

ASIA	Rakennuslupa, MRL 125.2 § ja aloittamisoikeus, MRL 144 §
RAKENNUSPAIKKA	Härmälä, 837-301-1912-0004 Tuiskunkatu 1, 33900 TAMPERE
Pinta-ala	1556 m ²
Rakentamismääräykset	AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Asemakaava 8388
Sallittu kerrosala	3120+yht66+tt m ²
HAKIJA	Kiinteistö Oy M2-kodit Pitkäsillanranta 3, 00510 HELSINKI
TOIMENPIDE	Pysäköintitalorakennuksen laajentaminen rakentamalla asuinrakennus sekä talousrakennuksen rakentaminen
Uusi kerrosala	3514+yh66+tt103 m ²
Lisäselvitys	Asemakaavapäällikkö myönsi 02.02.2017 Kiinteistö Oy M2-Kodeille luvan saada poiketa vierasautopaikoista ja autopaikkojen sijoittamisesta asuinkerrostalon rakentamiseksi hakemuksen liitteinä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Härmälän kaupunginosassa tontilla 1912-4, osoitteessa Tuiskunkatu 1. Asuinkerrostalo, VTJ-PRT 103538508V - pysäköintihallirakennusta laajennetaan rakentamalla asuinkerrostalo - laajennuksen kerrosala 3683 m², josta 3514 m² asuinkerrosalaa, 66 m² yhteistilojen kerrosalaa sekä 103 m² asemakaavan sallimaa teknistä tilaa ja varastoja - kerrosluku 8 - rakennuksen ullakolle sijoitetaan asukkaiden yhteistilat ja iv-konehuone - paloluokka P1, pysäköintihalli on varustettu automaattisella paloilmioittimella - asuntojen lukumäärä 63 kpl Rakennuksen kerrosala ylittää 102 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun asuinkerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla ja 292 m²:llä porrashuoneiden ylittävältä osalta. Talousrakennus/polkupyöräkatos VTJ-PRT 103638569M - pinta-ala 48 m² - kerrosluku 1 - paloluokka P3 Autopaikat: - asemakaavan mukainen tarve 3120 kem² x 1 ap/130 kem² + 3863 kem² x 1 vp/1000kem² = 24 autopaikkaa + 4 vieraspaikkaa - pysäköintihallissa on 24 autopaikkaa tämän tontin käyttöön - poikkeamispäätöksen mukaisesti pihakannelle tehdään kaksi vieraspaikkaa, näistä toinen liikuntaesteisille mitoitettuna Polkupyöräpaikat: - asemakaavan mukainen tarve 3863 kem² x 1 pp/30 kem² = 103 polkupyöräpaikkaa, joista vähintään puolet katettuja - tontille tehdään yhteensä 111 pyöräpaikkaa, joista 49 kpl avopaikkoina pihamaalla ja 54 kpl rakennuksen kellarissa ja pihan pyöräkatoksessa Väestönsuoja: - suojatilan tarve 0,02 x 3683 m² = 73,66 m² - rakennuksen kellariin tehdään S1-luokan väestönsuoja, jossa on 87 m² varsinaista suojatilaa

Tontin jätehuolto toteutetaan tontilla 8 yhteisenä naapuritontin 3 kanssa. Korttelin hulevedet viivytetään tällä tontilla yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Tontin kautta kulkee rasitteena muodostettu kulkuoikeus naapuritontin 3 huolto- ja pelastusajoliikenteelle. Ajoyhteys kellarin tasolle rakennettavaan pysäköintihalliin sijaitsee tontilla 1912-1 ja kulkee myös tontin 2 kautta.

Korttelin rakentamisesta, leikki- ja oleskelualueista, ajo- ja kulkureiteistä, pysäköinnistä, pelastusteistä, jätehuollosta, käytöstä ja kunnossapidosta tehty yhteisjärjestelysopimus on luvan liitteenä.

Rakentaminen tehdään hyväksytyn korttelisuunnitelman mukaisesti.

