



Rahola, 233

RAKENTAMISTAPAOHJE

Kortteli 3044
Asemakaava nro 8930, Voionmaankatu 44,
Asuinkerrostalotontin maankäytön tehostaminen

Luonnos 26.2.2024 rto-8930
Diaarinumero TRE: 1005/10.02.01/2022

Hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa x.x.xxxx osana asemakaavaa 8930





Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut ovat OHJE-tekstin yhteydessä.

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

Sisällössä olevat lyhenteet

rto = rakentamistapaohje

k-m² = kerrosalaneliömetri

Tekijät, tilaajat ja tekijäoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus arkkitehti Timo Silomaa, suunnittelija Ulla Torniainen

kartat © Tampereen kaupunki, 2023

viitesuunnitelmat © Neva Arkkitehdit Oy 2023

havainnekuvat © Tampereen kaupunki, Neva Arkkitehdit Oy, 2023, 2024

SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

- Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus
- Merkintöjen selitykset

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

- Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet
- Teemat
- -
- -
- -

ULKOALUEET

- Piha-alueet
- Hulevesien hallinta
- Pysäköinti ja huoltoliikenne
- Jätehuolto
- -
- -

RAKENNUKSET

- Puistot ja katualueet
- Rakennusten sijoittelu
- Muoto ja mittasuhteet
- Julkisivujen käsittely ja materiaalit

RAKENTAMISTAPOHJEESTA

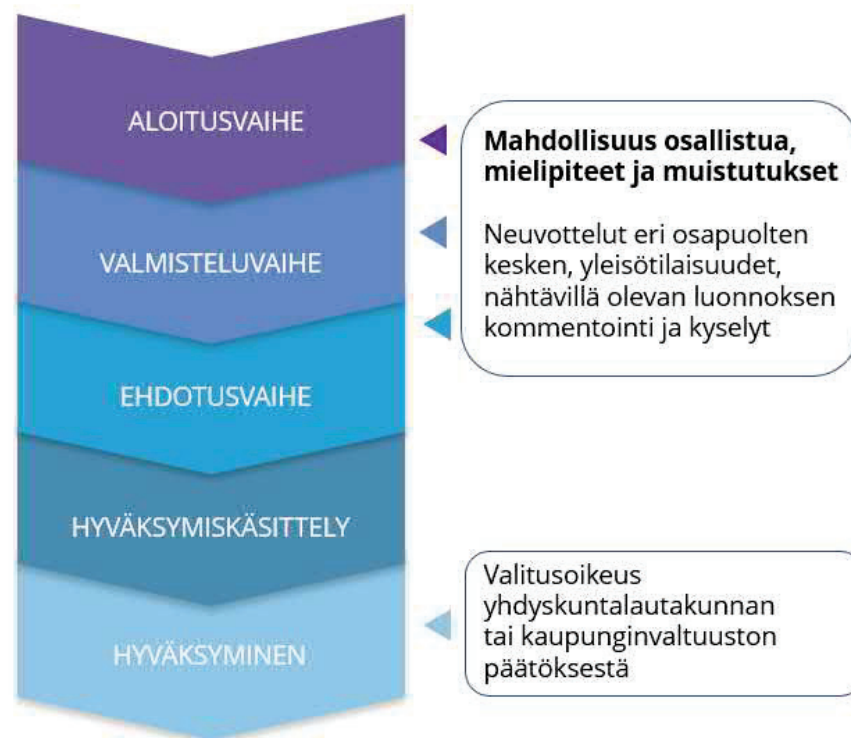
Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

