

Lupatunnus	LP-837-2025-00690
Kiinteistötunnus	837-221-1007-1
Kiinteistön osoite	Pahvitehtaanraitti 12
Pinta-ala	0.0680 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Kiinteistö Oy Pohjola Perusyhtiö Häme 19

Toimenpide

Lisäselvitykset

Asuinkerrostalon rakentaminen ja pysäköintihallin laajentaminen

Asuinkerrostalo, VTJ-PRT 104290279J

- kerrosala 3406 m²
- kerrosluku 9, palotekninen korkeus 28,6 m, ylimmän kerroksen lattian etäisyys porrashuoneen sisäänkäyntitasolta (kansipiha) 24,6 m
- asuntojen lukumäärä yhteensä asuntoja 63 kpl, yksiöitä 24 kpl, kaksioita 18 kpl, kolmioita 18 kpl ja neliöitä 3 kpl
- paloluokka P1

Rakennuksen asuinkerrosala ylittää 200 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun asuinkerrosalan rakentamislain 9 §:n sallimalla tavalla. Porrashuoneen 15 m² ylittävä osa kussakin kerroksessa ylittää yhteensä 156 m²:llä asemakaavaan merkityn kerrosalan asemakaavan yleismääräyksen sallimalla tavalla.

Pysäköintihalli, VTJ-PRT 104290280K

- laajennuksen pinta-ala 333 m²
- kokonaisala yhteensä 1007-1 ja 1007-3 826 m²
- paloluokka P1

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve 1 ap /125 m² x 3050 m² = 25 ap
- tonteille 1007-1/1007-3 rakennettavasta pysäköintihallista osoitetaan 11 autopaikkaa, tonteille 1008-33/1008-34/1006-3 rakennetusta pysäköintihallista 10 autopaikkaa ja LPA-tontilta 1007-4 4 autopaikkaa yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisesti, autopaikoista yksi on mitoitettu liikuntaesteisille

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve 1pp/35 m², joista 60% tulee osoittaa sisätiloista, joista 30% maanalaisesta pysäköintihallin tasolta ja 30% pihakannen tasolta, 1pp/35 m² x 3050 m² = 88 pp, joista 53 pp sisätiloissa, joista 16 pysäköintihallin tasolta ja 16 pihakannen tasolta
- 53 pysäköintipaikkaa osoitetaan sisätiloista pysäköintihallin tasolta tontilta 1006-4 yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisesti, 35 pysäköintipaikkaa toteutetaan pihamaapaikkoina sisäpihalle

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve 3406 m² x 0,02 = 68,12 m²
- rakennuksen rinteeseen sijoittuvaan 2. kerrokseen tehdään S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinaisen suojatilan pinta-ala on 95 m²

Korttelien 108-1006, 108-1007 ja 108-1008 rakentamisesta, hulevesien johtamisesta, kulkuväylien, pelastusteiden, pysäköinnin, johtojen ja viemäreiden sijoittelun järjestämisestä sovitaan liitteenä olevan yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisesti.

Pelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala 2930 L130 + 250 m²
Uusi kerrosala 3406 m² + L0 m²

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Merja Tuulikki Kiviranta, arkkitehti Merja Tuulikki Kiviranta, arkkitehti
Kerrosala	3406 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3050 m ²	
Tilavuus	13430 m ³	
Rakennettava kokonaisala	4052 m ²	
Poikkeamiset	Vähäinen poikkeaminen perusteluineen	

Poikkeamiset kaavasta

A. Asemakaavan määrittämä rakennusalan raja ylittyy:

A1. Rakennuksen etelänurkalla rakennuksen seinien ollessa 90 astetta.

Perustelut: Tilojen tarkoituksenmukainen sijoittuminen tontille.

A2. 1m sisäpihan puolella rakennuksen matalan osan ja hieman korkean osan osalta

Perustelut: Tilojen tarkoituksenmukainen sijoittuminen tontille.

A3. 2,5m luhtikäytävän osalta.

Perustelut: Tilojen tarkoituksenmukainen sijoittuminen tontille. Luhtikäytävä avoimuus yli 30%, ei kerrosalaan luettavaa tilaa.

B. Asemakaavan rakennusala-kohtaisesta rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta poiketen vesikaton ylin korkeusasema on:

B1. +130,5 osuudella kohdalla ylin vesikaton korkeus on +131,7.

Perustelut: Rakennuksen korkojen sovittaminen ympäristöön, tarvittavat kerroskorkeudet sekä hissikuilun mahtuminen vesikaton alapuolelle.

B2. +111,0 ja 121,5 osuudella ylin vesikaton korkeus on +131,7.

