



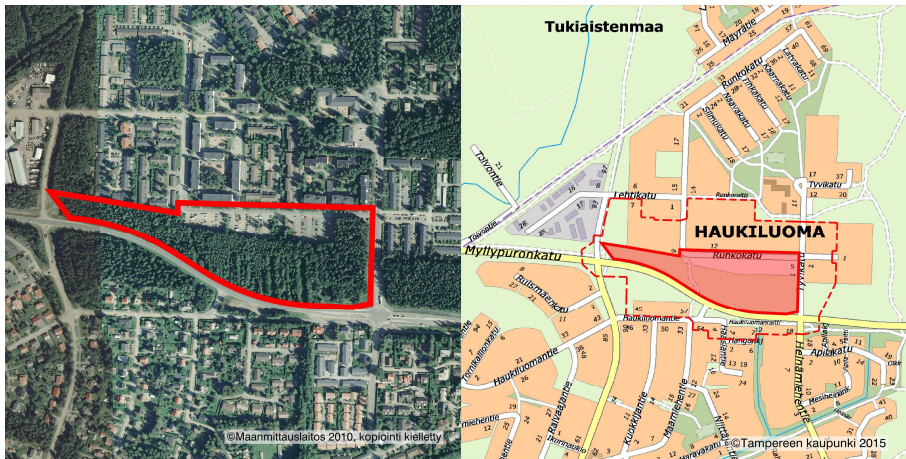
# RAKENTAMISTAPAHOHJE

Haukiluoma II, keskusta-alue, kaava nro 8360

KOSKEE KORTTELEITA NO. 7427, 7428 ja 7429  
DNO: TRE: 2774/2010



8.6.2015, tark. 16.11.2015



Paikannuskartta (kaava-alue, lähivaikutusalue katkoviivalla)

Tekijä: Minna Kiviluoto

Rakennusvalvonnan vastuuhenkilöt:

Titta Tamminen

Kartat ja kuvat omistaa: Tampereen kaupunki

### Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

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

### Rakentamistapaohjeen käyttö

Rakentamistapaohjetta käytetään eri valmiusvaiheissaan päätöksenteon ja kaavojen vaikutustenarviointien työkaluna sekä toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille. Rakentamistapaohjetta tulkitsee rakennusvalvonta. Ohjeita asemakaavamerkinnöistä, määräyksistä ja niiden tulkinnasta on esitetty oppaassa: YM; asemakaavamerkinnät ja määräykset; 2003.

### Suunnittelualueen ominaispiirteet

Suunnittelualue sijaitsee Haukiluoman kaupunginosassa noin 10 km luoteeseen Tampereen keskustasta ja käsittää pysäköinti- ja viheraluetta Runkokadun, Myllypuronkadun, Tyvikadun ja Ikurintien välisellä alueella. Suunnittelualue kytkeytyy Runkokadun pohjoispuolella sijaitsevaan Haukiluoman 1970- ja 1980-luvuilla rakentuneeseen kerros- ja rivitalovaltaiseen asuinalueeseen.

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella-hankkeen (EHYT) yhteydessä on laadittu **Haukiluoman yleissuunnitelma** vuonna 2013. Yleissuunnitelmassa on tutkittu Haukiluoman alueen mahdollisia asunto-, liike- ja palvelurakentamiseen soveltuvia alueita olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentäen ja jatkaen. Samalla oli tarkoitus kehittää Myllypuronkadun varren kaupunkikuvallista ilmettä, läheinen luonto sekä alueen toiminnot huomioiden.

Yleissuunnitelmatyön jatkona on suunnittelualueelle laadittu kaavatyön pohjaksi konsulttityönä **viitesuunnitelma**, joka sisältää kaksi vaihtoehtoista suunnitelmakarttaa (VE1 ja VE2). Viitesuunnitelmissa on tutkittu tarkemmin alueelle soveltuvan täydennysrakentamisen mittakaavaa sekä rakennus- ja korttelityyppejä. Tavoitteena on luoda Haukiluomaan uusi, raikkaan uudenlaisen identiteetin omaava keskustakortteleiden ja palveluiden alue. Lisäksi tavoitteena on tuoda alueelle uusia asumisen muotoja ja kehittää viihtyisää asuinalueita, muodostaen samalla Haukiluoman keskusta-alueelle uuden laadukkaan, kaupunkimaisemman julkisivun ja suojan Myllypuronkadun liikennemelua vastaan. Liikennemelun takia Myllypuronkadun varrelle on muodostettu kerrostalojen ketju ja korttelien hiljaisiin sisäosiin on sijoitettu kerrostalojen ulko-oleskelutilat sekä pienkerrostalojen/ kaupunkivillojen vyöhyke.

