

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Lupatunnus             | LP-837-2026-01590                                                         |
| Kiinteistötunnus       | 837-65-7134-22                                                            |
| Kiinteistön osoite     | Afrikanpiha 4                                                             |
| Pinta-ala              | 0.2272 ha                                                                 |
| Kaavatilanne           | Asemakaava                                                                |
| Kaavan käyttötarkoitus | AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue                     |
| Hankkeeseen ryhtyvät   | Kiinteistö Oy Tampereen Afrikanpiha 4<br>Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1 |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toimenpide      | Rakentamislaki 42.1 kohta 1, 68 a § ja 111 §<br>Palvelutalon ja maanalaisen pysäköintihallin osan rakentaminen sekä aloittamisoikeus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Lisäselvitykset | <p>Yhdyskuntalautakunta on 10.02.2026 tekemällään päätöksellä Dno TRE:6490/10.03.01/2025 myöntänyt tontille 837-65-7134-22 luvan saada poiketa kerroskorkeudesta asuinkerrostalon rakentamiseksi liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Hervannan kaupunginosassa, osoitteessa Afrikanpiha 4, sillä ehdolla, että ennen rakentamisluvan hakemista on laadittava pihapiireittäin kokonaisuutena tontinkäyttösuunnitelmat, jotka on hyväksyttävä kortteleiden toteuttamista ohjaavassa laaturyhmässä. Hyväksytyt tontinkäyttösuunnitelmat liitetään rakentamislupahakemukseen ja ne ovat myös tontinluovutusehtona. Suunnitelmissa tulee esittää mm. rakennusten ja rakennelmien sijoittelu, julkisivut, materiaalit, värit, kerrosten pohjakaaviot, pysäköintilaitosten järjestelyt, meluntorjunnan periaatteet, korkeusasemat, istutukset, hulevesien käsittely, kulkuväylät, huolto- ja pelastustiet sekä jätehuollon järjestelyt.</p> <p>Erityisryhmien asuinrakennus, VTJ-PRT 104291391D</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• vanhusten palvelutalo</li><li>• kerrosala 5592 m<sup>2</sup></li><li>• kellarin ala 951 m<sup>2</sup></li><li>• IVKH ullakolla 794 m<sup>2</sup></li><li>• kokonaisala 7336 m<sup>2</sup></li><li>• kerrosluku 5</li><li>• paloluokka P1, varustetaan automaattisella sammutusjärjestelmällä ja hätäkeskukseen kytketyllä automaattisella paloilmoinnilla</li><li>• asuntojen lukumäärä 149 kpl</li></ul> <p>Maanalaisen pysäköintihallin osa, VTJ-PRT 104291433S</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• kokonaisala 1602 m<sup>2</sup></li><li>• rakennus rakennetaan ilman palomuuria kiinni viereisten tonttien pysäköintihallin osiin yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti</li><li>• paloluokka P1, hätäkeskukseen kytketty automaattinen paloilmoinnilla</li></ul> <p>Kerrosalan laskennassa menetellään rakentamislain 196 §:n mukaisesti. Rakennuksen kerrosala ylittää 192 m<sup>2</sup>:llä asemakaavassa rakennettavaksi sallitun rakennusalaakohtaisen kerrosalan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 115.3 §:n sallimalla tavalla</p> <p>Askartelu-, kerho- tai monikäyttötiloja on rakennettava vähintään 1,5% rakennusoikeudellisesta kerrosalasta. Rakennettavat yhteistilat 488,0 kem<sup>2</sup></p> <p>Autopaikat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• asemakaavan mukainen tarve on 1 ap/900kem<sup>2</sup> (tehostettu palveluasuminen)5 414,5 k-m<sup>2</sup> / 900 kem<sup>2</sup> = 7 ap, joista voidaan vähentää 20% nimeämättömillä autopaikoilla = 6 ap</li><li>• palvelutalon käyttöön osoitetaan 20 ap autopaikkaa tontilla sijaitsevasta maanalaisesta autohallista.</li><li>• maanalaisessa pysäköintihallissa on yhteensä 53 autopaikkaa, joista 4 le-paikkaa.</li></ul> |

## Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve 0,25 pp / työntekijä (70) (tehostettu palveluasuminen) = 18 pp
- tontin piha-alueelle toteutetaan 30 pyöräpaikkaa

## Väestönsuoja:

- suojatilan tarve  $(5626,5 \times 0,02 + 235,5 \times 0,01) = 114,89 \text{ m}^2$
- väestönsuojapaikat osoitetaan korttelin 7134 tontille 21 rakennettavan rakennuksen väestönsuojasta  $115 \text{ m}^2$  varsinaista suojatilaa tämän asuinrakennuksen käyttöön.

Taideaihe on luvan liitteenä.

