

Hankesuunnitelman hyväksyttäminen / Suunnittelun käynnistämispäätös

Hankenumero	2825001076	Alue	49 Laajasalo 49090/2
Yhtiö	Heka	hallintamuoto	AV
Hankkeen nimi	Heka Laajasalo Mellinintie 8 ER	Rakennustyyppi	Kerrostalo

Tontti luovutettu Att:lle suunnittelua varten	9.12.2019	Hankesuunnitteluvaiheen kesto
Hankesuunnitelman päivämäärä	24.2.2022	26,9 kuukautta

Laajuustiedot ja Kustannustavoitteet					
Rakennusoikeus	2 100	kem2	Tavoitehinta (hankinta-arvo yhteensä)	9 752 659	euroa
Asuntoala ryhmäkodit, 15 as	656,5	asm2	Rakennuskustannus (ryhmäk.)	5 490	€/htm2
Asuntoala, 17 as	549,0	asm2	Rakennuskustannus (asunnot)	6 792	€/htm2
Muu huoneistoala (Soten tilat)	163	htm2	Hankinta-arvo (ryhmäk.)	5 625	€/htm2
Asuntolukumäärä	32	kpl	Hankinta-arvo (asunnot)	7 279	€/htm2
Asuntojen keskipinta-ala	37,7	m2	Autopaikat, 11 kpl	265 608	euroa
			Autopaikan hinta	24 146	€/kpl

Tavoitteet (tilaohjelma, tehokkuus ja energia) Liite 1 pvm. 23.2.2022
Hankesuunnittelun aikana huomioitavat ympäristö- ja energiatehokkuustavoitteet on esitetty sivulla 2.

Käynnistämisedellytykset			
Kaavoitus	Kyllä	Ei	Toteutus pvm.
Asemakaava lainvoimainen	x		25.5.2012
Voidaan suunnitella kaavan mukaisena			
Esirakentaminen	Kyllä	Ei	Toteutus pvm.
Esirakentaminen on valmis			
Esirakentamiselle on budjetti ja aikataulu			
Kunnallistekniikka	Kyllä	Ei	Toteutus pvm.
Katusuunnitelmat valmiit	x		
Kadunrakennus valmis	x		
Kunnallistekniset liityntäpisteet valmiit	x		
Yhteisjärjestelyt (erilliset yhtiöt, joihin liityttävä)	Kyllä	Ei	Toteutus pvm.
Liityttävät: <i>esim. kerhotila, autopaikoitus, imujäte</i>		x	
Yhtiö(t) on perustettu			
Liittymisasiakirjat ovat valmiit ja hinta on päätetty			
Rakennustöiden aikaisin aloitusaika	1.2.2024		
Määräytymisperuste	Urakkakilpailu käyty ja sopimukset tehty		

Aikatauluarvio			
Arkkitehdin valinta	1.9.2022	Suunn.valinta menettely	Arviointi
Luonnokset	1.2.2023		
Urakkalaskennan alku	1.9.2023	Suunnittelu-aika	10,0 kuukautta
Urakkalaskennan loppu	16.10.2023		

Erityistä hankkeesta

Hekan omistukseen rakennettava 3-kerroksinen rakennus, jossa 17 vuokra-asuntoa, 15 erityisasuntoa kehitysvammaisille autismikirjon henkilöille, jotka kuuluvat tehostetun palveluasumisen piiriin sekä ryhmäkotien yhteistilat. Ryhmäkotiasukkaat vuokraavat omat asuntonsa ja niille jyvitetty yhteistilat. Soten palkkaama henkilökunta on paikalla ympäri vuorokauden. Sote-toimiala vuokraa ryhmäkodin henkilökunnan käytössä olevat tilat. Maantasa-autopaikkoja viitesuunnitelmassa on 11 kpl, joista viisi on katospaikkoja.

Hyväksymispäivämäärä ATP 28.2.2022

HUOMIOIDUT YMPÄRISTÖ- JA ENERGIATEHOKKUUSTAVOITTEET

Ympäristö- ja energiatavoite	Lisätieto
Lämmöntalteenotto / PILP	Toteutetaan lämmön talteenotto
Jäteveden lämmön talteenotto	Ei toteuteta
Aurinkopaneelit	Toteutetaan
Maa- ja vesilämpö	Maalämpö + sähkökattila
Veden etäluent	Toteutetaan
Jätteiden kierrätys ja lajittelu asunnoissa	Huomioitu suunnitelmissa
Jätteiden lajittelu ja ohjeistus jätetiloissa	
<u>Käytetyt ympäristökriteerit</u>	
kierrätysmateriaalien käyttö	-
työmaajätteiden lajittelu	työmaan ympäristöasiakirjan mukaisesti
vaadittu ympäristöystävällisten materiaalien käyttöä	
hankittujen kylmälaitteiden energialuokka	E-luokka
Energiatehokkuus E asuinrakennusosa	<80 kWhE/m ² (A)
Energiatehokkuus E palveluasumisosa	<140 kWhE/m ² (B)

24.2.2022

Kaupunginosa 49, Laajasalo
Osa-alue 491 Yliskylä

Heka Laajasalo Mellinintie 8 ER
Tontti 49090/2
Osoite Mellinintie 8, 00870 Helsinki
Hankenumero 2825001076

Hankesuunnitelma



Yleistä

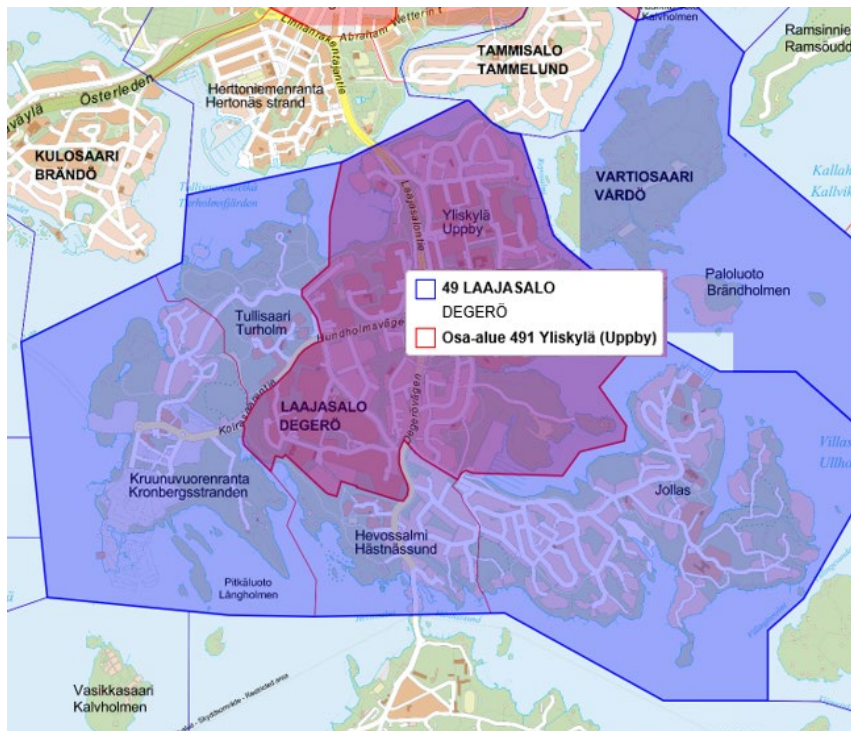
Hankesuunnitelma koskee Laajasalon kaupunginosaan Yliskylän osa-alueelle tontille 49090/2 rakennettavaa valtion tukemaa vuokra-asuntokohdetta Heka Laajasalo Mellinintie 8 ER, jonka osana on kehitysvammaisille suunnattu asumisyksikkö. Tontille rakennetaan yksiportainen 3-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennuksessa on viitesuunnitelman mukaan yhteensä 17 valtion tukemaa vuokra-asuntoa sekä kolmeen ryhmäkootiin sijoittuvat 15 eristysasuntoa ja ryhmäkotien yhteistilat. Pysäköintipaikat sijaitsevat omalla tontilla maantasopaikkoina, joista osa on katettuja.

Esitetyt ratkaisut perustuvat ARK-house arkkitehdit Oy:n tekemään viitesuunnitelmaan.

24.2.2022

YMPÄRISTÖÖN JA TONTTIIN LIITTYVÄT LÄHTÖKOHTATIEDOT

Kortteli 49090 ja lähiympäristö

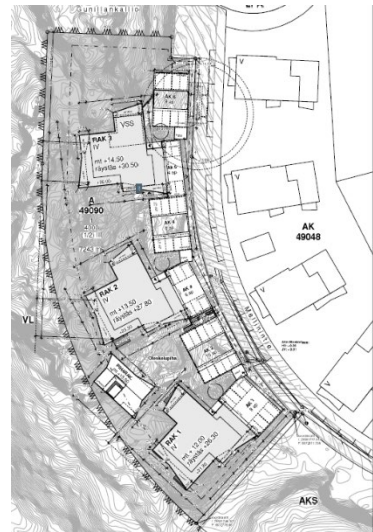
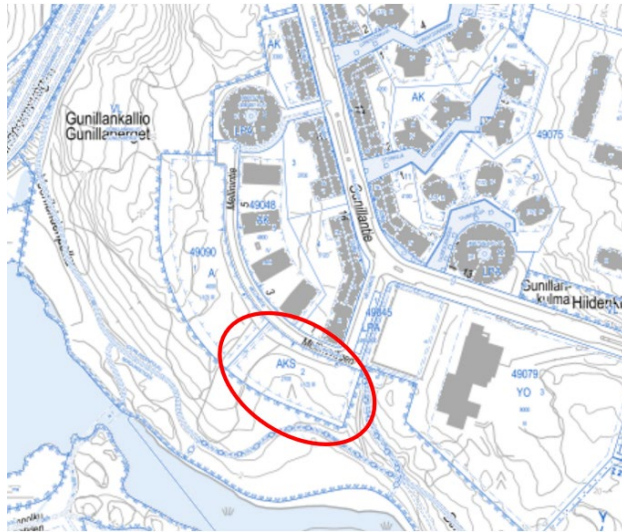


Tontti 49090/2 sijaitsee Laajasalossa Kruunuvuoren projektialueen Yliskylän puoleisessa osassa. Tontin eteläpuolella on merenlahteen rajautuva Gunillankallion lähivirkistysalue, pohjoispuolella vuoden 2016 jälkeen valmistuneita asuinkerrostaloja ja itä-

24.2.2022

puolella Tahvonlahden peruskoulu kenttineen. Mellintien päässä on asuintontteja palveleva pysäköintihalli. Projektialueen itäpuolen rakennuskanta on rakennettu pääosin 1970-luvulla. Alueelle leimallisia ovat 4-6 kerroksisten pitkien lamellitalojen muodostamat suurtortteit.

Viereiselle tontille 49090/1 on rakenteilla ARK-house arkkitehdit Oy:n suunnittelema asuntokohde, joka koostuu kolmesta 4-kerroksista pistetalosta, pihasaunasta sekä Mellintien varteen sijoittuvista autokatoksista.



Palvelut

Alueen lähipalvelukeskuksena toimii nykyisin Laajasalon keskus Yliskylässä. Vieressä sijaitsevan Tahvonlahden ala-asteen koulun yhteydessä toimii päiväkoti. Lähin yläasteen koulu sijaitsee Laajasalon keskuksessa ja lukiot Kulosaareissa ja Herttoniemessä. Alueen kirjasto ja terveysasema sijaitsevat Yliskylässä.

Kruunuvuoren alueelle on suunniteltu rakennettavan kaksi koulua, useita päiväkoteja, leikkipuistoja ja liikuntapuisto. Kaupalliset palvelut tulevat sijoittamaan Kruunuvuorenrannan keskuksessa lähellä Varisluodonlahden julkisten palveluiden palvelukorttelia.



