
CASE KANKAAN AILAKKI – 1980-LUVUN TOIMISTOTALON UUSI ELÄMÄ ASUINKOHTENA



TAUSTAA: M3 ASUNNOT OY

- Keski-suomalainen perheyrittäjä, perustettu 2016 Uuraisilla.
 - Kiinteistökehitysyhtiö, joka on nykyisin keskittynyt pelkästään toimistorakennusten käyttötarkoituksenmuutoksiin asunnoiksi, eli **asuntokonversioihin**.
 - Tytäryhtiönä oma rakennusliike M3 Saneeraus Oy, jolla toteutamme saneeraukset.
 - Toimintaa ympäri Suomen - nykyiset kohteet Joensuussa ja Lahdessa. Aikaisemmat mm. Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Oulussa, Kuopiossa, Jyväskylässä ja Mikkelissä.
 - **M3 Asunnot Oy on rakennusten kierrättäjä** - vajaakäyttöisille ja korjausvelkaisille kiinteistöille uusi elämä asuintalona.
-





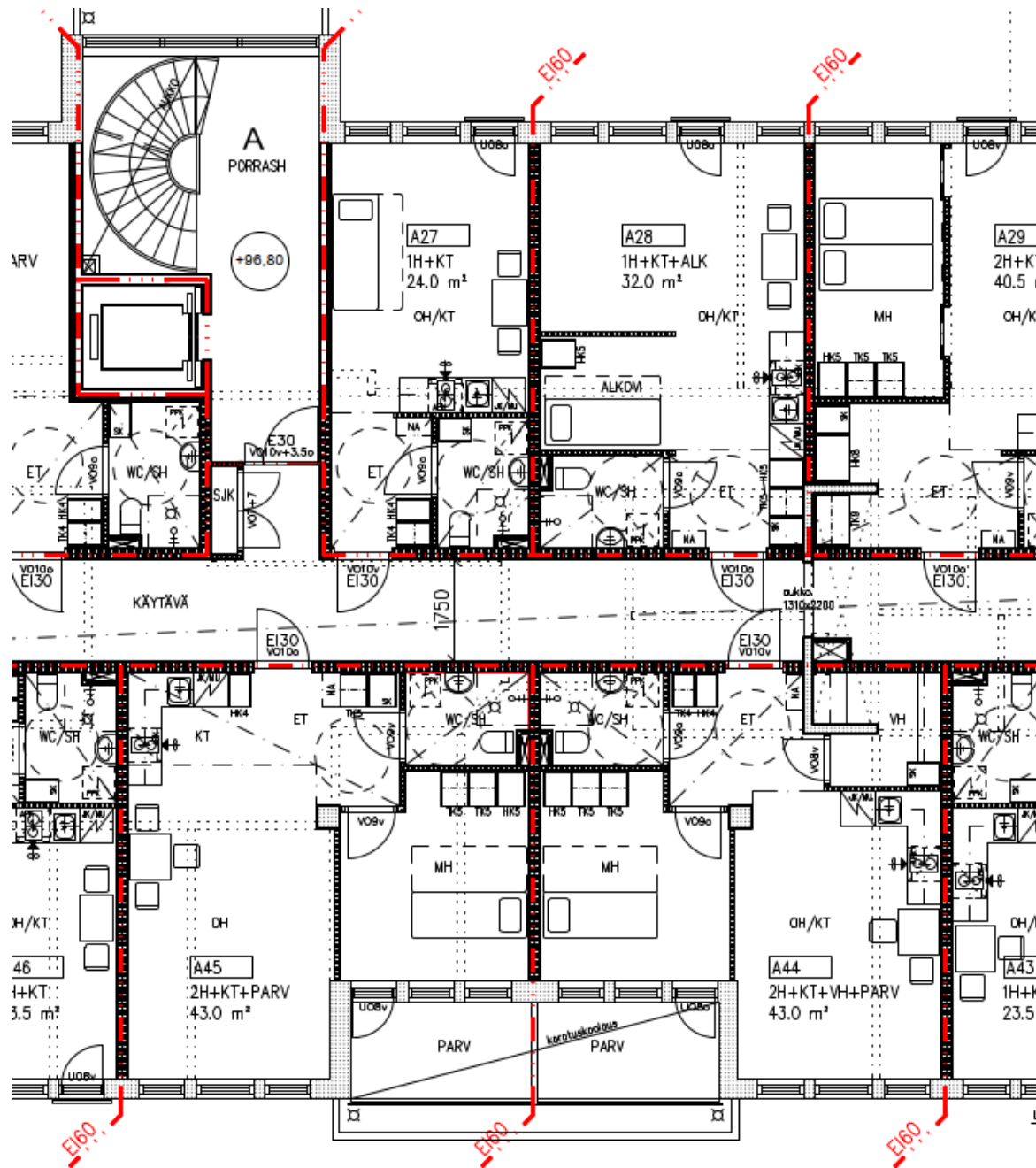
CASE KANKAAN AILAKKI – LÄHTÖTILANNE

