
HANKESUUNNITELMA

Asunto Oy Hangon Kuusipolku 1–2
Kuusipolku 1
10900 Hanko



14.06.2024

SWECO FINLAND

Sweco Finland Oy
Lemminkäisenkatu 34
20520 Turku
Puhelin +358 20 739 3000

www.sweco.fi

Sweco Finland Oy
Y-tunnus 2661738-3
Kotipaikka Helsinki

Sisällysluettelo

1	Yhteenveto	1
2	Rakennuskohde	2
3	Hankkeen tiedot	3
3.1	Tilaaaja	3
3.2	Hankesuunnitelman laatijat	3
3.3	Hankkeen johdanto	3
3.4	Toimeksiannon tavoite ja laajuus	4
4	Kohteen korjaushistoria ja lähtötietomateriaali	4
4.1	Kohteen korjaushistoria	4
4.2	Kohteen lähtötietomateriaali	4
4.3	Kaavamääräykset ja viranomaisasiat	5
5	Hankeen prosessin kuvaus	7
6	Hankkeen lähtötilanne	8
6.1	Hankesuunnitelman lähtökohdat	8
6.2	Ulkovaipan nykytilan pääkohdat	9
7	Hankkeen jatkotoimenpiteet	9
7.1	Vaihtoehto 1, Nykyisien rakennuksien peruskorjaus	9
7.2	Vaihtoehto 2, Nykyisien rakennuksien purkaminen ja korvaaminen uusilla rakennuksilla	12
7.3	Vaihtoehto 3, Nykyisen taloyhtiön asettaminen konkurssiin	14
8	Jatkoehdotus	15
8.1	Yhtiökokoukseen esitetyt jatkoehdotus	15

1 Yhteenveto

Asunto Oy Hangon Kuusipolku 1–2, yhtiölle on laadittu hankesuunnitelma, jonka tarkoituksena on ollut tuoda esille jatkotoimenpiteitä yhtiölle ja yhtiön rakennuksille. Rakennuksissa on sisäilmatutkimuksessa todettu rakenteissa mikrobivaurioita eli pakollista korjaustarvetta.

Hankesuunnitelmassa on esitetty kolme vaihtoehtoja yhtiön jatkotoimenpiteille. Jatkotoimenpiteille asetettiin vaatimuksia, niissä on otettu huomioon, että rakennukset tulee olla niiden asukkaille ja käyttäjille terveydellisistä syistä turvallisia käyttää ja asua. Ehdotetuissa vaihtoehdoissa on myös huomioitu jatkotoimenpiteiden kustannukset ja taloudelliset mahdollisuudet toteutukseen.

Hankesuunnitelmassa on tutkittu taloyhtiön historia, rakennuksissa tehdyt aikaisemmat korjaukset, voimassa olevan asemakaavaan määräykset ja sen antamat vaihtoehdot sekä katsottu yhtiön nykyisen yhtiöjärjestyksen antamia ehtoja.

Hankesuunnitelmassa esitetyt jatkotoimenpiteet taloyhtiölle ovat:

1. Nykyisien rakennuksien peruskorjaus
2. Nykyisien rakennuksien purkaminen ja korvaaminen uusilla rakennuksilla
3. Nykyisen taloyhtiön asettaminen konkurssiin

Kaikissa jatkotoimenpide vaihtoehdoissa on kirjattu vaihtoehdossa huomioitavat asiat, vaihtoehdon hyödyt ja haitat sekä mahdolliset riskit. Ensimmäiselle vaihtoehdolle on myös laskettu alustava korjausbudjetti.

Vaihtoehdossa 1 on todettu, että rakennuksissa todetut mikrobivauriot ovat laajat, jonka syystä vaaditut peruskorjaustoimenpiteet katsotaan niin isoiksi, että rakennuksien rakenteet tulee peruskorjauksien jälkeen täyttää nykyiset asetukset ja määräykset. Tämä nostaa peruskorjauksien kustannukset.

Vaihtoehdossa 2 on todettu, että yhtiöllä ei ole taloudellisia mahdollisuuksia toteuttaa uudelleen rakentamisen projektia omana projektina vaan se vaatisi ulkopuolisen rakennuttajan löytämisen projektiin. Nykyisten rakennuksien purkaminen nostaa kokonaiskustannukset.

Vaihtoehdossa 3 on kirjattu syyt, jotka yleensä johtavat taloyhtiön konkurssiin, mitä konkurssista seuraa ja miten se vaikuttaa osakkaille ja asukkaille.

Kaikki esitetyt vaihtoehdot vaikuttavat jollain tavalla rakennuksissa asumiseen, ja aiheuttavat asukkailla joko tilapäisesti tai kokonaan uuden asunnon hankinnan.

Taloyhtiön vallitsevan taloustilanteen ja rahoitusyhtiöiden ja pankkien linjauksiin viitaten on todettu, että vaihtoehdot 1 ja 2 ovat todellisuudessa todella vaikeita jollei mahdottomia toteuttaa. Taloyhtiön hallitus on näin ollen hallituksenkokouksessa päättäneet esittää vaihtoehto 3, Taloyhtiön asettaminen konkurssiin, yhtiön jatkotoimenpide vaihtoehdoksi.

2 Rakennuskohde

Rakennuskohteen perustietoja.