*Lainaukset kaavan yleismääräyksestä vihreällä kursivilla*

## KESKUSTAKORTTELIT 7427, 7428 JA 7429

### Korttelitaso

#### Arkkitehtuurin lähtökohdat

Tavoitteena on luoda Haukiluoman kaupunginosalle uusi keskustakortteleiden alue ja julkisivu Myllypuronkadun suuntaan. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että muodostuu kaupunkikuvallisesti korkealaatuista ja viihtyisää asuin- ja liikkumisympäristöä. Kerrostalojen tulee muodostaa Myllypuronkadun suuntaan ilmeeltään arkkitehtonisesti laadukas ja raikas kokonaisuus, joka viestittää alueen uusiutumista ja alueen uuden keskustan muodostumisesta. Keskuspuiston suuntaan rakennukset muodostavat noppamaisten pienkerrostalojen /kaupunkivillojen polveilevan kokonaisuuden.

Keskustakortteleiden Tyvikadun puoleiseen päähän sijoittuu alueen uusi palvelujen keskittymä, joka koostuu kivijalkaliiketoista sekä 160 lapsen päiväkotiyksiköstä. Tyvikadun varteen sijoittuva pieni aukio ja palvelurakennukset tulee suunnitella arkkitehtonisesti laadukkaana julkisena kaupunkitilakokonaisuutena.

#### Korttelitason perusratkaisut

Korttelit ovat puoliksi avoimia umpikortteleita, jotka koostuvat IV-V-kerroksisista asuin- ja kerrostaloista. Jokainen kortteli muodostaa oman kokonaisuutensa, jolla on selkeä suljetumpi, melulta suojaava ulkokuori. Korttelit aukeavat pihan puolelta alueen sisäosan suuntaan. Kortteleiden sisäosiin alueen puistomaisen keskusakselin ympärille sijoittuvat II-III-kerroksiset pienkerrostalo/kaupunkivilla-tyyppiset rakennusryhmät, joiden pihat suunnataan etelään ja lounaaseen, korttelialueen sisäosia kohti.

Kortteleiden reunat tulee sijoittaa kokonaan tai pääosin kiinni kadunpuoleisiin rakennusalojen rajoihin, jotta kadun varsien, etenkin Myllypuronkadun varren, kaupunkikuvallinen reuna muodostuu selkeäksi. Rakennukset ja pihajärjestelyt tulee sijoittaa havainnepiirroksen periaatteita soveltaen.

#### Rakennusten sijoittelu tontilla ja etäisyydet viereisiin rakennuksiin

Kerrostalot tulee sijoittaa kokonaan tai pääosin kiinni etelänpuoleiseen rakennusalan rajaan, jotta saadaan Myllypuronkadun varren kevyen liikenteen väylälle selkeä rajaus. Rakennusten väliin sijoitetaan autosuojia ja/tai talousrakennuksia ja kerrostalojen oleskelupihat sijoitetaan korttelin sisäpihan puolelle. Rakennukset ja pihajärjestelyt tulee sijoittaa havainnepiirroksen periaatteita soveltaen.

#### Tonttien rajaus ja liittyminen ympäristöön

Tontit rajataan katujen ja viheralueiden suuntaan rakennuksilla ja pysäköintikatoksilla. Rakennusten ja katualueen väli istutetaan, kulkuväylät tai tontille sijoittuvat sisäänkäyntireitit kivetään.

#### Korttelisuunnitelmat

*Kortteleista on laadittava suunnittelun alkuvaiheessa suunnittelukohteiden yhteishankkeena alustava korttelisuunnitelma, joka sisältää mm. suunnitellun maanpinnan korkeustiedot, tonttien väliset rajaukset ja kuivatussuunnitelman. Korttelisuunnitelma on hyväksyttävä viranomaisella, jonka toimialaan asia kuuluu. Hyväksytty suunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen.*

**Tontit 7427-1, 7428-1 ja -2 ja 7429-7 eteläosa:**

*Asemakaavassa osoitetulle tontille tulee rakentaa vähintään 2 erillistä asuinrakennusta.*

*Julkisivujen tulee olla rapattuja, sävyinä käytetään murrettuja maavärejä. Autosuojien ja talousrakennusten tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin. Kerrostalojen kattomuotona tulee käyttää pulpettikattoa. Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle.*

