RAKENTAMISTAPAOHJE

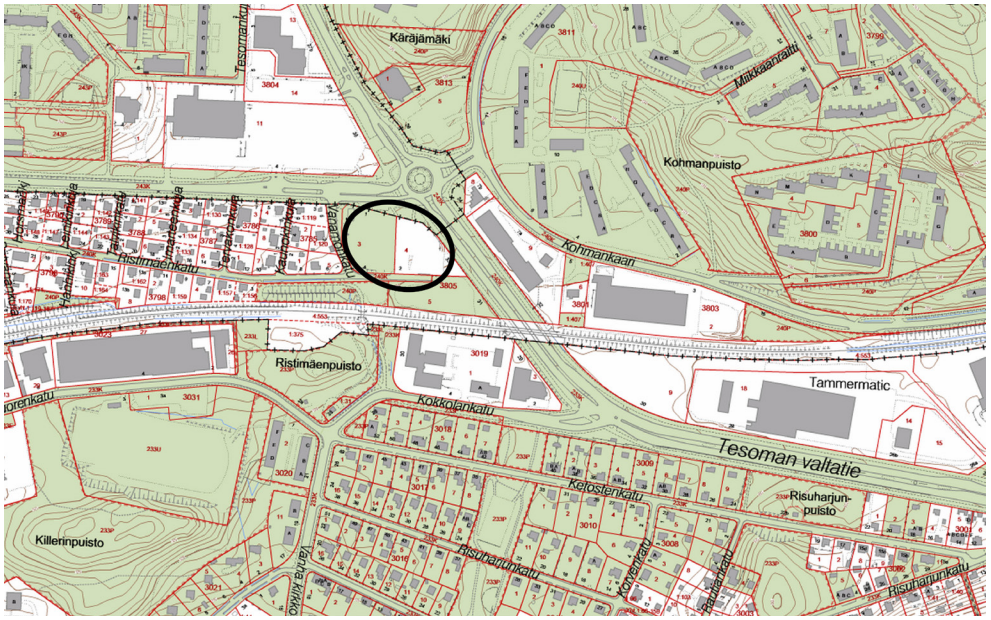
Tesoman rautatiekortteli, asemakaava nro 8527
Ristimäki

koskee kortteleita no. 3805-3 – 5 ja 3874-1

EHDOTUS: 28.8.2017



Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy



Paikannuskartta

Rakentamistapaohjeen laatijat

Laatija: Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy / Mikko Rusanen, Noora Lahdenperä
Kaupunkiympäristön suunnittelun vastuuhenkilö: Riikka Rahkonen
Rakennusvalvonnan yhteyshenkilö: lupa-arkkitehti Titta Tamminen
Kartat © Tampereen kaupunki
Viitesuunnitelmat © Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Rakentamistapaohjeen käyttö

Rakentamistapaohje on asemakaavan liiteasiakirja, jossa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä ohjeita, ehtoja ja suosituksia. Rakentamistapaohjeen avulla pyritään varmistamaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen. Rakentamistapaohje on laadittu yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

Suunnittelualueen ominaispiirteet

Suunnittelualue sijaitsee Tesoman liikekeskustan eteläosassa, noin 7 km Tampereen keskustasta länteen. Tesoma on 1960–70-lukujen metsälähiö ja läntisen Tampereen aluekeskus, jossa on runsaasti sekä alkuperäistä säilynyttä korttelirakennetta että laajoja metsäisiä viheralueita. Tesoman aluetta on tarkasteltu täydennysrakentamisen EHYT-selvityksessä. Alueen laajemman kehittämisen tavoitteena ovat mm. monipuolinen, elinkaariasumista edistävä asuntojakauma, palveluiden turvaaminen, viheryhteyksien vaaliminen, alueen kaupunkikuvallinen kohentaminen sekä toimivat kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteydet. Tesoman liikekeskusta kehittyykin laajempana kokonaisuutena ja suunnittelualueen pohjoispuolelle nousevat uusi liikerakennus sekä elinkaarikortteli.

Suunnittelualue rajautuu idässä Tesoman valtatiehen, pohjoisessa Tesomankatuun ja etelässä Porin rataan rata-alue mukaan lukien. Lännessä alue rajautuu Vanamonkadun – Ristimäenkadun pientaloalueeseen.

Suunnittelualueella sijainneet 1960- ja 1970-luvuilla rakennetut liike- ja varastorakennukset on purettu ja siellä sijaitsee ainoastaan pieni polttoaineen jakeluasema. Alueen kaakkoiskulmassa on kookasta lehtipuustoa. Tesomankadun ja Vanamonkadun suunnalla on myös nurmialuetta, ja alueella on muutama kookas, kaupunkikuvan kannalta merkittävä mänty. Lounaiskulman puistoalueella on noin 4 m korkuinen meluvalli.

Alueen asemakaavan muutos ja korttelisuunnitelma koskee Tesoman valtatien ja radan välisen kulmauksen päivittäistavarakaupan ja asumisen yhdistävää korttelikokonaisuutta piha- ja pysäköintijärjestelyineen, sekä siihen liittyviä katu-, rautatie- ja liityntäpysäköintialueita. Asemakaavamuutos mahdollistaa lähijunaliikenteen ensimmäisen vaiheen seisakejärjestelyjen toteuttamisen. Olennainen osa suunnitelmaa on rautatien alitse pohjoiseen Tesoman keskustan suuntaan johtavan kävelyn ja pyöräilyn pääreitin sovittaminen uuteen rakentamiseen.

