

Poikkeaminen

Boijenkatu 1

Asiointikunta Tampere	Hakemuksen vaihe Käsittelyssä
Kiinteistötunnus 837-122-653-1	Hakemus jätetty 04.03.2025
Asiointitunnus: LP-837-2025-00992	Käsittelijä Piuva Frida
Hankkeen osoite Boijenkatu 1	Hakija Asunto Oy Boijenkatu 1, Tampere
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus
Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä Kaavapoikkeushakemus LAPTI:n rakennushankkeelle Kiinteistötunnus: 837-122-653-1 Osoite: Boijenkatu 1 A-D LAPTI 3250 k-m² - rakennus D Rakennetaan 8.kerroksinen asuinkerrostalo tontin koillisnurkkaan. Hankkeen kokonaislaajuus on 3250 k-m2, josta väh. 140 k-m2 on liiketilaa ja loput asumista. Liiketilat sijoittuvat koillisnurkkaan Hatanpään puistokujan ja puiston kulmaan. Asuntoja toteutetaan 55-60 kpl ja asuntojen keskipinta-ala on 40,3 - 44 m2 toteutuvasta asuntojakaumasta riippuen. Rakennuksen pääjulkisivumateriaali on paikalla muurattu tiili ja kattomuoto pihan suuntaan kaatava lapekatto. Rakennuksen etelä- ja länsijulkisivu, sekä parvekkeiden kulmapilarit toteutetaan tiililaattapinnalla. Liiketilat, yhteistilat, tekniset tilat ja talokohtainen S-1 -luokan väestönsuoja sijoittuvat 1. kerrokseen. Rakennukseen ei tule kellaria.

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

Poikkeaminen 1: Rakennusoikeuden jakautuminen rakennusalueittain kaavasta poikkeavalla tavalla: Tontin rakennusoikeus on jaettu kahden rakennuttajan kesken (TA / LAPTI) kaavasta poikkeavalla tavalla. Tontin rakennusoikeuden kokonaismäärään ei haeta muutosta. Rakennusoikeuden kokonaismäärä tontilla on kaavan mukaisesti 8300 k-m².

Perustelut poikkeukselle 1:

Suunnitelma on kaavan hengen sekä rakentamistapaohjeen mukainen ja edistää asemakaavan toteutumista. Rakennusten väliin jää 8 m kulkuväylä pihalle, joka mahdollistaa eri hankkeiden vaiheittaisen rakentamisen ja asemakaavan toteutumisen. Rakennukset sijoittuvat rakentamistapaohjeen mukaisesti korttelin nurkkiin ja kerrosluku laskee kohti korttelin lounaisnurkkaa.

Suunniteltu ratkaisu luo edellytykset laadukkaille, moneen suuntaan avautuville asunnoille. Rakennusoikeuden tasaaminen mahdollistaa myös liiketilojen toteuttamisen rakennuksen kivijalkaan.

Poikkeaminen 2: Koillisnurkan rakennus poikkeaa kaavan kerrosluvusta: Kaavassa 7-kerrosta ja suunnitelmassa 8-kerrosta.

Perustelut poikkeukselle 2:

Lapin asuinrakennus esitetään rakennettavan kaavasta poiketen 8-kerroksisena, jolloin rakennus ja pihatilat voidaan toteuttaa laadukkaammin. Kapeampi runkosyvyys mahdollistaa paremmat lähtökohdat asuntojen suunnitteluun ja vapauttaa tilaa pihalta. Tontin neljän rakennuksen keskinäiset korkeussuhteet ovat kaavan mukaiset, siten että korkein rakennus sijoittuu tontin koillisnurkkaan ja kerrosluvut laskevat kohti lounasta. Tontin korkein 8-kerroksinen rakennus ei varjosta pihaa ja toisaalta toimii uuden alueen maamerkinä keskustan suunnasta saavuttaessa. Tontin pohjoispuolella on Hatanpään sairaala ja siihen liittyvät pysäköintialueet.

Poikkeaminen 3: Rakennusalueen rajan ylitykset:

Ylitykset huomioidaan pihan ja pelastusteiden suunnittelussa sekä yhteisjärjestelysopimuksessa.

- Koillisnurkan rakennus ylittää rakennusalueen rajan sisäpihan puolella ja tontin koillisnurkassa
- Pohjoisjulkisivulla kolme parvekelinjaa ylittää rakennusalueen ja tontin rajan.

