



FORSSAN KAUPUNKI

Maankäytön suunnittelu



Uusikylä III B

Kaupunkirakenteellinen selvitys

Anne Seppälä, kaavoitusinsinööri 2020 / 2022

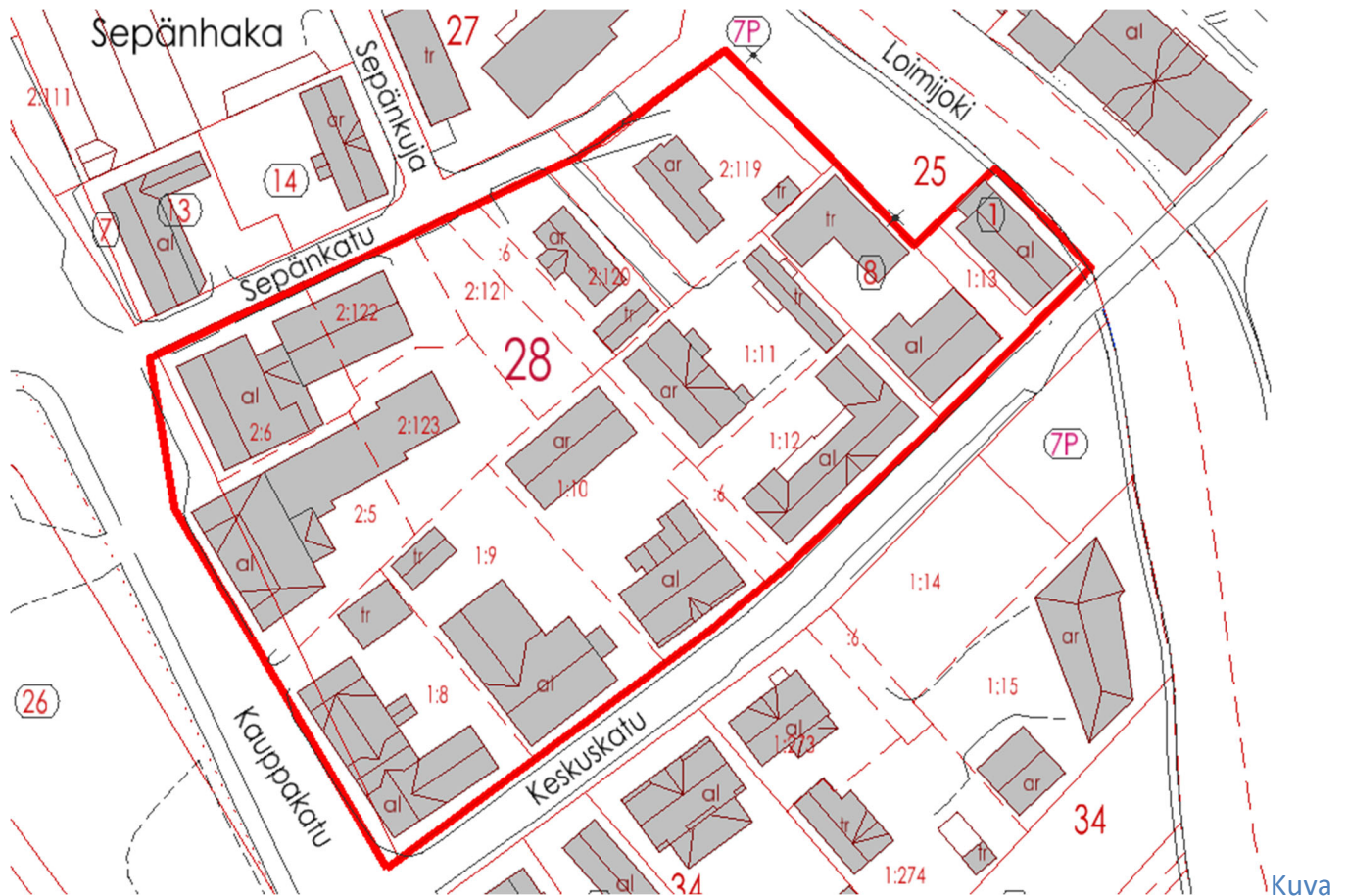
Sisällys

Alkuseelvitys.....	2
Kiinteistötiedot.....	3
Tehokkuusluvun vaikutus tonttien rakennusoikeuteen ja alueen yleisilmeeseen	7
Eri tehokkuuslukujen tarkastelu	8
Kiinteistökohtaiset tiedot.....	11



Alkuselvitys

Tarkasteltavana alueena on Kuhalan kaupunginosaan kuuluva Sepänhaan asuinliikealue. Alue rajautuu Kauppakadun, Sepänkadun, Loimijoen ja Keskuskadun väliselle alueelle.



1 Tarkasteltava alue

Alueen kiinteistöjen ajalliset muodostumisketjut on yhdistetty katuosoitteisiin jatkotunnistuksen helpottamiseksi. Alueen tonttien / tilojen rakennuslupa asiakirjat on skannattu ja arkistoitu kaa-voituksen verkkoarkistoon tontti/tilanumeroiden sekä osoitteiden alle.

Rakennuslupa asiakirjoista saatujen tietojen pohjalta ja vuonna 2009 tehdyn inventoinnin sekä vanhojen karttojen pohjalta alueesta tehtiin kartta (kuva 2), johon on eroteltu ennen vuotta 1895 rakennetut rakennukset tai rakennuksen osat. Lisäksi on jaoteltu alueelle syntyneitä rakentamisen kerrostumia kuuteen aikajaksoon: 1896-1928, 1929-1953, 1954-1979, 1980-1989, 1990-1999 ja 2000 jälkeen rakennetut rakennukset tai niiden osat. Aiemmin tehty inventointi on ollut lähtökohtana selvitykselle.

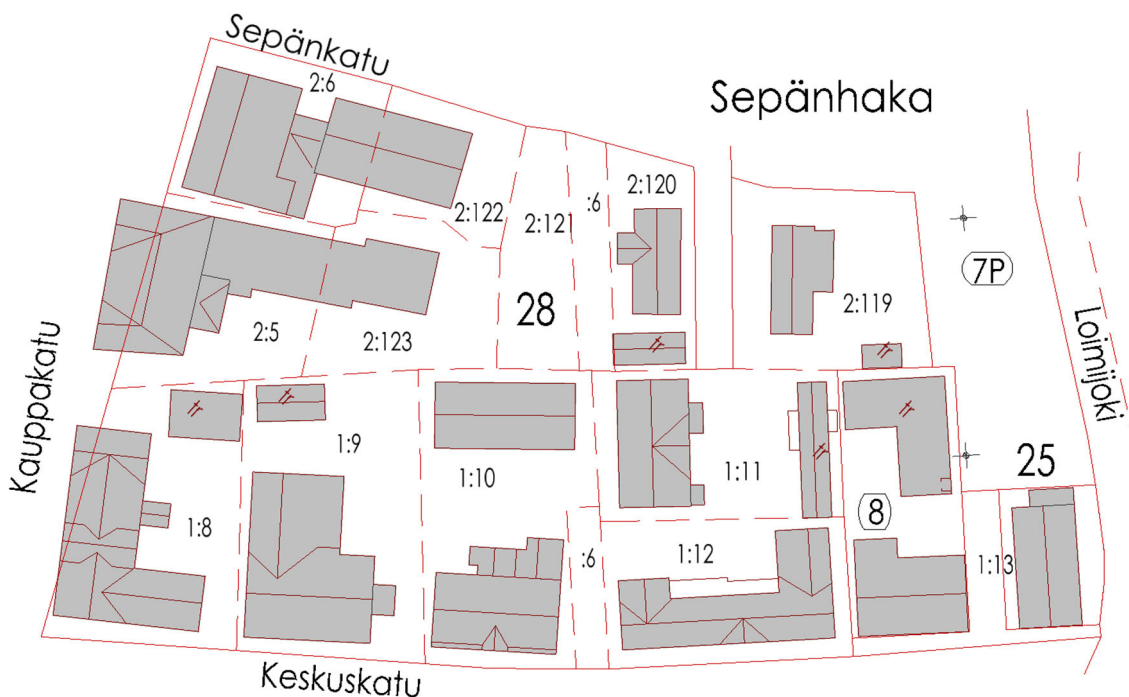


Kuva 2 Kartta alueen rakennusten rakennusvaiheista

Tätä karttaa pohjana käyttäen ja rakennuslupa asiakirjoista saatujen korkeustietojen pohjalta alueen rakennuksista tehtiin yksinkertaiset 3D-mallit. 3D-malleissa käytettiin samoja värejä osoittamassa miltä rakennusvuosilta mikin rakennuksen osa on.

