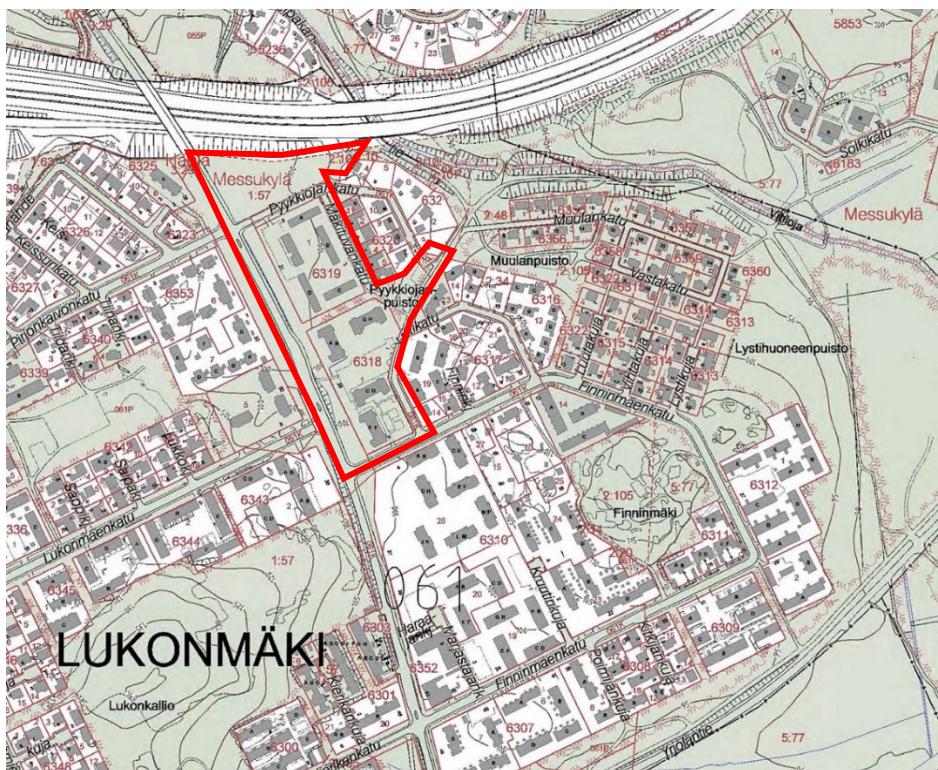




Suunnittelualan rajausta virastokartalla

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee n. 6 km kaakkoon kaupungin keskustasta Lukonmäen kaupunginosassa. Turtolankadun varressa itäpuolella on TOAS:n hallinnassa olevilla tonteilla on opiskelijoiden asuintaloja, jotka on tarkoitus purkaa.

Lukonmäki on rakentunut pääosin 1970- ja 1980-luvuilla. Turtolankatu jakaa Lukonmäen kahteen osaan, joissa molemmissa korttelit kiertyvät ympäristöstä kohoavan metsäisen kallion ympärille. Länsipuolella korttelit kiertyvät Lukonkallion ja itäpuolella Finninmäen ympärille. Nykyisin asukkaita on noin 2800 ja lähipalveluina on kauppa, päiväkoti, pizzeria ja grillikioski. Muut palvelut löytyvät läheisistä kaupunginosista Hervannasta, Kaukajärveltä ja Turtolasta.

Lukonmäen asutus koostuu enimmäkseen omakoti- ja rivitaloista. Kerrostaloja ja pienkerrostaloja sijoittuu Turtolankadun varteen itäpuolelle. Rakennuksien sijoittelu noudattaa suorakulmaista koordinaatistoa. Vihreässä kaupunkiympäristössä pilkahtelee siellä täällä puiden ja pensaiden välissä punertavaa ja kellertävää tiilipintaa mm. rivitaloissa, omakotitaloissa ja pieninä laikkuina myös joissain kerrostaloissa.

