



ASEMAKAAVA 8755 VIINIKANLAHTI RAKENTAMISTAPAHOHJE

Asuin- ja liikekorttelit 629 - 639 ja 642

Asemakaavaehdotus 23.10.2023 rto-8755

Diarinumero TRE:35/10.02.01/2019

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa x.x.xxxx osana asemakaavaa 8755



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

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

Asemakaavakartan määräykset on esitetty harmaalla pohjalla.

Tärkeimmät suunnittelua koskevat suunnitelmaraportit

Kaupunkiympäristön yleissuunnitelman selostus
 Arkkitehtuurin tarkastelut
 Kortteleiden vihersuunnitelma
 Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma
 Hulevesien hallintasuunnitelma

Tekijät, tilaajat ja tekijäoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija: Arkkitehtitoimisto NOAN Oy
 Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu,
 asemakaavoitus Milla Hilli-Lukkarinen, Viiden tähden keskusta -
 kehitysohjelma Minna Seppänen, infratekninen suunnittelu
 Raija Tevaniemi, liikennejärjestelmäsuunnittelu Timo Seimelä,
 vihersuunnittelu Anna Levonmaa

Viitesuunnitelmat © Arkkitehtitoimisto NOAN Oy, LOCI Maisema-arkkitehdit Oy, INARO Oy,
 SITOWISE Oy, RAMBOLL Oy

SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus
 Merkintöjen selitykset
 Tekijät, tilaajat ja tekijäoikeudet

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet
 Teemat

KORTTELIT

Katukorttelit ja rantakorttelit
 Keskuskortteli 638
 Kortteleiden massoittelu
 Polveileva julkisivulinja kortteleissa
 Umpikortteleiden avaukset ja porttikongit

JULKISIVUJEN KÄSITTELY JA MATERIAALIT

Rantakorttelit ja keskuskortteli
 Katukorttelit
 Yleisiä julkisivujen periaatteita
 Korkea rakentaminen

PARVEKKEET

Tornien parvekevyöhykkeet
 Lamellien parvekkeet
 Parveketyyppit

KATOT

Tasakatot
 Rantakorttelin ja keskuskorttelin porraskatot

ASUMINEN

Asuntojakauma
 Yhteistilat

MAANTASOKERROS

Väestönsuojat, pihakannet ja eloisa kivijalka

ASUNTOJEN TERASSIT KATUTASOSSA

KORTTELITALOT

LIIKETILAT

Kivijalkojen liiketilat ja terassivyöhykkeet
 Hotelli
 Päivittäistavarakauppa
 Jaettujen toimintojen tornitalot

MELUNTORJUNTA

ILMANLAATU

PUURAKENTAMINEN KORTTELEISSA 635, 636, 637, 638, 639 JA 642

ULKOALUEET

Korttelipihat
 Viherkerroin
 Valoisuus kortteleissa
 Rantakortteleiden pihat
 Katukortteleiden pihat
 Keskuskorttelin piha
 Kattopihat
 Kortteleiden hulevesien hallinta

HUOLTO JA LIIKENNE

Autopaikat ja pysäköintitalot
 Huoltoliikenne
 Jätehuolto

ENERGIANTUOTANTO

Jakelumuuntamo

MAAPERÄ JA KORKOASEMA

RAKENTAMISTAPAHOHJEESTA

Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

Rakentamistapaohjeessa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä määräyksiä, ohjeita ja suosituksia. Tämä rakentamistapaohje on hyväksytty asemakaavan liitteenä ja on siten määräyksiltään oikeusvaikutteinen. Rakentamistapaohjeen avulla varmistetaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen.

Rakentamistapaohjetta käytetään eri valmiusvaiheissaan päätöksenteon ja kaavojen vaikutustenarviointien työkaluna sekä toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille.

Rakentamistapaohje on laadittu yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

ASEMAKAAVOITUKSEN KULKU



SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Tämä rakentamistapaohje koskee Viinikanlahden asuinkerrostalojen (AK) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialueita. Yleisille alueille ja julkisille rakennuksille on laadittu erilliset rakentamistapaohjeet.

Viinikanlahti sijoittuu Tampereen keskustan eteläpuolelle Pyhäjärven rantamaisemaan. Tavoitteena on keskustaan liittyvä, tehokkaasti rakennettu, korkeatasoinen asumisen, palveluiden ja vapaa-ajan kaupunginosa, joka tukeutuu hyvin joukkoliikenne-, jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin.

Teemat

- Yhdyskuntarakenteen täydentyminen, tiivistyvä ja eheä kaupunkirakenne.
- Laadukkaasti toteutettu, omaleimainen kaupunkikuva ja –kokonaisuus.
- Omaleimaiset korttelityypit: *rantakortteli* ja *katukortteli*. Rannan rakentamisen tavoitteena arkkitehtuurin sovittaminen kosken tiilirakentamiseen. Katukortteleissa tavoitteena urbaani, tiivis korttelirakenne, johon liittyy korkeaa rakentamista.
- Korttelipuistojen ympärille ryhmittyvät korttelikokonaisuudet.
- Umpikortteleiden maanvaraiset sisäpihat sekä väestönsuojien päälle sijoitettavat kansipihat ja kattopihat muodostavat yhdessä monipuolisia ja viihtyisiä oleskelualueita korttelin asukkaille.
- Elävän kivijalan elementit: liiketilat, maantasokerroksen asuminen ja terassit sekä väestönsuojien sijoittaminen kansien alle sisäpihoille.
- Joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn ja kävelyyn perustuvat liikkumisyhteydet.
- Rakentamisen energiatehokkuus ja ekologisuus.
- Yhteistilojen keskittäminen koko alueen, korttelikokonaisuuksien ja kortteleiden mittakaavassa.

Kortteli- ja tontinkäyttösuunnitelmien hyväksyntä laaturyhmässä on edellytyksenä tontinluovutukselle.



KORTTELIT

Katukorttelit ja rantakorttelit

Katukorttelit sijoittuvat Hatanpään valtatie ja Hatanpäänkadun varrelle ja ovat keskimäärin suurempia kuin rannan puoleiset korttelit. Katukortteleiden arkkitehtuuri mahdollistaa mm. korkean rakentamisen osana umpikorttelia, eri kokoisia liiketiloja katutasoon sekä pysäköintirakennukset korttelirakenteessa.

OHJE Katukortteli on massoitteeltaan ja kerroskorkeuksiltaan vaihteleva. Katukorttelit muodostuvat erikorkuisista lamelliosista ja niiden päälle kohoavista torneista. Tasakatoille tehdään myös kattopihoja ja viherkattopintoja. Tornien muoto on yhdeltä sivulta viistetty.

Rantakorttelit ovat järven suuntaan porraskattoisia, materiaali- ja värimaailmaltaan yhtenäisiä umpikortteleita. Rannan porraskattoja rytmittävät kattopihat ja rakennusosien vaihtelevat korkeudet. Kattojen harjat kääntyvät rakennuksien suuntaisiksi pihakatujen puolella.

OHJE Keskeisin rantakortteleiden yhtenäinen piirre on järvelle suuntautuva porraskattojen päätyaiheiden rivi sekä yhtenäinen julkisivukäsittely. Rantakorttelit ja keskuskortteli tehdään kattomuodoiltaan ja julkisivuiltaan yhteneviksi.

Keskuskortteli 638

Kahden muodostuvan korttelikokonaisuuden keskellä keskusaukion laidalla on keskuskortteli, joka asettuu julkisivukäsittelyltään ja kattomuodoiltaan osaksi rantakortteleiden rivistöä. Keskuskortteli poikkeaa kuitenkin typologialtaan sitä ympäröivästä umpikorttelirakenteesta ja muodostaa alueen keskelle kaupunkikuvallisen kohokohdan.

OHJE Keskuskorttelin kivijalkaan ja sitä rajaavan keskusaukion ympärille keskittyy liiketiloja sekä sataman toimintoja tukevia palveluita ja tiloja. Keskuskorttelin maantasokerrosta ympäröi rannan ja aukion puolella liiketilojen terassivyöhyke.



Rannan puoleiset korttelit (kuvassa punaisella) erottuvat kadun puoleisista kortteleista sävyiltään ja kattomuodoiltaan. Rantakorttelit ovat punaisen ja ruskean sävyisiä, kun taas katukortteleiden yleisilme on vaihtelevampi. Katukortteleissa korostuvat lisäksi korkealle rakentamiselle määritellyt erityispiirteet. Korttelit jakautuvat lisäksi kahteen korttelipiiston ympärille ryhmittyvään kokonaisuuteen.

KORTTELIT

Rantakortteli



Keskuskortteli



Katukortteli



Katukortteli (kortteli nro 634)



Rantakortteli (kortteli nro 637)



Keskuskortteli (kortteli nro 638)

KORTTELIT

Kortteleiden massoittelu

Kaikki korttelit ovat umpikortteleita, joihin avataan vähintään yksi rakennusten välinen kulkuaukko ja kaksi porttikongia.

OHJE Korttelit jakautuvat rakennusosiin, jotka erotellaan toisistaan kerroskorkeuksien ja julkisivumateriaalin vaihdoksilla sekä vierekkäisten rakennusosien sisään- ja ulosvedoilla. Kerroskorkeuden, kattomuodon tai materiaalin muuttuessa myös rakennusmassan seinälinjassa tapahtuu muutos. (ks. s. 8)

Rakennusten sisääntulon on erotuttava selkeästi rakennuksen massasta mm. katosten, taserojen, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla. Sisääntulossa on näytettävä selkeästi siirtyminen puolijulkisesta tilasta puoliyksityiseen tilaan mm. materiaali muutoksilla.

Korttelialueesta on laadittava korttelisuunnitelma, jossa huomioidaan korttelin yhteiset toiminnot, piha-alueet sekä rakenteet. Tonttien rakennussuunnitelmien tulee olla korttelisuunnitelman periaatteiden mukaisia ja mahdollistaa koko kortteliin laadukas ja viihtyisä piha-alue. Korttelialueella on esitettävä pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Muiden kuin teknisten rakennusten tai rakennusosien ensimmäisen kerroksen lattiatason ylimmän kohdan korkeusasema on vähintään +79,77. Rakennuksiin ei saa rakentaa kellaria. Asuinrakennuksiin, koulu- ja harrastetiloihin, työpaikoille, sekä muihin tiloihin joissa oleskellaan, tulee rakentaa tuulettuva alapohja.

Asuinrakennus on sijoitettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa kerrosluvun estämättä sijoittaa asukkaiden yhteisiä sauna- ja vapaa-ajan tiloja, niihin liittyvän terassin, iv-konehuoneen ja teknisiä tiloja sekä näiden vaatiman porrashuoneen.

Rakennuksen ensimmäinen kerros tulee toteuttaa muita kerroksia korkeampana.

Tontin rakennusalat muodostavat umpikorttelin, jonka ulkonurkat on rajattava rakennuksin.



