

Tonttivuokran kohtuullistaminen Asiantuntijalausunto

Asunto-oy. Sammonkatu 39
Sammonkatu 39, 33540 Tampere

Päiväys

29.8.2025

Tekijä

Sirkku Laine/Jouni Huura
Sitowise Oy

Sisällys

1	YHTEYSTIEDOT	3
1.1	Kohde	3
1.2	Osapuolet	3
2	YLEISTÄ.....	3
2.1	Lausunnon tarkoitus	3
2.2	Sijainti ja perustiedot	4
2.3	Kohteen kaupunkikuvallinen merkitys.....	4
2.4	Kohteen suunnittelu ja ominaispiirteet	5
2.5	Kalevan alueen rakennettu kulttuuriympäristö.....	6
3	ASEMAKAAVA	6
3.1	Voimassa oleva asemakaava.....	6
3.2	Käyttötarkoitus	8
3.3	Kerrosluku	8
3.3.1	Sallittu kerrosluku	8
3.3.2	Nykyinen kerrosluku	8
3.4	Rakennusoikeus	9
3.4.1	Sallittu kerrosala	9
3.4.2	Käytetty rakennusoikeus.....	9
3.5	Asemakaavan toteutuminen ja ajanmukaisuuden arviointi	9
3.5.1	Asemakaavan toteutuminen.....	9
3.5.2	Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi	10
4	JOHTOPÄÄTÖKSET	11
4.1	Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen	11
4.2	Tonttivuokran kohtuullistaminen	11



1 YHTEYSTIEDOT

1.1 Kohde

Asunto-oy. Sammonkatu 39
Sammonkatu 39
33540 Tampere

1.2 Osapuolet

Tilaaaja

Asunto-oy. Sammonkatu 39
c/o Pamis Oy
Isännöitsijä Timo Hemming
Sarvijaakonkatu 5b A
33540 Tampere

Selvityksen laatija

Sitowise Oy
Vuolteenkatu 2
33100 Tampere

Sirkku Laine, rakennusarkkitehti
+358 44 427 9796
sirkku.laine@sitowise.com

Jouni Huura, rakennusarkkitehti
050 517 5611
jouni.huura@sitowise.com

2 YLEISTÄ

2.1 Lausunnon tarkoitus

Tässä lausunnossa esitetään asiantuntijalausunto siitä, miksi Asunto-oy. Sammonkatu 39:n tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista.

Tampereen kaupungin ohjeistuksessa tonttivuokran kohtuullistaminen on määritelty seuraavasti:

- Maanvuokran kohtuullistamista on mahdollista hakea asuntotontille, jonka asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 80 %. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan esittää asiantuntijalausunto, miksi rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista johtuen esimerkiksi:
 - rakennusteknisistä
 - suojelullisista
 - kaupunkikuvallisista
 - RKY-arvioista johtuvista syistä (RKY = rakennettu kulttuuriympäristö)





Kuva 1. Sammonkatu 39:n tontti etelästä katsottuna (Google Maps).

2.2 Sijainti ja perustiedot

Kiinteistö sijaitsee Tampereen kaupunginosassa 129, korttelissa nro 819 ja tontilla nro 1. Tontin osoite on Sammonkatu 39. Tontilla on 6-kerroksinen asuinkerrostalo ja 1-kerroksinen liikesiipirakennus. Rakennuksessa on osittain maanalla oleva kellarikerros, jossa on myös väestönsuoja. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1962.

Tontti on Tampereen kaupungin vuokratontti.

2.3 Kohteen kaupunkikuvallinen merkitys

Kohteen suunnittelija on arkkitehti Seppo Rihlama vuonna 1962. Rihlama toimi Tampereen kaupungin apulaiskaupunginarkkitehtina vuosina 1955–1959 ja perusti oman arkkitehtitoimiston vuonna 1960. Hänen suunnittelemaansa rakennuksia, kuten Sammonkatu 39, luonnehtii usein selkeä modernistinen arkkitehtuuri ja käytännöllisyys.

