

RAKENTAMISTAPAOHJE

Asemakaava nro 8637

Ojala I

Omakotitontit

3.12.2018



TAMPEREEN KAUPUNKI

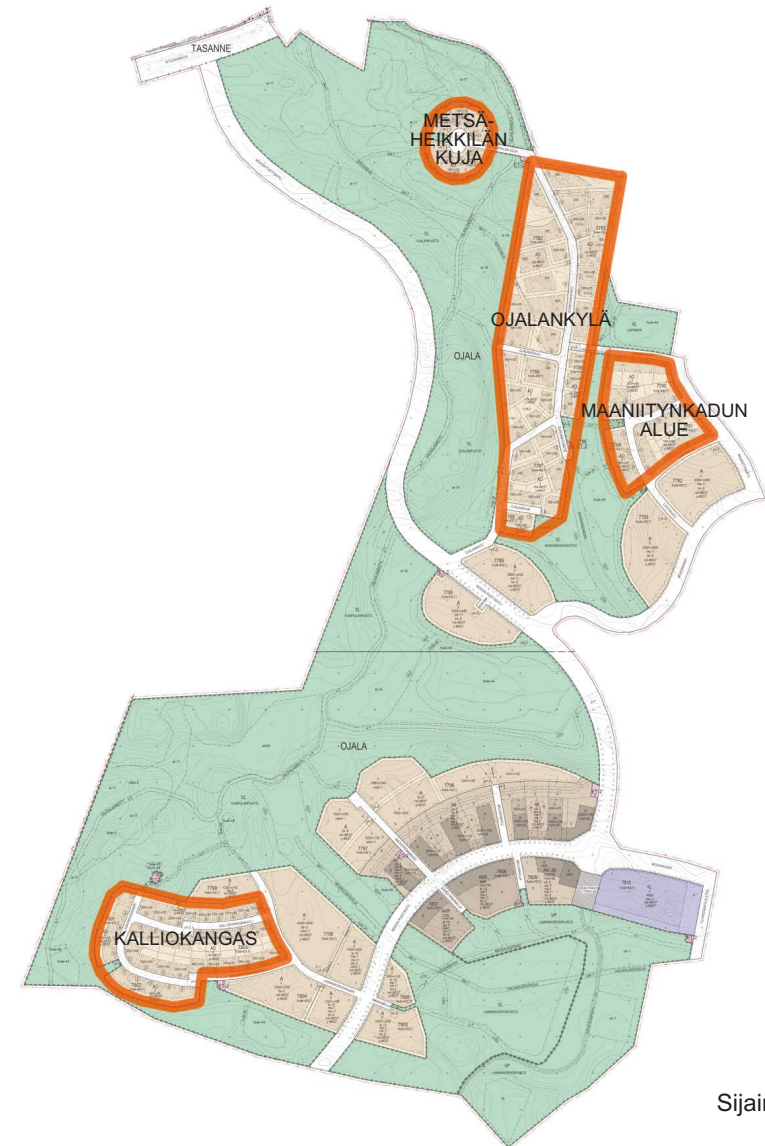


Näkymä Luuvakadun pohjoispäästä.

Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus
projektiarkkitehti Katarina Surakka ja kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola

Kuvat © Tampereen kaupunki



Sijaintikartta

Rakentamistapaohje on asemakaavan liiteasiakirja, jossa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä ohjeita, ehtoja ja suosituksia. Rakentamistapaohjeen avulla pyritään varmistamaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen. Rakentamistapaohje on laadittu yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

Asuinalueen ominaispiirteet

Ojala sijaitsee Koillis-Tampereella, Kangasalan rajalla, Kumpulan asuinalueen itäpuolella. Suunnittelualue käsittää vanhan Ojalankylän ja sen viereistä metsäaluetta. Suunnittelualueen kehittäminen liittyy läheisesti Kangasalan puolella olevan Lamminrahkan alueen samanaikaiseen kehittämiseen.

