

<b>Lupatunnus</b>	LP-837-2024-02725
Kiinteistötunnus	837-129-876-13
Kiinteistön osoite	Uimalankatu 5
Pinta-ala	0.8321 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK-43 Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asumista varten sj-3
Hankkeeseen ryhtyvä	Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr lidesaukio 1, 33100 TAMPERE

<b>Toimenpide</b>	Rakennuslupa, MRL 125.2 § Asuinkerrostalon laajentaminen
Lisäselvitykset	<p>Asuinkerrostalo opiskelijoille, osat B ja D, VTJ-PRT 1039683358</p> <ul style="list-style-type: none"><li>rakennusta (osat E ja F) laajennetaan rakentamalla lisää asuutilaa opiskelijoille, kerrosalan lisäys 6655 m<sup>2</sup> (as6427+yht 228 m<sup>2</sup>), rakennusoikeudellinen asuinkerrosala as5857 m<sup>2</sup></li><li>kerrosluku 6</li><li>paloluokka P0(P2), rakennus varustetaan hätäkeskukseen kytketyllä paloilmottimella ja automaattisella sammutuslaitteistolla (suojaustaso 1)</li><li>asuntoja yhteensä 118 kpl: yksiö 81, kaksio 21, kolmio 10, 4h 2 ja 8h 4 kpl</li></ul> <p>Rakennuksen kerrosala ylittää asemakaavassa rakennettavaksi sallitun rakennusalaakohtaisen asuinkerrosalan 570 m<sup>2</sup>:llä MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.</p> <p>Rakennuksen katolle asennetaan aurinkopaneelijärjestelmä.</p> <p>Autopaikat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>asemakaavan mukainen tarve/ rakennus (5857 m<sup>2</sup> x 1 ap/oas320 m<sup>2</sup>) = 19 ap</li><li>20 % vähennys pysäköintinormista, kun tehdään rakenteellinen sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys, tarve 15 ap</li><li>rakennusta varten tehdään 14 autopaikkaa tontille sekä korttelin maanalaiseen pysäköintihalliin yhteisjärjestelysopimuksessa sovittavalla tavalla</li></ul> <p>Polkupyörät:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>asemakaavan mukainen tarve/ rakennus (5857 m<sup>2</sup> x 1pp/oas30 m<sup>2</sup>) = 196 pp, joista puolet tulee rakentaa katetuiksi</li><li>asemakaavan mukaiset polkupyöräpaikat sijoitetaan rakennuksen 1. kerroksen varastotiloihin</li></ul> <p>Väestönsuoja:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>suojatilan tarve (6468 m<sup>2</sup> x 0,02) = 129,36 m<sup>2</sup></li><li>naapuritontille 876-0014 tehdään S1-luokan väestönsuoja, josta osoitetaan varsinaista suojatilaa 129,4 m<sup>2</sup> tontin 13 käyttöön</li></ul> <p>Irtaimistovarastot osoitetaan naapuritontille 876-0014.</p> <p>Kiinteistön jätehuolto järjestetään syväkeräysastioilla.</p> <p>Tonttien 837-129-876-0013, 0014 ja 0015 rakentamisesta, kulkuväylien, pelastus- ja huoltoteiden, pinta- ja hulevesien johtamisen ja viivyttämisen, johtojen ja viemäreiden sijoittelun, pysäköinti-, oleskelu- ja leikkialueiden sekä jätehuollon järjestämisestä ja pelastustiestä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimus -selvityksen mukaisesti.</p> <p>Kuntatekniikka ja liikenteen lausunto: suojatie- ja liittymäjärjestelyt eivät ole hyväksytyt</p>

katusuunnitelman mukaiset. Asia käsitelty aiemmassa tonttia koskevassa luvassa nro 24-213-R/LP-837-2023-06490.

Maisema-asiantuntija ei lausunnossaan puolla poikkeusta asemakaavamääräyksestä vih-ka-2.

**Rakennusoikeus**

Tontin sallittu kerrosala:

- 14025 m<sup>2</sup>+yht600 m<sup>2</sup>

Tontilla käytetty kerrosala:

- 8816 m<sup>2</sup> + yht333 m<sup>2</sup>

Rakennusalaakohtainen sallittu kerrosala:

- 5850 m<sup>2</sup> + yht400 m<sup>2</sup>

Rakennusalaakohtainen uusi kerrosala:

- 6427 m<sup>2</sup> + yht228 m<sup>2</sup>

**Suunnittelun vaativuus**

Pääsuunnittelija

Vaativa

Rakennussuunnittelija

Vaativa

**Ilmoitetut suunnittelijat**

Pääsuunnittelija

Juha Saarijärvi, arkkitehti

Rakennussuunnittelija

Pasi Pikkarainen, arkkitehti

**Kerrosala**

6655 m<sup>2</sup>

**Rakennusoikeudellinen kerrosala**

5857 m<sup>2</sup>

**Kokonaisala**

6769 m<sup>2</sup>

**Tilavuus**

20860 m<sup>3</sup>

**Poikkeamiset**

Tontin rakennusalaakohtainen asuinkerrosala 5850 m<sup>2</sup> ylittyy 7 m<sup>2</sup>:llä tontin kokonaisasuinkerrosalan ylittymättä.