Kiinteistön nimi	Asunto Oy Hangon Kuusipolku 1–2
Osoite	Kuusipolku 1 10900 Hanko
Kiinteistötunnus	078–4–487–1 ja 078–4–488–1
Valmistumisvuosi	1971
Rakennuksia	2
Kerroksia	1
Asuinhuoneistoja	26
Huoneistoala	1 206 m ²
Kerrosala	1 610 m ²
Tilavuus	4 046 m ³
Tonttien pinta-alat	4 130 m ² ja 3541 m ²



Kuva 1 Kohteen ilmakekuva, lähde Google Maps

3 Hankkeen tiedot

3.1 Tilaaja

Tilaaja

Asunto Oy Hangon Kuusipolku 1–2 (y-tunnus 0293175–7)
Kuusipolku 1
10900 Hanko

Tilaajan edustaja	
Yritys	OP Filia Oy Ab
Yhteyshenkilö(t)	Isännöitsijä Maria Sonntag
Osoite	Vuorikatu 21 10900 Hanko
Sähköposti	maria.sonntag@op.fi
Puhelin	010 2573 466

3.2 Hankesuunnitelman laatijat

Hankesuunnitelman tekijäyritys	
Sweco Finland Oy	
Lemminkäisenkatu 34	
20520 Turku	

Hankesuunnitelman laatija	
Yhteyshenkilö	Martin Kurman
Puhelin	+358 40 626 2288
Sähköposti	martin.kurman@sweco.fi

3.3 Hankkeen johdanto

Hankkeen rivitaloyhtiö kohde koostuu kahdesta asuinrakennuksesta, josta toisen (Kuusipolku 2) rakennuksen länsipäädyssä sijaitsee yhtiön yleiset tilat sekä kiinteistöjen tekniset tilat kuten lämmönjakohuone, sähkö- ja telepääkeskukset. Rakennukset ovat yhdessä tasossa. Asunnot ovat kaikki läpitalon asuntoja ja kaikilla asunnoilla on oma pieni piha-alue rakennuksien etelä julkisivulla, piha-alueet ovat yhtiön omistuksessa.

Rakennukset on saatujen piirustuksien mukaan suunniteltu ja rakennettu 1971 ja ne ovat rakennuksien valmistuttua toimineet vuokra-asuntoina. Nykyinen yhtiöjärjestys on isännöitsijä todistuksen mukaan rekisteröity 03.02.2012 ja taloyhtiön rekisteröimispäivä on 29.09.1978. Yhtiössä on 12 060 kpl. Yhtiön välittömässä hallinnassa ovat yhtiön sauna- ja pesutilat sekä tekniset tilat yhteensä pinta-alaltaan 150 m²

Vuonna 2023 tehdyssä sisäilmatutkimuksessa on todettu laajoja mikrobivaurioita rakennuksien kantavissa ulko- ja väliseinä rakenteissa. Rakenteissa todetut mikrobivauriot ovat syntyneet rakenteisiin pidemmällä aikavälillä, rakenteissa on havaittu niin aktiivisia vaurioita sekä vanhoja kuivuneita kosteusvaurioita. Vaurioihin johtaneeksi syiksi on todettu sadeveden pääsy rakenteisiin ulko- ja alapuolelta rakenteisiin kohdistuvasta kosteusrasituksesta. Puutteellinen höyry-/ilmasulku mahdollistaa rakenteiden ja asuntojen sisäilman välisen suoran ilmayhteyden. Tehtyjen tutkimuksien perusteella on todettu, että terveydensuojelulain asumisterveysasetuksessa (545/2015) asetettu toimenpideraja ylittyy ja kiinteistön omistajalla on velvollisuus aloittaa välittömät korjaustoimenpiteet.

3.4 Toimeksiannon tavoite ja laajuus

Toimeksianto käsittää raporttimuotoisen hankesuunnitelman, jossa käsitellään rakennuksien mahdolliset jatkotoimenpiteet todettujen korjaustarpeiden mukaan.

Hankesuunnitelman laatiessa olemme asettaneet kohteen tarkastelulle seuraavia vaatimuksia:

- kiinteistöjen käyttäjien ja asukkaiden turvallinen ja terveellinen asuminen
- kiinteistöjen esitettyjen jatkotoimenpiteiden taloudelliset mahdollisuudet tulee huomioida kaikissa esitetyissä vaihtoehdoissa

4 Kohteen korjaushistoria ja lähtötietomateriaali

4.1 Kohteen korjaushistoria

Kohteen korjaushistoria on lähtötietojen perusteella seuraava.

Sisältö	Vuosi
Käyttövesi- ja lämmitysputkien uusiminen	1999
Varastojen rakennus	2004
Jätekaivon ohitus, kiinteistön päävesimittarin vaihto	2010
Jätekatoksen rakentaminen	2010
Vesikattoremontti	2010
Kuituverkko / kaapeli TV	2012
Lämmitysjärjestelmän lisäpumppu D-taloon	2012
Öljysäiliön tarkastus	2012
Öljykattilan eristäminen	2012
D-Talon viemäriputkien tiivyyden tarkastus ja korjaus	2012
Saunaosaston remontointi	2013
Asbesti poistettu pannuhuoneen putkista	2015
Huleveden ohjaus ylätalosta	2016
Kylpyhuoneet uusittu	2014–2017

Lisäksi on kiinteistöissä suoritettu aikaisempia korjaustoimenpiteitä, joista ei ole tarkempia kirjattuja tietoja. Esimerkiksi asunnoissa on tehty osakkaiden toimesta asuntokorjauksia.

4.2 Kohteen lähtötietomateriaali

Hankesuunnitelman tekemiseen saatu lähtötietomateriaali.

