

Helsingin kaupungin asuntotuotanto
Heka Jakomäki Jakomäenpolku 5 ER
kaupunginosa 41 Suurmetsä, osa-alue 414 Jakomäki
kortteli 41200, tontti 17
osoite Jakomäenpolku 5, 00770 HELSINKI
Hankenumero 2825001913

Hankesuunnitelma



Tiivistelmä

Heka Jakomäki Jakomäenpolku 5 ER on palvelutalo, joka rakennetaan korvaamaan teknisen käyttökänsä päähän tullut Vuorensyrjän palvelutalo sekä nykyisin terveysaseman tilojen yhteydessä olevat kotihoidon tilat. Rakennettava palvelutalo on Malmilla sijaitsevan sosiaali- ja terveystoimialan Syystien seniorikeskuksen filiaali, eli seniorikeskuksen palvelua keskuksen ulkopuolella tarjoava toimipiste, joka tarjoaa pitkäaikaista ympärivuorokautista hoivaa ikääntyneille muistisairaille.

Uudisrakennus rakennetaan Jakomäen keskustan alueelle päiväkodin toiminnalta vapautuneelle tontille. Tontti on rinnetontti, jonka maanpinta nousee Jakomäenaukiolta lounaaseen noin kerroksen verran.



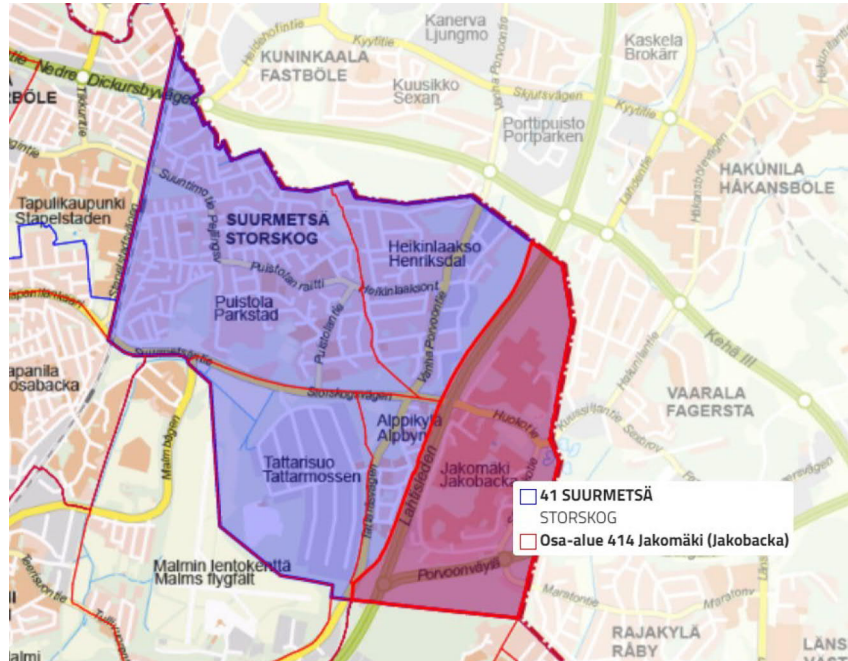
Rakennuksen ensimmäisen kerroksen Jakomäenaukion puoleiseen osaan sijoittuu pääosa palvelukeskuksen asiakastiloista. Toiseen kerroksen sijoittuvat kotihoidon ja palvelukeskuksen henkilökunnan työtilat, kuntosali ja sen pukutilat sekä päivätoiminnan tila. Kerrokset 3–6 ovat ryhmäkotikerroksia. Jokaisessa kerroksessa on kolme 8 tai yhdeksän asukkaan ryhmäkoti. Asuntoja rakennukseen tulee kaikkiaan 104 kpl. Sosiaali-, varasto ja tekniset tilat sijoittuvat ensimmäisen kerroksen maanalaiseen osaan.

Pääsisäänkäynti rakennukseen on koillispäädystä Jakomäenaukion puolelta. Ajoneuvoliikenne tontille on tontin pohjoiskulmasta, josta on sisäpihalle nouseva ramppi ja sen vieressä huoltotasku rakennuksen tavaraliikennettä sekä jätehuoltoa varten. Sisäpihalla on pääosa kohteen autopaikoista sekä pihatilaa päivätoiminnan saattoliikenteelle.

Ryhmäkotien vuokratilaa-alaan laskettava huoneistoala on 4 720 asm^2 , palvelukeskuksen ja päivätoiminnan yhteenlaskettu huoneistoala 1428 htm^2 ja sote tilojen huoneistoala 672 htm^2 . Koko hankkeen on bruttoala 9 580 m^2 . Kiinteistö rakennetaan Hekan omistukseen.

Esitetyt ratkaisut perustuvat Studio Puisto Arkkitehdit Oy:n kaaviomaiseen viitesuunnitelmaan.

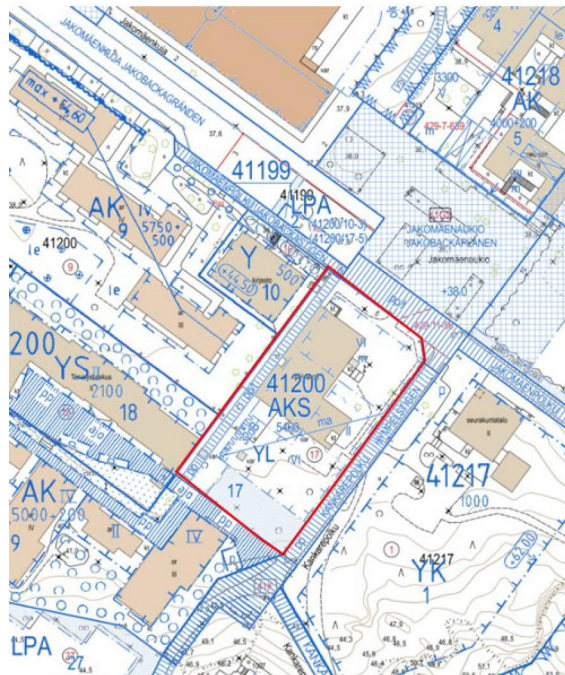
Ympäristöön ja tonttiin liittyvät lähtökohtatiedot



Jakomäki

Uudisrakennus rakennetaan Koillis-Helsingissä Jakomäen osa-alueelle, jonka rakennuskanta edustaa pääasiassa 1960-luvun lopun lähiörakentamista.

Tontti 41200/17 ja lähiympäristö





Tontti 41200/17 sijaitsee Jakomäen keskiosassa. Ympäristön rakennuskanta koostuu 1-2 kerroksisista liike- ja julkisista rakennuksista sekä 3-4 kerroksisista asuinrakennuksista. Alueen itäosaan on vuonna 2016 tullut voimaan asemakaavan muutos, joka mahdollistaa vanhojen huonokuntoisten julkisten rakennusten purkamisen ja uuden monitoimirakennuksen sekä asuinrakennusten rakentamisen. Uusi monitoimirakennus Jakomäen sydän on valmistunut syksyllä 2020 ja siihen ovat muuttaneet peruskoulu, päiväkotiki ja nuorisotalo. Jakomäenaukion koillispuolelle entisen koulun tontille saa asemakaavan mukaan rakentaa V-VII kerroksisen asuinkorttelin. NCC:llä on suunnitteluvaraus kortteliin, mutta kohteen aikataulusta ei ole tietoa.

Suunniteltava tontti rajautuu koillisessa Jakomäen keskeiseen oleskelualueeseen Jakomäenaukioon, kaakossa Kankarepolkuun ja lounaassa ja luoteessa rakennettuihin tontteihin. Jakomäenaukion lounaisreuna ja Kankarepolku ovat jalankululle ja pyöräilylle varattuihin alueen osia, aukion puolella myös tontille ajo on sallittu. Kankarepolun itäpuolella on isolla puistomaisella tontilla seurakuntatalo, jonka korvaamisesta asuinrakennuksella on keskusteltu. Kaavamuutos ei kuitenkaan vielä ole vireillä

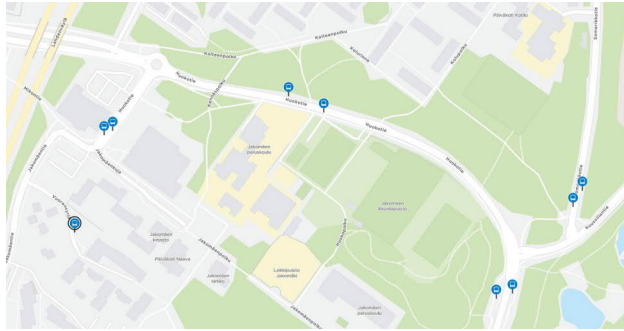
Suunniteltavalla tontilla on aiemmin sijainnut vuonna 1979 rakennettu päiväkotirakennus, jonka oli suunnitellut arkkitehti Jouko Heikkinen Helsingin kaupungin rakennusvirastosta. Rakennus on purettu syksyllä 2021.

Palvelut

Lähitonteilla on erinomaiset lähipalvelut, joten rakennettava tontti sopii erittäin hyvin palveluasumiseen. Jakomäen liikekeskuksen kaupallisten palvelujen sekä uuden monitoimitalon palvelujen lisäksi naapuritonttien rakennuksissa on terveyskeskus, kirjasto, evankelis-luterilaisen kirkon seurakuntatalo. Monitoimitalon takana oleva liikuntapuisto tarjoaa erilaisia liikunta- ja virkistyspalveluja

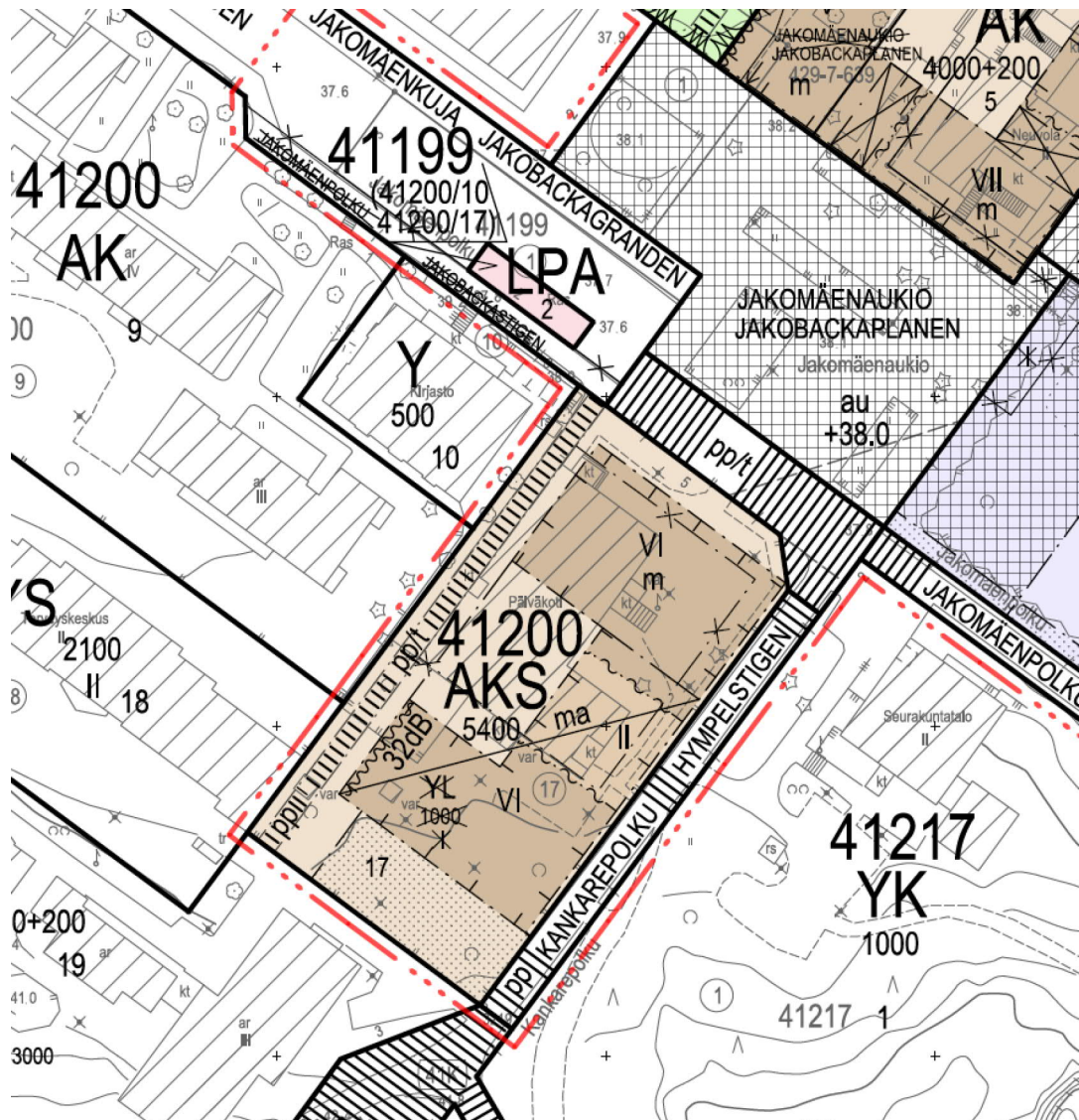
Julkinen liikenne

Julkinen liikenne tukeutuu bussilinjoihin. Huokotien ja Jakomäentien pysäkeiltä liikennöivät Helsingin keskustaan bussilinjat 69 ja 77 ja Puistolaan bussi 75. Somerikkotietä liikennöi bussi 562 Mellunmäen metroasemalle.



Asemakaava nro 12495

Jakomäen sydän asemakaava nro 12495 on saavuttanut lainvoiman 24.10.2018. Kaavaratkaisu mahdollisti huonokuntoisten julkisten palvelurakennusten korvaamisen uudella monitoimirakennuksella, julkisten ulkoalueiden parantamisen sekä uuden asuntorakentamisen keskeiselle paikalle Jakomäkeä.



Hankesuunnitelma

7.2.2022

Suunnittelijoiden tulee perehtyä asemakaavaan 12495 sekä asemakaavaselostukseen kokonaisuudessaan. Asemakaavan erityismääräyksiä:

- kaavamerkintä on (AKS), asuinkerrostalojen korttelialue ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten
- rakennusoikeus on 5400 k-m²
- ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa liike-, toimisto- ja työtiloja
- asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat sauna-, varasto-, huolto- ja vapaa-ajantilat, pesulat ja tekniset tilat sekä palvelutilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä
- suurin sallittu kerrosluku vaihtelee rakennusallalla VI-II-VI.
- maanalaisen tilan rakennusala
- liike-, toimisto- ja julkisten lähipalvelujen tilat tulee ensisijaisesti sijoittaa Jakomäenpolun varteen (m)
- tontin länsireunalla on kulkurasite (pp/t)
- julkisivumateriaalin tulee olla pääasiassa vaaleasävyinen muurattu tiili tai tiililaatta, pihan puolelle myös rappaus
- huolto- ja talousrakennukset voivat olla myös betonia
- katon tulee olla tasakatto tai katemateriaaliltaan sileä ja tummasävyinen loiva lapekatto
- korkein sallittu korkeusasema lentoestealueella on +62 – kaavamääräys on vanhentunut Malmin lentotoiminnan loputtua
- rakennuksesta ulkonevat rakenteet, parvekkeet ja erkkerit saavat ulottua enintään 0,5m katualueelle
- Jakomäenaukion puoleisella julkisivulla tulee olla sisäänkäyntejä
- asuinhuoneen ikkunan tulee olla vähintään 0,6 m kadun pintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa tori- tai katualueelle
- esteetön sisäänkäynti voi olla pihan puolelta
- alueelle ei saa sijoittaa maalämpöjärjestelmiä – tontti on pohjavesialueen reunalla, joten määräyksestä voidaan hakea poikkeamaa

Kiinteistönmuodostus

Tontti on kaupungin omistuksessa. Asemakaava nro 12495 on tullut voimaan 24.10.2018. Asemakaavan kaavatontille tulee tehdä kiinteistötoimitushakemus ja muodostaa kiinteistörekisteritontti. Lohkominen kiinteistörekisteritontiksi vie aikaa noin 3-4 kk

tontti	pinta-ala	rakennusoikeus	osoite	hallintamuoto
AK 41200/17	3699 m ²	5400 k-m ²	Jakomäenpolku 5	AV (erityis)

Tontinvarausehdot

Kaupunginhallitus on varannut tontin 41200/17 asuntotuotannolle 10.1.2022 valtion tukemien (pitkä korkotuki) erityisasumiseen suunnattujen vuokra-asuntojen sekä palvelukeskuksen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Tontin asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa valtion tukemina (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoina (ryhmäkoti) ja yhteistiloina muistisairaille.
- Lisäksi tontille tulee toteuttaa Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan palvelukeskuksen tiloja sekä tarvittaessa muita tarvittavia tiloja.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla sijaitsee johtoja.
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee purettava rakennus, jonka purkamisesta ja tähän liittyvistä kustannuksista tulee sopia kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden kanssa.

