



Suunnittelualue sijaitsee Raholan kaupunginosassa n. 6 km länteen Tampereen keskustasta rajoittuen pohjoisessa päärataan, lännessä Tesoman valtatiehen sekä etelässä ja idässä Risuharjunpuistoon. Alue rajattuna kuvaan punaisella. [Ilmakuva © Blom 2018](#)

RAKENTAMISTAPAOHJE

Raholan radanvarsikortteli, asemakaava nro 8707
Ehdotus 29.3.2021, tark. 10.1.2022
Diaarinumero TRE: 1208/10.02.01/2019



Ilmakuvasuunnittelu Raholan radanvarren suunnittelualueesta.
Havainnekuva BST-Arkkitehdit 3/2021

SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

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

SUUNNITTELUALUEJA TEEMAT

- Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

ULKOALUEET

- Piha-alueet
- Pihojen liittyminen ympäristöön
- Kasvillisuus ja istutukset
- Aidat, tukimuurit ja portit
- Hulevesien hallinta
- Pysäköinti ja huolto liikenne
- Polkupyöräpaikat ja katokset
- Jätehuolto
- Kulkuväylät

RAKENNUKSET

- Arkkitehtuurin tyyli, kaupunkikuva ja viihtyisyys
- Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet
- Sovittaminen maastoon, sokkelit
- Julkisivujen käsittely ja materiaalit
- Muuntamot
- Alimmat kerrokset (käsittely)
- Parvekkeet ja sisäänkäynnit
- Katto- ja räystäsratkaisu
- Ylimmän kerroksen rakentaminen
- Yhteistilat, varastot
- Porrashuoneet

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

Merkintöjen selitykset

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

Projektiarkkitehti: Minna Kiviluoto, toimistoarkkitehti: Heidi Sumkin

kartat © Tampereen kaupunki 2021

viitesuunnitelmat © BST-Arkkitehdit Oy, © NEVA Arkkitehdit, © Arkkitehtitoimisto

Inaro Oy



SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

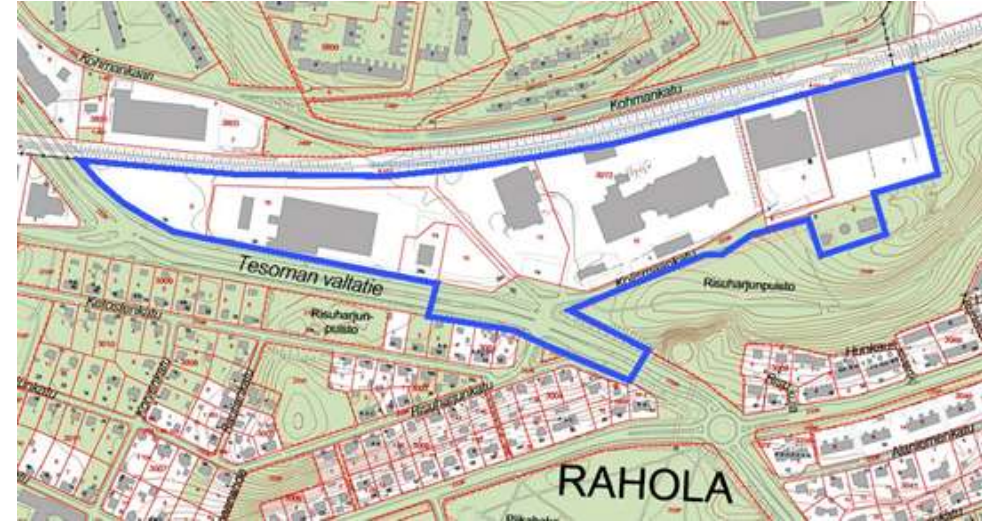
Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana on muuttaa teollisuusalue n. 2550 asukkaan asuinalueeksi. Asemakaavalla muodostuu korttelialuetta kerrostaloille, päivittäistavarakaupalle, työpaikkatiloille ja päiväkodille. Asemakaavalla mahdollistetaan myös uusia jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä; pohjois-eteläsuuntainen kävelyn ja pyöräilyn yhteys radan alitse Kohmankaareen sekä virkistysyhteydet Risuharjunpuistoon ja Tohloppijärvelle.

Tavoite:

- Tavoitteena on luoda alueesta kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukainen kaupunkimainen alue sekä Tesoman aluekeskuksen vahvistaminen.
- Hankkeessa pyritään vahvistamaan yhteyksiä Tesomalta Mediapolikseen ja Hiedanrantaan.
- Eheä ja laadukas kaupunkikuva sekä Tesoman valtatie liikenneympäristön että Kohmankadun suuntaan
- Kaupunkimainen mittakaava muuntuu vaiheittain pienimuotoisemmaksi kohti Risuharjunpuistoa
- Suurkortteli sulkeutuu Tesoman valtatie liikennemelman ja junaradan suuntaan
- Asuinkorttelien läpi kulkee alueen sisäinen kävelyn ja pyöräilyn reitti
- Sisäpihojen puolella aktiivinen maantasokerros ja viihtyisät oleskelu- ja leikkipihat
- Autopaikat keskitetään radan varteen pysäköintikatoksiin / -laitoksiin

MÄÄRÄYS rto-8707



Yllä sijaintikartta suunnittelualueesta, Tampereen kaupunki karttapalvelu Oskari. Alla viitesuunnitelman asemapiirros alueesta, BST-Arkkitehdit 3/2021.

