

Tampere 13.11.2024

As. oy Ruotulan Lukko

Tapani Tuomiranta

Hallituksen puheenjohtaja

21. 11. 2024

Dno TRE 4869/10.00.03/2024

Liite tontin 837-004-4885-0003 Laalahdenkatu 28 33560 Tampere vuokrasopimuksen kohtuullistamispyyntöön

Lähteinä olemme käyttäneet:

1. rakennusyhtiö Mattinen & Niemelä asiakirjoja Ruotulan rakentamisen ajalta 1964-66,
2. 4. As. oy Ruotulan Lukon arkisto 1966-,
3. Kaupungin tilaama ja Pöyry Environment oy:n laatima selvitys 2010 Ruotulan osalta (Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen)
4. Pirkanmaan Liitto 2016 (Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (ss 204-205)
5. Pirkanmaan Maakuntamuseon lausunto Laalahdenkatu 28 korjaus/uudisrakentamisesta,
6. Ruotula korttelikortit – Siiri – Tampereen kaupunki.
7. Asemakaavamuutoksen selostus 12.4.2018 Ruotula, Jaakonmäenkatu 6, Asemakaava nro 8673, Diaarinro: Tre:800/10.02.01/2017,
8. Asunto- ja kiinteistölautakunta, kokous 15.2.2023 (§28 As.Oy Ruotulan Omakotitalot-nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-4-4884-1 vuokrasuhteen uusiminen)
9. Puhelinkonsultaatiot: Kiinteistöliitto, lakimies ja Tampereen kaupungin asemakaavoitus projektiarkkitehti, Tampereen kaupunki rakennusvalvonta lupa-arkkitehti.
10. Vuokrasopimus 13.3.1963

I ASEMAKAAVAN MAHDOLLISTAMASTA RAKENNUSOIKEUDESTA KÄYTETTY VÄHEMMÄN KUIN 80%

Ruotulan alueen toinen asemakaava laadittiin 1961. Alueen rakennusten suunnittelusta vastasi arkkitehtitoimisto Vahtera & Heino ja rakentamisesta rakennustoimisto Mattinen & Niemelä, joka haki kortteliin 4885 tontinjakoja kolmen asunto-osakeyhtiön rakentamiseksi. Tontin nro 3 pinta-alaksi mitattiin 6276,5m², siitä laskettu rakennusalaksi 1625 m² ja sallituksi kerrosneliömääräksi 3248 m² kahteen kerrokseen.

Asunto-osakeyhtiön haltiaksi rakennusyhtiön henkilökunta perusti as. oy Ruotulan Lukon (perustajajäsenet A. M. Mattinen, A. Niemelä ja konttoripäällikkö Heli Mäkeläinen). Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön tarkoituksena oli vuokraoikeuden nojalla hallita tonttia N:o 3/4885 sekä omistaa ja hallita sille rakennettavaa 10 asuinhuoneistoa käsittävää yksikerroksista rivitaloa (1). 1964 yhtiö teki laina-anomuksen ARAValle yksikerroksisen rivitalon rakentamiseksi (10 asuntoa a'99,5 m² ja erilliset talousrakennukset a'28 m²). Rakennuslupa myönnettiin helmikuussa 1965 ja loppuvuodesta tontille valmistui kaksi viiden asunnon rivitalorakennusta, asuntokohtaiset talousrakennukset ja saunarakennus, joiden yhteinen pinta-ala on 1436 m² (rakennusoikeudesta käytetty 44,3%). Maanpäällistä rakennusoikeutta jäi käyttämättä vajaa 200 m².

