



Kaarila

## RAKENTAMISTAPAOHJE

Kaarila, kortteli 1182

Asemakaava nro 8391  
KAARILA, HYHKYNLAAKSON UUSI ASUINALUE

Ehdotus KV XX.XX.2021 rto-8391  
Diaarinumero TRE:7585/10.02.01/2018  
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa x.x.xxxx  
osana asemakaavaa 8391





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> = kerrosalaneliömetri

#### **Tekijät, tilaajat ja tekijäoikeudet**

##### **Rakentamistapaohjeen laatija:**

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus  
arkkitehti Timo Silomaa

kartat © Tampereen kaupunki, 2022

viitesuunnitelmat © BST-Arkkitehdit Oy, 2022

3d-mallinnukset ja -kuvat © Tampereen kaupunki, 2022; BST-Arkkitehdit Oy, 2022

## **SISÄLTÖ**

### **RAKENTAMISTAPAOHJEESTA**

- Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus
- Merkintöjen selitykset

### **SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT**

- Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### **ULKOALUEET**

- Pihat ja paikoitus
- Huoltokujat ja ajoväylät

### **RAKENNUKSET**

- Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet
- Julkisivut
- Esimerkki kaupunkipientalo

## 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

Tämä rakennustapaohje koskee Hyhkynlaakson rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Kaava-alueen muuta rakentamista, kerrostaloja, julkisia rakennuksia ja pientaloja varten on laadittu erilliset rakentamistapaohjeet.

- Tavoitteena paikan lähtökohdat ja reunaehdot huomioiva laadukas asumisen elinympäristö.
- Rakennukset toteutetaan kaupunkipientaloina eli ns. townhouse rakennuksina. Asuinrakennukset rakennetaan kiinni toisiinsa, mutta toisistaan riippumattomina rakennuksina, joilla on omat rakenteensa tontin rajojen sisäpuolella. Ainoastaan rakennusten väliset palomuurit voivat olla yhteisiä.
- Rakennusten ulkonäköön tavoitellaan vaihtelevuutta. Rakennuksilla on yksilölliset julkisivut, jotka yhdessä toisiinsa liitettynä muodostavat kokonaisuuden.
- Osa rakennuksista voidaan toteuttaa yhtiömuotoisina ja/tai ryhmärakentamisena. Myös näissä tapauksissa erillisillä asunnoilla tulee olla yksilölliset julkisivut.



*Mallinnuskuva kaupunkipientaloista koillisesta katsottuna*

*Mallinnuskuva kaava-alueesta, johon kaupunkipientalojen alue on rajattu punaisella*



## ULKOALUEET

### Pihat ja paikoitus

**TAVOITE:** Tavoitteena on, että jokaisella kaupunkipientalolla on luonteeltaan puolijulkinen urbaani sisääntulo-/talouspiha. Sisääntulopihalle sen pienestä koosta huolimatta tavoitellaan viihtyisää ilmettä ja pensas- ja/tai puustutuksia.

Sisääntulopihalle voidaan tarvittaessa pysäköidä yksi auto, mutta pääasiassa autojen säilytyspaikka on asuinrakennuksessa sijaitseva autotalli.

Asuntojen takana olevalle oleskelupihalle tavoitellaan vehreää ilmettä, piha suositellaan istutettavaksi suhteellisen matalilla puilla ja pensailta, jotta kasvillisuus ei varjostaisi naapurin tonttia. Pihaa rajaavat rakenteelliset ja pensasaidat sekä piharakennus yhdessä tekevät pihasta yksityisen ulko-olohuoneen. Pensasaidat ja piharakennus myös estävät suorat näkymät huoltokujalta oleskelupihalle ja talojen terasseille.

**OHJE:** Pihat tulee rajata toisistaan rakenteellisilla aidoilla. Yhteisestä raja-aidasta naapurit sopivat keskenään.

Oleskelupihojen välisten aitojen tulee olla vähintään 1,6 m korkeita.

Huoltoväylään/jalankulku- ja pyöräilyväylään rajautuvalle rajalle ei saa rakentaa rakenteellista aitaa vaan sille tulee istuttaa pensasaita, johon sallitaan enintään 3 m leveä kulkuaukko.

