

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhdyskuntalautakunta, § 35, 10.02.2026

Yhdyskuntalautakunta, § 12, 27.01.2026

§ 35

Poikkeamishakemus XII (Kyttälä), Hämeenkatu 11, majoitus- ja liikerakennuksen rakentaminen

TRE:6129/10.03.01/2025

Yhdyskuntalautakunta, 10.02.2026, § 35

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin ja lisäksi hyväksyttiin seuraava toivomusponsi: Alakerroksen julkisivuratkaisussa ei suositella leveitä, puolipyramäisiä kaaria. Alakerroksen julkisivussa suositellaan kaarimaisia muotoja sisäänkäynneissä ja/tai ikkunoiden yläreunoissa. Kaaret suositettuaan mitoitetun ja muotoiltavan siten, että ne sopeutuvat Hämeenkadun historialliseen ympäristön kaariarkkitehtuuriin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Esittelijä uudisti päätösehdotuksensa:

Myönnetään tontille 837-112-181-1 lupa saada poiketa kerroskorkeudesta, Hämeenkadun puolella suurimmasta sallitusta julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkoasemasta +111.50 ja korttelin sisäiseen jalankulkuväylään osoitetun rakennusoikeuden käyttämisestä majoitus- ja liikerakennuksen rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti XII (Kyttälä) kaupunginosassa, osoitteessa Hämeenkatu 11, sillä ehdolla,

että kaupungin asettamien yleisten tavoitteiden mukaisesti viherkerroin toteutuu,

että melu- ja värinäntorjuntasuunnitelma laaditaan ja huomioidaan toteutussuunnittelussa ja,

että rauhoitettujen lintujen pysyvät pesät selvitetään ja hanke rakennetaan lintuturvallisesti.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Kokouskäsittely

lia-Elisabeth Suomi ehdotti, että poikkeamishakemus hylätään seuraavasti evästettynä:

Museo lausuu:

"Koska Centrumin rakennuksella on todettu huomattavia kulttuurihistoriallisia ja rakennushistoriallisia arvoja ja koska se sijaitsee keskeisellä paikalla osana RKY-alueen kaupunkikuvaa, Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että hanketta ei tulisi toteuttaa poikkeamislupamenettelyllä vaan rakennuksen tulevaisuus tulisi ratkaista asemakaavoituksen kautta. Mikäli Centrumin rakennus purettaisiin, sen edellä kuvatut arvot menetettäisiin ja muutos kaupunkikuvassa olisi huomattava. Kaavahankkeen yhteydessä muutoksen vaikutukset tulisivat arvioituksi asianmukaisesti kohteen arvojen edellyttämällä tavalla. Samoin mahdollisen uudisrakennuksen sopeutuminen RKY-alueen kaupunkikuvaan esimerkiksi kattomaailman osalta varmistettaisiin. Vaikutustenarviointi tarjoaisi niin ikään mahdollisuuden tarkastella rakennusta suhteessa muihin saman aikakauden rakennuksiin RKY-alueella ja muualla ydinkeskustassa. Asemakaavaprosessi turvaisi lisäksi alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän mukaisen mahdollisuuden osallisuuteen ja vuorovaikutukseen päätöksenteossa."

Ehdotus: ei myönnetä poikkeuslupaa. Edetään hankkeessa kaavoituksen kautta em. syistä.

Laura Vänskä, Laura Korhonen ja Juho Hirvelä kannattivat ehdotusta.

Koska oli tehty kannatettu hylkäysehdotus, jota ei voitu yksimielisesti hyväksyä, asiasta oli äänestettävä.

Puheenjohtajan äänestysesitys: esittelijän päätösehdotus = JAA, Suomen hylkäysehdotus = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: esittelijän päätösehdotus hyväksyttiin äänin 9-4.

