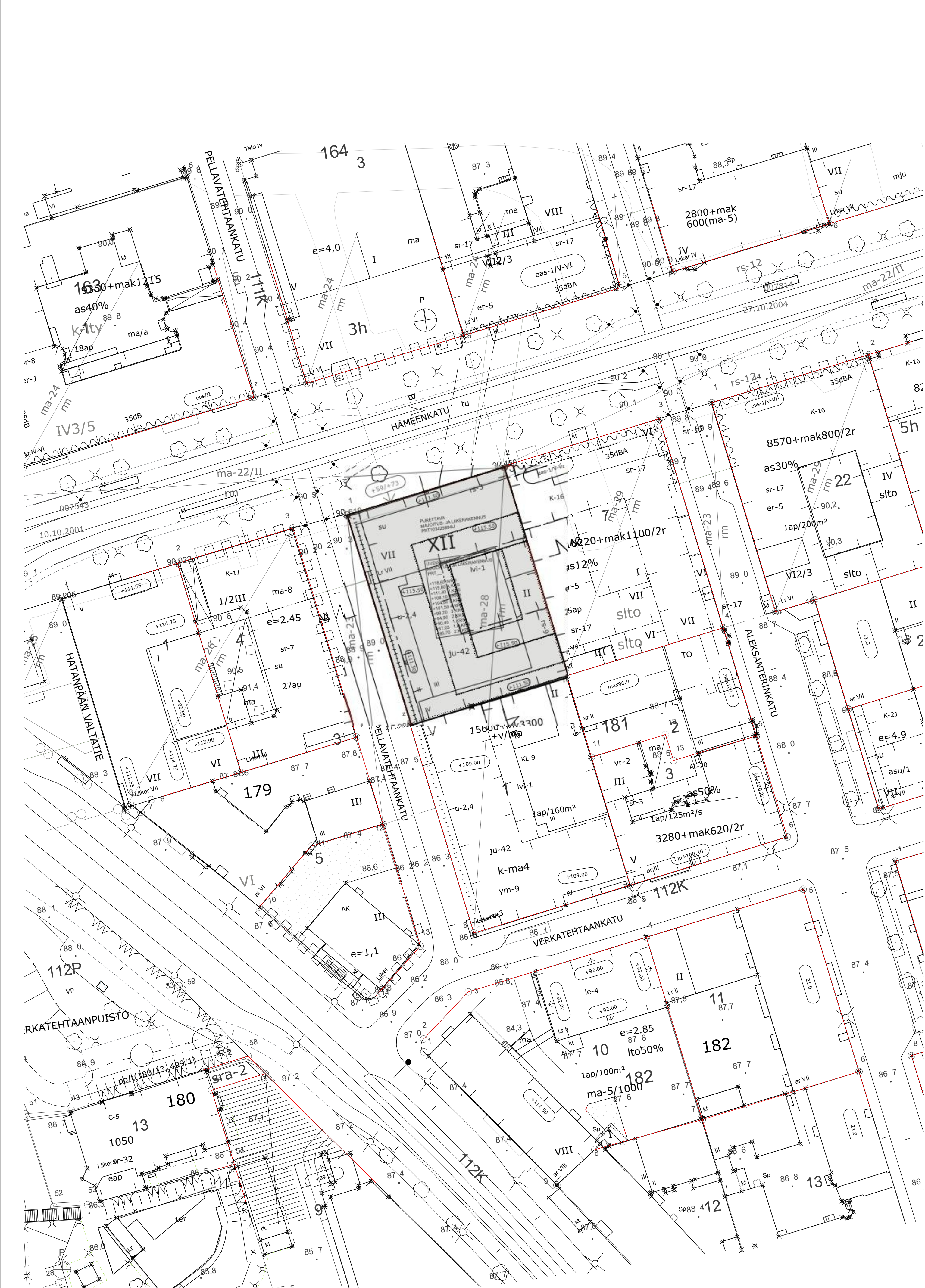




Asemapiirustus 1:500

Asemakaavamerkinnät:

Kaupunginosa: XII
Kortteli nro 181
Tontti nro 1

- KL-9** Liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialue.
- 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- Kaupunginosan numero.
- Korttelin numero.
- Tontin numero.

