

RAKENTAMISTAPA-OHJE

Asemakaava nro 8455
Vehmainen, Kaukaniemi

koskee kortteleita no. 4620 - 4625
YLA: 16.12.2014 ja 23.6.2015



1. PERUSTIEDOT

Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Rakentamistapaohje ohjaa asemakaavan ja havainnekuvan ohella asuinkortteleiden toteutusta. Se on lähtökohtana rakennuslupaa edeltävässä lupatar- kastuksessa ja se sitoo tonttien toteuttajaa. Tarkoitus on antaa toteuttamista ohjaavia ohjeita ja suosituksia, jotka tukevat ja täsmentävät kaavamääräysten sisältöä antaen niille lisäarvoa. Rakentamistapaohje on asemakaavan liite- asiakirja ja sen periaatteiden noudattaminen nopeuttaa ja helpottaa rakennus- lupien myöntämistä.

Ohjeen laatija

Rakentamistapaohjeen on laatinut Tampereen kaupungin asemakaavoituksen projektiarkkitehti Ilkka Kotilainen. Rakennusvalvonnan yhteyshenkilönä on toiminut lupa-arkkitehti Kaija Rask.

Asuinalueen kuvaus

Uudet asuinkorttelit sijoittuvat Kangasalantien varteen kaupan lähiympäristöön tiiviinä noin 3 ha kokoisena ryppäänä, joka koostuu pääosin II-kerroksisista pientaloista. Korttelit muodostavat kylämäisen kokonaisuuden, jossa pihapiirit sijoittuvat Ryötinkadun jatkeeksi rakentuvan loivasti kaartuvan Kaukaniemen- kadun varteen. Kortteleiden keskelle kulkureittien solmukohtaan sijoittuu pie- nimuotoinen aukio. Itäpuoleiselta Ryötinkadulta muodostetaan ajoyhteys Kan- gasalantien valo-ohjattuun risteykseen uusien kortteleiden välistä kaupan eteläpuolitse.

Uusien asuinkortteleiden kokonaiskerrosala on 12050 kem². Asuintiloille on 10000 kem² ja aputiloille 2050 kem². Asuntoja rakentuu arviolta 90 - 100. Kangasalantien varteen asuinkerrostalojen ja rivitalojen kortteliin (AKR) raken- tuu noin 40 – 50 asuntoa. Asuinpienalojen kortteliin (AP) rakentuu noin 20 asuntoa. Puiston laidan 32 omakotitonttia (AO) on ryhmitelty 4 soluksi, joissa on kussakin 8 tonttia, joiden koko on 300 – 400 m². Asuinalueen arvioitu asukasmäärä on 200 – 250.

Pääosaa Kaukaniemestä eli noin 9 ha aluetta kehitetään lähivirkistysalueena, jota hoidetaan maisemallisena kokonaisuutena, jossa vaalitaan alueen kult- tuurihistoriallisia arvoja ja luonnon monimuotoisuutta. Arvokas puusto ja muu kasvillisuus sekä vakiintuneet kulkureitit ja alueella aikanaan sijainneen karta- non rakennuksien kivijalat ja muut jäänteet säilytetään kokonaisuuden osana. Virkistysalueelle laaditaan tulevaisuudessa käyttö- ja hoitosuunnitelma, jossa määritellään alueen kehittämissperiaatteet yksityiskohtaisemmin.

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, pienilmasto sekä näkymät ympäristöön.

Materiaalit ja värit

Julkisivujen tulee olla tontilla yhtenäisiä siten, että päämateriaalin lisäksi toista tehostemateriaalia ja -väriä käytetään vain vähäisesti. Materiaali on vapaava- lintainen, mutta sen tulee olla vaikutelmaltaan yksiaineinen. Esimerkiksi muu- ratussa julkisivussa saumojen tulee olla tiilen värisiä. Värit eivät saa olla liian vaaleita tai liian tummia eivätkä tiilet kirjavia. Katteen tulee olla vaikutelmal- taan sileä ja materiaali voi olla saumattu pelti tai huopa. Värisävyyn tulee olla tumma harmaa. Rakennuksien kate on tontilla sama.

