

## Liite 9.

# Selvitys Hollolan kunnanviraston soveltuvuudesta asuinkäyttöön

## 1. Hankkeen tiedot

### 1.1 Selvitystyön lähtökohdat ja tarkoitus

Selvitystyön tarkoitus on arvioida Hollolan entisen kunnanviraston rakennuksen soveltuvuutta asuinkäyttöön. Selvityksen on laatinut MUUAN Oy, Olli Metso, arkkitehti SAFA, sekä Jens Regårdh, arkkitehti SAFA. Selvityksen tilaajia ovat WasaGroup Oy ja Hollolan kunta. Rakennus on nykyään vailla vakituista käyttöä.

Toimeksiantoon kuuluu rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen tutkiminen 2.–4.kerroksessa luonnostason piirustuksilla. 1. kerros ja kellari eivät kuulu toimeksiantannon piiriin. Kerroksiin tulee sovittaa 1–3 huoneen asuntoja parvekkeella nykyisiä porrashuoneita hyödyntäen.

Selvityksessä arvioidaan miten rakennuksen runko ja julkisivut soveltuvat mitoitukseltaan asuinkäyttöön. Selvitys perustuu Hollolan kunnan toimittamiin rakennuspiirustuksiin, joita ei ole tarkastettu paikan päällä. Lisäksi selvityksessä arvioidaan aiemmin tehtyjen kunto- ja rakennushistoriaselvityksiin tukeutuen muutosten vaikutuksista.

### 1.2 Rakennuksen yleistiedot

|                               |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| Rakennuksen nimi:             | Hollolan kunnanvirasto                |
| Rakennuksen osoite:           | Virastotie 3, 15870 Hollola           |
| Kunnanosa:                    | 01 Salpakangas                        |
| Kortteli:                     | 206                                   |
| Rakennusvuosi:                | 1978 (A- ja B-siipi), 1979 (C-siipi)  |
| Kerrosluku:                   | 1 (B-siipi), 2 (C-siipi), 4 (A-siipi) |
| alkuperäinen käyttötarkoitus: | kunnan virastotalo                    |

(lähde: Rakennushistoriaselvitys, Ramboll Finland Oy, 2017)

### 1.3 Rakennuksen laajuustiedot

|                   |  |
|-------------------|--|
| Tontin pinta-ala: | 4320 m <sup>2</sup>  |
| Tilavuus:         | 20 494 m <sup>3</sup>  |
| Kerrosala:        | 5385 m <sup>2</sup> (Poikkeaa tämän työn puitteissa mitatusta bruttopinta-alasta.) |

(lähde: Peruskorjattavuusselvitys, WSP Finland Oy, 2017)

## 1.4 Selvityksen laadintaan hyödynnetyt aiemmat selvitykset

Julkisivujen kuntotutkimus selvitys, Suomen Rakennusasiiantuntijat Oy, 2022

Peruskorjattavuus selvitys, WSP Finland Oy, 2017

Rakennushistoriaselvitys, Ramboll Finland Oy, 2017

## 2. Rakennuksen soveltuvuus asuinkäyttöön

### 2.1 Asemakaava

Kunnanviraston tontilla on voimassa 20.3.2013 lainvoimaiseksi tullut asemakaava 09801–227. Tontti on asemakaavassa merkitty Hallinto- ja virastorakennusten kortteli alueeksi (YH-1), jolle saa sijoittaa liiketiloja enintään 1200 k-m<sup>2</sup>. Kaavan sallima rakennusoikeus on 7000 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksella ei ole suojelumerkintää.

Rakennuksen muutos asuinkäyttöön vaatii asemakaavan muutoksen.

### 2.2 Rakennuksen arvot

Kunnanviraston rakennustaiteellisia ja kaupunkikuvallisia arvoja on kartoitettu Rambollin tekemässä rakennushistoriaselvityksessä (2017). Rakennus edustaa osana Hollolan keskustaa 1970-luvun suomalaista kunnallishallinnon rakentamista. Kunnanvirasto on rakennettu samanaikaisesti muun Salpakankaan kuntakeskuksen kanssa, mikä tuo rakennukselle historiallista merkitystä paikallisesti ja seudullisesti.

Kunnanviraston rakennus edustaa 1970-luvun virastotaloarkkitehtuuria ja rationaalista modernismia. Rakennus on suunniteltu 1960- ja 1970-luvulla kehitettyyn BES-tutkimukseen perustuvan moduulijärjestelmän mukaan, mikä ilmenee niin rakennuksen rungossa kuin huonejaossa ja julkisivuissakin. Ajankohdalle tyypillisesti on rakennuksen arkkitehtuuri johdettu suoraan moduulijärjestelmän mitoista niin julkisivusommittelun kuin sisätilojen osalta.

Rakennuksen lasitetut laattajulkisivut ovat huonosta teknisestä kunnostaan huolimatta pitkälti säilyneet alkuperäisessä ilmeessään. Myös sisätilat ovat C-siipeä lukuun ottamatta pitkälti säilyneet alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan. Rakennuksen auloissa, porrashuoneissa ja käytävissä sekä A- ja B-siiven tiloissa myös alkuperäiset pintamateriaalit ja yksityiskohdat ovat säilyneet kokonaan tai vähäisin muutoksin. Kunnanvirasto edustaa siten niin ulkoarkkitehtuuriltaan kuin sisätiloiltaan oman aikansa arkkitehtuuria.

### 2.3 Runko

Rakennuksen rakennejärjestelmä perustuu paikallavalettuun pilari-palkki-laattarunkoon.

A-siivessä 2.–4. kerroksen kerroskorkeus on 3,275 metriä ja rungon huonekorkeus 2,985...3,005 metriä. C-siiven 2. kerroksessa huonekorkeus on 3,250 metriä. Rakennusrungon mitat ylittävät asuinrakennuksen nykymääräysten vähimmäismitat kerros- ja huonekorkeudelle, ja mahdollistavat asuinrakennuksen tavanomaisen talotekniikan vaatimat tilavarukset. Huonekorkeus on myös tavanomaista asuntotuotantoa korkeampi, mikä erottaisi muutetun virastotalon asuntomarkkinoiden tavanomaisesta uudistuotannosta.

C-siiven runkosyvyys on noin 13 metriä, mikä on tavanomainen asuinrakennuksen runkosyvyys ja mahdollistaa riittävän valonsaannin asuntoihin. Kantavat rakenteet sijaitsevat siiven ulkoseinillä, mikä mahdollistaa kevyiden väliseinien vapaan sijoittelun ja pohjaratkaisujen muuntojouston.

A-siiven runkosyvyys on noin 17 metriä. Runkosyvyys on suuri asuinkäyttöä varten, ja voi johtaa pimeisiin tiloihin asuntojen perällä. Lisäksi A-siiven soveltuvuutta asuinkäyttöön hankaloittavat rungon keskellä sijaitsevat jäykistävät seinät, jotka muodostavat asuinhuoneiksi soveltumatonta pimeää tilaa rungon keskelle.

