

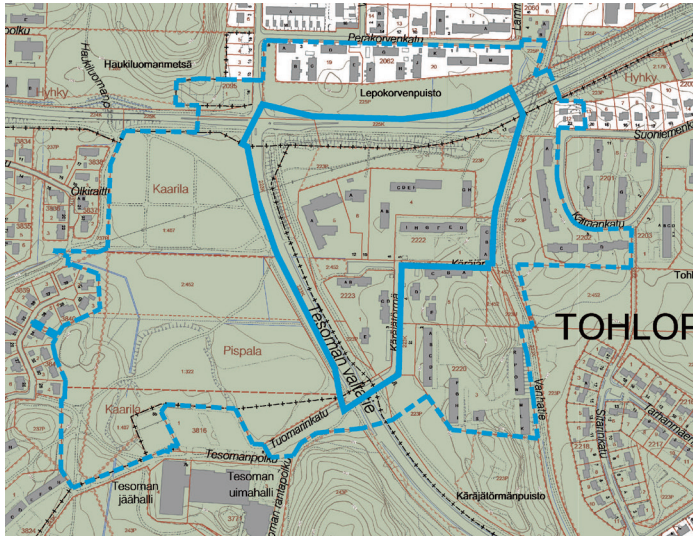


RAKENTAMISTAPAHOHJE

Käräjätörmän pohjoisosa, asemakaava nro 8678

Tohloppi
LUONNOS





Paikannuskartta

Tekijät ja tilaajat, karttaoikeudet, tekijänoikeusmerkinnät

Tekijät: Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Raija Mikkola

Rakennusvalvonnan yhteyshenkilö: Titta Tamminen

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 op-

paassa: YM; asemakaavamerkinnät ja määräykset; 2003.

Suunnittelualan ominaispiirteet

Suunnittelualue Käräjätörmän pohjoisosassa sijaitsee Tohlopin kaupunginosassa Länsi-Tampereella, noin kahdeksan kilometrin päässä kaupungin keskustasta.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 6,2 ha.

Suunnittelualue kattaa Käräjätörmän pohjoisosan korttelit 2222 ja 2223, Myllypuronkadun eteläpuolisen lähi-virkistysalueen (Käräjä-törmänpuisto, 223P), Tesoman valtatie itäpuolisen suojaviheralueen sekä Myllypuronkadun ja Tesoman valtatie katualueita.

YLEISET TAVOITTEET

Arkkitehtuurin lähtökohdat

Tavoitteena rakennetun ympäristönsä puolesta monipuolinen ja mielenkiintoinen, reittien avulla hyvin ympäristöönsä kytkeytyvä asuinalueen osa. Alueen julkisivujen Myllypuronkadun ja Tesoman valtatie suuntaan tulee muodostaa yhtenäistä kortteliseinämää.

Kadun varren rakennukset suojaavat sisäpihoja liikenteen melulta.

Kävelävyyden ja esteettömyyden rooli alueella korostuu. Tämä tulee huomioida mm. katupoikkileikkauksissa, perustason materiaaleissa ja kadunkalusteissa. Kävelyn ja pyöräilyn reitit ja katualueet suunnitellaan korttelikokonaisuuksia jäsentäviksi ja viherympäristöön sopiviksi.

