

Tonttivuokran kohtuullistaminen Asiantuntijalausunto

Asunto Oy Teiskontie 15
Teiskontie 15, 33500 Tampere

Päiväys 11.12.2023

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 kaupunkikuvallinen merkitys.....	4
2.4	Kohteen suunnittelu ja ominaispiirteet	4
2.5	Kalevan RKY-alue.....	5
3	ASEMAKAAVA	5
3.1	Kaavoitushistoria.....	5
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 Teiskontie 15
Teiskontie 15
33500 Tampere

1.2 Osapuolet

Tilaaaja

Asunto Oy Teiskontie 15
c/o Pamis Oy
Isännöitsijä Timo Hemming
Sarvijaakonkatu 5 b A
33540 Tampere

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 Oy Teiskontie 15: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. Teiskontie etelästä katsottuna (Google Maps).

2.2 Sijainti ja perustiedot

Kiinteistö sijaitsee Tampereen kaupunginosassa XX, korttelissa nro 409 ja tontilla nro 2. Tontin osoite on Teiskontie 15. Tontilla on yksi 6-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennuksessa on varsinainen kerrosten lisäksi maanalainen kellarikerros ja ullakko. Rakennus on valmistunut vuonna 1956. Ilvestien varressa on 1980-luvulla rakennettu kevytrakenteinen jäte/varastorakennus.

Tontti on Tampereen kaupungin vuokratontti.

2.3 Kohteen kaupunkikuvallinen merkitys

Kohde kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Museoviraston kuvaus Kalevan RKY-alueesta on seuraava: *"Tampereen Kaleva on yksi yhtenäisimmistä ja laajimmista kaupunginosista, joka on toteutettu toisen maailmansodan jälkeen funktionalismin kaavoitusperiaatteiden mukaisesti."*

Kohdetta ei ole suojeltu asemakaavalla.

2.4 Kohteen suunnittelu ja ominaispiirteet

Kuusikerroksinen asuinrakennus on valmistunut 1956 arkkitehti Pekka Sivulan suunnitelmien mukaan. Rakennus sijaitsee Teiskontien varrella pääty kadulle päin. Tiilirunkoisessa rakennuksessa on kolme porrasta, huoneistoparvekkeita ei ole.

Rakennuksessa on ajalle tyypilliset suunnitteluratkaisut seuraavasti:

- Liuskekilvatoilla päällystetty sokkeli,
- julkisivuissa karkea roiskerappaus
- sisäänkäyntien lakatut puu-lasiovet
- saumapellillä katetut, sirot sisäänkäyntikatokset
- uloketuuletusparvekkeet

- harjakatto
- sivutuuletusikkunalla varustetut, epäsymmetriset ikkunat.

Rakennuksen erityispiirteinä ovat vähän ulkonevat, muuta seinäpintaa vaaleammat osat koko julkisivun korkeudelta.

2.5 Kalevan RKY-alue

Tampereen kaupungin vuonna 2015 laatimassa julkaisussa ”Kalevan RKY-alue, Selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja rakentamistapaohje” todetaan seuraavaa:

Kalevan RKY alue tänään Kaleva on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi eli RKY-alueeksi. Se on yksi yhtenäisimmistä ja laajimmista kaupunginosista, jossa sotien välillä kehittyneet funktionalistiset kaupunkisuunnittelutavoitteet on toteutettu jälleerakentamiskauden ja 50-luvun arkkitehtuurilla. Se on modernistisen asuinaluerakentamisen tamperelainen pioneeri. RKY-alue rakennettiin nopeasti noin kahdenkymmenen vuoden aikana. Rakennukset, pihat ja puistot suunniteltiin ja rakennettiin samanaikaisesti. Käytettyjen rakennusmateriaalien ja -tapojen valikoima oli rajallinen ja käsityövaltainen. Tämä selittää Kalevan poikkeuksellisen yhtenäisyyden.

Kalevan kaupunginosa on säilynyt kaupunkirakenteen mittakaavassa erinomaisen hyvin. Sen sijaan lähimittakaavassa ympäristö on monin paikoin muuttunut. Suuri osa rakennuksista on peruskorjattu viime vuosikymmeninä. Julkisivuja on kunnostettu ja teknisiä järjestelmiä uusittu. Muutosten myötä talojen alkuperäisiä erityispiirteitä on kadonnut. Osa rakennuskannan autenttisuudesta ja kulttuuriarvosta on jo menetetty.

