

Tonttivuokran kohtuullistaminen Asiantuntijalausunto

Asunto O.Y. Aleksanterinkatu 11
Aleksanterinkatu 11, 33100 Tampere

Päiväys 27.8.2025

Tekijä 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 ominaispiirteet	5
2.4	Kohteen kaupunkikuvallinen merkitys.....	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	9
3.4	Rakennusoikeus	9
3.4.1	Sallittu kerrosala	9
3.4.2	Käytetty kerrosala	9
4	JOHTOPÄÄTÖKSET	10
4.1	Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen	10
4.2	Tonttivuokran kohtuullistaminen	10



1 YHTEYSTIEDOT

1.1 Kohde

Asunto O.Y. Aleksanterinkatu 11
Aleksanterinkatu 11
33100 Tampere

1.2 Osapuolet

Tilaaaja

Asunto O.Y. Aleksanterinkatu 11
c/o Tamis Oy
Isännöitsijä Taija Kangaskorte

Selvityksen laatija

Sitowise Oy
Vuolteenkatu 2
33100 Tampere

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

2 YLEISTÄ

2.1 Lausunnon tarkoitus

Tässä lausunnossa esitetään asiantuntijalausunto siitä, miksi Asunto O.Y. Aleksanterinkatu 11: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. Asunto O.Y. Aleksanterinkatu 11. (Google Maps).

2.2 Sijainti ja perustiedot

Kiinteistö sijaitsee Tampereen kaupunginosassa X, korttelissa nro 150 ja tontilla nro 13. Tontin osoite on Aleksanterinkatu 11. Tontilla on 1½-kerroksiset asuinrakennukset. Tontti on Tampereen kaupungin vuokratontti.



Kuva 2. Tontin rajat Tampereen kaupungin Oskari-tietokannasta.

2.3 Kohteen ominaispiirteet

Tontilla olevat rakennukset on suunniteltu seuraavasti:

- Bertel Strömmer 1925
- Lindborg 1926
- Väinö Salmela 1927



Kuva 3. Rakennukset kuvattuna Aleksanterinkadun ja Juhannuskyläkadun risteyksestä vuonna 2025.

Rakennuksissa on ajalle tyypilliset 1920-luvun klassismia noudattavat suunnitteluratkaisut seuraavasti:

- Julkisivut on peittomaalattua puuta.
- Ikkunat noudattavat alkuperäistä puitejakoa.
- Sokkeli on rapattu.
- Rakennuksissa on harjakatto. Ullakkolaajennusten yhteydessä on rakennettu lapeikkunoita.
- Kellarikerroksessa olevia tiloja on muutettu asuinkäyttöön. Kellari on pääosin maanpinnan alapuolella.

