



RAKENTAMISTAPAHOJE

asemakaava nro 8429
Tammela (XVI kaupunginosa)

koskee korttelin 273 tonttia 16
YLA: 24.9.2013



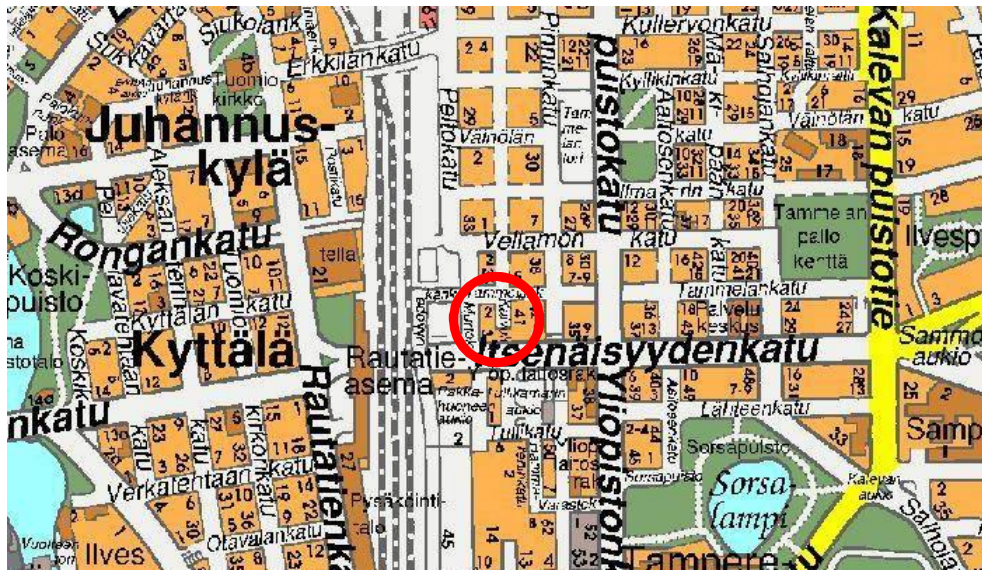
RAMBOLL

Ramboll Finland Oy

Työ nro 82143467

EHDOTUS 9.9.2013

bst
arkkitehdit
02.09.2013



Paikannuskartta © Tampereen kaupunki

Rakentamistapaohjeen laatija

Ramboll Finland Oy, arkkitehdit Marjut Ahponen, marjut.ahponen@ramboll.fi ja Kirsikka Siik, kirsikka.siik@ramboll.fi sekä ins. AMK (miljösuunnittelu) Raija Sipilä, raija.sipila@ramboll.fi.

Tilaaaja

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, projektiarkkitehti Elina Karppinen, elina.karppinen@tampere.fi

Rakennusvalvonnan yhteyshenkilö

Lupa-arkkitehti Minna Järvinen, minnamaarit.jarvinen@tampere.fi

Karttaoikeudet

Tampereen kaupunki

Tekijänoikeudet

Viitesuunnitelmien kuvamateriaali BST-Arkkitehdit Oy
Valokuvat Ramboll

Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

Rakentamistapaohjeen tarkoitus on tarpeelliseksi arvioituissa 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

Korttelin 273 tontti 16 sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa rautatieaseman itäpuolella osoitteessa Itsenäisyydenkatu 1-3 / Murtokatu 1-3 / Tammelankatu 2.

Alue kuuluu Tammelan asuinkerrostalovaltaiseen kaupunginosaan, jonka rakennuskanta on peräisin pääosin 1970- ja 1980-luvuilta. Itsenäisyydenkadun eteläpuolella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden muodostavat Tullikamarin, Pakkahuoneen, Telakan ja Attilan rakennukset sekä Tullintorin liikekeskus ja Tullin työpaikka-alue. Alueen länsipuolella on vireillä Ratapihankadun jatkeen suunnittelu ja lähiympäristössä useita katusuunnitteluun kytkeytyviä täydennysrakentamishankkeita

Alue on Tampereen kaupunkirakenteen kehittymisen ja paikallisen kulttuurihistorian kannalta merkityksellinen: vuosina 1961–1964 rakennettu opiskelija-asuntola Rasti aloitti vanhan Puu-Tammelan muutoksen moderniksi asuinalueeksi, ja lisäksi se on Suomen ensimmäinen kokonaan opiskelijoiden keräämillä varoilla toteutettu opiskelija-asuntola. Paikalla on aiemmin sijainnut myös historiallinen Tammelan torppa.

