



Rahola, 233

RAKENTAMISTAPOHJE

Kortteli 3044
Asemakaava nro 8930, Voionmaankatu 44,
Asuinkerrostalotontin maankäytön tehostaminen

Ehdotus xx.xx.2024 rto-8930
Diaarinumero TRE: 1005/10.02.01/2022

Hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa x.x.xxxx osana asemakaavaa 8930





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, suunnittelija Ulla Torniainen

kartat © Tampereen kaupunki, 2023

viitesuunnitelmat © Neva Arkkitehdit Oy 2023

havainnekuvat © Tampereen kaupunki, Neva Arkkitehdit Oy, 2023, 2024

SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

- Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus
- Merkintöjen selitykset

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

- Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

ULKOALUEET

- Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen
- Hulevesien hallinta
- Raitisilman otto
- Autopaikat
- Tontin pintamateriaalit

RAKENNUKSET

- Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet
- Julkisivut



RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

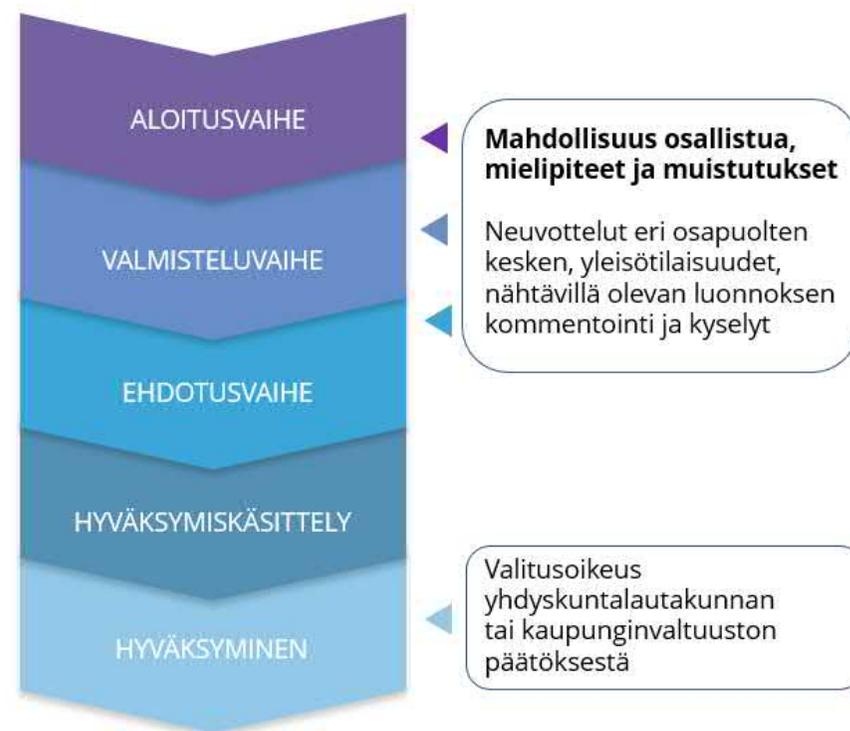
Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

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.

ASEMAKAAVOITUKSEN KULKU



SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

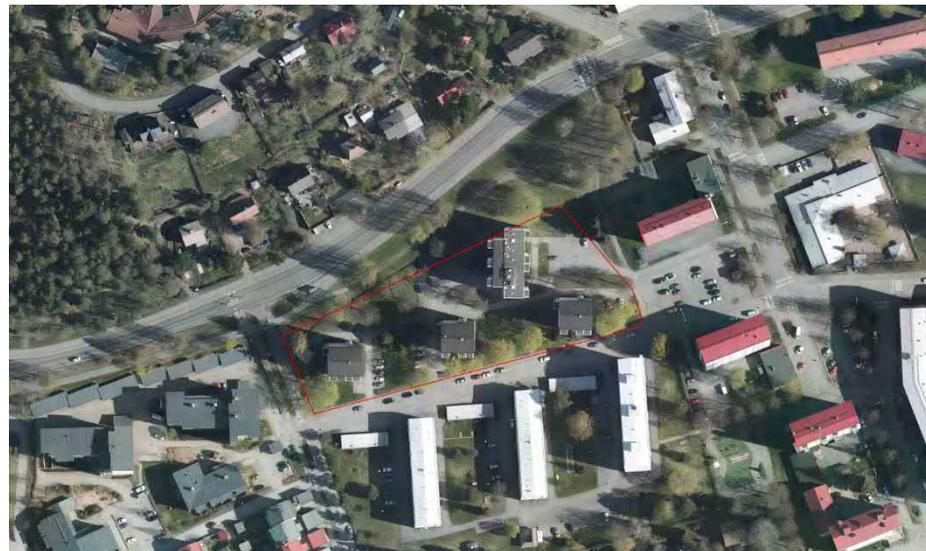
Suunnittelualue sijaitsee Raholassa Nokiantien, Jurvalankadun, Voionmaankadun ja Pukkisaarenkadun rajaamalla alueella loivassa etelärinteessä. Alue muodostuu kokonaisuudessaan yhdestä kerrostalotontista, jonka pinta-ala on noin 0,85 ha ja asemakaava on vuodelta 1967. Tontin rakennukset ovat vuosilta 1964 ja -67. Tontin itä- ja eteläpuolella on kerrostaloaluetta, joka on rakennettu pääasiassa 1950-luvun lopulla ja 1960-luvun alkupuolella. Länsipuolella on uudempia 2000-luvun alussa rakennettuja kerrostaloja.

