



Ruotula, Tornimäenkatu 1

RAKENTAMISTAPAOHJE

Asemakaava nro 8835, Ruotulan tornit

kortteli 4889

9.10.2023, tark. 2.4.2024 ja 7.10.2024

Diaarinumero TRE: 5713/10.02.01/2020

Hyväksytään kaupunginvaltuustossa x.x.xxxx osana asemakaavaa 8835



Rakentamistapaohjeen laatija

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus
Projektiarkkitehti Ritva Kuusisto

Suunnitelmien tilaaja

Jatke Pirkanmaa Oy

Lähtöaineistot, teksti- ja kovalähteet ja tekijänoikeudet

Ruotulan tornien arkkitehtisuunnitelmat 1963, Arkkitehtitoimisto Vahtera
& Heino

Viitesuunnitelmat ja Rakennetun ympäristön selvitys © Arkkitehtitoimisto

Helamaa & Heiskanen Oy

Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma 2023 © Ramboll Finland Oy

kartat © Tampereen kaupunki 2018

SISÄLTÖ**RAKENTAMISTAPAOHJEESTA**

- Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

- Suunnittelun lähtökohdat
- Suunnittelun teemat

ULKOALUEET

- Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen
- Hulevesien hallinta
- Auto- ja pyöräpaikat
- Jätehuolto

RAKENNUKSET

- Rakennusten sijoittelu, massoittelu ja mittasuhteet
- Julkisivujen käsittely ja materiaalit
 - ✓ Julkisivumateriaalit ja värit
 - ✓ Sisäänkäynnit
 - ✓ Parvekkeet ja ikkunat

Ohjeen lukemisesta:

- Kaavamääräykset on esitetty värillisissä laatikoissa
- Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut ovat OHJE-tekstin yhteydessä
- Kaavan tavoitteita kuvaava ja muu selostava osuus on esitetty tavallisella leipätekstillä.

RAKENTAMISTAPOHJEESTA

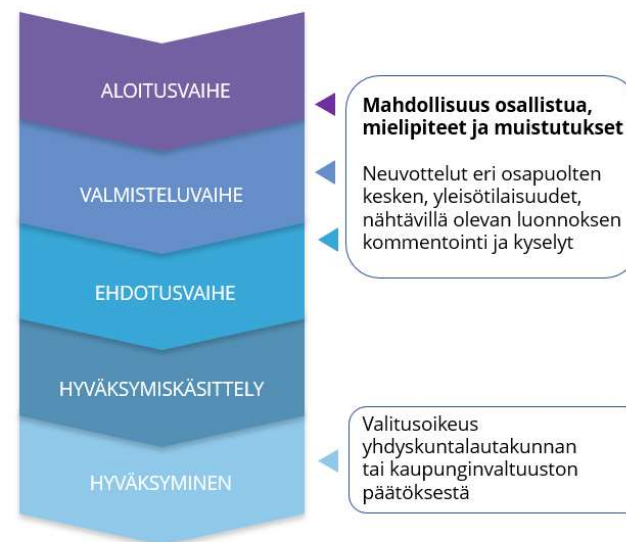
Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

