Lupatunnus	LP-837-2023-00232
Kiinteistötunnus	837-117-311-60
Kiinteistön osoite	Pinninkatu 45
Pinta-ala	0.0920 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue s2650 Rakennuksessa säilytettävän kerrosalan vähimmäismäärä neliömetreinä. sr-14 Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeän rakennuksen osan rakennusala. Rakennuksen kerrosalaa on säilytettävä vähintään merkinnän osoittama määrä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. ym-12 Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä.
Hankkeeseen ryhtyvä	Kiint. Oy Pinninkatu 45

Toimenpide

Toimistorakennuksen uudisrakentamiseen verrattava korjaus- ja muutostyö, osittainen purkaminen sekä laajentaminen ja käyttötarkoituksen muutos

Lisäselvitykset

Toimistorakennus, VTJ-PRT 103435154V

- rakennuksen kerrokset 5.- 6. puretaan ja rakennusta laajennetaan rakentamalla rakennuksen 4. kerroksen yläpuolelle neljä kerrosta asuintilaa, kerrosalan lisäys 2017 m2
- rakennuksen kellari- ja 1.-4. kerroksessa tehdään tilajaon muutostöitä esitettyjen suunnitelmien mukaisesti
- rakennuksen toimistotiloja muutetaan palveluasumisen-, asuin- ja liiketiloiksi
- rakennuksen säilytettävän osan kerrosala 2965 m2
- muutosten jälkeen rakennuksen kerrosala yhteensä 4982 m2
- kerrosluku laajennustyön jälkeen 8, rakennuksen palotekninen korkeus 27,5 m, ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä palvelevan porrashuoneen sisäänkäyntitasosta 24 m
- rakennukseen asennetaan uusi hissi
- tehdään palo-osastointi- ja lvi-muutostöitä
- tehdään julkisivumuutoksia esitettyjen suunnitelmien mukaisesti
- paloluokka P2, automaattinen sammutuslaitteisto
- asuntojen lukumäärä 78 kpl: yksiö 62, kaksio 12 ja kolmio 4 kpl

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve (1906 m2 x 1ap/ as170 m2 + 2605 m2 x 1a6/palas600 m2 + 200 m2 x 1ap/ ltot120 m2) = 15 autopaikkaa
- autopaikkamäärä pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys
- yhteiskäyttöautojärjestelmä: autopaikkavelvoitetta voidaan vähentää 5 ap/ yhteiskäyttöauto, enintään 10 % normista.
- vähennys enintään 30 % pysäköintinormista
- rakennuksen kellarikerrokseen tehdään 6 autopaikkaa ja 9 autopaikkaa osoitetaan asemakaavan määrittämän LPA-tontin 117-308-3 yleiseen pysäköintilaitokseen (pysäköintioikeussopimus -selvitys luvan liitteenä)

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve (1906 m2 x 1pp/as40 m2 + 1pp/ 0,25 x palastyöntekijä + 200 m2 x 1pp/ltot100 m2) = 53 polkupyöräpaikkaa
- asuinkerrostalon paikoista puolet ja liike- ja toimistotilojen paikoista 30 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan
- tontille tehdään 53 polkupyöräpaikkaa asemakaavan määrittämällä tavalla

Väestönsuoja:
- suojatilan tarve (4982 m2 x 0.02) = 99,64 m2
- naapuritontin 311-3 asuinrakennuksen S1-luokan väestönsuojaan osoitetaan tonttia 311-60 varten varsinaista suojatilaa 100,00 m2 (yhteisjärjestelysopimus luvan liitteenä)

Tontin 311-60 kautta tehdään ajo naapuritontille 311-3 sekä molempien tonttien kellarikerroksiin.

Korttelin 837-117-311 rakentamisen, tonteille ajon, pysäköinnin, kulkuväylien ja väestönsuojien järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunnon ehto on huomioitu luvan ehdoissa.

Asemakaavoituksen lausunto on huomioitu luvan ehdoissa.

Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala: 5000 m2
(as4850 m2+lpa150 m2)

Käytetty kerrosala: 3978 m2

Purettava kerrosala: 1013 m2

Säilytettävä kerrosala: s2965 m2

Uusi kerrosala: 2017 m2

Yhteenlaskettu kerrosala: 4982 m2
(as4782 + lpa200 m2)

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
	ARK-rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Teemu Mikkola, arkkitehti
	ARK-rakennussuunnittelija	Teemu Mikkola, arkkitehti

Kerrosala	1004 m^2
Rakennusoikeudellinen kerrosala	735 m^2
Tilavuus	3700 m^3
Laajennettava kokonaisala	1081 m^2
Uusi kokonaisala	5946 m^2

Poikkeamiset

Tontin käyttötarkoituksesta AL poiketen rakennuksen 2.-4. kerrokseen tehdään palveluasumisen -tilaa.
Hakijan perustelut: Yhteisöllinen palveluasuminen on luonteeltaan hyvin lähellä tavanomaista asumista. Asukkailla ei ole käytössä ympärivuorokautisia palveluita. Asunnot ovat asukkaiden omassa hallinnassa. Lisäksi asemakaavan vahvistumisen aikaan tulkinta kaavamääräyksestä oli, että sen puitteissa voidaan toteuttaa myös palveluasumista.

Rakennuksen irtaimistovarastojen rakenteiden palonkesto R60 poikkeaa asetus rakennusten paloturvallisuudesta 12 §:n mukaisesta P2 paloluokan rakennuksen irtaimistovaraston rakenteiden palonkestovaatimuksesta R90.
Hakijan perustelut: Paloturvallisuussuunnitelman mukaisesti irtaimistovarastojen kantavat rungot toteutetaan palamattomista (A2-s1, d0) tarvikkeista ja rakennus varustetaan tarkoitukseen soveltuvalla automaattisella sammutuslaitteistolla, joten R60 palonkestovaatimusta voidaan pitää riittävänä.

Rakennuksen 1.-4. kerroksissa poiketaan osittain asetus rakennusten paloturvallisuudesta 32 §:n mukaisesta kulkureitin enimmäispituudesta lähimpään uloskäytävään.
Hakijan perustelut: Rakennus varustetaan paloilmoittimella ja automaattisella sammutuslaitteistolla paloturvallisuussuunnitelman mukaisesti

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta, 6.3.2023, Pöydälle
Kaupunkikuva-arkkitehti, 7.7.2023, Ehdollinen
Kiinteistönmuodostus, 17.5.2023, Ei lausuntoa
Kuntatekniikka ja liikenne, 17.5.2023, Puollettu
Pelastuslaitos, 9.6.2023, Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta, 7.7.2023, Ehdollinen
Ympäristönsuojelu, 11.8.2023, Lausunto
Pelastuslaitos, 9.10.2026, Ehdollinen
Kiinteistönmuodostus, 28.8.2026, Ei lausuntoa
Asemakaavoitus, 18.9.2026, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Rakentamislupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.

Naapuri 117-311-3 on huomauttanut hankkeesta luvan liitteenä olevan asiakirjan mukaisesti.

Hankkeeseen ryhtyvän edustaja on laatinut naapurille vastineen. Vastine on toimitettu huomautuksen tehneelle naapurille viranomaisen toimesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	2 kpl
Haitta-aineselvitys	3 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Julkisivujen värityssuunnitelma	4 kpl
Julkisivupiirustus	4 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	1 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	7 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
Naapurin huomautus	1 kpl
Naapurin kuuleminen	2 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	2 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	2 kpl
Pohjapiirustus	11 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Sopimusjäljennös	2 kpl

