

Lupatunnus	LP-837-2026-01590
Kiinteistötunnus	837-65-7134-22
Kiinteistön osoite	Afrikanpiha 4
Pinta-ala	0.2272 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvät	Kiinteistö Oy Tampereen Afrikanpiha 4 Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1

Toimenpide	Rakentamislaki 42.1 kohta 1, 68 a § ja 111 § Palvelutalon ja maanalaisen pysäköintihallin osan rakentaminen sekä aloittamisoikeus
Lisäselvitykset	Yhdyskuntalautakunta on 10.02.2026 tekemällään päätöksellä Dno TRE:6490/10.03.01/2025 myöntänyt tontille 837-65-7134-22 luvan saada poiketa kerroskorkeudesta asuinkerrostalon rakentamiseksi liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Hervannan kaupunginosassa, osoitteessa Afrikanpiha 4, sillä ehdolla, että ennen rakentamisluvan hakemista on laadittava pihapiireittäin kokonaisuutena tontinkäyttösuunnitelmat, jotka on hyväksyttävä kortteleiden toteuttamista ohjaavassa laaturyhmässä. Hyväksytyt tontinkäyttösuunnitelmat liitetään rakentamislupahakemukseen ja ne ovat myös tontinluovutusehtona. Suunnitelmissa tulee esittää mm. rakennusten ja rakennelmien sijoittelu, julkisivut, materiaalit, värit, kerrosten pohjakaaviot, pysäköintilaitosten järjestelyt, meluntorjunnan periaatteet, korkeusasemat, istutukset, hulevesien käsittely, kulkuväylät, huolto- ja pelastustiet sekä jätehuollon järjestelyt. Erityisryhmien asuinrakennus, VTJ-PRT 104291391D • vanhusten palvelutalo • kerrosala 5592 m² • kellarin ala 951 m² • IVKH ullakolla 794 m² • kokonaisala 7336 m² • kerrosluku 5 • paloluokka P1, varustetaan automaattisella sammutusjärjestelmällä ja hätäkeskukseen kytketyllä automaattisella paloilmoitinella • asuntojen lukumäärä 149 kpl Maanalaisen pysäköintihallin osa, VTJ-PRT 104291433S • kokonaisala 1602 m² • rakennus rakennetaan ilman palomuuria kiinni viereisten tonttien pysäköintihallin osiin yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti • paloluokka P1, hätäkeskukseen kytketty automaattinen paloilmoitin Kerrosalan laskennassa menetellään rakentamislain 196 §:n mukaisesti. Rakennuksen kerrosala ylittää 192 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun rakennusalaakohtaisen kerrosalan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 115.3 §:n sallimalla tavalla Askartelu-, kerho- tai monikäyttötiloja on rakennettava vähintään 1,5% rakennusoikeudellisesta kerrosalasta. Rakennettavat yhteistilat 488,0 kem² Autopaikat: • asemakaavan mukainen tarve on 1 ap/900kem² (tehostettu palveluasuminen)5 414,5 k-m² / 900 kem² = 7 ap, joista voidaan vähentää 20% nimeämättömillä autopaikoilla = 6 ap • palvelutalon käyttöön osoitetaan 20 ap autopaikkaa tontilla sijaitsevasta maanalaisesta autohallista. • maanalaisessa pysäköintihallissa on yhteensä 53 autopaikkaa, joista 4 le-paikkaa.

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve 0,25 pp / työntekijä (70) (tehostettu palveluasuminen) = 18 pp
- tontin piha-alueelle toteutetaan 30 pyöräpaikkaa

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve $(5626,5 \times 0,02 + 235,5 \times 0,01) = 114,89 \text{ m}^2$
- väestönsuojapaikat osoitetaan korttelin 7134 tontille 21 rakennettavan rakennuksen väestönsuojasta 115 m^2 varsinaista suojatilaa tämän asuinrakennuksen käyttöön.

Taideaihe on luvan liitteenä.

