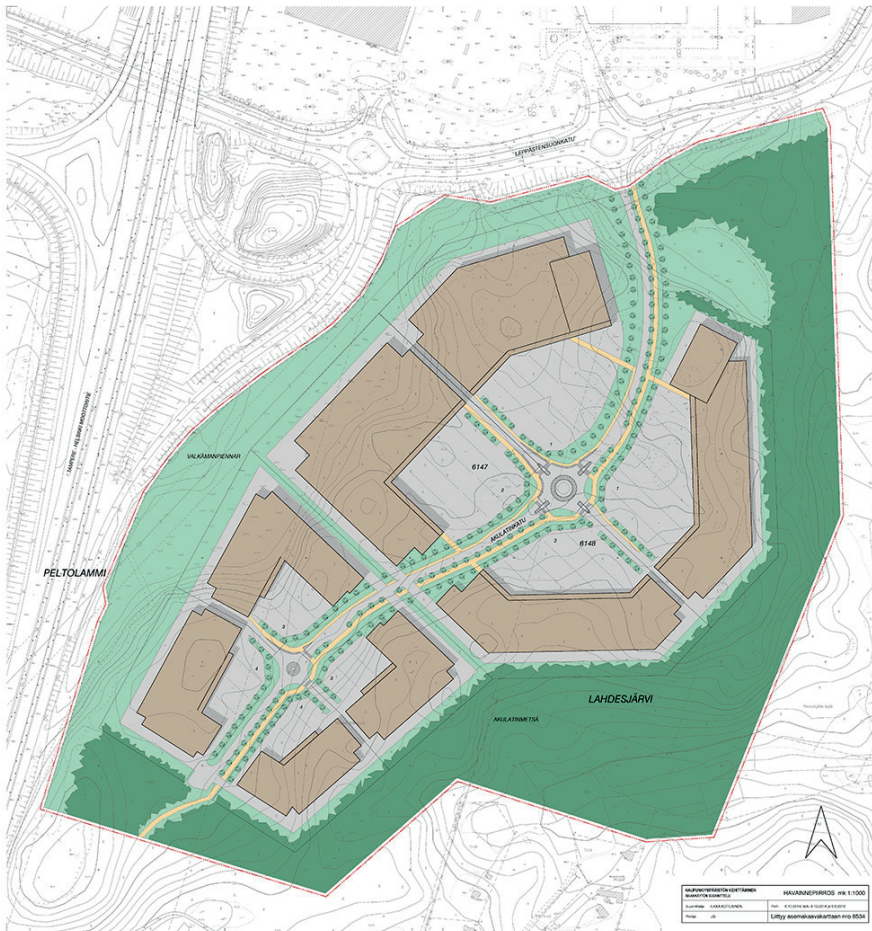




RAKENTAMISTAPAOHJE

Asemakaava nro 8534 Lahdesjärven eteläosan työpaikka-alue korttelit nro 6147 - 6148

6.10.2014 tark. 8.12.2014 ja 6.6.2016



Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Rakentamistapaohje ohjaa asemakaavan ja havainnekuvan ohella korttelien toteutusta. Se on lähtökohtana rakennuslupaa edeltävässä lupatarkastuksessa 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 liiteasiakirja ja sen periaatteiden noudattaminen nopeuttaa ja helpottaa rakennuslupien myöntämistä. Tarkoituksena on ohjata rakentamista siten, että alueesta muodostuu toimiva, turvallinen ja viihtyisä työpaikka-alue, joka on kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti ympäristöönsä sopiva kokonaisuus.

Rakentamistapaohjeen laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, maankäytön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Ilkka Kotilainen.

Havainnekuva

Tontin käyttösuunnitelma

Ennen rakennusluvan hakemista on laadittava tontin käyttösuunnitelma, joka on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa. Hyväksytty tontin käyttösuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen ja se on myös tontinluovutusehtona.

Tontin käyttösuunnitelmassa (1:500) esitetään:

- Rakennusten sijoittelu, julkisivut, materiaalit ja värit
- Pihatoiminnot, jalankulku, polkupyörien ja autojen pysäköinti, huolto- ja pelastustiet, lastaus, varastointi ja jättepisteet
- Pihan korkeustasot ja liittyminen kadun, naapuritonttien ja ympäröivien viheralueiden korkeusasemiin
- Hulevesien käsittely mukaan lukien rakentamisen aikaiset järjestelyt
- Istutukset
- Tontin aitaamisperiaate sekä aitatyyppi
- Selvitys mainoksien kaupunkimaisemaan sopeutumisesta (rakenteiden sijoittuminen, korkeudet, materiaalit ja värit)

Rakennukset, kulkuväylät, pysäköintialueet ja istutukset sijoitetaan havainnekuvan periaatteita soveltaen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mm. tontin sijainti katuun ja naapureihin nähden sekä näkymät ympäristöön.

