

Lupatunnus	LP-837-2025-02814
Kiinteistötunnus	837-221-1007-3
Kiinteistön osoite	Pahvitehtaanraitti 10b
Pinta-ala	0.0737 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Kiinteistö Oy Pohjola Perusyhtiö Häme 20

Toimenpide

Lisäselvitykset

Asuinkerrostalon rakentaminen ja pysäköintihallin laajentaminen

Asuinkerrostalo, VTJ-PRT 104248370M

- kerrosala 3060 m²
 - kerrosluku 7
 - asuntojen lukumäärä yhteensä asuntoja 58 kpl, yksiöitä 19 kpl, kaksioita 31 (-7) kpl,
- kolmioita 7(+7) kpl ja neliöitä 1 kpl
- paloluokka P1

Rakennuksen asuinkerrosala ylittää 178 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun asuinkerrosalan MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla. Porrashuoneen 15 m² ylittävä osa kussakin kerroksessa ylittää yhteensä 132 m²:llä asemakaavaan merkityn kerrosalan asemakaavan yleismääräyksen sallimalla tavalla.

Pysäköintihalli, VTJ-PRT 104208356V

- laajennuksen pinta-ala 345 m²
- paloluokka P1

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve 1 ap /125 m² x 2750 m² = 22 ap
- tonteille 108-1007-1 ja 3 rakennettavasta pysäköintihallista osoitetaan 18

autopaikkaa ja tontilta 108-1007-4 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 2750 m² = 79 pp, joista 47 pp sisätiloissa, joista 14 pysäköintihallin tasolta ja 14 pihakannen tasolta
- 9 pysäköintipaikkaa tehdään rakennuksen kellariin, 22 pysäköintipaikkaa sisäpihalle pihamaapaikkoina ja 48 pysäköintipaikkaa osoitetaan sisätiloista pysäköintihallin tasolta tontilta 108-1006-4 yhteisjärjestelysuunnitelman mukaisesti

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve 3060 m² x 0,02 = 61,2m²
- rakennuksen kellarikerrokseen tehdään S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinaisen suojatilan pinta-ala on 68 m²

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

Laaturyhmän lausuntoa on huomioitu suunnitelmien kehittämisessä.

Pelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Rakennusoikeus

Sallittu 2750 m²

Uusi 3060 m²

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Merja Tuulikki Kiviranta, arkkitehti Merja Tuulikki Kiviranta, arkkitehti
Kerrosala	3060 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2750 m ²	
Tilavuus	12430 m ³	
Rakennettava kokonaisala	3374 m ²	
Laajennettava kokonaisala	345 m ²	
Uusi kokonaisala	3867 m ²	
Poikkeamiset	A. Asemakaavan määrittämä rakennusalan raja ylittyy tontin kokonaisrakennusoikeuden ylittymättä 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. Noin 2,5m luhtikäytävän osalta. Perustelut: Tilojen tarkoituksenmukainen sijoittuminen tontille. Luhtikäytävä avoimuus yli 30%, ei kerrosalaan luettavaa tilaa. A4 Parvekkeet pielerakenteineen tulevat <1,8 m yli rakennusalaista itäjulkisivulla tontin 1007-4 puolella. Perustelut: Parvekkeiden käytettävyys ja asumismukavuus. B. Asemakaavan rakennusalaakohtaisesta rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemasta poiketen vesikaton ylin korkeusasema on: B1. +118,5 osuudella ylin vesikaton korkeus on +124,5. Perustelut: Rakennuksen korkojen sovittaminen ympäristöön, tarvittavat kerroskorkeudet sekä hissikuilun mahtuminen vesikaton alapuolelle. B2. +118,4 ja 124,5 osuudella ylin vesikaton korkeus on +127,9. B3. +111,0 osuudella ylin vesikaton korkeus on +128,4 B4. Ylin vesikaton korkeus ylittää +127,5, noin 0,9m B5. +118,4 ja 124,5 osuudella räystäsrakenteen ylin korkeus on +124,6 Perustelut: Tilojen tarkoituksenmukainen sijoittuminen tontille. Rakennuksen korkojen sovittaminen ympäristöön sekä tarvittavat kerroskorkeudet. C. Asemakaavan yleismääräyksestä, parvekkeet, poiketen sisäpihalla yhden parvekelinjan alaosa toteutetaan seinäpielellä. Perustelut: Pieni sijoittuu asunnon parvekkeiden välille. Pieni tarjoaa yksityisyyttä asunnoille, ei vähennä oleskelualueita. D. Asemakaavan määrittämä rakennusalaakohtainen rakennusoikeus 2500 ylittyy tontille sallitun kokonaisrakennusoikeuden ylittymättä. Perustelut: Tilojen tarkoituksenmukainen sijoittuminen tontille. E. 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 60% pyöräpaikoista sijoitetaan pysäköintihallin tasolle sisätiloihin. Perustelut: Sisätiloihin sijoitettavien pyöräpaikkojen osuus toteutuu. F. Asemakaavan kohdasta "Tasakattoiset osuudet tulee toteuttaa terasseina tai 1/3 pinta-alasta viherkattoisina tai laajoilla istutuslaatikoilla varustettuina,..." poiketen tasakattoiset osuudet toteutetaan 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.

G. Kaavan kohdasta "RAKENNUSTEN KULKUAUKOT Kulkuaukot tulee olla vähintään 4,5 m leveitä ja 4,5 m korkeita. Näitä kulkuaukkoja on tonttien 808-9 ja 10 välissä, tontilla 808-6, tontilla 1009-2, tontilla 1241-2 ja tontilla 1225-13 sekä pahvitehtaan 1006-2 ja tontin 1007-2 välissä." poiketen tonttien 1006-5 ja 1007-3 (ent. 1006-2 ja 1007-2) välissä ei ole kulkuaukkoa.

Perustelut: kaavakartassa ei ole merkintää.

Poikkeamiset rakentamistapaohjeesta

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

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 väryksestä.

Perustelut: Kokonaisuus on kaavan hengen mukainen.

Poikkeamiset rakennusjärjestyksestä

J. Parvekkeet ulottuvat 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:

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

Perustelut: Parvekkeiden käytettävyys ja asumismukavuus.

Lausunnot

Laaturyhmä, 23.6.2025, Ehdollinen
Kiinteistönmuodostus, 9.9.2025, Ei lausuntoa
Kuntatekniikka ja liikenne, 9.9.2025, Puollettu
Pelastuslaitos, 2.10.2025, Ehdollinen

Naapuriin 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
Meluseelvitys	1 kpl
Muu liite	2 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	2 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Perustamistapalausunto	1 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pintatasaussuunnitelma	1 kpl

Pohjapiirustus	11 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	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.

Päätös

Myönnetty

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
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 Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätöksen ehtojen mukaisesti.

Ennen tontin maarakennustyöhön ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava suunnitelma rakentamisen aikaisen huleveden hallinnasta.

Maanpinnat tontin rajoilla tulee sovittaa yleisten alueiden suunniteltaviin korkeusasemiin

Rakentamisluvan 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 (ja viherhuoneet) 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
Päätäjä

Vastaava lupa-arkkitehti Minna Järvinen
Ympäristö- ja rakennusjaosto
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

11.11.2025
14.11.2025
viimeistään 22.12.2025
23.12.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 23.12.2028 ja saatettava loppuun 23.12.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.