



VARALAN URHEILUOPISTON ALUEEN KEHITTÄMINEN





Ilmakuva asemakaava-alueelta.

Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus,
toimistoarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen ja projektiarkkitehti Riikka Rahkonen
Kartat © Tampereen kaupunki 2018

Viitesuunnitelmat © Arkkitehtitoimisto Helamaa&Heiskanen

Valokuvat © Riikka Rahkonen, A-Insinöörit Civil Oy ja Arkkitehtitoimisto Helamaa&Heiskanen

Ilmakuvat © Blomweb 2018

Materiaaliesimerkkikuvat: www.pixabay.com

Lähdemateriaali:

Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 2012: Varalan urheiluopisto Rakennetun
kulttuuriympäristön selvitys

Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 2011: Varalan urheiluopisto Kisapirtti
Rakennushistoriallinen selvitys

Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 2009: Varalan urheiluopisto Liikuntamuseo
Rakennushistoriallinen selvitys

Tampereen kaupunki 2012: Pispalan asemakaavavaiheiden 1-3 eliöstö- ja biotooppiselvitys.

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

Rakentamistapaohjeessa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä määräyksiä, ohjeita ja suosituksia. Tämä rakennustapaohje on hyväksytty asemakaavan liitteenä ja siten se on 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.

Rakennustapaohjeen merkintöjen selitys:

Asemakaavamääräykset on esitetty värillisellä pohjalla.

Tekstiviittaukset kaavamääräyksiin on lihavoitu.

Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut on esitetty kursivoidulla tekstillä.

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

Kannen kuva: Havainnekuva uudisrakennuksesta.



SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Pyynikinharju, sekä Varalan ja Ylä-Pispalan alue ovat valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Pyynikki ja Tahmelan ranta-alue ovat maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaa rakennettua kulttuuriympäristöä, jossa Varalan urheiluopiston rakennukset ovat osa Pyynikin merkittävää rakennushistoriaa.

Rakennustapaohjeen tavoitteena on sovittaa lisärakentaminen ja muut toiminnot alueen arvokkaaseen kulttuuri- ja luonnonympäristöön niitä kunnioittaen ja ominaispiirteet säilyttäen.

Alueen ominaispiirteisiin kuuluvat rantaan laskevat avokalliot, puoliavoimet rinteet, luonnonkivipengerrykset, istutukset, vanhat suojellut rakennukset sekä rinnemaastoon sovitettu uudempi rakennuskanta. Piha ja ranta ovat tärkeä osa urheiluopiston toimintaympäristöä ja piha-alueille on sijoitettu liikuntatoimintoihin liittyviä rakenteita.





Kartta 1.

Punainen = pihan osat joilla on arvokasta, erityisesti huomioitavaa kasvillisuutta.

Sininen = vanhat kiviladonnat, -portaat ja pengerrykset.

Vihreä = Kisapirtin portti.



ULKOALUEET

Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen

Varalan piha-alue on luokiteltu Pispalan alueen kasvistollisesti arvokkaimmaksi pihapiiriksi. Yleispiirteiltään piha on kuiva ja kallioinen rantarinne, josta osa on rakennettua kulttuuriympäristöä ja osa luonnontilaista aluetta. Erityisesti rannassa on avokallioita ja jyrkänkeitä. Kalliorinteillä on myös suuri maisemallinen arvo. Piha on maaston muodon ja maaperän vuoksi herkkä eroosiovaurioille. Varalan pihalla toimiva seikkailupuisto käyttää suuria puita kiipeilylaitteiden kiinnitykseen.

Piha-alueiden käsittelytapa on edellä mainitut ominaispiirteet säilyttävä. Arvokkaiksi luokiteltujen kasvien elinympäristön maaperä, varjoisuus ja kosteusolosuhteet tulee säilyttää ennallaan (Kartta 1.). Mikäli ylispuita vahingoittuu, ne korvataan saman lajin yksilöillä. Muutokset eivät saa aiheuttaa eroosioriskiä. Pihan koristeistutuksissa suositaan paikkaan sopivia kasveja, jotka eivät valtaa kasvualaa arvokkailta luonnonkasveilta. Viherkatoilla tulee välttää ulkomaisia kasvimattoja ja lajeja, jotka voivat levitä aggressiivisesti. Paksulla viherkatolla käytetään kotimaista ketokasvillisuutta, kuten ketoneilikkaa ja keto-orvokkia. Ohuella viherkatolla käytetään kotimaisia lajeja, kuten kelta-, valko- ja isomaksaruohoa. Rakennusalan ulkopuolisia kalliojyrkänkeitä ei saa muokata turvarakenteiden kiinnittämistä lukuun ottamatta.

