

Lupatunnus	LP-837-2024-05207
Kiinteistötunnus	837-221-1006-1
Kiinteistön osoite	Pahvitehtaanraitti 7, 33250 TAMPERE
Pinta-ala	0.0893 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Koy Santalahden Pintari

Toimenpide Rakennuslupa, MRL 125,1 §
Asuinkerrostalon rakentaminen

Lisäselvitykset Asuinkerrostalo, VTJ-PRT 104202483D

- kerrosala 3543 m²
- kerrosluku 7
- asuntojen lukumäärä yhteensä asuntoja 52 kpl, yksiöitä 19 kpl, kaksioita 16 kpl, kolmioita 15 kpl ja neliöitä 2 kpl
- paloluokka P1

Rakennuksen asuinkerrosala ylittää 297 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun asuinkerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla. Porrashuoneen 15 m² ylittävä osa kussakin kerroksessa ylittää yhteensä 174 m²:llä asemakaavaan merkityn kerrosalan asemakaavan yleismääräyksen sallimalla tavalla.

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve 1 ap /125 m² x 2800 m² = 23 ap
- tontille 108-1008-34 rakennettavasta pysäköintihallista osoitetaan 22 autopaikkaa yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisesti, autopaikoista yksi on mitoitettu liikuntaesteisille

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve 1pp/35 m², joista 60% tulee osoittaa sisätiloista, joista 30% maanalaisesta pysäköintihallin tasolta ja 30% pihakannen tasolta, 1pp/35 m² x 2800 m² = 80 pp, joista 48 pp sisätiloissa, joista 15 pysäköintihallin tasolta ja 15 pihakannen tasolta
- kaikki tarvittavat pysäköintipaikat osoitetaan sisätiloista pysäköintihallin tasolta tontilta 108-1006-4 yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisesti

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve 3543 m² x 0,02 = 70,86 m²
- rakennuksen rinteeseen sijoittuvaan 2. kerrokseen tehdään S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinaisen suojatilan pinta-ala on 71,5 m²

Korttelien 108-1006, 108-1007 ja 108-1008 rakentamisesta, hulevesien johtamisesta, kulkuväylien, pelastusteiden, pysäköinnin, johtojen ja viemäreiden sijoittelun järjestämisestä sovitaan liitteenä olevan yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisesti.

Kuntatekniikan ja liikenteen jätepuiston sijaintia koskevaa lausunnon ehtoa ei ole voitu huomioida jätepuiston ehdotetun sijainnin vireillä olevasta asemakaavamuutoksesta johtuen.

Pelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Tontilla kiinteistöille 1006-4 ja 1006-5 kuuluvia rakenteita. Betonirakenteet säilytetään, kaareva betonirakenne puretaan osittain. Muut betonirakenteisiin liittyvät toimenpiteet haetaan tonttien 1006-4 ja 1006-5 lupien yhteydessä.

