



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.](#)

RAKENTAMISTAPAOHJE

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



Ilmakuvavisualisointi Tohlopinrannasta. Havainnekuva BST-arkkitehdit 12/2020



SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

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

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 huoltoliikenne

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
- Kuistit, 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 tekijänoikeudet

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 (ehdotusvaihe).

kartat © Tampereen kaupunki 2020

viitesuunnitelmat © BST-Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy, Ramboll Finland Oy



SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

MÄÄRÄYS rto-8525

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

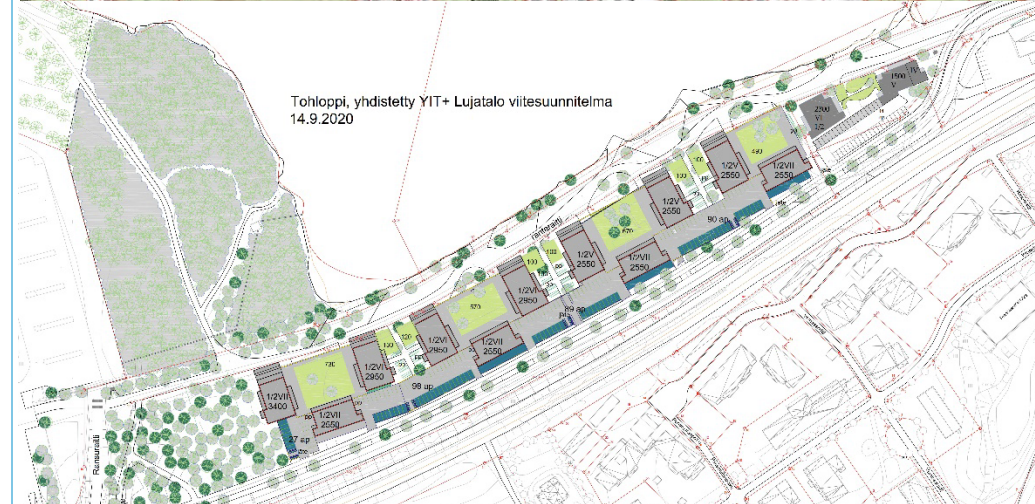
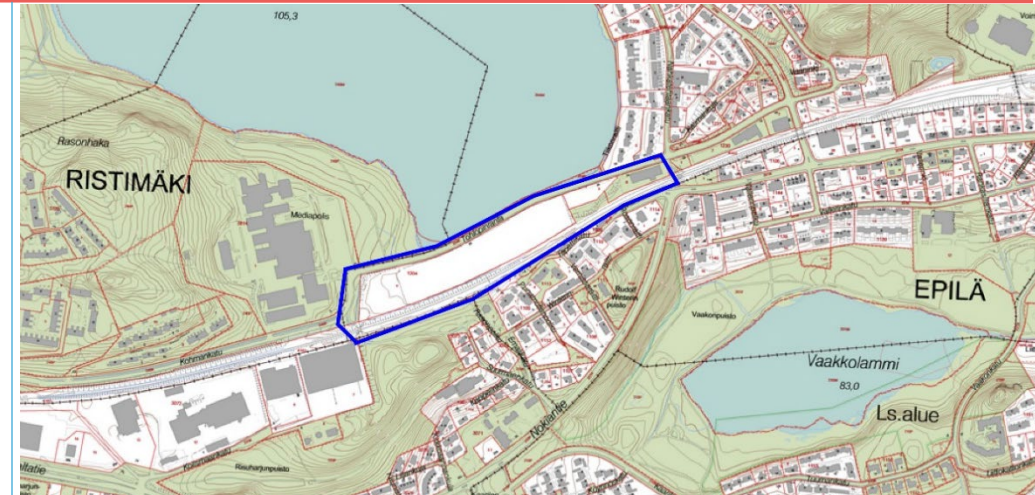
TAVOITE:

- uusi kaupunkimainen asuinrakentamisen vyöhyke: lähiympäristöään korkeampaa ja tiiviimpää
- julkinen rantapuisto: urbaani jakso Tohloppijärven kiertävällä virkistysreitillä

Alueen suunnittelulle on asetettu seuraavia tavoitteita:

- 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 yhteyks rantaan.



Yllä sijaintikartta suunnittelualueesta, alla yhdistetty asemapiirros asemakaavan ehdotusvaiheen viitesuunnitelmista, Tampereen kaupunki. (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.

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

MÄÄRÄYS Pihojen ilmeen tulee olla vihreä. Piha-alueelta tulee olla suora yhteys ympärillä olevien asuinkerrostalojen porrashuoneisiin. Korttelialueiden sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä. 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.

MÄÄRÄYS Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä melusuojauksia hyödyntäen.

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 korkeussemiin yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.

MÄÄRÄYS Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä. Leikki- ja oleskelualueen tulee olla kooltaan vähintään 10 % korttelialueen asumiseen osoitetusta pinta-alasta.

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

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.

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



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 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.

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



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



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.

