



HATANPÄÄ

BOIJENKATU 1 D - LAPTI

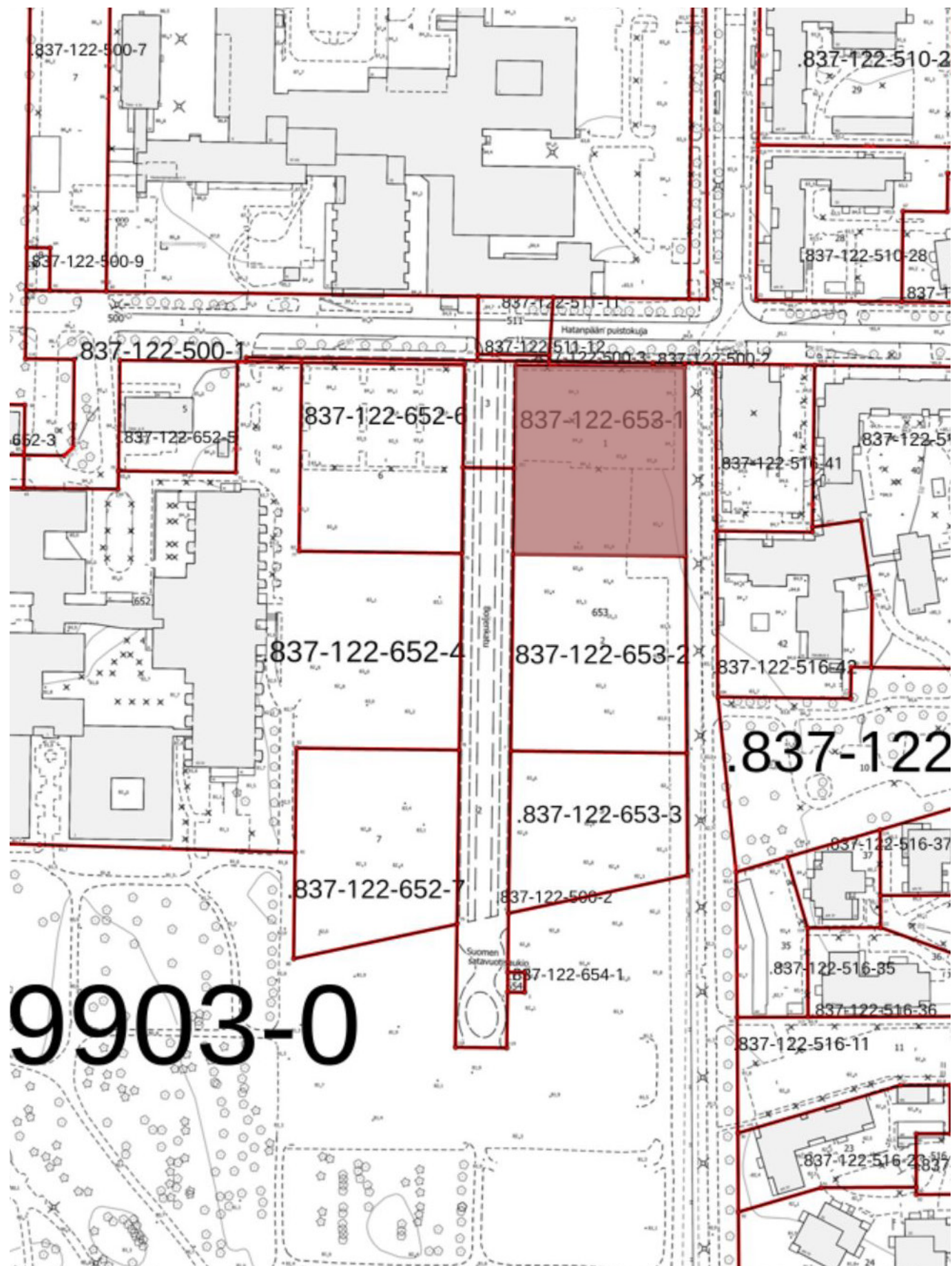
KAAVAPOIKKEUSHAKEMUS

KIINTEISTÖ: 837-122-653-1

N O A N
architecturestudio

LAPTI

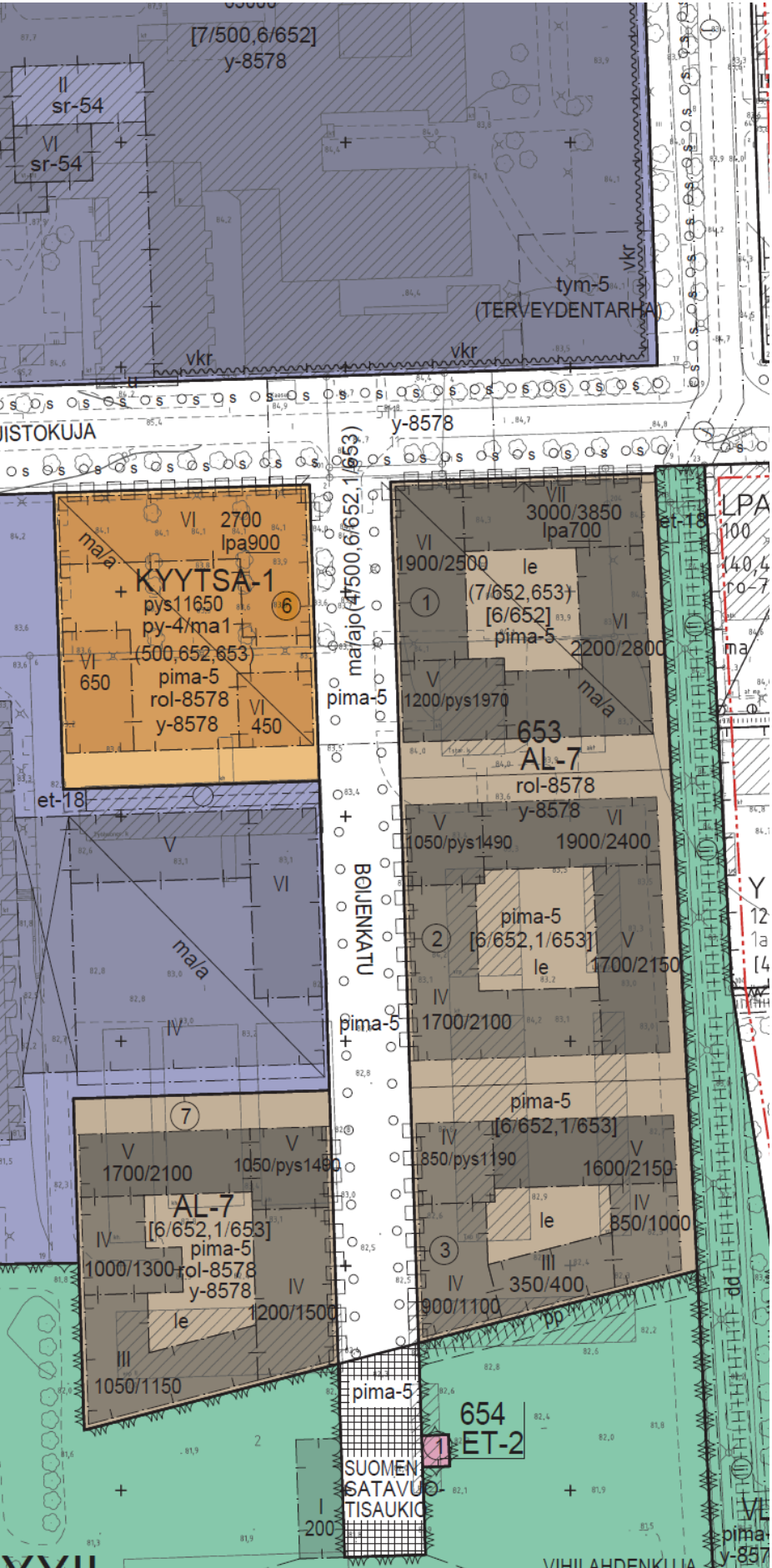
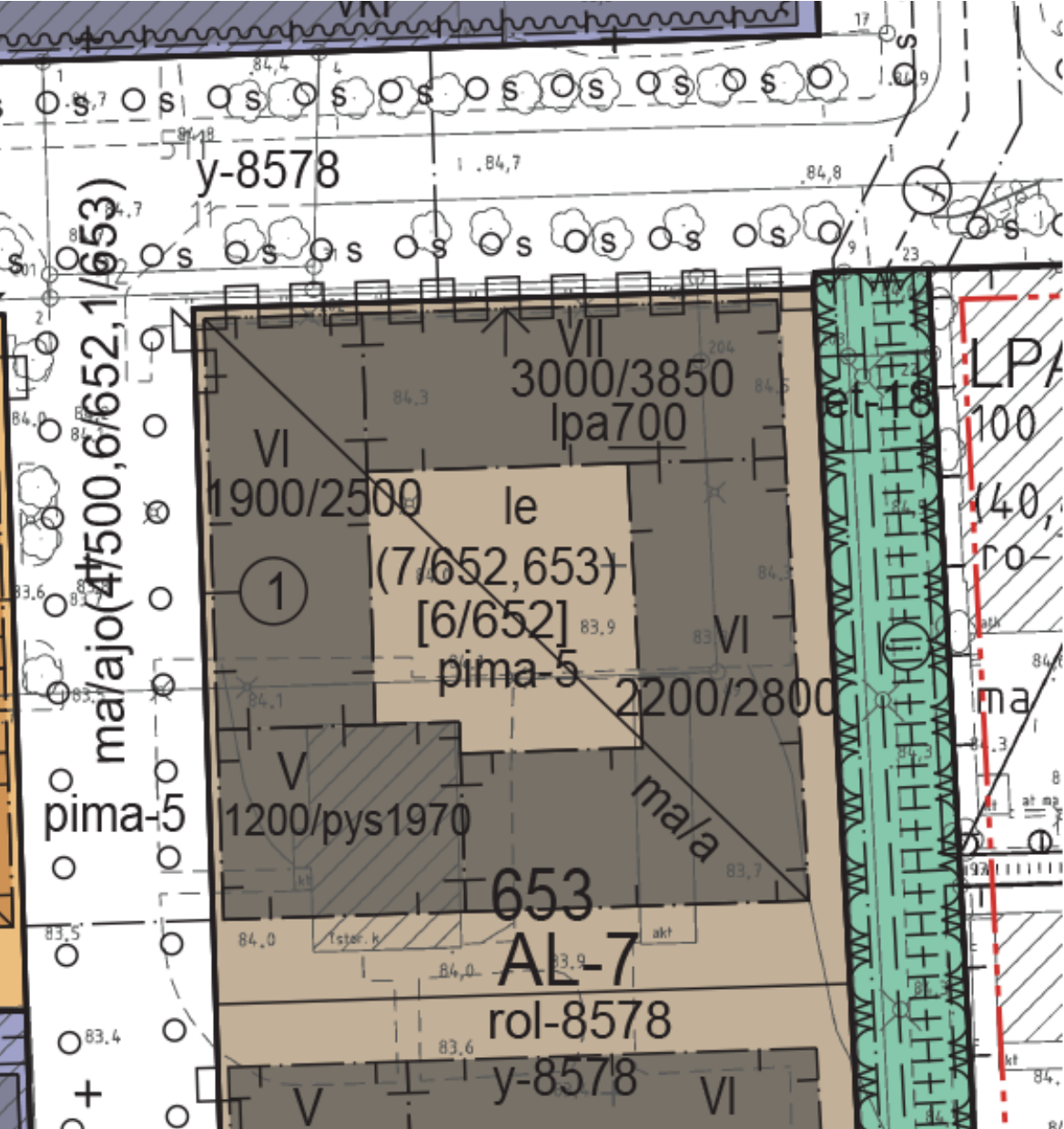
KARTTAOTE JA ILMAKUVA