KORTTELITASO

Arkkitehtuurin lähtökohdat

Kohde sijaitsee keskeisellä ja näkyvällä paikalla Tampereen ydinkeskustan tuntumassa. Tontin eteläreuna ja lounaiskulma muodostavat julkisivun ja portin koko Tammelan kaupunginosalle keskustan saapumissuunnasta. Erityisen tärkeitä ovat Itsenäisyydenkatuun rajautuvan julkisivun sekä Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun kulmauksen arkkitehtoninen käsittely, sekä kulmauksesta tontille avautuva näkyvä.

Alueen suunnittelulta ja toteutukselta edellytetään korkeaa laatutasoa ja keskustamaista, tiivistä rakentamisen tapaa. Paikka on totuttu näkemään ja sen halutaan jatkossakin toimivan maamerkinä toimivan rakennuksen sijaintipaikkana. Nykyisestä tontinkäyttöratkaisusta uuteen toteutukseen siirrettäviä elementtejä ovat torniosan ohella tontin läpikuljettavuus ja portaikot sekä useita eri käyttötarkoituksia omaavien tilojen sijoittaminen samaan rakennukseen.

Kaupunkikuvan ja korttelin toiminnallisen luonteen kannalta olennaisia lähtökohtia ovat

- muista tontin ja lähialueen rakennuksista erottuva torniosa,
- korttelin lounaiskulmaan muodostuva julkisuonteinen aukiotila,
- liiketilat Itsenäisyydenkadun varrella ja em. aukion katutasossa, sekä
- Itsenäisyydenkatuun rajautuvissa rakennuksissa alimpien kerrosten sisäänvedot.

Tonttien liittyminen ympäristöön ja rakennuskantaan

Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun kulmaan sijoittuvan aukion suunnittelussa tulee huomioida luonteva liittyminen olemassa olevaan keskustan kevyen liikenteen verkostoon ja ympäröiviin katualueisiin.

Itsenäisyydenkadun varteen sijoittuva rakennusmassa liitetään visuaalisesti kadun pohjoisreunan muihin rakennuksiin yhtenäisillä julkisivulinjoilla. Kaavassa osoitetun julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeuden ohella katujulkisivun jäsentelyssä tulee pyrkiä myös muiden visuaalisten liittymiskeinojen, kuten aukotusten ja materiaalivaihteluiden hyödyntämiseen.

Tonttien rajaus

Katualueiden vastaisilta sivuiltaan tontti rajataan rakennuksin ja sisäpihan puolella piharakentein tai istutuksin. Tontin lounaiskulmaan muodostuvan katuaukion osalta suositellaan, että tontin ja katualueen raja häivytetään käyttämällä yhtenäisiä pintamateriaaleja. Tontin raja voidaan kuitenkin tuoda näkyviin hienovaraisilla materiaalivaihteluilla tai istutuksin, mikäli sen katsotaan olevan perusteltua esimerkiksi julkisen ja puolijulkisen tilan välisen rajan osoittamiseksi.

Rakennusten sijoittelu tontilla ja etäisyydet viereisiin rakennuksiin

Tontin Itsenäisyydenkadun puolella rakennukset ulotetaan tontin rajaan kiinni, kuitenkin huomioiden asemakaavan mukaiset julkisivujen sisäänvedot jalankulkutasoissa. Tontin Murtokadun ja Tammelankadun puoleisilla sivuilla rakennukset on mahdollista sijoittaa rakennusalojen sisällä melko vapaasti.

Tontin Itsenäisyydenkadun puoleinen rakennusmassa voidaan sijoittaa tontilla 273-10 olevan rakennuksen päätyyn kiinni. Liitoskohdan suunnittelussa on otettava huomioon olemassa olevan rakennuksen aukotus (ikkunat, parvekkeet ja sisäänvedot) sekä pääty- että katu- ja sisäpihan julkisivujen osalta.

Huolto-, pelastus- ja pysäköintiliikenne

Tontille saa rakentaa kaksi tonttiliittymää. Liiketilojen tavarankuljetusliikenne hoidetaan katutasossa tai pysäköintilaitoksen kautta. Kiinteistönhoitoon sekä asukkaiden tilapäiseen pysäköintiin (esim. saattoliikenne, muuttokuljetukset) liittyvä liikenne ohjataan tontille Tammelankadun tai pysäköintilaitoksen kautta. Katutasoon ja sisäpihalle sijoittuvien pelastusreittien osalta tulee huomioida alueellisen pelastuslaitoksen ohjeet sekä varmistaa piha-alueen kansirakenteen riittävä kantavuus.

