

Lupatunnus	LP-837-2025-02943	
Kiinteistötunnus	837-122-510-23	
Kiinteistön osoite	Hatanpääkatu 5	
Pinta-ala	0.4451 ha	
Kaavatilanne	Asemakaava	
Kaavan käyttötarkoitus	K-9, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään prosenttiluvun osoittama määrä käyttää liiketiloiksi.	
Hankkeeseen ryhtyvä	Kiinteistö Oy Ranta-Sarvis	
Toimenpide	Toimistorakennuksen rakentaminen sekä aloittamisoikeus.	
Lisäselvitykset	Toimistorakennus, VTJ-PRT 104250287F • kerrosala 8699 m² • kerrosluku 5 • paloluokka P1, hätäkeskukseen kytketty paloilmaisin Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto ja pelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa. Autopaikat: • asemakaavan mukainen tarve $8699 \text{ kem}^2 \times 1 \text{ ap}/80 \text{ kem}^2 = 109$ autopaikkaa • toimistorakennusta varten toteutetaan viereiselle LPA-tontille pysäköintilaitokseen 120 autopaikkaa (erillinen lupa vireillä / lupatunnus LP-837-2025-02951) Polkupyöräpaikat: • Tampereen pysäköintipolitiikan mukainen tarve $8699 \text{ kem}^2 \times 1 \text{ pp}/100 \text{ kem}^2 = 87$ pp • tontille tehdään 40 polkupyöräpaikkaa pihamaapaikkoina • 30% / 26 polkupyöräpaikkaa toteutetaan sisätiloihin viereiselle LPA-tontille pysäköintilaitokseen • 21 polkupyöräpaikkaa toteutetaan pihamaapaikkoina viereiselle LPA-tontille Väestönsuoja: • suojatilan tarve $0,02 \times 8699 \text{ m}^2 = 174 \text{ m}^2$ • rakennuksen 1. krs tasolle tehdään kaksi S1-luokan väestönsuoja, jossa on yhteensä 185 m² varsinaista suojatilaa Tonttien 122-510-23, 122-510-25 ja 122-510-26 välisistä auto- ja polkupyöräpaikkojen sijoittamisesta, pelastusteiden rakentamisesta, palomuurien rakentamatta jättämisestä, johdoista, putkista, jätevesiviemäreistä, kaapeleista ja hulevesien johtamisesta ja näihin liittyvästä käytöstä ja ylläpidosta tehty yhteisjärjestelysopimus on luvan liitteenä.	
Rakennusoikeus	Sallittu kerrosala: 9600 m ² Uusi kerrosala: 8699 m ²	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa Erittäin vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija	Joni Sakari Arvola, rakennusarkkitehti Joni Sakari Arvola, rakennusarkkitehti
Kerrosala	8699 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	9600 m ²	
Tilavuus	36200 m ³	
Rakennettava kokonaisala	9067 m ²	
Poikkeamiset	Rakennus ylittää asemakaavaan merkityn rakennusalan rajan. Rakennus sijoittuu osittain 5. kerroksisena asemakaavassa 4. kerroksiseksi määritellylle	

rakennusalalle.

Hakijan perustelut:

RAKENNUSALAN YLITYS

"Rakennusala ylittyy tontin itäreunalla 4 m, 140 m², Rakennusmassa jää kuitenkin sille varattua rakennusala selvästi pienemmäksi.

Nykyinen, purettava kulkusilta on rakennettu toimistotontille, joka on määrittänyt kaavan rakennusalan

rajausta. Kulkusillan poistuessa rakennuksen sijaintia voidaan tarkastella uudelleen.

Rakennuksen käyttäjä haluaa toiminnan laajentuessa option tilojen kasvattamiselle ja ylityksellä itäreunalla

saadaan mahdollistettua mitoitukseltaan toiminnallinen laajennusvara tontin nykyisellä rakennusalalla

hankkeelle. Hakija tiedostaa, että laajennusoptio edellyttää kaavamuutoksen

rakennusoikeuden ylityksen johdosta."

OSITTAINEN KERROSLUVUN YLITYS

"Asemakaavassa rakennuksen ylin kerros (V) on suunniteltu porrastettuna osin IV ja V-kerroksiin massoihin. Kaavaratkaisussa ylin

toimistokerros (V) eriytyisi asemakaavan mukaisella ratkaisulla omiksi, erillisiksi

osastoikseen. Tämä vaikuttaa vahvasti rakennuksen

toiminnallisuuteen, kuten myös talotekniikan sijaintiin.

