



Suunnittelualue sijaitsee Raholan kaupunginosassa n. 6 km länteen Tampereen keskustasta rajoittuen pohjoisessa päärataan, lännessä Tesoman valtatiehen sekä etelässä ja idässä Risuharjunpuistoon. Alue rajattuna kuvaan punaisella. [Ilmakuva © Blom 2018](#)

RAKENTAMISTAPAOHJE

Raholan radanvarsikortteli, asemakaava nro 8707
Ehdotus 29.3.2021
Diaarinumero TRE: 1208/10.02.01/2019



Ilmakuvasivualisointi Raholan radanvarren suunnittelualueesta.
Havainnekuva BST-arkkitehdit 3/2021



SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

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

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

- Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

ULKOALUEET

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

RAKENNUKSET

- Arkkitehtuurin tyyli, kaupunkikuva ja viihtyisyys
- Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet
- Sovittaminen maastoon, sokkelit
- Julkisivujen käsittely ja materiaalit
- Muuntamot
- Alimmat kerrokset (käsittely)
- Parvekkeet ja sisäänkäynnit
- Katto- ja räystäsratkaisu
- Ylimmän kerroksen rakentaminen
- Yhteistilat, varastot
- Porrashuoneet

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

Merkintöjen selitykset

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

Projektiarkkitehti: Minna Kiviluoto, toimistoarkkitehti: Heidi Sumkin

kartat © Tampereen kaupunki 2021

viitesuunnitelmat © BST-Arkkitehdit Oy, © Arkkitehtitoimisto Inaro Oy



SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

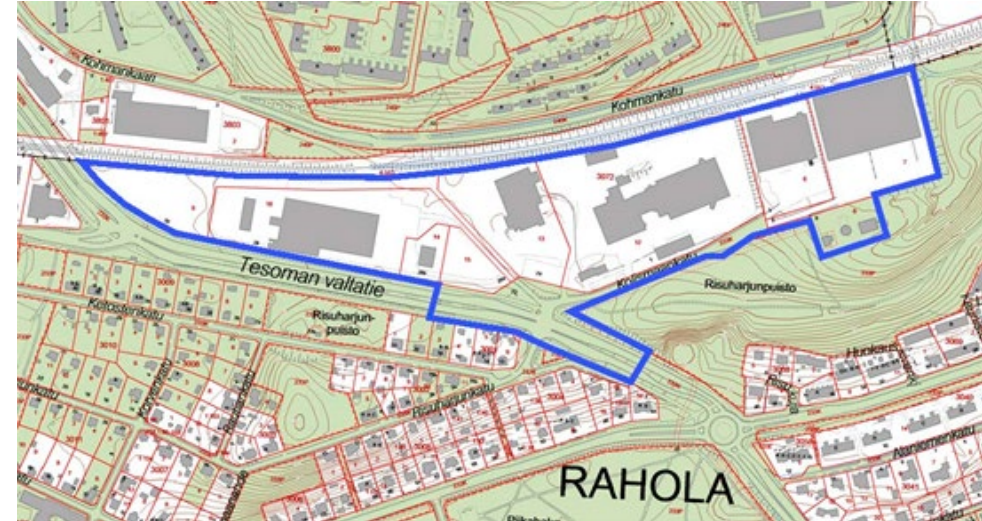
Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana on muuttaa teollisuusalue n. 1400 asukkaan asuinalueeksi. Asemakaavalla muodostuu korttelialuetta kerrostaloille, päivittäistavarakaupalle, työpaikkatiloille ja päiväkodille. Asemakaavalla mahdollistetaan myös uusia jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä; pohjois-eteläsuuntainen kävelyn ja pyöräilyn yhteys radan alitse Kohmankaareen sekä virkistysyhteydet Risuharjunpuistoon ja Tohloppijärvelle.

