

7.1. 1964

Arava

Helsinki

Tontin 1/4885/Ruotula tonttijako on hyväksytty sisäasiainministeriössä ja vahvistetaan Tampereen Maistraatin kokouksessa lähiaikoina. Uutta tonttikarttaa emme voi vielä toimittaa, mutta uusien tonttien numerointi on seuraava:

2/4885/Ruotula, (rivitalot) As. Oy Ruotulan Lukko,

4/4885/Ruotula, (3 lamellia) As. Oy Ruotulan Salpa,

2/4885/Ruotula, (6 lamellia) vuoden 1966 rakennusohjelmassa.

Toimitamme Teille As. Oy Ruotulan Salpaa ja As. Oy Ruotulan Lukkoa koskevat ajanmukaiset tonttikartat heti ne saatuaamme ja toivomme, että voitte vahvistaa näiden paperien perusteella rivitalojen rakennussuunnitelman.

Kunnioittaen

Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä

ARAVALLE, Helsinki

Asuntolainahakemus

asunto-osakeyhtiötaloa varten

vuokrataloa varten

Hakija As. Oy Ruotulan Lukko	Rakentamisen paikkakunta Tampere
--	--

Rakennusyrityksestä annetaan seuraavat tiedot:

Tontti	pinta-ala 6400 m ²	
	kustannukset (jos omistusoikeus tonttiin)	4.200:-- mk
Rakennus- kustannukset	2960 m ³ à 162,43 mk	
yleis- kuluineen ¹⁾	995 m ² à 483,21 mk	480.800:-- mk
Rakennusyrityksen kokonaiskustannukset yhteensä		485.000:-- mk

Rahoitussuunnitelma:

Omat varat:	kokonaiskustannuksista 30 %	
Osakepääoma ²⁾		
Muut varat		145.500:-- mk
Ensisijaiset lainat:	kokonaiskustannuksista 37,02 %	
Lainantaja:		
Postisäästöpankki	7 1/4 % 22 v. mk	149.500:--
	korke kuol.aika	
Vak. Oy Pohjola	2,5 % 30 v. mk	30.000:--
	% v. mk	179.500:-- mk
Asuntolaina (Aravalta anottu toissijainen laina)	kokonaiskustannuksista 62,98 %	160.000:-- mk
Muut mahdolliset lainat ja rasiukset:		
		Yhteensä 485.000:-- mk
Rakennusaikaiset lainat: ³⁾		
Postisäästöpankki		149.500:-- mk
Vak. Oy Pohjola		30.000:-- mk
		179.500:-- mk

¹⁾ Tilavuus tarkoittaa kokonaiskuutiosältöä ja pinta-ala kerroksissa olevien huoneistojen yhteenlaskettua alaa, kuten asuin-, liike- ja vastaavia tiloja.

²⁾ Asunto-osakeyhtiön osakepääoman suuruuden tulee olla vähintään 10 % kokonaiskustannuksista.

³⁾ Näiden lainojen määrän tulee vastata ensisijaisia lainoja.

Tontti n:o **3** Kortteli **4885**

Kaupunginosan nimi
Kauppalan osan nimi tai n:o **Ruotula**

Tilan nimi, n:o ja sijainti

Osoite, katu ja n:o **Laalahdenkatu**

Vuokratontin omistaja **Tampereen kaupunki** jäljellä oleva vuokra-aika

Onko tontilla vesi- ja viemärijohto? **ei vielä** Suunnitellaanko tontille vesi- ja viemärijohtoa?

Onko asemakaavamuutos tarpeellinen ja miksi: **ei**

Onko tontilla kallion louhintaa huomattavammin n. **jonkin verran** m³

Onko tontilla paalutus tarpeen:

Rakennusyritys käsittää: **1** rivi taloa **60** asuinhuonetta, keittiö huoneeksi luettuna

Asuinhuoneistot	lukumäärä ja huoneistoala m ² a	lukumäärä ja huoneistoala m ² a	lukumäärä ja huoneistoala m ² a	lukumäärä ja huoneistoala m ² a	yhteenlaskettu lukumäärä	keskimääräinen huoneistoala m ²	yhteenlaskettu huoneistoala m ²
h + kk							
h + k							
2 h + kk							
2 h + k							
3 h + kk							
3 h + k							
4 h + k	5 10/99,5				10	99,5	995
Asunto Oy-talossa on yhtiön hallintaan jäävät sekä vuokratilassa huoltohenkilöstön asuinhuoneistot merkittävä x:llä					10	99,5	995
					Yhteensä		

Rakennuksen suunnittelija **Arkit. Vahtera & Heino**

Rakennustyön suorittaja **Rak. tsto Mattinen & Niemelä**

Milloin rakennustyöt on suunniteltu aloitettaviksi **1965 alussa**

Milloin rakennuksen arvellaan valmistuvan **n. 11 kk aloittamisesta**

Paikallinen viranomainen, joka hyväksynyt piirustukset **Tampereen kaupungin maistraatti**

Päivämäärä, milloin piirustukset hyväksytyt

Rakennukseen on suunniteltu keskuslämmitys lämmin vesi sähköliedet kaasuliiedet **10** kylpyhuonetta **10** kpl WC:tä **10** kpl suihkuhuonetta **10** kpl hissää

Pääasiallinen runko-rakennusaine **teräsbetoni**

Yhteistilat eriteltyinä

Sauna **30** m²

Pesutupa **30** m² **asunt.kohti 3**

Väestyskylä **40** m² **" " 4**

Urh.väl.tilat **4** m² **varastoja 4 autotallin yh**

Onko rakennustyön suorittamiseksi tarpeen purkaa rakennuksia: **ei**

Montako ruokakuntaa asuu purettavissa rakennuksissa, yhteensä henkilöä.

Rakennusyrityksen vuotuiset menot ja tulot:

Vuotuiset menot:

Arava-lainan korko	1 %	1600:-	mk
» kuoletus	2 %	3200:-	mk
Muiden lainojen korko	7 1/4 - 7,5 %	13113:-	mk
» » kuoletus	2 1/2 - 4 %	7337:-	mk
Omien varojen korko			mk
Rahoitusmenot yhteensä			25.250:- mk
Tontinvuokra	6400 1,04 mk/m ² v		yhteensä 6.656:- mk
Hoitomenot	2960/ 2,00 mk/m ² v		yhteensä 5.920:- mk
Menot yhteensä			37.826:- mk

Vuotuiset tulot:

Osakehuoneistojen vastikkeet	995 m² 3,01724 mk/m ² kk	36.026:-	mk
Muiden asuinhuoneistojen vuokrat			mk
Muut vuokrat			mk
Myyvälät			mk
Toimistot			mk
Varastot			mk
Autotallit			mk
Muut vuokrat yhteensä		500:-	mk
Muut tulot		1.300:-	mk
Tulot yhteensä			37.826:- mk

Hakijayhtymän perustajat ovat:

Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä

A. M. Mattinen

A. Niemelä

Heli Mäkeläinen

Lisätietoja:

Tämä suunnitelma kuuluu osana korttelit 4883 - 4885 ja 4889 / Ruotula, Tampere-käsittävään kokonaisrakennussuunnitelmaan. Sivulla 1 mainittu hankinta-arvo on laskettu rakennuskustannusindeksin kokonaisindeksin toukokuun 1964 pisteluvun mukaan, joka pisteluku on 150 pistettä.

Tampereella

7

päivänä

elokuuta

kuuta 1964

As. Oy Ruotulan Lukko, perusteilla

Allekirjoitus

Laina-asiaa hoitaa:

A. Niemelä

Nimi

Osoite

Rautatieenk. 17-19, Tampere

Puhelin

21280

Liitteet:

Piirustukset (vähintään 1 : 100) kpl

Selvitys tontin saannosta tai varauksesta kpl

Asemapiirros »

..... »

Lähiympäristön asemakaavaote »

..... »

Rakenneselostus »

..... »

Huomautuksia:

1. Rakennuskustannuksiin tulee sisällyttää myöskin ns. yleiset menot kuten kuljetukset, vakuutukset, työnjohto, piirustukset, piirustuspalkkiot, valvonta, rakennusaikaisten lainojen korot sekä muut yleiset menot.
2. Tilavuudet ja pinta-alat lasketaan RT-korttien RT 120.11 ja RT 120.21 mukaan.
3. vaihtoehtoisissa tapauksissa merkitään asianomainen neliö (esim.: x:llä).

17/2-64

214 §.

Tästä kaupungista olevan perustettavan yhtiön lukuun toimivan Rakennustoimisto Mattinen & Niemelän valtuuttaman asiamiehen arkkitehti Arne Heinon lähettinä oli Pekka Kirjovaara maistraatille jättänyt rakennusluvan saamista varten tontille N 3 korttelissa W 4885

Ud-

tämän kaupungin Ruotulan osassa
asiakirjelmän, sekä
valtakirjan, hakemuksen, tonttikartan ja tontinmittauspöytäkirjan, rakenneselvityksen ..

Hakemuksen johdosta ovat kaupungin rakennuskatselmusmiehet antaneet lausuntonsa.

Edellämainitut asiakirjat olivat tarpeellisin osin näin kuuluvat:

Liite: a, b, c, d, e, f § 214. .

Hakemusta seurasi lisäksi viidet kolmin kappalein laaditut uutispiirustukset edellämainitulle rakennuspaikalle, joista yhdet kappale et jätetään rakennustarkastajalle, toiset kappale et annetaan hakijalle takaisin todistuksilla varustettuina ja kolmannet kappale et säilytetään maistraatin arkistossa.

Sitten kun asiakirjat ja piirustukset oli tarkastettu maistraatti neuvoteltua antoi seuraavan

Päätöksen:

Maistraatti on tutkinut tämän asian ja koska ehdotettu rakennustyö huomioonottaen, että maistraatti on harkinnut kohtuulliseksi myöntää anotun poikkeuksen viiden talousrakennuksen ja saunarakennuksen sijoituksen nähdessä,

on rakennuslain, rakennusasetuksen, Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen sekä muiden voimassa olevien rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen, maistraatti harkitsee oikeaksi myöntää haetun rakennusluvan sekä vahvistaa piirustukset noudatettaviksi. Kuitenkin on tontille tehtävä oma lämpökeskus, jollei lämmönsaantia säädä järjestetyksi ja turvatuksi hakemuksessa esitetyllä tavalla. Niinikään on maistraatille esitettävä asiakirja, jonka nojalla hakija hallitseen kyseistä tonttia.

Hakijan tulee ennen rakennustyön aloittamista tehdä ilmoitus rakennustarkastustoitistolle sekä kääntyä kiinteistöinsinöörin puoleen, jotta tämä voi vahvistettujen piirustusten mukaan määrätä rakennuksen paikan ja korkeusaseman. Sitten kun rakennuksen perustustyö ja jalustan tai sitä vastaavan rakennusvaiheen rakentaminen on suoritettu, ei rakentamista saa jatkaa, ennen kuin kiinteistöinsinöörin katselmuksessa on todettu rakennuksen paikka ja korkeusasema. Lisäksi tulee hakijan pyytää muiden säädettyjen katselmusten toimittamista. Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennenkuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty. Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa ja loppuun saatettu viidessä vuodessa tämän päätöksen antamisesta lukien, raukeaa nyt myönnetty rakennuslupa, mikäli maistraatti ei erityisistä syistä sen voimassaoloaika pidennä.

Merkittiin, että päätös on annettu julkipanon jälkeen helmi 24 kuun päivänä 19.....⁶⁵..

Päätökseen tyytymätön hakekoon siihen muutosta Hämeen lääninhallitukselta kirjallisella valituksella, joka ynnä tämä päätös piirustuksineen valittajan itsensä tai hänen laillisesti valtuuttamansa asiamiehen tulee antaa tai lähetin välityksellä toimittaa lääninhallitukseen neljäntoista päivän kuluessa tämän jälkeen, tätä päivää kuitenkin lukematta, eli siis viimeistään keskiviikkona maaliskuu 10 päivänä 19.....⁶⁵ ennen kello 12. Valittajalla on myös oikeus omalla vastuullaan lähettää valitusasiakirjat maksettuna postilähetyksenä niin, että ne tai ilmoitus niiden saapumisesta on lääninhallituksessa viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä. Merkittiin.

Toimitus N:o 7025

T O N T T I K A R T T A

Tampereen kaupungin Ruotulan kaupunginosan korttelin

N:o 4885 Laalahdenkadun varrella sijaitsevan asuntotontista

N:o 3 laatinut tontinmittaus- ja rajamerkki- ja rajamerkki

Vesa Vaahtoranta

Kiinteistöinsinööri

Merkkien selitys:

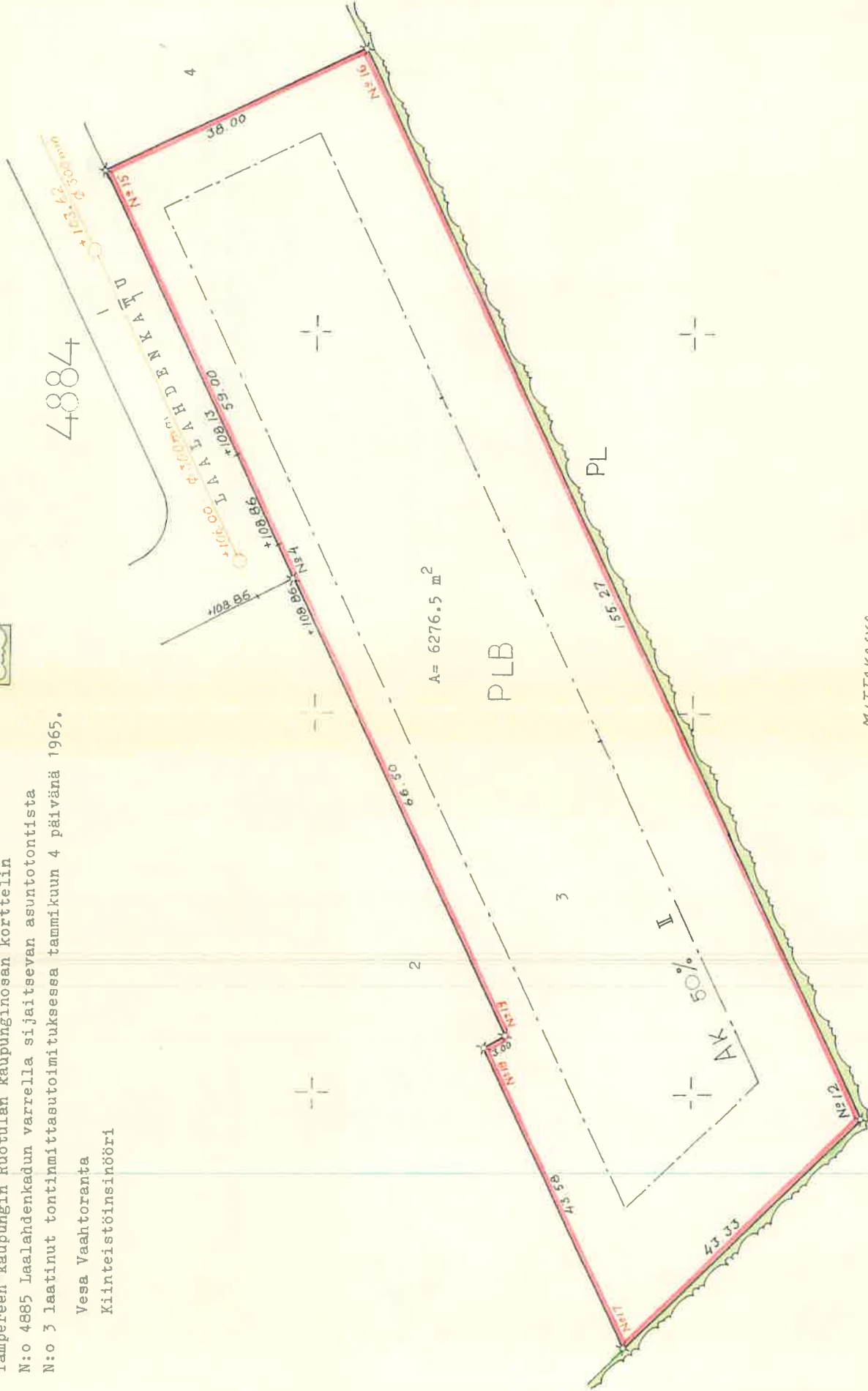
Tonttiraja, rajan kulmapiste ja rajamerkki

Puisto



4884

4884



Tontin kulmapisteiden ja rajamerkkien selitys:

Piste	Koordinaatit	Merkitsemistapa
N:o	Y	X
17	491766.655	6821508.671
18	491806.088	6821527.227
19	491807.562	6821524.614
4	491867.733	6821552.928
15	491921.118	6821578.049
16	491937.297	6821543.665
12	491796.807	6821477.557

Tontin koordinaateista laskettu pinta-ala: 6276.5 m².

Tonttia koskeva asemakaava on vahvistettu 13.10.1961 ja tonttijako 19.12.1964.

VOIMASSAOLEVAT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Rakennusala

50%

Luku, joka osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennus-
alasta saa käyttää rakentamiseen.

II

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

PLB

Paloluokka, jonka vaatimukset rakennusten on ainakin täytettävä

AK

Asuntokerrostalon rakennusala

Toimitus on merkitty tonttirekisteriin
tammikuun 16 päivänä 1965

Vesa Vaahtoranta

Tonttikirjanpitäjä

Jäljennöksen oikeaksi todistaa 20.1.1965

Viren puolesta:

Kaupungeingeodeetti

Vesa Vaahtoranta

Liite f 214.

Rakennuskatselmusmiesten lausunto

1436

Toimenpiteen tarkoitus: Kahden yksikerroksisen B - luokkaan luettavan kaukolämmityksellä varustetun asuinrakennuksen rakentaminen ja kymmenen D II -luokkaan luettavan talousrakennuksen rakentaminen sekä yksikerroksisen D II - luokkaan luettavan saunarakennuksen rakentaminen. Rakennusten yhteinen pinta-ala on 1436 m².

Alustava katselmus: Toimitettu 4 / 2 19 65. Saapuvilla olivat:

Anoja edustajanaan insinööri Heikki Peltonen.

Tontin N:o	kortt. N:o	edustaja
"	"	"
"	"	"
"	"	"
"	"	"
"	"	"
"	"	"
"	"	"
"	"	"
"	"	"
"	"	"

Kutsu tilaisuuteen oli annettu seuraavasti: Liite kutsu.

katu
1/2

Julka 8/1-65

2/14

N:o 20/65 Jätti 30/1 1965 lähetti Pekka Kirjovaara



Liite b k214

1 vuokraus

71 valtakirja

Tampereen kaupungin maistraatille

Anon lupaa oheisten liitteiden mukaiseen rakennustoimenpiteeseen.