Perustelut poikkeukselle 3:

Koillisnurkan rakennus ylittää rakennusalueen rajan sisäpihan puolella 1,8m. Ylitys mahdollistaa rakennusoikeuden sijoittamisen ilman asuntosuunnittelun kannalta haastavaa sisänurkkaa syvässä rungossa ja eri rakennusten vaiheittaisen toteutuksen. Rakennusten välissä on 8 metriä leveä kulkuaukko sisäpihalle. Ratkaisu mahdollistaa hyvät ja valoisat näkymät kaikista asunnoista.

Rakennuksen oikea ylänurkka ylittää rakennusalueen rajan 0,35 m. Rakennuksen idän puoleinen pääty on kaavasta poiketen suora, josta pieni ylitys johtuu. Suora 90 asteen kulma on asuntopohjien kannalta parempi kuin muutaman asteen vinous päätyseinällä.

Rakennuksen pohjoisjulkisivulle sijoittuu kolme linjaa lasittamattomia ulokeparvekkeita, joiden syvyys on 1,5 m. Parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan 1,5 m ja tontin rajan 0,5 m.

Ulokeparvekkeet kuuluvat kooltaan pienille asunnoille, joille ei tilallisesti kannata tehdä sisäänvedettyjä parvekkeita, jotka myös osaltaan kasvattaisivat runkosyvyyttä entisestään. Kevyet ulokeparvekkeet parantavat rakennuksen julkisivua.

Rakennuksen eteläpuolelle rakennetaan sisäänkäyntiluiska ja porrastuva kivetty terassi jotka ylittävät rakennusalueen rajan. Sisäänkäyntiluiskat ja terassit tarvitaan, jotta asukkaille saadaan esteetön kulku pihalle. Rakennuksen itäpuolelle rakennetaan sisäänkäyntiluiska ja terassi, jotka ylittävät rakennusalueen rajan. Sisäänkäyntiluiskat ja terassit tarvitaan, jotta päädyn liiketoille saadaan esteetön sisäänkäynti.

Poikkeaminen 4: Liiketilojen sijoittuminen ja laajuus:

Liike- ja palvelutilaa rakennetaan vähemmän kuin kaavan vaatimus. Tontille sijoittuu kaavasta poiketen 273 k-m² liiketilaa, josta TA:n hankkeen osuus on 133 k-m² ja Lapin osuus 140 k-m. Kaavan vaatimus tontille on 700k-m² liike- ja palvelutilaa. Koko alueelle mukaan lukien tontti 6 syntyy 350 k-m² uutta liike- ja palvelutilaa.

Perustelut poikkeukselle 4:

Suunniteltu ratkaisu aktivoi asemakaavan osoittamat maantasokerrokset liike- ja palvelutiloilla, mutta nykyisessä toimintaympäristössä kaavan mukaisen laajuuden toteuttaminen ei ole mahdollista. Laajemmat liiketilat vaatisivat lisäksi pysäköintipaikkoja sisäänkäynnin läheisyyteen ja niiden toteuttaminen olisi haasteellista. Asumiseen liittyvät yhteis- ja aputilat on pyritty sijoittamaan sisäpihan puolelle ja liiketilat kadun puolelle. Toiseen kerrokseen sijoittuvat liiketilat eivät ole tällä sijainnilla tarkoituksenmukaisia. Liike- ja palvelutiloihin toteutetaan suuret ikkunat, jotka elävöittävät ja aktivoivat kivijalkaa kaupunkikuvallisesti tärkeillä paikoilla. Suunniteltu ratkaisu olennaisesti edistää asemakaavan toteutumista ja eri rakennushankkeiden käynnistymistä.

Poikkeaminen 5: sisäpihan istutettava alue

Kaavan mukaan sisäpihasta 50 % tulee istuttaa ja pihalle tulee istuttaa puita. Suunnitelmassa istutetaan noin 32% sisäpihasta.

Perustelut poikkeukselle 5:

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.

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö

Tilan nimi (Tyhjä)	Rekisteröintipäivä 03.06.2020
Maapinta-ala 0.3934	Vesipinta-ala (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	

Hallintaperuste Vuokrattu	Kaavatilanne Asemakaava
------------------------------	----------------------------

Hakija

Yritys/yhteisö

Nimi Asunto Oy Boijenkatu 1, Tampere	Y-tunnus 3490220-5
---	-----------------------

Yhteysosoite

Katuosoite c/o Rakennusliike Lapti Oy, Kalevantie 2	Postinumero 33100
Postitoimipaikka Tampere	Maa Suomi

Yrityksen yhteyshenkilö

Henkilötiedot

Etunimi Arttu	Sukunimi Similä
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Yhteystiedot

Puhelin 0505977513	Sähköposti arttu.simila@lapti.fi
-----------------------	-------------------------------------

