

Lupatunnus	LP-837-2024-06331
Kiinteistötunnus	837-102-8-8
Kiinteistön osoite	Keskustori 2
Pinta-ala	0.3778 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	YY-4/s Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueen sijainti osana kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta kokonaisuutta on huomioitava alueen kehittämisessä.
Hankkeeseen ryhtyvä	Tampereen Teatteritalo-säätiö sr

Toimenpide	Teatterirakennuksen laajennus ja aloittamisoikeus	
Lisäselvitykset	Teatterirakennus, VTJ-PRT 103385415C - laajennuksena rakennetaan teatteritoiminnan varasto-, toimisto- ja aputiloja - laajennuksen rakentamiseksi puretaan teatterirakennuksen pohjoissivulla osia ulkoseinästä ja vesikatosta - laajennuksen kerrosala 458 m² - tila- ja lvi-muutoksia esitettyjen suunnitelmien mukaan - kerrosluku 6 - paloluokka P1 Autopaikat - asemakaavan määräys: Rakennuskokonaisuus toteutetaan pysäköintipolitiikan mukaisena autottomana kohteena, jossa ei muodostu autopaikkavelvoitetta. Polkupyöräpaikat - asemakaavan määrittämä polkupyöräpaikkatarve: Liiketilat 1 pp / 100 k-m² x 1416 k-m² = 14 pp - tontille tehdään 52 polkupyöräpihamaapaikkaa Pelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoissa. Hakemuksen liitteeksi on toimitettu selvitys rakennuksen rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta.	
Rakennusoikeus	Sallittu: 8500-mat1600 - Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa tontilla sallitun enimmäiskerrosalan neliömetreinä ja toinen luku tontin rakennusalalla sallittavien rakennusoikeuteen laskettavien maanalaisten työtilojen enimmäiskerrosalan neliömetreinä. - I 20% - Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan enintään käyttää liiketiloina. Käytetty: 7210 m² Uusi: 458 m² Maanalaisten työtilojen osuus kerrosalasta: 980 m² Liiketilojen osuus kerrosalasta: 18 % (1416 m²)	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa Poikkeuksellisen vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Olli-Matti Heimonen, arkkitehti Olli-Matti Heimonen, arkkitehti
Kerrosala	458 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	458 m ²	
Tilavuus	3650 m ³	
Laajennettava kokonaisala	458 m ²	

Uusi kokonaisala	8073 m ²																								
Poikkeamiset	Uloskäytävien mitat poikkeavat Ympäristöministeriön asetus 848/2017, 34 § Uloskäytävän mitat -asetuksesta vähäisiltä osin. Hakijan perustelu: Poistumistien leveys edellä luetelluissa tilanteissa tulee olemaan 1170-1180 mm riippuen vanhan rakennuksen toleransseista. Vanha rakennus on mitattu ja tietomallinnettu 20 mm:n toleranssilla. Kellarikerroksesta johtuvien vanhan rakennuksen ulkopintojen ja vanhan säilyvän rungon mittojen sekä hissitoimittajien ja LVIS-tekniikan vaatimusten johdosta. Vanhan rakennuksen olemassa ollutta tilannetta ei ole heikennetty tämän suunnitelman mukaisesti toteutetussa ratkaisussa.																								
Lausunnot	Kiinteistönmuodostus, 16.6.2025, Ei lausuntoa Pelastuslaitos, 15.7.2025, Ehdollinen Elintarvikevalvonta, 24.6.2025, Ei huomautettavaa Kaupunkikuva-arkkitehti, 19.6.2025, Lausunto Maakuntamuseo, 3.7.2025, Lausunto																								
Naapurien kuuleminen	Rakentamislupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.																								
Liitteet	<table><tr><td>Asemapiirros</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Energiaselvitys</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Julkisivujen väriyssuunnitelma</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Julkisivupiirustus</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Kosteudenhallintaselvitys</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Lausunto</td><td>4 kpl</td></tr><tr><td>Leikkauspiirustus</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Muu pelastusviranomaisen suunnitelma</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Naapurin kuuleminen</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Pohjapiirustus</td><td>7 kpl</td></tr><tr><td>Rakennusoikeuslaskelma</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Selvitys rakennuksen rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta</td><td>1 kpl</td></tr></table>	Asemapiirros	1 kpl	Energiaselvitys	1 kpl	Julkisivujen väriyssuunnitelma	1 kpl	Julkisivupiirustus	1 kpl	Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl	Lausunto	4 kpl	Leikkauspiirustus	1 kpl	Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl	Naapurin kuuleminen	1 kpl	Pohjapiirustus	7 kpl	Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl	Selvitys rakennuksen rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta	1 kpl
Asemapiirros	1 kpl																								
Energiaselvitys	1 kpl																								
Julkisivujen väriyssuunnitelma	1 kpl																								
Julkisivupiirustus	1 kpl																								
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl																								
Lausunto	4 kpl																								
Leikkauspiirustus	1 kpl																								
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl																								
Naapurin kuuleminen	1 kpl																								
Pohjapiirustus	7 kpl																								
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl																								
Selvitys rakennuksen rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta	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.																								
Päätöksen perustelut	Rakennushanke täyttää rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella määritellyt luvan myöntämisen edellytykset.																								
Sovelletut oikeusohjeet	Poikkeaminen rakentamisen säädöksistä on vähäinen ja perusteltu.																								
Vaaditut työnjohtajat	Rakentamislaki 42.2 § kohdat 2 ja 3 ja 78 § Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja																								

	Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Pohjakatselmus Rakennekatselmus Sijaintikatselmus Vesilaitteiden katselmus Ilmanvaihtolaitteiden katselmus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Rakennesuunnitelma Vesi- ja viemärisuunnitelma Ilmanvaihtosuunnitelma Pohjarakennesuunnitelma Palokatkosuunnitelma Hulevesisuunnitelma Purku- ja suojaussuunnitelma Kosteudenhallintasuunnitelma
Lupaehto	Rakentamislain 78 §:n nojalla annetaan lupa suorittaa rakennustyö purkutöiden, kantavien rakenteiden perustusten ja alempien kerrosten runkotöitten osalta ennen päätöksen lainvoimaisuutta ja hyväksytään asetettu vakuus. Ennen työn toteuttamista on: • Hyväksyttävä pihasuunnitelma rakennusvalvonnan maisema-asiantuntijalla ja kaupunkikuva-arkkitehdilla. • Pidettävä sävy-, rappaus- ja materiaalimallitarkastus, jossa paikalla on rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija, Pirkanmaan maakuntamuseon edustaja ja hakijan edustajat. Mallitarkastuksessa tarkastetaan materiaalit ja määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa. Ennen rakentamistyöhön ryhtymistä on Pelastusviranomaiselle esitettävä seuraavat erityissuunnitelmat: • Selvitys automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteista • Häätakeskukseen liitettävän paloilmoittimen elinkaarikirja Rakennuksen poistumisreitit on varustettava poistumisopasteilla ja poistumisreitivalaistuksella sisäasiainministeriön asetuksen 805/2005 mukaisesti. Kohteeseen on pyydettävä pelastusviranomaisen tarkastus ennen rakennusvalvonnan osittaista loppukatselmusta. Pelastusviranomaisen tarkastus tilataan vähintään kaksi viikkoa ennen haluttua ajankohtaa sähköpostitse osoitteesta: tarkastukset.pi@pelastustoimi.fi
Vakuus	20000€, Pankkitakaus, 19.8.2025
Käsittelijä	Lupa-arkkitehti Noora Mukala
Päätäjä	Ympäristö- ja rakennusjaosto Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	26.8.2025
Päätöksen kuulutuspäivä	29.8.2025
Muutosta haettava	viimeistään 6.10.2025
Päätös lainvoimainen	7.10.2025
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 7.10.2028 ja saatettava loppuun 7.10.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.