Mats Uotila teki seuraavan toivomusponsiehdotuksen: "Alakerroksen julkisivuratkaisussa ei suositella leveitä, puoliympyrämaisia kaaria. Alakerroksen julkisivussa suositellaan kaarimaisia muotoja sisäänkäynneissä ja/tai ikkunoiden yläreunoissa. Kaaret suositetaan mitoitetun ja muotoiltavan siten, että ne sopeutuvat Hämeenkadun historialliseen ympäristön kaariarkkitehtuuriin."

Henri Sipilä kannatti ehdotusta. Toivomusponsiehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Perustelut

Asia jäi pöydälle 27.1.2026.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tiedoksi

Hakija, Lupa- ja valvontavirasto, muistuttajat, Pirkanmaan maakuntamuseo

Liitteet

- 1 Liite Yla 10.2.2026 Hakemus, päivitetty
 - 2 Liite Yla 10.2.2026 Saneerattavuusselvitys
 - 3 Liite Yla 27.1.2026 Hakemus
 - 4 Liite Yla 27.1.2026 Suunnitelmat
 - 5 Liite Yla 27.1.2026 Selvitykset
 - 6 Liite Yla 27.1.2026 Kartat
 - 7 Liite Yla 27.1.2026 Lausunnot
 - 8 Liite Yla 27.1.2026 Vastine
 - 9 Liite Yla 27.1.2026 Muistutus (as.oy)
-

Yhdyskuntalautakunta, 27.01.2026, § 12

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös

Asia jätettiin pöydälle.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Myönnetään tontille 837–112–181–1 lupa saada poiketa kerroskorkeudesta, Hämeenkadun puolella suurimmasta sallitusta julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkoasemasta +111.50 ja korttelin sisäiseen jalankulkuväylään osoitetun rakennusoikeuden käyttämisestä majoitus- ja liikerakennuksen rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti XII (Kyttälä) kaupunginosassa, osoitteessa Hämeenkatu 11, sillä ehdolla,

että kaupungin asettamien yleisten tavoitteiden mukaisesti viherkerroin toteutuu,

että melu- ja värinäntorjuntasuunnitelma laaditaan ja huomioidaan toteutussuunnittelussa ja,

että rauhoitettujen lintujen pysyvät pesät selvitetään ja hanke rakennetaan lintuturvallisesti.

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

Perustelut

Asia on tullut vireille 24.03.2025, joten asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislakia.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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

Rakennetaan kahdeksankerroksinen majoitus- ja liikerakennus.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Puretaan oleva majoitus- ja liikerakennus PRT103425884U. Rakennetaan uudisrakennus, 8-kerroksinen majoitus- ja liikerakennus, jonka katolle sijoitetaan ilmanvaihtokonehuone tekniset tilat.

Haettavat poikkeukset perusteluineen:

1) Rakennetaan 8-kerroksinen uudisrakennus, jonka katolla on IV-tekniset tilat. Poiketaan suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (VII).

Perustelu: Räystäslinja suunnitellaan Hämeenkatu 9 ja 13b sekä asemakaavamääräyksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman* mukaisesti räystäskorkeuksiin. Tällöin uudisrakennus liittyy luontevasti olevaan kaupunkinäkömään. (vrt. katujulkisivupiirustus).

Uudisrakennus noudattaa purettavan rakennuksen kerroslukumäärää.

*Asemakaavamääräys Hämeenkadun puolella on +111.50, joka on N2000-korkomuunnos (0,532 m) huomioituna +112.03.

2) Osa rakennusoikeudesta 3300 kem² on osoitettu korttelin sisäisen katetun ja lämmitetyn jalankulkualueen määrään: Haetaan poikkeuslupa käyttää 3300 kem² osuutta rakennusoikeudesta hotellin rakentamiseen.

Perustelu: Asemakaavan sallima erityinen rakennusoikeus sisäistä katettua ja lämmitettyä jalankulkualuetta koskien ei sovi nykyiseen ratkaisuun. Lisäksi naapurirakennuksen sijoituksen vuoksi sisäisen reitin hyödyntämisellä ei saavuteta asemakaavan tavoitetta.