PIHA-ALUEET



Ote viitesuunnitelman asemapiirroksesta (BST-Arkkitehdit Oy 2.9.2013)

Pihojen luonne

Murtokadun ja Itsenäisyydenkadun kulmaan sijoittuva aukio on luonteeltaan julkinen. Kadun tai rakennuksen toisen kerroksen tasolla aukioon liittyvät pihaterassit ovat luonteeltaan puolijulkisia tai puoliyksityisiä tiloissa harjoitettavan toiminnan laadusta riippuen. Tontin sisäpiha on luonteeltaan puoliyksityinen.

Pihojen liittyminen ympäristöön

Murtokadun ja Itsenäisyydenkadun kulmaan sijoittuva aukio liitetään osaksi julkista katu- ja kaupunkitilaa. Aukion toiminnot on jäseneltävä siten, että sisäänkäyntien

sijainnit ovat helposti hahmotettavissa ja tontin sisäisen jalankulkuyhteyden käytöstä tulee luontevaa. Korttelin sisällä piha-alueista tulee mahdollisuuksien mukaan muodostaa toiminnallisesti tai visuaalisesti toisiinsa liittyviä kokonaisuuksia. Tontit voidaan kuitenkin erottaa toisistaan piharakentein tai istutuksin. Tonttien välisillä rajoilla tulee ottaa huomioon tonttikohdaisesti vaihtelevat pihatasojen korkeusasemat.

Pihojen toiminnalliset alueet (leikkipaikat, oleskelu)

Tontin leikki- ja ulko-oleskelualueet sijoitetaan sisäpihalle ja rakennusten katto-tasolle. Oleskelu- ja leikkialueiden kalusteiden ja varusteiden tulee sopia rakennuksen ja muiden piharakenteiden tyyliin. Leikki- ja oleskelualueiden tulee olla asukkaiden käytettävissä kaikkina vuodenaikoina. Tästä johtuen erityisesti katto-tasojen suunnittelussa tulee huomioida ympäröivien rakennusten ikkunoiden ja parvekkeiden suuntaus, tuulisuolosuhteet, melnsuojauksen tarve sekä pintavesien ohjauksen ja lumitilan järjestäminen.

Kulkuväylät

Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen sijoittuu tontin Murtokadun puoleiselle sivulle. Ajoyhteys sisäpihalle voidaan järjestää vain Tammelankadun puolelta. Murtokadun ja Itsenäisyydenkadun kulmauksen aukion ja Tammelankadun väliin tulee järjestää rakennusten liiketiloja palveleva jalankulkuyhteys. Sisätiloihin sijoitettuna yhteyden tulee antaa mittasuhteillaan, valaistuksellaan, väreillään ja käytetyillä materiaalivalinnoilla sekä sisäänkäyntien jäsentelyllä viesti julkisesta ja turvallisesta kulkureitistä.

Asiakas- tai korttelin sisäistä läpikulkuliikennettä ei saa ohjata tontin sisäpihalle. Liiketiloihin tulee olla mm. tavarankuljetusta ja työntekijöiden pysäköintiä palveleva suora sisäinen yhteys myös pysäköintilaitoksesta.

Pintamateriaalit

Istuttamattomien kulku- ja oleskelualueiden tulee olla pääosin kivettyjä. Sisääntulopihan kiveyksen tulee olla luonnonkiveä. Leikkialueiden pintamateriaalit valitaan leikkivälineiden asettamien vaatimusten mukaisiksi. Kattotasolle sijoituvilla oleskelualueilla voidaan käyttää myös muita rakennuksen tyyliin sopivia pintamateriaaleja. Kyllästetyn puun ja murskeen käyttöä ei sallita. Muiden päällystemateriaalien,

kuten betonikivien tai asfaltin käyttäminen on sallittua vain silloin, kun pihataso jatkuu visuaalisesti yhtenäisenä tontin rajojen ulkopuolella sijaitseville katu- tai pihalueille, joilla vastaavat materiaalit ovat jo käytössä.

Kansirakenteet tulee peittää pääosin kiveyksin ja istutuksin. Pihojen jäsentelyä korostetaan pintamateriaalien vaihteluilla. Kulkuväylien reunoilla sekä sisäänkäyntien, oleskelualueiden ja istutusten yhteydessä voidaan käyttää esimerkiksi tummasävyisiä nupu- ja noppakivettyjä aiheita. Sisäpihan puolella kulkuväylien sekä istutus- ja oleskelualueiden välisten rajojen osoittamiseen voidaan käyttää myös graniittisia reunatukia tai matalia muureja.

