

Lupatunnus	LP-837-2024-00935
Kiinteistötunnus	837-233-3072-36
Kiinteistön osoite	Kolismaankatu 15, 33300 TAMPERE
Pinta-ala	0.2823 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Pohjolan Hankeyhtiö Tampere 1 Voimakatu 18, 33100 TAMPERE

Toimenpide

Rakennuslupa, MRL 125.1 § ja aloittamisoikeus, MRL 144 §
Kahden asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentaminen

Lisäselvitykset

Asuinkerrostalo, Talo 1 (B), VTJ-PRT 1041580160

- kerrosala 1975 m² (rakennusoikeudellinen kerrosala 1725 m²)
- kerrosluku 7
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä 27 kpl: yksiö 10, kaksio 4, kolmio 8 ja nelikko 5 kpl

Asuinkerrostalo, Talo 2 (A), VTJ-PRT 1041579949

- kerrosala 2196 m² (rakennusoikeudellinen kerrosala 2085 m²)
- kerrosluku 5
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä 33 kpl: yksiö 11, kaksio 9 ja kolmio 13 kpl

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ylittää 361 m²:llä tontille rakennettavaksi sallitun asuinkerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.

Toimenpiteen yhteydessä tontille pystytetään polkupyöräkatos, pinta-ala 51 m².

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve (3657 m² x 1 ap/vas140 m²) = 26 autopaikkaa
- yhteistilat, varastot, autosuojat ja tekniset tilat eivät muodosta autopaikkoja mitoittavaa kerrosalaa
- autopaikkamäärä pysäköintinormia 20 % alempi, kun tehdään rakenteellinen pysäköinti tai paikat ovat vuoroittaiskäytössä ja nimeämättömiä
- yhteiskäyttöautojärjestelmä: autopaikkavelvoitusvähennys 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, enintään 10 % normista
- vähennysten kokonaismäärä enintään 30 % pysäköintinormista
- tonttia varten osoitetaan LPA-6 -naapuritontille 3072-0030 26 pihamaa-autopaikkaa

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve (3800 m² x 1pp/vas35 m²) = 109 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
- tonttia varten osoitetaan korttelista 3072 asemakaavan sallimalla tavalla 110 polkupyöräpaikkaa: katettu ja lukittava tila 55 kpl ja runkolukittava pihapaikka 55 kpl.

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve (4171 m² x 0.02) = 83,42 m²
- talo 1:n (B) 1. kerrokseen tehdään S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinaisen suojatilan pinta-ala on 89,5 m².

Kiinteistön jätehuolto järjestetään syväkeräysastioilla.

Tontin pelastustie pelastuspaikkoineen tehdään naapuritontille 3072-0030 (yhteisjärjestelysopimus -selvitys luvan liitteenä)

Ajo tontille tehdään naapuritontin 3072-0030 kautta (yhteisjärjestelysopimus -selvitys luvan liitteenä).

Tontin rajoilla muutetaan olemassa olevan maanpinnan tasoa esitettyjen suunnitelmien mukaisesti.

Korttelin 837-223-3072 rakentamisen, pelastusteiden, pysäköinnin, kulkuväylien, leikki- ja oleskelualueiden, jätehuollon, johtojen sekä hulevesien järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimus -selvityksen mukaisesti.

Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala 3800 m²

Uusi kerrosala yhteensä 4171 m²
(rakennusoikeudellinen kerrosala yhteensä 3810 m²)

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija Vaativa
ARK-rakennussuunnittelija Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija Sara Matilda Nieminen, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija Sara Matilda Nieminen, arkkitehti

Kerrosala

4171 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

3810 m²

Kokonaisala

4171 m²

Tilavuus

13148 m³

Poikkeamiset

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ylittää 10 m²:llä asemakaavan mukaista, korttelin tontille 3072-0036 jyvitettyä sallittua kerrosalaa.
Hakijan perustelut: Rakennusoikeuden vähäisellä ylityksellä toteutetaan lämmöneristävä ulkoseinä RAK2 (A-rappu) eteläpäättyyn. Yleisen taloudellisen laman/rakennusalan tilanteen vuoksi RAK2 kylkeen rakennettavaa viereisen tontin 37 RAK3:n rakentamisaikataulu on muuttunut eikä sitä voida varmuudella rakentaa yhtäaikaisesti tai välittömästi RAK2 jälkeen, jolloin RAK2:n on voitava toimia lämpötekniisesti itsenäisesti.

