

Puurakentamisen edistäminen seutukaupungeissa, LOPPURAPORTTI 18.2.2022

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAHOITAMA PUURAKENTAMISEN
EDISTÄMISEN HANKE
KAUHAJOEN KAUPUNKI / MARKETTA NUMMIJÄRVI

Puurakentamisen edistäminen seutukaupungeissa

Ympäristöministeriön rahoittama puurakentamisen edistämisen hanke

Kauhajoen kaupunki

LOPPURAPORTTI 18.2.2022

Sisällys

1. Tiivistelmä	1
2. Hankkeen tausta ja tavoitteet	2
Hankkeen tausta	2
Hankkeen tavoitteet.....	2
3. Hankkeen osapuolet ja menetelmät.....	3
4. Hankkeen tulokset.....	3
5. Hankkeen vaikuttavuus/vaikutukset	4
6. Viestinnän toteutuminen ja tulokset.....	5
7. Tulosten kestävyys ja hyödyntäminen	5
8. Talousraportti	6
9. Suositukset tulevia hankkeita ja ohjelmia varten	6
10. Johtopäätökset /Yhteenveto hankkeesta ja päätuloksista.....	7

1. Tiivistelmä

Puurakentamisen edistäminen seutukaupungeissa -hankkeen avulla pyrittiin edistämään puurakentamista tuottamalla lisätietoa puukerrostalorakentamisen edellytyksiä erityisesti pienillä ja hitaasti kehittyvillä asunto- ja rakentamismarkkinoilla. Hankkeen tavoitteena oli selättää puukerrostalorakentamisen epävarmuustekijöitä, jotka jarruttavat puurakentamisen kehittymistä.

Hankkeessa tuotettiin konsulttityönä esiselvitys, jossa tutkittiin asuntomarkkinoiden vastaanottavuutta, kerrostalorakentamisen riskien hallintaa, toimintaympäristöön sopivaa kustannus-hinta-suhdetta sekä rakentajien kiinnostusta toteuttaa hankkeita toimintaympäristössä. Kerätyn tiedon pohjalta tuotettiin puukerrostalorakentamisen konsepteja, jotka sopivat monipuolisesti erilaisiin taajamaympäristöihin niin nopeasti kasvavilla kuin hitaasti kehittyvillä alueilla myös rakennuttajan näkökulma huomioiden. Tuotettujen puukerrostalokonseptien sisältönä on kustannustehokas pienkerrostalomalli, joka sopii asumisen ja palvelujen tilatarpeisiin huomioiden eri-ikäiset käyttäjät lapsiperheistä apuvälineitä käyttäviin ikäihmisiin.

Hankkeessa tuotettu laadukas esiselvitys palvelee puukerrostalorakentamisen edistämistä. Hankkeen aikana luotiin kumppanuuksia, joiden varassa tuloksia saadaan hyödynnettyä välittömästi konkreettisesti toteutushankkeiden tarkastelussa.

2. Hankkeen tausta ja tavoitteet

Hankkeen tausta

Kauhajoki haluaa edistää puukerrostalorakentamista omassa kunnassa, Suomessa ja kansainvälisesti. Kauhajoella on ristiinliimattua massiivipuuelementtiä tuottava CLT-laitos, CLT tilaelementtejä valmistava yritys sekä sisätilojen viimeistelyyn puupaneeleja tuottava huonekalutehdas, joiden tuotteista toteutettuja kohteita halutaan nähdä niin Kauhajoella kuin muuallakin. Ensimmäiset puukerrostalot on rakennettu Suomessa kasvukeskuksiin, missä asuntomarkkinoiden dynamiikka mahdollistaa myös suurien ja kokeilevien kohteiden toteuttamisen. Myös Kauhajoen kokoisissa seutukaupungeissa on paljon potentiaalia puurakentamisessa. Pienemmillä asuntomarkkinoilla rakennuttamisen riskienhallintaan liittyy kuitenkin kysymyksiä, jotka eivät ole voimakkaasti läsnä kasvukeskusten rakentamisessa. Puurakentamista voidaan edistää kehittämällä myös pienempien paikkakuntien asuntomarkkinoille sopivia puurakennuskonsepteja.

