



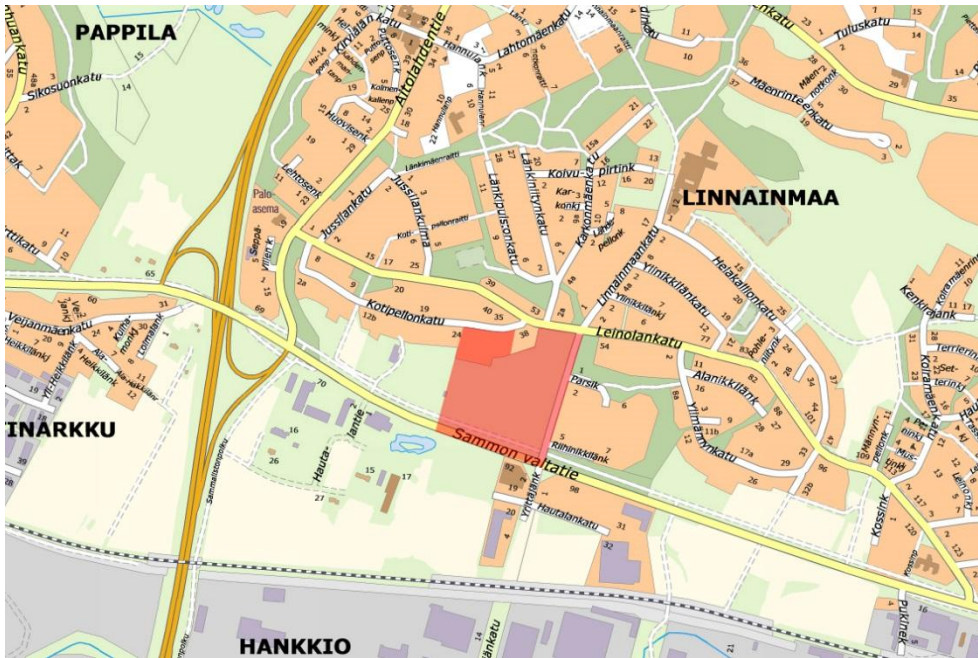
RAKENTAMISTAPAOHJE

Asemakaava nro 8559
Linnainmaan Hipunkulman asuinalue
koskee kortteleita nro 5601, 5723, 5724, 5726–5728



Tampereen kaupunki

Maankäytön suunnittelu
Asemakaavoitus
7.12.2015



Paikannuskartta

Tekijät ja tilaajat, karttaoikeudet, tekijänoikeusmerkinnät

Tampereen kaupunki / Maankäytön suunnittelu / Asemakaavoitus
Projektiarkkitehti Markku Kaila, kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä
(viitesuunnitelmat, ohjeen esimerkkivalokuvat)

Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy
(korttelikilpailuvaiheen viitesuunnitelmat)

Tampereen kaupunki / Tampereen Infra / Suunnittelupalvelut
Marko Toropainen (kaupunkimalli, 3D-kuvat)

Rakennusvalvonnan vastuuhenkilö:
Lupa-arkkitehti Minna Järvinen

Karttaoikeudet:
Tampereen kaupunki

Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

Tämä rakentamistapaohje koskee Linnainmaan Hipunkulman asuinalueen asuin-kortteleita. Katu- ja viheralueista on laadittu erilliset yleissuunnitelmat, jotka ohjaavat toteuttamista. Yleissuunnitelmat ovat asemakaavan nro 8559 liitteenä.

Rakentamistapaohjeen tarkoitus on antaa korttelialueiden toteuttamista ohjaavia konkreettisia ohjeita ja suosituksia. Ohjeet tukevat ja täsmentävät asemakaavaa ja siihen liittyvien kaavamääräysten sisältöä sekä antavat niille lisäarvoa. Rakentamistapaohjeet ovat ohjeena suunnittelijoille, rakentajille ja rakennusvalvonnalle. Rakentamistapaohjetta tulkitsee rakennusvalvonta.

Rakentamistapaohjeiden periaatteita noudattava rakentaminen nopeuttaa ja helpottaa rakennuslupien myöntämistä. Rakentamistapaohje on asemakaavan liiteasiakirja, joka esittää hyväksyttävän rakentamistavan.

Suunnittelualan ominaispiirteet

Suunnitteluala sijaitsee Linnainmaan kaupunginosassa noin 7 km kaupungin keskustasta itään. Sammon valtatie, Linnainmaankadun, Leinolankadun ja Kotipellonkadun rajaama alue on pääosin asemakaavatonta. Alue on rakentamatonta, tasaista, nuorta lehtipuustoa kasvavaa entistä peltoaluetta. Alue sijaitsee Linnainmaan pientaloalueen etelälaidassa. Sammon valtatie erottaa alueen radan pohjoispuolisesta Hankkion teollisuus- ja varastoalueesta.

