

Lupatunnus	LP-837-2024-03155
Kiinteistötunnus	837-129-876-15
Kiinteistön osoite	Uimalankatu 3
Pinta-ala	0.2440 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK-33 Asuinkerrostalojen korttelialue
	sj-3
Hankkeeseen ryhtyvä	Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr

Toimenpide Asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentaminen sekä aloittamisoikeus

Lisäselvitykset

Asuinkerrostalo, VTJ-PRT 1042386248

- kerrosala 3717 m² (as2374 m²+pk1343 m²)
- rakennuksen kellari-, 1. ja 2. kerrokseen tehdään päiväkotitilaa
- kerrosluku 7
- paloluokka P1
- asuntoja yhteensä 18 kpl: kolmio 4 ja nelikko 14 kpl

Rakennuksen asuntokerrosala ylittää yhteensä 186 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun asuntokerrosalan RakL 9 §:n sallimalla tavalla.

Rakennuksen katolle asennetaan aurinkopaneelijärjestelmä.

Ulkoiluvälinevarasto, VTJ-PRT 104238633J

- kerrosala 26 m², pinta-ala katoksineen 64 m²
- puurakenteiset meluaitaosat, yläosan korkeusasema max. +113.70
- paloluokka P3

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve/ rakennus (2188 m² x 1 ap/as130 m² + 1 ap/ pkryhmä ja 2 ap/pkhlökunta) = 25 ap
- 20 % vähennys pysäköintinormista, kun tehdään rakenteellinen sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys
- rakennusta varten osoitetaan yhteensä 28 autopaikkaa korttelin maanalaiseen pysäköintihalliin sekä naapuritontin 876-0014 pihamaapaikoille yhteisjärjestelysopimuksessa sovittavalla tavalla.

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve/ rakennus (2188 m² x 1pp/as40 m² + 1pp/pk100 m²) = 68 pp, joista puolet tulee rakentaa katetuiksi
- 68 polkupyöräpaikkaa sijoitetaan rakennuksen kellarikerroksen varastotiloihin sekä pihamaalle asemakaavan mukaisesti

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve (3743 m² x 0,02) = 74,86 m²
- rakennuksen kellarikerrokseen tehdään S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinainen suojatila on 74,90 m²

Toimenpiteen yhteydessä tontille porataan 8 kpl maalämpökaivoja, yksi varakaivo. Tontin länsirajalle porataan yksi kaivo ja naapuritontin 876-0014 puolelle 2 kaivoa. Rakennusta varten porataan yhteensä 11 maalämpökaivoa ja yksi varakaivo.

Pelastustie nostopaikkoineen sijoitetaan naapuritontille 876-0014.

Kiinteistön jätehuolto järjestetään syväkeräysastioilla.

Tontille sijoittuu osittain naapuritontin 879-0013 asuinrakennuksen parvekkeet.

Tonttien 837-129-876-0013, 0014 ja 0015 rakentamisesta, kulkuväylien, pelastus- ja huoltoteiden, pinta- ja hulevesien johtamisen ja viivyttämisen, johtojen ja viemäreiden, maalämpökaivojen sijoittelun, pysäköinti-, oleskelu- ja leikkialueiden sekä jätehuollon järjestämisestä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu luvan ehdoissa.

Terveydensuojelun lausunto on huomioitu luvan ehdoissa.

Maisema-asiantuntija ei puolla hanketta luvan liitteenä olevan lausunnon mukaisesti.

Rakennusoikeus

Rakennusala-kohtainen sallittu kerrosala:

- 2100 m² + pk1950 m²

Uusi kerrosala:

- 2374 m² + pk1369 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Vaativa

ARK-rakennussuunnittelija

Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija

Pasi Pikkarainen, arkkitehti

ARK-rakennussuunnittelija

Piia Tuomisto, arkkitehti

Kerrosala

3743 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

3441 m²

Tilavuus

14650 m³

Rakennettava kokonaisala

4140 m²

Poikkeamiset

Tontin rakennusala-kohtainen asuinkerrosala 2100 m² ylittyy 88 m²:llä (ylitys 4,2%), tontin kokonaiskerrosalan ylittymättä.

