

<b>Lupatunnus</b>	LP-837-2023-02497
Kiinteistötunnus	837-117-311-3
Kiinteistön osoite	Pinninkatu 47, 33100 TAMPERE
Pinta-ala	0.0920 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue ym-12
Hankkeeseen ryhtyvä	Kiinteistöosakeyhtiö Pinninkatu 47 PL 423, 33101 TAMPERE

---

<b>Toimenpide</b>	Rakennuslupa, MRL 125.1 § ja aloittamisoikeus, MRL 144 § Asuinkerrostalon rakentaminen
Lisäselvitykset	<p>Asuin- ja liikerakennus, VTJ-PRT 104118688B</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• kerrosala 5443 m<sup>2</sup></li><li>• kerrosluku 10</li><li>• rakennuksen korkeus 34,5 m, ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä palvelevan porrashuoneen sisäänkäyntitasosta 28,6 m</li><li>• paloluokka P1, suojaustaso 3 (sprinklaus)</li><li>• opiskelija-asuntojen lukumäärä 101 kpl: yksiö 77 ja kaksio 24 kpl. Esteettömiä asuntoja 8 kpl (6,4 %).</li></ul> <p>Rakennuksen kerrosala ylittää 243 m<sup>2</sup>:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun rakennusalaakohtaisen kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.</p> <p>Rakennuksen katolle asennetaan aurinkopaneelijärjestelmä.</p> <p>Rakennukseen tehdään jakelumuuntamo.</p> <p>Autopaikat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• asemakaavan mukainen tarve (5200 m<sup>2</sup> x 1 ap/oas350 m<sup>2</sup>) = 15 autopaikkaa</li><li>• 20 % vähennys pysäköintinormista, kun tehdään rakenteellinen sekä vuorottaispysäköinti ja /tai paikkojen nimeämättömyys</li><li>• rakennuksen kellarikerrokseen tehdään 17 autopaikkaa</li></ul> <p>Polkupyörät:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• asemakaavan mukainen tarve (4992 m<sup>2</sup> x 1pp/oas30 m<sup>2</sup> + 208 m<sup>2</sup> x 1pp/ltot100 m<sup>2</sup>) = 168 polkupyöräpaikkaa, joista as50% ja ltot30% tulee rakentaa katettuun ja lukittavaan tilaan</li><li>• tontille tehdään yhteensä 175 polkupyöräpaikkaa katettuun ja lukittavaan tilaan</li></ul> <p>Väestönsuoja:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• suojatilan tarve (5443 m<sup>2</sup> x 0.02) = 108,86 m<sup>2</sup></li><li>• asuinrakennuksen kellarikerrokseen tehdään kaksi S1-luokan väestönsuojaa, joiden varsinainen suojatilan pinta-ala on yhteensä 212,5 m<sup>2</sup>. Naapuritontille 311-0060 osoitetaan tontilta varsinaista suojatilaa 100 m<sup>2</sup> (yhteisjärjestelysopimus luvan liitteenä).</li></ul> <p>Ajo tontille tehdään naapuritontin 311-0060 kautta.</p> <p>Toimenpiteen yhteydessä tontin kansipihalle pystytetään melukaide ja -muuri (yläreuna +102.9 ja +104.2) sekä pergola esitettyjen suunnitelmien mukaisesti.</p> <p>Korttelin 837-117-311 rakentamisen, tonteille ajon, pysäköinnin, kulkuväylien ja väestönsuojien järjestelystä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.</p>

Maisema-asiantuntijan lausunnon ehtoja on huomioitu suunnitelmissa.

Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunnon ehto on huomioitu luvan ehdoissa.

**Rakennusoikeus**

Sallittu kerrosala: 5200 m<sup>2</sup>

Uusi kerrosala: 5445 m<sup>2</sup>

**Suunnittelun vaativuus**

Pääsuunnittelija  
ARK-rakennussuunnittelija

Poikkeuksellisen vaativa  
Poikkeuksellisen vaativa

**Ilmoitetut suunnittelijat**

Pääsuunnittelija  
ARK-rakennussuunnittelija

Teemu Mikkola, arkkitehti  
Teemu Mikkola, arkkitehti

**Kerrosala**

5443 m<sup>2</sup>

**Rakennusoikeudellinen kerrosala**

5070 m<sup>2</sup>

**Kokonaisala**

6428 m<sup>2</sup>

**Tilavuus**

21300 m<sup>3</sup>

**Poikkeamiset**

Kansipihan puolella rakennus ylittää asemakaavan määrittämän rakennusalan rajan.

Rakennuksen 2. kerroksen terassit lasituksineen ylittävät rakennusalan rajaa rakennusjärjestyksen salliman 1,2 m lisäksi 1,3 m:llä.

**Lausunnot**

Kaupunkikuvatoimikunta, 5.6.2023, Pöydälle  
Kaupunkikuvatoimikunta, 5.10.2023, Pöydälle  
Kaupunkikuva-arkkitehti, 27.10.2023, Ehdollinen  
Kiinteistönmuodostus, 4.10.2023, Ei lausuntoa  
Kuntatekniikka ja liikenne, 8.9.2023, Puollettu  
Pelastuslaitos, 13.9.2023, Puollettu  
Maisema-asiantuntija, 20.10.2023, Ehdollinen  
Kaupunkikuvatoimikunta, 25.10.2023, Ehdollinen

**Naapurien kuuleminen**

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.

