

Lupatunnus	LP-837-2024-06586
Kiinteistötunnus	837-122-652-6
Kiinteistön osoite	Boijenkatu 2
Pinta-ala	0.3762 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	KYYTSA-1 Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvät	TA-Yhtymä Oy perustettavan yhtiön lukuun Kiinteistö Oy Hatanpään Pysäköinti

Toimenpide

Kahden asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentaminen.

Lisäselvitykset

Yhdyskuntalautakunta on 10.06.2025 tekemällään päätöksellä myöntänyt luvan saada poiketa asemakaavan yleismääräyksistä: Asumista koskevat määräykset (kortteli 653, tontit 652-6, 652-7) ja tontin 652-6 rakentamistapa, sekä liiketilan sijoittumisesta ja liiketilaan käytettävästä rakennusoikeudesta pysäköintitalon ja kahden asuinkerrostalon rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti XXII (Hatanpää) kaupunginosassa, osoitteessa Boijenkatu 2 sillä ehdolla, että hankkeen toteutus tehdään poikkeamislupaa vastaavien rakentamislupien liitteinä olevien suunnitelmien mukaan.

Asuinkerrostalo, talo A, VTJ-PRT 104227670W

- kerrosala 2083 m², josta liiketilaa 77 m² ja yhteistiloja 65 m²
- kerrosluvu 6
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä yhteensä 26 kpl: yksiö 6, kaksio 10, kolmio 5 ja neliö 5 kpl

Asuinkerrostalo, talo B, VTJ-PRT 104227661L

- kerrosala 2102 m², josta yhteistiloja 10 m² (XX%)
- kerrosluvu 6
- paloluokka P1
- asuntojen lukumäärä yhteensä 27 kpl: yksiö 5, kaksio 10 ja kolmio 12 kpl

Talousrakennus, VTJ-PRT 104227672Y

- ulkoiluvälinevarasto
- kerrosala 77 m²
- kerrosluvu 1
- paloluokka P3

Kerrosala ylityksenä tässä luvassa 77 m² (2 %) asemakaavan sallimalla tavalla ja 385 m²:llä RakL 9 §:n sallimalla tavalla.

Autopaikat:

- asemakaavan mukainen tarve vuokratuotannon kerrostalot (1 ap/ 160 k-m²) = 24 autopaikkaa
- toimistot, liike- ja palvelutilat (1ap/100 k-m²) = 1 ap
- tontille tehdään 2 le-autopaikkaa. Korttelin 652 tontin 6 pysäköintihallista osoitetaan 25 autopaikka tämän tontin talojen A ja B käyttöön yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Polkupyörät:

- asemakaavan mukainen tarve vuokratuotannon kerrostalot 1pp/35 kem² + toimistot ja liiketilat 1/100 kem² = 108 polkupyöräpaikkaa, joista puolet on rakennettava katettuun ja lukittavaan tilaan.
- rakennuksia A ja B varten tehdään yhteensä 110 polkupyöräpaikkaa, joista talousrakennuksen UVV-vastossa 56pp ja piha-alueella 52 pp

Väestönsuoja:

- suojatilan tarve $(3941 \text{ m}^2 \times 0.02) + (245 \text{ m}^2 \times 0,01) = 81,3 \text{ m}^2$
- talo B:n 1. kerroksessa on S1-luokan väestönsuoja, jossa on yhteensä 82,0 m² varsinaista suojatilaa tontin A ja B rakennuksien käyttöön.

Rakennuksien A-B jätahuoltoa varten tontille sijoitetaan lukittavat syväkeräysastiat.

Korttelin 652 tontin 6 oikeudesta sijoittaa perustusrakenteita ja routaeristeitä tontille 4 jsekä kortteliin liittyville yleisille alueille sovitaan liitteenä olevan yhteisjärjestelyselvityksen mukaisesti.

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

Pelastuslaitoksen, laaturyhmän ja kaupunkikuva-arkkitehdin lausunnot on huomioitu suunnitelmissa ja luvan ehdoissa

Rakennusoikeus

Sallittu kerrosala: 3800 + 11650 m²
Rakennettu kerrosala: 0+ 6648 m²
Uusi kerrosala: 4262 + 0 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija
ARK-rakennussuunnittelija

Erittäin vaativa
Erittäin vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija
ARK-rakennussuunnittelija

Sara Matilda Nieminen, arkkitehti
Sara Matilda Nieminen, arkkitehti

Kerrosala

4262 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

3799 m²

Tilavuus

13831 m³

Rakennettava kokonaisala

4262 m²

Lausunnot

Laaturyhmä, 3.1.2025, Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti, 6.6.2025, Lausunto
Kiinteistönmuodostus, 1.4.2025, Ei lausuntoa
Kuntatekniikka ja liikenne, 25.3.2025, Puollettu
Pelastuslaitos, 27.3.2025, Ehdollinen
Laaturyhmä, 27.5.2025, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Rakentamislupahakemuksen vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen haltijoille viranomaisen toimesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös	1 kpl
Energiaselvitys	2 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten	1 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lausunto	5 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	2 kpl
Pintavaaitus	1 kpl
Pohjapiirustus	8 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Rasitesopimus	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Sopimusjäljennös	2 kpl
Tutkimus	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.

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

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakentamista on rakennusvalvontaviranomaiselle annettava selvitys siitä, että alueelta on mahdolliset haitta-aineet poistettu ympäristönsuojeluviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

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.

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
23.6.2025
viimeistään 30.7.2025
31.7.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 31.7.2028 ja saatettava loppuun 31.7.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.