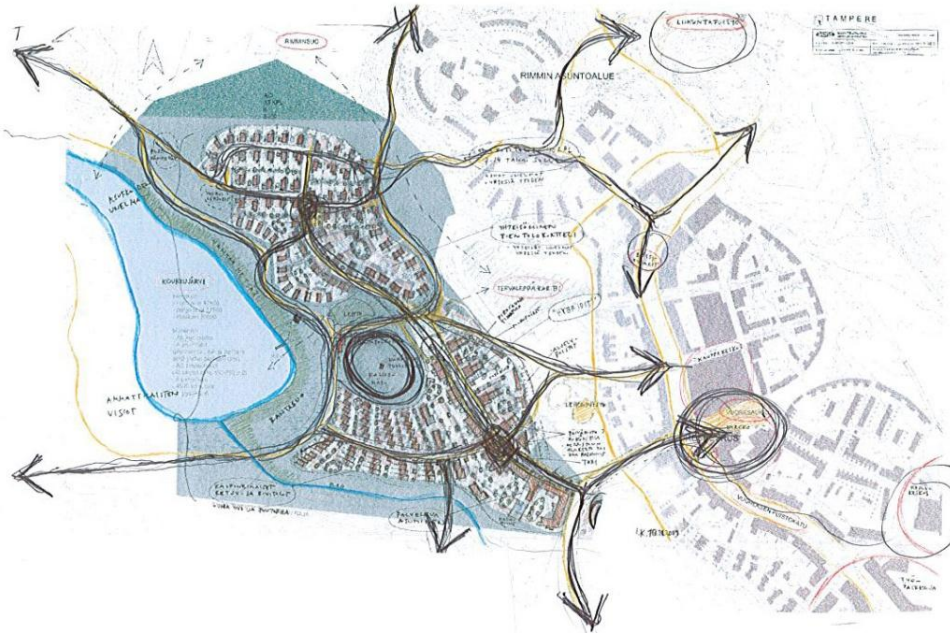




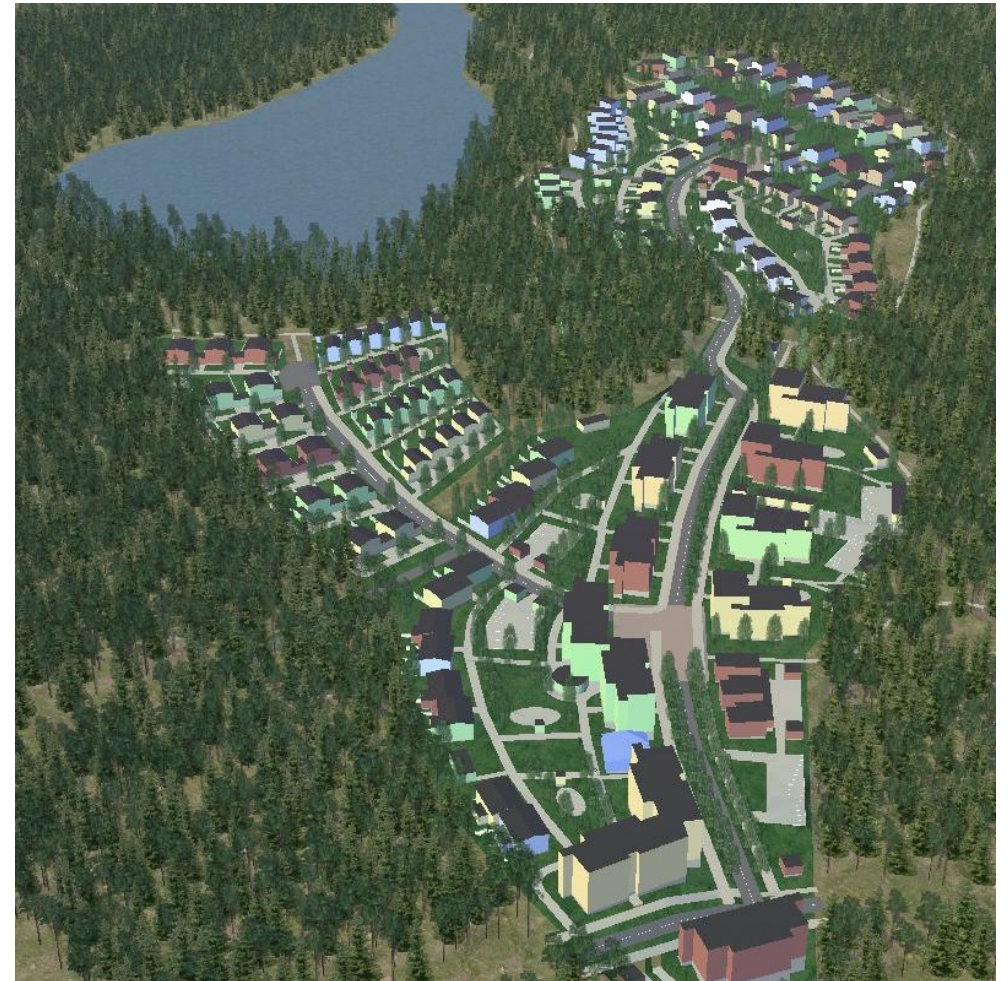
VUORES, KOUKKURANTA

Rakentamistapaohje ro-8263

liittyy asemakaavaan nro 8263
koskee kortteleita 7671 – 7686



Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristön kehittäminen
Maankäytön suunnittelu
4.9.2012



1. YLEISTÄ

Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Asuntokortteleiden toteutusta ohjaa asemakaavan ja havainnekuvan ohella rakentamistapaohje. Rakentamistapaohje on lähtökohtana rakennuslupaa edeltävässä lupatarkastuksessa ja se sitoo tonttien toteuttajaa. Tavoite on, että Koukkurannan asuntoalueesta muodostuu viihtyisä, toimiva, kaupunkikuvallisesti laadukas ja ympäristöönsä sopiva kokonaisuus, joka on lisäksi lähtökohdat huomioon ottaen mahdollisimman ekotehokas. Asuntoalue sijaitsee topografialtaan haasteellisessa maastossa, mikä asettaa haasteita rakentamisen maastoon sovitukselle ja piha-alueiden käsittelylle. Tästä syystä arkkitehtisuunnittelun ohella tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota tonttien piha- ja vihersuunnitteluun. Hulevesien käsittelystä on laadittu Vuoreksessa erilliset ohjeet, mitkä toimitetaan rakentajille.

Koukkurannan on tarkoitus toimia osittain koerakentamisen kasvualustana. Siksi rakentamistapaohjeessa on vältetty liian tiukkoja toteutusta rajoittavia yksityiskohtia. Rakentamistapaohjeen alussa on kaikkien tonttien yhteiset ohjeet. Sen jälkeen on erilliset ohjeet eri tonttityypeille (AK, AKR, AP, AO, PL, AH-7) sekä suosituksia mahdollisista koerakentamisen teemoista.