Uudet, asemakaavan mahdollistamat palvelut (luonnos)

-  Kaupalliset palvelut (lähikauppa/ päivittäistavara-kauppa/ pieni kauppakeskus)
-  Lasten päiväkoti
-  Koulu ja lasten päiväkoti
-  Liikuntapuisto
-  Leikkipuisto
-  Venesatama
-  Yhteistiloja

24.2.2022

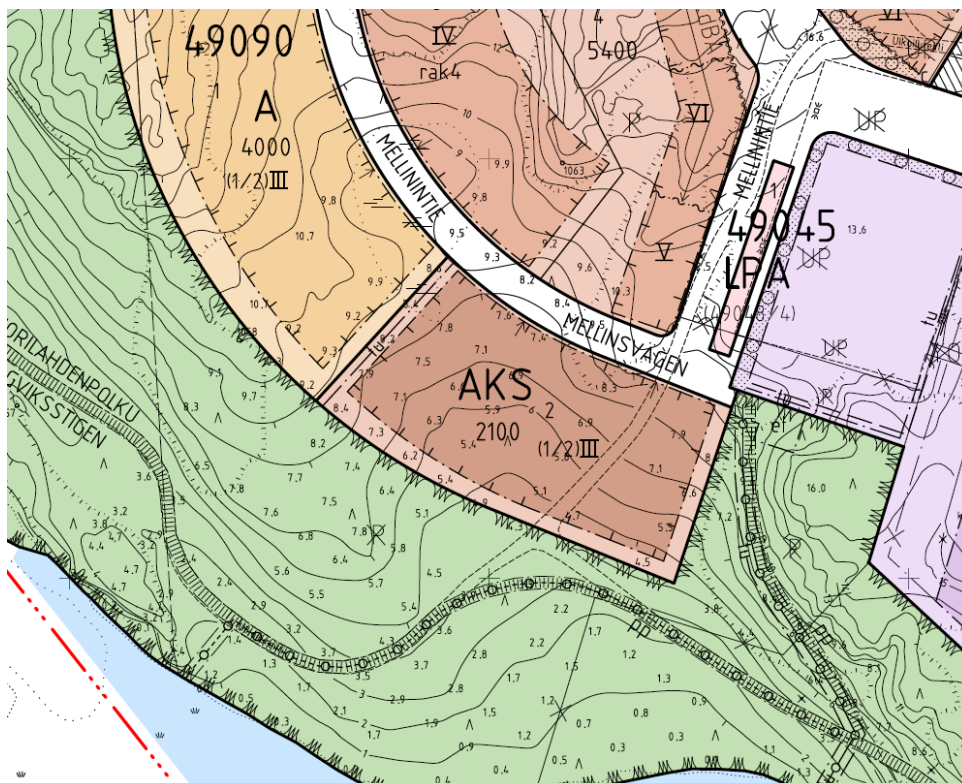
Liikennejärjestelyt

Kruunuvuorenrannan julkinen liikenne tukeutuu bussilinjoihin, jotka kulkevat Kruunuvuorenrannan ja Herttoniemen metroaseman välillä. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Gunillanteilla Tahvonlahden koulun kohdalla. Joukkoliikenteen pääyhteys tulee myöhemmin olemaan Koirasaarentielle sijoittuva pikaraitiotie keskustan ja Laajasalon keskustan välillä. Toinen raitiotielinja tulee kulkemaan Koirasaarentieltä Haakoninlahdenkadun eteläpäähän.

Asemakaava nro 11888

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11888 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.5.2010 ja se on saavuttanut lainvoiman 25.5.2012.

Suunnittelijan tulee tutustua asemakaavaan, asemakaavaselostukseen sekä Gunillankallion rakentamistapaohjeeseen.



Kaavamääräykset

Tontin 49090/2 kaavamerkintä on (AKS) erityisasumisen korttelialue.

- tontin rakennusoikeus on 2100 k-m²
- suurin sallittu kerrosluku (1/2) III ja ensimmäisessä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi saa käyttää puolet suurimman kerroksen alasta
- tontin länsipäässä on merkintä tulvareitti (tu)
- autopaikkoja tulee rakentaa 1ap/200k-m²
- autopaikat on sijoitettava tontille

24.2.2022

Gunillankallion rakentamistapaohje

Suunnittelussa noudatetaan asemakaavan lisäksi Kruunuvuorenrannan Gunillankallion rakentamistapaohjetta, jonka tarkoituksena on tarkentaa asemakaavan asettamia kaupunkikuvallisia ohjeita.

Rakennukset tulee sijoittaa tontille siten, että ne rajaavat Mellinintietä ja osa rakennusten julkisivuista tai päädyt muodostavat yhtenäistä katutilaa.

Katujulkisivuissa tulee pyrkiä julkisivumateriaalien vallinnan osalta yksiaineiseen ilmeeseen. Pihajulkisivuissa saa olla katujulkisivuista poikkeavaa julkisivun jäsentelyä, värejä ja materiaaleja. Rakennusten pääjulkisivupintojen tulee jatkua alas siten, että korkeita sokkelipintoja ei synny.

Iv-konehuoneet ja ilmastointilaitteet on muodoin ja materiaalein sovitettava osaksi rakennusta ja julkisivua. Katoille sijoitettavat muut tekniset laitteet kuten aurinkokeräimet tulee ryhmitellä siten, että ne eivät häiritse kokonaisuutta.

Kattojen tulee olla tummaa (musta) maalattu peltiä.

Kadun ja rakennusten välinen tila on kivettävä harmaalla noppakivellä. Alueella käytettävät kivet ovat eri harmaan sävyjä, alueella ei käytetä punaisen sävyisiä kiviä. Pihan kivettyihin osiin ja kulkureitteihin käytetään pääasiassa luonnonkiveä, myös kivituhkaa voidaan käyttää.

Valaisimet on integroitava rakenteisiin. Korttelipihojen kaikkien valonlähteiden valon värin tulee olla samanlainen. Tonteille tulee pihasuunnitelman yhteydessä esittää erillinen valaistussuunnitelma.

Kiinteistönmuodostus

Tontti on kaupungin omistuksessa.

Kiinteistötoimitushakemus tonttihakemustenttien muodostamisesta on lähetetty 22.2.2022. Tonttijaon mukaista tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

tontti	pinta-ala	rakennusoikeus	osoite	hallintamuoto
AKS 49090/2	3872 m ²	2100 k-m ²	Mellinintie 8	AV (erityis)

Tontinvarausehdot

Kaupunginhallitus on 9.12.2019 varannut asuntotuotannolle tontin 49090/2, asuinrakennusoikeus 2100 k-m², noin 31 asuntoa, valtion tukemien (pitkä korkotukia) vuokra-asuntojen ja kehitysvammaisille suunnattujen palveluasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten. Tontinvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin puolet tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) ja noin puolet valtion tukemana (pitkä korkotuki) kehitysvammaisille suunnattuna palveluasuntotuotantona.

24.2.2022

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja. Lisäehdot ovat osa tontinvarausmuistiota, joka on liittyvänä asiakirjana.
- Alueen muista tontinvarauksista poiketen tontinvaraukseen ei ole kirjattu noudatettavaksi Kruunuvuorenrannan alueellisia erityisehtoja

Tonttipäällikkö on päättänyt 27.1.2022 jatkaa varausta 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

Varauksensaajan tulee noudattaa Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta ”*Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut*”. 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.

Valotaide

Kruunuvuorenrannasta suunnitellaan valon kaupunginosa, jota voi ihailia kantakaupungista, mereltä ja saarilta. Julkisten alueiden valotaiteen alueella toteuttaa kaupunki. Tonteille sijoittuva valotaide on kiinteistöjen toteuttamaa ja ylläpitämää.

Tontin 49090/2 tontinvarausehdoissa ei ole kirjattuna veloitetta noudattaa Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja, joten velvoite valotaiteen toteuttamisesta ei koske hanketta. Tarjouspyynnössä on varauduttu mahdollisuuteen toteuttaa hankkeeseen valotaidetta ja valotaidesuunnittelu on kirjattu kuuluvaksi pääsuunnittelijan sopimukseen. Mikäli valotaidetta toteutetaan hankkeeseen, etsii pääsuunnittelija yhteistyössä kaupungin valotaidekoordinaattorin kanssa valotaiteilijan. Valotaiteen elinkaareen ja helpoon ylläpitoon tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Liittyminen alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään

Tontinvarausehdoista puuttuu velvoite noudattaa Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja, joten hankkeella ei ole veloitetta liittyä alueellisen putkijäteyhtiön osakkaaksi. Asia tulee hyväksyttäväksi Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n hallituksella jatkosuunnitteluvaiheessa.

24.2.2022

Alueellinen palveluyhtiö

Kruunuvuorenrannan alueelle on perustettu alueellinen palveluyhtiö Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy rakennuttamaan ja hallinnoimaan yhteiskäytössä olevia tiloja ja tarjoamaan alueen yhteisiä palveluita. Palveluyhtiö toimii omakustannusperusteella. Palveluyhtiön kustannukset vaihtelevat tonteittain ja asemakaava-alueittain lähinnä pysäköintiratkaisujen mukaan.

Gunillankallion alueella alueyhtiön tarjoamia palveluita ovat mm:

- Alueelliset pysäköintilaitokset ja -tontit (hankkeen autopaikkojen tulee sijaita omalla tontilla)
- Internet -pohjainen alueportaali
- Alueelliset valotaideteokset

Tontinvarausehdot eivät velvoita suunniteltavaa kiinteistöä liittymään alueellisen palveluyhtiön osakkaaksi.

Yhteisjärjestelyt

Rakentamisen logistinen ohjaus: Kruunuvuorenrannan projektialueen alueellisesta logistiikan suunnittelusta ja operoinnista vastaa alueen logistiikkaoperaattori. Kruunuvuorenrannan rakentamislogistiikan logistiikkakoordinaattorina ja Helsingin kaupungin edustajana toimii Sito Rakennuttajat Oy. Logistiikkaoperaattori hoitaa mm. kuljetusten, pysäköinnin ja varastoalueiden ohjausta, sekä valvoo yleistä siisteyttä ja järjestystä. Logistiikkaoperaattorin laatiman alueellisen logistiikkasuunnitelman lisäksi työmaat laativat omat logistiikkasuunnitelmansa.

Ympäristötavoitteet ja ympäristöstä aiheutuvat vaatimukset rakentamiseen

Alueella ei ole harjoitettu maaperän pilaantumista aiheuttavaa toimintaa.

Santahaminassa suoritettavien ammuntojen ja räjäytysten ääni on ajoittain kuultavissa alueella. Äänen voimakkuus riippuu mm. äänilähteestä ja sääolosuhteista. Äänitaso ei ylitä ampumamelun ohjearvoja.

Helsingin hulevesistrategian mukaan tulee pinta- ja kattovesiä imeyttää tonteilla maaperään ja hidastaa niiden virtausta mahdollisimman paljon.

Helsingin viherkattolinjauksen mukaan uudisrakennuksissa, joiden kattokulma on alle 20 astetta, tulee viherkaton olla ensisijaisesti tutkittava vaihtoehto. Kylmissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee ensisijaisesti olla viherkatto.

Asemakaava ei edellytä tontin vihertehokkuuden laskentaa.

Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamisen yhtenä keskeisenä tavoitteena on olemassa olevan elinkelpoisen puuston mahdollisimman laaja säilyttäminen. On huolehdittava, että säilytettäväksi osoitettavat puut eivät hankkeen toteuttamisen johdosta tuhoudu tai muutoin vahingoitu.

24.2.2022

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

Tontti on korkeuserojen vuoksi esteettömyyden haasteellista aluetta.

