



Yleisten saunojen suunnittelu ja rakentaminen Tampereella

Mikko Allinniemi





12000

Ylläpitämässämme
kiinteistöissä
työskentelee 12 000
kaupunkilaista



Liikevaihtomme oli
vuonna 2023

158,7

miljoonaa euroa.

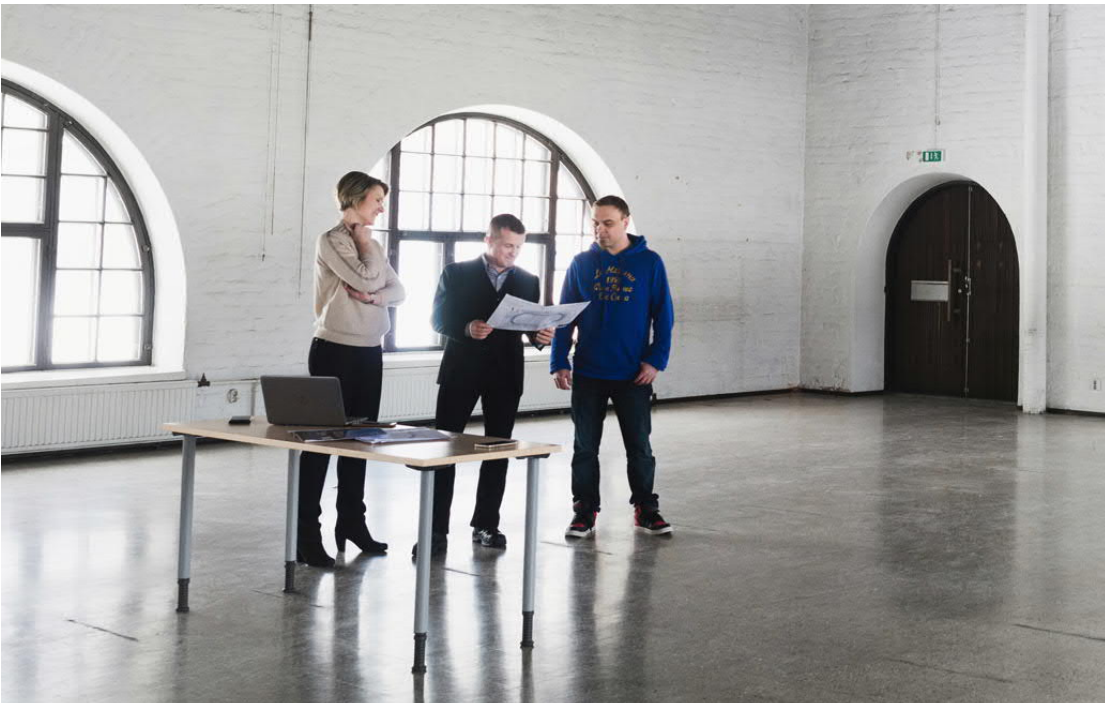
24/7

Olemme tavoitettavissa
milloin tahansa

800

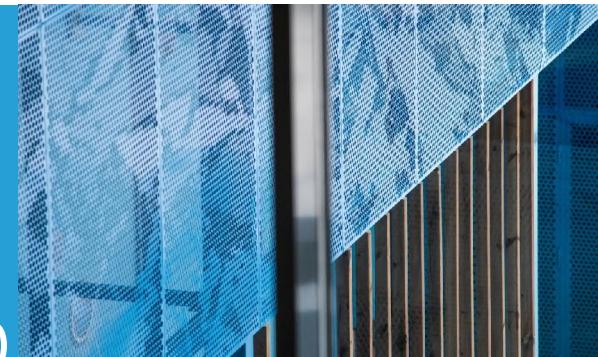
Ylläpitopalvelujamme on
jo 800:ssa rakennuksessa





103 000 000

Vuonna 2023
teimme talon-
rakennushankkeita
103 miljoonalla eurolla



240

Meillä työskentelee 240
ammattilaista

- Rakennushankepalvelut
- Kiinteistökohteiden johtaminen
- Kiinteistöjen ylläpitopalvelut