SISÄLLYSLUETTELO

Perustiedot	2
Sisällysluettelo	3
Yleiset ohjeet	4
Korttelialueet	
Korttelit 5726 ja 5727	5
Korttelit 5727 ja 5728	7
AK-korttelit 5727-1 ja 7	8
AO-korttelit 5723, 5724, 5601	10
LPA-korttelit	11
Piha-alueet	13
Prosessi	14

YLEISET OHJEET

Tavoitteet

Tavoitteena on suunnittelualueen olemassa olevia reunaehtoja hyödyntävä ja luontevasti ympäristöönsä liittyvä kaupunkimainen asuinalue. Korttelirakenteessa pyritään katutilojen muodostamiseen sekä selvärajaisiin kokonaisuuksiin. Korttelirakenteen sisällä, pihapiireissä on tavoitteena asuinrakennustyyppien monipuolisuus ja vaihtelevuus. Yhteiset piha-alueet sekä maantasopysäköintijärjestelyt integroidaan tiiviiksi ja korkealuokkaisiksi osaksi korttelirakennetta.

Sammon valtatie varrella on tavoitteena muodostaa selkeästi katutilaa rajaavia ja liikennemelulta piha-alueita suojaavia asuinkortteleita.

Kaupunkikuva, asuinrakennustyyppi, asuinrakennusten julkisivut

Asuinympäristön muodostamisen osalta kaupunkikuvallisena tavoitteena on hallittu vaihtelevuus; toivottavaa on, että eri suunnittelijoiden käsiala näkyisi eri asuinkortteleissa. Asuinrakennusten värit ja yksityiskohdat voivat vaihdella hallitusti rakennuskohtaisesti asuinkortteleissa.

Alueen kaikkien asuinrakennusten tulee olla ulkoarkkitehtuuriltaan kaupunkitaloja, mikä tarkoittaa mm., että porrashuoneisiin tai asuntoihin on sisäänkäynti suoraan kadulta sekä värien käyttöä rakennuksissa.

Asuinrakennusten julkisivuissa tulee olla riittävän suuret ikkunat kaupunkikuvan ja asumisviihtyvyyden kannalta. Pohjakerroksen julkisivut tulee jäsentää kaduille päin riittävän suurella ikkuna-aukotuksella; esim. ulkoiluvälinevarastoissa tulee olla ikkunat. Liian suuria umpinaisia seinäpintoja tulee välttää.

Osa asemakaavassa asukkaiden yhteis- ja taloustiloiksi osoitetusta kerrosalasta tulee sijoittaa rakennusten pohjakerrokseen. Kerrostalojen ylimpään kerrokseen voidaan sijoittaa asukkaiden yhteistiloja kuten saunaosaston sekä iv-konehuoneen.

Kattomuodot ja räystääsratkaisut

AK-korttelialueilla asuinrakennusten kattomuotojen tulee olla tasakattoja, mahdollisimman loivia pulpettikattoja tai niiden hallittuja yhdistelmiä. A-, AR- ja AO-korttelialueilla kattomuotona on loiva satulakatto. Räystääsratkaisuna käytetään lyhyitä avoräystäitä.



Viistokuva kaava-alueesta

*Viitesuunnitelma
(Arkkitehtitoimisto
AR-Vastamäki Oy)*

KORTTELIT 5726 ja 5727

Asuinrakennusten liittyminen Hipunkadun ja Linnainmaankatujen katutilaan

Hipunkatuun ja Linnainmaankatuun rajautuville rakennusaloille on mahdollista toteuttaa erityyppisiä asuinrakennuksia, joiden kerrosluku on II. Asuinrakennukset voivat olla esim. kaupunkirivitaloja, kerrospientaloja/pienkerrostaloja tai näiden yhdistelmiä.

A-korttelialueilla asuinrakennuksissa, joiden pitkä sivu rajautuu katualueeseen, tulee asuntoihin järjestää oma suora sisäänkäynti kadulta. Kadun puolella sisäänkäynti tulee sijoittaa julkisivulinjasta sisäänvedettynä siten, että sisäänveto toimii katoksenä. Katujen puolella ei sallita sisäänkäyntikatoksia. Jokaisella sisäänkäynnillä voi olla oma tunnusvärinsä ja miellyttävä valaistus.

