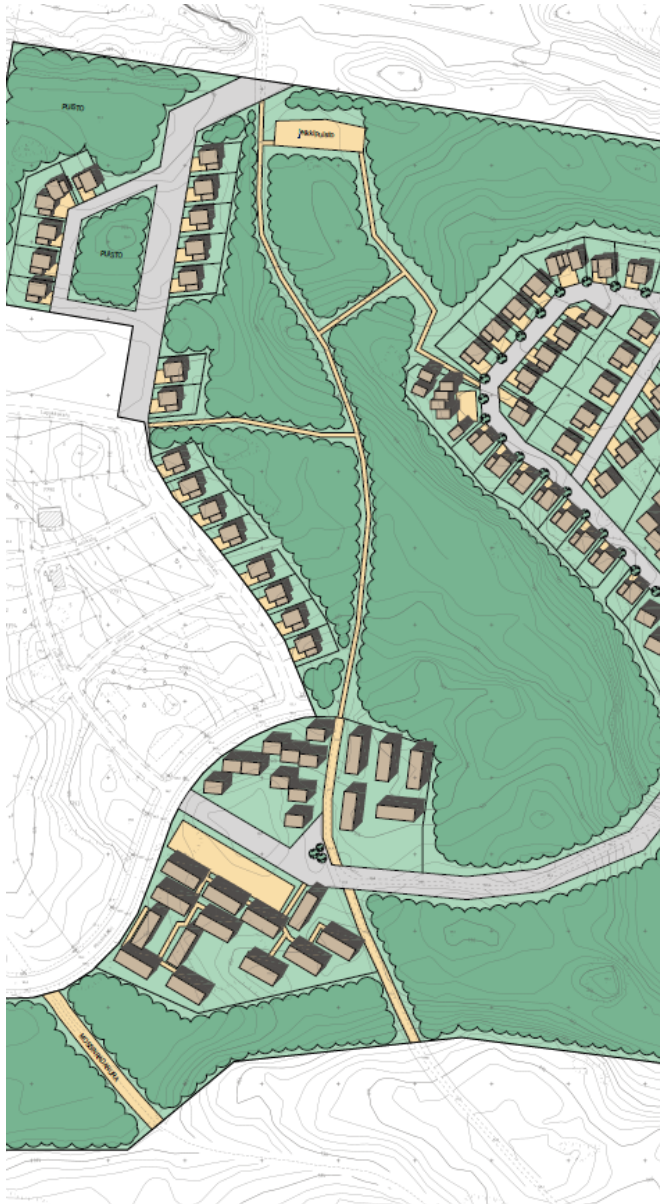




Ojala

RAKENTAMISTAPA-OHJE

Ojala II
Asemakaava nro 8638, Ojala II

Luonnos /ehdotus/YLA/KV XX.XX.2021 rto-8638

Diaarinumero TRE:TRE: 2292/10.02.01/2024

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa x.x.xxxx osana asemakaavaa 8638



TAMPERE





Asemakaavakartan kutakin aihetta koskevat määräykset on esitetty tummalla pohjalla.

Määräystä on taustoitettu esimerkkien ja ohjeiden avulla tavallisella leipätekstillä.

Tekijät, tilaajat ja tekijäoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus
projektiarkkitehti Katarina Surakka, tekinen suunnittelija Oksana Drab
kartat © Tampereen kaupunki 2025



