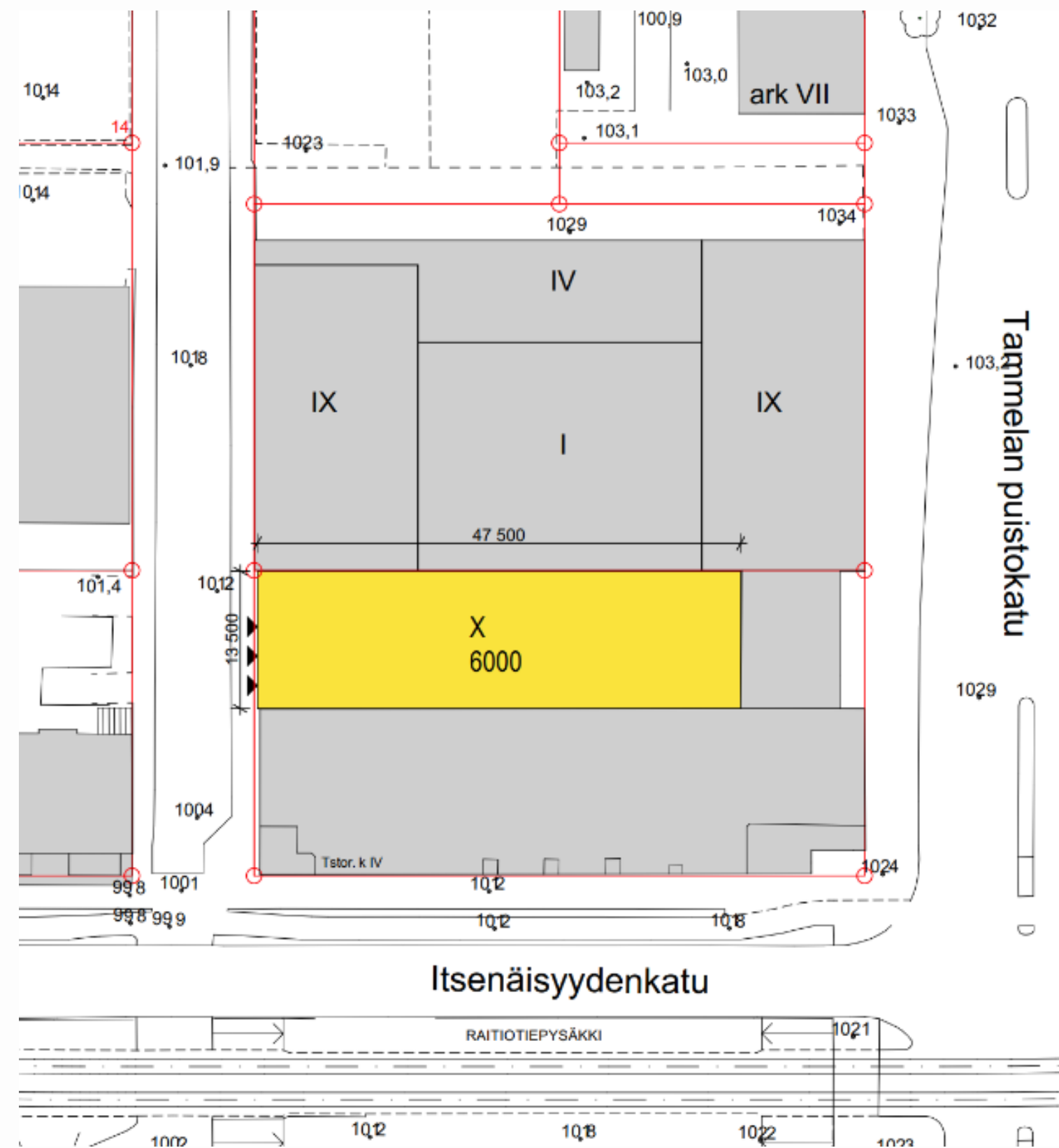




TOAS Ilmari – Itsenäisyydenkatu 7-9
Yhteenvedo laadituista selvityksistä
YLA 29.4.2025