XII 181 6
15600+vk3300+vmg
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa rakennusoikeuden kerrosneliömetreinä ja toinen luku tämän lisäksi sallitun korttelin sisäisen katetun ja lämmitetyn jalankulkualueen kerrosneliömetrimäärän. Jalankulkualueelle saadaan sijoittaa yleistä viihtyvyyttä lisääviä istutuksia, rakennelmia ja kalustuksia. Sitä ei saa käyttää pysyvästi liiketiloina. Rakennusoikeuden lisäksi ensimmäiseen kellarikerrokseen saadaan rakentaa liikkeiden varastotiloja talon omaan käyttöön.

k-mg4 Tontille saadaan lukumäärältään osoitettujen kerrosten alapuolelle rakentaa yhteen kerroksen kerrossalaan luettavia liike- ja työtiloja, jotka saavat olla myös kokonaan tai osittain maapinnan alapuolella ja sen lisäksi kaksi kellarikerrosta.

V Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
4/530 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
111.50 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusala.
Uloke, joka on rakennettava vähintään luvun (2,4) osoittaman metrimäärän jalankulkuväylän yläpuolelle.

SU Ullakolle saadaan tehdä sauna tarpeellisine lisätiloineen talon omaan käyttöön.

lvi-1 Rakennusalan osa, johon osoitettujen kerrosten yläpuolelle saadaan rakentaa rakennuksen lvi-tekniikan vaatimia rakennelmia ja laitteita.

ju-42 Rakennuksen katutasoon rajoittuvan kerroksen seinäosien pintamateriaalin tulee olla luonnonkiviä. Muuten, pääsääntöisesti julkisivumateriaalina tulee käyttää valkeaa kiviainesta. Ullakkokerroksen kadunpuoleisena seinämateriaalina tulee olla konesaumattua kuparia tai vastaavaa materiaalia.

ym-9 Rakennusosalalle rakennettavan uudisrakennuksen rakennusteollisen käsittelyn tulee sopia naapuritontilla (181-3) olevaan rakennukseen ja erityisesti sen kattomuotoon.

rs-3 Rajan osa, jossa rajaseinään saadaan tehdä aukkoja katutason alapuolelle.

rs-9 Rajan osa, jossa rajaseinään saadaan tehdä aukkoja. Kellari-kerroksissa rajalla ei tarvita rajaseinää.

1ap/160m² *leiselle jalankululle varattu alueen osa.
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

POISTETTAVAT ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL¹ Liikarakennusten korttelialue. Tontille saadaan rakentaa asuinhuoneistoja henkilökunnalle, jonka läsnäolo on kiinteistön hoidon kannalta tarpeellinen.

Luku osoittaa tontin sallitun varsinaisen kerrossalan.
su Ullakolle saadaan tehdä sauna tarpeellisine lisätiloineen talon omaan käyttöön.

Rakennusala.
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema.

Maanlaisia pysäköintikerroksia saadaan tehdä enintään kolme.

Ajoliikenne korttelirajan kohdalta kielletty.

