

RAKENTAMISTAPAHOHJE



Haukuluoma, korttelit 7401, 7403-7404, 7421-7423

Asemakaava nro 8812, Tyvikadun pohjoisosan täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen muutos

Ehdotus/yla 20.4.2022

Diarinumero TRE: 3541/10.02.01/2020



SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

- Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus
- Merkintöjen selitykset
- Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

- Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet
- Teemat

ULKOALUEET

- Piha-alueiden järjestäminen ja viherkerroinjärjestelmä
- Hulevesien hallinta
- Pysäköinti
- Jätehuolto
- Puistot ja katualueet

RAKENNUKSET

- Rakennusten mittasuhteet
- Julkisivujen käsittely ja materiaalit
- Energiaratkaisut
- Rakennusten sijoittelu

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.

MÄÄRÄYS asemakaavamääräykset ovat esitettynä tässä asiakirjassa värillisellä pohjalla

Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut ovat OHJE-tekstin yhteydessä.

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

Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus

arkkitehti Marjut Lund-Rahkola

Kartat © Tampereen kaupunki 2021

Viitesuunnitelmat © Arkkitehdit MY

Pihasuunnitelma © Sweco Oy



SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Haukiluoman Tyvikadun pohjoisosaan on tarkoitus rakentaa tiivis ja kerrosluvuiltaan matala pientalovaltainen alue, jonka ytimessä on kolme tonttia myös yhtiömuotoisille rivitaloille ja kytketyille kaupunkipientaloille.

Karvolanmetsäkujan tontit ovat kooltaan hieman suurempia kuin muut alueen uudet pientalotontit, noin 400-600 m². Rakennusalat on suunniteltu siten, että auton kääntäminen omalla tontilla on mahdollista, mikä lisää Karvolanmetsäkujan turvallisuutta.

Herttatyven ja Suippotyven varrella olevat tontit on suunniteltu erillipientaloille, kytketyille pientaloille ja/tai rivitaloille. Rakennusoikeuden määrä vaihtelee pienillä tonteilla 70-110 km² ja kerrosluku yhdestä kahteen ja myös parven rakentaminen on mahdollista. Kompakteille omakotitaloille suunniteltujen tonttien tavoitteena on monipuolistaa kaupungin tonttitarjontaa ja mahdollistaa kohtuuhintaista omakotiasumista myös yksin rakentaville ja pienille perheille.

Alueen teemat

- Pienimittakaavaisuus.
- Rakennusten julkisivuissa korostuvat selkeys ja ajattomuus: tavoitellaan pääosin yksivärisiä julkisivuja, mutta esimerkiksi sisäänkäyntiä voi korostaa.
- AR-käyttötarkoituksella merkityillä tonteilla tavoitteena on kytketyt kaupunkipientalot tai rivitalot.
- AP-käyttötarkoituksella merkityillä tontilla on tavoitteena erilliset talot, jotka voivat olla autokatoksilla toisiinsa yhdistettyjä.
- Viherkerroinjärjestelmän soveltaminen.
- Liikkumisen painottuminen joukko liikenteeseen, pyöräilyyn ja kävelyyn.
- Puistoalueiden hoitaminen ekologisina käytävinä.

Ennen rakennusluvan hakemista on tehtävä tontinkäyttösuunnitelma. Hyväksytty tontinkäyttösuunnitelma on kaupungin tonttien osalta tontinluovutusehtona



Esimerkkejä tiivistä ja matalista asuinkortteleista.



ULKOALUEET

Piha-alueiden järjestäminen ja viherkerroinjärjestelmä

Alueella sovelletaan Tampereen viherkerroinmenetelmää, jonka tavoitteena on lisätä kaupunkivihreää ja hulevesien luonnonmukaista hallintaa tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Viherkerroinmenetelmä mittaa korttelin tai tontin vihertehokkuutta eli vihreän määrää suhteessa korttelin tai tontin pinta-alaan. Viherkerroinmenetelmä antaa vaihtoehtoisia ratkaisutapoja kaupunkivihreän lisäämiseen sekä hulevesien hallintaan. Laskenta tehdään excel-pohjaisella taulukolla, johon syötetään korttelin tai tontin tiedot sekä eri elementtien, kuten istutettavien puiden ja hulevesiratkaisujen, määrät ja pinta-alat.

