

Poikkeaminen

Boijenkatu 2

Asiointikunta Tampere	Hakemuksen vaihe Käsittelyssä
Kiinteistötunnus 837-122-652-6	Hakemus jätetty 10.02.2025
Asiointitunnus: LP-837-2025-00370	Käsittelijä Piuva Frida
Hankkeen osoite Boijenkatu 2	Hakija Lujatalo Oy perustettavan pysäköintilaitoksen yhtiön lukuun, TA-Yhtymä Oy perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä Rakennetaan kaksi asuinrakennusta, niitä palveleva piharakennus ja piha-alueet sekä yksi pysäköintilaitos. Pysäköintilaitos palvelee tontteja 837-122-652-6, 837-122-652-7, 837-122-653-1, 837-122-653-2 ja 837-122-653-3. Tontilla on hallinnanjakosopimus. Sopimuksen luonnos liitteissä. Pysäköintilaitoksesta on pysäköintisopimukset alueen toimijoiden kesken ja yhteisjärjestelykosopimuksella osoitetaan kaikkien tonttien autopaikkojen kaavallinen toteutuminen pysäköintilaitokseen. Yhteisjärjestelysopimuksen luonnos liitteissä. Pysäköintialoa hallinnoi Kiinteistö Oy Hatanpään pysäköinti (Lujatalo Oy:n lukuun perustettava yhtiö). Asuinrakennuksia pihoineen hallinnoi As Oy Tampereen Boijenkatu 2 (TA-Yhtymä Oy:n lukuun perustettava yhtiö). ARA-rahoitusta haetaan As Oy Tampereen Boijenkatu 2 osalle. Rakennushankkeen taustat: Poikkeamisen perusteena on asemakaavan toteutumisen edistäminen ja tontin tarkoituksenmukainen käyttö. Koko Hatanpään asemakaava-alueen (asemakaavan numero 8578) toteuttaminen on viivästynyt useita vuosia, koska täysin asemakaavan ja rakennustapaohjeen mukaista ratkaisua ei ole onnistuttu saavuttamaan. Esitetty poikkeaminen toteuttaa asemakaavan ja rakennustapaohjeen pääosin toimintojen osalta. Taustaa ja perusteluja on esitetty tarkemmin suunnitelmissa sekä poikkeamien kuvauksessa. Hanke on saanut ehdollisen puollon laaturyhmäkäsittelyssä 18.12.2024. Kunta kuulee naapurit.
--

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

Rakennushanke poikkeaa Rakentamislain 751/2023 luvun 5 pykälästä §44 "Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella" kohdasta 1)"rakentamishanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen" seuraavilta osin:

a. Massoittelu

Poiketaan asemakaavan Yleismääräysten kohdasta "Tontin 652-6 rakentamistapa: Tontti on tarkoitettu toteutettavaksi kerroksittain siten, että yksi maanalainen ja enintään neljä kerrosta ovat pääosin pysäköintilaitoksen käytössä ja kaksi kerrosta rakennusaloittain pysäköintilaitoksen katon yläpuolella sekä Hatanpään puistokadun puoli ja Boijenkadun alkuosa ovat seitsemänkerroksisia pääkäyttötarkoituksen mukaisesti. [...]"

Perustelut: Pysäköintitalo on 4-kerroksinen, asuinrakennukset ovat 6-kerroksisia. Pysäköintitalo on sijoitettu tontin pohjoisreunalle Hatanpään puistokujan varrelle, asuinrakennukset sijaitsevat tontin eteläreunalla ja niiden väliin jää piha-alue ulko-oleskelualueineen. Kaava-alueen tontinluovutuskilpailu oli vuonna 2021. Koko kaava-alueen toteutuminen on kuitenkin viivästynyt vuosia, koska alueen toimijoiden kesken ei ole saatu sovittua yhteiskäyttöisen pysäköintilaitoksen toteutusta asemakaavan mukaisen ratkaisun pohjalta. Esitetyllä poikkeamalla on saatu kokonaisratkaisut, jonka pohjalta alueen toimijat ovat päässeet sopimukseen. Massoittelu toteuttaa kuitenkin alueen asemakaavan mukaista korttelirakennetta, jossa korttelin nurkat on rakennettu umpeen ja piha-alueet jäävät rakennusten väliin.

b. Pihan sijoitus:

Poiketaan asemakaavan Yleismääräysten kohdasta:

"Tontin 652-6 rakentamistapa: [...] Asuntojen leikki- ja oleskelupiha sijoitetaan pysäköintilaitoksen katolle. Kattopihan tulee olla viihtyisä ja vihreä."