Sisääntulopiha rajautuu suoraan katuun tai ajoväylään, pihan ja kadun väliin ei jätetä istutuskaisia. Sisääntulopihasta vähintään noin 20 % tulee istuttaa. Piha, istutettavaa alueenosaa lukuun ottamatta, päällystetään. Päällysteen suositellaan olevan nurmikiveä tai muuta puoliläpäisevää kivetystä. Pihaa ei saa jättää sorapintaiseksi.

Asuinrakennuksen alimpaan kerrokseen on rakennettava autotalli.

### Huoltokujat ja ajoväylät

Kaupunkipientalokorttelin sisäiset jalankulku ja polkupyöräilyväylät, huoltokujat ja ajoväylät sijaitsevat tonttien välisillä rajoilla ja tontit sopivat yhdessä niiden huollosta. Jalankulku- ja pyöräilyväylä on tarkoitettu alueen sisäisen ajoneuvoliikenteen lisäksi yleiselle jalankululle eikä niillä kulkua saa näin ollen rajata esim. aidoilla, porteilla tai kieltomerkeillä.



Mallinnuskuva pelkistettyjen kaupunkipientalojen mahdollisista sisääntulopihoista.

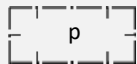


Mallinnuskuva pelkistetyistä kaupunkipientaloista Hyhkynlaaksonkadulta.

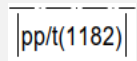


a väh15% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta tulee vähintään käyttää maanpäällistä autosuojaa varten.

PA-2(3m) PA-2(3m) Merkintä osoittaa sen osan alueen rajasta, jolle on istutettava pensasaita. Suluissa oleva numero ilmoittaa kullekin tontille tehtävän kulkuaukon enimmäisleveyden metreissä.



Pysäköimispaikka



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit tai korttelin osat, joille kulku alueen kautta on sallittu.

A-10 A-10: Merkintä osoittaa sen osan alueen rajasta, jolle on rakennettava rakenteellinen aita. Aidan tulee materiaaliltaan ja väriykseltään soveltua korttelialueen muuhun rakentamiseen.

#### YLEISMÄÄRÄYS:

- Jokaiseen asuntoon tulee olla asuntokohtainen sisäänkäynti maantasosta.
- Asuntojen oleskelupihojen välisille rajoille tulee rakentaa asuinrakennusten arkkitehtuuriin sopiva rakenteellinen aita.
- Maanpäällisiä pysäköintipaikkoja saa tonteilla sijoittaa vain pysäköintiin varatuille alueille.



Vasemmalla pelkistetty ja oikealla detaljoitu mallinnuskuvat kaupunkipientalon mahdollisista oleskelupihasta



Mallinnuskuvat kaupunkipientalokorttelin keskellä kulkevalta kulkuväylältä.



## RAKENNUKSET

### Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet

**TAVOITE:** Tavoitteena on kaupunkipientaloalue, joka muodostaa tiiviin tavallisesta omakotitaloalueesta poikkeavan urbaanimman kokonaisuuden. Lähelle katuja ja kulkuväyliä sijoitetut rakennukset muodostavat yhtenäisiä katutiloja rajaavia rivistöjä. Asuinrakennuksen takana olevalle oleskelupihalle voidaan rakentaa enintään pienen piharakennuksen, joka voidaan myös lämmitellä ja se voi toimia esim. varastona, mutta myös kotitoimistona tai harrastustilana.

Harjakaton suotuisalle lappeelle suositellaan aurinkopaneeleita ja/tai –keräimiä. Kattolape, jolle asennetaan aurinkoteknologiaa, voi olla jyrkempi kuin 45 astetta.

**OHJE:** Kullakin pientalolla on pieni noin 240 neliömetrin kokoinen ja 8 metriä leveä tontti, jonka sivurajoihin kiinni rakennetaan kahdesta kolmeen kerroksiset rakennukset. Jokainen talo rakennetaan omalle tontilleen tai rakennusosalalleen.