KORTTELITASO

Korttelitason perusratkaisut

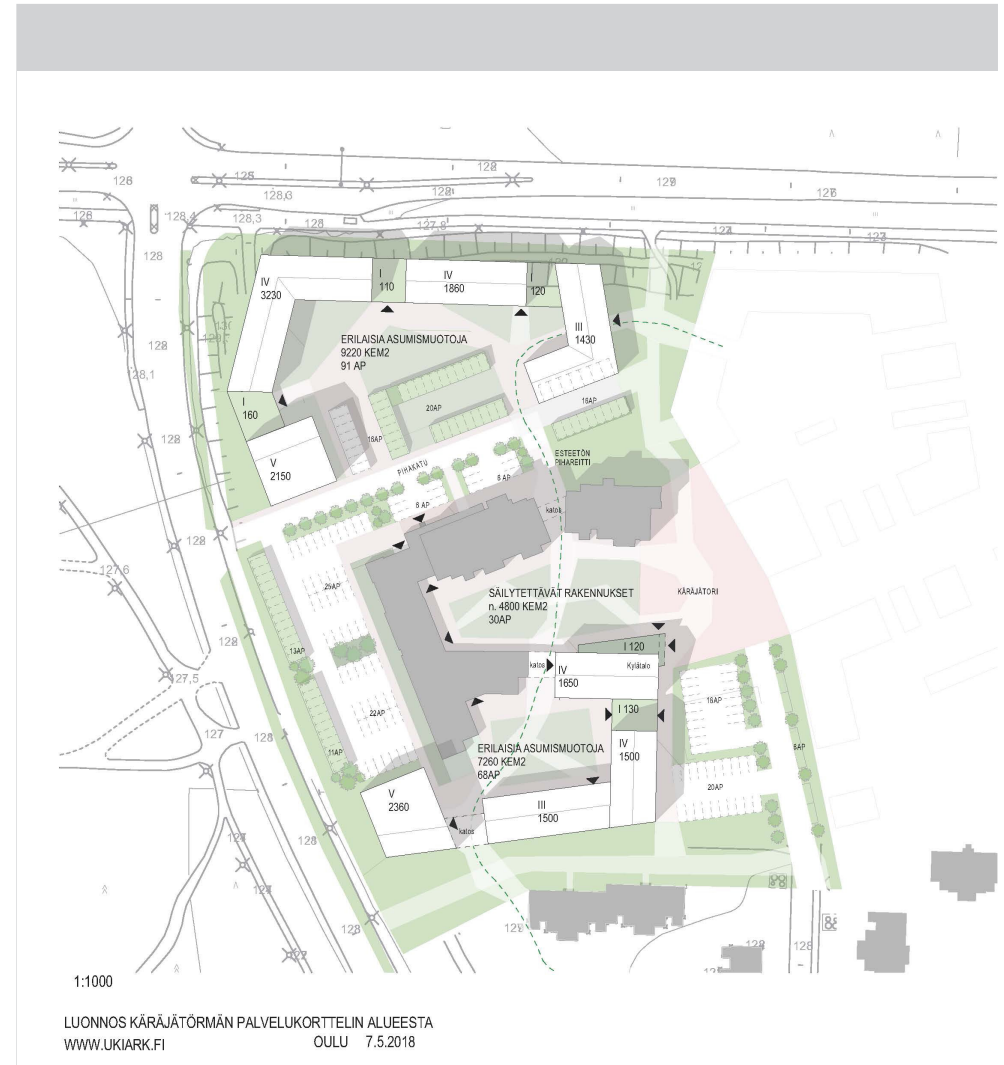
Korttelien perusratkaisu on umpikortteli, jonka ulkokehälle voidaan asuinrakennusten lisäksi sijoittaa myös pysäköintiä. Pihat toimivat julkisen ja puolijulkisen tilan välivyöhykkeinä. Pysäköintikatokset tulee sitoa arkkitehtuurillaan korttelikokonaisuuteen ja niiden tulee muodostaa laadukasta katumaisemaa. Maantasokerrosten katujulkisivuihin luodaan liiketilamainen ilme yhteis- ja varastotilojen. Pihoihin on mahdollista rakentaa yhteis- ja varastotilaa erillisiin rakennuksiin.

Kortteleista on laadittava suunnittelun alkuvaiheessa suunnittelukohteiden yhteishankkeena alustava korttelisuunnitelma, joka sisältää mm. suunnittelun maanpinnan korkeustiedot ja kuivatussuunnitelman.

Korttelisuunnitelma on hyväksyttävä viranomaisella, jonka toimialaan asia kuuluu. Hyväksytyt suunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen.

