



## NAAPURIEN TIEDOTTAMINEN

Kiinteistölle 837-103-29-4, Hämeenkatu 31 (III / Nalkala), haetaan toimistotilojen muuttamiseksi asunnoiksi lupaa saada poiketa huoneistojen A29, B30 ja B31 osalta liike- ja toimistotilan määrästä sekä rakennusalan osasta, jolla tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen ja sitä seuraavaan kerrokseen.

Hakijan selvitys hankkeesta:

*"Taustaa: Hämeenkatu 31 sisältää kaksi yhtiötä: As Oy Tampereen Westend ja Kiinteistö Oy Tampereen Liiketilat. Tämä hakemus koskee Kiinteistö Oy Tampereen Liiketilojen hallinnassa olevia tiloja.*

*Yhtiöt haluavat muuttaa tilojen A29, B30 ja B31 käyttötarkoitusta. HUOM! Alkuperäisessä hakemuksessa haettiin myös tilan A28 muutosta, mutta siitä on nyt luovuttu.*

*Tilat ovat alkuperäisessä rakennusluvassa olleet toimistoja, mutta ratikan rakennusprojekti ja koronapandemia tyhjensivät tilat ja tappoivat toimistomarkkinat. Tiloja on jo viisi vuotta yritetty vuokrata toimistokäyttöön, mutta halukkaita vuokralaisia ei ole löytynyt. Tälläkin hetkellä lähistöllä on runsaasti vapaita toimistotiloja. Jopa samassa kiinteistössä on vapaata toimistotilaa.*

*Koska tiloja ei ole saatu vuokrattua toimistokäyttöön, tilat on muutettu asuntokäyttöön sopiviksi. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan tilat ovat toimisto/asuntoja, joten kuvittelimme tämän riittävän. Tilat on tällä hetkellä vuokrattu ulkopuolisille vuokralaisille ja ne ovat asuntokäytössä pitkällä vuokrasopimuksilla.*

*Poikkeusluparyhmä käsitteli asiaa 3.11. ja puolsi tilojen A29 ja B30 käyttötarkoituksen muuttamista asuntokäyttöön, mutta ei puoltanut tilan B31 käyttötarkoituksen muuttamista perustuen kahteen argumenttiin:*

- 1) Keskustan elävyyden kannalta olisi hyvä olla mahdollisimman paljon toimistoja ja liiketiloja.*
- 2) Liikennemelu on Oskari-järjestelmän mukaan liian suurta.*

*Näihin voimme todeta, että ensimmäinen peruste on hyvä ja tavoiteltava, mutta ratikka-projektin ja koronan jälkeisessä tilanteessa ei ole realismia saada tiloja vuokrattua toimistokäyttöön. Tyhjiä tiloja on erittäin runsaasti esim. Tirkkosen talossa, Valioasun talossa, Hjorthin talossa ja jopa samassa talossa. Ainoa vaihtoehtoinen käyttö on airbnb, mikä ei olisi arvokkaan talon kannalta tavoiteltavaa.*

*Viimeisen 13 vuoden aikana liikennemelu on vähentynyt merkittävästi. Sekä kivityksen muutos että henkilöautoliikenteen loppuminen ovat laskeneet melutasoa.*

*Haetaan poikkeamista 2. kerrokselle, että siinä sallittaisiin myös asuntoja (kaava 7777, määräys lto 32% (ehdottomana), kuitenkin alkuperäisessä luvassa tämä on 30,2 %). Toisessa kerroksessa on jo alkuaankin ollut 6 asuntoa.*

*Liikennemelu Hämeenkadulla on vähentynyt huomattavasti pikaraitiotien myötä. Toisen kerroksen toimistoille ei ole realistista löytää toimisto- tai liiketiläkäyttäjiä.*



## TAMPEREEN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön suunnittelu  
Asemakaavoitus

Dno TRE: 8878/10.03.01/2022  
10.1.2023

*Toimistomarkkina läntisessä keskustassa on täysin kuollut, eikä näköpiirissä ole tilojen käyttöä toimistoina. Nykyisessä muodossaan tilat soveltuvat erinomaisen hyvin asunnoiksi (kaksi yksiötä ja yksi kolmio) ja nykyiset asukkaat ovat erittäin tyytyväisiä asuntoihinsa.”*

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n mukaisesti rakennusluvan johdosta ja 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 sekä rakennuslupahakemusta että poikkeamislupahakemusta. Pyydettyä hakemuksen liitteenä olevat suunnitelmat voidaan lähettää mm. sähköpostilla.

Mahdollisen kirjallisen muistutuksen tulee olla perillä viimeistään **31.1.2023** osoitteessa:

Tampereen kaupunki  
Kirjaamo  
PL 487  
33101 Tampere (käyntiosoite: Aleksis Kiven katu 14-16 C, avoinna ma-pe 8:30-15:45)  
[kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)

Mahdollisessa muistutuksessa tulee mainita asian diaarinumero:  
TRE: 8878/10.03.01/2022.

Tampereella 10. päivänä tammikuuta 2023

Merja Kinos  
toimistoarkkitehti  
puh: 040 481 2571  
[merja.kinos@tampere.fi](mailto:merja.kinos@tampere.fi)