



837-004-4885-0003 As Oy Ruotulan Lukko

Kiinteistötunnus	837-004-4885-0003
Osoite	Laalahdenkatu 28 33560 Tampere
Kaavatilanne	Asemakaava vahvistettu 13.10.1961
Tontin pinta-ala	6276,5 m ²
Asemakaavan mukainen rakennusoikeus	3249 m ² (lupapiirustus 2016)
Käytetty rakennusoikeus (ilmoitettu)	1538 m ² (47 %)
Käytetty rakennusoikeus (tarkistettu)	1438 m ² (44%) (lupapiirustukset 2016)
Käytettävissä oleva rakennusoikeus	1811 m ²

Johtopäätös

- Tontilla on käytettävissä olevaa rakennusoikeutta, mutta sen käyttömahdollisuudet ovat rajatut.
- Alue on tunnistettu arkkitehtonisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi ja siksi muutoksia ei suositella.

Perustelut

- Vuonna 1961 valmistuneessa asemakaavassa tarkastelukohteena olevalle tontille on osoitettu rakennusoikeus 2-kerroksiselle asuinrakennukselle.
- Rakennuslupapiirustuksissa vuodelta 2016 rakennusoikeudeksi on laskettu 3249m². Hakemuksessa on ilmoitettu 3138m², joka on 50% tontin pinta-alasta. Rakennusoikeus lasketaan kuitenkin kaavan osittamasta rakennusosalasta, kaavassa ei ole tonttijakoa esitetty. 50% rakennusosalasta saa käyttää rakentamiseen ja rakentaminen saa olla 2-kerroksista. Siten rakennusoikeus on yhtä suuri kuin rakennusalan pinta-ala. Alkuperäisen asemakaavan rakennusalan raja on epätarkka, mutta lupapiirustuksissa esitetty 3249m² vastaa rakennusalan kokoa.
- Rakennus on kuitenkin toteutunut kahtena vierekkäisenä 1-kerroksisena rivitalona ja siten yli puolet rakennusoikeudesta on jäänyt käyttämättä. Rakennuslupapiirustuksessa vuodelta 2016 käytetyksi kerrosalaksi on ilmoitettu 1438 m². Lukema vastaa rakennusten ulkomittoja.
- Asuinrakennukset olisi mahdollista korottaa 2-kerroksiseksi, mutta alueesta tehty inventointi ja arvottaminen esittävät, että rakennusten alkuperäiset ominaispiirteet tulisi säilyttää.
- 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."
- Taloyhtiö on hakenut ja saanut rakennusluvan kahden asunnon laajentamiselle vuonna 1999. Laajennussuunnitelmassa asuntoja on laajennettu keittiön ja autotallin väliselle piha-alueelle. Suunnitelma ei ole toteutunut.

Otteita kaavakartasta:

- Korttelissa 4885 on kaavamerkintä A, joka osoittaa korttelin asunto- ja liikerakennusten korttelialueeksi.
- Tarkastelukohteena olevan tontin n:o 3 sisäpuolelle on rajattu pistekatkoviivalla rakennusala, jonka merkintä on AK 50% II. AK merkitsee asutokerrostalaa. 50% rakennusosalasta saa käyttää rakentamiseen. Rakennusten suurin sallittu kerros-luku on kaksi.