Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

Hyvinvointialueiden erityisryhmäkohteiden selvityshanke 2024–2026

2026

Sisällys

1. Tausta 5

2. Hankkeen vastuuhenkilöt 6
2.1. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vastuuhenkilöt 6

3. Kohde VAV (Vantaan Vuokra-asunnot Oy) Vantaa, Raikukuja 7
3.1. Rakennuksen tiedot 7
3.2. Asemakaava 8
3.3. Kuvaus (paikka ja toimija) 8
3.4. Kohteen pohjapiirustukset 9
3.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista 11
3.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut 11
3.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset 12

4. Kohde VAV Vantaa Laukkarinne 8 14
4.1. Rakennuksen tiedot 14
4.2. Asemakaava 14
4.3. Kuvaus (paikka ja toimija) 15
4.4. Kohteen pohjapiirustukset 15
4.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista 17
4.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut 18
4.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset 20

5. Kohde Hankasalmi Kuuhanka 22
5.1. Asemakaava 23
5.2. Kuvaus (paikka ja toimija) 23
5.3. Kohteen pohjapiirustukset 23
5.4. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista 25
5.5. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut 26
5.6. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset 27

6. Kohde Jyväskylä JVA Sampoharju 28
6.1. Rakennuksen tiedot 28
6.2. Asemakaava 29
6.3. Kuvaus (paikka ja toimija) 29
6.4. Kohteen pohjapiirustukset 30
6.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista 31
6.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut 31
6.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset 34

7. Kohde Helsinki Meilahden Perhetukikoti, Paciuksenkaari 17 A1 35
7.1. Rakennuksen tiedot 35
7.2. Asemakaava 35
7.3. Kuvaus (paikka ja toimija) 35
7.4. Kohteen pohjapiirustukset 36
7.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista 37
7.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut 37
7.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset 38

8. Kohde Helsinki Messitytönkatu 5 B24 (Ruoholahti) 39
8.1. Rakennuksen tiedot 39
8.2. Asemakaava 39
8.3. Kuvaus (paikka ja toimija) 40
8.4. Kohteen pohjapiirustukset 40
8.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista 40
8.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut 40
8.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset 41

9. Kohde Helsinki Ramsinniementie 8 D46 (Vuosaari) 43
9.1. Rakennuksen tiedot 43
9.2. Asemakaava 44
9.3. Kuvaus (paikka ja toimija) 44
9.4. Kohteen pohjapiirustukset 45
9.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista 46
9.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut 46
9.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset 47

10. Kohde Helsinki Ruotutorpankuja 15 A1 (Malmi) 48
10.1. Rakennuksen tiedot 48
10.2. Asemakaava 49
10.3. Kuvaus (paikka ja toimija) 49
10.4. Kohteen pohjapiirustukset 50
10.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista 51
10.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut 52
10.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset 52

11. Kohde Helsinki Ruusulankatu 7 A1-2 (Töölö) 54
11.1. Rakennuksen tiedot 54
11.2. Asemakaava 54
11.3. Kuvaus (paikka ja toimija) 55
11.4. Kohteen pohjapiirustukset 55
11.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista 55
11.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut 56
11.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset 57

12. Kohde Jalasjärvi Toiska, Tenavatie 4 58
12.1. Rakennuksen tiedot 58
12.2. Asemakaava 59
12.3. Kuvaus (paikka ja toimija) 59
12.4. Kohteen pohjapiirustukset 60
12.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista 60
12.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut 61
12.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset 62

13. Kohde Kurikka (Jurva) Reininkulma, Sairaalatie 1 63
13.1. Rakennuksen tiedot 63
13.2. Asemakaava 64
13.3. Kuvaus (paikka ja toimija) 64
13.4. Kohteen pohjapiirustukset 65
13.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista 65
13.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut 65

13.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset 66

14. Kohde Veteli Puukorventie 10 ja Haukantie 68
14.1. Rakennuksen tiedot 68
14.2. Asemakaava 69
14.3. Kuvaus (paikka ja toimija) 69
14.4. Kohteen pohjapiirustukset 70
14.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista 71
14.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut 71
14.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset 73

15. Kohde Varkaus Antinpuisto 8 75
15.1. Rakennuksen tiedot 75
15.2. Asemakaava 76
15.3. Kuvaus (paikka ja toimija) 76
15.4. Kohteen pohjapiirustukset 77
15.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista 78
15.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut 78
15.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset 79

