

Hankesuunnitelman hyväksyttäminen / Suunnittelun käynnistämispäätös

Hankenumbero	2825001910	Alue	54 Vuosaari 54180/14 (jaetaan)
Yhtiö	Heka	hallintamuoto	AV
Hankkeen nimi	Heka Vuosaari Bertha Pauligin katu 9 ER	Rakennustyyppi	Kerrostalo

Määräala tontista luovutettu Att:lle suunnittelua varten	9.12.2019	Hankesuunnitteluvaiheen kesto
Hankesuunnitelman päivämäärä	24.11.2022	36,0 kuukautta

Laajuustiedot ja Kustannustavoitteet					
Rakennusoikeus palveluasuminen	15 000	kem2	Tavoitehinta (hankinta-arvo yht.)	83 023 640	euroa
Rakennusoikeus palvelukeskus	5 000	kem2	Rakennuskust. (palveluasum.+tuettava)	6 177	€/asm2
Asuntoala palveluasuminen	8 429,0	asm2	Hankinta-arvo (palveluasum.+tuettava)	6 318	€/asm2
Huoneistoala palvelukeskus	2 203,0	htm2	Rakennuskustannus (palvelukeskus)	6 773	€/htm2
Soten henkilökunnan tilat	1 921,0	htm2	Hankinta-arvo (palvelukeskus)	7 538	€/htm2
Huoneistoala päivätoiminta	292,0	htm2	ks. lisäksi kustannukset: Soten henkilökunnan tilat, päivätoiminta, liiketilat, muuntamo hankesuunnitelmasta		
Liiketila	51,5	htm2			
Muuntamo	17,0	htm2			
Asuntolukumäärä	195	kpl	Autopaikat hallissa, 49 kpl	3 743 478	euroa
Asuntojen keskipinta-ala	43,2	m2	Autopaikan hinta (pyöristetty)	76 398	€/kpl

Tavoitteet (tilaohjelma, tehokkuus ja energia) Liite 1 pvm. 17.6.2022
Hankesuunnittelun aikana huomioitua ympäristö- ja energiatehokkuustavoitteita on esitetty sivulla 2.

Käynnistämisedellytykset			
Kaavoitus	Kyllä	Ei	Toteutus pvm.
Asemakaava lainvoimainen	x		17.7.2019
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	pintarakent. asuntorak. valmistuttua
Kunnallistekniset liityntäpisteet valmiit	x		
Yhteisjärjestelyt (erilliset yhtiöt, joihin liityttävä)	Kyllä	Ei	Toteutus pvm.
Liityttävät: esim. kerhotila, autopaikoitus, imujäte		x	
Yhtiö(t) on perustettu			
Liittymisasiakirjat ovat valmiit ja hinta on päätetty			
Rakennustöiden aikaisin aloitusaika	1.2.2025		
Määräytymisperuste	Urakkakilpailu käyty ja sopimukset tehty		

Aikatauluarvio			
Arkkitehdin valinta (suunn.vaihe)	1.3.2023	Suunn.valinta menettely	Arviointi
Luonnokset	1.2.2024		
Urakkalaskennan alku	1.9.2024	Suunnittelu-aika	16,0 kuukautta
Urakkalaskennan loppu	16.10.2024		

Erityistä hankkeesta

Hekan omistukseen rakennettava Vuosaaren seniorikeskus, johon suunnitellaan palvelukeskus, päivätoimintayksikkö, avopalvelutiloja, iäkkäiden tehostetun palveluasumisen ryhmäkoteja 195 asukkaalle, sosiaali- ja terveystoimialan työtiloja, ravintokeskus sekä toimintoja tukevat huolto- ja varastotilat. Seniorikeskus suunnitellaan olemassa olevan palvelukeskus Albatrossin yhteyteen. Kellarikerroksen autohalliin rakennetaan 49 autopaikkaa, joista Albatrossin käyttöön 19 paikkaa. Liiketila (51 m²) tulee Tilapalvelun ulosvuokrattavaksi. Tarvittava tontinvuokrasopimuksen muutosneuvottelu on Albatrossin ja kaupungin tontit-yksikön osalta kesken.

Hyväksymispäivämäärä ATP 24.11.2022

HUOMIOIDUT YMPÄRISTÖ- JA ENERGIAEHOJKUUSTAVOITTEET

Ympäristö- ja energiatavoite	Lisätieto
Lämmöntalteenotto / PILP	Toteutetaan lämmön talteenotto
Jäteveden lämmön talteenotto	Ei toteuteta
Aurinkopaneelit	Toteutetaan
Maa- ja vesilämpö	pohjavesialue => ei toteuteta
Energiatuotantomuoto	Toteutetaan kaukolämpö + ilmavesilämpöpumput + energiankierrätys
Veden etäluenta	Toteutetaan
Jätteiden kierrätys ja lajittelu ja ohjeistus	Huomioitu suunnitelmissa
<u>Käytetyt ympäristökriteerit</u>	
kierrätysmateriaalien käyttö	-
työmaajätteiden lajittelu	työmaan ympäristöasiakirjan mukaisesti
vaadittu ympäristöystävällisten materiaalien käyttöä	-
Noudatetaan Elinkaariohjausmallia	kyllä
Laskettu hiilijalanjälki	kyllä
Energiatehokkuus E	=< 123 kWhE/m ² (B)
(vastaa energialuokkaa B luokassa majoistusliikerakennukset, on 23 % parempi kuin määräystaso)	

24.11.2022

Hankesuunnitelma

Kaupunginosa 54, Vuosaari
Osa-alue 546 Aurinkolahti

Helsingin kaupungin asunnot Oy
Heka Vuosaari Bertha Pauligin katu 9 ER / Vuosaaren seniorikeskus
Tontti: määräala kaavatontista 54180/14, (jaetaan myöhemmin tontiksi 22)
Osoite: Bertha Pauligin katu 9, 00980 Helsinki
Hankennumero 2825001910



Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialalle rakennettava Vuosaaren seniorikeskus sijoittuu Aurinkolahden luoteisosaan. Seniorikeskukseen suunnitellaan palvelukeskus, päivätoimintayksikkö, avopalvelutiloja, iäkkäiden tehostetun palveluasumisen ryhmäkoteja 195 asukkaalle, sosiaali- ja terveystoimialan työtiloja, ravintokeskus sekä toimintoja tukevat huolto- ja varastotilat. Seniorikeskus suunnitellaan palvelukeskus Albatrossin yhteyteen siten, että rakennukset muodostavat toiminnallisen ja arkkitehtonisen kokonaisuuden. Albatrossissa sijaitsevien terveys- ja hyvinvointikeskuksen, perhekeskuksen ja uuden seniorikeskuksen palvelutilojen yhteistoiminnalla tavoitellaan sujuvaa ja viiveetöntä yhteistyötä asiakkaiden tarpeiden mukaisesti.

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen jalustamaiseen osaan sijoittuvat palvelukeskuksen tilat, päivätoiminnan tilat sekä pieni liiketila. Ensimmäisestä kerroksesta on sisäyhteys Palvelukeskus Albatrossiin. Ryhmäkodit ja niiden yhteiset tilat sijaitsevat Paahtajanaukion puoleisen osan kerroksissa 2-8. Länsisiiven kerroksissa 2-4 on sotien toimistotiloja ja 5. kerroksessa henkilökunnan sosiaali- ja taukotiloja. Kellarikerroksessa on pysäköintitilat 49:lle autolle sekä

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

sosiaalitilat ja varasto- ja logistiikkatiloja. Pääsisäänkäynti sijoittuu rakennuksen kaakkoiskulmaan. Bertha Pauligin kadulla on kaksi saattoliikenteelle varattua autopaikkaa. Huoltoajo ja ajo kellarin pysäköintitiloihin tapahtuu rakennuksen Vuotien puolelta naapuritontin 54180/13 kautta.

Rakennuksen ulko-oleskelualueet koostuvat useammasta eri ilmansuuntiin avautuvasta ja luonteeltaan erilaisesta alueesta. Palvelukeskus Albatrossin ja seniorikeskuksen väliin jää maanvarainen piha. Toisessa kerroksessa ryhmäkotien väleissä on viisi eri teemaista kattopuutarhaa ja 3. kerroksessa ryhmäkotiosan ja toimistosiiven välillä lisäksi kattopuutarha, jonka lämpimät massat yhdistävä käytävä jakaa kahteen osaan.

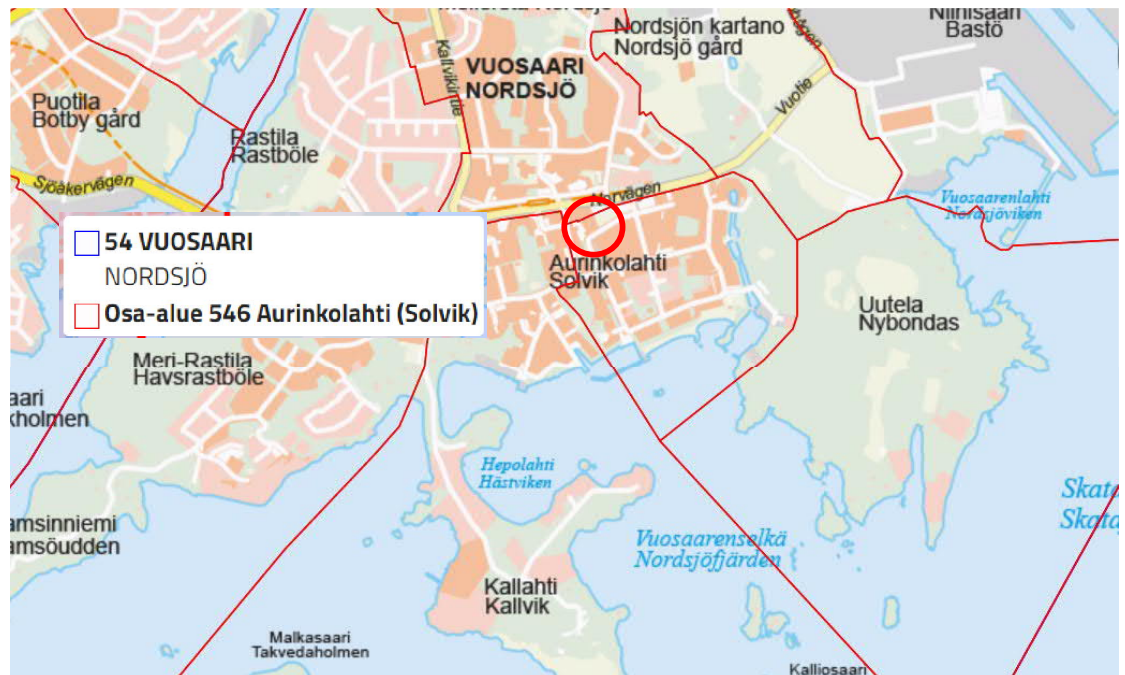
Rakennus on betonirakenteinen ja julkisivut ovat pääosin tiiltä.

Ryhmäkotien vuokrapinta-alaan laskettava ala on 8 429 hym². Koko hankkeen lämmin bruttoala on 20 655 brm². Kiinteistö rakennetaan Hekan hallintaan.

Esitetyt ratkaisut perustuvat arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:n tekemään viitesuunnitelmaan.

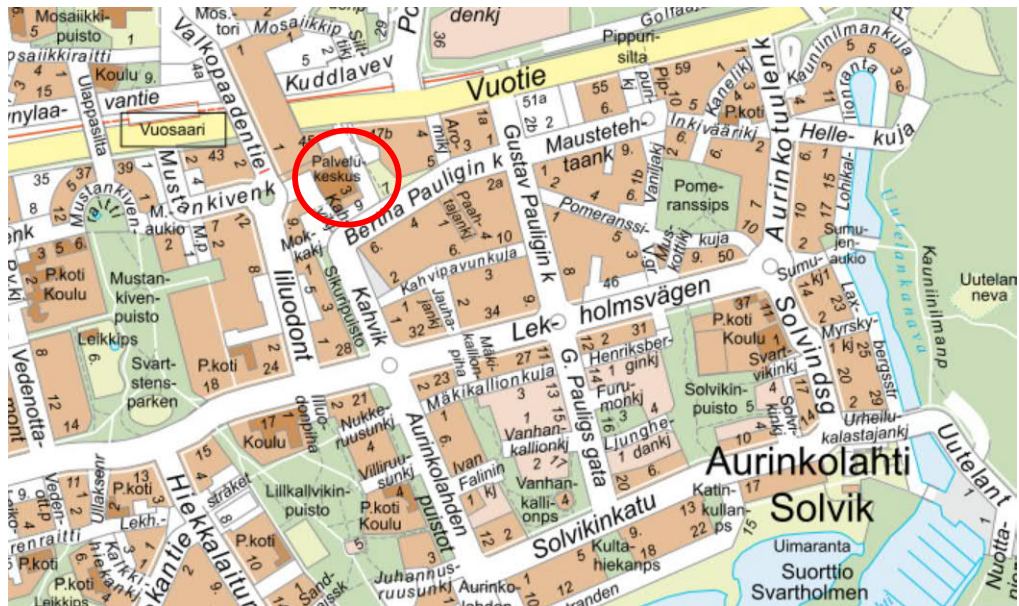
YMPÄRISTÖÖN JA TONTTIIN LIITTYVÄT LÄHTÖKOHTATIEDOT

Vuosaari ja Aromikujan kaava-alue



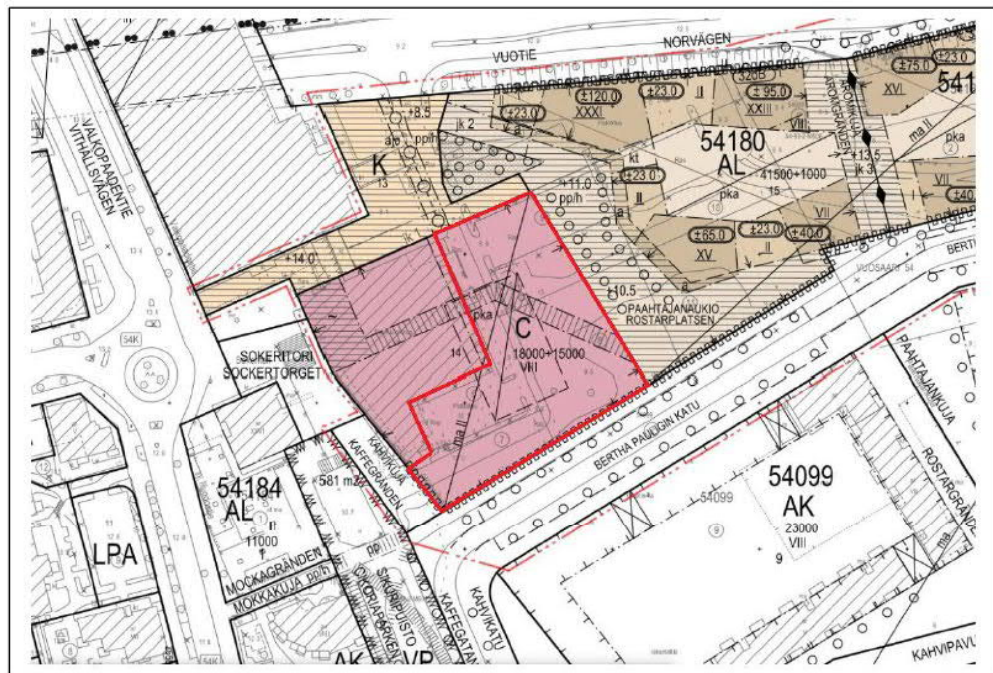
HANKESUUNNITELMA

24.11.2022



Tontti sijaitsee Vuosaaren kaupunginosassa, Aurinkolahden osa-alue luoteisosassa, Aromikujan kaavamuutosalueen länsipäässä. Vuotien ja Bertha Pauligin kadun/ Maustetehtaankadun välissä olevalle alueelle on kaavoitettu palveluita, asumista ja liiketiloja. Tavoitteena on, että Vuosaaren käveltävä keskusta-alue laajenee kohti Aurinkolahden itäisiä ja kaakkoisia osia.

Kaavatontti 54180/14 ja lähiympäristö



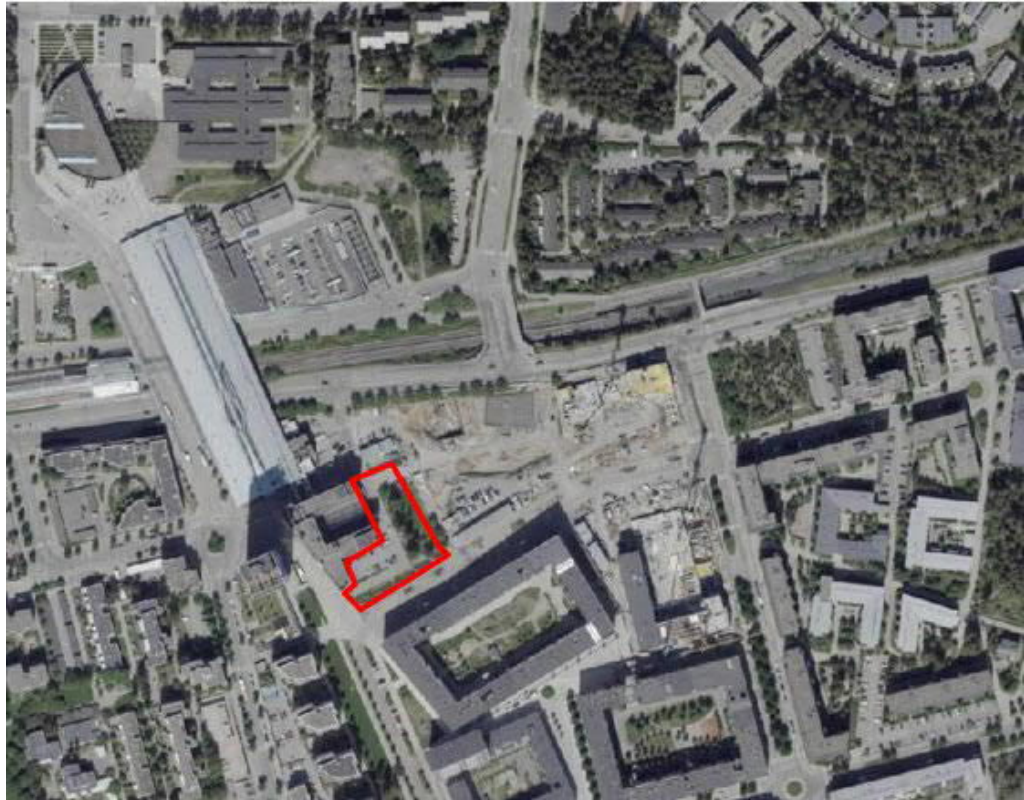
HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

Seniorikeskukselle varattu määräala kaavatontista 54180/14 rajautuu pohjoisessa tonttiin 54190/13, joka on yksityisomistuksessa ja kauppakeskus Columbuksen huoltopiha-alueetta. Columbus tulee rakennuttamaan tontille 13, tonttien 14 ja 13 välisen rajan pohjoispuolelle, Sokeritorilta Paahtajanaukiolle johtavan esteettömän jalankulkuyhteyden. Hankkeen rakennusaikataulu on vielä auki.

Määräalan itäpuolella on yksityisomistuksessa oleva kaavatontti 54180/15, jonka länsiosaan toteutetaan jalankululle ja pyöräilylle varattu alue, Paahtajanaukio. Huoltoliikenne on sallittu aukiolla ja sen alle rakennetaan naapurirakennuksia palveleva autohalli.

Etelässä määräala rajautuu Bertha Pauligin katuun ja idässä Kahvikujaan ja palvelukeskus Albatrossiin, joka sijaitsee kaavatontin luoteiskulmassa, nykyisellä tontilla 54180/6. Albatross on 1998 valmistunut liike- ja toimistorakennus, jossa on kaupungin terveys- ja sosiaalipalvelutiloja, seurakunnan tiloja, Kelan tiloja sekä yksityisessä omistuksessa olevia liiketiloja. Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 11 647 k-m². Rakennuksen kerrosluku vaihtelee kahdesta kahdeksaan ja siinä on yksi kellarikerros.



Rakennettavan tontin eteläpuolelle on rakenteilla viimeinen alueen suurista umpikortteleista, jotka valmistuvat 2020-luvulla. Länsipuolella on 1990-luvulla rakennetuista asuinkerrostaloista koostuva alue ja itäpuolelle ovat rakenteilla Aromikujan asuin- ja liikerakennukset, joiden kerrosluku vaihtelee XXXI-VII.



Havainnekuva asemakaavan viitesuunnitelmasta, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy (taiteilijan näkemys)

Rakennettava alue on osin asfaltoitua piha- ja pysäköintialuetta ja ajoväylää, osin rakentamatonta aluetta. Tasoeroa kaavatontin kaakkoiskulman ja Palvelukeskus Albatrossin luoteiskulman välillä on noin 4,3 m.

Palvelut

Rakennettava tontti sijaitsee Vuosaaren keskusta-alueella, johon on keskittynyt laajasti palveluita. Alueen terveys- ja hyvinvointikeskus toimii viereisessä Palvelukeskus Albatrossissa ja kauppakeskus Columbukselta löytyy monipuoliset kaupalliset palvelut. Vuotien pohjoispuolella on Vuotalo, alueen kulttuurikeskus, jossa toimii kirjasto ja Helsingin työväenopisto ja jossa järjestetään erilaisia tapahtumia.

Liikennejärjestelyt

Alueen julkinen liikenne tukeutuu metroon sekä bussilinjoihin. Linja-autoterminaali ja metroasema sijaitsevat Columbuksen länsipuolella, linnuntietä alle 300 metrin päässä rakennettavalta tontilta.

Asemakaavassa on varauduttu jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien kehittämiseen Aromikujan kaava-alueella. Tärkeä on mm. esteetön yhteys bussi- ja metroasemalta Bertha Pauligin kadulle myös kauppakeskuksen ollessa suljettuna. Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteet ohjaavat kävelypainotteisen keskusta-alueen kehittämiseen ja laajentamiseen kohti Aurinkolahtea.

Pysäköintijärjestelmä tontilla perustuu rakenteelliseen pysäköintiin. Uudishankkeen autohalliin tulee sijoittaa hankkeen autopaikkojen lisäksi autopaikkoja Palvelukeskus Albatross Oy:lle.

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

Vuotie on alueellinen kokoojakatu, jonka toteutus luo vaikutelman todellista suuremmasta liikennemäärästä. Bertha Pauligin katu on asunto- ja kauppakatu, jonka varressa on pysäköintipaikkoja ja eteläreunalla kaksisuuntainen pyörätie.

Asemakaava nro 12458

Valtuusto on 13.6.2018 hyväksynyt Aromikujan alueen asemakaavan nro 12458 ja se on saanut lainvoiman 17.7.2019.

Kaavamääräykset kaavatontti 54180/14

Suunnittelijoiden tulee perehtyä asemakaavaan 12458 sekä asemakaavaselostukseen kokonaisuudessaan.

Asemakaavaselostukseen on liitetty korttelikortti kuvaamaan asemakaavamuutoksen toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia tavoitteita.

Kaavamerkintä C, keskustatoimintojen korttelialue:

Nostoja asemakaavasta:

- liike-, toimisto- ja palvelutilan vähimmäismäärä 18 000 kem²
- palveluasumisen enimmäismäärä 15 000 kem²
- suurin sallittu kerrosluku VIII
- kaava mahdollistaa korkeintaan 2-kerroksisen maanalaisen tilan rakentamisen (ma II)
- rakennus on rakennettava kiinni tontin rajoihin
- kortteliin tulee sijoittaa erityisasumista
- kortteliin saa sijoittaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja sekä kokoontumistiloja
- katutasoa ylempät ulkojulkisivut tulee toteuttaa pääosin materiaaleiltaan ja väriykseltään yhtenäisenä kokonaisuutena koko korttelissa
- räystäslinjan tulee mukailla korttelin olemassa olevia rakennuksia jatkuen aukotusten yli katoksena tai rakenteena. Uudisrakennuksen IV-tilat tulee toteuttaa osana julkisivua. Rakennusten julkisivut tulee suunnitella materiaaleiltaan ja väriykseltään yhteensopiviksi.
- rakennukset jäsenetään kaupunkikuvan laatua kohottavaksi erityisesti Maustetehtaankadun ja Bertha Pauliginkadun sekä Kahvikadun suuntaisten näkymien päätteissä
- kaavatontin poikki on merkitty rakennuksen aukioloaikoina yleiselle jalankululle varattu sijainniltaan likimääräinen alueen osa
- kaavaan merkityt pihakannet tulee suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona. Pihasuunnitelmassa tulee käyttää tuulen vaikutuksia heikentäviä rakenteita ja kasveja.
- rakennukset on suunniteltava siten, ettei raideliikenteen aiheuttama ääni tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.
- alue sijaitsee merkittäväällä pohjavesialueella. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä se virtausta. Puhtaiden hulevesien imeyttämistä alueelle tulee tutkia. Hulevesiselvitys tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.
- taksi ja ambulanssiliiikenne on järjestettävä Bertha Pauligin kadun varteen

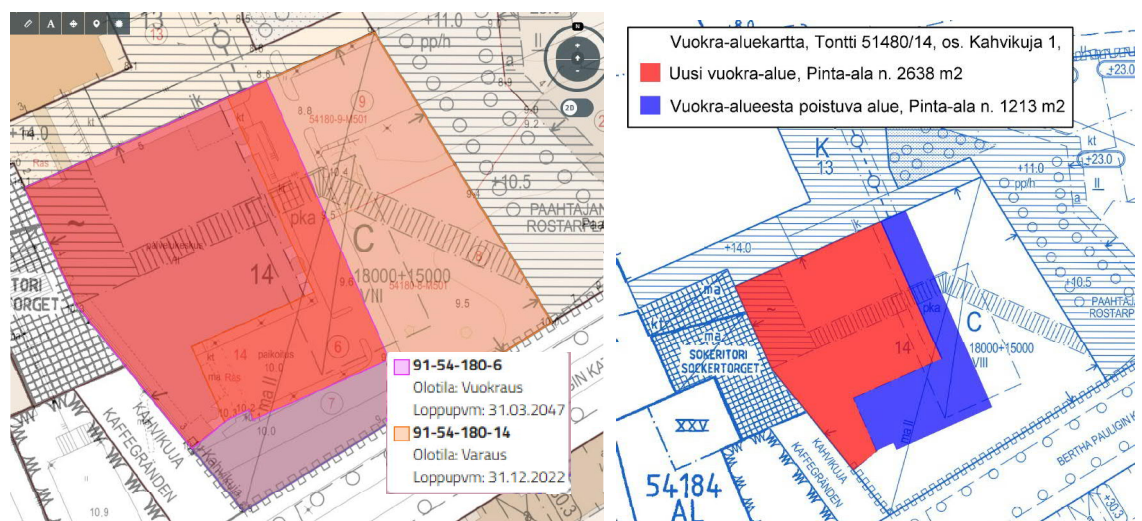
HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

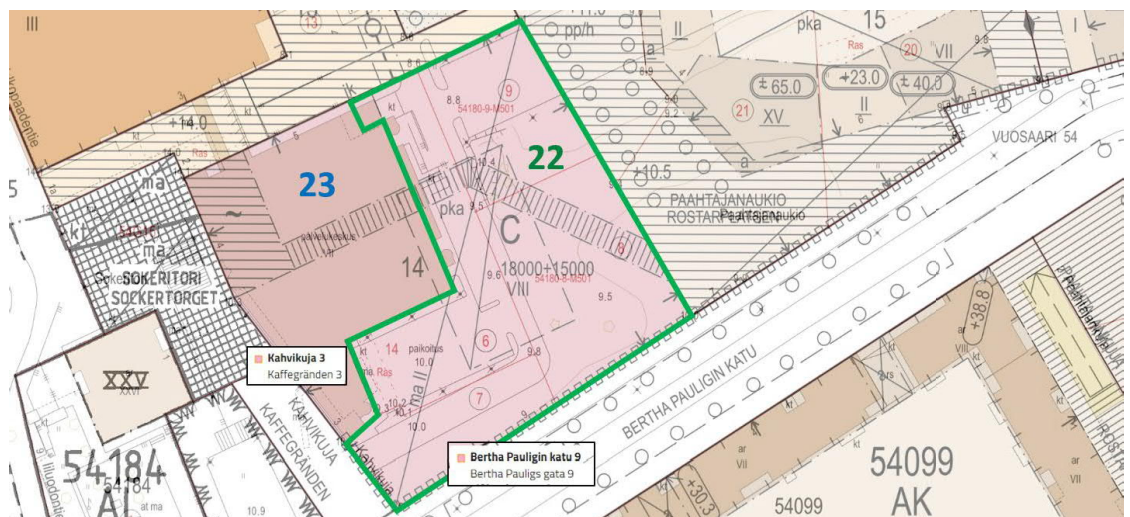
- Huoltoajoyhteys tontille on merkitty Vuotieltä tontin 13 kautta: alueella oleva, sijainniltaan likimääräinen ajoyhteys, jonka kautta ajo toiselle tontille on sallittu. Vapaa korkeus tulee olla vähintään 4,5 m

Kiinteistönmuodostus

Tontin omistaa Helsingin kaupunki / Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu. Tontilla 54180/6 on Palvelukeskus Albatross Oy:llä voimassa oleva vuokrasopimus, joka tulee muuttaa ennen kuin seniorikeskuksen tulevan, jaettavan tontin 54180/22 kiinteistötoimitushakemusta on mahdollista tehdä.



Voimassa oleva vuokrasopimus tontilla 6



Arvio tulevasta tonttijaosta kaavatontille 14

Kaavatontin 54180/14 toteuttaminen edellyttää Palvelukeskus Albatrossin maanvuokrasopimuksen muuttamista ja uutta tonttijakoa, jossa tulevien tonttien rajat määritellään. Rakennettava seniorikeskus tulee sijoittumaan omalle tontille.

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

Att on esittänyt Makan pyynnöstä ehdotuksen tonttijaosta Palvelukeskus Albatross Oy:lle. Tontinvuokrasopimuksen muutoksen neuvotteluosapuolena kaupungilla on ollut Makan tiimipäällikkö [REDACTED] sekä Makan kiinteistölakimies [REDACTED] (aikaisemmin myös kiinteistölakimies [REDACTED]). Neuvottelut Albatrossin ja Makan osalta ovat vielä kesken.

Seniorikeskukseen toteutettavien Albatrossin autopaikkojen toteutuskustannukset korvataan toteutuneiden kustannusten mukaan. Att:n suunnittelemat ja toteuttamat muutokset Albatrossin ajoyhteyteen ja jätehuoltoon voidaan katsoa esirakentamiseksi ja kulut korvataan toteutuneiden kustannusten mukaan. Näistä tulee normaalin käytännön mukaan sopia etukäteen ja kulujen on oltava tarpeellisia. (sähköposti [REDACTED] 31.3.2022)

Tontinvarausehdot

Kaupunginhallitus on 9.12.2019 varannut kilpailun kohteena olevan määräalan asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) senioreille ja muistisairaille suunnattujen vuokra-asuntojen ja Vuosaaren seniorikeskuksen suunnittelua ja toteutusta varten. Asuntotuotanto on järjestänyt yhteistyössä kaupungin kanssa kohteesta tontinvarausehtojen edellyttämän arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailu-aika alkoi marraskuussa 2020 ja kilpailun toinen vaihe päättyi heinäkuun alussa 2021. Tontinvaraus on voimassa 31.12.2021 asti. Tonttipäällikkö on päättänyt jatkaa varausta 31.12.2022 saakka entisin ehdoin (pöytäkirja 27.1.2022).

Tontinvarausehdot 2019:

- Varausalue on liitteen 9 kartan mukainen ala tontista 54180/14, jonka rakennusoikeudesta n. 15 000 k-m² on palveluasumiseen ja noin 5 000 k-m² liike-, toimisto- ja palvelutilaa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä.
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueeseen kohdistuu autopaikkojen pitämistä koskeva rasiteoikeus. Kyseisten autopaikkojen korvaamisesta tai uudelleensijoittamisesta tulee sopia tontin lohkomisen yhteydessä.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, tontin olemassa olevien ja tulevien rakennusten sisäyhteyksistä sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista korttelin muiden toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontista arkkitehtuurikutsukilpailun, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu toisin määrää. Varauksensaajan hanke tulee suunnitella ja rakentaa voittaneen ehdotuksen mukaisesti tai vähintään siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Kilpailu voidaan tarpeen mukaan järjestää kevennettynä mm. mainitsemalla kilpailuohjelmassa ehdotusten ara-hintapuite, rajaamalla kutsuttavien määrää tai muuten keventämällä vaatimuksia.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Varauksensaajan tulee noudattaa tontinvarausmuistion liiteasiakirjana olevaa Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta ”*Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut*”. Ohjeessa lukee, että vuokra-alueen rakentamisesta muodostuvat maa- ja kiviainekset ovat ensisijaisesti kaupungin

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

omaisuutta ja ne tulee kuljettaa korvauksetta Helsingin kaupungin osoittamaan paikkaan. 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 M [REDACTED] ennen kaivutöiden aloittamista.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun neuvottelut Albatrossin tontinvuokrasopimuksen muutoksesta ovat kesken.

Yhteisjärjestelyt

Arkkitehti laatii listan yhteisjärjestelysopimukseen kirjattavista asioista. Luonnos rasiitteenluonteisista oikeuksista laaditaan rakennuslupaa varten. Lopullinen sopimus laaditaan allekirjoitettuna käyttöönnotossa.

Hankkeessa tulee sopia naapureiden kanssa ainakin seuraavista:

- palotekniset järjestelyt SK/Albatrossi
- ajo yhteys Albatrossin tontille
- huoltopihan käyttö ja kustannusten jakaminen
- Albatrossin jätehuollon järjestelyt ja niistä mahdollisesti aiheutuvat uudet kustannukset
- Albatrossin hätäpoistuminen seniorikeskuksen pihan kautta
- Albatrossin varatieportaiden sijoittuminen seniorikeskuksen tontille
- Albatrossin autopaikkojen sijoittaminen seniorikeskuksen autohalliin
- uuden ajo yhteyden avaaminen Albatrossin seinärakenteeseen
- Albatrossin perustusten sijoittuminen seniorikeskuksen tontille
- Albatrossin siirrettävät viemärit ym. rakenteet
- Albatrossin julkisivun hoito seniorikeskuksen tontilta
- kaavan mukainen esteetön kulkuyhteys rakennusten läpi Kahvitorilta Paahtajan aukiolle
- kulkuyhteydet seniorikeskuksen sisäänkäynteihin Paahtajanaukiolta
- seniorikeskuksen pääsisäänkäynnin portaiden sijoittaminen Paahtajanaukion puolelle
- ajoneuvoilla ajo ja mahdollisuus lyhytaikaiseen pysäköimiseen Paahtajanaukiolla (ambulanssit, hautaustoimistonautot)

Ympäristötavoitteet ja ympäristöstä aiheutuvat vaatimukset rakentamiseen

Tontilla tulee soveltaa Helsingin viherkerroinmenetelmää. Hankesuunnitteluvaiheessa on tehty alustava viherkerrointarkastelu tarkastelualueena rakennettava tontti ja luokkana palveluiden ja toimistorakentamisen alue. Tarkastelun mukaan tavoiteluku on 0,8.

Pintavesiä voidaan imeyttää vain maanvaraisen pihan osalta. Pihan laajuus ja istutettavat puut eivät mahdollista imeytysrakenteita, joten imeytystä on suunniteltu laattasaumojen ja istutettavan alueen kautta tapahtuvaksi. Mahdollisuutta viivyttää kattovesiä pihan alle sijoitettujen viivytyskennojen avulla selvitetään.

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

Rakennettava tontti sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella, mikä tulee huomioida esim. perustamistasoa ja lämmitysjärjestelmää valittaessa.

Pelastustiet ja paloturvallisuusratkaisut

Noudatetaan ohjetta HIKLU Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohje. Katualueelle ja muille yleisille alueille sijoittuvista nostopaikoista on sovittava Maka / Liikenne- ja katusuunnittelun kanssa.

Rakennuksen asukkaiden ja muiden käyttäjien pelastaminen ei perustu nostokoriauton käyttöön. Nostokoriautoa käytetään vain vesikatolle pääsyä varten. Alustavat ratkaisut on esitetty hankesuunnitelmavaiheen palosuunnitelmassa, nostokoriauton paikat ja ambulanssireitti viitesuunnitelman ark-asemapiirustuksessa.

Hankesuunnitteluvaiheen neuvottelut

4.5.2020 SP Janne Antila / liikennesuunnittelu: laajennuksen toimisto/palvelutilat voidaan nähdä osana seniorikeskusta ja autopaikkojen mitoituksessa voi käyttää Terveys- ja hyvinvointikeskuksen mitoitusta.

12.6.2020 Hankkeen esittely Albatrossin hallitukselle

23.9.2020 SP J. / Tontit-palvelu: seniorikeskukseen edellytetään toteutettavan Albatrossille käytetyn rakennusoikeuden edellyttämä autopaikkamäärä eli 19 autopaikkaa.

21.12.2021 Paahtajanaukion yhteistyöpalaveri naapuritontti 54180/15 rakennuttajien ja suunnittelijoiden kanssa.

Palaverit tontin 54180/13 järjestelyistä

10.2.2022

- sovittiin tavoitteeksi madaltaa tontin rajalla seniorikeskuksen huoltoajolinjan kohdalla maanpinnan taso kaavavaiheen liikennesuunnitelmien tasoon +7,5 (tai tasoon +7,25 jos mahdollista)

23.2.2022

- Nrep kiinnittää omaan hankkeeseensa rakennuttajakonsultin

10.3.2022 suunnitelmien esittely Albatrossin isännöitsijälle ja hallituksen puheenjohtajalle

10.3.2022 palaveri viherkerroinlaskennan periaatteista. Ark, piha, Att ja Rava

- viherkerrointarkastelu voidaan laatia ja esittää rakennuslupavaiheessa hankkeelle osoitetun määrään laajuudessa. Tämä esitetään lupavaiheessa kaavapoikkeamana
- tontti luokitellaan viherkertoimen osalta palveluiden ja toimistorakentamisen alueeksi
- pintavesiä voidaan imeyttää vain maantasaisen pihan osalta

4.4.2022 tiedusteltu Tilapalveluilta sähköpostitse linjausta liiketilan varustuksesta.

8.4.2022 esitelty hanketta Albatrossin hallitukselle.

28.4.2022 yhteistyöpalaveri Columbuksen rakennuttajakonsultti, Albatross, kaupunginkanslia projektialue, Aska, tontin 54180/15 rakennuttajat ja suunnittelijat

- käytiin läpi suunnitelmia ja aikatauluja

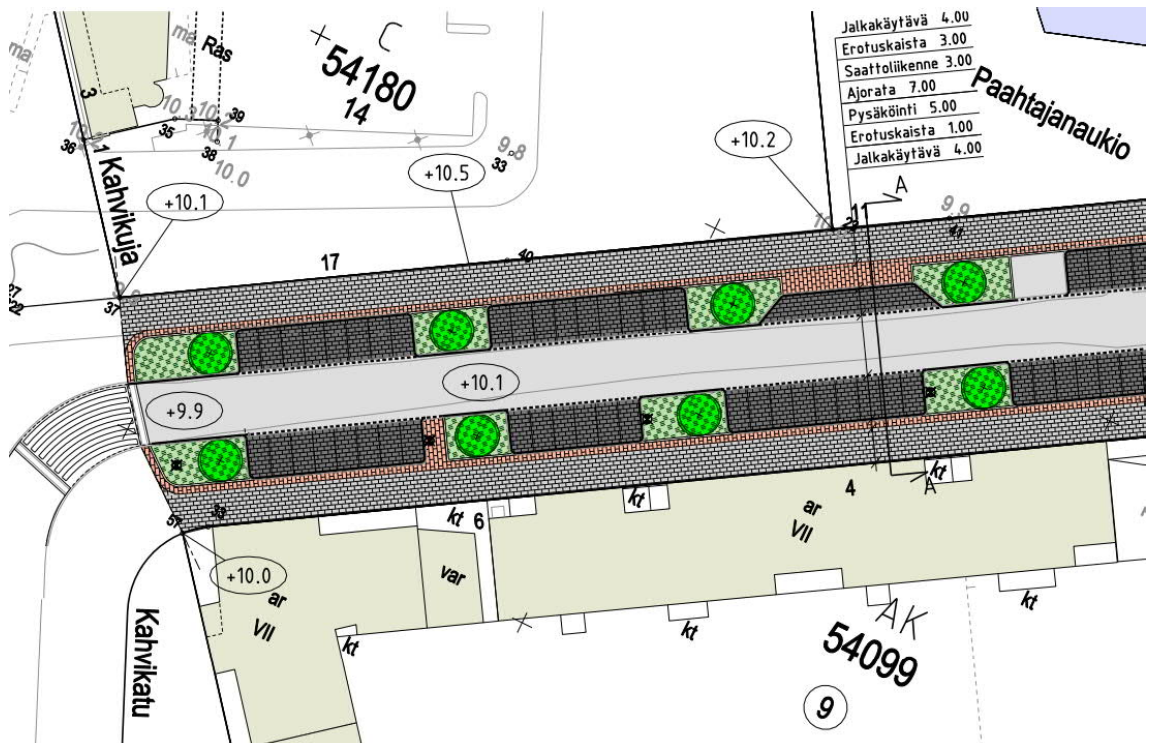
3.10.2022 palaveri Albatrossin hallituksen kanssa

- muutoksen luonnoksissa (kellarin järjestelyt)
- tarvittavat muutokset Albatrossin rakennukseen
- tonttijakoehdotus
- yhteisjärjestelyasiat

6.10.2022 ARA aloituskokous

TEKNISET LÄHTÖKOHTATIEDOT

Kunnallistekniikka ja kadunrakentaminen



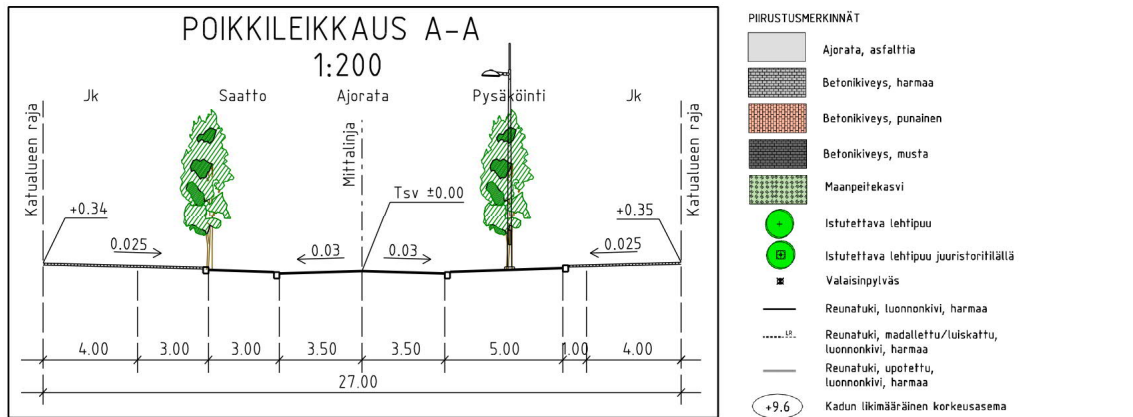
Ote katusuunnitelmasta Bertha Pauligin katu 31579/1 (30.4.2021)

Bertha Pauligin katu on osittain rakennettu tonttikatu, jossa pintarakenteet on jätetty rakentamatta tonttien rakennustöiden takia. Kadun pääasialliset käyttäjät ovat alueen asukkaat. Katu toimii myös läpikulkureittinä jalankulkijoille ja pyöräliikenteelle Aurinkolahden ja Uutelankanavan sekä Vuosaaren keskustan välillä. Bertha Pauligin kadulle rakennetaan saattoliikennepaikka seniorikeskuksen läheisyyteen. Ajorata päällystetään asfaltilla, jalkakäytävät päällystetään harmaalla betonikivellä ja erotuskaistat punaisella betonikivellä.

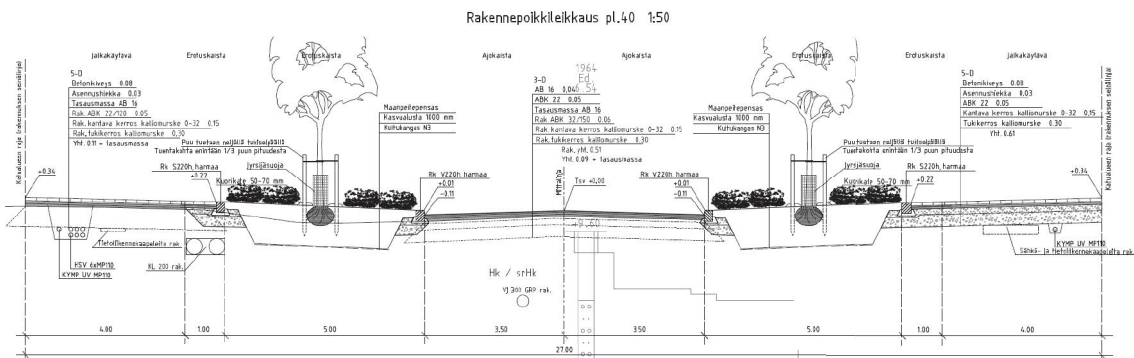
HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

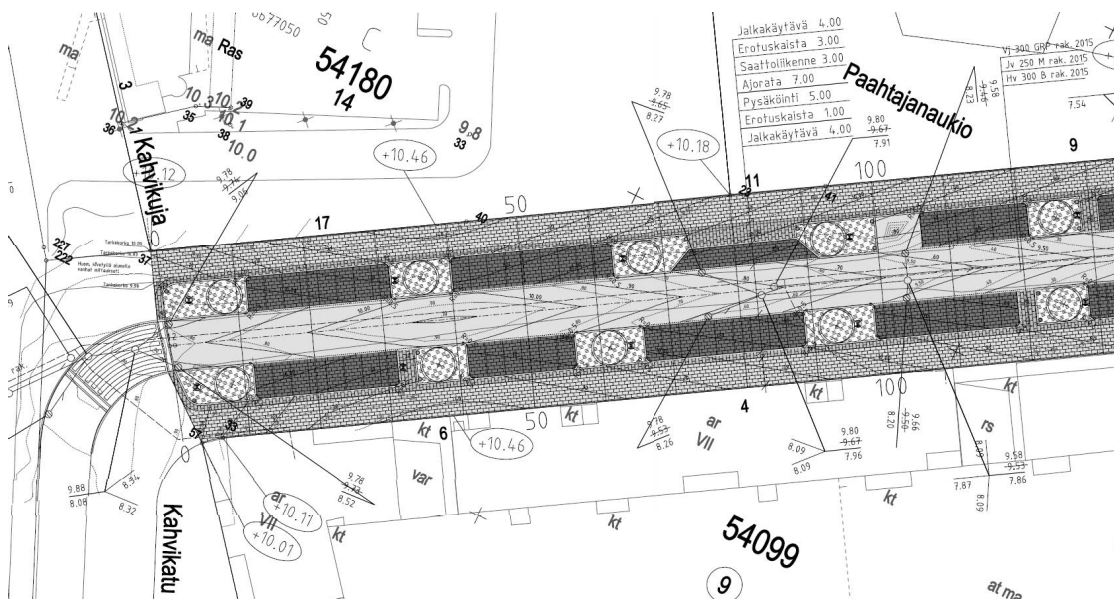
Pysäköintipaikat kivetään mustalla betonikiveyksellä. Reunatuet ovat harmaata luonnonkiveä. Paahtajanaukion kohdalla kadun kiveykset yhteensovitetään aukion kiveykseen. Suunnittelun vastuhenkilö on projektipäällikkö [REDACTED]



Ote katusuunnitelmasta Bertha Pauligin katu 31579/1 (30.4.2021)



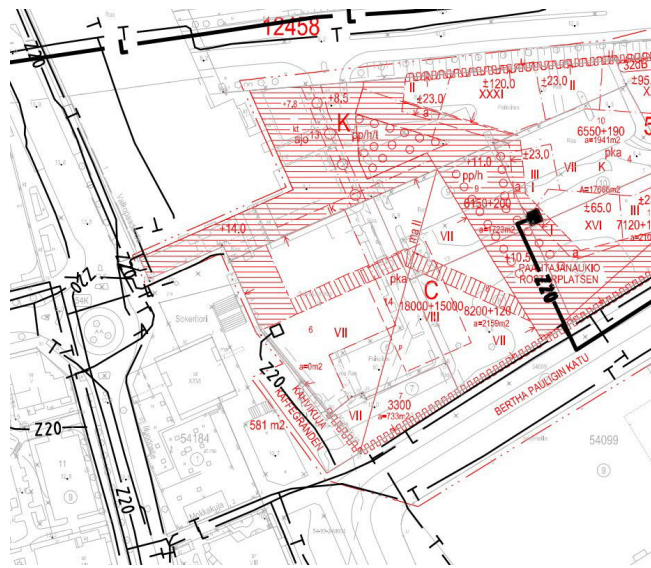
31579/13 rakennepoikkileikkaus pl. 40 (11.10.2021)



31579/16 taseuspiirustus plv. 0-120 (11.10.2021)

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

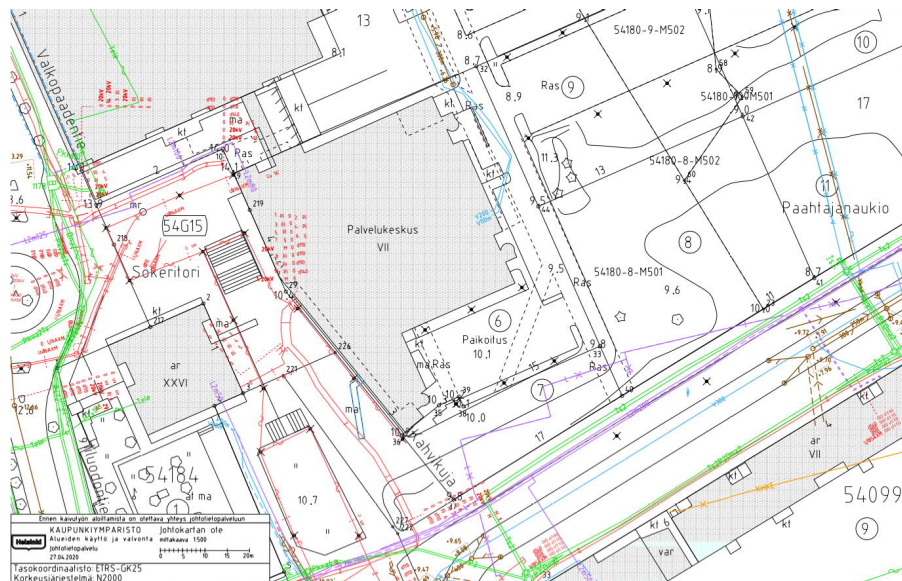


- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- NYKYINEN MUUNTAMO
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- Z20 — UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- UUSI MUUNTAMO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO

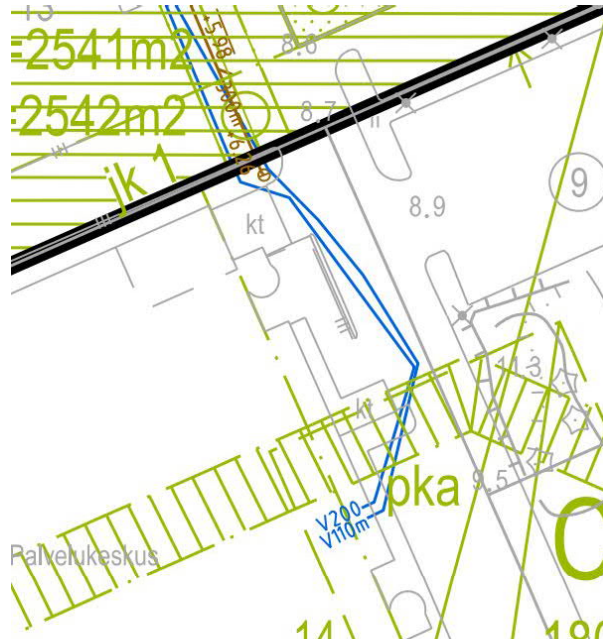
Kaavaselostus, Energiahuolto ja tietoliikenne

Palvelukeskuksen rakennuksessa on Helen Sähköverkon jakelumuuntamo, joka palvelee myös korttelin ulkopuolista sähkönjakelua. Viitesuunnitelman mukainen palvelukeskuksen laajennus vaatii sähkönjakelun uudelleen järjestelyn ko. korttelissa. Kaava-alueen asuntorakentaminen tulee vaatimaan 2–3 uutta jakelumuuntamoaluetta, lopullinen määrä ja sijainnit ratkaistaan jatkosuunnittelussa. Alueen keskijännitekaapelointi toteutetaan aikaisempien suunnitelmien mukaisesti Bertha Pauligin kadun suunnasta.

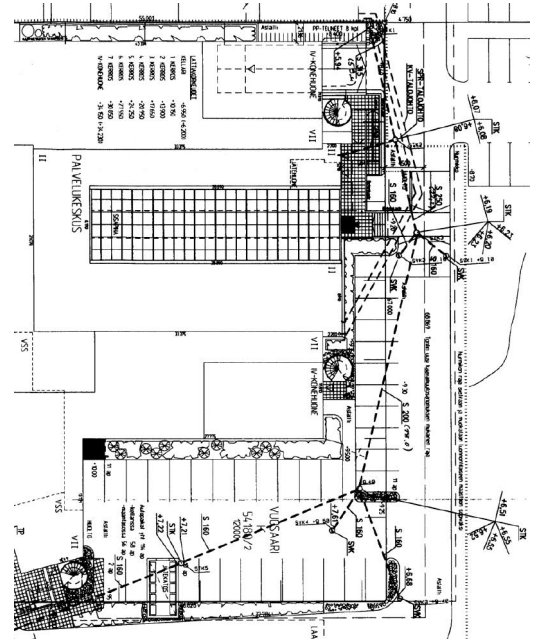
Alueelle on rakennettu uusi kaukolämmön runkoverkosto.

Kaapelit ja johdot**Johdotkartan ote 27.4.2020**

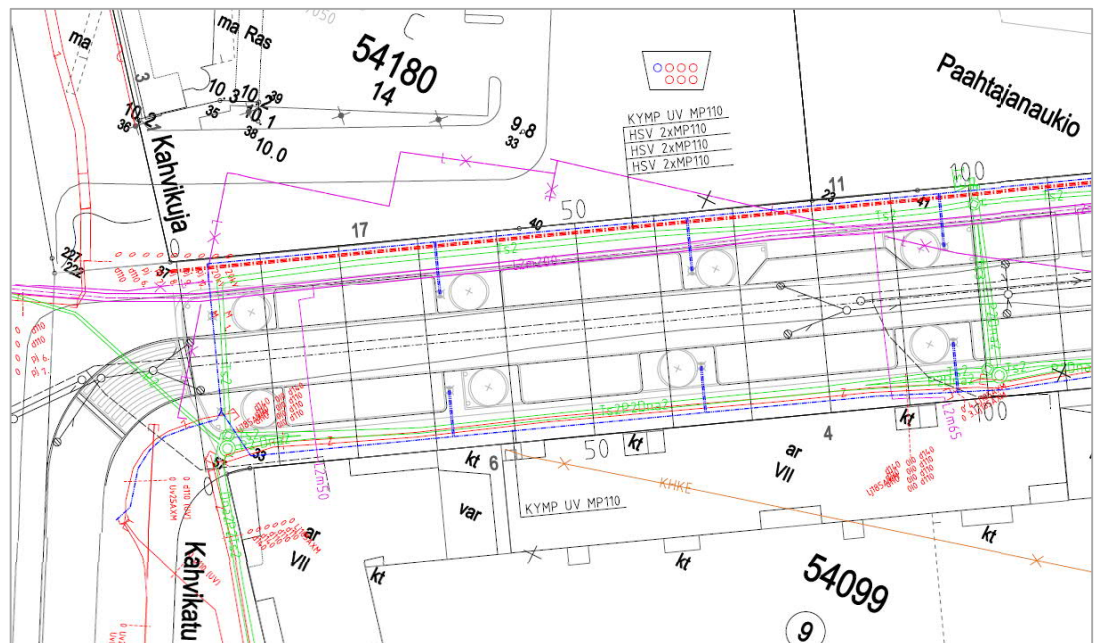
Kaupunkimittaussosaston johtokarttatietojen mukaan tontin ympärillä katualueilla sekä olemassa olevalle rakennukselle kulkee useita kunnallisteknisiä putkia ja kaapeleita. Alueelle on rakennettu uusi kaukolämmön runkoverkosto. Tontin eteläosasta löytyy todennäköisesti käytöstä pois jäänyttä vanhaa kaukolämpöputkea.



Ote rakennettavuusselvityksen johtokartasta
30.10.2019 (vesi- ja viemärijohdot pohjoisosassa)

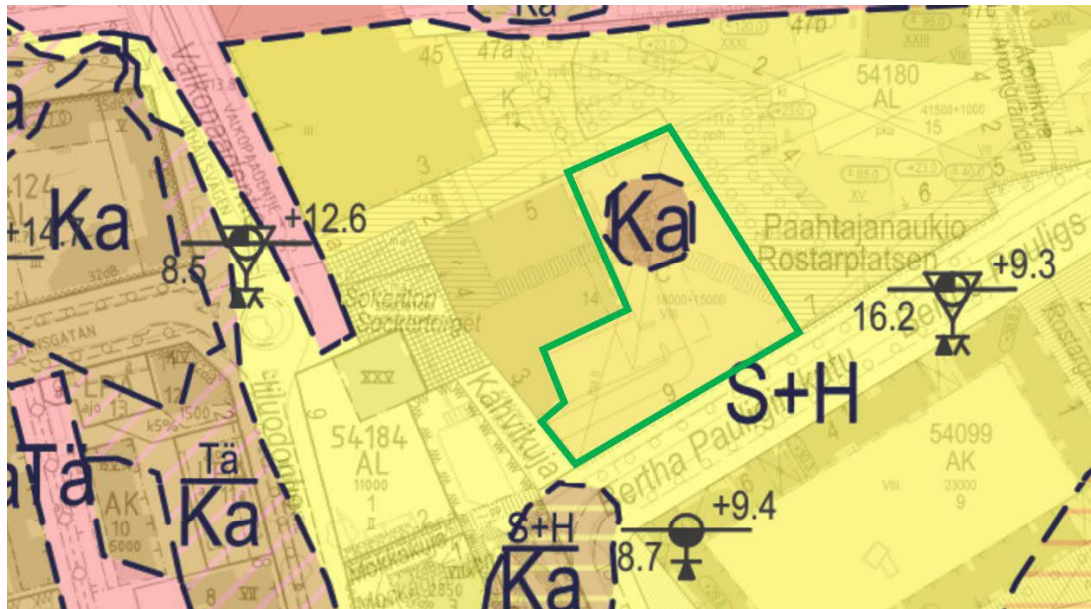


Ote LVI asemapiirustuksesta 12.5.1997



Johtosiirtopiirustus plv. 0-120 11.10.2021

Rakennettavuusselvitykset



Maaperäkartta, Paikkatietovipunen

Rakennettavuusselvitys GEO 6569/1, 30.10.2019 Vähäaho/Uusitalo (ks. liittyvät asiakirjat) sekä Ramboll Finland Oy Rakennettavuusselvitys 14.4.2022 Lahdenperä/Hallipelto.

Tontin 54180/14 eteläpuolella on aiemmin ollut teollista toimintaa vuoteen 2010. Nykyinen toimitilarakennus on rakennettu vuonna 1998. Arkistotietojen perusteella tontin rakennukset on perustettu anturoilla maan tai kallion varaan ja lattiataso alimmassa kohdassa on +6,2. Putkijohdot on perustettu maan varaan.

Talvella 2022 suoritettuna maanpinnan kartoituksen perusteella maanpinta on melko tasainen ja se on yleisesti ottaen tontin kohdalla tasossa noin +8,5...+11,2. Kallionpinta alueella vaihtelee tasossa +2...+11,2 ja se on korkeimmillaan alueen keskiosassa, jossa se on avokalliota. Kallionpinta on alimmillaan suunnitellun rakennuksen eteläreunalla. Kallion päällä on vaihtelevasti moreenia, hiekkaa ja siltiä lähes maanpintaan. Täyttöjen ja kitkamaakerrosten tiiviyys vaihtelee. Osassa alueesta maanpinnassa on täyttökerros. Pohjamaa on routivaa.

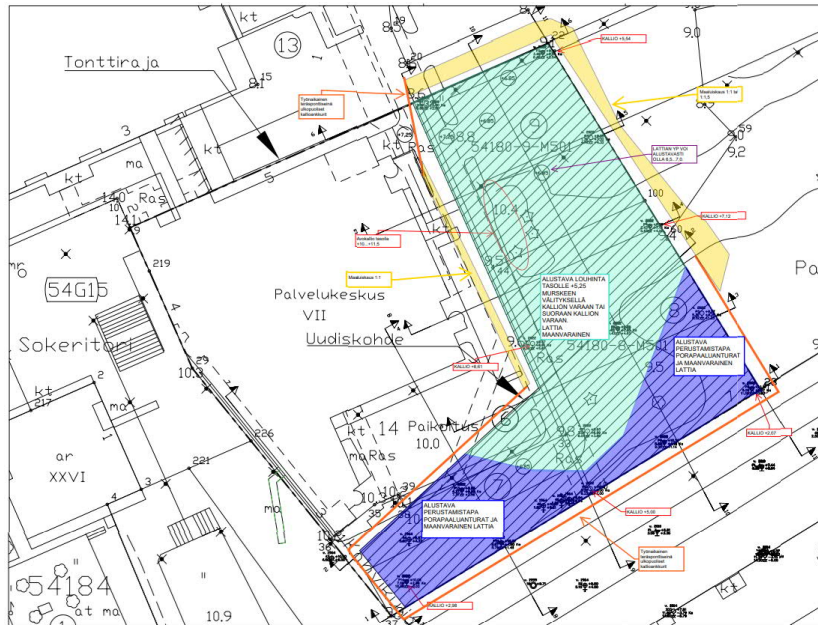
Tontin eteläpuolella olevien pohjavesiputkien havaintojen perusteella pohjavedenpinta on vaihdellut välillä +2,52...+4,72 aikavälillä 2001-2020, maanpinnan ollessa tasolla n. +9...+10.

Alueen rakentamisessa tulee noudattaa Rakennusvalvontapalvelun ohjetta Pohjavesialue: Rakentamistapaohje tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisesta.

Kalliota joudutaan todennäköisesti louhimaan rakennuksen keski- ja pohjoisosissa. Erityisesti maanvaraiset rakenteet tulee huomioida tärinää aiheuttavissa rakennustöissä, esim. louhinnassa. Ennen louhinnan aloittamista ja sen jälkeen tulee suorittaa kohteesta 100 m etäisyydellä sijaitsevilla rakennuksissa tai niiden osissa katselmuksia. Perustettaessa suoraan porrastettujen kalliohyllöjen varaan tulee kalliohyllöt lujittaa tarvittaessa.

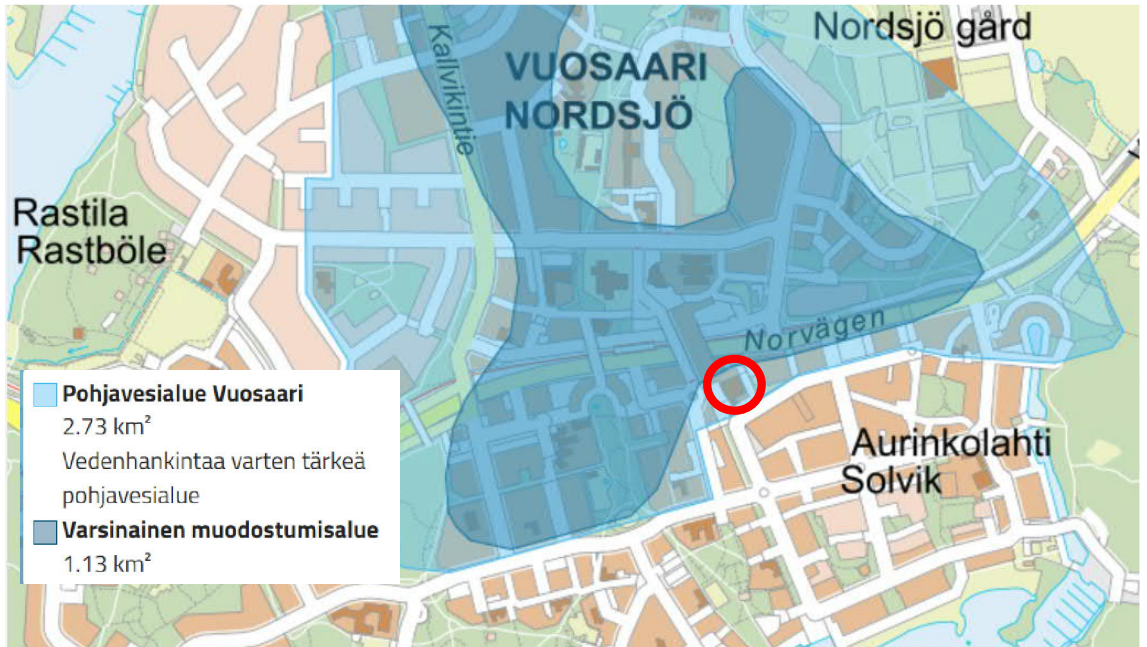
HANKESUUNNITELMA

24.11.2022



Luonnos apukartta 14.4.2022, Ramboll Finland Oy

Ehdotetut perustamistavat perustuvat pohjatutkimuksiin ja niiden tulkintaan. Tulevan rakennuksen suunniteltu alin lattiataso suositellaan olevan tason 6,5...+7,0 yläpuolella, runsaan louhinnan välttämiseksi. Perustusrakenteet pyritään tekemään pohjavedenpinnan yläpuolelle.



Pohjavesialueet, Paikkatietovipunen

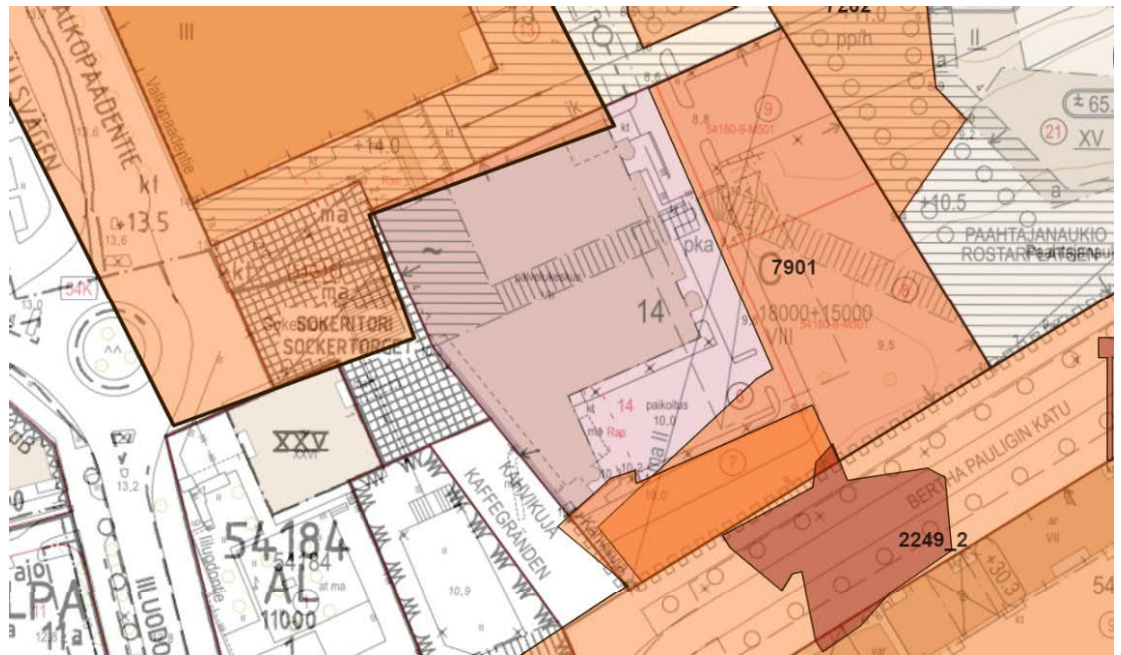
Alueella sijaitsee tärkeä pohjavesialue. Rakentaminen tulee toteuttaa niin, ettei siitä aiheudu pohjaveden likaantumista, sen pinnan alenemista tai pohjaveden virtaus muutu. Alueella

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

sijaitsevista pohjavesiputkista tehtyjen mittausten perusteella pohjaveden pinta esiintyy n. 5,0-6,0 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Alueella noudatetaan Helsingin kaupungin rakentamistapaohjetta tärkeillä pohjavesialueilla rakennustyöhön ryhtyville. Haettaessa lupaa rakentamiseen tärkeillä pohjavesialueilla rakennuslupan hakemusasiakirjoihin ja tarvittaessa myös toimenpideluvan hakemusasiakirjoihin on liitettävä asiantuntijan laatima pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma. Rakennustyöhön ryhtyvän on huolehdittava suunnitelman ja ohjelman asianmukaisesta toteuttamisesta ja rakennustyön valvonnasta. Rakentamisessa on muutoinkin kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen. Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros. Täyttössä tehtäessä täyttömaa-ainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia kiviperäisiä maa-aineksia. Jätevesiviemärijärjestelmän tiivyydestä on varmistuttava koestamalla se ennen käyttööntamista. (Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 54 § ”Rakentaminen tärkeillä pohjavesialueilla”)

Maaperän puhtaus

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimus- ja kunnostusalueet, Paikkatietovipunen

Tontin läheisyydessä on kunnostettu pilaantunutta maaperää. Alueen tutkimus- ja kunnostustarve on varmistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa alue on kunnostettava. Pilaantuneisiin maa-aineksiin liittyen yhteistyötahona toimii Helsingin kaupungin Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun Rakentamiskelpoisuustiimi (Kelpo: [REDACTED]).

Ramboll Finland Oy on laatinut alueesta Kahvikuja 3 maaperän pilaantuneisuustutkimuksen raportin päivämäärällä 4.5.2022. Tutkitun alueen maaperää ei luokitella pilaantuneeksi eikä siellä ole puhdistustarvetta. Tutkimusalueelta otetuissa maanäytteissä todettiin paikoitellen kynnysarvon ylittäviä arseenipitoisuuksia, mutta ne alittavat suurimman suositellun luontaisen

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

taustapitoisuusarvon. Tutkimusalueella havaittuja kynnysarvomaita ei luokitella pilaantuneiksi, mutta ne on huomioitava alueella suoritettavissa maanrakennustöissä. Kynnysarvomaiden sijoittaminen alueen ulkopuolelle on rajoitettua ja ne on toimitettava sellaiselle maankaatopaikalle tai muuhun vastaanottopaikkaan, jolla on ympäristölupa kyseisen maa-ainesjätteen vastaanottamiseen. Maa-ainesjätteen mahdollinen hyötykäyttö on tehtävä suunnitelmallisesti ja siitä on sovittava etukäteen ympäristöviranomaisten kanssa.

PROJEKTIKOHTAISET TAVOITTEET**Tila- ja pinta-alatavoitteet**

Tila- ja pinta-alatavoitteet käyvät ilmi hankeselostuksen liitteenä olevasta Huttunen & Lipasti 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.

Sote on teettänyt hankesuunnitteluvaiheessa robotiikkaselvityksen. Viitesuunnitelma on laadittu huomioiden alustavasti robotiikan vaatimat tilavaraukset. Selvityksen perusteella sisäiset kuljetukset voidaan hoitaa yhdellä robotilla, jolloin hankinnan (leasing) takaisinmaksuaika on n. 7 vuotta.

Toiminnalliset tavoitteet

Seniorikeskuksen toiminnan kuvaus käy ilmi liittyvänä asiakirjana olevasta tarvekuvauksesta. Tavoitteena on, että seniorikeskus muistuttaa mahdollisimman paljon normaalia elinympäristöä erilaisine palveluineen, ja että asukas voi mahdollisimman itsenäisesti ja turvallisesti liikkua omassa elinympäristössään. Senioripalvelut -toimintamallissa toimijat vastaavat pääasiassa ikääntyneiden asiakkaiden sosiaali- ja terveystalvelujen 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 2–8. Kussakin kerroksessa on neljä ryhmäkotia ja niiden yhteiset tilat, joita ovat mm. saunaosasto, kodinhoitotila, toimistot, varastot, lääkehuone ja yhteinen toimintatila.

Ryhmäkodit toteutetaan 7 asunnon muodostamina pienkotikokonaisuuksina, joissa on asukkaiden omien asuintilojen lisäksi yhteinen keittiö ja ruokailu- ja oleskelutila. Asukaspaikkoja on yhteensä 195.

Asuntoon kuuluu oma asuinhuone ja esteetön kylpyhuone, joiden pinta-alan tulee ARA-ohjeen mukaan olla yhteensä vähintään 25 m². Kuhunkin kerrokseen suunnitellaan 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 muistisairaant asiakkaat. Myös saunatiloissa on vilvoitteluparvekkeet.

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

Ryhmäkotien suunnittelussa tulee ottaa huomioon keittiöiden riittävä varustus, erityisesti kylmäsäilytystilojen riittävyys sekä tila kuljetusvaunuille.

Pysyvän asumisen ja lyhytaikaishoidon ryhmäkodit suunnitellaan samanlaisiksi. Lyhytaikaishoidon ryhmäkoti tulee sijoittaa alimpaan asuinkerrokseen.

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

Palvelukeskus ja työtilat

Palvelukeskus tarjoaa helsinkiläisille eläkeläisille ja työttömille kotona asumista tukevia palveluja henkilökunnan, vapaaehtoisten ja muiden yhteistyökumppaneiden järjestämänä. Palvelukeskuksen sisäänkäynti sijoittuu rakennuksen kaakkoiskulmaan Paahtajanaukion puolelle. Asiakkaille avoimet tilat, mm. ravintola, monitoimisalio, kuntosali ja tapaamis- ja toimintatilat sijoittuvat ensimmäiseen kerrokseen, josta on myös sisäyhteys Palvelukeskus Albatrossin tiloihin. Päivätoiminnan tilat kahdelle ryhmälle sijoittuvat rakennuksen Bertha Pauligin kadun puoleiseen siipeen ja niihin on oma sisäänkäynti Bertha Pauligin kadun puolelta. Ravintolan keittiö sijoittuu rakennuksen pohjoispäätyyn. Keittiön valmistuskapasiteetin tulee olla n. 1 420 ateriaa päivässä.

Rakennukseen toteutetaan toimistotiloja palvelukeskuksen henkilökunnalle, kotihoidolle sekä gerontologiselle sosiaalityölle ja asiakasohjaukselle. Toimistotilat sijoittuvan Bertha Pauligin kadun suuntaisen siiven 2-4 kerrokseen. Siiven 5. kerrokseen sijoittuu henkilökunnan tauko- ja sosiaalitylöitä.

Muut tilat

Kellarissa sijaitsee osa pukuhuoneista ja varastotiloista, tekniset tilat sekä autohalli. Kellarin pohjoispäädyssä on lastauspiha tavarantoimituksia sekä pyykki- ja jätehuoltoa varten. Hekan alueyhtiölle riittää kohteeseen tavanomainen huoltotila. Alueen huoltovarikko sijaitsee lähellä korttelissa 54187.

Bertha Pauligin kadun puoleisen siiven länsipäässä 1. kerroksessa on palvelukeskuksesta erillinen liiketila, joka rakennetaan Tilapalveluiden edelleen vuokrattavaksi.

Ulkotilat

Seniorikeskuksen ja Albatrossin väliin jää maanvarainen piha-alue. Lisäksi 2. kerroksessa on viisi kattopuutarhaa ja 3. kerroksessa yksi kattopuutarha. Niistä kaksi 2. kerroksen pihaa on ns. kotipihoja, joihin on käynti ryhmäkodin kautta.

Pihalla ja kattopuutarhoissa tulee voida liikkua apuvälineiden avulla. Alueille suunnitellaan erilaisia ikääntyneille sopivia aktiviteettejä sekä lepopaikkoja, seurustelunurkkauksia ja kiinnostavia yksityiskohtia. Pihan ja kattopuutarhojen pintamateriaaleilla ja kasvillisuudella pyritään vaikuttamaan viherkerroinvaatimuksen täyttymiseen.

Liikennejärjestelyt ja pysäköinti

Huoltoliikenne tontille tulee toteuttaa asemakaavan mukaan pohjoisesta Vuotieltä Columbuksen huoltopihatontin 54180/13 kautta.

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

Saattoliikenteelle on katusuunnitelmissa varattu kaksi inva-taksin pysähtymispaikkaa katualueelle. Paikat sijaitsevat lähellä päivätoiminnan sisäänkäyntiä. Ambulanssit voivat tarvittaessa pysähtyä väliaikaisesti Paahtajanaukio eteläosassa lähellä pääsisäänkäyntiä.

Kellarikerrokseen sijoittuvaan autohalliin rakennetaan 49 autopaikkaa. Niistä 19 kpl osoitetaan Palvelukeskus Albatrossin käyttöön korvaamaan rakennettavalta alueelta poistuvia autopaikkoja. Rakentamisvaiheen ajaksi on järjestettävä väistöpysäköintipaikat autohalliin siirtyville paikoille.

Autohallin ajolinjan korkeusvaatimusta mitoittaa pesulan jakeluauton korkeus 3,2 m.

Uudisrakennuksen käyttöön autopaikkoja tulee 30 kpl ja ne määräytyvät seuraavasti:

- palveluasumisen kerrosalalle autopaikkoja ei rakenneta
- seniorikeskuksen liike-, palvelu- ja toimistokerrosalalle autopaikkoja suunnitellaan autopaikkannormin 1 ap/200 k-m² mukaan
- seniorikeskuksen paikoista 10 kpl on virkakäytössä olevien autojen paikkoja, joihin tulee olla hyvä yhteys kotihoidon tiloista
- vierasautopaikat sijaitsevat kadulla, mutta tavoitteena on, että n.10 kpl hankkeeseen sijoitettavista autopaikoista sijaitseisi siten, että paikat voisivat toimia asiakaspysäköintipaikkoina
- liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja tulee suunnitella yksi 30 tavallista autopaikkaa kohti. Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää pysäköintipaikkojen kokonaismäärää
- mikäli pysäköintilaitokseen jää katvepaikkoja, jotka eivät sovi henkilöautolle, osoitetaan ne moottoripyöräpaikoiksi. Moottoripyöräpaikkoja ei lasketa mukaan kaavan vaatimaan autopaikkamäärään.

Viitesuunnitelman mukaan KOY Albatross Oy:n autohallin avataan uusi ajoyhteys. Ratkaisu edellyttää nykyisen autohallin lattiataso laskemista uuden oven edustalla. Muutostyön ajaksi käyttökieltoon joutuvien paikkojen autoille tulee järjestää väistöautopaikat.

Tarvekuvauksen mukaan hankkeeseen tulee suunnitella yhteensä vähintään 145 kpl lukittaviin pyörävarastoihin sijoitettavaa pyöräpaikkaa, joista 22 kpl tulee olla sähköpyöräpaikkoja. Pyörävarastoihin tulee olla hyvä yhteys työtiloista. Lisäksi seniorikeskuksen pääsisäänkäynnin yhteyteen, esim. tuulikaappiin tulee suunnitella 2 kpl side-by-side pyörien säilytys- ja latauspaikkaa.

Pyörävarastoon pyritään sijoittamaan pyörien pesu- ja huoltopiste.

Asiakspyöräpaikat (50 kpl) tulevat sijaitsemaan tarkastelualueen ulkopuolella Paahtajanaukiolla.

Laadulliset tavoitteet

Rakennuksen tulee olla hyvää ja selkeää arkkitehtuuria pohjiltaan ja julkisivuiltaan. Tavoitteena on hyvä arkkitehtuuri sekä taloudellisuus, mikä saavutetaan mm. hyödyntämällä toistoa ja selkeyttä rakenteissa ja rakennusosissa. Kohteen tulee olla tuotantoteknisesti yksinkertainen toteuttaa. Rationaalisella rakenteella ja toistuvilla taloudellisilla ratkaisuilla voidaan vähentää

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

kustannuksia ja lisätä rakennustyön teknistä laatua. Kohteet tulee suunnitella hyväksi koettuja rakentamismenetelmiä noudattaen siten, että ratkaisuissa painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat ja rakennusosien sekä tekniikan ylläpito- ja huoltotoimenpiteiden edellyttämät vaatimukset. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuissa sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitonäkökohdat.

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.

Tavoitteena on luoda turvallinen ja kodinomainen asumis- ja palveluympäristö. Tila- ja teknisillä ratkaisuilla, 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 käyttöoireita 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, helpohoitaiset ja kestävät pintamateriaalit.

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:
 - Erityisryhmien asuntojen suunnitteluopas
 - Rakennuttamis- ja suunnitteluopas

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

[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)
- Seniorikeskuksen ryhmäkotikeittiön suunnitteluohje ja laiteluettelo
- 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 kohde sijoittuu luokkaan Vaativa+.

Rakennustekniset ratkaisut

Autohalli suunnitellaan puolilämpimäksi. Autohallin rakenteet ovat kokonaan paikallavalurakenteisia.

Rakennuksien pystyrakenteet mietitään lähtökohtaisesti elementtirunkoisina. Hankesuunnitelmavaiheessa on keskusteltu paikallavalulaatta- ja ontelolaattaratkaisujen hintaeroa ja ennen varsinaisen suunnittelun kilpailuttamista tulee valita, miten laattarakenteet suunnitellutetaan ja toteutetaan.

Rakennus on pääosin tiiliverhottu. Ulkoseinissä sisäkuorielementit ja mineraalivillaaeriste sekä tulensuoja.

Osa asuinhuoneiden välisistä seinistä sekä ulkoseinien sisäkuoret ovat kantavia betonielementtejä. Muut väliseinät ovat kipsilevyverhoiltuja teräsrakaseiniä, märkätilojen seinät kivrakenteisia seinä.

Yläpohjat ovat tarvittavin osin viherkattoja viherkertoimen tavoitetason saavuttamiseksi. Viherkattoja suunniteltaessa tulee huomioida aurinkopaneelien vaatima pinta-ala.

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

Alapohjat ovat maanvaraisia alapohjia, joissa eristeenä solupolystyreenilevy EPS.

Vesikaton iv-konehuone on teräsrakenteinen (pilari-palkki-runkoinen). Ulkoseinässä pelti-villa-pelti-sandwichelementit+ julkisivuverhous. Yläpohjassa kantavat teräspoimulevyt + kova mineraalivillaaeristy ja vesieristeenä kumibitumikermi.

Rakenneteknisiä ratkaisuja mietittäessä on huomioitava naapuriin rakennettavien korkeiden rakennusten vaikutus hankkeen tuuliolosuhteisiin.

KOY Albatross Oy:n rakennukseen aiheutuvia muutoksia

Seniorikeskuksen rakentaminen viitesuunnitelman mukaisena edellyttää muutoksien tekemistä KOY Albatross Oy:n rakenteisiin. Sellaisia ovat mm.

- autohalliin johtavan ajorampin madaltaminen
- ajorampin alapuolella kulkevan ilmanvaihtokanavan siirto
- maan pinnan tason muutoksista johtuvat muutokset, mm. poistumistieportaiden alaosien muutokset
- seniorikeskuksen tontille jäävien rakenteiden purkaminen (portaat, luiskat, katos)
- yhdistävistä rakenteista aiheutuvat muutokset
- jätehuoneen rakentaminen nykyisen ajorampin alaosaan
- uuden ajo-oven avaaminen ja autohallin lattiataason lasku ajo-oven edessä
- spr-tilan oven siirto toiselle seinustalle
- Albatrossin vesikatolla sijaitsevien taloteknisten laitteet määräystason alentamiseksi vaadittavien suojarakenteiden rakentaminen

Seniorikeskushankkeen suunnittelijat suunnittelevat muutokset ja tekevät mahdollista muutoslupaa varten tarvittavat pääpiirustukset.

Muutokset on esitelty Albatrossin hallitukselle, mutta virallinen lupa on mahdollista saada vasta tontin vuokraneuvottelujen ratkettua.

Kosteudenhallinta

Hankkeen kosteudenhallinnassa on alustavasti suunniteltu noudatettavan Kuivaketju10-ohjelmaa soveltuvien osien. Kosteudenhallintaan liittyvät tavoitteet on esitetty Att:n suunnitteluohjeessa.

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. Pää toteuttajalla on kokonaisvastuu työmaanaikaisesta kosteudenhallinnan suunnittelusta, toteutuksesta, valvonnasta, dokumentoinnista ja virheiden sekä puutteiden korjaamisesta.

Suunnitteluvaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kosteusteknisiin ratkaisuihin kattopuutarhojen detaljeissa.

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

Turvallisuus

Rakennusvaiheen turvallisuussuunnitelmissa tulee huomioida alueella liikkuvien kaupunkilaisten turvallisuus rakennusvaiheessa.

Erityisesti tulee huomioida:

- Palvelukeskus Albatrossissa työskentelevien ja asioivien turvallisuus. Albatrossin poistumisteiden tulee olla käytössä rakentamisesta huolimatta tai väliaikaiset korvaavat reitit on järjestettävä.
- Columbuksen huoltoliikenteen turvallinen ja toimiva järjestäminen
- työmaatoimintojen yhteensovittaminen naapuritontin rakennushankkeen kanssa
- Albatrossiin autohallin käytettävyys rakentamisen aikana

Talotekniset tavoitteet

Suunnittelussa noudatetaan ATT:n LVIA- ja sähkötekniisiä suunnitteluohjeita sekä Seniorikeskuksen erityisvaatimuksia 19.11.2021

Rakennuksen pääasiallisena lämmitys/viilennystapana on vesikiertoinen lattialämmitys. Lattiaviilennyksen lisäksi sisäolosuhteiden hallintaan käytetään tuloilman jäähdytystä ja tarvittavilta osin tilajäähdytystä. Ilmanvaihto toteutetaan keskitettynä ratkaisuna jakaen rakennus tarkoituksenmukaisiin toiminnallisiin vyöhykkeisiin.

Rakennus ja autohalli varustetaan automaattisella vesisammutusjärjestelmällä (sprinkleri).

Rakennukseen tulee kiinteistökohtainen muuntamo. Rakennusta ei varusteta varavoimakoneella.

Ryhmäkotien jäte- ja pyykkihuolto perustuu jäte- ja pyykkikuiluihin. Syöttöpisteitä on yksi per kerros. Sekajätteelle ja biojätteelle on erilliset kuilut. Lastauspihan perällä on tila kahdelle jäteturistimelle (sekajäte + pahvi, biojäte), joihin jätteet siirretään hihnakuiluttimilla kuilun alapäästä. Muille jätelajeille ja suurikokoiselle jätteelle on kierrätyshuone lastauspihan vieressä.

Energiatohokkuustavoitteet

Rakennus sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella, joten maalämpö ei ole mahdollinen. Hankesuunnitteluvaiheessa teetettyjen elinkaarilaskelmien perusteella energiantuotantomuodoksi on valittu kaukolämpö ja ilmavesilämpöpumput sekä vedenjäähdytyskone. Lisäksi hyödynnetään rakennuksen sisäistä energiakierrätystä, kuten jäähdytyksestä ja ravintolakeittiön kylmälaitteilta saatavaa lauhdelämpöä. Rakennus varustetaan aurinkosähköpaneelilla. Valittu ratkaisu on tutkituista vaihtoehdoista elinkaarikustannuksiltaan edullisin ja samalla kaukolämmön kulutukseltaan ja hiilidioksidipäästöiltään pienin.

Tavoitteena on saavuttaa mahdollisimman vähän energiaa kuluttava rakennus. Hankesuunnitteluvaiheessa määritetty alustava E-luku on 123 kWh/m², joka vastaa energialuokkaa B luokassa majoitusliikerakennukset ja on 23 % parempi kuin määräystaso. Tässä rakennustyyppissä A-luokkaa ei ole mahdollista saavuttaa elinkaarikustannuksiltaan perusteltavissa olevin keinoin.

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

Elinkaaritavoitteet

Hankkeen elinkaaritavoitteita (esim. vähähiilisyys, energiatehokkuus, luonnon monimuotoisuuden huomioiminen) ohjataan Elinkaariohjausmallin mukaisesti. Jokainen suunnitteluryhmään kuuluva on vastuussa tavoitteiden toteutumisesta. Elinkaarisuunnittelija vastaa tavoitteiden toteutuman seurannasta. Hankesuunnittelun arvioinnin perusteella elinkaaritavoitteet ovat toteutumassa kohteessa.

Hankkeen alustava elinkaaren hiilijalanjälki 50 vuoden tarkasteluajanjaksolla ympäristöministeriön arviointimenetelmällä (2021, asetusluonnos rakennuksen ilmastaselvityksestä) on 21,95 kg CO_{2e}/m²/a. Hiilijalanjäljessä on mukana sekä rakennus että rakennuspaikka. Suurimmat päästöt muodostuvat rakennustuotteiden ja –materiaalien valmistuksesta (A1-3) (45 %) sekä käyttövaiheen aikana energiankulutuksesta (B6) (36 %).

Hankesuunnitteluvaiheessa tarkasteltiin vaihtoehtoisia välipohjaratkaisuja (ontelolaatta ja paikallavalettu välipohja). Lisäksi ulkoseinien eristeistä suoritettiin päästövaikutusvertailu rakennesuunnittelun tueksi. Tarkastelluista välipohjaratkaisuista paikallavaletulla välipohjaratkaisuilla on ontelolaattavälipohjaan verrattuna pienempi ilmastovaikutus, jopa vähähiiliseen ontelolaattaan verrattuna. Ontelolaattavälipohjan ilmastovaikutus kasvaa välipohjaratkaisun vaatiman teräspalkkien vuoksi. Vähähiilisellä betonilla olisi mahdollista vähentää paikallavaletun välipohjan ilmastovaikutusta. Laskentaa tarkennetaan jatkosuunnitteluvaiheessa ja kaikki suunnittelualat toimittavat tarpeelliset lähtötiedot päivitystä varten.

Tontilla syntyviä kaivumaita ja kiviaineksia tulee hyödyntää mahdollisimman paljon kaupungin omassa rakentamisessa. Massojen hyötykäyttö kaupungin muissa kohteissa suunnitellaan kaupungin massakoordinaattorin kanssa erityisesti louheen osalta. Hyötykäyttöön kelpaavat maa-ainekset tulee tutkia ja määritellä suunnitelmiin mahdollisimman tarkasti, jotta ne voidaan erotella ja käsitellä suunnitelman mukaisesti.

Pihojen tulee olla luontoarvoiltaan mahdollisimman monimuotoiset. Kohteen hankesuunnitteluvaiheessa laskettu viherkerroin on 0,8. Viherkertoimen laskennassa on huomioitu ensimmäisen kerroksen piha-alue sekä toisen ja kolmannen kerroksen kattopuutarhat. Vihertehokkuutta lisää monipuolinen kasvillisuus, kuten puut, pensaat, marjapensaat, perennat ja köynnökset. Istutuksissa käytetään paikallisia kasvilajeja ja hyönteisiä houkuttelevia kasveja.

10.3.2022 palaveri viherkerroinlaskennan periaatteista. Ark, piha, Att ja rava/Pia-Liisa Orrenmaa

- viherkerroin voidaan laskea tulevalle tontille. Kirjattava kaavapoikkeamaksi
- tontti luokitellaan viherkertoimen osalta palveluiden ja toimistorakentamisen alueeksi
- pintavesiä voidaan imeyttää vain maantasaisen pihan osalta

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

Kustannustavoitteet ja taloudellisuus

kustannusarvio: sis. alv 24 %

Heka Vuosaari Bertha Pauligin katu 9 tontti 54180/22	€	€/htm2
rakennuskustannukset kaikki yhteensä	78 915 855	6 111
hankinta-arvo kaikki yhteensä	83 023 640	6 429
rakennuskustannukset palveluasuminen ja muut tuen piiriin kuuluvat tilat	52 069 584	6 177
hankinta-arvo asunnot palveluasuminen ja muut tuen piiriin kuuluvat tilat	53 254 907	6 318
rakennuskustannukset palvelukeskus	14 920 211	6 773
hankinta-arvo palvelukeskus	16 605 119	7 538
rakennuskustannukset Sote henkilökunnan tilat	9 461 348	4 925
hankinta-arvo Sote henkilökunnan tilat	10 495 523	5 464
rakennuskustannukset päivätoiminta	2 042 152	6 994
hankinta-arvo päivätoiminta	2 235 929	7 657
rakennuskustannukset liiketilat	361 875	7 027
hankinta-arvo liiketilat	369 136	7 168
rakennuskustannukset muuntamo	60 685	3 570
hankinta-arvo muuntamo	63 026	3 707
rakennuskustannukset autohalli	3 743 478	76 398
hankinta-arvo autohalli	3 743 478	76 398

Rakennuskustannuksiin sisältyvät:

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

Hankinta-arvoon sisältyvät:

- rakennuksen rakennuskustannukset
- tontin rakennusaikainen vuokra
- kunnallistekniset liittymiskustannukset

Vuosaaren seniorikeskus kustannukset/brm2	€/brm2
rakennuskustannukset	3 821
hankinta-arvo	4 020
Pysäköinnin hinta sisältyy hankinta-arvoon seniorikeskuksen osalta, Albatrossin pysäköinti ei sisälly	

Kokonaiskustannukset asuntoa kohden ovat **273 102 €** (sis. alv 24 %). Kohteen vuokrataso ei alita Kelan asumistukirajaa. Viitesuunnitelmiin perustuvilla kustannuksilla asukkaille tuleva vuokrataso mukaan lukien hoitokustannukset ovat noin **660 €/kk**.

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

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.

Tarkempi hankinta-arvoerittely on liitteenä nro 3.

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.

Hankkeen yhteydessä Albatrossin tiloihin ja rakenteisiin tehtävistä muutoksista aiheutuvat kustannukset tulevat hankkeelle.

HANKKEEN TOTEUTUS

Yleissuunnitteluvaiheessa huomioitava ja selvitettävä

- Jatkettaava hankesuunnitteluvaiheessa aloitettua yhteistyötä tontin 13 kanssa huoltopihaan tarvittavien muutosten suunnittelussa.
- Hankesuunnitteluvaiheessa on sovittu Columbuksen kanssa huoltoreitin korkotasosta tonttien rajalla. Huoltopihan suunnittelun edetessä tulee huolehtia, että huoltoliikenteen tarvitsema kääntymis-/peruutustila järjestyy.
- Suunnitteluvaiheeseen hankkeeseen tulee kiinnittää liikennesuunnittelija
 - o tarkistettava autohallin sisäänkäynnit
 - o ajoreittien korkomaailma tulee tutkia
 - o varmistettava ettei Albatrossin reunimmaisille paikoille muodostu näkemäeste halliin ajoon nähden
 - o tasoerot ruudusta pois ajettaessa (Albatrossin hallin muutosalue)
- Siivoustilojen kalustusta suunniteltaessa tulee luonnokset käydä läpi laitoshuollon asiantuntijan kanssa.
- Jatkosuunnitteluun tulisi ottaa mukaan induktiosilmukkasuunnittelija/konsultti.
- Tutkittava mahdollisuudet IVLP-ulkoyksiköiden asennukselle vesikatolle tai maantasolle huomioiden rakenteiden kantavuus ja vedeneristysasiat sekä meluntorjunta ja vaikutuksen kaupunkikuvaan.
- Hankesuunnitelmavaiheessa on haettu korvaavaa järjestelmää Albatrossin jätehuoltoa varten. Ehdotus on esitelty Albatrossin hallitukselle, mutta virallinen hyväksyntä on mahdollista saada vasta tontin vuokrasopimusneuvottelujen ratkettua.
- Jatkosuunnitteluvaiheessa on pidettävä Tilat-palvelun kanssa liiketilapalaveri, jossa esitellään luonnokset ja tiedustellaan heidän tarkempien toiveitaan esim. tilojen varustelusta.
- Albatrossin vesikatolla sijaitsevat talotekniset laitteet aiheuttavat määräystasoa, max. 45 dB, kovempia äänitasoja Seniorikeskuksen julkisivulla (tasot enimmillään 55 dB) => hankkeen tulee toteuttaa Albatrossiin vesikatolle ääneltä suojaavat rakenteet.
- Selvitetävä ja varmistettava tontille 13 rakennettavan kevyen liikenteen sillan rakentamisajankohta ja yhteensovittava suunnitelmat.
- Jatkosuunnittelussa varmistettava, ettei raideliikenteen aiheuttama ääni tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

Ennen rakentamisvaihetta selvittettäviä asioita:

- Järjestettävä väistöautopaikat autohalliin siirtyvien ja Albatrossin hallista työn aikana käyttökiellossa olevien paikkojen autoille.
- Varmistettava naapuritontilla käynnissä olevien työmaiden aikataulut ja selvittettävä, tarvitaanko koordinaatiokokouksia.
- Varmistettava rakennusaikaisen ajoyhteyden säilyminen Albatrossin autohalliin sekä Albatrossin huollon reittijärjestelyt.
- Järjestettävä Albatrossin jätehuolto työmaavaiheessa.
- Varmistettava Albatrossin varateiden toimivuus työmaavaiheessa.

Suunnitteluvaiheen alueryhmäkäsittely

- Alueryhmä kokoontuu kaksi kertaa ennen rakennuslupakäsittelyä. Kokoukset kutsuu koolle rakennuttajan pyynnöstä Kaupunginkanslian Vuosaaren projektinjohtaja. 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.
- Kokouksissa käsiteltävä aineisto (A3-materiaali yhtenä pdf:nä) tulee toimittaa alueryhmän edustajille vähintään viikkoa ennen kokousta.

Rahoitus

Hankkeen palveluasumisosuus rahoitetaan Valtion asumisen rahoitus ja kehittämisskeskukseen (Ara) korkotukilainalla ja erityisasumien investointiavustuksella, jota iäkkäiden tehostetun erityisasumisen hankkeisiin voi saada enimmillään 40 % rakentamiskustannuksista. Kohteelle on myönnetty lainvaraus kilpailuvaiheen kustannuksien mukaisesti. Kohteen kohonneita 10.5.2022 tavoitehinalaskennan mukaisia kustannuksia esiteltiin ARA:lle aloituskokouksessa 6.10.2022. Kokouksen jälkeen Ara (sp Rinnema 19.10.22) otti kantaa kustannustasoon ja kertoi, että voimme edetä esitellyllä kustannustasolla. ARA ei tee ehdollisesta varauksesta muutospäätöstä, koska päätös on nimensä mukaisesti ehdollinen ja lopullisen kustannustason määrittelee pidettävä urakkakilpailu.

Palvelukeskus ja muut toimitilat rahoitetaan kaupungin muulla lainalla.

Pysyvät asukkaat vuokraavat omat asuntonsa ja niille jyvitetty ryhmäkotien yhteistilat. Tavoitehinalaskelman pohjalta tehty alustava vuokra-arvio on asuntojen osalta: $8\,429\text{ asm}^2 / 195\text{ as} \times 15,26\text{ €/asm}^2/\text{kk} = 659,60\text{ €/as}/\text{kk}$. Kelan määrittämät enimmäisasumismenot ovat vuonna 2022 537 €/kk. Hankkeelle voi hakea näillä kustannuksilla erityisryhmien investointiavustusta 40 %. Vuokra-arviossa on huomioitu erityisryhmien investointiavustus maksimimääräisenä. Jos Kelan määrittämät enimmäisasumismenot olisivat suuremmat kuin laskennallinen vuokra, investointiavustuksen osuus rahoituksesta pienenee.

Sote-toimiala vuokraa rakennuksen muut tilat lukuun ottamatta länsisiiven liiketilaa, jonka edelleenvuokrauksen hoitaa tilapalvelu. Pääomavuokra tulee olemaan korkeampi kuin asunto-osassa. Tilojen tosiallinen vuokra ratkeaa tarkemmin toteutusvaiheessa.

Rakennus toteutetaan Helsingin kaupungin vuokratontille.

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

Urakkamuoto

Urakkamuoto on alustavasti kokonaisurakka. Urakkamuoto tarkistetaan suhdannetilanteen mukaisesti rakentamisen valmisteluvaiheessa.

Käyttäjät

Rakennus toteutetaan Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan seniorikeskukseksi. 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, gerontologisen sosiaalityön ja asiakasohjauksen sekä palvelukeskuksen henkilökunta.

Rakennuksen sisällä oleva esteettömän kulkuyhteys on rakennuksen aukioloaikoina yleiselle kululle.

Riskit

- Odotetaan ARA:n tarkistettua lausuntoa lainavaraukseen.
- Hankkeen saaminen investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoisiksi muodostaa riskin hankkeille (ARA:n tavoitehintatason saavuttaminen)
- Kesken olevat neuvottelut Albatrossin maanvuokrasopimuksen muutoksesta muodostavat sekä aikatauluriskin että riskin viitesuunnitelmaan heijastuvista muutostarpeista.
- Rakentaminen täytetylle sorakuoppa-alueelle sisältää riskin pilaantuneiden maiden esiintymisestä
- Rakennettaessa olemassa olevan rakennuksen välittömään läheisyyteen sisältyy hankkeeseen riski yllätyksistä naapurin rakenteissa
- Tontin itäpuolella oleva tontilla on käynnissä rakennustyöt yhtä aikaa seniorikeskuksen rakentamisen kanssa. Työmaiden aikatauluihin liittyy yhteensovitusriski
- Tontille 13 tulevista muutoksista, kevyen liikenteen yhteys Sokeritorilta Paahtajanaukiolle sekä huoltopihan korkomuutokset, ei ole vielä suunnitelmia. Varmuus korkotasosta tonttien 13 ja 14 rajalla seniorikeskuksen huoltoreitin kohdalla puuttuu. Asiaan liittyy yhteensovitusriski sekä aikatauluriski.

Aikataulutavoitteet

Hankesuunnitelma hyväksytetään ensin Sosiaali- ja terveystoimialalla, joka antaa siitä lausunnon, ja viedään Sote-hyväksynnän jälkeen hyväksyttäväksi Hekan hallitukseen kokoukseen.

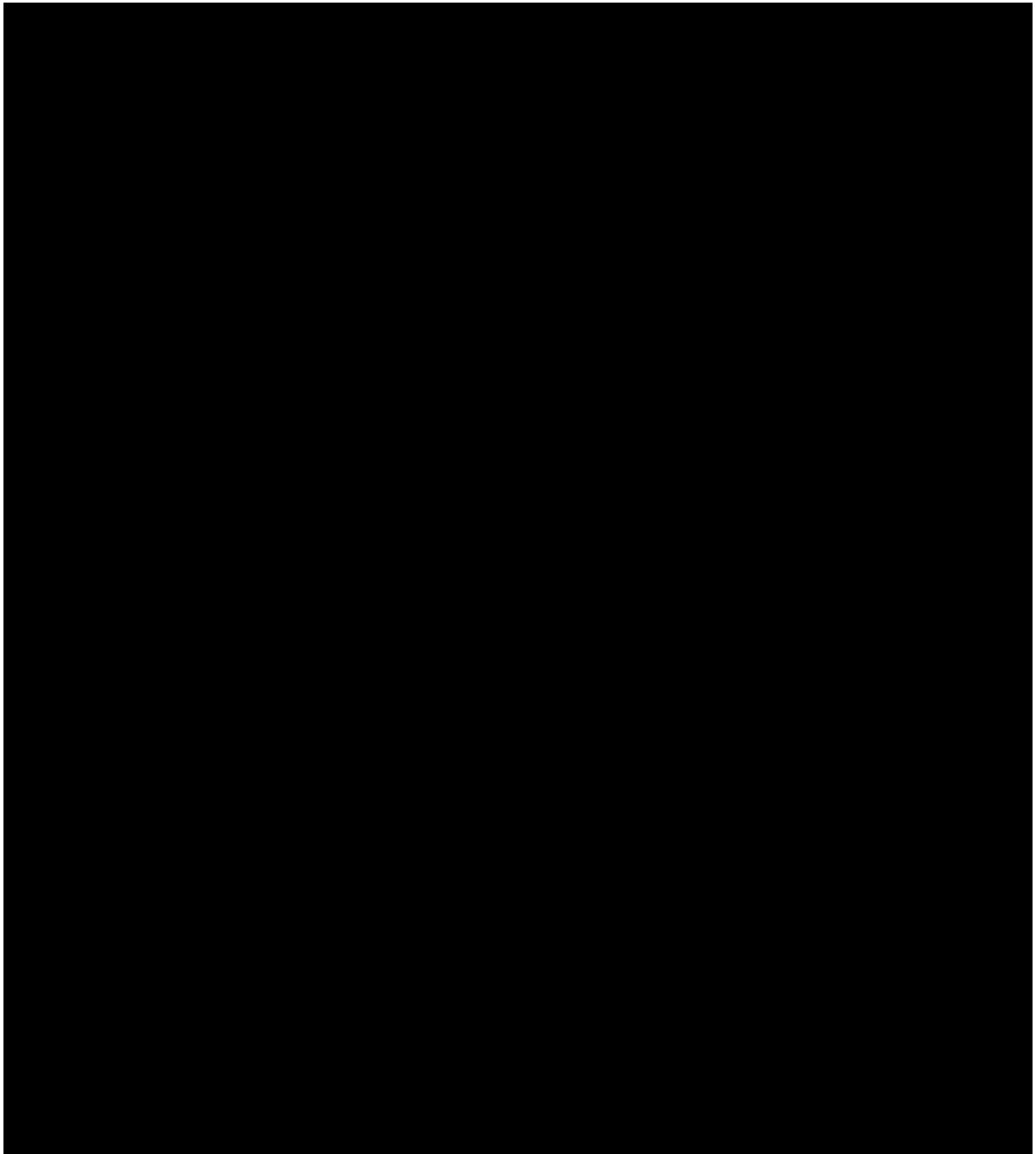
HANKESUUNNITELMA

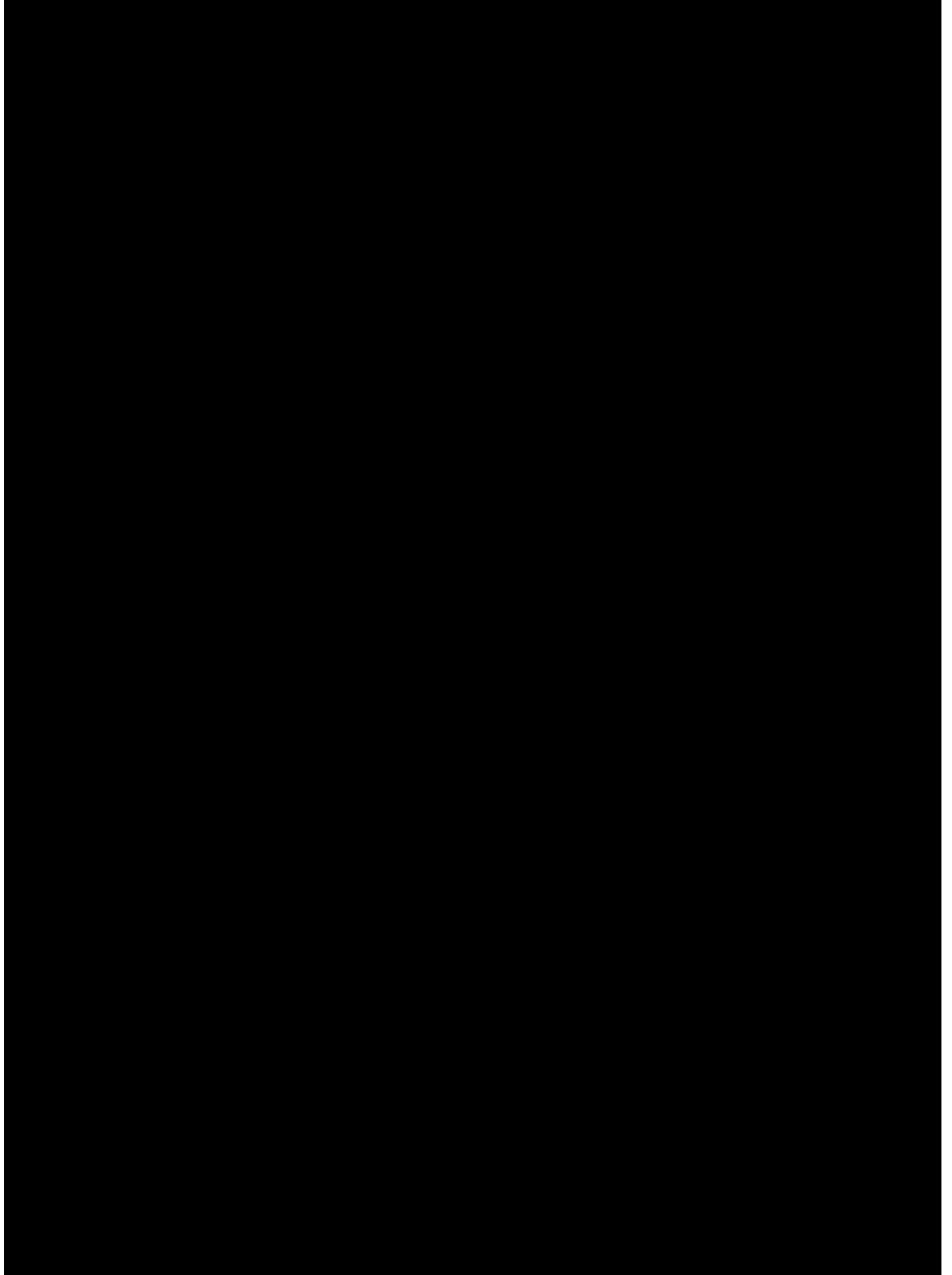
24.11.2022

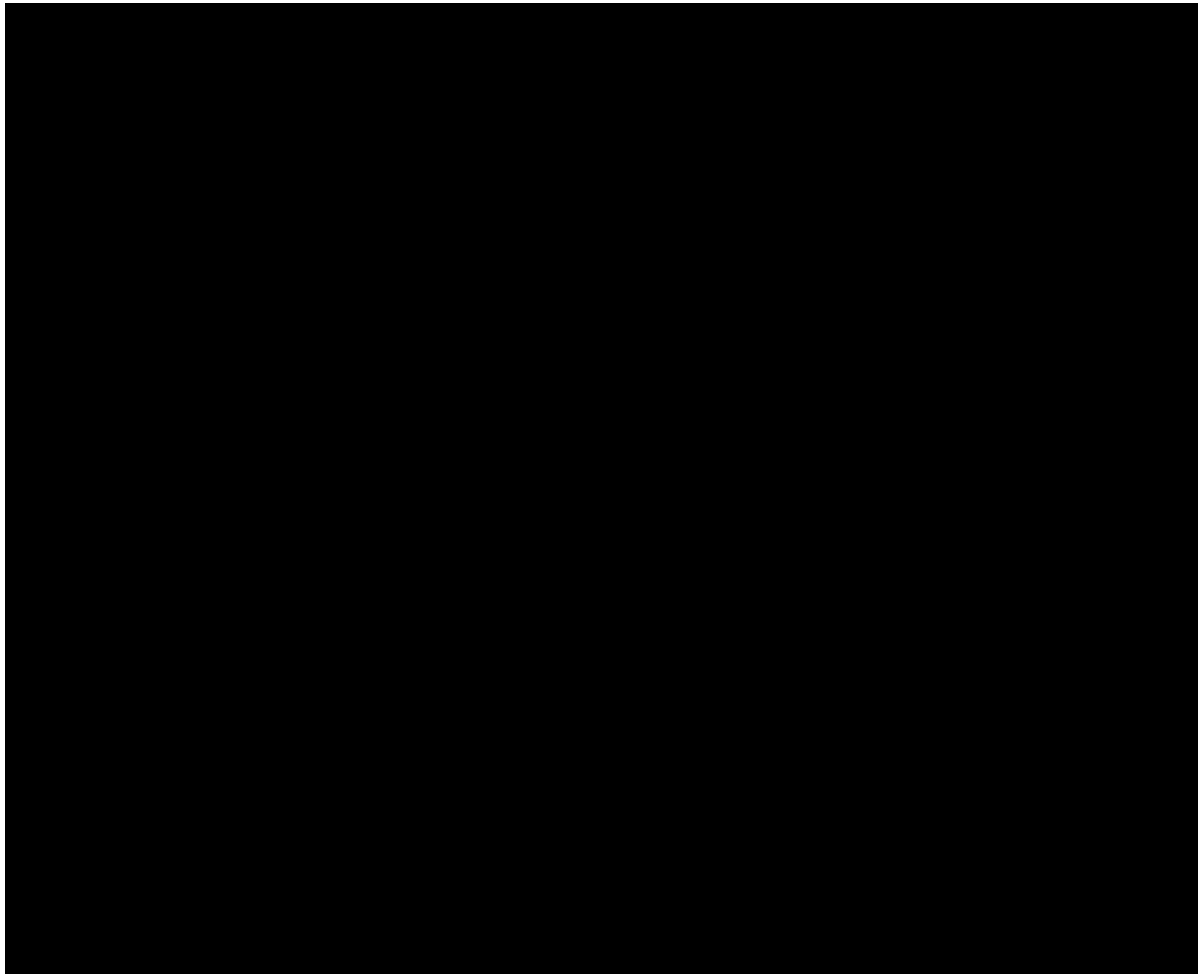
Mikäli hankkeen jatkoedellytykset täyttyvät, jatkuu suunnittelu ehdotussuunnitelmavaiheeseen tarjouspyynnössä olleen option mukaisesti.

Kohde kuuluu vuoden 2025 tuotanto-ohjelmaan. Alustavan aikataulun mukaan rakentaminen tontilla aloitetaan vuoden alkuvuonna 2025, jolloin rakennus on otettavissa käyttöön 2028. Rakentamisaika-arvio n. 36 kk.

Att yhteyshenkilöt







Liitteet

- Liite 1 Viitesuunnitelma 24.5.2022/31.8.2022 VE3
- Liite 2 Tilaohjelma 17.6.2022
- Liite 3 0_HAER_Vuosaaren seniorikeskus_20221006_tarkennettu
- Liite 4 Kustannus selvitys 14.10.2022

Liittyvät asiakirjat

- Tarvekuvaus – Vuosaaren seniorikeskus 2020, HEL-2016-013199
- Soten alustava ohjeellinen tilaohjelma 19.11.2021
- Seniorikeskuksen teknisiä erityisvaatimuksia 19.11.2021
- Seniorikeskuksen ryhmäkötikeittien suunnitteluohje ja laiteluettelo 7.4.2022
- Asemakaava 12458
- Asemakaavaselostus 11.4.2017
- Rakennettavuus selvitys 30.10.2019
- ote tontinvarausmuistiosta, yleinen varauskierros 2019, sisältäen
 - B-osion
 - Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun toimintaohje 25.5.2018 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut

HANKESUUNNITELMA

24.11.2022

- PIHA, periaatekaaviot ja alustava viherkerrointarkastelu
- RAK
 - hankesuunnitelmavaiheen rakennesuunnitelma, seinämäinen runko 7.3.2022
 - alustavat rakennetyypit (laskentaan 29.4.2022)
- Geo,
 - kartoitus- ja pintavaaituskartta 18.3.2022
 - rakennettavuus selvitys luonnos 14.4.2022
 - pohjatutkimuskartta
 - pohjatutkimuskartta perustamistavat
 - leikkaukset 1-1...11-11
- Elinkaari ja energiasuunnittelu:
 - Rakennuksen ilmastoeselvityksen vähähiilisuuden arviointi, laskennan päivitys 5.5.2022
 - Välipohjaratkaisujen sekä ulkoseinän päästövaikutusvertailu 28.4.2022
 - Energiaraportti liitteineen 29.4.2022
 - Olosuhdesimulointiraportti 7.4.2022
 - Elinkaariohjausmallin seurantaraportti 5.5.2022
- Keittiösuunnittelu:
 - alustava laite, kaluste- ja varusteluettelo
 - keittiön tilaohjelma
 - keittiösuunnitelma
 - toiminnan kuvaus
- LVIA-järjestelmäselostus 29.4.2022
- Työsuojelutoimikunnan lausunto 1.4.2022
- Vuosaaren seniorikeskus Robottiselvityksen loppuraportti 9.5.22
- alustava paloturvallisuussuunnitelma 21.2.2022

VUOSAAREN SENIORIKESKUS

VIITESUUNNITELMA

22.4.2022



Näkymä Bertha Pauligin kadulta /
Paahtajanaukion kulmalta







KAUPPAKESKUS COLUMBUS

54180-14

54099-9











22.4.2022



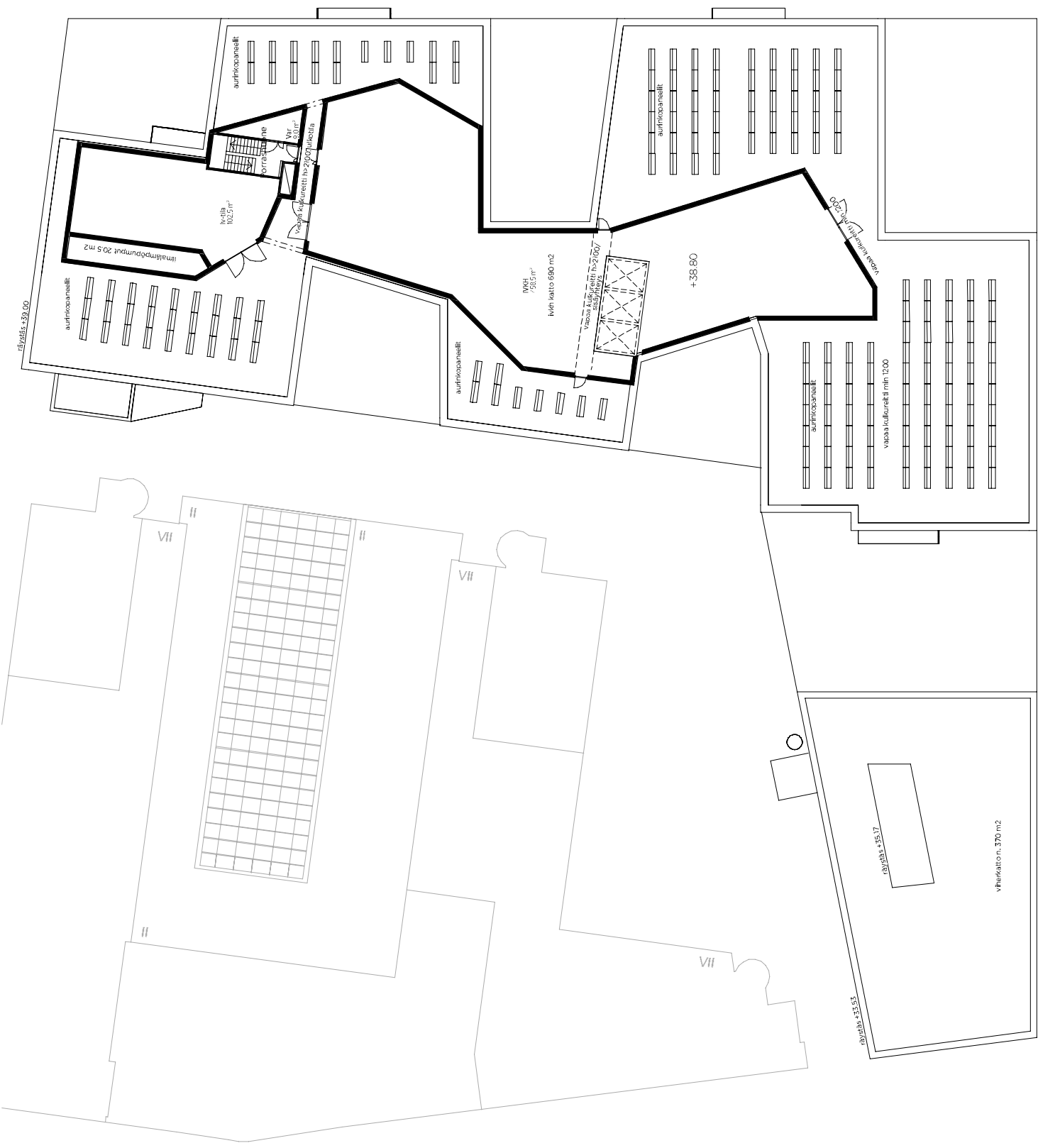
22.4.2022

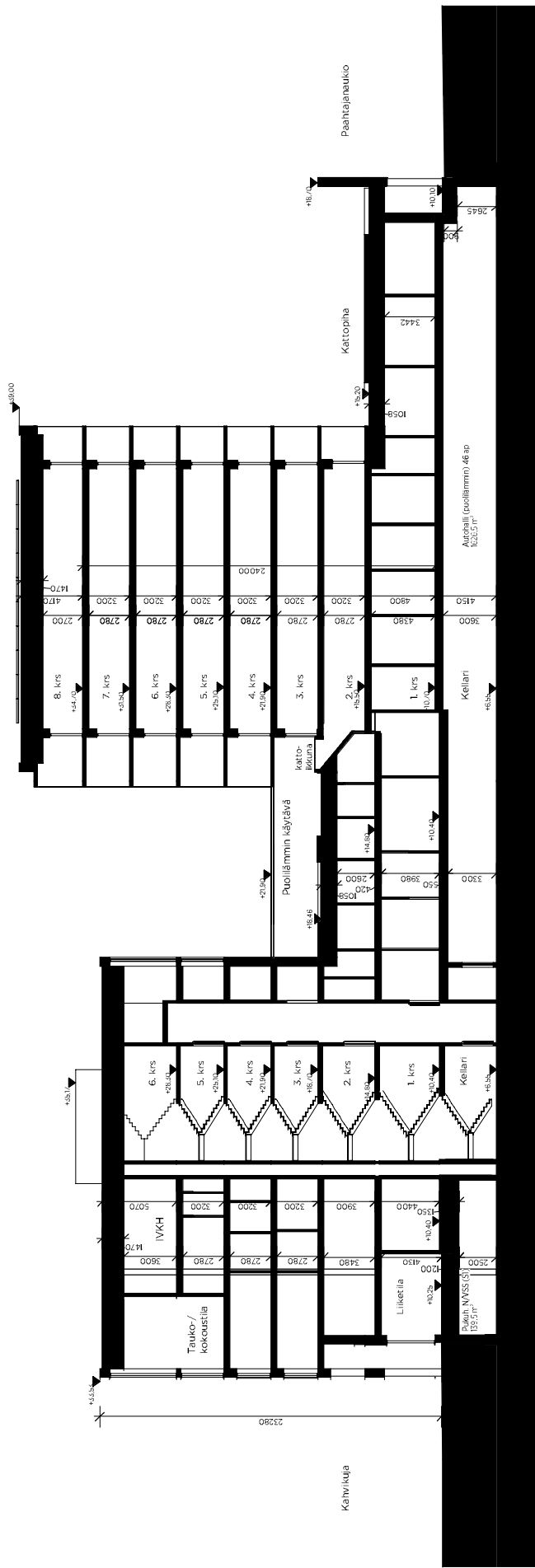


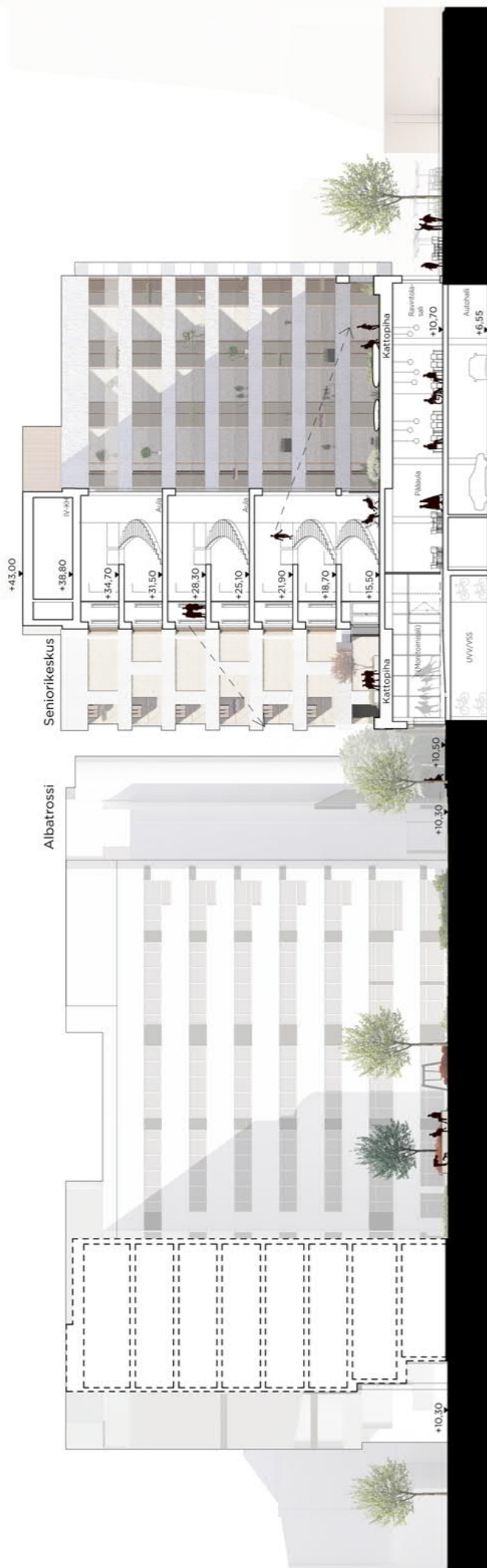








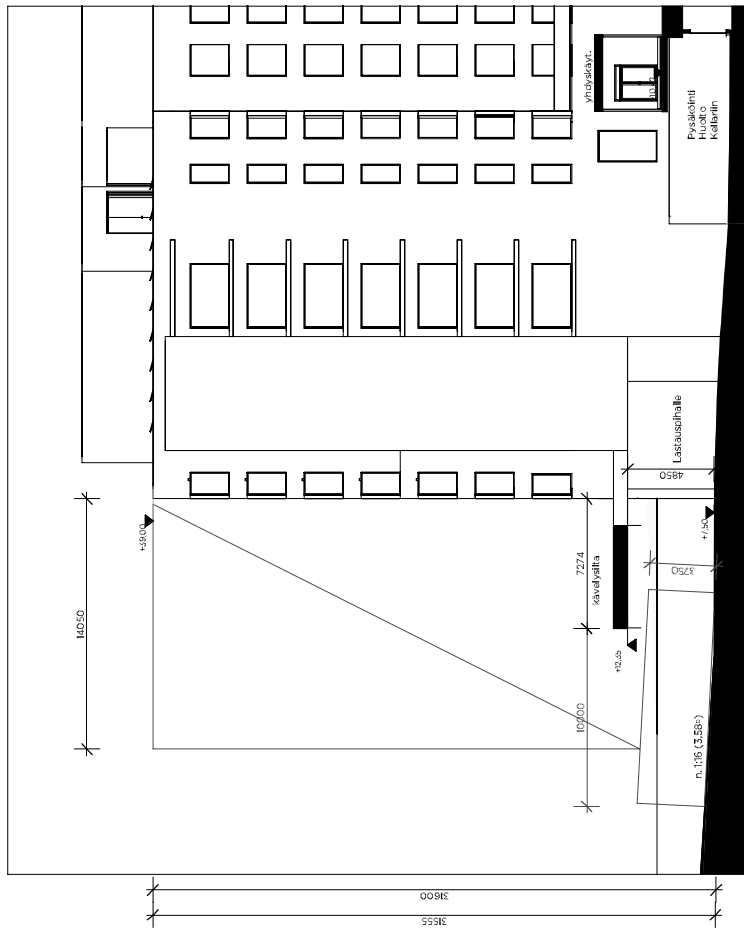




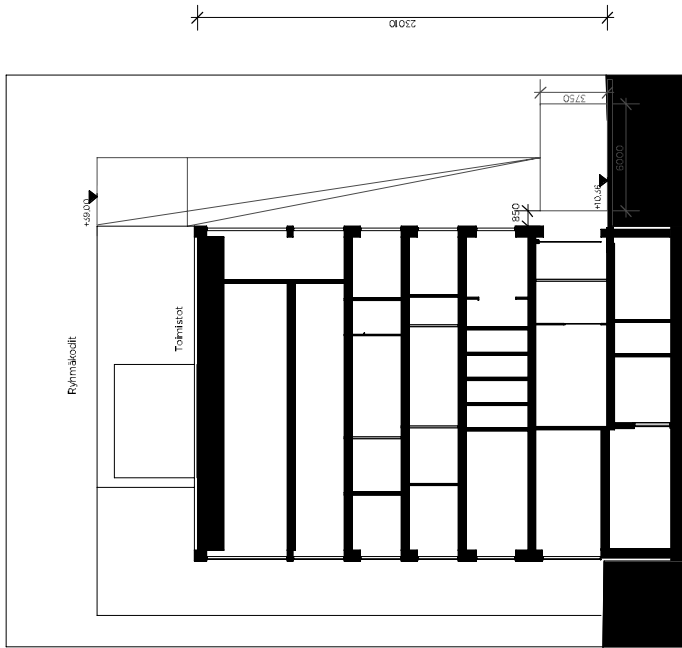




Osoitepiirros kellarin



Nostolava nostolavan lehdellä
 Huoltotila
 Kolumbuksen huoltotilaan
 pinnantasasuunnitelmaa kesäkuun



Nostolava nostolavan lehdellä
 Bertha Pauligh uudella

Uudisrakennus

Hanke:	Vuosaaren seniorikeskus			
	Palvelukeskus (liike-, toimisto- ja palvelutilaa)		Rakennusoikeus:	5000
	Ryhmäkodit (palveluasuntotilaa)		Rakennusoikeus:	15000
Tontti:	määräala tontista 54180/14			
Käytetty kerrosala, liike/tsto/palvelutila	5499	kem2		
Käytetty kerrosala, palveluasuminen	12140	kem2		
Asuntomäärä	195	kpl		
ryhmäkotiasuntojen keskipinta-ala	43,2	m2	asuntoalaan kuuluvat tilat hym2 perusteella	

PALVELUASUMINEN

Huomioita

Ryhmäkoti 1

Asukkaan omat tilat	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.	htm2	
asuinhuoneet	2	20	40	hym2	
	5	20,5	102,5	hym2	
kylpyhuoneet	7	5	35	hym2	
Asukkaiden yhteiset tilat				hym2	
tupakeittiö			38	hym2	
oleskelu			34	hym2	
varasto			6,5	hym2	
ryhmäkodin liikennetilat			48,5	hym2	
Ryhmäkodin tilat yhteensä			304,5	hym2	

Ryhmäkoti 2, 2.krs

asuinhuoneet	2	20	40	hym2	
	2	20,5	41	hym2	
	1	36	36	hym2	kaksio
kylpyhuoneet	5	5	25	hym2	
Asukkaiden yhteiset tilat				hym2	
tupakeittiö			34	hym2	
oleskelu			26,5	hym2	
varasto			5	hym2	
ryhmäkodin liikennetilat			35	hym2	
Ryhmäkodin tilat yhteensä			242,5	hym2	

Ryhmäkoti 2, 3.-8.krs

asuinhuoneet	4	20	80	hym2	
	2	20,5	41	hym2	
kylpyhuoneet	6	5	30	hym2	
Asukkaiden yhteiset tilat				hym2	
tupakeittiö			34	hym2	
oleskelu			27,5	hym2	
varasto			5	hym2	
ryhmäkodin liikennetilat			35	hym2	
Ryhmäkodin tilat yhteensä			252,5	hym2	

Ryhmäkoti 3

asuinhuoneet	4	20	80	hym2	
	3	20,5	61,5	hym2	
kylpyhuoneet	4	5	20	hym2	
	3	5,5	16,5	hym2	
Asukkaiden yhteiset tilat				hym2	
tupakeittiö			28,5	hym2	

oleskelu			27	hym2	
varasto			8	hym2	
ryhmäkodin liikennetilat			58,5	hym2	
Ryhmäkodin tilat yhteensä			300	hym2	
Ryhmäkoti 4, 2.krs, 4.-8.krs					
asuinhuoneet	6	20	120	hym2	
	1	20,5	20,5	hym2	
	1	22,5	22,5	hym2	
kylpyhuoneet	5	5	25	hym2	
	3	5,5	16,5	hym2	
Asukkaiden yhteiset tilat				hym2	
tupakeittiö			35	hym2	
oleskelu			37	hym2	
varasto			8,5	hym2	
ryhmäkodin liikennetilat			71,5	hym2	
Ryhmäkodin tilat yhteensä			356,5	hym2	
Ryhmäkoti 4, 3.krs					
asuinhuoneet	6	20	120	hym2	
	1	20,5	20,5	hym2	
	1	22,5	22,5	hym2	
kylpyhuoneet	5	5	25	hym2	
	3	5,5	16,5	hym2	
Asukkaiden yhteiset tilat				hym2	
tupakeittiö			29	hym2	
oleskelu			25	hym2	
varasto			7,5	hym2	
ryhmäkodin liikennetilat			35	hym2	
Ryhmäkodin tilat yhteensä			301	hym2	
Vuokrapinta-alaan kuuluvat tilat (ryhmäkotien sisäiset tilat)					
2.krs = kvartetti 1			1203,5	hym2	
3.krs = kvartetti 2			1158	hym2	
4.krs-8.krs = kvartetti 3-7		1213,5	6067,5	hym2	
yhteensä			8429	hym2	
Ryhmäkotien 1-4 yhteiset tilat					
	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.		Huomioita
toimintatila			37	hym2	
sauna, pesutila, pukutila			29,5	hym2	
le-wc			5,5	hym2	
kodinhoito,siivous,jätteiden välivarasto		12,5+7+4,5	24	hym2	
jätekuilu			2,5	hym2	
hlökunnan työtilat (sote)		20+7	27	hym2	
lääkkeenjakotila (sote)			5,5	hym2	
varasto (palvelutilaa)		4,5+1,5	6	hym2	
henkilökunnan wc (palvelutilaa)	2	1,5	3	hym2	
yhteistilat yhteensä			140	hym2	
Ryhmäkotien yhteiset tilat					
2.-8.krs			980	hym2	
yhteensä			980	hym2	
Ryhmäkodit yhteensä			9409	hym2	
Robottiväylät		54+53,5+40	147,5	m2	
3.krs käytävä rk 4 läpi			53,5	m2	

Yhteistilojen porrasaula 2.krs, 5.krs, 7.krs	32	m2	
Yhteistilaporras 3.krs, 4.krs, 6.krs, 8.krs	9,5	m2	
Ryhmäkotien liikennetilat (robottiväylät, 3.krs käytävä, sisäporras, porrasaula)			
2.krs	179,5	m2	
3.krs	210,5	m2	
4.krs	157	m2	
5.krs	179,5	m2	
6.krs	157	m2	
7.krs	179,5	m2	
8.krs	157	m2	
yhteensä	1220	m2	
Ryhmäkotiosan tilat yhteensä (ryhmäkodit + yhteistilat + liikennetilat sis. porrasaulat)			
2.krs	1523	m2	
3.krs	1508,5	m2	
4.krs	1510,5	m2	
5.krs	1533	m2	
6.krs	1510,5	m2	
7.krs	1533	m2	
8.krs	1510,5	m2	
yhteensä	10629	m2	

Muut asumista palvelevat liikennetilat		pinta-ala	
Poistumisporrashuoneet 1.krs-8.krs		405,5	m2
Hissit 1.krs-8.krs	8 21	156	m2
	yhteensä	561,5	m2

LIIKE-, TOIMISTO- JA PALVELUTILAT					
Palvelukeskus	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.		Huomioita
Aula, asiakas- ja palvelutilat					
				hym2	
tuulikaappi	1		13,5	hym2	
le-wc:t	2		10	hym2	
wc-tilat	2	2	4	hym2	
wc-aula			6,5	hym2	robottiväylän vier.
naulakkotilat	1		26,5	hym2	
info, sis. varasto	1		23,5	hym2	
aula, sis. ITE-piste	1		168,5	hym2	
asiakaspäätetila	1		52,5	hym2	
ryhmätila	1		20	hym2	
tapaamishuoneet	9	(2x10)+(2x11)+(5x11,5)	104	hym2	
työtila	1		24	hym2	
Kahvila-ravintolatilat					
keittiö			313,5	hym2	
vaunuvarasto			35	hym2	robottiväylä
käytävä / vaunuvarasto			20	hym2	robottiväylä
keittiöhenkilökunnan wc	1		2,5	hym2	
keittiöhenkilökunnan toimisto	1		8	hym2	
siiv/var	1		12	hym2	
tarjoilutila	1		62,5	hym2	
ravintolasali, sis. kabinetti	2	92,5+145,5+81,5+62,	382	hym2	
asiakaswc.t	4	4,5	18	hym2	
ravintolan siivoushuone	1	1,5	1,5	hym2	
Liikunta-, kokoontumis- ja ryhmätilat					
monitoimisali	1		199,5	hym2	
tuolivarasto ja varasto	1	19+6	25	hym2	
kuntosali	1		135	hym2	
terapia /hoituhuone	1		14	hym2	
välinevarastot	2	14,5+5	19,5	hym2	
puku-, pesu- ja wc-tilat	2	8,5+5,5+4,5+12,5+11+1 7,5+11+ (2x5)	80,5	hym2	
saunat	2	9,0+6,5	15,5	hym2	
monitoimitila 1-2	2	36+40	76	hym2	
monitoimitila 3	1		39	hym2	
pienryhmätilat	2	21+24,5	45,5	hym2	
varasto ryhmätiloille	1		9	hym2	
siivoushuone	1		5	hym2	
Palvelukeskuksen hyötyala yhteensä			1971,5	hym2	
Päivätoimintayksiköt					
tuulikaappi	1	13	13	hym2	
eteinen	2	13+18	31	hym2	
wc:t	4	5,5	22	hym2	
ryhmätila 1	2	63+59,5	122,5	hym2	
ryhmätila 2	2	25+24,5	49,5	hym2	
lepotila	2	14+11	25	hym2	
toimisto	1	9,5	9,5	hym2	
kodinhoituhuone	1	11,5	11,5	hym2	
siivoushuolto	1	2	2	hym2	
varasto	1	6	6	hym2	
Päivätoimintayksiköiden hyötyala yhteensä			292	hym2	

Monitilatoimisto / työskentely	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.		Huomioita
työpiste avotilassa	10		56,5	hym2	
pieni työtila, avotilassa	2			hym2	
työtila	2	9,5	19	hym2	
työtila	2	13,5+12,5	26	hym2	
työtila	1		14	hym2	
hiljahuone	5	8+(3x8,5)+9	42,5	hym2	
kokoushuone	2	27+20	47	hym2	
varasto	1		9	hym2	
asiakirjavarasto/arkisto	1		8	hym2	
kopiohuone	1		4	hym2	
taukotila	1	149,5 + wc 4	153,5	hym2	
wc-tilat 3.krs	4		11	hym2	
laukkukaapit, vaatekaapit, naulakot 3.krs	1		13	hym2	
Monitilatoimiston hyötyala yhteensä			403,5	hym2	
Kotihoidon työtilat	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.		Huomioita
tiimitilat 1-4	4	51,5+62,5+51+59,5	224,5	hym2	sis. pienet työtilat
pienet työtilat	16			hym2	
avotila	1		32	hym2	
työhuone	4	10+10+9,5+9,5	39	hym2	
työhuone	3	19,5+18,5+18,5	56,5	hym2	
työhuone	1		14	hym2	
työhuone	1		15	hym2	
lääkehuone	1		14,5	hym2	
varasto	1		13,5	hym2	steriili
varasto	1		18	hym2	
kopiohuone	1		2	hym2	
siivoustila	1		1	hym2	
hilja-huone	4	5,5+7,5+7,5+8	28,5	hym2	
työtoiminnan tukiryhmä				hym2	
kotihoidon vaatevarasto	1	23+1	24	hym2	
wc-tilat 2.krs	5		14,5	hym2	
reppuvarasto, lokerikko, postipiste 2.krs			11	hym2	osuus käytävästä
Kotihoidon työtilat, hyötyala yhteensä			508	hym2	
Gerontologinen sosiaalityö	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.		Huomioita
työhuone	3	9,5+10,5+9	29	hym2	
työhuone	2	8,5+12,5	21	hym2	
työhuone	1		10,5	hym2	
työhuone	1		15	hym2	
Gerontoginen työ, hyötyala yhteensä			75,5	hym2	
Asiakasohjaus	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.		Huomioita
Asiakasohjaus, avoin työtila	1		35	hym2	6 työpistettä
työhuone	1	11	11	hym2	
työhuone	3	7,5+9,5+10,5	27,5	hym2	
työhuone	8		108	hym2	
kopiohuone	1		5,5	hym2	
naulakot, lokerikot 4.krs	4		14,5	hym2	
wc-tilat 4.krs	4	6,5+9,5	16	hym2	
Asiakasohjaus, hyötyala yhteensä			182,5	hym2	
Sosiaalitulat	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.		Huomioita
sosiaalitila N/VSS (S1)	1	139,5-iv 13	126,5	hym2	167 pukukaappia
sosiaalitila M/VSS (S1)	1	110,5-iv 13	97,5	hym2	131 pukukaappia
sosiaalitila K1 krs / keittiö	1	11,5+2+1,5	15	hym2	18 pukukaappia
sosiaalitila 1, 5.krs	1	95+6+5	106	hym2	158 pukukaappia

sosiaalitala 2, 5.krs	1	59,5+(4x1,5)	65,5	hym2	73 pukukaappia
kuivauskaapit/sos tila 1 ja 2, 5.krs	1		13,5	hym2	
Sosiaalitalat, hyötyala yhteensä			424	hym2	
Muistelutilat, huolto- ja varastot	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.	Huomioita	
muistohuone	1		20	hym2	
muistohuoneen eteinen	1		10	hym2	
muistohuoneen wc-tila	1		5,5	hym2	
muistohuoneen varasto	1		7,5	hym2	
siivouskeskus	1		48	hym2	
siivoushuollon varastot	2	9+13,5	22,5	hym2	
varastotilat	3	124,5+20,5+25	170	hym2	
Muistelutilat ja varastot yhteensä			283,5	hym2	
Palvelukeskuksen hyötyala + ryhmäkotien alat yhteensä			13549,5	hym2	
Liikennetilat	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.	Huomioita	
Porrashuone K1.krs-5.krs, sis. hissit 2kpl			244	m2	robottiväylä
Porrashuoneet ja sulkutilat K1.krs		16+9+8,5	33,5	m2	
Keittiöhissi, sulkutila		(2x7)+6.5	20,5	m2	
Hissit 3kpl K1krs, siivousaula		21+14	35	m2	robottiväylä
käytävät K1.krs		24,5+8,5	33	m2	
Ravintolan yhdyskäytävä			105	m2	robottiväylä
yhdyskäytävä Albatrossiin			33,5	m2	
käytävä 1.krs		87+34,5	121,5	m2	robottiväylä
käytävät 1.krs		25,5+36,5+20,5+29+7,5	119	m2	
käytävä 2.krs			33	m2	robottiväylä
käytävät 2.krs			67	m2	
käytävät 3.krs		37+13	50	m2	robottiväylä
käytävä 3.krs			35	m2	
käytävä 4.krs			38	m2	robottiväylä
käytävä 4.krs			34	m2	
Liikennetilat yhteensä			1002	m2	
Aputilat	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.	Huomioita	
VSS -iv-koneet	3	13+13+11,5	37,5	hym2	S1 IV-koneet
pyörävarastot, yhteensä 148 pyöräpaikkaa	4	46+19+124,5	189,5	hym2	puolilämmin
pihkalustevarasto	1		10	hym2	puolilämmin
Lastaustila/jätepuristimet	1		217	hym2	kylmä tila
Kierrätys huone	1		45,5	hym2	viileä tila
Pyykkihuone	1		34,5	hym2	viileä tila
Varasto	1		8,5	hym2	viileä tila
Huoltotila (sis. HS, WC)	1		17	hym2	
Varasto iv-koneh krs	1		9,5	hym2	
Aputilat yhteensä			569	hym2	
Liiketila	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.	Huomioita	
Liiketila	1		51,5	htm2	
Tekniset tilat	kpl	pinta-ala	pinta-ala yht.	Huomioita	
Sähköpääkeskus	1		22,5	m2	
Lämmönjakohuone	1		42,5	m2	
Ilmalämpöpumput	1		20,5	m2	
Ilmanvaihtokonehuone ryhmäkodit	1	102,5+458,5	561	m2	
Ilmanvaihtokonehuone toimistosiiپی	1		233,5	m2	
Talopakamo	1		6	m2	
UPS-tila	1		9	m2	
Mittarikeskus	1		2,5	m2	
Sähkökeskukset 1.krs	1	2.5+4	6,5	m2	
Sähkökeskukset 2.-5.krs, toimistosiiپی			8,5	m2	
Sähkökeskukset 2.-8.krs, ryhmäkodit			28	m2	
Kiinteistökeskus	1		12,5	m2	

Jäähdytyslaitetila	1		8,5	m2	
Muuntamotila Helen	1		17	m2	
Tekniset tilat yhteensä			978,5	m2	
LÄMMIN Bruttoala yhteensä, [brm2]					20655

Hankkeen tavoitehintalaskelman oletukset			Huomiot:
Bruttotehokkuus	1,35	brm2/htm2	20655 / 15314.5
Liikennetilat	13,47	%/brm2	(1220+561,5+1002)/ 20655
Autohalli			
Pinta-ala	1675	htm2	1626,5+48
Autopaikkojen lukumäärä	49	kpl	
Apupaikkojen lukumäärä	0	kpl	
Paikan pinta-ala tarve	34,2	htm2/paikka	

Ei laskettu mukaan lämpimään bruttoalaan:		
Rungon ulkopuoliset kylmät poistumisportaat		
Autohalli 46 ap	puolilämmin	1626,5
Autotalli 3 ap	kylmä	48
Autohallin iv-tila (osa hallia)	puolilämmin	54
Pyöräsäilytystilat	puolilämmin	201
3.krs yhdyskäytävä	puolilämmin	49
Lastauslaituri, rullakkotila	kylmä	223
Pyykkihuone, kierrätys huone, varasto	viileä	88,5
		2290

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Vuosaari Bertha Pauliginkatu 9 ER		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6	
Rakennushankkeen osoite Bertha Pauliginkatu 7, 00980 HELSINKI			Sijaintikunta Helsinki
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto, [REDACTED]		Puhelin [REDACTED]	Fax [REDACTED]
Postiosoite päättös tiedoksi: [REDACTED]		E-mail [REDACTED]	
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Huon. ala yht., htm ² 12 913,5	Huoneistojen lk Kpa, htm ² Bruttoala, brm ² Htm ² /brm ² 20 655,0 0,63
Us-jm	Us-jm/brm ² 0,00	Tilavuus, rm ³	1,60
<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.....	58 532 290	72 580 040	5 620	92,0
	2. LV-tekniiset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6.				0,0
	7.				0,0
		<u>58 532 290</u>	<u>72 580 040</u>	<u>5 620</u>	<u>92,0</u>
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	10 315	12 790	1	
	3. tiiveysmittaus	20 710	25 680	2	
		<u>31 024</u>	<u>38 470</u>	<u>3</u>	<u>0,0</u>
C. Yleiskustannukset	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
	a) rakennussuunnittelu.....				
	b) rakennesuunnittelu.....				
	c) LVI-suunnittelu.....				
	d) sähkösuunnittelu.....				
	e) pohjatutkimus.....				
	f) talotekniikan valvonta				
	g) <u>ARVIO yhteensä</u>	<u>2 031 402</u>	<u>2 518 938</u>	<u>195</u>	
		<u>2 031 402</u>	<u>2 518 938</u>	<u>195</u>	<u>3,2</u>
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	<u>3 047 102</u>	<u>3 778 407</u>	<u>293</u>	
		<u>3 047 102</u>	<u>3 778 407</u>	<u>293</u>	<u>4,8</u>
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	<u>63 641 819</u>	<u>78 915 855</u>	<u>6 111</u>	<u>100,0</u>

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

	alv 0% €	sis. alv €	€/htm ²
D. Autopaikoitus , rakentamisen lisäkustannus urakkasumman osa (erityistapaukset).....	0	0	
2. LIITTYMISMAKSUT			
2a Liittyminen verkostoihin			
1. Viemäri.....			
2. Vesijohto.....			
3. Sähkö.....			
4. Puhelin.....			
5. Kaukolämpö.....			
6. Kaapeli-TV.....			
7. Muu: <u>ARVIO yhteensä</u>	704 000	872 960	68
	<u>704 000</u>	<u>872 960</u>	<u>68</u>
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....			
2. Alueellinen taide.....			
3. Alueellinen yhteistila.....			
4. Autopaikoitus hankkeen hallissa 30 ap.....	2 291 925	2 291 925	177
	<u>2 291 925</u>	<u>2 291 925</u>	<u>177</u>
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....			
2. Varainsiirtovero.....			
3. Kiinteistövero.....	36 500	36 500	3
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	2 500	2 500	0
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra <u>ARVIO</u>	903 900	903 900	70
	<u>942 900</u>	<u>942 900</u>	<u>73</u>
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	<u>67 580 644</u>	<u>83 023 640</u>	<u>6 429</u>
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	<u>67 580 644</u>	<u>83 023 640</u>	<u>6 429</u>
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 11.10.2022		Allekirjoitus	
		Nimen selvennys	

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Vuosaari Bertha Pauliginkatu 9 ER		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6	
Rakennushankkeen osoite Bertha Pauliginkatu 7, 00980 HELSINKI palveluasuminen			Sijaintikunta Helsinki
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto, Sirpa Pylväs		Puhelin 09 310 20 622	
Postiosoite päättös tiedoksi: mikko.kontumaki@hel.fi		E-mail sirpa.pylvas@hel.fi	
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Asuntoala yht., asm ²	Asuntojen lkm
		8 429,0	195
Us-jm	Us-jm/brm ²	Tilavuus, rm ³	Kpa, asm ²
	#JAKO/0!		43,2
			Bruttoala, brm ²
			Asm ² /brm ²
			0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Alustava rakennuskustannuserittely		<input type="checkbox"/> Lopullinen rakennuskustannuserittely	

1. RAKENNUSKUSTANNUKSET		alv 0%	sis.alv		
		€	€	€/asm ²	%
A. Urakat	1. Rak.tekn.työt/kokonaisurakka.....	38 519 245	47 763 864	5 667	91,7
	2. LV-tekniset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6.				0,0
	7.				0,0
		38 519 245	47 763 864	5 667	91,7
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	7 097	8 800	1	
	3. tiivaysmittaus	14 194	17 600	2	
		21 290	26 400	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	1 380 426	1 711 728	203	
		1 380 426	1 711 728	203	3,3
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	2 070 639	2 567 592	305	
		2 070 639	2 567 592	305	4,9
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	41 991 600	52 069 584	6 177	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: <u>ARVIO yhteensä</u>	459 565	569 860	68
	<u>459 565</u>	<u>569 860</u>	<u>68</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.....	23 854	23 854	3
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	1 604	1 604	0
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra <u>ARVIO</u>	590 005	590 005	70
	<u>615 463</u>	<u>615 463</u>	<u>73</u>
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	<u>43 066 628</u>	<u>53 254 907</u>	<u>6 318</u>
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	<u>43 066 628</u>	<u>53 254 907</u>	<u>6 318</u>
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 11.10.2022	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys		

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Vuosaari Bertha Pauliginkatu 9 ER		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6	
Rakennushankkeen osoite Bertha Pauliginkatu 7, 00980 HELSINKI palvelukeskus			Sijaintikunta Helsinki
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto, [REDACTED]		Puhelin [REDACTED]	Fax
Postiosoite päättös tiedoksi: [REDACTED]		E-mail [REDACTED]	
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Huon. ala yht., htm ² 2 203,0	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.....	11 228 033	13 922 761	6 320	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
		11 228 033	13 922 761	6 320	93,3
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....	1 613	2 000	1	
	2. lämpökuvaus	3 306	4 100	2	
	3. tiiveysmittaus				
		4 919	6 100	3	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	319 790	396 540	180	
		319 790	396 540	180	2,7
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	479 685	594 810	270	
		479 685	594 810	270	4,0
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	12 032 428	14 920 211	6 773	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: <u>ARVIO yhteensä</u>	120 081	148 900	68
	<u>120 081</u>	<u>148 900</u>	<u>68</u>
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....			
2. Alueellinen taide.....			
3. Alueellinen yhteistila.....			
4. Autopaikoitus hallissa 18 ap.....	1 375 155	1 375 155	624
	<u>1 375 155</u>	<u>1 375 155</u>	<u>624</u>
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....			
2. Varainsiirtovero.....			
3. Kiinteistövero.....	6 227	6 227	3
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	426	426	0
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra <u>ARVIO</u>	154 200	154 200	70
	<u>160 853</u>	<u>160 853</u>	<u>73</u>
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	<u>13 688 517</u>	<u>16 605 119</u>	<u>7 538</u>
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	<u>13 688 517</u>	<u>16 605 119</u>	<u>7 538</u>
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 11.10.2022		Allekirjoitus	
		Nimen selvennys	

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Vuosaari Bertha Pauliginkatu 9 ER		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6	
Rakennushankkeen osoite Bertha Pauliginkatu 7, 00980 HELSINKI			Sijaintikunta Helsinki
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto, [REDACTED]		Puhelin [REDACTED]	
Postiosoite päättös tiedoksi: [REDACTED]		E-mail [REDACTED]	
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Huon. ala yht., htm ² 1 921,0	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.....	6 930 321	8 593 598	4 474	90,8
	2. LV-tekniset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6.				0,0
	7.				0,0
		6 930 321	8 593 598	4 474	90,8
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....				
	2. <u>lämpökuvaus</u>	887	1 100	1	
	3. <u>tiiveysmittaus</u>	1 774	2 200	1	
		2 661	3 300	2	0,0
C. Yleiskustannukset	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
	a) rakennussuunnittelu.....				
	b) rakennesuunnittelu.....				
	c) LVI-suunnittelu.....				
	d) sähkösuunnittelu.....				
	e) pohjatutkimus.....				
	f) talotekniikan valvonta				
	g) <u>ARVIO yhteensä</u>	278 855	345 780	180	
		278 855	345 780	180	3,7
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	418 282	518 670	270	
		418 282	518 670	270	5,5
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	7 630 119	9 461 348	4 925	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	104 758	129 900	68
	104 758	129 900	68
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....			
2. Alueellinen taide.....			
3. Alueellinen yhteistila.....			
4. Autopaikoitus kotihoidolle hallissa 10 ap.....	763 975	763 975	398
	763 975	763 975	398
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....			
2. Varainsiirtovero.....			
3. Kiinteistövero.....	5 400	5 400	3
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	400	400	0
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra ARVIO	134 500	134 500	70
	140 300	140 300	73
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	8 639 152	10 495 523	5 464
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	8 639 152	10 495 523	5 464
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 11.10.2022	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys		

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Vuosaari Bertha Pauliginkatu 9 ER		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6	
Rakennushankkeen osoite Bertha Pauliginkatu 7, 00980 HELSINKI			Sijaintikunta Helsinki
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto, [REDACTED]		Puhelin [REDACTED]	
Postiosoite päättös tiedoksi: [REDACTED]		E-mail [REDACTED]	
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Huon. ala yht., htm ² 292,0	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.....	1 538 994	1 908 352	6 535	93,4
	2. LV-tekniiset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6.				0,0
	7.				0,0
		1 538 994	1 908 352	6 535	93,4
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	645	800	3	
	3. tiiveysmittaus	1 290	1 600	5	
		1 935	2 400	8	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	42 387	52 560	180	
		42 387	52 560	180	2,6
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	63 581	78 840	270	
		63 581	78 840	270	3,9
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	1 646 897	2 042 152	6 994	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: <u>ARVIO yhteensä</u>	15 887	19 700	67
	<u>15 887</u>	<u>19 700</u>	<u>67</u>
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....			
2. Alueellinen taide.....			
3. Alueellinen yhteistila.....			
4. Autopaikoitus hallissa 2 ap.....	152 795	152 795	523
	<u>152 795</u>	<u>152 795</u>	<u>523</u>
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....			
2. Varainsiirtovero.....			
3. Kiinteistövero.....	825	825	3
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	57	57	0
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra <u>ARVIO</u>	20 400	20 400	70
	<u>21 282</u>	<u>21 282</u>	<u>73</u>
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	<u>1 836 861</u>	<u>2 235 929</u>	<u>7 657</u>
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	<u>1 836 861</u>	<u>2 235 929</u>	<u>7 657</u>
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 11.10.2022		Allekirjoitus	
		Nimen selvennys	

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Vuosaari Bertha Pauliginkatu 9 ER		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6	
Rakennushankkeen osoite Bertha Pauliginkatu 7, 00980 HELSINKI			Sijaintikunta Helsinki
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto, [REDACTED]		Puhelin [REDACTED]	
Postiosoite päättös tiedoksi: [REDACTED]		E-mail [REDACTED]	
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Huon. ala yht., htm ²	Huoneistojen lk Kpa, htm ²
		51,5	
Us-jm	Us-jm/brm ²	Tilavuus, rm ³	Bruttoala, brm ²
	#JAKO/0!		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.....	273 036	338 565	6 574	93,6
	2. LV-tekniset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6.				0,0
	7.				0,0
		273 036	338 565	6 574	93,6
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	36	45	1	
	3. tiiveysmittaus	73	90	2	
		109	135	3	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	7 476	9 270	180	
		7 476	9 270	180	2,6
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	11 214	13 905	270	
		11 214	13 905	270	3,8
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	291 835	361 875	7 027	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	2 823	3 500	68
	2 823	3 500	68
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....			
2. Alueellinen taide.....			
3. Alueellinen yhteistila.....			
4. Autopaikoitus		0	
	0	0	
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....			
2. Varainsiirtovero.....			
3. Kiinteistövero.....	146	146	3
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	10	10	0
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra ARVIO	3 605	3 605	70
	3 761	3 761	73
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	298 418	369 136	7 168
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	298 418	369 136	7 168
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 11.10.2022		Allekirjoitus	
		Nimen selvennys	

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Vuosaari Bertha Pauliginkatu 9 ER		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro 2379058-6	
Rakennushankkeen osoite Bertha Pauliginkatu 7, 00980 HELSINKI			Sijaintikunta Helsinki
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto, [REDACTED]		Puhelin [REDACTED]	
Postiosoite päättös tiedoksi: [REDACTED]		E-mail [REDACTED]	
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Huon. ala yht., htm ² 17,0	Huoneistojen lk 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.....	42 661	52 900	3 112	87,2
	2. LV-tekniset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6.				0,0
	7.				0,0
		42 661	52 900	3 112	87,2
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....				
	2. <u>lämpökuvaus</u>	36	45	3	
	3. <u>tiiveysmittaus</u>	73	90	5	
		109	135	8	0,2
C. Yleiskustannukset	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
	a) rakennussuunnittelu.....				
	b) rakennesuunnittelu.....				
	c) LVI-suunnittelu.....				
	d) sähkösuunnittelu.....				
	e) pohjatutkimus.....				
	f) talotekniikan valvonta				
	g) <u>ARVIO yhteensä</u>	2 468	3 060	180	
		2 468	3 060	180	5,0
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	3 702	4 590	270	
		3 702	4 590	270	7,6
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	48 940	60 685	3 570	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: <u>ARVIO yhteensä</u>	887	1 100	65
	<u>887</u>	<u>1 100</u>	<u>65</u>
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....			
2. Alueellinen taide.....			
3. Alueellinen yhteistila.....			
4. Autopaikoitus hallissa		0	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....			
2. Varainsiirtovero.....			
3. Kiinteistövero.....	48	48	3
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	3	3	0
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra <u>ARVIO</u>	1 190	1 190	70
	<u>1 241</u>	<u>1 241</u>	<u>73</u>
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	<u>51 068</u>	<u>63 026</u>	<u>3 707</u>
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____		0	
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	<u>51 068</u>	<u>63 026</u>	<u>3 707</u>
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 11.10.2022	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys		

HEKA VUOSAARI BERTHA PAULIGIN KATU 9 ER (VUOSAAREN SENIORIKESKUS)

TONTTI 54180/14
HANKENUMERO 2825001910

HANKESUUNNITTELUVAIHEEN KUSTANNUSSELVITYS

Lähtötiedot:

Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio perustuu seuraaviin suunnitelmiin:

- Viitesuunnitelmat Huttunen-Lipasti Arkkitehdit 28.4.2022
- Tilaluettelo 27.4.2022
- Albatrossin jäteluoje 2.5.2022
- Rakennetyypit A-Insinöörit 29.4.2022
- Rakennejärjestelmäkuvaus A-Insinöörit 29.4.2022
- LVIÄ-järjestelmäkuvaus 29.4.2022
- Kaava 54180/14
- Kartoitus- ja pintavaaituskartta Ramboll 18.3.2022
- Pohjatutkimuskartta Ramboll 14.3.2022
- Pohjatutkimuskartta perustamistavat Ramboll 14.4.2022
- Rakennettavuusselvitykset 14.4.2022
- Maaperän pilaantuneisuus tutkimus 4.5.2022
- Pohjavesialue- kartta
- Karttaote Pima
- Johtotietokartta

Kustannusarvio on laadittu Helsingin toukokuun 2022 hintatasoon Haahelan Taku 2022

kustannuslaskentaohjelman mukaisella tavoitehintamenettelyllä. Rakennuskustannusindeksin ollessa

Laajuustiedot:

	KOKO HANKE	PALVELUASUMINEN	PALVELUKESKUS	SOTE	PÄIVÄTOIMIKESKUS	LIIKETILAT	MUUNTAMO
huoneisto-/ asuinala htm2/asm2	12 914	8 429	2 203	1 921	292	52	17
Asuntojen lkm	195	195					
bruttoala, brm2	20 655						

Laskentaperusteita:

- Yleistä
 - pysäköintipaikat kellarissa autohallissa
- Alueyöt ja pohjarakennus
 - alueyöt on huomioitu n. 5500 m²:n alalle, sisältäen Albatrossin ja seniorikeskuksen välisen pihan sekä n. 4m katualuetta/ aukiota uudisrakennuksen ulkoseinälinjoista
 - kävelysillan kustannuksia ei ole huomioitu (yhteys kauppakeskus Columbuksen)
 - alueen raivaus (sis. asfalttialueen purku) on huomioitu tavoitehintaperusteisesti
 - johtosiirrot tontilla sekä haastavat työmaajärjestelyt on huomioitu lisäkustannuksena alueitissa (ahdas tontti, työkenoiden öljyitiivit seisontapaikat)
 - pohjavesialueen suojeluoimennpiteet on huomioitu arviona (mm. tiivis alapohjarakenne, muuntamon öljyitiivis kaukalo)
 - pilaantuneisuustutkimuksen mukaan alueella on kynnysarvomalta; poisjuljetus- ja käsittelykustannukset on huomioitu arviona 30%:lle kaivamaista
 - hulevesien viivytykseen ei ole huomioitu imeytysrakentetta(ahdas tontti); oletettu viivytys pintarakenteiden ja SV-viemäröinnin avulla)
 - maanrakennus ja kaivantojen tukiseinät on huomioitu GEO-aineiston mukaan
 - maapinta on tontilla +8,5.-+11,2 ja alimmillaan kellarin lattian tasolla +6,5 jolloin perustamistaso on arvioitu tasolle n. +5
 - louhintaa on arvioitu n. 4000 m³
 - alueen pintarakenteet ja ulkopuoliset rakenteet on huomioitu suunnitelmien mukaan /osin arviona (kadun / aukion puoleiset kiveykset on huomioitu luonnonkiveä)
 - Bertha Pauliginkadulla olevia pysäköintipaikkoja ei ole huomioitu
 - aluevarusteet on huomioitu tavoitehintaperusteisesti
- Perustukset
 - perustukset on huomioitu arviona / tavoitehintaperusteisesti
 - kellarin ja autohallin alapohja on huomioitu maanvastaisena rakenteena rakennetyypien mukaan, paalutettavalle alalle on huomioitu kantava maanvastainen alapohja (tavoitehintaperusteisesti)
 - väestösuojat on huomioitu suunnitelmien mukaan, lisäkustannuksena on huomioitu poistumistiet
 - viereisen rakennuksen perustuksille ei ole huomioitu tuentaa
- Runko- ja vaipparakenteet
 - kantavien seinien, pilareiden ja palkkien rakenteet on huomioitu tavoitehintaperusteisesti
 - Välipohjat on tarkistettu rakennetyypien mukaan (OL, pilarilaatta)
 - Julkisivut ja vesikatto on tarkistettu suunnitelmien ja rakennetyypien mukaan
 - ryhmäkotiosan IV-konehuoneiden ulkoverhouksena on huomioitu esim. pinnoitettu peltikasetti (ei alumiini, kuten kilpailuvaiheessa), julkisivun materiaalit eivät selviä suunnitelmista
 - arkadeista ja kattoterasseista on huomioitu lisäkustannus
 - vaipan säsuojaus on huomioitu työmaan käyttö- ja yhteiskustannuksissa
- Täydentävät rakenteet
 - täydentävät rakenteet on huomioitu tavoitehintaperusteisesti
 - Albatrossin vastaisen seinustan (etäisyys alle 8 m) ikkunat on huomioitu paloikkunoina (EI60)
 - monitoimisaliin (ravintolaan ja tuulivarastoon päin) ja kabinettiin sekä jaettavaksi merkittyihin tiloihin on huomioitu siirtoseinät 48 Db
 - alustavasta suunnitteluvaiheesta johtuen sisäikkunoita on huomioitu tavoitehintaperusteisesti
 - ulko- ja välioviin on huomioitu lisäkustannus viitehankkeiden perusteella, mm. lukituksesta ja oviautomaatikasta
- Pintarakenteet
 - sisäpuoliset pintarakenteet huomioitu tavoitehintaperusteisesti/ viitehankkeiden perusteella
- Kalusteet, varusteet ja laitteet
 - kalusteet, varusteet ja laitteet huomioitu tavoitehintaperusteisesti / viitehankkeiden perusteella
 - ryhmäkodin wc-pesuhuoneiden varusteisiin on huomioitu 3400 €/tila (alv 0%)
 - ryhmäkodin asumissulojen keittiöiden laitteet on huomioitu kotitaloustasoa
 - vaatehuollon laitteet, toimisto-osan 5. kerroksen taukotilan keittiölaiteet, infotilan palvelutiski sekä monitoimisalin laskeutuva näyttämö on huomioitu arviona
 - valmistuskeittiön, rst-kalusteet ja laitteet sekä jakelukalusteet on huomioitu arviona
 - jäte- ja pyykkikuluja järjestelmät ja jätöpuristimet on huomioitu ennakkotarjouksen mukaan
- Talotekniikka
 - LVIÄ-kustannukset on huomioitu tavoitehintaperusteisesti (KL + patterilämmitys, keskitetty IV)
 - lisäkustannuksena on huomioitu Energiarportin mukaiset ilmalämpöpumpit + energiankierrätys + vedenjäähdytyskoje
 - lisäkustannuksena on huomioitu vesikiertoinen lattialämmitys / -viilennys (muihin tiloihin, paitsi prh:t, VSS:t, valmistuskeittiö ja IVKH:t)
 - puoliilämpimiin tiloihin on huomioitu lämmöneristetyt rakenteet, ei lämmitystä (mm. autohalli)
 - ilmavaihdon jäähdytys on huomioitu tavoitehintaperusteisesti tiloihin, mitkä yleensä jäähdytetään (toimistot, työskentelytilat, aulat, ravintola, monitoimitilat /sali); vrt. LVIÄ-järjestelmäselostus: tilat, joissa lattaviilennys ei riitä, varustetaan jäähdytyskonvektoreilla => täsmenny jatkosuunnittelussa
 - tilaajan ohjeen mukaan katolle tulevat jäähdytyskoneet ovat matalamman äänitason jäähdytyskoneita => täsmenny jatkosuunnittelussa
 - sprinkler on huomioitu tavoitehintaperusteisesti koko rakennukseen (vesisprinklerinä), sisältää lastaustilan
 - sähkökustannukset järjestelmiseen on huomioitu viitehankkeen mukaisina
 - aurinkopaneelien kustannukset on huomioitu Energiarportin mukaan, jalustarakenteet arviona
 - autohalliin on huomioitu autojen sähkölatauspisteet, ATT:n ohjeen mukaan (10 % autopaikoista varustetaan latauslaitteella, loput autopaikoista varauksella latauslaitteen lisäämiseksi myöhemmin)

Rakennuttajan kustannusarviot:

	KOKO HANKE
tontin rakennusaikainen vuokra €, alv 24 %, ~70 €/htm2	903 900
kunnallistekniset liittymät 1,3 %, €, alv 24 %	872 960
ÄTT:n suunnittelu €, alv 24 %, 195 €/htm2	2 518 938
rakennuttaminen ja rahoitus €, alv 24 %	3 778 407

Hankevaraukset:

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

Kustannusarviot (sis. Alv 24 %):

Hanke yhteensä 12 913,5 HTM2

	KOKO HANKE		PALVELUASUMINEN		PALVELUKESKUS		SOTE		PÄIVÄTOIMINTA		LIIKETILA		MUUNTAMO	
	€	€/htm2	€	€/asm2	€	€/htm2	€	€/htm2	€	€/htm2	€	€/htm2	€	€/htm2
Rakennuskustannukset	78 915 855	6 111	52 069 584	6 177	14 920 211	6 773	9 461 348	4 925	2 042 152	6 994	361 875	7 027	60 685	3 570
Hankinta-arvo	83 023 640	6 429	53 254 907	6 318	16 605 119	7 538	10 495 523	5 464	2 235 929	7 657	369 136	7 168	63 026	3 707

Rakennuskustannuksiin sisältyvät:

- urakkakustannukset
- suunnittelukustannukset
- rakennuttajan palkkio + rahoituskulut

Hankinta-arvoon sisältyvät:

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

Kokonaiskustannukset asuntoa kohden ovat:

273 102 € (sis.alv24%)

Autopaikkojen kustannukset:3 743 478 € (sis.alv24%)
76 398 €/ap**Taloudellisuus:**

Viitesuunnitelmien perusteella lasketut tavoitehintakustannukset ovat koholla verrattuna ARA:n hyväksymään kustannukseen 250 000 €/asunto.

Hankkeen kustannuksia nostaa mm.

- Pohjavesialueen vaatimat lisäkustannukset, tiivis alapohjarakenne, työkoneiden öljytiivit seisontapaikat
- Ahdast tontti, johtosirtoja
- Tontilla kynnysarvomaita, 30 % kaivumaista arvioitu poiskuljetus ja käsittelykustannukset
- kaivantoja tuetaan tukiseinillä
- louhintaa arvioitu 4000 m3
- arkadit ja kattoterassit
- sääsuojaus
- ulko- ja välioviin lisähinta lukituksesta ja automatiikasta
- ryhmäkodin kph-varustuksen lisäkustannus 3400 €/kph
- jätepuristimet ja -kuulut
- ilmavesilämpöpumput + energiankierrätys + vjk
- sprinklaus vesisprinklerinä
- lattialämmitys/viilennys
- aurinkopaneelit
- sähköautojen latauspisteet

Riskit:

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

Suunnittelun edetessä saattaa syntyä kustannuksia, joita ei ole voitu näiden suunnitelmien tai tietojen perusteella arvioida (mm.pohjaolosuhteet /louhinnan ja paalujen määrä, pilaantuneiden maa-ainesten käsittely)

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