Rajalle tehdään liikuntasäily. Naapurit voivat tehdä rakennusalojen välisille rajoille omat palomuurinsa tai naapurit voivat myös tehdä yhteisen palomuurin, joka rakennetaan siten, että rakennukset voidaan purkaa ilman, että toinen palomuurin jakavista rakennuksista kärsii. Yhteinen palomuri vaatii rasitteen perustamisen. Yhteistä palomuuria koskeva rasitesopimus liitetään rakennuslupahakemukseen. Palomuurit nostetaan noin 30 cm vesikaton yläpuolelle. Yhteinen palomuri pellitetään ja pelti käännetään kummankin vesikaton päälle. Palomuri tulisi ulottaa vähintään 100 mm seinälinjan yli.

Rakennettavat rakennukset voivat olla kaksi tai kolmikerroksisia. Jos rakennus on kolmikerroksinen ja kolmannen kerroksen kerrosala on noin 40 neliometriä tai enemmän, asuinrakennuksen rakennusoikeus on 240 k-m<sup>2</sup>, muutoin rakennusoikeutta on vähemmän eli 180 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tonteilla on rakennusoikeutta 12 k-m<sup>2</sup> kokoiselle piharakennukselle.

AP- 38	Kaupunkipientalojen korttelialue. Rakennusosalalle tulee rakentaa viereisten rakennusalojen rakennuksiin kytketty pientalo.
a väh15%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta tulee vähintään käyttää maanpäällistä autosuojaa varten.



Mallinnuskuvat kaupunkipientaloalueesta ylhäältä katsottuna.



Mallinnuskuvat kaupunkipientalotontista ylhäältä katsottuna.



Mallinnuskuvat pelkistetyistä kaupunkipientaloista kaakosta katsottuna.





180-240/18%III Merkinä osoittaa vaihtoehtoisen rakennusoikeuden. Suurin luku osoittaa rakennusoikeuden määrän silloin, kun vähintään luvun jäljessä olevan prosenttiluvun verran asuinkerrosalasta sijoitetaan merkinnässä roomalaisella numerolla osoitettuun kerrokseen. Ensimmäinen luku osoittaa muussa tapauksessa sallitun rakennusoikeuden.

III/II Ensimmäinen roomalainen numero osoittaa suurimman rakennusalalla sallitun kerrosluvun ja toinen roomalainen numero rakennusalalla vähintään käytettävän kerrosluvun.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

#### YLEISMÄÄRÄYS :

- Palomuurin saa rakentaa tontin rajan keskelle. Palomuurin anturat eivät saa ulottua palomuuria kauemmaksi naapuritontin puolelle elleivät naapurit toisin sovi. Rakennusta purettaessa ei jäljelle jäävälle naapurirakennukselle tarpeellista palomuuria saa purkaa.
- Palomuurin materiaalina tulee käyttää poltettua tiiltä.
- Tonttien välisillä rajoilla oleviin seiniin ei saa sijoittaa ikkunoita.
- Rakennuksen korkeus vesikaton ylimmästä kohdasta mitattuna saa olla enintään 13,5 m. Määräys ei koske savupiippuja eikä rakennusten välisiä palomureja.
- Asuinrakennusten kattomuoto on pääasiallisesti harjakatto.
- Rakennuksen harjansuunnan tulee olla kohtisuorassa rakennusalojen välisiin rajoihin.
- Rakennuksen vesikaton värin on oltava tummanharmaa tai musta.
- Katolle sijoitettavien tai kattoon integroitujen aurinkopaneelien tai -keräimien tulee olla kattolappeen suuntaisia.
- Talousrakennuksen harjan tulee olla sen pitkän sivun suuntainen.
- Jokaiseen asuntoon tulee olla asuntokohtainen sisäänkäynti maantasosta.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys rakennusten ilmanlaadun varmistamisesta.



Mallinnuskuvat pelkistetyistä kaupunkipientalokorttelista lounaasta katsottuna.



Mallinnuskuvat pelkistetyistä kaupunkipientalokorttelista pohjoisesta katsottuna.