Perustelut: Tilojen tarkoituksenmukainen sijoittuminen tontille. Rakennuksen korkojen sovittaminen ympäristöön, tarvittavat kerroskorkeudet sekä hissikuilun mahtuminen vesikaton alapuolelle.

B3. +121,5 osuudella räystäsrakenteen ylin korkeus on +121,7

Perustelut: Tilojen tarkoituksenmukainen sijoittuminen tontille. Rakennuksen korkojen sovittaminen ympäristöön sekä tarvittavat kerroskorkeudet. Rakennuksen kosteustekninen toimivuus.

C. Asemakaavan kohdasta " Kattopinta tulee jäsennöidä siten, ettei synny yli 250 m2 yhtenäisiä kattopintoja" poiketen ylimmän vesikaton pinta-ala on noin 330m2.

Perustelut: Vesikatot on jäsennöity useaksi kattopinnaksi ja vesikattojen porrastus mukailee rakennuksen massoitteua. Porrastettu vesikatto luo vaihtelevan kattomaiseman. Kattojen porrastus on kaavan hengen mukainen.

D. Asemakaavan yleismääräyksestä, parvekkeet, poiketen sisäpihalla yhden parvekelinjan alaosa toteutetaan seinäpielellä.

Perustelut: Pieli sijoittuu asunnon parvekkeen ja sisäänkäynnin välille. Pieli tarjoaa yksityisyyttä asunnolle, ei vähennä oleskelualueita.

E. Asemakaavan määrittämä rakennusala-kohtainen rakennusoikeus 2930, L130 ylittyy tontille sallitun kokonaisrakennusoikeuden ylittymättä.

Perustelut: Tilojen tarkoituksenmukainen sijoittuminen tontille.

F. Asemakaavan määräyksessä, pysäköintipaikat, on määritetty, että polkupyöräpaikasta tulee 60 % osoittaa sisätiloista, joista 30% maanalaisesta pysäköintihallin tasolla ja 30% pihakannen tasolta piharakennuksista tai ulkoiluvälinevarastoista. Tästä poiketen väh. 60% pyöräpaikoista sijoitetaan pysäköintihallin tasolle sisätiloihin.

Perustelut: Sisätiloihin sijoitettavien pyöräpaikkojen osuus toteutuu.

G. Asemakaavan kohdasta "Tasakattoiset osuudet tulee toteuttaa terasseina tai 1/3 pinta-alasta viherkattoisina tai laajoilla istutuslaatikoilla varustettuina,..." poiketen tasakattoiset osuudet toteutetaan osittain viherkattoisina, kattoterassein sekä papukattoisina.

Perustelut: Kattorakenteet toteutetaan palo- ja kosteusteknisesti sekä rakenteellisesti yleisesti hyväksi todetulla tavalla. Asemakaavan hengen mukaisesti kattopintoja on käsitelty erityyppisillä, porrastetuilla vesikattoratkaisuilla

luoden vaihtelevan kattomaiseman.

Poikkeamiset rakentamistapaohjeesta

H. Jätekeräys järjestetään sijoittamalla 1007-1, 1007-3 ja 1006-5 yhteinen jätepiste syväkeräyksenä 1007-4 ja 1008-6 tonteille.

Perustelut: Tarkoituksen mukainen sijoittelu kortteliin ja turvallinen tyhjennys, ettei ajoneuvo ole tyhjennyksen aikana ajoradalla. Myöhemmin rakentuva silta estää tyhjennyksen tontilta 1006-5.

I. Asuinkerrostalon julkisivut poikkeavat osin asemakaavan kortteliohjeen materiaaleista ja värytyksestä.

Perustelut: Kokonaisuus on kaavan hengen mukainen.

Poikkeamiset rakennusjärjestyksestä

J. Parvekkeet, parvekkeiden vedenpoistot (ulosheittäjät, parvekekatoilta ulkopuolinen vedenpoisto julkisivupinnassa) ja vesikaton vedenpoiston ylitykset rakennusjärjestyksen kohdasta "Asemakaava-alueella rakennus saa erityisestä syystä ulottua tontin rajan yli katu- tai muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1. erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat rakennuksen osat 1,2 metriä siten, että kadun pinnan ja rakennusosan alapinnan välillä on oltava vähintään 3,2 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän osalla ja vähintään 4,5 metriä ajoradan yläpuolella ja
2. perustusrakenteet, tekniset laitteet ja muut vastaavat maanpinnan alapuoliset rakennuksen osat 0,3-1,5 metrin syvyydellä 0,2 metriä ja 1,5 metriä syvemmällä 1 metrin." poiketen:

J1. Parvekkeet ulottuvat Rantatien puolella 1,8m tontin rajan yli, parvekkeet > 3,2m korkeudella.