Kerrostalorakentamisessa on omat haasteensa kasvukeskusten ulkopuolella. Vaikka Kauhajoki on 13 000 asukkaan kunta, on tänne toteutettu vain neljä yli kaksikerroksista asuinkerrostaloa, joista kolme on 1970-luvulla rakennettuja kunnan vuokrataloja, ja yksi 1990-luvulla rakennettu, yksityisellä rahoituksella toteutettu kerrostalo, jonka asunnot ovat pääasiassa asukkaiden itse omistamia.

Keskeisimpiä haasteita Kauhajoen tyyppisissä kunnissa ovat asuntomarkkinoihin eli kerrostaloasuntojen kysyntään, rakentamiskustannuksiin, asuntojen myyntihintojen ja ostajien maksuhalukkuuden suhteeseen sekä asuntojen arvon kehittymiseen liittyvät epävarmuustekijät. Haasteena voi olla myös riskien hallintaa tukevan asemakaavatontin löytäminen taajaman ydinalueilta siten, että tontin koko, ympäristön vetovoimaisuus, etäisyys palveluihin, rakennettavuus, tulvalta suojautuminen ja infrastruktuurin kapasiteetti mahdollistavat rakentamisen eivätkä näyttäydä rakentamishanketta jarruttavina epävarmuustekijöinä rakennushanketta suunnitteleville.

Kauhajoki näki hyvänä puurakentamista tukevana toimenpiteenä edellä kuvatussa ympäristössä teettää esiselvitys, jossa selvitettiin rakentamisen edellytykset edellä mainittujen haasteiden näkökulmasta. Esiselvitys tarjoaa rakennuttajille, mukaan lukien kunta itse, tietoa keinoista kartoittaa ja ratkaista puukerrostalojen rakentamisen riskejä pienessä ja hitaasti kehittyvässä taajamassa. Esiselvityksen avulla edistetään pieneen taajamaan sopivan puurakentamishankkeen sekä julkisten ja yksityisten toimijoiden hybridikäytön mahdollistavien mallien konseptointia.

Hankkeen tavoitteet

Hankkeen tavoitteena oli selittää puukerrostalorakentamisen epävarmuustekijöitä, jotka jarruttavat puurakentamisen kehittymistä erityisesti pienillä ja hitaasti kehittyvillä asunto- ja rakentamismarkkinoilla. Tavoitteena oli tuottaa puurakentamisen konsepteja, jotka sopivat monipuolisesti erilaisiin taajamaympäristöihin niin nopeasti kasvavilla kuin hitaasti kehittyvillä alueilla. Hankkeessa selvittiin puukerrostalorakentamisen edellytyksiä myös rakennuttajan näkökulmasta.

Puurakentamiskonsepteissa tutkittiin erityisesti mahdollisuutta tuottaa kustannustehokas pienkerrostalomalli, joka sopii asumisen ja palvelujen tilatarpeisiin huomioiden eri-ikäiset käyttäjät lapsiperheistä apuvälineitä käyttäviin ikäihmisiin. Esiselvityksessä suunniteltiin tutkittava myös CLT-elementeistä valmistetun rivitalon toteuttamisen mahdollisuuksia. Rivitalokonseptin suunnittelu oli esiselvityksen tarjouskilvassa optiona, mutta sen tilaamiseen rahat eivät riittäneet.

3. Hankkeen osapuolet ja menetelmät

Hankkeen toteutti Kauhajoen kaupunki. Hankkeessa pääosassa oli puu- ja kerrostalorakentamisen esiselvitys, joka tilattiin konsultilta, tarjouskilvan perusteella valikoituneelta FCG:ltä. Hankkeen rahoittivat Ympäristöministeriö ja Kauhajoen kaupunki.