Rakennusten sijoittelu tontilla ja etäisyydet viereisiin rakennuksiin

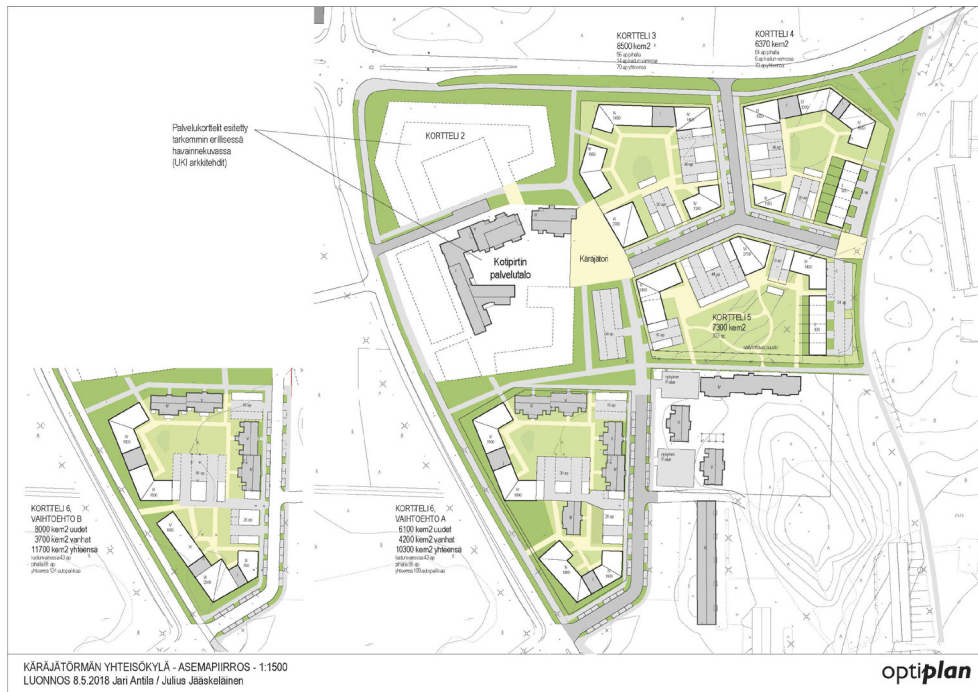
Tavoitteena on luoda yhteisiä piha-alueita korttelien sisäosiin. Rakennusten sijoittelussa tonteille tulee huomioida luontevien kulkureittien muodostuminen.



Havainnekuva palvelukortteleista

Tonttien liittyminen ympäristöön ja rakennuskantaan

Myllypuronkadun ja Tesoman valtatiepuolella rakennukset muodostavat muurimaisen rivistön kadun varrelle ja suojaavat sisäpihoja. Rakennusten yhtenäiseen ilmeeseen tulee suunnittelussa kiinnittää huomiota.



Viitesuunnitelma täydennysrakentamisen kortteleista.

UUDISRAKENNUSTEN PERUSRATKAISUT

Julkisivujen materiaali ja värit

Julkisivut tulee rakentaa paikalla tai siten, että elementtisaumat eivät ole näkyvissä. Rakennusten tulee olla julkisivumateriaaleiltaan yhtenäistä siten, että toista materiaalia käytetään vain vähäisessä määrin. Rakennuksen julkisivujen pääasiallisena pintäkäsittelynä voidaan käyttää rappautusta ja puuta. Väreinä on käytettävä vaaleahkoja murrettuja maavärejä, tehostevärit voivat olla kirkkaampia. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Julkisivujen jäsentely

Kadun puolelle ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettava ikkunallisia tiloja, joihin on sisäänkäynti jalkakäytävältä. Ensimmäisen kerroksen kerroskorkeuden tulee olla suurempi kuin ylempissä kerroksissa. Rakennuksen yhtäjaksoisen julkisivun enimmäispituus saa olla korkeintaan 30 m. Jalankulkijan ympäristöä muodostavien alimpien kerrosten arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maantasokerroksen julkisivun tulee antaa avoin, liiketilamainen vaikutelmaa.

Sisäänkäynnit

Rakennusten sisäänkulon on erotettava selkeästi rakennuksen massasta mm. katosten, tasoerojen, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla. Sisääntulossa on näytettävä selkeästi siirtyminen puolijulkisesta tilasta puoliyksityiseen. Sisääntulojen viihtyisyyteen vastaanottavana tilana tulee kiinnittää erityistä huomiota.



Sisäänkäynnit on suunniteltu tehostevärien avulla julkisivussa selkeästi erottuviksi. Esimerkit Espoon Suurpellosta ja Helsingin Viikistä.

Parvekkeet ja ikkunat

Parvekkeet voidaan toteuttaa ulokerakenteina, mutta kantavat rakenteet eivät saa olla ilmeeltään raskaita.

Sovittaminen maastoon, sokkelit

Maantasokerroksia ei saa toteuttaa umpinaisina. Sokkelin maksimikorkeus on 80 cm. Rakennukset tulee sovittaa tontin ja ympäristön maastonmuotoihin.

Rakennusten tilojen avautuminen lähiympäristöön

Yhteistiloihin tulee olla esteetön yhteys ulkoa, mahdollisuuksien mukaan myös kadun puolelta.