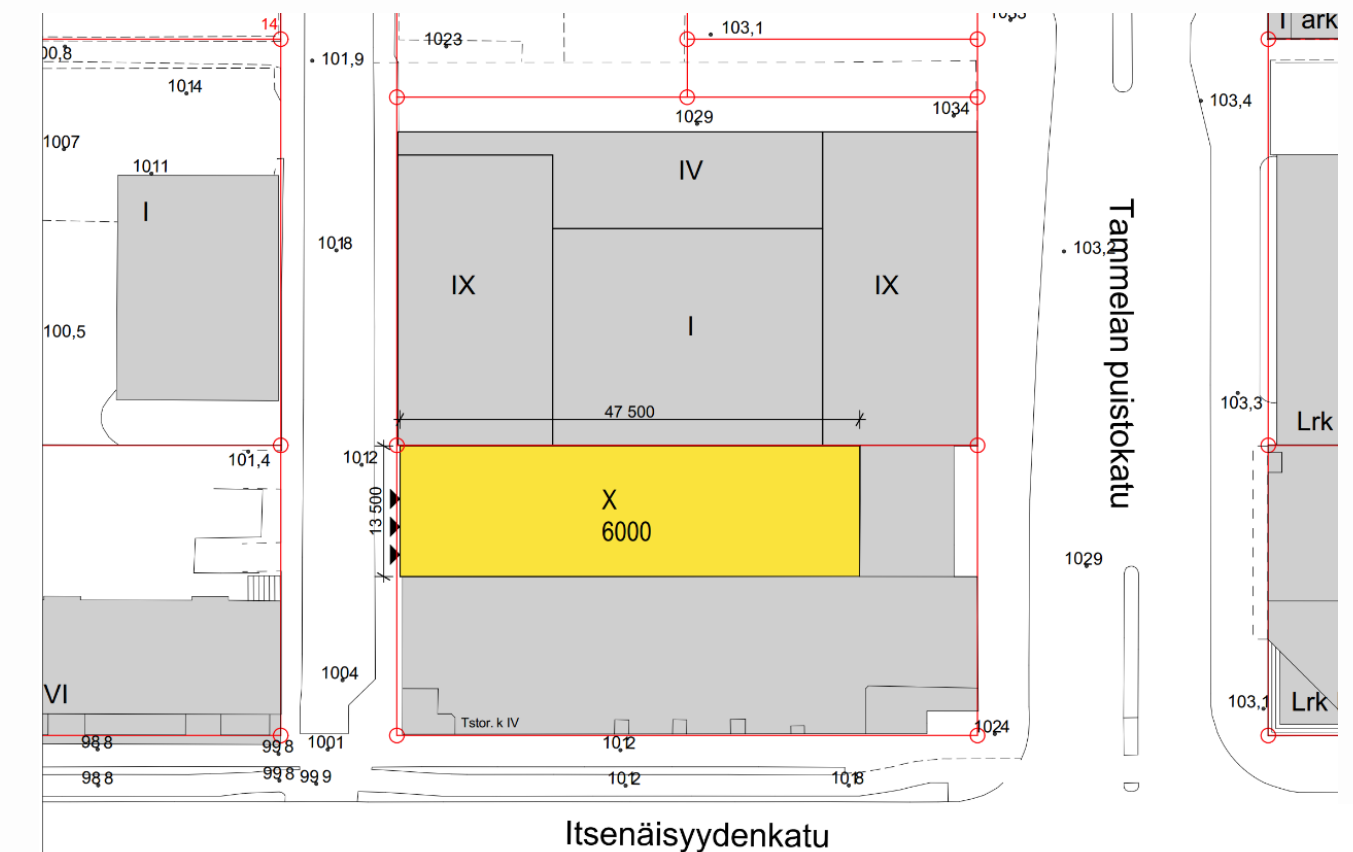
Taustaa

- Yhdyskuntalautakunnan kokouksen 11.6.2024 päätöksen pohjalta tarkasteltiin ja läpikäytiin Itsenäisyydenkatu 7-9 säilyttävää vaihtoehtoa.
 - Rakennetekninen selvitys
 - Purkukartoitus
 - Rakennettavuusselvitys
 - Haitta-ainetutkimus
 - Julkisivujen kuntotutkimus
 - Hiilijalanjälkilaskelma
 - Yhteenvetoraportti
- Tarkastelua täydennettiin tutkimalla kompensoisiko tontille sijoitettava uudisrakennusoikeus saneerauksen kustannuksia.
 - Massoittelututkielma
 - Kustannuslaskelma
 - Vuokratasotarkastelut
 - Yhteenvetoraportti