Tontin pohjoispuolella on puistokaistale, jolla kulkee yleiskaavassa ohjeellinen virkistysyhteys ja joka on osa yleiskaavan itä-länsisuuntaista ohjeellista ekologista yhteyttä. Tontin etelälaidalla on rivi kaupunkikuvallisesti merkittäviä vaahteroita, jotka tulee säilyttää. Muita merkittäviä luontoarvoja ei ole.

Alue on kokonaisuudessaan pohjavesialueella, muttei kuitenkaan varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella. Sijainti pohjavesialueella tulee ottaa huomioon sekä rakennusten ja alueen suunnittelussa että rakentamisen aikaisessa toiminnassa.

TAVOITE: Alueen maankäyttöä tehostetaan Raholan kaupunkirakenteeseen soveltuvalle alueen ominaispiirteet huomioivalla ja puustoa säilyttävällä rakentamisella. Rakennuskanta uudistetaan nykyiset rakennukset korvaavalla purkavalla täydennysrakentamisella ja alueelle rakennetaan uusia esteettömiä ikäihmisten asuntoja.

Ikäihmisten tarpeet huomioidaan erityisesti esteettömyyden, yhteistilojen ja pihojen suunnittelussa.



Ilmakuva kaava-alueen nykytilanteesta. ©Tampereen kaupunki, 2023



Viistoilmakuva kaava-alueen nykytilanteesta. Kuvakulma idän suunnalta. ©Tampereen kaupunki, 2023



Näkymä Voionmaankatua itään. Kaava-alue on kuvassa vasemmalla. ©Tampereen kaupunki, 2023

ULKOALUEET

Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen

TAVOITE: Piha-alueet suunnitellaan ja toteutetaan niin, että pihoilla liikkuminen on esteetöntä ja reitit ovat selkeitä ja helposti hahmotettavia. Moottoriliikenne sijoitetaan tontin laidoille ja erotetaan jalankulusta selkeästi.

Pihoilla on runsaasti suojaisia ja viihtyisiä oleskelualueita, joita ympäröivät istutukset.

Tontin etelälaidalla Voionmaankadun varrella sijaitsevat vaahterat säilytetään.

OHJE: Piha-alueet on suunniteltava huolellisesti ja niistä on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Tontin eteläosassa sijaitsee kaukolämpöputki, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Putkelle ei tehdä kaavaan tilavarausta. Tavoitteena on, että putki siirretään pois tontin alueelta seuraavan kaukolämmön putkisaneerauksen yhteydessä.

MÄÄRÄYS

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

s-o Säilytettävä puu.

Rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että tontilla täytty Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso.