## 2.4 Porrashuoneet ja uloskäytävät

Rakennuksen porrashuoneet ja kulkuyhteydet on järjestetty toimistotalolle tyypilliseen tapaan rakennuksen kummassakin päädyssä sijaitsevilla porrashuoneilla. Pääasiallisen käytön porrashuoneet ja hissit sijaitsevat A- ja C-siipien pohjoisosissa.

Porrashuoneet täyttävät mitoitukseltaan nykyisten rakennusmääräysten mukaiset asuinrakennuksen käyttöturvallisuuden vaatimukset, ja soveltuvat siten asuinkäyttöön.

A-siiven hissikuilut ovat mitoiltaan riittävät esteettömyysmääräykset täyttävälle hissikorille. C-siiven hissikuilun mitat eivät riitä esteettömälle hissikorille, jonka lisääminen vaatisi suurempia rakenteellisia muutoksia.

C-siivessä kumpikin porrashuone täyttää mitoitukseltaan uloskäytävän nykyvaatimukset, ja pelastautuminen tulipalossa voidaan järjestää omatoimisesti kahden uloskäytävän kautta. A-siivessä pohjoinen porrashuone ei johda suoraan ulos, eikä siten täytä uloskäytävän vaatimuksia. Jos rakennus muutetaan asuinkäyttöön vaativat erityisesti A-siiven pelastautumisjärjestelyt tarkempaa tapauskohtaista suunnittelua.

## 2.5 Julkisivut

Nykyisten julkisivujen kunto on tehtyjen kuntotutkimusten mukaan huono (WSP Finland Oy 2017, Suomen Rakennusasiantuntijat Oy, 2022), ja ne on uusittava kokonaan. Toisaalta alkuperäisessä ilmeessä säilyneet julkisivut ovat olennainen osa rakennuksen historiallisia arvoja.

Jotta asunnot vastaisivat uudisrakennuksen yleistä laatutasoa, tulisi asunnoilla olla esteettömät ulko-oleskelualueet parvekkeiden muodossa. Niiden sovittaminen virastotalon julkisivuun tavalla, joka ei vaaranna sen historiallisia arvoja on yksi muutoksen keskeisiä haasteita.

Rakennuksen kadunpuoleiset julkisivut rajautuvat katualueeseen, eikä parvekkeita siten voi tukea maasta. Kadun puolella uudet parvekkeet on toteutettava ulokkeina tai ripustettuina.

# 3. Ehdotetut muutokset

## 3.1 Kerrostasoratkaisut

Säilytettävien porrashuoneiden sijainnin takia soveltuvat kunnanviraston A- ja C-siivet parhaiten keskikäytäratkaisuun, jossa asuinhuoneistot avautuvat pääosin yhteen suuntaan.

A-siivessä rungon jäykistävien seinien sisälle jäävä tila ei sovellu asuinkäyttöön ilman suuria muutoksia kantaviin rakenteisiin. Tila on kuitenkin hyödynnettävissä asuntojen yhteistiloihin, kuten irtaimistovarastoihin ja talopesulaan. Ratkaisu mahdollistaa nykyisen rungon hyödyntämisen ilman suuria muutoksia sekä mittasuhteiltaan ja valo-olosuhteiltaan laadukkaiden asuntojen suunnittelun. Ratkaisu johtaa kuitenkin siihen, että suurta osaa kerrostasosalasta ei saada hyödynnettyä asuinkäyttöön. Irtaimistovarastojen sijoittaminen rungon sisälle vaatii myös vaadittavan savunpoiston tarkempaa tutkimista ja suunnittelua.

A-siiven porraskäytävää saadaan avarrettua aukottamalla välipohjaa nykyisen pääportaikon ja hissien välissä.

Muutokset rakennuksen 2.–4. kerroksessa muokkaavat huomattavasti hyvin säilyneen A-siiven interiööriä. Porraskäytävän muutos hävittäisi A-siiven alkuperäisen, rakennukselle ominaisen kaksoiskäytäväratkaisun. Lisäksi 1970-luvulta alkuperäisinä tai vähin muutoksin säilyneet toimistohuoneet pintamateriaaleineen ja yksityiskohtineen menetettäisiin, eikä rakennus enää edustaisi 1970-luvun virastoarkkitehtuuria nykyisessä laajuudessaan.

### 3.2 Asuntoratkaisut

Keskikäytäväratkaisulla kerrostasot voidaan luontevasti jakaa rungon pilarijaon mukaan 1–3 huoneen asuntoihin. A- ja B-siipien liittymäkohdassa A-siiven luoteisnurkassa on kuitenkin perusteltua sijoittaa neljän huoneen asuntolinja parvekkeiden sijoittelun ja porrashuoneen tehokkuuden parantamisen vuoksi.

Ehdotettu huoneistojako mahdollistaa väliseinien luontevan liittymisen kunnanviraston julkisivuihin sekä RT-kortiston ohjeiden mukaiseen mitoituksen asuintoiminnoille. Huoneistojaon sovittaminen julkisivuihin johtaa kuitenkin keskimääräistä uudistuotantoa suurempiin huoneistojen pinta-aloihin. Suurempien asuntojen lisätila saadaan kuitenkin hyödynnettyä ohjeita ja määräyksiä väljempiin asuintiloihin, mikä parantaa asuntojen kalustettavuutta ja monikäyttöisyyttä.

Kunnanviraston nauhaikkunat tuovat asuntoihin runsaasti luonnonvaloa, eikä rakennusmääräysten mukaisen vähimmäisikkunapinta-alan toteutuminen aiheuta ongelmia. Pienissä yksiöissä rajoittaa umpiseinän puute kuitenkin asuntojen kalustettavuutta.

### 3.3 Julkisivuratkaisut

Rakennuksen alkuperäiset julkisivut ovat olennainen osa kunnanviraston historiallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Huonon teknisen kunnan takia, joudutaan julkisivut kuitenkin rekonstruoimaan. Uudistuotantoon verrattavan laatutason saavuttamiseksi rakennetaan asunnoille lisäksi lasitetut, esteettömät parvekkeet. Ehdotetussa luonnoksessa parvekkeen kaiteet ja lasitus sovitetaan visuaalisesti nykyisen julkisivun pysty- ja vaakalinjoihin. Parvekkekaiteiden umpiosat päällystetään nykyisten julkisivujen tapaan klinkkerillä. Parvekkeiden toteutus vaatii kuitenkin tarkempaa jatkosuunnittelua yhdessä rakennesuunnittelijan kanssa.

Lasitettujen parvekkeiden lisääminen kunnanvirastoon muokkaa olennaisesti rakennuksen arkkitehtonista ilmettä. Vaikka ne voidaan ilmeeltään sovittaa alkuperäiseen julkisivujakoon, muodostavat ne rakennuksen suoraviivaiselle moduulijakoon perustuvalla julkisivusommittelulla vieraita elementtejä, jotka selkeästi heikentävät rakennuksen historiallisia kaupunkikuvallisia arvoja.