	Tontille rakennettava katettu porras haetaan tontin 1006-4 luvan yhteydessä. Porras rakennetaan kiinni tontilla 1006-4 sijaitsevaan rakennukseen.	
Rakennusoikeus	Sallittu kerrosala 2800 m ² + 336 m ² Uusi kerrosala 3271 m ² + 272 m ²	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Merja Tuulikki Kiviranta, arkkitehti Iina Taija Taipale, arkkitehti
Kerrosala	3543 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2800 m ²	
Kokonaisala	3543 m ²	
Tilavuus	11300 m ³	
Poikkeamiset	Poikkeamiset kaavasta A. Asemakaavan rakennusalan rajasta poiketen rakennus ylittää rakennusalan 1000mm. Perustelut: Tilojen tarkoituksenmukainen sijoittuminen tontilla. B. Vesikattojen korkeusasemat B1. Asemakaavan rakennusala-kohtaisesta rakennuksen vesikaton ylimmästä korkeusasemasta +124,5 poiketen rakennusosalle sijoittuvan rakennusosan vesikaton ylin korkeusasema on +125,4. Perustelut: Rakennuksen kerroskorkeudet yhteensovitettu katualueiden, ponttiseinän ja puistosuunnitelman kanssa. B2. Asemakaavan rakennusala-kohtaisesta rakennuksen vesikaton ylimmästä korkeusasemasta +121,5 poiketen rakennusosalle sijoittuvan rakennusosan vesikaton ylin korkeusasema on +124,8. Perustelut: Vesikattojen porrastaminen ja kosteusteknisesti toimiva rakenne. B3. B1. Asemakaavan rakennusala-kohtaisesta rakennuksen vesikaton ylimmästä korkeusasemasta +121,5 poiketen rakennusosalle sijoittuvan rakennusosan vesikaton ylin korkeusasema on +122,0. Perustelut: Rakennuksen kerroskorkeudet yhteensovitettu katualueiden, ponttiseinän ja puistosuunnitelman kanssa. C. Asemakaavan kohdasta "Kattopinta tulee jäsennöidä siten, ettei synny yli 250 m ² yhtenäisiä kattopintoja" poiketen ylimmän vesikaton pinta-ala on 290m ² . Perustelut: Vesikatot on jäsennöity useaksi kattopinnaksi ja vesikattojen porrastus mukaillee rakennuksen massoittelua. Porrastettu vesikatto luo vaihtelevan kattomaiseman. Kattojen porrastus on kaavan hengen mukainen. D. Asemakaavan kohdasta "Tasakattoiset osuudet tulee toteuttaa terasseina tai 1/3 pinta-alasta viherkattoisina tai laajoilla istutuslaatikoilla varustettuina..." poiketen tasakattoiset osuudet toteutetaan papukattoina. Perustelut: Kattorakenteet toteutetaan palo- ja kosteusteknisesti sekä rakenteellisesti yleisesti hyväksi todetulla tavalla. Asemakaavan hengen mukaisesti kattopintoja on käsitelty erityyppisillä, porrastetuilla vesikattoratkaisuilla luoden vaihtelevan kattomaiseman. F. Kaavassa määritetystä " 125 asuin- ja liiketilan kerrosalaneliometriä kohden tulee osoittaa yksi autopaikka" poiketen autopaikkoja osoitetaan 1ap vähemmän. Perustelut: MAL3-sopimuksen mukaista kohtuuhintaista asumista. Kohteen sijainti tehokkaalla joukkoliikennevyöhykkeellä alle 400m etäisyydellä raitiotiepysäkiltä. Kohteen kohderyhmän vähäinen omistusautojen määrä. G. Asemakaavan määräyksessä, pysäköintipaikat, on määritetty, että polkupyöräpaikosta tulee 60 % osoittaa sisätiloista, joista 30% maanalaisesta pysäköintihallin tasolla ja 30% pihakannen tasolta piharakennuksista tai ulkoiluvälinevarastoista. Tästä poiketen kaikki pyöräpaikat sijoitetaan pysäköintihallin tasoon sisätiloihin. Perustelut: Sisätiloihin sijoitettavien pyöräpaikkojen osuus toteutuu.	

H. Asemakaavan yleismääräyksen kattotason käsittely kohdasta "Yli viisikerroksisten rakennusten ylin kerros tulee olla kapeampi ja lyhyempi kuin sen alapuolella olevat kerrokset" poiketen asuinkerrostalon ylin kerros on lyhyempi kuin sen alapuolilla olevat kerrokset, mutta ei kapeampi.

Perustelut: Kokonaisuus on kaavan hengen mukainen.

Poikkeamiset rakentamistapaohjeesta

I. Asuinkerrostalon julkisivut poikkeavat osin asemakaavan kortteliohjeen materiaaleista ja väriytyksestä.

Perustelut: Kokonaisuus on kaavan hengen mukainen.

