

Kunta
Helsinki

Kuntanumero
91

Maakunta
Uusimaa

- Haetaan lainavarausta
- Haetaan varsinaista lainapäätöstä

ARAn antama diaarinumero

Toimenpide	<input checked="" type="checkbox"/> Rakentaminen <input type="checkbox"/> Hankinta <input 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 checked="" type="checkbox"/> Erityisasuminen, erityisryhmä(t) ¹⁾ kehitysvammaiset					
Hakijatiedot	Lainanhakija	Lainanhakijan sähköpostiosoite		Y-tunnus		
	Helsingin kaupungin asunnot Oy				2379058-6	
	Kohteen nimi				Y-tunnus	
	Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma %				Y-tunnus	
	Helsingin kaupunki 100 %					
Hakijayhtiön tuleva omistaja, jos perustaja myy sen ennen korkotukilainapäätöstä ja omistusjakauma %				Y-tunnus		
Hankittavien asuntojen omistaja ennen hankintaa						
Rakennuttaminen	Rakennuttaja; yritys ja yhdyshenkilö	Rakennuttajan sähköpostiosoite		Y-tunnus		
	HKI/RYA/Asunnot./Matti Manninen		matti.olavi.manninen@hel.fi		0201256-6	
	Osoite				Puhelin	
	Päätös tiedoksi: mikko.kontumaki@hel.fi				09- 310	
Laina-asianhoitaja ja yhteisö jota edustaa (jos muu kuin rakennuttajayritys ja sen asiamies)				Y-tunnus		
Osoite				Puhelin		
Rakennuspaikka	Kaupungin/Kunnanosan nimi ja nro	Kortteli nro	Tontti nro			
	Pasila 17.		128	1		
	Tilan nimi				Tilan RN:o	
	Määräala, m ²				Tontti	
					<input type="checkbox"/> oma <input type="checkbox"/> vuokralla	
	Kiinteistötunnus, määräalan tunnus tai vuokraoikeuden laitostunnus		91-17-128-1			
	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka		Lavakatu 10, 00240 Helsinki			
	Tontin saanto		<input type="checkbox"/> ostettu yksityiseltä <input type="checkbox"/> ostettu kunnalta <input checked="" type="checkbox"/> vuokrattu kunnalta			
<input checked="" type="checkbox"/> varaussopimus kunnalta <input type="checkbox"/> muu, mikä		Kaavan vahvistamisen tai poikkeusluvan myöntämisen päivämäärä				
		<input type="checkbox"/> kaavamuutos vireillä				
Perusparannushankkeen perustiedot	Talotyyppi	Kpl	Kerroksia	Valmistumisvuosi	Huoneistojen lkm	Asuntoala yhteensä
	<input type="checkbox"/> Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus			Kuntoarvion pvm		

1) Täytetään myös lomakkeet ARA 71/11 Ja ARA 71a/11

Laajuustiedot	Asuntojen lukumäärä ¹⁾ 139 kpl, joista erityisryhmille 20		Asuntoala yhteensä 7 502,0 as.m ²	
	Pienasuntojen (asuinkoko < 50 as.m ²) osuus kokonaismäärästä		% (tavanomainen asuminen)	
	Asuntojen apu- ja yhteistilat	133,5 hum ²	Palvelutilaa	56,5 hum ²
	Muut (ei tuettavat) tilat	0 hum ²	Bruttoala	br.m ² Asuntoala/bruttoala
Hintatiedot	<input checked="" type="checkbox"/> Sisältää ALV <input type="checkbox"/> Ei sisällä ALV			
	Asunto-osa	- uudisrakentamisen / perusparantamisen hinta ²⁾	30 573 029 €	4 075 €/ as.m ²
		- tonttikustannukset	367 959 €	49 €/ as.m ²
		- Yhteensä / Hankinta-arvo	30 940 988 €	4 124 €/ as.m ²
	Muut ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä		0 €	0 €/ hum ²
	Hankittavan kiinteistön / hankittavien osakkeiden hankintahinta		€	€/ as.m ²
	Arvio perittäväksi tulevasta asuntojen vuokrasta (tavanomainen asuminen)			€/ as.m ² /kk
Toteutusmuoto	<input checked="" type="checkbox"/> Urakkakilpailu <input type="checkbox"/> Neuvottelu-urakka <input type="checkbox"/> Oma työ <input type="checkbox"/> Muu, mikä			
Muita tietoja	Energiatohokkuus	Toteutusaikataulu (kk/v - kk/v)		
	B-luokka	1/2020 - 3/2022		
Rahoitus	Korkotukilaina	Lainanantaja, laina-aika		
		Kilpailutettava rahalaitos n. 40v *)	27 262 551 €	88,1 %
	Avustus	Mistä haettu		
		Käynnistysavustus (119 as)	1 190 000 €	3,9 %
	Omat varat	Investointiavustus 50%	1 577 758 €	5,1 %
Muu rahoitus	Muu rahoitus, mikä			
	Hgin kgin tertiärilaina + alv-palautus **)	910 679 €	2,9 %	
Rahoitus yhteensä		30 940 988 €	100 %	
Lisätietoja	*) KTLlaina: vuokra-asunnot 95%=25.684.794 €, kehitysvammaisten asunnot 50%=1.557.758 € **) tertiärilaina = 161.831 €, alv-palautus 748.848 €. Erityisryhmien investointiavustus ja KTLlainamäärä on laskettu alv0% hinnan kautta.			
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys Helsinki, 30.4.2019			
		Tulevan omistajan allekirjoitus ³⁾		
	Nimen selvennys Anne Pietilä	Nimen selvennys		

KUNNAN LAUSUNTO (VAIN VARAUSVAIHEESSA)

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.

2) Sisältää myös liittymis- ja hankerahoituskustannukset.

3) 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.

Kunta
Helsinki

Kuntanumero
091

Maakunta
Uusimaa

- Haetaan avustusvarausta
 Haetaan varsinaista avustuspäätöstä

Toimenpide	<input checked="" type="checkbox"/> Rakentaminen <input type="checkbox"/> Hankinta <input type="checkbox"/> Perusparantaminen						
Hakijatiedot	Avustuksen hakija Helsingin kaupungin asunnot Oy					Y-tunnus 2379058-6	
	Kohteen nimi Heka Pohjois-Pasila Lavakatu 10 er						
Laajuustiedot (tilaohjelmasta)	Erityisryhmä	Asunnot kpl ¹⁾	asuntoala ²⁾	Apu- ja yhteistilat ³⁾ hum²	Palvelutilat ⁴⁾ hum²	Liikenne- ja tekn.tilat hum²	Yhteensä
	kehitysvammaiset henkilöt	20	720,0	133,5	56,5	21,0	931,0
	YHTEENSÄ	20	720,0	133,5	56,5	21,0	931,0
Tilojen hallinta	<input type="checkbox"/> Hakijan omassa käytössä <input checked="" type="checkbox"/> Välivuokraus, vuokraaja Sote						
Hinta- ja avustustiedot erityisryhmittäin (tav. hintalaskelmasta)	Kustannustietoihin sisältyy ALV <input type="checkbox"/> ei sisälly ALV <input checked="" type="checkbox"/> , selvitys lisätiedot -kohtaan						
	Erityisryhmä	Avustettavat kustannukset			Tuki-luokka/-luokat	Haettu avustus	
		€	€/asm ²	€/asunto		%	€
	kehitysvammaiset henkilöt	3 155 515	4 383	157 775	IV	50	1 577 758
Yhteensä	3 155 515	4 383	157 775	IV	50	1 577 758	
Lisätietoja	Onko avustettaviksi esitettyjen tilojen rahoittamiseksi haettu/myönnetty muuta julkista tukea (esim. RAY, erillinen hissiavustus) <input type="checkbox"/> kyllä, määrä € <input checked="" type="checkbox"/> ei						
Arvonlisävero: Tuen perusteeksi ei lasketa alv-osuutta kustannuksista, jotka palautetaan tuen hakijalle. Selvitys tulevan alv-palautuksen perusteista ja tiloista, joihin palautus perustuu: Kohteeseen sijoitettavat asukkaat tulevat joko kotoa tai huonokuntoisesta ja ilman sprinklausta olevasta ryhmäkodista. Tilat välivuokrataan Helsingin kaupungin sote-virastolle ja/tai tulevalle sotelle. Välivuokrauksessa kustannuksista saadaan alv-palautus.							