## 4. Johtopäätökset

Hollolan kunnanvirastoon on mahdollista suunnitella laadukkaita, nykymääräykset täyttäviä asuntoja. Muutos on kuitenkin ristiriidassa rakennuksen todettujen arvojen kanssa, ja hävittäisi pysyvästi historiallisesti arvokkaita sisätiloja ja muokkaisi 1970-luvun virastotaloarkkitehtuuria edustavia julkisivuja tavalla, joka on ristiriidassa alkuperäisen arkkitehtuurin kanssa.

A-siiven syvä runko ja kantavien rakenteiden sijoittelu johtavat kerrostason tehottomaan käyttöön, eikä rungon sisäisiä tiloja saa realistisesti hyödynnettyä asuntoihin. Tilat ovat kuitenkin hyödynnettävissä yhteistiloihin, kuten irtaimistovarastoihin. Tämä asettaa kuitenkin teknisiä haasteita esimerkiksi savunpoistolle. Lisäksi A-siiven poistumistiejärjestelyt eivät nykyisellään täytä määräyksiä ja ne vaativat tarkempaa, tapauskohtaista suunnittelua.

Mikäli yhteistilat sijoitettaisiin 1. kerrokseen tai kellariin, olisi ylemmät kerrostasot teoriassa mahdollista hyödyntää tehokkaammin suunnittelemalla syvempiä asuntoja. Tämä johtaisi kuitenkin nykyistä suurempiin asuntoihin, jotka saisivat suhteessa pinta-alaansa hyvin vähän julkisivua. Ratkaisu vaatisi asuntojen laatua merkittävästi heikentäviä

ratkaisuja kuten ikkunattomia makuuhuoneita. Lisäksi rungon jäykistävät rakenteet rajoittavaisivat asuntopohjien suunnittelua ja siten ratkaisu vaatisi mahdollisesti suurempia muutoksia nykyiseen runkorakenteeseen.

## 5. Liitteet

### 5.1 Muutosluonnokset

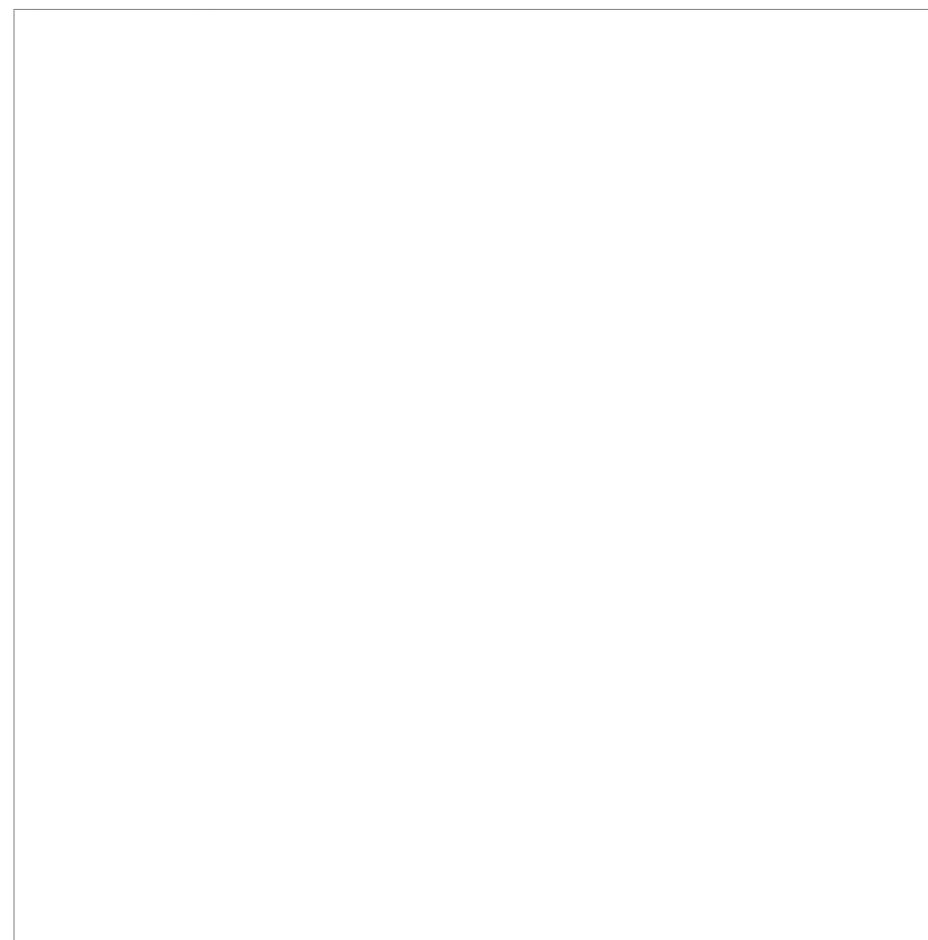
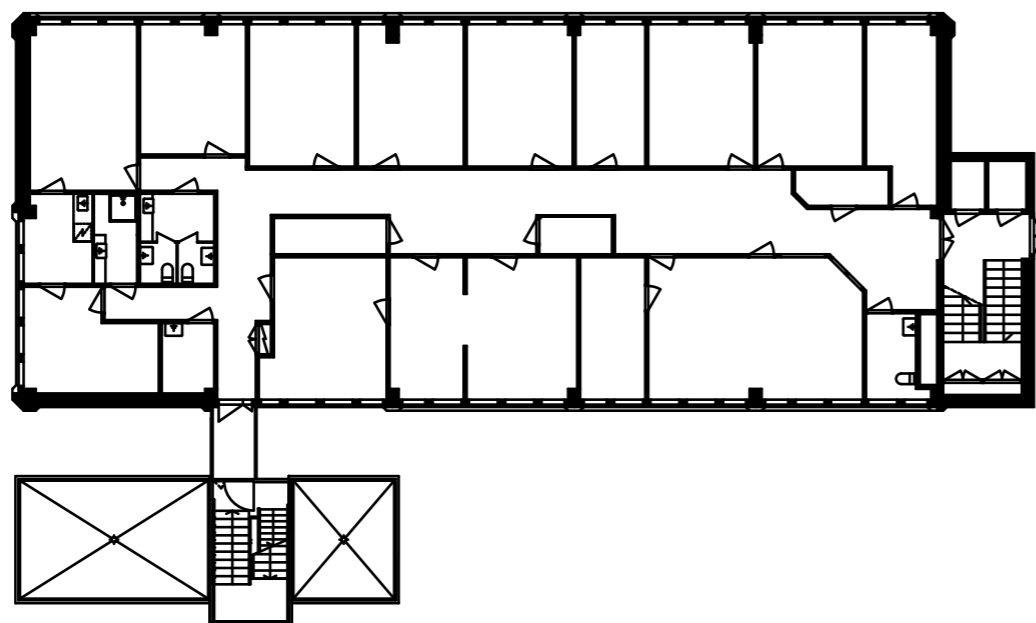
### 5.2 Markkinaselvitys

