

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 158

Poikkeamishakemus XXII (Hatanpää), Boijenkatu 1, asuinkerrostalon rakentaminen

TRE:2220/10.03.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Montonen Hanna

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Frida Piuva, puh. 040 154 8964, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään tontille 837-122-653-1 lupa saada poiketa kerroskorkeudesta, rakennuslajista, rakennuslajikohtaisesta rakennusoikeudesta, yleismääräyksen mukaisesta sisäpihan istutettavasta osuudesta sekä liiketilojen määrästä ja sijoittumisesta asuinkerrostalon rakentamiseksi hakemuksen liitteinä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti XXII (Hatanpää) kaupunginosassa, osoitteessa Boijenkatu 1.

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa lupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

Perustelut

Asia on tullut vireille 05.03.2025, joten asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislakia.

Poikkeamispäätös RakL 57 §:n nojalla AKL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Kaavapoikkeushakemus LAPT: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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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.

Poikkeaminen 1: Rakennusoikeuden jakautuminen rakennusalueittain kaavasta poikkeavalla tavalla:

Tontin rakennusoikeus on jaettu kahden rakennuttajan kesken (TA / LPTI) 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.

Poikkeaminen 3: Rakennusalueen rajan ylitykset:

Ylitykset huomioidaan pihan ja pelastusteiden suunnittelussa sekä yhteisjärjestelysopimuksessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Perustelut poikkeukselle 3:

Koillisnurkan rakennus (Lapti) ylittää rakennusalueen rajan sisäpihan puolella 1,8 m. Ylitys mahdollistaa rakennusoikeuden sijoittamisen ilman asuntosuunnittelun kannalta haastavaa sisänurkkaa syvässä rungossa ja eri rakennusten vaiheittaisen toteutuksen. Ratkaisu mahdollistaa hyvät ja valoisat näkymät kaikista asunnoista.

Rakennuksen (Lapti) 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 (Lapti) 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 (Lapti) eteläpuolelle rakennetaan sisäänkäyntiluiska ja porrastuva kivetty terassi, jotka ylittävät rakennusalueen rajan. Sisäänkäyntiluiskat ja terassit tarvitaan, jotta asukkaille saadaan esteetön kulku pihalle.

Rakennuksen (Lapti) itäpuolelle rakennetaan sisäänkäyntiluiska ja terassi, jotka ylittävät rakennusalueen rajan. Sisäänkäyntiluiskat ja terassit tarvitaan, jotta päädyn liiketiloille saadaan esteetön sisäänkäynti. Lisäksi rakennetaan Hatanpään puistokujan / Boijenkadun varteen istutusaltaita, jotka tulevat kiinni tontin rajaan.

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 Laptin osuus 140 k-m. Kaavan vaatimus tontille on 700 k-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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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."

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapurit on kuultu myös rakentamislupaa varten. Yhdellä naapurilla oli huomautettavaa hankkeesta. Muistutukset ovat päätöksen liitteenä.

Hakija on antanut vastineen. Vastine on päätöksen liitteenä.

POIKKEAMINEN

Tontti 837-122-653-1 on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontin koilliskulman rakennusalan suurin sallittu kerroskorkeus on seitsemän ja rakennusoikeutta on rakennusosalalla 3000 k-m² ja 700 k-m² tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusosalalla käytettävä liike- ja palvelutiloina. Yleismääräyksen mukaan sisäpihoista vähintään 50 % tulee istuttaa. Näistä poiketen tontille rakennetaan kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo, jonka laajuus on 3250 k-m² ja liiketiloja toteutetaan rakennusosalalle n. 140 k-m² ja 210 k-m² liiketilaa toteutetaan tontin muille rakennusaloille sekä tontille 652-6. Rakennusala on suorakulmainen ja se sijoittuu tontin pohjoisreunan suuntaisesti tontin pohjoisrajaan kiinni ja nuoli osoittaa, että rakennus on rakennettava rakennusalan pohjoisreunaan kiinni. Asuinkerrostalo ylittää rakennusalan vähäisesti itäpuolella sekä sisäänkäyntiluiskien ja porrastuvien kivettyjen terassien osalta itä- ja eteläpuolella. Asuinrakennuksen ulokeparvekkeet ylittävät pohjoispuolelta rakennusalan 1,5 metriä.

