



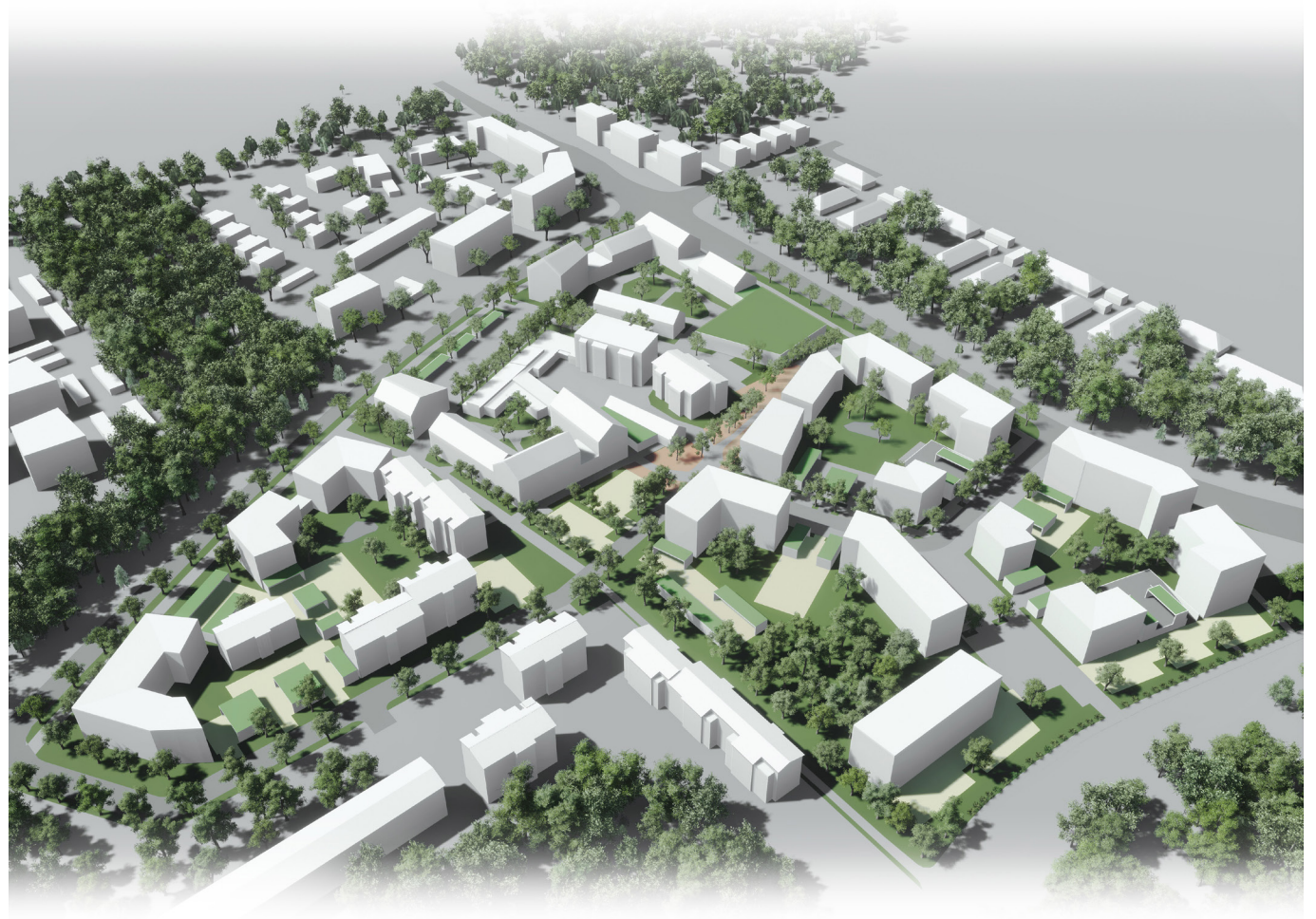
RAKENTAMISTAPAHOHJE

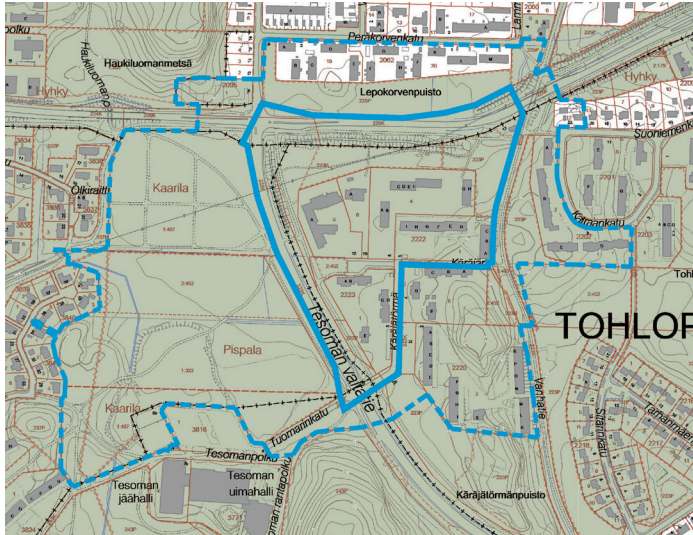
Käräjätörmän pohjoisosa, asemakaava nro 8678

Tohloppi

Koskee kortteleita 2222, 2223, 2236, 2237, 2238 ja 2239

EHDOTUS





Paikannuskartta

Tekijät ja tilaajat, karttaoikeudet, tekijänoikeusmerkinnät

Tekijät: Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Raija Mikkola

Rakennusvalvonnan yhteyshenkilö: Titta Tamminen

Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

Rakentamistapaohjeen tarkoitus on tarpeelliseksi arvioiduissa kohteissa antaa toteuttamista ohjaavia konkreettisia ohjeita ja suosituksia. Ohjeiden tulee tukea ja täsmentää asemakaavan ja siihen liittyvien kaavamääräysten sisältöä ja antaa niille lisäarvoa. Rakentamistapaohjeiden periaatteita noudattava rakentaminen nopeuttaa ja helpottaa rakennuslupien myöntämistä. Rakentamistapaohje on asemakaavan liiteasiakirja, joka esittää hyväksyttävän rakentamistavan.

Rakentamistapaohjeen käyttö

Rakentamistapaohjetta käytetään eri valmiusvaiheissaan päätöksenteon ja kaavojen vaikutustenarviointien työkaluna sekä toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille. Rakentamistapaohjetta tulkitsee rakennusvalvonta. Ohjeita asemakaavamerkinnöistä, määräyksistä ja niiden tulkinnasta on esitetty op-

paassa: YM; asemakaavamerkinnät ja määräykset; 2003.

Asemakaavamääräykset on esitetty tässä rakentamistapaohjeessa värillisellä pohjalla.

