



TAMPERE

Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

RAKENTAMISTAPOHJE

**Lahdesjärvi, korttelit 6266-6277
Asemakaava nro 8587, Västingimäki**

Tark. ehdotus/YLA 23.6.2020
Dno TRE: 920/10.02.01/2015
18 sivua

VÄSTINGIMÄKI

Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten (AKR) korttelialueet





SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus
Merkintöjen selitykset
Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet
Teemat

KAIKKI AKR-KORTTELIT (6266-6277)

Kortteleiden luonne
Rakennusoikeus, rakennusten sijoittelu ja maaston huomioiminen
Kaupunkikuva, julkisivut, materiaalit ja tilat
Pihat ja piharakennukset
Piha-aluetyypit maaston mukaan
Kasvillisuus, aidat ja tukimuurit
Pysäköinti ja huoltoliikenne
Hulevedet ja melu
Energiaratkaisut
Puurakenteet ja sammutusjärjestelmät

VUOREKSEN PUISTOKATUUN RAJAUTUVAT TONTIT

Rakennusoikeus, kaupunkikuva, materiaalit ja tilat
Pihat ja meluntorjunta

MUUT SUUNNITTELUA OHJAAVAT RAPORTIT

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

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

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

Rakentamistapaohje on laadittu yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

Rakennustapaohjeen merkintöjen selitys

- Asemakaavamääräykset on esitetty tässä asiakirjassa värillisellä pohjalla.

Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut ovat esitettynä kursivoidulla tekstillä.

Kaavan tavoitteita kuvaava ja muu selostava osuus on esitetty tavallisella leipätekstillä.

Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:
Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus,
kaavoitusarkkitehdit Milla Hilli-Lukkarinen ja Marjut Lund-Rahkola

Vihersuunnitelma Sitowise Oy
Viitesuunnitelma Arkkitehdit MY Oy
Valokuvat © mainittu kuvan yhteydessä tai Tampereen kaupunki 2019.
Kartat © Tampereen kaupunki 2019





SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Tämä rakennustapaohje koskee Västingimäen asuinkerrostalojen, rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten (AKR) korttelialueita. Pientalorakentamiselle ja yleisille alueille on laadittu erilliset rakentamistapaohjeet.

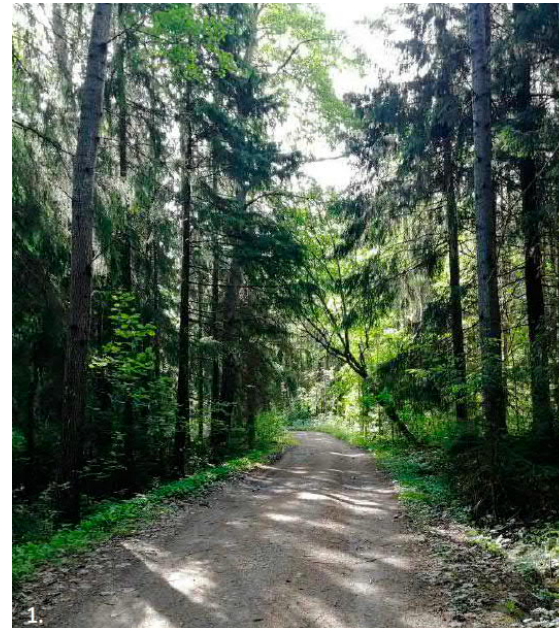
Västingimäki sijoittuu Särkijärven rantamaisemaan, alueella on ollut huvila-asutusta 1930-luvulta lähtien. Maisemassa pääosassa ovat metsäiset selänteet, Särkijärven jyrkkä rantarinne ja Lahdesjärven matalarantaiset pellot.

Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti laadukas ja monimuotoinen asuinalue, jossa on erinomaiset ulkoilu- ja luontoharrastusmahdollisuudet, joukkoliikenne-, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet. Vuoreksen puistokadun lähikortteleihin tavoitellaan pikkukaupunkimaista ilmettä. Keskustakortteleiden reunamille rakennetaan pientaloalueet, jotka ulottuvat vanhoilla loma-asutusalueilla Särkijärven rantaan asti.

Västingimäen teemat

- Rakentamisen sovittaminen mäkeiseen maastoon, korkeuserojen huomioiminen suunnittelussa.
- Rakennusten julkisivuissa korostuvat selkeys ja ajattomuus: tavoitellaan pääosin yksivärisiä julkisivuja, mutta esimerkiksi sisäänkäyntiä voi korostaa. Maanläheiset värit ja harjakatto ovat merkittävä osa alueelle tavoiteltavaa arkkitehtuuria.
- Modernin ja laadukkaan puurakentamisen edistäminen.
- Liikkumisen painottuminen joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn ja kävelyyn.
- Toimistotiloihin verrattavien yritystilojen mahdollistaminen asuntojen yhteydessä, monipuoliset lähipalvelut ja työtilat saavutettavissa
- Luonto- ja maisema-arvojen sekä koillis-kaakko-suuntaisen viheryhteyden säilyminen.
- Monimuotoiset asuntotyypit, talotyypeissä ja pientalotonteissa laaja kokovaihtelu.
- Rakentamisen energia- ja ekotehokkuus.
- Hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta.

- Kortteleista on laadittava suunnittelun alkuvaiheessa suunnittelukohteiden yhteishankkeena alustava korttelisuunnitelma, joka sisältää mm. suunnittelun maanpinnan korkeustiedot, tonttien väliset rajaukset ja kuivatussuunnitelman. Korttelisuunnitelma on hyväksyttävä viranomaisella, jonka toimialaan asia kuuluu. Hyväksytty suunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen.
- Ennen rakennuslupavaihetta rakennushankkeista tulee laatia tontinkäyttösuunnitelmat. Laaturyhmän hyväksyntä on edellytyksenä tontinluovutukselle.



Valokuvat Viheralueiden yleissuunnitelmasta / Sitowise Oy: Kalamajantie ja Särkijärvi.



KORTTELIT 6266-6277 (kaikki AKR-korttelit)

Kortteleiden luonne

Korttelit ovat pääkadun suuntaan umpikorttelityyppisiä, katu- ja pihatilaa rajaavia ja liikennemelulta suojaavia rakenteita. Sivukaduilla korttelit muuttuvat puoliavoimeksi, pihat avautuvat enemmän katunäkymään. Rakennukset sijoittuvat näiltäkin osin pääsääntöisesti tontin reunalle, katutilaa rajaten.

Maastoa tasataan katuverkon ja tonttien osalta niin vähän kuin mahdollista ja voimakas topografia jää näkyviin mäkinä, pihan muotoina ja eri korkeusasemiin sovitettuina rakennuksina. Keskuskorttelit ovat suuria ja niiden sisäpihoille on varattu iso yhteinen pihalue, jolla olemassa oleva maastonmuoto ja pääpuustoa säilytetään alueen tärkeänä identiteettitekijänä. Piharatkaisua tuetaan myös siten, että tehokkaimpien kerrostalokortteleiden pysäköinti on sijoitettu yhteisiin kaksikerroksisiin pysäköintilaitoksiin. Rinne mahdollistaa ajon joihinkin pysäköintilaitoksiin suoraan kahdelta korkeustasolta.

Keskustan alueella on erilaisia tontteja erityyppisille asuinrakennuksille ja pysäköintiratkaisuille, viitesuunnittelussa on korostettu asuntotyyppien monipuolisuutta. Haastavammilla tonteilla rakennusala on jätetty väljäksi, mutta rakennukset on määrätty kiinni tontin reunaan ja paikoin myös runkosyvyyttä on rajattu. Muutamilla kaupunkientalorakentamiselle osoitetuilla tonteilla rakennusala on jaettu osiin.

Ympäristön luonto- ja maisema-arvojen sekä vahvan topografian lisäksi Västingimäen tärkeä identiteettitekijä on puurakentaminen. Keskustakortteleiden alueella on osoitettu useita tontteja puukerrostalorakentamiseen. Kaikissa kortteissa edellytetään puujulkisivua.

Liike- ja palvelutiloja sijoitetaan Västingimpiha-aukion reunalle, joukkoliikennepysäkin viereen, keskustakortteleiden kivijalkakerrokseen. Tiloja tulee suunnitella myös esim. etäyötoimistokäyttöön. Aukion länsipuolelle sijoittuu varaus päiväkodille, kentälle ja leikkipuistolle. Myös asuntojen yhteydessä voi toimia yrityksiä. Pysäköintiä voidaan sijoittaa myös < 300 metrin etäisyydellä sijaitseviin laitoksiin.



AKR-kortteleiden alue (yhtenäinen viiva). Alueen keskusakselle sijoittuvat aukio, palvelut ja joukkoliikennepysäkki (katkoviiva), suurimmat korttelit kiertyvät yhteispihojen ympärille (pisteviiva). Pysäköintilaitokset on merkitty tähdillä.



Rakennusoikeus, rakennusten sijoittelu ja maaston huomioiminen

Västingimäen alue on maastoltaan vaihteleva, rakennuspaikat sijaitsevat paikoin jyrkissäkin rinteissä. Maasto on huomioitu alueen korttelirakenteessa, ja katuverkko on suunniteltu niin, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän leikkauksia ja täyttöjä. Suunnittelun tavoitteena on maiseman huomioiminen sekä maa- ja kivimassojen järkevä lähikäyttö. *Kaikki rakentaminen alueella tulee suunnitella maaston mukaiseksi, niin että rakennukset mukailevat maastoa, eikä tontteja ole tarvetta tasata voimakkaasti. Rakennukset ja rakennusosat esim. porrastetaan eri korkeuksille, ja sisäänkäyntejä voi olla eri kerrostasoilta. Joustotarve on huomioitu kaavan kerroslukumäärässä ja rakennusalan laajuudessa.*

Työtiloja koskevalla määräyksellä varmistetaan kotona työskentely ja ympäristöä rasittamattomien elinkeinojen harjoittaminen asuntojen yhteydessä. *Tilojen vaatimukset, pysäköinti-, ja muut mahdolliset ohjaavat määräykset täytyy huomioida toimintoja suunniteltaessa. Ääniympäristöä tai ilmanlatua heikentäviä, runsasta liikennöintiä tai muita naapureille aiheuttavia haittoja tuottavaa toimintaa asuntojen yhteydessä ei voi harjoittaa. Toiminnan luvallisuus täytyy varmistaa viranomaisilta.*

Yhteis- ja teknisiä tiloja voidaan toteuttaa myös koko korttelin yhteisinä. Esim. pihasauna, pihakatos, pyörähuoltotila/verstas ja viherhuone voidaan toteuttaa korttelikohtaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen, jolloin pieninkin taloyhtiön asukkaat voivat saada monipuoliset yhteistilat käyttöönsä. Muita suositeltavia yhteistiloja on mm. kerho- ja vierashuone ja tavaratoimitusten noutopiste.

