
| | |
|------------------------|---|
| Lupatunnus | LP-837-2023-02860 |
| Kiinteistötunnus | 837-20-5115-16 |
| Kiinteistön osoite | Vehnäsenkatu 2 / Messukylänkatu 21, 33700 TAMPERE |
| Pinta-ala | 0.4484 ha |
| Kaavatilanne | Asemakaava |
| Kaavan käyttötarkoitus | AL-14 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. |
| Hankkeeseen ryhtyvä | Kiinteistö Oy Messukylänkatu 23 |

Toimenpide Rakennuslupa, MRL 125.1 §
Kolmen asuinkerrostalon, talousrakennuksen ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen, joka johtaa vanhojen teollisuus- ja varistorakennuksien purkamiseen.

Lisäselvitykset

Asuinkerrostalo, Talo A, VTJ-PRT 104206883B

- kerrosala 1698 m²
- kellarin ala 425 m²
- kokonaisala 2123 m²
- kerrosluku 4
- paloluokka P1
- yksiö 4, kaksio 9, kolmio 7 ja nelikko 4 kpl, asuntojen lukumäärä yhteensä 24 kpl

Asuinkerrostalo, Talo B, VTJ-PRT 104206884C

- kerrosala 1698 m²
- kellarin ala 177 m²
- kokonaisala 1875 m²
- kerrosluku 4
- paloluokka P1
- yksiö 8, kaksio 13 ja kolmio 7 kpl, asuntojen lukumäärä yhteensä 28 kpl

Asuinkerrostalo, Talo C, VTJ-PRT 104206885D

- kerrosala 1699 m², josta liiketilaa 101 m²
- kerrosluku 4
- paloluokka P1
- yksiö 7, kaksio 12 ja kolmio 7 kpl, asuntojen lukumäärä yhteensä 28 kpl

Asuinrakennuksien kerrosala ylittää asemakaavassa rakennettavaksi sallitun kerrosalan 295 m²:llä MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.

Maanalainen pysäköintihalli, VTJ-PRT 104206886E

- pinta-ala 1030 m²
- paloluokka P1

Talousrakennus, VTJ-PRT 104206887F

- UVV-katos
- pinta-ala 74 m²
- paloluokka P3

Toimenpiteen yhteydessä tontilta puretaan teollisuusrakennus 103363663P ja teollisuus/varistorakennus 103363666T

Autopaikat:

- rakennuksen asemakaavan mukainen tarve on asumiselle 1ap/100 kem² ja liiketilalle 1ap/80 kem²= 49 autopaikkaa, josta asemakaavan (keskitetty rakenteellinen pysäköinti ja paikkojen nimeämättömyys) sallima vähennys 20% = 40 ap
- tontille rakennettavassa maanalaisessa pysäköintihallissa on 35 ap, jonka lisäksi piha-alueella 8 ap, joista 2 le-autopaikkaa

Polkupyöräpaikat:

- tontin asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkatarve on 119 kpl, josta puolet katetuissa ja lukittavissa tiloissa
- UVV-varastoissa 85 pp ja ulkosäilytyspaikkoja 35 pp, yhteensä 120 pp.

Väestönsuoja:

- suojatilarantarve on $0,02 \times 5095 \text{ m}^2 = 101,9 \text{ m}^2$
- Talo A:n kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on $104,0 \text{ m}^2$ varsinaista suojatilaa

Luvan liitteenä lausunto maakaasuputkiston suojaetäisyyden riittävydestä.

Pelastuslaitoksen lausunto on huomioitu päätöksen ehdossa ja suunnitelmissa.