Yleiset tavoitteet

Arkkitehtuurin lähtökohdat

Tavoitteena on luoda liike- ja asuinkorttelikokonaisuus, joka on miellyttävä asiointi- ja asumisympäristö ja muodostaa osaltaan Tesoman aluekeskukselle uutta kaupunkimaista ilmettä.

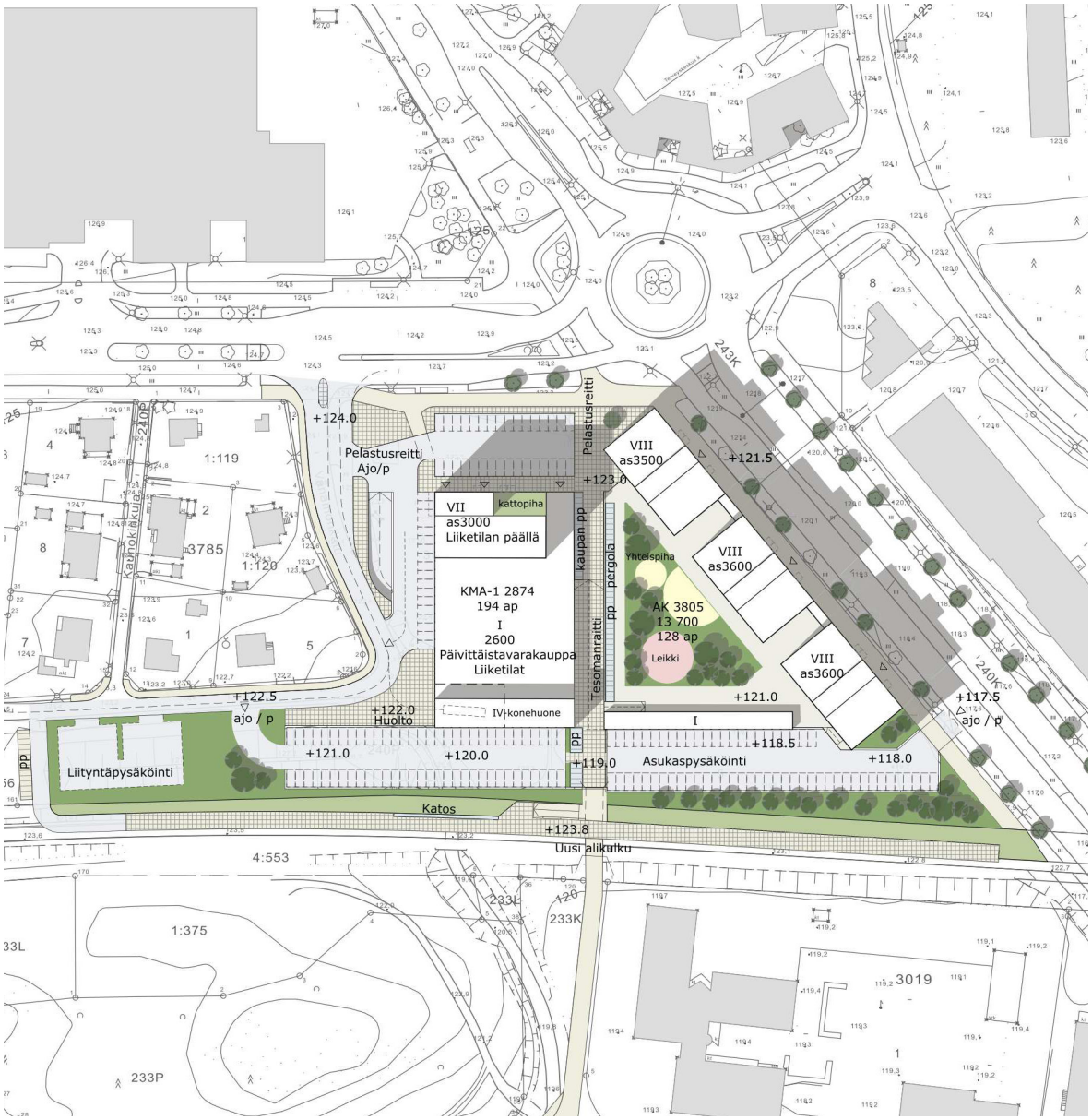
Kaupan ja asumisen rakennukset suunnitellaan siten, että ne hahmottuvat arkkitehtonisesti yhtenäisenä kokonaisuutena. Asuinrakentaminen muodostaa Tesoman valtatien ja Tesomankadun suuntaan kaupunkikuvallisesti eheän, kaupunkimaisen reunan. Liiketilat avataan Tesomankadun varren torimaiselle pysäköintialueelle ja alueen keskellä kulkevalle Tesoman raitille. Rakennusten sijoittelu tonteille esitetään kaavakartalla rakennusaloina. Havainnekuva esittää yhden mahdollisen rakennustavan.

Kortteliin liittyy eri luonteisia yleisiä katualueita sekä asukaspysäköinnin ja kaupan asiakasliikenteen ja huollon yhteyksiä. Nämä liikennealueen ja reitit suunnitellaan korttelin rakennusten ja piha-alueiden kanssa eheänä kokonaisuutena. Erityisesti eri liikennemuotojen yhteensovittamiseen ja liikenneturvallisuuteen on kiinnitettävä huomiota.