Kasvillisuus ja hulevedet

Tonteilla olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja uutta puustoa istuttaa. Säilytettävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana. Pi- hoilla suositaan leikattavan nurmikon sijaan vettä läpäiseviä luonnonmukaisia pinnoitteita, puunkuorihaketta, soraa, kiveyksiä, lumikuormaa kestäviä peren- noja ja maanpeitekasveja. Kasvillisuuden suositellaan olevan alkuperältään kotimaista ja paikallisissa olosuhteissa kestävä. Hulevesien minimoimiseksi tonteilla tulee olla mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä kasvillisuuden peit- tämiä alueita, jotka mahdollistavat sadevesien imeytymisen. Myös pysäköinti- paikoilla tulisi käyttää vettä läpäisevää pintakerrosta, joka tehdään esimerkiksi betonisista reikälaatoista tai harvasta kivetyksestä. Pintakerroksen alla voi olla karkean kiviaineksen huokostila, johon hulevesi varastoituu hetkellisesti ja josta se imeytyy ympäröivään maaperään tai johdetaan eteenpäin salaojilla. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään kaavamääräyk- sen mukaisesti esimerkiksi viivytyspainanteilla tai maanalaisilla ratkaisuilla.

Rakennettavuus

Rakennettavuusselvityksen perusteella kevyet rakennukset kuten 1 – 2 – ker- roksiset puu- ja teräsrakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti anturape- rustuksilla tai laattaperustuksilla. Vaihtoehtoisesti rakennukset voidaan paalut- ta. Raskaat rakennukset kuten yli 3-kerroksiset ja muuratut rakennukset perustetaan lähtökohtaisesti tukipaaluilla. Vaihtoehtoisesti rakennukset voi- daan perustaa maanvaraisesti, mutta tämä voi edellyttää esikuormituspenke- reen rakentamista. Kaikkien rakennusten perustaminen edellyttää lisätutki- muksia jatkosuunnittelussa.

3. YHTIÖMUOTOISET TONTIT (AKR JA AP), KORTTELIT 4620 JA 4621

Tontinkäyttösuunnitelma

Yhtiömuotoisilla tonteilla on ennen rakennusluvan hakemista laadittava tontin käyttösuunnitelma, joka on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa. Hyväksytty tontinkäyttösuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen ja se on myös tontinluovutusehtona. Suunnitelmassa tulee esittää mm. rakennusten ja aitarakennelmien sijoittelu, julkisivut, materiaalit, värit, pohjaratkaisut, pihajärjestelyt, pysäköinti, korkeusasemat, istutukset ja hulevesien käsittely.

Piha-alueet ja melusuojaus

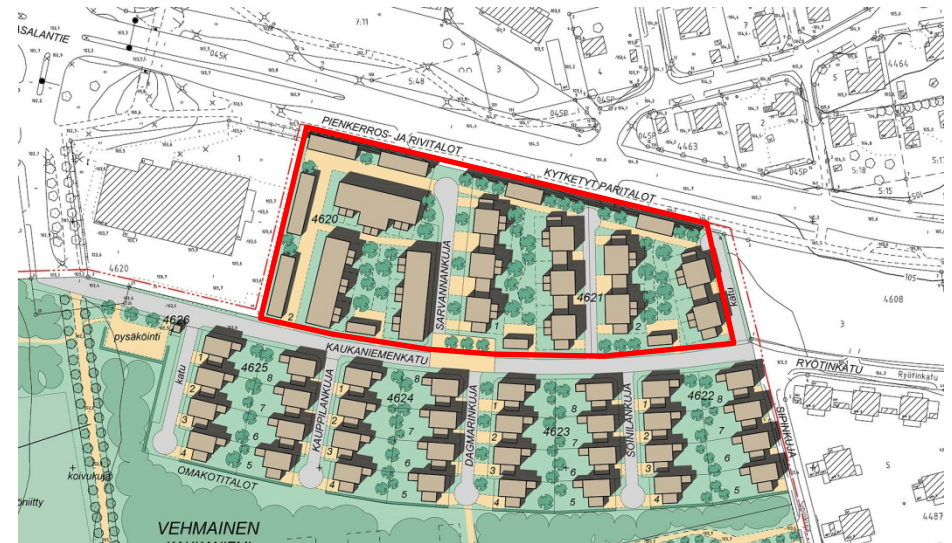
Yhteiselle piha-alueelle sijoittuvan leikki- ja oleskelualueen yhteyteen tulee rakentaa katettu ulkotila, joka suojaa sateelta, tuulelta ja liialta auringon säteilystä. Asuntokohtaiset ulko-oleskelutilat tehdään suojaisiksi rakennusmassoilla, seinämillä, aidoilla, katoksilla ja istutuksilla. Kerrostaloissa maantasossa suositellaan rivitalotyypisiä pihoja. Hyötyviljelyn edistämiseksi asuntokohtaisille pihoille tai yhteiskäyttöisille pihoille tulee suunnitella tilavaraukset kaupunkimaisille kasvihuoneille tai pienille hyötypuutarhoille, jotka on luontevinta toteuttaa kasvialavoina. Tonttien pohjoisreunan melusuojaus tulee tehdä polveilevaksi kokonaisuudeksi, jossa aidat ja rakennukset vuorottelevat. Mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää ja uutta puustoa sekä pensaita istuttaa melurakenteen kaupunkikuvan pehmentämiseksi.

