Tampere 19.1.2025

As. Oy Ruotulan Lukko

Laalahdenkatu 28

837-004-4885-0003

Jakelu: kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

tonttipäällikkö Aila Taura

johtaja Pekka Salmi

Tonttivuokran kohtuullistamisen oikaisuvaatimuksesta

Oikaisupyyntömme tultaneen esityslistan perusteella hylkäämään asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 23.1.2025 ja perusteena edelleen esitetään, kuten kohtuullistamisen hylkypäätöksessäkin 7.11.2024, että käyttämätön rakennusoikeus (1811 k-m2) on ainakin osin hyödynnettävissä. Päätöksessä viitataan kahden osakkaan hakemaan rakennuslupaan asuntokohtaisen saunatuvan rakennuttamiseksi 26 vuotta sitten. Luvat raukesivat aikaisemmin perustelluista syistä. Maanpäällistä rakennusoikeutta tontilla on edelleen käyttämättä 187 m2, josta saunatuvat olisivat lohkaisseet 106 m2. Tämän käyttäminenkö olisi oleellista, kun rakennusoikeutta on jäljellä yli 17-kertainen määrä?

Loppu rakennusoikeudesta pitäisi asemakaavan mukaan rakentaa ylöspäin. Vaikka 60 vuotta vanhaa elementtirakennusta edes kuvitelmissa korotettaisiin toiseen kerrokseen, jäisi rakennusoikeutta edelleen käyttämättä noin 600 m2. Koko rakennusoikeuden käyttäminen edellyttäisi olemassa olevien rakennusten purkamista. Molemmat rakennusalan asiantuntijamme ja kaupungin konsulttiselvityksen tehneet MY-Arkkitehdit eivät ole pitäneet rakennusten korottamista teknisesti mahdollisena, eikä korottaminen tai rakennusten purkaminen vastaa Ruotulan alueen RKY-arvoja, joihin kuuluu rakennusten alkuperäisten ominaispiirteiden säilyttäminen. Tällaiset arvot lautakunta on katsonut perusteeksi kohtuullistaessaan saman arkkitehtitoimiston (Vahtera & Heino) ja saman urakoitsijan (rakennustoimisto Mattinen & Niemelä) toteuttamaa 60-luvun asunto-osakeyhtiön tonttivuokraa 12.9.2024 (837-240-3811-1 Ristimäki).

Viittaamme kohteliaimmin aiemmin laatimaamme oikaisupyyntöön ja saamaamme rakennusalan asiantuntijan (rakennusarkkitehti Antti Järvinen) lausuntoon ja haluamme korjata hylkäysesityksen perusteluista kohdan, jossa mainitaan yhtiön hakeneen muutamaan kertaan vuokran kohtuullistamista vedoten käyttämättömään rakennusoikeuteen. Näin on tapahtunut ainoastaan kerran vuonna 1970, jolloin yhtiössä ihmeteltiin, miksi kunta antoi luvan poiketa 1961 laaditusta asemakaavasta näin räikeällä tavalla. Eikö olisi rakennuttajan ja kunnan intresseissä ollut tuottaa asuntoja kaavan sallimissa rajoissa? Kuusikymmentä vuotta yhtiö on maksanut yli kaksinkertaista tonttivuokraa rakennettuihin neliöihin nähden. Edelleen toivomme ymmärrystä tonttivuokramme kohtuullistamiseen.

Tapani Tuomiranta

Hallituksen puheenjohtaja As. Oy Ruotulan Lukko

[redacted]

[redacted]