# Hollolan kunnanviraston käyttötarkoituksen muutos

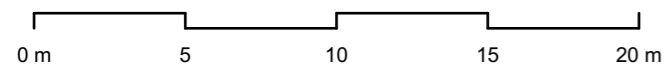
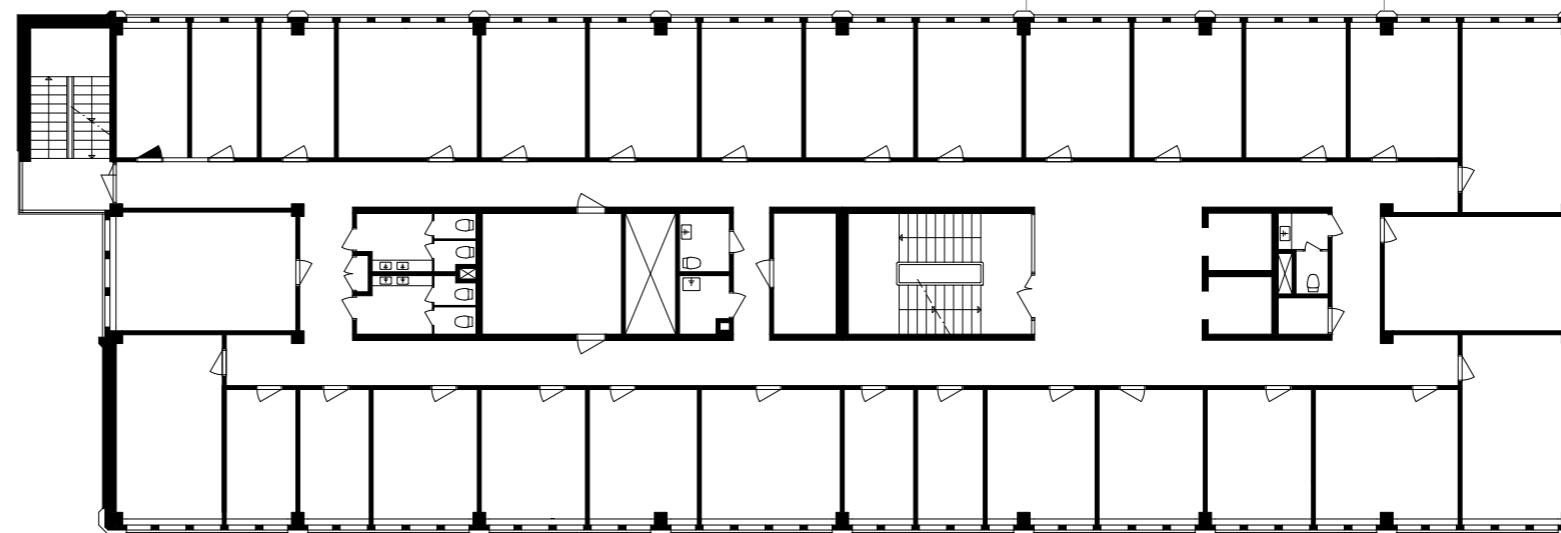
LUONNOS

