

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 223

Poikkeamishakemus tontille II (Tammerkoski), Hämeenkatu 22, liike- ja toimistorakennuksen laajentaminen

TRE:3750/10.03.01/2022

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 837-102-12-25 lupa saada poiketa kerrosluvusta ja rakennusoikeudesta liike- ja toimistorakennuksen laajentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti II (Tammerkoski) kaupunginosassa, osoitteessa Hämeenkatu 22 sillä ehdolla,

että uudet ilmanvaihdon ja muun teknisen laitteiston vaatimat tilat ja laitteistot sijoitetaan ullakkotiloihin ja olemassa oleviin piippuihin,

että uudet kattoikkunat toteutetaan puusepäntyönä ilmeeltään siroin, puisin karmein ja puittein. Ikkunat eivät saa kooltaan tai muodoltaan poiketa merkittävästi alkuperäisistä, ja

että rakennuslupavaiheessa suunnitelmista pyydetään Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto.

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.

Rakennuksen ullakkokerrokseen rakennetaan pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tontille asemakaavassa osoitetut rakennusoikeus ja kerrosluku ylittyvät.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

”Haetaan poikkeamista asemakaavassa määritellystä kerrosluvusta- ja alasta. Rakennuksen vaipan sisällä toteutettavat uudet tilat pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. Poikkeaminen suojellun liike- ja toimistorakennuksen kaavassa määrätystä kerrosluvusta, ylimpiin kerroksiin tehtävien liike- ja toimistotilojen rakentaminen sekä julkisivusta aiemmin poistettujen kaaveliikkunoiden palauttaminen. Vaipansisäisesti täydennettävän ullakkokerroksen hyödyntäminen pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi parantaa rakennuksen lämpötaloutta sekä mahdollistaa liiketoiminnan tilojen lisäämisen Tampereen ydinkeskustassa.”

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapurit on kuultu myös rakennuslupaa varten. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

POIKKEAMINEN

Asemakaavassa tontille 12-25 on osoitettu rakennusoikeutta 8 500 k-m². Siitä poiketen rakennusoikeus ylittyy 429 k-m² (5,0 %).

Asemakaavan mukaan tontin suurin sallittu kerrosluku on V1/3. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Siitä poiketen ullakolle rakennettavan kerrosalan määrä ylittää kaavan salliman 1/3 ja kerrosluku ylittyy.

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

Muutoksen kohteena on linnamainen viisikerroksinen jugend-rakennus, joka sijaitsee aivan kaupungin keskustassa rajautuen pohjoisessa Kauppakatuun, idässä Kuninkaankadun kävelykatuun, etelässä Hämeenkatuun ja lännessä asuin- ja liikerakennusten tonttiin. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Birger Federley ja se on toteutettu kolmessa vaiheessa vuosina 1904-1916. Tontti sijoittuu Museoviraston määrittelemälle valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaavassa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus on 8 500 k-m² ja tontin suurin sallittu kerrosluku on V1/3. Tontille on varattava yksi autopaikka kerrosalan 200 m² kohti. Tontin autopaikkoja voidaan osoittaa enintään 300 metrin päässä olevasta pysäköintialosta. Rakennukselle on annettu suojelumääräys, jonka mukaan kyseessä on rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

Rakennuksen ullakkokerrokseen rakennetaan pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Julkisivuihin palautetaan vesikatolla aiemmin olleet kattoikkunat. Rakennusoikeuden ylitys (429 k-m², 5,0 %) ja kerrosluvusta poikkeaminen tapahtuvat kokonaan rakennuksen rungon sisällä ja uusien tilojen käyttötarkoitus on asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen. Kattoikkunoiden palauttaminen julkisivuun on asemakaavan suojelumääräyksen mukainen toimenpide.

Asemakaavayksikkö toteaa, että koska laajentaminen tapahtuu kokonaan rakennuksen rungon sisällä ja julkisivuun palautetaan kattoikkunat, poikkeaminen rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta 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.

LIITTEET:

Sijaintikartta: Kartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti sijaitsee aivan kaupungin keskustassa rajautuen pohjoisessa Kauppakatuun, idässä Kuninkaankadun kävelykatuun, etelässä Hämeenkatuun ja lännessä asuin- ja liikerakennusten tonttiin. Lähialueelle on aiemmin haettu 12 poikkeamislupaa, joista kahdeksan on hyväksytty, kolme on hylätty ja yksi on vielä vireillä.

Asemakaava: Asemakaavassa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus on 8 500 k-m² ja tontin suurin sallittu kerrosluku on V1/3. Tontille on varattava yksi autopaikka kerrosalan 200 m² kohti. Tontin autopaikkoja voidaan osoittaa enintään 300 metrin päässä olevasta pysäköintialosta. Rakennukselle on annettu suojelumääräys, jonka mukaan kyseessä on rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

Asemapiirustus: Tontin rakennusoikeus on 8 500 k-m².