3 ASEMAKAAVA

3.1 Kaavoitushistoria

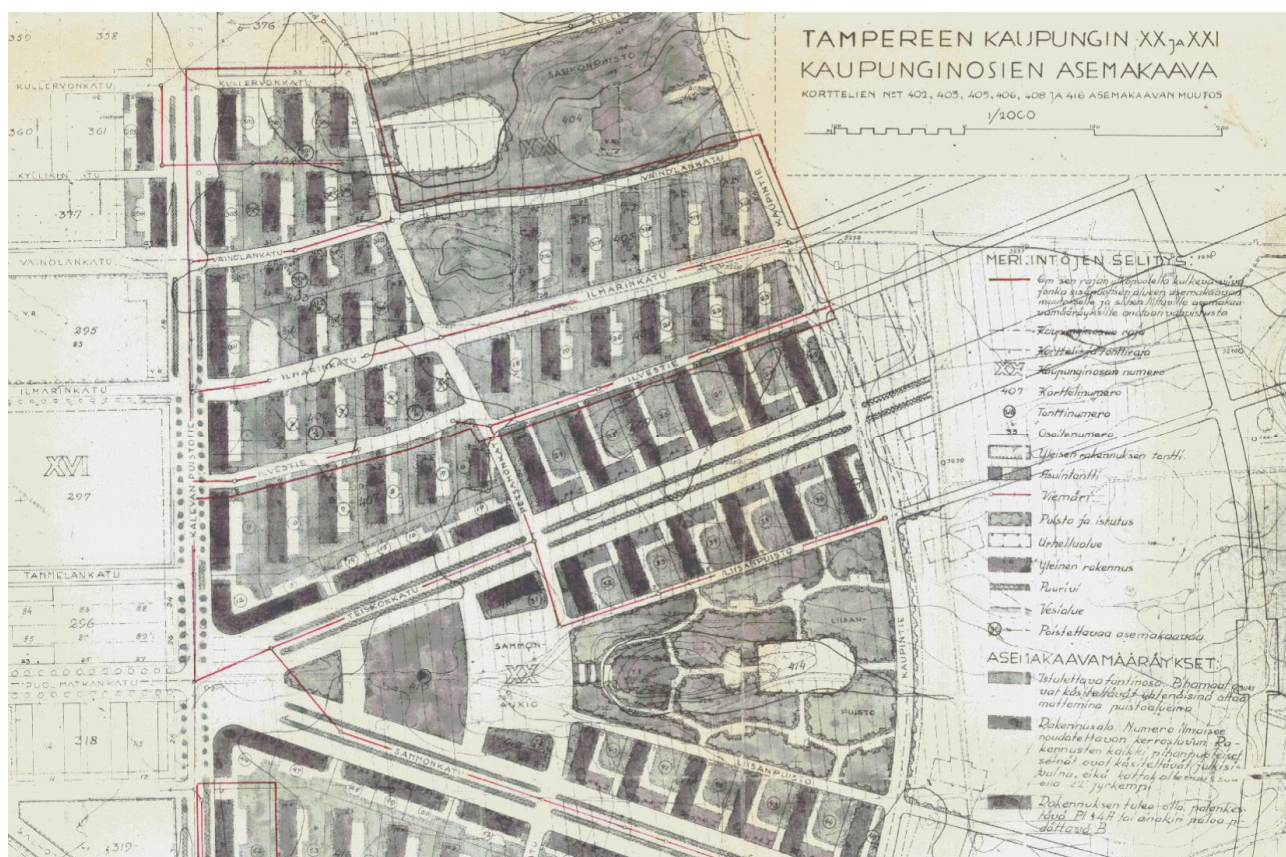
Kalevan alueen alkuperäinen asemakaava on Eelis Kaalamon laatima vuonna 1945. Kaavakartassa nykyinen Teiskontie oli nimetty Teiskonkaduksi.

Vuonna 1922 järjestettiin Tammelan vainioista yksi maamme suurimmista asemakaavakilpailuista koskien Tammelan vainion keskeistä osaa. Ensimmäistä palkintoa kilpailussa ei jaettu, vaan toisen palkinnon jakoivat Birger Brunila ja Carolus Lindberg. Suunnitelma valmistui Brunilan toimesta vuonna 1924. Brunilan suunnitelmassa Kalevan alue muodostui umpikortteleista ja katuverkko oli monumentaalinen pää- ja asuinkatuineen. Tätä yleiskarttaa ei koskaan sellaisenaan vahvistettu, tosin ei hylättykään, vaan suunnitelmaa kehittäli Tampereen kaupungin asemakaava-arkkitehti Elis Kaalamo funkishenkeen.

Teiskontien lamellikerrostalojen väliin oli merkitty rakennusoikeutta Teiskontien suuntaisille 1 - kerroksisille liikerakennuksille.



