

ASEMAKAAVA 8755

VIINIKANLAHTI RAKENTAMISTAPAOHJE

Asuin- ja liikekorttelit 629 - 639 ja 642

Tarkistettu asemakaavaehdotus 27.5.2024 rto-8755
Diaarinumero TRE:35/10.02.01/2019
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.8.2024 osana asemakaavaa 8755

TAMPERE

Merkintöjen selitykset

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

Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut on kehystetty.

Asemakaavakartan määräykset on esitetty värillisellä pohjalla.

Tärkeimmät suunnittelua koskevat suunnitelmaraportit

Kaupunkiympäristön yleissuunnitelman selostus, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy
Arkkitehtuurin tarkastelut, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy
Kortteleiden vihersuunnitelma, INARO Oy
Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, Loci Maisema-arkkitehdit Oy
Liikenteen ja katujen yleissuunnitelma, Ramboll Oy
Hulevesien hallintasuunnitelma, Ramboll Oy
Liikenteen ja katujen yleissuunnitelma, Ramboll Oy

Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet

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

SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

Merkintöjen selitykset
Tärkeimmät suunnittelua koskevat suunnitelmaraportit
Tekijät, tilaajat ja tekijänoikeudet
Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet
Teemat
Katukorttelit
Rantakorttelit
Keskuskortteli 638

KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Kortteleiden massoittelu
Polveileva julkisivulinja kortteleissa
Umpikortteleiden avaukset ja porttikongit
Julkisivujen käsittely ja materiaalit
Parvekkeet
Parveketyypit
Tasakatot, kattopihat ja kansipihat
Asuntojen terassit katukerroksessa
Väestönsuojat, pihakannet ja eloisa kivijalka
Liiketilat
Kivijalkojen liiketilat ja terassivyöhykkeet
Asuminen ja asuntojakauma
Yhteistilat
Meluntorjunta
Ilmanlaatu
Puurakentaminen kortteleissa 635, 636, 637, 638, 639 ja 642
Korttelipihat
Viherkerroin
Valoisuus kortteleissa
Kattopihat
Kortteleiden hulevesien hallinta
Katualueen ja korttelin reuna-alue, tilavaraukset
Pelastusliikenne
Pysäköinti
Huoltoliikenne
Jätehuolto
Maaperä ja korkoasema
Energiantuotanto

KATUKORTTELEITA 629-635 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

Julkisivujen käsittely ja materiaalit
Korkea rakentaminen
Tasakatot
Tornien parvekevyöhykkeet
Hotelli
Jaettujen toimintojen tornitalot
Päivittäistavarakauppa
Meluntorjunta
Esimerkkejä melun huomioimisen mahdollisuuksista toimintojen ja tilojen sijoittelussa
Katukortteleiden pihat
Huoltoajo

RANTAKORTTELEITA 636-639 JA 642 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

Julkisivujen käsittely ja materiaalit
Ranta- ja keskuskortteleiden porraskatot
Korttelitalot kortteleissa 637 ja 642
Erityisasuminen kortteleissa 637 ja 642
Rantakortteleiden pihat
Rantakortteleiden kattopihat
Keskuskorttelin piha

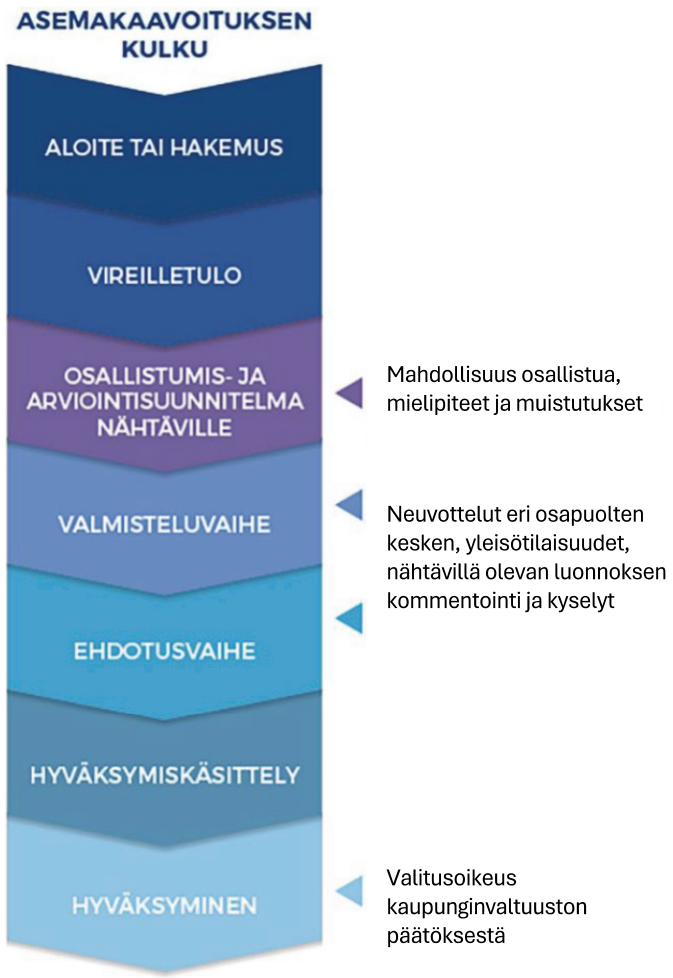
RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

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.

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



SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

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

Teemat

- Yhdyskuntarakenteen täydentyminen, tiivistyvä ja eheä kaupunkirakenne.
- Laadukkaasti toteutettu, omaleimainen kaupunkikuva ja –kokonaisuus.
- Erottuvat korttelityypit: *rantakortteli* ja *katukortteli*. Rannan rakentamisen tavoitteena arkkitehtuurin sovittaminen historiallisen koskiympäristön teollisuus- ja tiilirakentamiseen. Katukortteleissa tavoitteena urbaani, tiivis korttelirakenne, johon liittyy korkeaa rakentamista.
- Korttelipuiston ja keskusaukion 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, kahteen parkkitaloon keskitetty pysäköinti.
- Rakentamisen energiatehokkuus ja ekologisuus.
- Yhteistilojen keskittäminen koko alueen, korttelikokonaisuuksien ja kortteleiden mittakaavassa ja korttelipuistojen ympärille ryhmittyvät korttelikokonaisuudet.
- Lähipalvelut sekä matkailu- ja virkistyspalvelut keskusaukion, Hatanpään valtatien ja sataman puoleisissa katutason kerroksissa.
- Vehreät ja puustoiset piha-, katu- ja puistoympäristöt.
- Rantaympäristön hyödyntäminen virkistys- ja matkailutoiminnoissa sekä näkymissä.

Kortteli- ja tontinkäyttösuunnitelmien hyväksyntä laaturyhmässä on edellytyksenä tontinluovutukselle.



SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Katukorttelit

Katukorttelit sijoittuvat Hatanpään valtatien 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.

Katukortteli on massoittelultaan 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

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.

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.

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 korttelipuiston ympärille ryhmittyvään kokonaisuuteen.

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Rantakorttelit

Rantakortteleiden lamellit

Keskuskortteli

Katukorttelit

Katukortteleiden tornit

Katukortteleiden lamellit / jalustaosa



Esimerkki katukorttelista (kortteli nro 634)



Esimerkki rantakorttelista (kortteli nro 637)



Keskuskortteli (kortteli nro 638)

KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Kortteleiden massoittelu

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

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.

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

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

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.

Rakennukseen on jätettävä kulkuaukko.



Tontin rakennusalat muodostavat umpikorttelin, jonka ulkonurkat on rajattava rakennuksin.

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

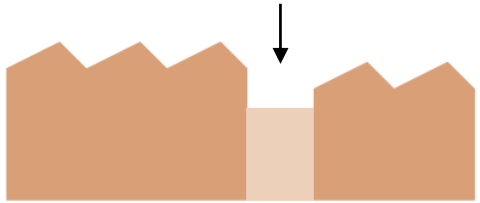
Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavat tilat on sovitettava kattomaailmaan ja niiden on pääosin sijaittava rakennuksen yhtenäisen vesikaton alla.

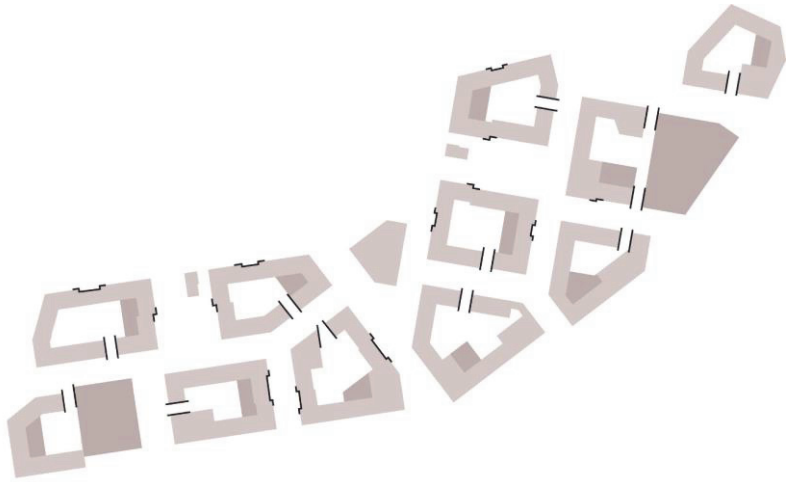
KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Polveileva julkisivulinja kortteleissa

Rakennusten tulee sijoittua pääosin rakennusalan kadunpuoleiseen reunaan, mutta pitkiä yhtenäisiä massoja tulee jaksottaa sisäänvedoilla.

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





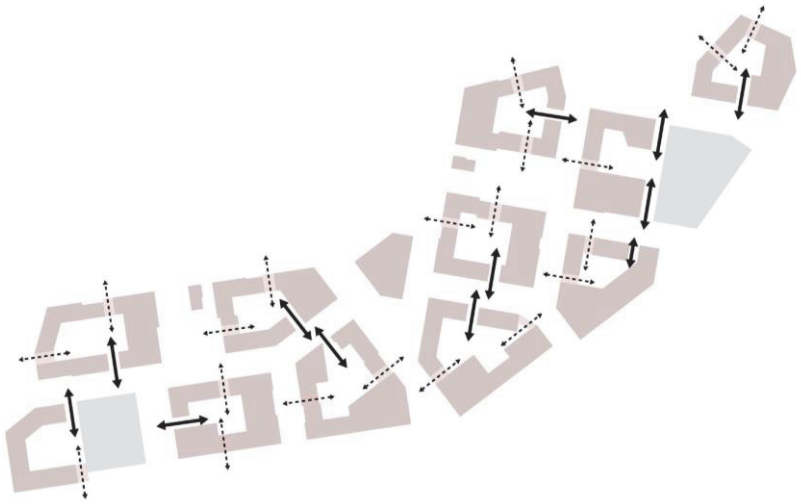
Julkisivun polveilun ja rakennusmassojen välisten avauksien sijoittuminen korttelirakenteeseen. Rantakortteleiden rannan puoleisten julkisivujen sisäänvedot tehdään matalampien rakennusosien kohdalle.

