

Lautakunta siis väittää, että nykyiset rakenteet kestävät korottamisen. Suomalaisen oikeuskäytännön mukaan väitteen esittäjällä on todistustaakka. Jos lautakunta ei esitä mitään todisteita, että rakenteet kestävät korottamisen, lautakunnan näkemyksellä ei ole mitään merkitystä.

Mutta oletetaan, että lautakunta pysyy väitteissään ja ilman todisteitakin katsoo, että korottamisen olisi mahdollista. Korottamisessa on kuitenkin useita ongelmia, jotka estävät sen.

Ovatko alla olevat asiat esillä oikaisuvaatimuksessa?

1. Ensimmäisen ja toisen kerroksen välinen välipohja

Jotta välipohjan voisi rakentaa, nykyinen yläpohja ja vesikatto täytyy purkaa, ts. taivas tulee näkyviin ensimmäisen kerroksen asuntoihin. Nykyisten asukkaiden täytyy siis **tyhjentää asuntonsa irtaimistosta ja muuttaa pois rakentamisen ajaksi, 1 - 2 vuodeksi**. Tästä aiheutuu **asukkaille suuri vaiva ja haitta sekä suuret kustannukset**. Heidän täytyy **vuokrata toinen asunto ja muuttaa rakentamisen ajaksi ja muuttaa takaisin rakentamisen jälkeen**. Näistä aiheutuu **n. 25.000 - 35.000 euron kustannukset/asunto**. Myös kiintokalusteet täytyy irrottaa ja siirtää pois asunnoista ja asentaa myöhemmin takaisin. Ei ole kohtuullista, että lisärakentaminen aiheuttaa näin suuren haitan ja suuret kustannukset. Normaali lisärakentaminen tuo osakkaille tuottoja, ei kuluja. Normaalisissa lisärakentamisissa asukkaiden ei myöskään tarvitse muuttaa pois rakentamisen ajaksi.

2. Käynti toiseen kerrokseen

Käynnin toiseen kerrokseen voi toteuttaa vain rakennuksen ulkopuolisilla rapuilla. Ne voivat kulkea rakennuksen seinän suuntaisesti tai kohtisuoraan (ks. liite 1, havainnekuvat julkisivusta). Toteutetaan raput miten tahansa, **ne turmelevat rakennuksen julkisivun**. Sille tuskin saa rakennuslupaa. Toinen suuri ongelma on, että kun rapuille mennään ja rapuilla kuljetaan, niistä on kulkijalle **suora näkymä vanhoihin asuntoihin** (ks. liite 2, havainnekuva rapuista). Tämän vuoksi niissä täytyy pitää verhot kiinni jatkuvasti. Ympäristöministeriön asetuksen 631/2024 mukaan **ikkunoista täytyy olla näkymä ulos. Tämä vaatimus ei toteudu lisärakentamisessa**. Raput ovat myös suuri **turvallisuusriski** erityisesti lumisella ja liukkaalla kelillä. Jotta raput olisivat aina turvalliset, niissä pitäisi olla seinät ja katto. Tämä rumentaisi julkisivua entisestään ja tuskin kaupunki suostuisi sellaiseen.

3. Viemärointi toisesta kerroksesta ensimmäiseen kerrokseen

Toisen kerroksen viemärit täytyy vetää välipohjan läpi ensimmäisen kerroksen asuntoihin, koska niissä on poistoviemäri pihaviemäriin. Nykyisissä asunnoissa ei ole mitään kotelointia, johon viemäriputket voisi asentaa, joten viemärointi täytyy tehdä vanhoissa asunnoissa pintavetoina kylpyhuoneessa/WC:ssä/keittiössä. **Se vähentää tilojen toiminnallisuutta ja aiheuttaa esteettisen haitan**. Toisen

kerroksen viemärit täytyy yhdistää vanhoissa asunnoissa betonilattian sisällä kulkevaan ulos johtavaan viemäriin. Kylpyhuoneen/WC:n/keittiön **lattia(t) täytyy piikata auki**, jotta viemärit voitaisiin yhdistää. Tästä, lattioiden valamisesta ja rikottujen pintojen ennallistamisesta aiheutuu **suuri haitta ja suuret kustannukset, 5.000 - 10.000 euroa/asunto**

4. Vanhojen asuntojen ilmanvaihtohormien vieminen vesikatolle.

Ensimmäisen kerroksen IV-hormit täytyy vetää välipohjan ja uusien asuntojen läpi vesikatolle. Tämä vähentää uusien asuntojen toiminnallisuutta ja aiheuttaa esteettisen haitan.

