SAVONIA

OPINNÄYTETYÖ - **AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO**
TEKNIIKAN JA LIIKENTEEN ALA

KIINTEISTÖKEHITYS RATAKATU 8 KIINTEISTÖLLE JOENSUUN KIINTEISTÖRAKENNUS OY

Tekijä Ari Lappalainen

SAVONIA-AMMATTIKORKEAKOULU

OPINNÄYTETYÖ
Tiivistelmä

Koulutusala Tekniikan ja liikenteen ala	
Koulutusohjelma/Tutkinto-ohjelma Rakennusalan työnjohdon koulutusohjelma	
Työn tekijä(t) Ari Lappalainen	
Työn nimi Kiinteistökehitys hanke Ratakatu 8 Joensuun Kiinteistörakennus Oy	
Päiväys	Sivumäärä/Liitteet 48+3
Ohjaaja(t) Viljo Kuusela lehtori, Antti Korpinen lehtori	
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t) Joen Kiinteistörakennus Oy / Mika Saarelainen	

Tiivistelmä

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää toimeksiantajan hallinnoiman Ratakatu 8 osoitteessa sijaitsevan kiinteistön uudelleenkäyttömahdollisuutta. Kiinteistö sijaitsee yhdellä vanhimmista omakotialueista Joensuussa ja on haasteellinen, koska alueella on rakennuksia useilta eri vuosikymmeniltä. Tämän lisäksi myös alueella vallitseva kaava on vanha (vuodelta 1979) ja soveltuu huonosti tämänpäivän rakentamiseen. Alue on kuitenkin arvostettu keskustan läheisyyden takia.

Työ aloitettiin kiinteistöön tutustumisella ja perehtymisellä olemassa oleviin kaavamääräyksiin. Samalla hahmoteltiin mitä tulevalle tontille haluttaisiin rakentaa. Lisäksi mietittiin, mitä toimenpiteitä uudisrakentaminen olemassa olevalle tilalle edellyttää. Seuraavaksi perehdyttiin tarkemmin olemassa olevan kaavan antamiin mahdollisuuksiin ja rajoitteisiin sekä siihen, mitä toimenpiteitä naapuritonttien ja ennen kaikkea tontin takarajan rajoittuminen rata-alueeseen aiheuttaa rakennushankkeelle. Tämän jälkeen alkoi varsinaisten luonnossuunnitelmien tekeminen.

Lopputuloksena tilaaja sai käyttöönsä selvityksen siitä, mitä tontille saa rakentaa sekä luonnospiirrokset rakennusluvan hakua varten.

Avainsanat
Luonnossuunnittelu. kiinteistö, tontti, rakentaminen

SAVONIA UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

THESIS
Abstract

Field of Study Technology, Communication and Transport			
Degree Programme Degree Programme in Construction Management			
Author(s) Ari Lappalainen			
Title of Thesis Development Project of a Real Estate Ratakatu 8 Joensuu			
Date	March 18, 2018	Pages/Appendices	48+3
Supervisor(s) Mr Viljo Kuusela, Senior Lecturer and Mr Antti Korpinen, Senior Lecturer			
Client Organisation /Partners Joen Kiinteistörakennus Oy / Mika Saarelainen			

Abstract

The aim of this thesis was to study the re-use potential of the property in Ratakatu 8, Joensuu. The property is located in one of the oldest districts in Joensuu. There are houses from several decades and therefore it is challenging to build there. In addition, the prevailing plan of the area is old (from 1979) and therefore it suits poorly for today's construction. Despite of all, the district is valued because of the short distance to the city center.

The work was started by investigating the property and the present building plan as well as by sketching what would be built. It was also considered what kind of measures new construction on the excisting plot requires. Next, planning was focused more on regulations in the present building plan like what it allows and what it exludes. Special attention had to be paid to the restrictions set by the neighboring buildings as well as the railway located next to the plot. After that, the real sketch designing was started

As a result, the client was provided with a report showing what could be built on the plot and the blue prints for the construction permit.

Keywords
sketch proposal, property, site, building, construction, developing

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO 6
2 RATAKATU 8 KIINTEISTÖ 7
2.1 Tontin muodostaminen 12
2.2 Tontin kehittäminen 13
2.3 Maankäyttö palaveri 13
3 ASUNTOMARKKINAT JOENSUUSSA 15
3.1 Markkinatilanne kesäkuussa 2017 15
3.2 Suunniteltavien kohteiden markkinointi 16
4 SUUNNITTELUN TAVOITTEET 18
4.1 Suunnittelun määräykset 18
4.2 Tilaluettelo 19
4.3 Tekniset järjestelmät 23
4.3.1 Lämmitys 23
4.3.2 LVIS Tekniikka 24
4.4 Pintamateriaalit ja kiintokalusteet 24
5 TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA 25
5.1 Ehdotus 1 25
Palaute ensimmäiseen ehdotukseen 26
5.2 Ehdotus 2 26
Palaute toiseen ehdotukseen 27
5.3 Ehdotus 3 28
5.4 Ehdotus 4 29
5.5 Maankäyttöpalaveri 4.7.2017 30
5.6 Palaveri rakennuttajan kanssa 11.7.2017 33
6 POHJAPIIRUSTUSTEN LUONNOSTELU 34
6.1 Paritalo 34
6.2 Erillistalo 39
7 TONTIN JA RAKENNUSTEN HALLINNANJAON VAIHTOEHDOT 42
7.1 Hallinnanjakosopimus 42
7.2 Asunto-osakeyhtiö 43
7.2.1 Yhtiöjärjestyksen sisältö 43
7.2.2 Asunto-osakeyhtiön perustaminen 44

LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT 46

LIITTEET 47

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyö toimeksiantajana toimii Joen Kiinteistörakennus Oy. Joen Kiinteistörakennus on vuonna 1997 perustettu rakennusalan yritys joka työllistää 30 - 40 henkilöä. Yrityksen pääasiallinen toiminta on omien myyntiin rakennettavien kohteiden uudisrakentamista sekä erityyppisten suoraan asiakkaille rakennettavien kiinteistöjen rakentamista. Yritys rakentaa omakotitaloja, taloyhtiöitä sekä halli- ja teollisuuskiinteistöjä. Lisäksi yritys tuottaa erityyppisiä saneerausalan palveluja, kosteusmittauksia, kuivauksia sekä desifiointipalveluja. Myyntiin rakennettavien kiinteistöjen ulkoasuista tehdään ajanhenkeen sopivia moderneja mutta samalla toimivia ja kustannustehokkaita kohteita.

Opinnäytetyötä pohdittaessa etsittiin aihetta, josta on minulle itselle hyötyä tulevaisuudessa ja toisaalta mikä minua itseäni kiinnostaa. Lopulta aihe löytyi osittain sattumalta ja osittain jo aiemmin omassa työssäni toimeksiantajan kanssa käytyjen keskusteluiden perusteella. Opinnäytetyö on Ratakatu 8 rakennushanke ja siihen liittyvät suunnittelun ongelmakohdat. Opinnäytetyön tutkimuskysyymys on määriteltävissä seuraavasti: mitä tontille saa rakentaa ja mitä mahdollisia muita lupia rakennusluvan lisäksi tarvitaan?

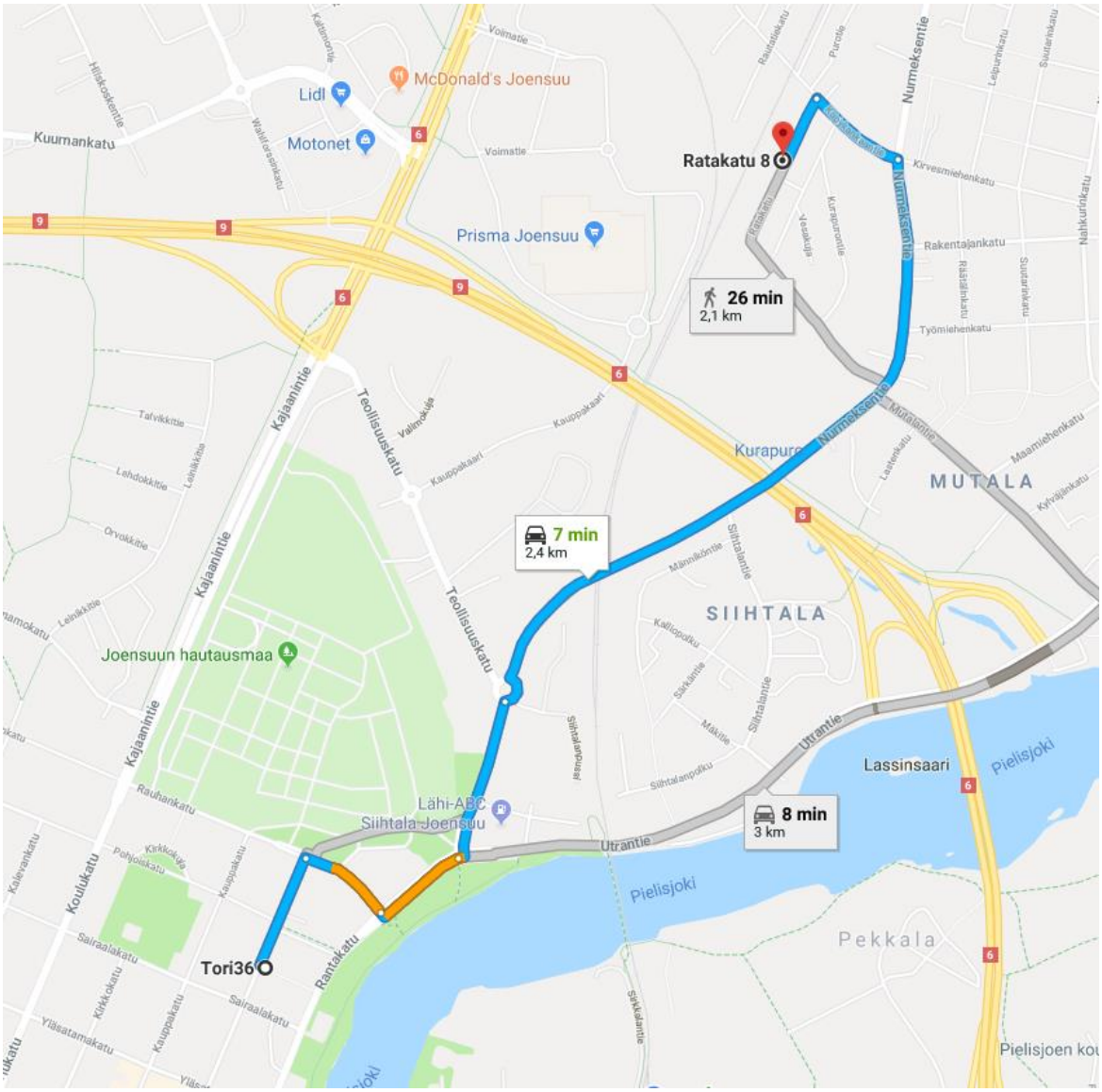
Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää mitä toimenpiteitä vanhalla kaava-alueella sijaitsevalle asuinkiinteistölle täytyy tehdä ennen kuin rakentaminen on mahdollista. Työssä on tarkoitus selvittää tarvittavat luvat sekä rakennusoikeuden mahdolliseen lisäämiseen liittyvät toimenpiteet ja onko rakennusoikeuden lisääminen yleensäkään ottaen edes mahdollista.

Työssä on tavoitteena saada olemassa olevalle tilalle lupa mahdollisimman monelle asunnolle siten että rakennusoikeus tulisi tehokkaasti hyödynnettyä, mutta samalla myös kustannustehokkaasti käytettyä. Tavoite on saada tontille rakennettua kaksi paritalo asuntoa, joiden huoneistoala on noin 60 neliötä / asunto. Asunnot rakennetaan yhteen kerrokseen, jollei rakennusvalvonta edellytä 2-kerroksisia asuntoja.

Lisäksi tavoitteena on suunnitella mahdollisimman tehokas pohjaratkaisu asuntoihin ja muihin rakennuksiin, sekä niiden lisäksi käyttää kiinteistöllä oleva rakennusoikeus täydellisesti käytettyä. Opinnäytetyössä tuotettavat kuvat piirretään Autodesk Revit Architecture –ohjelmalla.

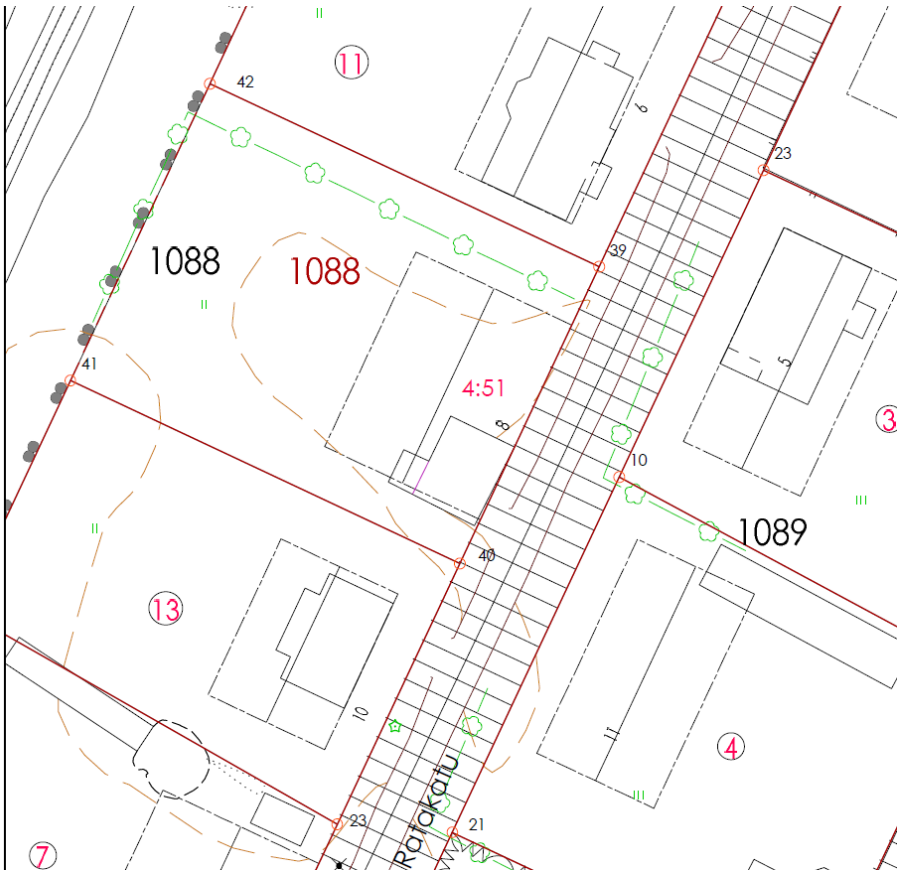
2 RATAKATU 8 KIINTEISTÖ

Kehitettävä kiinteistö sijaitsee Joensuussa vanhalla kaava-alueella. Viimeisinkin alueelle vahvistettu asemakaava on vuodelta 1979. Kyseessä oleva kohde on vielä tällä hetkellä tilamuotoinen, koska kohde on sen ikäinen, että se on rakennettu ennen tonttijakoa. Tila täytyy ensin muodostaa lohkomalla tontiksi, ennen kuin sille saa haettua rakennuslupaa. Kuvassa reitti tontilta torille.



Kuva 1. Kartta leike Google.fi/maps

Tilan pinta-ala on 1 220 m$^{2.}$ Tila rajoittuu kahdelta sivultaan naapuritontteihin ja takasivultaan rata-alueeseen, jonka vaikutukset rakentemiselle on myös selvitettävä. Kaavan AO[19] mukaisesti kaava-alueella sijaitseville tonteille saa rakentaa 180 m^2 joista korkeintaan 70 % alakertaan. Kaava ei kuitenkaan pakota rakentamaan yläkertaan, joten käytännössä yksitasoiseen asuntoon saa rakentaa 126 m^2 ja tämän lisäksi tontille saa rakentaa sauna- varasto- ja autokatostiloja korkeintaan 70 m^2. Tonteille ei ole annettu erikseen tehokkuuslukua. (liite 1) Kuva kaavakartasta.



Kuva 2. Ote kaavakartasta

Kiinteistö on tasamaalla ja on sinänsä hyvä rakennettavaksi, tosin nykyinen asuinrakennus on ollut jo pitkään käyttämättä, mistä johtuen kiinteistö on päässyt pahasti rehevöitymään ja vaatii melkoisesti raivausta ennen kuin maatöitä pääsee aloittamaan, (kuvat 1–3).

Kuva 3. Kiinteistö kuvattuna Ratakadulta (Lappalainen Ari 2017–05)

Kuva 4. Kiinteistö kuvattuna pihalta katsottuna (Lappalainen Ari 2017–05)

Kuva 5. Kiinteistön piha-aluetta (Lappalainen Ari 2017–05)

Kesäaikana tontilla on kasvillisuudesta johtuen jo hankala liikkua, joten työt on aloitettava selvittämällä, tarvitseeko puuston poistolle hankkia erillinen maisematyölupa vai saako puuston poistaa muodostettavalta tontilta tavanomaisena raivaustyönä. Tontti rajoittuu takasivultaan rata-alueeseen, joten on hyvä selvittää jo ennakkoon ratahallintokeskukselta, onko heillä määräyksiä puuston raivaukselle ja tulevalle rakentamiselle. Puiden kaatoa suunnitellessa on otettava huomioon, ettei kaa-

tosuunta aiheuteta vahinkoa tai kohtuutonta haittaa naapuritonteille eikä edessä olevalle Ratakadulle. Kaatosuuntaa määrittäessä on huomioitava, etteivät kaadettavat puut ulotu rata-alueen suoja-alueelle.

