

Sähköinen asiointitunnus	LP-837-2019-04237
ASIA	Rakennuslupa, MRL 125.1 §
RAKENNUSPAIKKA	III, 837-103-0030-0057 Satamakatu 10, 33200 TAMPERE
Pinta-ala	2562 m ²
Rakentamismääräykset	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue Asemakaava 8584
Sallittu kerrosala	9150 m ²
Rakennettu kerrosala	5066 m ²
HAKIJA	Asunto Oy Hämeenpuisto 39 Pyhäjärvenkatu 5 A, 33200 TAMPERE
TOIMENPIDE	Asuinkerrostalon, talousrakennuksen ja maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen
Uusi kerrosala	3696 m ²
Lisäselvitys	Asuinkerrostalo, VTJ-PRT 1038963859 - kerrosala 3696 m ² - kerrosluku 8 - paloluokka P1 - asuntojen lukumäärä yhteensä 50 kpl: yksiö 16, kaksio 13, kolmio 13 ja neliö 8 kpl. Rakennuksen kerrosala ylittää 196 m ² :llä asemakaavassa rakennusosalalle rakennettavaksi sallitun kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla. Rakennuksen kellarikerrokseen tehdään tilaa jakelumuuntamolle asemakaavan määrittämällä tavalla. Maanalainen pysäköintihalli, VTJ-PRT 1038963760 - pinta-ala 1079 m ² - kerrosluku 1 - paloluokka P1 Polkupyörävarastokatos - pinta-ala 62 m ² - paloluokka P3 Autopaikat: - asemakaavan mukainen tarve uudisrakentamiselle (3376 m ² x 1 ap/as150 m ² + 124 m ² x 1ap/ltot120 m ²) = 24 autopaikkaa - olemassa olevan rakennuksen asemakaavan mukainen tarve (4712 m ² x 1ap/as150 m ² + 354 m ² x 1ap/l120 m ²) = 35 autopaikkaa - tarve yhteensä 59 autopaikkaa - toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä osan autopaikkojen nimeämättömyys ja tehdään asemakaavan yleismääräyksen sallimalla tavalla 20 % vähennys autopaikkanormista (1,2) - tonttia varten tehdään 53 nimettyä autopaikkaa ja 5 nimeämätöntä autopaikkaa. Autopaikoista 2 kpl tehdään invapaikkoina. Autopaikat osoitetaan maanalaiseen pysäköintihalliin, joka sijoittuu osittain naapuritontille 0030-0054, autotalleihin ja pihamaapaikkoina suunnitelmissa esitetyllä tavalla sekä yksi autopaikka osoitetaan tontin ulkopuoliseen pysäköintilaitokseen. Polkupyörät: - asemakaavan mukainen tarve uudisrakentamiselle (3376 m ² x 1pp/as40

$m^2 + 124 m^2 \times 1pp/1100) = 86$ polkupyöräpaikkaa, joista puolet on osoitettava katettuun tilaan
- tontille tehdään 196 polkupyöräpaikkaa, joista 136 kpl sijoitetaan katettuihin tiloihin, ja 60 pp-paikkaa tehdään pihamaapaikkoina

Väestönsuoja:

- tontilla olemassa olevan väestönsuojan varsinaisen suojatilan pinta-ala on 108,5 m²
- suojatilan tarve yhteensä $(5066+3696 m^2 \times 0.02) = 175,24 m^2$
- naapuritontin 0030-0054 asuinrakennuksen kellarikerroksen S1-luokan väestönsuojasta, VSS2, osoitetaan tontin käyttöön suojatilaa, jonka varsinainen pinta-ala on 79,00 m².

Tontti sijoittuu osittain Hämeenpuiston RKY-alueelle.

Kiinteistön jätehuolto järjestetään syväkeräysastioilla, jotka sijoitetaan osittain naapuritontille 0030-0054 (yhteisjärjestelysopimus-selvitys luvan liitteenä).

Tontin maanalaiseen pysäköintihalliin ei rakenneta tontin rajoilla palomureja (yhteisjärjestelysopimus -selvitys luvan liitteenä).

Korttelin 837-103-0030 rakentamisen, tonteille ajon, johtojen sijoittamisen, jätehuollon, pysäköinnin, kulkuväylien, leikki- ja oleskelualueiden, pelastus- ja huoltoteiden sekä hulevesien järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimus -selvityksen mukaisesti.

Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Kuntatekniikka ja liikenne on huomauttanut lausunnossaan liikehuoneistojen ulkoportaiden ja -luiskien sijainnista.