Ulkotiloissa olevien portaiden ja luiskien pinnan tulee turvallisuussyistä olla poltettu, ristipäähakattu tai vastaavalla tavalla karhennettu. Portaisiin ja luiskiin liittyvien kaiteiden tulee olla rakennusten ja muiden piharakenteiden tyyliin sopivia. Portaiden ja luiskien yläpäässä tulee käyttää turvallisuuden lisäämiseksi kontrastimateriaalia, joka liittyy tyyliältään luontevasti sitä ympäröivään kiveykseen.



Esimerkkejä kiveyksistä (kuvat Ramboll)

Aidat, tukimuurit ja portit

Tontin Tammelankadun ja naapuritonttien vastaiset rajat voidaan tarvittaessa varustaa rakenteellisella aidalla. Tontin Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun vastaisilla rajoilla aitaamista ei sallita. Aidan korkeus saa olla enintään 1,6 metriä tontin 273-16 pihatasaasta lukien. Porttien korkeus saa olla edellä esitettyä aidan korkeutta suurempi. Myös aidan korkeutta voidaan vaihdella pihan eri toiminnot huomioivalla

tavalla: esimerkiksi istutusten yhteyteen sijoittuva osuus aidasta voidaan toteuttaa matalana kulkuesteaitana. Aitojen tulee olla metallirakenteisia, rakennusten ja muiden piharakenteiden tyyliin sopivia sekä kaupunkikuvalliselta ilmeeltään korkeatasoisia.

Murtokadun ja Itsenäisyydenkadun kulmaan sijoittuvan aukion ja sisäpihan likimääräinen korkeusasema on osoitettu asemakaavassa. Tasoerojen hallitsemiseksi tarvittavat tukimuurit toteutetaan tontin kadunpuoleisilla sivuilla osana muita rakenteita (ulkoseinät, portaat, istutusalueet jne.). Sisäpihan puolella erillisiä tukimuureja voidaan sijoittaa myös aidan tai muiden piharakenteiden yhteyteen, jolloin yksittäisen tukimuurin maksimikorkeus on 1,2 metriä. Tonttien välisillä rajoilla tukimuurien korkeus sovitetaan pihatasaerien korkeuseroa vastaavaksi.

Polkupyöräpaikat ja katokset

Suurin osa asemakaavan mukaisista polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa rakennusten sisään. Asiakkaille tarkoitettuja polkupyöräpaikkoja voidaan sijoittaa tontin kadunpuoleisille sivuille (alimpien kerrosten sisäänvedot) sekä Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun kulmauksen aukiolle. Sisäpihan puolelle voidaan toteuttaa lisäksi lyhytaikaista asukkaiden tai työntekijöiden polkupyöräpysäköintiä palveleva kevyt suojakatos, joka sijoitetaan rakennusten seinustalle tai tontin 273-15 vastaiselle rajalle.

Polkupyörätelineiden ja -katosten tulee olla rakennusten ja muiden piharakenteiden tyyliin sopivia, metalli- tai lasirakenteisia ja tummasävyisiä. Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun kulmauksen aukiolle sijoitettavia polkupyöräpaikkoja ei saa kattaa.

Jätehuoneet ja -astiat

Jäteastiat sijoitetaan jätehuoneisiin rakennusten sisälle ja niiden tyhjennys järjestetään joko pysäköintilaitoksen, Tammelankadun tai sisäpihan kautta.

Kasvillisuus ja istutukset

Sisäpihan puolella rakentamattomaksi jäävän tontin osan pinta-alasta vähintään 1/5 tulee rakentaa istutettavaksi alueeksi. Pysyvät istutusalueet sijoittuvat tontin sisäpihan puolelle ja kattotasaille (kattopuutarhat, viherkatot). Muut istutukset voivat

olla kiinteitä tai siirrettäviä. Tontin sisäpihalle sekä Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun kulmauksen aukiolle voidaan sijoittaa myös tiloja rajaavia puurivejä. Istutuksiin liittyvien rakenteiden (altaat, kastelujärjestelmät jne.) väriytyksen ja pintamateriaalien tulee sopia rakennusten ja muiden piharakenteiden tyyliin.