Rakennuspaikka:

Kaupunginosa RUOTULA kortteli N:o 4885 tontti N:o 3

Rakennuspaikan osoite LAALAHDENKATU

[Liitteitä: Piirustuksia 5 lehteä kolmin kappalein. Tonttikartan ja mittakirjan jäljennös. Ote lainhuutopöytäkirjasta. ~~Kaupunkikirjan jäljennös.~~ Vuokrasopimuksen jäljennös. Selvitys rakenteista. Kaupungin sähkölaitoksen lausunto. Kaupungin vesilaitoksen lausunto. Selvitys autopaikoista. Perustelut anottaessa vähäistä poikkeamista voimassaolevista säännöksistä ja määräyksistä sekä mahdollista muita lisäselvityksiä:]

RAKENNUSTEN LÄMMITYS JA LÄMPIMÄN VEDEN SAANTI HOIDETAAN KORTTELISSA 4883 OLEVASTA LÄMPÖKESKUKSESTA KÄSIN.
LIITTEENÄ ANOMUS VÄHÄISESTÄ POIKKEAMISESTA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIIN NÄHDEN.

Tampereella h. p:nä TAMMI kuuta 19.65.

Anoja: Täydellinen nimi RAKENNUSTOIMISTO MATTINEN & NIEMELÄ

ammatti ja osoite RAUTATIENKATU 17-19

KIRJOITTI: [Redacted]

EARNE HEINO ARKKITEHTI SAFA

Huom! Tarpeeton viivataan yli. Hakasissa olevaa ei oteta maistraatin pöytäkirjaan.

1705 v

Lite 2x214

RAK.ALA

7624

TAMPEREEN KAUPUNGIN MAISTRAATILLE

ANOMME, ETTÄ MAISTRAATTI MYÖNTÄISI VÄHÄISEN POIKKEAMISEN ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIIN NÄHDEN VIIDEN TALOUSRAKENNUKSEN OSALLA, MITKÄ YLITTÄVÄT 1,2 M ANNETUN RAKENNUSALAN RAJAN. SAMAA POIKKEAMISTA ANOMME SAUNARAKENNUKSEN YHDEN NURKAN JA KUISTIN SUHTEEN.

TILANTEESEEN ON JOHTANUT SE, ETTÄ MAASTON SUURET KORKEUSEROT OVAT EDELLYTTÄNEET RAKENNUKSEN PYÄLTÄMISTÄ KORKEUSSUUNNASSA JA SAMALLA SIVUSUUNNASSA. VAADITTAVA PÄÄRAKENNUKSEN JA TALOUSRAKENNUKSEN VÄLINEN ETÄISYYS LISÄTEKIJÄNÄ ON RAKENNUSALAN LEVEYS SITEN OSOITTAUTUNUT PIENELTÄ OSALTA RIITTÄMÄTTÖMÄKSI.

SALLITTU RAKENNUSOIKEUS ON KUITENKIN KÄYTETTY VAIN OSITTAIN. ANNETTU RAKENNUSOIKEUS SALLII 1624 M² RAKENTAMISTA 2-KERROKSISENA, MUTTA OHEINEN SUUNNITELMA SISÄLTÄÄ VAIN 1436 M² 1-KERROKSISENA.

TAMPEREELLA 12.2 1965

RAKENNUSTOIMISTO MATTINEN & NIEMELÄ

KIRJOITTI: 

Kaupungin maistraatti: Kirjoittajan ei kuulu rakennus-
valvontaan? allekirjoitus kuulu rakennus-

N:o 20/65

Täten tiedoitetaan, että Rakennust. Mattinen & Niemelä.....
 on jättänyt maistraatille rakennuslupa-anomuksen Ruotulan.....
kaup.osan korttelissa n:o 4885..... sijaitsevalle ton-
 tillle n:o 3..... suunniteltua 10 perheen rivitalorakennusta ja
 1 kerroksista saunarakennusta.....
 varten, mikä suunnitelma on naapuritonttien ja vastapäisten
 tonttien omistajien tai haltijain nähtävissä piirustuskatsel-
 muksessa, joka toimitetaan..... helmi.....kuun.....4.....p:nä 19.65.
 klo. 10.15..kaupungin rakennustarkastustoimistossa, os. Puutarha-
 katu 2.....
 Tampereella..... tammi.....kuun.....30.....p:nä 1965.....

Kalle Malinen

Kaikki Pellon

Kiinteistön asema		Omistajan nimi tai haltij- jan nimi	Tiedon tunnustan saaduksi		
Vaup.osa	Tontti		p:nä	kuuta	nimikirjoitus
Ruotula/4885/	3	Mattinen & Niemelä	3	helmik	[Redacted]
" / "	2	" "	3	"	
" / "	4	" "	3	"	
" /4884 /	1	As.Oy.Ruotulan Kodit	3	"	
Puistoalue		Tampereen kaupunki	3	"	

Tampereella helmi.....kuun.....3.....p:nä 19.65.....

Todistaa: [Redacted]

Haastemies.

Puoltavia lausuntoja: Julkisivulautakunta 8/1 1965, sähkölaitos
30/1 1965 ja vesilaitos 30/1 1965.

Rakennuspaikalla voimassaolevat säännökset: Asemakaavamääräykset.

Erityisiä ehtoja ja huomautuksia: Saunarakennus ja viisi talousrakennusta ylittävät tonttikartan mukaisen rakennusrajan, mutta rakennusoikeutta jää vielä käyttämättä.

Lupa puolletaan myönnettäväksi. Tampereella 16 / 2 1965 .


Maistraatin jäsen


Kaupunginlakari


Palopäällikkö


Rakennustarkastaja

Tampereen kaupungin Ruotulan kaupunginosan korttelissa N:o 4885 Laalahdenkadun varrella sijaitsevan asuntotontin N:o 3 tontinmittauksessa tontinmuodostusta varten

tammikuun 4 päivänä 1965

1 §.

Sen johdosta, että Tampereen kaupunginhallitus, kautta kaupunginjohtaja Sampo Toni on 22.12.1964 kiinteistöinsinöörille jättämässään anomuksessa pyytänyt Tampereen kaupungin Ruotulan kaupunginosan korttelin N:o 4885 tontin N:o 3 tontinmittausta, on allekirjoittanut kiinteistöinsinööri kaavoitusalueiden jakoasetuksen 20 §:n 2 kohdan perusteella kirjeellään N:o 196/F:e 23.12.1964 ilmoittanut Tampereen kaupungin maistraatille vastaanottaneensa edellämainitun toimituksen ja on sen toimitusnumeroksi merkitty 7025.

2 §.

Toimituksen aloittamisesta on tiedoitettu kaavoitusalueiden jakolain 54 §:n perusteella, sillä tavoin kuin kirjallisen haasteen tiedoksi antamisesta on säädetty, seuraaville asianosaisille:

Tontin N:o	omistajalle	Tampereen kaupungille
Tontin N:o 2		
Tontin N:o 3	-"-	-"-
Tontin N:o 4	-"-	-"-
Puistoalueen	-"-	-"-
Katualueen	-"-	-"-

3 §.

Toimituksessa, joka pidettiin Tampereen kaupungin asemakaavalautakunnan mittausosastolla ei ollut saapuvilla ketään asianomaista.

4 §.

Merkittiin, ettei nähty olevan estettä toimituksen suorittamiselle.

5 §.

Toimituksessa oli käytettävissä seuraavat asiakirjat:

1. Ote tontinmuodostusluettelosta;
2. Jäljennös vahvistetusta asemakaavasta;
3. -"- -"- tonttijakokartasta;
4. -"- Tampereen kaupungin viidennen kiinteistötuomarin lainhuudatusasiainpöytäkirjan otteesta 19.5.1954, jolloin Tampereen kaupungille on annettu lainhuuto Irjala-nimiseen tilaan RN:o 1¹⁴, Tampereen kaupungin Takahuhdin kylässä;
5. Tontin N:o 1/4885/Ru tonttikartta ja pöytäkirja.

6 §.

Tonttia koskeva asemakaava on vahvistettu 13.10.1961, tonttijako 3.4.1962 ja tonttijaon muutos 19.12.1964.

7 §.

Tontin kulmapisteet N:o 4 ja 12 ovat merkityt 21.8.1963 tonttirekisteriin merkityn tontin N:o 1 tontinmittauksessa 21.8.1963. Kulmapisteet N:o 17, 18, 19, 15 ja 16 ovat paalutetut tässä toimituksessa vahvistetun tonttijakokartan perusteella.

8 §.

Tontin kulmapisteet ovat merkityt maahan upotetuilla kivi-pyykeillä kulmapistettä N:o 12 lukuunottamatta, joka on merkitty rautatapilla maakivessä.

9 §.

Tontin kulmapisteille on laskettu koordinaatit, jotka merkitään laadittavaan tonttikarttaan.

10 §.

Tontin sivujen pituudet ovat:

Tonttia N:o 2	vastään	43.58	metriä
Tonttia N:o 2	-"-	3.00	-"-
Tonttia N:o 2	-"-	66.50	-"-
Laalahdenkatua	-"-	59.00	-"-
Tonttia N:o 4	-"-	38.00	-"-
Puistoa	-"-	155.27	-"-
Puistoa	-"-	43.33	-"-

11 §.

Tontin koordinaateista laskettu pinta-ala on 6276.5 m².

12 §.

Tontti muodostuu osasta tonttia N:o 1/4885/Ru.

13 §.

Tontti N:o 1/4885/Ru on aikanaa muodostunut Takahuhdin kylän Irjala--nimisestä tilasta RN:o 1¹⁴.

14 §.

Laadittavaan tonttikarttaan merkitään vahvistetut asemakaavamääräykset sekä rakennusasetuksen 51 §:ssä että RJ:n 3 §:ssä mainittu asiat, mikäli ovat saatavissa.

15 §.

Merkittiin, että tontti on rakentamaton.

ASEMAKAAVAN
KÄYTTÖTARKOITUS

16 §.

Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuunkerrostalon tontti.

17 §.

Tonttikarttaan merkittävät katu- ja viemärikorkeudet ovat v.t. kaupungininsinööri K. Lehtosen 13.8.1963 antamat.

18 §.

Merkittiin toimitus päättyneeksi ja että tähän toimitukseen tyytymätön saa kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa tästä päivästä lukiens tätä päivää kuitenkin lukuunottamatta valittaa kirjallisesti Tampereen kaupungin maistraattiin.

Viran puolesta:

Kiinteistöinsinööri Vesa Vaahtoranta

Pöytäkirjan, samoinkuin itse tontinmittauksenkin hyväksymme.

Mitattavan ja naapuritonttien sekä katu- että puistoalueitten omistaja Tampereen kaupunki.

Sampo Toni

Vuonna 1965 tammikuun 13 päivänä
on Tampereen kaupungin maistraatti
tarkastanut ja hyväksynyt edelläolevan
tontinmittauksen; todistaa

Heikki Häkkinen

Toimitus on merkitty tonttirekisteriin
tammikuun 16 päivänä 1965

Vesa Vaahtoranta
Tonttikirjanpitäjä

Jäljennöksen oikeaksi todistaa 21.1.1965

Viran puolesta:
kaupungingeodeetti

Vesa Vaahtoranta

RAKENNUSURAKKASOPIMUS

(Lomake 1957 RT 162.04)

29 I 1965

Rakennuttaja: As. Oy Ruotulan Lukko

Tampere

Urakoitsija: Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä

• Tampere

Rakennuskohde: tontti n:o 3 korttelissa n:o 4885 Ruotulan

kaupunginosassa Tampereella.

JULKAISIJA: SAFA, STANDARDISOIMILAITOS, BULEVARDI 1, HELSINKI
Jälkipainos kielletään 7/64/10 000

0 YLEISTÄ

~~Tämä sopimuslomake ja Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1957 RT 162.05 liittyvät toisiinsa. Ellei tässä sopimuksessa nimenomaan muuta mainita, noudatetaan yleisiä sopimusehtoja.~~

~~Vasemmalla olevat järjestysnumerot viittaavat yleisten sopimusehtojen vastaavaan kohtaan. Jos numeroviittaus on alleviivattu, ei yleisissä sopimusehdoissa ole vastaavaa kohtaa. Numeroviittaus on aina tehtävä, jos yleisistä sopimusehdoista poiketaan tai niitä täydennetään. Pykäliden numeroita ei tässä sopimuslomakkeessa ole tarkoitettu yleisten sopimusehtojen pykälää seuraten merkittäväksi, vaan numeroidaan §:t kunkin sopimuksen tarpeiden mukaan.~~

~~Rakennusurakkasopimuksen täyttämisohjeeksi on SAFA, Standardisoimislaitos julkaissut rakennusurakkasopimusmallin RT 162.040.~~

1 NIMISTÖ (Mahd. lisäykset yleisten sopimusehtojen nimistöön)

2 URAKOITSIJAN ASEMA

2.1 Urakoitsijan suoritusvelvollisuus

1 §

2.11 Allekirjoittanut urakoitsija sitoutuu jäljempänä mainittua urakkasummaa vastaan rakentamaan rakennuttajalle

1 kpl teräsbetonisia rivitaloja tontille n:o 3/4885/Ruotula/Tampere

Urakkasummaan sisältyy paitsi mainittujen rakennusten rakentaminen, myös asunto-osakeyhtiön perustaminen ja sen rakennusaikainen hallinto, kuten 5 §:ssä lähemmin määrätään.

Urakka suoritetaan seuraavien asiakirjojen mukaisesti:

- a) tämä urakkasopimus ja siihen liittyvät seuraavat muut asiakirjat;
- b) rakennusurakan yleiset sopimusehdot vuodelta 1957;
- c) ~~urakkehjelme;~~
- e/ d) rakennusselitys siihen ennen sopimuksen allekirjoittamista tehtyine muutoksineen;
- d/ e) seuraavat erikoisselitykset:

e) putkityöselitys ja

f) sähkötyöselitys

Tämän sopimuksen liitteenä oleva

e/ ~~f) erikseen sinetöity ja allekirjoitettu piirustusliite~~ käsittäen allaluetellut no:illa merkityt piirustukset

yhteensä _____ kappaletta:

asemapiirroksen

rakennuspiirustukset 1:100

~~g) tarjouspyyntö ennen tarjouksen antamista annettuine lisäselvityksineen;~~
~~h) tarjous;~~
~~i) allamainitut muut asiakirjat;~~

~~Seuraavat erikoistyöt:*~~

~~joista rakennuttaja hankkii tarjoukset ja joiden suorittajat rakennuttaja valitsee, teetetään pääurakan alaisena, mutta urakkasummaan sisältymättömänä suorituksena pääurakoitsijan vastatessa rakennuttajalle erikoistyötä koskevan sopimuksen täyttämistä, kuten työn, aineiden ja tarvikkeiden sopimuskäytännöstä ja määräaikaisten noudattamisesta. Näistä erikoistyöistä aiheutuvat maksut rakennuttaja suorittaa suoraan erikoistyön suorittajalle saatuaan maksuun pääurakoitsijan suostumuksen. Erikoistyön alistaminen pääurakkaan on toimitettava erikoistyöstä tehtävään sopimukseen otettavalla tätä tarkoittavalla sopimusehdolla, jonka rakennuttaja, pääurakoitsija ja erikoistyön suorittaja allekirjoittavat.~~

* Mikäli kaikki erikoistyöt kuuluvat pääurakkaan, niin tämä sivu yliviivataan.

- 2.12 Yleisten sopimusehtojen 2 §:ssä mainittujen urakoitsijan velvollisuuksien osalta on huomattava seuraavaa:

Rakennukseen on otettava ns. täysarvovakuutus Aravan ehtojen mukaisesti.

Vakuutukset on otettava Vakuutusyhtiö Pohjolasta.

~~Rakennuttaja teettää rakennuskohteessa samanaikaisesti rakennussuorituksen kanssa allamainitut erikoistyöt niitä pääurakkaan alistamatta:~~

2.5 **Urakoitsijan suoritus aika**

3 §

2.51 Urakoitsijalla on oikeus alkaa työt rakennuskohteessa
Aravan määräämänä aikana vuoden 1965 alussa.

Rakennussuoritus on aloitettava viimeistään em. aikana
ja on suoritusta niin hoidettava, että

viimeistään 15 tammikuuta 1966.

~~sekä että rakennussuoritus sopimuksen tarkoittaessa samanaikaisesti useampia
eri rakennuskohteita on näiden valmistumiseen ja vastaanottoon näiden vas-
taavasti noudatettava seuraavia ajankohtia:~~

4 §

2.52 Urakoitsijan suorituksen valmistumisen viivästyessä edellisessä pykälässä mai-
nituista ajankohdista rakennuttaja on oikeutettu saamaan urakoitsijalta yleis-
ten sopimusehtojen 16 §:n mukaisena vahingonkorvauksena kultakin täydeltä
viikolta

rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan.

merkkää

As. Oy Ruotulan Lukko

Urakkamaksujärjestystaulukko

1. erä, kun takaus on jätetty ja työt aloitettu	mk	40.000:-
2. erä, kun perustuksien kaivaukset on tehty	"	40.000:-
3. erä, kun perustukset on valettu	"	40.000:-
4. erä, kun ulkoseinäelementit on asennettu	"	40.000:-
5. erä, kun kattotuolit on päällä	"	40.000:-
6. erä, kun vesikatto on huovalla päällystetty	"	30.000:-
7. erä, kun maanvaraiset aluslattiat on valettu	"	30.000:-
8. erä, kun ohuet sisäväliseinät on tehty	"	25.000:-
9. erä, kun ikkunat on sovitettu ja lasitettu	"	25.000:-
10. erä, kun sisäkatot on päällystetty altapäin	"	25.000:-
11. erä, kun lämpö on päällä asunnoissa	"	30.000:-
12. erä, kun korkkimattojen aluslattiat ovat valetut	"	25.000:-
13. erä, kun kalustot on asennettu	"	20.000:-
14. erä, kun ovet on sovitettu ilman pintaheloja	"	20.000:-
15. erä, kun maalaustyöt ovat puolivalmiit	"	20.000:-
16. erä, kun lopputarkastus on pidetty ja rakennukset hyväksytysti vastaanotettu	"	<u>30.800:-</u>
	Mk	480.800:-

=====

3 RAKENNUKKAJAN ASEMA

3.1 Rakennuttajan maksuvelvollisuus

5 §

- 3.11 Rakennuttaja sitoutuu urakoitsijan rakennussuoritusta vastaan maksamaan urakoitsijalle kertakaikkisena urakkasummana neljänsataakahdeksänkymmentätuhattakahdeksansataa (480.800) markkaa. Urakkasumma suoritetaan erillisessä maksutaulukossa lähemmin määrättyllä tavalla. Urakkasummaan sisältyvät myös tontin n:o 3/4885/Ruotula/Tampere rakennusaikainen vuokra, kaikki suunnittelu-, rahoitus-, hankinta-, työ- ja yleiskulut, kuten suunnittelu ja asiantuntijapalkkiot, rakennusaikaiset korot, valvojan palkio ja yhtiön hallintomenot. Hintaan eivät sisälly mahdolliset rahastoleimaverot, eivätkä yhtiön rakennusaikanakaan ehkä maksuun pannut välittömät verot.
- 3.12 Rakennussuunnitelmien muuttamisesta aiheutuvien urakkasumman lisäysten ja vastaavasti hyvitysten osalta noudatetaan yleisissä sopimusehdoissa olevien määräysten nojalla seuraavaa: Lisäyksiä ja hyvityksiä voidaan tehdä vain Aravan suostumuksella, ja määräytyy niiden suuruus omakustannushinnan mukaan lisättynä sosiaalikulujen vuoksi 23,4 %:lla työpalkoista laskettuna sekä yleiskulujen johdosta 10 %:lla omakustannushinnasta laskettuna. Mikäli sosiaalikulujen lakisääteiset kustannuserät nousevat tämän sopimuksen voimassa ollessa otetaan tämä huomioon tarpeen vaatiessa edelläsanottua sosiaalikulujen lisäystä määrättäessä samoin kuin myös mahdollisesti taannehtivasti määrättyt lakisääteiset sosiaalikulujen lisäykset.

