



§ 77

Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle Laajasalo Mellinintie 8 ER hankesuunnitelmasta

HEL 2022-003376 T 10 06 00

Lausunto

Sosiaali- ja terveyslautakunta puolsi Heka Laajasalo Mellinintie 8 ER hankesuunnitelmaa. Koko hankkeen bruttoala on 3114 brm². Ryhmäkötien vuokrapinta-alaan laskettava huoneistoala on 656,5 hym², ja sosiaali- ja terveystoimialan henkilöstön käytössä oleva huoneistoala 163 hym². Tavoitehinalaskelman pohjalta tehty alustava vuokra-arvio on asuntojen osalta 629,36 euroa kuukaudessa asuntoa kohden (656,5 m² / 15 asuntoa x 14,38 €/m²/kuukausi= 629,36 €/asunto/kuukausi). Kansaneläkelaitoksen määrittämät enimmäisasumismenot vuonna 2022 ovat 537 euroa kuukaudessa. Hankkeelle voi hakea näillä kustannuksilla erityisryhmien investointiavustusta 40 prosenttia.

Lisäksi sosiaali- ja terveyslautakunta antoi seuraavan lausunnon Heka Laajasalo Mellinintie 8 ER liitteenä olevasta hankesuunnitelmasta:

"Sosiaali- ja terveystoimiala vuokraa ryhmäkodin henkilökunnan käytössä olevat tilat. Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) arvioi hankesuunnitteluvaiheessa koko hankkeen keskivuokraa ja arvio siitä on noin 18,00 €/m². Pääomavuokra tulee olemaan suurempi soten tiloja osalta. Tilojen tosiallinen vuokra ratkeaa tarkemmin toteutusvaiheessa.

Hanke sisältyy sosiaali- ja terveystoimialan vuosien 2022–2031 investointi- sekä vuokra- ja osakehankeohjelmaesitykseen.

Hankekohtaiset tiedot

Hankesuunnitelma koskee Laajasalon kaupunginosaan Yliskylän osaluuelle 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 ryhmäkodin kolmeen pienkotiin sijoittuvat 15 kehitysvammaisten vuokra-asuntoa ja ryhmäkotien yhteistilat sekä 17 valtion tukemaa vuokra-asuntoa, jotka ovat vuokrattavissa tavalliseen asumiseen. Tavallisten vuokra-asuntojen osalta kustannukset ovat merkittävästi yli ARA-hintaraamiin, joten edellytyksenä hankkeen toteutumiselle on hyväksytyn hankesuunnitelman lisäksi Valtion asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen (ARA) tuki hankkeelle.



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 hankesuunnitelman liitteistä. Tilaohjelmassa annetut pinta-alat ovat alustavia ja niitä tarkennetaan suunnitelman kehittyessä.

Rakennus suunnitellaan yksiportaisena kolmikerroksisena asuinkerrostalona. Pääsisäänkäynnin yhteyteen suunnitellaan pesupiste muun muassa apuvälineiden pesemistä varten. Sisäänkäyntiaula ja muihin kerrokseen johtava portaikko erotetaan ryhmäkotikerroksesta väliseinällä. Rakennuksen sisällä pystysuuntaista liikennettä palvelee yksi hissi.

Ryhmäkoti muodostuu kolmesta pienkodista, jossa kussakin on viisi asukasta. Ryhmäkotien ja niiden yhteistilojen tulee sijaita yhdessä, katusolulle sijoittuvassa kerroksessa. Tilojen sijoituksessa tulee huomioida sujuvat sisäyhteydet asumisyksikön tilojen sisällä sekä esteetön kulku tiloista rakennuksen sisäänkäyntiin, yhteistiloihin sekä piha-alueelle. Tavarakuljetuksia varten on kulkureitti eriytetty ryhmäkodin sisäänkäynneistä.

Asukkaiden omaa tilaa ovat asuinhuone ja esteetön kylpyhuone. Asuinhuoneisiin suunnitellaan minikeittiövaraukset. Ryhmäkoteissa on asuinhuoneiden lisäksi ruokailu/oleskelutila. Ryhmäkoteilla on yhteinen ruokailu-oleskelutila, keittiö sekä yhteis- ja aputiloja sekä henkilökunnan tiloja. Asuntoyksikköön kuuluvien asuntojen lisäksi hankkeeseen rakennetaan pienasuntoja, pääosin pieniä yksiöitä, sekä normaaleja asuinhankeeseen yhteis- ja aputiloja sekä varastoja. Muiden kuin ryhmäkotiin kuuluvien asuntojen keskipinta-alatavoite 30–35 m².

