

Lupatunnus	LP-837-2025-03479
Kiinteistötunnus	837-269-7932-3
Kiinteistön osoite	Tehdaskartanonkatu 40
Pinta-ala	0.0568 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
	sj-25 Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Hiedanrannan Kehitys Oy

Toimenpide

Lisäselvitykset

Asuinkerrostalon rakentaminen

Asuinkerrostalo, VTJ-PRT 104258126B

- kerrosala 4781 m2, josta asemakaavan mukaista yhteistilaa 153 m2
- kerrosluku 6
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä yhteensä 66 kpl: yksiö 6, kaksio 22 ja kolmio 38 kpl

Rakennuksen kerrosala ylittää 48 m2:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun kerrosalan RakL 9 §:n sallimalla tavalla.

Rakennus sijoittuu kahdelle, myöhemmin yhdistettävälle tontille: ensisijainen rakennuspaikka 7932-0003 ja toissijainen 7932-0004.

Sisäpihan puolella rakennuksen 1. kerroksen huoneistokohtaiset luiskat ylittävät tontin rajaa.

Kuivaamonkadun puolella yksi parvekelinja ylittää rakennusalan rajaa rakennusjärjestyksen sallimalla tavalla.

Kiinteistön jätehuolto osoitetaan naapuritontille 7932-0005.

Rakennuksen katolle asennetaan aurinkopaneelijärjestelmä.

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve (4363 m2 x 1 ap/vas180 m2) = 25 autopaikkaa
- yhteistilat, varastot, autosuojat ja tekniset tilat eivät muodosta autopaikkoja mitoittavaa kerrosalaa
- autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, jos toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys.
- autopaikkavelvoitevähennys 5 ap / yhteiskäyttöauto, yhteensä enintään 10 % normista.
- vähennysten kokonaismäärä enintään 30 % pysäköintinormista.
- tonttia varten osoitetaan 25 autopaikkaa asemakaavan mukaiseen alueen yleiseen pysäköintilaitokseen

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve (4363 m2 x 1pp/vas35 m2) = 125 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
- tontille tehdään 118 polkupyöräpaikkaa sisäsäilytyspaikkoina ja 8 ulkopaikkaa 1. kerroksen asuntojen sisäänkäyntien yhteyteen asemakaavan määrittämällä tavalla.

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve ($4781 \text{ m}^2 \times 0.02$) = 65,62 m²
- rakennuksen kellarikerrokseen tehdään S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinaisen suojatilan pinta-ala on 100,00 m².

Korttelin 837-269-7932 rakentamisen, pihajärjestelyiden, jätehuollon, pysäköinnin, kulkuväylien, leikki- ja oleskelualueiden, johtojen, -huoltoteiden, viherkertoimen toteutuksen sekä hulevesien järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala: 4500 m² (2500+2000 m²)+yhtil80 m²

Uusi kerrosala: 4688 m² +yhtil93 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa
Vastaava rakennesuunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Jussi Samuli Tähkiö, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija	Eeva Mari Säskilähti, arkkitehti
Vastaava rakennesuunnittelija	Matti Ilari Parikka, diplomi-insinööri

Kerrosala

4516 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

4516 m²

Tilavuus

16550 m³

Rakennettava kokonaisala

5241 m²

Poikkeamiset

Rakennuksen ylimmän kerroksen kerrosala poikkeaa asemakaavamääräyksestä y90%, "rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi".
Hakijan perustelut: Ylin kerros on 4,9% pienempi kuin alempi 5. kerros. Kerroksessa katto tulee lähelle lattiapintaa noudattaen kaavan tavoitetta ullakkoasumisesta.

Rakennus ylittää asemakaavan määrittämää rakennusalan rajaa ja asemakaavamääräyksestä ru-14 poiketen rakennuksen runkosyvyys on 14,82 m.
Hakijan perustelut: Luhtikäytävä ratkaisun takia kerrosalat on muuten vaikea saada mahtumaan rakennusalueen rajoihin. Ylitykset kuitenkin ovat pihan puolella eivätkä ylitä korttelialueen rajaa.