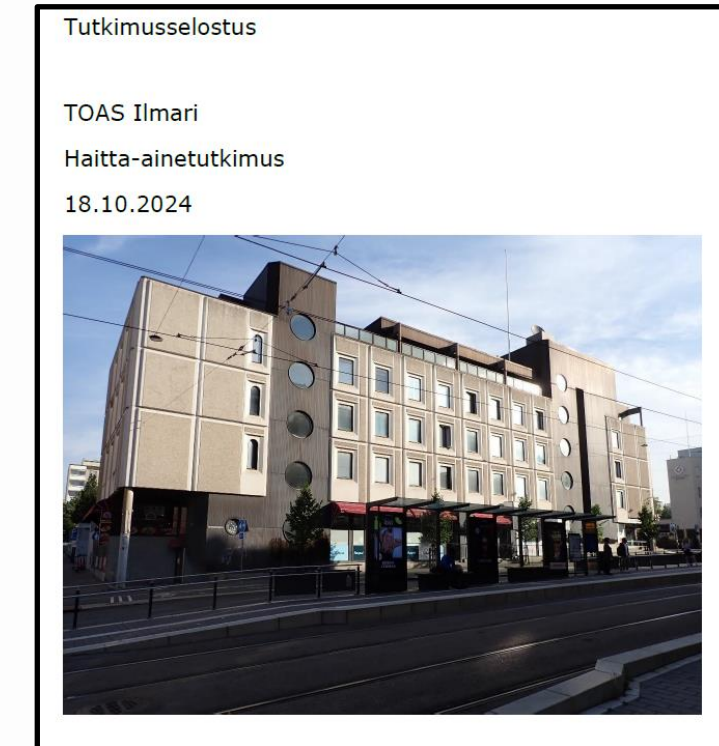
Täydentävä selvitys

- Rakennussuojelun kompensointi lisärakennusoikeudella:
 - 6.000 m² lisärakennusoikeus ei kompensoi saneerauksen kustannuksia
 - Saneerauksen kustannusarvio 8.277 €/m² uudisrakentamisen yhteydessä
 - Asuntojen omakustannevuokrat saneerauksen myötä n. 51 €/m²/kk
 - ARA säädösten mukaisesti laskettuna, laki korkotukilainasta.
 - Arvio ARA:n hyväksymästä vuokratasosta n. 19 €/m²/kk
 - Kohde toteutettava ARA-rahoitteisena (ARA-velvoitteiden alainen)
 - Kompensointitarve kaupungilta 11.4 MEUR ARA-hintatason saavuttamiseksi
- Tutkittu vaihtoehto ei sovellu asumiseen
- Tutkittu vaihtoehto ei sovitettavissa naapurin kaavahankkeen suunnitelmiin



