



PIR/50/1103/2024



Rakentamistapaohje

RTO 277 (1604, 1704, 1711, 1712, 1713/2)

Partolan ja Pakkalankulman asemakaavan muutos (nro 277)

PIRKKALA



1. Yleistä

Ohjeen tarkoitus ja sisältö

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on asemakaavamääräysten ja oheisten havainnekuvien lisäksi ohjata kaava-alueen rakentamista siten, että siitä muodostuu mielenkiintoinen ja omaleimainen uusi asuinalue. Rakentamistapaohjeet auttavat rakentajia, suunnittelijoita ja alueen toimijoita sovittamaan rakennushankkeensa alueen kokonaisuuteen. Rakentamistapaohjeet sitovat tontin toteuttajaa ja ovat lähtökohtana rakennuslupaa edeltävässä lupatarkastuksessa.

Rakentamistapaohjeessa esitetyillä valokuvilla ja havainnekuvilla ei pyritä ohjaamaan kirjaimellisesti rakennusten arkkitehtuuria ja ulkoasua. Niiden tehtävänä on toimia inspiraation lähteenä ja suuntaviivojen näyttäjänä alueen rakentajille ja suunnittelijoille persoonallisen ja laadukkaan ympäristön luomiseksi.

Alueelle sijoittuu neljä asuinkerrostalokorttelia jotka muodostuvat pääosin toisiinsa kiinni rakennettavista kerrostaloista (umpikorttelit), muutamasta erilliskerrostalosta sekä kolmesta townhouse -tyyppistä rakennuksesta.

Asemakaava ja rakentamistapaohje

Kunnanvaltuusto käsittelee asemakaavan ja tämän rakentamistapaohjeen samanaikaisesti, jolloin nämä rakentamistapaohjeet ovat juridisesti yhtä sitovia kuin asemakaava. Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kokonaisuudessaan asemakaavakartassa.

Lähtökohta

Raitiotien suunnittelu Tampereen keskustasta Partolaan ja edelleen Suupalle on käynnissä. Sitä koskevat päätökset edellyttävät asemakaavan päivittämistä. Tavoitteena on laatia alueelle Partolan osayleiskaavaa toteuttava asemakaava, joka mahdollistaa uuden ajoneuvoliikenteen ja tehokkaan joukkoliikenteen kehittämiskäytävän/ raitiotien Partolan pohjoisten korttelien läpi sekä liittyvien korttelialueiden täydennysrakentamisen tuoreen osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Rakennustapaohjeen yleinen tavoite on, että alueesta muodostuu laadukas ja monipuolinen asumisen sekä liikerakentamisen alue keskeiselle paikalle, erinomaisten kulkuyhteyksien ja palveluiden läheisyyteen.

Tällä rakentamistapaohjeella tarkennetaan asemakaavassa annettuja määräyksiä rakennustavasta sekä pyritään antamaan eväät monimuotoisen ja yksilöllisen alueen muodostumiseen.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että kortteleista laaditaan koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, jossa esitetään rakennusten massoittelu, pihajärjestelyt autopaikkoineen ja leikkialueineen ennen rakennussuunnittelun aloittamista. Rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonnan on helppo verrata korttelin yleissuunnitelman sekä tonttikohtaisten suunnitelmien sopivuutta isoon kuvaan eli rakentamistapaohjeessa esitettyyn asemakaavan tavoitevaiheen ideaan.



Viitesuunnitelma 1604 ja korttelit 1704, 1711, 1712 ja 1713/2

Kortteliin 1604 on laadittu mitoitettu viitesuunnitelma, jonka pohjalta on laadittu koko kaava-alueutta koskeva rakentamistapaohje. Ohjeessa kuvitus ja esimerkit ovat korttelista 1604, Sweco Oy 2024. Vastaavia periaatteita tulee noudattaa alueen muissa kortteleissa.