Rakennusta koskevat keskeiset tiedot

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 rinnettöiden korkotasoihin ja rakennuksen sopeutumiseen ympäristöönsä. Rakennuksen tulee olla laadukasta ja selkeää asuntoarkkitehtuuria sekä asuntopohjiltaan, julkisivuiltaan että yhteistiloiltaan. Kaavan ja Gunil-lankallion rakentamistapaohjeen vaatimukset on huomioitava.



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

Kehitysvammaisten asuntoryhmän tilojen laadullisia tavoitteita on esitetty toimialan laatimassa tarvekuvauksessa ja ryhmäkotien tekniset 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. Ryhmäkodeille suunnitellaan yhteinen lasitettu parveke. Yhteiset ruokailu- ja oleskelutilat varustetaan induktiosilmukoilla.

Hankkeen kokonaishankinta-arvon on laskennassa arvioitu olevan 9 752 659 euroa, josta ryhmäkodin ja sote-tilojen osuus on yhteensä 5 756 660 euroa. Kokonaiskustannukset ryhmäkotiasuntoa kohden ovat 246 171 euroa (sis. alv 24 %).

Kohteen rakennuttaa Asuntotuotantotoimisto (Att), ja se tulee Hekan hallintaan. Aikataulutavoitteena kohde kuuluu asuntotuotantotoimiston vuoden 2024 tuotanto-ohjelmaan.

Hanke rahoitetaan ARA:n korkotukilainalla. Ryhmäkotiosuudelle haetaan erityisasumien investointiavustusta, jota voi saada enimmillään 40 prosenttia rakentamiskustannuksista. Kohteelle tulee hakea laina-avarausta ja ilmoitettua hintaa ei ARA-ohjeen mukaan saa ylittää.

Vuokra- ja irtaimen hankintojen kustannukset toimialalle

Sosiaali- ja terveystoimialalle tulevien tilojen vuokramäärä on noin 39 000 euroa vuodessa (jos vuokra on noin 20 €/hym²).

Toiminnan vaatimiin irtokalusteisiin, urakkaan kuulumattomiin kiinteisiin laitteisiin, tietojärjestelmähankintoihin sekä muuhun irtaimistoon sosiaali- ja terveystoimi on varannut yhteensä 95 000 euroa."

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Postiosoite
PL 6000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
sosiaalijaterveys@hel.fi

Käyntiosoite
Toinen linja 4 A
Helsinki 53
www.hel.fi/sote

Puhelin
+358 9 310 5015
Faksi
+358 9 310 42504

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI1880001200052430
Alv.nro
FI02012566



12.04.2022

Tapio Senne, suunnittelija, puhelin: 310 43895
tapio.senne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 HS_Heka_Laajasalo_Mellinintie8_ER_liitteinen
- 2 PTL-169-28.2.2022
- 3 HS_Heka_Laajasalo_Mellinintie8_ER_liitteinen_henkilötiedot suojattu
- 4 PTL-169-28.2.2022_henkilötiedot suojattu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lausunnon on pyytänyt Helsingin kaupunkiympäristön toimialan Asun-
totuotantoimisto (Att). Lausunto osoitetaan Helsingin kaupungin asun-
not Oy:lle, joka tekee asiasta hankepäätöksen. Sosiaali- ja terveyslau-
takunta tekee samalla tarvepäätöksen puoltaessaan hankesuunnitel-
maa.

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 4 kohdan mukaan toimiala-
lautakunta päättää tilahanketta koskevan tarveselvityksen hyväksymi-
sestä.

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Tapio Senne, suunnittelija, puhelin: 310 43895
tapio.senne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 HS_Heka_Laajasalo_Mellinintie8_ER_liitteinen
- 2 PTL-169-28.2.2022
- 3 HS_Heka_Laajasalo_Mellinintie8_ER_liitteinen_henkilötiedot suojattu
- 4 PTL-169-28.2.2022_henkilötiedot suojattu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Att



12.04.2022

Asia/10

Heka