

JUSSINKYLÄN KERROSALASELVITYS



JUSSINKYLÄN ASEMAKAAVAN NRO 8839 KERROSALASELVITYS

SUUNNITTELUALUE JA -TILANNE

Asemakaavan 8839 tavoitteina on saattaa Jussinkylän alueen suojelumääräykset ajan tasalle ja tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuudet alueella. Kerrosalaselvityksessä alueen tonttien rakennusoikeus on mitattu toteutetun kerrosalan mukaisesti. Rakennusoikeuden mittauksissa on noudatettu nyt voimassa olevia Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n mukaisia periaatteita sekä isoimpien kaupunkien rakennusvalvontaviranomaisten yhdessä ylläpitämiä ns. TOPTEN-tulkintakäytäntöjä (kortit 115 03, 115 04 ja 115 05).

TEHTÄVÄN SISÄLTÖ

Koko alueen kaikkien rakennusten kerrosalojen mittaus on tehty kerroksittain rakennusten skannatuista pohjapiirroksista. Skannatut pohjapiirrokset on skaalattu ja sijoitettu paikoilleen tonttikartassa esitettyjen rakennusten ääriviivojen mukaisesti. Rakennusoikeudellisten kerrosalojen määrittelyssä käytettiin erityisesti ullakkorakentamisen mittauksessa lähtötietona myös rakennusten leikkauspiirustuksia. Mitatut alat on ilmoitettu rakennus- ja tonttikohtaisesti kortteleittain laadituissa asemapiirroksissa ja exel-muotoisessa kerrosalataulukossa. Raporttiin on sisällytetty tonttien osoite, kortteli- ja tonttinumerot ja mitatut kerrosalat sekä pohjapiirrokset mittauksineen.

TARKKUUSTASO JA MITTAUSPERIAATTEET

Työn tavoitteeksi asetettiin rakennuksissa käytetyn rakennusoikeudellisen kerrosalan mittaaminen vähintään kahdenkymmenen kerrosneliömetrin tarkkuudella/tontti.

- rakennusoikeudelliseen kerrosalaan sisällytetty 250 mm paksuinen osuus ulkoseinistä
- kerrosalaan on mitattu pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat kerroksissa, kellarissa ja ullakolla
- mittauksissa on vähennetty kerrosalasta 1 m² suuremmat hormit ja välipohjien aukot
- ullakoilla sijaitsevista asuintiloista kerrosaloihin on mitattu yli 1600 mm korkeat tilat
- asuntojen sisäisten portaiden aukot portaiden yläpäässä on vähennetty kerrosaloista

KERROSALAMITTAUKSEN VERTAILUTIEDOT

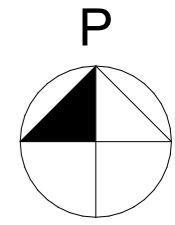
Mitattuja rakennusoikeudellisia kerrosaloja on verrattu CGI:n ylläpitämän FACTA-tietokannan ilmoittamiin tonttikohtaisesti käytettyihin rakennusoikeudellisiin kerrosaloihin ja Jussinkylän asemakaavaan merkittyihin rakennusoikeuksiin. Vertailussa käytetyt kerrosalat on ilmoitettu kerrosalataulukossa.

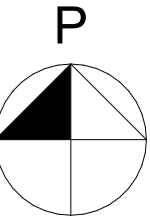
POIKKEAMAT JA ARVIOIDUT VÄHENNYKSET

Merkittävät poikkeamat asemakaavassa ja/tai FACTA:ssa ilmoitetuista rakennusoikeudellisista kerrosaloista on merkitty kerrosalakaavioissa väritunnusin.