Kiinteistötiedot

Kortteleiden 28 ja 25 kiinteistöistä koottiin rakennuslupa-asiakirjoista ja Trimblen kiinteistöiedoista löydetyt tiedot, jotka kirjattiin laajemmin auki alla olevaan listaan.



Kuva 3 Kartta alueen kiinteistötunnuksista

Rakennusvalvonnan rekisteri = rekisteri**61-405-1-8 Keskuskatu 11(Kauppakatu 16)**

- Kiinteistön 1:8 karttapinta-ala: 610m² / 28-3: 655m²
- Rekisteri: rakennettu kerrosala: päärak. 252 k-m², piharak. 51 k-m² /
 - Kartta: rak.pohja-ala 285 k-m² + yläkerta 90 k-m² ; piharak. 52 k-m²
 - 55% / 51% tontin pinta-alasta on rakennettu
- Päärakennus on arviolta 1895-luvulta ja sitä on muutettu vuonna 1984
 - 21.2.1984 / 17.4.1984; Liikerakennuksen muutos: julkisivut, ikkunamuutokset
- Piharakennus on vuodelta 1995, lupakuvat 1989

61-405-1-9 Keskuskatu 9

- Kiinteistön 1:9 karttapinta-ala: 757m² / 28-4: 757m²
- Rekisteri: Rakennettu kerrosala 200 k-m² + 38 k-m² /
 - Kartta: rak.pohja-ala 295 k-m² + yläkerta yksi päätyikkuna noin 56k-m²; piharak:38 k-m²
 - 44 % tontin pinta-alasta on rakennettu.
- Evankelinen Rukoushuone on noin 1905-luvulta ja sitä on muutettu vuosina 1959, 1992, 2005, 2012, 2013
 - 1959; Muutos / laajennus: porrasosa ja jatko sisätiloiksi
 - 1992; Rauennut muutos: peruskorjaus: ikkunat ja ovet, portaikko, seinät
 - 2005; Muutos: saniteetti- ja keittiötilat uusittu
 - 2012; Muutos: portaiden uusiminen, sadelipat, invaluisikat, Alakerrassa pieni asunto noin 45 m² ?.
 - 2013; Muutos: kaksi sisäänkäyntikatosta muutettu harjakatoiksi
- Piharakennus on vuodelta 1949 (vuoden 1905 alkuperäinen rakennus on purettu)

61-405-1-10 Keskuskatu 7

- Kiinteistön 1:10 pinta-ala: 713m² / 28-5: 754m²
- Rekisteri: Rakennettu kerrosala: 250k-m² + 150k-m², asuintilaa 110 m² myymälää 111 m².
 - Kartta: rak.pohja-ala 192 k-m² + yläkerta noin 96 k-m²; piharak:150 k-m².
 - 48% / 45% tontin pinta-alasta on rakennettu
- Päärakennus on arviolta 1900 - 1920-luvulta ja sitä on muutettu vuonna 1953, 1954
 - 1953; Muutos: joen pääty liiketilaksi, jonka julkisivu, ikkunat ja ovet uusittu
- Piharakennus on vuodelta 1954, lupakuvat olemassa

61-405-1-11 (Keskuskatu 5) Sepänkatu 9 ?

- Kiinteistön 1:11 karttapinta-ala: 573m² / 28-7: 573m²
- Rekisteri: Rakennettu kerrosala: 130 k-m² + 50 k-m²
 - Rekisterissä on kuitenkin osoitettu rakennukseen 5 asuntoa, joiden pinta-ala on esitetty (162 k-m²), ja jo se ylittää rakennuksen rekisterin mukaisen kerrosalan, (rakennuksesta ei ole piirustuksia kaupungin arkistossa). Asuntojen määrää tulee tarkastella kaavassa.
 - Kartta: rak.pohja-ala 153 k-m² + yläkerta noin 71 k-m²; piharak:70 k-m²
 - 39 % tontin pinta-alasta on rakennettu
- Päärakennus on arviolta 1890-luvulta
 - ovet uusittu 1950-luvulla, ikkunat uusittu
- Piharakennus on 1920-luvulta
 - ovet 1920 – 1960 -luvulta, ikkunat uusittu

61-405-1-12 Keskuskatu 3

- Kiinteistön 1:12 karttapinta-ala: 481m² / 28-6: 514m²
- Rekisteri: Rakennettu kerrosala: 135 k-m² /
 - Kartta: rak.pohja-ala päärak 189 k-m², kuisti 28 k-m², ulkorak(siipi) 40 k-m²
 - myymälää 161 m², asuntoa 26 m²
 - 53% / 50% tontin pinta-alasta on rakennettu.
- Päärakennus on arviolta 1890 – 1920 -luvulta ja sitä on muutettu ainakin 1950 luvulla.
 - 1955; Muutos: joen pääty liiketilaksi, jonka julkisivu, ikkunat ja ovet uusittu

61-7-28-8 Keskuskatu 1

- Kiinteistön 28-8 pinta-ala: 493m²
- Rekisteri: Rakennettu kerrosala: 265 k-m² + 128 k-m² (piharakennus)
 - Kartta: rak.pohja-ala 145 k-m² + yläkerta 120 k-m² / piharak 130 k-m²
 - 56 % tontin pinta-alasta on rakennettu.
- Päärakennus on arviolta 1890-luvulta ja sitä on muutettu ja laajennettu vuonna 1943 sekä 1953
 - 1953; Muutos: Alakerta liiketilaksi, jonka julkisivu, ikkunat ja ovet uusittu, ullakolle asuintilaa, Lisäksi rauenneen luvan mukaan tehty muutoksia
- Piharakennus on vuodelta 2015 ja siinä on luvan mukaan autotalli, työtiloja ja sauna. Tila on asuinkäytössä.
 - Purettu piharakennus oli vuodelta 1910-1920 ja ikkunat ja ovet 1950-luvulta

61-7-25-1 Keskuskatu 1a

- Kiinteistön 25-1 pinta-ala: 217m²
- Rekisteri: Rakennettu kerrosala: 132 k-m²
 - Kartta: rak.pohja-ala 118 + 12 k-m²
 - 60 % tontin pinta-alasta on rakennettu
- Rakennus on arviolta 1900-luvulta
 - Kunnostettu alkuperäistä asua mukaillen 2001
 - Nykyisin elokuvateatterina

61-405-2-5 ja 61-405-2-123 Kauppakatu 14

- Kiinteistön karttapinta-ala: 493m² + 411m² / 28-14: 905m² uusi;
 - lisäksi osa LPA-alueesta (431m²) pysäköintiä varten
- Rekisteri: Rakennettu kerrosala: 750 k-m²
 - Rakennuksessa on rekisterin mukaan vain myymälätiloja.
 - Kartta: rak.pohja-ala 238 k-m² + yläkerta 213 + ullakko ?? / siipirak 227 k-m².
 - 51 % kiinteistöjen yhteispinta-alasta on rakennettu
- Päärakennus on arviolta 1900-luvulta ja siihen on rakennettu siipiosa 1960-luvulla.
 - 1958; Muutos: iso ikkuna päätyyn
 - 1986; Muutos: ovien ja seinien poisto
 - 1987; Muutos / laajennus: siipirakennus sisäpihaan
 - Laajennusta on tehty myös vuoden 1987 jälkeen

61-405-2-6 ja 61-405-2-122 ja 61-405-2-121 Kauppakatu 12

- Kiinteistön karttapinta-ala: 394m² + 232m² + 237m² (yht. 863m²) / 28-13: 604m² uusi
 - lisäksi osa LP-alueesta (431m²) pysäköintiä varten
- Rekisteri: Rakennettu kerrosala: 387+197+27 k-m² ja 40 k-m² (651)
 - Rekisterin mukaan rakennus on myymäläkäytössä.
 - Osa kerrosalasta on todennäköisesti kellarissa.
 - Kartta: rak.pohja-ala 183 + 46 + siipirak. 172 = yht. 401 k-m² + yläkerta 121 k-m² ??
 - 46 % kiinteistöjen yhteispinta-alasta on rakennettu
- Päärakennus on vuodelta 1955 ja 1959, vanha pää- ja piharakennus purettu
 - rakennuksen alla on kellari
 - Piirustuksissa näkyy yläkerran asunto, vaikka sitä ei ole rakennusvalvonnan rekisterissä.
 - siipirakennus on vuodelta 1980
 - 1987; Muutos: julkisivu, ikkunat ja ovet.