*Asuntojen tulee avautua myös hiljaisen julkisivun puolelle. Parvekkeet ja muut asuntokohtaiset ulko-oleskelutilat tulee ensisijaisesti sijoittaa sisäpihan puolelle. Maantasokerroksessa sijaitsevan asunnon asuinhuoneiden lattian tulee sijaita vähintään 0,5 m Myllypuronkadun varrella sijaitsevan kevytliikenteenväylän maanpinnan yläpuolella.*

*Asuinrakennusten tulee muodostaa Myllypuronkadun varteen arkkitehtonisesti yhtenäinen kokonaisuus. Asuinrakennukset tulee ketjuttaa parveketornien, talousrakennusten tai meluseinämän avulla liikenteen melulta suojatun piha-alueen muodostamiseksi korttelin sisäosiin. Melunsuojarakenteet tulee suunnitella korttelin rakennuksiin sopeutuen materiaaleitaan ja muotokieleltään yhtenäisiksi. Kulkureittien kohdalle tulee tehdä tarvittavat käyntiportit.*



## Tontit 7428-3 ja 7429-5:

*Asuinrakennusten tulee muodostaa keskuspuiston laidalle arkkitehtoninen kokonaisuus ja noppamaisten rakennusten ketju. Asemakaavassa osoitetulle tontille tulee rakentaa vähintään 4 erillistä asuinrakennusta, joiden sijoittelu ja suuntaus muodostavat puiston suuntaan vaihtelevan rytmin. Asuinrakennukset saa yhdistää toisiinsa autokatoksin tai talousrakennuksin, joiden tulee sijaita massasta sisennettynä siten, että puiston puolen julkisivu muodostuu (pääasiassa) asuinrakennuksista.*

*Julkisivut tulee rakentaa pääasiassa paikalla tai siten, että elementtisaumat eivät ole näkyvissä. Rakennusten tulee olla materiaaleiltaan yhtenäisiä siten, että pääasiallisen materiaalin lisäksi toista materiaalia käytetään vain vähäisessä määrin. Pääasiallisen materiaalin värityksenä käytetään vahvoja murrettuja maavärejä. Kattomuoto on pulpettikatto tai epäsymmetrinen harjakatto. Autosuojien ja talousrakennusten tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin. Asuntojen alimman kerroksen asuntojen lattiapinnan tulee olla vähintään 0,5 m puiston maanpintaa korkeammalla ja oleskelupihat tulee toteuttaa parvekemaisina rajattuina terasseina.*

## Tontin 7429-7 pohjoisosa:

*Materiaalit ja värit: kuten 7428-3 ja 7429-5*

*Tontille rakennettavan pysäköintilaitoksen katujulkisivut tulee toteuttaa asuinrakennusten arkkitehtuuriin sopivalla tavalla ja pihajulkisivut maisemoida istutuksin.*

*Asuntojen alimman kerroksen asuntojen lattiapinnan tulee olla vähintään 0,5 m viereisen LPA-tontin maanpinnan yläpuolella.*



## Piha-alueet

### Pihojen luonne

Puoliavoimien umpikortteleiden sisäpihat rakennetaan suojaisiksi ja viihtyisiksi asumisen lähtiloiksi. Sisäpiha tulee toteuttaa korttelin tonttien yhteiskäyttöisenä yhteispihana, eli pihaa ei aidata osiin ja sille ei saa rakentaa muita piharakennuksia kuin korttelin reunaa rajaavat pysäköintikatokset ja niihin liittyvät pienimuotoiset varastotilat. Pihat tulee toteuttaa laadukkaana kivettyinä ja / tai istutettuna alueena.

*Sisäpihojen tulee olla yhteiskäyttöisiä pihvoja eikä niitä saa aidata lukuun ottamatta asuntopihvoja. Viihtyisä oleskelutila on osoitettava pihan valoisaan ja ilmansuunnaltaan suotuisaan osaan. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida korttelin 7428 tonttien 2 ja 3 välinen yhteinen oleskelupiha sekä puistonäkymät. Leikki- ja oleskelualueelta tulee olla yhtenäinen viheryhteys puistomaiseen lähiympäristöön. Oleskelupihoille ei saa sijoittaa autopaikkoja. Pysäköinti tulee jaksottaa katoksin ja istutuksin.*

*Tontilla 7427-1 tulee korttelin sisäosa suunnitella autoista vapaaksi viihtyisäksi oleskelupihaksi.*

### Pihojen toiminnalliset alueet (leikkipaikat, oleskelu)

Pihalle rakennetaan oleskelutiloja kaikille käyttäjä- ja ikäryhmille. Leikkitilat suositellaan sijoitettavaksi erilleen paikoituksesta.

