

23.5.2023

Sivu 1

---

<b>Lupatunnus</b>	LP-837-2022-03517
Kiinteistötunnus	837-204-1232-1
Kiinteistön osoite	Tohlopinranta 27, 33270 TAMPERE
Pinta-ala	0.2702 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue sj-12
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Tampereen Tohlopin Eteläranta Rautatienkatu 21 C, 33100 TAMPERE

---

**Toimenpide** Rakennuslupa, MRL 125.1 § ja MRL 126 a §  
Kahden asuinkerrostalon rakentaminen

**Lisäselvitykset** Asuinkerrostalo, Talo A, VTJ-PRT 104079601F

- kerrosala 2423 m<sup>2</sup>
- kerrosluku 6
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä 31 kpl: yksiö 5, kaksio 15, kolmio 5 ja neliö 6 kpl

Rakennuksen kerrosala ylittää 123 m<sup>2</sup>:llä asemakaavassa rakennusalalle rakennettavaksi sallitun kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.

Asuinkerrostalo, Talo B, VTJ-PRT 104079602H

- kerrosala 1749 m<sup>2</sup>
- kerrosluku 5
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä 19 kpl: yksiö 3, kaksio 8, kolmio 3 ja neliö 5 kpl

Rakennuksen kerrosala ylittää 234 m<sup>2</sup>:llä asemakaavassa rakennusalalle rakennettavaksi sallitun kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.

Rakennuksen autokatos -osan (VTJ-PRT 104079612U) katolle asennetaan aurinkopaneelijärjestelmä.

Toimenpiteen yhteydessä tontille pystytetään polkupyöräkatos (VTJ-PRT 104079613V), pinta-ala 31 m<sup>2</sup>.

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve (3643 m<sup>2</sup> x 1 ap/as100 m<sup>2</sup>) = 37 autopaikkaa
- tonttia varten tehdään 37 autopaikkaa, joista 8 kpl tehdään katospaikkoina ja 28 pihamaapaikkoina. Autopaikoista 1 kpl tehdään invapaikkana.

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve (3643 m<sup>2</sup> x 1pp/as40 m<sup>2</sup>) = 92 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
- tontille tehdään 92 polkupyöräpaikkaa

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve (3852 m<sup>2</sup> x 0.02 + 320 m<sup>2</sup> x 0.01) = 80,24 m<sup>2</sup>
- Talo B:n 1. kerrokseen tehdään S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinaisen suojatilan pinta-ala on 83,00 m<sup>2</sup>

Kiinteistön jätehuolto järjestetään syväkeräysastioilla.

Tontin pelastustie pelastuspaikkoineen tehdään osittain naapuritontille 1204-0004

23.5.2023

Sivu 2

(rasitesopimus luvan liitteenä) sekä Tohlopin rantaraitille, asemakaavaan merkitylle VP-2 alueelle (selvitys luvan liitteenä).

Ajo tontille tehdään osittain naapuritontin 1204-0004 kautta (rasitesopimus luvan liitteenä).

Tontin rajoilla muutetaan olemassa olevan maanpinnan tasoa sekä rakennetaan tukimuureja ja aitoja esitettyjen suunnitelmien mukaisesti.

Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala yhteensä 3800 m<sup>2</sup>  
Rakennusala kohtainen sallittu kerrosala 2300 m<sup>2</sup> + 1500 m<sup>2</sup>

Uusi kerrosala yhteensä 4172 m<sup>2</sup>  
Uusi rakennusala kohtainen kerrosala 2423 m<sup>2</sup> + 1749 m<sup>2</sup>

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija Vaativa  
ARK-rakennussuunnittelija Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija Timo Jussi Toivola, arkkitehti  
ARK-rakennussuunnittelija Timo Jussi Toivola, arkkitehti

Kerrosala

4172 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeudellinen kerrosala

3794 m<sup>2</sup>

Kokonaisala

4446 m<sup>2</sup>

Tilavuus

13716 m<sup>3</sup>

Poikkeamiset

Rantapuiston puolella, talon B pohjoisjulkisivun parvekkeet ylittävät asemakaavaan merkittyä rakennusalan sekä tontin rajaa.

Asemakaavamääräyksestä alap-2 poiketen talo A:han rakennetaan osittainen kellari.