27/02/2023

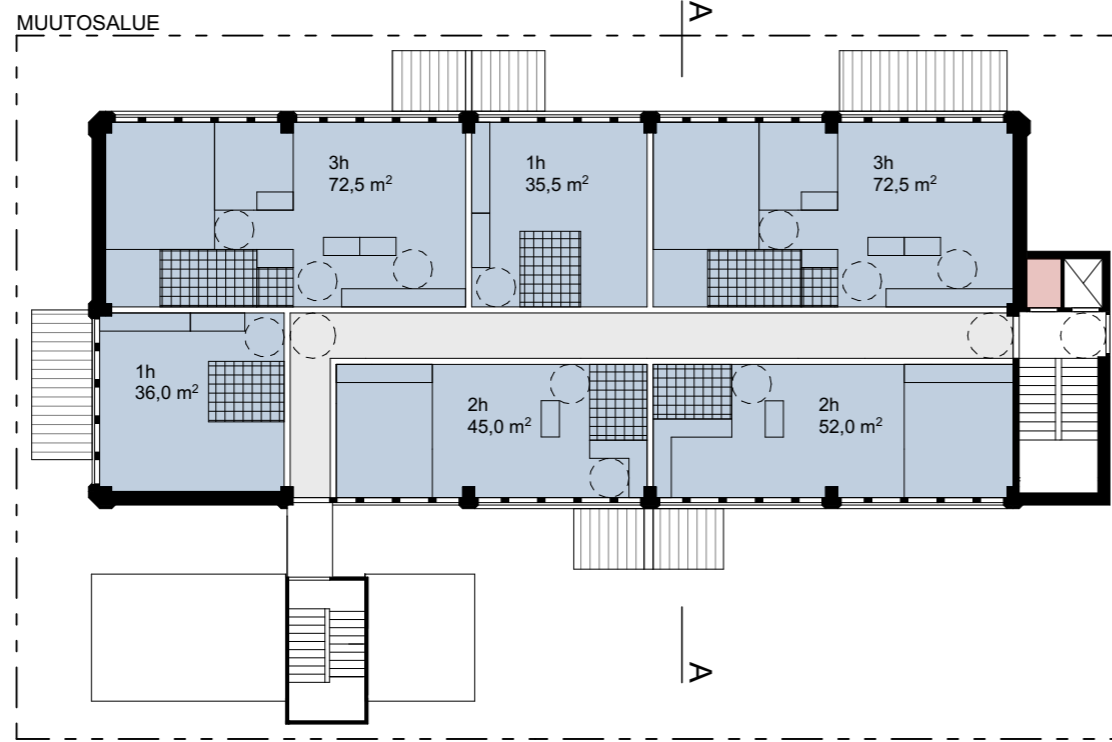
C-SIIPPI 2. KERROS



A-SIIPPI 2. KERROS

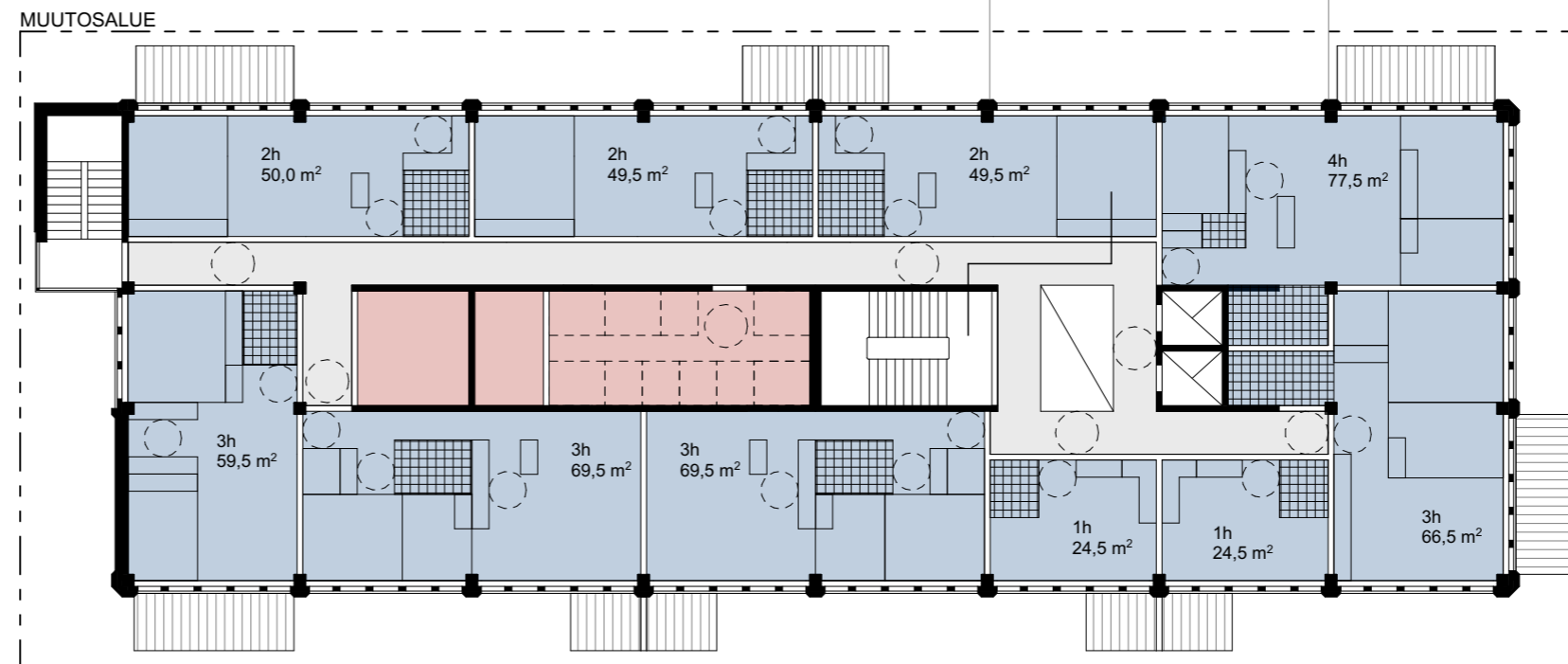


C-SIIPI 2. KERROS



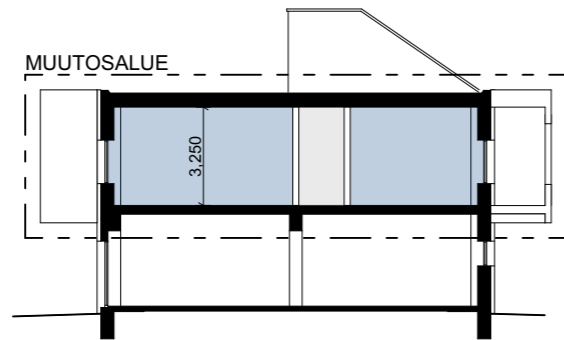
A-SIIPI 2. - 4. KERROS

- asunnot
- apu- ja yhteistilat

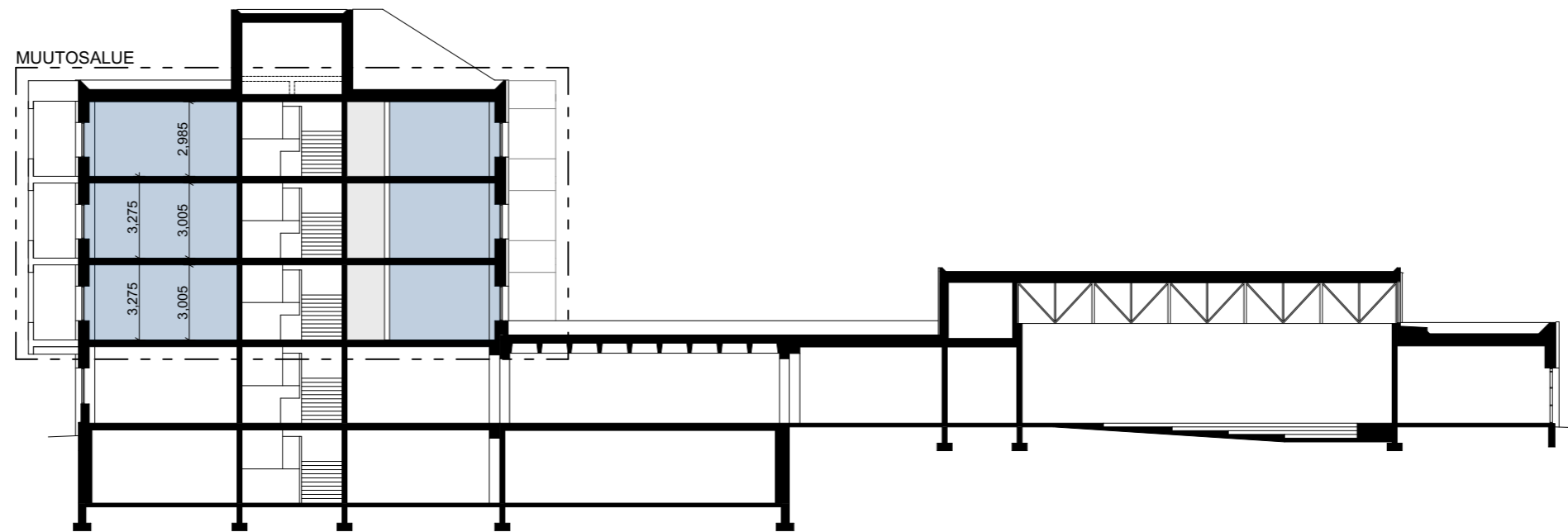


0 m 5 10 15 20 m





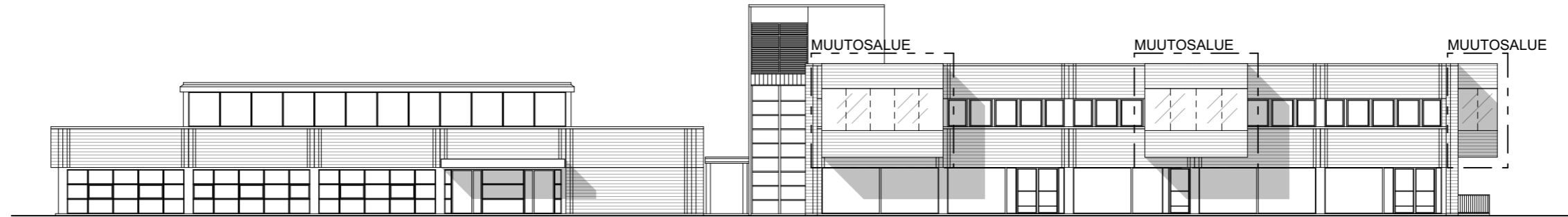
Leikkaus A-A 1 : 250



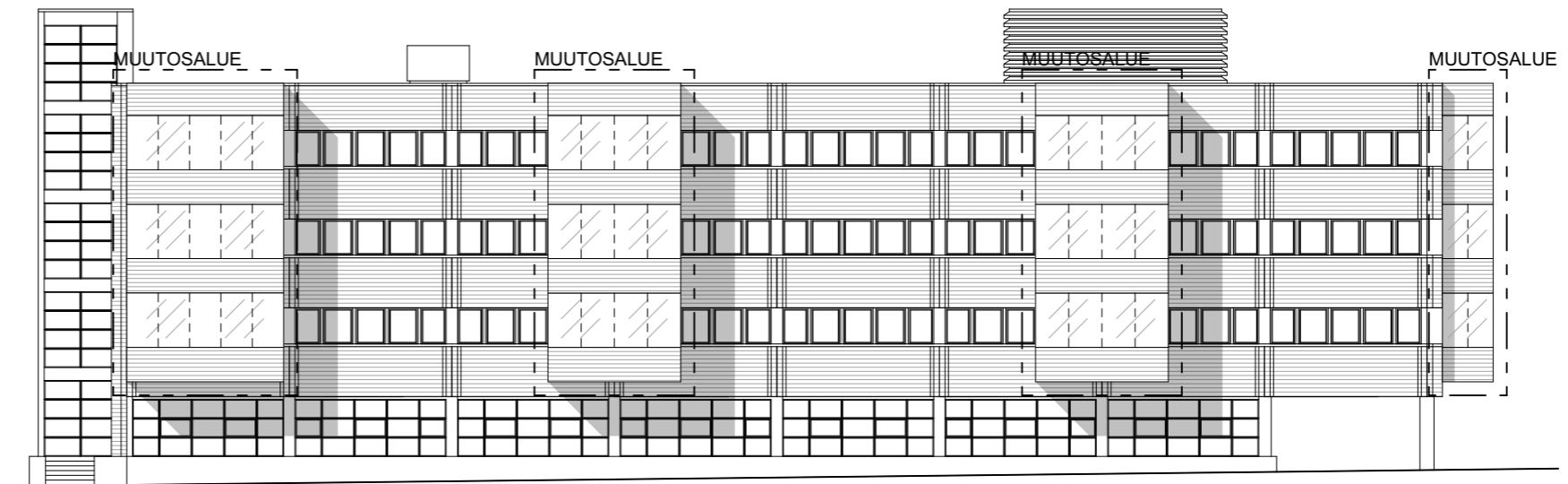
Leikkaus B-B 1 : 250

- asunnot
- apu- ja yhteistilat

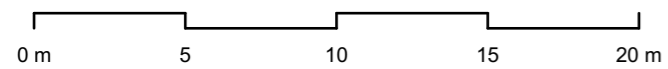


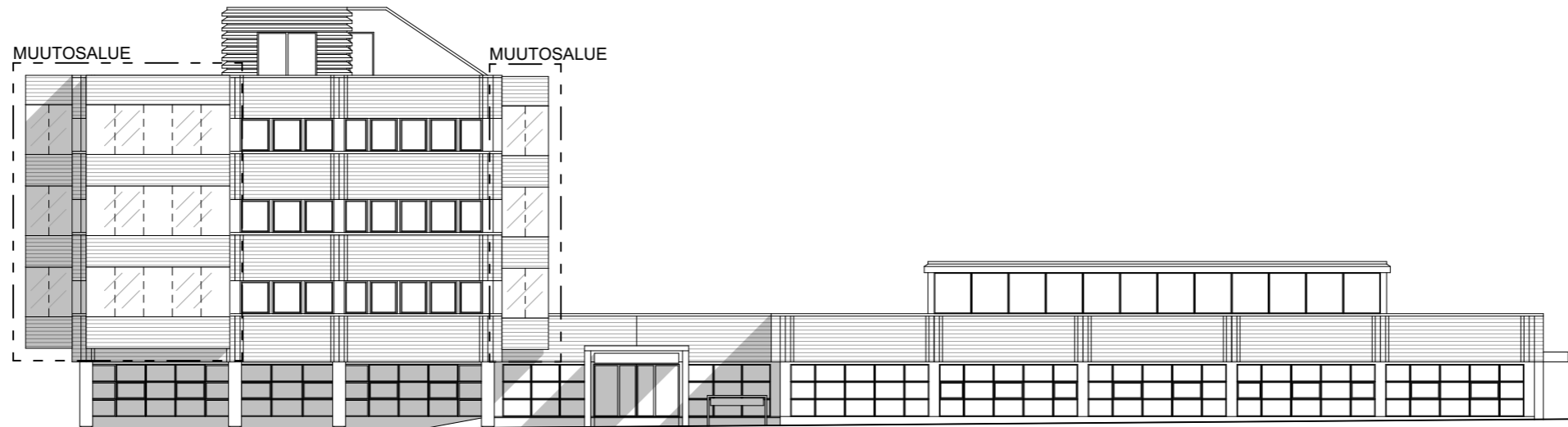


Julkisivu länteen 1 : 250



Julkisivu itään 1 : 250





Julkisivu pohjoiseen 1 : 250



Julkisivu etelään 1 : 250



**ASUNTOJAKAUMA**

| huoneisto       | pinta-ala (h-m <sup>2</sup> ) | lkm (as)  | laajuus (h-m <sup>2</sup> ) | osuus         | kpa (h-m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|-------------------------------|-----------|-----------------------------|---------------|-------------------------|
| <b>1h</b>       |                               | <b>8</b>  | <b>214,5</b>                | <b>22,2 %</b> | <b>26,8</b>             |
| 1h              | 24                            | 6         | 144                         |               |                         |
| 1h              | 35                            | 1         | 35                          |               |                         |
| 1h              | 35,5                          | 1         | 35,5                        |               |                         |
| <b>2h</b>       |                               | <b>11</b> | <b>538,5</b>                | <b>30,6 %</b> | <b>49,0</b>             |
| 2h              | 44,5                          | 1         | 44,5                        |               |                         |
| 2h              | 49,0                          | 6         | 294                         |               |                         |
| 2h              | 49,5                          | 3         | 148,5                       |               |                         |
| 2h              | 51,5                          | 1         | 51,5                        |               |                         |
| <b>3h</b>       |                               | <b>14</b> | <b>933</b>                  | <b>38,9 %</b> | <b>66,6</b>             |
| 3h              | 59,0                          | 3         | 177                         |               |                         |
| 3h              | 66,0                          | 3         | 198                         |               |                         |
| 3h              | 69,0                          | 6         | 414                         |               |                         |
| 3h              | 72                            | 2         | 144                         |               |                         |
| <b>4h</b>       |                               | <b>3</b>  | <b>231</b>                  | <b>8,3 %</b>  | <b>77,0</b>             |
| 4h              | 77,0                          | 3         | 231                         |               |                         |
| <b>yhteensä</b> |                               | <b>36</b> | <b>1917</b>                 |               | <b>53,3</b>             |