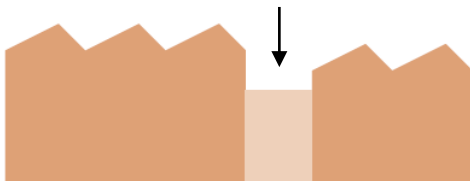
Rakennukseen on jätettävä kulkuaukko.

KORTTELIT

Polveileva julkisivulinja kortteleissa

OHJE Julkisivuja tulee rytmittää kortteleissa 1-2 metrin syvyisillä sisäänvedoilla koko rakennusmassan korkeudelta. Julkisivujen rytmitystä ei voida korvata julkisivumateriaalin vaihdoksella.

OHJE Rantakortteleissa julkisivun polveilu sijoittuu porraskattojen julkisivulinjaa katkovie matalampien rakennusosien kohdalle.



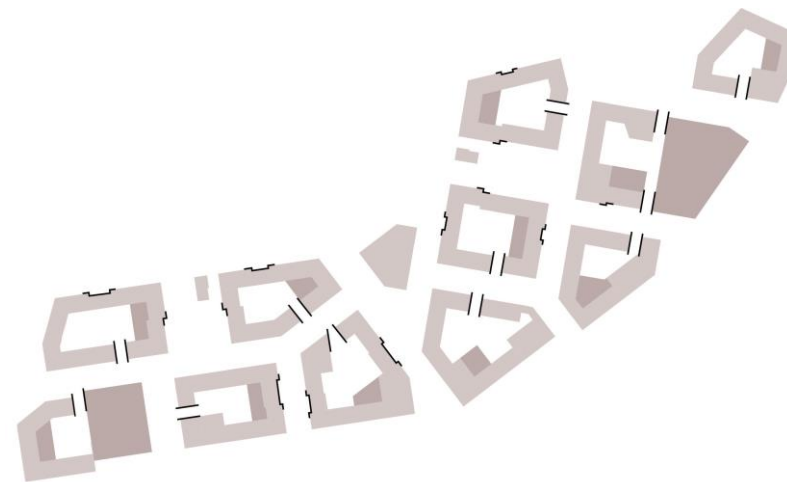
Umpikortteleiden avaukset ja porttikongit

OHJE Umpikortteleihin tehdään vähintään neljä metriä leveitä ja 1-2 kerroksen korkuisia porttikongeja ja yksi vähintään kahdeksan metriä leveä avaus, jonka kautta huoltoliikenne kulkee. Porttikongit ja avaukset toimivat myös sisäpihan hulevesien ylivuotoreitteinä, sillä sisäpihat korotetaan katutasoa korkeammalle.

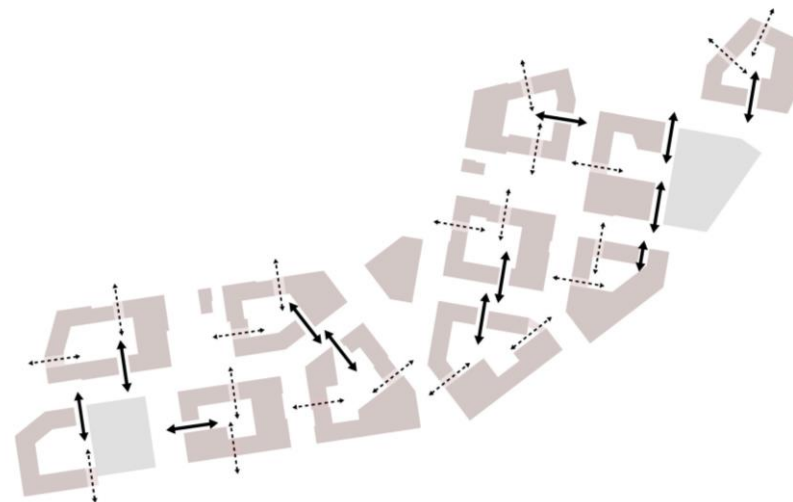
OHJE Sisäpihalle ei ohjata varsinaista ajoneuvoliikennettä, mutta huoltoajo ja jätehuolto hoidetaan avausten kautta.

OHJE Porttikongit avautuvat puistojen ja korttelipuistojen suuntaan. Isommat, koko rakennusmassan korkuiset avaukset suuntautuvat pihakaduille.

OHJE Hatanpään valtatie puolelle ei avata melun vuoksi porttikongeja eikä avauksia.



Julkisivun polveilun ja rakennusmassojen välisten avauksien sijoittuminen korttelirakenteeseen. Rantakortteleiden rannan puoleisten julkisivujen sisäänvedot tehdään matalampien rakennusosien kohdalle.



Umpikortteleiden rakennusosien aukotuseriaate sekä porttikongit. Hatanpään valtatie puoleisiin sivuihin ei tehdä porttikongeja tai avauksia melun takia. Porttikongien ja avausten ohjeelliset paikat osoitetaan kaavakartassa. Ne toimivat myös sisäpihojen hulevesien tulvareitteinä.

JULKISIVUJEN KÄSITTELY JA MATERIAALIT

Rantakortteleiden ja **keskuskorttelin** julkisivukäsittely muodostaa Viinikanlahden rantaan uuden ja arkkitehtonisesti korkealaatuisen tulkinnan historiallisesta teollisuusrakentamisesta ja nykyaikaisen kerrostuman tiilisten harja- ja porraskattotyyppologioiden sarjaan.

OHJE Rannan puoleista materiaali- ja värimaailmaa hallitsevat punaiset ja ruskeat tiilen sävyt. Porraskattojen väliin jäävä matalampi rakennusosa, jonka päällä on kattopiha, käsitellään muuta julkisivua vaaleampana. Värimaailma muodostetaan tiilien väristä, mitä voidaan tehostaa rappauksella esim. kivijaloissa. Myös kuultomaalattun ja maalattun puun käyttö sallitaan.

OHJE Rantakortteleiden julkisivuaukotus rytmitetään ruudukoksi, jonka rytmiä voi vaihdella.

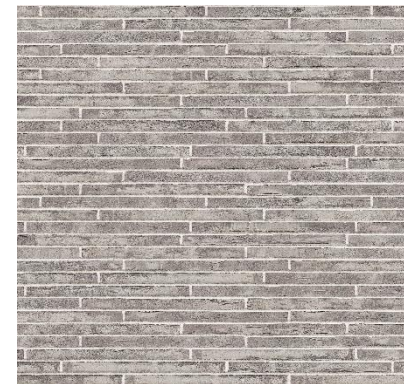
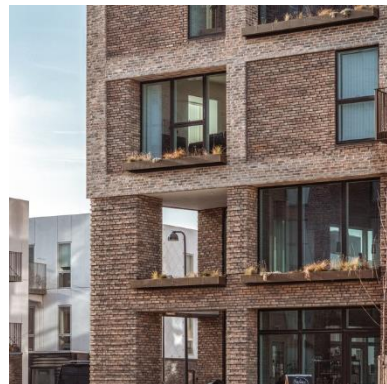
OHJE Keskuskorttelin julkisivut käsitellään yhtenäisesti rantakortteleiden kanssa.



Katukortteleiden julkisivuihin tavoitellaan modernia ilmettä ja lamelliosien aukotus ja materiaalit saavat olla vaihtelevia.

OHJE Lamellien materiaali- ja värimaailmaa hallitsevat vaaleammat, luonnolliset vaalean, harmaan ja ruskean sävyt. Lisäksi värimaailmaa voidaan rikastaa hillityillä ja murretuilla väreillä, kuten vihreän sävyillä. Tornien vaalea värimaailma muodostuu lasipinnoista ja niitä rytmittävistä vaaleista metalliosista.

OHJE Katukortteleiden lamellien julkisivuihin ei saa muodostaa yhtenäisiä parvekyvyöhykkeitä, vaan rakennusten arkkitehtuurin yleisilmettä hallitsevat julkisivumateriaalit puu, tiili tai rappaus.



JULKISIVUJEN KÄSITTELY JA MATERIAALIT

Yleisiä julkisivujen periaatteita

OHJE Asuinrakennusten julkisivut tehdään pääosin joko puhtaaksi muuratusta tiilestä tai puusta. Julkisivuja voi myös osittain rapata katukortteleissa, rantakortteleissa porraskattoja erottavissa matalammissa rakennusosissa sekä kaikkien kortteleiden katutasossa.

OHJE Ilmanvaihtohormit kootaan piippumaisiksi elementeiksi katoille.

OHJE Julkisivuaukotusten tulee muodostaa harmoninen kokonaisilme. Aukotuksessa suositetaan pystysuuntaisia avauksia. Ikkunoita ei yhdistellä tai kehystetä värikentillä. Ikkuna- ja ovipakettien ylä- ja alareunojen tulee muodostaa yhtenäinen linja.

OHJE Kaikki julkisivuun sijoittuvat päätelaitteet on integroitava osaksi julkisivua niin etteivät ne erotu poikkeavasti.

OHJE Rakennusten tulee muodostaa julkisivukäsittelyltään ehjä, ajaton ja eleganti kokonaisvaikutelma ja julkisivun jakamista erilaisiin pienempiin väri- tai materiaalikenttiin tulee välttää.

OHJE Julkisivujen mahdolliset energiajärjestelmät tulee toteuttaa arkkitehtoniseen kokonaisilmeeseen sopiviksi.

Ennen rakennusluvan hakemista on laadittava tontinkäyttösuunnitelma, jossa esitetään asemakaavan ja rakentamistapaohjeen mukaan suunnitellut ratkaisut, erityisesti julkisivujen ja alueiden rakentamistapa, materiaalit ja laatu sekä yhteensopivuus ympäristöön.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla paikalla muurattu tiili, rappaus tai puu.

Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita murtamattomia värejä.

Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennusten sisääntulon on erotuttava selkeästi rakennuksen massasta mm. katosten, tasoerojen, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla. Sisääntulossa on näytettävä selkeästi siirtyminen puolijulkisesta tilasta puolijulkisyyteen tilaan mm. materiaaliuutoksilla.



JULKISIVUJEN KÄSITTELY JA MATERIAALIT

Korkea rakentaminen

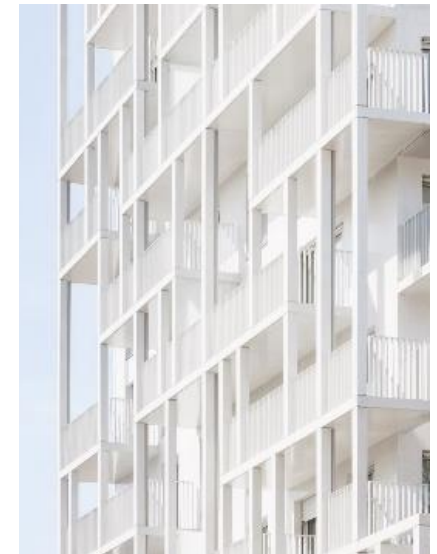
Korkean rakentamisen volyyymi kasvaa kohti keskeistä raitiotiepysäkkiä ja madaltuu rantoja kohti. Korkeat tornit ryhmittyvät alueen keskelle, ja ne näkyvät alueella useista suunnista aukioilla ja näkymäpäättinä. Rantaosuuksilla tornit jäävät taka-alalle ja porraskatot rytmittävät tornien näkymistä rannalla. Alueen tornien tulee muodostaa keskenään yhteneväinen arkkitehtoninen kokonaisuus.

