

A photograph of a man wearing a dark cap, glasses, and an orange t-shirt, smiling as he works in a garden. He is surrounded by lush green plants and numerous white daisies with yellow centers. The background shows a wooden fence and a clear sky. A bright green diagonal bar is at the top left of the image.

KOUVOLLA

KOUVOLAN KAUPUNKI TOIMITILAOHJELMA

Tavoitteita uusiokäytön ja elinkaariarvioinnin osalta

TOIMITILAOHJELMAN JOHTAJA KATJA AHOLA

KOUVOLAN KAUPUNGIN TOIMITILOHJELMA

- Hyväksytty alkuvuodesta 2024, vuoteen 2035
- Toimitilaohjelman tarkoituksena on siirtyä lyhyen aikavälin talouden optimoinnista kohti kestävää kiinteistöomaisuuden hallintaa. Rakentaminen ja rakennuksien ylläpito on taloudellisesti, sosiaalisesti, ekologisesti ja kulttuurihistorian säilyttämisen kannalta kestävällä pohjalla. Jatkossa kaupungin mittavaa kiinteistöomaisuutta hallitaan ja hoidetaan tähdäten rakennusten pitkäaikaiseen kestävyYTEEN. Mitä pidempään rakennus kestää ja on käytössä, sitä parempi se on myös ilmastonäkökulmasta. Tilojen pitää olla terveellisiä, turvallisia, tehokkaita, huollettavissa ja muunneltavia.
- kaupungin rakennusinvestoinneissa panostetaan kestäväan rakentamiseen mitään yksittäistä materiaalia suosimatta, toimitilaohjelman hyväksymisellä kumotaan aiemmat linjaukset esimerkiksi puun suosimisesta. Vähähiilisyiden ja kestäväan rakentamisen kriteerit pohditaan rakennusinvestointikohtaisesti.

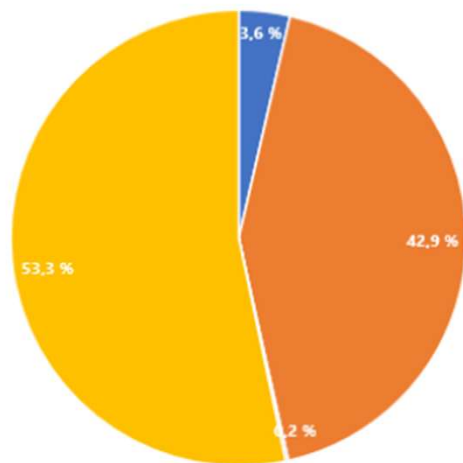
KOUVOLAN KAUPUNGIN TOIMITILA-OHJELMA



- Vähähiilisyiden ja kestävän rakentamisen kriteerit pohditaan tällä hetkellä Kouvolassa rakennusinvestointikohtaisesti. Vähähiilisen rakentamisen hierarkian peruseriaatteista ja hierarkiasta on laadittu kansallisia oppaita ja ohjeita, hyvänä oppaana voidaan pitää Matti Kuittisen ja Tarja Häkkisen vuonna 2020 kirjoittamaa opasta kohti vähähiilistä rakentamista, josta oheinen kuvio
- Hyödynnä vajaakäyttöisiä
- Kunnosta olemassa oleva tila
- Peruskorjaa
- Ja vasta viimeiseksi rakenna uusi
- Kouvolassa rakennetaan paljon uutta, peruskorjataan vähän, vajaakäyttöisten osalta tehdään paljon (näkömätöntä) työtä

KOUVOLAN KAUPUNGIN TOIMITILOOHJELMA

Bruttoala (brm²) salkuittain (2023)



- A. Pidetään (korkea taso) 3,6 %
- B. Pidetään (tavanomainen taso) 42,9 %
- C. Rakennushistoriallisesti arvokkaat 0,2 %
- D. Myydään tai puretaan 53,3 %

- Myydään tai puretaan 53.3%
- Kokonaispinta-ala on n. 500 000 brm²
- Purkukohteet on valtava materiaalipankki