Poikkeaminen

Asemakaavan määrittämistä kerrosluvusta poiketen rakennus sijoittuu osittain kahdeksankerroksisena asemakaavassa seitsemänkerroksiseksi määritellylle rakennusalalle.

Rakennuksen liikehuoneistojen ulkoportaot ja -luiskat sijoitetaan asemakaavassa yleiselle jalankululle varatulle alueen osalle.

Rakennuksen eteläjulkisivun katokset ja pergola ylittävät asemakaavan määrittelemän rakennusalan rajan.

Kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta kirjeitse.

Naapuri 0031-0007 on huomauttaneet hankkeesta 31.10.2020 päivätyn ja rakennusvalvontaan toimitetun lausunnon mukaisesti (naapurin huomautus luvan liitteenä).

Naapurin kuulemisessa esitetty huomautus on huomioitu lupaehdoissa. Hankkeeseen ryhtyvän edustaja on laatinut naapureille vastineen. Vastine on toimitettu huomautuksen tehneelle naapurille (vastine luvan liitteenä).

Suunnittelijat

Pääsuunnittelija vaativuusluokka (vaativa)
ARK-rakennussuunnittelija vaativuusluokka (vaativa)

Pääsuunnittelija Petri Mauri Tavilampi, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija Juulia Amanda Juselius, arkkitehti

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja	Paikkatietoyksikkö 19.10.2020 puollettu
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos 20.10.2020 ehdollinen
Lausunnon antaja	Kuntatekniikka ja liikenne 20.10.2020 ehdollinen
Lausunnon antaja	Kaupunkikuva-arkkitehti 15.10.2020 puollettu
Lausunnon antaja	Kaupunkikuvatoimikunta 15.10.2020 lausunto

LIITTEET

Pääpiirustukset	24 X
Pöytäkirjaote	2 X
Vesi- ja viemäriiliitoslausunto	1 X
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	2 X
Selvitys rakennuksen perustamis- ja pohjaolosuhteista	2 X
Rakennusoikeuslaskelma	1 X
Naapurin kuuleminen	1 X
Naapurin huomautus	1 X
Lausunto	4 X
Julkisivujen värityssuunnitelma	5 X
Piha- tai istutussuunnitelma	1 X
Energiaselvitys	2 X
Kosteudenhallintaselvitys	1 X
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	3 X
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 X
Muu selvitys	2 X
Muu liite	3 X

Luvan valmistelija Titta Tamminen

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennusjaosto päättää,

että rakennuslupahakemus hyväksytään jäljempänä mainituin ehdoin

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

- vastaava työnjohtaja
- kvv- työnjohtaja
- iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

- rakennesuunnitelma
- vesi- ja viemärisuunnitelma
- ilmanvaihtosuunnitelma
- palokatkosuunnitelma

- hulevesisuunnitelma
- kosteudenhallintasuunnitelma

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

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

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

Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta.

Hätäkeskukseen kytkettävän paloilmoittimen toteutuspöytäkirja on esitettävä pelastusviranomaiselle.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston hyväksymä tarkastuslaitos on tehnyt paloilmoittimen käyttöönottotarkastuksen.

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

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

Rakennuksen raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

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 796/2017 5 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

Virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 6 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

Rakentamisen aikana tulee tehdä naapurikiinteistöjen painuma- ja värinäseurantaa sekä pohjaveden pinnan tason seurantaa.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on sovittava esitetyn selvityksen mukaisesta korttelin kiinteistöjen yhteisjärjestelystä ja pyydettävä ympäristölakimiestä MRL 164 pykälän tarkoittamalla tavalla määräämään korttelialueen yhteiskäytöstä.

Asemakaavan edellyttämien leikki- ja oleskelualueiden sekä autopaikkojen

tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee autopaikoista tehdä sopimus, sopimuksen mukaisesti lunastaa asemakaavan edellyttämät rakennusluvan mukaiset autopaikat pysäköintilaitoksesta ja muodostaa näiden autopaikkojen osalta tarvittava rasite.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa. Jos ilmanvuotolukuna q_{50} käytetään pienempää arvoa kuin $4 \text{ (m}^3/\text{hm}^2\text{)}$, rakennuksen ilmanpitävyys tulee mitata painekoemenetelmällä tai ilmanpitävyys on osoitettava muulla menetelmällä.

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

Päätöksen perustelut

Ajo maanalaiseen pysäköintihalliin on asemakaavan mukainen.

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

Rakennustyön aloittaminen

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

Luvan voimassaolo

Rakennustyö on aloitettava 05.01.2024 mennessä ja saatettava loppuun 05.01.2026 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.