



Suunnittelualue sijaitsee Länsi-Tampereella Epilänharjussa Tohloppi-järven ja Lielähti-Kokemäki-rataosuuden välissä, osoitteessa Tohlopinranta 26 ja 28. Alue rajattuna kuvaan punaisella. kuva: Tampereen kaupungin karttapalvelu Oskari.

RAKENTAMISTAPOHJE

Epilänharju, korttelit 1204 ja 1232
Asemakaava nro 8525, Tohlopinrannan asemakaava
Ehdotus 7.12.2020, tark. 7.2.2022
Diaarinumero TRE:5371/10.02.01/2013; ja 3.6.2019
alkaen TRE:4015/10.02.01/2019



Ilmakuvavisualisointi Tohlopin rannasta. Havainnekuva BST-arkkitehdit 3/2021



SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

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

SUUNNITTELUALUEJA TEEMAT

- Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet
- Teemat

ULKOALUEET

- Pihojen luonne, jäsentäminen ja toiminnalliset alueet
- Pihojen liittyminen ympäristöön
- Aidat, tukimuurit ja portit
- Kasvillisuus ja istutukset
- Polkupyöräpaikat ja -katokset
- Jätehuolto
- Kulkuväylät
- Pintamateriaalit
- Hulevesien hallinta
- Pysäköinti ja huolto liikenne

RAKENNUKSET

- Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet
- Sovittaminen maastoon, sokkelit
- Tilojen avautuminen lähiympäristöön
- Alimmat kerrokset
- Ylimmän kerroksen rakentaminen
- Porrashuoneet
- Yhteistilat, varastot
- Arkkitehtuurin tyyli, julkisivujen käsittely ja materiaalit
- Parvekkeet
- Ikkunat
- Sisäänkäynnit
- Kiuas, katokset ja muu ulko-oleskelu
- Talousrakennukset
- Muuntamot

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 esitettynä 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 tekijäoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:

Ramboll Finland Oy, arkkitehti Kirsikka Siik (valmisteluvaihe) sekä Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Minna Kiviluoto (ehdotus- ja hyväksymisvaiheet sekä konsultin työn ohjaus luonnosvaiheessa) ja toimistoarkkitehti Heidi Sumkin (ehdotus- ja hyväksymisvaihe). Kartat © Tampereen kaupunki 2020
viitesuunnitelmat © BST-Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy, Ramboll Finland Oy



SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

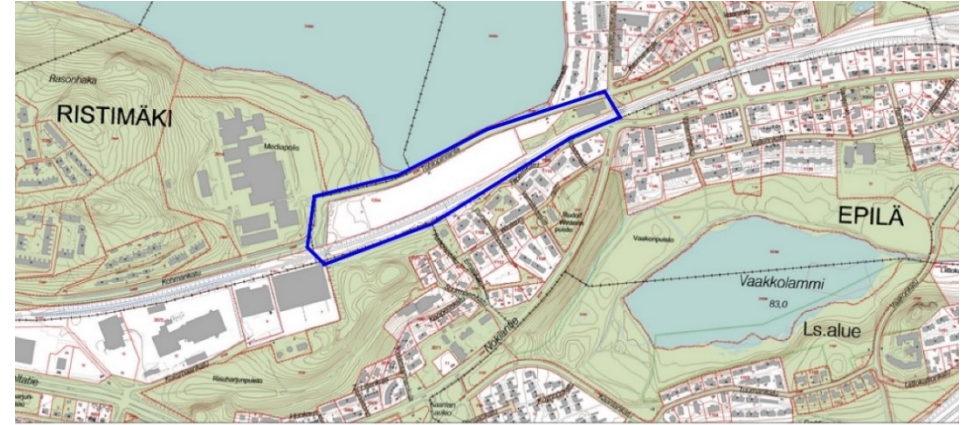
Suunnittelun lähtökohtana on Tohloppijärven ja radan väliin jäävälle rantakaistalle sijoittuvan teollisuuskäytöstä poistuneen alueen muuttaminen korkealaatuisiksi asuinrakentalojen alueeksi. Arkkitehtuurin lähtökohtana alueen suunnittelussa on näkyvä paikka Tohloppi järven rantavyöhykkeellä.