**HUOM!** Mitatuista huoneistoaloista vähennetty 0,5 m<sup>2</sup> hormi/asunto.

**LAAJUUSTIEDOT**

| kerros          | bruttoala (br-m <sup>2</sup> )* | asunnot (h-m <sup>2</sup> ) | yhteistilat (h-m <sup>2</sup> ) | liikennetilat (h-m <sup>2</sup> ) | tehokkuus (as h-m <sup>2</sup> /br-m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---|
| kellari**       | 897                             | -                           | -                               | -                                 | -   |
| 1. kerros**     | 2267                            | -                           | -                               | -                                 | -   |
| 2. kerros       | 1287                            | 846                         | 63,5                            | 200                               | 0,66  |
| 3.kerros        | 846                             | 535,5                       | 61,5                            | 140                               | 0,63  |
| 4. kerros       | 846                             | 535,5                       | 61,5                            | 140                               | 0,63  |
| <b>yhteensä</b> | <b>6143</b>                     | <b>1917</b>                 | <b>186,5</b>                    | <b>480</b>                        | <b>0,31</b>   |

\*Bruttoalat mitattu dwg-piirustuksista. Mitattu pinta-ala poikkeaa aiemmin tehdyistä selvityksistä.

\*\* 1. kerroksesta ja kellarista ei ole laadittu muutossuunnitelmia joista arvioida liikenne- ja yhteistilojen laajuus.

Selvitystyön tarkoitus on arvioida Hollolan entisen kunnanviraston rakennuksen soveltuvuutta muuhun käyttöön. Selvityksen tilaaja on Hollolan kunta. Rakennus on nykyään vailla vakituista käyttöä laajojen sisäilmaongelmien takia.

## WasaGroup Oy

WasaGroup Oy on valtakunnallinen rakennus- ja kiinteistöalan toimija, joka toteuttaa Wasa360-palvelumallilla asiakkailleen räätälöityjä rakennushankkeita avaimet käteen periaatteella. Wasa360-palvelumalli kattaa kiinteistökehityksen, hankkeen rahoituksen, suunnittelun, toteutuksen ja kiinteistön ylläpidon.

## Markkinatuntemus:

Valtakunnallinen tuntemus:

WasaGroup Oy toteuttaa kiinteistöhankeita valtakunnallisesti niin julkiselle- kuin yksityiselle puolelle. Parhailaan on työn alla useita julkisia hankkeita ympäri Suomea.

(Päiväkoteja, Sote-keskus, kirjasto, virastotiloja, paloasema)

Työn alla on myös useita kaupallisia hankkeita niin valtakunnallisille kuin paikallisille toimijoille.

Alueellinen tuntemus:

WasaGroup Oy on tehnyt yhteistyötä Hollolan kunnan kanssa hankkeiden markkinoinnissa yhtäjaksoisesti maaliskuusta 2020 lähtien ja meillä on kokonaisvaltainen ymmärrys Hollolan ja Lahden seudun toimijoista, erityyppisten kiinteistöhankeiden toteuttavuudesta ja rahoituksesta.

Käymiemme markkinakeskustelujen ja oman markkinanäkemyksemme nojaten lausumme rakennuksen mahdollisesta käyttötarkoituksen muutoksesta seuraavaa:

1. Rakennuksen tekninen kunto ja saneeraus kustannukset
  - a. Rakennuksesta tehtyjen kuntoselvitysten ja asiantuntijakeskusteluiden valossa on selvää, että ennen mitään jatkokäyttöä tulisi rakennus täydellisesti peruskorjata tavalla joka kustannuksiltaan johtaisi taloudellisesti kestävämpään lopputulokseen.
  - b. Saneeraus tulisi tehdä myös kellari- ja 1. kerroksen osalta, vaikka näille ei ole löydetty uusiokäyttöä.
  - c. Sisäilmaongelmaisen saneerauskohteeseen rahoitusmahdollisuudet ovat nykyisen markkinanäkemyksemme mukaan vähäiset. Hankkeen

rahoittajan/omistajan riski rakennuksen käytettävyydestä ja kannattavuudesta jäisi liian suureksi.

## 2. Rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön

- a. Käymiemme markkinakeskustelujen ja asiantuntijaselvitysten mukaan rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön, jossa ne myytäisiin kuluttajille ei ole taloudellisesti mahdollista. Suurimmat haasteet ovat näkemyksemme mukaan RS-kohteen rahoitettavuus, hankkeen kannattavuus sekä sisäilmaongelmaisen saneerauskohteeseen jäävä terveysriski.
- b. Näkemyksemme mukaan hanke kohtaa samat ongelmat myös mahdollisessa vuokrakäytössä. Uudiskohde, jossa rakentaminen ei sisällä rahoitus- ja kannattavuusriskiä eikä terveysriskiä olisi taloudellisesti järkevämpää. Hanketta rasittaisi myös taloudellisesti kohtuuttomasti vaikeasti uudelleen käytettävät varsin laajat kellari- ja 1-kerroksen tilat.

## 3. Rakennuksen muuttaminen toimitilakäyttöön

- a. Hollolan alueella ei käytyjen markkinakeskustelujen ja oman markkinatuntuksemme perusteella ole kysyntää näin laajalle toimitilarakennukselle. Myös toimitilakäyttöä vaarantaisi hankkeen korkeat saneeraus kustannukset, rahoitettavuus ja rakennuksen terveysriskit.

## 4. Rakennuksen ylläpitokulut

Pohdinnassa on myös tarpeen huomioida kiinteistön ylläpitokustannukset. Vaikka kohde saneerattaisiin kokonaisuudessaan jää rakennukseen paljon hyödyntämätönä tilaa, joka rasittaa myös jatkossa rakennuksen käyttökustannuksia. On vaikea kuvitella taloudellisesti mahdollista yhtälöä jossa 52% pinta-alasta on vailla käyttöä.

Kellarin osuus rakennuksen pinta-alasta on 15%

1- kerroksen osuus pinta-alasta on 37%

## 5. Rakennuksen rahoituskulut

Pohdinnassa on myös tarpeen huomioida kiinteistön rahoituskustannukset. Hollolan sijainti kuntakeskustana Lahden välittömässä läheisyydessä on toimi- ja liiketilojen osalta varsin haastava. Liiketilat ovat pääosin keskittyneet Lahden keskusta ja sitä ympäröiville kaupanalueiden keskittymiin. Toimistotilojen tarve kuntakeskuksessa on vähäinen. Markkinäkemyksemme mukaan 1- kerroksen vuokrattavuus saneerattuna on varsin heikko ja Hollolan vuokrataso ei kata rahoituskustannuksia.

On vaikea kuvitella taloudellisesti mahdollista yhtälöä jossa 52% pinta-alasta on vailla käyttöä.