Umpikortteleiden avaukset ja porttikongit

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.

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

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



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

KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Julkisivujen käsittely ja materiaalit

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.

Ilmanvaihtohormit kootaan piippumaisiksi elementeiksi katoille.

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

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

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

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.

Rakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittaa ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja.

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



KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

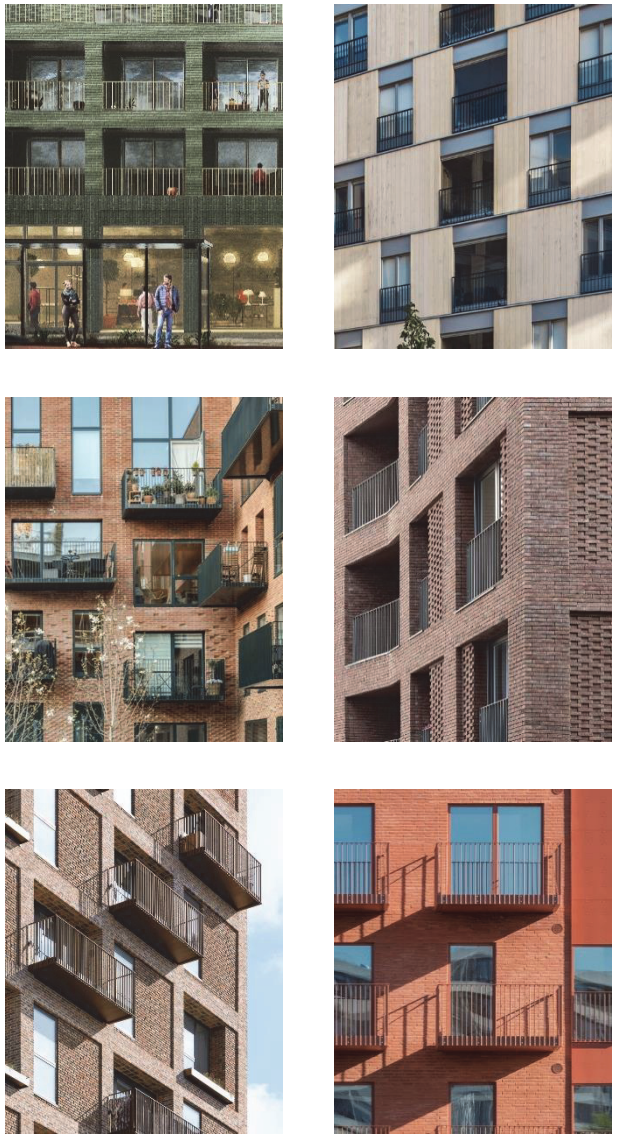
Parvekkeet

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

Yhtenäisiä parvekevyöhykkeitä ei sallita lamellien katujulkisivuilla.

Kapeille välikaduille avautuville julkisivuille tehdään sisäänvedetyt parvekkeet asuntojen valoisuusolosuhteiden optimoimiseksi.

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



Lamelliosien parvekkeet erottuvat torneista toisistaan erillisenä, joko sisäänvedettyinä tai ulos julkisivusta työntyvinä.

KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Parveketyypit

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

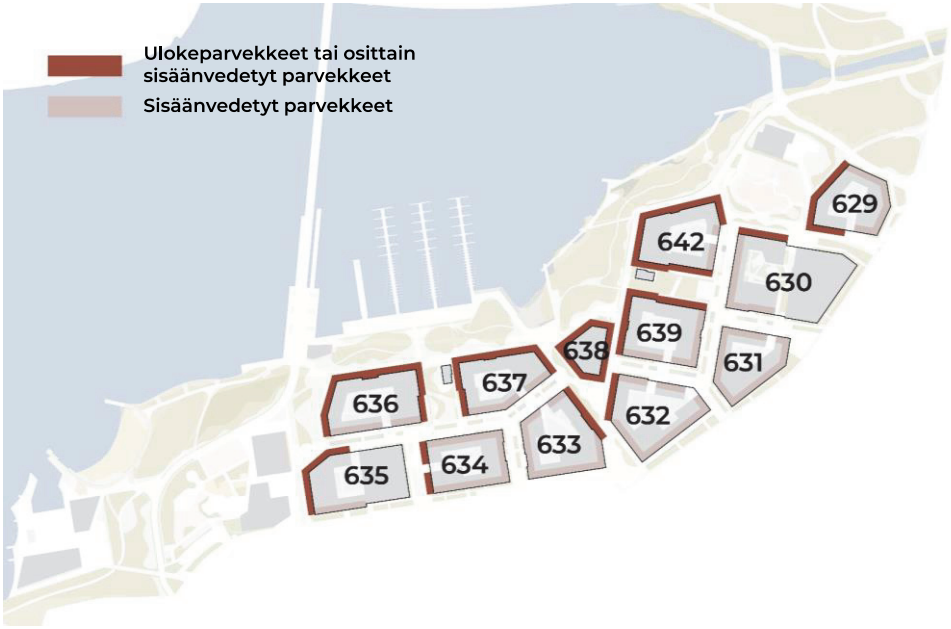
Ulokeparvekkeita rytmitetään puolelta toiselle ja voidaan jättää osittain lasittamatta.

Kaikkien lamelliosan parvekkeiden alaosissa suositaan esimerkiksi pinnakaiteita tai muita osittain avoimia kaiteita lasisen kokonaisilmeen välttämiseksi.

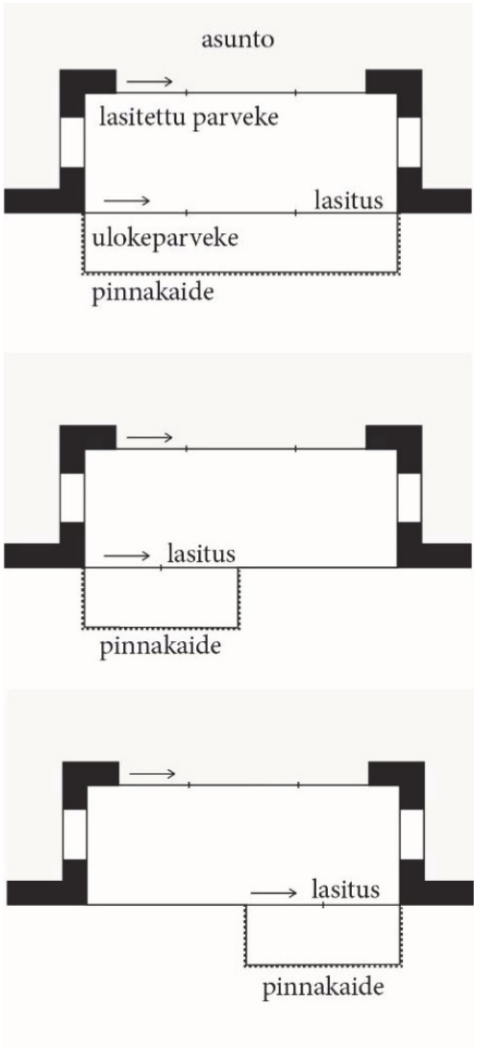
Umpikortteleiden sisäpihojen parvekkeet on suunniteltava niin, että ne mahdollistavat asuntojen omatoimisen pelastautumisen.



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



Lamellien parveketyyppien sijoitteluperiaate.



Osittain lasitetun parvekkeen periaate.

KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Tasakatot, kattopihat ja kansipihat

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

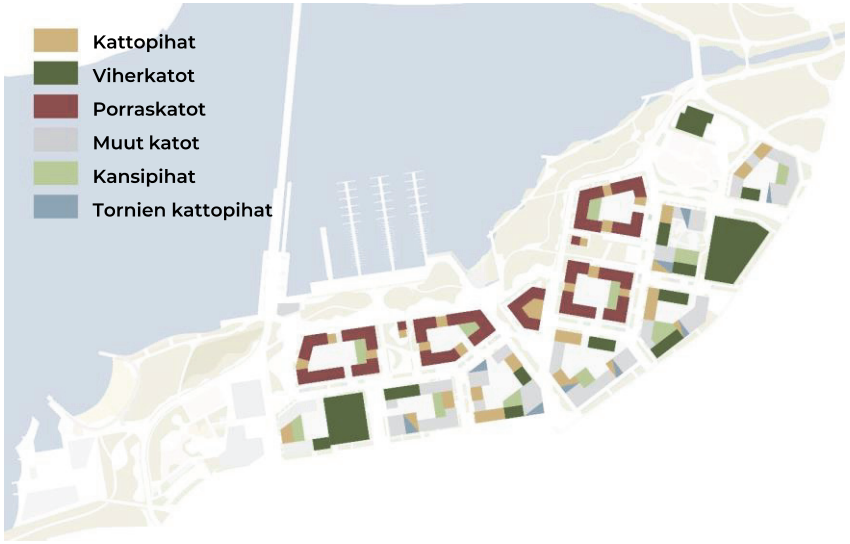
Matalammille tasakatoille sijoitetaan viherkertoimen vaatimuksen mukaisesti kattopihoja ja viherkattoja. Tasakatoille voidaan myös sijoittaa aurinkoenergiajärjestelmiä.

Yksikerroksiset rakennusten osat tulee toteuttaa kansipihoina.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavat tilat on sovitettava kattomaailmaan ja niiden on pääosin sijaittava rakennuksen yhtenäisen vesikaton alla.



Yllä havainnekuva katukortteleista ja torneista. Alla kattotyyppien sijaintikaavio.



KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Asuntojen terassit katukerroksessa

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 18.

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.

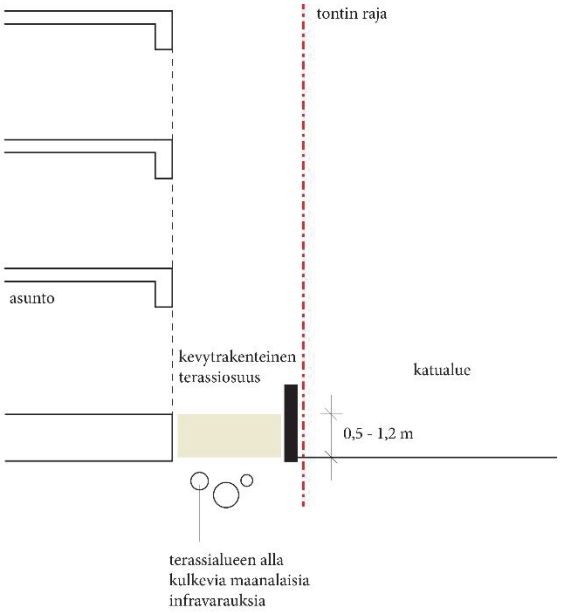
Terassit, maantasokerroksen asunnot sekä sisäpihat nostetaan katutason koron yläpuolelle. Katujen korkomaailmaan sovitettuna asunnon ja terassin sekä kadun välinen tasoero voi vaihdella. Asuntoihin kuuluva terassi on kaksiosainen: toinen osa on asunnon tasossa ja toinen maantasossa. Terassille tulee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

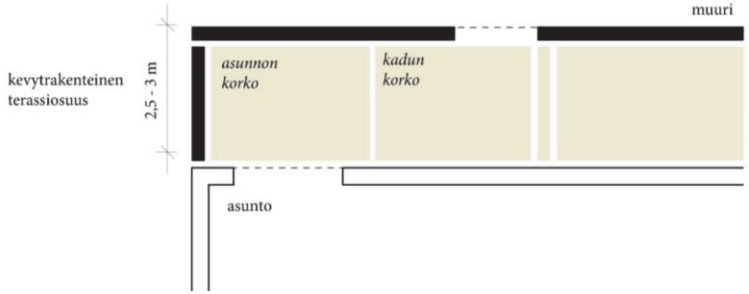
Asuinkortteleita reunustavat maantasoterassit tehdään kevytrakenteisiksi niin, että terassit on mahdollista avata korttelin teknisten verkostojen kaivuutöiden mahdollistamiseksi.