Kuva 6. kesäkuva 1 (Lappalainen Ari 2017-7)

Kuva 7. Kesäkuva 2 (Lappalainen Ari 2017-7)

Kuva 8. Kesäkuva 3 (Lappalainen Ari 2017-7

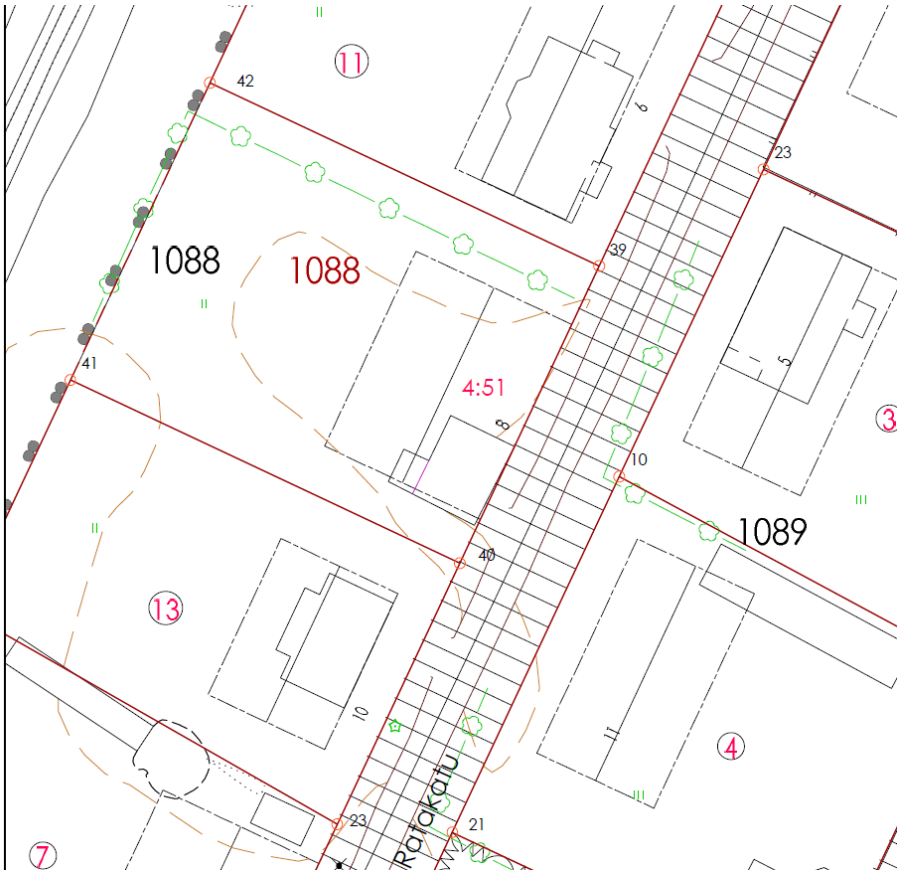
2.1 Tontin muodostaminen

Koska tilaa ei ole muodostettu tontiksi, ei ole mahdollista hakea kohteelle rakennuslupaa. Tästä syystä johtuen tila on ensin lohkottava ja muodostettava tontiksi.

Rakennusluvan edellytyksenä on asemakaavan mukainen tontti. Asemakaava-alueella tontit lohkotaan tonttijaon mukaisest. Tonttijaossa osoitetaan korttelin jakautuminen tonteiksi ja tässä yhteydessä tutkitaan, että haettu lohkomistoimitus on mahdollinen.

Lohkomisella muodostetaan rakennuspaikat asemakaava-alueella. Toimitus tulee vireille joko hakemuksella tai määräalan saamasta lainhuudosta. Maastossa laitetaan tarvittavat rajamerkit paikoilleen ja tehdään toimituskartta. Toimituskokoukseen lähetetään kutsu vähintään 10 päivää ennen kokousta. Toimituskokouksen jälkeen on 30 päivän valitusaika. Jos päätöksestä ei ole valitettu, tontti merkitään kiinteistörekisteriin ja rekisteröinnistä ilmoitetaan asianosaisille ja viranomaisille. Rakennusvalvontavirasto. (Joensuu rakennusvalvonta.)

Ennen lohkomistoimituksen hakemista, toimeksiantaja haluaa kuitenkin selvittää, kuinka tulevaa tonttia ja sen rakennettavuutta voisi kehittää siten, että tehdylle investoinnille saataisiin mahdollisimman hyvä tuotto. Ennakkoselvityksellä on tarkoitus saada alustava tieto siitä, kuinka monta ja kuinka suuria asuntoja muodostettavalle kuvassa 8 olevalle tontille tai siitä jaettaville tonteille saa rakentaa.



Kuva 9. Ote asemakaava kartasta. Tila 1088:4:51

2.2 Tontin kehittäminen

Yleisesti Joensuussa käytetty tehokkuusluku on 0,25. Koska kyseisen tilan rakennusoikeus selkeästi alittaa tämän luvun, rakennusliike haluaa hakea tontille lisää rakennusoikeutta. Kyseistä tehokkuuslukua käyttämällä rakennusoikeuden määrä olisi 305 m^2 nykyisen 180 m^2 sijaan. AO[19] kaava-alueelle saa rakentaa kaavamääyräysten mukaisesti yhden tai kahden perheen käyttöön tarkoitetun asuinrakennuksen lisärakennuksineen. Toisin sanoen tontille saa rakentaa yhden omakotitalon, kaksi omakotitaloa tai paritalo tyyppiset asuinrakennukset. Vallitseva markkinatilanne Joensuussa suosisi pienehköjä asuntoja, siitä johtuen rakennusliike haluaisi rakentaa tontille useamman asunnon. Opinnäytetyössä selvitetään mahdollisuutta hakea poikkeuslupaa kolmelle tai neljälle asunnolle.

Selvitystyö aloitettiin varaamalla aika Joensuun kaupungin Mutalan kaupunginosan rakennusluvista sekä kaavoituksesta vastaavien katselmusmies Kyösti Vatasen, sekä maankäyttösuunnittelija Jukka Haltilahden kanssa.

Puhelinpalaveri käytiin 24.5.2017 katselmusmies Kyösti Vatasen kanssa. Palaverissa pyydettiin Vataselta kaava-määräykset ja tonttikartat ennakkoon. Keskustelimme rakennusvalvonnan edustajien kannasta muodostettavalle tontille rakennettavien talojen mallista sekä mahdollisuudesta rakennusoikeuden lisäämiseen tai siirtoon talousrakennuksista taloihin. Rakennusvalvonnan kanta on suhteellisen selkeä siinä suhteessa, että mikäli haetaan lisää rakennusoikeutta, on kohteelle haettava kaavamuutosta. Vähäisissä määrin talousrakennuksista asuntoihin siirtäminen onnistuu poikkeuslupa menettelyllä. Rakennusvalvonnan alustava kanta rakennettavien asuntojen määrään on selkeästi kaavan mukainen eli tontille saisi rakentaa korkeintaan 2 asuntoa. Asuntojen kerroslukuun tai muotoon sen sijaan ei suuresti ole vaatimuksia koska, alueella on jo tällä hetkellä hyvin monen tyyppisiä rakennuksia eri vuosikymmeniltä. Alue tulee varmuudella myös tulevaisuudessa muokkautumaan vanhojen käyttöikänsä päähän tulevien asuntojen poistuessa uusien tieltä.

Uudistuva asuntokanta muokkaa ja elävöittää aluetta ja samalla mahdollisesti jo käyttämättömiksi jääneiden kiinteistöjen, kuten myös hankkeena olevan kiinteistön poistuminen siistii aluetta uuden kohteen valmistuessa. Rakennettavan uuden kohteen on kuitenkin sovelluttava jo olemassa olevaan asuntokantaan siten, että se saa erottua olemassa olevasta asuntokannasta, mutta sen tulee kuitenkin olla sopiva alueelle niin kokonsa kuin tyylinsäkin puolesta.

2.3 Maankäyttö palaveri

Keskiviikkona 25.5.2017 pidettiin palaveri Jukka Haltilahden kanssa tontin käyttömahdollisuuksista. AO[19] kaavamääräyksillä tontille ei saa rakentaa kahta asuntoa enempää, eikä kaupunki puolla poikkeamista kappalemäärässä, sen sijaan rakennusoikeutta saattaisi saada haettua lisää tai siirrettyä talousrakennuksen rakennusoikeutta asunnoille. Aikataulullisesti kaavasta poikkeaminen tarkoittaisi sitä, että hanketta saataisiin edistettyä aikaisintaan syksyllä.

Tila on kuitenkin sen kokoinen, että se olisi mahdollista jakaa kahdeksi tontiksi, jolloin nykyistäkin kaavaa tulkitsemalla molemmille tonteille saataisiin sama rakennusoikeus. Näin ollen rakennusoikeus saataisin kaksinkertaistettua nykytilanteeseen verrattuna. Tämä mahdollistaisi nykyiselle tilalle kahden paritalon rakentamisen sivurakennuksineen. Tosin rakennusalue on hieman haastava radan suojavyöhykkeestä johtuen, joten rakennusalue ei merkittävästi voi poiketa nykyisestä alueesta, mutta pieni ylitys kuitenkin on sallittua ja talousrakennukset kokonaisuudessaan voivat sijaita kaavassa osoitetun rakennusalueen ulkopuolella.

Tonttien jakaminen on hyvä tapa lisätä rakennuspaikkoja kaupunkialueella täydentämään jo olemassa olevaa asuntokantaa tiivistämällä. Varsinkin kun tontit ovat olleet suhteellisen suuria, saadaan tontteja jakamalla kaupunkirakenteen kannalta edullisesti uusia rakennuspaikkoja. Vanhoilla asutusalueilla jo valmiiksi olemassa olevat sähkö-, vesi- ja viemäriverkostot eivät aiheuta kaupungille lisärakennuskustannuksia. Tontin myyjille jakaminen taas on hyvä tapa hankkia mahdollisesti vanhan kiinteistön modernisointiin tarvittavia pääomia.

Pidetyssä palaverissa sovittiin, että teemme alustavan ehdotuksen tilan käytöstä ja jaosta mahdollisten uusien tonttien kesken.

3 ASUNTOMARKKINAT JOENSUUSSA

Toimeksiantajan aiempien rakennuskohteiden perusteella parhaiten kauppansa ovat tehneet pienehköt asunnot: yksiöt, kaksiot sekä pienet kolmiot. Tontin sijainnista omakotitaloalueella johtuen tavoitteena on rakentaa tontille pieniä kolmioita. Asuntotyypistä on tarkoitus suunnitellla sellainen, että se olisi mahdollista muuttaa, myös tilavaksi kaksioksi jos asiakas niin tahtoo. Tontin tilankäyttöä ajatellen myös kaksio asuntotyyppinä saattaa tulla kysymykseen.

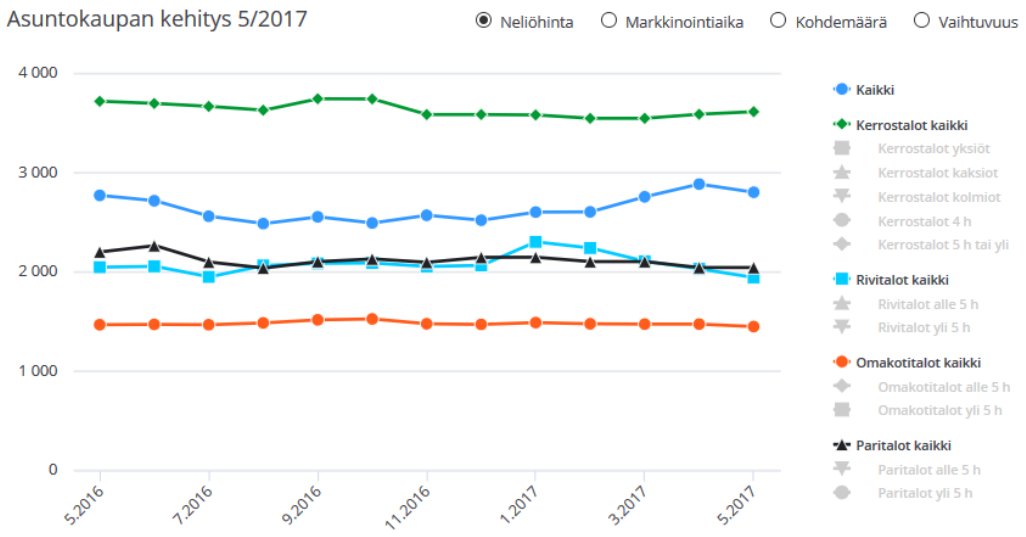
Joensuu on yliopistokaupunki, mistä johtuen pienehköt asunnot ovat olleet aina hyvin kysyttyjä ja hyviä sijoituskohteita. Pienten asuntojen arvot ovat säilyneet hyvin ja jopa nousseet.

3.1 Markkinatilanne kesäkuussa 2017

Myynnissä olevia kohteita Joensuussa on runsaasti, 26.6.2017 päivitetyn tiedon perusteella asuntoja kaikkiaan on 1 473 kappaletta, joista uudiskohteita 699 asuntoa. Kerrostaloissa noista asunnoista on 570 kappaletta, rivitaloissa 80 ja paritaloissa 8. Hintapyynnöt myynnissä olevissa uusissa paritaloissa vaihtelevat hieman sijainnista riippuen 2200–2800 € / ha m^2 ja koot vaihtelevat välillä 65–102 m^2. (Etuovi.com.)

Tilastoa hieman vääristää kerrostaloasuntojen osalta se, että samat kohteet saattavat olla useammalla välittäjällä myytävänä. Myös rakennusliikkeet myyvät omia kohteitaan kyseisten sivujen kautta, joten todellisuudessa kohteita on jonkun verran vähemmän. Rivitaloissa ja paritaloissa jo muutenkin pienemmän myynnissä olevien kohteiden määrän johdosta vääristymä on vähäisempi.

Paritalojen vähäinen määrä antaa suuntaa sille, että kyseisen tyyppisille asunnoille on kysyntää ja jopa suoranaista tarvetta. Paritalojen myyntiaika on tilastosta katsottuna hieman korkeampi kuin muiden asuntotyyppien. Saman aikaisesti, kun rivitalojen markkinointiaika on jatkunut vuodenaikana 63 päivää, on paritalojen markkinointiaika lisääntynyt vain 13 päivää. Paritalojen vaihtuvuus on kaikista asuntotypeistä korkein ollen 23 % kun rivitaloissa vaihtuvuus on ollut 16 % kaikkien asuntotyyppien vaihtuvuus seurantajaksolla on ollut 13 %. (Etuovi.com.)



Taulukon luvut muodostetaan Etuovi.comissa julkaistuista kohteista. Ns. tarjouskauppakohteita ei huomioida tilastoissa.

5/2017	Neliöhinta (muutos 12 kk)	Neliöhinnan keskiarvo (muutos 12 kk)	Markkinointiaika (muutos 12 kk)	Kohteita (muutos 12 kk)	Vaihtuvuus
+ Omakotitalot	1451 €/m² (-19 €)	1441 €/m² (-34 €)	105 päivää (+41 päivää)	233 kpl (+6 kpl)	15 %
+ Rivitalot	1946 €/m² (-104 €)	2060 €/m² (-34 €)	122 päivää (+63 päivää)	304 kpl (+23 kpl)	16 %
+ Kerrostalot	3617 €/m² (-105 €)	3362 €/m² (-72 €)	75 päivää (-7 päivää)	983 kpl (+205 kpl)	11 %
+ Paritalot	2046 €/m² (-158 €)	2077 €/m² (-46 €)	158 päivää (+13 päivää)	62 kpl (+6 kpl)	23 %
Kaikki	2805 €/m² (+32 €)	2781 €/m² (+11 €)	92 päivää (+17 päivää)	1582 kpl (+240 kpl)	13 %

Kuva 10. Asuntojen hintakehitys 2016–2017 Joensuussa (Etuovi.com)

Kuvasta 5 on selkeästi luettavissa asuntojen hintataso, jonka perusteella tontille ei ole järkevää edes lähteä suunnittelemaan omakotitaloa. Kun rakennuskuluihin lisätään vanhan asunnon purkamisesta aiheutuvat kustannukset sekä tontin hankintahinta, ei omakotitalolla saa edes kustannukset kattavaa hintaa.

3.2 Suunniteltavien kohteiden markkinointi

Alustavaa markkinointia tehdään koko prosessin ajan etsimällä jo olemassa olevien sidosryhmien kautta mahdollisesti asunnoista kiinnostuneita asiakkaita. Ennen kuin suunniteltavasta kohteesta on tarkempi tieto siitä mitä tontille saa rakentaa, ovat kyseiset yhteydenotot vasta tunnusteluja siitä, kenellä olisi kiinnostusta alueeseen ja minkä kokoluokan asuntoa kyseiset asiakkaat ovat vailla Alustavan markkinoinnin vaiheessa asunnoista ei tehdä vielä minkäänlaista sitovaa materiaalia eikä kenellekkään luvata mitään siitä, mitä tontille tullaan rakentamaan. Kun suunniteltavista kohteista on saatu kaupungilta alustava hyväksyntä minkälaisina ja kuinka monta asuntoa tonteille saadaan rakentaa, aloitetaan kohteiden ennakkomarkkinointi.

