

---

<b>Lupatunnus</b>	LP-837-2026-00357
Kiinteistötunnus	837-133-1851-10
Kiinteistön osoite	Hipposkylänkuja 12
Pinta-ala	0.3562 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvät	Asunto Oy Tampereen Taimi Asunto Oy Tampereen Verso

---

### Toimenpide

Asuinkerrostalon rakentaminen

### Lisäselvitykset

Asuinkerrostalo, Talo B, VTJ-PRT 104278864A

- kerrosala 3107 m<sup>2</sup>, rakennusoikeudellinen kerrosala 2963 m<sup>2</sup>
- kerrosaluku 7
- kiertotalous: julkisivuissa uudelleenkäytettävää puuta ja tiiltä esitettyjen suunnitelmien mukaisesti
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä 53 kpl: yksiö 12, kaksio 27 ja kolmio 13 ja viisikko 1 kpl

Tontin asuinrakennusten yhteenlaskettu rakennusalakohtainen kerrosala ylittää 323 m<sup>2</sup>:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun rakennusalakohtaisen kerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.

Asuinrakennuksen vesikatolle asennetaan aurinkopaneelijärjestelmä.

### Autopaikat:

- tontin asemakaavan mukainen autopaikkatarve (6100 m<sup>2</sup> x 1 ap/as110 m<sup>2</sup>) = 56 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
- Talo B:n asemakaavan mukainen tarve (2963 m<sup>2</sup> x 1ap/as110 m<sup>2</sup>) = 22 autopaikkaa
- Talo B:tä varten tehdään 1 pihamaapaikka inva-autopaikkana ja 21 autopaikkaa osoitetaan naapuritontille 133-1851-0009 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

### Polkupyörät:

- tontin asemakaavan mukainen tarve (6100 m<sup>2</sup> x 1pp/as40 m<sup>2</sup>) = 153 polkupyöräpaikkaa, joista puolet tulee rakentaa katettuina
- tontille tehdään 154 polkupyöräpaikkaa asemakaavan määrittämällä tavalla

### Väestönsuoja:

- suojatilan tarve (3107 m<sup>2</sup> x 0.02) = 62,14 m<sup>2</sup>
- Talo A:n kellarikerrokseen tehdään S1-luokan väestönsuoja, josta osoitetaan Talo B:lle varsinaista suojatilaa 63,00 m<sup>2</sup>.

Osalle tontin itärajaa pystytetään muuria, jonka yläreunan korkeusasema h= +100.45 - 101.30 m.

Kiinteistön jätehuolto järjestetään syväkeräsastiolla.

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

Rakennusoikeus	Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa. Sallittu kerrosala: 6100 m <sup>2</sup> (4200+1900 m <sup>2</sup> )  Rakennettu kerrosala: 3316 m <sup>2</sup>  Uusi kerrosala: 0+3107 m <sup>2</sup>  Rakennusoikeudellinen kerrosala tontilla yhteensä 6100 m <sup>2</sup> (3137 m <sup>2</sup> + 2963 m <sup>2</sup> )	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Anna Maaria Helamaa, arkkitehti Anna Maaria Helamaa, arkkitehti
Kerrosala	3107 m <sup>2</sup>	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2963 m <sup>2</sup>	
Tilavuus	10750 m <sup>3</sup>	
Rakennettava kokonaisala	3330 m <sup>2</sup>	
Poikkeamiset	Rakennus ylittää asemakaavaan merkittyä rakennusalan rajaa ja sijoittuu osittain seitsemänkerroksisena asemakaavassa määritellylle viisikerroksisen rakennusalueelle. Hakijan perustelut: Rakennusoikeuden käyttö. Ilman ylitystä ei tontille sallittua rakennusoikeutta saada kokonaan käytettyä.  Asemakaavamääräyksestä par(1,5) poiketen rakennuksen pohjoisjulkisivun parvekkeet ulottuvat rakennusalan rajan ulkopuolelle enemmän kuin 1500 mm. Hakijan perustelut: Parvekkeen käytettävyys.	

