



## RAKENTAMISTAPAHOJE

Kissanmaa, tontti 850-11  
Asemakaava nro 8719, Kissanmaa, Hippoksenkatu 40,  
täydennysrakentaminen  
Ehdotus 30.8.2021  
Diaarinumero TRE: 1713/10.02.01/2018





## SISÄLTÖ

### RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

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

### SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

- Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet
- Kaupunkikuva

### ULKOALUEET

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

### RAKENNUSTEN LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

- Tilojen avautuminen lähiympäristöön
- Alimman kerroksen käsittely
- Alimman kerroksen käyttötarkoitus
- Ylimmän kerroksen rakentaminen

### RAKENNUSOSAT

- 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.

**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 tekijänoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus

kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä, kaavoitusarkkitehti Katariina Korte, suunnittelija Sanna

Elfving

kartat © Tampereen kaupunki 2021

viitesuunnitelmat © Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy



## SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

### Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee näkyvällä paikalla Hippoksenkadun ja Kissanmaankadun risteuksen ja Tassunkulman aukion tuntumassa, Kissanmaan kaupunginosassa. Alue sijaitsee Itä-Tampereella noin 3 km päässä keskustasta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,65 ha. Suunnittelualueella sijaitsee kolme 1960-luvulla rakennettua asuinkerrostaloa. Kaava-alueen Hippoksenkadun puoleinen rakentamaton osa kuuluu Kissanmaan, Hipposkylän ja Hakametsän jäähallin maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Asemakaava 8719 mahdollistaa tontin nro 850-5 jakamisen kahdeksi erilliseksi tontiksi ja uudisrakennuksen rakentamisen muodostuvalle uudelle tontille. Tavoitteena on kaupunkirakennetta täydentävänä rakennus, joka liittyy luontevasti viereisten tonttien - sekä Kissanmaankatu 20:ssä sijaitsevaan, 2017 valmistuneeseen TOAS:n, että länsipuolella Hipposkylän vireillä olevan kaavan nro 8549 mahdollistamaan rakentamiseen maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä.

Asemakaavassa on osoitettu kaavamääräyksiä kaupunkikuvaan liittyen, koska suunnittelualue on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Maakuntakaavan suunnittelumääräys sitoo asemakaavaa: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.



Näkymä suunnittelualueen koillispuolelta länteen, etualalla Kissanmaan- ja Hippoksenkadut, oikealla ylhäällä Tampereen keskusta. Kaavamuutosalue rajattu etualalla sinisellä.



Näkymä Hippoksenkadun luoteispäästä kaakkoon kohti suunnittelualueutta.



Näkymä Tassunkulman aukiolta suunnittelu-alueelle.



**Kaupunkikuva**

Alueen suunnittelulta ja toteutukselta edellytetään korkeaa laatutasoa ja keskustamaista, tiivistä rakentamisen tapaa. Erityisen tärkeitä ovat rakennuksen Hippoksenkatuun rajautuvan julkisivun sekä rakennuksen kulmauksen lähitilan käsittely Hippoksen- ja Kissanmaankadun risteyksen ja Tassunkulman aukion suuntaan.

Tontin 11 liittyminen itäpuolen tontin nro 8 korkomaailmaan tulee olla viimeistelty ja esittää pihasuunnitelmassa.

**Määräys ym-8:** Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

**Määräys ju-51:** Rakennuksen julkisivut tulee rakentaa pääasiassa joko paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä.

**YLEISMÄÄRÄYS** Tontti 850 / 11

Kadun varressa olevan rakennuksen katutasokerrokseen sijoituvissa liike-, toimisto- tai työtiloissa tulee kadun suuntaan olla liiketiloille tyypillisiä suuria ikkunoita.

Porrashuoneisiin tulee olla pääsy sekä kadun että pihan puolelta.

Kadun puolella sisäänkäynti tulee sijoittaa julkisivulinjasta sisäänvedettynä siten, että sisäänveto toimii katoksena.