### Pihojen liittyminen ympäristöön

Piha-alueet sijaitsevat pääosin rakennusten rajaamina. Pihalle tulee olla esteetön kulku. Sisäänkäyntejä varten tarvittavat luiskat suunnitellaan yhtenäisiksi muun pihan kanssa. Asuntopihat rajataan selkeästi muusta pihaympäristöstä. Maastoon sovitukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

### Aidat, tukimuurit ja portit

Tontin pihaa ei aidata osiin. Asuntopihat suositellaan rajattavaksi pihasta tukimuurilla ja istutuksilla. Asuinrakennusten välille on talousrakennuksen puuttuessa rakennettava melumääräykset täyttävä aita ja tarvittaessa portti asukkaiden jalankulkua varten.

### Pintamateriaalit

Materiaalien ja rakenteiden tulee soveltua rakennusten arkkitehtuuriin.

Pihalle suositellaan hulevesien hallintaan soveltuvia pintoja. Autopaikat suositellaan kivettyväksi esim. nurmikivellä.

### Hulevesijärjestelyt

Kts. hulevesisuunnitelma.

*Korttelialuetta suunniteltaessa on huomioitava asemakaavan 8360 asiakirjoihin kuuluvat hulevesiselvitykset. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.*

### Rakentamisen vaikutukset pohjaveteen ja maastoon

*Maanrakennukseen käytettävä kiviaines ei saa sisältää aineita, joista aiheutuu haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Kiviaineksen arseeni- ja rikki-pitoisuus on selvitettävä ennen kiviaineksen käyttöä. Rakennusten alin sallittu perustamistaso on vähintään 0,5 m pohjaveden ylimmän pintatason yläpuolella.*

## Rakennusten perusratkaisut

### Arkkitehtuuri ja tyyli

Tavoitteena on luoda Haukiluoman keskustakortteleista alueen uudistumisesta kertova korttelikokonaisuus sekä luoda Myllypuronkadun varteen arkkitehtonisesti laadukas uusi julkisivu. Noppamaiset kerrostalot saavat kukin oman tunnusväriinsä ja muodostavat yhdessä värikkään kokonaisuuden.

### Mittasuhteet

Rakennusten tulee olla massoitteeltaan noppamaisia. Parvekkeet tulee sijoitella rakennusten suojaisalle julkisivulle siten, etteivät ne muodosta korkeita pystysuuntaisia päällekkäisten parvekkeiden ryhmiä.

### Sovittaminen maastoon, sokkelit

Osa kortteleista sijaitsee matalalla suhteessa Myllypuronkadun korkeusasemaan. Tonttien pihatasa tulee nostaa maanmuokkauksella kaavassa annetulle ohjeelliselle korkotasolle.

Rinteessä julkisivumateriaalin tulee myötäillä maanpinnan muotoja siten, ettei näkyvän sokkelin korkeus ylitä 1 metriä.

*Tonttien liittyminen ympäristöönsä tulee olla luontevaa, tonttien rajoilla tulee välttää tasoeroja ja muureja. Tonttien rajoille saa istuttaa matalia pensaita väljäksi aidanteeksi, rakenteellista aitaa ei saa tehdä. Tonteilta tulee olla esteetön kulkuyhteys ympäristöön.*

### Taloussrakennukset

Taloussrakennuksia saa rakentaa vain pysäköintikatoksiin kytkettyinä pieninä yksiköinä.



## Rakennusten tilojen liittyminen ympäristöön

### Tilojen avautuminen lähiympäristöön

Asuinhuoneiden avautumista pelkästään Myllypuronkadun tai Tyvikadun suuntaan tulee välttää. Porrashuoneiden sijoitus tulee tehdä siten, että asunnot avautuvat pääasiassa edulliseen ilmansuuntaan. Kaikki parvekkeet suositellaan lasitettaviksi.

*Sallittua kerrosalaa saadaan ylittää kerrosta kohti porrashuoneen 15 m<sup>2</sup> ylittävältä osuudelta silloin, kun porrashuone rakennetaan valoisaksi ja viihtyisäksi. Porrashuoneet tulee sijoittaa ja avata ikkunoin tontin kadun puoleiseen osaan. Avointa luhtikäytävää ei sallita. Luhtikäytävän ikkunaseinämää tulee elävöittää värillisillä ja/tai kuvioituilla lasipinnoilla.*

### Alimmat kerrokset (käsittely)

Maantasokerroksessa sijaitsevan asunnon asuinhuoneiden lattian tulee sijaita vähintään 0,7 m viereisen katualueen maanpinnan yläpuolella. Kaikki maantasossa sijaitsevat tilat suositellaan varustettaviksi ikkunoilla ja ovilla.

