



RAKENTAMISTAPAHOHJE

Asemakaava nro 8351

RISTIMÄKI-3813-1, PUISTO- JA KATUALUETTA,
KAUPUNGINOSAN RAJAA SEKÄ TESOMAJÄRVI
KATUALUETTA JA KAUPUNGINOSAN RAJAA,
TESOMAN VALTATIE 36,

TESOMAN TERVEYSASEMAN JA KIRJASTON TONTIN
YM. ALUEIDEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS

YLA: 16.12.2014

rol-8351





Suunnittelualueen sijainti.

Tekijät:

Laatijat: Kaavoitusarkkitehdit Sari Pietilä, Maija Villanen ja Raija Mikkola kaupunkiympäristön kehittäminen, maankäytön suunnittelu
 Rakennusvalvonnan vastuuhenkilö: lupa-arkkitehti Titta Tamminen
 Kartat ja kuvat omistaa Tampereen kaupunki, ellei toisin mainita.

Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

Rakentamistapaohjeen tarkoitus on tarpeelliseksi arvioiduissa kohteissa antaa toteuttamista ohjaavia konkreettisia ohjeita ja suosituksia **kaavamääräysten ja kaavan yleismääräysten lisäksi**. Ohjeet tukevat ja täsmentävät asemakaavan ja siihen liittyvien kaavamääräysten sisältöä ja antavat 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 opassa: YM; asemakaavamerkinnät ja määräykset; 2003.

Kaavakartan kaavamääräykset on rakentamistapaohjeessa esitetty **korostetulla kirjaintyypillä**. *Kursiiviteksillä kirjoitetut osat* antavat lisätietoja aiheesta.

Suunnittelualueen ominaispiirteet

Suunnittelualue sijaitsee noin 7 km länteen Tampereen keskustasta Tesomajärven kaupunginosan keskustan tuntumassa. Suunnittelualue rajautuu Tesoman valtatiehen, Tesomankatuun ja Kohmankaareen sekä pohjoisessa Tesoman yhtenäiskoulun alueeseen. Pohjoisosa alueesta on Kärjämäki nimistä lähivirkistysaluetta, VL.

Tesoman keskusta tulee lähivuosina kokemaan paljon muutoksia. Tesoman uuden yhtenäiskoulun laajennus- ja perusparannustyöt on suunniteltu toteutettavan vuosina 2015-2018. Kaavoitettavan alueen länsipuolelle suunnitellaan uutta liikekeskusta, johon siirtyvät Tesoman kirjasto ja terveysasema. Tesoman täydennysrakentamisen yleissuunnitelma on valmistumassa.

Tontinluovutuskilpailu

Kohteessa tulee järjestää tontinluovutuskilpailu kohteen keskeisen sijainnin ja muodostettavan uudelleenlaisen kaupunkikuvan vuoksi.

Tontinkäyttö- ja pihasuunnitelma

Ennen rakennusluvan hakemista on tehtävä tontinkäyttösuunnitelma. Hyväksytty tontinkäyttösuunnitelma on tontinluovutusehtona.

Piha-alueesta on esitettävä erillinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Tontinkäyttösuunnitelmassa (1:200) esitetään rakennusten sijoittelu, pihajärjestelyt ja -materiaalit, liittyminen ympäristöön, korkeustasot, valaistuksen periaatteet, pysäköinti ja tontin rajaus, istutukset.

Rakennuslupahakemuksen liitteeksi toimitettavan tarkemman pihasuunnitelman avulla on tarkoitus huolehtia koko korttelin toiminnallisuudesta ja esteettömyydestä, myös palveluasukkaiden liikkumistarpeet huomioiden. Pihasuunnitelman vaatimuksista katso tarkemmin kohdasta: Pihat, sivulla 7.

SISÄLLYS

PERUSTIEDOT	2	Kulkuväylät	10
Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus	2	Jätehuoneet ja -astiat	11
Rakentamistapaohjeen käyttö	2	Pintamateriaalit	11
Suunnittelualueen ominaispiirteet	2	Hulevesijärjestelyt	11
Tontinluovutuskilpailu	2	RAKENNUSTEN PERUSRATKAISUT	12
Tontinkäyttö- ja pihasuunnitelma	2	Arkkitehtuuri, tyyli ja mittasuhteet	12
KORTTELIALUE	4	Julkisivut	12
Tavoitteet	4	Alimmat kerrokset	13
Korttelitason perusratkaisut ja arkkitehtuurin lähtökohdat	4	Ylimmät kerrokset ja katot	14
Tonttien rajaus ja liittyminen ympäristöön	6	Yhteistilat, ulkoiluväline-, lastenvaunu-, polkupyörä- ja apuvälinevarastot	15
PIHA-ALUE	7	Kuistit, katokset ja muu ulko-oleskelu	15
Pihasuunnitelma	7	Yhteystarve	15
Pihan toiminnalliset alueet	7	PROSESSIN KUVAUS	16
Ajoneuvopysäköinti pihakannen alla	8	Rakentamistapaan liittyvät selvitykset	16
Kasvillisuus	8		
Polkupyöräpaikat ja -katokset	10		

KORTTELIALUE

Tavoitteet

Tesoman aluekeskuksen uudistaminen on alueen elinvoimaisuuden kannalta tärkeää. Sijainti aluekeskuksen ytimessä asettaa omat vaatimuksensa kohteen suunnittelulle ja arkkitehtoniselle ilmeelle. Uusi rakentaminen muodostaa kaupunkimaista tehokkuutta ja ulkoasua. Koko alueen ympäristön uudistumisen vuoksi on perusteltua, että suunnittelualueelle tulevat rakennukset olisivat näyttäviä ja arkkitehtonisesti laadukkaita.