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 ja tavoitteet

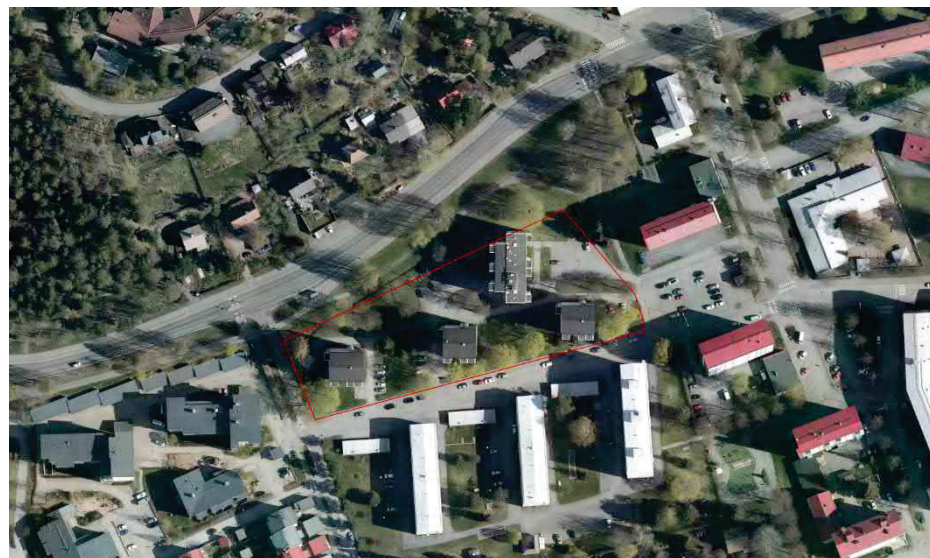
Suunnittelualue sijaitsee Raholassa Nokiantien, Jurvalankadun, Voionmaankadun ja Pukkisaarenkadun rajaamalla alueella loivassa etelärinteessä. Alue muodostuu kokonaisuudessaan yhdestä kerrostalotontista, jonka pinta-ala on noin 0,85 ha ja asemakaava on vuodelta 1967. Tontin rakennukset ovat vuosilta 1964 ja -67. Tontin itä- ja eteläpuolella on kerrostaloaluetta, joka on rakennettu pääasiassa 1950-luvun lopulla ja 1960-luvun alkupuolella. Länsipuolella on uudempia 2000-luvun alussa rakennettuja kerrostaloja.

Tontin pohjoispuolella on puistokaistale, jolla kulkee yleiskaavassa ohjeellinen virkistysyhteys ja joka on osa yleiskaavan itä-länsisuuntaista ohjeellista ekologista yhteyttä. Tontin etelälaidalla on rivi kaupunkikuvallisesti merkittäviä vaahteroita, jotka tulee säilyttää. Muita merkittäviä luontoarvoja ei ole.

Alue on kokonaisuudessaan pohjavesialueella, muttei kuitenkaan varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella. Sijainti pohjavesialueella tulee ottaa huomioon sekä rakennusten ja alueen suunnittelussa että rakentamisen aikaisessa toiminnassa.

TAVOITE: Alueen maankäyttöä tehostetaan Raholan kaupunkirakenteeseen soveltuvalle alueen ominaispiirteet huomioivalla ja puustoa säilyttävällä rakentamisella. Rakennuskanta uudistetaan nykyiset rakennukset korvaavalla purkavalla täydennysrakentamisella ja alueelle rakennetaan uusia esteettömiä ikäihmisten asuntoja.

Ikäihmisten tarpeet huomioidaan erityisesti esteettömyyden, yhteistilojen ja pihojen suunnittelussa.



Ilmakuva kaava-alueen nykytilanteesta. ©Tampereen kaupunki, 2023



Viistoilmakuva kaava-alueen nykytilanteesta. Kuvakulma idän suunnalta. ©Tampereen kaupunki, 2023



Näkymä Voionmaankatua itään. Kaava-alue on kuvassa vasemmalla. ©Tampereen kaupunki, 2023

ULKOALUEET

Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen

TAVOITE: Piha-alueet suunnitellaan ja toteutetaan niin, että pihoilla liikkuminen on esteetöntä ja reitit ovat selkeitä ja helposti hahmotettavia. Moottoriliikenne sijoitetaan tontin laidoille ja erotetaan jalankulusta selkeästi.

Pihoilla on runsaasti suojaisia ja viihtyisiä oleskelualueita, joita ympäröivät istutukset.

Tontin etelälaidalla Voionmaankadun varrella sijaitsevat vaahterat säilytetään.