## Julkisivut

**TAVOITE:** Rakennusrivistö koostuu yhteen rakennetuista omakotitaloista. Rakennuksissa pyritään yksilöllisiin julkisivuihin, jotka kuitenkin yhdessä toisiinsa liitettynä muodostavat miellyttävän kokonaisuuden. Parhaimmillaan rakennukset ovat saman teeman variaatioita omine suunnitteluratkaisuineen. Julkisivujen tulee vaikuttaa yksinkertaisilta ja selkeiltä.

**OHJE:** Julkisivujen materiaaleissa tulisi suosia joko rapattua tai slammattua tiiltä, tai hienosahattua puuta. Julkisivujen materiaalien tulee heijastaa väritykseltään materiaalille ominaista väriä. Pintojen tulisi olla värisävyiltään murrettuja ns. maavärejä. Palomuurin tiilenpunaista voidaan harkitusti käyttää julkisivuissa tehosteena.

### YLEISMÄÄRÄYS :

- Palomuurin materiaalina tulee käyttää poltettua tiiltä.
- Tonttien välisillä rajoilla oleviin seiniin ei saa sijoittaa ikkunoita.
- Asuinrakennusten kattomuoto on pääasiallisesti harjakatto.
- Rakennuksen harjansuunnan tulee olla kohtisuorassa rakennusalojen välisiin rajoihin.
- Rakennuksen vesikaton värin on oltava tummanharmaa tai musta.
- Julkisivuväreinä on käytettävä murrettuja maavärejä, maalamatonta puuta, luonnonvaaleaa, harmaata tai mustaa.



### Esimerkkejä maaväreistä



[https://images.kartricket.com/image\\_artougeinistat/Earth\\_Pigments\\_Color\\_Chart.jpg?imgesize\\_1300h\\_1300](https://images.kartricket.com/image_artougeinistat/Earth_Pigments_Color_Chart.jpg?imgesize_1300h_1300)



Yllä: Kaupunkientalorivistöä, Pirkkala. © Riikka Rahkonen, 2022

Vasemmalla: Teeri- Villiin pellon ensimmäisten kaupunkientalorakentajien julkisivut rakennusluvista yhdisteltynä. Ylärivissä kadunpuoleinen säädellympi julkisivu Pukkisaarenkadulle päin ja alarivissä vapaasti sommitellut julkisivut puutarha pihoiille päin. © Tampereen kaupunki, 2003

## ESIMERKKI KAUPUNKIPIENTALO

Tampereen asemakaavoituksessa tehtiin kaavan valmistelua varten alustava kerrosalaltaan noin 240 k-m<sup>2</sup> kaupunkipientalon periaatemalli, jolla tutkittiin kaavan mukaisten rakennusalojen kelpoisuutta. Talossa on kolme kerrosta ja ullakko. Lisäksi oleskelupihalla on n. 35 m<sup>2</sup> terassi ja noin 12 k-m<sup>2</sup> lämmitetty piharakennus.

Rakennettavia taloja ei tarvitse toteuttaa periaatemallin mukaisesti vaan rakentajan omien tarpeiden mukaan.

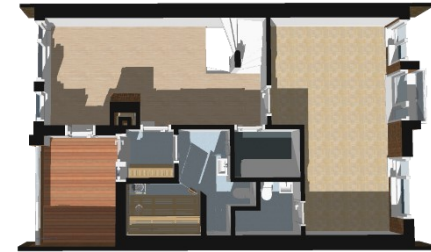


Aksonometrinen projektio kaupunkipientalosta sisääntulopihan puolelta.

Aksonometrinen projektio kaupunkipientalosta oleskelupihan puolelta.



1. kerros ja piha. Tupakeittiö, eteinen, wc, talotekniikka huone ja autotalli



2. kerros. Aula/takkahuone, kodinhoitohuone, vilvoitteluparveke, pukuhuone, kylpyhuone ja sauna, kodinhoitohuone ja huone omalla kylpyhuoneella.



3. kerros. Kaksi huonetta + huone omalla kylpyhuoneella, kylpyhuone, varasto ja parveke