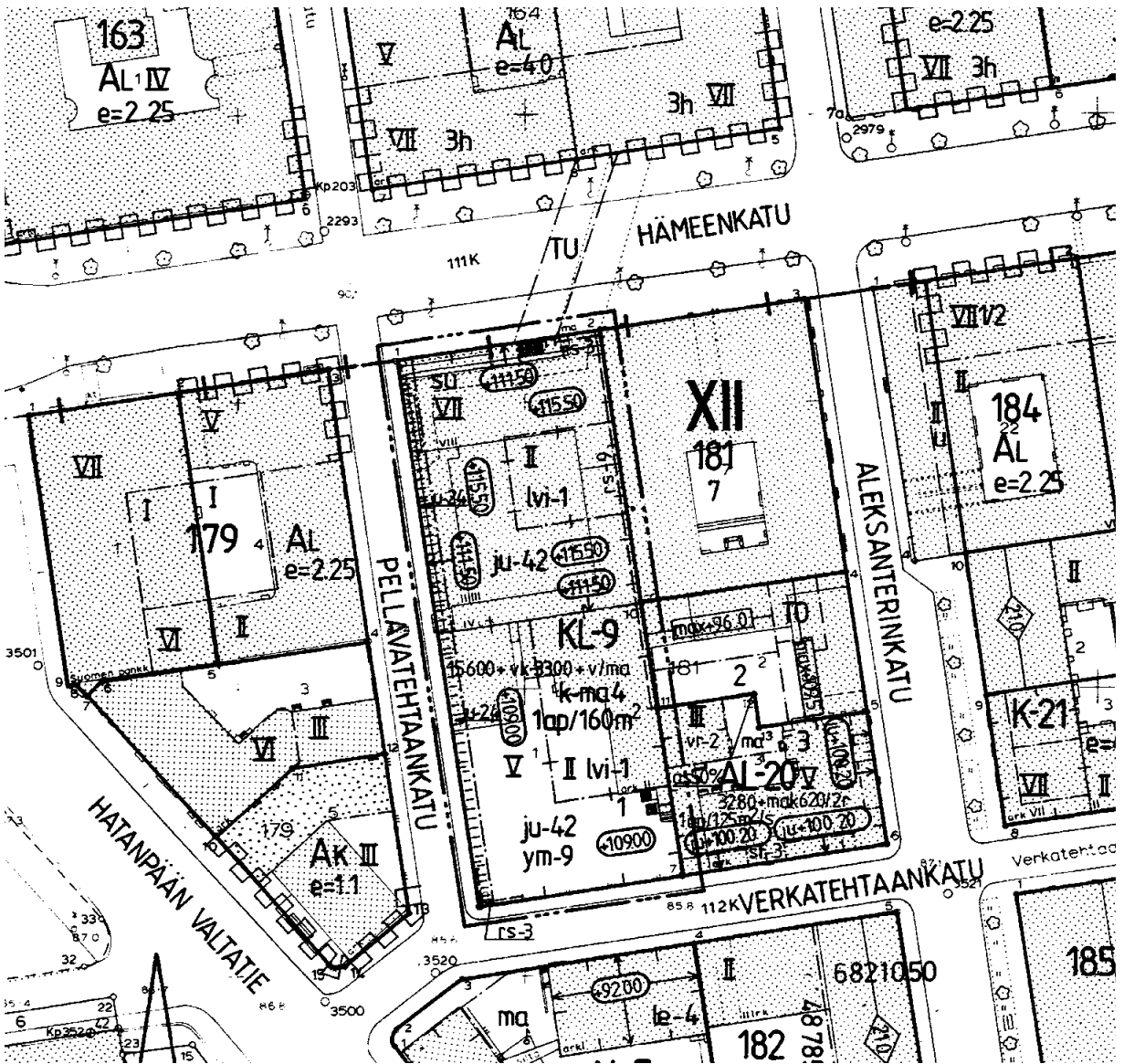
Rakennuksiin saadaan sijoittaa niin monta kerrosta kuin sallittuja kerroskorkeuksia käyttäen on mahdollista.

Tonttia varten on varattava vähintään 150 autopaikkaa.

Maistraatti voi tontille rakennuslupaa myöntäessään antaa autopaikkojen rakentamiseen lykkäystä kuitenkin siten, että 60% autopaikoista rakennetaan tontille heti ja loput osoitetaan lähistöllä rakennettavasta pysäköintitalosta kun maistraatti pitää sitä tarpeellisena.

- YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAMERKINNÖJÄ:
- Asuntokerrostalojen korttelialue.**
 - Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**
 - Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**
 - Kadun alaisen yhdyksen liikemääräinen paikka.**
 - Kadun nimi.**
 - Katu.**

Muutetaan 31.08.1973 vahvistettua asemakaavaa n:o 4134.



