

Asunsto-Osaakeyhtiö Erkkilän-Aukee
Asunto O.Y. Aleksanterinkatu 11

KAAVAMUUTOSHAKEMUKSEN LISÄPERUSTELUJA YHDYSKUNTALAUTAKUNNALLE

Asunto-osaakeyhtiöt Erkkilän-Aukee ja Aleksanterinkatu 11 esittävät yhdyskuntalautakunnalle yhtiöiden 5.11.2019 päivätyn kaavamuutoshakemuksen lisäperusteluina seuraavaa.

Tiivistelmä

Taloyhtiöt ovat laittaneet syksyllä 2019 vireille kaupungilta saamiensa ohjeiden mukaisesti kaavamuutoshakemuksen, jolla yhtiöiden rakennukset suojeltaisiin asemakaavalla ja rakennusoikeus alennettaisiin olevien rakennusten mukaiseksi. Asemakaava-arkkitehti on ilmoittanut hakijoille, että kaavoitus ei ryhdy ehdotuksen mukaisiin toimiin. Koska asia on yhtiöille ja kaupunkikuvalle merkittävä, yhtiöt haluavat yhdyskuntalautakunnan käsittelevän asian ja ratkaisevan sen yhtiöiden ehdottamalla tavalla.

Yhtiöt pitävät kaupunginvaltuuston vuosina 1984 ja 1986 tekemiä päätöksiä periä kyseisiltä tonteilta vuokraa rakennetun kerrosneliömetrimäärän perusteella kaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan sellaisena hallintotoimena, jonka pitäisi ohjata kaupungin toimintaa myös tontinvuokrasopimusten umpeutuessa huhtikuussa 2021. Yhtiöt eivät pyydä poikkeuskohtelua, vaan voimassa olevan kaupunginvaltuuston päätöksen kunnioittamista ja pitämistä voimassa.

Kaupungilta saamiensa ohjeiden mukaisesti taloyhtiöt ovat lähteneet ajamaan tämän mukaista ratkaisua kaavamuutoshakemuksena. Koska kohtuuttoman tilanteen lähtökohta on vuonna 1984 vahvistunut asemakaava ja sen talojen purkamiseen kannustanut rakennusoikeus, asemakaavan muutos yhtiöiden esittämällä tavalla on juuri oikea tapa torjua kohtuuton tontinvuokra ja vaalia historiallisesti merkittävää kaupunkikuvaa.



Edustalla Erkkilän-Aukee, taustalla Aleksanterinkatu 11

Taustaa: kaupunginvaltuuston kahdesti kohtuullistama tontinvuokra

Kaupungin päätös periä vuonna 1970 vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä Juhannuskylän tonteilta vuokraa talojen purkamiseen ja uudisrakentamiseen kannustavan tehokkuuden (1,35) mukaisesti johti kolmen taloyhtiön osalta kohtuuttomaan vuokraan, koska näillä ei ollut aikomusta ryhtyä rakennusten purkuun ja uudisrakennukseen. Yhtiöiden aloitteesta kaupunginvaltuusto päättikin alentaa vuokria jonkin verran ennen uuden kaavan valmistumista vuonna 1978 ja puolittaa vuokrat kaavan valmistumisten jälkeen vuonna 1986.

Kaavamuutosta hakeneen kahden taloyhtiön tontit ovat siis olleet vuokranmäärityksen osalta erikoistapauksia vuodesta 1978 alkaen. Tuolloin kaupunginvaltuusto päätti periä vuonna 1970 uusitun vuokrasopimuksen mukaisesta vuokrasta As Oy Erkkilän-Aukeelta 75 % ja As Oy Aleksanterinkatu 11:ta 90 %, koska suunnitellun rakennusoikeuden mukaan määräytyvä vuokra katsottiin kohtuuttomaksi näille ja kolmannelle tontille.