Ensimmäisen kerroksen asuntojen lattiatasojen tulee olla vähintään 0,5 m viereistä katutasoa ylempänä. Katu- ja lattiatason välinen ulkoporras sijoitetaan esimerkiksi kadunpuoleiselle etupiha-työhykkeelle. Etupiha-työhykkeelle saa rakentaa asuinrakennukseen liittyviä rakennusosia, ulokkeita ja piharakenteita. Katutasolla sijaitseviin asuntoihin järjestetään esteetön kulkuyhteys esimerkiksi asuinrakennusten väleistä piha-alueiden kautta.

Yhteistilat

A-korttelialueella asukkaiden yhteistilat tulee sijoittaa asuinrakennusten pohjakerrokseen tai mataliin siipirakennuksiin.

Asuntopihat

Asuntopihat rajataan matalin kivireunuksin tai pensasistutuksin yhteispihasta.



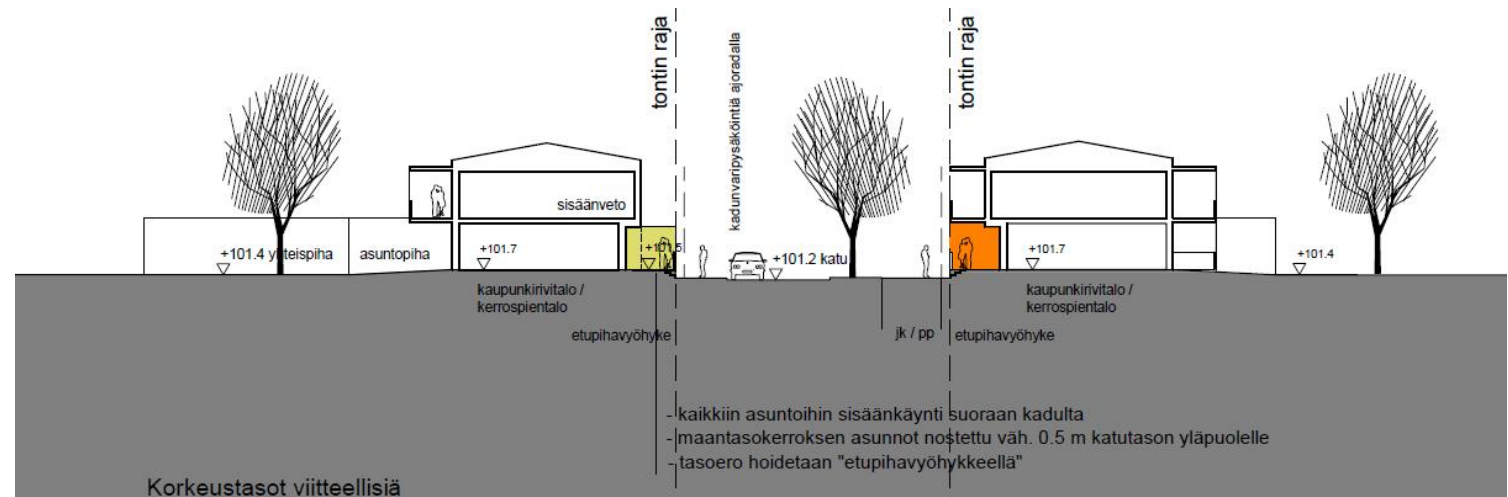
Esimerkkikuvia



Viitesuunnitelma
(Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy)



Periaateleikkaus Hipunkadun varrelta



KORTTELIT 5727 ja 5728

Asuinrakennusten liittyminen Hipunraitin katutilaan

Hipunraitin katutilaan rajautuville rakennusaloille on mahdollista toteuttaa kaupunkipientaloja, joiden kerrosluku on II. Asuinrakennukset ovat kaupunkirivitaloja, joissa voidaan rakentaa autotalli asunnon katutasolle. Erityistä huomiota tulee kiinnittää autotallin ovien soveltuvuuteen osaksi rakennuksen katujulkisivua. Helposti kolhiintuvaa muovipinnoitettua peltiä tulee välttää.

A- ja AR-korttelialueilla asuinrakennuksissa, joiden pitkä sivu rajoittuu Hipunraitin katualueeseen, tulee asuntoihin järjestää oma suora sisäänkäynti kadulta. Kadun puolella sisäänkäynti tulee sijoittaa julkisivulinjasta sisäänvedettynä siten, että sisäänveto toimii katoksena. Jokaisella sisäänkäynnillä voi olla oma tunnusvärinsä ja miellyttävä valaistus.

