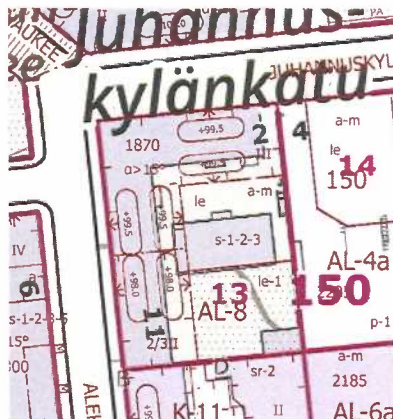




837-110-150-13 Aleksanterinkatu 11

Kiinteistötunnus	837-110-150-13
Osoite	Aleksanterinkatu 11, 33100 Tampere
Yhtiö	Asunto Oy Aleksanterinkatu 11
Kaavatilanne	Asemakaava vahvistettu 3.5.1984
Tontin pinta-ala	1386 m ²
Asemakaavan mukainen rakennusoikeus	1870 m ²
Käytetty rakennusoikeus (ilmoitettu)	1493 m ² (79,8 %)
Käytetty rakennusoikeus (rakennusluvassa)	1599 m ² (85,5 %)
Käytettävissä oleva rakennusoikeus	271 m ²

4. Laajuuslaskelma

	Konaisala m ²	Kerrosala m ²	Huoneistotala m ²	Tilavuus m ³
Rakennus 1 Nykyiset pinta-alat				
Kellari	55			
Sekakerros	528	359	244	
1. kerros	552	552	424	
Ullakko	337	323	310	
Yhteensä	1471	1234	977	5025
Rakennus 2 Nykyiset pinta-alat				
Sekakerros	150	90	66	
1. kerros	150	150	120	
Ullakko	101	71	65	
Yhteensä	401	311	252	1138
Saunarakennus Nykyiset pinta-alat				
Sekakerros	30	30		
Yhteensä	30	30		
Yhteensä	1902	1575	1229	
Rakennusoikeus		1870		
Käytetty yhteensä	1902	1575		
Jäljellä		295		
Laajennus as.11 (Rak 2)	24	24	21	90
Jäljellä laajennuksen jälkeen		271		

Yllä: Ote rakennuslupahakemuksen asemapiirros-liitteestä. Lupa hyväksytty 12.2.2025. Rakennuslupa LP-837-2024-05646.

Johtopäätös

- Hakija perustaa hakemuksen laajuustiedon (1493 kem²) vireillä olevan asemakaavan selvitykseen "Jussinkylän kerrosalaselvitys 25.10.2023".
- Kohteesta on kuitenkin laadittu lupapiirustuksia, joissa on tarkkoja kerrosalalaskelmia. Viimeisimmässä (hyväksytty 12.2.2025) kerrosalaksi on ilmoitettu 1599 kem².
- Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta, mutta vanha asemakaavaa tähtää uudisrakentamiseen. Asemakaavaa ollaan parhaillaan uudistamassa ja alue on asetettu rakennuskieltoon 23.2.2025-23.2.2027.

Perustelut

- Hakemuksen neliötieto perustuu Jussinkylän kerrosalaselvitykseen 25.10.2023. Ko. selvityksessä kerrosalan laajuudeksi on saatu 1493 kem². Selvityksessä on käytetty 2023 voimassa olleen rakennuslain laskentatapaa.
- Asemakaavaa ollaan uudistamassa, mutta alueella on kuitenkin vielä hakuhetkellä voimassa vanha asemakaava vuodelta 1984. "Ympäristöopas 72 Kerrosalan laskeminen"-ohjeessa todetaan, että jos kaava on hyväksytty ennen 1.1.2000, käytetään edelleen vanhan rakennuslain (RakL) mukaista kerrosalan laskemistapaa.
- Kiinteistöä koskien on hiljattain haettu ja saatu rakennuslupapäätös (LP-837-2024-05646) ullakkotilan muuttamisesta asuintilaksi. Lupa on hyväksytty 12.2.2025 ja lupahakemuksen asemapiirros sisältää yksityiskohtaisen rakennus- ja kerroskohtaisen laajuuslaskelman. Siinä uudeksi laajuudeksi on merkitty 1599 kem² (laajuus esitetty jäljellä olevana rakennusoikeutena laajennuksen jälkeen: 271 kem²).
- Ullakkomuutoksen toteutumisesta ei ole tietoa (huom. alueen rakennuskielto). Laajuudeksi ennen luvan rakennustoimia on ko. laskelmassa ilmoitettu 1575 kem².

Kaavatilanne

- Juhannuskylän alueella on vireillä asemakaavan muutos (n:o 8839), valmisteluvaiheen asemakaava on ollut nähtävillä 18.1.2024- 8.2.2024. Luonnosvaihtoehtoina on tontille on esitetty suojeluun perustuvat vaihtoehdot, joissa molemmissa tontille on osoitettu rakennusoikeudeksi 1580 kem².