OHJE Materiaalivaihdos ja julkisivukäsittely erottavat tornit lamelleista. Torniosien julkisivut käsitellään yhtenäisesti. Tornitalon tulee näyttäytyä kaikkiin ilmansuuntiin eheänä (sama julkisivukäsittely kaikilla sivuilla). Julkisivujen tulee muodostaa rauhallinen ja elegantti vaikutelma, joka kestää aikaa.

OHJE Tornien vaalea värimaailma muodostuu lasipinnoista ja niitä rytmittävistä vaaleista rakennusosista. Myös parveketaustapintojen tulee olla vaaleiksi käsiteltyjä.

OHJE Julkisivuosien liitoksiin ja materiaalin ikääntymiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

OHJE Kokonaisuudesta muodostuu vaalea, kevyt ja raikas ilme. Materiaaleissa suositetaan läpikuultavia pintoja. Puurakenteisissa torneissa puun näkyminen julkisivuissa on suotavaa.



PARVEKKEET

Viinikanlahden kortteilla on erilaisia rakennustypologian ja julkisivun suunnan mukaan määrittäviä parveketyyppejä. Keskeisin periaate on lamellien ja niiden päällisten tornien erottelu toisistaan julkisivukäsittelyn ja parveketyypin vaihdoksella. Lamelliosien julkisivuja ei saa peittää tornien tavoin lasitetuin ulokeparvekyvyöhykkein.

Tornien parvekyvyöhykkeet

OHJE Tornien parvekkeet toteutetaan lamelliosista erottuen koko julkisivun mittaisina ja kokoisina vyöhykkeinä. Parvekyvyöhykkeen tulee muodostaa vaalea, kevyt ja rauhallinen ilme.

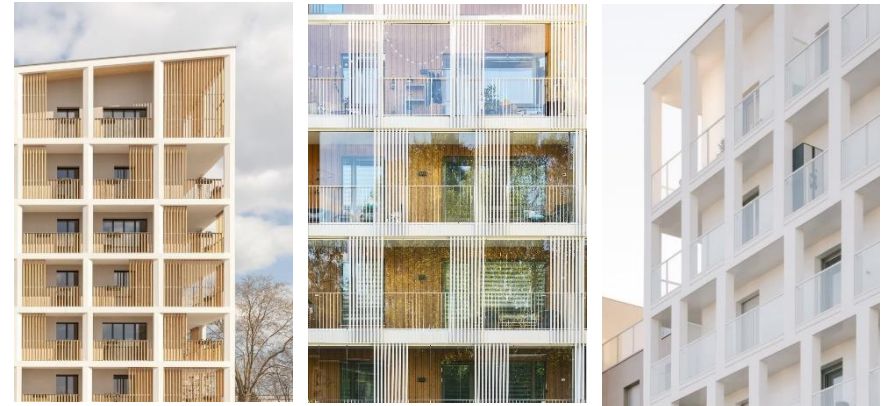
Lamellien parvekkeet

OHJE Tornien rakennusalan alueella lamelliosiin saa toteuttaa yhtenäiset parvekyvyöhykkeet kuitenkin niin, ettei synny yhtenäisiä suuria lasipintoja. Parvekyvyöhykkeen tulee olla sisäänvedetty ja sen julkisivut on käsiteltävä lamelliosien ohjeiden mukaisesti.

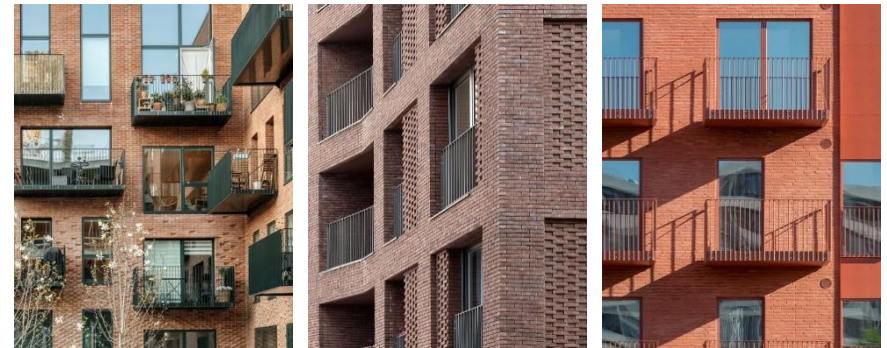
OHJE Yhtenäisiä parvekyvyöhykeitä ei sallita lamellien katujulkisivuilla.

OHJE Kapeille välikaduille avautuville julkisivuille tehdään sisäänvedetyt parvekkeet asuntojen valoisuusolosuhteiden optimoimiseksi.

OHJE Ulokeparvekkeita tai puoliksi sisäänvedettyjä parvekkeita tehdään puiston, järven, keskuskacion ja leikkipuiston suuntaisille julkisivuille. Ulokeparvekkeet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.



Tornien julkisivuihin tavoitellaan kevyttä ja eleganttia ilmettä yhtenäisellä parvekyvyöhykkeellä.



Lamelliosien parvekkeet erottuvat torneista toisistaan erillisinä, joko sisäänvedettyinä tai ulos julkisivusta työntyvänä.

PARVEKKEET

Parveketyypit

Parvekkeet voivat olla joko kokonaan sisäänvedettyjä tai kaavion (oik.) mukaisesti puoliksi sisäänvedettyjä ja puoliksi lasitettuja niin, että julkisivusta ulos työntyvä osa on lasittamaton.

OHJE Ulokeparvekkeita rytmitetään puolelta toiselle ja voidaan jättää osittain lasittamatta.

OHJE Kaikkien lamelliosan parvekkeiden alaosissa suositetaan esimerkiksi pinnakaiteita tai muita osittain avoimia kaiteita lasisen kokonaisuutensa välttämiseksi.

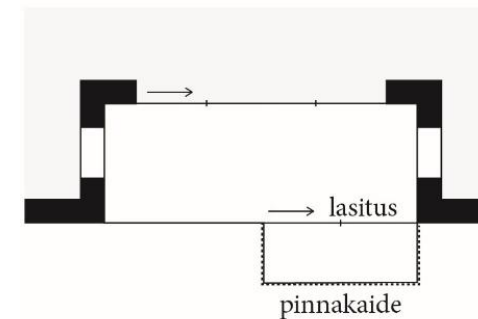
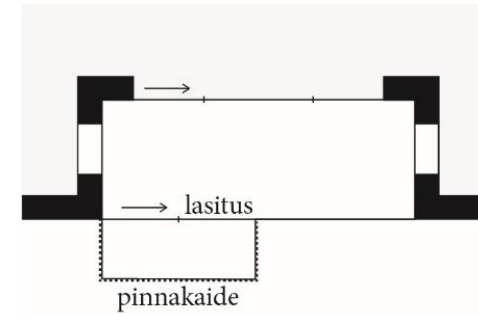
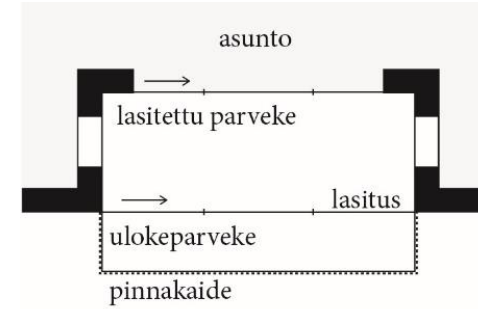
OHJE Umpikortteleiden sisäpihojen parvekkeet on suunniteltava niin, että ne mahdollistavat asuntojen omatoimisen pelastautumisen.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.



Lamellien parveketyyppien sijoitteluperiaate.



Osittain lasitetun parvekkeen periaate.

KATOT

Tasakatot

Viinikanlahden alueen asuin- ja liikeympäristöjen viherkerroinvaatimus (0,8) edellyttää kortteiden tasakatto-osuuksille sijoitettavia kattopihoja. Tasakattoja on sekä katukortteleissa että rantakortteleiden porraskattojen väleissä.

OHJE Katukortteleiden katot tehdään tasakattoina, joiden korkeudet vaihtuvat rakennusten vaihdoskohdissa.

OHJE Matalammille tasakatoille sijoitetaan viherkerroinvaatimuksen mukaisesti kattopihoja ja viherkattoja. Tasakatoille voidaan myös sijoittaa aurinkoenergiajärjestelmiä.

Yksikerroksiset rakennusten osat tulee toteuttaa kansipihoina.



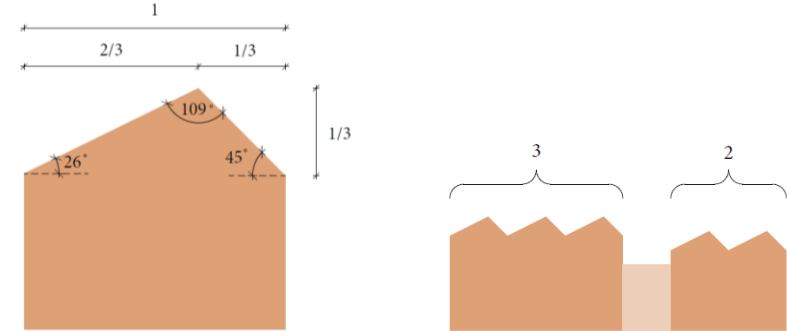
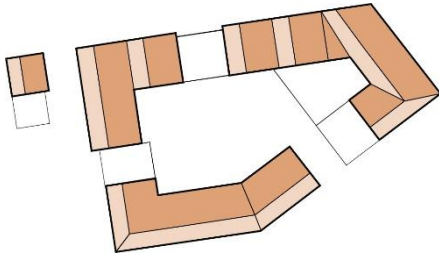
Yllä havainnekuva katukortteleista ja torneista. Alla kattotyypin sijaintikaavio.



KATOT

Ranta- ja keskuskortteleiden porraskatot

Rantakortteleiden ja keskuskorttelin porraskattojulkisivut ovat olennainen osa tulevan Viinikanlahden järvelle päin näkyvää, tunnusomaista ilmettä ja identiteettiä. Porraskattojen harkittu arkkitehtuuri sitoo Viinikanlahden osaksi Tampereen teollisen arkkitehtuurin historiaa.



Havainnollistava kaavio porraskattojen päätyaiheiden mittasuhteista ja jaottelusta.

OHJE Rantakortteleiden järvelle päin suuntautuvat julkisivut muodostuvat porraskattojen päätyaiheista. Katujen puolella katot kääntyvät rakennusmassojen suuntaisiksi harjakatoiksi.

OHJE Tavoitteena on, että porraskaton päätyaiheen harja sijoitetaan epäsymmetrisesti päätyaiheen keskilinjaan nähden (1/2 ja 2/3 -periaate).