- Ryhmäkotiratkaisujen osalta asuntojen lukumäärä = henkilökohtaisten asuintilojen määrä.
- Asuntoala yhteensä; ryhmäkodeissa asuntoalaan lasketaan henkilökohtaisten asuintilojen lisäksi yhteiset keittiö-, ruokailu- ja oleskelutilat niitä yhdistävine käytävineen.
- Esim. varasto-, saunaosasto- ja pesulaosastotilat.
- Palveluhenkilöstön käytössä olevat tilat sekä palvelutoimintaan liittyvät tilat.

Kohteen käyttäjät	<p>Selvitys tulevista käyttäjistä, niiden määrästä (asukkaat/erityisryhmä; tilapäiset asukkaat, ulkopuoliset käyttäjät, jne.) ja niiden nykyisestä asumistilanteesta sekä maksukyvyistä</p> <p>Asuntoihin sijoittuvat ovat erittäin paljon hoitoa vaativia ja osin haasteellisesti käyttäytyviä kehitysvammaisia. Asukkaat kuuluvat autetun asumisen piiriin ja kohteeseen järjestetään yövalvonta.</p> <p>Asuntoryhmässä ei ole tilapäisiä asukkaita tai ulkopuolisia käyttäjiä.</p> <p>Jokaiselle asukkaalle sosiaalityöntekijä tekee tuen ja palvelujen tarpeen arvioinnin. Asukkaat ovat jatkossa vuokrasopimussuhteessa Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystieteiden keskuksen kanssa.</p> <p>Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystieteiden keskuksen vahvistaa asukkaiden vuokran ja palvelumaksut.</p>				
Palvelut	<p>Selvitys palveluista (sisältö, kohdentaminen, järjestäminen/tuottaminen jne.) ja niiden rahoittamisesta</p> <p>Tarvittavat palvelut tuottaa Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystieteiden keskuksen.</p>				
Palveluhenkilökunnan määrä (henk.)	Hoitohenkilökunta	15	<input type="checkbox"/> 1 vuorossa	<input type="checkbox"/> 2 vuorossa	<input checked="" type="checkbox"/> 3 vuorossa
	Muu henkilökunta				

Allekirjoitus	Paikka ja päiväys Helsingissä, 30.4.2019	
		Allekirjoitus
	Nimen selvennys Anne Pietilä	Nimen selvennys

Kunta	Kuntakoodi
Helsingin kaupunki	91

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) edellyttää kunnan sosiaali- ja terveystoimen lausunnon hankkeesta silloin, kun hakemuksessa on kyse tukiasumisesta, palveluasumisesta tai tehostetusta palveluasumisesta (tukiluokat II, III ja IV). Lausunnolla varmistetaan, että hanke on kunnan palvelurakenteen kannalta pitkäkestoinen ja tarkoituksenmukainen.

Tämä lomake täytetään kaikkien erityisryhmien osalta. Lisäksi ikääntyneiden henkilöiden asumishankkeissa täytetään lomake ARA 55a ja kehitysvammaisten ja autismin kirjon henkilöiden asumishankkeissa täytetään lomake ARA 55b.

Lausunnosta tulee käydä ilmi ainakin seuraavat asiat:

Tuenhakija	Y-tunnus	Kohderyhmä, jota lausunto koskee
Helsingin kaupungin asunnot Oy/asuntotuotantotoimisto	2379058-6	Kehitysvammaiset henkilöt

Miten kunnan asuntopolitiikassa tai vastaavassa, kuten erityisryhmien asumisen suunnitelmassa, on pitkällä aikavälillä huomioitu erityisryhmien asuntotarpeet? (Lyhyt kuvaus)

Helsingin kaupungin sosiaalilautakunta hyväksyi kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen (ASU) suunnitelman 17.5.2008. Hankkeen tavoitteena on tuottaa erilaisia, monimuotoisia asumispalveluja laitoksissa asuville, huonokuntoisissa ryhmäkoteissa asuville sekä lapsuudenkodeistaan jonottaville kehitysvammaisille henkilöille. Kohderyhmän asuntojen tarpeesta voidaan todeta seuraavaa (vastaus kohtaan 1): Kotona asuvista noin 101 tarvitsee tehostettua palveluasumista (joista ruotsinkielisiä on 7) ja noin 33 ohjattua tai tuettua asumista. Kehitysvammaisten lasten syntyvyys pysynee tulevaisuudessa likimäärin samana nykytilanteeseen verrattuna. Autismi kirjon kuuluvia lapsia ja nuoria tulee asiakkaita paljon ja he tarvitsevat pääsääntöisesti vahvasti tuettua asumista. Tällä hetkellä sopivampaa asumismuotoa odottavia lapsia on noin 15 henkilöä. Kotona odottavat käyttävät tällä hetkellä lyhytaikaispaikkoja ja intervallijaksosia.

1. KOHDERYHMÄN ASUNTOJEN TARVE

Taulukko 1. Kohderyhmän asuntojen tarve tällä hetkellä ja pitkällä aikavälillä

	2015	2020	2030	2040
Tehostettu palveluasuminen (autettu asuminen)		90		
Palveluasuminen (ohjattu asuminen)		30		
Tuettu asuminen (tukiasuminen)		10		

Taulukko 2. Tällä hetkellä asuntoa jonottavat

	Lukumäärä (hiöä)
Terveyskeskuksessa/sairaalassa	
Erikoissairaanhoidon yksikössä / -sairaalassa	
Vanhainkodissa	
Kehitysvammaisten laitoksessa	
Muussa laitospaikassa asumisratkaisussa	
Epätarkoituksenmukaisessa asumisratkaisussa	60
Kotona	134
Muualla, missä?	

Onko kunnan olemassa oleva asuntokanta (esim. kunnan vuokra-asuntokanta, laitosrakennukset ja erityisryhmien asuntokohteet) käyty läpi (kyllä/ei) kyllä

Voisiko tämän hankkeen toteuttaa olemassa olevien tilojen peruskorjauksena? kyllä ei X

2. HANKKEEN TIEDOT

- asukasmäärä haettavaan kohteeseen eriteltyinä (kuinka monta henkilöä tulee laitoksesta, kotoa, muusta asuinyksiköstä)

Postipuiston/Lavatien asuntoryhmään tulee asumaan yhteensä 20 kehitysvammaista henkilöä. He tulevat joko kotoa tai huonokuntoisesta ja ilman sprinklausta olevasta ryhmäkodista.

- kuinka monelle on tehty yksilöllinen avun ja tuen tarpeen arviointi, lukumäärä

Asukkaat valitaan kohteeseen SAS -ryhmän kautta. Sosiaalityöntekijä tekee jokaiselle asukkaalle tuen tarpeen arvioinnin (palvelusuunnitelma). Asukkaat kuuluvat sekä ohjatun että autetun eli tehostetun asumispalvelun piiriin ja kohteessa on yövalvonta. Yksilötasolla ei vielä voi määrittellä, keitä ko. asuntoryhmään muuttaa.

- arvioitu henkilöstötarve kohteessa erityisryhmittäin (henkilöstön mitoitus suhteessa asukkaisiin)

Arvioitu henkilökuntamäärä on 15 työntekijää, mutta mitoitus tarkentuu, kun tiedetään asuntoryhmään muuttajat ja heidän palvelutarpeensa.

- asumisyksikön sijainti kunnassa (etäisyys palveluihin), vapaamuotoinen selvitys (voi liittää kartan)

Asuntoryhmä toteutetaan Helsinkiin Pasilan uudelle asuinalueelle Postipuistoon. Kaupunginosasta on hyvät julkiset kulkuyhteydet. Kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat Pasilassa sekä Kalasatamassa tai Laakson alueella.

3. HANKKEEN PALVELUJEN JÄRJESTÄMINEN

- suunnitelma tai selvitys hoitopalveluista

Asuntoryhmän asukkaat kuuluvat sekä autetun että ohjatun asumisen piiriin, ja kohteeseen järjestetään yövalvonta.