Hankesuunnitelma

7.2.2022

- Tonttia palvelevia velvoiteautopaikkoja voidaan sijoittaa LPA-tonteille 41189/1 ja 41199/2. Mikäli autopaikkoja sijoitetaan LPA-tonteille, tulee tästä sopia LPA-tonttien haltijoiden kanssa.
- Käytettävissä olevien tietojen perusteella tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli alueella kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Kaupunki hankkeen rakennusvaiheessa pilaantuneen maaperän kunnostuksesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista, mikäli niistä on sovittu ennen toimenpiteiden toteuttamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun 15.10.2021 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista (Tontinvarausmuiston liite 5 sekä Kaivumaiden ja kiviaineksen käsittelyohje 5a. 27.10.2021). Vuokra-alueen rakentamisesta muodostuvat maa- ja kiviainekset ovat ensisijaisesti kaupungin omaisuutta. Suunnittelun aikana täytetään massataulukko, jossa arvioidaan kaivettavien maamassojen määrät, laadut ja siirtoajankohdat. Massataulukon avulla sovitaan Helsingin kaupungin massakoordinaattorin kanssa massojen omistajuudesta ja mahdollisista toimituspaikoista. Jos Helsingin kaupungilla ei ole osoittaa massoille hyötykäyttökohdetta määritetään ne urakkaohjelmassa urakoitsijan omaisuudeksi ja vastattavaksi. Hankkeen toteuttajan tulee toimittaa rakennuslupahakemuksen yhteydessä laadittava selvitys kaivu-, rakennus- ja purkujätteen käsittelystä sähköpostitse ja ennen kaivutöiden aloittamista.

Pilaantuneiden maiden osalta kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on aina sovittava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun asiantuntijoiden kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Yhteisjärjestelyt ja rasitteet

Ajo tontille tapahtuu Jakomäenkujan ja Jakomäenaukion kautta. Jakomäenaukion lounaisosaan on asemakaavaan merkitty jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Tontin luoteisreunalle ei toteuteta kaavan vaatimaa jalankululle ja pyöräilylle varattua reittiä. Alueelle sijoittuu seniorikeskuksen autopaikoille ja saattoliikenteelle varatulle pihalle johtava ajoväylä. Julkisen kevyenliikenteenreitin kulkeminen invataksien kääntymis-/peruutusalueella olisi turvallisuusriski.

Rakennus sijoitetaan lähelle Kankarepolun puoleista tontin rajaa, joten perustuksia ja routasuojauksia joudutaan todennäköisesti sijoittamaan kevyen liikenteen väylän alapuolelle. Sijoituksille tulee hakea tarvittavat luvat.

Suunnitelmassa on esitetty varaus ajoyhteydelle tontin lounaisosasta. Tontin lounaispääty rajautuu toistaiseksi naapuritonttiin, mutta asemakaavamuutoksessa Vuorensyrjä on tarkoitus jatkaa Kankarepolkuun asti, mikä mahdollistasi ajoyhteys. Ennen kadun jatkamista ajo tontin eteläpään kautta edellyttäisi sopimusta naapurien (asuin-yhtiö ja terveystakeskus) kanssa.

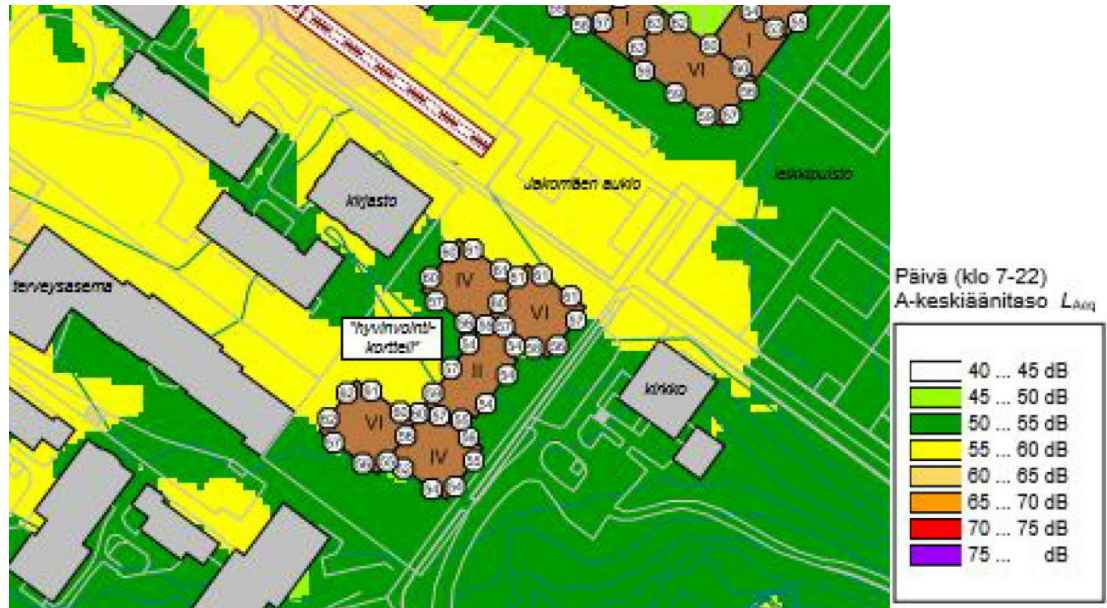
Ympäristötavoitteet ja ympäristöstä aiheutuvat vaatimukset rakentamiseen

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla.

Tavoitteena on, että tontin vihertehokkuus täyttää viherkertoimelle asetetun tavoitetaso.

Viitesuunnitelmavaiheessa tehdyn viherkerroinlaskelman mukaan tavoitetaso on saavutettavissa ilman viherkattorakenteita.

Asemakaavassa on eteläisemmän 6-kerroksisen rakennusalan luoteispäätä koskeva 32 dB:n vaatimus rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyydelle.



ote kaavaselostuksen liikennemeluselvityksestä

Kaavan liikennemeluselvityksen mukaan päiväajan keskiäänitaso ylittää ulko-oleskelualueille määritellyn raja-arvon 6-kerroksisten osien välissä liitososan länsipuolella sekä Jakomäenaukion puolella. Ulko-oleskelualueiden sijoituksessa alueille tulee ne aidata melusteaidalla ja parvekkeet lasittaa.

Alue ei ole Helsinki-Vantaan lentokentän lentomelualuetta.

Soten viimeistelyä ja johdon hyväksyntää vaille valmiissa Ekokompassin ympäristöohjelmassa on seuraavat ympäristötavoitteet:

- mahdollisimman muunto- ja käyttöjoustavat sekä energiatehokkaat tilat
- jätteiden lajitteluastioiden riittävästi tilaa uudisrakennuksia suunniteltaessa

Terveyskeskuksen pääty sijaitsee tontin rajalla. Uudisrakennuksen sijoituksessa huomioitava riittävä etäisyys olemassa olevan rakennukseen tai ulkoseinärakenteen tulee olla riittävässä laajuudessa osastoiva rakenne.

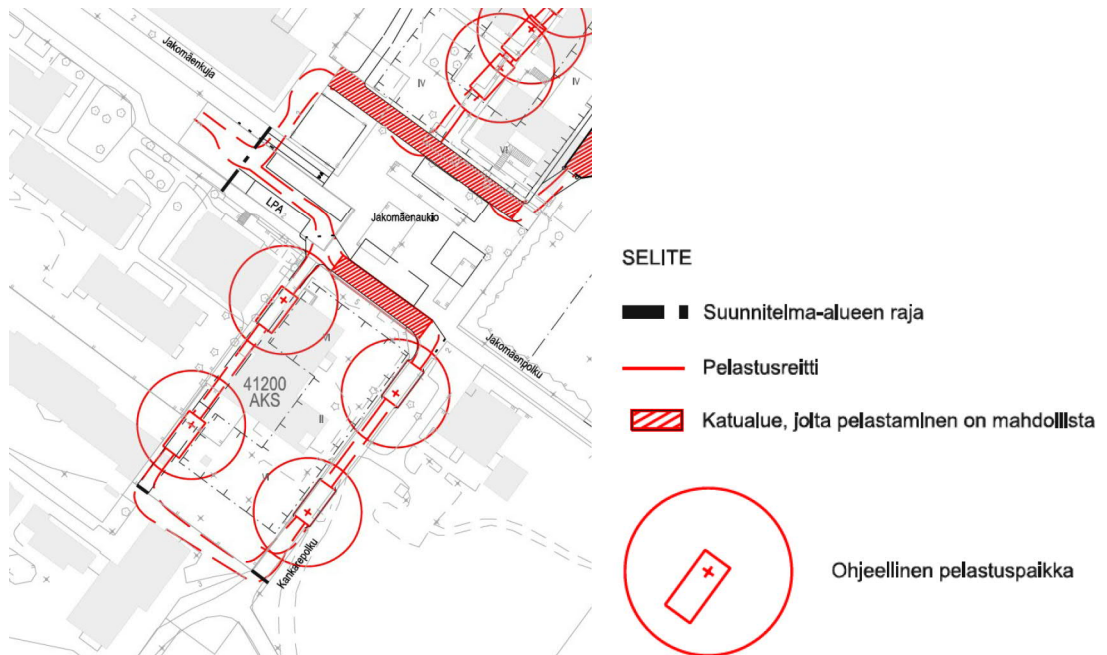
Pelastustiet

Paloteknisesti rakennus luokitellaan hoitolaitokseksi.

Noudatetaan ohjetta HIKLU Pelastustien suunnittelu ja toteutusohje 23.4.2020.

Katualueelle sijoittuvista nostopaikoista on sovittava Maka/Liikenne- ja katusuunnittelun kanssa.

Rakennuksen eteen Jakomäenaukion puolella on pääsy pelastusautolla. Samoin Kankerepolun puoleiselle sivulle ja sisäpihalle. Nostopaikkoja tarvitaan vain vesikatolle pääsyä varten, koska poistumisteitä on riittävästi.



Ote kaavaselostuksen pelastustiekaavioista

Hankesuunnitteluvaiheen neuvottelut

Hankesuunnittelua on ohjannut laaja-alainen asiantuntijaryhmä, joka on koostunut Helsingin kaupungin Asuntotuotannon, Sosiaali- ja terveystoimialan Tilapalvelujen, Sairaala-, kuntoutus- ja hoivapalvelujen sekä Heka Oy:n henkilöstä.

Lisäksi hankesuunnitteluun ovat osallistuneet arkkitehdin lisäksi energia- ja elinkaarisuunnittelija paloturvallisuuskonsultti, lvi-, sähkö- rakenne- ja pihasuunnittelija.

Teams-palaverissa asemakaava-arkkitehti, 28.1.2021:

Att

- rakennusoikeutta on mahdollista ylittää
- Alle 20 %:n ylityksen hyväksyminen poikkeamana on maankäyttöjohtajan toimivallassa. Jos ylitys on suurempi, menee poikkeamispäätös lautakunnan päätettäväksi. (Rakennusoikeuteen laskettavan kerrosalan eli asumisen osuus)
- ylitys on hyväksyttävissä, jos ratkaisu on paikkaan sopiva eikä se aiheuta ympäristöön ongelmia
- tavoitteena on sijoittaa Jakomäenaukion puolelle sekä palvelutilaa että asumista, pohjoissiipi on aukiolle näkyvä julkisivu
- umpikorttelimainen ratkaisu ei ole ongelma
- kaikki poikkeamiset kirjattava samaan poikkeamishakemukseen

Teams-palaveri 16.8.2021:

- Jakomäenaukiota halutaan rajata korkeilla rakennusmassoilla ja kuusikerroksinen rakennusmassa on kaupunkisuunnittelun näkökulmasta toivottava ratkaisu
- rakennusalojen ylitykset ja suurimman sallitun kerrosluvun ylittäminen (osa rakennusalasta max. 2kerrosta) eivät ole ongelmia, jos toiminnalliset perustelut ovat hyvät
- tontin luoteisosan kevyen liikenteen reitti voidaan poistaa. Naapuritonttien asemakaavamuutoksen yhteydessä reitistö voidaan suunnitella niin, että ko. yhteys ei ole tarpeellinen

Hankesuunnitelma

7.2.2022

19.8.2021 Sote palvelualueen johtaja
tässä kohteessa ok.

kolme ryhmäkotia / kerros eli tripletti on

14.9.2021 Teams-palaveri,

- esillä poikkeamat kerrosalasta, kerrosluvusta, autopaikoista ja pp/t rasitteesta
- asemakaavoittaja puoltaa poikkeamia edellytyksellä, että suunnitelma on hyvä
- kaavoittajan kanta on, että hanke on käyttötarkoituksen puolesta kaavanmukainen ennakkotapaustenkin valossa
- pysäköinnin mitoituksessa tulee noudattaa kaavan mukaisia määräyksiä, lähtökohtaisesti palvelukeskuksen yleisölle avoimien palvelutilojen osalta autopaikkamitoituksessa sovelletaan liiketilojen autopaikkamitoitusta.
- Kankarepolun käyttö saattoliikenteeseen ei ole mahdollista

14.9.2021

- keskusteltiin hankkeelle suunniteltavista autopaikoista
- tavoitteena pidetään alustavan tarvekuvauksen 20 autopaikkaa, vaikka toiveita suuremmasta paikkamäärästä on esitetty

Puhelu 14.9.2021 koskien LPA-tonttia 41189/1

- NCC:llä on suunnitteluvaraus tonteille 41218/3-5 sekä 41189/1 ja 2
- hanke ei ole edennyt, koska asiakkaita on ollut vaikea löytää
- alustavissa luonnoksissa LPA-tontilla on L-mallinen kaksitasoinen pysäköintitalo, joka on mitoitettu heidän omien hankkeidensa tarpeeseen
- mikäli palvelukeskukselle tarvitaan paikkoja tontilta, tulee alustavia suunnitelmia muuttaa
- pysäköintipaikan alustava hinta olisi n. 30 000 €/ap (sis alv.)

15.10.2011

vastaus tiedusteluun kasvattaa

asuntomäärää 104 asuntoon: ”Ryhmäkoteja voidaan paikkamäärän osalta suurentaa jos se suunnitteluteknisesti on mahdollista.”

10.11.2021 palaveri huoltoliikenteestä ja reiteistä .Palaverissä

- kuljetuspalvelun edustajat antoivat uutta tietoa käytettävästä kuljetuskalustosta
- arkkitehti esitteli uuden luonnoksen, jossa huoltotaskuun ajo on suoraan Jakomäenaukiolta ja jätehuoneen sijoitus mahdollistaisi jätekuilujärjestelmän käyttämisen
- päätettiin kehittää ratkaisua uuden luonnoksen pohjalta

13.1.2022 hankesuunnitteluvaiheen alueryhmäkäsittely

Keskustellut poikkeamat asemakaavasta:

- poiketaan rakennusoikeudesta, ylitys 653 kem2
- poiketaan kerrosten lukumäärästä ja vähäisiltä osin rakennusalan
- rajasta
- poiketaan pp/t rasitteesta turvallisuussyistä ahtaalla tontilla
- autopaikkavelvoitteen osalta kaavapoikkeamaa ei ole
- rakennuksen korkein sallittu korkeusasema liittyy Malmin lentokenttään, jonka lentotoiminta on lakannut eikä kaavamerkintä siis ole enää tarpeellinen. Mahdollinen korkeusaseman ylitys merkitään kuitenkin kaavapoikkeamiseksi

Sovitut jatkotoimenpiteet, alueryhmän mahdollinen alustava lausunto suunnitelmista:

- suunnittelua voi jatkaa esitetyn pohjalta
- poikkeamislupaa asemakaavasta haetaan maankäyttöjohtajalta

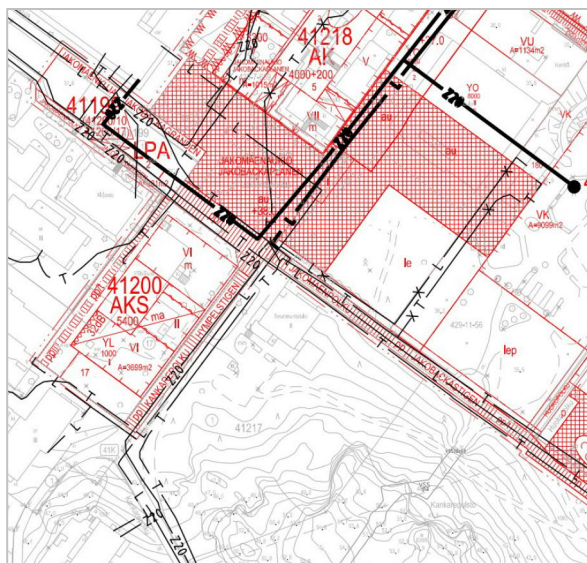
- alueryhmän lausuntokokous pidetään mahdollisen kaupunkikuvatyöryhmän jälkeen

Työsuojelutoimikunta käsitteli luonnoksia 25.1.2022, kirjasi jatkosuunnittelussa huomioitavia asioista ja totesi, että suunnittelua voidaan näistä lähtökohdista jatkaa.