Pelastustiet

Noudatetaan ohjetta HIKLU Pelastustien suunnittelu ja toteutusohje 23.4.2020. Katualueelle mahdollisesti sijoittuvista nostopaikoista on sovittava Maka/ Liikenne- ja katusuunnittelun kanssa. Varatieratkaisuissa tulee huomioida asukkaiden liikkumisrajoitukset. Rakennuksen korkeus mahdollistaa pelastuslaitoksen vetotikkaiden käyttämisen pelastautumiseen.

Hankesuunnitteluvaiheen neuvottelut

Hankesuunnittelua on ohjannut laaja-alainen asiantuntijatyöryhmä, joka on koostunut Helsingin kaupungin Asuntotuotannon, Sosiaali- ja terveystoimialan Tilapalvelujen, Perhe- ja sosiaalipalvelujen sekä Heka Oy:n henkilöistä. Lisäksi hankesuunnitteluun ovat osallistuneet arkkitehdin lisäksi energia- ja elinkaari-suunnittelija.

Sp 24.9.2021

”ongelmaa ei syntyne apuvälineen avulla liikkumisen suhteen jos huone on esim. 28 m², huoneen malli (ja kalustus) on suunniteltu tätä ajatellen ja minikeittiövaraus (ja mahdollinen myöhempi asentaminen) ei ahtautu tilaa.”

Suunnitelmia on esitelty alueryhmälle 27.10.2021. Muistio liittyvänä asiakirjana.

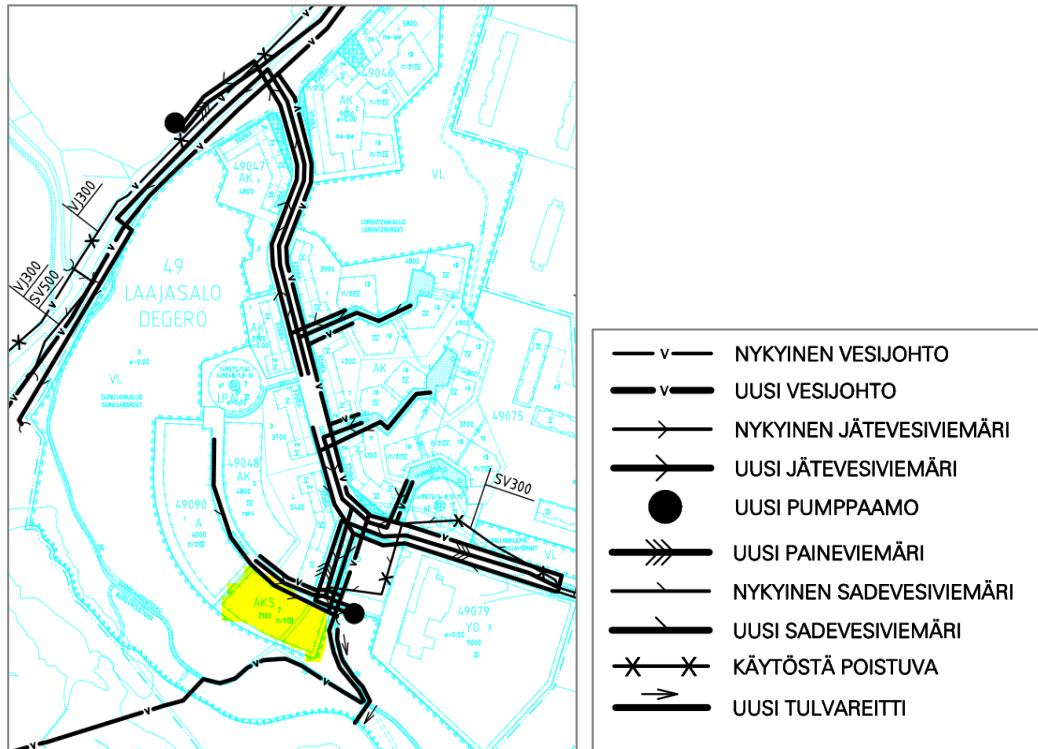
Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n hallituksen kokouksessa 3.2.2022 sovittiin, että tuodaan Heka Laajasalo Mellinintie 8 ER:n liittymättömyys jäteputkiyhtöön hallituksen päätettäväksi, kun hanke on edennyt suunnitteluvaiheeseen.

TEKNISET LÄHTÖKOHTATIEDOT

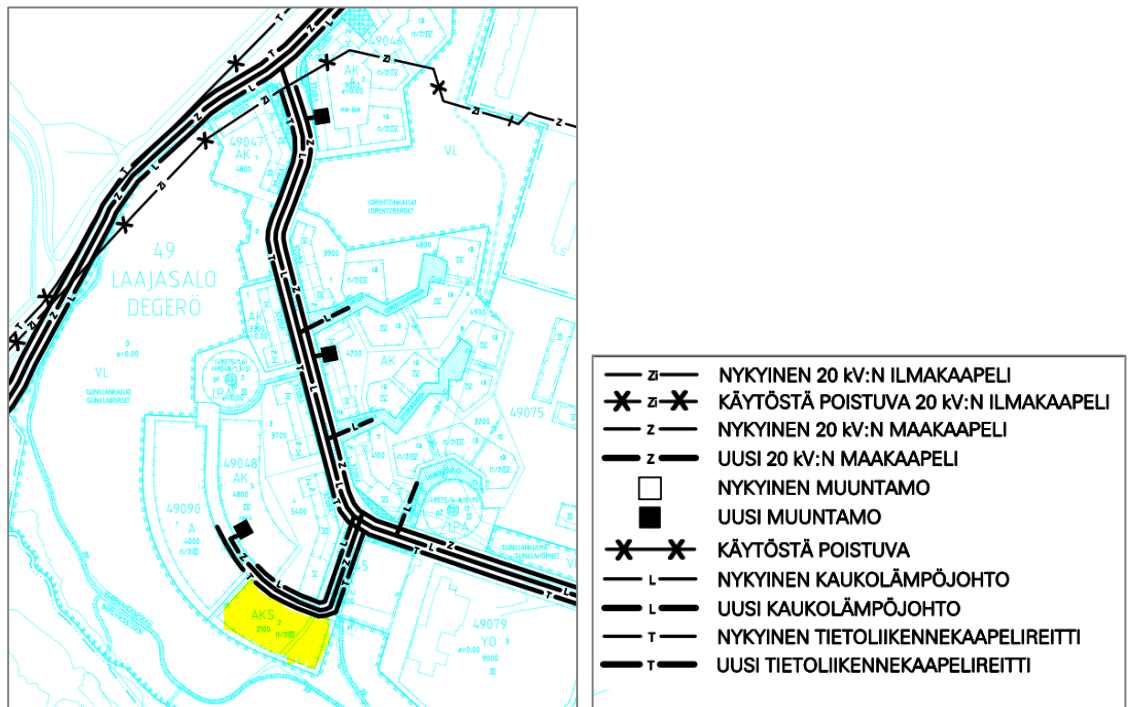
Kunnallistekniikka

Alueelle on rakennettu teknisen huollon verkostot, jotka liittyvät Gunillantiellä ja Koira-saarentiellä Laajasalon nykyisiin verkostoihin. Kaavan toteuttaminen on vaatinut mm. uuden jäteveden pumppaamon rakentamisen Mellinintien eteläpäähän LPA-alueen yhteyteen palvelemaan Mellinintien ja Taubentien korttelialueita. Kruunuvuorenrannasta on rakennettu päävesijohto Tahvonlahden poikki Mellinintien eteläpäähän ja siitä edelleen Gunillantielle.

24.2.2022

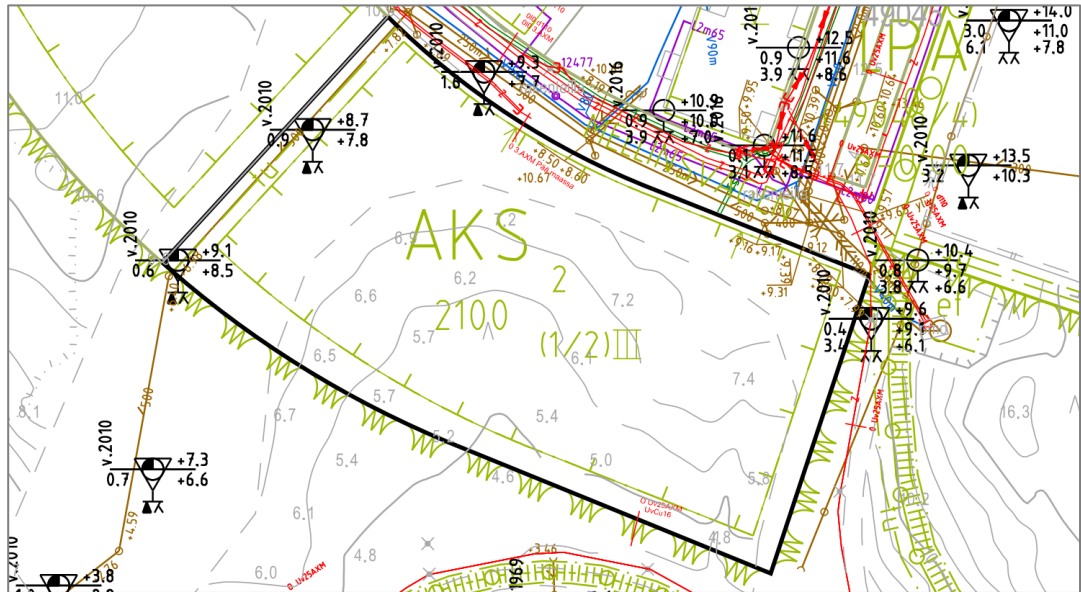


Gunillankallion vesihuollon viitesuunnitelma 23.4.2009, ote asemakaavaselostuksesta



Gunillankallion energiahuollon ja tietoliikenteen viitesuunnitelma 23.4.2009, ote asemakaavaselostuksesta

24.2.2022

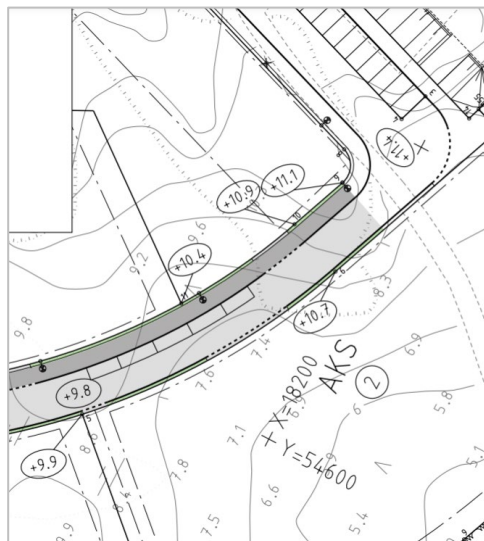


Ote rakennettavuusselvityksestä 4.7.2019

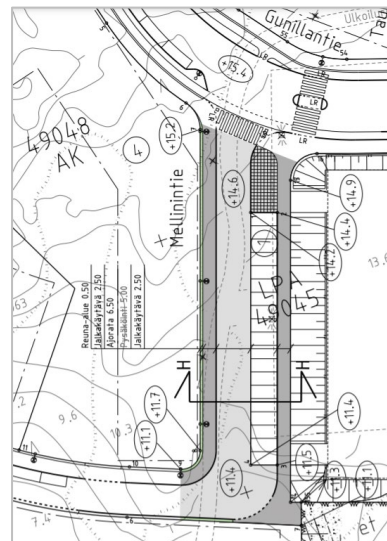
Kaapeleiden ja johtojen sijainti on varmistettava johtokartasta. Kaupunkimittauspalvelun johtokarttatietojen mukaan tontin luoteisosassa kulkee sadevesiviemäri. Tontin pohjoispuolella Mellinintielle kulkee tele- ja sähkökaapelit, vesi- ja kaukolämpöjohdot, jäte- ja sadevesiviemärit sekä imujäteputki. Tontin itä- ja eteläpuolella ulkoilureitillä kulkee sähkökaapelit valaisinpylväille.