Ensimmäisen kerroksen asuntojen lattiatasojen tulee olla vähintään 0,5 m viereistä katutasoa ylempänä. Katu- ja lattiatason välinen ulkoporras sijoitetaan esimerkiksi kadunpuoleiselle etupihavyöhykkeelle. Etupihavyöhykkeelle saa rakentaa asuinrakennukseen liittyviä rakennusosia, ulokkeita ja piharakenteita. Katutasolla sijaitseviin asuntoihin järjestetään esteetön kulkuyhteys esimerkiksi asuinrakennusten väleistä piha-alueiden kautta.

Asuntopihat

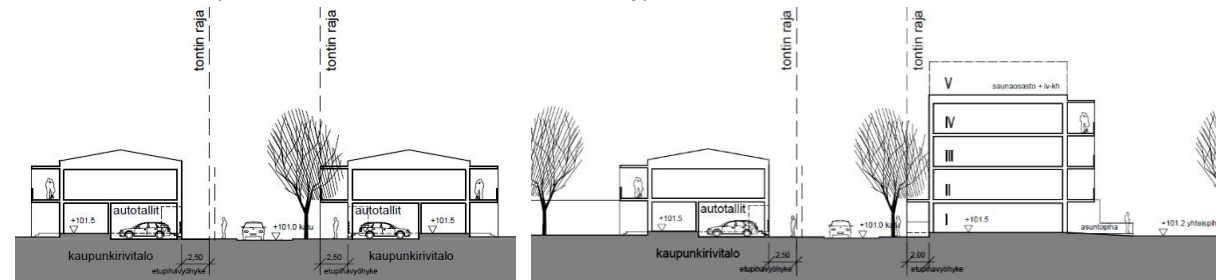
Pienet asuntopihat rajataan matalin kivireunuksin tai pensasis-
tutuksin yhteispihasta.



Esimerkkikuvia



Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy)



Periaateleikkauksia Hipunraitin varrelta

AK-KORTTELIT 5727-1 ja 7

Porrashuoneet ja sisäänkäynnit

Porrashuoneiden tulee olla läpikuljettavia kadulta pihalle. Liiketoimintoihin tulee järjestää esteetön kulku kadulta. Sisäänkäynneissä tulee mielellään käyttää tunnistevärejä / aksenttivärejä.

Parvekkeet

Sammon valtatielle suuntautuvat asuntojen parvekkeet ja maantasaosuntojen terassit on lasitettava ja parveke- ja terassilasituksen ääneneristävyyden on oltava suurempi kuin 15 dB.

Yhteistilat

Osa asemakaavassa asukkaiden yhteis- ja taloustiloiksi osoitusta kerrosalasta tulee sijoittaa rakennusten pohjakerrokseen. Kerrostalojen ylimpään kerrokseen voidaan sijoittaa asukkaiden yhteistiloja kuten saunaosasto vilvoitteluterasseineen sekä iv-konehuone.

Julkisivut, materiaalit

Sammon valtatiehen rajoittuvien pitkien julkisivujen ja rakennusten päätyjen tulee olla rapattuja tai muurattuja. Asuinrakennusten väleissä sijaitsevien autokatosten päädyt sekä melusuojarahenteet tulee sovittaa viereisten asuinrakennusten julkisivumateriaaleihin.

Asunnot, asuntopihat

AK-korttelialueella asunnot eivät melun takia saa avautua ainoastaan Sammon valtatie puolelle. Kadun puoleisten ensimmäisen kerroksen asuntojen asuinhuoneiden lattiapinnan tulee sijoittaa vähintään 0,5 m viereisen ajoradan pintaa ylemmäksi. Asuntopihat tulee rajata kivimuurein ja matalin pensasistutuksin yhteispihasta.



*Esimerkki sisäänkäynnistä aksenttivärein
(Tübingen / Französisches Viertel)*

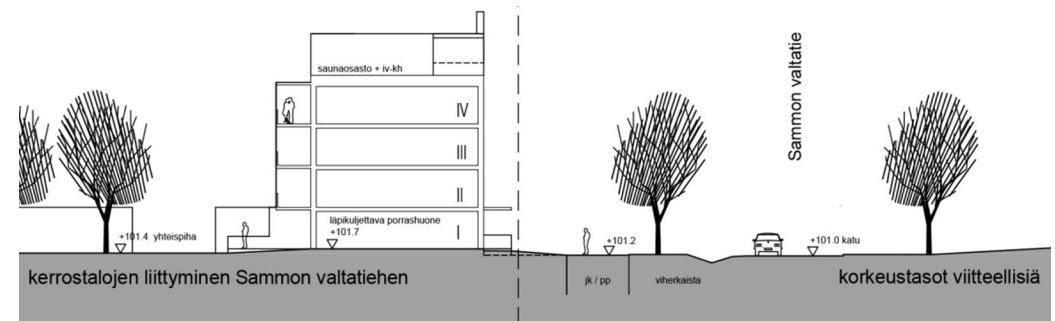


*Viitesuunnitelma
(Arkkitehtitoimisto
AR-Vastamäki Oy)*

Viitesuunnitelma
(Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy)



Periaateleikkaus Sammon valtatie varresta.