Yhtiömuotoiset tontit

Yhtiömuotoisilla tonteilla (AK, AKR, AP) ennen rakennuslupan hakemista on laadittava tontin käyttösuunnitelma, joka on hyväksyttävä Vuoreksen laaturyhmässä. Hyväksytty tontin käyttösuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen ja se on myös tontinluovutusehtona. Suunnitelmassa tulee esittää mm. rakennusten sijoittelu, julkisivut, pohjaratkaisut, pihajärjestelyt, pysäköinti, korkeustasot, istutukset, tontin rajautuminen sekä hulevesien käsittely. Yksityiskohtaisemmat ohjeet tontinkäyttösuunnitelman laatimisesta luovutetaan tonttien hakijoille tontinluovutusmenettelyn yhteydessä.

Omakotitontit

Omakotitonttien (AO) rakentajille Tampereen kaupunki on laatinut ohjeeksi Suunnitelmasta taloksi – oppaan, joka on saatavilla Palvelupiste Frenckellissä ja rakennusvalvonnassa sekä rakennusvalvonnan internet-sivuilla. Oppaassa kerrotaan mm. rakennuslupamenettelystä ja suunnittelijoiden pätevyysvaatimuksista. Rakentajien on hyvä olla yhteydessä rakennusvalvontaan heti hankkeen alkuvaiheessa. Rakennusvalvonnasta saa lisätietoja mm. asemakaavamääräyksien ja rakentamistapaohjeiden tulkinnoista. Palvelupisteen Rane – neuvontapisteestä saa rakentamisen energianeuvontaa.