Konsultilta työryhmässä oli asuntomarkkinoiden asiantuntija (DI, KTM) sekä arkkitehtejä. Esiselvityksessä haastateltiin rakentajia, rakennuttajia, rahoittajia sekä kiinteistönvälittäjiä ja koottiin tietoa erilaisilla tiedonhankintamenetelmillä. Työn aloitusvaiheessa kartoitettiin asuntomarkkinoiden nykytilannetta ja kehittämisenäkymiä Kauhajoella. Selvityksessä tarkasteltiin asuntojen myyntihintoja, markkinoilla olevia talotyyppejä sekä asuntojen hintapyyntöjä keskustan alueella. Lähialueen vastaavista kunnista tunnistettiin ja arvoitiin myös yksi hiljattain toteutunut vapaarahoitteinen kerrostalokohde saatavilla olleiden kohdetietojen perusteella. Tulosten pohjalta tehtiin rakennusten konseptisuunnittelua arkkitehtityönä.

Yhteistyö virisi hankkeen aikana paikallisen rakentajan, CLT-moduuleita valmistavan yrityksen sekä Tampereen yliopiston arkkitehtuurin laitoksen kanssa.

Hankkeen tuloksista järjestettiin kaikille avoin yleisötilaisuus. Puukerrostalorakentamisesta on keskusteltu toistuvasti kaupungin poliittisten päättäjien kokouksissa, ja tulokset on jalkautettu välittömästi kuntapäättäjille.

Hankkeen vireillä ollessa esiselvityksestä tiedotettiin ympäristöministeriön ja Motivan järjestämissä puurakentamisen foorumeissa ja tiedesparrauksissa. Tuloksista tiedotetaan laajemmin Seutukaupunkiverkostossa.

4. Hankkeen tulokset

Hankkeessa pilotoitiin kerrostalorakentamisen suunnittelun prosessi, joka ottaa huomioon pienten ja keskisuurten kuntien erityiset tarpeet. Hanke myös tuotti tietoa Kauhajoen kaupungille siitä, kuinka puukerrostalorakentamiseen voidaan varautua esille tulleet seikat huomioiden asemakaavoituksessa sekä infrastruktuurin rakentamisessa ja sen tarpeisiin varautumisessa. Tuloksissa huomioitiin hyvin myös rakennuttajan näkökulma. Hankkeessa tuotettiin kaksi paitsi kasvukeskusten myös pienten kuntien asuntomarkkinoille sopivaa puukerrostalon konseptia, jotka sopivat tarkemman jatkosuunnittelun pohjaksi. Työssä tarkasteltiin ensisijaisesti puurakentamisen mahdollisuuksia, mutta myös muihin runkomateriaaleihin perustuvien vaihtoehtojen kustannuksia. Tulokset ovat hyödynnettävissä muissakin vastaavan kokoisissa kunnissa ja kaupungeissa.

Työn aikana suoritettavat haastattelut ja konseptitarkastelu toivat esille, että Kauhajoen keskustaan sijoittuva puukerrostalohanke edellyttää tiukkaa suunnittelu- ja kustannusohjausta sekä ennakkomarkkinointia, jotta rakennushankkeesta saadaan taloudellisesti kannattava kokonaisuus. Selvitys kuitenkin paljasti alustavaa kiinnostusta kerrostalorakentamista kohtaan sekä paikallisten toteuttajien että ostajien keskuudessa Kauhajoella.

Tulosten mukaan hankkeen tulee vastata ostajien kysyntää (laatutaso ja koko) sekä maksukykyä ja olla liiketaloudellisesti (riskit ja kate) järkevällä kustannustasolla. Ostajan vanhasta asunnosta saama myyntihinta sekä lainanhoitokyky vaikuttavat asunnonostajien maksukykyyn.