Asemakaavaratkaisun lähtökohtana on ollut vanhan kirjastorakennuksen ja sen välittömän lähiympäristön, kallioisen kukkulan ja puuston, säilyttäminen.

Korttelitason perusratkaisut ja arkkitehtuurin lähtökohdat

Korttelialueiden uudisrakennusten arkkitehtuurissa tulee huomioida alueen sijainti kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla aluekeskuksessa.

Korttelin 8313 tontilla nro 2 asunnot eivät saa avautua ainoastaan Tesoman valtatie puolelle.

Porrashuoneisiin tulee olla pääsy sekä kadun että pihan puolelta.

Tesoman valtatie puoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa parvekkeita, ainoastaan ranskalaiset parvekkeet ovat sallittuja.

Tontilla nro 3 rakennuksen kadunpuoleisten ensimmäisen kerroksen asuntojen asuinhuoneiden lattiapinta tulee sijoittaa vähintään 0.5 m viereisen ajoradan pintaa ylemmäksi.

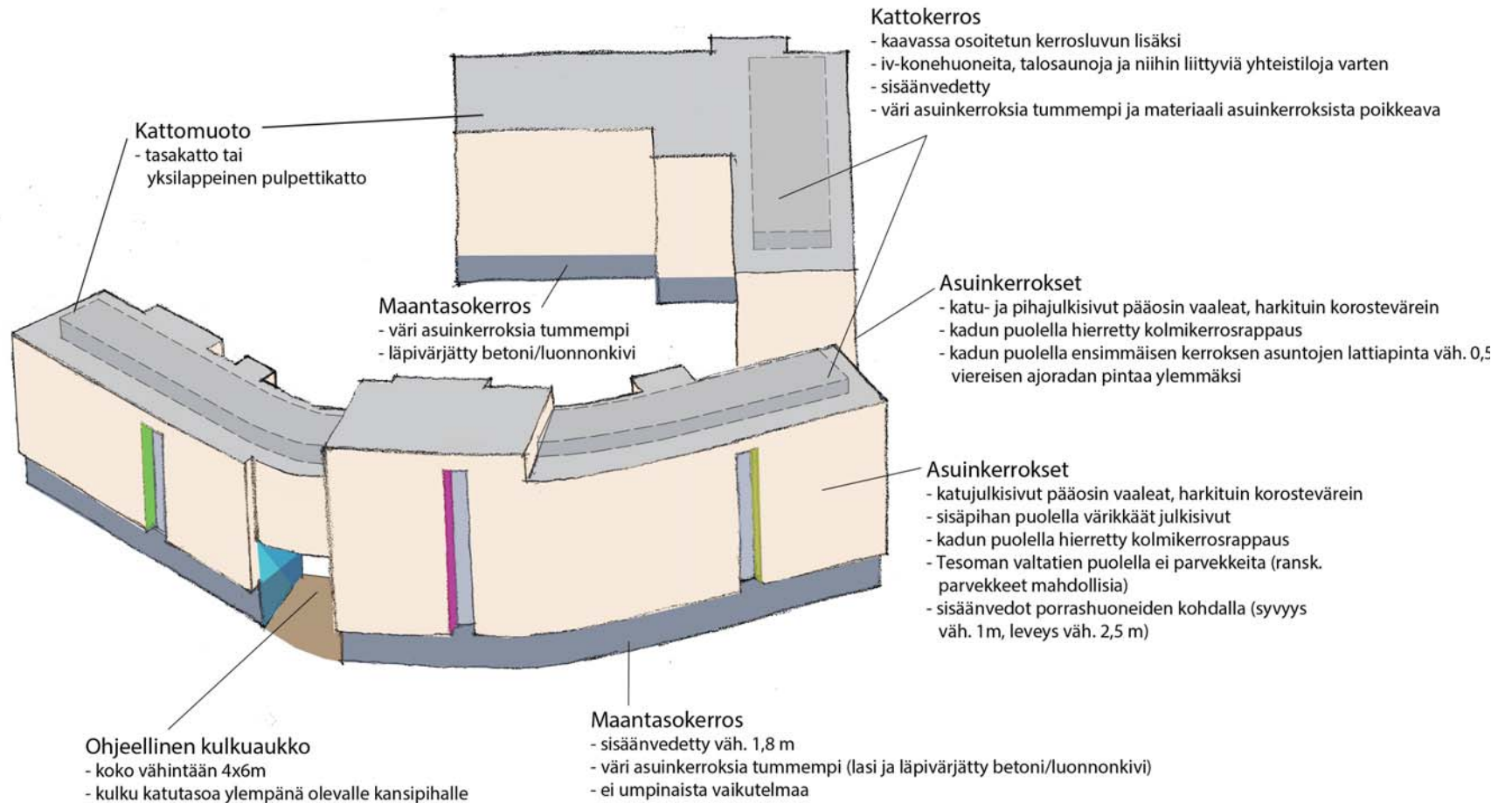
Kortteliin on osoitettu kaksi uutta asuinkerrostaloa mahdollistavaa kerrosalaa, yhteensä noin 14 500 k-m². Tesoman valtatie puoleinen rakennus rajaa korttelia ja sen kerrosluku voi vaihdella kuudesta kahdeksaan. Kohmankaaren puolella on rakennusala kuusikerroksiselle palvelutalolle. Korttelin pysäköintipaikat on osoitettu pihakannen alle.



Asemakaavan havainnekuva kaavamutosalueesta.



Korttelipihan puolella julkisivuihin suositellaan värikkyttä.