Tavoite:

- Tavoitteena on luoda alueesta kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukainen kaupunkimainen alue sekä Tesoman aluekeskuksen vahvistaminen.
- Hankkeessa pyritään vahvistamaan yhteyksiä Tesomalta Mediapolikseen ja Hiedanrantaan.
- Eheä ja laadukas kaupunkikuva sekä Tesoman valtatie liikenneympäristön että Kohmankadun suuntaan
- Kaupunkimainen mittakaava muuntuu vaiheittain pienimuotoisemmaksi kohti Risuharjunpuistoa
- Suurkortteli sulkeutuu Tesoman valtatie liikennemelun ja junaradan suuntaan
- Asuinkorttelien läpi kulkee alueen sisäinen kävelyn ja pyöräilyn reitti
- Sisäpihojen puolella aktiivinen maantasokerros ja viihtyisät oleskelu- ja leikkipihat
- Autopaikat keskitetään radan varteen pysäköintikatoksiin / - laitoksiin

MÄÄRÄYS rto-8707



Yllä sijaintikartta suunnittelualueesta, Tampereen kaupunki karttapalvelu Oskari. Alla viitesuunnitelman asemapiirros alueesta, kuva BST-arkkitehdit 3/2021.

**ULKOALUEET****Piha-alueet**

Korttelien sisäosat tulee suunnitella autoista vapaaksi viihtyisiksi oleskelu- ja leikkipihoiksi. Polkupyöräpaikoitusta ja huoltotiloja suositellaan sijoitettavaksi pääosin rakennusten yhteyteen

TAVOITE Piha-alueiden suunnittelun lähtökohtana on vihreä, viihtyisä ja turvallinen pihaympäristö. Pihojen tulee olla luonteeltaan puolijulkista tilaa, joka hahmottuu asukkaiden reviiriksi

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

MÄÄRÄYS Sisäpihojen tulee olla korttelin yhteiskäyttöisiä autottomia pihoja eikä niitä saa aidata lukuun ottamatta asuntopihoja. Leikki- ja oleskelualueen tulee olla kooltaan vähintään 10 % korttelialueen asumiseen osoitetusta pinta-alasta. Pihojen ilmeen tulee olla vihreä. Piha-alueelta tulee olla suora yhteys ympärillä olevien asuinkerrostalojen porrashuoneisiin. Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Pihojen liittyminen ympäristöön

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

Kasvillisuus ja istutukset

OHJE Istutuksissa tulee käyttää suureksi kasvavia runkopuita, pensaita, maanpeitekasveja ja myös talvivihreitä lajeja. Istutusten tarkoituksena on oleskelupihojen jäsentelyn ja viihtyisyyden parantamisen ohella ympäristön pehmentäminen ja äänimaailman vaimentaminen. Istutuksia tulee sijoittaa myös pysäköintialueille ja talousrakennusten katoille.

MÄÄRÄYS Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa pensailta ja suureksi kasvavilla puilla. Leikkauksista ja täytöistä syntyvät luiskat tulee maisemoida maakerroksin ja istutuksin.

MÄÄRÄYS Kullekin asumiseen tarkoitettulle korttelialueelle voidaan esitetyn rakennusalan ulkopuolelle ja esitetyn rakennus- oikeuden lisäksi sijoittaa ulkoiluvälinevarastoja, yhteistiloja sekä leikki- ja oleskelualueisiin liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.



Ideakuva leikki- ja oleskelualueesta

**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.



Ideakuva korttelipihan reitin maisemoinnista ja tukimuurin käytöstä.

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

Hulevesien hallinta

- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesienhallintamenetelmistä.
- Hulevesien hallintaa suositellaan suunniteltavaksi ja järjestettäväksi asuinkorttelikohtaisesti. Korttelialueiden hulevesien viivytystä suositellaan toteutettavaksi mahdollisuuksien mukaan maanpinnalla sadepuutarhoissa.
- Kortteleiden ajoyhteydet pysäköintilaitoksiin tulee toteuttaa puistokatumaisina puu- ja pensasistutuksin. Pysäköintiruudut suositellaan toteutettavaksi nurmikiveyksellä.