Ennakkomarkkinointi suoritetaan asunnoista, sekä tontista piirrettävien luonnoskuvien perusteella. Asiakkailla on mahdollisuus tässä vaiheessa vaikuttaa jopa pohjaratkaisuun, tätä varten tehdään huonekortit, sekä myyntimateriaali valmiiksi asuntokohtaisesti. Lisäksi tehdään selvitys rakennusaikataulusta ja käytettävistä lämmitys- ja muista teknisistä järjestelmistä.

Ennakkomarkkinointivaiheessa kohteet lisätään rakennusliikkeen omille verkkosivuille, Etuovi.com verkkosivustolle, sekä mahdollisesti annetaan asunnot kiinteistövälitystoimistolle välitettäviksi.

JOEN KIINTEISTÖRAKENNUS

Tietoa Palvelut Myytävät kohteet Kuvia Yhteystiedot

Rossinkatu 5, Karhunmäki

As Oy Joensuun Rossinkatu 5 on 15:n huoneiston muodostama taloyhtiö.
Kohde sijaitsee Joensuun Karhunmäessä Rossinkatu 5, 80230 Joensuu.
Taloyhtiö käsittää yksikerroksisen rivitalon, kaksikerroksisen luhtitalon ja autokatoksen.

Asuntokohtaisesta PDF-tiedostosta löydät lisätietoa asunnosta. Rakennustapaselostuksen voit ladata tästä.

As. nro	Kerros	Tyyppi	Pinta-ala	Myyntihinta	Yhtiölaina	Kok. hinta	
A 1	1. krs	1h, tupak, kph, s	49,0 m^2				MYYTY
A 2	1. krs	1h, tupak, kph, s	49,0 m^2	61 200 €	74 800 €	136 000 €	
A 3	1. krs	1h, tupak, kph, s	49,0 m^2	61 200 €	74 800 €	136 000 €	
A 4	1. krs	1h, tupak, kph, s	49,0 m^2				MYYTY
A 5	1. krs	2h, k, kph, s	56,0 m^2	69 300 €	84 700 €	154 000 €	

Kuva 11. Esimerkki yrityksen omista myyntisivuista

4 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Tässä työssä tarkastellun tontin asunnot suunitellaan siten, että ne vastaavat alueen kysyntää, ovat kustannustehokkaita rakentaa ja tontin investointi saadaan tehokkaasti käytettyä. Kustannuksia kartoittaessa pyritään selvittämään edullisimmat, mutta silti käyttäjän kannalta järkevimmät rakenteet ja käytettävä tekniikka. Ensisijaisesti asunnoista pyritään rakentamaan käyttäjilleen viihtyisät ja kuluiltaan edulliset kodit. Rakenneratkaisuja mietittäessä pyritään yksinkertaisiin mutta energiatehokkaisiin ja toimiviin rakentaisiin, jotka ovat helppoja suunnitella ja toteuttaa.

Talon ulkoseinä on pääosin puurakenteinen. Asuntoja osastoivat seinät pyritään myös tekemään puurakenteisina, mikäli kaavan mukanaan tuomat vaatimukset eivät edellytä kivirakenteisuutta. Kantavat sekä kevyet väliseinät tehdään puurakenteisina.

Asuntojen suunnittelussa on ajateltava rakennettavaa kokonaisuutta ja tilojen toimivuutta. Mikäli tontti saadaan jaettua suunnitelman mukaisesti, olemassa olevalle kiinteistölle tulee asumaan yhteensä neljä perhettä. Perheiden määrä asettaa omat vaatimuksensa sekä sisätilojen suunnittelulle, että tontin ulkoalueille. Suunnittelussa on otettava huomioon kulkuyhteydet asuntojen ja varastotilojen välillä. Lisäksi on otettava myös huomioon yksityisyysvaatimukset ikkunoiden, ovien ja terassien sijoittelujen suhteen. Tämän lisäksi on otettava huomioon myös jo olemassa olevat rajanaapurit, unohtamatta rata-aluetta ja sen asettamia etäisyysvaatimuksia.

Huonetilat suunnitellaan mahdollisimman toimiviksi rakennusoikeuden sallimissa rajoissa. Tilan tuntua lisätään hieman normaalia korkeammalla huonekorkeudella sekä suurilla ikkunoilla. Asunnoista halutaan tehdä pienestä koostaan huolimatta mahdollisimman toimivia. Huonetiloja suunniteltaessa on otettava huomioon myös naapuritonttien rakennukset, ettei tarvitsisi käyttää kalliita paloikkunoita on ikkunoiden suuntaukset tehtävä siten, että ikkunat ovat pääosin suunnattu joko kadulle tai omalle piha-alueelle päin. Lopullinen pohjaratkaisu muodostuu kaupungin kanssa yhdessä etsityn tontinkäyttösuunnitelman pohjalta.

Kosteat tilat pyritään rakentamaan siten, että asunnot ovat toisiinsa suhteutettuna peilikuvia, jolloin kosteat tilat saadaan keskitettyä rakennuksen keskelle. Kyseisestä tavasta toimia saadaan hyötynä se, että kosteiden tilojen rakentamisessa säästetään jonkin verran. Toisaalta saman aikaisesti makuuhuoneet sijoittuvat talon eri päätyihin, joka taas rauhoittaa makuuhuoneita naapuriasunnoista kuuluvilta elämisen ääniltä. Mikäli asunnoista tulee erikokoisia, pyritään kosteat tilat siitä huolimatta suunnittelemaan asuntoihin keskeisesti.

4.1 Suunnittelun määräykset

Suunnittelutyössä otetaan huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelmassa annetut määräykset tilojen suunnittelulle. http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20171008

ASUINHUONE

Vähimmäiskoko ja muoto

Vähimmäiskorkeus

Ikkunpoiden pinta-ala suhteessa huoneen lattiapinta-alaan

Suhde ympäröiviin rakennuksiin ja ympäristöön

Lattian suhde maanpintaan

ASUINHUONEISTO

Vähimmäiskoko

Tilat ja varustus

Ovet ja kulkuaukot

RAKENNUS, TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

Kerroskorkeus

Kulkuyhteydet

Muut tilat, rakennelmat ja alueet

4.2 Tilaluettelo

Rakennusliikkeen käyttämä tilaluettelo on esitetty alla olevassa talukossa. Tilaluetteloa käytetään suunnittelun lähtökohtana sekä myöhemmin asiakkaan pintamateriaalien valintaperusteina. Tilaluetteloon merkitään pinta-alat, kun asunnot on luonnosteltu. Tilaluettelon pinta-alat helpottavat kustannusarvion tekemistä.

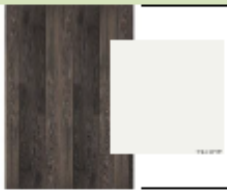
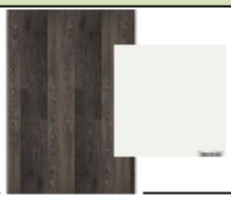
Taulukko 1. Taulukossa asuntojen eri tilojen pinta-alat

Pinta-alat m^2	asunto 1	asunto 2	erillistalo asunto 3
pesuhuone	5	5	4,5
sauna	3	3	3,5
Wc		2	2
kodinhoitohuone		5	7
eteinen	7	3,5	6
olohuone	21	29	25
keittiö	7,5	6	12,5
Makuuhuone 1	11	9,5	10
makuuhuone 2		8	9,5
Vaatehuone		2,5	2
	54,5	73,5	82

Asunnossa 1 wc, kodinhoitohuone ja pesuhuone tila on yhdistetty yhdeksi tilaksi.

Asunnoista muodostetaan tilaluettelon mukaiset huonekortit, joita käytetään sekä kohteiden markkinoinnissa, että valittujen tuotteiden asuntokohtaisena muistiona. Huonekortteihin merkitään käytettävät:

- Seinäpinnoitteet: Maali, tapetti tai niiden yhdistelmä
- Lattiapinnoitteet: Laminaatti, parketti, vinyyli, laatta
- Katto: Mdf-paneeli, paneeli, ruiskutasoite
- Kalusteet: Keittiökalusteet, kodinhoitohuonekalusteet, wc-kalusteet näistä luetteloon merkitään ovimallit, tasot, sekä mahdolliset muut lisävarusteet
- Koneet: Merkki, malli sekä väri.

Sisustuspintamateriaalit/Huonekortit	
K-Rauta Naumanen Oy Joensuu Anitta Kurki anitta.kurki@k-rauta.fi 050 3112038	
Rakennuttaja: **Joen Kiinteistörakennus Oy** Kohde: **As Oy Rossinkatu 5**	Huoneisto: Asiakas:
Pesuhuone:	
Seinät: - Kaikki seinät laatoitetaan valkoisella *kiiltävällä* **Kide 25x40** –laatalla vaakaladonnalla - Suihkun taakse n. 100 mm:n levyinen pystyraita mosaiikista **Christine Black** **Lattia:** - **Diamond Black 10x10** - Saumataan Casco nro **4105 Antrasiitti**	
Sauna:	
Lattia: - Kuten pesuhuoneessa	
Eteinen:	
Seinät: - Maalataan sävyllä **TVT F497 Paperi** **Lattia:** - Laatoitetaan **Frozen Loft antrasiitti 30x30** –laatalla - Saumataan Casco nro **4105 Antrasiitti**	
Olohuone ja keittiö:	
Seinät: - Kaikki seinät maalataan sävy **TVT F497 Paperi** **Lattia:** - Laminaatti **Wenge Kyoto 8766**, kl 32, 8 mm	
Makuuhuone:	
Seinät: - Kaikki seinät maalataan sävy **TVT F497 Paperi** **Lattia:** - Laminaatti **Wenge Kyoto 8766**, kl 32, 8 mm	

Kuva 12. Kuvassa rakennuttajan käyttämä huonekortti 1 vaihtoehto

Sivu 1 / 1

Sisustuspintamateriaalit/Huonekortit

K-Rauta Naumanen Oy Joensuu Anitta Kurki anitta.kurki@k-rauta.fi 050 3112038	
Rakennuttaja: **Joen Kiinteistörakennus Oy** Kohde: **As Oy Rossinkatu 5**	Huoneisto: Asiakas:
Pesuhuone:	
Seinät: - Kaikki seinät laatoitetaan valkoisella *kiiltävällä* **Kide 25x40** –laatalla vaakaladonnalla - Suihkun taakse n. 100 mm:n levyinen pystyraita mosaiikista **Zoe** **Lattia:** - **Diamond tummanharmaa 10x10** - Saumataan Casco nro **4104 tummanharmaa**	
Sauna:	
Lattia: - Kuten pesuhuoneessa	
Eteinen:	
Seinät: - Maalataan sävyllä **NCS S 2000-N** **Lattia:** - Laatoitetaan **Frozen Loft vaaleanharmaa 30x30** –laatalla - Saumataan Casco nro **4103 harmaa**	
Olohuone ja keittiö:	
Seinät: - Kaikki seinät maalataan sävy **NCS S 2000-N** **Lattia:** - Laminaatti **Urban Legend 8812**, kl 32, 8 mm	
Makuuhuone:	
Seinät: - Kaikki seinät maalataan sävy **NCS S 2000-N** **Lattia:** - Laminaatti **Urban Legend 8812**, kl 32, 8 mm	

Kuva 13. Kuvassa rakennuttajan käyttämä huonekortti 2 vaihtoehto

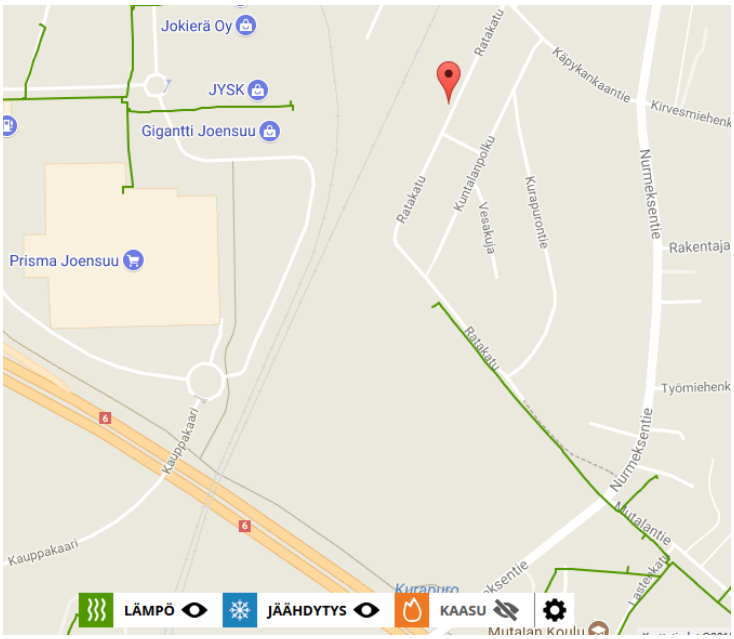
Kuvissa 10 ja 11 on esitetty kaksi valmista vaihtoehtoa hintaan sisältyvien pintamateriaalien valintaan. Halutessaan asiakas voi yksilöidä asuntonsa, hintaan sisältyvien materiaalien vaihtamisesta haluamaansa materiaaliin. Nimetty sisustussuunnittelija antaa asiakkaalle materiaali muutoksesta aiheutuvan lisähinnan. Mikäli työmenetelmä käytettävällä materiaalilla muuttuu, sisustussuunnittelija antaa materiaalin lisähinnan ja rakennusliike työstä mahdollisesti aiheutuvan lisäkustannuksen.

4.3 Tekniset järjestelmät

Suunnittelussa mietitään jo ennakkoon mm. lämmitysjärjestelmää, ilmanvaihtoa, vesi- ja viemärijärjestelmiä sekä sähköteknisiä tarpeita siten, että koti olisi tulevalle käyttäjälle mahdollisimman miellyttävä ja järkevä sekä samalla edullinen rakennettava. Lähtökohtaisesti suunniteltavat asunnot tulevat olemaan pienehköjä, joten tulevat asiakkaat ovat pienperheitä.

4.3.1 Lämmitys

Lämmitysmuotoa mietittäessä tämän kokoisessa hankkeessa on selvitettävä ensimmäiseksi lämmöntoimitusmuoto. Asuntojen koko ratkaisee lämmitysmuodon ja todennäköistä on, että koska paritalot lasketaan tässä kohtaa yhdeksi rakennukseksi ei sähkölämmitys ole edes mahdollinen lämmitysmuotona. Valittavaksi lämmitysjärjestelmäksi tulee vesikiertoinen lattiälämmitys. Lämmöntuottojärjestelmä valitaan seuraavista: Poistoilmalämpöpumppu, kaukolämpö tai maalämpö. Alla olevasta kuvasta kaukolämpöverkon pikaisella tarkistamisella todetaan, että myöskään kaukolämpö ei ole mahdollinen pitkän veto matkan takia. Kuvassa vihreää linja osoittaa linjan päätepisteen.



Kuva 14. Kaukolämpöverkon aluekartta (lämpökartta.fortum.com).

Lopullinen valinta tehdään myöhemmin, saatujen tarjousten perusteella. Suunnittelua tehdessä mietitään kuitenkin jo ennakkoon vaihtoehtoja sille, onko lämmitysvalinta huoneistokohtainen vai keskitetty.

4.3.2 LVIS Tekniikka

Lämmitysjärjestelmä ohjaa jonkin verran myös näiden järjestelmien valintaa. Mikäli asuntoihin asennetaan huoneistokohtainen lämmitys, on poistoilmalämpöpumppu hyvä vaihtoehto, koska samalla koneella saadaan hoidettua myös huoneiston ilmanvaihto. Sähköistys suunnitellaan nykyajan vaatimukset täyttävän suunnitelman mukaiseksi, jota asiakkaan on mahdollista täydentää mahdollisilla omilla toiveilla, mikäli asiakas hankkii asunnon itselleen jo ennakkomarkkinoinnin aikana. Asunnot varustetaan energiatehokkaalla Led-valaistuksella ja lisäksi asuntoihin asennetaan jo vakiona tarvittavat valmiudet. Asuntoihin tulee yhteisantennijärjestelmä.

4.4 Pintamateriaalit ja kiintokalusteet

Asuntojen todennäköinen ostaja on joko nuori pienperhe tai vanhempi lapseton perhe. Laaja ikäskaala asettaa pintamateriaalien suunnittelulle ja valinnalle omat haasteensa.

