

Poikkeaminen

Kurilankatu 2

Asiointikunta Tampere	Hakemuksen vaihe Käsittelyssä
Kiinteistötunnus 837-106-95-52	Hakemus jätetty 14.02.2025
Asiointitunnus: LP-837-2025-00724	Käsittelijä Kinos Merja
Hankkeen osoite Kurilankatu 2	Hakija Tampereen kaupunki/Kitia
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä

Tampereen kaupunki hakee poikkeamislupaa kiinteistöjen 837-106-95-48, -49,-50,-51 ja -52 osalta asemakaavan 8883 yleismerkinnästä, jonka mukaan uudisrakennusten rakennusoikeutta voidaan käyttää vasta, kun suojelumerkinnällä osoitettuihin rakennuksiin on toteutettu kuntotutkimuksiin perustuva korjaus rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi ja korjausten viranomaisloppukatselmus on suoritettu. Asemakaavan mukainen tonttijako on vireillä ja hakemus koskee sen mukaisia tontteja 48 ja 52 korttelissa 95, jolle uudisrakennusoikeutta on osoitettu.

1.Poikkeamista haetaan Kurilan ja De Gamlas Hemin korjauksen osalta siten, että uudisrakennusten rakennusoikeutta voitaisiin käyttää ennen edellä mainittujen rakennusten kuntotutkimuksiin perustuvaa korjausta sekä korjausten viranomaisloppukatselmusten suorittamista.

Perustelut: Kurila (tontti 51, kortteli 95) ja De Gamlas Hem (tontti 5, kortteli 96) ovat käyttökuntoisia kaupungin omistamia rakennuksia, jotka ovat tällä hetkellä vuokrattuina sisäisesti Tampereen kaupungin kulttuuripalveluille ja luovutettu edelleen Pirkanmaan musiikkiopiston käyttöön. Kaupunginhallitus on päättänyt Kulttuurin palveluverkkosuuunnitelmasta 1.2.2023 § 450 (TRE:5239/00.01.02/2023), jonka mukaan Pirkanmaan musiikkiopistolle tulee rakentumaan korvaavat tilat Hiedanrantaan. Hiedanrannan Kehitys Oy:n alustavan aikataulun mukaan tilojen rakentaminen tapahtuisi 1/2027–12/2028 edellyttäen, että vireillä oleva asemakaava vahvistuu ja rakentamisen käynnistyminen suunnittelu ja sopimuksista päättäminen huomioiden on mahdollista vuoden 2027 alussa. Korvaavat tilat tulisi Hiedanrantaan rakentumaan näin ollen aikaisintaan vuonna 2029 ja vasta tuon jälkeen olisi mahdollista myydä Kurila ja De Gamlas Hem sekä toteuttaa kaavamerkinnän mukainen kuntotutkimuksiin perustuva peruskorjaus viranomaisloppukatselmuksineen. Kaupungin toimesta on rakennuksiin toteutettu ja toteutetaan kuntotutkimuksiin perustuvia välttämättömiä korjaustoimenpiteitä, jotta rakennukset pysyvät käyttökuntoisina ja Pirkanmaan musiikkiopiston toiminta tiloissa voi jatkua.

Asemakaavan yleismerkintä aiheuttaa alueen rakentumisen viivästymisen pitkälle 2030-luvulle saakka. Vaarana on myös, että nyt käyttämättömänä olevien kulkutautisairaalan sekä kärysaunan myynti ja korjaus siirtyisivät vuosilla eteenpäin, jolloin niiden kunto pääsisi entisestään heikkenemään ja korjausaste kasvamaan.

2.Poikkeamista haetaan kaavamerkinnän tulkintaan siten, että uudisrakennusoikeutta olisi mahdollista ottaa käyttöön samanaikaisesti kulkutautisairaalan ja kärysaunan kunnostamisen kanssa. Edellytyksenä kuitenkin olisi, ettei uudisrakennusoikeuden osalta ole mahdollista saada hyväksyttyä käyttöönottotarkastusta ennen kuin edellä mainittujen rakennusten kuntotutkimuksiin perustuvat korjaukset on suoritettu ja viranomaisloppukatselmus suoritettu.