TAVOITE:

- Uusi kaupunkimainen asuinrakentamisen vyöhyke: lähiympäristöään korkeampaa ja tiiviimpää
- Julkinen rantapuisto: urbaani jakso Tohloppijärven kiertävällä virkistysreitillä
- Arkkitehtuurin korkea laatutaso ja arkkitehtoninen kokonaisidea suurmaisemassa
- Uudisrakentamisen ylimpien kerrosten muodostama profiili erityisesti järvimaiseman suuntaan
- Rakennusten maantasokerrosten liittyminen lähiympäristönsä toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti
- Uuden rakentamisen liittyminen pienipiirteisempään alueeseen idässä ja suurimittakaavaiseen Mediapoliksen alueeseen lännessä
- Turvallisten ja sujuvien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien varmistaminen
- Katutilan viihtyisyys
- Rantavyöhykkeen suunnittelu eheänä kokonaisuutena
- Läntisen virkistysalueen luonne osana kokonaisuutta (maakuntakaavan viheryhteys ja liito-oravan latvusyhteys)

OHJE: Alueen rakennusmassojen korkeudet ja kerrosluvut kasvavat idästä länteen Mediapolista kohti edetessä. Rantavyöhyke jätetään vapaaksi, julkiseksi puistovyöhykkeeksi, jota kohti myös asuintaloryhmien piha-alueet avautuvat. Korttelin keskelle osoitetaan yleinen yhteys rantaan.

MÄÄRÄYS rto-8525



Yllä sijaintikartta suunnittelualueesta, Tampereen kaupunki karttapalvelu Oskari. Alla yhdistetty asemapiirros asemakaavan ehdotusvaiheen viitesuunnitelmista. Viitesuunnitelmat BST-Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy)



ULKOALUEET

Pihojen luonne, jäsentäminen ja toiminnalliset alueet

TAVOITE Piha-alueiden suunnittelun lähtökohtana on vihreä, viihtyisä ja turvallinen pihaympäristö. Pihojen tulee olla luonteeltaan puolijulkista tilaa, joka toisaalta hahmottuu asukkaiden reviiiriksi, muttei kuitenkaan sulkeudu rantaraitin julkiseen kaupunkitilaan päin.

Pihatoimintojen sijoittelussa tulee huomioida leikki- ja oleskelualueiden sijoittaminen melukatveeseen rannan puolelle, valaistusolosuhteet ja mahdollisimman edulliset ilmansuunnat. Myös hulevesien ohjaus/käsittely ja lumitilan järjestäminen on huomioitava tilavarauksissa. Lisäksi ympäröivien erityisesti alimpien kerrosten asuntojen ikkunoiden ja parvekkeiden suuntaus/sijoittuminen suhteessa pihan toimintoihin tulee huomioida suunnittelussa. Porraskäytävien tulee olla maantasokerroksessa sujuvasti läpikuljettavia.

OHJE Leikki- ja oleskelualueiden tulee olla asukkaiden käytettävissä kaikkina vuodenaikoina. Pihakalusteiden ja -varusteiden tulee sopia rakennusten ja muiden piharakenteiden tyyliin.

MÄÄRÄYS Pihojen ilmeen tulee olla vihreä. Piha-alueelta tulee olla suora yhteys ympärillä olevien asuinkerrostalojen porrashuoneisiin. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

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

MÄÄRÄYS Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten, rakenteiden ja/tai meluasteiden muodostamaan melukatveeseen. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjeavot allittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä melusuojauksia hyödyntäen.



Havainnekuvat: yllä Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy (12/2020) , alla BST-Arkkitehdit Oy (3/2021).



Pihojen liittyminen ympäristöön

OHJE Piha-alueet muodostuvat luontevasti kunkin rakennusryhmän keskelle omina kokonaisuuksinaan, joten kaikilta piha-alueille tulee varata kaikki tarvittavat toiminnot. Rakennusryhmien väliset alueet tulee suunnitella siten, että sujuvat jalankulkuyhteydet on mahdollista toteuttaa Tohlopin rantaraitin ja Tohlopinrantakadun välillä. Tonttien maanpinnan korkeusasemat tulee sovittaa toisiinsa sekä ympäröivien yleisten alueiden korkeusasemiin yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.