- Kohde valmistunut 1988. Ollut säätiöomisteinen toimistorakennus, käyttäjinä julkisen puolen toimijoita; Hyvinvointialue, AVI, seurakunta ym.
- Kärsinyt vajaakäytöstä vuosia ja aika ajanut ohi "koppikonttoreista" → kohteessa tarve joka tapauksessa mittaville tilamuutoksille
- Korjausvelkaa kerääntynyt 35 vuodessa merkittävästi mm. talotekniikan osalta.
- Hyvä asumiseen sopiva rauhallinen sijainti kaupungin infran piirissä.

MIKÄ TEKEE KOHTEESTA ASUNTOKONVERSIOON SOVELTUVAN?

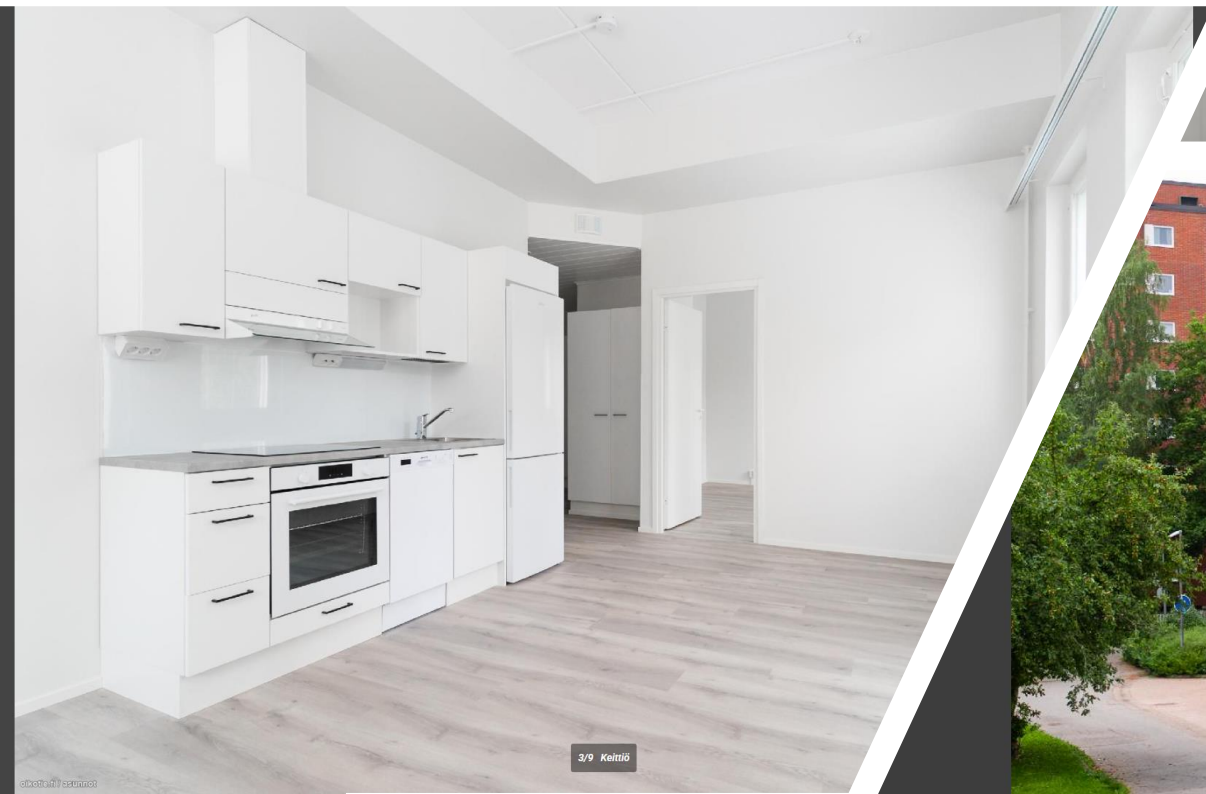
- Käyttökelpoinen betonirunko, elinkaari arviolta 100-200 vuotta.
- Rakennuksen runkosyvyys sopivan kapea: käytävä keskelle ja asuntoja molemmin puolin.
- Ikkuna-aukot riittävän suuret: valoisuusvaatimukset täyttyy ja väliseinät saadaan tehtyä ikkunoiden väliin.
- Ei rajoittavia kantavia seiniä, vaan pilaripalkkirakenteinen. Kerrokorkeus riittävä.
- Hyvä sijainti joka sopii asumiseen





