

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2018-03362
ASIA	Rakennuslupa, MRL 125.1 §
RAKENNUSPAIKKA	XVIII, 837-118-0447-0001 Kansikatu 1, 33100 TAMPERE
Pinta-ala	378 m ²
Rakentamismääräykset	C-3 Keskustatoimintojen korttelialue, jolle voidaan rakentaa liike-, majoituspalvelu-, asuin- sekä toimistorakennuksia erikseen määrättyssä suhteessa. Asemakaava 8366
Sallittu kerrosala	22000+ m ²
Rakennettu kerrosala	15669 m ²
HAKIJA	Kiinteistö Oy Tampereen Kansi 1 Kiinteistö Oy Tampereen Kansi 6 Kiinteistö Oy Tampereen Kansi 2 Tampellan esplanadi 2, 33100 TAMPERE
TOIMENPIDE	Asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen
Uusi kerrosala	12700 m ²
Lisäselvitys	Rakennuspaikka koostuu tonteista 118-447-1 ja 118-448-1 sekä Väyläviraston hallitsemasta rekisteritilan 837-599-2-1 osasta. Yhdyskuntalautakunta on 20.12.2016 tehnyt myönteisen poikkeamispäätöksen (Dnro TRE:8089/10.03.01/2016) SRV Rakennus Oy:lle saada poiketa käyttötarkoituksesta, rakennusalasta, kerrosluvusta, harjakorkeudesta sekä auto- ja polkupyöräpaikoista monitoimiareenan, asuntojen sekä toimisto- ja liiketilan rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti tiloilla, tonteilla ja määräaloilla: XVII kaupunginosa: 837-599-2-1, 837-599-2-1-M505 ja XVIII kaupunginosa: 837-118-330-8, 837-118-448-2, 837-599-2-17, 837-599-2-17-M501, 837-599-2-1, 837-599-2-1-M505 (Sorinkatu, Naulakatu, Ratapihankatu) sillä ehdolla, että tarvittavat ääriäeristimet suunnitellaan tarkemman mallinnuksen perusteella ja näin varmennetaan, että runkomelu asuinhuoneistoissa ja muissa tiloissa jää ohjearvojen alapuolelle, että liikenne- ja ratamelu asuinhuoneistoissa ja muissa tiloissa sekä ulko-oleskelualueilla jää ohjearvojen alapuolelle, että kannen julkiset ulkotilat suunnitellaan laadukkaaksi osaksi kokonaisuutta rakennusluvan yhteydessä ja, että rakennuslupavaiheessa suunnitelmista pyydetään lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Asemakaavapäällikkö on 18.10.2018 tehnyt myönteisen poikkeamispäätöksen (Dnro TRE:5823/10.03.01/2018) tontille 837-118-447-1 kerrosluvusta ja vesikaton ylimmästä korkeusasemasta kerrostalon rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Kalevanharjun (XVIII) kaupunginosassa, osoitteessa Kansikatu 1. Asemakaavassa rakennuspaikalle sallittu rakennusoikeus - 22000 m ² , josta m väh 276 m ² ja m en 1380 m ² to en 18700 m ²

+ tkn/var, viher ja prs-1(45)

Poikkeamispäätöksessä rakennuspaikalle sallittu rakennusoikeus
as en 11660 m²
liiketila en 5720 m²

rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus ennen tätä rakennushanketta

todellinen:

- 12891 m², josta
to 6855 m²
as 4961 m² (4669 + prsh 292 m²)
liiketila 1075 m²
+ tkn/var 1214 m², viher 554 m² ja prs-1(45) 1010 m²

uusi todellinen kerrosala:

- 9639,0 m², josta
to 570,5 m² (540,5+ 30 prsh m²)
as 8046 m² (7244 + prsh 802 m²)
liiketila 1022,5 m² (942,5 + 30+50 prsh m²)
+ tkn/var 787,5 m², viher 1013,5 m² ja prs-1(45) 1007,5 m²
+ yht.tila 18,5 m² + hormit 131,0 m² + palomieshissi 105,0 m²

Rakennusten kerrosala ylittää 766 m²:llä asemakaavassa rakennuspaikalle rakennettavaksi sallitun kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.