- toteutetaanko palvelut kunnan omana työnä, ostopalveluna vai palvelusetelinä

Kaupungin omana työnä.

- onko palveluista voimassa olevaa sopimusta (hankekohtainen sopimus)

Kaupungin omaa toimintaa, joten sopimusta ei ole.

- miten palvelujen hankinta toteutetaan, esim. hankintatapa ja ajankohta (jos ei ole tiedossa, selvitys toimitettava jälkikäteen ARAan)

4. PALVELUASUNTOJEN ASUKASVALINNAT

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Erityistä tukea asumisessaan tarvitsevilta palveluasunnon hakijoilta selvitetään **asunnon tarpeen lisäksi tulot ja varallisuus**, hakijoiden kesken suoritetaan keskinäinen vertailu ja heidät asetetaan asunnon saamiseksi etusijajärjestykseen **asukasvalintasäännösten** perusteella.

www.ara.fi Opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin

Onko paikkakunnalla riittävästi vapaarahoitteisia palveluasuntoja sellaisille henkilöille, jotka eivät täytä valtion tukemille asunnoille asetettuja asukasvalintaperusteita? ei

5. LYHYT PERUSTELU HANKETTA PUOLTAVISTA SEIKOISTA

Hanke perustuu 27.5.2008 ja 30.10.2012 tehtyihin Helsingin sosiaalilautakunnan päätöksiin kehitysvammaisten yksilöllisen asumisen kehityshankkeesta (ASU), joka alun perin oli tarkoitus toteuttaa vuosina 2008-2017, mutta joka toteutetaan 2020-luvun alkuun mennessä. Hankkeen tavoitteena on saada aikaan toimiva palvelukokonaisuus kehitysvammaisten henkilöiden asumiseen ja päivittäisiin toimintoihin. Kotona asumispaikkaa jonottavia on tällä hetkellä n. 134 henkilöä. Epätarkoituksenmukaisissa asumisratkaisuisissa asuu 60 kehitysvammaista. Hankkeella sekä puretaan asumispalvelujonoa että korvataan nykyisiä asumisyksiköitä.

6. ONKO LAUSUNNOSSA HUOMIOITU TULEVA SOTE-RATKAISU

(KYLLÄ/EI) kyllä

MITEN

Helsinki noudattaa valtakunnallista linjausta, jonka mukaan kehitysvammaisten laitosasuminen lakkaa vuoteen 2020 mennessä. Asuntoja toteutetaan autettuun, ohjattuun ja tuettuun asumiseen. Tämä hanke on sekä autetun että ohjatun asumisen hanke. Helsingissä on paljon huonokuntoisia ryhmäkoteja, jotka tulee korvata autetulla, ohjatulla ja tuetulla asumisella, joka täyttää asumisen kriteerit. Pelastuslaitos edellyttää automaattista sammutusjärjestelmää osaan nykyisistä asumisyksiköistä. Silloin, kun yksikkö ei täytä asumisen kriteereitä eikä sitä voi sellaiseksi korjata (liian vähän kylpyhuoneita, esteellinen, liian pienet huoneet) tarvitaan korvaava kohde.

7. SITOUTUUKO KUNTA HANKKIMAAN PAIKAT HAETTAVASTA KOHTEESTA

(KYLLÄ/EI) Kunnan oma hanke

8. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lomake toimitetaan hakemuksen mukana postitse osoitteella ARA, PL 30, 15141 Lahti sekä excel-muodossa sähköpostilla saara.nyysola@ara.fi

Paikka ja päiväys Helsinki <i>24.4.2019</i>	Sote-johtajan allekirjoitus ja nimenselvennys sekä yhteystiedot Vammaistyön johtaja <i>KATJA RAITA</i> <i>050 593 0973</i>
---	---

Kunta:	Helsingin kaupunki
Yhteyshenkilö:	Räihä Kristiina
Puhelin:	09-31043782
Sähköposti:	kristiina.raiha@hel.fi

1. Laitosasuminen

Kohteen nimi	Pitkäaikaispaikkojen lkm, hlöä	Arvioitu lakkauttaminen, vuosi
ostopalvelut	15	2020
<i>lisää tarvittaessa rivejä</i>		
Yhteensä	15	

korvataan tehostetulla (autetulla) palveluasumis-

2. Tehostettu palveluasuminen (autettu asuminen)

Kohteen nimi	Kohteen omistaja	ARA-kohde (X)	Asuntojen lukumäärä	Kunnan omat/ostamat paikat	Muiden kuntien ostamat paikat	Tyhjät paikat	Kohteen käyttöaste, %	Kohteen valm./peruskorjaus-vuosi	Tuleva perusparannusvuosi
Auran ryhmäkoti	Heka	x	11	11			100,0 %	2009	
Aurinkolahden ryhmäkoti	Heka	x	10	10			100,0 %	2014	
Fallpakan ryhmäkoti	Heka	x	12	12			100,0 %	2010	
Hampurinkujan asuntoryhmä	Heka	x	20	20			100,0 %	2018	
Hermannin ryhmäkoti	HOAS	x	13	13			100,0 %	2014	
Hyvösen ryhmäkoti	Koy Auroranlinna		4	4			100,0 %		
Hämeentien ryhmäkoti	Heka	x	16	16			100,0 %		
Isonniityn ryhmäkoti	Heka	x	20	20			100,0 %	2013	
Kankarepolun ryhmäkoti	Heka	x	20	20			100,0 %	2018	
Kestikujan ryhmäkoti	Hgin tilakeskus		10	10			100,0 %	2008	
Kipparintalon asuntoryhmä	S-asunnot	x	14	14			100,0 %	2015	
Metsäpuron ryhmäkoti	Heka		8	8			100,0 %		
Mäntylän ryhmäkoti	Koy Hgin Cecilia		9	9			100,0 %	2008	
Mörssärin aukion ryhmäkoti	Heka	x	9	9			100,0 %	2014	
Pasilan ryhmäkoti	Hgin tilakeskus		12	12			100,0 %		
Pihlajiston ryhmäkoti	Heka		8	8			100,0 %		

Rastilankallion ryhmäkoti	Heka	x	9	9			100,0 %		
Risupadontie, Patolan ryhmäkoti, asuntoryhmä ja tukiasunnot	Heka	x	23	23			100,0 %	2018	
Siltavuoren ryhmäkoti	Heka		13	13			100,0 %		
Solinan ryhmäkoti	Heka	x	14	14			100,0 %		
Steniuksentien ryhmäkoti	Heka	x	20	20			100,0 %	2013	
Tähtelän ryhmäkoti	Asoy Sofianlehdon katu		9	9			100,0 %		
Vattuniemen ryhmäkoti	Heka	x	9	9			100,0 %		
Veräjäkodin ryhmäkoti	Hgin tilakeskus		16	16			100,0 %		sprinklatava
Wetterin ryhmäkoti	Heka	x	9	9			100,0 %	2004	
<i>Ostopalvelu:</i>									
Käpytikka				20					2009
Kotilo				8					2009
Kornetintie				14					2010
Mäkikallio				5					2010
Kaski				18					2011
Koukkusaari				18					2012
Hevosmies				12	osa tukias				2012
Majparken				4					2013
Nyyttipuisto				20	osa tukias				2013
Joutsenvirta				18					2013
Lyhty				5					2013

Rakenteilla tai suunnitteilla, kaupungin omat									
Vuosaari, Vuosaarentie, asuntoryhmä	Heka	x	22	22					
Kruunuvuorenrannan Mellinintien asuntoryhmä	Heka		26	26					
Tullivuoren lasten pienryhmäkoti	Heka	x	8	8					
Haakoninlahden asuntoryhmä	Heka	x	20	20				2019	
Koskelan asuntoryhmä	Heka	x	20	20					
Tapanila/Falkullan asuntoryhmä	Heka	x	20	20					
Postipuisto 1 asuntoryhmä, ruotsink.	Heka	haetaan 2019	20	20					
Postipuisto 2 asuntoryhmä, suomenk.	Heka		20	20					
Asuntoryhmä E, sijainti puuttuu	Heka		20	20					
Asuntoryhmä F, korvaava Gunillankujan hankkeelle	Heka		26	26					
Yhteensä			549	691	0	0			

