

Lupatunnus	LP-837-2023-03389
Kiinteistötunnus	837-119-833-28
Kiinteistön osoite	Takojankatu 14, 33540 TAMPERE
Pinta-ala	0.0856 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AKR-17 Asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Kalevanrinteen Vanamo

Toimenpide Rakennuslupa, MRL 125.1 § ja aloittamisoikeus, MRL 144 §
Asuinkerrostalon rakentaminen

Lisäselvitykset

Asuinkerrostalo, VTJ-PRT 104183083L

- kerrosala 4296 m², josta 289 m² asemakaavan sallimaa porrashuoneiden 15 m² ylittävää osaa
- kerrosuku 10, kaksi kellarikerrosta
- paloluokka P1, palotekninen korkeus 29,90 m, ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä palvelevan porrashuoneen sisäänkäyntitasosta 27 m
- asuntojen lukumäärä yhteensä 52 kpl: yksiö 8, kaksio 10, kolmio 28 ja viisikko 6 kpl

Rakennuksen kerrosala ylittää 207 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.

Osa rakennuksen itä- ja länsijulkisivun parvekkeista osoitetaan rakennettavaksi naapuritontille 833-0011 (yhteisjärjestelysopimus luvan liitteenä).

Tontin rajoille rakennettaessa ei rakennukseen tehdä palomureja (yhteisjärjestelysopimus luvan liitteenä).

Autopaikat:

- tontin 833-0028 asemakaavan mukainen tarve (3800 m² x 1 ap/as130 m²) = 30 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
- yhteensä 51 autopaikkaa osoitetaan tonttia 833-0028 ja 833-0025 varten naapuritontin 833-0011 maanalaisesta pysäköintihallista. Yksi autopaikka tehdään invapaikkana (yhteisjärjestelysopimus luvan liitteenä).

Polkupyörät:

- tontin 833-0028 asemakaavan mukainen tarve (3800 m² x 1pp/as40 m²) = 95 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan sekä sijoitettava maantasokerrokseen
- tontille tehdään ulkoiluvälinevarastoon 101 polkupyöräpaikkaa

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve (4296 m² x 0.02) = 85,92 m²
- rakennuksen ylempään kellarikerrokseen tehdään kaksi S1-luokan väestönsuojaa, joiden varsinaisen suojatilan pinta-ala on yhteensä 159,50 m². Rakennukseen tehtävää suojatilaa osoitetaan 51,5 m² tonttia 833-0025 varten.

Ajo tontille osoitetaan naapuritonttien 833-0011 ja 833-0024 kautta (yhteisjärjestelysopimus luvan liitteenä).

Tontin rajoilla muutetaan olemassa olevan maanpinnan tasoa esitettyjen suunnitelmien

mukaisesti.

Kiinteistön jätehuolto järjestetään syväkeräysastioilla.

Korttelin 837-119-0833 rakentamisen, tonteille ajon, johtojen sijoittamisen, jätehuollon, pysäköinnin, kulkuväylien, leikki- ja oleskelualueiden, pelastus- ja huoltoteiden sekä viherkerroin järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu luvan ehdoissa.

Ympäristönsuojelun lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Takojankadun korttelialueella tehty maaperän puhdistus on toteutettu Pirkanmaan ELY-keskuksen antaman päätöksen (PIRELY/18653/2020) mukaisesti (ELY-keskuksen lausunto luvan liitteenä).

Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala: 3800 m²

Uusi kerrosala: 4296 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija
ARK-rakennussuunnittelija

Vaativa
Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija
ARK-rakennussuunnittelija

Ida-Julia Väänänen, arkkitehti
Petri Mauri Tavilampi, arkkitehti

Kerrosala

4296 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

3800 m²

Kokonaisala

4981 m²

Tilavuus

15447 m³

Poikkeamiset

Rakennuksen maantasokerroksen terassi ylittää rakennusalan rajaa 600 mm enemmän kuin rakennusjärjestyksen salliman 1200 mm.