Asemakaavaote
(Huom: korkeusjärjestelmä N-Tampere. Muunnos N2000 = +532)

Hämeenkatu 11 (837-112-181-1)

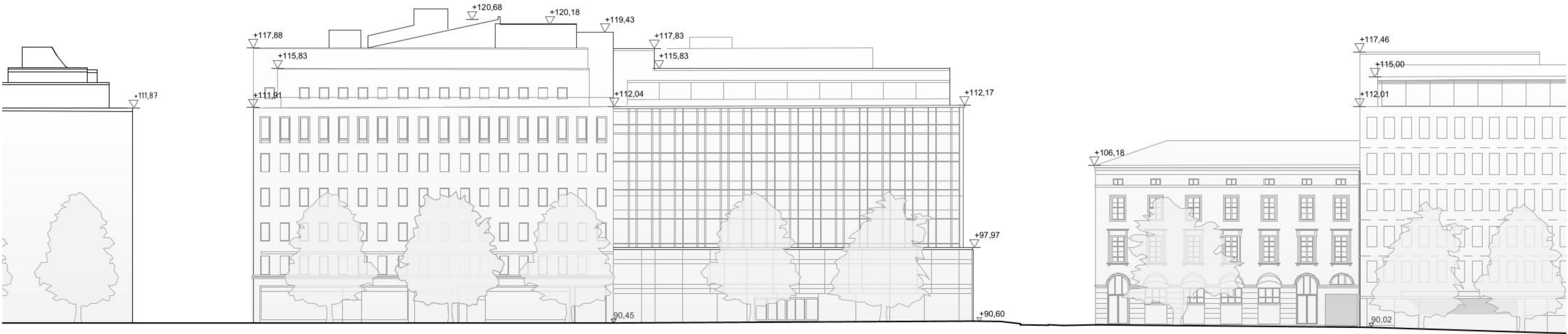
Tontin pinta-ala: 3458 m², josta hallinta-alue 1729 m².
Asemakaava 23.12.1991, KL-9
(Liike- ja majoituspalvelut)
Nykyinen vuonna 1961 valmistunut majoitus- ja liikerakennus PRT103425884U puretaan.
Purettava kerrosala: 7076 m²
Purettava tilavuus: 35060 m³
Rakennusoikeus:
- 15600 kem² + *3300 kem² = 18900 kem² (jaetulla tontilla)
- käytetty rakennusoikeus 8640 kem² (Verkatentaankatu 3)
- käyttämätöntä rakennusoikeutta 10260 kem² (purkutyn jälkeen)
Uudisrakennuksen rakennusoikeuskerrosala: 10260,0 kem²
*3300 kem² osa rakennusoikeudesta on osoitettu korttelin sisäisen katetun ja lämmitetyn jalankulkualueen määrään.
Uudisrakennuksen bruttoala: 14409,0 m²
Uudisrakennuksen tilavuus: 44950,0 m³

Haettavat poikkeukset:

- 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 mukaisin räystäskorkeuksiin. Tällöin uudisrakennus liittyy luontevasti olevaan kaupunkinäkymään. (vrt. katujulkisivupiirustus). Uudisrakennus noudattaa purettavan rakennuksen kerroslukumäärää.
*Asemakaavamääräys Hämeenkadun puolella on +111.50, joka on N2000-korkomuunnos (0,532 m) huomioituna +112,03.
- 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.

