

ROLLIKKAHALLI

Myyntiesite

Ideakilpailu

2.2.2026

Myydään historiallinen Rollikkahalli Tampereen Pyynikinrinteellä



Sisällysluettelo

- Taustaa hankkeelle
- Myyntiprosessi
- Myyntiprosessin lisätiedot
- Sijainti
- Perustiedot
- Rakennushistoria
- Kaavoitus ja nykytilanne
- Kaavakehitys
- Taloudelliset tiedot
- Kuvia
- Yhteystiedot





Taustaa hankkeelle

Rolikkahallin käyttö Tampereen kaupungin palveluverkossa on päättynyt ja kohde on osittain ollut palveluverkon ulkopuolisten toimijoiden vuokrakäytössä.

Tampereen kaupunki on päättänyt aloittaa kiinteistön kaavamuutosprosessin, jonka tarkoituksena on kehittää kohteelle uusi asemakaavallinen käyttötarkoitus ja myydä kohde.

Erilaisten käyttötarkoitusten selvittämiseksi Tampereen kaupunki käynnistää ideakilpailun, jonka tarkoituksena on löytää uudiskäytölle ratkaisu, jolla on kiinteistön vetovoimaa kasvattava käyttötarkoitus ja joka huomioi rakennuksen historian ja sen ainutlaatuisen ympäristön.

Myyntiprosessi

Tampereen kaupunki myy vuokraoikeuden kiinteistöön no. 837-107-127-2 sekä kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen osoitteessa Pirkankatu 37, 33230 Tampere.

Kohde myydään tarjousten perusteella. Tarjousprosessi on kaksivaiheinen.

Vaihe 1, Ilmoittautumisvaihe:

Tampereen kaupunki kutsuu tämän myyntiesitteen julkaisulla tarjoajia osallistumaan myyntiprosessin 1. vaiheeseen (Ilmoittautumisvaihe). Ilmoittautumisvaiheessa tarjoajia pyydetään toimittamaan 18.3.2026 kello 15.00 mennessä kiinnostuksen osoitukset kilpailusivun kautta e-lomakkeella: www.tampere.fi/rollikkahallinideakilpailu.

Kiinnostuksen osoitusten tulee sisältää:

- Riittävät tiedot tarjoajan tunnistamiseen ja todentamiseen
- Alustava idea kohteen uudesta käyttötarkoituksesta (max. 1 kpl A4)
- Alustava kuvaus rahoituksen järjestämisestä
- Mahdolliset referenssit samantyyppisten hankkeiden toteuttamisesta

Tampereen kaupunki neuvottelee tarvittaessa ja valitsee tahot kiinnostuksen

osoitusten toimittaneiden joukosta myyntiprosessin 2. vaiheeseen (Tarjousvaihe).

Tieto valinnasta toiseen vaiheeseen tulee toimijoille huhtikuun 2026 loppuun mennessä.

Vaihe 2, Tarjousvaihe:

Tarjousvaiheeseen valituilta pyydetään toimittamaan tarkempi konseptisuunnitelma kohteelle ja indikatiiviset tarjoukset, joiden tulee sisältää:

- Hintatarjous
- Kaupan muut keskeiset ehdot ja/tai edellytykset
- Powerpoint –konseptisuunnitelma kohteelle

Indikatiiviset tarjoukset ja konseptisuunnitelmat toimitetaan e-lomakkeella 16.9.2026 klo 15.00 mennessä. Linkki e-lomakkeelle lähetetään jatkoon valituille toimijoille.

Tampereen kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä ja hylätä tarjoukset sekä neuvotella ja pyytää tarjouksiin tarkennuksia kaikissa ideakilpailun vaiheissa.

Myyntiprosessin lisätiedot

Tietopankki ja kohteeseen tutustuminen, vaihe 1

Ilmoittautumisvaiheessa Tampereen kaupunki on koonnut tietopankin halukkaille toimijoille. Oikeudet tietopankin käyttöön voi pyytää sähköpostitse osoitteesta tilaomaisuus@tampere.fi otsikolla Rollikkahallin ideakilpailu.

Halukkaille toimijoille järjestetään yleinen näyttö kohteella 18.2.2026 kello 15-15.45. Toimitathan ennakoilmoittautumisen näytölle sähköpostitse osoitteeseen tilaomaisuus@tampere.fi viimeistään 13.2.2026 otsikolla Rollikkahallin ideakilpailu.

