

Lahden Talot-konsernin asuntokannan kehittäminen

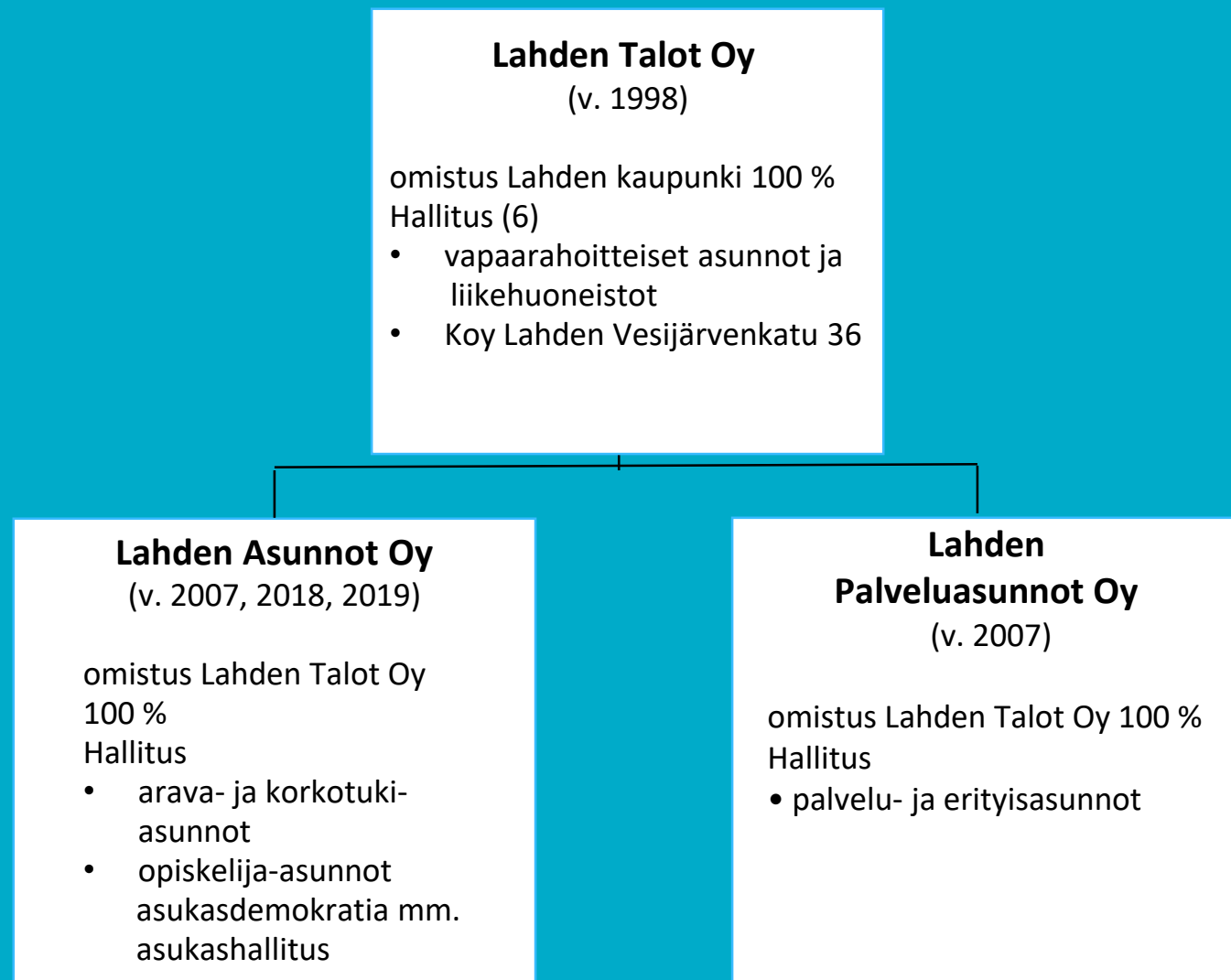
Valtion rahoittaman vuokra-asuntokannan ja kuntien
asumisen suunnittelu-seminaari 19.11.2019 ARA

Jukka Anttonen

Yritysesittelyvideo:

<https://vimeo.com/kamua/review/275055049/b352167e91>

Lahden Talot Oy -konserni 19.11.2019



Lahden Talot -konsernin toiminnan tunnuslukuja

- Omistaa 7335 asuntoa
- Työllisyysvaikutus n. 200 htv
- Liikevaihto 2018 54,9 milj. euroa, tase >350 milj. euroa
- Suorat ja välilliset hankinnat ja tuloutukset Lahden kaupunkikonsernille 14,5 milj. euroa v. 2018
- Lahden Asunnot Oy keskivuokra 11,60 euroa/m²/kk Q3/19
(Lahti vapaarahoitteinen 13,20 euroa/m²/kk Q3/19); vuokrahyöty 12,1 %