Suunnittelualan ominaispiirteet

Suunnitteluala Käräjätörmen pohjoisosassa sijaitsee Tohlopin kaupunginosassa Länsi-Tampereella, noin kahdeksan kilometrin päässä keskustasta.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 6,2 ha. Sillä sijaitsevat Kotipirtin palvelutalo, Asunto-osakeyhtiö Omapirtti sekä VTS-kotien kolme kerrostalokohdetta Käräjätörmenä 3, 6 ja 8.

Suunnitteluala kattaa Käräjätörmen pohjoisosan korttelit 2222 ja 2223, Myllypuronkadun eteläpuolisen lähivirkistysalueen (Käräjä-törmenpuisto, 223P), Tesoman valtatie itäpuolisen suojaviheralueen sekä Myllypuronkadun ja Tesoman valtatie katualueita.

Tohlopin kaupunginosa kuuluu Tesoman aluekeskukseen yhdessä Epilänharjun, Haukiluoman, Lamminpään, Myllypuron, Ikurin, Ristimäen ja Tesomajärven kaupunginosien kanssa. Tohloppi sijoittuu Tohloppijärven länsirannalle. Kaupunginosan rakennuskanta koostuu pääosin pien- ja kerrostaloista.

YLEISET TAVOITTEET

Arkkitehtuurin lähtökohdat

Asemakaava 8678 mahdollistaa Käräjätörmän 1960-90 -luvuilla rakennetun naapuruston täydentämisen ja jatkamisen nykyistä tiiviimmillä kortteleilla. Rakennetun ympäristön ominaisuuksilla halutaan tukea yhteisöllisyyden syntymistä. Puoliavointen umpikorttelien sisäpihat muodostavat yhdessä julkisten katu- ja aukiotilojen kanssa paikkoja kohtaamisille. Yhteistiloilla tuetaan alueen asukkaiden yhdessä toimimista.