Vuonna 2023 meillä
oli käynnissä

32

talorakennushanketta



Yleiset saunat Suomessa

- Suomalainen saunakulttuuri on tuhansia vuosia vanha ja se on myös levinnyt ympäri maailmaa
- Vuonna 2020 Suomalainen saunakulttuuri valittiin Unescon aineettoman kulttuuriperinnön luetteloon
- Yleisillä saunoilla on ollut ja on edelleen tärkeä rooli saunaperinteen ylläpitäjänä

Tampere - saunapääkaupunki

- Tampereella on paljon laadukkaita saunoja ja Tampereen kaupunki on kiinteästi mukana niiden toiminnassa ja edistämässä yleistä saunakulttuuria
- Tampereesta tuli maailman saunapääkaupunki vuonna 2018, kun saunapääkaupunki-statusta puolsivat kansainvälinen saunaliitto, International Sauna Association ja Suomen Saunaseura ry
- Ansaittua nimitystä perusteltiin seudun korkeatasoisilla saunoilla sekä sillä, että koko Suomessa yleisiä saunoja on eniten juuri Tampereella
- Tampereella on myös Suomen vanhin edelleen toiminnassa oleva yleinen sauna – Rajaportin sauna

Tampereella on joka päivä saunapäivä

- Rajaportin sauna, Pispalan saunayhdistys ry
- Rauhaniemen Kansankylpylä (sauna ja talviuinti), TATU
- Kaupinojan sauna (sauna ja talviuinti), Tampereen talviuimarit ry
- Kaukajärven uimalan talviuintipaikka (sauna ja talviuinti), UITA
- Suomensaaren sauna (talviuinti), Lielahden Kipinä



Kuva: Tiina Huuhtanen, Tampereen museot

Tampereella on joka päivä uintipäivä

- Kaukajärven Riihiniemen talviuimapaikka, Kaukajärvisseura
- Tohlopin talviuintipaikka, Tohlopin Uimaseura
- Mältinrannan talviuintipaikka, Avantouintiseura Norppa ry
- Hervannan Suolijärven talviuintipaikka (juttusauna)
- Peltolammin talviuintipaikka, Tampereen Pyrintö
- Viikinsaaren sauna, Hopealinjat

Tampere kaupunki – kiinteistöt ja tontit

- Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka –palveluryhmä (kitia) muodostuu osakokonaisuuksista; kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen, tilaomaisuuden hallinta, palvelutilaverkot sekä talous ja hallinto
- Keskeiset tehtävät ovat maa- ja asuntopolitiikan valmistelu ja toteutus, palvelutilaverkkojen suunnittelu yhteistyössä tiloissa toimivien palvelutoimialojen kanssa sekä kaupungin tilaomaisuuden hallinta
- Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmää johtaa Tampereen kaupungin kiinteistöjohtaja

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä



Tampereen kaupunki

- Yleiset saunat ovat todella käytettyjä ja osa vuoroista jopa täynnä
- Kyselyitä uusille saunoille tuleekin nyt todella paljon (useita kymmeniä vuodessa)
- Kysellään mm. kelluvia, telta-, kontti-, elementti-, jää-, rakennettuja, yms. saunoja
- Tulevien uusien kohteiden osalta on tarkoitus edetä julkisen haun kautta (kilpailutus)
- Alustavasti uusia uimapaikkoja esim. Niemenranta, Halkoniemi, Härmälän leirintäalueen tontti, Suolijärvi, Viinikanlahti, jne.
- Yhteyshenkilönä tonttien osalta on tonttipäällikkö Pasi Kamppari

Tampereen kaupunki - Kaavoitus

- Edetään aina voimassa olevan kaavan mukaan
- Jos on tarvetta poikkeamispäätökselle, niin tilanne arvioidaan aina tapauskohtaisesti
- Poikkeamislupatyöryhmässä on useampaan otteeseen käsitelty saunoja eri puolille kaupunkia
- Yleensä pieniä uusia rakennuksia
- Kaavoituksessa ei ole tehty laajempaa pohdintaa saunojen sijoittumisesta olemassa oleviin rakennuksiin

