

Hankesuunnitelma
Nuorten asuinyhteisö Solakallio
Kahden puutalokiinteistön hankinta ja muutostyöt
nuorisoasunnoiksi



Oransi Asunnot Oy

Kaasutehtaankatu 1, pl 20
00540 Helsinki

7.8.2017

Sisällysluettelo

Johdanto	2
1. Nykytilanteen kuvaus	3
2. Muutostarpeiden perustelu	4
2.1. Rakennusten kunto ja korjaushistoria	5
2.2. Selvitys tehtävistä muutostöistä	5
3. Tarveselvitys tiloihin sijoitettavasta toiminnasta	6
4. Toiminta-ajatuksen mukainen perustelu investointihankkeelle	7
5. Investointikustannukset	8
6. Käyttötalouselaskelma	10
7. Rahoitussuunnitelma	11
8. Aikataulu	12
9. Oranssin nuorisotasumistoiminnan säätiöinti	13
10. Liitteet	14
10.1. Liite 1: Kuvaliitteet nykytilanteesta	14
10.2. Liite 2: Kuvaliitteet suunnitelmista	18
10.3. Liite 3: Kustannusarvio kilpailutettavista sähkötöistä	21
10.4. Liite 4: Kustannusarvio kilpailutettavista LVI-töistä	24

Johdanto

Oranssi Asunnot Oy:n toiminnan tarkoitus on tarjota edullinen, yhteisöllinen ja asukkaiden osallistumiseen kannustava asumismuoto. Oranssin asuntoja voivat hakea alle 25-vuotiaat nuoret ja nuoret perheet. Asukkaiden valinnassa otetaan huomioon hakijan asunnon tarve ja varallisuus. Hakijoiden luottotietoja ei tarkisteta eikä uudelta asukkaalta pyydetä takuuvuokraa. Asumisaikaa Oranssin asunnoissa ei ole rajattu.

Oranssin asumistoiminta eroaa tavanomaisista vuokra-asunnoista selkeimmin asukkaiden aktiivisuuden vuoksi. Lähtökohtana kaikessa toiminnassa on nuorten asukkaiden voimavarojen tunnistaminen ja käyttöön ottaminen. Oranssilla asukkaat myös kiintyvät ja sitoutuvat asuinympäristöönsä ja naapurustoonsa erityisellä tavalla, jonka asumismuodon yhteisöllisyys ja osallistavuus mahdollistavat. Uusissa peruskorjattavissa kohteissa asukkaat osallistuvat peruskorjaukseen ja omien asuntojensa remontoitiin. Talojen ylläpitoa, kuten pihatöitä, halonhakkuuta ja pihapuutarhojen hoitoa tehdään asukkaiden voimin. Asukkaiden apuna ovat Oranssi Asunnot Oy:n työntekijät. Tällä hetkellä Oranssi Asuntojen palveluksessa on kaksi vakituista työntekijää ja yksi oppisopimusopiskelija.

Oranssilla on tällä hetkellä yhteensä 63 vuokra-asuntoa, joista suurin osa on pieniä kaksioita. Asuntojen keskimääräinen pinta-ala on hieman yli 40m². Asunnot sijaitsevat yhdessätoista eri kiinteistössä, joista Oranssi Asunnot omistaa yhdeksän. Kiinteistöistä kaksi on vuokralla Helsingin kaupungilta. Oranssin talot sijaitsevat Kumpulassa, Tapanilassa, Arabiassa, Herttoniemessä, Pasilassa ja Pakilassa. Ne ovat kaikki vanhoja suojeltuja puutaloja.

Oranssi Asunnot Oy perustettiin vuonna 1992 ylläpitämään Oranssin asumistoimintaa. Se on voittoa tavoittelematon ja yleishyödyllinen yhtiö. Oranssi ry omistaa Oranssi Asunnot Oy:n kokonaan ja linjaa asumistoiminnan periaatteet.

Tällä hetkellä Oranssi Asuntojen pyrkimyksenä on laajentaa toimintaansa, jotta se voisi entistä paremmin edistää nuorten asumiseen liittyvien ongelmien ratkaisemista Helsingissä. Nuorten asuinyhteisö Solakallio -hanke tarjoaa tähän erinomaisen mahdollisuuden.

Pääkaupunkiseudulla asumisen kalleus on merkittävä ongelma, jolla on laajoja negatiivisia sosiaalisia ja kansantaloudellisia vaikutuksia. Erityisesti pienistä ja edullisista asunnoista on Helsingissä suuri pula. Pienituloiset nuoret ovat ryhmänä erityisen haavoittuvassa asemassa vuokra-asuntomarkkinoilla.

Asunnottomuus on pääkaupunkiseudulla yleistä nuorten parissa ja suurella osalla nuorista on omakohtaista kokemusta ajoittaisesta asunnottomuudesta. Epävarma asumistilanne yhdistettynä pieniin tuloihin ja kapeisiin sosiaalisiin verkostoihin muodostavat nuorelle erittäin heikon perustan suunnitella ja rakentaa omaa tulevaisuuttaan.

Pitkäaikainen ja edullinen asunto tarjoaa nuorelle turvallisen lähtökohdan oman elämänsä rakentamiselle. Positiivinen vaikutus vielä korostuu, kun asumismuoto tarjoaa myös sosiaalisen verkoston ja yhteisöllisen tuen.

Nuorten asuinyhteisö Solakallio -hankkeessa luodaan 11 uutta edullista nuorisoasuntoa Helsingin Pakilaan. Hanke muodostuu kahden nykyisin päihdekuntoutujien asuntolana toimivan puutalokiinteistön hankinnasta ja muuttamisesta yhteisöllisiksi nuorisoasunnoiksi. Samalla varmistetaan, että kohteen molemmat talot, joista toinen on suojeltu, säilyvät aktiivisessa asuinkäytössä.

1. Nykytilanteen kuvaus

Liitteen 1 kuvat 1-7 esittelevät Solakallion rakennuksia tämänhetkisessä kunnossaan.

Helsingin Pakilassa, osoitteessa Solakalliontie 9-11, on toiminut vuodesta 1968 lähtien Helsingin A-Kilta ry:n ylläpitämä päihdekuntoutujille tarkoitettu Solakallion asumisyhteisö. Yksikkö on 24-paikkainen ja muodostuu kahdesta puurakennuksesta. Toisen rakennuksesta omistaa Helsingin A-Kilta ja toisen Helsingin kaupunki. Helsingin A-Killalla on ollut vuokrasopimus kaupungin omistamaan rakennukseen toiminnan alusta lähtien. Rahoitusvaikeuksien johdosta yhdistys joutuu luopumaan asuinyksiköstään. Samalla se myy omistamansa rakennuksen ja irtisanoo toisen rakennuksen vuokrasopimuksen.

Kohteessa on asemakaavoitusprosessi meneillään. Tontilla on nykyisessä asemakaavassa merkintä YS, eli se on sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta.

Oranssi Asunnot Oy:n asumistoiminta katsotaan sopivaksi YS-tontille. Tulevassa uudessa asemakaavassa aluetta tullaan kehittämään tehokkaammaksi. Tämä tarkoittaa runsasta lisärakennusoikeutta alueelle ja mahdollisesti tonttien rajojen määrittämistä uudelleen.