Kohteella on paikallishistorian kannalta merkitystä, koska kirjailija Kalle Päätaalo toimi rakennuksella rakennusmestarina. Kohde kuuluu yhtenä Kalle Päätalon seitsemän tamperelaistalon kulttuuriraittiin, joita kirjailija ja rakennusmestari on ollut rakentamassa. Raitin pituus on noin 7 km ja siihen kuuluvat Tuomiokirkonkatu 17, Yliopistonkatu 38, Ilmarinkatu 8, Salhojankatu 42, Sammonkatu 18–20, Sammonkatu 39 ja Kirvestie 22.

Sammonkatu 39:ä kutsuttiin nimellä Tubilinna siksi, että asuntojen varaajat olivat sairastaneet tai sairastivat tuberkuloosia. Tubilinnan viereisessä rakennuksessa asui rakentamisen aikana Päätalon ensimmäinen vaimo Laina.

Rakentamisessa käytettiin osin elementtitekniikkaa. Työ vaati kokeneen rakennusmestarin varmaa työjohtamista. Työmaasta on kuvauksia Kalle Päätalon romaanissa *Pöyhökanto lijoen törmässä*, s. 490–522.

Kalle Päätalo muutti Tampereelle vuonna 1944. Esikoisromaani ilmestyi 1958 ja vapaaksi kirjailijaksi hän ryhtyi 1963. Päätalo on kronikoitsija, pohjoisten seutujen historian kirjoittaja, joka tallensi väsymättömällä tarmolla muistiin kokonaisen aikakauden.

Asuinrakennus ja liiketilasiipi ovat säilyneet puhdaspiirteisinä 1960-luvun alun rakennuksina ja edustavat hyvin aikaansa. Kiinteistöön on tehty vain vähäisiä julkisivullisia muutoksia vuosikymmenten varrella.

Kohdetta ei ole suojeltu asemakaavalla.



Kuva 2. Asunto-oy. Sammonkatu 39:n läntinen julkisivu Väinämöisenkadulta nähtynä.

2.4 Kohteen suunnittelu ja ominaispiirteet

Asuinrakennus on valmistunut vuonna 1962 ja se on osin toteutettu elementtitekniikalla. Rakennus sijaitsee Sammonkadun ja Väinämöisenkadun välissä siten, että rakennuksen päädyt ovat kaduille päin. Liikerakennukset ovat kadunsuuntaisia. Tiilipäätyisessä asuinrakennuksessa on kolme porrashuonetta. Huoneistoparvekkeet ovat upotettu ulokkeena rakennuksen runkoon, siten että parvekkeen ulkolinjassa on myös asuintiloja.

Rakennuksissa on ajalle tyypilliset suunnitteluratkaisut seuraavasti:

- Julkisivuissa on nauhaikkuna-aihe mataline ja leveine ikkunoineen. Parvekkeet upotettuna julkisivuun.
- Päädyssä olevat puhtaaksimuuratut tiilipinnat ja pitkillä sivuilla on asennettu aaltolevyt, jotka ovat ajalle hyvin tyypillisiä.
- Rakennus on osittain rakennettu elementtitekniikalla ja osittain rakennettu paikalla
- Sisäänkäynnit ovat tuuletusparvekkeiden alla syvennyksessä
- Porrashuoneissa on sisäänvedetyt tuuletusparvekkeet.

- Vesikattomuotona on loiva pulpettikatto.
- Asunnoissa on ritiläpäällysteisillä sivutuuletusikkunoilla varustetut ikkunat.

2.5 Kalevan alueen rakennettu kulttuuriympäristö

Kaleva on ollut 1900-luvun alkupuolella vielä maaseutumaista ympäristöä, kun kaupunki päättyi Tammelaan. Sammonkadun ja Teiskontien pääväylien välistä aluetta hallitsivat pellot vielä 1940- 11 (73) luvulla. 1960-luvun puolen välin jälkeen pääväyliä reunustavat rakennukset oli rakennettu jo pitkälti nykyiseen muotoonsa. Kalevan pienemmillä sivukaduilla on jokaisella oma persoonallinen luonteensa. Vaikka rakenne näyttää tasalaatuiselta lamellitalojen korttelistolta, katutilan tunnelma muuttuu eri tekijöiden yhteisvaikutuksesta: rakennukset sijaitsevat eri kaduilla eri tavoin suhteessa katulinjaan, kadut ovat eri levyisiä ja eri tavalla suoria tai kaarevia.

