



RAKENTAMISTAPAOHJE

Asemakaava nro 8817
KALEVANRINNE XIX, Sammonkatu 50,
käyttötarkoituksen muutos asumiseen

Ehdotus 30.5.2022
Diaarinumero TRE: 881/10.02.01/2020



RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

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 käyty läpi kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.



SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

SUUNNITTELUALUE JA TAVOITTEET

ULKOALUEET

- Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen
- Hulevesien hallinta

RAKENNUKSET

- Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet
- Julkisivujen käsittely ja materiaalit

Kaavamääräykset on esitetty värillisellä pohjalla.

Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut ovat **OHJE**-tekstin yhteydessä.

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

Tekijät ja tekijäoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus, projektiarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen Pohjakartat © Tampereen kaupunki 2022

Viite- ja pihasuunnitelmat © ARCO Oy / Kiinteistö Oy Sammon Center
Hulevesisuunnitelma © Sitowise Oy / Kiinteistö Oy Sammon Center
Materiaalikuivat Pixabay

SUUNNITTELUALUE JA TAVOITTEET

Tavoitteena on Sammonkadun massoitteluun ja ilmeeseen sopiva, moderni ja laadukas asuin- ja liikerakennus. Asuntojen koon osalta tavoitellaan monipuolista ja myös suurempia asuntoja sisältävää asuntokantaa joka monipuolistaa alueen asuntojakaamaa. Matalaan rakennusosaan tavoitellaan suurempia, townhouse-tyylisiä asuntoja.

Tavoitteena on myös viihtyisä asuinympäristö, jossa piha toteutetaan kutsuvaksi asukkaiden oleskelupaikaksi ja se suojataan liikenteen häiriöiltä.

Sammonkadun katutasoon tulee toteuttaa liiketiloja vähintään 5 %, eli noin 250 m². Tontti sijaitsee yleiskaavan keskustatoimintojen alueella, raitiotiepysäkin läheisyydessä, joten siellä voidaan toteuttaa vähimmäismääräystä enemmän liike- ja toimistotyyllisiä tiloja, mikäli toiminta on sellaista, ettei siitä aiheudu haittaa asumiselle. Esimerkiksi pienet työtilat ja palvelut, jotka eivät aiheuta melua tai runsasta asiointiliikennettä, sopivat hyvin asumisen rinnalle.

Ito20% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

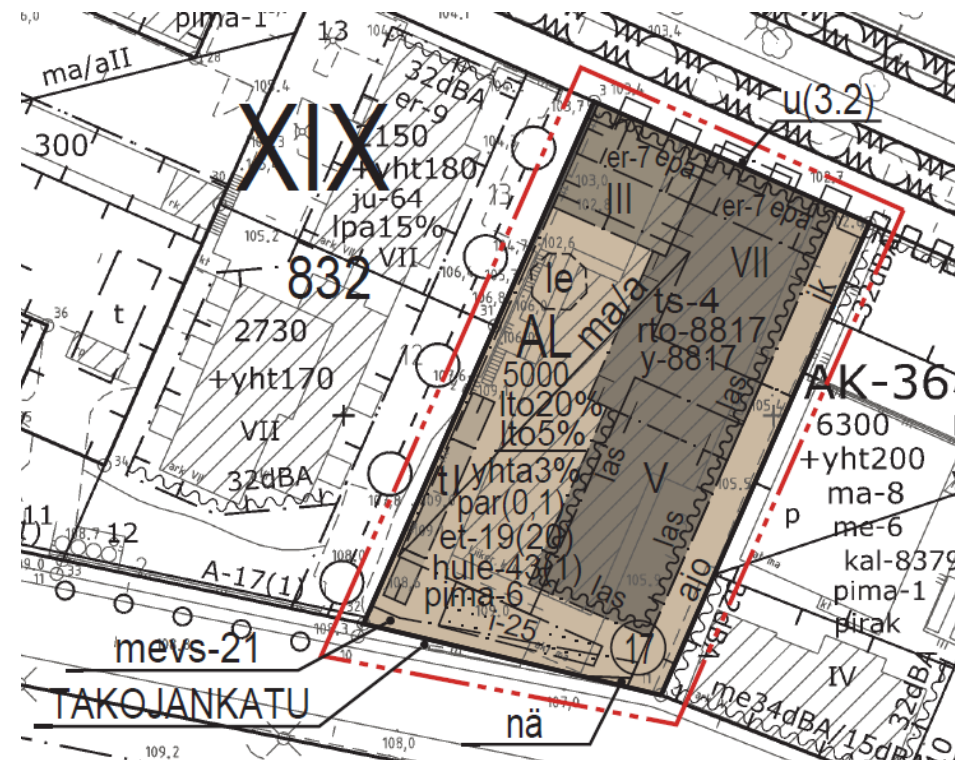
Ito5% Alleiviivattu merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta on käytettävä liike- ja toimistotiloina.

