

Lupatunnus	LP-837-2026-00342
Kiinteistötunnus	837-119-833-26
Kiinteistön osoite	Takojankatu 20
Pinta-ala	0.0786 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AKR-17 Asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jonka rakennusoikeudesta enintään merkinnän osoittama määrä saadaan rakentaa liike- ja palvelutarkoituksiin varattavaksi tilaksi.
Hankkeeseen ryhtyvä	Tampereen Vuokra-asunnot Oy

Toimenpide

Asuinkerrostalon rakentaminen

Lisäselvitykset

Asuinkerrostalo, VTJ-PRT 104286665Y

- kerrosala 3491 m², josta 178 m² asemakaavan sallimaa porrashuoneiden 15 m² ylittävää osaa sekä liiketilaa 136 m²
- kerrosluku 9
- paloluokka P1, rakennuksen palotekninen korkeus 27,3 m, ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä palvelevan porrashuoneen sisäänkäyntitasosta 21,00 m (pihataso)/ 24,5 m (katutaso)
- rakennukseen tehdään korttelin maanalaisen pysäköintihallin ajoluiska
- asuntojen lukumäärä yhteensä 59 kpl: yksiö 18, kaksio 25 ja kolmio 16 kpl

Kerrosalan laskennassa menetellään rakentamislain 196 §:n mukaisesti.

Asuinrakennuksen yhteenlaskettu kerrosala ylittää 177 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun ja yhteenlasketun rakennusalakohdaisen kerrosalan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 115.3 §:n sallimalla tavalla.

Osa rakennuksen länsijulkisivun parvekkeista osoitetaan rakennettavaksi naapuritontille 833-0011 (yhteisjärjestelysopimus -selvitys luvan liitteenä).

Tontin rajoille rakennettaessa ei rakennukseen tehdä palomureja (yhteisjärjestelysopimus -selvitys luvan liitteenä).

Rakennuksen katolle asennetaan aurinkopaneelijärjestelmä.

Autopaikat:

- tontin 833-0026 asemakaavan mukainen tarve (2870 m² x 1 ap/vas180 m² + 130 m² x 1ap/ltot100 m²) = 14 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
- tontille tehdään 4 maanalaisesta pysäköintipaikkaa
- naapuritontin 833-0011 maanalaisesta pysäköintihallista osoitetaan tonttia 833-0026 varten 10 autopaikkaa. Yksi autopaikoista tehdään invapaikkana (yhteisjärjestelysopimus -selvitys luvan liitteenä).

Polkupyörät:

- tontin 833-0065 asemakaavan mukainen tarve (2870 m² x 1pp/vas35 m² + 130 m² x 1pp/ltot100 m²) = 84 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan sekä sijoitettava maantasokerrokseen
- tontille tehdään rakennuksen 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoon 51 polkupyöräpaikkaa. Naapuritontille 833-0026 osoitetaan 24 pihamaapolkupyöräpaikkaa ja 11 polkupyöräkatospaikkaa.

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve ($3491 \text{ m}^2 \times 0.02$) = 69,82 m²
- rakennuksen kellarikerrokseen tehdään S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinaisen suojatilan pinta-ala on 73,00 m²

Ajo tontille tehdään asemakaavan määrittämällä tavalla, osittain naapuritontin 833-0018 puolelle.

Pelastustie sijoitetaan osittain naapuritontille 833-0011.

Tontin sisäpihan puoleisilla rajoilla muutetaan olemassa olevan maanpinnan tasoa esitettyjen suunnitelmien mukaisesti.

Kiinteistön jätehuolto järjestetään syväkeräysastioilla.

Korttelin 837-119-0833 rakentamisen, tonteille ajon, johtojen sijoittamisen, jätehuollon, pysäköinnin, kulkuväylien, leikki- ja oleskelualueiden, pelastus- ja huoltoteiden sekä viherkerroin järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimus - selvityksen mukaisesti.

Pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu luvan ehdoissa.

Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala: 3000+ltot130 m²
(rakennusalaakohtainen sallittu kerrosala 2400+600+ltot130)

Uusi kerrosala: 3355+ltot136 m²
(uusi rakennusalaakohtainen sallittu kerrosala 2348+651+ltot130)

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija Vaativa
ARK-rakennussuunnittelija Erittäin vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija Pauli Johannes Tuomanen, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija Jarkko Tapio Niskanen, arkkitehti

Kerrosala

3491 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

2999 m²

Tilavuus

12840 m³

Rakennettava kokonaisala

4099 m²

Poikkeamiset

Asemakaavan määrittämä rakennusalaakohtainen sallittu kerrosala 600 m² ylittyy 51 m²:llä, tontin sallitun kokonaiskerrosalan ylittymättä.