- Kaavan luo-1 merkinnät ovat alueilla, joilla sijaitsevat herkimvät ja arvokkaimmat biotoopit. Nämä alueet tulee jättää luonnontilaiseksi tai ennalleen. Sallittuja ovat vain turvallisuuden kannalta tarvittavat rakenteet ja pensaskasvillisuuden vähäinen poisto.
- Kaavan s-2- merkinnät ovat luonnonmukaisilla piha-alueilla, joilla on sekä maisemallisia- että luonnon monimuotoisuusarvoja. Alueet tule jättää pääasiassa luonnontilaan, mutta aluskasvillisuuden vähäinen raivaaminen on mahdollista.
- Kaavan s-piha4- merkinnät ovat alueilla, joilla on luontoarvojen lisäksi myös kulttuurihistoriallisia arvoja. Näillä alueilla voidaan tehdä pihaa kehittäviä, ennallistavia ja säilyttäviä toimenpiteitä, mutta pengerrykset, avokalliot ja ylispuut tulee säilyttää. Alueille saa rakentaa ympäristön huomioon ottavia kulkuyhteyksiä, oleskelualueita ja täydennysistutuksia.
- Istutettavaksi merkityt alueen osat i-11 Pyynikintien varrella säilytetään luonnonmukaisena. Alueella voi suorittaa maisemanhoidollisia toimenpiteitä, kuten aluskasvillisuuden raivausta.

- Istutettavaksi merkityt alueet i-11 Varalankadun reunassa tulee jäsenellä ja rakentaa siten, ettei aluetta käytetä pysäköintiin.
- Yleiset jalankulkureitit puistoalueella ja Varalan tontin länsiosassa (kaavamerkintä po) toteutetaan polkumaisena. Portaita ja kaiteita voidaan rakentaa tarvittaessa. Poluille on sallittava yleinen kulkuyhteys.
- Pihan maastonmuodot, vanhat kiviladonnat ja pengerrykset tulee säilyttää. Kisapartin sisääntulon yhteydessä olevat kivimuurit on säilytettävä ennallaan (kaavamerkintä sr/r-3). Muut vanhat kiviladonnat tulee säilyttää, mutta niitä voidaan tarvittaessa korjata.



Pihalla sijaitseva
vanha kiviladonta.



Havainnekuva
Varalankadun
viereisen
uudisrakennuksen
viherrakennusta.



Materiaalit

Sadevesien imeyttämiseksi, eroosion estämiseksi ja arvokasvillisuuden olosuhteiden säilyttämiseksi piha säilytetään pääosin pinnoittamattomana ja pintamateriaalien tulee olla vettä läpäiseviä. Ajoväylät päärakennukselle ja paikoituslaitokseen voidaan asfaltoida, mikäli se on kunnossapidon vuoksi välttämätöntä. Kalusteissa ja piharakenteissa käytetään laadukkaita, arkkitehtuurin sopivia ja kestäviä materiaaleja. Betonikiveys sopii vain rakennusryhmän A lähiympäristöön (Kartta 2.). Muualla pihan kulkuväylille ja oleskelualueille sopivia materiaaleja ovat mm. sora, kivituhka, luonnonkivi sekä puu. Pihavarusteiden materiaaliksi sopii esim. grafiitin harmaa metalli.

Päärakennuksen ja uudisrakennuksen sisäänkäyntipihaa, sekä pääoville johtavia jalankulkureittejä korostetaan laadukkailla pintamateriaaleilla, istutuksilla, rajauksilla ja valaistuksella.

Laiturit rakennetaan puusta tai puupintaisina.

Jätehuolto

Jätehuollon rakenteet tulee toteuttaa joko syväkeräyksenä tai päärakennusten arkkitehtuuriin sopivana rakennelmana/aitauksena. Rakenteet eivät saa näkyä kadulle tai järvelle.

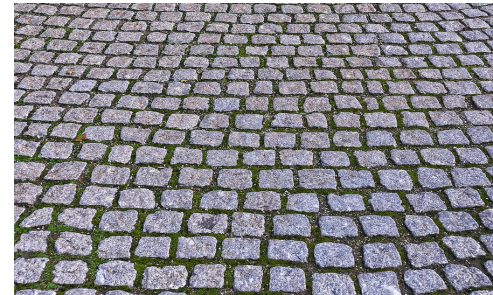
Hulevesien hallinta

Hulevesien suunnittelua koskevat määräykset on merkitty asemakaavaan. Rakentamisen ja käytön aikaisesta hulevesien ohjaamisesta on laadittava suunnitelma, joka tulee huomioida kaikessa rakentamisessa.

Hulevesien purkupisteiden eroosiota ehkäistään käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja johtamalla hulevesiä esim. painanteisiin, säätelemällä viivytysrakenteen avulla virtaaman suuruutta sekä eroosiosuojaamalla purkupiste. Purkupisteen eroosiosuojauksessa voidaan käyttää sijainnista riippuen esim. rakennettua kivipesää tai käyttäen luonnonmukaisia eroosiosuojauksia kuten suojaustarkoitukseen valittua kasvillisuutta.

