

# RAKENTAMISTAPAHOJE



**Tesomajärvi**  
**korttelit 3804 -13 ja 14**  
**Asemakaava nro 8790**  
**Ehdotus 16.11.2020**  
**Diaarinumero**  
**TRE:8383/10.02.01/2018**



## SISÄLTÖ

### RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

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

### SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

- Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### ULKOALUEET

- Piha-alueet
- Pysäköinti
- Kevyen liikenteen reitti
- Huoltoliikenne
- Hulevesien hallinta

### RAKENNUKSET

- Rakennusten sijoittelu, muoto ja mittasuhteet
- Kattoratkaisut
- Julkisivujen käsittely ja materiaalit
- Maantasokerroksen julkisivut

## 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

Kaavan tavoitteita kuvaava osuus ja suunnitteluohjeet on esitetty tavallisella leipätekstillä.

### Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus

kaavoitusarkkitehti Katariina Korte

kartat © Tampereen kaupunki 2018

viitesuunnitelmat © Arkkitehtitoimisto Neva.



## SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

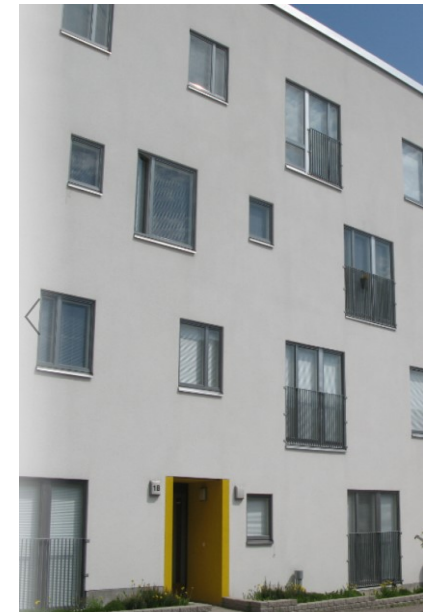
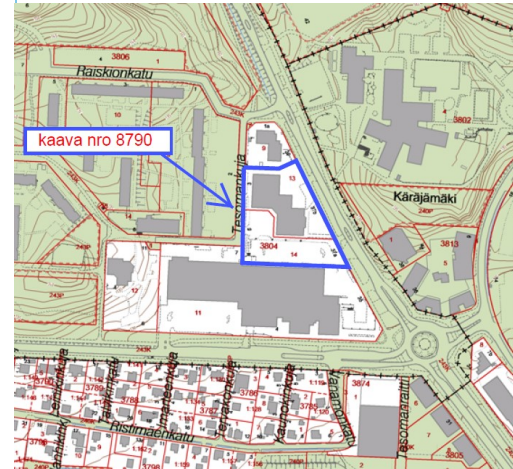
### Suunnittelun lähtökohdat

Liiketonin muutos asuinkerrostaloille sekä Tesoman palvelukeskuksen laajentumisvarauksen uudelleen jäsentely.

### Tavoitteet

- Asumista ja liiketilaa yhdistävä ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen korttelialue.
- Laadukas asuinympäristö monipuolisella asuntojakaumalla.
- Turvallinen ja viihtyisä jalankulkuympäristö.
- Osittain maanalainen pysäköinti.
- Melulta suojattu asuinrakennusten korttelipiha.
- Tonttien uudelleen järjestelyllä saadaan uusi kevyenliikenteen reitti palveluihin.
- Palvelukeskuksen laajentumisvara selkeämmäksi kokonaisuudeksi.
- Rakennetun ympäristön viihtyisyyttä tavoitellaan mm. julkisivu- ja materiaalmääräyksillä.

Asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % tulee toteuttaa perheasuntoina. Perheasunnolla tarkoitetaan asuntoa, jonka huoneistoala on vähintään 60 m<sup>2</sup> ja jossa on vähintään kolme asuinhuonetta. Yksiöitä saa toteuttaa enintään 35 % asuntojen lukumäärästä.







## ULKOALUEET

### Piha-alueet (AK)

Korttelipiha muodostuu meluttomalle alueelle rakennusten keskelle.

Piha suunnitellaan vihreäksi runsain istutuksin, myös marjapensas- ja hedelmäpuuistutuksin. Leikki- ja oleskelualue jäsenellään istutuksilla ja esim. kivirakenteilla. Päällystettyjä pintoja vältetään lukuun ottamatta kulkuteitä.