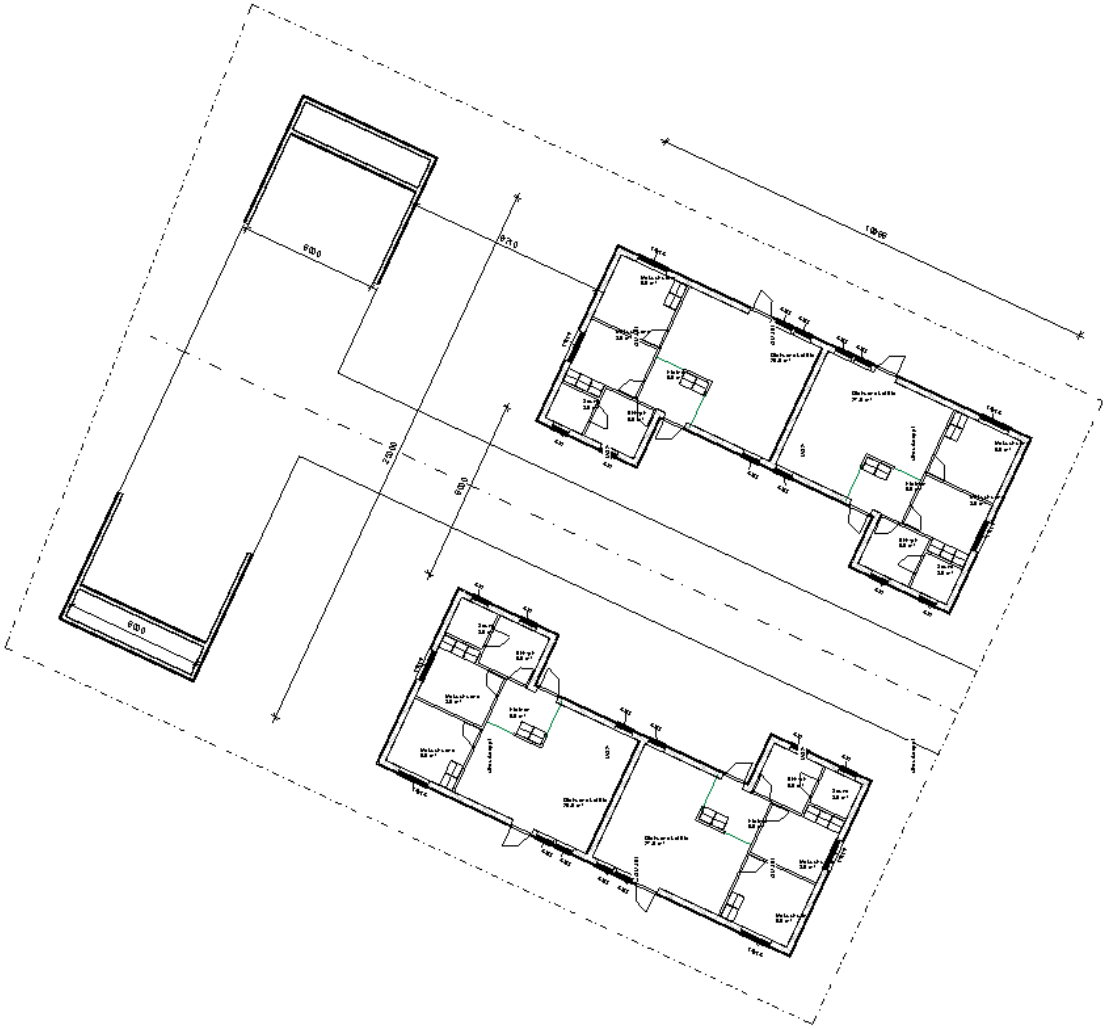
Materiaalien tulee olla hillittyjä, käyttökohteseen sopivia sekä kulutuskestävyydeltään laadukkaita. Kalustevalinnoissa tulee huomioida se, että ne ovat toimivia ja laadultaan vastaavat kohteen korkeaa tasoa. Ennakkovaraajalla toki on mahdollisuus vaikuttaa myös pintamateriaalien valintoihin. Lähtökohtaisesti asuntojen sisustussuunnittelu annetaan ammattilaisen tehtäväksi siten, että suunnittelija tekee jokaiseen asuntoon oman suunnitelman sekä jokaiseen tilaan omat huonekortit. Sisustussuunnittelija antaa myös mahdolliset lisähinnat, mikäli asiakas haluaa vaihtaa materiaalin kokonaan toiseksi.

Kalusteet suunnitellaan asuntoihin valmiiksi siten, että ne kohtaavat LVIS suunnitelmien kanssa. Asiakkaalla on mahdollisuus vaikuttaa kalustevalintoihin mm. ovien mallin ja sävyn valinnassa, pöytätasojen valinnassa sekä mahdollisissa kaapistojen lisäyksissä. Ennakkovaraajalla on mahdollisuus vaikuttaa myös kalusteiden tyyppeihin sekä kodinkoneisiin.

5 TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA

5.1 Ehdotus 1

Ensimmäisessä ehdotuksessa tontti jaettaisiin pituussuuntaisesti keskeltä kahtia ja autokatoksille johtava tie kulkisi rajalla, joten tierasite jakautuisi tasaisesti molemmille tonteille. Asunnot ylittäisivät rakennusalueen rajan noin neljällä metrillä ja tämän lisäksi harja linja on kadulla olevien jo rakennettujen talojen vastainen. Lisäksi asunnot ovat alle neljän metrin päästä sivurajoista, mutta jo rakennettuihin rakennuksiin kuitenkin jäisi pääosin yli kahdeksan metriä matkaa. Yhdessä asunnossa välimatka jäisi pienemmäksi. Ensimmäisessä ehdotuksessa kaikki asunnot ovat 1-tasoisia ja samankokoisia, autokatos varasto tilat sijaitsevat tontin takalaidassa rajoittuen rata-alueeseen. Näin sijoiteltuina talousrakennukset antaisivat hyvin näkösuojaa radan suuntaan. Jos autokatokset yhdistettäisiin toisiinsa väliaidalla tai vaihtoehtoisesti tontin rajalle rakennettaisin korkea aita, saataisiin oleskelualueet erotettua täysin rata-alueesta. Junien nopeus tontin kohdalla on matala josta johtuen varsinaista melua vastaan ei tarvitse suojautua, mutta näköesteeksi aita kannattaa rakentaa.



Kuva 15. 1. Ehdotus tontin jakamiseksi.

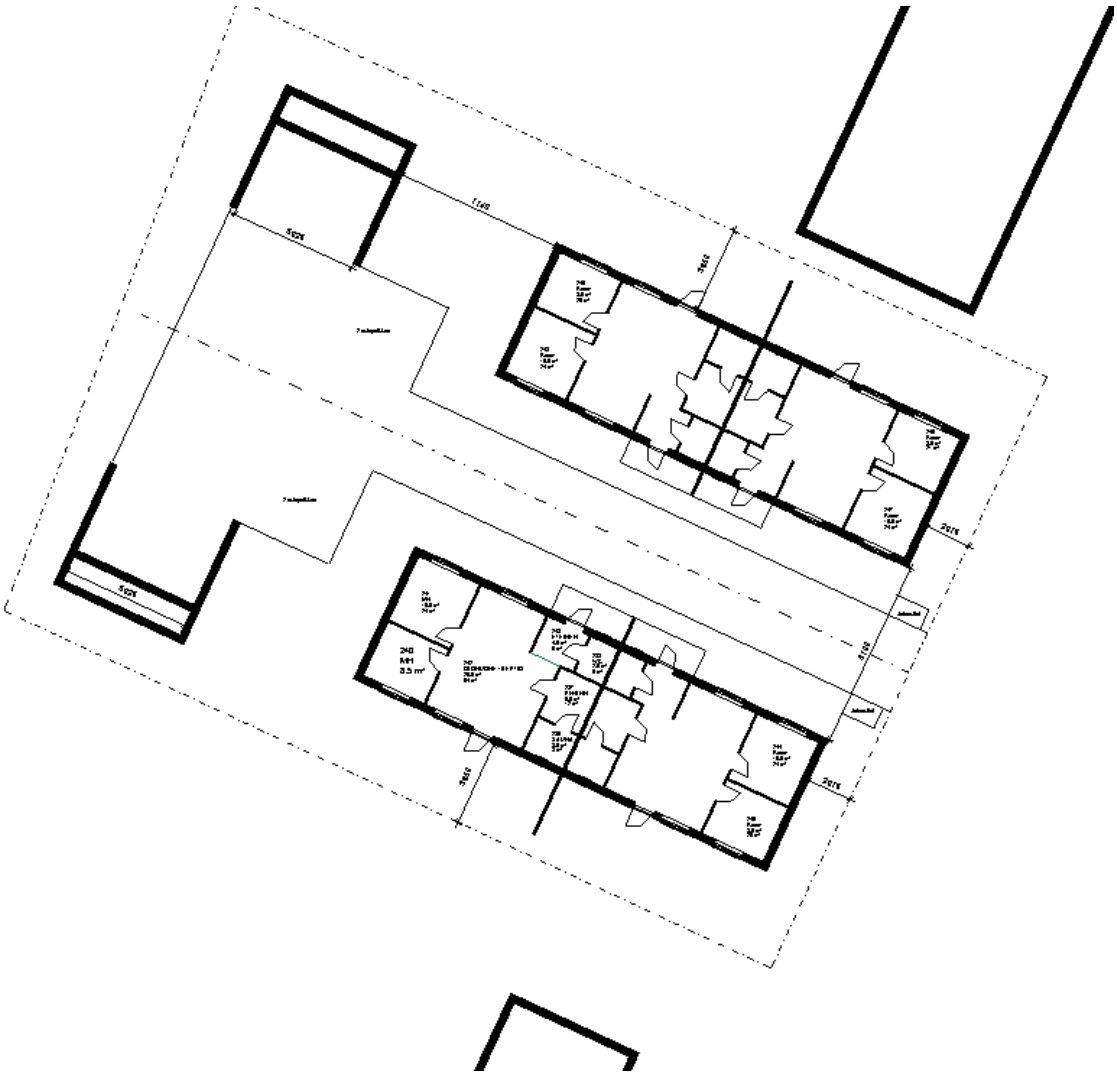
Palaute ensimmäiseen ehdotukseen

Puhelinpalaveri Jukka Haltilahti – Ari Lappalainen 14.6.2017.

Puhelinpalaverissa Jukka Haltilahden kanssa 14.6.2017 tuli esille seuraavia asiota:
Kyseessä oleva ratkaisu vaikuttaisi liian paljon naapuritonttien tulevaan käyttöön tai mahdolliseen lisärakentamiseen, jonka johdosta vaihtoehto kokonaisuudessaan ei ole käypäinen. Lisäksi omat piha-alueet jäisivät kahdelta asunnolta puuttumaan minkä vuosi mallia olisi myös hyvä muuttaa. Sen sijaan autokatos-varasto rakennuksen sijoittelu vaikuttaa hyvältä, kuten myös asuntojen sijoittelu tontille voisi toimia, kunhan otetaan huomioon matkat naapuritonttien rajoihin. Lisäksi on huomioitava asuntojen piha-alueet siten että jokaiselle asunnolle jäisi omaakin pihaa. Yhteisellä piha-alueella on lisäksi huomioitava pysäköintipaikkojen tarve, joka on kaavan mukaan 1.5 paikka / asunto.

5.2 Ehdotus 2

Toisessa ehdotuksessa tontti jaettaisiin kuten ensimmäisessäkin. Tässä ehdotuksessa asunnot ovat neljän metrin päästä sivurajoista ja jokaiselle asunnolle jäisi oma, varsin hyvänkokoinen takapiha. Tässäkin ehdotuksessa kaikki asunnot ovat 1 tasoisia ja saman kokoisia, autokatos varastotilat sijaitsevat tontin takalaidassa, koska niiden sijainti todettiin hyväksi jo ensimmäisessä ehdotuksessa. Teknisesti ajateltuna 2-ehdotuksen talot olisivat myös helpommin totetutettavia, muunmuassa siksi, että kosteat tilat sijaitsevat keskellä taloa ja LVIS asennukset olisivat pienemmällä alueella. Lisäksi tässä vaihtoehdossaa makuuhuoneet sijaitsevat talojen päädyissä, josta johtuen naapuriasuntojen äänien kantautuminen makuutiloihin on vähäistä.



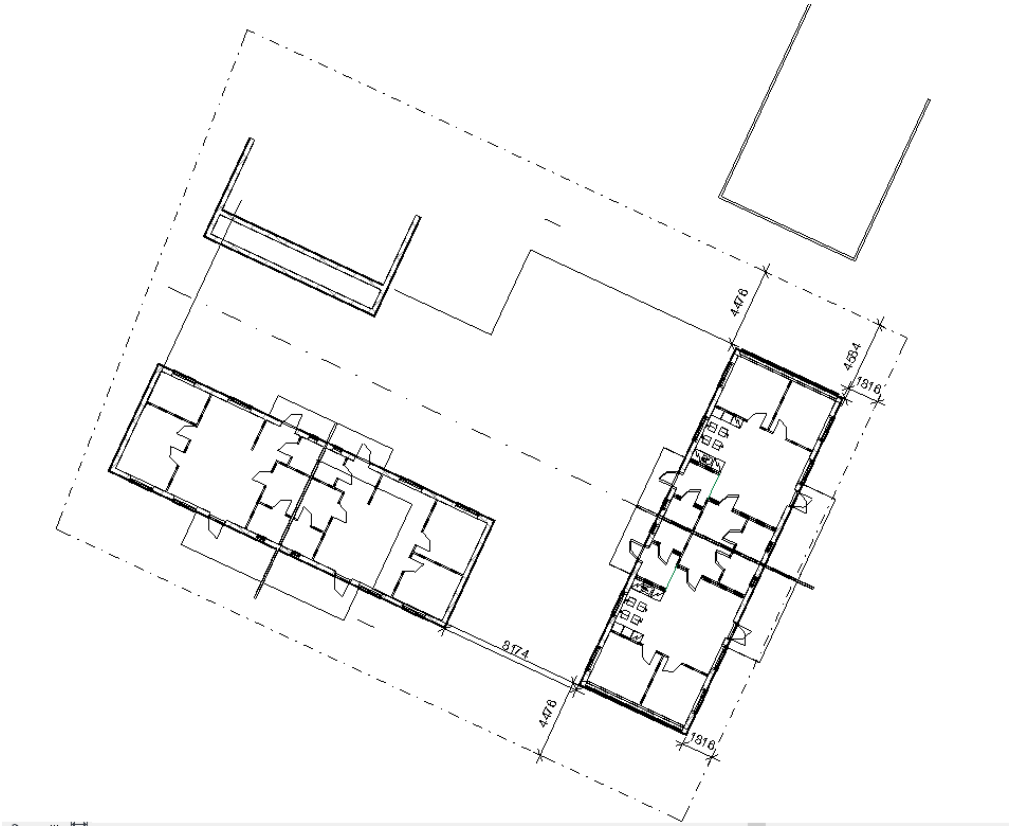
Kuva 16. Ehdotus 2

Palaute toiseen ehdotukseen

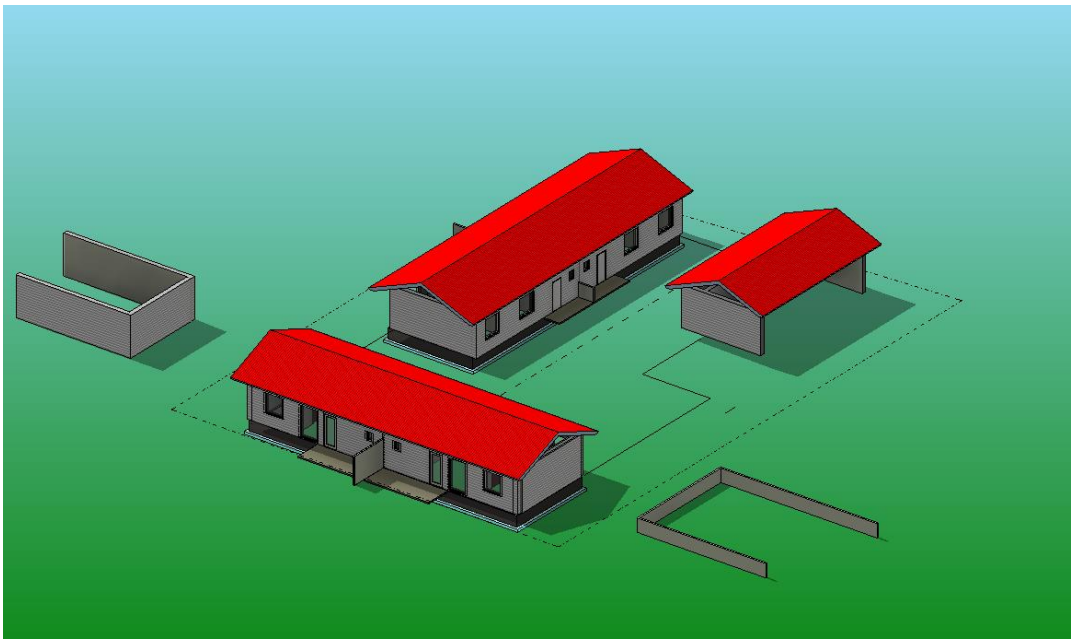
Palaveri 20.6.2017 Jukka Haltilahti – Ari Lappalainen – Mika Saarelainen.
Palaverissa keskusteltiin rakennusliikkeen tahtotilasta, minkä tyyppisiä asuntoja tontille haluttaisiin rakentaa, sekä kuinka tontti haluttaisiin jakaa. Kaupunki taas mieluummin myöntäisi, vaikka lisääkin rakennusoikeutta, mutta haluaisi tontille rakennettavien asuntojen olevan enemmän omakotitalomaisia kuin esittämässämme 2 vaihtoehdossa, vaikka aikaisemmat toivomukset tässä vaihtoehdossa tulisivatkin täytettyä. Talot vaikuttavat liian rivitalomaisilta ja siitä johdosta kaupunki haluaisi, että vielä miettisimme erilaista ratkaisua tilan käytölle. Esimerkiksi talot voitaisiin sijoittaa siten, että toinen talo olisi kadun suuntainen ja toinen taas naapurin rajan suuntainen. Tai vastaavasti voisimme miettiä ratkaisua, jossa rakennettaisiin paritalo ja lisäksi erillistalo.

5.3 Ehdotus 3

Tässä vaihtoehdossa käännettiin toinen talo Haltilahden ehdotuksen mukaiseksi ja samalla autokatoksen suunta käännettiin.



Kuva 17. Ehdotus 3.



Kuva 18. Ehdotus 3 aksonometrinen kuva.