Poikkeuksiin liittyvät yleisperustelut:

Suunnitelmissa poiketaan olevasta asemakaavasta muodostaen parempaa kaupunkikuvaa kulttuuriympäristöä kunnioittaen.

Nykyinen rakennus on teknisesti elinkaarensa päässä eikä se sovellu suunniteltuun käyttöön, jonka asemakaava kuitenkin mahdollistaa. Kerroskorkeudet ovat liian matalat uudelle käytölle ja nykyisten ääneneristävyysmääräysten edellyttämien riittävien äänitasojen saavuttaminen on nykyisillä rakenteilla epätodennäköistä. Rakennusta on muutettu vuosien kuluessa, eikä se ole enää alkuperäisessä asussaan.

Uudisrakennuksen suunnittelussa ja tulevassa käytössä pyritään Hämeenkadun elävöittämiseen. Hotelli ja katutaso ravintolatoiminta ulkoterasseineen tuo merkittävää lisäarvoa ympäristöön sekä elävöittää kaupunkikuvaa.

Katulinjaan rakentaminen eheyttää katulinjaa. Nykyisen rakennuksen muodostama poikkeama katujulkisivussa poistuu uudisrakennuksen ansiosta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hankkeella lisätään alueen sosiaalista turvallisuutta. Rakennus parantaa myös alueen esteettistä ilmettä sekä luo viihtyisän ympäristön kaupunkilaisille ja vierailijoille.”

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapurit on kuultu myös rakentamislupaa varten. Hakemus on kuulutettu Aamulehdessä 4.12.2025-8.1.2026. Yhdellä naapurilla oli hankkeesta huomautettavaa. Muistutus on hakemuksen liitteenä. Muistutuksessa naapuri on huolissaan, että uudisrakennus tekee sisäpihasta pimeämmän ja kuumemman.

Hakija on antanut vastineen muistutukseen:

”Kyseessä on kaupunkikeskustassa sijaitseva kortteli, jossa ympäröivä rakennuskanta on pääosin korkeaa ja umpikorttelimaista. Tällaisessa kaupunkirakenteessa rakennusten muodostamat suojaisat sisäpihat ja rajallisempi ilman liike ovat tavanomaisia ja kaupunkirakenteelle ominaisia piirteitä.

Esitetty ratkaisu takaa riittävän päivänvalon kortteliin. Päivänvalo tulee sisäpihaan eniten kaakon ja lännen välisestä suunnasta, missä on jo valmiiksi muita rakennuksia varjostamassa. Uudisrakennus sijoittuu korttelin luoteisosaan, ja se varjostaa sisäpihaa vain ilta-auringon aikaa. Tämä voi jopa vähentää kuumuutta. Lisäksi rakennuksen julkisivusta heijastuva valo voi jopa lisätä valoa sisäpihalla.

Tavoitteena on luoda kaupunkikuvallisesti kestävää täydennysrakentamista huomioiden korttelin erityspiirteet.

Esitetty ratkaisu ei tule heikentämään naapurin olosuhteita.”

Lisäksi kuulutusajan päättymisen jälkeen saatiin yksi muistutus. Muistutus on hakemuksen liitteenä. Henkilötietoja sisältävien muistutusten verkkojulkisuutta on rajattu. Muistutukset näkyvät yhdyskuntalautakunnan jäsenille. Muistutuksessa vastustettiin asian ratkaisemista poikkeamispäätöksellä ja edellytettiin asemakaavamuutosta rakennuksen suojelemiseksi. Lisäksi muistutuksessa otettiin kantaa Sorin aukion mahdollisiin tuleviin suunnitelmiin ja muiden aiempien rakennustöiden vaikutuksista lähialueen rakennusten rakenteisiin.