Korttelin 3813 tontilla nro 2 sallittu kerrosala tulee sijoittaa yhteen asuinrakennukseen siten, että se suojaa ulko-oleskelualueita liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä.

Tontilla nro 2 rakennettavat asunnot tulee suunnitella siten, että niiden asuinhuoneiden pääikkunoita on ainakin liikennemelulta suojatun pihan puolella. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma, jossa on huomioitu asemakaavan liitteenä oleva meluselvitys.

Korttelin yhtenä suunnittelulähtökohtana on liikenteen aiheuttaman melun haittojen minimointi ja hallinta. Rakennukset tulee massoitella korttelin reunoille melusuojamuuriksi, jolloin korttelin sisäosasta muodostuu hiljainen oleskelupiha sekä asuntojen avautumissuunta. Kaikkien asuntojen tulee avautua myös sisäpihan suuntaan.

Mikäli kortteli toteutetaan vaiheittain, tulee melusuojaus varmistaa. Hiljaiselle pihalle ei tule sijoittaa häiritseviä ilmanvaihdon poistolaitteita.

Rakennusten ulkoarkkitehtuuri tulee sovittaa yhteen keskeisen sijainnin kanssa. Uudisrakentaminen määrittää ja antaa suuntaviivoja Tesoman keskustan tulevalle täydennysrakentamiselle. Laadukkuus kohteessa tulee määritellä useilla tavoilla: arkkitehtoninen ilme ja pintamateriaalit, asumisen laatu ja olemassa olevan kirjistorakennuksen huomioiminen.

Rakennuskokonaisuus on hyvin mittava. Tämän vuoksi yhtenäiset suuret rakennusmassat on jaksotettava. Rakennuksen hahmoa voi jakaa osiin seinäpinnan jäsentelyin, julkisivuvärein ja -materiaalein sekä ikkuna-aukokuksin, sisäänvedoin tai ulostyöntövin osin.

Maantasokerros liiketiloineen tulee vetää sisään, jotta rakennushahmo sopeutuu paremmin kävelijän mittakaavaan sekä muodostaa katetun osan liiketilojen ja rappukäytävien sisäänkäynneille. Ullakkokerroksen tulee myös olla sisäänvedetty suhteessa asuinkerrosten julkisivupintaan. Porrashuoneiden tulee olla läpikuljettavia.

Tonttien rajausta ja liittyminen ympäristöön

Tonttien liittymisen ympäristönsä ja toisiinsa tulee olla luonteva. Korttelialueiden tonttirajoja ei saa aidata. Korttelin pihoilla ja maanalaisissa pysäköintitiloissa on huomioitava ajorasitteet kaavassa merkityille tonteille.

Tontilla 2 rakennus tulee sijoittaa korkeusasemaltaan siten, että Tesoman valtatie ja Tesomankadun puolella käynti viereiseltä kevyenliikenteen väylän tasolta porrashuoneisiin, liike-, toimisto- ja palvelutiloihin, asukkaiden yhteistiloihin sekä lastenvaunu- tai polkupyörävarastoihin on esteetön.

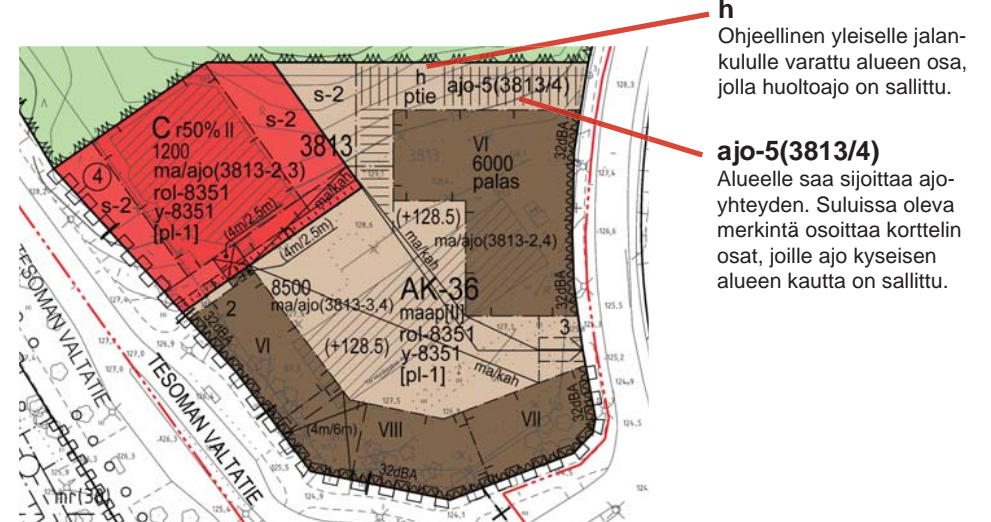
Korttelissa tonteilla nro 3 ja 4 tulee säilyttää jalankulkyhteys Kohmankaareltä Tesoman valtaväylälle nykyisen kirjistorakennuksen eteläpuolelits. Tonttien 3 ja 4 pohjoisreuna rajautuu puistoon: Tarvittavat, korkeuseroja välittävät tukimuurit ovat mahdollisia, mutta tonttien rajojen aitaaminen ei.

Tontit nro 2 ja 3 rajautuvat julkisiin katualueisiin ja niillä tulee huomioida katualueen reunavyöhykkeen toimivuus ja turvallisuus. Kohdissa, joissa on sisäänkäyntejä tai muuten liikennöityjä paikkoja, tulee huomioida risteävien reittien turvallisuus ja näkyvyys. Korttelin länsi- ja eteläreunalla on yhdistetty kevyen liikenteen väylä. Kohmankaaren puolella on tule myös varautua kevyen liikenteen yhteyksien kehittämiseen ja pyörätien rakentamiseen lähitulevaisuudessa.