RAKENTAMISTAPA-OHJE

Asemakaava nro 8523
Lukonmäki, Turtolankatu 31-33,
kortteleiden täydennysrakentaminen,
korttelit 6318 ja 6319

9.10.2023 tark. 18.11.2024 ja 20.10.2025
Diaarinumero TRE:4618/10.02.01/2023

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.____ osana asemakaavaa

RAKENTAMISTAPOHJEESTA

Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

Rakentamistapaohjeessa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä määräyksiä, ohjeita ja suosituksia. Tämä rakentamistapaohje hyväksytään 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 laaditaan yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

Suunnitteluohjeet sekä kaavan tavoitteet ja muu selostava osuus on esitetty tavallisella leipätekstillä.

Asemakaavakartan määräyksiä on esitetty harmaalla pohjalla.

Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus
Projektiarkkitehti Ilkka Kotilainen
kartat © Tampereen kaupunki
Viitesuunnitelman kuvat © Sweco arkkitehdit (ent. Neva Arkkitehdit)

ASEMAKAAVOITUKSEN KULKU



Mahdollisuus osallistua, mielipiteet ja muistutukset

Neuvottelut eri osapuolten kesken, yleisötilaisuudet, nähtävillä olevan luonnoksen kommentointi ja kyselyt

Valitusoikeus yhdyskuntalautakunnan tai kaupunginvaltuuston päätöksestä

ASEMAKAAVAN KUVAUS JA TONTTIEN YHTEISET OHJEET

Kokonaisrakenne

Turtolankadun varren kortteleihin sijoittuu IV-VI-kerroksisia asuinkerrostaloja, jotka yhdessä väleihin sijoittuvien polkupyöräsuojien kanssa suojaavat piha-alueita melulta. Maanvaraisilla korttelipihoilla on tilaa oleskelun ja muiden pihatoimintojen lisäksi hulevesijärjestelyille sekä asuinympäristön viihtyisyyttä lisääville puu- ja pensasistutuksille. Pysäköinti perustuu pintapysäköintiin. Pysäköintialueet sijoittuvat piiloon Turtolankadun kaupunkikuvasta. Rakentaminen madaltuu kortteleiden pohjois- ja itäreunalla, minne sijoittuu kerrostalojen autokatokset ja nykyistä omakotiasutusta vasten Mäkituvankadun varteen viisi omakotitonttia.