Yleis- ja asemakaavan ulkopuolella

- Ranta-alueilla, joilla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa vaaditaan Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) päätös rakennuspaikan muodostamisesta
- Rakennettaessa ranta-alueella on otettava huomioon myös vedenpinnan korkeusvaihtelut. ELY-keskus on määritellyt ranta-alueille alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet

Tampereen Arkkitehtuuriohjelma

- Tampereen arkkitehtuuriohjelma on hyväksytty 2023
- Ohjelmaan on koottu kaupunki- ja rakennussuunnittelun tavoitteita sekä keinoja niihin pääsemiseksi
- Tampereen arkkitehtuuriohjelma on tehty kaikkia kaupungin rakennettuun ympäristöön vaikuttavia toimijoita varten
- Arkkitehtuuria koskevat tavoitteet, joilla ohjataan rakennetun ympäristön laatua, erityisesti sen kauneutta ja kulttuuriarvoja
- Tavoitteet sekä toimenpiteet niiden saavuttamiseksi ovat työkalu päättäjiä, viranomaisia, suunnittelijoita ja rakentajia varten

Tampereen rakennusvalvonta

- Apua rakentamisen kysymyksiin ja suunnitteluun saa Tampereen rakennusvalvonnan sähköisen Lupapiste-palvelun kautta
- Neuvontapyynnöt ja kysymykset ohjataan suoraan oikealle henkilölle
- Rakennushankkeiden suunnittelun ohjaus ja neuvonta tapahtuvat ensisijaisesti Lupapisteen välityksellä
- Kaikki lupahakemukseen ja rakentamisen valvontaan liittyvät asiakirjat toimitetaan sähköisessä muodossa Lupapisteen kautta
- Sähköisen varauskalenterin kautta voi varata aikoja ennakkoneuvotteluihin ja kaupunkikuvalliseen ohjaukseen

Tampereen kaupungin rakennusjärjestys

- Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvia maankäyttöä ja rakentamista koskevia alueellisia määräyksiä
- Rakennusjärjestyksen määräyksiä on noudatettava Tampereella
- Rakentamisen ohjaamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi lisäksi antaa alueellisia tai koko kaupunkia koskevia, täydentäviä ohjeita

Tampereen kaupungin rakennusjärjestys

- Rakennusvalvontaviranomainen voi myös vähäisissä hankkeissa hyväksyä esitetyt suunnitelmat, jolloin lupamenettelyä ei tarvita
- Huom: Sauna on rakennus ja sen rakentaminen vaatii aina rakennusluvan
- Asemakaava-alueella ei Tampereella sallita tynnyrisaunoja

Rantarakentaminen

- Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy
- Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle
- Saunarakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Jos kerrosala on enintään 25 m² etäisyys rantaviivasta voi olla 15 metriä

Uusi rakennuslaki 2025

- Uuden, tulevan rakennuslain mukaan alle 30 neliön ja alle 120 kuutiometrin piharakennukselle ei edellytetä rakennuslupaa
- Piharakennuksella tarkoitetaan esimerkiksi autotalleja, saunoja sekä toimisto- ja varastorakennuksia
- Pihasaunan voi siis jatkossa rakentaa ilman rakennuslupaa?

Kaupunkikuva-arkkitehti

- Tampereen kaupunkikuva-arkkitehti toimii asiantuntijana ja käsittelijänä rakennusvalvonnassa
- Vastuualueena julkisivumuutokset, kaupunkikuva-asiat ja hän vastaa osin myös rakennusluvista
- Jäsenenä kaupunkikuvatoimikunnassa ja laaturyhmässä
- Laaturyhmäkäsittelyn tarpeesta ja käsittelyn ajankohdasta sovitaan kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa ensimmäisessä hanketta koskevassa ennakkoneuvottelussa