2.1. Asuuko tehostetun palveluasumisen (autettu asuminen) ryhmäkodeissa sellaisia kehitysvammaisia henkilöitä, jolle tämä asumismuoto on **liian vahvasti tuettu** kevyemmin tuetussa asumismuodossa (kyllä/ei) kyllä

2.2. Jos asuu, kuinka monta henkilöä? arviolta 15

2.3. Suunnitelma liian raskaalla tuella asuvien asumisen järjestämiseksi:

Uusien kevyempien asumisratkaisujen suunnittelutyö on käynnistynyt toukokuussa 2015. Tähän liittyy asiakkaiden asumisen tuen tarpeen arvointi ja tukiasunto-

3. Palveluasuminen (ohjattu asuminen)

Kohteen nimi	Kohteen omistaja	ARA-kohde (X)	Asuntojen lukumäärä	Kunnan omat / ostamat paikat	Muiden kuntien ostamat paikat	Tyhjät paikat	Kohteen käyttöaste, %	Kohteen valm./peruskorjaus-vuosi	Tuleva perusparannusvuosi
Karviaismäen ryhmäkoti	Heka		11	11			100,0 %	2005	
Kestilän ryhmäkoti	Heka		6	6			100,0 %		
Koskelan alueen ryhmäkodit (koostuu Koskelan, Rinteen ja Rentolan ryhmäkodeista)	Heka		20	20			100,0 %		
Majakkan asuntoryhmä	Heka	x	12	12			100,0 %	2015	
Ruoholan ryhmäkoti	Hgin asuntohankinta		5	5			100,0 %		sprinklatava
Ruusulan ryhmäkoti	Heka		8	8			100,0 %		
Solakallion ryhmäkoti	Koy Auroranlinna		8	8			100,0 %		sprinklatava
Tilkan ryhmäkoti	Heka	x	23	23			100,0 %	2011	
Tyynelän ryhmäkoti	Hgin tilakeskus		13	13			100,0 %		
Vuorensyrjän asuntoryhmä	Heka		20	20			100,0 %		
<i>Suunnitteilla, kaupungin omat</i>									
Yhteensä			126	126	0	0			

3.1. Asuuko palveluasuminen (ohjattu asuminen) asunnoissa/ryhmäkodeissa sellaisia kehitysvammaisia henkilöitä, joille tämä asumismuoto on **liian vahvasti** kevyemmin tuetussa asumismuodossa (kyllä/ei) kyllä

3.2. Jos asuu, kuinka monta henkilöä? arviolta 10

3.3. Suunnitelma liian raskaalla tuella asuvien asumisen järjestämiseksi:

Uusien kevyempien asumisratkaisujen suunnittelutyö on käynnistynyt toukokussa 2015. Tähän liittyy asukkaiden asumisen tuen tarpeen arvointi ja tukiasuntojen pohjalta nykyisissä autetun asumisen yksiköissä asuville asukkaille tarjotaan ohjatun tai tuetun asumisen paikkaa, jos asiakas asuu tällä hetkellä liian raskaassa tukiasuntoja etsitään kaupungin asuntotoimen kanssa olemassaolevien asumisyksiköiden läheisyydestä.

3.5. Asuuko palveluasumisen (ohjattu asuminen) asunnoissa/ryhmäkodeissa sellaisia kehitysvammaisia henkilöitä, joille tämä asumismuoto on **liian kevyesti** tehostettua palveluasumista (kyllä/ei) kyllä

3.6. Jos asuu, kuinka monta henkilöä? arviolta 10

3.7. Suunnitelma liian kevyellä tuella asuvien asumisen järjestämiseksi:

Samalla, kun kartoitetaan asukkaiden tuen tarvetta ja selvitetään, asuuko joku henkilö liian raskaassa palvelussa, saadaan myös tietoa niistä kehitysvammaisista liian kevyesti tuetuissa palveluissa. Heitä ohjataan asumaan autetun asumisen ryhmäkotiin (sisäisiä muuttoja) tai järjestetään nykyiseen asumiseen lisätukea (tarvittava lisäresurssointi).

4. Tuettu asuminen (tukiasuminen)

Kohteen nimi (täytetään vain jos kyseessä erillinen asuntoryhmä)	Asuntojen lukumäärä	Yksittäiset asunnot, lukumäärä
Alkutien tukiasunto		1
Arabianrannan tukiasunnot	5	
Auran ryhmäkoti	2	
Borgströminmäen tukiasunnot	20	
Fallpakan ryhmäkoti	2	
Haagan tukiasunnot	2	
Hyvösen ryhmäkoti	8	
Hämeentien ryhmäkoti	6	
Jätkäsaaren tukiasunnot	7	
Kivalterintien tukiasunnot		6
Koskelan ryhmäkoti	8	
Metsäpuron ryhmäkoti	1	
Mäkikallion tukiasunnot	5	
Rakuunatien tukiasunnot		3
Ruoholan ryhmäkoti	2	
Ruusulan ryhmäkoti	5	
Solakallion ryhmäkoti	1	
Tilkan ryhmäkoti	15	
Vattuniemen ryhmäkoti	4	
Rudolfin tukiasunnot	15	
<i>Rakenteilla</i>		
<i>Suunnitteilla</i>		
Sompasaaren tukiasunnot	15	
Etsitään tukiasuntoja Hekan kannasta läheltä asumisyksiköitä		15
Yhteensä	123	10

sprinklattava, etsitään korvaavat asunnot

valmis 12/2019

tavoite /
vuosi

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
- MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.



Yleisten rakennusten korttelialue.



Puisto.



Lähivirkistysalue.



Retkeily- ja ulkoilualue.



Autopaikkojen korttelialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Suojaviheralue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



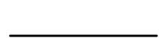
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

17

Kaupunginosan numero.

PAS

Kaupunginosan nimi.

VETURITIE

Kadun, torin tai puiston nimi.

17126

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

7100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH
- BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Park.

Område för närrekreation.

Frilufts- och strövområde.

Kvartersområde för bilplatser.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Skyddsgrönområde.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Namn på gata, torg eller park.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Pohjois-Pasila Lavakatu 10 er		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6	
Rakennushankkeen osoite Lavakatu 10, Kippikuja 1 ja Veturitie 58, 00620 Helsinki		Sijaintikunta Helsinki	
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto, Matti Manninen		Puhelin 09-310 23332	Fax
Postiosoite päättös tiedoksi: mikko.kontumaki@hel.fi		E-mail matti.olavi.manninen@hel.fi	
Käytetty kerrosala, kem ² 9 489	Sallittu kerrosala, kem ² 9 300	Huon. ala yht., htm ² 7 502,0	Huoneistojen lk Kpa, htm ² 139 54,0
Us-jm	Us-jm/brm ² 0,00	Tilavuus, rm ³	Bruttoala, brm ² 11 869,0 Htm ² /brm ² 0,63
		1,58	
<input checked="" type="checkbox"/> Alustava rakennuskustannuserittely		<input type="checkbox"/> Lopullinen rakennuskustannuserittely	

1. RAKENNUSKUSTANNUKSET		alv 0%	sis.alv		
		€	€	€/htm ²	%
A. Urakat	1. Rak.tekn.työt/kokonaisurakka.....	19 910 463	24 688 974	3 291	84,6
	2. LV-tekniiset työt.....				0,0
	3. RTS-laatu luokitus	222 581	276 000	37	0,9
	4. Viherkerroin	41 616	51 604	7	0,2
	5. Hasossa sijaitsevat Hekan tilat	705 188	874 433	117	3,0
	6. Jätehuone	-75 413	-93 512	-12	-0,3
	7. Runkomelun ja tärinän vaimennus	394 355	489 000	65	1,7
		<u>21 198 790</u>	<u>26 286 499</u>	<u>3 504</u>	<u>90,1</u>
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	5 044	6 255	1	
	3. tiiveysmittaus	5 493	6 811	1	
		<u>10 537</u>	<u>13 066</u>	<u>2</u>	<u>0,0</u>
C. Yleiskustannukset	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
	a) rakennussuunnittelu.....				
	b) rakennesuunnittelu.....				
	c) LVI-suunnittelu.....				
	d) sähkösuunnittelu.....				
	e) pohjatutkimus.....				
	f) talotekniikan valvonta.....				
	g) ARVIO yhteensä	929 148	1 152 144	154	
		<u>929 148</u>	<u>1 152 144</u>	<u>154</u>	<u>3,9</u>
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	1 391 500	1 725 460	230	
		<u>1 391 500</u>	<u>1 725 460</u>	<u>230</u>	<u>5,9</u>
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	<u>23 529 975</u>	<u>29 177 169</u>	<u>3 889</u>	<u>100,0</u>

