

2.2.2021

Markus Peltonen

Lujia

LISÄ- JA TÄYDENNYSRAKENTAMISEN WEBINAARI 2.2.2021
Lisä- ja täydennysrakentaminen hankekehittäjän silmin

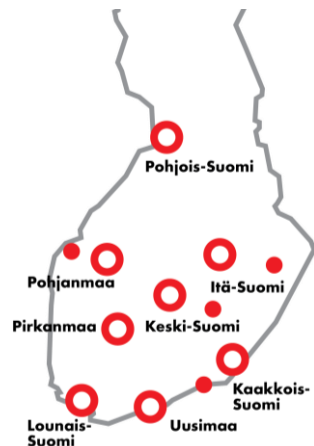
Lujatalo Oy – valtakunnallinen rakentaja

Kolmannen polven perheyrittäjä, yli 65 vuoden kokemuksella.

Lujatalo on osa Luja-yhtiöitä, joihin kuuluu Lujatalon lisäksi Lujabetoni ja Fescon.

Lujatalon lv n. 550 M€ ja henkilöstöä n 800 , 2019 valmistui ennätysmäärä asuntoja (2 750 kpl).

Toiminta kattaa koko Suomen.



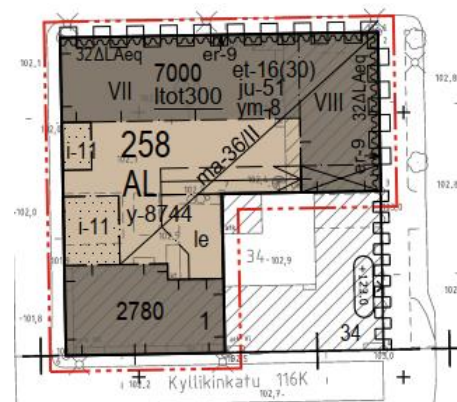
**LUOTTAMUS
& MAINE**
TUTKIMUSRAPORTTI
LUJATALO | SUURI YLEISÖ | 2018 Q2

SIJA	RAKENNUSYRITYKSET	MAINE 2019
1.	Lujatalo Lujatalo Oy	3.42
2.	Lapti LAPTI	3.37
3.	Pohjola Rakennus POHJOLA	3.36
4.	Hartela HARTELA	3.36
5.	Fira Fira	3.35
6.	Are Are	3.33
7.	Bonava BONAVA	3.32
8.	Peab PEAB	3.27
9.	NCC NCC	3.27
10.	YIT YIT	3.23
11.	Skanska SKANSKA	3.20
12.	Caverion Caverion	3.19
13.	Consti CONSTI	3.16
14.	Lehto Group LEHTO	3.11
15.	Destia DESTIA	3.06
16.	SRV SRV	2.95

Lisä- ja täydennysrakentaminen hankekehittäjän silmin

Kaavakehityksessä asumisen edellytysten täyttäminen sekä nykyisen että tulevan rakennuskannan osalta.

Case: "As Oy Tamronkulman täydennysrakentaminen"



Asemakaavamuutos

Rakentaminen tiiviisti asutun sekä jo rakennetun ympäristön keskellä.

Case: "Satamakatu 17 käyttötarkoituksen muutos, täydennysrakentaminen sekä lisäkerrosrakentaminen"



Runko- ja sisätyövaihe

Kaavakehitysvaihe

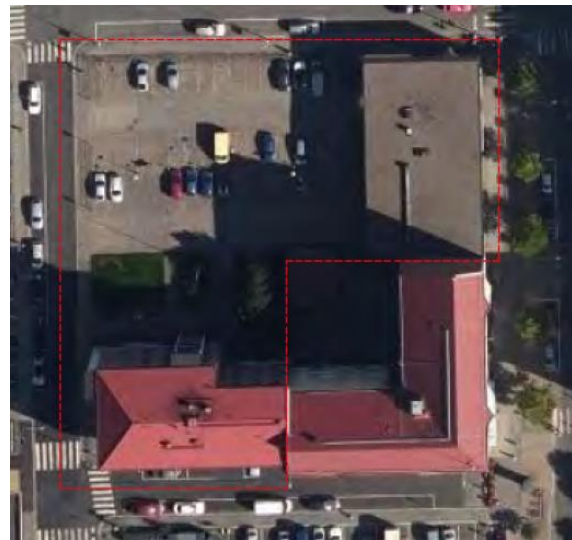
”As Oy Tamronkulman täydennysrakentaminen”