Pysäköinti

Paikoitusalueet jaetaan maaston muotojen mukaan useaan pieneen osaan, etteivät ne hallitse maisemaa tai näy järvelle. Osa autopaikoista sijoitetaan maanalaiseen autohalliin. Muille kuin kaavassa sallituille paikoitus- tai rakennusalueille voi rakentaa vain invapaikoitusta.



Esimerkkejä sisäänkäynteihin ja kulkureiteille sopivista päällysteistä.



Havainnekuva Varalankadun viereisen uudisrakennuksen luonnonmukaisesta maisemoinnista.



RAKENNUKSET

Rakennusten sijoittelu, mittasuhteet ja materiaalit

Alueen perinteinen rakentamistyyli on väljä, matala, sekä luonnon ja maaston muotojen mukaan sovitettu. Pihoilta ja rakennuksista avautuu näkymiä järvelle.

Alueen muutos- ja rakennustoimenpiteissä on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilymiseen, sekä rakennusaikakausien kerroksellisuuteen. Suunnittelussa on huomioitava erityisesti horisontaalisten linjojen jatkuvuus, sekä se että rakennusten liittyminen toisiinsa ja maastoon jatkavat olemassa olevaa suorakulmaista ja horisontaalista rakennustapaa. Detaljointi on toteutettava huolellisesti.

Kaikkien rakennusten katoille sijoitettavat tekniset tilat on sovitettava arkkitehtuuriin ja sijoitettava kattokerroksen sisään siten, että katon perusmuoto säilyy yhtenäisenä.

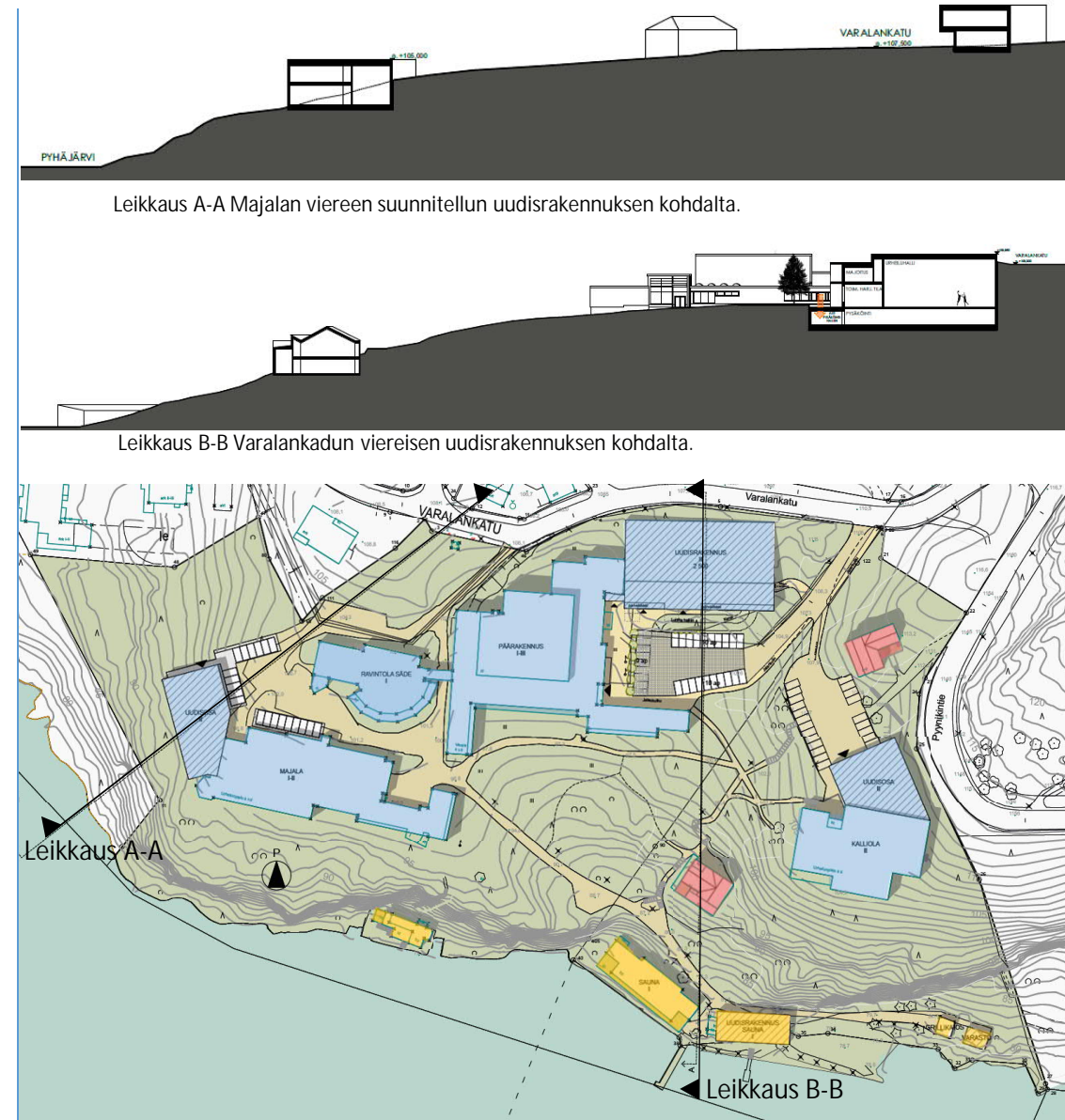
Kartassa 2. on esitetty alueen rakennusten luokittelu ikäkausien mukaisiin ryhmiin A - C. Tarkemmat ohjeet ja määräykset on annettu erikseen ryhmiin A, B ja C kuuluville rakennuksille.

