

Lupatunnus	LP-837-2024-00332
Kiinteistötunnus	837-65-7134-15
Kiinteistön osoite	Afrikanpiha 3, 33720 TAMPERE
Pinta-ala	0.1048 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvät	Setlementtiasunnot Oy Sturenkatu 11 A, 00510 HELSINKI Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1 Satakunnankatu 36, 33210 TAMPERE

Toimenpide Rakennuslupa, MRL 125.1 § ja aloittamisoikeus, MRL 144 §
Asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintihallin osan rakentaminen

Lisäselvitykset Asuinkerrostalo, talo A, VTJ-PRT 104155336J

- kerrosala 3314 m², josta liike-, toimisto- ja työtilaa 142 m²
- kellarin ala 523 m²
- kokonaisala 3971 m², josta IV-konehuone 67 m²
- kerrosluku 7
- kellarikerroksia 2
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä yhteensä 50 kpl: yksiö 13, kaksio 19 , kolmio 12 ja nelikko 6 kpl

Rakennuksen kerrosala ylittää 159 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun rakennusalaakohtaisen kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.

Maanalaisen pysäköintihallin osa, VTJ-PRT 104155337K

- kerrosala 24 m²
- kokonaisala 69 m²
- pinta-ala 807 m²
- rakennus rakennetaan ilman palomuuria kiinni viereisten tonttien pysäköintihallin osiin yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti
- paloluokka P1, hätäkeskukseen liitettävä automaattinen paloilmoin

Maanalaisen pysäköintihallin osaan liittyvä porrashuone sijoittuu osittain (2,5m²) naapuritontille 7034-20.

Tontin rajoille rakennettaessa ei rakennukseen tehdä palomureja.

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve (2975 m² x 1 ap/as180 m²) = 17 autopaikkaa (ARA-hanke)
- 20 % vähennys pysäköintinormista, kun toteutetaan keskitetty rakenteellinen sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys ja lisäksi korttelin yksi yhteiskäyttöauto =13 ap
- tonttia varten tehdään 13 autopaikkaa, jotka osoitetaan korttelin yhteisestä maanalaisesta pysäköintihallista. Autopaikoista yksi tehdään le-mitoituksella.

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve (m²x 1pp/as35 m²) = 85 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on rakennettava katettuun ja lukittavaan tilaan
- tonttia varten tehdään yhteensä 110 polkupyöräpaikkaa, 80 kpl kellarin ja 1. kerroksen pp-varastoihin ja 30 pihanpaikkaa yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve (3314 m² x 0.02) = 66,28 m²
- rakennuksen väestönsuoja on osoitettu tontin 7134-16 asuinrakennukseen, jonka S1-luokan väestönsuojan varsinaisen suojatilan pinta-alasta 66,28 m² on tämän tontin käyttöön yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Tonttien 15 ja 16 jätehuolto järjestetään tälle tontille 7134-0015 1. kerroksen jätehuoneeseen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Taideaihe on luvan liitteenä.

Korttelin 7134 tonttien 15, 16, 17, 18, 19 ja 20 rakentamisesta, palomureista, tonteille ajon, johtojen ja rakenteiden sijoittamisen, väestönsuojien, varasto- ja monitoimitilojen, pysäköinnin, yhteiskäyttöauton, kulkuväylien, leikki- ja oleskelualueiden, pelastus- ja huoltoteiden, jätehuollon sekä hulevesien järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Kaupunkikuvatoimikunnan ja pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala: 3155 m²
Uusi kerrosala: 3314 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija
ARK-rakennussuunnittelija

Vaativa
Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija
ARK-rakennussuunnittelija

Sami Juhani Tuuhea, arkkitehti
Anne-Mari Teresia Hannele Achrén-Ventä,
arkkitehti

Kerrosala

3338 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

3151 m²

Kokonaisala

3973 m²

Tilavuus

12410 m³

Poikkeamiset

Asuinrakennus ylittää parvekkeilla rakennusalueen rajan ja 7-kerroksisena 6-kerroksisen rakennusalan rajan.

