

Lupatunnus	LP-837-2025-00055
Kiinteistötunnus	837-122-653-1
Kiinteistön osoite	Boijenkatu 1
Pinta-ala	0.3934 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AL-7 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvät	TA-Asumisoikeus Oy TA-Asumisoikeus Oy perustettavan yhtiön lukuun Asunto Oy Hatanpään Boijenkatu 1, Tampere

Toimenpide

Lisäselvitykset

Kolmen asuinkerrostalon rakentaminen.

Asuinkerrostalo, talo A, VTJ-PRT 1042271205

- kerrosala 1835 m², josta liiketilaa 133 m² ja yhteistiloja 110 m² (6,8%)
- kerrosluku 6
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä yhteensä 16 kpl: kaksio 8, kolmio 4 ja neliö 4 kpl

Asuinkerrostalo, talo B, VTJ-PRT 1042271216

- kerrosala 1931 m²
- kerrosluku 5
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä yhteensä 18 kpl: kaksio 7 ja kolmio 11 kpl

Asuinkerrostalo, talo C, VTJ-PRT 1042271227

- kerrosala 2217 m²
- kerrosluku 6
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä yhteensä 21 kpl kaksio 5, kolmio 11 ja neliö 5 kpl

Myöhemmissä tontin rakennusvaiheissa huomioidaan kerrosalan ylityksenä tässä luvassa 158 m² (3,1 %) asemakaavan sallimalla tavalla ja 766 m²:llä RakL 9 §:n sallimalla tavalla.

Toimenpiteen yhteydessä tontille porataan 6 lämpökaivoa.

Talojen vesikatoille asennetaan aurinkopaneelit.

1-kerroksisessa rakennusosassa on viherkatto.

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve (1 ap/ 110 k-m²) = 45 autopaikkaa
- toimistot, liike- ja palvelutilat (1ap/100 k-m²) =2 ap
- tontille tehdään 2 le-autopaikkaa. Korttelin 652 tontin 6 pysäköintihallista osoitetaan 45 autopaikka tämän tontin talojen A, B ja C käyttöön yhteisjärjestely- ja vuokrasopimuksen mukaisesti.

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve kerrostalot 1pp/40 k- m² =123 polkupyöräpaikkaa
- toimistot ja liiketilat 1/100 k- m² joista puolet on rakennettava katettuun ja lukittavaan tilaan.
- rakennuksia A-C varten tehdään yhteensä 150 polkupyöräpaikkaa, joista talo B:n UVV-vastossa.106 pp ja piha-alueella 44 pp

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve (4993 m² x 0.02) + (434 m² x 0.01)= 57,20 m²
- talo C:n 1. kerroksessa on S1-luokan väestönsuoja, jossa on yhteensä 114,0 m² varsinaista suojatilaa tontin A, B ja C rakennuksien käyttöön.

Rakennuksien A-C jätehuoltoa varten tontille sijoitetaan paloluokitellut ja lukittavat syväkeräysastiat.

Korttelin 653 tonttien 1 ja 2 rakentamisesta, kulkuväylien, pelastus-, huolto- ja poistumisteiden, pinta- ja hulevesien johtamisen ja viivyttämisen, johtojen ja viemäreiden sijoittelun sekä kortteleihin liittyville yleisille alueille sijoittuvien pelastusteiden järjestämisestä sovitaan liitteenä olevan yhteisjärjestelyselvityksen mukaisesti.

Kortteliin 652 tontille 6 rakennettavan pysäköintilaitoksen käytöstä sovitaan liitteenä olevan yhteisjärjestelyselvityksen mukaisesti.

Pelastuslaitoksen sekä kuntatekniikka ja liikenteen lausunnot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa

Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala: 8300 m²
Uusi kerrosala: 5983 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija Vaativa
ARK-rakennussuunnittelija Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija Janne Erik Ekman, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija Janne Erik Ekman, arkkitehti

Kerrosala

5983 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

5059 m²

Tilavuus

18880 m³

Rakennettava kokonaisala

5983 m²

Poikkeamiset

Rakennusoikeus jakautuu rakennusalueittain asemakaavasta poikkeavalla tavalla. Hakijan perustelu: B-taloon sijoittuu hieman enemmän rakennusoikeutta kuin kaavaan on merkitty ja vastaava määrä on vähennetty A/C-talosta. Rakennusoikeuden kokonaismäärä on kaavan mukainen. Suunnitelma on kaavan hengen sekä rakentamistapaohjeen mukainen ja edistää asemakaavan toteutumista. Eri hankkeiden väliin jää 8 m kulkuväylä pihalle, joka mahdollistaa vaihteittaisen rakentamisen ja asemakaavan toteutumisen. Rakennukset sijoittuvat rakentamistapaohjeen mukaisesti korttelin nurkkiin ja kerrosaluku laskee kohti korttelin lounaisnurkkaa. Suunniteltu ratkaisu ja asuntojen väljä keskipinta-ala luovat edellytykset laadukkaille, moneen suuntaan avautuville asunnoille. Rakennusoikeuden tasaaminen mahdollistaa myös liiketilojen sijoittamisen A-taloon ja jokaiselle yksittäiselle rakennukselle asuntosuunnittelun kannalta järkevän pohjaratkaisun.

