

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 494

Entisen Kulkutautisairaalan ja Kärysaunan myyminen sekä tontin 837-106-95-52 myyntiä koskeva esisopimus

TRE:5113/02.06.02/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Salmi Pekka

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044 ja
maanhankintapäällikkö Ari Kilpi, puh. 050 346 9311, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Lakiasiaintoimiston johtaja Laura Klami, puh. 040 543 2285, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Entinen Kulkutautisairaala ja Kärysauna sekä tontit 837-106-95-49 ja 837-106-95-50 myydään Asuva Oy:lle (0860558-1) perustettavan yhtiön lukuun. Myyntihinta on 100 000 euroa.

Purettavan rakennuksen sisältävästä tontista 837-106-95-52 tehdään kiinteistökauppaa koskeva esisopimus Asuva Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Myyntihinta 6 660 000 euroa.

Liitteenä olevat kaupungin ja Asuva Oy:n väliset 6.10.2025 allekirjoitetut ehdollinen kauppakirja sekä ehdollinen kiinteistökaupan esisopimus ja kauppakirjaluonnos hyväksytään.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Kokouskäsittely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Pekka Salmelle ja kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Kulkutautisairaalan alueelle on vahvistettu asemakaavanmuutos nro 8883, joka on tullut voimaan 9.7.2024.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaava nro 8883 on laadittu De Gamlas Hemin ja Kulkutautisairaalan korttelien vanhojen rakennusten suojelemiseksi sekä kulttuuriympäristöarvoihin sopeutuvan täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi. Asemakaavassa on osoitettu suojeltavaksi korttelissa 95 Kulkutautisairaalan, Kärysaunan ja Kurilan rakennukset sekä mahdollistettu rakentaa kortteliin uusia asuinkerrostaloja. Sairaalarakennus ja piharakennukset ovat olleet vuosia tyhjillään ja päässeet huonoon kuntoon. Korttelissa 96 on kaavamääräyksillä suojeltu De Gamlas Hem -niminen rakennus.

Asemakaavalla on turvattu alueen ja rakennusten kulttuurihistorialliset, arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot, joihin on sovitettu täydennysrakentaminen.

Kulkutautisairaalan kortteli 95 on osoitettu merkinnällä ALY (asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialue), jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Käyttötarkoitus mahdollistaa Kulkutautisairaalan korttelin rakennusten monipuolisen käytön. Suojelluille rakennuksille on osoitettu rakennusala, rakennusoikeus ja kerrosluku rakennuksen nykyisen hahmon mukaisesti. Kaava mahdollistaa suojeltujen rakennusten kehittämisen asumiseen ja kulttuuritoimintaan. Kortteliin on osoitettu myös täydennysrakentamista.

Kulkutautisairaala on osoitettu kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeänä rakennuksena (sr-12). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Kärysauna ja Kurila on osoitettu rakennustaiteellisesti arvokkaina ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeinä rakennuksina (sr-8). Kärysaunaa ja Kurilaa ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Niin sanottu lämpölaitos- ja pesularakennus on mahdollista purkaa.

Kulkutautisairaala sijaitsee tontilla 837-106-95-49, Kärysauna tontilla 837-106-95-50 sekä purettava lämpö- ja pesularakennus sijaitsee tontilla 837-106-95-52. Tontin 837-106-95-52 kaavan mukainen uudisrakennusoikeus on 4300 k-m².

Tontit 837-106-95-49, 837-106-95-50 ja 837-106-95-52 ja niillä olevat rakennukset osoitteessa Kurilankatu 2 laitettiin kokonaisuutena avoimeen myyntiin lokakuussa 2024. Määräaikaan 30.11.2024 mennessä saatiin kuusi tarjousta. Korkein tarjous oli 6 760 000 euroa ja sen teki Asuva Oy. Asuva Oy:n kanssa pidettyjen tarjouksen selonottoneuvotteluiden jälkeen on päädytty siihen, että Asuva Oy perustettavan yhtiön lukuun ostaa tontit 837-106-95-49 ja 837-106-95-50,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

joilla sijaitsevat asemakaavalla suojellut Kulkutautisairaala ja Kärysauna -nimiset rakennukset. Kauppakirjan ehtojen perusteella ostajalla on suojeltujen rakennusten kunnostamisvelvollisuus.

Ostaja sitoutuu kunnostamaan kaupan kohteena olevilla tonteilla 837-106-95-49 ja 837-106-95-50 olevat Kulkutautisairaala ja Kärysauna -nimiset rakennukset asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentamislain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönottettavaksi. Jos ostaja laiminlyö kunnostamista koskevan ehdon noudattamisen, on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille miljoonan (1 000 000) euron suuruisen sopimussakon.

Kulkutautisairaalan ja Kärysaunan kunnostamisen velvollisuuden varmistamiseksi päädyttiin lisäksi siihen, että tontin 837-106-95-52 osalta tehdään korkeimman tarjouksen tehneen Asuva Oy:n kanssa kiinteistökauppaa koskeva esisopimus, koska tontin 837-106-95-52 uudisrakennusten rakennusoikeutta voidaan asemakaavan mukaisesti käyttää vasta, kun suojelumerkinnällä osoitettuihin kaikkiin rakennuksiin on toteutettu kuntotutkimuksiin perustuva korjaus rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi, ja korjausten viranomaisloppukatselmus on suoritettu. Koska edellä mainittu kaavamääräys kunnostamisvelvollisuudesta koski myös korttelissa 95 olevaa Kurila-nimistä rakennusta ja korttelissa 96 olevaa De Gamlas Hem -nimistä rakennusta, kaupunki haki poikkeamislupaa asemakaavan yleismääräyksestä. Rakennukset ovat kaupungin kulttuurin palveluverkon käytössä ja niissä toimii tällä hetkellä Pirkanmaan musiikkiopisto. Rakennusten käytön arvioidaan jatkuvan ainakin 2030-luvulle saakka, jolloin musiikkiopistojen tilojen on tarkoitus valmistua Hiedanrannan kaupunginosaan. Rakennuksia kunnostetaan ja ylläpidetään käytön edellyttämällä tavalla. Poikkeamista haettiin Kurilan ja De Gamlas Hemin korjauksen osalta siten, että korttelin 95 uudisrakennusten rakennusoikeutta voitaisiin käyttää ennen edellä mainittujen rakennusten kuntotutkimuksiin perustuvaa korjausta sekä korjausten viranomaisloppukatselmusten suorittamista. Yhdyskuntalautakunta myönsi päätöksellään 27.5.2025 § 157 kyseisen poikkeamisluvan. Päätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Poikkeamisluvan tavoitteena on varmistaa nyt kaupan kohteina olevien Kulkutautisairaalan ja Kärysaunan välitön kunnostaminen ja korttelin 95 uudisrakentamisen toteuttaminen kohtuullisessa aikataulussa.

Kiinteistöjen 837-106-95-49 ja 837-106-95-50 myyntiä koskeva ehdollinen kauppakirja esitetään hyväksyttäväksi. Kiinteistön 837-106-95-52 ehdollinen kiinteistökaupan esisopimus sekä kauppakirjaluonnos esitetään hyväksyttäväksi.

Tiedoksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Ostaja; tarjouksen tekijät, Kitiatalous, Tilaomaisuus, Anita Liecks, Kirsi Grönberg

Liitteet

- 1 Kh 24.11.2025 Kauppakirja 6.10.2025 (Tampereen kaupunki ja Asuva Oy)
- 2 Kh 24.11.2025 Esisopimus (Tampereen kaupunki ja Asuva Oy)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§494

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)