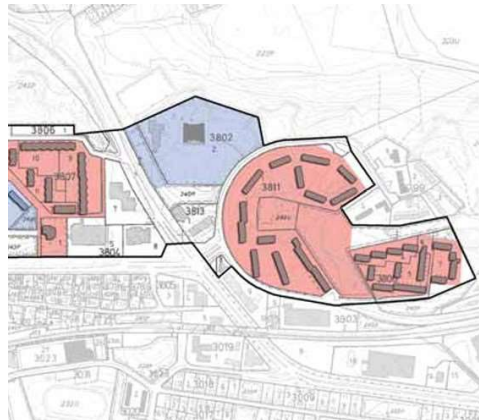
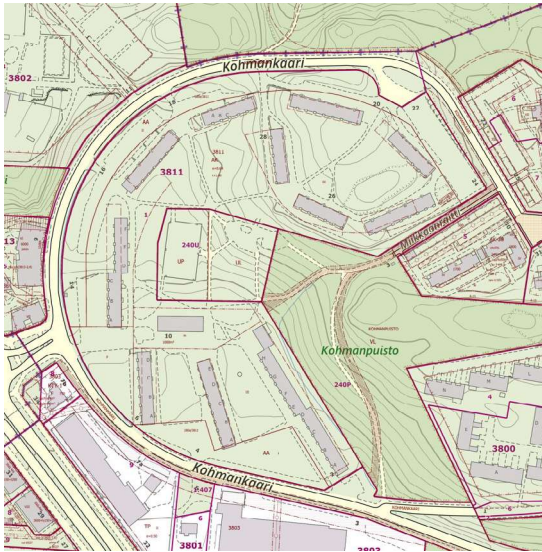




Otteita kaavakartasta:

- Korttelissa kaavamerkintä AK (Asuntokerrostalojen korttelialue) sekä AA (Korttelialue, jota saa käyttää autojen säilyttämiseen ja pysäköimiseen ja jolle saa rakentaa autojen säilytyspaikkoja.
- $e=0.64$ Tehokkuusluku eli tontin tai korttelinosan kerrosalan suhde tontin tai korttelinosan pinta-alaan.
- $r \geq 1.00$ Välijyysluku eli rakentamattoman alan suhde tontin tai korttelinosan kerrosalaan on oltava vähintään luvun osoittama.
- Lisäksi rakennusoikeutta on ohjattu merkinnällä m (myymälän tai liikkeen rakennusala) ja luvulla $1000m^2$, joka osoittaa rakennusosalle tai korttelialueelle sallittu yhteenlaskettu kerrosala.
- Korttelin eteöosassa kaavamerkintä III. Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun. AA-alueilla kerrosluku merkintä eteläreunalla I ja länsireunalla II.
- Asuntokerrostalojen korkeutta on lisäksi pohjoisosalla ohjattu merkinnällä max. +148.00, joka soittaa rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauskohdan enimmäiskorkeuden.

837-240-3811-0001 As Oy Ristikukkula

Kiinteistötunnus	837-240-3811-0001
Osoite	Kohmankaari 2-28, 33310 Tampere
Kaavatilanne	Asemakaava vahvistettu 30.10.1965
Tontin pinta-ala	66639 m ²
Asemakaavan mukainen rakennusoikeus	42649 m ²
Käytetty rakennusoikeus (ilmoitettu)	31039 m ² (72,74 %)
Käytetty rakennusoikeus (tarkistettu)	30982 m ² (72,64%) (rak.piir. ja pohjakartta)
Käytettävissä oleva rakennusoikeus	11667 m ²

Johtopäätös

- Tontilla on käytettävissä olevaa rakennusoikeutta, mutta sen käyttömahdollisuudet ovat rajatut.
- Asuinkerrostalojen (AK) ohjeellisten rakennusalojen puitteissa käytettävissä olevaa rakennusoikeutta on n. 2900 kem², mutta se jakautuu pieniin osiin, eikä siten ole hyödynnettävissä. Muu käyttämätön kerrosala sijaitsee autopysäköinnin alueella (AA).
- Kortteli on tunnistettu arkkitehtoniseksi kokonaisuudeksi ja siksi muutoksia ei suositella.

Perustelut

- Vuonna 1965 valmistuneessa asemakaavassa rakennusoikeutta on osoitettu 11:lle asuinkerrostalolle, yhdelle liikerakennukselle sekä pysäköintirakennuksille.
- Rakentamisen sijoittumista ja määrää on ohjattu ohjeellisilla rakennusaloilla sekä kerrosluvuilla ja räystäskorkeuksilla.
- Asuinkerrostalojen kerrosala ei ole toteutunut täysin ohjeellisen rakennusalan maksimimitoissa. Osa rakennuksista on lyhyempiä tai kapeampirunkoisia kuin ohjeelliset rakennusalat. Siten toteuma on n. 2900 kem² pienempi kuin mitä asemakaava mahdollistaisi.
- Pysäköinti on toteutunut vain osittain kaavan mahdollistamilla tavoilla. Kohmankaaren varrella ei ole pysäköintirakennuksia, eikä pysäköintiin ole siten käytetty rakennusoikeuteen kuuluvaa kerrosalaa. Pysäköinti on sekä sijoitettu pysäköintikentille että rakennusten maanpäällisiin kellarikerroksiin. Maanpäällisiä kellarikerroksia ei lasketa asuinrakennusten kerrosalaan, eivätkä ne käytä pysäköinnille osoitettua rakennusoikeutta. Käytännössä ne ovat vähentäneet myös asuinkerrostalojen maksimikerrosalan hyödyntämismahdollisuuksia, jota rajataan maksimiräystäskorkeudella.
- Kortteli on Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen-raportissa vuonna 2010 luokiteltu punaisen teeman alle (ks. viereinen karttaote): "Aikakauden edustava asuinalue tai alueen osa, jossa alkuperäinen korttelirakenne, ympäristö ja rakennuskanta on säilynyt. Arkkitehtonisesti arvokas kokonaisuus. TOIMENPIDESUOSITUS Arkkitehtonisesti arvokkailla alueilla tulisi pyrkiä säilyttämään korttelirakenne, viherympäristö ja rakennusten alkuperäiset ominaispiirteet. Virheelliset rakenneratkaisut pyritään korjaamaan siten, että rakennusten arkkitehtoniset arvot säilyvät. Alueet ovat arkoja muutoksille."