Pienimuotoinen kerrostalorakentaminen voisi monipuolistaa Kauhajoen asuntomarkkinoiden tarjontaa ja mahdollistaa esimerkiksi isommasta omakotitalosta pienempään asuntoon siirtyville ikäihmisille vaivattoman ja turvallisen asumisvaihtoehdon Kauhajoen ydinkeskustan palveluiden äärellä.

Työn aikana tarkasteltiin kahta yleispätevää kerrostalokonseptia, jotka voidaan sijoittaa pienemmillekin tonteille mahdollisimman joustavasti ja kustannustehokkaasti. Vaihtoehtoina

tutkittiin kompaktia ja kustannustehokasta pistetaloa, joka on hyvin sovitettavissa erikokoisille tonteille yhden tai useamman rakennuksen ryhmänä sekä lamelli- / sivukäytävätaloa, joka soveltuu esimerkiksi kadun varteen sijoittuvalle pitkittäiselle ja kapealle tontille.

Esitetyissä kerrostalokonsepteissa pyrittiin kohtuuhintaisuuteen tilallisen suunnittelun, selkeän massoittelun sekä moduulijaon mahdollistaman mitoituksen avulla. Konseptirakennuksen tiloissa pyrittiin hyvään bruttotehokkuuteen ja porrassyöttöön, joilla voidaan saavuttaa kohtuulliset kokonaisrakennuskustannukset. Malleissa haettiin yleispätevyyttä, ja toisaalta variointimahdollisuutta, jotta konseptit olisivat sovellettavissa mahdollisimman hyvin eri sijaintivaihtoehtoihin.

Selvitys toi esille, että runkovaihtoehtoista puinen pilari-palkkirunko ja CLT-elementtirunko ovat jonkin verran betonirunkoa kalliimpi. Vallitseva kilpailutilanne, eri materiaalien erilainen hintakehitys sekä rakennuspaikkojen logistiikkaerot vaikuttavat yksittäisten kohteiden lopullisiin urakkahintoihin ja runkoratkaisujen keskinäiseen edullisuuteen.

Työssä esitettyjä kerrostalokonsepteja tutkittiin viidessä kohteessa Kauhajoen ydinkeskustan alueella. Vaihtoehtotarkastelussa arvioitiin voimassa olevan asemakaavaan antamat lähtökohdat, tontin reunaehdot sekä hankkeen kiinnostavuuteen ja kannattavuuteen vaikuttavat tekijät, kuten ympäristön vetovoimaisuus ja asunnoista avautuvat näkymä, joilla on suuri vaikutus asuntokohteen houkuttelevuuteen ja myytävyyteen.

Kauhajoen kaupunki on tyytyväinen tuloksiin, ja tulee hyödyntämään niitä asemakaavan muutoshankkeissa sekä puukerrostalorakentamisen edistämisen yhteistyössä yritysten ja Tampereen yliopiston kanssa. Hankkeessa saatiin tuotettua ne tulokset, joita tavoiteltiin.

Myönteisistä tuloksista kertoo myös se, että hankkeen aikana toimijat löysivät toisensa, ja jatkosuunnittelu lähti käyntiin.

5. Hankkeen vaikuttavuus/vaikutukset

Hankkeen voidaan katsoa saavuttaneen tavoitteet puun käytön edistämisestä rakentamisessa, sillä siinä tuotettiin tietoa paitsi isoille myös pienemmille asuntomarkkinoille sopivista puurakentamisen konsepteista. Hankkeessa tuotetun esiselvityksen tulokset konkretisoivat puukerrostalojen rakentamisen keskustelua ja täsmensivät toteutumisen mahdollisuuksia Kauhajoella. Hankkeessa löydettiin yhteistyökumppaneita (rakennuttaja/rakentaja, CLT-moduulivalmistaja, yliopiston arkkitehtuurin laitos hankkeineen), joiden kanssa hankkeessa tuotettuja konsepteja lähdettiin jatkotyöstämään kohti mahdollista toteutuskohdetta. Hankkeen tuloksia hyödynnetään kaavamutoksissa, ja muutostarpeet on huomioitu kaavoitusohjelman 2022-2026 laadinnassa. Hankkeen toteuttaja, Kauhajoen kaupunki on erittäin tyytyväinen tuloksiin, ja hyödyntää niitä omassa toiminnassaan puurakentamisen edistämiseksi.