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

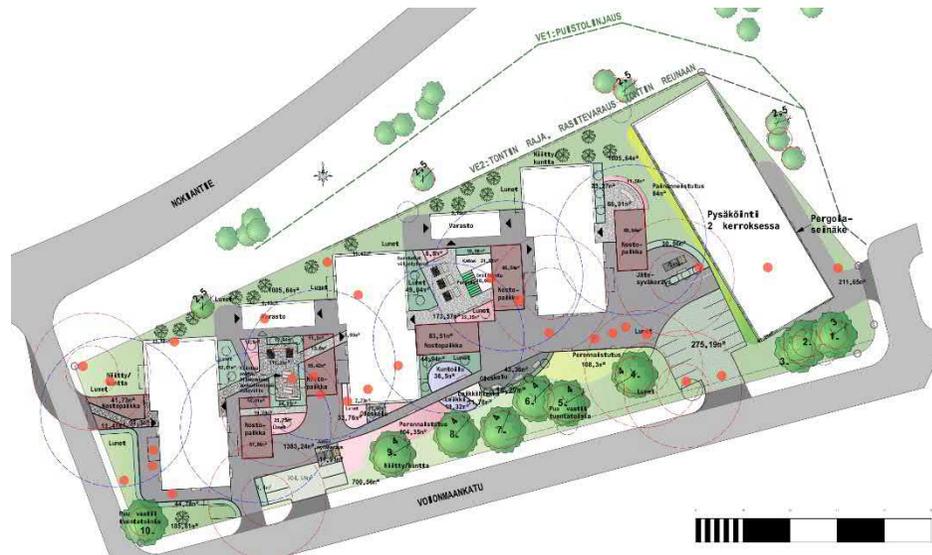
Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

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

Piha-alueelle sijoittuvien tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden piha-alueet rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelualueet on rakennettava tonttien yhteisiksi.

Korttelialueen kaikissa ratkaisuisissa tulee huomioida esteettömyys myös kulkureittien pienissä yksityiskohdissa ja jatkuvuuden varmistamisessa.

Maanpäällisiä pysäköintipaikkoja saa tonteilla sijoittaa vain pysäköintiin varatuille alueille.



Ote pihasuunnitelmapakartalta. ©Pihastamo Oy, 2024



Havainnekuva pihasuunnitelman mukaisesta ratkaisuvaihtoehdosta. ©Tampereen kaupunki, 2023

Autopaikat

OHJE: Autopaikkojen määrä toteutetaan kaupungin pysäköintinormin mukaisesti. Suurin osa autopaikoista sijoitetaan tontin itä laidalle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitos maisemoidaan köynnösistutuksilla ja muilla istutettavilla kasveilla.

Pieni määrä huollolle ja liikuntaesteisille varattuja paikkoja sijoitetaan maanvaraisille pysäköintialueille. Pysäköintialueet päällystetään vettäläpäisevällä pinnoitteella esimerkiksi nurmikivellä.

MÄÄRÄYS:

p-h Korttelialueen huoltoja ja liikuntaesteisten pysäköintiä varattu alue.

Maanpäällisiä pysäköintipaikkoja saa tonteilla sijoittaa vain pysäköintiin varatuille alueille.

Maanvaraisilla pysäköintialueilla ei saa käyttää vettäläpäisemätöntä pinnoitetta. Puoliläpäisevänä pinnoitteena suositellaan käyttämään nurmikiveä.

pys-1 Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa ainoastaan pysäköintilaitoksen.

(+99,5) Kansitason yläpinnan likimääräinen korkeusasema.

a-12 Rakennusosalalla sallitaan kahden pysäköintitason rakentaminen. Ylempi taso voi sijaita kokonaan tai osittain maanpinnan yläpuolella ja se voidaan kokonaan tai osittain kattaa ilman, että sitä luetaan tontin rakennusoikeuteen.

Pysäköintitalon seinustalle on istutettava köynnöksiä.

Materiaalit

TAVOITE: Tontin pintamateriaalit valitaan niin, että ne edistävät sujuvaa ja turvallista liikkumista. Materiaalien värit ja pintatekstuurit auttavat tunnistamaan eri tyyppiset liikenne- ja oleskelualueet.

OHJE: Jalankulkuväylät tulee päällystää materiaaleilla, joilla mm. rollaattoreilla ja pyörätuoleilla liikkuminen on kevyttä ja sujuvaa. Portaita tulee välttää ja tarjolla tulee aina olla vaihtoehtoinen sujuva ja selkeä esteetön reitti.

Oleskelualueilla voi käyttää myös kiveystä, laatoitusta tms., mutta sen tulee olla riittävän tasaista, ettei se merkittävästi haittaa liikuntarajoitteisten liikkumista.

MÄÄRÄYS:

Korttelialueen kaikissa ratkaisussa tulee huomioida esteettömyys myös kulkureittien pienissä yksityiskohdissa ja jatkuvuuden varmistamisessa.