61-405-2-121 Sepänkatu

- Kiinteistön karttapinta-ala: 237m² / 28-12: 431m² uusi
 - rakentamaton kiinteistö, joka kuuluu Kauppakatu 12 omistajan kiinteistöihin ja sitä on käytetty pysäköintialueena
 - entiset asuin- ja piharakennukset on purettu 1980-luvulla
- Kiinteistön tuleva käyttö: yleinen pysäköintialue (LP)

61-405-2-120 Sepänkatu 5

- Kiinteistön karttapinta-ala: 284m² / 28-11: 359m² uusi
- Rekisteri: Rakennettu kerrosala: 82 k-m² + (piharak. ei tietoa k-m²)
 - Kartta: rak.pohja-ala 86 k-m² ja piharak. 35 k-m²
 - 43% / 34 % tontin pinta-alasta on rakennettu
- Asuinrakennus on arviolta 1930-luvulta ja sitä on laajennettu vuonna 1993 / 1996
 - 1996; Laajennus: kuisti, vessa
- Piharakennus on arviolta 1930-luvulta.
 - Ovet on uusittu 1950-luvulla.

61-405-2-119 Sepänkatu 7

- Kiinteistön karttapinta-ala: 541m² / 28-9: 541m² uusi
- Rekisteri: Rakennettu kerrosala: 93 k-m² + 15 k-m² (108 k-m²)
 - Kartta: 90 k-m² rak.pohja-ala ja piharak 14 k-m²
 - 19 % tontin pinta-alasta on rakennettu.
- Asuinrakennus on arviolta 1890-luvulta ja sitä on laajennettu kuistilla vuonna 1995.
 - 1995; Laajennus: Vanhan sisäänkäynnin kohdalle kuisti ja pesutilat
- Talousrakennuksen sisällä on vuosiluku 1889, todennäköisesti rakennus 1920-luvulta.
 - Talousrakennuksessa on vuosiluku 1889. Rakennus on kuitenkin pulpettikattoinen, joka viittaa ennemmin 1920- lukuun. Tuon ajan tavan mukaan pulpettikattoinen talousrakennus on rakennettu aivan tontin rajalle kuten vuoden 1894 kartassa on jo rakennettu talousrakennus. Silloinen rakennus oli huomattavasti suurempi. Ehkä rakennuksessa onkin kierrätetty materiaaleja. Takaseinä on tiilestä rakennettu palomuuuri.
 - Rakennus on tyylipuhdas ja hyvä esimerkki 1920/1930 - lukujen talousrakennusten rakennustavasta

Tehokkuusluvun vaikutus tonttien rakennusoikeuteen ja alueen yleisilmeeseen

Seuraavassa on selvitetty tehokkuusluvun vaikutusta kiinteistökohtaiseen rakennusoikeuteen ja siitä seuraaviin muutoksiin alueen yleisilmeessä. Kiinteistöt on rakennettu tiiviisti ja rakennuste-hokkuus on suuri. Uudisrakentamisen yhteydessä asemakaavassa määritellään tehokkuudet etenkin liikekiinteistöissä pienemmiksi vastaamaan nykyisiä kiinteistösuunnittelun periaatteita. Tämän selvityksen avulla pyritään määrittämään uudisrakentamisen tehokkuutta, joka tullaan esittämään asemakaavamuutoksessa.

Ensin mallinnettiin nykyinen rakennuskanta (kuva 4 ja 5). Alueen kiinteistöt ovat pääosin kool-taan pieniä ja niillä oleva rakennuskanta sijoittuu tontin reunoille jättäen keskelle suojaisan piha-piirin. Liike- tai seurakunnan käytössä ja asuin- ja liikekäytössä olevat rakennukset sijoittuvat ka-tualueen rajaan ja piharakennus sijoittuu tontin takaosaan. Alueella on myös muutama pelkäs-tään asuinkäytössä olevaa kiinteistöä ja niillä asuinrakennukset sijoittuvat keskemälle tonttia ja piharakennus tontin takaosaan. Tonttien pinta-aloista on rakennettu 19 - 60 %. 19 % on toiseksi pienimmällä asuintontilla ja 60 % kiinteistöllä, jolla sijaitsee elokuvateatteri.

Tarkastelualueen rakennukset ovat pääasiallisesti hyvässä kunnossa ja suurin osa niistä on käytössä. Mikäli vanha rakennus tuhoutuu, niin uuden rakennuksen on noudatettava alueen pe-rinteistä kaupunkikuvaa kiinteistölle sijoittumisen, rakennusmassan, -muodon ja -tyylin osalta sekä rakennusaineiden, pintojen ja väriytyksen suhteen. Alueelle laaditaan asemakaavamuu-tosta, jossa määritellään uudisrakentamisen periaatteet.

Alueeseen kuuluvista kiinteistöistä selvitettiin kiinteistöjen pinta-ala ja rakennusten nykyinen ker-rosala kiinteistötiedoista ja rakennuslupa-asiakirjoista. Kerrosaloja tarkistettiin myös kartta-ai-neistosta mittaamalla, sillä alueen vanhimmista rakennuksista ei ole kirjattu kaikkia vuosien saa-tossa tapahtuneita kerrosalan muutoksia kiinteistötietoihin tai osasta rakennuksista ei ole löyty-nyt lupakuvia lainkaan tai muutoksista ei löytynyt rakennuslupa-asiakirjoja. Saadut tiedot kirjat-tiin ylös ja niiden pohjalta lähdettiin laskemaan eri tehokkuusluvuilla tulevaa uudisrakentamisen rakennusoikeutta. Kauppakadun ja Keskuskadun varren seurakunnan käytössä olevalla raken-nuksella, liike- tai asuin-liike -kiinteistöillä tehokkuus on jo tällä hetkellä suurempi kuin Sepänka-dun asuinkiinteistöillä. Tämä piirre on säilynyt myös kaavamuutoksessa.

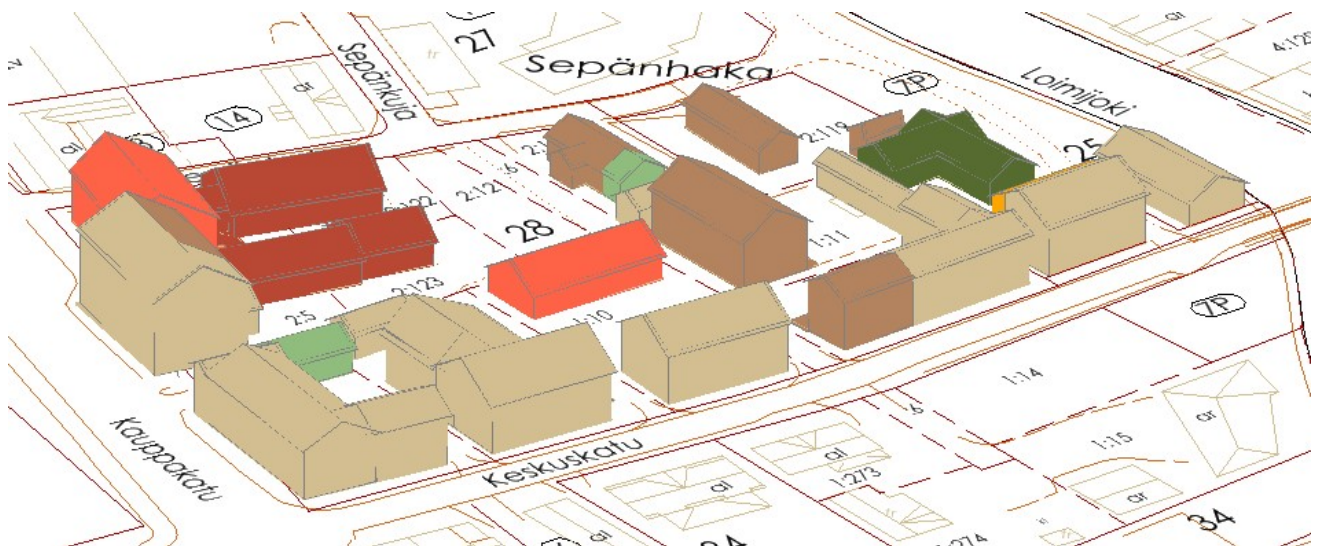
Eri tehokkuuslukujen tarkastelu

Rakennettu tehokkuusluku vaihtelee asuin- ja liikerakennuksissa Kauppakadun ja Keskuskadun varrella $e=0,99 - 0,65$

Alue on rakennettu erittäin tehokkaasti ja tiiviisti. Kaavamuutoksessa sallitaan nykyisten rakennusten olemassaolo, käyttö ja korjaaminen. Uudisrakennusten rakentamistehokkuus esitetään olevaa rakennetta pienemmäksi, koska alueen luonne on säilytettävä ja osa nykyisen kaavan tehokkuudesta on toteutettu tavalla, jota ei enää pysty toteuttamaan uudisrakennuksilla (esim. pienille tontille sijoitettavat autopaikat ja piha-alueet).