- 7 000 kem2 ja 130 as

Täydennysrakentamisen potentiaalin selvittäminen:

- Pysäköintiratkaisut
- Polkupyöräpaikat
- Leikki- ja oleskelualueet
- Meluntorjunta
- Nykyisen rakennetun ympäristön rakennuskannan ominaisuudet
- Liittyminen olemassa oleviin ja liittyviin rakennuksiin
- Ilmansuunnat
- Olemassa olevat liikenneverkot ja niihin liittyminen
- Viherkerroin- ja hulevesiratkaisut
- Asumisen edellytysten ja tarkoituksenmukaisen asuntosuunnittelun saavuttaminen
- Jätehuoltoratkaisut
- Pohjaolosuhteet ja -vesitasot
- Korkean rakentamisen mahdollisuudet
- Mahdolliset kiinteistöasiat.

Hanketalouden kannalta kaavakehitysvaihe on *rakennuskustannusten määräytymisen*_ kannalta kriittisin vaihe rakennusprojektissa.



Asemakaavamuutosalue.



Nykytilanne.

Kaavakehitysvaihe



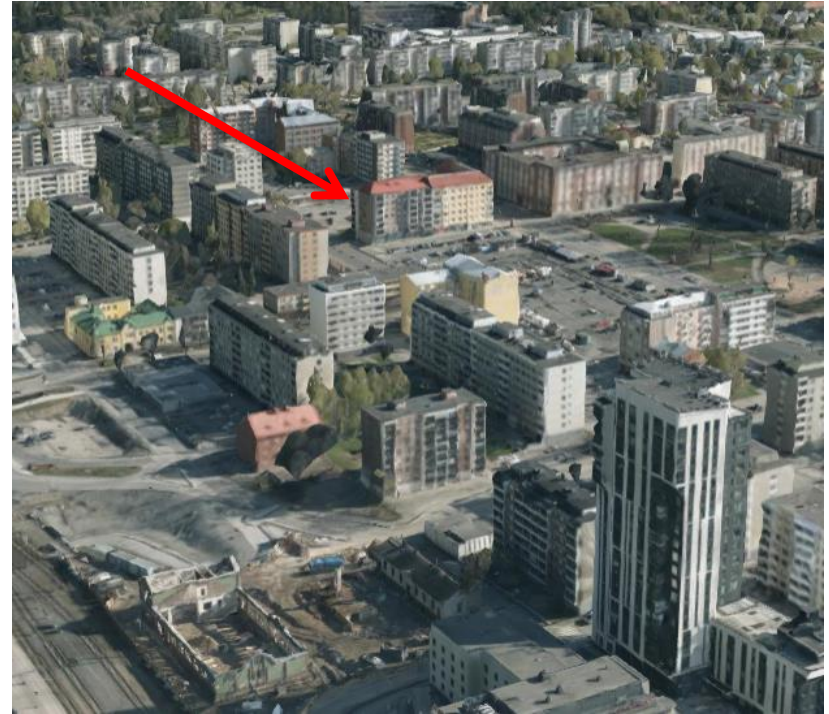
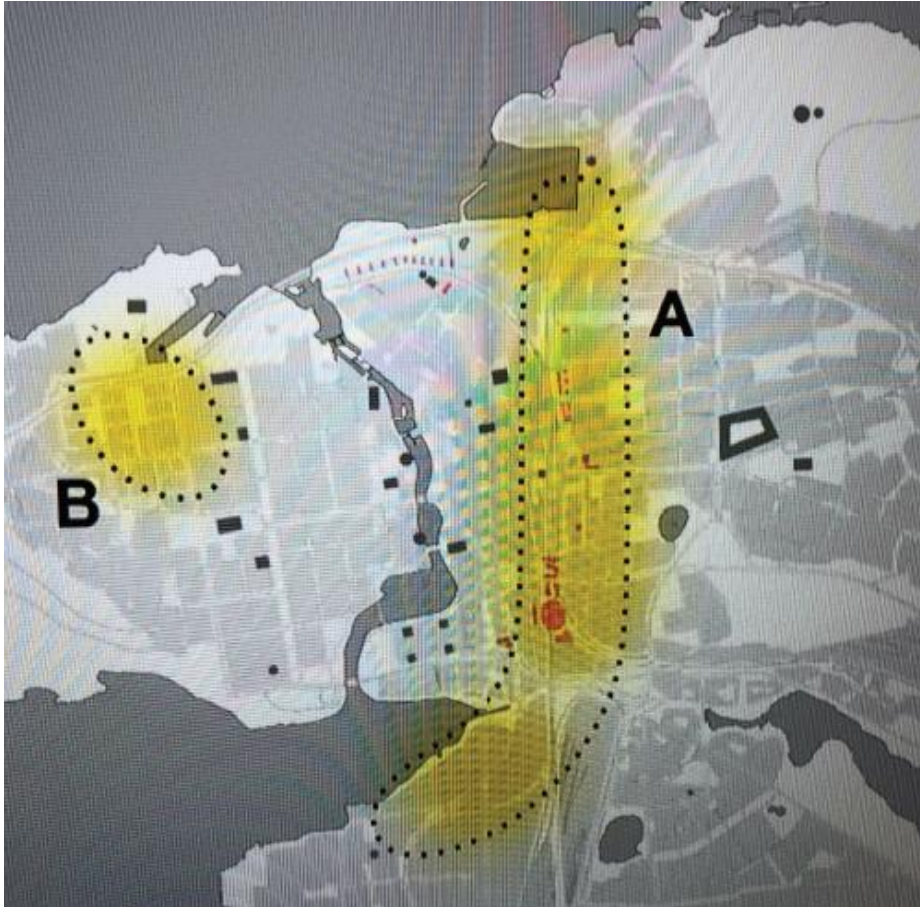
Täydennysrakentamisen mahdollisuudet vrt. ympäristön nykyinen rakennuskanta.

