



Rantaperkiö

RAKENTAMISTAPAOHJE

Kortteli 783
Asemakaava nro 8852, omakotitonttien muutos
asuinkerrostalojen korttelialueeksi

ehdotus/YLA XX.XX.2022 rto-8852
Diaarinumero TRE: 5900/10.02.01/2020

Hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa x.x.xxxx osana asemakaavaa 8852





Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut ovat OHJE-tekstin yhteydessä.

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

Sisällössä olevat lyhenteet

rto = rakentamistapaohje

k-m² = kerrosalaneliömetri

Tekijät, tilaajat ja tekijäoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus
arkkitehti Timo Silomaa

kartat © Tampereen kaupunki 2022

viitesuunnitelmat © Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

3d-mallinnus © Tampereen kaupunki ja Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

- Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus
- Merkintöjen selitykset

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

- Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

ULKOALUEET

- Autopaikat
- Hulevesien hallinta
- Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen

RAKENNUKSET

- Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet
- Julkisivut

RAKENTAMISTAPOHJEESTA

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.

ASEMAKAAVOITUKSEN KULKU



SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Rantaperkiön kaupunginosassa osoitteissa Talvitie 9 ja 11, kadun itälaidalla, Nuolialantien ja Härmälänkadun välissä. Suunnittelualue on tontit 738:1 ja 738:2, joiden yhteenlaskettu koko on noin 3 060 m².

Suunnittelualue on nyt asunto- tai liikekortteli, jossa on kaksi tonttia, joille on molemmille merkitty 146 neliömetrin (jatkossa m²) kokoinen 1 u 2/3 kerroksisen omakotirakennuksen rakennusala. Rakennusala ja kerrosluku määrittää rakennusoikeuden eli rakennusoikeus on noin 243 k-m². Rakennusoikeutta tonteilla on siis yhteensä noin 486 k-m².

Suunnittelualueen vieressä on lähimarket, päiväkoti ja alakoulun ensimmäiset luokat. Liikenneyhteydet ovat hyvät ja lähistöllä kulkee useita linja-autolinjoja. Tampereen kaupunki on tehnyt päätöksen raitiotielinjan tulevasta suunnittelusta suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevalle Nuolialantielle.

TAVOITE

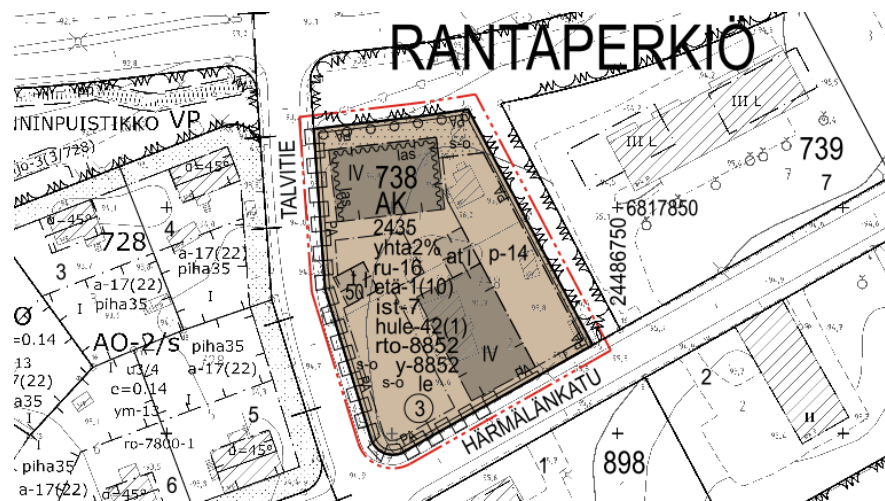
Nuolialantien, Talvitien ja Lentokentänkadun rajaamassa kolmiossa on kerrostaloja, pienkerrostaloja ja rivitaloja sekä suunnittelualueen kaksi omakotitaloa. Varsinainen omakotitaloalue alkaa vasta Talvitien länsipuolelta. Kaavam muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kahden pienehkö ja alueen luonteeseen sopivan kerrostalon rakentaminen edellä mainittujen omakotitalojen tilalle.

Uudisrakennukset sovitetaan tyyliltään, kooltaan ja muodoltaan ympäröivään rakennuskantaan. Pihan suunnitteluun keskitetään erityistä huomiota. Suunnittelualueella olevia kookkaita puita pyritään säilyttämään. Aluetta ympäröivä pensasaita säilytetään ja tarvittaessa korvataan uudella pensasaidalla.

OHJE

Omakotitaloista pienempi siirretään, jos rakennuksen kunto sen sallii, kaava-alueen länsilaidalle osoitetulle 50 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakennusosalalle palvelemaan uusien talojen asukkaita yhteistiloina.

Purettavien rakennusten hyväkuntoiset osat on kierrätettävä.



Kaavakartan pienennös



Havainnekuva yläviistosta lännen suunnalta.

ULKOALUEET

Autopaikat

Autopaikat sijoitetaan suunnittelualan itälaidalle, kuitenkin niin, että itäpuolella olevan puistokaistaleen puiden säilyminen ei vaarannu. Puistokaistaleen ja autopaikkojen väliin on istutettava pensasaita. Pysäköintialue on jäsennöitävä pensas- ja puuistutuksin. Osa autopaikoista sijoitetaan tarpeen vaatiessa asuinkerrostalojen maantasokerrokseen.

p-14 Pysäköimispaikka. Pysäköintialue on jäsennöitävä pensas- ja puuistutuksin.