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 Jäteastiat voidaan sijoittaa jätehuoneisiin rakennusten sisälle tai pysäköinti-alueiden, talousrakennusten ja pysäköintilaitoksen/kannen yhteyteen. Piha-alueelle sijoitettuna jätteenkeräys tulee toteuttaa maanalaisena jätejärjestelmänä tai syväkeräys-säiliöön, 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 Tohlopinrantakadun ja Tohlopin rantaraitin 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 välisten 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. Ajovälät 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 päärunkoviemäriin kapasiteetin ylittymisen varalta.

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. hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa. Veden imeytyminen hulevesien hallintarakenteista maaperään tulee estää eristämällä ne pohjamaasta vettä läpäisemättömällä rakenteella.

MÄÄRÄYS (hule-47(0,2), Kaavaehdotus 8525 Tohlopinranta, tontit 1232-(2-15))

Kiinteistön pysäköinti- ja liikennöintialueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa suodattaviin rakenteisiin tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pysäköinti- ja liikennöintialueen pintaneliometriä kohden. Suodatusrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto

MÄÄRÄYS (hule-43(1), Kaavaehdotus 8525 Tohlopinranta, tontti 1232-1))

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.



Pysäköinti ja huoltoliikenne

OHJE Maanalaisia pysäköintitiloja saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä niille osoitetuille rakennusaloille.

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 jäsenellään esimerkiksi puu- ja pensasistutuksin sekä talusrakennusten, katosten ja muiden piharakenteiden avulla.

Pysäköintitilojen ja pysäköimispaikkojen katualueeseen rajautuville sivuille tulee toteuttaa kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu, joka tulee materiaali- ja syvyyssvaihteluilla, taide- tai viherseinäihteillä sekä valaistuksella toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäväksi.

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

Pysäköintikatosten julkisivujäsentelyn ja kaupunkikuvaan Tohlopin rantatien suuntaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

MÄÄRÄYS Pysäköintialueet on rajattava ja jäsenoitävä pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi.

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

Maanpäällisiä pysäköintipaikkoja saa tonteilla sijoittaa vain pysäköintiin varatuille alueille.

Maanalaisia pysäköintitiloja saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä niille osoitetuille rakennusaloille. Tonttien välisille rajoille ei maanalaisiin tiloihin saa rakentaa rajaseinää.

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



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 kerrosten muotoiluun ja korttelin siluettiin tulee siten kiinnittää erityistä huomiota.

MÄÄRÄYS Rakennusten kattomaiseman tulee muodostaa korkeudeltaan vaihteleva mutta yhtenäinen kokonaisuus Tohloppi-järven kaukonäkymässä.

Tonteilla 1232-(2-15) rannan puoleisten rakennusten yhtenäinen julkisivu saa olla korkeintaan viiden kerroksen korkuinen, sitä ylemmät kerroksen on toteutettava vähintään parvekevyöhykkeen verran sisään vedettynä.

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 pysäköintihalli muodostavat katujen ja pihojen suuntaan miellyttävän lähiympäristön sekä luontevan ja hallitun korkomaailman.



Havainnekuvat BST-Arkkitehdit 12/2020.



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 asuntosuunnittelussa erityistä huomiota.

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.

Ylimmän kerroksen rakentaminen

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

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.

MÄÄRÄYS Askartelu-, kerho- tai monikäyttötiloja on rakennettava vähintään 1,5% tontin kerrosalasta vastaava määrä. Pesula tai pyykin kuivaustila on rakennettava jos tontilla on vähintään 25 asuntoa. Talosauna on rakennettava, mikäli talon asunnoista vähintään puolet on saunattomia. Tontille saa rakentaa 100 m² asukkaiden monikäyttötilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi, mikäli tilat ovat korttelin / korttelinosan asukkaiden yhteiskäytössä.

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 terassin, iv-konehuoneen ja teknisiä tiloja sekä näiden vaatiman porrashuoneen kerrosluvun tai kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden estämättä. Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavat tilat on sovitettava kattomaailmaan. Asukkaiden yhteistilat ja tekniset tilat eivät muodosta autopaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.



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.

Lämpörappauksen käyttö ei ole suositeltua maantasossa.

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

Parvekkeiden takaseinissä, maantasokerroksessa ja ylimmässä sisäänvedetyssä kerroksessa sallitaan muu kuin julkisivun päämateriaali. Kadunpuolella maantasokerroksessa pääjulkisivumateriaaleina mahdollisia ovat vaakauritettu hiottu betoni, julkisivulaatat ja lasi.

Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai ne tulee häivyttää julkisivuilla lisäurituksin ja/tai ikkuna-aukotusten sijoittelulla.

MÄÄRÄYS Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasittaa. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan enintään 1,2 metriä. Avointa luhtikäytävää ei sallita.

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 väritykseltään sopia kokonaisuuteen.

Talusrakennukset

TAVOITE Tohlopinrantakadun puolella talusrakennusten ulkoasu voi olla muuta rakentamista vaatimattomampi ja vähäeleisempi, mutta niiden viimeistelyn 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 Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennuksen arkkitehtuuriin integroituna.

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