OHJE Muurimaisen ja yksitoikkoisen ilmeen välttämiseksi kortteleiden porraskattojulkisivut rytmitetään pienempiin osiin. Porraskattoriveihin tehdään katkoksia matalammilla tasakattoisilla rakennusosilla.

OHJE Porraskaton muoto on vesikaton muoto, eikä pelkästään päätyaihe. Harjan alle sijoitetaan asuntojen yläkerroksia, parvia, ilmanvaihtokonehuoneita sekä hissien ylätiloja.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja kattotasolle sijoitettavat tekniset tilat voidaan sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle siten, että katon perusmuoto säilyy yhtenäisenä.



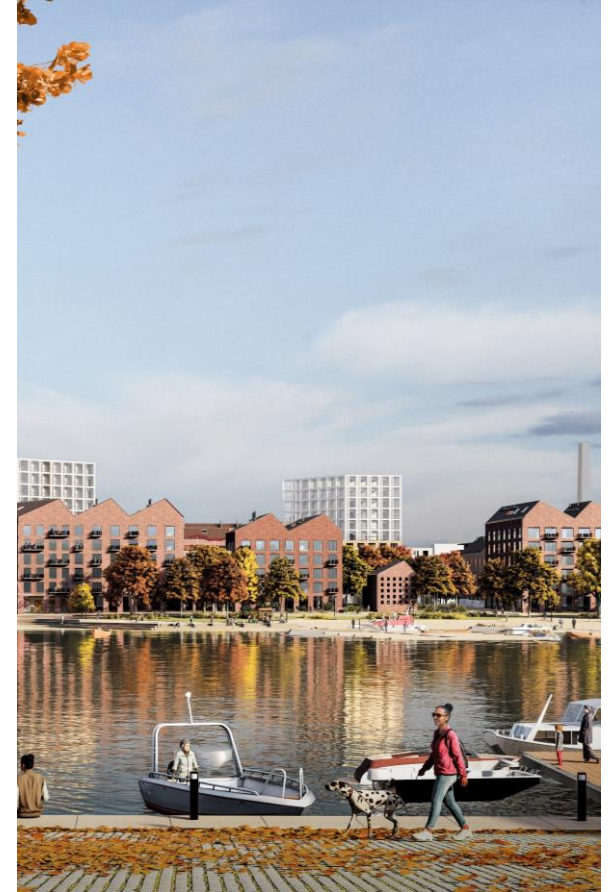
Porraskattojen ryhmittely järveltä nähtynä.

sa Kattomuotona on käytettävä satulakattoa.

pork Kattomuotona on käytettävä porraskattoa.

KATOT

Ranta- ja keskuskortteleiden porraskatot



ASUMINEN

Asuntojakauma

Tavoitteena on toteuttaa alueelle erikokoisia asuntoja sekä monipuolisia asuntotyyppejä ja omistusmuotoja. Esimerkiksi rantakortteleiden harjakattojen alle voidaan muodostaa kaksikerroksisia asuntoja.

Erityis- ja palveluasumisen sijoittamisessa on huomioitava erityisesti palvelujen ja julkisen liikenteen hyvä saavutettavuus, saattoliikennepysäköinti ja pihatilarpeet.

Asuntojakauman monipuolisuutta ohjataan tontinluovutussopimuksissa.

Yhteistilat

OHJE Maantasokerrokseen sijoitetaan rakennus- tai korttelikohtaisia yhteistiloja sekä pesutupia. Ne avataan ja yhdistetään katu- ja pihaympäristöön ikkunoiden avulla.

OHJE Rakennusten toiseen kerrokseen sijoitetaan yhteistiloja niin, että yhteistilasta on kulku yhteiselle kansipihalle.

OHJE Asuinkortteleiden maantasokerroksen yhteistiloja keskitetään erityisesti korttelipuistojen ympärille.

OHJE Yhteistilat ja kohtaamisen paikat tehdään helposti saavutettaviksi: yhteistiloista on esteettömät yhteydet kadulle, pihalle tai kattoterassille.

OHJE Korttelikohtaisten yhteistilojen lisäksi yhteistiloja voidaan sijoittaa kahteen korttelitaloon.

Porrashuoneissa tulee olla joka kerrostasolla luonnonvaloa.

Huoneistokohtaiset irtaimistovarastot on sijoitettava samaan kerrokseen kuin asunnot.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava vähintään seuraavat yhteistilat pihapiiriä kohden: talosauna, johon tulee liittyä parveke / kattoterassi / maantasen vilvoitteluterassi rajautuen piha-alueeseen sekä harraste-, työskentely- ja/tai yöpymistila.



Yhteistilat sijoitetaan korttelipuistojen yhteyteen.



Havainnekuva korttelipuiston ja -talon yhteistilan ulkotiloista.

yhta2%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina.

MAANTASOKERROS

Väestönsuojat, pihakannet ja eloisa kivijalka

Pinta- ja pohjavesien sekä maaperän vuoksi alueelle ei voida rakentaa maanalaisia kellarikerroksia. Umpinaisten julkisivujen välttämiseksi on tärkeää, ettei suljettuja varastoja, teknisiä tiloja ja väestönsuojia sijoiteta kortteleiden kivijalkoihin katutasoon. Elävän katutaso varmistamiseksi häkkivarastot sijoitetaan kerroskohtaisiin varastoihin ja väestönsuojat sisäpihoille ensimmäiseen kerrokseen.

OHJE Väestönsuojan päälliselle pihakannelle tehdään näyttävä porrasaihe. Tasoeroa voidaan hyödyntää myös erilaisiin leikki- ja kiipeilyrakenteisiin.

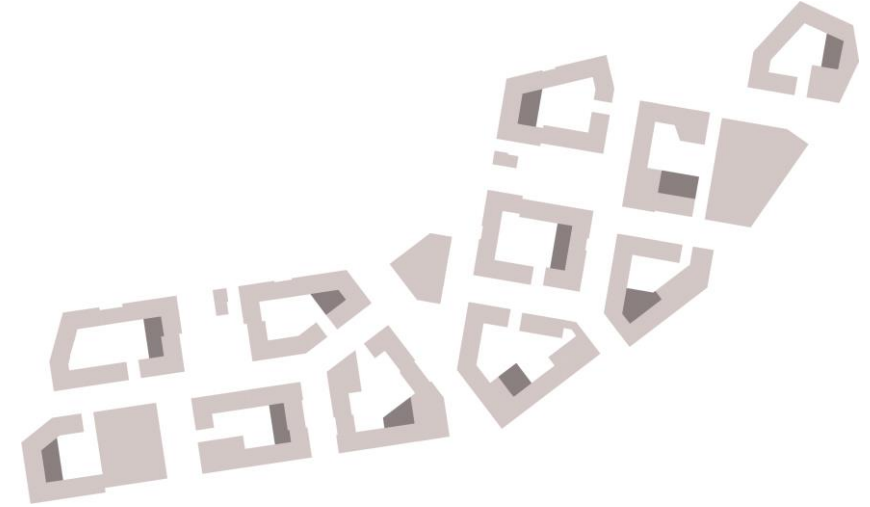
OHJE Katutasoon varataan tilaa asumiselle, liiketiloille, yhteiskäyttöisille tiloille (esim. yhteistilat, kerhotilat, pesutuvat ja pyöräpajat).

Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % ja liike- ja toimistotiloissa vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava.

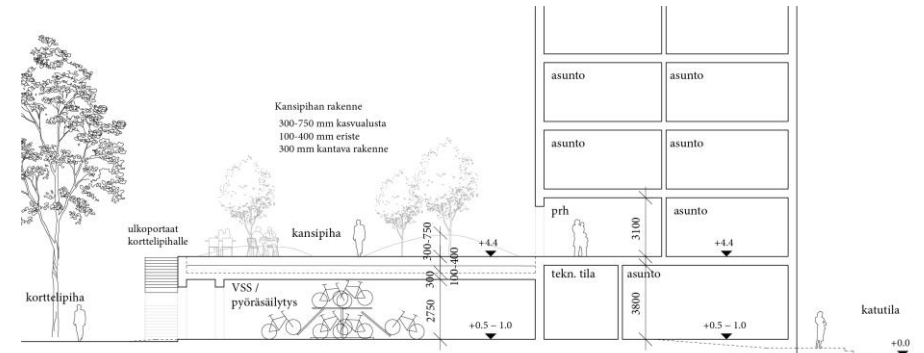
Porrashuoneista tulee olla pääsy kadulle ja pihalle.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennuksen ensimmäinen kerros tulee toteuttaa muita kerroksia korkeampana.



Väestönsuojat sijoitetaan kaavion mukaisesti kortteleiden sisäpihoille pihan korkoon. Yksikerroksisten väestönsuojien päälle tehdään kortteleiden yhteiset kansipihat.



Väestönsuojan periaateleikkaus. Väestönsuojat toimivat myös korttelikohtaisina pyörävarastoina, jonne on hyvä yhteys sisäpihan kautta. Pyörävarastoihin on esteetön kulku sisäpihalta ja rakennuksen maantasokerroksista.

ASUNTOJEN TERASSIT KATUTASOSSA

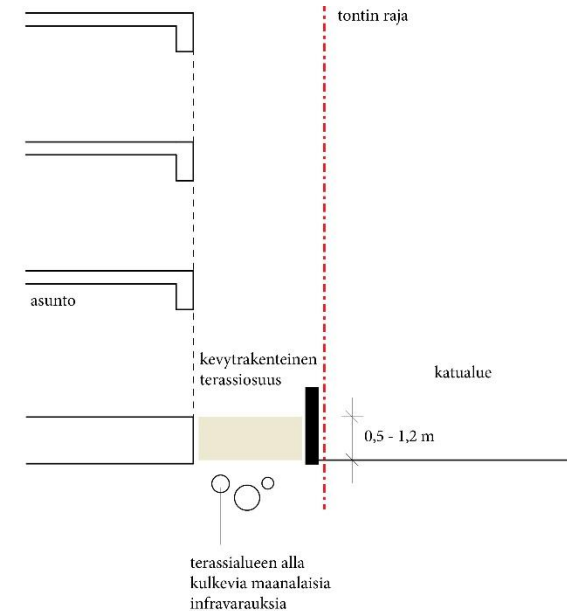
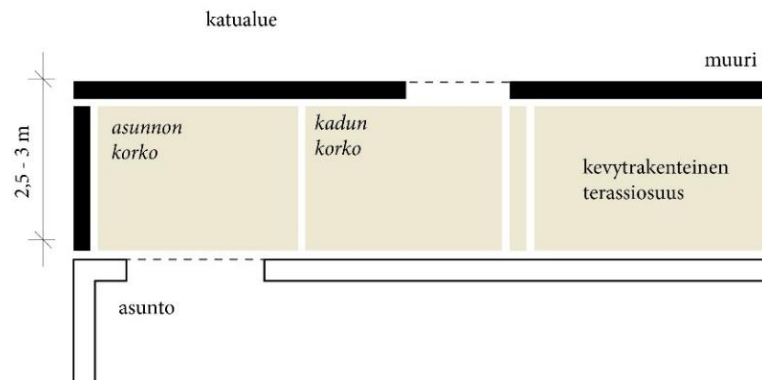
Rakennusten katutasokerrokseen sijoitetaan asumista, yhteistiloja ja liiketiloja. Katutasoon avautuvien asuntojen yksityisyyttä lisätään korttelin ulkoreunoja kiertävillä terassivyöhykkeillä sekä katutasosta korotetulla maantasokerroksella, mikä katkaisee näköyhteyksiä kadulta asuntoihin. Terassit sijoitetaan rauhallisten pihakatuosuuksien varsille, puistojen reunoille ja leikkipuiston kohdalle. Ks. kaaviokuva sivulla 22.