Pihaporras Saunalahti, Espoo.



Kulkuaukko rakennuksessa, Espoo.



PIHA-ALUE

Pihasuunnitelma

Piha-alueesta on esitettävä erillinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Pihasuunnitelmassa tulee esittää leikki- ja oleskelupihojen järjestelyt ja rakenteet kulku- ja pelastusreittein. Siinä on esitettävä pihan pinnoitteet ja kulkureittien luiskien kaltevuudet sekä valaisimien ja opasteiden sijainnit. Pihasuunnitelmassa tulee huomioida kaavakartan säilytettäväksi osoitetut puut, tontin rajaaminen sekä hulevesiselvityksessä mainitut hulevesien viivytyrakenteet. Suunnitelma tulee esittää mittakaavassa 1 : 200.

Pihaympäristön onnistuneen lopputuloksen kannalta on tärkeää, että sen suunnitteluun varataan riittävästi resursseja. Suunnittelussa tulee huolehtia korttelipihan teknisistä ja toiminnallisista ratkaisuista siten, että prosessin lopputuloksena syntyy esteettisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ja viihtyisä korttelipiha kaikkien ikäryhmien käyttöön. Piha tulee suunnitella ja toteuttaa korttelin kaikkien asukkaiden yhteispihana. Pihan monipuoliset tilat kuten kuistit, katokset ja terassit tarjoavat oleskeluun sopivia paikkoja erilaisille asukkaille.

Pihan suunnittelussa tulee huomioida kasvualustojen ja kasvillisuuden pihakannelle tuottama kuorma, jotta kansirakenteet voidaan mitoittaa oikein ja kasveille saadaan hyvät kasvuolosuhteet. Myös pihakannen muotoilu, suojabetonilaatan korkeusasema, kallistukset, kaivojen paikat sekä liittyminen rakennukseen tulee saattaa lähtötiedoksi pihasuunnittelijalle heti suunnittelun alkuvaiheessa.



Kansipihan jäsentelyä ja varusteita. Abraham Wetterin tie, Helsinki.

Tonttien liittymisen ympäristönsä ja toisiinsa tulee olla luonteva. Kortteli-alueiden tonttirajoja ei saa aidata. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla nro 2 ja 3 tulee pihakansi sekä asuinrakennusten välinen alue kulku- ja pelastustesteiden ulkopuolisilta osiltaan rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi. Korttelin leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä viihtyisänä alueena.

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke, paitsi rakennettaessa palas- määräyksen mukaisesti.

Korttelin tonttien erilliset pihat tulee sovittaa toisiinsa korkeuserot huomioiden. Myös eteläreunan tontilta nro 2 ja Kohmankaarelta tulee päästä nykyisen kirjastotontin läpi kulkevalle kävelyreitille esimerkiksi portaiden välityksellä. Tontin 3 pihan tulee palveluasumistoiminnon vuoksi olla esteetön ja korkeatasoinen.

Nykyisen kirjastorakennuksen tontin nro 4 piha tulee säilyttää niiltä osin, joilla on merkitystä kirjastorakennuksen kokonaisuudessa. Tontille 4 on osoitettu ajorasite tontin 3 kautta.



Kuva 1: Maantason asuntopiha. Suurpelto, Espoo.



Kuva 2: Leikkipaikka kansipihalla. Abraham Wetterin tie, Helsinki.

Ajoneuvopysäköinti pihakannen alla

Korttelissa 8313 maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta.

Korttelissa 8313 ei saa sijoittaa autopaikkoja pihakannelle, katettujen polkupyöräpaikkojen sijoittaminen on mahdollista.

10% vähennys autopaikkojen kokonaismäärässä sallitaan, jos korttelin pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä ja mahdollistetaan vuorottaispysäköinti.

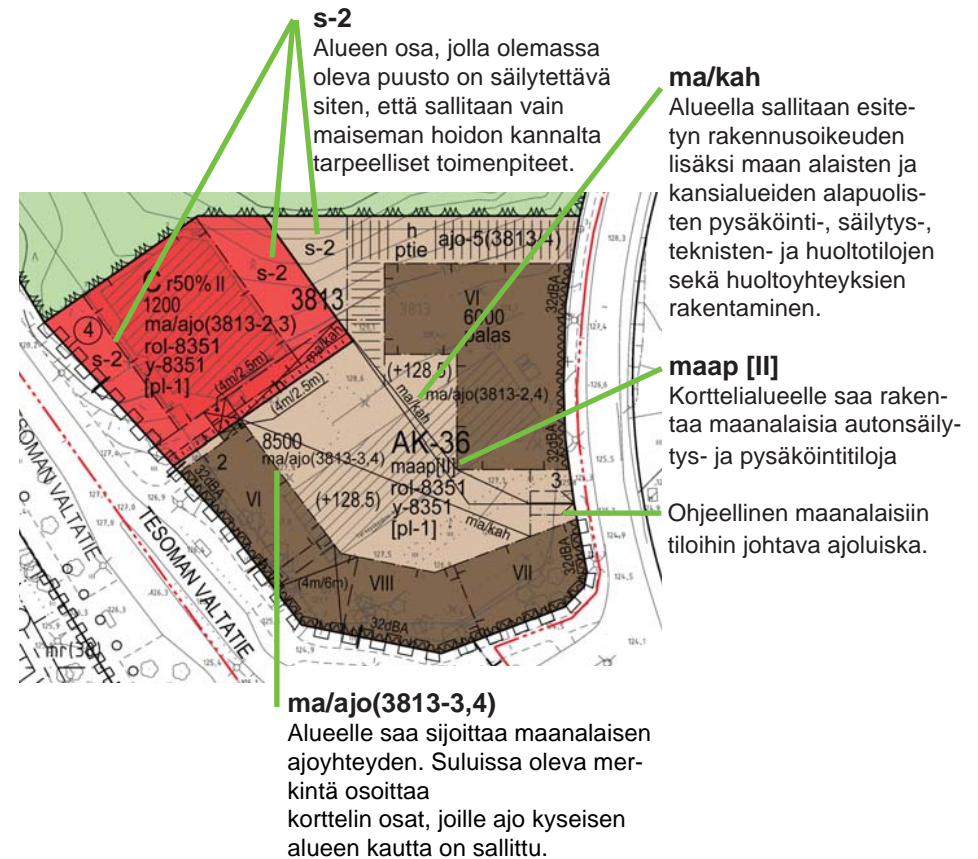
Ajoneuvopysäköinti mitoitetaan seuraavasti:

