



Kaleva

# RAKENTAMISTAPAOHJE

tontti 820-1

Asemakaava nro 8784, TOAS Vanha Domus

Valmisteluvaihe/ehdotus/YLA/KV 3.3.2025 rto-8784

Diaarinumero TRE: 3518/10.02.01/2019 ja **5.3.2025 lähtien TRE:1479/10.02.01/2025**

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa x.x.xxxx osana asemakaavaa 8784



## SISÄLTÖ

### RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

- Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus
- Merkintöjen selitykset

### SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

- Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet
- Teemat
- Kaavaratkaisuu pohjautuu arkkitehtuurikilpailuun

### ULKOALUEET

- Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen
- Hulevesien hallinta
- Jätehuolto
- Pysäköinti
- Materiaalit
- Aukio

### RAKENNUKSET

- Suojeltava rakennus
- Uudisrakennus
- Julkisivujen käsittely ja materiaalit

### Tekijät, tilaajat ja tekijäoikeudet

#### Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus  
kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä, projektiarkkitehti Katarina Surakka

kartat © Tampereen kaupunki 2025

viitesuunnitelmakuvat © Työyhteenliittymä JADA Oy ja Lindroos Architects Oy



## RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

### Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

Rakentamistapaohjeessa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä määräyksiä, ohjeita ja suosituksia. Tämä rakentamistapaohje tullaan hyväksymään asemakaavan liitteenä ja on siten määräyksiltään oikeusvaikutteinen.

Suojeltavan rakennuksen osalta on käytetty tausta-aineistona, sekä viitataan selvitykseen: Kalevan RKY-alue - Selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja rakentamistapaohje (Arkkitehdit MY Oy, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy; Tampereen kaupunki 16.6.2015).

Rakentamistapaohjeen avulla varmistetaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen. Rakentamistapaohjetta käytetään eri valmisteluvaiheissaan päätöksenteon ja kaavojen vaikutustenarviointien työkaluna sekä toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille.

Rakentamistapaohje on laadittu yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

### Merkintöjen selitykset

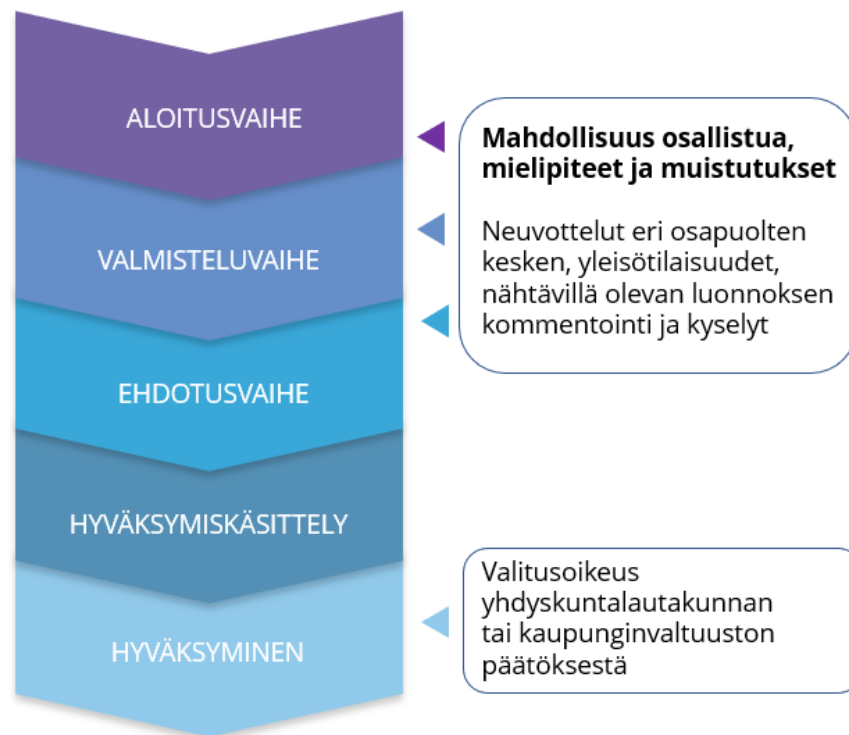
Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut ovat OHJE-tekstin yhteydessä.