ASEMAKAAVA, YLEISMÄÄRÄYKSET JA KAAVAMERKINNÄT

AL-7	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontilta on varattava leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m2 asuinkerrosalan 100 m2 kohti. Tontilta on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä.
VL	Lähivirkistysalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
650	Korttelin numero.
1	Sitovan tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero.
BOIJENKATU	Kadun, katuaukion tai puiston nimi.
65000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
1900/2400	Merkintä osoittaa vaihtoehtoisen rakennusoikeuden. Ensimmäinen luku on sallittu asuinkerrosala, mikäli pysäköinti osoitetaan pysäköintilaitoksesta alle 300 m päästä. Toinen luku on sallittu asuinkerrosala, mikäli pysäköinti osoitetaan tontille rakennettavasta automaattisesta pysäköintirakennuksesta.
1050/pys1490	Merkintä osoittaa vaihtoehtoisen rakennusoikeuden. Ensimmäinen luku on sallittu asuinkerrosala, mikäli pysäköinti osoitetaan pysäköintilaitoksesta alle 300 m päästä. Toinen luku on sallittu pysäköintikerrosala, mikäli pysäköinti osoitetaan tontille rakennettavasta automaattisesta pysäköintirakennuksesta.
lpa900	Alleviivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennuslallalla käytettävä liike- ja palvelutiloina.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajo-neuvoliittymää.
(500,652,653)	Suluissa olevat numerot osoittavat ne kortteilit tai korttelin osat, joiden autopaikkoja alueelle saadaan sijoittaa.
[2,6/652]	Hakasuluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin tai korttelin osan, jolta autopaikat saadaan osoittaa.
pima-5	Alueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.
rol-8578	Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.
y-8578	Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

Asumista koskevat määräykset (kortteli 653, tontit 652-6, 652-7)	
Autopaikat tulee sijoittaa joko tontille rakennettavaan automaattiseen pysäköintirakennukseen tai pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee enintään 300 m päässä. Piha-alueelle saa sijoittaa ainoastaan liikuntaesteisille osoitetut autopaikat.	
Käytetystä kerrosalasta vähintään 2 % tulee käyttää asukkaiden sauna- ja vapaa-ajantiloiksi. Mikäli sauna- ja vapaa-ajantiloja rakennetaan tätä enemmän, vähimmäismäärää ylittävää osaa ei lasketa kerrosalaan.	
Korttelialueelle saadaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yksikerroksisia yhteistiloja ja varastotiloja enintään 5 % em. rakennusoikeudesta.	
Tontin rakennusalat muodostavat umpikorttelin, jonka ulkonurkat on rajattava rakennuksiin. Kaikki rakennukset tulee rakentaa rakennusalan ulkokehään kiinni. Korttelialueen rajalla rakennuksen ja yleisen alueen välin jäävä osa tontista käsitellään viereisen yleisen alueen tasoa vastaavaksi.	
Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä tai puuta. Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Yksittäisiä ulkoparvekkeita voi käyttää julkisivuaiheena. Pysäköintilaitosten julkisivujen tulee sopeutua arkkitehtuuriltaan korttelikokonaisuuteen. Rakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittaa ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja.	
Kerrostalojen kattomuotona tulee käyttää pulpettikattoa. Ilmastointikonehuoneita saa kerrosalan ja kerrosluvun estämättä rakentaa kiinni julkisivuun. Ilmanvaihtokonehuoneet ja kattotasolite sijoitettavat tekniset tilat on sijoitettava kattokerrokseen sisään siten, että katon perusmuoto säilyy yhtenäisenä.	
Piha-alueet tulee suunnitella niihin rajautuvien tonttien yhteiseen käyttöön. Pihaa ei saa aidata toista tonttia vastaan. Tonttien sisäpihat tulee suunnitella autoista vapaaksi viihtäisäksi oleskelu- ja leikkipihaksi. Sisäpihoista vähintään 50 % tulee istuttaa. Kaikille piha-alueille tulee istuttaa puita.	
Korttelista tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, jossa valitaan pysäköintiratkaisu, ja yleispiirteinen pihasuunnitelma sekä näiden jälkeen tontinkäyttösuunnitelma. Suunnitelmien hyväksyntä laaturyhmissä on edellytyksenä tontinluovutukselle.	
Pysäköinti	
Autopaikat	ap/k-m2
Kerrostalot	1/110
Rivitalot ja kytketyt pientalot	1/100 tai vähintään 1/asunto
Tehostettu palveluasuminen	1/900
Palveluasuminen	1/550
Kaupungin oma ja ARA vuokratuotanto, valtion kirkotukikohde sekä senioriasuminen	1/160
Toimistot ja liiketilat	1/100
Työ- ja tuotantotilat	1/150
Sosiaalitoimi ja terveydenhuolto	1/120
Sairaalan vuodeosasto	1/150
Päiväkotit	vähintään 1 ap / lapsi- tai esiopetusryhmä ja vähintään 2 ap / henkilökuunta
Toteutettava autopaikkamäärä on pysäköintinorma 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai autopaikkojen nimeämättömyys.	
Polkupyöräpaikat	pp/k-m2
Kerrostalot	1/40
Rivitalot ja kytketyt pientalot	1/40
Tehostettu palveluasuminen	0,25 * työntekijä
Palveluasuminen	0,25 * työntekijä
Kaupungin oma ja ARA vuokratuotanto, valtion kirkotukikohde sekä senioriasuminen	1/35
Toimistot ja liiketilat	1/100
Työ- ja tuotantotilat	1/100
Sosiaalitoimi ja terveydenhuolto	1/200
Sairaalan vuodeosasto	1/250
Päiväkotit	1/100
Asuinkerrostalossa vähintään 50 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa. Sosiaalitoimen ja terveydenhuollon polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on osoitettava katokseen tai sisätilaan.	



OTTEET RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

ULKOTILAT

Piha-alueet

Tonteille muodostuu kahdenlaisia luonteeltaan eri tyyppisiä piha-alueita, rakennusten rajaamia sisäpihoja ja rakennusryhmien väliin jääviä tonttien sisäisiä kujia. **Piha-alueet tulee suunnitella niihin rajautuvien tonttien yhteiseen käyttöön.**

Tontilta on varattava leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10m² asuinkerrosalan 100 m² kohti. Oleskelualueet tulee sijoittaa ensi sijaisesti sisäpihoille. Mikäli vaatimus oleskelu- ja leikkialueen pinta-alasta ei täyty sisäpihoilla, tulee lisäksi rakentaa kattoterasseja yhteiseen käyttöön matalien rakennusten katoille.

Tontin rakennusalat muodostavat umpikorttelin, jonka ulkonurkat on rajattava rakennuksin. Kaikki rakennukset tulee rakentaa rakennusalan ulkokehään kiinni. Rakennusten välisiä osia voidaan yhdistää myös muurimaisilla aidoilla. Muurin korkeus voi olla enintään 1,6 metriä ja yhtäjaksoinen pituus enintään 10 metriä. **Pihaa ei saa aidata toista tonttia vastaan.** Maantasokerroksessa sijaitsevien asuntojen yksityiset pihat ja maantasoterassit voidaan rajata muusta piha-alueesta kasvillisuudella ja matalilla muureilla.

Tonttien sisäpihat tulee suunnitella autoista vapaaksi viihtyisäksi oleskelu- ja leikkipihaksi. Pihoista tulee muodostaa toiminnallisesti ja visuaalisesti ympäröiviin rakennuksiin liittyviä tiloja. Pihan toimintojen sijoittelussa tulee huomioida muun muassa pihan eri osien valoisuus ja ilmansuunnat, pihalle avautuvien asuinhuoneistojen pääikkunoiden ja parvekkeiden suuntaus sekä pintavesien ohjauksen ja riittävän lumitilan järjestäminen.

Maantasopihojen korkeusaseman tulee mukailla olemassa olevaa maastoa. Kasvillisuudessa suositaan kukkivia puita, pensaita sekä hedelmäpuita. **Sisäpihoista vähintään 50 % tulee istuttaa. Kaikille piha-alueille tulee istuttaa puita.** Istutettavien kasvien valinnassa tulee suosia kukkivia puu- ja pensaslajeja.