Asuntoalueen kuvaus

Koukkurannan asuntoalue sijoittuu Vuoreksen rakenteilla olevan keskustan ja länsipuoleisen 6 ha kokoisen Koukkujärven väliin voimakaspiirteiseen kalliiseen maastoon. Kävelyetäisyydellä tulee olemaan uuden kaupunginosan keskusta palveluineen ja viereinen laaja luonnontilainen viheralue ulkoilumahdollisuuksineen. Asuntoalue tukeutuu pääosin Vuoreksen keskustan palveluihin. Bussien päälinjat sijoittuvat joukkoliikenteen laatuikäväksi suunnitellulle puistokadulle. Asuntoalueen eteläosassa on varaus lähipalvelurakennukselle. Lisäksi kerrostalojen katutasoon voi sijoittua palvelu-, liike- ja toimistotilaa.

Asuntoalue muodostuu kahdesta osa-alueesta. Kummankin ytimeen sijoittuu rakennuksien rajaama aukio kulkureittien solmukohtiin. Koukkurannankatu toimii pääkatuna ja yhdistävänä keskusraittina. Kerrostalorakentaminen sijoittuu pääkadun alkuun. Asuntoalue madaltuu ja muuttuu pientalovaltaiseksi järveä ja peräosaa kohti mentäessä. Asuntoalueen pohjoisosan perälle lenkimäisen katuverkon varsille sijoittuu pieniä kaupunkimaisia omakotitontteja.

