



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.

Havainnekuvia mallinnettaessa on käytetty asemakaavoituksessa laadittuja kaupunkipientalojen periaatemalleja. Kaavan toteutuessa rakennusten kattojen, julkisivujen ja piharatkaisujen vaihtelu tulee olemaan mallinnettua suurempaa.

Sisällössä olevat lyhenteet

rto = rakentamistapaohje

k-m² = 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.



Alue koillisesta katsottuna. Mallinnettaessa on käytetty asemakaavoituksessa laadittuja kaupunkipientalojen periaatemalleja. Kaavan toteutuessa rakennusten kattojen, julkisivujen ja piharatkaisujen vaihtelu tulee olemaan mallinnettua suurempaa.



Mallinuskuva 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 puuistutuksia.

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 kaupunkipientalon mahdollisesta sisääntulopiharatkaisusta.

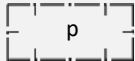


Pelkistetty mallinnuskuva kaupunkipientaloista Hyhkyntlaaksonkadulla.

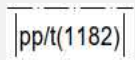


a väh15% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta tulee vähintään käyttää maanpäällistä autosuojaa varten.

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 esimerkkirakennuksin detaljoitu mallinnuskuva kaupunkientalon mahdollisesta oleskelupihasta



Mallinnuskuva kaupunkientalokorttelin 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. Harjakaton suotuisalle lappeelle suositellaan aurinkopaneeleita ja/tai –keräimiä. Kattolape, jolle asennetaan aurinkoteknologiaa, voi olla jyrkempi kuin 45 astetta. Asuinrakennuksen takana olevalle oleskelupihalle voidaan rakentaa enintään pienen piharakennuksen, joka voidaan myös lämmittää ja se voi toimia esim. varastona, mutta myös kotitoimistona tai harrastustilana.

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 rakennusallalleen.

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 kerrospinta-ala on noin 34 neliometriä tai enemmän, asuinrakennuksen rakennusoikeus on 240 k-m², muutoin rakennusoikeutta on vähemmän eli 180 k-m². Lisäksi tonteilla on rakennusoikeutta 12 k-m² kokoiselle piharakennukselle.

Tontti 1182-16 eli tonteista koillisin on 12 m leveä eli muita tontteja leveämpi. Tontille tulee rakentaa L-kirjaimen muotoinen vähintään kaksi- mutta mieluummin kolmikerroksinen rakennus. Rakennuksen muodolla turvataan, että tontilla on melun ohjeavot täyttävä pieni ulko-oleskelualue. Jos rakennus on kolmikerroksinen ja kolmannen kerroksen kerrospinta-ala on noin 44 neliometriä tai enemmän, asuinrakennuksen rakennusoikeus on 315 k-m², muutoin rakennusoikeutta on vähemmän eli 235 k-m². Tällä tontilla ei ole lisärakennusoikeutta piharakennukselle.



Mallinnuskuva kaupunkipientaloalueesta ylhäältä katsottuna. Mallinnuksessa on käytetty asemakaavoituksessa laadittua kaupunkipientalon periaatemallia.



Mallinnuskuva kaupunkipientalotontista ylhäältä katsottuna.



Mallinnuskuva pelkistetyistä kaupunkipientaloista kaakosta katsottuna.



AP- 38 Kaupunkipientalojen korttelialue. Rakennusalalle tulee rakentaa viereisten rakennusalojen rakennuksiin kytketty pientalo.

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

180-240/18%III Merkintä osoittaa vaihtoehdoisen 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 kattolapteen suuntaisia.
- Talousrakennuksen harjan tulee olla sen pitkän sivun suuntainen.
- Jokaiseen asuntoon tulee olla asuntokohtainen sisäänkäynti maantasosta.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys rakennusten ilmanlaadun varmistamisesta.



Pelkistetty mallinnuskuva kaupunkipientalokorttelista lounaasta katsottuna.



Havainnekuva kaupunkipientalokorttelista pohjoisesta katsottuna.



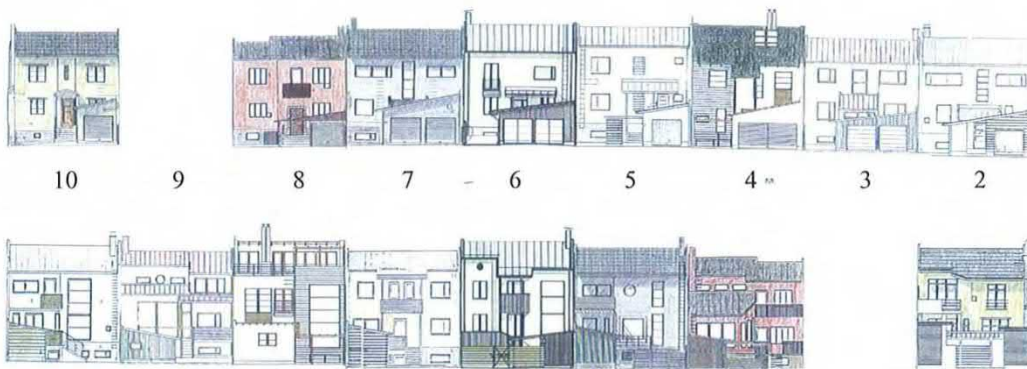
Julkisivut

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.kartracet.com/image_art/ungeirnet/earth_pigments_Color_Chart.jpg?imgespriv_1300h_1300w



Yllä: Kaupunkientalorivistöä, Pirkkala. © Riikka Rahkonen, 2022

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

ESIMERKKI KAUPUNKIPIENTALO

Tampereen asemakaavoituksessa tehtiin kaavan valmistelua varten alustava kerrosalaltaan noin 240 k-m² kaupunkipientalon periaatemalli, jolla tutkittiin kaavan mukaisten rakennusalojen soveltuvuutta kaupunkipientalotonteille. Talossa on kolme kerrosta ja ullakko. Lisäksi oleskelupihalla on n. 35 m² terassi ja noin 12 k-m² lämmitetty piharakennus. Suotuisalla kattolappeella on aurinkopaneeleja.

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



Aksonometrinen projektio kaupunkipientalosta sisääntulopihan puolelta.

Aksonometrinen projektio kaupunkipientalosta oleskelupihan puolelta. Jyrkällä kattolapella on aurinkopaneeleja.



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



2. kerros. Aula/takkahuone, kodinhuone, vilvoitteluparveke, puku huone, kylpyhuone ja sauna, kodinhuone ja huone omalla kylpyhuoneella.



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