Esimerkki nurmikivin päällystetystä pinnasta.
©Rudus Oy



Esimerkki köynnöksin maisemoidusta
pysäköintilaitoksesta. ©Mortarr, 2023



Havainnekuva pihan kulkuväylästä kohti itää.
©Tampereen kaupunki, 2024



Esimerkki nurmikivin päällystetystä
kulkuväylästä. ©Rudus Oy

RAKENNUKSET

Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet

TAVOITE: Rakennukset sijoitetaan reunustamaan piha-alueita ja suojaamaan niitä ympäristöhäiriöiltä. Kerrostalot sijoitetaan tontille etelä-pohjoissuuntaisesti ja talousrakennukset pihojen pohjoislaitaan kohtisuoraan asuinrakennusten kanssa. Ympäröivän alueen vanhaan rakennuskantaan verrattuna uudisrakennukset tulevat olemaan melko kookkaita. Siksi rakennusten pitkät julkisivut porrastetaan. Massoittelua pilkkomalla vältetään ympäristöön verrattuna liian massiivisen vaikutelman syntyminen.

OHJE: Rakennusten massoitteluun tulee kiinnittää huomiota ja erityisesti rakennusten päätyjen leveyteen sekä rakennusten korkeuteen. Korttelialueen asuinrakennusten tulee olla saman korkuisia ja mahdollisten pulpettikattojen samansuuntaisia. Asuinrakennuksen ylin kerros saa olla kerrosalaltaan enintään 50 % alemman kerroksen pinta-alasta. Ylimmän kerroksen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa. Ylin kerros tulee sijoittaa kokonaan tai osin vesikaton sisään niin, että ylin kerros antaa ullakkomaisen vaikutelman.

MÄÄRÄYS:

VIII/VII Ensimmäinen roomalainen numero osoittaa suurimman rakennusalalla sallitun kerrosluvun ja toinen roomalainen numero rakennusalalla vähintään käytettävän kerrosluvun.

y50% Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.

a=10°-12° Kattokaltevuus.

sa-pul Kattomuotona on käytettävä satula- tai pulpettikattoa.

pity-18/2 Merkintä osoittaa kunkin rakennusalalle rakennettavan rakennuksen suurimman sallitun yhtäjaksoisen pituuden metreissä. Jälkimmäinen luku ilmoittaa rakennuksen osien porrastuksen vähimmäismäärän metreissä.

Ru-14,6m Merkinnässä ilmoitettu luku osoittaa rakennuksen suurimman sallitun runkosyvyyden metreissä lukuun ottamatta pihan puolelle rakennusalalle sijoitettavia kuisteja, erkkereitä tai vastaavia rakennusosia.

Rakennusten ylin kerros käsitellään ullakkomaisen vaikutelman muodostavana, kokonaan tai osittain vesikaton sisään jäävänä rakennuksen osana.

Kattomuodon tulee olla samantyyppinen kaikissa yhden korttelin yli kaksi kerrosta korkeissa rakennusten osissa.



Havainnekuva kaavan mukaisesta pulpettikattoisesta ratkaisuvaihtoehdosta. Kuvakulma etelän suunnalta. ©Tampereen kaupunki, 2024



Havainnekuva kaavan mukaisesta harjakattoisesta ratkaisuvaihtoehdosta. Kuvakulma etelän suunnalta. ©Tampereen kaupunki, 2024



Raitisilman otto

OHJE: Raitisilma tulee ottaa niin, etteivät liikenteen aiheuttamat ilman epäpuhtaudet johdu asuntoihin. Ilma otetaan esim. kattotasolta tai muutoin mahdollisimman korkealta maanpinnasta katsottaessa.

Julkisivut

TAVOITE: Rakennusten pitkät julkisivut porrastetaan niin, että rakennuksen massa selvästi rikkoutuu. Porrastusta voidaan tehostaa parvekerakenteilla. Rakennusten porrastuksessa voidaan käyttää vaikutelman tehostamiseksi eri julkisivumateriaaleja ja/tai värejä.

Kokonaisvaikutelmaltaan julkisivujen tulisi sopia ympäröivän alueen rakennuskantaan. Julkisivujen ja rakennusten tulisi olla moderni tulkinta ja kannanotto vanhaan rakennuskantaan.