OHJE Rakennusalan ja tontin rajan välissä on 2,5 – 5 metrin levyinen alue, johon asumisen maantasoterassit sijoitetaan. Puistoalueiden edustalla terasseja kiertää tonttiin kuuluva istutusvyöhyke, joka erottaa asumista ohi kulkevilta rantapuistoreiteistä.

OHJE Terassit, maantasokerroksen asunnot sekä sisäpihat nostetaan katutasoon yläpuolelle. Katujen korkomaailmaan sovitettuna asunnon ja terassin sekä kadun välinen tasoero voi vaihdella. Asuntoihin kuuluva terassi on kaksiosainen: toinen osa on asunnon tasossa ja toinen maantasossa. Terassille tulee olla käynti myös kadulta tai puistoreitiltä.

OHJE Asuinkortteleita reunustavat maantasoterassit tehdään kevytrakenteisiksi niin, että terassit on mahdollista avata korttelin teknisten verkostojen kaivuutöiden mahdollistamiseksi.

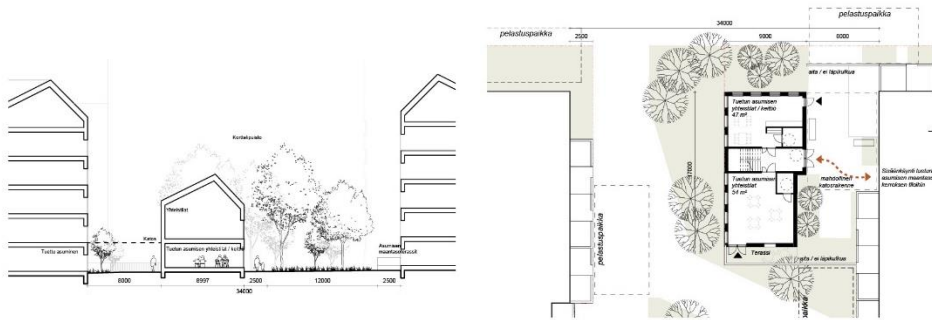
OHJE Terassialuetta rajaa arkkitehtoniselta käsittelyltään julkisivujen kanssa yhtenäiset muurit. Muurien ja niiden perustusten on sijoitettava kauttaaltaan tontin rajojen sisäpuolelle. Perustustavasta riippuen muuria voidaan ottaa tarvittavan verran irrallien tontin rajasta, ja edustatila voidaan hyödyntää istutuksille.



KORTTELITALOT

Kaava-alueella on kaksi korttelipuistoa, joiden yhteyteen varataan paikat kaksikerroksiselle korttelitalolle. Korttelitalot palvelevat korttelipuistoa ympäröivien kortteleiden yhteistiloina, joiden käyttötarkoitukset ja tarpeet määrittävät tarkemmin toteutusvaiheessa. Rakennusmassa porrastuu 2-kerroksisesta 1-kerroksiseksi. Korttelipuiston puoleisen matalan osan päällä voi olla kattopiha.

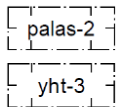
Korttelitalon käyttötarkoitus voi olla esimerkiksi kortteleiden yhteiskeittiöt ja juhlatilat, erityisryhmien asumisen palvelut tai muu asumiseen liittyvä palvelu. Korttelitaloihin sijoitettavat yhteistilat avautuvat sekä asukaspuiston että puiston suuntaan.



OHJE Korttelitalojen julkisivukäsittely sekä harjan kattokulma tehdään rantakortteleiden järven puoleisten julkisivujen kanssa yhteneväksi. Järven puoleinen julkisivu aukotetaan niin, että rakennus viestii yhteiskäyttö- tai liiketilatoiminnoista erottuen näin asumisesta.

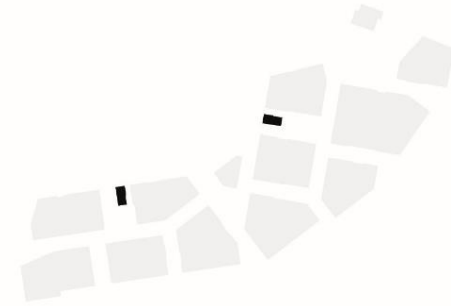
OHJE Korttelitaloihin ei sijoiteta asumista, mutta ne toteutetaan asuinkortteleiden kanssa arkkitehtoniselta yleisilmeeltään yhteneviksi.

OHJE Korttelitaloja ei saa rajata tai aidata korttelipuistosta erilliseksi osaksi.

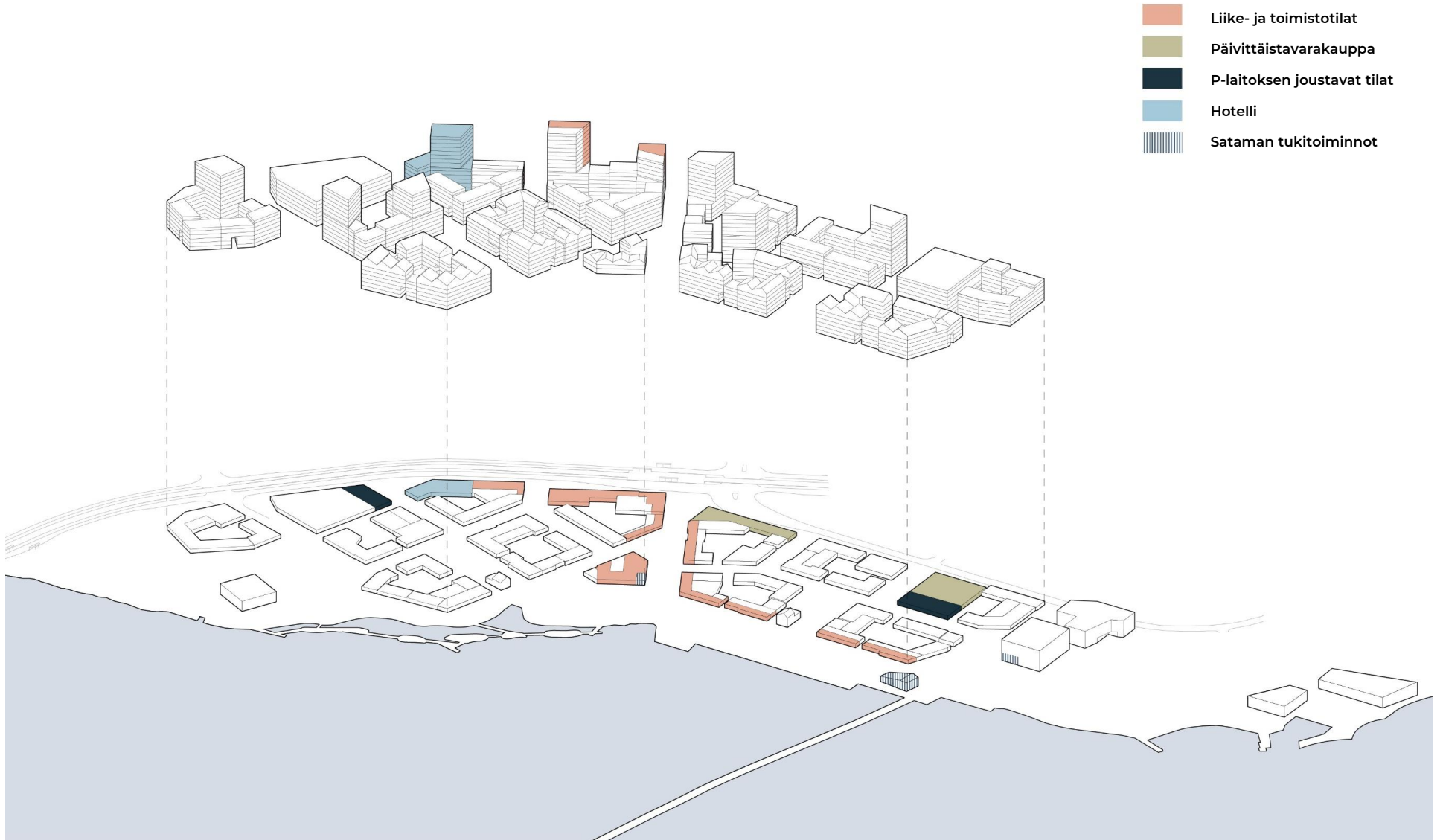


Rakennusala, jolle saa sijoittaa erityisryhmien tuettua asumista.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumiseen liittyviä palveluita ja yhteistiloja.



LIIKETILAT



LIIKETILAT

Kivijalkojen liiketilat ja terrassivyöhykkeet

Liiketiiloja tehdään keskuskortteliin, sataman edustalle sekä keskusaukiosarjan varren kivijalkoihin kortteleihin 631, 632, 633, 636, 637, 638 ja 639. Tavoitteena on eloisa katutila, jossa yhdistyvät ravintola-, kahvila- ja muut liiketilatoiminnot sekä sataman tukitoiminnot.

OHJE Rakennusalan ja tontin rajan välissä on 2,5 – 5 metrin levyinen alue, johon sijoitetaan liiketilojen terasseja tai muita liiketilan julkisia toimintoja ja istutuksia.

er-9

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



Referenssikuva liiketilan terrassialueesta. Terrasseille tulee päästä esteettömästi.



Yllä: Havainnekuva keskusaukion liiketiloista terrassivyöhykkeineen.

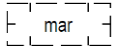
Vieressä: liiketilojen kadulle sallittavien etutilojen sijaintikaavio.

LIIKETILAT

Hotelli

Kortteliin 631 sijoitetaan hotelli, jonka huoltoajo tapahtuu korttelin pohjoissivulta. Hotellin pysäköintipaikat sijoittuvat viereiseen pysäköintilaitokseen. Hotellin huolto tapahtuu pihakadun tai pysäköintilaitoksen kautta. Hotellin edustalle on sijoitettu pieni kaupunkiaukio.

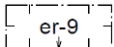
OHJE Huoltoajolle tulee sijoittaa pysähtymispaikka hotellin rakennusalalle maantasokerrokseen.



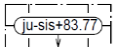
Ohjeellinen majoitusrakennusten rakennusala.