Asuttopihat tulee rajata ja korottaa hieman muusta piha-alueesta.

Katosten paikat tulee suunnitella tarkoin sekä hyödyntää piharakennusta ja katoksia piha-alueen jäsenöintiin.

Korttelialueella on varattava istutettavaa leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa viheraluetta vähintään 10 m<sup>2</sup> asuinkerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti.

Piha-alueilla saa rakennusalan ulkopuolelle rakentaa katoksia.

Istutettava alueen osa, jolle on istutettava pensaita vähintään 1/3 alueen pinta-alasta. **i-6**

Istutettava alueen osa, jolle on istutettava havu- ja lehtipuita sekä pensaita. Alueen kautta saadaan johtaa tarpeelliset kulkutiet. **i-15**

### Pysäköinti

AK-tontin pysäköintipaikoille, ajetaan pääosin Tesomankujan ja osin Tesoman valtatie (maalainen pysäköinti) kautta.

AK-tontilla pysäköinti rajataan selkeästi muusta piha-alueesta istutuksin ja rakentein. Maanvarainen pysäköinti sekä ajotiet toteutetaan vettäläpäisevillä materiaaleilla.

KMK-3-tontin maanalainen pysäköinti tulee liittää osaksi nykyisen liikekeskuksen maanalaisesta pysäköintihallia.

Maanalaisia pysäköintitiloja saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä niille osoitetuille rakennusaloille.

Tontin toteutettua kerrosalaa vastaavista autopaikoista on vähintään prosenttiluvun ilmoittama määrä sijoitettava rakenteellisesti rakennuksien yhteyteen, maanalaiseen tilaan tai erilliseen pysäköintirakennukseen. **ap/65%ma**





### Kevyen liikenteen reitti

Uusi kevyen liikenteen reitti toteutetaan korkeatasoisena eri kulkumuodoille (kävely, pyöräily, huoltoajo) jäseneltynä kokonaisuutena. Jäsentely tehdään materiaalivaihteluilla ja koko alue laatoitetaan. Kevyen liikenteen reitille istutetaan puurivi koko pituudeltaan. Reitin valaistus toteutetaan riittävänä ja korkeatasoisena. Reitin varteen sijoitetaan harkitusti kiinteitä kalusteita lisäämään viihtyisyyttä.

Jalankululle- polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu: Alue tulee toteuttaa korkeatasoisesti kivetynä, erottaen eri kulkumuotojen alueet selkeästi toisistaan.

### Huoltoliikenne

Kerrostalojen huoltoliikenne järjestetään suoraan Tesoman valtatie liittymästä AK-tontille. Huoltoliikenne suunnitellaan erilleen leikki- ja oleskelualueesta.

AK-tontin liikerakennukselle järjestetään huoltoajo Tesomankujan kautta kevyen liikenteen reittiä pitkin. Huoltoajoalue osoitetaan selkeästi pintamateriaalein ja värein.

KMK-3-tontille voidaan järjestää huoltoajo Tesoman valtatie nykyisestä huoltoajoliittymästä.

### Hulevesien hallinta

Rakentamattomat tontin osat toteutetaan mahdollisimman laajalti vettäläpäiseviksi pinnoiksi. Yksi- ja kaksikerroksisten rakennusten ja katosten viherkatot suunnitellaan ja toteutetaan huolellisesti ja kunnianhimoisesti.

Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on suluisissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu livuoto. **hule-42(1)**







## RAKENNUKSET

### Rakennusten sijoittelu, muoto ja mittasuhteet

Asuinrakennusten sijoittelulla rajataan katutilaa ja muodostetaan suojaisaa oleskelupihaa. Tesoman valtatie puoleiset rakennusmassat rakennetaan kiinni toisiinsa kohdassa, missä rakennuksen suunta muuttuu. Massan taitteella tavoitellaan kaupunkikuvallista ilmettä. Kapeammat päädyt keventävät pitkän rakennusmassan mittasuhteita. Parvekekenttiä ei tule rakentaa päätyihin asti. Pistetalolla rajataan Tesomankujan katutilaa ja kevyen liikenteen väylää. Rakennusten sijoittelu avaa oleskeluparvekkeet idän ja lännen suuntaan.

Rakennusten sisääntulon on erotuttava selkeästi rakennuksen massasta mm. katosten, tasoerojen, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla. Sisääntulossa on näytettävä selkeästi siirtyminen puolijulkisesta tilasta puoliyksityiseen tilaan mm. materiaali muutoksilla

Parvekkeiden tulee olla ilmeeltään keveitä.