Asuntokannan kehittämisen lähtökohtia

- Tilanne arvio ja lähtökohdat: strategiset-/liiketoiminnalliset tavoitteet, markkinatilanne, kilpailijoiden toimenpiteet, tekniset asiat/korjausvelka, taloudelliset resurssit ja -arvot, sosiaaliset kysymykset, segregatio, aluekehitys/kaavoitus/tonttitilanne, kiinteistösalkun hallinta, omistajan arvo
- Uustuotanto
- Perusparannukset
- Purkava saneeraus/-uusrakentaminen/-uudistuotanto
- (Purkaminen)
- Luopuminen/realisoinnit

Lahden Talojen kehityskohteita

Uustuotantoa meneillään:

- Saimaankatu 29 A ja B
- Laatikkotehtaankatu 5
- Vasaratie 2 ja 4 (purkava saneeraus)

Perusparannuksia meneillään:

- Männistörinteenkatu 16
- Alokkaankatu 2 ja Kuriirinkatu 1



LAHDENTALOT

Vasaratie 2 ja 4 Lahti Nastolan Rakokivi



Vasaratie 2 ja 4

Purkava saneeraus, miksi:

- Korjausaste olisi ollut hyvin korkea yli 70-80 %, rakennukset olivat tulleet elinkaaren päähän, olisi pitänyt korjata lähestulkoon kaikki pl. rakennuksen runko; Ivisa, hissittömyys
- Peruskorjauksen hintaero uuteen alle 30-35 %
- Asuntojen tehokkuus huono keskipinta-ala n. 66,2-77,5 m² (16-20 as), uudessa talossa n. 47,2 m² (40 as)
- Purkutyöt 3 kpl asuinkerrostalo, 56 asuntoa
- Uudistuotanto tontille 2 kpl asuinkerrostalo, 80 asuntoa

Vasaratie 2 ja 4 huoneistot

- Huoneistoja yhteensä 40 asuntoa/ talo (yht. 40+40 = 80 asuntoa)
- Keskipinta-ala 48,5 m²
- Asuinhuoneistoala 1938,5 m²
- Huoneistojakauma:
 - 1H + KT + P, 33,0 m², 5 kpl
 - 1 H + KT + P, 39 m², 5 kpl
 - 2 H + KT + P, 47,5 m², 1 kpl
 - 2 H + KT + P, 48 m², 20 kpl
 - 3 H + KT + P, 63 m², 5 kpl
 - 3 H + KT + P, 64 m², 4 kpl = 40 asuntoa

Vasaratie 2 ja 4

- Energiatohokkuusluokka A2018, alle $75 \text{ kWh}_E/\text{m}^2/\text{vuosi}$
- Aurinkosähkö/-paneelit hyödynnetty kiinteistösähköön, arvioitu hyöty 14900 kWh/vuosi (uusiutuva omavaraisenergia / oma sähköntuotto)
- Viilennys keskitetyn ilmanvaihdon kautta (aurinkosähkö)
- Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmän LTO lämmöntalteenotto
- Rakennuksen vaipan ilmanvuotoluku q_{50} alle $0,8 \text{ m}^3/\text{h m}^2$
- rakenteet lähes nollaenergialuokkaa

Vasaratie 2 ja 4 Lahti Nastolan Rakokivi



21.3.2018

| Vasaratie 2-4 asukkaat

Alueen asemakaavamuutos

Kuluva vuoden elokuussa Lahden Talot aloittaa Pulteritie 1:ssä kahden uuden asuinkerrostalon rakennustyöt, joiden on määrä valmistua syyskuussa 2019. Tämän jälkeen, arviolta 10/2019 – 12/2019, Vasaratie 2-4:n kerrostalot puretaan ja tilalle rakennetaan kaksi uutta asuinkerrostaloa. Rakennustyöt näiden osalta alkavat arviolta 1/2020 ja valmistuvat 3/2021.

Kaavamuutoksesta järjestetään ti 15.5.2018 klo 17.30-19.30 Nastopolin auditoriossa Lahden rakennusvalvonnan toimesta kaavailta, jossa alueen kaavoituskohdetta esitellään. Tilaisuus on avoin kaikille asiasta kiinnostuneille. Kaikille Vasaratie 2-4:n asukkaille pyritään tarjoamaan ensi vuoden syksyyn mennessä vastaava uusi asunto muualta Lahden Talojen asutokannasta. Mikäli asukas muuttaa toiseen Lahden Talojen asuntoon, muuttokuljetus on asukkaalle maksuton. Vasaratien asukkaiden on mahdollista hakea Pulteritie 1:n valmistuviin kerrostaloasuntoihin.