5. Etupihan turmeltuminen

Etupiha on ollut vanhojen asukkaiden yksinomaisessa, muut poissulkevassa, yksityisessä käytössä. Toisen kerroksen rakentamisen myötä piha muuttuu julkiseksi, kahden asunnon läpikulkuväyläksi. Kaikki yksityisyys menetetään eikä kummankaan asunnon asukkaat pääse nauttimaan etupihasta. Myös takapihan käyttö ensimmäisen kerroksen asukkaille rajoittuu, koska toisesta kerroksesta on suora näkymä takapihalle.

7. Pysäköintipaikat

Tampereen kaupungin normien mukaan jokaista asuntoa tai alkavaa 90 neliötä kohden täytyy olla yksi autopaikka. Autopaikkoja tarvitaan siis kaksi/uusi asunto. Kadun varressa olevat asuntokohtaiset nurmialaueet täytyy muuttaa pysäköintipaikoiksi ja niillä olevat puut täytyy kaataa. Pysäköintipaikoilla on merkittävä negatiivinen vaikutus kiinteistön ulkonäköön. Jokaisella nykyisellä asunnolla on oma autotalli. Yhdenvertaisuuden vuoksi uusille asunnoille täytyy ehkä rakentaa autotalli, millä olisi vielä suurempi negatiivinen vaikutus kiinteistön arkkitehtoniseen olemukseen.

8. Vanhojen asuntojen arvonlasku

Toisen kerroksen rakentaminen romahduttaa ensimmäisen kerroksen asuntojen arvon, koska niiden asuttavuus heikkenee radikaalisti (ks. perustelut edellä). Tämä vaikeuttaa merkittävästi vanhojen asuntojen myyntiä ja romahduttaa hinnat, jos asuntoja ylipäättään saa myytyä. Täytyy myös muistaa, että tontin erittäin korkea vuokra nostaa hoitovastikkeen erittäin korkeaksi, mikä myös vähentää asuntojen myyntiarvoa ja myytävyyttä.

9. Kustannukset ja haitat vanhoille osakkaille

Lisärakentaminen aiheuttaa siis vanhoille osakkaille/asukkaille

merkittävää väliaikaista haittaa (väliaikaisen asunnon hankinta, asuntojen tyhjentäminen, poismuutto, takaisinmuutto, jne.) ja

kustannuksia (muutto pois ja takaisin, väliaikainen asunto,

kylpyhuoneen/WC:n/keittiön pintojen uusiminen toisen kerroksen viemärien takia, jne.) sekä

asunnon arvon laskun (pihojen yksityinen käyttöarvo menetetään, ”naapurit” toisessa kerroksessa ja heistä aiheutuvat äänet ja muu häiriö, raput toiseen kerrokseen ja tästä johtuen etupihan ikkunoiden verhojen kiinnittäminen, jne.).

Kertaluonteiset ylimääräiset kustannukset olisivat suuruusluokkaa 35.000 e - 45.000 e/asunto (kuvattu edellä) ja asunnon arvon lasku **kertaluokkaa 50.000 e - 100.000 e/asunto**. **Taloudelliset menetykset olisivat siis minimissäänkin kymmeniä tuhansia euroja/asunto**. Siinä epätodennäköisessä tapauksessa, että joku urakoitsija ostaisi **oikeasti käytettävissä olevan rakennusoikeuden** 995 m² eli saman verran kuin nykyisten asuntojen koko. Taloyhtiö saisi rakennusoikeudesta ehkä 370 euroa/m², yhteensä 368.150 euroa eli **36.800 euroa/asunto**. Lopputulema on, että **vanhat osakkaat kärsisivät tappiota** tai eivät ainakaan saisi mitään tuottoa lisärakentamisesta. Lisäksi he saisivat **pysyvän asumishaitan** (kuvattu edellä). Kaikki normaali lisärakentaminen perustuu siihen, että vanhat osakkaat hyötyvät taloudellisesti eikä lisärakentamisesta aiheudu pysyvää asumishaittaa. Ruotulan Lukon lisärakentamisessa kävisi juuri päinvastoin. Oikeusvaltiossa kaupunki ei voi edellyttää sellaista asukkailtaan.