Lausunnot

Kaupunkikuva-arkkitehti, 30.5.2024, Puollettu
Kiinteistönmuodostus, 14.5.2024, Ei lausuntoa
Kuntatekniikka ja liikenne, 16.5.2024, Puollettu
Pelastuslaitos, 27.5.2024, Ehdollinen
Maisema-asiantuntija, 30.5.2024, Puollettu
Laaturyhmä, 30.5.2024, Pöydälle
Laaturyhmä, 30.5.2024, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	3 kpl
Energiatodistus	2 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	2 kpl
Julkisivupiirustus	2 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	1 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	6 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl
Meluselvitys	1 kpl
Muu liite	1 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl

Muu selvitys	2 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pintatasaussuunnitelma	1 kpl
Pohjapiirustus	3 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä	2 kpl
Sopimusjäljennös	1 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	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 pyydetävä 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
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Rakennesuunnitelma
Vesi- ja viemärisuunnitelma
Ilmanvaihtosuunnitelma
Pohjarakennesuunnitelma
Palokatkosuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintasuunnitelma

Lupaehto

Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle sekä ympäristöviranomaiselle esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta.

Rakennukset sijaitsevat vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojelu.

Tontin piha-alueilla muodostuvat puhtaata ja suodatusrakenteissa käsiteltyä pysäköinti- ja liikennöintialueiden hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Imeytysrakenteita saa sijoittaa tontilla vain sellaisille alueille, joilla maaperän on todettu olevan tutkitusti puhdasta eikä riskiä haitta-aineiden liukenemiselle pohjaveteen ole. Imeytysrakenteissa

tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Likaisia käsittelemättömiä hulevesiä ei tule imeyttää maaperään pohjavesialueella. Suodatin- ja imeytysrakenteiden toimintavarmuuteen ja kunnossapitoon tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden laadun turvaamiseksi.

Maanrakennustöissä tai maankäytön muutoksissa toimenpiteet on hyväksyttävä ympäristöviranomaisella.

Tontin maaperää puhdistettaessa tulee estää kunnostamattomilta tai kunnostuksessa olevilta alueilta haitta-aineiden kulkeutuminen valuma- ja suotovesien mukana puhdistetuille alueille.

Haitta-aineita sisältävien maa-ainesten läpi ei saa johtaa hulevesiä.

Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista on huolehdittava siitä, että maaperässä ja pohjavedessä esiintyvien haitta-aineiden riskit tunnistetaan ja niiden mahdolliset haittavaikutukset estetään ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Tontin maanrakennustöiden aikana maaperää tulee tarkkailla ja jos havaitaan jotakin maaperän pilaantuneisuuteen viittaavaa, on asiasta ilmoitettava valvovalle viranomaiselle eli Pirkanmaan ELY-keskukselle, joka antaa ohjeet tarvittavista jatkotoimenpiteistä.

Rakentamisessa tulee huomioida rautatiealueen junaliikenteen aiheuttama maaperän värähtely.

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

Rakennusten melun- ja värähtelytorjunta on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 5 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

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

Parvekkeita tulee varustaa luvan liitteenä olevan meluntorjuntasuunnitelman mukaisesti.

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa pelastuslaitokselta tulee tilata tarkastus ja väestönsuojan tarkastus.

Ullakkotilaan johtava luukku tulee varustaa kiinteällä tikkaalla.

Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen, väestönsuojan sekä leikki- ja oleskelualueiden tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennusten käyttöönottoa.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymistä.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymisestä.

Vakuus

36000€, Pankkitakaus, 4.6.2024

Käsittelijä
Päätätjä

Lupa-arkkitehti Titta Tamminen
Ympäristö- ja rakennusjaosto

Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä	19.6.2024
Päätöksen julkisanopäivä	24.6.2024
Päätöksen antopäivä	25.6.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 25.7.2024
Päätös lainvoimainen	26.7.2024
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 26.7.2027 ja saatettava loppuun 26.7.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.