



Hollolan Asuntotalot Oy

Hollolan Asuntotalot Oy:n selvitys Hollolan kunnanviraston soveltuvuudesta asuinkäyttöön

Selvitystyön lähtökohdat ja tarkoitus

Tarkoituksena on arvioida MUUAN Oy:n tekemän selvityksen pohjalta Hollolan kunnanviraston soveltuvuutta Hollolan Asuntotalot Oy:n mahdolliselle uudelle asuntokannalle huomioiden myös taloudelliset vaikutukset.

Rakennuksen soveltuvuus asuinkäyttöön

Rakennuksen kerrosala on erittäin suuri 5385 m² eikä sitä ole suunniteltu asuinkäyttöön.

MUUAN Oy:n selvityksessä on asuinkäyttöä sijoitettu A-osan kerrokseen 2-4 ja C-osan kerrokseen 2 muun käytön yläpuolisiin kerroksiin.

Asukkaiden liikkuminen sekoittuu rakennuksen muun käytön liikkumiseen 1. kerroksissa ilman selkeää erillistä asukkaiden käyttöön varattua hissiyhteyttä. Asukasliikenteelle tulisi ehdottomasti olla oma sisäänkäynti hissiyhteyksineen A-osassa, joka johtaa tilavarauksiin ja kasvaviin kustannuksiin.

A-osan runkosyvyyden vuoksi kerroksien keskiosiin muodostuu asumiskäyttöön soveltumattomia pimeitä tiloja, joita on ajateltu asukkaiden varastotiloiksi ja muuhun vastaavaan käyttöön. Tämä johtaa huonoon tilatehokkuuteen ja tilojen huonoon käytettävyyteen asukkaiden näkökulmasta ajatellen. Asukkaiden varastot ja ulkona liikkumiseen tarvittavien apuvälineiden sijoittelu kerrokseen ei vastaa nykypäivän ratkaisuja ja johtaa turhaan liikennöintiin (äänihaitat) asuntojen läheisyydessä kerroksissa.

Nykypäivän asunnoissa tulee ehdottomasti olla riittävän suuret lasitetut parvekkeet asumisviihtyvyyden ja vuokrauksen käyttöasteen vuoksi. Selvityksen A-osan keskihuoneistojen osalta parvekkeet vaikuttavat hyvin pieniltä huomioiden asuntojen koot. Ne tulisivat ehdottomasti suunnitella isommiksi.

Selvityksessä asuntokoot ovat muodostuneet keskimääräistä uudistuotantoa suurempiin huoneistojen pinta-aloihin, joka johtaa myös vääjäämättä suurempiin



Hollolan Asuntotalot Oy

rakentamiskustannuksiin, vuokrauskustannuksiin ja pienentää asukkaiden mahdollisuutta saada asumistukea sekä mahdollisesti saatavan tuen ja asukkaan omarahoituksen väliraha kasvaa tarpeettomasti, joka nostaa riskiä vuokraveloille. Tällöin suurena riskinä on myös asuntojen käyttöasteen alentuminen ja suurien taloudellisten kustannusten muodostuminen vuokrataloyhtiölle.

Kuntotutkimuksien ja raporttien perusteella rakennuksessa on merkittäviä sisäilmaongelmia rakenteissa. Koko rakennus sen kantavaa runkoa lukuun ottamatta olisi peruskorjattava ja/tai korjattava ja rakennusosat uudistettava. Julkisivun uusinta ja käytölle välttämättömät julkisivumuutokset veisivät ne rakennustaiteelliset arvot, joita pitäisi suojella. Perusteellisen korjaamattomuuden riskiin ei Hollolan Asuntotalot Oy voi vaikuttaa, koska asunto-osien ulkopuolelle ja huomattavan paljon tiloja.

Johtopäätös

Hollolan Asuntotalot Oy ei näe asuntorakentamisen mahdollisuutta Hollolan kunnanvirastoon seuraavista syistä:

- Asumisen sijoittaminen Hollolan kunnanvirastoon johtaa kerrostason tehottomaan tilakäyttöön
- Asukasliikkumiselle tarvitaan omat liikenneyhteydet -> hissien tarve, esteettömyys
- Huoneistoihin tarvitaan riittävän suuret lasitetut parvekkeet -> julkisivu pirstaloituu, ei vastaa nykypäivän uudisrakennuksen julkisivuratkaisuja
- Sisäilmariskien poistamisen epävarmuus -> koko rakennuksen kaikki tilat saneerattava rakenteineen -> **jäävä epävarmuus -> imagoriski -> vuokrausriski**
- Asumisen vaatimat muutostyöt ohjaavat kalliisiin muutostyökuluihin -> kalliit rahoituskulut
- Runkorakenne johtaa keskimääräistä suurempiin asuntokokoihin -> liian vähän pieniä asuntoja -> vuokralaiset eivät saa riittävää vuokratukea suuriin asuntoihin
- Hanke johtaa kalliisiin vuokraustoiminnan kuluihin -> kallis ylläpito, tehottomat neliöt -> kuluja ei saada siirrettyä vuokriin
- Hanke johtaa kalliiseen vuokratasoon -> vuokrausaste jää huonoksi



Hollolan Asuntotalot Oy

- **Kaikki hankkeeseen vaikuttavat muuttajat johtavat liian suuriin taloudellisiin vuokrausriskeihin vuokrataloyhtiölle, jotka eivät ole yhtiön kannalta mahdollisia.**

Hollolassa 15.12.2023

Hollolan Asuntotalot Oy

Toimitusjohtaja Reijo Reponen