Liitteet 81

1. Tausta

Hankkeen tavoitteena on tarkastella hyvinvointialueiden ara-kiinteistökannan (valtion tukemien asuntojen kiinteistökannan) tilannetta:

- ovatko valtion tukemat kohteet osana hyvinvointialueiden palveluverkkoa
- ovatko valtion tukemat kohteet oikeassa käyttötarkoituksessa, onko tilamuutoksille tarvetta ja onko tilamuutoksille avustusmahdollisuutta
- selvittää valtion tukemien kohteiden omistajien kanssa ei-palveluverkkoon kuuluvien kohteiden tilanne, muuntomahdollisuudet ja mahdolliset jatkotoimenpiteet

Hankkeen puitteissa on tarkasteltu hyvinvointialueiden kiinteistöä, tehty niihin muutossuunnitelmat ja laskettu muutosten investointikustannukset sekä selvitetty mahdollista uutta valtion tukea (aiempaa ara-rahoitusta).

Hanke toteutettiin kahdessa vaiheessa, siten että ensimmäisessä vaiheessa tarkasteltiin seuraavien hyvinvointialueiden asuntokantaa:

- Päijät-Häme
- Etelä-Savo
- Vantaa-Kerava
- Pohjois-Savo

Toisessa vaiheessa mukana olivat

- Pohjanmaa
- Keski-Suomi
- Pohjois-Savo
- Helsinki
- Etelä-Pohjanmaa (Kurikka ja Veteli)
- Pohjois-Karjala (Varkaus)

Hanke toteutettiin kunkin hyvinvointialueen kanssa vaiheittain:

1. Maakuntaan kontaktointi.
2. Info-kokous (hankkeen toimenpiteiden esittely ja asuntokanta-exel hyvinvointialueelle tutustuttavaksi).
3. Case-kohteiden etsintä.
4. Kohdeasiakirjojen lähettäminen.
5. Kohteiden tarpeiden kartoitus, lähtökohta muutossuunnittelulle.
6. Kohdekäynti
7. Luonnosten esittely ja tekniset perusteet kustannuslaskennalle.
8. Luonnosten hyväksyntä.
9. Kustannuslaskenta.
10. Kustannuslaskennan tulosten esittely.

2. Hankkeen vastuuhenkilöt

Suunnitelmiin liittyvissä asioissa vastuuhenkilönä olivat Tommi Luukkonen, Arkkitehtipalvelu Oy ja kustannuslaskentaan liittyvissä asioissa Jussi Rissanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy.

2.1. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vastuuhenkilöt

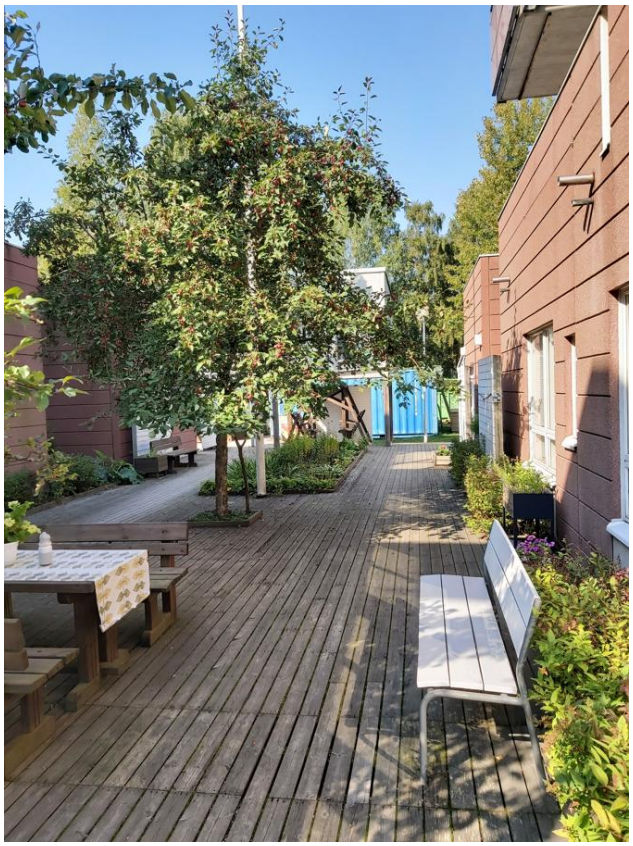
Hanketta ohjasivat erityisasiantuntijat Ritvaliisa Rinnemaa ja Sonja Manssila.

