

Lisäkerrosrakentaminen julkisessa rakentamisessa

ESISELVITYKSESTÄ TOTEUTUKSEEN



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment



Taustaa

Puun käyttö korjausrakentamisessa vauhdittajaryhmä on osa Motivan puurakentamisen neuvontapalvelua (2020–2022), jota rahoittaa ympäristöministeriö. Vauhdittajaryhmään osallistui kuusi organisaatiota, jotka yhteiskehittivät puun käyttöä korjausrakentamisessa maaliskokuussa 2022.

Lisäkerrosrakentamisen hankkeista rakentui yksi pienryhmä, jonka työskentelyn tuloksena syntyi ohjaava kaavio ”Lisäkerrosrakentamisesta julkisessa rakentamisesta – esiselvityksestä toteutukseen”. Kaavio auttaa hanketta suunnittelevaa tahoa hahmottamaan tärkeimpiä asioita, joita tulee huomioida lisäkerrosrakennushankkeen prosessissa.

Kaavion tuottamisessa on vauhdittajaryhmän esimerkkihankkeiden lisäksi hyödynnetty Lisäkerrosrakentamisen opasta asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille sekä sekä asiantuntijahaastatteluja.

Lähteet:

- [Lisäkerrosrakentamisen opas asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille \(metsakeskus.fi\)](#)
- [Lähiötalon korjaus ja lisäkerrosrakentaminen – Puuinfo](#)

Lisäkerrosrakentamisen eteneminen esiselvityksestä toteutussuunnitteluun

OSALLISTA JA KUULE SIDOSRYHMIÄ

1

Esiselvitys: selvitä mahdollisuus lisäkerrosrakentamiseen

2

Hankesuunnittelu: tee alustava suunnitelma korotuksesta

3

Toteutussuunnittelu: suunnittele lopullinen toteutus

1

ESISELVITYS: SELVITÄ MAHDOLLISUUS LISÄKERROSRAKENTAMISEEN

- Tarkastele esiselvitysvaiheessa lisäkerrosrakentamisen keinoja ja mahdollisuuksia kokonaisvaltaisesti. Lisäkerrosrakentamisen tapoja voi yhdistellä ja tehdä rakennusoikeudesta näin myös kaupallisesti kiinnostavan, jos rakennusoikeus halutaan myydä.
- Varmista kiinteistön edellytykset korotukseen sekä kiinteistön kunto riittävällä laajuudella. Ennakolta tehtävät selvitykset helpottavat hankesuunnittelua ja antavat paremmat mahdollisuudet onnistumiseen.
 - Esimerkiksi kuntotutkimus, rakenteiden avaukset liitoskohdissa (mm. kuvien paikkansa pitävyyden varmistaminen), kantavuus selvitys, raudoitusten kunnon tarkastus, haitta-aineselvitys, muiden kiinteistöön tehtävien korjausten koonti.
- Aloita keskustelu kunnan viranomaisten kanssa. Mahdollistaako kaavoitus lisäkerrosrakentamisen vai tarvitaanko kaavamuutoksia? Keskustellaan rakennusvalvonnan kanssa lisäkerrosrakentamisen edellytyksistä.

2

HANKESUUNNITTELU: TEE ALUSTAVA SUUNNITELMA KOROTUKSESTA

Luonnostelee korotus ja sen laajuus

- Kartoita ja kilpailuta arkkitehti, kustannuslaskija, LVIS-suunnittelija ja rakennesuunnittelija
- Teetä alustavat hiilijalanjälkilaskelmat, jotta eri materiaalivaihtoehtojen ja rakenneratkaisujen vaikutuksia päästöihin on mahdol-

lista verrata. Huomioi energiatehokkuuden parannus kiinteistössä sekä uusiutuvan energian hyödyntäminen esimerkiksi optimoimalla kattokulma sekä katon läpiviennit. Sekä hiilijalanjälki että energiatehokkuus kannattaa huomioida koko elinkaaren ajalta.

- Huomioi hankesuunnittelussa myös muut kiinteistöön tehtävä korjaukset.