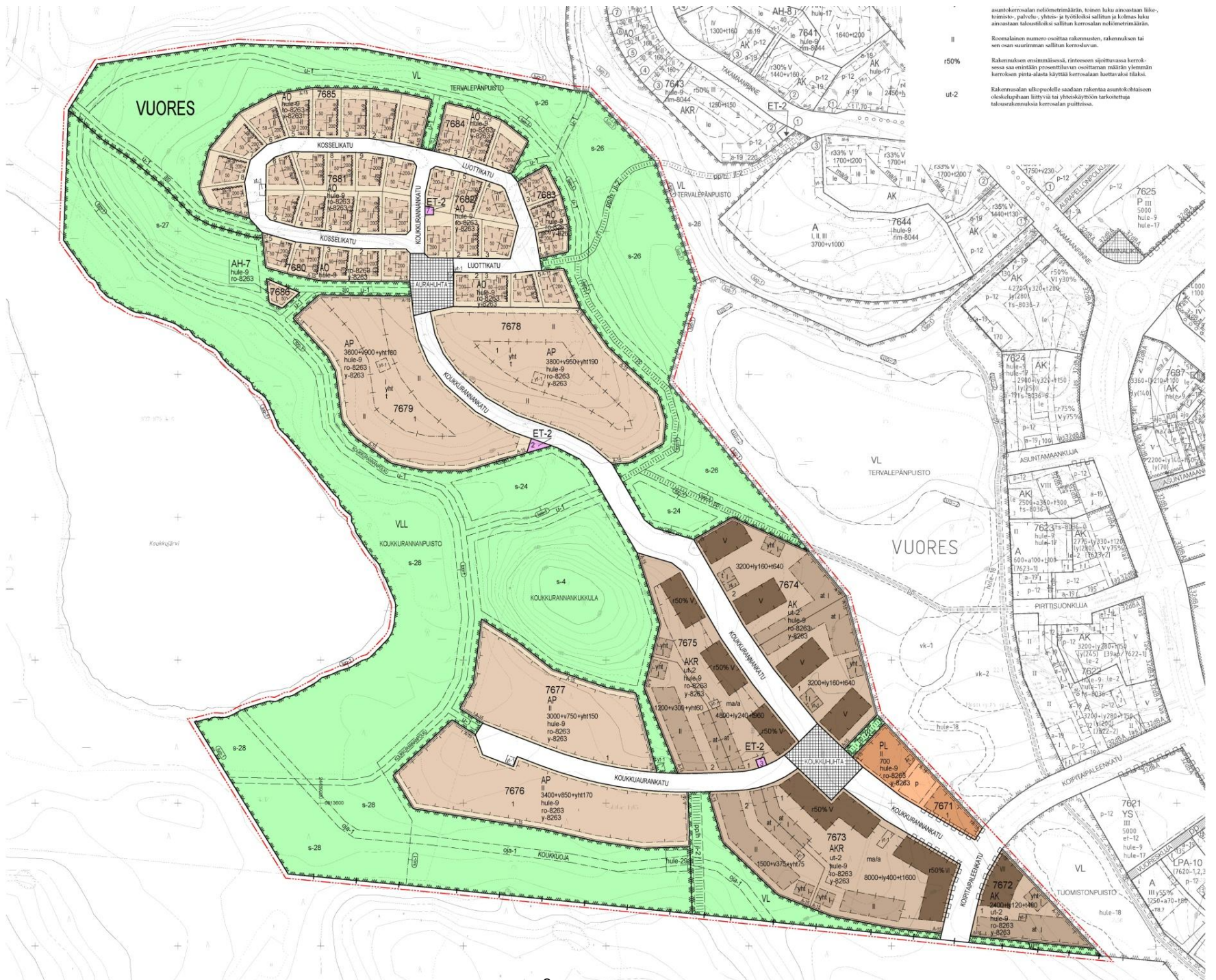
Kaupunkikuva perustuu luonnon ympäristön lähtökohtiin. Katuverkko ja kortteilit sovitetaan voimakaspiirteiseen topografiaan sen muotoja myötäillen. Rakennettavat korttelialueet on rajattu pienelle alueelle, jotta luontoarvoja voidaan säilyttää ympäröivillä viheralueilla. Asuinrakennukset sijoittuvat paikoitellen ketjuina helminauhoiksi, jotka piirtävät esiin maaston muodot. Asuinrakennukset sijoittuvat vaihtelevasti osittain pitkittäin kadun suuntaisesti ja osittain pääty kadulle päin. Pysäköintialueet sijoittuvat kerros- ja rivitalotonteilla siten, että kadun varteen ei muodostu isoja pysäköintikenttiä. Pientalotonteilla pysäköinti tapahtuu pääosin hajautetusti asuntokohtaisesti.

Talo- ja asuntotyyppistä pyritään saamaan monipuolinen ja eri väestöryhmiä asumistarpeet huomioon ottava, jotta alueesta muodostuu sosiaalisesti monimuotoinen ja sekoittunut. Tavoitellaan valtavirrasta poikkeavia asumisratkaisuja, jotka monipuolistavat Tampereen asumisvaihtoehtojen tarjontaa. Alueelle rakentuu noin 450 asuntoa. Näistä on kerrostaloasuntoja 300 kpl, yhtiömuotoisia pientaloasuntoja 110 kpl ja omakotitaloja 40 kpl. Kokonaiskerrosala on 59200 kem². Asukasmäärän arvioidaan olevan noin 1000.

Ohjeen laatija

Rakentamistapaohjeen laadinnasta ovat vastanneet Tampereen kaupungilla:

- projektiarkkitehti Ilkka Kotilainen, maankäytön suunnittelu
- lupa-arkkitehti Kaija Rask, rakennusvalvonta



- II
 - 150%
 - ut-2
- asuntokorkeus on nelimetrimäärän, toinen luku asiantaan korkeus: palvelu-, yhteis- ja työkalusi sallittu ja kolmas luku asiantaan talouskalusi sallittu korkeus nelimetrimäärän.
- Rakennuksen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun korkeuden.
- Rakennuksen osittamäärä, rinteeseen sijoitettavassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osittaman määrän ylempien kerroksen pinta-alasta käyttää korkeusalan luettavaksi tilaksi.
- Rakennusalan ulkopuolelle saadaan rakentaa asuntokotitaisen oleskelupaikan liittyviä tai yhteiskäyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia korkeusalan puitteissa.