3. Kohde VAV (Vantaan Vuokra-asunnot Oy) Vantaa, Raikukuja

Kohdetyyppi:	Ikäihmisten yhteisöllisen asumisen hanke
Paikkoja:	Nykytilanteessa asuntoja yhteensä 27 kpl
Avustuksen saaja:	VAV Palvelukodit Oy
Y-tunnus:	2696057-9
Palveluntuottaja:	Vantaa-Keravan hyvinvointialue

3.1. Rakennuksen tiedot

Rakennuspaikka(/hallinta):	VAV Palvelukodit Oy
Tontin omistus:	oma tontti
Arkkitehti:	Arkkitehti ja Rakennuspalvelu Oy
Rakennuttaja:	VAV
Valmistumisaika:	v. 1994





Valokuva, Raikukuja, sisäpiha ja sisäänkäynti.



Valokuva, Raikukuja, yhteistiloja.

3.2. Asemakaava

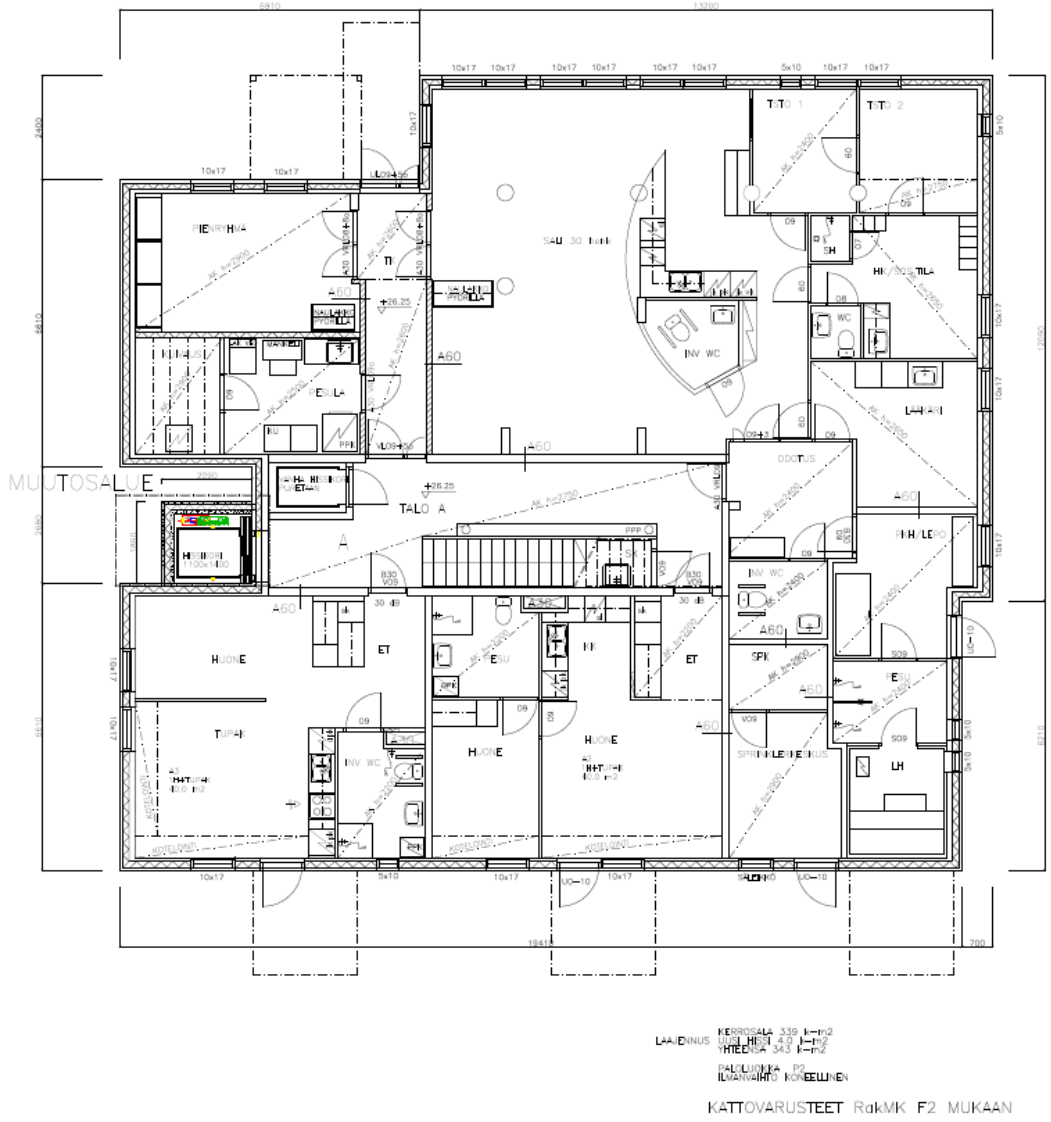
Tontilla on lainvoimainen asemakaava vuodelta 1987.