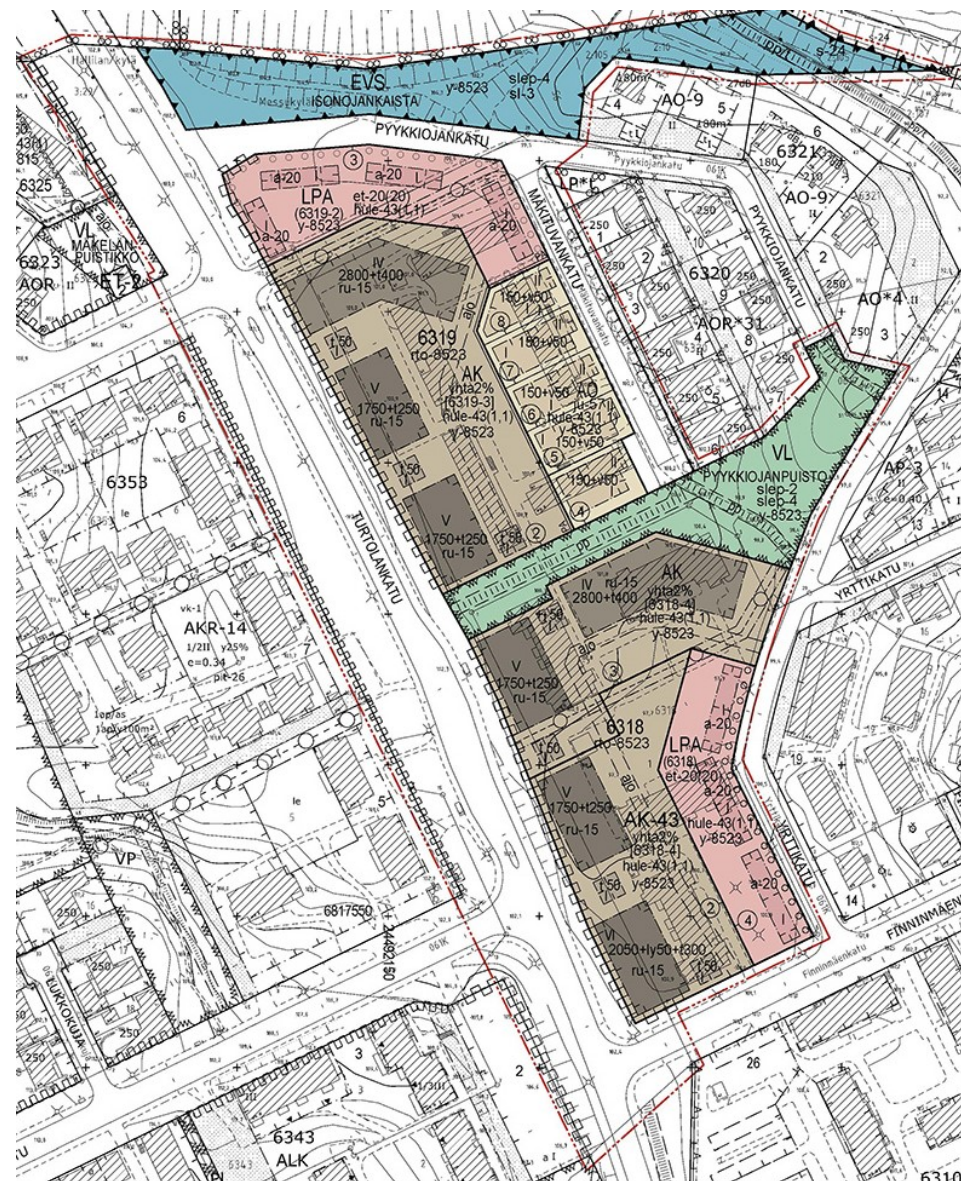
Viherympäristö ja hulevedet

Vihreyttä ja viihtyisyyttä kaupunkiympäristöön tuovat Pyykkiojanpuiston ja Isonojankaistan viheralueiden lisäksi Turtolankadun varren katupuut sekä korttelipihojen puut ja muu kasvillisuus. Istutettava kasvillisuus on alkuperältään kotimaista ja paikallisissa olosuhteissa kestävä.

Huleveden muodostumista vähennetään kortteleissa vettä läpäisevien pintojen avulla. Suositetaan nurmikon sijaan puunkuorihaketta, lumikuormaa kestäviä perennoja ja maanpeitekasveja. Pinta voidaan tehdä myös esimerkiksi betonisista reikälaatoista tai harvasta kivetyksestä. Läpäisevien päällysteiden kohdalla tulee myös pohjarakenteiden olla vettä läpäiseviä. Pinnan alla voi olla karkean kiviaineksen huokostila, johon hulevesi varastoituu hetkellisesti ja josta se johdetaan eteenpäin salaojilla.

hule-43(1,1). Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemättöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla.



Ote asemakaavasta

ASUINKERROSTALOT (AK, AK-43)

Rakennuksien massoittelu

Puoliavoin suojaisa korttelirakenne muodostuu asuinkerrostaloista, niiden välisistä polkupyöräsuojista ja mahdollisista aitarakennelmista. Korttelirakenne on ilmava siten, että pihapuut näkyvät kadulle ja katupuut pihalle.