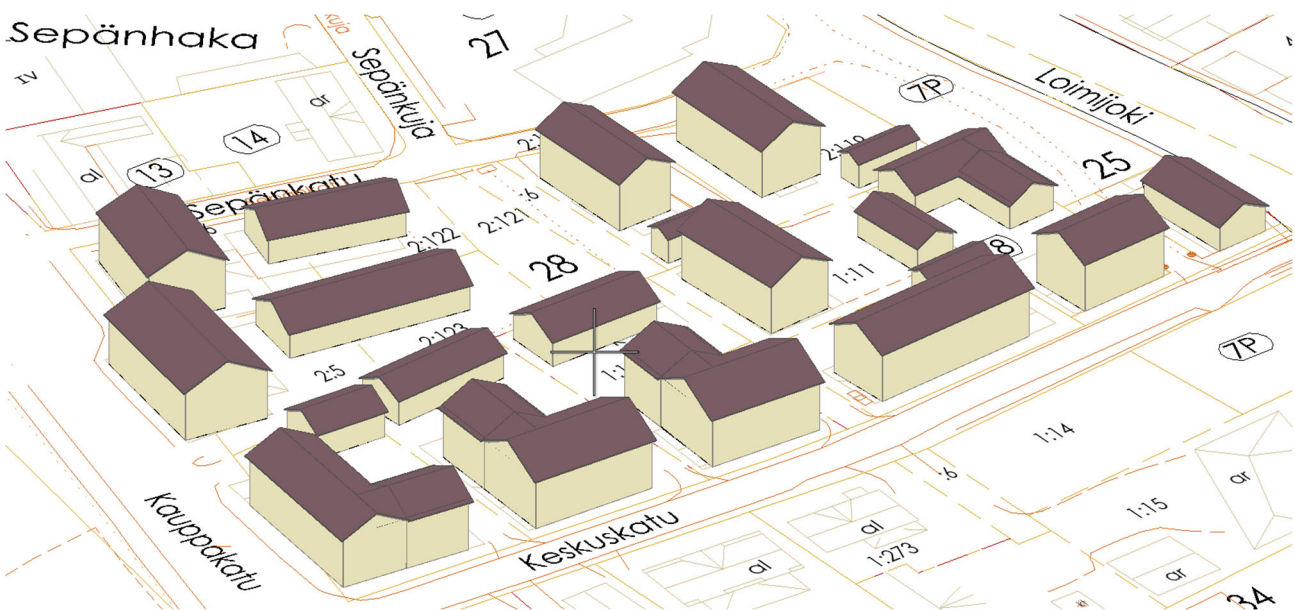


Kuva 4 Alueen nykyinen rakennuskanta **1:12 puuttuu poikkipäätty**

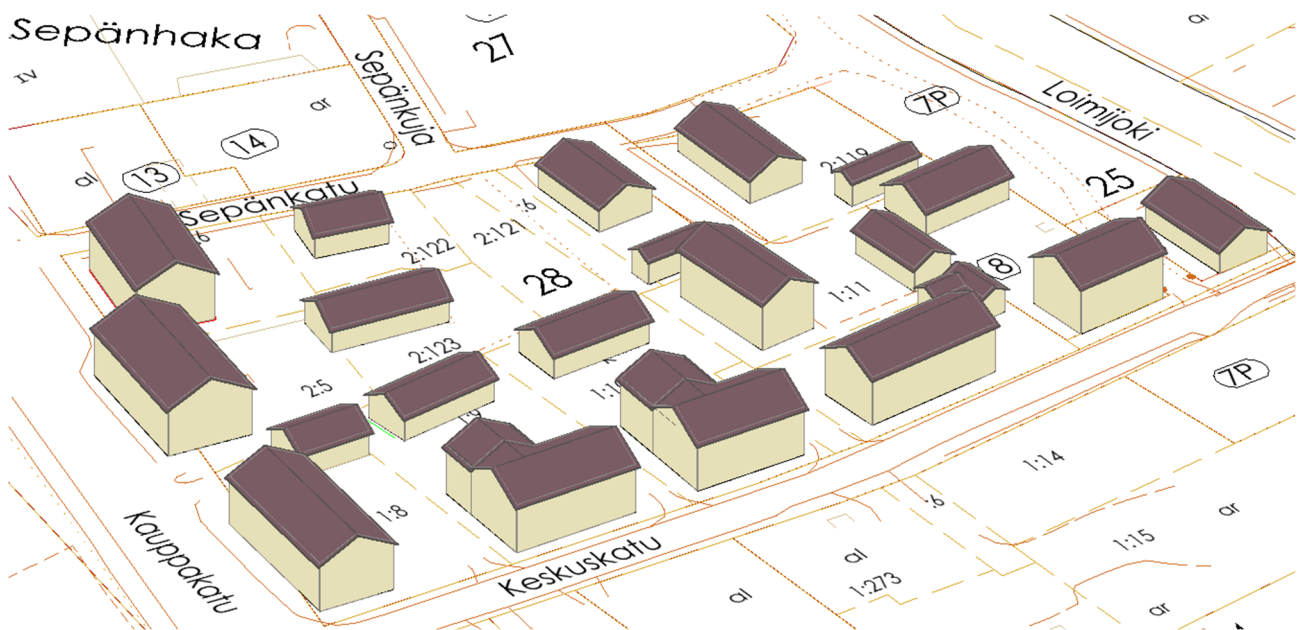


Kuva 5 Perspektiivikuva alueesta nykyisellä rakennuskannalla **1:12 puuttuu poikkipäätty**

Tehokkuusluku Kauppakatu: e=0,60, Keskuskatu: e=0,55, Sepänkatu e=0,40 - 0,32



Tehokkuusluku Kauppakatu: e=0,50, Keskuskatu: e=0,45, Sepänkatu e=0,35 - 0,27

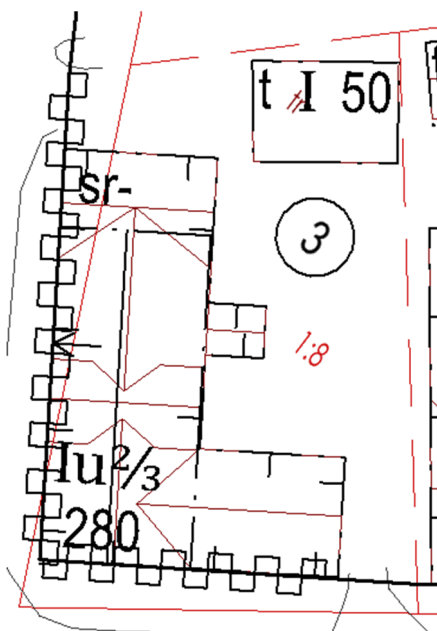
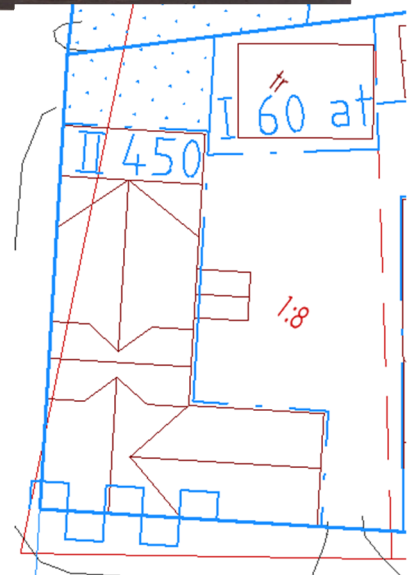


Kiinteistökohtaiset rakennustehokkuudet

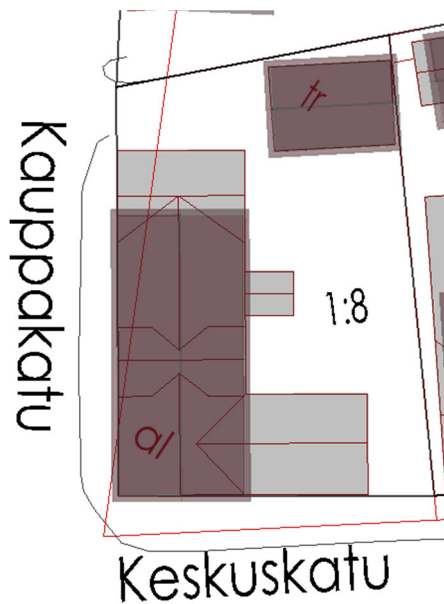
61-405-1-8 Keskuskatu 11 / 61-7-28-3



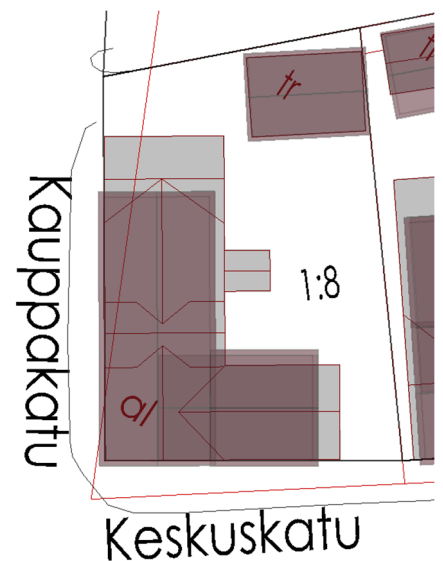
- Kiinteistön 28-3 pinta-ala: 655m² (1:8=610m²)
- Rakennusoikeus
 - Vt. asemakaava: 450k-m² + 60 k-m² = 510 k-m² e= 0,78
 - Rakenn. rekisterin mukaan: 252 + 51 = 303 k-m² e= 0,46
 - Todellinen rak.ala 285 x 1,3? = 379 + 52 = 431 k-m² e= 0,66
 - Uudisrakentaminen
 - 340 k-m² + 50 k-m² = 390 k-m² e=0,60
 - 280 k-m² + 50 k-m² = 330 k-m² e=0,50
 - (210 k-m² + 50 k-m² = 260 k-m² e=0,40)



