

Tonttivuokran kohtuullistaminen Asiantuntijalausunto

As.Oy.Teiskontie 10-14
Teiskontie 10 -14, 33500 Tampere

Päiväys 15.4.2025

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 kaupunkikuvallinen merkitys.....	4
2.4	Kohteen suunnittelu ja ominaispiirteet	4
2.5	Kalevan RKY-alue.....	5
3	ASEMAKAAVA	5
3.1	Kaavoitushistoria.....	5
3.1	Voimassa oleva asemakaava.....	7
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.....	9
3.5	Asemakaavan toteutuminen ja ajanmukaisuuden arviointi	9
3.5.1	Asemakaavan toteutuminen.....	9
3.5.2	Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi	10
4	JOHTOPÄÄTÖKSET	10
4.1	Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen	10
4.2	Tonttivuokran kohtuullistaminen	11



1 YHTEYSTIEDOT

1.1 Kohde

As.Oy.Teiskontie 10-14
Teiskontie 10 - 14
33500 Tampere

1.2 Osapuolet

Tilaaaja

As.Oy.Teiskontie 10-14
c/o Pamis Oy
Isännöitsijä Jari Suosalo
Sarvijaakonkatu 5b A
33540 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 As.Oy.Teiskontie 10-14:n 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. Teiskontie 10-14:n tontti etelästä katsottuna (Google Maps).

2.2 Sijainti ja perustiedot

Kiinteistö sijaitsee Tampereen kaupunginosassa XX, korttelissa nro 412 ja tontilla nro 3. Tontin osoite on Teiskontie 10 - 14. Tontilla on kolme 7-kerroksista asuinkerrostaloa. Rakennuksissa on varsinaisten kerrosten lisäksi maanalainen kellarikerros ja ullakko. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1955.

Tontti on Tampereen kaupungin vuokratontti.

2.3 Kohteen kaupunkikuvallinen merkitys

Kohde kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Museoviraston kuvaus Kalevan RKY-alueesta on seuraava: *"Tampereen Kaleva on yksi yhtenäisimmistä ja laajimmista kaupunginosista, joka on toteutettu toisen maailmansodan jälkeen funktionalismin kaavoitusperiaatteiden mukaisesti."*

Kohdetta ei ole suojeltu asemakaavalla.

2.4 Kohteen suunnittelu ja ominaispiirteet

Asuinrakennukset ovat valmistuneet vuonna 1955 Arkkitehtitoimisto Harry W. Schreckin suunnitelmien mukaan. Rakennukset sijaitsevat Teiskontien ja Liisankadun välillä siten, että rakennusten päädyt ovat kaduille päin. Tiilirunkoisissa rakennuksissa on kolme porrashuonetta. Huoneistoparvekkeita ei ole.

Rakennuksissa on ajalle tyypilliset suunnitteluratkaisut seuraavasti:

- Julkisivuissa on karkea roiskerappaus ja osin sileä rappaus.
- Pitkillä sivuilla on viistot erkkerit.
- Maantasokerroksessa on pesubetonilaatoitus.
- Sisäänkäyntien osalla on lakatut puu-lasiovet.
- Sisäänkäyntien kohdilla on saumapellillä katetut, sirot katokset.
- Porrashuoneissa on sisäänvedetyt tuuletusparvekkeet.
- Rakennuksissa on harjakatto.
- Aunnoissa on sivutuuletusikkunoilla varustetut ikkunat.