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

### Sisällössä olevat lyhenteet

rto = rakentamistapaohje  
k-m<sup>2</sup> = rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

### ASEMAKAAVOITUKSEN KULKU



## SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

### Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

TAUSTA Asemakaava-alue koostuu Kalevan kaupunginosassa sijaitsevasta kerrostalotontista osoitteessa Väinämöisenkatu 11. Tontilla on vaihteittain vuosina 1959–65 valmistunut yhdestä neljään kerrosta korkea, nelisiipinen rakennuskokonaisuus, joka on rakennettu opiskelija-asuntolaksi ja kesähotelliksi. Rakennuksen ympäristö on 1950–1960-luvuilla rakentunutta Kalevan asuinkerrostaloaluetta. Suunnittelualue rajautuu lounaisosastaan Kalevan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

TAVOITE Asemakaavamuutoksen tavoitteena on suojelukysymysten ja täydennysrakentamisen tutkiminen opiskelija-asumiseen suunnittelualueella, raitiotiereitin varrella. Alueen kaupunkikuvalliset, rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioidaan suunnittelussa Kalevan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön välittömässä läheisyydessä.

### Teemat

OHJE Rakennuksen, sen mittakaavan, materiaalien, värien ja detaljien tulee sopeutua ympäröivän alueen rakennuskantaan.

Kulttuuriperintö ja arkkitehtuuri säilyvät konkreettisesti rakennustavoissa ja -materiaaleissa. Tästä syystä rakennustapojen kuten rakennusosien mittasuhteiden, ikkunajakojen, rappauspinnan karkeuden, saumausten värien, puu-ulko-oven ja vetimen, sisäänkäyntikatoksen rakenteen ja kaiteen muodon sekä pintäkäsittelymenetelmän ja julkisivuvärien säilyttäminen on tärkeää.

### MÄÄRÄYS

Sr -merkinnällä osoitettua rakennusta koskevista merkittävistä muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

### MÄÄRÄYS

A-talo: sr-33 Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.



Valokuva Vanha Domus A rakennus, julkaisusta Vesa Vartiainen, Puoli vuosisataa opiskelijakoteja Tampereella 2008 TYKA



Postikortti 1960-luvulta esittää Vanhan Domuksen kompleksin rakennukset A- D sekä puuttoman ja nurmipintaisen pihan. Kuva: YKK kuva arkistosta.



## SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

### Kaavaratkaisu pohjautuu arkkitehtuurikilpailuun

Viitesuunnitelma perustuu vuonna 2020 käydyn yleisen arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen ”SIKSAK”, jonka tekijät ovat JADA Arkkitehdit (JADA Oy) ja Lindroos Architects Oy. Kaavaratkaisussa Vanhan Domuksen vanhin osa Joukahaisenkadun varressa, A-talo, suojellaan. Muut osat (talot B–E) puretaan ja paikalle toteutetaan uusi 4–5 -kerroksinen rakennusmassa. Uudisrakennus sopeutuu korttelin mittakaavaan. Uudisrakennuksen korkeus ei ylitä A-talon korkeutta merkittävästi ja runkosyvyys on samankaltainen. Viistot ja taitteiset päädyt muodostavat katutilaa värittävän vuoropuhelun uuden ja vanhan välillä A-talon molemmissa päissä.

OHJE: Täydennysrakentamisen tulee kunnioittaa ja vahvistaa alkuperäisen asemakaavan kaupunkikuvallisia ja kaupunkirakenteellisia tavoitteita. Uuden piharakentamisen ja hulevesijärjestelmien sopeuttamiseen ympäristöönsä tulee kiinnittää erityistä huomiota.

### MÄÄRÄYS

Tontin rakennuslupakomitealle rakennettavan uudisrakennuksen rakennus- ja kattamisaineiden, julkisivujen värien ja julkisivujen rakennustaiteelliseen käsittelyyn liittyvien yksityiskohtien tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen julkisivupiirustus, joka osoittaa uudisrakennuksen sopeutumisen ympäristöönsä (ym-6).



Vanha Domus kesällä 2023 A-rakennuksen peruskorjauksen alettua. Kuva Tampereen kaupunki 2023.



Arkkitehtuurikilpailun vuonna 2020 voittanut ehdotus ”SIKSAK”.