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









KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

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 katutason varmistamiseksi häkkivarastot sijoitetaan kerroskohtaisiin varastoihin ja väestönsuojat sisäpihoille ensimmäiseen kerrokseen.

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

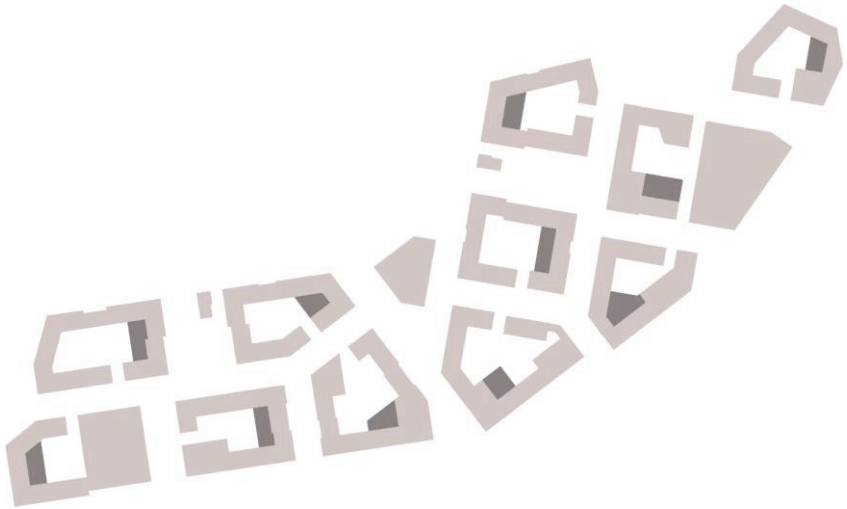
Katutasoon varataan tilaa asumiselle, liiketiloille, yhteiskäyttöisille tiloille (esim. yhteistilat, kerhotilat, pesutuvat ja pyöräpajat).

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

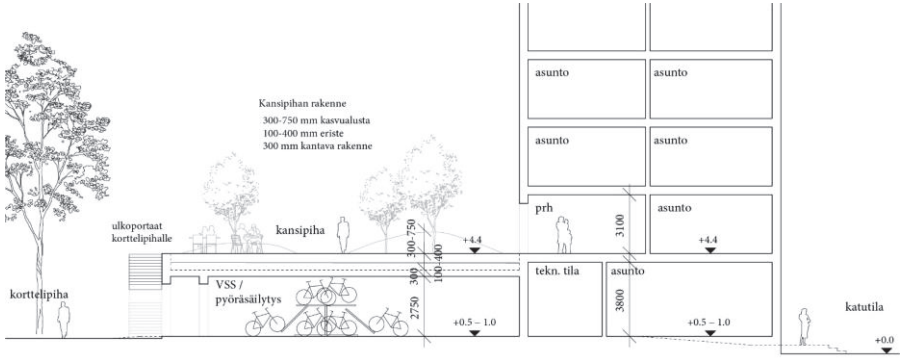
Porrashuoneista tulee olla pääsy kadulle ja pihalle.

Rakennusten maantasokerroksiin tulee sijoittaa ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja.

Rakennuksen ensimmäinen kerros tulee toteuttaa muita kerroksia korkeampana.



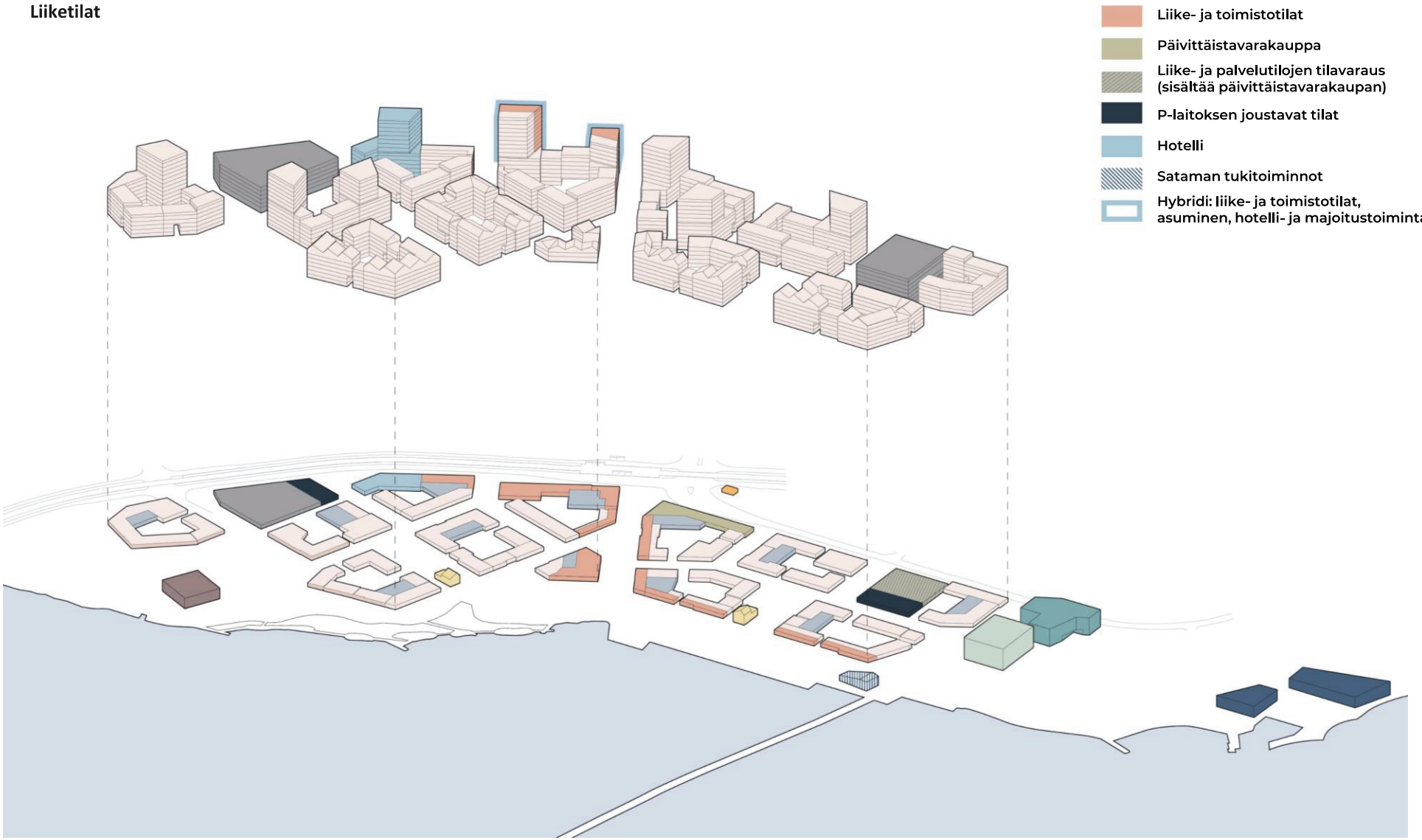
Väestönsuojat sijoitetaan kaavion mukaisesti kortteleiden sisäpihoille pihan korkoon. Yksikerroksisten väestönsuojien päälle tehdään kortteleiden yhteiset kansipihat.



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

KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Liiketilat



KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Kivijalkojen liiketilat ja terassivyöhykkeet

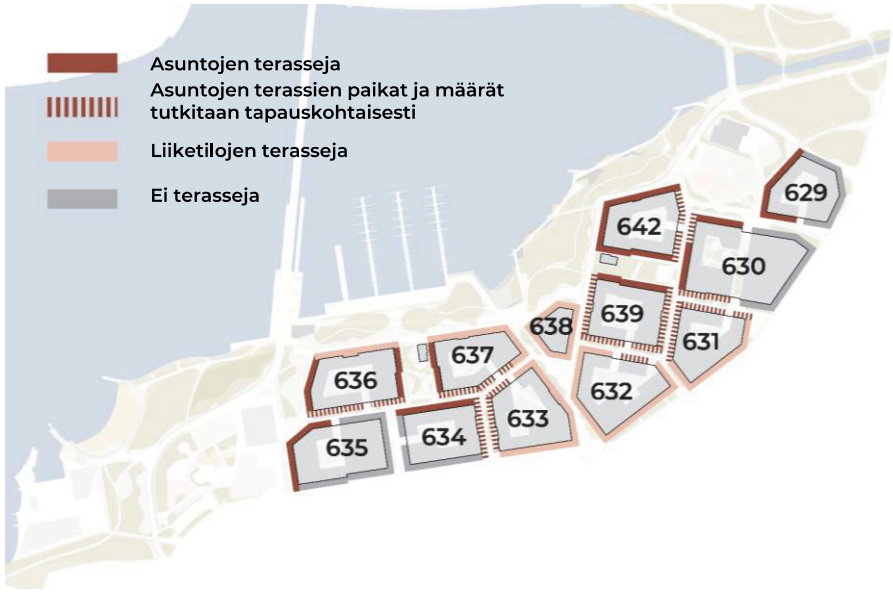
Liiketiloja tehdään keskuskortteliin, sataman edustalle sekä keskusaukiosarjan varren kivijalkoihin kortteleihin 631, 632, 633, 636, 637 ja 638. Tavoitteena on eloisa katutila, jossa yhdistyvät ravintola-, kahvila- ja muut liiketilatoiminnot sekä sataman tukitoiminnot. Alueelle tavoitellaan erityisesti matkailuun ja virkistykseen liittyviä palveluita, jotka voivat hyödyntää ja tukea rantaympäristön palveluita.

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

Liiketilojen terassien rampit sijoitetaan matalampiin kohtiin ja kootaan liiketilojen yhteisiksi niin, ettei muodostu useita vierekkäisiä tai kookkaita ramppeja.

er-9

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





Referenssikuva liiketilan terassialueesta. Terasseille tulee päästä esteettömästi.



Yllä: Havainnekuva keskusaukion liiketiloista terassivyöhykkeineen.
Vieressä: liiketilojen kadulle sallittavien etutilojen sijaintikaavio.

KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Asuminen ja asuntojakauma

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

Asuntojakauman monipuolisuutta ohjataan tontinluovutussopimuksissa.