2.5 Kalevan RKY-alue

Tampereen kaupungin vuonna 2015 laatimassa julkaisussa ”Kalevan RKY-alue, Selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja rakentamistapaohje” todetaan seuraavaa:

Kalevan RKY alue tänään Kaleva on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi eli RKY-alueeksi. Se on yksi yhtenäisimmistä ja laajimmista kaupunginosista, jossa sotien välillä kehittyneet funktionalistiset kaupunkisuunnittelutavoitteet on toteutettu jälleerakentamiskauden ja 50-luvun arkkitehtuurilla. Se on modernistisen asuinaluerakentamisen tamperelainen pioneeri. RKY-alue rakennettiin nopeasti noin kahdenkymmenen vuoden aikana. Rakennukset, pihat ja puistot suunniteltiin ja rakennettiin samanaikaisesti. Käytettyjen rakennusmateriaalien ja -tapojen valikoima oli rajallinen ja käsityövaltainen. Tämä selittää Kalevan poikkeuksellisen yhtenäisyyden.

Kalevan kaupunginosa on säilynyt kaupunkirakenteen mittakaavassa erinomaisen hyvin. Sen sijaan lähimittakaavassa ympäristö on monin paikoin muuttunut. Suuri osa rakennuksista on peruskorjattu viime vuosikymmeninä. Julkisivuja on kunnostettu ja teknisiä järjestelmiä uusittu. Muutosten myötä talojen alkuperäisiä erityispiirteitä on kadonnut. Osa rakennuskannan autenttisuudesta ja kulttuuriarvosta on jo menetetty.