Suunnittelun yhteydessä on laadittava suunnitelma, jossa esitetään liiketilan luonteva ja esteetön liittyminen kadun suuntaan. Suunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen.

Suunnittelun yhteydessä on laadittava pihasuunnitelma, jossa esitetään tontin luonteva liittyminen korkeustasoiltaan naapuritontteihin. Pihasuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen.



Näkymä Kissanmaankadun aukiolta Hippoksenkatua pitkin luoteeseen.



Uudisrakennus tulee sijoittumaan kuvassa näkyvään, kaupunkikuvallisesti merkittävään kohtaan Tassunkulman aukion läheisyyteen.

**ULKOALUEET****Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen**

Piha-alueiden suunnittelun lähtökohtana tulee olla Kissanmaan kaupunkikuvaan sopiva, yleisvaikutelmaltaan vehreä, viihtyisä ja turvallinen pihaympäristö. Eri toimintojen sijoittelussa tulee huomioida mm. valoisuus ja ilmansuunnat, ympäröivien rakennusten ikkunoiden ja parvekkeiden suuntaus sekä pintavesien ohjauksen ja lumitilan järjestäminen.

**MÄÄRÄYS sj-3:** Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla ja ottaen huomioon korttelialueen ja sitä ympäröivien alueiden kaupunkikuvallinen merkitys.

**PIHOJEN TOIMINNALLISET ALUEET (LEIKKIPAIKAT, OLESKELU)**

Pihojen oleskelualueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon eri ikäryhmien tarpeet ja vuodenaikojen kierto. Leikki- ja oleskelualueiden tulee olla asukkaiden käytettävissä kaikkina vuodenaikoina. Pihakalusteiden ja -varusteiden tulee sopia rakennusten ja muiden piharakenteiden tyyliin.

**PIHOJEN LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN**

Korttelialueen sisällä tonttien 10 ja 11 piha-alueista muodostetaan toiminnallisesti ja visuaalisesti toisiinsa liittyvä kokonaisuus. Tonttien maanpinnan korkeusasema tulee huolellisesti sovittaa viereisten tonttien korkotasoihin ja toimintoihin. Liiketilan luonteeseen ja esteettömään liittymiseen Kissanmassan aukion suuntaan tulee kiinnittää huomiota. Muodostuvan tontin 11 kautta tulee päästä tontin 10 itäisimmän rakennuksen porrashuoneiden sisäänkäynneille (pelastustie ja saattoliikenne).

**MÄÄRÄYS ajo-3(850-10):** Alueelle saa sijoittaa ajoyhteyden. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.

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



Esimerkkejä rakennusmassoihin liittyvistä, sisäpihalla olevista polkupyörien katetuista säilytyspaikoista. Vasemmalla olevat kuvat ovat Espoon Suurpellosta, oikealla ylhäällä Tampereelta Haukiluomasta ja oikealla alhaalla Tampereelta Lielahdesta.



Asuinrakennuksen julkisivun viereen ei saa rakentaa asunnon lattiatasoon nostettuja terasseja, eikä seinän vierustalla olevaa oleskelu-aluetta saa kattaa kiinteällä katoksella.

**MÄÄRÄYS le-1:** Istutettava alueen osa, joka on rakennettava oleskelu- ja leikkialueeksi siten, että alueelle tulee yksi puu tontin pinta-ala n. 250 m<sup>2</sup> kohti.

**MÄÄRÄYS i-11:** Istutettava alueen osa. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.

#### Polkupyöräpaikat ja -katokset

Polkupyöräkatosten on oltava korttelikokonaisuuteen sopivia ja laadukkaasti toteutettuja.

**YLEISMÄÄRÄYS:** Vähintään puolet asumiseen liittyvistä polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittuun tilaan.

**YLEISMÄÄRÄYS:** Ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja polkupyörävarastot tulee suunnitella niin, että niihin on suora, esteetön yhteys ulkotilasta. Jokaisen em. tilan tulee olla varustettu ulko-ovella ja avautua ulkotilaan ikkunoilla.