Istutusten tarkoituksena on tontin piha-alueiden jäsentelyn ja viihtyisyyden parantamisen ohella mm. "kovan" kaupunkiympäristön pehmentäminen ja äänimaailman vaimentaminen. Istutukset ovat tarpeen myös Tammelan alueen ennestään niukan viheralueiden määrän ja kaupunkiluonnon monimuotoisuuden lisäämiseksi. Sisäpihan istutusalueet liittyvät visuaalisesti Kaivokatua pitkin Osmonpuistoon jatkuvaan viheryhteyteen.

Istutusten suunnittelussa ja teknisissä yksityiskohdissa tulee huomioida kansi- ja kattorakenteiden asettamat rajoitukset istutuksissa käytettävälle kasvillisuudelle sekä kasvualustamateriaaleille ja -tilavuuksille. Kattotasoilla suositaan hillittykasvuisia puu-, pensas-, heinä- ja perennaistutuksia. Katon ulko-oleskelualueille voi sijoittaa myös pieniä hyötykasviviljelmiä ja niihin liittyviä kevyitä kasvihuonerakennelmia (huom. ylimmän kerroksen rakentamisesta annetut ohjeet). Puu- ja pensasistutuksissa tulee käyttää suuria taimikokoja. Kivetyille alueille istutettaville puille tehdään ns. kantava kasvualusta.

Valaistus

Piha- ja julkisivuvalaistuksella rajataan kaupunkitilaa ja tuodaan esille kohteen asema kaupunkirakenteessa. Rakennusten kadunpuoleisten julkisivujen valaistuksen suunnittelussa on huomioitava viereisten ja vastapäisten rakennusten valaistus. Julkisivuvalaistuksen voimakkuus ei saa olla katualueen valaistusta voimakkaampi, eikä valoja saa suunnata siten, että ne häikäisevät kadulla liikkujiä. Piha-alueiden valaistuksen tulee tukea eri toimintojen sijainnin ja hierarkian hahmotettavuutta pimeään aikaan: esimerkiksi kulkuväyliä ja sisäänkäyntejä tulee korostaa muuta piha-aluetta voimakkaammalla valaistuksella.

Kokonaisuutena valaistuksen tulee olla hillitty ja rakennusten tyyliin sopiva. Muuta valaistusta voimakkaammilla pistemäisillä tai kiilamaisilla valonlähteillä voidaan korostaa rakennuksen julkisivujen, piharakenteiden tai istutusten yksityiskohtia. Valon värinä tulee käyttää ensisijaisesti valkoisen eri sävyjä. Tehostemaisesti käytettävissä pistemäisissä tai kiilamaisissa valonlähteissä sallitaan myös värillisen valon käyttö.

Hulevesijärjestelyt

Tontin hulevedet johdetaan sadevesiviemäriverkostoon kaupungin ohjeiden mukaisesti. Katoille sijoitettavat oleskelualueet suositellaan toteutettavaksi joko varsinaisina viherkattoina tai kevyemmin toteuttavina kattopuutarhoina, jolloin ne toimivat myös hulevesien hallintaa parantavina viherrakenteina. Myös sisäpihan istutusalueille voidaan tarvittaessa sijoittaa myös hulevesien viivytysrakenteita.



Esimerkkejä pintavesikouruista: kourulaatta, nupukivikouru, linjakuivatuskouru (Kuvat Ramboll ja ACO Nordic Oy)

RAKENNUSTEN PERUSRATKAISUT

Arkkitehtuuri ja tyyli

Uudisrakennusten tulee muodostaa kaupunkirakenteeseen uusi ajallinen kerrostuma, joka ilmentää suunnitteluajankohtansa rakentamisen tapaa ja tyyliä. Myös kohteen ja sen lähiympäristön kulttuurihistoriaa voidaan arkkitehtuurissa mahdollisuuksien mukaan tuoda esille. Viittausten tulee kuitenkin olla hienovaraisia, ja aiheita tulee käsitellä alkuperäisistä ratkaisuista poikkeavalla tavalla.

Rakennusmateriaalien valinnassa tulee suosia moderneja, mutta ajallisesti kestäviä vaihtoehtoja (kivi, metalli, lasi, massiivipuu). Ulkoarkkitehtuurissa ei saa käyttää ns. uusvanhaa muotokieltä tai materiaali jäljitelmiä, kuten pieniruutuisia ikkunoita tai puu- tai tiilikuvioisia julkisivulevyjä.