MÄÄRÄYS Tontin tasoerojen järjestelyssä käytettävien tukimuurien sekä asuntokohtaisten pihojen aitojen tulee sopia materiaaleiltaan ja laatutasoltaan rakennusten arkkitehtuuriin, alueen kaupunkikuvaan ja rantapuiston virkistysalueeseen. Yli 60 cm korkeat tukimuurit tulee maisemoida pensasistutuksin ja/tai köynnöskasvein. Piha-alueita ei saa aidata rantapuiston virkistysalueen suuntaan lukuun ottamatta välttämättömiä tukimuureja ja putoamisesteitä. Tontit tulee rajata rantapuistoa vasten 0,5-1 m korkuisella muurilla.

MÄÄRÄYS Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa pensaille ja suureksi kasvavilla puilla.

MÄÄRÄYS Leikkauksista ja täytöistä syntyvät luiskat tulee maisemoida maakerroksin ja istutuksin.

MÄÄRÄYS Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.



Havainnekuva länneestä ranta-raittia kohti, kuva BST-Arkkitehdit Oy 12/2020.

MÄÄRÄYS AK-käyttötarkoitusalueella asukkaiden käyttöön on rakennettava vähintään seuraavat yhteistilat pihapiiriä kohden:

- talosauna, johon tulee liittyä parveke / kattoterassi / maantason vilvoitteluterassi rajautuen piha-alueeseen
- harraste-, työskentely- ja/tai yöpymistila rajautuen piha-alueeseen

MÄÄRÄYS le-14(1232/x-x) Leikkiä ja oleskelua varten varattu, suluissa olevien tonttien yhteiseen käyttöön tarkoitettu, osittain istutettava alueen osa. Tonttien välille on järjestettävä sisäiset kevyen liikenteen kulkuyhteydet.



Aidat, tukimuurit ja portit

OHJE Rakennusryhmien välisille alueille tarvittavaa rajausta tai näkösuojaa voidaan luoda istutusryhmien avulla, rakenteellisia yhtenäisiä aitoja ainoastaan melusuojauksen vaatiessa. Matalia muureja voi tarvittaessa käyttää lyhyinä johdattelevina rakenteina kävelyreittien varrella.

MÄÄRÄYS Tontin tasoerojen järjestelyssä käytettävien tukimuurien sekä asutokohtaisten pihojen aitojen tulee sopia materiaaleiltaan ja laatusoltaan rakennusten arkkitehtuuriin, alueen kaupunkikuvaan ja rantapuiston virkistysalueeseen. Yli 60 cm korkeat tukimuurit tulee maisemoida pensasistutuksin ja/tai köynnöskasvein. Piha-alueita ei saa aidata rantapuiston virkistysalueen suuntaan lukuun ottamatta välttämättömiä tukimuureja ja putoamisesteitä. Tontit tulee rajata rantapuistoa vasten 0,5-1 m korkuisella muurilla.

Kasvillisuus ja istutukset

TAVOITE Rakentamattomat ja toiminnoilta vapaaksi jäävät tontinosat tulee istuttaa.

OHJE Istutuksissa tulee käyttää suureksi kasvavia runkopuita, pensaita, maanpeitekasveja ja myös talvivihreitä lajeja. Puu- ja pensasistutuksissa tulee käyttää suuria taimikokoja. Käyttönurmikon osuus tulee pitää mahdollisimman yhtenäisenä. Istutusten tarkoituksena on oleskelupihojen jäsentelyn ja viihtyisyyden parantamisen ohella ympäristön pehmentäminen ja äänimaailman vaimentaminen. Istutuksia tulee sijoittaa myös pysäköintialueille ja talousrakennusten katoille. Istutuksiin liittyvien rakenteiden (altaat, kastelujärjestelmät jne.) värityksen ja pintamateriaalien tulee sopia rakennusten ja muiden piharakenteiden tyyliin. Rantaraitin julkinen virkistysvyöhyke tulee rakentaa korkeatasoisesti ja laadukkaasti erillisen suunnitelman mukaan.

MÄÄRÄYS ist-7 Pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.



Leikkaus- ja havainnekuva BST-Arkkitehdit Oy 12/2020.



Polkupyöräpaikat ja katokset

TAVOITE Polkupyörätelineiden ja -katosten tulee olla rakennusten ja muiden piharakenteiden tyyliin sopivia.

