

TORNION VUOKRA-ASUNNOT OY
PL 36
95401 TORNIO

LAUSUNTOPYYNTÖ

09.04.2020

Tornion kaupunki

Pyydän Tornion kaupungin lausunnon Röyttäntie 4:n suunniteltuun perusparannukseen.

Peruskarjaukseen haetaan ARAsta korkotukilainavarausta 2 858 000 €:lle ja energia-, hissi- ja esteettömyys sekä sähköautojen latausinfra-avustusta.

Kohteesta on tilattu kuntoarvio.

Talossa on 21 huoneistoa ja peruskorjauksen jälkeen 26 huoneistoa, joiden keskipinta-ala on 49,3 m². Alustavan talousarvion mukaan ensimmäisen vuoden vuokra on 11,20 €/m²/kk.


Ulla Juntunen
toimitusjohtaja

LIITTEET

pöytäkirjaote
korkotukilainahakemus
talousarvio

TORNION VUOKRA-ASUNNOT OY	04.07.2019	§ 11	SIVU 3
TORNION VUOKRA-ASUNNOT OY	06.02.2020	§ 5	SIVU 6
TORNION VUOKRA-ASUNNOT OY	07.04.2020	§ 13	SIVU 6

RÖYTTÄNTIE 4:N PERUSKORJAUS

Röyttäntie 4 on osa Tornion vuokra-asunnot Oy:n omistamasta kohteesta Putaan vuokratalot, joka koostuu neljästä 1970-luvulla rakennetusta kerrostalosta. Talot on kertaalleen peruskorjattu Tornion asuntomessuille 1987 ja Röyttäntie 6:n toinen peruskorjaus valmistui 2017.

Peruskorjattavan talon asunnot eivät vastaa nykypäivän tarpeita ja myös vuokra-asumisen vaatimustaso on kasvanut. Maisemallisesti talo ulkoilme on ankea ja talotekniikka vanhentunut. Koska Kivirannalta puretaan yhteensä 5 talo (n. 150 asuntoa) ja pienten asuntojen kysyntä on jo tällä hetkellä kova, on perusteluta, että Röyttäntie 4:n huoneistojakaumaa muutetaan ja näin saadaan lisää yksiöitä. Kohteen sijainti on hyvä ja suunnitelman mukaan siihen tulee esteetön kulku ja lisäksi taloon rakennetaan hissi joten se tulee soveltumaan hyvin myös vanhusväestön asunnoiksi.

Arkkitehti Pentti Laitinen on laatinut alustavan suunnitelman huoneistojaksi, nykyisen 21 asunnon sijasta taloon saadaan 28 huoneistoa. Ulkopuolelle on suunniteltu luhtikäytävä, jolloin taloon riittää yksi hissi.

Peruskorjauksen arvioitu hinta on n. 3,5 M€ ja peruskorjaukseen on saatavissa ainakin hissi- ja esteettömyysavustus, joka on 45 % toteutuneista kustannuksista.

Aloituksen alustava aikataulu on kevät 2020.

TOIMITUSJOHTAJA

Pyydetään Tornion kaupungin konsernijaoston kannanotto suunniteltuun peruskorjaukseen ja mahdolliseen lainan takaukseen.

HALLITUS

Hyväksyttiin.

HALLITUS

Valittiin kohteen suunnittelijoiksi

- Arkkitehtuuri- ja sisustustoimisto Tilaidea	48 800 €
- Insinööritoimisto Bothnia Raktek Oy	16 500 €
- Rajaplan Oy	16 850 €
- LVI-Suunnittelu Pohjola OY	21 000 €

Kohteen suunnittelu on siinä vaiheessa, että sille voidaan hakea rahoitusta ARasta. Asuntoja lopullisen suunnitelman mukaan tulee seuraavasti:

- 36 m² 10 kpl
- 39 " 2 "

- 55 – 56 m² 4 kpl
- 58 – 59,5 ” 4 ”
- 61 – 66 ” 6 ”

Peruskorjauksen rahoitukseen voidaan hakea hissi- ja esteettömyysavustusta, sähköautojen latausinfra-avustusta sekä energia-avustusta.