Alue on korkeussuhteiltaan pienipiirteistä ja vaihtelevaa. Maaston lakialueet ovat pitkälti avokalliota ja alavat paikat pehmeikköjä. Rakentaminen sijoittuu pääosin kallioisille alueille.

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

Maasto on Ojalassa hyvin kallioinen ja kumpareinen, mikä tekee rakennushankkeesta vaativan ja haasteellisen tehtävän. Pätevä suunnittelija on välttämätön hankkeen onnistumiselle. Rakentajan on syytä olla heti alkuvaiheessa yhteydessä kaupungin rakennusvalvontaan, missä käydyissä neuvotteluissa selvitetään tontin asemakavamääräykset, rakentamistapaohjeet sekä muut suunnittelussa huomioon otettavat seikat.

Suunnittelun pohjaksi

Omakotitalon suunnittelun pohjaksi on hyvä idea tutustua vastaaviin toteutettuihin asuinalueisiin ja niiden rakentamistapaan. Hyvänä esimerkkinä luonnon ja asumisen sopusoinnusta voidaan pitää läheistä Kumpulan omakotialuetta, huomioiden toki, että Ojalan tontit ovat pinta-alaltaan pienempiä. Nykyaikainen esimerkki löytyy Risson alueelta Atalan kaakkoisosassa.

Tontit

Pääosa tonteista on rakennusoikeudeltaan ja kooltaan nykystandardien mukaisia kaupunkimaisia omakotitontteja. Tonttien mitoituksessa on pyritty huomioimaan paikoitellen hyvin vaativat olosuhteet pientalorakentamiselle. Tonttien koot vaihtelevat välillä 450 - 950 ja rakennusoikeudet välillä 120+v30 - 200+v40.

Jätteiden lähikeräys

Ojalan alueelle toteutetaan uuden tyyppinen jätteiden lähikeräysjärjestelmä. Tällöin kiinteistökohtainen jätteiden kerääminen ei ole mahdollista, eikä jäteastiaa voi sijoittaa omalle tontille. Omakotialueella jätteiden keräys tapahtuu yhteisiin yleisillä alueilla sijaitseviin keräyspisteisiin. Keräyspisteille on tavoitteena saada täysi jätelajivalikoima. Lisätietoja asiasta antaa Pirkanmaan jätehuolto.

Kaupunkikuvallinen tavoite

Ojalan omakotialueiden tärkeimpänä kaupunkikuvallisena tavoitteena on tonttien huolellinen maastoon sovittaminen. Ojalan rikkaus on sen kumpuileva maasto ja metsät monine luontoarvoineen. Ojalan omakotialueiden kaupunkikuvallinen ilme muotoutuu maaston asettamien reunaehtojen puitteissa.

Tavoitteena Ojalan omakotialueilla on tarjota rakentajille mahdollisuus toteuttaa omannäköinen omakotitalo. Omakotitalon rakentaminen on yleensä rakentajalle ainutkertainen tilaisuus toteuttaa omia asumisunelmia. Ojalassa tämä on mahdollistettu kuitenkin siten, että ympäristö tulee ottaa huomioon.

Ojalankylä

Vanha Ojalankylä poikkeaa uudisalueista siten, että siellä uudisrakentaminen tulee sovittaa vanhaan kylämiljööseen. Asemakaava mahdollistaa Ojalankylän rakenteen tiivistymisen, sillä alueen kiinteistöjä on jaettu useampiin tontteihin. Ojalankylän paikallisia piirteitä ovat vanha kapea kylätie, kalliomuodostelmat sekä suurikokoiset tontit alueen vanhoilla taloilla. Tonttien korkeusasemat tulee suunnitella huolellisesti sovittaen katuun ja muuhun ympäristöön.



Metsä-Heikkilän kujan omakotitaloryhmä.

Maastoon sovittaminen

Koska maasto on haasteellinen, pihan korkeusasemiin tulee kiinnittää erityistä huomiota jo suunnittelun alkuvaiheessa. Tontin suunnittelun lähtökohtana tulee olla maaston luontaiset ominaisuudet. Pihan korkeusasemat tulee sovittaa puistoon rajoittuvalla sivulla maaston luonnollisiin korkeusasemiin ja naapuritontin rajalla naapurin korkeusasemiin. Katuun rajoittuvalla rajalla maaston korkeus sovitetaan kadun korkotasoon.