**YLEISMÄÄRÄYS:** Piha-alueilla saa rakennusalan ulkopuolelle rakentaa katoksia.

#### Tonttiliittymät

Tontille 850-10 säilyy kaavaan kirjatulla rasitteella ajoyhteys Hippoksenkadulta tontin 850-11 kautta. Tontti 11 ei kuitenkaan kuormitu kaikesta tontin 10 liikenteestä, sillä tontille 850-10 on mahdollistumassa uusi liittymä lännestä asemakaavassa nro 8549 osoitetun uuden kadun, Hipposkylänkujan toteutuessa. Ajoyhteys Kissanmaankadulta tontin 850-7 kautta säilyy ennallaan.

Tontin sisäiset huolto- ja pelastusliikenteen ratkaisut ja pysäköintijärjestelyt tutkitaan toteutussuunnittelun yhteydessä.

**MÄÄRÄYS ist-6:** Pysäköintialueet on rajattava ja jäsennitävä puu- ja pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi.

#### Autopaikat

Tontin 850-11 pysäköintipaikat osoitetaan ensisijaisesti tontilla sijaitsevasta kaksitasoisesta rakenteellisesta pysäköinnistä. Pysäköintilaitosten ja -kansien maanpäällisten rakenteiden ja pintamateriaalien tulee olla alueen rakennusten tyyliin ja julkisivujen käsittelyyn sopivia.



Ote viitesuunnitelmaluonnoksesta. Uuden muodostuvan tontin 850-11 oleskelualue on pieni, joten sen laatuun ja viimeistelytasoon tulee kiinnittää erityistä huomiota.





**TAVOITE:** Pysäköintipaikat eivät hallitse piha-alueen ilmettä.

**OHJE:** Pysäköintipaikkojen pintamateriaalit ja viimeistelytaso ovat korkealaatuisia ja niiden viereiseen viherrakentamiseen, valaistukseen ja lumitilan ratkaisuihin kiinnitetään erityistä huomiota.

### Jätehuolto

**TAVOITE:** Jätehuolto on 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 tai piha-alueille syväkeräysastioihin pysäköintilaitoksen tai -kannen yhteyteen.

### Hulevesien hallinta

#### PINTAMATERIAALIT

Pihoilla suositellaan käytettäväksi 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.

#### HULEVESIJÄRJESTELYT

Korttelialueita suunniteltaessa ja hulevesien hallinnassa on otettava huomioon asemakaavan 8719 asiakirjoihin kuuluva hulevesiselvitys, jossa huleveden viivytysratkaisujen vaihtoehdot periaatteet on esitetty. Rakennuslupavaiheessa tulee laatia tarkemmat hulevesisuunnitelmat.

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



Pintamateriaaleiksi koko kaava-alueella suositellaan vettä läpäiseviä materiaaleja. Kuva pysäköintipaikasta, jossa on käytetty nurmikiveystä. Pysäköintiruudun jakoviiva on toteutettu vaaleammalla kiveyksellä.



Esimerkki hulevesialtaan toteutuksesta.

**RAKENNUSTEN LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN****Tilojen avautuminen lähiympäristöön**

TAVOITE: Maantasokerroksen asuntojen asumisviihtyvyys huomioidaan.

OHJE: Maantasoon sijoittuvien asuinhuoneiden pääikkunoita ei saa sijoittaa vain Hippoksenkadun puoleiselle sivulle.

TAVOITE: Kulku porrashuoneista ja liiketilasta kadun suuntaan on luontevaa ja turvallista.

OHJE: Rakennuksen porrashuoneen sisäänkäynnin suunnittelussa kadun puolelle tulee huomioida sen liittyminen kevyen liikenteen reitteihin sekä liiketilan sisäänkäyntien liittyminen Kissantassun aukion suuntaan.

**YLEISMÄÄRÄYS:** Porrashuoneisiin tulee olla pääsy sekä kadun että pihan puolelta.

**Alimman kerroksen käsittely**

TAVOITE: Uudisrakennuksen lähitila on miellyttävä ja elävä.

