

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2021-00442
ASIA	Rakennuslupa, MRL 125.1 § ja aloittamisoikeus MRL 144 §
RAKENNUSPAIKKA	XVI, 837-116-0562-0003 Salhojankatu 25d, 33500 TAMPERE
Pinta-ala	1632 m ²
Rakentamismääräykset	YU-5 Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Asuntoja saa rakentaa vain niille varatuille rakennusaloille. Asemakaava 8570
Sallittu kerrosala	6220 m ²
HAKIJA	Tampereen kaupunki PL 487, 33101 TAMPERE
TOIMENPIDE	Asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen
Uusi kerrosala	6776 m ²
Lisäselvitys	Rakennuspaikka koostuu tonteista 837-116-562-3 ja 837-116-562-4. Asuin- ja liikerakennus, VTJ-PRT - kerrosala 6776 m ² - kerrosluku 3/7/9 - paloluokka P1 - rakennuksen 1. kerrokseen tehdään viisi liiketilaa - asuntojen lukumäärä yhteensä 86 kpl: 1h 41, 2h 23, 3h 8, 3h/4h 10, 4h 3 ja 4-5h 1 kpl Rakennuksen kerrosala ylittää 556 m ² :llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun rakennusaloituksen kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla. Autopaikat: - asemakaavan mukainen tarve 1 ap / 150 m ² x 6202 m ² = 42 autopaikkaa - tontille 837-116-562-3001 rakennettavasta pysäköintihallista osoitetaan 23 autopaikkaa tämän tontin käyttöön, autopaikoista 2 mitoitettu liikuntaesteisille Polkupyörät: - asemakaavan mukainen tarve 1pp/40 m ² x 6202 m ² = 156 polkupyöräpaikkaa - 56 polkupyöräpaikkaa osoitetaan kellarin ulkoiluvälinevarastosta ja 100 polkupyöräpaikkaa osoitetaan Salhojankadun katualueelta yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisesti Väestönsuoja: - suojatilan tarve 5962 m ² x 0,02 + 622 m ² x 0,01 = 125,5 m ² - rakennuksen kellariin tehdään kaksi S1-luokan väestönsuojaa, joiden varsinaisen suojatilan pinta-ala on yhteensä 172 m ² Korttelin 837-116-562 rakentamisesta, kulkuväylien, pelastus-, huolto- ja poistumisteiden, pysäköinnin, pinta- ja hulevesien johtamisen ja viivyttämisen, johtojen ja viemäreiden sijoittelun, oleskelu- ja leikkialueiden, yhteistilojen, väestönsuojan sekä jätehuollon järjestämisestä sovitaan liitteenä olevan yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisesti. Kaupunkikuvatoimikunnan ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan

ehdoissa.

Poikkeaminen

Asuin- ja liikerakennus ylittää asemakaavaan merkityn rakennusalan rajan VII kerroksisena III kerroksiseksi määritellylle rakennusalalle. Teknisesti ja toiminnallisesti järkevästi toteutettavan kokonaisuuden toteuttaminen edellyttää rakennusalueen rajan ylittämistä vähäisessä määrin.

Asemakaavan määrittämästä rakennuslakohtaisesta kerrosluvusta IXy50% poiketen rakennuksen kerrosluku rakennusalalla on IX. Poikkeus ei vaikuta kohteen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. 8 1/2-kerroksisen ja 9-kerroksisen rakennuksen räystäskorkeudet ovat käytännössä yhtäläiset ja paloteknisesti ne toimivat myös vastaavasti. Ylimmän kerroksen tehokkaammalla käytöllä on saatu suunniteltua kohteeseen monipuolisempia asuntoja.

Asemakaavan yleismääräyksestä "Stadionin päätykatoksen ja siihen liittyvien asuinrakennusten räystäslinjan tulee jatkua yhtenäisenä kaarena." poiketen asuin- ja liikerakennuksen räystäät toteutetaan suorana. Asuinrakennusten kohdalla kaareva ja suora muoto eivät poikkea toisistaan merkittävästi. Kaareva muoto olisi tarpeettoman vaikea toteuttaa siististi, kun taas suora muoto jatkaessaan liitoskohdan ympyrän kaaren tangentin suuntaa toimii kaupunkikuvassa yhtä hyvin.

Asemakaavasta poiketen asemakaavan edellyttämiä polkupyöräpaikkoja sijoitetaan tontin ulkopuolelle katualueelle. Tiukoista tonttirajoista johtuen tontilla ei ole pihatilaa pyöräpaikkojen toteuttamiselle tontilla.

Tontin asemakaavamääräyksestä "Istutettava puurivi." poiketen puurivi istutetaan tontin sijaan katualueelle. Sijoitus turvaa puille riittävän juuristotilan ja puut eivät häiritse kasvaessaan rakennusten julkisivuja ja niiden lehvästöt voivat olla laajempia, mikä tarjoaa mahdollisuuden valita ne useasta puulajista.

Kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.

Naapuri 837-116-562-3 on toimittanut rakennusvalvontaan rakennuslupahakemusta koskevan huomautuksen, jossa huomauttaa rakennuksen rakentamisen aikana huomioitavista seikoista, naapurilla ei ollut muuta huomautettavaa rakennushankkeesta.

Suunnittelijat

Pääsuunnittelija
rakennussuunnittelija

vaativuusluokka (poikkeuksellisen vaativa)
vaativuusluokka (poikkeuksellisen vaativa)

Pääsuunnittelija
rakennussuunnittelija

Juha Samuli Miettinen, arkkitehti
Joonas Petteri Väkiparta, arkkitehti

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja

Paikkatietoyksikkö
16.04.2021
puollettu

Lausunnon antaja

Pelastuslaitos
12.04.2021
ehdollinen

Lausunnon antaja Kuntatekniikka ja liikenne
08.04.2021
lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkikuvatoimikunta
09.04.2021
ehdollinen

LIITTEET	Pääpiirustukset	23 X
	Sopimusjäljennös	1 X
	Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	2 X
	Selvitys rakennuksen perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 X
	Pintavaaitus	1 X
	Rakennusoikeuslaskelma	1 X
	Pinnantasaussuunnitelma	1 X
	Naapurin kuuleminen	1 X
	Naapurin huomautus	1 X
	Lausunto	3 X
	Julkisivujen värityssuunnitelma	1 X
	Piha- tai istutussuunnitelma	2 X
	Energiaselvitys	5 X
	Kosteudenhallintaselvitys	1 X
	Meluseelvitys	2 X
	Paloturvallisuussuunnitelma	1 X
	Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 X
	Muu liite	1 X
	Mainoslaitesuunnitelma	2 X

ALOITTAMINEN Hakija on anonut MRL 144 §:n mukaista lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta ja perustellut hakemuksensa.

Vakuuden laji Vakuus
Vakuutustakaus
49625 euroa

Luvan valmistelija Minna Järvinen

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennusjaosto päättää,

että rakennuslupahakemus hyväksytään jäljempänä mainituin ehdoin

ja että annetaan lupa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

- vastaava työnjohtaja
- kvv- työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvonta-
viranomaiselle esitettävä:

- rakennesuunnitelma
- vesi- ja viemärisuunnitelma
- ilmanvaihtosuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- palokatkosuunnitelma
- hulevesisuunnitelma
- kosteudenhallintasuunnitelma

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava ja sovittava aloituskokouksesta sekä työn edistymisen mukaan pyydettävä:

- pohjakatselmus
- sijainnin merkitseminen
- rakennekatselmus
- sijaintikatselmus
- vesilaitteiden katselmus
- ilmanvaihtolaitteiden katselmus
- väestönsuojan tarkastus
- loppukatselmus

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

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

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 värinätorjunta on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 5 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

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

Ennen rakentamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle ja pelastusviranomaiselle toimittaa pelastustiepiirros.

Rakennuksen liiketilojen poistumisreitit on varustettava poistumisopasteilla ja poistumisreitivalaistuksella sisäasiainministeriön asetuksen 805/2005 mukaisesti.

Ennen ravintolatilojen rakentamista tulee elintarvikeviranomaiselta pyytää lausunto.

Pelastusviranomaiselle tulee esittää sammutusvesiputkiston suunnitelma.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on sovittava esitetyn suunnitelman mukaisesta korttelin kiinteistöjen yhteisjärjestelystä ja pyydettävä ympäristölakimiestä MRL 164 pykälän tarkoittamalla tavalla määräämään 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 menetelyllä.

Rakennusta varten on laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje. Palokatkojen loppuselvitys on liitettävä osaksi rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta. Käyttö- ja huolto-ohjeen tulee olla loppukatselmuksessa viranomaisen todennettavissa.

- Rakennustyön aloittaminen Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennuslupa on lainvoimainen, ellei ole myönnetty aloitusoikeutta.
- Luvan voimassaolo Rakennustyö on aloitettava 29.07.2024 mennessä ja saatettava loppuun 29.07.2026 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloa ei erityisestä syystä pidennetä.
- Rakennuslupapiirustukset Piirustukset, joista ei saa poiketa ilman rakennusvalvonnan suostumusta tai lupaa, annetaan todistuksin varmennettuina hakijalle Lupapisteessä ja kopiot säilytetään rakennusvalvonnan arkistossa.
- 1.1.2017 jälkeen jätetyistä hakemuksista rakennusvalvonnasta ei toimiteta pääpiirustuksia paperilla. Lupapäätöksen ja leimattujen pääpiirustusten tulee olla käytettävissä työmaalla joko sähköisesti tai paperilla oikeaan mittakaavaan tulostettuna aloituskokouksessa ja muissa viranomaiskatselmuksissa.
- Hakijan tulee säilyttää pääpiirustukset tulevia tarpeita varten kiinteistön arkistossa.