OHJE Kevyitä suojakatoksia voidaan sijoittaa rakennusten seinustoille tai pysäköinti-paikkojen ja tontin sisäisten kulkuväylien yhteyteen.

MÄÄRÄYS Polkupyöräkatokset ja -varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta. Asumisen polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Työpaikkojen (liike- ja toimistotilat) osalta katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30 % paikoista.

Jätehuolto

TAVOITE Jäteasiat voidaan sijoittaa jätehuoneisiin rakennusten sisälle tai pysäköinti-alueiden, talousrakennusten ja pysäköintilaitoksen/kannen yhteyteen. Piha-alueelle sijoitettuna jätteenkeräys tulee toteuttaa maanalaisena jätejärjestelmänä tai syväkeräys-säiliöin, joiden maanpäällisten osien pintamateriaalit ja väri sovitetaan rakennusten ja muiden piharakenteiden tyyliin.

OHJE Jätepiste tulee erottaa muusta piha-alueesta istutuksin ja/tai rakenteellisella aidalla tai katoksella.

Kulkuväylät

TAVOITE Ajoyhteydet tonteille johdetaan Tohlopinkadun puolelta. Rakennusryhmien väleihin tulee järjestää yksi julkinen jalankulkuyhteys Tohlopinkadun ja Tohlopinkarantarakadun välille. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista, ja niitä tulee korostaa pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.



Yllä ote BST-Arkitehdit Oy viitesuunnitelmasta 08/2020, alla ote Arkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy viitesuunnitelmasta 2017.



Pintamateriaalit

TAVOITE Piha-alueita jäsennellään erilaisilla pintamateriaaleilla. Kulkuväylien reunoilla sekä sisäänkäyntien, oleskelualueiden ja istutusten yhteydessä voidaan käyttää esimerkiksi nupu-, noppa- tai seulanpääkiveystä tai laatoitusta. Kulkuväylien sekä istutus- ja oleskelualueiden välisen rajojen osoittamiseen käytetään kiveystä tai matalia aidanteita. Leikkialueiden pintamateriaalit valitaan leikkivälineiden asettamien vaatimusten mukaisiksi. Tontilla viivytettävien hulevesien määrää voidaan pienentää käyttämällä mahdollisimman hyvin vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Rantaraitin puolella yleisen alueen ja tontin pintamateriaalien tulee liittyä yhteen saumattomasti. Tonteille sijoittuvien leikki- ja ulko-oleskelualueiden kulkuväylien tulee olla sorapintaisia tai kivettyjä. Ajoväylät voidaan toteuttaa myös asfaltoituina.

Ulkotiloissa olevien portaiden ja luiskien pinnan tulee turvallisuussyistä olla poltettu, ristipäähakattu tai vastaavalla tavalla karhennettu. Portaisiin ja luiskiin liittyvien kaiteiden tulee olla rakennusten ja muiden piharakenteiden tyyliin sopivia. Portaiden ja luiskien yläpäässä tulee käyttää turvallisuuden lisäämiseksi kontrastimateriaalia, joka liittyy tyyliltään luontevasti sitä ympäröivään kiveykseen.

Hulevesien hallinta

TAVOITE Tonteille sijoittuvien hulevesien hallintarakenteiden toteutustapa ja mitoitus ratkaistaan asemakaavan ja erillisen hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti. Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan sadevesiviemäriverkostoon kaupungin ohjeiden mukaisesti. Alueelle tulee järjestää myös asemakaavassa määrätty tulvareitti mahdollisen pitkäkestoisen rankkasateen aiheuttaman päärunkoviemärin kapasiteetin ylittymisen varalta.

MÄÄRÄYS Hulevesien hallintarakenteiden toimintavarmuuteen ja kunnossapitoon tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden laadun turvaamiseksi.

MÄÄRÄYS Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa. Korttelialueita suunniteltaessa ja hulevesien hallinnassa on otettava huomioon asemakaavan 8525 asiakirjoihin kuuluvat hulevesiselvitykset. Maaperän puhdistaminen tulee toteuttaa niin, ettei kunnostamattomilta tai kunnostuksessa olevilta alueilta pääse haitta-aineita valuma- ja suotovesien mukana kulkeutumaan puhdistetuille alueille. Haitta-aineita sisältävien maa-ainesten läpi ei saa johtaa hulevesiä. Veden imeytyminen hulevesien hallintarakenteista maaperään tulee estää eristämällä ne pohjamaasta vettä läpäisemättömällä rakenteella.