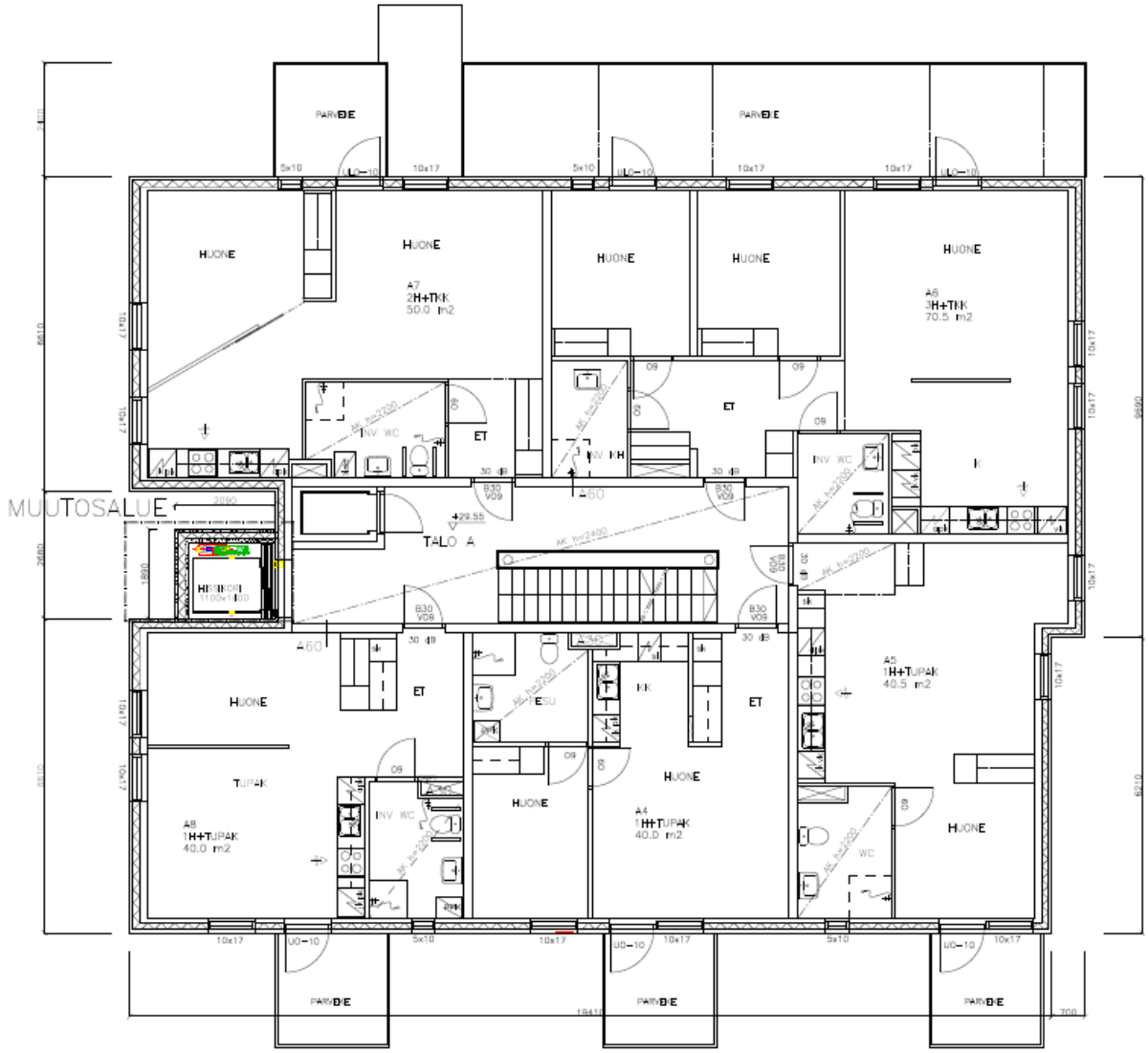
3.3. Kuvaus (paikka ja toimija)