J. Jätehuolto sijoitetaan rakentamistapaohjeen kohdasta "Jätehuoneet tulee sijoittaa pihakannen alle Rantatien välittömään läheisyyteen. Jätehuoneiden tyhjennys tapahtuu Rantatien puolelta." poiketen Pahvitehtaanraitin alkupään tuntumaan syväkeräyksellä. Perustelut: Jätekeräys toteutetaan omalle tontille ja tyhjennys onnistuu Santalahden aukion kautta.

Poikkeamiset rakennusjärjestyksestä

K. Parvekkeet, parvekerakenteet ja parvekkeiden vedenpoistot (ulosheittäjät ja parvekekatoilta ulkopuolinen vedenpoisto julkisivupinnassa) ylitykset rakennusjärjestyksen kohdasta " Asemakaava-alueella rakennus saa erityisestä syystä ulottua tontin rajan yli katu- tai muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1. erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat rakennuksen osat 1,2 metriä siten, että kadun pinnan ja rakennusosan alapinnan välillä on oltava vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja vähintään 4,5 metriä ajoradan yläpuolella ja
2. perustusrakenteet, tekniset laitteet ja muut vastaavat maanpinnan alapuoliset rakennuksen osat 0,3-1,5 metrin syvyydellä 0,2 metriä ja 1,5 metriä syvemmällä 1 metrin." poiketen:

K1. 1800mm Rivinterinpuiston puolelle.

Perustelut: Parvekkeiden käytettävyys ja asumismukavuus. Rivinterinpuistossa ei liikennettä parvekkeiden kohdalla.

K2. Parvekkeen osalta 1700mm Uranraitin puolelle (korkeus kadusta yli 4,5m), lasitettujen ranskalaisten parvekkeiden sekä sisäänkäyntikatoksen osalta 400mm.

Perustelut: Parvekkeiden käytettävyys ja asumismukavuus. Parvekkeet eivät ulotu liikennöidylle katualueen osalle.

Lausunnot

Kiinteistönmuodostus, 25.10.2024, Ei lausuntoa
Kuntateknikka ja liikenne, 7.11.2024, Ehdollinen
Pelastuslaitos, 15.11.2024, Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti, 14.1.2025, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta eikä heillä ole siitä huomautettavaa.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Energiatodistus	1 kpl
Julkisivujen väriytyssuunnitelma	2 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	3 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Meluseelvitys	1 kpl
Muu liite	2 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
Muu selvitys	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl

Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pintatasaussuunnitelma	1 kpl
Pintavaaitus	1 kpl
Pohjapiirustus	8 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Sopimusjäljennös	1 kpl
Tärinäselvitys	1 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	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 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

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

Rakennuksien suunnittelussa on otettava huomioon sijainti korkean radonpitoisuuden alueella.

Tontin rakentamisessa on otettava huomioon tontin sijainti pohjaveden muodostumisalueella.

Ennen rakentamista tulee pilaantuneen maaperän puhdistaminen toteuttaa Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätöksen ehtojen mukaisesti.

Ennen tontin maarakennustyöhön ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava

suunnitelma rakentamisen aikaisen huleveden hallinnasta.

Maanpinnat tontin rajoilla tulee sovittaa yleisten alueiden suunniteltaviin korkeusasemiin

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaista pyytää määräämään kiinteistön yhteisjärjestelystä.
Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelyn määräämisestä.

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 (ja viherhuoneet) on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 6 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

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

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

Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Kohteeseen on pyydettävä pelastusviranomaisen tarkastus ja väestönsuojan tarkastus ennen rakennusvalvonnan osittaista loppukatselmusta. Pelastusviranomaisen tarkastus tilataan vähintään kaksi viikkoa ennen haluttua ajankohtaa sähköpostitse tarkastukset.pi@pelastustoimi.fi.

Käsittelijä
Päätätjä

Vastaava lupa-arkkitehti Minna Järvinen
Ympäristö- ja rakennusjaosto
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

28.1.2025
30.1.2025
31.1.2025
viimeistään 3.3.2025
4.3.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 4.3.2028 ja saatettava loppuun 4.3.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.