Hankkeessa haastateltiin ja kutsuttiin yhteistyöhön paitsi paikallinen rakentaja myös Kauhajoella sijaitseva CLT-moduuleja valmistava yritys. Kauhajoella on lisäksi CLT-levyä moduulitehtaille ym. asiakkaille valmistava tuotantolaitos, jonka toimintaan hyödyt heijastuvat. CLT-valmistajien asiantuntemusta hyödynnettiin konseptoinnissa. Tuloksia voidaan soveltaa missä tahansa Suomessa ja myös muissa maissa.

Hankkeen avulla häivytettiin esteitä, joita on muodostunut puurakentamisen, erityisesti kerrostalorakentamisen kehittymiselle asuntomarkkinoiden epävarmuustekijöiden vuoksi. Hankkeessa tuotetun tiedon avulla puurakentamista voidaan edistää tutkitun tiedon pohjalta, kun kehittymistä jarruttavat mielikuvat riskeistä on selvitetty ja niihin on tuotettu vastauksia. Samat kehitystä jarruttavat mielikuvat ovat läsnä monella hitaan kasvun alueella, ja tulosten

hyödynnettävyys ja vaikuttavuus on siten laaja. Hankkeen tulosten avulla odotetaan saatavan aikaan alueella pysyvää muutosta, joka edistää puurakentamisen kasvua.

6. Viestinnän toteutuminen ja tulokset

Hankkeen vireillä ollessa esiselvityksestä tiedotettiin ympäristöministeriön ja Motivan järjestämissä puurakentamisen foorumeissa ja tiedesparrauksissa. Tuloksista tiedotetaan laajemmin Seutukaupunkiverkostossa.

Esiselvityksen yleisötilaisuuden diat on julkaistu ja asetettu saataville Kauhajoen kaupungin nettisivuille. Esiselvityksen tuloksista järjestettiin kaikille avoin yleisötilaisuus, johon kutsuttiin kaikki kiinnostuneet lehti-ilmoituksella ja some-kanavissa. Paikallislehti teki ison artikkelin tuloksista ja yleisötilaisuudesta. Puukerrostalorakentamisesta on keskusteltu toistuvasti kaupungin poliittisten päättäjien kokouksissa, ja tulokset on jalkautettu välittömästi kuntapäätäjille.

Hankkeesta kerrottiin Etelä-Pohjanmaan kulttuuriympäristöyöryhmässä, jossa mukana oli myös Tampereen yliopiston edustaja Ari Hynynen. Tuosta virisi yhteistyö hankkeen aikana Tampereen yliopiston arkkitehtuurin laitoksen kanssa. Jatkotyöstämisessä on ollut mukana paikallinen rakentaja sekä CLT-moduuleita valmistava yritys.

Viestintä on toteutunut hyvin vasta perustasolla, ja tuloksista tulee viestiä jatkossa lisää niin paikallisella tasolla kuin seutukaupunkiverkostossa.