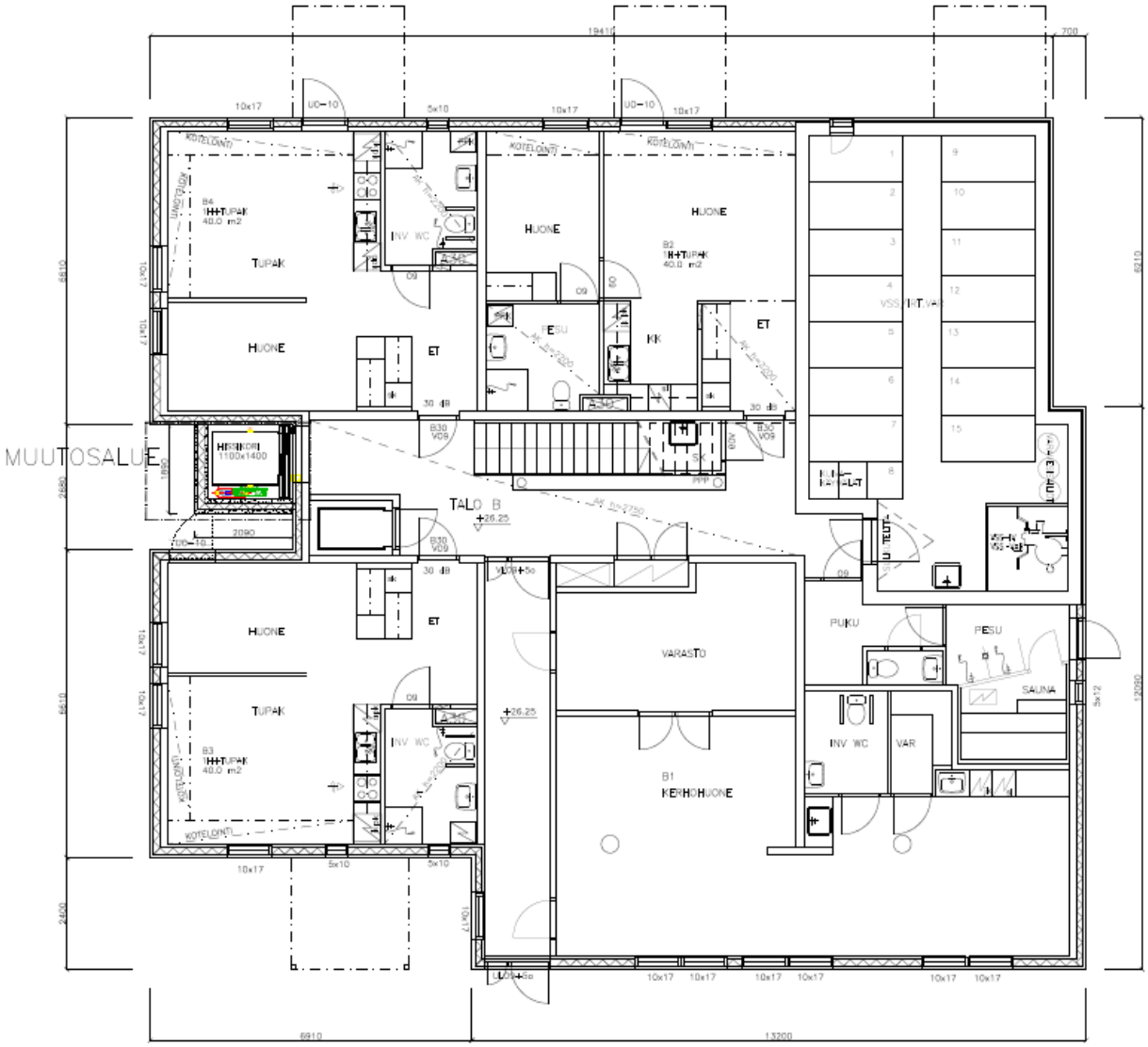
Kohteessa on kaksi erillistä pienkerrostaloa, joissa on yhteensä 27 asuntoa.

