

---

<b>Lupatunnus</b>	LP-837-2022-00227
Kiinteistötunnus	837-301-1907-1
Kiinteistön osoite	Rollikankatu 2
Pinta-ala	0.5554 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AKR Asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvät	Tampereen Vuokratulosäätiö sr Puutarhakatu 8, 33210 TAMPERE As Oy Monza, Tampere Hissikatu 2, 33900 TAMPERE Asunto Oy Tampereen Härmälänrannan Purseri Pyhäjärvenkatu 5 D, 33200 TAMPERE Lättähatun Pysäköinti Oy Hissikatu 2, 33900 TAMPERE

---

<b>Toimenpide</b>	Rakennuslupa, MRL 125.1 § Asuinkerrostalon rakentaminen.
Lisäselvitykset	<p>Asemakaavapäällikkö on 27.01.2022 tekemällään päätöksellä Dno TRE: 8504/10.03.01/2021 myöntänyt tontille 837-301-1907-1 luvan saada poiketa asemakaavan autopaikkamääräyksestä hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Härmälän kaupunginosassa, osoitteessa Fontellinkatu 1.</p> <p>Asuinkerrostalo, talo AB, VTJ-PRT 104015502S</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• kerrosala 6315 m<sup>2</sup></li><li>• kerrosuku 8</li><li>• paloluokka P1</li><li>• yksiö 18, kaksio 30, kolmio 32 ja neliö 4 kpl, asuntojen lukumäärä yhteensä 84 kpl</li></ul> <p>Tälle tontille aiemmassa luvassa ja tässä luvassa olevien asuinrakennusten kerrosala ylittää 1532 m<sup>2</sup>:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla ja porrashuoneiden osalta asemakaavan sallimalla tavalla.</p> <p>Rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala on 5175 m<sup>2</sup> ja tontilla aiemmin käytetty todellinen kerrosala on 4325 m<sup>2</sup>, yhteensä rakennusoikeudellisesti on käytetty 9500 m<sup>2</sup>. Sallitut vähennykset huomioidaan tontin tulevissa rakennusluvuissa.</p> <p>Rakennus rakennetaan kiinni erillisellä rakennusluvalla myöhemmin rakennettavaan autohalliin.</p> <p>Toimenpiteen yhteydessä tontille porataan 5 lämpökaivoa</p> <p>Autopaikat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• poikkeamisluvan mukainen tarve (5175 m<sup>2</sup> x 1ap/140 m<sup>2</sup>) = 37 autopaikkaa (Hanke on ARA-rahoitteinen)</li><li>• tontin käyttöön on varattu 37 autopaikkaa tälle tontille rakennettavasta pysäköintihallista hallinnanjakosopimuksen mukaisesti</li></ul> <p>Polkupyörät:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• asemakaavan mukainen tarve (5175 m<sup>2</sup> x 1pp/as30 m<sup>2</sup>) = 173 polkupyöräpaikkaa, joista puolet tulee rakentaa katettuina</li><li>• tontin käyttöön tehdään yhteensä 144 pyöräpaikkaa, joista 105 kpl osoitetaan 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoon. 68 pyöräpaikkaa sijoitetaan pihatasoon hallinnanjakosopimuksen mukaisesti.</li></ul> <p>Väestönsuoja:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• suojatilan tarve ( 6315 m<sup>2</sup> x 0,02) = 126,3 m<sup>2</sup></li></ul>

- asuinrakennuksen 1. kerrokseen tehdään kaksi S1-luokan väestönsuojaa, joiden varsinaisen suojatilan pinta-ala on yhteensä 153,0 m<sup>2</sup>, osa väestönsuojasta tulee seuraavassa vaiheessa rakennettavan rakennuksen käyttöön hallinnanjakosopimuksen mukaisesti.

Tontin 837-301-1907-1 rakentamisesta, kulkuväylien, pelastus- ja huoltoteiden, pinta- ja hulevesien johtamisen ja viivyttämisen, johtojen ja viemäreiden sijoittelun, pysäköinti-, oleskelu- ja leikkialueiden sekä jätehuollon järjestämisestä ja pelastustiestä on sovittu luvan liitteenä olevan hallinnanjakosopimuksen mukaisesti.

Rakentaminen tehdään hyväksytyt korttelisuunnitelman mukaisesti.

