

Lupatunnus	LP-837-2023-00041
Kiinteistötunnus	837-233-3120-11
Kiinteistön osoite	Pesukatu 14
Pinta-ala	0.1507 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Tampereen Raholanharjun Tiketti Työväentalontie 3 A 4, 33470 YLÖJÄRVI

Toimenpide

Rakennuslupa, MRL 125.1 §
Asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentaminen

Lisäselvitykset

Asuinkerrostalo, VTJ-PRT 1041697672

- kerrosala 3205 m2 (rakennusoikeudellinen kerrosala 2960 m2)
- kerrosluvu 7 asemakaavan sallimalla tavalla
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä 40 kpl: yksiö 8, kaksio 15, kolmio 11 ja viisikko 6 kpl

Rakennuksen kerrosala ylittää 175 m2:llä tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.

Naapuritonttien 3120-0010 ja 3120-0012 rajoille rakennettaessa rakennukseen ei tehdä palomuuria.

Ulkoiluvälinevarastorakennus, VTJ-PRT 1041697683

- kerrosala 69 m2 (rakennusoikeudellinen kerrosala 69 m2)
- kerrosluvu 1
- paloluokka P3

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve (2786 m2 x 1 ap/vas140 m2) = 20 autopaikkaa
- yhteistilat, varastot, autosuojat ja tekniset tilat eivät muodosta autopaikkoja mitoittavaa kerrosalaa
- autopaikkamäärä pysäköintinormia 20 % alempi, kun tehdään rakenteellinen pysäköinti tai paikat ovat vuoroittaiskäytössä ja nimeämättömiä
- yhteiskäyttöautojärjestelmä: autopaikkavelvoitusvähennys 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, enintään 10 % normista
- vähennysten kokonaismäärä enintään 30 % pysäköintinormista
- tonttia varten osoitetaan LPA-6 -naapuritontille 3120-0002 16 autopaikkaa

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve (3030 m2 x 1pp/vas35 m2) = 87 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
- tonttia varten tehdään asemakaavan mukaisesti 87 polkupyöräpaikkaa: pihapaikkoja 43 kpl ja sisävarastopaikkoja 44 kpl.

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve (3274 m2 x 0.02) = 65,48 m2
- rakennuksen 1. kerrokseen tehdään S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinaisen suojatilan pinta-ala on 69,00 m2. Väestönsuojasta osoitetaan varsinaista suojatilaa 2,90 m2 naapuritonttia 3120-0013 varten.

Kiinteistön jätahuolto järjestetään tontille sekä naapuritontille 3120-0012 syväkeräysastioilla.

Ajo tontille tehdään naapuritontin 3120-0002 kautta.

Pelastustie nostopaikkoineen sekä huoltoajo tontille tehdään naapuritonttien 3120-0002, 0004, 0005, 0006, 0007, 0008 ja 0010 kautta.

Tontin rajoilla muutetaan olemassa olevan maanpinnan tasoa esitettyjen suunnitelmien mukaisesti.

Korttelin 837-223-3120 rakentamisen, asemakaavan salliman kerrosalan, pelastus- ja huoltoteiden, pysäköinnin, kulkuväylien, leikki- ja oleskelualueiden, jätehuollon, johtojen sekä hulevesien järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimus - selvityksen mukaisesti.

Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Kuntatekniikka ja liikenteen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala: 3030 m²

Uusi kerrosala: 3274

(uusi rakennusoikeudellinen kerrosala: 3029 m²)

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Vaativa

ARK-rakennussuunnittelija

Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija

Teemu Mikkola, arkkitehti

ARK-rakennussuunnittelija

Alexi Johannes Haho, arkkitehti

Kerrosala

3274 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

3029 m²

Kokonaisala

3274 m²

Tilavuus

10409 m³

Poikkeamiset

Rakennus ylittää asemakaavan määrittämää rakennusalan rajaa.

Hakijan perustelut: Pohjaratkaisun sovittaminen toistaiseksi suunnittelemtomaan naapuritaloon ja ylitysten sijoittuminen sisäpihan puolelle, missä ne eivät vaikuta kaupunkikuvaan.