### Ylin kerros

Kattomuotoina käytetään pulpettikattoa, korttelin sisäosan puolella voidaan käyttää myös tasakattoa. Pulpettikaton muoto suositellaan hyödynnettäväksi ylimmän kerroksen asunnoissa korkeina huonetiloina. Tasakattoja voidaan hyödyntää kattoterassikäytössä.

### Porrashuoneet

Porrashuoneen sisäänkäynnin yhteyteen suositellaan aulaa, josta on käynnit aputiloihin, varastoihin ja polkupyörien paikoitukseen. Vaikka käynti porrashuoneisiin johdetaan sisäpihalta, porrashuoneiden aukotus tulee suunnata Myllypuronkadulle, jotta katumaisema elävöityy ja melulta suojattu ilmansuunta säästyy asuntojen pääikkunoille ja ulko-oleskelutiloille

### Yhteistilat

Korttelin tai yhtiön kaikkia asuntoja palvelevan kerhotilan ja yhteisen saunan rakentaminen on suositeltavaa. Kortteliin suositellaan rakennettavaksi pesula ja kuivaushuone.

*Tonteille saadaan esitetyn kerrosalan lisäksi toteuttaa asukkaiden yhteistiloja, teknisiä tiloja, jätetiloja sekä varastotiloja. Asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävät osat kerroksittain sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta autopaikkoja mitoittavaa kerrosalaa. Ylimpään kerrokseen saa sijoittaa asukkaiden sauna- ja yhteistiloja kerrosluvusta poiketen.*

### Ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja polkupyörävarastot

Ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja polkupyörävarastot tulee suunnitella niin, että niihin on suora yhteys ulkotilasta. Jokaisen em. tilan tulee olla varustettuna ikkunoilla ja ulko-ovella. Sisäpaikkojen tulee olla maan tasossa ilman portaita, ja kiinnitysmahdollisuudella varustettuja. Ulkopaikoista vähintään puolet tulee kattaa ja varustaa pyörän kiinnitysmahdollisuudella.

*Asuinrakennuksissa tulee olla pyörien säilytyspaikkoja yksi 37 asuinkerrosneliometriä kohti ja sisä säilytyspaikkoja vähintään puolet ulkosäilytyspaikkojen määrästä.*

### Huolto-, pelastus- ja pysäköintiliikenne

Huolto ja pelastus järjestetään ensisijaisesti kadun suunnalta. Pysäköinti järjestetään pääosin pintapysäköintinä autokatoksissa jaoteltuna muutaman ajoneuvon kokonaisuuksiin. Pysäköintialueet tulee jäsenellä istutuksin.

### LPA-tontit 7429-3, 4, 6

*Tontille saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin 7403 kaikkien asuintonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta. Pysäköintipaikat tulee jaksottaa istutuksin.*



## YLEISET ALUEET

### Tontti 7429-2 (päiväkoti)

*Julkisivun ulkokehän tulee olla punatiiltä tai tiilenpunaista rappausta, sisäpihan julkisivut vaaleita, korosteväreinä ruskan värit. Kattomuoto pulpetti tai vapaasti taitettu harjakatto.*

### Toriaukio

Puistoakseli päättyy idässä toriaukiolle.

*Aukion pintamateriaalina tulee käyttää laatoitusta ja tilaa jäsenellä esimerkiksi istutuksin. Puiston ja toriaukion valaistuksen ja kalusteiden laatuun ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.*

Puiston ja toriaukion suunnitteluun tulisi sisällyttää **taideteema**, joka voidaan toteuttaa esimerkiksi viherrakentamisella. Tarkempi suunnittelu katu- ja viheryleissuunnitelmassa.

### Kioski-paviljonki

*Toriaukiolle on osoitettu rakennusala kioski-kahvilarakennukselle, jonka toteutuksen pohjaksi suositellaan suunnittelukilpailua.*

### Puistoakseli

*Puiston ja toriaukion valaistuksen ja kalusteiden laatuun ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.*

Puiston ja toriaukion suunnitteluun tulisi sisällyttää **taideteema**, joka voidaan toteuttaa esimerkiksi viherrakentamisella. Tarkempi suunnittelu katu- ja viheryleissuunnitelmassa.



**Rakentamistapaohjeen laatimisvaiheet**

Valmisteluaineiston julkinen nähtävillä olo 11.6.-13.8.2015

Ehdotuksen julkinen nähtävillä olo 3.12.2015-

**Selvitykset**

Keskeiset rakentamistapaan ja kaupunkikuvaan liittyvät selvitykset

Hulevesiselvitys  
Meluselvitys