- Suuret poikkeamat on esitetty kerrosalataulukon huomautussarakkeessa. (punaisella)
- Muut poikkeamat kuten mahdolliset kerrosalaksi laskettavat alat on erikseen ilmoitettu kerrosalataulukon huomautussarakkeessa. (oranssilla)
- Vähäiset poikkeamat kuten alle 1 m²:n hormien ryhmät ja yli 200 mm paksujen väliseinien osuudet on huomioitu kerrosalataulukossa vähennyksinä mitatuista kerrosaloista

Kohde	Rakennusoikeus			Arvio poikkeamasta	Arvio korjatusta kerrosalasta	Rakennusoikeuden ja laskelman erotus	Huomiot	
	Nimi	Osoite	Tontti					Käytetty rakennusoikeus
As Oy Keskuskeittiö	Satakunnankatu 14	148-2	2355	2520	3200,00	-22	3178,00 -823,00	Hormit poikkeamassa (onko maantaso pois laskettu faktasta?)
As Oy Satakunnankatu 12	Satakunnankatu 12	148-3	2050	4280	4241,00	-28	4213,00 -2163,00	Hormit poikkeamassa
Tampereen vuokra-asunnot Oy	Pellavatehtaankatu 7	148-4	1450	1566	1479,00	-60	1419,00 31,00	Hormit poikkeamassa(mahdollisesti ullakolle rakennettu asuintiloja)
As Oy Erkkilän aukee	Aleksanterinkatu 6	148-5	1300	787	669,00	-5	664,00 636,00	Hormit poikkeamassa, ullakon asuntolaajennusten määrä ja pinta-alatieto ei ole tarkka, ei kuvia
KY Tampereen lähetystalo Oy	Palokunnankatu 5	149-1	2060	1500	1060,00	-2	1058,00 1002,00	Purettavaksi osoitettu vihreällä kerrosala 705 kem2
Paloasema / Kitia	Sukkavartaankatu 4	149-2	4828	2438	2233,00	-4	2229,00 2599,00	Hormit poikkeamassa (maantasokerroksessa tulkinta kem2)
Paloasema / Kitia	Pellavatehtaankatu 2	149-3	9326	2245+?	5713,00	-5	5708,00 3618,00	Vanhan osan nykyinen tieto puuttuu
As Oy Lapintie 6	Sukkavartaankatu 2	149-4	3090	2417	3063,00	-15	3048,00 42,00	Hormit poikkeamassa (onko maantaso pois laskettu faktasta?)
As Oy Tuomiokirkonkatu 14	Tuomiokirkonkatu 14	150-1	2185	2253	2305,00	-10	2295,00 -110,00	Hormit poikkeamassa. Kellarista laskettu mukaan myymälän sosiaalitulat ja pohjakerroksesta kulutiet asuinkeittiöihin
As Oy Satakunnankatu 10	Satakunnankatu 10	150-11	3100	2960	3131,00	-10,5	3120,50 -20,50	Vanhan puolen osuus 942 kem2. Hormit poikkeamassa. Ullakkohuoneistosta ei ollut leikkauskuvaa, joten huoneen korkeus epäselvä
As Oy Aleksanterinkatu 11	Juhannuskylänkatu 1	150-13	1970	1575	1493,00		1493,00 477,00	
As Oy Juhannuskylänkatu 4	Juhannuskylänkatu 4	150-14	2205	2204	2182,00	-10	2172,00 33,00	Hormit poikkeamassa. Kellarin liiketilojen ja mahdollisten varastojen koot epäselvät
As Oy Aleksanterinkatu 9	Juhannuskylänkatu 1	151-15	1482	1739	1726,00	-10	1716,00 -234,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa
As Oy Tuomiokirkonkatu 10	Tuomiokirkonkatu 10	151-16	1765	1764	1715,00	-10	1705,00 60,00	Hormit poikkeamassa
As Oy Kirkkokuja	Sukkavartaankatu 6	151-17	1260	1261	1337,00	-16	1321,00 -61,00	Hormit poikkeamassa, pohjakerroksesta laskettu mukaan asuintiloihin johtava aulatila
As Oy Kirkontanhua	Tuomiokirkonkatu 8	151-18	1765	2880	2690,00	-12	2678,00 -913,00	Hormit poikkeamassa (kellarissa / ullakolla laskettavia tiloja?)
As Oy Lapintie 10	Sukkavartaankatu 5	152-19	1505	2499	2472,00	-24	2448,00 -943,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa
As Oy Sukkavartaankatu 7	Sukkavartaankatu 7	152-20	1210	861	845,00	-7	838,00 372,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa
As Oy Jussinkylä	Lapintie 12	152-21	1280	786	726,00	-5	721,00 559,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa
Pirkonhovi / Raipian kiinteistöt Oy	Sukkavartaankatu 9	152-22	1120	935	986,00		986,00 134,00	Tekniset tilat laskettu kerrosalaan