Kadunrakentaminen ja –suunnittelu

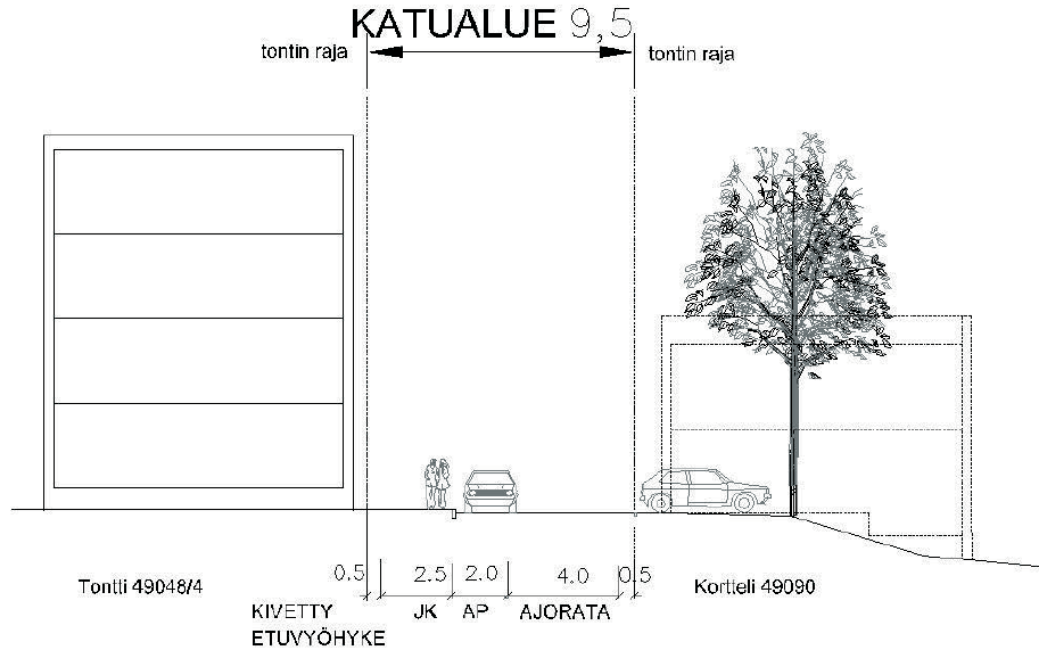
Mellinintie on uusi asuinalueen valmistunut tonttikatu, joka erkanee Gunillantien kokoojakadulta ja päättyy käännpaikkaan. Kadun pääasiallisia käyttäjiä ovat alueen asukkaat. Katua käytetään myös kevyen liikenteen läpikulkuna meren rantaan ja ulkoilualueille. Kadun päässä on pysäköintilaitos.



Katusuunnitelmat 10.8.2012



24.2.2022



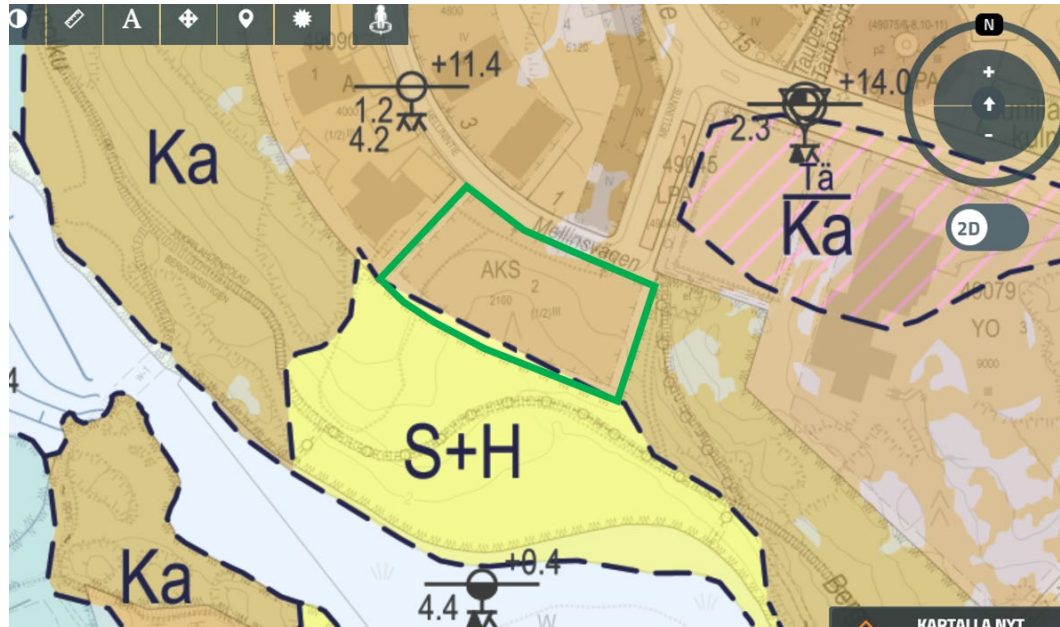
Rakentamistapaohjeen kaavio Mellinintien leikkaus

Rakennettavuusselvitykset

Rakennettavuusselvitys 4.7.2019 Ilkka Vähäaho ja Nina Tanskanen, ks. liittyvät asiakirjat.

Tontin 49090/2 pohjoisosassa on ollut vuosina 2015-2018 viereisen työmaan työmaaparakit ja työmaapysäköintiä ja itäosassa on ollut työmaatie. Tällä hetkellä tontti on puustoista metsää ja taimikkoa. Pohjoispuolella tontti rajautuu Mellinintiehen, joka on itäpäässä tasolla +11,7 laskien länteen tasolle +10,0. Tontin etelä- ja itäpuolella kulkee ulkoilureitti. Tontin luoteispuoleisen asuinrakennuksen ja tämän tontin väliin rakennetaan tulvareitti. Tahvonlahden merialue on noin 60 m päässä tontin eteläpuolella.

24.2.2022



Maaperäkarttaote, Paikkatietovipunen

Vuoden 2017 laserkeilausaineiston perusteella maanpinnan korkeustaso tontilla on vaihdellut noin välillä +4,2...+11,4. Maanpinta laskee kaakkoon. Alueen kairausten perusteella maakerrokset ovat ohuita ja kallio on lähellä maanpintaa. Ylimpänä on humuskerros, sen alla hiekka- tai moreenikerros ja sen alla kallio. Tontin koillisosassa kallio on kairauksilla varmistettu tasovälille +9,1...+11,5 ennen rakentamista. Pohjamaa on routivaa.

Alustavasti rakennukset perustetaan anturoilla murskekerroksen välityksellä kallion vaaraan. Kalliota joudutaan todennäköisesti louhimaan. Ennen louhinnan aloittamista ja sen jälkeen suoritetaan tarvittavat katselmukset kohteesta 100 metrin etäisyydeltä.

Maaperän puhtaus

Pilaantuneista maista ei ole tietoa, mutta käyttöhistorian perusteella ei ole oletettavissa, että alueella olisi pilaantunutta maata.

Mikäli alueella kuitenkin ilmenee maaperän pilaantumista, on otettava yhteyttä Helsingin kaupungin Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun Rakentamiskelpoisuus-tiimiin. 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**.

24.2.2022

PROJEKTIKOHTAISET TAVOITTEET

Tila- ja pinta-alatavoitteet

Tavoitteena on suunnitella ARA-laatuvaatimukset täyttävä ja -kustannustasoon toteutettavissa oleva asuinkerrostalo, johon sijoittuu valtion tukemia vuokra-asuntoja sekä kehitysvammaisille suunnattu asumisyksikkö. Tila- ja pinta-alatavoitteet käyvät ilmi hankeselostuksen liitteenä olevasta ARK-house arkkitehdit Oy:n laatimasta viitesuunnitelmasta (liite 1) ja tilaohjelmasta (liite 2). Tilaohjelmassa annetut pinta-alat ovat alustavia ja niitä tarkennetaan suunnitelman kehittyessä.

Rakennus suunnitellaan yksiportaisena kolmikerroksisena asuinkerrostalona. Pääsisäänkäynnin yhteyteen suunnitellaan pesupiste mm. apuvälineiden pesemistä varten. Sisäänkäyntiaula ja muihin kerroksiin johtava portaikko erotetaan ryhmäkotikerroksesta väliseinällä. Rakennuksen sisällä pystysuuntaista liikennettä palvelee yksi hissi. Hissikorin koko on 1400 x 2400.

Asumisyksikkö muodostuu kolmesta ryhmäkodista, jossa kussakin on viisi asukasta. Ryhmäkotien ja niiden yhteistilojen tulee sijaita yhdessä, katutasolle sijoittuvassa kerroksessa. Tilojen sijoituksessa tulee huomioida sujuvat sisäyhteydet asumisyksikön tilojen sisällä sekä esteetön kulku tiloista rakennuksen sisäänkäyntiin, yhteistiloihin sekä piha-alueelle. Tavarankuljetuksia varten on

Asukkaiden omaa tilaa ovat asuinhuone ja esteetön kylpyhuone. Asuinhuoneisiin suunnitellaan minikeittiövaraukset. Ryhmäkodeissa on asuinhuoneiden lisäksi ruokailu/oleskelutila. Ryhmäkodeilla on yhteinen ruokailu-oleskelutila, keittiö sekä yhteis- ja aputiloja sekä henkilökunnan tiloja.

Asuntoyksikköön kuuluvien asuntojen lisäksi hankkeeseen rakennetaan pienasuntoja, pääosin pieniä yksiöitä, sekä normaaleja asuinhankkeen yhteis- ja aputiloja sekä varastoja. Muiden kuin asuntoyksikköön kuuluvien asuntojen keskipinta-alatavoite 30-35 m².

Tavoitteena on suunnitella ryhmäkotiasuntoihin sekä yksiöihin alkovit.

Rakennukseen suunnitellaan yksi yhteinen kuraeteinen, jossa sijaitsevat pyörätuolien latauspisteet. Henkilökunnan tiloihin ja huoltotiloihin on pääosin kulku porrashuoneen kautta.

Päivätyt asuntokaudat tulevat toimittamaan rakennuttajalle ehdotusluonnoksen yhteydessä.

Asumista palvelevien tilojen mitoituksessa noudatetaan ARAn ja Topten-rakennusvalvonnat Yhtenäiset käytännöt-ohjetta.

Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa jää rakennusoikeutta käyttämättä 7,4%. Lopullinen käytettävä kerrosala tarkentuu jatkosuunnittelussa, mutta voi olla, että koko rakennusoikeutta ei ole mahdollista hyödyntää kustannustehokkaasti.

24.2.2022

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 100 vuotta.

Rakennuksen massoittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rinnetontin korkotasoihin ja rakennuksen sopeutumiseen ympäristöönsä. Rakennuksen tulee olla laadukasta ja selkeää asuntoarkkitehtuuria sekä asuntopohjiltaan, julkisivuiltaan että yhteistiloiltaan. Kaavan ja Gunillankallion rakentamistapaohjeen vaatimukset on huomioitava.

Tavoitteena on hyvä asuinympäristö sekä taloudellisuus, mikä saavutetaan mm. hyödyntämällä toistoa ja selkeyttä rakenteissa ja rakennusosissa. Kohteet tulee suunnitella hyväksi koettuja rakentamismenetelmiä noudattaen siten, että ratkaisuihin painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuihin sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitönäkökohdat.