e=0,50



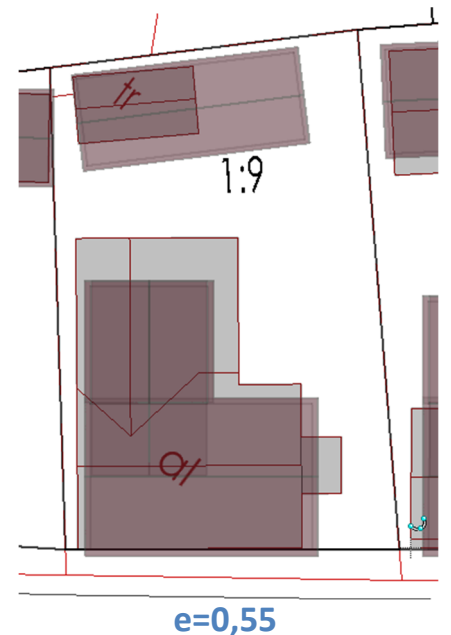
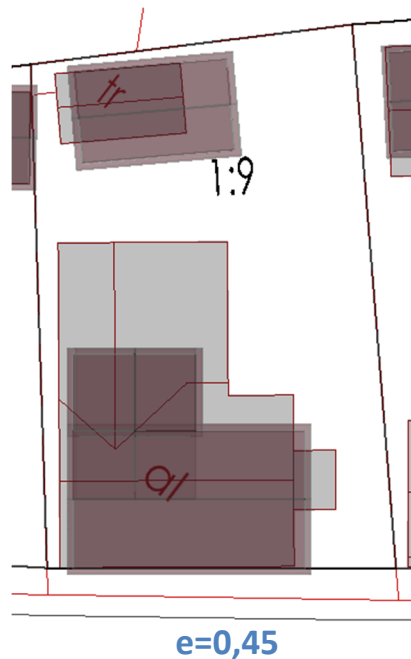
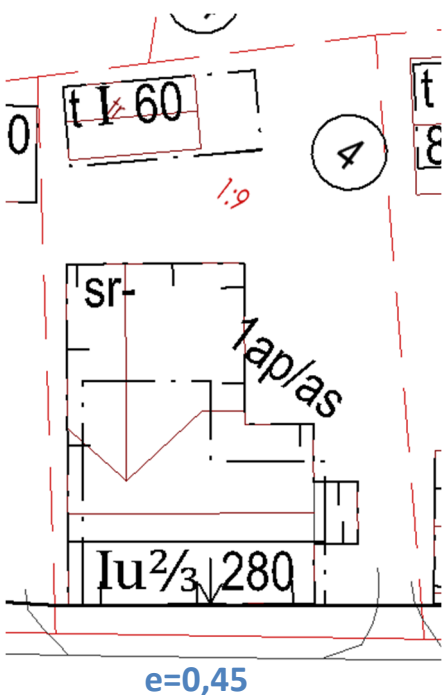
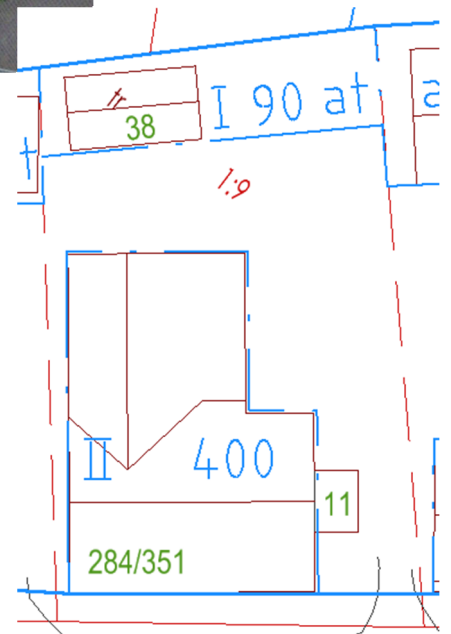
e=0,50



e=0,60

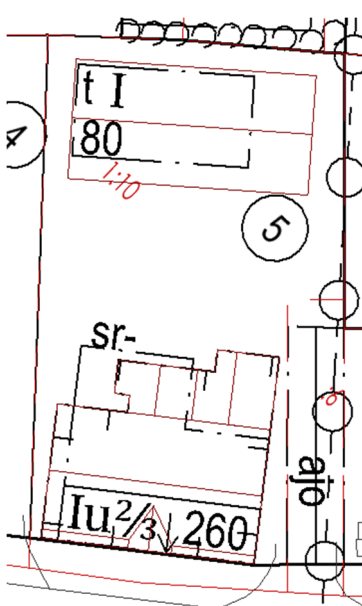
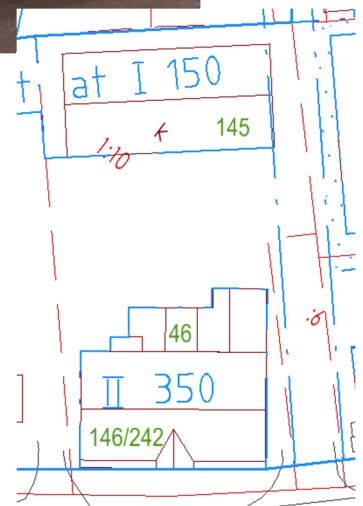


- Kiinteistön 28-4 pinta-ala: 757m²
- Rakennusoikeus
 - Vt. ask: 400 k-m² + 90 k-m² = 490 k-m² e=0,65
 - Rakennettu kerrosala (rekisteri): 427 k-m² e=0,56
 - rak.pohja-ala 112 x 1,5+183+38 = 389 k-m² e=0,51
 - Uudisrakentaminen
 - 325 k-m² + 90 k-m² = 415 k-m² e=0,55
 - 280 k-m² + 60 k-m² = 340 k-m² e=0,45
 - (205 k-m² + 60 k-m² = 265 k-m² e=0,35)





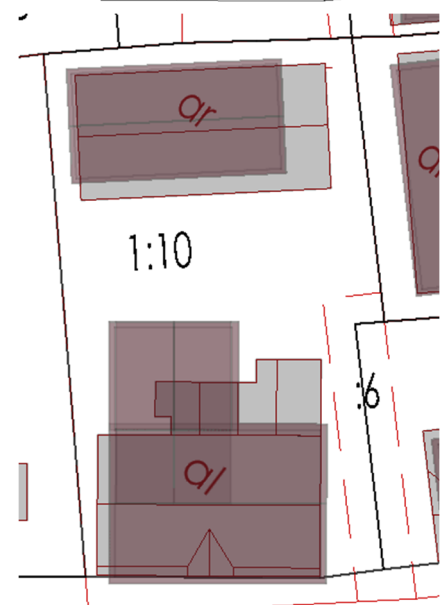
- Kiinteistön 28-5 pinta-ala: 754m²
- Rakennusoikeus
 - Vt. ask: 350 k-m² + 150 k-m² = 500 k-m² e=0,66
 - Rakennettu kerrosala (rekisteri): 250 + 150 = 400 k-m² e=0,53
 - rak.pohja-ala 146x1,66+46= 288+150 = 438 k-m² e=0,58
 - Uudisrakentaminen
 - 315 k-m² + 100 k-m² = 415 k-m² e=0,55
 - 260 k-m² + 80 k-m² = 340 k-m² e=0,45
 - (200 k-m² + 60 k-m² = 260 k-m² e=0,35)