AO-KORTTELIT 5723, 5724, 5601

Korttelin perusratkaisut

Kortteleihin 5723, 5724 ja 5601 Hipunkadun ja Hipunkujan varrelle rakennetaan pääasiassa pienitonttisia kaupunkipientaloja. Kortteleissa päärakennukset muodostavat kadunvarressa katutilaa ja asuinrakennukset on rakennettava kiinni kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan. Autokatokset tai talousrakennukset rakennetaan päärakennusten päätyihin tai pihan puolelle.

Rakennusten kerrosluku

Asuinrakennusten tulee olla kaksikerroksisia (II).

Rakennusmassat, julkisivumateriaalit ja värit

Rakennusmassojen tulee olla muodoltaan selkeitä suorakaiteita, joita voidaan rikastaa pienillä kuisteilla ja esim. ulokkeilla ja/tai sisäänvedoilla. Vierekkäisten asuinrakennusten tulee olla erivärisiä.

Kattomuoto ja räystäät

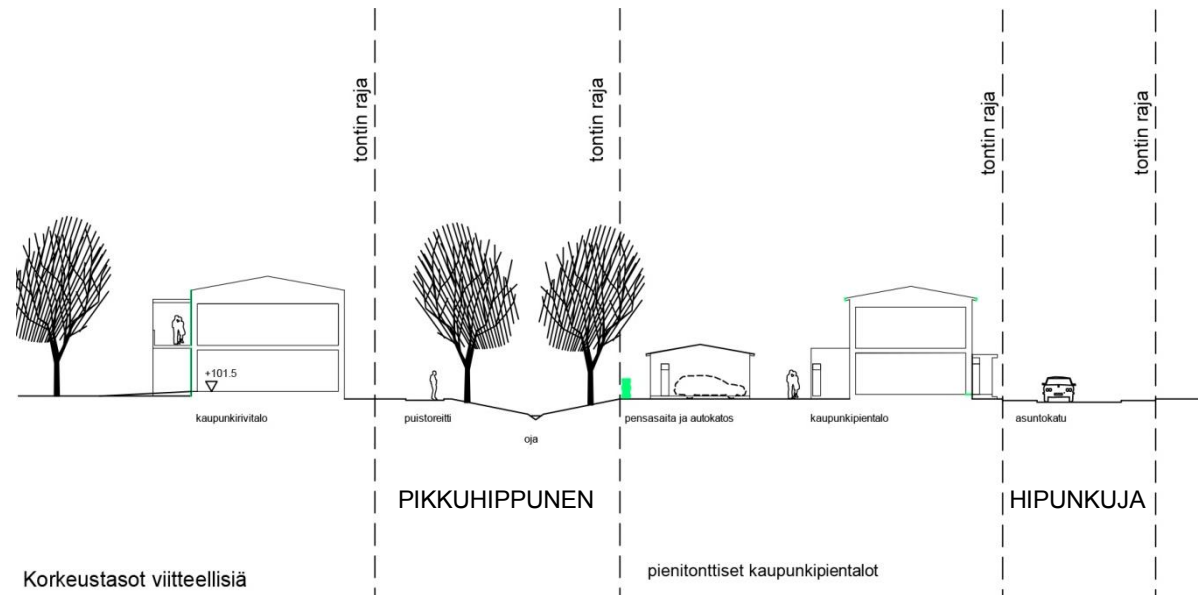
Kortteleissa kattomuotona tulee olla loiva satulakatto (loivempi kuin 1:2,5). Katemateriaalin on oltava sileä ja tummasävyinen. Rakennuksissa on oltava avoräystäät.

Asunnot, asuntopihat

Kadun puolella ensimmäisen kerroksen asuinhuoneiden lattia-pinta tulee sijoittaa vähintään 0,3 m viereisen kadun pintaa ylemmäksi. Asuntokadun puolella sisääntulopiha jäsennödään eri pintamateriaaleilla ja istutuksilla. Kortteleissa 5723 ja 5724 tontit tulee rajata viereiseen Hipunpuistoon / ojapuistoalueeseen pensasaidoilla ja talousrakennuksilla.