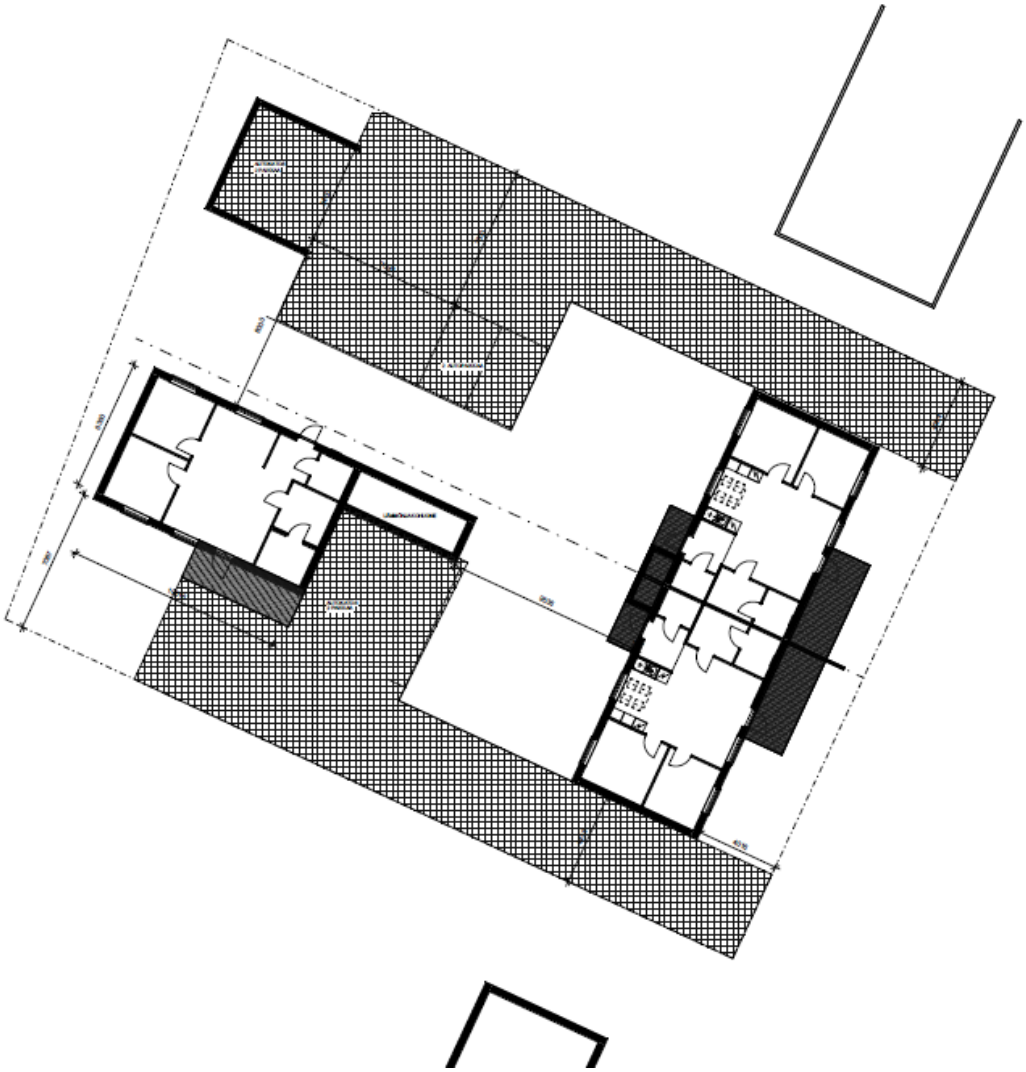
Tätä ehdotusta kävimme läpi sähköpostin välityksellä (Haltilahti 2017-06).

Hei
Katso autojen kääntymissäteet ja RT-kortit pysäköinnistä – ei nääs auto käänny katokseen ja pois 4 metrin matkalla (min 7 m.). Autopaikat saattaisivat jäädä avopaikoiksi. Lisäksi tarvitaan 4 asunnolla 6 autopaikkaa.
Radalle päin olevaa taloa jos lyhentäisi vaikka 2 metrillä ja kadun varren taloa siirtäisi tontille saman verran?

Tiukkaa on…

5.4 Ehdotus 4

Suunniteltiin vaihtoehto jossa 1 asunto jätettäisiin pois ja tehtäisiin tontille 1 paritalo sekä 1 erillistalo. Tekniset tilat sijoitettaisiin erillistalon yhteyteen.



Kuva 19. Paritalo + Erillistalo ehdotus

Tätä ideaa Haltilahti piti hyvänä, jokseenkin oli tosin huolissaan talven ja lumien mukanaan tuomasta ongelmasta. "*Hirveesti kolattavaa ja vähän paikkoja mihin laittaa*" (Haltilahti 2017-06)

Huoli on sinällään aiheellinen mutta kestettävissä oleva. Tarvittaessa lunta voi ajaa välillä pois lumenkaatopaikalle joka sijaitsee alueen läheisyydessä.

5.5 Maankäyttöpalaveri 4.7.2017

Maankäyttöpalaverissa 4.7.2017 käytiin läpi kaupungin näkemykset tontin käytöstä edellisen suunnitelman mukaisella rakennusmassalla. Jukka Haltilahti oli esittänyt suunnitelman kaavakokouksessa, jossa suunnitelmaan oli suhtauduttu myönteisesti, mikäli rakennukset pysyvät rakennusoikeuden puitteissa. Rakennusoikeus tulee tosin hieman ylittymään voimassa olevien vanhojen AO[19] kaavamääräysten mukaisesta rakennusoikeudesta, mutta pysyy kuitenkin alle 0,25 tehokkuusluvun, joten se tultaneen katsomaan vähäisenä poikkeamana poikkeuslupaa hakiessa.

Rakennusten muotoon ja liittymiin haluttiin hieman muutoksia talvikunnossapidon näkökulmasta ajateltuna, lisäksi ajoväylän suojaetäisyys rakennuksen seinästä tulisi ottaa huomioon. Poikkeamista joudutaan tässä tapauksessa hakemaan seuraavista syistä: rakennusalueen raja yhden asunnon osalta poikkeaa rakennusalueesta. Rakennettavien asuntojen määrä poikkeaa kaavamääräyksestä.

Seuraava vaihe oli kysyä Ratahallintovirastolta suostumus siihen, kuinka lähelle tontin rajaa rakennukset saa sijoittaa.

Ratahallintoviraston Kimmo Tiaisen kanssa pidettiin puhelinpalaveri, jossa keskusteltiin hankkeesta. Puhelinpalaverissa kerrottiin suunnittelun lähtökohtia sekä selostettiin rakennushanketta yleisellä tasolla ja alustavaa suunnittelun kulkua Joensuun kaupungin kanssa. Puhelimessa Tiainen kertoi, että minimiraja lähimpään kiskoon on 3.5 metriä joka kyllä tässä tapauksessa ylittyy reilusti. Lisäksi mahdolliset luiskaukset / leikkaukset tulee ottaa huomioon. mutta lähtökohtaisesti kun pysytään omalla tontilla, ei ongelmia rakentamiselle ole. Lupasimme kuitenkin lähettää alustavan asemapiirrosluonnoksen Tiaiselle kommentoitavaksi.

Kuva 20. Asemapiirros ratahallintovirastolle

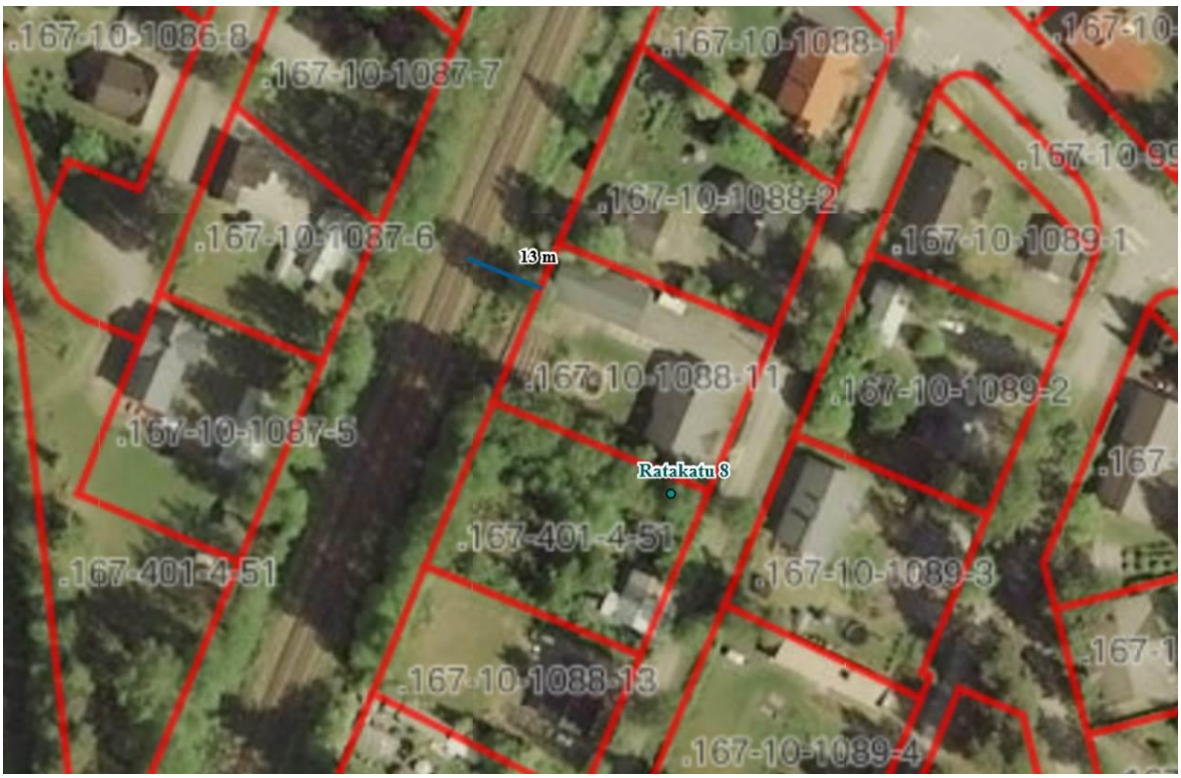
Hei!

Tässä ilmakuva kohteesta, näyttää siltä, että raiteen keskeltä on n. 13 metriä tontin rajalle

alueella on ymmärtääkseni asemakaava

Rakennuksen sijoittamisesta pitäisi löytyä metrimäärä kaupungin rakentamismääräyksistä tai merkintä kaavassa tämä pitää tarkastaa ensin

rakennukselle tarvitset rakennusluvan tai ainakin toimenpideluvan ja nämä edellyttävät naapurin kuulemista ja jos ei ole asemakaavaa niin sitten Liikenneviraston lausuntoa radan suojavyöhykkeelle rakentamisesta. (Tiainen 2017-07-06.)



Kuva 21. Ilmakuva kiinteistöstä (Tiainen 2017-07-06)

Tähän viestiin vastasimme seuraavalla tavalla:

Hei
Rakennukset on aseteltu kaava määräysten mukaisesti, kaupungin kaava arkkitehdilta tuli tuo kysymys, onko vr:llä jotain lisävaatimusta, kuinka lähelle rajaa rakennukset saa sijoittaa.

(Lappalainen 2017-07-06)

Viestiin vastattiin seuraavalla tavalla:

Hei!

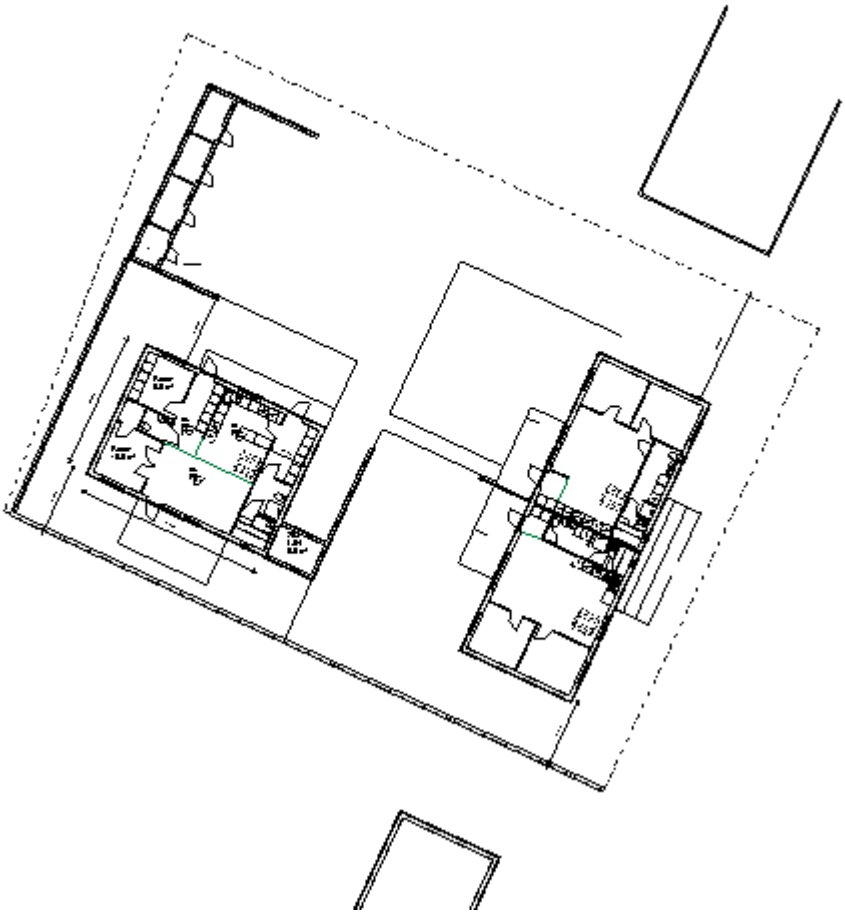
Liikennevirastolla ei ole vaatimuksia rakennusten sijoittelun suhteen, kunhan rakennus kokonaisuudessaan on omalla tontilla

mahdollinen aita tulee rakentaa omalle puolelle niin että sen huolto voidaan tehdä omalta tontilta, eli aita tulee olla mielellään n. 1,5 metriä rajasta.

(Tiainen 2017-07-06)

5.6 Palaveri rakennuttajan kanssa 11.7.2017

Muutettiin vielä suunnitelmaa siten, että poistettiin toinen tieliittymän. Käännettiin erillistalo peilikuvaksi sekä sijoitettiin lämmönjakohuone autokatos/varastorakennuksen yhteyteen. Samalla erillistalon yhteyteen saadaan sijoitettua oma autokatospaikka sekä lämmin varasto, erillisen autokatoksen yhteyteen rakennetaan asunnoille kuuluvat varastot.



Kuva 22. Asemapiirros

Rakennuttaja piti suunnitelmaa hyvänä ja toteutuskelpoisena. Seuraavaksi alamme suunnitella pohjaratkaisuja tarkemmin. Kahdelle asunnoista on jo löytynyt kiinnostuneet asiakkaat, tarkennetaan pohjaratkaisuja heidän toivomallaan tavalla.

6 POHJAPIIRUSTUSTEN LUONNOSTELU

Tyylillisesti kaikki asunnot suunniteltaan ulkoasultaan toisiinsa sopiviksi ja ulkoverhouksena rakennuksissa käytetään vaakapaneelia.

Tässä vaiheessa myös kolmannelle asunnolle löytyi kiinnostunut ostaja. Kolmannen asiakkaan tarve on tilava kaksio, mistä johtuen paritalon toista asuntoa voi myös hieman kasvattaa. Asuntojen sijoitteluun toisen asunnon muuttamisella ei ole vaikutusta.

Lisäksi rakennuttaja muutti autokatosta siten, että lämmönjakohuone siirtyy erillistalon yhteydestä autokatoksen yhteyteen rakennettavaan tekniseen tilaan.

6.1 Paritalo

Paritalossa kosteat tilat pyritään keskittämään asuntojen väliin sekä teknisistä että asumisviihtyvyyttä lisäävistä syistä. Asumisviihtyvyyttä ratkaisu parantaa siten, että koska makuu- ja olohuoneet eivät ole seinäyhteydessä toisiinsa, on ne paremmin äänieristettyjä toisistaan. Teknisesti kosteiden tilojen läheisyys vähentää vesi- ja viemärilinjojen pituuksia, lisäksi kosteiden tilojen rakennevaatimukset täyttävät rakenteet ovat keskitettyinä asuntojen väliin.