## ULKOALUEET

### Piha-alueiden järjestäminen

**TAVOITE:** Suunnittelualueen luonne on uudisrakentamisesta huolimatta edelleen tunnistettavissa Kalevan alueeseen kuuluvaksi. Tontti jakautuu Kalevalle tyypilliseen tapaan toiminnoittain ja tontin puusto ja kasvillisuus ovat osa alueelle tyypillistä katukuvaa. Piha-alueet sopeutuvat materiaaleiltaan, ratkaisuiltaan ja kasvivalinnoiltaan Kalevan alueelle. Kaksi uudisrakennuksen alittavaa kulkureittiä rikastuttaa pihapiirin kokemuksellisuutta ja avaa myös katukuvaa elävöittäviä näkymiä.

Uudisrakennus rajaa tontin piha-alueen kahteen osaan. Läntisestä pihasta muodostuu rauhallinen alue leikkiin ja oleskeluun, ja joka on uusi tulkinta 50-luvun korttelipihausta. Itäiselle pihalle sijoittuvat rakennusten huolto- ja palvelut, pysäköinti ja jätehuolto, ja sieltä on myös käynti uudisosan kellarin pyöräsäilytystiloihin.

**OHJE** Rakennusalojen ulkopuolella katujen yksilöllistä rytmiä ja avointa katukuvaa ei saa merkittävästi muuttaa aitaamalla tai rakentamalla, ainoastaan tontin itäreuna rajataan pensasaidalla yleistä pysäköintialuetta vasten-

Ulkokalustus ja valaistus tulee sovittaa kohteen arkkitehtuuriin. Pihasuunnittelussa tulee käyttää suunnittelijaa, joka ymmärtää eri aikakausien piha- ja puistorakentamisen erityispiirteet. Avoimessa kaupunkirakenteessa vähäiseltäkin vaikuttavat muutokset vaikuttavat kaupunkikuvaan.

### MÄÄRÄYS

Piha-alueet kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Pysäköintialueita ei saa sijoittaa muualle kuin kaavassa niille varatuille paikoille.

Pysäköintialueet tulee rajata ja jäsenöidä puu ja pensasistutuksin.



Arkkitehtikilpailun voittajaehdotuksen havainnekuva leikki- ja oleskelupihausta. Tämä kolmion muotoinen aurinkoinen piha on varattu leikkiin ja oleskeluun, puut ovat matalia ja kukkivia. ”Salaisen puutarha” on vapaasti saavutettavissa katualueilta, mutta rajattuna se tuottaa suojan tuntea ja miellyttävän pienilmaston.

## ULKOALUEET

### Hulevesien hallinta

**TAVOITE** Tavoitteena on pienentää hulevesivesien määrää, niiden aiheuttamia haittoja ja Vuohenojan laskevia huippuvirtaamia viivyttämällä hulevesiä. Hulevesien määrää tulee hallita viivytyrakentein, jotka voivat olla maanalaisia tai maanpäällisiä viivytyrakenteita.

**OHJE** Hulevesien viivytyrakenteet voidaan toteuttaa maanpäällisinä viivytyraspaineina sekä maanalaisina viivytyrakenteina. Viivytyraspaineet ovat ympäristöään alempana olevia alueita, joihin hulevedet voivat lammikoitua. Maanpäällisissä viivytyraspaineissa tulee huomioida riittävä etäisyys rakennuksiin. Tontilla vältetään vettä läpäisemättömiä pinnoitteita. Pysäköintiruudut toteutetaan nurmikiveyksellä tai muulla läpäisevällä pinnoitteella.

### Jätehuolto

Syväkeräyssäiliöt soveltuvat Kalevaan. Kalevan RKY-alueenrakentamistapaohjeen mukaan syväkeräyssäiliöissä tulee suosia pohjaltaan suorakulmaisia yhtenäiseen riviin asennettavia malleja. Jätehuollolle luonteva sijainti on tontin kaakkoiskulmassa, sisäänvedettynä katulinjasta.

**TAVOITE** Syväkeräysastioiden tyhjentäminen on turvallista ja aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä asukkaille.

**OHJE** Näkyvät jäteastiat tulee suunnitella sopimaan osaksi ympäristöä. Katso Kalevan RKY-alue, rakentamistapaohje: Piharakennukset ja jätehuolto.