Poikkeaminen

Asemakaava määrää rakennuslalla ehdottomasti käytettävän kaupunkipientalojen ja/tai kaupunkirivitalojen rakennusoikeuden 650 kem2. Asemakaavamääräyksistä poiketen tälle tontille ei rakenneta kaupunkipientaloa ja/tai kaupunkirivitaloa. Rakentaminen tehdään koko korttelin laajuksena laaditun, hyväksytyn korttelisuunnitelman perusteella.

Asemakaavamääräyksestä hule-9 poiketen korttelin hulevedet viivytetään yhteisjärjestelyselvityksen mukaisesti tällä tontilla, kuitenkin siten, että korttelin hulevesistä viivytetään vain 30-40% asemakaavamääräyksen mukaisesta vaatimuksesta erillisen suunnitelman mukaisesti.

Kuuleminen

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

Suunnittelijat

Pääsuunnittelija vaativuusluokka (vaativa)
ARK-rakennussuunnittelija vaativuusluokka (vaativa)

Pääsuunnittelija Petri Mauri Tavilampi, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija Pipsa Puuska, arkkitehti

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja

Kaupunkimittaus
29.03.2017
puollettu

Lausunnon antaja

Pelastuslaitos
31.03.2017
puollettu

Lausunnon antaja

Kaupunkikuva
24.04.2017
puollettu

Lausunnon antaja

Kuntatekniikka ja liikenne
03.04.2017
puollettu

LIITTEET

Pääpiirustukset	16 X
Sopimusjäljennös	1 X
ELY:n tai kunnan poikkeamispäätös	1 X
Vesi- ja viemäriiltoislausunto	1 X
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	1 X
Selvitys rakennuksen perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 X
Pintavaaitys	1 X
Rakennusoikeuslaskelma	1 X

Naapurin kuuleminen	1 X
Lausunto	3 X
Julkisivujen väriyssuunnitelma	2 X
Energiaselvitys	1 X
Meluselvitys	1 X
Savunpoistosuunnitelma	1 X
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä	1 X
Muu liite	1 X
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 X

ALOITTAMINEN

Hakija on anonut MRL 144 §:n mukaista lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta ja perustellut hakemuksensa.

Vakuuden laji
Vakuus

pankkitakaus
20000 euroa

Luvan valmistelija

Annika Alppi

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennusjaosto päättää,

että rakennuslupahakemus hyväksytään jäljempänä mainituin ehdoin

ja että annetaan lupa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

- vastaava työnjohtaja
- kvv- työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvonta-
viranomaiselle esitettävä:

- pohjatutkimus ja pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelma
- vesi- ja viemärisuunnitelma
- ilmanvaihtosuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- hulevesisuunnitelma

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

- 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.

MRL 144 §:n nojalla annetaan lupa suorittaa rakennustyö perustustöiden
osalta ennen päätöksen lainvoimaisuutta ja hyväksytään asetettu vakuus.
Rakentamista ei kuitenkaan saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on

lainvoimainen.

Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta.

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

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa. Jos ilmanvuotolukuna q_{50} käytetään pienempää arvoa kuin 4 (m^3/hm^2), rakennuksen ilmanpitävyys tulee mitata painekoemenetelmällä tai ilmanpitävyys on osoitettava muulla menetellyllä.

Ikkunat ja ilmanvaihto on rakennettava siten, että melutaso asunnoissa ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason arvoa 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä.

Melusuojaus on rakennettava siten, että melutaso asuinrakennusten parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason arvoa 55 dB päivällä ja arvoa 45 dB yöllä.

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

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin Tuiskunkatu ja Myrskynkatu on rakennettu.

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.

Rakennustyön aloittaminen

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

Luvan voimassaolo

Rakennustyö on aloitettava 27.07.2020 mennessä ja saatettava loppuun 27.07.2022 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloa ei erityisestä syystä pidennetä.

Rakennuslupapiirustukset

Piirustukset, joista ei saa poiketa ilman rakennusvalvonnan suostumusta tai lupaa, annetaan todistuksin varmennettuina hakijalle ja kopiot säilytetään rakennusvalvonnan arkistossa.