Mittasuhteet

Rakennusten massoittelussa keskeisessä asemassa ovat Itsenäisyydenkadun varren yhtenäinen julkisivulinja sekä maamerkin muodostavan torniosan korkeus suhteessa

- muuhun korttelin 273 rakentamiseen,
- muuhun radanvarren alueen rakentamiseen, ja
- muuhun Tampereen keskustan korkeaan rakentamiseen.

Torniosan siroutta ja veistoksellisuutta voidaan lisätä voimakkaalla, koko rakennuksen läpi jatkuvalla alalinjalla (sisäänvedot ja julkisivun käsittely) sekä rauhallisella ja pelkistetyllä julkisivujen käsittelyllä. Vaikka torni toteutuisi asemakaavan sallimaa matalampana, tulee sen ja Itsenäisyydenkadun varren rakennusmassan väliin muodostaa muita rakennusosia matalampi nivelmäinen rakennusosa tai jättää rakennusten väli kokonaan avoimeksi.

Sovittaminen maastoon, sokkelit

Tontin sisäpihan ja katutaso välinen korkeusero on enimmillään noin neljä metriä. Rakennusten maastoon sovitaminen tapahtuu ensisijaisesti rakennuksen sisällä siten, että ensimmäinen kerros sijoitetaan katutasoon ja toinen kerros sisäpihan tasoon. Rakennusten kadunpuoleisilla julkisivuilla alimman kerroksen umpinaiset

osat tulee porrastaa. Sokkeleiden pintamateriaalina käytetään esimerkiksi luonnonkiviverhousta, sileäksi hierrettyä värjättyä betonia tai rappausta, metallia tai lasia. Käsittelemättömän betonipinnan käyttöä ei sallita. Sokkeleihin liittyvien tukimuurien rakentamista koskevia ohjeita on esitetty kohdassa "Aidat, tukimuurit ja portit".

Pysäköintilaitokset

Pysäköintipaikat osoitetaan ensisijaisesti tontilla sijaitsevasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Maanpäällisten pysäköintipaikkojen sijoittaminen tontin Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun puoleisille sivuille on kielletty. Vapaan piha-alueen niukkuuden vuoksi myöskään sisäpihan puolelle ei saa sijoittaa muita kuin lyhytaikaiseen pysäköintiin (esim. saattoliikenne, muuttokuljetukset) tarkoitettuja pysäköintipaikkoja.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoaukko sijoitetaan tontin Murtokadun puoleiselle sivulle. Ajoaukon näkyvien (maanpäällisten) rakenteiden ja pintamateriaalien tulee olla rakennusten tyyliin ja alimpien kerrosten julkisivujen käsittelyyn sopivia. Pysäköintilaitoksen edellyttämät liikenne- ja muut ympäröivien katualueiden käyttöön vaikuttavat järjestelyt (mm. näkemät, käänntymis- ja väistötilat, opasteet ja laitteet) on selvitettävä ja suunniteltava rakennuslupavaiheessa.

RAKENNUSTEN TILOJEN LIITTYMINEN

YMPÄRISTÖÖN

Tilojen avautuminen lähiympäristöön

Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun kulmauksen aukio sekä alimpien kerrosten liiketilat avautuvat pääsääntöisesti lämpimiin ja valoisiin ilmansuuntiin. Sisäpihan ja Tammelankadun puolella tilat avautuvat pohjoiseen ja itään, mikä tulee ottaa huomioon etenkin pihatason ja alimpien kerrosten suunnittelussa (esim. riittävä luonnonvalon järjestäminen). Kattokerroksiin sijoittuvat ulko-oleskelualueet tulee avata vähintään etelän tai lännen suuntaan.

Alimmat kerrokset (käsittely)

Rakennusten katutasoon ja sen yläpuolelle sijoittuvien II-III kerrosten käsittelyssä ja detaljoinnissa painotetaan jalankulkijan näkökulmaa ja mittakaavaa. Kaduille avautuvien liiketilojen julkisivuissa tulee olla runsaasti lasipintaa. Ikkunoita ei saa peittää kokonaan sisäpuolisella levytyksellä tai verhoilla. Muilta osin noudatetaan kaupungin rakennusjärjestyksessä sekä siihen liittyvissä rakentamistapaohjeissa mainoslaitteista, ikkunamainoksista ja –teippauksista annettuja määräyksiä ja ohjeita.