**YLEISMÄÄRÄYS:** Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

**Alimman kerroksen käyttötarkoitus**

Tontin pohjoisosaan tuleva uudisrakennus asettuu samaan linjaan tontille 850-8 rakennetun asuinkeuhkon kanssa. Aukion ja kadun viereen sijoittumalla pyritään luomaan kaupunkimaista ilmettä. Tämän tavoitteen tukemiseksi uudisrakennuksen alimpaan kerrokseen luodaan edellytykset pienen liiketilan sijoittumiselle.

**MÄÄRÄYS Itot100:** Alleiviivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennuslupalla vähintään käytettävä liike-, toimisto tai työtiloina.

**MÄÄRÄYS:** Kadun varressa olevan rakennuksen katutasokerrokseen sijoitavissa liike-, toimisto tai työtiloissa tulee kadun suuntaan olla liiketiloille tyypillisiä suuria ikkunoita.

**Ylimmän kerroksen rakentaminen**

Ullakon rakentaminen asemakaavassa osoitetun suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle on kielletty. Mahdollisten kattopinnasta ulos työntyvien rakennusosien (tekniset tilat, IV- ja hissikonehuoneet) tulee olla väritykseltään vesikatossa tai julkisivuissa käytettäviä materiaaleja vastaavia.



Suunnittelualan lähiympäristöä. Vastapäätä tonttia on pieni metsikkö. Oranssit ympyrät osoittavat tulevan kerrostalon paikkaa.



**RAKENNUSOSAT****Julkisivujen käsittely ja materiaalit**

TAVOITE: Arkkitehtuurissa ja materiaalivalikoimassa pyritään omaleimaiseen, mutta samalla eleganttiin ja ajattomaan vaikutelmaan, joka sopeutuu ympäristöönsä.

Rakennuksen kadun puoleisen julkisivun tulee olla ilmeeltään rauhallinen ja pelkistetty. Pääasiallisena kadunpuoleisten julkisivujen pintamateriaalina käytetään yksiaineisen vaikutelman luovaa rappausta tai paikalla muurattua tiiltä. Mahdolliset elementtisaumat tulee käsitellä julkisivupinnan värisinä.

Rakennusten päädyissä, sisäpihan puolella ja katujulkisivun 1. kerroksen tasolla pintamateriaalina voidaan käyttää myös tekstuuriltaan yläkerroksista poikkeavaa rappausta tai tummasävyistä ja himmeäpintaista keraamista tai tiililaattaa.

Parvekkeiden taustaseinissä, julkisivujen sisäänvedoissa tmv. pääasiallisesta julkisivupinnasta eroavissa julkisivujen osissa voidaan käyttää väriltään tai tekstuuriltaan muusta julkisivusta eroavaa pintamateriaalia. Julkisivuun kiinnitettävien mainoslaitteiden ja opasteiden tulee olla hillittyjä ja sopeutua kooltaan ja värykseltään käytettävissä olevaan julkisivupintaan.

**MÄÄRÄYS ju-51:** Rakennuksen julkisivut tulee rakentaa pääasiassa joko paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä.

**Katto- ja räystääsratkaisut**

OHJE Uudisrakennuksen kattomuodoiksi soveltuvat loivat satula- ja pulpettikatot (lapekatot) tai tasakattoratkaisut, joissa räystäät työntyvät enintään 200 mm julkisivupinnan ulkopuolelle. Lisäksi sallitaan kohteen arkkitehtonista kokonaisratkaisua tukevan ns. vapaamuotoisen katon käyttäminen.

OHJE Arkkitehtonista kokonaisratkaisua tukevan vapaamuotoisen katon käyttäminen on suositeltavaa.

**MÄÄRÄYS:** Ilmanvaihto- yms. konehuoneet tulee sijoittaa vesikaton alle osaksi rakennuksen kokonaishahmoa.



Näkymät idästä ja luoteesta Kissankeilosta ja suunnitelmien mukaan rakentuvasta Hipposkylän alueesta.