Yhteistilat

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

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

Asuinkortteleiden maantasokerroksen yhteistiloja keskitetään erityisesti korttelipuistojen ympärille.

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

Korttelikohtaisten yhteistilojen lisäksi yhteistiloja voidaan sijoittaa kahteen korttelitaloon.



Yhteistilat sijoitetaan korttelipuistojen yhteyteen.

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 / maantason vilvoitteluterassi rajautuen piha-alueeseen sekä harraste-, työskentely- ja/tai yöpymistila.

yhta2%

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



Havainnekuva korttelipuiston ja –talon yhteistilan ulkotiloista.

KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Meluntorjunta

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi 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.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoituksen edellyttämät olosuhteet.

Runkomelun ja tärinän hallintasuunnitelmassa tulee huomioida asemakaavan yhteydessä laadittu runkomelu- ja tärinäselvitys.

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). Asemakaavan selvityksessä suositellaan myös, että 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, poispäin ratapihalta vaarallisten aineiden kuljetusten riskit huomioon ottaen. Rakennusluvan yhteydessä on osoitettava riittävä riskienhallinta ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten osalta.

KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

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.



Korttelit, joissa vähintään osa rakennuksista on toteutettava puusta.





KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

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.

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

Oleskelu- ja leikkialueilla suositaan läpäiseviä pintamateriaaleja.

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

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

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

Rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmilla 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-oleskelualuetta 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.

KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Kattopihat

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

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

Korttelipihojen teemat ja viherkertoimen tavoiteluku bonuselementteineen ohjaavat kasvivalintoja.

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

Erityisesti kattopihoihin rajautuvilla lasipinnoilla tulee vähentää lintujen törmäysriskiä esimerkiksi kuvioimalla tai jaksottamalla yhtenäisiä laajoja lasipintoja.

Yksikerroksiset rakennusten osat tulee toteuttaa kansipihoina.



Kattopihojen sijaintikaavio sekä asemakaavavaiheen meluselvityksen mukaiset melukaidekorkeudet.





Havainnekuvia kattopihoilta.

KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Kortteleiden hulevesien hallinta

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

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

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

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

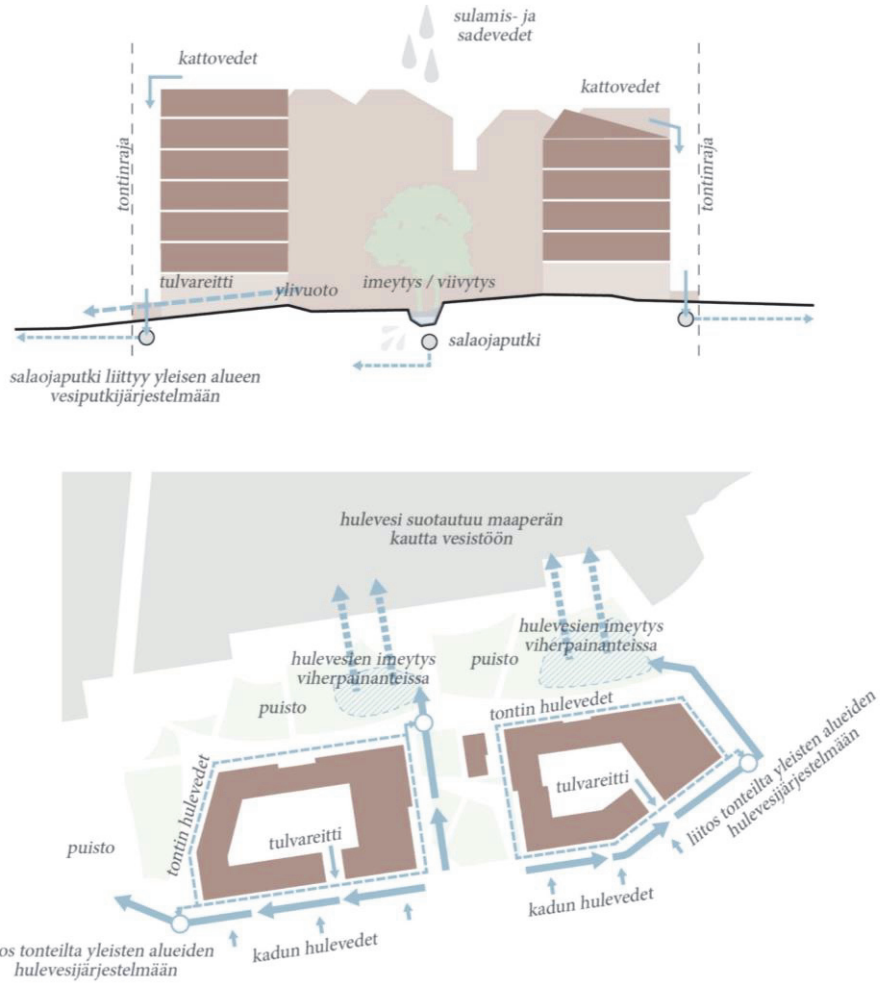
Korttelipuistojen ympäriltä tulevat hulevedet viivytetään korttelipuistoissa.

Hulevesiä ei saa imeyttää pilaantuneiden jäännösmaa-ainesten läpi.

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

Viherkerroinlaskelman mukaan rakennettaessa ei tonteilla tarvita hulevesien viivytystä.

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



Hulevesien hallintaperiaatteet korttelialueella.

KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Katualueen ja korttelin reuna-alue, tilavaraukset

Viinikanlahden korttelialueiden välissä kulkee pihakadut, joiden istutuskaistoille sijoitetaan myös kasvillisuutta ja hulevesien käsittelyä. Pihakadun istutuskaistan ja kiinteistön väliin jää 6,5 metrin tila, jonka pintamateriaalit suunnitellaan pienpiirteisesti siten, että istutuskaistan ja kiinteistön vierustoille jää 0,5…1,0 m kivetty välikaista samaan tasoon kuin 5,0 metrin ajoneuvoliikennekelpoinen kadun osa. Kyseinen 6,5 metrin kadun osa toimii hätätilanteissa pelastusliikenteen nostopaikkana. Talvisin pihakaduilta aurataan lumet vähintään 2,5 m suoja-alueelta sekä 5,0 m ajoradalta. Lunta voidaan aurata välikaistoille ja sekä soveltuvin osin joustoalueelle.

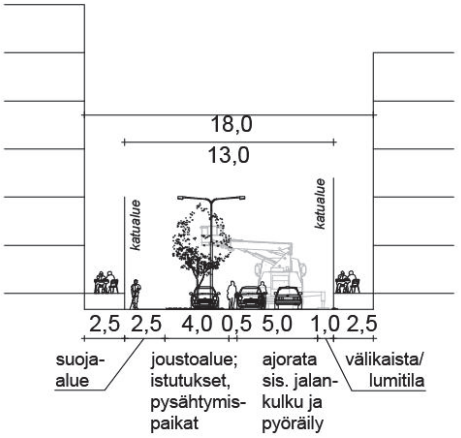
Pihakatujen tontin puolella kulkee 2,5 – 3 metrin suoja-alue tontin terassipihoille, maanalaisille rakenteille ja istutuksille, jonne voidaan osoittaa myös kiinteistöjen pyöräpysäköintipaikkoja.

Pihakatujen liittymissä tulee huomioida näkemävaatimukset. Jättämällä 2,5 m leveä alue rakennuksen kulmassa vapaaksi näkemäesteistä, kuten terasseista, korkeista aidoista ja istutuksista, toteutuu sekä kahden risteävän ajoneuvon että ajoneuvon ja seinälinjan lähellä kulkevan jalankulkijan risteämisen näkemävaatimukset.

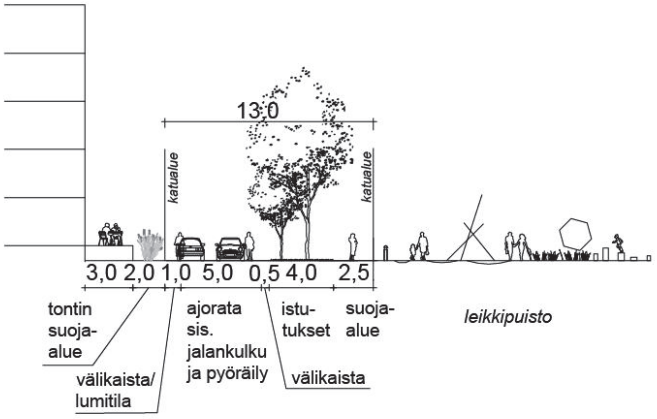
Viinikanlahden katujen suunnittelun lähtökohtana on ollut tiiviit ja vehreät katutilat, jotka mahdollistavat huolto- ja pelastusliikenteen. Tämä asettaa haasteita lumen kasaamiselle.

Lunta voidaan tarvittaessa aurata paikoitellen myös kadun ja rakennusten väliselle, kiinteistölle kuuluvalle suoja-alueelle (alueet, joissa ei ole terassipihoja, herkkiä istutuksia tai kalusteita).

Lumen kasaamisesta tulee sopia kaupungin ja kiinteistön välisessä sopimuksessa.



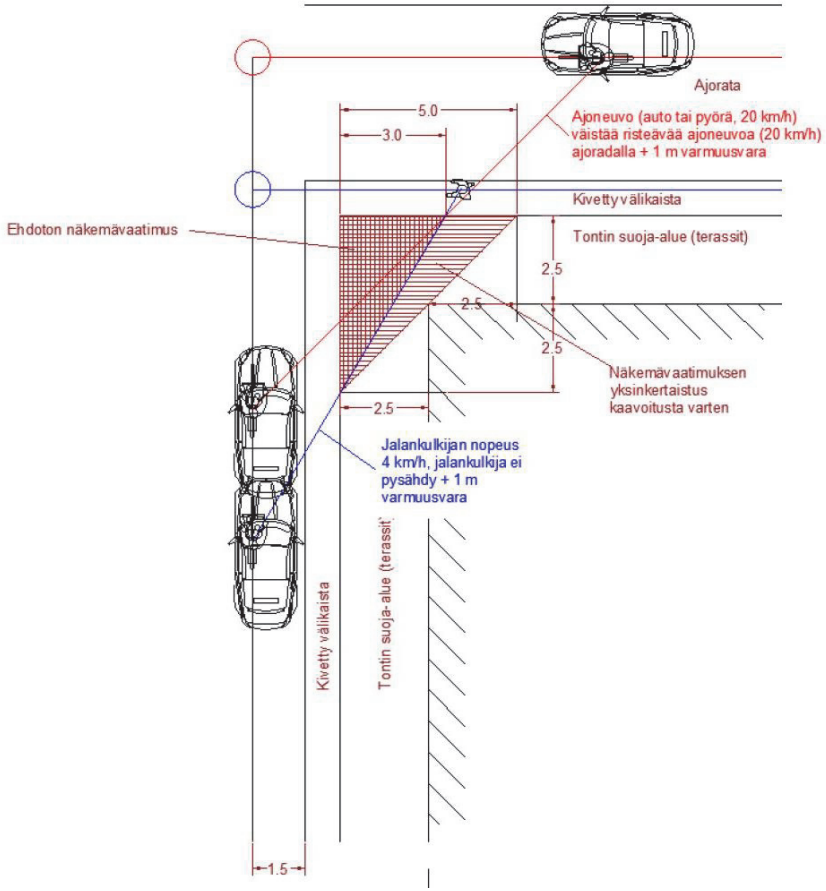
Pihakadun poikkileikkaus.



