



Viistoilmakuva suunnitelmasta ympäristöineen (Arkkittehtoitomisto Arkkigraf)

RAKENTAMISTAPAOHJE

Tesomajärvi, kortteli 3808-3, Raiskionkatu 7.
Asemakaava nro 8733, Tesomajärven koulun tontti asumiseen
Ehdotus 18.1.2021
Diaarinumero TRE: 1449/10.02.01/2018

SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

- Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus
- Merkintöjen selitykset
- Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

SUUNNITTELUALUE

- Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

ULKOALUEET

- Puistot
- Piha-alueet
- Sovittaminen maastoon, sokkelit
- Hulevesien hallinta
- Pysäköinti ja huoltoliikenne
- Jätehuolto

RAKENNUKSET

- Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet
- Rakennukset
- Julkisivujen käsittely ja materiaalit
- Katto- ja räystäsratkaisut

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

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 kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut ovat OHJE-tekstin yhteydessä.

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

MÄÄRÄYS asemakaavamääräykset ovat esitettynä tässä asiakirjassa värillisellä pohjalla

Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Katariina Korte

Projektiarkkitehti Riikka Rahkonen

Kartat © Tampereen kaupunki 2018

Viitesuunnitelmat © Arkkitehtitoimisto Arkkigraf



SUUNNITTELUALUE

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet:

Viihtyisä ja vihreä kerrostaloalue. Rakentamisen mittakaavan sopeutuminen kaupunginosan mittakaavaan. Rakennusten sovittaminen hallitusti alueen osin jyrkkiin maaston muotoihin.

Avoin korttelirakenne, joka avautuu metsäisille virkistysalueille ja järven suuntaan. Näymät asunnoista luontoon.

Sisäpihojen ja virkistysalueiden puolella aktiivinen maantasokerros ja vehreät oleskelu- ja leikkipihat. Maantasoasuntojen suojaisat oleskelupihat.

Autopaikkojen keskittäminen korttelien sisääntuloalueille. Autoja ei korttelien keskelle. Alueen yhteinen sisäinen kävely- ja pyöräilyreitti turvallinen ja ajoväylästä erotettu.

Virkistysalueiden ja luontoarvojen huomioon ottaminen sekä yhteys korttelipihoilta luontoon.

Alueen puustoa säilytetään sekä huomioidaan maisema-arvot. Suunnittelussa huomioidaan alueen virkistys- ja kevyenliikenteen yhteydet sekä yhteydet palveluihin.

ULKOALUEET

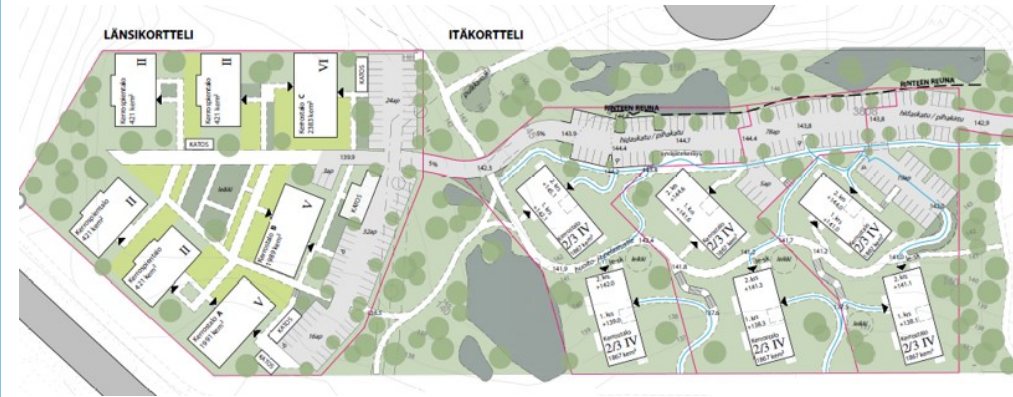
Puistot

Lähivirkistysalueiden (VL) puut säilytetään ulkoilureittejä (u-1) lukuun ottamatta.

OHJE: Puistoja ja tontteja tulee rajata toisistaan selkeästi aidoin, jotta julkinen ja yksityinen erottuvat toisistaan.