Rakennuksen kunnossa on tehtyjen selvitysten perusteella todettu useita merkittäviä esteitä rakennuksen laajamittaiselle ja tarkoituksenmukaisen käytön mahdollistavalle saneeraukselle. Uudisrakennus on suunniteltu sovitettavaksi Hämeenkadun RKY-alueeseen, kaupunkikuvaan, ja suunnitelmissa on huomioitu kaupunkikuvatoimikunnan lausunto. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa liike- ja majoituspalvelurakennuksen rakentamisen tontille, eikä purkamisluvan myöntämiselle ole estettä. Hakemuksen poikkeamiset koskevat ainoastaan kiinteistöä 837-112-181-1. Rakentamislain mukaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

rakennustyön suorituksen on täytettävä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen. Lisäksi rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämissä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin.

POIKKEAMINEN

Tontti 837-112-181-1 on asemakaavassa osoitettu liike- ja majoituspalveluiden korttelialueeksi. Suurin sallittu kerroskorkeus on seitsemän, ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on Hämeenkadun puolella +111.50. Rakennusoikeutta on osoitettu 15600 k-m² ja tämän lisäksi korttelin sisäiseen katettuun ja lämmitettyyn jalankulkuväylään on osoitettu 3300 k-m². Näistä poiketen rakennetaan kahdeksankerroksinen majoitus- ja liikerakennus, jonka julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkoasema on +115,80.

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

ASEMAKAAVOITUS

Rakennuspaikalla sijaitseva rakennus on Osuusliike Voiman tavaratalo Centrum, joka valmistui vuonna 1961. Rakennukseen sijoittui tuolloin tavaratalon lisäksi kaupunginhotelli. Nykyinen asuin- ja liikerakennus käsittää 8 kerrosta ja 2 kellarikerrosta. Nykyisellään vain alin kerros on liiketiläkäytössä, toinen kerros on tyhjillään, ylempien kerrosten asuinhuoneistoista osa on vuokrattu. Voimassa oleva kaava mahdollistaa VII kerroksisen liike- ja majoituspalvelurakennuksen rakentamisen. Rakennusoikeutta on 15 600 m² + 3300 m² ja rakennusala koko tontin ala. Rakennus sijoittuu Hämeenkadun varrelle, joka on Tampereen joukkoliikenne- ja kävelypainotteinen katu, ollen tärkeä osa aivan ydinkeskustaa ja ns. kaupungin 'käyntikorttia'.

Olemassa olevaan rakennukseen on tehty kuntoarvio (Vahanen 2018) ja selvitetty melun kulkeutumista rakenteissa (A-insinöörit 2022), ja mm. näiden dokumenttien pohjalta on vedetty yhteen rakennuksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

saneerattavuutta. Erityisesti matalat kerroskorkeudet, sisäilmariskeihin vaikuttavat rakenneratkaisut sekä julkisivun ja ulkovaipan energiateknisen parantamisen haasteet muodostavat merkittäviä esteitä rakennuksen tarkoituksenmukaiselle uudelleenkäytölle suunnitellulle hotellitoiminnalle. Peruskorjattavuuden esteet liittyvät rakennuksen runkorakenteiden haasteisiin. Nykyisen rakennuksen kerroskorkeudet ovat matalampia, nykyaikainen ilmanvaihto vie huomattavan paljon enemmän tilaa ja mm. paikalla valettujen palkkien reiittäminen on vaikeaa. Liiketilassa vapaa huonekorkeus, ilmanvaihtoa huomioimatta, on matalimmillaan 2,15 m. Rakenteissa on käytetty kosteusteknisesti tänä päivänä riskirakenteiksi luettavia materiaaleja ja rakennetyyppejä. Kun vanhan rakennuksen monimuotoisuus ja paikoin vaurioituneet rakenteet huomioidaan, muuttaisi tarvittava lisälämmöneristäminen nykyisen rakennuksen ilmettä merkittävästi.

Hämeenkatu on Tampereen keskeisin kaupunkitila, jonka laatu ja vetovoima ovat kaupungin strategisia tavoitteita. Uudisrakennus mahdollistaa katutason elävöittämisen ja liiketilojen modernisoinnin sekä majoitustilojen toteuttamisen terveellisesti ja turvallisesti.

