

Tonttivuokran kohtuullistaminen Asiantuntijalausunto

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo
Sammonkatu 33, 33500 Tampere

Päiväys 20.8.2025

Tekijä Jouni Huura
Sitowise Oy

Sisällys

1	YHTEYSTIEDOT	3
1.1	Kohde	3
1.2	Osapuolet	3
2	YLEISTÄ.....	3
2.1	Lausunnon tarkoitus	3
2.2	Sijainti ja perustiedot	4
2.3	Kohteen ominaispiirteet	5
2.4	Kohteen kaupunkikuvallinen merkitys.....	6
3	ASEMAKAAVA	6
3.1	Voimassa oleva asemakaava.....	6
3.2	Käyttötarkoitus	7
3.3	Kerrosluku	7
3.3.1	Sallittu kerrosluku	7
3.3.2	Nykyinen kerrosluku	8
3.4	Rakennusoikeus	8
3.4.1	Sallittu kerrosala	8
3.4.2	Käytetty rakennusoikeus.....	8
3.5	Asemakaavan toteutuminen ja ajanmukaisuuden arviointi	9
3.5.1	Asemakaavan toteutuminen.....	9
3.5.2	Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi	9
4	JOHTOPÄÄTÖKSET	10
4.1	Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen	10
4.2	Tonttivuokran kohtuullistaminen	10



1 YHTEYSTIEDOT

1.1 Kohde

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo
Sammonkatu 33
33500 Tampere

1.2 Osapuolet

Tilaaja

Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo
c/o Isännöintipalvelu Järvinen Oy
Isännöitsijä Jonna Rantala
Teiskontie 25
33500 Tampere

Selvityksen laatija

Sitowise Oy
Vuolteenkatu 2
33100 Tampere

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

2 YLEISTÄ

2.1 Lausunnon tarkoitus

Tässä lausunnossa esitetään asiantuntijalausunto siitä, miksi Asunto Oy Tampereen Karjalaistalon tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista.

Tampereen kaupungin ohjeistuksessa tonttivuokran kohtuullistaminen on määritelty seuraavasti:

- Maanvuokran kohtuullistamista on mahdollista hakea asuntotontille, jonka asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 80 %. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan esittää asiantuntijalausunto, miksi rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista johtuen esimerkiksi:
 - rakennusteknisistä
 - suojelullisista
 - kaupunkikuvallisista
 - RKY-arvioista johtuvista syistä (RKY = rakennettu kulttuuriympäristö)

