

Lupatunnus	LP-837-2024-05237
Kiinteistötunnus	837-264-7922-3
Kiinteistön osoite	Niemenrannan puistokatu 5
Pinta-ala	0.0973 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Tampereen Polaris

Toimenpide Rakennuslupa, MRL 125.1 §
Asuinkerrostalon rakentaminen

Lisäselvitykset Asuinkerrostalo, VTJ-PRT 1042175459

- kerrosala 3364 m², josta asemakaavan sallimaa yht202 m²
- kerrosluku 8
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä 44 kpl: yksiö 7, kaksio 15, kolmio 15 ja nelikko 7 kpl

Rakennuksen kokonaiskerrosala ylittää 154 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun kokonaiskerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.

Rakennuksen sisäänkäyntikatos sekä etelä- ja länsijulkisivun lippamainen julkisivuaine ylittää asemakaavan määrittämää rakennusalan rajaa rakennusjärjestyksen sallimalla tavalla.

Rakennuksen katolle asennetaan aurinkopaneelijärjestelmä.

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve (3010 m² x 1 ap/psas120 m²) = 26 autopaikkaa
- autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuoroittaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys
- kortteliin 7922 sijoittuvasta maanalaisesta pysäköintihallista osoitetaan 23 autopaikkaa ja kannelta 2 ap. Tontin käyttöön tehdään yhteensä 25 autopaikkaa.

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve (3010 m² x 1pp/psas40 m²) = 76 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on rakennettava katettuun ja lukittavaan tilaan
- tonttia varten tehdään 76 polkupyöräpaikkaa, joista 48 kpl toteutetaan sisäsiilytyspaikkoina ja 28 kpl pihamaapaikkoina.

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve (3162 m² x 0.02 + 202 m² x 0.01) = 65,26 m²
- rakennuksen kellarikerrokseen tehdään S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinaisen suojatilan pinta-ala on 70,50 m²

Ajo tontille tehdään naapuritonttien 7922-0007 ja 7922-0008 kautta.

Kiinteistön jätehuolto järjestetään syväkeräysastioilla, jotka sijoitetaan naapuritontille 7922-0008.

Pelastustie pelastuspaikkoiheen sijoittuu osittain naapuritontille 7922-0008.

Korttelin 837-264-7922 rakentamisen, tonteille ajon, johtojen sijoittamisen, jätehuollon, pysäköinnin, kulkuväylien, leikki- ja oleskelualueiden, pelastus- ja huoltoteiden sekä hulevesien järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Rakennusoikeus	Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa. Sallittu kerrosala: 3000+yht200+mkt100	
Suunnittelun vaativuus	Uusi kerrosala: 3162+yht202+mkt0 m2 Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	MARKO PETTERI NIITYNEN, rakennusarkkitehti MARKO PETTERI NIITYNEN, rakennusarkkitehti
Kerrosala	3364 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3200 m ²	
Tilavuus	11620 m ³	
Rakennettava kokonaisala	3616 m ²	
Poikkeamiset	Asemakaavan määrittämä rakennusala-kohtainen asuinkerrosala ylittyy 10 m ² :llä (0,3%), tontin kokonaiskerrosalan ylittymättä. Hakijan perustelut: Perusteluna tarkoituksen mukaiset pohjaratkaisut, asuntoja myös 1. kerrokseen. Asemakaavan yleismääräyksestä asuinrakennusten pääjulkisivumateriaalina tulee olla katujen puolella paikalla muurattu punertava tiili poiketen katujulkisivujen pääjulkisivumateriaalina käytetään punertavaa tiililaattaa. Hakijan perustelut: Tiililaattojen käyttö vähentää sekä materiaalikustannuksia että asennusaikaa. Huolellisella suunnittelulla elementtisaumat saadaan osin piilotettua ja sijoitettua harkitusti, mikä parantaa julkisivun ulkonäköä ja yhtenäisyyttä. Tämä ratkaisu mahdollistaa myös nopeamman ja kustannustehokkaamman rakentamisen ilman, että tingitään laadusta tai visuaalisesta ilmeestä. Tiilen värinen sauma mahdollistaa yhtenäisen tiililaatta pinnan.	

Lausunnot	Kaupunkikuva-arkkitehti, 13.2.2025, Puollettu Kiinteistönmuodostus, 30.1.2025, Ei lausuntoa Kuntatekniikka ja liikenne, 4.2.2025, Puollettu Pelastuslaitos, 10.2.2025, Ehdollinen	
Naapurien kuuleminen	Rakentamislupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.	
Liitteet	Asemapiirros	1 kpl
	Energiaselvitys	1 kpl
	Energiatodistus	1 kpl
	Julkisivujen väriyssuunnitelma	3 kpl
	Julkisivupiirustus	4 kpl
	Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	2 kpl
	Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
	Lausunto	3 kpl
	Leikkauspiirustus	2 kpl
	Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
	Naapurin kuuleminen	1 kpl
	Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
	Pohjapiirustus	10 kpl
	Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
	Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	2 kpl
	Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä	1 kpl
	Sopimusjäljennös	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

Päätöksen perustelut

Rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Rakennus täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Lausunnossaan 13.02.2025 kaupunkikuva-arkkitehti puoltaa rakennusluvan myöntämistä.

Rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapureita tai vaikeuttaa naapurikiinteistöjen sopivaa rakentamista.

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

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

Rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota raitiotien läheisyyteen.

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

Rakennuksen meluntorjunta 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.

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

Tontille asennettavalle aurinkopaneelijärjestelmälle on laadittava pelastuslaitoskortti turvakytkimistä sijainteineen ja käyttöohjeineen sekä selvitys voimalan turvallisesta sammutuksesta ja aurinkopaneelien aiheuttaman vaaran eliminoimisesta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa pelastuslaitokselta tulee tilata väestönsuojan tarkastus ja muun tarkastuksen suorittaminen.

Tonttia varten osoitettujen autopaikkojen, pelastusteiden sekä leikki- ja oleskelualueiden tulee olla käytettävissä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymisestä.

Käsittelijä
Päätäjä

Lupa-arkkitehti Titta Tamminen
Ympäristö- ja rakennusjaosto
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

22.4.2025
24.4.2025
25.4.2025
viimeistään 26.5.2025
27.5.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 27.5.2028 ja saatettava loppuun 27.5.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.