7. Tulosten kestävyys ja hyödyntäminen

Hankkeen tulokset ovat konkreettisia ja vaivattomasti hyödynnettäviä. Hankkeessa tuotettiin esiselvitys puukerrostalorakentamisen edellytyksistä seutukaupunki-tyyppisen paikkakunnan asuntomarkkinoilla ja olosuhteissa, ja tuotettiin tuohon ympäristöön sopivia kerrostalokonsepteja. Hankkeessa tuotettu laadukas esiselvitys on juuri sitä, mitä haettiin, ja sen tietoja voidaan hyödyntää pitkään. Se tarjoaa hyvät lähtötiedot seuraaville vaiheille eli rakennushankkeen tarkentamiselle kohti toteutusvaihetta sekä kaavamuutoksille. Tulokset hyödyttävät Kauhajoen kaupunkia kaavamuutosten kohdentamisessa ja ohjelmoimisessa sekä puukerrostalorakentamisen edistämisyrittämissä. Tulokset ovat oivallinen referenssi paikallisessa keskustelussa, johon osallistuvat viranomaisen ja rakentajien lisäksi kuntapäätäjät, yrittäjät ja asukkaat.

Tulokset auttavat myös paikallista puukerrostalon rakentamisesta kiinnostunutta rakentajaa ja paikallista CLT-moduulitehdasta rakennushankkeen kehittämisessä ja kohdentamisessa, sillä esiselvitys tarjoaa hyödyllistä tietoa riskien hallinnasta ja sopivan konseptin, volyymin ja sijainnin valinnasta. Esiselvitys ei takaa, että kerrostaloja lopulta rakentuu, mutta se on sysännyt konkreettisen hankeharkinnan alkuun. Tulokset hyödyttävät myös muita Seutukaupunkeja, kun niissä pohditaan puurakentamisen ja keskustan kehittämisen edistämisen toimenpiteitä.

Hankkeen aikana virisi yhteistyö Tampereen yliopiston puurakentamisen edistämiseen tähtäävän hankkeen kanssa. Siinä kehitetään uudentyyppisiä joustavia asumisratkaisuja, joissa huomioidaan etätyö, pandemia-ajan järjestelyt, uudet hyvinvointiteknologiat ja palvelut, sekä puurakentamisen terveysvaikutukset. Kauhajoen hankkeessa tuotetut konseptisuunnitelmat tarjosivat oivan lähtökohdan Tampereen yliopiston hankkeen teemojen tutkimiseen ja tapauksen research by design -suunnittelulle. Tuloksista hyötyy siten myös tuo toinen hanke, jonka kautta hyödyt kertautuvat ja leviävät entistä laajemmalle. Jatkohankkeessa asuntojen suunnittelun lähtökohtana on ollut CLT-elementeistä valmistetut moduulit.

Hanke konkretisoi puukerrostalojen rakentamisen riskien hallintaa ympäristössä, joissa asuntomarkkinat ovat verrattain hiljaiset. Riskit ovat todelliset, mutta eivät voittamattomat.

Hankkeessa tuotettu esiselvitys ei poista puukerrostalorakentamisen riskejä hiljaisilla asuntomarkkinoilla, mutta se auttaa niiden hahmottamisessa ja hallinnassa. Riskien hallinnassa auttaisi ja siten madaltaisi hankkeiden toteutumisen kynnyistä esimerkiksi rahoitusriskiä hillitsevät asuntorakentamisen lainoituksen instrumentit.

Rivitalokonseptin suunnittelu oli esiselvityksen tarjouskilvassa optiona, mutta sen tilaamiseen rahat eivät riittäneet.

8. Talousraportti

Hanke toteutui verrattain hyvin budjetin mukaisesti. Hankkeen kokonaiskustannuksiksi arvioitiin 25 000 euroa. Hankkeelle haettiin rahoitusta ympäristöministeriöstä 17 500 €, ja Kauhajoen kaupunki varautui hoitamaan hankkeen omavastuun, 30% kuluista eli 7 500 €, joista 1200 € arvioitiin muodostuvan oman työn kuluista. Suurin osa hankkeen kustannuksista suunniteltiin muodostuvan esiselvitykseen käytettävistä ostopalveluista.

