



## 837-120-0409-0002 Teiskontie 15

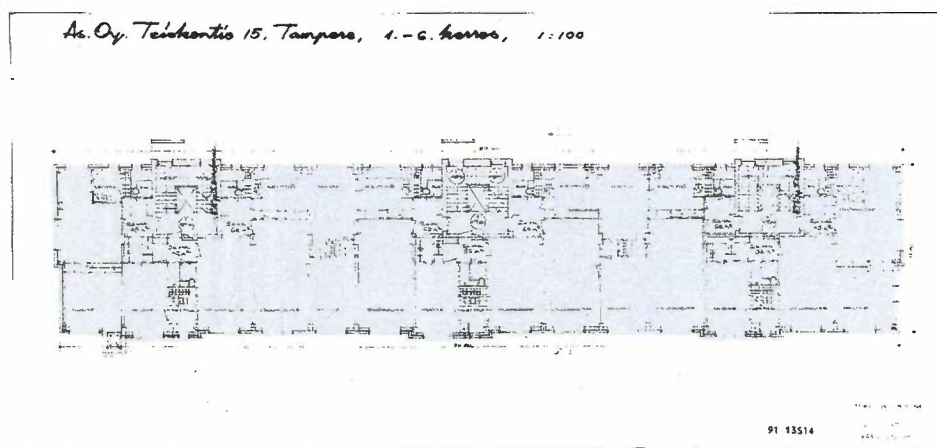
|                                       |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Kiinteistötunnus                      | 837-120-0409-0002                |
| Osoite                                | Teiskontie 15, 33500 Tampere     |
| Yhtiö                                 | Asunto Oy Teiskontie 15          |
| Kaavatilanne                          | Asemakaava vahvistettu 11.3.1953 |
| Tontin pinta-ala                      | 3776 m <sup>2</sup>              |
| Asemakaavan mukainen rakennusoikeus   | 5736 m <sup>2</sup>              |
| Käytetty rakennusoikeus (ilmoitettu)  | 3695 m <sup>2</sup> (65 %)       |
| Käytetty rakennusoikeus (tarkistettu) | 3948 m <sup>2</sup> (68,8 %)     |
| Käytettävissä oleva rakennusoikeus    | 1788 m <sup>2</sup>              |

### Johtopäätös

- Tarkistusmittauksessa rakennuksen kerrosala on hieman ilmoitettua suurempi, noin 3948 m<sup>2</sup>, mutta vain vähäisessä määrin. Toteutunut kerrosala on noin 68,8% tontin rakennusoikeudesta.
- Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta II-kerroksissa rakennusiiivissä. Koska asemakaava on vanha (1953) ja kohde sijaitsee Kalevan RKY-alueella, täydennysrakentaminen edellyttää tapauskohtaista asemakaavamuutoksen harkintaa.

### Perustelut

- Rakennuksen laajuustiedot vaihtelevat lähteistä riippuen. Hakemuksessa on ilmoitettu käytetyksi rakennusoikeudeksi 3695 m<sup>2</sup> eli 65 %. Vuoden 1954 asemapiirroksessa on ilmoitettu A=3776,3 m<sup>2</sup>
- Tarkistumittaus on tehty alkuperäisten rakennuspiirustusten mukaisesti, joissa rakennuksen asuinkerroksen ulkomitat ovat 57,20m x 11,40m. Ulokkeet huomioiden laajuus on 658 m<sup>2</sup> per kerros, joka kuudessa asuinkerroksessa on yhteensä 3948 m<sup>2</sup> eli 68,8% rakennusoikeudesta.
- Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus perustuu rakennusalaan ja kerroslukuihin. Hakemuksessa on ilmoitettu kaupungin antamaksi rakennusoikeustiedoksi 5736 kem<sup>2</sup>
- Rakennusoikeuden jakautuminen VI-kerroksisen ja II-kerroksisten osien välillä ei ole kovin tarkka, koska rakennusoikeus perustuu alkuperäisen asemakaavan käsinpiirrettyihin rakennusaloihin. Kahden II-kerroksisen rakennusosan yhteenlaskettu rakennusoikeus on kaavakartalta mitaten noin 950 kem<sup>2</sup>
- Loput toteutumattomasta rakennusoikeudesta, noin 800-850 m<sup>2</sup>, johtuu siitä että toteutunut rakennusrunko on kapeampi kuin kaavan rakennusala.
- Jos II-kerroksiset rakennukset rakennetaan, yhteenlaskettu kerrosala tontilla olisi noin 4900 m<sup>2</sup> eli noin 85% rakennusoikeudesta.
- Kalevan RKY-alueella tapahtuvien rakennustoimien ohjaamiseksi on vuonna 2015 laadittu Kalevan rakentamistapaohje, jossa täydennysrakentamisen osalta todetaan: " 1940-50 -lukujen asemakaavaa toteuttavaa täydennysrakentamista voidaan harkita tapauskohtaisesti rakentamattomilla rakennuspaikoilla. Asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten tarve arvioidaan tapauskohtaisesti."



Asuinkerrokset 1-6. noin 658 m<sup>2</sup> / krs