Asukkaiden yhteistilat, irtaimistovarastot sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta auto- ja polkupyöräpaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

Asemakaava ohjaa kiinnittämään toteutuksessa huomiota rakennusten pohjakerrosten ilmeeseen ja toimintoihin, jotta jalankulkijan ympäristöstä saadaan viihtyisä ja kiinnostava.

Alueen julkisivujen Myllypuronkadun ja Tesoman valtatie suuntaan tulee muodostaa yhtenäistä kortteliseinämää. Kadun varren rakennukset suojaavat sisäpihoja liikenteen melulta.

Kävelävyyden ja esteettömyyden rooli alueella korostuu. Tämä tulee huomioida mm. katupoikkileikkauksissa, perustason materiaaleissa ja kadunkalusteissa. Kävelyn ja pyöräilyn reitit ja katualueet suunnitellaan korttelikokonaisuuksia jäsentäväksi ja viherympäristöön sopiviksi. Alue kytketään kävelyn ja pyöräilyn reittien avulla tiiviisti osaksi ympäristöään.

KORTTELITASO

Korttelitason perusratkaisut

Asuinkorttelien ulkokehälle voidaan sijoittaa asuinrakennuksia, joiden enimmäiskerrosrkluku vaihtelee kortteleittain viidestä kuuteen. Asuinrakennusten lisäksi korttelien ulkokehälle voidaan sijoittaa pysäköintiä. Korttelien sisäpihat toimivat julkisen ja puolijulkisen tilan välivyöhykkeinä. Tonttien vuokranhaltijat toteuttavat hulevesihuollon yhteistyönä korttelikohtaisesti.



Havainnekuva kortteleista 2222 (Kotipirtti ja As. Oy Omapirtti) ja 2236

Kortteleista on laadittava suunnittelun alkuvaiheessa suunnittelukohteiden yhteishankkeena alustava korttelisuunnitelma, joka sisältää mm. suunnitellun maanpinnan korkeustiedot ja kuivatussuunnitelman. Suunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen.

Rakennusten sijoittelu tontilla ja etäisyydet viereisiin rakennuksiin

Rakennukset tulee sijoittaa korttelin kadun puoleisille reunoille siten, että kortteliin muodostuu melulta suojattu yhteispiha. Asunnot eivät saa avautua pelkästään Myllypuronkadun suuntaan.

Tontille saa rakennusalan ulkopuolelle varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa aluetta palvelevan yhteiskäyttörakennuksen.

Pysäköintikatokset tulee sitoa arkkitehtuurillaan korttelikokonaisuuteen ja niiden tulee muodostaa laadukasta katumaisemaa. Rakennusten sijoittelussa tonteille tulee huomioida luontevien kulkureittien muodostuminen.

Tonttien liittyminen ympäristöön ja rakennuskantaan

Tonttien tasaukset järjestetään siten, että pihojen ja katujen välille saadaan muodostettua luontevat, esteettömät yhteydet.



Havainnekuva asemakaavan mukaisesta tavoitetilanteesta.

UUDISRAKENNUSTEN PERUSRATKAISUT

Julkisivujen materiaali ja väriyty

Rakennuksen julkisivun pintakäsittelynä tulee käyttää rappausta tai vaihtoehtoisesti pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta (ju-5).

Julkisivut tulee rakentaa paikalla tai siten, että elementtisaumat eivät ole näkyvissä (ju-51).

Väreinä on käytettävä murrettuja maavärejä, tehostevärit voivat olla kirkaampia. Kattomuotona on harjakatto.

Julkisivujen jäsentely

Myllypuronkadun ja Tesoman valtatie puolella rakennukset muodostavat muurimaisen rivistön kadun varrelle ja suojaavat sisäpihoja. Rakennusten yhtenäiseen ilmeeseen tulee suunnittelussa kiinnittää huomiota.

Rakennukset, joiden julkisivun pituus ylittää 30 metriä, tulee jakaa kerrosluvultaan erikorkuisiin massoihin.

Kadun puolelle ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettava ikkunallisia tiloja, joihin on sisäänkäynti jalkakäytävältä. Ensimmäisen kerroksen kerroskorkeuden tulee olla suurempi kuin ylemmissä kerroksissa.

