

Lupatunnus	LP-837-2022-01989
Kiinteistötunnus	837-122-653-3
Kiinteistön osoite	Boijenkatu 5
Pinta-ala	0.3093 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AL-7 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvät	Tampereen Vuokratalosäätiö sr Asunto Oy Tampereen Hatanpään Fredrika

Toimenpide

Lisäselvitykset

Kahden asuinkerrostalon ja yhden rivitalon rakentaminen sekä aloittamisoikeus

Asuinkerrostalo, talo A (Rak 1), VTJ-PRT 104248187R

- kerrosala 2219 m²
- ullakon ala 155 m²
- kokonaisala 2374 m²
- kerrosluku 5
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä yhteensä 29 kpl: yksiö 7, kaksio 8, kolmio 11 ja neliö 3 kpl

Asuinkerrostalo, talo B (Rak 2), VTJ-PRT 1042482913

- kerrosala 2492 m²
- kerrosluku 4
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä yhteensä 31 kpl: yksiö 5, kaksio 8, kolmio 13 ja neliö 5 kpl

Rivitalo, talo C (Rak 3), VTJ-PRT 1042482935

- kerrosala 414 m²
- kerrosluku 2
- paloluokka P3
- asuntojen lukumäärä yhteensä 4 kpl: kolmio 2 ja neliö 2 kpl

Rakennuksen kerrosala ylittää rakennettavaksi sallitun kerrosalan 233 m² asemakaavan sallimalla tavalla ja 342 m²:llä RakL 9 §:n sallimalla tavalla.

Käytetystä kerrosalasta vähintään 2% tulee käyttää asukkaiden sauna ja vapaa-ajantiloiksi.

Rakennusten yhteistiloiksi on käytetty 91 m² (2%)

Talo B:n vesikatolle asennetaan aurinkopaneelit.

1-kerroksisissa rakennusosissa on viherkatto.

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve = 36 autopaikkaa
- korttelin 652 tontin 6 pysäköintihallista osoitetaan 36 autopaikka tämän tontin talojen A, B ja C käyttöön yhteisjärjestely ja vuokrasopimuksen mukaisesti.
- lisäksi omalle tontille tehdään 2 le-autopaikkaa.

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve kerrostalot 1pp/40 k- m² =114 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on rakennettava katettuun ja lukittavaan tilaan.
- rakennuksia A-C varten tehdään yhteensä 114 polkupyöräpaikkaa, joista 74 pp sijaitsee ulkoiluvälinevarastoissa rakennuksissa ja 40 pp piha-alueella

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve (5125 m² x 0.02) = 102,5 m²

- talo B:n 1. kerroksessa on S1-luokan väestönsuoja, jossa on yhteensä 103,5 m² varsinaista suojatilaa tontin A, B ja C rakennuksien käyttöön.

Rakennuksien A-C jätehuoltoa varten tontille sijoitetaan syväkeräysastiat.

Korttelin 653 tonttien 2 ja 3 kulkuväylien, pelastus-, huolto- ja poistumisteiden rakentamisesta, pinta- ja hulevesien johtamisen ja viivyttämisen, johtojen ja viemäreiden sijoittelusta, lumenkasauksen järjestämisestä sekä kortteleihin liittyville yleisille alueille sijoittuvien pelastusteiden järjestämisestä sovitaan liitteenä olevien yhteisjärjestelyselvityksen mukaisesti.

Kortteliin 652 tontille 6 rakennettavan pysäköintilaitoksen käytöstä on sovittu liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Pelastuslaitoksen, kuntateknikka ja liikenteen sekä laaturyhmän lausunnot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa

Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala: 4550 m²
Uusi kerrosala: 5125 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija Vaativa
ARK-rakennussuunnittelija Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija Mika Tuomas Ukkonen, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija Mika Tuomas Ukkonen, arkkitehti

Kerrosala

5125 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

4545 m²

Tilavuus

12323 m³

Rakennettava kokonaisala

5305 m²

Poikkeamiset

Rakennusoikeus jakautuu rakennusalueittain asemakaavasta poikkeavalla tavalla.

Hakijan perustelu:

Asemakaavan sallimaa yhteenlaskettua rakennusoikeutta (4550 k-m²) ei ylitetä.