KANKAAN AILAKKI – NÄIN SE SUUNNITELTIIN

- Yhteensä 65 asuntoa, kooltaan 22,5 - 74m² - yhteensä asuinpinta-ala 2390m². Kolme kerrosta + yhteistilat kellarissa.
- Rakennusoikeutta oli käyttämättä, joten ylimpään kerrokseen tehtiin n. 250m² puurakenteinen laajennusosa ja loft-asuntoja.
- Asuntoprofiilin parantamiseksi rakennettiin 18 parvekettä + loppuihin asuntoihin ranskalaiset parvekkeet.
- Osa asfalttipihasta muutettiin nurmelle asuntopihaksi. Hankittiin yhteiskäyttöauto korvaamaan autopaikkojen vähyyttä.
- Rakennettiin 4/2024 – 3/2025. Kohde myytiin kiinteistösijoittajalle vuokra-asunnoiksi
- Tehokas oma suunnittelu ja toteutus mahdollisti kustannusten pysymisen kurissa.



HANKE KIERTOTALOUDEN NÄKÖKULMASTA

- Ikkunat, vesikatto, ulkoalueet ja kaikki talotekniikka uusittiin. Asunnot ovat uusia ja lähes korjausvelattomia.
 - Hyväkuntoinen betonirunko, julkisivu ja aiemmin uusittu hissi säästettiin. Vanhan rungon säästämällä **ollaan hiilijalanjäljessä pysyvästi edellä** purkavaan uudisrakentamiseen verrattuna.
 - Jos jollain rakennusosalla on elinkaarta jäljellä, se voidaan säästää ja uusia myöhemmin normaalina kunnossapitona.
 - Tilat käydään ennen purkamista läpi ja säästettävät kerätään talteen: lukostot, ovia, kalusteita, kodinkoneita, sähköhyllyjä ym. → ne myydään eteenpäin tai asennetaan loppuvaiheessa takaisin.
 - Jätteenkierrätys on taloudellista: puu, betoni, tiili, metallit, pahvit, muovit eritellään ja kierrätetään.
-





RAKENNUSTEN KIERRÄTTÄMISESSÄ ON HAASTEITA

- Käyttötarkoitusten muutoshankkeet ovat monimutkaisia, kalliita ja edellyttävät yksityiskohtaista suunnittelua. Jokainen kohde on erilainen, ei voi tehdä massana.
➔ monesti on helpompi purkaa ja suunnitella puhtaalta pöydältä uusi rakennus.
 - Saneeraamisessa on noudatettava rakennusmääräyksiä, jotka on suunniteltu uudisrakentamisen ehdoilla. Kaikkia määräyksiä vaikea tai mahdoton toteuttaa olemassa olevan rungon puitteissa (yhteistilavaateet, autopaikoitus, esteettömyys jne.)
 - Rakennusmääräykset ovat samat, mutta tulkinta vaihtelee suuresti eri kaupunkien välillä.
 - Tahtotilaa asioiden "jumpaamiseen" ei välttämättä viranhaltijoilla ole. On paljon tulkinta-asioita, joissa on "uskallettava ottaa kantaa". Tarvitaan halua löytää yhdessä ratkaisuita ja saada hankkeet liikkeelle.
-

KIITOS!

KYSYMYKSIÄ?

Oskari Moisio
Toimitusjohtaja
M3 Asunnot Oy

050-4940203
oskari.moisio@m3asunnot.fi
www.m3asunnot.fi

