

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2019-00751
ASIA	Rakennuslupa, MRL 125.1 §
RAKENNUSPAIKKA	I, 837-101-0006-0046 Näsijärvenkatu 3, 33210 TAMPERE
Pinta-ala	1324 m <sup>2</sup>
Rakentamismääräykset	AK-36 Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Asemakaava 8503
Sallittu kerrosala	4400 m <sup>2</sup>
Lisätietoja	sj-9
HAKIJA	Asunto Oy Tampereen Näsijärvenkatu 3 PL 4, 00098 VARMA
TOIMENPIDE	Asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen
Uusi kerrosala	4716 m <sup>2</sup>
Lisäselvitys	Asuinkerrostalo, VTJ-PRT 1039169057 - kerrosala 4716 m <sup>2</sup> (4670 + iv46 m <sup>2</sup> ) - kerrosluku 9 - paloluokka P1 - asuntojen lukumäärä yhteensä 87 kpl: yksiö 20, kaksio 53 ja kolmio 14 kpl  Asuinrakennuksen kerrosala ylittää 270 m <sup>2</sup> :llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.  Maanalainen pysäköintihalli, VTJ-PRT 103916908A - kortteliin 101-0006 rakennetaan maanalainen pysäköintihalli, tontille sijoittuvan osan pinta-ala 529 m <sup>2</sup> - paloluokka P1  Autopaikat: - asemakaavan mukainen tarve (4400 m <sup>2</sup> x 1 ap/as150 m <sup>2</sup> ) = 29,3 autopaikkaa - asemakaavan mukainen vähennys -20 %, kun tehdään keskitetty rakenteellinen pysäköinti = autopaikkatarve 24 autopaikkaa - korttelin maanalaiseen pysäköintihalliin osoitetaan 24 autopaikkaa, joista yksi tehdään inva-paikkana (yhteisjärjestelysopimus -selvitys luvan liitteenä).  Polkupyörät: - asemakaavan mukainen tarve (4400 m <sup>2</sup> x 1pp/as40 m <sup>2</sup> ) = 110 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on rakennettava katettuun ja lukittavaan tilaan - tontille tehdään 121 polkupyöräpaikkaa, jotka toteutetaan sisäkäilytyspaikkoina rakennuksen kellarikerrokseen  Väestönsuoja: - suojatilan tarve (4716 m <sup>2</sup> x 0.02) = 94,32 m <sup>2</sup> - asuinrakennuksen kellarikerrokseen tehdään S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinaisen suojatilan pinta-ala on 91,00 m <sup>2</sup> - naapuritontin 0006-0047 asuinrakennuksen S1-luokan väestönsuojasta osoitetaan tontin käyttöön suojatilaa, jonka varsinainen pinta-ala on 3,50 m <sup>2</sup>  Väestönsuojan hätäpoistumisreitti ylittää rakennusalan rajan rakennusjärjestyksen sallimalla tavalla.

Tontille tehdään kaksi ajoneuvoliittymää sekä erillinen ajo maanalaiseen pysäköintihalliin.

Tontin pelastustie sijoitetaan osittain naapuritontille 0006-0047 (yhteisjärjestelysopimus -selvitys luvan liitteenä).

Kiinteistön jätehuolto järjestetään syväkeräysastioilla.

Poiketen rakentamistapaohjeesta rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuvien asuinhuoneiden pääikkunoita sijoitetaan rakennuksen kadunpuoleisille sivuille asuntojen lattiataason ollessa vähemmän kuin 0.7 m.

Rakennuksen eteläjulkisivun parvekkeet ylittävät asemakaavan määrittämän rakennusalan rajan rakennusjärjestyksen sallimalla tavalla.

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

Rakennusta ei rakenneta asemakaavassa nuolella osoitettuun rakennusalan sivuun kiinni.

Asemakaavamääräyksestä poiketen tontin ajoneuvoliittymä sijaitsee osittain katualueen rajan osalla, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Asemakaavamääräyksestä y85% poiketen rakennuksen ylimmässä kerroksessa 91 % alemman kerroksen pinta-alasta käytetään kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Asemakaavan yleismääräyksestä poiketen rakennuksen Näsilinnankadun puoleisella sivulla käytetään pääjulkisivumateriaalina rappauksen sijaan tiiltä.

Asemakaavan yleismääräyksestä poiketen rakennuksen ylintä kerrosta ei käsitellä ullakkomaisen vaikutelman muodostavana.

#### Kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta kirjeitse.

Naapuri 0006-0043 on huomauttanut hankkeesta 23.10.2019 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 11.09.2019 puollettu
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos 12.09.2019 ehdollinen
Lausunnon antaja	Kuntatekniikka ja liikenne 10.09.2019 puollettu
Lausunnon antaja	Maakuntamuseo 01.11.2019 lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkikuva-arkkitehti 09.01.2020 puollettu
Lausunnon antaja	Kaupunkikuva-arkkitehti 27.01.2021 puollettu
Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatoimikunta 22.11.2019 ehdollinen

## LIITTEET

Pääpiirustukset	23 X
Sopimusjäljennös	1 X
Vesi- ja viemäriiliitoslausunto	1 X
Selvitys rakennuksen perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 X
Pintavaaitus	1 X
Rakennusoikeuslaskelma	1 X
Pinnantasaussuunnitelma	1 X
Naapurin huomautus	2 X
Lausunto	5 X
Julkisivujen väriyysuunnitelma	4 X
Piha- tai istutussuunnitelma	1 X
Energiaselvitys	2 X
Kosteudenhallintaselvitys	1 X
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 X
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä	1 X
Muu selvitys	1 X

Luvan valmistelija Titta Tamminen

## 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 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 viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyrakenteiden 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 puretun rakennuksen 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 värinärajoitukset.

Hätäkeskukseen kytkettävän paloilmottimen toteutuspöytäkirja on esitettävä pelastusviranomaiselle.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston hyväksymä tarkastuslaitos on tehnyt paloilmottimen 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 ulkoseinärakenteessa palavamateriaalisen lämmöneristeen palosuojauksessa tulee noudattaa asetuksen 848/17 §25 vaatimuksia tai kyseiselle tuotteelle myönnettyä sertifikaattia.

Asuinrakennuksen 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.

Virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 6 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on sovittava esitetyn selvityksen mukaisesta korttelin kiinteistöjen yhteisjärjestelystä ja pyydettävä 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 menetellyllä.

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

Päätöksen perustelut

Katettu ajoyhteys maanalaisista tiloista on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Katettu ajoyhteys maanalaisista tiloista soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Lausunnossaan 27.01.2021 kaupunkikuva-arkkitehti puoltaa rakennusluvan myöntämistä.

Maanalaisen pysäköintihallin katettua ajoyhteyttä ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapureita tai vaikeuttaa 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.