OHJE: Piharakennuksiin ja –katoksiin suositellaan viherkattoja. Viherkattojen alaa huomioidaan hulevesien viivytyksen osana. Viherkattojen alaa ei tarvitse huomioida hulevesien viivytystilavuutta laskettaessa.

Karvolanmetsäkujan kortteleissa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää olemassa olevaa puustoa.

Tonteilla sijaitsevia siirtolohkareita suositellaan käytettävän pihan rakenteissa esimerkiksi osana mahdollisia tukimuureja.

Rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmillä on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen Viherkerroimen asuinalueille määritelty tavoitetaso.

OHJE: Pihaille kannattaa jo pihasuunnitelmaa tehtäessä miettiä lumitilat, joihin lumi voidaan kasata talvikaudeksi.

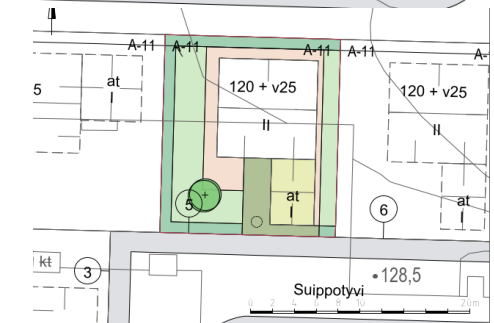
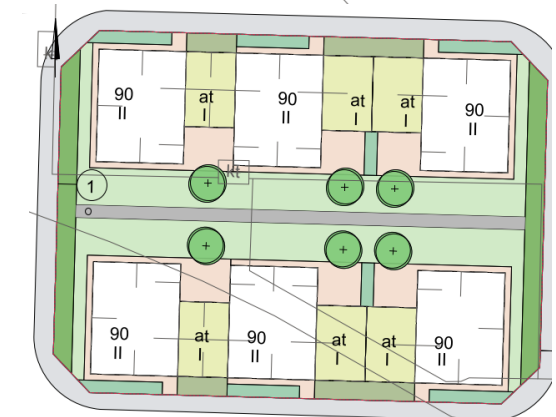
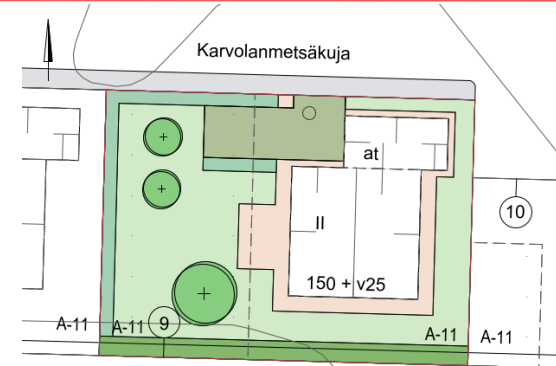


Kaava-alueelta tehtiin kolmelle esimerkkitontille pihasuunnitelmat, jotka toteuttavat yhdellä mahdollisella tavalla viherkerroimen minimitalvoitteen.

Ylin kuva: tontti A Karvolanmetsäkujalta: viherkerroimen tavoite täyttyy pensasaitaa, puita ja nurmikiveä käyttämällä.

Keskimmäinen kuva: tontti B (Herttatyven ja Suippotyven keskikortteli): viherkerroimen tavoite täyttyy pensasaitaa, puita, nurmikiveä ja autokatosten viherkattoa hyödyntämällä.