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

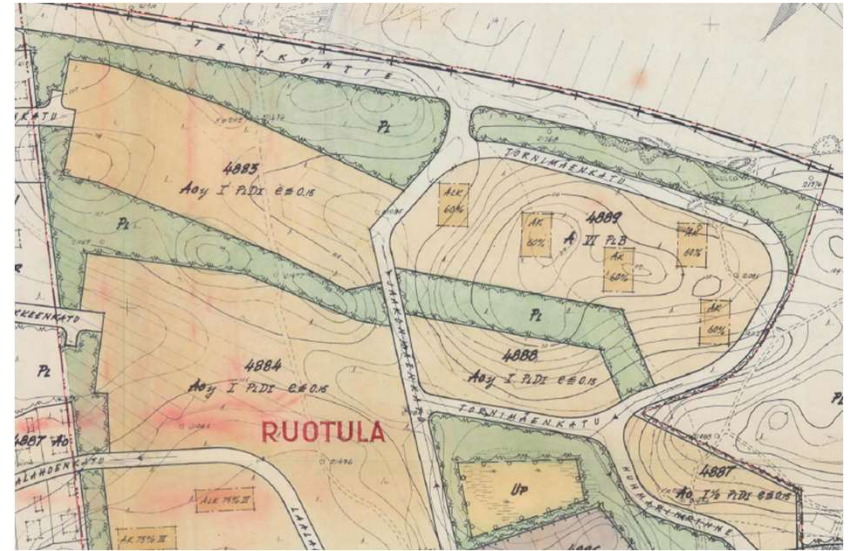
Tornimäenkatu 1 sijaitsee Tampereen Koillisella suuralueella, noin neljän ja puolen kilometrin päässä kaupungin keskustasta. Korttelin pohjoispuolella ja idässä sitä rajaa Tornimäenkatu, lännessä Jaakonmäenkatu ja etelässä puistoalue.

Alueen ensimmäinen, pientaloista koostunut asemakaava laadittiin 1950 -luvulla. Vuonna 1961 alueelle laadittiin uusi asemakaava, joka oli Tampereen ensimmäinen ”lähiökaava” ja se sisälsi pientalokortteleiden lisäksi myös piste- ja lamellitalojen ryhmiä. Kaavassa rakentaminen on sijoitettu väljästi luonnonmuotoja mukailevaan kortteliverkostoon ja rakennusten väliin on jätetty selkeät vihervyöhykkeet. Nämä suunnitteluihanteet siirtyivät 1950 -luvulla alkaneeseen aluerakentamiseen Iso-Britanniassa 1800 -luvun lopulla syntyneestä puutarhakaupunkijattelusta.

Ruotula on Tampereen ensimmäinen aluerakentamiskohde, jossa käytettiin laajasti betonirakentamista. Koska alue suunniteltiin ja toteutettiin yhtenä alueena, samojen suunnittelijoiden ja rakennusliikkeen toimesta, muodostui siitä arkkitehtuuriltaan ja kokonaisilmeeltään yhtenäinen kokonaisuus. Alueen rakentamisessa on nähtävissä 1960 -luvun rationaalisen funktionalismin piirteitä.

Ruotulan alueen alkuperäinen, puistomaisen vehreä ilme on hyvin säilynyt. Kerrostaloryhmät sijaitsevat väljästi kalliomäillä. Piha-alueet ovat aitaamattomia ja ne limittyvät säilytettyihin luonnonpuuston alueisiin. Pysäköintialueet ovat jakaantuneet moneksi pienehköksi yksiköksi eivätkä sellaisina hallitse ympäristöä. Säilytetyn luonnonpuuston lisäksi pihojen istutukset rajoittuvat lähinnä laajoihin nurmialueisiin ja istutettuihin koivuihin.

Ruotulan alueen ympäristölliset ja arkkitehtoniset arvot ovat merkittäviä. Kuvaavaa on, että alue kuuluu Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaan rakennetun kulttuuriympäristön kohteeseen M16 ja se on myös määritelty Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi.



Asemakaava vuodelta 1961. Lähde: Tampereen kaupunki, Aaro Alapeuso.



Ilmakuva pohjoisesta Ruotulan suuntaan. Lähde: Tampereen teknillinen yliopisto / Olli Jokinen.

Kantakaupungin yleiskaavan liittyneessä inventoinnissa Ruotulan alueellinen yhtenäisyys (rakennuskannan ajallinen yhtenäisyys, kaupunkirakenteen ominaispiirteet), ympäristöarvot (asemakaavan suhde luontoon, vihersuunnittelu) ja arkkitehtoniset arvot (rakennuskannan laatu, alkuperäisen arkkitehtuurin säilyneisyys, muutosten laatutaso) on kaikki arvotettu erittäin hyväksi. Paikallinen identiteetti (historia, asukasaktiiviteetti) on arvioitu hyväksi.