<b>Lausunnot</b>	Kaupunkikuva-arkkitehti, 10.3.2026, Puollettu Kiinteistömuodostus, 10.3.2026, Ei lausuntoa Kiinteistötoimi, 2.3.2026, Ei huomautettavaa Kuntatekniikka ja liikenne, 2.3.2026, Puollettu Pelastuslaitos, 11.3.2026, Ehdollinen	
<b>Naapurien kuuleminen</b>	Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta eikä heillä ole siitä huomautettavaa.	
<b>Liitteet</b>		
	Asemapiirros	1 kpl
	Energiaselvitys	1 kpl
	Julkisivujen väriyssuunnitelma	2 kpl
	Julkisivupiirustus	1 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
	Muu selvitys	2 kpl
	Naapurin kuuleminen	4 kpl
	Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
	Pohjapiirustus	10 kpl
	Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
	Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
	Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
	Sopimusjäljennös	1 kpl

<b>Päätösehdotus</b>	Ympäristö- ja rakennusjaosto päättää, että rakentamislupahakemus ja esitetyt pääpiirustukset sekä niitä vastaavat koneluettavat tiedot hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi 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 pyydettävä vaadittujen katselmusten pitämistä.

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

Päätöksen perustelut

Rakennushanke täyttää rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella määritellyt luvan myöntämisen edellytykset.

Rakennuskohde täyttää olennaiset tekniset vaatimukset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Poikkeamiset rakentamisen säädöksistä/määräyksistä ovat vähäisiä ja erityiset syyt perusteltuja.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki, 42.1 § kohta 1 ja 68 a §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja  
Vesi- ja viemäryönjohtaja  
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmuks

Pohjakatselmus  
Sijainnin merkitseminen  
Rakennekatselmus  
Sijaintikatselmus  
Vesilaitteiden katselmus  
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Rakennesuunnitelma  
Vesi- ja viemärisuunnitelma  
Ilmanvaihtosuunnitelma  
Pohjarakennesuunnitelma  
Palokatkosuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Kosteudenhallintasuunnitelma

Lupaehto

Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta.

Ennen rakentamisen aloittamista tulee maaperän pilaantuneisuus tutkia ja mahdolliset pilaantuneet maat puhdistaa ympäristön- ja terveydensuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Tontin maanrakennustöiden aikana maaperää tulee tarkkailla ja jos havaitaan jotakin maaperän pilaantuneisuuteen viittaavaa, tulee ottaa yhteyttä ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa riittävän korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja riittävän etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

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

Asuinrakennusten melun- ja tärinätorjunta on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2019 5 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

Virkistykseen käytettävät rakennusten piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2019 6 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

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

Tontille asennettavalle aurinkopaneelijärjestelmälle on laadittava pelastuslaitoskortti turvakytkimistä sijainteineen ja käyttöohjeineen sekä selvitys voimalan turvallisesta sammutuksesta ja aurinkopaneelien aiheuttaman vaaran eliminoimisesta.

Savunpoistosuunnitelma on esitettävä pelastusviranomaiselle. Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin pelastusviranomaisen on tehnyt savunpoistolaitteiden/ -järjestelmän käyttöönottotarkastuksen.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa tulee pelastuslaitokselta tilata pelastusviranomaisen tarkastus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee väestönsuojatila olla käytettävissä.

Rakennuksen toteutuksessa tulee noudattaa tonttihakemuksen liitteenä olleessa konseptissa esitettyjä periaatteita.

Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee yhteiskäyttöautopalvelua tarjoavan yrityksen kanssa solmia toistaiseksi voimassa oleva sopimus tontin 1851-0010 yhteiskäyttöautopalvelun järjestämiseksi.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymisestä.

Ennen loppukatselmusta tulee kohteen rakennustuoteluettelo päivittää lopullisen toteutuman mukaiseksi.

Käsittelyn määräaika  
Laskennallinen käsittelyaika

3 kk  
1 kk 19 pv

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä  
Päätätjä

Lupa-arkkitehti Titta Tamminen  
Ympäristö- ja rakennusjaosto  
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä  
Päätöksen kuulutuspäivä  
Muutosta haettava  
Päätös lainvoimainen

21.4.2026  
24.4.2026  
viimeistään 1.6.2026  
2.6.2026

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 2.6.2029 ja saatettava loppuun 2.6.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.