Energia-avustusta voi saada siinä tapauksessa, että kohteelle myönnetään perusparannukseen korkotukilaina. Avustuksen enimmäismäärä on 4 000 euroa per hankkeen kohteena olevan rakennuksen asuinhuoneisto, mutta kuitenkin enintään 50 % hankkeen toteutuneista, energiatehokkuutta parantaviksi hyväksytyistä kustannuksista. Avustuksen määrä riippuu siitä, minkä verran rakennuksen energiatehokkuus parantuu korjausten jälkeen verrattuna rakentamisajankohdan lähtötasoon. Avustuksen edellytyksenä on, että E-luku paranee asuinkerrostalossa 20 % parempaan tasoon kuin ympäristöministeriön asetuksen (4/13) 7 §:ssä säädetty vähimmäistaso.

Sähköautojen latausinfra-avustusta myönnetään vähintään viidelle autopaille. Hissi- ja esteettömyysavustus on enintään 45 % hyväksytyistä kokonaiskustannuksista.

TOIMITUSJOHTAJA

Päätetään hakea Röyttäntie 4:n perusparannukseen korkotukilainaa sekä energia-avustusta, hissi- ja esteettömyysavustusta ja sähköautojen latausinfra-avustusta.

Pyydetään hankkeeseen Tornion kaupungin lausunto ja tilataan talon kuntoarvio Insinööritoimisto Bothnia Raktek Oy:ltä.

HALLITUS

Hyväksyttiin ja päätettiin haettavan korkotukilainan määräksi 2 858 000 €.

Kunta
 Tornio

Kuntanumero
 851

Maakunta
 Lappi

Hakemus ehdollisen varauksen saamiseksi (hankevalinta)

Hakemus korkotukilainan hyväksymispäätökseksi (rahoituspäätös)

Diiaarinumero _____

Toimenpide	<input type="checkbox"/> Rakentaminen <input type="checkbox"/> Hankinta <input checked="" type="checkbox"/> Perusparantaminen					
Kohdetyyppi	<input checked="" type="checkbox"/> Vuokratalo <input type="checkbox"/> Asumisoikeustalo <input type="checkbox"/> Osaomistustalo					
Käyttö	<input checked="" type="checkbox"/> Tavanomainen asuminen <input type="checkbox"/> Erityisasuminen, erityisryhmä(t) ¹⁾					
Hakijatiedot	Lainanhakija Tornion vuokra-asunnot Oy			Y-tunnus 0781617-6		
	Kohteen nimi Röyttäntie 4					
	Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma % Tornion kaupunki 100 %			Y-tunnus 0193524-6		
	Hakijayhtiön tuleva omistaja, jos perustaja myy sen ennen korkotukilainapäätöstä ja omistusjakauma %			Y-tunnus		
Hankittavien asuntojen omistaja ennen hankintaa						
Yhteystiedot	Rakennuttaminen, yhdyshenkilö Osimo Simonen		Yhdyshenkilön sähköpostiosoite osimo.simonen@tornionkrunni.c		Puhelin 040 8400 932	
	Osoite PL 36 95401 Tornio					
Rakennuspaikka	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka Röyttäntie 4, 95420 Tornio					
	Hallinta <input type="checkbox"/> oma <input checked="" type="checkbox"/> vuokrattu <input type="checkbox"/> ostetaan <input type="checkbox"/> vuokrataan					
	Myyjä-/vuokraajataho <input checked="" type="checkbox"/> kunta <input type="checkbox"/> valtio <input type="checkbox"/> srk <input type="checkbox"/> yksityinen <input type="checkbox"/> muu, mikä?					
	Kiinteistötunnukset (tontti, tila, määräala)		851-10-6-28			
	Kaavallinen valmius rakentamiseen / perusparantamiseen <input checked="" type="checkbox"/> on <input type="checkbox"/> ei, miksi					
Rakennusoikeus: sallittu 1725 k-m ² , arvioitu käyttö 1542 k-m ²						
Perusparannushankkeen perustiedot	Talotyyppi	Kpl	Kerroksia	Valmistumisvuosi	Huoneistojen lkm	Asuntoala yhteensä
	Kerros	1	3	1974	21	1192,5
	<input type="checkbox"/> Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus			Kuntoarvion pvm Tilattu		