Syykuussa 1982 hyväksyessään Juhannuskylän uuden kaavan valtuusto linjasi, että alueella vuokra määrätään kaavan vahvistuttua rakennetun kerrosneliömetrimäärän perusteella. Tämän päätöksen mukaisesti tammikuussa 1986 kaupunginvaltuusto päättikin kohtuullistaa näiden taloyhtiöiden tontinvuokrat siten, että taannehtivasti 1.10.1982 alkaen As Oy Erkkilän-Aukeen vuokrasta peritään vain 48 % ja As Oy Aleksanterinkatu 11 vuokrasta 52 %

Taloyhtiöiden toimet hyvissä ajoin ennen vuokrasopimuksen umpeutumista

Taloyhtiöt ovat marraskuusta 2014 alkaen asioineet kaupungin kanssa, jotta välttyttäisiin kohtuuttomalta vuokrankorotukselta tontin nykyisen vuokra-ajan umpeutuessa 30.4.2021. Helmikuussa 2017 tonttipäällikkö Aila Taura neuvoi taloyhtiötä hakemaan rakennusoikeuden alentamista kaavamuutoshakemuksella. Hakemus jätettiin asemakaavoitukselle 8.11.2019.

Taloyhtiöiden pettymykseksi kaavoitustoimi on ilmoittanut, että se ei ryhdy kaavamuutokseen. Koska taloyhtiöiden näkemyksen mukaan esitetylle kaavan muutokselle on olemassa vahvat perusteet, ne hakevat yhdyskuntalautakunnalta myönteistä ratkaisua asiassa.

Tonttiin kaavoitukseen ja vuokraan liittyvät merkittävät vaiheet

Ajankohta	Tapahtuma
1970	Vuonna 1927 solmittu tontin vuokrasopimus uusitaan, vuokran lähtökohdaksi otetaan 1,35 rakennustehokkuus. Taloyhtiöt vetoavat vuokran kohtuullistamiseksi.
15.2.1978	Kaupunginvaltuusto päättää periä vuonna 1970 uusitun vuokrasopimuksen mukaisesta vuokrasta As Oy Erkkilän-Aukeelta 75 % ja As Oy Aleksanterinkatu 11:ta 90 %, koska suunnitellun rakennusoikeuden mukaan määräytyvä vuokra katsottiin kohtuuttomaksi näille ja kolmannelle tontille.
15.9.1982	Kaupunginvaltuusto hyväksyy Juhannuskylään uuden kaavaan (5787) ja kehottaa kaupunginhallitusta ”ryhtymään toimenpiteisiin alueen tontinvuokrien määräytymisperusteen muuttamiseksi siten, että vuokrat hyväksytyn asemakaavan vahvistuttua peritään rakennetun kerrosneliömetrimäärän perusteella”.
8.1.1986	Kaupunginvaltuuston päättää, että taloyhtiöiden tonttien vuokraa peritään vain 48 % (Erkkilän-Aukee) ja 53 % (Aleksanterinkatu 11) rakennusoikeuden mukaisesta vuokrasta, takautuvasti 1.10.1982 alkaen, jotta valtuuston päätös vuodelta 1982 toteutuisi. LIITE 1
16.11.2014	Taloyhtiöt tiedustelevat tonttipäällikkö Tauralta ” Kun tontin vuokra-aika lähenee muutaman vuoden kuluttua loppuaan, olisimme halukkaita keskustelemaan mahdollisuuksista vuokran kohtuullistamiseen jatkossakin.”
27.2.2017	Tonttipäällikkö Aila Taura ohjeistaa taloyhtiötä hakemaan kaavamuutoksella rakennusoikeuden alentamista. Viestin vastaanottajina yhtiöiden hallitusten puheenjohtajat. From: Taura Aila Sent: Monday, February 27, 2017 11:21 AM To: Matti Koskinen Cc: Jussi Uusi-Ilkainen Subject: VS: Tontin vuokra Hei! Ja anteeksi kun tämän asian käsittely on kestänyt, mutta tähän on ollut vaikea löytää ratkaisua. Olemme kuitenkin yhdessä kaavoituksen kanssa päätyneet sellaiseen ratkaisuun, että voisitte hakea kaavamuutosta