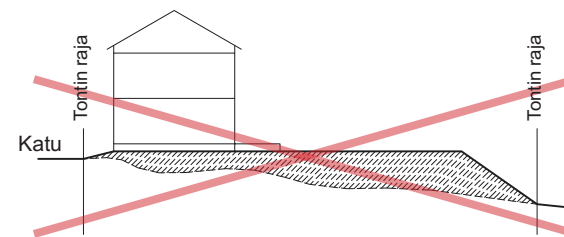
Tonttia ei saa tasata "vatupassiin", jolloin miltei tasamaallekin syntyy rumia penke-reitä ja ikäviä olosuhteita naapureille. Tarvittaessa korkeuseroja hoidetaan tukimuu-reilla. Oleskeluterasseja voi porrastaa maastonmuotojen mukaan, jolloin saadaan tasaisia oleskelualueita jyrkillekin tonteille tasaamatta koko tonttia yhteen korkeus-asemaan. Mikäli korkeuseroa ei voida hoitaa muulla tavalla kuin luiskalla tontin reu-nassa, tulee luiska sijoittua tontin rajojen sisäpuolelle ja luiskan kaltevuus suunnitel-la siten, että sen kasvillisuutta voidaan hoitaa. Maaston korkeuserojen käsittely tulee tapahtua kokonaisuudessaan oman tontin rajojen puitteissa.

Kulkureitit toteutetaan mahdollisimman esteettöminä ja loivina. Jyrkemmillä rinne-tonteilla rakennukset toteutetaan rinneratkaisuina siten, että alin kerros upotetaan osittain rinteeseen. Myös kellarin rakentaminen on mahdollista.

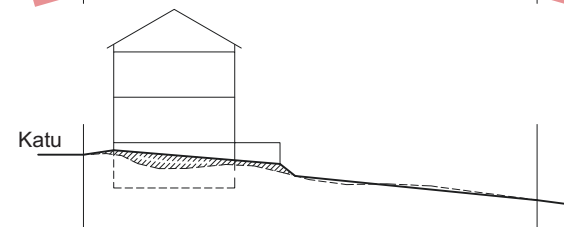
Kerrosluku

Pääosalla omakotitonteista on asuinrakennuksen kerrosluvuksi kaavassa osoitettu II. Metsä-Heikkilän kujan tonteilla kerrosluku on ehdoton johtuen tontin muodosta ja "metsäleirimäisestä" kortteli-ideasta. Kerrosluku voi olla myös alle kaksi, riippuen rakennuksen sijoittumisesta suhteessa maastoon. Myös tontin pinta-alalla on merkitystä rakennuksen kerroslukuun, jotta tontilla saadaan järjestettyä riittävät tilat pysä-köinnille ja ulko-oleskelulle, eikä rakennus vie liikaa tilaa tontilta.

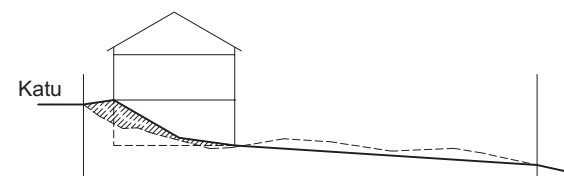
Esimerkkejä maastoon sovittamisesta



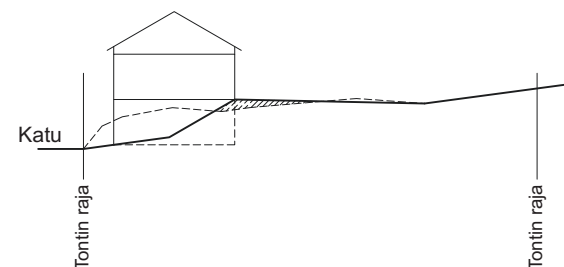
Tonttia tasattu liikaa: massiivinen täyttö ja suuri luiska rajalla.



