

Lupatunnus	LP-837-2021-02021
Kiinteistötunnus	837-115-262-2
Kiinteistön osoite	Tammelan puistokatu 21
Pinta-ala	0.1662 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue sj-21
Hankkeeseen ryhtyvä	Kiinteistö Oy Tampereen Arkadia Hatanpään valtatie 11, 33100 TAMPERE

Toimenpide	Rakennuslupa, MRL 125.1 § ja MRL 144 § Asuinkerrostalon ja osittaisen pysäköintihallin rakentaminen sekä aloittamisoikeus
Lisäselvitykset	<p>Asuinkerrostalo, VTJ-PRT 104078514D</p> <ul style="list-style-type: none">• kerrosala 7877 m², josta 736 m² on asemakaavan määrittämää liike-, toimisto- tai työtilaa• kerrosluku 7• paloluokka P1• asuntojen lukumäärä yhteensä 109 kpl: yksiö 30, kaksio 55 ja kolmio 24 kpl <p>Rakennuksen kerrosala ylittää 592 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.</p> <p>Rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennetaan ullakko, joka ei täytä kaikilta osin ullakon tunnusmerkkejä.</p> <p>Pysäköintihalli, VTJ-PRT 104078515E</p> <ul style="list-style-type: none">• tontille rakennetaan osittain maanalainen pysäköintihallin osa, pinta-ala 1245 m²• kerrosluku 2 (kellari ja kansi)• paloluokka P1 <p>Tontin itärajalla ei rakenneta palomureja luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.</p> <p>Autopaikat:</p> <ul style="list-style-type: none">• asemakaavan mukainen tarve (6574 m² x 1 ap/as150 m² + 702 m² x 1ap/ltot120 m²) = 50 autopaikkaa• 20 % vähennys pysäköintinormista, kun tehdään rakenteellinen sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys• asemakaavan yleismääräyksen mukaisesti yhteiskäyttöautojärjestelyllä autopaikkavelvoitteen vähennys 5 ap/ yhteiskäyttöauto, enintään 10 % normista• vähennykset yhteensä enintään 30 % normista, täten autopaikkatarve 35 ap• tontin pysäköintihalliin tehdään 34 autopaikkaa yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti <p>Polkupyörät:</p> <ul style="list-style-type: none">• asemakaavan mukainen tarve (6574 m² x 1pp/as40 m² + 702 m² x 1pp/ltot100 m²) = 172 polkupyöräpaikkaa, joista asuinrakennuksessa puolet ja liike- ja toimistotiloissa 30 % on rakennettava katettuun ja lukittavaan tilaan<ul style="list-style-type: none">◦ tontille tehdään 172 polkupyöräpaikkaa asemakaavan määrittämällä tavalla <p>Väestönsuoja:</p> <ul style="list-style-type: none">• suojatilan tarve (7141 m² x 0.02 + 736 m² x 0.01) = 150.18 m²• rakennuksen kellarikerrokseen tehdään kaksi S1-luokan väestönsuojaa, joiden varsinaisen suojatilan pinta-ala on yhteensä 176.00 m²

Korttelin 837-115-0262 rakentamisen, tonteille ajon, pysäköinnin, kulkuväylien, leikki- ja oleskelualueiden, jätehuollon, johtojen sekä huoltoteiden järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala 7285 m² / Koko kortteli 14500 m², josta ltot1000 m²

Uusi kerrosala 7877m² (7141 m²+ltot736 m²)

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija Poikkeuksellisen vaativa
ARK-rakennussuunnittelija Poikkeuksellisen vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija Juha Saarijärvi, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija Petri Hirvonen, arkkitehti

Kerrosala

7877 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

7276 m²

Kokonaisala

10088 m²

Tilavuus

36929 m³

Poikkeamiset

Asemakaavan määrittämästä kerrosluvusta poiketen rakennus sijoittuu osittain seitsemänkerroksisena asemakaavassa kuusikerroksiseksi määritellylle rakennusalalle.