Asemakaavassa tontille 7932-3 tehtäväksi määrättyjen asukkaiden yhteiskäyttöisten yhteis- ja vapaa-ajantilojen tarve 154 m² alittuu 1 m²:llä.
Hakijan perustelut: Asunnoista haluttiin tehdä tilavia sekä muodoltaa tarkoituksenmukaisia myös ensimmäiseen kerrokseen. Rakennuksessa on iso 3:n korttelin yhteinen monitoimitila kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Tämän lisäksi tehtiin monitoimitilan läheisyyteen asukkaiden yhteiset saunatilat ja muuta asumista palvelevaa tilaa, jotka ovat kaikkien talon asukkaiden helposti saavutettavissa.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko poikkeaa leveydeltänsä asemakaavan määrittämästä 3m.

Hakijan perustelut: Kongin päälle on sijoitettu leveä asuintila, jolloin kantavien rakenteiden välinen etäisyys täyttää kaavan määräyksen. Mutta kongiin tulevat lämmöneristeet kaventavat kulkuaukon 450mm alle määrätyn 3 metrin.

Lausunnot

Laaturyhmä, 18.8.2025, Pöydälle
Laaturyhmä, 3.9.2025, Pöydälle
Kaupunkikuva-arkkitehti, 25.11.2025, Puollettu
Kiinteistönmuodostus, 10.11.2025, Ei lausuntoa
Kuntatekniikka ja liikenne, 6.11.2025, Puollettu
Maisema-asiantuntija, 19.11.2025, Puollettu
Pelastuslaitos, 28.11.2025, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

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

Naapuritonttien 7932-5, 7931-10, 7933-8, 7933-10, 7933-11, 7932-2 ja määräalan 837263-2500-28-M502 laatima huomautus luvan liitteenä.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	1 kpl
Julkisivupiirustus	5 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	1 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	6 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu liite	2 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pintavaaitus	1 kpl
Pohjapiirustus	8 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä	1 kpl
Sopimusjäljennös	1 kpl
Tutkimus	1 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	1 kpl

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusjaosto päättää, että rakentamislupahakemus 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 pyydettävä vaadittujen katselmusten pitämistä.

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

Päätös

Myönnetty

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 43 b §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

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.

Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Ennen rakentamista on huolehdittava siitä, että tontin pilaantunut maaperä on poistettu ympäristöviranomaisen hyväksymien käsittelysuunnitelmien mukaisesti.

Pilaantuneen maa-aineksen läpi ei saa imeyttää hulevesiä.

Rakentamiseen liittyvän kaivuutyön aikana on seurattava maaperän puhtautta aistinvaraisesti. Mikäli epäillään maaperän pilaantuneisuutta, on otettava yhteys tilaajaan ja ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Maanpinnat tontin rajoilla tulee sovittaa yleisten alueiden suunniteltaviin korkeusasemiin.

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

Ennen osittaista loppukatselmusta on pyydettävä kohteelle pelastusviranomaisen tarkastus ja väestönsuojan tarkastus.

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.

Rakennuslupan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymistä.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymisestä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on kunnan rakennusrasiterekisterin pitäjältä haettava rasitetoimitusta seuraavien rasitteiden perustamiseksi:

- autopaikkojen osoittaminen alueen yleiseen pysäköintilaitokseen (asemakaavan määrittämä LPY-alue)

Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen, leikki- ja oleskelualueiden tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tonttien 7932-3 ja 7932-4 muodostama yhdistetty tontti 837-269-7932-6 on merkitty kiinteistörekisteriin.

Käsittelijä
Päätäjä

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

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

9.12.2025
22.12.2025
viimeistään 28.1.2026
29.1.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 29.1.2029 ja saatettava loppuun 29.1.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.