Poikkeaminen voidaan erityisestä syystä myöntää, mikäli se ei RakL 57 §:n mukaisesti

1. aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

3. vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
4. johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

ASEMAKAAVOITUS

Tontti sijaitsee XXII kaupunginosassa (Hatanpää) uudella asuinalueella. Tontti rajautuu pohjoisessa ja lännessä katualueisiin, idässä lähivirkistysalueeseen ja kevyenliikenteen kulkuväylään ja etelässä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen.

Asuinkerrostalon rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan rakennuspaikalla ei ole arvokkaita luontokohteita, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsee Hatanpään kartanon valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue sekä Hatanpään terveysasema, joka on Pirkanmaan rakennetun ympäristön kohde. Asemakaava mahdollistaa tontille asuinkerrostalojen rakentamisen, ja kyseistä hanketta on ohjattu laaturyhmässä, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon rakentamista omakotialueelle tai suuren päivittäistavarakaupan perustamista. Nyt on kyse käyttötarkoitukseltaan asemakaavan mukaisesta asuinkerrostalon rakentamisesta. Poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen sekä saadut lausunnot, asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen kerroskorkeudesta, rakennuslupa-alueesta, rakennuslupa-alueesta, rakennuslupa-alueesta, sisäpihan istutettavasta osuudesta sekä liiketilojen määrästä ja sijoittumisesta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

Hallintosäännön 22 §:n 4 momentin 2) kohdan mukaan yhdyskuntalautakunta päättää poikkeamisluvista.

LIITTEET:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa Hatanpään puistokujaan, idässä Vihilahdenkujaan, etelässä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen ja lännessä Boijenkatuun. Poikkeamislupahakemus sijaitsee osoitteessa Boijenkatu 1. Kohteen koillissuunnalla on kaksi aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuosina 2018 ja 2019. Kaakkoissuunnalla on vuonna 1999 myönteisen päätöksen saanut aikaisempi lupahakemus. Eteläsuunnalla on vuonna 2024 myönteisen päätöksen saanut aikaisempi lupahakemus. Länsisuunnalla on kaksi aikaisempaa lupahakemusta, joista toiselle on annettu myönteinen päätös vuonna 2024. Toisen hakemuksista käsittely on kesken. Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on 8 300 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on seitsemän. Autopaikkoja tulee osoittaa 1 autopaikka kerrostalojen 110 m² kohti, 1 autopaikka toimistojen ja liiketilojen 100 m² kohti sekä 1 autopaikka kaupungin oma ja ARA vuokratuotantoa, valtion korkotukikohdetta ja senioriasumisen 160 m² kohti. Toteutettava autopaikkamäärä on pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai autopaikkojen nimeämättömyys. Tontille on osoitettu neljä rakennusala tontin reunoille.

Lausunnot: TUKES, Pirkanmaan Pelastuslaitos

Muistutus: Asunto Oy Tampereen Vaskikodit

Poikkeamishakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot.

Suunnitelmat: Rakennetaan kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo tontin koilliskulmaan pohjoisrajan suuntaisesti.

Lausunnot

Hankkeesta on saatu Pirkanmaan Pelastuslaitoksen lausunto sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES:in lausunto. Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, muistuttaja

Liitteet

- 1 Liite yla 27.5.2025 hakemus
- 2 Liite yla 27.5.2025 kartat
- 3 Liite yla 27.5.2025 suunnitelmat
- 4 Liite yla 27.5.2025 lausunnot
- 5 Liite yla 27.5.2025 muistutus
- 6 Liite yla 27.5.2025 vastine

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Tiedoksi annettu julkisella kuulutuksella 30.5.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
30.05.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§158

Hallintovalitus

§

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valitusaika

Päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Tampereen kaupungin verkkosivuilla (www.tampere.fi/ilmoitustaulu).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä siitä lukien, kun päätös annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 310 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.