Molemmilla paritalon asiakkailla oli toivomuksena saada:

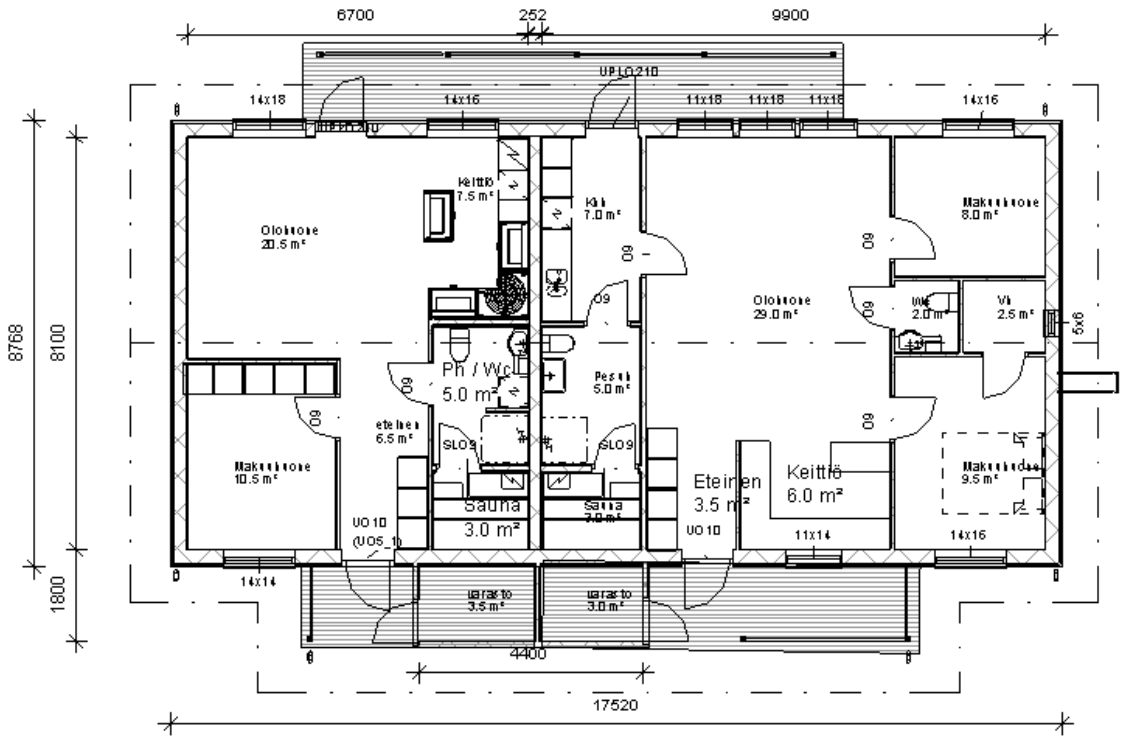
- Tilavat oleskelutilat ja avoimet keittiö- sekä ruokailutilat jotka yhdistyvät oleskelutiloihin.
- Pieni kylmävarasto myös asuntojen yhteyteen, mahdollisesti etupihanpuolelle lähelle ulkoovea

Kaksion asiakkaat toivoivat edellisten lisäksi:

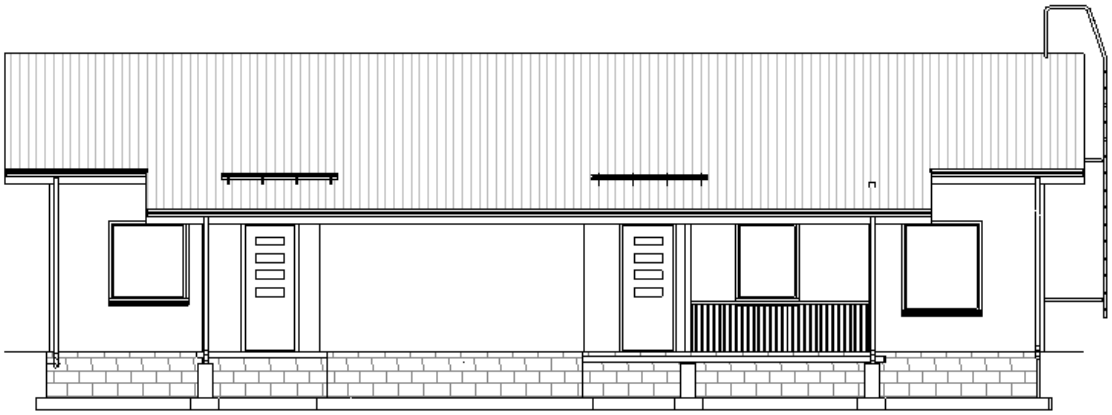
- Runsaasti kaappitilaa makuuhuoneeseen.
- Yhdistettyjä pesu- kodinhoitohuone sekä wc-tiloja tämän toiveen tarkoituksena on säästää tilaa oleskelutiloihin.

Kolmion asiakkaat toivoivat edellisten lisäksi:

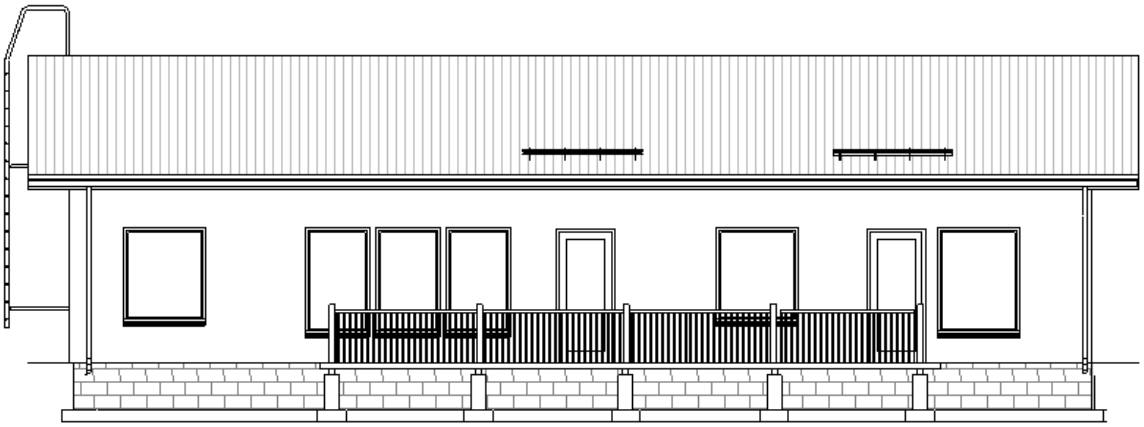
- Vaatehuonetta
- Erillistä vessaa. Isoa terassia etupihan puolelle



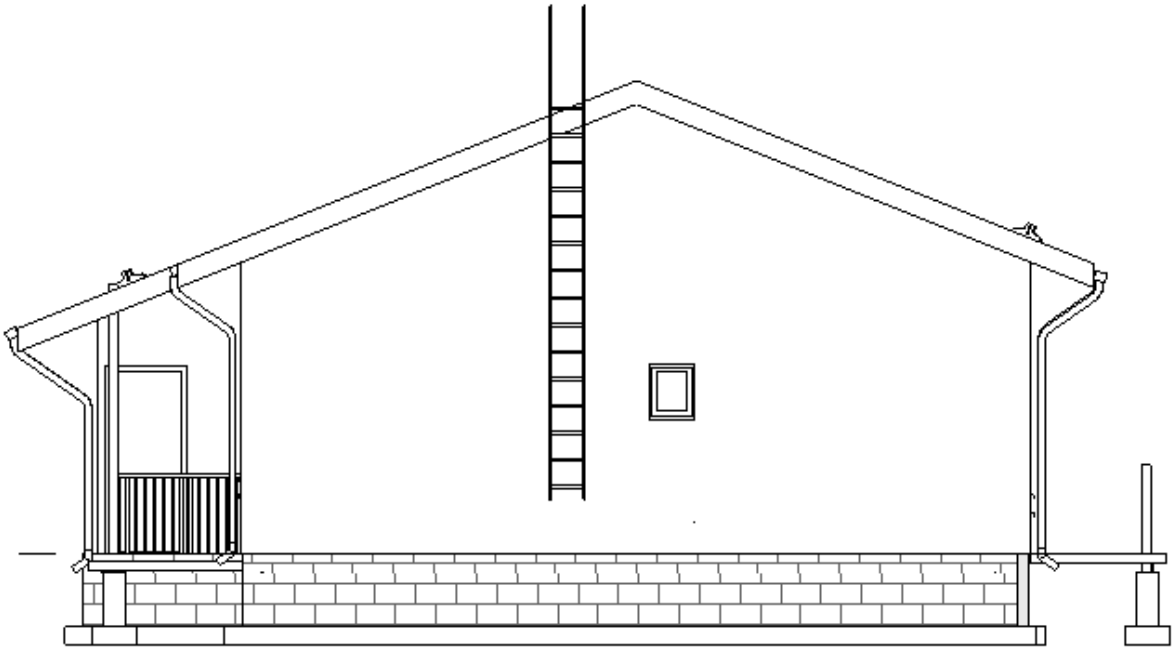
Kuva 23. Paritalo: Pohjakuva, asunto 1 vasemmalla puolella.



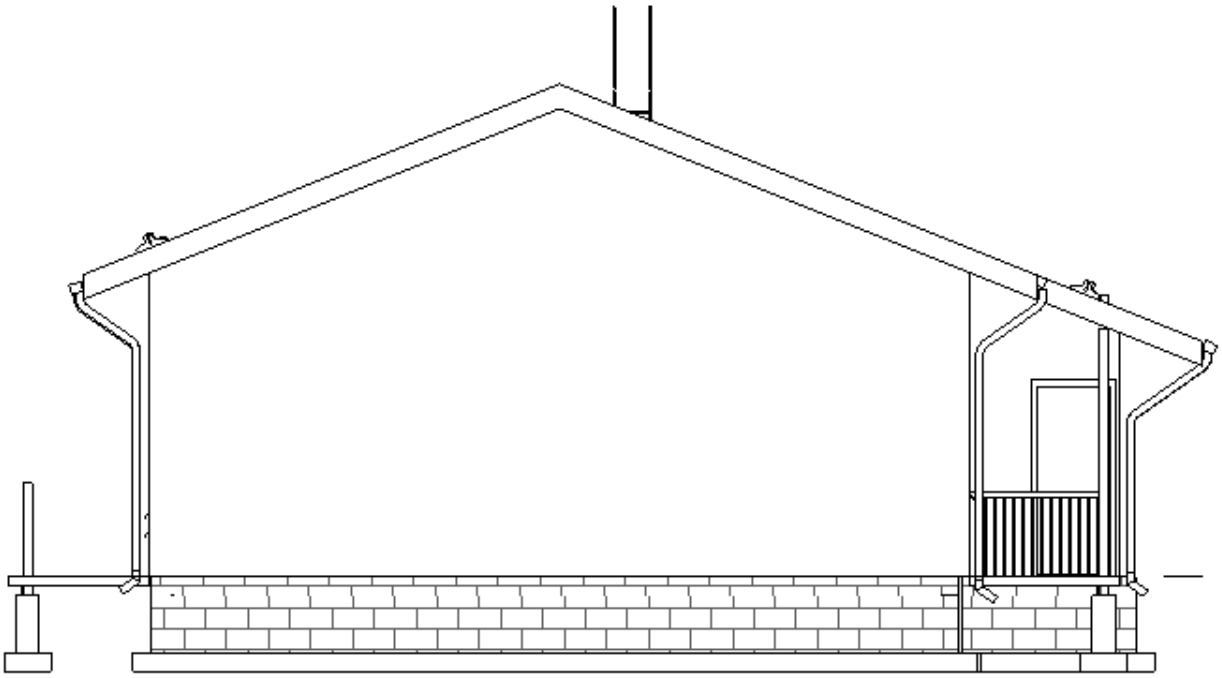
Kuva 24. Paritalo julkisivu 1 etupiha, asunto 1 vasemmalla



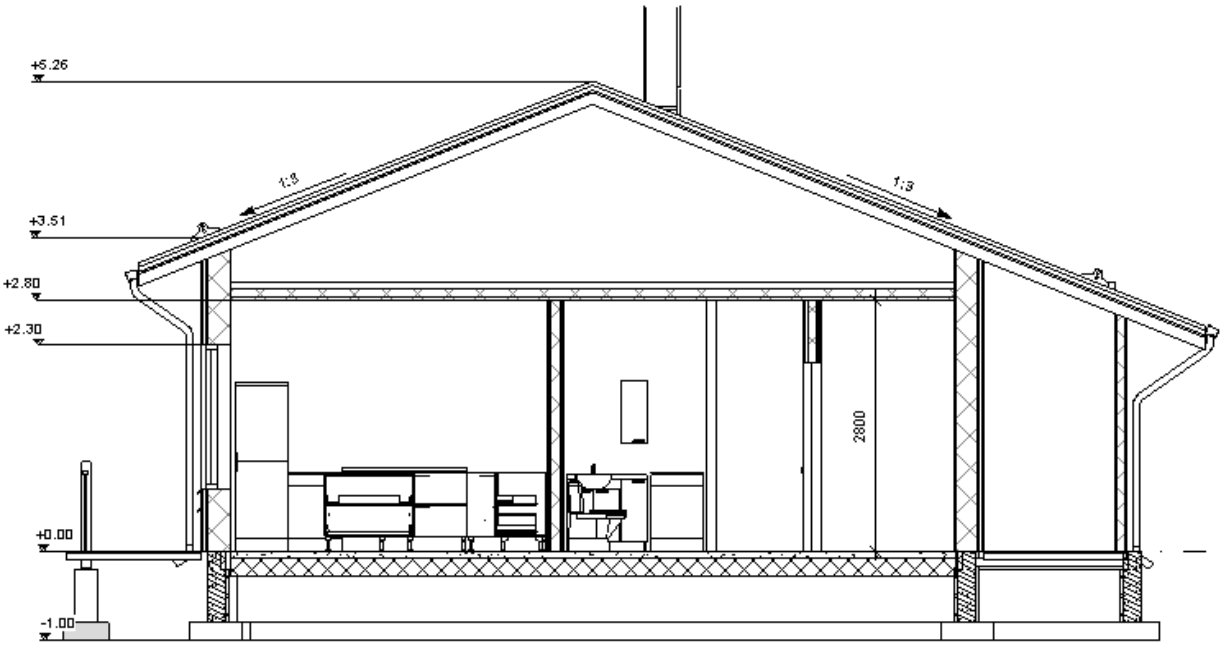
Kuva 25. Paritalo julkisivu 2 takapiha, asunto 1 oikealla



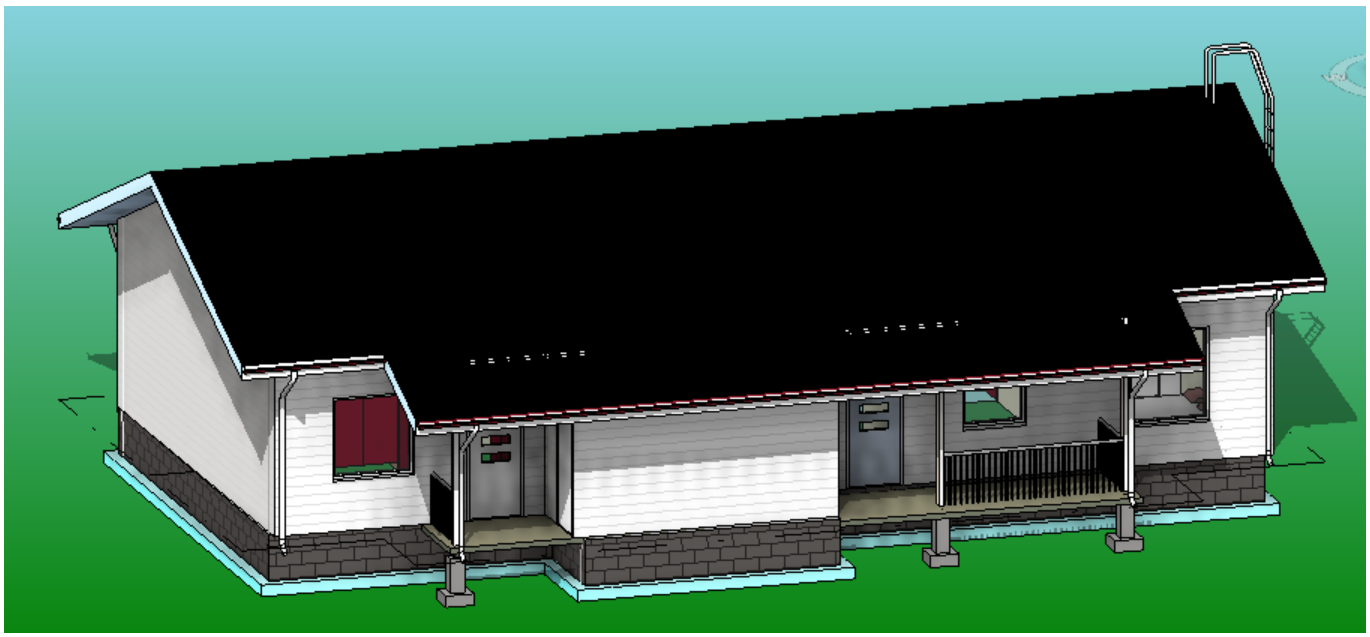
Kuva 26. Paritalo asunto 2 päätykuva



Kuva 27. Paritalo päätykuvat.



Kuva 28. Paritalo leikkauskuva



Kuva 29. Väritys suunnitelma.

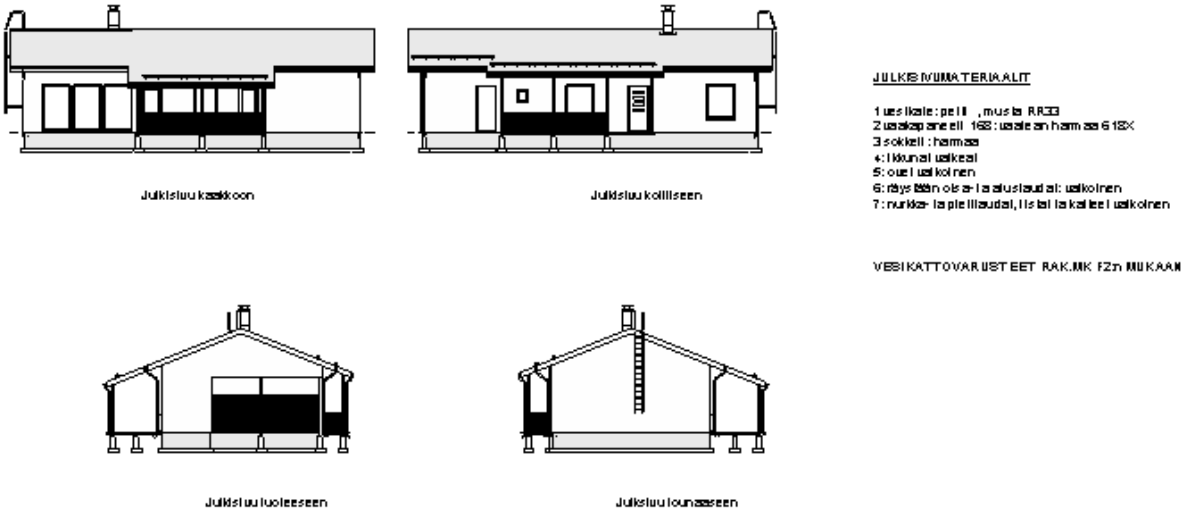
Ulkoverhouksena taloissa käytetään peittomaalattua vaakapaneelia.