Helsingin kaupungin omistama rakennus on taloista vanhempi (rakennus A). Se on rakennettu vuonna 1937 ja alun perin sitä on käytetty Toivolan oppilaskodin keittiönä ja keittiöhenkilökunnan asuintalona. Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2. Se on kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas. Sitä ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat sen kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa. Vanhemman rakennuksen lämpimien sisätilojen koko on noin 240 m². Talon sisätilat koostuvat asuntolan yhteisten keittiö-, wc-, ja pesutilojen lisäksi pienistä yhden hengen huoneista.

Helsingin kaupungin edustaja ilmaisi keskustelussa Oranssi Asuntojen kanssa, että kaupungin ensisijainen intressi on myydä vanha rakennus ennemmin kuin etsiä siihen uutta vuokralaista. Oranssi Asunnot on tehnyt ostotarjouksen rakennuksesta hintaan 90 000€. Helsingin kaupungin edustaja on sanonut, että neuvotteluja voidaan jatkaa esitetyn hinnan pohjalta.

Uudempi Helsingin A-Killan omistama rakennus on rakennettu vuonna 1984 (rakennus B). Sen on rakennuttanut nykyinen omistaja asuntolatarkoitukseen talkoovoimin. Rakennus on kaksikerroksinen ja se on kooltaan 340m². Samoin kuin rakennuksessa A, myös B-rakennuksen sisätilat koostuvat asuntolan yhteisten keittiö-, wc-, ja pesutilojen lisäksi pienistä yhden hengen huoneista. Oranssi Asunnot on tehnyt ostotarjouksen rakennuksesta hintaan 120 000€, jonka omistaja Helsingin A-Kilta ry on hyväksynyt.

Kaupan mukana Oranssille siirtyisi myös tontinvuokraoikeus Helsingin kaupungin omistamaan tonttiin, jolla rakennukset sijaitsevat. Nykyinen maanvuokrasopimus on voimassa vuoden 2070 loppuun asti.

Kaupan varmistuttua A-Kilta etsii asuntolan nykyisille asukkaille korvaavan asumisjärjestelyn. Tätä varten A-Kilta ja Oranssi Asunnot ovat sopineet kaupan varmistumisen jälkeen annettavasta n. 8 kk mittaisesta järjestelyajasta.

2. Muutostarpeiden perustelu

Nykyisin rakennukset toimivat päihdekuntoutujien asuntolana. Asukkaiden pienet makuuhuoneet sijaitsevat vierekkäin käytävien varrella. Asukkaat jakavat yhteiset keittiöt, suihkut ja wc-tilat. Jotta rakennukset sopisivat paremmin yhteisölliseen nuorisoasumistarkoitukseen, täytyy rakennusten pohjaratkaisua muuttaa. Hankkeen kustannusten hillitsemiseksi rakennusten käyttötarkoitusta ei muuteta, vaan ne pysyvät virallisesti asuntoloina. Rakennusten sisätilat jaotellaan erillisiin huoneistoihin, joissa on kussakin omat keittiöt ja wc-tilat. Asukkaat jakavat jatkossakin yhteiset suihkutilat, pesutuvan ja saunan.

Oranssi-asumisessa keskeistä on tarjota nuorille asukkaille mahdollisuus itse luoda ja muokata omaa asuinympäristöään. Tästä syystä tulevat asukkaat uusiin huoneistoihin valitaan jo hyvissä ajoin, jotta he pääsevät osallistumaan muutostöihin ja oman asuntonsa remontoimiseen. Hankkeessa ei aiota korjata saman tien kaikkia kiinteistöissä tiedossa olevia remonttitarpeita, vaan

osa korjaustöistä voidaan tehdä asukkaiden avustamina pikkuhiljaa asukkaiden jo muutettua asumaan kohteeseen.

2.1. Rakennusten kunto ja korjaushistoria

Vanhemmasta rakennus A:sta on teetetty kuntoarvio vuoden 2015 lopussa. Kuntoarviossa rakennuksessa ei havaittu suuria tai vakavia korjaustarpeita. Kuitenkin monenlaista pienempää remontintarvetta vanhassa talossa luonnollisesti on. Kuntoarviossa mainitaan talon sisäpuolinen pintaremontti ja alapohjan uusiminen. Lisäksi suositellaan talon julkisivun verholaudoituksen osittaista uusimista ja maalausta, ikkunoiden huoltoa ja korjausta sekä salaojituksen parantamista. Rakennuksen rungossa ei havaittu korjausta vaativia puutteita ja lisäksi taloon on asennettu uusi peltikatto vuonna 2012

Uudemmassa rakennus B:stä ei ole teetetty kuntoarviota, mutta Oranssi Asuntojen työntekijöiden itse suorittaman arvion perusteella rakennus on tyydyttävän hyvässä kunnossa. Lisäksi talon rakennuttanut nykyinen omistaja toimittaa Oranssi Asunnoille mahdollisimman tarkat tiedot kiinteistössä tehdyistä korjaustöistä.

2.2. Selvitys tehtävistä muutostöistä

Liitteen 2 kuvat 8-10 esittelevät muutostöiden avulla toteutettavaa uutta pohjaratkaisua molemmissa rakennuksissa.

Rakennukset ovat nykyisessä käytössään muodostuneet käytävien varrella sijaitsevista pienistä noin 10m² huoneista sekä yhteisistä oleskelu-, keittiö- ja pesutiloista. Hankkeen myötä rakennuksia on tarkoitus muokata paremmin pitkäaikaiseen yhteisölliseen nuorisoasumiseen soveltuviksi. Nykyisellään makuuhuoneet ovat liian pieniä, eivätkä tilat tarjoa riittävästi mahdollisuuksia yksityisyyteen.

Oranssi-asumisessa yleisenä periaatteena on ollut, että jokaisessa asunnossa on oma keittiö ja wc, mutta suihkutilat voivat olla jaettuina. Hankkeen myötä pieniä soluhuoneita on tarkoitus yhdistää pieniksi huoneistoiksi, joissa on kussakin oma keittiö ja wc. Rakennuksista löytyvät yhteiset suihkutilat vaativat vain vähäisiä muutoksia ollakseen käyttökelpoisia jatkossakin. Vanhemmassa rakennus A:ssa oleva molempien talojen asukkaille tarkoitettu saunaosasto ja pesutupa pysyvät myös jatkossakin käytössä. Muutostöiden yhteydessä rakennusten paloturvallisuutta ja äänieristävyyttä parannetaan.

Toteutettavia pohjaratkaisuja on suunniteltu mahdollisuuksien mukaan siltä pohjalta, että ne mahdollistaisivat kimppa-asumisen. Kokemuksemme mukaan nuoret usein mielellään jakavat pienenkin asuntonsa kämpäkaverin kanssa silloin, kun saavat itse valita asuintoverinsa ja asunnon pohjaratkaisu tukee sitä.

Solakallion taloihin tehtävät muutostyöt koostuvat kolmesta erillisestä osiosta: ulkopuolisilta urakoitsijoilta tilattavista sähkötöistä ja LVI-urakasta sekä Oranssi Asuntojen omana työnä tehtävistä muista muutostöistä. Sekä sähkö- että LVI-työt edellyttävät jonkin verran kaivuutöitä pihamaalla.

Sähkötyöt muodostuvat huoneistojen ja yhteistilojen kaapeloinnista ja asuntokohtaisen sähkömittauksen järjestämisestä. Huoneistoihin tulee suora sähkölämmitys sekä huoneistokohtaiset lämminvesivaraajat käyttöveden lämmitystä varten.

