

<b>Lupatunnus</b>	LP-837-2024-02991
Kiinteistötunnus	837-133-1851-8
Kiinteistön osoite	Hipposkylänkuja 8, 33530 TAMPERE
Pinta-ala	0.2056 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Tampereen Hipposkylänkuja 8

**Toimenpide** Rakennuslupa, MRL 125.1 §  
Asuinkerrostalon rakentaminen

**Lisäselvitykset** Asuinkerrostalo, VTJ-PRT 104192331X

- kerrosala 4189 m<sup>2</sup> (3194+995 m<sup>2</sup>)
- kerrosluku 6
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä 83 kpl: yksiö 30, kaksio 35, kolmio 12 ja neliö 6 kpl

Rakennuksen kerrosala ylittää 166 m<sup>2</sup>:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.

**Autopaikat:**

- asemakaavan mukainen tarve (4000 m<sup>2</sup> x 1 ap/110 m<sup>2</sup>) = 37 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 30 autopaikkaa: tontille 1 pihamaapaikka liikuntaesteiselle mitoitettuna ja 29 autopaikkaa osoitetaan tontin 133-1851-0009 pysäköintilaitokseen (yhteisjärjestelysopimus luvan liitteenä)

**Polkupyörät:**

- asemakaavan mukainen tarve (4000 m<sup>2</sup> x 1pp/40 m<sup>2</sup>) = 100 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on tulee rakentaa katettuina
- tontille tehdään 38 pp pihamaapaikkoina, 62 pp sijoitetaan kellariin ulkoiluvälinevarastoon

**Väestönsuoja:**

- suojatilan tarve (4189 m<sup>2</sup> x 0.02) = 83,78 m<sup>2</sup>
- asuinrakennuksen kellarikerrokseen tehdään S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinaisen suojatilan pinta-ala on 109,5 m<sup>2</sup>.

Ajo tontille toteutetaan kiinteistöraitteen mukaisesti.

Kiinteistön jätehuolto järjestetään syväkeräysastioilla.

Korttelin 837-133-1851 rakentamisen, tonteille ajon, johtojen sijoittamisen, jätehuollon, pysäköinnin, yhteiskäyttöauton, kulkuväylien, leikki- ja oleskelualueiden, pelastus- ja huoltoteiden järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Pelastusviranomaisen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

**Rakennusoikeus**

Sallittu kerrosala: 4000 m<sup>2</sup>  
Sallittu rakennusala kohtainen kerrosala:  
3100+900 m<sup>2</sup>

Uusi kerrosala: 4189 m<sup>2</sup>

	Uusi rakennusala kohtainen kerrosala: 3194+995 m <sup>2</sup>	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Juulia Amanda Juselius, arkkitehti Juulia Amanda Juselius, arkkitehti
Kerrosala	4189 m <sup>2</sup>	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	4000 m <sup>2</sup>	
Kokonaisala	4829 m <sup>2</sup>	
Tilavuus	15050 m <sup>3</sup>	
Poikkeamiset	Asemakaavan yleismääräyksestä poiketen rakennuksen 8 asuntoa avautuu yksinomaan Hervannan valtaväylän suuntaan. Hakijan perustelu: 4-kerroksisen rakennuksen osan julkisivu, jolle kohdistuu kaavassa melumääräys on suhteellisen pitkä toteutettavaksi yhdellä asunnolla, joka avautuisi useaan suuntaan. Rakennuksen osien liittymäkohdassa ei asuntoja voi muullakaan tapaan esittää tavoitteiden mukaisella asuntokoolla. Asuntojen määrä kahdessa asuntolinjassa on yhteensä 8 asuntoa, jota voidaan pitää kokonaisuuteen nähden vähäisenä määränä.  Asemakaavan määrittämän rakennusala kohtainen rakennusoikeus 900 m <sup>2</sup> ylittyy 23 m <sup>2</sup> :llä tontin kokonaisrakennusoikeuden ylittymättä. Hakijan perustelu: Sallittu kerrosala ei mahdu esitetyle rakennusalle.  Rakennus ylittää asemakaavaan merkityn rakennusalan rajan. Hakijan perustelu: Sallittu kerrosala ei mahdu esitetyle rakennusalle.	

**Lausunnot**

Kaupunkikuva-arkkitehti, 3.12.2024, Puollettu  
Kiinteistönmuodostus, 31.10.2024, Ei lausuntoa  
Kuntatekniikka ja liikenne, 31.10.2024, Puollettu  
Pelastuslaitos, 15.11.2024, Ehdollinen

**Naapurien kuuleminen**

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta ja hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta.

**Liitteet**

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Energiatodistus	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	2 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	3 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Meluseelvitys	1 kpl
Muu liite	2 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
Muu pääpiirustus	1 kpl
Naapurin kuuleminen	5 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pintatasaussuunnitelma	1 kpl
Pohjapiirustus	9 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	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 pyydetävä vaadittujen katselmusten pitämistä.

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

**Päätös**

Myönnetty

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

Rakennuksen 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.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymisestä.

Asuinrakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin alueen suojaukseen tarkoitetut meluesteet on rakennettu valmiiksi.

Asuinrakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tarvittavat pelastustiet on rakennettu valmiiksi.

Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Käsittelijä  
Päätätjä

Vastaava lupa-arkkitehti Minna Järvinen  
Ympäristö- ja rakennusjaosto  
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä  
Päätöksen julkipanopäivä  
Päätöksen antopäivä  
Oikaisuvaatimus jätettävä  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

18.12.2024  
20.12.2024  
23.12.2024  
viimeistään 22.1.2025  
23.1.2025  
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 23.1.2028 ja saatettava loppuun 23.1.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.