1) Täytetään myös lomakkeet ARA 71 ja ARA 55

Laajuustiedot (tilaohjelmasta)	Asuntojen lukumäärä ¹⁾ 26	kpl, joista erityisryhmille		kpl	
	Asuntoala yhteensä ²⁾ 1281,5	as.m ²	Keskipinta-ala 49,3	as.m ² /asunto	
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat)	hum ²	Kohteen nettoala	hum ²	Asuntoala/ nettoala
Hintatiedot	<input type="checkbox"/> Sisältää ALV <input type="checkbox"/> Ei sisällä ALV (Tavanomainen asuminen -kohteissa erillinen selvitys ALV-palautuksen perusteista ja tiloista, joihin palautus perustuu)				
	Asunto-osa	- uudisrakentamisen / perusparantamisen tavoitehinta ³⁾	3 000 000	€	2 341,01 €/as.m ²
		- tonttikustannukset (ostohinta / vuokra rakentamisajalta)	8 500	€	6,63 €/as.m ²
		- yhteensä / hankinta-arvo	3 008 500	€	2347,64 €/as.m ²
		Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä		€	€/hum ²
		Hankittavan kiinteistön / hankittavien osakkeiden hankintahinta		€	€/as.m ²
Toteutusmuoto	<input checked="" type="checkbox"/> Urakkakilpailu <input type="checkbox"/> Neuvottelu-urakka <input type="checkbox"/> Oma työ <input type="checkbox"/> Muu, mikä				
Toteutus- ajankohta	Alustava toteutusaikataulu (kk/v – kk/v) 07/2020		Kesto (kk)		
Rahoitus	Korkotukilaina		2 858 000	€	950 %
	Investointi- avustus	Energia-avustus, hissi- ja est.avustus, infra-	132 500	€	4 %
	Muu rahoitus	Mistä haettu / saatu Omat varat	18 000	€	1 %
	Rahoitus yhteensä		3 008 500	€	100 %
Allekirjoitus	Palkka ja päiväys Tornio 9.4.2020				
	Allekirjoitus	Tulevan omistajan allekirjoitus ⁴⁾			
	Nimen selvitys Ulla Juntunen	Nimen selvennys			

KUNNAN LAUSUNTO

Kunta puoltaa hakemuksen hyväksymistä	
<input type="checkbox"/> kyllä <input type="checkbox"/> ei	<input type="checkbox"/> kohde sijaitsee infra-avustusalueella
Lausunto	
Päiväys	Leima
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	

- 1) Perusparannushankkeissa pp:n jälkeen; ryhmäkotiratkaisujen osalta asuntojen lukumäärä = henkilökohtaisten asuintilojen lukumäärä.
- 2) Asuinhuoneistojen pinta-ala yhteensä; ryhmäkotien osalta asuntoalaan lasketaan henkilökohtaisten tilojen lisäksi yhteiset keittiö-, ruokailu- ja oleskelutilat niitä yhdistävine käytävineen.
- 3) Sisältää myös liittymis- ja hankerahoituskustannukset.
- 4) Silloin kun rakennusliike omistaa yhtiön osapäätökseen saakka, tulee ennen lainavaruksen hakua olla esisopimus omistuksen siirrosta rakennusliikkeen ja lopullisen omistajan välillä. Molemmat osapuolet allekirjoittavat lainavaruusta varten jätettävän lomakkeen.