Kävelyn ja pyöräilyn pääyhteyden, Tesomanraitin, tulee erottua selkeänä, julkisena katualueena radan alikululta pohjoiseen kohti Tesoman keskustaa. Raitti ja korttelipiha rajataan toisistaan kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla muurirakentein, katoksin ja istutuksin. Asukaspysäköinti sijoitetaan piha-alueita alemmalle korkeustasolle rataa vasten. Pysäköintialueen poikki kulkevan, ajoliikenteen katkaisevan jalankulun ja pyöräilyn pääraitin liikenneturvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Suunnittelualueen osalta on tehty melu- ja tärinäselvitys, jonka pohjalta on huolehdittu etenkin asuinkorttelin riittävästä melunsuojauksesta lasitetuilla parvekkeilla, meluaidoilla sekä korttelia rajaavilla katoksilla ja kaupan räystäslinjan radan puoleisella korotuksella.

Suunnittelussa on huomioitava lisäksi tämän ohjeen ja asemakaavan liitteenä olevat hulevesi-, melu- sekä rataselvitykset.



Asemapiirros 1:2000. Esitetyt autopaikkamäärät ja kerrosalat ovat viitesuunnitelman mukaiset.

Korttelitason perusratkaisut

Arkkitehtoninen hahmo

Asuinrakennukset korttelissa 3805 Tesoman valtatien varressa ovat VIII-kerroksisia. Korttelin 3874 liikerakennuksen päälle saa rakentaa VII asuinkerrosta. Liikerakennus suunnitellaan yhtenäisenä kokonaisuutena sen päälle sijoittuvan asuinkerrostalon kanssa. Korttelien rakennusten tulee muodostaa selkeä, väritykseltään vaalea kokonaisuus keskeisten katujulkisivujen ja radan suuntaan. Asuinrakennusten pihajulkisivut muodostavat yhtenäisen parvekevyöhykkeen. Tesoman valtatien suuntaan asuinrakennukset tulee liittää toisiinsa parvekkein, mikä samalla suojaa piha-aluetta liikennemelulta.

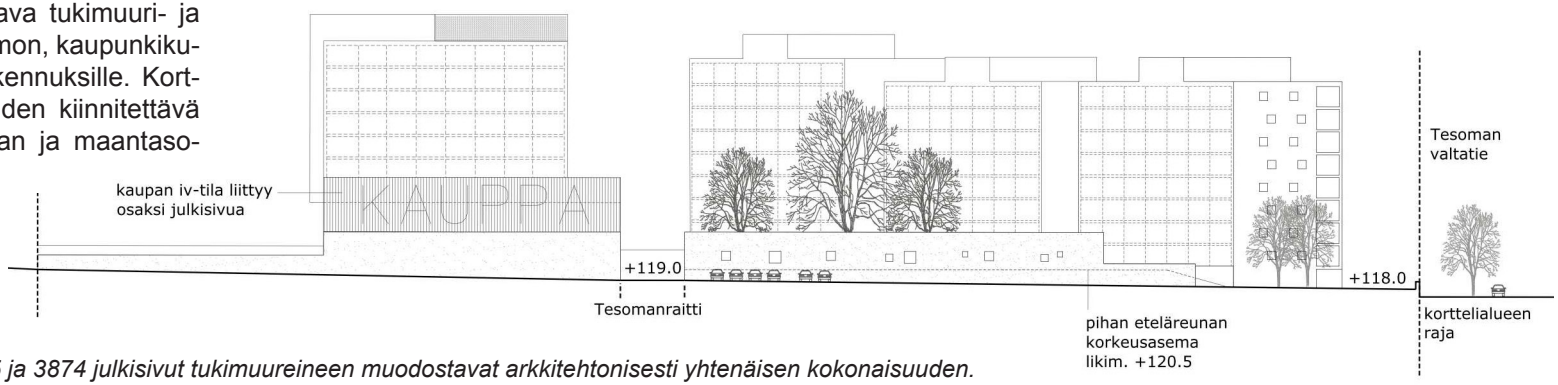
Rakennukset ovat tasa- tai pulpettikattoisia. Kaavan kerroslu-vun päälle sallituista talotekniikka- ja yhteistiloista muodostetaan kattomuotoa elävöittäviä korosteita. Kaupan eteläsivua vasten kaavassa osoitettu talotekninen kerros käsitellään myös kaupunkikuvallisena aiheena.

Sovittaminen maastoon

Maaston korkeuseroja hallitaan muurirakenteilla ja niihin liittyvillä katosrakenteilla, istutuksilla tai muilla rajaavilla elementeillä. Radan ja LPA 13 -korttelialueen suuntaan kaupan eteläjulkisivu ja asuinkorttelia etelään rajaava tukimuuri- ja piharakennus muodostavat yhtenäisen hahmon, kaupunkikuvallisen jalustan, korttelin korkeammille rakennuksille. Korttelissa 3805 tontin korkeuseroista huomioiden kiinnitettävä erityistä huomioita rakennusten räystäslinjan ja maantasokerrosten hallittuun porrastamiseen.



Näkymä Tesomankadun suuntaan. Kaupan pysäköintialue sovitetaan aukiomaisesti katuympäristöön.



Julkisivuperiaate etelään 1:1000. Korttelien 3805 ja 3874 julkisivut tukimuureineen muodostavat arkkitehtonisesti yhtenäisen kokonaisuuden.