Kerros- ja rivitalot (AKR) kortteli 4620

Kerros- ja rivitalojen tontilla (AKR) yhteisöllisyyden tukemiseksi tulee toteuttaa asukkaille yhteistiloja, joita ovat mm. kokoontumis- ja saunatilat. Tilat voivat sijoittua kerrostalon pohja- tai kattokerrokseen. Yhteistiloihin tulee liittyä katettuja ulkotiloja. 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.

Asuinpientalot (AP) kortteli 4621

Asuinpientalojen tonteilla (AP) asuinrakennuksien suositellaan olevan autosuojilla ketjuiksi kytkettyjä yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja, jolloin kullakin asunnolla on enintään yksi seinänaapuri. Asunnot on toteutettava kaksikerroksisina, mutta niissä voi olla yksikerroksisia siipiosia, joihin voi sijoittua esimerkiksi sisääntulokuisti, säilytystiloja, autosuoja, viherhuone, saunaosasto tai oleskelu- ja työtilaa. Kullekin asunnolle muodostetaan selkeästi rajattu oma piha-alue. Pysäköinti suositellaan toteutettavaksi hajautettuna. Kullekin asunnolle voidaan tällöin osoittaa asunnon yhteyteen kaksi autopaikkaa, joista toisen tulee sijaita katoksessa tai tallissa. Autopaikat voivat sijaita peräkkäin.



Tonttien sijainti asuinalueella



Kerros- ja rivitalot (AKR) kortteli 4620

Asuinpientalot (AP) kortteli 4621

4. OMAKOTITONTIT (AO), KORTTELIT 4622 - 4625

Suunnitelmasta taloksi –opas

Tampereen kaupunki on laatinut omakotitonttien rakentajille Suunnitelmasta taloksi –oppaan. Se on saatavilla Palvelupiste Frenckellissä, rakennusvalvonnassa ja rakennusvalvonnan internet-sivuilla. Oppaassa kerrotaan mm. rakennuslupamenettelystä ja suunnittelijoiden pätevyysvaatimuksista.

Rakennusvalvonta neuvoo

Omakotitontit ovat pieniä 300 – 400 m²:n kaupunkitontteja, mikä tekee rakennushankkeesta vaativan ja haasteellisen tehtävän. Rakentajan on syytä olla heti alkuvaiheessa yhteydessä kaupungin rakennusvalvontaan, missä käydyissä neuvotteluissa selvitetään tontin asemakaavamääräykset, rakentamistapaohjeet sekä muut suunnittelussa huomioon otettavat seikat.