LVI-urakka koostuu kuhunkin huoneistoon rakennettavien wc-tilojen ja keittiöiden vesiputkien ja viemärien asennuksista, vesikalusteiden asentamisesta sekä ilmanvaihdon parantamisesta.

Oranssi Asuntojen omana työnä tehtävät muut muutostyöt koostuvat pääasiassa väliseinien ja uusien wc-koppien sekä keittiöiden rakentamisesta kuhunkin huoneistoon. Väliseiniin rakennetaan vintille asti ulottuvat palokatkot paloturvallisuuden parantamiseksi. Lisäksi rakennetaan uusia uloskäyntejä. Rakennuksen B toisen kerroksen keskellä olevaa asuntoa varten joudutaan rakentamaan portaikko tai pieni luhtikäytävä oman uloskäynnin järjestämistä varten. Kohteeseen valittavat asukkaat osallistuvat Oranssi Asuntojen työntekijän opastuksella tulevan asuntonsa remontoimiseen ennen muuttamistaan uuteen asuntoonsa.

Lopputuloksena Solakallion nuorten asuinyhteisöön muodostuu kuusi 40 m² kaksiota, kaksi 30 m² yhden huoneen ja tupakeittiön huoneistoa, kaksi 25 m² yksiötä sekä tilava 100 m² soluhuoneisto, johon tulee kolme makuuhuonetta ja avara tupakeittiö. Lisäksi kohteeseen tulee kolme yhteistä suihkutilaa, yhteinen saunaosasto, pesutupa sekä askartelu- tai harrastustila.

3. Tarveselvitys tiloihin sijoitettavasta toiminnasta

Molempien Solakallion rakennusten omistajilla on tarve myydä kiinteistöt. Helsingin A-kilta ei enää kykene ylläpitämään asuntolatoimintaa kohteessa taloudellisista syistä johtuen. Samoin Helsingin kaupungilla ei ole varoja ylläpitää ja kunnostaa vanhaa suojeltua puurakennusta. Kaupunki haluaa ensisijaisesti myydä talon omistajalle, joka pitää sitä suojelumääräysten mukaisesti hyvässä kunnossa. Myyjien kannalta ongelmana on kohteen tontin YS-merkintä. Oranssin asumistoiminta on kuitenkin luonteeltaan sellaista, että se sopii YS-tontille. Oranssilla on asuntoja vastaavalla merkinnällä olevilla tonteilla muissakin kohteissa, kuten osoitteessa Mikkolantie 25.

Yleisellä tasolla Nuorten asuinyhteisö Solakallio -hanke on tarpeellinen siksi, että vuokra-asuminen on Helsingissä tunnetusti kalliimpaa kuin muualla Suomessa. Kallistumiseen on johtanut pula vuokra-asunnoista – varsinkin pieniä ja edullisia asuntoja on selkeästi vähemmän tarjolla, kuin olisi kiinnostuneita vuokralaisia. Nuorten asuinyhteisö Solakallio -hankkeen myötä Helsingin vuokra-asuntomarkkinoille muodostuu 11 uutta edullista ja pientä vuokra-asuntoa.

Asunnot on suunnattu nuorille, sillä nuoret ovat ryhmänä erityisen haavoittuvassa asemassa vuokra-asuntomarkkinoilla johtuen yleisesti pienistä tuloistaan ja nopeasti muuttuvista elämäntilanteistaan. Oranssin tarjoaman asumismuodon yhteisöllisyys on myös kokemuksemme mukaan erittäin suosittua nuorten parissa. Yhteisöllinen asuminen tarjoaa sosiaalisen verkoston, joka tuo tukea ja turvaa nuoren arkeen. Lisäksi oranssiasumisen kantavana piirteenä toimiva omatoimisuus tuo asumiseen myös nuorisopedagogisen ulottuvuuden: asuminen Oranssilla kartuttaa nuoren taitoja monin tavoin. Yhdessä tekeminen ja yhteinen päätöksenteko harjaannuttavat yhteistyötaitoja ja vastuunkantoa. Oman asuntonsa remontoiminen opettaa käden taitoja. Eikä Oranssilla asukkaiden ja nuorten osallistuminen jää vain siihen, vaan nuoria kannustetaan aktiivisesti tulemaan mukaan yhdistyksen ja osakeyhtiön toimintaan ja hallintoon.

Tätä kautta nuori voi saada kokemusta niin yhdistystoiminnasta, taloushallinnosta kuin vaikkapa tapahtumantuotannosta.

Oranssi sai alkunsa 80-90-lukujen taitteessa nuorten kokemasta asuntopulasta. Ja nyt, lähes 30 vuotta myöhemmin asuntopula vaivaa yhä Helsingin nuoria, tosin aiempaa pahempaan. Väestörekisteritietojen mukaan vuosien 2005-2014 välillä 15-24-vuotaiden asunnottomuus on Helsingissä kaksinkertaistunut. Lisäksi ympäristöministeriön Nuorten asuminen 2014 selvityksessä 18-29-vuotiaiden ikäryhmästä 5,5 prosenttia ilmoitti olleensa asunnottomana jossain vaiheessa elämäänsä. Yleinen toimenpidesuositus nuorten asunnottomuusongelman helpottamiseksi on kohtuuhintaisen vuokra-asuntotarjonnan lisääminen.

4. Toiminta-ajatuksen mukainen perustelu investointihankkeelle

Oranssin toimintaa on alusta lähtien määrittänyt tarve luoda tiloja nuorten kulttuurille ja tekemiselle. Oranssi Asunnot Oy perustettiin varhaisessa vaiheessa hallinnoimaan Oranssin asumistoimintaa. Yhtiön tavoitteeksi määritettiin kunnostaa ja ylläpitää vanhoja taloja nuorten kohtuuhintaista ja yhteisöllistä asumista varten. Oranssin asumistoiminta laajeni suhteellisen nopeaan tahtiin 90-luvulla, mutta vuoden 2008 jälkeen Oranssi Asuntojen haltuun ei ole tullut uusia asuntoja.

25 toimintavuotensa aikana Oranssi Asuntojen omaperäinen toimintamalli on osoittautunut toimivaksi ja sitä on vuosien mittaan hiottu ja kehitetty aktiivisesti. Omatoiminen ja yhteisöllinen asumismuoto on erittäin suosittu ja toivottu nuorten parissa. Vapautuviin asuntoihimme onkin aina erittäin paljon hakijoita. Kohtuuhintaisen asunnon tarjoaminen yhä useammalle nuorelle ja samalla nuorten osallistumismahdollisuuksien lisääminen omassa elinympäristössään ja yhteiskunnassa yleisesti ovat merkittävimmät syyt Oranssi Asuntojen pyrkimykselle laajentaa toimintaansa.

Tämän lisäksi kyseiset Solakallion kiinteistöt Pakilassa sopivat erityisen hyvin Oranssin asumistoiminnan laajentamiseen. Kokemuksemme ja osaamisemme keskittyy vanhojen suojeltujen puurakennusten kunnostamiseen ja ylläpitoon. Kaikki tällä hetkellä hallussamme olevat asuinkiinteistöt ovat sr-2-merkinnällä suojeltuja. Solakallion kiinteistöt tarjoavat erinomaiset puitteet yhteisölliselle asumiselle, sillä taloihin on mahdollista sijoittaa useita asuinhuoneistoja. Ne myös rajaavat selkeän pihapiirin, yhteisen tilan ja fyysiset puitteet yhteisölliselle toiminnalle.