asuminen	1 ap/120 k-m ²	kauppa	1 ap/100 k-m ²
opiskelija-asuminen	1 ap/220 k-m ²	urheilu-, teatteri-, konserttitilat tms.	1 ap/200 k-m ²
tehostettu palveluasuminen	1 ap/300 k-m ²	museo-, kirjasto- ja kirkkotilat	1 ap/400 k-m ²
vuokra-asuminen	1 ap/150 k-m ²		

Rakenteellinen pysäköinti sijoittuu korttelin keskiosalle ja muodostaa pihakannen. Pihakannelle sijoittuvat pelastustiet sekä leikki- ja oleskelupiha. Ajo pihakannen alaiseen pysäköintiin sijoitetaan Kohmankaaren puolelle. Pihakannen alle osoitetut pysäköintitilat on ajateltu rakennettavan yhteen kerrokseen. Kaava kuitenkin sallii myös pysäköinnin järjestämisen kannen alla kahdessa tasossa.



Esimerkki pihakannen alla olevan pysäköintilaitoksen sisäänajosta.



Kasvillisuus

Kirjaston ympärillä oleva puusto muodostaa taustan rakennukselle ja on osoitettu säilytettäväksi, s-2. Puut kirjaston ympäristössä toimivat vaihtumisvyöhykkeenä rakentamisen ja puistoalueen välissä. Myös muu kasvillisuus tällä alueella tulee pyrkiä säilyttämään. Säilytettävää puustoa on myös tontilla 3.

Säilytettävien puiden rungot on rakentamisaikana tarvittaessa suojattava ja niiden juuriston vaurioittamista kaivamisen yhteydessä varottava. Työmaa-aikainen varastointi ja liikenne on järjestettävä niin, että juuristoa ei kuormiteta (Infra-RYL kohdan 11113 Suojeltava kasvillisuus ja luontoalueet ohjeiden mukaisesti).

Pelastusreitit, pihakannen kantavuus ja juuritila asettavat reunaehdoja kansirakennetta pistemäisesti kuormittavien puiden istuttamiselle. Pelastusteiden ja rakennusten välille ei voida istuttaa korkeita puita, mutta kansipihan keskellä pelastusreitit eivät estä puiden istuttamista. Lajistona kannattaa silti suosia pikku-puita esim. omena- tai kirsikkapuita tai syreeniä. Rakennusten rajaamalla pihalla puut lisäävät viihtyisyyttä, rajoittavat suorita näkymiä asunnoista toisiin, parantavat pihatilan akustiikkaa ja edesauttavat hulevesien viivytyksessä.

Rakennusten lähellä voidaan matalien puiden ohella käyttää esimerkiksi tuettuna kasvavaa villiviiniä tai vastaavia köynnöksiä.

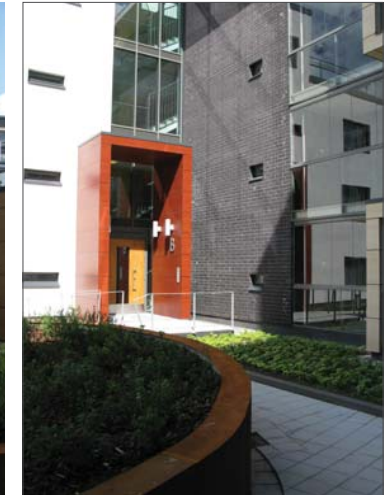
Kansilla tulee suosia laajoja istutusalueita mieluummin kuin erillisiä istutuslaatikoita. Juuritilaa puille voidaan luoda pihakannen alle rakennettavan, pysäköintihallin perustuksiin ulottuvan istutusaltaan avulla.

Kasvillisuuden vesitaloudesta tulee huolehtia hyvin äärevien kasvuolosuhteiden vuoksi. Kansi-istutusten kastelu tulisi juuriston terveen kehittymisen takaamiseksi järjestää altapäin esim. altakastelusäiliöiden tai kivivillan avulla. Toimivin tapa on johtaa hulevedet ensin kasvillisuuden käyttöön kasvualustoille ja kerätä vasta suojalaatan päältä ylimääräinen vesi kaivoihin. Vesi voidaan imeyttää kasvualustoihin esimerkiksi sora- ja / tai murskepäälysteiden kautta. Katso myös hulevesijärjestelyt sivu 11.

Tesoman kirjaston lähiympäristössä olevat puut on osoitettu asemakaavassa säilytettäväksi s-2 -merkinnällä.