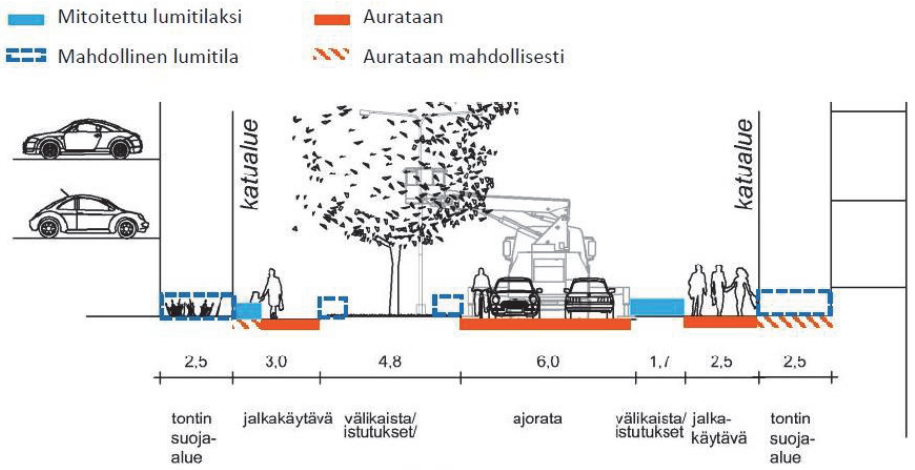
Pihakadun poikkileikkaus leikkipuiston kohdalla.

KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

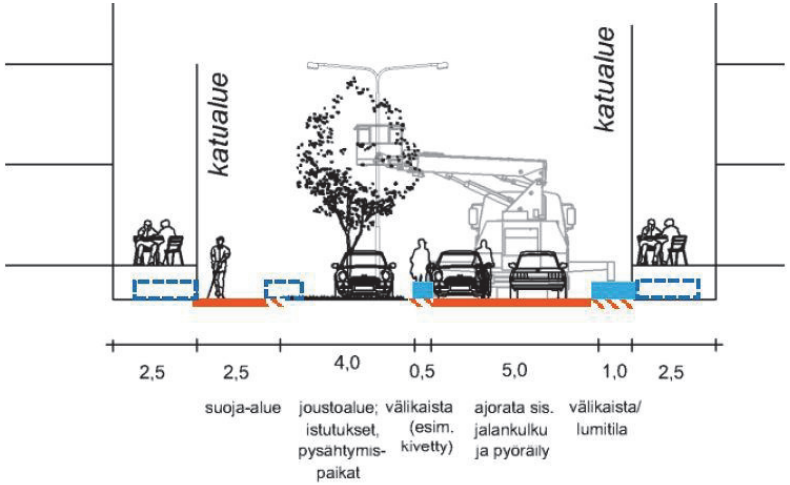
Katualueen ja korttelin reuna-alue, tilavaraukset



Näkemäalueet pihakatujen liittymissä.



Lumien aurausperiaatteet tonttikaduilla.

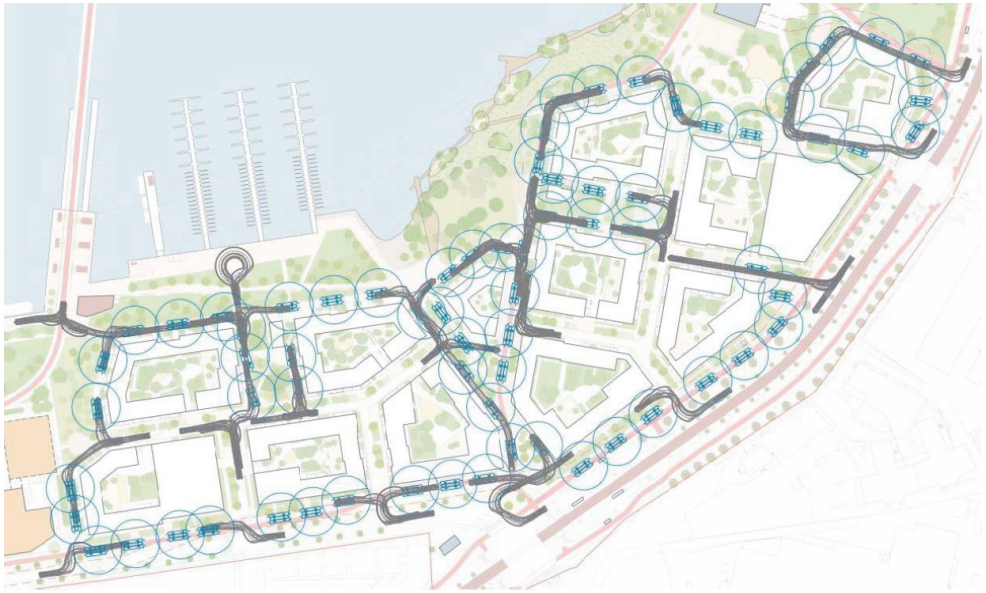


Lumien aurausperiaatteet pihakaduilla.

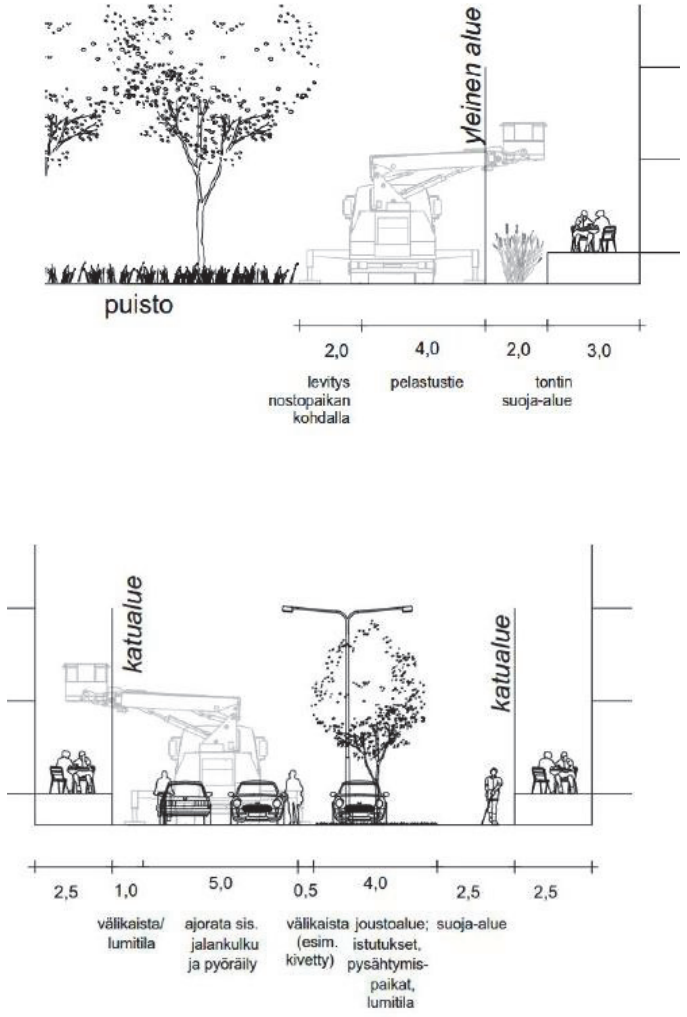
KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Pelastusliikenne

Kortteleiden sisäpihoilla noudatetaan omaehtoisen pelastautumisen periaatteita, eikä pihoille osoiteta pelastusteitä tai -paikkoja. Pihakatujen mitoitus mahdollistaa pelastusajoneuvon pysäköinnin kortteleiden ulkokehällä hätätilanteessa. Pelastusliikenne voi ajaa pihakaduille tonttikatujen lisäksi myös suoraan Hatanpään valtatieltä hyökkäysreittejä pitkin. Rakennuksille, jotka rajautuvat puistoihin, osoitetaan 4,0 m leveät pelastusreitit yleisille alueille tontin rajan ulkoreunalle. Reiteille rakennetaan 6,0 m leveitä nostopaikkoja pelastustoiminnalle riittävällä tiheydellä.



Pelastusreitit. Kuvan nostopaikat ovat viitteellisiä.



Periaatekuva pelastuspaikasta puiston vieressä sekä pihakadulla.

KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Pysäköinti

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.

Jos pysäköintilaitosta ei ole asuinkorttelin valmistuessa vielä rakennettu, pysäköinti voidaan määräaikaisesti toteuttaa esimerkiksi pysäköintilaitosten tonteilla, kunnes pysäköintilaitos on valmis.

LE-autopaikat (2 kpl) sijoitetaan kortteleissa rakennusten välisen kulkuaukon kohdalle. Erityisasumisen kortteleihin 637 ja 642 varataan LE-autopaikkoja yhteensä 6 kpl / kortteli.

Huoltoliikenne

Liiketilojen huoltoliikenne hoidetaan pihakaduilta, puiston ja korttelin välisiltä alueilta ja aukioilta. Huoltoajon alustavat asemakaavavaiheen suunnitelmat kortteleittain on esitetty asemakaavan Katujen ja liikenteen yleissuunnitelmassa (2024).

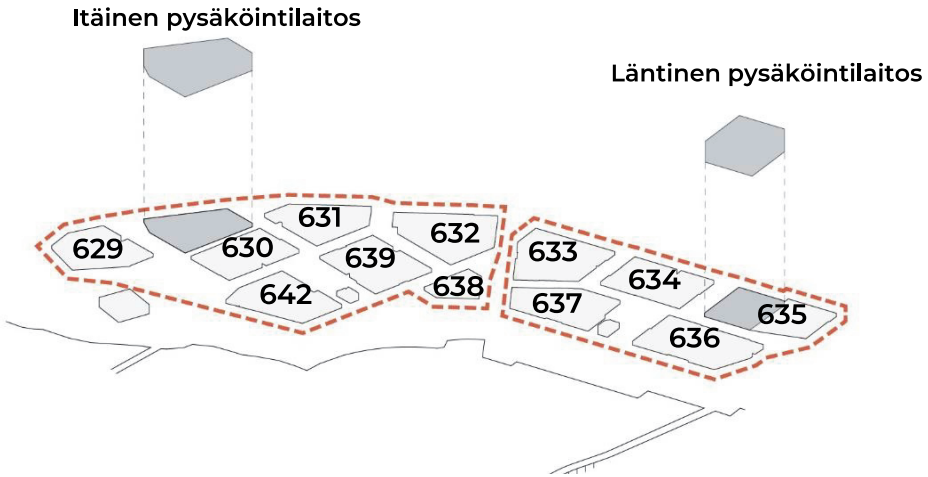
Pysäköintitalojen sisäänajot tapahtuvat tonttikaduilta, jotka yhdistävät Viinikanlahden sitä ympäröivään katuverkkoon Hatanpään valtatielle ja Hatanpäänkadulle.