3 ASEMAKAAVA

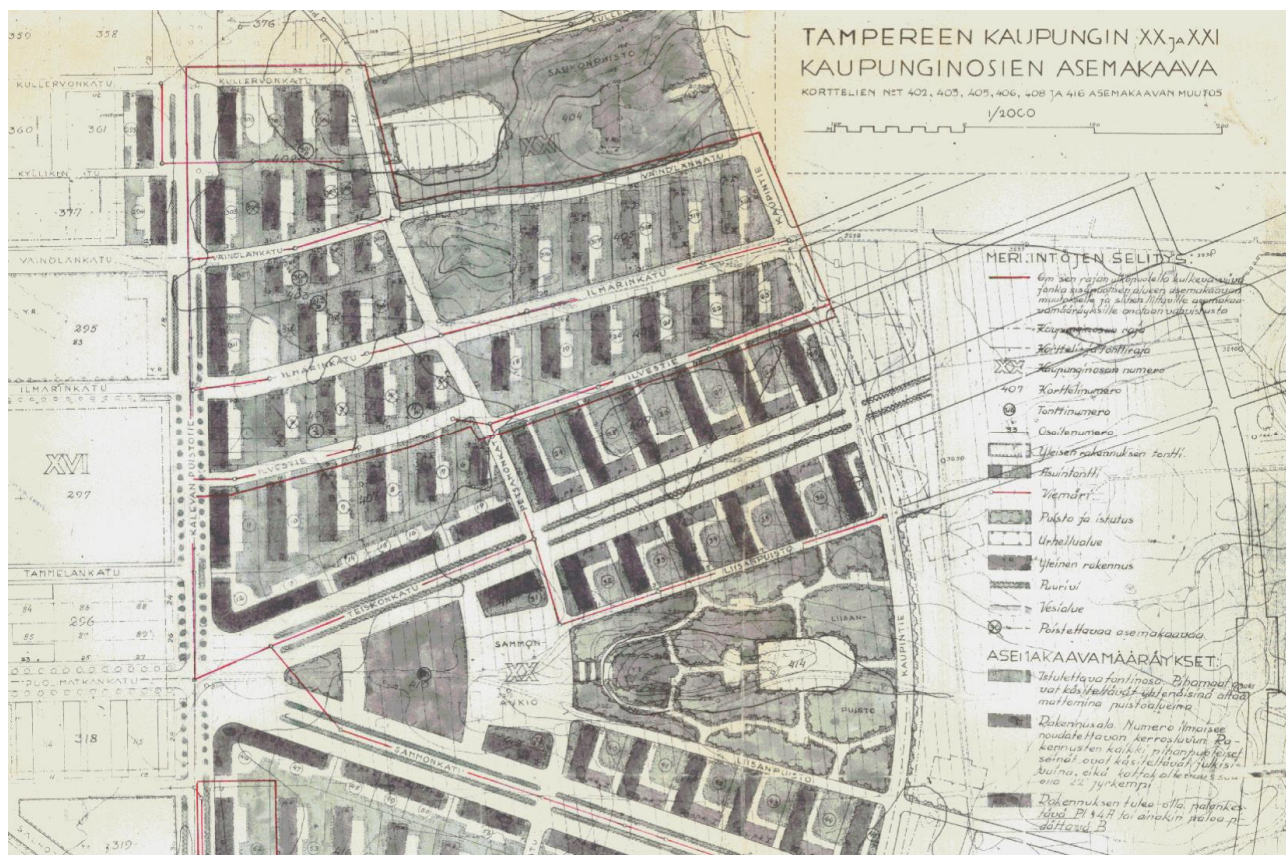
3.1 Kaavoitushistoria

Kalevan alueen alkuperäinen asemakaava on Eelis Kaalamon laatima vuonna 1945. Kaavakartassa nykyinen Teiskontie oli nimetty Teiskonkaduksi.

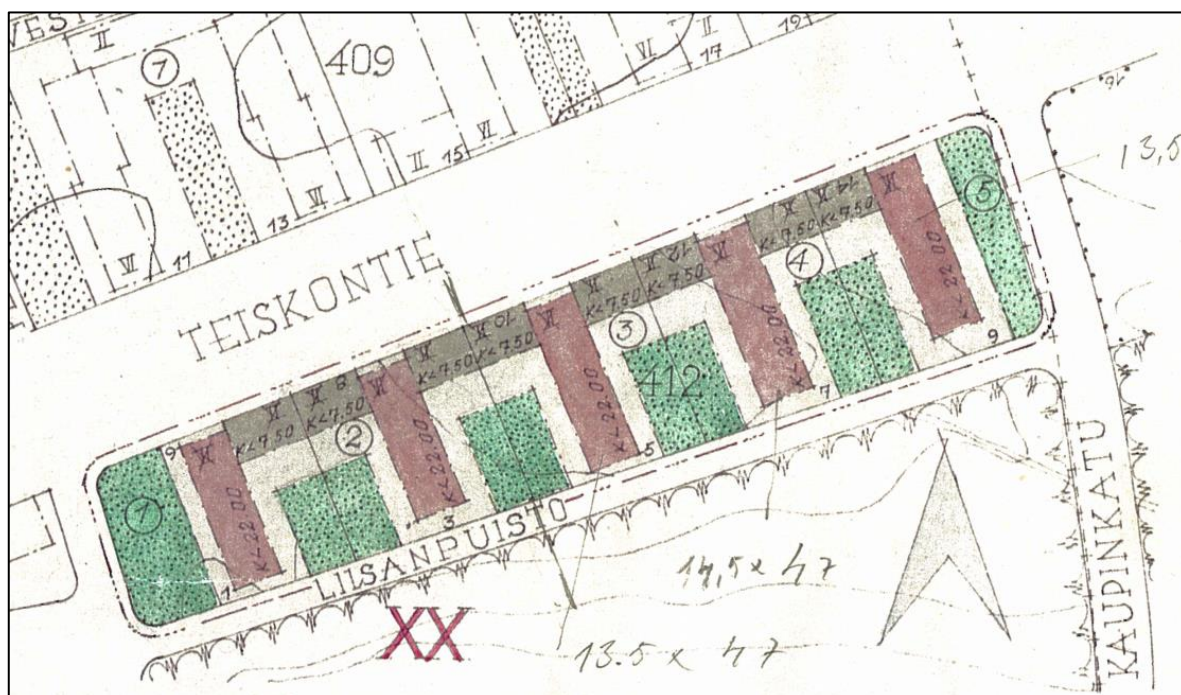
Vuonna 1922 järjestettiin Tammelan vainioista yksi maamme suurimmista asemakaavakilpailuista koskien Tammelan vainion keskeistä osaa. Ensimmäistä palkintoa kilpailussa ei jaettu, vaan toisen palkinnon jakoivat Birger Brunila ja Carolus Lindberg. Suunnitelma valmistui Brunilan toimesta vuonna 1924. Brunilan suunnitelmassa Kalevan alue muodostui umpikortteleista ja katuverkko oli monumentaalinen pää- ja asuinkatuineen. Tätä yleiskarttaa ei koskaan sellaisenaan vahvistettu, tosin ei hylättykään, vaan suunnitelmaa kehittäli Tampereen kaupungin asemakaava-arkkitehti Elis Kaalamo funkishenkeen.