Uudisrakennus eheyttää kaupunkikuvaa korkealaatuisella arkkitehtuurilla voimassa olevien rakentamismääräysten mukaisesti, täydentää liikekadun palvelutarjontaa ja vahvistaa Tampereen keskustan elinvoimaa. Tampereella on suuri tarve saada lisää hotellikapasiteettia kaupunkiin. Hankkeen suunnittelua on ohjattu Tampereen kaupungin kaupunkikuvatoimikunnassa ja hankkeen ohjaamista jatketaan rakentamislupavaiheessa.

Keskustan strateginen osayleiskaava 2016 ei nosta tontilla olemassa olevaa rakennusta suojelullisesti esille. Sen sijaan se edellyttää, että keskustaa on kehitettävä elinvoimaisena kaupunkiseudun ja kaupungin keskuksena. Yritysten ja kaupan toimintaedellytyksiä on parannettava. Osayleiskaava määrää ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeellä parantamaan alueen ydinkeskustamaisia elinkeinotoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä. Keskustan kehittäminen tukeutuu olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja kulttuuriarvoja vahvistetaan. Edelleen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee tukea kävelykaupungin kehittämistä luomalla rakennusten maantasokerroksista kaupunkikuvaltaan eläviä ja toteuttamalla julkiset, puolijulkiset ja puoliyksityiset tilat laadukkaasti.

Tampereen ydinkeskustan kehittämisvyöhykettä kuvataan myös niin, että keskustakortteleissa on potentiaalia voimakkaallekin kaupalliselle kehittämiselle. Kehittäminen toteutuu tehostamalla korttelien liikekäyttöä, muuttamalla sisäpihojen paikoitusalueita kaupan, tapahtumien ja oleskelun alueiksi, kattamalla sisäpihoja ja ottamalla käyttöön myös toisessa kerroksessa tai maan alla olevia tiloja.

Nykyinen rakennus ei ole harvinaisuus, vaan edustaa ajalleen tyypillistä rakentamista ja rakennustekniikkaa. Myös Ely-keskus mainitsee lausunnossaan: 'Vastaavantyyppisiä 1960-luvun vaakasuuntaisia

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

rakennusosia esiintyy myös muualla Hämeenkadun varrella'. Erityisesti katutason ja toisen kerroksen julkisivut ovat merkittävästi muuttuneet alkuperäisestä ilmeestä. Rakennuksella on historiallista arvoa sen kertoessa Tampereen kaupallisesta historiasta.

Uuden rakennuksen myötä asemakaavan käyttötarkoitus toteutuu, alkuperäinen käyttö hotellina palautuu ja näin kiinteistön käytön säilyminen alkuperäisessä käytössään arvokkaalla historiallisella liikekadulla on myös historiallisten arvojen säilyttämistä, yleisölle avoimena ja keskeisellä paikalla.

Oikeuskäytännössä on katsottu, että poikkeamisharkinta edellyttää tapauskohtaista kokonaisharkintaa. Yksittäisestä poikkeamisratkaisusta ei voitane tehdä yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen nojalla johtopäätöksiä siitä, miten poikkeamisen edellytyksiin suhtaudutaan kaupungin muilla kaava-alueilla. Näin mahdollinen poikkeaminen ei vaaranna tasapuolista kohtelua.

Tässä hankkeessa poikkeamisenettelyä puoltavat sen nopeat vaikutukset Hämeenkadun katukuvan siistimiseksi, elävöittämiseksi ja sosiaalisen turvallisuuden parantamiseksi. Poikkeamisenettelyllä voidaan jopa paremmin ohjata tontille tulevaa rakentamista, sillä poikkeaminen myönnetään yksittäiselle hankkeelle, toimitettujen suunnitelmien periaatteiden mukaisesti, eikä siitä voida enää erikseen vähäisesti poiketa. Suunnitelmia on ohjattu kaupunkikuvatoimikunnassa ja kaupungin sisäisessä moniammatillisessa työryhmässä. Välillisesti poikkeaminen tukee kaupungin elinvoimaisuutta ja työllisyyttä. Vajaalla käytöllä olevan rakennuksen tilalle on mahdollisuus saada palveluja ja elävyyttä.