Tontin Itsenäisyydenkadun puoleisella sivulla rakennusten alimpien kerrosten sisäänvedon korkeuden tulee olla vähintään kaavassa osoitetun mukainen. Sisäänvedon syvyyden tulee olla noin kaksi (2) metriä tontin ja katualueen rajasta luettuna. Muiden kuin kaavassa erikseen osoitettujen julkisivujen osalta sisäänvetojen mitoitus sovitetaan rakennuksia ympäröivien katu- ja pihatason mukaisesti siten, että rakennuksen sivuitse voidaan muodostaa liiketilojen sisäänkäynneille johtava esteetön jalankulkuyhteys.

Alimpien kerrosten kadunpuoleisten julkisivujen materiaalivalinnoissa on huomioitava huollettavuus- ja kestävyysnäkökulmat. Suuren mekaanisen rasituksen sekä mahdollisen il kivallan vuoksi vaurioitumiselle alttiiden tai vaikeasti puhdistettavien materiaalien (esim. karkea rappaus, pehmeät/huokoiset julkisivulevyt, käsittelemätön puu- tai tiili), käyttöä tulee välttää.

Ylimmän kerroksen rakentaminen

Torniosan ilmettä tulee keventää rakentamalla ylin kerros muita tornin kerroksia pienemmäksi. Asemakaavassa osoitetun vesikaton suurimman sallitun korkeusaseman yläpuolelle ei saa sijoittaa IV- tai hissikonehuoneita tai muita teknisiä tiloja.

Kattotasolle sijoittuvien ulko-oleskelualueiden suunnittelussa tulee huomioida kadulle tai viereisiin rakennuksiin näkyvien katosten, kaiteiden ja muiden rakenteiden sekä istutusten vaikutus rakennuksen muotoon ja silhuettiin. Kattoterassien julkisivun tai räystäslinjan käsittelyllä ei tule tarpeettomasti korostaa muista kerroksista poikkeavaa käyttötarkoitusta.

Itsenäisyydenkadun puolella rakennuksen ylin kerros on mahdollista sijoittaa myös kaavassa osoitetun vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan yläpuolelle. Tällöin ylimmän kerroksen tulee olla sisäänvedetty siten, että rakennuksen räystäslinja hahmottuu em. julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan mukaisena. Räystäslinjaa (leikkauskohtaa) voidaan myös tuoda korostetusti esille käyttämällä ylimmässä kerroksessa muista kerroksista poikkeavaa pintaverhousmateriaalia tai väriä.



Esimerkki julkisivun käsittelystä Itsenäisydenkadun puoleisella sivulla (BST-Arkkitehdit Oy 2.9.2013)



Esimerkki julkisivun käsittelystä, "Cirrus" Vuosaari (kuva: BST-Arkkitehdit Oy)

RAKENNUSOSAT

Katto- ja räystääsratkaisut

Rakennusten kattomuodoiksi soveltuvat loivat lape- tai tasakattoratkaisut, joissa katukuvassa näkyvät räystäät työntyvät korkeintaan 150 mm julkisivupinnan ulkopuolelle tai näkyviä räystäitä ei ole lainkaan. Lisäksi sallitaan ns. vapaamuotoisen katon käyttäminen. Perinteisten jyrkkälappeisten satula-, auma- ja taitekattojen käyttäminen on kielletty. Vesikaton pintamateriaalin näkyminen kadulle on sallittua vain vapaamuotoisten kattojen yhteydessä. Räystäitä koskevaa ohjetta ei sovelleta ylimpiin kerroksiin tai kattotasoiille sijoittuvien ulko-oleskelualueiden ja terrassien katos-/kattorakenteiden yhteydessä.

Julkisivujen materiaalit ja värit

Julkisivumateriaaleiksi soveltuvat sileät kiviaines-, metalli- ja lasipinnat sekä tehostemaisesti näihin yhdistettynä myös puu tai puupohjaiset materiaalit. Kiviaineksista kohteeseen soveltuvat esimerkiksi sileä luonnonkivi, sileäksi hierretty rappaus ja hienopesty betoni.

Perinteistä paneeli- tai lautaverhoilua ei saa käyttää. Julkisivun puuosien tulee olla tummaksi käsiteltyjä tai peittomaalattuja. Määräys ei koske mahdollisia puusta valmistettuja veistoksia, ornamentteja tai muita ympäristötaiteeksi luettavia rakennusosia. Julkisivuissa ei saa olla muusta julkisivustrukturista selvästi erottuvia elementtisaumoja (erit. kiviainespintaiset julkisivut).