TAMPERE

SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

OMAKOTITONTIT

Asuinalueen ominaispiirteet

Rakennusvalvonta neuvoo

Pätevä suunnittelija

Suunnittelun pohjaksi

RAKENNUKSET

Maastoon sovittaminen

Kerrosuku

ULKOALUEET

Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen

Hulevesien hallinta

Autopaikat ja pyöräpaikat

Jätehuolto – jätteiden lähikeräys

MATERIAALIT

YHTIÖMUOTOISET PIENTALOTONTIT

Tontinkäyttösuunnitelma

Tavoitteet A-kortteleille

Maastoon sovit

RAKENNUKSET

Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet

Materiaalit ja värit luonnosta

ULKOALUEET

Piha-alueiden jäsentäminen ja viherrakentaminen, viherkerroin

Hulevesien hallinta

Autopaikat

Jätehuolto

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

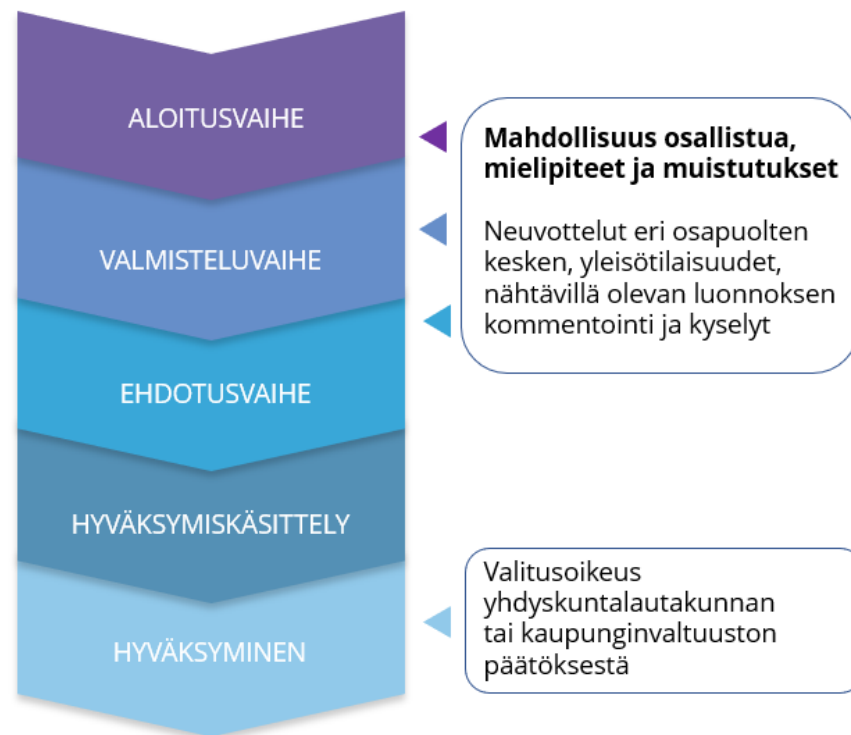
Rakentamistapaohjeessa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä määräyksiä, ohjeita ja suosituksia

Tämä rakentamistapaohje on hyväksytty asemakaavan liitteenä ja on siten määräyksiltään oikeusvaikutteinen. varmistetaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen. Rakentamistapaohjetta käytetään eri valmiusvaiheissaan päätöksenteon ja kaavojen vaikutustenarviointien työkaluna sekä toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille.

Tämä rakentamistapaohje on jaettu kahteen osioon: omatoimirakentajille suunnattuun Omakotitontit –osioon ja ammattirakentajille suunnattuun Yhtiömuotoiset pientalotontit –osioon.

Rakentamistapaohje on laadittu yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

ASEMAKAAVOITUKSEN KULKU



OMAKOTITONTIT

Asuinalueen ominaispiirteet

Suunnittelualue on korkeussuhteiltaan pienipiirteistä ja vaihtelevaa. Maaston lakialueet ovat osin kallioista moreenia ja alavat paikat pehmeikköjä. Omakotitontit sijoittuvat pääosin lakialueille.

Rakennusvalvonta neuvo

Rakentajan on syytä olla heti alkuvaiheessa yhteydessä kaupungin rakennusvalvontaan, missä käydyissä neuvotteluissa selvitetään tontin asemakaavamääräykset, rakentamistapaohjeet sekä muut suunnittelussa huomioon otettavat seikat. Yhteys rakennusvalvontaan otetaan sähköisesti Lupapisteen kautta.