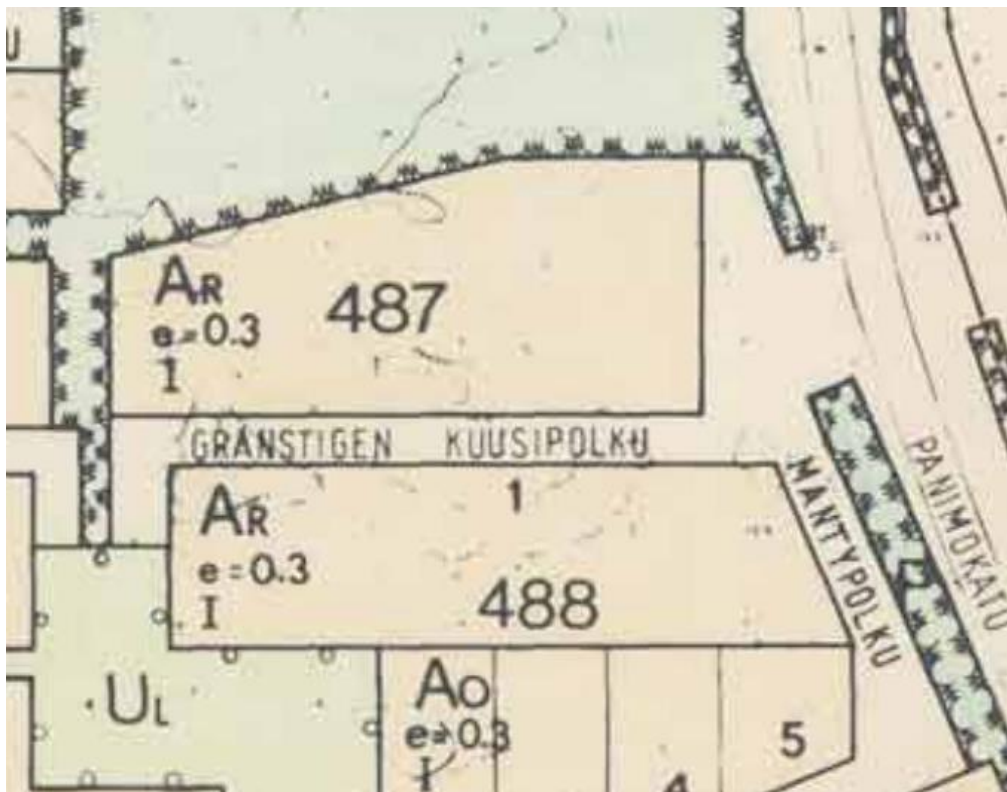
Sisältö	Tekijä	Vuosi
Asemapiirustus	-	1970
Pohjapiirustukset, C-talon perustuspiirustukset ja rakenneleikkauksia	Ins tsto. Kaista & Sebbas Oy	1981
LVI piirustuksia, asemakaava, pohjapiirustus ja julkisivut.	Lentus Oy	2021
Kuntotutkimusraportti	Suomen Sisäilmatutkimus Oy	2023
Isännöitsijäntodistus	OP Filia Oy Ab	2024
Yhtiöjärjestys	PRH	2023

4.3 Kaavamääräykset ja viranomaisasiat

Rakennus sijaitsee kaupunkimiljöössä muodostaen osaltaan kaupunkijulkisivua. Kohteessa on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1971. Rakennukset ei ole suojeltu eikä rakennuksen julkisivun väritystä ja materiaaleja ei ole kaavassa tarkemmin määritelty. Kaavamerkinnän mukaan tontit ovat kaavoitettu rivitalojen tai muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi. Asemakaavassa on rakennusten kerrosluvuksi määritelty 1- kerroksiksi. Tonttien rakennusoikeus on kaavassa määritellyn e-luvulla 0,3. Yhtiön tontit ovat Hangon Kaupungin vuokratontteja, nykyinen vuokrasopimus päättyy 31.12.2031.

Yhtiön tonttien rakennusoikeudet kirjattu alla olevassa taulukossa.

tontti	rakennusoikeus	käytetty rakennusoikeus	jäljellä oleva rakennusoikeus
078-4-487-1	1239,0	799,0	440,0
078-4-488-1	1062,5	811,0	251,5
yhteensä	2 301,5	1 610,0	691,5

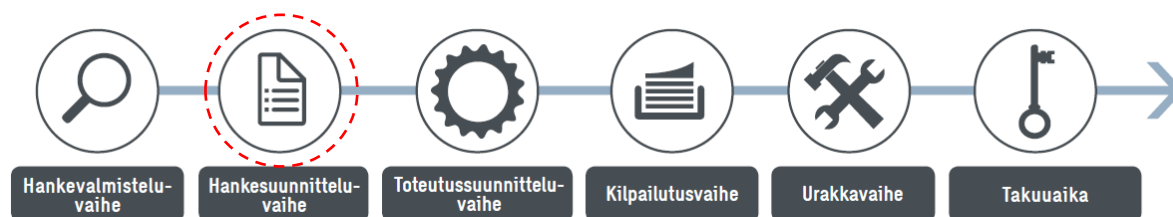


Kuva 2 Ote voimaassa olevasta asemakaavasta, lähde asemakaava



Kuva 3 Ilmakuva, jossa kiinteistö- ja osoitetiedot sekä kiinteistörajat, lähde Maanmittauslaitoksen karttapalvelu

5 Hankeen prosessin kuvaus



Kuva 4. Perushankkeen prosessin pääkohdat.

Yllä olevassa kuvassa on esitetty perushankkeen prosessin eri päävaiheet. Seuraavissa kappaleissa ne käydään lyhyesti läpi.

Hankkeen prosessi lähtee liikkeelle hankevalmistelusta, jonka tarkoituksena on antaa hyvät lähtökohdat ja puitteet hankkeen onnistumiselle. Vaiheen päätöksillä pyritään vähentämään myöhempiä lisäkuuluja sekä selvittämään hankkeen kiireellisyys. Hankevalmisteluvaiheessa tehdään usein erilaisia kartoituksia kuten kuntotutkimuksia ja haitta-aine tutkimuksia.

Hankesuunnittelun tarkoitus on valmistella As Oy:n osakkaita hankkeeseen, luoda kokonaiskuva kiinteistön tarpeista ja selvittää hankkeen eri vaihtoehdot sekä näistä aiheutuvat kulut ja seuraamukset. Hankesuunnitelmassa esitetään muun muassa kiinteistön nykytilanne ja nykytaso sekä asumiseen vaikuttavat haitat ja mahdolliset alustavat kustannukset. Suunnittelijat esittävät hankesuunnitelmassa toimenpide-ehdotuksia, joiden pohjalta valitaan taloyhtiön hankkeen jatkotoimenpiteitä.

Laadittu hankesuunnitelma on taloyhtiön hallituksella tarkoitus hyväksyttävä taloyhtiöllä yhtiökokouksessa, jonka jälkeen taloyhtiö valitsee kohteen jatkotoimenpiteet esitettyjen vaihtoehtojen ja hintalaa-tusuhteeltaan parhaan mahdollisen valinnan. Hankkeen seuraavat vaiheet vaihtelevat riippuen hankesuunnitelmassa esitetystä vaihtoehtoista ja taloyhtiön päätöksestä. Yleisesti jatkotoimenpiteiden vaihtoehdot ovat kohteen peruskorjauksen toteutussuunnittelu tai päätös lykätä hanke eteenpäin. Mahdollisen peruskorjauksen toteutussuunnittelun eri vaiheet on esitetty tarkemmin alla.