Tekniset lähtökohdatiedot

Kunnallistekniikka ja kadunrakentaminen

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontti voidaan liittää nykyisiin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.



JAKOMÄEN SYDÄN Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPELI
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z20 — UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO

Kaavaselostuksen liite, teknistaloudellinen suunnittelu 2018



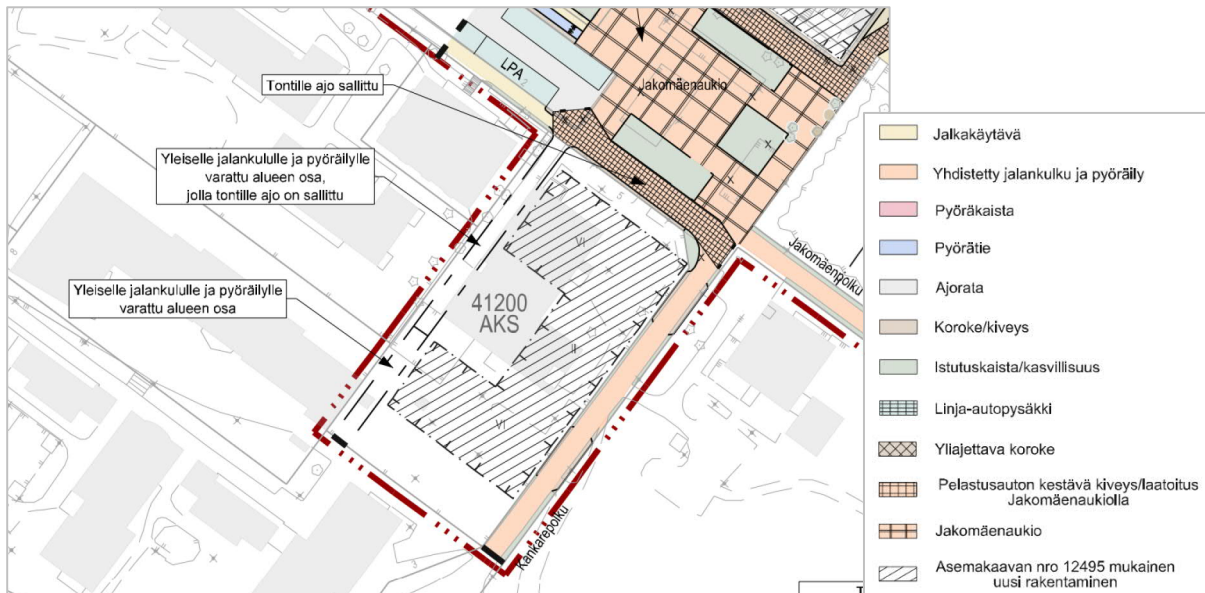
JAKOMÄEN SYDÄN Vesihuolto

1 : 2000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- V — UUSI VESIJOHTO
- J — NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
- J — UUSI JÄTEVESIEMÄRI
- H — NYKYINEN HULEVESIEMÄRI
- H — UUSI HULEVESIEMÄRI
- P — NYKYINEN PAINEVIEMÄRI
- NYKYINEN JÄTEVESIPUMPPAAMO
- X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA

Kaavaselostuksen liite, teknistaloudellinen suunnittelu 2018

Jakomäenpolun uudisrakentaminen on valmistunut 2020. Hankkeen suunnittelusta on vastannut (tarvittavat katusuunnitelmat) ja rakennuttamisesta Tulevaisuudessa viereinen Kankarepolku tulee päivittymään, mutta se ei ole vielä suunnitteluvaiheessa. Liken projektijohtaja ollaan yhteydessä Jakomäenpolku 5ER:n etenemisestä.



Ote kaavaselostuksen liikennesuunnitelmasta 29.5.2018

Kaapelit ja johdot

Kaapeleiden ja johtojen sijainti on varmistettava johtokartasta. Ympäröivillä katualueilla kulkee runsaasti kunnallistekniikka. Tontilla on käytöstä poistettu kaukolämpöjohto ja käytössä oleva sähkökaapeli, joka on otettava huomioon rakentamisessa.



Johtokartta 8.2.2022

Rakennettavuusselvitykset

Rakennettavuusselvitykset GEO 6557, 9.7.2021 | , ks. liittyvät asiakirjat.

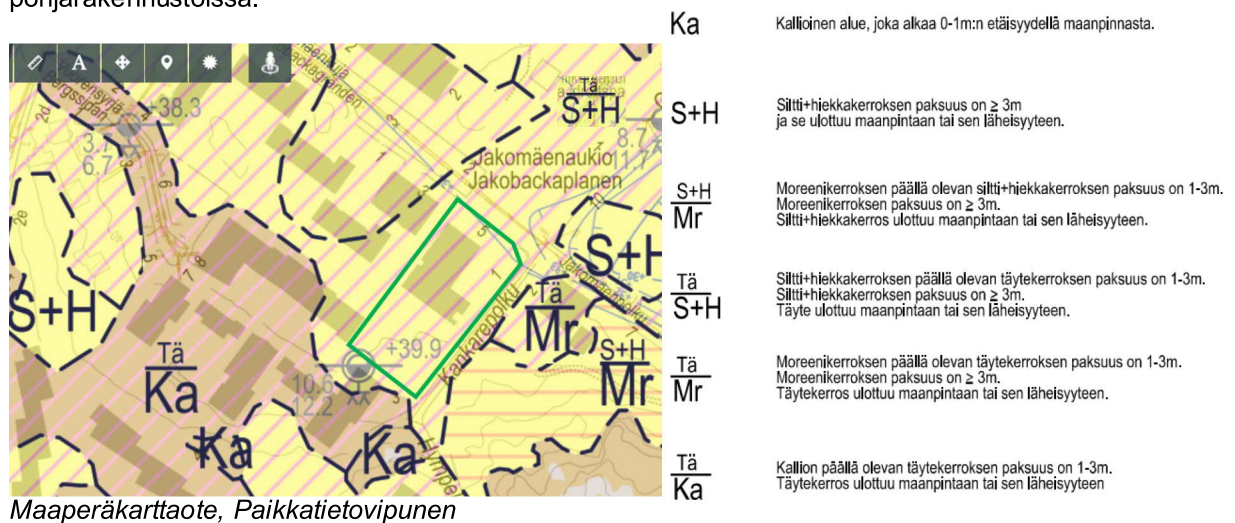
Nykytilassa tontin maanpinta on noin korkeustasolla +37,5...+41. Päällimmäisenä maakerroksena ovat pihan rakennekerrokset ja osin humuskerrokset. Näiden alla ovat kittamaakerrokset. Ylimpinä ovat kerrokset hiekkaista soraa ja soraa, ja näiden alla noin 4 m paksuiset kerrokset löyhää siltistä hiekkaa tai hiekkaista silttiä. Alimpana ovat moreenikerrokset ennen kallionpintaa. Kairaukset ovat päättyneet 1,1-9,8 m syvyydelle silloisesta maanpinnasta noin tasovälille +29,3...+37,8. Tontin länsikulmassa on tehty muutamia kalliovarmistuksia tasovälille +29,3...+33, muualla kalliovarmistuksia ei ole tehty.

Tontti ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella, mutta rakennuksen suunnittelua varten tulee tontille asentaa pohjavesiputki.

Rakennukset perustetaan alustavasti lyöntipaaluilla kantavaan kerrokseen tai kallioon. Lyöntipaaluina tulevat kyseeseen lyötävät teräsbetoni- tai teräsputkipaalut. Lattiat tehdään alustavasti kantavina ja ryömintätalaisina siellä, missä alimmassa kerroksessa on asuin- tai niihin verrattavia tiloja. Perustamistavat tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Maanalaisten tilojen rakentaminen edellyttää pohjaveden korkeusaseman selvittämistä. Maanvastaaiset rakenteet tulee tehdä vesitiiviinä rakenteina pohjavedenpinnan alapuolella, eli alustavasti 1-2 m nykyisestä maanpinnasta ja sitä syvemmällä.

Läheiset maanvaraiset rakenteet tulee ottaa huomioon perustamistapojen suunnittelussa sekä pohjarakennustoissa.



Putkijohtot ja kaapelit, pihan rakennekerrokset sekä kevyet rakenteet voidaan perustaa maan varaan. Yli 1,7 m syvät rakennuskaivannot tulee tehdä tukiseinin tuettuina ja yli 1,7 m syvät putkijohtokaivannot tuentaelementein tuettuina.

Tontista on hankesuunnitteluvaiheessa teetetty pintavaaitus, joka on tallennettu projektipankkiin.

Purku

Tontilla aiemmin olleet rakennukset on purettu syksyllä 2021 Tilat-palvelun toimesta. Rakentamisvaiheessa toteuttajan tulee varautua, että tontilla on puretun rakennuksen perustuksia sekä käytöstä poistettuja putkia, johtoja ja/tai kaapeleita.

Maaperän puhtaus

Tontilla ei tiettävästi ole pilaantuneita maamassoja. Ilmakuvahistorian mukaan tontilla on sijainnut asuinrakennuksia 1970-luvun alkuun saakka, minkä jälkeen tontille on rakennettu päiväkotia. Mikäli alueella kuitenkin ilmenee maaperän pilaantumista, on otettava yhteyttä Helsingin kaupungin Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun Rakentamiskelpoisuustiimiin. Kaupunki vastaa maaperän pilaantumisesta aiheutuvista tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräisistä kustannuksista. Kustannukset korvataan ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun kanssa **ennen niiden toteuttamista**.

Pohjavesi

Maanalaisen tilojen rakentaminen edellyttää pohjaveden korkeusaseman selvittämistä. Maanvasteiset rakenteet tulee tehdä vesitiiviinä rakenteina pohjavedenpinnan alapuolella, eli alustavasti 1-2 m nykyisestä maanpinnasta ja sitä syvemmällä. Putkijohdot ja kaapelit, pihan rakennekerrokset sekä kevyet rakenteet voidaan perustaa maan varaan. Yli 1,7 m syvät rakennuskaivannot tulee tehdä tukiseinin tuettuina ja yli 1,7 m syvät putkijohtokaivannot tuentaelementein tuettuina.

Projektikohtaiset tavoitteet

Tila- ja pinta-alatavoitteet

Tila- ja pinta-alatavoitteet käyvät ilmi hankeselostuksen liitteinä olevasta Studio Puisto Arkkitehdit Oy:n laatimasta viitesuunnitelmasta (liite 1) ja tilaohjelmasta (liite 2). Tilaohjelmassa annetut pinta-alat ovat alustavia ja niitä tarkennetaan suunnitelman kehittyessä. Tavoitteena on tehokas tilankäyttö, joka mahdollistaa kohtuuhintaisen vuokra-asumisen ryhmäkodeissa, joissa on mahdollisuus ympärivuorokautiseen hoivaan.

Toiminnalliset tavoitteet

Seniorikeskuksen toiminnan kuvaus käy ilmi liittyvänä asiakirjana olevasta tarvekuvauksesta. Tavoitteena on, että seniorikeskus muistuttaa mahdollisimman paljon normaalia elinympäristöä erilaisine palveluineen, ja että asiakas voi mahdollisimman itsenäisesti ja turvallisesti liikkua omassa elinympäristössään. Senioripalvelut -toimintamallissa toimijat vastaavat pääasiassa ikääntyneiden asiakkaiden sosiaali- ja terveyspalvelujen tarpeisiin yhdessä seniorikeskuksissa tai verkostomaisesti alueella. Toimintamallilla tuetaan sekä kotona asuvia että ympärivuorokautisessa hoidossa olevia ikääntyneitä.

Palveluasunnot

Palveluasuminen on tarkoitettu henkilöille, jotka eivät enää selviä omissa kodeissaan. Palveluasunnot toteutetaan kerroksiin 3-6. Kussakin kerroksessa on kolme ryhmäkotia ja niiden yhteiset tilat, joita ovat mm. saunaosasto, kodinhoitotila, toimistot, varastot ja lääkehuone. Saunatiloilla on vilvoitteluparvekkeet. Ryhmäkodit toteutetaan 8-9 asunnon muodostamina pienkotikokonaisuuksina, joissa on asukkaiden omien asuntojen lisäksi yhteinen keittiö ja ruokailu- ja oleskelutila. Asukaspaiikkoja on yhteensä 104. Asuntoon kuuluu oma asuinhuone ja esteetön kylpyhuone, joiden pinta-alan tulee ARA-ohjeen mukaan olla yhteensä vähintään 25 m². Kuhunkin kerrokseen suunnitellaan ainakin yksi kahden hengen huone, joka mahdollistaa pariskuntien yhdessä asumisen.

Jokaisesta ryhmäkodista on yhteys lasitetulle parvekkeelle, joka on riittävän tilava, esteetön ja turvallinen huomioiden liikuntarajoitteiset sekä muistisaira-at asiakkaat.

Ryhmäkotien suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ohjeita ja suunnitelmien tulee täyttää ARAn ehdot. Kohde suunnitellaan ARAn hyväksymään hintatasoon.

Palvelukeskus ja työtilat

Palvelukeskus tarjoaa helsinkiläisille eläkeläisille ja työttömille kotona asumista tukevia palveluja henkilökunnan, vapaaehtoisten ja muiden yhteistyökumppaneiden järjestämänä.

Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat pääosa palvelukeskuksen asiakkaille avoimista tiloista. Palvelukeskuksen sisäänkäynti sijoittuu rakennuksen koillispäättyyn Jakomäenaukion puolelle. Ravintola-kahvila, monitoimitila, askartelutila sekä pieni liiketila avautuvat Jakomäenaukiolle ja Kankarepolulle.

Toiseen kerrokseen sijoittuu kotihoidon ja palvelukeskuksen henkilökunnan työtilat, palvelukeskuksen kuntosali sekä päivätoiminnan tilat kahdelle ryhmälle.

Työtilat ovat työhuoneita, hiljaisen työn tiloja ja ryhmähuoneita. Työtiloissa on sekä nimettyjä työpisteitä/työhuoneita että yhteiskäyttöisiä työtiloja.

Ulkotilat

Tontin piha-alue on maanvarainen ja sijoittuu rakennuksen eteläpäättyyn. Pihalle on yhteys päivätoiminnan tiloista ja selkeä reitti hissillä ryhmäkotikerroksista. Pihaa käytetään ulkoiluun ja liikuntaan kaikkina vuodenaikoina. Pihalla tulee voida liikkua apuvälineiden avulla. Pihalle suunnitellaan luontevan liikuntaa tukevan kulkureitin ja etappien lisäksi puita, pensaita, nurmialuetta ja kukkia. Sinne tulee suunnitella myös ikääntyneiden käyttöön soveltuvia kiinteitä liikuntavälineitä, lepopaikkoja, seurustelunurkkauksia ja kiinnostavia yksityiskohtia.

Autopaikat

Tonttia palvelevia velvoiteautopaikkoja voidaan sijoittaa tontille ja LPA-tonteille 41189/1 ja 41199/2. Mikäli autopaikkoja sijoitetaan LPA-tonteille, tulee tästä sopia LPA-tonttien haltijoiden kanssa.

Viitesuunnitelmassa on Soten tarvekuvauksen mukainen autopaikkamäärä 20 kpl. Paikkamäärä ylittää velvoiteautopaikkojen määrän. Vain kerrosalaan kuuluva ala määrittelee velvoiteautopaikkojen määrää (alueryhmä 13.1.2022).

Vieraspaikoitukseen on varsinkin ilta-aikaan runsaasti vapaata pysäköintitilaa esim. koulun läheisyydessä. Kotihoidon autopaikoille tulee olla helppo reitti työtiloista.

Pääosa autopaikoista sijoitetaan sisäpihalle, jonne on yksikaistainen ajoramppi Jakomäenaukiolta. 14 autopaikkaa sijoittuu rakennuksen eteläosan alle ja 1 LE-ap saattoliikennepihan yhteyteen. Huoltoliikennepihalla on myös hammashoidon Liisu-autolle varattu paikka. 5 kpl autopaikoista sijoitetaan Jakomäenaukion varteen LPA-tontille 41199/2 (entisiä päiväkotia Naavan paikkoja).

Saattoliikenne

Palvelukeskukseen saapuva saattoliikenne, päivätoiminnan saattoliikenne sekä huoltoliikenne eriytetään toisistaan. Palvelukeskuksen saattoliikenne pääovelle käyttää Jakomäenaukion lounaisosan aluetta, jolla ajo tonteille on sallittu. Päivätoiminnan saattoliikenteelle varataan alue sisäpihalta. Huoltoliikenteelle on varattu huoltotasku, johon peruutetaan Jakomäenaukiolta.

Pyöräpaikat

Pyöräpaikkojen lukumäärästä tulee tehdä erillinen selvitys seuraavaan alueryhmäkäsittelyyn.