5. Investointikustannukset

Rakennus A

Kiinteistön ostohinta	90 000
LVI-urakka sis. alv	23 800
Sähköurakka sis. alv	28 086
Omat työt	8 290
Varainsiirtovero	3 600
Yhteensä	153 776

Rakennus B

Kiinteistön ostohinta	120 000
LVI-urakka sis. alv	53 120
Sähköurakka sis. alv	47 740
Omat työt	29 450
Varainsiirtovero	4 800
Yhteensä	255 110

Kaivuutyöt	10 000
------------	--------

Yhteensä molemmat rakennukset	418 886
--------------------------------------	----------------

Korkomenot lyhennysvapaalta	3 000
Tontinvuokra rakennusajalta	3 000

Suunnittelu	10 000
-------------	--------

Yhteensä hanke	434 886
-----------------------	----------------

Lainatarve 435 000

Hankkeen sähkö- ja LVI-urakat kilpailutetaan. Sähkösuunnittelijan antama kustannusarvio sähköurakasta on n. 77 000 € arvonlisäveroineen. LVI-suunnittelijan antama kustannusarvio LVI-urakasta on 76 000 € arvonlisäveroineen. Liitteistä 3 ja 4 löytyvät urakoiden yksityiskohtaiset kustannusarviot. Omana työnä tehtävien muutostöiden yksityiskohtainen kustannusarvio löytyy alta.

Oranssi Asuntojen omana työnä tehtävien muutostöiden kustannuslaskelma:**Rakennus A**

Väliseinät	740
Palokatkot ullakolle	750
Uudet portaat ja ulko-ovi	1 200
Keittiöt ja wc:t	2 300
Maalaus	750
Lukot	1 000
Lattioiden avaaminen viemäröintiä varten	300
Muutoslupa	500
Yhteensä	8 290

Rakennus B

Luhtikäytävä	4 800
Luhtikäytävän perustukset	1 000
Luhtikäytävän suunnittelu	1 000
Väliseinät	7 400
2 uutta ulko-ovea	1 500
4 huoneisto-ovea	900
Wc:t runko, levytys, laatoitus	5 600
Keittiöt kalusteet, laatoitus	3 700
Maalaus	1 300
Lukot	2 000
Lattioiden avaaminen viemäröintiä varten	250
Yhteensä	29 450

Molemmat rakennukset yhteensä 37 740

6. Käyttötalouslaskelma

Tuotot

Rakennus A

Vuokratuotot

Asuinneliöitä	177
Neliövuokra	10,86
Vuokratulo vuodessa	23 067

Rakennus B

Vuokratuotot

Asuinneliöitä	271
Neliövuokra	10,86
Vuokratulo vuodessa	35 317

Vuokratulo vuodessa yhteensä **58 383**

Menot

Maanvuokra koko tontti	-7 618
Lämmitys / sähkö	-1 800
Vesi	-3 400
Korjaukset ja huolto	-4 000
Kiinteistövakuutus	-1 800
Internet	-700
Jättemaksut	-900
yhteensä	-20 218

Laina olettaen samat ehdot kuin kaupungin sos. luotossa	435 000
Vuosittainen lainalyhennys	-22 900
Korkomenot alkuvaiheessa	-8700
Vuosittainen lainakustannus	-31 600
Tulot	58 383
Menot	-51 818
erotus	6 565

Laskelman mukainen erotus käytetään työntekijöiden palkkakuluihin. Asuntojen lukumäärän lisäys edellyttää Oranssi Asuntojen palveluksessa olevien työntekijöiden määrän lisäystä. Tarkoitus on nykyisen oppisopimusopiskelijan sijaan palkata kokoaikainen työntekijä.

7. Rahoitussuunnitelma

Nuorten asuinyhteisö Solakallio -hanke rahoitetaan ensisijaisesti lainarahalla. Oranssi Asunnot Oy:llä on kiinteistöomaisuutta, jota voidaan käyttää lainojen vakuutena. Lainanlyhennykset ja korot maksetaan kohteesta saatavilla vuokratuotoilla. Vuokratuottoja alkaa kuitenkin kertyä kohteesta vasta muutostöiden valmistuttua, kun uudet asukkaat ovat muuttaneet sisään asuntoihinsa. Tästä syystä on tärkeää neuvotella laina-ajan alkuun vuoden mittainen lyhennysvapaa jakso. Tavoitteena on saada hankkeeseen laina, jonka takaisinmaksuaika on 20 vuotta, jotta vuosittaiset lainanhoitokulut pysyisivät kohtuullisina. Lyhyempi laina-aika loisi korotuspaineita Oranssi Asuntojen vuokratasoon.

Oranssi Asunnot Oy hakee hanketta varten yhteisöille suunnattua sosiaalista luottoa Helsingin kaupungilta. Oranssi Asunnot on hakenut ja saanut kyseistä lainaa Helsingin kaupungilta jo kolmasti aiemmin kiinteistöjen hankinnoista ja peruskorjauksista aiheutuneisiin kuluihin. Aiemmissa lainoissa on 20 vuoden takaisinmaksuaika ja 2% korko.

Siinä tapauksessa, että Helsingin kaupungin lainaa ei hankkeelle myönnetä, haetaan hanketta varten pankkilainaa. Yksi lainatarjous pankilta on jo saatu, mutta kyseisessä tarjouksessa lainalle annettiin vain 10 vuoden takaisinmaksuaika. Näin lyhyt laina-aika johtaa suuriin vuosittaisiin lainanlyhennyskuluihin, eikä asuntoja kyetä tarjoamaan riittävän edullisella vuokratasolla. Kielteinen lainapäätös kaupungilta haettavaan sosiaaliseen luottoon vaarantaisi Nuorten asuinyhteisö Solakallio -hankkeen toteutumisen.

Solakallion uusien huoneistojen vuokrataso tulee suunnitelmien mukaan olemaan 10,86 €/m²/kk. Tällöin kuukausivuokraksi 40m² kaksiosasta Solakalliossa tulee 434,40 €/kk. Vuokraan sisältyy vesi ja internet. Sähkökulut, mukaan lukien sähkölämmityksestä aiheutuvat kulut, tulevat kuitenkin asukkaalle erikseen maksettaviksi. Tällä vuokratasolla kohteesta kertyy vuokratuloa n. 58 000 €

vuodessa. Kiinteistönhoidon ja muiden hallintokulujen arvioidaan kohteessa olevan n. 26 000€ vuodessa. Hanketta varten haettavan lainarahoituksen lyhennyksiin ja korkokuluihin varataan 32 000€ vuodessa.

Oranssi ry on hakenut Solakallio-hankkeelle STEA:n investointiavustusta. Päätökset STEA:n avustuksista tulevat joulukuussa ja avustuksen saaminen on epävarmaa. Haettu investointiavustus kattaa enimmillään 70% hankkeen investointikustannuksista. Oranssi ry on useasti aiemmin saanut STEA:n eli entisen RAY:n avustuksia asumistoimintaansa uusien kohteiden hankintaan ja peruskorjauksiin.