MÄÄRÄYS: Merkintä osoittaa sen osan alueen rajasta, johon on istutettava pensasaita tai rakennettava vähintään 1 m korkuinen rakenteellinen aita. **A-11**

MÄÄRÄYS: Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa. **sl-6**



Havainnekuva (Arkkitehtitoimisto Arkkigraf)



**Piha-alueet**

OHJE: Polkupyöräpaikoitusta ja huoltotiloja suositellaan sijoitettavaksi pääosin rakennusten yhteyteen. Jalankululle ja polkupyöräilylle varatut reitit rakennetaan helposti kuljettaviksi. Pihoista vähintään 50% suositellaan istutettavaksi. Korttelien sisäosat tulee suunnitella autoista vapaaksi viihtyisiksi tonttien yhteisiksi oleskelu- ja leikkipihoiksi.

Sovittaminen maastoon, sokkelit

OHJE: Rakennusten ja pihojen maastoon sovitusta on kaupunkikuvallisen laadun kannalta erittäin tärkeää. Tontin tasaukset on järjestettävä siten, että rakennuksen sokkeli ja pohjakerros muodostavat pihojen suuntaan miellyttävää ja luontevaa lähiympäristöä sekä hallitun korkomaailman.

MÄÄRÄYS: ts-2: Ennen rakennusluvan hakemista on tehtävä tontinkäyttösuunnitelma. Hyväksytty tontinkäyttösuunnitelma on tontinluovutusehtona.

MÄÄRÄYS: Korttelista on tehtävä yhteinen korttelisuunnitelma. Suunnitelmassa tulee esittää rakennusten sijoittelu, pysäköintiratkaisut, korttelipihan muodostaminen ja hulevesien viivytyrakenteet. Laadittu korttelisuunnitelma on hyväksyttävä viranomaisella, jonka toimialaan asia kuuluu. Hyväksytty suunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen.

MÄÄRÄYS: Oleskelupihat tulee olla yhteiskäyttöisiä, eikä eri tontteihin kuuluvia alueita saa erottaa toisistaan raja-aidoin.

MÄÄRÄYS: Korttelialueen puistoon rajautuva piha-alue tulee toteuttaa korkeatasoisena rakennuksen pohjakerroksen toimintoja tukevana alueena, ottaen huomioon kevyenliikenteen sekä huoltoliikenteen tarpeet.



Rantakorttelin sauna- ja oleskeluterassi kerrostalojen välissä.



Rantakorttelin yhteispiha Tesomajärven suuntaan.



Rantakorttelin yhteispiha korttelin tulosuuntaan.

Hulevesien hallinta

OHJE: Piholla käytetään mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja mahdollisimman vähän vettä läpäisemättömiä materiaaleja, kuten asfalttia tai kivituhkaa. Pihamateriaalit on valittava siten, että ne kestävät kyseisen toiminnan aiheuttamaa kulutusta, aurausta ja muuta huoltoa.

Hulevesien hallinta toteutetaan tonttikohtaisella viivytyksellä.

MÄÄRÄYS: hule-43(1): Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometriäärä jokaista sataa vettä läpäisemättömä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Pysäköinti ja huolto liikenne

OHJE: Pysäköinti toteutetaan pintapysäköintinä huomioiden maaston muodot ja rinne vesitornille. Autopaikkarivien reunaan istutetaan puurivit sekä jätetään istutettavia alueita.

OHJE: Pysäköintipaikkojen pintamateriaalit ja viimeistelytaso tehdään laadukkaasti ja viherrakentamiseen, valaistukseen ja lumitilan ratkaisuihin kiinnitetään erityistä huomiota. Kulku autopaikoilta sisäänkäynneille suunnitellaan esteettömäksi.

OHJE: Yleinen kevyen liikenteen reitti suunnitellaan turvalliseksi ja helppokulkuseksi erilleen pysäköinti- ja ajoyhteydestä. Itäisen korttelin keskellä kulkeva huoltoyhteys rakennetaan selkeäksi hyvin toimivaksi reitiksi.

MÄÄRÄYS: ajo-3(3817-5): Alueelle saa sijoittaa ajoyhteyden. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.

MÄÄRÄYS: Autopaikat 1ap/110 k-m² kerrostalot. 1 ap/100 k-m² rivitalot.

