

<b>Lupatunnus</b>	LP-837-2022-07052
Kiinteistötunnus	837-263-2479-31
Kiinteistön osoite	Teivaankuja 6
Pinta-ala	0.3180 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Asunto Oy Lielahden Viira

## Toimenpide

### Lisäselvitykset

Kahden asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentaminen sekä aloittamisoikeus

Asuinkerrostalo, Talo A, VTJ-PRT 104283704E

- kerrosala 3566 m<sup>2</sup>, josta asemakaavan määrittämää yhteistilojen kerrosalaa 31,5 m<sup>2</sup>
- kellarikerroksen yhteistilojen pinta-ala 62 m<sup>2</sup>
- kerrosluku 8
- rakennukseen tehdään korttelin maanalaisen pysäköintihallin ajoluiska
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä yhteensä 55 kpl: yksiö 8, kaksio 32 ja kolmio 15 kpl

Asuinkerrostalo, Talo B, VTJ-PRT 104283705F

- kerrosala 1937 m<sup>2</sup>, josta asemakaavan määrittämää yhteistilojen kerrosalaa 15,5 m<sup>2</sup>
- kellarikerroksen yhteistilojen pinta-ala 62 m<sup>2</sup>
- kerrosluku 4
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä yhteensä 27 kpl: yksiö 3, kaksio 12, kolmio 8 ja nelikko 4 kpl

Kerrosalan laskennassa menetellään rakentamislain 196 §:n mukaisesti. Talojen A ja B yhteenlaskettu rakennusala kohtainen kerrosala ylittää 253 m<sup>2</sup>:llä (166+87 m<sup>2</sup>) asemakaavassa rakennettavaksi sallitun kerrosalan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 115.3 §:n sallimalla tavalla.

Rakennuksen (Talo B) katolle asennetaan aurinkopaneelijärjestelmä.

Rakennuksen (Talo B) pihan puoleiset parvekkeet ja osa rakennuksen (Talo A) Teivaankujan puoleisista parvekkeista ylittää asemakaavaan merkittyä rakennusalan rajaa rakennusjärjestyksen sallimalla tavalla.

Talousrakennus, VTJ-PRT 104283707J

- polkupyörävarasto-katos, josta kulku kellarin kautta Talo B:n ja naapuritontin 2479-0032 maanalaiseen pysäköintihalliin
- pinta-ala 54 m<sup>2</sup>
- kerrosluku 1
- paloluokka P3

Tontin lounaisrajalle rakennettaessa ei talousrakennukseen tehdä palomuuria.

Toimenpiteen yhteydessä tontille pystytetään polkupyöräkatos, jonka rakentaminen ei edellytä lupamenettelyä.

Autopaikat:

- tontin asemakaavan mukainen tarve (5250 m<sup>2</sup> x 1 ap/as110 m<sup>2</sup>) = 48 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
- tonttia varten osoitetaan yhteensä 48 autopaikkaa naapuritontin maanalaisesta pysäköintihallista ja kannelta

**Polkupyörät:**

- tontin asemakaavan mukainen tarve ( $5250 \text{ m}^2 \times 1 \text{ pp/as}40 \text{ m}^2$ ) = 132 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on rakennettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka

on esteettömästi saavutettavissa. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

- tonttia varten tehdään 132 polkupyöräpaikkaa asemakaavan määrittämällä tavalla

**Väestönsuoja:**

- suojatilan tarve ( $5456 \text{ m}^2 \times 0.02 + 47 \text{ m}^2 \times 0.01$ ) = 109,59 m<sup>2</sup>
- Talo A:n kellarikerrokseen tehdään S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinaisen suojatilan pinta-ala on 109,60 m<sup>2</sup>

Kiinteistön jätehuolto järjestetään naapuritontille 2479-0029.

Korttelin 837-263-2479 rakentamisen, tonteille ajon, johtojen sijoittamisen, jätehuollon, pysäköinnin, kulkuväylien, leikki- ja oleskelualueiden, pelastus- ja huoltoteiden, viherkertoimen sekä hulevesien järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Pelastuslaitoksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

**Rakennusoikeus**

Sallittu kerrosala: 5250 m<sup>2</sup> (1850+3400 m<sup>2</sup>)

Uusi kerrosala: 5503 m<sup>2</sup> (1937+3566 m<sup>2</sup>)

**Suunnittelun vaativuus**

Pääsuunnittelija Vaativa  
ARK-rakennussuunnittelija Vaativa

**Ilmoitetut suunnittelijat**

Pääsuunnittelija Timo Jussi Toivola, arkkitehti  
ARK-rakennussuunnittelija Timo Jussi Toivola, arkkitehti

**Kerrosala**

5503 m<sup>2</sup>

**Rakennusoikeudellinen kerrosala**

5250 m<sup>2</sup>

**Tilavuus**

19972 m<sup>3</sup>

**Rakennettava kokonaisala**

6214 m<sup>2</sup>

**Poikkeamiset**

Asemakaavan määrittämä rakennusala kohtainen Talo A:n sallittu kerrosala ylittyy 4,5 m<sup>2</sup>:llä (ylitys 0,13 %), tontin yhteenlaskettu asumisen rakennusoikeudellinen kerrosala 5145 m<sup>2</sup> ylittyy 58 m<sup>2</sup>:llä (ylitys 1,12%), tontin sallitun kokonaiskerrosalan ylittymättä ja asemakaavan määrittämä yhteistilojen vähimmäiskerrosala 105 m<sup>2</sup> alittuu 58 m<sup>2</sup>:llä, mutta toteutettavaa yhteistilaa tehdään yhteensä 171 m<sup>2</sup>.