	rakennusoikeuden alentamiseksi. Tämä on todella harvinaista ja siksi alun perin ajatuksen tyrmäsimme, mutta tarkemmin pohdittuamme tämä on kuitenkin parempi vaihtoehto, kun vuokran jatkuva alentaminen, mitä tosin en olisi pystynyt enää lupaamaan. Rakennusoikeuden alentaminen teidän tonttienne kohdalla on perusteltua, koska olette sitä ikään kuin pyytämättä saaneet lisää sen jälkeen kun talot on jo rakennettu. Verrattuna niihin tontteihin, missä rakennusoikeutta on alun perin jätetty käyttämättä ja mitä ehkä pystyttäisiin osin jälkeinpäin vielä hyödyntämään. Laittakaa siis hyvin perusteltu hakemus tulemaan. Etukäteen emme voi luvata, että kaavamuutos menee läpi, mutta omalta osaltamme sitä puollamme ja edistämme. Kaavamuutosprosessiin kuuluu kuitenkin aina valitusmahdollisuus. Toivotaan, että tätä kautta asiaa löytyy ratkaisu. Ohessa linkki kaavoituksen sivuille, mistä löytyy hakemus asemakaavan muuttamiseksi. http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/kaavoituksen-kulku-ja-osallistuminen.html terveisin Aila ***** Aila Taura tonttipäällikkö
12.8.2019	Isännöitsijä Marko Ulvila keskustelelee kaavoitusarkkitehti Iina Laaksosen kanssa puhelimesta ja raportoi keskustelusta taloyhtiölle seuraavasti: ” Eilen keskustelin Iina Laaksosen kanssa ja hän sanoi, että kaavamuutos on mahdollinen ja että ovat kesän aikana selvittelleet toteutunutta rakentamista yms. Sanoi, että muutoksen aiheena tulisi olla rakennussuojelu (ei vuokrankorotuksen optimointi), ja sen perustelemiseksi perustason rakennushistorialliset inventoinnit on syytä tehdä.”
8.11.2019	Taloyhtiöt jättivät Tampereen kaupungille 5.11.2019 päivätyn kaavamuutoshakemuksen. Hakemus sisältää Tonttien 148-5 ja 150-13 kaavanmuutoshankkeen esiselvityksen (LIITE 2) ja alustavat rakennushistorialliset selvitykset
19.11.2019	Asemakaava-arkkitehti Jari Vaarma vastaa hakijoille: Hei, kävimme talon sisäistä keskustelua viime viikolla asemakaavoituksen, kiinteistötoimen ja museon välillä. Päädyimme ratkaisuun että asemakaavamuutosta ei viedä hakemuksen sisältöisenä eli rakennusoikeutta leikkaavana eteenpäin. Vastaavia tilanteita joissa vuokratonteilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta löytyy eri puolilta

