



RAKENTAMISTAPAOHJE

Pyynikki, kortteli 492 tontti 9
Asemakaava nro 8750, Pyynikin Triko
Ehdotus KV 5.10.2020, tark 14.12.2020
Diaarinumero TRE:2495/10.02.01/2018



SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

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

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

- Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet
- Teemat

ULKOALUEET

- Piha-alueet
- Hulevesien hallinta
- Ympäristöhäiriöiden hallinta
- Pysäköinti

• RAKENNUKSET

- Suojellut rakennukset
- Uudisrakennus

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.

MÄÄRÄYS asemakaavamääräykset ovat esitettyinä tässä asiakirjassa värillisellä pohjalla

Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut ovat OHJE-tekstin yhteydessä.

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

Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus
arkkitehti Marjut Lund-Rahkola

kartat © Tampereen kaupunki 2018

viitesuunnitelmat © Arkkitehdit Soini & Horto, Maanlumo Oy

TRE:2495/10.02.01/2018

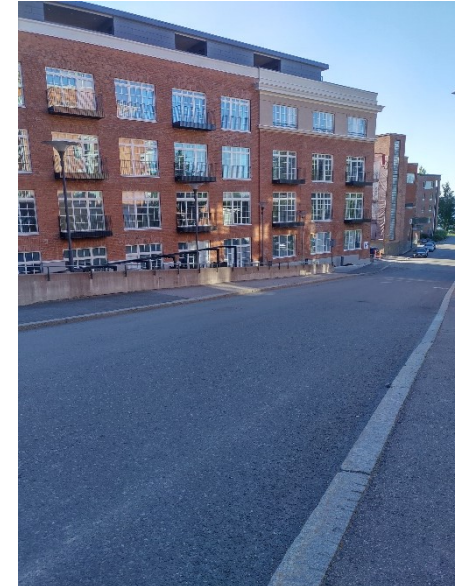


SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Pyynikin Trikoon tontti sijaitsee harjun etelärinteessä Pyynikintien eteläpuolella. Kaava-alue lähiympäristöineen on osa Pyhäjärven ranta-aluetta, jolle 1800-luvun lopulla ja 1900-luvulla syntyi teollisuustoimintaa, erityisesti tekstiiliteollisuuden yrityksiä. Pyynikin Trikoon tehdasrakennuksia lukuun ottamatta 1800-luvun rakennuskantaa alueella ei enää ole.

Kaavahankkeen tavoitteena on ollut kehittää vanhaa tehdaskiinteistöä asuntopainotteiseksi sekä mahdollistaa uusia palveluita huomioiden ja turvaten rakennetun kulttuuriympäristön arvot: valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen erityispiirteet ja maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Lisäksi tavoitteena on huomioida viereisen luonnonsuojelun alueen arvot.



ULKOALUEET

Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen

TAVOITE Materiaalimaailma sovitetaan teollisuusympäristöön. Kasvimateriaaleina suositetaan Pyynikin harjun kasvillisuutta sekä rantavyöhykkeen heiniä, havukasveja, matalia pensaita. Isoja puita voidaan istuttaa, mikäli se on mahdollista.

Kaikki pihat ovat yhteiskäytössä lukuun ottamatta asuntopihoja ja niiden huolto sekä ylläpito jaetaan yhtiöiden kesken. Tavoitteena on turvata asuntojen yksityisyys ja selkeät kulkureitit. Olemassa olevat kulkureitit säilytetään sekä järjestetään asuntoihin esteettömät yhteydet. Rakennuksen läpi on suunniteltu uusi sisäkulkuyste Pyynikintielle. Pihatason sidotaan olemassa olevaan korkomaailmaan, mutta tulvareittejä pyritään varaamaan.

OHJE Kulkuyhteydet säilytetään. Yksi uusi sisäkulkuyste Pyynikintielle on mahdollinen, muutoin tarpeetonta aukottamista vältetään ja julkisivumuutoksista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Sisäpihojen muoto säilytetään. Materiaalimaailma sovitetaan teollisuusympäristöön.