Laaturyhmäkäsittely

- Rakennusvalvonnan laaturyhmän piiriin otetaan kohteita aina tarpeen mukaan
- Jos ne muodostavat kaupunkikuvallisesti merkittäviä kokonaisuuksia
- Jos edellyttävät tarkkaa rakentamisen ja ympäristön yhteensovittamista
- Jos ovat kaupungin elinvoiman kehittämisen kannalta merkittäviä rakentamisen alueita



Kuva: Tampereen museot

Laaturyhmäkäsittely

- Käydään läpi asemakaavan, rakentamistapaohjeen ja muiden alueen toteutusta ohjaavien asiakirjojen mukaisuus
- Tontinluovutusehdoissa tai -kilpailussa, ja arkkitehtuurikilpailussa edellytettyjen kehittämisteemojen huomiointi
- Tontin liittyminen ympäristöön
- Rakennusten sijoittelu tontilla, julkisivut ja kaupunkikuva
- Pohjaratkaisut - erityisesti mm. porrashuoneet, yhteistilat
- Piha-alueet, liikennöinti ja pysäköinti
- Taide

Laaturyhmäkäsittely

- Laaturyhmäkäsittelyyn kannattaa hakeutua nopeasti ennen hakemuksen jättämistä, jotta vältetään mahdollisten suunnitelmamuutosten aiheuttamilta lisäkustannuksilta
- Ryhmässä käsiteltäviä lupa-asioita ei käsitellä kaupunkikuvatoimikunnassa, eivätkä hankkeet enää vaadi erillistä tontinkäyttösuunnitelman hyväksyttämistä, sillä kaupunkikuvalliset asiat, tontin käyttö ja tontinluovutusehtojen täytyminen arvioidaan laaturyhmäkäsittelyn yhteydessä
- Tontin ympäristöön liittymistä (yhteensovittaminen katusuunnitelmiin ja muihin yleisiin alueisiin) sekä taidetta koskevat lausunnot pyydetään Lupapisteen kautta heti alussa, eikä kyseisiä lausuntoja pyydetä enää rakennuslupavaiheessa, ellei sitten hanke ole muuttunut olennaisesti

Kaupunkikuvatoimikunta

- Kaupunginhallituksen asettama kaupunkikuvatoimikunta ohjaa kaupunkitilan hankkeiden suunnittelua ja rakentamista
- Toimikunta antaa lausuntoja hankkeiden sopivuudesta kaupunkikuvaan ja kaupunkitilan kokonaisuuteen sekä tekee kehitysesityksiä
- Antaa arkkitehtuuria ja kaupunkikuvallisia ominaisuuksia koskevia lausuntoja:
 - merkittävistä rakennushankkeista ennen rakennuslupien käsittelyä
 - merkittävien tontinluovutuskilpailujen tarjouksista ennen käsittelyä
 - merkittävistä kaupunkikuvaan vaikuttavista julkisten tilojen hankkeista sekä kaavoista

(Tampereen kaupungin rakennusjärjestys)

Pirkanmaan maakuntamuseo

- Museolain mukaan alueellisilla vastuumuseoilla on kolme tehtävää: alueellisen museotoiminnan edistäminen, kulttuuriympäristötyö ja taidemuseotehtävät
- Maakunnan vastuumuseot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana
- Valtaosa maankäytönsuunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Niiden tehtäviin kuuluu myös neuvonta

Esteettömyystyöryhmä

- Esteettömyystyöryhmään kuuluu kahdeksan henkeä. Vammaisneuvoston nimeämään ryhmään kuuluu myös vanhusneuvoston nimeämä jäsen
- Esteettömyystyöryhmä antaa esteettömyyslausuntoja merkittävistä kaavoitus- ja rakentamiskohteista, järjestää yhteisiä palaveria kaupunkiympäristön suunnittelijoiden kanssa ja tekee esteettömyyskatselmuksia
- Esteettömyystyöryhmä arvioi ja edistää ensisijaisesti rakennetun kaupunkiympäristön esteettömyyttä
- Kaupungin yhdenvertaisuustyötä koordinoi yhdenvertaisuuskoordinaattori

Saunan mitoitus

- “Kun istut lauteilla niin katso, että löylykivet ovat varpaittesi tasalla ja katto vajaasti vihdan ulottuvilla.”

