

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2018-01222
ASIA	Rakennuslupa, MRL 125.1 §
RAKENNUSPAIKKA	XVIII, 837-118-0330-0008 Kansikatu 3, 33100 TAMPERE
Pinta-ala	5788 m ²
Rakentamismääräykset	KYU Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Asemakaava 8366
Sallittu kerrosala	48000 m ²
HAKIJA	Asunto Oy Tampereen Wallesmanni Kiinteistö Oy Tampereen Areenahotelli Kiinteistö Oy Kansi ja Areena Pysäköinti KOY Tampereen Monitoimiareena Tampellan esplanadi 2, 33100 TAMPERE
TOIMENPIDE	Monitoimiareena-, majoitusrakennuksen rakentaminen
Uusi kerrosala	55756 m ²
Lisäselvitys	<p>Rakennuspaikka koostuu tonteista 118-330-8, 118-448-2, 118-447-2, 118-447-3, katualueen 118-9901-0 osasta ja Liikenneviraston hallitsemasta rekisteritilan 837-599-2-1 osasta.</p> <p>Monitoimiareenarakennuksen sijoittuminen ulokkeen omaisesti tontille 118-447-2 on asemakaavan rakentamistapaohjeen kohdan 3.1 leikkauspiirrosten mukainen.</p> <p>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,</p> <p>että tarvittavat värinääeristimet 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,</p> <p>että kannen julkiset ulkotilat suunnitellaan laadukkaaksi osaksi kokonaisuutta rakennusluvun yhteydessä ja,</p> <p>että rakennuslupavaiheessa suunnitelmista pyydetään lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta.</p> <p>Yhdyskuntalautakunta on 06.03.2018 tehnyt myönteisen poikkeamispäätöksen (Dnro TRE:459/10.03.01/2018) kiinteistölle 837-118-9901-0 rakennusalasta, rakennusoikeudesta ja käyttötarkoituksesta monitoimiareenan rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti XVIII kaupunginosassa osoitteessa Ratapihankatu 54.</p>

Asemakaavassa rakennuspaikalle sallittu rakennusoikeus:
- 48000 m², josta
ml en 12000 m²
Poikkeamispäätöksessä katualueelle sallittu rakennusoikeus
40 m²
uusi todellinen kerrosala:
- 55756 m², josta
ml 4136 m²
katualue 13 m²

Monitoimiareena-, majoitusrakennus, VTJ-PRT 1037475826
- kerrosala 55756 m²
- kerrosluku kansitasosta 11
- rakennuksen korkeus 53,5 m, ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä
palvelevan porrashuoneen sisäänkäyntitasosta 42,64 m Ratapihankadun
tasolle
- majoitushuoneiden lukumäärä 285 kpl, joista esteettömiä 14 kpl
- liiketilojen lukumäärä 8 kpl
- paloluokka P0, rakennus varustetaan hätäkeskukseen kytketyllä
paloilmoittimella ja harjoitushallin rakennusosaa lukuun ottamatta
automaattisella sammuuslaitteistolla ja kuulutusjärjestelmällä

Rakennuksen kerrosala ylittää 6693 m²:llä asemakaavassa
rakennettavaksi sallitun kokonaiskerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla
tavalla

Autopaikat:

- poikkeamispäätöksen (Dnro TRE:8089/10.03.01/2016) mukainen tarve 1
ap /120 m² liiketila/tstotila x 4136 m² + 1 ap/200 m² majoitus x 9279 m² =
82 autopaikkaa
- tontille 118-330-8 tehdään 50 autopaikkaa pihamaapaikkoina, tontille 118-
448-2 1 autopaikka ja tontille 118-447-3 rakennettavasta
pysäköintilaitoksesta (VTJ-PRT 1036886771) osoitetaan 31 autopaikkaa,
autopaikoista 2 on mitoitettu liikuntaesteisille (yhteisjärjestelysuunnitelma
liitteenä)

Polkupyöräpaikat:

- poikkeamispäätöksen (Dnro TRE:8089/10.03.01/2016) mukainen tarve
tonttia varten on 362 polkupyöräpaikkaa
- tarvittavat polkupyöräpaikat osoitetaan tonteilta 118-330-8 ja 118-448-2
(yhteisjärjestelysuunnitelma liitteenä)

Väestönsuoja:

