

Lupatunnus	LP-837-2026-01933
Kiinteistötunnus	837-128-1270-4
Kiinteistön osoite	Romsinkuja 4
Pinta-ala	0.4359 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AKR Asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	As Oy Capri, Tampere

Toimenpide

Lisäselvitykset

Asuinkerrostalon rakentaminen sekä aloittamisoikeus

Yhdyskuntalautakunta on 23.06.2026 tehdyllä päätöksellä (Dnro TRE:2549/10.03.01/2026) myöntänyt kiinteistölle 837-128-1270-0004 luvan saada poiketa maanalaiseksi tilaksi osoitetusta alueesta, jolle saa rakentaa pysäköintitiloja kahteen kerrokseen, liittymäkieltoalueesta ja yleismääräyksestä [Korttelissa 1270 saa pihalle tai pihakannelle sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle tarkoitettuja autopaikkoja. Muut autopaikat sijoitetaan korttelialueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen] kahden asuinkerrostalon ja pysäköintilaitoksen rakentamiseksi hakemuksen liitteinä olleiden suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Lapinniemen kaupunginosassa, osoitteessa Romsinkuja 4, sillä ehdolla,

että osoitetaan istutettavan piha-alueen riittävyys hulevesimääräyksen mukaisesti (min. 30 %).

Asuinkerrostalo (Rak 1), VTJ-PRT 104291190X

- rakennusalakohtainen kerrosala 3799 m²
- kerrosluvu 8, rakennuksen palotekninen korkeus keskimäärin 27,65 m, ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä palvelevan porrashuoneen sisäänkäyntitasosta 22,40 m
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä yhteensä 30 kpl: kaksio 6, kolmio 4, nelikko 11 ja viisikko 9 kpl

Kerrosalan laskennassa menetellään rakentamislain 196 §:n mukaisesti. Rakennuksen kerrosala ylittää 299 m²:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun rakennusalakohtaisen kerrosalan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 115.3 §:n sallimalla tavalla.

Rakennuksen katolle asennetaan aurinkopaneelijärjestelmä.

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen rakennusalakohtainen tarve (3400 m² x 1 ap/as110 m²) = 31 autopaikkaa
- 20 % vähennys pysäköintinormista, kun käytetään keskitettyä rakenteellista pysäköintiä tai paikat ovat vuorottaiskäytössä ja nimeämättömiä.
- tehdään 34 autopaikkaa: yksi invapaikka pihamaapaikkana ja naapuritonttien 1270-4, 5 ja 6 pysäköintilaitokseen osoitetaan 33 autopaikkaa. Autopaikkojen osoittamisesta korttelin 1270 maanalaiseen pysäköintilaitokseen laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen rakennusalakohtainen tarve (3400 m² x 1pp/as40 m²) = 85 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan.
- tontin ulkoiluvälinevarastoihin tehdään yhteensä 95 polkupyöräpaikkaa

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve (3699 m² x 0,02) = 73,98 m²
- rakennuksen kellarikerrokseen tehdään S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinaisen suojatilan pinta-ala on 74,00 m²

Rakennus sijaitsee 500 m:n sisällä SEVESO-kohteesta (suuronnettomuusvaaran aiheuttava laitos).

Kiinteistön jätehuolto järjestetään syväkeräysastioilla.

Ajo tontille tehdään poikkeamispäätöksen mukaisesti tontin eteläosasta.

Korttelin 837-128-1270 rakentamisen, tonteille ajon, johtojen sijoittamisen, pysäköinnin, kulkuväylien, leikki- ja oleskelualueiden, pelastus- ja huoltoteiden, lumen läjityksen sekä hulevesien järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimus - selvityksen mukaisesti.

Pelastuslaitoksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

Rakennusoikeus

Tontin sallittu yhteenlaskettu kerrosala: 6700 m² (3400+3300 m²)

Sallittu rakennusala kohtainen kerrosala: 3400+0 m²

Uusi rakennusala kohtainen kerrosala: 3699+0 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Vaativa

ARK-rakennussuunnittelija

Erittäin vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija

Jari Kristian Mäkimartti, arkkitehti

ARK-rakennussuunnittelija

Pipsa Akola, arkkitehti

Kerrosala

3699 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

3400 m²

Tilavuus

13500 m³

Rakennettava kokonaisala

4155 m²

Lausunnot

Laaturyhmä, 3.6.2026, Puollettu

Kiinteistönmuodostus, 18.8.2026, Ei lausuntoa

Kuntatekniikka ja liikenne, 27.7.2026, Puollettu

Pelastuslaitos, 7.7.2026, Ehdollinen

Kiinteistötoimi, 3.7.2026, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Naapurit on kuultu viranomaisen toimesta maanlaiseksi tilaksi osoitetun alueen, jolle saa rakentaa pysäköintitiloja kahteen kerrokseen, liittymäkieltoalueen ja pysäköinnin järjestelyjen osalta poikkeamislupahakemuksen yhteydessä ja asuinrakennuksen rakentamislupahakemuksen vireilletulosta on erikseen tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.

Liitteet

Asemapiirros

1 kpl

ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös

1 kpl

Energiaselvitys

2 kpl

Energiatodistus

1 kpl

Julkisivujen väriyssuunnitelma

4 kpl

Julkisivupiirustus

4 kpl

Kartta-aineisto rakennuslupaa varten

1 kpl

Kosteudenhallintaselvitys

1 kpl

Lausunto

5 kpl

Leikkauspiirustus

1 kpl

Muu pelastusviranomaisen suunnitelma

1 kpl

Naapurin kuuleminen

1 kpl

Pintatasaussuunnitelma

1 kpl

Pintavaaitus

1 kpl

Pohjapiirustus

10 kpl

Rakennusoikeuslaskelma

1 kpl

Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

1 kpl

Sopimusjäljennös

1 kpl

Tonttikartta	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.

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.

Rakennuskohde täyttää olennaiset tekniset vaatimukset ja soveltuu rakennuspaikalle.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42.1 § kohta 1 ja 7, 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
Kosteudenhallintasuunnitelma

Lupaehto

Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta huleveden hallinnasta.

Rakennuspaikka sijoittuu alle 500 m etäisyydelle SEVESO-kohteesta. Asuinrakennuksen suunnittelussa tulee esittää menettely asuinrakennuksen ilmanvaihdon sulkemisesta.

Hulevesien laadun hallitsemiseksi 30 % rakennusten välisestä piha-alueesta tulee olla istutettu.

Ennen rakentamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa RakL 111 § mukainen laadunvarmistusselvitys.

Rakennuksen ulkoseinissä käytettävä lämmöneriste tulee palosuojata asetuksen 848/17 vaatimusten mukaisesti.

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

Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen osoittamisesta korttelin 1270 maanalaiseen pysäköintilaitokseen tulee laatia yhteisjärjestelysopimus.

Rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelysuunnitelman hyväksymisestä.

Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee kohteeseen tilata pelastusviranomaisen tarkastus.

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

Vakuus

33000€, Panttaussitoumus, 25.8.2026

Käsittelyn määräaika

6 kk

Laskennallinen käsittelyaika

2 kk 14 pv

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä

Lupa-arkkitehti Titta Tamminen

Päätättäjä

Ympäristö- ja rakennusjaosto

Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

8.9.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

11.9.2026

Muutosta haettava

viimeistään 19.10.2026

Päätös lainvoimainen

20.10.2026

Päätöksen voimassaolo

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