Perustelut: Parvekkeiden käytettävyys ja asumismukavuus.

J2. Parvekkeet ulottuvat Nestori Kivimäen puistikon puolelle 1,8m tontin rajan yli.

Perustelut: Parvekkeiden käytettävyys ja asumismukavuus. Puistikossa ei liikennettä parvekkeiden kohdalla.

J3. VSS kuilu ja savunpoisto ulottuvat 1,3m puiston puolelle.

Perustelut: Puistikossa ei ole liikennettä kuilun kohdalla. Turvallinen poistuminen väestönsuojasta.

J4. Kulku lämmönjakohuoneeseen tapahtuu puiston puolelta rakennuksen nurkalta.

Perustelut: Lämmönjakohuoneen sijainti kunnallistekniikkaan nähden. Ovi aukeaisi suoraan katualueelle, jos se sijoitettaisiin Rantatien suuntaan. Kulku järjestetään heti talon nurkalta.

Poikkeamiset palomääräyksistä

K. Poimusen porrashuoneen sisäänkäyntitason (kansipiha) korkeus ylimmän kerroksen lattiatasosta on 24,6m, mikä ylittää 0,6m sallitun korkeuden.

Perustelut: Vähäinen poikkeaminen korkeuden osalta kompensoidaan asentamalla kuivanousu ja huomioimalla ylimpien kerrosten asuntojen varatiejärjestelyt.

Lausunnot

Laaturyhmä, 17.3.2025, Puollettu
Kiinteistönmuodostus, 3.3.2026, Ei lausuntoa
Kuntatekniikka ja liikenne, 3.3.2026, Puollettu
Pelastuslaitos, 10.3.2026, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta eikä heillä ole siitä huomautettavaa.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Energiatodistus	1 kpl

Julkisivujen väriyssuunnitelma	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	3 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Meluselvitys	1 kpl
Muu liite	1 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
Naapurin kuuleminen	4 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
Perustamistapalausunto	1 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pintatasaussuunnitelma	1 kpl
Pohjapiirustus	12 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Sopimusjäljennös	2 kpl
Tärinäselvitys	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.

Päätöksen perustelut

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

Poikkeamiset rakentamisen säädöksistä/määräyksistä ovat vähäisiä ja erityiset syyt perusteltuja.
Poikkeaminen on kokonaisuutena arvioiden vähäinen ja erityiset syyt hyväksyttävästi perusteltu.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42.1 § kohta 1 ja 43.1 §

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

25.8.2026

Sivu 5

	Vesi- ja viemärisuunnitelma Ilmanvaihtosuunnitelma Pohjarakennesuunnitelma Palokatkosuunnitelma Hulevesisuunnitelma Kosteudenhallintasuunnitelma
Lupaehto	Rakennuksien suunnittelussa on otettava huomioon sijainti korkean radonpitoisuuden alueella. Tontin rakentamisessa on otettava huomioon tontin sijainti pohjaveden muodostumisalueella. Ennen rakentamista tulee pilaantuneen maaperän puhdistaminen toteuttaa Lupa- ja valvontaviraston päätöksen ehtojen mukaisesti. Ennen tontin maarakennustyöhön ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava suunnitelma rakentamisen aikaisen huleveden hallinnasta. Maanpinnat tontin rajoilla tulee sovittaa yleisten alueiden suunniteltaviin korkeusasemiin Rakentamislupan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaista pyytää määräämään kiinteistön yhteisjärjestelystä. Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelyn määräämisestä. Rakennuksen ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 4 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja. Rakennuksen meluntorjunta 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. Asuinrakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin alueen suojaukseen tarkoitetut melusteet on rakennettu valmiiksi. Asuinrakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tarvittavat pelastustiet on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa. Kohteeseen on pyydettävä pelastusviranomaisen tarkastus ja väestönsuojan tarkastus ennen rakennusvalvonnan osittaista loppukatselmusta. Pelastusviranomaisen tarkastus tilataan vähintään kaksi viikkoa ennen haluttua ajankohtaa sähköpostitse tarkastukset.pi@pelastustoimi.fi.
Käsittelijä	Vastaava lupa-arkkitehti Minna Järvinen
Päätätjä	Ympäristö- ja rakennusjaosto Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	25.8.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	28.8.2026
Muutosta haettava	viimeistään 5.10.2026
Päätös lainvoimainen	6.10.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 6.10.2029 ja saatettava loppuun 6.10.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.