Tonttivuokran kohtuullistaminen
11.12.2023 LUONNOS



3.1 Voimassa oleva asemakaava

Alapeuson laatimassa kaavamutoksessa haluttiin väljentää rakennusten väliä. Tämä tarkoitti, että korttelin 409:n tonttien lukumäärää muutettiin kuudesta neljään. Rakennusten lukumäärää vähennettiin vastaavasti kuudesta viiteen. Lisäksi Teiskontien suuntaiset 1 -kerroksiset liikerakennukset muutettiin 2 -kerroksisiksi.

Asemakaavamuutoksen selityksessä todettiin seuraavaa:

Tampere

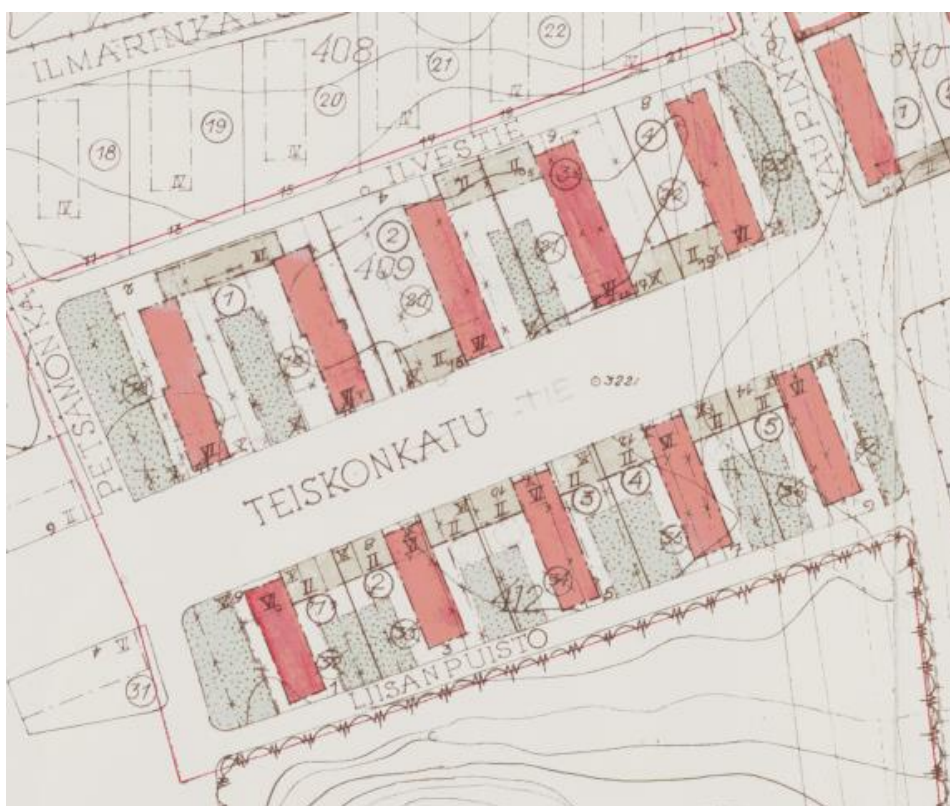
Kalevan kaupunginosan osa-asetakaavan ja