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| Rakennusoikeus | Sallittu kerrosala: 4800 m ² Uusi kerrosala: 5095 m ² | |
| Suunnittelun vaativuus | Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija | Vaativa Vaativa |
| Ilmoitetut suunnittelijat | Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija | Vesa Pekka Moilanen, rakennusarkkitehti Juha Erkki Väisänen, arkkitehti |
| Kerrosala | 5095 m ² | |
| Rakennusoikeudellinen kerrosala | 4800 m ² | |
| Kokonaisala | 6801 m ² | |
| Tilavuus | 21280 m ³ | |
| Poikkeamiset | Maanalaisen pysäköintihallin länsipäädyn poistumisporras ylittää rakennusalueen rajan 2m. Hakijan perustelu: Sijainti hallin päädyssä on pihatoimintojen kannalta parempi kuin hallin sisään tehtynä. Hallin sisään tehtynä porrashuone söisi myös vähintään yhden autopaikan, joita on yhteensä 43ap 78:lle asunnolle ja kahdelle liike-/tsto tilalle. | |

| | |
|-----------------------------|---|
| Lausunnot | Kaupunkikuva-arkkitehti, 28.11.2024, Puollettu Kiinteistönmuodostus, 20.11.2024, Ei lausuntoa Kuntatekniikka ja liikenne, 20.11.2024, Puollettu Pelastuslaitos, 3.12.2024, Ehdollinen Maisema-asiantuntija, 20.1.2025, Palautettu Maisema-asiantuntija, 28.1.2025, Puollettu |
| Naapurien kuuleminen | Rakentamislupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta. Naapurit 5115-13, 5115-14 ja 5115-10 huomauttaneet hankkeesta. Asemakaavan mukaisuuteen liittyvästä huomautuksesta on hakija esittänyt selvityksen, joka on luvan liitteenä. |
| Liitteet | Asemapiirros 1 kpl Energiaselvitys 3 kpl Julkisivujen väriyssuunnitelma 1 kpl Julkisivupiirustus 1 kpl Kartta-aineisto rakennuslupaa varten 1 kpl Kosteudenhallintaselvitys 1 kpl Lausunto 4 kpl Leikkauspiirustus 1 kpl Meluselvitys 1 kpl Muu pelastusviranomaisen suunnitelma 1 kpl Muu pääpiirustus 1 kpl Muu selvitys 6 kpl Naapurin huomautus 2 kpl |

| | |
|--|-------|
| Naapurin kuuleminen | 1 kpl |
| Pohjapiirustus | 6 kpl |
| Rakennusoikeuslaskelma | 3 kpl |
| Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta | 2 kpl |
| Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista | 1 kpl |
| Väestönsuojasuunnitelma | 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 hyväksytty.

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.

Päätös

Myönnetty

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja
Erityisalojen työnjohtaja

Vaaditut katselmuks

Pohjakatselmus
Sijainnin merkitseminen
Rakennekatselmus
Sijaintikatselmus
Vesilaitteiden katselmus
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus
Väestönsuojan tarkastus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Rakennesuunnitelma
Vesi- ja viemärisuunnitelma
Ilmanvaihtosuunnitelma
Pohjarakennesuunnitelma
Palokatkosuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Purku- ja suojaussuunnitelma
Kosteudenhallintasuunnitelma

Lupaehto

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

Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle annettava selvitys siitä, että alueelta on mahdolliset haitta-aineet poistettu ympäristönsuojeluviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

Rakennuspaikan maaperän ja pohjaveden puhdistamisessa sekä rakennuksen suunnittelussa, rakentamisessa, käytössä ja huollossa tulee noudattaa Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnoissa ja päätöksissä (PIRELY/322/07.00/2010, PIRELY/806/2019) pilaantuneen alueen puhdistamisesta mainittuja ehtoja ja määräyksiä.

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 määriteltyjä lukuarvoja.

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

Käytettävän maksaruuhokaton paloluokan tulee olla vähintään Broof(t2).

Pysäköintihallin ja liiketilojen poistumisreitit on varustettava poistumisopasteilla ja poistumisreitivalaistuksella sisäasiainministeriön asetuksen 805/2005 mukaisesti. (Suunnitelmat tulee esitellä pelastusviranomaiselle.)

Asuintalojen varateiden osalta tulee varmistaa pelastustiellä olevien nostopaikkojen etäisyys varateihin ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

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.

Käsittelijä
Päätätjä

Lupa-arkkitehti Kaija Rask
Ympäristö- ja rakennusjaosto
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

11.3.2025
13.3.2025
14.3.2025
viimeistään 14.4.2025
15.4.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 15.4.2028 ja saatettava loppuun 15.4.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.