Liike-, toimisto- ja palvelutilojen tulee liittyä luontevasti pihalle. Tilat voivat avautua myös kadulle tai porttikongiin.

MÄÄRÄYS Piha tulee rakentaa ottaen huomioon alueen käyttö ja luonnekulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana.

Pihat on jäseneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi.

Piha-alueiden tulee olla yhteiskäyttöisiä pihoja eikä niitä saa aidata osiin lukuun ottamatta asuntopihoja.

Konttorirakennuksen sisäänkäynti ja yläpihan tukimuuri: Historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä rakenne. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakenne on pyrittävä korjaamaan entistään.

Rakennusaloille on osoitettu osat, jolle tulee sijoittaa korttelialueen pihalle avautuvia liike-,toimisto- tai palvelutiloja.



Ote pihasuunnitelmasta.

Hulevesien hallinta

TAVOITE Hulevesien määrää ja pintavaluntaa tulee hallita tontin rakentamattomina säilyvien osien ja kansipihan viherrakentein sekä käyttämällä kulkuväylillä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Pyynikin Trikkoolle on laadittu hulevesiselvitys ja –suunnitelma sekä pihasuunnitelma (Maanlumo2020). Selvityksessä todetaan, että hulevesien luonnonmukainen imeyttäminen on kiinteistöllä haastavaa pihakansien, tasoerojen ja lähellä maanpintaa olevan kallion vuoksi. Pihasuunnitelmassa on esitetty kulttuuriympäristöön sopivat ratkaisut. Reunaehdot huomioon ottaen pyritään parantamaan tilannetta nykytilaan verrattuna.

