

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2020-06131
ASIA	Rakennuslupa, MRL 125.1 §
RAKENNUSPAIKKA	Santalahti, 837-221-1225-0012 Paasikoskenraitti 4, 33250 TAMPERE
Pinta-ala	1114 m <sup>2</sup>
Rakentamismääräykset	AK Asuinkerrostalojen korttelialue Asemakaava 8048
Sallittu kerrosala	2800+yht 336+iv m <sup>2</sup>
HAKIJA	Kiinteistö Oy Pohjola Perusyhtiö Häme 29 Asunto Oy Tampereen Pisparannan Minerina Voimakatu 18, 33100 TAMPERE
TOIMENPIDE	Asuinkerrostalon ja pysäköintihallin rakentaminen
Uusi kerrosala	3368+yht 317+46 m <sup>2</sup>
Lisäselvitys	<p>Asemakaavassa tontille sallittu rakennusoikeus: - 2800 m<sup>2</sup> + yht 336 m<sup>2</sup> + iv</p> <p>Asuinkerrostalo (Maribel), VTJ-PRT 103944574S - kerrosala 3368 m<sup>2</sup> + yht 317 m<sup>2</sup> + iv 46 m<sup>2</sup> - kerrosluku 6-8 - paloluokka P1 - asuntojen lukumäärä yhteensä 64 kpl: yksiö 28, kaksio 10 ja kolmio 11 kpl</p> <p>Rakennuksen kerrosala ylittää 215 m<sup>2</sup>:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun kokonaiskerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.</p> <p>Porrashuoneen 15 m<sup>2</sup> ylittävä osa kussakin kerroksessa ylittää yhteensä 353 m<sup>2</sup>:llä asemakaavaan merkityn kerrosalan asemakaavan yleismääräyksen sallimalla tavalla.</p> <p>Pysäköintihalli, VTJ-PRT 103944575T - kerrosala 25 m<sup>2</sup> ja kokonaisala 423 m<sup>2</sup> - kerrosluku 1 - paloluokka P1</p> <p>Autopaikat: - asemakaavan mukainen tarve 1 ap /125 m<sup>2</sup> x 2800 m<sup>2</sup> = 23 ap - kortteliin 1225 rakennettavasta pysäköintihallista osoitetaan tämän tontin käyttöön 23 autopaikkaa, autopaikoista 2 on mitoitettu liikuntaesteisille (yhteisjärjestelyselvitys liitteenä).</p> <p>Polkupyörät: - asemakaavan mukainen tarve 1pp/35m<sup>2</sup>, joista 60% tulee osoittaa sisätiloista, joista 30% maanalaisesta pysäköintihallin tasolta ja 30% pihakannen tasolta, 1pp/35m<sup>2</sup> x 2800 m<sup>2</sup> = 80 polkupyöräpaikkaa, joista 48 polkupyöräpaikkaa sisätiloissa, joista 15 polkupyöräpaikkaa pysäköintihallin tasolta ja 15 polkupyöräpaikkaa pihakannen tasolta - 32 polkupyöräpaikkaa tehdään pysäköintihallin tasolle kellarin autohalliin, 19 polkupyöräpaikkaa Uranraitin sisäänkäynnin yhteyteen 4. kerroksen ulkoiluvälinevarastoon ja 32 polkupyöräpaikkaa pihamaapaikkoina - tontille tehdään yhteensä 83 polkupyöräpaikkaa</p> <p>Väestönsuoja: - suojatilan tarve 3731 m<sup>2</sup> x 0,02 = 74,62 m<sup>2</sup> - asuinkerrostalon kellariin tehdään S1-luokan väestönsuoja, jonka</p>

varsinaisen suojatilan pinta-ala on 81,5 m<sup>2</sup>

Korttelin 221-1225 rakentamisesta, kulkuväylien, pelastus-, huolto- ja poistumisteiden, pysäköinnin, pinta- ja hulevesien johtamisen ja viivyttämisen, johtojen ja viemäreiden sijoittelun, oleskelu- ja leikkialueiden, lumenkasauksen, jätehuollon järjestämisestä sekä kortteleihin liittyville yleisille alueille sijoittuvien pelastusteiden järjestämisestä sovitaan liitteenä olevan yhteisjärjestelyselvityksen mukaisesti.