Kehitysvammaisten asumisyksikkö

Kehitysvammaisten asuntoryhmän tilojen laadullisia tavoitteita on esitetty tarvekuvauksessa ja ryhmäkotien erityisvaatimukset-asiakirjassa. Kaikki sisä- ja ulkotilat suunnitellaan esteettömiksi ja mitoitetaan apuvälineitä käyttäville. Liikuntarajoitteiden lisäksi huomioidaan myös aistivammaisten tarpeet. Käytettävät rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varusteet ovat iskuja ja kulutusta kestäviä, turvallisia ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Tilojen akustiikan suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Väliseinien on oltava hyvin ääntä eristäviä. Ryhmäkoodille suunnitellaan yhteinen lasitettu parveke. Yhteiset ruokailu- ja oleskelutilat varustetaan induktiosilmukoilla.

Muut asunnot

Asuinhuoneiden muoto ja aukotus suunnitellaan siten, että asukkaille tarjoutuu vaihtoehtoisia kalustusmahdollisuuksia. Kiintokaappeja voidaan korvata vaatehuoneilla silloin, kun se on kohtuudella toteutettavissa. Asuntosuunnitelmassa ei suunnitella.

Asunnoilla tulee olla huoneistokohtainen ulkotila: parveke tai piha. Parvekkeet lasitetaan. Maantasasuunnitelmassa tulee myös olla lasitettu ulkotila.

Suunnittelija voi esittää mahdollisia omia asuntojen kehitysehdotuksia ennen varsinaista ehdotussuunnitelmaa. Asuntojen kehittäminen ei saa kuitenkaan vaarantaa esitettyä aikataulua ja sen tulee tapahtua annettussa hintaraamissa.

Rakennuksen yhteiskäytössä olevat tilat

Talosaunan tulee täyttää inva-mitoituksen vaatimukset ja se varustetaan inva-varustein. Talosaunalla tulee olla terassi tai vilvoittelupiha.

24.2.2022

Porrashuone tulee suunnitella valoisaksi ja viihtyisäksi.

Suunnitelman tulee täyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vaatimukset ja se pitää pystyä toteuttamaan ARA:n hyväksymään hintaan.

Ulko-tilat

Tavoitteena on muodostaa rakennuksen massoittelulla useampia rajattuja piha-alueita, jotka ovat asuntoryhmän käyttöä ajatellen helposti valvottavia. Piha-alueiden on oltava esteettömiä ja saatto- sekä huoltoliikenne on huomioitava. Piha-alueet sijoittuvat kahteen tasoon ja ovat maanvaraisia. Maaston muodot tuovat lisähaastetta pihojen esteettömyyden toteutukselle.

Pihaa käytetään ulkoiluun kaikkina vuodenaikoina. Pihalle suunniteltavien kasvien tulee olla kestäviä.

Autopaikat

Asemakaavan edellyttämät autopaikat käytettäessä koko rakennusoikeus:

- 1 ap/ 200 k-m² x 2100 k-m² = 11 ap

Autopaikat on sijoitettava tontille.

Tarvekuvauksen mukaan ryhmäkodilla ei ole tarvetta autopaikoille. Tapio Senne sp 12.10.21: Kaupungin linjauksen mukaan henkilökunnalle ei varata työmatkaliikennettä varten autopaikkoja. Vastaavissa hankkeissa on kuitenkin kaavamääräysten mukaisista velvoiteautopaikoista osoitettu Sotelle autopaikkoja n. 4 kpl (joissain vähemmänkin). Tällaisella poikkeamalla pyritään tukemaan toimintaa ja henkilöstön saatavuutta.

Hankesuunnitteluvaiheessa tiedusteltiin mahdollisuutta hakea poikkeaman vähäisempää autopaikkamäärää. Otto Tarnanen liikennesuunnittelusta vastasi (sp 14.10.2021): ”Erityisasumisen autopaikkamääräykset arvioidaan tapauskohtaisesti, ja tässä on ilmeisesti kaavan valmisteluvaiheessa päädytty määräykseen 1/200. Tämä on jo kohtuullisen lievä määräys, josta pitäisin lähtökohtaisesti kiinni. Alueellisesti pysäköintipaikkoja on melko vähän.

Kadulle on tulossa vieraspysäköintipaikkoja jonkin verran, jotka on hyvä huomioida myös tontin suunnittelussa (esim. tonttiliittymien leveyksien kannalta ja pysäköintipaikkojen sijoittelussa). Vieraspaikat ovat yleisessä käytössä ja ne voivat olla ajoittain täynnä.”

Hankesuunnitelmavaiheen viitesuunnitelmissa on 11 autopaikkaa, josta n. puolet on katospaikkoja. Autopaikkatarve tarkistettava rakennettavan kerrosalan mukaan.

Vaadittavat pyöräpaikat

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkamääräystä AKS korttelialueelle. Asumisyksikön kuulumattomia asuntoja varten varataan ulkoiluvälinevarastotilaa Topten ohjeen mukaan. Pyöräpaikkoja varataan asumisyksikön henkilökuntaa varten.

24.2.2022

Suunnitteluohjeet

Hankkeessa tulee noudattaa Att:n uudisrakennusten suunnitteluohjeita soveltuvin osin

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/julkaisut-ja-aineistot/ohjeita-suunnittelijoille/att-ohjeet-ja-mallit>

Palveluasumisen suunnitteluun liittyviä noudatettavia ohjeita ovat:

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))

- Tarvekuvaus ja alustava Soten tilaohjelma
- Erityisvaatimukset kehitysvammaisten ryhmäkoti
- Ryhmäkotikeittiö enintään 20 ruokailijalle – Kymp ohje
- Asuntoryhmän tai ryhmäkodin siivoushuone – Soten ohje
- Esteetön liikkumis- ja toimimisympäristö, RT 103141 (12/2019)
- Helsinki kaikille, ohjeita suunnitteluun
<https://www.hel.fi/helsinkikaikille/fi/ohjeita-suunnitteluun/>

Pääsuunnittelijan tulee alusta pitäen ylläpitää listausta kaavapoikkeamista sekä suunnitteluohjeista poikkeamisista ja toimittaa listaus rakennuttajalle aina suunnitelmien mukana. Mikäli suunnitteluohjeista poiketaan ilman rakennuttajan hyväksyntää, on suunnittelija velvollinen muuttamaan suunnitelmat kustannuksellaan.

Kohteen vaativuusluokka

Rakennusvalvonta määrittelee lupavaiheessa kohteen vaativuusluokan. Alustavan arvioon mukaan kohteet sijoittuvat luokkaan vaativa +.

Rakennustekniset ratkaisut

Rakennukset mietitään lähtökohtaisesti elementtirunkoisina.

Rakennus on pääosin tiiliverhoiltu. Ulkoseinien sisäkuoret ovat kantavia tai ei kantavia betonielementtejä, lämmöneristeenä ulkoseinissä mineraalivillaeriste sekä tuulensuoja.

Huoneistoja rajaavat seinät ovat kantavia tai ei-kantavia betonielementtejä. Muut väliseinät ovat kipsilevyverhoiltuja teräsrankaseiniä. Märkätilojen seinät ovat kivirakenteisia muurattuja seiniä.

Väli- sekä yläpohjat ovat ontelolaatastoja. Yläpohjassa kevytsoraeriste ja vesieristeenä kumibitumikermi. Autokatoksen ja ulkovaraston katto viherkatto. Välipohjarakenteissa

24.2.2022

tulee huomioida ryhmäkodin toiminnasta mahdollisesti aiheutuvat normaalista asumisesta poikkeavat äänet sekä ryhmäkodeissa vaadittava hyvä akustiikka.

Alapohjat ovat pääosin kantavia, tuuletettuja alapohjia, joissa solupolystyreenilevy EPS eristeenä.

Paloturvallisuus

Kohteen paloturvallisuussuunnittelu toteutetaan voimassa olevien Ympäristöministeriön asetusten mukaisesti. Suunnittelussa ei lähtökohtaisesti käytetä oletettuun palokehitykseen perustuvaa suunnittelua. Ryhmäkodin palo-osaston palotekninen käyttötarkoitus on hoitolaitos. Rakennuksen paloluokka on P1. Koko rakennus varustetaan hätäkeskukseen kytketyllä automaattisella paloilmoitinjärjestelmällä sekä automaattisella sammutuslaitteistolla. Palon sattuessa kulkureitin enimmäispituus on hoitolaitoskerroksissa 30 m.

Kosteudenhallinta

Hankkeen kosteudenhallinnassa on alustavasti suunniteltu noudatettavan Kuiva- ketju10-ohjelmaa soveltuvin osin. Suunnitteluvaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kosteusteknisiin ratkaisuihin ja niiden toimivuuteen rakennusten detaljeissa. Rakennuslupaa varten laaditaan kosteudenhallintaselvitys. Hankkeeseen kiinnitetään kosteudenhallintakoordinaattori, joka valvoo, ohjaa ja koordinoi rakennuttajan valtuutuksella kosteudenhallinnan toteutumista koko rakennusprosessin ajan. Pää toteuttajalla on kokonaisvastuu työmaanaikaisesta kosteudenhallinnan suunnittelusta, toteutuksesta, valvonnasta, dokumentoinnista ja virheiden sekä puutteiden korjaamisesta.

Turvallisuus

Turvallisuussuunnitelmissa tulee erityisesti huomioida ympäristön asukkaiden ja kaduilla liikkujien turvallisuus.

Talotekniset tavoitteet

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

Lämmöntuotantotapana on maalämpö plus sähkökattila. Pääasiallisena lämmönjakotapana on vesikiertoinen lattialämmitys. Rakennus varustetaan jäähdytyksellä soiten asettamien sisäolosuhdetavoitteiden mukaan. Tuloilma jäähdytetään ja osa tiloista varustetaan myös tilajäähdytyksellä. Jäähdytysenergia tuotetaan vapaajäähdytyksenä energiakaivoista. Rakennukseen tulee automaattinen sammutusjärjestelmä.

Kohde varustetaan aurinkosähköpaneelilla.

24.2.2022

Energiatehokkuustavoitteet

Rakennuksessa pyritään mahdollisimman alhaiseen energiankulutukseen ja sen aiheuttamiin hiilidioksidipäästöihin. Rakennuksella on E-lukulaskentasääntöjen näkökulmasta kaksi käyttötarkoitusta. Asuinrakennusosan E-luku on $< 80 \text{ kWh}_E/\text{m}^2, \text{a}$, joka vastaa energiatehokkuusluokkaa A rakennusluokassa 1 (pienet asuinrakennukset). Palveluasumisosan E-luku on $< 140 \text{ kWh}_E/\text{m}^2, \text{a}$, joka vastaa energialuokkaa B rakennusluokassa 5 (asuntola, palvelutalo ym.). Tässä rakennustyyppissä A-luokkaa ei ole mahdollista saavuttaa elinkaarikustannuksiltaan perusteltavissa olevin keinoin.

Ympäristötavoitteet

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

Massojen hyötykäyttö kaupungin muissa kohteissa suunnitellaan kaupungin massa-koordinaattorin kanssa. Hyötykäyttöön kelpaavat maa-ainekset tulee tutkia ja määritellä suunnitelmiin mahdollisimman tarkasti, jotta ne voidaan erotella ja käsitellä suunnitelman mukaisesti.

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

Kustannustavoitteet ja taloudellisuus

kustannusarvio: sis. alv 24 %

Heka Laajasalo Mellinintie 8 ER tontti 49090/2	€	€/htm2
rakennuskustannukset kaikki yhteensä	9 302 611	6 798
hankinta-arvo kaikki yhteensä	9 752 659	7 127
rakennuskustannukset asumisyksikkö	3 603 964	5 490
hankinta-arvo asunnot asumisyksikkö	3 692 564	5 625
rakennuskustannukset Sote-tilat	1 969 745	12 084
hankinta-arvo Sote-tilat	2 064 096	12 663
rakennuskustannukset muut asunnot	3 728 902	6 792
hankinta-arvo muut asunnot	3 995 999	7 279

Kokonaiskustannukset ryhmäkotiasuntoa kohden ovat 246 171 € (sis. alv 24 %).