OHJE: Julkisivujen pääasiallisten materiaalien käytön tulee olla rauhallista. Harmonista ja hillittyä värien, materiaalien ja pintastruktuurien vaihtelua voi käyttää tehosteina pääasiallisten julkisivumateriaalien ja väritysten lisänä.

MÄÄRÄYS:

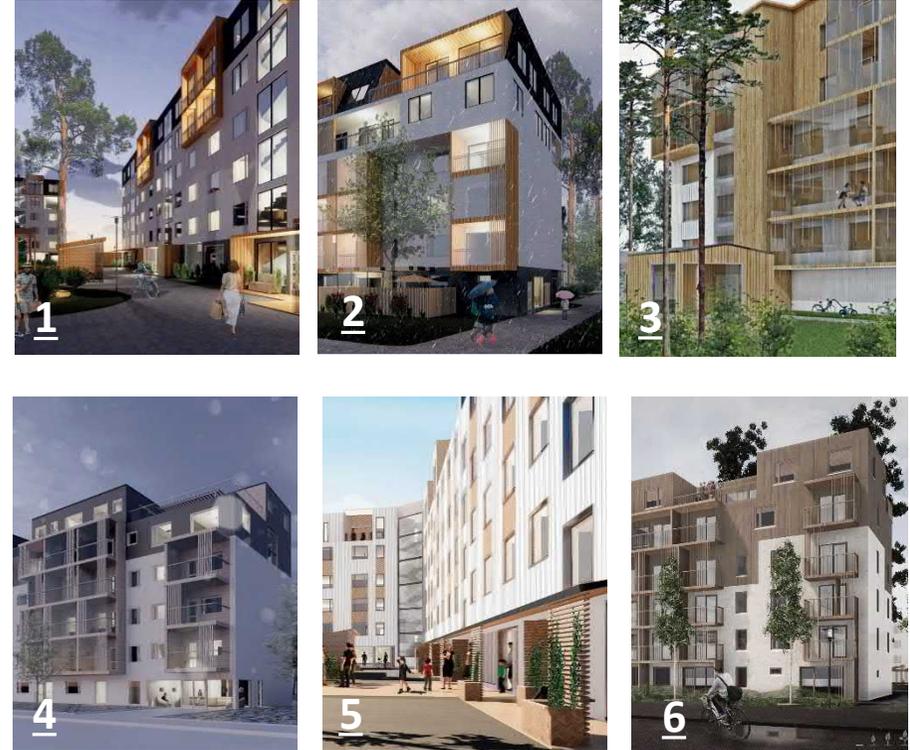
- sj-21 Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Korttelialueelle suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueen kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla.
- Ju-13 Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Ju-19 Rakennuksen julkisivujen tulee olla värisävyiltään vaaleita.
- Pity-18/2 Merkintä osoittaa kunkin rakennusalueelle rakennettavan rakennuksen suurimman sallitun yhtäjaksoisen pituuden metreissä. Jälkimmäinen luku ilmoittaa rakennuksen osien porrastuksen vähimmäismäärän metreissä.

Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai niiden tulee muodostaa yhdessä julkisivuaukotuksen kanssa arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Väri- ja materiaalityyppien tulee olla yhtenäisiä.

Rakennuslupavaiheessa on laadittava tontinkäyttösuunnitelma, jossa esitetään julkisivujen, sisäänkäyntien ja pihojen rakentamistapa, materiaalit, laatu, sekä yhteensopivuus ympäristöön.



Esimerkkejä värvaihtoehtoista.



Esimerkkikuvia julkisivuratkaisuista, joiden tyylinen mm. sisäänkäyntien, julkisivujen materiaalien vaihtelun käsittely ja erityisesti puun käyttö julkisivuissa on voisi sopia myös Voionmaankadun kohteeseen.

Kerrostalon korjauksen ideakilpailu, Aalto-, Tampereen ja Oulun yliopistojen opiskelijoille, Julkisivuyhdistys, VTS, 2020.

© Kuvat 1 ja 2 "Ikimänty": S. Rantanen, E. Helminen ja L. Lindberg. Kuva 3 "Uurre": J. Partanen, L. Lamberg ja R. Hagren. Kuva 4 "Kimara": J. Vartiainen ja R. Nokelainen. Kuva 5 "Käännetty katse": V. Saastamoinen. Kuva 6 "Latva": M. Simoska ja B. Walta