

Osittainen purkaminen

Tässä vinkkilistassa osittaisella purkamisella tarkoitetaan olemassa olevan rakennuksen muokkaamista niin, että rakennuksen ominaisuuksia muokataan tarpeita paremmin vastaavaksi purkamalla siitä osia purkamatta kuitenkaan koko rakennusta.

Mitä hyötyä osittaisella purkamisella voidaan saavuttaa?

Osittaisella purkamisella voidaan lisätä olemassa olevien asuntojen ja kiinteistöjen houkuttelevuutta ja kysyntää. Esimerkiksi muuttotappioalueilla osittaisen purkamisen keinoin voidaan pelastaa ja kehittää olemassa olevaa rakennuskantaa toivotuun suuntaan, nostaa rakennusten käyttöastetta sekä samalla säästää luonnonvaroja ja rakennushistoriaa.

Osittaisen purkamisen vaiheet sekä vinkit

1. Hankkeen alku

- Hankkeeseen lähdetessä on tärkeää selvittää alueen tarpeet ja miten osittaisella purkamisella saavutetaan nykyistä parempi ratkaisu.
 - Tarveanalyysillä kartoitetaan, mitä tarpeita alueella on.
 - Analyysin pohjalta tehdään arvioita esimerkiksi mahdollisen käyttötavan muutostarpeesta tai alueen ikärakenteeseen pohjautuvaa tarveharkintaa.
- Tarvittavat asiantuntijat on tärkeä kytkeä hankkeeseen riittävän aikaisin jo tarvesuunnitteluvaiheessa, jotta aikataulut sekä koordinointi pystytään resursoimaan oikein.
 - Erityinen huomio kannattaa kiinnittää erityisesti maanalaisiin rakennelmiin, joiden purkaminen ja uudelleenrakentaminen on huomattavan kallista.
- On tärkeää huomioida alusta asti koko lähialueen tarpeet. Ryhmäkorjaushankkeilla voidaan saavuttaa synergiaetuja: edullisemmat kustannukset sekä laajempi valikoima mahdollisesti uudelleenkäytettäviä osia.
- Hankkeen alussa kannattaa laskea kiinteistön nykyarvo, jolloin osittainen purku on perustellumpaa.

2. Suunnittelu

A) Tiedon hankinta

- Suunnittelun ja toteutuksen pohjalle on hyvä tehdä huolellinen purkukartoitus.
- Tarvitaan myös huolellinen ja kokonaisvaltainen kunto- ja haitta-ainetutkimus.

B) Tila- ja arkkitehtuurisuunnittelu

- On tärkeää suunnitella säilytettävät osat ja tilat niin, että ne hyötyvät purkuoperaatiosta mahdollisimman paljon.
- Rakennuksen lopullinen ulkoasu ja sen onnistunut suhtautuminen ympäristöön tuovat myös arvoa lopputulokselle.
- Myös rakennuksesta säilytettävän osan muunneltavuus ja käytettävyys tulee huomioida uusien osien rinnalla lopputuloksessa.

C) Purkusuunnittelu

- Purkutapojen huolellinen ja yksityiskohtainen suunnittelu on erityisen tärkeää ja se tulee tehdä tietoon pohjautuen.
 - Jos mahdollista, on hyvä suorittaa koepurku, esim. pistokoeluontoiset testit rakenteiden kiinnitystapoihin ja liitostyyppeihin. On myös hyvä tehdä varasuunnitelma, jos kaikkia tarvittavia osia ei saa purettua ehjänä.
- **Huomioitava on myös:**
 - kantavien rakenteiden tukeminen
 - rakennusten ja materiaalien kosteudenhallinta
 - rakennuksen ja ympäristön historiallisen arvon huomioiminen.

D) Uudelleenkäytön suunnittelu

- Purettujen rakennusosien ja materiaalien jatkokäyttömahdollisuuksien selvitys tulee tehdä ajoissa osien arvoketjun jatkamiseksi.
 - Kaikkien toimijoiden osallistaminen.
 - Rakennuspiirustusten ja muiden käytettävissä olevien materiaalien hyödyntäminen uudelleenkäytettävien tuotteiden tunnistamiseen.
 - Selkeä suunnitelma säilytettävistä, uudelleenkäytettävistä ja purettavista osista sekä näiden välivarastoinnista ja suojaamisesta.

E) Muu suunnittelu

- Työmaa-alueen suunnittelu ja perustaminen sekä liikennesuunnittelu.
- Työmaapalaverit alusta alkaen urakoitsijoiden kanssa työturvallisuuteen, kosteudenhallintaan, syntypaikkajajitteluun ja välivarastointiin.
 - On tärkeää huomioida, että osittainen purkaminen ei ole alalla yleinen tapa toimia, jolloin toimintatavat voivat olla osalle työntekijöistä uusia.

3. Purkaminen

- Haitta-ainepurku, sisäpurku, julkisivut.
 - Rakennusosien huolellinen puhdistaminen ja laadun tarkastaminen (kunto ja haitta-aineet).
 - Puhdistaminen erityisesti PCB-pitoisten saumamassojen kohdalla.



Mitä tarvitaan, että osittainen purkaminen yleistyisi?

- **Viestintää**
 - Osittain purkamisen esimerkkejä ja pilotteja niin Suomesta kuin ulkomailta.
 - Viestintää osittain purkamisen konseptista mielikuvien ja ennakkoluulojen murtamiseksi.
- **Osaamista**
 - Koulutusta alan asiantuntijoille ja alalla työskenteleville.
 - Suunnitteluohjeita osittaiseen purkamiseen.
 - Selvitysten ja kuntotutkimusten virtaviivaistamista.
- **Tietoa**
 - Laskentaa ja läpinäkyvää vaikutusten arviointia suhteessa perinteisiin ratkaisuihin.
 - Selkeyttä vastuun jakautumisesta rakennusprojekteissa, kun osa rakennusosista on vanhoja.
- **Taloudellisia kannustimia**
 - Uusien startuppien perustamista ja innovatiivisten ratkaisujen tukemista.
 - Hankerahalla tai muuten tuetusti toteutettuja pilottikokeiluja.
- **Yhtenäisiä toimintatapoja ja linjauksia:**
 - Hyväksyntäprosessin aikaistaminen ja yhtenäiset toimintatavat hyväksynnässä.
 - Rakennuspaikkakohtaisen hyväksynnän saamisen riittävän aikaisessa vaiheessa.
 - Julkisen puolen panostus osittaiseen purkamiseen.
- **Kaavoituksella ohjaaminen.**
 - Osittaisen purkamisen mallin hyödyntäminen lähiö- tai aluetasolla:
 - Ryhmärakennusprojekteilla voidaan saavuttaa synergiaetuja: alueellisen ilmeen kohennus, kustannus- ja työmaatoimintojen koordinaatiohyötyjä.
 - Alueellisen tason tarkastelu tarveanalyysissä ja kaupunkirakentamisen pitkäjänteinen suunnittelu.