Hakijan perustelut: Päiväkotitoimijan tarve päiväkodille on pienempi, kuin kaavassa päiväkodille sallittu kerrosala. Tontin rakennusoikeudesta haluttaisiin kuitenkin käyttää mahdollisimman suuri osuus, jotta kaavan henki saataisiin toteutettua.

Asuinrakennus ylittää asemakaavaan merkittyä rakennusalan rajaa, rakennuksen pääasiallinen runkosyvyys 14,69 m poikkeaa asemakaavan yleismääräyksen mukaisesta runkosyvyydestä 14 m ja asemakaavan määrittämästä kerrosluvusta poiketen asuinrakennus sijoittuu osittain seitsemänkerroksisena asemakaavassa kolmikerroksiseksi määritellylle rakennusalueelle.

Hakijan perustelut: Päiväkodin toimintojen ja sisäisten yhteyksien järjestäminen sekä suurten asuntojen toimivuus huomioiden kaavan tavoite rakennuksen muodosta.

Asemakaavamääräyksestä vih-ka-2 poiketen asuinrakennuksen kattoa ei toteuteta viherkattona.

Hakijan perustelut: 6. kerroksen katolle tulee asuntopihaa. Istutukset toteutetaan istutuslaatikoilla. 7. kerroksen katolle toteutetaan aurinkoenergiajärjestelmä.

Tontille pystytetään meluaita, jonka sijainti poikkeaa asemakaavaan merkitystä mes-8(2,3) alueen osasta. Mes-8(2,3) alueen osalle rakennetaan talousrakennus.

Hakijan perustelut: Aidan osaksi on suunniteltu ulkoiluvälinevarasto. Sijainti on lähellä pihaa, joten sitä on helppo käyttää. Monikerroksisuus tekee päiväkodin toiminnasta haastavampaa, kuin jos tilat olisivat yhdessä kerroksessa. Kaikki tilat olisi luontevinta sijoittaa maantasoon ja tässä tapauksessa siihen on valikoitu tärkeimmät. UVV tila on kylmä, joten se on teknisesti helpompi toteuttaa erilleen, eikä toiminto näin vie tilaa tärkeämmiltä toiminnoilta päärakennuksen maantasokerroksessa. Rakennus tekee piha-alueelle kaupunkikuvallisesti pelkkää aitaa laadukkaamman yleisilmeen ja päiväkodille saadaan samalla päiväkodin henkeen sopiva, pieni piirteinen sisäänkäyntiportti.

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta, 24.9.2024, Lausunto

Elintarvikevalvonta, 19.5.2025, Lausunto
Kaupunkikuva-arkkitehti, 12.6.2025, Puollettu
Kiinteistönmuodostus, 16.5.2025, Ei lausuntoa
Kuntatekniikka ja liikenne, 19.5.2025, Puollettu
Maisema-asiantuntija, 12.6.2025, Ei puollettu
Pelastuslaitos, 30.5.2025, Ehdollinen
Terveystensuojelu, 28.5.2025, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakentamislupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	2 kpl
Energiatodistus	2 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	2 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	7 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu liite	1 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pintatausaussuunnitelma	1 kpl
Pintavaaitus	1 kpl
Pohjapiirustus	10 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Sopimusjäljennös	1 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	1 kpl

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusjaosto päättää, että rakentamislupahakemus hyväksytään jäljempänä mainituin ehdoin.

RakL 78 §:n nojalla annetaan lupa suorittaa rakennustyö perustustöiden osalta ennen päätöksen lainvoimaisuutta ja hyväksytään asetettu vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vaaditut työnjohtajat on hyväksytty.

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava ja sovittava aloituskokouksesta.

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista rakennusvalvontaviranomaiselle on esitettävä vaaditut erityissuunnitelmat.