Perustelut:

Ylitys parvekkeiden osalta 2100 mm verran. Rakennusjärjestyksen salliman 1200 mm:in ylitys 900 mm verran. Ylityksestä ei aiheudu haittaa naapureille, ympäristölle tai pelastusjärjestelyille. Ilman ylitystä rakennusoikeutta ei olisi mahdollista kerroslukumäärän puitteissa toteuttaa.

Ylimmässä 6/7-kerroksessa rakennusalueen vähäinen ylitys (53 m²) porrashuoneen ja osittain yhden asunnon kohdalla. Yhtenäinen vesikate ja matalampi kerros pohjoisosalla toteutuu kaavan mukaisena ylityksestä huolimatta. Tämä ratkaisu mahdollistaa rakennusoikeuden käytön kokonaisuudessaan.

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta, 15.3.2024, Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti, 8.5.2024, Puollettu
Kiinteistönmuodostus, 4.4.2024, Ei lausuntoa
Kuntatekniikka ja liikenne, 3.4.2024, Puollettu
Pelastuslaitos, 15.4.2024, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Energiatodistus	1 kpl
Hakemus	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl

Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	4 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Meluselvitys	1 kpl
Muu liite	1 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
Pohjapiirustus	10 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Sopimusjäljennös	2 kpl
Tonttikartta	1 kpl

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusjaosto päättää, että rakennuslupahakemus hyväksytään jäljempänä mainituin ehdoin.

MRL 144 §:n nojalla annetaan lupa suorittaa rakennustyö perustustöiden osalta ennen päätöksen lainvoimaisuutta ja hyväksytään asetettu vakuus.

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 pyydyttävä vaadittujen katselmusten pitämistä.

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

Päätös

Myönnetty aloitusoikeudella

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmuks

Pohjakatselmus
Sijainnin merkitseminen
Rakennekatselmus
Sijaintikatselmus
Vesilaitteiden katselmus
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus
Väestönsuojan tarkastus
Erityinen palotarkastus
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.

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

Rakennuksen melun- ja värinäntorjunta on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 5 §:ssä määritellyjä lukuarvoja.

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

Pysäköintihallin poistumisreitit on varustettava poistumisopasteilla ja poistumisreitivalaistuksella sisäasiainministeriön asetuksen 805/2005 mukaisesti. Halli on varustettava alkusammutuskalustolla.

Pysäköintihallin ja irtaimistovaraston savunpoistosuunnitelma on esitettävä pelastusviranomaiselle. Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin pelastusviranomaisen on tehnyt savunpoistolaitteiden/ - järjestelmän käyttöönottotarkastuksen.

Pysäköintihallin hätäkeskukseen yhdistettävän paloilmoittimen elinkaarikirja on esitettävä pelastusviranomaiselle. Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston hyväksymä tarkastuslaitos on tehnyt paloilmoittimen käyttöönottotarkastuksen.

Sammutusreitti kellaritiloihin on merkittävä opasteella SAMMUTUSREITTI.

Pelastustiejärjestelyt katualueella on yhteensovittava katusuunnittelun edetessä. Pelastustien koeajo tulee pyytää pelastusviranomaiselta riittävän hyvissä ajoin ennen pelastusviranomaisen käyttöönottotarkastusta.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymistä. Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymisestä.

Asuinrakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tarvittava väestönsuojan suojatila on käytettävissä.

Asuinrakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tarvittavat pelastustiet on rakennettu valmiiksi.

Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Vakuus

50000€, Takaussitoumus, 23.4.2024

Käsittelijä

Lupa-arkkitehti Kaija Rask

Päätätjä

Ympäristö- ja rakennusjaosto

Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

4.6.2024

Päätöksen julkipanopäivä

6.6.2024

Päätöksen antopäivä

7.6.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 8.7.2024

Päätös lainvoimainen

9.7.2024

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 9.7.2027 ja saatettava loppuun 9.7.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.