er-7 Rakennusalan osa, jolle tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen.

yhta3% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Katujen ja aukoiden puolella maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuinhuoneita.



ULKOALUEET

Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen

Kaava mahdollistaa tontin tehokkaan rakentamisen, joten pihan laatuun, toteutukseen ja viimeistelyyn on panostettava, viihtyisyyden varmistamiseksi. Viitesuunnitelman mukainen pihasuunnitelma täyttää viherkerroinvaatimuksen. Myös hulevesien hallinta edellyttää pihan huolellista suunnittelua ja toteutusta.

OHJE Piha rakennetaan laadukkaasti asukkaiden käyttöön. Rakentamisessa käytetään monipuolisesti puita, pikkupuita, pensaita ja perennoja. Istutuksien tulee sisältää myös talvivihreitä lajeja. Kaikki pihan pinnat rakennetaan mahdollisuuksien mukaan vettä läpäisevinä. Valaistus ja piharakennus suunnitellaan osaksi kokonaisuutta. Pihakannen toteutuksessa on huomioitava istutuslujan asettamat vaatimukset. Kaavan yhteydessä on määritelty **viherkerroimen taso 0,8**, joka vähintään tulee saavuttaa.

le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

ajo Ajoyhteys.

jk Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

ma/a Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueutta tulee olla vähintään 10 % tontin asuin kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä.

Rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmillä on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkerroimen asuinalueille määritelty tavoitetaso.

Pihat on jäseneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi.

Pihalle tai pihakannelle saa sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle sekä liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja



ULKOALUEET

Hulevesien hallinta

Tavoitteena on hulevesien määrän vähentyminen ja hulevesien laadun parantuminen.

OHJE Toteutussuunnitteluvaiheessa on huomioitava hulevesiselvityksessä ja –suunnitelmassa esitetyt asiat ja tarvittaessa laadittava tarkemmat toteutussuunnitelmat. Suunnittelussa on varauduttava myös tulvatilanteiden hallintaan tulevaisuuden muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa. Piha sijaitsee rinteessä, joka viettää sekä pohjoiseen, että itään, joten tulvatilanteiden purkaminen on toteutettava huolellisesti ja estettävä vesien kulkeutuminen rakennuksen viereen ja naapuritonteille.

Pihan alle sijoitettu pysäköinti vähentää maavaraista pihaa ja siten heikentää hulevesien käsittely- ja istutusmahdollisuuksia, joten pysäköintihallia ei voi mitoitaa kaavassa esitettyä suuremmaksi. Tontin eteläreunaan merkityillä puilla on merkitys myös hulevesien hallinnan kannalta. Mikäli puiden istutusalueelle sijoitetaan hulevesien käsittelyrakenteita, se on huomioitava käytetyssä puulajistossa.

i-25 Istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa puita. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita.

hule-43(1) Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden 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.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä ja tulvareiteista. 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 nro 8817 asiakirjoihin kuuluvat hulevesiselvitykset.