Päätösehdotus

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.
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 42.3 §, 42.3 § kohta 1 ja 3, 55 §, 59 §, 68 a § ja 111 §
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemärityönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Pohjakatselmus Rakennekatselmus Vesilaitteiden katselmus Ilmanvaihtolaitteiden katselmus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Rakennesuunnitelma Vesi- ja viemärisuunnitelma Ilmanvaihtosuunnitelma Pohjarakennesuunnitelma Palokatkosuunnitelma Hulevesisuunnitelma Purku- ja suojaussuunnitelma Kosteudenhallintasuunnitelma
Lupaehto	Ennen rakentamisen aloittamista on huolehdittava siitä, että maaperän ja rakennuksen rakenteiden pilaantuneisuus on tutkittu ja pilaantuneet maat ja rakenteet puhdistettu ympäristön- ja terveydensuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla. Rakennuksesta kartoitetut haitta-aineiset purkujätteet on käsiteltävä ja hävitettävä ongelmajätteenä ympäristönsuojeluviranomaisten sekä työterveysviranomaisten ohjeiden mukaisesti. Mikäli purkuvaiheessa havaitaan materiaaleja, joiden asbestittomuudesta ei ole varmuutta, on ne tutkittava materiaalinäytteiden asbestianalyysillä tai tehtävä purku asbestityönä. Rakennuksessa tehtävää purkutyötä tulee suorittaa niin, ettei purettava jäte eikä vaarallinen jäte pääse pölyämään tai säävaikutuksille alttiiksi missään tilanteissa eikä leviämään ympäristöön. Jätteet tulee toimittaa luvat omaaviin käsittelylaitoksiin. Rakennuksen osittaisen purkamisen valmistuttua on hankkeeseen ryhtyvän huolehdittava siitä, että purkumateriaali- ja rakennusjäteselvityksen tiedot päivitetään Rapu-selvitystietokantaan. Ennen rakentamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa RakL 111 § mukainen laadunvarmistusselvitys. Ennen rakennustyön aloittamista tulee järjestää julkisivumateriaalien mallikatselmus ja hyväksyttää käytettävät materiaalit kaupunkikuva-arkkitehdilla.

Ennen rakennustyön aloittamista tulee pihasuunnitelmat toimittaa rakennusvalvonnan maisema-asiantuntijalle. Ulko-oleskelualueiden viherrakenteiden tulee viivyttää hulevesiä sisältämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja. Rakennustyön saa aloittaa, kun pihasuunnitelma on rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä.

Ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin tulee estää.

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

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

Virkistykseen käytettävät rakennuksen 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.

Pelastusviranomaiselle tulee esittää selvitys automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteista ja hätäkeskukseen kytkettävän paloilmoittimen elinkaarikirja.

Rakennuksen poistumisreitit on varustettava poistumisopasteilla ja poistumisreittivalaistuksella sisäasiainministeriön asetuksen 977/2024 mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee kohteeseen tilata pelastusviranomaisen tarkastus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee tontin ulkopuoliseen pysäköintilaitokseen osoitettavista asemakaavan edellyttämistä, rakentamisluvan mukaisista autopaikoista tehty sopimus olla toistaiseksi voimassa oleva ja rakennusvalvontaviranomaiselta on haettava rasitetoimitusta seuraavien rasitteiden perustamiseksi:

- autopaikkojen osoittaminen autopaikkojen korttelialueen yleiseen pysäköintilaitokseen (asemakaavan määrittämä LPA-alue, korttelissa 308)

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee asemakaavan mukaiset autopaikat ja väestönsuojatila olla käytettävissä.

Rakentamisluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaista pyytää määräämään kiinteistön yhteisjärjestelystä.

Käsittelyn määräaika	6 kk
Laskennallinen käsittelyaika	2 kk 25 pv
	Lupahakemus on käsitelty määräajassa.
Käsittelijä	Lupa-arkkitehti Titta Tamminen
Päättäjä	Ympäristö- ja rakennusjaosto Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	27.10.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	30.10.2026
Muutosta haettava	viimeistään 7.12.2026
Päätös lainvoimainen	8.12.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 8.12.2029 ja saatettava loppuun 8.12.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.