Asemakaavan rakennusala kohtainen rakennusoikeus 1500 m<sup>2</sup> ylittyy 15 m<sup>2</sup>:llä, tontin sallitun kokonaiskerrosalan ylittymättä.

Asemakaavan yleismääräyksestä poiketen autokatokseen ei tehdä viherkattoa.

Lausunnot

Kuntatekniikka ja liikenne, 16.6.2022, Lausunto  
Laaturyhmä, 17.6.2022, Ehdollinen  
Kiinteistönmuodostus, 28.2.2023, Ei lausuntoa  
Pelastuslaitos, 16.3.2023, Ehdollinen  
Kaupunkikuva-arkkitehti, 12.4.2023, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta kirjeitse.

Väylävirasto on huomauttanut lausunnoissaan, että suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon rakennuspaikan sijainti rautatiemelun ja rautatiestä aiheutuvan tärinän vaikutusalueella.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Haitta-aineselvitys	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	2 kpl
Julkisivupiirustus	2 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	2 kpl
Lausunto	4 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl
Muu liite	2 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl

23.5.2023

Sivu 3

Naapurin kuuleminen	2 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pintavaaitus	1 kpl
Pohjapiirustus	16 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	2 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä	2 kpl
Sopimusjäljennös	2 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	1 kpl

<b>Päätösehdotus</b>	Ympäristö- ja rakennusjaosto päättää, että rakennuslupahakemus hyväksytään jäljempänä mainituin ehdoin.
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Pohjakatselmus Sijainnin merkitseminen Rakennekatselmus Sijaintikatselmus Vesilaitteiden katselmus Ilmanvaihtolaitteiden katselmus Väestönsuojan tarkastus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Rakennesuunnitelma Vesi- ja viemärisuunnitelma Ilmanvaihtosuunnitelma Pohjarakennesuunnitelma Palokatkosuunnitelma Hulevesisuunnitelma Kosteudenhallintasuunnitelma
Lupaehto	<p>Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle sekä ympäristöviranomaiselle esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta.</p> <p>Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometr määrä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.</p> <p>Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue: Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojelu.</p> <p>Maanrakennustöiden aikana tulee tontin maaperää tarkkailla ja jos havaitaan maaperän pilaantuneisuuteen viittaavaa, tulee olla yhteydessä ympäristönsuojeluviranomaiseen.</p> <p>Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle selvittää ja osoittaa rautatierataan kohdistuvat rakentamisen aikaiset vaikutukset.</p> <p>Tontille asennettavalle aurinkopaneelijärjestelmälle on laadittava pelastuslaitoskortti turvakytkimistä sijainteineen ja käyttöohjeineen sekä selvitys voimalan turvallisesta sammutuksesta ja aurinkopaneelien aiheuttaman vaaran eliminoimisesta.</p> <p>Asuinrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla, jonka tulee olla sammutettavissa mahdollisissa onnettomuustilanteissa.</p> <p>Kohteeseen on pyydettävä pelastusviranomaiselta erityinen palotarkastus ja väestönsuojan tarkastus ennen rakennusvalvonnan osittaista loppukatselmusta.</p>

23.5.2023

Sivu 4

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

Rakennusten melun- ja värinän torjunta on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 5 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

Virkistykseen käytettävät rakennusten piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 6 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

Osa asuinrakennusten parvekkeista tulee varustaa luvan liitteenä olevan "Parvekkeiden meluntorjunta" -selvityksen mukaisesti.

Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa asuintilojen, ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Pelastustien sijoittamisesta Tohlopin etelärantaan tulee laatia rasitesopimus.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on rakennusvalvontaviranomaista pyydettävä perustamaan tarvittavat rasitteet tai määräämään esitetyn suunnitelman mukaisesta korttelialueen yhteiskäytöstä.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennusten 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 menettelyllä.

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.

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

Käsittelijä  
Päätätjä

Viranhaltija Titta Tamminen  
Ympäristö- ja rakennusjaosto  
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä  
Päätöksen julkipanopäivä  
Päätöksen antopäivä  
Oikaisuvaatimus jätettävä  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

23.5.2023  
25.5.2023  
26.5.2023  
viimeistään 26.6.2023  
27.6.2023  
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 27.6.2026 ja saatettava loppuun 27.6.2028 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.