Hankkeen pysymisessä budjetoidussa keskeistä oli konsulttityön kilpailutuksen onnistuminen. Kilpailutuksessa on keskeistä muotoilla tarjouspyyntö huolellisesti siten, että tehtävän luonteesta muodostuu täsmällinen kuva. Laatuvaatimusten ja niiden pisteytyksen määrittely on myös tärkeää, jotta tekijäksi valikoituisi osaava konsultti. Esiselvityksen konsulttityön tarjouspyyntö julkaistiin HILMAssa 24.3.-14.4.2021.

9. Suositukset tulevia hankkeita ja ohjelmia varten

Esiselvityshankkeessa selvitettiin asuntomarkkinoita ja muita rakentamisen lähtökohtia, ja hahmoteltiin tietojen perusteella Kauhajoen asuntomarkkinoille sopivia puukerrostaloja konseptitasolla. Hankkeessa myös selvitettiin rakennuttajien ja rakentajien kiinnostusta rakennushankkeeseen haastatteleamalla useita toimijoita, joilla on toimintaa Kauhajoella ja/tai muualla maakunnassa. Haastatelluista nousi yksi paikallinen rakentaja sekä paikallinen CLT-moduulien valmistaja, jotka kiinnostuivat selvittämään puukerrostalohankkeen toteuttamisen mahdollisuuksia tarkemmin esimarkkinointiin asti. Heillä on valmius toteuttaa hanke, jos tarkempi riskiarviointi ja esimarkkinointi kannustavat eteenpäin.

Hankkeen loppusuoralla löytyi yhteistyömahdollisuus konseptin tarkemmalle jatkosuunnittelulle edellä kuvaillussa Tampereen yliopiston puurakentamisen edistämishankkeessa. Tuossa hankkeessa on tehty puurakentamisen edistämisen näkökulmasta muutossuunnitelmia kaupungin vuokra-asuntoihin sekä tarkempia toteutuspiirustuksia (asemapiirrokset, pohjat, julkisivut, leikkaukset) kahdesta erilaisesta puukerrostalosta. Suunnitelmien hiominen jatkuu alkuvuoden 2022 aikana. Suunnittelussa on ollut lähtökohtana Puurakentamisen edistäminen Seutukaupungeissa -hankkeessa tehdyt puukerrostalokonseptit: nelikerroksinen, noin 1200 neliöinen, 16 asunnon pistetalo sekä saman volyyminen nelikerroksinen luhtitalo.

Kauhajoen kaavoitusohjelmassa 2022-2026 on huomioitu puukerrostalojen rakentamisen mahdollistavat kaavamuutostarpeet kolmelle Puurakentamisen edistäminen Seutukaupungeissa - hankkeessa tutkitulle kohteelle.

Rivitalokonseptin suunnittelu oli esiselvityksen tarjouskilvassa optiona, mutta sen tilaamiseen rahat eivät riittäneet. CLT-rivitalojen konseptisuunnittelu olisi oiva teema jatkohankkeille.

10. Johtopäätökset /Yhteenvedo hankkeesta ja päätuloksista

Hanke toteutui suunnitellusti ja täytti odotukset. Selvitys tuotti tietoa Kauhajoen asuntomarkkinoille sopivista kerrostalokonsepteista siten, että tulokset ovat hyödynnettävissä muissakin vastaavan kokoisissa kunnissa ja kaupungeissa. Työssä tarkasteltiin ensisijaisesti puurakentamisen mahdollisuuksia, minkä lisäksi tuotiin esille myös muihin runkomateriaaleihin perustuvien vaihtoehtojen kustannuksia.

Työn aikana suoritettavat haastattelut ja konseptitarkastelu toivat esille, että Kauhajoen keskustaan sijoittuva puukerrostalohanke edellyttää tiukkaa suunnittelu- ja kustannusohjausta sekä ennakkomarkkinointia, jotta rakennushankkeesta saadaan taloudellisesti kannattava kokonaisuus. Selvitys kuitenkin osoitti, että alustavaa kiinnostusta kerrostalorakentamista kohtaan on sekä paikallisten toteuttajien että ostajien keskuudessa Kauhajoella.

