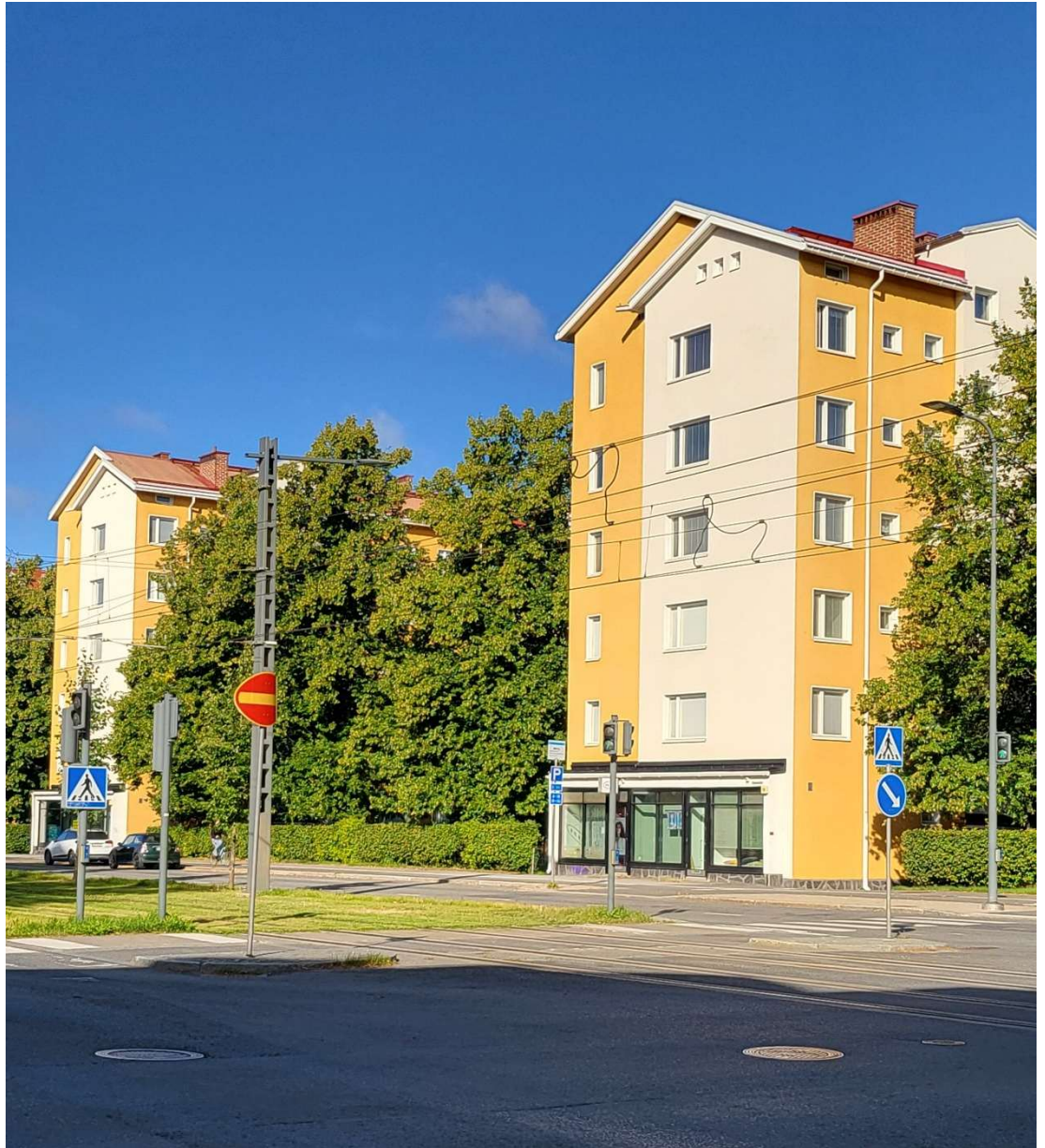




Tonttivuokran kohtuullistaminen

Asiantuntijalausunto



Pyynikintori 3, 33230 Tampere
Puh. 010 2190 810
Gsm 050 466 7445
Email office@arkion.fi