Asuin-, liike- ja toimistorakennus (Opaali, Torni 1), VTJ-PRT 1037935279

- kerrosala 12700 m²
- kerrosluku 8-16
- rakennuksen korkeus 61,3 m, ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä palvelevan porrashuoneen sisäänkäyntitasosta 50,1 m kannen tasolle
- asuntojen lukumäärä 148 kpl
- toimistotilojen lukumäärä 4 kpl
- liiketilojen lukumäärä 4 kpl
- paloluokka P1, suojaustaso 3

Rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta poikkeamispäätöksen (Dnro TRE:5823/10.03.01/2018) hakemuksen liitteenä olleiden suunnitelmien periaatteiden mukaisesti.

Autopaikat:

- poikkeamispäätöksen (Dnro TRE:8089/10.03.01/2016) mukainen tarve 1 ap/120 m² liiketila/tstotila x 1452 m² + 1 ap/150 m² asuminen x 7100 m² = 61 autopaikkaa
- autopaikat osoitetaan tontille 118-447-3 rakennettavasta pysäköintilaitoksesta (VTJ-PRT 1036886771), autopaikoista 2 on mitoitettu liikuntaesteisille (yhteisjärjestelysuunnitelma liitteenä)

Polkupyöräpaikat:

- poikkeamispäätöksen (Dnro TRE:8089/10.03.01/2016) mukainen tarve tonttia 118-447-1 varten on 72 polkupyöräpaikkaa
- Kansikadun pyöräparkista kannen alta osoitetaan 40 polkupyöräpaikkaa ja 32 polkupyöräpaikkaa osoitetaan tontille 118-447-2 rakennettavan rakennuksen (VTJ-PRT 103708219D) ulkoiluvälinevarastoista (yhteisjärjestelysuunnitelma liitteenä).

Väestönsuoja:

- päiväkäyttölaskelman mukainen suojatilan tarve (0,02 x 7244 m² + 0,01 x 832 m²) x 50 % + (0,02 x 471 m² + 0,01 x 472 m² + 0,02 x 541 m² + 0,01

x 266 m²) x 100 % = 105 m²
- tarvittava suojatila osoitetaan tontille 118-447-2 rakennettavan
asuinrakennuksen (VTJ-PRT 103708219D) väestönsuojasta
(yhteisjärjestelysuunnitelma liitteenä)

Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan
ehdoissa.

Kuntatekniikan ja liikenteen ehdollinen lausunto on huomioitu
suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto on pyydetty kannen aiempien
rakennuslupien (lupa nro 18-1163-R ja 19-114-R) yhteydessä. Pirkanmaan
maakuntamuseolla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeaminen	Rakennuksen erkkeri ylittää rakennusalan ja tontin rajan ulottuen yleiselle alueelle enemmän kuin Tampereen kaupungin 14 § mukaisesti on sallittu.	
Kuuleminen	Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta eikä heillä ole siitä huomautettavaa.	
Suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija rakennussuunnittelija	vaativuusluokka (poikkeuksellisen vaativa) vaativuusluokka (poikkeuksellisen vaativa) vaativuusluokka (poikkeuksellisen vaativa)
	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija rakennussuunnittelija	Marika Kristiina Rökman, arkkitehti Stefan Blach, arkkitehti Marika Kristiina Rökman, arkkitehti

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja	Paikkatietoyksikkö 21.03.2019 puollettu
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos 29.07.2019 puollettu
Lausunnon antaja	Ympäristönsuojelu 12.03.2019 lausunto
Lausunnon antaja	Kuntatekniikka ja liikenne 17.04.2019 ehdollinen
Lausunnon antaja	Kaupunkikuva-arkkitehti 13.03.2019 puollettu
Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatoimikunta 07.03.2019 ehdollinen

LIITTEET	Pääpiirustukset	29 X
	Sopimusjäljennös	2 X
	ELY:n tai kunnan poikkeamispäätös	2 X
	Vesi- ja viemäriiliitoslausunto	1 X
	Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	4 X

Selvitys rakennuksen perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 X
Pintavaaaitus	1 X
Rakennusoikeuslaskelma	1 X
Pintatasaussuunnitelma	1 X
Naapurin kuuleminen	6 X
Lausunto	9 X
Julkisivujen värityssuunnitelma	6 X
Piha- tai istutussuunnitelma	3 X
Energiaselvitys	2 X
Haitta-aineselvitys	1 X
Kosteudenhallintaselvitys	1 X
Liikkumis- ja esteettömyysselvitys	2 X
Meluselvitys	3 X
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio	1 X
Tärinäselvitys	1 X
Paloturvallisuussuunnitelma	1 X
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 X
Selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä	1 X
Valaistussuunnitelma	1 X
Muu liite	1 X