Tarvekuvauksen mukaan henkilökunnalle tarvittava pyöräpaikkamäärä on 20 kpl. Paikat suunnitellaan lukittaviin pyöräsuojiin ja paikkojen tulee olla runkolukittavia. Sähköpyörille suunnitellaan latauspisteet. Kotihoidon käyttämille pyöräpaikoille tulee olla hyvä yhteys kotihoidon tiloista.

Side-by-side pyörille varataan muiden paikkojen lisäksi kaksi säilytys ja latauspaikkaa sisäänkäynnin yhteyteen.

Runkolukittavia vieraspaikkoja tulee suunnitella pääsisäänkäynnin lähetyville asemakaavan normin 1pp/1000 k-m² mukaan.

Rakennuttajan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on suunnitella rakennus, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Kohteen tulee olla turvallinen rakentaa, asua ja ylläpitää.

Tavoitteena on tuottaa laadukkaita, mutta silti kohtuuhintaisia asuntoja ja asuinympäristöä. Uudisrakentamisen tekniseksi elinkaareksi asetetaan perustusten ja runkorakenteiden osalta 100 vuotta ja julkisivujen noin 50 vuotta.

Tavoitteena on luoda turvallinen ja kodinomainen asumis- ja palveluympäristö. Tila- ja teknisillä ratkaisulla, esim. valaistuksella, pyritään ohjaamaan asukkaiden liikkumista ja tukemaan asukkaan turvallisuutta, itsemääräämisoikeutta sekä valinnan- ja liikkumisen vapautta ja siten edistämään asukkaiden levollisuutta ja rauhallisuutta, sekä poistamaan mahdollisia käytösoireita provosoivia rajoituksia.

Ympäristön tulee olla kaikilta osin esteetön ja aisti- ja hahmottamisvajavaisuuksia helpottava. Asukkaiden käytössä olevista tiloista tulee päästä sujuvasti siirtymään eteenpäin, umpipäätyjä ja pitkiä käytäviä on vältettävä.

Kaikissa toimintatiloissa ja pihalla tulee voida liikkua apuvälineillä ja pyörätuolilla. Käytävien leveyden tulee olla riittävä esim. kahdelle vierekkäin olevalle pyörätuolille niiden kohdatessa. Ikkunakorkeuksien on oltava pyörätuolia käyttävälle ja asunnoissa vuoteessa olevalle soveltuvalla korkeudella.

Pienryhmäkodit tulee suunnitella niin, että ne tukevat myös muistisairaana sosiaalista ympäristöä parhaalla mahdollisella tavalla. Asukkailla tulee olla mahdollisuus sosiaaliseen kanssakäymiseen, mutta myös omaan rauhaan. Tilojen tulee tukea yhteisöllisyyttä. Asuntojen suunnittelussa tärkeää on oikea mitoitus, joka mahdollistaa esteettömyyden ja monipuolisen kalustettavuuden sekä hoivatyön ergonomian. Asuinhuoneiden välisten väliseinien on oltava hyvin äänieristetyt.

Rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida siivouksen helppous, kuten sisätilojen ja ikkunapintojen helppo puhdistettavuus, helppohoitoiset ja kestävät pintamateriaalit.

Rakennuksen massoittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sopeutumiseen ympäristöönsä. Sen tulee olla hyvää ja selkeää arkkitehtuuria asuntopohjiltaan, julkisivuiltaan ja yhteistiloiltaan. Tavoitteena on hyvä taloarkkitehtuuri sekä taloudellisuus, mikä saavutetaan mm. hyödyntämällä toistoa ja selkeyttä rakenteissa ja rakennusosissa. Kohteen tulee olla tuotantoteknisesti yksinkertainen toteuttaa.

Rationaalisella rakenteella ja toistuvilla taloudellisilla ratkaisulla voidaan vähentää kustannuksia ja lisätä rakennustyön teknistä laatua. Kohteet tulee suunnitella hyväksi koettuja rakentamismenetelmiä noudattaen siten, että ratkaisuissa painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat ja rakennusosien ylläpito- ja

Hankesuunnitelma

7.2.2022

huoltotoimenpiteiden edellyttämät vaatimukset. Käytettävien rakennustuotteiden tulee olla aikaa kestäviä, helposti huollettavia, tunnettuja ja vakioituja, ei riskirakenteita.

Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuissa sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon kiinteistön kunnossapitönäkökohdat.

Rakennuksen lämpimän rungon päälle terassoituvia ratkaisuja tulee käyttää harkiten niiden kustannuksia nostavan ja energiatehokkuutta heikentävän vaikutuksen takia.

Suunniteltavan kohteen tulee täyttää ARA laatuvaatimukset.

Suunnitteluohjeet

Seniorikeskusten suunnittelun ohjeina ovat seuraavat valtakunnalliset ohjeet:

- Vanhusten palveluasuminen, RT 93-11134 joulukuu 2013
- Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus ARA:n ohjeet, Rakennuttamisohje, Suunnitteluopas ja Palveluasumisen opas, [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Rakennuttamis_ ja_ suunnitteluopas\(40242\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Rakennuttamis_ ja_ suunnitteluopas(40242))

Lisäksi tulee noudattaa seuraavia Helsingin kaupungin ohjeistuksia:

- Att:n uudisrakennusten suunnitteluohjeita soveltuvin osin <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/julkaisut-ja-aineistot/ohjeita-suunnittelijoille/att-ohjeet-ja-mallit>
- Tarvekuvaus ja alustava Soten tilaohjelma
- Sosiaali- ja terveystoimialan seniorikeskusten laatuvaatimukset
- Seniorikeskuksen teknisiä erityisvaatimuksia –ohje (Sote)
- Jakomäenpolku 5 keittiötilojen ja -laitteiden lähtötiedot
- Helsinki kaikille, ohjeita suunnitteluun <https://www.hel.fi/helsinkikaikille/fi/ohjeita-suunnitteluun/>
- Esteettömyys vanhusten palvelukeskuksissa – opas suunnittelijoille ja henkilökunnalle, Helsinki kaikille 2009

Pääsuunnittelijan tulee alusta pitäen ylläpitää listausta kaavapoikkeamista ja poikkeamista suunnitteluohjeista ja toimittaa ne rakennuttajalle aina suunnitelmien mukana.

Kohteen vaativuusluokka

Rakennusvalvonta määrittelee lupavaiheessa kohteen vaativuusluokan. Alustavan arvion mukaan hankkeen vaativuusluokka on Vaativa+.

Rakennustekniset ratkaisut

Rakennukset suunnitellaan lähtökohtaisesti elementtirunkoisina.

Rakennukset ovat pääosin tiili- tai tiililaattaverhottuja. Parveketaustaseinien ja sisäänvetojen julkisivut ovat puuverhoiltuja.

Ulkoseinien sisäkuoret ovat kantavia betonielementtejä, väli- sekä yläpohjat ovat ontelolaatastoja. Ulkoseinien lisäksi ontelolaattoja kannatellaan betonisilla pilareilla sekä teräksisillä delta-palkeilla. Ulkoseinärakenteissa sisäkuorielementit ja mineraalivillaaeriste sekä tuulensuoja, yläpohjissa kevytsoraeriste. Alapohjat ovat mahdollisuuksien mukaan kantavia, tuuletettuja alapohjia, jossa on eristeenä solupolystyreenilevy EPS. Kevyet väliseinät ovat yleensä kipsilevyverhoiltuja teräsrankaseiniä. Märkätilojen seinät ovat kivirakenteisia muurattuja seiiniä.

Paloturvallisuus

Kohteen paloturvallisuussuunnittelu toteutetaan voimassa olevien Ympäristöministeriön asetusten mukaisesti.

Suunnittelussa ei lähtökohtaisesti käytetä oletettuun palokehitykseen perustuvaa suunnittelua. Rakennuksen käyttötarkoitus on yleisesti hoitolaitos sekä yhteistilojen osalta kokoontumistila ja henkilökunnan tilojen osalta työpaikatilat. 1. kerroksessa on näiden lisäksi yksi liiketila. Rakennuksen paloluokka on P1.

Koko rakennus varustetaan hätäkeskukseen kytketyllä automaattisella paloilmoinjärjestelmällä sekä automaattisella sammutuslaitteistolla.

Maanalaisista tiloista savu poistetaan koneellisesti käytäväalueelta. Maanpäällisistä kerroksista savunpoisto on avattavien ikkunoiden kautta ja porrashuoneissa maantasosta manuaalisesti laukaistavien savunpoistoluukkujen kautta. Mikäli rakennuksen ei tule kiintopainikkeellisia ikkunoita, on savunpoisto koneellisesti käytäväalueelta.

Palon sattuessa kulkureitin enimmäispituus on hoitolaitoskerroksissa 30 m ja ensimmäisessä kerroksessa 60 m.

Kosteudenhallinta

Hankkeen kosteudenhallinnassa on alustavasti suunniteltu noudatettavan Kuivaketju10-ohjelmaa soveltuvin osin. Suunnitteluvaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kosteusteknisiin ratkaisuihin ja niiden toimivuuteen rakennusten detaljeissa. Hankeen kosteusriskiluokka on alustavasti 2. Rakennuslupaa varten laaditaan kosteudenhallintaselvitys. Hankkeeseen kiinnitetään kosteudenhallintakoordinaattori, joka valvoo, ohjaa ja koordinoi rakennuttajan valtuutuksella kosteudenhallinnan toteutumista koko rakennusprosessin ajan. Päätoteuttajalla on kokonaisvastuu työmaanaikaisesta kosteudenhallinnan suunnittelusta, toteutuksesta, valvonnasta, dokumentoinnista ja virheiden sekä puutteiden korjaamisesta.

Turvallisuus

Tontin pohjoispuolella oleva Jakomäenaukio on alueen keskeinen aukiotila, jonka ympärillä on sekä julkisia että kaupallisia palveluita. Turvallisuussuunnitelmissa tulee erityisesti huomioida ympäröivillä tonteilla olevissa rakennuksissa asuvien, työskentelevien ja asioivien turvallisuus rakennusvaiheessa sekä peruskoulun ja päiväkodin läheisyys.

Talotekniikan tavoitteet

Suunnittelussa noudatetaan ATT:n LVIA- ja sähkötekniisiä sekä maalämmön suunnitteluohjeita.

Lämmöntuotantotapana on maalämpö plus sähkökattila. Rakennus varustetaan jäähdytyksellä Soten asettamien sisäolosuhdetavoitteiden mukaan. Pääasiallisena lämmönjakotapana on vesikiertoinen lattialämmitys/viilennys. Suunnitteluvaiheessa tutkitaan vielä investointikustannuksiltaan edullisempina ratkaisuna kattosäteilijöiden käyttöä lämmitykseen ja jäähdytykseen. Tuloilma jäähdytetään. Jäähdytysenergia tuotetaan vapaajäähdytyksenä energiakaivoista. Ravintolan keittiö varustetaan asetusten mukaisilla rasvaviemäreillä ja rasvanerottimella sekä rasvanpoistokanavalla. Rakennukseen tulee korkeapainesuun

perustuva automaattinen sammutusjärjestelmä ja kiinteistökohtainen muuntamo. Muuntamo sijoitetaan ulkoseinälle ja sen tilatarve on vähintään 20 m².

Energiatohokkuustavoitteet

Tavoitteena on saavuttaa mahdollisimman vähän energiaa kuluttava rakennus. Hankesuunnitteluvaiheessa laaditun vertailun perusteella elinkaarikustannuksiltaan edullisin ja samalla energiankulutukseltaan ja päästöiltään alhaisin vaihtoehto on maalämpö + sähkökattila. Ratkaisulla päästään E-lukuun < 120 kWhE/m², a, joka on 25 % määräystasoa alhaisempi ja vastaa energialuokkaa B. Tässä rakennustyypissä A-luokkaa ei ole mahdollista saavuttaa elinkaarikustannuksiltaan perusteltavissa olevin keinoin. Kohde varustetaan aurinkosähköpaneelilla.

Ympäristötavoitteet

Hankkeen hiilijalanjälki lasketaan toteutussuunnitteluvaiheessa. Rakennuttaja hankkii hiilijalanjäljen laskennan puitesopimuksesta. Kaikki suunnittelualat toimittavat tarpeelliset lähtötiedot laskentaa varten.

Tontilla syntyviä kaivumaita ja kiviaineksia tulee hyödyntää mahdollisimman paljon kaupungin omassa rakentamisessa ensisijaisesti samalla tontilla tai toissijaisesti kaupungin muissa hankkeissa. Massojen hyötykäyttö kaupungin muissa kohteissa suunnitellaan kaupungin massakoordinaattorin kanssa. Hyötykäyttöön kelpaavat maa-ainekset tulee tutkia ja määrittellä suunnitelmiin mahdollisimman tarkasti, jotta ne voidaan erotella ja käsitellä suunnitelman mukaisesti.

Pihojen tulee olla luontoarvoltaan mahdollisimman monimuotoiset. Istutuksissa suositaan biologista monimuotoisuutta tukevia, kotimaista kantaa olevia ja paikalliseen ekosysteemiin ja ilmastoon soveltuvia kasveja.

Tontti sijaitsee Longinojan valuma-alueella. Valuma-alueella rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on ehdottoman tärkeää ja tulee toteuttaa Helsingin kaupungin työmaavesiohjeen mukaisesti.

Robottiikan vaatimukset

Kohteen teknisissä erityisvaatimuksissa ei ole määritelty robotiikkaa käytettäväksi rakennuksen sisäisissä tavarankuljetuksissa. Hankesuunnitteluvaiheessa tutkittiin kuitenkin alustavasti robotiikan vaatimat tilavaraukset (yksi latauspiste ja käytävälevyydet, rullakoiden varastointi pohjakerroksessa ja hissien läpikuljettavuus). Käytävälevyydet ovat lähtökohtaisesti kaikkialla minimivaatimuksia leveämmät ja hissien edustalla on lähtökohtaisesti enemmän tilaa kuin robotit tarvitsevat. Myös paikka robotin latauspisteelle on järjestettävissä.

Kustannustavoitteet ja taloudellisuus

kustannusarvio: sis. alv 24 %

Heka Jakomäki Jakomäenpolku 5 ER tontti 41200/17	€	€/htm²
rakennuskustannukset kaikki yhteensä	33 673 825	4 924
hankinta-arvo kaikki yhteensä	34 990 525	5 116
rakennuskustannukset palveluasuminen	22 873 892	4 846
hankinta-arvo asunnot palveluasuminen	23 470 784	4 973

rakennuskustannukset palvelukeskus	5 205 535	5 054
hankinta-arvo palvelukeskus	5 432 678	5 274
rakennuskustannukset Sote	3 538 473	5 270
hankinta-arvo Sote	3 979 202	5 926
rakennuskustannukset päivätoiminta	1 821 280	4 818
hankinta-arvo päivätoiminta	1 869 014	4 944
rakennuskustannukset liiketila	97 710	5 011
hankinta-arvo liiketila	100 210	5 139
rakennuskustannukset muuntamo	136 935	6 847
hankinta-arvo muuntamo	138 637	6 932

Rakennuskustannuksiin sisältyvät:

- urakkakustannukset
- suunnittelukustannukset
- rakennuttajan palkkio + rahoituskulut
- lämpökamerakuvauksen ja tiiviysmittauksen kustannukset

Hankinta-arvoon sisältyvät:

- rakennuskustannukset
- kunnallistekniset liittymiskustannukset
- tontin rakennusaikainen vuokra ym. maapohjakustannukset

Kokonaiskustannukset asuntoa kohden ovat **225 681 €** (sis. alv 24 %). Kohteen vuokrataso alittaa Kelan asumistukirajan. Viitesuunnitelmiin perustuvilla kustannuksilla asukkaille tuleva vuokrataso mukaan lukien hoitokustannukset on noin **620 €/kk**.

Hankesuunnitteluvaiheessa laskelmat perustuvat keskimääräisiin vastaavien tilojen kustannuksiin, joita on korjattu tontista ja asemakaavasta aiheutuvilla lisäkustannuksilla. Arvio kuvaa siis tavoiteltavaa kustannustasoa, jolla tämän tyyppinen kohde tulisi pystyä toteuttamaan.

Kustannusarvioista tarkemmin, ks. liitteet 3 ja 4.

Hankkeen toteutus

Jatkosuunnittelu

Heka Jakomäki Jakomäentie 5 ER kohteen kustannukset ovat hiukan koholla verrattuna vastaavien ER-kohteiden hyväksytyihin kustannuksiin. Ylitys noin 10 500 €/asunto. Hanke ei kuitenkaan ylitä ARA:n ilmoittamaa maksimi arvoa 250 000 €/asunto. Jatkosuunnittelussa on tärkeää huolehtia, ettei hankkeen taloudellisuutta heikennetä.

Kohteen viitesuunnitelma on tehty asemakaavasta poiketen ja poikkeamille on saatu puoltava lausunto alueryhmästä.