As Oy Teiskontie 17-19

20.8.2025

1	KOHTEEN TIEDOT	3
11	KOHDE.....	3
12	SIJAINTI.....	3
13	YHTEYSTIEDOT	4
2	YLEISTÄ.....	5
21	TEHTÄVÄNANTO	5
22	NYKYISET RAKENNUKSET	5
23	RAKENNUKSET KAUPUNKIKUVASSA	7
24	ASEMAKAAVA.....	8
3	RAKENNUSOIKEUDEN TARKASTELU	10
31	SALLITTU JA KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS	10
32	JÄLJELLÄ OLEVAN RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTÖN SELVITTÄMINEN	11
4	LAUSUNTO TONTTIVUOKRAN KOHTUULLISTAMISEKSI	12

1 KOHTEN TIEDOT

11 KOHDE

Kohde on kahden asuinkerrostalon muodostama asunto-osaakeyhtiö, jonka nimi on As Oy Teiskontie 17-19.

Tontti on vuokratontti, sen pinta-ala on 6360 m².

12 SIJAINTI

As Oy Teiskontie 17-19 sijaitsee Liisankallion kaupunginosassa korttelissa 409 tontilla 3. Tontti rajautuu etelässä Teiskontiehen, pohjoisessa Ilvestiehen ja idässä Kaupinkatuun. Länsipuolella korttelissa on kolme samaa rakennustyyppiä edustavaa asuinkerrostaloa.

Kiinteistötiedot

Tampere / Liisankallio / 409 / 3

Kiinteistötunnus

837-120-409-3

Kohteen osoite

Teiskontie 17-19, 33500 Tampere



Kuva 1 Ilmakuva (Google Maps) korttelista ja lähialueesta, As Oy Teiskontie 17-19 ympäröity

13 YHTEYSTIEDOT

Tilaaaja

As Oy Teiskontie 17-19
c/o Isännöintipalvelu Järvinen
Teiskontie 25
33500 Tampere

Isännöitsijä Jarkko Mustajärvi
Puh. XXXXXXXXXX
Email jarkko.mustajarvi@isannointijarvinen.fi

Selvityksen tekijä

ARKION Oy
Pyynikintori 3
33230 TAMPERE

Pirjo Badermann
Puh. 040 510 7000
Email pirjo.badermann@arkion.fi

2 YLEISTÄ

21 TEHTÄVÄNANTO

Tampereen kaupungilla on mahdollisuus tietyin edellytyksin hakea kohtuullistamista tonttivuokraan. Ohjeistuksessa tonttivuokraan voi hakea kohtuullistamista seuraavilla perusteilla.

Asemakaavan mahdollistamaa rakennusoikeutta on käytetty alle 80 % ja rakennusoikeuden ja jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttäminen ei ole mahdollista seuraavista syistä:

- rakennusteknisistä syistä.
- suojelullisista syistä.
- kaupunkikuvallisista syistä.
- RKY-arvoista johtuvista syistä.

Tehtäväksi annettiin selvittää kaavatilanne, käytetty rakennusoikeus suhteessa tontille osoitettuun rakennusoikeuteen sekä mahdollisuudet lisärakentamiseen – sekä vuokran kohtuullistamisen edellytysten täytyessä laatia taloyhtiölle tarvittava asiantuntijalausunto vuokran kohtuullistamisen hakemiseksi.