Asemakaavan vaatimat autopaikat tulee sijoittaa LPA-korttelialueelle.

Kortteliin saa sijoittaa enintään 2 autopaikkaa ainoastaan liikuntaesteisten sekä lyhytaikaista huolto- ja saattoliikenteen pysäköintiä varten.

Erityisryhmien tuettuun asumiseen osoitettuihin kortteleihin saa sijoittaa enintään 6 autopaikkaa ainoastaan liikuntaesteisten sekä lyhytaikaista huolto- ja saattoliikenteen pysäköintiä varten.

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



Kortteleiden autopaikkojen jakautuminen pysäköintilaitoksiin.



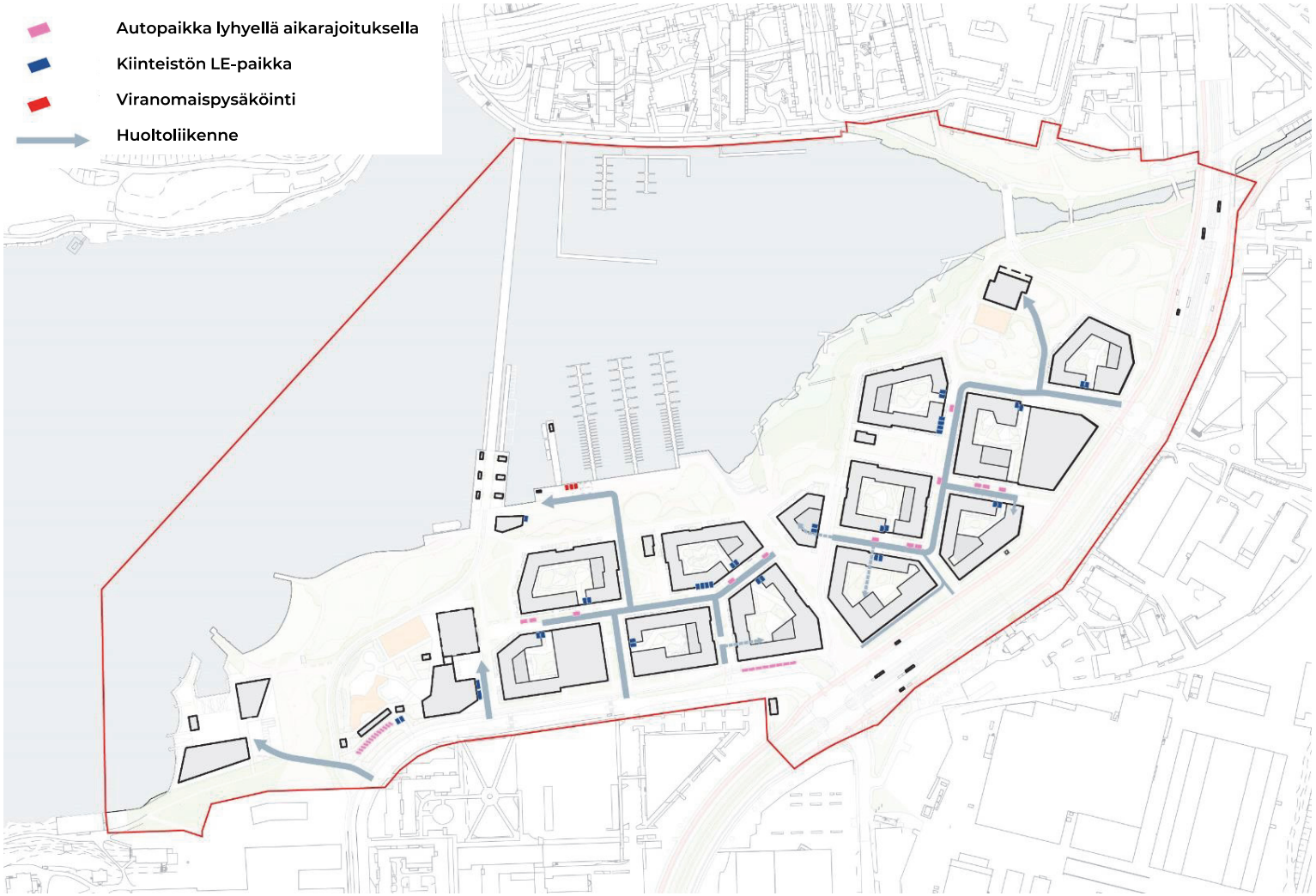
Liikuntaesteisten autopaikkojen sijoitteluperiaate korttelissa.

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.

KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Pysäköinti ja huoltoliikenne



KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Jätehuolto

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

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

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.

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.

Alin rakentamisen korko +79.77 on määrätty yleissuunnitelman geoteknisen rakennettavuuden ja vesirakentamisen ohjeen mukaisesti. *Geotekninen rakennettavuus ja vesirakentaminen, Yleissuunnitelma, Asemakaava nro 8755 (2022).*

Muiden kuin teknisten rakennusten tai rakennusosien ensimmäisen kerroksen lattiatason 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.

KAIKKIA AK- JA AL-KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Energiantuotanto

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

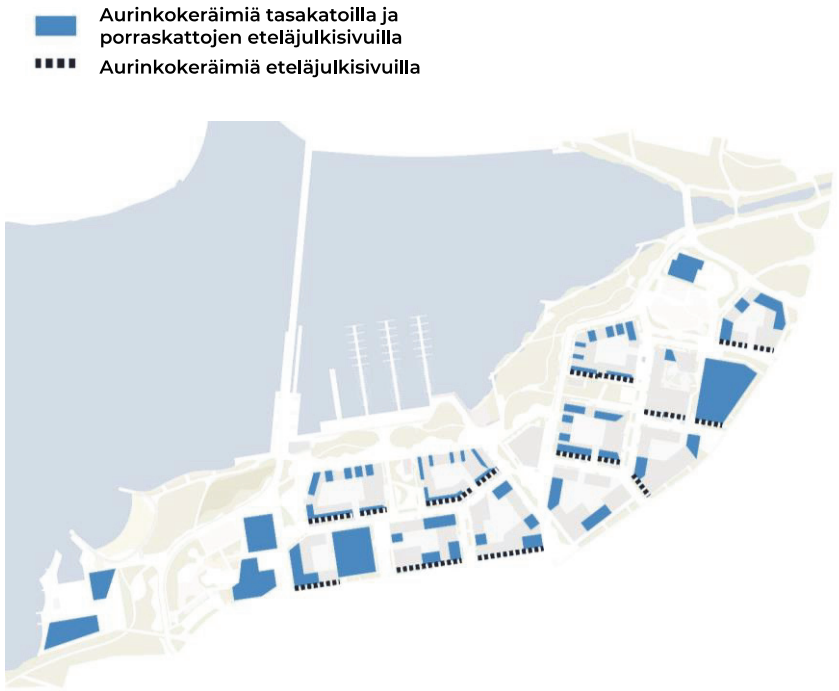
Rakennusten kadunpuoleisilla osioilla on tilaa maalämpökaivoille niiltä osin, kun infraverkon suojaetäisyydet sallivat.

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

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

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.



Aurinkoenergian suositeltavia sijoituspaikkoja.

KATUKORTTELEITA 629-635 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

KATUKORTTELEITA 629-635 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

Julkisivujen käsittely ja materiaalit

Katuorttelit ovat umpikortteleita, joiden rakennukset ovat muodoltaan lamelleja. Lamelliosat toimivat jalustoina, joiden päällä kohoaa julkisivukäsittelyltään, muodoltaan ja korkeudeltaan lamelleista erottuvia torneja.

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

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 rakennusosista.

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

Hatanpään valtatien puolelle ei avata melun vuoksi porttikongeja eikä avauksia.









KATUKORTTELEITA 629-635 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

Korkea rakentaminen

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

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.

Tornien vaalea värimaailma muodostuu läpikuultavista pinnoista ja niitä rytmittävistä vaaleista rakennusosista. Myös parveketaustapintojen tulee olla vaaleiksi käsiteltyjä. Puurakenteisissa torneissa puun näkyminen julkisivuissa on suotavaa.

Julkisivuosien liitoksiin ja materiaalin ikääntymiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Tornien muodon tulee olla rakennusalan mukaisesti viistetty.



Tasakatot

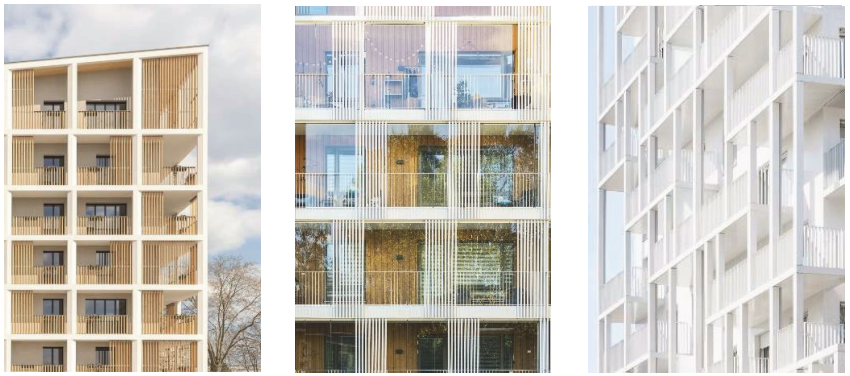
Katukortteleiden katot tehdään kerroskorkeuksien mukaan vaihtelevina tasakattoina.

Tornien parvekevyöhykkeet

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

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

Parvekkeet saavat tontilla ulottua enintään suluissa olevan metrimäärän rakennusalan ulkopuolelle, ellei parvekkeista ole määrätty muuta.



Tornien julkisivuihin tavoitellaan kevyttä ja eleganttia ilmettä yhtenäisellä parvekevyöhykkeellä.

KATUKORTTELEITA 629-635 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

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.

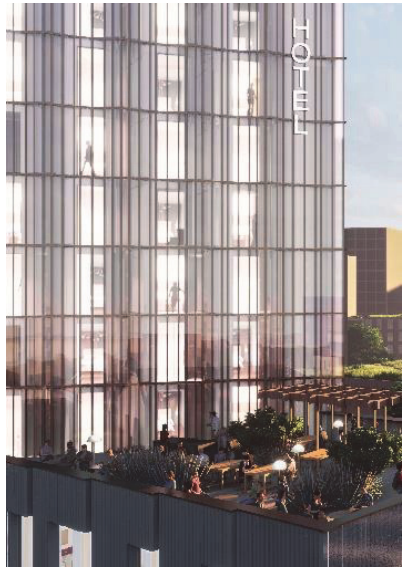
Hotellille henkilöautolla saapuvien asukkaiden pysäköintipaikat osoitetaan pysäköintilaitokseen. Hotellin edustalla on lisäksi tilaa henkilöauton kääntymiseen, ajo tapahtuu pihakadun kautta. Hatanpään valtatielle rakennetaan syvennys henkilöautolla ja linja-autoliikenteellä tapahtuvaa asiakkaiden saattoa varten. Saattoliikennepaikan sijainti suhteessa hotelliin ja pelastusreittiin tarkentuu jatkosuunnittelussa. Hotellin huolto-ovi sijaitsee korttelin pohjoisreunalla, jonne huoltoliikenne ajaa pihakadun kautta. Tavarantoimittajien on mahdollista peruuttaa rakennuksen sisälle kuorma-autolla.