Kerrostaloissa on kaksi talotyyppiä, pitkulainen ja pistemäinen. Pitkulaiset massat sijoittuvat korttelien pohjoisreunaan ja ne ovat 4-kerroksisia. Pistemäiset massat sijoittuvat Turtolankadun varteen ja ne ovat 5-kerroksisia paitsi eteläisin Finnnimäenkadun risteyksessä oleva 6-kerroksinen.

Asuinkerrostalojen pitkittäisten katonlappeiden suunta vuorottelee. Ilmanvaihtokonehuoneet sijoittuvat lappeiden alle. Kaupunkikuvan vaihtelevuus ja rytmi muodostuu talotyyppin, kerrosluvun ja katonlappeen suunnan vaihtelusta.

Materiaalit ja värit

Kerrostalojen päädyissä materiaalin tulee olla paikalla muurattu tiili. Päädyt näkyvät kadulle, pihalle ja pihalle johtaville kulkureiteille. Pienellä tiilipinnalla saadaan suuri vaikutus, eivätkä kustannukset nouse kohtuuhintaisen rakentamisen esteeksi.

Pitkillä julkisivuilla, missä on paljon parvekkeita, materiaali voi olla vaalea rappaus tai muu kiviaines elementtisaumat häivyttämällä tai arkkitehtuuria korostaen.

Polkupyörä- ja autokatoksissa on julkisivumateriaali peittomaalattu puu, jonka värisävy voi vaihdella.

Merkinnässä ilmoitettu luku osoittaa rakennuksen suurimman sallitun runkosyvyyden metreissä lukuun ottamatta pihan puolelle rakennusalueelle sijoittuvia kuisteja, erkereitä tai vastaavia rakennusosia. (ru-15)

Katoissa tulee olla yhtenäiset viistot pitkittäislapeet.

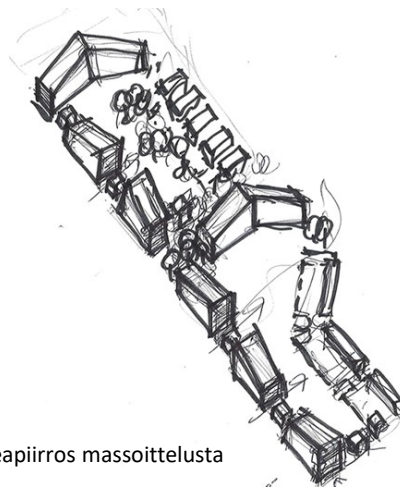
Ilmastointikonehuoneita ei saa sijoittaa kattolapneiden yläpuolelle.

Rakennuksen päädyissä julkisivumateriaali on paikalla muurattu tiili.

Rakennuksen pitkillä julkisivuilla julkisivumateriaali on vaalea kiviaines.



Lintuperspektiivi viitesuunnitelmasta



Ideapiirros massoittelemasta



Turtolankadun aluejulkisivu viitesuunnitelmasta

ASUINKERROSTALOT (AK, AK-43)

TIILI

Tumman punainen tiili mustalla saumaustaastilla
Esim. Wienerberger Iltarusko Retro



Lämpimän harmaa tiili harmaalla saumaustaastilla
Esim. Wienerberger Harmaa Retro



Punatiili harmaalla saumaustaastilla
Esim. Wienerberger Punainen Retro

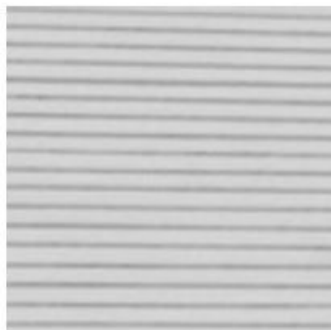


Kellertävä tiili luonnonvalkoisella saumaustaastilla
Esim. Wienerberger Kuura Retro



BETONI

Uritettu betoni parvekkeiden taustaseinillä.
Värisävy tehosteseinän mukaan.



Valkobetoni pitkillä julkisivuilla.



Maalattu betoni parvekkeiden pielissä. Värisävy tehosteseinän mukaan.