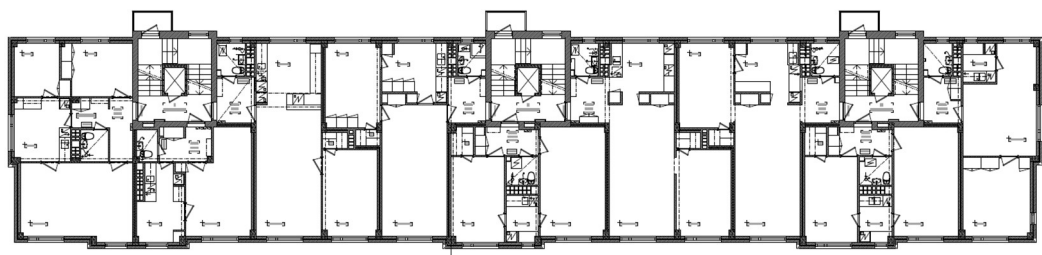
22 NYKYISET RAKENNUKSET

Rakennukset on suunnitellut Pekka Sivula vuonna 1955. Sama arkkitehti on suunnitellut myös näistä taloista länteen olevan talon osoitteessa Teiskontie 15.

Molemmissa rakennuksissa on kellari ja kuusi asuinkerrosta sekä ullakko. Maantasokerroksessa on asuinhuoneistojen lisäksi liikehuoneistoja Teiskontien puoleisissa päädyissä katutasossa.

Yhtiössä on 106 asuinhuoneistoa ja kolme liikehuoneistoa. Lisäksi rakennuksissa on erilaisia taloyhtiön aputiloja; varasto- ja teknisiä tiloja, saunaosasto ja pesutupa.

Rakennusten julkisivut ovat syvän keltaista karkeaa roiskerappausta, päädyissä ja pitkällä sivuilla on ulkonevat osuudet, joissa rappauksen väri on taitettu valkoinen. Sokkelissa on tumma liuskekiviverhous. Katteena on punainen konesaumapelti, sisääntulojen yläpuolella kevyet katokset. Tuuletusparvekkeet ovat pinnakaiteisia ulokeparvekkeita. Ikkunat ovat alkuperäisen tyylin mukaiset, ikkunoiden rytmi selkeä ja rauhallinen. Liiketilat Teiskontien päädyssä ulkonevat maltillisesti muusta rakennusmassasta.