2. TONTTIEN YHTEISET OHJEET

Rakennuksien ja pihatoimintojen sijoittelu

Asuin- ja talousrakennukset, kulkuväylät, istutukset sekä leikki- ja oleskelu-alueet sijoitetaan havainnekuvan periaatteita soveltaen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mm. tontin sijainti katuun ja naapureihin nähden, korkeus-asetat, näkymät ympäristöön sekä aurinkoisuus ja tuuliolosuhteet.

Polkupyörien, lastenrattaiden ja rollaattoreiden säilytys

Tontit toteutetaan siten, että kävely ja pyöräily ovat houkuttelevaa. Polkupyörien, lastenrattaiden sekä rollaattoreiden sisä- ja ulkosäilytyspaikat tulee toteuttaa laadukkaina ja helppokäyttöisinä. Ne tulee sijoittaa helposti saavutettaviksi tonttien sisäisten kulkuväylien ja katujen läheisyyteen asuinrakennuksien maantasokerrokseen tai piharakennuksiin, ei kellariin.

Asukkaiden yhteistilat

Yhtiömuotoisilla tonteilla tulee yhteisöllisyyden tukemiseksi toteuttaa asukkaille yhteistiloja, joita ovat mm. kokoontumis- ja saunatilat sekä pienimuotoiset työtilat (tuunaustilat). Yhteistilat voivat sijoittua piharakennuksiin tai kerrostaloissa myös pohja- tai kattokerrokseen. Yhteistiloihin tulee liittyä katettuja ulkotiloja. Myös pihan leikki- ja oleskelualueiden yhteydessä on oltava katettuja ulkotiloja, jotka suojaavat sateelta, tuulelta ja liialta auringon säteilyltä. Piha-alueelle tulee sijoittaa ulkotulipaikka esimerkiksi sadekatoksen yhteyteen.

Asuntokohtaiset ulko-oleskelutilat

Asuntojen ulko-oleskelutilat tehdään suojaisiksi rakennusmassoilla, seinämillä, aidoilla, katoksilla ja istutuksilla. Kerrostaloissa tulee hyödyntää katto- ja maantasokerroksen mahdollisuudet. Maantasossa suositellaan rivitalotyyppejä pihoja ja kattokerroksessa sisäänvedettyjä terassimaisia parvekkeita.

Hyötyviljely

Hyötyviljelyn edistämiseksi asuntokohtaisille pihoille sekä yhteiskäyttöisille pihoille tulee suunnitella tilavaraukset kaupunkimaisille kasvihuoneille tai pienille hyötypuutarhoille, jotka on luontevinta toteuttaa kasvivilavoina.

Asuntojen monikäyttöisyys ja muunneltavuus

On suositeltavaa, että isot pientaloasunnot suunnitellaan monikäyttöisiksi ja mahdollisuuksien mukaan muunneltaviksi siten, että esimerkiksi osa asunnosta voi toimia sivuasuntona tai työtilana mahdollistaen etätönn tekemisen.

Materiaalit, värit ja kattomuodot

Julkisivujen tulee olla yhtenäisiä siten, että päämateriaalin lisäksi toista tehos-temateriaalia ja -väriä käytetään vain vähäisesti. Materiaali on vapaavalintainen, mutta sen tulee olla vaikutelmaltaan yksiaineinen. Esimerkiksi muuratussa julkisivussa saumojen tulee olla tiilen värisiä. Rinteessä julkisivumateriaalin tulee myötäillä maanpinnan muotoja porrastetusti siten, ettei näkyvän sokkelin korkeus ylitä 1 metriä. Väreissä tavoitellaan syksyisen ruskan hehkua (terracotta, keltaokra, oliivin vihreä) tai maatuviin lehtien sävyjä (siniharmaa). Värit eivät saa olla liian vaaleita tai liian tummia eivätkä tiilet kirjavia. Tontilla olevissa eri rakennuksissa pääväri voi vaihdella. Katteen tulee olla tummahko arkkitehtuuriin sopiva. Asuin- ja talousrakennuksen kate on tontilla pääsääntöisesti sama. Viherkatot ovat suositeltavia. Kattomuoto voi olla harja- tai pulpettikatto tai näiden yhdistelmä. Kattomuodot ja räystäskorkeudet on suunniteltava siten, että rakennukset eivät liiaksi varjosta omaa tai naapurin pihaa.

