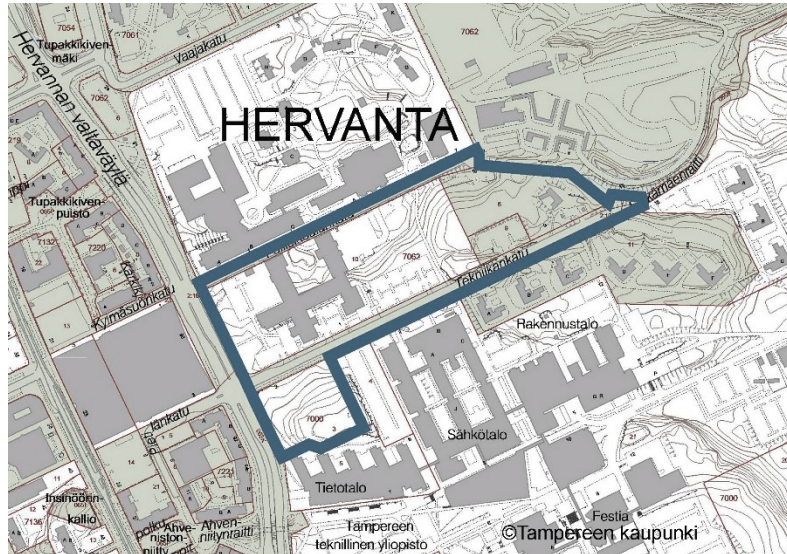


RAKENTAMISTAPOHJE

Hervanta, korttelit 7000-3; 7062-9, 11-12; 7084-1-3.
Asemakaava nro 8772, Tekniikkankatu 1 ja 2,
käyttötarkoituksen muutos ja lisärakennusoikeus
Luonnos 15.2.2020
Diaarinumero TRE:7982/10.02.01/2018



SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

- Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus
- Merkintöjen selitykset
- Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

SUUNNITTELUALUE ja TEEMAT

KAIKKI ASUINKORTTELIALUEET 7084-1 ja -3; 7000-3

Rakentaminen ja julkisivut

Ulkoalueet

- Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen
- Hulevesien hallinta
- Pysäköinti ja huoltoliikenne

HERVANNAN VALTAVÄYLÄN ASUINKORTTELIALUEET 7084-1 ja 7000-3

ASUINKORTTELIALUE 7084-3 (pistetalot)

TYÖPAIKKAKORTTELIALUE 7084-2

AUKIO ja PUISTO

ENERGIAVERKOSTOT, -TUOTANTO ja VARASTOINTI

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

Rakentamistapaohjeessa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä määräyksiä, ohjeita ja suosituksia. Tämä rakentamistapaohje on hyväksytty asemakaavan liitteenä ja on siten määräyksiltään oikeusvaikutteinen.

Rakentamistapaohjeen avulla varmistetaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen. Rakentamistapaohjetta käytetään eri valmiovaiheissaan päätöksenteon ja kaavojen vaikutustenarviointien työkaluna sekä toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille.

Rakentamistapaohje on laadittu yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

Merkinnät

Kaavan tavoitteita kuvaava ja muu selostava osuus esitetään tavallisella leipätekstillä.

Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut esitetään **OHJE**-tekstin yhteydessä.