Pihoilla vältetään erillisten, muihin rakennusosiin liittymättömien piharakennusten ja katosten rakentamista. Rakennusryhmäkohtainen jätehuolto tulee sijoittaa korttelin sisäisten kujien läheisyyteen rakennuksen pohjakerroksissa tai matalissa aputilarakennuksissa sijaitseviin jätehuoneisiin. Jätepisteiden tulee sijaita hyvien kulkuyhteyksien varrella, mutta kaupunkikuvallisesti kuitenkin suojaisilla paikoilla. Katettu pyöräpysäköinti tulee sijoittaa pääosin rakennusten maantasokerroksiin ja rakennusten väleihin sijoittuviin katoksiin.

Käytettävien pihavarusteiden ja -rakenteiden tulee olla laadukkaita, kestäviä ja korttelin yleisilmeeseen sopivia.

RAKENNUKSET

Rakennusten sijoittelu, muoto ja mittasuhteet

Tontin rakennusalat muodostavat umpikorttelin, jonka ulkonurkat on rajattava rakennuksin. Kaikki rakennukset tulee rakentaa rakennusalan ulkokehään kiinni. Rakennukset tulee sijoittaa kortteliruudun kulmiin, jolloin ruutukorttelimainen rakenne piirtyy selkeästi.

Rakentamisen mittakaava pienenee pohjoisimpien kortteleiden 6-7 kerroksisesta rakentamisesta 3-4 kerrokseen kohti eteläistä Hatanpään puistoa.

Rakennusten kadunpuoleisen räystäslinjan tulee olla hillitty. **Kerrostalojen kattomuu- tona tulee käyttää pulpettikattoa.** Suosituksena on, että katonlappeet laskevat kohti sisäpihoja. **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.** Yksikerroksisten aputilarakennusten katot tulee toteuttaa viherkattoina tai kattoterasseina.

Yksiöitä suuremmilla asunnoilla tulee olla reilut parvekkeet tai terassit. Myös yksiöihin suositellaan toteuttamaan vähintään ranskalaiset parvekkeet. **Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Yksittäisiä ulokeparvekkeita voi käyttää julkisivuaiheena.**

Osa asunnoista voi olla kaksikerroksisia. Etenkin ylimpiin kerroksiin suositellaan toteuttamaan tavanomaisesta poikkeavia asuntoratkaisuja ja yhteistiloja terasseineen.

Yhteis- ja aputilat

Käytetystä kerrosalasta vähintään 2 % tulee käyttää asukkaiden sauna- ja vapaa-ajantiloiksi. Korttelialueelle saadaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yksikerroksisia yhteistiloja ja varastotiloja enintään 5% rakennusoikeudesta.

Myös matalien aputiloja sisältävien rakennusosien tulee sijoittua rakennusalan ulkokochälle, jolloin ne osaltaan rajaavat umpikorttelia. Lisäksi yhteistiloja suositellaan sijoittamaan asuinkerrostalojen kattokerroksiin ja keskeisille paikoille asuintalojen maantasokerrokseen. Muut aputilat sijoitetaan kellareihin. Jos asuinrakennuksen maantasokerrokseen muodostuu tiloja, joissa valokulmavaatimukset eivät täyty, tulee näihin kohtiin sijoittaa aputiloja.

Julkisivujen käsittely

Arkkitehtuurissa suositellaan pyrkimään hillittyyn, eleganttiin ja melko ajattomaan vaikutelmaan. Julkisivujen aukotuksen tulee olla selkeää ja hallittua, umpinaisten, puoliläpinäkyvien ja läpinäkyvien osien rytmikästä vuorottelua. Harkituilla julkisivumateriaaleilla ja värisävyillä luodaan alueelle yhtenäinen, rauhallinen ja tunnistettava ilme. **Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä tai puuta.** Materiaalit voivat olla käsintehtyjä ja rosoisia, kuten käsinlyödyt tiilet.

Julkisivuissa suositellaan käyttämään erilaisia pintamateriaaleja pikemminkin kuin eri värejä. Värytyksessä suositaan vaaleahkoja tiilen ja puunsävyjä, paikoin voidaan käyttää myös vaaleaa rappautsa. Rakennuksiin voi liittyä huvilamaailmaan viittaavia koristeellisia osia esimerkiksi pitsimäisiä yksityiskohtia. Matalien rakennusosien arkkitehtuuri voi olla kevyen paviljonkimaista.

Rakennusten maantasokerroksen tulee sijoittaa ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja. Maantason julkisivuja tulee käsitellä luonteeltaan avoimina isoja ikkunapintoja käyttäen. Kadun ja puiston puolella umpinaisen sokkelin korkeus saa olla enintään 0,7 metriä. Asuinrakennusten yhteis-, apu- ja asuintiloja avataan mahdollisimman paljon korttelien välisille kujille, Boijenkadulle, Vihilahdenkujalle ja puistoon.

Rakennusten pääsisäänkäyntejä suositellaan korostamaan syvennyksillä. Sisäänkäynti- ja parvekesyvennyksiä on suositeltavaa käsitellä puupintaisina. Tärkeiden, näkyvien ja kosketeltavien yksityiskohtien kuten ikkunoiden ja ovien puitteiden, velimien, käsijoh-teiden ja porrasaskelmien laadukkuuteen tulee kiinnittää huomiota. Pääsisäänkäyntien ulko-ovien suositellaan olevan puuta.



Esimerkkejä käytettävistä rakennusmateriaaleista ja väreistä

HANKESELOSTUS

Uudisrakennus 837-122-653, tontti 1

Lapti, Boijenkatu 1 D

Hatanpään puistokujan varteen, tontin 1 koillisnurkkaan rakennetaan vapaarahoitteinen 8-kerroksinen asuinkerrostalo ja tätä palveleva 1-kerroksinen varastorakennus. Hankkeen laajuus on 3250 k-m².

Asuntoja rakennukseen tulee yhteensä 61. Hankkeen asunnot ovat 1-3h ja kooltaan 20-101,5 m². Ylimmän kerroksen asunnoissa on jokaisessa lisäksi 1700-2200 mm korkea parvi. Asuntoja on kerroksissa 2-8. Asuntojen keskipinta-ala on 42,2 m².

Asuntojen lisäksi kohteeseen toteutetaan vähintään 140 k-m² liike/palvelutilaa. Liiketilat sijoittuvat maantasokerrokseen, Hatanpään puistokujan ja idän puoleisen puiston kulmaan.

Rakennuksen väestönsuoja sijoittuu pohjakerrokseen, talon länsipäätyyn. Yhteistilat sijoittuvat ensimmäiseen kerrokseen pihan puolelle. Yhteistiloihin kuuluu kerhotila ja saunaosasto, josta on erillinen sisäänkäynti ulos terassille.

Rakennus sijoittuu rakentamistapaohjeen mukaisesti tontin kulmaan ja ulkokehälle. Pääjulkisivumateriaali on paikalla muurattu tiili. Etelä- ja länsijulkisivut, sekä sisäänvedettyjen kulmaparvekkeiden nurkkapilarit toteutetaan tiililaattapintaisina. Parveketaustat ovat maalattua betonia, ja parvekelaattojen etureunat pellitetään. Katto on loiva pihan suuntaan kaatava pulpettikatto. 1-kerroksiseen rakennusosaan toteutetaan viherkatto. Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto.

Pihalle sijoittuu osa pyöräsäilytyspaikoista, sekä tilaa ulko-oleskeluun ja leikkiin. Pihasta tulee kasvillisuudeltaan monilajinen ja runsas. Pihalle ja pihakujalle, sekä itään puiston puolelle istutetaan useita puita.

Tontin kolme muuta rakennusta kuuluvat TA:n asumisoikeushankkeeseen, jonka laajuus on 5050 k-m².

Asuntojakauma :		
Huoneistotyytit	Määrä	Osuus asuntojen lukumäärästä
1h	13	21 %
2h	33	54 %
3h	15	25 %
yht.	61 kpl	100,0 %
keskipinta-ala:	42,2 m²	
perheasunnot* %		25 %
yli 60 m2 asuntojen osuus perheasunnoista		60 %

* väh. 3h asuntojen %-osuus asuntojen lukumäärästä

LIIKETILAT:

yhdistettävissä olevat liiketilat
yht. vähintään 140 k-m²

* liiketilojen koko tarkentuu, mutta liiketiloja toteutetaan kaavapoikkeushakemuksen mukaisesti väh. 140 k-m²

YHTEISTILAT:

saunaosasto	27,0 k-m²
kerhotila	35,0 k-m²
YHT	62,0 k-m²

kaavan vaatimus yhteistilaa 2% asuinkerrosalasta:
0,02x(3243,5-147)= 62,0 k-m²

LAAJUUSTIEDOT:

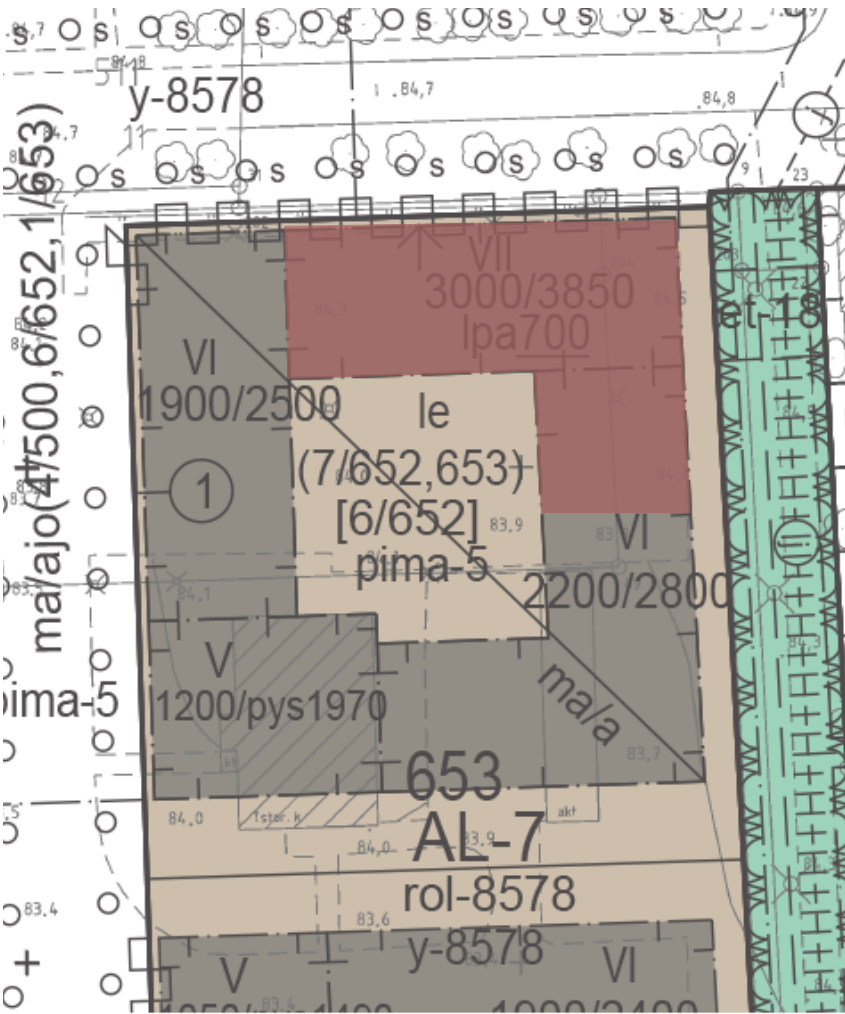
Rakennusoikeudellinen kerrosala k-m²:

3243,5 k-m²

Kaavan sallimat 1. kerroksiset varastotilat, jotka rakennetaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi:
- irtaimistovarasto 46 k-m²
- kylmä polkupyörävarasto 42 k-m²
yht. 88 k-m²

Bruttoala:
3833,0 brm²

lisäksi kylmä polkupyörävarasto: 43 brm²
yhteensä: 3876 brm²



Alustavat käsittelyt

Poikkeuslupatyöryhmä linjasi aiemmissa käsittelyissään, että ehdotettua suunnitteluratkaisua voidaan puoltaa.

28.11.2024 kaavapoikkeustyöryhmässä käsitelty poikkeukset

- Rakennusoikeuden jakautuminen kahden hankkeen kesken kaavasta poiketen tontilla 1:

5050+3250=8300 k-m²

- Tontin 1. kokonaisrakennusoikeus ei muutu

- Kerroslukupoikkeus:

rakennus toteutetaan kaavasta poiketen 8-kerroksisena, jolloin runkosyvyys on kapeampi ja kahden hankkeen väliin saadaan 8 m väli, mikä helpottaa myös rakentamisen vaihteistusta

- Rakennusalan ylitykset:

Rakennuksen päämassa ylittää rakennusalueen rajan sisäpihan puolella ja koillisnurkassa.

Osa katoksista, sisäänkäyntiluiskista, ja terasseista ylittää rakennusalueen rajan, mutta ne eivät ylitä tontin rajaa.

Pohjoisjulkisivulla kolme parvekelinjaa ylittää rakennusalueen ja tontin rajan.

Ylitykset huomioidaan pihan ja pelastusteiden suunnittelussa sekä yhteisjärjestelysopimuksessa.

23.1.2025 kaavapoikkeustyöryhmässä käsiteltyt asiat

-Liiketilojen laajuus ja sijoittuminen tonteilla 1 ja 2

(yht. uudet liiketilat alueella 350 k-m² ja tontilla 1. yht. 273 k-m²)

-Liiketilojen sijoittuminen tontilla 1. rakennusalueelle (1900 k-m²), jolle ei ole kaavassa osoitettu liiketilaa

-Lapin osuus tontin 1. liiketiloista on 140 k-m² ja TA:n osuus 133 k-m²

12.3.2025 poikkeuslupahakemuksen lisäys

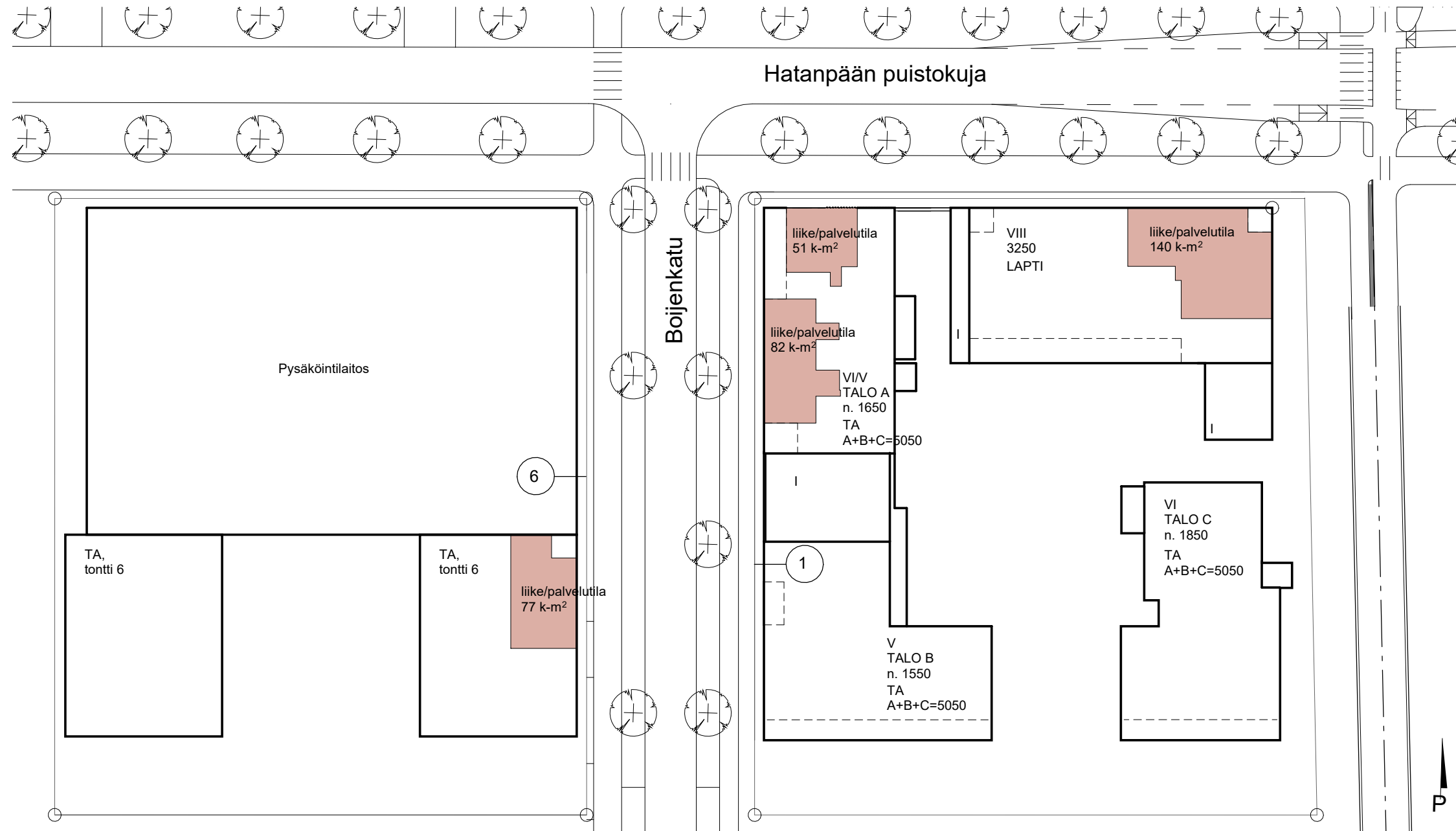
- Kaavan mukaan sisäpihasta 50 % tulee istuttaa ja pihalle tulee istuttaa puita. Pakolliset kulkureitit, pelastustie ja oleskelu-, sekä leikkialueet määrittävät suurimman mahdollisen istutettavan alueen, eikä vaatimukseen päästä.

- 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 samalle tontille sijoittuvan TA:n hankkeen käsittelyssä.

LIIKETILOJEN LAAJUUS JA SIJAINTI



Esitys kaavapoikkeustyöryhmälle 23.1.2025

Alueelle rakennetaan 350 k-m² uutta liike-/palvelutilaa.
Tästä 273 k-m² sijoittuu tontille 1 ja loput pysäköintikortteliin.
Lapti toteuttaa 140 k-m² liiketilaa. Liiketilat sijoittuvat Hatanpään puistokujalle
ja itään puistokujan suuntaan.

*Kaavapoikkeustyöryhmä linjasi, että nykyistä suunnitteluratkaisua mukaanlukien
liiketilojen määrä ja sijainti voidaan puoltaa.*

ASEMAPIIRROS JA ASUNTOJAKAUMA

Tontinluovutusehtona asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % tulee olla vähintään kolmen huoneen asuntoja. Näistä ainakin puolet tulee toteuttaa yli 60 m² kokoisina. Lisäksi asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 40 m². Asuntojakaumat tarkastellaan hankekohtaisesti.

1h	20,5 m ²	6 kpl
1h	24,5 m ²	6 kpl
2h	30,0 m ²	6 kpl
2h	34,5 m ²	6 kpl
2h	35,5 m ²	6 kpl
2h	39,0 m ²	6 kpl
2h	43,0 m ²	6 kpl
3h	55,5 m ²	6 kpl
3h	63,0 m ²	6 kpl

parviasunnot:		
1h + parvi	40,5 m ²	1 kpl
1-2h + parvi	58,5 m ²	1 kpl
1-2h +parvi	60,0 m ²	1 kpl
2h+ parvi	80,0 m ²	1 kpl
2-3h +parvi	81,5 m ²	1 kpl
2-3h +parvi	83,0 m ²	1 kpl
2-3h + parvi	101,5 m ²	1 kpl

hum² yhteensä 2575,0 m² asuntoja yht.