Maastoon sovitus

Maastoon sovitukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Puistonpuoleisilla rajoilla tulee noudattaa maaston luonnollisia korkeustasoja. Pihoille ei saa muodostua rumia vaikeasti hoidettavia jyrkkiä luiskia. Tarvittaessa korkeuseroja hoidetaan tukimuureilla. Kulkureitit toteutetaan mahdollisimman esteettöminä ja loivina. Jyrkemmillä rinnealueilla rakennukset toteutetaan rinneratkaisuina siten, että alin kerros upotetaan osittain rinteeseen.

Kasvillisuus

Istutuksilla tuetaan tontin toiminnallista jäsentelyä ja maisemoidaan reuna-alueita. Lehtipuilla suojataan asuinrakennusta ja ulko-oleskelutiloja kesällä liialta auringon säteilyltä. Pihoilla suositaan leikkattavan nurmikon sijaan vettä läpäiseviä luonnonmukaisia pinnoitteita, puunkuorihaketta, soraa, kiveyksiä, lumikuormaa kestäviä perennoja ja maanpeitekasveja. Kasvillisuuden suositellaan olevan alkuperältään kotimaista ja paikallisissa olosuhteissa kestävä. Tonteilla olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Hulevesien käsittely

Hulevesien käsittelystä on laadittu erilliset ohjeet, jotka toimitetaan rakentajille. Hulevesien minimoimiseksi tonteilla tulee olla mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä kasvillisuuden peittämiä alueita, jotka mahdollistavat sadevesien imeytymisen. Vettä läpäiseviä pinnoitteita tulisi käyttää myös pysäköintipaikoilla. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa asema-kaavamääräyksen mukaisesti.

3. TONTTIKOHTAISET OHJEET

3.1 Kerrostalojen tontit (AK) kortteleissa 7672 ja 7674

Rakennuksien kaupunkikuvalliseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Koukkurannankadun katujulkisivun maantasokerrosta tulee elävöittää julkisivumateriaaleilla, porrashuoneiden sisäänkäynneillä, aulatiloilla sekä katu-tasoon sijoittuvilla muilla tiloilla kuin asuintiloilla kuten liike- ja toimistotiloilla.

Pysäköinti hoidetaan pintapysäköintinä. Puiston reunalle sijoittuvat autopaikat tulee sijoittaa autosuojaan (katos, talli). Muut autopaikat tulee sijoittaa autosuojaan tai ne tulee rajata aidalla muista piha-alueista.

Tontti 7672-1 sijaitsee irrallaan muusta korttelirakenteesta pääkatujen risteyksessä. Asuntoalueen korkein yksinäinen pistetalo sopisi alueen maamerkiksi. Tontille sopisivat pienet asunnot, sillä paikka ei ole hyvä lapsiperheille.

Kortteli 7674 voidaan jakaa kahdeksi tontiksi. Autopaikat sijoittuvat pintapysäköintinä välirajan molemmin puolin. Pysäköintialue suunnitellaan kokonaisuudeksi siten, että välirajaa ei aidata. Tonttien puistonpuoleista sivua rajataan autosuoja- ja piharakennuksilla. Tontit sopisivat nuorille lapsiperheille, sillä tonteilta on suora yhteys Tervalepänpuistoon sijoittuvaan leikkipuistoon.

3.2 Kerros- ja rivitalojen tontit (AKR) kortteleissa 7673 ja 7675

Rakennuksien kaupunkikuvalliseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Koukkurannankadun katujulkisivun maantasokerrosta tulee elävöittää julkisivumateriaaleilla, porrashuoneiden sisäänkäynneillä, aulatiloilla sekä katu-tasoon sijoittuvilla muilla tiloilla kuin asuintiloilla kuten liike- ja toimistotiloilla.