Urakoitsijan laskuttaessa lisätyöt omakustannushintaan lisätään siihen yleiskustannusten osalta enintään kymmenen (10) prosenttia.

Sopimukseen liittyy yksikköhintaluettelo, jota noudatetaan siinä mainittuja ajoissa tehtyjä lisä- tai muutostöitä laskutettaessa (ks. liite N:o).

Rakennussuunnitelmien muuttamisesta ovat oikeutetut päättämään ja niistä aiheutuvia tilauksia tekemään seuraavat henkilöt: Arava

6 §

- 3.13 Edellä mainittu urakkasumma on seuraavalla tavalla sidottu ns. rakentajan indeksiin:
(Jotta urakkasumma olisi indeksiin sidottu, on siitä nimenomaan tässä sovitava, ks. yleiset sopimusehdot 27 §.)
Sovittu urakkasumma on sidottu Tilastollisen Päätoimiston julkaiseman rakennuskustannusindeksiin kokonaisindeksiin. Perusindeksiluvuksi otetaan vuoden 1964 toukokuun indeksiluku, joka on 150 pistettä

Urakkamaksujärjestystaulukossa määrätyt maksuerät suoritetaan muuttumattomina kohta niiden eräännyttyä maksettaviksi. Indeksien muutosten aiheuttama urakkasumman kunkin maksuerän tarkistuslaskelma suoritetaan heti, kun Tilastollinen Päätoimisto on julkaissut maksuerän erääntymispäivää lähinnä seuraavan indeksiluvun. Tarkistus lasketaan kullekin erääntyneelle maksujärjestystaulukossa määrätyle maksuerälle siten, että maksuerä suurenee tai pienenee yhtä monta prosenttia kuin maksun erääntymispäivän (työvaiheen valmistuspäivä) indeksiluku on suurempi tai pienempi kuin perusindeksiluku. Maksun erääntymispäivän indeksi saadaan määrätiksi suoraviivaisesti interpoloimalla lähimpien julkaistujen indeksilukujen välillä ottamalla huomioon, että kuukausittain julkaistu indeksi on laskettu kunkin kuukauden 15 päivän hintatason mukaan. Tarkistuslaskelman osoittama lisämaksu tai hyvite on suoritettava viipymättä.

~~3.2 Rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuus~~

§

~~3.22 Rakennuttaja asettaa urakoitsijan käytettäväksi seuraavat sopimuspiirustuksiin perustuvat piirustukset, joiden toimittamisesta on huomattava seuraava:~~

§

~~3.23 Seuraavat tässä erikseen luettelut tarvikkeet on jätetty rakennuttajan kustannuksellaan hankittavaksi ja alla mainittuina ajankohtina urakoitsijalle toimitettavaksi:~~

4 TYÖN JOHTO JA VALVONTA

4.1 Urakoitsijan edustajat

7 §

- 4.11 Urakoitsijan edustajana rakennuskohteessa toimii:
vastaava rakennusmestari, jonka rakennustarkastusviran-
omaiset ovat urakoitsijan esityksestä hyväksyneet, sekä työ-
päälikkö Tapio Järvinen.

4.2 Rakennuttajan puolesta tapahtuva valvonta

8 §

- 4.21 Rakennuttajan puolesta hoitavat urakoitsijan suorituksen sopimuksenmukai-
suutta koskevaa valvontaa allamainitut henkilöt, joiden valtuuksien laajuus
ja keskinäinen suhde määräytyy seuraavasti:

Osakkeiden varaajien valitsema työnvalvoja.

5 SOPIJAPUOLTEN KESKEN YHTEISESTI PIDETTÄVÄT TOIMITUKSET

5.1 Työmaakokoukset

9 §

- 5.11 Yleisten sopimusehtojen 48 §:ssä tarkoitettuja työmaakokouksia pidetään
työmaalla vähintään kerran
viikossa/kuukaudessa tai tarvittaessa

7 SOPIMUKSEN TÄYTTÄMISESTÄ ASETETTAVAT VAKUUDET

7.1 Vakuuksia koskevat määräykset

10 §

- 7.11 Sopimuksen kaikinpuolisen täyttämisen vakuudeksi urakoitsija asettaa rakennuttajalle seuraavan vakuuden:

Urakoitsija antaa Aravalle sille asetettavan pankkitakauksen määrältään neljäkymmentäkahdeksantuhattakahdeksankymmentä (48.080) markkaa. Takaus käsittää sekä perustajaurakoitsijan että perustajaosakkaiden vastuun asunto-osakeyhtiöön sekä sen osakkeiden ostajiin ja varaajiin nähden, ja sen tulee olla voimassa niin kauan kuin tämän urakkasopimuksen tarkoittaman rakennusyrityksen loppuselvittely kokonaisuudessaan on tapahtunut ja asunto-osakeyhtiön osakkeet ovat perustajien omistuksessa eikä niitä ole luovutettu Aravan hyväksymille asunnonvaraajille.

11 §

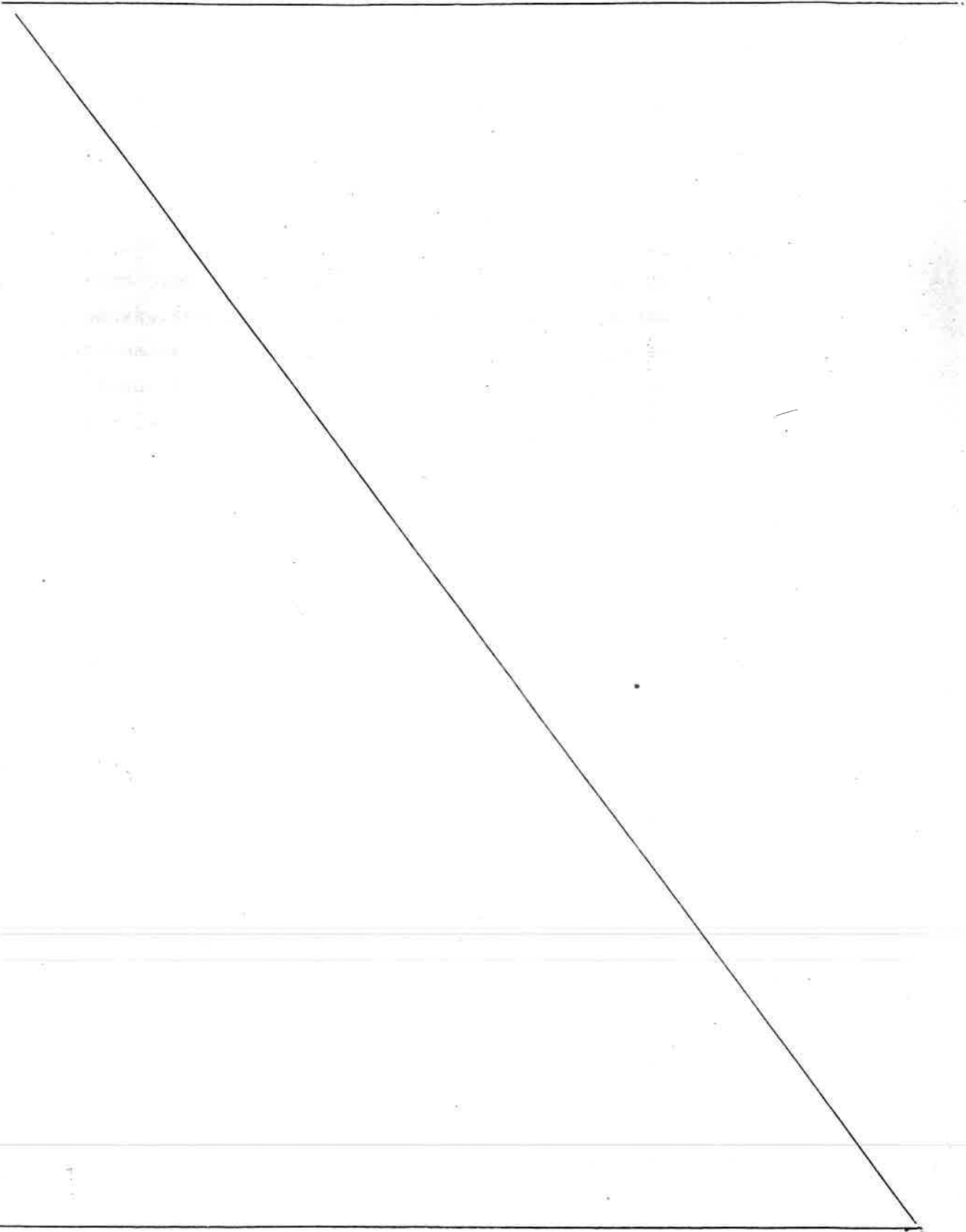
- 7.14 Kun loppuselvitys on toimitettu, asettaa urakoitsija takuuajan vastuunsa vakuudeksi rakennuttajalle:

Urakoitsija antaa rakennuttajalle tälle asetettavan hyväksyttävän takauksen määrältään yhdeksäntuhattakuusisataakuusitoista (9.616) markkaa.

§

~~7.17 Vakuudeksi urakkasumman maksamisesta rakennuttaja asettaa urakoitsijalle:~~





8 ERI MIELISYYDET JA NIIDEN RATKAISEMINEN

8.6 Välimiesmenettely

12 §

Me tämän urakkasopimuksen molemmat sopijapuolet selitämme täten yleisten sopimusehtojen 82 §:n mukaisella tavalla jättävämmesi siinä mainitut mahdolliset riitaisuudet välimiesoikeuden ratkaistavaksi.

Sanotut riitaisuudet on jätettävä välimiesoikeuden ratkaistaviksi viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä lukien, jolloin vastaanottotarkastus pidettiin, tai mikäli sellaista ei ole suoritettu, siitä päivästä lukien, jolloin rakennustarkastusviranomaisten lopputarkastus on suoritettu.

Takuuaikana ilmenneitä tai ilmeneviksi väitettyjä vikoja koskevat riitaisuudet, joita ei muuten voida sopia, on jätettävä välimiesoikeuden ratkaistaviksi kolmen kuukauden kuluessa siitä päivästä lukien, jolloin takuukatselmus pidettiin.

§

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tampereella, tammi kuun 25 päivänä 1965

As. Oy Ruotulan Lukko, perus-

Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä

Todistavat: [Redacted]

Paikka: Virastotalo, Aleksis Kivenkatu 14 C, 3 krs. Tampere
Aika: 15.2.1999
Läsnä: Mirja Orsila, Tampereen kaupungin rakennusvalvontayksiköstä (Itäisen alueen lupa-asiat)
 Kari Lehmussaari, Ruotulan Lukko As.Oy

Aihe: Esitellä alustava suunnitelma Ruotulan Lukko As Oy:n asuntojen
 lisärakennusmahdollisuudesta.

1. Suunnitelman esittely

KL esitteli M.Orsilalle laajennussuunnitelma J.Pääkkösen tekemän julkisivupiirroksen ja pohjapiirustuksen pohjalta (liite 1)

2. Lopputulema

Koska esitetyssä suunnitelmassa ylitetään kaavan mukainen rakennusala ja julkisivu erityisesti autotallin päästä muuttuu, halusi M.Orsila keskustella asiasta myös kaupunkikuva-arkkitehdin ja kaavoittajan kanssa.

Samalla viikolla 18.2.99 kaupunkikuva-arkkitehti oli käynyt paikan päällä katsomassa millä tavoin esitetyn mukainen laajennusrakennus sopisi ympäristöönsä.

19.2.1999 M.Orsila ilmoitti puhelimitse, sekä omana, että kaavoittajan ja kaupunkikuva-arkkitehdin kantana, että ei ole estettä miksi esitetyn mukaista lisärakennusta ei voitaisi toteuttaa. Lisäksi toteuttaminen ei edellytä samanaikaista rakentamista vaan se voidaan toteuttaa asuntokohtaisen tarpeen mukaisesti vaikka yksitellen.

Luvat voidaan hakea kerralla koko yhtiölle tai vaihtoehtoisesti oma rakennuslupa kullekin lisärakennukselle sitä mukaan kun tarve syntyy.

Tampereella 19.2.1999 Kari Lehmussaari

KAAVOITUSYKSIKÖLLÄ EI OLE
 ASEMAKAAVALLISTA HUOMAUTTAMISTA

15.6.1999

Rakennusvalvonta

KAUPUNKIKUVA-ARKKITEHTI

15.6.1999

JALO VIRKKI





TAMPEREEN KAUPUNKI
YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA
Rakennusvalvonta

LUPAHAKEMUS
ILMOITUS

Handwritten signature

Viranomaisen täyttää Tunnus 99-528 Vastaanottaja *NW* Päivämäärä 14.5.99

RAKENNUS-PAIKKA Kaupunginosa/Kylä Ruotula Kortteli ja tontti 4885 - 3 Tilan RN:o
Lisäselvitys, määräala tms.

Osoite Laalahdenkatu 28 Postinumero 33560

HAKIJA/ Nimi Kari Lehmuksaari, huoneisto D 4 Sisäiset/konsemi-asiakkaat

ILMOITTAJA Rakennuspaikan haltija Jukka Pääkkönen, huoneisto E 5 Kumppanikoodi

AS OY RUOTULAN LUKKO Asiakasnumero

Postiosoite Laalahdenkatu 28 Postinumero 33560 Puhelin virka-aikana Lehmuksaari 03-284 8560

RAKENNUSHANKE TAI TOIMENPIDE Lyhyt selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä
As Oy Ruotulan Lukko, huoneistoihin D 4 ja E 5 liittyvät laajennukset ja muutostyöt oheisten suunnitelmien mukaan.

MO

SUUNNITTELIJAT Pääsuunnittelija RA Marko Raiski Puhelin virka-aikana 03-2606 203
Rakennesuunnittelija RI Tero Markkanen Puhelin virka-aikana 040-5441 779
LVI-suunnittelija Puhelin virka-aikana

PÄÄTÖS Päätös toimitetaan hakijalle, kun rakennusvalvontamaksu on maksettu Lehmussaarelle

ALLEKIRJOITUS Paikka ja aika Tampere 14.05.1999
[Redacted signature]

Kari Lehmuksaari Nimen selvitys *hall. jäsen* Jukka Pääkkönen *hall. pj.*

Toimisto
Aleksis Kiven katu 14 C
PL 487
33101 TAMPERE

Puhelin
(03)3146 6909

Fax
(03) 3146 6717

RAKENNUSPAIKKA RUOTULA 4-4885-3
Laalahdenkatu 28, 33560 TAMPERE pinta-ala 6276 m2

Rakentamismääräykset asemakaava A II 50%
Sallittu kerrosala 3249 m2
Rakennettu kerrosala 1438 m2

HAKIJA AS OY RUOTULAN LUKKO
Laalahdenkatu 28, 33560 TAMPERE

TOIMENPIDE Lisärakennus
Rivitalo
Uusi kerrosala 106 m2

Lisäselvitys Rivitalo , rak.nro 1
- huoneistoihin D 4 ja E 5 tehdään autotallin ja asunnon
väliin laajenuksena sauna- ja asuintiloja
- laajennuksien kerrosala yht. 106 k-m2
- huoneistoissa tehdään lisäksi tila- ja lvi-muutoksia
- kerrosluku 1
- paloluokka P3

RakA 52.1 §:n mukainen alkukatselmus ei ole tarpeen.