ASUINKERROSTALOT (AK, AK-43)

Sisätilat ja niiden yhteys lähiulkotilaan sekä meluntorjunta

Sisätilojen suunnittelussa asunnoissa ja yhteistiloissa on tavoitteena muuntojoustavuus, monikäyttöisyys, muunneltavuus ja yhdisteltävyys.

Runkosyvyydet ja luonnonvalo-olosuhteet optimoidaan siten, että asunnoista muodostuu valoisia. Tilaratkaisujen tulee edistää ja tukea etätyötä ja etäopiskelua.

Asukkaille toteutetaan yhteistiloja, joita ovat mm. talosauna, pesula ja kuivaustila sekä monitoimitila, joka voi toimia pienimuotoisena kokoontumis- tai askartelutilana (tuunaustupa, puuhapaja). Opiskelija-asumisessa tutkitaan yhteiskäyttöisten coworking-tilojen mahdollisuus. Lisäksi toteutetaan yhteiskäyttöiset ulkoiluvälinevarastot ja pyörävarastot.

Pohjakerroksen elävyyttä ja avoimuutta edistetään sijoittamalla sinne asuntoja. Asuntojen omat ulko-oleskelutilat voidaan toteuttaa terasseina, joita suojataan esimerkiksi katoksilla, seinäkkeillä, pergoloilla tai pensailla.

Ikkunapintaa tulee olla myös yhteistiloissa erityisesti porrashuoneiden sisäänkäyntien läheisyydessä ja talojen päädyissä pihoilta johtavien kulkuteiden yhteydessä. Yhteistiloihin voi olla suora sisäänkäynti ja niihin voi liittyä katettuja ulkotiloja.

Porrashuoneiden sisäänkäynnit ovat katettuja ja niiden edustalla on pieni sisääntulopiha.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina. (yhtä 2%)

Rakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittaa ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja.

Porrashuoneissa tulee olla joka kerrostasolla luonnonvaloa.

Asemakaavassa on lisäksi yleismääräyksiä sisätilojen ja parvekkeiden meluntorjunnasta.



Rakennuksen pääty Finnmäenkadulle viitesuunnitelmassa



Viitesuunnitelman asemapiirros

ASUINKERROSTALOT (AK, AK-43)

Korttelipiha

Korttelipihan suunnittelussa sovitetaan yhteen eri käyttäjäryhmien tarpeet (ikä, elämänvaihe ym.). Korttelipihat suunnitellaan kokonaisuuksiksi ja sovitetaan yhteen vierekkäisten tonttien sekä ympäröivien katujen ja viheralueiden suunnitelmiin. Yhteiselle piha-alueelle toteutetaan eri tontteja yhdistävä yhtenäisellä materiaalilla päällystetty kulkureitti, mikä toimii myös huolto- ja pelastustienä.

Pihan keskiosiin rakennetaan leikki- ja oleskelualue. Sen yhteyteen sijoitetaan katos, joka suojaa sateelta, tuulelta ja liialta auringon säteilyltä. Oleskelualue sijoitetaan siten, että se on kylmänä vuodenaikana aurinkoinen ja lämmin ja kuumana varjoisa ja viileä. Pihalla tulee olla tilavaraukset pyykinkuivaukselle, tomutukselle ja lumitilalle. Jätehuolto sijoittuu pysäköinnin yhteyteen LPA-alueelle. Jos tila riittää, on hyvä tehdä tilavaraus pienelle hyötypuutarhalle, jonka asukkaat voivat toteuttaa kasvilavoina.

Kasvillisuudella jäsennellään piha-aluetta ja rajataan sekä suojataan eri toimintoja. Maanvarainen piha mahdollistaa suureksi kasvavat puulajit. Maanvarainen väljä korttelipiha mahdollistaa myös maalämmön hyödyntämisen energian lähteenä. Korkeusasemiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pihoille ei saa muodostua vaikeasti hoidettavia jyrkkiä luiskia. Tarvittaessa korkeuserot hoidetaan tukimuureilla.