Tesoman valtatie puolella parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Yksittäisiä ulokeparvekkeita voi käyttää julkisivuaiheena.

### Kattoratkaisut

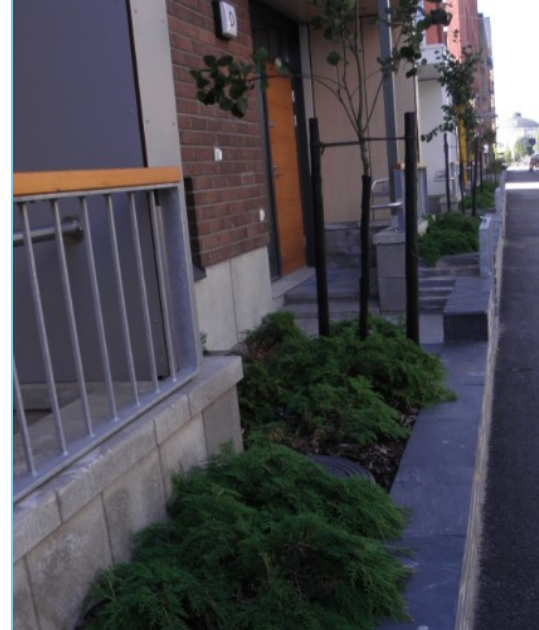
Kattomuoto on merkittävä osa alueelle tavoiteltavaa arkkitehtuuria. Kerrostalojen pulpettikatto tehdään loivana ja yhteen rakennettujen massojen kattokaltevuus on sama koko massan pituudelta.

Viherkatoissa käytetään hyvin paahdetta kestäviä kasveja kuten maksaruoho ja mehikasvit. Piharakennusten kattoratkaisut sovitetaan korttelikokonaisuuteen.

Kerrostalojen kattomuotona tulee käyttää pohjoisen suuntaan laskevaa pulpettikattoa.

Kaikki asuinrakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle.

Piharakennuksissa ja -katoksissa sekä yksi- ja kaksikerroksisissa rakennuksissa ja rakennuksen osissa tulee olla viherkatot. Viherkattojen ala huomioidaan hulevesien viivytyksen osana. Viherkattojen alaa ei tarvitse huomioida hulevesien viivytystilavuutta laskettaessa.





### Julkisivujen käsittely ja materiaalit

Asuinrakennusten julkisivupinta tehdään saumattomaksi. Rappausjulkisivussa värisävynä käytetään vaaleita heleitä taitetun esim. keltaisen tai okran sävyä tai muuta vaaleaa sävyä (ei harmaata tai valkoista). Parvekkeiden päätyseinät eivät saa olla umpinaisia, vaan parvekekenttää keventäviä. Julkisivujen suunnittelu tulee tehdä huolella **mju-1**-merkinnän kaupunkikuvallisesti tärkeissä julkisivuissa.

### Maantasokerroksen julkisivut

Julkisivujen käsittelyssä tulee olla kunnianhimoinen ote. Yksinkertaisillakin, tarkoin harkituilla materiaali- ja syvyysvaihteluilla, valaistuksella ja väreillä tehdään elävää ja viihtyisää jalankulkuympäristöä ja mielenkiintoista kaupunginosakeskuksen kaupunkikuvaa.

Kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu, joka tulee materiaali- ja syvyysvaihteluilla, taide- tai viherseinäaiheilla sekä valaistuksella toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäväksi. **mju-1**

#### AK-kortteli:

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä tai rappaista. Värisävyn tulee olla vaaleita (ei harmaa).

Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja.

Parvekkeiden takaseinissä ja maantasokerroksessa sallitaan muu kuin julkisivun päämateriaali. Parvekkeen päätyseinä ei saa olla umpinainen.

Katutason kerroksen julkisivu tulee toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja hyödyntäen. Katutason julkisivussa voidaan käyttää muista kerroksista poikkeavaa materiaalia tai väritystä. Ratkaisu on sovittava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti kaupunkikuvaan. **ju-67**

Maantasokerroksen julkisivut eivät saa olla umpinaisia. Julkisivumateriaalina sallitaan luonnonkivi, graafinen betoni, hiottu uritettu betoni ja lasi.

#### KMK-3-kortteli:

Merkintä osoittaa julkisivun osan, johon tulee sijoittaa ikkunallisia tiloja. **juik**

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