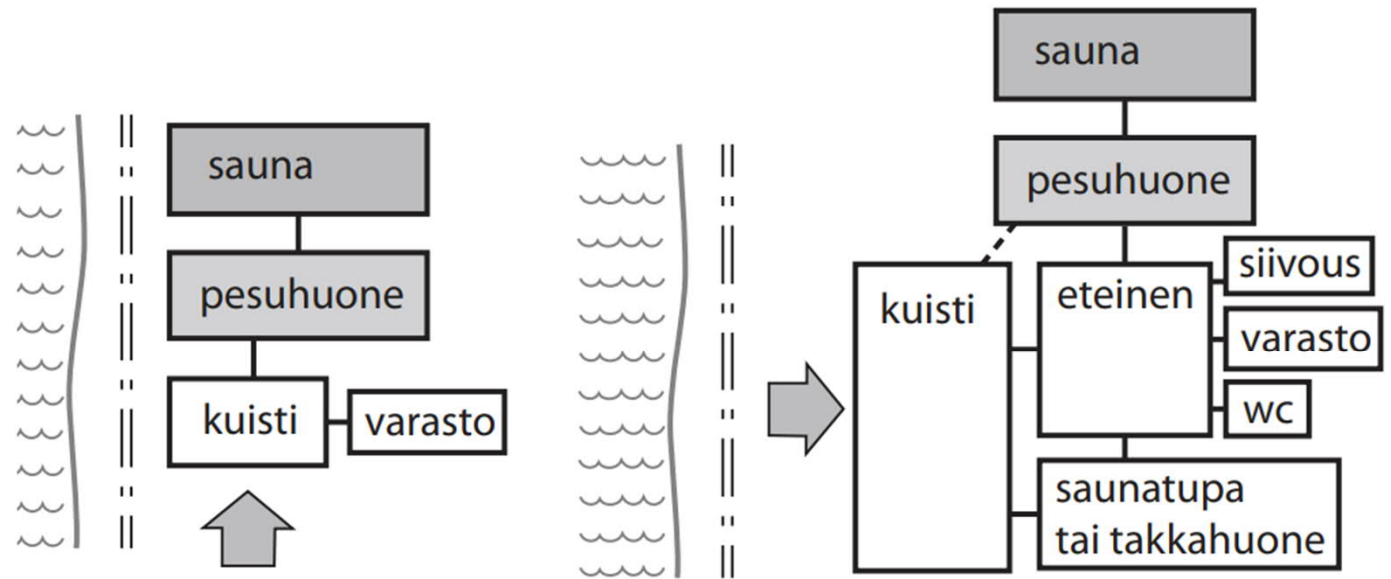
Sakari Pälsi

Arkeologi, tutkimusmatkailija,
kansatieteilijä (1882-1965)