Huoltoajolle tulee sijoittaa pysähtymispaikka hotellin rakennusalalle maantasokerrokseen.

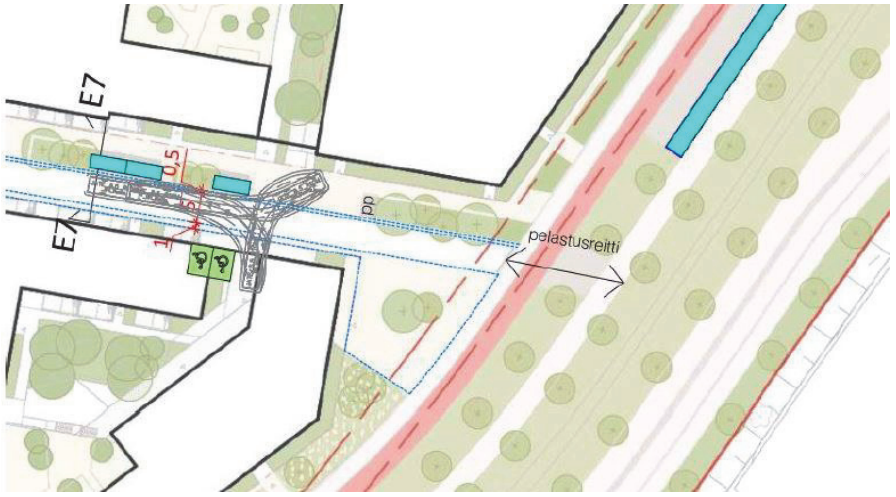
mar

Ohjeellinen majoitusrakennusten rakennusala.





Havainnekuvia hotellista.



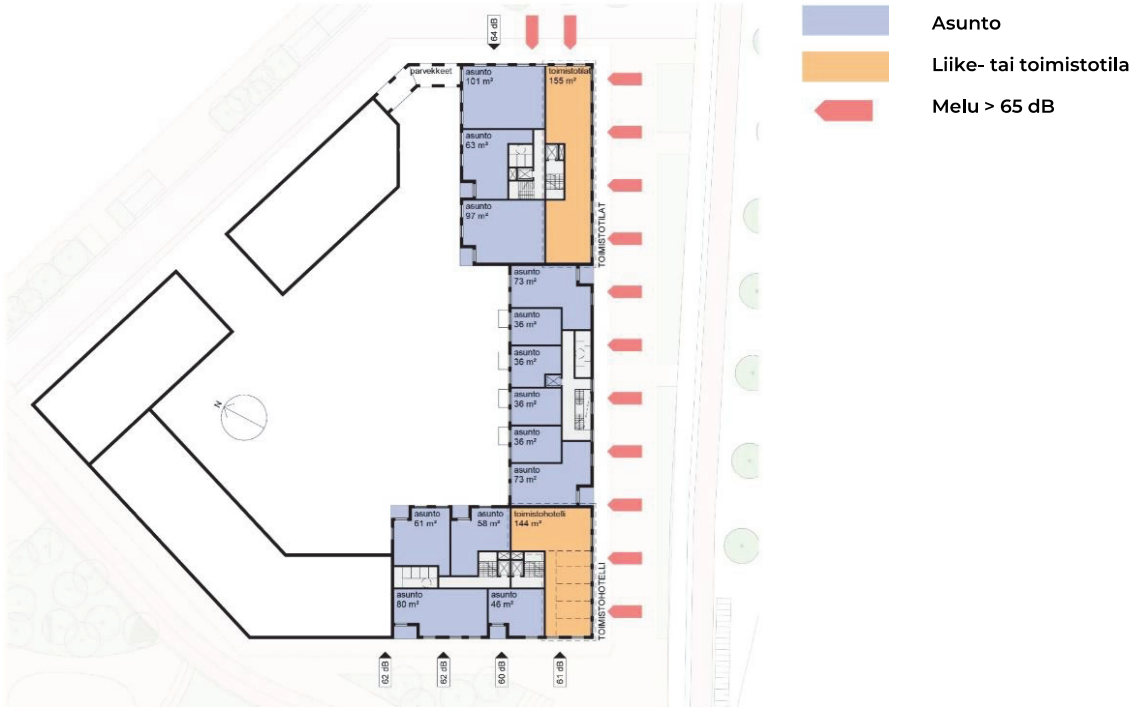
Hotellin saattoliikenne.

KATUKORTTELEITA 629-635 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

Jaettujen toimintojen tornitalot

Korttelissa 632 Hatanpään valtatien 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 valtatien puolelle.

mar — Ohjeellinen majoitusrakennusten rakennusala.



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

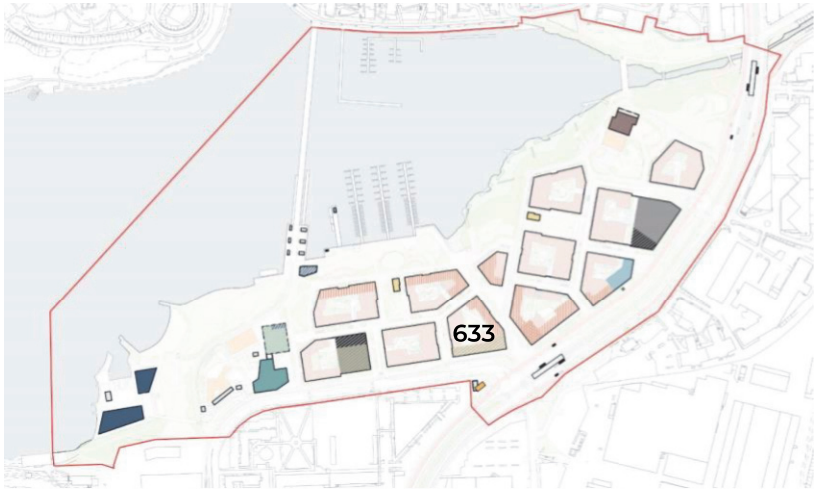
KATUKORTTELEITA 629-635 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

Päivittäistavarakauppa

Kortteliin 633 sijoitetaan päivittäistavarakauppa, jonka edustalla julkisivun tulee olla sisäänvedetty. Kaupan eteen katualueelle on sijoitettu asiointipysäköintipaikkoja.

Hatanpäänkadulle rakennetaan yksisuuntainen liittymä kortteliin 633 päivittäistavarakaupan asiakasliikenteelle. Lyhytaikaiseen pysäköintiin osoitetut asiakaspysäköintipaikat (8 kpl) kaupan edessä katualueella suunnitellaan osaksi aukiota. Pysäköintiväylän ulosajoliittymä on kaksisuuntainen, ja sitä käyttää myös päivittäistavarakaupan huoltoliikenne. Liiketilojen asiakaspysäköintipaikkoja osoitetaan lisäksi pysäköintitaloon.

er-9	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiselle julkisivun osalle tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen.
ju-sis+83.77	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.
mtk-sis(1)	Rakennuksen maantasokerroksen tulee olla sisäänvedetty muusta julkisivupinnasta vähintään suluissa olevan luvun osoittaman metrimäärän verran. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jota merkintä koskee.



Asuminen

Liike- ja toimistotilat

Päivittäistavarakauppa maantasokerroksessa



Päivittäistavarakaupan lyhytaikainen pysäköinti.

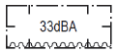
KATUKORTTELEITA 629-635 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

Meluntorjunta

Hatanpään valtatien 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 tarvittaessa melulta meluaidoin.

Hatanpään valtatien ja Hatanpäänkadun puolella korttelin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen melulta suojaava rakenne.



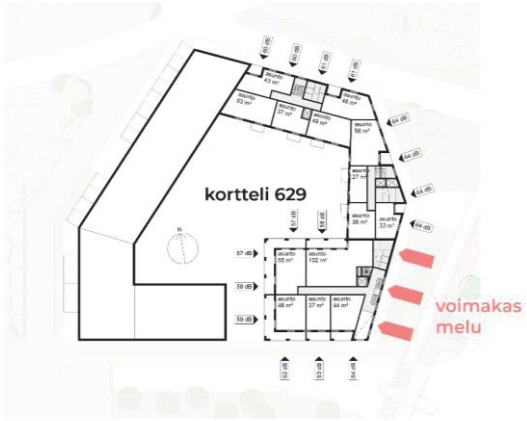
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusalalla osoitetun dBA-luvun mukainen.



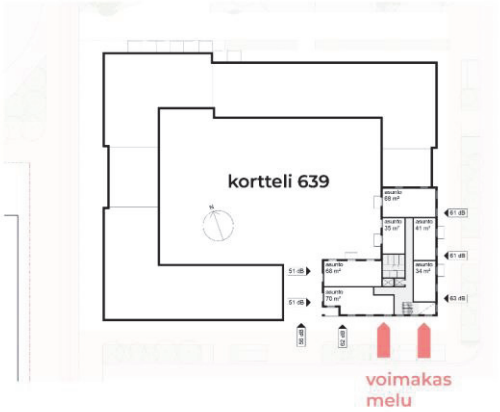
Yllä merkittynä kortteliosuudet, joihin asemakaavavaiheen meluselvityksen mukaan kohdistuu vaatimus avata asunnot myös hiljaiseen suuntaan. Korttelikohtainen meluntorjunnan vaatimus tarkastellaan uudelleen tarkemmin toteutusvaiheen meluselvityksessä.