**MÄÄRÄYS** Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto (hule 43(1,1)).



Esimerkkikuva hulevesien viivytyraspaineesta. Kuva Tampereen kaupunki 2021.



Syväkeräyssäiliöiden avulla voidaan minimoida jätehuollon tilantarve. Eri toimintoja voidaan rajata esim. pensaiden avulla visuaalisesti toisistaan. Kuva Tampereen kaupunki 2020.



## ULKOALUEET

### Pysäköinti

**TAVOITE:** Auto- ja polkupyöräpaikat eivät häiritse tai hallitse oleskelupihaa, eivätkä hallitse katukuva. Pysäköinnin sisäänajo on tontin koillis- ja kaakkoiskulmista. Autojen pysäköintialue sovitetaan yhteen tontin itärajan kasvillisuuden kanssa.

**OHJE** Polkupyöräpysäköinnille varataan tilaa eri puolelta pihaa, kuitenkin oleskelu- ja leikkiapiha rauhoittaen. Lisäksi varataan pyörille laajat ja laadukkaat tilat kellarista pyöränhuoltotiloihin.

### Materiaalit

**TAVOITE** Pihan käsittelyssä tulee suosia Kalevan perinteisiä materiaaleja ja kasveja ja yksinkertaista tyyliä. Piha-alueet tulee käsitellä yhtenäisinä kokonaisuuksina perinteiseen tyyliin. Pihasuunnitelman laatijan tulee olla riittävän pätevä vaativan suunnittelukohteen suunnittelijaksi. Ulkoalueiden materiaalivalinnoissa varaudutaan myös sään ääri-ilmiöihin, mm. autopaikkojen kohdalla tulee käyttää läpäisevää pinnoitetta .

**OHJE** Piha-alueen istutettavien osien tulee liittyä nurmipinnalla katualueeseen alueelle tyyppillisen tavan mukaisesti. Pysäköintialueen ajoväylä asfaltoidaan. Piha-alueen toteutussuunnitelmat laaditaan yhdessä maisema-arkkitehdin kanssa.

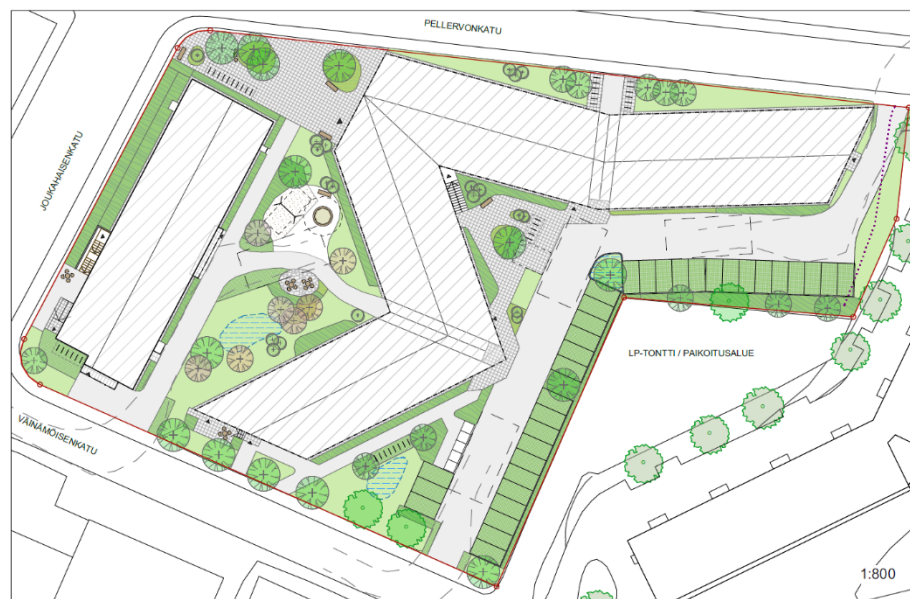
Pihalla käytettävät pintamateriaalit:

- Pellervonkadun aukiolla tasakokoinen, neliön tai suorakaiteen muotoinen värjäämätön betonilaatta
- Oleskelualueella liuskekiveys
- Pihan kulkuväylillä ja pysäköintialueen ajoradoilla asfaltti

**MÄÄRÄYS** Piha-alueet kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

**MÄÄRÄYS** Autopaikkoja varataan 1 ap / 320 k-m<sup>2</sup> (opiskelija-asuminen ) ja 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> (liiketila). Pysäköintialueita ei saa sijoittaa muualle kuin kaavassa niille varatuille paikoille.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja varataan Opiskelija-asuminen 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup> (opiskelija-asuminen) ja 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup> (liiketila). Pyöräpysäköintipaikoille tulee olla esteetön kulku. Asumisen polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.