MÄÄRÄYS Asemakaavamääräykset esitetään värillisellä pohjalla

Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen

Viitesuunnitelman kuvat Verstas Arkkitehdit Oy

Kartat ja ilmakuvat © Tampereen kaupunki 2020

Materiaalikuivat Pixabay

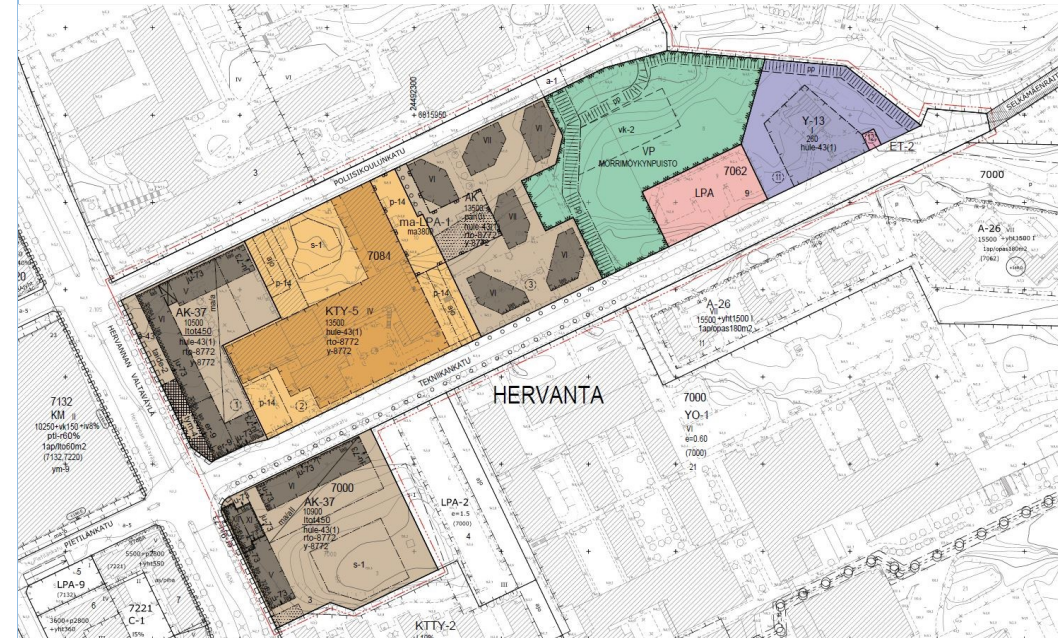
SUUNNITTELUALUE ja TEEMAT

ALUE Asemakaava-alue sijaitsee toiminnallisesti ja kaupunkivallisesti tärkeällä paikalla. Se yhdistää Hervannan keskuksen ja yliopistokampuksen toisiinsa ja täydentää perinteisen Hervannan keskusakselin itäpäädyn. Korttelit näkyvät leveässä katu ympäristössä kauas. Sijainti laadukkaan julkisen rakentamisen keskellä asettaa myös erityisiä laatuvaatimuksia rakentamiselle.

Hervannan valtavyölyän varressa muurimaiset asuinrakennukset suojaavat sisäpihoja liikenteeltä. Liikekeskusta vastapäätä sijoitettu pieni kaupunkiaukio, siihen liittyvä kallioalue, sekä katutilaan näkyvä taideaihe korostavat sijaintia Hervannan keskusakselilla. Katutilaan ja aukiolle avataan liiketiloja. Tekniikankadun ja Hervannan valtavyölyän kulmassa korkeampi tornimainen osa ohjaa katseen yliopistokampuksen suuntaan. Kaava-alueen itäosan asuinrakentamiskohde sijoittuu vapaammin puiston reunaan ja sen pistemäiset rakennusmassat muotoillaan keventämään ja avaamaan näkymää. Asuinkortteleiden pihoiilla säilytetään kalliota, maaston muotoja ja puustoa. Olemassa oleva toimistorakennus säilyttää alueen toiminnallisen monipuolisuuden ja ajallisen kerroksellisuuden. Tekniikankadun itäosaan suunnitellaan puisto ja alueleikkipaikka. Pyöräilyreitti liittyy sekä puistoon, kampukseen, että Selkämäenrattiin, tulevaisuudessa tavoitteena on jatkaa reittiä myös pohjoiseen.

TAVOITE Tavoitteena on rakentamisen korkea kaupunkivallinen laatu, maastoon sovitut, viihtyisät ja vihreät asuinkorttelit, toiminnallisesti sekoittunut kaupunkirakenne, sekä kävely- ja pyöräilyreitistön tason nousu. Kohde täydentää sekä Hervannan keskuksen että kampuksen toimintoja.