Korttelin piha- ja katualueet

Piha-alueet

AK -korttelin 3805 yhteispiha suunnitellaan kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihan maanvaraisuus mahdollistaa vehreän yleisilmeen ja runkopuuistutukset. Piha-alueen viettäminen etelään huomioidaan tarvittaessa toimintoja porrastamalla tai terassoimalla. Tesomanraitista piha rajataan tukimuurilla ja siihen liitettävillä katoksilla ja istutuksilla. Pihaa etelässä rajaavaan talousrakennukseen on suositeltavaa sijoittaa keskitetysti korttelin ulkovälinevarastot / katetut pyöräpaikat. Kulkureitit kadulta pihalle tulee osoittaa selkeästi ja raja ero julkisen ja asukkaiden yksityisen alueen välille. Tesoman valtatien puolella asuinrakennukset yhdistetään toisiinsa katutasossa muurimaisesti rajaavalla rakenteella, johon voidaan sijoittaa kulkuaukkoja. Mikäli asuinrakennukset Tesoman valtatien varressa rakennetaan irti tontin rajasta, tulee väliin jäävä alue toteuttaa kivettynä.

Istutukset

Tontilla 3805-6 rakennusalan pohjoispuoliselle tontinosalle tulee istuttaa yksittäispuu tai puuryhmä huomioiden kunnallistekniikka. Tarvittaessa käytetään istutusaltaita tai -ruukkuja. Korttelin 3805 tonteille 6, 7 ja 8 on rakennettava korttelien 3805 ja 3874 asuinrakennusten yhteisessä käytössä oleva osittain istutettava leikki- ja oleskelupiha. Puilla ja pensailla voidaan rajata kevyenliikenteen väylää ja luoda tontille viihtyisää suojaista pihatilaa. AK-korttelialueella tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Korttelin piha-alueista sekä LPA-tonteista on esitettävä yhtenäinen piha- ja istutussuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Katot ja kattoterassit

Asemakaava edellyttää KMA -korttelin 3874 tontille vähintään 100 m2 suuruista kattoterassia. Terassi voidaan sijoittaa joko kaupan katolle tai asuinkerrostalon katolle. Kattopihan tulee täyttää ulko-oleskelutiloille asetetut meluohjearvot.

Kaupan kattopinta on asukkaiden näkymässä, joten katto läpivienteineen ja teknisine laitteineen tulee suunnitella julisivun lailla. Kattopinta ei saa olla tumma.

Pelastus- ja huoltoliikenne

Korttelin 3805 pelastuspaikat sijoittuvat korttelin piha-alueelle ja Tesoman valtatien puolelle.

Korttelissa 3874 kaupan päällä olevan asuintalon pelastuspaikkojen tilavaraukset huomioidaan kaupan pysäköintialueilla ja Tesomanraitin tilavarauksissa. Piha-alueiden kulkuväylät sekä kaupan pysäköintikellarin päälle sijoittuvan maantasopysäköinnin kansiosuus tulee mitoittaa pelastusajoneuvon kestäväksi. Pysäköintikellarin savunpoistoluukut sijoitetaan radan puolelle.

Korttelin 3874 liikerakennuksen huoltoliikenteen järjestelyissä tulee kiinnittää huomiota liikenneturvallisuuteen, sillä huoltoliikenne käyttää osin Ristimäenkadun katualuetta. Varastot ja jätehuoltoastiat tulee sijoittaa rakennuksiin tai katoksiin. Lisäksi tontille 3805 voidaan sijoittaa jätteiden syväkeräysastiat.



Asemapiirros yleispiirteisin pihajärjestelyin. Pelastusreitit ja -paikat esitettynä 1:1250.