Perustelut: Koska asemakaavan mukaisesta massoittelusta poiketaan (ks. kohta a.), asuntojen leikki- ja oleskelupiha sijoittuu maantasoon pysäköintilaitoksen katon sijaan.

c. Piharakennus

Poiketaan asemakaavan Yleismääräysten kohdasta:

"Asumista koskevat määräykset (kortteli 653, tontit 652-6, 652-7: [...]) Tontin rakennusalat muodostavat umpikorttelin, jonka ulkonurkat on rajattava rakennuksin. Kaikki rakennukset tulee rakentaa rakennusalan ulkokehään kiinni. [...]"

Perustelut: Piharakennusta ei rakenneta rakennusalan ulkokehään kiinni vaan pysäköintitalon umpiseinää vasten sisäpihan perälle, koska asemakaavasta poikkeavan massoittelun vuoksi (ks. kohta a.) tämä parantaa maantasopihan toiminnallisuutta, viihtyisyyttä, inhimillistä mittakaavaa ja valoisuutta.

d. Liiketilän sijainti

Poiketaan asemakaavamääräyksestä "lpa900", joka sijoittuu asemakaavassa rakennusosalle 2700 k-m2 (rakennusala Hatanpään puistokujan ja Boijenkadun kulmassa)

Perustelut: Liiketila sijoitetaan asuinrakennukseen Boijenkadun varteen. Liiketila sijoitetaan rakennusosalle 450 k-m2 ja rakennusalan 2700 k-m2 ja 450 k-m2 välille. Massoittelun poikkeamisista (kohta a.) johtuen liiketilaa ei ole tarkoituksenmukaista sijoittaa kylmänä toteutettavaan pysäköintitaloon.

e. Parvekkeet:

Poiketaan asemakaavan Yleismääräysten kohdasta:

"Asumista koskevat määräykset (kortteli 653, tontit 652-6, 652-7): [...] Yksittäisiä ulokeparvekkeita voi käyttää julkisivuaiheena. [...]"

Perustelut: Oleskelu- ja leikkipihan puolen julkisivuissa on tornimaisia ulokeparvekkeita, jotta sisäänvedetyt parvekkeet eivät kasvattaisi rakennusmassoja ja rakennusten välissä olevasta sisäpihasta saadaan valoisampi ja viihtyisämpi.

f. Pysäköintilaitoksen julkisivumateriaali:

Poiketaan asemakaavan Yleismääräysten kohdasta:

"Asumista koskevat määräykset (kortteli 653, tontit 652-6, 652-7): [...] Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä tai puuta. [...]"

Perustelut: Pysäköintilaitoksen julkisivut tehdään laaturyhmäkäsittelyssä hyväksytyn mukaisesti teräsverkosta toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi siten, että asemakaavan yleismääräyksen kohta "Pysäköintilaitosten julkisivujen tulee sopeutua arkkitehtuuriltaan korttelikokonaisuuteen." toteutuu.

Rakennushanke poikkeaa rakentamislain luvun 2 pykälästä §7 "Rakennusoikeus" seuraavilta osin:

e. Rakennusoikeuden jakautuminen liiketilaan ja asumiseen

Poiketaan asemakaavan määräyksestä "lpa900 Alleviivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusosalalla käytettävä liike- ja palvelutiloina."

Liiketilän kerrosalasta korkeintaan 823 k-m2 tehdään asuinkerrosalana ja liiketilaa tehdään vähintään 77 k-m2 tonttien 1 ja 6 kesken sovituksi.

Perustelut: Massoittelun poikkeamisista (kohta a.) ja liiketilän sijainnin poikkeamasta (kohta d.) johtuen liiketilat sijoittuvat tontin eteläreunalle, missä ne ovat huonommin saavutettavissa, koska ne eivät sijaitse alueen pääliikenneväylien läheisyydessä. Tämän vuoksi rakennusoikeutta on osoitettu 823 km2 osalta asuinrakentamiselle. Rakennettavan liiketilän kokonaismäärä tontilla on sovittu yhteistyössä tonttien 1 ja 6 toimijoiden kesken, jotta alueen kokonaisuus on asemakaavan tavoitteita mahdollisimman hyvin toteuttava. Kokonaisrakentamisen määrä tontilla (3.800 k-m2+pysäköintilaitos) on asemakaavan mukainen.

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö

Tilan nimi (Tyhjä)	Rekisteröintipäivä 03.06.2020
Maapinta-ala 0.3762	Vesipinta-ala (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	

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

Hakija

Yritys/yhteisö

Nimi Lujatalo Oy perustettavan pysäköintilaitoksen yhtiön lukuun	Y-tunnus 0172688-2
--	------------------------------

Yhteysosoite

Katuosoite Hatanpään valtatie 24	Postinumero 33100
Postitoimipaikka Tampere	Maa Suomi

Yrityksen yhteyshenkilö

Henkilötiedot

Etunimi Markus	Sukunimi Peltonen
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Yhteystiedot

Puhelin 0445852526	Sähköposti markus.peltonen@luja.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