- Rakennukset on sovitettava maastoon ilman mittavia täyttöjä ja leikkauksia.
- Asuntojen yhteyteen saa rakentaa ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia asuntokohtaisia työtiloja.
- Tonteille saadaan kaavakartalla esitetyn kerrosalan lisäksi toteuttaa asukkaiden yhteistiloja ja teknisiä tiloja. Asukkaiden yhteistilat ja tekniset tilat eivät muodosta autopaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.
- Tontin liittyminen ympäristöönsä on oltava luonteva. Mahdolliset luiskaukset ja tukimuurit on toteutettava kokonaisuudessaan tontin puolella.



Rinteeseen sovitetut, pienimittakaavaiset kytketyt talot. Paasitien Kolmoset © Avarrus arkkitehdit Oy, kuva Ville Vappula Photography



Yhdistetty luhti- ja rivitalo, jonka rakennusmassa on sovitettu maaston mukaan.



Kaupunkikuva, julkisivujen käsittely, materiaalit ja tilat

Tavoitteena on moderni ja ajattomalla tavalla tyylikäs, pikkukaupunkimainen asuinalue, joka asettuu luontevasti komeaan järvi- ja metsäympäristöön. Puumateriaali, harjakatto ja selkeästi erotettavat rakennusmassat ovat Västringinmäen rakennuskantaa yhdistäviä tekijöitä. *Rakennussuunnittelun lähtökohdat:*

- rakennusten veistokselliset, selkeät muodot
- harmoninen väritys, myös harmaantuva tai kuultokäsitelty puu on sallittu
- julkisivuissa selkeys ja ajattomuus: tavoitellaan pääosin yksivärisiä julkisivuja, mutta esimerkiksi sisäänkäyntiä voi korostaa
- maltillisuus saman korttelin värien ja materiaalien lukumäärässä
- erityishuomio maantasokerroksen aukotukseen ja kutsuvuuteen: maantasokerroksen tiloissa on riittävän kokoiset ikkunat ja ikkunalliset ovet

Katot:

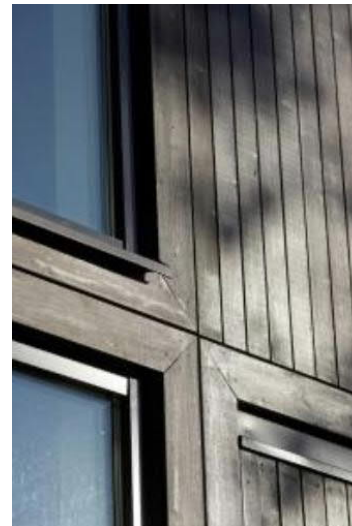
- Asuinrakennuksiin suunnitellaan harjakatto, joka voi olla myös epäsymmetrinen.
- Pienempialaiset katot, kuten katokset ja piharakennukset voivat olla yksilappeisia.
- Rakennuksen kattomateriaali voi jatkua 1-2 ylimmän kerroksen julkisivuun, eikä harjan suuntaa ole AKR-kortteleissa määrätty.
- Katon väriksi suositellaan tummaa harmaata tai mustaa, joihin myös aurinkopaneelit sopivat parhaiten.
- Vesikatto muodostaa muun julkisivun kanssa yhtenäisen rakennusmassan, joka kätkee sisälleen myös tekniset rakenteet savupiippuja lukuun ottamatta. IV-konehuoneita tai muita laitteistoja ei saa sijoittaa harjakaton yläpuolelle.

Korttelikohtainen taideteos sijoitetaan sisäänkäynnin yhteyteen tai muuhun yleisesti näkyvään paikkaan. Suunnitelma esitetään korttelisuunnitelman yhteydessä ja tarkistetaan laaturyhmissä.



Murrettuja ja maavärejä.

- Rakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta.
- Julkisivujen on oltava pääosin yksivärisiä, yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeitä.
- Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detalloinnin viimeistelyä.
- Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja.
- Julkisivuväreinä on käytettävä murrettuja maavärejä, maalamatonta puuta, luonnonvaaleaa, harmaata tai mustaa.
- Asuinrakennusten kattomuoto on pääasiallisesti harjakatto.
- Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle.
- Pysäköintilaitosten julkisivujen tulee sopeutua arkkitehtuuriltaan korttelikonaisuuteen. Rakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittaa ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja.
- Korttelille tulee toteuttaa identiteettiä luova taideteos tai -teoksia.
- Asuinkerrostalon jokaisella porrastasanteella on oltava luonnonvaloa antava ikkuna.



Puujulkisivun detallointia. As Oy Arabian ateljeeasunnot © Arkkitehtitoimisto Konkret Oy. Kuvaaja Kimmo Räsänen. Vivola © Arkkitehti Takkunen, kuvaaja Tuomas Uusheimo.



Rakennuksen selkeä kokonaishahmo ja yksinkertainen, ajaton julkisivu. Rakennus on myös sovitettu rinteeseen. Puukuokka © OOPEAA, kuvaaja Mikko Auerniitty.



Pitkän rakennusmassan asunonkohtainen porrastaminen. Ketjutalo Törmäpääsky © Asta Björklund, Risto Iivonen Arkkitehdit Oy, kuva Kimmo Räisänen.



Rinteeseen sovitettu pienkerrostalo, sisäänkäynti on kahdelta tasolta.





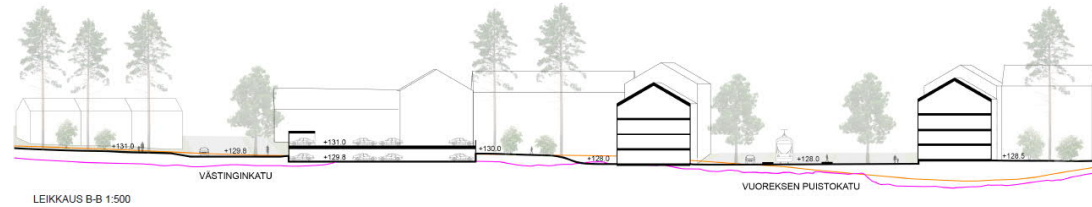
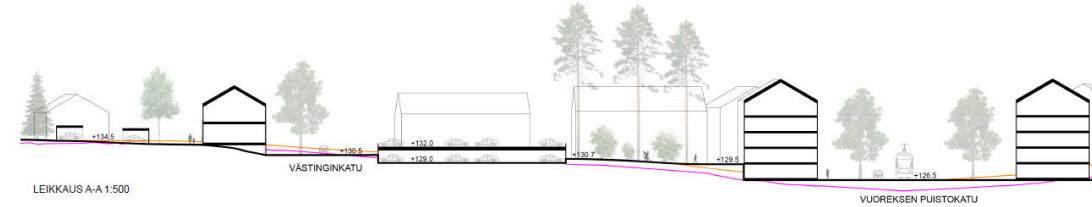
Pihat ja piharakennukset

Kerrostalojen pihat suunnitellaan suuriksi yhtenäisiksi korttelipihoiksi, joilla säästetään kallioita, luonnollisia maaston muotoja ja suuria puita. Keskuskortteleiden yhteisellä pysäköintilaitosratkaisulla vältetään piha-alueet täyttävien paikoitusalueiden syntyminen, sekä tavoitellaan tilojen monikäyttöisyyttä ja kulkuneuvojen yhteiskäyttöisyyttä. *Yhteispihan ympärille rakentuva kortteli tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena, vaikka se jaettaisiinkin tonteiksi. Pelastustiet, kulkureitit ym. tulee huomioida kokonaisuutena. Osan pihasta tulee noudattaa olemassa olevaa maanpintaa. Kortteliin on järjestettävä leikki- ja oleskelualue. Oleskelupihat suunnataan aurinkoiseen ilmansuuntaan.*

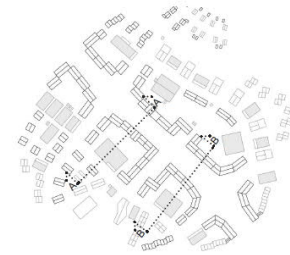
Talourakennusten, katosten ja pergoloiden tulee muodostaa asuinrakennusten kanssa arkkitehtuuriltaan, väreiltään ja korkeusmaailmaltaan yhtenäinen kokonaisuus. Viherkattojen käyttö on suositeltavaa. Piharakennuksiin ja –katoksiin suositellaan viherkattoja. Viherkattojen ala huomioidaan hulevesien viivytyksen osana. Viherkattojen alaa ei tarvitse huomioida hulevesien viivytystilavuutta laskettaessa.

Pientaloalueiden jätteidenlähkeräyspisteiden sijoituspaikat on merkitty kaavaan, mutta kerrostalokortteleissa lähkeräyspiste voi palvella useampia lähikortteleita ja sen sijoitus suunnitellaan korttelisuunnittelun yhteydessä, yhteistyössä myös jätehuollon toimijan kanssa. *Lähkeräyspiste tulee olla helposti saavutettavissa ja tyhjennettävissä ja se maisemoidaan niin että se sopii pihan muihin rakenteisiin ja ilmeeseen. Suunnitteluohje pyydetään jätehuollon toimijalta.*

- Korttelialueelle on sijoitettava jätehuollon toimijan hyväksymä lähikeräyspiste.
- Sisäpihojen tulee olla korttelin yhteiskäyttöisiä pihoja eikä niitä saa aidata osiin lukuun ottamatta asuntopihoja.
- Yhteispihoista vähintään 50 % tulee istuttaa tai säilyttää luonnontilaisena.
- Tontti tulee aidata asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan työmaan ajaksi. Työmaatoimintoja ei saa sijoittaa viheralueelle.
- Kortteleista on laadittava suunnittelun alkuvaiheessa suunnittelukohteiden yhteishankkeena alustava korttelisuunnitelma, joka sisältää mm. suunnitellun maanpinnan korkeustiedot, tonttien väliset rajaukset ja kuivatussuunnitelman. Korttelisuunnitelma on hyväksyttävä viranomaisella, jonka toimialaan asia kuuluu. Hyväksytty suunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen.



Alueleikkaukset viitesuunnitelmasta.



Selkeää rakennus- ja pihasuunnittelua maaston muodot huomioiden. As Oy Arabian ateljeeasunnot © Arkkitehtitoimisto Konkret Oy. Kuvaaja Kimmo Räisänen.