Poikkeamislupahakemukseen sisällytettävät asiat ovat mm.:

- poikkeaminen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta
- poikkeaminen rakennusalan rajasta
- poikkeaminen kerrosalan määrästä
- poikkeaminen pp-rasitteesta

Hankesuunnitelma

7.2.2022

- mikäli rakennus tulkitaan asuntolaksi poiketaan määräyksestä, jonka mukaan tulee rakentaa asuntoja
- poikkeaminen suurimmasta sallitusta korkeusasemasta (Malmin lentokentän lentotoiminen loputtua vanhentunut määräys)
- poikkeama maalämmön kieltävästä kaavamääräyksestä

Hanke viedään Kaupunkikuvatyöryhmän käsittelyyn. Poikkeamislupahakemus laitetaan vireille mahdollisimman pian kaupunkikuvatyöryhmän käsittelyn jälkeen. Näin KKT:n lausunnossa mahdollisesti esille tulevat kaupunkikuvalliset näkökohdat voidaan huomioida hakemuksessa. Kaikki tarvittavat poikkeamat tulee kirjata poikkeamislupahakemukseen. Varsinaisessa lupahakemuksessa ei niitä enää saa olla.

Rakennuslupapäätöksen toimivalta on jaostolla, sillä hanke on rinnastettavissa julkiseen palvelurakentamiseen ja sillä on kaupunkikuvallista merkitystä ympäristössä.

Yleissuunnitteluvaiheessa on kehitettävä ja selvitettävä mm.:

- poistumistieratkaisujen varmistaminen ja kehittäminen
- jäte- ja pyykkihuollon yksityiskohtaiset järjestelyt
- työtilojen lopullinen ryhmittely
- pieni tasoero 2. kerroksen tilojen väliltä poistettava
- tarvittavan ulkoavaruuden sijoitus

Työsuojelutoimikunnan lausunnon 25.1.2022 mukaan jatkosuunnittelussa tulee huomiota kiinnittää mm. seuraaviin asioihin:

- suihkutilojen toimivuus
- pukutilojen riittävyys ja toimivuus sekä pukukaappien koko (tulee olla kokopituisia)
- kotihoidontilojen toimivuus
- jätehuoneen sijainti

Ammattikeittiösuunnittelija kiinnitetään hankkeeseen ehdotussuunnitteluvaiheessa.

Suunnitteluvaiheen alueryhmäkäsittely

Hanketta on esitelty alueryhmälle hankesuunnitteluvaiheessa. Toinen esittely, alueryhmän lausuntokokous, on ajankohtainen mahdollisen kaupunkikuvatyöryhmän jälkeen, kun suunnitelmat ovat lähes lupavalmiudessa. Kokouksen kutsuu koolle rakennuttajan pyynnöstä aluerakentamisprojekti.

Alueryhmäaineistoon tulee tehdä erillinen selvitys pyöräpaikkojen lukumäärästä.

Rahoitus

Hankkeen palveluasumisosuus rahoitetaan Valtion asumisen rahoitus ja kehittämisskeskukseen (Ara) korkotukilainalla ja erityisasumien investointiavustuksella, jota iäkkäiden tehostetun palveluasumisen hankkeisiin voi saada enimmillään 40 % rakentamiskustannuksista. Kohteelle tulee hakea lainavarasta ja ilmoitettua hintaa ei ARA-ohjeen mukaan saa ylittää. Palvelukeskus ja muut toimitila rahoitetaan kaupungin muulla lainalla.

Pysyvät asukkaat vuokraavat omat asuntonsa ja niille jyvitetty ryhmäkotien yhteistilat. Tavoitehinalaskelman pohjalta tehty alustava vuokra-arvio on asuntojen osalta: $4\,720 \text{ asm}^2 / 104 \text{ as} \times 13,59 \text{ €/asm}^2/\text{kk} = 616,78 \text{ €/as}/\text{kk}$. Kelan määrittämät enimmäisasumismenot ovat vuonna 2022 537 €/kk. Hankkeelle voi hakea näillä kustannuksilla erityisryhmien investointiavustusta 40 %. Jos Kelan määrittämät enimmäisasumismenot olisivat suuremmat kuin laskennallinen vuokra, investointiavustuksen osuus rahoituksesta pienenee.

Sote-toimiala vuokraa lyhytaikaishoidon, palvelukeskuksen, päivätoiminnan ja avopalvelujen tilat. Heka arvioi hankesuunnitteluvaiheessa koko hankkeen keskivuokraa ja arvio siitä on noin 14,50 €/m². Pääomavuokra tulisi olemaan isompi Soten tiloja osalta. Tilojen tosiallinen vuokra ratkeaa tarkemmin toteutusvaiheessa.

Rakennus toteutetaan Helsingin kaupungin vuokratontille.

Urakkamuoto

Urakkamuoto on alustavasti kokonaisurakka. Urakkamuoto tarkistetaan suhdannetilanteen mukaisesti työpiirustus- ja rakentamisen valmisteluvaiheessa.

Käyttäjät

Rakennus toteutetaan Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan palvelutaloksi. Hanke on uudisrakennus, joka korvaa Vuorensyrjän palvelutalon vanhan rakennuksen sekä nykyiset kotihoidon käytössä olevat tilat terveyskeskuksen rakennuksessa. Rakennus rakennetaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistukseen.

Ryhmäkotiasuntojen asukkaat ovat tehostettua palveluasumista tarvitsevia, pääosin ikääntyneitä muistisairaita. Asukkaat tarvitsevat paljon apua ja tukea päivittäisissä toiminnoissa kuten ruokailussa, pukemisessa ja peseytymisessä. Henkilökunta on paikalla ympäri vuorokauden ja työntekijät ovat Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan palkkaamia.

Päivätoiminnan asiakkaita ovat kotona asuvat, ensisijaisesti muistihäiriöiset ja/tai omaishoidossa olevat ikäihmiset. Palvelukeskukseen palvelut on tarkoitettu helsinkiläisille eläkeläisille ja työttömille.

Toimisto- ja työtiloja käyttävät kotihoidon ja palvelukeskuksen henkilökunta

Riskit

Tavoitteena on asemakaavasta poikkeava ratkaisu, poikkeamislupakäsittely aiheuttaa aikatauluriskin.

Hankkeiden saaminen investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoisiksi muodostaa riskin hankkeille. Rakentamiskustannukset eivät saa ylittää ARA:n hyväksymää tasoa. Jatkosuunnittelussa tulee hakea kustannustehokkaita ratkaisuja.

Aikataulutavoitteet

Hankesuunnitelma hyväksytetään ensin Sosiaali- ja terveystoimialalla, joka antaa siitä lausunnon, ja viedään päätettäväksi Hekan hallitukseen maaliskuun 2022 kokoukseen.

Mikäli hankkeen jatkoedellytykset täyttyvät, jatkuu suunnittelu ehdotussuunnitelmavaiheeseen tarjouspyynnössä olleen option mukaisesti.

Hanke sisältyy sote-toimialan vuosien 2021-2025 vuokra- ja osakeohjelmaehdotukseen, jossa rakentamisvuosiksi on esitetty 2023-2025.

Kohde kuuluu vuoden 2023 tuotanto-ohjelmaan. Alustavan aikataulun mukaan rakentaminen tontilla aloitetaan syksyllä 2023, jolloin rakennus on otettavissa käyttöön syksyllä 2025.

Rakentamisaika-arvio n. 22 kk.

Asuntotuotannon yhteyshenkilöt

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Muut yhteyshenkilöt

Kaupunginkanslia:

-

Asemakaavoitus:

-
-

Liikenne- ja katusuunnittelu

-
-

Tilapalvelu

-
-

Sosiaali- ja terveystoimiala

-
-

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

-

Rakennusvalvonta:

-
-

Make, Rakentamiskelpoisuus (Pima):

-

Kaivu-, rakennus- ja purkujätteen käsittely:

-
-

Helen / L: kaukolämpö

-
-
-

Hankesuunnitelma

7.2.2022

Helen / S: sähkö

- sahkoliittymat@helen.fi
-
-

puh. (09) 617 8086

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:

-
- liittymät: vesiliitos.helsinki@hsy.fi

Elisa Oyj

-

Empower TN / TeliaSonera

-

Suunnittelijat

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu: Studio Puisto Arkkitehdit Oy

-
-

Rakennesuunnittelu, Ideestructura Oy

-

LVI-suunnittelu, LVI-insinööritoimisto Vahvacon Oy

-

Sähkösuunnittelu, Karawatski Oy

-

Palosammutuslaitteistosuunnittelu, FP-Ins Oy

-

Akustiikkasuunnittelu, Promethor Oy

-

Paloturvallisuussuunnittelu, L2 Paloturvallisuus Oy

-

Pihasuunnittelu Nomaji maisema-arkkitehdit Oy

-

Tilaaja

Helsingin kaupungin asunnot Oy

-
-
-

Hankesuunnitelma

7.2.2022

Liitteet

- Liite 1. Viitesuunnitelma 27.1.2022
- Liite 2. Tilaohjelma 31.1.2022
- Liite 3. Hankinta-arvoerittely 4.2.2022
- Liite 4. Kustannus selvitys 4.2.2022

Liittyvät asiakirjat

1. Tarvekuvaus - Vuorensyrjän palvelutalo 2020, HEL-2020-010279
2. Alustava tilaohjelma 27.9.2021
3. Jakomäentie 5 teknisiä erityisvaatimuksia EI ROBOTIIKKA 10.6.2021
4. Jakomäenpolku 5 keittiötilojen ja -laitteiden lähtötiedot 20.2.2021
5. Asemakaava 12495, Jakomäen sydän
6. Asemakaavaselostus, voimaantulo 24.10.2018
7. Rakennettavuus selvitys 9.7.2021
8. Kaupunginhallituksen pöytäkirjan 10.1.2022 liite 1
9. Tonttiosaston toimintaohje kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut 15.10.2021 (tontinvarausmuiston liite 5) sekä Kaivumaiden ja kiviaineksen käsittelyohje 27.10.2021 (tontinvarausmuiston liite 5a)
10. 21033 - Jakomäenpolku 5 LVIA-järjestelmäselostus
11. Hankesuunnitteluvaiheen alueryhmäkäsittelyn 13.1.2022 muistio
12. Työsuojelutoimikunnan lausunto 25.1.2022

BRUTTOALALASKELMA:

1.kerros:	1079 brm2
2.kerros:	1096 brm2
3.kerros:	1720 brm2
4.kerros:	1720 brm2
5.kerros:	1720 brm2
6.kerros:	1720 brm2
ullakko:	512 brm2
YHTEENSÄ:	9567 brm2

KERROSALALASKELMA:

1.kerros:	0 kem2
2.kerros:	82 kem2
3.kerros:	1493 kem2
4.kerros:	1493 kem2
5.kerros:	1493 kem2
6.kerros:	1493 kem2
ullakko:	0 kem2
YHTEENSÄ:	6053 kem2

KAAVAAN MERKITYY RAKENNUSOIKIUS 5400 kem2
(rakennusoikeuden ylitys 643 kem2, 12,0%)

Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat tilat:

Palvelutilat: 2665 kem2

KOKONAISKERROSALA 8718 kem²

KAAVAN VELVOITTAMAT AUTOPAIKAT:

Erityisasuminen 1 ap / 400 k-m2

Liiketilat: 1 ap / 80 k-m2

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %:lla.

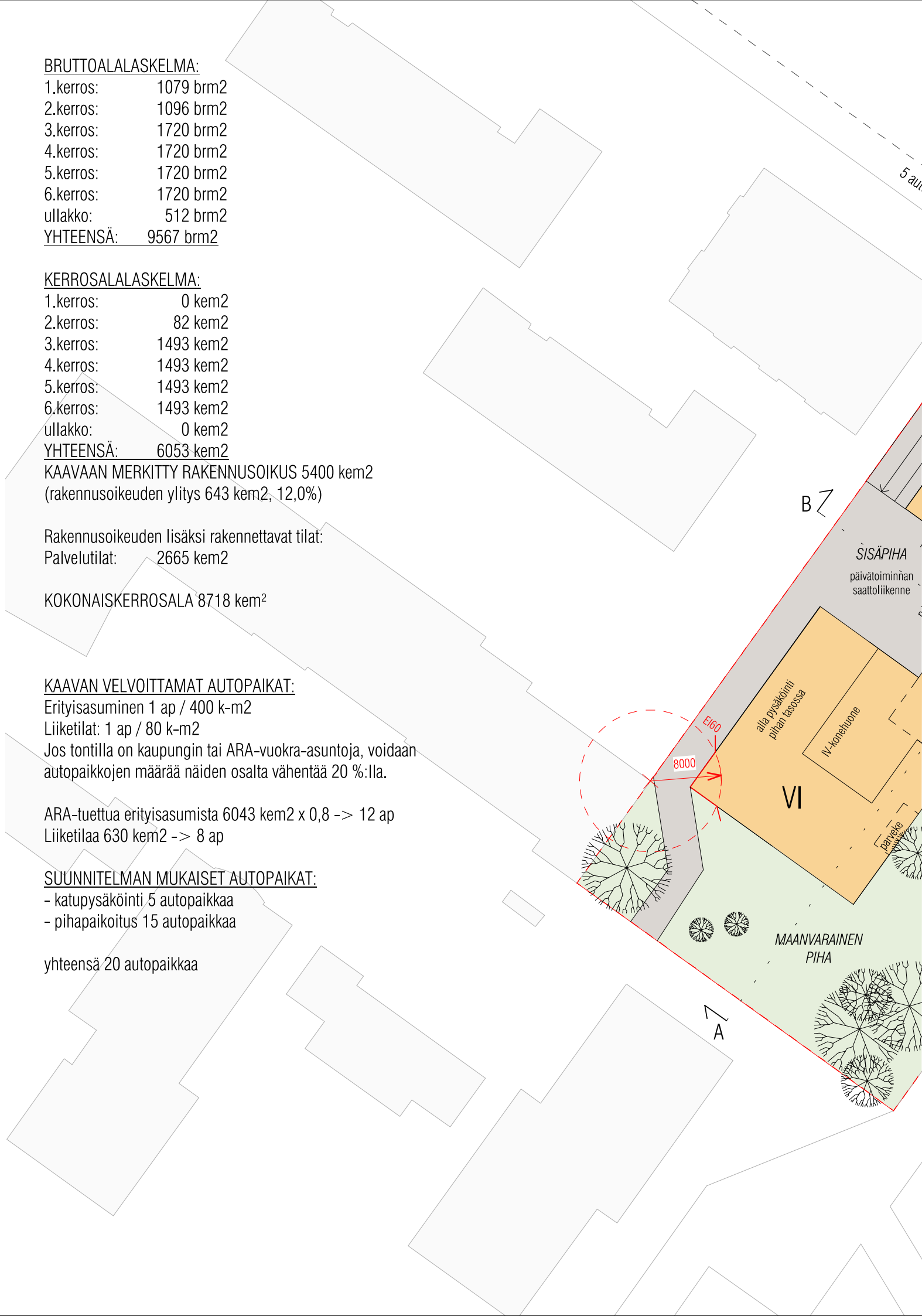
ARA-tuettua erityisasumista 6043 kem2 x 0,8 -> 12 ap

Liiketilaa 630 kem2 -> 8 ap

SUUNNITELMAN MUKAISET AUTOPAIKAT:

- katupysäköinti 5 autopaikkaa
- pihapaikoitus 15 autopaikkaa

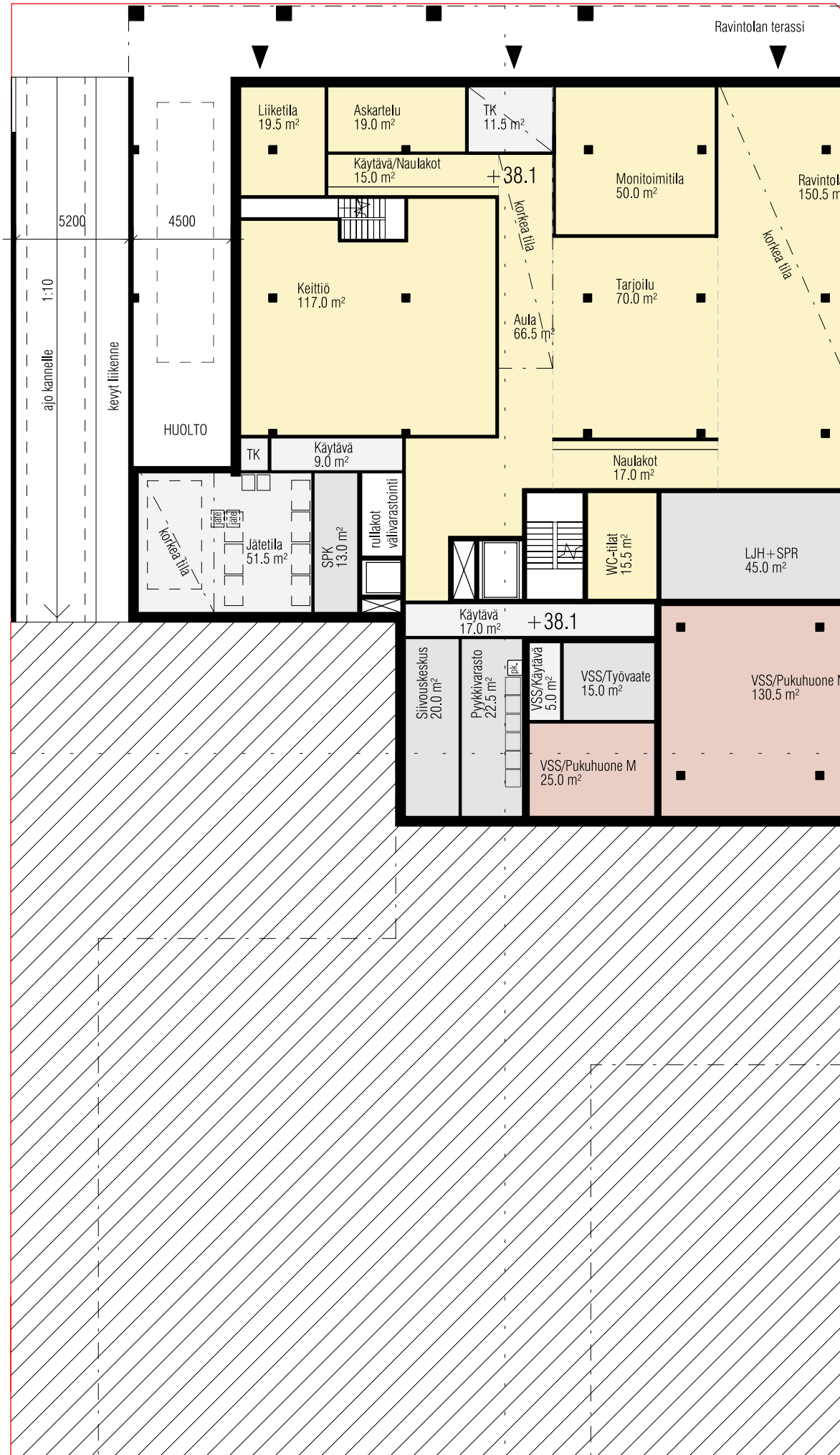
yhteensä 20 autopaikkaa



AUKIO
+38.0



tontin raja



B 1



kotihoiton henkilökunta

palvelujalon henkilökunta

Sairaanhoidajat
21.5 m²

Esihenkilö
13.5 m²

Kuntoutustiimi
22.5 m²

Lähipalvelualue 2
26.5 m²

Sihteeri
10.0 m²

Hilj. työtila
18.5 m²

Johtaja
12.5 m²

Varasto
7.0 m²

Lääkehuone
4.0 m²

Hilj. työtila
13.0 m²

Sihteeri
10.5 m²

Lähipalvelualue 1
26.0 m²

Kopio
3.5 m²

Arkisto
10.0 m²

Lääkäri
10.5 m²

Pkh 1
12.5 m²

Pkh 2
12.5 m²

+41.3 Käytävä
42.5 m²

Laukkukäilyt
7.0 m²

Eteinen
8.0 m²

WC

WC

WC

Toukutila
31.5 m²

+41.3 Kuntosali
50.5 m²

Käytävä +41.3

KHH
15.0 m²

Varasto
11.0 m²

LE-WC
6.0 m²

Ryhmä
54.0 m²

LE-WC
6.0 m²

+40.4

asiakas
10pp

Uloskäytävä +41.0
22.5 m²

Esihenkilö
10.0 m²

Käytävä
21.0 m²

pk

Kunt. varasto
16.5 m²

Käytävä
44.5 m²

Ryhmä 1 ruokailutila
57.5 m²

B

+40.7

SAATTOLIIKENNE

TK
10.0 m²

Ryhmä 1 eteinen
14.5 m²

Ryhmä 2 eteinen
14.5 m²

Toimisto
9.0 m²

WC

WC

Lepohuone
12.0 m²

Keittiö
25.0 m²

Pier.
13.0 m²

PYSÄKÖINTI 3 AP

Uloskäytävä +41.0
21.0 m²

pyörävarasto
16.5 m²

henk.
14pp

ruumisauto
LKSU-auto

LE-AP
ruumisauto
LKSU-auto

Var. + Siv.
10.0 m²

TK
6.5 m²

LE-WC
5.0 m²

LE-WC
5.0 m²

Ryhmä 2 olohuone
54.5 m²

+40.6

+40.0 PYSÄKÖINTI 14 AP

+40.3

tontin raja



B



Asuinhuone
25.0 m²

Ruokailutila
45.5 m²

Asuinhuone
25.0 m²

Asuinhuone
25.0 m²

Asuinhuone
25.0 m²

Keittiö
14.5 m²

Olohuone
42.5 m²

parveke

maksaruohokatto

Asuinhuone
25.0 m²

Varasto
8.0 m²

Asuinhuone
25.0 m²

Asuinhuone
25.0 m²

Apuväline
8.5 m²

Käytävä
18.0 m²

Asuinhuone
25.0 m²

Henkilökunnan työtila
18.0 m²

WC

WC

Var.
5.5 m²

Käytävä
10.5 m²

Esihenkilö
10.0 m²

Lääkejak.
7.0 m²

Porrashuone
49.5 m²

Asuinhuone
25.0 m²

Asuinhuone
25.5 m²

Eteinen
12.0 m²

Käytävä
26.0 m²

Apuväline
8.5 m²

Olohuone
42.5 m²

Varasto
8.5 m²

Keittiö
15.0 m²

Ruokailutila
42.5 m²

Käytävä
31.0 m²

yhteisparveke

Linnaavaate
9.0 m²

Vainopyörävarasto
19.5 m²

LE-WC
6.5 m²

Kodinholto+siiv.
20.0 m²

Siiv.
5.0 m²

Porrashuone
46.5 m²

Asuinhuone
25.0 m²

Asuinhuone
25.0 m²

Asuinhuone
25.0 m²

Löyly
7.0 m²

Pukuhuone
9.5 m²

Asuinhuone
25.0 m²

Suihku
9.5 m²

LE-WC
6.0 m²

Asuinhuone
25.0 m²

Varasto
9.0 m²

Eteinen
8.0 m²

Apuväline
12.5 m²

Asuinhuone
25.0 m²

Käytävä
42.0 m²

Keittiö
15.0 m²

Olohuone
48.0 m²

parveke

Asuinhuone
25.0 m²

Asuinhuone
25.0 m²

Asuinhuone
25.0 m²

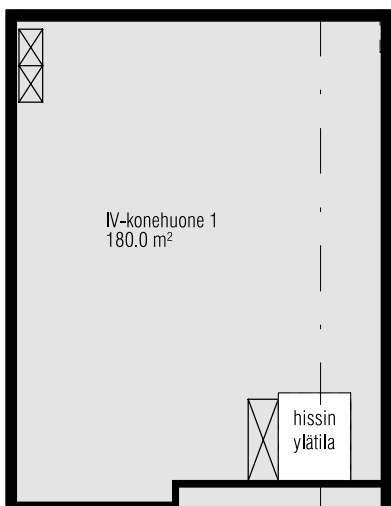
Asuinhuone
25.0 m²

Asuinhuone
25.0 m²



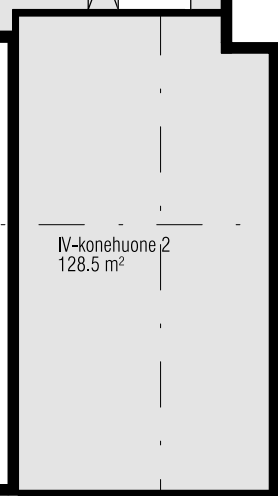
tontin raja

maksaruohokatto

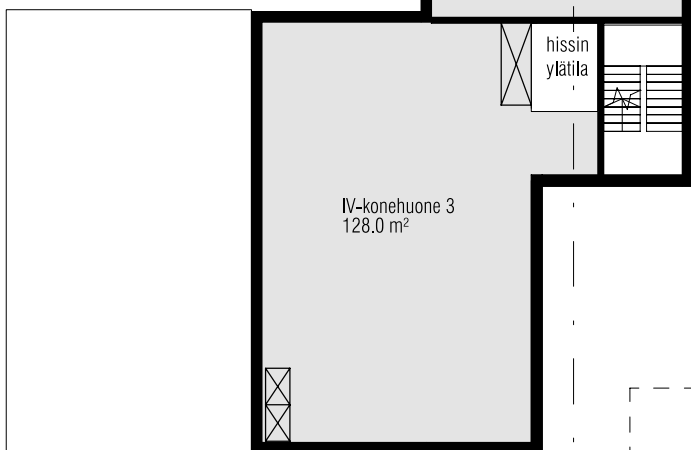


IV-konehuone 1
180.0 m²

hissin
ylätilä



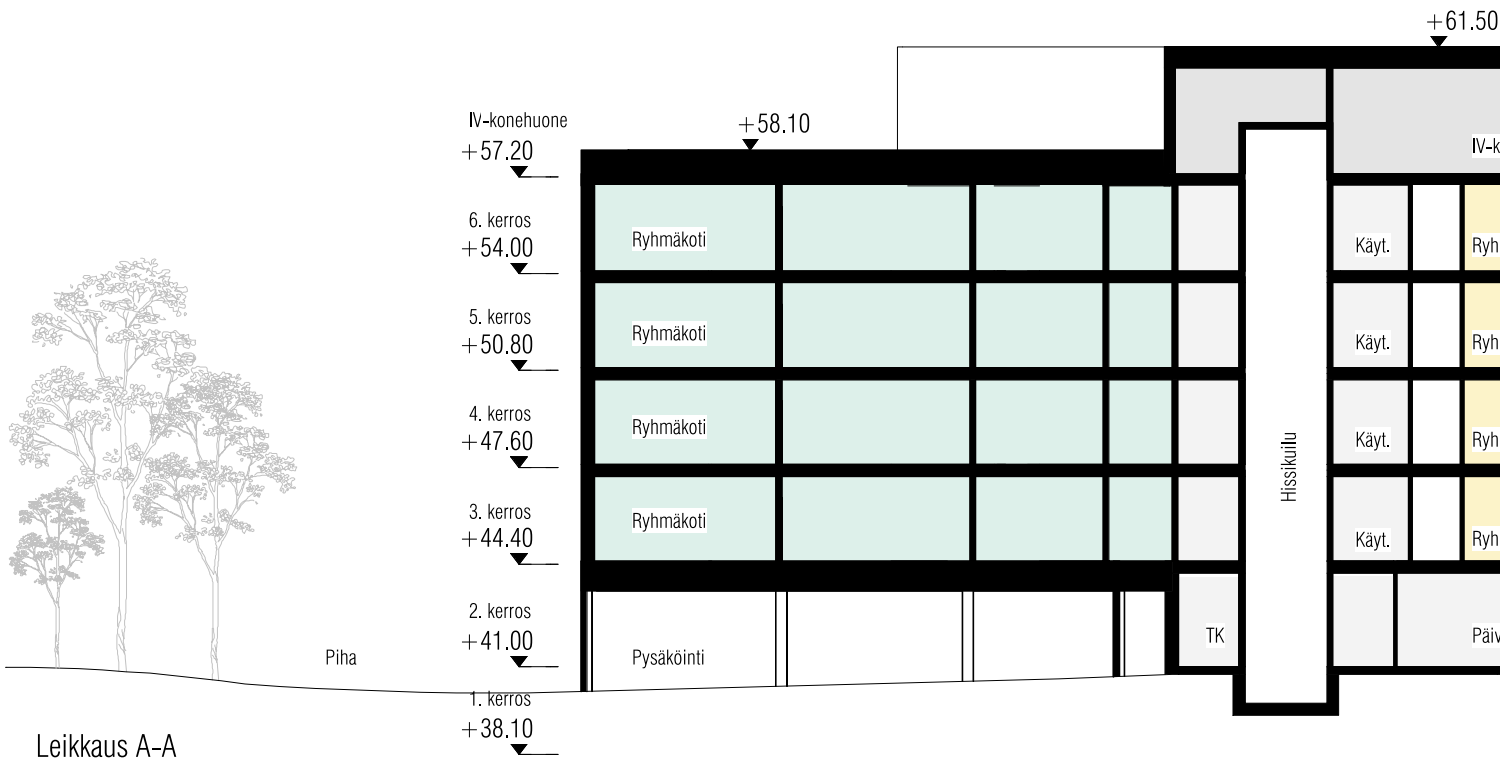
IV-konehuone 2
128.5 m²



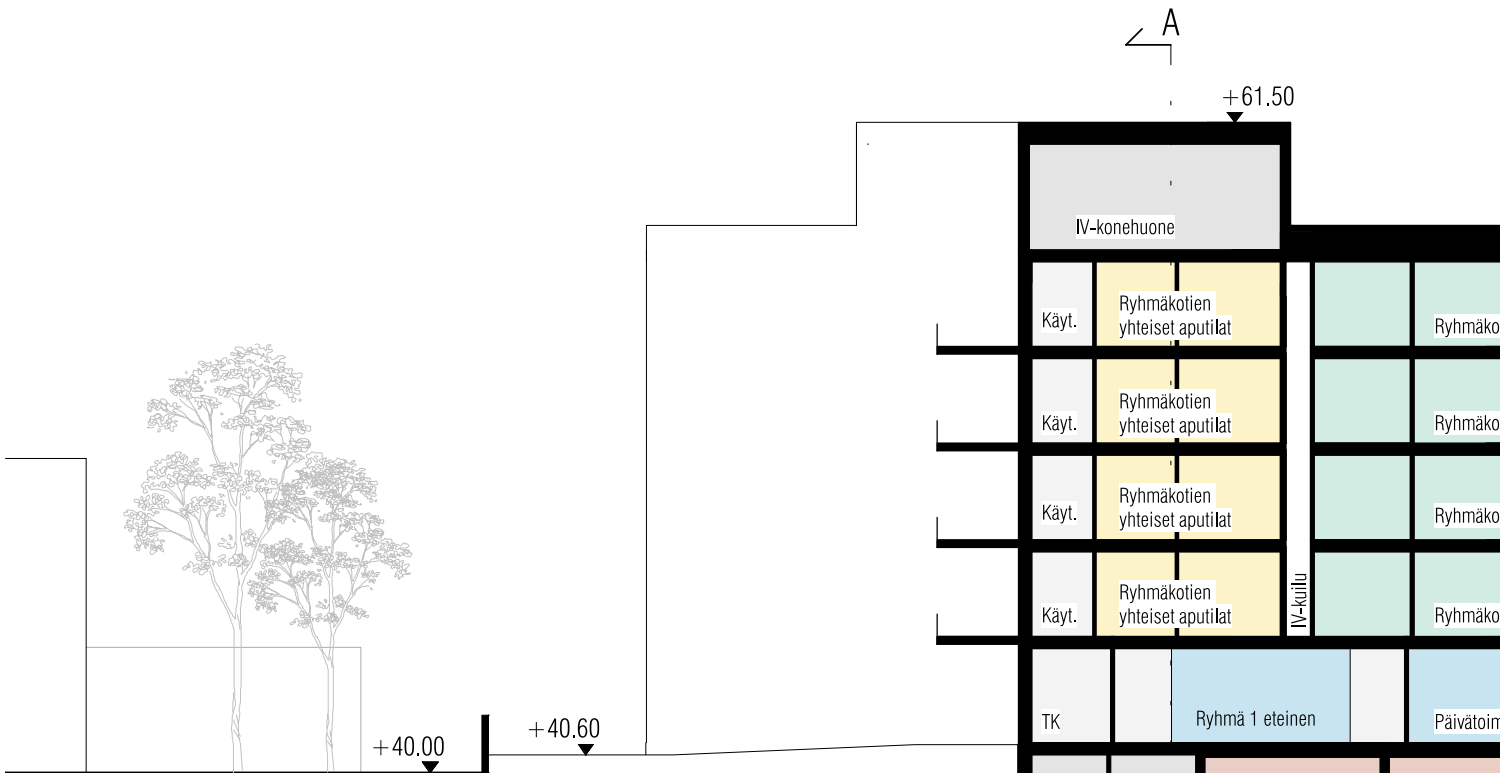
IV-konehuone 3
128.0 m²

hissin
ylätilä

B



Leikkaus A-A
1 : 250

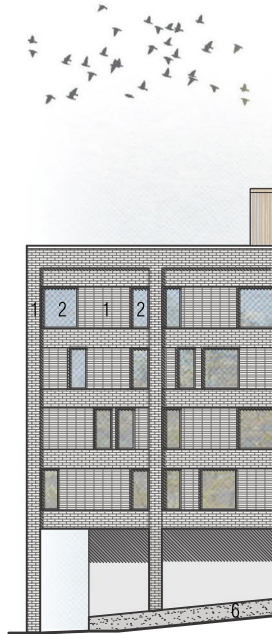


Leikkaus B-B
1 : 250



MATERIAALIT

- 1 Tiililaatta/ paikalla muurattu tiili, luonnonvalkoinen. Sauman väri tiilen sävyyn
- 2 Lasi, kirkas
- 3 Parvekelasitus
- 4 Lattateräskaitteet, maalattu tiilen sävyyn
- 5 Pelti, maalattu tiilen sävyyn
- 6 Sokkeli, betonipinta maalataan tiilen sävyyn
- 7 Puuverhous, kuultokäsittely
- 8 Puuritiä, kuultokäsittely