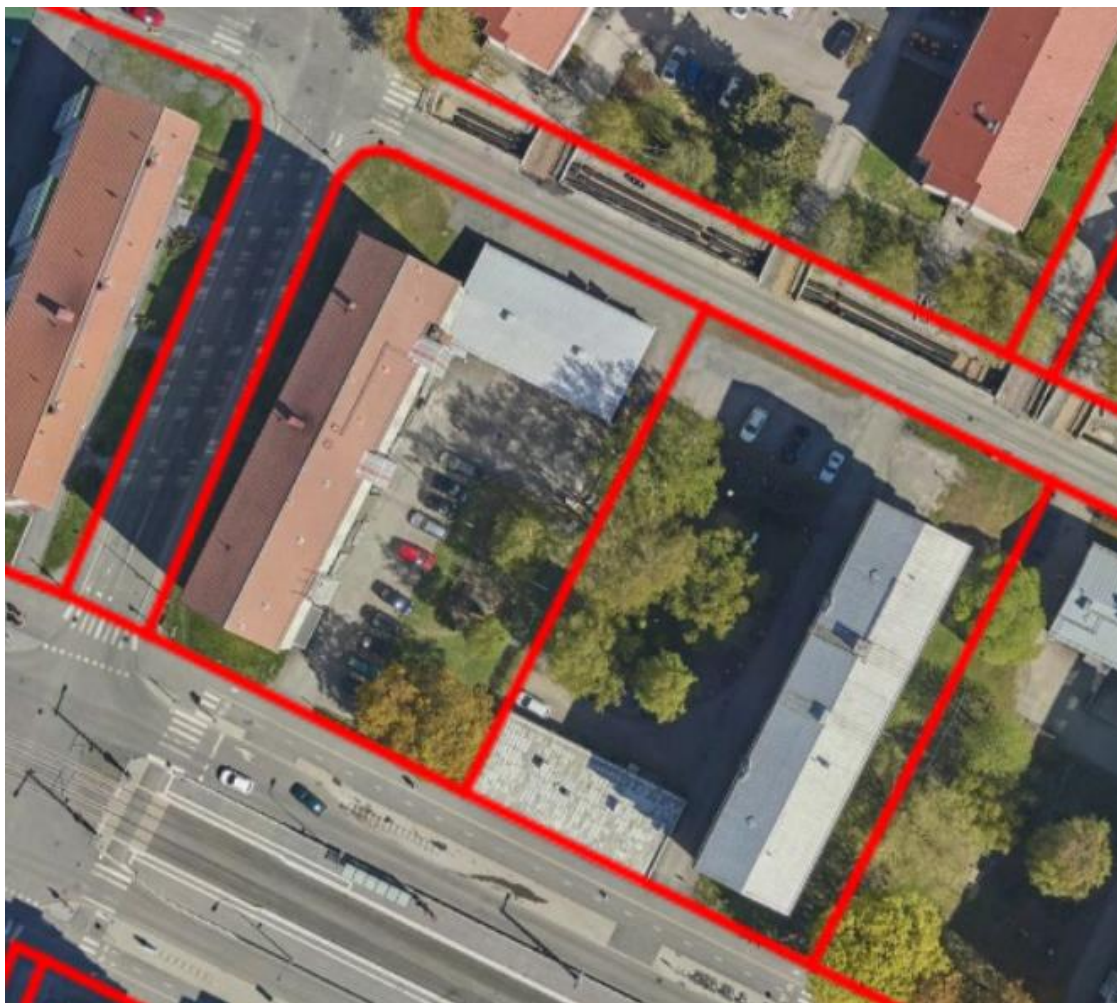




Kuva 1. Asunto Oy Tampereen Karjalaistalo osoitteessa Sammonkatu 33. (Google Maps).

2.2 Sijainti ja perustiedot

Kiinteistö sijaitsee Tampereen kaupunginosassa XX, korttelissa nro 818 ja tontilla nro 1. Tontin osoite on Sammonkatu 33. Tontilla on yksi 6-kerroksinen asuinkerrostalo sekä 1-kerroksinen autotallirakennus. Tontti on Tampereen kaupungin vuokratontti.



Kuva 2. Tontinrajat Tampereen kaupungin Oskari-tietokannasta.

2.3 Kohteen ominaispiirteet

Tontilla oleva asuinrakennus on valmistunut vuonna 1962. Asuinrakennus sijaitsee Joukahaisenkadun suuntaisesti. Rakennuksessa on kolme porrashuonetta, joiden yhteydessä on tuuletusparvekkeet. Kadun puolella on sisäänvedetyt huoneistoparvekkeet.

Rakennuksessa on ajalle tyypilliset suunnitteluratkaisut seuraavasti:

- Julkisivujen pitkillä sivuilla on roiskerappaus ja osin sileä julkisivulevytyks.
- Päädyissä on punatiilimuuraus.
- Sokkelissa on pesubetonipinta.
- Sisäänkäyntien osalla on lakatut puu-lasiovet.
- Porrashuoneissa on sisäänvedetyt tuuletusparvekkeet.
- Rakennuksessa on harjakatto.