MÄÄRÄYS Pohjavesialueella likaisia (mm. liikenne- ja pysäköintialueet), käsittelemättömiä hulevesiä ei tule imeyttää maaperään.

MÄÄRÄYS tontit 1232-(2-14):

hule-47(0,2): Kiinteistön pysäköinti- ja liikennöintialueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa suodattaviin rakenteisiin tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pysäköinti- ja liikennöintialueen pintaneliometriä kohden. Suodatusrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

MÄÄRÄYS tontti 1232-1:

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



Pysäköinti ja huoltoliikenne

OHJE Tonttien pysäköintipaikat sijoitetaan kahteen tasoon, maantasoon pintapysäköintinä sekä maanalaisiin parkkialueisiin kaavan osoittamissa kohdissa. Maanpäällisten rakenteiden ja pintamateriaalien tulee olla alueen rakennusten tyyliin ja julkisivujen käsittelyyn sopivia. Avoimet pysäköintikentät jäsennellään esimerkiksi puu- ja pensasistutuksin sekä talousrakennusten, katosten ja muiden piharakenteiden avulla. Pysäköintitilojen ja pysäköimispaikkojen katualueeseen rajautuville sivuille tulee toteuttaa kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu, joka tulee materiaali- ja syvyyssvaihteluilla, taide- tai viherseinäaiheilla sekä valaistuksella toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäväksi. Pysäköintikatosten julkisivujäsentelyn ja kaupunkikuvaan Tohlopin rantatien suuntaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

MÄÄRÄYS mju-1 Kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu, joka tulee materiaali- ja syvyyssvaihteluilla, taide- tai viherseinäaiheilla sekä valaistuksella toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäväksi.

MÄÄRÄYS ist-10 Pysäköintialueet on rajattava ja jäsennöitävä pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi.

MÄÄRÄYS Autosuojien, -katosten ja talousrakennusten tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin, niissä tulee olla viherkatto.

MÄÄRÄYS Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta.

MÄÄRÄYS Asukkaiden yhteistilat, varastot, autosuojat ja tekniset tilat eivät muodosta autopaikkoja mitoittavaa kerrosalaa. Maanpäällisiä pysäköintipaikkoja saa tonteilla sijoittaa vain pysäköintiin varatuille alueille.



Havainnekuva BST-Arkkitehdit 12/2020.



Leikkauskuva BST-Arkkitehdit Oy 12/2020.



RAKENNUKSET

Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet

TAVOITE Rakennukset sijoitetaan rakennuspareiksi tai -ryhmiksi siten, että kunkin parin tai ryhmän keskelle muodostuu rakennusten asukkaiden yhteinen leikki- ja oleskelualue ja rakennusryhmien väliin aluetta, jolla katoilta valuvat hulevedet hallitaan. Rakennusten tulee muodostaa sekä mielenkiintoinen, harmoninen kaupunkiprofiili järveltä ja järven yli etelään avautuvaan näkymään, että rytmikäs aluejulkisivu radan ja Tohlopinranta-kadun suuntaan. Alueen rakennusmassojen korkeudet ja kerrosluvut kasvavat idästä länteen kohti Mediapolista edetessä.

OHJE Uudisrakentaminen poikkeaa mittakaavaltaan ja talotyypeiltään alueen viereisten alueiden pientalovaltaisesta rakennuskannasta, joten uudiskorttelin mittasuhteissa tärkeintä on huomioida rakennusten omien pihatilojen viihtyisyys, rantaraitin jalankulkijan maailma sekä rakennusten sopeutuminen kaukomaisemaan. Rakennusten ylimpien kerrostenmuotoiluun ja korttelin siluettiin tulee siten kiinnittää erityistä huomiota.

Sovittaminen maastoon, sokkelit

OHJE Rakennusten ja pihojen maastoon sovitus on alueen kaupunkikuvallisen laadun kannalta erittäin merkityksellistä. Tontin tasaukset on järjestettävä siten, että rakennuksen sokkeli, kellari ja pysäköintihalli muodostavat katujen ja pihojen suuntaan miellyttävän lähiympäristön sekä luontevan ja hallitun korkomaailman.