Kaava ei anna ulkoverhouksen tai katon värille määräyksiä, väreiksi valitaan ympäristöön sopivat värit. Paneeli väriksi valitaan vaalea tai vaalean harmaa sävy ja katon väriksi musta RR33.

Ikkunoiden pielilaudat tehdään joko pelkillä smyygeillä tai max 42 mm listoilla, nurkkalaudat tehdäärakennusten tyyliin sopiviksi.

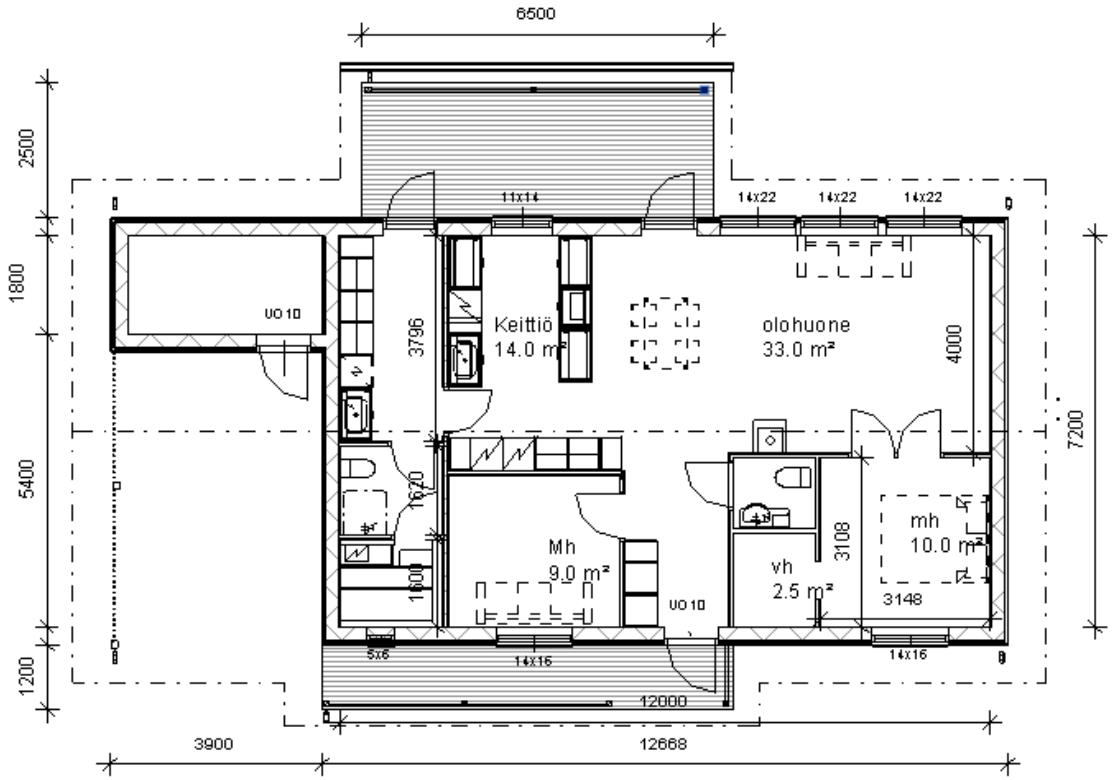
Rakennuksista tulee ulkoasultaan moderneja ja hillittyjä, mutta kuitenkin siten, että talot soveltuvat alueelle olevien vanhojen rakennusten joukkoon.

Rakennuslupakuviin alla olevan kuvan mukaisesti.

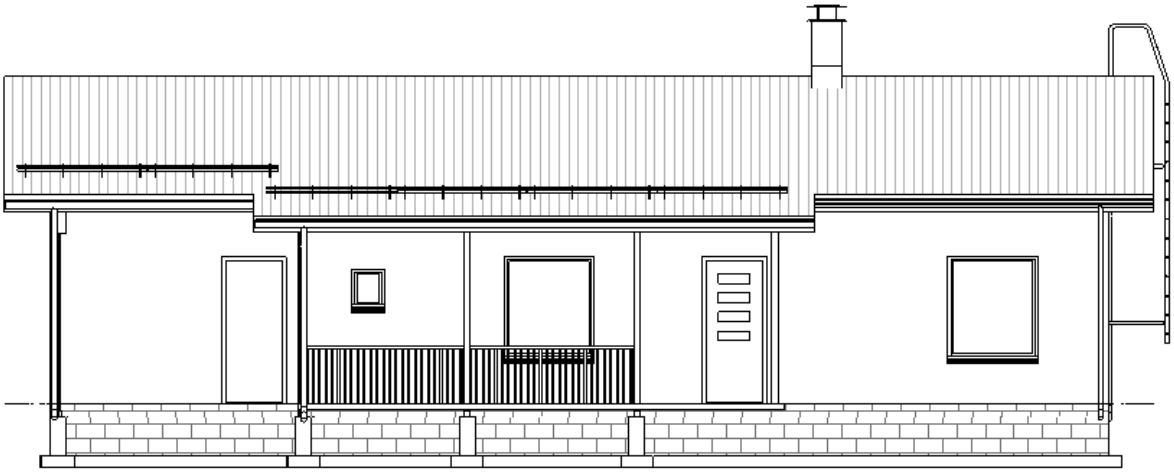


Kuva 30. Kuva rakennuslupakuvista

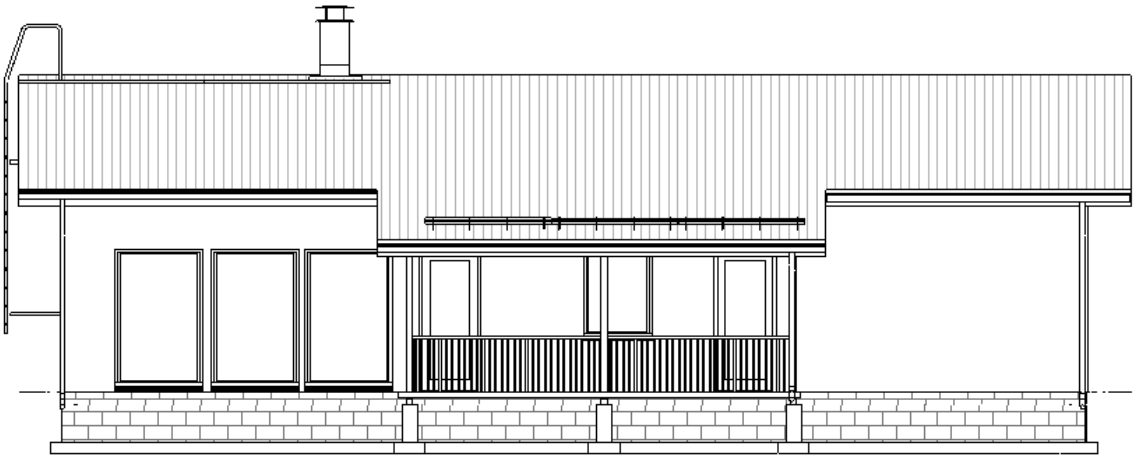
6.2 Erillistalo



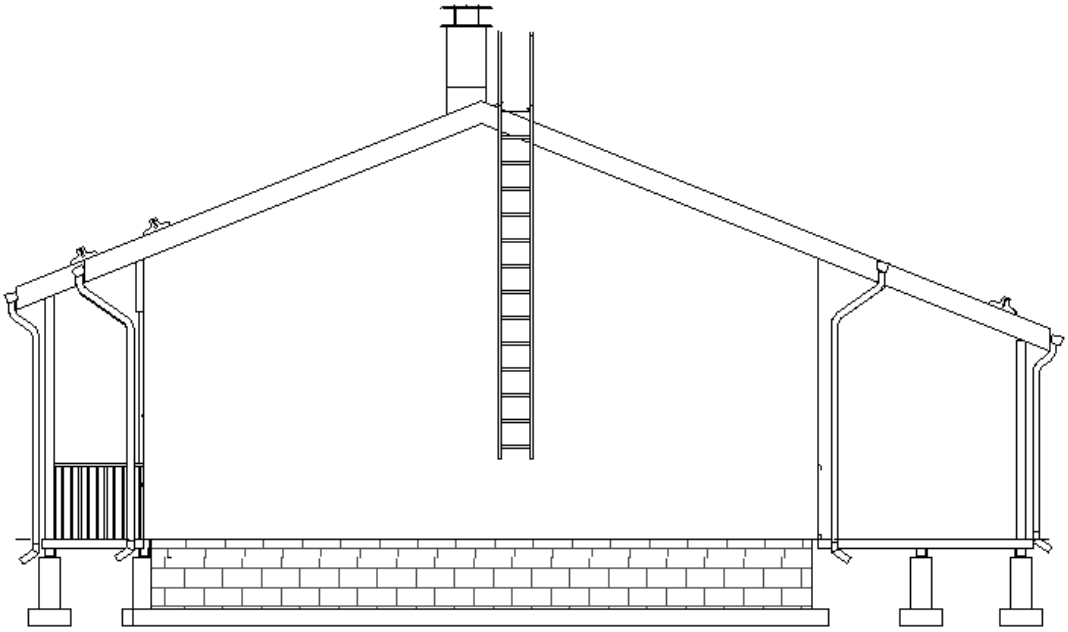
Kuva 31. Pohjakuva erillistalo asunto 3



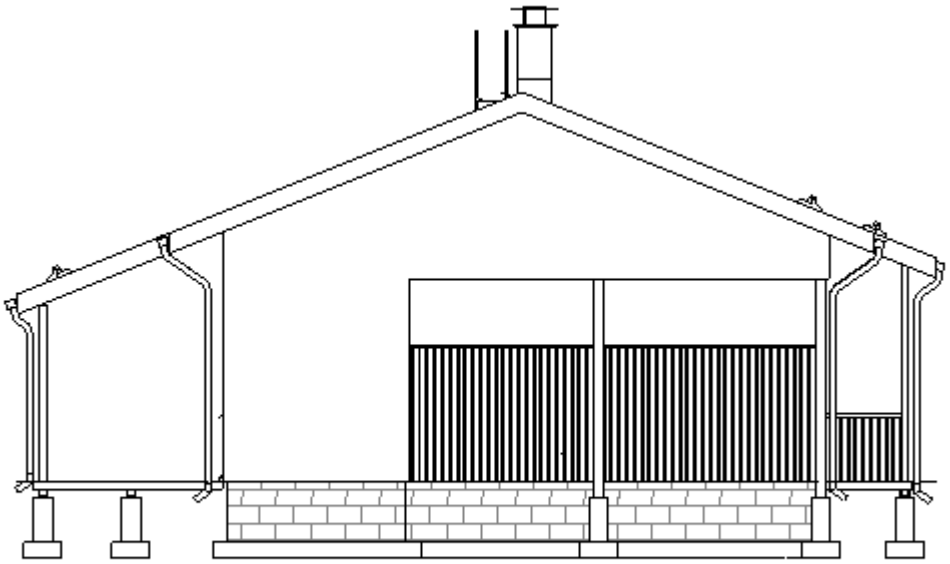
Kuva 32. Julkisivukuva 1 etupiha erillistalo asunto 3



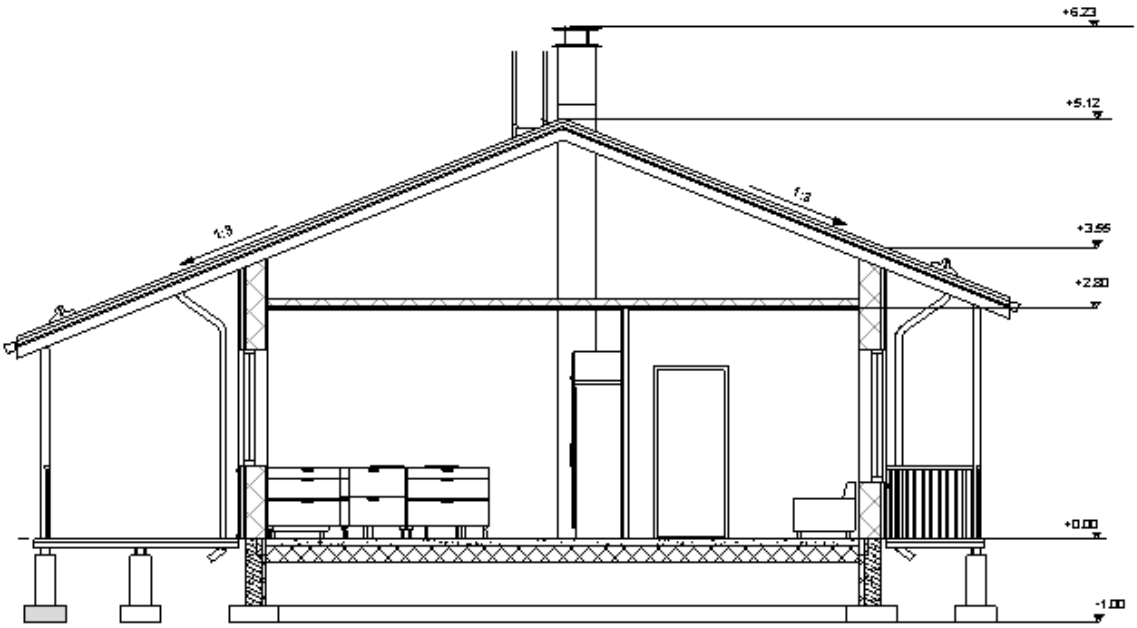
Kuva 33. Julkisivu 2 takapiha erillistalo asunto 3



Kuva 34. Päätykuvat erillistalo asunto 3



Kuva 35. Päätykuva erillisasunto 3



Kuva 36. Leikkauskuva erillisasunto 3

7 TONTIN JA RAKENNUSTEN HALLINNANJAON VAIHTOEHDOT

Tontin ja rakennettavien rakennusten hallintaan on tässä tapauksessa olemassa kaksi erilaista mahdollisuutta. Tontti voidaan jakaa joko hallinnanjakosopimuksella asuntojen kesken tai muodostaa tontille asunto osakeyhtiö.

7.1 Hallinnanjakosopimus

Hallinnanjakosopimus on ollut Joensuussa yleisesti käytetty paritalojen välisenä maankäytön sopimuksena. Hallinnanjakosopimusta voidaan käyttää myös useampia asuntoja käsittävissä kohteissa. Hallinnanjakosopimuksen hyviä puolia ovat muunmuassa: se että jokainen omistaa ja hallinnoi omaa asuntoaan ja hallinnanjakosopimuksessa osoitettua aluetta itse, eikä mahdollisista muutos tai remontti asioissa tarvitse kysyä muiden mielipidettä. Toisaaltaan huonona puolena on se, että esimerkiksi talon maalaus paritalossa saattaa muodostua ongelmaksi, jos omistajat ovat erimielisiä ajankohdasta tai maalin sävystä. Verottajan näkökulmasta katsottuna hallinnanjakosopimuksella jaettua kohdetta käsitellään kiinteistönä ja tällöin varainsiirtovero on 4%.

> *Kiinteistö voidaan omistaa määräosin, määräosin omistetun kiinteistön omistajat voivat tehdä keskinäisen sopimuksen kiinteistön käytöstä ja hallinnasta. Hallinnanjakosopimukseen ei kohdistu erityisä muoto tai sisältövaatimuksia. Yhteisomistajat voivat sopia hallinnanjaosta tarkoituksenmukaisella tavalla. Hallinnanjakosopimus on kuitenkin syytä tehdä aina kirjallisesti. Sopimuksessa on mainittava sopimuksen osapuolet, sekä yksilöitävä sopimuksen kohteena oleva kiinteistö*
>
> *Kiinteistöstä tulee mainita kiinteistön sijaintikunta, kylän tai kaupunginosan nimi tai kaupunginosan numero, tilan nimi ja rekisterinumero tai korttelin ja tontin numerot. Suositeltavaa on yksilöidä kiinteistö voimassaolevalla kiinteistötunnuksella. Jos sopimuksen kohteena on määräala, tulisi kohde yksilöidä myös määräalatunnusta käyttäen. Sopimuksen kohteen ollessa vuokraoikeus tulisi kohteen yksilöimiseksi ilmoittaa myös vuokrasopimuksen päiväys sekä niin sanottu laitostunnus, jos sellainen on jo vuokraoikeudelle annettu. Määräalatunnus ja laitostunnus näkyvät esimerkiksi kiinteistön lainhuuto- tai rasitustodistuksessa.*
>
> *Kiinteistön hallinnan jakautuminen yhteisomistajien välillä tulee määritellä mahdollisimman yksiselitteisesti. Usein on syytä käyttää sanallisen selvityksen lisäksi karttaliitettä, johon hallinnan jakautuminen on merkitty ja johon sopimuksessa viitataan. Hallinnanjakosopimus on päivättävä ja sopijapuolten, on allekirjoitettava se.*
> (Maanmittauslaitos)

Hallinnanjakosopimus olisi helppo ja nopea ratkaisu tontin hallinnan järjestämiseksi, mutta sisältää hieman haasteita kohteen jälleenmyynnin kannalta. Hallinnanjakosopimus on haastava myös tulevaisuudessa, kun kohdetta tarvitsee huoltaa tai perusparantaa. Edellä mainituista syistä useamman asunnon kohteissa asiakkaat hieman vieroksuvat hallinnanjakosopimuksia.

