

Lupatunnus	LP-837-2024-02659
Kiinteistötunnus	837-269-7932-1
Kiinteistön osoite	Tehdaskartanonkatu 34
Pinta-ala	0.0682 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	TA-Asumisoikeus Oy

Toimenpide Rakennuslupa, MRL 125.1 §
Asuinkerrostalon rakentaminen

Lisäselvitykset Asuinkerrostalo, VTJ-PRT 104225436U

- kerrosala 3367 m², josta asemakaavanmukaista yhteistilaa 72 m²
- kerrosluku 7
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä yhteensä 40 kpl: kaksio 16, kolmio 12 ja neliö 12 kpl

Asuinrakennuksen asuinkerrosala ylittää 67 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.

Sisäpihan puolella rakennuksen parvekkeet sekä kellarikerroksen luiska ylittävät tontin rajaa.

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve (3300 m² x 1 ap/vas180 m²) = 19 autopaikkaa
- yhteistilat, varastot, autosuojat ja tekniset tilat eivät muodosta autopaikkoja mitoittavaa kerrosalaa
- autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, jos toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti

ja/tai paikkojen nimeämättömyys.

- autopaikkavelvoitevähennys 5 ap / yhteiskäyttöauto, yhteensä enintään 10 % normista.
- vähennysten kokonaismäärä enintään 30 % pysäköintinormista.
- tonttia varten osoitetaan 18 autopaikkaa asemakaavan mukaiseen alueen yleiseen pysäköintilaitokseen

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve (3300 m² x 1pp/vas35 m²) = 95 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
- tontille tehdään 87 polkupyöräpaikkaa sisäsiilytyspaikkoina ja naapuritontille 7932-0005 osoitetaan pihamaapaikkoina 14 runkolukittavaa polkupyöräpaikkaa.

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve (3296 m² x 0.02 + 72 m² x 0.01) = 66,64 m²
- rakennuksen kellarikerrokseen tehdään S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinaisen suojatilan pinta-ala on 69,00 m².

Kiinteistön jätehuolto järjestetään syväkeräysastioilla, jotka sijoitetaan naapuritontille 7932-0005.

Korttelin 837-269-7932 rakentamisen, pihajärjestelyiden, jätehuollon, pysäköinnin, kulkuväylien, leikki- ja oleskelualueiden, johtojen, pelastus- ja huoltoteiden, viherkertoimen toteutuksen sekä hulevesien järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Rakennusoikeus	Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa. Sallittu kerrosala: 3300 m ² Uusi kerrosala: 3367 m ²
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Vaativa ARK-rakennussuunnittelija Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Sini Katariina Rainio, arkkitehti ARK-rakennussuunnittelija Sini Katariina Rainio, arkkitehti
Kerrosala	3367 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3248 m ²
Tilavuus	11846 m ³
Rakennettava kokonaisala	3867 m ²
Poikkeamiset	Rakennuksen 1. kerroksen lattiakorkeudet poikkeavat asemakaavan yleismääräyksestä "kadunpuoleisten ensimmäisen kerroksen asuntojen asuinhuoneiden lattia-pinta tulee sijoittaa vähintään 0,5 m viereisen ajoradan pintaa ylemmäksi". Hakijan perustelut: Poikkeamalla kaavan määrittelemästä kadun ja lattiatason min. korkeudesta (500mm) kellarin vaikutus sisäpihalla pienenee ja porrashuoneesta saadaan läpikuljettava.

Lausunnot

Laaturyhmä, 30.5.2024, Lausunto
Laaturyhmä, 24.9.2024, Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti, 28.11.2024, Puollettu
Kiinteistönmuodostus, 5.11.2024, Ei lausuntoa
Kuntateknikka ja liikenne, 7.11.2024, Puollettu
Pelastuslaitos, 15.11.2024, Ehdollinen
Maisema-asiantuntija, 19.5.2025, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	1 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	6 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu liite	1 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Perustamistapalausunto	1 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pintatasaussuunnitelma	1 kpl
Pohjapiirustus	10 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	2 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Sopimusjäljennös	1 kpl
Tonttikartta	1 kpl
Tärinäselvitys	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 hyväksytyt.

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 hyväksytyt.

Päätös

Myönnetty

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

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

Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Ennen rakentamista on huolehdittava siitä, että tontin pilaantunut maaperä on poistettu ympäristöviranomaisen hyväksymien käsittelysuunnitelmien mukaisesti.

Pilaantuneen maa-aineksen läpi ei saa imeyttää hulevesiä.

Rakentamiseen liittyvän kaivuutyön aikana on seurattava maaperän puhtautta aistinvaraisesti. Mikäli epäillään maaperän pilaantuneisuutta, on otettava yhteys tilaajaan ja ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Ennen osittaista loppukatselmusta on pyydettävä kohteelle pelastusviranomaisen tarkastus ja väestönsuojan tarkastus.

Käytettäessä ulkoseinissä palavamateriaalista lämmöneristettä tulee eristeen suojaaminen palolta esittää yksityiskohtaisesti rakennusvalvontaan toimitettavissa rakennepiirustuksissa.

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

Rakennuksen melun- ja värinän torjunta 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.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymistä.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymisestä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on kunnan rakennusrasiterekisterin pitäjältä haettava rasitetoimitusta seuraavien rasitteiden perustamiseksi:

- autopaikkojen osoittaminen alueen yleiseen pysäköintilaitokseen (asemakaavan määrittämä LPY-alue)

Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen, leikki- ja oleskelualueiden tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Käsittelijä
Päätätjä

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

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

3.6.2025
5.6.2025
6.6.2025
viimeistään 7.7.2025
8.7.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 8.7.2028 ja saatettava loppuun 8.7.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.