OHJE Kaava-alueelle rakennetaan sekä asumista, että liike- ja työpaikkoja. Arkkitehtuurissa pyritään omaleimaiseen, mutta eleganttiin ja ajattomaan vaikutelmaan. Maaston muodot, kalliot ja puustoa säilytetään osana katu ympäristöä ja pihvoja. Rakentamisessa käytetään korkealaatuisia, aikaa kestäviä julkisivumateriaaleja ja detaljoinnin tulee olla viimeisteltyä.



Kaavakartta



Asuinkortteleiden julkisivut Hervannan valtavyölylle päin.

KAIKKI ASUINKORTTELIALUEET 7084-1 ja -3; 7000-3**Rakentaminen ja julkisivut**

OHJE Kaduille päin muodostetaan selkeät, arvokkaat ja ajattomat julkisivut. Julkisivusta erottuvia parvekevyöhykkeitä tai -torneja ei kaduille näkyvillä rakennusosilla sallita. Katolle sijoitettavat rakennelmat ja tekniikka eivät saa erottua irrallisina osina, vaan ne ovat osa rakennushahmoa. Sisäänkäyntien kohdalla rakennukseen tehdään viistetty sisäänveto, joka suojaa sisääntuloa ja muodostaa siirtymävyöhykkeen yksityistiloille. Porrashuoneiden ja yhteistilojen paikkaa korostetaan esim. lasiseinillä, ikkunoilla ja viistetyllä sisäänvedolla. Pihan puolella parvekkeiden sijoittelua ei rajata.

Katukerrokseen sijoitetaan liike-, yhteistiloja, jotka voidaan avata ikkunoin katutilaan. Myös esim. pyörävarastoihin voidaan avata ikkunoita ja niitä tulee sijoittaa katutasoon, sisäänkäyntien läheisyyteen. Liiketiloja sijoitetaan vähintään aukion kohtaan, Tekniikankadun risteykseen ja tornimaisen rakennusosan katujulkisivulle.

Julkisivujen on oltava pääosin yksivärisiä, yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeitä.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla paikallamuurattu tiili, rappaus tai puu.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Katujen ja aukoiden puolella parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.

Katujen ja aukoiden puolella maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuinhuoneita.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneen ja yhteistilat kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä. Ilmanvaihtokonehuoneet ja kattotasolle sijoitettavat yhteistilat, mm. saunaosasto tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle.



Yläkuivissa esimerkkejä sopivista julkisivumateriaaleista. Alakuvassa näkymä Tekniikankadun risteyksestä.



KAIKKI ASUINKORTTELIALUEET 7084-1 ja -3; 7000-3
Ulkoalueet
Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen

OHJE Rakennusaloja ei louhita tasaiseksi vaan pihat ja rakennukset porrastetaan maaston olemassa olevien muotojen mukaan. Sisäänkäyntejä voi olla useammasta kerroksesta. Kaikilla pihoilla säilytetään ja hyödynnetään olemassa olevia kallioita, sekä puustoa osana pihaa.

Kansipihoille istutetaan runsas ja monikerroksellinen kasvillisuus. Pihaistutuksiin tulee sisältyä myös talvivihreää kasvillisuutta ja rungollisia puita. Valaistuksessa käytetään eri mittakaavan valaisimia, kuten kohde- ja yleisvaloja. Sisäänkäyntejä korostetaan taideaiheilla, valaistuksella, istutuksilla, tai materiaaleilla. Kulkuväylien tai muiden rakenteiden materiaaleina käytetään mm. luonnonkiveä.

Pihoihin liittyvillä s-1-alueilla säilytetään pääpuusto, kalliot ja maastonmuodot sellaisenaan. Aluskasvillisuutta voidaan raivata kevyesti, mutta metsänpohja ja sen kasvuolosuhteen säilyttäen. Alueille voidaan rakentaa polkumaisia kävely-yhteyksiä esim. kivituhkalla päällystäen, mutta puuston kaatamista tai maaston muokkaamista vaativia toimenpiteitä ei sallita. Alueille voidaan tuoda kevyitä istuimia sekä turvallisuuden vaatimat rakenteet, kuten kaiteet.