Kantakaupungin yleiskaavaan sisältyvän määräyksen mukaan Ruotulan aluetta suunniteltaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Täydennysrakentamisessa uudisrakennukset tulee sovittaa kaupunkikuvaan ja alueen rakentamisen identiteetin muodostavat ominaispiirteet, kuten esimerkiksi julkisivumateriaali, kattokaltevuus, julkisivuvaukotus ja rakennusten ulokkeet, tulee säilyttää.

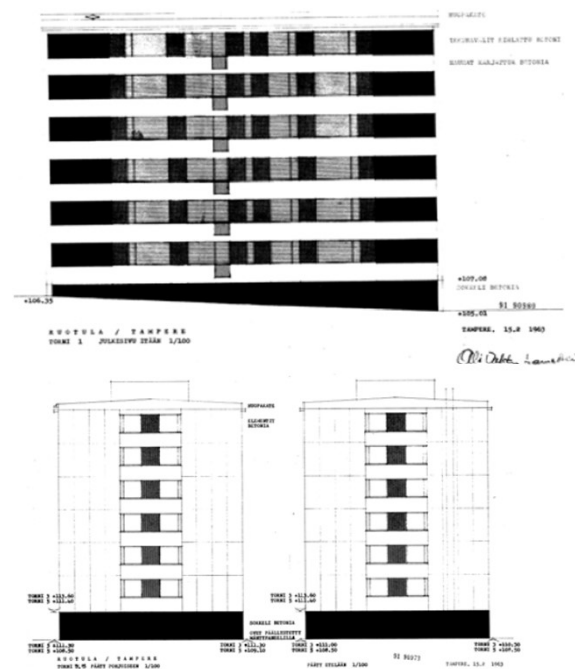
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydennysrakentaminen korttelissa 4889, johon on rakennettu vuoden 1961 asemakaavan mukaisesti viisi tornitaloa. Kaavanmuutos mahdollistaa kolmen uuden tornitalon, kahden pysäköintikatoksen ja talousrakennusten rakentamisen kortteliin. Uusille rakennuksille muodostetaan omat tontit ja niiden ulko-oleskelualueista, autopaikoista ym., jotka sijoittuvat aiemmin rakennettujen rakennusten tontille, sovitaan yhteisjärjestelysopimuksessa.

Suunnittelun teemat

- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden täydentäminen sen arvoja lisääväällä, modernilla ja aikaa kestäväällä tavalla.
- Uuden ympäristörakentamisen ja hulevesijärjestelmien sopeuttaminen aiemman ympäristörakentamisen henkeen.

MÄÄRÄYS:

Arkkitehtuuriltaan ja ympäristöltään arvokkaan alueen rakentamisen ja ympäristön käsittelyn tulee olla aikaa kestävää ja niukka-aiheista sekä ottaa huomioon alueen rakentamisessa aiemmin käytetyt periaatteet. Rakennusten tulee olla massoiltaan yksinkertaisia ja kappalemaisina. Ympäristö- ja viherrakentamisen tulee olla luonnonmukaista.



Julkisivupiirros itään 196.3
Lähde: Ruotulan arkkitehtisuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Vahtera & Heino.

Julkisivut pohjoiseen ja etelään 196.3. Lähde: Ruotulan arkkitehtisuunnitelmat. Arkkitehtitoimisto Vahtera & Heino.