e=0,45



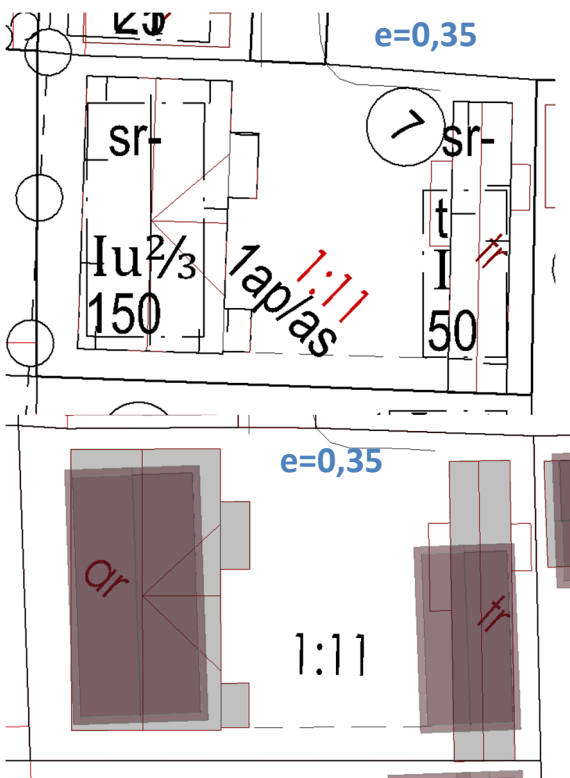
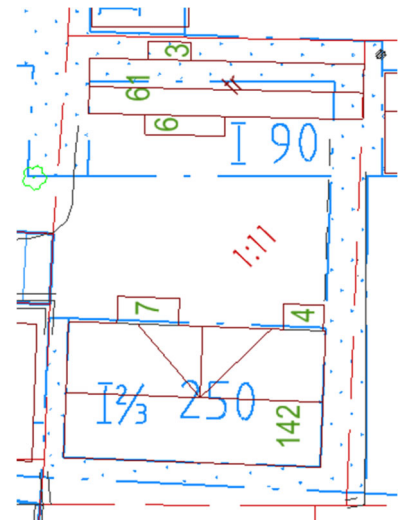
e=0,45



e=0,55



- Kiinteistön 28-7 pinta-ala: 573m²
- Rakennusoikeus
 - Vt. ask: 250k-m² + 90 k-m² = 340 k-m² e=0,59
 - Rak. kerrosala (rekisteri): 130 + 48 = 178 k-m² e=0,31
 - rak.pohja-ala 142 x 1,5 + 11 = 224 + 70 = 294 k-m² e=0,51
 - Uudisrakentaminen
 - (210 k-m² + 50 k-m² = 260 k-m²) e=0,45)
 - 180 k-m² + 50 k-m² = 230 k-m² e=0,40
 - 150 k-m² + 50 k-m² = 200 k-m² e=0,35





- Kiinteistön 28-6 pinta-ala: 514m²
- Rakennusoikeus
 - Vt. ask: 350 k-m²
 - Rakennettu kerrosala (rekisteri): 135
 - rak.pohja-ala 178 x 1,5 =
 - 267 + 51 + 28 = 346 k-m²
 - Uudisrakentaminen
 - 285 k-m² + 0 k-m² = 285 k-m²
 - 200 k-m² + 30 k-m² = 230 k-m²
 - (155 k-m² + 25 k-m² = 180 k-m²)

e=0,68

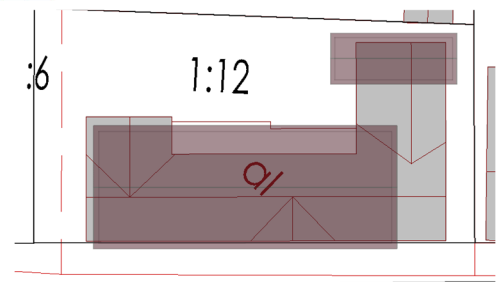
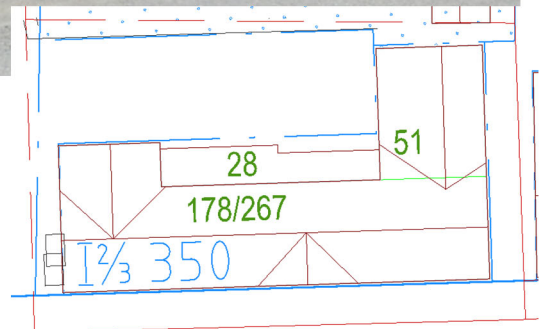
e=0,26

e=0,67

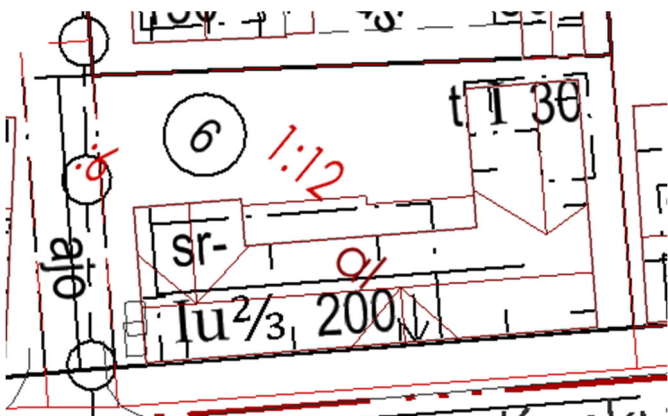
e=0,55

e=0,45

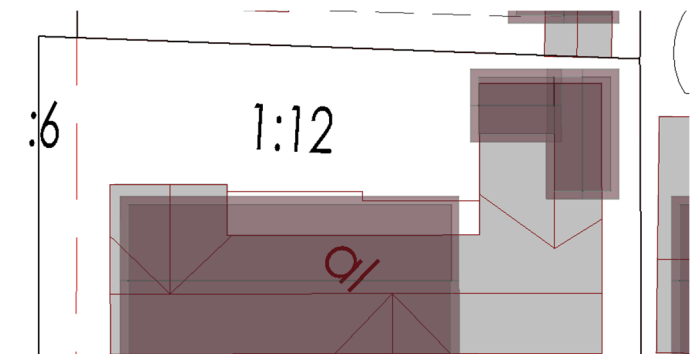
e=0,35



e=0,55



e=0,45

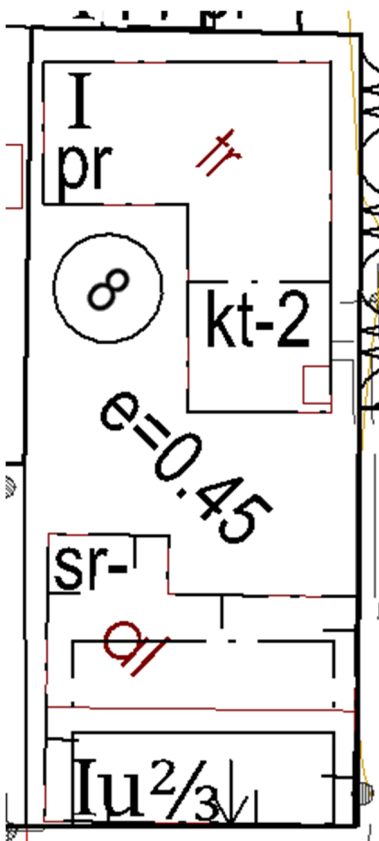
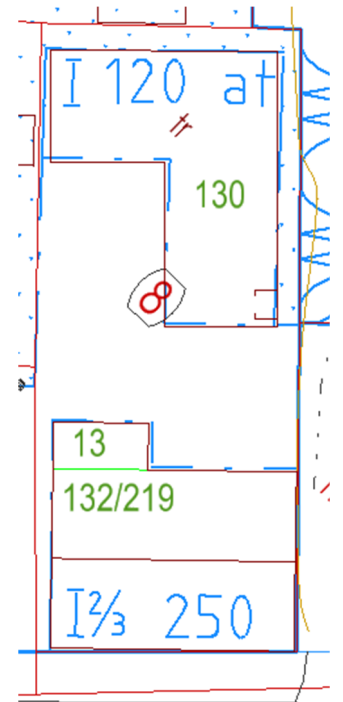