Päivittäistavarakauppa

Kortteliin 633 sijoitetaan päivittäistavarakauppa, jonka edustalla julkisivun tulee olla sisäänvedetty.



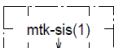
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiselle julkisivun osalle tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen.



Korkeusasema, jonka alapuolella rakennuksen julkisivun tulee olla sisäänvedetty. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jota merkintä koskee.

pt1400

Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavarakaupan tiloihin.



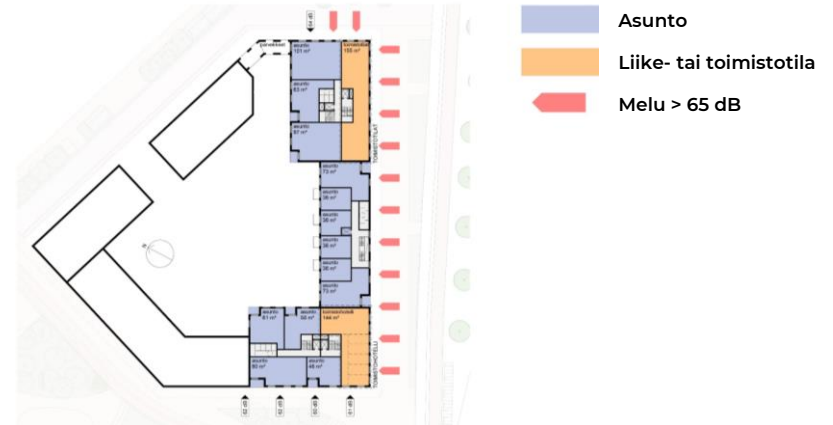
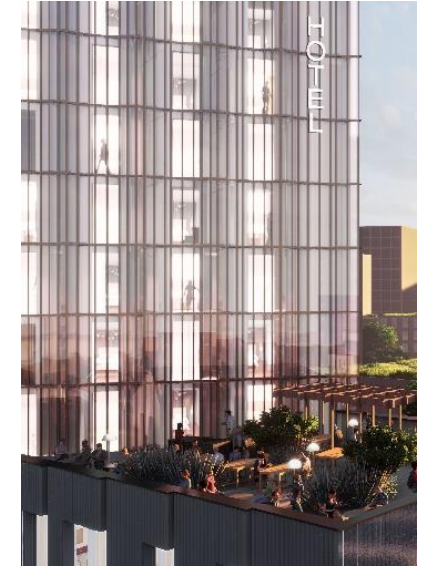
Rakennuksen maantasokerroksen tulee olla sisäänvedetty muusta julkisivupinnasta vähintään suluissa olevan luvun osoittaman metrimäärän verran. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jota merkintä koskee.

Jaettujen toimintojen tornitalot

Korttelissa 632 Hatanpään valtatie puoleisiin tornirakennuksiin on mitoitettu liiketilaa koska kadun puoleisella sivulla ei ole muodostettavissa asumisen vaatimaa hiljaista rakennusjulkisivua. Mikäli koko tornia ei toteuteta liike- tai toimistotiloina, torni voidaan myös jakaa kahteen eri käyttötarkoitukseen niin, että liike- tai toimistotilat sijoittuvat Hatanpään valtatie puolelle.



Havainnekuvia hotellista.



Korttelin 632 Hatanpään valtatie puolen pohjatarkastelu tilanteesta, jossa torni jaetaan kahteen käyttötarkoitukseen.

MELUNTORJUNTA

Hatanpään valtatie puoleiset korttelit altistuvat melurasitukselle.

Meluntorjuntasuunnitelma edellyttää, että yli 65 dB melutasolle alttiiden asuntojen tulee aueta myös hiljaiselle puolelle. Tämä voidaan ratkaista esimerkiksi sijoittamalla porrashuoneita ja irtaimistovarastoja meluisille sivuille ja kulmiin. Kortteleissa 631 ja 632 lamelliosien päätyjen asuntojen avaaminen hiljaiselle puolelle voidaan ratkaista esimerkiksi kytkemällä lamellimaiset rakennusosat parvekkeilla toisiinsa. Torniosiin on melun puolelle mitoitettu liike- ja toimistotiloja. Kattopihat suojataan melulta melukaitein.

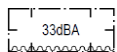
OHJE Hatanpään valtatie ja Hatanpääkadun puolella korttelin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen melulta suojaava rakenne.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot allittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terrassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 - 70 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB).

Asuinrakennusten julkisivuilla, joilla keskiäänitaso päivällä ylittää 55 dB, tulee parvekkeet ja terassit lasittaa liikennemelua vastaan.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma, jossa tarvittaessa esitetään tekniset periaateratkaisut, joilla saavutetaan ohjearvot. Tärinän osalta tulee saavuttaa tunnusluvun raja-arvo 0,30 mm/s asuntojen ja majoitustilojen osalta. Runkomelun osalta tulee saavuttaa tunnusluvun L_{pm} 30 dB ohjearvo.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusalalla osoitetun dBA-luvun mukainen.

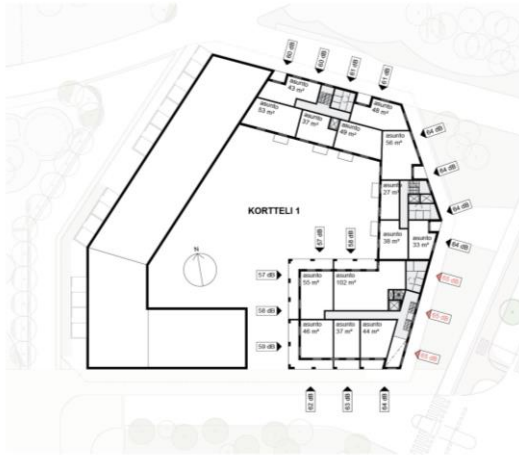
me-6

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma.

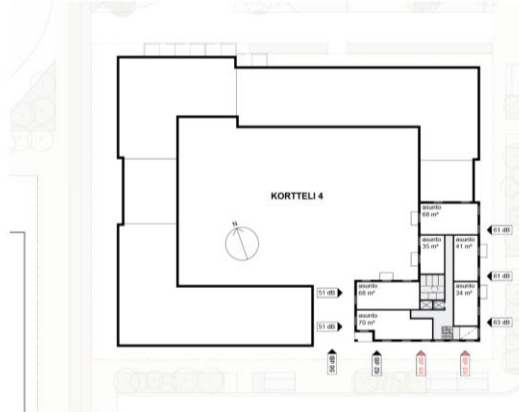


Yllä merkittynä kortteliosuudet, joihin asemakaavavaiheen meluselvityksen mukaan kohdistuu vaatimus avata asunnot myös hiljaiseen suuntaan. Korttelikohtainen meluntorjunnan vaatimus tarkastellaan uudelleen tarkemmin toteutusvaiheen meluselvityksessä.

MELUNTORJUNTA



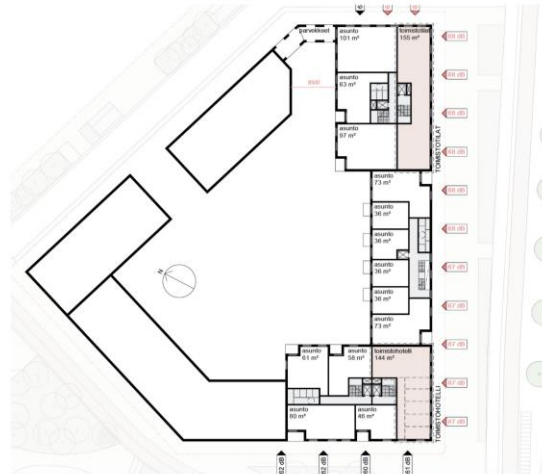
Kortteli 629
asuminen



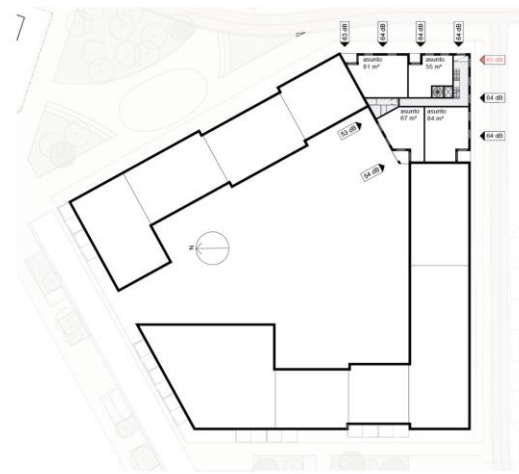
Kortteli 639
asuminen



Kortteli 631
asuminen / liiketilät (hotelli)



Kortteli 632
asuminen / toimitilat



Kortteli 633
asuminen

ILMANLAATU

Sisäilman laadun takaamiseksi on suositeltavaa, että koneellisen ilmanvaihdon sisäilma otetaan mahdollisimman kaukaa sisäpihan puolelta ja korkealta.

Asemakaavan ilmanlaatuselvityksessä (2022) suositellaan että Ilmanvaihtokoneiston suodattimien tason tulisi olla SFS-EN ISO 16890 mukainen. Osa liikenneperäisistä pakoputkipäästöistä on kokoluokaltaan <PM1 (halkaisija alle 1 µm), mikä tulee huomioida suodatustasoa valittaessa. Katupölyn osalta haitallisten hiukkasten koko on pääasiassa hengitettäviä hiukkasia (PM10-2.5, hiukkasten halkaisija 2.5–10 µm). Sisäilmanlaadun takaamiseksi ikkunoita ei tule pitää auki ja taata ilmanvaihto sekä jäähdytys koneellisesti.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Korttelit 630–634, 639 (VAK-riskialueet)

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto sijoitetaan mahdollisimman korkealle maan pinnasta, pois päin ratapihalta vaarallisten aineiden kuljetusten riskit huomioon ottaen. Rakennusluvan yhteydessä on osoitettava riittävä riskienhallinta ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten osalta.

PUURAKENTAMINEN KORTTELEISSA 635, 636, 637, 638, 639 ja 642

Kortteleissa 635, 636, 637, 638, 639 ja 642 vähintään osa rakennuksista tulee toteuttaa pääosin puurakenteisena. Kortteleissa voi siis olla puurakentamisen lisäksi olla myös esimerkiksi hybridi- tai betonirunkoisia rakennuksia.

Puurakentamisen kortteleissa rakennusalan syvyys on muita kortteleita leveämpi 14 metriä, mikä mahdollistaa paikoin syvemmän rakennusrungon ja helpottaa erilaisten rakennusosien yhdistämistä toisiinsa. Myös näissä kortteleissa tavoitellaan kuitenkin pääosin 12 metriä syviä rakennusrunkoja ja rakennusoikeuden määrä on mitoitettu 12 metriä syvän rakennusrungon mukaan.

Vähintään puolet rakennusalan rakennuksista tulee olla pääosin puurakenteisia ja ilmeeltään moderneja.