Jalankulkijan ympäristöä muodostavien alimpien kerrosten arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Lautamiehenkujalla ja -aukiolla maantasokerrosten julkisivuissa tulee tavoitella liiketilaista ilmettä kadun suuntaan avautuvien ikkunoin ja ovin.

Sisäänkäynnit

Rakennusten sisääntulon on erotuttava selkeästi rakennuksen massasta mm. katosten, tasoerojen, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla. Sisääntulossa on näytettävä selkeästi siirtyminen puolijulkisesta tilasta puoliyksityiseen. Sisääntulojen viihtyisyyteen vastaanottavana tilana tulee kiinnittää erityistä huomiota. Porrashuoneissa vähintään yhden seinän tulee olla ulkoseinä, jossa on ikkunoita.

Muissa kuin Myllypuronkadun ja Tesoman valtatie puoleisissa asuinrakennuksissa porrashuoneiden on oltava läpikuljettavia. Niihin on järjestettävä sisääntulo

pihan lisäksi myös kadun puolelta.

Parvekkeet ja ikkunat

Katujulkisivuilla parvekkeiden tulee olla pääosin julkisivulinjasta sisäänvedettyjä ja osa rakennusmassaa. Parvekkeiden rakenteita ei saa sijoittaa maantasossa julkisivulinjan ulkopuolelle.

Sisäpihoilla parvekkeet voidaan toteuttaa ulokerakenteina, mutta kantavat rakenteet eivät saa olla ilmeeltään raskaita.

Viherkatot

Viherkattojen ala huomioidaan hulevesien viivytyksen osana.

Sovittaminen maastoon, sokkelit

Maantasokerroksia ei saa toteuttaa umpinaisina. Sokkelin maksimikorkeus on 80 cm. Rakennukset tulee sovittaa tontin ja ympäristön maastonmuotoihin.

Rakennusten tilojen avautuminen lähiympäristöön

Yhteistiloihin tulee olla esteetön yhteys ulkoa, mahdollisuuksien mukaan myös kadun puolelta.

Rakennusten maantasokerrokseen sijoitettavat yhteis- ja varastotilat luovat vaihtelua ja liiketilamaista ilmettä jalankulkijoiden maisemaan.

Rakennuksiin voi maantasokerroksessa liittyä katoksia ja terasseja. Ne tulee kuitenkin suunnitella pääsisäänkäynneistä selkeästi eroaviksi.

Ylimmän kerroksen rakentaminen

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa asukkaiden sauna- ja yhteistiloja, terassin, iv-konehuoneen sekä niiden vaatiman porrashuoneen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä. Kaikkien tilojen tulee sijaita harjakattorakenteen sisäpuolella. Tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen, eivätkä ne muodosta auto- ja polkupyöräpysäköintiä mitoittavaa kerrosalaa.

Ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja polkupyörävarastot

Ulkoiluväline- lastenvaunu- ja polkupyörävarastot tulee suunnitella niin, että niihin on suora, esteetön yhteys ulkotilasta. Jokaisen em. tilan tulee olla varustettu ulko-ovella ja avautua ulkotilaan ikkunoilla.

PIHA-ALUEET

Pihojen luonne ja liittyminen ympäristöön

Piha-alueiden tulee olla koko korttelin yhteisiä. Asuin- ja pysäköintirakennukset muodostavat rajauksen korttelipihojen ja katualueiden välille.

Pihojen toiminnalliset alueet (leikkipaikat, oleskelu)

Leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa piha-aluetta on varattava kustakin korttelista vähintään 10 m² asuinkerrosalan 100 m² kohti. Koko korttelille tulee rakentaa yhteinen leikkipaikka.

Pihojen oleskelualueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon eri ikäryhmien tarpeet ja vuodenaikojen kierto.

Aidat, tukimuurit ja portit

Tontinrajoilla ei tule käyttää rakenteellisia aitoja. Yksityiset tontit tulee erottaa yleisistä viheralueista selkeästi pensasaidoin.

Kasvillisuus ja istutukset

Rakentamattomat alueet, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia puita, pensaita, perennoja ja nurmea tai ravintokasveja.

Pihan istutuksissa käytetään perinteisiä suomalaisia puutarhakasveja. Puutarhaan sopivat hyötykasvit (marjapensaat ja omena- luumu ja kirsikkapuut), lehtevät koristepensaat (syreeni), luonnonpuut (koivu, mänty, kuusi, pihlaja) sekä jalopuut (vaahtera, tammi, lehmus). Kasvien valinnassa tulee huomioida vuodenaikojen vaihtelu.

