

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2021-01452
ASIA	Rakennuslupa, MRL 125.1 §, MRL 126 a § ja aloittamisoikeus MRL 144 §
RAKENNUSPAIKKA	Tesomajärvi, 837-243-3804-0016 Tesoman valtatie 37b, 33310 TAMPERE
Pinta-ala	5312 m ²
Rakentamismääräykset	AK Asuinkerrostalojen korttelialue Asemakaava 8790
Sallittu kerrosala	11000+t70 m ²
HAKIJA	Tesoman Ahma Oy Åkerlundinkatu 11 A, 33100 TAMPERE
TOIMENPIDE	Kahden asuinkerrostalon, liikerakennuksen, kahden talousrakennuksen ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen
Uusi kerrosala	12746+t70 m ²
Lisäselvitys	Asuinkerrostalo, Talo A, VTJ-PRT 1039740033 - kerrosala 3773 m ² (rakennusala kohtainen sallittu kerrosala 3200 m ²), josta liiketilaa 107 m ² - kerrosluku 9 - paloluokka P1 - asuntojen lukumäärä yhteensä 51 kpl: yksiö 7, kaksio 22, kolmio 8 ja nelikko 14 kpl Asuinkerrostalo, Talo BC, VTJ-PRT 1039740055 - kerrosala 8654 m ² (rakennusala kohtainen sallittu kerrosala 3900+3600 m ²), josta liiketilaa 102 m ² - kerrosluku 9 - paloluokka P1 - asuntojen lukumäärä yhteensä 143 kpl: yksiö 47, kaksio 64, kolmio 25 ja nelikko 7 kpl Asuinrakennusten ylimmän kerroksen yläpuolelle tehdään asemakaavan sallimalla tavalla asukkaiden yhteistilaa sekä teknisiä tiloja, kerrosala yhteensä 713 m ² . Asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala ylittää 1014 m ² :llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla. Tontille rakennetaan asuntoja yhteensä 194 kpl. Liikerakennus, VTJ-PRT 1039740066 - kerrosala 319 m ² - kerrosluku 1 - paloluokka P1 Rakennuksen kerrosala ylittää 19 m ² :llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun rakennusala kohtaisen kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla. Maanalainen pysäköintihalli, VTJ-PRT 1039740077 - pinta-ala 468 m ² - kerrosluku 1 - paloluokka P1 Autokatos, VTJ-PRT 1039740088 - pinta-ala 133 m ²

- paloluokka P3

Katos- ja varastorakennus, VTJ-PRT 103973997W

- kerrosala 70 m²
- pinta-ala yhteensä 151 m²
- paloluokka P3

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve (10500 m² x 1 ap/as130 m² + 500 m² x 1ap/as100 m²) = 86 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
- hanke liitetään yhteiskäyttöautojärjestelmään. Tonttia varten osoitetaan yksi yhteiskäyttöauto (sopimus luvan liitteenä).
- tonttia varten tehdään 60 autopaikkaa, joista 20 tehdään maanalaiseen pysäköintihalliin, 30 pihamaapaikkana ja 10 autokatospaikkoina. 2 pihamaa-autopaikkaa tehdään invapaikkana

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve (10500 m² x 1pp/as40 m²) = 263 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on rakennettava katettuun ja lukittavaan tilaan
- tonttia varten tehdään 264 polkupyöräpaikkaa

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve (12020 m² x 0.02 + 796 m² x 0.01) = 248,36 m²
- tontille tehdään kolme S1-luokan väestönsuojaa, joiden varsinaisen suojatilan pinta-alat yhteensä 248,40 m²

Pelastustien järjestelystä tontin etelärajalla tehdään yhteisjärjestelysopimus naapuritontin 3804-0015 kanssa.

Toimenpiteen yhteydessä tontille porataan 21 kpl maalämpökaivoja.