Uusi työpaikka-alue sijoittuu kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle ja topografialtaan voimakaspiirteiseen maastoon, mikä asettaa haasteita ja odotuksia rakennuksien arkkitehtuurille ja ympäristöön sovitukselle. Siksi pätevän arkkitehtisuunnittelijan ohella tulee suunnittelussa käyttää myös ammattitaitoista piha- ja vihersuunnittelijaa.

Rakennukset

Rakennusoikeuden täysimääräinen käyttäminen edellyttää, että rakennukset ovat osittain 2–4 –kerroksista. Yläkerrokseen sijoittuu esimerkiksi toimisto- ja sosiaalitilat.

Mikäli rakennusoikeutta ei käytetä heti, tulee kokonaisuus suunnitella siten, että rakennuksen ja pihatoimintojen laajentaminen on tulevaisuudessa mahdollista vaihteittain järkevällä tavalla.

Kellaria ei saa rakentaa, jos sen toteutus edellyttää mittavaa kallion louhimista.

Viherkattojen käyttö on suositeltavaa, koska niillä voidaan helpottaa muuta hulevesien hallintaa.

Mainoslaitteet

Mainoslaitteet integroidaan pääsääntöisesti julkisivuihin siten, että ne eivät nouse kattopintaa ylemmälle tasolle. Mikäli tonteille sijoitetaan mainostorneja, tulee niiden sijoitus ja korkeus olla sellaisia, että ne eivät näy Särkijärven maisemaan puuston yli. Korkeita mainostorneja ei tonteille tule rakentaa.

Pihatoiminnot

Kiertoliittymistä on kahdelle vierekkäiselle tontille yhteinen ajoyhteys, mikä sijoittuu tonttien välirajalle rasiitteena. Ajoyhteys toimii asiakas- ja henkilökuntaliikenteen ajoväylänä pysäköintialueille sekä huolto- ja pelastustienä. Huoltoreitit sijoittuvat ensisijaisesti tonttien ulkokehälle, jolloin keskiosat jäävät asiakas- ja henkilökuntaliikenteen käyttöön.

Jalankulkijoille ja pyöräilijöille tulee tonteilla suunnitella selkeät ja esteettömät sisäiset kulkureitit, mitkä kytketään yhteen kadun ylityspaikkojen kanssa. Polkupyörille tulee osoittaa tonteilla lähelle sisäänkäyntejä riittävästi katettuja pysäköintipaikkoja.

Varastointi ja jätehuolto integroidaan pääsääntöisesti rakennuksiin tai katoksiin. Ulkovarastointialueet sekä jätehuollon alueet tulee aidata ja rajata läpinäkyvällä aidalla tai piharakennuksilla. Valtatie 3:n ja Leppästensuonkadun sekä viheralueen puoleisille sivuille ei tonteilla saa muodostua laajoja avoimia pysäköinti-, huolto-, lastaus - tai varastoalueita.

Maastoon sovitukset ja istutukset

Maastoon sovitukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota siten, että tonteille ei muodostu vaikeasti hoidettavia jyrkkiä luiskia. Tonttien reuna-alueiden maisemoinnissa suositellaan hyödynnettäväksi maaston irtokiviä ja kalliota.

Tonteille istutetaan puurivit tai puuryhmät rajaamaan pysäköintialueita kaduista ja tonttien välirajoille sijoittuvista ajoväylistä. Tavoite on luoda istutuksilla yhtenäistä kaupunkikuvaa. Istutettavien taimien tulee olla reilun kokoisia.

Lähimetsän puoleinen istutusvyöhyke liittyy tontit ympäröivään maisemaan. Metsityksessä voidaan käyttää ympäristöön sopivia kotimaisia puulajeja ja kookkaita suojapensaita: koivu, kuusi, soveltuvilla alueilla myös mänty, pensaita esim. tuomipihlajat ja kosteikon reunamilla pajut. Metsitettävällä alueella istutustiheys n. 40 tainta aarilla. Suositellaan tavanomaista pienempää taimikokoa, jolloin kastelutarve istutettaessa on pienempi ja kasvuun lähtö luiskassa varmempaa kuin kookkaampien taimien.