Mikäli hankesuunnitelmassa päätetään jatkaa kohteessa peruskorjauksella, aloitetaan kohteen toteutussuunnittelu. Toteutussuunnittelussa valmistellaan tarvittavat suunnitelmat ja asiakirjat urakkalaskentaan sekä rakennuslupaa varten. Saneerauksen suunnittelu sisältää pääosin rakennesuunnittelua, mutta myös arkkitehti- (esim. väriyty, julkisivu, ikkunat, materiaalit) ja LVIS-suunnittelua. Toteutussuunnitteluvaiheessa lukitaan yksityiskohtaiset detaljitason ratkaisut, jotka vaikuttavat saneerauksen lopputuloksen turvallisuuteen, esteettisyyteen, huollettavuuteen, elinkaareen ja energiatalouteen. Toteutussuunnittelija valmistele urakka-asiakirjat urakkakilpailutusta varten.

Urakka kilpailutetaan mahdollisten urakoitsijoiden kesken toteutussuunnittelun valmistuttua. Urakkakilpailutuksen tavoitteena on tavoittaa hintalaa-tusuhteeltaan paras mahdollinen urakoitsija suorittamaan urakka. Urakkaneuvottelut käydään 2–4 mahdollisen urakoitsijan kanssa, joista valitaan sopiva urakoitsija suorittamaan urakka.

Kun urakoitsija on valittu, valmistellaan urakka. Urakan valmistelun tarkoituksena on suunnitella urakan toteutus sekä varmistaa urakan laatu ja turvallisuus. Urakan valmisteluun kuuluu muun muassa urakan aikataulutusta, työmaasuunnitelma, työturvallisuussuunnitelma, suunnitelmakatselmus, rakennuslupan hankinta ja mahdollisten osakasmuutosten läpikäynti.

Peruskorjaus on rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävä toimenpide. MRL 125 § mukaan rakennuslupa tarvitaan muuhun sellaiseen rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön, jolla voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. Vuonna 2000 uudistui Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) sekä – asetus (MRA), jonka yhtenä tarkoituksena on ollut parantaa rakentamisen laatua. Uuden lain ja asetuksen myötä jokainen luvanvarainen rakennushanke tarvitsee vastuullisen pääsuunnittelijan, joka johtaa suunnittelutyötä ja koordinoi suunnittelualojen (LVI, S, RAK, ARK) suunnitelmien yhteensopivuutta. Eri osa-alueiden suunnittelijoiden tulee hyväksyttää suunnitelmansa rakennusvalvontaviranomaisella. Urakoitsijan tulee lisäksi hyväksyttää eri osa-alueilla vastaava työnjohtaja rakennusvalvontaviranomaisella. Syyskuussa 2013 voimaan astunut asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä edellyttää peruskorjaushankkeen lupahakemusta varten myös energiaselvityksen.

Urakka-aikana toteutetaan valittu urakkakokonaisuus. Valvojat valvovat toteutettavaa urakkaa. Urakan laajuudesta riippuen erikoisalojen valvojen määrä voi vaihdella. Lisäksi suunnittelijat suorittavat oman alansa suunnittelijavalvontaa.

Ylläpito ja takuuajana seurataan toteutettua urakkaa. Taloyhtiötä ohjeistetaan kiinteistön toimintavarmaan ja energiatehokkaaseen ylläpitoon. Takuuajana (2 vuotta urakan valmistumisesta) korjataan urakkasuorituksessa todetut virheet ja puutteet, seurataan kiinteistön energiataloutta ja ohjeistetaan huoltoa sekä asukkaita kiinteistön oikeaan käyttöön, huoltoon ja ylläpitoon.

6 Hankkeen lähtötilanne

6.1 Hankesuunnitelman lähtökohdat

Hankesuunnitelman tarkoituksena on selvittää kiinteistön nykytila ja tarvittavan korjaustyön laajuus sekä kiinteistölle teknisesti ja taloudellisesti sopivimmat korjaustavat. Hankesuunnittelun aikana teetetään tarvittavia lisäselvityksiä ja tutkimuksia, jotta tarvittavat toimenpiteet voidaan todeta ja perustella. Hankesuunnitelma laaditaan yhteistyössä taloyhtiön työryhmän kanssa, jolloin varmistetaan, että taloyhtiön kustannus-, palvelutaso- ja laatuvaatimukset täyttyvät. Valmis hankesuunnitelma muodostaa jatkoehdotuksen, jonka taloyhtiön hallitus esittää yhtiölle hyväksyttäväksi yhtiökokouksessa.

Hankesuunnitelmalle oli hyvät lähtökohdat, sillä kiinteistön sisäilmatutkimus on tehty ennen hankesuunnitelman aloitusta. Selvityksiin ja lähtötietoihin tutustumisen lisäksi hankesuunnittelija suoritti kiinteistökierroksen, jonka aikana kierrettiin rakennukset ja piha-alueet. Mahdollisen peruskorjauksen toteutussuunnittelun tai purkusuunnittelun aloituksen yhteydessä suositellaan, että kohteelle suoritetaan haitta-ainekartoitus. Haitta-ainekartoituksessa todetaan kohteen materiaalien mahdolliset haitta-ainepitoisuudet, jotta näitä voidaan ottaa huomioon suunnittelussa, tarjouslaskennoissa ja mahdollisessa toteutus vaiheessa.

Vanhat julkisivu- ja rakennepiirustukset pitävät hyvin paikkaansa eikä merkittäviä muutoksia rakennuksen ulkoasuun, julkisivuihin tai rakenteisiin ole tehty.