Teiskontien lamellikerrostalojen väliin oli merkitty rakennusoikeutta Teiskontien suuntaisille 2 - kerroksisille liikerakennuksille.





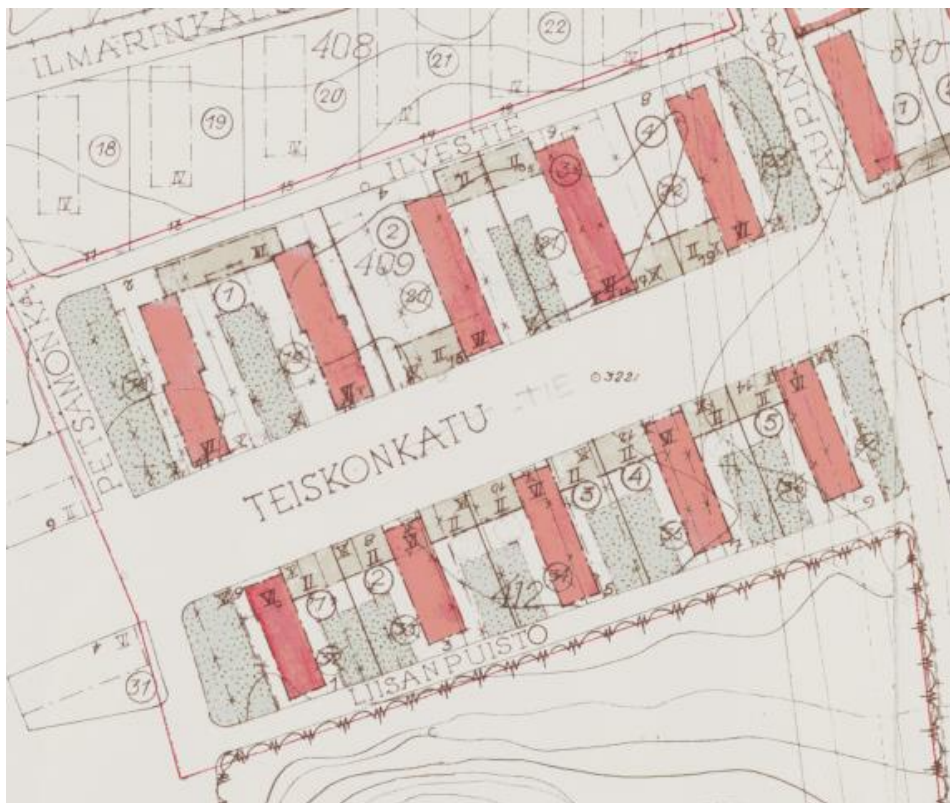
Kuva 2. Eelis Kaalamon asemakaava vuodelta 1945.



Kuva 3. Osakuva vuoden 1953 asemakaavasta, jossa korttelissa on vielä tontti viidelle rakennukselle.

3.1 Voimassa oleva asemakaava

Nykyinen asemakaava nro 443 on päivätty 14.8.1953. Kaavan on laatinut Tampereen kaupungin asemakaava-arkkitehti Aaro Alapeuso.



Kuva 4. Ote Aaro Alapeuson asemakaavasta vuodelta 1953.