Haetussa poikkeamisessa poiketaan räystäskorkeudesta ja kerrosluvusta, mikä nykyisellä rakennuksella on jo toteutettu. Poikkeamisella haetaan katetulle ja lämmitetylle jalankulkualueelle osoitetun 3300 k-m² rakennusoikeuden mahdollistamista hotellin käyttöön, kun tällaista jalankulkuyhteyttä ei ole, eikä se ole toteutettavissa. Asemakaavan osoittamaa kokonaisrakennusoikeutta ei siis ylitetä. Rakentamisen pääkäyttötarkoitus toteutuu voimassa olevan kaavan mukaisesti, joka on vuodelta 1991. Hankkeella palautetaan kiinteistön alkuperäinen käyttö, hotellitoiminta. Kaava ei suojele olevaa rakennusta, eikä kaavaa ole todettu vanhentuneeksi, jolloin purkamisluvalle ei ole esteitä. Alue on rakennettua aluetta, eikä käyttötarkoitus muutu. Poikkeaminen asemakaavasta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennuspaikka sijoittuu tiiviisti rakennetulle keskusta-alueelle. Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan rakennuspaikalla ei ole arvokkaita luontokohteita, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennus sijoittuu Hämeenkadun, Hämeensillan ja Keskustorin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Museoviraston RKY-arvon kuvauksen mukaisesti Hämeenkadun leveä bulevardityyppinen puistokatu periytyy 1800-luvun asemakaavoista. Kadun läntinen pääte on Aleksanterin kirkko 1880-luvulta ja itäisenä päätteensä on rautatieasema 1930-luvulta. Tammerkosken ylittävä Hämeensilta yhdistää keskustan kaksi puolta ja sillalta avautuu näkymä Tammerkosken kansallismaisemaan. Edelleen kuvaus kertoo Hämeenkadun vanhimmista rakennuksista mainiten Hämeensillan itäpuolella olevat uusrenessanssirakennukset sekä funkisirakennuksista Tempon talon edustavana esimerkkinä 1930-luvulta. Kuten maakuntamuseo ja Ely-keskus lasunnoissaan toteavat, ei alueen RKY-kuvauksessa kyseinen rakennus nouse arvokohteena esille. Rakennushistoriallisen selvityksen mukaan (Arkkitehdit LSV Oy, 2025) rakennus on vakiintunut osa Hämeenkadun kaupunkimaisemaa, ajallista kerrostuneisuutta ja eri vuosikymmeninä rakentunutta monimuotoista kokonaisuutta. Selvityksessä on tutkittu mm. rakennuksessa ajan myötä tehtyjä muutoksia ja arvioitu tulevia muutostarpeita. Selvityksen mukaan myöhemmissä muutoksissa alkuperäisiä arkkitehtonisia piirteitä kuin arvokkaita materiaalejakin on kuitenkin menetetty. Katutason ja toisen kerroksen julkisivut ovat merkittävästi muuttuneet. Sisäänkäynnit erillisine näyteikkunaosineen on purettu ja mm. nykyinen 'ripustettu' sisäänkäyntikatos on 1990-luvulta. Sisätilat ovat kokeneet useita muutoksia eri toimijoiden myötä. Muun muassa rakennuksen matala kerroskorkeus ja rungon huono ääneneristävyys voivat asettaa haasteita pyrittäessä saavuttamaan nykyaikaisia, hyvän rakentamistavan mukaisia ratkaisuja. Selvityksen mukaan rakennus edustaa rakennustekniikaltaan rakentamisajankohdalleen tyypillistä rakennusta. Hankkeen vaikutuksia on arvioitu suhteessa ympäröivään kaupunkikuvaan ja RKY-alueeseen, ja uudisrakennuksen suunnitelmat on sovitettu ympäristöön, 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 majoitus- ja liikerakennuksen 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 ehtojen mukaan toteutettuna poikkeaminen kerroskorkeudesta ja korkeusasemasta sekä korttelin sisäiseen jalankulkuväylään osoitetun rakennusoikeuden käyttäminen uudisrakennukseen 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hakijan esittämät erityiset syyt ovat RakL 57 §:n 1 momentin tarkoittamat ja kyseisen lainkohdan mukaan hyväksyttävät erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle.