Asuntojakauma :		
Huoneistotyytit	Määrä	Osuus asuntojen lukumäärästä
1h	13	21 %
2h	33	54 %
3h	15	25 %

yht.	61 kpl	100,0 %
keskipinta-ala:	42,2 m ²	

perheasunnot* %	25 %
yli 60 m2 asuntojen osuus perheasunnoista	60 %

* väh. 3h asuntojen %-osuus asuntojen lukumäärästä

LIIKETILAT:

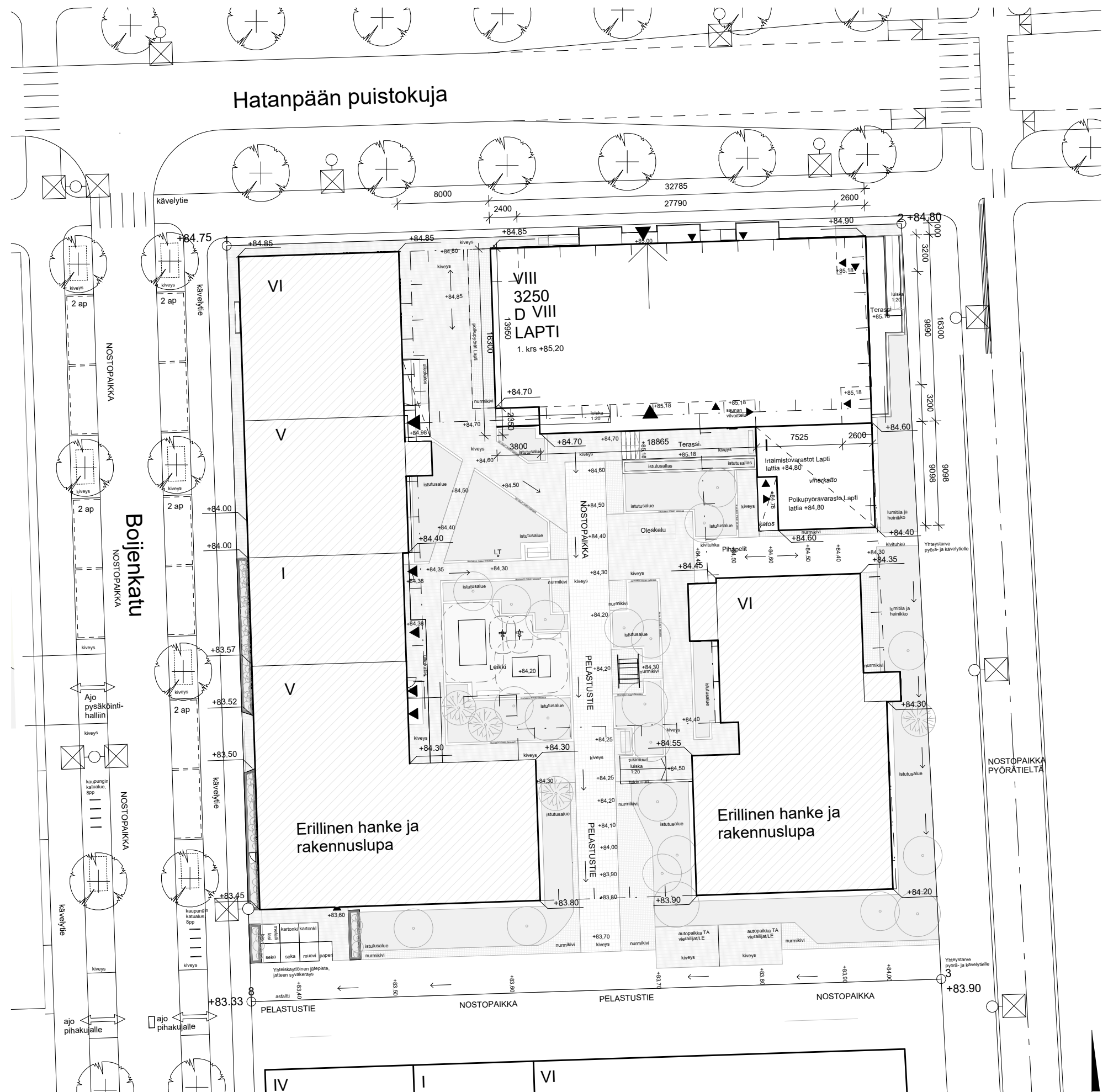
yhdistettävissä olevat liiketilat:

Liiketilojen koko tarkentuu, mutta liiketiloja toteutetaan kaavapoikkeushakemuksen mukaisesti väh. 140 k-m²

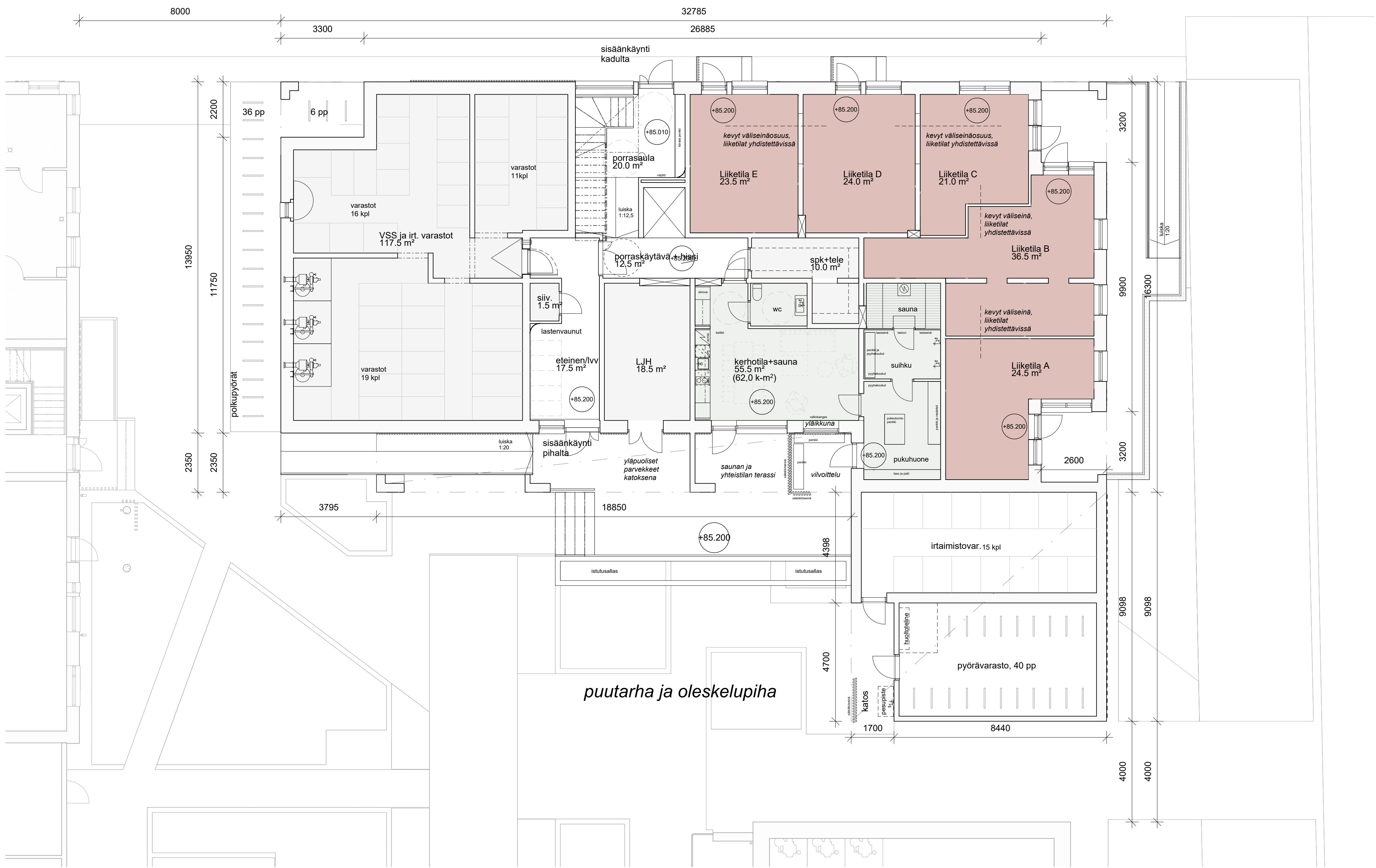
YHTEISTILAT:

saunaosasto	27,0 k-m ²
kerhotila	35,0 k-m ²
YHT	62,0 k-m²

kaavan vaatimus yhteistilaa 2% asuinkerrosalasta:
 $0,02 \times (3243,5 - 147) = 62,0 \text{ k-m}^2$