Kaavakehitysvaihe



Muutos nykytilanteen ja tulevan välillä.

Kaavakehitysvaihe



Korkean rakentamisen mahdollisuuden selvittäminen.

Kaavakehitysvaihe

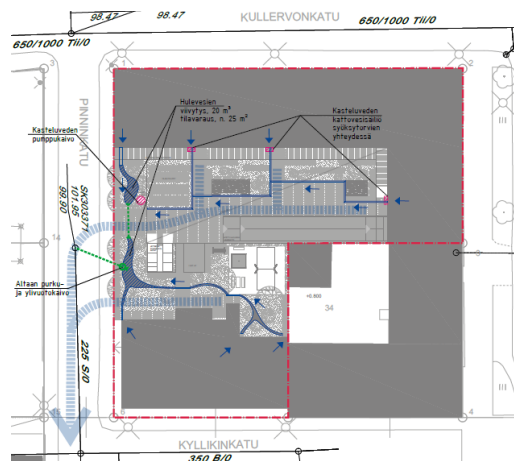


Pihasuunnitelma.

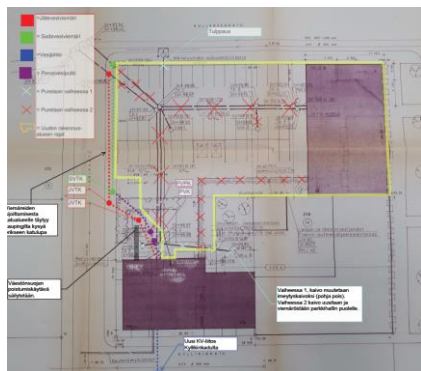
Täydennysrakentamisvolyymiä ohjaavat kaavalliset mitoitukset:

- Pysäköintiratkaisut
 - 1/180 → 60 → tilatarve 1700 brm2
- Polkupyöräpaikat
 - 1/40 → tilatarve 400 brm2
- Leikki- ja oleskelualueet
 - 10/100 → tilatarve 1000 m2
- Meluntorjunta
 - Asuntojen avautumismahdollisuudet
- Rakennettuun ympäristöön liittyminen
 - Naapurien korkeudet ja etäisyydet naapureihin
- Ilmansuunnat
 - Asuntojen avautuminen pohjoiseen
- Olemassa olevat liikenneverkot ja niihin liittyminen
 - Tontti- ja autohalliliittymien sijainnit
- Viherkerroin- ja hulevesiratkaisut
 - Viherkertoimet ja hulevesien viivytystarpeet
- Asumisen edellytysten saavuttaminen
 - Runkosyvyydet ja -pituudet, rakennuksen nivelet
- Jätehuoltoratkaisut
 - Jättemitoitus

Kaavakehitysvaihe



Hulevesiselvitys.

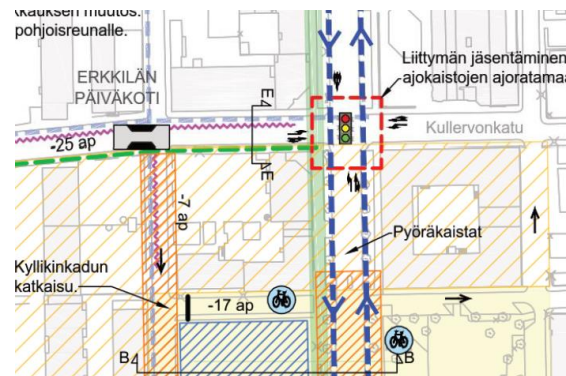


Nykyinen kunnallistekniikka.

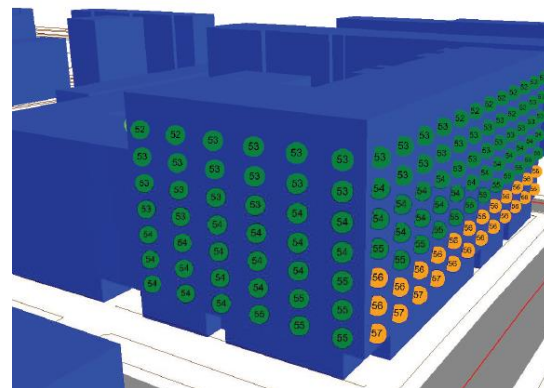
Viiherkerroin
0,89
Tavoitetaso
0,80
Tontin pinta-ala, m ²
2700
Painotettu pinta-ala yht., m ²
2395

Hulevesien viivytystarve m ³
19,0
Sadanta mm
10
Valumakerroin C
0,7
Esitettujen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
yhTEENSÄ: 19,6
maanpäällinen: 10,0
maanalainen: 9,6
Jää viivyttämättä m ³
0,0

Viiherkerrointarkastelu.



Liikennetarkastelu.



Liikennemelutarkastelu.

Rakentamisvaihe

*"Satamakatu 17 käyttötarkoituksen muutos,
täydennysrakentaminen sekä lisäkerrosrakentaminen":*

- 17 500 kem2 ja 250 as

Rakentamisen ominaispiirteet jo rakennetun ympäristön keskellä:

- Rakennuksen ympäristön tuomat reunaehdot
 - Naapureiden rajaseinät/-perustukset
 - Katualueet
 - Naapurirakennusten käyttötarkoitukset
- Logistiset ratkaisut
- Työmaatekniset ratkaisut
- Rakennussuojaus
- Purkutyöt
- Vanhan rakennuksen ominaispiirteet / tiedostamattomat seikat
- Tiedottaminen

Hanketalouden kannalta rakentamisvaihe on rakennuskustannusten muodostumisen kannalta kriittisin vaihe rakennusprojektissa.