Poikkeamisluvan myöntämisellä voidaan katsoa olevan erityisiä positiivisia vaikutuksia keskusta-alueen elinvoimaisuuteen, yrittäjäystävällisyyteen, viihtyvyyteen ja sosiaaliseen turvallisuuteen, kun vajaakäytöllä teknisen ikänsä päässä olevan rakennuksen tilalle on mahdollisuus saada keskeiselle arvokkaalle liikekadulle huolella ympäristöön sovitettua uutta kerrostumaa, julkista palvelutilaa ja eheää katu- ja kaupunkikuvaa.

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

LIITTEET:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu pohjoisessa Hämeenkatuun, idässä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, etelässä Verkatehtaankatuun ja lännessä Pellavatehtaankatuun. Poikkeamislupahakemus sijaitsee osoitteessa Hämeenkatu 11. Kohteen pohjoissuunnalla on kolme aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuonna 1998, sekä kahdelle vuonna 2025. Kohteen koillis-itäsuunnalla on kuusi aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuosina 1995, 1997, 1999, 2014, 2016 ja 2024. Kaakkoissuunnalla on kaksi aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuonna 2014. Etelä-lounaissuunnalla on kaksi aikaisempaa lupahakemusta, joista toiselle on annettu myönteinen päätös vuonna 2023. Hakemuksista toisen käsittely on kesken. Länsisuunnalla on vuonna 2023 myönteisen päätöksen saanut aikaisempi lupahakemus. Lisäksi luoteissuunnalla on viisi aikaisempaa lupahakemusta, joista neljälle on annettu myönteiset ja yhdelle kielteinen päätös. Myönteiset päätökset annettiin vuosina 2007, 2009, 2017 ja 2018, kielteinen vuonna 2012. Asemakaavassa tontin pääkäyttötarkoitus on majoitus- ja liikerakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on 15600 k-m² + 3300 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on seitsemän. Tontille on osoitettu laaja rakennusala.

Lausunnot: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Kaupunkikuvatoimikunta

Muistutus: Asunto Oy Kyttälänhovi

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

Suunnitelmat: Rakennetaan kahdeksankerroksinen majoitus- ja liikerakennus.

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta ei puoltanut lausunnossaan 26.8.2025

Pellavatehtaankadun puoleisesta sisäänvedosta luopumista ja katsoi, että viitesuunnitelmaa tulee edelleen kehittää siten, että arkkitehtoninen ilme ilmentää tamperelaista identiteettiä ja ajattomuutta, kivijalkakerroksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

kaariaiheiden soveltuvuus Hämeenkadun katukuvaan arvioidaan uudelleen, jalustan värit suhteutetaan ympäröivien rakennusten tummiin kivijalkoihin sekä lasipintaisen julkisivun rytmiä tarkastellaan huomioiden hotellihuoneiden usein suljetut verhot ja ikkuna-aukkojen sekä umpinaisten pintojen tasapaino.

Pirkanmaan ELY-keskus korostaa, että suunnittelukohde sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä, minkä vuoksi sekä purkamisen että poikkeamisen edellytyksiä on arvioitava erityisen huolellisesti. Vaikka 1960-luvun liikerakennus ei ole asemakaavalla suojeltu, sillä on todettu rakennushistoriallista arvoa aikansa esimerkkinä, ja se vaikuttaa Hämeenkadun kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen, kaupunkikuvaan ja identiteettiin. Lisäksi rakennuksella ja sen toiminnoilla on kulttuurihistoriallista merkitystä, ja se näkyy osana valtakunnallisesti arvokasta ympäristöä Hämeensillan suunnasta. Purkamisen ja poikkeamisen ei katsota olevan mahdollista ilman perusteellista arviointia, koska nykyinen kaava on vanha ja sen ajantasaisuus on kyseenalaistettava.