8. Aikataulu

Joulukuu 2017: Todennäköinen ajankohta päätökselle Helsingin kaupungilta haettavasta yhteisöille suunnatusta sosiaalisesta luotosta. Jos luottoa ei myönnetä, voidaan Nuorten asuinyhteisö Solakallio -hanke mahdollisesti käynnistää pankkilainan turvin. Tämän jälkeen talokaupat voidaan varmistaa, kauppakirjat allekirjoitetaan ja sovitut kiinteistöjen ostohinnat maksetaan myyjille. Helsingin A-Kilta ry on pyytänyt kahdeksan kuukauden mittaista järjestelyaikaa kaupan varmistumisen jälkeen etsiäkseen korvaavia asumisjärjestelyjä asuntolan nykyisille asukkaille.

Tammi-helmikuu 2018: Sähkö- ja LVI-urakoiden kilpailutus

Kevät 2018: Ensimmäinen yleinen ja julkinen asukashaku Solakallion asuinyhteisöön. Osa huoneistoista tarvitsee vain hyvin pieniä muutoksia sopiakseen Oranssin nuorisotasunnoiksi. Näihin huoneistoihin voidaan valita asukkaat jo varhaisessa vaiheessa. Tehtävien muutostöiden suunnitelmia käydään vielä läpi tulevien asukkaiden kanssa.

Touko-kesäkuu 2018: Kiinteistöt siirtyvät Oranssi Asuntojen hallintaan. Sähkö- ja LVI-urakat käynnistyvät, samoin muut huoneistojen muutostyöt. Uudet väliseinät ja palokatkot, keittiöt, wc-tilat, uudet sisäänkäyntiaukot ja luhtikäytävän rakentaa Oranssi Asunnot Oy. Valitut asukkaat ovat mukana Oranssi Asuntojen itse tekemissä muutostöissä.

Kesä 2018: Sähkö- ja LVI-urakat valmistuvat. Ensimmäiset asukkaat muuttavat uusiin asuntoihinsa. Toinen yleinen ja julkinen asukashaku kohteen vielä vapaisiin huoneistoihin.

Syksy ja talvi 2018-2019: Huoneistojen muutostyöt jatkuvat ja valitut asukkaat osallistuvat muutostöiden toteuttamiseen. Asukkaat muuttavat sisään huoneistoihin sitä mukaa, kun ne valmistuvat.

Kevät 2019: Muutostyöt ovat valmiita ja kaikissa Solakalliontien kohteen huoneistoissa on uusi asukas.

9. Oranssin nuorisoasumistoiminnan säätiöinti

Samanaikaisesti Solakallio-hankkeen kanssa tehdään myös selvitystyötä Oranssin nuorisoasumistoiminnan mahdollisesta säätiöimisestä. Selvityksessä kartoitetaan erilaisia mahdollisuuksia Oranssi Asunnot Oy:n omistaman kiinteistökannan siirtämisestä samoja tarkoitusperiä edistävän säätiön omistukseen. Säätiöimisen toteutuminen ja aikataulu ovat vielä auki.

Oranssin asumistoiminnan säätiöimisellä pyritäisiin paremmin turvaamaan toiminnan jatkuvuus tulevaisuudessa. Oranssi Asuntojen toiminta on luonteeltaan yleishyödyllistä ja perustuu melko mittavan kiinteistöomaisuuden hallintaan. Tästä johtuen säätiö olisi luonteva hallintamuoto toiminnalle.

Siinä tapauksessa, että Oranssi Asuntosäätiö perustetaan ennen kuin kaupat Solakallion taloista on tehty, tullaan selvittämään mahdollisuus kauppojen tekemisestä Oranssi Asuntosäätiön nimiin.