Korttelin piha-alueet suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi siten, että leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat lähekkäin välirajan molemmin puolin ja pihan korkeusasemat sovitetaan samaan tasoon. Välirajaa ei aidata. Pysäköinti tapahtuu pääkadun varren tonteilla pintapysäköintinä ja pihakannen alla laitoksessa. Puiston puoleisilla tonteilla pysäköinti hoidetaan pintapysäköintinä maantasossa. Pintapysäköinnissä autopaikat tulee sijoittaa autosuojaan (katos, talli) tai ne tulee rajata aidalla muista piha-alueista.

Koukkurannankadun varren tonteilla 7673-1 ja 7675-1 kerrostalot sijoittuvat rinteeseen ja ne tulee toteuttaa rinneratkaisuina siten, että piha on yhden kerroksen katu ylemmänä. Maastosovitukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Puiston puolen tonteilla 7673-2 ja 7675-2 rakennukset toteutetaan pienkerrostaloina, rivitaloina tai näiden yhdistelmänä kerrosluvun ollessa pääosin kaksi, mutta rakennuksissa voi olla myös yksikerroksisia osia.

3.3 Lähipalvelurakennusten tontti (PL) 7671-1

Asuntoalueen eteläosan tontti 7671-1 on varattu alueen lähipalveluille kuten monitoimintaiselle asukastalolle ja liiketoimille. Asukastaloon voisi sijoittua esimerkiksi kokous- ja harrastustilaa, pieni päivähoitoyksikkö, taiteilijoiden tai käsityöläisten työpajoja, kierrätysasema ja hyötyjätepiste, polkupyörien huoltopiste, yhteiskäyttöautojen säilytyspaikat sekä viereiseen Tervalepänpuistoon sijoittuvan viljelypalsta-alueen huolto- ja varastotiloja. Tontti sijaitsee asuntoalueen pääkadun alkupään varrella ja rakennuksien kaupunkikuvalliseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tontti on pitkän aikavälin varaus eikä toteutumisen tavasta tai ajankohdasta ole suunnitelmia tai päätöksiä.



3.4 Asumista palveleva yhteiskäyttöinen tontti (AH-7) 7686-1

Asuntoalueen pohjoisosassa Koukkurannanpuiston reunalla oleva tontti on tarkoitettu asukkaiden yhteiskäyttöistä pientä kokoontumis- tai saunatilaa varten. Tontti on pitkän aikavälin varaus eikä toteutumisen tavasta tai ajankohdasta ole suunnitelmia tai päätöksiä.

Rakennuksen ja pihatoimintojen maisemaan ja maastoon sovitukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennus tulee sijoittaa tontin pohjoisreunalle siten, että pihatoiminnot voivat sijoittua rakennuksen eteläpuolelle. Tontti tulee aidata maisemaan sopivalla rakenteellisella aidalla tai pensasaidalla, jotta pihatoiminnot eivät levittäydy ympäröiville viheralueille. Tontille tulee osoittaa kaksi autopaikkaa. Jätevedet edellyttävät kiinteistökohtaisen pumppaamon rakentamista.

3.5 Asuinpientalojen tontit (AP) kortteleissa 7676–7679

Asuinrakennuksien suositellaan olevan ketjuiksi kytkettyjä tai erillisiä yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja, jolloin kullakin asunnolla on enintään yksi seinänaapuri. Asunnot on toteutettava pääosin kaksikerroksisina, mutta niissä voi olla yksikerroksisia siipiosia, joihin voi sijoittua luontevasti esimerkiksi sisääntulokuisti, autosuoja, säilytystiloja (polkupyörät, lastenrattaat, polttopuut), viherhuone, saunaosasto, oleskelutilaa tai työtillaa.

Pysäköinti suositellaan toteutettavaksi hajautettuna. Kullekin asunnolle voidaan tällöin osoittaa asunnon yhteyteen kaksi autopaikkaa, joista toisen tulee sijaita katoksessa tai tallissa. Autopaikat voivat sijaita peräkkäin.