2.4 Kohteen kaupunkikuvallinen merkitys

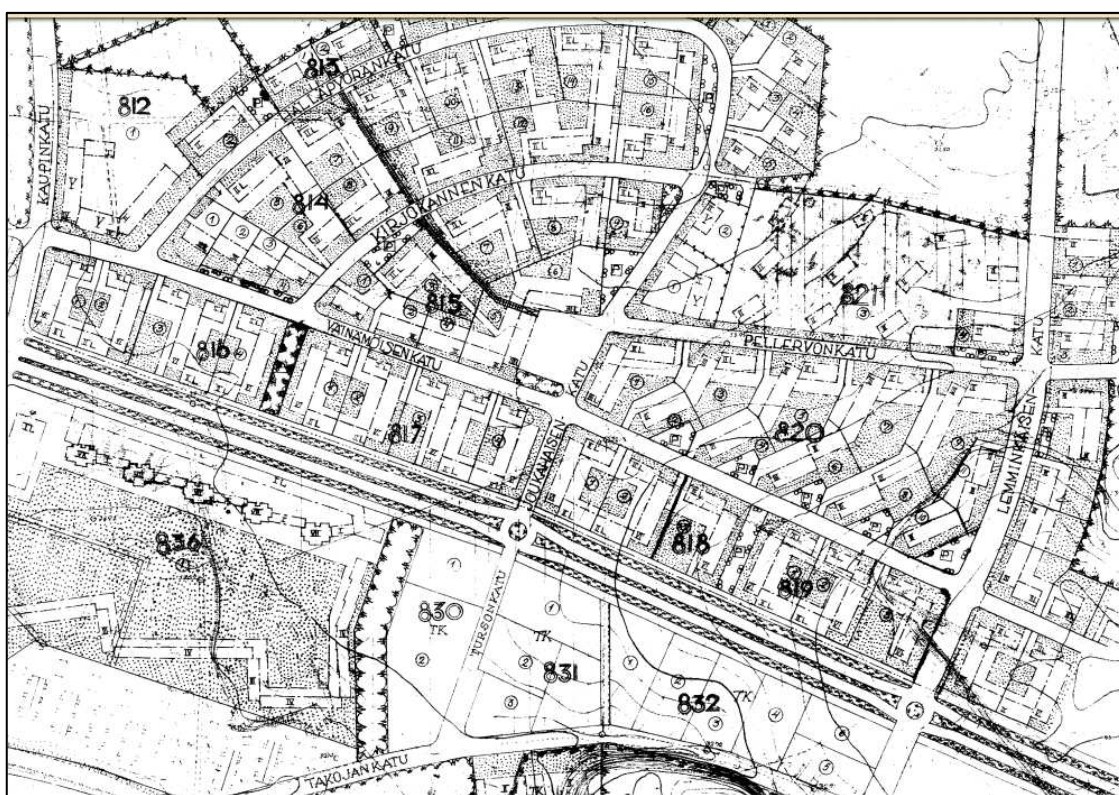
Yleisesti voidaan todeta, että rakennus edustaa Sammonkadulle tyypillistä rakennuskantaa ja se soveltuu hyvin rakennetun ympäristön yhtenäiseen kokonaisuuteen.

Kohde ei kuulu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009), mutta sen tontti rajautuu ko. alueeseen.