Kuva 2 Asuinkerroksen pohja, ajantasapiirustus



**Kuva 3 Porrashuoneen
julkisivua**



Kuva 4 Näkymä sisäpihalta Teiskontielle



Kuva 5 Sisäpihaa ja julkisivua



Kuva 6 Sisäpihaa

23 RAKENNUKSET KAUPUNKIKUVASSA

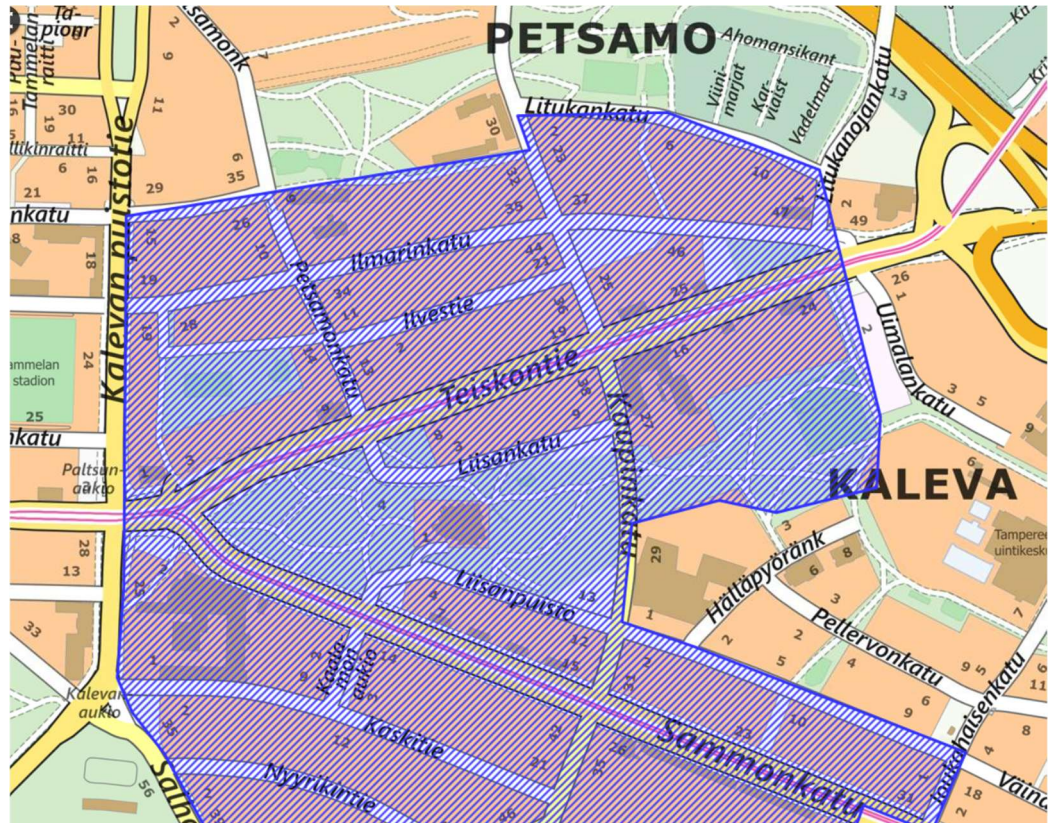
Tontti on osa Kalevan RKY-alueetta. Tämä tarkoittaa sitä, että alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Alueet on inventoitu Museoviraston toimesta vuonna 2009 ja Valtioneuvosto on vahvistanut luettelon.

Kyseessä olevat kaksi rakennusta ovat tärkeä osa yhtenäistä ja harmonista kokonaisuutta Teiskontien varressa. Sijainti keskeisten kulkuväylien varrella on kaupunkikuvallisesti merkittävä.

Koska yhtenäinen selkeä ohjeistus on puuttunut, on rakennuksia korjattaessa RKY-alueellakin paljon alueelle ominaisia piirteitä rakennuksista ja pihaympäristöistä kadonnut. Senkin vuoksi nämä kaksi rakennusta aiemmin jo oikealla tavalla korjattuina nousevat tärkeään asemaan.



Kuva 7 Teiskontien katukuvaa



Kuva 8 RKY-aluearajaus

24 ASEMAKAAVA

Voimassa oleva asemakaava esittää rakennusoikeuden rakennusalan rajoina ja kerrosluokina. Pohjois-etelä-suunnassa on kuusikerroksiset rakennusalat, näiden välissä Teiskontien puolella on kaksikerroksiset rakennusalat. Myös Ilvestien puolelle on osoitettu alue kaksikerroksiselle rakennukselle. Asemakaavan mukainen tontin käyttötarkoitus on asuin- ja liikerakennus.

Asemakaavan kuvat seuraavilla sivuilla



Kuva 9 Voimassa oleva asemakaava vuodelta 1953

ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYS:

— — — — —	KOLME METRIÄ SEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JONKA SISÄPUOLISEN ALUEEN ASEMAKAAVALLA, ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN MUUTOKSIA JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSILLE ANNETTAAN VÄHISTYSTÄ
— — — — —	ERI ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN TONTIN OSIEN VÄLINEN RAJA JA RAKENNUSRAJA
— — — — —	KAUPUNGINOSAN RAJA
— — — — —	PYSYVÄ KORTTEL- JA TONTTIRAJA
— — — — —	POISTETTAVA KORTTEL- JA TONTTIRAJA
— — — — —	UUSI KORTTEL- JA TONTTIRAJA
— — — — —	POISTETTAVA RAKENNUSRAJA
— — — — —	UUSI RAKENNUSRAJA
XX	KAUPUNGINOSAN NUMERO
409	KORTTELINUMERO
⑤	TONTTINUMERO
③	LIIKENNEALUE
— — — — —	YLEISEN RAKENNUKSEN TONTTI
— — — — —	ASUNTO- JA LIIKETONTTI
— — — — —	PUISTO
— — — — —	URHEILUALUE
— — — — —	ILVESTIE KADUN NIMI
⑤	POISTETTAVA TONTTINUMERO
③	UUSI TONTTINUMERO
③	OSOITENUMERO