9. Uusien asuntojen myytävyyys

Uusien asuntojen myytävyyys tulisi olemaan heikko tai olematon. Ainoa järkevä muoto uusille asunnoille on, että ne ovat samankokoisia (99,5 m²) kuin vanhat asunnot eli niiden kohderyhmä olisi lapsiperheet. Lapsiperheet eivät osta asuntoa, jonne täytyy kiivetä lasten, lastenrattaiden ja kauppakassien kanssa rappuja pitkin. Raput ovat myös turvallisuusriski lapsille kaikilla keleillä. Jotta asunnot saisi myytyä kenellekään, hinnan tulee olla alhainen myös siksi, että uusi tontinvuokra nostaa hoitovastikkeen erittäin korkeaksi. Korkea hoitovastike täytyy kompensoida alhaisella myyntihinnalla. Rakennusurakoitsijat ymmärtävät em. asiat ja ymmärtävät, että uusilla asunnoilla ei voi tehdä kannattavaa liiketoimintaa. Kaiken lisäksi rakennusoikeutta on niin vähän, että rakentaminen ei ole järkevää. Em. syistä **on vaikea uskoa, että yksikään urakoitsija ostaisi jäljellä olevaa rakennusoikeutta** ja ryhtyisi rakentamiseen. Lisärakentaminen ei siis olisi käytännössä mahdollista siinäkään tapauksessa, että kaupunki pystyisi todistamaan, että nykyiset rakenteet kestävät lisäkerroksen painon.

10. Vuokran perusteena oleva rakennusoikeus

On selvää, että vanhat rakenteet eivät kestä kahden lisäkerroksen painoa, joten lisäkerroksia voi teoriassakin olla vain yksi (todellisuudessa ei yhtään). Yhteen kerrokseen voidaan rakentaa neliöitä vain saman verran kuin alla olevissa asunnoissa on eli yhteensä 995 kerrosneliötä. Rakennusoikeutta on nyt käytetty 1.438 m² eli lisärakentamisen jälkeen sitä olisi käytetty 1.438 m² + 995 m² = **2.433 m²**. Se on **maksimi rakennusoikeus, jonka tontilla voisi teoriassa käyttää**. Tällöin tontin uusi vuosivuokra olisi $4\% \times 2.433 \text{ km}^2 \times 370 \text{ e/m}^2 = 36.008,40$ **euroa/vuosi**. Kaupunki on kuitenkin laskenut uuden vuokran koko nykyisen rakennusoikeuden, **3.249 m²**, mukaan ja päätynyt **48.085 euron vuokraan**. Vuokra on siis **12.076 euroa liian suuri**. Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei voi missään olosuhteissa käyttää kokonaan, joten koko rakennusoikeus ei voi olla vuokran pohjana. Kaupungin vuokralaskelma on siis virheellinen.

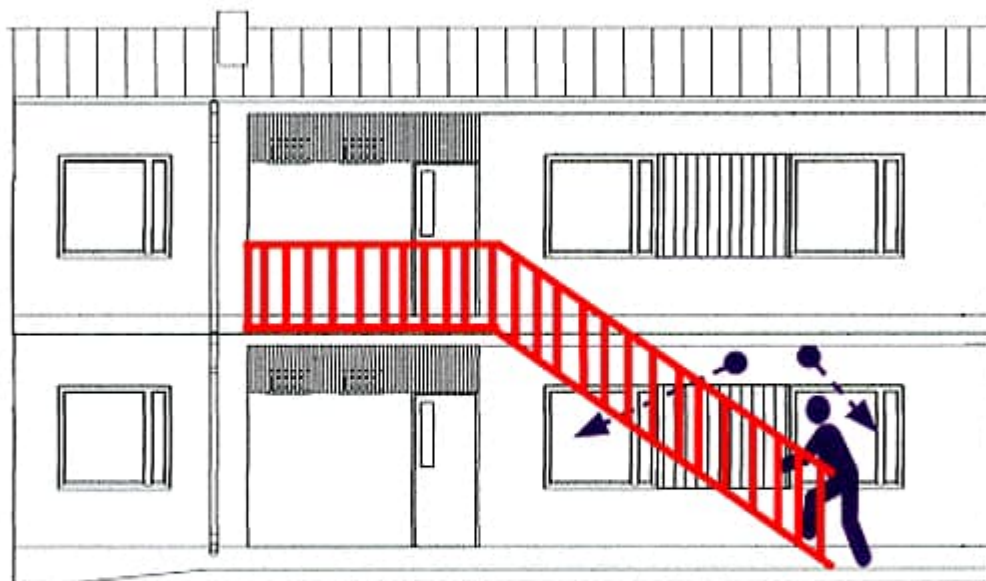
Koska **todellisuudessa** lisärakentaminen tontille **ei ole mahdollista** missään olosuhteissa, vuokran tulee perustua **todelliseen käytettävissä olevan**