Korttelin 7134 tonttien 21 ja 22 rakentamisesta, tonteille ajon, johtojen ja rakenteiden sijoittamisen, väestönsuojien, varasto- ja yhteistilojen, pysäköinnin, yhteiskäyttöauton, kulkuväylien, pelastus- ja huoltoteiden sekä hulevesien järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Pysäköintiyhtiön omistamaa pysäköintilaitosta koskevista yhteisistä perustuksista, rasitteista sekä vastaavista oikeuksista ja velvoitteista sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta on sovittu erillisellä koko korttelia 7134 koskevalla yhteisjärjestelysopimuksella

Kaupunkikuvatoimikunnan ja pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala: 5400 m^2

Uusi kerrosala: 5592 m^2

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija
ARK-rakennussuunnittelija

Erittäin vaativa
Erittäin vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija
ARK-rakennussuunnittelija

Juha Sakari Ruotsalainen, arkkitehti
Aku Oskari Samuel Korhonen, arkkitehti

Kerrosala

5593 m^2

Rakennusoikeudellinen kerrosala

5361 m^2

Tilavuus

31620 m^3

Rakennettava kokonaisala

8938 m^2

Poikkeamiset

Rakennus ylittää rakennusalan rajan.

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta, 26.6.2026, Ehdollinen
Kiinteistönmuodostus, 2.7.2026, Ei lausuntoa
Kuntatekniikka ja liikenne, 27.7.2026, Puollettu
Pelastuslaitos, 15.7.2026, Ehdollinen
Terveystieteiden tutkimuskeskus, 3.7.2026, Lausunto
Elintarvikevalvonta, 7.7.2026, Ei huomautettavaa
Kiinteistönmuodostus, 21.8.2026, Ei lausuntoa

Naapurien kuuleminen

Rakentamislupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös	1 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	5 kpl

Leikkauspiirustus	1 kpl
Liikkumis- ja esteettömyys selvitys	1 kpl
Meluselvitys	1 kpl
Muu liite	2 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	4 kpl
Naapurin kuuleminen	3 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	3 kpl
Pohjapiirustus	9 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Rasitesopimus	1 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	2 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Sopimusjäljennös	3 kpl

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusjaosto päättää, että rakentamislupahakemus ja esitetyt pääpiirustukset sekä niitä vastaavat koneluettavat tiedot hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi 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.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42.1 § kohta 1 ja 2, 43.1 §, 59 §, 68 a §, 78 § ja 111§

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
Vesi- ja viemärisuunnitelma
Ilmanvaihtosuunnitelma
Pohjarakennesuunnitelma
Palokatkosuunnitelma
Hulevesisuunnitelma

Lupaehto

Kosteudenhallintasuunnitelma

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

Ennen rakentamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa RakL 111 § mukainen laadunvarmistusselvitys.

Ennen tontin maarakennustyöhön ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettavasuunnitelma rakentamisen aikaisen huleveden hallinnasta.

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

Rakennuksen melun- ja värinäntorjunta 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.

Asumiseen käytettävillä alueilla tulee noudattaa Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) 2 §:ssä määriteltyjä melutason ohjearvoja.

Rakentamislupan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaista pyytää määräämään kiinteistön yhteisjärjestelystä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelyn määräämisestä.

Rakennusta varten tulee laatia pelastuslain 15 §:ssä tarkoitettu pelastussuunnitelma, jonka on ainakin henkilöturvallisuutta koskevin osin oltava valmis ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Poistumisreittien merkitseminen on toteutettava SM:n asetuksen 977/2024 mukaisesti, sekä noudattaen SFS-EN 50172 vaatimuksia.
Suunnitelmat tulee esitellä pelastusviranomaiselle.

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

Pysäköintihallin savunpoistokaavio on laadittava savunpoiston ohjauskeskukselle ennen erityistä palotarkastusta.

Asuinrakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tarvittavat pelastustiet on rakennettuvalmiiksi.

Tarvittava väestönsuoja on toteutettava seuraavassa rakennusvaiheessa enintään viiden vuoden kuluessa tämän rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa pelastuslaitokselta tulee tilata erityisenpalotarkastuksen suorittaminen osoitteesta: pelastus.tarkastukset@tampere.fi

Ennen loppukatselmusta tulee rakennukselle laatia Rakl 38 §:n määräämällä tavalla rakennustuoteluettelo.

Vakuus

84510,00€, Takaussitoumus, 31.8.2026

Käsittelyn määräaika

6 kk

Laskennallinen käsittelyaika

2 kk 14 pv

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä
Päätätj

Lupa-arkkitehti Kaija Rask
Ympäristö- ja rakennusjaosto
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

8.9.2026
11.9.2026
viimeistään 19.10.2026
20.10.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 20.10.2029 ja saatettava loppuun 20.10.2031
mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.