Tonteille 7678-1 ja 7679-1 tavoitellaan yhteisöllistä pientaloasumista. Asuinrakennukset sijoittuvat tontin reunoille muodostaen suojaisan pihapiirin. Keski-alueelle sijoittuu asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja ulkotiloja ja rakennuksia. Tontin 7678-1 pihataso sijoittuu tontin eteläosassa useita metrejä katuja ylemmälle tasolle, joten rakennuksien maastoon sovitukseen ja kadun varren maisemointiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Toteutuksesta on viireillä hanke, jonka tavoitteena on yhteisöllisyyden lisäksi edistää asukasvaihtamista. Asukasryhmä voisi olla mukana asutkokonaisuuden suunnittelussa ja mahdollisesti myös rakennuttamisessa 1990-luvulla toteutetun Hallilan Kotipehkon tapaan.

Tonteille 7676-1 ja 7677-1 tavoitellaan tehokkaasti rakennettua kaupunkimaisen ketjutalojen ryhmää. Taloketjut tulee sijoittaa tonteille siten, että kullekin asunnolle voidaan muodostaa suojaisa iso piha, joka voi toimia hyöty- ja koristeputarhana. Toteutuksesta on viireillä hanke, jossa tonteille tavoitellaan aurinkoenergiaa hyödyntävää 0-energiapientaloryhmää.



3.6 Omakotitalojen tontit (AO) kortteleissa 7678 ja 7680–7685

Omakotitontit ovat pieniä kaupunkitontteja ja ne sijoittuvat asuntoalueen pohjoisosan perälle lenkkimäisen katuverkon varsille. Maasto on pääosin loivahkoa rinnettä.

Päärakennus on rakennettava kaksikerroksisena. Päärakennuksessa kiinni olevat tai erilliset yksikerroksiset rakennusosat voivat sijoittua joustavasti väljälle rakennusalalle. Kadun puoleiseen reunaan voi sijoittua esimerkiksi sisääntulokuisti, autosuoja ja säilytystiloja (polkupyörät, lastenrattaat, polttopuut). Päärakennuksen jatkeeksi voi sijoittua esimerkiksi viherhuone, sauna-osasto, oleskelutilaa tai työtilaa. Piharakennuksien sijoittelulla luodaan näkösuojaa kadulle ja naapuritontille. Sisäänkäyntiä ja ulko-oleskelutilaa voidaan lisäksi suojata seinämällä, aidoilla, katoksilla ja istutuksilla. On suositeltavaa jättää kadulta tontin takaosaan noin 3 metriä leveä huoltoyhteys.

Autopaikoista yhden tulee sijaita katoksessa tai tallissa. Toinen autopaikka voi sijaita autosuojan edustalla sisääntulopihalla. Kulmatonteille otetaan katuliitelmä tontin lyhyemmältä sivulta naapuritonttien tapaan.

Naapuritontin yksityisyyden turvaamiseksi on asemakaavassa määrätty julkisivu, johon ei saa sijoittaa läpinäkyviä ikkunoita. Tälle sivulle ei saa myöskään rakentaa parvekkeita.

Kattomuodot ja räystäskorkeudet on suunniteltava siten, että rakennukset eivät liaksi varjosta omaa tai naapurin pihaa. Rakennuksien suositeltava kattomuoto on harjakatto kaltevuudella 1:3 tai loiva pulpettikatto.

Omakotirakentajien suositellaan harjoittavan omatoimisesti kimpparakentamista haluamassaan laajuudessa. Tällöin suunnittelua, hankintoja, rakentamista ja rakennuttamista tehdään yhteisjärjestelyinä. Menetelmä voi tuoda merkittäviä säästöjä ja helpottaa rakentamisprosessia.

Toteutuksesta on myös alustavasti vireillä hanke, jossa kaupunki organisoisi ryhmärakennuttamishankkeen Helsingin Suutarilan tapaan. Hanke toteutettaisiin todennäköisesti hajautettuna ryhmärakentamishankkeena eli tonttien ei tarvitsisi sijaita vierekkäin ja hankkeeseen osallistuminen olisi vapaaehtoista. Mikäli hanke etenee, siitä ilmoitetaan tontinluovutusmenettelyn yhteydessä omakotirakentajille.



