

Lupatunnus	LP-837-2023-05230
Kiinteistötunnus	837-65-7048-7
Kiinteistön osoite	Tieteenkatu 4, 33720 TAMPERE
Pinta-ala	0.3708 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvät	Pirkan Opiskelija-asunnot Oy Sorsapuisto 1, 33500 TAMPERE Asunto Oy Tampereen Hervannan Portti Peltokatu 34 C, 33100 TAMPERE Kiinteistö Oy Kissantassu Sammonkatu 26 lh. 5, 33540 TAMPERE

Toimenpide	Rakennuslupa, MRL 125.1 § ja aloittamisoikeus, MRL 144 § Kolmen asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen
Lisäselvitykset	<p>Asuinkerrostalo, talo A, VTJ-PRT 104159113C</p> <ul style="list-style-type: none">• kerrosala 3028 m², josta liike-, toimisto- ja työtilaa 143 m²• kellarin ala 263 m²• kokonaisala 3380 m², josta IV-konehuone 89 m²• kerrosluku 6• paloluokka P1• asuntojen lukumäärä yhteensä 49 kpl: yksiö 16, kaksio 21 , kolmio 7 ja nelikko 5 kpl <p>Rakennuksen kerrosala ylittää 128 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun rakennusalaakohtaisen kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.</p> <p>Asuinkerrostalo, talo B, VTJ-PRT 104159116F</p> <ul style="list-style-type: none">• kerrosala 2534 m²(opiskelija-asuntoja), josta liike-, toimisto- ja työtilaa 119 m²• kellarin ala 244 m²• kokonaisala 2873 m², josta IV-konehuone 95 m²• kerrosluku 7• paloluokka P1• asuntojen lukumäärä yhteensä 52 kpl: yksiö 13, kaksio 38 ja kolmio 1 kpl <p>Rakennuksen kerrosala ylittää 134 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun rakennusalaakohtaisen kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.</p> <p>Asuinkerrostalo, talo C, VTJ-PRT 104159117H</p> <ul style="list-style-type: none">• kerrosala 3158 m²(ARA-rahoitus), josta liike-, toimisto- ja työtilaa 99 m²• kokonaisala 3246 m², josta IV-konehuone 88 m²• kerrosluku 6• paloluokka P1• asuntojen lukumäärä yhteensä 43 kpl: yksiö 2, kaksio 27 ja kolmio 9 kpl <p>Rakennuksen kerrosala ylittää 258 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun rakennusalaakohtaisen kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.</p> <p>Maanalainen pysäköintihalli, VTJ-PRT 104159126T</p> <ul style="list-style-type: none">• kokonaisala 1099 m²• paloluokka P1, koneellinen savunpoisto <p>Talousrakennus VTJ-PRT 1041591043</p> <ul style="list-style-type: none">• pyöräkatos• pinta-ala 43 m²• kerrosluku 1

- paloluokka P3

Toimenpiteen yhteydessä tontille pystytetään sähkölaitoksen muuntamo. Tukimuuri rakennetaan osalle tontin etelärajaa.

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve ($2703 \text{ m}^2 \times 1 \text{ ap/as}$ $130 \text{ m}^2 + 2281 \text{ m}^2 \times 1 \text{ ap/as}$ $320 \text{ m}^2 + 2723 \text{ m}^2$ (opisk.) $\times 1 \text{ ap/as}$ 180 m^2 (ARA) $+ 361 \text{ m}^2 \times 1 \text{ ap/ly}$ 100 m^2) = 49 autopaikkaa

20 % vähennys pysäköintinormista, kun toteutetaan keskitetty rakenteellinen sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys ja lisäksi korttelin yksi yhteiskäyttöauto = 37 ap

- tontille tehdään yhteensä 40 autopaikkaa. Maanalaisesta pysäköintihallista osoitetaan 36 autopaikkaa ja pihakannelta 4 ap, joista kolme tehdään le- mitoituksella ja yksi yhteiskäyttöautolle.

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve = 226 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on rakennettava katettuun ja lukittavaan tilaan tonttia varten tehdään yhteensä 226 polkupyöräpaikkaa, joista 157 ja 69 pihanpaikkaa hallinnanjakosopimuksen mukaisesti.

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve ($8720 \text{ m}^2 \times 0.02$) = 174,42 m²
- tontin asuinrakennuksilla on oma S1-luokan väestönsuoja, joissa on yhteensä 197,76 m² varsinaista suojatilaa.

Tontin jätehuolto järjestetään syväkeräysastiolla.

Asuinrakennusten vesikatoille sijoitetaan aurinkopaneelit.

Taideaihe on luvan liitteenä.

Korttelin 7048 tonttien 6 ja 7 huoltotien järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan rasitesopimuksen mukaisesti.