Esimerkkejä kansipihan eri tyyppisistä istutusalueista Abraham Wetterin tiellä, Kalasatamassa sekä Arabianrannassa Helsingissä.



Polkupyöräpaikat ja -katokset

Vähintään puolet asumiseen liittyvistä polkupyöräpaikoista tulee rakentaa katetuiksi. Sisäsäilytyspaikkoja tulee olla vähintään puolet ulkosäilytyspaikkojen määrästä. Katettujen polkupyöräpaikkojen sijoittaminen pihakannelle on mahdollista.

Kortteliin tulee varata polkupyöräpysäköintiä kaavamääräyksen mukaisesti. Polkupyöräpysäköintiin tulee panostaa, sillä kohteesta on hyvät yhteydet pyöräille. Ulkopaikakkojen luonteva sijoituspaikka on kulkuväylien yhteyteen. Ulkosäilytyspaikoilla tulee olla riittävä, turvallisuutta parantava valaistus.

asuminen	1pp / 37 k-m ²
opiskelija-asuminen	1pp / 40 k-m ²
vuokra-asuminen	1pp / 40 k-m ²
tehostettu palveluasuminen	1pp / 400 k-m ²
kauppa	1pp / 150 k-m ²
urheilu- ja vastaava	1pp / 0,3 kävijä
teatteri-, konsertti- ja vastaavan tila	1 pp / 0,02 istumapaikkaa kohden
museo-, kirjasto ja kirkkotila	1pp / 100 k-m ²

Esimerkkejä polkupyöräpaikoiden katetuista säilytyspaikoista Espoon Suurpellossa.



Kulkuväylät

Pihakansi tulee toteuttaa pelastustiekäyttöön soveltuvaksi alueeksi tarvittavalla laajuudella. Pihakannen korkeusasema tulee toteuttaa siten, että pelastustien järjestäminen tontille nro 2 tontin nro 3 kautta on mahdollinen. Myös säilyvän kirjastorakennuksen sisäänkäynnin korkeusasema tulee huomioida.

ptie Ohjeellinen pelastustiekäyttöön soveltuvaksi rakennettava alueen osa.

(+128.5) Kansitason yläpinnan likimääräinen korkeusasema.

Pihakannen korkeusasema tulee suunnitella niin, että reitti pihakannelle korttelin koilliskulmassa on mahdollinen toteuttaa. Asemakaavassa osoitettu ajoyhteys Kohmankaaresta palvelee huoltoajoa, pelastusajoneuvoja ja jalankulkijoita. Huolto- ja pelastusajoneuvojen ajo tontille nro 2 on osoitettu tontin nro 3 kautta. Kulkuväylät korttelin keskialueella toimivat myös pelastus- ja huoltoteinä kerrostaloille. Pelastuslaitoksen nostokaluston on päästävä ajamaan reittiä pitkin pihakannelle. Pihakannen rakenteen suunnittelussa tulee huomioida pelastusreittien kantavuus sekä palonkesto.

Kuljetus- ja huoltoajolle tulee varata tontilla riittävästi tilaa. Reittien tulee olla hitaaseen ajotapaan ohjaavia. Pihakalusteet, varusteet, istutusastiat ja polkupyöräpysäköinti on sijoitettava kulkuväylien ulkopuolelle.

Esimerkkiratkaisu kansipihan kulkuväylistä. Abraham Wetterin tie, Helsinki.



Jätehuoneet ja -astiat

Jätehuoltoa ei saa sijoittaa pihakannelle.

Kortteliin tulisi muodostaa 1–3 jätehuollon pistettä huomioiden korttelin toimintojen vaatimukset, helposti saavutettavaan ja esteettömään paikkaan.

Pintamateriaalit

Oleskelualueet tulee kivetä tai laatoittaa huomioiden esteettömyys. Pihalla voi käyttää myös murske- tai sorapintoja, joilta hulevedet voi johtaa kasvualustaan kasteluvedeksi. Kannen päälliset reitit ja niiden rakenteet tulee kivetä aurausta kestäväällä tavalla.

Jätehuollon sijoitus pihakannen alla.



Pintamateriaaleina suositetaan vettä läpäiseviä materiaaleja. Kuvassa nurmikiveystä.



Hulevesijärjestelyt

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksen painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytystilavuuden tulee tyhjäntä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hulevesijärjestelmän suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien laatuun. Maanalaisissa hulevesijärjestelmissä tulee olla kiintoainetta tehokkaasti keräävä lietepesä. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä ja tulvareiteistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa. Korttelialueita suunniteltaessa ja hulevesien hallinnassa on otettava huomioon asemakaavan 8351 asiakirjoihin kuuluvat hulevesiselvitykset.

Rakennusten sijoittuminen aivan kaava-alueen reunoille tarkoittaa sitä, että keskitettyjä hulevesien hallintamenetelmiä käytettäessä hulevedet täytyy johtaa tontin läpi joko kansirakenteen alle kannakoituna tai pohjaviemärissä.

Pihakannen päällä tulee olla mahdollisimman paljon hulevesiä viivyttäviä viherpintaisia tai istutettavia osia. Myös pihan pyöräkatokset yms. suositellaan toteutettaviksi viherkattoisina.

Hulevesiä saadaan tehokkaasti hyötykäyttöön johtamalla kattovedet syöksytörvistä suoraan läpäiseville alueille, joista vedet päätyvät kasvien hyötykäyttöön. Tätä ennen hulevedet on suositeltavaa johtaa riittävän etäälle rakennuksista maanpäällisten kourujen avulla.

