten kaksi ylintä kerrosta on toteutettava vähintään parvekevyöhykkeen verran alempien kerrosten julkisivulinjasta sisennettynä.



Korttelissa 4628

Uudenkylänkadun puolella rakennusten kaksi ylintä kerrosta on toteutettava vähintään parvekevyöhykkeen verran alempien kerrosten julkisivulinjasta sisennettynä.



Kaavakarttaotteisiin merkittyinä julkisivut, joita määräykset koskevat.

UUDISRAKENTAMINEN

Hybridikortteli (kortteli 1853)

Hybridikorttelin julkisivut tulee suunnitella luonteviksi osiksi ympärillä olevia, eri mittakaavaisia kaupunkiloja.

Etelän ja idän suunnalla ovat urheilukampuksen keskeiset aukiotilat, joita rajaavissa julkisivuissa on olennaista huomioida jalankulkijan mittakaava ja kaupunkimainen käsittely. Hervannan valtavyöhykän ja Pelikadun puolella julkisivujäsentelyssä voidaan käyttää suurempaa mittakaavaa.

Julkisivujen detaljoinnin tulee olla viimeisteltyä.

Ju-74 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka maantasokerros tulee toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja ja suuria ikkunoita käyttäen. Ratkaisu on sovitettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti kaupunkikuvaan.



Tesoman palloiluhallin julkisivumateriaaleja ovat lasi, keraamiset sauvat ja teräskasetit. Suunnittelija Arkkitehdit Kontukoski Oy. Kuva suunnittelijan (<https://kontukoski.fi>).



TAMPERE



Ouluhallin laajennusosa on verhoiltu patinoiduilla metallilevyillä ja -verkolla. Patinoidun metallilevyverhoilun alapuolella näkyy hiukan lasuurikäsitelty betoni. Patinoidun metalliverkon taustana näkyvät metallipintaiset elementit. Katoksen yksityiskohdissa on käytetty puuta. Suunnittelu Arkkitehdit Kontukoski Oy. Kuva: Tuomas Uusheimo (<https://kontukoski.fi>).

Sj-25 Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

OHJE Mainoslaitteista tulee laatia erillinen mainoslaitteiden yleissuunnitelma. Laitteiden sijoittelu tulee huomioida katutasokerroksen ja julkisivujen suunnittelussa.

UUDISRAKENTAMINEN

Pysäköintirakennukset

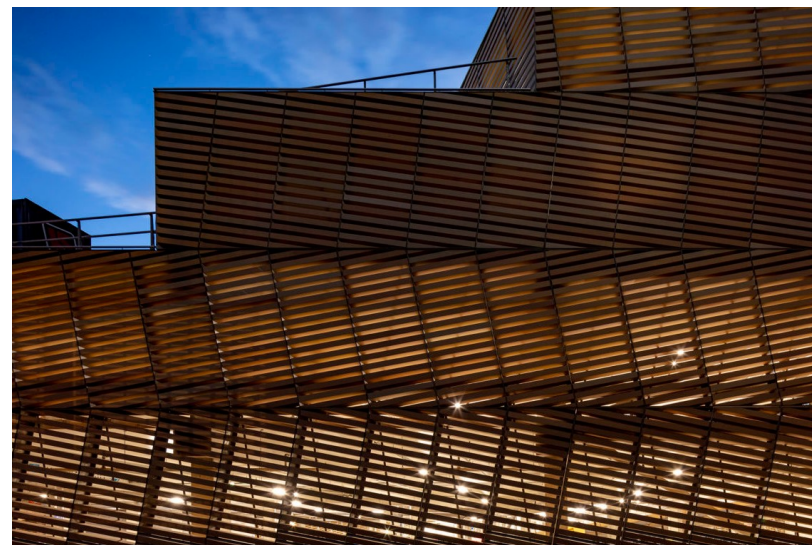
MÄÄRÄYS Pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

MÄÄRÄYS Pysäköintilaitoksen porrashuoneita ja sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja ne tulee toteuttaa laadukkaasti.

MÄÄRÄYS Pysäköintilaitoksen häikäisyhaitat asumisen suuntaan on estettävä rakentein.

Alueen autopaikat sijoitetaan kortteliin 1852 pihakannen alle, korttelin 1853 ("hybridikortteli") pohjoiseen rakennukseen ja korttelin 875 uuden harjoitusjäähallin yhteyteen. Pysäköintirakennusten julkisivut tulee suunnitella laadukkaaksi osaksi kaupunkiympäristöä. Katutasokerroksen arkkitehtuurissa ja materiaalivalinnoissa on erityisesti otettava huomioon jalankulkuympäristön viihtyisyys.

Julkisivut on suunniteltava siten, että ne suojaavat naapurirakennuksia ja ulkotiloja pysäköintirakennuksen sisällä käytettävien ajovalojen ja hallin oman valaistuksen häikäisyltä.



Pysäköintilaitoksen julkisivumateriaalina on käytetty keraamisia sauvoja. Saukonlaiturin pysäköintilaitos, Jätkäsaari, Helsinki. Kuva: Arkkitehtitoimisto Ala, ala.fi



Pysäköintirakennuksen metallinen säleikköjulkisivu. Messukeskus, Helsinki, 2010. Kuva: metek.ee