Työn edistymisen mukaan on pyydettyä vaadittujen katselmusten pitämistä.

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

Päätös

Myönnetty aloittamisoikeudella

Päätöksen perustelut

Rakennushanke täyttää rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella määritellyt luvan myöntämisen edellytykset.

Rakennuskohde täyttää olennaiset tekniset vaatimukset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Poikkeamiset rakentamisen määräyksistä ovat vähäisiä ja erityiset syyt perusteltuja.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42.1 §, kohta 1 ja 7, 42.2 § ja 78 §

Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Pohjakatselmus Sijainnin merkitseminen Rakennekatselmus Sijaintikatselmus Vesilaitteiden katselmus Ilmanvaihtolaitteiden katselmus Väestönsuojan tarkastus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Rakennesuunnitelma Vesi- ja viemärisuunnitelma Ilmanvaihtosuunnitelma Pohjarakennesuunnitelma Palokatkosuunnitelma Hulevesisuunnitelma Kosteudenhallintasuunnitelma
Lupaehto	Ennen tontin maarakennustyöhön ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava suunnitelma rakentamisen aikaisen huleveden hallinnasta. Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Ennen rakentamisen aloittamista on tontin maaperä kunnostettava ja pilaantuneet maat sekä rakenteet poistettava alueen pilaantuneiden maiden puhdistamisesta annetun Pirkanmaan ELY-keskuksen kunnostuspäätöksen (PIRELY/ 1534/ 2016) mukaisesti. Alemman ohjearvon alittavia maamassoja voidaan hyödyntää kiinteistön alueella. Alueelta poistoimitettavat kynnysarvon ylittävät maa-ainekset on vietävä luvan omaaviin vastaanottopaikkoihin. Kynnysarvon alittavat ylimääräiset kaivumaat voidaan käyttää viranomaisten hyväksymissä käyttökohteissa tai toimittaa maankaatopaikalle. Rakennusten ilmanvaihtoa suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee huomioida alueen ilmanlaatu. Asetuksen 545/2015 mukaisesti asuntojen ilmanvaihdon ulkoilmavirran tulee olla käytön aikana vähintään 0,35 dm³/s neliometriä kohden kaikissa asuinhuoneissa. Tekniset laitteet tulee järjestää siten, että niistä ei aiheudu asuntoihin meluhaittaa. Rakennuksen ääneneristys on muutoin suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 4 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja. Rakennuksen meluntorjunta on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 5 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja. Virkestykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 6 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja. Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin alueen suojaukseen tarkoitetut meluesteet on rakennettu valmiiksi. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-

oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä melusuojauksia hyödyntäen.

Ennen rakentamisen aloittamista tulee hanke esitellä yhdenvertaisuustyöryhmälle päiväkodin osalta.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle osoittaa InfraRYL:n mukaiset kasvualustojen laajuudet ja tilavuudet.

Tontille asennettavalle aurinkopaneelijärjestelmälle on laadittava pelastuslaitoskortti turvakytkimistä sijainteineen ja käyttöohjeineen sekä selvitys voimalan turvallisesta sammutuksesta ja aurinkopaneelien aiheuttaman vaaran eliminoinimisesta.

Poistumisreittien merkitseminen on toteutettava SM:n asetuksen 805/2005 mukaisesti eikä noudattaen SFS-EN 50172 vaatimuksia.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa pelastuslaitokselta tulee tilata erityinen palotarkastus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennuksen käyttöön osoitettujen leikki- ja ulko-oleskelutilojen, autopaikkojen sekä pelastusteiden olla käytettävissä.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymisestä.

Vakuus

24000€, Pankkitakaus, 8.8.2025

Käsittelijä

Lupa-arkkitehti Titta Tamminen

Päätätjä

Ympäristö- ja rakennusjaosto

Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

9.9.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

12.9.2025

Muutosta haettava

viimeistään 20.10.2025

Päätös lainvoimainen

21.10.2025

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 21.10.2028 ja saatettava loppuun 21.10.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.