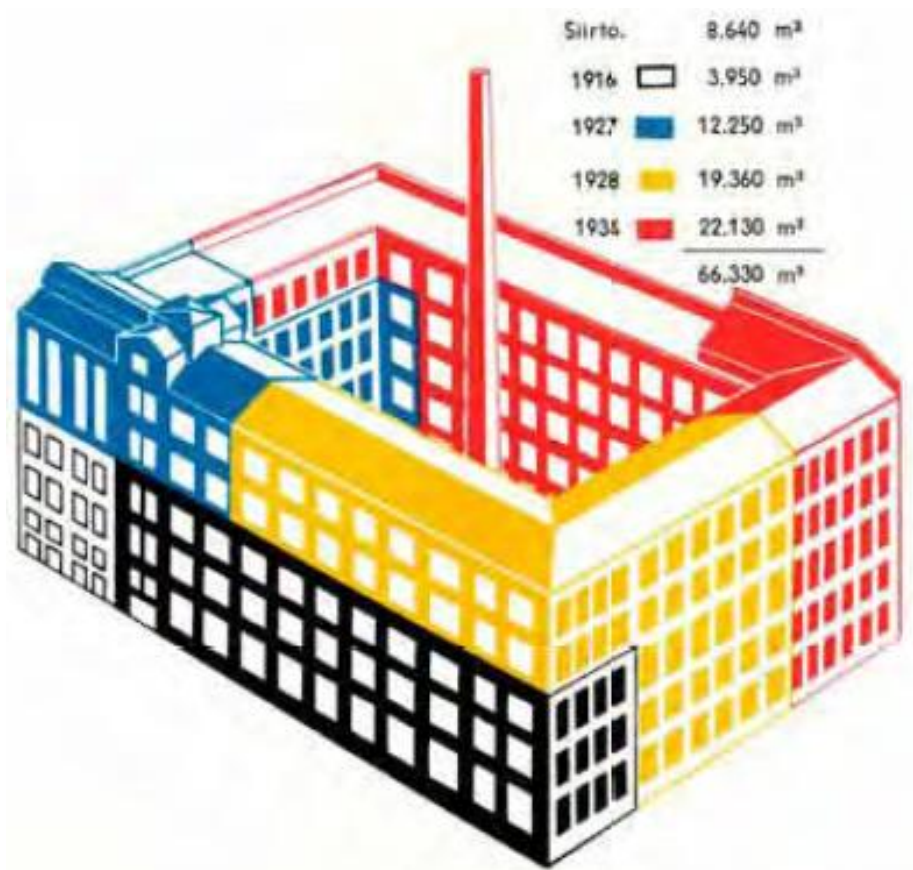


Lopputilanne.



Lähtötilanne.