XX kaupunginosan asemakaavamääräysten

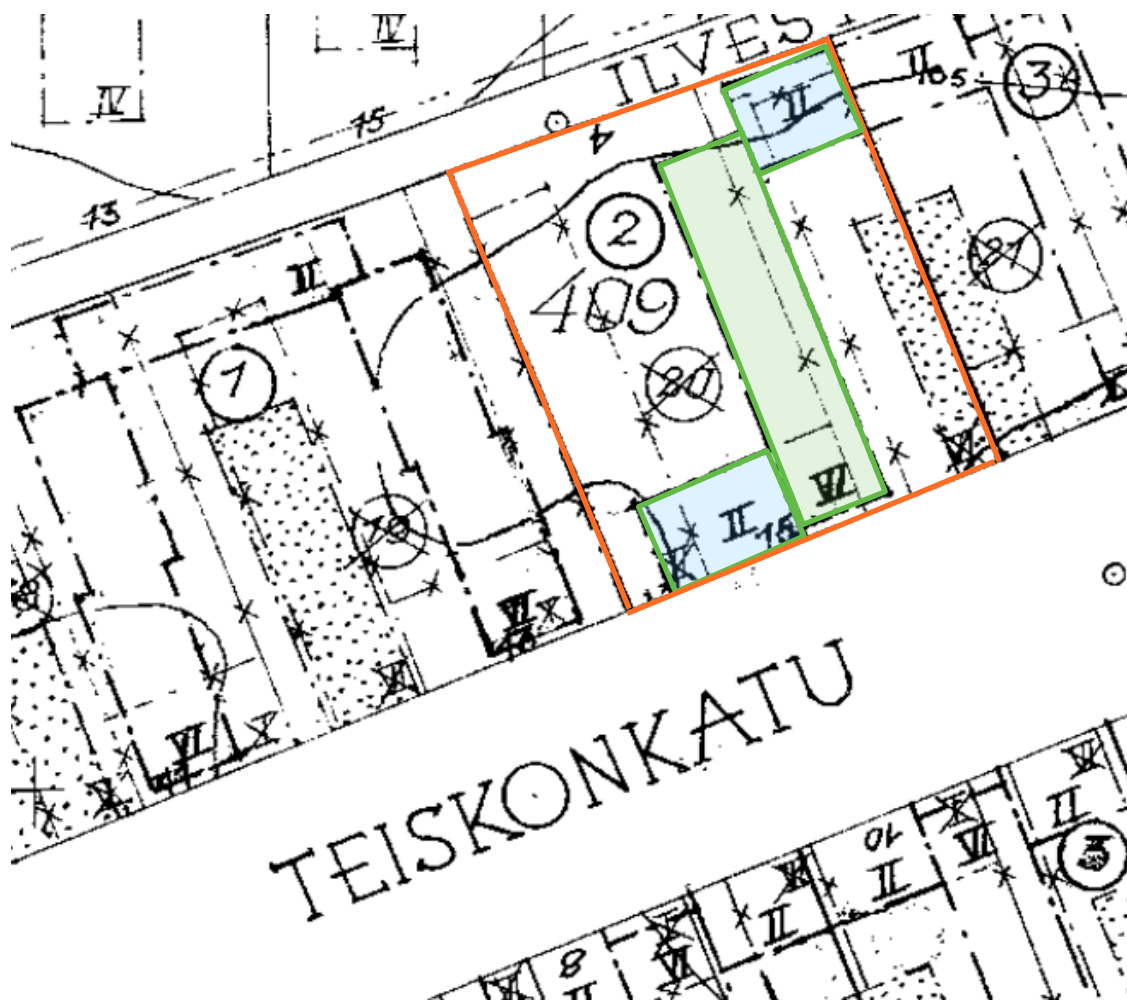
muutoksen

S E L I T Y S.

XX kaupunginosan 9.3.1945 vahvistetussa asemakaavassa on kortteleihin № 409 ja 412 määrätty 6-kerroksisia, kohtisuorassa Teiskonkatua vastaan olevia kerrostaloja, joiden välit ovat n. 30 metriä. Näitä yhdistää Teiskonkadun suuntainen 1-kerroksinen liikehuoneistorakennus. Kun mainittu 30 m tuntuu liian kapealta väliltä kysymyksen ollessa 6-kerroksisista rakennuksista esitetään kortteleita väljennettäväksi vähentämällä kummassakin olevista 6-kerroksisista rakennuksista yksi. Kun liikehuoneistoja varten tarkoitettut rakennussiivet samalla koroitetaan 2-kerroksisiksi säilyy korttelin rakennusoikeus likipitään ennallaan.



Kuva. Ote Aaro Alapeuson asemakaavasta vuodelta 1953.



Kuva 1. Asemakaavaote, johon on merkitty rakennusalat kerroslukujen mukaan.

3.2 Käyttötarkoitus

Asemakaavassa on määritelty tontin käyttötarkoitukseksi "Asunto- ja liiketontti".

3.3 Kerrosluku

3.3.1 Sallittu kerrosluku

Asemakaavassa määriteltyjen kerroslukujen osalta voidaan todeta seuraavaa:

- Asemakaavan perusteella sallittu kerrosluku on VI ja tontin etelä- ja pohjoisreunan rakennusalojen osalla II.
- Korttelin muilla tonteilla sallitut kerrosluvut ovat vastaavia.

3.3.2 Nykyinen kerrosluku

Rakennuksen kerrosluvusta voidaan todeta seuraavaa:

- Asuinrakennuksessa on kuusi varsinaista kerrosta ja lisäksi kellarikerros sekä ullakko.
- Asuinrakennuksen kerrosluku on toteutunut asemakaavan mukaisesti.

3.4 Rakennusoikeus

3.4.1 Sallittu kerrosala

Tontin rakennusoikeuden määrittäytävasta voidaan todeta seuraavaa:

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennusoikeus määrittyy rakennusalan ja suurimman sallitun kerrosluvun mukaan.
- Tontin sallittu kerrosala on Tampereen kaupungin laskelman mukaan 5 736 k-m².