Kuva: Tampereen museot

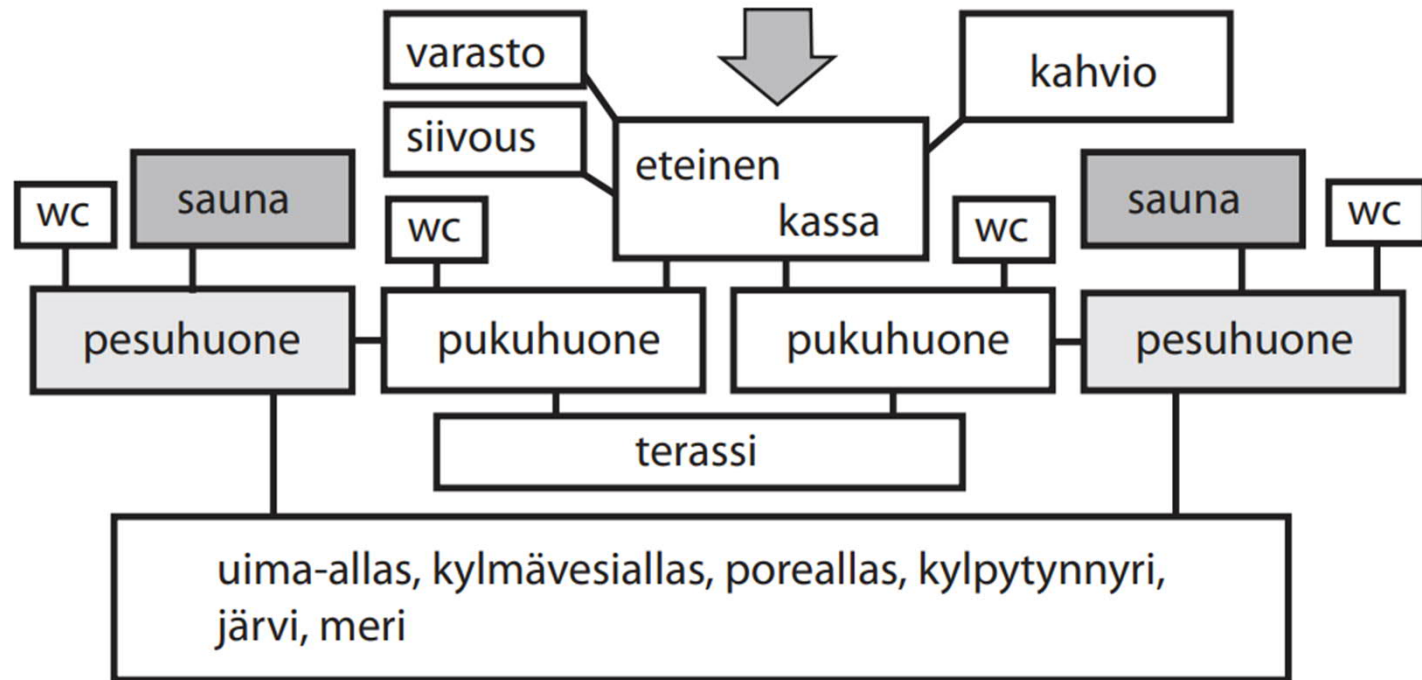
Saunan tilat



Kuva 4. Vapaa-ajan asunnon saunan toimintojen väliset yhteydet.

RT 91-11257 SIT 97-610120

Saunan tilat



Kuva 8. Yleisen saunan toimintojen väliset yhteydet.

RT 91-11257 SIT 97-610120

Yleisen saunan tilat

- Yleisessä saunassa on tavallisesti erikseen osastot naisille ja miehille. Lisäksi suositellaan erillisiä tilausaunoja perheiden tai pienehköjen ryhmien käyttöön
- Vähintään yhden saunan mitoituksessa otetaan huomioon esteettömyys
- Yleisessä saunassa kävijöiden lukumäärä vaihtelee, mutta tilat suunnitellaan ja mitoitetaan keskimääräisen päivän huipputunnin kävijämäärän mukaan

Yleisen saunan tilat

- Suurin sauna (tarvittaessa useampia) mitoitetaan 12...16 henkilölle ja pienemmät 4...6 henkilölle
- Pesuhuoneissa on vähintään viisi suihkua. Siivousta ja löylyveden ottamista varten tarvitaan letkuliitännällä varustettu vesihana
- Puku- ja pesutilojen mitoitusta on käsitelty ohjeessa RT 97-10839 Uimahallit ja virkistysuimalat
- Puhtaudenhallinnan huomioonottaminen rakennussuunnittelussa RT 91-10970
- Esteetön liikkumis- ja toimimisympäristö RT 09-10884

Tampereen kaupunki terveydensuojeluyksikkö

- Ympäristöterveyden yksikkö suorittaa terveyden suojelulain mukaisia tarkistuksia yleisiin saunoihin
- Tavoitteena on, että yleiset hygienia yms. asiat ovat kunnossa
- Myös suunnitteluvaiheessa kiinnitetään huomiota vaikkapa savuhaittoihin tai miten polttopuita säilytetään