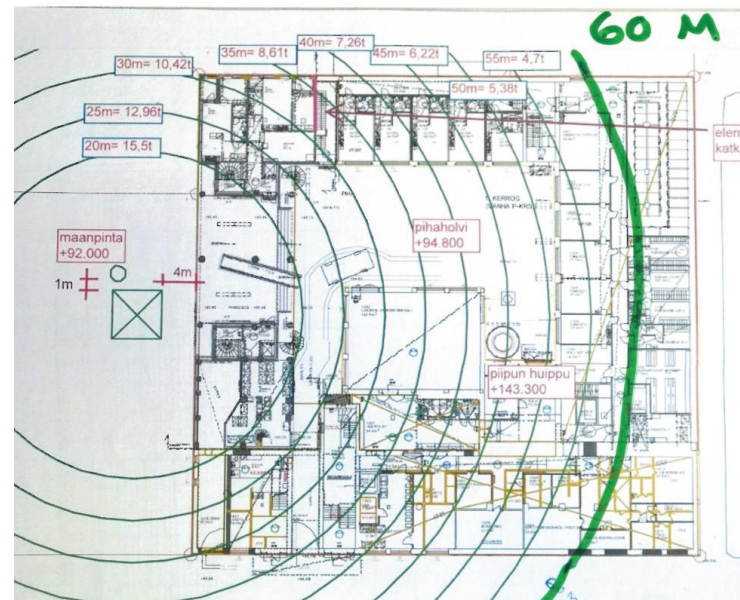
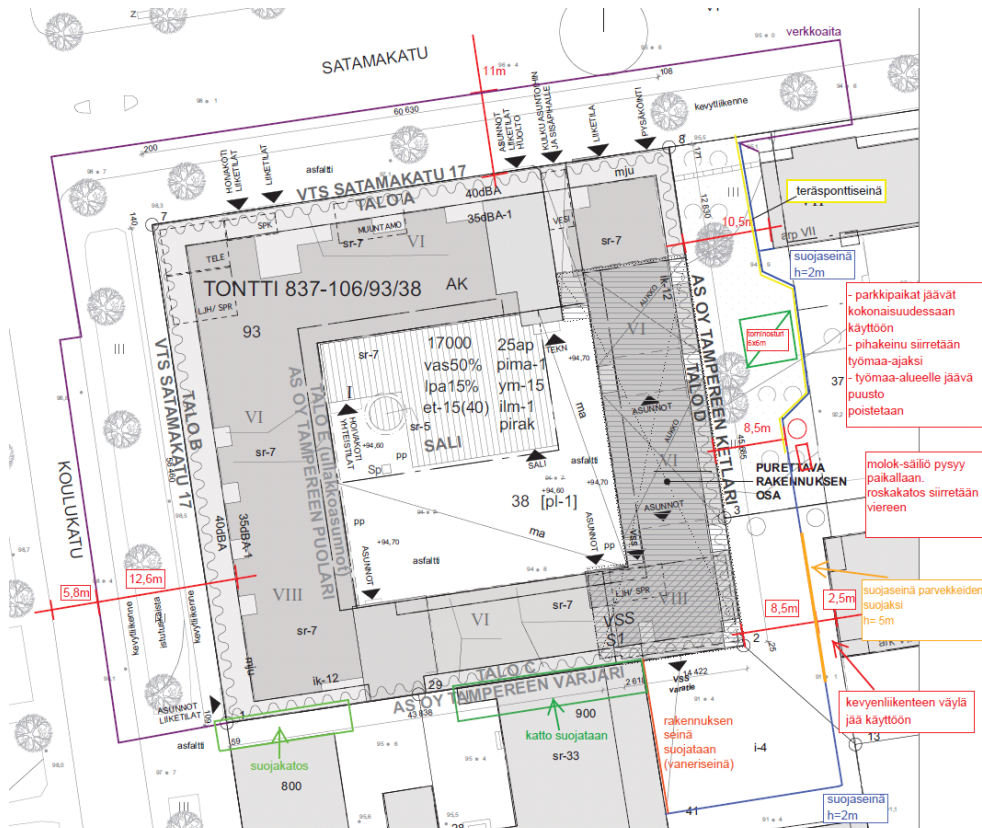
Rakentamisvaihe



Lähtötiedot ja rakennuksen historia.

