

Lupatunnus	LP-837-2021-07025
Kiinteistötunnus	837-122-652-7
Kiinteistön osoite	Boijenkatu 6
Pinta-ala	0.3838 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AL-7 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvät	MVH-Tammi Oy MVH-Jalava Oy Asunto Oy Tampereen Pioni

Toimenpide

Lisäselvitykset

Kolmen asuinkerrostalon rakentaminen.

Asuinkerrostalo, talo A, VTJ-PRT 1042274936

- kerrosala 1288 m², josta yhteistiloja 164 m²
- kellarin ala 408 m²
- kerrosluku 5
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä yhteensä 20 kpl, joista kaikki kaksioita

Asuinkerrostalo, talo B, VTJ-PRT 1042274947

- kerrosala 1288 m²
- kerrosluku 4
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä yhteensä 14 kpl: kaksio 4, kolmio 7 ja neliö 3 kpl

Asuinkerrostalo, talo C, VTJ-PRT 104227504J

- kerrosala 1294 m², josta yhteistiloja 149 m²
- kerrosluku 3
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä yhteensä 18 kpl kaksio 16 ja kolmio 2 kpl

Myöhemmissä tontin rakennusvaiheissa huomioidaan kerrosalan ylityksenä tässä luvassa 301 m² (5 %) asemakaavan sallimalla tavalla ja 570 m²:llä RakL 9 §:n sallimalla tavalla.

Toimenpiteen yhteydessä tontille porataan 12 lämpökaivoa.

1-kerroksisissa rakennusosissa on viherkatto.

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve Ara vuokratuotannossa (1 ap/ 160 kem²) = 16 autopaikkaa
- palveluasumisessa (1ap/550 kem²) = 1 autopaikka
- tehostetussa palveluasumisessa (1ap/900 kem²) = 1 autopaikka
- tontille tehdään 3 le-autopaikkaa. Korttelin 652 tontin 6 pysäköintihallista osoitetaan 15 autopaikka tämän tontin talojen A, B ja C käyttöön yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve ARA vuokratuotannossa 1pp/35 kem² + palveluasumisessa 0,25pp/työntekijä = 146 pp, joista puolet on rakennettava katettuun ja lukittavaan tilaan.
- rakennuksia A-C varten tehdään yhteensä 146 polkupyöräpaikkaa, joista talo A:n UVV-vastossa 112 pp ja piha-alueella 34 pp

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve (6403,5 m² x 0.02) + (330 m² x 0,01)= 131,4 m²

- talo A:n kellarissa on S1-luokan väestönsuoja, jossa on yhteensä 132,5 m² varsinaista suojatilaa tontin A, B, C ja myöhemmin rakennettavan talo D:n käyttöön.

Jätehuoltoa varten tontin sisäpihalle sijoitetaan paloluokitellut ja lukittavat syväkeräysastiat.

Korttelin 652 tonttien 4 ja 7 pelastustien rakentamisesta, huollosta, kunnossapidosta, peruskorjaamisesta, uusimisesta ja uudelleenrakentamisesta 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 ehtoissa

Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala: 6000 m²
Uusi kerrosala: 3870 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija Vaativa
ARK-rakennussuunnittelija Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija Katriina Anna Emilia Myllyniemi, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija Katriina Anna Emilia Myllyniemi, arkkitehti

Kerrosala

3870 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

3300 m²

Tilavuus

14230 m³

Rakennettava kokonaisala

4278 m²

Poikkeamiset

Rakennus C ylittää vähäisesti rakennusalueen rajat.
Hakijan perustelu: Lyhyemmät ja selkeämmät rakennusmassat, enemmän luonnonvaloa ja näkymiä rakennusten väleistä. Pihan toiminnallinen yhteys puistoon on avarampi (huom. erityisryhmät).

Tontilla ylitetään 12 m² asemakaavan määrittämästä 5% sallitusta kerrosalan ylityksestä yhteistilojen osalta, jolloin ylitys on 5,2 %.

Hakijan perustelu: Ylitys johtuu alapuolisen väestönsuojan mitoituksesta ja kellarin hyökkäystieportaan sijoittumisesta. Hyökkäystieporrasta ei haluta kaupunkikuvallisista ja turvallisuussyistä johtuen sijoittaa ulkotilaan.

Lausunnot

Laaturyhmä, 10.12.2021, Pöydälle
Kuntatekniikka ja liikenne, 7.3.2023, Puollettu
Laaturyhmä, 20.3.2023, Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti, 4.6.2025, Puollettu
Kiinteistönmuodostus, 25.4.2025, Ei lausuntoa
Pelastuslaitos, 8.5.2025, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Rakentamislupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Energiaselvitys	3 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	3 kpl
Julkisivupiirustus	3 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Kuulutettava asiakirja	1 kpl
Lausunto	4 kpl
Leikkauspiirustus	3 kpl
Muu liite	1 kpl

Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
Muu selvitys	2 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Pohjapiirustus	14 kpl
Päätös	1 kpl
Päätösehdotus	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Rasitesopimus	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 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.

Hätäkeskukseen liitettävän paloilmoittimen elinkaarikirja on esitettävä pelastusviranomaiselle.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston hyväksymä tarkastuslaitos on tehnyt automaattisen sammutuslaitteiston ja paloilmoittimen käyttöönottotarkastuksen.

Käytettävän maksaruohokaton paloluokan tulee olla vähintään Broof(t2).

Asuinrakennusten ilmanvaihtojärjestelmä tulee varustaa kaasutunnistimella, joka tunnistaa haitalliset kaasut (rikkidioksidi ja ammoniakki). Tunnistimen aktivoiduttuaan tulee automaattisesti sulkea rakennuksen ilmanvaihtokoneet.

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
Päätätjä

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

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

18.6.2025
8.8.2025
viimeistään 15.9.2025
16.9.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 16.9.2028 ja saatettava loppuun 16.9.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.