

169  
Att 2825001076

## Heka Laajasalo Mellinintie 8 ER, hankesuunnitelman hyväksyminen

### Päätös

Asuntotuotantopäällikkö päätti hyväksyä  
Heka Laajasalo Mellinintie 8 ER:n hankesuunnitelman.

### Päätöksen perustelut

Heka Laajasalo Mellinintie 8 ER rakennetaan Laajasalon kaupunginosaan Yliskylän osa-alueelle tontille 49090/2. Hanke on kolmikerron yksiportainen asuinkerrostalo, valtion tukema vuokra-asuntokohde, jonka osana on kehitysvammaisille autisteille suunnattu asumisyksikkö. Hankesuunnitelmavaiheen ratkaisut perustuvat ARK-house arkkitehdit Oy:n tekemään viitesuunnitelmaan.

Asumisyksikkö koostuu kolmesta pienryhmäkodista, niiden yhteistoista ja henkilökunnan tiloista. Kussakin pienryhmäkodissa on viisi asuntoa. Asuntoon kuuluu oma asuinhuone ja esteetön kylpyhuone, joiden pinta-ala on yhteensä 25 m<sup>2</sup>. Ryhmäkotien vuokrapinta-alaan laskettava huoneistoala on 656,5 asm<sup>2</sup>. Asuntojen keskipinta-ala on 43,8 asm<sup>2</sup>. Sote-ala on 163 htm<sup>2</sup>.

Asumisyksikön lisäksi hankkeessa on 17 muuta asuntoa. Asunnot ovat 1h tai 2h pienasuntoja. Niiden yhteenlaskettu huoneistoala on 549 asm<sup>2</sup> ja keskipinta-ala on 32,3 asm<sup>2</sup>.

Talosauna, pesula ja varastotilat ovat kaikkien asukkaiden yhteiskäytössä.

Autopaikkoja viitesuunnitelmassa on yhteensä 11 kpl. Paikat sijaitsevat tontilla ja viisi niistä on katospaikkoja.

Hankkeen lämmin bruttoala on 3 114 brm<sup>2</sup>. Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa jää rakennusoikeutta käyttämättä 7,4 %. Lopullinen käytettävä kerrosala tarkentuu jatkosuunnittelussa, mutta voi olla, että koko rakennusoikeutta ei ole mahdollista hyödyntää kustannustehokkaasti.

Kiinteistö rakennetaan Hekan omistukseen.

Viitesuunnitelmasta tehdyn tavoitehintalaskelman mukaan asumisyksikön asukkaiden käyttötilojen rakennuskustannukset ovat 5 490 €/htm<sup>2</sup> ja muiden asuntojen rakennuskustannukset 6 792 €/asm<sup>2</sup> (sis. alv 24 %). Ryhmäkotiasunnon kokonaiskustannus 246 171 €/as. (sis. alv 24 %) on ARA:n aiemmin hyväksymässä hintaraamis-

sa, mutta muiden asuntojen rakennuskustannukset ylittävät raamin huomattavasti muodostaen hankkeen etenemiselle merkittävän riskin. Korkea kustannustaso johtuu mm. rakennuskustannusindeksin noususta, asumisyksikön tilatarpeista johtuvasta monimuotoisesta massoittelusta, pienestä hankekoosta ja haastavasta rinnetontista.

Hankkeelle on tehty energiatekninen vertailutarkastelu, jonka perusteella elinkaarikustannuksiltaan edullisin ja samalla energiankulutukseltaan ja hiilidioksidipäästöiltään alhaisin lämmitysvaihtoehto on maalämpö + sähkökattila. Rakennuksella on E-lukulaskentasääntöjen näkökulmasta kaksi käyttötarkoitusta. Asuinrakennusosan E-luku on  $< 80 \text{ kWh}_E/\text{m}^2, \text{a}$ , joka vastaa energiatehokkuusluokkaa A rakennusluokassa 1 (pienet asuinrakennukset). Palveluasumisosan E-luku on  $< 140 \text{ kWh}_E/\text{m}^2, \text{a}$ , joka vastaa energialuokkaa B rakennusluokassa 5 (asuntola, palvelutalo ym.). Tässä rakennustyyppissä A-luokkaa ei ole mahdollista saavuttaa elinkaarikustannuksiltaan perusteltavissa olevin keinoin. Kohde varustetaan aurinkosähköpaneelilla.

Kohde kuuluu vuoden 2024 tuotanto-ohjelmaan. Urakkamuoto on alustavasti kokonaisuurakka.

Lisätiedot:

asuntotuotantopäällikkö

Liite

Hankesuunnitelma