Jätehuolto sijoitetaan Paasikoskenraitin alkupään tuntumaan Rantatien läheisyyden sijasta.

Perustelu: Jätekeräys toteutetaan omalle tontille ja tyhjennys onnistuu Tukkipuiston ajoväylän kautta. Jätekeräystä ei voida toteuttaa Rantatien läheisyyteen omalla tontilla.

Asuinkerrostalon julkisivut poikkeavat osin asemakaavan kortteliohjeen materiaaleista ja värityksestä.

Perustelu: Kokonaisuus on kaavan hengen mukainen.

Pelastuslaitoksen ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

#### Poikkeaminen

Jätetään asemakaavassa määritetty meluaita toteuttamatta tonttien 1225-11 ja 1225-12 väliltä.

Perustelu: Piha-alueen meluarvot toteutuvat ilman meluaitaa.

Asuinkerrostalo ylittää asemakaavaan merkityn rakennusalan rajan korkeusasemaltaan + 127,1 m korkeana + 124,3 korkeaksi määritetylle rakennusalalle.

Perustelu: Kaavan rakennusalan rajan osoittama yläkerrosten sisennys toteutetaan rakennuksen toiseen päähän, jolloin kaavan idea massan jakamisesta pienempiin osiin sisennyksillä edelleen toteutuu.

Asemakaavan rakennuslakohtaisesta rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta +127,3 poiketen rakennusalalle sijoittuvan rakennusosan vesikaton ylin korkeusasema on noin +127,5.

Perustelu: Katon muotoilu pienipiirteiseksi sekä riittävät kattokaltevuudet ja rakennekaksuudet.

Asemakaavan rakennuslakohtaisesta rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta + 124,3 poiketen rakennusalalle sijoittuvan rakennusosan vesikaton ylin korkeusasema on noin +124,5.

Perustelu: Katon muotoilu pienipiirteiseksi sekä riittävät kattokaltevuudet ja rakennekaksuudet.

Asemakaavan rakennuslakohtaisesta rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta + 121,3 poiketen rakennusalalle sijoittuvan rakennusosan vesikaton ylin korkeusasema on noin +121,5.

Perustelu: Katon muotoilu pienipiirteiseksi sekä riittävät kattokaltevuudet ja rakennekaksuudet.

Asemakaavan määräyksessä, melusuojaus, asuntojen tulee avautua ainakin pihalle tai melusuojatulle ja tuuletettavalle parvekkeelle. Lisäksi asuinhuoneen melutasoille on määritetty raja-arvot, joiden tulee toteutua. Osassa sisäpihan puolelle sijoitetuista asunnoista ei ole parveketta. Näiden asuntojen tuuletus hoidetaan ikkunan kautta sisäpihan puolelle ja näihin julkisivuihin kohdistuva meluarvo ylittää kaavassa leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuille pihan osille ja oleskeluparvekkeille määritetyn meluarvon 50dB/55dB.

Perustelu: Käytetään vastaavaa ratkaisua, joka aiemmassa vastaavassa

kohteessa on todettu toimivaksi. Aiemmasta vastaavasta kohteesta tehtyjen mittausten perusteella asuinhuoneistojen melutaso saadaan pidettyä säädettyjen melutasojen puitteissa tuuletettaessa asuinhuoneistoa tuuletusikkunan kautta.

Ylimmän kattolapteen pinta-ala on asemakaavan määräyksessä, kattotason käsittely, sallitusta 250m<sup>2</sup> kattopinta-alasta poiketen n. 280m<sup>2</sup>. Rakennuksen ylin kerros on asemakaavan määräyksestä poiketen saman levyinen alempien kerrosten kanssa. Ylin kerros on lyhyempi kuin alemmat kerrokset kaavan mukaisesti.