Laaturyhmän ja pelastuslaitoksen lausuntojen ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Rakennusoikeus	Sallittu kerrosala 10350 m <sup>2</sup> Käytetty kerrosala 5567 m <sup>2</sup> Uusi kerrosala 6315 m <sup>2</sup>
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Vaativa ARK-rakennussuunnittelija Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Jari Kristian Mäkimartti, arkkitehti ARK-rakennussuunnittelija Heli Susanna Pesonen, arkkitehti
Kerrosala	6416 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeudellinen kerrosala	5175 m <sup>2</sup>
Kokonaisala	6416 m <sup>2</sup>
Tilavuus	20100 m <sup>3</sup>
Poikkeamiset	Asemakaavan määräyksestä VII poiketen rakennuksen kerrosluku on VIII. Hakijan perustelu: Osittaisen kahdeksannen kerroksen myötä rakennuksen arkkitehtuurista ja massoitellusta saadaan monimuotoisempi asemakaavan sekä sen pohjalla olleen viitteen suunnitelman hengen mukaisesti. Kyseiseen kerrokseen sijoittuvat asukkaiden yhteistilat (saunaosasto, kerhotilat ja kattoterassi). Suuri kattoterassi luo ylimpään kerrokseen Rollikankadun suunnasta niin suuren sisäänvedon, että rakennus hahmottuu sinne päin edelleen seitsemänkerroksisena. Osittainen korkeampi massa keskustelee myös Valmetinkadun toisella puolella olevan asuinkerrostalon kanssa, joka on nurkastaan korkeampi. Lisäksi kortteli on tiivis ja sille osoitettu rakennusoikeus on vaikea käyttää kaavassa sallitun kerrosluvun puitteissa. Annettua rakennusoikeutta ei ylitetä, eikä kaavanmukaista kerroslukua korkeamman osan takia aliteta muualla.

---

<b>Lausunnot</b>	Laaturyhmä, 31.1.2022, Ehdollinen Kuntatekniikka ja liikenne, 21.1.2022, Puollettu Kaupunkikuva-arkkitehti, 7.3.2022, Puollettu Paikkatietoyksikkö, 4.3.2022, Ei lausuntoa Pelastuslaitos, 11.3.2022, Ehdollinen
<b>Naapurien kuuleminen</b>	Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.
<b>Liitteet</b>	Asemapiirros 1 kpl Energiaselvitys 1 kpl Haitta-aineseelvitys 1 kpl Julkisivujen väriyssiunnilma 2 kpl Julkisivupiirustus 2 kpl Kartta-aineisto rakennuslupaa varten 2 kpl Kosteudenhallintaselvitys 1 kpl Lausunto 4 kpl Leikkauspiirustus 1 kpl

Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Palotekninen lausunto	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
Pintavaaitus	1 kpl
Pohjapiirustus	7 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Sopimusjäljennös	1 kpl
Vesi- ja viemäriiliitoslausunto tai -kartta	1 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	1 kpl

<b>Päätösehdotus</b>	Ympäristö- ja rakennusjaosto päättää, että rakennuslupahakemus hyväksytään jäljempänä mainituin ehdoin.
<b>Päätös</b>	Myönnetty
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäriyönjohtaja 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 annettava selvitys siitä, että alueelta on mahdolliset haitta-aineet poistettu ympäristönsuojeluviranomaisten ohjeiden mukaisesti.</p> <p>Rakentamisessa tulee huomioida ELY-keskuksen lausuntojen PIRELY/322/07.00/2010 rakentamista koskevat johtopäätökset ja määräykset.</p> <p>Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta.</p> <p>Savunpoistosuunnitelma on esitettävä pelastusviranomaiselle. Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin pelastusviranomaisen on tehnyt savunpoistolaitteiden/ -järjestelmän käyttöönottotarkastuksen.</p> <p>Ulkoseinässä käytettävän palovamateriaalisen lämmöneristeen palosuojauksessa tulee noudattaa kyseiselle tuotteelle myönnettyä sertifikaattia.</p> <p>Pihakansirakenteen koko liikennöitävän alueen tulee täyttää pelastustiekäytön ja pelastusajoneuvon tukijalkojen pistekuormien asettamat vaatimukset.</p> <p>Rakennuksen ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 4 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.</p> <p>Rakennuksen melun- ja värinäntorjunta on suunniteltava ja toteutettava noudattaen</p>

Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 5 §:ssä määritellyjä lukuarvoja.

Virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 6 §:ssä määritellyjä lukuarvoja.

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 menettelyllä.

Asuinrakennuksen käyttöön osoitettujen leikki- ja ulko-oleskelutilojen, polkupyörä- ja autopaikkojen, jätehuoltopisteiden sekä pelastustien tulee olla käytettävissä, kun rakennus otetaan käyttöön.

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.

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

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

21.6.2022

Käsittelijä  
Päätätjä

Viranhaltija Kaija Rask  
Ympäristö- ja rakennusjaosto  
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöksen julkipanopäivä  
Päätöksen antopäivä  
Oikaisuvaatimus jätettävä  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

23.6.2022

27.6.2022

viimeistään 27.7.2022

28.7.2022

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 28.7.2025 ja saatettava loppuun 28.7.2027 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.