¹⁾ Rakennuttamiskuluihin voi sisältyä mm. projektin johto, kustannussuunnittelu, vastuut, valvojan palkkio, lupamaksut, kopio- ja markkinointikulut.

	alv 0% €	€	sis. alv €/htm ²
D. Autopaikoitus, rakentamisen lisäkustannus urakkasumman osa (erityistapaukset).....	0	0	
2. LIITTYMISMAKSUT			
2a Liittyminen verkostoihin			
1. Viemäri.....			
2. Vesijohto.....			
3. Sähkö.....			
4. Puhelin.....			
5. Kaukolämpö.....			
6. Kaapeli-TV.....			
7. Muu: ARVIO yhteensä	238 000	295 120	39
	<u>238 000</u>	<u>295 120</u>	<u>39</u>
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....			
2. Alueellinen taide.....			
3. Alueellinen yhteistila.....			
4. Alueellinen autopaikoitus.....	1 100 740	1 100 740	147
	<u>1 100 740</u>	<u>1 100 740</u>	<u>147</u>
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....			
2. Varainsiirtovero.....			
3. Kiinteistövero.....	17 259	17 259	2
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittausta, lohkominen).....	2 500	2 500	0
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (26,0 kk:lta) ja vuosivuokra 160 693 €	348 200	348 200	46
	<u>367 959</u>	<u>367 959</u>	<u>49</u>
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	<u>25 236 674</u>	<u>30 940 988</u>	<u>4 124</u>
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	<u>25 236 674</u>	<u>30 940 988</u>	<u>4 124</u>
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki, 30.4.2019	Allekirjoitus Matti Manninen Nimen selvennys		

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Pohjois-Pasila Lavakatu 10 er		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6	
Rakennushankkeen osoite Lavakatu 10, Kippikuja 1 ja Veturitie 58, 00620 Helsinki		tontti 17128/1	
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto, Matti Manninen		Puhelin 09-310 23332	Sijaintikunta Helsinki
Postiosoite päättös tiedoksi: mikko.kontumaki@hel.fi		E-mail matti.olavi.manninen@hel.fi	
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Asuntoala yht., asm ² 6 782,0	Asuntojen lkm 119
Us-jm	Us-jm/brm ²	Kpa, asm ² 57,0	Bruttoala, brm ²
		Tilavuus, rm ³	Asm ² /brm ² 0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Alustava rakennuskustannuserittely		<input type="checkbox"/> Lopullinen rakennuskustannuserittely	

1. RAKENNUSKUSTANNUKSET		alv 0%	sis.alv		
		€	€	€/asm ²	%
A. Urakat	1. Rak.tekn.työt/kokonaisuusrakka.....	17 166 238	21 286 135	3 139	84,0
	2. LV-tekniiset työt.....				0,0
	3. RTS-laatu luokitus	201 219	249 511	37	1,0
	4. Viherkerroin	37 622	46 651	7	0,2
	5. Hasossa sijatsevat Hekan tilat	637 508	790 510	117	3,1
	6. Jätehuone	-68 175	-84 537	-12	-0,3
	7. Runkomelun ja tärinän vaimennus	356 507	442 069	65	1,7
		18 330 919	22 730 339	3 352	89,7
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	4 319	5 355	1	
	3. tiiveysmittaus	4 702	5 831	1	
		9 021	11 186	2	0,0
C. Yleiskustannukset	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
	a) rakennussuunnittelu.....				
	b) rakennesuunnittelu.....				
	c) LVI-suunnittelu.....				
	d) sähkösuunnittelu.....				
	e) pohjatutkimus.....				
	f) talotekniikan valvonta				
	g) ARVIO yhteensä	834 725	1 035 059	153	
		834 725	1 035 059	153	4,1
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	1 257 952	1 559 860	230	
		1 257 952	1 559 860	230	6,2
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	20 432 616	25 336 444	3 736	100,0

¹⁾ Rakennuttamiskuluihin voi sisältyä mm. projektin johto, kustannussuunnittelu, vastuut, valvojan palkkio, lupamaksut, kopio- ja markkinointikulut.

	alv 0% €	sis. alv € €/asm ²	
D. Autopaikoitus, rakentamisen lisäkustannus urakkasumman osa (erityistapaukset).....	0	0	
2. LIITTYMISMAKSUT			
2a Liittyminen verkostoihin			
1. Viemäri.....			
2. Vesijohto.....			
3. Sähkö.....			
4. Puhelin.....			
5. Kaukolämpö.....			
6. Kaapeli-TV.....			
7. Muu: ARVIO yhteensä	215 158	266 796	39
	<u>215 158</u>	<u>266 796</u>	<u>39</u>
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....			
2. Alueellinen taide.....			
3. Alueellinen yhteistila.....			
4. Alueellinen autopaikoitus.....	1 100 740	1 100 740	162
	<u>1 100 740</u>	<u>1 100 740</u>	<u>162</u>
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....			
2. Varainsiirtovero.....			
3. Kiinteistövero.....	15 603	15 603	2
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	2 260	2 260	0
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (26,0 kk:lta) ja vuosivuokra	314 782	314 782	46
	<u>332 645</u>	<u>332 645</u>	<u>49</u>
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	<u>22 081 159</u>	<u>27 036 625</u>	<u>3 987</u>
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	<u>22 081 159</u>	<u>27 036 625</u>	<u>3 987</u>
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki, 30.4.2019	Allekirjoitus Matti Manninen Nimen selvitys		

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Pohjois-Pasila Lavakatu 10 er		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6	
Rakennushankkeen osoite Lavakatu 10, Kippikuja 1 ja Veturitie 58, 00620 Hki "Oma asunto" tontti 17128/1			Sijaintikunta Helsinki
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto, Matti Manninen		Puhelin 09-310 23332	Fax
Postiosoite päätös tiedoksi: mikko.kontumaki@hel.fi		E-mail matti.olavi.manninen@hel.fi	
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Huon. ala yht., htm ² 720,0	Huoneistojen lk/Kpa, htm ² 20 36,0
Us-jm	Us-jm/brm ²	Tilavuus, rm ³	Bruttoala, brm ² Htm ² /brm ² 0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Alustava rakennuskustannuserittely		<input type="checkbox"/> Lopullinen rakennuskustannuserittely	

1. RAKENNUSKUSTANNUKSET		alv 0%	sis.alv		
		€	€	€/htm ²	%
A. Urakat	1. Rak.tekn.työt/kokonaisurakka.....	2 744 225	3 402 839	4 726	88,6
	2. LV-tekniset työt.....				0,0
	3. RTS-laatuokitus	21 362	26 489	37	0,7
	4. Viherkerroin	3 994	4 953	7	0,1
	5. Hasossa sijaitsevat Hekan tilat	67 680	83 923	117	2,2
	6. Jätehuone	-7 238	-8 975	-12	-0,2
	7. Runkomelun ja tärinän vaimennus	37 848	46 931	65	1,2
		<u>2 867 871</u>	<u>3 556 160</u>	<u>4 939</u>	<u>92,6</u>
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	726	900	1	
	3. tiiveysmittaus	790	980	1	
		<u>1 516</u>	<u>1 880</u>	<u>3</u>	<u>0,0</u>
C. Yleiskustannukset	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
	a) rakennussuunnittelu.....				
	b) rakennesuunnittelu.....				
	c) LVI-suunnittelu.....				
	d) sähkösuunnittelu.....				
	e) pohjatutkimus.....				
	f) talotekniikan valvonta				
	g) ARVIO yhteensä	94 423	117 085	163	
		<u>94 423</u>	<u>117 085</u>	<u>163</u>	<u>3,0</u>
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	133 548	165 600	230	
		<u>133 548</u>	<u>165 600</u>	<u>230</u>	<u>4,3</u>
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	<u>3 097 359</u>	<u>3 840 725</u>	<u>5 334</u>	<u>100,0</u>

