

Lupatunnus	LP-837-2023-05695
Kiinteistötunnus	837-109-990-6
Kiinteistön osoite	Ranta-Tampellan katu 6, 33180 TAMPERE
Pinta-ala	0.1100 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK-36 Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Tampereen Ranta-Tampellan Arbusca

Toimenpide

Rakennuslupa, MRL 125.1 § ja aloittamisoikeus, MRL 144 §
Asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintihallin osan rakentaminen

Lisäselvitykset

Asuinkerrostalo A, VTJ-PRT 1041868493

- kerrosala 4295 m², josta 3744 m² asuinkerrosalaa, 44 m² liiketilaa, 344 m² autosuoja- ja talouskerrosalaa ja 55 m² asemakaavan sallimaa prs2%- kerrosalaa
- kellarin ala 4 m²
- kokonaisala 4449 m²
- kerrosluku 9
- 9. kerroksessa sijaitsevat kerhotila, talosauna, iv-konehuone sekä kattoterassi ja yhteiskäyttöinen viherhuone.
- paloluokka P1, porrashuoneessa kuivanousuputkistot
- asuntojen lukumäärä 45 kpl, joista yksiöitä 7, kaksioita 7, kolmioita 15 ja nelikoita 16 kpl

Rakennuksen kerrosala ylittää 352 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla ja 55 m²:llä porrashuoneiden ylittävältä osalta asemakaavan sallimalla tavalla. Liiketilän kerrosalaan käytetään autosuoja- ja talouskerrosalan rakennusoikeutta.

Rakennusten katolle saa sijoittaa talotekniikan vaatimia ja viherkattoihin liittyviä yhteistiloja rakennusoikeuden ja enimmäiskorkeusluvun estämättä ja niin, että tilan etäisyys räystäslinjasta on ainakin sama kuin tilan korkeus

Pysäköintihallin osa, VTJ-PRT 1041868504

- pinta-ala 708 m²
- rakennus rakennetaan ilman palomuuria kiinni viereisen tontin pysäköintihallirakennukseen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti
- kerrosluku 1
- paloluokka P1

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus (1 ap/110 k-m²) = 32 ap
- tontin autopaikat 2023 pysäköintipolitiikan mukaisesti ja Ranta-Tampellan laaturyhmän hyväksymänä 1 ap/200 as-kem² (ARA-kohde)+ liiketila 1 ap/120 kem² = 18 ap
- tonteille 4, 5 ja 6 rakennettavassa pysäköintihallissa on yhteensä 16 autopaikkaa ja korttelista 992 osoitetaan lisäksi 2 autopaikkaa tämän tontin käyttöön, yhteisjärjestelysopimuksen ja korttelin yhteisen autopaikkasuunnitelman mukaisesti.
- yhteensä 18 autopaikkaa tämän tontin käyttöön

Polkupyöräpaikat:

- pysäköintipolitiikan linjauksen mukainen pyöräpaikkatarve on pp/35 k-m² (ARA vuokratuotanto) ja vähintään 50 % polkupyöräpaikoista tulee osoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan. Tontin tarve on 100 pp
- rakennuksen ulkovälinevarastossa on pyöräpaikkoja 84 pp ja ulkotiloissa 16 pp

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve $0,02 \times 3798 \text{ m}^2 + 0,01 \times 396 \text{ m}^2 = 79,93 \text{ m}^2$
- rakennuksen kellariin tehdään S1-luokan väestönsuoja, jossa on 82 m² varsinaista suojatilaa tämän tontin käyttöön

Tontin jätehuolto järjestetään imuputkijärjestelmällä. Jätepiste tulee sijaitsemaan tällä tontilla 6.

Pelastuslaitoksen kaluston nostopaikat sijaitsevat katualueilla.

Korttelien 990 ja 992 tonttien rakentamisesta, leikki- ja oleskelualueista, ajo- ja kulkureiteistä, pysäköinnistä, polkupyöräpaikoista, pelastusteistä, jätehuollosta, käytöstä ja kunnossapidosta tehty yhteisjärjestelysopimus on luvan liitteenä.