Polkupyöräpaikat 1pp/40 k-m². Pyöräpysäköintipaikoille tulee olla esteetön kulku. Asuinkerrostalossa vähintään 50 % pyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittuun tilaan.

MÄÄRÄYS: Piha- ja kulkualueet on suunniteltava ja rakennettava esteettömiksi ja turvallisiksi huomioiden eri käyttäjäryhmät ja vuodenaajat.



Jätehuolto

Jätehuollon tulee olla sujuvaa eikä aiheuta häiriötä asukkaille haju- tai meluhaittoina.

OHJE: Jätekatokset ja -astiat on sijoitettava tontille helposti saavutettavaan ja esteettömään paikkaan. Rakennuksen jäteastiat voidaan sijoittaa rakennuksen sisälle jätehuoneisiin.

RAKENNUKSET

Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet

Eheä ja viihtyisä kaupunkikuva toteutetaan väljällä ja avoimella korttelirakenteella, selkeillä rakennusmassoilla sekä aktiivisella maantasokerroksella.

Rakennusten viuhkamaisella ja suorakulmaisesta sommittelusta poikkeavalla rytmittämisellä luodaan alueelle mielenkiintoisia tiloja ja vaihtelevia näkymiä.

Vaihtelevan korkuiset, arkkitehtuuriltaan yhtenäiset rakennusmassat.

Viihtyisien yhteisten oleskelu- ja leikkipihojen sijoittaminen rakennusryhmien väliin.

Tonttien korkeuserojen hyödyntäminen rakennusten ja asuntojen suunnittelussa.

Rakennukset

OHJE: Rakennukset tulee sijoittaa hallitusti osin jyrkkiinkin rinteisiin ilman suuria leikkauksia.

OHJE: Rakennusten tulee olla tyyllisesti yhtenäisiä rakennusryhmittäin etenkin kattomaailman ja julkisivumateriaalien osalta.

OHJE: Asuinrakennusten sisäänkäynnit suunnitellaan selkeästi erottuviksi etenkin rinnetalojen eri kerroksissa.

OHJE: Parvekkeet sisäänvedettyjä tai keveitä ulokeparvekkeita.



Rantakortteli lounaasta ja luoteesta. Arkkitehtitoimisto Arkkigraf.



Havainnollistava kuva etelän suunnasta. Arkkitehtitoimisto Arkkigraf

Julkisivujen käsittely ja materiaalit

OHJE: Arkkitehtuurissa ja materiaalivalikoimassa tulee pyrkiä ympäristöön sopeutuvaan omaleimaiseen, samalla ajattomaan vaikutelmaan.

OHJE: Rakennusten julkisivut suunnitellaan selkeiksi ja toisiinsa yhteensopiviksi rakennusryhmittäin.

OHJE: Julkisivujen pääväreinä tulee käyttää lämpimiä vaaleahkoja värisävyjä, esim. keltaisen ja okran sävyjä (ei harmaa, musta, valkoinen). Värisävyt tulee suunnitella toisiinsa yhteensopiviksi rakennusryhmittäin.

OHJE: Rakennusten päätyikkunoilla avataan näkymiä viheralueille. Asuntojen suositellaan avautuvan ainakin kahteen ilmansuuntaan.

OHJE: Autosuojien, -katosten ja talousrakennusten tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

MÄÄRÄYS: Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, rappautusta tai pintavaikutelmaltaan sileää tiiltä. (**ju-31**).

MÄÄRÄYS: Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai ne tulee häivyttää julkisivuilla lisäurituksin ja/tai ikkuna-aukotusten sijoittelulla.

Katto- ja räystääsratkaisut

Kattomuodon valinta vaikuttaa muotoutuvaan kaupunkikuvaan.

OHJE: Kattomuodon tulee olla saman tyyppinen kaikissa yhtenäisen kokonaisuuden muodostavissa asuinrakennuksissa.

OHJE: Pihakatoksiin suositellaan viherkattoja.

OHJE: Ylin kerros: Kattomuotoa suositellaan hyödynnettäväksi asunnoissa mm. parviloina ja korkeina huonetiloina.



Viisualisointikuvat Arkkitehtitoimisto Arkkigraf