2.4 Kohteen kaupunkikuvallinen merkitys

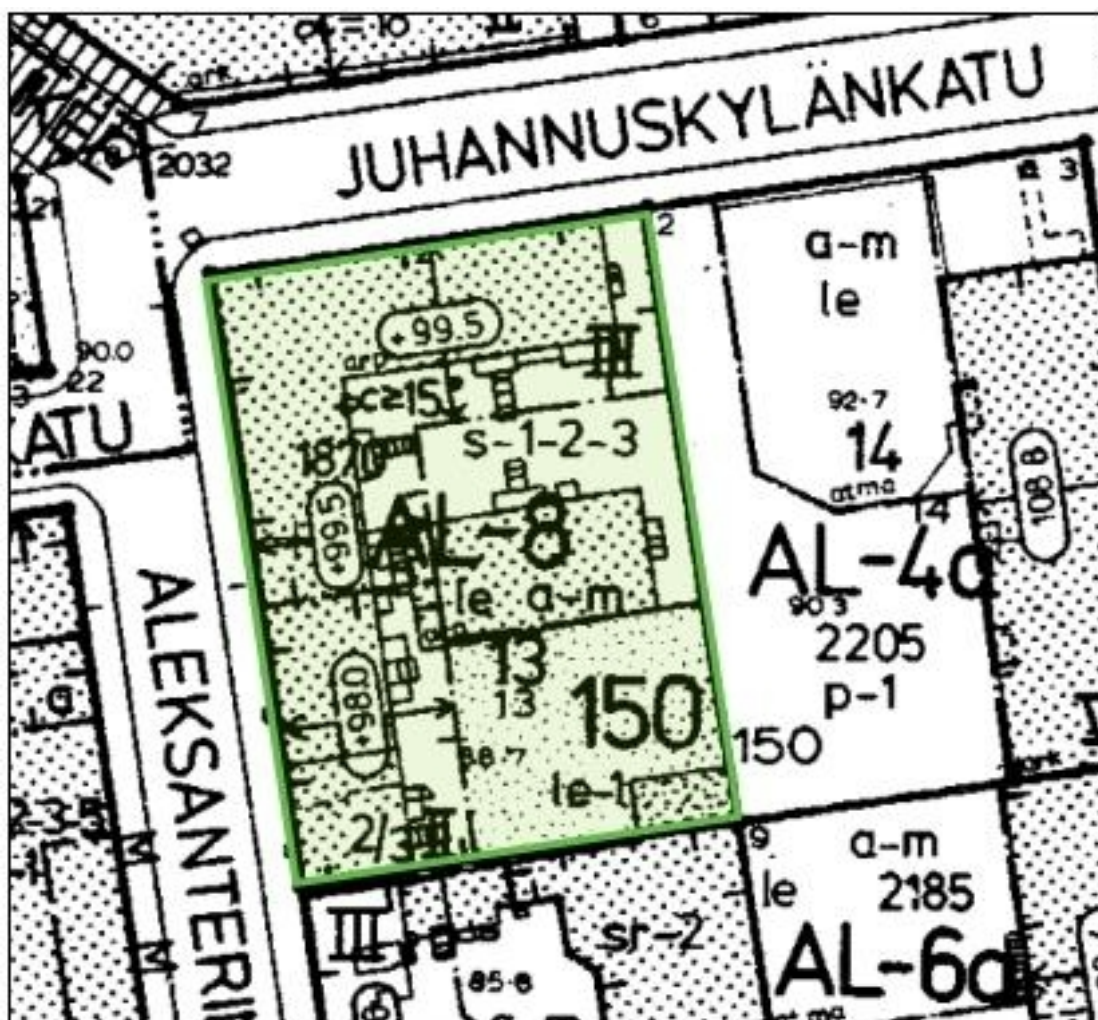
Yleisesti voidaan todeta, että rakennus edustaa Juhannuskylän tyypillistä rakennuskantaa 1900-luvun alkupuolelta ja se kuvastaa rakennetun ympäristön kerroksellisuutta.

3 ASEMAKAAVA

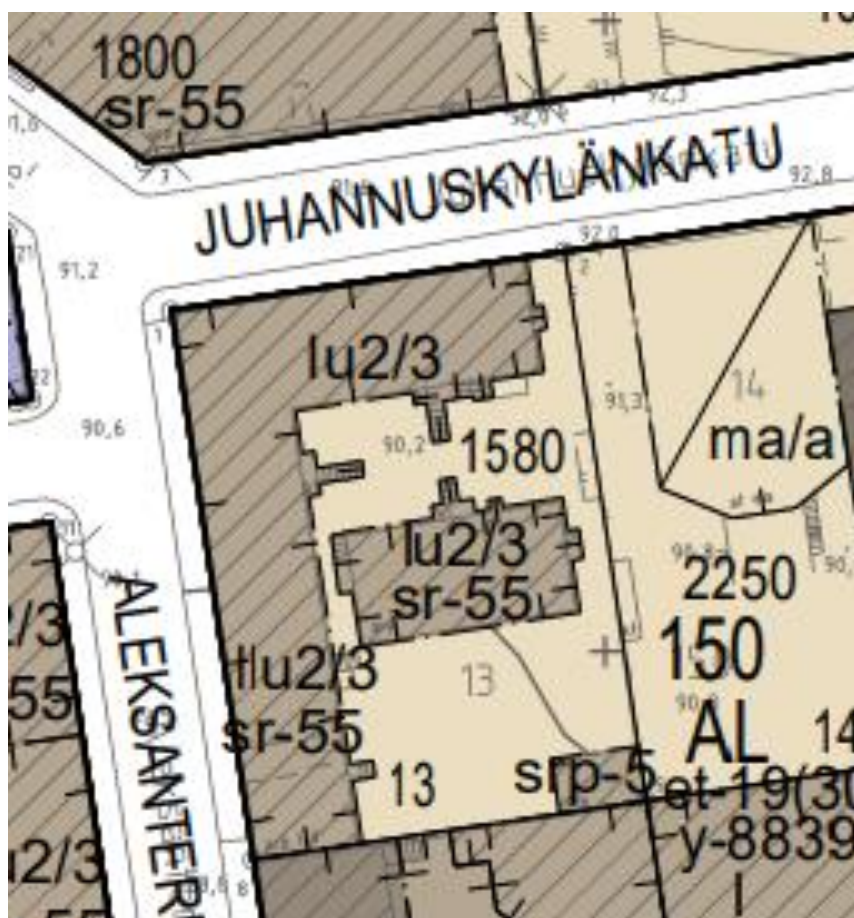
3.1 Voimassa oleva asemakaava

Nykyinen asemakaava nro 5787 on päivätty 15.5.1981. Kaavan on laatinut Tampereen kaupungin asemakaava-arkkitehti Maire Väisänen. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 15.9.1982 ja sen vahvistettu 3.5.1984.