Pätevä suunnittelija

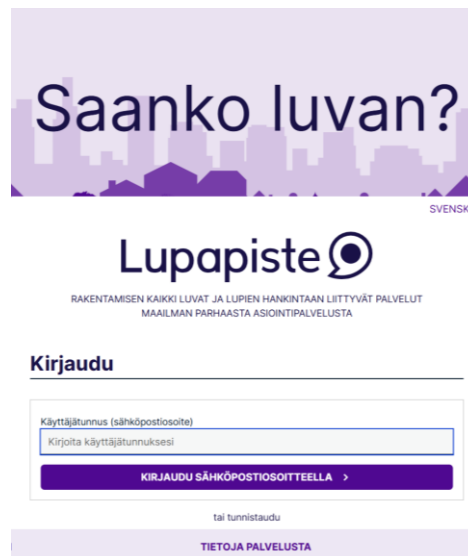
Maasto on Ojalassa hyvin kallioinen ja kumpareinen, mikä tekee rakennushankkeesta vaativan ja haasteellisen tehtävän. Pätevä suunnittelija on välttämätön hankkeen onnistumiselle.

Suunnittelun pohjaksi

Omakotitalon suunnittelun pohjaksi on hyvä idea tutustua vastaaviin toteutettuihin asuinalueisiin ja niiden rakentamistapaan. Suunnittelun lähtötiedoista saa tietoa rakennusvalvonnan sivuilta. Oman tontin olosuhteisiin on hyvä tutustua asemakaavan lisäksi asemakaavan tausta-aineiston avulla. Aineisto löytyy sivulta:

<https://ekstrat.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8638>

Rakennushankkeessa arvokkaita tausta-aineistoja ovat ainakin alustavat katusuunnitelmat ja hulevesisuunnitelma.



Lupapiste on portaali, jota kautta voidaan olla yhteydessä rakennusvalvonnan kanssa.



Pätevä suunnittelija osaa ottaa huomioon kaikki rakentamisen reunaehdot.

Rakennusvalvonnan yhteystiedot ja ohjeita Lupapisteen käyttöön löytyy täältä:

[Rakennusvalvonnan yhteystiedot \[Tampereen kaupunki - Asuminen ja rakentaminen - Rakenna ja korjaa\]](#)

Suunnittelun lähtötiedoista löytyy tietoa täältä: [Suunnittelijat ja suunnittelun lähtötiedot \[Tampereen kaupunki - Asuminen ja rakentaminen - Rakenna ja korjaa - Rakentamisen luvat\]](#)

Lisätietoa pätevän suunnittelun valintaan ja valtuutettuihin toimielimiin löytyy täältä: [Pätevyyden osoittamislaki - Ympäristöministeriö](#)

RAKENNUKSET

Maastoon sovittaminen

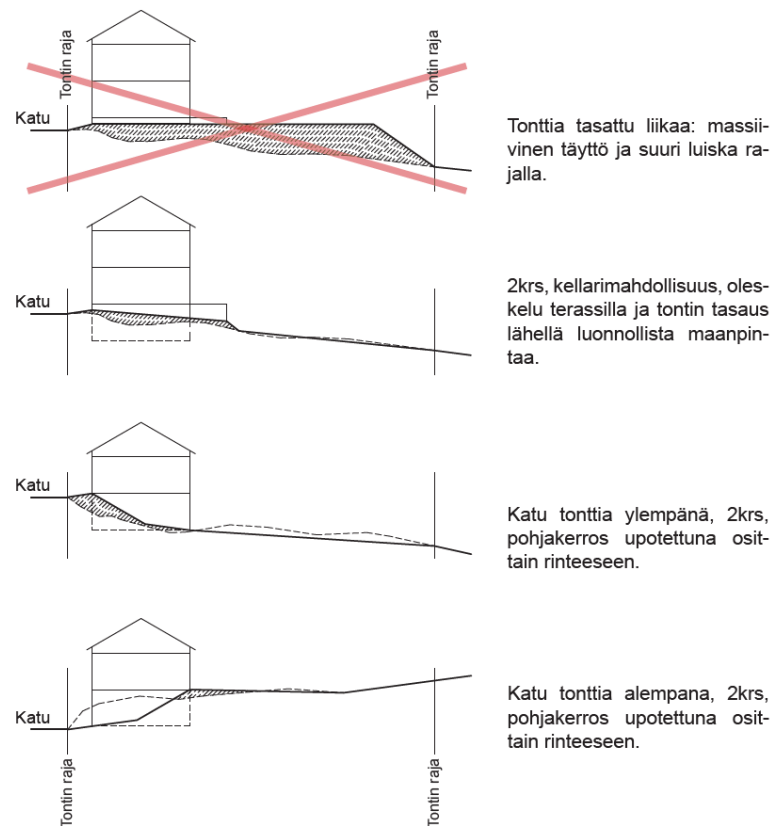
Koska maasto on haasteellinen, pihan korkeusasemiin tulee kiinnittää erityistä huomiota jo suunnittelun alkuvaiheessa. Tontin suunnittelun lähtökohtana tulee olla maaston luontaiset ominaisuudet. Pihan korkeusasemat tulee sovittaa puistoon rajoittuvalla sivulla maaston luonnollisiin korkeusasemiin ja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