Hatanpään puistokuja



KAAVAPOIKKEUSHAKEMUS

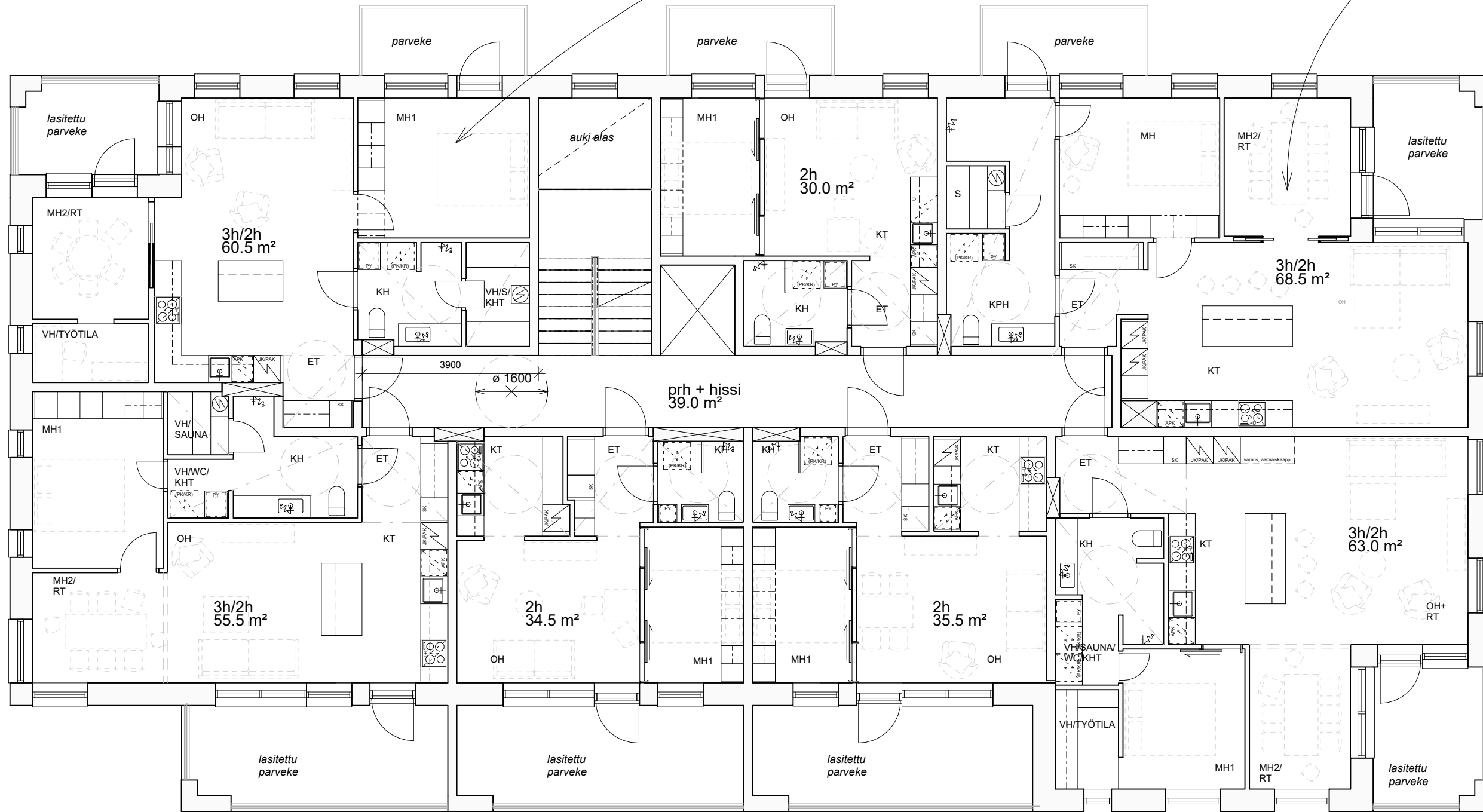
Kaupunginosa / Kyla	Korttel / Tila	Tontti / Rno	Visanomaisten merkintä	
837-122	653	1		
Rakennustoimikomitea	Pirustulaji		Julkaisu numero	
Uudisrakennus	LUONNOS			
Rakennuskohde	Pirustuksen sisältö		mittakaava	
Lapti- Bojenkatu 1		Pohjapiirustus 1. krs	1 : 100	

Arkkitehti-toimisto NOAN	Työnumero	Pirustuksen tunnus	muutos
Selkokujaankatu 14 33100 Tampere	427	L03 01	
Päiväys ja allekirjoitus		Suunnitteluala	

Janne Ekman, arkkitehti SAFA

21.3.2025

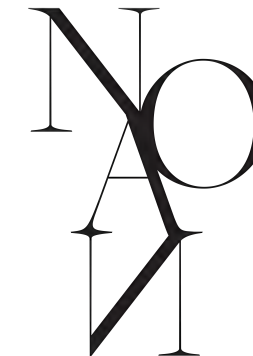
ARK



Rakennuksen kahteen nurkkaan on mahdollista toteuttaa myös suuremmat 3h asunnot

KAAVAPOIKKEUSHAKEMUS

Kaupunginosa / Kylä 837-122	Kortteli / Tila 653	Tontti / Rno 1	Viranomaisen merkintöjä	
Rakennustoimenpide Uudisrakennus			Piirustuslaji LUONNOS	Juokseva numero
Rakennuskohde Lapti- Boijenkatu 1			Piirustuksen sisältö Peruskerros suuremmat asunnot	mittakaava 1 : 100



Arkkitehtitoimisto NOAN Satakunnankatu 14 33100 Tampere			Helenankatu 4b 00170 Helsinki	etunimi.sukunimi@noan.fi +358 (0)10 4060 370	Työnumero 427	Piirustuksen tunnus L03 07	muutos
Päiväys ja allekirjoitus			Suunnitteluala				

Janne Ekman, arkkitehti SAFA

14.3.2025

ARK



- ### 13. Betonisokkeli



HAVAINNEKUVAT



Näkymä Hatanpään puistokujalta,
pohjois- ja itäjulkisivu, aamupäivä



Pääsisäänkäynti ja liiketilojen sisäänkäynnit



HATANPÄÄ

BOIJENKATU 1 D - LPTI
KAAVAPOIKKEUSHAKEMUS

Jani Jukonen
Janne Ekman

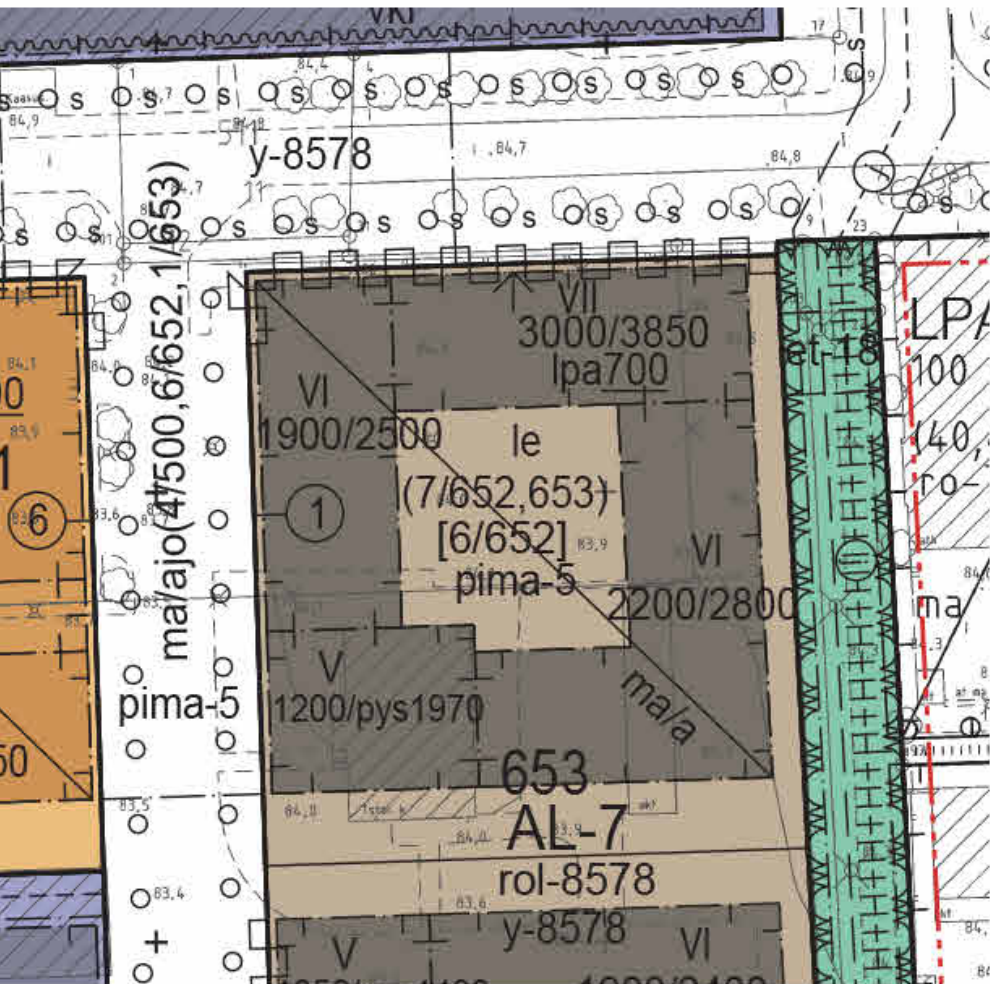
Arkkitehtitoimisto NOAN Oy
etunimi.sukunimi@noan.fi

Arttu Similä

Rakennusliike Lapti Oy
etunimi.sukunimi@lapti.fi

NOAN
architecturestudio

LAPTI



AL-7 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Tontilta on varattava leikkii ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m2 asuinkerrosalan 100 m2 kohti. Tontilta on varattava autoaikoja merkinnän osoittama määrä.

pima-5 Alueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

BOIJENKATU Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

(500,652,653) Suluisissa olevat numerot osoittavat ne korttelit tai korttelin osat, joiden autoaikoja alueelle saadaan osoittaa.

[2,6/652] Hakasuluisissa olevat numerot osoittavat sen korttelin tai korttelin osan, jolta autopaikat saadaan osoittaa.

1900/2400 Merkintä osoittaa vaihtoehtoisen rakennusoikeuden. Ensimmäinen luku on sallittu asuinkerrosala, mikäli pysäköinti osoitetaan pysäköintialtoksesta alle 300 m päästä. Toinen luku on sallittu asuinkerrosala, mikäli pysäköinti osoitetaan tontille rakennettavasta automaattisesta pysäköintirakennuksesta.

1050/pys1490 Merkintä osoittaa vaihtoehtoisen rakennusoikeuden. Ensimmäinen luku on sallittu asuinkerrosala, mikäli pysäköinti osoitetaan pysäköintialtoksesta alle 300 m päästä. Toinen luku on sallittu pysäköintikerrosala, mikäli pysäköinti osoitetaan tontille rakennettavasta automaattisesta pysäköintirakennuksesta.