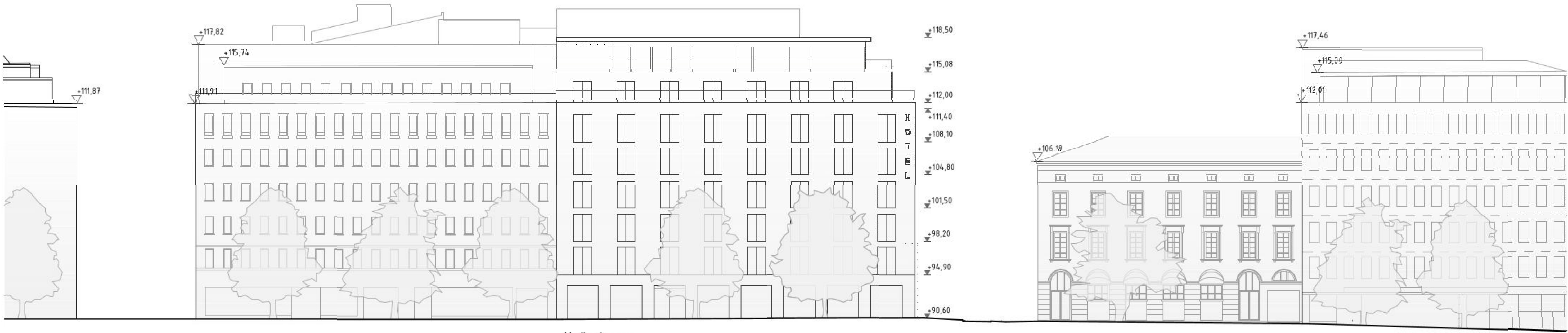
Poikkeuksiin liittyvät yleisperustelut:
Suunnitelmissa poiketaan olevasta asemakaavasta muodostaen parempaa kaupunkikuvaa kulttuuriympäristöä kunnioittaen.
Nykyinen rakennus on teknisesti elinkaarensa päässä eikä se sovellu suunniteltuun käyttöön, jonka asemakaava kuitenkin mahdollistaa. Kerroskorkeudet ovat liian matalat uudelle käytölle ja nykyisten äänenestävyydemääräysten edellyttämien riittävien äänitasojen saavuttaminen on nykyisillä rakenteilla epäodennaköstä.
Rakennusta on muutettu vuosien kuluessa, eikä se ole enää alkuperäisessä asussaan.
Uudisrakennuksen suunnittelussa ja tulevassa käytössä pyritään Hämeenkadun elävöittämiseen. Hotelli ja katutason ravintolatoiminta ulkoterrasseineen tuo merkittävää lisäarvoa ympäristöön sekä elävöittää kaupunkikuvaa. Katulinjaan rakentaminen eheyttää katulinjaa. Nykyisen rakennuksen muodostama poikkeama katujulkisivussa poistuu uudisrakennuksen ansiosta.
Hankkeella lisätään alueen sosiaalista turvallisuutta. Rakennus parantaa myös alueen esteettistä ilmettä sekä luo viihtyisän ympäristön kaupunkilaisille ja vierailijoille.

KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000					
#					
Kaupunginosa	Korttel / Tila	Tontti / Rakennusnumero	Rakennusnumero	Korkeusjärjestelmä	
112	181	1	-		
Rakennusnumero	Projektinumero	Piirustuskilpi	Julkaisunumero		
Uudisrakennus	102126	Pääpiirustus			
Rakennusluvasta nro ja päivä			ASEMAPIIROS	Mittakaava	1:500
K Oy Hämeenkatu 11				Päivä	04.11.2025
Hämeenkatu 11				Muoto	
Tampere 33100				Piirustuksen numero	
ARK 001					
Sarc + Sigge Arkitehdit Oy		Tampereseinäkuvitus 3 01700 - Helsinki +358 9 622 6180	Rakennuspiirustus	Rakennuspiirustus	
Sarc + Sigge		Lähtö: Ranta, 03 2010 Tampere +358 2 278 1500	Piirustuksen numero	Päivä	



Katujulkisivu - Hämeenkatu Nykytilanne | 1:200

Lähtötilanne



Uusi julkisivu | 1:200

Uudisrakennus

KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000				
Aluekoodi	Korttel / Tila	Tontti / Rakennusnumero	Rakennusnumero	Kuvasuhteet
112	181	1	-	-
Rakennusluokka	Projektinumero	Rakennus	Pääpiirustus	Julkisivu nimellä
Uudisrakennus	102126	Pääpiirustus	Pääpiirustus	Mittakaava 1/2
Rakennusluokan nimi ja nro			KATUJULKISIVUT	1:200
K Oy Hämeenkatu 11				Päivä
Hämeenkatu 11				04.11.2025
Tampere 33100				Muoto
Pituussuunnan numero				
ARK 002				
Sarc + Sigge Arkkihtit Oy				
Tammisaarenkatu 3				
00100 Helsinki				
+358 9 422 0188				
Läntinen Rantaaukio 55				
00100 Helsinki				
+358 9 422 0188				
Pekka Mäki, arkkitehti SAFA				
Pekka Mäki, arkkitehti SAFA				



Sarc + Sigge



Sørch + Sigge



Sarc + Sigge