3.4. Kohteen pohjapiirustukset

Kohteen pohjapiirustukset ovat vuodelta 2015, jolloin kohde on perusparannettu ja rakennettu kohteeseen uusi hissi.




MUUTOSALUE
HUONE
A7
2H+TKK
50.0 m2
A6
3H+TKK
70.5 m2
A5
1H+TUPAK
40.5 m2
A8
1H+TUPAK
40.0 m2
A4
1H+TUPAK
40.0 m2
TALO A
ET
TUPAK
PARVEKE

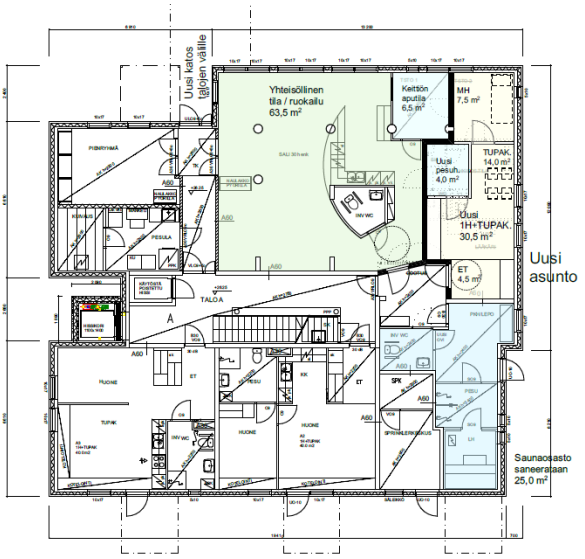


3.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista

Kohteessa selvitettiin, voidaanko A-talon peruskerroksessa oleva isompi asunto jakaa joko kahteen erilliseen asuntoon tai muodostaa siitä pieni kolmen asukkaan ryhmäkoti. Lisäksi selvitettiin yhteistilojen tehostamista ja lisäasuntojen rakentamista molempien talojen pohjakerrokseen. Talojen välille suunniteltiin kylmä ulkokatos asukkaiden helpomman liikkuvuuden parantamiseksi.

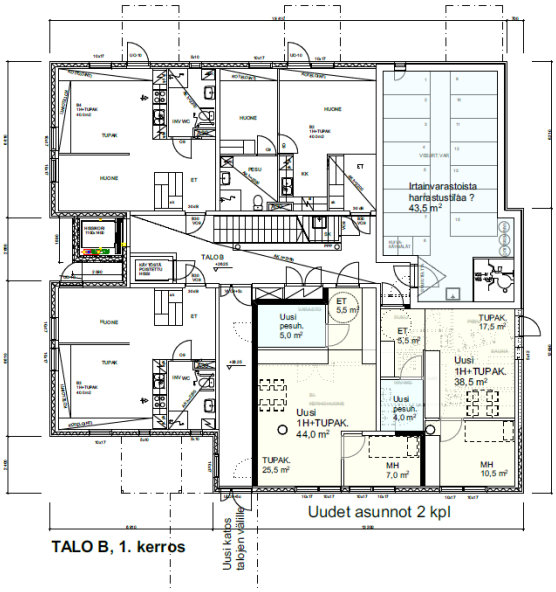
3.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut

Suunnitelmamuutokset on esitetty värillisinä.