Työssä nousi vahvasti esille, että hankkeen tulee vastata kysyntää (laatutaso ja koko) sekä maksukykyä ja joka on liiketaloudellisesti (riskit ja kate) järkevällä kustannustasolla. Selvitys myös toi esille, että myynnin ongelmaksi voi muodostua asunnonostajien maksukyky, johon vaikuttaa olennaisesti ostajan vanhasta asunnosta saama myyntihinta sekä lainanhoitokyky, joka saattaa olla heikompi ikääntyneellä väestöllä. Toisaalta pienimuotoinen kerrostalorakentaminen voi monipuolistaa Kauhajoen tyyppisten asuntomarkkinoiden tarjontaa ja mahdollistaa esimerkiksi isommasta omakotitalosta pienempään asuntoon siirtyville ikäihmisille vaivattoman, laadukkaan ja turvallisen asumisvaihtoehdon Kauhajoen ydinkeskustan palveluiden äärellä.

Työn aikana tarkasteltiin kahta yleispätevää kerrostalokonseptia, jotka voidaan sijoittaa pienemmillekin tonteille mahdollisimman joustavasti ja kustannustehokkaasti. Ensimmäisenä vaihtoehtona tutkittiin kompaktia ja kustannustehokasta pistetaloa, joka on hyvin sovitettavissa erikokoisille tonteille yhden tai useamman rakennuksen ryhmänä. Toisena vaihtoehtona tarkasteltiin lamelli- / sivikäytäväaltoa, joka soveltuu esimerkiksi kadun varteen sijoittuvalla pitkittäiselle ja kapealle tontille.

Esitetyissä kerrostalokonsepteissa on pyritty kohtuuhintaisuuteen tilallisen suunnittelun, selkeän massoittelemuksen sekä moduulijaon mahdollistaman mitoituksen avulla. Rakennuksen tiloissa on pyritty hyvään bruttotehokkuuteen ja porrassyöttöön, joilla voidaan saavuttaa kohtuulliset kokonaisrakennuskustannukset. Malleissa on haettu myös tiettyä yleispätevyyttä, ja toisaalta variointimahdollisuutta, jotta konseptit olisivat sovellettavissa mahdollisimman hyvin eri sijaintivaihtoehtoihin.

Selvitys tuo esille, että runkovaihtoehtoista puinen pilari-palkkirunko ja CLT-elementtirunko ovat jonkin verran betonirunkoa kalliimpi. On kuitenkin otettava huomioon, että vallitseva kilpailutilanne, eri materiaalien erilainen hintakehitys sekä rakennuspaikkojen logistiikkaerot vaikuttavat yksittäisten kohteiden lopullisiin urakkahintoihin ja runkoratkaisujen keskinäiseen edullisuuteen.

Työssä esitetyjä kerrostalokonsepteja tutkittiin viidessä kohteessa Kauhajoen ydinkeskustan alueelle. Vaihtoehtotarkastelussa arvioitiin voimassa olevan asemakaavaan antamat lähtökohdat, tontin reunaehdot sekä hankkeen kiinnostavuuteen ja kannattavuuteen vaikuttavat tekijät, kuten

ympäristön vetovoimaisuus ja asunnoista avautuvat näkymä, joilla on suuri vaikutus asuntokohteen houkuttelevuuteen ja myytävyyteen.

Jatkossa tulisi konseptivaiheen tarkastelua tarkentaa tarkempiin suunnitelmiin, joiden perusteella rakentamiskustannukset on mahdollista arvioida luotettavimmin. Hankkeen loppusuoralla löytyikin yhteistyömahdollisuus tarkemmalle konseptin jatkosuunnittelulle Tampereen yliopiston puurakentamisen edistämishankkeessa. Hankekehittäjän tulisi myös varmistaa uskottava myyntihintataso sellaisella koemarkkinoinnilla, missä rakennuttajan kannalta järkevät myyntihintatasot on jo esitetty.