Ranta-Tampellan laaturyhmä on hyväksynyt hankkeen.
Pelastuslaitoksen lausuntojen ehdot on huomioitu suunnitelmissa

Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala: 3500 m²
Uusi kerrosala: 4295 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija Vaativa
ARK-rakennussuunnittelija Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija Mika Tuomas Ukkonen, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija Mika Tuomas Ukkonen, arkkitehti

Kerrosala

4295 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

3489 m²

Kokonaisala

5157 m²

Tilavuus

16700 m³

Poikkeamiset

Rakennuksen ja pihakannen korkeusasemat poikkeavat asemakaavan määrittämistä rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta ja rakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiatason alimman kohdan korkeusasemasta.
Hakijan perustelu: Asemakaavassa on määrätty pihakannen korkotasoksi +99.80. Asemakaavan määräämä korkotaso on epärealistinen (pysäköintihallin lattiatasoksi määrätty +97.50, eli pysäköintihallin ja kansirakenteen korkeudeksi jäisi vain 2,3 metriä.) Suunnitelmassa kansitaso on sovitettu naapuritonttien ja katualueiden suunnitelmiin ja pihakannen korkotaso on korkeimmillaan noin +101.2. Asemakaavassa määrätään vesikaton koroiksi +125.5 ja +128.5. Suunnitelmassa nämä ylitetään vähäisesti alemman vesikaton ollessa noin korossa +126.0 ja ylemmän vesikaton korossa 129.95. Vesikattojen korot mukailevat jo toteutettujen naapurirakennusten korkoja.

Poikkeaminen asemakaavassa määrätyistä rakennusalueen rajoista.

Hakijan perustelu: Asemakaavassa on määritelty rakennusalat, joille rakennukset tulee sijoittaa. Suunnitelmassa rakennusalueen rajat ylitetään vähäisesti. Naapureista poiketen rakennus ei pääosin ylitä parvekkeiltaan rakennusalueen rajoja, eli kokonaisuutensa rakennusalueen rajojen ylitys jää vähäisemmäksi kuin naapureilla. Rakennusalueen rajan ylitys on suurimmillaan 654 mm.

Poikkeaminen asemakaavassa osoitetun pp-alueen esteettömyydestä.

Hakijan perustelu: Tontin halki kulkee asemakaavassa osoitettu pp-alue, joka tarjoaa julkisen yhteyden korttelin läpi. Rakennuspaikan haastavien korko-olosuhteiden takia reitin toteuttaminen esteettömyysvaatimuksien mukaiseksi on kohtuutonta ja suunnitelmassa yhteys on toteutettu korot huomioiden toteuttamiskelvollisella tavalla.

Poikkeaminen asemakaavan autopaikkamääräyksestä.

Hakijan perustelu:

Tontin pienen koon, asemakaavan vaatiman yleisen kulkuyhteyden ja naapuritontin tälle tontille sijoitettavien autopaikkojen määrän takia joudutaan poikkeamaan asemakaavan

mukaisesta autopaikkavaatimuksesta. Hankkeen osalta on sovittu asemakaavoituksen kanssa, että autopaikkojen mitoituksessa voidaan käyttää vuoden 2023 pysäköintinormia (Pysäköinti osana kaupunkikehitystä, Tampereen pysäköintipolitiikan linjaukset, 17.1.2023), missä Ranta-Tampella luetaan keskustan kävelyvyöhykkeeseen (1 ap/180 k-m²). Lisäksi autopaikkojen mitoituksessa sovelletaan ARA-kohteen autopaikkavähennystä eli laskennallisena autopaikkavaatimuksena on käytetty lukua 1 ap/200 k-m². Asemakaavan mukaisesta autopaikkavaatimuksesta (1 ap/110 k-m²) poiketaan yhteensä 14 ap verran.

Poikkeaminen Ympäristöministeriön asetuksesta rakennusten paloturvallisuudesta (33 §). Hakijan perustelu:

Rakennuksen palotekninen korkeus on yli 24 m ja enintään 38 m (n. 27,6 m). Ylimmän poistumistasen etäisyys sisäänkäyntitasosta on +24,8 m. Automaattisen sammutuslaitteiston sijaan porrashuone varustetaan kiinteällä sammutusvesiputkistolla (palokunnan kuivanousu). Sammutusvesiputkiston suunnittelussa ja asennuksessa noudatetaan Pirkanmaan pelastuslaitoksen laatimaa ohjetta. Ulostulot joka kerrokseen 2. kerroksesta ylöspäin, kaksi ulosottoa / kerros. Jo toteutetuissa naapurirakennuksissa on vastaavanlainen poikkeus ja ratkaisu. Poikkeus on käyty läpi ja hyväksytty Pirkanmaan pelastuslaitoksen kanssa.