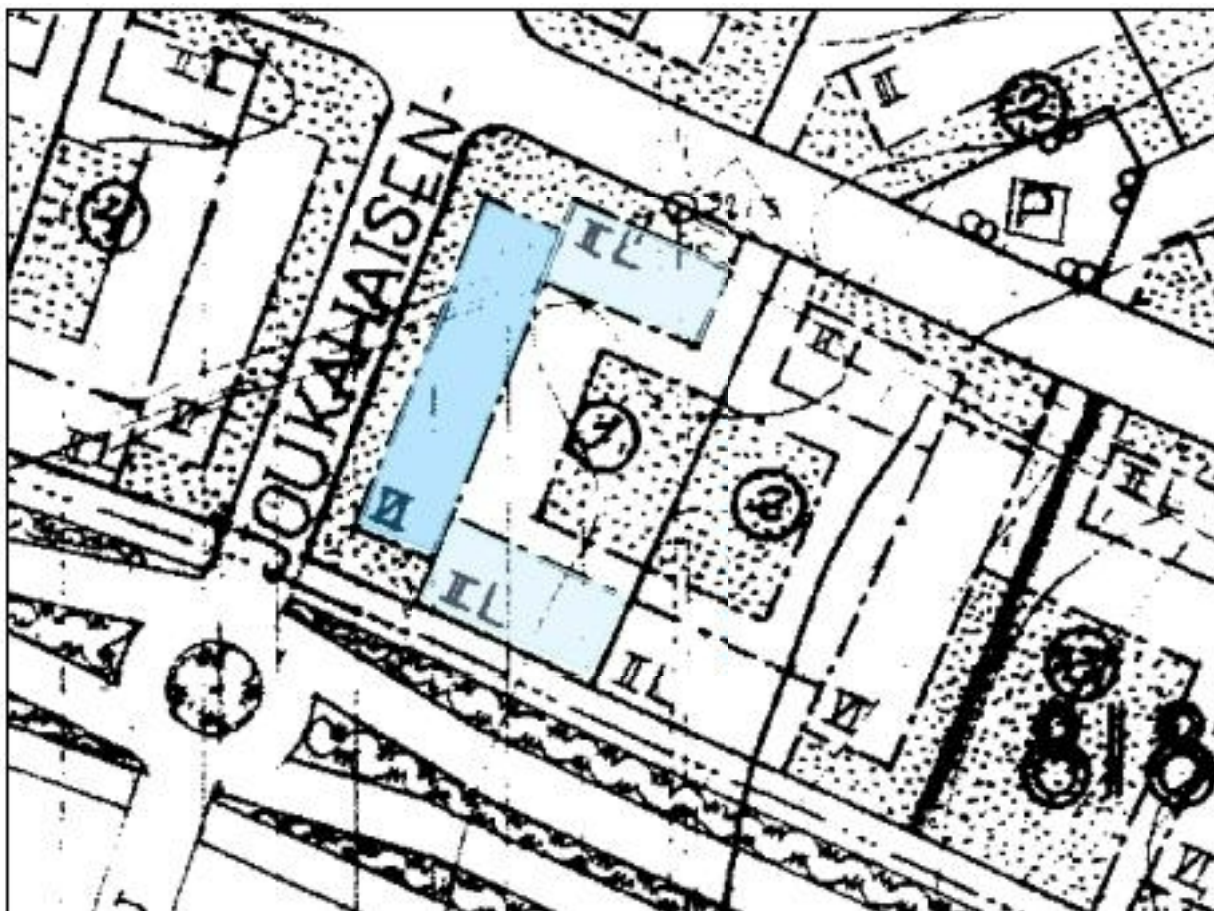
3 ASEMAKAAVA

3.1 Voimassa oleva asemakaava

Nykyinen asemakaava nro 652 on päivätty 18.3.1955. Kaavan on laatinut Tampereen kaupungin asemakaava-arkkitehti Aaro Alapeuso.



Kuva 3. Aaro Alapeuson laatima Kalevan asemakaava vuodelta 1955.



Kuva 4. Osakuva vuoden 1955 asemakaavasta, jossa on sinisellä värillä esitetty tontin rakennus-
alat.

3.2 Käyttötarkoitus

Tontin asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta voidaan todeta seuraavaa:

- Asemakaavassa on määritelty tontin käyttötarkoitukseksi "Asunto- ja liikekortteli".
- Sammon- ja Väinämöisenkadun suuntaisten rakennusalojen osalta on todettu "Rakennukseen saa sisustaa myös liikehuoneistoja".

3.3 Kerrosluku

3.3.1 Sallittu kerrosluku

Asemakaavassa määriteltyjen kerroslukujen osalta voidaan todeta seuraavaa:

- Joukahaisenkadun suuntaisen rakennusalan sallittu kerrosluku on VI.
- Sammon- ja Väinämöisenkadun suuntaisten rakennusalojen sallittu kerrosluku on II.

3.3.2 Nykyinen kerrosluku

Rakennusten kerrosluvusta voidaan todeta seuraavaa:

- Asuinrakennuksessa on kuusi kerrosta ja kellari sekä ullakko.
- Asuinrakennuksen kerrosluku on toteutunut asemakaavan mukaisesti.
- Väinämöisenkadun suuntaisella rakennusallalla on 1-kerroksinen autotallirakennus.

3.4 Rakennusoikeus

3.4.1 Sallittu kerrosala

Tontin rakennusoikeuden määrittäytavasta voidaan todeta seuraavaa:

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennusoikeus määräytyy rakennusalan ja rakennuksen kerrosluvun mukaan.
- Tontin sallittu kerrosala on yhteensä 4677 k-m². Kerrosalan erittely on esitetty ao. taulukossa.