Alin kuva: tontti C Suippotyveltä: viherkerroimen tavoite täyttyy pensasaitaa, nurmikiveä, kasvillisuutta ja autokatoksen viherkattoa hyödyntämällä.
Kuvat: Sweco Oy



Viereinen sivu:
Luonnonkivet voivat olla puutarhoissa näyttäviä elementtejä. (oikeanpuoleinen kuvista @pixabay)



Hulevesien hallinta

Korttelialueita suunniteltaessa on huomioitava asemakaavan 8812 asiakirjoihin kuuluva hulevesiselvitys. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Hule-42 (1,5): Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Imeytysjärjestelmässä tulee olla viivyttävää varastotilavuutta suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättöntä pintaneliometriä kohden. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden imeytys- tai viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto



Esimerkkejä sadeputarhasta

Aidat ja tukimuurit

OHJE: Tontit rajataan katujen ja myös viheralueiden suuntaan pensasaidalla tai rakenteellisella aidalla (esim. puuaita) ja tarvittaessa myös tukimuureilla. Selkeä rajaus pihan ja viheralueen välillä on tärkeää virkistyskäytön kannalta. Pensasaitojen tulee mahtua kokonaisuudessaan tonttien puolelle riittävän lumitilan takaamiseksi kaduille. Istutusvaiheessa tulee huomioida pensasaidan kasvutila. Piha-alueen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että piha-alue sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan. Piha-alueen korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennusluvassa vahvistetut piirustukset osoittavat.

OHJE: Piha-alueen tasaaminen on ensisijaisesti toteutettava luiskaamalla ja toissijaisesti pengertämällä tai tukimuureilla. Mahdollinen luiskaaminen ja pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset ja hulevedet valu naapuritontin puolelle tai katu- tai muulle yleiselle alueelle. Tukimuurin sijoittaminen naapuritontin rajalle edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Katu- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvan tukimuurin ja muiden rakenteiden sijoittamisessa tulee huomioida rakennusjärjestyksen määräykset. Pengertämistä tontin rajalla ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen suostumusta tehdä jyrkemmäksi kuin 1:3. Tukimuurin kunnossapitovelvoite kuuluu tontin omistajalle tai haltijalle. Sijoittamalla rakentaminen lähelle katua rajataan katutilaa ja saadaan hyödynnettyä tontista mahdollisimman suuri yhtenäinen ja suojainen piha. Jollei vierekkäisten erillispientalotonttien korkeusasemia saada sopeutettua yhteen, voidaan käyttää korkeuseroja välittäviä matalia tukimuureja (Tampereen kaupungin Rakennusjärjestys 20 ja 21 §).

**Autopaikat**

Kortteleita koskevat auto- ja polkupyöräpaikkavaatimukset on esitetty kaavakartalla. Erillispientalokortteleissa varaudutaan kahteen autopaikkaan asuntoa kohden. Autosuojille on oma rakennusala.

OHJE: Pysäköintipaikkojen pinnoitteissa tulee käyttää vettä läpäiseviä pinnoitteita, kuten kivituhkaa tai nurmikiveä.

Jätehuolto

Alueen jätteet tullaan keräämään kiinteistökohtaisesti. Korttelin 7423 ja tontin 7422-9 jätepiesti on kuitenkin tarkoituksenmukaista sijoittaa tontille 7433-9, jonka viereen jäteauton on mahdollista pysäyttää muuta liikennettä häiritsemättä.

Alueen yhteinen ekopiste suunniteltu Suippotyven ja Herttatyven kulmaukseen.

Puistot ja katualueet

Kaava-alueella virkistysalueet sekä säilytettävät ja istutettavat puurivit tukevat liito-oravan kulkuyhteyttä.

OHJE: Puistojen hoidossa tulee huomioida niiden merkitys ekologisena käytävänä. Bussin kääntöpaikan viereen istutetaan puurivi ja Runkoraitin puuriviä hoidetaan mahdollisuuksien mukaan säilyttävästi.



Villa Wikmanin pihassa on hyödynnetty suuria siirtolohkareita © Arkkitehtitoimisto Aitoaho & Viljanen, kuvaaja Jussi Tiainen



RAKENNUKSET

Rakennusten mittasuhteet

Rakennusten korkein sallittu kerrosluku ja rakennusoikeuden määrä on esitetty kaavakartalla.