Rakennusaikaiset hulevedet poikkeavat laadultaan selvästi valmiin alueen hulevesistä ja voivat sisältää erittäin runsaasti kiintoainetta. Rakennusvaiheen hulevesille suositellaan omia väliaikaisia hallintatoimenpiteitä.

Hulevesijärjestelmien mitoituksen ylittäviä tilanteita varten on suunniteltava hulevesille tulvareitit, joilla varmistetaan veden hallittu johtaminen poikkeustilanteissa. Tulvareittien tulisi muodostaa yhtenäinen väylä muodostumisalueilta purkuojaan, vesistöön tai puistoalueelle, missä hulevedet eivät aiheuta enää mainittavaa tulvahaittaa.

RAKENNUSTEN PERUSRATKAISUT

Arkkitehtuuri, tyyli ja mittasuhteet

Korttelissa on tavoitteena tyylikkään selkeä, mutta näyttävä kaupunkimainen tyyli.

Rakennukset muodostavat Tesomankadulle kerrosta korkeamman julkisivun verrattuna sisäpihalle, jossa on pihakansi. Erityisesti ulkopuoli tulee toteuttaa kaupunkimaisesti. Tontin sisäpuolella tyyli voi olla vapaampi.

Tesoman valtatie ja Kohmankaaren puolella rakennuksen mittakaavaa tulee jaotella niin vertikaalisesti kuin horisontaalisesti. Tesoman valtatie puoleisessa rakennuksessa julkisivun on suositeltavaa suunnitella kadun mukaan kaartuvaksi, ei taitteiseksi.

Julkisivut

Rakennusten tien- ja kadunpuoleisissa julkisivuissa sekä päädyissä tulee asuinkerroksissa käyttää päämateriaalina kolmikerrosrappausta, jonka pinta on hierretty. Asuinkerrosten katujulkisivujen tulee olla pääosin vaaleita, harkitut korostevärit ovat mahdollisia.

Korttelin 3813 tontilla 2 pihan puolen julkisivujen tulee olla värikkäitä, tontilla 3813-3 pääosin vaaleita.

Keskustakorttelin täydennysrakentamisella haetaan uudenlaista arvostusta alueelle. Kaupunkikuvassa korkeatasoinen ilme kortteliin saadaan kestäville julkisivumateriaaleilla. Pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan käyttää vaaleaa tiiltä, käsinhierrettyä rappausta, graafista betonia tai läpivärjättyä detaljoitua betonia. Lisäksi julkisivuissa on mahdollista käyttää puuta tehosteena, esimerkiksi sisäänkäynneissä tai parvekkeissa.

Tontilla nro 3 esitetty rakennusala on mitoitettu vastaamaan tehostetun palveluasumisen yksikköä. Mikäli tontille toteutetaan syvärunkoinen rakennus, sen päädyt tulisi massoitella ja jäsenellä niin, että syntyisi vaikutelma kapeammasta rakennusrungosta.



Tesoman valtatie puoleiseen julkisivuun suositellaan korkeaa kulkuaukkoa korttelipihalle. Esimerkki Espoon Suurpellosta.



Tontin suuret korkeuserot ratkaistaan sopeuttamalla rakentaminen ympäröiviin korkeustasoihin. Korttelin länsi- ja eteläisivulle tulee arkadiikäytävä. Rakennus tulee sijoittaa sellaiselle korkeustasolle, että sisäänkäynti porrashuoneisiin ja liiketiloihin on kadun tasossa. Esimerkki Tampellan alueelta.

Alimmat kerrokset

Korttelin 3813 tontti 2:

Tesoman valtatie ja Tesomankadun puoleisella katujulkisivulle tulee maantasokerrokseen sijoittaa kahdelle kolmasosalle julkisivupituudesta liike-, toimisto- ja palvelutiloja, asukkaiden yhteistiloja, lastenvaunu- tai polkupyörävarastoja.

Ensimmäinen liiketilakerros tulee selkeästi erottaa muista kerroksista. Maantason julkisivussa suositetaan laadukkaampaa yksityiskohtien tasoa, erityisesti sisäänkäyntien yhteydessä. Maantason kerroksissa tulee myös mahdollisissa varastotiloissa olla reilun kokoisia ikkunoita.

Pohjakerroksissa suositellaan muita kerroksia suuremman kerroskorkeuden käyttöä.

Korttelin 3813 tontti 2:

Maantasokerroksen julkisivu on kadun puolella oltava vähintään 1,8 metriä sisäänvedetty muusta julkisivusta. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Maantasokerroksen pääjulkisivumateriaalina tulee olla lasi, lisäksi läpivärjätty betoni tai luonnonkivi, väri tummempi kuin asuinkerroksissa.

(4m/6m) Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Suluissa oleva ensimmäinen luku osoittaa aukon vähimmäisleveyden ja toinen luku aukon vähimmäiskorkeuden

Uudessa, tiiviimmin rakennetussa korttelissa jalankulkijan ympäristöä muodostavien alimpien kerrosten arkkitehtuuri on tärkeää. Tesomankadun puolelle tulee muodostaa alimman liiketilakerroksen sisäänveto merkitsemään asumisesta eroavaa toimintoa sekä huomioimaan jalankulkijan mittakaava. Lisäksi korttelin lounaisnurkasta on avattava kulkuaukko portaineen sisäpihan puolelle pihakannelle.

Rakennusten maantason kerrokset korttelin ulkopuolella kadun tasossa ja sisäpuolella pihakannen tasossa on toteutettava kutsuviksi ja kodikkaiksi. Sisäpihan puolella ensimmäisen asuinkerroksen asuntoihin tulee liittyä terassipiha. Alimpien kerrosten materiaaleissa tulee huomioida ilkvallan ja kulutuksen kestävyys sekä huollettavuus.