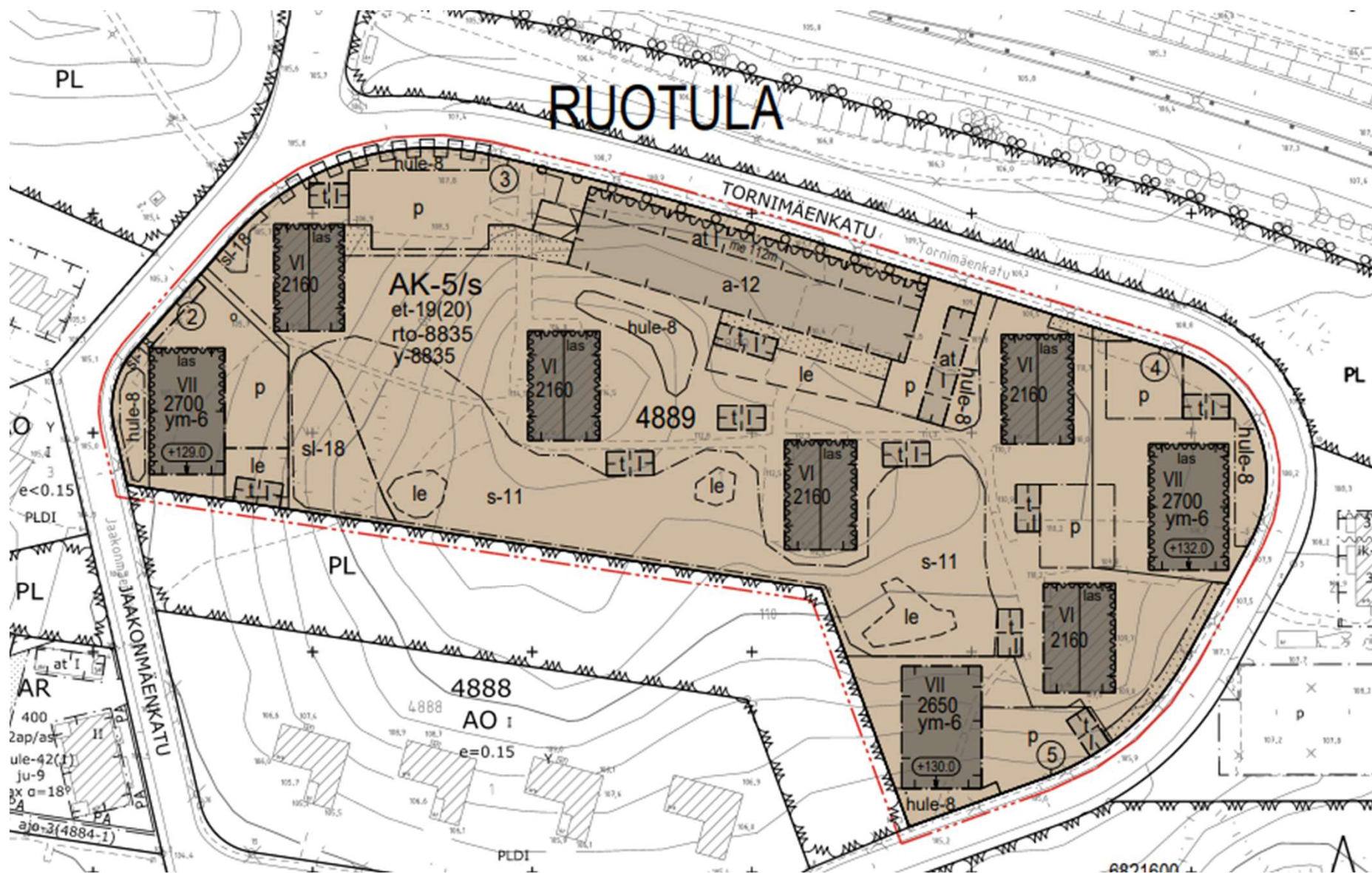


Tornimäenkatu 1:ä keväällä 2023. Kuva: Tampereen kaupunki.



Maankäyttöluonnoksessa on kuvattu korttelin kokonaisratkaisu, joka on asemakaavaratkaisun pohjana.

Lähde: Jatke, Ruotulan tornit / Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy, 2024.



Ote hyväksyttävästä asemakaavasta.

ULKOALUEET

Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen

TAVOITE: Piha-alueiden järjestämisen ja viherrakentamisen tavoitteena on tarjota kaiken ikäisille asukkaille toimivat ja viihtyisät ulko-oleskelutilat. Viherrakentamisen tavoitteena on lisäksi korostaa alueen arkkitehtuuria ja kaupunkikuvallista kokonaisuutta. Ympäristöltään arvokkaalla alueella täydennysrakentamisen suunnittelussa tulisi pääasiassa noudattaa samoja periaatteita joita alueella on aiemminkin käytetty. Ruutulassa piha-alueille on ominaista luonnonmukaisuus ja lajien vähäinen määrä.