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.
Ei

Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Hyväksyessäni tämän valinnan kunnilla on tulevaisuudessa mahdollista jättää paperipäätösten toimittaminen kokonaan pois (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa) ja siirtyä toimittamaan päätökset vain sähköisesti.
Kyllä

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Yritys/yhteisö

Nimi Asunto Oy Boijenkatu 1, Tampere	Y-tunnus 3490220-5
--	------------------------------

Laskutusosoite

Katuosoite c/o Rakennusliike Lapti Oy, Kalevantie 2	Postinumero 33100
Postitoimipaikka Tampere	Maa Suomi

Yrityksen yhteyshenkilö**Henkilötiedot**

Etunimi Arttu	Sukunimi Similä
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Yhteystiedot

Puhelin 0505977513	Sähköposti arttu.simila@lapti.fi
------------------------------	--

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei

Verkkolaskutustiedot

Verkkolaskuosoite (Tyhjä)	OVT-tunnus (Tyhjä)
Välittäjä Basware Oyj (BAWCFI22)	

Laskuviite Boijenkatu 1

Poikkeamisen hakeminen**Olemassa olevat rakennukset**

Käytetty pinta-ala (Tyhjä)	Pääasiallinen käyttötarkoitus (Tyhjä)
--------------------------------------	---

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 039 muut asuinkerrostalot	Toimenpide Uusi rakennus
Huoneistoja 110	Kerroksia 8
Kerrosala 8300	Kokonaisala 9816

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Kyllä
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Kyllä	Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Ei
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Kyllä	Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto Kyllä

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin (Tyhjä)	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Ei
Muita vaikutuksia (Tyhjä)	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Ei	Metsässä Ei
Metsän reunassa Ei	Nykyisen rakennuspaikan vieressä Ei
Vanhalla rakennuspaikalla Kyllä	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita Ei
---	--

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Ei
Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen Ei
Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi Ei

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta (Tyhjä)	Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon Kyllä
--	---

Rakennuspaikka on pohjavesialueella
Ei

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys
(Tyhjä)

Päätöksen toimitus

Vastaanottaja

Etunimi
Arttu

Sukunimi
Similä

Postitus

Katuosoite
Kalevantie 2

Postinumero
33100

Postitoimipaikka
Tampere

Maa
Suomi

Yritys/yhteisö

Nimi
Rakennusliike Lapti Oy

Liitteet

Liitteen nimi	Sisältö	Liiteryhmä	Tyyppi	Allekirjoitukset
Lausunto.pdf	Pelastuslaitos	Ennakkoluvat ja lausunnot	Lausunto	-
Muistutus_28.04.2025_ _Asunto_Oy_Tampere en_Vaskikodit.pdf	Naapurin huomautus	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin huomautus	-
Boijenkatu 1_poikkeamisen hakeminen_Vastine muistutukselle.pdf	vastine naapurin huomautukselle	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin huomautus	-
Naapurien_tiedotus.pdf	Tampereen kaupunki	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin kuuleminen	-
Naapurien_tiedotus.pdf	Tampereen kaupunki	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin kuuleminen	-
VALTAKIRJA poikkeus- ja rak.luvan hakemiseen_NOAN Oy_allekirj4.3.2025.pdf	Valtakirja	Hakija	Valtakirja	-
KAAVAPOIKKEUSHAK EMUS_Boijenkatu 1 D_LAPTI.pdf	LAPTI SUUNNITELMA	Muut liitteet	Kuvaus	-
ARK_Hatanpää TA - Boijenkatu 1_002 01_Asemapiirros.pdf	Asemapiirros	Pääpiirustus	Asemapiirros	-

Valtuutetut

Nimi	Sähköposti	Rooli	Kutsu hyväksytty
Jani Tapani Jukonen	jani.jukonen@noan.fi	Kirjoitusoikeus	Hakemuksen tekijä
Arttu Johannes Similä	arttu.simila@lapti.fi	Kirjoitusoikeus	07.04.2025
Hanna Kaarina Tulonen	hanna.tulonen@lapti.fi	Kirjoitusoikeus	08.04.2025
Janne Erik Ekman	janne.ekman@noan.fi	Kirjoitusoikeus	10.03.2025
Eija Anneli Helin	eija.helin@ta.fi	Kirjoitusoikeus	11.03.2025
Harry Mumm	harry.mumm@pajala-yhtiot.fi	Kirjoitusoikeus	12.03.2025
Pirkanmaan pelastuslaitos	lausunnot.pi@pelastustoimi.fi	Lausunnonantaja	-