Rakennus ylittää asemakaavaan merkityn rakennusalan rajan sisäpihan puolella.

Asemakaavan määrittämästä autopaikkatarpeesta 35 ap poiketen rakennusta varten tehdään 34 autopaikkaa.

Asemakaavamääräyksestä eiti poiketen rakennuksen varsinaisen kerroksen yläpuolelle, ullakon tasolle tehdään yhteistiloja.

Asemakaavan yleismääräyksestä poiketen kaikki rakennuksen yhteistilat eivät liity luontevasti korttelin ulko-oleskelualueisiin.

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta, 13.1.2022, Pöydälle
Kaupunkikuvatoimikunta, 1.12.2022, Lausunto
Kiinteistönmuodostus, 19.12.2022, Ei lausuntoa
Kuntatekniikka ja liikenne, 19.12.2022, Puollettu
Kaupunkikuva-arkkitehti, 14.2.2023, Puollettu
Pelastuslaitos, 12.1.2023, Ehdollinen
Kiinteistönmuodostus, 29.3.2023, Ei lausuntoa

Naapurien kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta kirjeitse.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Energiatodistus	1 kpl
Haitta-aineselvitys	1 kpl
Julkisivupiirustus	8 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	5 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl
Meluselvitys	1 kpl
Muu liite	2 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
Muu selvitys	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	2 kpl

Piha- tai istutussuunnitelma	2 kpl
Pintatasaussuunnitelma	1 kpl
Pintavaaitus	1 kpl
Pohjapiirustus	10 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Savunpoistosuunnitelma	1 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	5 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä	1 kpl
Sopimusjäljennös	2 kpl
Vakuusasiakirja	1 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	1 kpl

Päätösehdotus	Ympäristö- ja rakennusjaosto päättää, että rakennuslupahakemus hyväksytään jäljempänä mainituin ehdoin.
Päätös	Myönnetty aloitusoikeudella
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja 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>MRL 144 §:n nojalla annetaan lupa suorittaa rakennustyö perustustöiden osalta ennen päätöksen lainvoimaisuutta ja hyväksytään asetettu vakuus.</p> <p>Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta.</p> <p>Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus ja haitta-ainepitoisuudet on selvitettävä ELY-keskuksen päätöksen PIRELY/1830/2022 mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.</p> <p>Ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin tulee estää.</p> <p>Maanalaisen pysäköintihallin osan sekä liiketilan poistumisreitit on varustettava poistumisopasteilla ja poistumisreitivalaistuksella sisäasiainministeriön asetuksen 805/2005 mukaisesti.</p> <p>Ennen rakennuksen käyttöönottoa pelastuslaitokselta tulee tilata erityisen palotarkastuksen suorittaminen.</p> <p>Rakennuksen ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 4 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.</p> <p>Rakennuksen melun- ja värinätorjunta on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 5 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.</p>

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

Peruutusäänitarkastelussa esitetyissä asuinhuoneistoissa, kerroksissa 2–4, tulee rakenteet mitoittaa peruutuspiippauksista muodostuvia enimmäisäänitasoja vastaan.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on rakennusvalvontaviranomaista pyydettävä perustamaan tarvittavat rasitteet tai määräämään esitetyn suunnitelman mukaisesta korttelialueen yhteiskäytöstä.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa. Jos ilmanvuotolukuna q50 käytetään pienempää arvoa kuin 4 (m³/hm²), rakennuksen ilmanpitävyys tulee mitata painekoemenetelmällä tai ilmanpitävyys on osoitettava muulla menettelyllä.

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.

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 hyväksytty.

Vakuus

66460€, Pankkitakaus, 2.12.2022

Käsittelijä
Päätätjä

Viranhaltija Titta Tamminen
Ympäristö- ja rakennusjaosto
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

9.5.2023
11.5.2023
12.5.2023
viimeistään 12.6.2023
13.6.2023
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 13.6.2026 ja saatettava loppuun 13.6.2028 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.