Olenaisia ohjeen teemoja ovat julkisivu- ja kattomaailma, laadukas monimuotoisuus sekä tontin rakentamisen liittyminen julkiseen tilaan, puistoon katuun ja aukioihin. Julkisivunauha on samalla kertaa yksityisen ja julkisen rajapinta. Kutsuva ja kiinnostava ja samalla rajaava, rajoittava.



Kuva 1. Kortteli 1604.



Kuva 2. Korttelit 1704 ja 1711



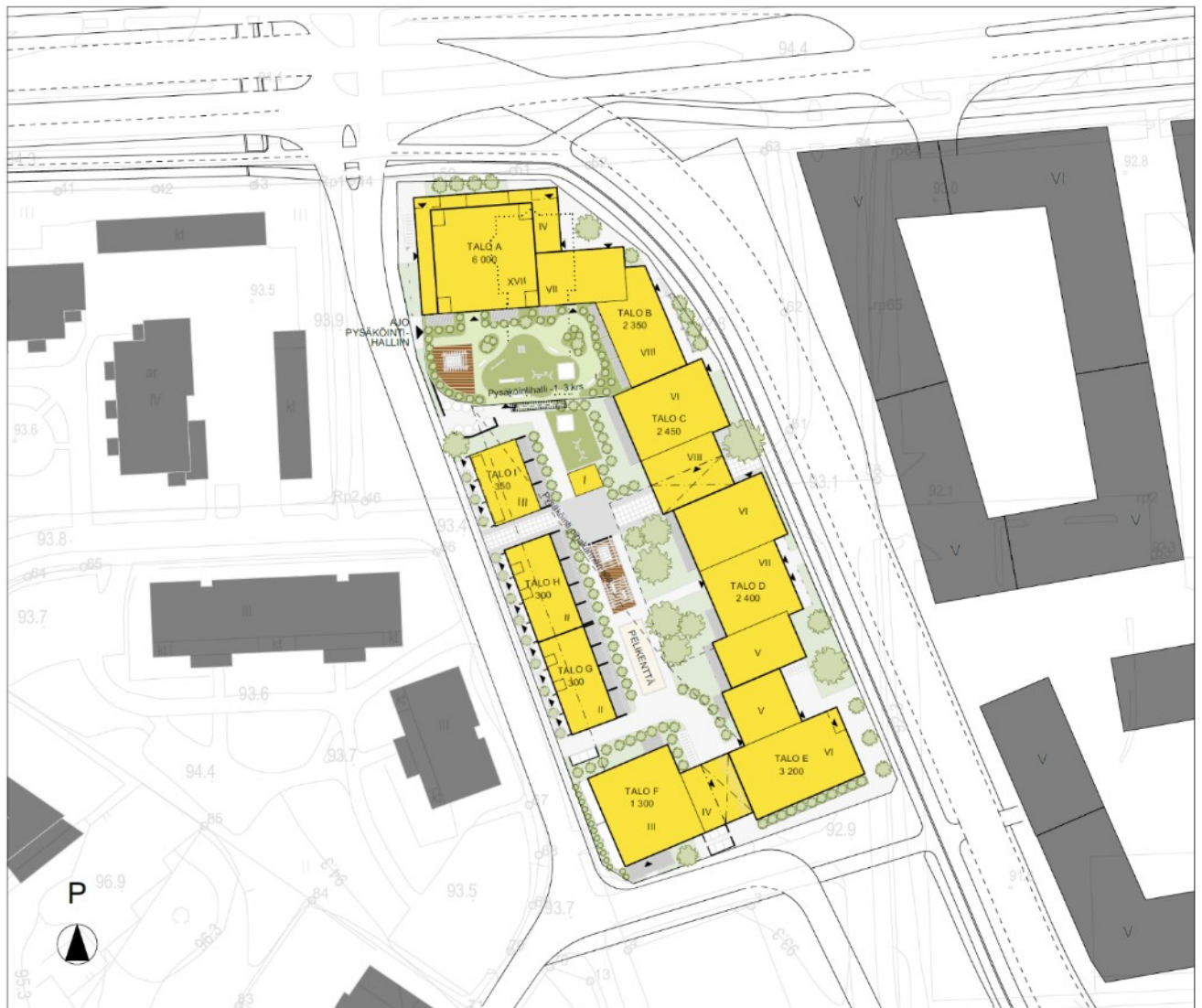
Kuva 3. Kortteli 1712

2. Rakentamistapaohje

Kortteli ja rakennusten sijainti

Kortteli 1604 koostuu kuudesta toisiinsa kiinni rakennettavasta kerrostalosta sekä kolmesta townhouse-rakennuksesta, joista kaksi on kiinni toisissaan. Korttelin pohjoisosassa Naistenmatkantien varressa sijaitsee korttelin korkein rakennus (talo A). Tämä tornitalo toimii alueen maamerkinä ja eroaa arkkitehtuuriltaan korttelin muista matalammista kerrostaloista (B, C, D, E ja F) ja townhouse -rakennuksista (G, H ja I). Nämä matalammat rakennukset muodostavat keskenään yhtenäisen pääasiassa tiilijulkisivuista muodostuvan kokonaisuuden, jonka yksityiskohdilla, rakennusten muodoilla ja värivalinnoilla luodaan rikasta, vaihtelevaa ja mielenkiintoista kaupunkiympäristöä.

Korttelissa 1604 rakennusten julkisivujen runsaalla porrastuneisuudella tuetaan ympäristön vaihtelevuutta, mittakaavan inhimillisyyttä ja vaihtelevien kaupunkitilojen muodostumista Raitiotiekadun varressa.



Kuva 4. Tontinkäyttöluonnos, kortteli 1604, asemakaavan viitesuunnitelmasta, rakennusten sijainti.