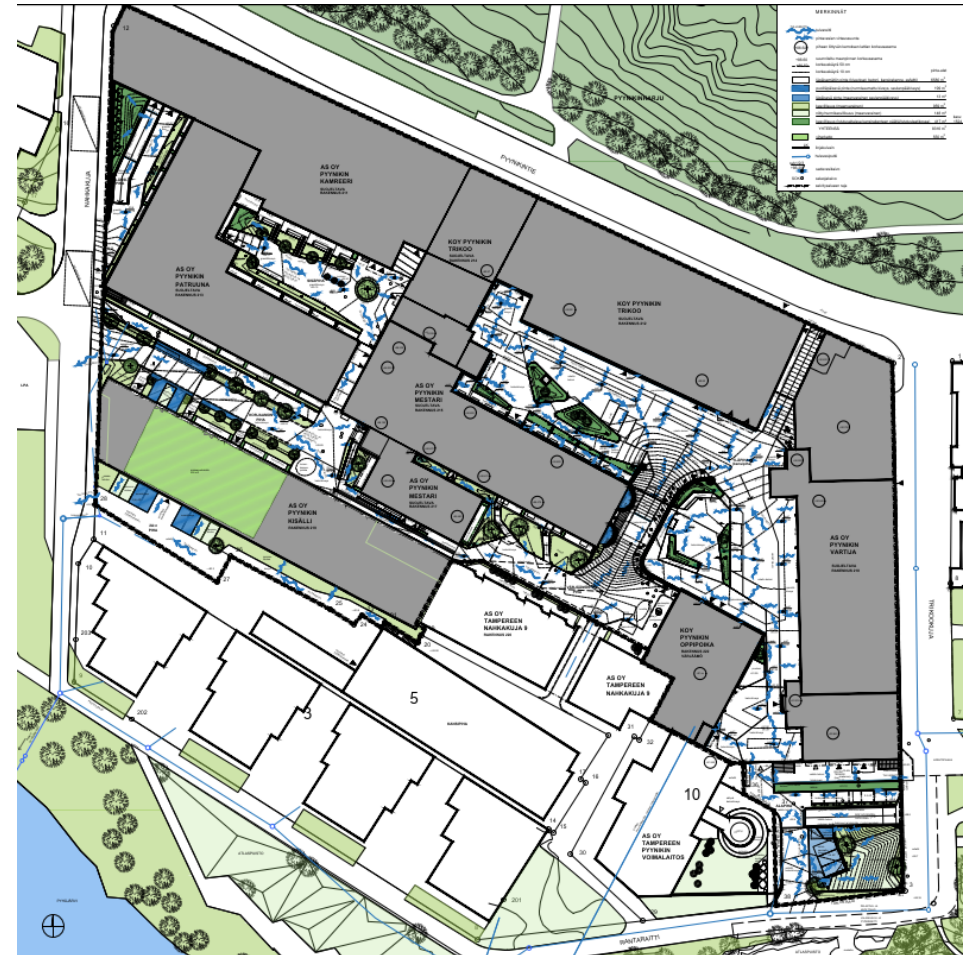
OHJE

Suojeltujen rakennusten katosten vedet tulee johtaa vedenheittäjillä ensisijaisesti istutusalueille ja pintoja pitkin sadevesiviemäriin. Maanvaraisilla pihoilla hulevedet tulee ohjata istutuksille ja koviilta pinnoilta ensisijaisesti istutusalueille ja pintatasauksen avulla sadevesikaivoihin. Nurmisaumattua kiveystä käytetään siellä missä sen käyttö kulkupinnoilla on mahdollista.

Rakennuksen 219 tilalle tulevan uudisrakennuksen katto tulee toteuttaa osittain viherkattona. Kattoterassien yhteyteen tulee toteuttaa istutuslaatikoita. Kattovedet johdetaan erillisellä hulevesiviemäroinnillä kokoojakaivoon, josta hulevedet johdetaan tarkastuskaivon kautta Pyhäjärven kaupungin antamien ohjeiden mukaan. Autohallin kannen ja piha-alueen vedet sekä muut vedet johdetaan kokoojakaivoon erillisviiemäroinnillä hiekanerotus- ja öljynerotuskaivojen kautta. Mikäli hulevedet puretaan avouomaan, on purkuaukko eroosiosuojattava.

MÄÄRÄYS Hulevesirakentamisen yhteydessä on varmistettava maaperän puhtaus.

Liikennöityjen alueiden hulevesiä tulee käsitellä laadullisesti ennen niiden johtamista vesistöön niiden alueiden osalta, joiden johtaminen käsittelyyn maanpintaa pitkin on mahdollista.



Ote hulevesisuunnitelmasta.



Ympäristöhäiriöiden hallinta

TAVOITE Alue rakennetaan turvalliseksi ja terveelliseksi asua sekä työskennellä.

OHJE

Selvityksissä ei ole havaittu maaperän haitta-ainepitoisuuksia. Asiaan liittyvän epävarmuuden vuoksi alueen maarakennustöissä maaperän puhtaus tulee selvittää ja purkutöissä tulee käyttää ympäristötekniistä valvojaa rakennuslupavaiheessa.

Olemassa olevien rakennusten ja maaperän haitta-ainekartoituksissa on huomioitava myös rakennuksissa olleiden tehdastoimintojen aiheuttamat haitta-aineet.

Rakennukset ovat peruskorjausten tarpeessa. Korjattavien rakennusten osalta tulee huolehtia, että rakennukset tutkitaan ja korjataan riittävän kattavasti ja korjataan mm. kosteus- ja lämpötekniisesti siten, että vanhoista rakenteista ei aiheudu epäpuhtauksia sisäilmaan. Tutkimuksissa ja korjauksissa suositellaan käytettävän päteviä sertifioituja asiantuntijoita.

Rakennuksiin suunnitellut palvelutilat tulee toteuttaa siten, että niistä ei aiheudu melu- tai hajuhaittaa asuntoihin eikä muihin oleskelutiloihin.

Pyynikintiehen rajautuvien asuntojen tuulettavuus (melulta suojatusti) tulee varmistaa Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjeiden mukaisesti.

MÄÄRÄYS Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava

meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjeet alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terrassien melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Pysäköinti

TAVOITE Autopaikat sijoitetaan pääosin autohalliin.