Tontti sisältyy Juhannuskylän alueen vireillä olevaan asemakaavamuutokseen nro 8839, joka on laitettu vireille 25.2021. Tontti on kaavamuutoksen takia rakennuskiellossa. Nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa tontin rakennuksille on esitetty suojelumääräystä sr-55.



Kuva 4. Osakuva vuoden 1982 asemakaavasta, johon on merkitty tontti vihreällä.



Kuva 5. Osakuva 18.1.2024 - 8.2.2024 nähtävillä olleesta asemakaavaluonnoksesta.

3.2 Käyttötarkoitus

Asemakaavassa on määritelty tontin käyttötarkoitukseksi AL-8 seuraavasti:

Asuin-,liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kerrosalasta on vähintään 75 % käytettävä asuintiloiksi. Työhuoneen lattia saa olla ikkunaseinän kohdalla olevaa maanpintaa alempana kuitenkin siten, että työhuone on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella. Tontille on varattava leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta 10 m² asuntoa kohti ja yksi autopaikka kerrosalan 110 m² kohti.

3.3 Kerrosluku

3.3.1 Sallittu kerrosluku

Asemakaavassa määriteltyjen kerroslukujen osalta voidaan todeta seuraavaa:

- Juhannuskylänkadun suuntaisen rakennusalan sallittu kerrosluku on III.
- Aleksanterinkadun suuntaisen rakennusalan sallittu kerrosluku on 2/3II.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

3.3.2 Nykyinen kerrosluku

Rakennusten kerrosluvusta voidaan todeta seuraavaa:

- Rakennusten toteutus vastaa voimassa olevaa asemakaavaa.

3.4 Rakennusoikeus

3.4.1 Sallittu kerrosala

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontin sallittu kerrosala on 1870 k-m².

3.4.2 Käytetty kerrosala

Tontin käytetystä rakennusoikeudesta voidaan todeta seuraavaa:

- Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu Tampereen kaupungin toimeksiannosta selvitys ”Juhannuskylän kerrosalaselvitys” (Arkkitehdit LSV), jossa on tarkistettu tontin käytetty rakennusoikeus nykymääräysten mukaisella tavalla.
- Tehdyn tarkistuksen perusteella tontin käytetty kerrosala on 1493 k-m².
- Asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on siten toteutunut 79,8 %.
- Käytetyn kerrosalan tarkistuslaskenta on esitetty ao. kuvassa.



Kuva 6. Käytetyn kerrosalan tarkistuslaskenta (Tampereen kaupunki/Arkkitehdit LSV).

4 JOHTOPÄÄTÖKSET

4.1 Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen

Voimassa olevan asemakaavan toteutumisesta voidaan todeta seuraavaa:

- Tontin voimassa oleva asemakaava vuodelta 1982 on laadittu nykyisten rakennusten säilyttämisen pohjalta.
- Asemakaavan mahdollistaman käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista rakennusteknisistä ja suojelullisista syistä, koska rakennuksissa ei ole mahdollista tehdä nykyisten tilojen osalla laajennuksia/muutoksia, jotka lisäisivät kerrosalaan laskeutuvien tilojen määrää.
- Juhannuskylän alueen asemakaavan muutos on käynnissä ja tontti on siten rakennuskielossa.

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Merkittävissä hankkeissa korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Juhannuskylän asemakaavamutoksen kaavaluonnoksessa tontin rakennukset on esitetty suojeltaviksi merkinnällä sr-55.

4.2 Tonttivuokran kohtuullistaminen

Tonttivuokran kohtuullistamisesta voidaan todeta seuraavaa:

- Voimassa olevan asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty 79,8 %.
- Tehdyn selvityksen mukaan Asunto O.Y. Aleksanterinkatu 11:n kohdalla täyttyvät kaupungin määrittelemät kriteerit tonttivuokran kohtuullistamisesta.
- Tonttivuokran kohtuullistaminen ei vaikeuta tontin kaavoitusta, koska kaavaluonnoksessa on esitetty nykyiset rakennukset säilytettäväksi.

Jouni Huura

rakennusarkkitehti