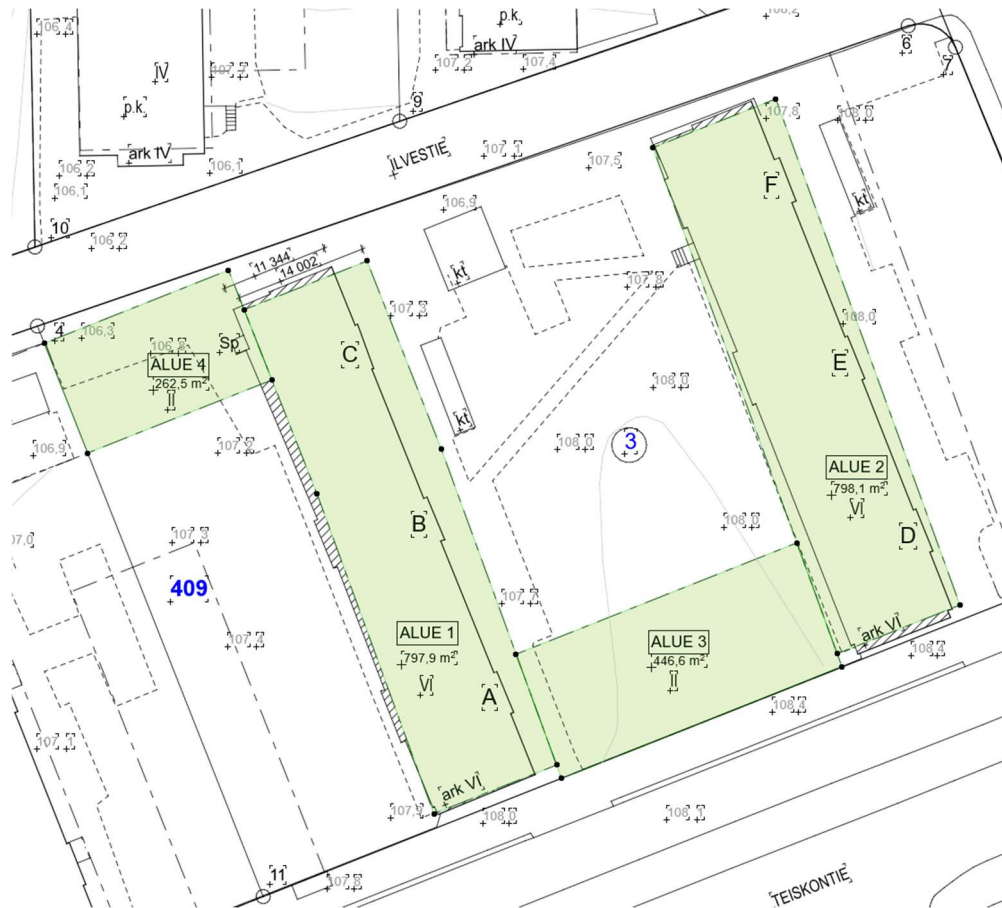
ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

— — — — —	AINAKIN PALOLUOKKAA B KUULUVAN ASUIN- JA LIIKERAKENNUKSEN RAKENNUSALA NUMERO OSOITTAA KERROSLUVUN
— — — — —	ISTUTUSKIN KORISTETTAVA TONTTINOSA
— — — — —	YLEISEN RAKENNUKSEN TONTISTA SAADAAN RAKENTAA ENINTÄÄN 1/2. RAKENNUKSEN KORKEUS SAA OLLA ENINTÄÄN 22 METRIÄ JA KOKONAISKERROSALA ENINTÄÄN 2 KERTAA TONTIN ALA