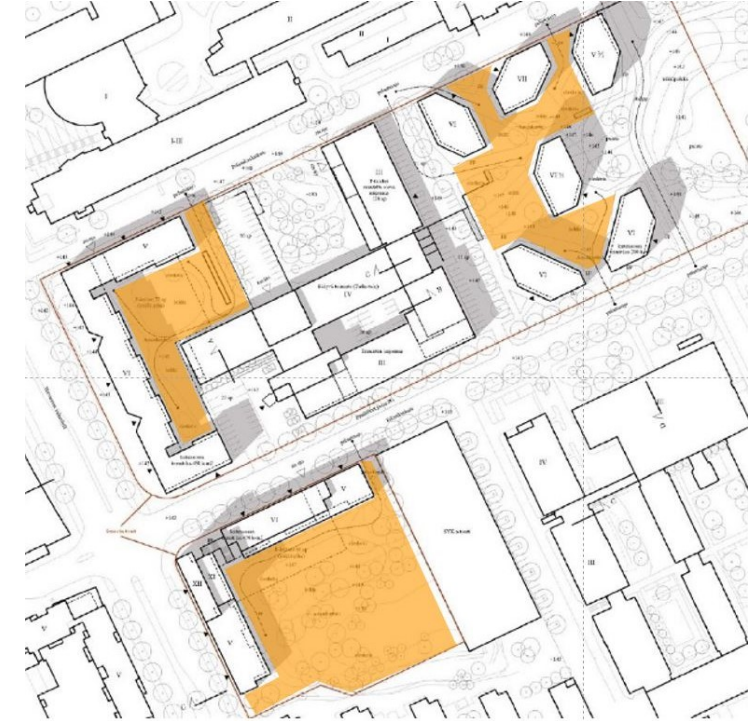
Asuinrakennusten yhteiset korttelipiha rakennetaan toiminnallisena kokonaisuutena, vaikka tontteja myöhemmin jaettaisiinkin osiin tai rakennukset kuuluisivat erillisiin yhtiöihin. Pihalla tulee olla vähintään yhteiskäyttöinen leikkipaikka, oleskelualue, sekä huoltoon, jätehuoltoon ja siivoukseen liittyvät rakenteet. Polkupyörien säilytykselle on suunniteltava riittävästi katettua tilaa, osa pyöräpysäköinnistä tulee sijoittua sisäänkäyntien läheisyyteen.

Sisäpihojen tulee olla yhteiskäyttöisiä tiloja, eikä eri tontteihin kuuluvia alueita saa erottaa toisistaan raja-aidoin.

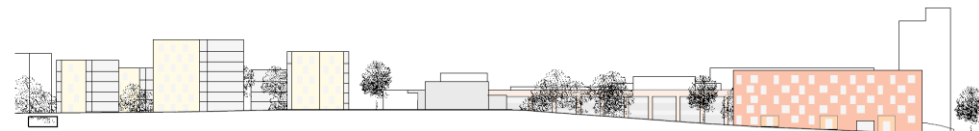
Pihat on jäseneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi.

Piha-alueesta on esitettävä erillinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

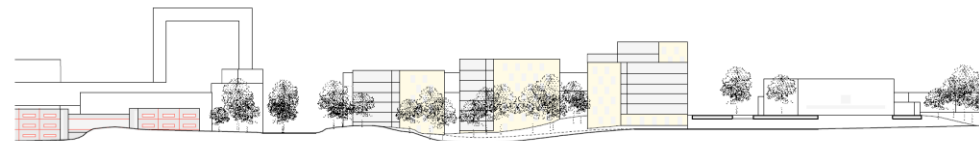
s-1 Luonnonmukaisena säilytettävä tontin osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu.



Yläkuva: Asemapiirros. Asuinkorttelien yhteispihat on väritetty. Alakuva: Alueleikkaus Poliisikoulunkadulta sekä puiston kohdalta.