Piha-alue tyypit maaston mukaan

Kaavan viheryleissuunnitelmassa (Sitowise Oy, 2020) on esitetty erilaiset pihasuunnittelun sen mukaan millaisessa maastossa piha sijaitsee:

Kalliopihat

- Kalliopihoihin pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon korttelin keskelle jääviä avokallioalueita ja niiden yhteydessä myös olevaa puustoa.
- Istutettavina puulajeina suositetaan mäntyjä.
- Korttelipihojen korkeuserot ja rajautuminen katualueisiin ratkaistaan kasvitetuilla luiskilla ja paikalta löydettyillä maakivillä ja lohkareilla, terassoiduilla luonnonkivimuureilla tai paikalla valetuilla betonimuureilla.

Metsäpihat

- Metsäpihojen reunoilla pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon ympäröivää metsän puustoa ja metsänpohjakasvillisuutta.
- Pihoilla hyödynnetään alueelta löytyneitä maakiviä istutuksissa ja rakenteissa.
- Istutettavina puulajeina suositetaan mäntyjä.
- Kortteleiden pysäköintialueita jaetaan ja jaksotetaan kasvillisuudella ja vältetään liian laajoja pysäköintikenttiä.

Rinnepihat

- Rinnepihoilla kiinnitetään erityistä huomiota reittien esteettömyyteen ja pintojen eroosioherkkyyteen.
- Pihan leikkipaikat voivat sijaita myös rinteessä ja rinnettä voidaan hyödyntää esim. kiipeilyvälineissä ja liukumäissä.
- Istutettavina puulajeina suositetaan alueelle tyyppisiä jaloja lehtipuita.
- Pihojen korkeuserot ja rajautuminen katualueisiin ratkaistaan kasvitetuilla luiskilla ja paikalta löydettyillä maakivillä ja lohkareilla, terassoiduilla luonnonkivimuureilla tai paikalla valetuilla betonimuureilla.
- Rinteen alapäässä pyritään säilyttämään nykyistä kasvillisuutta suojavyöhykkeenä ja keräämään hulevedet painanteisiin.



Viheralueiden yleissuunnitelmassa esitetyt pihatyypit.



Kasvillisuus, aidat ja tukimuurit

Kasvillisuuden ja materiaalien valinnassa suositaan kotimaisia lajeja ja luonnonmukaisuutta. Tavoitteena on, ettei Västringinmäestä tarvitse kuljettaa lumia muualle vaan ne mahtuvat kortteleihin ja katujen varrelle. Vaihtelevassa ja pienipiirteisessä maastossa rakennusten ja pihojen korkeusasemien suunnittelu on erityisen tärkeää. Korttelin korkeusasot suunnitellaan niin, että osaan pihasta jää luonnollinen maanpinta ja ylispuusto säilyy (s-1). Lahdesjärvelle päin sijoittuvassa rinteessä säilytetään myös puustoa maiseman ja lepakoiden ympäristön säilymisen vuoksi (s-2).

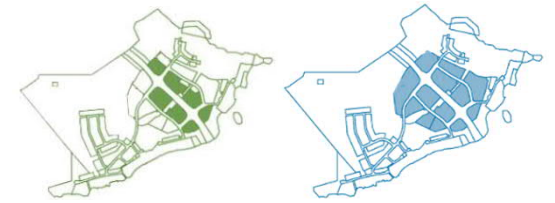
- Pihoilla suositaan luonnonmukaisia ja ekologisia materiaaleja kuten alueella sijaitsevia luonnonkiviä ja siirtolohkareita, puuta, sorapintoja ja kasvillisuutta; myös kierrätysmateriaaleja voidaan käyttää.
- Piha-alueilla suositaan suurikokoisia runkopuita, pensaita ja maanpeitekasveja.
- Istutuksissa tulee käyttää myös talvivihreitä lajeja.
- Istutuksissa ei saa käyttää vierasperäisiä haittalajeja.
- Pintamateriaalit ovat pääasiassa vettäläpäiseviä.
- Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja. Hulevesiä hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan myös istutusten kastelussa. Hulevesiä saadaan tehokkaasti hyötykäyttöön johtamalla kattovedet syöksytörvistä suoraan läpäiseville alueille, joista vedet päätyvät kasvien käyttöön. Tätä ennen hulevedet on suositeltavaa johtaa riittävän etäälle rakennuksista maanpäällisten kourujen avulla.
- Piharakennuksiin ja -katoksiin sekä yksikerroksisiin rakennuksiin ja rakennuksen osiin suositellaan viherkattoja. Viherkattojen ala huomioidaan hulevesien viivytyksen osana. Viherkattojen alaa ei tarvitse huomioida hulevesien viivytystilavuutta laskettaessa.
- Pihojen tasoerojen kaiteissa käytetään esimerkiksi luonnonkivimuureja ja pinnakaiteita.
- Tontit rajataan katujen ja viheralueiden suuntaan pääasiassa tukimuureilla ja kasvillisuudella. Sisäänkäyntejä ja yhteispihan puoleisia yksityispihoja voidaan rajata myös ulkorakennuksilla sekä matalilla aidoilla.

- **s-1** Luonnonmukaisena säilytettävä tontin osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu.
- **s-2** Alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

- Tampereen rakennusjärjestyksessä on ohjeistettu, että piha-alueen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että piha-alue sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.
- Piha-alueen tasaaminen on ensisijaisesti toteutettava luiskaamalla ja toissijaisesti pengertämällä tai tukimuureilla. Luiskaaminen ja pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset ja hulevedet valu naapuritontin puolelle tai katu- tai muulle yleiselle alueelle. Tukimuurin sijoittaminen naapuritontin rajalle edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Katu- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvan tukimuurin ja muiden rakenteiden sijoittamisessa tulee huomioida rakennusjärjestyksen määräykset. Pengertämistä tontin rajalla ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen suostumusta tehdä jyrkemmäksi kuin 1:3. Tukimuurin kunnossapitovelvoite kuuluu tontin omistajalle tai haltijalle. Sijoittamalla rakentaminen lähelle katua rajataan katutilaa ja saadaan hyödynnettyä tontista mahdollisimman suuri yhtenäinen ja suojainen piha. Jollei vierekkäisten erillispientalotonttien korkeusasemia saada sopeutettua yhteen, voidaan käyttää korkeuseroja välittäviä matalia tukimuureja (Tampereen kaupungin Rakennusjärjestys 20 ja 21 §).



Tontin luiskaaminen, liittyminen virkistysalueeseen sekä hulevesipainanne.



Pysäköinti ja huoltoliikenne

Keskuskortteleissa pysäköintipaikat sijoitetaan korttelikohtaisesti rakenteellisiin pysäköintilaitoksiin, joiden yhteyteen integroidaan myös muita pihan toimintoja. Reunakortteleissa sallitaan myös paikoitus myös pihalla tai asuntojen yhteydessä. Pysäköintilaitoksilla tavoitellaan myös muunneltavuutta: Paikkoja voidaan luovuttaa myös lähialueen toimijoille, esim. liiketiloja ja työpaikkoja varten.

- *Laitokset sijoitetaan tontin lähtökohdat huomioiden osittain upotettuna rinteeseen ja, jolloin muu pihatila jää laajaksi yhteiseksi oleskelupihaksi.*
- *Korttelikohtaiset pysäköintilaitokset voidaan osittain upottaa rinteeseen, ja niihin saa (paloturvallisuus huomioiden) yhdistää piharakennuksia, jolloin ne eivät hallitse pihan maisemaa. Laitosten julkisivujen on sovittava pihamaiseman lisäksi katu ympäristöön.*
- *Reunakortteleiden pysäköintialueita jaetaan kasvillisuudella ja vältetään laajoja pysäköintikenttiä.*
- *Kadun reunassa sijaitsevalle pysäköintialueelle rakennetaan autokatos rajaamaan katu- ja pihanäkymiä.*
- *Pysäköintipaikkojen pinnoitteissa tulee suosia soraa, nurmikiveä tai muita luonnollisia ja läpäiseviä pinnoitteita.*
- *Pysäköintilaitosten yhteyteen on mahdollista sijoittaa aurinkopaneeleita esimerkiksi katoksina.*
- *Pelastustiet suunnitellaan siten, että pelastuslaitos voi toimia pihalla, mutta pelastustiet ja pelastuspaikat eivät korostu pihan kokonaisuudessa.*
- *Pihalle esitetään lumitilat, joille lumi voidaan jättää talvikaudeksi.*
- *Talusrakennusten, katosten ja pergoloiden tulee muodostaa asuinrakennusten kanssa arkkitehtuuriltaan, väreiltään ja korkeusmaailmaltaan yhtenäinen kokonaisuus.*
- *Viherkattojen käyttö myös pysäköintirakennuksissa on suositeltavaa.*

- Pysäköintilaitosten julkisivujen tulee sopeutua arkkitehtuuriltaan korttelikokonaisuuteen. Rakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittaa ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja.
- Tonttien autopaikkoja saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintialueet tulee jäsenellä autokatoksin ja istutuksin pienemmiksi osa-alueiksi.

Yleismääräys koskien kortteleita 6269-6271, 6272-1, 6274/tontti 1 ja 6275/tontti 1 ja 6277 (korttelit joissa on pysäköintilaitos):

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



Paikkaan sopivaa pihasuunnittelua ja rakennuksen sovittaminen maastoon. Paasitien Kolmoset © Avarrus arkkitehdit Oy, kuva Ville Vappula Photography



Hulevedet ja melu

Tavoitteena on hulevesien ennakoiva ja laadullinen hallinta, tulvatilanteiden ongelmien estäminen, sekä Särkijärven vedenlaadun suojaaminen. Hulevedet imeytetään omalla tontilla. Hulevesien imeyttäminen tulee näkymään myös katujen rakentamisessa suodatuspainanteina ja tulvareitteinä, sekä laajoina suodatusrakenteina viheralueilla. Maaperää ja kiviainesta on tutkittu kaavavaiheessa, mutta koska kiviaineksen laatu voi vaihdella paikallisesti paljonkin, suurissa täytöissä tms. maaperän ja kiviaineksen laatu täytyy varmistaa.