Rakennuskustannuksiin sisältyvät:

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

24.2.2022

Hankinta-arvoon sisältyvät:

- rakennuskustannukset
- tontin rakennusaikainen vuokra
- kunnallistekniset liittymiskustannukset

Tarkemmat hankinta-arvoerittelyt ovat erillisenä liitteenä.

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 2 ja 3

HANKKEEN TOTEUTUS

Jatkosuunnittelussa huomioitava

- Kohteen kustannukset ovat normaaliasuntojen osalta merkittävästi yli Ara-hintaraamiin. Suunnitteluvaiheessa tulee etsiä kohteen taloudellisuutta parantavia ratkaisuja.
- kohteen suunnitelmille haetaan työsuojelun hyväksyntä ehdotussuunnitteluvaiheessa (Tapio Senne teknisten erityisvaatimusten palaveri 15.9.2021)
- jatkosuunnittelussa aputiloja tulee täydentää talovarastolla ja lvv/apuvälinevarastoa

Suunnitteluvaiheen alueryhmäkäsittely

- Alueryhmä kokoontuu kaksi kertaa ennen rakennuslupakäsittelyä. Kokoukset kutsuu koolle rakennuttajan pyynnöstä kaupunginkanslian projektipäällikkö. Ensimmäisessä käsittelyssä käydään läpi luonnokset ja suunnitteluperusteet ja aluetyöryhmä kommentoi ja antaa ohjausta jatkosuunnitteluun. Toisessa kokouksessa tarkastetaan pitkälle viedyt suunnitelmat ja annetaan niistä lausunto rakennuslupakäsittelyä varten.
- Kokoukset kutsuu koolle rakennuttajan pyynnöstä kaupunginkanslian projektipäällikkö. Kokouksissa käsiteltävä aineisto (A3-materiaali yhtenä pdf:nä) tulee toimittaa alueryhmän edustajille vähintään viikkoa ennen kokousta.

Rahoitus ja alustava vuokra-arvio

Hanke rahoitetaan Valtion asumisen rahoitus ja kehittämiskeskukseen (Ara) korkotukilainalla. Ryhmäkotiosuudelle haetaan erityisasumien investointiavustusta, jota voi saada enimmillään 40 % rakentamiskustannuksista. Kohteelle tulee hakea lainavarausta ja ilmoitettua hintaa ei ARA-ohjeen mukaan saa ylittää.

Ryhmäkotiasukkaat vuokraavat omat asuntonsa ja niille jyvitetty ryhmäkotien yhteistilat. Tavoitehintalaskelman pohjalta tehty alustava vuokra-arvio on asuntojen osalta:

24.2.2022

656,5m² / 15as. x 14,38 €/m²/kk = 629,36 €/as/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 ryhmäkodin henkilökunnan käytössä olevat tilat. Heka arvioi hankesuunnitteluvaiheessa koko hankkeen keskivuokraa ja arvio siitä on noin 18,00 €/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 rakentamisen valmisteluvaiheessa.

Käyttäjät

Tontille rakennutetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistukseen.

Osana hanketta on ryhmäkoti 15 kehitysvammaiselle autismikirjon henkilölle, jotka kuuluvat tehostetun palveluasumisen piiriin. Kaikki tarvitsevat apua päivittäisissä toiminnoissa, kuten ruokailu ja henkilökohtainen hygienia. Asukkailla on mahdollisesti käytössään myös erilaisia apuvälineitä, mutta pääsääntöisesti asukkaat liikkuvat itse. Henkilökunta on paikalla ympäri vuorokauden ja työntekijät ovat Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystieteiden palkkaamia.

Riskit

- Edellytyksenä hankkeen toteutumiselle on hyväksytyn hankesuunnitelman ja tarvittavien päätösten lisäksi ARA:n tuki hankkeelle. ARA-rahoituksen saamiseen liittyy merkittävä riski kohteen korkean kustannustason vuoksi.
- Pieni hankekoko

Aikataulutavoitteet

- Hankesuunnitelma hyväksytetään ensin Sosiaali- ja terveystoimialalla, joka antaa siitä lausunnon, ja viedään sen jälkeen Hekan hallitukseen päätettäväksi.
- Mikäli hankkeen jatkoedellytykset täyttyvät, jatkuu suunnittelu ehdotussuunnittelmavaiheeseen tarjouspyynnössä olleen option mukaisesti.
- Kohde kuuluu vuoden 2024 tuotanto-ohjelmaan.
- Kohteen on tarkoitus mennä urakkalaskentaan noin 11 kuukauden päästä suunnittelun alkamisesta.

24.2.2022

Att yhteyshenkilöt

Muut yhteyshenkilöt

Kanslia:

Asemakaavoitus:

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Make, rakentamiskelpoisuus (Pima):
36573

Kaivu-, rakennus- ja purkujätteen käsittely:

Rakennusvalvonta:

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Helen / L: kaukolämpö

24.2.2022

Helen/ S: sähkö

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:

liittymät:

Elisa Oyj

Empower TN/ TeliaSonera

Tilaaja

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Sosiaali- ja terveystoimiala

Liitteet

- tilaohjelmalomake (4.2.2022)
- hankinta-arvoerittely (5.1.2022)
- kustannus selvitys (5.1.2022)
- viitesuunnitelma (18.2.2022)

Liittyvät asiakirjat

- asemakaava 11888
- asemakaavan muutoksen selostus 23.4.2009
- Gunillankallion rakennustapaohje
- rakennettavuus selvitys 4.7.2019
- tontinvarausmuistio 26.11.2019, sisältäen B-osion
- maaomaisuuden kehittäminen ja tontti- palvelun toimintaohje 25.5.2018 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (tontinvarausmuistion liite)
- Soten tarvekuvaus 26.1.2021
- ryhmäkoti alustava tilaohjelma 1_2021
- erityisvaatimukset 1/2021, kehitysvammaisten ryhmäkoti
- Ryhmäkotikeittiö enint 20 ruok_06052020
- Asuntoryhmä ryhmäkoti Siivoustilat

Helsinki		TILALUETTELO			pvm	23.2.2022	
		Uudisrakennus			nimimerkki		
Hanke:	Heka Laajasalo Mellinintie 8 ER			Rakennusoikeus	2100		
Tontti:	49090/2						
Käytetty kerrosala	1945	kem2					
PALVELUASUMINEN							Huomioita
Ryhmäkotiasuntojen määrä	15	kpl					
Ryhmäkotiasuntojen keskipinta-ala	43,8	m2					
Ryhmäkoti 1							
Asukkaan omat tilat	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.	htm2			
asuinhuoneet	5	24,5	122,5	hym2			
kylpyhuone	5	4,5	22,5	hym2			
Asukkaiden yhteiset tilat							
oleskelutila			30	hym2			
ryhmäkodin liikennetilat			21,5	m2			
	Ryhmäkodin tilat yhteensä		196,5	m2			
Ryhmäkoti 2							
Asukkaan omat tilat	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.	htm2			
asuinhuoneet	5	24,5	122,5	hym2			
kylpyhuone	5	4,5	22,5	hym2			
Asukkaiden yhteiset tilat							
oleskelutila			26,5	hym2			
ryhmäkodin liikennetilat			31	m2			
	Ryhmäkodin tilat yhteensä		202,5	m2			
Ryhmäkoti 3							
Asukkaan omat tilat	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.	htm2			
asuinhuoneet	5	24,5	122,5	hym2			
kylpyhuone	5	4,5	22,5	hym2			
Asukkaiden yhteiset tilat							
oleskelutila			27,5	hym2			
ryhmäkodin liikennetilat			22	m2			
	Ryhmäkodin tilat yhteensä		194,5	m2			
Ryhmäkotien 1-3 yhteiset tilat	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.		Huomioita		
inva-wc			4,5	hym2			
aula			16	hym2			
yhteistila			42,5	hym2			
	yhteistilat yhteensä		63	m2			
	Ryhmäkodit yhteensä		656,5	m2			
Henkilökunnan tilat							pinta-ala
keittiö			25	hym2			
pienryhmätila			9	hym2	ok		
kodinhoitotila			9	hym2			
työtila			18,5	hym2			
lääkehuone/tarvikevarasto			5	hym2			
työhuone/Hilja			10	hym2			
taukotila			13	hym2			
huuhteluhuone			7	hym2			
siivoustila			6	hym2			
pukuhuoneet			29	hym2			
tarvikevarasto			4,5	hym2			
varasto			7,5	hym2			
kylmävarasto			9,5	hym2			
ruokavarasto			10	hym2			
	yhteensä		163	m2			
ASUNTO-OSA							
Asuntomäärä	17	kpl					
Asuntojen keskipinta-ala	32,3	m2					
Tyyppi	p-a väli	kpa	kpl				Huomioita
1h+kt	30-35	30,2	15	88 %	453	asm2	
2h+kt	35-50	48,3	2	12 %	97	asm2	
3h+kt	58-69			0 %	0	asm2	
3h+kt	70-75			0 %	0	asm2	
4h+kt	80-90			0 %	0	asm2	
5h+kt	90-100			0 %	0	asm2	
	Asunnot		17	100 %	549	asm2	

Yhteistilat				Huomioita	
VSS / irtaimistovarasto väestösuojassa		61,5	m2		
Irtaimistovarasto		52,5	m2		
UVV			m2		väestösuojassa
LVV/Apuvälinevarasto		4,5	m2		
Talovarasto			m2		
Pesula		10	m2		
Kuivaushuone		7,5	m2		
Saunaosasto (1+1+1)		45,5	m2		
Asukkaiden yhteistila			m2		
Siivouskomero		6	m2		
Jätehuone (rungon sisällä)			m2		syväkeräysastiat
Huoltotila (sis. suihkullinen WC)			m2		ei kohteessa
Muu tila et/kuraet.		19	m2		
Muu tila			m2		
Yhteistilat yhteensä			206,5	hym2	
Liikennetilat				Huomioita	
		pinta-ala	pinta-ala yht.		
porrashuoneet			12,5	m2	
käytävät			122	m2	
Liikennetilat yhteensä			134,5	m2	
Tekniset tilat				Huomioita	
	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.		
Sähköpääkeskus			12	m2	
Lämmönjakohuone ja spinklerikeskus			25	m2	
Ilmanvaihtokonehuone	2		67	m2	toinen kellarissa
Talopakamo				m2	
Mittarikeskus				m2	
Porrasjakamo				m2	
Kiinteistökeskus				m2	
Muuntamotila Helen				m2	
Tekniset tilat yhteensä			104	m2	
LÄMMIN Bruttoala yhteensä, [brm2]					3114

Hankkeen tavoitehinalaskelman oletukset			Huomioit:	
Bruttotehokkuus	2,32	brm2/htm2		
Liikennetilat	10,07	%/brm2		
Autopaikat			<i>Kaavan normi 1/200 => 10 ap</i>	
Autopaikat katoksessa	5	kpl	<i>henkilömitoitus 18 henkeä, kolmivuorotyö =></i>	
Kattamattomat autopaikat	6	kpl	<i>henkilökunnan ap tarve max. 6 ap</i>	
Autopaikkamäärä yhteensä	11,0	kpl		
kommentit:				
Rakennusoikeudesta käytetty 92,6 %. Tilavuus 8140 m3				