Tonttia ei saa tasata ”vatupassiin”, jolloin miltei tasamaallekin syntyy rumia penkereitä ja ikäviä olosuhteita naapureille. Tarvittaessa korkeuseroja hoidetaan tukimuureilla. Oleskeluterasseja voi porrastaa maastonmuotojen mukaan, jolloin saadaan tasaisia oleskelualueita jyrkillekin tonteille tasaamatta koko tonttia yhteen korkeusasemaan. Mikäli korkeuseroa ei voida hoitaa muulla tavalla kuin luiskalla tontin reunassa, tulee luiska sijoittua tontin rajojen sisäpuolelle ja luiskan kaltevuus suunnitella siten, että sen kasvillisuutta voidaan hoitaa. Maaston korkeuserojen käsittely tulee tapahtua kokonaisuudessaan oman tontin rajojen puitteissa.

Kulkureitit toteutetaan mahdollisimman esteettöminä ja loivina. Jyrkemmällä rinnetonteilla rakennukset toteutetaan rinneratkaisuina siten, että alin kerros upotetaan osittain rinteeseen. Myös kellarin rakentaminen on mahdollista.

Kerrosluku

Pääosalla omakotitonteista on asuinrakennuksen kerrosluvuksi kaavassa osoitettu II. Kerrosluku voi olla myös alle kaksi, riippuen rakennuksen sijoittumisesta suhteessa maastoon. Myös tontin pinta-alalla on merkitystä rakennuksen kerroslukuun, jotta tontilla saadaan järjestettyä riittävät tilat pysäköinnille ja ulko-oleskelulle, eikä rakennus vie liikaa tilaa tontilta. Yksikerroksisella ratkaisulla ei välttämättä pystytäkään käyttämään kaikkea tontin rakennusoikeutta.



Esimerkkejä maastoon sovittamisesta (Hanna Ohtola 2017)

Tontin rajalla asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan on säilytettävä luonnollinen maanpinnan korkeusasema

Tontin liittyminen ympäristöönsä on oltava luonteva. Mahdolliset luiskaukset ja tukimuurit on toteutettava kokonaisuudessaan tontin puolella.



ULKOALUEET

Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen

Kaikki pihalle tulevat rakennukset - myös ne, jotka eivät tarvitse rakentamislupaa - on sijoitettava asemakaavan rakennusalalle

Pihan liittyminen viereiseen tonttiin tai viheralueelle tapahtuu luontevasti välttämällä jyrkkiä ja vaikeasti hoidettavia luiskia

Suuria tasoeroja voidaan käsitellä tukimuurien avulla.

Tontin rajalla asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan on säilytettävä luonnollinen maanpinnan korkeusasema

Tontin liittyminen ympäristöönsä on oltava luonteva. Mahdolliset luiskaukset ja tukimuurit on toteutettava kokonaisuudessaan tontin puolella.

Hulevesien hallinta

Rakennushankkeessa on tehtävä hulevesien hallinnan suunnitelma.

Hulevesisuunnitelmassa esitetään maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle pinnalle kertyvien sade- ja sulamisvesien hallinta, putkistot, laitteet ja mitoitus.

Hulevesisuunnitelmassa esitetään kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohta (hulevesiviemäri, avo-oja tai muu vastaava). Kun hulevedet johdetaan kaupungin osoittamaan rajakohtaan, tulee suunnitelmissa esittää, miten hulevesiä viivytetään kiinteistöllä.

Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Pihavajan sijoittuminen rakennusalalle.

Hulevesirakenteita



Autopaikat ja pyöräpaikat

Asemakaavassa vaaditut autopaikat ja pyöräpaikat on sijoitettava tontille. Auto on lähtökohtaisesti pystytettävä kääntämään omalla tontilla.

Autopaikkojen määrä: erillispientalo 2 ap

Pyöräpaikkojen määrä: erillispientalo 1 pp / 40 kem2

Jätehuolto – jätteiden lähikeräys

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

<https://pjhoy.fi/palvelut/kierratyspalvelut-kotipihaan/lahikerays/>

yt-2: Ohjeellinen jätelajien lähikeräyspaikan sijainti. Paikka varataan usean lähitontin yhteiseen käyttöön.

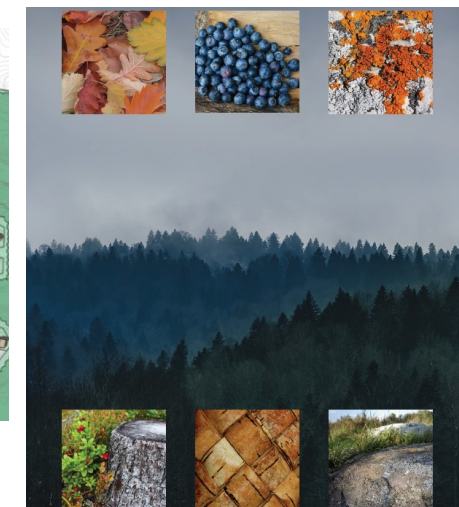
Kääntöpaikka tontilla



Kaaviokuva lähikeräyspisteestä (Pirkanmaan Jätehuolto)



Lähikeräyspisteiden sijainti



Ideakuvia luonnonläheisistä väreistä ja materiaaleista.

MATERIAALIT

Ojalan rakentamistapaan sopii luonnonläheisten materiaalien ja värien käyttö. Puu on erinomainen materiaali myös omakotirakentamiseen. Värikyseen toivotaan murrettuja metsäluonnon sävyjä. Vierekkäisten talojen tulisi olla eri väreisiä yksilöllisyyden korostamiseksi.



TAMPERE

YHTIÖMUOTOISET PIENTALOTONTIT

Tontinkäyttösuunnitelma

Yhtiömuotoisilla tonteilla on ennen rakennusluvan hakemista laadittava tontin käyttösuunnitelma, joka on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa. Hyväksytty tontinkäyttösuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen ja se on myös tontinluovutusehtona. Suunnitelmassa tulee esittää mm. rakennusten ja rakennelmien sijoittelu, julkisivut, materiaalit, värit, pohjaratkaisut, pihajärjestelyt, pysäköinti, korkeusasemat, istutukset ja hulevesien käsittely.

Tavoitteet A-kortteleille

Kaavan pääkäyttötarkoitus A antaa hyvin monipuoliset mahdollisuudet tonttien toteutukselle. Tavoitteena on toteuttaa alueelle uudentyyppisiä asumismuotoja perinteisten kerrostalojen ja rivitalojen lisäksi. Yhtiömuotoiselle omakotimaiselle asumiselle olisi varmasti tilausta Ojalassa. Erilaiset hybridiratkaisut erillispientaloista, paritaloista, rivitaloista ja pienkerrostaloista ovat toivottavia. Näin samaan kortteliin saadaan eri elämäntilanteissa oleville monipuolisia asuntokokoja.