Kohteeseen tutustuminen, vaihe 2

Tarjousvaiheeseen valituille tahoille järjestetään mahdollisuus tutustua kohteeseen paikan päällä erikseen sovittavana ajankohtana huhtikuussa 2026. Kaupunki myös myöntää valituille tahoille pääsyn tietopankkiin, jossa on tarvittavat tiedot ideakilpailuun osallistumista varten.

Alustava suunnittelukokous ja neuvotteluista sopiminen

Tampereen kaupunki kutsuu Tarjousvaiheeseen valitut osallistujat alustavaan suunnittelukokoukseen Tampereen kaupungin edustajien kanssa. Kokous järjestetään erikseen ilmoitettavana ajankohtana toukokuussa 2026.

Alustavassa suunnittelukokouksessa tarjoajia pyydetään esittelemään idea ja periaatteet kohteen uudiskäytöstä huomioiden kaavalliset tavoitteet sekä kohteen suojelunäkökohdat.

Kauppa toteuttaminen

Neuvotteluiden jälkeen Tampereen kaupunki allekirjoittaa yhden valitun tahon kanssa kohdetta koskevan kaavaehtoisen kauppakirjan erikseen sovittavana ajankohtana vuoden 2026 lokakuussa.

Lopullinen kauppa pyritään toteuttamaan elokuussa 2027 kaavamuutosprosessin päättyttyä.

Lopullinen kauppa edellyttää asiaa koskevan toimivaltaisen toimielimen lainvoimaisen päätöksen.



Sijainti

Rolikkahalli sijaitsee osoitteessa Pirkankatu 37 Pyynikinrinteen (VII) kaupunginosassa.

Tontti rajautuu pohjoisessa Pirkankatuun, idässä ja lännessä osittain asuinkortteleihin sekä muilta sivuiltaan Pyynikinharjun ulkoilu- ja katualueeseen, jonka eteläpuolella on Pyynikin luonnonsuojelualue.

Tonttia vastapäätä Pirkankadun pohjoispuolella on Tipotien sosiaali- ja terveysasema.



Perustiedot

Osoite	Pirkankatu 37, 33230 Tampere
Kerrosala	5 056 m2
Tontti	Vuokraoikeus
Tontin ala	17 614 m2
Kiinteistötunnus	837-107-0127-0002
Rakennusvuodet	1949, laajennukset 1982 ja 1987
Kerrokset	3 + kellari
Julkisivu	Tumma poltettu tiili
Lämmitystapa	Kaukolämpö, vesikeskuslämmitys
Ilmanvaihto	Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto

Rakennuksen pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirustukset ovat saatavilla tietopankissa vaiheessa 1. Lisäksi tietopankista löytyy rakennushistoriaselvitys, kaavan valmisteluaineistoa, kuntotutkimukset ja kuvia kohteesta.

Kohteesta on laadittu Kuntoarvio 2008, Kosteus- ja sisäilmatekninen tutkimus 2022, Asbesti- ja haitta-ainetutkimus 2022, Radon-mittaus 2022 ja Pima -tutkimus 2025.

Rollikkahalli on osa Pirkankadun länsipään maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (M26). Rollikkahalli on määritetty rakennuskulttuuriympäristön ydinalueeksi.

Rollikkahallin lisäksi alue käsittää Tennishallin, Pyynikin ammattikoulun rakennuskokonaisuuden sekä puu- ja kivirakenteisia asuinrakennuksia ja -kortteleita mukaan lukien Pirkankadun puiset asuinpienkerrostalot.



Rakennushistoria

Tampereen kaupungin liikennelaitoksen johdinautojen huolto- ja säilytys halli rakennettiin johdinautojen runkolinjan varrelle kaupungin entisen sorakuopan paikalle. Rakennus valmistui vuonna 1950, ja se otettiin osittain käyttöön jo edellisen vuoden lopulla.

Rakennustoimiston arkkitehtiosastolla johdinautohallin suunnittelusta vastasi tiettävästi arkkitehti Mikael Nordenswan, joka työskenteli kaupunginarkkitehti Bertel Strömmerin alaisena. Myös Strömmerin allekirjoitus löytyy yksittäisistä asiakirjoista, ja hän on suunnitteluvaiheessa käynyt kirjeenvaihtoa muiden tahojen kanssa. Lupapiirustukset on allekirjoittanut apulaiskaupunginarkkitehti Vilho Kolho.