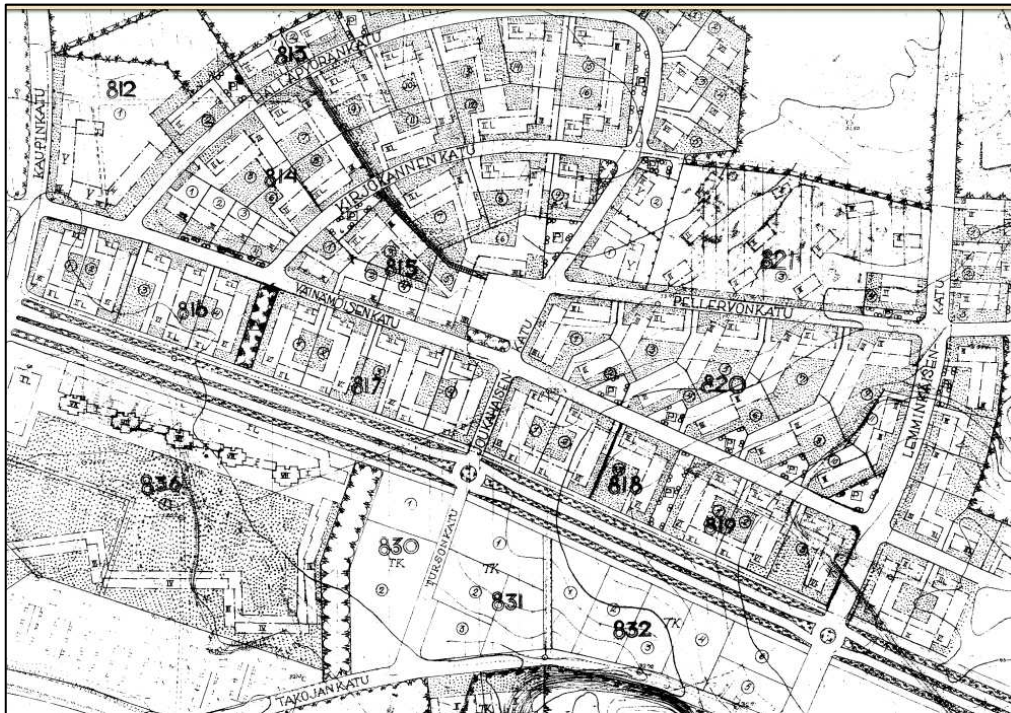


Kuva 3. Sammonkadun länsipään toteutunut rakentaminen (Hakkarainen: Rakennetun ympäristön inventointi, Kaleva, 2011)