Rakennukset

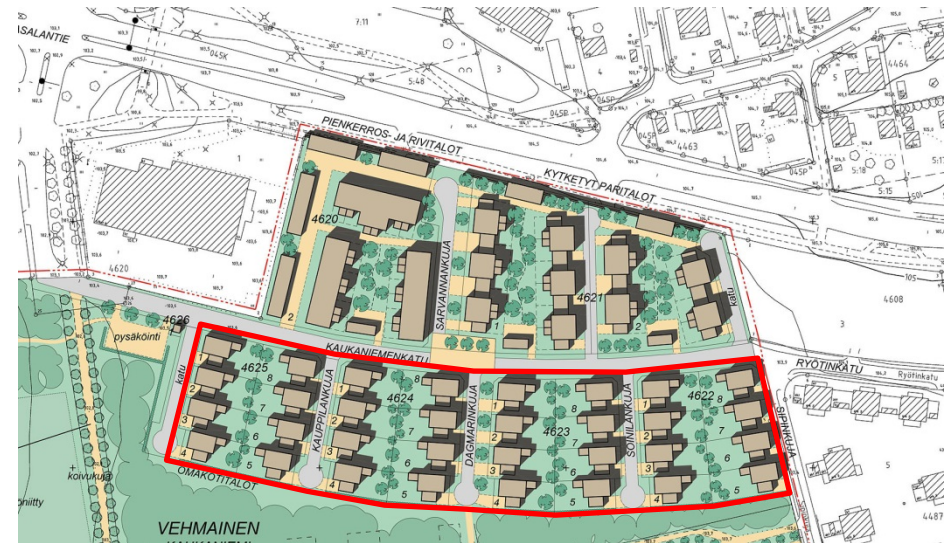
Tonteilla on rakennusoikeutta 180 m², josta asuintiloille on 150 m² ja taloustiloille 30 m². Kaksikerroksinen kapearunkoinen asuinrakennus sijoittuu Kaukaniemenkadun vartta lukuun ottamatta kiinni pohjoissivun tontinrajaan. Tämä edellyttää palomuurin rakentamisen ja routaeristykseen sekä salaojien sijoittamisen rasitteena naapurin puolelle. Asuinrakennuksen eteläsivulle voi sijoittaa autosuojan lisäksi esimerkiksi varasto ja sisääntulokuisti. Päätyyn pihan puolelle sijoittuu luontevasti esimerkiksi viherhuone, saunaosasto, työtilaa tai oleskelutilaa. Yksikerroksisilla rakennuksella luodaan näkösuojaa kadulle ja naapuritontille. Sisäänkäyntiä ja ulko-oleskelutilaa voi lisäksi suojata seinämällä, aidoilla, katoksilla ja istutuksilla. Asuinrakennuksen kattomuoto on pulpettikatto 1:7 kaltevuudella. Korkeudet on suunniteltava siten, että rakennukset eivät liikaa varjosta omaa tai naapurin pihaa.

Piha-alueet

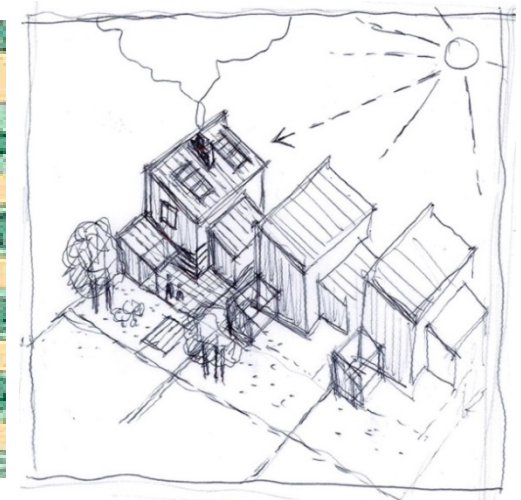
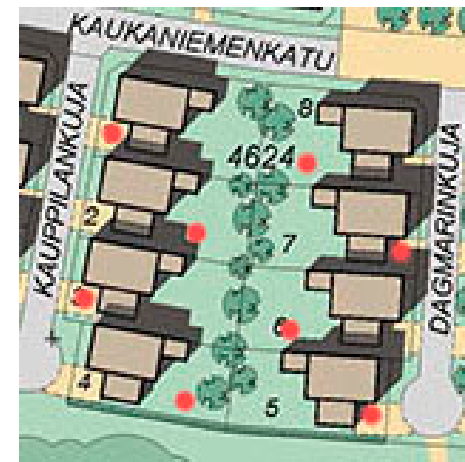
Autosuojan eteen muodostuu pieni etupiha, joka toimii myös toisena auto-paikkana. Etupihalta on tontin takaosaan kaksi metriä leveä huoltoyhteys, joka voi toimia talvella lumitilana. Takapihalle tulee muodostaa asuinrakennuksen viereen pinnoitettua suojaista oleskelualueutta. Pihan perälle puutarhaan sijoituu säilytettävää ja istutettavaa puustoa. Hyötyviljelyn edistämiseksi pihalle tulee suunnitella tilavaraukset kaupunkimaisille kasvihuoneille tai pienille hyötypuutarhoille, jotka on luontevinta toteuttaa kasvilavoina.

Kimpparakentaminen

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



Tonttien sijainti asuinalueella



Maalämpökaivojen ohjeellinen sijainti kortteleissa