Naapuri 117-0311-0002 on huomauttanut hankkeesta 26.09.2023 päivätyn ja rakennusvalvontaan toimitetun lausunnon mukaisesti (naapurin huomautus luvan liitteenä).

Hankkeeseen ryhtyvän edustaja on laatinut naapurille vastineen. Vastine on toimitettu huomautuksen tehneelle naapurille.

**Liitteet**

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Energiatodistus	1 kpl
Hakemus	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	4 kpl
Julkisivupiirustus	4 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	1 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	7 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Meluseelvitys	1 kpl
Naapurin huomautus	1 kpl
Naapurin kuuleminen	2 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	3 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pohjapiirustus	13 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Sammutusautomaattikasusuunnitelma	1 kpl

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	2 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä	2 kpl
Sopimusjäljennös	1 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	1 kpl

## Päätösehdotus

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

MRL 144 §:n nojalla annetaan lupa suorittaa rakennuksen rakentaminen perustusten 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 pyydettävä vaadittujen katselmusten pitämistä.

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

## Päätös

Myönnetty aloitusoikeudella

### Päätöksen perustelut

Rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Rakennus täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Lausunnossaan 10.10.2023 kaupunkikuvatoimikunta sekä 27.10.2023 kaupunkikuva-arkkitehti puoltaa rakennusluvan myöntämistä.

### Vaaditut työnjohtajat

Rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapureita tai vaikeuttaa naapurikiinteistöjen sopivaa rakentamista.

Vastaava työnjohtaja  
Vesi- ja viemäryönjohtaja  
Ilmanvaihtotyönjohtaja

### Vaaditut katselmuks

Pohjakatselmus  
Sijainnin merkitseminen  
Rakennekatselmus  
Sijaintikatselmus  
Vesilaitteiden katselmus  
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
Väestönsuojan tarkastus  
Erityinen palotarkastus  
Loppukatselmus

### Vaaditut erityissuunnitelmat

Rakennesuunnitelma  
Vesi- ja viemärisuunnitelma  
Ilmanvaihtosuunnitelma  
Pohjarakennesuunnitelma  
Palokatkosuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Kosteudenhallintasuunnitelma  
Erityismenettelyasiakirja

### Lupaehto

Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta.

Ennen rakentamisen aloittamista tulee maaperän pilaantuneisuus tutkia ja mahdolliset pilaantuneet maat puhdistaa ympäristön- ja terveydensuojeluviranomaisen hyväksymällä

tavalla.

Tontin maanrakennustöiden aikana maaperää tulee tarkkailla ja jos havaitaan jotakin maaperän pilaantuneisuuteen viittaavaa, tulee ottaa yhteyttä ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Liikenteen turvallisuusvirasto Traficomilta tulee hakea Ilmailulain (864/2014) 158 §:n edellyttämä lentoestelupa ennen rakennustöiden aloittamista.

Hanke kuuluu erityismenettelyn piiriin. Erityismenettelyn toimenpiteenä edellytetään rakennesuunnitelmien ulkopuolista tarkastusta kantavien ja jäykistävien rakenteiden osalta. Tarkastusraportin ensimmäinen, perustuksia ja stabiliteettia koskeva osio on esitettävä rakennusvalvonnalle viimeistään ensimmäisten rakennepiirustusten virallistamisen yhteydessä.

Ennen rakentamisen aloittamista tulee kaupunkikuva-arkkitehdille toimittaa erityissuunnitelma ikkunoiden liittymädetaljeista.

Asuinrakennusten ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 4 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

Asuinrakennusten melun- ja värinäntorjunta on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2019 5 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

Virkistykseen käytettävät rakennusten piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2019 6 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terrassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

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

Rakennuksen raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Pelastusviranomaiselle tulee esittää selvitys automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteista ja hätäkeskukseen yhdistettävän paloilmoittimen elinkaarikirja.

Kuivanousuputkistosuunnitelma on esitettävä pelastusviranomaiselle.

Rakennuksen poistumisreitit on varustettava poistumisopasteilla ja poistumisreitivalaistuksella sisäasiainministeriön asetuksen 805/2005 mukaisesti.

Ennen rakennusten käyttöönottoa pelastuslaitokselta tulee tilata väestönsuojan tarkastus ja erityisen palotarkastuksen suorittaminen.

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

Vakuus

385560€, Pankkitakaus, 3.11.2023

Käsittelijä  
Päätätjä

Viranhaltija Titta Tamminen  
Viranomainen Ympäristö- ja rakennusjaosto  
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

28.11.2023

Päätöksen julkipanopäivä	30.11.2023
Päätöksen antopäivä	1.12.2023
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 2.1.2024
Päätös lainvoimainen	3.1.2024
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 3.1.2027 ja saatettava loppuun 3.1.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.