Avaa keskustelu toteuttajien kanssa: markkinavuoropuhelu, tietopyynnot ja toimittajan kilpailutus

- Toimittajan sitouttaminen riittävän ajoissa vähentää riskiä suunnitelmien muutoksille. Ratkaisuja ja toimittajia kannattaa kartoittaa tietopyynnöillä tai markkinavuoropuhelulla. Valmistellaan keskustelujen ja suunnitelmien perusteella tarjouspyyntö ja kilpailutetaan toimijat.
- Perusta tarvittaessa ohjausryhmä tai hanketukiryhmä, joka seuraa toteutusta suunnittelusta toteutukseen.

Valitse toteutusmuoto

- Tee tai teetä hankesuunnitelmiin perustuva alustava kustannuslaskelma ja kartoita rahoitusmahdollisuudet. Selvitä myös mahdollisuus vihreään rahoitukseen (yksityinen tai Kuntarahoitus) ja erilaisiin tukiin.
- Keskustele kunnan viranomaisten kanssa maankäytösopimuksen velvoitteiden myönnytyksistä ja kustannusten jakamisen alennuksista esim. kaavoituksen kustannuksissa.
- Edistä mahdollista kaavamuutosta ja aloita rakennuslupaprosessi.

3

TOTEUTUSSUUNNITTELU: SUUNNITTELE LOPULLINEN TOTEUTUS

Suunnitelmien tarkentaminen yhdessä asiantuntijoiden ja toimittajan kanssa

- Tarkenna tehtyjä suunnitelmia tilaajan, toimittajan ja suunnittelijoiden vuoropuheluna. Huomioon on otettava erityisesti: liityntöjen yhteensopivuus, vanhojen rakenteiden toimivuus, eri materiaalien toimivuus keskenään, palokatkot ja muut paloturvallisuuteen liittyvät asiat.
- Varmista energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian hyödyntäminen kiinteistöllä. Onko suunnitelmissa huomioitu kiertotalouden ratkaisut?

Työmaatoteutuksen suunnittelu

- Laadi tarvittavat työmaasuunnitelmat, kuten ympäristö-, jätehuolto- ja laatusuunnitelmat. Niissä kannattaa ottaa huomioon esimerkiksi kiertotalouden näkökulmat ja päästötön työmaa. Noudatetaanko päästötön työmaa ja rakentamisen muovit green deal -sopimusten periaatteita?
- Miten huolehditaan tiedonkulutusta tilaajan ja toimittajan välillä? Miten valvontaa suoritetaan? Onko tehdyssä aikataulussa otettu huomioon mahdolliset korjausrakentamisen riskit, kuten piirustuksista poikkeavat rakenteet tai muut purussa esille tulevat asiat? Miten hankkeen etenemistä ja onnistumista mittaroidaan?

Käy vuoropuhelua viranomaisten kanssa varmistaen rakennuslupaprosessin mutkaton läpiviennin.

Lisätietoa

TUTUSTU ESIMERKKIKOhteisiin:

- Esimerkki Arkkitehti- ja muotoilutoimisto Talli Oy. [Puun mahdollisuudet korjausrakentamisessa Rakuunantie 1 Lisäkerroshanke ja Karviaistie korotus- ja korjaushanke](#)
- Tallenne: [Puuakatemia: Puurakennus - elinkaariarviointi ja energiatehokkuus 10.2.2022 - YouTube](#)

AIHEESTA TEHTYJÄ OPINNÄYTETÖITÄ:

- 2020. Anni Marttinen, Tampereen yliopisto. [Puinen lisäkerrosrakentaminen. Menetelmät, ekologisuus ja Tampereen kaupungin ilmastotoimet](#)
- 2019. Anttoni Jokinen, Oulun yliopisto. [Asuinkerrostalon lisäkerrostakentaminen puurakenteisilla tilaelementeillä.](#)
- 2019. Milla Hilli-Lukkarinen, Tampereen Yliopisto. [Korotusrakentamisen suunnitteluun vaikuttavat tekijät, Tampereella toteutettujen kohteiden tarkastelu.](#)
- 2019. Janita Hanhisuanto, HAMK. [1960- ja 1970-lukujen lähiöiden betonikerrostalojen lisäkerrosrakentaminen](#)
- 2017. Juho Tamminen, Turun AMK. [Suunnittelun ohjaus lisäkerroshankkeessa.](#)