Tontin muodon ja maasto-olosuhteiden vuoksi rakennusvaiheessa yhtiö haki poikkeusta viiden talousrakennuksen ja saunarakennuksen osalta rakennusalan ylitykseen. (1)

Rakennusvalvonnasta saamistamme asiakirjoista ja puhelinkeskustelusta asemakaavoituksen arkkitehdin kanssa ei käy ilmi, miksi asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta ei käytetty. Sallitun ja käytetyn rakennusoikeuden ristiriita (3249 vs 1438 m²) herätti huolta yhtiöön muuttaneissa osakkaissa, koska v 1970 taloyhtiö haki muutosta tonttivuokraan. Yhtiö konsultoi asiasta Aravakiinteistöliittoa, joka ehdotti tontin vuokran alentamiseksi asemakaavan muutoksen hakemista nykyisen toteutetun rakennuskerrosalan puitteissa. As. Oy Ruotulan Lukko ei käynnistänyt muutosprosessia. (2)

1999 kahteen asuntoon haettiin ja saatiin rakennusoikeus 53 m²:n asuntokohtaiselle laajennusosalle asuinrakennuksen ja autotallin väliin, mutta nämä raukesivat ahtaaseen tilaan rakentamisen realiteetteihin. (2). 2016 yhtiöön tehtiin kosteusvaurioiden takia kattorakenteiden saneeraus julkisivujen alkuperäisiä ominaispiirteitä kunnioittaen. Asiassa konsultoitin Pirkanmaan maakuntamuseota. (5)

II RAKENNUSOIKEUDEN HYÖDYNTÄMISEN MAHDOLLISUUDET, RAKENNUSTEKNISET SYYT

Erillinen liite

III KAUPUNKIKUVALLISET JA RKY-ARVOISTA JOHTUVAT SYYT

2010 kaupunki sai Pöyry Environment Oy:ltä tilaamansa selvityksen: Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen. Siinä mainitaan, että Ruotulan asemakaava perustui asunto-osakeyhtiömuotoisiin omakotikortteleihin, yksittäisiin omakotirakennuksiin, rivitaloryhmään (Laalahdenkatu 28) sekä piste- ja lamellitalojen ryhmiin. Alue on toteutettu alkuperäisen asemakaavan mukaisesti (sivu 29). Erikseen on samalla sivulla mainittu rivitalorakennusten alkuperäisten pihasuunnitelmien toteutuminen. Ruotulan arvoina nähtiin alueellinen yhtenäisyys, paikallinen identiteetti sekä ympäristö- ja arkkitehtoniset arvot. Toimenpidesuosituksena tällaisilla alueilla tulisi pyrkiä säilyttämään korttelirakenne, viherympäristö ja rakennusten alkuperäiset ominaispiirteet. Liite 3

Kuten edellä todettiin, on maanpäällistä rakennusoikeutta jäljellä noin 200 m². Tämän kokoluokan uudisrakennusta tontille määrättyyn rakennusalaan ei saa mahtumaan (9). Yhtiön osakkailla ei ole tarvetta sellaiseen asuntokohtaiseen asuineliöiden lisäämiseen, mitä kaksi osakasta v.1999 suunnittelivat. Toisen kerroksen rakentamisen mahdollisuudesta viittaamme asiantuntijalausuntoon. Olemassa olevien rakennusten purkaminen uudisrakennusten tieltä ei vastaisi kaupungin omaa kantaa arkkitehtonisesti arvokkaan kokonaisuuden säilyttämisestä (3). Samansuuntaisen arvion alueen yleisilmeen säilyttämisen puolesta ovat antaneet myös Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan liitto (4 ja 5).

IV YHTEENVETO

60 vuoden ajan yhtiömme taloutta on rasittanut tonttivuokran perustuminen kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen 3248 m² (1625 m² rakennusosalalle kahteen kerrokseen). Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä rakensi kuitenkin yksikerroksisen rivitalon ehkä haastavista maasto-olosuhteista ja tontin muodosta johtuen? Voimassa oleva tontin vuokrasopimus hyväksyttiin kaupunginvaltuuston kokouksessa 13.3.1963 ja se laadittiin kuudenkymmenen vuoden ajaksi alkaen 1.helmikuuta 1965. Ehtoina oli 17 pykälää, joista neljännessä määrätään, että tontille saa rakentaa ainoastaan tällä alueella voimassa- olevan asemakaavan,

asemakaavamääräysten ja rakennusjärjestyksen mukaisesti (10). Edellä esitetyistä seikoista johtuen anomme asuintonttimme vuokran kohtuullistamista käyttämättömän rakennusoikeuden määrällä.