ULKOALUEET

Piha-alueet

Korttelien sisäosat tulee suunnitella autoista vapaaksi viihtyisiksi oleskelu- ja leikkipihoiksi. Polkupyöräpaikoitusta ja huoltotiloja suositellaan sijoitettavaksi pääosin rakennusten yhteyteen

TAVOITE Piha-alueiden suunnittelun lähtökohtana on vihreä, viihtyisä ja turvallinen pihaympäristö. Pihojen tulee olla luonteeltaan puolijulkista tilaa, joka hahmottuu asukkaiden reviiiriksi

OHJE Leikki- ja oleskelualueiden tulee olla asukkaiden käytettävissä kaikkina vuodenaikoina. Pihakalusteiden ja -varusteiden tulee sopia rakennusten ja muiden piharakenteiden tyyliin.

MÄÄRÄYS Sisäpihojen tulee olla korttelin yhteiskäyttöisiä autottomia pihoja eikä niitä saa aidata lukuun ottamatta asuntopihoja. 25 % yhteistiloista saa rakentaa sisäpihalle rakennusalan estämättä. Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueita tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä. Pihojen ilmeen tulee olla vihreä. Piha-alueelta tulee olla suora yhteys ympärillä olevien asuinkerrostalojen porrashuoneisiin. Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä. Tontin viheralueen vastaista rajaa ei saa aidata.

MÄÄRÄYS Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa pensaille ja suureksi kasvavilla puilla. Leikkauksista ja täytöistä syntyvät luiskat tulee maisemoida maakerroksin ja istutuksin.

MÄÄRÄYS AK-käyttötarkoitusalueella asukkaiden käyttöön on rakennettava vähintään seuraavat yhteistilat pihapiiriä kohden:

- talosauna, johon tulee liittyä parveke / kattoterassi / maantason vilvoitteluterassi rajautuen piha-alueeseen
- harraste-, työskentely- ja / tai yöpymistila rajautuen piha-alueeseen

Pihojen liittyminen ympäristöön

OHJE Piha-alueet muodostuvat luontevasti kunkin rakennusryhmän keskelle omina kokonaisuuksinaan, joten jokaiselle piha-alueelle tulee varata kaikki tarvittavat toiminnot. Rakennusryhmien väliset alueet tulee suunnitella siten, että sujuvat jalankulkuyhteydet on mahdollista toteuttaa. Tonttien maanpinnan korkeusasemat tulee sovittaa toisiinsa sekä ympäröivien yleisten alueiden korkeussemiin yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.

Kasvillisuus ja istutukset

OHJE Istutuksissa tulee käyttää suureksi kasvavia runkopuita, pensaita, maanpeitekasveja ja myös talvivihreitä lajeja. Istutusten tarkoituksena on oleskelupihojen jäsentelyn ja viihtyisyyden parantamisen ohella ympäristön pehmentäminen ja äänimaailman vaimentaminen. Istutuksia tulee sijoittaa myös pysäköintialueille ja talousrakennusten katoille. Tesoman valtatie varrella välillä Kolismaankatu - Ruokatalonraitti tulee säilyttää kadunvarren olemassa oleva puurivi.



Ideakuva leikki- ja oleskelualueesta

**Aidat, tukimuurit ja portit**

OHJE Rakennusryhmien välisille alueille tarvittavaa rajausta tai näkösuojaa voidaan luoda istutusryhmien avulla, rakenteellisia yhtenäisiä aitoja ainoastaan melusuojausten vaatiessa. Matalia muureja voi tarvittaessa käyttää lyhyinä johdattelevina rakenteina kävelyreittien varrella.

Asuntopihat suositellaan rajattavaksi matalalla muurilla sivukatujen ja pysäköintikatujen puoleisilla julkisivuilla sekä sisäpihojen asuntopihoilla.

MÄÄRÄYS (em-1) Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jolla asuntopihat tulee rajata 0,5 - 1 m korkuisella muurilla.

MÄÄRÄYS Leikkauksista ja täytöistä syntyvät luiskat tulee maisemoida maakerroksin ja istutuksin.



Havainnekuvaote, NEVA Arkkitehdit



Ideakuva korttelipihan reitin maisemoinnista ja tukimuurin käytöstä

Hulevesien hallinta

OHJE Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesienhallintamenetelmistä. Hulevesien hallintaa suositellaan suunniteltavaksi ja järjestettäväksi asuinkorttelikohtaisesti. Korttelialueiden hulevesien viivytystä suositellaan toteutettavaksi mahdollisuuksien mukaan maanpinnalla sadeputarhoissa.

Kortteleiden ajoyhteydet pysäköintilaitoksiin tulee toteuttaa puistokatumaisina puu- ja pensasistutuksin. Pysäköintiruudut suositellaan toteutettavaksi nurmikiveyksellä.

MÄÄRÄYS hule-47(0,2): Kiinteistön pysäköinti- ja liikennöntialueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa suodattaviin rakenteisiin tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluisissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pysäköinti- ja liikennöntialueen pintaneliometriä kohden. Suodatusrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Esimerkkikuvia hulevesiratkaisuista



Sammal-maksaruohokatto



Biosuodatuspainanne



Reikäkivi

Pysäköinti ja huoltoliikenne

TAVOITE Pysäköintikatosten / pysäköintilaitosten julkisivujäsentelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota

OHJE Tonttien pysäköintipaikat sijoitetaan ensisijaisesti radan varteen; maantasoon katokseen tai kahteen tasoon pysäköintilaitokseen. Rakenteiden ja pintamateriaalien tulee olla alueen rakennusten tyyliin ja julkisivujen käsittelyyn sopivia.

MÄÄRÄYS: Autosuojien, -katosten ja talousrakennusten tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin, niissä tulee olla viherkatto.

MÄÄRÄYS: Maanpäällisiä pysäköintipaikkoja saa tonteilla sijoittaa vain pysäköintiin varatuille alueille. Autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita.

MÄÄRÄYS (ist-6) Pysäköintialueet on rajattava ja jäsenöitävä puu- ja pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi.

MÄÄRÄYS Asukkaiden yhteistilat, varastot, autosuojat ja tekniset tilat eivät muodosta autopaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

MÄÄRÄYS (LPA-6) Autopaikkojen korttelialue. Autopaikkarivi on katkaistava pensas- ja puuistutuksin vähintään 15 m välein.

MÄÄRÄYS (ist-7) Pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.

Polkupyöräpaikat ja katokset

TAVOITE Suurin osa asemakaavan mukaisista polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa asuinrakennuksiin ja/tai talousrakennuksiin ja katoksiin. Polkupyörätelineiden ja -katosten tulee olla rakennusten ja muiden piharakenteiden tyyliin sopivia.

MÄÄRÄYS Polkupyöräkatokset ja -varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta. Asumisen polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Työpaikkojen (liike- ja toimistotilat) osalta katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30 % paikoista.

MÄÄRÄYS Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan.



Ideakuva polkupyöräkatoksesta, jossa käytetty viherkattoa



Ideakuva pysäköintilaitoksen julkisivun käsittelystä



Jätehuolto

TAVOITE Jäteastiat voidaan sijoittaa jätehuoneisiin rakennusten sisälle tai pysäköinti-alueiden, talousrakennusten ja pysäköintilaitoksen yhteyteen. Piha-alueelle sijoitettuna jätteenkeräys tulee toteuttaa maanalaisena jätejärjestelmänä tai syväkeräys-säiliöin, joiden maanpäällisten osien pintamateriaalit ja väri sovitetaan rakennusten ja muiden piharakenteiden tyyliin.

OHJE Jätepiste tulee erottaa muusta piha-alueesta istutuksin ja/tai rakenteellisella aidalla tai katoksella.

Kulkuväylät

TAVOITE Ajoyhteydet tonteille johdetaan Tesoman valtatieltä ja Kolismaankadulta. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista, ja niitä tulee korostaa pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.



Esimerkkikuva
syväkeräysjärjestelmästä



Ideakuva korttelipihan reitin
maisemoinnista ja tukimuurin käytöstä



Havainnekuva Tesoman valtatieltä Kolismaa-puistikon laidalta, NEVA
Arkkitehdit 9/2021

MÄÄRÄYS Autosuojien, -katosten ja talousrakennusten tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin, ja niissä tulee olla viherkatto.

MÄÄRÄYS ist-7 Pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.

MÄÄRÄYS Autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita.

MÄÄRÄYS sj-12 Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla.

RAKENNUKSET

Arkkitehtuurin tyyli, kaupunkikuva ja viihtyisyys

TAVOITE Alueen rakennusten tulee muodostaa tyyliltään yhtenäinen ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus.

Julkisivujen ja rakennusmassojen jäsentelyä korostetaan väreillä. Rakennusmateriaalien valinnassa tulee kaiken kaikkiaan suosia ajallisesti kestäviä vaihtoehtoja (kivi, metalli, lasi), joita käytetään suunnitteluajankohdan rakentamisen tapaa ja tyyliä ilmentävällä tavalla.

OHJE Kerrostalokortteli muodostaa Raholan kaupunginosaan kaupunkimaista asumista sekä uuden ajallisen ja toiminnallisen kerrostuman. Kohteen arkkitehtonisissa ratkaisuissa pääpainon tulee paikkaan sovittamisen lisäksi olla ehjän ja laadukkaan kokonaisuuden luomisessa. Kohteen ja sen lähiympäristön kulttuurihistoriaa voidaan tuoda esille arkkitehtuurissa. Tarkemmat materiaali- ja värimääräykset esitetty kortteli/tonttikohtaisissa osioissa.

- korttelien ulkokehä: Rakennusten ulkokehällä julkisivumateriaalina tulee käyttää riippuen korttelista joko tiiltä tai tiililaattaa, puuta ja/tai julkisivulevyä, betonia, rappausta tai julkisivulevyä
- korttelien sisäkehällä julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, betonia, rappausta tai julkisivulevyä
- kattomuoto lapekatto koko alueella, pitkittäislape julkisiin alueisiin rajautuvilla osuuksilla, muilla osa-alueilla epäsymmetrinen lape, jonka suunta, muoto ja kulma vapaa

MÄÄRÄYS Rakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoihin viimeistelyä. Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai ne tulee häivyttää julkisivuilla esimerkiksi lisäaurituksen ja/tai ikkuna-aukotusten sijoittelulla. Vierekkäisillä asuinkortteleilla tulee olla toisistaan poikkeava väriyys. Väri- ja materiaalipintojen tulee olla yhtenäisiä.



Havainnekuva lintuperspektiivisistä, BST-Arkkitehdit 3/2021

MÄÄRÄYS Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasittaa. Rakennusten ulkokehällä parvekkeiden tulee olla maahan asti jatkuvaa julkisivupintaa tuomalla rakennusmateriaali parvekkeen etulinjaan tai erillisiä kehystettyjä ulokeparvekkeita ilman maahan asti ulottuvia rakenteita. Maahan asti ulottuvat näkyvät parvekkeiden pilarit/tukirakenteet sallittu ainoastaan sisäpihoilla.

Porraskäytävien tulee olla maantasokerroksessa sujuvasti läpikuljettavia. Porrashuoneissa tulee olla joka kerrostasolla luonnonvaloa. Avointa luhtikäytävää ei sallita.

Autosuojien, -katosten ja talousrakennusten tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin, ja niissä tulee olla viherkatto.

Rakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittaa ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja. Asuntojen yhteyteen saa rakentaa ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia asuntokohtaisia työtiloja.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa kerrosluvun estämättä sijoittaa asukkaiden yhteisiä sauna- ja vapaa-ajan tiloja, niihin liittyvän terassin, iv-konehuoneen ja teknisiä tiloja sekä näiden vaatiman porrashuoneen.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavat kerrosalaan laskettavat yhteis- ja varastotilat on sovittava kattomaailmaan ja niiden on pääosin sijaittava rakennuksen yhtenäisen vesikatton alla.

Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet

TAVOITE Rakennukset sijoitetaan rakennusryhmiksi siten, että kunkin ryhmän keskelle muodostuu rakennusten asukkaiden yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Rakennusten tulee muodostaa mielenkiintoinen, harmoninen kaupunkiprofiili ja laadukas aluejulkisivu erityisesti Tesoman valtatie suuntaan.

OHJE Uudisrakentaminen poikkeaa mittakaavaltaan ja talotyypeiltään viereisten alueiden pientalovaltaisesta rakennuskannasta, joten uudiskorttelin mittasuhteissa tärkeintä on huomioida rakennusten pihatilojen viihtyisyys, jalankulkijan mittakaava sekä rakennusten sopeutuminen kaukomaisemaan. Rakennusten julkisivujen käsittelyyn ja korttelin siluettiin tulee siten kiinnittää erityistä huomiota.

MÄÄRÄYS Rakennusten kattomuoto on lapekatto. Rakennusten kattomaiseman tulee muodostaa korkeudeltaan vaihteleva mutta yhtenäinen kokonaisuus.

MÄÄRÄYS Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennuksen arkkitehtuuriin integroituna.

MÄÄRÄYS Sisäpihojen tulee olla korttelin yhteiskäyttöisiä autottomia pihvoja eikä niitä saa aidata lukuun ottamatta asuntopihoja. 25 % yhteistiloista saa rakentaa sisäpihalle rakennusalan estämättä. Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueita tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä. Pihojen ilmeen tulee olla vihreä. Piha-alueelta tulee olla suora yhteys ympärillä olevien asuinkerrostalojen porrashuoneisiin. Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä. Tontin viheralueen vastaista rajaa ei saa aidata.

Sovittaminen maastoon, sokkelit

OHJE Rakennusten ja pihojen maastoon sovitusta on alueen kaupunkikuvallisen laadun kannalta erittäin merkityksellistä.

Tontin tasaukset on järjestettävä siten, että rakennuksen sokkeli, kellari ja pysäköintilaitos muodostavat katujen ja pihojen suuntaan miellyttävän lähiympäristön sekä luontevan ja hallitun korkomaailman.

MÄÄRÄYS Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa pensaille ja suureksi kasvavilla puilla. Leikkauksista ja täytöistä syntyvät luiskat tulee maisemoida maakerroksin ja istutuksin.



Havainnekuva korttelipihalta, BST-Arkkitehdit 3/2021



Julkisivujen käsittely ja materiaalit

OHJE Julkisivuissa tavoitteena vaikutelma yksiaineisuudesta materiaalinkäytössä. Korttelien piharakennusten tulee olla puuverhoiltuja. Lämpörappauksen käyttö ei ole suositeltua maantasossa.

MÄÄRÄYS Rakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai ne tulee häivyttää julkisivuilla esimerkiksi lisäurituksin ja/tai ikkuna-aukotusten sijoittelulla. Vierekkäisillä asuinkortteleilla tulee olla toisistaan poikkeava väritys. Väri- ja materiaalipintojen tulee olla yhtenäisiä.

MÄÄRÄYS Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasittaa. Rakennusten ulkokehillä parvekkeiden tulee olla maahan asti jatkuvaa julkisivupintaa tuomalla rakennusmateriaali parvekkeen etulinjaan tai erillisiä kehystettyjä ulokeparvekkeita ilman maahan asti ulottuvia rakenteita. Maahan asti ulottuvat näkyvät parvekkeiden pilarit/tukirakenteet sallittu ainoastaan sisäpihoilla.



Havainnekuva NEVA Arkkitehdit 9/2021



Havainnekuva NEVA Arkkitehdit 9/2021

MÄÄRÄYS (ju-13) Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

MÄÄRÄYS Autosuojien, -katosten ja talousrakennusten tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja niissä tulee olla viherkatto.

Muuntamot

MÄÄRÄYS Muuntamorakennusten julkisivujen tulee olla ilmeeltään kaupunkikuvallisesti laadukkaat.

**Alimmat kerrokset (käsittely)**

TAVOITE Katutasoon sijoittuvien tilojen julkisivujen käsittelyssä ja detaljoinnissa painotetaan jalankulkijan näkökulmaa ja mittakaavaa. Rakennusten pääsisäänkäynnit osoitetaan selkeästi.

OHJE Liiketilat ja asuntojen yhteistilat suositellaan sijoitettavaksi rakennusten alimpaan kerrokseen siten, että niistä avautuu suurten ikkunapintojen kautta mielenkiintoisia näkymiä katutilaan.

Alimpien kerrosten kadunpuoleisten julkisivujen materiaalinvalinnoissa on huomioitava huollettavuus- ja kestävyysnäkökulmat. Suuren mekaanisen rasituksen sekä mahdollisen ilkivallan vuoksi vaurioitumiselle alttiiden tai vaikeasti puhdistettavien materiaalien käyttöä tulee välttää.

Alueen länsiosassa tulee varautua liike-, toimisto- tai yhteistilojen tai muuntojoustavien tilojen sijoittamiseen katutasokerrokseen. Tilat suositellaan suunniteltavaksi liike- ja toimistotiloille soveltuvalla kerroskorkeudella. Niihin ei tule sijoittaa maantasokerroksessa ikkunattomia kellari- tai VSS-tiloja.

Koko alue

MÄÄRÄYS Rakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittaa ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja. Asuntojen yhteyteen saa rakentaa ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia asuntokohtaisia työtiloja.

Korttelit 3118, 3119, 3120

MÄÄRÄYS Kortteleissa 3118 ja 3119 (kaupalliset toiminnot, toimistot) kivijalan Tesoman valtatie puoleiset julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuna. Julkisivuväreinä tulee käyttää vahvoja murrettuja maavärejä, harmaata tai mustaa. Tontilla 3119-3 tulee toteuttaa max 1,5 m korkea tontin rajausta rakennukseen liittyvällä muurilla ja / tai kasvillisuudella.



Havainnekuva katutasolta, NEVA Arkkitehdit 9/2021

Ylimmän kerroksen rakentaminen

Kattomuotoa suositellaan hyödynnettäväksi asunnoissa mm. parviloina ja korkeina huonetiloina. Kaavamääräykset mahdollistavat myös kattojen korkeimpien osien hyödyntämisen asukkaiden sauna- tai yhteistiloina. Korttelien tulee muodostaa selkeä rajausta Tesoman valtatie suuntaan.

MÄÄRÄYS Rakennusten kattomuoto on lapekatto. Kattomaiseman tulee muodostaa korkeudeltaan vaihteleva mutta yhtenäinen kokonaisuus.

MÄÄRÄYS Asukkaiden yhteistilat, varastot, autosuojat ja tekniset tilat eivät muodosta autopaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

MÄÄRÄYS Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavat kerrosalaa laskettavat yhteis- ja varastotilat on sovittava kattomaailmaan ja niiden on pääosin sijaittava rakennuksen yhtenäisen vesikatolla.



Parvekkeet ja sisäänkäynnit

TAVOITE Asuinrakennusten yleisille alueille suuntautuvia sisäänkäyntejä suositellaan suunniteltavaksi rakennuksen julkisivulinjasta sisäänvedettyinä.

Parvekeratkaisut kortteleiden ulkokehällä

OHJE Maahan asti ulottuvat näkyvät pilarit/tukirakenteet ei sallittuja kortteleiden ulkokehällä. Ulkokehän parvekeratkaisut voivat olla kehystettyjä bokseja ilman maahan asti ulottuvia rakenteita ja/tai osa maahan asti jatkuvaa julkisivupintaa tuomalla julkisivumateriaali parvekkeen etulinjaan.



Esimerkkikuvla parvekejulkisivusta.

Parvekeratkaisut kortteleiden sisäkehällä



Havainnekuvaote suurkorttelin sisäpihalta, NEVA Arkkitehdit 9/2021

MÄÄRÄYS Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasittaa. Rakennusten ulkokehällä parvekkeiden tulee olla maahan asti jatkuvaa julkisivupintaa tuomalla rakennusmateriaali parvekkeen etulinjaan tai erillisiä kehystettyjä ulokeparvekkeita ilman maahan asti ulottuvia rakenteita. Maahan asti ulottuvat näkyvät parvekkeiden pilarit/tukirakenteet sallittu ainoastaan sisäpihoilla.

**Katto- ja räystäsratkaisut**

TAVOITE Kattomuoto on merkittävä osa alueelle tavoiteltavaa arkkitehtuuria. Kattomuodon liittyminen ja detaljit tulee suunnitella kortteleittain kokonaisuutena

MÄÄRÄYS Rakennusten kattomuoto on lapekatto. Rakennusten kattomaiseman tulee muodostaa korkeudeltaan vaihteleva mutta yhtenäinen kokonaisuus.

MÄÄRÄYS (ju-13) Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Porrashuoneet

OHJE Pääsisäänkäyntejä porrashuoneisiin tulee korostaa rakennuksen arkkitehtuurissa ja valaistuksella, ja niihin tulee olla käynnit rakennusten molemmilta puolilta. Porrashuoneista tulee avata näkymiä ympäristöön jokaisella kerrostasanteella, mikä mahdollistaa samalla luonnonvalon pääsyn sisätiloihin. Porrashuoneista tulee järjestää esteettömästi sujuvat kulkuyhteydet leikki- ja oleskelualueille.

MÄÄRÄYS Porraskäytävien tulee olla maantasokerroksessa sujuvasti läpikuljettavia. Porrashuoneissa tulee olla joka kerrostasolla luonnonvaloa. Avointa luhtikäytävää ei sallita.

MÄÄRÄYS (yhta2%) Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina.



Esimerkkikuva kerrostalokorttelin yhteispihasta

Yhteistilat, varastot

OHJE Yhteistilat sijoitetaan sisäänkäyntikerrokseen ja/tai rakennuksen ylimpään kerrokseen. Maantasossa yhteistilojen tulee sijaita sisäänkäyntien läheisyydessä ja tilat pyritään avaamaan ikkunoin ympäristöönsä. Yhteistilojen sijoittelu tulee suunnitella muutenkin pihatoimintojen kanssa tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena, huomioiden esim. vilvoittelumahdollisuudet talosaunasta ja yhteys pyykinkuivauspaikalle mahdollisesta pesutuvasta. Ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja polkupyörävarastojen tulee sijaita porrashuoneiden läheisyydessä. Niistä tulee olla suora esteetön uloskäynti pihalle.

MÄÄRÄYS Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa kerrosluvun estämättä sijoittaa asukkaiden yhteisiä sauna- ja vapaa-ajan tiloja, niihin liittyvän terssin, iv-konehuoneen ja teknisiä tiloja sekä näiden vaatiman porrashuoneen.

MÄÄRÄYS AK-käyttötarkoituksella asukkaiden käyttöön on rakennettava vähintään seuraavat yhteistilat pihapiiriä kohden:

- talosauna, johon tulee liittyä parveke / kattoterassi / maantason vilvoitteluterassi rajautuen piha-alueeseen
- harraste-, työskentely- ja / tai yöpymistila rajautuen piha-alueeseen

**Korttelit 3118 (päivittäistavarakauppa), 3119 (paloasema, pysäköintilaitos, toimistorakennus, pieni seurakuntarakennus)**

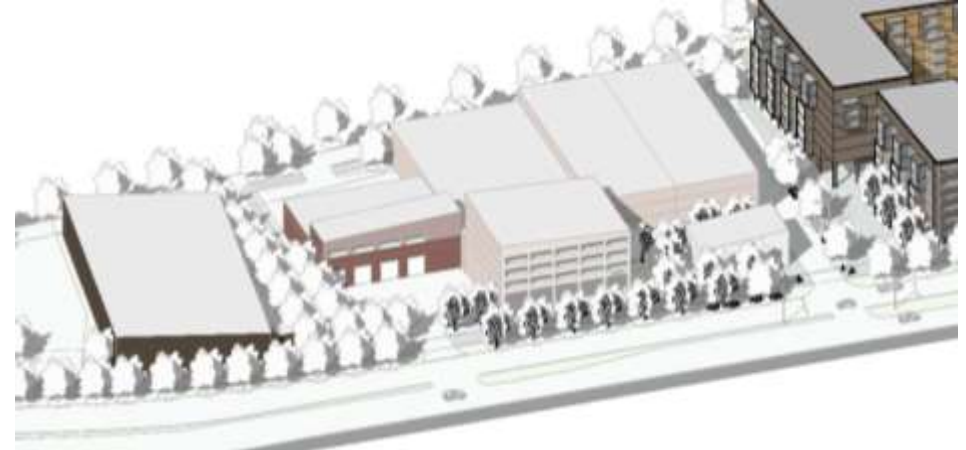
MÄÄRÄYS Rakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai ne tulee häivyttää julkisivuilla esimerkiksi lisäurituksin ja/tai ikkuna-aukotusten sijoittelulla. Vierekkäisillä asuinkortteleilla tulee olla toisistaan poikkeava väritys. Väri- ja materiaalityyppien tulee olla yhtenäisiä.

MÄÄRÄYS (mju) Kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu.

MÄÄRÄYS (sj-12) Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla.

MÄÄRÄYS (ist-6) Pysäköintialueet on rajattava ja jäsenöitävä puu- ja pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi.

OHJE Kattomuoto on vapaamuotoinen lapekatto (symmetrinen/epäsymmetrinen, kulma ja suunta vapaa).



Havainnekuvaote liiketilakorttelista, BST-Arkkitehdit 3/2021

MÄÄRÄYS Korttelit 3118, 3119

Kortteleissa 3118 ja 3119 (kaupalliset toiminnot, toimistot) kivijalan Tesoman valtatie puoleiset julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuna. Julkisivuväreinä tulee käyttää vahvoja murrettuja maavärejä, harmaata tai mustaa.

Rakennusten kattomuoto on lapekatto.

Tontilla 3119-3 tulee toteuttaa max 1,5 m korkea tontin rajausta rakennukseen liittyvällä muurilla ja / tai kasvillisuudella.

MÄÄRÄYS Tontti 3119-1 Paloasema

Tontille saa sijoittaa aluepelastuslaitoksen toimintoja. Tontin liittymän saa toteuttaa ainoastaan paloasemaa varten. Paloaseman hyökkäyspiha tulee aidata.

Kortteli 3121 (Päiväkoti)
MÄÄRÄYS Tontti 3121-1 Päiväkoti

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja / tai julkisivulevyä ja julkisivuväreinä vahvoja murrettuja pastelli- tai maavärejä. Kattomuoto on epäsymmetrinen lapekatto.

MÄÄRÄYS (sj-12) Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla.



Esimerkkikuvia päiväkotikohteista, joissa käytetty puuta ja värejä.



Havainnekuvaote päiväkodista, BST-Arkkitehdit 3/2021



https://www.bentoni.com/maagama_ammunition/maagama_figments_color_chart.pdf

Suurkortteli 3120

MÄÄRÄYS Kortteli 3120

Rakennusten ulkokehällä julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä tai tiililaattaa, sisäpihoilla puuta, betonia, rappausta tai julkisivulevyä. Ulkokehällä julkisivuväreinä tulee käyttää murrettuja maavärejä, luonnonvaaleaa tai mustaa. Sisäpihan puolella tulee käyttää vahvoja murrettuja pastelli tai maavärejä.

Kattomuotona pitkä suuntaislape/pitkittäinen lapekatto.

Huokauskivenaukion ja Tesoman valtatie puoleinen kivijalkakerros tulee toteuttaa normaalikerroksia korkeampana, julkisivut näyteikkunajulkisivuna ja niihin liittyvät tilat muuntojoustavina.

Huokauskivenaukiolle tulee toteuttaa alueelle identiteettiä luova taideteos.

MÄÄRÄYS (tym-4) Torimainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen.

TAVOITE Palvelukortteleiden välittömään läheisyyteen sijoittuva suurkortteli on kaupunkimaisempi kuin alueen muut asuinkorttelit. Pitkissäislaapeella halutaan sitoa suurkortteli yhdeksi kokonaisuudeksi. Liiketiloja tulisi keskittää erityisesti aukion laidalle.



Havainnekuvaote suurkorttelista, NEVA Arkkitehdit 9/2021

MÄÄRÄYS (kopsu-2) Korttelialueiden pihat on rakennettava rakennuslupaviranomaisen hyväksymän korttelipihasuunnitelman mukaisesti.

MÄÄRÄYS (ju-13) Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

MÄÄRÄYS ist-7 Pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.

MÄÄRÄYS (sj-12) Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla.

MÄÄRÄYS Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasittaa. Rakennusten ulkokehällä parvekkeiden tulee olla maahan asti jatkuvaa julkisivupintaa tuomalla rakennusmateriaali parvekkeen etulinjaan tai erillisiä kehystettyjä ulokeparvekkeita ilman maahan asti ulottuvia rakenteita. Maahan asti ulottuvat näkyvät parvekkeiden pilarit/tukirakenteet sallittu ainoastaan sisäpihoilla.



Esimerkkikuva parvekkeiden sulauttamisesta osaksi julkisivua



Havainnekuvaote suurkorttelin pääjulkisivusta, NEVA Arkkitehdit 9/2021

Tontit 3072-27, -29, -31 (Kolismaankadun varren korttelit)
MÄÄRÄYS tontit 3072-27, -29, -31

Rakennusten ulkokehällä tulee käyttää julkisivumateriaalina tiiltä tai tiililaattaa, sisäpihoilla puuta, betonia, rappausta tai julkisivulevyä. Ulkokehällä julkisivuväreinä tulee käyttää vahvoja murrettuja maavärejä, luonnonvaaleaa tai mustaa. Sisäpihan puolella tulee käyttää vahvoja murrettuja pastelli- tai maavärejä.

Kattomuotona pitkä suuntaislape/pitkittäinen lapekatto Kolismaankatuun ja Kolismaa-suojaviheralueeseen rajautuvissa rakennuksissa. Korttelin muilla osilla lapekaton kulma ja suunta vapaa.

Alueen sisäisen jalankulkureitin varrella tulee olla maantasossa II-III-kerroksisia rakennusosia (esim. asuntoja omalla sisäänkäynnillä, viherhuoneita, parvekkeita).

TAVOITE Kolismaankatuun rajautuu kolmen korttelin kokonaisuus, joiden sisäpihamaailmojen kautta kulkee alueen yleinen kevyen liikenteen raittireitti.



Havainnekuvaote suurkorttelista, BST-Arkkitehdit 3/2021



Esimerkkikuvia parvekkeiden sulauttamisesta osaksi julkisivua



MÄÄRÄYS (kopsu-2) Korttelialueiden pihat on rakennettava rakennuslupaviranomaisen hyväksymän korttelipihasuunnitelman mukaisesti.

MÄÄRÄYS ist-7 Pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.

MÄÄRÄYS Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasittaa. Rakennusten ulkokehällä parvekkeiden tulee olla maahan asti jatkuvaa julkisivupintaa tuomalla rakennusmateriaali parvekkeen etulinjaan tai erillisiä kehystettyjä ulokeparvekkeita ilman maahan asti ulottuvia rakenteita. Maahan asti ulottuvat näkyvät parvekkeiden pilarit/tukirakenteet sallittu ainoastaan sisäpihoilla.

MÄÄRÄYS (ju-13) Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

**Tontit 3072-21, -23
(Kolismaankatuun ja Risuharjunpuistoon rajautuvat asuinkorttelit)**MÄÄRÄYS Tontit 3072-21, -23

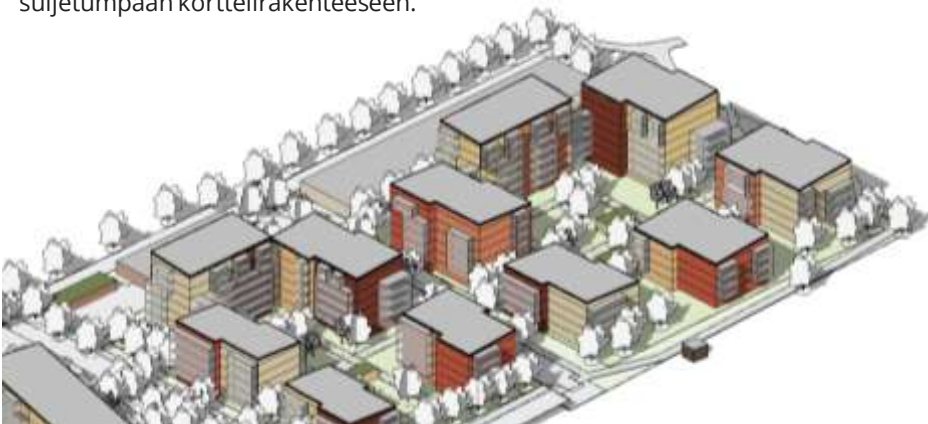
Rakennusten ulkokehällä julkisivumateriaalina tulee käyttää betonia, rappausta tai julkisivulevyä, sisäpihoilla puuta, betonia tai julkisivulevyä. Julkisivuväreinä tulee käyttää vahvoja murrettuja pastelli- tai maavärejä.

Lapekaton suunta ja kulma vapaa.

Alueen sisäisen jalankulkureitin varrella tulee olla maantasossa II-III-kerroksisia rakennusosia (esim. asuntoja omalla sisäänkäynnillä, viherhuoneita, parvekkeita).

MÄÄRÄYS (kopsu-2) Korttelialueiden pihat on rakennettava rakennuslupaviranomaisen hyväksymän korttelipihasuunnitelman mukaisesti.

OHJE Kattomuoto on vapaamuotoinen lapekatto. Risuharjupuistoon rajautuvat korttelirakenne avoimempi/rikkonaisempi verrattuna alueen muuhun suljetumpaan korttelirakenteeseen.



Havainnekuvaote Kolismaankatuun ja Risuharjunpuistoon rajautuvista kortteleista, BST-Arkkitehdit 3/2021



Esimerkkikuvia epäsymmetrisen lapekattomuodon käytöstä ja parvekkeiden sulauttamisesta osaksi julkisivua.

MÄÄRÄYS Rakennusten kattomuoto on lapekatto. Kattomaiseman tulee muodostaa korkeudeltaan vaihteleva mutta yhtenäinen kokonaisuus.

MÄÄRÄYS ist-7 Pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.

MÄÄRÄYS Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasittaa. Rakennusten ulkokehällä parvekkeiden tulee olla maahan asti jatkuvaa julkisivupintaa tuomalla rakennusmateriaali parvekkeen etulinjaan tai erillisiä kehystettyjä ulokeparvekkeita ilman maahan asti ulottuvia rakenteita. Maahan asti ulottuvat näkyvät parvekkeiden pilarit/tukirakenteet sallittu ainoastaan sisäpihoilla.

MÄÄRÄYS (ju-13) Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.