

| | |
|------------------------|--|
| Lupatunnus | LP-837-2024-02200 |
| Kiinteistötunnus | 837-115-344-1 |
| Kiinteistön osoite | Salhojankatu 5, 33500 TAMPERE |
| Kaavatilanne | Asemakaava |
| Kaavan käyttötarkoitus | AKS-9 Asuinkerrostalojen korttelialue erityisryhmien asuntoja varten. Alueelle saadaan sijoittaa myös toimisto- ja palvelutiloja. |
| Hankkeeseen ryhtyvä | Kiinteistö Oy Kullervo |
| Toimenpide | Rakennuslupa, MRL 125.1 § ja MRL 127 § Asuinkerrostalon rakentaminen, joka johtaa vanhan asuinrakennuksen purkamiseen |
| Lisäselvitykset | Asuinkerrostalo, VTJ-PRT 1041778560 <ul style="list-style-type: none">tehdään nuorisotasuntoja, kerrosala 3261 m²kerrosluku 6paloluokka P1asuntojen lukumäärä 77 kpl: yksiö 59, kaksio 15 ja kolmio 3 kpl <p>Rakennuksen kerrosala ylittää 211 m²:llä tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.</p> <p>Toimenpiteen yhteydessä tontilta puretaan vanha asuinrakennus (VTJ-PRT 1034305091) sekä vanha kevytrakenteinen ulkoiluvälinevarastorakennus (rak. 5) ja jätekatos (rak. 6).</p> <p>Autopaikat:</p> <ul style="list-style-type: none">asemakaavan mukainen tarve: 5 autopaikkaatontille tehdään 5 pihamaa-autopaikkaa, joista yksi tehdään inva-autopaikkana. <p>Polkupyörät:</p> <ul style="list-style-type: none">asemakaavan mukainen tarve (3050 m² x 1pp/eras40 m²) = 77 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.tonttia varten tehdään asemakaavan mukaisesti 77 polkupyöräpaikkaa: pihapaikkoja 7 kpl ja sisävarastopaikkoja 70 kpl. <p>Väestönsuoja:</p> <ul style="list-style-type: none">suojatilan tarve (3261 m² x 0.02) = 65,22 m²rakennuksen 1. kerrokseen tehdään S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinaisen suojatilan pinta-ala on 66,00 m². <p>Osalle tontin länsirajaa, Salhojan kadulle päin, pystytetään tiilimuuri, yläreuna +115.70 m.</p> <p>Tontin lounaisrajoille asennetaan muurikivikoroke, yläreuna + 112.68 m.</p> <p>Rakennuksen perustusrakenteet Salhojankadunkadun puoleisella rajalla toteutetaan Tampereen rakennusjärjestyksen 13§:n mukaisesti.</p> <p>Kiinteistön jätehuolto järjestetään tontilla syväkeräysastioilla.</p> <p>Pelastustie nostopaikkoineen tehdään Osmonraitin kautta, joka on asemakaavaan merkitty pp/h, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.</p> <p>Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu luvan ehdoissa.</p> |
| Rakennusoikeus | Sallittu kerrosala: 3050 m ² Uusi kerrosala: 3261 m ² |

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| Suunnittelun vaativuus | Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija | Vaativa Vaativa |
| Ilmoitetut suunnittelijat | Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija | Janne Markus Kangasvieri, arkkitehti Janne Markus Kangasvieri, arkkitehti |
| Kerrosala | 3261 m ² | |
| Rakennusoikeudellinen kerrosala | 2979 m ² | |
| Kokonaisala | 3338 m ² | |
| Tilavuus | 10210 m ³ | |

Lausunnot Kaupunkikuvatoimikunta, 6.6.2024, Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti, 9.9.2024, Puollettu
Kiinteistönmuodostus, 12.7.2024, Ei lausuntoa
Kuntatekniikka ja liikenne, 5.8.2024, Puollettu
Maisema-asiantuntija, 14.8.2024, Puollettu
Pelastuslaitos, 15.7.2024, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta.

Naapurit 114-0244-0006, 114-0424-0001, 115-344-0003 ja 115-0344-0004 ovat huomauttaneet hankkeesta luvan liitteenä olevien asiakirjojen mukaisesti.