Alla kuvia hulevesiratkaisuista



Biosuodatuspainanne



Reikäkivi



Sammal-maksaruohokatto

MÄÄRÄYS (hule-47 (0,2), Kiinteistön pysäköinti- ja liikennöntialueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa suodattaviin rakenteisiin tontilla siten, että viivytyksrakenteiden mitoituslajuuden tulee olla suluisissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pysäköinti- ja liikennöntialueen pintaneliometriä kohden. Suodatusrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

**Pysäköinti ja huoltoliikenne**

TAVOITE Pysäköintikatosten / pysäköintilaitosten julkisivujäsentelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota

OHJE Tonttien pysäköintipaikat sijoitetaan ensisijaisesti radan varteen; maantasoon katokseen tai kahteen tasoon pysäköintilaitokseen.

Rakenteiden ja pintamateriaalien tulee olla alueen rakennusten tyyliin ja julkisivujen käsittelyyn sopivia.



Ideakuva pysäköintilaitoksen julkisivun käsittelystä

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

Maanpäällisiä pysäköintipaikkoja saa tonteilla sijoittaa vain pysäköintiin varatuille alueille. Autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita.

MÄÄRÄYS (ist-6) Pysäköintialueet on rajattava ja jäsenoitävä puu- ja pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi.

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

Polkupyöräpaikat ja katokset

TAVOITE Suurin osa asemakaavan mukaisista polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa asuinrakennuksiin ja/tai talousrakennuksiin ja katoksiin. Polkupyörätelineiden ja -katosten tulee olla rakennusten ja muiden piharakenteiden tyyliin sopivia.

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.

MÄÄRÄYS Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan.

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

**Jätehuolto**

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



Esimerkkikuva syväkeräysjärjestelmästä

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

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

Kulkuväylät

TAVOITE Ajoyhteydet tonteille johdetaan Tesoman valtatieltä ja Kolismaankadulta. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista, ja niitä tulee korostaa pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.

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



Havainnekuva Tesoman valtatieltä Kolismaa-puistikon laidalta BST-Arkkitehdit 3/2021.

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

MÄÄRÄYS Autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita.

**RAKENNUKSET****Arkkitehtuurin tyyli, kaupunkikuva ja viihtyisyys**

TAVOITE Alueen rakennusten tulee muodostaa tyylliltään yhtenäinen ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus.

Julkisivujen ja rakennusmassojen jäsentelyä korostetaan väreillä. Rakennusmateriaalien valinnassa tulee kaiken kaikkiaan suosia ajallisesti kestäviä vaihtoehtoja (kivi, metalli, lasi), joita käytetään suunnitteluajankohdan rakentamisen tapaa ja tyyliä ilmentävällä tavalla.

OHJE Kerrostalokortteli muodostaa Raholan kaupunginosaan kaupunkimaista asumista sekä uuden ajallisen ja toiminnallisen kerrostuman. Kohteen arkkitehtonisissa ratkaisuisa pääpainon tulee paikkaan sovittamisen lisäksi olla ehjän ja laadukkaan kokonaisuuden luomisessa. Kohteen ja sen lähiympäristön kulttuurihistoriaa voidaan tuoda esille arkkitehtuurissa.

- korttelien ulkokehä: Rakennusten ulkokehällä julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä tai tiililaattaa, sisäpihoilla puuta, betonia tai julkisivulevyä
- betoniosuuden väriskaala alueen nykyisistä rakennuksista
- korttelien sisäkehä: puuverhous, väribetoni tai maalattu betoni
- kattomuoto lapekatto koko alueella, pitkittäislape julkisiin alueisiin rajautuvilla osuuksilla, muilla osa-alueilla epäsymmetrinen lape, jonka suunta, muoto ja kulma vapaa

MÄÄRÄYS Rakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai ne tulee häivyttää julkisivuilla lisäurituksin ja/tai ikkuna-aukotusten sijoittelulla. Julkisivuissa on käytettävä murrettuja maavärejä, luonnonvaaleaa, harmaata tai mustaa. Vierekkäisillä asuinkortteleilla tulee olla toisistaan poikkeava väritys. Väri- ja materiaalipintojen tulee olla yhtenäisiä.



Havainnekuva lintuperspektiivisistä BST-Arkkitehdit 3/2021.