3.4.2 Käytetty rakennusoikeus

Tontin rakennusoikeudesta voidaan todeta seuraavaa:

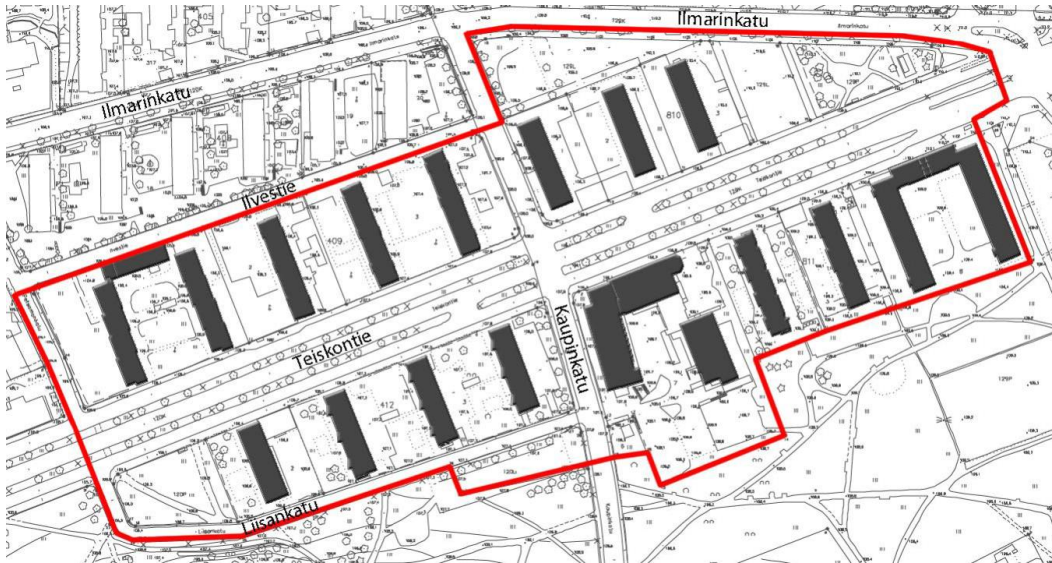
- Asuinrakennuksen käytetty kerrosala on 3 695 k-m².
- Käyttämättömän kerrosalan määrä on 2 041 k-m².
- Asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on siten toteutunut 65 %.

3.5 Asemakaavan toteutuminen ja ajanmukaisuuden arviointi

3.5.1 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaavan toteutumisesta voidaan todeta seuraavaa:

- Arkkitehti Pekka Sivula suunnitteli tontin käytön siten, että Teiskontien varteen ei toteutettu asemakaavan sallimaa 2-kerroksista siipirakennusta. Samoin Ilvestien reunassa olevaa rakennusala ei ole hyödynnetty. Sivula suunnitteli myös naapuritontin rakennukset (Teiskontie 17-19), joissa on vastaavat suunnitteluratkaisut. Voidaankin olettaa, että siipirakennukset on jätetty tarkoituksellisesti pois yhtenäisen kaupunkikuvan takia.
- Asuinrakennuksen runkosyvyys on pienempi kuin rakennusalan leveys, jolloin osa rakennusoikeudesta on jäänyt käyttämättä.
- Asuinrakennuksen asuinhuoneistojen ikkunat avautuvat ko. rakennusaloille päin, joten näille rakennusaloille ei voida rakentaa asemakaavan mahdollistamalla tavalla.
- Alkuperäisten suunnitteluratkaisujen takia voimassa olevan asemakaavan toteutuminen ei ole mahdollista.



Kuva. Teiskontien toteutunut rakentaminen (Hakkarainen: Rakennetun ympäristön inventointi, Kaleva, 2011)

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. 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. Lisäksi RKY-alueen vaatimusten huomioiminen rajoittaa huomattavasti muutosten tekemistä.
- Tontin lisärakentaminen edellyttää Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää asemakaavan ajanmukaisuuden arvioimista. Vastaava tilanne on saman korttelin tontin numero 3 osalla (Teiskontie 17-19).
- Lisärakentaminen edellyttää kaavamuutoksen vaikutusten arvioimista laajemman alueen osalla.

4.2 Tonttivuokran kohtuullistaminen

Tonttivuokran kohtuullistamisesta voidaan todeta seuraavaa:

- Voimassa olevan asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty 65 %.
- Tehdyn selvityksen mukaan Asunto Oy Teiskontie 15: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