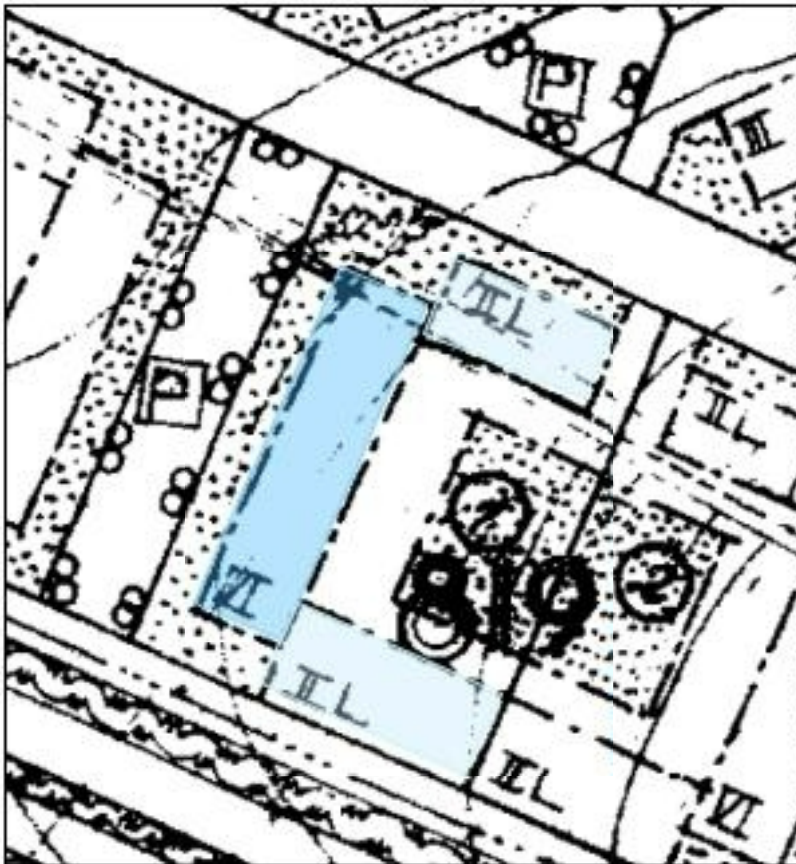
3 ASEMAKAAVA

3.1 Voimassa oleva asemakaava

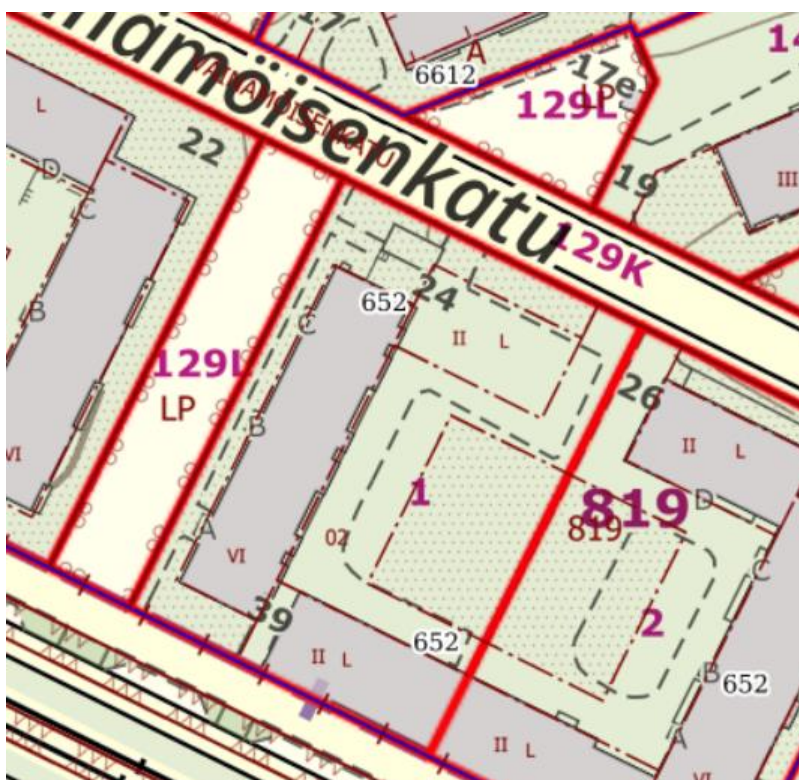
Nykyinen asemakaava nro 652 on päivätty 18.3.1955. Kaavan on laatinut Tampereen kaupungin asemakaava-arkkitehti Aaro Alapeuso.



Kuva 4. Aaro Alapeuson laatima Kalevan asemakaava vuodelta 1955.



Kuva 5. Osakuva vuoden 1955 asemakaavasta, jossa on sinisellä värillä esitetty tontin rakennusalat.



Kuva 6. Tontin rajat kaupungin virastokartan mukaan.

3.2 Käyttötarkoitus

Tontin asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta voidaan todeta seuraavaa:

- Asemakaavassa on määritelty tontin käyttötarkoitukseksi "Asunto- ja liikekortteli".
- Sammon- ja Väinämöisenkadun suuntaisten rakennusalojen osalta on todettu "Rakennukseen saa sisustaa myös liikehuoneistoja".

3.3 Kerrosluku

3.3.1 Sallittu kerrosluku

Asemakaavassa määriteltyjen kerroslukujen osalta voidaan todeta seuraavaa:

- Tontin länsireunassa olevan rakennusalan sallittu kerrosluku on VI.
- Sammon- ja Väinämöisenkadun suuntaisten rakennusalojen sallittu kerrosluku on II.