Hakijan perustelut: Koska rakennusalan rajat rajoittavat kaikilta sivuilta rakennusoikeuden käyttöä, käytetään osa 9 kerrosta korkean 2400 k-m² rakennusalan rakennusoikeudesta enintään 4 kerrosta korkean rakennusalan puolella. Kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä.

Rakennus ylittää asemakaavan määrittämää rakennusalan rajaa.

Hakijan perustelut: Rakennus ylittää itäpuolella rakennusalan rajan n. 130 mm parvekkeen rakennusalan puolelle. Parvekkeet eivät kuitenkaan ylitä parvekkeen rakennusalan rajoja, joten rakennuksen kokonaishahmon laajuus ei muutu. Rakennus ylittää rakennusalan rajan pohjoissivulta n. 35 mm. Ylitykset mahdollistavat toimivat tilajärjestelyt ja sen, että kaikki rakennusoikeus saadaan tontilla käytettyä.

Asemakaavamääräyksestä +140.0-2 poiketen rakennuksen korkeimman sallitun korkeusaseman yläpuolelle sijoitetaan teknisiä tiloja ja laitetiloja eikä niitä sijoiteta vesikaton alle osaksi rakennuksen kokonaishahmoa.

Hakijan perustelut: Ilmanvaihtokonehuoneesta on suunniteltu mahdollisimman huomaamaton niin kokonsa, korkeutensa kuin materiaaliensa puolesta. Suunnitelmien mukaisen ratkaisun johdosta ilmanvaihtolaitteita tulee katolle vähemmän ja ne ovat pienempiä.

Tontilla ei täyty asemakaavan yleismääräyksen mukainen Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritetty tavoitetaso.

Hakijan perustelut: Tampereen asuinalueille määritelty viherkertoimen tavoitetaso toteutuu kiinteistöjen yhteisen pihasuunnitelman alueella.

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta, 11.3.2026, Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti, 20.4.2026, Puollettu
Kiinteistönmuodostus, 20.4.2026, Ei lausuntoa
Kuntatekniikka ja liikenne, 7.4.2026, Puollettu
Maisema-asiantuntija, 24.4.2026, Puollettu
Pelastuslaitos, 14.4.2026, Ehdollinen

Naapuri kuuleminen

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

Liitteet

Asemapiirros	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	2 kpl
Muu liite	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Pintavaaitus	1 kpl
Pohjapiirustus	11 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Selvitys tontin tai rakennuspaikan pintavesien käsittelystä	1 kpl
Sopimusjäljennös	1 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	1 kpl

Päätösehdotus

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

Rakennuskohde täyttää olennaiset tekniset vaatimukset ja soveltuu rakennuspaikalle.

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

Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 42.1 kohta 1, 59 §, 68 a § ja 111 §
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	Takojankadun korttelialueella maaperän puhdistus tulee toteuttaa Pirkanmaan ELY-keskuksen antaman päätöksen (PIRELY/18653/2020) mukaisesti. Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta. Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää tontilla siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakentamisessa tulee huomioida pihakannen liittyminen maastoon sekä hulevesien viivyttäminen, johtaminen ja imeyttäminen ympäristöön. Hulevesiä ei saa imeyttää pilaantuneiden jäännösmaa-ainesten läpi. Uudet vesijohdot tulee tehdä diffuusiosuojatusti, mikäli ne sijoitetaan alueella mahdollisesti poistamatta jäävien haitta-ainesten vaikutusten kohdalle. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti korkean radonpitoisuuden alueella. Ennen rakentamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa RakL 111 § mukainen laadunvarmistusselvitys. Asuinrakennuksen ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 4 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja. Rakennuksen melun- ja värinätorjunta 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. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä

meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin estetään.

Tontille asennettavalle aurinkopaneelijärjestelmälle on laadittava pelastuslaitoskortti turvakytkimistä sijainteineen ja käyttöohjeineen sekä selvitys voimalan turvallisesta sammutuksesta ja aurinkopaneelien aiheuttaman vaaran eliminoimisesta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa pelastusviranomaiselta tulee tilata tarkastuksen suorittaminen.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa tulee tonttia varten osoitettujen pelastusteiden olla käytettävissä.

Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen sekä leikki- ja oleskelualueiden tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Asemakaavan yleismääräyksen mukaisen taideaiheen suunnittelussa, toteutuksessa ja sijoittelussa tulee huomioida, että teokset ovat osa kokonaissuunnitelmaa.

Rakentamisluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymistä.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymisestä.

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

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

6 kk
4 kk 30 pv

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä
Päätäjä

Lupa-arkkitehti Titta Tamminen
Ympäristö- ja rakennusjaosto
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

11.8.2026
14.8.2026
viimeistään 21.9.2026
22.9.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 22.9.2029 ja saatettava loppuun 22.9.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.