	kaupunkia eikä yhdenvertaista kohtelua voida resurssien puitteissa taata. Juhannuskylän suojelukysymystä tullaan todennäköisesti tutkimaan vaiheasemakaavalla jossa ei oteta kantaa rakennusoikeuden määrään. Kummallakin hakemuksen jättäneen taloyhtiön tontilla, Aleksanterinkatu 11 ja Pellavatehtaankatu 5, pienimuotoinen täydennysrakentaminen on mahdollista vanhoja historiallisia rakennuksia kunnioittaen. Keskustaa pyritään tiivistämään ja täydennysrakentamaan kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti ja siltäkään kannalta rakennusoikeuden leikkaaminen ei ole perusteltua. Hyvällä suunnittelulla nykyinen rakennusoikeus on sijoitettavissa tonteille alla oleviin paikkoihin ja nykyisiä ullakoita ja kellareita käyttöönottamalla. Laitan liitteeksi pari hyvää vastaavan kokoluokan täydennysrakentamiskohdetta, Aleksanterinkatu 33 (toteutettu) ja Kullervonkatu 30 jonka kaavamuuotos on vireillä.
Helmikuu 2020	Taloyhtiöt pyytävät Pirkanmaan maakuntamuseolta lausuntoa kaavamuutosesityksestään. Rakennushistorialliset selvitykset valmistuvat (LIITE 3 ja LIITE 4)
18.3.2020	Pirkanmaan maakuntamuseo antaa lausunnon taloyhtiöiden kaavamuutoshakemuksesta (LIITE 5). Lausunto sisältää mm. seuraavaa (korostus hakijoiden) <i>”Pirkanmaan maakuntamuseo arvostaa Aleksanterinkatu 6 ja 11:n taloyhtiöiden halua vaalia arvokkaita rakennuksiaan ja Juhannuskylän kaupunkikuvaa. Kyseiset rakennukset tuovat osaltaan merkittävän ajallisen kerrostuman Juhannuskylän paikoin uudelleen rakentuneeseen kaupunginosaan. Tällaisessa monikerroksisessa ympäristössä kunkin aikakauden samoin kuin säilyneiden yhtenäisten kokonaisuuksien vaaliminen on tärkeää. Pirkanmaan maakuntamuseo kannattaa sitä periaatetta, että kiinteistön omistaja voisi halutessaan laskea tonttinsa rakennusoikeutta säilyttääkseen sen kulttuuriympäristön arvoja.</i> Maakuntamuseo kuitenkin toteaa, että kyseisten kiinteistöjenkään kohdalla arvoalueen status tai merkittävät kulttuurihistorialliset arvot eivät automaattisesti tarkoita sitä, että alueella ei voisi tapahtua muutoksia, vaikkakin se rajaa merkittävästi muutosten laajuutta ja luonnetta. Kaikissa alueella tapahtuvissa kunnostus- ja muutostöissä lähtökohdan tulee olla alueen rakennetun ympäristön kulttuuriympäristöarvojen vaaliminen ja muutosten sopeuttaminen alueen ja sen rakennuskannan arvoihin. Tällöin Aleksanterinkatu 6:n ja 11:n tonteille ei voida edes tarkastella kuin hyvin pienimuotoista, tonttien olemassaolevaan rakennuskantaan sopeutettua täydennysrakentamista. Maakuntamuseo ei ota tarkemmin kantaa siihen, onko kyseisillä tonteilla mahdollista käyttää kaikkea nykyisen kaavan mahdollistamaa rakennusoikeutta. Maakuntamuseo kuitenkin huomauttaa, että esimerkiksi kellaritilojen ottaminen asuinkäyttöön ei aina ole rakennusteknisesti suositeltava ratkaisu.”
1.4.2020	Kaavoitusarkkitehti toimittaa hakijoille sähköpostin: <i>”kaavaharkintakokouksen 1.4.2020 kirjaus tiedoksi.</i>

	Maakuntamuseon 18.3.2020 päivätty lausunto (diaarinumero: 74/2020) toimitettiin aineistoksi kokoukseen. X-148-5 ja X-150-13, Aleksanterinkatu 6 ja 11, rakennusoikeuden vähentäminen Kirjaus: Lähtökohtaisesti kiinteistötoimen linjauksen mukaisesti rakennusoikeutta ei leikata. Asemakaavoitus ja maakuntamuseo näkevät pienimuotoisen täydennysrakentamisen molemmilla tonteilla mahdollisena ja taloyhtiöitä kehotetaan tutkimaan tätä jolloin suojelukysymys tulisi tutkittua samalla. Asemakaavoitus kuitenkin harkitsee ottavansa tehtäväksi aluetta laajemmin koskevan vaiheasemakaavan, jossa rakennusten suojelu ratkaistaisiin. Hakijaa suositellaan peruuttamaan hakemuksensa.”
Huhtikuu 2020	Taloyhtiöt eivät voi tyytyä kaavoitusarkkitehdin vastaukseen vaan pyytävät hakemuksen käsittelyä Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnassa.

Asiakirjan laadinta: As Oy Erkkilän-Aukeen isännöitsijä Marko Ulvila

Liitteet:

- LIITE 1 Kaupunginvaltuuston päätös 8.1.1986 periä tontinvuokraa rakennetun kerrosneliömäärän mukaisesti kaavanmukaisen rakennusoikeuden sijaan
- LIITE 2 Tonttien 148-5 ja 150-13 kaavanmuutoshankkeen esiselvitys 7.11.2019
- LIITE 3 Asunto-osaakeyhtiö Erkkilän-Aukee: rakennushistoriallinen selvitys 2/2020
- LIITE 4 As. O.Y. Aleksanterinkatu 11: rakennushistoriallinen selvitys 2/2020
- LIITE 5 Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto 18.3.2020