Poliisikoulunkatu 1:750



Puisto 1:750

KAIKKI ASUINKORTTELIALUEET 7084-1 ja -3; 7000-3
Ulkoalueet
Hulevesien hallinta

OHJE Hulevedet imeytetään tontilla erikseen tehtävän suunnitelman mukaan. Imeytyksessä suositetaan viherrakentamiseen yhdistettyjä, pihan viihtyvyyttä lisääviä rakenteita. Esim. kasvillisuudesta, kivistä ja maaston muodoista koostuvat painanteet voivat toimia sekä kasvualustana, että hulevesien imeytysaltaina.

Pysäköinti ja huoltoliikenne

OHJE Asuinkorttelien autopaikoitus sijoitetaan pysäköintilaitoksiin. Pysäköintikansien rakentamisessa hyödynnetään maaston muotoja, pysäköintikannella voidaan esim. nostaa kansipiha viereisen kallion tasalle, jolloin kallioalue yhdistyy luontevasti pihaan. Korttelipihoille saa rakentaa autopysäköintipaikkoja vain liikuntaesteisille, sekä huolto- ja saattoliikennettä varten. Polkupyöräpysäköintiä varten on varattava riittävästi katettua tilaa mm. sisäänkäyntien läheisyydessä.

Tonttien autopaikkoja saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen.

Pihalle tai pihakannelle saa sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle sekä liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

Polkupyöräkatokset ja -varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta.

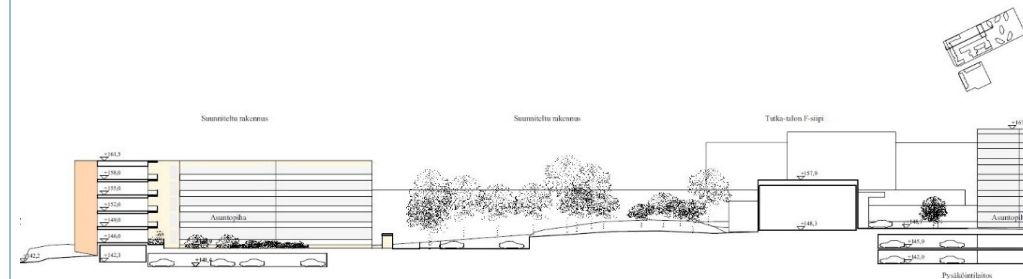
Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan.

hule-43(1) Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivytellä alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluisissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.



Pohjoisrinteet

Etelärinteet



Yläkuivassa on esitetty pohjoiseen ja etelään suuntautuvat rinteet. Alakuivassa on leikkauspiirros tontin 60841 ja -2 kohdalta. Vasemmalla näkyy Hervannan valtavyöly. Maanalaiset pysäköintitilat nostavat asuinkorttelien sisäpihat viereisen maaston tasolle.



HERVANNAN VALTAVÄYLÄN ASUINKORTTELIALUEET 7084-1 ja 7000-3

OHJE Hervannan valtaväylän varteen sijoittuvat muurimaiset asuinkortteliosat suojaavat pihoja ympäristön häiriöiltä ja rajaavat yksityisen pihan ja julkisen katualueen toisistaan. Tontin 7000-3 kulmaan sijoittuva torni on muotoiltu solakaksi, lamellimassasta erottuvaksi maamerkiksi. Torni suuntaa katsetta kampuksen suuntaan liikekeskuksesta päin tultaessa. Torniosaa voidaan korostaa vetämällä muurimassaa hieman kadun reunasta sisäänpäin.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiselle julkisivun osalle tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolella julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Kadun puolella sisäänkäynti tulee sijoittaa julkisivulinjasta sisäänvedettynä siten, että sisäänveto toimii katoksena.

Hervannan valtaväylän, Tekniikankadun ja aukoiden varrella porrashuoneiden tulee olla läpikuljettavia.

Hervannan valtaväylällä ja Tekniikankadulla maantasokerrosten julkisivuissa tulee tavoitella liiketilamaista ilmettä kadun suuntaan avautuvin ikkunoin ja ovin.