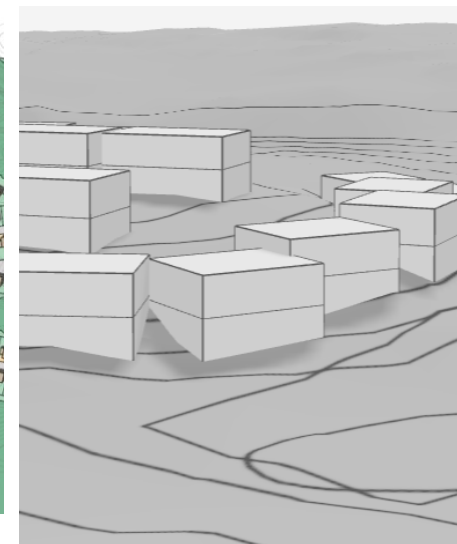
Maastoon sovitut

Maastoon sovitukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Puistonpuoleisilla rajoilla tulee noudattaa maaston luonnollisia korkeustasoja. Katuun rajoittuvilla rajoilla maaston korkeus sovitetaan kadun korkotasoon. Pihaille ja tonttien rajoille ei saa muodostua rumia vaikeasti hoidettavia jyrkkiä luiskia. Tarvittaessa korkeuseroja hoidetaan tukimuureilla. Kulkureitit toteutetaan mahdollisimman esteettöminä ja loivina.

Jyrkemmillä rinnealueilla rakennukset voidaan toteuttaa rinneratkaisuina siten, että alin kerros upotetaan osittain rinteeseen



Kartta yhtiömuotoisten tonttien sijainneista



Esimerkki maastoon sovitamisesta.

ts-2: Ennen rakennusluvan hakemista on tehtävä tontinkäyttösuunnitelma. Hyväksytty tontinkäyttösuunnitelma on tontinluovutusehtona.

Tontin rajalla asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan on säilytettävä luonnollinen maanpinnan korkeusasema

Tontin liittyminen ympäristöönsä on oltava luonteva. Mahdolliset luiskaukset ja tukimuurit on toteutettava kokonaisuudessaan tontin puolella.

RAKENNUKSET

Rakennusten sijoittelu ja mittasuhteet

Tavoitteena on muodostaa moni-ilmeinen pientaloalue, jossa paikoin vaativien rakennuspaikkojen lähtökohdat voidaan huomioida rakennuksen suunnittelussa.

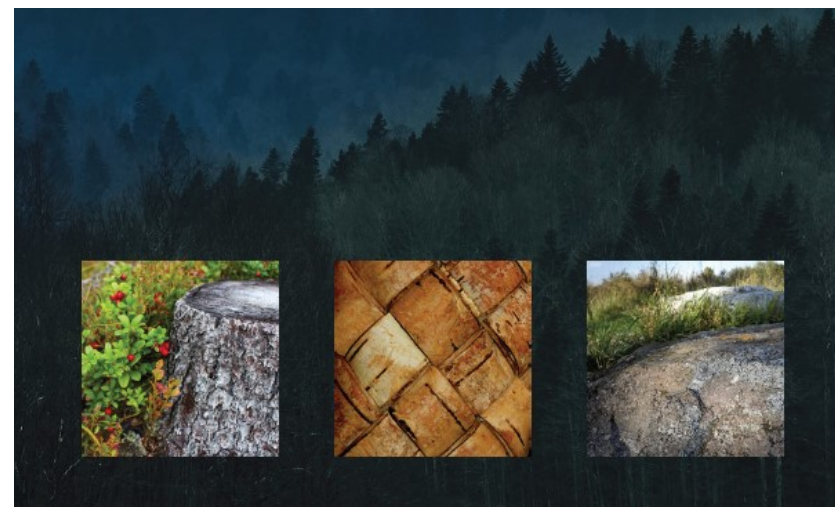
Rakentamisen lähtökohdat nousevat rakennuspaikan olosuhteista: Rakennus suunnitellaan tontin mukaan, tonttia ei muotoilla rakennukseen sopivaksi.

MÄÄRÄYS

Materiaalit ja värit luonnosta

Ojalan rakentamistapaan sopii luonnonläheisten materiaalien ja värien käyttö. Ojalan ensimmäisessä vaiheessa puun käyttöön on ohjattu kaavamääräyksen, ja puu on erinomainen materiaali myös jatkovaiheissa.