Esimerkkikuva pientaloista puiston laidalla



Viitesuunnitelma

LPA-korttelialueet

Korttelin perusratkaisut

Kortteleissa 5726–5728 LPA-tonteille saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tontin rajoista riippumatta. Alueille voi sijoittaa myös polkupyöräkatoksia. LPA-korttelialueet sijaitsevat keskeisillä paikoilla korttelirakenteessa, jonka vuoksi alueiden rakenteet, pinnoitteet ja istutukset vaativat huolellista suunnittelua ja toteuttamista.

LPA-korttelialueilla sijaitsee korttelin yhteisiä hulevesien hallintajärjestelmiä, alueet toimivat pelastusreitteinä kerrostalonteilla ja katualueisiin rajautuvilla osilla sijaitsee jätehuoltopisteitä. Tavoitteena on, että raskas huoltoajoneuvoliikenne jää korttelirakenteen ulkopuolelle.

Autokatokset

Autokatoksiin on rakennettava viherkatto. Autokatoksia kiertävät seinillä köynnösistutukset. Autokatokset liittyvät katujen varsilla osittain asuinrakennusten julkisivuihin, jolloin autokatosten päätyseinät suunnitellaan asuinrakennusten julkisivumateriaaleihin sopeutuen.

Polkupyöräpaikat ja -katokset

Kaavassa polkupyöräpysäköintinormina on asumisen osalta 1 pp / 40 kem². Puolet polkupyöräpaikoista on toteutettava katettuna. Katetut polkupyöräpaikat sijoitetaan talousrakennuksiin LPA-korttelialueelle, piha-alueen katoksiin tai asuinrakennusten yhteistiloihin maantasokerroksissa.

Pinnoitteet

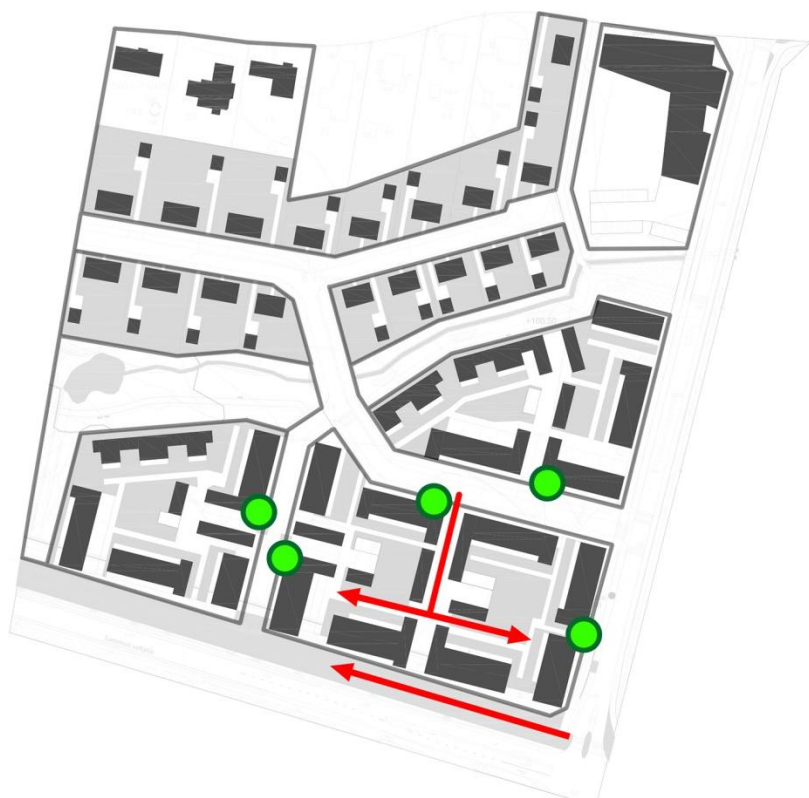
LPA-korttelialueiden pintarakenteet on jäsennöitävä esim. graniitti- tai betonikivikaistoin pienemmiksi osiksi. Alueilla käytetään mahdollisuuksien mukaan vettä läpäiseviä pinnoitteita