10.Liitteet

10.1. Liite 1: Kuvaliitteet nykytilanteesta



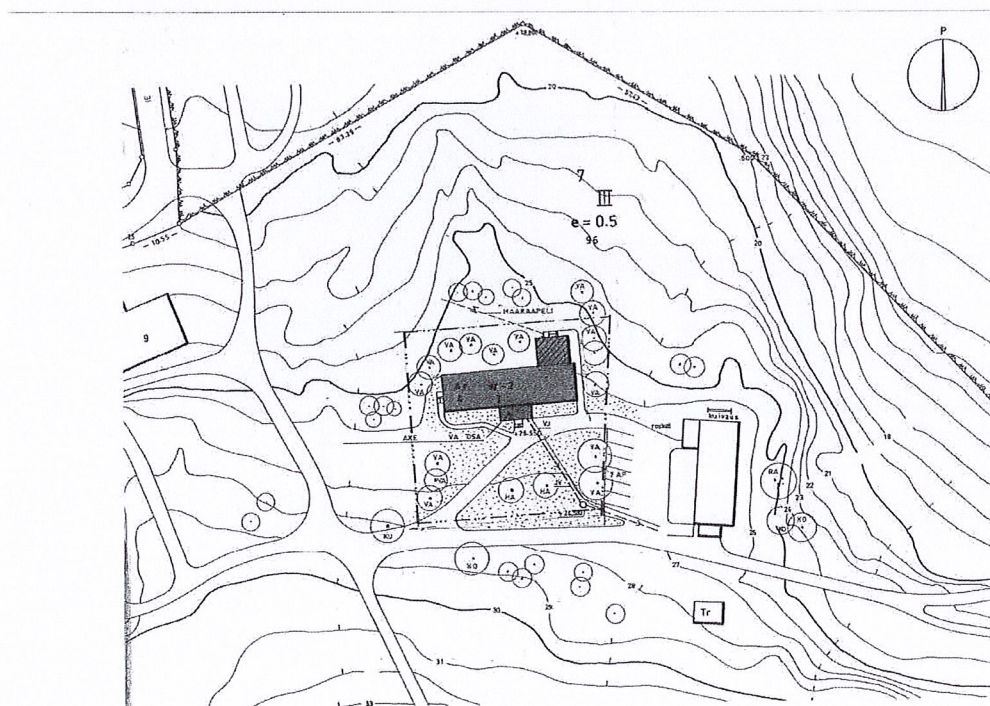
Kuva 1 (yllä): Rakennus A

Kuva 2 (alla): Rakennus B

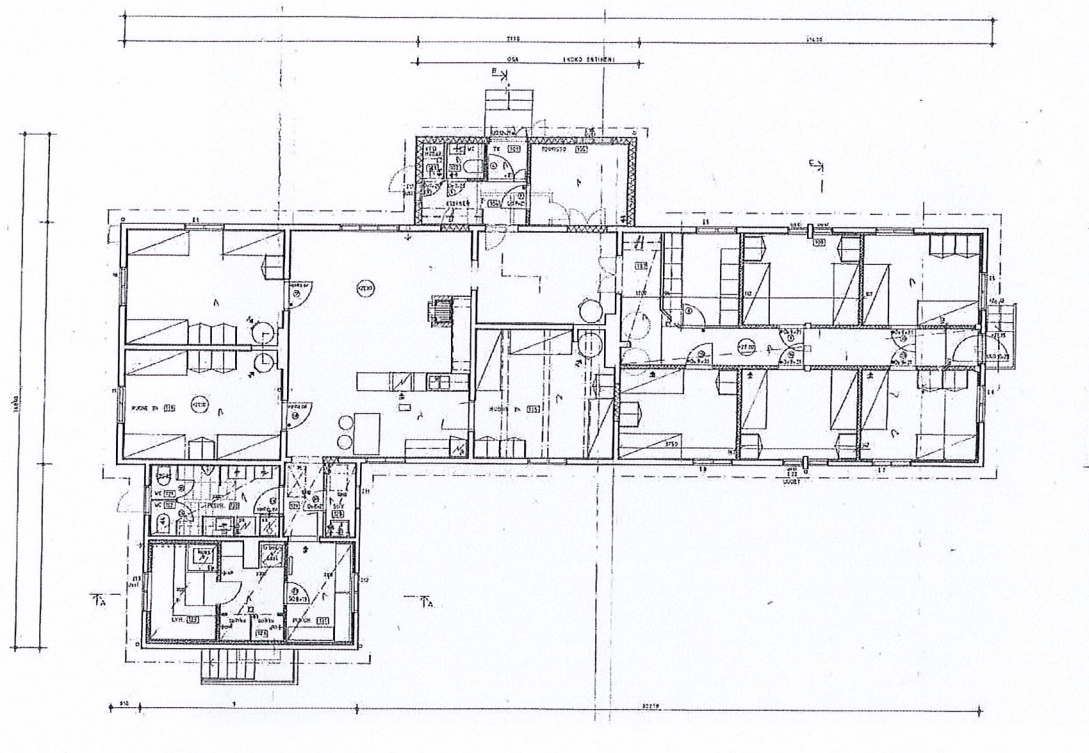




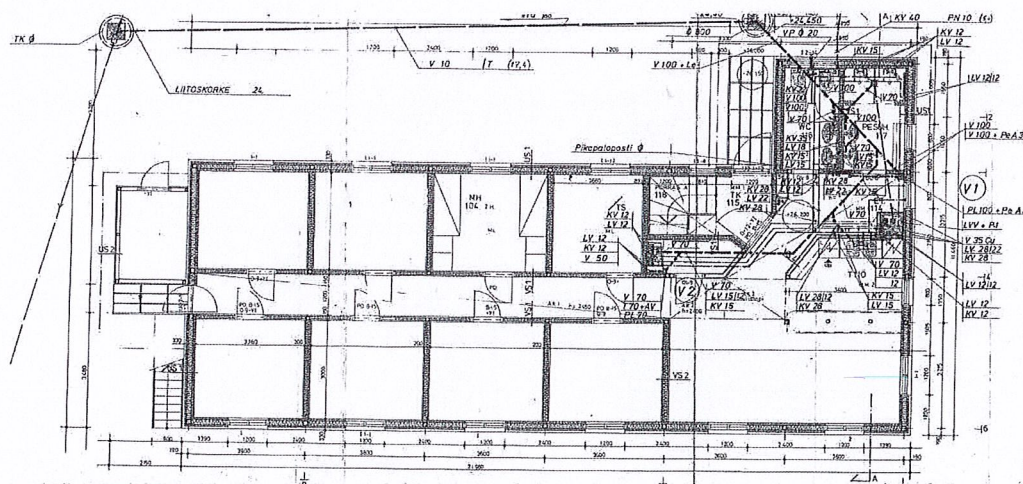
Kuva 3: Solakallion pihapiiriä



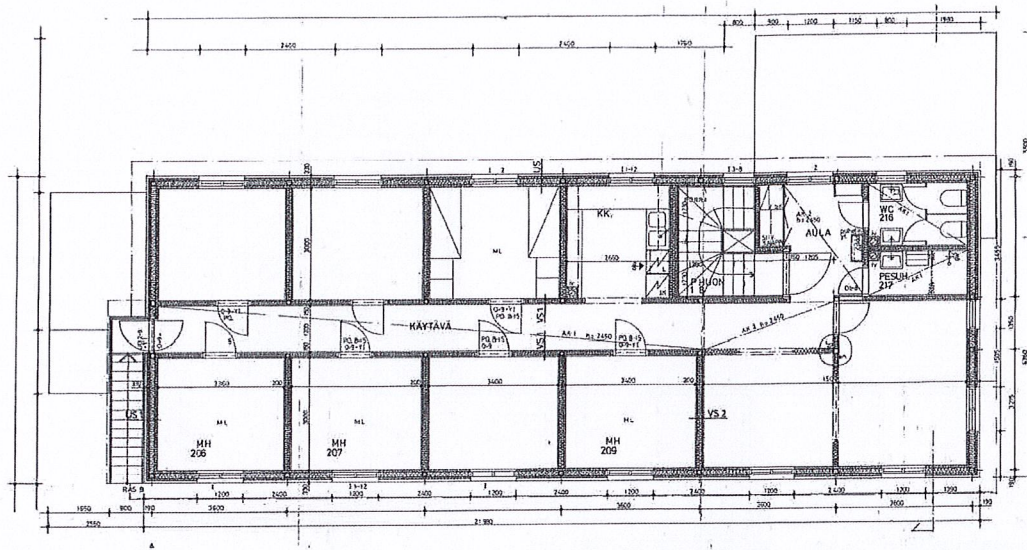
Kuva 4: Asemapiirros tontista Solakalliontie 9-11