Uudisrakennus

Hanke:	Jakomäen palvelutalo			Rakennusoikeus	5400	
Tontti:	41200/17					
Käytetty kerrosala, asuntoala	6053	kem2				
Palvelutilojen lisäkerrosala	2677	kem2				
Asuntomäärä	104	kpl				
ryhmäkotiasuntojen keskipinta-ala	45,4	m2				
PALVELUASUMINEN						
						Huomioita
Ryhmäkoti 1						
Asukkaan omat tilat	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.	htm2		
asuinhuoneet	9	20,5	184,5	hym2		
kylpyhuone	9	4	36	hym2		
Asukkaiden yhteiset tilat						
keittiö			14,5	hym2		
ruokailutila			45,5	hym2		
oleskelu			42,5	hym2		
varasto			8	hym2		
apuvälineet			8,5	hym2		
ryhmäkodin liikennetilat			54,5	m2	sis. Eteinen	
Ryhmäkodin tilat yhteensä			394	m2		
Ryhmäkoti 2						
Asukkaan omat tilat	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.	htm2		
asuinhuoneet	8	20,5	164	hym2		
kylpyhuone	8	4	32	hym2		
Asukkaiden yhteiset tilat						
keittiö			15	hym2		
ruokailutila			42,5	hym2		
oleskelu			42,5	hym2		
varasto			8,5	hym2		
apuvälineet			8,5	hym2		
ryhmäkodin liikennetilat			69,5	m2	sis. Eteinen	
Ryhmäkodin tilat yhteensä			382,5	m2		
Ryhmäkoti 3						
Asukkaan omat tilat	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.	htm2		
asuinhuoneet	9	20,5	184,5	hym2		
kylpyhuone	9	4	36	hym2		
Asukkaiden yhteiset tilat						
keittiö			15	hym2		
ruokailutila			48,5	hym2		
oleskelu			48	hym2		
varasto			9	hym2		
apuvälineet			12,5	hym2		
ryhmäkodin liikennetilat			50	m2	sis. Eteinen	
Ryhmäkodin tilat yhteensä			403,5	m2		
Ryhmäkotien 1-3 yhteiset tilat						
	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.		Huomioita	
sauna			32	hym2		
kodinhoito- ja siivous			20	hym2		
henkilökunnan työtila			18	hym2		
esihenkilön työtila			10	hym2		
lääkkeenjako-tila (sote)			7	hym2		
liinavaatevarasto			9	hym2		
vaippavarasto			19,5	hym2		
varasto (palvelutilaa)			5,5	hym2		
henkilökunnan wc (palvelutilaa)	2	2,5	5	hym2		
vieras-wc			6,5	hym2		
yhteisiin tiloihin liittyvää liikennetilaa			96,5	m2		
yhteistilat yhteensä			229	m2		

Tripletti 1 yhteensä		1180	m2		
Tripletti 2 yhteensä		1180	m2		
Tripletti 3 yhteensä		1180	m2		
Tripletti 4 yhteensä		1180	m2		
	Ryhmäkodit yhteensä	4720	m2		
Muut asumista palvelevat liikennetilat		pinta-ala			
Porrashuone (sis. hissit, pl. vähäistä suuremmat valoaukot)		225	m2	2-6. kerros	
Käytävät		29	m2	2. kerros	
	liikennetilat yhteensä	254	m2		
LIIKE-, TOIMISTO- JA PALVELUTILAT					
Palvelukeskus	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.	Huomioita	
Sisääntulo ja siihen liittyvät toiminnot					
tuulikaappi	2	11,5+2	15,5	hym2	pääsis. + huolto
wc-tilat			15,5	hym2	
naulakkotilat		15+17	32	hym2	
aula			66,5	hym2	
Ravintola					
keittiö			117	hym2	
tarjoilulinjasto ja kahvila/kioski			70	hym2	
ravintola			150,5	hym2	
Muut yhteistilat					
monitoimitila			50	hym2	
kuntosali			50,5	hym2	
puku-, pesu- ja wc-tilat	2	12,5	25	hym2	
monitoimitila 1 (kampaamo, hieroja jne.)			19,5	hym2	
askartelu/asiakasryhmätila			19	hym2	
Huolto- ja varastotilat					
siivouskeskus			20	hym2	
pyykkivarasto			22,5	hym2	
henkilökunnan työvaatteet			15	hym2	
jätetila			51,5	hym2	
				hym2	
Henkilökunnan tilat					
pukutilat N			130,5	hym2	VSS
pukutilat M			25	hym2	
johtaja			12,5	hym2	
lääkärin työtila			10,5	hym2	
sihteerin työtila			10,5	hym2	
hiljainen työtila, tapaamiset			18,5	hym2	
kodinhoituhuone			15	hym2	
kopiointi			3,5	hym2	
arkisto			10	hym2	
kuntoutustiimi			22,5	hym2	
henkilökunnan taukotila			31,5	hym2	
	Palvelukeskuksen hyötyala yhteensä		1030	hym2	
Päivätoiminta	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.	Huomioita	
eteinen	2	14,5	29	hym2	
olohuone	2	54+54,5	108,5	hym2	
ruokailu	2	57,5+54,5	112	hym2	
esihenkilö			10	hym2	
pienryhmähuone	2	12+13,5	25,5	hym2	
keittiö			25	hym2	
toimisto			9	hym2	
lepotila asiakkaalle			12	hym2	
varasto+siivous	2	10+11	21	hym2	
wc:t	4	5,5	22	hym2	
henkilökunnan wc	2	2	4	hym2	
	Päivätoiminnan tilat, hyötyala yhteensä		378	hym2	

Kotihoito	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.		Huomioita
Lähipalvelualueita	2	26+26,5	52,5	hym2	
hiljaisen työn tila	1		13	hym2	
esihenkilö	1		13,5	hym2	
sihteeri	1		10		
kotisairaanhoidajat	1		21,5	hym2	
lääkehuone	1		4	hym2	
wc	3	2	6	hym2	yhteiset
taukotila+ keittiö				hym2	yhteinen
laukkukaapit	1		7	hym2	
varasto	2	7	14	hym2	
kopio				hym2	yhteinen
Kotihoidon työtilat, hyötyala yhteensä			141,5	hym2	
Palvelukeskuksen hyötyala + ryhmäkotien alat yhteensä			7185,5	hym2	
Liikennetilat	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.		Huomioita
porrasuoneet			31	m2	
käytävät			379	m2	
Liikennetilat yhteensä			410	m2	
Aputilat	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.		Huomioita
pyörävarastot	1		16,5	m2	henkilökunnan pyöräpaikat
Aputilat yhteensä			16,5	m2	
Tekniset tilat	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.		Huomioita
Sähköpääkeskus			13	m2	
Lämmönjakuhuone ja spinklerikeskus			45	m2	
Ilmanvaihtokonehuone	3		436,5	m2	
Talopakama				m2	
Mittarikeskus				m2	
Porrasjakamo	8	1,5	12	m2	
Kiinteistökeskus				m2	
Muuntamotila Helen			20	m2	
Tekniset tilat yhteensä			526,5	m2	
LÄMMIN Bruttoala yhteensä, [brm2]					9580

Hankkeen tavoitehinalaskelman oletukset			Huomiot:
Bruttotehokkuus	18,20	brm2/htm2	
Liikennetilat	4,28	%/brm2	
Autohalli			
Pinta-ala	0	htm2	<i>sis. Lastaustila, kuorma-auton kääntötila ja pyöräpaikat</i>
Autopaikkojen lukumäärä		kpl	
Apupaikkojen lukumäärä		kpl	
Paikan pinta-ala tarve	0,0	htm2/paikka	
kommentit:			
<i>kommentteja voi kirjoittaa tähän.</i>			

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Jakomäki Jakomäenpolku 5 ER		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6		Fax	
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Huon. ala yht., htm ² 6 839,0	Huoneistojen Ikkpa, htm ²	Bruttoala, brm ² 9 580,0	Htm ² /brm ² 0,71
Us-jm	Us-jm/brm ² 0,00	Tilavuus, rm ³	1,40		
<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.....	25 021 774	31 027 000	4 537	92,1
	2. LV-tekniiset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötöyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6.				0,0
	7. pysäköinti 14 ap	-365 323	-453 000	-66	-1,3
		24 656 452	30 574 000	4 471	90,8
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	5 988	7 425	1	
	3. tiivaysmittaus	11 976	14 850	2	
		17 964	22 275	3	0,1
C. Yleiskustannukset	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
	a) rakennussuunnittelu.....				
	b) rakennesuunnittelu.....				
	c) LVI-suunnittelu.....				
	d) sähkösuunnittelu.....				
	e) pohjatutkimus.....				
	f) talotekniikan valvonta				
	g) ARVIO yhteensä	992 758	1 231 020	180	
		992 758	1 231 020	180	3,7
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	1 489 137	1 846 530	270	
		1 489 137	1 846 530	270	5,5
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	27 156 310	33 673 825	4 924	100,0

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).....	<u>365 323</u>	<u>453 000</u>	<u>66</u>
2. LIITTYMISMAKSUT			
2a Liittyminen verkostoihin			
1. Viemäri.....	_____	_____	_____
2. Vesijohto.....	_____	_____	_____
3. Sähkö.....	_____	_____	_____
4. Puhelin.....	_____	_____	_____
5. Kaukolämpö.....	_____	_____	_____
6. Kaapeli-TV.....	_____	_____	_____
7. Muu: ARVIO yhteensä	<u>282 258</u>	<u>350 000</u>	<u>51</u>
	<u>282 258</u>	<u>350 000</u>	<u>51</u>
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....	_____	_____	_____
2. Alueellinen taide.....	_____	_____	_____
3. Alueellinen yhteistila.....	_____	_____	_____
4. Alueellinen autopaikoitus.....	_____	_____	_____
	<u>0</u>	<u>0</u>	_____
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....	_____	_____	_____
2. Varainsiirtovero.....	_____	_____	_____
3. Kiinteistövero.....	<u>32 500</u>	<u>32 500</u>	<u>5</u>
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	<u>2 500</u>	<u>2 500</u>	<u>0</u>
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra ARVIO	<u>478 700</u>	<u>478 700</u>	<u>70</u>
	<u>513 700</u>	<u>513 700</u>	<u>75</u>
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	<u>28 317 591</u>	<u>34 990 525</u>	<u>5 116</u>
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____	_____	<u>0</u>	_____
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	<u>28 317 591</u>	<u>34 990 525</u>	<u>5 116</u>
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 4.2.2022	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys		

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Jakomäki Jakomäenpolku 5 ER		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6		Fax		
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Asuntoala yht.,asm ²	Asuntojen lkm	Kpa, asm ²	Bruttoala,brm ²	Asm ² /brm ²
		4 720,0	104	45,4		
Us-jm	Us-jm/brm ²	Tilavuus, rm ³	0,00			
	#JAKO/0!					
<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/kokonaisurakka.....	16 722 461	20 735 852	4 393	90,7
	2. LV-tekniiset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6.				0,0
	7.				0,0
		16 722 461	20 735 852	4 393	90,7
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	3 774	4 680	1	
	3. tiivaysmittaus	7 548	9 360	2	
		11 323	14 040	3	0,1
C. Yleiskustannukset	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
	a) rakennussuunnittelu.....				
	b) rakennesuunnittelu.....				
	c) LVI-suunnittelu.....				
	d) sähkösuunnittelu.....				
	e) pohjatutkimus.....				
	f) talotekniikan valvonta				
	g) ARVIO yhteensä	685 161	849 600	180	
		685 161	849 600	180	3,7
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	1 027 742	1 274 400	270	
		1 027 742	1 274 400	270	5,6
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	18 446 687	22 873 892	4 846	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	195 484	242 400	51
	195 484	242 400	51
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....			
2. Alueellinen taide.....			
3. Alueellinen yhteistila.....			
4. Alueellinen autopaikoitus.....			
	0	0	
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....			
2. Varainsiirtovero.....			
3. Kiinteistövero.....	22 421	22 421	5
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	1 771	1 771	0
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra ARVIO	330 300	330 300	70
	354 492	354 492	75
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	18 996 663	23 470 784	4 973
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	18 996 663	23 470 784	4 973
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 4.2.2022	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys		

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Jakomäki Jakomäenpolku 5 ER	Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6
Rakennushankkeen osoite Jakomäenpolku 5, 00770 HELSINKI	Sijaintikunta Helsinki

Käytetty kerrosala, kem	Sallittu kerrosala, kem	Huon. ala ynt., ntm 1 030,0	Huoneistojen ikkpa, ntm	Bruttoala, brm ²	Htm ² /brm ²
Us-jm	Us-jm/brm ² #JAKO/0!	Tilavuus, rm ³		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.....	3 900 872	4 837 081	4 696	92,9
	2. LV-tekniiset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6. autopaikat, 3 ap	-78 283	-97 071	-94	-1,9
	7.				0,0
		3 822 589	4 740 010	4 602	91,1
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....	544	675	1	
	2. lämpökuvaus	1 089	1 350	1	
	3. tiiveysmittaus				
		1 633	2 025	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	149 516	185 400	180	
		149 516	185 400	180	3,6
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
a) rahoituskulut.....					
b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	224 274	278 100	270		
	224 274	278 100	270	5,3	
Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä		4 198 012	5 205 535	5 054	100,0

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).....	<u>78 283</u>	<u>97 071</u>	<u>94</u>
2. LIITTYMISMAKSUT			
2a Liittyminen verkostoihin			
1. Viemäri.....	_____	_____	_____
2. Vesijohto.....	_____	_____	_____
3. Sähkö.....	_____	_____	_____
4. Puhelin.....	_____	_____	_____
5. Kaukolämpö.....	_____	_____	_____
6. Kaapeli-TV.....	_____	_____	_____
7. Muu: ARVIO yhteensä	<u>42 500</u>	<u>52 700</u>	<u>51</u>
	<u>42 500</u>	<u>52 700</u>	<u>51</u>
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....	_____	_____	_____
2. Alueellinen taide.....	_____	_____	_____
3. Alueellinen yhteistila.....	_____	_____	_____
4. Alueellinen autopaikoitus.....	_____	_____	_____
	<u>0</u>	<u>0</u>	_____
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....	_____	_____	_____
2. Varainsiirtovero.....	_____	_____	_____
3. Kiinteistövero.....	<u>4 895</u>	<u>4 895</u>	<u>5</u>
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	<u>377</u>	<u>377</u>	<u>0</u>
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra ARVIO	<u>72 100</u>	<u>72 100</u>	<u>70</u>
	<u>77 372</u>	<u>77 372</u>	<u>75</u>
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	<u><u>4 396 167</u></u>	<u><u>5 432 678</u></u>	<u><u>5 274</u></u>
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____	_____	<u>0</u>	_____
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	<u><u>4 396 167</u></u>	<u><u>5 432 678</u></u>	<u><u>5 274</u></u>
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 4.2.2022	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys		

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Jakomäki Jakomäenpolku 5 ER		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6	
Rakennushankkeen osoite Jakomäenpolku 5, 00770 HELSINKI			Sijaintikunta Helsinki
R k t t i t h d h k i l ä		P h l i	
Fax			
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Huon. ala yht., htm ² 671,5	Huoneistojen lkp, htm ²
Us-jm	Us-jm/brm ² #JAKO/0!	Tilavuus, rm ³	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.....	2 893 582	3 588 042	5 343	101,4
	2. LV-tekniiset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6. autopaikat, 11 ap	-287 040	-355 929	-530	-10,1
	7.				0,0
		2 606 543	3 232 113	4 813	91,3
B. Erillis-	1. Tarvikkeet ja laitteet asennuk-				
hankinnat	sineen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	1 125	1 395	2	
	3. tiivaysmittaus	2 250	2 790	4	
		3 375	4 185	6	0,1
C. Yleiskus-	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
tannukset	a) rakennussuunnittelu.....				
	b) rakennesuunnittelu.....				
	c) LVI-suunnittelu.....				
	d) sähkösuunnittelu.....				
	e) pohjatutkimus.....				
	f) talotekniikan valvonta				
	g) ARVIO yhteensä	97 476	120 870	180	
		97 476	120 870	180	3,4
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	146 214	181 305	270	
		146 214	181 305	270	5,1
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	2 853 607	3 538 473	5 270	100,0