Rakennusala	kerrosluku	rakennusalan pinta-ala		kerrosala
Joukahaisenkatu	6	587,5 m ²		3525 k-m ²
Sammonkatu	2	312 m ²		624 k-m ²
Väinämöisenkatu	2	264 m ²		528 k-m ²
Yhteensä				4677 k-m²

3.4.2 Käytetty rakennusoikeus

Tontin rakennusoikeudesta voidaan todeta seuraavaa:

- Sammonkadun puoleiselle rakennusallalle ei ole toteutettu asemakaavan sallimaa 2-kerroksista asuin/liikerakennusta.
- Tontin käytetty kerrosala on 3601 k-m².
- Käyttämättömän kerrosalan määrä on 1076 k-m².
- Asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on siten toteutunut 77 %.
- Käytetyn kerrosalan erittely on esitetty ao. taulukossa.

Rakennusala	kerrosluku	kerroksen pinta-ala		kerrosala
Joukahaisenkatu	6	556 m ²		3336 k-m ²
Sammonkatu	-	- m ²		0 k-m ²
Väinämöisenkatu	1	265 m ²		265 k-m ²
Yhteensä				3601 k-m²



3.5 Asemakaavan toteutuminen ja ajanmukaisuuden arviointi

3.5.1 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaavan toteutumisesta voidaan todeta seuraavaa:

- Jukahaisenkadun puoleiselle rakennusallalle on toteutettu asemakaavan sallima asuinrakennus. Rakennuksen kerrosala on hieman pienempi kuin asemakaavan sallima.
- Alkuperäisissä suunnitelmissa tontin käyttö on laadittu siten, että Sammonkadun varteen ei ole toteutettu asemakaavan sallimaa 2-kerroksista asuin/liikerakennusta.
- Asuinrakennuksen asuinhuoneistojen ikkunat avautuvat Sammonkadun ja Väinämöisenkadun suuntaisille rakennusaloille päin, joten näille rakennusaloille ei voida rakentaa asemakaavan sallimia 2-kerroksisia rakennuksia.
- Alkuperäisten suunnitteluratkaisujen takia voimassa olevan asemakaavan toteutuminen ei ole mahdollista.



Kuva 5. Sammonkadun länsipään toteutunut rakentaminen (Hakkarainen: Rakennetun ympäristön inventointi, Kaleva, 2011)

3.5.2 Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Yleisesti voidaan todeta, että tontin mahdollinen lisärakentaminen edellyttää asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia.

60 §**Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi**

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakentamislupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta. ([21.4.2023/752](#))

Kuva 6. Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:ssä on määritelty asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnin perusteet.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET

4.1 Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen

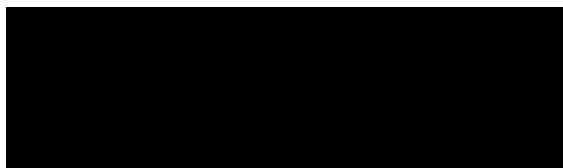
Voimassa olevan asemakaavan toteutumisesta voidaan todeta seuraavaa:

- Tontin rakentaminen ei ole toteutunut kaikilta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- Alkuperäisten suunnitteluratkaisujen takia voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen ei ole mahdollista.
- Tontin lisärakentaminen edellyttää Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää asemakaavan ajanmukaisuuden arvioimista.

4.2 Tonttivuokran kohtuullistaminen

Tonttivuokran kohtuullistamisesta voidaan todeta seuraavaa:

- Voimassa olevan asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty 77 %.
- Tehdyn selvityksen mukaan Asunto Oy Tampereen Karjalaistalon kohdalla täyttyvät kaupungin määrittelemät kriteerit tonttivuokran kohtuullistamisesta.
- Tonttivuokran kohtuullistaminen ei vaikeuta tontin mahdollista myöhempää lisärakentamista, koska mahdollinen lisärakentaminen edellyttää joka tapauksessa asemakaavan muuttamista.



Jouni Huura

rakennusarkkitehti