le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

ma/a Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

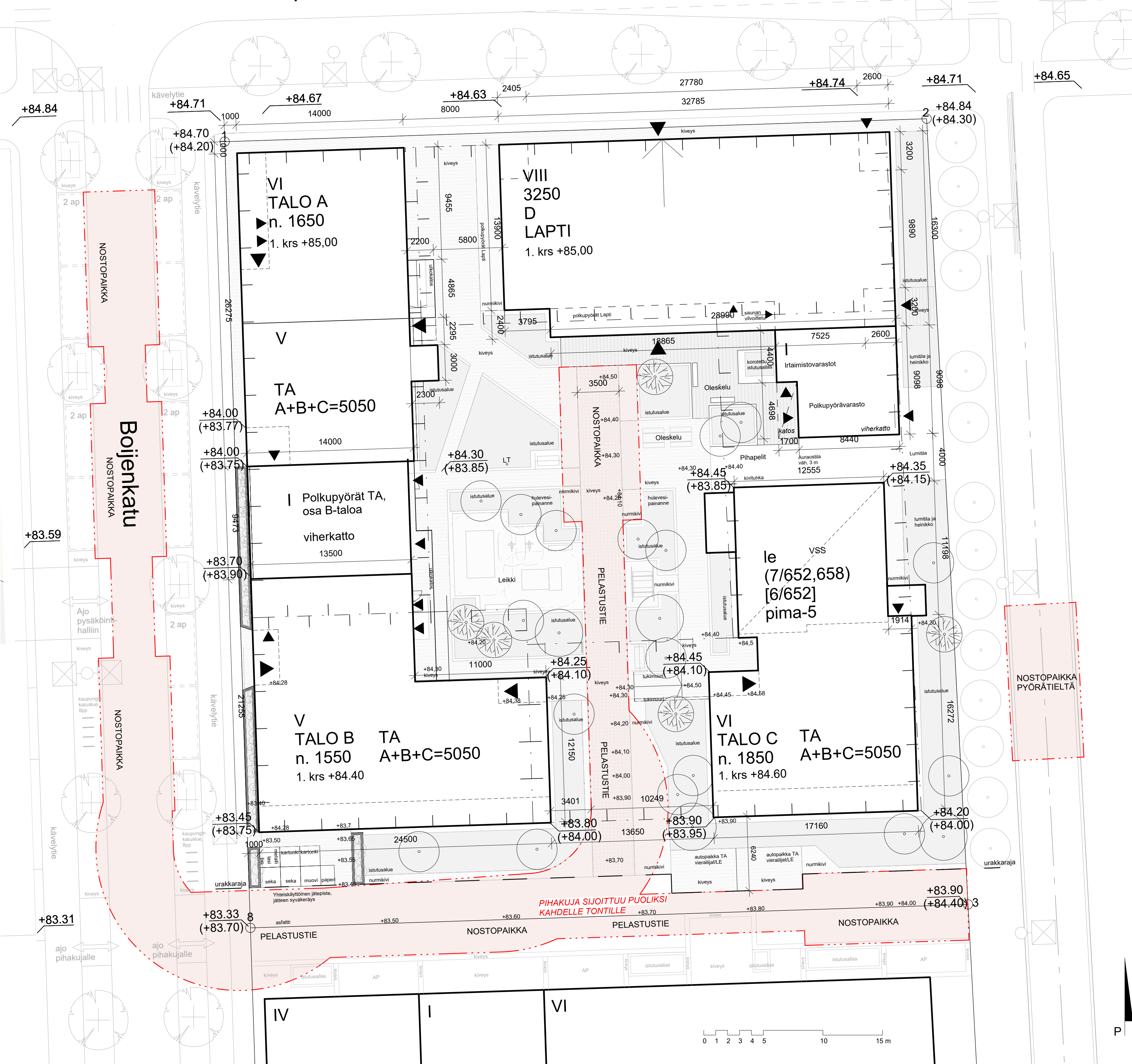
Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

1 Sitovan tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Hatanpään puistokuja



Rakennukset liitetään kaupungin sähkö-, vesi- ja viemäriverkköön. Lämmitysjärjestelmä on maalämpö. Rakennusten tilat varustetaan tilakohtaisella, käyttötarvikkeen mukaisella koneellisella keskitetyllä ilmanvaihdolla. Keskitetyn ilmanvaihdon kautta jaetaan myös kesäajan viilennys (maakylmä) asuntoihin. Asunnot ja yhteistilat varustetaan huoneistokohtaisesti sähköverkkoon kytkettyillä palovarottimilla joissa on varavirtalähde. Rakennukset kuuluvat paloluokkaan P1. Korkeusjärjestelmä N2000. Tontille asennetaan kahden hankkeen yhteinen hulevesijärjestelmä, jonka kautta hule- ja sadevesiä viivytetään. Asfaltti ja laatoitusalueiden sadevedet johdetaan sadevesikalvoihin. Nurmistitus/hulekivialueilla vedet imeytetään suoraan maastoon.

Tontti sijaitsee järjestelyratapihan läheisyydessä. Keskitetty koneellinen ilmanvaihto voidaan sulkea hätäseis-napista.

Asuminen, yhtiö: TA-Asumisoikeus Oy Y-tunnus 0813688-5
Liiketilat, KOy: TA-Asumisoikeus Oy perustettavan kiinteistöyhtiön nimiin.
Kiinteistö Oy Tampereen Bojenkatu 1 (perustettavan yhtiön nimi, Y-tunnus puuttuu)

Kiinteistötunnus: 837-122-653-1
Tontin pinta-ala: 3934 m²

TA-Asumisoikeus Oy / Bojenkatu 1

2h+kt+vh	44,0 m²	4 kpl
2h+kt+vh+s	48,0 m²	5 kpl
2h+kt+vh+s	51,0 m²	1 kpl
2h+kt	51,0 m²	4 kpl
2h+kt+vh+s	55,0 m²	4 kpl
2h+kt+vh+vh+s	63,0 m²	1 kpl
2h+kt+vh+s	66,0 m²	1 kpl
3h+kt+vh+s	65,0 m²	6 kpl
3h+kt+s	66,5 m²	4 kpl
3h+kt+vt+vh+s	73,0 m²	5 kpl
3h+kt+wc+vh	77,0 m²	4 kpl
3h+kt+wc+vh+s	79,0 m²	3 kpl
3h+kt+wc+kt+vh+s	82,5 m²	4 kpl
3-4h+kt+wc+vh+s	85,0 m²	4 kpl
4h+kt+vt+wc+vh+s	94,5 m²	5 kpl

hum² yhteensä 3728,5 m² asuntoja yht. 55 kpl

Asuntojakkauma :
HuoneistotyyppiA+B+C

	Määrä	Osuus asuntojen lukumäärästä
2h	20	36,4 %
3h	30	54,5 %
4h	5	9,1 %
yht.	55 kpl	100,0 %
keskipinta-ala:	67,8 m²	

LIIKETILAT:
TALO A:
Liikehuoneisto 1: 51,0 k-m² 46,5 hum²
Liikehuoneisto 2: 82,0 k-m² 75,0 hum²
yht. 133,0 k-m² 121,5 hum²

Liiketiltoja varten perustetaan erillinen kiinteistöosakeyhtiö

Laajustiedot

Rakennusoikeudellinen kerrosala k-m²:

Talo A: 1628,0 k-m²
Talo B: 1575,5 k-m²
Talo C: 1955,5 k-m²

yhteensä: 5060,0 k-m²

Kaavan vaatimuksen ylittävä yhteistilat: 11,5 k-m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala A+B+C kaavan sallimien vähennyksin: 5060-11,5 = **5048,5 k-m²**

YHTEISTILAT:

TALO A+B+C

pesulaosasto 40,5 k-m²
saunaosasto 40,5 k-m²
kierroilla/Vierashuone 23,0 k-m²
YHT 110,0 k-m²

kaavan vaatimus yhteistilaa 2% asuinkerrosalasta:
0,02x(5060-133)= 98,5 k-m²

rakennusoikeudesta vähennettävä,
kaavan vaatimuksen ylittävä yhteistilat: 110-98,5 = 11,5 k-m²

Bruttoala:

Talo A: 1835,0 brn²
Talo B: 1784,5 brn²
Talo C: 2216,5 brn²
kylmät varastot (osa B-talosta): 146,5 brn²
yhteensä: 5982,5 brn²

Tilavuus:

Talo A: 5760 m³
Talo B: 5670 m³
Talo C: 8100 m³
A+B+C yhteensä: 19 530 m³

kylmät varastot: 500 m³

Rakennusoikeudellinen kerrosala: 5048,5 k-m²

Liiketilat 133,0 k-m²

Asuminen 5048,5-133= 4915,5 k-m²

Autoaikalaskelma

Kaavan vaatima ap lukumäärä:
Kerrostalot: 1ap/110 k-m² 4915,5/110 = 44,69 = 45 ap
Toimistot, liike- ja palvelutilat: 1ap/100 k-m² 133/100 1,33 = 2 ap
Yht. 47 ap

Viereisen tontin pysäköintirakennukseen toteutetaan 45 ap ja pihakujalla, omalla tontilla on 2 autoaikoja.

Pyöräpaikkalaskelma

Kaavan vaatima pyöräpajkojen lukumäärä:
Kerrostalot: 1pp/40k-m² 4915,5/40 = 122,89 = 123 pp
Liiketilat: 1pp/100k-m² 133/100= 1,33 = 2 pp
Yht. 125 pp

joista katetuissa, lukittavissa ja esteettömästi saavutettavissa tilassa vähintään puolet: 63 pp

toteutettavien pp määrä:
-joista erillisessä lukittavassa pyörävarastossa: 134 pp
-joista runkolukittavissa teineissa pihalla: 106 pp
28 pp

Jätepisteen mitoitus, syväkeräysastiat 7kpl

Asunnot TA 55 asuntoa

Pohjoiskulman rakennushanke n. 60 asuntoa

Jätepiste on yhteinen vaparahoitteisen toimijan asuinalueen kanssa. Jätepiste rakennetaan TA ASC-kohteen rakentamisen yhteydessä.