7.2 Asunto-osakeyhtiö

Toinen mahdollisuus on perustaa tontille asunto-osakeyhtiö.

> *Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009)*

Asunto-osakeyhtiöstä saadaan se hyöty, että osakkeiden omistajat voivat tehdä koko taloyhtiötä koskevia päätöksiä, kun enemmistä osakkaista on päätöksen kannalla.

> *Enemmistö periaate. Osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Päätökset tehdään annettujen äänten enemmistöllä, jollei tässä laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin (Asuntokauppalaki 843/1994)*

> *Tarkoituksensa toteuttamiseksi asunto-osakeyhtiö huolehtii hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta siten kuin tässä laissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös yhtiön muusta toiminnasta, joka liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttöön. Kiinteistön ja rakennusten rakentamisesta yhtiö huolehtii siten kuin perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä määrätään tai muuten sovitaan. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009)*

Myöhäisemmässä vaiheessa taloyhtiössä kiinteistön huollosta ja ylläpidosta syntyvistä kustannuksista kulut jaetaan osakkeiden omistuksen suhteessa ja on sillätavoin selkeä ja tasapuolinen kaikkia osakkeen omistajia kohtaan.

Kunnossapitovastuun jako ja kunnossapito-oikeus

> *Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön kesken 2 ja 3 §:n säännösten mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous voi kuitenkin päättää osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapitotyön suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos työ liittyy yhtiön kunnossapito- tai uudistustyöhön tai työ on yhtiön kannalta muuten taloudellisesti tarkoituksenmukainen eikä se loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Yhtiön oikeudesta teettää osakkeenomistajan vastuulla oleva kunnossapitotyö ja osakkeenomistajan oikeudesta teettää yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö säädetään lisäksi 4 ja 5 §:ssä. Kunnossapitotyön suorittavan yhtiön tai osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että työssä noudatetaan hyvää rakennustapaa. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009)*

Asunto-osakeyhtiölle tulee tehdä yhtiöjärjestys jossa pitää lain mukaan ilmetä seuraavat asiat:

7.2.1 Yhtiöjärjestyksen sisältö

Asunto-osakeyhtiölle on tehtävä ennen peruustamista yhtiöjärjestys, jossa on aina mainittava:

1) yhtiön toiminimi;

2) yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta;

3) yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste;

4) jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusalalla yleisesti hyväksyttyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä;

5) järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet (osakeryhmä) tuottavat oikeuden hallita mitäkin osakehuoneistoa;

6) yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat siten kuin 4 kohdassa säädetään ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat;

7) yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan.

Jos yhtiö aikoo käyttää toiminimeään kaksi- tai useampikielisenä, toiminimen jokainen ilmaisu on mainittava yhtiöjärjestyksessä.

Osakehuoneistoon kuuluvan vähäisen varaston tai vastaavan tilan osalta yhtiöjärjestyksessä on mainittava 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetuista tiedoista vain tilan käyttötarkoitus.

Tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai 12 luvun 1 §:ssä tarkoitetussa perustamissopimuksessa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin huoneistojen pinta-alatietojen laskemisessa noudatettavista mittaustavoista.

Oikeusministeriön asetuksella voidaan säätää asunto-osakeyhtiön malliyhtiöjärjestyksestä (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009)

7.2.2 Asunto-osakeyhtiön perustaminen

Jokaisen asunto-osakeyhtiön täytyy tehdä perustamisilmoitus kaupparekisteriin, sillä asunto-osakeyhtiö syntyy rekisteröimisellä.

Asunto-osakeyhtiö täytyy ilmoittaa PRH:lle rekisteröitäväksi kolmen kuukauden kuluessa perustamissopimuksen allekirjoittamisesta, muutoin yhtiön perustaminen raukeaa.

PRH käsittelee kaikki asunto-osakeyhtiöiden kaupparekisteri-ilmoitukset.

Ohjeet ilmoittamiseen ovat seuraavat:

perustamisilmoitus

tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinta

Kaupparekisterillä on yhteinen ilmoitusmenettely Verohallinnon kanssa. Perustamispaketti ja lomakkeet löytyvät PRH:n ja Verohallinnon yhteisiltä ytj.fi-verkkosivuilta. Voit myös ilmoittaa netissä YTJ-palvelussa yhtiön uuden hallituksen tai isännöitsijän tai yhteystiedot.

Perustamisilmoituslomake ja perustamispaketti

Sähköinen hallituksen, isännöitsijän ja muiden vastuuhenkilöiden ilmoittaminen

Sähköinen osoitteen ja muiden yhteystietojen muutos (Patentti- ja rekisterihallitus)

8. POHDINTA JA TULOKSET

Opinnäytetyötä aloitin kirjoittamaan kesäkuussa 2017. Prosessina opinnäytetyön kirjoittaminen eteni ensin alussa melko vauhdikkaasti, kuitenkin hidastuen rakennusvalvontaviraston kesälomista johtuen. Kesälomakauden aikana tein taustatutkimusta alueen markkinatilanteesta sekä teknisten järjestelmien nahdollisista toteutusvaihtoehdoista.

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää rakennusliikkeen hallinassa olevan kiinteistön uudelleenkäyttö mahdollisuutta. Rakennusvalvonnan kanssa käytiin keskustelua perehtymällä kaavan nykyiseen tilaan sekä keskustelemalla siitä millä toimenpiteillä nykyisestä kaavasta voidaan poiketa. Osittain työtä tehtiin kokeilemalla. Tehtiin luonnos, jota sitten esitettiin kaavoitusosastolle ja muutettiin luonnosta siihen suuntaan kuin kaavoituis toivoi.

Uutta minulle tässä projektissa oli siirtyä myyjän roolista asiakkaan rooliin, sekä suunnittelijan puolelle pöytää miettimään, kuinka tonttia tai siinä vaiheessa vielä tilaa tulisi käyttää siten, että siitä saisi mahdollisimman suuren hyödyn.

Pääsin tässä projektissa miettimään rakentamisen ongelmakohtia rakennuttajan näkökulmasta, alkaen siitä mitä tulee tehdä, ennen kuin kiinteistölle saa rakentaa.

Suunnittelun näkökulmiin pääsin hyvin tutustumaan keskusteluissa, kaupungin viranomaisten sekä myöhemmin, suoraan tulevien asiakkaiden kanssa. Tämä oli minulle ensiarvoisen tärkeää oppimisprosessissa siihen mitä toimenpiteitä rakentamista suunnittelevan urakoitsijan tulee tai asiakkaan tulee miettiä, jollei kyseessä ole niin sanottu normaali uudisrakentamiseen tarkoitettu kaavatontti.

Lopputuloksena saatiin selvyys siitä mitä muodostettavalle tontille saa rakentaa. Lisäksi rakennusliike sai käyttöönsä alustavat luonnokset rakennusluvan hakemista varten.

LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI 1599/2009 [VERKKOAINEISTO]. Saatavissa http://www.finlex.fi/fi/laki/smur/2009/20091599?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=asunto-osakeyhti%C3%B6laki

ASUNTOKAUPPALAKI 843/1994 [VERKKOAINEISTO]. Saatavissa http://www.fIN-lex.fi/fi/laki/smur/1994/19940843?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=asuntokauppalaki

Asuntojen hintakehitys 2016–2017 [verkkoaineisto]. [viitattu 2018-07] saatavissa www.Etuovi.com

Etuovi.com [verkkoaineisto]. [viitattu 2018-08] saatavissa www.Etuovi.com

Fortum [verkkoaineisto]. [viitattu 2018-08 saatavissa www.lämpökartta.fortum.com

Joensuun Kaupunki rakennusvalvontavirasto [verkkoaineisto]. [viitattu 2018-07] saatavissa www.joensuu.fi/rakennusvalvonta

Lappalainen Ari, 2017-05-15. Kuvat 1,2 ja 3 [digikuvia]. Ratakatu 8 kiinteistöltä sijainti: Joensuu: Tekijän sähköiset kokoelmat.

Lappalainen Ari, 2017-05-15. Kuvat 4,5 ja 6 [digikuvia]. Ratakatu 8 kiinteistöltä sijainti: Joensuu: Tekijän sähköiset kokoelmat.

Patentti- ja rekisterihallitus [Verkkoaineisto]. [viitattu 2018-08] saatavissa https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/perustaminen.html

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista [Verkkoaineisto]. [Viitattu 2018-03] saatavissa http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20171008

LIITTEET

MUTALAN (10) kaupunginosan kortteleitten 1001 - 1012, 1015 - 1021, 1024 - 1028, 1042 - 1043, 1046, 1048 - 1051, 1081 - 1093, 10116, 10120 - 10122, 10145 - 10146 sekä katu-, puisto- ja rautatiealueiden asemakaavanmuutos .

Kaavamuutoksella syntyy uudet korttelit 10145 ja 10146.
Muutoksella poistuu kortteli 10120.
Mittakaava 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
	Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja
	Kaupunginosan raja
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
	Ohjeellinen tontin raja
(10)	Kaupunginosan numero
MUTA-	Kaupunginosan nimi
1001	Korttelin numero
③	Tontin numero
Rakentajank.	Kadun nimi
KORPPILANP.	Puiston nimi
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla tontille ajo on sallittu
	Tontin ja kadun välinen ajoyhteys kielletty
	Istutettava tontin tai rakennuspaikan osa
	Viemäriä varten varattava alue
II	Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun
e = 0,25	Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan
I 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa ullakkokerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden
	Istutettava katualueen osa
300	Tontin enimmäiskerrosala neliömetreissä
	Rakennusala ja sillä rakennuksen pääosan harjan suuntaa osoittava viiva.
p	Pysäköimispaikka
ta	Rakennusala, jolle saadaan rakentaa tontille sallitun kerrosalan lisäksi 70 m² suuruinen taiteilija-ateljee
as	Asuinrakennuksen rakennusala
s	Säilytettävien rakennusten rakennusala.
	Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen

Rakennusala ja siitä rakennuksen päädyn harjan suuntaa osoittava viiva.

p — Pysäköimispaikka

ta — Rakennusala, jolle saadaan rakentaa tontille sallitun kerrosalan lisäksi 70 m^2 suuruinen taiteilija-ateljee

as — Asuinrakennuksen rakennusala

v — Säilytettävien rakennusten rakennusala.

AO — Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue

AO^{19} — Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue, jolla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

1. Rakennusten verhousmateriaalin tulee olla puu peittomaalattuna.
2. Päärakennusten kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2 ja enintään 1:1.

AO^{15} — Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue, jolla rakennuksissa on oltava harjakatto

AOR — Omakotirakennusten, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue

AL — Liikerakennusten korttelialue

AL^2 — Liikerakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 50 m^2 suuruisen elintarvikekioskin.

TP^2 — Pien- ja käsiteollisuusrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vain sellaista toimintaa, joka ei aiheuta melu-, haju- tai savuhaittoja ympäristölleen. Rakentamisessa on noudatettava seuraavia määräyksiä:

1. Rakennusten verhousmateriaalin tulee olla puu peittomaalattuna.
2. Rakennuksissa on oltava harjakatto.
3. Rakennusten runkosyvyys harjan poikkisuunnassa saa olla enintään 10 metriä.

P — Puistoalue

LR — Rautatiealue

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. Tontit on aidattava.
2. AL- ja TP-korttelialueella tontille saadaan rakentaa enintään yksi asunto.

Ao15 ja Ao19 korttelialueita koskevat yleiset määräykset:

1. Tonttia kohden sallittu asuinrakennuksen kerrosala on enintään 180 m2, paitsi tonteilla, joilla on enimmäiskerrosala merkitty tontin rakennusalalle. Sallitusta kerrosalasta saadaan enintään 70 % rakentaa ensimmäiseen kerrokseen.
2. Kohdassa 1 mainitun kerrosalan lisäksi saadaan tontille rakentaa saunan ja kylmää säilytystilaa sisältävä erillinen talousrakennus, jonka pinta-ala saa olla enintään 60 m2 ja joka saadaan sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 metrin päähän tontin rajoista.
3. Olemassa olevaa rakennusta peruskorjattaessa ja laajennettaessa enintään 100% sen rakennusalasta saadaan asemakaavaan merkitystä rakennusalan rajoista poiketa.
4. Rakennusten runkosyvyys harjan poikkisuunnassa saa olla enintään 9 metriä.
5. Laajennettaessa olemassa olevaa asuinrakennusta tulee laajennusosassa noudattaa olemassa olevan rakennuksen kattomuotoa, kattokaltevuutta, pintaverhousmateriaalia ja ikkunajakoa.

AUTOPAIKKOJA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET:

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään seuraavat määrät:

Asunnot: 1½ autopaikkaa asuntoa kohden, kuitenkin vähintään 2 tonttia kohden.

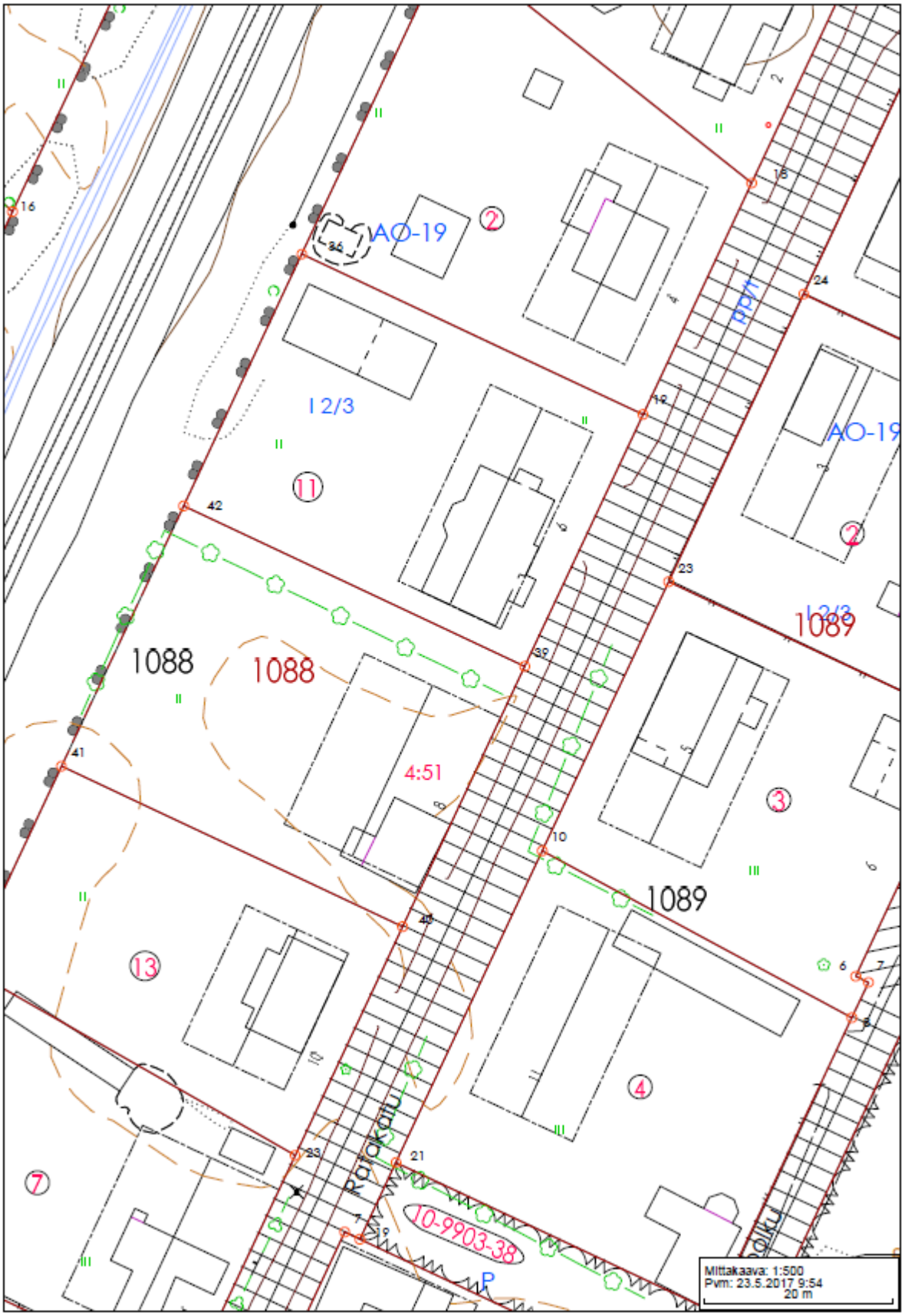
Liikehuoneistot, toimistot, pienteollisuusrakennukset ym.: 1 autopaikka kerrosalan 50 m2 kohden.

Elintarvikekioskit: 5 autopaikkaa kioskia kohden.

Joensuussa 14 päivänä toukokuuta 1979.

Asemakaava-arkkitehti Alpo Ikonen

Alpo Ikonen


AO-19
2
I 2/3
11
1088
1088
4:51
13
7
Ratakatu
10-9903-38
P
AO-19
2
I 2/3
1089
3
1089
4
Mittakaava: 1:500
Pvm: 23.5.2017 9:54
20 m