

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 198

Poikkeamishakemus XII (Kyttälä B), liikerakennuksen laajentaminen

TRE:3751/10.03.01/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Merja Kinos, puh. 040 481 2571, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Myönnetään tontille 837-112-180-10 lupa saada poiketa asemakaavan rakennusoikeudesta liikerakennuksen laajentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti XII (Kyttälä B) kaupunginosassa, osoitteessa Hatanpään valtatie 1, sillä ehdolla,

että ulkoseinän linja jää katutasoon rakennettavan liukulasisseinäisen terassin lasiseinän läpi näkyviin ja,

että liiketilojen katolle rakennettaviin parvituloihin ei tule pergola- tai muita lasikupoliin asti ulottuvia rakenteita.

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

Perustelut

Poikkeamispäätös MRL 171 §:n nojalla MRL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Koskikeskuksen liikerakennukseen tehdään sisätilamuutoksia, joiden yhteydessä rakennetaan mm. uusia parvituloja, syvennys muutetaan terassiksi ja varastotiloja muutetaan liiketiloiksi.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Sorinportin 1. ja 2. kerroksen liiketiloja muutetaan ravintolatiloiksi ja tilaan lisätään parvi. 1. ja 2. krs välille lisätään kevythissi. Hatanpään valtatie julkisivussa oleva syvennys muutetaan lasitetuksi terassiksi ja Suvantokadulle tehdään uusi ikkuna. Wc-tiloja laajennetaan 1. kerroksessa. Vesikatolle lisätään kaksi uutta IV-konehuonetta. 0. kerroksen liiketilaa laajennetaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

varastojen alueelle. Palo-osastointi ja poistumistiejärjestelyt muuttuvat 0. kerroksessa.

Rakennusoikeus ylitetään 669 kem². Liiketilalle varattu rakennusoikeus ylitetään 316 m², jalankulun rakennusoikeus ylitetään 399 m², teknisten tilojen rakennusoikeutta on jäljellä 46 m².

Perustelu: Varastotilojen tarve myymäläkäytössä on vähentynyt ja tiloja muutetaan varastotilasta myymälätilaksi, jolloin olemassa oleva tila muuttuu kerrosalaksi laskettavaan alaan. Lisäksi Sorinportin kupoliin tehtävällä parvella mahdollistetaan uudenlaista kaupunkitilaa ympärivuotisesti. Kaikki kerrosalalajennukset ovat rakennuksen sisäisiä."

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

POIKKEAMINEN

Asemakaavassa tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 38 900 k-m². Siitä poiketen rakennusoikeus ylittyy 669 k-m².

Poikkeaminen voidaan erityisestä syystä myöntää, mikäli se ei MRL 171 § 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

Tontti sijaitsee Tampereen kaupungin keskustassa rajautuen koillisessa Hatanpään valtatiehen, kaakossa Suvantokatuun, lounaassa asuinkerrostalojen tonttiin ja Vuolteentoriin sekä luoteessa Ilves-hotellin tonttiin. Koskikeskus rajautuu Museoviraston määrittelemään valtakunnallisesti arvokkaaseen Tammerkosken rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Asemakaavassa tontti on osoitettu keskustan liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Rakennusoikeutta on osoitettu 32 500 m² + jalankulkualueet 6 000 m² + tekniset ja huollon tilat 400 m². Rakennusoikeus ylittyy yhteensä 669 k-m². Muutoksia tapahtuu liiketilojen ja yleisien jalankulkualueiden kerrosaloissa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa todetaan mm., että Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 -selvityksessä Koskikeskuksella ja siihen liittyvällä hotelli Ilveksellä on todettu olevan erityistä kulttuurihistoriallista ja maisemallista arvoa Suomen ensimmäisenä kauppakeskuksena ja kaupunkikuvallisina monumenttirakennuksina. Koskikeskuksen julkisivuja on saneerattu voimakkaasti, mikä on muuttanut rakennuksen ulkoasua. Ulkoarkkitehtuurin tunnusomaisista piirteistä ovat kuitenkin jäljellä mm. seinäpinnan porrastaminen Hatanpään valtatie ja Suvantokadun kulmauksessa sekä muusta rakennusmassasta kohoavat lasikupolit. Kauppakeskuksen sisätiloista merkittävimpiä ovat kupolien alaiset tilat, joihin on liittynyt myös taideteoksia.

Rakennuksen itäkulman sisätilamuutosten yhteydessä kupolin alla olevien liiketilojen katolle rakennetaan uudet parvitiilat. Parvitiiloihin on tulossa lasikaiteet, joten laajennus ei heikennä kupolin arkkitehtonista ilmettä sisätiloissa, kuten havainnekuviissa esitetyt pergolarakenteet, jotka saattaisivat näkyä myös ulos. Parvitiiloihin ei tule sijoittaa rakenteita, jotka ulottuvat ylös lasikupolin rakenteisiin asti.

Suunnitelman mukaan Hatanpään valtatie julkisivussa oleva syvennys muutetaan lasitetuksi terassiksi ja Suvantokadulle tehdään uusi ikkuna. Koskikeskuksen aiempien julkisivusaneerauksien rinnalla nyt esitettyjä muutoksia voidaan pitää maltillisina, etenkin, jos julkisivun porrastus on jatkossa hahmotettavissa uuden terassin lasiseinien läpi. Muilla sisätilamuutoksilla ei ole vaikutusta rakennuksen ulkoasuun ja uudet IV-konehuoneet sulautuvat kattomaisemaan uusien metallikasettiseinäkkeiden myötä. Varastotilojen muuttaminen liiketiloiksi on perusteltua varastotilojen vähentyneen tarpeen takia.