ELY-keskuksen mukaan kohteen kehittämistä tulee tarkastella asemakaavamuutoksen kautta, ei poikkeamisluvalla. Kaavamuutos mahdollistaisi kulttuurihistoriallisten, kaupunkikuvallisten ja ilmastokestävyyšnäkökulmien kokonaisvaltaisen arvioinnin sekä laajan vuorovaikutuksen. Lausunnon mukaan vasta näiden selvitysten ja prosessien kautta voidaan arvioida purkamisen ja uudisrakentamisen vaikutukset kestäväällä tavalla.

Pirkanmaan maakuntamuseo korostaa, että Hämeenkatu 11:n Centrum-rakennus sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä, jossa arkkitehtuurin kerroksellisuus on keskeinen osa kaupunkikuvaa. Rakennuksella on todettu merkittäviä kulttuurihistoriallisia, kaupunkikuvallisia ja rakennushistoriallisia arvoja, jotka liittyvät erityisesti tamperelaisen osuusliiketoiminnan historiaan, 1960-luvun rationalistiseen arkkitehtuuriin ja aikakauden yhteiskunnalliseen kehitykseen. Museo huomauttaa, että vaikka rakennusta ei mainita RKY-alueen nykyisessä kuvauksessa, tämä johtuu RKY-inventoinnin painotuksista eikä rakennuksen arvottomuudesta; modernin rakennuskannan arviointi on laajenemassa tulevilla päivityskierroksilla. Selvitysten mukaan rakennus on pääosin säilynyt alkuperäisessä asussaan ja sen runko mahdollistaisi muunto- ja korjausratkaisuja, jotka voisivat säilyttää osan sen arvoista.

Maakuntamuseo katsoo, ettei hanketta tule käsitellä poikkeamislupamenettelynä, vaan rakennuksen tulevaisuutta on arvioitava asemakaavan muutoksella, kuten myös ELY-keskus on todennut. Nykyinen (vuoden 1991) kaava ei huomioi kulttuuriympäristön arvoja, ja purkamisen vaikutukset olisivat huomattavat niin kaupunkikuvaan kuin kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen. Asemakaavaprosessi mahdollistaisi vaikutusten kattavan arvioinnin, vaihtoehtojen tarkastelun ja asianmukaisen vuorovaikutuksen. Museo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

korostaa, että purkaminen johtaisi rakennuksen todettujen arvojen menettämiseen, ja uudisrakennuksen soveltuvuus tähän herkkään ympäristöön tulisi varmistaa vain kaavamuutoksen kautta.

Tiedoksi

Hakija, Lupa- ja valvontavirasto, muistuttajat, Pirkanmaan maakuntamuseo

Kokouskäsittely

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana oli ehdotettu asian jättämistä pöydälle ja se oli saanut kannatusta. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia yksimielisesti jättää pöydälle. Koska lautakunta oli yksimielinen, asia jäi pöydälle.

Liitteet

- 1 Liite Yla 27.1.2026 Hakemus
- 2 Liite Yla 27.1.2026 Suunnitelmat
- 3 Liite Yla 27.1.2026 Selvitykset
- 4 Liite Yla 27.1.2026 Kartat
- 5 Liite Yla 27.1.2026 Lausunnot
- 6 Liite Yla 27.1.2026 Vastine
- 7 Liite Yla 27.1.2026 Muistutus (as.oy)

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Tiedoksi annettu julkisella kuulutuksella 13.2.2026

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
13.02.2026

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hallintovalitus

§35

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.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos hallintopäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa kuitenkin hakea muutosta valittamalla myös yllä mainitut, joiden valitusoikeudesta on erikseen säädetty.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valitusaika

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

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.