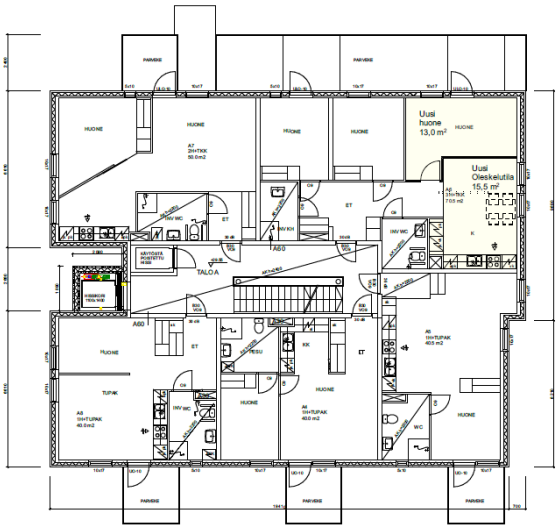


TALO A, 1. kerros

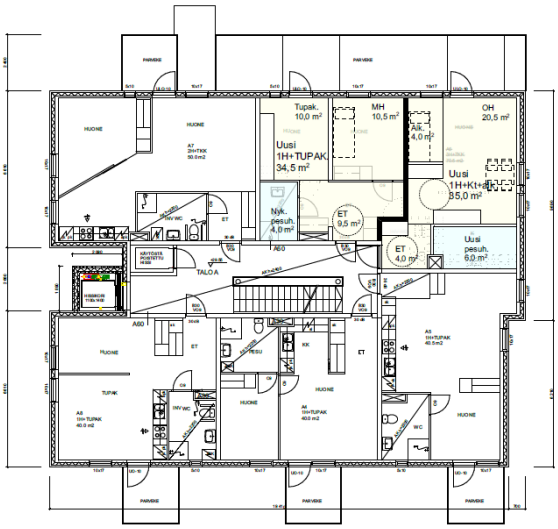
Nykyinen varasto



TALO B, 1. kerros



TALO A, 2. - 3. kerros
Versio, jossa iso asunto muutettu kolmen asukkaan yhteisasunnoksi



TALO A, 2. - 3. kerros
Versio, jossa iso asunto jaettu kahdeksi pieneksi asunnoksi

A-talon ensimmäiseen kerrokseen on esitetty yhteistilojen uudelleenjärjestelyä ja asuntotilojen muutoksia. B-talon ensimmäiseen kerrokseen on luonnosteltu kaksi uutta asuntoa nykyisiä tiloja muuttamalla. A-talon ylempiin kerroksiin on tutkittu kahta vaihtoehtoa: suuren asunnon muuttamista kolmen asukkaan yhteisasunnoksi tai jakamista kahdeksi erilliseksi pienemmäksi asunnoksi. Piirustuksissa vaihtoehdot on esitetty erillisinä pohjaratkaisuina. Rakennusten välille suunniteltu kylmä ulkokatos helpottaisi kulkua talosta toiseen. Ratkaisuilla pyritään tehostamaan tilojen käyttöä ja tukemaan yhteisöllistä asumista.

3.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset

Kohteen muutostöiden kustannusarvio on laadittu 18.9.2024. Kustannusarvio on laadittu Haahtela-Tavoitehintalaskelmalla. Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa ja kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Uudet asunnot on huomioitu Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina, asuntokohtaisesti. Asuntojen kylpyhuonetilat (7 kpl) vähennetty asuinhuoneiston kokonaispinta-alasta ja huomioitu uusina tiloina ja rakenteina. Koko rakennuksen muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa.

Tavoitehintalaskelman mukaiset laajuustiedot:

Yhteensä 7 asuntoa	262 as-m2
Yhteistilat	160 m2
Hyötypinta-ala yht.	422 oh-m2
Kokonaisala	512 brm2

Kustannustaso 106,0 (9/2024), Vantaa.

Kohteen muutostöiden rakennuskustannukset:

Suunnittelukustannukset	45 000 €
Rakennuttajan kustannukset	37 000 €
Rakennustekniset työt	474 000 €
LVIA- työt	109 000 €
Sähkötyöt	73 000 €
Hankevaraus (10,9 %)	90 000 €
Yhteensä, alv 0 %	829 000 € (1964 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	1 040 000 € (2464 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	118 286 € / asunto
Yhteensä, alv 25,5 %	3970 € / as-m2

Muutostöiden laskennallinen korjausaste on 56,9 %.

Kohteen muutostöiden tarkempi kustannusarvio liitteineen on raportin liitteenä.

4. Kohde VAV Vantaa Laukkarinne 8

Kohdetyyppi:	Ikäihmisten yhteisöllisen asumisen kohde
Asuntoja:	40 ikäihmisten yhteisöllistä asuntoa
Kotipalvelujen tuottaja:	Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

4.1. Rakennuksen tiedot

Rakennuspaikka(/hallinta):	oma tontti
Tontin omistus:	VAV
Arkkitehti:	Arkkitehtitoimisto Martti Pesonen
Rakennuttaja:	SATO
Valmistumisaika:	1986

Valokuvat, Laukkarinne 8, sisäänkäynti ja esteellinen elementtiparvekkeen kynnys.