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Laajasalo Mellinintie 8 er			Rakennushankkeen Y-tunnus 2379058-6		Dnro	
Rakennushankkeen osoite Mellinintie 8, 00870 Helsinki					Sijaintikunta Helsinki	
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto,			Puhelin 09 310 76 542		Fax	
Postiosoite päättös tiedoksi:			E-mail			
Käytetty kerrosala, kem ² 1 945	Sallittu kerrosala, kem ² 2 100	Huon. ala yht., htm ² 1 368,5	Huoneistojen lk Kpa, htm ²	Bruttoala, brm ² 3 114,0	Htm ² /brm ² 0,44	
Us-jm	Us-jm/brm ² 0,00	Tilavuus, rm ³	2,28			
<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.....	7 215 100	8 946 724	6 538	96,2
	2. LV-tekniiset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5. pysäköinti	-214 200	-265 608	-194	-2,9
	6.				0,0
	7.				0,0
		7 000 900	8 681 116	6 344	93,3
B. Erillis-	1. Tarvikkeet ja laitteet asennuk-				
hankinnat	sineen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	1 524	1 890	1	
	3. tiivaysmittaus	3 048	3 780	3	
		4 573	5 670	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	198 653	246 330	180	
		198 653	246 330	180	2,6
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	297 980	369 495	270	
		297 980	369 495	270	4,0
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	7 502 106	9 302 611	6 798	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).....	214 200	265 608	194
2. LIITTYMISMAKSUT			
2a Liittyminen verkostoihin			
1. Viemäri.....			
2. Vesijohto.....			
3. Sähkö.....			
4. Puhelin.....			
5. Kaukolämpö.....			
6. Kaapeli-TV.....			
7. Muu: ARVIO yhteensä	66 000	81 840	60
	66 000	81 840	60
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.....	4 300	4 300	3
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	2 500	2 500	2
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra ARVIO	95 800	95 800	70
	102 600	102 600	75
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	7 884 906	9 752 659	7 127
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	7 884 906	9 752 659	7 127
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 5.1.2022	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys		

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Laajasalo Mellinintie 8 er		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6	
Rakennushankkeen osoite Mellinintie 8, 00870 Helsinki			Sijaintikunta Helsinki
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto,		Puhelin 09 310 76 542	Fax
Postiosoite päättös tiedoksi:		E-mail	
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Asuntoala yht.,asm ² 656,5	Asuntojen lkm 15
		Kpa, asm ² 43,8	Bruttoala,brm ²
Us-jm	Us-jm/brm ²	Tilavuus, rm ³	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/kokonaisurakka.....	2 666 544	3 306 514	5 037	91,7
	2. LV-tekhniset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6.				0,0
	7.				0,0
		2 666 544	3 306 514	5 037	91,7
B. Erillis-	1. Tarvikkeet ja laitteet asennuk-				
hankinnat	sineen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	544	675	1	
	3. tiivaysmittaus	1 089	1 350	2	
		1 633	2 025	3	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	95 298	118 170	180	
		95 298	118 170	180	3,3
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	142 948	177 255	270	
		142 948	177 255	270	4,9
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	2 906 423	3 603 964	5 490	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	31 694	39 300	60
	<u>31 694</u>	<u>39 300</u>	<u>60</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.....	2 100	2 100	3
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	1 200	1 200	2
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra ARVIO	46 000	46 000	70
	<u>49 300</u>	<u>49 300</u>	<u>75</u>
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	<u>2 987 416</u>	<u>3 692 564</u>	<u>5 625</u>
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	<u>2 987 416</u>	<u>3 692 564</u>	<u>5 625</u>
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 5.1.2022	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys		

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Laajasalo Mellinintie 8 er		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6	
Rakennushankkeen osoite Mellinintie 8, 00870 Helsinki		Asunnot Sijaintikunta Helsinki	
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto,		Puhelin 09 310 76 542	Fax
Postiosoite päättös tiedoksi:		E-mail	
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Asuntoala yht., asm ² 549,0	Asuntojen lkm 17
		Kpa, asm ² 32,3	Bruttoala, 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		
		€	€	€/asm ²	%
A. Urakat	1. Rak.tekn.työt/kokonaisurakka.....	2 961 767	3 672 591	6 690	98,5
	2. LV-tekniiset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötöy.....				0,0
	5. pysäköinti	-155 781	-193 169	-352	-5,2
	6.				0,0
	7.				0,0
		2 805 985	3 479 422	6 338	93,3
B. Erillis-	1. Tarvikkeet ja laitteet asennuk-				
hankinnat	sineen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	653	810	1	
	3. tiivaysmittaus	1 306	1 620	3	
		1 960	2 430	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	79 694	98 820	180	
		79 694	98 820	180	2,7
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	119 540	148 230	270	
		119 540	148 230	270	4,0
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	3 007 179	3 728 902	6 792	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).....	155 781	193 169	352
2. LIITTYMISMAKSUT			
2a Liittyminen verkostoihin			
1. Viemäri.....	_____	_____	_____
2. Vesijohto.....	_____	_____	_____
3. Sähkö.....	_____	_____	_____
4. Puhelin.....	_____	_____	_____
5. Kaukolämpö.....	_____	_____	_____
6. Kaapeli-TV.....	_____	_____	_____
7. Muu: ARVIO yhteensä	26 452	32 800	60
	<u>26 452</u>	<u>32 800</u>	<u>60</u>
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....	_____	_____	_____
2. Alueellinen taide.....	_____	_____	_____
3. Alueellinen yhteistila.....	_____	_____	_____
4. Alueellinen autopaikoitus.....	_____	_____	_____
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....	_____	_____	_____
2. Varainsiirtovero.....	_____	_____	_____
3. Kiinteistövero.....	1 725	1 725	3
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	1 003	1 003	2
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra ARVIO	38 400	38 400	70
	<u>41 128</u>	<u>41 128</u>	<u>75</u>
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	<u>3 230 540</u>	<u>3 995 999</u>	<u>7 279</u>
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____	_____	0	_____
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	<u>3 230 540</u>	<u>3 995 999</u>	<u>7 279</u>
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 5.1.2022	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys		

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Laajasalo Mellinintie 8 er		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6	
Rakennushankkeen osoite Mellinintie 8, 00870 Helsinki			Sijaintikunta Helsinki
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto,		Puhelin 09 310 76 542	Fax
Postiosoite päätös tiedoksi:		E-mail	
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Huon. ala yht., htm ² 163,0	Huoneistojen lk 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.....	1 586 790	1 967 619	12 071	99,9
	2. LV-tekniset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5. pysäköinti	-58 419	-72 439	-444	-3,7
	6. _____				0,0
	7. _____				0,0
		1 528 371	1 895 180	11 627	96,2
B. Erillis-	1. Tarvikkeet ja laitteet asennuk-				
hankinnat	sineen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	327	405	2	
	3. tiiveysmittaus	653	810	5	
		980	1 215	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	23 661	29 340	180	
		23 661	29 340	180	1,5
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	35 492	44 010	270	
		35 492	44 010	270	2,2
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	1 588 504	1 969 745	12 084	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).....	58 419	72 439	444
2. LIITTYMISMAKSUT			
2a Liittyminen verkostoihin			
1. Viemäri.....			
2. Vesijohto.....			
3. Sähkö.....			
4. Puhelin.....			
5. Kaukolämpö.....			
6. Kaapeli-TV.....			
7. Muu: ARVIO yhteensä	7 855	9 740	60
	7 855	9 740	60
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.....	475	475	3
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	297	297	2
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra ARVIO	11 400	11 400	70
	12 172	12 172	75
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	1 666 949	2 064 096	12 663
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	1 666 949	2 064 096	12 663
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 5.1.2022	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys		

HEKA LAAJASALO MELLININTIE 8 ER
TONTTI 49090/2
HANKENUMERO 2825001076**HANKESUUNNITTELUVAIHEEN KUSTANNUSELVITYS****Lähtötiedot:**

Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio perustuu seuraaviin suunnitelmiin:

- Viitesuunnitelmat ARK - house arkkitehdit Oy 2.12.2021
- Hankesolustus ARK - house arkkitehdit Oy 2.12.2021
- Erikoisvaatimukset - Mellinintien ryhmäkoti 27.1.2021
- Hsähkö- ja telejärjestelmien kuvaus 4.11.2021
- Jäteveden LTO_kannattavuuslaskelma 26.10.2021
- LVIA-Järjestelmäselostus 26.10.2021
- Energijärjestelmäselvitys 11.11.2021

Kustannusarvio on laadittu Helsingin lokakuun hintatasoon Haahtelan Taku 2021 kustannuslaskentaohjelman mukaisella tavoitehintamenettelyllä. Rakennuskustannusindeksin ollessa 103,3 (11/2021).

Laajuustiedot:

	KOKO HANKE	RYHMÄKODIT	ASUNNOT	SOTEN TILAT
rakennusoikeus, k-m ²	2 100			
huoneisto-/ asuinala htm ² /asm ²	1 368,5	656,5	549	163
Asuntojen lkm	32	15	17	
tekniset tilat, hum ²	125			
liikennetilat, (lämmin tila), hum ²	81			
bruttoala, brn ²	3 114			

Laskentaperusteita:

- Yleistä
 - pysäköintipaikat maanpinnalla
- Alueytöt ja pohjarakennus
 - alueella kulkevien putkien ja kaapeleiden haittoja ei ole huomioitu
 - pilaantuneiden maa-aineksen poistoa ei ole huomioitu
 - kaivumaiden käyttöä täytöissä ei ole huomioitu
 - kaivumäärät perustuvat nykyisiin maanpinnan korkoihin ja arvioituaun perustamistasoon
 - hulevesien viivytystä ei ole huomioitu
 - huomioitu autopaikoituksen yhteyteen tukimuurirakennetta
 - autokatokselle huomioitu viherkatto
 - huomioitu jätteiden syväkeräysastiat
- Perustukset
 - VSS:n ja tekn./huoltotilojen alapohjat huomioitu maanvastaisena, muualla tuulettuvina
- Runko- ja vaipparakenteet
 - runkorakenteet huomioitu; OL-välipojat, betonielementtirunko
 - julkisivu paikalla muurattu tiili
 - vaipan sääsuoja huomioitu
- Täydentävät rakenteet
 - hissiin huomioitu kustannuslisä parikuljetuksesta
 - välioviin huomioitu lisäkustannus
- Pintarakenteet
 - pintamateriaalit rakennustapaselostuksen mukaan
- Kalusteet, varusteet ja laitteet
 - kalusteet, varusteet ja laitteet rakennustapaselostuksen mukaan
 - ryhmäkodin asumissolujen keittiöiden laitteet on huomioitu kotitaloustopuolesta
 - ryhmäkodin kodinhoitotilojen laitteiden kustannukset on huomioitu arviona
 - mahdollisia jätteenpuhdistimia ei ole huomioitu
- Talotekniikka ja sähkötekniikka
 - LVIA-kustannukset huomioitu tavoitehintaperusteisesti
 - maalämmön kustannukset arvioitu
 - jäte- ja pyykkiuulijärjestelmiä ei ole huomioitu
 - sprinklaus huomioitu korkeapainesprinklausena
 - sähköautojen latauspisteiden kustannukset on huomioitu tilaajan ohjeen mukaan
 - aurinkopaneelit huomioitu

Rakennuttajan kustannusarviot:

	KOKO HANKE
tontin rakennusaikainen vuokra €, alv 24 %, ~70 €/htm2	95 800
kunnallistekniset liittymät 1,3 %, €, alv 24 %	81 840
ATT:n suunnittelu €, alv 24 %, 180 €/htm2	246 330
rakennuttaminen ja rahoitus €, alv 24 %	369 495

Hankevaraukset:

- Lisä- ja muutostyövaraus 2 %
- Suunnittelun aikainen kustannusten nousuvaraus 0 %
- Rakentamisen aikainen kustannusten nousuvaraus 4 %
- Riskivaraus 5 %
- ATT:n vaatimat takuut 2 %

Kustannusarviot (sis. Alv 24 %):

Hanke yhteensä 1 369 htm2

	KOKO HANKE		RYHMÄKODIT		ASUNNOT		SOTEN TILAT	
	€	€/htm2	€	€/asm2	€	€/htm2	€	€/htm2
Rakennuskustannukset	9 302 611	6 798	3 603 964	5 490	3 728 902	6 792	1 969 745	12 084
Hankinta-arvo	9 752 659	7 127	3 692 564	5 625	3 995 999	7 279	2 064 096	12 663

Rakennuskustannuksiin sisältyvät:

- urakkakustannukset
- erillishankinnat
- suunnittelukustannukset
- rakennuttajan palkkio + rahoituskulut

Hankinta-arvoon sisältyvät:

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

Kokonaiskustannukset ryhmäkotia kohden ovat:

246 171 € (sis.alv24%)

Kokonaiskustannukset asuntoa kohden ovat:

235 059 € (sis.alv24%)

Autopaikkojen kustannukset:

265 608 € (sis.alv24%)

24 146 €/ap

Taloudellisuus:

Heka Laajasalo Mellinintien kohde sijaitsee Laajasalossa. Tontti on rinnetontti, joka laskeen jyrkästi merenpuoleiseen virkistysalueeseen päin. Asemakaavan määräyksestä suurin sallittu kerroskorkeus on III 1/2. Viitesuunnitelma perustuu viiteen rakennusmassaan, noppaan. Täten Soten vaatimay tilat on saatu mahtumaan ja toimiviksi.