Hakija

Yritys/yhteisö

Nimi TA-Yhtymä Oy perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun	Y-tunnus 1589823-9
---	------------------------------

Yhteysosoite

Katuosoite Tuomiokirkonkatu 34 B, 2. krs	Postinumero 33100
Postitoimipaikka Tampere	Maa Suomi

Yrityksen yhteyshenkilö**Henkilötiedot**

Etunimi Eija	Sukunimi Helin
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Yhteystiedot

Puhelin 0503421543	Sähköposti eija.helin@ta.fi
------------------------------	---------------------------------------

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

Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Hyväksyessäsi 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 Lujatalo Oy	Y-tunnus 0172688-2
----------------------------	------------------------------

Laskutusosoite

Katuosoite Hatanpään valtatie 24	Postinumero 33100
Postitoimipaikka Tampere	Maa Suomi

Yrityksen yhteyshenkilö**Henkilötiedot**

Etunimi Markus	Sukunimi Peltonen
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Yhteystiedot

Puhelin 0445852526	Sähköposti markus.peltonen@luja.fi
------------------------------	--

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.

Ei

Verkkolaskutustiedot

Verkkolaskuosoite 003701726882	OVT-tunnus 003701726882
Välittäjä Basware Oyj (BAWCFI22)	

Laskuviite 13168 Kiinteistö Oy Hatanpään Pysäköinti

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

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

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 039 muut asuinkerrostalot	Toimenpide Uusi rakennus
Huoneistoja 53	Kerroksia 6
Kerrosala (Tyhjä)	Kokonaisala (Tyhjä)

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Ei
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 2	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun 3
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan 1	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin 1
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin 3	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Kyllä

Muita vaikutuksia
(Tyhjä)

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

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

Luonto ja kulttuuri

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

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

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

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta 0	Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon Kyllä
Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys (Tyhjä)
--

Päätöksen toimitus

Vastaanottaja

Etunimi Markus	Sukunimi Peltonen
-------------------	----------------------

Postitus

Katuosoite Hatanpään valtatie 24	Postinumero 33100
Postitoimipaikka Tampere	Maa Suomi

Yritys/yhteisö

Nimi

Lujatalo Oy

Liitteet

Liitteen nimi	Sisältö	Liiteryhmä	Tyyppi	Allekirjoitukset
Naapurien_tiedotus.pdf	Tampereen kaupunki	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin kuuleminen	-
Naapurien_tiedotus.pdf	Tampereen kaupunki	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin kuuleminen	-
Naapurien_tiedotus.pdf	Tampereen kaupunki	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin kuuleminen	-
Sähköpostit_Asemakaa voituksen poikkeamislupatyöryhmä_Käsittelyt 14-11-2024 ja 23-01-2025.pdf	Keskustelu asemakaavoituksen poikkeamislupatyöryhmä 1	Muut liitteet	Keskustelu	-
Sähköpostit_Asemakaa voituksen poikkeamislupatyöryhmä_Käsittelyt 23-01- 2025.pdf	Keskustelu asemakaavoituksen poikkeamislupatyöryhmä 2	Muut liitteet	Keskustelu	-
Hatanpään tontti 6_Hallinnanjakosopimu s luonnos.pdf	Hallinnanjakosopimuksen luonnos	Muut liitteet	Muu liite	-
Hatanpään alue_Yhteisjärjestelyso pimus luonnos.pdf	Rasitesopimusluonnos	Rakennuspaikan hallinta	Rasitesopimus	-
LARY Rakennus A ja B, pohja 1. kerros (päivitetty).pdf	Pohja 1.kerros - liiketila päivitetty	Suunnitelmat	Muu suunnitelma	-
100-569 HATANPÄÄ KYYTSA-1 BOIJENKATU 2 - VIITESUUNNITELMA 20241030.pdf	Suunnitelma asemakaavoituksen poikkeuslupatyöryhmän käsittelyyn 14.11.2024	Suunnitelmat	Muu suunnitelma	-
LARY esittelyaineisto Boijenkatu 2 2024-12- 18.pdf	Suunnitelma asemakaavoituksen poikkeuslupatyöryhmän käsittelyyn 23.01.2025	Suunnitelmat	Muu suunnitelma	-

Valtuutetut

Nimi	Sähköposti	Rooli	Kutsu hyväksytty
Sara Matilda Nieminen	sara.nieminen@arkkitehtipalvelu.fi	Kirjoitusoikeus	Hakemuksen tekijä
Olli-Pekka Tapani Turppa	olli.turppa@luja.fi	Kirjoitusoikeus	03.02.2025
Joel Herman Heiskanen	joel.heiskanen@ta.fi	Kirjoitusoikeus	03.04.2025
Markus Tapani Peltonen	markus.peltonen@luja.fi	Kirjoitusoikeus	24.01.2025
ARA	hankkeet.ara@ara.fi	-	-