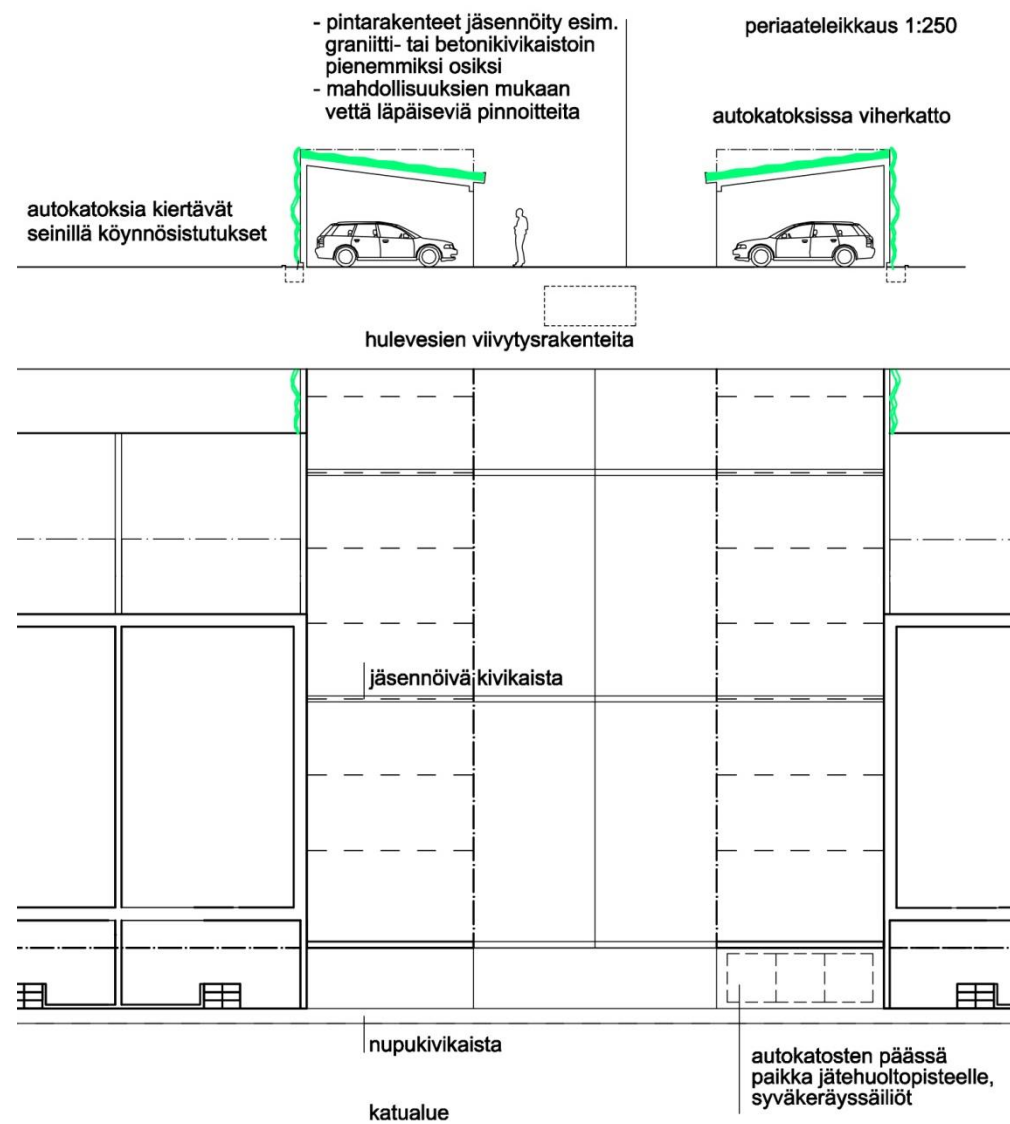
Esimerkkikuvia autosuojaratkaisuihin (Tukholma / Nybodahöjden, Göteborg)



Esimerkki polkupyöräkatoksesta (Freiburg)



Periaatekaaviossa punaisella AK-kortteleiden pelastusreitit ja vihreällä yhteiset jätepisteet.



Esimerkki autosuojaratkaisusta

PIHA-ALUEET

Yleiset suunnitteluperiaatteet

Pihaympäristön onnistuneen lopputuloksen kannalta on tärkeää, että pihojen suunnitteluun varataan riittävät resurssit. Suunnittelussa tulee huolehtia korttelipihojen teknisistä ja toiminnallisista ratkaisuksista siten, että prosessin lopputuloksena syntyy esteettisesti ja toiminnallisesti korkeatasoisia, viihtyisiä ja omaleimaisia korttelipihoja kaikkien ikäryhmien käyttöön.