(Rakennuksen katujulkisivun korkeus ylittää Ympäristöministeriön rakennuksen paloturvallisuudesta antaman asetuksen 12 §:ssä yli 2-kerroksiselle rakennukselle, jonka korkeus on enintään 28 metriä, määritellyn enimmäiskorkeuden. Rakennuksen suurin korkeus on 31,5 metriä. Rakennuksen nurkkapisteiden korkeuksien keskiarvo on alle 28 metriä. Rakennuksen porrashuoneet varustetaan kuivanousuputkistoilla.)

Lausunnot

Kuntatekniikka ja liikenne, 11.12.2023, Ehdollinen
Laaturyhmä, 11.1.2024, Lausunto
Kaupunkikuva-arkkitehti, 31.10.2024, Puollettu
Kiinteistönmuodostus, 25.10.2024, Ei lausuntoa
Pelastuslaitos, 31.10.2024, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Julkisivujen väriyysuunnitelma	4 kpl
Julkisivupiirustus	4 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	1 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	4 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl
Muu liite	2 kpl
Muu suunnitelma	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Pohjapiirustus	11 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	1 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 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

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmuks

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

Vaaditut erityissuunnitelmat

Rakennesuunnitelma
Vesi- ja viemärisuunnitelma
Ilmanvaihtosuunnitelma
Pohjarakennesuunnitelma
Palokatkosuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintasuunnitelma

Lupaehto

Hanke kuuluu erityismenettelyn piiriin perustamistavan ja perustusrakenteiden osalta. Erityismenettelyn toimenpiteenä edellytetään suunnitelmien ulkopuolista tarkastusta. Tarkastusraportin perustuksia koskeva osio on esitettävä rakennusvalvonnalle viimeistään ensimmäisten rakennepiirustusten virallistamisen yhteydessä.

Rakennuspaikan maaperän puhdistamisessa, rakennuksen suunnittelussa, rakentamisessa, käytössä ja huollossa tulee noudattaa Pirkanmaan ELY:n päätöksessä Dn:o 76/07.00/2012 pilaantuneen alueen puhdistamisesta mainittuja ehtoja ja määräyksiä.

Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle annettava selvitys siitä, että alueelta on mahdolliset haitta-aineet poistettu em. päätösten ja ympäristönsuojeluviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

Rakennuksen rakentamisessa ja suunnittelussa tulee ottaa huomioon Näsijärven rannan alin suositeltava rakentamiskorkeus N2000 +97.0.

Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta ja rakentamisen aikainen kosteudenhallintasuunnitelma.

Käytettäessä ulkoseinässä palavamateriaalista lämmöneristettä tulee eristeen suojaaminen kaikissa eri seinärakenteissa noudattaa asetuksen 848/17 vaatimuksia.

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

Käytettävän maksaruuhokaton paloluokan tulee olla vähintään Broof(t2).

Pysäköintihallin poistumisreitit on merkittävä poistumisopasvalaistuksella ja pysäköintihallin poistumisreitit varustettava poistumisreitivalaistuksella. Suunnitelma poistumisopasvalaistuksesta ja poistumisreitivalaistuksesta sekä pysäköintihallin suunnitelma kokonaisuudessaan on esitettävä pelastusviranomaiselle.

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

Pelastustien toimivuus on tarkistettava ennen rakennuksen käyttöönottoa, pelastuslaitoksen lausunnon mukaisesti.

Pysäköintihalleihin osoitettujen autopaikkojen tulee olla käytettävissä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusta varten on laadittava suunnitelmat sammutusvesiputkistosta.

Ennen tontin maarakennustyöhön ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava suunnitelma rakentamisen aikaisen huleveden hallinnasta.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymisestä.

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

Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Vakuus

37520€, Talletus sulkuutililla, 21.11.2024

Käsittelijä

Lupa-arkkitehti Kaija Rask

Päätätjä

Ympäristö- ja rakennusjaosto

Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

26.11.2024

Päätöksen julkipanopäivä

28.11.2024

Päätöksen antopäivä

29.11.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 30.12.2024

Päätös lainvoimainen

31.12.2024

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 31.12.2027 ja saatettava loppuun 31.12.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.