
Lupatunnus	LP-837-2022-03652
Kiinteistötunnus	837-133-850-9
Kiinteistön osoite	Hippoksenkatu 34, 33530 TAMPERE
Pinta-ala	0.7740 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Tampereen Vuokra-asunnot Oy Puutarhakatu 8, 33210 TAMPERE

Toimenpide	Rakennuslupa, MRL 125.1 § Kolmen asuinkerrostalon rakentaminen
Lisäselvitykset	<p>Asuinkerrostalo, Talo 1 (AB), VTJ-PRT 104084990A</p> <ul style="list-style-type: none">• kerrosala 3898 m² (1528+2370 m²)• kerrosluku 5• paloluokka P1• asuntojen lukumäärä 66 kpl: yksiö 40, kaksio 13, kolmio 9 ja nelikko 4 kpl <p>Asuinrakennuksen kerrosala ylittää 88+70 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun rakennusalaakohtaisen kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.</p> <p>Talo 1:n etelä- ja länsijulkisivun parvekkeet ylittävät rakennusalan rajaa rakennusjärjestyksen 14 §:n sallimalla tavalla.</p> <p>Asuinkerrostalo, Talo 2 (CD), VTJ-PRT 104084991B</p> <ul style="list-style-type: none">• kerrosala 4895 m² (1528+3367 m²)• kerrosluku 6• paloluokka P1• asuntojen lukumäärä 87 kpl: yksiö 58, kaksio 15, kolmio 10 ja nelikko 4 kpl <p>Asuinrakennuksen kerrosala ylittää 92+117 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun rakennusalaakohtaisen kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.</p> <p>Talo 2:n eteläjulkisivun parvekkeet ylittävät rakennusalan rajaa rakennusjärjestyksen 14 §:n sallimalla tavalla.</p> <p>Asuinkerrostalo, Talo 3 (EF), VTJ-PRT 104084992C</p> <ul style="list-style-type: none">• kerrosala 3916 m² (1528+2388 m²)• kerrosluku 6• paloluokka P1• asuntojen lukumäärä 62 kpl: yksiö 29, kaksio 20, kolmio 10 ja nelikko 3 kpl <p>Asuinrakennuksen kerrosala ylittää 88+88 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun rakennusalaakohtaisen kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.</p> <p>Talo 3:n etelä- ja länsijulkisivun parvekkeet ylittävät rakennusalan rajaa rakennusjärjestyksen 14 §:n sallimalla tavalla.</p> <p>Asuntoja yhteensä 215 kpl.</p> <p>Rakennusten vesikatoille asennetaan aurinkopaneelijärjestelmä.</p> <p>Autopaikat:</p> <ul style="list-style-type: none">• asemakaavan mukainen tarve (12020 m² x 1 ap/vas140 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
- tonttia varten tehdään 75 autopaikkaa: 34 pihamaapaikkaa, joista 3 tehdään inva-autopaikkana ja 41 autopaikkaa osoitetaan tontin 133-1851-0009 pysäköintilaitokseen. Perustetaan rasite autopaikkojen sijoittamiseksi kortteliin 1851.

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve (12020 m² x 1pp/vas35 m²) = 344 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on tulee rakentaa katettuina
- tontille tehdään 352 polkupyöräpaikkaa asemakaavan määrittämällä tavalla

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve (12709 m² x 0.02) = 254,18 m²
- asuinrakennusten, Talo 1 ja Talo 2 kellarikerrokseen tehdään kaksi S1-luokan väestönsuojaa, joiden varsinaisten suojatilojen pinta-ala on yhteensä 283,00 m².

Tontille tehdään kolme ajoneuvoliittymää, jotka sijaitsevat ohjeellisella istutettavan alueen osalla, jolla tulee säilyttää ja istuttaa lehtipuita.

Osa autopaikoista ylittää asemakaavaan merkityn ohjeellisen pysäköintipaikan rajan.

Kiinteistön jätehuolto järjestetään syväkeräysastioilla.

Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Rakennusoikeus

Sallittu rakennusalakohtainen kerrosala:
(1390+2300 m²) + (1390+3250 m²) + (1390+2300 m²)

Sallittu kerrosala yhteensä 12020 m²

Uusi rakennusalakohtainen kerrosala:
(1528+2370 m² m²) + (1528+3367 m²) + (1528+2388 m²)

Uusi kerrosala yhteensä 12709 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija Vaativa
ARK-rakennussuunnittelija Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija Matias Kalevi Topi, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija Dario Cardamone, arkkitehti

Kerrosala

12709 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

12017 m²

Kokonaisala

14166 m²

Tilavuus

44980 m³

Poikkeamiset

Asuinrakennukset parvekkeineen ylittävät asemakaavaan merkittyä rakennusalan rajaa.

Talo 1:n rakennusalakohtainen kerrosala 1390 m² ylittyy 50 m²:llä koko rakennusalalle määritellyn sekä tontin kokonaiskerrosalan ylittymättä.