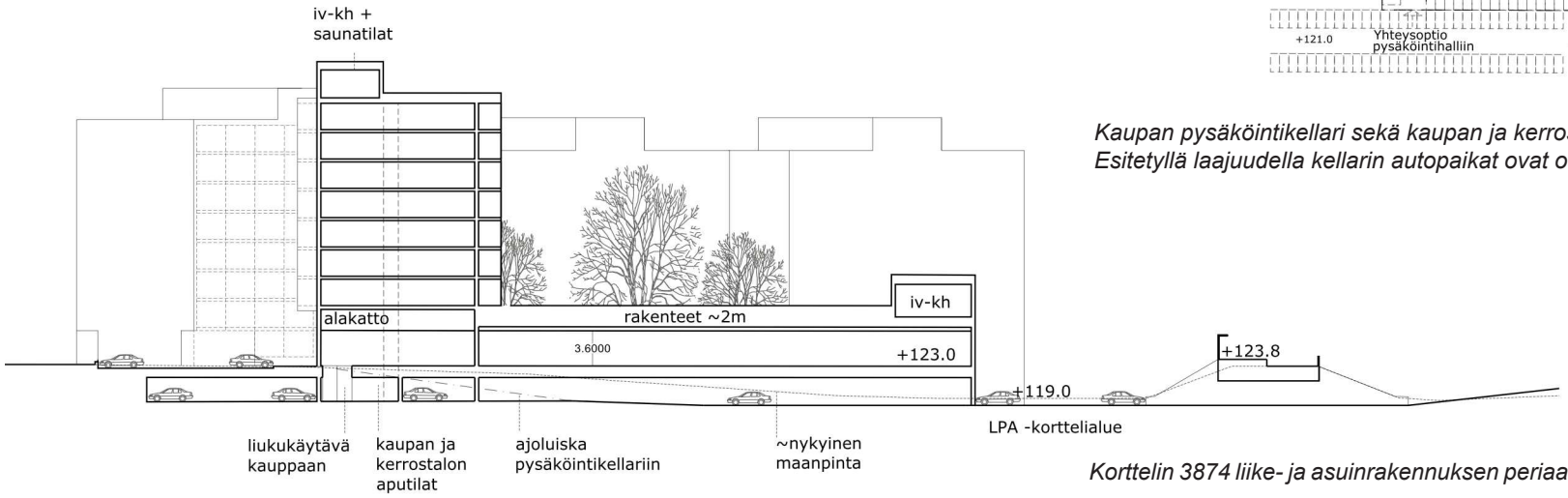
Pysäköinti ja liittymäratkaisut

Kaupan asiointipysäköinti sijoittuu maantasoon ja korttelin alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Ajoyhteyden sijaintia laitokseen ei ole määrätty kaavassa ja sen tarkoituksenmukaisin sijoittuminen ratkaistaan jatkosuunnittelussa. Mikäli ajoramppi katetaan, on sen ilme sovitettava liike- ja asuinrakennuksen arkkitehtuuriin.

Korttelien 3805 ja 3874 asuinrakennusten autopaikat sijoitetaan keskitetysti LPA-13 korttelialueelle, joka toteutetaan korttelipihaa alemmalle korkeustasolle. LPA-alueelle voidaan sijoittaa hulevesien viivytysratkaisut laaditun hulevesisuunnitelman mukaisesti. Pysäköintilalueen jakaa kahteen osaan jalankulun ja pyöräilyn pääyhteys Tesomanraitti, joka myös katkaisee ajoliikenteen.

Korttelien kaikkien tonttien asuinrakennusten asemakaavassa edellytetyt pyöräpysäköintipaikat ja pihavarastot saadaan sijoittaa korttelin 3805 tonteille huolimatta tonttirajoista. Tontin 3874 liiketilojen asemakaavassa edellytetyt pyöräpysäköintipaikat saadaan sijoittaa Tesomanraitin katualueelle. Tesomanraittia saadaan käyttää polkupyörien liityntäpysäköintiin.

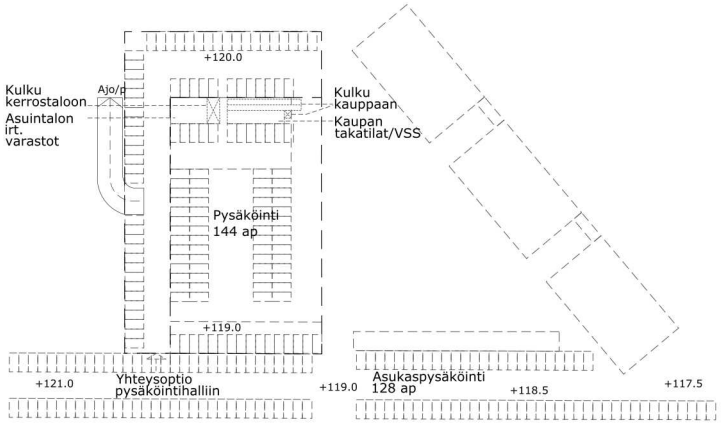
Korttelin 3874 pysäköinti- ja huoltoalueet tehdään hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Tesomankadun varren pysäköintialue korttelissa 3874 tulee toteuttaa torimaisena kivettynä alueena, jolla jalankulkualueet erotetaan selkeästi pysäköintialueesta. Pysäköintialue tulee rajata Tesomankadun varren kevyenliikenteen väylästä matalalla muurilla. Muurin yheyteen on suositeltavaa sijoittaa valaisimia.



Korttelin 3874 liike- ja asuinrakennuksen periaateleikkaus Tesomankadulta rautatielle 1:1000.

Yleiset alueet

Tesomanraitti, liityntäpysäköintialue (LP) sekä seisakejärjestelyt ja rata-alueen meluesteet toteutetaan erillisten suunnitelmien pohjalta. Rakentamistapaohjeen aineistossa seisaketta havainnollistavat ratkaisut on esitetty viitteellisesti. Tesomanraitti tulee suunnitella samanaikaisesti kaupan ja asuinkorttelin kanssa. Suunnittelussa täytyy varmistaa mm. korkotasojen liittyminen toisiinsa.Tesomanraitin pinta tulee suunnitella kivetyksi ja parkkipaikan (LPA-13) kohdalla korotetuksi. Rata-alueen laituri-, katos- ja meluesterakenteiden tulee olla ilmeeltään korkeatasoisia.



Kaupan pysäköintikellari sekä kaupan ja kerrostalon aputilat, alustava kaavio 1:2000. Esitetyllä laajuudella kellarin autopaikat ovat osin pihakannen alla.

Rakennukset

Julkisivujen materiaalit ja väritys

Asuinrakennusten julkisivujen päämateriaalina sallitaan vaalea vaikutelmaltaan sileä betonipinta tai rappaus. Elementtejä käytettäessä näkyviä saumoja tulee häivyttää pintakäsittelyllä. Kaupan julkisivujen osalta sekä ylimmän kerroksen päälle sijoittuvissa asuintalojen teknisissä ja yhteistiloissa on mahdollista käyttää myös muita materiaaleja, kuten julkisivulevyjä. Kaupan pitkiä julkisivuja tulee jäsennöidä. Tämä on tärkeää erityisesti korttelin halkaisevan kevyen liikenteen väylän varressa, jotta reitistä sadaan mielenkiintoinen.