Ottakaa asuntoasioissanne yhteisä sähköpostilla [asuntojenvuokra](#)

Pahoittelemme asiasta Teille tarjota Teille tarpeitanne ja Lahden Talojen asutokan vuokranantaja kaikissa as

raa vaikka enemmän, jos saisi asua nykyisessä kodissaan. Häinkin on asunut Vasaratiellä liki 30 vuotta, nykyisessä yli 60-neliöisessä kaksiossa toistakymmentä vuotta.

– Ei tästä lähtisi millään pois. Tuntuu, että menee paniikkiin ihan kun yhtäkkiä sanotaan, että pitää lähteä. Tänä päivänä, kun rakennetaan yksiöitä ja kaksioita, ne taitavat olla hirveän pieniä. En saa mistään enää näin isoa olohuonetta. Minua ei häittäisi, että tulisi isompi vuokra, jos tässä saa asua. Voi bräät ihm

muutolta. Projektista pystytään viemään ainakin vähän nopeammin läpi, jos talossa ei asuta remontin keskellä.

• Vasaratien asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen yleisötilaisuus Nastopolissa tiistaina 15.5.2018 klo 17.30–19. Lahden Talojen pisteellä opastetaan asukkaita asunnonvaihdossa. Kaavatyö on esillä myös Nastolan kaavaillassa keskiviikkona 23.5. klo 17.30 Nastopolissa.

VUOKRATALOT

Vasaratien purkutyöt alkuun elokuussa

ESS

18.4.2019

Lahden Talot rakennuttaa kaksi viisikerroksista kerrostaloa Nastolan Rakokiveen. Vasaratie 2–4:ssä sijaitseviin kerrostaloihin tulee 80 vuokra-asuntoa.

Niiden tieltä puretaan kolme 1970-luvulla rakennettua kolmikerroksista kerrostaloa, joiden asukkaille Lahden Talot on tarjonnut korvaavan asunnon. Purkutyöt alkavat elokuussa, ja uudet talot valmistuvat marraskuussa 2020. Pääurakoitsijana toimii rakennusliike Varte Lahti. Vasaratien taloista tulee energiatehokkaita. Kats



ESS
6.5.2018

Purettavat kerrostalot

Moukari vuokra- talojen yllä

Asuinkerrostalo jyrätään Suomessa maan tasalle kahdesta syystä. Lahden Talot suunnittelee purkavansa kolme kerrostaloa Nastolan Rakokivessä.



Rakokiven kerrostaloja purkuun

Lahdessa **SUNNUNTAINA** 6. toukokuuta 2018 | 117. vuosikerta | No 121 (32301) | ESS.fi

Asuminen: Helena Kaikkosen koti on vuokra-asunnossa, jota ei ehkä enää ensi vuonna ole.

Se oli aivan tavallinen maaliskui-
nen päivä. Postiluukku kolahti.
Monesti se tietää laskuja, mutta
tämä kirje oli erilainen. Lahden
Nastolan Vasaratie 2-4:n asukkaat
saivat kirjeen, jollaista moni suo-
malainen ei saa koskaan elämän-
sä aikana: "kerrostalot puretaan
ja tilalle rakennetaan kaksi uutta
asuinkerrostaloa."

- Ei ole mitään mieltä, kun
tuommoinen lappu tulee. On niin
kuin koti olisi riistetty, sanoo neli-
senkymmentä vuotta taloyhtiön
eri asunnoissa asunut Nea...



Pitäisi löytää perheelle samankokoinen asunto. - sanoo Paul Kuuska.



Ajattelin, että olisinme saaneet olla loppuelämäni täällä. - sanoo Iida Kuuska.

LAHDEN TALOT

Kierrätys / hyötykäyttökelpoisuus

	määrä	hyötykäyttö %
• asbesti ja muut haitta-aineet	9,36 tn	0 %
• puujäte	107,64 tn	> 90 %
• rakennusjäte	92,68 tn	> 90 % (ovet 90 %, ikkunat 50-90 %)
• metallijätteet	99,01 tn	n. 100 % (kierrätykseen)
• kuparijätteet	0,8 tn	n. 100 %
• betonijätteet	6 127 tn	n. 100 % (maanrakennukseen)
kokonaishyötykäyttö		> 95 %

Hyötykäyttö esim. Päijät-Hämeen jätelaitos Kujalassa, laitos käsittelee muovi- ja kuitupitoisen energiajätteen ja puujätteen voimalaitoksille polttoaineeksi. Energiajätteestä valmistettu polttoaine toimitetaan mm. Lahti Energian Kymijärvi II kaasuvoimalaitos, jossa tuotetaan sähköä ja kaukolämpöä Lahden Talojen asukkaille.

Syyskuussa aloittanut 2019 Kymijärvi III -biolämpölaitos käyttää polttoaineenaan kestävän kehityksen mukaista puuta. Se tuottaa parhaillaan kaukolämpöä yhdessä Kymijärvi II -voimalaitoksen kanssa.