Asemakaavan autopaikkamääräyksen mukaan tontille tulee toteuttaa yksi autopaikka liike- ja toimistotilojen 100 m² kohti. Muutoksen jälkeen liiketiloja on yhteensä 32 816 k-m², jonka mukaan autopaikkoja tulisi olla 329 kpl. Tontilla olevaan autohalliin on rakennettu 393 autopaikkaa, joten asemakaavan autopaikkavaatimus täyttyy.

Asemakaavayksikkö toteaa, että koska muutokset tapahtuvat pääasiallisesti rakennuksen rungon sisällä, poikkeaminen asemakaavan rakennusoikeudesta 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 voidaan katsoa olevan positiivisia vaikutuksia yritystalouteen, kun liikerakennuksessa saadaan tilat tarkoituksenmukaisempaan käyttöön ja liiketilojen määrä kasvaa.

LIITTEET:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti sijaitsee Tampereen kaupungin keskustassa rajautuen koillisessa Hatanpään valtatiehen, kaakossa Suvantokatuun, lounaassa asuinkerrostalojen tonttiin ja Vuolteentoriin sekä luoteessa Ilves-hotellin tonttiin. Lähialueelle on aiemmin haettu 11 poikkeamislupaa, jotka on hyväksytty.

Asemakaava: Asemakaavassa tontti on osoitettu keskustan liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Rakennusoikeutta on osoitettu 38 900 k-m². Autopaikkoja tulee olla yksi autopaikka liike- ja toimistotilojen 100 m² kohti.

Suunnitelmat: Muutosalueet sijoittuvat pääosin rakennuksen kaakkoisosaan. Havainnekuviissa ulkoa on esitetty Sorinaukion puoleinen kulma Hatanpään valtatieltä katsottuna. Sisätilojen havainnekuviissa on näytetty näkymiä kävelyalueilta. Julkisivukuviissa Hatanpään valtatie julkisivun Suvantokadun puoleisessa päädyssä olevaa syvennystä muutetaan. Suvantokadun puoleisen julkisivun julkisivulaattoja muutetaan osittain, lisätään yksi valomainoskenttä ja yksi uusi ikkuna. Pohjakuviissa on esitetty muutosalueet. Liitteiden verkkojulkisuutta on rajattu JulkL 24 § 20 kohdan perusteella.

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

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta ja kiinteistötoimelta.

Kiinteistötoimella ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo mm.:

”Koskikeskus on osa Tammerkosken teollisuusmaiseman RKY-aluetta ja kansallismaisemaa. Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012 -selvityksessä Koskikeskuksella ja siihen liittyvällä hotelli Ilveksellä on todettu olevan erityistä kulttuurihistoriallista ja maisemallista arvoa Suomen ensimmäisenä kauppakeskuksena ja kaupunkikuvallisina monumenttirakennuksina. Koskikeskuksen julkisivuja on saneerattu voimakkaasti, mikä on muuttanut rakennuksen ulkoasua.

Ulkoarkkitehtuurin tunnusomaisista piirteistä ovat kuitenkin jäljellä mm. seinäpinnan porrastaminen Hatanpään valtatie ja Suvantokadun kulmauksessa sekä muusta rakennusmassasta kohoavat lasikupolit. Kauppakeskuksen sisätiloista merkittävimpiä ovat kupolien alaiset tilat, joihin on liittynyt myös taideteoksia.

Maakuntamuseo toteaa, että esitetyt varasto- ja myymälätilojen käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia. Merkittävimmät muutostoimenpiteet sijoittuvat pääasiassa Sorinaukion puoleisen sisäänkäynnin lasikupoliin ja sen läheisyyteen. Poikkeamislupahakemuksen liitteenä olevan havainnemateriaalin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

mukaan kupolin alle rakennettava parvi toteutettaisiin nykyisten liiketilojen katolle, eivätkä esimerkiksi sen kaiteet nousisi kupoliin asti. Parvitiilan sisustukseen kuuluu kuitenkin havainnekuissa kupoliin saakka ulottuva pergolarakenne. Pergolaan on tarkoitus ripustaa valaistusta ja kuvien mukaan myös koristekasveja. Maakuntamuseo katsoo, että liiketilojen katolle sijoitettavan parven rakentaminen on mahdollista. Museo ei kuitenkaan puolla sisustusratkaisuja, jotka ulottuvat kupolin lasiseinäiseen osaan saakka ja heikentävät siten kupolin arkkitehtonista ilmettä sisätilassa ja/tai näkyvät kupolista ulos.

Koskikeskuksen katujulkisivuihin on jo tehty huomattava määrä muutoksia. Maakuntamuseo toteaa, että katutasoon rakennettavan liukulaseinäisen terassin toteuttaminen on näin ollen mahdollista, mikäli ulkoseinän linja jää terassin lasiseinän läpi näkyviin. Näin alkuperäisiin arkkitehtonisiin ratkaisuihin kuuluva katujulkisivun sisennys on mahdollista hahmottaa myös muutosten jälkeen.”

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto on kokonaisuudessaan hakemuksen liitteenä.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan Maakuntamuseo

Liitteet

- 1 Liite YLA 30.8.3033 Poikkeamishakemus
- 2 Liite YLA 30.8.2022 Sijaintikartta
- 3 Liite YLA 30.8.2022 Lausunto Maakuntamuseo
- 4 Liite YLA 30.8.2022 Asemakaava

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 2.9.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
02.09.2022

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§198

Valitusosoitus

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön 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 (asianosainen);
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Päätös on annettu julkipanon jälkeen. Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan. 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 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 260 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.