Rakennusalueen rajan ylitykset parvekkeiden ja katosten osalta.

Hakijan perustelut: Osa katoksista, sisäänkäyntiluiskista ja parvekkeista ylittää rakennusalueen rajan, mutta ne eivät ylitä tontin rajaa. Ylitykset huomioidaan pihan ja pelastusteiden suunnittelussa sekä yhteisjärjestelysopimuksessa. Rakennus itsessään täyttää rakennusalueen melko kattavasti, jolloin pieniä ylityksiä tulee tiettyjen rakennusosien kohdalla. Parvekkeiden ja sisäänkäyntien toiminnallisuus määrittävät niiden sijaintia rakennuksen julkisivussa.

Asemakaavan määräyksessä sisäpihasta 50 % tulee istuttaa ja pihalle tulee istuttaa puita. Suunnitelmassa istutetaan noin 32% sisäpihasta.

Hakijan perustelu: Pakolliset kulkureitit, pelastustie ja oleskelu-, sekä leikkialueet määrittävät suurimman mahdollisen istutettavan alueen, eikä kaavan vaatimukseen ole mahdollista päästä. Rakennusalueen rajojen rajaamasta sisäpihasta istutetaan n. 32 %. Istutusalueiden kokoa kompensoidaan istuttamalla eri kokoisia kasveja ja runsaasti eri kasvilajeja, sekä useita puita. 1-kerroksisen rakennusosan katto toteutetaan lisäksi viherkattona. Laaturyhmä puolsi nykyistä ratkaisua istutusten osalta.

Lausunnot

Laaturyhmä, 6.2.2025, Puollettu
Kaupunkikuva-arkkitehti, 25.4.2025, Puollettu

	Kiinteistönmuodostus, 25.4.2025, Ei lausuntoa Kuntatekniikka ja liikenne, 2.5.2025, Ehdollinen Pelastuslaitos, 8.5.2025, Ehdollinen	
Naapurien kuuleminen	Rakentamislupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.	
Liitteet	Asemapiirros	1 kpl
	Energiaselvitys	3 kpl
	Julkisivujen väriyssuunnitelma	2 kpl
	Julkisivupiirustus	2 kpl
	Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	2 kpl
	Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
	Lausunto	4 kpl
	Leikkauspiirustus	3 kpl
	Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
	Naapurin kuuleminen	1 kpl
	Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
	Pohjapiirustus	7 kpl
	Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
	Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
	Selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä	2 kpl
	Sopimusjäljennös	3 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	
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 43.1 §	
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 annettava selvitys siitä, että alueelta on mahdolliset haitta-aineet poistettu ympäristönsuojeluviranomaisten ohjeiden mukaisesti. Ennen tontin maarakennustyöhön ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava suunnitelma rakentamisen aikaisen huleveden hallinnasta. Rakentamisluvan myöntämisen jälkeen tulee rakennusvalvontaviranomaista pyytää määräämään kiinteistön yhteisjärjestelystä. Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla lainvoimainen päätös yhteisjärjestelyn määräämisestä. Käytettävän maksaruohokaton paloluokan tulee olla vähintään Broof(t2). Rakennuksen aurinkopaneelijärjestelmälle on laadittava pelastuslaitoskortti turvakytkimistä sijainteineen ja käyttöohjeineen sekä selvitys voimalan turvallisesta sammutuksesta ja aurinkopaneelien aiheuttaman vaaran eliminoimisesta. Pelastuslaitoskortti sijoitetaan pelastuslaitoksen toiminnan kannalta keskeiseen paikkaan. Asuinrakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tarvittava väestönsuojan suojatila on käytettävissä. Asuinrakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tarvittavat pelastustiet on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa
Käsittelijä Päätäjä	Lupa-arkkitehti Kaija Rask Ympäristö- ja rakennusjaosto Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	18.6.2025
Päätöksen kuulutuspäivä	23.6.2025
Muutosta haettava	viimeistään 30.7.2025
Päätös lainvoimainen	31.7.2025
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 31.7.2028 ja saatettava loppuun 31.7.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.