Aikakaudelle tyypilliseen modernistiseen tapaan rakennuksen toiminnallisuus ja rakenteelliset periaatteet ovat vaikuttaneet voimakkaasti myös rakennuksen arkkitehtoniseen ilmeeseen. Sisätilojen toiminnot ovat ohjanneet rakennuksen massoittelemista ja aukotusta, ja toiminnoiltaan toisistaan poikkeavat rakennuksen osat ovat luettavissa sen ulkohahmosta.

Rolikkahallin ulkoarkkitehtuuri on suunniteltu käyttötarkoituksen ehdoilla ja julkisivusommitelu perustuu symmetriaan. Kahden vierekkäisen hallin kaarikatot ovat arkkitehtonisesti hallitseva elementti etenkin rakennuksen päädyissä. Länsipään torniosa on sijoitettu keskeisesti kaariosien väliin ja sitä on korostettu tuomalla rakennusmassaa kahdessa ylimmässä kerroksessa hieman muuta julkisivupintaa ulommas. Lounaisnurkassa oleva korjaussiipi on ainut rakennuskokonaisuuden symmetrisestä sommitelmasta poikkeava elementti.

Lähde: Rolikkahalli rakennushistoriallinen selvitys 2025

Kaavoitus ja nykytilanne

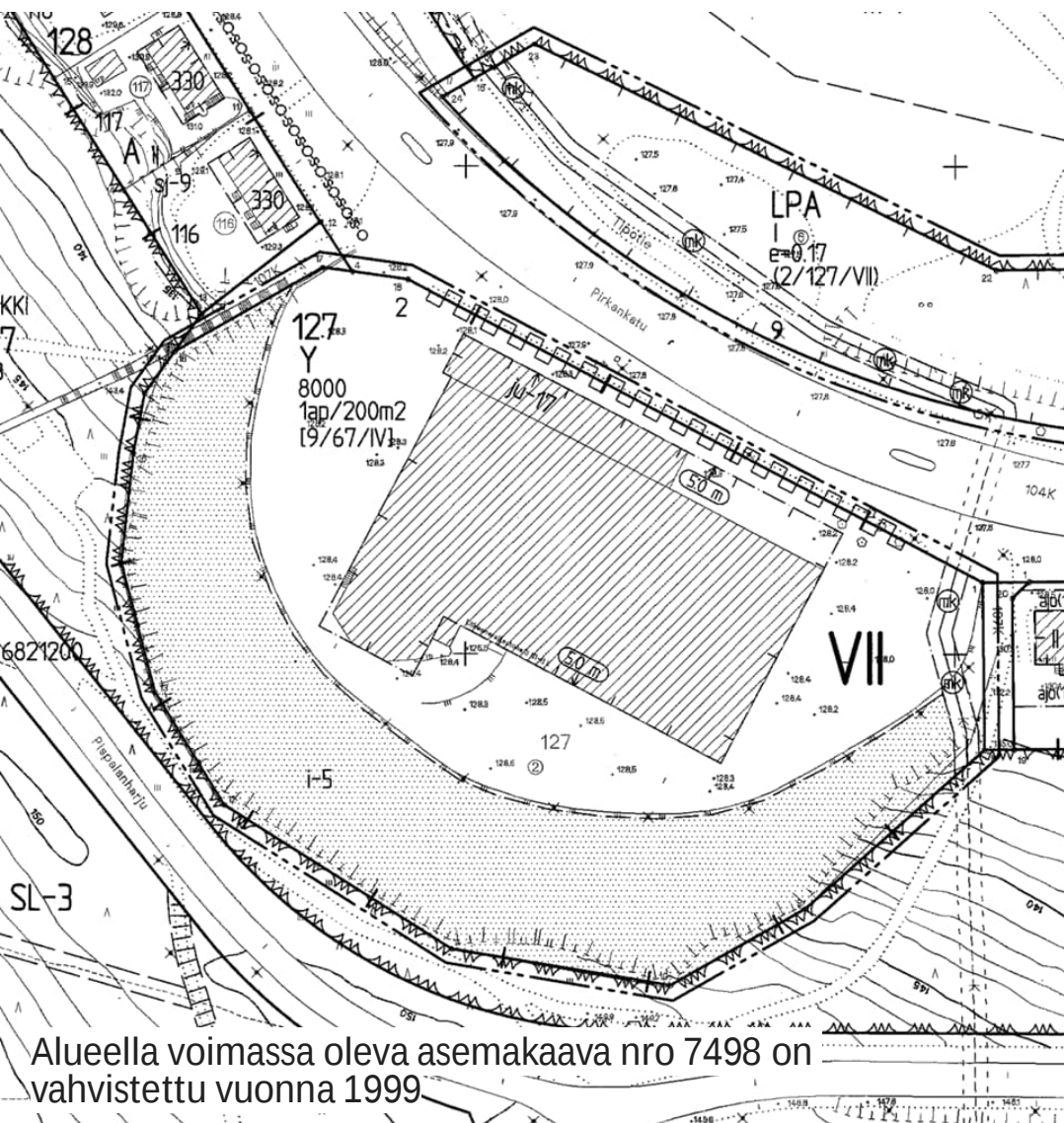
Kiinteistötunnus	837-107-0127-0002
Tontti	Vuokraoikeus
Tontin ala	17 614 m ²
Asemakaava	Y (Yleisten rakennusten korttelialue)
Rakennusoikeus	8 000 kem ²
Käytetty rakennusoikeus	5 056 kem ²
Pysäköintivelvoite	1 autopaikka / 200 m ²