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).....	287 040	355 929	530
2. LIITTYMISMAKSUT			
2a Liittyminen verkostoihin			
1. Viemäri.....			
2. Vesijohto.....			
3. Sähkö.....			
4. Puhelin.....			
5. Kaukolämpö.....			
6. Kaapeli-TV.....			
7. Muu: ARVIO yhteensä	27 742	34 400	51
	27 742	34 400	51
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....			
2. Alueellinen taide.....			
3. Alueellinen yhteistila.....			
4. Alueellinen autopaikoitus.....			
	0	0	
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....			
2. Varainsiirtovero.....			
3. Kiinteistövero.....	3 200	3 200	5
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	200	200	0
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra ARVIO	47 000	47 000	70
	50 400	50 400	75
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	3 218 789	3 979 202	5 926
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	3 218 789	3 979 202	5 926
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 4.2.2022	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys		

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Jakomäki Jakomäenpolku 5 ER	Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6
Rakennushankkeen osoite Jakomäenpolku 5, 00770 HELSINKI	Sijaintikunta Helsinki
	Fax

Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Huon. ala yht., htm ² 378,0	Huoneistojen lkm	Kpa, htm ²	Bruttoala, brm ²	Htm ² /brm ²
Us-jm	Us-jm/brm ² #JAKO/0!	Tilavuus, rm ³	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.....	1 330 290	1 649 560	4 364	90,6
	2. LV-tekniiset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6.				0,0
	7.				0,0
		1 330 290	1 649 560	4 364	90,6
B. Erillis-	1. Tarvikkeet ja laitteet asennuk-				
hankinnat	sineen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	435	540	1	
	3. tiivaysmittaus	871	1 080	3	
		1 306	1 620	4	0,1
C. Yleiskus-	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
tannukset	a) rakennussuunnittelu.....				
	b) rakennesuunnittelu.....				
	c) LVI-suunnittelu.....				
	d) sähkösuunnittelu.....				
	e) pohjatutkimus.....				
	f) talotekniikan valvonta				
	g) ARVIO yhteensä	54 871	68 040	180	
		54 871	68 040	180	3,7
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	82 306	102 060	270	
		82 306	102 060	270	5,6
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	1 468 774	1 821 280	4 818	100,0

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	15 565	19 300	51
	15 565	19 300	51
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....			
2. Alueellinen taide.....			
3. Alueellinen yhteistila.....			
4. Alueellinen autopaikoitus.....			
	0	0	
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....			
2. Varainsiirtovero.....			
3. Kiinteistövero.....	1 796	1 796	5
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	138	138	0
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra ARVIO	26 500	26 500	70
	28 434	28 434	75
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	1 512 773	1 869 014	4 944
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	1 512 773	1 869 014	4 944
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 4.2.2022	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys		

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Jakomäki Jakomäenpolku 5 ER	Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6
--	---

Fax

Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Huon. ala yht., htm ² 19,5	Huoneistojen lkm	Kpa, htm ²	Bruttoala, brm ²	Htm ² /brm ²
Us-jm	Us-jm/brm ² #JAKO/0!	Tilavuus, rm ³	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.....	71 504	88 665	4 547	90,7
	2. LV-tekniiset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6.				0,0
	7.				0,0
		71 504	88 665	4 547	90,7
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	73	90	5	
	3. tiiveysmittaus	145	180	9	
		218	270	14	0,3
C. Yleiskustannukset	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
	a) rakennussuunnittelu.....				
	b) rakennesuunnittelu.....				
	c) LVI-suunnittelu.....				
	d) sähkösuunnittelu.....				
	e) pohjatutkimus.....				
	f) talotekniikan valvonta				
	g) ARVIO yhteensä	2 831	3 510	180	
		2 831	3 510	180	3,6
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	4 246	5 265	270	
		4 246	5 265	270	5,4
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	78 798	97 710	5 011	100,0

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	806	1 000	51
	806	1 000	51
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....			
2. Alueellinen taide.....			
3. Alueellinen yhteistila.....			
4. Alueellinen autopaikoitus.....			
	0	0	
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....			
2. Varainsiirtovero.....			
3. Kiinteistövero.....	93	93	5
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	7	7	0
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra ARVIO	1 400	1 400	72
	1 500	1 500	77
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	81 105	100 210	5 139
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	81 105	100 210	5 139
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 4.2.2022	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys		

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Jakomäki Jakomäenpolku 5 ER		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6	
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö)		Puhelin	Fax
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Huon. ala yht., htm ² 20,0	Huoneistojen lkm Kpa, htm ²
Us-jm	Us-jm/brm ² #JAKO/0!	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.....	103 065	127 800	6 390	93,3
	2. LV-tekniset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6.				0,0
	7.				0,0
		103 065	127 800	6 390	93,3
B. Erillis-	1. Tarvikkeet ja laitteet asennuk-				
hankinnat	sineen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	36	45	2	
	3. tiivaysmittaus	73	90	5	
		109	135	7	0,1
C. Yleiskus-	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
tannukset	a) rakennussuunnittelu.....				
	b) rakennesuunnittelu.....				
	c) LVI-suunnittelu.....				
	d) sähkösuunnittelu.....				
	e) pohjatutkimus.....				
	f) talotekniikan valvonta				
	g) ARVIO yhteensä	2 903	3 600	180	
		2 903	3 600	180	2,6
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	4 355	5 400	270	
		4 355	5 400	270	3,9
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	110 431	136 935	6 847	100,0

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	161	200	10
	161	200	10
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....			
2. Alueellinen taide.....			
3. Alueellinen yhteistila.....			
4. Alueellinen autopaikoitus.....			
	0	0	
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....			
2. Varainsiirtovero.....			
3. Kiinteistövero.....	95	95	5
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	7	7	0
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra ARVIO	1 400	1 400	70
	1 502	1 502	75
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	112 095	138 637	6 932
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	112 095	138 637	6 932
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 4.2.2022	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys		

Helsinki

HEKA JAKOMAKI JAKOMAENTIE 5 ER
TONTTI 41200/17
HANKENUMERO 2825001913

HANKESUUNNITTELUVAIHEEN KUSTANNUSELITYS**Lähtötiedot:**

Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio perustuu seuraaviin suunnitelmiin:

- Asemakava-kanta 25.11.2019
- Viitesuunnitelmat Studio Puisto Arkkitehdit Oy 27.1.2022
- Tilaohjelma 31.1.2022
- Rakennettavuus selvitykset 9.7.2021
- Energiamuotojen elinkaaritarkastelu 13.10.2021
- Energiamuotojen kustannukset 13.10.2021
- LVIÄ-järjestelmäkuvaus 18.10.2021
- IV-KH pohjaluonnokset
- LVIÄ-järjestelmäselostus
- Sähkö- ja telejärjestelmien kuvaus 19.10.2021

Kustannusarvio on laadittu Helsingin lokaan hintatasoon Haahtelan Taku 2021 kustannuslaskentaohjelman mukaisella tavoitehintamenetelmällä. Rakennuskustannusindeksi on olessa 113,1 (10/2020).

Laajuustiedot (Tilaohjelman 15.10.2021 mukaan):

	KOKO HANKE	PALVELUASUMINEN	PALVELUKESKUS	SOTE	PÄIVÄTOIMINTA	LIIKETILA	MUUNTAMO
rakennuskoikeus, k-m ²	5 400						
huoneisto- / asuinala htm ² /asm ²	6 839	4 720	1 030	672	378	20	20
Asuntojen lkm	104	104					
tekniset tilat, hum ²	527						
liikenneilat, (lämmintila), hum ²	667						
bruttoala, btm ²	9 580						

Laskentaperusteita:

- Vileistä
 - pysäköintipaikat maanpinnalla
- Alue- ja pohjarakennus
 - alueella kulkevien putkien ja kaapeleiden sekä purettujen rakenteiden perustusten tms. rakenteiden aiheuttamia haittoja ei ole huomioitu
 - Tontilla olevan päiväkotirakennuksen purku ei sisälly kustannuksiin
 - vestiivittä rakenteita ei ole huomioitu (alun lattia +38,1 ja pohjavedenpinta korkeimmallaan ollut tasolla +38)
 - pilaantuneiden maa-ainesten poisto ei ole huomioitu
 - kalvumaiden käyttöä täytössä ei ole huomioitu
 - kalvumäärät perustuvat nykyisiin maanpinnan korkoihin ja arvioitujen perustamistason
 - hulevesien viivytys huomioitu
 - paalutus, tb paalut 300x300mm, paalupituus keksimäärin 6m
 - alueen pintarakenteet arvioitu asemajärjestelmästä
 - ulkopuoliset rakenteet on huomioitu arviona, aluevarusteet tavoitehintaperusteisesti
- Perustukset
 - VSS:n ja tekn/huoltoiltojen alapohjat huomioitu maanvastaisena, muualla tuuletuvina
- Runko- ja valparakenteet
 - runkorakenteet huomioitu tavoitehintaperusteisesti (pilaripalkki-runko, OL-väliopohjat)
 - julkisivu paikalla muurattu tiili / puuverhoos
 - 1. kerroksen lasiseinäsuosuksille on huomioitu apurunko
 - arkkitehtuurin, kattoteräksistä ja pihakannen rakenteista huomioitu lisäkustannus
 - valpan säksuoja huomioitu
- Täydentävät rakenteet
 - ikkunamäärä arvioitu julkisivupinnoituksen mukaan
 - ravintolan huomioitu jakoseinä, muihin tiloihin ei ole huomioitu jakoseiniä
 - välivoilin huomioitu lisäkustannus
 - oviautomatiikka ja sähkökukat huomioitu ulko- ja sisäoviin
- Pintarakenteet
 - pintamateriaalit rakennustapaselostuksen mukaan
- Kalusteet, varusteet ja laitteet
 - kalusteet, varusteet ja laitteet rakennustapaselostuksen mukaan
 - ryhmäkodin wc-pesuhuoneiden varusteisiin on huomioitu 3 000€/tila (alv.0%)
 - ryhmäkodin asumisolosuhteiden laitteet on huomioitu kotitiloustasoa
 - ryhmäkodin kodinhoitolojen laitteiden kustannukset on huomioitu arviona
 - päivätoiminnan keittiön laitteet on huomioitu arviona
 - valmistuskeittiön rst-kalusteet ja laitteet sekä jakelu-kalusteet huomioitu
 - mahdollisia jätteenpäästöjä ei ole huomioitu
 - lähipalvelualueille 1 ja 2 ei ole huomioitu mahdollisia palvelutiskkejä
 - automaattista pesuaukkojen täyttöjärjestelmää ei ole huomioitu, jäte- ja pyykkikulujen rakenteet ja luukut on huomioitu
- Talotekniikka ja sähkötekniikka
 - LVIÄ-kustannukset huomioitu tavoitehintaperusteisesti
 - veden jäähdytyskone (VE1) ja maalämpö + sähkökatkila-järjestelmän (VE2) kustannukset perustuvat energiaselvityksen investointikustannuksiin
 - maalämmön kustannuksissa on huomioitu arviona tilatarpeen kasvu tekniselle tilalle
 - lattia- ja ilmalämmitys / viilennys on huomioitu koko rakennukseen 1.-5. kerroksissa
 - vaihtoehtoverailuna on laskettu lämmitys / viilennys kattosäteilyillä
 - ilmanvaihdon jäähdytys on huomioitu em. viilennyksen lisäksi
 - jäte- ja pyykkilujärjestelmä ei ole huomioitu
 - sprinkkaus huomioitu korkeapainesprinkkausena (autohallia ei sprinkkauteta)
 - ravintolasta huomioitu rasvahormi vesikatolle
 - sutohalli on huomioitu kylmänä (avoim, asfalttipohja)
 - sähköautojen latauspisteiden kustannukset on huomioitu tilaajan ohjeen mukaan

Rakennuttajan kustannusarviot:	
	KOKO HANKE
tontin rakennusaikainen vuokra € , alv 24 % , ~70 €/htm2	478 700
kunnallistekniset liittymät 1,3 % , € , alv 24 %	350 000
ATT:n suunnittelu € , alv 24 % , 150 €/htm2	1 231 020
rakennuttaminen ja rahoitus € , alv 24 %	1 846 530

- Hankevaraukset:**
- Lisä- ja muutostyövaraus 2 %
 - Suunnittelun aikainen kustannusten nousuvaraus 2 %
 - Rakentamisen aikainen kustannusten nousuvaraus 2 %
 - Riskivaraus 5 %
 - ATT:n vaatimat takaut 2 %

Kustannusarviot (sis. Alv 24 %):

	KOKO HANKE		PALVELUASUMINEN		PALVELLUKESKUS		SOTE		PÄIVÄTOIMINTA		LIIKETILA		MUUNTAMO	
	€	€/htm2	€	€/asm2	€	€/htm2	€	€/htm2	€	€/htm2	€	€/htm2	€	€/htm2
Rakennuskustannukset	33 673 825	4 924	22 873 892	4 846	5 205 535	5 054	3 538 473	5 270	1 821 280	4 818	97 710	5 011	136 935	6 847
Hankinta-arvo	34 990 525	5 116	23 470 784	4 973	5 432 678	5 274	3 979 202	5 926	1 869 014	4 944	100 210	5 139	138 637	6 932

Rakennuskustannuksiin sisältyvät:

- urakkakustannukset
- erillishankinnat
- suunnittelukustannukset
- rakennuttajan palkkio + rahoituskulut

Hankinta-arvoon sisältyvät:

- rakennuskustannukset
- pysäköinti
- kunnallistekniset liittymismaksut
- tontin rakennusaikainen vuokra ym. Maapohjakustannukset

Kokonaiskustannukset palveluasuntoa kohden ovat:

225 681 € (sis.alv24%)

Autopaikkojen kustannukset:

453 000 € (sis.alv24%)
32 357 €/ap

Taloudellisuus:

Heka Jakomäentie 5 ER kohde on luotu pääosin asemakaavan mukaisesti. Pokkeamaa on kerroskorkeudessa ja kem-vaatimuksissa, joista on neuvoteltu kaavoittajan kanssa. Kem-ylitys ja kerrospoikkeama tarvitaan, jotta Soten vaatimat tilat saadaan mahtumaan ja toimiviksi.

Heka Jakomäentien 5 ER kustannuksia on saatu hankesuunnittelun aikana karsittu mm.

- Autohallin siirtämisellä maantasoon
- > ei vesi- ja lämmitysjärjestelmien
- > ei vesivihäjä rakenteita
- > louhinnan pienentyminen
- > ei sprinklausta

Heka Jakomäentie 5 ER kohteen kustannuslaskennassa laskettiin vaihtoehtoisia kustannuksia julkisivulle ja lämmitystavalle. Näitä ei kuitenkaan vielä toistaiseksi hankkeelle valittu.

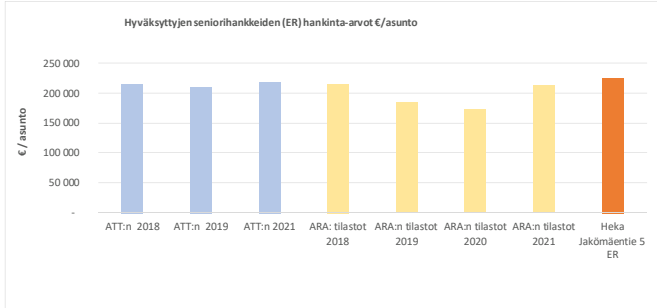
- tiililaattapintainen SW-elementti

-> kustannusvaikutus -406 000 €; 2 700 €/palveluasunto

-kattosäteilylajit

-> kustannusvaikutus - 276 000 €; 1 830 €/palveluasunto

Heka Jakomäki Jakomäentie 5 ER kohteen kustannukset ovat hiukan koholla, jos verrattuna hyväksytyihin ER-kohteiden kustannuksiin. Yliys noin 10 500 €/asunto. Hanke ei kuitenkaan ylitä ARA:n ilmoittamaa maksimi arvoa 250 000 €/asunto.



Kuva 1. Heka Jakomäentie 5 ER hankinta-arvoon verrattuna ATT:n sekä ARA:n pääkaupunkiseudun hyväksytyihin hankinta-arvoihin

Vuokra-arvio (18.1.2022) ; koko hankkeen keski vuokra on noin 14,50 €/m2

Riskit:

Hankesuunnitteluvaiheessa laskelmat perustuvat keskimääräisiin vastaavien tilojen kustannuksiin, joita on korjattu tontista ja asemakaavasta aiheutuville lisäkustannuksilla. Tarkemmat suunnittelutalokaisut voivat vaikuttaa lopullisen rakentamisen hintaan.

Keväällä 2021 alkanut edelleen jatkuva rakennuskustannusindeksin nousu vaikuttaa myös kustannuksiin. Rakennuskustannusindeksiä nostaa rakennusmateriaalipainosten nousu. Useamman tuotteen kohdalla anoituuna hintakorotus on ollut jopa 20 - 40%.

Lisäksi kohteen urakamuoto, urakkakilpailun ajankohta, rakennusliikkeen kapasiteettiongelmia ja yleinen suhdannetilanne ovat seikkoja, jotka voivat vaikuttaa kohteen yksikköhintoihin ja kokonaisurakkahintaan.