Kuva 5: Rakennus A, pohjapiirros lähtötilanteesta

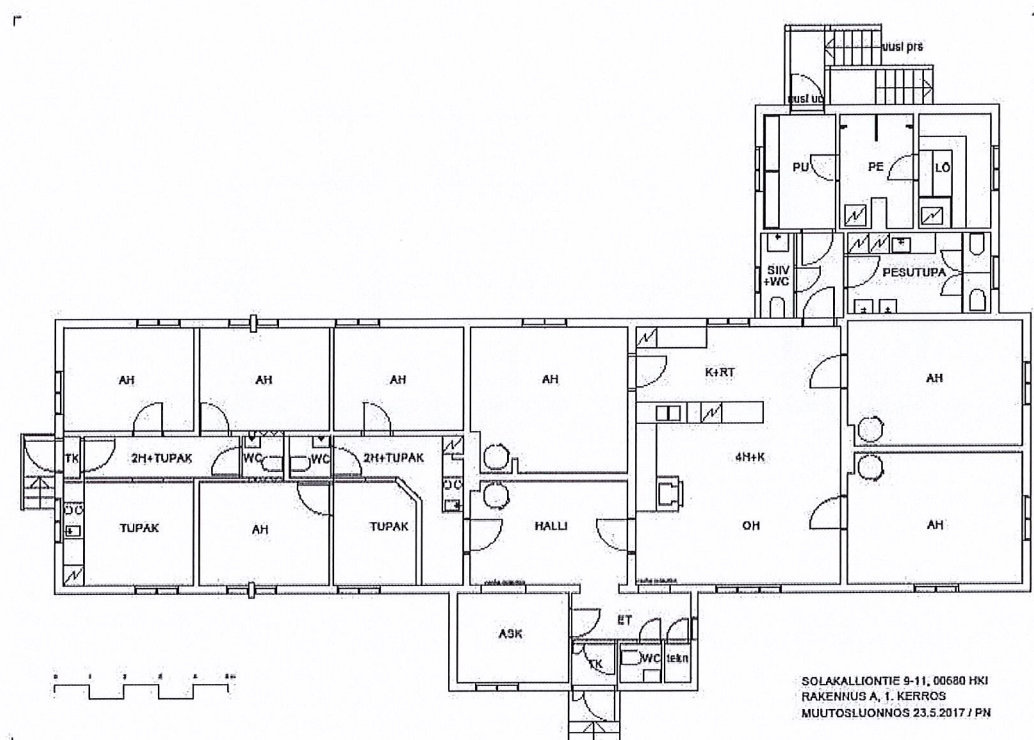


Kuva 6: Rakennus B 1. kerros, pohjapiirros lähtötilanteesta

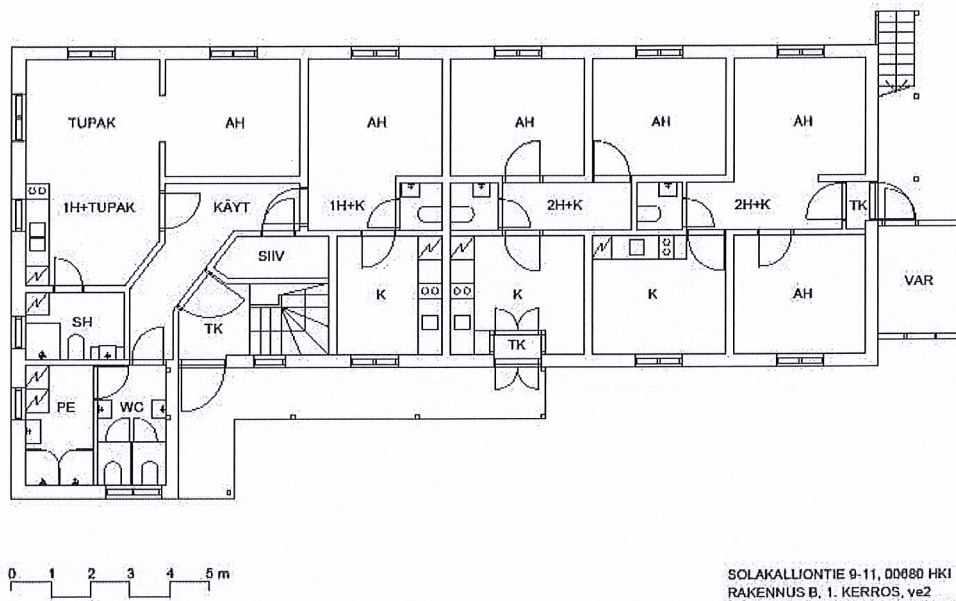


Kuva 7: Rakennus B 2. kerros, pohjapiirros lähtötilanteesta

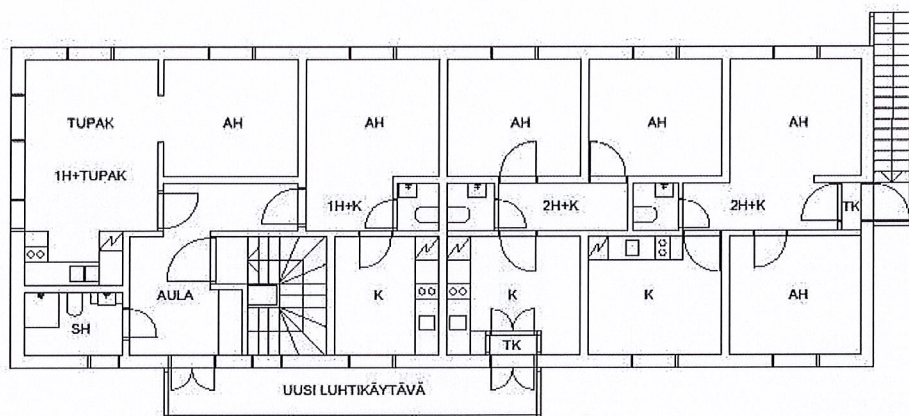
10.2. Liite 2: Kuvaliitteet suunnitelmista



Kuva 8: Rakennus A, suunnitelma tulevasta huonejaosta,



Kuva 9: Rakennus B, 1. kerros, suunnitelma tulevasta huonejaosta,



SOLAKALLIONTIE 0-11, 0008
RAKENNUS B, 2. KERROS
MUUTOSLUONNOS 23.5.201

Kuva 10: Rakennus B, suunnitelma tulevasta huonejaoista,

10.3. Liite 3: Kustannusarvio kilpailutettavista sähkötöistä

Sähköinsinööri O. Järvinen

3.7.2017

Oranssi-Asunnot Oy

SÄHKÖTÖIDEN KUSTANNUSARVIO SOLAKALLIONTIE 11, HELSINKI

Arvionnin oletukset:

Arvio perustuu alustavan palaverin 11.5.2017 lähtötiedoista, tarkennuksista ja havainnoista kohteessa 3.7.2017 sekä esitetyistä arkkitehdin pohjapiirustuksista. Kohteessa tehdään lähinnä pintaremonttia ja on käyttötarkoitukseltaan asuntola. Alla on alustavia lähtötietoja arvionnin perustaksi. LVI-laitteiden hankintoja ei ole huomioitu, ainoastaan sähkön liittäminen. Hinnat ovat arvonlisäverottomia ja hinta-arvio annetaan sitoumuksetta. Kustannuksissa on huomioitu vain sähköasennustyöt ja tarvikkeet, eikä siinä ole huomioitu asennuksiin liittyviä rakennusaputöitä.

Vanha rakennus:

- nykyinen pääkeskus In=250A; päävarokkeet 160A on riittävä ja jää käyttöön
- nykyinen JK01 jää käyttöön ja muutetaan kiinteistökeskukseksi KK1
- nykyinen JK02 puretaan
- uusi mittauskeskus MK1; 3 asuntoa ja 1 kiinteistön mittaus
- 3 uutta ryhmäkeskusta (asunnot)
- varaaja 1 kpl/ asunto
- sähkökaapeloinnit uusitaan ja ryhmitellään uudestaan (sähkösyötöt asuntojen omilta ryhmäkeskuksilta)
- osa sähkökaapeloinneista voidaan kääntää uudelle ryhmäkeskukselle
- sähkökaapeloinnit viisijohdinjärjestelmänä
- sähkönsyötöt vikavirtasuojataan pääosin
- suora sähkölämmitys; sähkökiertoilmalämmittimet
- wc tiloille huippuimurit
- kiinteistön mittaukseen (KK1) liitetään yhteiset tilat, ulkovalaistus, antennivahvistin, yhteiset LVI-laitteet ja kaikki yhteisessä käytössä olevat laitteet
- nykyinen turvavalaisinkeskus syöttää yhteisten tilojen poistumistievaloja
- asuntoihin johdotetaan verkkokäyttöiset palovaroittimet kiinteistön mittauksesta; yhden hälyttäessä muutkin hälyttävät, voidaan käyttää myös nykyistä järjestelmää
- nykyinen sauna, pesuhuone, pesutupa ja pukuhuone jäävät ennalleen; lattialämmitystermostaatit uusitaan ja lattialämmitysten kunto mitataan
- asennukset pääosin pinta-asennuksina
- nykyinen antennijärjestelmän vahvistinkaappi säilytetään ja siihen liitetään 1 piste / asunto
- yleiskaapelointi tehdään tarvittaessa 1 piste (2xRJ45) / asunto
- pihvalaistus rakennuksien seiniltä

Sähkösuunnittelu	24h
Purkutyöt	16h
Sähkökeskusten asennus ja kytkentä	24h
Johdotus	40h
Kytkenät	24h
Pistorasioiden ja kalusteiden asennus	32h
Valaisimien asennus	12h
Sähkölämmittimien asennus	24h
LVI-laitteiden liittäminen	16h
Antennijärjestelmän liittäminen	4h
Mahdollinen yleiskaapelointi	8h
Mittaukset ja testaukset	4h
Käyttöönottotarkastus	4h
Loppupiirustukset	4h