Valmistelussa oleva asemakaava nro 9027

Nykyinen omistaja Tampereen kaupunki on jättänyt kiinteistölle kaavamuutoshakemuksen. Kaavamuutos on käynnissä ja kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli aloitusvaiheessa nähtävillä 30.10.2025 - 20.11.2025.

Linkki RHS kaava-aineisto: https://www.tampere.fi/sites/default/files/2025-10/9027_rakennushistoriaselvitys_20251020.pdf

Linkki OAS kaava-aineisto: https://www.tampere.fi/sites/default/files/2025-10/9027_o_a_s_20251130.pdf



Alueella voimassa oleva asemakaava nro 7498 on vahvistettu vuonna 1999

Kaavakehitys

Tampereen kaupunki valmistelee asemakaavamuutosta, jossa tutkitaan Rollikkahallin rakennuskokonaisuuden uutta käyttöä ja kiinteistön maltillista kehittämistä siten, että huomioidaan rakennuksen arvot ja suojelutavoitteet.

Tässä esitteessä kuvatulla prosessilla valittu sopimusosapuoli pääsee osallistumaan kaavamuutosprosessin suunnittelutyöhön ja neuvotteluihin. Ideakilpailun pohjalta valmistellaan asemakaavamuutos yhteistyössä valitun toimijan kanssa.

Asemakaavan muutos on vuoden 2027 kaavoitusohjelmassa. Tampereen kaupunki sitoutuu viemään kaavamuutosprosessin loppuun.

Asemakaavan hakemus:

VII (Pyynikinrinne) Rollikkahalli, Pirkankatu 37, käyttötarkoituksen muutos ja suojelu, asemakaava nro 9027 [Tampereen kaupunki - Kaupunkisuunnittelu - Kaupunkiympäristö uudistuu]

Lisätietoa kaavoitusprosessin kulusta:

<https://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/osallistuminen-kaavoituksessa>

Taloudelliset tiedot

- Kohteen ylläpitokulut

Ylläpitokulut 2023-2025 (rakennus ollut isolta osin tyhjiällä)

Vuosi	KH €/v	KH €/m2/kk	KP €/v	KP €/m2/kk	YP yht. €/v	YP yht. €/m2/kk
2023	179 471	2,50	64 578	0,90	244 049	3,40
2024	152 310	2,12	17 791	0,25	170 101	2,37
2025	163 358	2,27	21 558	0,30	184 917	2,57

- Nykyiset vuokralaiset

- Näsihuolto Oy

- Ajoneuvojen säilytys 131 m²
 - Irtisanomisaika 1 kk
 - Vuokra 1 287,81 €/kk (Alv 0%), vuosittainen indeksikorotus

- Tampereen vuokralaisyhdistyksen Asunto Oy Omakoti (viereinen taloyhtiö)

- 11 kpl autopaikkoja, irtisanomisaika 3 kk
 - Vuokra 472,61 €/kk (Alv 0%), vuosittainen indeksikorotus

- Kaupunki arvioi tulevan maanvuokran valmisteltavan asemakaavan pohjalta käyttötarkoituksen mukaisesti markkinahintaiseksi



Kuvia





Yhteystiedot

Yhteydenotot ensisijaisesti:

Tanja Tiihonen

Kiinteistöpäällikkö

Puh. +358 400 289161

E-mail:

tanja.tiihonen@tampere.fi

Niko Suoniemi

Toimitilapäällikkö

Puh. +358 40 8062794

E-mail:

niko.suoniemi@tampere.fi

Virpi Ekholm

Kiinteistöjohtaja

Puh. +358 400 205044

E-mail:

virpi.ekholm@tampere.fi