Rakennusten pääjulkisivujen väriytyksen on oltava vaaleasävyinen ja kaikilta kadunpuoleisilta sivuiltaan yhtenäinen. Parvekkeiden taustaseinissä, julkisivujen sisäänvedoissa tmv. pääasiallisesta julkisivupinnasta eroavissa julkisivujen osissa voidaan käyttää lisäksi toista laajoina pintoina käytettävää väriä tai tekstuuriltaan muusta julkisivusta eroavaa pintamateriaalia.

Julkisivuun kiinnitettävien mainoslaitteiden ja opasteiden tulee olla hillittyjä ja sopeutua kooltaan ja väriykseltään käytettävissä olevaan julkisivupintaan. Rakennusten kadunpuoleisilla sivuilla tulee käyttää ainoastaan irtokirjainvalomainoksia, jotka eivät peitä seinäpintaa tarpeettomasti.

Parvekkeet

Parvekkeiden tulee olla asemakaavassa erikseen osoitetuilla rakennusten sivuilla sisäänvedettyjä ja kaikilla melun suojausta edellyttävillä sivuilla lasitettuja. Kattotasolle sijoittuvat terassit voivat olla melun suojauksen tarpeesta ja toteuttamistavasta riippuen joko kokonaan tai osittain lasitettuja. Lasituksissa käytetään väriltä tai harmaa- tai vaaleasävyiseksi värjättyä lasia. Kaiteiden sekä parvekkeiden umpiosien tulee materiaaliltaan ja väriltään sopia ympäröivän julkisivun käsittelyyn.

Muilla kuin rakennusten kadunpuoleisilla sivuilla parvekkeet voidaan toteuttaa myös pääasiallisesta julkisivupinnasta ulos työntyvinä rakenteina. Tällöin pysty- ja vaakasuuntaiset parvekelinjat tulisi rikkoa siten, että ulokkeet ovat alisteisia rakennuksen päämassan muodolle.

Sisäänkäynnit

Korttelin sisäisen kulkuyhteyden sisäänkäynnit osoitetaan selkeästi katoksella ja/tai julkisivun sisäänvedolla. Kulkuyhteyden korkeuden on suositeltavaa olla vähintään yhtä suuri kuin sen leveys. Kulkuyhteyden valoisuutta, viihtyisyyttä ja turvallisuutta voidaan parantaa rajaamalla käytävä suoraan liike- ja ulkotiloihin avautuvilla korkeilla näyteikkunajulkisivuilla sekä välttämällä syvennysten ja muiden käytävään avautuvien suorien näköyhteyksien katkaisevien ratkaisujen käyttämistä. Yksittäisten liiketilojen kadulle avautuvat sisäänkäynnit osoitetaan pienemmin katoksin ja/tai sisäänvedolla.

Rakentamistapaohjeen laatimisvaiheet

- Päätös rakentamistapaohjeen laatimisen tarpeesta 24.1.2012
- Konsultin valinta 25.4.2012
- Aloituskokous 10.5.2012
- Ohjausryhmän kokous (alustava luonnos) 11.6.2012
- Ohjausryhmän kokous (luonnos) 4.7.2012
- Luonnoksen julkinen nähtävilläolo 23.8. – 13.9.2012
- Ohjausryhmän kokous (ehdotus) 12.3.2013
- Yhdyskuntalautakunta 24.9.2013 § 320
- Ehdotuksen julkinen nähtävilläolo 26.9. - 28.10.2013
- Yhdyskuntalautakunta 17.12.2013 § 416
- Kaupunginhallitus 14.4.2014 § 175
- Kaupunginvaltuusto 12.5.2014 § 77

Selvitykset

Kaavoitushankkeeseen liittyen on laadittu seuraavat rakentamistapaan ja kaupunkikuvaan liittyvät selvitykset/inventoinnit:

Rakennusinventointi (Pirkanmaan maakuntamuseo 2010), meluselvitys (Ramboll Finland Oy 2013), ilmanlaatuselvitys (Enwin Oy 3/2012) sekä valokulma- ja näkyvyydstarkeeluita (BST-Arkkitehdit 3/2012).

Hanke on huomioitu myös Tammelan yleissuunnitelman 1. vaiheessa (Kaupunkikehitysryhmä, arkkitehti Tiina Leppänen 6/2012, kaupunginhallituksen suunnittelejaosto 18.6.2012) sekä syksyllä 2012 valmistuneessa korkean rakentamisen selvityksessä (Arkkitehdit Moisala & Ylä-Anttila). Vertailu korkean rakentamisen strategisen ja hankesuunnittelun kriteereihin on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevaan havainnemateriaaliin sisältyvässä hankearvioinnissa.