Suunnittelija Marko Raski, RA

LAUSUNNOT Kaupunkimittaus 18.05.1999 puoltava
Kaupunkikuva 15.06.1999 puoltava
Sähkölaitos 16.06.1999 puoltava

LIITTEET Kaupparekisteriote
Ote kokouspöytäkirjasta
Karttaote
Piirustukset
Ulkoväriytysselvitys
Muistio

TONTTIKARTTA rakennuslupaa varten

Kiinteistötunnus 837-4-4885-3
 Tampereen kaupungin kaupunginosan RUOTULA, 4
 korttelin 4885 tontista 3
 Valmistanut 15.4.1999
 Kiinteistöinsinööri Pentti Mattila

Kartta on valmistettu tontilla 4.1.1965 suoritettua tontinmittauksessa N:o 7025 laaditun tonttikartan perusteella
 Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 16.1.1985

RAJAPISTEIDEN JA RAJAMERKKIEN SELITYS

Mittausluokka: 1
 Koordinaatisto: Tampereen Järjestelmä
 Sijaintitarkkuus: RSK=0.10

piste n:o	koordinaatit Y	X	merkintätapa
17	91766.655	21508.671	Yksikvinen pyykki
18	91806.088	21527.227	*
19	91807.562	21524.614	*
4	91867.733	21552.928	*
15	91921.118	21578.049	*
16	91937.297	21543.665	*
12	91796.807	21477.557	Pulttipyykki maakivessä

Koordinaateista laskettu pinta-ala:

Tontti n:o 3 6276m²

TONTIN ASEMAKAAVA N:o 1650 13.10.1961 JA TONTTIJAKO N:o 2612 19.12.1964

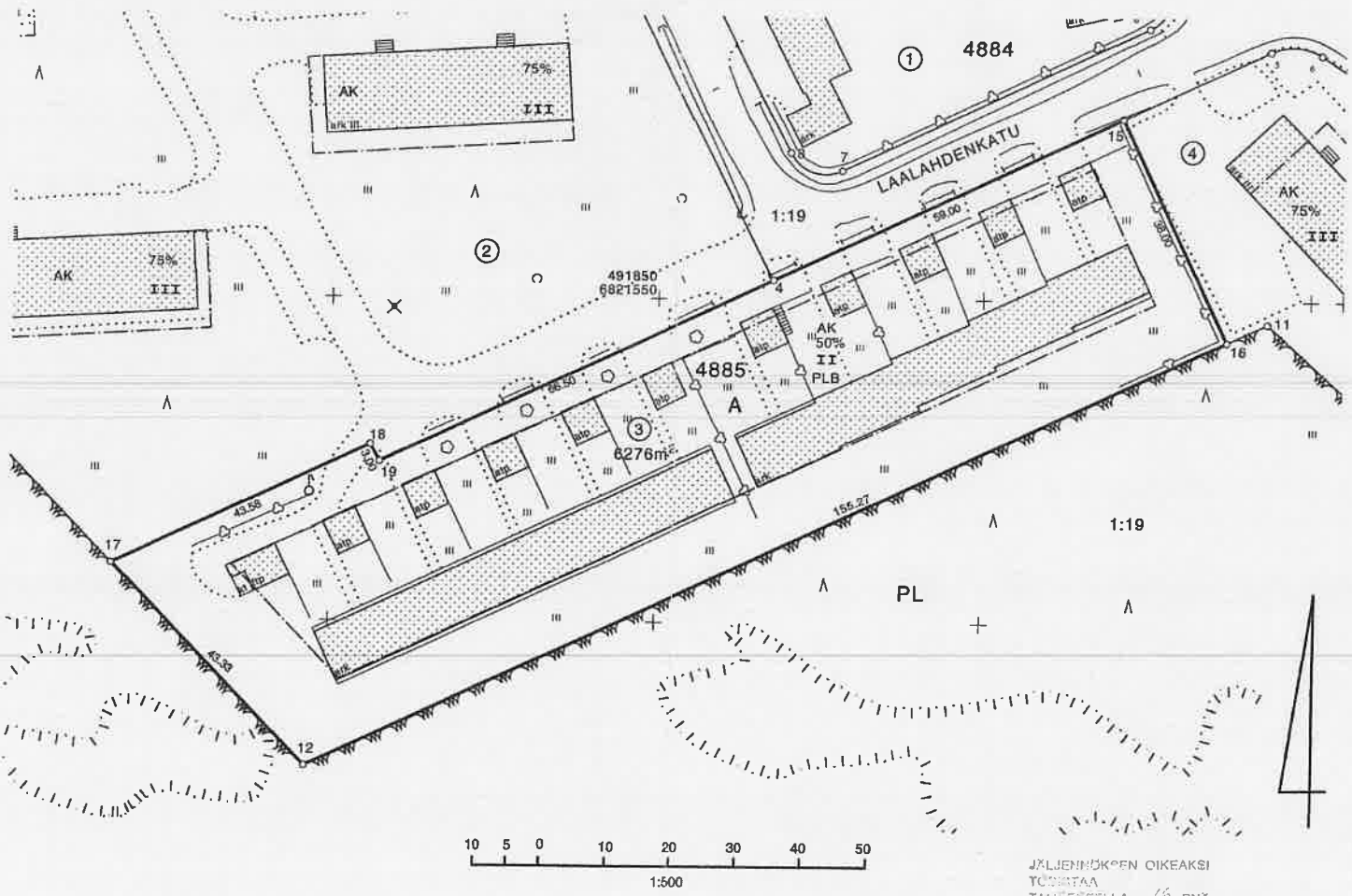
LISÄSIIVET

99-568

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET JA -MERKINNÄT:

- 50% Luku, joka osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaista saa käyttää rakentamiseen.
- II Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun.
- PLB Paloluokka, jonka vaatimukset rakennusten on ainakin täytettävä.

- AK Asuinkerrostalon rakennusala.
- A Asunto- tai liikerakennusten korttelialue.



JÄLJENNÖKSEN OIKEAKSI
 TONTTIKARTTA
 TAMPEREELLA 16 PNA
 KUUKAUSI KULUTA 1999
 Pentti Mattila
 KIINTEISTÖINSINööri
 21/91CdDc
 AH

Tampere, 17/1 1971

1971

2

SKANDINAVIA
ARAVAKIINTEÖLIITTO

As.Oy Ruotulan Lukko
Laalahdenkatu 28-32
TAMPERE

Viite kirjelmäanne koskeva tontin vuokraa:

Meille lähettämästänne 17.11. 1970 päivätyistä kirjelmästänne sekä sitä seuranneista liitteistä ilmenee toimenpiteenne yhtiönne tontin vuokran alentamiseksi, johon kysymykseen toivoitte yhdistyksemme myötävaikutusta. Osastomme johtokunta on kokouksissaan 8.12 -70 ja 8.1 -71 käsitellyt k.o. asiaa. Kun kaupunginhallituksen kielteinen päätös perustui kaupungin kiinteistölautakunnan lausuntoon, olemme hankkineet otteen Tampereen kaupungin kiinteistölautakunnan pöytäkirjasta 30.6. 1970, jonka oheisena postitamme.

Tutustuttuaan kiinteistölautakunnan perusteluihin on johtokunta todennut, ettei kaupunginhallituksen päätökseen ole mahdollista saada muutosta. Eräänä mahdollisuutena tontin vuokran alentamiseksi olisi hakea asemakaavan muutosta nykyisin toteutetun rakennuskerrosalan puitteissa.

Kunnioittaen

Aravakiint.liiton Tampereen osaston
johtokunta

Tampereen paikallisosasto

p:sta Edvard Ojala Sihteeri

Liitteenä: Ote tampereen kaupungin kiinteistölautakunnan
pöytäkirjasta 30.6. 1970.

T 3

599 §

Tontin n:o 3/4885/Ruotula vuokran alentamista ym. koskeva

As. Oy Ruotulan Lukon anomus.

Yh. DNo 3327/70

Kon DNo 729/70

As. Oy Ruotulan Lukon kirje 31.5.1970:

"Anomme kohteliaimmin, että Tampereen kaupunginhallitus ottaisi uudelleen käsiteltäväkseen ja harkitsisi mahdollisuutta kaupungin yhtiöllemme vuokraaman tontin maanvuokran alentamiseksi, ja yhtiöllemme viimeksi määrätyn indeksimaksun poistamiseksi. (Laki vakauttamisesta.) Ottaen huomioon k.o. tonttimme sijainnin, pinta-alan, asunto-alan ja vuosivuokran/asunto m² kohden, muodostaa nykyinen vuosivuokra mielestämme suorastaan kohtuuttoman rasituksen yhtiömme osakkaille: Yli 50 penniä asunto m² kohden kuukaudessa. Verrattaessa yhtiömme maanvuokraa myöskin toisiin vastaaviin asunto-osakeyhtiöiden ja omakotitalojen maksamiin maanvuokriin tuntuu yhtiöllemme määrätty maanvuokra suhteettoman suurelta.

Jäädän odottamaan, että arv. kaupunginhallitus ymmärtää anomuksemme oikeutuksen ja suhtautuu siihen ymmärätämyksellä ja kannaltamme myönteisesti merkitsemme "

Kiinteistöosaston lausunto:

As. Oy Ruotulan Lukolle vuokrattu tontti n:o 3/4885/Ruotula on asemakaavassa merkitty 2-kerroksisen asuntokerrostalon tontiksi, jonka bruttokerrosala on n. 3.250 m². Tontille on kuitenkin rakennettu yksikerroksisia rivitaloasuntoja bruttokerrosalaltaan n. 1.100 m². Tontin sallitusta rakennusoikeudesta on siis käytetty vain hieman runsas kolmannes. Koska tontin vuokrahinnoittelu on normaalisti tapahtunut asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella, on selvää, että tonttikustannus asunoneliometriä kohden on jonkin verran korkeampi kuin muilla samoihin aikoihin vuokratuilla asemakaavan mukaisesti rakennetuilla asuntotonteilla. Tontin sijaintiin, rivitaloasumisen etuihin ja nykyiseen

Lunastus 2,30 mk

vuokratasoon nähden tontin nykyistä vuokraa ei kuitenkaan voida pitää vielä kohtuuttomana. Sitä paitsi tontin vuokran määrä ja sen vaikutus yhtiövastikkeeseen on ollut osakkeiden ostajien tiedossa ostopäätöstä tehtäessä. Kiinteistöosaston katsookin, ettei tontin vuokran alentaminen ole perusteltua.

Tänä vuonna maksuunpantujen tontinvuokrien perinnän yhteydessä toteutettu indeksikorotus perustuu vuokrasopimukseen eikä korotus valtion hintaviranomaisten omaksuman kannan mukaan ole ristiriidassa vakauttamisen ja siihen liittyvän hintasäännöstelyn kanssa. Kaupungilla on siis ollut oikeus indeksikorotuksen perimiseen myös As. Oy Ruotulan Lukolle vuokratun tontin osalta. Asettamatta yhtiötä erikoisasemaan ei indeksikorotuksen perimättä jättäminen ole mahdollista.

Kiinteistöosasto esittää As. Oy Ruotulan Lukon anomuksen sekä tontin vuokranalennuksen että indeksikorotuksen perimättä jättämisen osalta hylättäväksi.

Ehdotus: Lautakunta yhtyy kiinteistöosaston esitykseen.

P ä ä t ö s :

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa Tampereen kaupungin kiinteistöosastossa
joulukuun 14 päivänä 1970.


sihteeri.

Tampere, 17.11.70

Puh.iltaisin Isänn.Majanen 56639.

Aravakiinteistöliitto r.y:n
Tampereen osasto,
Tampere.

Viitaten keskusteluunne Isänn.Palmu/meidän.isänn.
Majanen, lähetämme oheisena kopiot Tampereen kaupungil-
le lähettämästämme anomuksesta, koskien yhtiömme kau-
pungilta vuokraaman tontin maanvuokran alentamista, ja
kaupungin meille lähettämän kielteisen vastauksen.

Koska kaupungin meiltä perimä vuokra on mielestämme
todella kohtuuton, pyydämme kohteliaimmin yhdistystänne
tutkimaan ja ryhtymään tarvittaessa jatkotoimenpitei-
siin puolestamme k.o.maanvuokran alentamiseksi.

Lisäselvityksenä mainittakoon, että yhtiömme sijainti
on noin 4,7 km keskustasta (raatihuoneesta).

Jääden odottamaan arv.mahdollisia toimenpiteitänne
merkitsemme

Kunnioittaen:

T 3

599 §

Tontin n:o 3/4885/Ruotula vuokran alentamista ym. koskeva

As. Oy Ruotulan Lukon anomus.

Khn DNo 3327/70

Kon DNo 729/70

As. Oy Ruotulan Lukon kirje 31.5.1970:

"Anomme kohteliaimmin, että Tampereen kaupunginhallitus ottaisi uudelleen käsiteltäväkseen ja harkitsisi mahdollisuutta kaupungin yhtiöllemme vuokraaman tontin maanvuokran alentamiseksi, ja yhtiöllemme viimeksi määrätyn indeksimaksun poistamiseksi. (Laki vakauttamisesta.) Ottaen huomioon k.o. tonttimme sijainnin, pinta-alan, asunto-alan ja vuosivuokran/asunto m² kohden, muodostaa nykyinen vuosivuokra mielestämme suorastaan kohtuuttoman rasituksen yhtiömme osakkaille: Yli 50 penniä asunto m² kohden kuukaudessa. Verrattaessa yhtiömme maanvuokraa myöskin toisiin vastaaviin asunto-osakeyhtiöiden ja omakotitalojen maksamiin maanvuokriin tuntuu yhtiöllemme määrätty maanvuokra suhteettoman suurelta.

Jääden odottamaan, että arv. kaupunginhallitus ymmärtää anomuksemme oikeutuksen ja suhtautuu siihen ymmärtämyksellä ja kannaltamme myönteisesti merkitsemme "

Kiinteistöosaston lausunto:

As. Oy Ruotulan Lukolle vuokrattu tontti n:o 3/4885/Ruotula on asemakaavassa merkitty 2-kerroksisen asuntokerrostalon tontiksi, jonka bruttokerrosala on n. 3.250 m². Tontille on kuitenkin rakennettu yksikerroksisia rivitaloasuntoja bruttokerrosalaltaan n. 1.100 m². Tontin sallitusta rakennusoikeudesta on siis käytetty vain hieman runsas kolmannes. Koska tontin vuokrahinnoittelu on normaalisti tapahtunut asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella, on selvää, että tonttikustannus asuntoneliömetriä kohden on jonkin verran korkeampi kuin muilla samoihin aikoihin vuokratuilla asemakaavan mukaisesti rakennetuilla asuntotonteilla. Tontin sijaintiin, rivitaloasumisen etuihin ja nykyiseen

T 3/2

vuokratasoon nähden tontin nykyistä vuokraa ei kuitenkaan voida pitää vielä kohtuuttomana. Sitä paitsi tontin vuokran määrä ja sen vaikutus yhtiövästikkeeseen on ollut osakkeiden ostajien tiedossa ostopäätöstä tehtäessä. Kiinteistöosaston katsookin, ettei tontin vuokran alentaminen ole perusteltua.

Tänä vuonna maksuunpantujen tontinvuokrien perinnän yhteydessä toteutettu indeksikorotus perustuu vuokrasopimukseen eikä korotus valtion hintaviranomaisten omaksuman kannan mukaan ole ristiriidassa vakauttamisen ja siihen liittyvän hintasäännöstelyn kanssa. Kaupungilla on siis ollut oikeus indeksikorotuksen perimiseen myös As. Oy Ruotulan Lukolle vuokratun tontin osalta. Asettamatta yhtiötä erikoisasemaan ei indeksikorotuksen perimättä jättäminen ole mahdollista.

Kiinteistöosasto esittää As. Oy Ruotulan Lukon anomuksen sekä tontin vuokranalennuksen että indeksikorotuksen perimättä jättämisen osalta hylättäväksi.

Ehdotus: Lautakunta yhtyneenä kiinteistöosaston esitykseen.

P ä ä t ö s :

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa Tampereen kaupungin kiinteistöosastossa joulukuun 14 päivänä 1970.

Jukka Sädevirta
sihteeri.



TAMPEREEN
KAUPUNGINHALLITUS

PUUTARHAK. 6 PUH. 32 000

As.Oy. Ruotulan Lukko
Laalahdenkatu 28 - 32
Tampere

TAMPERE 17.7.1970

NUMERO 2472

VIITE Kirjeenne 31.5.1970

ASIA Maanvuokra

Viitekohdassa mainitun kirjeenne johdosta kaupunginhallitus kunnioittaen ilmoittaa kiinteistölautakunnan lausunnon perusteella päättäneensä hylätä tontin № 3/4885/Ruotula vuokran alentamista ym. koskevan anomuksenne.

Tampereen kaupunginhallitus

[REDACTED]
[REDACTED]
Olavi Syrjänen

Tampere 31.5.70

Asia:

As Oy Ruotulan Lukon anomus
maanvuokran alentamiseksi k.o.

yhtiön tampereen kaupungilta
vuokraamasta asunto tontista

N:o 3 Ruotulan kaup.osassa kort-
telissa N:o 4885. Tontin pinta-ala:
6276,5m². Valtuuston päätös 13.3.65
Vuokrasopimus 22.3.65. Vuokra-aika:
1.2.65-31.1.2025. Tontille rakennet-
tu asunto pinta-ala: 995m². Perusvuok-
ra 914mk. Nykyinen vuokra 6006 mk.
(N:o 10171)

Tampereen kaupunginhallitus,
Tampere.

Anomme kohteliaimmin, että Tampereen kaupunginhallitus ot-
taisi uudelleen käsiteltäväkseen, ja harkitsisi mahdollisuutta
kaupungin yhtiöllemme vuokraaman tontin maanvuokran alentami-
seksi, ja yhtiöllemme viimeksi määrätyn indeksimaksun poistami-
seksi. (Laki vakauttamisesta.) Ottaen huomioon k.o. tonttimme
sijainnin, pinta-alan, asunto-alan ja vuosivuokran/asunto m²
kohden. Muodostaa nykyinen vuosivuokra mielestämme suorastaan
kohtuuttoman rasituksen yhtiömme osakkaille: Yli 50 penniä
asunto m² kohden kuukaudessa. Verratessa yhtiömme maanvuokraa
myöskin toisiin vastaaviin asunto-osakeyhtiöiden ja omakoti-
talojen maksamiin maanvuokriin tuntuu yhtiöllemme määrätty
maanvuokra suhteettoman suurelta.

Jäiden odottamaan, että arv. kaupunginhallitus ymmärtää ano-
muksemme oikeutuksen ja suhtautuu siihen ymmärtämyksellä ja
kennaltamme myönteisesti merkitsemme

Kunnioittaen:

p.p.

Matti Majanen



Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen



Tampereen kaupunki

Kaupunkiympäristön kehittäminen / Maankäytön suunnittelu 7.4.2010

Frenckellinaukio 2 B

PL 487

33101 Tampere

www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/

Taitto: Birgitta Helsing

Kannen kuva: Ristikukkula / Tesoma (lähde: Aarre Mattisen valokuvakokoelma / Rakennusliike Mattinen & Niemelä Oy)

Pöyry Environment Oy



TIIVISTELMÄ

Selvityksessä on inventoitu Ruotulan, Peltolammin, Multisillan, Kaukajärven ja Annalan, Tesoman sekä Lentävänniemen asuinalueet ja arvotettu ne kaupunkikuvan ja rakennuskulttuurin näkökulmasta. Selvitys on laadittu marraskuun 2009 ja helmikuun 2010 välisenä aikana ja se liittyy Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella (EHYT) -työhön, jonka tavoitteena on etsiä asuntorakentamiseen soveltuvia alueita olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentäen ja jatkaen.

1960- ja 1970 -lukujen, nyt 40-50 vuotta vanhat asuinalueet ovat nousemassa vaalittavan rakennusperinnön piiriin. Peruskorjaustarve on ollut alueilla ajankohtainen jo toistakymmentä vuotta. Viime vuosina keskusteluun ovat tulleet mukaan vaatimukset maankäytön tiivistämisestä ja jopa rakennusten purkamisesta. Ilman riittävää analyysiä ns. lähiökauden tavoitteista, rakennuskannasta ja miljööstä on vaarana, että merkittäviäkin rakennuksia puretaan tai maankäyttöä tehostetaan niin, että alueiden ominaispiirteet hämärtyvät ja ajankuva katoaa. Tampereen lähiö- ja aluerakentamiskohteiden arvojen ja muutoksensietokyvyn selvittäminen on ollut kiireellinen tehtävä, jotta näiden asuinalueiden rakennusperintöä osataan vaalia ja täydennysrakentaminen suunnitella niihin sopivalla tavalla.