- *Piha-alue on suunniteltava ja toteutettava siten, että hulevesiä ei ohjata tontin rajan yli naapurin puolelle, katu- tai muulle yleiselle alueelle. Toimintaperiaate on, että katoilta ja läpäisemättömiltä pihan pinnoilta kerääntyvät sade- ja sulamisvedet ohjataan omalle pihalle imeytymään.*
- *Suosittelavaa on ratkaista imeytys säiliöiden sijaan huoltovapaampina pintarakenteina. Vesien imeyttämistä varten rakennetaan esim. painanteita, joihin vesi tulvatilanteessa keräytyy ja jonka kautta se imeytyy maahan.*
- *Kulkureiteille ja pihalle jätetään mahdollisimman paljon vettäläpäisevää pintaa: perussääntönä on, että vettä tulee imeyttää tontilla 1 000 litraa eli 1 m³ jokaista läpäisemättömää 100 m² kohti. Tähän läpäisemättömään alueeseen lasketaan esimerkiksi rakennuksen kattopinta-ala sekä läpäisemättömät päällysteet.*
- *Suunnittelussa on huomioitava mm. oikeat kaadot, jotta vesi ohjautuu pois rakennuksista ja rakenteista, hulevesien johtaminen maanpinnalla (kourut, painanteet, reunakivilinjat, purot) ja kattovesien hyötykäyttö (kastelukaivo, sadepuutarha, allas, erillinen keräyssäiliö).*
- *Piharakennuksiin ja –katoksiin suositellaan viherkattoja. Viherkattojen ala huomioidaan hulevesien viivytyksen osana. Viherkattojen alaa ei tarvitse huomioida hulevesien viivytystilavuutta laskettaessa.*

Västingimäen alueella on ajoittain nousuista ja laskuista johtuvaa lentomelua, joka ei kokonaisuutena ylitä melun ohjearvoja, mutta voi olla häiritsevää. Vuoreksen puistokadun varrella on huomioitava myös liikennemelua.

- *Rakennusten sisätilojen ääneneristävyyteen tulee kiinnittää huomiota ja rakenteiden ja läpivientien eristävyys on varmistettava ennen tarkempia rakennussuunnitelmia.*

*Hulevesien käsittelyalue
sadepuutarhassa.*

- **hule-42** Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää tontilla siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuus on suluisissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Maanrakennukseen käytettävä kiviaines ei saa sisältää aineita, joista aiheutuu haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Kiviaineksen arseeni-, rikki- ja kobolttipitoisuus on selvitettävä ennen kiviaineksen käyttöä.
- Korttelialueita suunniteltaessa on huomioitava asemakaavan 8587 asiakirjoihin kuuluva hulevesiselvitys. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.
- Lentomelu: Kaava-alueelle sijoitettavan asuinrakennuksen tai muiden melulle herkempien kohteiden kattorakenteiden, ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että ulko- ja sisämelutasojen erotus on vähintään 30 dB. Ulkovaipan ääneneristävyyden on osoitettava rakennuslupavaiheessa.





Energiaratkaisut

Västingimäen alueella tavoitellaan hyvää energiataloutta. Alerakenne keskittyy joukkoliikennepysäkin ympärille, jotta se olisi houkutteleva vaihtoehto liikkumiselle. Keskitetty pysäköinti mahdollistaa mm. yhteiskäyttöautot ja -laitteet, sekä tavaroiden ja liikkumisen hankkimisen palveluna. Pyörätieverkosto houkuttelee liikkumaan lähialueille ja alueen sisällä on suorat, viihtyisät ja esteettömät kävely-yhteydet.

Vuoreksen puistokadun lähikorttelit voidaan liittää kaukolämpöverkoston. Aurinkopaneeleita ja muita uusiutuvia energiamuotoja suositellaan osaksi energiaratkaisua, paneelien ja muiden energiankeräyslaitteistojen sijoituspaikaksi suositellaan esimerkiksi korttelikohtaisia pysäköintilaitoksia. Paalutusta vaativalla tontilla suositellaan tutkimaan energiapaalujenmahdollisuutta. Maalämpökaivojen sijoittelussa on huomioitava etäisyys naapuritonteista sekä huoltomahdollisuus. Asuinrakennusten kattoväriksi suositellaan mustaa tai tumman harmaata, joka soveltuu parhaiten myös aurinkokeräimien taustaksi.

Aurinkokeräimiä voidaan sijoittaa julkisivuille, katoille ja parvekkeisiin. Aurinkokeräimien värin tulee olla saman sävyinen katon kanssa. Paneelien tulee sijaita katon kanssa samassa kulmassa ja likimain samassa tasossa. Ratkaisun kaupunkivallinen soveltuvuus tulee osoittaa tontinkäyttösuunnitelmissa ja/tai rakennusluvassa. Rakennusluvassa tulee esittää korttelin alueelle varaus ja/tai sijoitus aurinkopaneeleille. Mikäli aurinkokeräimiä ei suunnitella osaksi piha- tai pysäköintirakennuksia, asuinrakennusten kattolapteen suuntauksessa ja kulmassa on hyvä huomioida mahdollinen aurinkoenergia hyödyntäminen.



Aurinkopaneelien sijoittaminen kattolapelle ja yhteispihan järjestelyt.



Puurakenteet ja sammutusjärjestelmät

Tampereen kaupunki haluaa edistää puurakentamista, koska puu on uusiutuva materiaali ja ilmaston kannalta positiivinen valinta. Se sitoo hiiltä pitkäksi aikaa ja puurakennukset toimivat hiilivarastoina. Puu on myös Pirkanmaalla tärkeä paikallistalouden raaka-aine, jonka jalostaminen luo työtä ja yritystoimintaa. Västringinmäki kuuluu puurakentamisen edistämishjelman kohteisiin.

Niissä kortteleissa joihin ei ole määrätty yhteistä rakenteellista pysäköintilaitosta, suurin osa (>50 %) rakenteista tulee olla puuta. Määräyksellä tavoitellaan joustavasti toteutettavaa puurakentamista, jossa päärakennusaine on puu, mutta muita materiaaleja voidaan käyttää mm. sovitettaessa rakentamista rinnemaastoon.

Mikäli palomääräykset edellyttävät sprinklausjärjestelmän rakentamista, ei yleistä vesijohtoa voida käyttää sammutuslaitteiston vesilähteenä.



Kolmikerroksinen kerrostalo jossa harjakatto on jaettu erikorkuisiin osiin. Rakennuksessa on myös selkeä julkisivun rytmitys ja korostettu pääsisäänkäynti. As Oy Trekoli © Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy, kuvaaja Martin Sommerschild.

Kaikkia kortteleita koskeva yleismääräys:

- Rakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta.

Yleismääräys koskien kortteleita 6250-6268 ja 6272-6273, 6276, 6278-6287 (asuinkorttelit joissa ei ole korttelikohtaista pysäköintilaitosta):

- Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia lukuun ottamatta pysäköintilaitoksia.



VUOREKSEN PUISTOKATUUN RAJAUTUVAT TONTIT

Tässä kappaleessa on esitelty vain Vuoreksen puistokadun varrella sijaitsevien, suurpihojen ympärille rakentuvien kerrostalotonttien määräyksiä, koska pääkadun varrella ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia korttelirakenteen tehokkuudelle, kaupunkikuvalle ja melusuojuukselle. Kaavamerkintöjen mukaisesti myös aiemmissa kappaleissa kerrotut asiat koskevat näitä tontteja

Rakennusten, paikoituslaitosten ja aukioympäristön kaupunkikuvalliselle laadulle asetetaan korkeat laatutavoitteet. Vuoreksen Puistokadun varrella olevat rakennukset tulee rakentaa kiinni toisiinsa, jotta piha sulkeutuu kadulle päin. Julkisivujen sommittelu ja mm. kerrosluku voi kuitenkin vaihdella kaavan mukaisesti ja Puistokadulle tavoitellaankin massoitteeltaan pienipiirteistä ilmettä. Västingimpiha-aukion ja puistokadun reunoille sijoittuvat myös kaava-alueelle varatut yhteis- ja liiketilat sekä joukkoliikennepysäkki.

Vuoreksen puistokatua rajaavilla rakennuksilla runkosyvyys on rajattu 14 metriin, mutta rakennusala on laajempi, mikä mahdollistaa esimerkiksi poikkisuuntaan asetetut massat ja pienet sisäänvedot. Kerroskorkeus nousee hieman reunoilta aukiota kohti ja aukion pohjoispuolella merkkirakennuksena on muita korkeampi rakennus (VIII). Kiertoliittymä ympäröivillä kortteleilla on keskenään erilaiset visuaaliset ilmeet: Pohjoisemmassa kiertoliittymässä rakennusmassat on asetettu kulmittain ja eteläisemmässä rakennusmassat seuraavat katulinjaa, jolloin rakennusmassoista muodostuu viistettyjä kortteleiden kulmia.



Vuoreksen puistokadun kortteleita. Pohjoisen kiertoliittymän reunoille sijoitettavat rakennukset vedetään asteittain kadusta pois päin, niin että katu ympäristöön syntyy taskuja. Eteläisen kiertoliittymän ympärillä rakennukset seuraavat kadun muotoa..





Rakennusoikeus, kaupunkikuva, materiaalit ja tilat

Vuoreksen Puistokadun varrella joillakin rakennusaloilla kerroslukumäärä voi vaihdella annetulla välillä. Rakennusoikeuden määrä on laskettu niin, että kerrosluku painottuu korkeampiin lukuihin IV-V, mutta väliin voidaan sommitella matalampia rakennusosia katunäkymän mielenkiintoisuuden ja asutosuunnittelun ehdoilla. Rivi- tai kytkettyjen talojen rakennusaloilla, joilla kerroslukumäärä on III, tavoitteena on II-III kerroksiset vaihtelevat rakennusmassat, jotka porrastetaan rinteeseen ja asuntojen mukaan. Liiketilat on keskitetty Västingimpiha-aukion sekä joukkoliikennepysäkin yhteyteen ja niitä voidaan käyttää myös esimerkiksi taloyhtiön yhteistiloina tai työtiloina.

- Korttelin muodostamasta katujulkisivusta muodostetaan yhtenäinen, toimiva kokonaisuus, joka esitetään korttelisuunnitelmassa, vaikka kortteleita jaettaisiinkin hallinnallisesti pienempiin osiin ja rakentajina olisi eri tahoja.
- Parveketta koskevilla määräyksillä tavoitellaan selkeästi hahmotettavia rakennuksia, jotka muodostavat yhtenäisiä, rauhallisia ja arvokkaasti ikääntyviä julkisivuja.
- Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa katujen tai aukion suuntaan. Myös pihan puolella sokkelivaikutelmaa tulee pyrkiä välttämään esim. lasiovilla ja aukottamalla yhteistiloja pihatilaan.



Rinteeseen sovitettu puukerrostalo. Pihapetäjä © OPEEA, kuvaaja Mikko Auerniitty

- **V/II, V/IV** Ensimmäinen roomalainen numero osoittaa suurimman rakennusalalla sallitun kerrosluvun ja toinen roomalainen numero rakennusalalla vähintään käytettävän kerrosluvun.
- **Itot** Alleviivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusalalla vähintään käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina.
- **er-10(0)** Rakennusalan osa, jonka maantasokerrokseen ja suluisia ilmoitetun määrän ylempiä kerroksia kadun tai tien puoleisille osille tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai muita aputiloja. Kerrosten mahdolliset asuinhuoneet tulee sijoittaa liikennemelulta suojatun pihan puolelle.
- **ma/a** Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.
- **[X]** Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- **jiht-2** Merkintä osoittaa, että rakennukset on rakennettava kiinni toisiinsa.
- **ru-14** Merkinnässä ilmoitettu luku osoittaa rakennuksen suurimman sallitun runkosyvyyden metreissä lukuun ottamatta pihan puolelle rakennusalalle sijoittuvia kuisteja, erkkereitä tai vastaavia rakennusosia.
- Vuoreksen puistokadulla ja Västingimpihalla maantasokerrosten julkisivuissa tulee tavoitella liiketilamaista ilmettä kadun suuntaan avautuvien ikkunoiden ja ovien.
- Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Yksittäisiä ulokeparvekkeita voi käyttää julkisivuaiheena. Parvekkeiden rakenteita ei saa sijoittaa maantasossa julkisivulinjan ulkopuolelle.
- Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa asukkaiden sauna- ja yhteistiloja, terassin, iv-konehuoneen sekä niiden vaatiman porrashuoneen kerrosluvun estämättä ja rakennusoikeuden lisäksi. Kaikkien tilojen tulee sijaita harjakattorakenteen sisäpuolella. Tilat eivät muodosta auto- ja polkupyöräpysäköintiä mitoittavaa kerrosalaa.
- Kadun puolella sisäänkäynti tulee sijoittaa julkisivulinjasta sisäänvedettynä siten, että sisäänveto toimii katoksena.



Rinteeseen sovitun kerrostalon asuntoon liittyvä terassi.



Pihat ja meluntorjunta

Kortteleiden yhteispihoja koskevat periaatteet on kerrottu kappaleessa KORTTELIT 6266-6277 (kaikki AKR-korttelit) / Pihat ja piharakennukset. Vuoreksen puistokadun varrella sijaitseville yhteispihojen luonnonmukaisena säilyvät alueet on merkitty viitesuunnitelmaan.

Vuoreksen puistokadun melu täytyy huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

- Sisäpihojen tulee olla korttelin yhteiskäyttöisiä pihvoja eikä niitä saa aidata osiin lukuun ottamatta asuntopihoja.
- Yhteispihoista vähintään 50 % tulee istuttaa tai säilyttää luonnonomaisena.
- **Ias** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tai terassien tulee olla lasitettuja
- Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen. Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 dB tai enemmän, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB).



Selkeää massoittehua ja näyttävää detaljointia. Pihapetäjä © OPEAA, kuvaaja Mikko Auerniitty



MUUT SUUNNITTELU- OHJAAVAT RAPORTIT

Viitesuunnitelma,
viheralueiden yleissuunnitelma,
katujen yleissuunnitelma,
hulevesisuunnitelma,
vesihuoltosuunnitelma ja
massataloussuunnitelma.





VÄSTINGINMÄKI

Asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueet





SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus
Merkintöjen selitykset
Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

RAKENNUKSET

Rakennusten sijoittelu ja maaston huomioiminen
Kaupunkikuva, julkisivut, materiaalit ja tilat

PIHAT JA YMPÄRISTÖ

Pihat ja piharakennukset
Kasvillisuus
Aidat ja tukimuurit
Pysäköinti ja huoltoliikenne
Hulevedet ja melu
Energieratkaisut

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

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

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

Rakentamistapaohje on laadittu yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

Rakennustapaohjeen merkintöjen selitys

- Asemakaavamääräykset on esitetty tässä asiakirjassa värillisellä pohjalla.

Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut ovat esitettynä kursivoidulla tekstillä.

Kaavan tavoitteita kuvaava ja muu selostava osuus on esitetty tavallisella leipätekstillä.

Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:
Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus,
kaavoitusarkkitehdit Milla Hilli-Lukkarinen ja Marjut Lund-Rahkola

Vihersuunnitelma Sitowise Oy
Viitesuunnitelma Arkkitehdit MY Oy
Valokuvat © mainittu kuvan yhteydessä tai Tampereen kaupunki 2019.
Kartat © Tampereen kaupunki 2019





SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Västinginjmäki sijoittuu Särkijärven rantamaisemaan, alueella on ollut huvila-asutusta 1930-luvulta lähtien. Maisemassa pääosassa ovat metsäiset selänteet, Särkijärven jyrkkä rantarinne ja Lahdesjärven matalat ja osin avoimet rantapellot.

Suunnittelussa lähtökohtana on uuden asuinalueen sovittaminen metsä- ja järvimaisemaan. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti laadukas ja monimuotoinen asuinalue, jossa on erinomaiset ulkoilu- ja luontoharrastusmahdollisuudet, joukkoliikenneyhteydet, sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteydet lähialueille ja kohti kaupungin keskustaa. Vuoreksen puistokadun lähikortteleihin tavoitellaan pikkukaupunkimaista ilmettä. Keskustakortteleiden reunamille rakennetaan pientaloalueet, jotka ulottuvat vanhoilla loma-asutusalueilla Särkijärven rantaan asti.

Alueen teemat

- Monimuotoiset asuntotyypit, talotyypeissä ja pientalotonteissa laaja kokovaihtelu
- Rakennusten julkisivuissa korostuvat selkeys ja ajattomuus: tavoitellaan pääosin yksivärisiä julkisivuja, mutta esimerkiksi sisäänkäyntiä voi korostaa. Maanläheiset värit ja harjakatto ovat merkittävä osa alueelle tavoiteltavaa arkkitehtuuria.
- Rakentamisen sovittaminen mäkiseen maastoon, korkeuserojen huomioiminen suunnittelussa.
- Liikkumisen painottuminen joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn ja kävelyyn.
- Toimistotiloihin verrattavien yritystilojen mahdollistaminen asuntojen yhteydessä, monipuoliset lähipalvelut ja työtilat saavutettavissa
- Luonto- ja maisema-arvojen sekä koillis-kaakkosuuntaisen viheryhteyden huomioiminen.
- Rakentamisen energia- ja ekotehokkuus.
- Modernin ja laadukkaan puurakentamisen edistäminen.
- Hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta.

Ennen rakennuslupavaihetta rakennushankkeista tulee laatia tontinkäyttösuunnitelmat. Laaturyhmän hyväksyntä on edellytyksenä tontinluovutukselle.

OHJE: Tontinkäyttösuunnitelmalla varmistetaan suunnitelman arkkitehtoninen laatu ja yksittäisten suunnitelmien sopivuus toisiinsa, alueen maastoon, teemoihin, kaavamääräyksiin ja kaupunkikuvaan.

Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia lukuun ottamatta pysäköintilaitoksia.





RAKENNUKSET

Rakennusten sijoittelu ja maaston huomioiminen

AO-25 Erillispientalojen korttelialue. Kellarikerrosta ei saa rakentaa.

OHJE: Lahdesjärvenkujan kortteleissa 6283-6287 ei saa rakentaa kellarikerrosta, koska alueen maanpintaa joudutaan nostamaan maapinnan matalan tason ja pohjaveden vuoksi.

r50% Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylempään kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

OHJE: Asuinrakennusten kerrosluvuksi on osoitettu I-II tai rinteessä r 50%II, jolloin rakennus on ylärinteessä yhden kerroksen korkuinen ja alarinteessä kahden. Tontille, jolle on osoitettu kerrosluvuksi II, saa rakentaa myös yksikerroksisen talon. Asuinrakennuksen voi porrastaa myös puolella kerroksella, mikäli tontin korkeuserot sen mahdollistavat. Kellarikerroksen seinän, sokkelin tai muun perustuksen maanpäällinen näkyvä osa ei saa olla yli 1,5 m korkea.

as-8 Yksiasuntoisen pientalon rakennusala.

OHJE: Särkijärven rantarinteen jyrkimmällä osuudella, jossa katuyhteys ei ulotu tonttien koko pituudelle, tontit eivät mahdollista paritalon rakentamista.

vr-1/2019 Rakennusala ennen merkinnän osoittamaa vuosilukua valmistunutta rakennusta varten. Jos olemassa oleva rakennus puretaan, ei uudisrakennusta saa sijoittaa tälle rakennusalueelle.

Ennen vuotta 2019 rakennettuja rakennuksia ei lasketa rakennusoikeuteen 20 m² osalta.

OHJE: Rantavyöhykkeelle ei sallita uudisrakennuksia rantamaiseman, vedenladun ja monimuotoisuuden säilyttämisen vuoksi. Olemassa olevat rakennukset saa kuitenkin korjata ja pitää käytössä.

Kiinteistöillä sijaitsevien olemassa olevien rakennusten määrä ja kunto vaihtelee. Osa rakennuksista on rantavyöhykkeellä, jonne ei sallita uudisrakentamista, mutta vanhan rakennuksen saa säilyttää. Vanhojen rakennusten rakennusoikeus lasketaan osaksi rakennusoikeutta, muuten kuin 20 m² osalta.

Rakennukset on sovittava maastoon ilman mittavia täyttöjä ja leikkauksia.

OHJE: Västingimäen alue on maastoltaan vaihteleva, rakennuspaikat sijaitsevat paikoin jyrkissäkin rinteissä. Tämä on huomioitu alueen rakenteessa, ja katuverkko on suunniteltu niin, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän leikkauksia ja täyttöjä. Suunnittelun tavoitteena on maiseman huomioiminen sekä maa- ja kivimassojen järkevä käyttö. Kaikki rakentaminen alueella tulee suunnitella maaston mukaisesti, niin että rakennukset mukailevat maastoa, eikä tontteja ole tarvetta tasata voimakkaasti. Tämä aiheuttaa esim. tasoporrastuksia rakennuksiin tai rakennusosien välille.

Asuntojen yhteyteen saa rakentaa ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia asutokohtaisia työtiloja.

OHJE: Määräyksellä varmistetaan kotona työskentely ja ympäristöä rasittamattomien elinkeinojen harjoittaminen asuntojen yhteydessä. Tilojen vaatimukset, pysäköinti-, ja muut mahdolliset ohjaavat määräykset täytyy huomioida toimintoja suunniteltaessa. Melua, runsasta liikennöintiä, tai muita naapureille aiheutuvia haittoja aiheuttavaa toimintaa asuntojen yhteydessä ei voi harjoittaa.

OHJE: Pientalojen rakennusalojen välille on tavoiteltu 8 metrin etäisyyttä. Painottamalla mahdolliset palomuurit ulkorakennusten seiniin voidaan saavuttaa julkisivuihin vapaampi ikkuna-aukotus ja edullisempaa rakentamista.





Kaupunkikuva, julkisivut, materiaalit ja tilat

Rakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta.

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

Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä.

OHJE:

Julkisivuväreinä on käytettävä murrettuja maavärejä, maalamatonta puuta, luonnonvaaleaa, harmaata tai mustaa.



Helsinki-pientaloja © Tampereen kaupunki



Vierashuone Maijanniitty ©
Arkkitiedit Rudanko +
Kankkunen Oy, kuvaaja Anssi
Kankkunen



Esimerkkejä maaväreistä © Tampereen kaupunki



Asuinrakennusten kattomuoto on pääasiallisesti harjakatto.

OHJE: Harjakatto on Västinginjärven yksi yhdistävä tekijä. Pienempialaiset katot, kuten katokset ja piharakennukset voivat olla myös yksiläppisiä.

Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle.

OHJE: Vesikatto muodostaa yhtenäisen osan, joka kätkee sisälleen myös tekniset rakenteet savupiippuja lukuun ottamatta.

Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja.

Omarantaiset tontit: Rakennuksen vesikaton värin on oltava tummanharmaa tai musta.

OHJE: Rantamaisemaan sijoituville uudisrakennuksille määrätään yhtenäinen kattoväri ja sama katon harjan suunta, jotta keskenään erilaiset rakennukset istuvat yhtenäisenä paremmin järvimaisemaan. Rinteen suuntainen, tumma katto sopeutuu helpommin maisemaan. Mahdolliset aurinkopaneelit eivät myöskään erotu suurena kontrastina.



Asunto Oy Porvoon Jokineito, Arkkitehtioimisto Tuomo Siitonen Oy © Kimmo Räisänen



Ketjutalo Törmäpääskyn pitkä rakennusmassa on porrastettu. © Asta Björklund, Risto Iivonen Arkkitehdit Oy, kuva © Kimmo Räisänen.



Kotola © Arkkitehti Takkunen



PIHAT JA YMPÄRISTÖ

Pihat ja piharakennukset

OHJE: AP-tonteille on järjestettävä leikki- ja oleskelualue. Oleskelupihat suunnataan mahdollisuuksien mukaan aurinkoiseen ilmansuuntaan. Esim. rantatonteilla piha sijaitsee järven ja päarakennuksen välissä.

OHJE: Piharakennuksiin ja –katoksiin suositellaan viherkattoja. Viherkattojen ala huomioidaan hulevesien viivytyksen osana. Viherkattojen alaa ei tarvitse huomioida hulevesien viivytystilavuutta laskettaessa.

OHJE: Talusrakennusten, katosten ja pergoloiden tulee muodostaa asuinrakennusten kanssa arkkitehtuuriltaan, väreiltään ja korkeusmaailmaltaan yhtenäinen kokonaisuus. Viherkattojen käyttö on suositeltavaa.

Tontti tulee aidata asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan työmaan ajaksi. Työmaatoimintoja ei saa sijoittaa viheralueelle.

s-11 Alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet, ja että puustoa täydennetään tarpeen mukaisesti uusintaistutuksilla.

OHJE: Rantatonteille osoitetaan kaavassa vedenlaatua, luontoarvoja ja maisemaa säästävää puustoinen vyöhyke rannan lähellä. Pääpuusto tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata niin, että rantamaisema säilyy puustoisena. Puuston vähentäminen tulee tehdä harkitusti myös muulla tontin osalla.

slep-7 Vanhoissa rakennuksissa saattaa sijaita lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää toimivaltaisen ympäristöviranomaisen lausunto.

OHJE: Tehdyissä selvityksissä ei voitu kokonaan poissulkea sitä, että joissain vanhoissa rakennuksissa sijaitsisi lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka. Tämän vuoksi tontinomistajien täytyy selvityttää asia ennen kuin vanhoille rakennuksille voidaan myöntää rakennuslupa muutostöitä varten. Mikäli korjattavasta rakennuksesta löytyy lepakon lisääntymis- tai levähdyspaikka, korjaustöissä noudatetaan asiantuntijan työohjeita, jotta lepakoiden levähdyspaikka säilyy. Selvityksen ja ohjeistuksen laativia asiantuntijoita voi tiedustella esim. konsulttitoimistoista.



Asunto Oy Porvoon Jokineidon pihan pinnoitteet ovat vettä läpäiseviä, Arkkitehtioimisto Tuomo Siitonen Oy © Kimmo Räisänen



Asikkalan savusaunan pihapiiri on jätetty pääosin luonnotilaiseksi, Arkkitehtioimisto Tuomo Siitonen Oy © Rauno Träskelin



Asikkalan savusauna, Arkkitehtioimisto Tuomo Siitonen Oy © Rauno Träskelin



Kasvillisuus

OHJE: Istutuksissa suositaan kotimaisia lajeja, jotka eivät leviä luontoon. Istutuksissa käytetään myös talvivihreitä ja syysvärejä tuottavia lajeja. Niittyalueeseen rajautuvilla pientalotonteilla pihan rajauksessa suositaan vapaasti kasvavia lehtipensasaidanteita. Tontin rajalle tehtävissä istutuksissa on huomioitava katu ympäristössä tarvittava lumenauraus tila. Suositeltavaa on, ettei rantatonteilla lannoiteta rantaviivan lähellä, jottei ravinteet heikennä vedenlaatua.



Talo Schildt © Kuvio Oy / kohde: POOK Arkkitehtitoimisto Oy



Villa Wikmanin pihassa on hyödynnetty suuria siirtolohkareita © Arkkitehtitoimisto Aitoaho & Viljanen, kuvaaja Jussi Tainen



Aidat ja tukimuurit

OHJE: Västinginjmäen vaihtelevassa ja pienipiirteisessä maastossa rakennusten ja pihojen korkeusasemien suunnittelu on erityisen tärkeää. Tontit rajataan katujen ja myös viheralueiden suuntaan pääasiassa tukimuureilla ja kasvillisuudella. Selkeä raja pensasaidalla pihan ja viheralueen välillä on tärkeää virkistyskäytön kannalta. Piha-alueen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeussemiin siten, että piha-alue sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan. Piha-alueen korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennusluvassa vahvistetut piirustukset osoittavat.

OHJE: Piha-alueen tasaaminen on ensisijaisesti toteutettava luiskaamalla ja toissijaisesti pengertämällä tai tukimuureilla. Luiskaaminen ja pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset ja hulevedet valu naapuritontin puolelle tai katu- tai muulle yleiselle alueelle. Tukimuurin sijoittaminen naapuritontin rajalle edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Katu- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvan tukimuurin ja muiden rakenteiden sijoittamisessa tulee huomioida rakennusjärjestyksen määräykset. Pengertämistä tontin rajalla ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen suostumusta tehdä jyrkemmäksi kuin 1:3. Tukimuurin kunnossapitovelvoite kuuluu tontin omistajalle tai haltijalle. Sijoittamalla rakentaminen lähelle katua rajataan katutilaa ja saadaan hyödynnettyä tontista mahdollisimman suuri yhtenäinen ja suojainen piha. Jollei vierekkäisten erillispientalotonttien korkeusasemia saada sopeutettua yhteen, voidaan käyttää korkeuseroja välittäviä matalia tukimuureja (Tampereen kaupungin Rakennusjärjestys 20 ja 21 §).

OHJE: Tonttien kadun puoli toteutetaan laadukkaana istutettuna alueena. Asfaltointia ei pientalotonteilla lähtökohtaisesti käytetä. Tontti tulee rajata viheraluetta ja katua vasten pensasaidalla tai korkeusvaihteluista riippuen matalalla tukimuurilla, rakenteellista aitaa ei saa tehdä. Pensasaitojen tulee mahtua kokonaisuudessaan tonttien puolelle riittävän lumitilan takaamiseksi kaduille. Istutusvaiheessa tulee huomioida pensasaidan kasvutila. Tavoitteena on, ettei Västinginjmäestä tarvitse kuljettaa lumia muualle vaan ne mahtuvat katujen varrelle.

*Talo Schildtin pihaa on pengerretty ja tukimuriin yhdistetty kasvillisuutta
© Kuvio Oy / kohde:
POOK
Arkkitehtitoimisto
Oy*





Pysäköinti ja huoltoliikenne

Kortteleita koskevat auto- ja polkupyöräpaikkavaatimukset on esitetty kaavakartalla. Erillispientalokortteleissa varaudutaan kahteen autopaikkaan asuntoa kohden.

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

OHJE: Määräys on tarkoitettu mahdollistamaan mm. korttelin yhteiskäyttöisen pysäköintilaitoksen rakentamisen, sekä autopaikkojen vuokraamisen asuinrakennusten yhteydessä sijaitsevien työ- ja liiketilojen käyttöön.

OHJE: Pysäköintipaikkojen pinnoitteissa tulee käyttää vettä läpäiseviä pinnoitteita. AP-kortteleissa maantasossa olevien autopaikkarivien väliin ja ympärille istutetaan puita ja pensaita.

Tontinkäyttösuunnitelmissa pihalle esitetään lumitilat, joihin lumi voidaan kasata talvikaudeksi.



Esimerkki
sadeputarhasta

Hulevedet ja melu

OHJE: Tavoitteena on hulevesien mahdollisimman hyvä ja ennakoiva hallinta ja Särkijärven vedenlaadun suojaaminen. Kaikkia kaava-alueen korttelialueita koskee kaavamääräys, jolla edellytetään tonttien hulevesien ensisijaiseksi imeytyspaikaksi omaa tonttia. Hulevesien imeyttäminen alueella tulee näkymään myös katujen rakentamisessa suodatuspainanteina sekä tulvareitteinä, sekä suodatusrakenteina viheralueilla. Kaavakartalla on osoitettu ohjeellisina alueina hulevesijärjestelmän osat, joiden kautta hulevesiä viivytetään ja johdetaan. Piharakennuksiin ja –katoksiin suositellaan viherkattoja. Viherkattojen ala huomioidaan hulevesien viivytyksen osana. Viherkattojen alaa ei tarvitse huomioida hulevesien viivytystilavuutta laskettaessa.

Hule-42: Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Imeytysjärjestelmässä tulee olla viivyttävää varastotilavuutta suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täytyneiden imeytys- tai viivytyksrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

OHJE: Hulevesien imeyttämisellä estetään tulvatilanteiden ongelmat ja Särkijärven vedenlaadun huonontuminen. Piha-alue on suunniteltava ja toteutettava siten, että hulevesiä ei ohjata tontin rajan yli naapurin puolelle, katu- tai muulle yleiselle alueelle. Toimintaperiaate on, että katoilta ja läpäisemättömillä pihan pinnoilla kerääntyvät sade- ja sulamisvedet ohjataan omalle pihalle imeytymään. Suositeltavaa on ratkaista imeytys säiliöiden sijaan huoltovapaampina pintarakenteina. Vesien imeyttämistä varten rakennetaan esim. painanteita, joihin vesi tulvatilanteessa keräytyy ja jonka kautta se imeytyy maahan. Kulkureiteille ja pihalle jätetään mahdollisimman paljon vettäläpäisevää pintaa: perussääntönä on, että vettä tulee imeyttää tontilla 1 000 litraa eli 1 m³ jokaista läpäisemätöntä 100 m² kohti. Tähän läpäisemättömään alueeseen lasketaan esimerkiksi rakennuksen kattopinta-ala sekä läpäisemättömät päällysteet. Suunnittelussa on huomioitava mm. oikeat kaadot, jotta vesi ohjautuu pois rakennuksista ja rakenteista, hulevesien johtaminen maanpinnalla (kourut, painanteet, reunakivilinjat, purot) ja kattovesien hyötykäyttö (kastelukaivo, sadeputarha, allas, erillinen keräyssäiliö).



Maanrakennukseen käytettävä kiviaines ei saa sisältää aineita, joista aiheutuu haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Kiviaineksen arseeni-, rikki- ja kobolttipitoisuus on selvítettävä ennen kiviaineksen käyttöä.

Korttelialueita suunniteltaessa on huomioitava asemakaavan 8587 asiakirjoihin kuuluva hulevesiselvitys. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

OHJE: Maaperää ja kiviainesta on tutkittu kaavavaiheessa, mutta koska kiviaineksen laatu voi vaihdella paikallisesti paljonkin, suurissa täytöissä tms. maaperän ja kiviaineksen laatu täytyy varmistaa.

Korttelialueita suunniteltaessa on huomioitava asemakaavan 8587 asiakirjoihin kuuluva hulevesiselvitys. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa. sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Lentomelu: Kaava-alueelle sijoitettavan asuinrakennuksen tai muiden melulle herkempien kohteiden kattorakenteiden, ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että ulko- ja sisämelutasojen erotus on vähintään 30 dB. Ulkovaipan ääneneristävyys on osoitettava rakennuslupavaiheessa.

OHJE: Västinginjäen alueella on ajoittain nousuista ja laskuista johtuvaa lentomelua, joka ei kuitenkaan ylitä melun ohjearvoja. Rakennusten sisätilojen ääneneristävyyteen tulee kiinnittää huomiota ja rakenteiden ja läpivientien eristävyys on varmistettava ennen tarkempia rakennussuunnitelmia.

Energiaratkaisut

OHJE: Pientaloalueilla suositellaan lämmitysmuodoksi maalämpöä. Kaivojen sijoittelussa on huomioitava etäisyys naapuritonteista sekä huoltomahdollisuus. Lahdesjärvenkujan tonteilla, joilla rakentaminen edellyttäne paalutusta, suositellaan tutkimaan myös energiapaalutusta maalämmön hyödyntämisessä.

OHJE: Rantaan rajautuvilla tonteilla on varauduttu mahdollisiin aurinkopaneelisiin määräyksellä tummasta katonväristä. Tummaa kattoa suositellaan myös muille alueille.

Maalämpökaivojen sijoittelussa on huomioitava etäisyys naapuritonteista sekä huoltomahdollisuus.



Esimerkki sadeputarhasta



VÄSTINGIMÄKI

Yleiset alueet ja yleisten rakennusten (Y) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueet





SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus
Merkintöjen selitykset
Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet
Teemat

Y-KORTTELIALUE

Puurakenteet ja -julkisivut
Pysäköinti ja huoltoliikenne
Hulevedet

JULKISET ALUEET

Puistot, aukiot ja katualueet
Valaistus
Muuntamot
Jätehuolto

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

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

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

Rakentamistapaohje on laadittu yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

Rakennustapaohjeen merkintöjen selitys

- Asemakaavamääräykset on esitetty tässä asiakirjassa värillisellä pohjalla.

Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut ovat esitettynä kursivoidulla tekstillä.

Kaavan tavoitteita kuvaava ja muu selostava osuus on esitetty tavallisella leipätekstillä.

Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:
Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus,
kaavoitusarkkitehdit Milla Hilli-Lukkarinen ja Marjut Lund-Rahkola

Vihersuunnitelma Sitowise Oy
Viitesuunnitelma Arkkitehdit MY Oy
Valokuvat © mainittu kuvan yhteydessä tai Tampereen kaupunki 2019.
Kartat © Tampereen kaupunki 2019





SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Tämä rakennustapaohje koskee Västinginjäen yleisten alueiden ja yleisten rakennusten (Y) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueita (ET). Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten (AKR) korttelialueille, ja pientalorakentamiselle on laadittu erilliset rakentamistapaohjeet.

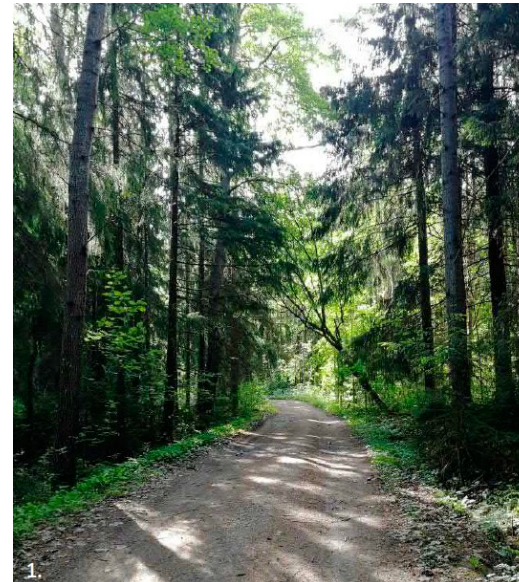
Västinginjäki sijoittuu Särkijärven rantamaisemaan, alueella on ollut huvila-asutusta 1930-luvulta lähtien. Maisemassa pääosassa ovat metsäiset selänteet, Särkijärven jyrkkä rantarinne ja Lahdesjärven matalaranta-alueet.

Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti laadukas ja monimuotoinen asuinalue, jossa on erinomaiset ulkoilu- ja luontoharrastusmahdollisuudet, joukkoliikenne-, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet. Vuoreksen puistokadun lähikortteleihin tavoitellaan pikkukaupunkimaista ilmettä. Keskustakorttelien reunamille rakennetaan pientaloalueet, jotka ulottuvat vanhoilla loma-asutusalueilla Särkijärven rantaan asti.

Västinginjäen teemat

- Rakentamisen sovittaminen mäkiin maastoon, korkeuserojen huomioiminen suunnittelussa.
- Rakennusten julkisivuissa korostuvat selkeys ja ajattomuus: tavoitellaan pääosin yksivärisiä julkisivuja, mutta esimerkiksi sisäänkäyntiä voi korostaa. Maanläheiset värit ja harjakatto ovat merkittävä osa alueelle tavoiteltavaa arkkitehtuuria.
- Modernin ja laadukkaan puurakentamisen edistäminen.
- Liikkumisen painottaminen joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn ja kävelyyn.
- Toimistotiloihin verrattavien yritystilojen mahdollistaminen asuntojen yhteydessä, monipuoliset lähipalvelut ja työtilat saavutettavissa
- Luonto- ja maisema-arvojen sekä koillis-kaakkosuuntaisen viheryhteyden säilyminen.
- Monimuotoiset asuntotyypit, talotyypeissä ja pientalotonteissa laaja kokovaihtelu.
- Rakentamisen energia- ja ekotehokkuus.
- Hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta.

- Kortteleista on laadittava suunnittelun alkuvaiheessa suunnittelukohteiden yhteishankkeena alustava korttelisuunnitelma, joka sisältää mm. suunnitellun maanpinnan korkeustiedot, tonttien väliset rajaukset ja kuivatussuunnitelman. Korttelisuunnitelma on hyväksyttävä viranomaisella, jonka toimialaan asia kuuluu. Hyväksytty suunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen.
- Ennen rakennuslupavaihetta rakennushankkeista tulee laatia tontinkäyttösuunnitelmat. Laaturyhmän hyväksyntä on edellytyksenä tontinluovutukselle.



1.



3.

Valokuvat Viheralueiden yleissuunnitelma / Sitowise Oy



Y-KORTTELIALUE

Puurakenteet ja julkisivut

Y-korttelialue on Västingimäessä varattu päiväkotia varten. Tavoitteena on, että rakennus liittyisi luontevasti alueen ainoana julkisena rakennuksena Västingimpihan aukioon. Rakennuksen tulee olla pääosin (<51%) puurakenteinen.

- Maanrakennukseen käytettävä kiviaines ei saa sisältää aineita, joista aiheutuu haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Kiviaineksen arseeni-, rikki- ja kobolttipitoisuus on selvitettävä ennen kiviaineksen käyttöä.
- Lentomelu: Kaava-alueelle sijoitettavan asuinrakennuksen tai muiden melulle herkempien kohteiden kattorakenteiden, ulkoseiniä, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että ulko- ja sisämelutasojen erotus on vähintään 30 dB. Ulkovaipan ääneneristävyyden osoitettava rakennuslupavaiheessa.
- Rakennukset on sovitettava maastoon ilman mittavia täyttöjä ja leikkauksia.
- Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia lukuunottamatta pysäköintilaitoksia. (Korttelit 6250-6268 ja 6272-6272-6273, 6276, 6278-6287)
- Rakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta.
- Julkisivujen on oltava pääosin yksivärisiä, yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeitä.
- Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä.
- Julkisivuväreinä on käytettävä murrettuja maavärejä, maalamatonta puuta, luonnonvaaleaa, harmaata tai mustaa.
- Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja.

OHJE:

Rakennuksen tulee edustaa laadukasta, modernia puurakenteitua. Parakkimainen ratkaisu ei ole mahdollinen, mikäli rakennusta ei ole tarkoitettu väliaikaiseksi. Julkisivuissa noudatetaan selkeyttä ja ajattomuutta: tavoitellaan pääosin yksivärisiä julkisivuja, mutta esimerkiksi sisäänkäyntiä voi korostaa. Kattomuoto on myös merkittävä osa alueelle tavoiteltavaa arkkitehtuuria.

Mikäli palomääräykset edellyttävät sprinklausjärjestelmän rakentamista, ei yleistä vesijohtoa voida käyttää sammutuslaitteiston vesilähteenä. Tontille suositellaan porttia Västingimäen puistoalueen kevyen liikenteen reitille. Leikkipihalle suositellaan linnoitusteemaa.



Satavuon koulu on rakennettu ekologisella konseptilla. © Arkkitehtipalvelu Oy



Julkisivuissa noudatetaan selkeyttä ja ajattomuutta: tavoitellaan pääosin yksivärisiä julkisivuja, mutta esimerkiksi sisäänkäyntiä voi korostaa Vivola © Arkkitehti Takkunen



Murrettuja ja maavärejä.



Esimerkkejä maaväreistä



Pysäköinti ja huoltoliikenne

Tonttien autopaikkoja saadaan sijoittaa myös enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintialueet tulee jäsenellä autokatoksin ja istutuksin pienemmiksi osa-alueiksi.

OHJE:

Maantasossa olevien autopaikkarivien väliin ja ympärille istutetaan puita ja pensaita. Kortteleiden pysäköintialueita jaetaan ja jakotetaan kasvillisuudella ja vältetään liian laajoja pysäköintikenttiä. Pysäköintipaikkojen pinnoitteissa tulee suosia nurmikiveä.



Esimerkki sadepuutarhasta

Hulevedet

Tavoitteena on hulevesien mahdollisimman hyvä ja ennakoiva hallinta ja Särkijärven vedenlaadun suojaaminen. Kaikkia kaava-alueen korttelialueita koskee kaavamääräys, jolla edellytetään tonttien hulevesien ensisijaiseksi imeytyspaikaksi omaa tonttia.

Korttelialueita suunniteltaessa on huomioitava asemakaavan 8587 asiakirjoihin kuuluva hulevesiselvitys. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Hule-42: Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Imeytysjärjestelmässä tulee olla viivyttävää varastotilavuutta suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täytyneiden imeytys- tai viivytyrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

OHJE:

Piharakennuksiin ja –katoksiin suositellaan viherkattoja. Viherkattojen ala huomioidaan hulevesien viivytyksen osana. Viherkattojen alaa ei tarvitse huomioida hulevesien viivytystilavuutta laskettaessa.



JULKISET ALUEET

Puistot, aukiot ja katualueet

Västringinpiha-aukio on asuinalueen merkkipaikka. Se kokoaa yhteen jalankulkureitit ja on asukkaiden yhteisen tilan keskus. Aukio myös näkyy ohikulkevalle liikenteelle ja on joukkoliikennepysäkin ja työ- ja liiketilojen keskittymä. Tavoitteena on, että aukiolla on kulutusta kestäviä ja esteettömien liikkumisalueiden lisäksi runsaasti vehreyttä ja metsäistä jatkumoa Västringinmäen virkistysalueelta. Vehreyttä tavoitellaan myös katutilaan istuttamalla puurivejä ja pensaita. Aukiolle sijoitetaan pyöräpysäköintiä, istutuksia ja kohtaamispaikkoja. Aukioiden istutusalueet on liikennealueen vieressä kohotettu liikenteen melun vaimentamiseksi.

Raitiotiehen varaudutaan Vuoreksen puistotiellä ja välivaiheessa suunnitellaan raidevarauksen kohdalle viherrakentamista. Raideliikennettä varten huomioidaan kuitenkin tilavaraukset ja kunnallistekniikan sijainnit. Pysäköintipaikoille suunnitellaan varaukset Vuoreksen puistokadulle, Västringinkadulle ja Särkisaarenkaarelle liiketiloja varten.

Hulevesien imeyttäminen alueella tulee näkymään myös katujen rakentamisessa suodatuspainanteina sekä tulvareitteinä, sekä suodatusrakenteina viheralueilla. Kaavakartalla on osoitettu ohjeellisina alueina hulevesijärjestelmän osat, joiden kautta hulevesiä viivytetään ja johdetaan.

Vanhat pellot säilytetään avoimina niittyinä ja niille on suunniteltu mahdollisuutta vuokrata viljelypaloja. Särkijärveä kiertävä kävelyreitti on huomioitu kaavassa.

MÄÄRÄYS Aukio: torimainen alueen osa, jolla tasoerot ja portaat on sovitettava ympäristöön ja toteutettava korkealaatuisesti

OHJE:

- *Leikkikenttä rakennetaan linnoitus-teemalla.*
- *Isoja siirtolohkareita säästetään ja tarvittaessa siirretään sopivaan paikkaan.*
- *Keskeinen kulkureitti suunnitellaan esteettömänä.*
- *Riittävät lumitilat huomioidaan.*



Aukio ja sen päätte Vuoreksen puistokadun pohjoispuolella tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena.



Esimerkki hulevesipainanteesta



Katupoikkileikkaukset

Päivitetty 13.5.2020

Lahdesjärvenkujalla
katualue 1 m leveämpi kuin
muilla keltaisiksi koodatuilla
kaduilla.



Valaistus

Tärkeimmät alueen läpi kulkevat kevyen liikenteen reitit valaistaan esteettömästi ja tehokkaasti; hajavaloa pyritään välttämään.

OHJE:

- Valaisinten tulee olla tehokkaasti valoa rajaavia ja valon suuntautua kulkupintoihin.
- Aukioilla ja toimintapaikoilla valaistus suunnitellaan matalammilla pollareilla ja pylväillä, jotka voivat olla myös monivartisia ja valaisimet voivat olla myös pintaan suunnattuja valonheittimiä.
- Aukioilla voidaan toteuttaa myös erikoisvalaistusta joka integroidaan kalusteisiin tai rakenteisiin, kuviovaloja jotka heijastetaan valonheittimillä pylväistä tai paikalle suunniteltua valotaidetta.
- Toimintapaikkojen valaistus voi olla myös liiketunnistimella tai painonapilla toimivaa, jolloin valaistus voi syttyä tai kirkastua käytön mukaan.
- Vuoreksen puistokadun kiertoliittymien keskiöt sekä silta ovat mahdollisia valotaiteen tai erikoisvalaistuksen paikkoja.
- Matalampi pollarityyppinen valaisinratkaisu sijoitetaan Lahdesjärvenkujan ja uimarannan välille.
- Reittien valaisemisessa tulee ottaa huomioon lepakoalueet ja valaistusta tulee olla mahdollista himmentää tarvittaessa.

Muuntamot

MÄÄRÄYS Muuntamorakennusten julkisivujen tulee olla ilmeeltään kaupunkikuvallisesti laadukkaat.

OHJE:

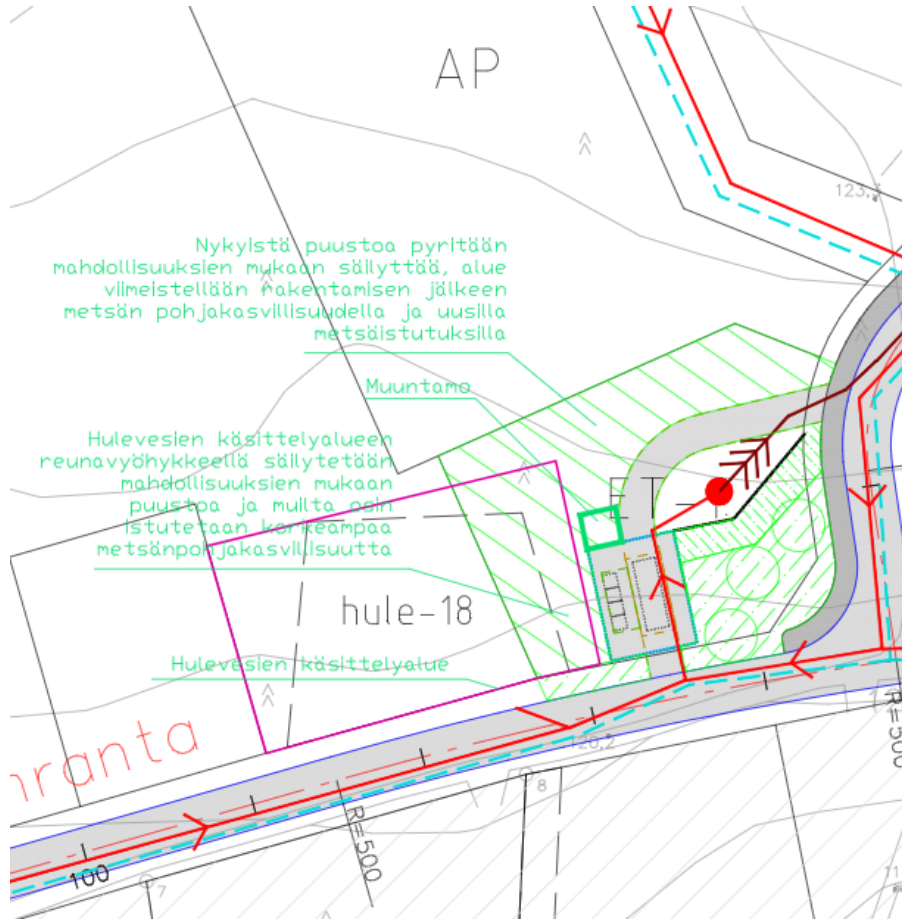
Sähkömuuntamot suunnitellaan osaksi kaupunkikuvaa.

Jätehuolto

- Pientalokortteleiden jätekeräys toteutetaan lähikeräyksenä. Asuinalueiden asukkaiden käytössä on yleiselle alueelle sijoitettu keräyspiste, jossa tavoitteena on täysi jätelajivalikoima: sekajäte, biojäte, paperi, kartonkipakkaukset, metalli, lasi- ja muovipakkaukset.
- Yhtiömuotoisen asumisen jätetiepointe sijoitetaan korttelialueilla, jossa keräysastioille tavoitteena on täysi jätelajivalikoima.
- Kiinteistöjen puolelle sijoittuvien pisteiden rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa kiinteistö.
- Yleisille alueille sijoittuvien pisteiden rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa jätehuolto-yhtiö.



Esimerkki usean jätelajin keräyspisteestä



Västinginjärven ja Västinginjärven rannan kulmauksen ET-1-alueesta on laadittu esisuunnitelma (Sitowise). Samalle käyttötarkoitusalueelle on sijoitettu sähkömuuntamo, jätepiste ja jätevedenpumppaamo. Alueen läpi on esitetty ajoyhteys ja risteysalueen länsipuolelle on suunniteltu istutuksia. Myös siirtolohkareille tämä on hyvä sijoituspaikka.

Uimaranta

Tavoitteena on, että Lahdesjärven uimaranta palvelee tulevaisuudessa entistä monipuolisemmin kaupunkilaisia ja alueen asukkaita. Rannan parkkipaikka on alustavasti suunniteltu laajennettavan ja siirrettävän lähemmäs Eskonperkiönkatua. Ranta on topografialtaan lähtökohtaisesti melko esteetön, joten liikuntaesteisten pysäköintipaikat tulee huomioida tulevien muutostöiden yhteydessä.

OHJE:

- Huomioidaan esteettömyys: liikuntaesteisten pysäköintipaikat uimarannan yhteyteen.
- Huomioidaan uimaranta osana Särkijärvireittiä.
- Luontoarvot huomioidaan.
- Valaistus suunnitellaan luontoarvot, tunnelma ja turvallisuus huomioiden.
- Huomioidaan riittävät polkupyöräpaikat



Lahdesjärven uimaranta