Naistenmatkantien, Nuolialantien ja Kenkätien varteen rajautuvissa kortteleissa rakennukset sijoittuvat kiinni suoraan jalkakäytävän reunaan ja se on osoitettu asemakaavassa nuolimerkinnällä. Rajautuvat kadut ovat vilkasliikenteisiä ajoneuvoliikenteen mahdollistavia, ja näissä kortteleissa kadunpuolelle ei siis pääsääntöisesti toteuteta pihanomaisia katutilan jatkeita.

Tontin rajautuessa puistoon tai puistokäytävään asuinkerrostalojen katutasoon tulee sijoittaa kortteleittain vähintään yksi asukkaiden yhteistila tai liiketila. Korttelipihoja ja rakennuksien väleistä tulee kytkeä elävästi puistokäytävään toiminnallisesti ja istutuksin.



Kuva 5. Kortteleiden 1704, 1711 ja 1712 liittyminen ympäristöön.

Materiaalit ja värit kerrostaloissa, katot

Alueen kokoavana teemana on monimuotoisuus ja mielenkiintoinen, sekoittunut rakennustapa, jota sitoo yhteen paikalla muuratun tiilen käyttö julkisivuissa. Poikkeuksena on korttelin 1604 tornitalo (talo A), joka eroaa materiaaleiltaan korttelin muista rakennuksista.

Julkisivujen materiaalien tulee olla laadukkaita ja aikaa kestäviä.

Tiilipintaisten talojen väriytyks ja ladontatapa vaihtelevat taloittain ja rakennusten porrastuessa. Vierekkäisten rakennusten tulee poiketa toisistaan materiaalin värin, aukotuksen ja/tai parvekejärjestelmän suhteen.



Kuva 6. Ideakuvia julkisivumateriaaleista. Leimallista alueen kortteleissa ja katunäkymissä kaksi kerroksiset huoneistot, isot ikkuna-aukot, ranskalaiset parvekkeet sekä muuratut rakenteet. (Kuvat: Pinterest)



Korttelikokonaisuuksiin on sovitettavissa sisäpihalle erillismassoina sekä pitkässä julkisivunauhassa yksittäisenä julkisivukatkelmana julkisivumateriaali, joka poikkeaa pääsääntöisesti vaaditusta paikalla muurauksesta (kuten kuva 6, alarivi, toinen oikealta).