Talo 2:n rakennusalakohtainen kerrosala 1390 m² ylittyy 46 m²:llä koko rakennusalalle määritellyn sekä tontin kokonaiskerrosalan ylittymättä.

Talo 3:n rakennusalakohtainen kerrosala 1390 m² ylittyy 50 m²:llä koko rakennusalalle määritellyn sekä tontin kokonaiskerrosalan ylittymättä.

Osa autopaikoista tontilla sijoittuu asemakaavaan merkityn ohjeellisen pysäköintipaikan ulkopuolelle.

Lausunnot

Kaupunkikuva-arkkitehti, 28.3.2023, Puollettu
Kuntatekniikka ja liikenne, 2.1.2023, Puollettu
Kiinteistönmuodostus, 4.1.2023, Ei lausuntoa
Pelastuslaitos, 17.3.2023, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.

Naapuri 133-0862-0001 on huomauttanut hankkeesta 23.01.2023 päivätyn ja rakennusvalvontaan toimitetun lausunnon mukaisesti (naapurin huomautus luvan liitteenä).

Hankkeeseen ryhtyvän edustaja on laatinut naapurille vastineen. Vastine on toimitettu huomautuksen tehneelle naapurille.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Energiatodistus	3 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	9 kpl
Julkisivupiirustus	6 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	3 kpl
Leikkauspiirustus	3 kpl
Meluselvitys	1 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
Muu selvitys	2 kpl
Naapurin huomautus	1 kpl
Naapurin kuuleminen	3 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pintatasaussuunnitelma	1 kpl
Pintavaaitus	1 kpl
Pohjapiirustus	25 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä	1 kpl
Sopimusjäljennös	1 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	2 kpl

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusjaosto päättää, että rakennuslupahakemus hyväksytään jäljempänä mainituin ehdoin.

Päätös

Myönnetty

Päätöksen perustelut

Rakennusten kerrosluku sekä ajoneuvoliittymät tontille tehdään asemakaavan mukaisesti.

Hanke soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Lausunnossaan 28.03.2023 kaupunkikuva-arkkitehti puoltaa rakennusluvan myöntämistä.

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

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Pohjakatselmus
Sijainnin merkitseminen
Rakennekatselmus
Sijaintikatselmus
Vesilaitteiden katselmus
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat	Väestönsuojan tarkastus Loppukatselmus Rakennesuunnitelma Vesi- ja viemärisuunnitelma Ilmanvaihtosuunnitelma Pohjarakennesuunnitelma Palokatkosuunnitelma Hulevesisuunnitelma Kosteudenhallintasuunnitelma
Lupaehto	<p>Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta.</p> <p>Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.</p> <p>Rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa riittävän korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja riittävän etäälle vilkkaista liikenneväylistä.</p> <p>Asuinrakennusten ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 4 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.</p> <p>Asuinrakennusten melun- ja värinän torjunta on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2019 5 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.</p> <p>Virkistykseen käytettävät rakennusten piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2019 6 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.</p> <p>Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.</p> <p>Tontille asennettavalle aurinkopaneelijärjestelmälle on laadittava pelastuslaitoskortti turvakytkimistä sijainteineen ja käyttöohjeineen sekä selvitys voimalan turvallisesta sammutuksesta ja aurinkopaneelien aiheuttaman vaaran eliminoimisesta.</p> <p>Ennen rakennusten käyttöönottoa pelastuslaitokselta tulee tilata väestönsuojan tarkastus ja erityisen palotarkastuksen suorittaminen.</p> <p>Ennen rakennusten käyttöönottoa on kunnan kiinteistörekisterin pitäjältä haettava rasitetoimitusta seuraavien rasitteiden perustamiseksi:</p> <ul style="list-style-type: none">• ajoneuvojen pitämiseen kiinteistöllä 133-1851-0009 <p>Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen sekä väestönsuojatilojen tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennusten käyttöönottoa.</p> <p>Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee yhteiskäyttöautopalvelua tarjoavan yrityksen kanssa solmia toistaiseksi voimassa oleva sopimus tontin 850-0009 yhteiskäyttöautopalvelun järjestämiseksi.</p> <p>Energiaselvitykset on päivitettävä ennen rakennusten käyttöönottoa. Jos ilmanvuotolukuna q50 käytetään pienempää arvoa kuin 4 (m³/hm²), rakennuksen ilmanpitävyys tulee mitata painekoemenetelmällä tai ilmanpitävyys on osoitettava muulla menettelyllä.</p>

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 pyydettyä vaadittujen katselmusten pitämistä.

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

Rakennuksia varten on laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje. Palokatkojen loppuselvitys on liitettävä osaksi rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta. Käyttö- ja huolto-ohjeen tulee olla loppukatselmuksessa viranomaisen todennettavissa.

Käsittelijä
Päätätjä

Viranhaltija Titta Tamminen
Ympäristö- ja rakennusjaosto
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

20.6.2023
22.6.2023
26.6.2023
viimeistään 26.7.2023
27.7.2023
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 27.7.2026 ja saatettava loppuun 27.7.2028 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.