Väestönsuojalaskelma TA

TA asumisoikeus Oy / Bojenkatu 1
yhteinen S1-luokan teräsbetoniväestönsuoja rakennetaan taloon C

Varsinaisen suojatilan tarve:

Kokonaiskerrosala, asuminen A-C 1398+1601+1995,5=4994,5 k-m²
Kokonaiskerrosala, varastot, liiketilat ja yhteistilat A-C 347,5+86,5=434 k-m²

2% asuinkerrosalasta 4994,5x0,02 = 100,0 m²
1% var. ja yhteistilojen kerrosalasta 434x0,01 = 4,5 m²

Varsinaisen suojatilan tarve 104,5 m²

Rakennettava varsinaisen suojala 114,5 m²

Sulkuetilat IV-laite (1kpl/45m²), 3 kpl 2,5 m²
4,5 m²

YHTEENSÄ 121,0 m²

Henkilömäärä 114,5 / 0,75 = 152 hlo

POIKKEUSLUPAHAKEMUS

Kaupunginosa / Kyla	Korttelit / Tila	Tontit / Ruo	Viranomaisen merkintä
837-122	653	1	
Rakennuslupahakemus	Uudistaminen	Alustava pääpiirustus	Järjestäjä numero
Rakennuslupa	Puutaloksen sijoitus	Asemapiirros	mittakaava
Hatanpää TA - Bojenkatu 1			1 : 200

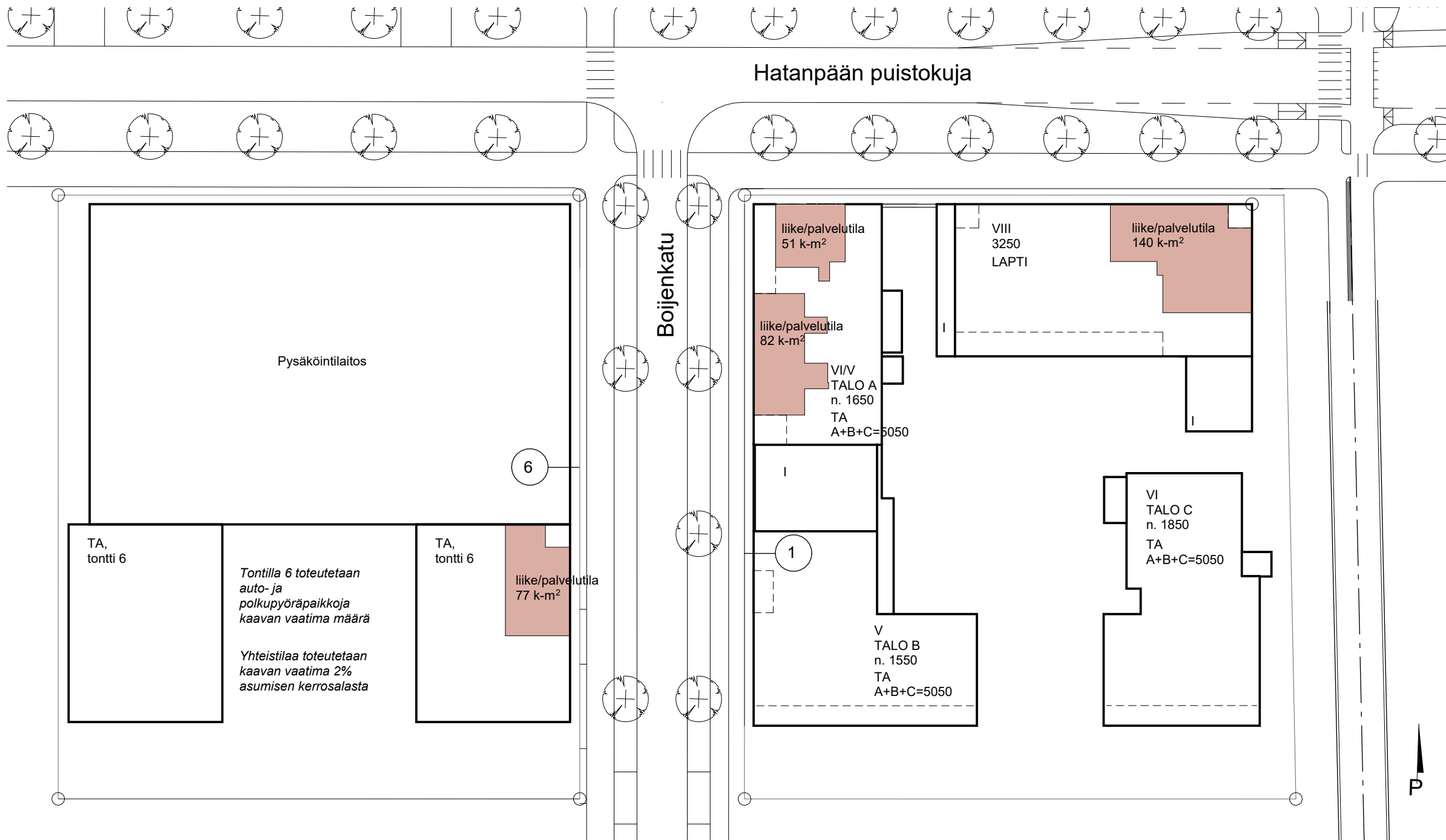
Arkkitehtitoimisto NOAN	Työnumero	Puutaloksen luvutus	muutos
Sisäsuunnittelu 14 33100 Tampere	002 01		
Päivätyö ja asiakaspalvelu		Suunnittelija	

Janne Ekman, arkkitehti SAFI

4.3.2025

ARK

RATKAISUEHDOTUS:
LIIKE- JA PALVELUTILOJEN SIJAINTI JA LAAJUUS



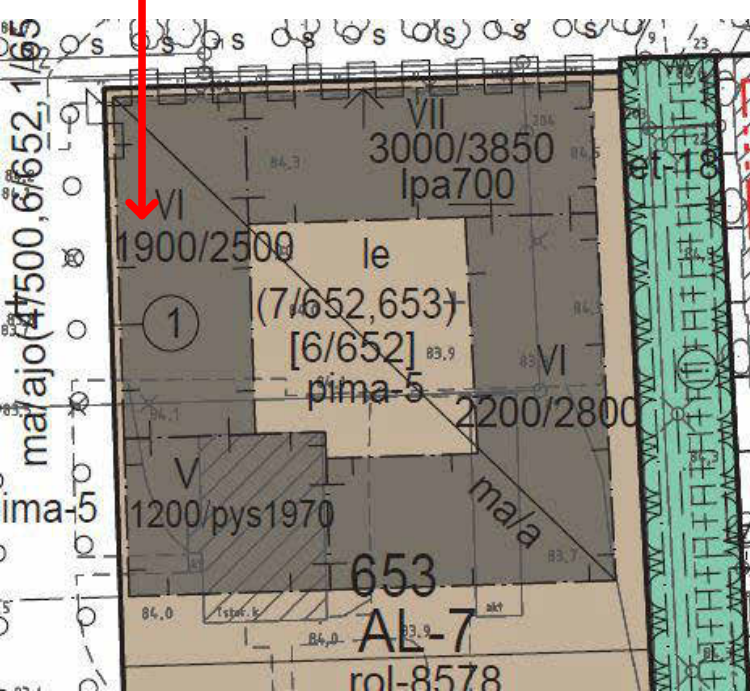
HATANPÄÄ LIIKETILAT JA ASUINHANKKEET:

- TA-Asumisoikeus Oy toteuttaa tontille 1 perustettavan Kiinteistö Oy:n lukuun liike- tai palvelutilaa yhteensä 133 k-m²
- TA-Asumisoikeus Oy toteuttaa tontille 1 asumisoikeusasuntokohteen 4 917 k-m²
- Lapin hankkeen kokonaislaajuus tontilla 1 on 3250 k-m² josta liike- tai palvelutilaa 140 k-m²
- Tontti 1: yhteensä 8300 k-m², josta 273 k-m² on liiketilaa ja loput asumista.
- Huomioiden tontille 6 TA:n hankkeeseen toteutettava liiketila/palvelutila, Hatanpään alueelle muodostuu näin ollen liike- tai palvelutilaa vähintään 350 k-m²
- Taloihin toteutetaan yhteistiloja vähintään 2 % kaavan vaatimusten mukaisesti. Kaikki vaaditut autopaikat osoitetaan kaavan mukaisesti tontille 6 poislukien 2 autopaikkaa, jotka sijaitsevat tontilla 1. Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan asemakaavan ja rakentamistapaohjeen laatumääräyksiä ja -ohjeita.

LASKELMAT

Liike / palvelutilat TA:	Liike / palvelutilat LAPTI	Liike / palvelutilat tontti 1
Talo A: 51+82 k-m²	140 k-m²	133+140 k-m² yht. 273 k-m²
Yht. 51+82 k-m² = 133 k-m²		* lisäksi tontilla 6 toteutetaan väh. 77 k-m² liike- tai palvelutilaa.
		Tontti 1+6 yht: 273+77 = 350 k-m²

Hankkeen kokonaislaajuus TA:	Hankkeen kokonaislaajuus LAPTI	Hankkeiden kokonaislaajuus, tontti 1
5050 k-m²	3250 k-m²	5050+3250 k-m² yht. 8300 k-m²
Liike/palvelutilat = 133 k-m²	Liike/palvelutilat = 140 k-m²	
Asuminen: 5050 -133 = 4917 k-m²	Asuminen: 3250-140 = 3110 k-m²	
Yhteistilavaatimus: 2% asumisen kerrosalasta: 4917x0,02 = 98,5 k-m²	Yhteistilavaatimus: 2% asumisen kerrosalasta: 3110x0,02 = 62 k-m²	
Yhteistiloja toteutetaan vähintään kaavan edellyttämä määrä	Yhteistiloja toteutetaan vähintään kaavan edellyttämä määrä	
Polkupyöräpaikkoja toteutetaan vähintään kaavan edellyttämä määrä	Polkupyöräpaikkoja toteutetaan vähintään kaavan edellyttämä määrä	
KAAVAPOIKKEUSPYYNTÖ: 133 k-m² liike- ja palvelutilaa sijoittuu tontilla 1 myös rakennuslalle (1900 k-m²), jolle ei ole osoitettu LPA-rakentamista.		



Kaavaote

Autopaikkalaskelma koko tontti:	
Autopaikkavaatimus kaavassa:	
Toimistot ja liiketilat:	1/100 k-m²
(133+140)/100=2,73 ap	3 ap
Kerrostalot:	1/110 k-m²
(4917+3110)/110=72,97 ap	73 ap
yht.	76 ap



Kaupunginosa / Kylä	Kortteli / Tila	Tontti / Rno	Viranomaisen merkintöjä	
837-122	653	1		
Rakennustoimenpide			Piirustustaji	Juokseva numero
Uudisrakennus				
Rakennuskohde			Piirustuksen sisältö	mittakaava
Hatanpää			Ratkaisuehdotus, liike- ja palvelutilat	1 : 500
TA+LAPTI				
Arkkitehtitoimisto NOAN			Työnumero	Piirustuksen tunnus
Satakunnankatu 14	Helenankatu 4b	etunimi.sukunimi@noan.fi		009 16
33100 Tampere	00170 Helsinki	+358 (0)10 4060 370		
Päiväys ja allekirjoitus			Suunnitteluala	

Janne Ekman, arkkitehti SAFA

9.1.2025

ARK