Myöskään suurinta sallittua kerroslukua ei ylitetä. Suunnitelmalla mahdollistetaan valoisat asunnot ja hyvät näkymät eteläjulkisivuilta puiston suuntaan sekä asukkaille laadukas, valoisa ja avara piha.

Asemakaavan mukaan parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Yksittäisiä ulokeparvekkeita voi käyttää julkisivuaiheena.

Hakijan perustelu:

Suunnitelmassa B-talon sisäpihan puoleiset parvekkeet on tuotu rakennusrungon ulkopuolelle yhtenäisenä parvekevyöhykkeenä. Parvekkeiden etureunaan toteutetaan vaakaa ja pystyyn umpiosia, jolloin vyöhyke nivoutuu osaksi rakennusmassoja antaen sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelman. Suunnitelma mahdollistaa kohtuulliset runkosyvyydet asuinrakennuksilla sekä tilavat ja avarat parvekkeet.

Asemakaavan mukaan tontin rakennusalat muodostavat umpikorttelin, jonka ulkonurkat on rajattava rakennuksin.

Hakijan perustelu:

Suunnitelmassa talon A eteläpääty on rakennuksen sijaan rakennettu ulkonurkan rakennusalan rajaan kiinni muurilla ja pergolarakenteilla rajatuilla asuntopihoilla. Näin rakennus saadaan visuaalisesti jatkumaan 1. kerroksen osalta nurkkaan asti asemakaavan mukaisesti.

Poiketaan kattokerrokseen sijoitettavien tilojen käyttötarkoituksesta.

Hakijan perustelu:

Asemakaavan mukaan ilmastointikonehuoneita saa kerrosalan ja kerrosluvun estämättä rakentaa kiinni julkisivuun. Ilmanvaihtokonehuoneet ja kattotasolle sijoitettavat tekniset tilat on sijoitettava kattokerrokseen sisään siten, että katon perusmuoto säilyy yhtenäisenä. Suunnitelmassa kattokerrokseen on sijoitettu asuntojen irtaimistovarastoja A-talossa — kuitenkin siten, että ne asemakaavan mukaan sijoittuvat kattokerroksen

sisään, jolloin katon perusmuoto säilyy yhtenäisenä.

Talo B:n rakennusalueen rajan ylitys parvekkeiden osalta.

Hakijan perustelu:

Suunnitelmassa B-talon parvekevyöhyke ylittää 400 mm Tampereen rakennusjärjestyksen salliman ylityksen (1200 mm) rakennusalueen rajasta korttelin sisäpihan puolella.

Lausunnot

Laaturyhmä, 21.4.2022, Ehdollinen
Kuntatekniikka ja liikenne, 19.4.2022, Lausunto
Laaturyhmä, 10.3.2025, Pöydälle
Laaturyhmä, 10.6.2025, Ehdollinen
Kiinteistönmuodostus, 8.10.2025, Ei lausuntoa
Pelastuslaitos, 9.10.2025, Ehdollinen
Kuntatekniikka ja liikenne, 24.9.2025, Ehdollinen
Hulevedet, 23.10.2025, Ei huomautettavaa
Viheralueet, 22.9.2025, Puollettu
Kuntatekniikka ja liikenne, 29.10.2025, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Rakentamislupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	2 kpl
Energiatodistus	2 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	3 kpl
Julkisivupiirustus	4 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	8 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl
Muu liite	2 kpl
Muu selvitys	1 kpl
Muu suunnitelma	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	2 kpl
Pohjapiirustus	14 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Sopimusjäljennös	2 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 aloittamisoikeudella

Päätöksen perustelut	Rakennushanke täyttää rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella määritellyt luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset rakentamisen määräyksistä ovat vähäisiä ja erityiset syyt perusteltuja.
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislupa 42.1 § sekä 78 §
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	RakL 78 §:n nojalla annetaan lupa suorittaa rakennustyö perustustöiden osalta ennen päätöksen lainvoimaisuutta ja hyväksytään asetettu vakuus. 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
Vakuus	25200€, Pankkitakaus, 29.10.2025
Käsittelijä	Lupa-arkkitehti Kaija Rask
Päätöksen tekijä	Ympäristö- ja rakennusjaosto Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	11.11.2025
Päätöksen kuulutuspäivä	14.11.2025

Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

viimeistään 22.12.2025
23.12.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 23.12.2028 ja saatettava loppuun 23.12.2030
mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.