Yläkuvassa on esitetty kaavio julkisivumerkinnöistä. Elementtisaumojen näkyminen on kielletty (yhtenäinen viiva). Rakennus on rakennettava rakennusalan rajaan kiinni (katkoviiva). Liiketiloja on sijoitettava vähintään merkityille julkisivuille (pisteviiva). Alakuvassa näkymä Hervannan valtaväylältä.



ASUINKORTTELIALUE 7084-3 (pistetalot)

OHJE Pistetaloille on rajattu muotoillut rakennusalat, jotka varmistavat että suurehkot rakennukset eivät sijoitu liian lähelle toisiaan. Rakennusten suuntaus on suunniteltu niin, että kaikilta sivuilta avautuu näkymiä avoimeen ympäristöön. Rakennusalat ovat melko laajoja, joten parvekkeiden tai muiden rakennusosien toteuttaminen rakennusalan ulkopuolelle on kielletty. Tavoitteena on hoikahkot, tornimaiset talot.

par(0) Parvekkeet saavat tontilla ulottua enintään suluissa olevan metrimäärän rakennusalan ulkopuolelle, ellei parvekkeista ole määrätty muuta.

TYÖPAIKKAKORTTELIALUE 7084-2

OHJE Tutka-rakennuksen laajennusosa tulee sovittaa osaksi alkuperäistä rakennusta. Kortteliosan paikoitus voidaan toteuttaa myös pihalla. Pihat tulee kuitenkin istuttaa, istutuksissa käytetään myös talvivihreitä lajeja.

Tonttien autopaikkoja saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen.

p-14 Pysäköimispaikka. Pysäköintialue on jäsenöitävä pensas- ja puuistutuksin.



Yläkuvassa esimerkkejä sopivista julkisivumateriaaleista. Alakuvassa näkymä puistosta asuinrakennusalueen päin. Piha avautuu puistoon ja liittyy luontevasti rinnemaastoon.

AUKIO ja PUISTO

Aukio Hervannan valtavyölyän reunassa

OHJE Hervannan valtavyölyän reunaan on sijoitettu pieni kaupunkiaukio, joka korostaa sijaintia Hervannan keskusakselilla. Aukion yhteyteen sijoittuu myös liiketiloja. Aukion pohjoisosassa säilytetään kallio, jota voidaan osittain myös muotoilla. Kalliolle sijoitetaan taidetta, joka sijoitetaan niin, että se näkyy katu ympäristöön ja valaistetaan, jotta se on nähtävissä myös talviaikaan ja pimeällä. Aukio päällystetään korkealaatuisilla ja kestäville materiaaleilla, esim. luonnonkivilaatoilla, ja se sovitetaan tarvittaessa katu ympäristön korkoihin esim. porrasaskelmin.

Kalliosta, aukiosta, taideaiheesta ja valaistuksesta tulee tehdä maisemasuunnitelma, joka hyväksytetään kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen rakennusluvan myöntämistä.

tym-4 Torimainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovitteen.

s-43 Kallio, joka tulee säilyttää osana maisemaa.

taide-2 Alue valaistetaan ja sinne sijoitetaan taidetta.

Puisto

OHJE Puistosta laaditaan yleissuunnitelma, jossa tutkitaan toimintojen sijoittuminen ja väyläyhteydet.

TARKASTELU JATKUU EHDOTUSVAIHEESSA



ENERGIAVERKOSTOT, -TUOTANTO ja VARASTOINTI

TAVOITE Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan alustavasti mahdollisuuksia tulevaisuuden joustaville energiantuotanto- ja hyödyntämismuodoille.

Alueen keskellä sijaitseva toimistorakennus ja sen reunoilla sijaitsevat asuinkiinteistöt voivat hyödyttää toisiaan hukka- tai lauhdelämmön käyttämisessä. Kaava-alueen vieressä sijaitsevat kampusalueet voivat tulevaisuudessa tarjota mahdollisuuksia energiantuotantoon tai varastointiin.

Tarkemmat järjestelmäkohtaiset vertailut ja mitoituslaskelmat on tehtävä korttelien toteutussuunnittelun yhteydessä.

TARKASTELU JATKUU EHDOTUSVAIHEESSA