Pelastuslaitoksen lausunnon mukaiset ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Kuntatekniikka ja liikenteen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Poikkeaminen

- rakennus BC ja liikerakennus ylittävät asemakaavan määrittämää rakennusalan rajaa
- asuinrakennusten maantasokerroksissa osittaisena pihajulkisivumateriaalina on rappaus
- asemakaavamääräyksestä i-6 poiketen rakennuksen BC Tesoman valtatie puoleiselle tontin osalle istutetaan pensaita vähemmän kuin 1/3 alueen pinta-alasta
- liikerakennuksen katos-osa sekä asuinrakennuksen BC kaakkoisosan katos ylittää asemakaavan määrittämää rakennusalan rajaa poiketen rakennusjärjestyksessä sallitusta 1200 mm.

Kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta kirjeitse.

Naapuri 3807-0009 on huomauttanut hankkeesta 11.10.2021 päivätyn ja rakennusvalvontaan toimitetun lausunnon mukaisesti (naapurin huomautus luvan liitteenä).

Hankkeeseen ryhtyvän edustaja on laatinut naapurille vastineen. Vastine on toimitettu huomautuksen tehneelle naapurille (vastine luvan liitteenä).

Suunnittelijat	Pääsuunnittelija	vaativuusluokka (vaativa)
	rakennussuunnittelija	vaativuusluokka (vaativa)
	Pääsuunnittelija	Marko Antero Aitio, arkkitehti
	ARK-rakennussuunnittelija	Tanja Pulkkinen, arkkitehti

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja	Paikkatietoyksikkö 10.11.2021 puollettu
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos 22.09.2021 ehdollinen
Lausunnon antaja	Kuntatekniikka ja liikenne 24.09.2021 ehdollinen
Lausunnon antaja	Kiinteistötoimi 08.10.2021 ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Kaupunkikuva-arkkitehti 23.09.2021 puollettu
Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatoimikunta 07.07.2021 pöydälle
Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatoimikunta 08.07.2021 ehdollinen
Lausunnon antaja	Viheralueet ja hulevedet 28.09.2021 puollettu

LIITTEET	Pääpiirustukset	32 X
	Sopimusjäljennös	1 X
	Vesi- ja viemäriiliitoslausunto	1 X
	Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	1 X
	Tonttikartta	1 X
	Selvitys rakennuksen perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 X
	Pintavaaitus	1 X
	Pinnantasaussuunnitelma	1 X
	Naapurin kuuleminen	2 X
	Naapurin huomautus	1 X
	Lausunto	7 X
	Julkisivujen värityssuunnitelma	2 X
	Piha- tai istutussuunnitelma	1 X
	Energiaselvitys	6 X
	Kosteudenhallintaselvitys	1 X
	Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio	2 X

Paloturvallisuussuunnitelma	2 X
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 X
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 X
Selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä	1 X
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä	1 X
Muu selvitys	1 X
Muu liite	2 X
Hakemus	1 X

ALOITTAMINEN

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

Vakuuden laji
Vakuus

pankkitakaus
17680 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 rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta.

Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

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

Pihakansirakenteen koko liikennöitävän alueen tulee täyttää pelastustiekäytön ja pelastusajoneuvon tukijalkojen pistekuormien asettamat vaatimukset.

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

Savunpoistosuunnitelma on esitettävä pelastusviranomaiselle. Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin pelastusviranomainen on tehnyt savunpoistolaitteiden/ -järjestelmän käyttöönottotarkastuksen.

Asuinrakennuksen 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.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on rakennusvalvontaviranomaista pyydyttävä 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 menetelyllä.

Lämpökaivojen sijainti rakennuspaikalla ja lämpökaivoihin liittyvät putkistot on esitettävä lvi-suunnitelmien yhteydessä.

Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennusten käyttöönottoa.

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

Päätöksen perustelut

Rakennusten kerrosluku on asemakaavan mukainen.

Rakennukset soveltuvat rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Lausunnossaan 23.09.2021 kaupunkikuva-arkkitehti puoltaa rakennusluvan myöntämistä.

Uudisrakennuksia ei sijoiteta tai rakenneta niin, että ne tarpeettomasti haittaavat naapureita tai vaikeuttavat naapurikiinteistöjen sopivaa rakentamista.

Rakennustyön aloittaminen Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennuslupa on lainvoimainen, ellei ole myönnetty aloitusoikeutta.

Luvan voimassaolo Rakennustyö on aloitettava 28.12.2024 mennessä ja saatettava loppuun 28.12.2026 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.