Autopaikat:

- kerrostalojen osalta yksi autopaikka / 120 k-m²
- kaupungin oman vuokratuotannon ja ARA-vuokratuotannon sekä senioriasumisen osalta yksi autopaikka / 160 k-m²
- opiskelija-asumisen osalta yksi autopaikka / 300 k-m²

Maanpäällisiä pysäköintipaikkoja saa tonteilla sijoittaa vain pysäköintiin varatuille alueille.

Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.

Asukkaiden yhteistilat, varastot, autosuojat ja tekniset tilat eivät muodosta autopaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

Hulevesien hallinta

Mahdollisimman suuri osa hulevesistä pyritään imeyttämään tontilla.

Hule-42(1) Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.



Havainnekuva yläviistosta pohjoisen suunnalta.



Havainnekuva Talvitien ja Härmälänkadun risteyksestä katsottuna.

PIHA-ALUEIDEN JÄRJESTÄMINEN JA VIHERRAKENTAMINEN

TAVOITE

Talvitién varteen asuinkerrostalojen länsi- ja lounaispuolelle tulee vehreä piha, jossa on runsaasti istutuksia. Erilaiset kulkuväylät pinnoitetaan vettäläpäisevällä kiveyksellä tai muulla vettäläpäisevällä pinnalla. Piha-alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on osoitettava, että Tampereen kaupungin viherkerrointoiimen asuinalueille määritetty tavoiteluku täyttyy.

OHJE

Piha-alueella olevia merkittäviä ja alueen luonteelle olennaisia olemassa olevia puita tulee säilyttää. Suunnittelualuetta ympäröivä pensasaita tulee säilyttää ja tarvittaessa korjata uusien istutuksien tai korvata uudella pensasaidalla.

Kaava-alueella sijaitsevista omakotitaloista pienempi siirretään, jos rakennuksen kunto sen sallii, kaava-alueen länsilaidalle osoitetulle 50 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakennusosalalle palvelemaan uusien talojen asukkaita yhteistiloina.

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

Leikkauksista ja täytöistä syntyvät luiskat tulee maisemoida maakerroksin ja istutuksin.

Leikki- ja oleskelualueen tulee olla kooltaan vähintään 10 % korttelialueen asumiseen osoitetusta pinta-alasta.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava.

Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Rakennuslupaon liitettävällä suunnitelmalla on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkerrointoiimen asuinalueille määritetty tavoiteluku.

s-o Säilytettävä puu

PA-PA Säilytettävä pensasaita



Havainnekuva suoraan ylhäältä.



TAMPERE

RAKENNUKSET

RAKENNUSTEN SIIJOITTELU JA MITTASUHTEET

TAVOITE

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tontin itäpuolella olevan Nuolialantien ja Härmälänkadun varren kortteleiden kerrostalorakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sovittaa koordinaatiston, mittakaavan, muodonannon, materiaalien ja pihasuunnittelun osalta näihin itä- ja eteläpuolen maakunnallisia arvoja edustaviin kerrostalokortteleihin.

OHJE

Toinen asuinkerrostaloista sijoitetaan korttelialueen pohjoislaidalle suojaamaan pihaa Nuolialantien melulta. Toinen puolestaan sijoitetaan alueen itärajan suuntaisesti paikoitusalueen ja oleskelupihan väliin erottamaan toiminnot toisistaan.

Rakennusten runkosyvyys saa olla enintään 16 metriä. Tällä tavoitellaan sitä, että rakennuksiin saadaan läpitalon huoneistoja ja että rakennukset näyttävät hoikilta ja näin sopivat paremmin kerrostaloalueen jatkoksi ja pientaloalueen vastapariksi. Huoneen pääikkunan ja vastakkaisen rakennuksen etäisyys tulee olla vähintään 10 metriä.

Yhta2% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina.

ru-16 Merkinässä ilmoitettu luku osoittaa rakennuksen suurimman sallitun runkosyvyyden metreissä lukuun ottamatta pihan puolelle rakennusalueelle sijoittuvia kuisteja, erkkereitä tai vastaavia rakennusosia.

etä-1(10) Etäisyys asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen saa olla pienempi kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, kuitenkin vähintään suluissa oleva metrimäärä.

Asuinkerrostalon kattomuoto on yhtenäinen epäsymmetrinen harjakatto.

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.



Kaakosta katsottuna.



Lounaasta katsottuna.



Luoteesta katsottuna.

JULKISIVUT

TAVOITE

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tontin itäpuolella olevan Nuolialantien ja Härmälänkadun varren kortteleiden kerrostalorakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sovittaa materiaalien ja värien osalta näihin itä- ja eteläpuolen maakunnallisia arvoja edustaviin kerrostalokortteleihin.

OHJE

Julkisivujen tulee olla selkeitä ja vähäeleisiä.

Rakennuksissa tulee suosia vaaleita värisävyjä. Kirkkaita murtamattomia värejä ei tule käyttää kuin tehosteväreinä.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden terassien tulee olla lasitettuja.



Julkisivut itään.



Julkisivut etelään



Julkisivut pohjoiseen.



Julkisivut länteen.



TAMPERE