Hankkeeseen ryhtyvän edustaja on laatinut naapureille vastineet. Vastineet on toimitettu huomautuksen tehneille naapureille viranomaisen toimesta.

| | | |
|-----------------|--|-------|
| Liitteet | Asemapiirros | 1 kpl |
| | Energiaselvitys | 3 kpl |
| | Julkisivujen väriyssuunnitelma | 2 kpl |
| | Julkisivupiirustus | 1 kpl |
| | Kartta-aineisto rakennuslupaa varten | 1 kpl |
| | Kosteudenhallintaselvitys | 1 kpl |
| | Lausunto | 6 kpl |
| | Leikkauspiirustus | 1 kpl |
| | Meluselvitys | 1 kpl |
| | Muu liite | 1 kpl |
| | Muu pelastusviranomaisen suunnitelma | 1 kpl |
| | Naapurin kuuleminen | 2 kpl |
| | Piha- tai istutussuunnitelma | 2 kpl |
| | Pintatasaussuunnitelma | 1 kpl |
| | Pohjapiirustus | 7 kpl |
| | Rakennusjättesuunnitelma tai -ilmoitus | 1 kpl |
| | Rakennusoikeuslaskelma | 1 kpl |
| | Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista | 1 kpl |
| | Tonttikartta | 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 pyydettyä vaadittujen katselmusten pitämistä.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Päätös

Myönnetty

Päätöksen perustelut

Rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Rakennus täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Lausunnossaan päiväyksellä 09.09.2024 kaupunkikuva-arkkitehti puoltaa rakennusluvan myöntämistä.

Rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapureita tai vaikeuttaa naapurikiinteistöjen sopivaa rakentamista.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmuks

Pohjakatselmus
Sijainnin merkitseminen
Rakennekatselmus
Sijaintikatselmus
Vesilaitteiden katselmus
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus
Väestönsuojan tarkastus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Rakennesuunnitelma
Vesi- ja viemärisuunnitelma
Ilmanvaihtosuunnitelma
Pohjarakennesuunnitelma
Palokatkosuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintasuunnitelma

Lupaehto

Purkamisessa on mahdollisuuksien mukaan noudatettava jätelain 8 §:n mukaista etusijajärjestystä: Ensisijaisesti on vähennettävä syntyvän jätteen määrää ja haitallisuutta. Jos jätettä kuitenkin syntyy, jätteen haltijan on ensisijaisesti valmisteltava jäte uudelleenkäyttöä varten tai toissijaisesti kierrätettävä se. Jos kierrätys ei ole mahdollista, jätteen haltijan on hyödynnettävä jäte muulla tavoin, mukaan lukien hyödyntäminen energiana. Jos hyödyntäminen ei ole mahdollista, jäte on loppukäsiteltävä luvan mukaisessa vastaanottoaikassa.

Mikäli rakennusten purkuvaiheessa havaitaan materiaaleja, joiden asbestittomuudesta ei ole varmuutta, on ne tutkittava materiaalinäytteiden asbestianalyysillä tai tehtävä purku asbestityönä.

Rakennuksen purkutyötä tulee suorittaa niin, ettei purettava jäte pääse pölyämään tai säävaikutuksille alttiiksi missään tilanteissa eikä leviämään ympäristöön. Jätteet tulee toimittaa luvat omaaviin käsittelylaitoksiin.

Ennen tontin maarakennustyöhön ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava suunnitelma rakentamisen aikaisen huleveden hallinnasta.

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennuksen ilmanvaihdon suunnittelussa tulee puhtaan ilman otto sijoittaa katolle, ilmanlaadultaan parhaaseen mahdolliseen sijaintiin.

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa pelastuslaitokselta tulee tilata väestönsuojan tarkastus ja muun tarkastuksen suorittaminen.

Pelastusteiden tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulee kunnan kiinteistörekisterin pitäjältä hakea kiinteistörasitteen perustamista ajoreitin sijoittamiselle tonttia 344-0003 varten sekä pelastustien sijoittamiseksi Osmonraitille.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös Osmonraitille pelastustien kiinteistörasitteen perustamisesta.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymistä.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymisestä.

Käsittelijä
Päätäj

Lupa-arkkitehti Titta Tamminen
Ympäristö- ja rakennusjaosto
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

1.10.2024
3.10.2024
4.10.2024
viimeistään 4.11.2024
5.11.2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 5.11.2027 ja saatettava loppuun 5.11.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.