Hakijan perustelut: Rakennuksiin rakennetaan kellarit, joista on laadukkaat säältä suojatut kulkuyhteydet pysäköintilaitokseen. Välttämättömien asumista palvelevien tilojen kuten väestönsuojan ja varastotilojen lisäksi kellariin syntyy tilaa, joka hyödynnetään rakentamalla laadukkaat asukkaiden yhteistilat: talosauna, kerhotila ja pyykinkuivaustilat. Yhteistilojen ollessa kellaritasolla niitä ei lasketa asumisen kerrosalaksi. Tämä muuttaa maan päälle rakennettavan asumisen kerrosalan ja yhteistilojen pinta-alasuhdetta, mutta yhteistilojen kokonaismäärä ylittää kaavan 2% vaatimuksen.

Asuinrakennus (Talo A), maanalaisen pysäköintihallin ajoluiska ja polkupyörävarasto ylittävät asemakaavan määrittämää rakennusalan rajaa.

Hakijan perustelut: Ylitystä perustellaan kulma-asunnon tarkoituksenmukaisemmalla muodolla, mikä parantaa asumisen laatua. Ajoluiskaan saadaan toteutettua määräysten mukainen kaltevuus ja ajoyhteyden yläpuolinen tila saadaan tarkoituksenmukaisella tavalla hyödynnettyä.

Tontille ei toteuteta asemakaavan määrittämää lehtipuun istutettavaa puuriviä. Osalle lehtipuun istutettavan puurivin paikkaa tehdään asuinkerrostalon sisääntuloluiska. Hakijan perustelut: Lehtipuulle kaavassa varattu kaistale on puiden kasvun kannalta liian kapea ja alueelle tulee rakennusten huollon kannalta välttämättömiä vesi-, viemäri-, hulevesi- ja lämpöputkia sekä asuinkerrostalon sisääntuloluiska, jolla täytetään esteettömyysmääräysten vaatimukset.

#### Lausunnot

Kaupunkikuva-arkkitehti, 26.1.2026, Puollettu  
Kiinteistönmuodostus, 12.1.2026, Ei lausuntoa  
Kuntatekniikka ja liikenne, 30.1.2026, Puollettu  
Pelastuslaitos, 23.1.2026, Ehdollinen  
Maisema-asiantuntija, 26.1.2026, Kielteinen  
Maisema-asiantuntija, 31.3.2026, Puollettu

#### Naapurien kuuleminen

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

#### Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	2 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	3 kpl
Julkisivupiirustus	2 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	1 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	5 kpl
Leikkauspiirustus	5 kpl
Muu liite	5 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pohjapiirustus	17 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	2 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	2 kpl
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä	1 kpl
Sopimusjäljennös	1 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	1 kpl

#### Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusjaosto päättää, että rakentamislupahakemus hyväksytään jäljempänä mainituin ehdoin.

RakL 78 §:n nojalla annetaan lupa suorittaa rakennustyö perustustöiden osalta ennen päätöksen lainvoimaisuutta ja hyväksytään asetettu vakuus.

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 aloittamisoikeudella

#### 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 määräyksistä ovat vähäisiä ja erityiset syyt perusteltuja.
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 42.1 § kohta 1 ja 3, 59 § sekä 78 §
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	<p>Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta.</p> <p>Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.</p> <p>Ennen rakentamisen aloittamista tulee alueen maaperä ja pohjaveden pilaantuneisuus selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.</p> <p>Ennen rakentamisen aloittamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa selvitys rakennusten ilmanlaadun varmistamisesta.</p> <p>Asuinrakennusten ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 4 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.</p> <p>Asuinrakennusten melun- ja värinäntorjunta on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2019 5 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.</p> <p>Virkistykseen käytettävät rakennusten piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2019 6 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.</p> <p>Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä melusuojauksia hyödyntäen.</p> <p>Tontille asennettavalle aurinkopaneelijärjestelmälle on laadittava pelastuslaitoskortti turvakytkimistä sijainteineen ja käyttöohjeineen sekä selvitys voimalan turvallisuudesta sammutuksesta ja aurinkopaneelien aiheuttaman vaaran eliminoimisesta.</p> <p>Ennen rakennusten käyttöönottoa pelastuslaitokselta tulee tilata pelastusviranomaisen tarkastus.</p> <p>Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen, leikki- ja oleskelualueiden sekä väestönsuojatilan tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennusten käyttöönottoa.</p>

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymistä.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymisestä.

Vakuus

51000€, Panttaussitoumus, 21.5.2026

Käsittelijä

Lupa-arkkitehti Titta Tamminen

Päätäjä

Ympäristö- ja rakennusjaosto  
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

16.6.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

22.6.2026

Muutosta haettava

viimeistään 29.7.2026

Päätös lainvoimainen

30.7.2026

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 30.7.2029 ja saatettava loppuun 30.7.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.