Käyttäjän tarpeita, joissa projektityön tarvitsemat toimistolohkojen osastokoot vaihtuvat kehitystyön elinkaaren mukaan, yhtenäinen ylin kerros antaa muuntojoustoa ja palvelee parhaiten käyttäjää. Lisäksi kattopinnalle suunnitellut henkilökuljettavat testausalustat edellyttävät tasaisia katto-osuuksia.

Viinikanlahden kaava tuo alueelle kokonaan uuden mittakaavan, tulevat Viinikanlahden rakennukset muodostavat uuden kaupunkinäkömän Ratinaan, peittäen nyt suunnitellun toimistorakennuksen muuttaen alkuperäisen kaavaratkaisun perusteita merkittävästi. Viisikerroksisena räystäslinja jatkaa myös Kulma-Sarviksen mukaista räystäskorkkoa."

Lausunnot

Kiinteistönmuodostus, 8.8.2025, Ei lausuntoa

Pelastuslaitos, 2.9.2025, Ehdollinen

Kuntatekniikka ja liikenne, 12.8.2025, Puollettu

Kaupunkikuvatoimikunta, 12.9.2025, Ehdollinen

Tampereen Energia Oy / Kaukolämpö- ja kaasutoiminta, 15.9.2025, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurikiinteistöjen 122-510-25 ja 122-515-1 haltijat ja osa naapurikiinteistöjen 122-513-2 ja 122-513-3 haltijoista ovat tietoisia

hankkeesta. Naapurit on myös kuultu poikkeamislupahakemuksen

(TRE:3613/10.03.01/2025) yhteydessä myös rakentamislupahakemusta varten.

Suunnitelmia on poikkeamisluvan hakemisen jälkeen muutettu siten ettei poikkeamislupaa enää tarvita rakentamisluvan myöntämistä varten. Suunnitelmamuutokset eivät kuitenkaan vaikuta naapurien etuun joten naapurien uudelleen kuuleminen on ilmeisen tarpeetonta.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Energiatodistus 1 kpl

Julkisivujen väriyssuunnitelma 2 kpl

Julkisivupiirustus 4 kpl

Kartta-aineisto rakennuslupaa varten 1 kpl

Kosteudenhallintaselvitys 1 kpl

Lausunto 4 kpl

Leikkauspiirustus 2 kpl

Muu liite 3 kpl

Muu pelastusviranomaisen suunnitelma 2 kpl

Naapurin kuuleminen 6 kpl

Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
Perustamistapalausunto	9 kpl
Pintavaaitus	1 kpl
Pohjapiirustus	7 kpl
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä	1 kpl
Sopimusjäljennös	1 kpl
Vakuusasiakirja	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 aloittamisoikeudella

Päätöksen perustelut

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

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislupa 42.1 § kohta 2 ja aloittamisoikeus 78 §

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

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

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

Rakennuksen poistumisreitit on varustettava poistumisopasteilla ja poistumisreititvalaistuksella sisäasiainministeriön asetuksen 805/2005 mukaisesti.

Pelastusviranomaiselle tulee esittää hätäkeskukseen yhdistettävän paloilmoittimen elinkaarikirja.

Rakennuksen pääjulkisivuissa tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä. Toissijaiset julkisivut voidaan tehdä tiililaattapintaisina elementteinä mutta tiililaattojen saumaus tulee tehdä paikalla.

Elementtisaumojen häivyttämiseksi on hankkeessa työskenneltävä huolellisesti suunnittelusta toteutukseen asti.

Ennen työn toteuttamista on pidettävä tiilipintaisen julkisivuelementin mallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa

Rakentamisluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaista pyytää määräämään kiinteistön yhteisjärjestelystä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelyn määräämisestä.

Vakuus

544020€, Pankkitakaus, 14.11.2025

Käsittelijä

Lupa-arkkitehti Juhani Fried

Päätäjä

Ympäristö- ja rakennusjaosto Ympäristö- ja rakennusjaosto
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

25.11.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

28.11.2025

Muutosta haettava

viimeistään 5.1.2026

Päätös lainvoimainen

6.1.2026

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 6.1.2029 ja saatettava loppuun 6.1.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.