Uimaveden laadun valvonta

- Tampereen kaupungin ympäristöterveyden valvonta-alueella on 13 talviuintipaikkaa
- Veden laatua seurataan säännöllisesti talviuintikaudella 1.9. – 14.6.
- Laboratoriotulokset viimeksi otetuista uimavesinäytteistä julkaistaan netissä ja tulokset viedään myös talviuintipaikoille
- Tampereella on puhdasta vettä ja uimaveden laatu on viimeisimpien näytteiden mukaan ollut hyvä kaikilla talviuintipaikoilla



Legionellabakteerien ennaltaehkäisy

- Legionellabakteerien torjumiseksi säädökset velvoittavat rakennusten omistajia tekemään riskinarviointi
- Koskee rakennuksia, joissa suuri määrä ihmisiä voi altistua veden aiheuttamille riskeille. Tällaisia rakennuksia ovat esimerkiksi yleisölle avoimet kylpylät, uimahallit, maauimalat ja saunat
- Jos vesi lämmitetään kiinteistössä on erityisen tärkeää huolehtia, että lämmin käyttövesi on yli 55-asteista ja kylmä talousvesi alle 20-asteista. Lämpimän käyttöveden riittävän korkea lämpötila torjuu legionellaa
- Valviran ohjeet (valvira.fi) auttaa tässä ja ne on tehty nimenomaan rakennusten omistajille, jotta he pystyisivät arvioimaan ja hallitsemaan rakennusten vesilaitteistojen terveystarpeita

Terveysuojelulaki (763/1994) ja talousvesiasetus (1352/2015)

Energia ja talotekniikka

- Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartta
- Tampereen kaupungin ilmastotekojen suunnitelma
- Tavoitteena kestävä rakentaminen
- Energia-/lämmitysratkaisun valinta on tärkeää tehdä oikein
- Rakentamisessa pyritään hyvällä suunnittelulla ja hiilijälkilaskentamisella täyttämään päästötavoitteet
- Rakennushankkeissa lisätään materiaalien kierrättämistä ja vähähiilisiä materiaalivalintoja
- Lvis-tekniikan saaminen ranta- ja puistotonteille on monesti haastavaa ja kallista

Laiturit (tarvitaanko laiturille lupa?)

- Rannan omistaja tai haltija voi rakentaa omaa tarvettaan varten laiturin
- Pienehkön laiturin voi rakentaa omaan rantaan ilman lupaa, mutta isompi laituri vaatii aluehallintoviraston (AVI) myöntämän vesiluvan
- Jos rakentaminen aiheuttaa haittaa vesialueen omistajalle, vesistölle tai naapurille tai se tehdään yleiseen käyttöön, edellytetään AVI:n lupaa
- Suurehkoihin laitureihin saatetaan tarvita myös kunnalta toimenpidelupa. Lupa saatetaan tarvita myös, jos laiturista aiheutuu haittoja, joita ei ole etukäteen pystytty sopimaan naapurien kanssa
- Luvantarpeen arvioimiseksi on hyvä ottaa yhteyttä paikalliseen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen (Pirkanmaan ELY-keskus)
- Lisätietoja saa kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta, ELY-keskuksesta, rakennusvalvonnasta sekä www.vesi.fi -palvelusta

Toimintamallit

- Julkinen kohde – yksityinen kohde
- Kaupungin tukemaa toimintaa, yhdistys vai yksityinen?
- Kaupunki ylläpitää itse saunapalveluja vain uimahalleissa
- Kaupungin kannalta yleiset saunat ovat kuitenkin matkailuvaltti, elämys-, ulkoilu- ja terveystalveluja
- Taloudellinen malli ei ole yksityiselle liiketoiminnalle helppo
- Kaupungin kannalta toimijan tulisi olla "kokenut ja osaava"
- Useille eri malleille on selvästi kysyntää
- Kansainvälinen kiinnostus ja julkisuus on kasvussa



Asiakirjan luokka: Julkinen

Versio	Laatija	Kuvaus	Päivämäärä	Hyväksyjä
1.0	Mikko	Saunatyöryhmä	11.4.2024	