Hakijan perustelut: Rakennusalue rajoittuu itäpuolelta rivitaloon, jolloin asunnolle ei ole mahdollista saada valoisa asuntokohtaista ulkotilaa. Tästä syystä osa terassista on sijoitettu valoisalle julkisivulle asuinmukavuuden lisäämiseksi.

Kiinteistön jätehuolto järjestetään syväkeräysastioilla rakentamistapaohjeesta poikkeavalla tavalla asemakaavan määrittämälle ohjeelliselle leikki- ja oleskelualueeksi varatulle alueen osalle.

Hakijan perustelut: Kaksikerroksisen pysäköintihallin takia jätekeräystä ei voida sijoittaa kadun varren talojen väliin, koska vaadittavat etäisyydet rakennuksiin eivät täyty. Lisäksi tontilla ei ole kadun varressa sellaista tilaa, josta tyhjennys onnistuisi. RT 69-11190 Asuinkiinteistön jätehuolto 7.2 mukaisesti (jäte)säiliöitä ei saa tyhjentää kevyen liikenteen väylän yli. Suunnitelmassa esitetty sijainti on valittu siksi, ettei jätehuollon ajoa tapahdu koko pihakannen alueella, vaan se rajoittuu ajoluiskan yläpään pihojen viihtyisyyden ja turvallisuuden takia.

Tontilla ei täyty asemakaavan yleismääräyksen mukainen Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritetty tavoitetaso.

Hakijan perustelut: Rakennusala peittää koko tontin, viherkertoimen tavoitetaso on laskettu ja toteutuu korttelin yhteispiha-alueella.

Lausunnot

Kaupunkikuva-arkkitehti, 12.9.2024, Puollettu
Kiinteistömuodostus, 30.8.2024, Ei lausuntoa
Kuntatekniikka ja liikenne, 28.8.2024, Puollettu
Kaupunkikuvatoimikunta, 9.9.2024, Pöydälle
Maisema-asiantuntija, 1.10.2024, Puollettu
Kaupunkikuvatoimikunta, 9.9.2024, Ehdollinen
Pelastuslaitos, 19.9.2024, Ehdollinen

Ympäristönsuojelu, 7.10.2024, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta eikä heillä ole siitä huomautettavaa.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Haitta-aineselvitys	1 kpl
Hakemus	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	7 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu liite	1 kpl
Muu selvitys	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pintavaaitus	1 kpl
Pohjapiirustus	13 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 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.

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 pyydettävä 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 esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta.

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

Rakentamisessa tulee huomioida pihakannen liittyminen maastoon sekä hulevesien viivyttäminen, johtaminen ja imeyttäminen ympäristöön. Hulevesiä ei saa imeyttää pilaantuneiden jäännösmaa-ainesten läpi.

Uudet vesijohdot tulee tehdä diffuusiosuojatusti, mikäli ne sijoitetaan alueella mahdollisesti poistamatta jäävien haitta-aineiden vaikutusten kohdalle.

Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti korkean radonpitoisuuden alueella.

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 on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 6 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

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

Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin estetään.

Kuivanousu- ja kuivalaskuputkistosuunnitelma on esitettävä pelastusviranomaiselle.

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

Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Asemakaavan yleismääräyksen mukaisen taideaiheen suunnittelussa, toteutuksessa ja sijoittelussa tulee huomioida, että teokset ovat osa kokonaisuunnitelmaa.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymistä.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymisestä.

Vakuus	20877€, Pankkitakaus, 27.6.2024
Käsittelijä	Lupa-arkkitehti Titta Tamminen
Päätäjä	Ympäristö- ja rakennusjaosto Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	29.10.2024
Päätöksen julkisanopäivä	31.10.2024
Päätöksen antopäivä	1.11.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 2.12.2024
Päätös lainvoimainen	3.12.2024
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 3.12.2027 ja saatettava loppuun 3.12.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.