MÄÄRÄYS Rakennusten kattomuoto on lapekatto. Kattomaiseman tulee muodostaa korkeudeltaan vaihteleva mutta yhtenäinen kokonaisuus.

MÄÄRÄYS Alueen sisäisen jalankulkureitin varrella tulee olla maantasossa II-III-kerroksisia rakennusosia (esim. asuntoja omalla sisäänkäynnillä, viherhuoneita, parvekkeita)

MÄÄRÄYS Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasittaa. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan enintään 2 metriä. Porraskäytäviin tulee olla sisäänkäynti sekä kadun että sisäpihan puolelta. Avointa luhtikäytävää ei sallita..

MÄÄRÄYS Rakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittaa ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja. Asuntojen yhteyteen saa rakentaa ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia asuntokohtaisia työtiloja.

**Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet**

TAVOITE Rakennukset sijoitetaan rakennusryhmiksi siten, että kunkin ryhmän keskelle muodostuu rakennusten asukkaiden yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Rakennusten tulee muodostaa mielenkiintoinen, harmoninen kaupunkiprofiili ja laadukas aluejulkisivu erityisesti Tesoman valtatie suuntaan.

OHJE Uudisrakentaminen poikkeaa mittakaavaltaan ja talotyypeiltään viereisten alueiden pientalovaltaisesta rakennuskannasta, joten uudiskorttelin mittasuhteissa tärkeintä on huomioida rakennusten pihatilojen viihtyisyys, jalankulkijan mittakaava sekä rakennusten sopeutuminen kaukomaisemaan. Rakennusten julkisivujen käsittelyyn ja korttelin siluettiin tulee siten kiinnittää erityistä huomiota.

MÄÄRÄYS Rakennusten kattomuoto on lapekatto. Rakennusten kattomaiseman tulee muodostaa korkeudeltaan vaihteleva mutta yhtenäinen kokonaisuus.

MÄÄRÄYS Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennuksen arkkitehtuuriin integroituna.

MÄÄRÄYS Sisäpihojen tulee olla korttelin yhteiskäyttöisiä autottomia pihoja eikä niitä saa aidata lukuun ottamatta asuntopihoja. Leikki- ja oleskelualueen tulee olla kooltaan vähintään 10 % korttelialueen asumiseen osoitetusta pinta-alasta. Pihojen ilmeen tulee olla vihreää. Piha-alueelta tulee olla suora yhteys ympärillä olevien asuinrakennusten porrashuoneisiin. Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Sovittaminen maastoon, sokkelit

OHJE Rakennusten ja pihojen maastoon sovitusta on alueen kaupunkikuvallisen laadun kannalta erittäin merkityksellistä.

Tontin tasaukset on järjestettävä siten, että rakennuksen sokkeli, kellari ja pysäköintilaitos muodostavat katujen ja pihojen suuntaan miellyttävän lähiympäristön sekä luontevan ja hallitun korkomaailman.

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



Havainnekuva korttelipihalta BST-Arkkitehdit 3/2021.



Julkisivujen käsittely ja materiaalit

OHJE Julkisivuissa tavoitteena vaikutelma yksiaineisuudesta materiaalinkäytössä. Korttelien piharakennusten tulee olla puuverhoiltuja. Lämpörappauksen käyttö ei ole suositeltua maantasossa.

MÄÄRÄYS Rakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai ne tulee häivyttää julkisivuilla lisäurituksin ja/tai ikkuna-aukotusten sijoittelulla. Julkisivuissa on käytettävä murrettuja maavärejä, luonnonvaaleaa, harmaata tai mustaa. Vierekkäisillä asuinkortteilla tulee olla toisistaan poikkeava väritys. Väri- ja materiaalipintojen tulee olla yhtenäisiä.

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



Havainnekuva BST-Arkkitehdit 3/2021.



Havainnekuva BST-Arkkitehdit 3/2021.

Muuntamot

MÄÄRÄYS 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.



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 katutilaan.

Alimpien kerrosten kadunpuoleisten julkisivujen materiaalivalinnoissa on huomioitava huollettavuus- ja kestävyysnäkökulmat. Suuren mekaanisen rasituksen sekä mahdollisen il kivallan vuoksi vaurioitumiselle alttiiden tai vaikeasti puhdistettavien materiaalien käyttöä tulee välttää.