Ryhmäkodit:

Ryhmäkotien osalta kohteen kustannukset ovat koholla verrattuna hyväksytyihin ER-kohteiden kustannuksiin. Ylitys on noin 34 000 € / asunto. Hanke ei kuitenkaan ylitä ARA:n ilmoittamaa maksimi arvoa 250 000 € / asunto.

Asunnot:

Asuntojen osalta kustannukset ylittävät huomattavasti ARA-raamin. Ylitys on noin 2 900 €/asm².

Hankkeen kustannuksia nostaa mm. :

- rakennuksen muoto, mikä lisää julkisivun määrää sekä perustusten että räystäsrakenteiden määrää
- vaikea rinnetontti, joka lisää kaivu- ja työmaakustannuksia
- hankkeen pieni koko. Asuntojen osalta ei ole riittävästi jakajaa pienentämään kustannuksia

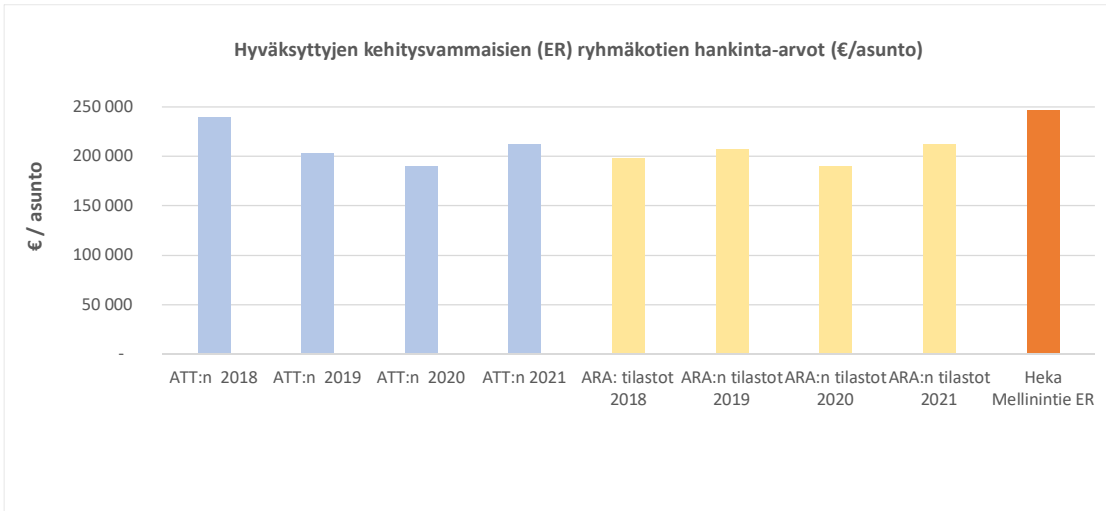
Hankesuunnittelun aikana kustannuksia on saatu karsittua mm:

- 3. kerroksen asuin kerros poistettu
- 3. kerroksen asunnot sijoitettu alimpaan kerrokseen
 - > alimassa kerroksessa ollut tyhjättila saatiin näin täytettyä ja kustannuksia alaspäin

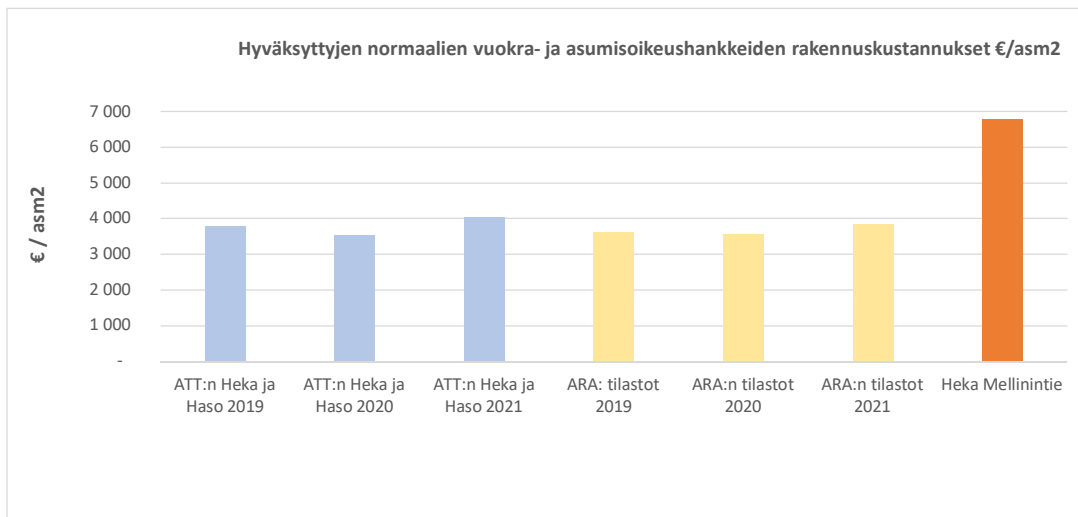
Hankkeen osalta laskettiin kustannukset myös vaihtoehtoiselle lämmitystavalle. Näitä ei kuitenkaan hnakkeelle valittu.

- kaukolämpö
 - > kustannusvaikutus -4 797 €/ryhmäkoti asunto
- määllämpö + kaukolämpö
 - > kustannusvaikutus 480 €/ryhmäkoti asunto

Vuokra-arvio ryhmäkotien osalta (11.2.2022) ; koko hankkeen keskivuokra on noin 18,00 €/m²



Kuva 1. Heka Laajasalo Mellinintie ryhmäasunnon hinnan vertailu ATT:n sekä ARA:n pääkaupunkiseudun hyväksytyihin ryhmäasuntohintoihin



Kuva 2. Heka Laajasalo Mellinintie asuntojen rakennuskustannusten vertailu ATT:n sekä ARA:n pääkaupunkiseudun hyväksytyihin rakennuskustannuksiin.

Riskit:

Hankesuunnitteluvaiheessa laskelmat perustuvat keskimääräisiin vastaavien tilojen kustannuksiin, joita on korjattu tontista ja asemakaavasta aiheutuville lisäkustannuksilla. Tarkemmat suunnitteluratkaisut voivat vaikuttaa lopullisen rakentamisen hintaan. Keväällä 2021 alkanut edelleen jatkuva rakennuskustannusindeksin nousu vaikuttaa myös kustannuksiin. Rakennuskustannusindeksiä nostaa rakennusmateriaalipienosten nousu. Useamman tuotteen kohdalla arvoituna hintakorotus on ollut jopa 20 - 40%. Lisäksi kohteen urakamuoto, urakkakilpailun ajankohta, rakennusliikkeen kapasiteetti-ongelmat ja yleinen suhdannetilanne ovat seikkoja, jotka voivat vaikuttaa kohteen yksikköhintoihin ja kokonaisurakkahintaan.

1



HEKA MELLININTIE 2 ER
ASEMPIIRUSTUS 1:500

ARK-HOUSE ARKKITEHDIT OY
18.2.2022

TAHVONLAHTI

2



+7,0

+ 7,00

+6,0

+8,0

+9,0

+7,0

+5,0

+6,0

HEKA MELLININTIE 2 ER
0. KERROS 1:200

ARK-HOUSE ARKKITEHDIT OY
18.2.2022

3

SYVÄJÄTE

HUOLTOPIIHA / SAATTOLIIKENNE

MELLININTIE

+9,0

ryhmäkoti 1

+8,0

+7,0

ryhmäkoti 2

+6,0

+10,40

+10,10

PYSÄKÖINTIKATOS / AITAUS
11 AP

ryhmäkoti 3

+5,0

HEKA MELLININTIE 2 ER

1. KERROS 1:200

ARK-HOUSE ARKKITEHDIT OY
18.2.2022





5



HEKA MELLININTIE 2 ER
IV-KONEHUONE 1:200

ARK-HOUSE ARKKITEHDIT OY
18.2.2022



LEIKKAUS A - A

HEKA MELLININTIE 2 ER
IV-KONEHUONE 1:200

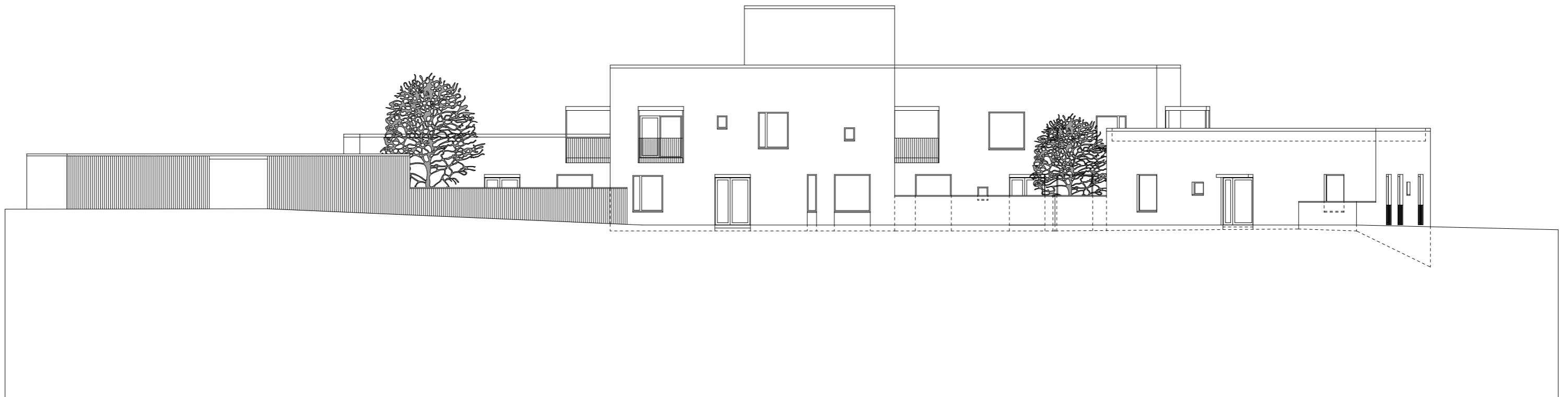
ARK-HOUSE ARKKITEHDIT OY
18.2.2022



JULKISIVU ETELÄÄN PUISTON SUUNTAAN

HEKA MELLININTIE 2 ER
IV-KONEHUONE 1:200

ARK-HOUSE ARKKITEHDIT OY
18.2.2022



JULKISIVU POHJOISEEN MELLININTIELLE

HEKA MELLININTIE 2 ER
IV-KONEHUONE 1:200

ARK-HOUSE ARKKITEHDIT OY
18.2.2022



HEKA MELLININTIE 2 ER
NÄKYMÄ MELLININTIELTÄ

ARK-HOUSE ARKKITEHDIT OY
18.2.2022