Ullakkolaajennuksen pinta-ala on 580 k-m². Rakennusoikeus ylittyy 429 k-m².

Julkisivut: Rakennus on 3-5-kerroksinen jugend-tyylinen rakennus. Vesikaton pohjois-, itä- ja etelälappeille on esitetty palautettavat kattoikkunat.

Lausunnot

Pohjapiirustukset: Ullakkotiloja muutetaan toimisto- ja liiketiloiksi. Liitteiden verkkojulkisuutta on rajattu JulkL 24 § 20 perusteella.

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

Lausunnot

Hakemuksesta on saatu lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan hakemuksen liitteenä. Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka-palvelualueella ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo mm.:

”Ullakkotilojen muutosten suunnittelussa tulee sen sijaan huomioida ilmanvaihdon ja muun teknisen laitteiston vaatimat tilat. Uudet laitteistot on sijoitettava ullakkotiloihin ja olemassa oleviin piippuihin. Kadunpuoleisille katonlapeille ei voi tehdä teknisten laitteiden vaatimia muutoksia ja laitteistoja tulisi myös pyrkiä suojelumääräyksen entistämisyrittämisen mukaisesti vähentämään sisäpihan puoleisilla lappeilla.

Ainoat julkisivuihin kohdistuvat muutokset hankkeessa ovat jyrkille kattolappeille palautettavat alkuperäistä vastaavat pienet kattoikkunat. Nämä muutokset voidaan katsoa suojelumerkinnän tarkoituksiksi palauttaviksi korjauksiksi, mikäli ne suunnitellaan ja toteutetaan huolellisesti ja laadukkaasti. Huomiota tulee kiinnittää etenkin vesikaton läpivienteihin, jotta kattoikkunat eivät jatkossa aiheuta kattovuotoja. Lisäksi ikkunat tulee toteuttaa puusepäntyönä ilmeeltään siroin, puisin karmein ja puittein. Ikkunat eivät saa kooltaan tai muodoltaan poiketa merkittävästi alkuperäisistä. Pirkanmaan maakuntamuseo kannustaa myös säilyttämään peruskorjauksessa ja sisätilojen muutoksissa mahdollisuuksien mukaan muut alkuperäiset rakennusosat, kuten jugend-tyyliset komeat kaakeliuunit ja koristeelliset kattolistat sekä palauttamaan mikäli mahdollista myös muita rakennuksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

ullakkokerrokseen varastoituja alkuperäisiä rakennusosia, kuten väliovia ja ikkunoita. Pirkanmaan maakuntamuseo puoltaa poikkeusluvan myöntämistä.”

Pirkanmaan ELY-keskus mm.:

”ELY-keskus näkee, että ullakkokäyttö ja kattoikkunoiden ennallistava korjaaminen voivat olla mahdollisia, kunhan ne eivät johda rakennuksen arvojen heikkenemiseen. Poistettujen kaaveli-ikkunoiden ennallistaminen tulee toteuttaa erityisen huolellisesti alkuperäistä tavoitellen. Kadunpuolen luonteeltaan umpinainen jyrkkä katto on rakennuksen keskeinen ominaispiirre ja alkuperäisten rakennuspiirrosten mukaiset litteät pienet kattoikkunat muotoiluiheen ovat tukeneet tätä ominaispiirrettä osaltaan. Entistäessä on tärkeää, että alkuperäisen suunnitelmien mukaisten kaaveli-ikkunoiden koosta ja muotoilusta ei poiketa. Hakemuksen jatkokäsittelyssä on tarpeen myös varmistaa, ettei julkisivuihin tai kattoon ole esitettyjen muutosten johdosta tehtävä taloteknisten ratkaisujen vuoksi rakennuksen arvoja heikentäviä muutoksia. PIRELY/7125/2022 2/2 Hakemuksessa todetaan, että muutokset kohdistuvat ennallistavaa ikkuna-aukottamista lukuun ottamatta rakennuksen sisätiloihin. Sisätiloihin tehtävissä muutoksissa tulee niin ikään vaalia rakennuksen arvoja. Toimenpiteiden luvituksen yhteydessä tulee kuulla Pirkanmaan maakuntamuseota.”

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo

Liitteet

- 1 Liite YLA 27.9.2022 Poikkeamishakemus
- 2 Liite YLA 27.9.2022 Julkisivut
- 3 Liite YLA 27.9.2022 Sijaintikartta
- 4 Liite YLA 27.9.2022 Asemakaava
- 5 Liite YLA 27.9.2022 Asemapiirustus
- 6 Liite YLA 27.9.2022 Lausunto ELY-keskus
- 7 Liite YLA 27.9.2022 Lausunto Maakuntamuseo

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Annettu julkipanon jälkeen 30.9.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
30.09.2022

Jonna Koivumäki

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§223

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.