Korttelin yleisilme on vaalea. Tehostevärejä on suositeltavaa käyttää rakennusten välisisissä julkisivuissa, sisäänkäynneissä, parvekkeiden takaseinissä ja piharakennuksissa. Vierekkäisten tonttien tehostevärien on suositeltavaa poiketa toisistaan. Kaupan / asuinkorttelin pysäköintialueeseen (LPA-13) rajautuvassa muurissa/julkisivussa voidaan käyttää esim. graafista betonia korosteena. Julkisivu olisi otollinen kohde myös valo- ym. taideteokselle.

Kaupan eteläjulkisivulle on osoitettu kaavassa korkeusvaatimus meluntorjunnan takia. Korotettu julkisivu toteutuu luontevasti iv-konehuoneena, joka käsitellään kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

Asuinkorttelin ulkoiluvälinevaraston tulee olla tyyliltään yksinkertainen ja korttelin reunoja rajaavin osin väritykseltään vaalea. Rakennuksen pihan puoleiset julkisivut voivat olla myös puuta ja väritykseltään vaihtelevia.

Parvekkeet ja ikkunat

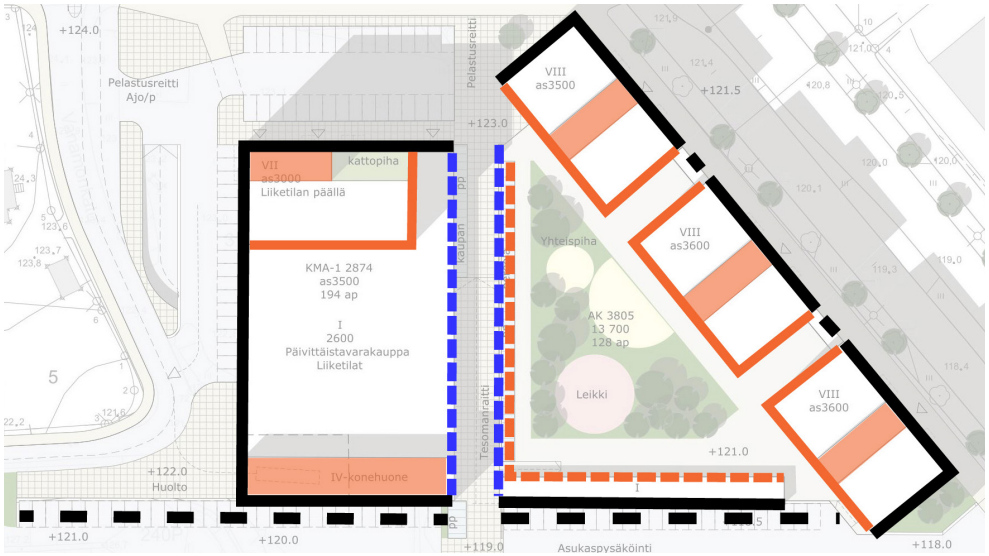
Parvekkeet tulee lasittaa. Pihajulkisivut muodostuvat yhtenäisestä parvekevyöhykkeestä. Tesoman valtatien varren asuintalot liitetään toisiinsa parvekkein, joiden lasitukset tulee toteuttaa tien suuntaan kiinteänä. Katujulkisivujen puolelle yksinomaan avautuvia asuntoja saa rakentaa enintään 25% asunnoista. Näiden asuntojen parvekkeet voidaan toteuttaa sisäänvedettyinä, rungon ulkopuolelle ripustettuina tai ranskalaisina parvekkeina. Ranskalaisia parvekkeita ei kuitenkaan suositella meluntorjunnan vuoksi.

Asuinrakentamisessa tulee rautatiealueen junaliikenteen aiheuttama maaperän värähtely huomioida siten, että asunnoissa saavutetaan tärinäluokka C (vw,95 ≤ 0,30 mm/s) sekä runkomelun ohjearvo (Lprm 30/35 dB). Runkomelun tiukempi ohjearvo tulee saavuttaa asunnoissa, jotka rajautuvat julkisivuille, joille kaavamääräyksissä on esitetty äänitasoerovaatimus.

Sisäänkäynnit

Sisäänkäynnit sovitetaan kadun ja piha-alueen korkeusasemiin ja niihin on oltava esteetön kulkuyhteys. Korttelin 3805 asuinrakennusten porrashuoneista tulee olla pääsy pihalle ja kadulle.

Kaupan sisäänkäynnit sijoittuvat Tesomankadun puoleiselle julkisivulle ja niiden asemaa korostetaan suhteessa muuhun julkisivuaukotukseen.



Korttelin ´ulkokuori´
pääosin valkoinen/ vaalea
Pihajulkisivut/ parvekevyöhykkeet
pehmeitä, murrettuja värisävyjä
Pihaa rajaavat katokset ja rakenteet
voidaan käyttää pehmeitä, murrettuja värejä neutraalien lisäksi
Korttelin tukimuurit ja kellarikerroksen
seinät muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden
Katolle sijoittuvat tekniset- ja yhteistilat
voidaan käyttää korostevärejä ja materiaaleja
Tesomanraitin varsi ja kaupan pitkä julkisivu
jäsennetään materiaalein/ värein
Korttelipihaa rajaavat rakenteet muodostavat pihapiirin länsijulkisivun

Julkisivujen jäsentely

1. Katujulkisivua tulee rytmittää parvekelinjoin sekä julkisivulinjaan vedetyin kattokerroksen yhteissauna- ja teknisin tiloin. Näiden tilojen kadun puoleisen julkisivumateriaalin tulee olla pääosin sama kuin muun julkisivun.