3.2 Käyttötarkoitus

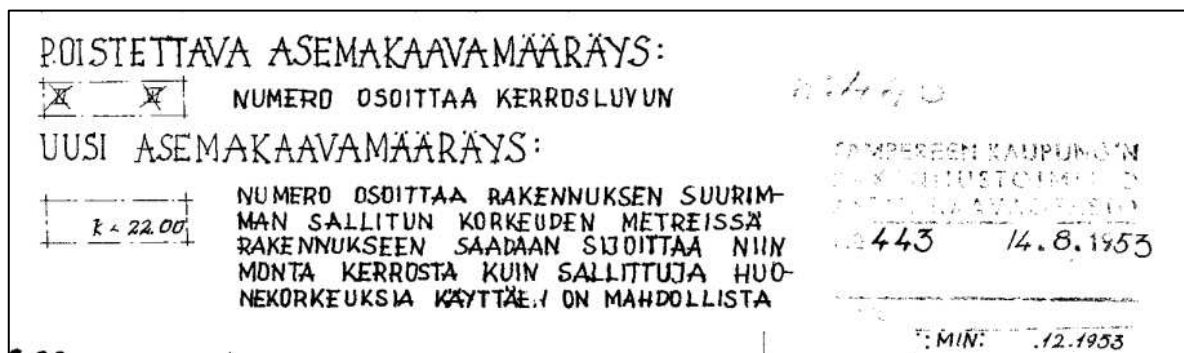
Asemakaavassa on määritelty tontin käyttötarkoitukseksi "Asunto- ja liiketontti".

3.3 Kerrosluku

3.3.1 Sallittu kerrosluku

Asemakaavassa määriteltyjen kerroslukujen osalta voidaan todeta seuraavaa:

- Sallittu kerrosluku määräytyy rakennuksen korkeuden mukaan.
- Rakentamisajankohdan kerroskorkeus on ollut 3 metriä, joten sallittu asuinrakennuksen kerrosluku on 7 ja siipirakennuksen 2.



Kuva 5. Asemakaavamuutoksessa (päiväys 14.8.1953) on kerroslukumääritelmä muutettu rakennuksen korkeuteen sidotuksi.

3.3.2 Nykyinen kerrosluku

Rakennusten kerrosluvusta voidaan todeta seuraavaa:

- Asuinrakennuksissa on seitsemän kerrosta, joista maantasokerroksessa on liiketiloja ja yleisiä tiloja. Lisäksi on kellari ja ullakko.
- Asuinrakennuksen kerrosluku on toteutunut asemakaavan mukaisesti.