Kuva 7. Näkymäkuva etelästä kortteliin 1604.

IV-konehuoneet ja muut tekniset huoltotilat katolla tulee sijoittaa vesikattorakenteiden sisään rakennuksen ullakolle tai ylimpään kerrokseen.

Kerrostalojen kattomuotojen tulee olla vaihtelevia. Kattojen kaltevuudet ja katon harjan suuntaaminen tulee erota toisistaan, jolloin kortteliin muodostuu monipuolinen kattomaailma. Kattomuotojen tulee vaihdella siten, että korttelissa on sekä harjakattoisia osuuksia, että tasaisia osuuksia. Toiminnallisesti tulee olla viherkatto-osia ja kattoterasseja. Kattojen materiaalien ja värien tulee vaihdella taloittain samoin kuin julkisivuissa julkisivuteemat vaihtuvat rakennuksen porrastuksen kohdalla.



Kuva 8. Näkymäkuva korttelin 1604 sisäpihalta.



Kuva 9. Näkymäkuva korttelin 1604 läpi kulkevasta jalankulkuväylästä.



Tornitalo 1604



Kuva 10. Havainnekuva pohjoisesta kortteli 1604, Naistenmatkantien puolelta.

Tornitalo (talo A) muodostaa alueen kauimmaksi näkyvän maamerkin. Julkisivun päävärin ohella tornin julkisivu muodostuu lasitetuista parvekkeista sekä nelikerroksista torniosan pohjaa suuremmasta jalustamassasta. Tornitalon torniosan materiaalina voi olla esimerkiksi teräs tai erittäin taidokkaasti suunniteltu betonielementtikuori. Teräsjulkisivussa vaihtoehtoina on maalattujen metallikasettijärjestelmien lisäksi erilaiset verkko- ja reikälevyt, ritilät ja profiloidut teräsohutlevyt. Betonielementtiratkaisuun päädyttäessä elementin ulkopinnan tulee olla kolmiulotteinen ja erityisen laadukas. Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai niiden tulee muodostaa yhdessä julkisivuaukotuksen kanssa arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus.

Väritään tornitalon torniosan tulisi olla yhtenäinen. Ikkuna-aukotuksella ja parvekkeiden sijoittelulla pyritään tyylikkään ja elegantin vaikutelman luomiseen.

Nelikerroksinen jalustaosa poikkeaa torniosasta julkisivumateriaaliltaan. Sen tulee olla tiilimuurattua kuten korttelin muiden kerrostalojen julkisivut ja siihen pätee korttelin muita kerrostaloja koskeva ohjeistus.



Kuva 11. Ideakuva tornitalon betonielementtijulkisivusta, hotelli Mariott, Tampere. (Kuva: Betoni)



Kuva 12. Ideakuva tornitalon julkisivusta (Kuvat: Pinterest)

Kaupunkientalot

Kaartotien ja Mustimäentien varteen korttelin 1604 länsireunaan synnytetään mittakaavaltaan viereisiin kortteleihin istuva matalampi asuinrakennusnauha kaupunkientalo-tyyppisellä ratkaisulla. Julkisivumäärittelyt ovat kaavan mukaan tiiltä ja aukotusta varioiden. Erityisvaatimuksena tässä on asuntojen sisäänkäynnit; jokaisella asunnolla on kadulle aukeava oma ovi. Asuntoja voi olla päällekkäin.



Kuva 13. Kaupunkientalot.

Pihat

Korttelin sisäpihat toteutetaan autottomina puutarhoina ja yhteispihoina. Kaavalla määrätään ohjeellisena yleisen jalankulun reitit tontin läpi. Yleistä jalankulkureittiä tulee visuaalisesti vahvistaa piharakentein ja istutuksin ja luoda siitä viihtyisä. Samoin julkisen tilan ja pihojen yksityisen tilan osoittaminen esimerkiksi viherrakentein tai kevytrakenteisilla rakennelmilla tulee ottaa suunnitelmissa huomioon. Korttelin sisäpihalle tulee jättää paikoituskannen lisäksi maanvaraista osuutta, jolle tulee istuttaa puu/puita.