Kaikista pihoista laaditaan erillinen koko korttelin kattava yhteinen pihasuunnitelma, joka esitetään rakennuslupamateriaalin liitteenä. Pihasuunnitelman laatijan tulee olla kokenut esim. maisema-arkkitehti. Pihasuunnittelija koordinoi koko korttelin suunnittelua ja huolehtii osaltaan pihaan liittyvien suunnitelmien yhteensovittamisesta. Korttelin hallintasuhteiden, tehokkuuden ja mahdollisen vaiheittaisen toteutuksen vuoksi pihasuunnittelijalle tulee varsinaisen pihasuunnittelutyön lisäksi varata riittävät resurssit seuraavia tehtäviä varten:

- Korttelin arkkitehti- ja erikoissuunnitelmien yhteensovittaminen pihan osalla.
- Rasitesopimusten laatimiseen osallistuminen.
- Kaikkien korttelin tonttien pihoihin liittyviin suunnittelukokouksiin osallistuminen.
- Pihasuunnitelman hyväksyttäminen rakennusvalvonta-virastossa.
- Väliaikaisten pelastustie- ja -paikkajärjestelyjen suunnittelu / hyväksyttäminen ja valvonta.

Rakennusten ja pihojen luontevassa yhteensovituksessa on olennaista rakennusten kokonaisuutta suunnittelevan arkkitehdin ja pihoja suunnittelevan esim. maisema-arkkitehdin samanaikainen yhteistyö. Katusuunnitelmat ja ympäröivät sekä läheiset muut suunnitelmat tulee sovittaa yhdeksi kokonaisuudeksi.

Pihojen leikki- ja oleskelupaikat

Pihojen leikki- ja oleskelupaikat sijoitetaan piha-alueiden aurinkoisimmille ja suojaisimmille paikoille.

Kasvien vesitalous

Toimivin tapa on johtaa hulevedet ensin kasvillisuuden käyttöön kasvualustoille ja kerätä vasta suoja-laatan päältä ylimääräinen vesi kaivoihin. Vesi voidaan imeyttää kasvualustoihin esimerkiksi sora- ja / tai murskepäällysteiden kautta. Hulevesiä saadaan tehokkaasti hyötykäyttöön johtamalla kattovedet syöksytörvistä suoraan läpäiseville alueille, joista vedet päätyvät kasvien hyötykäyttöön. Tätä ennen hulevedet on suositeltavaa johtaa riittävän etäälle rakennuksista maanpäällisten kourujen avulla.

Istutusten suojaaminen

Istutusten riittävästä suojauksesta on huolehdittava, mutta suoja-aitoja käytetään vain, jos se on välttämätöntä. Istutusten suoja-aitoina käytetään teräksisiä, rakennusten muiden teräsosien tai pihan teeman väriin soveltuen pulverimaalattuja (tai corten-teräksisiä tulee kysymykseen silloin, jos corten-teräs kuuluu pihan teemaan) suoja-aitoja. Väliaikaisia puisia suoja-aitoja ei saa käyttää. Hyvin suunniteltuja ja rakennettuja puuaitoja voi käyttää.

Hulevesijärjestelyt, yleistä

Korttelialueiden hulevesien viivytysrakenteiden tilavuus ja niiden ohjeellinen sijainti on osoitettu asema-kaavaan liittyvässä hulevesiselvityksen ja -suunnitelman liitekartalla. Viivytysrakenteiden tulee olla vesi-tiiviitä ja helposti huollettavissa ilman rakenteiden ylöskaivamista (esim. huoltokaivojen kautta). Puiden tai pensaiden juuristojen tunkeutuminen viivytysrakenteeseen tulee estää. Viivytysrakenteet tulee asentaa riittävän etäälle rakennuksista. Rakennuksiin käytetään suojaetäisyytenä 5 metriä ja puihin 2 metriä.

ERITYISALUEET

Puistomuuntamot

Puistomuuntamoiden malliksi suositellaan metallipintaista, tummaksi maalattua tyyppiä, jonka sävy on RAL7012.

Rakentamistapaohjeen laatimisvaiheet

Luonnoksen julkinen nähtävilläolo 23.4.–14.5.2015

Ehdotuksen julkinen nähtävilläolo 24.12.2015–29.1.2016

Yhdyskuntalautakunta 15.12.2015 §326

Keskeiset toteutusta ohjaavat selvitykset ja suunnitelmat

Katujen yleissuunnitelma 9.12.2015 (Tampereen Infra)

Viheralueiden yleissuunnitelmaluonnos 17.4.2015 (Tampereen Infra)

Vesihuollon yleissuunnitelma 27.3.2015 (Tampereen Infra)

Hulevesiselvitys 17.4.2015 (Ramboll)

Lisätietoja

Tampereen kaupungin rakennusjärjestys:

www.tampere.fi/asuminenjarakentaminen/laitjaohjeet/rakennusjarjestys.html