Käsinhierretty rappauspinta muodostaa elävän julkisivupinnan. Punatiiltä voidaan käyttää pieninä alueina korostamaan liike- ja palvelutilojen tai sisäänkäyntien sijoittumista rakennuskokonaisuudessa.



Esimerkki väritehosteesta sekä graafisesta betonista sisäänkäynnin yhteydessä Viikissä.

Ylimmät kerrokset ja katot

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa iv-konehuoneen, saunan tarpeellisine lisätiloineen, niihin liittyvän terassin, asukkaiden takka- ja kerhotilan sekä niiden vaatiman porrashuoneen. Ilmanvaihtokonehuoneen laajuus saa olla enintään 80 k-m² porrashuonetta kohden.

Sauna- ja iv-konehuoneiden ulkoseinäpinnan on oltava vähintään 1,8 metriä sisäänvedetty muusta julkisivusta. Saunatilojen julkisivut ja materiaalit on sovittava arkkitehtuurin tyyliin ja kaupunkikuvaan, väritykseltään niiden tulee olla tummempia ja materiaaliltaan poiketa asuinkerroksien julkisivuista.

Ylin kerros tulee molemmissa rakennuksissa suunnitella niin, että se toimii visuaalisena pääteaiheena.

Asuntokohtaisten saunojen asemesta kohteeseen suositellaan yhteistä saunaosastoa. Asemakaavaan on liitetty yleinen määräys ylimmän kerroksen yläpuolelle/ullakolle sijoitettavista tiloista. Tämän pohjalta on mahdollista suunnitella kattokerroksessa sijaitseva, varustelu- ja laatutasonsa sekä näkymiensä puolesta asuntosaunoja houkuttelevampi saunaosasto.

Tonteilla nro 2 ja 3 tulee rakennuksen kattomuodon olla tasakatto tai yksilappainen pulpettikatto.

Katolle voidaan sijoittaa kattoterassi yhteistilojen, esimerkiksi saunan yhteyteen.



Vaalea, rapattu julkisivu Espoon Suurpellossa.



Kattokerroksessa sijaitseva talon asukkaiden yhteistila. Taloyhtiö Malta, Helsingin Jätkäsaari.

Kattoterassi taloyhtiö Malta, Helsingin Jätkäsaari.



Yhteistilat, ulkoiluväline-, lastenvaunu-, polkupyörä- ja apuvälinevarastot

Tonteilla nro 2 ja 3 käytetystä kerrosalasta vähintään 3 % tulee käyttää asukkaiden yhteisiksi sauna ja vapaa-ajantiloiksi, paitsi rakennettaessa palas -määräyksen mukaisesti. Vähintään neljäsosa asemakaavassa asukkaiden yhteistiloiksi osoitetusta kerrosalasta tulee sijoittaa katu- tai piha-kansitasolle porrashuoneiden yhteyteen.

Korttelialueilla saa rakentaa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 m² ylittävän osan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja että kukin kerrostaso saa riittävästi luonnonvaloa. 15 m² porrashuonetilan ylitys kerrostasolla saa olla enintään 30 neliometriä.

Yhteistilat tulee ensisijaisesti sijoittaa maantaso- ja kattokerrokseen tai talousrakennuksiin. Yhteistiloihin tulee olla portaaton yhteys ulkoa. Kylmiä varastotiloja voidaan sijoittaa rakennusalojen ulkopuolelle, jotta esimerkiksi polkupyörät saadaan helpommin mahtumaan katettuihin tiloihin.

Sauna-, pesutupa- ja kuivatustilojen sijoittuminen yhteistiloihin voi lisätä korttelin yhteistoimintaa sekä vähentää kosteusriskin alaisia toimintoja asunnoista. Laadukkaan esteettömän ja helposti havainnoitavan reitin jatkuminen sisälle yhteistiloihin on looginen jatke pihan toimiville reiteille. Epäsuora valaistus ja häikäisyn hallinta vaikuttava käytettävyyteen.

Kuistit, katokset ja muu ulko-oleskelu

**Julkisivujen pihantasokerroksissa voidaan pihan puolella käyttää istutus-
etupihoja matalin muuraidoin muodostamaan yksityisyyttä.**

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

Yhteystarve

Tonttien 3813-2 ja 3 asuinrakennukset voidaan yhdistää lasiseinäisellä, yksikerroksisella yhdyskäytävällä pihakannen tasossa.



Sisäänkäynnit on suunniteltu tehostevärin avulla julkisivussa selkeästi erottuviksi. Esimerkki Espoon Suurpellostä.

Esimerkki oleskeluterassista, Espoon Suurpelto.



PROSESSIN KUVAUS

Asemakaavaprosessin aikana nähtävillä oli erilaisia luonnosratkaisuja. Tavoitteet ovat kaavamutoksen laatimistyön aikana tarkentuneet ja asemakaavaehdotus on siksi muodostettu osittain eri lähtökohdista kuin nähtävillä ollut kaavaluonnos. Rakentamistapaohje on valmisteltu yhdessä asemakaavaehdotuksen kanssa ja menee yhdyskuntalautakunnan käsiteltäväksi 16.12.2014.

Rakentamistapaan liittyvät selvitykset

- Meluselvitys 21.1.2010
- Rakennusinventointi 3.1.2014
- Hulevesiselvitys 2.12.2014

Lisätietoja: Tampereen kaupungin rakennusjärjestys
<http://www.tampere.fi/asuminenjarakentaminen/laitjaohjeet/rakennusjarjestys.html>

