



KOY LEANKATU 3

Asuntokonversio + puulisäkerros



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

 Motiva

Asuntokonversio + puulisäkerros

HANKKEEN KUVAUS

Vuonna 1982 valmistuneen 2/3 krs, 1.500k-m², toimistotalon kaavamuutos +500k-m², konversio asunnoiksi sekä massiivipuuisen lisäkerroksen rakennuttaminen. Asuntojen keskikoko 92h²m², ei yksiöitä.

PUUN ROOLI HANKKEESSA

Hankkeessa edistetään Resurssiviisas Helsinki -ohjelman tavoitteita; hyödyntämällä puun keveyttä lisärakentamisessa vältetään nykyisen betonisen talon purkaminen. Esivalmistetut lisäkerrosmoduulit lyhentävät työaikaa merkittävästi. Lisäksi hyödynnetään koko talossa kierrätetystä PET-muovista valmistettuja kylpyhuonemuodulleita.

KUSTANNUSARVIO

Kustannusarvio konversion osalta n. 3.000€/asm², lisäkerroksen osalta 4.000€/asm².

TOTEUTUS

Kaavamuutos on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa ja tämän jälkeen se käsitellään valtuustossa. Projektin aikana on edistetty arkkitehti- ja erityissuunnittelua sekä käyty neuvotteluita toteutusmuodosta.

ONNISTUMISEN EDELLYTYKSET

Keskeisin edellytys onnistua hankkeessa on hankkeen toimijoiden omat aiemmat kokemukset vaativista konversiokohteista; Petri Yrjö-Koskisen omistamien Hämeenlinna, Suomen Kasarmi (10.000k-m²), Riihimäen kasarmialueen, Hennalan kasarmi (Lahti) sekä Laurilan puurakentaminen, rohkeus lähteä erittäin ahtaalle ja suhteelliseen pieneen kohteeseen.



Asuntokonversio + puulisäkerros



LISÄTIETOJA

Teppo Laurila

teppo.laurila@suomenpuukerrostalot.fi

Petri Yrjö-Koskinen

petri@y-k.fi

RISKIT

Tekninen alkukartoitus minimoi hankkeen tekniset riskit. Riskeinä on yleinen asuntorakentamisen kysyntä sekä hankkeen keskittyminen toimiston runkosyvyyden johdosta suuriin asuintoihin (52 - 240 htm²). Lisäksi naapuruston suhtautuminen kaavoitukseen.

SIDOSRYHMÄT

Sidosryhminä rakennuksen naapurusto, avoimella tiedotuksella pyritty hälventämään väärää ennakkoluuloja. Hankkeen yhteydessä luodaan toimintamallia josta voidaan tiedottaa kiinnostuneille.

VASTUULLISUUS

Puurakentamisella vältettiin terveen betonitalon rungon purkaminen. Kiinteistön teknisen käyttöikä (40v) on muutenkin lopussa joten teknisen uudistamisen yhteydessä parannetaan rakennuksen ulkovaippaa ja energiatehokkuutta.

MIKSI HALUSITTE KEHITTÄÄ PUUN KÄYTTÖÄ KORJAUSRAKENTAMISESSA?

Puun käyttö lisäkerrosrakentamisessa mahdollisti ylipäättään rakennuksen nykyisen rungon säästämisen purulta. Puu on hankkeen toimijoille tuttu materiaali ja kokemuksia pyritään hyödyntämään vastaavissa kiinteistökehityshankkeissa.

Puurakentamisen vauhdittajaryhmä vuonna 2022

tarjosi Motivan johdolla puurakentamisen kehittämisapua puukorjausrakentamisen hankkeille. Vuoden aikana kunnat veivät eteenpäin omiakorjausrakentamisen hankkeitaan ryhmän vertaistuen ja asiantuntijasparrauksen vauhdittamana. Ryhmään osallistuivat Kiinteistöosakeyhtiö Leankatu 3, Kouvolan Asunnot Oy, Oulun rakennusvalvonta, Pudasjärven Vuokratalot Oy, Suomen Metsämuseosäätiö - Suomen metsämuseo Lusto ja Rakennustarkastusyhdistys RTY Ry.

Motivan puurakentamisen neuvontapalvelu

opastaa, kouluttaa ja verkottaa kuntia ja kaupunkeja julkisessa puurakentamisessa. Palvelua rahoittaa ympäristöministeriö osana Puurakentamisen ohjelmaa (2016–2022).

www.motiva.fi/puurakentaminen →