2. Tesoman valtatien varren maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Liiketilojen ja asuinrakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa. Rakennukset yhdistetään toisiinsa katutasossa rajaavalla rakenteella ja ylemmissä kerroksissa parvekkeilla.

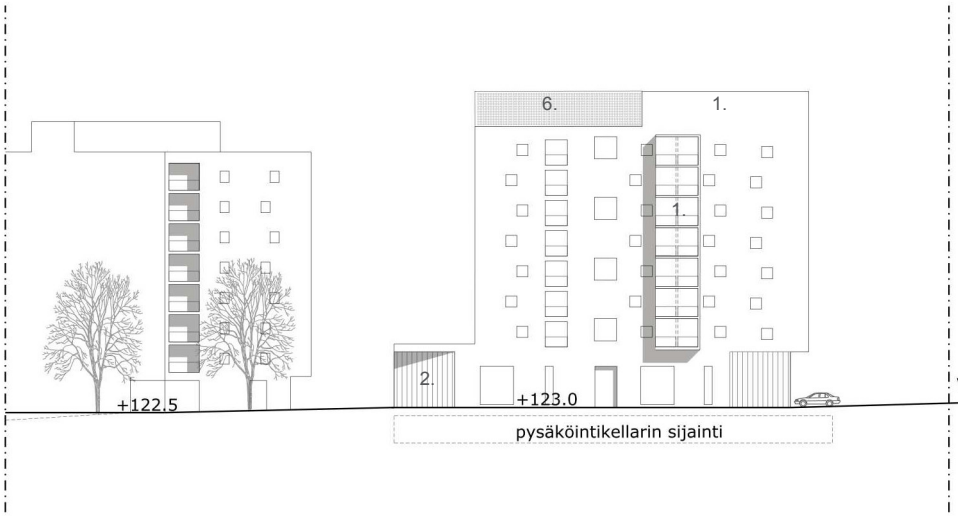
3. Korttelien 3874 ja 3805 kellarikerroksen ja piharakennuksen julkisivujen sekä tukimuurien käsittelyn tulee olla yhtenäinen. Julkisivumuuria voidaan korostaa esimerkiksi graafisella betonilla tai valo- ym. taideteoksella. Kaupan katolle sijoittuva tekninen tila hyödynnetään osana julkisivuarkkitehtuuria ja siihen voidaan sijoittaa kaupan logo.

4. Asuinkortteli rajautuu Tesomanraittiin pihakatoksin, tukimuurein ja istutuksin. Rajaavat rakenteet ja seinämät tehdään siten, että ne eivät muodosta jatkuvaa, kauttaaltaan umpinaista julkisivua.

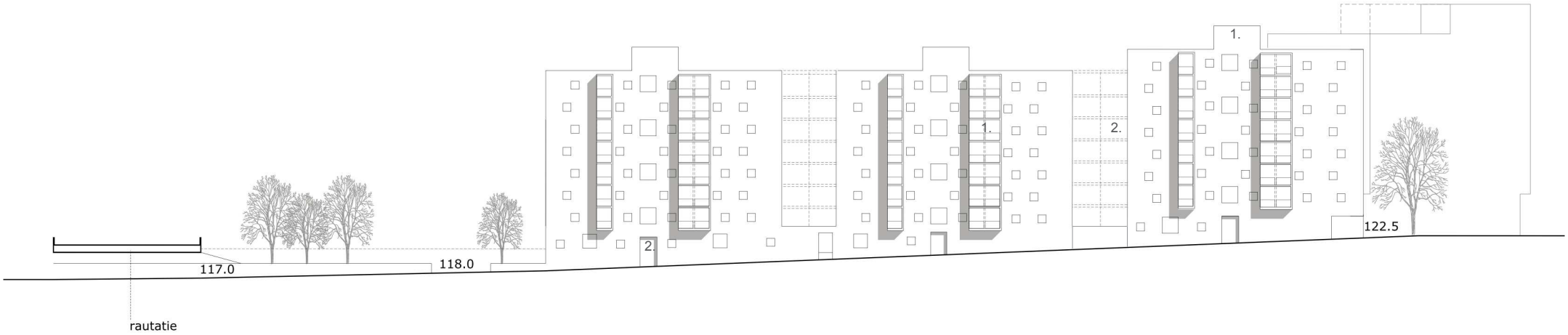
5. Pihajulkisivuille sekä kaupan katon suuntaan luodaan mielenkiintoiset parvekevyöhykkeet, jota voidaan jäsentää hyödyntämällä tehostevärejä ja parvekkeiden lasitusratkaisuja.

6. Kaupan päällä olevan asuinkerrostalon piha voi toteutua kattopihana myös asuinrakennuksen päälle. Rajaavat rakenteet yhdistetään osaksi katolle sijoittuvien tilojen arkkitehtuuria.