OHJE: Piha-alueet on suunniteltava huolellisesti ja niistä on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

MÄÄRÄYS

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

s-o Säilytettävä puu.

Rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritellyt tavoitetaso.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava.

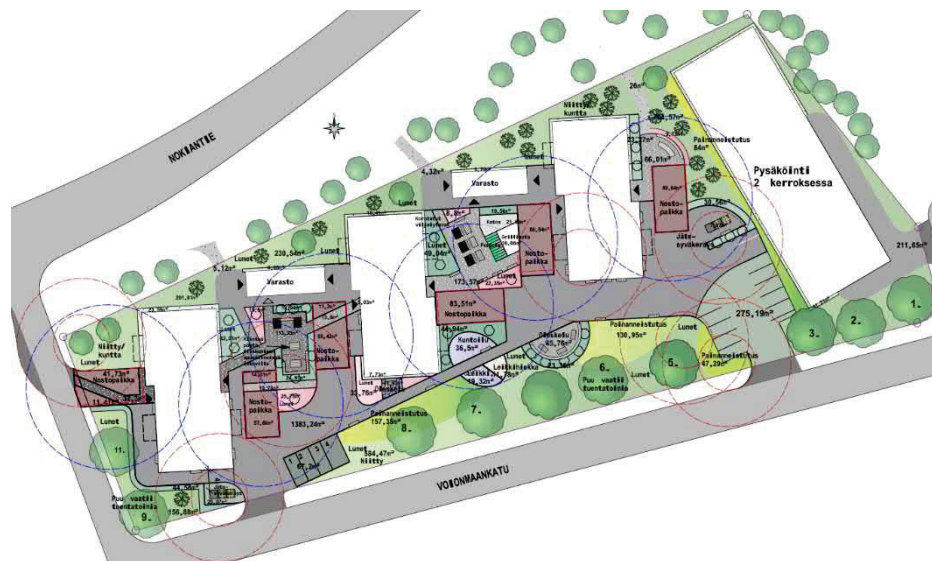
Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueutta tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä.

Piha-alueelle sijoittuvien tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden piha-alueet rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelualueet on rakennettava tonttien yhteisiksi.

Korttelialueen kaikissa ratkaisuisissa tulee huomioida esteettömyys myös kulkureittien pienissä yksityiskohdissa ja jatkuvuuden varmistamisessa.

Maanpäällisiä pysäköintipaikkoja saa tonteilla sijoittaa vain pysäköintiin varatuille alueille.



Ote pihasuunnitelmapakartalta. ©Pihastamo Oy, 2023



Havainnekuva pihasuunnitelman mukaisesta ratkaisuvaihtoehdosta. ©Tampereen kaupunki, 2023

Hulevedet

TAVOITE: Hulevesien hallinnan suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Tampereen kaupungin hulevesiohjelman mukaisia tavoitteita ja ohjeita. Uusi hulevesiohjelma on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 2024.

Hulevesiohjelman mukaiset hallinnan yleiset prioriteetit ovat seuraavat:

1. Ehkäistään hulevesien muodostumista.
2. Hulevedet hyödynnetään syntypaikallaan.
3. Hulevedet puhdistetaan syntypaikallaan.
4. Hulevedet viivytetään syntypaikallaan.
5. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan viivyttävällä järjestelmällä.
6. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hulevesiviemäriellä tai ojala viivytys- ja tai käsittelypaikalle ennen vesistöön johtamista.

OHJE: Rakennuslupaun liitettävällä pihasuunnitelmalla ja viherkerroinlaskelmalla on osoitettava, että tontilla täytty Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso. Tontille on laadittava viherkerroinlaskelman mukainen hulevesiselvitys ja –suunnitelma.