Perustelut: Rakentamisen aloittaminen uudisrakennusoikeuden osalta samanaikaisesti rakennusten peruskorjaamisen kanssa nopeuttaisi alueen rakentumista ja loisi toimijalle parempia taloudellisia edellytyksiä mittavan peruskorjausurakan toteuttamiselle, koska olisi mahdollista toteuttaa hankkeita samanaikaisesti vierekkäisillä tonteilla. Mikäli kaavan yleismerkinnästä suojeltujen rakennusten peruskorjaamisen osalta ei poiketa, siirtyy uudisrakentaminen alueella useita vuosia eteenpäin. Koska alue sijaitsee erinomaisella paikalla aivan keskustan tuntumassa, on sen rakentumisella merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Lisäksi asuntorakentamisen huonossa suhdannetilanteessa tulisi pyrkiä edistämään kaikkia liikkeelle lähteviä hankkeita mahdollisuuksien mukaan.

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

Asemakaava-alue 8883 on kokonaisuudessaan tällä hetkellä kaupungin omistuksessa ja rakennuksia sekä tontteja suunniteltu luovutettavan seuraavasti:

Tarjouskilpailu 25.10 – 30.11.2024

Kaupunki tarjouskilpailun perusteella on myymässä seuraavaa kokonaisuutta:

-Tontti 49 Kulkutautisairaala

-Tontti 50 Kärysauna

-Tontti 52 Uutta rakennusoikeutta 4300 k-m2

oTällä tontilla myydään myös purettava pesula/lämpökeskusrakennus

Tonttihaku 6/2025

Kaupunki laittaa hakuun tontin 48, jolla uutta rakennusoikeutta 9950 k-m2. Toteutettavissa kuitenkin vasta, kun edellä kuvatut tarjouskilpailussa mukana olevat ja kunnostettavat rakennukset on kunnostettu kohdassa 2 kerrotulla tavalla.

Myös Kurila sekä De Gamlas Hem ovat tulevaisuudessa realisoitavia kohteita ja tullaan myymään asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen, kun Pirkanmaan musiikkiopistolle rakentuu korvaavat tilat Hiedanrantaan. Alustava aikatauluarvio on aikaisintaan vuonna 2029.

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö

Tilan nimi (Tyhjä)	Rekisteröintipäivä 31.01.2025
Maapinta-ala 0.2026	Vesipinta-ala (Tyhjä)

Rakennuspaikka sijaitsee rannalla
Ei

Hallintaperuste
Oma

Kaavatilanne
Asemakaava

Hakija

Yritys/yhteisö

Nimi
Tampereen kaupunki/Kitia

Y-tunnus
0211675-2

Yhteysosoite

Katuosoite
PL 487

Postinumero
33101

Postitoimipaikka
Tampere

Maa
Suomi

Yrityksen yhteyshenkilö

Henkilötiedot

Etunimi
Satu

Sukunimi
Jauhiainen

Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto
Ei

Yhteystiedot

Puhelin
0404873153

Sähköposti
satu.jauhiainen@tampere.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
Tampereen kaupunki/Kitia

Y-tunnus
0211675-2

Laskutusosoite

Katuosoite
PI 487

Postinumero
33101

Postitoimipaikka Tampere	Maa Suomi
------------------------------------	---------------------

Yrityksen yhteyshenkilö

Henkilötiedot

Etunimi Satu	Sukunimi Jauhiainen
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Yhteystiedot

Puhelin 0404873153	Sähköposti satu.jauhiainen@tampere.fi
------------------------------	---

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.