Käydyt neuvottelut ja lausunnot:

### 10.2.2023 RAKENNUSLIIKE 1 toimitilarakentaminen

Yhtiökuvaus: Yhtiö toimii yhdeksässä maassa: Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Virossa, Latviassa, Liettuassa, Tšekissä, Slovakiassa ja Puolassa. Liikevaihto vuonna 2022 oli 2,4 miljardia euroa. Yhtiön osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä.

Henkilö A, johtaja (Häme ja Kaakkois Suomi)

Henkilö B,

Neuvottelussa esiteltiin Hollolan keskustakorttelien kehityssuunnitelmat ja vanhan kunnan talon nykytilanne ja uudelleen käytettävyys.

Henkilö A:lla on pitkä kokemus alueesta niin asuinrakentamisen kuin toimitilarakentamisen kannalta.

Toimitilarakentamisen asiantuntijana RAKENNUSLIIKE 1:llä ei ole kiinnostusta vanhan kunnantalon. Sovittiin että esitellään hanke Asuntotuotannon johtajalle Henkilö C:lle.

### 22.3.2023 RAKENNUSLIIKE 1 asuntorakentaminen

Henkilö C, johtaja (Uusimaa ja Häme)

Käytiin läpi suunnitelmat vanhan kunnanviraston muuttamisesta asuinkäyttöön.

RAKENNUSLIIKE 1:n näkemys on, että saneerauskohteeseen on erittäin haastavaa tehdä asuntorakentamista. Hanke sisältää liikaa riskiä eikä sitä siksi voida järkevästi myydä edelleen kuluttajalle.

### 1.3.2023, Rakennusliike 2

Yhtiökuvaus: Yhtiö on valtakunnallisesti toimiva yksityisomisteinen rakennusliike ja osa kiinteistöalan laajempaa konsernia. 2019 liikevaihto 50 milj. €.

24.3.2023

## Henkilö D, tuotantojohtaja

(Aikaisempi työhistoria asuntotuotannosta RAKENNUSLIIKE 1-Pohjanmaa 14 vuotta sekä 6 vuotta Rakennusliike 3)

### **Henkilö D:n sähköposti:**

*Kiitos aineistosta, hyvä ja kattava selvitys soveltuvuudesta on tehty.*

*Soveltuvuus asuinkäyttöön liitteisiin perustuen;*

*Kohteen luonne vanhana rakennuksena muodostunee myyntiasunokäyttöä ajatellen aika vaikeaksi. Myytävät asunnot liitetään joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta RS-järjestelmään ostajan oikeuksien turvaamiseksi. Järjestelmässä myyjän vastuu nousee suureksi, enkä usko että moni olisi valmis ottamaan myyjän riskiä vanhasta kohteesta, joten tämän vaihtoehdon voinee rajata pois jatkotutkinnasta.*

*Vuokra-asunokäyttöön kohteen runko- ym. ratkaisut soveltuvat kuten tutkielma näyttää. Haasteeksi muodostuu kohteelle täydellisellä saneerauksella muodostuva rakentamisen hinta, joka muodostunee hyvin lähelle uudisrakentamisen hintaa. Hintaa asuinosaalla nostavat erityisesti mm. parvekkeiden rakentaminen olemassa olevaan rakennusrunkoon, esteettömän hissin puuttuminen eli uuden hissin rakentaminen kuiluineen (nykyisen hissin soveltumattomuus asuinkäyttöön C-rapussa), ja vuokrattavan ja saneerattavan pinta-alan matalaksi jäävä hyötysuhde. Eli kun koko pinta-ala saneerataan ja vain vähän yli 60% siitä pystytään vuokraamaan, tarkoittaa tämä yleensä yhtälöä jota ei saada taloudellisesti kannattavaksi. Kohteen sijainti jonkin suuren kasvavan kaupungin keskustassa toisi korkeampien vuokrien kautta mahdollisuuksia hankkeen taloudellisen yhtälön toteutuskelpoisuuteen. Toinen päätekijä liittyy rakennusmassaan jääviin muihin tiloihin, ja täydellisessä saneerauksessa myös niiden saneeraushintaan. Niitä kustannuksia ei pystytä kattamaan pelkällä asuinrakennushankkeella. Näiden muiden tilojen käyttötarkoitus on vielä avoin, joten se voi olla oleellinen tekijä tulevan asumisviihtyvyyden kannalta. Millaiset toiminnot, sellainen maine kohteelle muodostuu. Edellä mainittuihin tekijöihin viitaten emme voi olla mukana antamassa tarjousta kohteen rakennusoikeuden ostamisesta.*

*Kuntotutkimus aineistosta voin lausua pari riviä tähän alle; Jos rakennuksessa on sisäilmaongelmia, ja niiden lähde on esim. talon läpi jatkuvissa rakenteissa kuten esim. ontelorakenteissa, hormoneissa, väli- / yläpohjissa, alapohjissa tai ulkoseinissä, tulee ne kaikki saneerata ennen rakennuksen asuinkäyttöön muuttamista purkamalla ja/tai korjaamalla, täysin puhdistamalla, desinfioimalla ja mahdollisesti kapseloimalla. Asuinkäyttöön tulevassa rakennuksessa tällaisia saneeraamattomia tiloja ei voi olla missään päin rakennusta, muuten riski sisäilmaongelmien palaamiseen tai leviämiseen on ilmeistä.*



*Mahdollinen sisäilmaongelmien poistaminen saneerauksen yhteydessä on kustannusteknisesti todella iso haaste millaisen hankkeen yhteydessä tahansa.  
Tämä kuntotutkimuksen puuttuminen ja riskit vanhan rakennuksen soveltumisesta asuinkäyttöön tarkoittavat varmaa kieltäytymistä hankkeesta.*

*Toivottavasti tämä selkeyttää tilannetta, palataan asiaan,*

### 13.3.2023, Rakennusliike 3

Yhtiökuvaus: Yhtiö on valtakunnallisesti toimiva rakennusalan konserni. 2019 Liikevaihto 140 milj. €

konsernijohtaja, Henkilö E

aluejohtaja, Henkilö F

aluepäällikkö, Henkilö G

Neuvotteluissa esiteltiin Hollolan keskustakorttelien kehityssuunnitelmat. Rakennusliike 3 ilmoitti, että vanhan kunnantalon asuntorakentamisesta ei löydy taloudellista yhtälöä.

### **Markkinaselvityksen laatijat:**

WasaGroup Oy

Tommi Heikkinen, hankejohtaja

Juha Rajamäki, hankekehityspäällikkö

### **RS-järjestelmä:**

RS on lyhenne sanoista **Rahalaitosten neuvottelukunnan Suosittelema**. RS-järjestelmä on kehitetty jo 1970-luvulla, jolloin pankit kehittivät sen turvaksi niille, jotka tekevät sitovan asuntokaupan jo rakentamisaikavaiheessa. Järjestelmä liitettiin lähes sellaisenaan osaksi asuntokauppalakia 1990-luvulla.