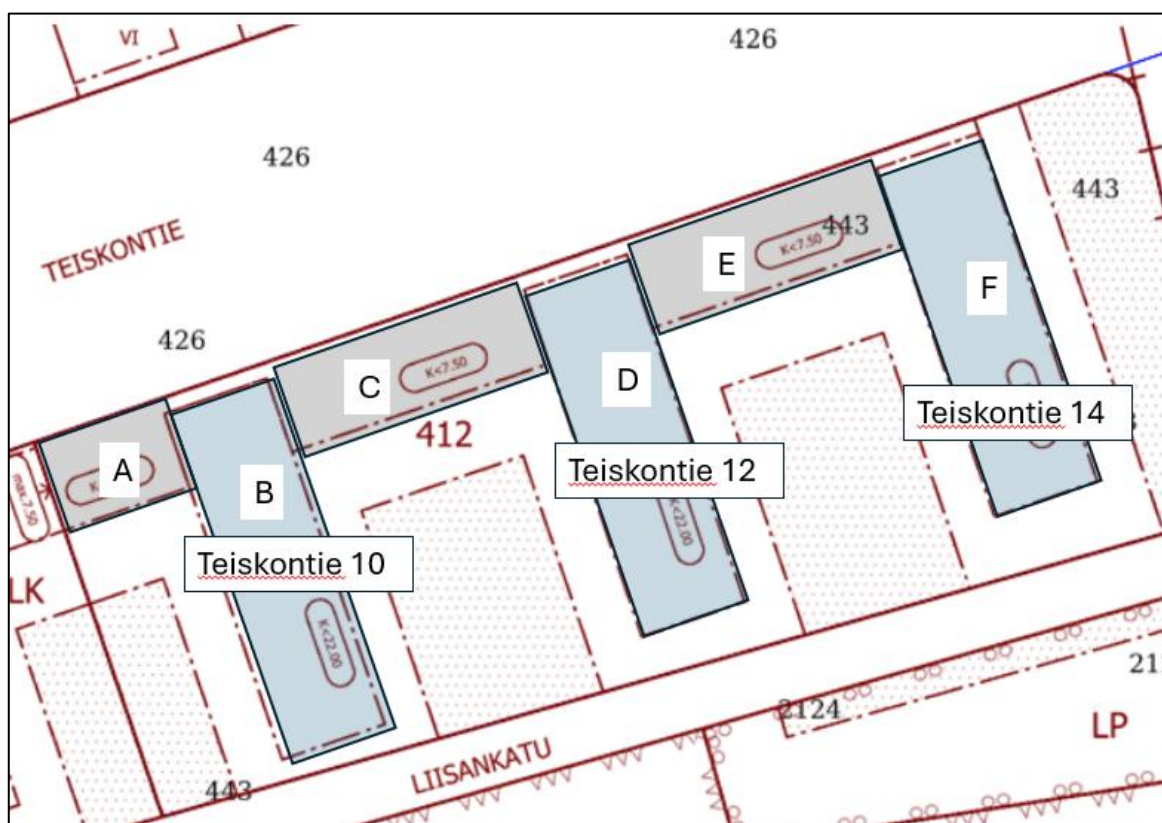
3.4 Rakennusoikeus

3.4.1 Sallittu kerrosala

Tontin rakennusoikeuden määrittäytavasta voidaan todeta seuraavaa:

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennusoikeus määräytyy rakennusalan ja rakennuksen korkeuden mukaan.
- Tontin sallittu kerrosala on eri rakennusalojen osalta seuraava:

– A Teiskontie 10	siipirakennus	408 k-m ²
– B Teiskontie 10	asuinrakennus	4606 k-m ²
– C Teiskontie 12	siipirakennus	840 k-m ²
– D Teiskontie 12	asuinrakennus	4606 k-m ²
– E Teiskontie 14	siipirakennus	840 k-m ²
– F Teiskontie 14	asuinrakennus	4606 k-m ²
– yhteensä		15906 k-m²



Kuva 6. Kuvassa on esitetty tässä lausunnossa käytetyt rakennusten tunnistet.

3.4.2 Käytetty rakennusoikeus

Tontin rakennusoikeudesta voidaan todeta seuraavaa:

- Asuinrakennusten käytetty kerrosala on seuraava:
 - B; Teiskontie 10 asuinrakennus 4144 k-m²
 - D; Teiskontie 12 asuinrakennus 4144 k-m²
 - F; Teiskontie 14 asuinrakennus 4144 k-m²
 - **yhteensä** **12 432 k-m²**
- Käyttämättömän kerrosalan määrä on $15\,906 - 12\,432 = 3\,474 \text{ k-m}^2$.
- Asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on siten toteutunut 78 %.