Kohteen sisäilmatutkimuksessa on todettu, että terveydensuojelulain asumisterveysasetuksessa (545/2015) asetettu toimenpideraja ylittyy ja kiinteistön omistajalla on velvollisuus aloittaa välittömät korjaustoimenpiteet rakennuksissa. Tutkimuksessa todetaan, että rakennuksien puutteellisen perustuksien kuivatusjärjestelmä (salaojitus ja hulevesijärjestelmä) on todennäköinen syy kosteuden nousuun rakennuksien kantaviin puuseiniin. Rakennuksien kantavat puuseinät on perustettu pohjalaa-tan päälle ja ulkoseinä-rakenteissa on niin kutsuttu valesokkeli, molemmat rakenteet luokitellaan riskirakenteiksi. Todetut vauriot vaativat välittömät laajat korjaukset, mikäli rakennuksien käyttötarkoitus halutaan ylläpitää nykyisenä.

6.2 Ulkovaipan nykytilan pääkohdat

Alla olevassa taulukossa on esitetty ulkovaipan nykytilan pääkohdat osa-alueittain.

Ulkovaipan nykytilan pääkohdat.	
Osa-alue	Nykytila
Sokkelit	<ul style="list-style-type: none"> - Nykyiset sokkelit ovat paikalla valettuja teräsbetonirakenteita. - Rakennuksien nykyinen sokkelikorkeus on matala. - Sokkeleissa on havaittavissa betonivaurioita.
Julkisivut	<ul style="list-style-type: none"> - Rakennuksien ulkoseinät ovat puurakenteisia ja kantavia. Julkisivumateriaalina on puupaneeli. - Julkisivurakenne on piirustuksien mukaan seuraava: <ul style="list-style-type: none"> o puupaneeli o tuuletusrako 22 mm o tuulensuojalevy 12 mm o puurunko ja lämmöneriste (villa) 100 mm o höyrynsulkumuovi o rakennuslevy - Ulkoseinien oleva rakenne ei täytä voimassa olevat rakennusmääräykset
Ikkunat	- Rakennuksien ikkunat ovat saatujen lähtötietojen mukaan alkuperäiset
Ovet	- Rakennuksien ulko-ovet ovat saatujen lähtötietojen mukaan alkuperäiset
Vesikatto	<ul style="list-style-type: none"> - Rakennuksissa on rivipeltiharja katto, kattoa ei ole kuntotutkittu - Yläpohjan eristepaksuus ei ole tutkimuksissa todettu.

7 Hankkeen jatkotoimenpiteet

Todettujen lähtötietojen perusteella esitetään kohteelle kolme jatkotoimenpide vaihtoehtoja, joista suunnittelija yhdessä taloyhtiön hallituksen kanssa esittää yksi vaihtoehto esitettäväksi yhtiökokoukseen.

7.1 Vaihtoehto 1, Nykyisien rakennuksien peruskorjaus

Ensimmäiseksi vaihtoehdoksi esitetään nykyisien rakennuksien peruskorjaus. Korjaussuunnittelussa ja korjaustöiden toteutuksessa tulee huomioida, että rakenteissa todetut vauriot ja korjaukset on tehtävä niin laajasti, että kaikki vaurioituneet rakenteet saadaan luotettavasti korjattu ja asukkaiden asuimisterveys turvattu.

7.1.1 Peruskorjausvaihtoehdossa huomioitavaa

Rakennuksien kaikki ulkoseinät ja kantavat väliseinät vaativat laajoja korjaus toimenpiteitä. Nykyinen riskirakenne tulee korjaussuunnittelussa poistaa. Korjaustoimenpiteet ovat laajuudeltaan niin laajat että niitä luokitellaan peruskorjaukseksi, näin olleen tulee voimassa olevan maa- ja rakennuslain mukaan korjauksissa seurata nykyiset voimassa olevat rakennusnormit, lait ja asetukset. Tämä vaikuttaa kaikkien rakennuksien nykyisiin lämmöneristys vaatimuksiin ja asuntojen ilmastointijärjestelmiin, jotka tulee korjauksien jälkeen olla nykyisten normien mukaiset. Lisäksi on korjauksien yhteydessä asennettava asuntokohtaiset etäluettavat vesimittarit kaikkiin asuntoihin, mikäli näitä ei ole ennestään asennettu. Rakennuksien ulkovaipan (ulkoseinät ja yläpohjat) eristepaksuus on kasvatettava ja asuntoihin on asennettava koneellinen ilmastointi lämmöntalteenotolla. Rakenteiden ja tekniikan muutostyöt nostavat korjauskustannukset. Korjaussuunnittelussa tulee lisäksi huomioida uusien ikkunoiden ja ovien asennusta kaikkiin rakennuksiin niin että ne ovat uusien seinärakenteiden mukaan oikein asennettu.

Rakennuksien perustuksien kuivatusjärjestelmä on uusittava / lisättävä. Kaikkien rakennuksien ympärille on suunniteltava salaojitus- ja hulevesijärjestelmä, jonka tarkoitus on suojata rakennukset ulkopuolisesta kosteusrasituksesta.

Korjaussuunnittelussa tulee lisäksi huomioida rakennuksien vesikattojen mahdolliset korjaustarpeet.

Korjaustöiden aikana ei ole mahdollista asua asunnoissa, kaikkien asukkaiden on löydettävä tilapäinen asunto. Korjaustyöt edellyttävät, että asuntojen märkätilat ja keittiöt puretaan korjattavien seinärakenteiden edestä. Purettuja tekniikka-asennuksia tulee harkita korjauksen yhteydessä uusittaviksi kokonaisuudessaan.

7.1.2 Toimenpiteille asettavat vaatimukset

Korjaustöiden suunnittelussa on voimassa olevat lait ja normit seurattava. Rakennuksien asumisterveys on varmistettava korjaamalla kaikki todetut vauriot ja poistamalla kaikki rakennuksissa esiintyvät riskirakenteet.

Ennen korjaussuunnittelun aloittamista tulee rakennuksiin teettää haitta-ainetutkimus, jotta suunnittelu-työissä on mahdollista huomioida näiden poistamista.