OHJE: Tontin kulkuväylillä tulee suosia hienoa murskettä ja oleskelualueilla kivituhkaa pinnoitteena. Rakennusten läheisyyteen sijoittuvat avoimet alueet tulee nurmettaa ja niille voidaan istuttaa harvaan kotimaisia lehtipuulajeja.

MÄÄRÄYS: Piha-alueelle sijoittuvia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Tonteilla, joiden piha-alueet rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelualueet on rakennettava tonttien yhteisiksi.

MÄÄRÄYS: Korttelin reuna-alueilla ja muodostuvien uusien tonttien rajoilla tulee säilyttää luonnonpuustoa, jonka aluskasvillisuutena on metsänpohjan kasvillisuutta.



Ruutulassa rakennusten ympärille on istutettu koivuja, jotka varjostavat ikkunoita kesäisin ja helpottavat lämmönsäätelyä. Kuva: Tampereen kaupunki.



Helsingin Kruunuvuorenrannan rakentamisessa on pyritty luonnonmukaisuuteen ja säilyttämään olemassa olevaa puustoa. Kuva: Tampereen kaupunki.

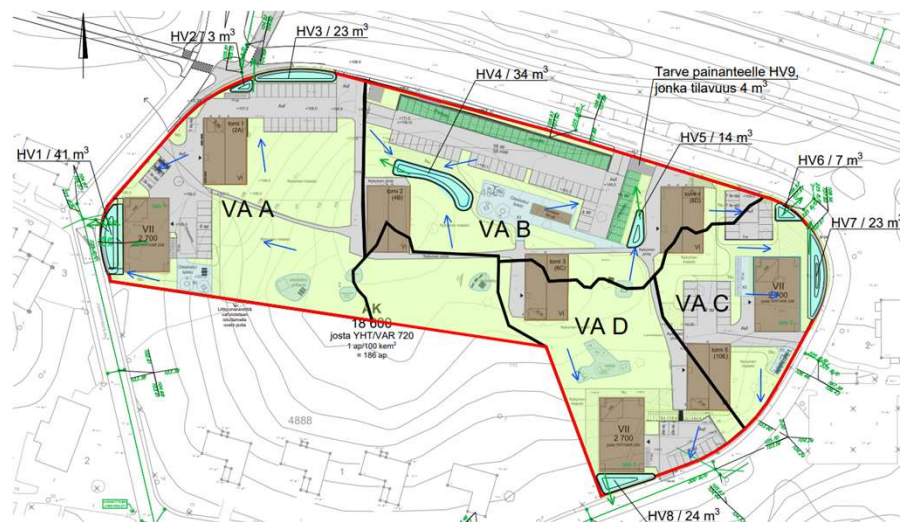
Hulevesien hallinta

TAVOITE: Asemakaavan muutoksen yhteydessä alueelle on laadittu yleispiirteinen hulevesisuunnitelma, jossa esitetään ratkaisut hulevesien ohjaamiseen, viivyttämiseen ja puhdistamiseen kaava-alueella ja sen vaikutuspiirissä. Siinä on ollut tavoitteena luonnonmukaisten hallintarakenteiden käyttö hulevesiratkaisuissa.

OHJE: Hulevesien ohjaamiseksi, viivyttämiseksi ja käsittelemiseksi tulee noudattaa alueelle laadittua hulevesisuunnitelmaa ja tarkentaa sitä suunnitelmien muuttuessa.

MÄÄRÄYS: Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä ja tulvareiteistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä.

MÄÄRÄYS: Hulevesien käsittelyn tulee perustua luonnonmukaisiin ratkaisuihin.



Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma 2024. Lähde: Ramboll Finland Oy.