UUDELLEEN- JA UUSIOKÄYTTÖ

- pilotoitu eri tavoin kevyt purkua: kalusteet jne. 3.sektori, työllistämisen keinoin
- Tässä haluttu nimenomaan keskittyä *raskaaseen purkuun* ja raskaisiin rakennusosiin, runkoon
 - *Miten rakennusosia ja rungon osia voi käyttää uudelleen*, ei murskaus
- Betonielementtien: pilarien, palkkien, ontelolaattojen irrotus ja uudelleenkäyttö on mahdollista
- 10v purkusuunnitelma haluttiin hankkeessa käydä läpi ja erottaa jo tässä kohdin ”helmet”, missä oikeasti voisi olla rakennusosia, joita voisi isossa mittakaavassa irrottaa ehjänä
 - Tulokset vähäisiä, betonielementtejä verrattain vähän, kohteet uniikkeja (ei toistoa kuten asuinkerrostalossa tai korkeassa toimistotalossa)
 - Nostona tiilien suuri määrä, liiketoimintaa näiden osalta ei vielä ole
 - Purun tullessa ajankohtaiseksi, alkuselvitys purkukartoituksen pohjana

UUDELLEEN- JA UUSIOKÄYTTÖ

- Teoreettisesti joku voisi kuvitella, että Kouvolan kaupunki suunnittelee purettavan koulun A liikuntasalin liimapuupalkit käytettäväksi uudiskoulun B rungossa, joka rakennetaan joko vuonna 2026 tai vuonna 2029... Ei, tällä tavoin ei liiketoimintaa synny
- Itse näen, että Yritys A systemaattisesti kerää itselleen purkukohteiden kaikki ontelolaatat (itse tai erillisen purku-urakoitsijan irrottamana), varmistaa laadun systemaattisesti, tekee rakennesuunnittelun ja myy (ja asentaa) käytetyt ontelolaatat. Käytettyjen ontelolaattojen hinta ei voi olla moninkertainen versus uusi ontelolaatta. Näkisin, että yritys voi olla täysin uusi, tai olla nykyinen purkuyritys tai nykyinen ontelolaattayritys
 - Vastaavasti Yritys B kerää systemaattisesti tiilet, ehkä isoina lohkoina, ei yksittäisenä, valmistaa niistä laatuvarmistetun rakennusosa-tuotteen, jota suunnittelijat ja tilaajat voivat käyttää peruskorjaus ja uudiskohteissa [Resource Rows - Lendager](#)



ELINKAARIARVIOINTI

- Pilotoitu useammassa investointihankkeessa, hakee muotoaan
- Tässä hankkeessa haluttiin nimenomaan verrata aitoja vaihtoehtoja, laskentatavasta riippumatta, konkreettinen vaihtoehtojen vertaus niin euroissa kuin hiilijalanjäljessä, 50v
- Aluksi oli 2 eri projektia
 - TKI hallihanke etelä-Kouvolassa
 - Liikuntahallihanke Kuusankoskella
- Aidosti tarveselvitysvaiheessa vaihtoehdot joko hyödyntää/kunnostaa/peruskorjata nykyistä tilaa versus uusi tila
 - TKI hallihanke ennen laskelmia päättyi uudisrakennukseksi
 - Liikuntahallihanke päättyi peruskorjaushankkeeksi
- Hankkeen aikataulut oli erittäin vaikea mukauttaa hankesuunnitelmien aikataulutukseen. Laskelmaa varten olisi pitänyt saada tarkat suunnitelmat ja valinta oli tehtävä ennen kuin tarkkoja suunnitelmia aloitettiin valinnan pohjalta laatia

A young boy with dark hair, wearing a red hoodie, is looking at books on a library shelf. In the background, another person is visible, and the shelves are filled with books. The scene is set in a library with wooden shelves and a bright green decorative bar at the top.

KOUVOLLA

Kiitos!

Toimitilajohtaja Katja Ahola