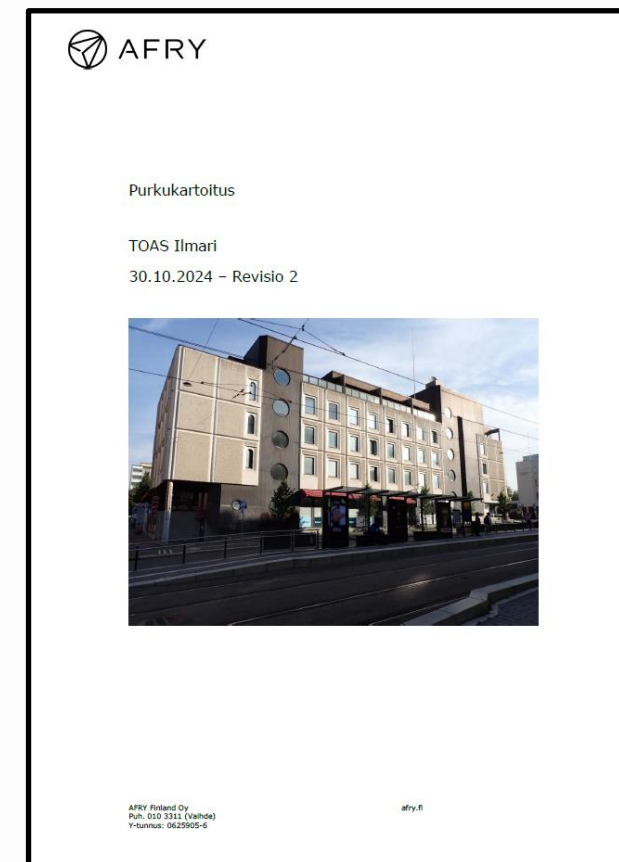
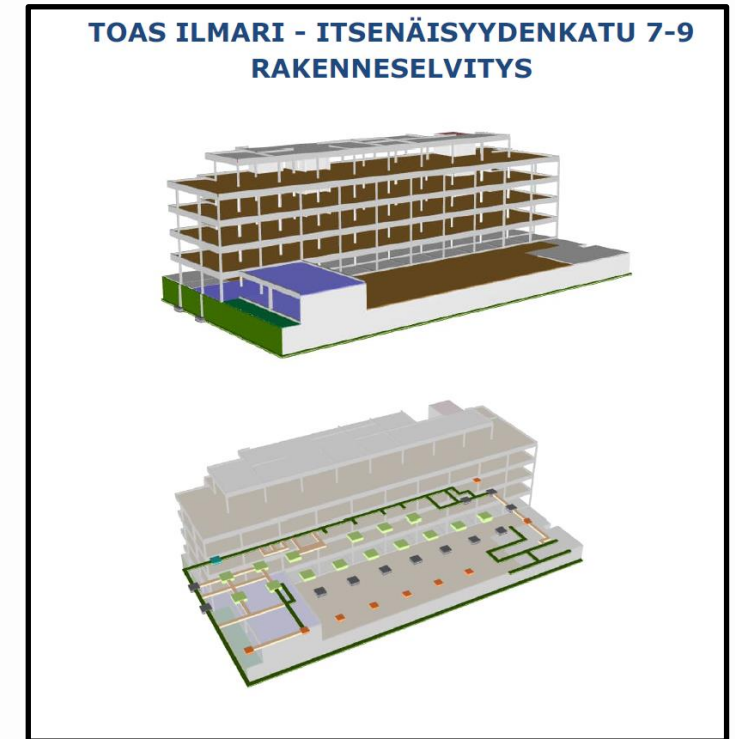
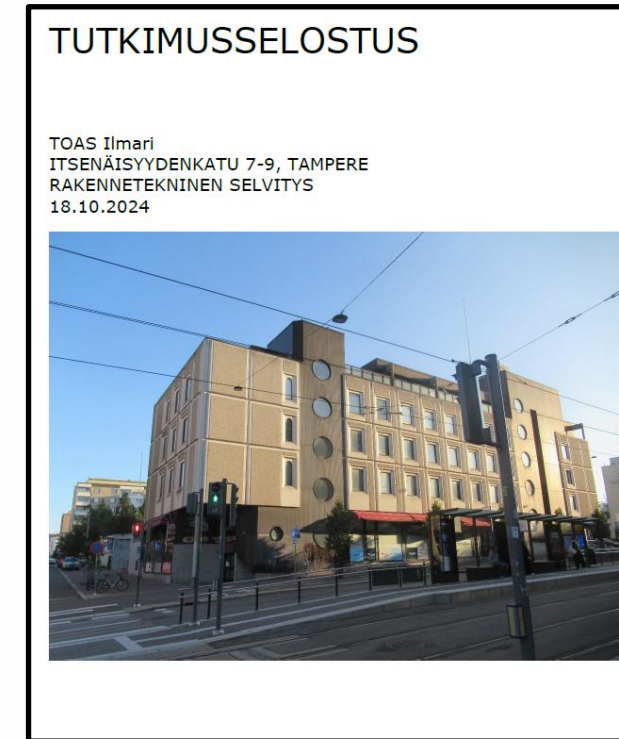
Alkuperäinen selvitys 1/2