Kartta 2. Rakennusten jako ryhmiin A, B ja C, sekä leikkauskuvien sijainti.

Olemassa olevat rakennukset voidaan jakaa kolmeen ryhmään:

- Sininen** = 1960-luvulla ja sen jälkeen rakennetut liikunta- ja opistorakennukset. Rakennukset ovat matalia ja ne on sovitettu laskevaan maastoon erikokoisina, suorakulmaisina kuutioina. Massoitteua ja aukotusta leimaa horisontaalisuus. Rakennukset edustavat järjestelmäajatteluun perustuvaa suunnittelunäkemyttä, jonka mukaan taloja voi laajentaa verkkomaisesti. Verkkomaisuus näkyy polveilevassa julkisivujäsentelyssä.
- Keltainen** = Rantavyöhykkeen rakennukset. Saunat ja muut rannan rakennukset ovat rantaviivan myötäisiä, pulpettikattoisia, moderneja puurakennuksia.
- Punainen** = Vanhat puurakennukset. Kisapirtti ja Villa Varala ovat kansallisromanttisia alueen identiteettirakennuksia. Kisapirtti toimii myös alueen porttirakennuksena, joka näkyy Pyyrikintielle ja Varalankadulle.

 = kaavan mahdollistamat rakennusten laajennusosat





Rakennusryhmä A, opistorakennukset, mukaan lukien uudisrakennukset.

sr-51: Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

ju-16: Julkisivun tulee olla pääasiallisesti punatiiltä.

ju-57: Rakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattuja.

- Päärakennus, Kalliola ja Majala tulee lähtökohtaisesti säilyttää suojelumääräyksen mukaisesti. Tilajaon tulee säilyä pääosin ennallaan. Materiaalit voi tarvittaessa vaihtaa uusiin vastaaviin. Uudisrakennusten tulee noudattaa olemassa olevien liikunta- ja opistorakennusten kanssa yhtenäistä, verkkomaisesti laajentuvaa, suorakulmaista ja horisontaalista rakennustapaa. Rakennukset sijoitetaan maaston korkeusvaihteluihin sovittaen.
- Varalankadun viereinen uudisrakennus tulee sovittaa rinteeseen niin, että se jää pääasiassa kadun tason alapuolelle. Kadun puolella maisemoinnissa tulee käyttää pääosin luonnonkiveä julkisivuelementteinä ja ympäristörakentamisessa (kaavamääräys ju-71). Rakennuksen katto toteutetaan pääosin viherkattona (kaavamääräys vih-ka-1).

Rakennusryhmä B, rantarakennukset, mukaan lukien uudisrakennukset.

ju 2: Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

- Kattolapteen tulee olla rinteeseen suuntautunut. Rannan eroosion ehkäisemiseksi kattovedet johdetaan järveen.
- Rantavyöhykkeelle sijoittuvat rakennukset tulee sovittaa rinnemaisemaan.

Rakennusryhmä C. Vanhat puurakennukset

Kisapirtti:

sr-51: Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Villa Varala:

sr-34: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen, rakenteiden, julkisivujen tai kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia ja rakennusteknisiä arvoja eikä muuttaa rakennuksen räystäskorkeutta eikä kattomuotoa. Rakennuksen sisätilojen tilanjakoa ei saa oleellisesti muuttaa.

- Korjauksissa ja kunnossapidossa on noudatettava rakennushistoriaselvitysten suosituksia (ks. kohta Lähdemateriaali).

Havainnekuva, päärakennukseen liittyvä uudisrakennus.



Havainnekuva, uuden saunarakennuksen sijoittuminen rantaan.



Villa Varala.