e=0,45

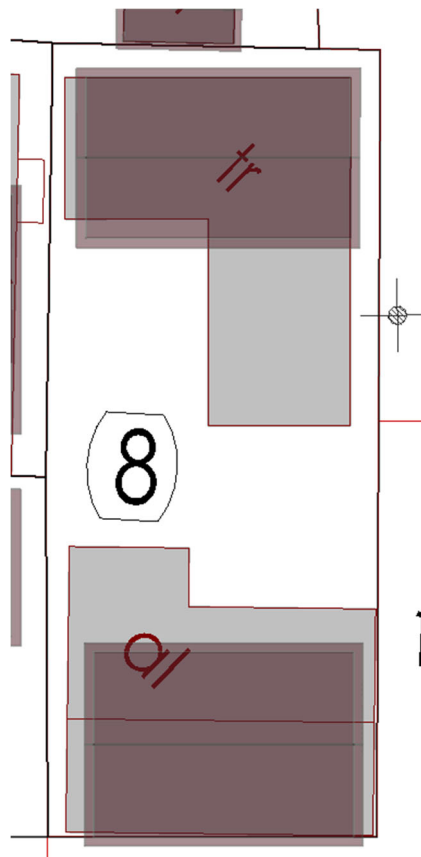
61-7-28-8 Keskuskatu 1



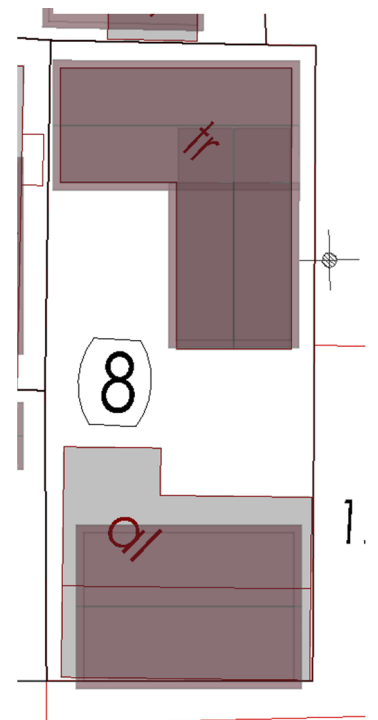
- Kiinteistön 28-8 pinta-ala: 493m²
- Rakennusoikeus
 - Vt. ask: 250 k-m² + 120 k-m² = 370 k-m² e=0,75
 - Rak. kerrosala (rekisteri): 265 + 128 = 393 k-m² e=0,80
 - rak.pohja-ala 132 x 1,66 = 219 + 19 + 130 = 368 k-m² e=0,75
 - Uudisrakentaminen
 - 190 k-m² + 80 k-m² = 270 k-m² e=0,55
 - 140 k-m² + 80 k-m² = 220 k-m² e=0,45
 - (120 k-m² + 50 k-m² = 170 k-m² e=0,35)



e=0,45



e=0,45



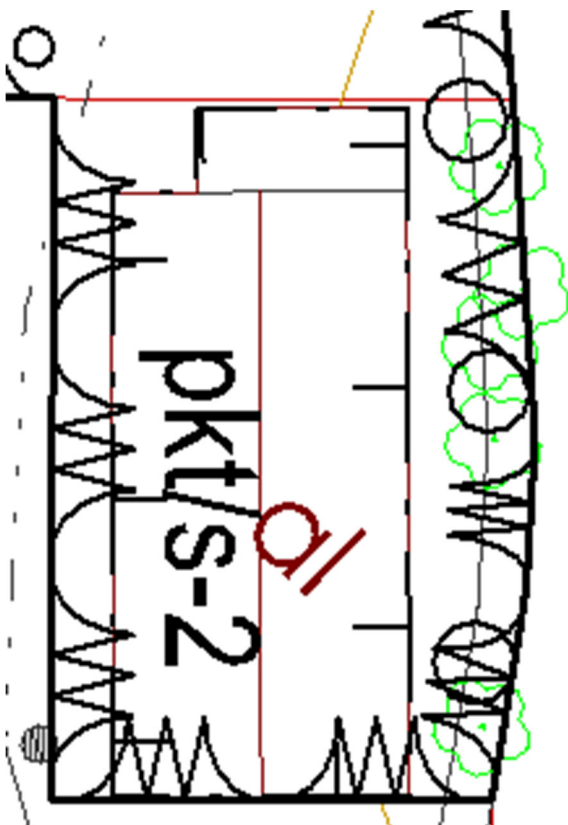
e=0,55

61-7-25-1 Keskuskatu 1a

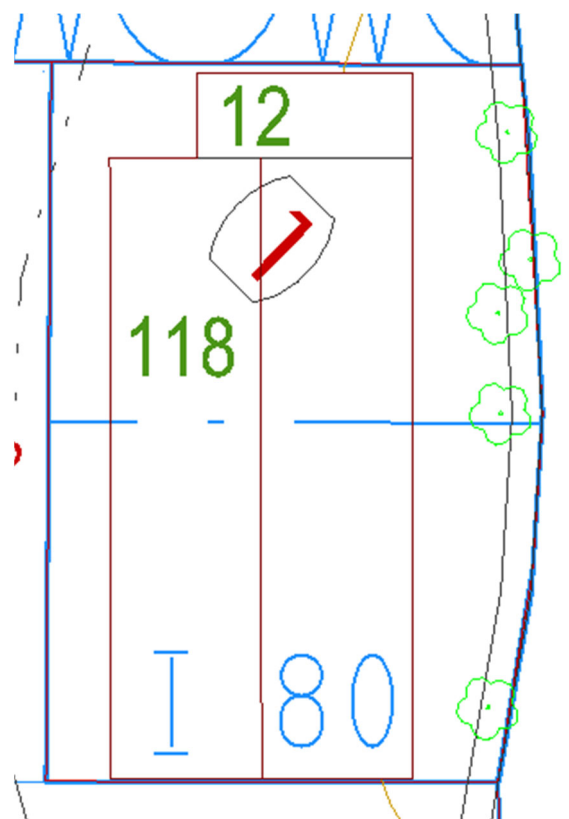
- Kiinteistön 25-1 pinta-ala: 217m²
- Rakennusoikeus
 - Vt. ask: 80 k-m²
 - Rakennettu kerrosala (rekisteri): 200 k-m² / entinen kiinteistö 1:13, käsittää kaksi rakennusta
 - rak.pohja-ala 118 + 12 = 130 k-m²

e=0,37

e=0,60



e=0,37



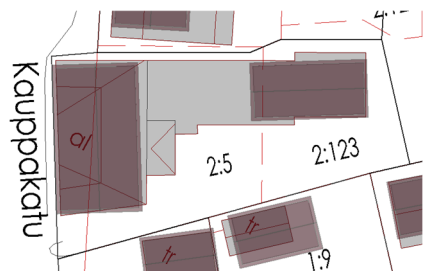
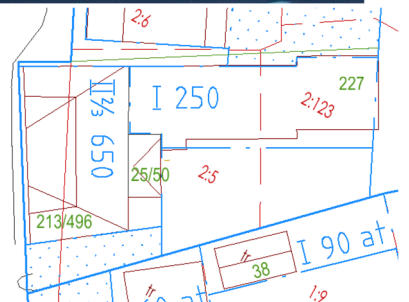


• Kiinteistön pinta-ala:

- 2:5 = 517m² ja 2:123 = 405m² yht. 922m²
- vt. ask 819m² + 0,5 x 566m² (p) = 1102m²
- ask.muutos: 905m² + 0,5 x 431m² (LPA) = 1120m²

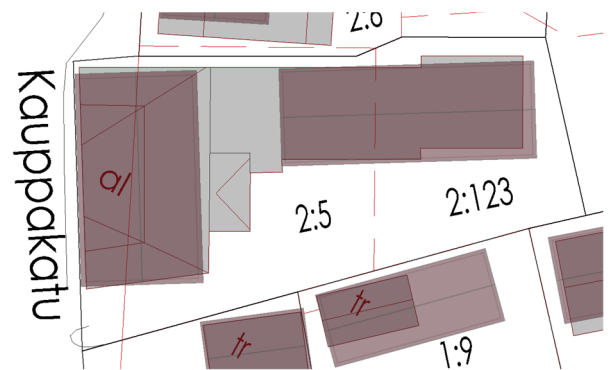
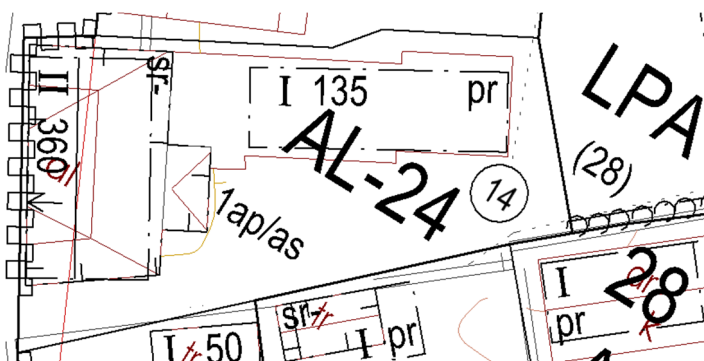
• Rakennusoikeus

- Vt. ask: 650 k-m² + 250 k-m² = 900 k-m² e=0,82 (1102m²)
- Rakennettu kerrosala (rekisteri): 750 k-m² e=0,81 (922m²)
- rak.pohja-ala 213 x 2,33 = 496
496 + 25 x 2 + 227 = 773 k-m² e=0,84 (922m²)
- Uudisrakentaminen
 - 360 k-m² + 180 k-m² = 540 k-m² e=0,60 (905m²)
 - 360 k-m² + 135 = 495 k-m² e=0,55 / e=0,44 (1120m²)
 - 360 k-m² + 90 k-m² = 450 k-m² e=0,50 / 0,40 (1120m²)
 - (300 k-m² + 60 k-m² = 360 k-m² e=0,40)