- Hiilijalanjälkilaskelmassa vertailtiin saneerauksen ja uudisrakentamisen hiilipäästöjä:
 - Esitetty purkava täydennysrakentaminen on saneerausratkaisua vähäpäästöisempi vaihtoehto, kun otetaan huomioon kiinteistön elinkaari ja tavoiteltava asumisen laajuus
- Rakenneteknisessä selvityksessä arvioitiin saneerauksen laajuutta:
 - Rakennuksen saattaminen nykyvaatimusten mukaiselle tasolle vaatii poikkeuksellisen laajan ja kustannuksiltaan korkean saneerauksen
 - Saneerauksen kustannuksia arvioitiin tarkemmin rakennussuojelun kompensoinnin tarkastelun yhteydessä (kts. edellinen dia)
- Julkisivujen kuntotutkimuksessa tutkittiin julkisivujen korjaustarpeiden laajuutta:
 - Peruskorjaustarve ajoittuu 3-5 vuoden aikajänteelle
 - Julkisivujen yleisilme tulisi mahdollisesti muuttumaan merkittävästi
 - Julkisivut ovat rakennusrungosta ripustettuja
 - Säilyttäminen ilman rakennuksen rungon säilyttämistä ei mahdollista
 - Julkisivu ei pysy yksin pystyssä
 - Alumiinijulkisivu pyritään uusiokäyttämään



Alkuperäinen selvitys 2/2

- Rakenneselvityksessä tarkasteltiin nykyisten rakenteiden ominaisuuksia
 - Nykyiset rakenteet vaativat poikkeuksellisia vahvennuksia täyttääkseen nykymääräykset
 - Mahdollinen korottaminen vaatii merkittäviä rakenteiden vahvennuksia
 - Rakennuksen osittainen purkaminen vaatii poikkeuksellisen merkittäviä vahvennuksia rakennuksen runkorakenteisiin stabiliteetin säilyttämiseksi
- Haitta-ainetutkimuksissa tutkittiin nykyisiä rakenteita
 - Rakennuksessa rakenteita, jotka tulisi uusia turvallisiksi todetuilla materiaaleilla
 - Merkittävimpiä laajuuksiltaan ulkoseinärakenteiden kuitusementtilevyt, lattiavinyylilaatat ja julkisivuelementtien saumat
- Purkukartoituksessa arvioitiin rakennusosien uudelleenkäyttöä
 - Aistinvaraisten havaintojen perusteella uusiokäyttöön soveltuviksi rakennusosiksi todettiin julkisivun alumiiniprofiili sekä kohteen kahi-tiilet
 - Loput materiaalit ovat kierrätettävissä korkealla kierrätysasteella



Johtopäätökset

- Mikäli nykyinen rakennus päätettäisiin suojella, kaupungin tulisi kompensoida hanketta 11.4 MEUR:lla, jotta ARA-kustannustaso saavutetaan
 - Saneeraus poikkeuksellisen laaja, kustannusarvio lisärakentamisen yhteydessä 8.277 €/m²
 - Omakustennevuokra saneerauksen myötä ~ 51 €/m²/kk
 - ARA säädösten mukaisesti laskettuna, laki korkotukilainasta
 - Arvioitu ARA:n hyväksymä vuokrataso ~ 19 €/m²/kk
 - Lisärakennusoikeus ei kompensoi saneerauksen kustannuksia eikä täytä uudisrakentamiselle asetettuja laadullisia vaatimuksia
 - Rakennus on ARA-velvoitteiden alainen, hanke on toteutettava ARA-rahoitteisena
 - Purkava täydennysrakentaminen on ekologisempi vaihtoehto
- Kohteen toteuttaminen on mahdollista vain purkavana täydennysrakentamisena