Asemapiirros, pihan viitesuunnitelma. (Sitowise, 2024)



## ULKOALUEET

### Aukio

TAVOITE Joukahaisenkadun ja Pellervonkadun kulman merkitys ja yhteys Uuden Domuksen suuntaan tunnustetaan. Kaupunkirakenteessa oleellinen kulma herätetään eloon ja osaksi aktiivista kaupunkitilaa. Uudisrakennus luo uuden päätteen Pellervonkadulle.

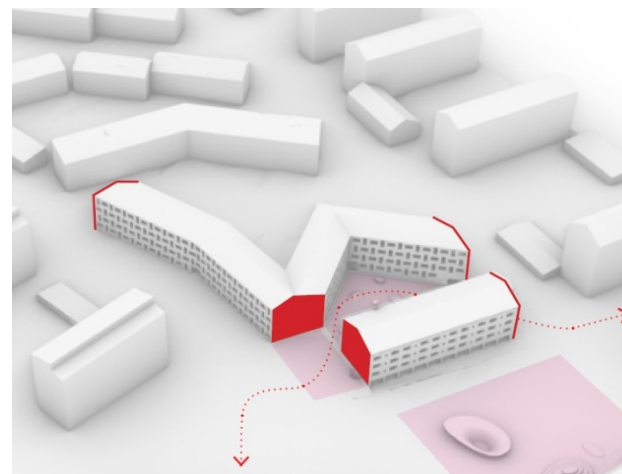
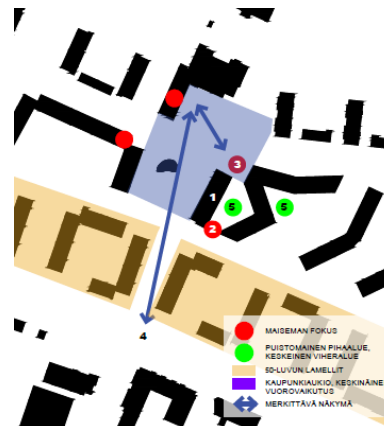
Arkkitehtuurikilpailun arvostelupöytäkirjan mukaan voittaneessa SIKSAK-ehdotuksessa katutilojen rajaukset ovat kauniita ja väliin jäävät torit luontevia ja mielenkiintoisia. Päättyaiheella Pellervon ja Joukahaisenkadun kulmaan luodaan pieni aukio. Tämän aukion reunaan kaavassa osoitetaan myös esteettömyyden erikoistason jalankulun reitin levähdyspaikka.

OHJE Torimaisen alueen osan materiaalit, detaljit ja valaistus suunnitellaan ja kasvillisuus valitaan siten, että ne sopeutuvat Kalevan alueelle ja luovat yksityisempää piha- ja julkisempaa katutilaa välittävän laadukkaan aukion, jossa voi kohdata ja viihtyä. Aukio ei sovellu jätehuollon alueeksi. Kalevassa suositeltavat ulkoalueiden pintamateriaalit liuskekivi, tasakokoiset neliön- tai suorakaiteenmuotoiset värjäämättömät betonilaatat

### MÄÄRÄYS

Torimainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovitteen, tym-4. Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka on toteutettava esteettömyyden erikoistason kriteereitä noudattaen, jk/pp-3.

Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita. Merkinnän toinen luku ilmoittaa kuinka monta puuta vähintään tulee istuttaa kutakin 100 m<sup>2</sup> kohti. (ist-14/1kpl)



Uuden aukion merkitys on linkittää uudistuvan Vanhan Domuksen kokonaisuus luoteispuolella sijaistevaan uuteen Domukseen.

## RAKENNUKSET

### Suojeltava rakennus

TAVOITE Vanhan Domuksen vanhin osa, nk. A-talo, säilytetään ja peruskorjataan sen kaupunkikuvallisten ja sosiaalishistoriallisten arvojensa vuoksi. Rakennus on kaupungin ensimmäinen opiskelija-asuntola ja myös tontin rakennuksista korkein. A-talon päädyn Domus-kyltti ja katutilaan avautuva piha sekä julkisivujen jäsenyys viestivät edelleen asuntola-asumisesta.