Hakijan perustelut: Rakennusalaakohtaisesta ylityksestä huolimatta tontin kokonaisasuinkerrosalaa ei ylitetä. Rakennusalaakohtaisen kerrosalan ylitys mahdollistaa monipuolisen asuntojakauman toteutumisen.

Asemakaavan yleismääräysten ilmanlaatu -kohdasta poiketen rakennuksen toiseen kerrokseen on sijoitettu asunto, jonka yksi asuinhuone sijoittuu sille rakennusosalalle ja julkisivulle, jota äänitasoerovaatimus koskee.

Hakijan perustelut: Asunnon oleskelutilat ja parveke avautuvat sisäpihan suuntaan. Rakennus varustetaan keskitetyllä koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla. Tontin kulmaan istutettavat puut suojaavat asuntoa Hervannan valtavyhlän suuntaan.

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

Hakijan perustelut: Katolle toteutetaan aurinkoenergiajärjestelmä.

Asemakaavan määrittämästä autopaikkatarpeesta 15 autopaikkaa poiketen osoitetaan tontille 14 autopaikkaa.

Hakijan perustelut: Haetaan lupaa käyttää autopaikkamitoitukseen Tampereen pysäköintipolitiikan mahdollistamaa 10%:n yhteiskäyttöautohuojennusta. Yhteiskäyttöautot ovat asukkaiden käytössä.

**Lausunnot**

Kaupunkikuvatoimikunta, 28.6.2024, Lausunto

Kaupunkikuva-arkkitehti, 11.7.2024, Puollettu

Kiinteistönmuodostus, 11.7.2024, Ei lausuntoa

Kuntatekniikka ja liikenne, 5.8.2024, Lausunto

Pelastuslaitos, 11.7.2024, Puollettu

Maisema-asiantuntija, 19.8.2024, Ei puollettu

**Naapurien kuuleminen**

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.

**Liitteet**

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	2 kpl
Julkisivupiirustus	2 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	1 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	5 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl
Meluseelvitys	1 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
Muu selvitys	4 kpl
Naapurin kuuleminen	2 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	2 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pintatasaussuunnitelma	1 kpl
Pintavaaitus	1 kpl
Pohjapiirustus	14 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	2 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Sopimusjäljennös	1 kpl
Tonttikartta	1 kpl

**Päätösehdotus**

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta, ellei toimenpiteelle myönnetä aloittamisoikeutta.

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 pyydettävä vaadittujen katselmusten pitämistä.

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

**Päätös**

Myönnetty

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja  
Vesi- ja viemäryönjohtaja  
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmuks

Pohjakatselmus  
Rakennekatselmus  
Sijaintikatselmus  
Vesilaitteiden katselmus  
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
Väestönsuojan tarkastus  
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Rakennesuunnitelma  
Vesi- ja viemärisuunnitelma  
Ilmanvaihtosuunnitelma  
Pohjarakennesuunnitelma  
Palokatkosuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma

Lupaehto

Kosteudenhallintasuunnitelma

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 vettäläpäisemättömitä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu livuoto.

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 vastaanottoaikoihin.

Kynnysarvon alittavat ylimääräiset kaivumaat voidaan käyttää viranomaisten hyväksymissä käyttökohteissa tai toimittaa maankaatopaikalle.

Rakennusten ilmanvaihtoa suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee huomioida alueen ilmanlaatu.

Rakennuksen ulkovaipan ääneneristys tulee mitoittaa siten, että se täyttää Teiskontien ja Hervannan valtavyylän puoleisten julkisivujen asuintiloissa meluselvityksessä esitetyn vaatimuksen LA,vaad = 33 dB.

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.

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin alueen suojaukseen tarkoitetut meluesteet on rakennettu valmiiksi. Vaihteittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä melusuojauksia hyödyntäen.

Virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet (ja viherhuoneet) on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 6 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

Mikäli rakenneosien tai huonetilojen pinta-alat muuttuvat, niiden vaikutukset rakennusosilta vaadittaviin ääneneristysarvoihin tulee tarkistaa.

Hanke kuuluu erityismenettelyn piiriin paloturvallisuuden vaatimuksiin perustuen.

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

Selvitys automaattisen sammuuslaitteiston suunnitteluperusteista ja hätäkeskukseen kytkettävän paloilmotimen elinkaarikirja on esitettävä pelastusviranomaiselle.

Selvitys automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteista ja hätäkeskukseen kytkettävän paloilmoittimen elinkaarikirja 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.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa pelastuslaitokselta tulee tilata erityinen palotarkastus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennuksen käyttöön osoitettujen irtaimistovarastojen, väestönsuojan, leikki- ja ulko-oleskelutilojen, polkupyörä- ja autopaikkojen sekä pelastustien olla käytettävissä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee yhteiskäyttöautopalvelua tarjoavan yrityksen kanssa solmia toistaiseksi voimassa oleva sopimus tontin 876-0013 palvelun järjestämiseksi.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymisestä.

Käsittelijä  
Päätätjä

Lupa-arkkitehti Titta Tamminen  
Ympäristö- ja rakennusjaosto  
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä  
Päätöksen julkipanopäivä  
Päätöksen antopäivä  
Oikaisuvaatimus jätettävä  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

3.9.2024  
5.9.2024  
6.9.2024  
viimeistään 7.10.2024  
8.10.2024  
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 8.10.2027 ja saatettava loppuun 8.10.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.