Alueen länsiosassa tulee varautua liike-, toimisto- tai yhteistilojen tai muuntojoustavien tilojen sijoittamiseen katutasokerrokseen. Tilat suositellaan suunniteltavaksi liike- ja toimistotiloille soveltuvalla kerroskorkeudella. Niihin ei tule sijoittaa maantasokerroksessa ikkunattomia kellari- tai VSS-tiloja.

Korttelit 3118, 3119, 3120

MÄÄRÄYS Kortteleissa 3118, 3119 (kaupalliset toiminnot, toimistot) kivijalan Tesoman valtatie puoleiset julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuna. Korttelissa 3120 Huokauskivenaukion ja Tesoman valtatie puoleiset julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuna ja niihin liittyvät tilat muuntojoustavina.

Koko alue

MÄÄRÄYS Rakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittaa ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja. Asuntojen yhteyteen saa rakentaa ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia asuntokohtaisia työtiloja.



Havainnekuva katutasolta BST-Arkkitehdit 3/2021.

Ylimmän kerroksen rakentaminen

Kattomuotoa suositellaan hyödynnettäväksi asunnoissa mm. parviloina ja korkeina huonetiloina. Kaavamääräykset mahdollistavat myös kattojen korkeimpien osien hyödyntämisen asukkaiden sauna- tai yhteistiloina.

Korttelien tulee muodostaa selkeä rajaus Tesoman valtatie suuntaan.

MÄÄRÄYS Tonteille saadaan kaavakartalla esitetyn kerrosalan lisäksi toteuttaa asukkaiden yhteistiloja ja teknisiä tiloja. Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa asukkaiden yhteisiä sauna- ja vapaa-ajan tiloja, niihin liittyvän terrassin, iv-konehuoneen ja teknisiä tiloja sekä näiden vaatiman porrashuoneen kerrosluvun tai kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden estämättä. Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavat tilat on sovittava kattomaailmaan ja niiden on pääosin sijaittava rakennuksen yhtenäisen vesikaton alla.

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

**Parvekkeet ja sisäänkäynnit**

- Asuinrakennusten yleisille alueille suuntautuvia sisäänkäyntejä suositellaan suunniteltavaksi rakennuksen julkisivulinjasta sisäänvedettyinä

MÄÄRÄYS Rakennusten ulkokehillä parvekkeiden tulee olla maahan asti jatkuvaa julkisivupintaa tuomalla julkisivumateriaali parvekkeen etulinjaan tai erillisiä kehystettyjä ulokeparvekkeita ilman maahan asti ulottuvia rakenteita.

MÄÄRÄYS maahan asti ulottuvat näkyvät parvekkeiden pilarit/tukirakenteet sallittu ainoastaan sisäpihoilla.

MÄÄRÄYS Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasittaa. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan enintään 2 metriä. Avointa luhtikäytävää ei sallita.



Esimerkkikuva parvekejulkisivusta.

Parvekeratkaisut kortteleiden sisäkehällä**Parvekeratkaisut kortteleiden ulkokehällä**

Esimerkkikuvia hyväksyttävistä parvekeratkaisuista. Maahan asti ulottuvat näkyvät pilarit/tukirakenteet ei sallittuja kortteleiden ulkokehillä. Ulkokehän parvekeratkaisut voivat olla kehystettyjä bokseja ilman maahan asti ulottuvia rakenteita ja/tai osa maahan asti jatkuvaa julkisivupintaa tuomalla julkisivumateriaali parvekkeen etulinjaan.

**Katto- ja räystäsratkaisut**

- Kattomuoto on merkittävä osa alueelle tavoiteltavaa arkkitehtuuria
- Kattomuodon liittyminen ja detajjikka pitää olla suunniteltu kortteleittain kokonaisuutena

MÄÄRÄYS Rakennusten kattomuoto on lapekatto. Rakennusten kattomaiseman tulee muodostaa korkeudeltaan vaihteleva mutta yhtenäinen kokonaisuus.