Polkupyöräpaikat ja katokset

Polkupyöräkatosten on oltava korttelikokonaisuuteen sopivia ja laadukkaasti toteutettuja. Kattomuotona on harjakatto.

Jätekatokset tai -astiat

Jätekatokset ja -astiat on sijoitettava tontille helposti saavutettavaan ja esteettö-

mään paikkaan. Rakennuksissa ja rakenteissa on käytettävä kestäviä ja laadukkaita materiaaleja.

Kulkuväylät

Tonttiliittymät kadulle tulee säilyttää kapeina.

Pintamateriaalit

Pihoilla suositellaan käytettäväksi mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Pihamateriaalit on valittava siten, että ne kestävät aurausta ja muuta huoltoa.

Meluntorjunta

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylitä. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terrassien melusuojauksen toteutumisen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Meluidat tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi.

Hulevesijärjestelyt

Huleveden viivytysratkaisujen periaatteet on esitetty asemakaavaan liittyvässä hulevesisuunnitelmassa. Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee laatia tarkemmat hulevesisuunnitelmat.

Huleveden viivytys tulee järjestää korttelikohtaisesti.

YLEISET KATU- JA VIHERALUEET

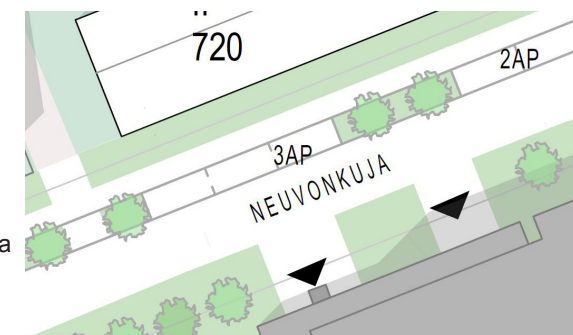
Korttelissa 2239 on maisemallisesti arvokasta puustoa, joka tulee säästää (s-2).

Katualueet toteutetaan viihtyisinä ja esteettöminä. Neuvonkuja (Lautamiehenkuja?) toteutetaan kävelykatumaisena.

Viheralueiden suunnittelussa huomioidaan niiden toiminta myös ekologisina yhteyksinä.

Neuvonkuja / Lautamiehenkuja

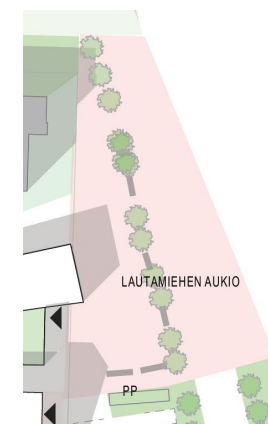
Neuvonkuja toteutetaan materiaaleiltaan laadukkaana. Puurivi ja kadunkalusteet luovat pihakatumaista ilmettä.



Havainnekuva Neuvonkujasta

Lautamiehenaukio

Lautamiehenaukio toimii kylätalon ohella Käräjätörmän naapurustoa kokoavana julkisena tilana. Se rakennetaan viihtyisäksi oleskelupaikaksi ja varustetaan puin, pihakeinuin ja penkein.



Havainnekuva Lautamiehenaukiosta

Rakentamistapaohjeen laatimisvaiheet

Tämä alustava rakentamistapaohje asetetaan nähtäville asemakaavan valmisteluvaiheessa kahden vaihtoehdoisen luonnosratkaisun kanssa. Vaihtoehdoista saadun palautteen perusteella laaditaan asemakaavaehdotus. Rakentamistapaohje viimeistellään yhdessä asemakaavaehdotuksen kanssa ja menee yhdyskuntalautakunnan käsiteltäväksi.

Asemakaavamuutos tuli vireille 25.1.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.1. - 15.2.2018 väliseksi ajaksi.

Valmisteluaineisto, mukana luonnos rakentamistapaohjeesta, asetettiin nähtäville 10.5. - 1.6.2018 väliseksi ajaksi.

Asemakaavaehdotus ja siihen liittyvä aineisto asetetaan nähtäville x.x.2018 - x.x.2018 väliseksi ajaksi.

Selvitykset

- Meluselvitys
- Hulevesiselvitys
- Liikenteen toimivuustarkastelu