Tässä raportissa on kuvattu 1960- ja 1970 luvun tamperelaista rakentamista kansallisessa viitekehityksessä sekä tarkasteltu lyhyesti aikakauden rakentamistapaan johtaneita kehitystekijöitä. Inventoiduista asuinalueista on kirjattu tiivistetyssä muodossa alueen historia ja rakentuminen, maisema- ja aluerakenne, viheralueet sekä rakennuskannan ominaispiirteet. Näiden tulosten pohjalta kukin alue on arvotettu ottamalla huomioon alueellinen yhtenäisyys, paikallinen identiteetti, ympäristöarvot ja arkkitehtoniset arvot. Kartoilla arvot on esitetty kahtena teemana: punaisella on osoitettu muutoksille herkäät, aikakautensa edustavat asuinalueet/alueiden osat, joissa korttelirakenne, ympäristö ja rakennuskanta ovat säilyneet, ja sinisellä aikakaudelleen tyypilliset asuinalueet/alueiden osat, joissa korttelirakenne on säilynyt.

Pohja-aineistona työssä on käytetty Tampereen Infratuotanto Liikelaitoksen Suunnittelupalveluissa laadittuja ns. korttelikortteja, joihin on koottu tiedot asemakaavoituksen vaiheista eli alkuperäisestä asemakaavasta ja siihen tehdyistä muutoksista sekä rakennuskannasta kortteleittain.

Tampereen väkiluku kasvoi toisen maailmansodan jälkeen nopeasti. Tämä synnytti tarpeen laajalle asuinrakentamiselle, joka suuntautui aluksi keskustan tuntumassa oleville esikaupunkialueille. Messukylän ja Lielahden liittäminen kaupunkiin mahdollisti pian myös uudenlaisen aluerakentamisen, joka perustui pääosin kaupungin maanomistukseen. Monet 1940-luvun pientalokaavat otettiinkin 1960-luvulle tultaessa uuteen käsittelyyn. Ruotulan, Peltolammin ja Multisillan omakotitontit vaihtuivat rivitalojen, lamellitalojen ja tornitalojen väljiksi kokonaisuuksiksi. Joukkoliikenteen kehitys ja henkilöautojen määrän nopea kasvu loivat edellytykset tälle uudelle asumisideologialle, jossa asunnot ja työpaikat sijaitsivat kaupunkirakenteen eri osissa. 1960-luvulla muutoliike maaseudulta Tampereelle jatkoi kasvuaan, ja myös lisääntyneet opiskelijamäärät tarvitsivat asuntoja. Asuntopulan torjumiseksi tuli rakentaa enemmän, nopeammin ja edullisemmin. Betonielementtitekniikkaan perustuva teollinen rakentaminen tarjosi tähän mahdollisuudet. Lähiöiden rakentaminen perustui suurelta osin aluerakennus-sopimukseen, joissa kaupunki vastasi kaavoituksesta ja rakennusliike talojen ja kunnallistekniikan rakentamisesta.

Ensimmäinen uusien periaatteiden mukaan suunniteltu ja rakennettu asuinalue oli 1963-1966 toteutettu Ruotula, jossa on havaittavissa yhtäläisyyksiä Espoon Tapiolan puutarhakaupunkiin. Väljästi rakennetulla alueella on sekä pientaloja, rivitaloja, lamelleja että pistetaloja. Ruotulan kanssa samaan aikaan suunniteltiin niin ikään pienimittakaavainen Tohloppi. Varsinainen lähiörakentaminen alkoi pian tämän jälkeen Tesoman Ristimäellä ja Kaukajärven alueella.

Inventoiduilla alueilla voidaan havaita suunnitteluperiaatteissa tapahtuneet muutokset. Ruotula edustaa Otto-livari Meurmanin opetusten mukaista intiimiä puutarhakaupunkiajattelua, Kaukajärven ensimmäinen vaihe ja Lentävänniemi Helsingin Pihlajamäestä tuttua plastista sommittelua, jolle oli ominaista pitkien lamellien ja korkeampien pistetalojen vaihtelu. Professori Olli Kivisen luomaa ns. keuhkokaaviota, joka perustui liikenteen eriyttämiseen ja keskeisten alueiden vihervyöhykkeeseen, on toteutettu mm. Peltolammin, Multisillan ja Lentävänniemen alueilla. Jyväskylän Kortepohjasta alkanutta ns. kompaktikaupungin mallia sovellettiin Tampereella ensi kertaa Kaukajärven toisen vaiheen rakentamisessa.

4 KOHDEALUEIDEN KUVAUS JA ARVOTTAMINEN

4.1 RUOTULA

4.1.1 Alueen historia ja rakentuminen

Messukylään kuulunut Ruotula tuli osaksi Tampereetta vuoden 1947 alueliitoksen yhteydessä. Ensimmäinen, pientaloasutukseen perustuva asemakaava saatiin yhdessä vieraisen Huikaksen alueen kanssa 1950. Kaavoitus perustui tässä vaiheessa vuoden 1945 maanhankintalakiin, jonka tavoitteena oli tarjota asutustiloja rintamamiehille. Ruotulassa tontteja muodostettiin 9 hehtaarin alueelle kaikkiaan puolisen sataa. Tätä kaavaa ei kuitenkaan ehditty toteuttaa, kun jo ilmeni tehokkaamman rakentamisen tarve. Uusi, 24 hehtaarin asemakaava laadittiin maaliskuussa 1961 Tampereen kaupungin asemakaavaosastolla Aaro Alapeuson johdolla. Se hyväksyttiin valtuustossa 29.3.1961 ja vahvistettiin ministeriössä 13.10.1961.

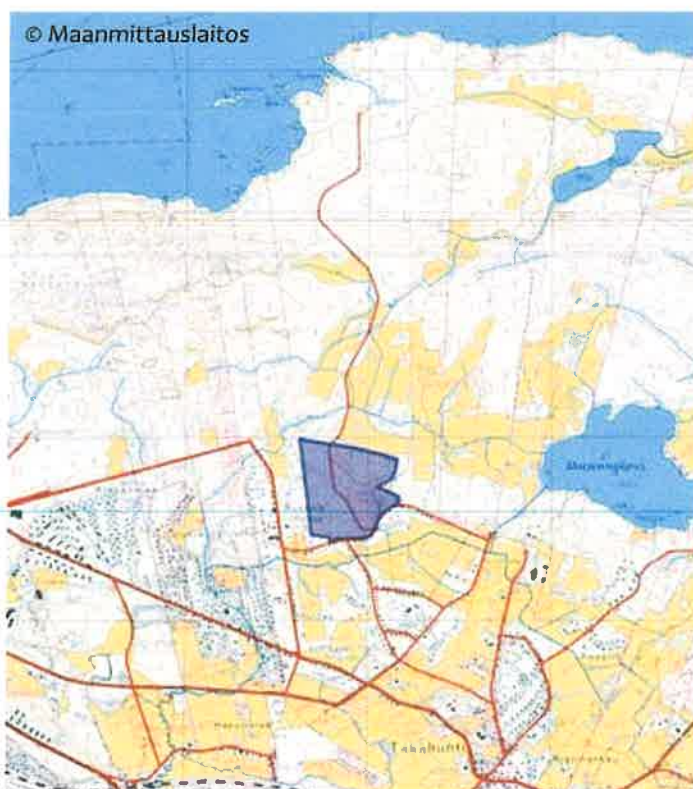
Uusi asemakaava perustui asunto-osakeyhtiömuotoisiin omakotikortteleihin, yksittäisiin omakotirakennuksiin, rivitaloryhmään sekä piste- ja lamellitalojen ryhmiin. Pienehkön torin tuntumassa oli lisäksi liike- ja asuinrakennus sekä porrastettu pitkä lamellitalo. Keskellä oli puisto, jonka reunalla oli yleisten rakennusten tontti.



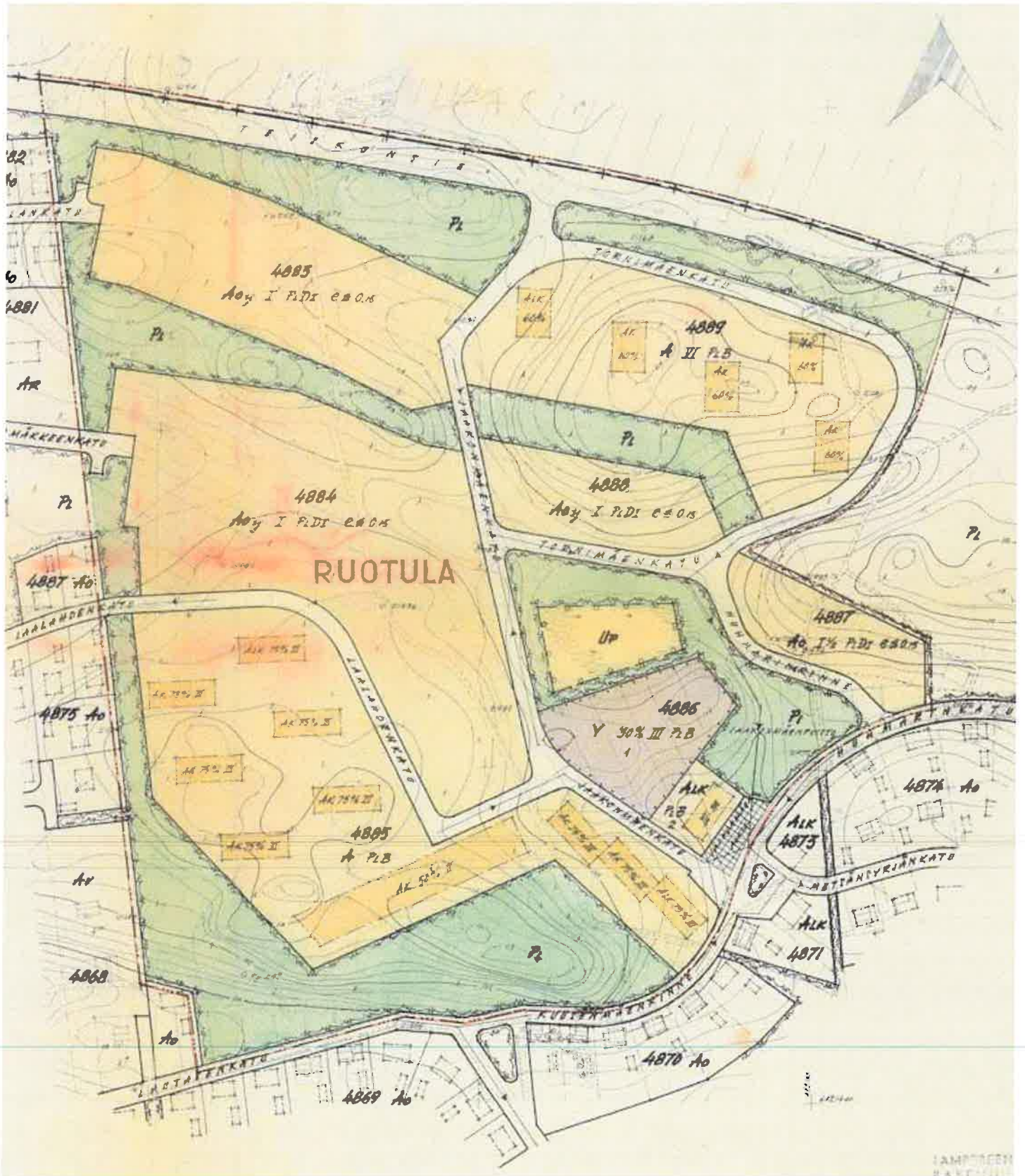
Ote Kuninkaankartasta vuodelta 1780.



Ote peruskartasta vuodelta 1953.



Ote peruskartasta vuodelta 1961.



Asemakaava vuodelta 1961.

Takahuntti



-  I rakennusvaihe 1963-1972
-  rakennusvaihe 1973-1982
-  rakennusvaihe 1983-1992
-  rakennusvaihe 1993-

4.1.2 Maisemarakenne

Ruotulan asuinalue sijaitsee Tampereen laajemmassa maisemarakenteessa kaupungin kaakkoisen puoleisella Kauppi-Niihaman alueen metsäisen selänteen reunavyöhykkeellä. Näsijärven Aitolahden ja Kaukajärven murroslaakson väliin sijoittuva rikkonainen selänne on moreeni-kalliomaaperää. Paikoin selänteen lakialueet ovat hyvin jyrkkärinteisiä karuja kallioalueita, mutta pääosin alue on korkokuvaaltaan tasaisempaa. Selänteen kaupungin puoleinen loiva rinne on savimaa-perää, joka on aikaisemmin ollut peltoviljelyksessä, mutta nykyään kaupunkirakenne on levittäytynyt alueelle. Maatalousajasta alueella muistuttavat asutuksen lomaan jääneen vanhat tilakeskukset ja puistojen maisemaniityt.

Ruotulan taloryhmät sommiteltiin peltoaluetta rajaavalle matalahkolle kallioiselle metsäselänteelle. Korkeimmat kerrostalot sijaitsevat selänteen korkeimmilla lakialueilla ja rivitalot alempana maastossa. Alueen keskelle sijoitettiin puisto savimaalla olevalle peltoaukealle, johon tuli lampiaihe entisestä kosteikkopainanteesta. Alueen läpi vie-

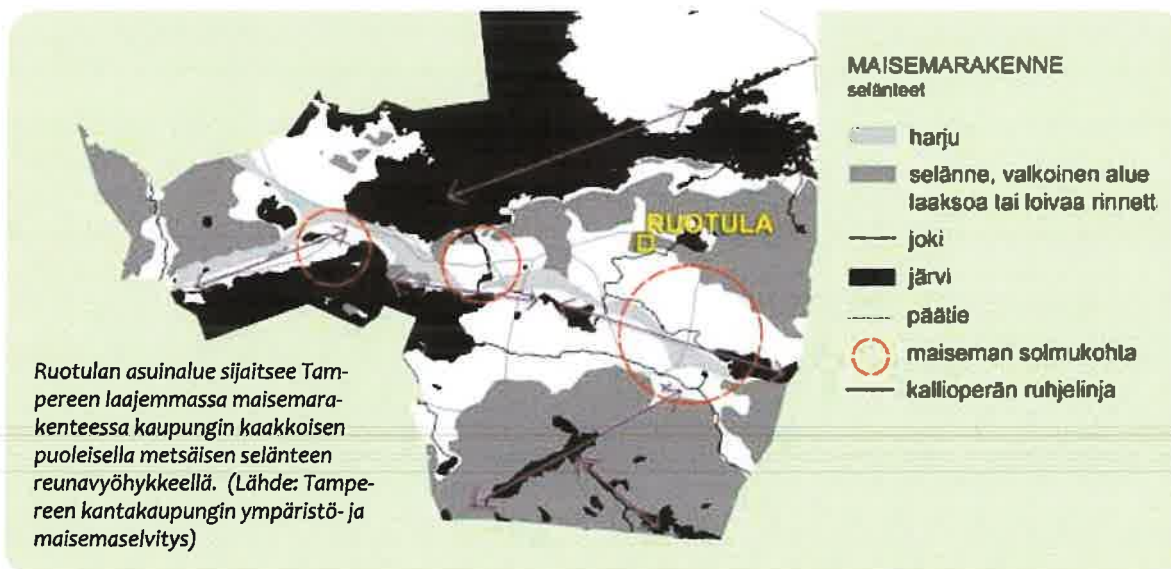
vä Jaakonmäenkadun linjaus seuraa osin vanhaa Irjalasta takametsien laidunmaille ja Aitolanlahden rantaan kulkenutta kärryolkua, joka näkyy jo 1780-luvun Kuninkaankartaston kartassa. Alue rajautuu pohjoispuolelta metsäkaistaleeseen, jonka takana sijaitsee yksi kaupungin pääväylystä, Teiskontie. Alueen eteläpuolelta selänne laskeutuu jyrkemmin alapuoliseen laaksoon. Kolmekerroksiset kerrostalot peittyvät kuitenkin aluetta reunustavan metsäalueen taakse.

4.1.3 Aluerakenne

Alueen rakenteessa on edelleen havaittavissa viitteitä perinteisestä maanviljelysympäristöstä, joka on vaiheittain muuttunut asutuksi. Vanha tilanraja on havaittavissa länsiosan puistokaistana.

Ruotulan asemakaava on hyväksytty 1961. Ensimmäiset talot alueelle valmistuivat vuonna 1963 ja aluerakentamisen osalta alue valmistui vuonna 1966.

Ruotula ajoittuu lähiörakentamisen varhaiseen








Ruotulan aluepuisto sijoittuu metsäisen selänteen rajaamalle entiselle peltoalueelle. Pellolla sijainneesta kosteikkopainanteesta on tehty lampiaihe puistoon.



vaiheeseen, mikä näkyy alueen ominaisuuksissa useissa kohdissa. Ruotulan alue sijoittuu Kissanmaan jälleenrakennuskauden alueen jatkoksi, kun myöhemmin toteutetut lähiöt on rakennettu kaupunkirakenteesta irrallisina. Aluerakenteessa eli katuverkon, puistojen ja toimintojen sijoittelussa ei ole viitteitä lähiöiden suunnittelussa esiin nousseista suunnitteluvirtauksista. Alueen kerrostalojen sijoittelussa käytettiin avointa korttelirakennetta, joka oli yleinen varhaisissa lähiöissä. Aluerakenteessa on noudateltu maaston muotoja ja lähtökohtia on otettu olemassa olevasta kaupunkirakenteesta ainakin katujen ja puistojen sijoituksen osalta. Ruotula on myös rakennusten mitta-kaavan ja rakennusten määrän osalta pieni alue ja poikkeaa siten myöhemmästä lähiörakentamisesta. Alueelle tultiin aluksi etelästä, kun Teiskonkietä ei ollut. Jaakonmäen aukio on alueen sisääntulo ja painopiste.