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

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

Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen korttelipihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Kortteleiden 6318 ja 6319 ohjeellisen ajoyhteyden (ajo) alueenosalle saa sijoittaa kortteleiden tontteja palvelevan kulkuyhteyden.

Kaikki pysäköintipaikat, lukuun ottamatta liikuntaesteispysäköintipaikkoja, tulee rakentaa viereiselle LPA-korttelialueelle.



Lintuperspektiivi viitesuunnitelmasta



Pihanäkymä viitesuunnitelmasta

ERILLISPIENTALOT (AO)

Rakennusvalvonta neuvo

Rakentajan on syytä olla heti alkuvaiheessa yhteydessä rakennusvalvontaan, missä selvitetään lupamenettely, suunnittelijoiden pätevyysvaatimukset, asemakaavamääräykset, rakentamistapaohjeet ym. Kaupungin omakotirakentajille laatima Suunnitelmasta taloksi – opas on saatavilla rakennusvalvonnassa, rakennusvalvonnan internet-sivuilla ja Palvelupiste Frencellissä.

Rakennukset

Tonttien rakennusoikeus 200 m². Asuintiloille on 150 m² ja autosuojalle sekä taloustiloille 50 m². Kaksikerroksinen kapea asuinrakennus sijoittuu pääty kadunvarteen. Päärakennuksessa kiinni olevat tai erilliset yksikerroksiset rakennusosat sijoittuvat väljälle rakennusalueelle. Kadun lähelle voi sijoittua autosuojan lisäksi varasto ja sisään tuloluokista. Pihan puolelle asuinrakennuksen päätyyn tai irrallisena voi sijoittua viherhuone tai saunaosasto. Yksikerroksiset rakennukset luovat näkösuojaa kadulle ja naapuritontille. Oleskelutilaa voi suojata myös seinämällä, aidoilla, katoksilla ja istutuksilla. Kattomuoto on loiva pulpettikatto.

Materiaalit ja värit

Julkisivujen päämateriaali on paikalla muurattu tiili kadun itäpuolen nykyisten rakennuksien tapaan. Toista tehostemateriaalia ja -väriä käytetään vain vähäisesti. Kate on vaikutelmaltaan sileä ja materiaali on saumattu pelti tai huopa. Päärakennuksen ja piharakennuksen kate on tontilla sama.

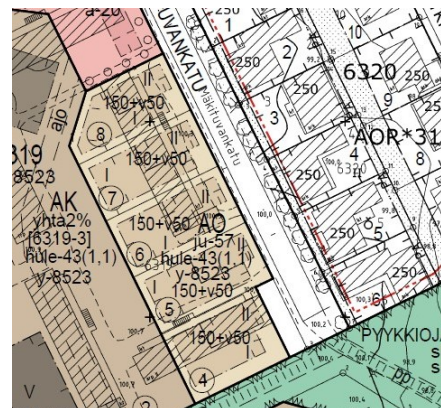
Piha-alueet

Autosuojan eteen muodostuu pieni etupiha, joka toimii myös toisena autopaikkana. Pihan perälle istutetaan puustoa. Hyötyviljelyn edistämiseksi pihalle on hyvä suunnitella tilavaraus kasvihuoneelle tai pienelle hyötypuutarhalle, joka on luontevinta toteuttaa kasvilavoina.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattuja (ju-57)

Kimpparakentaminen

Omakotirakentajien suositellaan harjoittavan kimpparakentamista. Suunnittelua, hankintoja, rakennuttamista ja rakentamista voidaan tehdä yhteisjärjestelyinä esimerkiksi alkuvaiheen maanrakennustöissä tai perustuksien teossa. Menetelmä helpottaa rakentamisprosessia ja voi tuoda merkittäviä säästöjä.



Ote asemakaavasta



Ote havainnekuvasta