- päiväkäyttölaskelman mukainen suojatilan tarve $0,02 \times 9279 \text{ m}^2 + 0,01 \times 1956 \text{ m}^2$ (hotelli) + $0,01 \times 44503 \text{ m}^2$ (areena + harjoitushalli) x 100 % =
651 m²
- tarvittava suojatila osoitetaan tontille 118-447-2 rakennettavan
asuinrakennuksen (VTJ-PRT 103708219D) väestönsuojasta
(yhteisjärjestelysuunnitelma liitteenä)

Terveystensuojelun ja ympäristönsuojelun lausunnot on huomioitu
selvityksissä, suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu luvan ehdoissa.

Poikkeaminen

Asemakaavan määrittämä rakennusoikeus ylittyi 1050 m²:llä (2,2 %).

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) 5
§:stä poiketen 15 majoitushuoneesta ei ole näkymää ulos huoneesta,
kyseisten majoitushuoneiden ikkunasta on näkymä areenan sisätilaan.

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 Rökman, arkkitehti Stefan Blach, arkkitehti Hannu Helkiö, arkkitehti

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja	Kaupunkimittaus 27.06.2018 puollettu
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos 20.12.2018 ehdollinen
Lausunnon antaja	Ympäristönsuojelu 18.10.2018 ehdollinen
Lausunnon antaja	Elintarvikevalvonta 12.06.2018 palautettu
Lausunnon antaja	Kuntatekniikka ja liikenne 18.09.2018 ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Maakuntamuseo 04.09.2018 ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Kaupunkikuva-arkkitehti 13.09.2018 puollettu
Lausunnon antaja	Terveystensuojelu 07.11.2018 lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatoimikunta 13.06.2018 puollettu
Lausunnon antaja	Asemakaavoitus 24.09.2018 ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Esteettömyysasiamies 12.07.2018 lausunto

LIITTEET

Pääpiirustukset
Sopimusjäljennös

45 X
3 X

Rasitesopimus	1 X
ELY:n tai kunnan poikkeamispäätös	2 X
Vesi- ja viemäriiltoisuuslausunto	3 X
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	6 X
Selvitys rakennuksen perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 X
Pintavaaitus	2 X
Rakennusoikeuslaskelma	1 X
Pintatasaussuunnitelma	1 X
Naapurin kuuleminen	9 X
Lausunto	15 X
Julkisivujen värityssuunnitelma	1 X
Piha- tai istutussuunnitelma	1 X
Energiaselvitys	4 X
Kosteudenhallintaselvitys	1 X
Meluseelvitys	3 X
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio	1 X
Tärinäselvitys	1 X
Paloturvallisuussuunnitelma	2 X
Palotekninen lausunto	1 X
Selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä	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:

- pohjatutkimus ja pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelma
- vesi- ja viemärisuunnitelma
- ilmanvaihtosuunnitelma
- kosteudenhallintasuunnitelma
- hulevesisuunnitelma
- erityismenettelyasiakirja

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

- 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.

Hanke kuuluu erityismenettelyn piiriin rakenteellisen turvallisuuden, paloturvallisuuden, terveellisuuden ja rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimuksiin perustuen.

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

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.

Ravintolatilojen suunnitelmien tarkentuessa tulee elintarvikevalvonnalta pyytää lausunto.

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

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

Rakennusta varten tulee laatia pelastuslain 15 §:ssä tarkoitettu pelastussuunnitelma.

Savunpoistosuunnitelma on esitettävä pelastusviranomaiselle.

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.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa. Jos ilmanvuotolukuna q_{50} käytetään pienempää arvoa kuin $4 \text{ (m}^3/\text{hm}^2)$, rakennuksen ilmanpitävyys tulee mitata painekoemenetelmällä tai ilmanpitävyys on osoitettava muulla menetelyllä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on sovittava esitetyn suunnitelman mukaisesta korttelin kiinteistöjen yhteisjärjestelystä ja pyydettyä ympäristölakimiestä MRL 164 pykälän tarkoittamalla tavalla määräämään korttelialueiden yhteiskäytöstä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee hakea lupaa rakennuksen kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärän vahvistamiselle MRL 117 k §:n mukaisesti.

Rakennusta varten on laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Palokattojen 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 12.02.2022 mennessä ja saatettava loppuun 12.02.2024 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.