Pihojen talousrakennukset on rakennettava viherkattoisina osana hulevesijärjestelmää.

Pintavalunta ja kattovedet kuivatetaan hulevesiviemäröinnillä. Pihakannen tasaus on Takojankadun alapuolella, joten pintavesiä ei voi ohjata Takojankadun suuntaan. Hulevedet voidaan johtaa viettona Takojankadun suuntaan, mikäli putket sijoitetaan autohallin kattoon.

Pihan tasauksessa huomioitava tulvareitti.

Länsipuolen hulevedet johdetaan hulevesiverkoston kautta viivytysputkiin. Osa hulevesistä voidaan hajauttaa painanteeseen.

Pihaanajon tasauksessa huomioitava, että Takojankadun vedet eivät pääse tontille.

Viivytysputkien sijainti rakennuksen itäpuolella. Ratkaisu vaatii liitoksen Sammonkadun hulevesiviemäriin.

Tulvareitti jatkuu esteettä portin kohdalla kohti Sammonkatua.

Autohallin suunnittelussa huomioitava, että tulvavedet eivät pääse autohalliin. Tukimuurilla estetään tulvaveden pääsy naapurikiinteistöille.

Hulevedet johdetaan hulevesiverkoston ja viivytysputkien kautta Sammonkadun hulevesiviemäriin. Oleskelualueen viivytyksen voi toteuttaa vaihtoehtoisesti tulvareittiä varten tehdystä painanteesta. Mikäli maanpäällisessä tulvareitissä viivytetään vesiä, suositellaan painanteen toteuttamista vesitiiviinä kiinteistön rakenteiden suojaamiseksi.



RAKENNUKSET

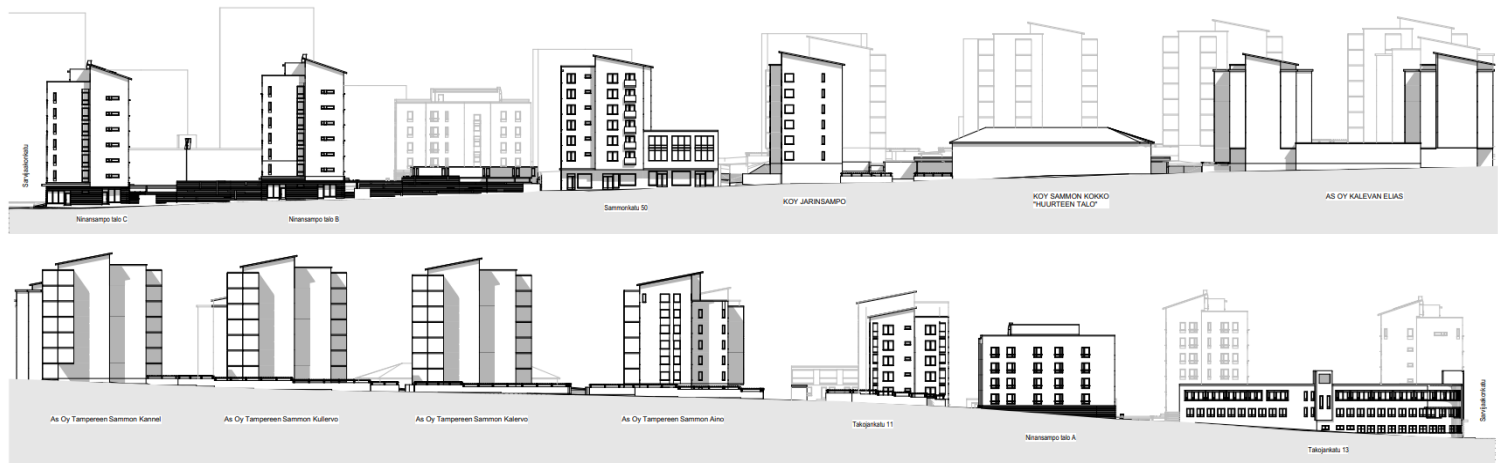
Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet

OHJE Erikorkuisista osista muodostuva massoiteltu seuraa Sammonkadulla toistuvaa rakennusperiaatetta, jossa matalampi, liiketilaa sisältävä osa asettuu Sammonkadun suuntaiseksi pihaa suojaavaksi rakennusosaksi ja korkeampi rakennusosa sijoittuu poikittain katuun nähden. Viitesuunnitelmassa on esitetty ulokemainen rakennusosia katualueen päälle. Ulokkeelle on merkitty vähimmäisalituskorkeus (3,2 metriä).

Pihalle on osoitettu rakennusala talousrakennukselle, johon sijoittuu jätekeräyspiste ja säältä suojattu, lukittavia pyörävarastoja. Rakennuksen sijoittuminen pihan sisääntulon viereen mahdollistaa sujuvat jätekuljetukset ja estää melun leviämistä Takojankadulta pihalle. Piharakennuksen päätyyn sijoitetaan muuntamo, joka verhoillaan osaksi piharakennusta.

u(3.2) Uloke, joka on rakennettava vähintään suluissa olevan metrimäärän jalankulkuväylän yläpuolelle.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Rakennusten korkeus ja sijoittuminen katunäkymässä. Yläkuvassa Sammonkatu, alakuvassa Takojankatu.

RAKENNUKSET

Julkisivujen käsittely ja materiaalit

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on korkealaatuinen asuin- ja liikekiinteistö. Rakennuksen tulee erottua omaksi moderniksi kokonaisuudekseen.

OHJE Julkisivusuunnittelussa seurataan ympäristön 1950-luvun asuinrakentamisen viitoittamaa ajatonta, yksinkertaisen eleganttia suunnittelua. Rakennusosat voivat erottua omiksi kokonaisuuksikseen, mutta erilaisia materiaaleja ja värejä käytetään vähän. Materiaaliksi sopivat hyvin erilaiset rapatut tiilipinnat (harjattu, hierretty, roiskerapattu, jne.). Katukerros voi poiketa väriltään muusta massasta, mutta rakennukseen ei tavoitella useamman kerroksen korkuista ”jalustaosaa”. Sisäänkäynnit toteutetaan sisäänvedettyinä kaupunkikuvallisen ilmeen ja julkisen/yksityisen alueen vaihtumisvyöhykkeen syntymiseksi. Parvekkeet muodostetaan joko osaksi yhtenäistä julkisivua, tai ulkokkeina yksittäisiksi julkisivuaiheiksi. Parveketorneja ei sallita. Sammonkadun puolella parvekkeet on kielletty.

epa Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa parvekkeita.

par(0,1) Parvekkeet saavat tontilla ulottua enintään suluissa olevan metrimäärän rakennusalan ulkopuolelle, ellei parvekkeista ole määrätty muuta.

las Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tai terrassien tulee olla lasitettuja.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Julkisivujen on oltava pääosin yksivärisiä, yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeitä.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla paikallamuurattu tiili, rappaus tai puu.

Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

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

Ilmanvaihtokonehuoneet ja kattotasolle sijoitettavat tekniset tilat on sijoitettava kattokerrokseen sisään siten, että katon perusmuoto säilyy yhtenäisenä.



Yläkuvassa on eri tekniikoilla tehtyjä rappauspintoja. Lähiympäristön rakentamisessa korostuvat 1950-luvun asuintalot, joissa on käytetty erilaisia rappauspintoja. Selkeät rakennusmassat ja ajaton, hienovarainen julkisivusuunnittelu sopivat Sammonkadun ympäristöön. Alakuvassa on kohteeseen sopivia julkisivumateriaaleja: erilaisia puu- ja tiilipintoja. Tiilijulkisivuissa voidaan käyttää esimerkiksi erilaisia limityksiä ja kuviomuurauksia korostamaan sisäänkäyntejä.