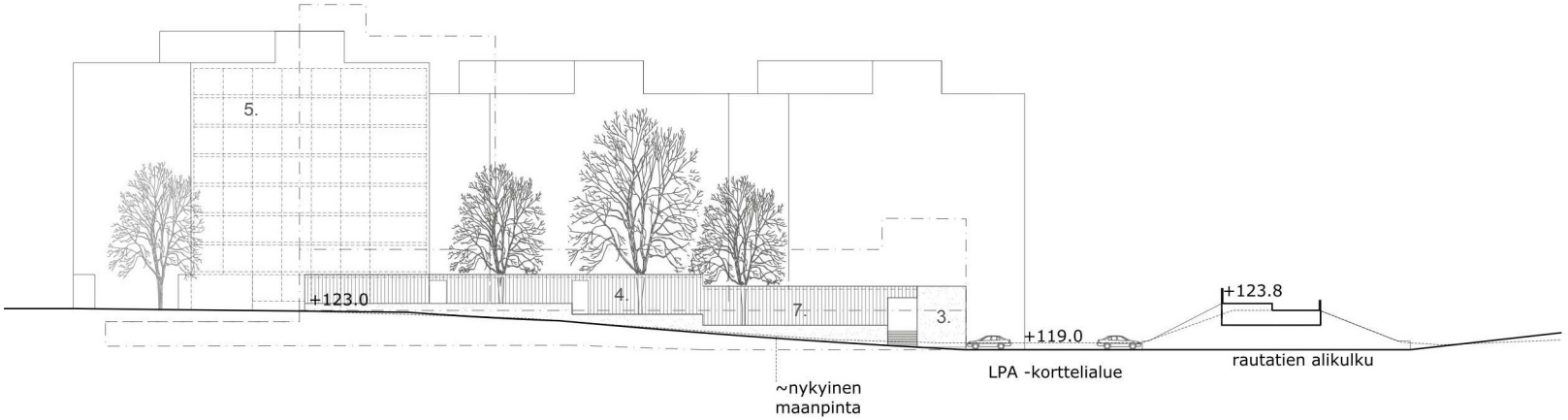
7. Rataa vasten sijoittuvan julkisivun ja Tesomanraitin valaisu on osa kaupunkikuvallisesta ilmettä. Valaistuksessa otetaan huomioon turvallisuus, häikäisyn esto sekä imagon ja viihtyisyyden luominen.



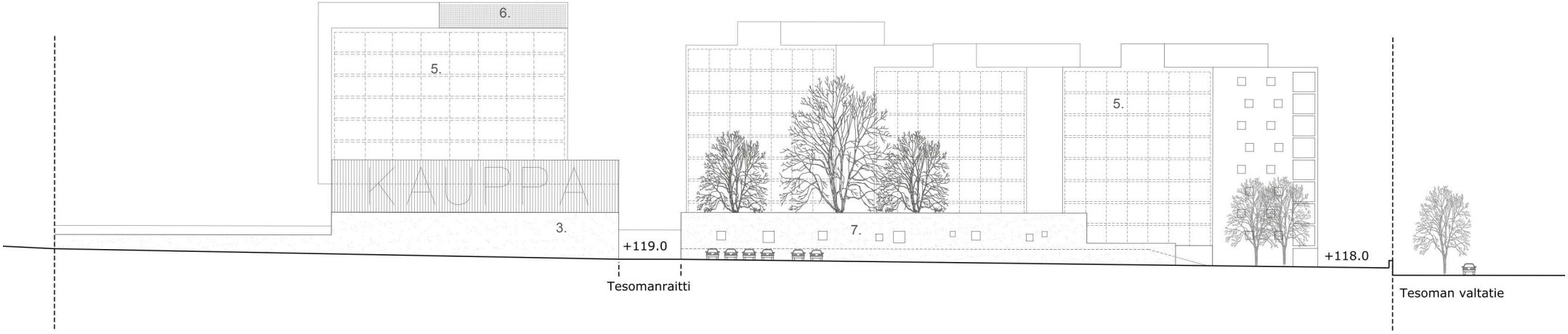
Julkisivuote pohjoiseen Tesomankadulle 1:750. Katutasossa korostetaan liiketiloja ja niiden sisäänkäyntejä. Kattokerrokseen mahdollisesti sijoittuvan terassipihan rajaaminen liittyy eheästi julkisivuarkkitehtuuriin.



Julkisivuperiaate itään Tesoman valtatien suuntaan 1:750.



Alueleikkaus itään Tesomanraitin kohdalta 1:750. Rajautumisperiaate korttelipihaan.



Julkisivuperiaate etelään 1:750. Korttelien 3805 ja 3874 julkisivut tukimuureineen muodostavat arkkitehtonisesti yhtenäisen kokonaisuuden.

Selvitykset

Tesoman rautatiekorttelista on laadittu kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä muunmuassa seuraavat selvitykset:

- Tesoman rautatiekorttelin asemakaavan nro 8527 hulevesiselvitys- ja suunnitelma, Sito Oy, 2017
- Tesoman rautatiekorttelin asemakaavamuutoksen nro 8527 ympäristömeluselvitys, A-Insinöörit, 2017
- Lisäraiteen aluevaraustarpeen tarkentaminen välillä Lielahti-Tesoma, Destia, 2017

Tesoman alueelle on laadittu aiemmissa suunnitteluvaiheissa mm. seuraavia kaupunkikuvaan liittyviä selvityksiä:

- Tesoman ympäristö- ja maisemaselvitys, Tesoman yleissuunnitelma, Tampereen kaupunki, Maankäytön suunnittelu, 2013.
- Tampereen keskustan ulkopuolisten alueiden arvottaminen, Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu ja Pöyry Environment, 2010.
- Tesoman korttelikortit, Tampereen Infratuotanto Liikelaitos, Suunnittelupalvelut ja Yleiskaavoitus, 2009.