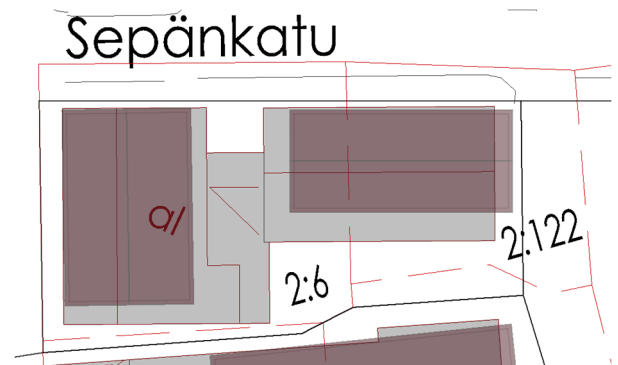
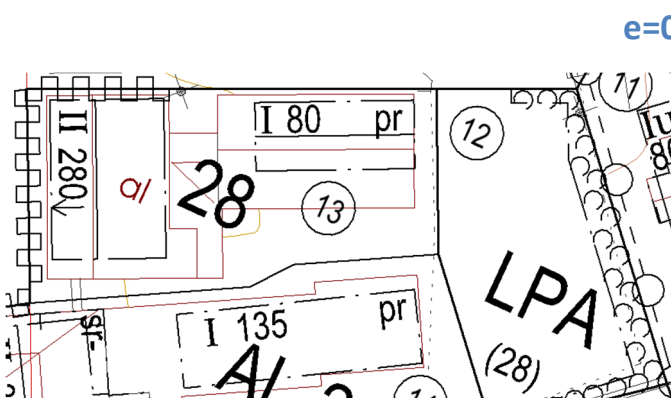
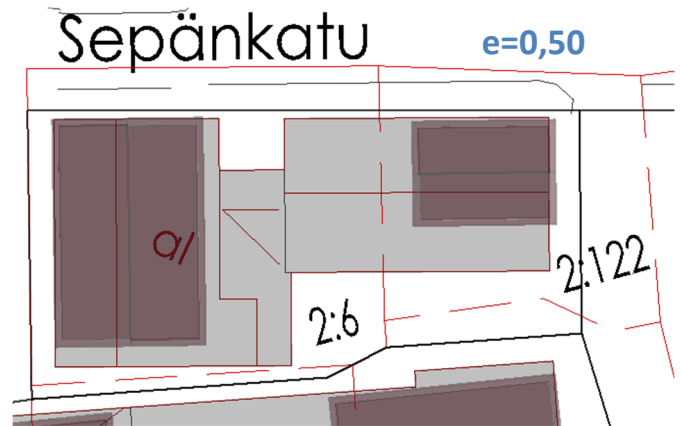
e=0,50

e=0,55



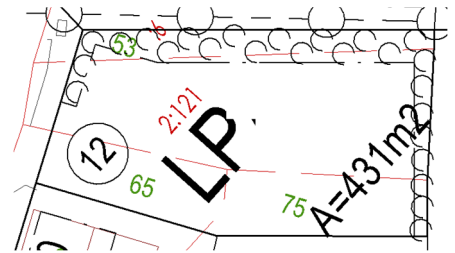


- Kiinteistön pinta-ala:
 - 2:6 = 513m² ja 2:122 = 266m² ja 2:121 = 228m² yht. 1007m²
 - vt. ask 579m² + 0,5 x 566m² (p) = 862m²
 - ask.muutos: 604m² + 0,5 x 431m² (LPA) = 820m²
- Rakennusoikeus
 - Vt. ask: 400 k-m² + 200 k-m² = 600 k-m² e=0,70 (862m²)
 - Rak. kerrosala (rek): 387 + 197 + 27 + 40 = 651 k-m² e=0,65 (1007m²)
 - (rak.pohja-ala 184 + 46 + 172 = 402 k-m²)
 - Uudisrakentaminen
 - 280 k-m² + 130 k-m² = 410 k-m² e=0,68 (604m²) / e=0,50 (820m²)
 - 280 k-m² + 80 k-m² = 360 k-m² e=0,60 (604m²) / e=0,44 (820m²)
 - 250 k-m² + 110 k-m² = 360 k-m² e=0,60 (604m²) / e=0,44 (820m²)
 - 250 k-m² + 50 k-m² = 300 k-m² e=0,50 (604m²) / e=0,37 (820m²)



61-405-2-121 Sepänkatu ? / 61-7-28-12 LP

- o 2:123 = 75m² ja 2:122 = 65m² ja 2:121 = 238m²
- o yhteensä 431m²
- o ask.muutos: 431m² (LPA)



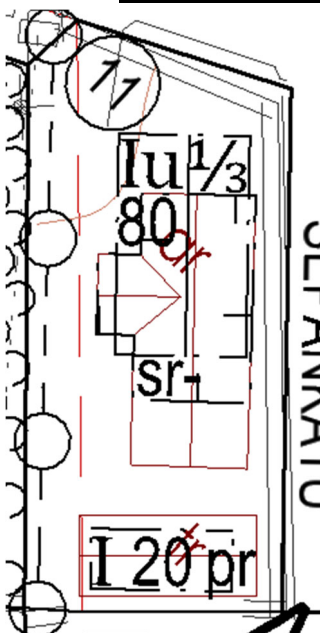
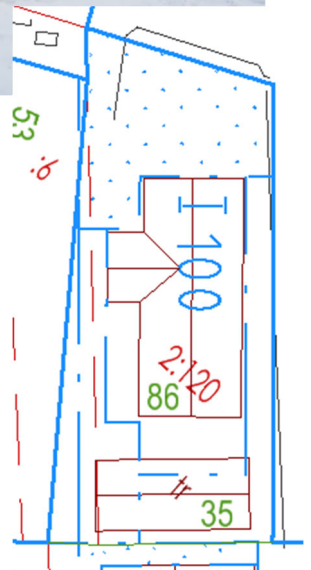
61-405-2-120 Sepänkatu 5 / 61-7-28-11



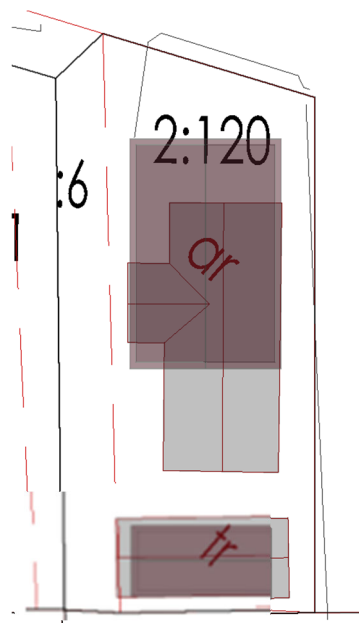
- Kiinteistön pinta-ala:
 - o 2:120 = 274m² / vt. ask 322m² / ask.muutos: 359m²

• Rakennusoikeus

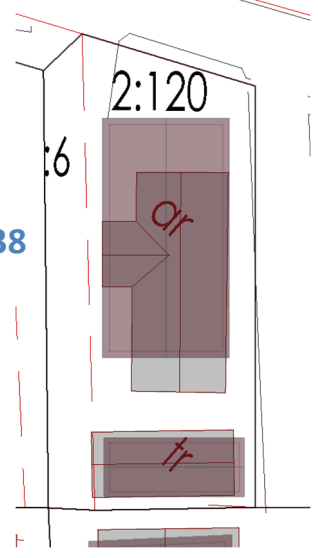
- Vt. ask: 100k-m² e=0,31 (322m²)
- Rakennettu kerrosala (rekisteri): 82 k-m² e=0,30 (274m²)
- rak.pohja-ala 86 + 35 = 121 k-m² e=0,44 (274m²)
- Uudisrakentaminen
 - 110 k-m² + 25 k-m² = 135 k-m² e=0,38
 - 90 k-m² + 25 k-m² = 115 k-m² e=0,32
 - 80 k-m² + 25 k-m² = 105 k-m² e=0,29



e=0,29



e=0,38





- Kiinteistön pinta-ala: 541m²
- Rakennusoikeus
 - Vt. ask: 120 k-m² e=0,22
 - 120 + 15 = 135 k-m² (todellinen) e=0,25
 - Rak.kerrosala (rek): 93 + 15 = 108 k-m² e=0,20
 - rak.pohja-ala 93 + 15 = 108 k-m² e=0,20
 - Uudisrakentaminen
 - 120 k-m² + 20 k-m² = 140 k-m² e=0,26
 - 105 k-m² + 30 k-m² = 135 k-m² e=0,25
 - 80 k-m² + 20 k-m² = 100 k-m² e=0,18

