

29. 11. 2024

Dno TRE 4869/10.00.03/2024

Liite as. Oy Ruotulan lukon tekemään oikaisuvaatimukseen

TRE:4869/10.00.03/2024

As. Oy Ruotulan Lukko-nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-4-4885-3 (Ruotula) vuokrasuhteen uusiminen ja vuokran kohtuullistamispyyntö.

As. Oy Ruotulan Lukon pyytämänä suunnittelun ja rakentamisen ammattilaisena, koskien tonttivuokran määrittämiseen liittyviä kaupunkikuvallisia ja rakennusteknisiä seikkoja, totean seuraavaa:

1. Olen tutustunut yhtiön hallussa oleviin alkuperäisiin asiakirjoihin rakentamisen eri vaiheista alkaen asemakaavasta 1961, tonttijaosta 1963, ARAVA- ja pankkilainahakemuksista 1964, rakennusluvasta 1965, rakennuspiirustuksista ja viranomaispäätöksistä. 1961 asemakaava perustui asunto-osakeyhtiömuotoisiin omakotikortteleihin, yksittäisiin omakotirakennuksiin, rivitaloryhmään sekä piste- ja lamellitalojen ryhmiin (Pöyry Environment Oy 2010). Epäselväksi jäi, miksi asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta 3249 k-m2 enimmillään kahteen kerrokseen käytettiin ainoastaan 1438 m2 yhteen kerrokseen. Jäljellä oleva maanpäällinen rakennusoikeus sirottuu pieniin noin 50 m2:n osiin asuinrakennuksen ja talusrakennusten väliin, eikä sen käyttäminen asuntokannan lisäämiseen ole mahdollista.
2. Ruotulan alueen rakentaminen oli elementtirakentamisen varhaista vaihetta, jolloin ensimmäisen kerran matalat rakennukset tehtiin (sandwich-)”voileipä”-rakenteeseen perustuvalla täyselementtitekniikalla. Insinööritoimisto Ahonen-Ilveskoski laati lujuuslaskelmat yksikerroksisille rivitaloille koskien sekä perustuksia, että myös kantavia runkorakenteita. Tuntuu kovasti arveluttavalta, voitaisiinko 60 vuotta vanhojen laskelmien varaan rakentaa asemakaavan sallimaa toista kerrosta. Lisärakentamista vaikeuttaisi myös olemassa olevien rakennusten osittainen limittyminen sekä korkeus- että leveys suunnassa. Lisärakentaminen muuttaisi ja pilaisi huomattavasti 60 vuotta vanhaa paikallista kaupunkikuvaa.
3. Yhdyn täysin Tampereen kaupungin em. julkaisun loppupäätelmiin koskien Ruotulan alueen rakennuskannan ajallista yhtenäisyyttä, kaupunkirakentamisen ominaispiirteitä, paikallista identiteettiä sekä ympäristö- ja arkkitehtonisia arvoja. Alueen todetaan olevan herkkä muutoksille. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa 2016 todetaan As. Oy Ruotulan lukon kiinteistöllä olevan voimassa v 1961 asemakaava, joka ei huomioi alueen kulttuurihistoriallisia arvoja, eikä kaavan voida katsoa olevan tältä osin ajan tasalla.

Tampere 29.11.2024

Antti Järvinen
rakennusarkkitehti
vastaava työnjohtaja
Suunnat Arkkitehtuurin Työhuone
suunnat@gmail.com