Rakennuksen neljän asunnon pääikkunan edessä ei ole 8 metrin etäisyyteen asti kohtisuoraan mitattuna rakentamatonta tilaa poiketen Ympäristöministeriön asetuksesta asuin-, majoitus- ja työtiloista, 5§.

Hakijan perustelut: Parvekkeen seinäke on kuuden metrin päässä olohuoneen ikkunasta, mutta näkyvän edessä oleva seinä on vain 2 metriä leveä.

Asemakaavan yleismääräyksestä poiketen rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle sijoitetaan irtaimistovarastoja.

Hakijan perustelut: Kaavassa ei mainita varastoja ylimpään kerrokseen sijoitettaviksi sallittavien tilojen listassa, mutta vesikaton alle syntyy helposti hyödynnettävää tilaa kaavan edellyttämän usean rakennuksen yhteisen kattomuodon takia.

Lausunnot

Kaupunkikuva-arkkitehti, 5.8.2024, Puollettu
Kiinteistönmuodostus, 5.7.2024, Ei lausuntoa
Kuntatekniikka ja liikenne, 19.6.2024, Ehdollinen
Pelastuslaitos, 13.6.2024, Ehdollinen
Laaturyhmä, 5.8.2024, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta.

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistön 3120-0010 haltijalle viranomaisen toimesta.

Liitteet

Asemapiirros

1 kpl

Energiaselvitys	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	5 kpl
Julkisivupiirustus	4 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	4 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu liite	1 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
Naapurin kuuleminen	5 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
Pohjapiirustus	9 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Rasitesopimus	1 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä	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 hyväksytyt.

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

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.

Rakennus sijaitsee vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen.

Tontin piha-alueilla muodostuvat puhtaat ja suodatusrakenteissa käsitellyt pysäköinti- ja liikennöintialueiden hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Imeytysrakenteita saa sijoittaa tontilla vain sellaisille alueille, joilla maaperän on todettu olevan tutkitusti puhdasta eikä riskiä haitta-aineiden liukenemiselle pohjaveteen ole. Imeytysrakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Likaisia käsittelemättömiä hulevesiä ei tule imeyttää maaperään pohjavesialueella. Suodatin- ja imeytysrakenteiden toimintavarmuuteen ja kunnossapitoon tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden laadun turvaamiseksi.

Maanrakennustöissä tai maankäytön muutoksissa toimenpiteet on hyväksyttävä ympäristöviranomaisella.

Tontin maaperää puhdistettaessa tulee estää kunnostamattomilta tai kunnostuksessa olevilta alueilta haitta-aineiden kulkeutuminen valuma- ja suotovesien mukana puhdistetuille alueille.

Haitta-aineita sisältävien maa-ainesten läpi ei saa johtaa hulevesiä.

Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista on huolehdittava siitä, että maaperässä ja pohjavedessä esiintyvien haitta-aineiden riskit tunnistetaan ja niiden mahdolliset haittavaikutukset estetään ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Tontin maanrakennustöiden aikana maaperää tulee tarkkailla ja jos havaitaan jotakin maaperän pilaantuneisuuteen viittaavaa, on asiasta ilmoitettava valvovalle viranomaiselle eli Pirkanmaan ELY-keskukselle, joka antaa ohjeet tarvittavista jatkotoimenpiteistä.

Rakentamisessa tulee huomioida rautatiealueen junaliikenteen aiheuttama maaperän värähtely.

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

Rakennuksen melun- ja värähtelytorjunta 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 asuintilojen, ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

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

Pelastusteiden, yhteiskäyttöauton, asemakaavan edellyttämien autopaikkojen sekä leikki- ja oleskelualueiden tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymistä.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymisestä.

Käsittelijä

Titta Tamminen

Päätäjä

Ympäristö- ja rakennusjaosto
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

3.9.2024

Päätöksen julkisanopäivä

5.9.2024

Päätöksen antopäivä

6.9.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 7.10.2024

Päätös lainvoimainen

8.10.2024

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 8.10.2027 ja saatettava loppuun 8.10.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.