¹⁾ Rakennuttamiskuluihin voi sisältyä mm. projektin johto, kustannussuunnittelu, vastuut, valvojan palkkio, lupamaksut, kopio- ja markkinointikulut.

	alv 0% €	sis. alv €	€/htm ²
D. Autopaikoitus, rakentamisen lisäkustannus urakkasumman osa (erityistapaukset).....	0	0	
2. LIITTYMISMAKSUT			
2a Liittyminen verkostoihin			
1. Viemäri.....			
2. Vesijohto.....			
3. Sähkö.....			
4. Puhelin.....			
5. Kaukolämpö.....			
6. Kaapeli-TV.....			
7. Muu: ARVIO yhteensä	22 842	28 324	39
	<u>22 842</u>	<u>28 324</u>	<u>39</u>
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....			
2. Alueellinen taide.....			
3. Alueellinen yhteistila.....			
4. Alueellinen autopaikoitus.....			
	0	0	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....			
2. Varainsiirtovero.....			
3. Kiinteistövero.....	1 656	1 656	2
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	240	240	0
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (26,0 kk:lta) ja vuosivuokra	33 418	33 418	46
	35 314	35 314	49
	<u>3 155 515</u>	<u>3 904 363</u>	<u>5 423</u>
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)			
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	<u>3 155 515</u>	<u>3 904 363</u>	<u>5 423</u>
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki, 30.4.2019	Allekirjoitus Matti Manninen		
	Nimen selvennys		



Asemapiirustus - 1:500

HEKA LAVAKATU 10 er
HASO VETURI

ALUERYHMÄ

tontti 17128 / 1
tontti 17128 / 2

5.3.2019

SIVU 5 / 25

Lavakatu 10, 00620 Helsinki
Lavakatu 12, 00620 Helsinki





2.11.2018

Rakennettavuusselvitykset

Pohjasuhdekuvaus ja alustava arvioitu perustamistapa perustuvat alueella suoritettuihin maaperätutkimuksiin, maastokäyntiin, Maa- ja kallioperä -osaston maaperäkarttaan ja Helsingin kaupungin luonnontilakarttaan. Osaston tietokannasta löytyy alueelta tehtyjä kairauksia.

Rakennusten suunnittelun yhteydessä tontilla on suoritettava pohjatutkimuksia, joiden avulla selvitetään maaperän laatu ja kallionpinnan sijainti sekä suunnitellaan perustamistavat yksityiskohtaisesti.

Alueen lounaiskulmassa on aiemmin sijainnut asfaltoitua pysäköinti- ja varastoaluetta. Kortteli on pääosin kallioista mäntymetsää. Korttelin lounaisnurkassa sijaitsee kalliojyrkäne vanhalle varasto- ja pysäköintialueelle. Asfalttipinta on poistettu ympäröivien terminaalirakennusten purun yhteydessä.

Maaperäkartan mukaan alue on kallioista kitkamaa- aluetta. Korkeustaso vaihtelee +30,5...+26,5. Korttelin lounaisosassa pintakerros on pääosin kitkamaatäyttöä (pysäköinti- ja varastoalueiden rakennekerrokset) ja täyttökerrosten alla on louhittua kalliota. Muualla korttelissa on luonnontilaista kallioista metsää. Alueen maapeitteen paksuus on arviolta 0,5-2 m. Kallionpinnan korkeustaso vaihtelee korttelissa välillä +21...28,6. Kallionpinta laskee pohjoiseen.

Pohjamaa on routivaa. Pohjavettä esiintyy lähellä kallionpintaa ja maataytteisissä kallio-painanteissa.

Noin 140 metrin etäisyydellä korttelin lounaiskulmasta kulkee luode- kaakko- suuntainen Konala- Hermannin tunneliviemäri, jonka katon korkeusasema on noin + 7,0. Korttelin läpi itäreunalla kulkee Vuosaari-Pasila yhteiskäyttötunneli (VUT), jonka katon korkeusasema on tontin kohdalla -26,5. Tunnelin sisäänkäynti sijaitsee noin 70 metrin etäisyydellä tontin pohjoispuolella.

Lähialueen pohjatutkimusten, maaperäkartan ja alueen historiatietojen perusteella V- ja VII-kerroksiset asuinrakennukset voidaan perustaa anturoilla murskekerroksen välityksellä kallion tai louhitun kallion varaan. Louhinnassa tulee noudattaa HSY:n ”Ohjeita vesihuoltoon liittyvien kunnallisteknisten tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta Helsingin alueella”.

Rakennusten alapohjat tehdään kantavina, koneellisesti tuuletettavina alapohjina. Alueen putkijohdot perustetaan asennusalustan välityksellä maan, kallion tai louhitun kallion varaan. Kevyet rakenteet sekä piha- ja liikennealueiden rakennekerrokset perustetaan maan tai kallion varaan. Rakennuspaikat salaojitetaan ja maanvastaiset rakenteet routasuojataan.

Maka:n Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun Maa- ja kallioperä –yksikön (Geo) rakennettavuusselvitykset ovat liittyvissä asiakirjoissa.

Maaperän puhtaus

Alueen läheinen maaperä on paikoin lievästi pilaantunutta. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on tehnyt 26.5.2015 päivätyn tutkimusraportin ”Metsälän Maaliikennekeskus, maaperän pilaantuneisuustutkimus”. Alueelle tehdään vielä täydentäviä pilaantuneisuustutkimuksia. Alueen pilaantuneisuuden tutkimuksia koordinoi Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun Rakentamiskelpoisuus(KELPO-)tiimi. Yhteyshenkilönä Kati Valkama 09 310 36573.

Metsälän alueella on todettu vedessä kloorattuja liuottimia. Alueelle asennetaan syksyn aikana lisää pohjavesiputkia ja vedestä otetaan näytteitä. Tulosten perusteella laaditaan riskinarvio, joka hyväksytetään viranomaisilla. Osalle aluetta rakennuksiin tullaan todennäköisesti

2.11.2018

vaatimaan tuulettuva alapohja tai radonputkisto, mutta ei muita erityisiä eristerakenteita. Tämä tarkentuu, kun on saatu lisää tuloksia ja riskinarvio laadittua.

Pilaantuneiden maiden poistamisesta on aina sovittava Kaupunkiympäristön Maankäyttö- ja kaupunkirakenteen Tontit -palvelun kanssa ennen vuokrasopimuksen solmimista, yleensä ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Tonttiosaston (11.8.2016) toimintaohjeessa lukee, että vuokra-alueen rakentamisesta muodostuvat maa- ja kiviainekset ovat ensisijaisesti kaupungin omaisuutta ja ne tulee kuljettaa korvauksetta Staran (Helsingin kaupungin rakentamispalvelu) osoittamaan paikkaan. Mikäli Staralla ei ole osoittaa niille vastaanottoa paikkaa ovat maa- ja kiviainekset hankkeen toteuttajan vastuulla (Att). Urakoitsijan kanssa on sovittava, että urakoitsija maksaa maa-ainesten, joille Stara ei löydä paikkaa, sijoittamisesta.

Lisäksi Kaupunkiympäristölautakunnalla on oikeus antaa tarkentavia ehtoja.

Esirakentaminen

Alueen kellarirakentaminen, perustus- ja putkijohtorakenteet edellyttävät todennäköisesti louhintaa tontin eteläosassa. Mahdollisessa louhinnassa tulee noudattaa HSY:n "Ohjeita vesihuoltoon liittyvien kunnallisteknisten tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta Helsingin alueella". Perustamistavan ja kalliopinnan korkeusaseman varmistamiseksi korttelin alueella on tehty jo tässä vaiheessa pohjatutkimuksia.

Muuntamot

Kaavaehdotuksessa muuntamotilat on varattu kortteliin. Lähtökohta on, että muuntamoita ei sijoiteta asuinhuoneistojen välittömään läheisyyteen.

Helenin kanssa käytyjen neuvotteluiden johdosta muuntamo ei ole kuitenkaan tulossa ko. kortteliin (vaan naapurikortteleihin 17126 ja 17127). Muuntamon poisjänti varmistetaan jatkosuunnittelussa ja neuvotteluissa Helenin kanssa erikseen.