Korjaussuunnittelussa tulee rakenteille ja työvaiheille määrittää tarkat laatuvaatimukset ja näiden toteutuminen tulee seurata saneeraustöiden yhteydessä riittävällä ulkopuolisella valvonnalla ja laadunvarmistuskokeilla kuten tiivistysmittauksilla.

7.1.3 Peruskorjausvaihtoehdon positiiviset huomiot

Peruskorjausvaihtoehdot positiivisiksi huomioiksi on todettu:

- + Hangon kaupungin rakennuskanta säilytetään ja peruskorjauksen jälkeen on kaikilla asukkailla mahdollisuus muuttaa takaisin vanhaan korjattuun asuntoon.
- + Asukkailla on mahdollisuus muuttaa takaisin omiin asuntoihin saneeraustöiden valmistuttua.
- + Saneerauksen yhteydessä uudistetaan rakennuksien rakenteet ja ilmanvaihtojärjestelmä.
- + Korjaustyöissä parannetaan rakennuksien energiatehokkuus.

7.1.4 Peruskorjausvaihtoehdon negatiiviset huomiot

Peruskorjausvaihtoehdon negatiiviksi todetut asiat:

- Asuntokohtainen asumishaitta saneerauksen yhteydessä arvioitu olevan noin 4–5 kk / asunto mikäli rakennuksia korjataan yksi kerrallaan. Asunnoissa ei ole mahdollista asua saneeraustöiden aikana.
- Saneerauksien yhteydessä ei ole mahdollista tehdä merkittäviä muutoksia asuntojen huonejaossa
- Saneeraustyöissä ei ole mahdollista muuttaa rakennuksien perustamista tai vaikuttaa rakennuksien perustamiskorkeuteen.
- Rakennuksien piha-alueet on kaivettava auki saneeraustöiden aikana ja nykyiset rakennelmat ja kasvillisuus purettava.
- Saneerauksen jälkeen on rakennukset vain osittain korjattu ja rakennuksissa on myös ei korjattuja rakenteita kuten rakennuksien alapohjat, asuntojen vesi ja viemäri järjestelmät ja asuntojen sähköjärjestelmä. Saneerattujen rakenteiden osuus on noin 70 %.

- Saneerauksen kustannuksia nostaa voimassa olevat rakennuslaki, määräykset ja asetukset, mikä edellyttää saneeraustöiden laajentamista myös ei vaurioituneille rakennusosille.
- Saneerauskustannuksien neliöhinta ylittää tilastollinen asuntojen myyntihinta (pyydetty hinta)

7.1.5 Peruskorjausvaihtoehdossa todetut riskit

Peruskorjauksien yhteydessä on todettu seuraavat riskit, jotka tulee huomioida rakennuksien jatkotoimenpidevaihtoehtojen arvioinnissa:

- Korjaussuunnittelun ja saneeraustöiden aikana on riski, että urakka laajenee ja laadittu budjetti ylittyy. Uuden budjetin hyväksyminen vaati taloyhtiössä aina hyväksynnän yhtiökokouksessa.
- Rakennuksissa ei peruskorjauksen yhteydessä korjatut rakenteet ovat alkuperäisiä ja lähestyvät teknisten käyttöään loppua. Peruskorjauksen jälkeen rakennuksissa on edelleen korjausvelkaa.
- Taloyhtiön rahoituksen järjestäminen arvioidaan isoksi riskiksi
 - o Taloyhtiölle ei myönnetä tarpeeksi iso yhtiölaina
 - o Osakkaat joutuvat nostamaan henkilökohtaisia lainoja rahoittaakseen taloyhtiön saneerauksia, kaikille osakkaille ei mahdollisesti myönnetä lainaa.
 - o Taloudellisten vaikeuksien riskit kasvavat osakkailta, osakkaiden vaikeudet vastikkeiden maksamisessa johtavat siihen, että taloyhtiö joutuu pakkolunastaa osakkeet mikä lisää taloyhtiön velkaosuuksia.

7.1.6 Peruskorjausvaihtoehdon kustannusarvio

Kustannusarvio	€	€/m ²
Rakennusurakan purkutyöt	76 000 €	63 €
Rakennusurakan jälleenrakennus ja muutostyöt	2 008 000 €	1 665 €
IV-työt	78 000 €	65 €
Putkityöt	26 000 €	22 €
Sähkötyöt	21 000 €	17 €
	2 209 000 €	1 832 €
Tutkimus, suunnittelu, rakennuttaminen ja työmaavalvonta, 10 %	220 900 €	183 €
Hankesuunnitelman budjettiarvio yhteensä	2 429 900 €	2 015 €
Hankevaraus 5 %	121 500 €	101 €
Hankesuunnitelman budjettiarvio sis. hankevaraus	2 551 400 €	2 116 €
	alv (24 %)	612 336 €
YHTEENSÄ (sis. alv 24 %):	3 163 736 €	2 623 €

(kaikki osasummat ovat alv 0 %)

Kustannusarvion jakajana on käytetty rakennuksien huoneistoala 1 206 m²

Kustannusarvio on laadittu kuntoarviossa ja sisäilmatutkimuksessa sekä tässä hankesuunnitelmassa todettujen korjaustoimenpiteiden laajuudessa. Purkutyön hinta on arvioitu korkeammaksi johtuen tarkasta purkutöistä säästettäviä rakenteita huomioiden ja rakennuksien sisällä suoritettavista purkutöitä. Kustannusarvion tarkoituksena on kuvata peruskorjausvaihtoehdon suuruusluokkaa.

7.2 Vaihtoehto 2, Nykyisien rakennuksien purkaminen ja korvaaminen uusilla rakennuksilla

Toiseksi vaihtoehdoksi esitetään nykyisien rakennuksien purkaminen kokonaisuudessaan ja uusien rakennuksien rakentaminen niiden tilalle.

7.2.1 Purkaminen ja uusien rakennuksien rakentamisen vaihtoehdossa huomioitavaa

Tämä vaihtoehto on kokonaisuudessa paljon laajempi, kun vaihtoehto 1 esitetty peruskorjausvaihtoehto. Rakennuksien korvaaminen uusilla rakennuksilla luo kuitenkin paljon uusia vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia muuttaa koko taloyhtiön rakennuskanta ja asuntokokonaisuuksia.