MÄÄRÄYS (ju-13) Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

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.

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.



Esimerkkikuva kerrostalokorttelin yhteispihasta

MÄÄRÄYS Asumista palvelevia yhteis- ja varastotiloja tulee toteuttaa vähintään 5% kokonaisrakennusoikeudesta. Pesula tai pyykin kuivaustila on rakennettava, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa. Talosauna on rakennettava, mikäli talon asunnoista vähintään puolet on saunattomia.



Korttelit 3118 (päivittäistavarakauppa), 3119 (paloasema, pysäköintilaitos, toimistorakennus, pieni seurakuntarakennus)

OHJE Kattomuoto on vapaamuotoinen lapekatto (symmetrinen/epäsymmetrinen, kulma ja suunta vapaa)

MÄÄRÄYS Korttelit 3118, 3119, 3121

Rakennusten kattomuoto on lapekatto.

Kortteleissa 3118, 3119 (kaupalliset toiminnot, toimistot) kivijalan Tesoman valtatie puoleiset julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuna.

Tontilla 3119-3 tulee toteuttaa max 1,5m korkea tontin rajausta rakennukseen liittyvällä muurilla ja/tai kasvillisuudella.

MÄÄRÄYS Tontti 3119-1 Paloasema

Tontille saa sijoittaa aluepelastuslaitoksen toimintoja. Tontin liittymän saa toteuttaa ainoastaan paloasemaa varten. Paloaseman hyökkäyspiha tulee aidata.



Havainnekuvaote liiketilakorttelista. kuva BST-Arkkitehdit 3/2021.

MÄÄRÄYS Rakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai ne tulee häivyttää julkisivuilla lisäurituksin ja/tai ikkuna-aukotusten sijoittelulla. Julkisivuissa on käytettävä murrettuja maavärejä, luonnonvaaleaa, harmaata tai mustaa. Vierekkäisillä asuinkortteleilla tulee olla toisistaan poikkeava väritys. Väri- ja materiaalipintojen tulee olla yhtenäisiä.

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

MÄÄRÄYS Rakennusten kattomuoto on lapekatto. Rakennusten kattomaiseman tulee muodostaa korkeudeltaan vaihteleva mutta yhtenäinen kokonaisuus.

MÄÄRÄYS (ist-6) Pysäköintialueet on rajattava ja jäsenöitävä puu- ja pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi.

**Suurkortteli 3120**

TAVOITE Palvelukortteleiden välittömään läheisyyteen sijoittuva suurkortteli on kaupunkimaisempi kuin alueen muut asuinkorttelit. Pitkissäislaappeella halutaan sitoa suurkortteli yhdeksi kokonaisuudeksi. Liiketiloihin tulisi keskittää erityisesti aukion laidalle.

MÄÄRÄYS Kortteli 3120

Rakennusten ulkokehällä julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä tai tiililaattaa, sisäpihoilla puuta, betonia tai julkisivulevyä.

Kattomuotona pitkä suuntaislaape/pitkittäinen lapekatto.

Huokauskivenaukion ja Tesoman valtatie puoleiset kivijalan julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuna ja niihin liittyvät tilat muuntojoustavina.

Huokauskiven aukiolle tulee toteuttaa alueelle identiteettiä luova taideteos.

MÄÄRÄYS (ju-13) Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.



Havainnekuvaote suurkorttelista BST-Arkki-tehdit 3/2021.



Esimerkkikuvia parvekkeiden sulauttamisesta osaksi julkisivua



MÄÄRÄYS (tym-4) Torimainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovitteen.

MÄÄRÄYS Rakennusten ulkokehillä parvekkeiden tulee olla maahan asti jatkuvaa julkisivupintaa tuomalla julkisivumateriaali parvekkeen etulinjaan tai erillisiä kehystettyjä ulokeparvekkeita ilman maahan asti ulottuvia rakenteita.

MÄÄRÄYS maahan asti ulottuvat näkyvät parvekkeiden pilarit/tukirakenteet sallittu ainoastaan sisäpihoilla.

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



Tontit 3072-27, -29, -31 (Kolismaankadun varren korttelit)

TAVOITE Kolismaankatuun rajautuu kolmen korttelin kokonaisuus.

MÄÄRÄYS tontit 3072-27, -29, -31

Rakennusten ulkokehällä julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä tai tiililaattaa, sisäpihoilla puuta, betonia tai julkisivulevyä. Kattomuotona pitkä suuntaislape/pitkittäinen lapekatto Tesoman valtatiehen, Kolismaankatuun sekä Kolismaa-suojaviheralueeseen rajautuvissa rakennuksissa. Korttelin muilla osilla lapekaton suunta ja kulma vapaa.

MÄÄRÄYS (ju-13) Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

MÄÄRÄYS Alueen sisäisen jalankulkureitin varrella tulee olla maantasossa II-III-kerroksisia rakennusosia (esim. asuntoja omalla sisäänkäynnillä, viherhuoneita, parvekkeita)



Havainnekuvaote suurkorttelista BST-Arkkitehdit 3/2021.



Esimerkkikuvia parvekkeiden sulauttamisesta osaksi julkisivua



MÄÄRÄYS Rakennusten ulkokehillä parvekkeiden tulee olla maahan asti jatkuvaa julkisivupintaa tuomalla julkisivumateriaali parvekkeen etulinjaan tai erillisiä kehystettyjä ulokeparvekkeita ilman maahan asti ulottuvia rakenteita.

MÄÄRÄYS maahan asti ulottuvat näkyvät parvekkeiden pilarit/tukirakenteet sallittu ainoastaan sisäpihoilla.

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



**Tontit 3072-21, -23
(Kolismaankadun ja Risuharjunpuistoon rajautuvat asuinkorttelit)**

OHJE Kattomuoto on vapaamuotoinen lapekatto. Risuharjunpuistoon rajautuvat korttelirakenne avoimempi/rikkonaisempi verrattuna alueen muuhun suljempaan korttelirakenteeseen.

MÄÄRÄYS Tontit 3072-21, -23

Rakennusten ulkokehällä julkisivumateriaalina tulee käyttää betonia tai julkisivulevyä, sisäpihoilla puuta, betonia tai julkisivulevyä.

Lapekaton suunta ja kulma vapaa.

MÄÄRÄYS Alueen sisäisen jalankulkureitin varrella tulee olla maantasossa II-III-kerroksisia rakennusosia (esim. asuntoja omalla sisäänkäynnillä, viherhuoneita, parvekkeita)



Havainnekuvaote Kolismaankadun ja Risuharjunpuistoon rajautuvista kortteleista. kuva BST-Arkkitiedit 3/2021.



Esimerkkikuvia epäsymmetrisen lapekattomuodon käytöstä ja parvekkeiden sulauttamisesta osaksi julkisivua.

MÄÄRÄYS Rakennusten ulkokehällä parvekkeiden tulee olla maahan asti jatkuvaa julkisivupintaa tuomalla julkisivumateriaali parvekkeen etulinjaan tai erillisiä kehystettyjä ulokeparvekkeita ilman maahan asti ulottuvia rakenteita.

MÄÄRÄYS maahan asti ulottuvat näkyvät parvekkeiden pilarit/tukirakenteet sallittu ainoastaan sisäpihoilla.

MÄÄRÄYS Rakennusten kattomuoto on lapekatto. Kattomaiseman tulee muodostaa korkeudeltaan vaihteleva mutta yhtenäinen kokonaisuus.

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

MÄÄRÄYS (ju-13) Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.



Kortteli 3121 Päiväkoti

OHJE Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja/tai julkisivulevyä. Kattomuoto on vapaamuotoinen lapekatto.

MÄÄRÄYS Kortteli 3121 Päiväkoti

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja/tai julkisivulevyä.

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

MÄÄRÄYS Rakennusten kattomuoto on lapekatto. Rakennusten kattomaiseman tulee muodostaa korkeudeltaan vaihteleva mutta yhtenäinen kokonaisuus.



Havainnekuvaote päiväkodista. kuva BST-Arkkitehdit 3/2021.



Esimerkkikuvia päiväkotikohteista, joissa käytetty puuta ja värejä.