Merkinnässä ilmoitettu luku osoittaa rakennuksen suurimman sallitun runkosyvyyden metreissä lukuun ottamatta pihan puolelle rakennusalueelle sijoittuvia kuisteja, erkereitä tai vastaavia rakennusosia.



Korttelit, joissa vähintään osa rakennuksista on toteutettava puusta.



ULKOALUEET

Korttelipihat

Kaikkiin kortteleihin on laadittu asemakaavatasoinen pihasuunnitelma, jolla viherkertoimen toteuttamisen mahdollistava ratkaisu on varmistettu.

Kortteleiden piha-alueet koostuvat maanvaraisesta sisäpihasta, pienemmästä kansipihasta sekä kattopihoista. Sisäpihoille sijoitetaan korttelikohtaiset pyöräpaikat, oleskelualueet ja hulevesien käsittelyalueet. Sisä-, kansi- ja kattopihojen puusto ja kasvillisuus on monipuolista ja kortteleittain vaihtelevaa.

OHJE Jokaisessa korttelissa on maanvarainen piha, johon istutetaan isoja puita ja jossa voidaan viivyttää ja / tai imeyttää hulevesiä pihan viihtyisyyttä lisäävissä hulevesirakenteissa.

Viherkerroin

Asuinkortteleille on määritelty viherkertoimen tavoitetaso, joka ohjaa sitovana kohteen jatkosuunnittelua ja rakennusluvan hakemista. Asemakaavan yhteydessä laaditut korttelipihojen esimerkkisuunnitelmat tarjoavat ideoita ja vaihtoehtoja pihojen suunnitteluun.

Asuinkortteleiden minimivaatimus asuinkortteleiden viherkertoimelle on 0,8 ja palvelukortteleille 0,7. Pysäköintilaitosten kortteliosilla käytetään teollisuustoimintojen ja logistiikan alueiden tavoitetasoa 0,5. Tehokkaissa asuinkortteleissa tämä edellyttää paitsi huolellista pihasuunnittelua, myös kattopintojen hyödyntämistä sekä matalakasvuisina viherkattoina että oleskeluun tarkoitettuina, monipuolisesti istutettuina kattopuutarhoina.

Valoisuus kortteleissa

OHJE Asuinkortteleiden asuntojen ja sisäpihojen valoisuusolosuhteita optimoidaan rakennuksien kerroskorkeuksien vaihtelulla sekä korkeiden tornien sijoittelulla.

OHJE Maanvaraisten sisäpihojen lisäksi rakennuksiin tehdään valoisia kansi- ja kattopihoja. Kortteleiden matalimmat rakennukset suuntautuvat etelään.

Rakennuslupaun liitettävillä suunnitelmissa on osoitettava, että pääkäyttötarkoituksen mukainen Tampereen viherkertoimelle määritelty tavoitetaso täyttyy.

Piha-alueiden tulee olla yhteiskäyttöisiä pihoja eikä niitä saa aidata osiin lukuun ottamatta asuntopihoja.

Korttelipiha-alueille tulee istuttaa vähintään 1 kpl vähintään 10 m korkeaksi kasvavia puita.

Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueutta tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä.

Korttelialueesta on laadittava korttelisuunnitelma, jossa huomioidaan korttelin yhteiset toiminnot, piha-alueet sekä rakenteet. Tonttien rakennussuunnitelmien tulee olla korttelisuunnitelman periaatteiden mukaisia ja mahdollistaa koko korttelin laadukas ja viihtyisä piha-alue. Korttelialueella on esitettävä pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Kadulta pihalle johtaviin kulkuaukkoihin tai niiden välittömään läheisyyteen piha-alueelle tulee toteuttaa korttelipihalle identiteettiä luova taideteos tai -teoksia kohdevalaistuksineen.



Rantakorttelin pihasuunnitelman leikkaus.



ULKOALUEET



Rantakorttelin pihasuunnitelma.

ULKOALUEET

OHJE Oleskelu- ja leikkialueilla suositetaan läpäiseviä pintamateriaaleja.

Rantakortteleiden pihat

Rantakortteleiden pihojen elementit ja muotokieli saavat inspiraationsa järven läheisyydestä. Ranta ja vesi näkyvät pihan teemoissa.

OHJE Rakenteissa toistuvat lämpimät ja maanläheiset sävyt sekä puu. Kasvillisuus on luonteeltaan vapaamuotoista ja monipuolista.

Katukortteleiden pihat

OHJE Katukortteleissa hyödynnetään näyttäviä rakennettuja elementtejä ja kiinnostavia kontrasteja. Kontrastit syntyvät sekä materiaaleista ja niiden väreistä, että kasvillisuuden väreistä ja muodoista. Korttelin ilme on urbaani ja selkeä. Pysäköintikortteleissa köynnösseinät muodostavat näyttävän aiheen.

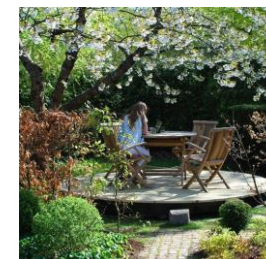
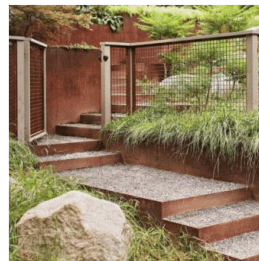
OHJE Väestönsuoja päällisen kansipihan yhteiselle piha-alueelle nouseaan näyttävän porrassaiheen kautta. Tasoeroa voidaan hyödyntää myös erilaisiin leikki- ja kiipeilyrakenteisiin. Istutetuilta katoilta avautuu näkymiä rantapuistoon ja järvelle.

Keskuskorttelin piha

Puolikaaren muotoinen keskuskortteli rajaa itään avautuvaa, tuulensuojaista kansipihaa. Korttelin ulkolaidoilla maanvaraiset osat istutuksineen liittävät keskeisesti sijaitsevan korttelin ympäristöönsä.

Tontilla on katutasan liiketiloille tarkoitettu terassivyöhyke, jota on korostettu pienellä tasoerolla. Kansipihalle johtavasta kulkuaukosta sekä maanvaraiselta piha-alueelta avautuu näkymiä järven suuntaan.

Pihalta on leveä porraskulku keskusaukiolle tai rantapuistoon.



Havainnekuva asuinkorttelin pihalta.



ULKOALUEET

Kattopihat

Viinikanlahden kortteleiden kattojen toteutustapaan ja ulkoasuun vaikuttavat viherkertoimet, tuuliolosuhteet, energiaratkaisut, näkymät, rakennuksien kerroskorkeuksien vaihtelut, melunhallinta sekä valaistusolosuhteet.

Hatanpään valtatie lähellä sijaitsevilla kattopihoilla tarvitaan meluntorjuntaa esim. kaiteilla ja meluseinillä. Melusteiden suunnittelussa on huomioitava turvallisuuden, rakennuksen massoittelemisen ja kaupunkikuvan lisäksi myös laajojen heijastavien lasipintojen välttäminen.

OHJE Kasvillisuudelle tulee varata riittävä kasvualustapaksuus. Kattopuutarhoissa suositaan laajoja yhtenäisiä kasvualustoja.

OHJE Rantakortteleiden porraskattojen väliin sijoitetaan yhteiskäytössä olevia kattopuutarhoja oleskelualueineen, joilta avautuu näkymiä järven suuntaan. Kattopuutarhojen kasvillisuus on runsasta ja kerroksellista.

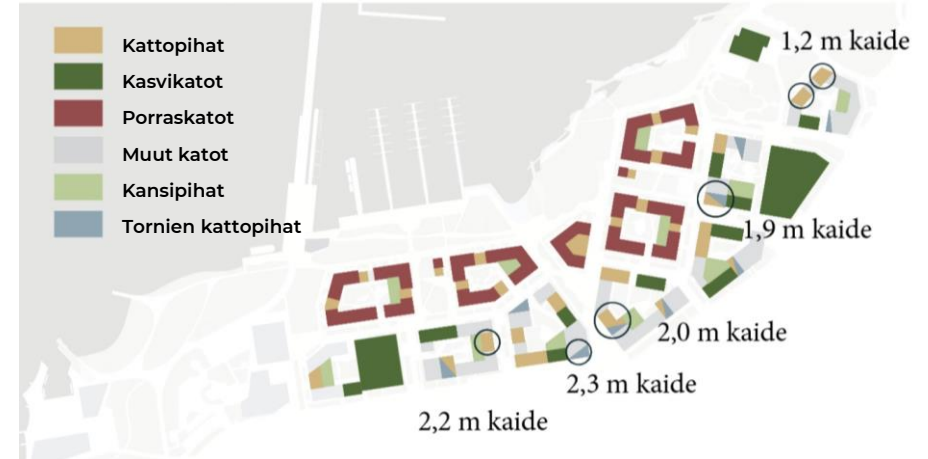
OHJE Katukortteleihin sijoitetaan sekä erilaisia toimintoja sisältäviä aktiivisia kattopihoja ja -puutarhoja että pelkälle kasvillisuudelle varattuja viherkattoja. Kasvikatoille voidaan myös sijoittaa oleskelupaikkoja. Pysäköintilaitosten katoille voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativia urheilutoimintoja.

Eri korttelityyppien yksikerroksisille rakennusosille tehdään yhteiskäytössä olevat kansi/kattopihat istutuksineen ja toimintoineen.

Korttelipihojen teemat ja viherkertoimen tavoiteluku bonuselementteineen ohjaavat kasvivalintoja.

Tornien kattopiha sijoittuu tornin lamelliosan katon päälle. Kattopihat varataan yhteistilojen ulkoalueille, kuten esimerkiksi saunan terasseiksi.

Yksikerroksiset rakennusten osat tulee toteuttaa kansipihoina.



Kattopihojen sijaintikaavio sekä asemakaavavaiheen meluselvityksen mukaiset melukaidekorkeudet.



ULKOALUEET

Kortteleiden hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan tavoitteena on hulevesien viivyttäminen ja laadun parantaminen ennen niiden johtumista Pyhäjärveen.

OHJE Kortteleiden maanvaraisten osien hulevedet käsitellään kortteleiden sisällä, mistä vedet johdetaan yleisen alueen järjestelmään imeytettäväksi. Kortteleiden kattovedet johdetaan kootusti suoraan yleisen alueen hulevesijärjestelmään.

OHJE Hulevedet muodostavat näkyvän aiheen korttelipihoilla. Hulevesien hallinnassa hyödynnetään kasvillisuudeltaan monipuolisia sadeputarhoja tai muita huolellisesti suunniteltuja hulevesirakenteita.