PROJEKTIKOHTAISET TAVOITTEET

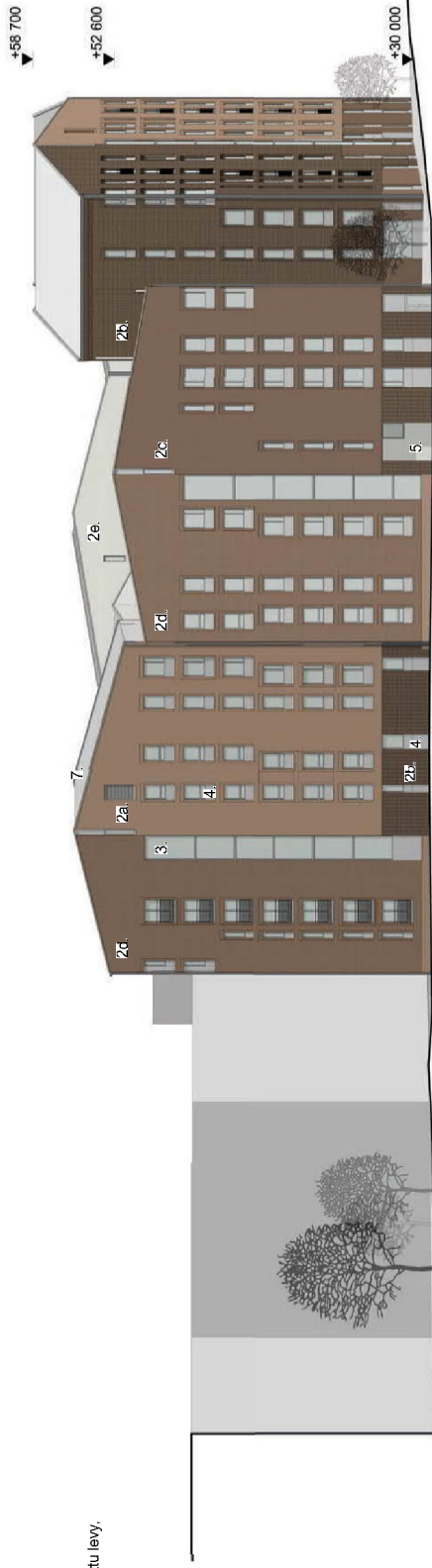
Tila- ja pinta-alatavoitteet

Tila- ja pinta-alatavoitteet käyvät ilmi tilaohjelmalomakkeesta, joka perustuu Arkkitehtitoimisto ARK-house arkkitehdit Oy:n laatimiin viitesuunnitelmiin. Asuntojen tilajakauma on suuntaa antava. Asuntotyyppien keskikoon tulee olla annetuissa rajoissa ja asuntojakauman tasa-painoinen ja monipuolinen. Suurten asuntojen määrää ei tule ilman perusteltua syytä lisätä. Tilaohjelman sisältämät tehokkuustavoitteet ovat laskennallisia suunnittelunohjausvälineitä, keskimäärin kaikki tunnuslukutavoitteet tulee saavuttaa. Tarkoituksena on aikaansaada hyviä ja kohtuuhintaisia asuntoja. Laajuustavoitteet määräytyvät tilaohjelman ja asemakaavan lähtökohtien sekä tontinvarausehtojen mukaan. Asunnon pinta-alan ja huonelukumäärän tulee olla kohtuullisessa suhteessa toisiinsa.

Vuokra- ja asumisoikeuskohde toteutetaan valtion tukemana asuntotuotantona. Suunnittelussa ja rakentamisessa huomioidaan ARAn ohjeita. Kohde tulee suunnitella ARAn hyväksymään hintatasoon. Asunnoissa tulee pyrkiä monipuoliseen asuntojakaumaan ja myös perheasuntoja tulee olla valikoimissa.

Julkisivumateriaalit:

1. betoni, harmaa
2. tiili, erilaisia ladontoja (vrt. tiilimallit s. 22)
 - a. tiili 1, vaalea sauma
 - b. tiili 1, tumma sauma
 - c. tiili 2, vaalea sauma
 - d. tiili 2, tumma sauma
 - e. vaalea tiili
3. lasi
4. muovipinoitettu pettikasetti / maalattu levy,
5. vaalean harmaa julkisivulevy, vaalea teräspinnakaide
6. petti
- 7.



tontti 17130

Kustinpölyn aukio

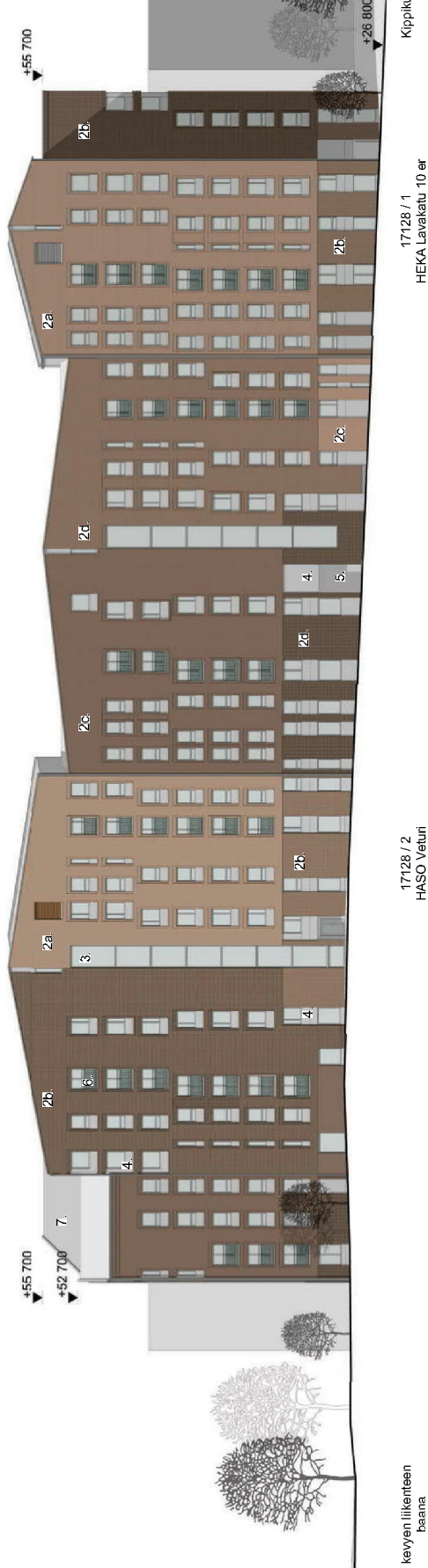
Lavakatu

17128 / 1
HEKA Lavakatu 10 er

17128 / 2
HASO Veturi

Veturitie

Julkisivu ratapihalle



kevyen liikenteen
baana

17128 / 2
HASO Veturi

17128 / 1
HEKA Lavakatu 10 er

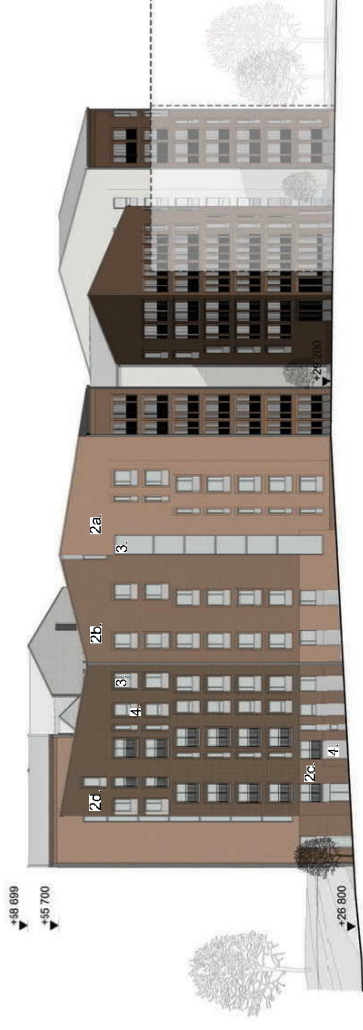
Kappinkuja

Julkisivu Veturitiele



Julkisivumateriaalit:

1. betoni, harmaa
2. tiili, erilaisia ladontoja (vrt. tiilimallit s. 22)
 - a. tiili 1, vaalea sauma
 - b. tiili 1, tumma sauma
 - c. tiili 2, vaalea sauma
 - d. tiili 2, tumma sauma
 - e. vaalea tiili
3. lasi
4. muovipinoitettu pettikasetti / maalattu levy, vaalean harmaa
5. julkisivulevy, vaalea
6. teräspinnakaide
7. pelti



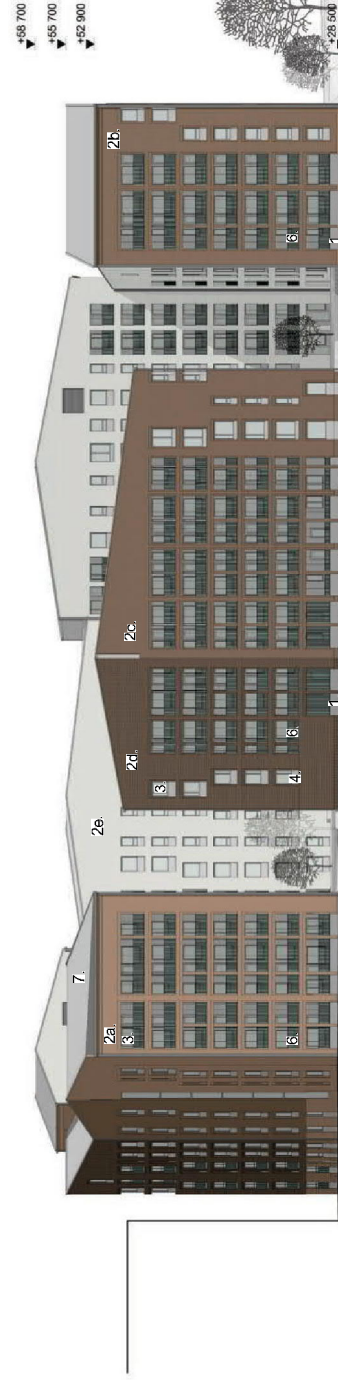
Veturitie

17128 / 1
HEKA Lavakatu 10 er
Kippikuja

Lavakatu

tontti 17127

Julkisivu Kippikuja



Kippikuja

17128 / 1
HEKA Lavakatu 10 er

ratapha
kevyen liikenteen
baana

Julkisivu Lavakadulle



Hanke:	309 Postipuisto HEKA				Rakennusoikeus:	9448	
Osoite:	Lavakatu, Helsinki				Muoto:	vuokra	▼
Tontti:	17128 / 1				Talotyyppi:	kerrostalo	
Rak.oikeuden käyttöaste [htm2/ro-kem2]	81 %				Porrashuoneet	5	kpl
Huoneistoala	7686,18		htm2		Kerroskorkeus	3,00	m
Asuntomäärä	139		kpl		Huonekorkeus	2,60	m
Asuntojen keskipinta-ala	54,0		m2				
Tyyppi	p-a väli	kpa	kpl				Huomioita
1h+kt	30-35	34,0	51	37 %	1736	asm2	sis. OmaAsunnon
2h+kt	35-49	47,4	24	17 %	1137	asm2	
2h+kt	50-55	55,8	12	9 %	670	asm2	
3h+kt	60-69	67,7	31	22 %	2097	asm2	
3h+kt	70-75	0,0	0	0 %	0	asm2	
4h+kt	85-90	85,1	13	9 %	1106	asm2	
5h+kt	90-100	95,4	8	6 %	763	asm2	
Kaksikerroksiset asunnot (kpl määrä)				""	""	asm2	
Muut	""	177,3	1	1 %	177	htm2	(OmaAsunto yht.)
	Asunnot		139	100 %	7509	asm2	
	Muut		1		177	htm2	
Yhteistilat							Huomioita
VSS / irtaimistovarasto väestösuojassa					154,5	m2	
Irtaimistovarasto					363	m2	(osa Hason tontilla)
UVV					281	m2	osa VSS
LVV/Apuvälinevarasto					67	m2	
Talovarasto					4,8	m2	
Pesula					48,5	m2	
Kuivaushuone					40,5	m2	porraskohtainen
Saunaosasto (1+1+1)					92,3	m2	3 x saunaos.
Asukkaiden yhteistila						m2	Yhtiöiden yhteinen
Siivouskomero					3,8	m2	
Jätehuone (rungon sisällä)					75,6	m2	myös Hason jätteet
Huoltotila (sis. suihkullinen WC)					11,4	m2	VAR+WC/S
Muu tila						m2	
Muu tila						m2	
	Yhteistilat yhteensä				1142,4	hym2	
Tekniset tilat							Huomioita
Sähköpääkeskus					9,5	m2	SPK
Lämmönjakohuone					36,8	m2	LJH
Ilmanvaihtokonehuone					137,4	m2	(sis.OA.yht IVKH2,5)
Talopakamo					24,4	m2	SÄH
Mittarikeskus					9,6	m2	TELE
Porrasjakamo						m2	
Kiinteistökeskus					4,24	m2	SPRINKLAUS
	Tekniset tilat yhteensä				221,94	hym2	
Yhteistilat ja tekniset tilat yhteensä					1364,34	hym2	
Porrashuone (sis. hissit, pl. vähäistä suuremmat valoaukot)					933	m2	5949,00
Käytävät						m2	
Vajaiden kerrosten vaikutus							
Kaavan keskim. kerrosuku	7	Vajaat Kerrokset (kpl)				kpl	
Julkisivumuuraus	Kyllä	▼					

Hankkeen tavoitehinalaskelman oletukset			Huomiot:
Yhteistilatehokkuus	0,149	htm2/asm2	
Bruttotehokkuus	1,504	brm2/htm2	
Ulkoseinämäärä		jm	
Ulkoseinän suhteellinen määrä	0,000	jm/brm2	
Liikennetilat	8,071	%/brm2	

Autopaikoituksen tavoitteet			Huomiot:
Maantasopaikointus			
Avopaikkojen lukumäärä		kpl	<i>Autopaikointus ei ole korttelialueella, vaan kootusti 17124 LPA -tontilla</i>
Katospaikkojen lukumäärä		kpl	
Autohalli			
Pinta-ala		htm2	
Autopaikkojen lukumäärä	54	kpl	
Apupaikkojen lukumäärä		kpl	
Paikan pinta-ala tarve	0,0	htm2/paikka	

Autohallin lämmitys	-	▼	Autohallin arvioitu Bruttoala		brm2
---------------------	---	---	-------------------------------	--	------

Energiatehokkuuden tavoitetasot			Huomiot: v.2018 määräykset
E-luku	80	kWh _E /m ² /vuosi	<i>Kerrostalot (yli 2 krs)</i>
E-luku	95	kWh _E /m ² /vuosi	<i>Rivitalot ja 2-krs kerrostalot</i>
Energiatehokkuusluokka	B		
Ilmanvuotoluku q ₅₀ maks	1,0	m ³ /h,m ²	
LTO:n vuosihyötysuhde	65	%	

kommentit:

Yhteistilojen ja teknisten tilojen varaukset ovat alustavia. Osa tontin 17128/1 (Heka) varastotiloista on tontilla 17128/2 (Haso). Koko korttelin jätehuone on tontilla 17128/1 (Heka). Korttelialueella yhteensä 3 s1-luokan väestönsuojia (rasitesopimus). Hekan asunnoista 17% on ns. ranskalaisella parvekkeella (yksiöitä).

KORKOTUKILAINAN VARAUSHAKEMUKSEN ALKUPERÄISET ASIAKIRJAT

Ohessa ovat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n uudishankkeen Heka Pohjois-Pasila Lavakatu 10 er korkotukilainavarauksen ja erityisryhmien investointiavustusvarauksen hakemusasiakirjat.

Pyydämme teitä käsittelemään hankkeen (kunnan puolto) ja toimittamaan asiakirjat ARAan jatkokäsittelyyn.

Ystävällisin terveisin,

Mikko Kontumäki
rakenn.-asiam.
mikko.kontumaki@hel.fi
09-310 32303
KYMP
Hatu
Proj.tal.
(sijoitus Asuntotuotanto)