Kuva 10 Asemakaavamääräykset

3 RAKENNUSOIKEUDEN TARKASTELU

31 SALLITTU JA KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS



Kuva 11 Sallittu rakennusoikeus

RAKENNUSOIKEUSLASKELMA		17	19			
		alue 1	alue 2	alue 3	alue 4	yht
RAKENNUSOIKEUS		798	798	447	263	
(NUMEERINEN KARTTA)		6	6	2	2	
		4788	4788	893	525	10994
KÄYTETTY	1 krs	668,2	668,2			
RAK.OIK.	2 krs	662,8	662,8			
	3 krs	662,8	662,8			
	4 krs	662,8	662,8			
	5 krs	662,8	662,8			
	6 krs	662,8	662,8			
YHT		3982	3982			7964

Numeerisesta kartasta tarkistettu rakennusoikeus on yhteensä 10994 m². Inventointipiirustuksista mitattu käytetty rakennusoikeus n 7964 kem. Näin ollen sallitusta rakennusoikeudesta on käyttämättä 3030 ja rakennusoikeudesta näin ollen on käytetty 72 %.

Vuokrasopimuksessa on rakennusoikeuden tulkittu olevan e10472 m². Rakennusvalvonnan tiedoissa oleva käytetty rakennusoikeus on talokohtaisesti 3930 m², yhteensä 7860 m². Tämän mukaan rakennusoikeudesta on käyttämättä 2612 m² ja rakennusoikeudesta käytetty 75 %.

32 JÄLJELLÄ OLEVAN RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTÖN SELVITTÄMINEN

Alkuperäisissä suunnitelmissa tässä korttelissa kaksikerroksisten kadun suuntaisten rakennusalojen käyttämisestä on kauttaaltaan luovuttu ja korkeat asuinrakennukset on suunniteltu niin, että asuin- tai liiketiloja ja niiden ikkunoita on maantasokerroksesta alkaen koko pitkän sivun matkalta, myös näillä kaavanmukaisesti kaksikerroksisille rakennuksille tarkoitetuilla alueilla. Näin ollen kadun suuntaisten kaksikerroksisten osien rakennusoikeuden käyttäminen on mahdotonta.

Nykyiset rakennukset on myös suunniteltu asemakaavan rakennusalaan kapeampina, joten osa rakennusoikeudesta on käyttämättä tämän vuoksi.

Siten alkuperäisistä suunnitteluratkaisuista johtuen rakennusoikeuden täysimääräinen käyttö ei ole mahdollista.

Sen lisäksi RKY-alueella ei lisärakentaminen ole mahdollista ilman laajempaa asemakaavataseista tarkastelua.

4 LAUSUNTO TONTTIVUOKRAN KOHTUULLISTAMISEKSI

Kyseisellä tontilla jäljellä olevan rakennusoikeiden käyttäminen on mahdotonta johtuen toisaalta alkuperäisistä rakennusratkaisuista, toisaalta RKY-alueen vaatimuksista. Tontin lisärakentaminen edellyttäisi myös asemakaavan ajantasaisuuden arviointia laajemmalla alueella ja uuden asemakaavan laatimista.

Edellä esitetyistä syistä esitän lausuntonani, että tonttivuokran kohtuullistamisen edellytykset täyttyvät tämän tontin kohdalla;

- Rakennusoikeudesta on käytetty 75 % (rakennusoikeus vuokrasopimuksessa / rakennusvalvonnan kerrosalatieto).
- Lisärakentaminen ei ole mahdollista.
- Tonttivuokran kohtuullistaminen ei myöskään vaikeuta tontin mahdollista myöhempää lisärakentamista, sillä lisärakentaminen joka tapauksessa edellyttäisi asemakaavan muuttamista.

Pirjo Badermann
Rakennusarkkitehti

20.8.2025