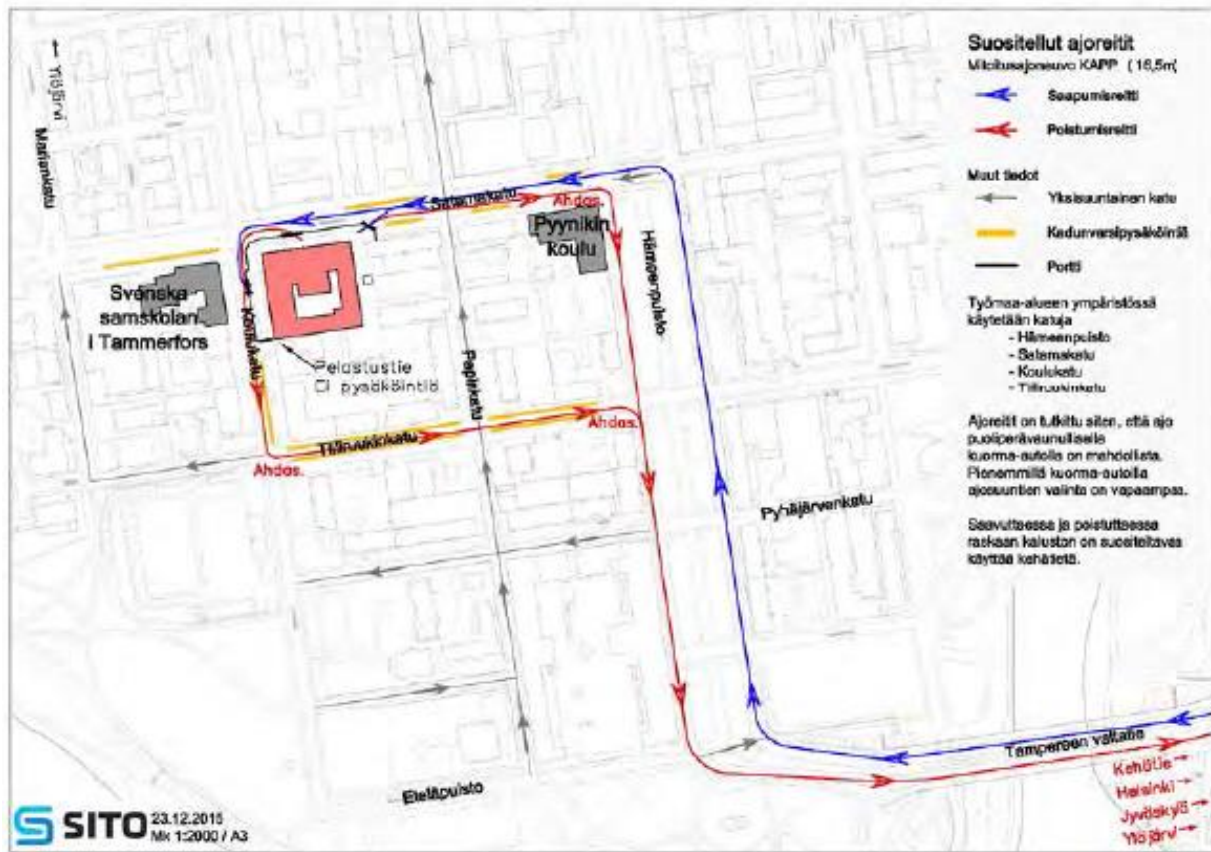


Rakentamisvaihe

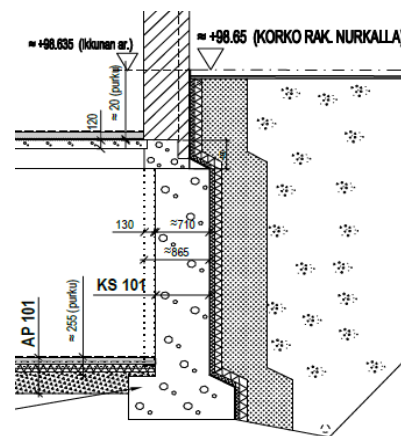


Työmaatekniset reunaehdot.

Rakentamisvaihe

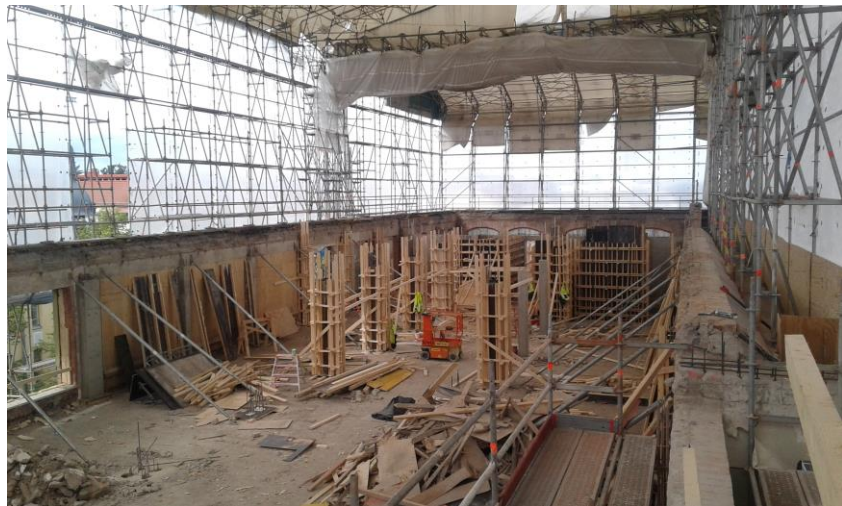


Logistiikkasuunnitelma.