MÄÄRÄYS Rakennusten kattomaiseman tulee muodostaa korkeudeltaan vaihteleva, mutta yhtenäinen kokonaisuus Tohloppijärven kaukonäkymässä. Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa kerrosluvun estämättä sijoittaa asukkaiden yhteisiä sauna- ja vapaa-ajan tiloja, niihin liittyvän terassin, IV-konehuoneen ja teknisiä tiloja sekä näiden vaatiman porrashuoneen.



Havainnekuvat BST-Arkkitehdit 3/2021.

MÄÄRÄYS Tonteilla 1232-(2-14) rannan puoleisten rakennusten yhtenäinen julkisivu saa olla korkeintaan viiden kerroksen korkuinen, sitä ylemmät kerrokset on toteutettava vähintään parvekevyöhykkeen verran julkisivulinjasta sisennettynä.

MÄÄRÄYS 1232-(13 ja 14) kadun puoleiset kivijalan julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuna ja niihin liittyvät tilat muuntojoustavina.



Tilojen avautuminen lähiympäristöön

TAVOITE Rakennukset ja rakennusryhmät suuntautuvat Tohlopinjärven suuntaan ja avautuvat rantaraitille päin. Tämä kortteleiden luonteva avautumissuunta on ilmansuunniltaan luoteeseen ja pohjoiseen, mistä syystä asuintilojen valaistusolosuhteisiin ja avautumissuuntiin tulee kiinnittää asutosuunnittelussa erityistä huomiota.

MÄÄRÄYS Pihojen ilmeen tulee olla vihreä. Piha-alueelta tulee olla suora yhteys ympärillä olevien asuinkerrostalojen porrashuoneisiin. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Alimmat kerrokset (käsittely)

TAVOITE Katutasoon sijoittuvien tilojen julkisivujen käsittelyssä ja detaljoinnissa painotetaan jalankulkijan näkökulmaa ja mittakaavaa. Rakennusten pääsisäänkäynnit osoitetaan selkeästi.

OHJE Liiketilat ja asuntojen yhteistilat suositellaan sijoitettavaksi rakennusten alimpaan kerrokseen siten, että niistä avautuu suurten ikkunapintojen kautta mielenkiintoisia näkymiä pihalle ja katutilaan. Alimpien kerrosten kadunpuoleisten julkisivujen materiaalivalinnoissa on huomioitava huollettavuus- ja kestävyysnäkökulmat. Suuren mekaanisen rasituksen sekä mahdollisen ilkvallan vuoksi vaurioitumiselle alttiiden tai vaikeasti puhdistettavien materiaalien käyttöä tulee välttää. Lämpörappauksen käyttö ei ole suositeltua maantasossa.

MÄÄRÄYS Parvekkeiden takaseinissä, maantasokerroksessa ja ylimmässä sisäänvedetyssä kerroksessa sallitaan muu kuin julkisivun päämateriaali. Kadunpuolella maantasokerroksessa pääjulkisivumateriaaleina mahdollisia ovat uritettu betoni, julkisivulaatat ja lasi. Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai ne tulee häivyttää julkisivuilla esimerkiksi lisäurituksin ja/tai ikkuna-aukotusten sijoittelulla.

Porrashuoneet

TAVOITE Pääsisäänkäyntejä porrashuoneisiin tulee korostaa rakennuksen arkkitehtuurissa ja valaistuksella, ja niihin tulee olla käynnit rakennusten molemmilta puolilta. Porrashuoneista tulee avata näkymiä ympäristöön jokaisella kerrostasanteella, mikä mahdollistaa samalla luonnonvalon pääsyn sisätiloihin. Porrashuoneista tulee järjestää esteettömästi sujuvat kulkuyhteydet leikki- ja oleskelualueille. Porraskäytävien tulee olla maantasokerroksessa sujuvasti läpikuljettavia.

MÄÄRÄYS Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasittaa. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan enintään 1,2 metriä, poislukien rantapuistoon rajautuvat rakennusalat. Porrashuoneissa tulee olla joka kerrostasolla luonnonvaloa. Avointa luhtikäytävää ei sallita.