Korttelin 7134 tonttien 21 ja 22 rakentamisesta, tonteille ajon, johtojen ja rakenteiden sijoittamisen, väestönsuojien, varasto- ja yhteistilojen, pysäköinnin, yhteiskäyttöauton, kulkuväylien, pelastus- ja huoltoteiden sekä hulevesien järjestelyistä sovitaan luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Pysäköintiyhtiön omistamaa pysäköintilaitosta koskevista yhteisistä perustuksista, rasitteista sekä vastaavista oikeuksista ja velvoitteista sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta on sovittu erillisellä koko korttelia 7134 koskevalla yhteisjärjestelysopimuksella

Kaupunkikuvatoimikunnan ja pelastuslaitoksen lausunnon ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa.

## Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala:  $5400 \text{ m}^2$   
Uusi kerrosala:  $5592 \text{ m}^2$

## Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija  
ARK-rakennussuunnittelija

Erittäin vaativa  
Erittäin vaativa

## Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija  
ARK-rakennussuunnittelija

Juha Sakari Ruotsalainen, arkkitehti  
Aku Oskari Samuel Korhonen, arkkitehti

## Kerrosala

$5593 \text{ m}^2$

## Rakennusoikeudellinen kerrosala

$5361 \text{ m}^2$

## Tilavuus

$31620 \text{ m}^3$

## Rakennettava kokonaisala

$8938 \text{ m}^2$

## Poikkeamiset

Rakennus ylittää rakennusalan rajan.

## Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta, 26.6.2026, Ehdollinen  
Kiinteistönmuodostus, 2.7.2026, Ei lausuntoa  
Kuntatekniikka ja liikenne, 27.7.2026, Puollettu  
Pelastuslaitos, 15.7.2026, Ehdollinen  
Terveystieteiden tutkimuskeskus, 3.7.2026, Lausunto  
Elintarvikevalvonta, 7.7.2026, Ei huomautettavaa  
Kiinteistönmuodostus, 21.8.2026, Ei lausuntoa

## Naapurien kuuleminen

Rakentamislupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.

## Liitteet

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Asemapiirros                         | 1 kpl |
| ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös     | 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                                        | 1 kpl |
| Liikkumis- ja esteettömyysselvitys                       | 1 kpl |
| Meluselvitys                                             | 1 kpl |
| Muu liite                                                | 2 kpl |
| Muu pelastusviranomaisen suunnitelma                     | 4 kpl |
| Naapurin kuuleminen                                      | 3 kpl |
| Paloturvallisuussuunnitelma                              | 3 kpl |
| Pohjapiirustus                                           | 9 kpl |
| Rakennusoikeuslaskelma                                   | 1 kpl |
| Rasitesopimus                                            | 1 kpl |
| Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta        | 2 kpl |
| Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista | 1 kpl |
| Sopimusjäljennös                                         | 3 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.

**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.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Rakentamislaki 42.1 § kohta 1 ja 2, 43.1 §, 59 §, 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

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

Ennen rakentamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa RakL 111 § mukainen laadunvarmistusselvitys.

Ennen tontin maarakennustyöhön ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettavasuunnitelma rakentamisen aikaisen huleveden hallinnasta.

Rakennuksen ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava noudattaen Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 4 §:ssä määriteltyjä lukuarvoja.

Rakennuksen melun- ja värinäntorjunta 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.

Asumiseen käytettävillä alueilla tulee noudattaa Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) 2 §:ssä määriteltyjä melutason ohjearvoja.

Rakentamisluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaista pyytää määräämään kiinteistön yhteisjärjestelystä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelyn määräämisestä.

Rakennusta varten tulee laatia pelastuslain 15 §:ssä tarkoitettu pelastussuunnitelma, jonka on ainakin henkilöturvallisuutta koskevin osin oltava valmis ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Poistumisreittien merkitseminen on toteutettava SM:n asetuksen 977/2024 mukaisesti, sekä noudattaen SFS-EN 50172 vaatimuksia.  
Suunnitelmat tulee esitellä pelastusviranomaiselle.

Pelastusviranomaiselle tulee esittää selvitys automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteista ja hätäkeskukseen kytkettävän paloilmoittimen elinkaarikirja.

Pysäköintihallin savunpoistokaavio on laadittava savunpoiston ohjauskeskukselle ennen erityistä palotarkastusta.

Asuinrakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tarvittavat pelastustiet on rakennettuvalmiiksi.

Tarvittava väestönsuoja on toteutettava seuraavassa rakennusvaiheessa enintään viiden vuoden kuluessa tämän rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa pelastuslaitokselta tulee tilata erityisenpalotarkastuksen suorittaminen osoitteesta: pelastus.tarkastukset@tampere.fi

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

Vakuus

84510,00€, Takaussitoumus, 31.8.2026

Käsittelyn määräaika

6 kk

Laskennallinen käsittelyaika

2 kk 7 pv

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä  
Päätäjä

Lupa-arkkitehti Kaija Rask  
Ympäristö- ja rakennusjaosto  
Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä  
Päätöksen kuulutuspäivä  
Muutosta haettava  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

8.9.2026  
11.9.2026  
viimeistään 19.10.2026  
20.10.2026  
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 20.10.2029 ja saatettava loppuun 20.10.2031  
mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.