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

Ylimmän kerroksen rakentaminen

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa sauna- ja vapaa-ajan tiloja ja terassin sekä iv-konehuoneen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä. Kaikkien tilojen tulee sijaita harjakattorakenteen sisäpuolella. Tiloja ei lasketa kerrosalaan, eivätkä ne muodosta auto- ja polkupyöräpysäköintiä mitoittavaa kerrosalaa.

Ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja polkupyörävarastot

Tontille saa sallitun kerrosalan lisäksi toteuttaa varasto- ja jätetiloja.



Esimerkkejä rakennusmassoihin liittyvistä polkupyörien katetuista säilytyspaikoista Espoon Suurpellossa.

PIHA-ALUEET

Pihojen luonne ja liittyminen ympäristöön

Piha-alueiden tulee olla koko korttelin yhteisiä. Asuin- ja pysäköintirakennukset muodostavat rajauksen korttelipihojen ja katualueiden välille.

Pihojen toiminnalliset alueet (leikkipaikat, oleskelu)

Pihojen oleskelualueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon eri ikäryhmien tarpeet ja vuodenaikojen kierto.

Aidat, tukimuurit ja portit

Tontinrajoilla ei tule käyttää rakenteellisia aitoja. Yksityiset tontit tulee erottaa yleisistä viheralueista selkeästi pensasaidoin.

Kasvillisuus ja istutukset

Rakentamattomat alueet, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava. Pihan istutuksissa käytetään perinteisiä suomalaisia puutarhakasveja. Puutarhaan sopivat hyötykasvit (marjapensaat ja omena- luumu ja kirsikkapuut), lehtevät koristepensaat (syreeni), luonnonpuut (koivu, mänty, kuusi, pihlaja) sekä jalopuut (vaahtera, tammi, lehmus). Kasvien valinnassa tulee huomioida vuodenaikojen vaihtelu.

Polkupyöräpaikat ja katokset

Polkupyöräkatosten on oltava korttelikokonaisuuteen sopivia ja laadukkaasti toteutettuja. Kattomuotona on harjakatto.

Jätekatokset tai -astiat

Jätekatokset ja -astiat on sijoitettava tontille helposti saavutettavaan ja esteettömään paikkaan. Rakennuksissa ja rakenteissa on käytettävä kestäviä ja laadukkaita materiaaleja.

Kulkuväylät

Tonttiliittymät kadulle tulee säilyttää kapeina.

Pintamateriaalit

Pihoilla suositellaan käytettäväksi mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Pihamateriaalit on valittava siten, että ne kestävät aurausta ja muuta huoltoa.

Meluntorjunta

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylitä. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terrassien melusuojauksen toteutumisen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Meluaidat tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi.

Hulevesijärjestelyt

Huleveden viivytyksratkaisujen periaatteet on esitetty asemakaavaan liittyvässä hulevesisuunnitelmassa. Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee laatia tarkemmat hulevesisuunnitelmat.



Pintamateriaaleiksi suositellaan vettä läpäiseviä materiaaleja. Kuvassa nurmikiveystä.

YLEISET KATU- JA VIHERALUEET

Alueella on maisemallisesti arvokasta puustoa, joka tulee säästää.

Katualueet toteutetaan viihtyisinä ja esteettöminä. Jalankulkijan ympäristöön kiinnitetään erityistä huomiota.

Viheralueiden suunnittelussa huomioidaan niiden toiminta myös ekologisina yhteyksinä.

Rakentamistapaohjeen laatimisvaiheet

Tämä alustava rakentamistapaohje asetetaan nähtäville asemakaavan valmisteluvaiheessa kahden vaihtoehdoisen luonnosratkaisun kanssa. Vaihtoehtoista saadun palautteen perusteella laaditaan asemakaavaehdotus. Rakentamistapaohje viimeistellään yhdessä asemakaavaehdotuksen kanssa ja menee yhdyskuntalautakunnan käsiteltäväksi.

Asemakaavamuutos tuli vireille 25.1.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.1. - 15.2.2018 väliseksi ajaksi.

Valmisteluaineisto, mukana luonnos rakentamistapaohjeesta, asetettiin nähtäville 10.5. - 1.6.2018 väliseksi ajaksi.

Asemakaavaehdotus ja siihen liittyvä aineisto asetetaan nähtäville xx.xx.2018 - xx.xx.2018 väliseksi ajaksi.

Selvitykset

- Meluselvitys
- Hulevesiselvitys
- Liikenteen toimivuustarkastelu

