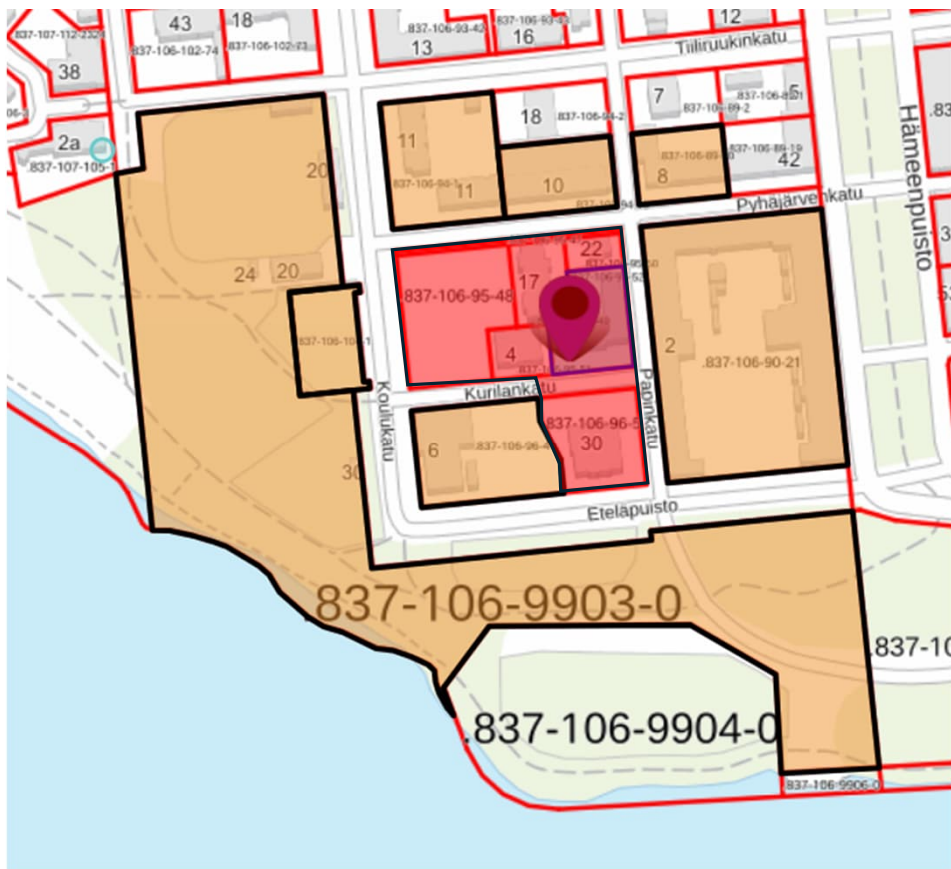




Kiinteistötunnus	Omistaja
837-106-90-21	Kiinteistö Oy Villankehrääjä (0563207-4)
837-106-90-21	Kiinteistö Oy Raasija (0608236-9)
837-106-90-21	Kiinteistö Oy Tampereen Klingendahl (2375448-9)
837-106-94-1	Asunto Oy Pyyntikilä (0156589-8)
837-106-94-45	Asunto-Oy Pyyntikinpiha
837-106-104-1	Tampereen kaupunki (0211675-2)
837-106-9903-0	Tampereen kaupunki
837-106-89-20	Asunto-Oy Pyhäjärvenkatu 8 (0156571-6)
837-106-96-4	Tampereen kaupunki (0211675-2)

Kuultavat naapurikiinteistöt



NAAPURIEN TIEDOTTAMINEN

Kiinteistöille 837-106-95-48, 837-106-95-49, 837-106-95-837-50, 837-106-95-51, 837-106-95-52 osoitteissa Kurilankatu 2, 4 ja 6 ja Pyhäjärvenkatu 15 ja 17 sekä 837-106-96-3 (asemakaavassa ohjeellinen tontti nro 5) osoitteessa Eteläpuisto 4, (VI / Kaakinmaa), haetaan lupaa saada poiketa asemakaavan määräyksestä: *"Uudisrakennusten rakennusoikeutta voidaan käyttää vasta, kun suojelumerkinnällä osoitettuihin rakennuksiin on toteutettu kuntotutkimuksiin perustuva korjaus rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi ja korjausten viranomaisloppukatselmus on suoritettu."*

Asemakaavassa (9.7.2024) rakennuspaikka on osoitettu asuin-, liike- ja kulttuuri-toimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa.

Hakijan selvitys hankkeesta:

"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 vuokratuina sisäisesti Tampereen kaupungin kulttuuripalveluille ja luovutettu edelleen Pirkanmaan musiikkiopiston käyttöön. Kaupunginhallitus on päättänyt Kulttuurin palveluverkkosuunnitelmasta 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 kulkutauti-



sairaalan 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 vi-
ranomaisloppukatselmus suoritettu.

Perustelut: Rakentamisen aloittaminen uudisrakennusoikeuden osalta samanaikaisesti rakennusten peruskorjaamisen kanssa nopeuttaisi alueen rakentumista ja loisi toimijalle parempia taloudellisia edellytyksiä mittavan peruskorjausrakan 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.

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. Tällä tontilla myydään myös purettava pesula/lämpökeskusrakennus.

Tonttihakua 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.”

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukaisesti poikkeamisluvan johdosta on rakennuspaikan naapureille annettava tieto hakemuksesta ja varattava heille vähintään seitsemän päivää aikaa esittää muistutuksensa hakemuksesta.

Tämä naapurien kuuleminen koskee poikkeamislupahakemusta.

Mahdollisen kirjallisen muistutuksen tulee olla perillä viimeistään **10.4.2025** osoitteessa:

Tampereen kaupunki

Kirjaamo

PL 487

33101 Tampere (käyntiosoite: Frenckellinaukio 2 B, avoinna ma-pe 8:30-15:45)



kirjaamo@tampere.fi

Mahdollisessa muistutuksessa tulee mainita asian diaarinumero:
TRE: 1527/10.03.01/2025.

Tampereella 18. päivänä maaliskuuta 2025

Merja Kinos
toimistoarkkitehti
puh: 040 481 2571
merja.kinos@tampere.fi