As Oy Erkkilä	Sukkavartaankatu 11	152-23	2110	1465	1480,00	-10	1470,00 640,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa
As Oy Tuomisenkivimuuri	Sukkavartaankatu 8	153-24	3295	4800	5258,00	-60	5198,00 -1903,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa
As Oy Kirkonlukko	Rautatienkatu 4	153-25	1665	2510	2583,00	-20	2563,00 -898,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa
As Oy Tampereen rautatienkatu 2	Rautatienkatu 2	153-26	1460	1577	1514,00	-14	1500,00 -40,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa, ullakolla 2 kpl ah tulkinan varaisia.
As Oy Säilänportti	Lapintie 16	154-27	1885	1886	1878,00	-18	1860,00 25,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa
As Oy Soukannotko	Sukkavartaankatu 15	154-28	1565	2991	2649,00	-18	2631,00 -1066,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa(onko kellarissa enemmän laskettavia tiloja +300m2 ?)
Lapintie 20	Lapintie 20	154-29	1395	1393	1398,00	-18	1380,00 15,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa
As Oy Kirkonportti	Rautatienkatu 11-13	155-1	2250	3830	3735,00	-15	3720,00 -1470,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa
Juhannuskylän koulu, JOH.	Postikatu 2	155-2	7460	4455	4592,00	-160	4432,00 3028,00	Hormit ja yli 200mm vs vähennykset poikkeamassa
Asunto Oy Rautatienkatu 9	Erkkilänkatu 6	155-34	1330	1614	2065,00	-20	2045,00 -715,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa, mahdollisesti kerrosalaksi laskettavaa alaa 59 kem2
As Oy Oma-tupa	Erkkilänkatu 7	156-1	3435	3434	3362,00	-21	3341,00 94,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa
Juhannuskylän koulu, TAM.	Rautatienkatu 3	158-2	6950	6320	6979,00		6979,00 -29,00	Mahdollisia vähennyksiä kellarissa?
As Oy Juhannuskylä	Erkkilänkatu 9	160-46	2355	2100	2168,00	-20	2148,00 207,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa
As Oy Suoja	Huhtimäenkatu 3	160-47	1420	1133	1161,00		1161,00 259,00	Ei kuvaa 3. kerroksesta -> nyt oletettu 2. krksen kanssa sama
As Oy Harju I	Huhtimäenkatu 1	160-48	1390	1151	1369,00	-6	1363,00 27,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa, (kellarin kem2)
Lapintie 22	Polvikatu 1	160-51	830	730	396,00	-5	391,00 439,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa, mahdollisesti kerrosalaksi laskettavaa alaa 187 kem2
Lapintie 24	Lapintie 24	160-52	1148	954	876,00	-20	856,00 292,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa
Polvikatu 3	Polvikatu 3	160-53	1148	954	878,00	-20	858,00 290,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa
Polvikatu 5	Polvikatu 5	160-54	1110	1000	991,00	-6	985,00 125,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa
As Oy Huhtimäki	Vuorikatu 5	160-55	1265	730	1044,00	-7	1037,00 228,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa (onko maantaso pois laskettu faktasta?)
As Oy Waissinjussi	Polvikatu 2	161-4	2385	2385	2502,00	-16	2486,00 -101,00	Alle 1m2 hormit poikkeamassa



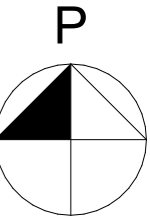


Kortteli-tontti 148-2
tontille osoitettu rakennusoikeus 2520 m²
tarkistettu 3178 m²
erotus -658 m²

Tontille osoitettu rakennusoikeus verrattuna tarkistettuun

- vähäiset alitukset
- suuret alitukset
- vähäiset ylitykset
- suuret ylitykset





Kortteli-tontti 148-2
Nykyinen fakta 2520 m²
tarkistettu 3178 m²
erotus -658 m²

Nykyinen tieto (facta)
käytetystä
rakennusoikeudesta
verrattuna tarkistettuun

- vähäiset alitukset
- suuret alitukset
- vähäiset ylitykset
- suuret ylitykset