Auto- ja pyöräpaikat

TAVOITE: Asemakaavan muutosalueella autopaikkoja on sijoitettu sekä autokatoksiin että avoimille pysäköintialueille. Tavoitteena on, etteivät runsastuvat pysäköintipaikat muuta alueen ympäristön avoimista ja suljetuista tiloista muodostuvaa mosaiikkimaista luonnetta. Tälle antaa hyvät lähtökohdat pysäköinnin jakaantuminen useampaan, pienempään yksikköön.

OHJE: Autopaikat tulee jakaa useammaksi erilliseksi yksiköiksi korttelin eri puolille ja pyöräpaikat tulee sijoittaa lähelle kerrostalojen sisäänkäyntiä.

OHJE: Pyöräpaikoituksessa tulee varata tilaa myös taakkapyörille ja kuljetuskärryille.

OHJE: Pyöräpaikat tulee kattaa niiden käytettävyyden parantamiseksi.

MÄÄRÄYS: Pysäköintikansien ja -alueiden ympärille tulee istuttaa kotimaista puulajia olevia puita ja yksittäisiä pensaita.

MÄÄRÄYS: Autokatosten katteena tulee käyttää viherkattoa.

Jätehuolto

TAVOITE Jätehuolto tulee järjestää siten, että se mahdollistaa jätteiden lajittelun ja kierrättämisen jätehuoltomääräysten mukaisesti varautuen myös tuleviin tarpeisiin. Koko korttelin yhteiskeräys olisi taloudellisesti kannattavin ratkaisu koska se mahdollistaisi isojen astioiden käytön ja tulevaisuuden älykkään jätehuollon.

OHJE Jätepiste tulee integroida osaksi muuta rakennusta, esim. autokatosta tai rakennelmaa, mikäli mahdollista. Jätekatoksessa tulee käyttää viherkattoa.

OHJE Puutarhajäte tulee kompostoida viherjätekompostorissa. Lehtijätteen voi myös silputa nurmikolle tai kompostoida viherjätekompostorissa.

MÄÄRÄYS: Mikäli jäteasteissa käytetään siirrettäviä jäteastioita, tulee ne sijoittaa jätekatokseen. Mikäli käytetään pyöreitä syväkeräysastioita, tulee ne aidata 120 cm korkealla aidalla. Mikäli syväkeräysastioiden maanpäällinen osa on kantikas, tulee astiat sijoittaa vierekkäin ja niillä tulee olla ympäristöön soveltuva ulkooverhaus.



Ruotulan tornien pihassa autopaikkojen väliin jää viheralueita eivätkä pysäköintialueet hallitse ympäristöä, vaan se on vihreä ja monimuotoinen. Kuva: Tampereen kaupunki.



Kantikkaat syväkeräysastiat ovat tilankäytöltään tehokkaita ja niiden etupaneeliin voi sijoittaa lajitteluohjeita, alueen bränditunnuksia tms. Kuva: Tampereen kaupunki.

RAKENNUKSET

Rakennusten sijoittelu, massoittelu ja mittasuhteet

TAVOITE: Ruotulan ympäristöltään ja arkkitehtuuriltaan arvokas alue on rakentunut väljästi luonnonympäristöön sijoittuvista rakennuksista. Myös jatkossa vaikutelma väljyydestä on tärkeä esim. siten että rakennusten väleissä mahtuu kasvamaan puita.

Nykyiset tornit ovat tyypiltään pistetaloja, joskin niiden massat pitkänomaisina lähestyvät lamellitalon massaa. Seitsemänkerroksisina ne ovat maltillisen korkuisia jäädessä puiden latvoja matalammiksi. Nykyisten tornien mittasuhteiden tulee olla lähtökohtana alueen uusien talojen massoittelulle ja uusien talojen harjakorkeuden tulee olla olemassa olevia rakennuksia matalampi tai enintään yhtä korkea.

Ruotulan tornien massoittelu on yksinkertaista ja puhdaslinjaista, mikä on tavoitteena myös rakennettavien uusien talojen osalta.

OHJE: Rakennusten kerrosluku, rakennusala, korkeus ja rakennusoikeuden määrä on esitetty asemakaavakartassa.

MÄÄRÄYS: Talojen tulee olla massoiltaan yksinkertaisia, eikä niissä saa olla porrastuksia tms. vaihtelevuutta.