Kuva 14. Havainnekuva inspiraatioksi sisäpihasta.

Paikotustalon katon yhteispihasta tulee tehdä viihtyisä keidas, joka mahdollistaa monipuolisen oleskelun ja leikin.

Parvekkeet

Parvekkeet muodostavat osan julkisivupintojen variaatiosta. Parvekkeet voivat olla toisistaan erillisiä ulokeparvekkeita tai sisäänvedettyjä parvekkeita, ranskalaisia parvekkeita tai parvekevyöhykkeitä, joilla voidaan muodostaa yhtenäinen pinta yhdelle rakennuksen porrastusosalle tai osalle sitä. Olennaista on, että parvekeratkaisut vaihtelevat rakennusmassoittain. Katujen puolella erillisiä ulokeparveketorneja saa sijoittaa vain yksittäisinä poikkeuksina ja niiden alapuolelle tulee jäädä vähintään 3,5 metriä vapaata tilaa.



Kuva 15. Havainnekuva inspiraatioksi parvekeratkaisuista. Kun parvekeratkaisut vaihtelevat, myös ulokeparveketornit yksittäisinä pitkässä julkisivunauhassa ovat hyväksyttäviä.

Oleskeluparvekkeet tulee lasittaa ja akustoida siten, että äänitasoero erityisesti korttelin raitiotien puoleisilla julkisivuilla on riittävä, jotta melun ohjearvotaso saavutetaan.

Rakennusten katutaso

Katutasokerrokseen pääkadun varteen tulee sijoittaa liiketiloja ja yhteistiloja. Rakennusten julkisivussa tulee katutasossa olla elävyyttä ja aukotusta. Porrashuoneiden sisäänkäynnejä tulee avata kadun puolelle ja joka kerrostasolla tulee olla luonnonvaloa.

Kadunpuoleisten tontinosien tulee olla kivettyjä tai laatoitettuja ja liittyä ilman tasoeroa kadun pintaan. Rakennusten porrastuessa syntyvät tilat suunnitellaan huolella siten, että niissä on



Kuva 16. Ideakuvia rakennusten liittymästä yleiseen katutilaan (lähde: Pinterest). Muuratut rakenteet sekä sisääntulo- ja katutason elävöitys esimerkiksi erikoisladonnoin jäsennellyin pikku istutuslaatikoin tekevät katutilasta ajattoman kaunista ja laadukasta.

istutettuja alueita, puita ja vaihtelevia kivettyjä tai laatoitettuja pintoja. Tiloista tulee julkisia katualueen jatkeita ja taskupuistoja.

Paikoitustalo

Korttelin 1604 kolmikerroksinen paikoitustalo sijoittuu korttelin pohjoisosaan, tornitalon eteläpuolelle. Paikoitustalon katolla on yhteiskäyttöinen viihtyisä kattopiha. Paikoitustalon pihan puoleisen julkisivun laadukkaaseen toteutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelissa 1713 paikoitustalo liittyy katualueisiin, uimahallin tonttiin sekä Härmälänojan puistoon. Laitosten materiaalina tulee käyttää terästä, esimerkiksi verkko- ja reikälevyjä, ritilää ja profiloituja teräsohutlevyjä tai pitsimuurattua tiiltä. Seinää pitkin istutetaan kasvamaan köynnöstävää kasvia.



Kuva 17. Ideakuva parkkitalon julkisivumateriaalista.

14.8.2024

Pirkkalan maankäyttö
Arkkitehti Santeri Kortelahti

Korttelin 1604 viitesuunnitelma ja kuvat, Petteri Neva, Marie Yli-Äyhö, Sweco Oy, 2024.