OHJE Liiketilän alkuperäisten ikkunoiden tyyppiset ikkunat palautetaan. Rakennuksen ulkoarkkitehtuurin piirteet pyritään säilyttämään perusparannuksessa.

### MÄÄRÄYS

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja (sr-33).

Sr -merkinnällä osoitettua rakennusta koskevissa merkittävistä muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suojeltuun rakennukseen ei saa tehdä uusia parvekkeita.



Vanhan Domuksen A-talo Väinämöisenkadulla kohti itää katsottaessa. Kuva Tampereen kaupunki 2023.



Vanhan Domuksen A-talo Joukahaisenkadulla kohti pohjoista katsottaessa. Kuvassa näkyvä puu on poistunut kuvan ottamisen jälkeen. Kuva Tampereen kaupunki 2023.

## RAKENNUKSET

### Uudisrakennus

TAVOITE Purettävien rakennusten paikalle sijoittuva 4-5-kerroksinen uudisrakennus sopeutuu korttelinsa mittakaavaltaan. Uudisrakennuksen korkeus mukailee A-talon korkeutta ja sen kattomuoto ja poikkileikkaus on samankaltainen. Taitteiset viistot päädyt muodostavat katutilaa värittävän vuoropuhelun uuden ja vanhan välillä A-talon molemmissa päässä.

OHJE Uudisrakennuksen taitekohtiin ja päätyihin tulee sijoittaa yhteistiloja, joiden ikkuna-aukotus kertoo julkisesta käyttötarkoituksesta ja on asuntojen aukotusta suurempaa. Suunnittelualueen pihat yhdistetään rakennuksen alittavilla kulkuaukoilla. Julkisivumateriaalit ja värit sovitetaan alueelle.

MÄÄRÄYS Kattomuotona on käytettävä satulakattoa (sa). Merkintä osoittaa rakennuksen suurimman sallitun pääasiallisen runkosyvyyden metreissä (ru14,5m). Uudisrakennuksen julkisivuihin ei saa sijoittaa parvekkeita. Ranskalaiset parvekkeet ovat sallittuja (epa-2).

### Julkisivujen käsittely ja materiaalit

TAVOITE Puurakenteisen uudisrakennuksen julkisivuihin on tutkittu verhousta, jonka rakenne luo linkin Kalevan alueen tiilipintoihin. Julkisivun aukotus rakentaa jatkumoa alueelle tyypilliseen arkkitehtuuriin, yhtenäiset julkisivupinnat rikkoutuvat toistuvilla aukotuksilla. Jokaiseen uudisosan asuntoon kuuluu vähintään yksi panoraamaikkuna sekä ranskalainen parveke. Säännöllisestä ovien ja ikkunoiden leikistä syntyy rakennukselle omintakeinen ryhdikäs ja humaani ilme.

OHJE Uudisrakennuksen julkisivuissa käytetään paanumaista, modulaariseen mitoitusperustua pintastrukturin synnyttävää verhousmateriaalia, joka voi olla poltettua tiiltä tai muuta alueen julkisivuille ominaista materiaalia. Materiaali ei kuitenkaan saa olla lasitettu. Uusiutuvaa omaa energiantuotantoa voidaan lisätä katoille sijoitettavilla aurinkopaneelilla, mutta Kalevan alueella ei aurinkopaneelit eivät sovi julkisivuihin. Värisävyissä suositaan vaaleita ja luonnollisia sävyjä.

MÄÄRÄYS Rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa pääasiassa paikalla rakentaen (ju-76). Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Uudisrakennuksen katolle sijoitettavien tai kattoon integroitujen aurinkopaneelien tai -keräimien tulee olla kattolapteen suuntaisia.



Arkkitehtuurikilpailun voittaneessa ehdotuksessa julkisivumateriaali oli puupaanu. Kaava edellyttää paikalla rakentamista, korkealuokkaisia julkisivumateriaaleja sekä viimeisteltyä detaljointia.. Ylhäällä Kalevan RKY-alue, rakentamistapaohjeen värimallit.