Tämän vaihtoehdon rahoituksen järjestämiselle on muutama eri vaihtoehto. Nykyinen taloyhtiö järjestää rahoituksen ja toimii rakennuttajana projektissa. Toinen vaihtoehto on, että taloyhtiö myy/luopuu nykyisistä osakkeista ulkopuoliselle urakoitsijalle/rahoittajalle joka rakennuttaa tonteille uudet asunnot. Mikäli rakennusoikeus myydään / luovutetaan ulkopuoliselle rahoittajalle on mahdollista järjestää nykyisille osakkaille mahdollisuuden varata/ennakko-ostaa uuden asunnon tulevista rakennuksista.

Nykyisten rakennuksien purkaminen ja korvaaminen uusilla rakennuksilla on aikataulullisesti paljon pitkäkestoisempi projekti, kun vaihtoehto 1 esitettyssä peruskorjauksessa.

Rakennuksien korvaamisesta uusilla voi taloyhtiölain mukaan päättää yhtiökokouksessa, asian läpivieminen vaatii 4/5 osan määräenemmistön puolesta äänestämisen yhtiökokoukseen osallistuvien osakkeiden määrästä. Yhtiökokoukseen on varattava vähintään 2 kuukautta pitkä kutsuaika, jotta kaikilla osakkailla on mahdollisuus valmistautua kokoukseen.

7.2.2 Toimenpiteille asettavat vaatimukset

Mikäli nykyisten rakennuksien korvaaviin ratkaisuihin päätytään, tulee nykyisille osakkaille järjestää tarpeeksi pitkä aika järjestää itselleen toinen asunto.

Mahdollisen ulkopuolisen rahoittajan kanssa tulee kirjallisesti sopia asioista hyvissä ajoin. Sopimuksessa tulee projektin aikataulu ja kustannukset olla riittävän selkeästi kirjattu.

Nykyisiin rakennuksiin tulee teettää haitta-aine kartoituksen sekä purkutyöselostuksen, jotta purku-urakoitsija pystyy huomioimaan näitä purkutöiden suunnittelussa ja urakkahinnan laskennassa.

7.2.3 Nykyisien rakennuksien korvaaminen vaihtoehdon positiiviset huomiot

Vaihtoehdon positiivisiksi huomioiksi on todettu:

- + Toimenpiteiden jälkeen on asukkailla uudet rakennukset ja asunto, joissa tekninen käyttöikä on vähintään 50 vuotta normaalilla ylläpidolla ja huollolla
 - o rakennuksissa on uudet rakenteet
 - mahdollistaa perustuksien ja perustuksien kuivatusjärjestelmän rakentaminen oikein

- rakennuksissa talotekniikka on uusi ja kaikilta osin toimiva
- uusien rakennuksien energiatehokkuus nykyisten normien mukaan
- + projektin muoto antaa mahdollisuuden muokata asuntojen lukumäärä ja asuntojen pohjaratkaisut ja koot
- + projektille voi hakea kaavamuutoksen tai poikkeusluvan, jolla on mahdollisuus nostaa tonttien nykyinen rakennusoikeus.
- + Hangon kaupungin rakennuskanta säilytetään ja peruskorjauksen jälkeen on asukkailla mahdollisuus muuttaa takaisin uuteen asuntoon.

7.2.4 Nykyisien rakennuksien korvaaminen vaihtoehdon negatiiviset huomiot

Vaihtoehdot negatiiviksi huomioiksi on todettu:

- Projekti on kokonaisuudessaan kallis
 - nykyisien rakennuksien purkukustannukset huomioitava
 - uusien rakennuksien rakennuskustannukset ovat uudistuotannon tasolla
- kaikkien osakkaiden nykyiset asunnot puretaan
 - osukkailla on hankittava uusi asunto vaihtoehtoisesti tilapäinen asunto, jos päättävät ostamaan uudisrakennuksesta uuden asunnon
- Projekti on pitkäkestoinen mikä johtaa siihen, että asukkaiden tilapäisasunto järjestely on pitkäaikainen
- Rahoituksen järjestäminen
 - nykyisen taloyhtiön mahdollisuudet järjestää rahoituksen omatoimisesti on rajattu
 - ulkopuolisen rakennuttajan / rahoittajan löytäminen
 - nykyisen rakennusoikeuden myyminen / luovuttaminen ulkopuoliselle rakennuttajalle / rahoittajalle
- nykyinen rakennusoikeus on rajattu ja se määrittää uusien rakennuksien laajuus, mikäli rakennusoikeus ei saada nostettu poikkeusluvalla tai kaavanmuutoksella.
- projektin rakennuttaja / rahoittaja määrää projektin aikataulua.

7.2.5 Nykyisien rakennuksien korvaaminen vaihtoehdon todetut riskit

Nykyisten rakennuksien korvaamisen vaihtoehdossa on todettu seuraavat riskit, jotka tulee huomioida jatkotoimenpide vaihtoehtojen ja päätöksen arvioinnissa:

- projektin ulkopuolisen rakennuttajan / rahoittajan löytäminen ja sen kanssa sopimuksen laatiminen
- projekti vaatii vähintään nykyisen yhtiöjärjestyksen muuttamisen mutta todennäköisesti uuden taloyhtiön perustamisen ja uuden yhtiöjärjestyksen laatimisen.

- projektin ulkopuolisen rahoittajan laatimat vaatimukset ei toteudu ja hanke ei toteudu suunnitelmien mukaisesti. Tällaisia vaatimuksia voi esimerkiksi olla, että rakennuttajan / rahoittajan vaatima uusien asuntojen ennakko varaukset eivät täyty.

7.3 Vaihtoehto 3, Nykyisen taloyhtiön asettaminen konkurssiin

Kolmanneksi vaihtoehdoksi esitetään nykyisen taloyhtiön asettamisen konkurssiin.