MÄÄRÄYS: Talojen kattomuodon tulee olla loiva, symmetrinen harjakatto. Vesikaton tulee ulottua parvekelinjojen päälle saakka.



Yllä: Ruotulan tornien pistetalojen massa on yksinkertainen ja julkisivuissa korostuvat nauha-aiheet. Alla: Moderni 2000-luvun pistetalo. Kuvat Tampereen kaupunki.



Julkisivujen käsittely ja materiaalit

Julkisivumateriaalit ja värit

TAVOITE: Aluerakennuskohteiden rakentamisessa kehitettiin betoniteknikkaa, josta Ruotulan tornit on varhainen esimerkki. Alueen arvo koostuu merkittävältä osin rakennusmateriaalin ja -tekniikan tuomasta yhtenäisyydestä ja vaaleasta värytyksestä, jota myös uudisrakentamisen tulee jatkaa.

OHJE: Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea betoni. Julkisivuissa on mahdollista käyttää tehosteena myös vähäisessä määrin muotilla kuvioitua betonia, graafista betonia tai erilaisia levymateriaaleja. Sokkelin tulee olla selvästi julkisivua tummempi.

MÄÄRÄYS: Julkisivumateriaalina tulee käyttää pääosin betonia ja sen värin tulee olla alueen ja korttelin alkuperäisen tyylin mukaisesti vaalea.



Kuvioituja betonipintoja. Kuva: Tampereen kaupunki.



Valkoinen betonielementtijulkisivu sisäänvedetyillä parvekkeilla. Nauha-aihetta tehosteena ylimmän kerroksen ikkunoissa. Kuva Tampereen kaupunki.

Sisäänkäynnit

TAVOITE: Ruotulan tornien sisäänkäynnit sijaitsevat ovisyvennyksissä, jotka sijoittuvat huomaamattomasti muuta rakennusta tummempaan pohjakerrokseen. Tavoitteena on, että myös uusien talojen sisäänkäynnit sijaitsevat ovisyvennyksessä.

OHJE: Rakennusten sisäänkäynnin tulee sijoittua ovisyvennykseen, jota voi korostaa esim. julkisivussa tehosteväriä käytetyllä värillä tai kuvioinnilla.

MÄÄRÄYS: Rakennuksissa tulee välttää erillisten, rungosta ulkonevien katosten rakentamista. Välttämättömien katosten tulee olla ulkoasultaan maltillisia ja huomaamattomia, eivätkä ne saa ulottua 1,2 metriä ulommaksi julkisivupinnasta.



Ovisyvennykseen sijoittuvia sisäänkäyntejä, joissa on käytetty tehosteväriä ja –materiaalia elävöittämään sisäänkäyntiä. Kuva Tampereen kaupunki.



Moderni kerrostalo, jossa sisäänkäynti on ovisyvennyksessä samaan tapaan kuin Ruotulan torneissa on ollut alun pitäen. Kuva Tampereen kaupunki.

Parvekkeet ja ikkunat

TAVOITE: Ruotulan tornien massoittelu on yksinkertaista ja puhdaslinjaista. Sama tavoite koskee alueelle rakennettavia uusia rakennuksia.

OHJE: Uudisrakennusten etelään ja länteen suuntautuville parvekkeille tulee asentaa auringonsuojaverhot jo rakennusvaiheessa, jotta julkisivun ilme pysyy yhtenäisenä.

MÄÄRÄYS: Taloissa sallitaan vain sisäänvedetyt ja ranskalaiset parvekkeet. Sisäänvedetyt parvekkeet tulee lasittaa. Julkisivujen aukotuksen tulee muodostaa yhtenäinen vaikutelma vaaka- ja pystysuunnassa.



Vasemmalla sisäänvedettyjä, oikealla ranskalaisia parvekkeita Ruotulan torneista. Kuvat Tampereen kaupunki.



Pinnakaiteita lasitetuilla parvekkeilla moderneissa taloissa. Kuva Tampereen kaupunki.