

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2019-00468
ASIA	Rakennuslupa, MRL 125.1 § ja aloittamisoikeus, MRL 144 §
RAKENNUSPAIKKA	I, 837-101-0006-0047 Puuvillatehtaankatu 6, 33210 TAMPERE
Pinta-ala	6808 m <sup>2</sup>
Rakentamismääräykset	AK-36 Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Asemakaava 8503
Sallittu kerrosala	13900 m <sup>2</sup>
Lisätietoja	sj-9
HAKIJA	Asunto Oy Tampereen Puuvillatehtaankatu 6 PL 4, 00098 VARMA
TOIMENPIDE	Viiden asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen
Uusi kerrosala	14551 m <sup>2</sup>
Lisäselvitys	Asuinkerrostalo AB, VTJ-PRT 103917498B - kerrosala 4595 m <sup>2</sup> - kerrosluku 6 - paloluokka P1 - asuntojen lukumäärä yhteensä 78 kpl: yksiö 25, kaksio 40 ja kolmio 13 kpl  Asuinkerrostalo C, VTJ-PRT 103917510R - kerrosala 3241 m <sup>2</sup> - kerrosluku 5 - paloluokka P1 - kellarikerrokseen tehdään muuntamo -tilaa - asuntojen lukumäärä yhteensä 72 kpl: yksiö 59, kaksio 12 ja kolmio 1 kpl  Asuinkerrostalo D, VTJ-PRT 103917501E - kerrosala 1759 m <sup>2</sup> - kerrosluku 5 - paloluokka P1 - asuntojen lukumäärä yhteensä 34 kpl: yksiö 10, kaksio 19 ja kolmio 5 kpl  Asuinkerrostalo E, VTJ-PRT 103917503H - kerrosala 2367 m <sup>2</sup> - kerrosluku 6 - paloluokka P1 - asuntojen lukumäärä yhteensä 46 kpl: yksiö 24, kaksio 16 ja kolmio 6 kpl  Asuinkerrostalo F, VTJ-PRT 103917504J - kerrosala 2589 m <sup>2</sup> - kerrosluku 6 - paloluokka P1 - asuntojen lukumäärä yhteensä 47 kpl: yksiö 23, kaksio 6 ja kolmio 18 kpl  Asuntojen lukumäärä yhteensä 277 kpl.  Asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala ylittää 651 m <sup>2</sup> :llä asemakaavassa tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.  Tontin pohjoisrajalle rakennettaessa ei rakennusten AB ja F pohjoispäätyihin eikä maanalaiseen pysäköintihalliin tehdä palomuuureja. Asia kirjataan korttelia koskevaan yhteisjärjestelysopimukseen.

Rakentamistapaohjeesta poiketen rakennusten AB ja C 1. kerrokseen sijoittuvien asuinhuoneiden pääikkunoita sijoitetaan rakennuksen kadunpuoleisille sivuille asuntojen lattiatason ollessa vähemmän kuin 0.7 m.

Rakentamistapaohjeesta poiketen rakennuksen C kadun puoleisen sokkeliosan korkeus ympäröivästä maanpinnasta on enemmän kuin 0.3 m.

Rakennusten AB, E ja F länsijulkisivujen parvekkeista osa ylittää asemakaavan määrittämän rakennusalan rajan rakennusjärjestyksen sallimalla tavalla.

Maanalainen pysäköintihalli, VTJ-PRT 103917512T

- pinta-ala 1940 m<sup>2</sup>
- paloluokka P1

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve (13 900 m<sup>2</sup> x 1 ap/as150 m<sup>2</sup>) = 93 autopaikkaa
- asemakaavan mukainen vähennys -20 %, kun tehdään keskitetty rakenteellinen pysäköinti = autopaikkatarve 75 autopaikkaa
- kortteliin rakennettavaan maanalaiseen pysäköintihalliin osoitetaan tonttia varten 62 autopaikkaa, joista yksi tehdään inva-paikkana. 13 autopaikkaa osoitetaan korttelin ulkopuoliseen pysäköintilaitokseen (sopimus luvan liitteenä).

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve (13 900 m<sup>2</sup> x 1pp/as40 m<sup>2</sup>) = 347 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on rakennettava katettuun ja lukittavaan tilaan
- tontille tehdään 336 polkupyöräpaikkaa, joista 109 kpl toteutetaan sisäsäilytyspaikkoina ja 227 kpl tehdään pihamaapaikkoina. 11 polkupyöräpaikkaa osoitetaan naapuritontin 0006-0046 kellaritiloihin (yhteisjärjestelysopimus -selvitys luvan liitteenä)

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve (14551 m<sup>2</sup> x 0.02) = 291,10 m<sup>2</sup>
- rakennusten AB ja C kellarikerrokseen tehdään kolme S1-luokan väestönsuojaa, joiden varsinaisen suojatilan pinta-ala on yhteensä 298,00 m<sup>2</sup>
- väestönsuojasta osoitetaan naapuritontin 0006-0046 käyttöön suojatilaa, jonka varsinainen pinta-ala on 3,50 m<sup>2</sup>

Ajo tontille osoitetaan naapuritontin 0006-0046 kautta (yhteisjärjestelysopimus -selvitys luvan liitteenä).

Tontin pelastustie sijoitetaan osittain naapuritontille 0006-0046 (yhteisjärjestelysopimus -selvitys luvan liitteenä).

Kiinteistön jätehuolto järjestetään syväkeräysastioilla.

Korttelin 837-101-0006 rakentamisen, tonteille ajon, johtojen sijoittamisen, jätehuollon, pysäköinnin, kulkuväylien, leikki- ja oleskelualueiden, pelastus- ja huoltoteiden sekä hulevesien järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimus -selvityksen mukaisesti.

Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Poikkeaminen

Rakennus C ylittää asemakaavaan merkityn rakennusalan rajan.

Asemakaavamääräyksestä y85% poiketen  
- rakennuksen AB ylimmässä kerroksessa 95 % alemman kerroksen pinta-  
alasta käytetään kerrosalaan luettavaksi tilaksi.  
- rakennuksen C ylimmässä kerroksessa 91 % alemman kerroksen pinta-  
alasta käytetään kerrosalaan luettavaksi tilaksi.  
- rakennuksen D ylimmässä kerroksessa 94 % alemman kerroksen pinta-  
alasta käytetään kerrosalaan luettavaksi tilaksi.  
- rakennuksen E ylimmässä kerroksessa 97 % alemman kerroksen pinta-  
alasta käytetään kerrosalaan luettavaksi tilaksi.  
- rakennuksen F ylimmässä kerroksessa 96 % alemman kerroksen pinta-  
alasta käytetään kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennusten AB, C ja F yhteensä seitsemässä asunnossa asumiseen  
liittyvät tilat eivät täytä liikkumis-esteettömälle rakentamiselle asetettuja  
vaatimuksia asuntokohtaisten ulkotilojen tasoeron osalta.

Rakennuksen F julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema  
poikkeaa asemakaavan määrittämästä korkeusasemasta +114.60.

Rakennusten C ja D vesikattojen ylimmät kohdat (käyntiluukku katolle ja  
hissikuilun katto) poikkeavat asemakaavan määrittämästä rakennuksen  
vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta +114.30.

Kuuleminen

Rakennuslupahakemuksesta on annettu tieto naapureille sillä tavoin kuin  
kunnalliset ilmoitukset julkaistaan (MRL 133 §, MRA 65 §).

Naapuri 0006-0043 on huomauttanut hankkeesta 09.10.2019 päivätyn ja  
rakennusvalvontaan toimitetun lausunnon mukaisesti (naapurin huomautus  
luvan liitteenä).

Hankkeen pääsuunnittelija on laatinut naapurille vastineen. Vastine on  
toimitettu huomautuksen tehneelle naapurille (vastine luvan liitteenä).

Suunnittelijat

Pääsuunnittelija vaativuusluokka (poikkeuksellisen vaativa)  
ARK-rakennussuunnittelija vaativuusluokka (poikkeuksellisen vaativa)

Pääsuunnittelija Kalevi Näkki, arkkitehti  
ARK-rakennussuunnittelija Kalevi Näkki, arkkitehti

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja

Paikkatietoyksikkö  
26.09.2019  
puollettu

Lausunnon antaja

Pelastuslaitos  
04.12.2020  
ehdollinen

Lausunnon antaja

Kuntatekniikka ja liikenne  
23.09.2019  
puollettu

Lausunnon antaja

Maakuntamuseo  
10.10.2019  
lausunto

Lausunnon antaja

Kaupunkikuva-arkkitehti  
25.01.2021  
puollettu

LIITTEET

Pääpiirustukset	71 X
Sopimusjäljennös	1 X
Vesi- ja viemäriiitoslausunto	3 X
Tonttikartta	1 X
Selvitys rakennuksen perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 X
Pintavaaitus	1 X
Pinnantasaussuunnitelma	1 X
Naapurin kuuleminen	1 X
Naapurin huomautus	2 X
Lausunto	4 X
Julkisivujen väriyysuunnitelma	11 X
Piha- tai istutussuunnitelma	1 X
Energiaselvitys	10 X
Kosteudenhallintaselvitys	1 X
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 X
Muu liite	3 X

ALOITTAMINEN

Hakija on anonut MRL 144 §:n mukaista lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta ja perustellut hakemuksensa.

Vakuuden laji  
Vakuus

Pankkitakaus  
72460 euroa

Luvan valmistelija

Titta Tamminen

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennusjaosto päättää,

että rakennuslupahakemus hyväksytään jäljempänä mainituin ehdoin

ja että annetaan lupa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

- vastaava työnjohtaja
- kvv- työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle 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
- väestönsuojan tarkastus
- loppukatselmus

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

Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta.

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakentamisen takia tontilta tullaan poistamaan maa-aineksia, joiden haitta-ainepitoisuudet ovat kohonneita. Ennen tontin kaivuutöiden aloittamista on laadittava ilmoitus pilaantuneen alueen kunnostamisesta Pirkanmaan ELY-keskukselle. Tontin kaivutöissä on noudatettava ELY-keskuksen antamaa päätöstä pilaantuneiden maiden kunnostamisesta.

Kaivettavat kynnyksarvon ylittävät - alemman ohjearvon alittavat - maat on toimitettava hyväksytyihin vastaanottopaikkoihin tai niitä voidaan hyödyntää täytöissä kiinteistön alueella.

Tontilta purettujen rakennusten kohdalta tulee maaperän pilaantuneisuus tutkia.

Maanalaisessa rakentamisessa on huomioitava alueella voimassa oleva maanalainen asemakaava nro 8156 (Rantaväylä).

Alueen rakentamisessa on huomioitava Rantaväylän tunnelista johtuvat rajoitteet. Suojavyöhyke, jota ei saa louhia tai rakentaa suoraan sen yläpuolelle ilman tunnelin hallinnoijan suostumusta, ulottuu tasolle +83,4. Selvitysvyöhyke, jonka kalliomekaanisia kuormitusolosuhteita muutettaessa tulee aina selvittää vaikutukset tunneliin, ulottuu tasolle +93,7. Sivusuunnassa ja tunnelin alapuolella suoja- ja selvitysvyöhykkeiden laajuus on selvitettävä tapauskohtaisesti.

Suoja- ja selvitysvyöhykkeiden ulkopuolella maanalaisen rakentamisen vaikutukset Rantaväylän tunneliin tulee selvittää syvien kaivantojen (kaivannon pohja <10m Rantatunnelin holvitasosta) suunnittelun yhteydessä. Selvitysalueen laajuus on kolme kertaa suunnitellun kalliotilan jänneväli, korkeus tai kaivannon syvyys. Lisäksi on huomioitava Rantaväylän tunnelin rakenteiden tärinärajoitukset.

Hätäkeskukseen kytkettävän paloilmotimen toteutuspöytäkirja on esitettävä pelastusviranomaiselle.

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

Pysäköintihallin savunpoistosuunnitelma on esitettävä pelastusviranomaiselle.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin

pelastusviranomaisen on tehnyt savunpoistolaitteiden/ -järjestelmän käyttöönottotarkastuksen.

Pysäköintihallin poistumisreitit on varustettava poistumisopasteilla ja poistumisreitivalaistuksella Sisäasiainministeriön asetuksen 805/2005 mukaisesti.

Pihakansirakenteen koko liikennöitävän alueen tulee täyttää pelastustiekäytön ja pelastusajoneuvon tukijalkojen pistekuormien asettamat vaatimukset.

Rakennuksen ulkoseinä rakenteessa palavamateriaalisen lämmöneristeen palosuojauksessa tulee noudattaa kyseiselle tuotteelle myönnettyä sertifikaattia.

Asuinrakennuksen 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.

Ennen asuinrakennusten käyttöönottoa on sovittava esitetyn selvityksen mukaisesta korttelin kiinteistöjen yhteisjärjestelystä ja pyydettyä rakennusvalvontaviranomaista MRL 164 pykälän tarkoittamalla tavalla määräämään korttelialueen yhteiskäytöstä.

Asemakaavan edellyttämien leikki- ja oleskelualueiden sekä autopaikkojen tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee autopaikoista tehdä sopimus, sopimuksen mukaisesti lunastaa asemakaavan edellyttämät rakennusluvan mukaiset autopaikat pysäköintilaitoksesta ja muodostaa näiden autopaikkojen osalta tarvittava rasite.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa. Jos ilmanvuotolukuna q50 käytetään pienempää arvoa kuin 4 (m<sup>3</sup>/hm<sup>2</sup>), rakennuksen ilmanpitävyys tulee mitata painekoemenetelmällä tai ilmanpitävyys on osoitettava muulla menetelmällä.

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

#### Päätöksen perustelut

Tontille suunnitellut rakennukset piha-alueiden käsittelyineen soveltuvat rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Lausunnossaan 25.01.2021 kaupunkikuva-arkkitehti puoltaa rakennusluvan myöntämistä.

Rakennuksia ei sijoiteta tai rakenneta niin, että ne tarpeettomasti haittaavat naapureita tai vaikeuttavat naapurikiinteistöjen sopivaa rakentamista.

- Rakennustyön aloittaminen Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennuslupa on lainvoimainen, ellei ole myönnetty aloitusoikeutta.
- Luvan voimassaolo Rakennustyö on aloitettava 23.03.2024 mennessä ja saatettava loppuun 23.03.2026 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloa ei erityisestä syystä pidennetä.
- Rakennuslupapiirustukset Piirustukset, joista ei saa poiketa ilman rakennusvalvonnan suostumusta tai lupaa, annetaan todistuksin varmennettuina hakijalle Lupapisteessä 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.