RUOTULA ALUERAKENTEEN PERIAATEKAAVIO

-  Aluerakenteen rungon muodostava katu
-  Kauppa alkuperäisessä aluerakenteessa
-  Koulu (ei rakennettu alkuperäisen suunnitelman mukaisesti)
-  Alueen keskeinen viheralue
-  Kevyen liikenteen reitti



Rakennemalli Ruotulasta (lähde: Aarre Mattisen valokuvakokoelma / Rakennusliike Mattinen & Niemelä Oy)



Ilmakuva Ruotulasta pohjoissuunnasta kuvattuna (lähde: Tampereen teknillinen yliopisto / Olli Jokinen)

4.1.4 Rakennukset ja korttelit

Ruotulaa voidaan pitää Tampereen ensimmäisenä yhtenäisesti suunniteltuna ja toteutettuna aluerakentamiskohteena. Alueen rakentamisesta tuli vastaamaan Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä. Rakennusten suunnittelusta vastasi arkkitehti Aarne Heino arkkitehtitoimisto Vahtera & Heinolta. Aravasäännösten vuoksi rakentaminen toteutettiin vaiheittain. Lamelli- ja pistetalot ovat puolielementtirakenteisia, loivan harjakaton kattamia rakennuksia. Niiden rakentamisessa käytettiin nosturitekniikkaa. Elementtien käyttö on varsin vivahteikasta, koska horisontaalivyohykkeissä on käytetty pystyuritettua pintaa. Tornitalojen värieroa taloittain muodostaen vaihtelevan kokonaisuuden. Lamellitalojen alakerroksessa on pihan puolella autotallien rivistö.

Ruotulan alue on elementtirakentamisen varhaisista vaihetta, jolloin elementtirakentamisessa vielä käytettiin jonkin verran yksityiskohtia. Alueen kaikissa kerrostaloissa on sisäänvedetyt parvekkeet, jolloin talon kappalemaisuuus korostuu. Kerrostaloissa on umpinainen maanpäällinen kellarikerros, johon on sijoitettu mahdollisten autotallien lisäksi varastoja ja muita aputiloja. Lamellitaloille on tyyppillistä myös umpinaiset rakennusten päädyt.

Ruotulan matalat, harjakattoiset omakotitalot tehtiin ensimmäistä kertaa Suomessa sandwichrakenteeseen perustuvalla täyselementtitekniikalla. Uloimpana on harjapintainen 5 cm betoni, välissä 10 cm mineraalivillalevy ja sisäpintana 8-12 cm kantava teräsbetonilevy. Ulkoseinäelementtien pystyttämiseen kului aikaa keskimäärin viisi tuntia. Erilliset autotallisiivet samoin kuin rivitalojen erilliset noppamaiset tallit aikaansaavat suojaisia etupihoja. Alueen itäreunalla on rinnetonteilla joukko perinteisellä menetelmällä rakennettuja tiilisiä pientaloja.

Ruotulan elementtipientalot ovat omalaatuinen ilmiö aluerakentamisessa. Tampereen lähiöissä talotyyppinä on käytetty rivitaloja tai porrastettuna kytkettyjä pientaloja, mutta vastaavia erillispientaloja ei Tampereen lähiöissä ole. Talot ovat erittäin matalia: niissä on matala sokkeli ja myös räystäsrakenne on matala. Rakennusten eteen muodostuu pienipiirteinen etupiha, jota on elävöitetty puu- tai pensasistutuksin. Talojen sisäänkäyntiä on korostettu eriväristen seinäpintojen avulla. Kadun eri puolilla on käytetty erilaista talotyyppiä, jossa on muunneltu ainakin autotallisiipeä. Osa alueen pientaloista on rakennettu tiilestä. Talotyyppien vaihtelu onkin yksi alueen ilmettä rakastuttava tekijä.



Ruotulan kerrostaloaluetta Tornimäenkadulta ja pientaloaluetta Pokalankadulta. As Oy Ruotulan Tornit muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden, jossa myös rakennusten alkuperäinen, taloittain vaihteleva väriero on onnistuttu säilyttämään.



Ruotulan omakotitalot olivat maan ensimmäiset täyselementtirakenteiset pientalot. Parhaimmillaan yhden talon seinäelementit asennettiin viidessä tunnissa. (lähde: Aarre Mattisen valokuvakoelma / Rakennusliike Mattinen & Niemelä Oy)



Ruotulan pientaloaluetta.



Ruotulan ostoskeskus ennen ja nyt. (lähteet: Aarre Mattisen valokuvakokoelma / Rakennusliike Mattinen & Niemelä Oy ja Tampereen kaupunki / rakennusvalvonta)



Ruotulan lämpökeskus.

Rakennukset ovat säilyneet alkuperäisen näköisinä, vaikka niissä on tehty julkisivuremontteja. Ilmeisesti alkuperäiseen väriytykseen ei ole tehty suuria muutoksia. Alueella ei ole tehty lisäeristyksiä tai muita rakennusten ilmettä voimakkaasti muuttavia korjauksia.

Alueen pohjoisosassa on yhteinen lämpökeskus-rakennus, joka ei ole enää alkuperäisessä käytössä, koska Ruotula on kaukolämmön piirissä. Rakennuksella on arkkitehtonisia arvoja ja se toimii maamerkinä pohjoisesta lähestyttäessä. Myös pienehkö ostoskeskus ja pesula kuuluivat jo alusta alueen rakennuskantaan. Yleisten rakennusten tontti rakennettiin vasta 1984, kun paikalle nousi suurehko palvelukeskus, Lahdensivunkoti.

Ruotula on alueena säilyttänyt hyvin kokonaisuilmeensä ja alkuperäiset piirteensä. Rakennuksille antaa leimansa säännöllisestä ylläpidosta kertova huoliteltu yleisasu. Pientaloalueisiin liittyy varsin laajat puutarhamaiset piha-alueet, jotka yhdistyvät luontevasti yhtenäisiin viherkäytäviin.

Rakennusliike Mattinen-Niemelän seuraava alue-rakennuskohde oli Peltolammin alue, jossa elementtitaloissa on paljon yhtäläisyyksiä Ruotulan alueen talojen kanssa. Ensivilkaisulta talot voivat näyttää jopa samanlaisilta, mutta ne ovat kuitenkin talotyypistä tehtyjä erilaisia variaatioita.

4.1.5. Viheralueet

Ruotulan asuinalue on rakentuessaan rajautunut ympäröivään metsikköön, mutta pian ympäröivät asuinalueet ovat laajentuneet liki. Aluetta rajaavat nykyisin kapeat metsäkaistaleet, mutta niiden kapeudesta johtuen alueella ei ole metsälähiön ilmettä eikä selänne, johon alue on rakentunut, ole maastossa selkeästi havaittavissa. Teiskontien puoleiset metsäkaistaleet ovat kuitenkin tärkeä näkö- ja melusuoja.

Ruotulan keskellä sijaitsee entisellä peltoaukealla Jaakonmäenpuisto, mutta alueella ei ole 1960-luvun lähiölle tyypillistä autotonta keskuspuistokennettä, jonka kautta kulkee toimintoja palveleva kävelyreitiverkosto. Alueen ilme on kuitenkin hyvin vehreä, johtuen väljästä rakentamisesta ja talojen lomiin jääneistä luonnonpuustoalueista. Alueen länsireunaa pitkin kulkeva kevyenliikenteen reitti johtaa pohjoispuolella sijaitsevaan laajempaan Kauppi-Niihaman keskuspuistoverkoston ja eteläpuolella oleville Varsapuiston ja Huhmarin maisemapelloille.



Ruotulassa pientaloalueilla katutiloja rajaavat leikatut pensasaidat. Ympäristön säilytetyn luonnonpuuston vastakohtana piha-alueilla on monipuoliset istutukset. Kerrostaloryhmien piha-alueet ovat aitaamattomia ja ne limittyvät säilytettyihin luonnonpuustoalueisiin. Piha-alueita luonnehtivat nurmialueet ja koivuistutukset.

Ruotulan alueen alkuperäinen puistomaisen vehreä ilme on hyvin säilynyt. Kerrostaloryhmät sijaitsevat väljästi kalliomäillä. Piha-alueet ovat aitaamattomia ja ne limittyvät säilytettyihin luonnonpuustoalueisiin. Paikoitusalueet ovat pääosin säilyneet alkuperäisen kokoisina ja sorapintaisina, jolloin ne eivät laajojen asfalttikenttien tavoin riko alueen ilmettä. Kerrostalokortteleiden alueilla säilytetyn puuston lisäksi ei ole juuri muita istutuksia kuin laajat nurmialueet ja koivupuut, mutta koska ne sijaitsevat lomittain istutetumpien rivitaloaluiden kanssa, niin alueen ilme ei ole liian yksitoten. Pihoilla on säilynyt alkuperäisiä penkkejä, eikä uusia rakenteita ole juuri tehty ilmettä häiritsevästi.

Rivitalorakennuksia rajaavat katujen puolelta leikatut pensasaidat. Piha-alueilla on monipuolisia ja -lajisia istutuksia säilytetyn luonnonpuuston vastakohtana. Pihoilla on selvästi havaittavissa alkuperäisten pihasuunnitelmien toteutuminen ja sama istutusteema toistuu rivitaloryhmän kaikilla pihoilla. Lisäksi useilla pihoilla on säilynyt alkuperäiset pintamateriaalit kuten sorapinnat ja liuskekiveykset.

Ruotulan keskeinen aluepuisto on rakennettu Jaakonmäenpuisto, jossa sijaitsee alueen virkistystoiminnot. Puistosta on säilynyt puistosuunnitelma 60-luvun lopulta, jonka muunnelmana se näyttäisi toteutuneen. Puistossa on laajat nurmialueet, monipuoliset ja -lajiset ryhmäistutukset, kaartelevat sorapintaiset polut, lampiaihe sekä toiminta-alueina pallo- ja leikkikenttä.

4.1.6 Asemakaavan toteutuneisuus

Alue on toteutettu alkuperäisen asemakaavan mukaisesti. Alueen rakentaminen on tehty lyhyessä ajassa yhtäjaksoisesti, joten alueen ilme on yhtenäinen.

Asemakaavan mukainen julkinen rakennus on toteutettu myöhemmin eli vuonna 1984. Tornimäenkadulla yksi uudempi kerrostalo tontti, joka rajautuu tarkastelualueen ulkopuolelle.

Ruotulassa on erityispiirteensä pientalojen tonttiväylät, jotka jatkavat alueen katuverkkoa. Elementtirakenteiset pientalot on sijoitettu suurille tonteille yhtiömuotoisina. Katu päättyy tonttiin, mutta jatkuu tontin sisäisenä väylänä koko tontin läpi eivätkä ne pääty tontin rajaan. Tontin väylällä kulkiessa kadun ja tonttiväylän eroa ei huomaa, koska väylät on rakennettu aivan kuin kadut.

4.1.7 Kohteen arvot

ALUEELLINEN YHTENÄISYYS •••

RAKENNUSKANNAN AJALLINEN YHTENÄISYYS
Ruotulaa voidaan pitää Tampereen ensimmäisenä yhtenäisesti suunniteltuna ja toteutettuna aluerakentamiskohteena. Pääosa alueen rakennuskannasta on valmistunut vuosina 1963 - 66.

KAUPUNKIRAKENTEEN OMINAISPIIRTEET

Ruotula edustaa 1950-luvulla kehittynyttä puutarhakaupunkiajattelua, jossa omakotitalot, rivitalot, lamelli- ja pistetalot on sijoitettu väljästi luonnonmuotoja mukailevaan kortteliverkostoon. Alueen keskellä on suurehko puisto ja rakennusten lomaan on jätetty selkeät vihervyöhykkeet. Lisäksi alueen keskellä on pieni liikekeskus ja lämpökeskus. Alueelle ei aikanaan tullut koulua vaan yleistenrakennusten tontille rakennettiin 1980-luvulla palvelukeskus, joka sopeutuu ympäristöön.

PAIKALLINEN IDENTITEETTI ••

Ruotula muodostaa omaleimaisen, arkkitehtuuriltaan yhtenäisen asuntoalueen, jota leimaa ympäristöstä huolehtiminen. Taloyhtiöt ovat pitäneet rakennukset ja ympäristön hyvässä kunnossa. Asukastoiminta on varsin vilkasta. Alueen palvelut ovat sen sijaan yksipuoliset.

YMPÄRISTÖARVOT •••

Rakennusten sijoittelu mukailee maaston muotoja. Korkeammat tornitalot piiloutuvat maisemassa kookkaiden puiden taakse. Katutiloja rajaavat rivija omakotitalojen pensasaitarivit, jotka antavat alueelle puistomaisen ja huolitellun ilmeen. Säilytetyn luonnonpuuston vastakohtana on monilajisia istutuksia. Alkuperäisen asemakaavan mukaiset viheralueet ovat säilyneet hyvin. Asuinalueen keskellä sijaitsee hoidettu ja monipuolinen Jaakonmäenpuisto. Alueelta on hyvät yhteydet Kauppi – Niihaman monipuoliseen aluepuistoon.

ARKKITEHTONISET ARVOT •••

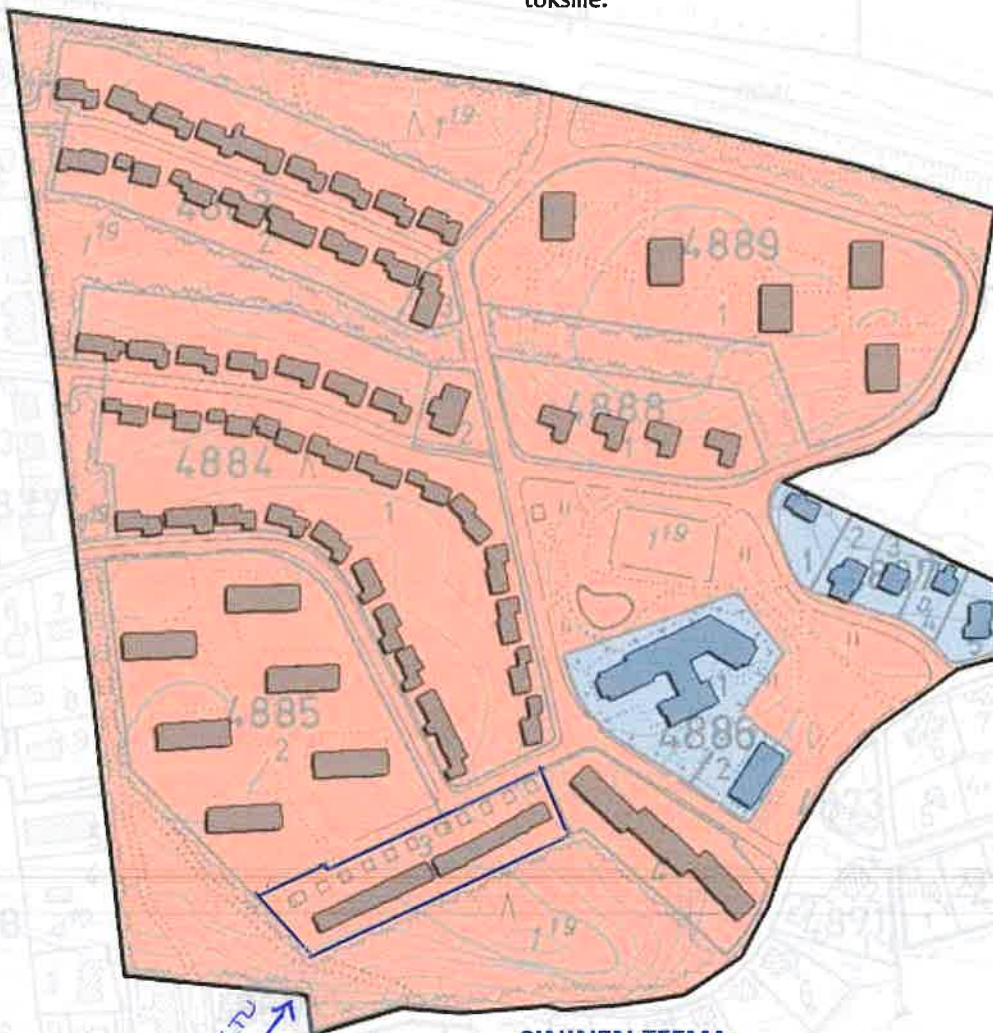
Ruotula on puhtasoppinen esimerkki Otto-livari Meurmanin edustamasta varhaisesta reformistisesta lähiöajattelusta, jota leimasi intiimi perusävy ja luonnonläheisyys. Alueella toteutettiin ensi kertaa Suomessa elementtitekniikkaa laajasti omakotialueen rakentamisessa. Samojen suunnittelijoiden ja urakoitsijan käyttäminen on johtanut yhtenäiseen arkkitehtuuriin. Varhaiselle elementtirakentamiselle tyypillisesti rakennusten julkisivut ovat varsin vaihtelevia. Myös rakennusten väriyty erityisesti pistetalloissa aikaansaa aikakaudelle tyypillistä elävyyttä. Rakennusten peruskorjaus on tehty alkuperäistä arkkitehtuuria vaalien.

PUNAINEN TEEMA:

Aikakauden edustava asuinalue tai alueen osa, jossa alkuperäinen korttelirakenne, ympäristö ja rakennuskanta on säilynyt. Arkkitehtonisesti arvokas kokonaisuus.

TOIMENPIDESUOSITUS

Arkkitehtonisesti arvokkailla alueilla tulisi pyrkiä säilyttämään korttelirakenne, viherympäristö ja rakennusten alkuperäiset ominaispiirteet. Virheelliset rakenneratkaisut pyritään korjaamaan siten, että rakennusten arkkitehtoniset arvot säilyvät. Alueet ovat arkoja muuksille.



SININEN TEEMA:

Aikakaudelleen tyypillinen asuinalue tai alueen osa, jolla alkuperäinen korttelirakenne on säilynyt. Alueen kaupunkirakenteella on arvoa.

TOIMENPIDESUOSITUS

Alueiden korttelirakenne ja viherympäristö tulee pyrkiä säilyttämään. Tarvittavat muutokset ja lisäykset tulee sovittaa alueen alkuperäiseen luonteeseen.

Alueilla, joille ei ole osoitettu väriteemaa, tulisi huomioida kaupunkirakenteellinen kokonaisuus sekä rakennusten ja lähiympäristön ominaispiirteet.

RUOTULA

Ympäristötyyppi: lähiötaajama

Sijainti: Tampereen itäinen alue,
Ruotulan kaupunginosa

KOHDE

- kaksi asuinkerrostalojen aluetta
- asuinpientalojen alue
- liikerakennuksia
- aukio
- puistoja

NYKYTILA

Rakennuksia pidetty kunnossa, säilyttäneet alkuperäisyytensä, alkuperäisessä käytössä. Alkuun sisääntulo alueelle etelästä, aukion kautta, Teiskontie muuttanut tilanteen. Aukio toisarvoisessa käytössä.