Kaupunkikuvatoimikunnan, asemakaavoituksen ja pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Rakennusoikeus	Sallittu kerrosala: 8200 m ² Uusi kerrosala: 8720 m ²	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Katriina Anna Emilia Myllyniemi, arkkitehti Katriina Anna Emilia Myllyniemi, arkkitehti
Kerrosala	8720 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	8200 m ²	
Kokonaisala	10639 m ²	
Tilavuus	33652 m ³	
Poikkeamiset	Asemakaavan yleismääräyksestä poiketen jätekeräys järjestetään syväkeräysastioiden avulla, joiden nosto suoritetaan eteläpuolen naapurin tontin kautta. Perustelu: Etelänaapurin syväjätekeräysastiat sijaitsevat samassa kulmassa kuin tämän tontin syväkeräysastiat. Aiheesta tehdään rasitesopimus tonttien kesken. Asemakaavan yleismääräyksestä poiketen muuntamotila rakennetaan erillisenä rakennuksena Aasiansillan viereen. Perustelu: Näin saadaan täytettyä kaikki Sähkölaitoksen toiveet muuntamon sijoituksesta.	

Talo C (RAK3) ltot-vaade toteutetaan työtiloina. Kyseisen rakennuksen ltot-vaade 141,5 m², josta toteutetaan 99,0 m².

Perustelu: Rakennus on ARA-kohde.

Talo A (RAK1) ja Talo B (RAK3) pohjoispääty on toteutettu parvekejulkisivuna, eikä sisäänvedettyinä parvekkeina.

Perustelu: Tämä todettu sekä julkisivullisesti ja melun rajaamisen kannalta parhaaksi ratkaisuksi.

Talo B (RAK2) ylittää 7-kerroksisena 6-kerroksisen rakennusalueen rajan.

Lausunnot

Kiinteistötoimi, 28.11.2023, Ei huomautettavaa
Kaupunkikuvatoimikunta, 2.1.2024, Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti, 27.3.2024, Puollettu
Kiinteistönmuodostus, 29.2.2024, Ei lausuntoa
Kuntatekniikka ja liikenne, 28.2.2024, Puollettu
Pelastuslaitos, 12.3.2024, Ehdollinen
Asemakaavoitus, 21.3.2024, Lausunto
Asemakaavoitus, 4.4.2024, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	3 kpl
Energiatodistus	3 kpl
Hakemus	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	2 kpl
Julkisivupiirustus	2 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	7 kpl
Leikkauspiirustus	3 kpl
Meluseelvitys	1 kpl
Muu liite	2 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	2 kpl
Pohjapiirustus	19 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	4 kpl
Rasitesopimus	2 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	2 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Sopimusjäljennös	2 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	3 kpl

Päätösehdotus

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

MRL 144 §:n nojalla annetaan lupa suorittaa rakennustyö perustustöiden osalta ennen päätöksen lainvoimaisuutta ja hyväksytään asetettu vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vaaditut työnjohtajat on hyväksytyt.

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 aloitusoikeudella

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmuksset

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.

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 360/2019 5 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

Virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 6 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

Pysäköintihallin poistumisreitit on varustettava poistumisopasteilla ja poistumisreitivalaistuksella sisäasiainministeriön asetuksen 805/2005 mukaisesti. Halli on varustettava alkusammutuskalustolla.

Pysäköintihallin savunpoistosuunnitelma on esitettävä pelastusviranomaiselle. Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin pelastusviranomaisen on tehnyt savunpoistolaitteiden/ -järjestelmän käyttöönottotarkastuksen.

Sammutusreitti kellaritiloihin on merkittävä opasteella SAMMUTUSREITTI.

Rakennuksen aurinkopaneelijärjestelmälle on laadittava pelastuslaitoskortti turvakytkimistä sijainteineen ja käyttöohjeineen sekä selvitys voimalan turvallisesta sammutuksesta ja aurinkopaneelien aiheuttaman vaaran eliminoimisesta. Pelastuslaitoskortti sijoitetaan pelastuslaitoksen toiminnan kannalta keskeiseen paikkaan.

Käytettävän maksaruohokaton paloluokan tulee olla vähintään Broof(t2).

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

Asuinrakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin alueen suojaukseen tarkoitetut melusteet on rakennettu valmiiksi.

Asuinrakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tarvittava väestönsuojan suojatila on käytettävissä.

Asuinrakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tarvittavat pelastustiet on rakennettu valmiiksi.

Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Vakuus

22200€, Pankkitakaus, 16.5.2024

Käsittelijä

Lupa-arkkitehti Kaija Rask

Päätätjä

Ympäristö- ja rakennusjaosto

Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

19.6.2024

Päätöksen julkapanopäivä

24.6.2024

Päätöksen antopäivä

25.6.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 25.7.2024

Päätös lainvoimainen

26.7.2024

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 26.7.2027 ja saatettava loppuun 26.7.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.