Luvan valmistelija

Minna Järvinen

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennusjaosto päättää,

että rakennuslupahakemus hyväksytään jäljempänä mainituin ehdoin

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

- vastaava työnjohtaja
- kvv- työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvonta-
viranomaiselle esitettävä:

- rakennesuunnitelma
- vesi- ja viemärisuunnitelma
- ilmanvaihtosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- hulevesisuunnitelma
- kosteudenhallintasuunnitelma

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava ja sovittava
aloituskokouksesta sekä työn edistymisen mukaan pyydettyä:

- pohjakatselmus
- sijainnin merkitseminen
- rakennekatselmus
- sijaintikatselmus
- vesilaitteiden katselmus
- ilmanvaihtolaitteiden katselmus
- loppukatselmus

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on
katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Liittyminen ympäröivään Infraan suunniteltava ja toimivuus varmistettava

Erityismenettelyn toimenpiteenä edellytetään MRL 121 a §:ssä tarkoitettua laadunvarmistusselvitystä, MRL 150 b §:ssä tarkoitettua asiantuntijatarkastusta ja MRL 150 c §:ssä tarkoitettua ulkopuolista tarkastusta.

Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista on huolehdittava siitä, että saastunut maaperä ja/tai saastuneet rakenteet on poistettu ympäristösuojeluviranomaisten hyväksymien käsittelysuunnitelmien mukaisesti.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti korkean radonpitoisuuden alueella.

Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta.

Liikenteen turvallisuusvirasto Trafilta tulee hakea Ilmailulain (864/2014) 158 §:n edellyttämä lentoestelupa ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennuksen ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 4 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

Rakennuksen melun- ja värinäntorjunta on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 5 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

Virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 6 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

Liiketilojen suunnitelmien tarkentuessa tulee elintarvikevalvonnalta pyytää lausunto.

Rakennuksen poistumisreitit on varustettava poistumisopasteilla ja poistumisreitivalaistuksella sisäasiainministeriön asetuksen 805/2005 mukaisesti. Suunnitelmat tulee esitellä pelastusviranomaiselle.

Selvitys automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteista ja hätäkeskukseen kytkettävän paloilmoittimen toteutuspöytäkirja on esitettävä pelastusviranomaiselle.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston hyväksymä tarkastuslaitos on tehnyt automaattisen sammutuslaitteiston ja paloilmoittimen käyttöönottotarkastuksen.

Savunpoistosuunnitelma on esitettävä pelastusviranomaiselle.

Sammutusvesiputkiston suunnitelma on esitettävä pelastusviranomaiselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottamista on pelastusviranomaiselta pyydettävä erityinen palotarkastus

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa. Jos ilmanvuotolukuna q50 käytetään pienempää arvoa kuin 4 (m³/hm²), rakennuksen ilmanpitävyys tulee mitata painekoemenetelmällä tai ilmanpitävyys on osoitettava muulla menetelmällä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on sovittava esitetyn suunnitelman

mukaisesta korttelin kiinteistöjen yhteisjärjestelystä ja pyydettyä ympäristölakimiestä MRL 164 pykälän tarkoittamalla tavalla määräämään korttelialueiden yhteiskäytöstä.

Rakennusta varten on laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje. Palokatkojen loppuselvitys on liitettävä osaksi rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta. Käyttö- ja huolto-ohjeen tulee olla loppukatselmuksessa viranomaisen todennettavissa.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennuslupa on lainvoimainen, ellei ole myönnetty aloitusoikeutta.

Luvan voimassaolo

Rakennustyö on aloitettava 22.10.2022 mennessä ja saatettava loppuun 22.10.2024 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloa ei erityisestä syystä pidennetä.

Rakennuslupapiirustukset

Piirustukset, joista ei saa poiketa ilman rakennusvalvonnan suostumusta tai lupaa, annetaan todistuksin varmennettuina hakijalle ja kopiot säilytetään rakennusvalvonnan arkistossa.

1.1.2017 jälkeen jätetyistä hakemuksista rakennusvalvonnasta ei toimiteta pääpiirustuksia paperilla. Lupapäätöksen ja leimattujen pääpiirustusten tulee olla käytettävissä työmaalla joko sähköisesti tai paperilla oikeaan mittakaavaan tulostettuna aloituskokouksessa ja muissa viranomaiskatselmuksissa.

Hakijan tulee säilyttää pääpiirustukset tulevia tarpeita varten kiinteistön arkistossa.