Yhteensä 236 h

Sähköryhmäkeskukset	3 kpl	1.200,-
Sähkömittauskeskus	1 kpl	1.200,-
Sähköjohdot		1.500,-
Kytkentätarvikkeet		300,-
Sähkökalusteet		1.800,-
Valaisimet		600,-
Antennitarvikkeet		450,-
Yleiskaapelointitarvikkeet		800,-
Sähkölämmittimet		3.000,-

Sähkötarvikkeet yhteensä 10.850,-

Sähköasennustyötunnit yhteensä 11.800,-

Vanha rakennus yhteensä 22.650,-

Uudempi rakennus:

- nykyinen JK1 nimetään KK2 ksi ja se jää käyttöön ja syöttö käännetään nykyiseen kiinteistökeskukseen KK1
- uusi mittauskeskus MK2; 8 asuntoa
- 8 uutta ryhmäkeskusta (asunnot)
- varaaja 1 kpl/ asunto
- sähkökaapeloinnit uusitaan ja ryhmitellään uudestaan (sähkösyötöt asuntojen omilta ryhmäkeskuksilta)
- osa sähkökaapeloinneista voidaan kääntää uudelle ryhmäkeskukselle
- sähkökaapeloinnit viisijohdinjärjestelmänä
- sähkönsyötöt vikavirtasuojataan pääosin
- suora sähkölämmitys; sähkökiertoilmalämmittimet
- wc tiloille huippumurit
- kiinteistön mittaukseen (KK2) liitetään yhteiset tilat, ulkovalaistus, antennivahvistin, yhteiset LVI-laitteet ja kaikki yhteisessä käytössä olevat laitteet
- nykyinen turvalaaisin keskus syöttää yhteisten tilojen poistumistievaloja

- asuntoihin johdotetaan verkkokäyttöiset palovaroittimet kiinteistön mittauksesta; yhden hälyttäessä muutkin hälyttävät, voidaan käyttää myös nykyistä järjestelmää
- nykyinen pesuhuone ja pukuhuone jäävät ennalleen
- asennukset pääosin pinta-asennuksina; koteloita käytetään kaapeliteinä
- nykyinen antennijärjestelmän vahvistinkaappi säilytetään ja siihen liitetään 1 piste / asunto
- yleiskaapelointi tehdään tarvittaessa 1 piste (2xRJ45) / asunto
- pihavalaistus rakennuksien seiniltä

Sähkösuunnittelu	32h
Purkutyöt	16h
Mittauskeskuksen syötön asennus	8h
Sähkökeskusten asennus ja kytkentä	40h
Johdotus	60h
Kytkenät	32h
Pistorasioiden ja kalusteiden asennus	48h
Valaisimien asennus	16h
Sähkölämmittimien asennus	30h
LVI-laitteiden liittäminen	24h
Antennijärjestelmän liittäminen	12h
Mahdollinen yleiskaapelointi	20h
Mittaukset ja testaukset	6h
Käyttöönottotarkastus	4h
Loppupiirustukset	4h

Yhteensä 356 h

Sähköryhmäkeskukset	8 kpl	3.200,-
Sähkömittauskeskus	1 kpl	2.000,-
Sähköjohdot		3.800,-
Kytentatarvikkeet		500,-
Sähkökalusteet		3.000,-
Valaisimet		900,-
Antennitarvikkeet		1.200,-
Yleiskaapelointitarvikkeet		1.600,-
Sähkölämmittimet		4.500,-

Sähkötarvikkeet yhteensä 20.700,-

Sähköasennustyötunnit yhteensä 17.800,-


Uudempi rakennus yhteensä: 38.500,-

Vanha ja uudempi rakennus yhteensä 61.150,- alv 0%

LVI-hinta-arviossa on huomioitu sähkölämmittimet asennettuna ja johdotettuna 5.000,- + 8.000,- = 13.000,-

Oma arvioni on lähellä 3.000,- + 4.500,- + 54x50,- + 1.800,- (johdotus ja johdot) = 11.800,-

Normaalisti sähkösuunnittelija määrittelee, suunnittelee ja sähköurakoitsija toimittaa sähkölämmittimet jolloin LVI-hinta-arviosta on vähennettävä kyseinen summa päällekkäisyyden vuoksi.

Kustannusarvion laatija


10.4. Liite 4: Kustannusarvio kilpailutettavista LVI-töistä

KUSTANNUSARVIO 30.6.2017

Tilaja:

Oranssikiinteistöt Oy

Hanke:

Solakalliontie 9-11

LVI-KUSTANNUSARVIO

1. YLEISTÄ

Tässä kustannusarviossa on laskettu kohteen LVI-kustannukset perustuen arkkitehdin muutosluonnoksiin 23.5.2017 sekä kohdekäynnillä 15.6.2017 läpikäytyihin asioihin.

Rakennuksiin tehdään muutostyöt toipilaskodista pieniksi asuntolahuoneistoiksi.

Kustannuksissa ei ole huomioitu maanrakennustöitä pihalla, rakennusaputöitä kuten esim. lattioiden avaustöitä sisätiloissa eikä tarvittavia sähköitä.

Kustannukset on laskettu arvonlisäverottomina.

2. KUSTANNUKSET

Rakennus A vm.1937 1-kerroksinen puurakennus

Lämmitys

o patterit (sähkö) uusiminen (n. 15-18 kpl)	5 000 €
---	---------

Vesi- ja viemärointi

o vesikalusteet kytkentöineen (2 wc ja 2 pienkeittiötä)	2 000 €
o uudet lämminvesivaraajat 2kpl, asunnot	1 500 €
o uusi lämminvesivaraaja, suihku	1 000 €
o vesikalusteet (1 vanha keittiö + pesutilat)	1 000 €
o vesiputkiasennukset sisällä	5 000 €
o viemäriasennukset sisällä, uudet	2 000 €

Ilmanvaihto

o uudet raitisilmaventtiilit huoneisiin (n. 10 kpl)	3 000 €
o uusien wc-tilojen poistoilmakanavoiminen	800 €
o Olemassa olevien poistokanavien nuohous ja kanavapuhaltimien toiminnan tarkastus	800 €

Rakennus B vm.1984, 2 kerroksinen

Lämmitys

o patterit (sähkö) uusiminen (n. 30 kpl)	8 000 €
--	---------

Vesi- ja viemäröinti

o vesikalusteet (6 wc-tilaa ja 6 kpl pienkeittiötä)	7 000 €
o Vanhojen vesikalusteiden uusiminen	1 000 €
o uudet lämminvesivaraajat 6 kpl asunnot	5 000 €
o uusi varaaja suihkut	2 000 €
o vesiputkiasennukset sisällä	9 000 €
o viemäriasennukset sisällä	3 000 €
o viemäri ja tarkastuskaivo ulkona	2 000 €
o pikapalopostien uusiminen	2 000 €

Ilmanvaihto

o ikkuna karmeihin uusitaan raitisilmaventtiilit huoneisiin ja yhteisiin tiloihin (n. 25 kpl)	3 000 €
o uusille wc-tiloille asennetaan uusi poistoilmapuhallin kanavistoineen vesikatolle asti	3 000 €
o Olemassa olevien poistokanavien nuohous	1 000 €

LVI-kustannukset yhteensä n.70 000 - 75 000 €

Kustannusarvion laati