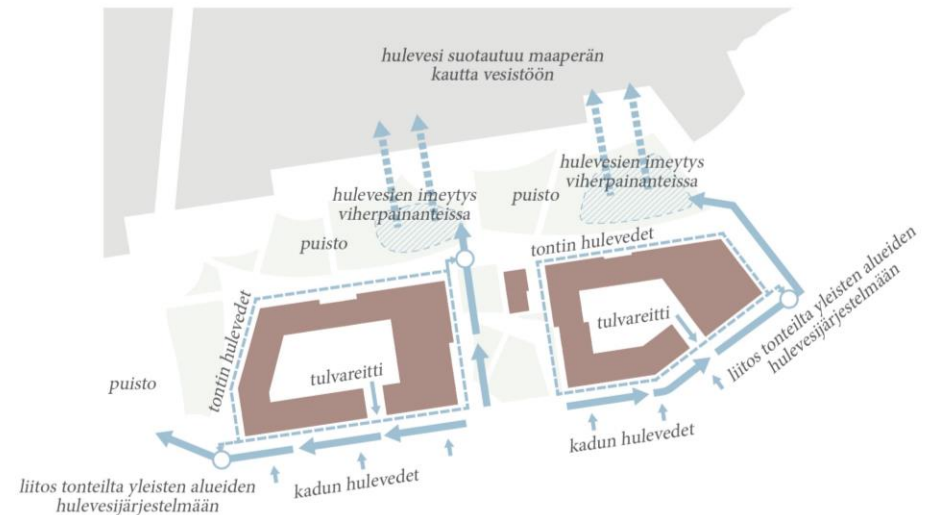
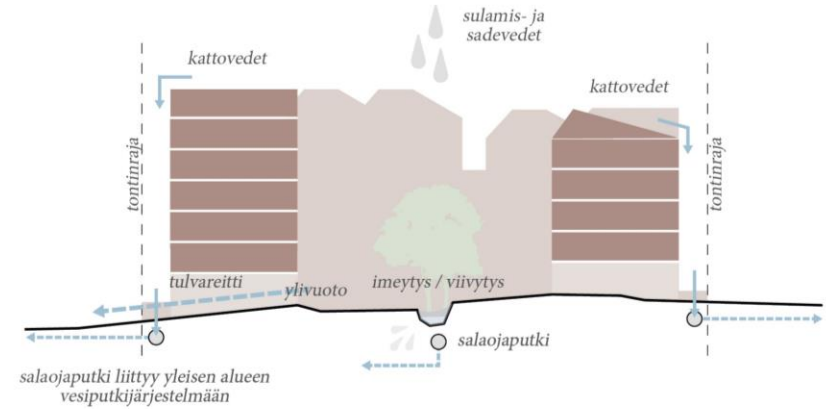
OHJE Korttelialueilta hulevedet johdetaan kohti rantapuistoa sekä Hatanpään valtatieä ja Hatanpääkatua. Korttelialueen pinnantasauksen korkeimmat kohdat ovat keskimäärin 1 metrin verran nykyistä maanpintaa ylempänä, ja katujen pituuskaltevuudet ovat 1–2 % luokkaa.

OHJE Korttelipuistojen ympäriltä tulevat hulevedet viivytetään korttelipuistoissa.

Hulevesiä ei saa imeyttää pilaantuneiden jäännösmaa-ainesten läpi.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä ja tulvareiteista. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa. Korttelialueita suunniteltaessa ja hulevesien hallinnassa on otettava huomioon asemakaavan nro 8755 asiakirjoihin kuuluvat hulevesiselvitykset.

hule-52 Kiinteistön piha-alueen vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee hallita sadeputarhan avulla. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.



Hulevesien hallintaperiaatteet korttelialueella.

ULKOALUEET



Sadepuutarha asuinkorttelin pihasuunnitelmassa.

HUOLTO JA LIIKENNE

Autopaikat ja pysäköintitalot

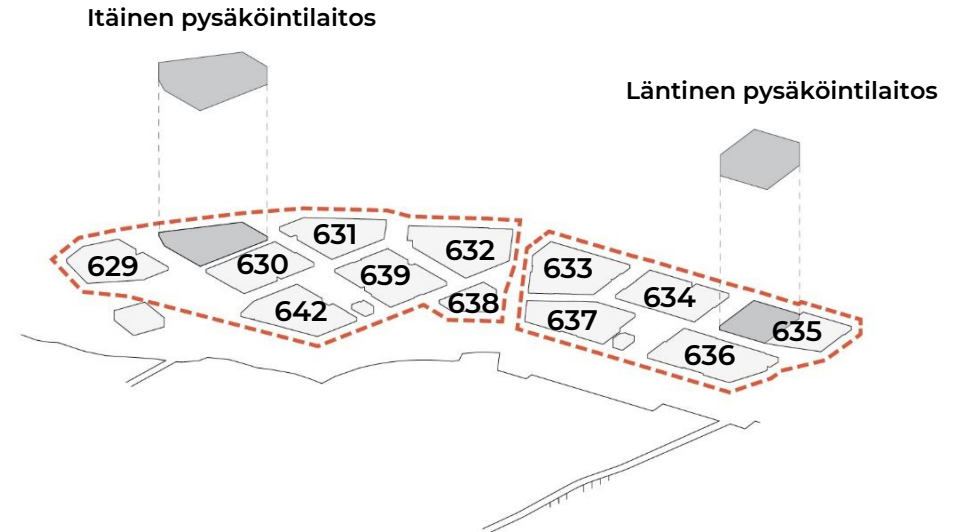
Itäisellä ja läntisellä korttelikokonaisuudella on omat pysäköintilaitoksensa, joihin voidaan sijoittaa myös erilaisia asumista palvelevia toimintoja, kuten kierrätyspisteitä, ruokanoutopisteitä, postin lähetyksien noutopisteitä ja lisää pysäköintitilaa polkupyörille, taakkapyörille ja muille kevyen liikenteen kulkuvälineille.

Huoltoliikenne

Liiketilojen huoltoliikenne hoidetaan pihakaduilta, puiston ja korttelin välisiltä alueilta ja aukioilta.

Pysäköintitalojen sisäänajot tapahtuvat tonttikaduilta, jotka yhdistävät Viinikanlahden sitä ympäröivään katuverkkoon Hatanpään valtatielle ja Hatanpääkadulle.

Korttelissa 633 sijaitsevan päivittäistavara-kaupan huoltoajolle on mahdollista muodostaa oma liittymä Hatanpääkadulta.



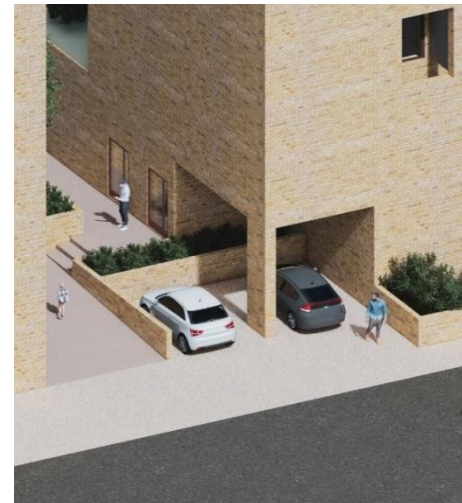
Kortteleiden autopaikkojen jakautuminen pysäköintilaitoksiin.

Asemakaavan vaatimat autopaikat tulee sijoittaa enintään 400 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen. Tontille saa sijoittaa enintään 2 autopaikkaa ainoastaan liikuntaesteisten sekä lyhytaikaista huolto- ja saattoliikenteen pysäköintiä varten.

Asukkaiden yhteistilat, varastot, autosuojat ja tekniset tilat eivät muodosta autopaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys.

Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.



Liikuntaesteisten autopaikkojen sijoitteluperiaate korttelissa.

HUOLTO JA LIIKENNE

Jätehuolto

OHJE Jokaiseen kortteliin tehdään koko korttelia palveleva jätehuone, joka sijoitetaan korttelin sisäpihalle johtavan kulkuaukon yhteyteen jätehuoltoviranomaisen hyväksymällä tavalla.

OHJE Jätehuolto hoidetaan kokonaan sille varatuissa sisätiloissa, eikä kortteleihin tai niiden pihaille toteuteta muita jätekeräysjärjestelmiä.

OHJE Kortteleista laaditaan rakennuslupavaiheessa korttelisuunnitelma, jossa esitetään korttelin yhteisten toimintojen järjestelyt, esim. jätehuollon yhteiskeräyspisteiden sijoittaminen.

Jätehuolto- ja kierrätyspisteet tulee sijoittaa jätehuoneisiin talojen päätyihin korttelipihojen sisäänkäyntien läheisyyteen.



Jätehuoneiden sijoittelu.

ENERGIANTUOTANTO

Asemakaavassa on varattu rakennusoikeutta teknisille tiloille, jotta kortteleissa voidaan toteuttaa kaukolämmön ja -jäähdytyksen lisäksi myös erilaisia paikallisia energiantuotannon ja -varastoinnin ratkaisuja.

Rakennusten kadunpuoleisilla osioilla on tilaa maalämpökaivoille niiltä osin, kun infraverkon suojaetäisyydet sallivat.

Kortteleiden sisäpihojen kansipihojen alle sijoitettuja väestönsuojatiloja voidaan hyödyntää energiajärjestelmiin liittyvässä jakelussa rakennuksien välillä.

Pysäköintilaitoksiin on varattu joustavaa tilaa yhdyskuntateknisten järjestelmien ja myöhemmin tarkentuvien energiantuotantomenetelmien ratkaisuille.

Jakelumuuntamo

Piha-alueelle sijoittuvat vähähiilisiin energiajärjestelmiin liittyvät, alle 20 m² rakenteet ja rakennukset voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Korttelialueelta on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään suluissa osoitetun kerrosneliömetrimäärän suuruiselle jakelumuuntamolle. Muuntamotilan täytyy sijaita integroituna rakennukseen tai rakenteisiin.

- Aurinkokeräimiä tasakatoilla ja porraskattojen eteläjulkisivuilla
- ■ ■ ■ Aurinkokeräimiä eteläjulkisivuilla



Aurinkoenergian suositeltavia sijoituspaikkoja.

MAAPERÄ JA KORKOASEMA

Viinikanlahden alue on vanhaa järvenrannan täyttömaata. Alueen maaperä puhdistetaan Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen v. 2023 antaman päätöksen mukaisesti tarpeelliselta osin, mutta syvemmälle voidaan päätöksen mukaisesti jättää vanhaa täyttömaata. Tämän vuoksi alueelle ei saa rakentaa kellareita ja alapohjat toteutetaan tuulettuvina.

Muiden kuin teknisten rakennusten tai rakennusosien ensimmäisen kerroksen lattiatasen alimman kohdan korkeusasema on vähintään +79.77.

Rakennuksiin ei saa rakentaa kellaria.

Asuinrakennuksiin, koulu- ja harrastetiloihin, työpaikoille sekä muihin tiloihin joissa oleskellaan, tulee rakentaa tuulettuva alapohja.

Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista on huolehdittava siitä, että pilaantunut maaperä, pilaantunut sedimentti ja jätteet on poistettu tai kunnostettu ympäristöviranomaisen hyväksymien käsittelysuunnitelmien mukaisesti.

Hulevesiä ei saa imeyttää pilaantuneiden jäännösmaa-ainesten läpi.