Ei

Verkkolaskutustiedot

Verkkolaskuosoite 0037021167521350	OVT-tunnus 003703575029
Välittäjä CGI / TeliaSonera Finland Oyj (003703575029)	

Laskuviite

Kulkutautisairaala

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

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

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 039 muut asuinkerrostalot	Toimenpide Uusi rakennus
Huoneistoja (Tyhjä)	Kerroksia (Tyhjä)
Kerrosala (Tyhjä)	Kokonaisala 16670

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Ei
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Ei	Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Ei

Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Ei	Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto Ei
--	---

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin (Tyhjä)	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Ei
Muita vaikutuksia (Tyhjä)	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

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

Luonto ja kulttuuri

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

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

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

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta (Tyhjä)	Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon Ei
Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys (Tyhjä)
--

Päätöksen toimitus

Vastaanottaja

Etunimi Virpi	Sukunimi Ekholm
-------------------------	---------------------------

Postitus

Katuosoite PL 487	Postinumero 33101
Postitoimipaikka Tampere	Maa Suomi

Yritys/yhteisö

Nimi Tampereen kaupunki/Kitia

Liitteet

Liitteen nimi	Sisältö	Liiteryhmä	Tyyppi	Allekirjoitukset
Lausunto_09.04.2025__Pirkanmaan_elinkein_o__liikenne__ja_ympäristökeskus.pdf	Lausunto ELY	Ennakkoluvat ja lausunnot	Lausunto	-
ASIAKIRJA_275_2025.pdf	Maakuntamuseo	Ennakkoluvat ja lausunnot	Lausunto	-
Muistutus_07.04.2025__Asunto_Oy_Pyynikkilä.pdf	Naapurin huomautus	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin huomautus	-
Muistutus_07.04.2025__Kiinteistö_Oy_Villank ehrääjä.pdf	Naapurin huomautus	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin huomautus	-
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	-
Naapurien_tiedotus.pdf	Tampereen kaupunki	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin kuuleminen	-
valtakirja_Kulkutautisairaala.pdf	Valtakirja	Hakija	Valtakirja	Ari Kalevi Kilpi 14.02.2025
Asemapiirros Pyynikin sairaalan rakennuksista.pdf	Asemapiirros	Pääpiirustus	Asemapiirros	Ari Kalevi Kilpi 07.03.2025
lainhuutotodistus_837-106-95-48.pdf	Jäljennös myönnettyistä lainhuudoista	Rakennuspaikan hallinta	Todistus hallintaoikeudesta	Ari Kalevi Kilpi 14.02.2025
lainhuutotodistus_837-106-95-49.pdf	Jäljennös myönnettyistä lainhuudoista	Rakennuspaikan hallinta	Todistus hallintaoikeudesta	Ari Kalevi Kilpi 14.02.2025
lainhuutotodistus_837-106-95-50.pdf	Jäljennös myönnettyistä lainhuudoista	Rakennuspaikan hallinta	Todistus hallintaoikeudesta	Ari Kalevi Kilpi 14.02.2025
lainhuutotodistus_837-106-95-51.pdf	Jäljennös myönnettyistä lainhuudoista	Rakennuspaikan hallinta	Todistus hallintaoikeudesta	Ari Kalevi Kilpi 14.02.2025
lainhuutotodistus_837-106-95-52.pdf	Jäljennös myönnettyistä lainhuudoista	Rakennuspaikan hallinta	Todistus hallintaoikeudesta	Ari Kalevi Kilpi 14.02.2025
lainhuutotodistus_837-106-96-3.pdf	Jäljennös myönnettyistä lainhuudoista	Rakennuspaikan hallinta	Todistus hallintaoikeudesta	Ari Kalevi Kilpi 14.02.2025

Valtuutetut

Nimi	Sähköposti	Rooli	Kutsu hyväksytty
Tampereen Tilapalvelut Oy 2863261-6	-	Kirjoitusoikeus	-
Satu Irina Jauhiainen	satu.jauhiainen@tampere.fi	Kirjoitusoikeus	14.02.2025
Virpi Ekholm	virpi.ekholm@tampere.fi	Kirjoitusoikeus	14.02.2025
-	pirkanmaan.maakuntamuseo@ tampere.fi	Lausunnonantaja	-