Yhteistilat, varastot

TAVOITE Yhteistilat sijoitetaan sisäänkäyntikerrokseen ja/tai tai rakennuksen ylimpään kerrokseen. Maantasossa yhteistilojen tulee sijaita sisäänkäyntien läheisyydessä ja tilat pyritään avaamaan ikkunoin ympäristöönsä. Yhteistilojen sijoittelu tulee suunnitella muutenkin pihatoimintojen kanssa tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena, huomioiden esim. vilvoittelumahdollisuudet talosaunasta ja yhteys pyykinkuivauspaikalle mahdollisesta pesutuvasta. Ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja polkupyörävarastojen tulee sijaita porrashuoneiden läheisyydessä. Niistä tulee olla suora esteetön uloskäynti pihalle.

MÄÄRÄYS yhta2% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina.



Arkkitehtuurin tyyli, julkisivujen käsittely ja materiaalit

TAVOITE Alueen rakennusten tulee muodostaa tyyliltään yhtenäinen ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Julkisivujen ja rakennusmassojen jäsentelyä korostetaan eri väreillä. Rakennusmateriaalien valinnassa tulee kaiken kaikkiaan suosia ajallisesti kestäviä vaihtoehtoja (kivi, metalli, lasi), joita käytetään suunnitteluajan-kohdan rakentamisen tapaa ja tyyliä ilmentävällä tavalla.

OHJE Kerrostalokortteli muodostaa Epilänharjun kaupunginosan kaupunkimaisempaa asumista ja toisaalta kyseiseen paikkaan myös uuden ajallisen ja toiminnallisen kerrostuman. Näin ollen kohteen arkkitehtonisissa ratkaisuissa huomion pääpainon tulee paikkaan sovittamisen lisäksi olla ehjän ja laadukkaan kokonaisuuden luomisessa. Kohteen ja sen lähiympäristön kulttuurihistoriaa voidaan tuoda esille arkkitehtuurissa.

MÄÄRÄYS sj-12 Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla.

MÄÄRÄYS Asuinrakennusten pääjulkisivumateriaalin tulee olla tiiltä. Yleisvaikutelman järvelle päin tulee olla vaalea. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita murtamattomia värejä.

MÄÄRÄYS Parvekkeiden takaseinissä, maantasokerroksessa ja ylimmässä sisäänvedetyssä kerroksessa sallitaan muu kuin julkisivun päämateriaali. Kadunpuolella maantasokerroksessa pääjulkisivumateriaaleina mahdollisia ovat uritettu betoni, julkisivulaatat ja lasi. Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai ne tulee häivyttää julkisivuilla esimerkiksi lisäurituksin ja/tai ikkuna-aukotusten sijoittelulla.

Sisäänkäynnit

TAVOITE Sisäänkäyntejä tulee korostaa selvästi julkisivusta arkkitehtuurin keinoin, ja niihin voi liittyä kevyitä katoksia tai pergoloita tontinkäytön kokonaisuutta tukevalla tavalla.

Kuistit, katokset ja muu ulko-oleskelu

TAVOITE Keveitä katos- ja pergolarakenteita voidaan käyttää pihatoimintojen yhteydessä niitä tukevalla tavalla. Rakenteiden tulee muotokieleltään, tyyliltään ja väriykseltään sopia kokonaisuuteen.

Talusrakennukset

TAVOITE Tohlopinrantakadun puolella talusrakennusten tulee olla laatutasoltaan tontin muuta rakentamista vastaava. Rantaraitin puolella talusrakennusten arkkitehtuurin tulee liittyä saumattomasti asuinrakennusten arkkitehtuuriin siten, että kokonaisuus on kaupunkikuvallisesti laadukas.

Muuntamot

OHJE Muuntamorakennusten julkisivujen tulee olla ilmeeltään kaupunkikuvallisesti laadukkaat. Muuntamoiden julkisivujen päämateriaalina tulee käyttää rappausta, puuta tai tiiltä. Vaihtoehtoisesti muuntamoiden julkisivut voivat olla viherseiniä, ympäristöön sopivaa taidetta ja/tai sään- ja korroosionkestävää koristesäleikköä.

MÄÄRÄYS Muuntamorakennusten julkisivujen tulee olla ilmeeltään kaupunkikuvallisesti laadukkaat.