rakennusoikeuteen eli nykyiseen käytettyyn rakennusoikeuteen, joka on 1.438 m²:in. Tällöin **oikea vuosivuokra on 21.282 euroa**. Kaupunki siis vaatii vuokraa **26.802 e/v liikaa**.

Huom! Mikäli kaupunki ohittaa kaikki faktat ja järkiperusteet ja pysyy väärässä vuokravaatimuksessaan, yhtiöllä on vielä mahdollisuus tehdä **kunnallisvalitus hallinto-oikeuteen**.

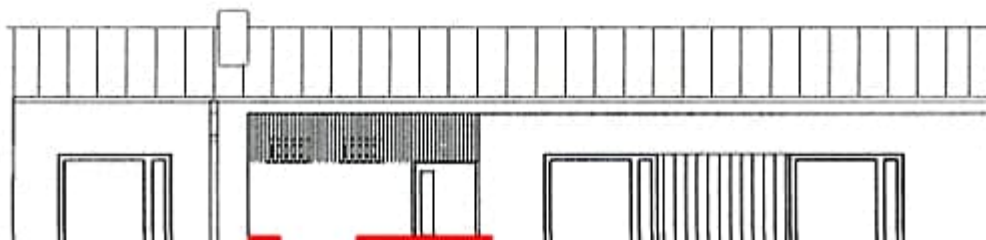
Havainnekuva rappusten ongelmasta

Näkymä rapuilta vaihtoehto 1:ssä



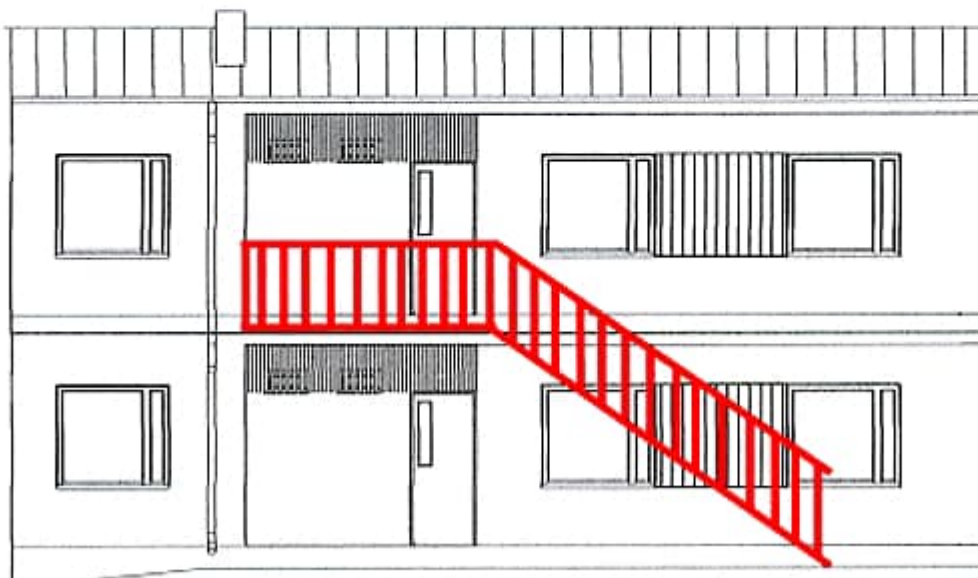
Rapuilta on suora näkymä vanhojen asuntojen sisään!

Näkymä rapuilta vaihtoehto 2:ssa



Havainnekuva korotuksesta yhden asunnon osalta

Vaihtoehto 1



Vaihtoehto 2