MÄÄRÄYS

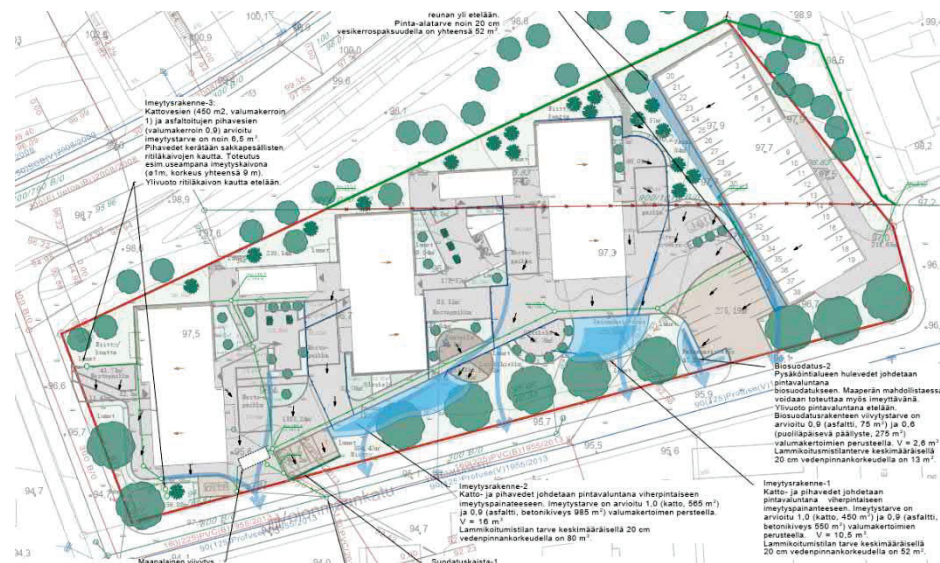
Kaava-alue kokonaisuudessaan on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojele.

Rakennuslupaun liitettävillä suunnitelmissa on osoitettava, että tontilla täytty Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso.

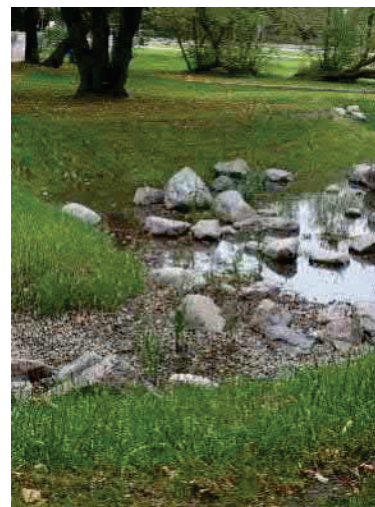
Tontin hulevesiratkaisut on toteutettava viherkerroinlaskelman mukaisesti.

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.

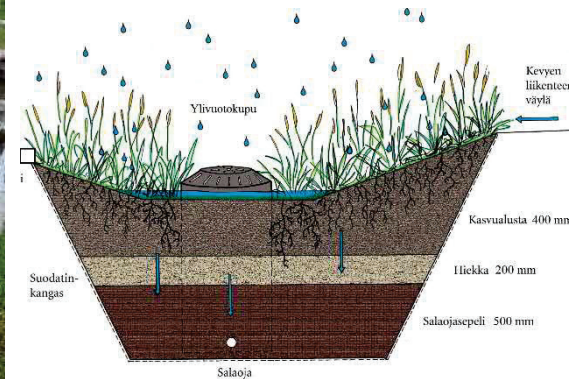
Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla.



Ote luonnosvaiheen hulevesisuunnitelmasta. ©Sweco Finland Oy, 2023



Vauhtien hulevesipainanne, Helsinki. © Seppo Närhi, Kuntatekniikka, 2018



Biosuodatuspainanteen rakenne. © Ilmastokestävän kaupungin suunnitteluopas, 2014

Autopaikat

OHJE: Autopaikkojen määrä toteutetaan kaupungin pysäköintinormin mukaisesti. Suurin osa autopaikoista sijoitetaan tontin itälaidalle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitos maisemoidaan köynnösistutuksilla ja muilla istutettavilla kasveilla.

Pieni määrä huollolle ja liikuntaesteisille varattuja paikkoja sijoitetaan maanvaraisille pysäköintialueille. Pysäköintialueet päällystetään vettäläpäisevällä pinnoitteella

MÄÄRÄYS:

p-h Korttelialueen huoltoa ja liikuntaesteisten pysäköintiä varattu alue.

Maanpäällisiä pysäköintipaikkoja saa tonteilla sijoittaa vain pysäköintiin varatuille alueille.

Maanvaraisilla pysäköintialueilla ei saa käyttää vettäläpäisemätöntä pinnoitetta. Puoliläpäisevänä pinnoitteena suositellaan käyttämään nurmikiveä.

Materiaalit

TAVOITE: Tontin pintamateriaalit valitaan niin, että ne edistävät sujuvaa ja turvallista liikkumista. Materiaalien värit ja pintatekstuurit auttavat tunnistamaan eri tyyppiset liikenne- ja oleskelualueet.

OHJE: Jalankulkuväylät tulee päällystää materiaaleilla, joilla mm. rollaattoreilla ja pyörätuoleilla liikkuminen on kevyttä ja sujuvaa. Portaita tulee välttää ja tarjolla tulee aina olla vaihtoehtoinen sujuva ja selkeä esteetön reitti.

Oleskelualueilla voi käyttää myös kiveystä, laatoitusta tms., mutta sen tulee olla riittävän tasaista, ettei se merkittävästi haittaa liikuntarajoitteisten liikkumista.

MÄÄRÄYS:

Korttelialueen kaikissa ratkaisussa tulee huomioida esteettömyys myös kulkureittien pienissä yksityiskohdissa ja jatkuvuuden varmistamisessa.



Esimerkki nurmikivin päällystetystä pinnasta.
©Rudus Oy



Esimerkki köynnöksin maisemoidusta pysäköintilaitoksesta. ©Mortarr, 2023



Havainnekuva pihan kulkuväylästä kohti itää.
©Tampereen kaupunki, 2024



Esimerkki nurmikivin päällystetystä kulkuväylästä. ©Rudus Oy



RAKENNUKSET

Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet

TAVOITE: Rakennukset sijoitetaan reunustamaan piha-alueita ja suojaamaan niitä ympäristöhäiriöiltä. Kerrostalot sijoitetaan tontille etelä-pohjoissuuntaisesti ja talousrakennukset pihojen pohjoislaitaan kohtisuoraan asuinrakennusten kanssa. Ympäröivän alueen vanhaan rakennuskantaan verrattuna uudisrakennukset tulevat olemaan melko kookkaita. Siksi rakennusten pitkät julkisivut porrastetaan. Porrastusta voidaan tehostaa parvekerakenteiden avulla. Massoittelua pilkkomalla vältetään ympäristöön verrattuna liian massiivisen vaikutelman syntyminen.

OHJE: Rakennusten massoitteluun tulee kiinnittää huomiota ja erityisesti rakennusten päätyjen leveyteen. Asuinrakennuksen ylin kerros saa olla kerrosaltaan enintään 50 % alemman kerroksen pinta-alasta. Ylimmän kerroksen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa. Ylin kerros tulee sijoittaa kokonaan tai osin vesikaton sisään niin, että ylin kerros antaa ullakkomaisen vaikutelman.

MÄÄRÄYS:

- VIII/VII Ensimmäinen roomalainen numero osoittaa suurimman rakennusalalla sallitun kerrosluvun ja toinen roomalainen numero rakennusalalla vähintään käytettävän kerrosluvun.
- y50% Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
- a=10°-12° Kattokaltevuus.
- sa-pul Kattomuotona on käytettävä satula- tai pulpettikattoa.
- pity-18/2 Merkintä osoittaa kunkin rakennusalalle rakennettavan rakennuksen suurimman sallitun yhtäjaksoisen pituuden metreissä. Jälkimmäinen luku ilmoittaa rakennuksen osien porrastuksen vähimmäismäärän metreissä.
- Ru-14,6m Merkinnässä ilmoitettu luku osoittaa rakennuksen suurimman sallitun runkosyvyyden metreissä lukuun ottamatta pihan puolelle rakennusalalle sijoitettavia kuisteja, erkereitä tai vastaavia rakennusosia.
- Rakennusten ylin kerros käsitellään ullakkomaisen vaikutelman muodostavana, kokonaan tai osittain vesikaton sisään jäävänä rakennuksen osana.
- Kattomuodon tulee olla samantyyppinen kaikissa yhden korttelin yli kaksi kerrosta korkeissa rakennusten osissa.



Havainnekuva kaavan mukaisesta pulpettikattoisesta ratkaisuvaihtoehdosta. Kuvakulma etelän suunnalta. ©Tampereen kaupunki, 2024



Havainnekuva kaavan mukaisesta harjakattoisesta ratkaisuvaihtoehdosta. Kuvakulma etelän suunnalta. ©Tampereen kaupunki, 2024

Julkisivut

TAVOITE: Rakennusten pitkät julkisivut porrastetaan niin, että rakennuksen massa selvästi rikkoutuu. Porrastusta voidaan tehostaa parvekerakenteilla. Rakennusten porrastuksessa voidaan käyttää vaikutelman tehostamiseksi eri julkisivumateriaaleja ja/tai värejä.

Kokonaisvaikutelmaltaan julkisivujen tulisi sopia ympäröivän alueen rakennuskantaan. Julkisivujen ja rakennusten tulisi olla moderni tulkinta ja kannanotto vanhaan rakennuskantaan.

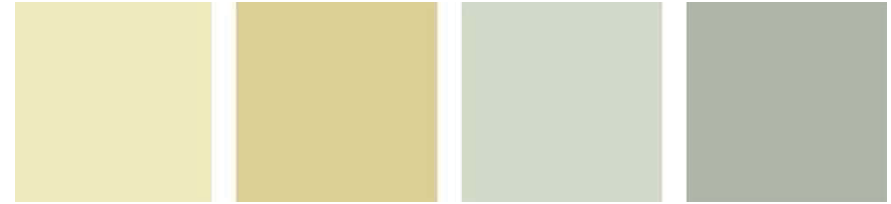
OHJE: Julkisivujen pääasiallisten materiaalien käytön tulee olla rauhallista. Harmonista ja hillittyä värien, materiaalien ja pintastruktuurien vaihtelua voi käyttää tehosteina pääasiallisten julkisivumateriaalien ja väritysten lisänä.

MÄÄRÄYS:

- sj-21 Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Korttelialueelle suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueen kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla.
- Ju-13 Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Ju-19 Rakennuksen julkisivujen tulee olla värisävyltään vaaleita.
- Pity-18/2 Merkintä osoittaa kunkin rakennusalueelle rakennettavan rakennuksen suurimman sallitun yhtäjaksoisen pituuden metreissä. Jälkimmäinen luku ilmoittaa rakennuksen osien porrastuksen vähimmäismäärän metreissä.

Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai niiden tulee muodostaa yhdessä julkisivuaukotuksen kanssa arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Väri- ja materiaaliipintojen tulee olla yhtenäisiä.

Rakennuslupavaiheessa on laadittava tontinkäyttösuunnitelma, jossa esitetään julkisivujen, sisäänkäyntien ja pihojen rakentamistapa, materiaalit, laatu, sekä yhteensopivuus ympäristöön.



Esimerkkejä värvaihtoehtoista.



Esimerkkikuvia julkisivuratkaisuista, joiden tyylinen mm. sisäänkäyntien, julkisivujen materiaalien vaihtelun käsittely ja erityisesti puun käyttö julkisivuissa on voisi sopia myös Voionmaankadun kohteeseen.

Kerrostalon korjauksen ideakilpailu, Aalto-, Tampereen ja Oulun yliopistojen opiskelijoille, Julkisivuyhdistys, VTS, 2020.

© Kuvat 1 ja 2 "Ikimänty": S. Rantanen, E. Helminen ja L. Lindberg. Kuva 3 "Uurre": J. Partanen, L. Lamberg ja R. Hagren. Kuva 4 "Kimara": J. Vartiainen ja R. Nokelainen. Kuva 5 "Käännetty katse": V. Saastamoinen. Kuva 6 "Latva": M. Simoska ja B. Walta



TAMPERE