3.3.2 Nykyinen kerrosluku

Rakennusten kerrosluvusta voidaan todeta seuraavaa:

- Asuinrakennuksessa on kuusi asuinkerrosta ja kellari.
- Asuinrakennuksen kerrosluku on toteutunut asemakaavan mukaisesti.
- Sammonkadun suuntaisella rakennusosalalla on 1-kerroksinen liikerakennus.
- Väinämöisenkadun suuntaisella rakennusosalalla ei ole rakennusta.

3.4 Rakennusoikeus

3.4.1 Sallittu kerrosala

Tontin rakennusoikeuden määrittäytavasta voidaan todeta seuraavaa:

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennusoikeus määräytyy rakennusalan ja rakennuksen korkeuden mukaan.
- Tontin sallittu kerrosala on eri rakennusalojen osalta seuraava:

– siipirakennukset	1 216 k-m ²
– asuinrakennus	3 384 k-m ²
– yhteensä	4 600 k-m²

3.4.2 Käytetty rakennusoikeus

Tontin rakennusoikeudesta voidaan todeta seuraavaa:

- Asuinrakennusten käytetty kerrosala on seuraava:

– asuinrakennus	3 162 k-m ²
– liikerakennus	272 k-m ²
– yhteensä	3 434 k-m²
- Käyttämättömän kerrosalan määrä on $4\,600 - 3\,434 = 1\,166 \text{ k-m}^2$.
- Asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on siten toteutunut **75 %**.

3.5 Asemakaavan toteutuminen ja ajanmukaisuuden arviointi

3.5.1 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaavan toteutumisesta voidaan todeta seuraavaa:

- Alkuperäisissä suunnitelmissa tontin käyttö on laadittu siten, että Sammonkadun varteen on toteutettu 1-kerroksinen liikerakennus kaavan salliman 2-kerroksisen sijasta.
- Asuinrakennuksen asuinhuoneistojen ikkunat avautuvat Sammonkadun ja Väinämöisenkadun suuntaisille rakennusaloille päin, joten näille rakennusaloille ei voida rakentaa asemakaavan sallimia 2-kerroksisia rakennuksia.
- Alkuperäisten suunnitteluratkaisujen takia voimassa olevan asemakaavan toteutuminen ei ole mahdollista.





Kuva 7. Asuinrakennuksen ikkunat avautuvat Sammonkadun varren rakennusalan suuntaan, joten rakennuksen korottaminen asemakaavan mukaisesti ei ole mahdollista.

3.5.2 Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Yleisesti voidaan todeta, että tontin mahdollinen lisärakentaminen edellyttää asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia.

60 §

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakentamislupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta. ([21.4.2023/752](#))

Kuva 8. Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:ssä on määritelty asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnin perusteet.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET

4.1 Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen

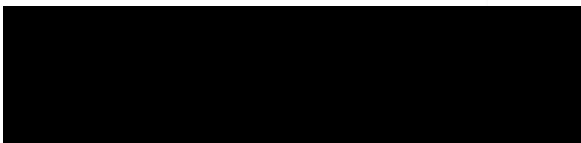
Voimassa olevan asemakaavan toteutumisesta voidaan todeta seuraavaa:

- Tontin rakentaminen ei ole toteutunut kaikilta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- Alkuperäisten suunnitteluratkaisujen takia voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen ei ole mahdollista.
- Tontin lisärakentaminen edellyttää Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää asemakaavan ajanmukaisuuden arvioimista.

4.2 Tonttivuokran kohtuullistaminen

Tonttivuokran kohtuullistamisesta voidaan todeta seuraavaa:

- Voimassa olevan asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty 75 %.
- Tehdyn selvityksen mukaan Asunto-oy. Sammonkatu 39:n kohdalla täyttyvät kaupungin määrittelemät kriteerit tonttivuokran kohtuullistamisesta.
- Tonttivuokran kohtuullistaminen ei vaikeuta tontin mahdollista myöhempää lisärakentamista, koska lisärakentaminen edellyttää joka tapauksessa asemakaavan muuttamista.



Jouni Huura

rakennusarkkitehti