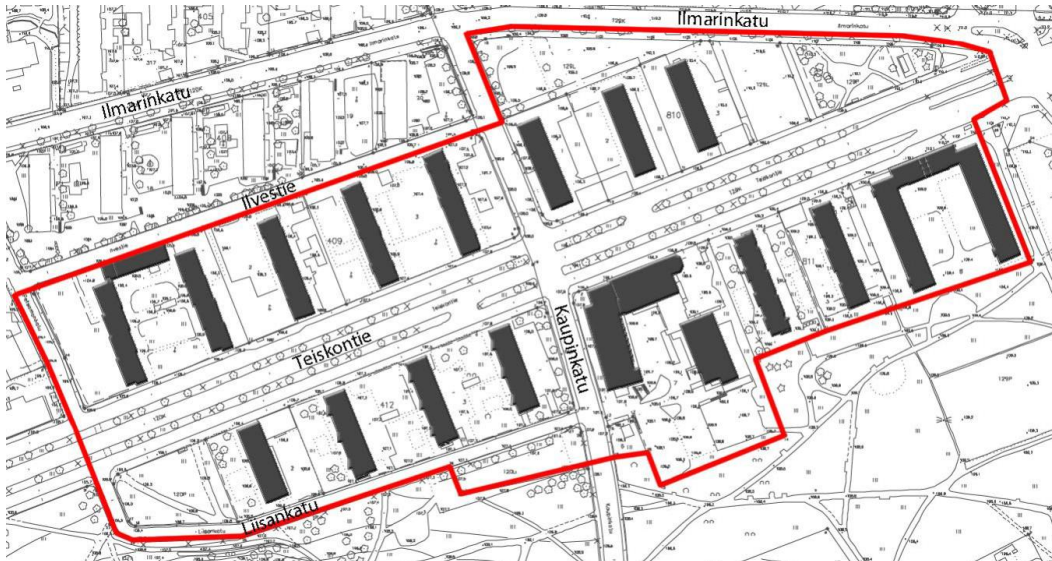
3.5 Asemakaavan toteutuminen ja ajanmukaisuuden arviointi

3.5.1 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaavan toteutumisesta voidaan todeta seuraavaa:

- Asuinrakennusten runkosyvyyks on 2 m pienempi kuin rakennusalan leveys, jolloin osa rakennusoikeudesta on jäänyt käyttämättä.
- Arkkitehtitoimisto Harry W. Schreckin suunnitelmissa tontin käyttö on laadittu siten, että Teiskontien varteen ei toteutettu asemakaavan sallimia 2-kerroksisia siipirakennuksia.
- Asuinrakennuksen asuinhuoneistojen ikkunat avautuvat siipirakennusten rakennusaloille päin, joten näille rakennusaloille ei voida rakentaa asemakaavan mahdollistamalla tavalla.

- Alkuperäisten suunnitteluratkaisujen takia voimassa olevan asemakaavan toteutuminen ei ole mahdollista.



Kuva 7. Teiskontien 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 8. 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:

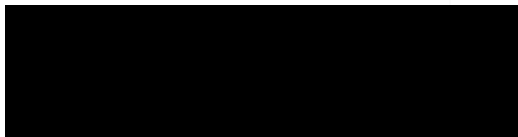


- Tontin rakentaminen ei ole toteutunut kaikilta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- Alkuperäisten suunnitteluratkaisujen takia voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen ei ole mahdollista. Lisäksi RKY-alueen vaatimusten huomioiminen rajoittaa huomattavasti muutosten tekemistä.
- Tontin lisärakentaminen edellyttää Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää asemakaavan ajanmukaisuuden arvioimista.
- Lisärakentaminen edellyttää kaavamuutoksen vaikutusten arvioimista laajemman alueen osalla.

4.2 Tonttivuokran kohtuullistaminen

Tonttivuokran kohtuullistamisesta voidaan todeta seuraavaa:

- Voimassa olevan asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty 78 %.
- Tehdyn selvityksen mukaan As.Oy.Teiskontie 10-14:n kohdalla täyttyvät kaupungin määrittelemät kriteerit tonttivuokran kohtuullistamisesta.
- Tonttivuokran kohtuullistaminen ei vaikeuta tontin mahdollista myöhempää lisärakentamista, koska lisärakentaminen edellyttää joka tapauksessa asemakaavan muuttamista.



Jouni Huura

rakennusarkkitehti