Värikyseen toivotaan murrettuja metsäluonnon sävyjä. Tehostevärejä voidaan käyttää pieninä pintoina esimerkiksi sisäänkäyntien yhteydessä tai harkitusti muualla paikoissa, joita halutaan korostaa



Ideakuvia luonnonläheisistä väreistä ja materiaaleista

ULKOALUEET

Piha-alueiden järjestäminen ja viherrakentaminen, viherkerroin

Rakennushankkeessa sovelletaan yhtiömuotoisten tonttien osalta Tampereen viherkerroinlaskentaa. Pätevä suunnittelija (viheraluesuunnittelija tai maisema-arkkitehti) laatii hankkeelle pihasuunnitelman ja siihen liittyvän viherkerroinlaskelman, jolla todennetaan asemakaavassa osoitetun tavoitetason täyttyminen.

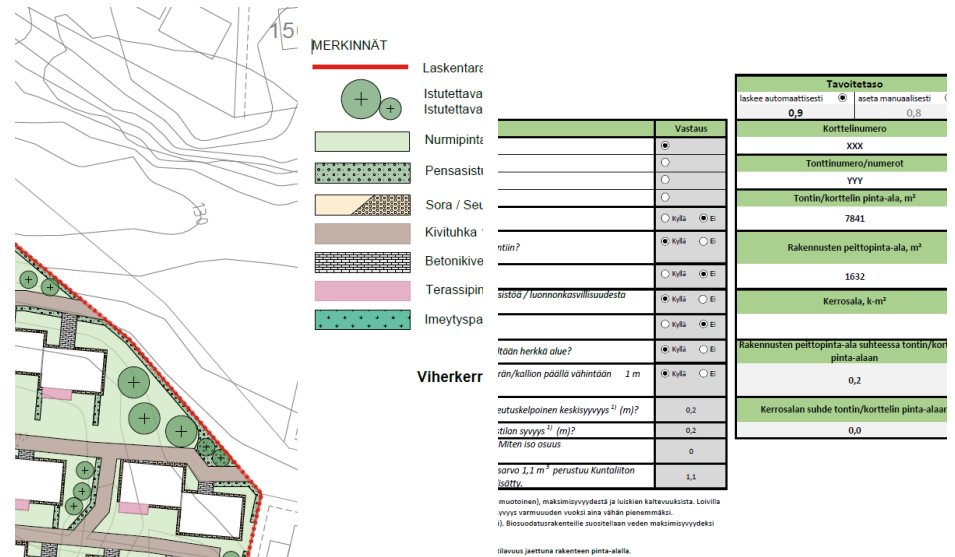
Rakentamislupaani liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että pääkäyttötarkoituksen mukainen Tampereen viherkertoimelle määritelty tavoitetaso täyttyy.

Hulevesien hallinta

Hulevesien suunnitelmallinen hallinta suojelee osaltaan lähialueen vesistöjä haitallisilta vaikutuksilta. Hulevesien hallinta on tärkeää paitsi lopputilanteessa, etenkin rakennusvaiheessa.

Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti.



Esimerkki pihasuunnitelmasta

Ote viherkerroinlaskelmasta

Tontin hulevesiratkaisu, esimerkkipu

Autopaikat

Asemakaavan edellyttämät autopaikat on järjestettävä tontilla. Suunnittelussa vältetään laajoja yhtenäisiä pysäköintikenttiä. Sen sijaan pysäköintiä on hyvä jäsentää istutuksiin pienempiin kokonaisuuksiin.

Autopaikkojen määrä:

- rivitalo ja kytketty pientalo 1 ap / 80 kem2 tai väh. 1 ap/asunto

Esimerkkikuva pysäköintialueen jäsentämisestä istutuksiin

Jätehuolto

Ojalan alueelle toteutetaan uuden tyyppinen jätteiden lähikeräysjärjestelmä. Keräyspisteille on tavoitteena saada täysi jätelajivalikoima. Keräyspisteet voivat olla yhteisiä eri taloyhtiöiden kesken. Asemakaavaan on merkitty pisteiden paikat ohjeellisesti, jotta niiden sijainti voidaan suunnitella tarkemmin jatkosuunnittelussa. Pisteiden suunnittelusta tulee olla yhteydessä Pirkanmaan jätehuoltoon heti alkuvaiheessa.

yt-2: Ohjeellinen jätelajien lähikeräyspaikan sijainti. Paikka varataan usean lähitontin yhteiseen käyttöön.



Lähikeräyspisteiden sijainti