KATUKORTTELEITA 629-635 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

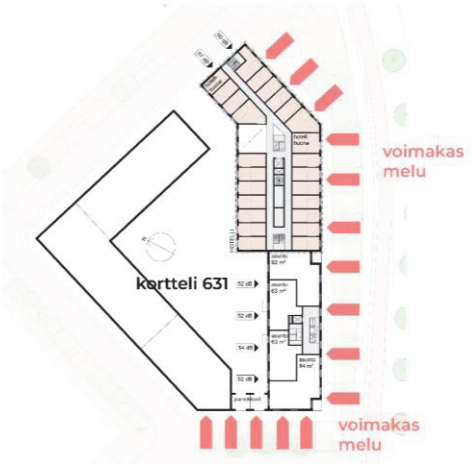
Esimerkkejä melun huomioimisen mahdollisuuksista toimintojen ja tilojen sijoittelussa



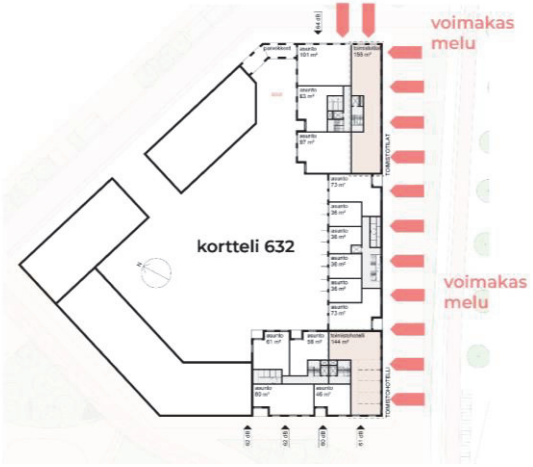
Kortteli 629
asuminen



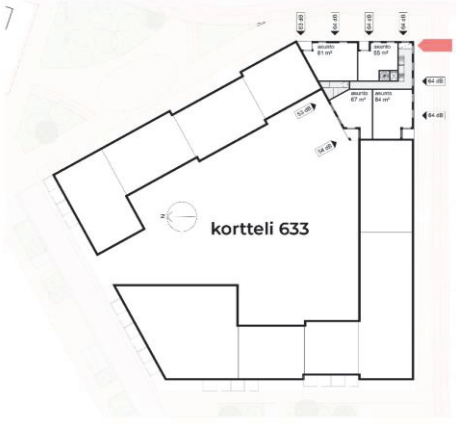
Kortteli 639
asuminen



Kortteli 631
asuminen / liiketilat (hotelli)



Kortteli 632
asuminen / toimitilat



Kortteli 633
asuminen

KATUKORTTELEITA 629-635 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

Katukortteleiden pihat

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.

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

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

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.

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

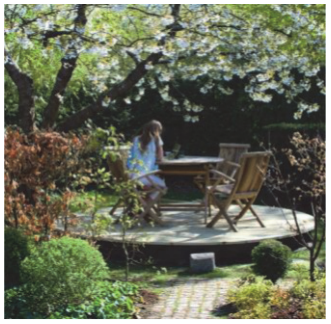
Korttelin ja Hatanpään valtatien väliselle alueelle toteutetaan katutilaa elävöittävät monikerrokselliset istutusalueet. Istutuksissa käytetään myös puita, mikäli sijainti sen mahdollistaa.

Huoltoajo

Korttelissa 633 sijaitsevan päivittäistavarakaupan huoltoajolle on mahdollista muodostaa oma liittymä Hatanpäänkadulta.





KATUKORTTELEITA 629-635 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

Esimerkki katukorttelin pihan ja kattopihan suunnittelusta (Kortteleiden vihersuunnitelmat)



RANTAKORTTELEITA 636-639 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

RANTAKORTTELEITA 636-639 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

Julkisivujen käsittely ja materiaalit

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

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 tiilten väristä, mitä voidaan tehostaa rappauksella esim. kivijaloissa. Myös kuultomaalatun ja maalatun sekä suojatun, maalaamattoman puun käyttö sallitaan.

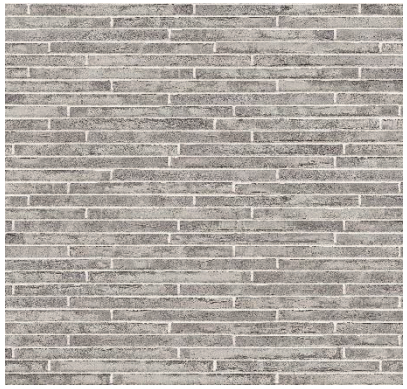
Rantakortteleiden julkisivuaukotus rytmitetään ruudukoksi, jonka rytmiä voi vaihdella.

Keskuskorttelin julkisivut käsitellään yhtenäisesti rantakortteleiden kanssa.



Rantakortteleissa julkisivun polveilu sijoittuu porraskattojen julkisivulinjaa katkovien matalampien rakennusosien kohdalle.





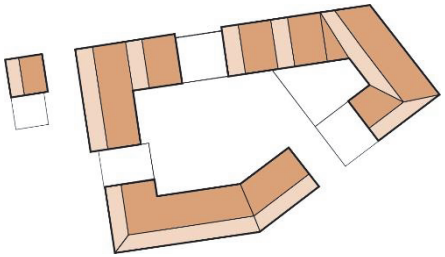


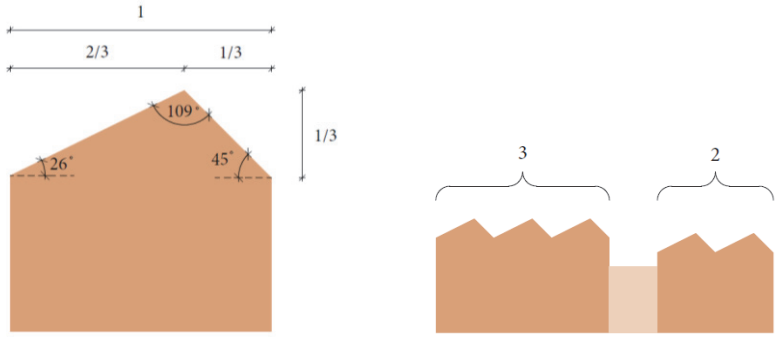


RANTAKORTTELEITA 636-639 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

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.

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

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

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

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

Rantakortteleissa julkisivun polveilu sijoittuu porraskattojen julkisivulinjaa katkovien matalampien rakennusosien kohdalle.

sa	Kattomuotona on käytettävä satulakattoa.
pork	Kattomuotona on käytettävä porraskattoa.



Porraskattojen ryhmittely järveltä nähtynä.

RANTAKORTTELEITA 636-639 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

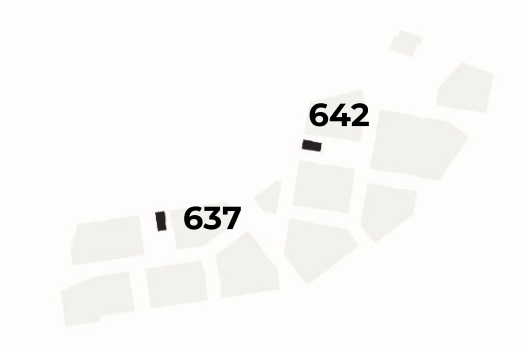
Ranta- ja keskuskortteleiden porraskatot







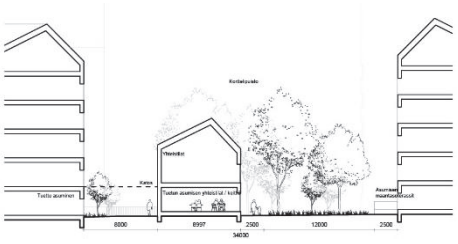
RANTAKORTTELEITA 636-639 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

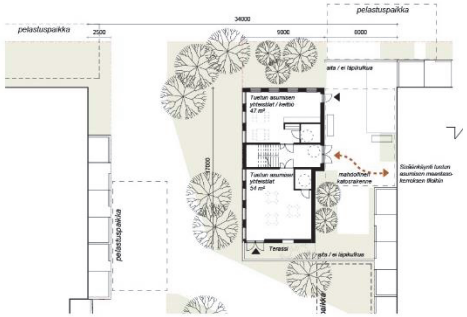


Korttelitalot kortteleissa 637 ja 642

Kaava-alueella on kaksi korttelipuistoa, joiden yhteyteen varataan paikat kaksikerroksiselle korttelitalolle. Korttelitalot palvelevat korttelipuistoa ympäröivien kortteleiden yhteistiloina, joiden käyttötarkoitukset ja tarpeet määrittyvät 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.









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.

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

Korttelitaloja ei saa rajata tai aidata korttelipuistosta erilliseksi osaksi.

palas-2	Rakennusala, jolle saa sijoittaa erityisryhmien tuettua asumista.
yht-3	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumiseen liittyviä palveluita ja yhteistiloja.

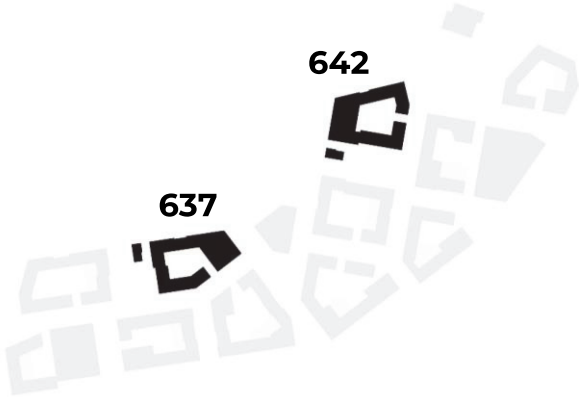
RANTAKORTTELEITA 636-639 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

Erityisasuminen kortteleissa 637 ja 642

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

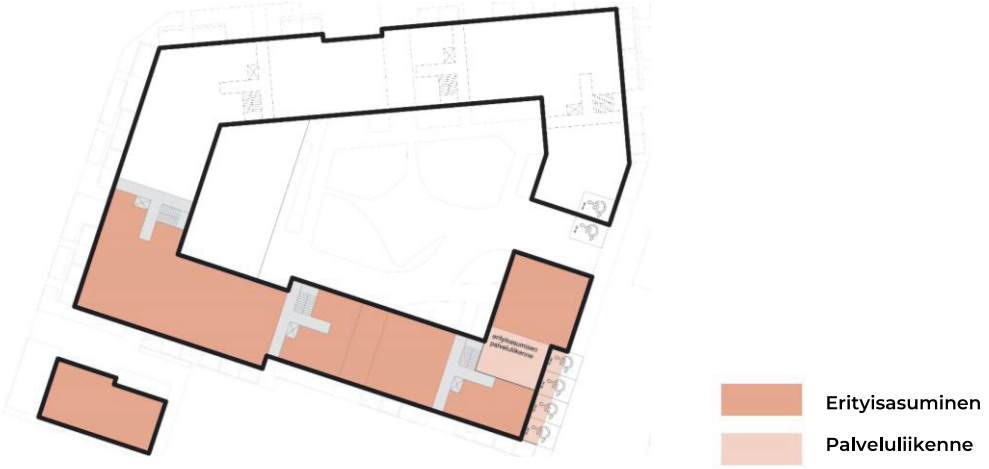
Liikuntaesteisten autopaikoille ja saattoliikenteelle varataan tilaa maantasokerroksesta.

Erityisryhmien tuettuun asumiseen osoitettuihin kortteleihin saa sijoittaa enintään 6 autopaikkaa ainoastaan liikuntaesteisten sekä lyhytaikaista huolto- ja saattoliikenteen pysäköintiä varten.





Erityisasumisen ja palveluliikenteen sijoittuminen korttelissa 637.



Erityisasumisen ja palveluliikenteen sijoittuminen korttelissa 642.

RANTAKORTTELEITA 636-639 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

Esimerkki erityisasumista sisältävän rantakorttelin pihan ja kattopihojen suunnittelusta (Kortteleiden vihersuunnitelmat)



RANTAKORTTELEITA 636-639 KOSKEVAT ERITYISOHJEET

Rantakortteleiden pihat

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

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

Rantakortteleiden kattopihat

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

Keskuskorttelin piha

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

Tontilla on katutason 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 rantakorttelin kattopihalta.



Havainnekuva asuinkorttelin pihalta.