Perustelu: Kattopintoja porrastettu kaavan hengen mukaisesti.

Asemakaavan määräyksessä, pysäköintipaikat, on määritetty, että polkupyöräpaikasta tulee 60 % osoittaa sisätiloista, joista 30% maanalaisesta pysäköintihallin tasolla ja 30% pihakannen tasolta piharakennuksista tai ulkoiluvälinevarastoista. Tästä poiketen polkupyöräpaikoista väh. 60% sijoitetaan sisätiloihin siten, että 40% sijoitetaan maanalaiseen pysäköintihallin tasoon ja 24% Uranraitin puoleiden ulkovälinevarastoon.

Perustelu: Sisätiloihin sijoitettavien pyöräpaikkojen yhteenlaskettu määrä toteutuu ja 4 kerroksen ulkovälinevarastoon sijoitetut pyöräpaikat palvelevat käyttäjiä myös Uranraitin puolelta.

Pysäköintilaitoksen palo-osaston pinta-ala on noin 1635m<sup>2</sup> ja ylittää 9% P1-luokan määräysten mukaisen suurimman sallitun pinta-alan (1500m<sup>2</sup>).  
Perustelu: Selkeästi merkityt poistumistiet ja käyttäjät tuntevat kohteen.

Kuuleminen	Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta eikä heillä ole siitä huomautettavaa.	
Suunnittelijat	Pääsuunnittelija rakennussuunnittelija	vaativuusluokka (vaativa) vaativuusluokka (vaativa)
	Pääsuunnittelija rakennussuunnittelija	Merja Tuulikki Kiviranta, arkkitehti Iina Taija Taipale, arkkitehti

#### LAUSUNNOT

Lausunnon antaja	Paikkatietoyksikkö 16.04.2021 puollettu
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos 08.04.2021 ehdollinen
Lausunnon antaja	Kuntatekniikka ja liikenne 09.04.2021 puollettu

LIITTEET	Pääpiirustukset	16 X
	Sopimusjäljennös	1 X
	Vesi- ja viemäriiliitoslausunto	1 X
	Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	2 X
	Selvitys rakennuksen perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 X
	Pintavaaitus	1 X
	Rakennusoikeuslaskelma	1 X
	Pinnantasaussuunnitelma	1 X
	Naapurin kuuleminen	3 X

Muistio	1 X
Lausunto	2 X
Julkisivujen väriyysuunnitelma	3 X
Piha- tai istutussuunnitelma	1 X
Energiaselvitys	2 X
Kosteudenhallintaselvitys	1 X
Meluselvitys	1 X
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio	1 X
Paloturvallisuussuunnitelma	1 X
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 X
Muu liite	1 X

Luvan valmistelija

Minna Järvinen

**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

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava ja sovittava aloituskokouksesta sekä työn edistymisen mukaan pyydettävä:

- 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.

Rakennuksien suunnittelussa on otettava huomioon sijainti korkean radonpitoisuuden alueella.

Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta.

Maanpinnat tontin rajoilla tulee sovittaa yleisten alueiden suunniteltaviin korkeusasemiin.

Pysäköintihallin savunpoistusuunnitelma on esitettävä pelastusviranomaiselle.

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

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.

Pysäköintihallissa tulee huomioida laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) luvun 2, sähköajoneuvojen latauspisteet ja latauspistevalmius rakennuksissa, pykälien 8 ja 9 edellyttämällä tavalla sekä luvun 3, rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmä, pykälien 11 ja 14 edellyttämällä tavalla.

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

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

Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen tulee olla käytettävissä ennen asuinkerrostalon käyttöönottoa.

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

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 menetelyllä.

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

Rakennustyön aloittaminen Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennuslupa on lainvoimainen, ellei ole myönnetty aloitusoikeutta.

Luvan voimassaolo Rakennustyö on aloitettava 29.07.2024 mennessä ja saatettava loppuun 29.07.2026 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.