Asuinrakennusten kattomuoto on pääasiallisesti harjakatto

OHJE: Harjakatto on kaava-alueella yksi yhdistävä tekijä. Pienempialaiset katot, kuten katokset ja piharakennukset voivat olla myös yksilappeisia.

Julkisivujen käsittely ja materiaalit

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta, rappausta tai pintavaikutelmaltaan sileähköä tiiltä.

OHJE: Rakennusten väritystä ei ole määrätty kaavassa. Koska rakennusten mittakaava on tavanomaista pienempi ja alue tulee olemaan tiiviisti rakennettu, on julkisivujen oltava kuitenkin pääosin yksivärisiä, yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeitä. Kytkeytyissä taloissa julkisivun väritys voi kuitenkin vaihdella asunnoittain. Näin alueen yleisilme säilyy rauhallisena.

Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä.



Helsinki-pientaloja

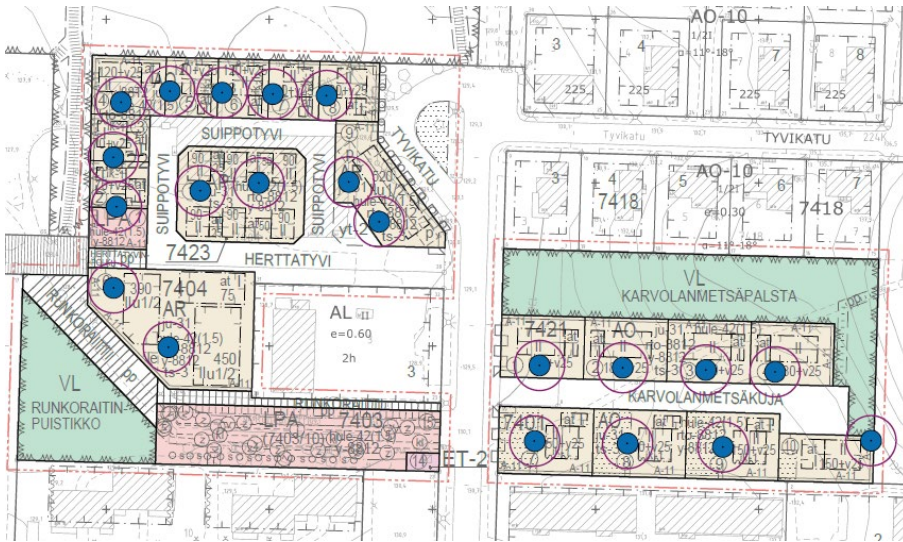


Moderni kaupunkirivitalo



Energiaratkaisut

OHJE: Pientaloalueilla suositellaan lämmitysmuodoksi maalämpöä. Kaivojen sijoittelussa on huomioitava etäisyys naapuritonteista sekä huoltomahdollisuus. Maalämpökaivoille on pyydettyvä naapurin suostumus, mikäli sen etäisyys tontin rajasta on vähemmän kuin 7,5 m. Vinoon porattaessa kaivon tulee pysyä oman tontin rajojen sisäpuolella.



Kartalla on esitetty yksi mahdollinen tapa sijoitella maalämpökaivoja kaava-alueella. Yhtiömuotoisille tonteille tarvittavien kaivojen lukumäärään kuva ei ota kantaa. Musta ympyrä merkitsee kaivoja, sininen ympyrä 3 metrin suojaetäisyyttä ja violetti ympyrä 7,5 metrin etäisyyttä. Huolimatta tässä esitetystä ohjeellisesta sijoittelusta on naapurin suostumus haettava, mikäli 7,5 metrin etäisyys tontin rajasta ei täyty. Viereisessä taulukossa on esitetty Tampereella vuonna 2021 käytetyt suojaetäisyydet. Etäisyydet omista vesijohdoista ja viemäreistä eivät kuitenkaan ole ehdottomia, joten näistä voidaan tarvittaessa hieman poiketa.