Katualuerajaus.

Rakentamisvaihe



Lisäkerrosrakentaminen sääsuojan alla.



Rakenteiden vahvistaminen.



Perustusten vahvistaminen katualueeseen rajautuen.

Rakentamisvaihe



Yhden rakennussiiven purkutyöt ja uusi asuinsiipi.

Rakentamisvaihe



Lisäkerrosrakentaminen sääsuojan alla.

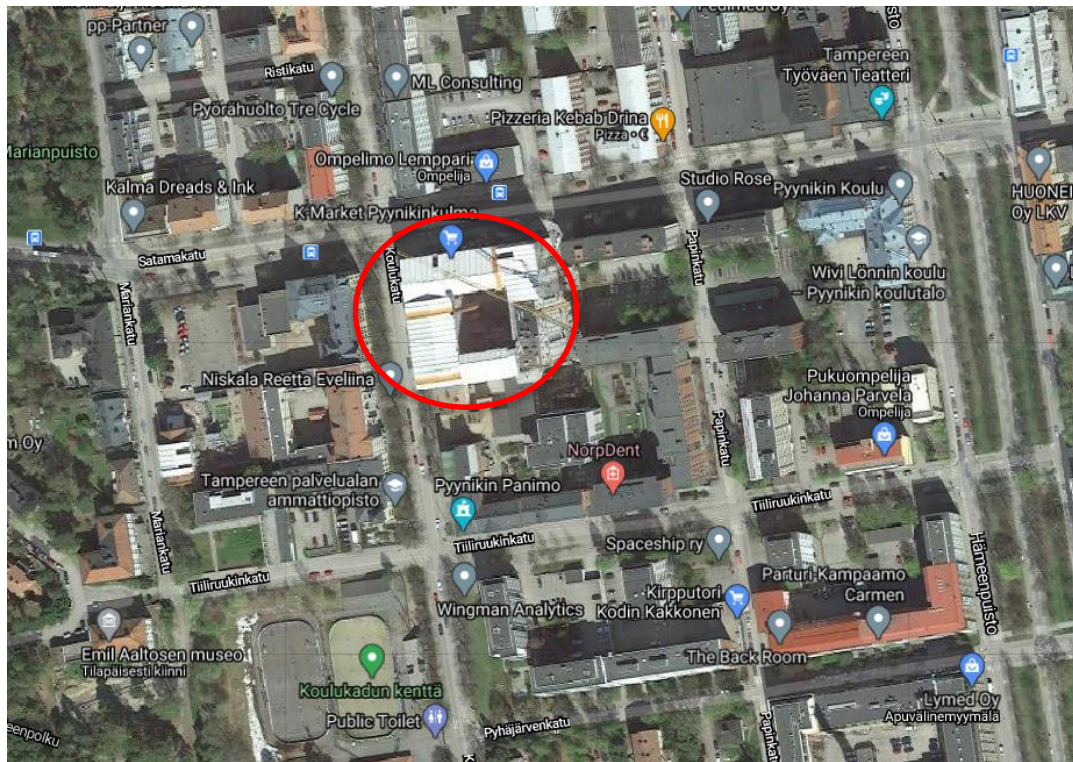


Purkutyöt.



Rakenteiden vahvistus.

Rakentamisvaihe



Rakennustyömaan sijainti mikrotasolla tiiviisti rakennetun ympäristön keskellä.



Two construction workers wearing orange safety vests and red helmets are looking at a large architectural blueprint spread out on a wooden floor. The workers are wearing white gloves and have tattoos on their arms. The blueprint is a detailed technical drawing of a building plan, showing various rooms and structural elements. The workers are standing on a light-colored wooden floor, and their shadows are cast onto the floor. The image is taken from a high angle, looking down at the workers and the blueprint.

Kiitos

Lujia