MUUTOSKESTÄVYYS 1/3



Lämpökeskus

OMINAISPIIRTEET JA ARVOT

- rakentamisaikansa arvoja ja asumista ilmentävä, yhtenäinen, selkeästi rajautuva kokonaisuus
- korkeatasoista asuinaluesuunnittelua
- ilmentää teollisuuskaupungin suunnitelmallista laajentumista
- rakennusmassojen ja osa-alueiden sijoittelu suhteessa topografiaan
- tonttiväylät katujen jatkeena, katunäkymät, korttelien vapaat muoto
- pistetalojen ja lämpölaitoksen asema kaupunkikuvassa
- väljä vehreä kaupunkikuva, metsäiset puistokaistalet

HISTORIA

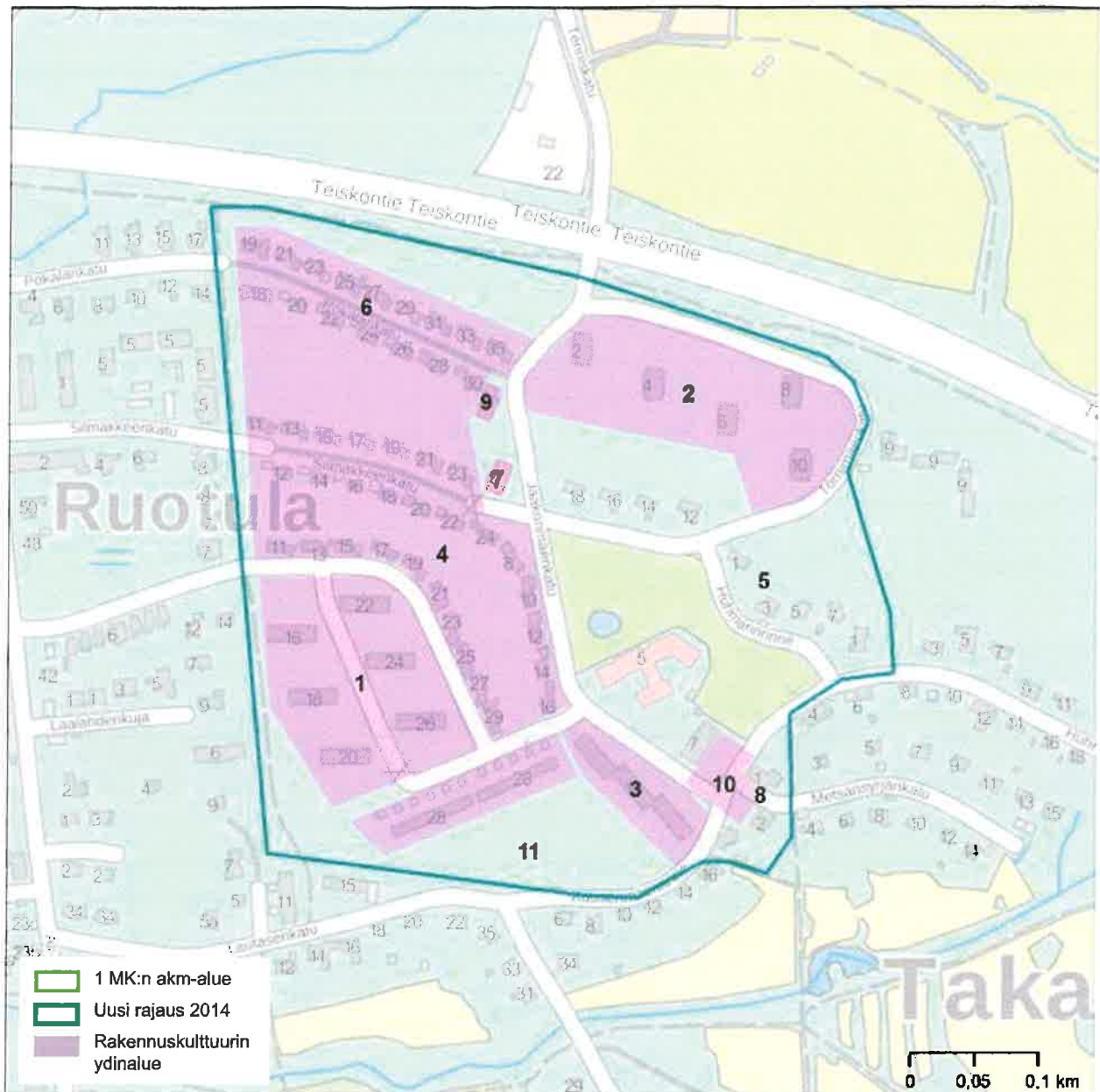
- asutushistoria: myöhempiin lähiöihin verrattuna pieni metsälähiö, vanhan taajamarakenteen jatkoa
- rakennustekniikan historia: luoteisosan omakotitaloyhtiö: betonielementtikokeilu pientalorakentamisessa
- arkkitehtuurin historia: rakennusten tyylit: 1960-luvun rationaalinen funktionalismi, Aarne Heinin (Vahtera & Heino) suunnittelema rakennuksia
- asemakaavoituksen historia: Kaupungin laajeneminen suunnitelmallisesti itään, 1. asemakaava 1950 jälleenrakennushenkinen pientaloalue (vrt. viereinen Huikas), Tarve tehokkaammalle rakentamiselle: 2. asemakaava 1961 Aaro Alapeuso, varhainen lähiökäava, avoin korttelirakenne, maastonmuodot huomioiva
- aluerakentamisen historia: Tampereen ensimmäisiä aluerakentamiskohteita, Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä, aravarahoitteinen



Rivitalo

LÄHTEET

Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri, 1998,
Tampereen kaupungin ympäristötoimi,
kaavoitusyksikkö / Juha Jaakola & Marjatta Leskinen
Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuin-
alueiden inventointi ja arvottaminen, 2010,
Tampereen kaupunki / Pöyry Environment Oy



RAKENNETTU 1963-1966:

1. Laalahdenkadun kuusi 3-kerroksista lamellikerrostaloa
2. Tornimäenkadun viisi 6-kerroksista pistetaloa
3. Jaakonmäenkadun lamellitalo
4. Laalahdenkadun rivitalo
5. Huhmarinrinteen – Tornimäenkadun omakotitalot
6. Yhtiömuotoisia omakotitaloja luoteisosassa
7. Liikerakennus
8. Kaksi asuin- ja liikerakennusta Jaakonmäenaukion laidalla, 1950- ja 60-luvuilta
9. Lämpövoimakeskus
10. Jaakonmäenaukio
11. Ruotulanpuisto 1960-luvun loppu, puistometsät kortteleiden ympärillä

Kasvillisuus ja eläimistö

1

Kaavanmuutosalueella pistetalojen väleissä on avoimia tai puoliavoimia nurmi- ja istutusalueita, jotka käsittävät sekä istutusnurmea että pensas- ja puuistutuksia. Kerrostalojen väleissä ja etenkin eteläreunalla on pienialaisia puustoryhmiä, jotka vaihettuvat tontin eteläpuolella olevaan metsään.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Ruotulan asemakaava hyväksyttiin vuonna 1961. Ensimmäiset talot alueelle valmistuivat vuonna 1963 ja rakentamisen osalta alue valmistui vuonna 1966. Ruotula ajoittuu lähiörakentamisen varhaiseen vaiheeseen, mikä näkyy alueen rakenteessa, kaupunkikuvassa, arkkitehtuurissa ja teknisessä toteutuksessa.



Kuva 2: Ruotulan asemakaava vuodelta 1961, laatijana Aaro Alapeuso. Kartta ©Tampereen kaupunki.

Ruotula sijoittuu Klissanmaan jälleenrakennuskauden alueen jatkoksi, kun taas myöhemmin toteutetut lähiöt on säännönmukaisesti rakennettu kaupunkirakenteesta irralleen. Ruotula on rakennusten mittakaavan ja määrän osalta pieni alue ja poikkeaa myös siten myöhemmästä lähiörakentamisesta.

Ruotulan aluerakenteessa on noudateltu maaston muotoja ja lähtökohtia on otettu olemassa olevasta kaupunkirakenteesta ainakin katujen ja puistojen sijoituksen osalta. Taloryhmät on sommiteltu peltoaluetta rajaavalle matalahkollle, kallioiselle metsäselänteelle. Korkeimmat kerrostalot, joihin kuuluvat myös kaavanmuutosalue Ruotulan tornit, on rakennettu selänteen lakialueille. Pientalot on sijoitettu alemmas rinteisiin ja alueen keskelle



savipohjaiselle peltoaukealle on sijoitettu puisto, jossa on entisestä kosteikkopainanteesta muotoiltu lampi.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Ruotulan kerrostalojen sijoittelussa on käytetty avointa korttelirakennetta, joka on yleinen varhaisissa lähiöissä. Rakennusten väljä sijoittelu ja monet luonnonpuustokaistaleet tekevät alueesta vehreän ja luonnonläheisen kokonaisuuden.



Kuva 3: Suunnittelualueella rakennukset on sijoitettu väljästi avoimen korttelirakenteen periaatteella, joka jättää tilaa viherympäristölle. Havainnekuva suunnittelun lähtökohtatilanteesta Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

Ruotula on Tampereen ensimmäinen aluerakennuskohde, jossa toteutettiin betonitekniikkaa laajasti kerrostaloista pientaloihin saakka.

Koko alueen suunnittelusta vastasi arkkitehtitoimisto Vahtera & Heino ja toteutuksesta rakennusliike Mattinen & Niemelä. Tämän ansiosta alueen arkkitehtuuri ja kokonaisilme on yhtenäinen ja se on myös säilyttänyt piirteensä hyvin näihin päiviin saakka. Alue kuuluu Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaan rakennetun kulttuuriympäristön kohteeseen M16 ja se on myös määritelty Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi.

Asunto- ja kiinteistölautakunta, kokous 15.2.2023

[Lataa Kuuntele](#)

§ 28 As. Oy Ruotulan Omakotitalot -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-4-4884-1 (Ruotula) vuokrasuhteen uusiminen

TRE:709/10.00.03/2023

Valmistelija

- Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Esittelijä

- Rantanen Teppo, Johtaja

As. Oy Ruotulan Omakotitalot -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0235957-8) vuokratun tontin 837-4-4884-1 vuokrasuhde uusitaan uudella vuokrasopimuksella 60 vuoden ajaksi (1.5.2023 – 30.4.2083).

Tontin 837-4-4884-1 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.5.2023 alkaen 3 419,67 euroa vuodessa.

Vuokran perusteena oleva tontin pääoma-arvo tarkistetaan vuokra-aikana 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla Pirkanmaan asuntohintaindeksillä.

Vuokraa peritään porrastetusti siten, että ensimmäisenä vuonna vuokrasta peritään 60 %, toisena vuonna 80 % ja kolmantena vuonna ja siitä eteenpäin 100 %. Porrastettu maanvuokra on kuitenkin vähintään tontin maanvuokra ennen sopimuksen uusimista. Vuokralainen on velvollinen maksamaan kaupungille käyvän vuokran ja perityn vuokran välisen erotuksen takautuvasti, mikäli ilmenee, että vuokralainen on kilpailutilanteessa markkinoilla toimiva taho tai takaisinperintään on muu valtioneuvoston päätöksistä johtuva syy.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

As. Oy Ruotulan Omakotitalot -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-4-4884-1.

Tontin 837-4-4884-1, Silmäkkeenkatu 11, pinta-ala on 33 470 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 5 355 k-m². Tontin vuokra vuonna 2022 oli 24 972,24 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 30.4.2023. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas uusimaan vuokrasuhteen.

Tontti 837-4-4884-1 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuinpienalojen korttelialueen (AP) tontti, joten vuokrasuhteen uusimiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokrahdoin asunto- ja maapolitiikan linjauksia noudattaen ja asunto- ja kiinteistölautakunnan 12.10.2022 § 144 hyväksymät uudet sopimusehdot huomioiden.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin vuoden 2023 vuokraksi 73 899 euroa (pääoma-arvo 1 847 475 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 3 419,67 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 345 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2161 pistettä/v. 2022).

Vuokran perusteena oleva tontin pääoma-arvo tarkistetaan vuokra-aikana 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla Pirkanmaan asuntohintaindeksillä.

Tampereen kaupunginvaltuuston 13.6.2022 § 93 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä vuokrankorotus porrastetaan, kun tontin vuokralainen ei toimi markkinoilla. Uusi maanvuokra tulee voimaan asteittain seuraavasti: 1. vuosi 60 %, 2. vuosi 80 % ja 3. vuosi 100 %. Porrastettu maanvuokra on kuitenkin vähintään tontin maanvuokra ennen sopimuksen uusimista. Vuokralainen on velvollinen maksamaan kaupungille käyvän vuokran ja perityn vuokran välisen erotuksen takautuvasti, mikäli ilmenee, että vuokralainen on kilpailutilanteessa markkinoilla toimiva taho tai takaisinperintään on muu valtioneuvoston päätöksistä johtuva syy.

As. Oy Ruotulan Omakotitalot on ilmoittanut, ettei yhtiö toimi markkinoilla.

Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 60 vuodella 30.4.2083 asti.

Tiedoksi

As. Oy Ruotulan Omakotitalot, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo

Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella osoitteessa
<https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Käsitellyt asiat

- [§ 17 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus](#)
- [§ 18 Pöytäkirjan tarkastus](#)
- [§ 19 Läsnäolo- ja puheoikeudet](#)
- [§ 20 Ajankohtaiskatsaus](#)
- [§ 21 Hervannan jäähallin muutos- ja korjaustöiden toteutussuunnitelma ja toteutussopimus](#)
- [§ 22 Tipotien sosiaali- ja terveysaseman leasing-sopimuksen ehtojen muuttaminen](#)
- [§ 23 Oikaisuvaatimus vuokrasuhteen uusimisesta](#)
- [§ 24 Oikaisuvaatimus vuokrasuhteen uusimisesta](#)
- [§ 25 Oikaisuvaatimus vuokrasuhteen uusimisesta](#)
- [§ 26 Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8820 liittyvä maankäyttösopimus](#)
- [§ 27 Asuntotontin 837-127-518-8 \(Lappi\) vuokraaminen Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:lle](#)
- [§ 28 As. Oy Ruotulan Omakotitalot -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-4-4884-1 \(Ruotula\) vuokrasuhteen uusiminen](#)
- [§ 29 LISÄPYKÄLÄ: Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus \(lisäpykälä\)](#)

V u o k r a s o p i m u s

Tampereen kaupunginvaltuuston kokouksessaan 13.3.1963 tekemän päätöksen nojalla Tampereen kaupungin kiinteistölautakunta vuokraa täten A s. O y. R u o t u l a n L u k k o nimiselle yhtiölle tontin no 3 Tampereen kaupungin Ruotulan kaupunginosan korttelissa no 4885, pinta-alaltaan 6276,5 m² kuumikymmenen (60) vuoden ajaksi lukien 1 päivästä helmikuuta 1965 31 päivään tammikuuta 2025 seuraavilla ehdoilla:

1. Vuotuinen vuokramaksu on neljäätuhattayhdeksänsataaneljätoista (4 914) markkaa.

Edellä mainittu vuokramaksu on kuitenkin 1 päivästä toukokuuta 1967 alkaen riippuva sosiaalisen tutkimustoimiston laskemasta virallisesta elinkustannusindeksistä (VIII 1938 - VII 1939 = 100). Vuokran vaihteluita laskettaessa on perusindeksinä pidettävä indeksilukua tuhat (1000) ja tätä vastaavana perusvuokrana kahsituhattaseitsemänsataakolmekymmentä (2 730) markkaa vuodessa, joka perusvuokra kohoa kymmenellä (10) prosentilla aina jokaisen kymmenen (10) vuoden kuluttua 1 päivästä toukokuuta 1964 lukien. Toukokuun 1 päivänä alkavan vuokravuoden vuokra tarkistetaan vuosittain siten, että edellisen kalenterivuoden keski-indeksin ollessa vähintään 200, 400, 600 jne. pistettä (20, 40, 60 jne. prosenttia) ylempi tai alempi kuin perusindeksi, muuttuu maksettava vuosivuokra samassa suhteessa.

2. Vuokranottaja saa kaupunkia kuulematta luovuttaa ja siirtää vuokraoikeutensa, sitten kun rakennustyöt tontilla on aloitettu ja rakennustarkastaja toimittanut rakennusjärjestyksen määrämien pohjakatselmukseen. Siirron tapahduttua tulee uuden vuokranottajan kolmen (3) kuukauden kuluessa esittää saantokirjansa lainmukaisilla leimamerkeillä varustettuna kiinteistöosaston sihteerille. Ellei saantokirjaa esitetä määräajassa, on uuden vuokranottajan maksettava kaupungille sopimussakkona kahdeksan

Lunastus 2,50 mk

(8) prosenttia siitä leimaveron määrästä, jolla saantokirja on varustettava, kuitenkin vähintään viisikymmentä (50) markkaa ja on hän sen lisäksi vastuussa vuokramaksun suorittamisesta ja muiden tämän vuokrasopimuksen ehtojen täyttämistä.

3. Vuokra suoritetaan kaupungin rahatoimistoon ensi kerran vuokra-ajan alkaessa ja sittemmin etukäteen toukokuun kuluessa kunkin vuonna.

4. Tontille saa rakentaa ainoastaan tällä alueella voimassa olevan asemakaavan, asemakaavamääräysten ja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

5. Tontille on rakennettava hyväksytyjen piirustusten mukaisesti ja on rakennustyöt aloitettava kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja sitten yhtämittaisesti loppuun saatettava. Ellei tonttia ole sanotun määräajan kuluessa rakennettu, siirtyy vuokraoikeus takaisin kaupungille, ellei kiinteistölautakunta, ottaen huomioon rakennusvaiheen, anomuksesta myönnä rakennusajan pidennyttä. Kolme (3) vuotta sen jälkeen, kun rakennus on valmistunut, pitää myöskin tontille tulevat istutukset olla valmiina Tampereen kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Jos rakennus tai sen osa palaa, on tontin uudelleen rakentamisessa noudatettava soveltuvin osin, mitä edellä on tontin rakentamisesta sanottu.

6. Edellä 5. kohdassa mainittua vuokrasopimuksen peruuttamisehtoa ei sovelleta siinä tapauksessa, että vuokranottaja saa anomansa arava-lainan tämän vuokrasopimukseen tarkoittamalle tontille rakennettavaa rakennusta varten.

7. Tontilla rakennuspaikan ulkopuolella kasvavia puita ei saa kiinteistöosaston luvatta kaataa ja kaikista kaadettavista puista on suoritettava kiinteistöosaston määräämä korvaus.

8. Vuokranottaja on velvollinen rakennusjärjestyksen tontinomistajalle määräämien velvoitusten mukaisesti pitämään tonttiin rajoittuvat kadut kunnossa sekä istuttamaan tonttia ympäröivän aidan omalla kustannuksellaan. Vuokranottaja on myöskin velvollinen pitämään tontin, rakennuksensa ja aidan siistissä kunnossa sekä pitämään puhtaana tonttiinsa kuuluvan katuosuuden.