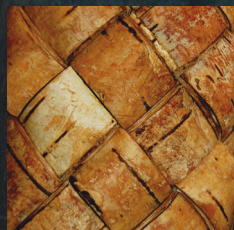
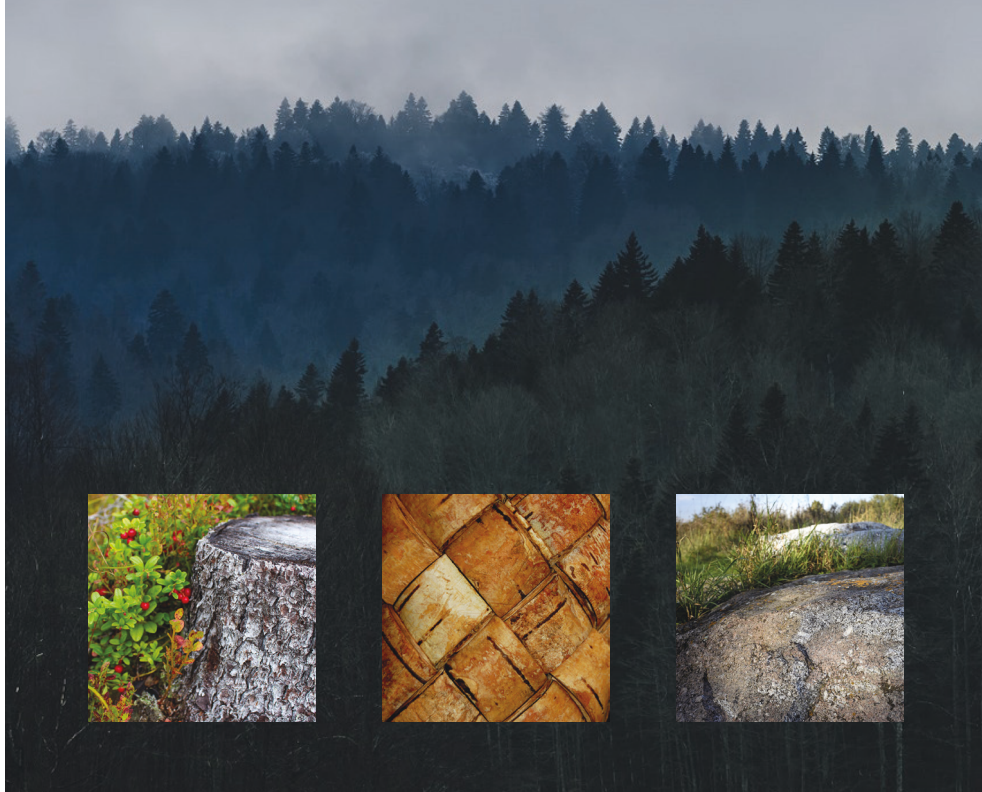
2krs, kellarimahdollisuus, oleskelu terassilla ja tontin tasaus lähellä luonnollista maanpintaa.



Katu tonttia ylempänä, 2krs, pohjakerros upotettuna osittain rinteeseen.



Katu tonttia alempana, 2krs, pohjakerros upotettuna osittain rinteeseen.



Materiaalit ja värit luonnosta

Ojalan rakentamistapaan sopii luonnonläheisten materiaalien ja värien käyttö. Ojalan keskustaan on kaavassa määrätty puurakentamista ja puu on erinomainen materiaali myös omakotirakentamiseen. Väriytykseen toivotaan murrettuja metsäluonon sävyjä. Vierekkäisten talojen tulisi olla eri värisiä yksilöllisyyden korostamiseksi.



Ojalan metsää.

#ojalanuudisraivaajat

Kimpparakentaminen ja yhteisöllisyys

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. Yhdessä rakentaminen luo pohjaa alueen yhteisöllisyydelle, kun asukkaat tulevat tutuksi jo rakentamisvaiheessa. Sosiaalisen median kanavat ovat mainioita verkostoitumisväyliä uuden alueen rakentajille!