Taulukko I. Energiakaivon porareian suositeltavat minimietäisyydet eri kohteisiin. Sopivat etäisyydet voivat vaihdella porareian kaltevuuskulmasta, pohjaveden virtausolosuhteista ja maaperästä riippuen.

Kohde	Suosittelu minimietäisyys
Energiakaivo	15 m*
Lämpöputket ja kaukolämpöjohdot	3 m**
Kallioporakaivo	40 m
Rengaskaivo	20 m
Rakennus	3 m
Kiinteistön raja	7,5 m*
Kiinteistökohtaisen jätevedenpuhdistamon purkupaikka	Kaikki jätevedet 30 m, Harmaat vedet 20 m ⁽¹⁴⁾
Viemärit ja vesijohdot	3 m (omat putket)-5 m (muiden putket)**
Tunnelit ja luolat	25 m, etäisyys selvitetään tapauskohtaisesti

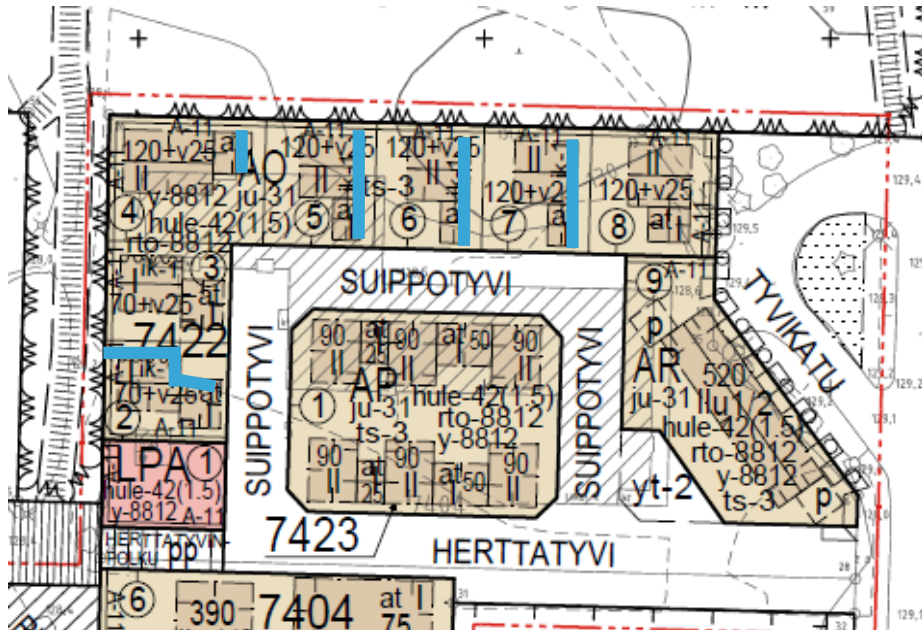
* porareian ollessa pystysuora

** etäisyys riippuu maaperän laadusta, kaivusyvyvyydestä ja kaivantoon sijoitettavista putkista

**Rakennusten sijoittelu**

OHJE: Pientalojen rakennusalojen välille on tavoiteltu 8 metrin etäisyyttä Karvolanmetsäkujalla. Painottamalla mahdolliset palomuurit ulkorakennusten seiniin voidaan saavuttaa julkisivuihin vapaampi ikkuna-aukotus ja edullisempaa rakentamista.

Herttatyvellä ja Suippotyvellä tontit ovat pienempiä, jolloin myös rakennukset sijoittuvat lähemmäs toisiaan. Tällöin tavoitteellaan EI 60-luokiteltua seinää molemminpuolista paloa vastaan yhdellä rakennuksen julkisivulla, jolloin vierekkäisissä rakennuksissa kolme muuta julkisivua on vapaammin aukotettavissa.



Niiden rakennusalojen sivut, joihin tarvittaessa toteutetaan EI 60-luokiteltu seinärakenne, on esitetty kuvassa punaisella viivalla.