7.3.1 Konkurssi vaihtoehdossa huomioitavaa

Taloyhtiön asettaminen konkurssiin on harvinaista mutta ei tavatonta. Konkurssiin uhka kasvaa taloyhtiöissä usein vähitellen ja hiljaa hiipien. Konkurssin johtamiseen voi olla useampi syy, alla listattu muutama yleinen:

- Yhtiössä on osakkaat ajan saatossa lykänneet korjauksia tietoisesti tai tahattomasti. Korjausvelka on ajan mittaan paisunut, eikä yhtiö saa enää pankista lainaa kattamaan tarvittavien korjauksien kustannukset. Mikäli osakkaat eivät henkilökohtaisilla lainoilla pysty rahoittamaan yhtiön korjauksia johtaa se siihen, että rahat loppuvat, rakennus jää korjaamatta ja rapistuu asumiskelvottomaksi.
- Yhtiössä on osakas tai osakkaita, jotka eivät pysty maksamaan vastikkeita. Yhtiö ei ole huolehtinut rästivastikkeiden perimisestä ja yhtiön normaalit kulut juoksevat, aukko kasassa kasvaa koko ajan. Lopulta muiden osakkaiden maksutaakka on liian iso ja yhtiöstä tulee maksukyvytön.
- Yhtiössä on kerätty vastikkeita vain juuri ja juuri hoitokulujen verran. Yhtiön talous on hiljattain heikentynyt, kunnes jokin tavallista suurempi maksu tai yllättävä kustannus katkaisee yhtiön taloutta ja kaataa yhtiön konkurssiin. Kallis yllätys voi olla esimerkiksi homevaurio, vesijohdon rikkoutuminen tai muu vahinko, joka tulee äkillisenä tai yllätyksenä yhtiölle.

Aikaisemmin ei oikein edes ole keskusteltu taloyhtiön mahdollisesta konkurssista, mutta jatkossa on ennustettu, että nykyisen taloustilanteen takia tulee taloyhtiöiden konkurssi hakemuksien määrä kasvaamaan.

Taloyhtiön konkurssi hakemuksen jättämisen yksi ehto on, että taloyhtiö on varaton eikä pysty maksamaan juoksevia kustannuksia tai tulevia pakollisia saneerauksia. On kuitenkin muistettava, että mikäli yhtiö joutuu konkurssiin voi konkurssipesä kuitenkin periä osakkailta hänen omia maksamattomia vastikkeitansa.

Konkurssiin jouduttua käräjäoikeus määrittää konkurssipesälle pesänhoitajan, joka syrjäyttää taloyhtiön hallituksen ja hoitaa konkurssipesän asiat. Mikäli taloyhtiön konkurssia ei pystytä viemään loppuun, vaan se raukeaa varojen puutteessa, tekee pesänhoitajan hakemuksen konkurssiin raukeamisesta ja konkurssimenettelyt päättyvät ja yhtiö poistetaan kaupparekisteristä. Koska taloyhtiö on maksukyvytön, on asuminen talossa mahdoton. Konkurssi ei vapauta velallisista velvoitteista, mutta jos maksaja ei ole, kenelläkään ei ole mahdollisuutta käyttää tai korjata eikä edes purkamaan taloa. Konkurssi voi raukea mutta talo jää.

Osakkaille jää konkurssin jälkeen arvoton osake.

Ennen konkurssia on taloyhtiöllä mahdollisuus etsiä ostajan, joka ostaisi yhtiön koko osakekannan. Tällöin yhtiön jatkaa toimintansa mutta sen omistus vaihtuu. Entisillä osakkailta on tällaisessa tilanteessa mahdollisuus jäädä taloon asumaan vuokralaisena, mikäli asunnot ovat asumiskunnossa. Yhtiön mak-

surasitukset siirtyvät uudelle osakkeen omistajalle. Tämä vaihtoehto pidetään kuitenkin tässä kyseisessä kohteessa todella pienenä koska uudella osakkeen omistajalla olisi edessä kuitenkin pakolliset todetut korjaustoimenpiteet.

7.3.2 Konkurssi vaihtoehdon positiiviset ja negatiiviset huomiot

Konkurssivaihtoehdossa ei ole positiivisia huomioita.

Negatiiviset huomiot:

- Osakkaan osakkeen arvio mitätöidään
- Kaikilla asukkailla on etsittävä uusi asunto
- Hangon kaupungin asuntojen kokonaismäärä vähenee
- Osakas on henkilökohtaisesti vastuussa maksamaan konkurssipesälle mahdolliset maksamattomat vastikkeet, jotka konkurssipesä perii osakkaalta.
- Osakkaille jää mahdollisesti henkilökohtaisia osakkeelle kuuluvia lainoja maksettavaksi
- Osakkaan arvottomaksi todetut osakkeet eivät enää toimii pankissa mahdollisena takauksena

8 Jatkoehdotus

8.1 Yhtiökokoukseen esitetyt jatkoehdotus

Taloyhtiön hallitus on hallituksen kokouksessa 12.06.2024 päättäneet esittää tämän hankesuunnitelmassa esitetyistä vaihtoehdoista yhtiökokoukseen vaihtoehto nro 3, Taloyhtiön asettaminen konkurssiin, yhtiön jatkoehdotukseksi.

Päätökseen perusteluiksi hallitus esittää vaihtoehtojen 1 ja 2 kokonaiskustannukset ja epätodennäköiset mahdollisuudet toteuttaa onnistuneesti. Hallitus on yhdessä isännöitsijän kanssa pitäneet eri pankkien kanssa ennakoivat rahoituskeskustelut ja todennut että rahoituksen järjestäminen yhtiökohtaisella pankkilainalla on käytännössä mahdoton. Kysytyistä pankeista ei yksikään myönnä lainaa taloyhtiölle, joka kattaisi yhtiön rahoitustarvetta.

Rakennuksissa todettujen terveyshaittojen takia on taloyhtiöllä ryhdyttävä toimenpiteisiin välittömästi.

Turussa 14.6.2024

Sweco Finland Oy



Martin Kurman RI (AMK)