9. Vuokranottaja ei ole oikeutettu ilman kiinteistölautakunnan suostumusta luovuttamaan tontin rakentamatta jäävistä osista aluetta toisen käyttöön mihinkään tarkoitukseen tai itse käyttämään rakentamatta jäävää aluetta myynti- tms. tarkoituksiin.

10. Kaikki vuokra-alueella oleva ruokamulta tai muu kiinteä tai irtain maalaji, jota ei käytetä tontin kunnostamiseen, on vuokranottajan kustannuksellaan ajettava kaupungin kutakin maalajia varten erikseen osoittamaan keräys- tai kaatopaikkaan.

11. Tontilla alkoon harjoitettako sellaista käsityöläis- tai teollisuusammattia, josta savun, hajun tai muun siihen verrattavan syyn tähden aiheutuu häiriötä tai tulenvaaraa ympäristön asukkaille.

12. Joka kolmantena kesänä tai jos tarpeelliseksi katsotaan, useamminkin toimituttaa kiinteistölautakunta katselmuksen saadakseen selville, ovatko rakennukset ja tontti vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa sekä vuokraehdot muuten täytetyt. Vuokranottaja, jonka tulee joko itsensä tai asiamiehen edustamana olla saapuvilla tällaisessa katselmuksessa, on velvollinen täyttämään, mitä katselmuksessa havaitaan kohtuulliseksi hänelle määrätä.

13. Kaupunki pidättää oikeuden teettää tarpeellisiksi havaitsemansa johdot vuokramaahan tai sen yli. Vahingon, joka tästä voi koitua vuokranottajalle, korvaa kaupunki.

14. Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tässä vuokrasopimuksessa mainittua vuokratonttia vuokrakauden kestäessä.

15. Viimeistään kahta (2) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä on kiinteistölautakunnan ilmoitettava, vuokranottajan sitä tiedustellessa, tuleeko tontti uudelleen vuokrattavaksi. Jos tontti vuokra-ajan päätyttyä luovutetaan samaa tarkoitusta varten uudeksi vuokrakaudeksi, on vuokranottajalla oikeus ennen muita ottaa se vuokralle silloin määrättävillä vuokraehdoilla, mutta muuten on vuokranottaja velvollinen, ellei kaupungin kanssa ole toisin sovittu, heti omalla kustannuksellaan purkamaan ja tontilta pois viemään kaikki sille rakennetut huoneet, rakennukset

ja muut laitteet. Kaikki maanalaiset johdot on sitävastoin jätettävä paikoilleen ja lankeavat kaupungille korvauksetta.

16. Jos vuokramaksun suorittaminen sovittuna aikana laiminlyö-
dään, on vuokranottajan suoritettava kymmenen (10) prosenttia
korkea vuokramaksulle erääntymispäivästä lukien.

17. Kaupungilla on oikeus vuokranottajaa kuulematta ja hänen kus-
tannuksellaan hakea ja saada kiinnitys tontin vuokraoikeuteen ja
tontilla oleviin rakennuksiin sovittu vuokramaksun ja muitten
vuokraehtojen täyttämisen vakuudeksi.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta,
joista toisen on saanut vuokranottaja ja toisen vuokranantaja.

Tampereella maaliskuun 22. päivänä 1965

Tampereen kaupungin kiinteistölautakunta

Veikka Suvanto

Eero Virtanen

Veikka Suvanto

Eero Virtanen

Tähän vuokrasopimukseen olemme tyytyväiset ja sitoudumme sitä
noudattamaan. Paikka ja aika kuin edellä.

As. Oy. Ruotulan Lukko

[REDACTED]

Todistavat:

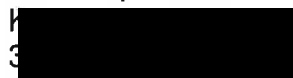
[REDACTED]

Jäljennöksen oikeaksi todistaa Tampereen kaupungin kiinteistö-
osastossa 20. päivänä huhtikuuta 1965

Viran puolesta:

[REDACTED]

As. Oy Ruotulan Lukko
c/o Tampereen KV-Isännöinti Oy



TONTTIA 837-004-4885-0003 LAALAHDENKATU 28 33560 TAMPERE KOSKEVAN
PITKÄAIKAISEN VUOKRASOPIMUKSEN VOIMASSAOLO PÄÄTTYY 31.1.2025

Vuokrasuhde uusitaan 60 vuodeksi. Tontista tehdään uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Vuokra määritellään nykytasoon ja sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokran määrittelyssä on otettu huomioon tontin sijainti, pinta-ala (6 276 m²) ja asemakaavan mukainen/asemakaavasta tulkittu rakennusoikeus (3 249 k-m²).

Tontin uusi tämänhetkinen vuosivuokra on 48 085 euroa. Hinnoittelussa on käytetty 370 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4%:n vuokranmääräytymiskorkoa: 370 euroa x 3 249 k-m² = 1 202 130 euroa (pääoma-arvo), mistä vuokra 4% => 48 085 euroa.

Uudet vuokraehdot vahvistetaan joulukuun 2024 - helmikuun 2025 aikana.

Lisätietoja maanvuokrasuhteiden uusimisesta sekä maanvuokrasopimusmalli löytyvät sivulta: www.tampere.fi/asuntonttienvuokrasopimukset.

Vuokrasuhteen uusiminen **edellyttää** vuokralaiselta ilmoituslomakkeen toimittamista:

- 1) sähköisellä e-lomakkeella (katso linkkitiedot ilmoituslomakkeesta) [tai](#)
- 2) kirjeen mukana tullessa ilmoituslomakkeella palautuskuoressa (postimaksu maksettu).

Lomake tulee palauttaa täytettynä 25.10.2024 mennessä.

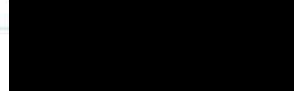
Huomioikaa että:

- Uuden sopimuksen rekisteröinti Maanmittauslaitoksella vaatii yhtiökokouksen päätöksen vuokrasuhteen uusimisesta
- Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti Maanmittauslaitoksen Kiinteistövähdannanpalvelussa ja edellyttää kaupparekisteriotteen mukaisia allekirjoittajia

Vuokrasuhteen uusimispäätös postitetaan lomakkeessa ilmoitetulle yhteyshenkilölle/isännöintiyhtiölle. Jos yhteystiedot ovat muuttuneet, pyydämme toimittamaan kirjeen uudelle yhteyshenkilölle/isännöintiyhtiölle.

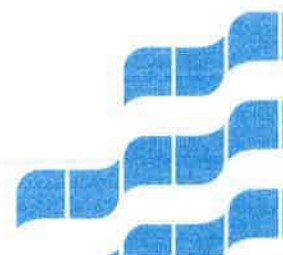
Asiaa koskeviin mahdollisiin tiedusteluihin vastaa kaupungin kiinteistötoimessa tonttipäällikkö Aila Taura, aila.taura@tampere.fi, puh. 050 351 8256.

Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi



Kiinteistöjohtaja
Virpi Ekholm

Liitteet ilmoituslomake (+palautuskuori)



Tampereen kaupungin kiinteistötoimi
PL 487
33101 TAMPERE

Uusimisilmoituslomake
Dnro 3236/10.00.03/2024

Tämän lomakkeen voi palauttaa myös sähköisellä e-lomakkeella
osoitteessa <http://bit.ly/2025uusimisilmoitusY> tai QR-koodi =>



ILMOITUS VUOKRASUHTEEN UUSIMISEKSI

Hallitsemaamme tonttia 837-004-4885-0003 Ruotula, os. Laalahdenkatu 28 33560
TAMPERE koskevan vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy 31.1.2025.
Pyydämme, että kaupunki uusii tontin vuokrasuhteen uudella pitkäaikaisella
maanvuokrasopimuksella.

Vuokralainen: As. Oy Ruotulan Lukko

Y-tunnus: 0211732-5

Isännöintiyhtiö:

Yhteyshenkilö:

Osoite:

Puhelin:

S-postiosoite:

Allekirjoitus ja
nimenselvennys

Tampereella _____ kuun ____ päivänä 20__

Kaupparekisteriotteen mukaiset allekirjoittajat ja sähköpostiosoitteet sekä
puhelinnumerot:

Vakuutan, että tonttia hallitseva vuokralainen ei toimi markkinoilla ja on täten oikeutettu
vuokran porrastukseen. Mikäli on epäselvää onko vuokralainen kilpailutilanteessa markkinoilla
toimiva taho, porrastus voidaan myöntää vain EU:n valtioneuvoston päätöksellä huomioiden (de
minimis-tuki).

As. Oy Ruotulan Lukko

Pääkirja tapahtumittain

Annot Tilihaku sisältää arvon 6'

Tila Hyväksyty

Tilityyppi Taseilit tai Tulostilit

Näytävät Yhteensä kuukausittain

Alkaväli 01.01.2024 - 31.12.2024

Dimensiot

	Tosittepäivä	Summa
▶ 6000 - Jätehuolto		905,92
▶ 6110 - Kiinteistön (täysarvo) vakuutus		2 742,68
▶ 6140 - Vastuuvakuutukset		155,00
▶ 6150 - Talkoovakuutukset		75,00
▶ 6180 - Muut vahinkovakuutukset		376,89
▶ 6211 - Tonttivuokrat		6 047,64
▶ 6300 - Kiinteistövero		2 653,81
▼ 6472 - Sauna- ja pesulaosastojen korjaus		101,39
#PJ-38 1615 Rauta Enqvist Oy	06.05.2024	101,39
▼ 6532 - Ves- ja viemärijärjestelmien korjaus		386,81
#PJ-10 1037 Lähipuutki Tampere Oy	21.02.2024	341,00
#GI-75 Vessapaperia	23.09.2024	45,81
▼ 6533 - Ilmastointijärjestelmien korjaukset		271,59
#PJ-5 1031 Sähkö-Sirius Ky	24.01.2024	271,59
▼ 6550 - Sähkö-, tieto- ja kaasujärjestelm. korj.		2 643,48
#PJ-16 1031 Sähkö-Sirius Ky 29.2. F 28 huippuimurin huolto	01.03.2024	89,22
#PJ-33 2071 Tmi Rakennuspalvelu Jouni Järvenpää	23.04.2024	540,00
#PJ-34 1031 Sähkö-Sirius Ky	23.04.2024	144,22
#GI-42 kuitin mukaan palovarotteimet ja pakkaslamput	29.05.2024	79,64
#PJ-44 2082 Vertek Oy	31.05.2024	1 725,46
#PJ-49 1615 Rauta Enqvist Oy	24.06.2024	52,90
#GI-76 Lamppuja	30.09.2024	12,04
Yhteensä		16 360,21

Talousarviovertailu

01.01.2024 - 31.12.2024 Budjetti 2024 Ero %

TALOUSARVIOVERTAILU

HOITOTULOT

Vastikkeet

Hoitovastikkeet 53 835,00 64 602,00 (-16,67 %)

Vastikkeet yhteensä 53 835,00 64 602,00 (-16,67 %)

Käyttökorvaukset 6 550,00 7 800,00 (-16,03 %)

HOITOTULOT YHTEENSÄ 60 385,00 72 402,00 (-16,60 %)

HOITOMENOT

Kiinteistön hoitomenot

Henkilöstökulut 0,00 -4 500,00 (-100,00 %)

Hallinto -5 973,29 -7 500,00 (-20,36 %)

Käyttö ja huolto -901,21 -1 200,00 (-24,90 %)

Ulkoalueiden hoito -70,74 -500,00 (-85,85 %)

Siivous -1 791,19 -2 500,00 (-28,35 %)

Lämmitys -15 680,89 -24 000,00 (-34,66 %)

Vesi ja jätevesi -6 243,66 -8 100,00 (-22,92 %)

Sähkö ja kaasu -406,20 -1 200,00 (-66,15 %)

Jätehuolto -905,92 -2 000,00 (-54,70 %)

Vahinkovakuutukset -3 349,57 -3 470,00 (-3,47 %)

Vuokrat -6 047,64 -8 100,00 (-25,34 %)

Kiinteistövero -2 653,81 -2 850,00 (-6,88 %)

Korjaukset -3 403,27 -4 500,00 (-24,37 %)

Muut hoitomenot 0,00 -200,00 (-100,00 %)

HOITOMENOT YHTEENSÄ -47 427,39 -70 620,00 (-32,84 %)

Tilikauden ylijäämä (+) / alijäämä (-) 12 957,61 1 782,00 (627,14 %)

RAHOITUS

Rahoitus

Pääomavastikkeet 26 201,60 39 300,35 (-33,33 %)

Korkokulut -7 822,34 -19 000,16 (-58,83 %)

Lainanlyhennykset -84 249,63 -20 048,32 (320,23 %)

Muut rahoituskulut -7,00 -12,00 (-41,67 %)

Rahoitusjäämä talousarviokaudelta (+/-) -65 877,37 239,87 (-27 563,78 %)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 104

Asunto Oy Ristikukkula -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-240-3811-1 (Ristimäki) vuokrasuhteen uusiminen ja vuokran kohtuullistaminen

TRE:4005/10.00.03/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteerä Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

Päätösehdotus

Asunto Oy Ristikukkula -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0291527-1) vuokratun tontin 837-240-3811-1 vuokrasuhde uusitaan uudella vuokrasopimuksella 60 vuoden ajaksi (1.1.2025 – 31.12.2084).

Tontin 837-240-3811-1 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.1.2025 alkaen 15 113,15 euroa vuodessa (vuoden 2025 vuosivuokra 346 998 euroa).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Perustelut

Asunto Oy Ristikukkula -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-240-3811-1.

Tontin 837-240-3811-1, Kohmankaari 2-28, pinta-ala on 66 670 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 42 669 k-m². Tontin vuokra vuonna 2024 on 116 120,40 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.12.2024. Vuokralainen on ilmoittanut olevansa halukas uusimaan vuokrasuhteen.

Tontti 837-240-3811-1 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) oleva tontti, joten vuokrasuhteen uusimiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin asunto- ja maapolitiikan linjauksia noudattaen ja asunto- ja kiinteistölautakunnan 12.10.2022 § 144 hyväksymät uudet sopimusehdot huomioiden.

Vuokralaiselle on ilmoitettu kirjeellä 20.10.2023, että uusi vuokra vuonna 2025 tulee olemaan 477 893 euroa.

Vuokran hinnoittelussa on otettu huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu, jolloin tontin vuoden 2025 vuokraksi on saatu 477 893 euroa (pääoma-arvo 11 947 320 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 20 814,15 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 280 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2296 pistettä/v. 2023).

Asunto Oy Ristikukkula on jättänyt tontin vuokraa koskevan kohtuullistamishakemuksen 7.4.2024.

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjauksissa 2022-2025 on mahdollistettu kohtuullistamisen hakeminen maanvuokraan, jos tietyt asiat täyttyvät. Maanvuokran kohtuullistamista on mahdollista hakea asuntotontille, jonka asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 80 %. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan esittää asiantuntijalausunto, miksi rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista johtuen esimerkiksi:

- rakennusteknisistä
- suojelullisista
- kaupunkikuvallisista
- RKY-arvioista johtuvista syistä (RKY = rakennettu kulttuuriympäristö)

Vuokran kohtuullistamiseen vaikuttavia seikkoja eivät ole esimerkiksi vuokralaisen varallisuus tai tontin ominaisuudet, kuten tontin maaperä (pehmeä, kostea, kallioinen, rinne tms.). Mikäli kohtuullistamisen edellytykset täyttyvät, kohtuullistetaan vuokraa rakentamattoman rakennusoikeuden osalta. Kohtuullistaminen myönnetään päätöstä seuraavan vuoden vuosivuokrasta alkaen.

Asunto Oy Ristikukkulan hakemuksen ja sen liitteenä olleen asiantuntijalausannon mukaan tontilla olevasta asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 42 669 k-m² on käytetty 31 039 k-m² eli 72,7 %. Asiantuntijalausannon mukaan lisärakentaminen ei ole rakennusteknisesti, kaupunkikuvallisesti ja ympäristölliset erityisarvot huomioiden mahdollista ilman, että arkkitehtonisesti arvokkaiden alueiden korttelirakenne, viherympäristö ja rakennusten alkuperäiset ominaispiirteet vaarantuisi.

Kiinteistötoimen tilaaman selvityksen mukaan tontilla on käytettävissä olevaa rakennusoikeutta, mutta sen käyttömahdollisuudet ovat rajatut. Asuinkerrostalojen (AK) ohjeellisten rakennusalojen puitteissa käytettävissä olevaa rakennusoikeutta on n. 2900 kem², mutta se

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

jakautuu pieniin osiin, eikä siten ole hyödynnettävissä. Muu käyttämätön kerrosala sijaitsee autopysäköinnin alueella (AA). Kortteli on tunnistettu arkkitehtoniseksi kokonaisuudeksi ja siksi muutoksia ei suositella.

Selvityksen mukaan rakennusoikeutta on käytetty 30 982 k-m² eli 72,64 %, eikä jäljellä olevaa rakennusoikeutta pysty hyödyntämään.

Näin ollen tontin 837-240-3811-1 vuokra tulisi hinnoitella toteutuneen rakennusoikeuden eli 30 982 k-m² mukaan, jolloin tontin vuoden 2025 vuokraksi saadaan 346 998 euroa (pääoma-arvo 8 674 960 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 15 113,15 euroa vuodessa.

Vuokran perusteena oleva tontin pääoma-arvo tarkistetaan vuokra-aikana 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla Tilastokeskuksen ylläpitämällä Pirkanmaan vanhojen osakeasuntojen hintaindeksillä (ent. Pirkanmaan asuntohintaindeksi).

Tampereen kaupunginvaltuuston 13.6.2022 § 93 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä vuokrankorotus porrastetaan, kun tontin vuokralainen ei toimi markkinoilla. Uusi maanvuokra tulee voimaan asteittain seuraavasti: 1. vuosi 60 %, 2. vuosi 80 % ja 3. vuosi 100 %. Porrastettu maanvuokra on kuitenkin vähintään tontin maanvuokra ennen sopimuksen uusimista. Vuokralainen on velvollinen maksamaan kaupungille käyvän vuokran ja perityn vuokran välisen erotuksen takautuvasti, mikäli ilmenee, että vuokralainen on kilpailutilanteessa markkinoilla toimiva taho tai takaisinperintään on muu valtioneuvoston päätöksistä johtuva syy.

Asunto Oy Ristikukkula on ilmoittanut, ettei yhtiö toimi markkinoilla.

Vuokrasuhteen voimassaoloaikaa tulisi jatkaa 60 vuodella 31.12.2084 asti.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

Tiedoksi

Asunto Oy Ristikukkula, kestävä asuminen ja rakentaminen, kiinteistötoimi

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 17.9.2024 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on annettu postin kuljetettavaksi 19.9.2024

Päätös on lähetetty sähköisesti 19.9.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§104

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo