



Viinikanlahti

RAKENTAMISTAPA-OHJE YLEISET ALUEET JA JULKISET RAKENNUKSET

Asemakaava nro 8755, Viinikanlahden asemakaava

Asemakaavaluonnos 21.11.20022 rto-8755

Diarinumero TRE:35/10.02.01/2019

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa x.x.xxxx osana asemakaavaa 8755





Suunnitteluohjeet ja esimerkkiratkaisut ovat OHJE-tekstin yhteydessä.

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

Sisällössä olevat lyhenteet

rto = rakentamistapaohje

k-m² = kerrosalaneliömetri

Tekijät, tilaajat ja tekijäoikeudet

Rakentamistapaohjeen laatija:

Arkkitehtitoimisto NOAN Oy,

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu,

Asemakaavoitus Milla Hilli-Lukkarinen, Viiden tähden keskusta Minna Seppänen,

rakennuttaminen Raija Tevaniemi, viheraluesuunnittelu Anna Levonmaa

viitesuunnitelmat © Arkkitehtitoimisto NOAN Oy,

LOCI Maisema-arkkitehdit Oy, INARO Oy

SISÄLTÖ

RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

Tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

Merkintöjen selitykset

Tekijät, tilaajat ja tekijäoikeudet

SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue ja teemat

RAKENNUKSET

Koulu ja päiväkoti

Soutu- ja melontakeskus

Jätevedenpumppaamo

Pysäköintialot

SATAMA

Sataman palvelut ja toiminnot

Sataman viranomaistoiminnot

Tukitoimintojen sijainnit

PALVELUT

Liiketilat ja palvelut kortteleissa

Rannan palvelut

Puistojen toiminnot

ERITYSTEEMAT

Taide, valaistus ja ääniympäristö

Kulttuurihistorialliset arvot



RAKENTAMISTAPOHJEESTA

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 rakennustapaohje koskee Viinikanlahden yleisiä alueita ja julkisia rakennuksia. Asuinkortteleille on laadittu erilliset rakentamistapaohjeet.

Viinikanlahti sijoittuu Tampereen keskustan eteläpuolelle Pyhäjärven rantamaisemaan. Alue muutetaan uudeksi asumispainotteiseksi kaupunginosaksi, jonka maisemaa rajaavat Pyhäjärvi sekä vastarannalla Ratina, etelässä Hatanpään puisto- ja sairaala-alueet sekä itäisellä sivulla Hatanpään valtatie ja teollisuus- ja liikerakentaminen.

Yleisten alueiden suunnittelun tavoitteena on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen asuminen, palveluiden ja vapaa-ajan kaupunginosa, joka tukeutuu hyviin joukkoliikenne-, jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin.

Teemat

- Luonto- ja maisema-arvot ja yhtenäinen rantapuistovyöhyke Viinikanlahdelta Hatanpäälle
- Katkeamaton ekologinen viheryhteys Hatanpään ja lidesjärven välillä
- Viihtyisät pihakatualueet, joilla eri liikkumismuodot sekoittuvat
- Katu- ja puistoalueiden kasvillisuuteen integroitu hulevesien käsittely
- Laaja ja lajistoltaan rikas puistoalue, joka jakautuu eri luonteesiin puistovyöhykkeisiin
- Alueelle saapumista ja alueella orientoitumista ohjaavat aukiotilat
- Rannan virkistyskäyttö sekä monipuolinen palvelutarjonta: koulu, päiväkoti, liikuntahalli ja urheilukentät, soutu- ja melontakeskus, satama ja kivijalkojen liiketilat
- Venesatama palveluineen
- Laadukas julkinen rakentaminen, joka palvelee Viinikanlahden asukkaita sekä lähialueita



SUUNNITTELUALUE JA TEEMAT



RAKENNUKSET

Koulu ja päiväkoti

Koulu ja päiväkoti käsittävät 160 lapselle mitoitettun päiväkodin sekä 150 pienelle lapselle mitoitettun esi- ja alkuopetuksen tilat. Kouluun ja päiväkotiin lasketaan lisäksi laajennusvaraa niin, että oppilaiden ja päiväkotilaisten kokonaismäärä voi olla yhteensä enintään 425 lasta.

Koulun piha on kouluaikejen ulkopuolella julkisessa käytössä. Koulun yhteyteen voidaan toteuttaa liikuntahalli, jonka yhteydessä toimii nuorisotila, jolla on oma sisäänkäynti. Koululta on hyvät yhteydet Ratinan stadionille urheilutoimintojen luokse, uimarannalle sekä soutu- ja melontakeskukselle. Henkilökunnan pysäköinti on sijoitettu viereiseen pysäköintilaitokseen.

Koulun tontti rajautuu rantapuistoon ja rannan suuntaiseen ekologiseen yhteyteen. Puusto ja monimuotoinen kasvillisuus niittyineen tukee tätä yhteyttä. Rungas puusto suojaa leikkialueita paahteelta ja tuulisuudelta.

Koulurakennus muodostaa kaupunkikuvallisesti merkittävän kohdan ja maamerkin alueen länsipäähän. Rakennus näkyy järven suuntaan osana suurmaisemaa sekä muodostuu Hatanpäänkadun suunnasta katsottuna päätteeksi Viinikanlahden alueelle.

OHJE Jokaisessa korttelissa on maanvarainen pihanosa, johon istutetaan isoja puita ja jossa voidaan imeyttää hulevesiä pihan viihtyisyyttä lisäävissä sadepuutarhoissa.

YLEISMÄÄRÄYKSET KOSKIEN KORTTELEITA 000 ja 515: Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja ilmeeltään moderneja.



Referenssikuvia koulun pihasta, joka on kouluaikejen ulkopuolella julkisessa käytössä.



RAKENNUKSET

Soutu- ja melontakeskus

Soutu- ja melontakeskus on päärakennuksen ja kalustovajan muodostama kokonaisuus. Rakennusten väliin muodostuu laituri-alue, ja päärakennukseen voidaan sijoittaa sauna sekä kioski, jotka palvelevat myös puiston ja uimarannan käyttäjiä.

Soutu- ja melontakeskukseen voidaan sijoittaa mm. välinevuokraus- ja säilytyspalvelua sekä pienveneiden laskupaikka. Kioskin yhteydessä voi toimia talvisin talviuintiseura ja kesäisin rantalentopallokenttä, jolle tehdään puistoon tilavaraus.

Soutu- ja melontakeskuksen rakennukset madaltuvat kohti Hatanpäättä. Rakennusten kattomuotojen harjat nousevat kohti keskuksen kahta pääsaapumissuuntaa.

Tavoitteena on vaikutelma vapaasti puistossa sijaitsevista rakennuksista.

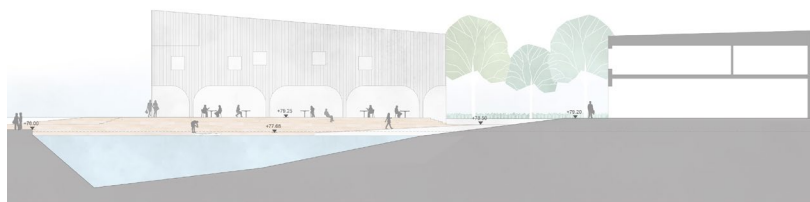
Soutu- ja melontakeskuksen suunnittelua jatketaan ja tarkennetaan ehdotusvaiheessa yhteistyössä osallisten ja toimijoiden kanssa.

OHJE Alinta rakentamisen korkeusasemaa koskeva kaavamääräys ei koske soutu- ja melontakeskuksen ja sataman rakennuksia niiden teknisen luonteen vuoksi.



Kajakien vuokrauksessa voidaan hyödyntää automaattivuokraamoita.

YLEISMÄÄRÄYKSET KOSKIEN KORTTELEITA 000 ja 515: Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja ilmeeltään moderneja.



RAKENNUKSET

Jätevedenpumppaamo

Kunnallistekniikka on yleissuunnitelmassa suunniteltu verkosto- ja tilavaraustasolla Viinikanlahden uudelle jätevedenpuhdistamolle on vuonna 2020 rakennettu siirtoviemäriinlinja, joka kulkee Hatanpään valtatie ja Hatanpääkadun reunassa. Uuden jätevedenpuhdistamon rakentaminen aloitetaan vuonna 2022. Yhdyskuntateknisesti merkittävän siirtoviemäriinlinjan huoltovarmuus on taattava kaikissa tilanteissa, ja pumppaamon huoltoajo on hoidettava kohtisuorasti viemäriinlinjojen yli.

Pysäköintitalot

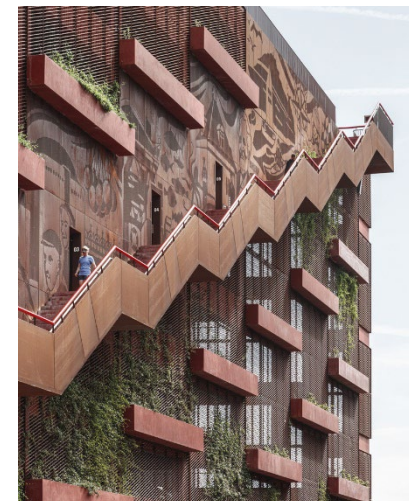
Pysäköintitalot palvelevat Viinikanlahden asukas pysäköinnin lisäksi alueen eri toimintojen, soutukeskuksen, koulun ja sataman pysäköintiä. Pysäköintitalojen koossa on varauduttu myös erilaisten palveluiden ja tilapäisten tapahtumien pysäköintiin.

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

OHJE Pysäköintilaitokset ovat korkeintaan seitsenkerroksisia, ja niiden katoille sijoitetaan ulkopelikenttiä, viherkattoa sekä aurinkoenergiapaneeleita. Katoille on myös mahdollista sijoittaa energiantuotantoon liittyviä rakenteita, kuten ilmasivilämpöpumppuja.

OHJE Läntisen pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen tehdään tilavaraus päivittäistavarakaupalle. Itäisen pysäköintitalon maantasokerroksesta osa varataan muuntojoustavaksi liiketilaksi. Katutasen liiketilat ja muut asumista palvelevat tilat tulee avautua ikkunoilla katutilaan.

Pysäköintitalojen valaistus ja julkisivumateriaalit tarkennetaan.



Pysäköintilaitosten julkisivut tehdään tuulta läpäiseviksi katujen tuuliolosuhteiden parantamiseksi.

RAKENNUKSET

Pysäköintitalot

OHJE Kaavan autopaikat osoitetaan kahteen pysäköintilaitokseen, minkä lisäksi jokaiselle korttelille osoitetaan kaksi LE-paikkaa. Kiinteistöjen pyöräpysäköinti osoitetaan tonttien sisälle maantasoon, lukittuihin sisätiloihin. Pihakaduille osoitetaan rajallinen määrä pysähtymispaikkoja lyhyellä aikarajoituksella huolto- ja saattoliikenteelle.

OHJE Pysäköintilaitokset ovat maksimissaan seitsemän kerrosta korkeita, ja niiden katoille sijoitetaan ulkopelikenttiä, viherkattoa sekä aurinkoenergiapaneeleita.

OHJE Pysäköintilaitokset tulee suunnitella julkisivuiltaan tuulta läpäiseviksi ilmanvaihtoon liittyvien määräysten mukaisesti. Tuulenläpäisevyys julkisivuissa toteutetaan esimerkiksi tiilimuurauksin.

OHJE Pysäköintitalot valaistetaan niin, että ne erottuvat toisistaan ja hahmottuvat omaksi kutsuvaksi hahmokseen myös pimeällä.

OHJE Läntisen pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen tehdään tilavaraus päivittäistavara-kaupalle. Itäisen pysäköintitalon maantasokerroksesta osa varataan muuntojoustavaksi liiketilaksi, jota voidaan käyttää esimerkiksi...

OHJE Asuinkortteleihin rajautuviin pysäköintitalojen sivuihin tehdään viherseinät tai köynnöskasvein verhotut seinät.

SATAMA

Sataman palvelut ja toiminnot

OHJE Satama ja ranta-alueet ovat julkisia ympäristöjä ja ne palvelevat kaikkia kaupunkilaisia ja matkailijoita. Puistossa on useita oleskelupaikkoja ja esteettömiä mahdollisuuksia päästä veden äärelle ja sen päälle. Rantapuisto on kaikille avoin ja tarjoaa myös mahdollisuuksia kaupallisten ulkoliikuntapalvelujen yritystoiminnalle.

OHJE Rannan ja rantapuiston virkistyspalvelujen kirjo on monipuolinen: alueella on huvivenesatama, viranomaissatama, keskuskortteliin sijoitettavat sataman palvelut ja tukitoiminnot, satamarakennuksen satamapalvelut, mahdollinen polttoaineen jakelupiste ja kahvila.

Uimarannan palvelut, uimavalvonta, pukukopit ja suihkut sijoitetaan saunarakennukseen. Pitkän kevyen liikenteen sillan juuresta liikennöi laivareittiliikenne. Pitkän sillan tilalle voidaan suunnitella myös liikkuva vesibussi, lautta tai lossi.

Keskuskorttelin maantasokerros on varattu kokonaan liiketilaksi, jonne voidaan sijoittaa esimerkiksi sataman toimintoja tukevia palveluita ja tiloja.

Rantaan rajautuvien asuinkortteleiden katukerroksessa on sopivia liiketiloja rantamaisemia hyödyntäville toiminnoille, kuten ravintoloille ja kahviloille.

Sataman viranomaistoiminnot

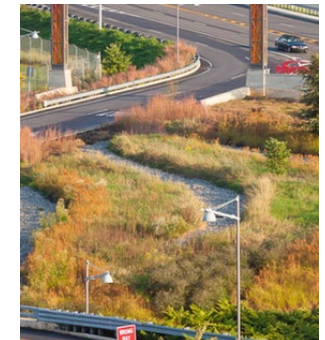
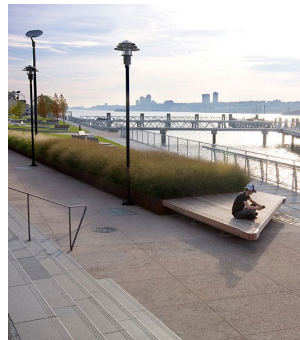
Satamaan sijoitetaan viranomaislaiturit, joissa on pelastusajoneuvoja hälytysvalmiudessa. Viranomaistoimintojen aputilat sijoitetaan sataman kahvilarakennukseen.

Tukitoimintojen sijainnit

Sataman tukitoiminnot sijaitsevat keskuskorttelin kivijalassa. Tukitoiminnoille voidaan tehdä tilavaruuksia myös satamaa rajaavien kortteleiden kivijalkojen liiketiloihin sekä sataman kahvilarakennukseen.

Satamaan tehdään mahdollisesti polttoainejakelupiste, jolle on tehty tilavarauus pitkän sillan juureen.

OHJE Satamaan toteutetaan myös paloautojen vedenottopiste ja sen kääntösäde täytyy huomioida suunnittelussa.



PALVELUT

Rannan palvelut ja puistojen toiminnot

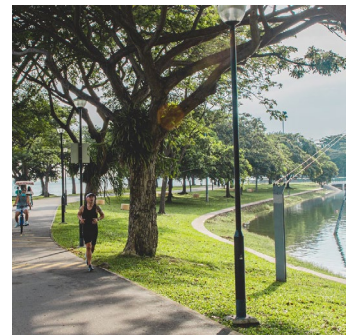
Puistoalueen länsipäässä sijaitsevan uimarannan läheisyydessä sijaitseva soutu- ja melontakeskukseen voidaan sijoittaa mm. automaattikajakvuokraus, välinevuokraus- ja säilytyspalvelua sekä pienveneiden laskupaikka.

Soutukeskuksen yhteydessä voi toimia talvisin talviuintiseura ja kesäisin rantalentopallokenttä.

Satama-alueelle sijoittuvan kahvilan yhteydessä oleva sillan päätteenä toimiva saapumisaukio voidaan valjastaa kesäisin esim. benji-hyppypaikaksi.

Keskusaukion päässä sijaitsevien oleskeluportaiden yhteydessä on rantautumiseen/lähtöön soveltuvia puistorakenteita mm. veneille, sup-lautailijoille tai vastaaville.

Länsipään Viinikanlahdenpuistossa voi sijaita esimerkiksi puistominigolf, petanque tai muita puistoon sopivia puistopelitoimintoja.



ERITYISTEEMAT

Taide, valaistus ja ääniympäristö

Erilaisia lähestymistapoja ja paikkoja taiteelle puistoissa ovat esimerkiksi porttiaiheet sisääntuloaukioiden yhteyteen, aukkioiden ja tilasarjojen korostaminen, puiston läpi johdettava usean teoksen sarja tai keskusaukion päätteenä oleva tasanne, jonka vesiraja vaihtelee järven vedenpinnan mukaan.

Taidetta, valaistusta ja ääniympäristöjä kehitetään suunnittelun ehdotusvaiheessa.

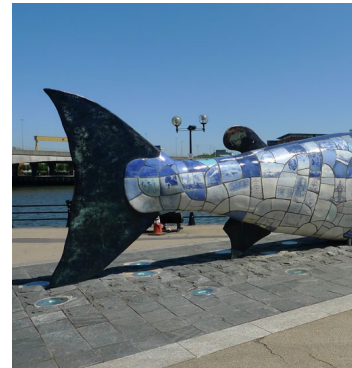
OHJE Kivijalkojen liike- ja toimistotilat pidetään avoimina katutilaan. Esimerkiksi koko ikkunapinnan peittävät ikkunateippaukset eivät ole liiketiloissa sallittuja. Myös pysäköinti- ja asuintalojen katukerroksien yhteis- ja varastotiloista avataan ikkunoita katutilaan.

OHJE Hatanpään valtatie puoleisissa rakennuksissa, joihin kohdistuu meluvaatimuksia, tehdään koko rakennuksen korkeudelta käytäviä melun puoleiselle julkisivulle. Näihin kohtiin esitetään valotaideteoksia, jotka voidaan tehdä näkyviksi ulkotiloihin aukottamalla julkisivuja vertikaalisesti useamman kerroksen korkeudelta.

OHJE Ohjeistuksia mainosvaloihin täydennetään.

OHJE Puiston valaistus erottuu katualueen kylmästä valaistuksesta lämmöllä joka kutsuu luokseen. Puiston pääreitit valaistaan puistovalaisimin. Saapumis- ja puistoaukioilla sekä korttelipuistojen yhteydessä voidaan käyttää myös erikoisvalaistusta. Osa puistosta jätetään tarkoituksella valaisematta huomioiden myös luontoarvot, mm. lepakot. Viinikanojan reunoilla valaistus sädetään kesäaikaan myös lepakoille ja saukoille sopivaksi.

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



HUOMIOITAVIA MAISEMALLISIA, EKOLOGISIA JA KULTTUURIHISTORIALLISTIA ARVOJA

Kulttuurihistorialliset huomiot

Arkhimedeen ruuvi -muistomerkillä on teollisuushistoriallista ja paikallishistoriallista arvoa, ja sen säilyminen Viinikanlahden alueella vahvistaa alueen historiallista syvyyttä.

Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä veneilyyn liittyvä virkistyskäyttö laitureineen on syytä säilyttää.

Hatanpään rantapuistossa on vanhoja säilytettäviä rantamuureja ja rakenteita.

Lokomon johtajan talon näkyvyys katualueelle huomioitava.

Maisemalliset huomiot

Puhdistamoalueen maisemallista luonnetta ja historiaa tulee vaalia säilyttämällä alueen puistomainen ilme ja huolellinen istutussuunnittelu.

Viinikanlahden lahtimainen muoto ja näkymä Pyhäjärveltä kohti Viinikanojan suuta on syytä säilyttää.

Rantapuiston yleisilme hoidettuna viheralueena ja kevyen liikenteen ympäristönä on syytä säilyttää.

Hatanpään valtatie ja Hatanpäädäädun bulevardimainen puistokatuluonne ja lehtipuukujat tulee säilyttää molemmin puolin katutilaa ja Hatanpään valtatiellä myös ajokaistojen välissä.

Maisemallinen yhteys sekä Hatanpään niemeen että Sarviksen puistoon on huomioitava suunnittelussa.

Ekologiset huomiot: lepakot ja saukot

Suunnittelussa suositellaan huomioimaan lepakoiden esiintyminen alueella, niin että tarpeetonta valaisua lepakoille aktiiviseen vuodenaikaan (kesä-elokuussa) vältetään. Lisäksi Pyhäjärven rantapuustoa ja -kasvillisuutta suositellaan säilytettävän mahdollisuuksien mukaan.

Viinikanojan varren kasvillisuutta ja puustoa tulisi säilyttää mahdollisimman paljon ja pyrkiä siihen, että ojalla säilyy myös pimeitä, valaisemattomia vesistöjakoja alueen saukkojen vuoksi. Ojan varteen ei tulisi ohjata nykyistä enempää kulkuyhteyksiä ihmisille ja lemmikkieläimille.



Arkhimedeen ruuvi -muistomerkki

MÄÄRÄYS Puistoa tulee kehittää puustoisena ekologisen yhteyden osana.