OHJE Piholle sijoittuvat autopaikat ovat ensisijaisesti lyhytaikaista saattoliikennettä ja esteetöntä pysäköintiä varten.

Korttelin keskitettyä rakenteellista pysäköintiä kehitetään siten, toteutetaan vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Hanke liitetään yhteiskäyttöautojärjestelmään ja autopaikkavelvoitetta vähennetään 10 autopaikkaa kahta yhteiskäyttöautoa kohden. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla kaava-alueella sallitaan yhteensä 30 % vähemmän autopaikkoja.

MÄÄRÄYS Tontille saa sijoittaa enintään 20 maanpäällistä autopaikkaa.

Korttelialueella ei tonttien välisille rajoille tarvitse maanalaisiin tiloihin rakentaa rajaseinää.



RAKENNUKSET

Suojellut rakennukset

TAVOITE Pyynikin Trikoo arkkitehtonisesti ehjä tehdasrakennuskokonaisuus, jonka tyylin yhtenäisyys ja rakennusten mittakaava säilytetään.

OHJE Korjaustyöt pyritään tekemään korjaten ja säästäten olemassa olevat rakennusosat.

Punatiilimuuraukset, sileäksi rapatut ullakkokerrokset ja korkeat räystäät säilytetään.

Täydentävät rakennusosat pitää sovittaa kokonaisuuteen huolella. Katoille sallitaan terasseja niille osoitettujen rakennusalojen mukaisesti. Korotusosissa voidaan käyttää terästä tai vastaavaa kattomaailmaan liittävää materiaalia sekä lasia.

MÄÄRÄYS

Olemassa olevan rakennuksen alkuperäisen tyylin mukaista julkisivu- ja katemateriaalia, pintakäsittelytapaa, aukotusta ja ikkunoiden puitejakoa ei saa muuttaa kuin erityisistä syistä ja tyyliin sopivalla tavalla. Mikäli rakennuksessa on suoritettu kokonaisuutta häiritseviä muutoksia, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Jos kerrosalaan kuulumattomia tiloja otetaan kerrosalaan laskettavaan käyttöön, on vaaditut muutokset suoritettava rakennuksen tyyliä noudattaen.

Alueelle ominaiset rakennelmat kuten sisäänkäyntikatokset ja teollisuuslaitokselle tyypilliset yksityiskohdat tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Pyynikintien varrella on parveke katujulkisivulla kielletty.

Sr-merkinnällä osoitettuja rakennuksia koskevissa merkittävässä muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Näkymä
Nahkakujalta.
Kuvassa Asunto Oy
Pyynikin Patruunan
juuri korjattua
julkisivua.



Olemassa olevat
sisäänkäyntien
yksityiskohdat tulee
säilyttää.
Kuva Hanna Lyytinen



Uudisrakennus

TAVOITE Uudisrakennuksen tulee tukea historiallisen tilan säilymistä ja sopeutua arvokkaaseen tehdasympäristöön.

OHJE Uudisrakennuksen arkkitehtuurin tulee mittasuhteiltaan sekä aukotukseltaan olla ajatonta.

Elementtisaumat eivät saa näkyä. Puhtaaksimuuratun punatiilen rinnalla on mahdollista käyttää rappausta, kuitenkin alisteisesti pääjulkisivumateriaalille.

Purettavan viimeistömörakennuksen materiaali kierrätystä suunnittelualueella tulee suosia esim. pohjarakenteissa.

Asuntojen raittiin ilman ottamisessa on huomioitava talossa kiinni olevat pysäköintipaikat.

MÄÄRÄYS Kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue. Uudisrakennusta suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuksen julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä.

Julkisivun tulee olla puhtaaksimuurattua punatiiltä tai rappausta.

Katolle on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa aurinkokeräimiä.

Uudisrakennuksessa tulee käyttää viherkattoja ja muita viivyttäviä viherrakenteita osana hulevesijärjestelmää.



Ilmakuvaan mallinnettu esimerkki purettuun viimeistämön korvaavasta uudisrakennuksesta.