4.2. Asemakaava

Alueella on lainvoimainen asemakaava. Alueelle on tehty laaja Hakunilan keskustan kehittämissuunnitelma ja asemakaavaa ollaan muuttamassa.

4.3. Kuvaus (paikka ja toimija)

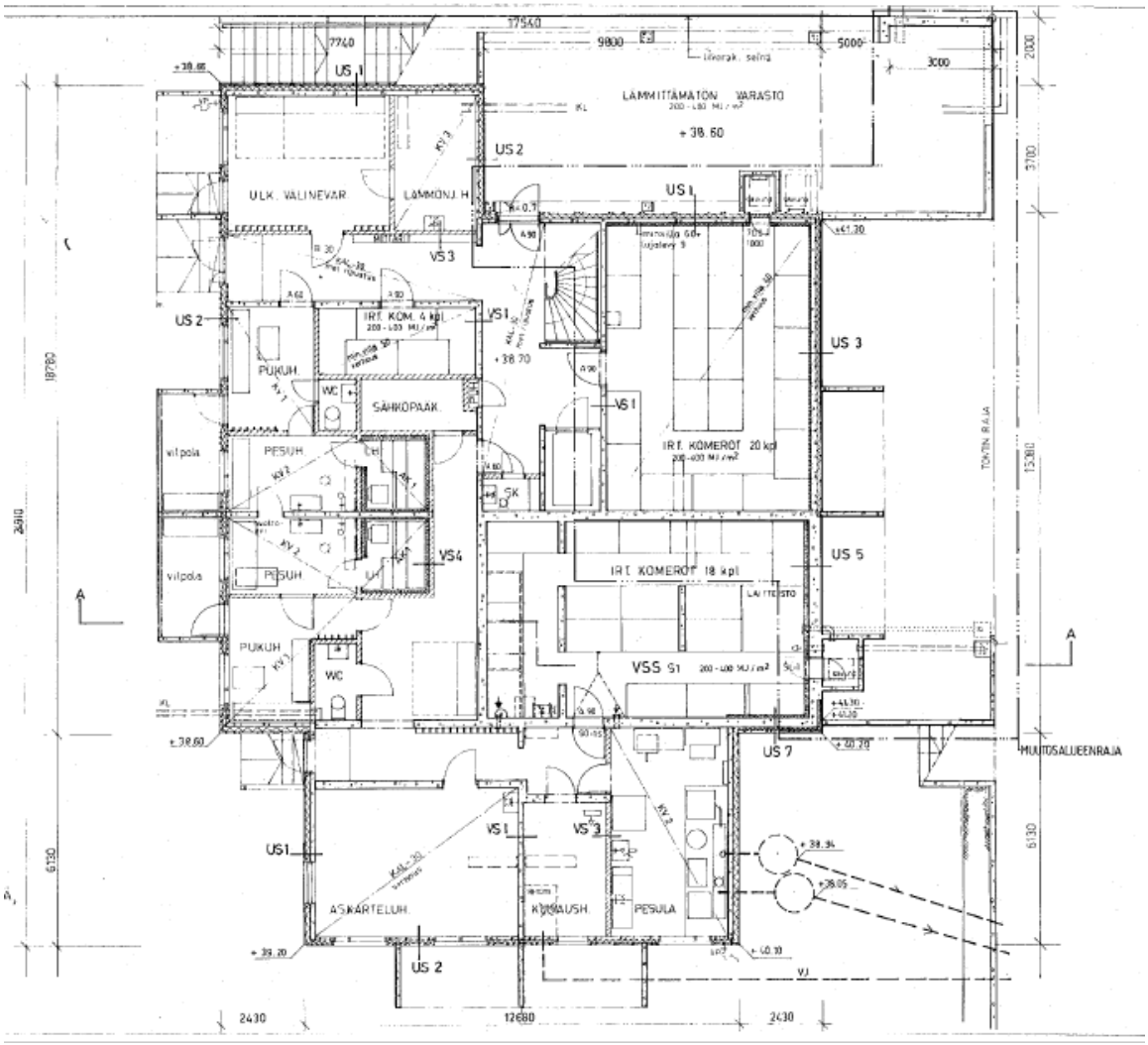
Rakennus on kuusikerroksinen, jossa on yhteensä 40 asuntoa.
Kohteeseen on tehty seuraavat ylläpitokorjaukset:

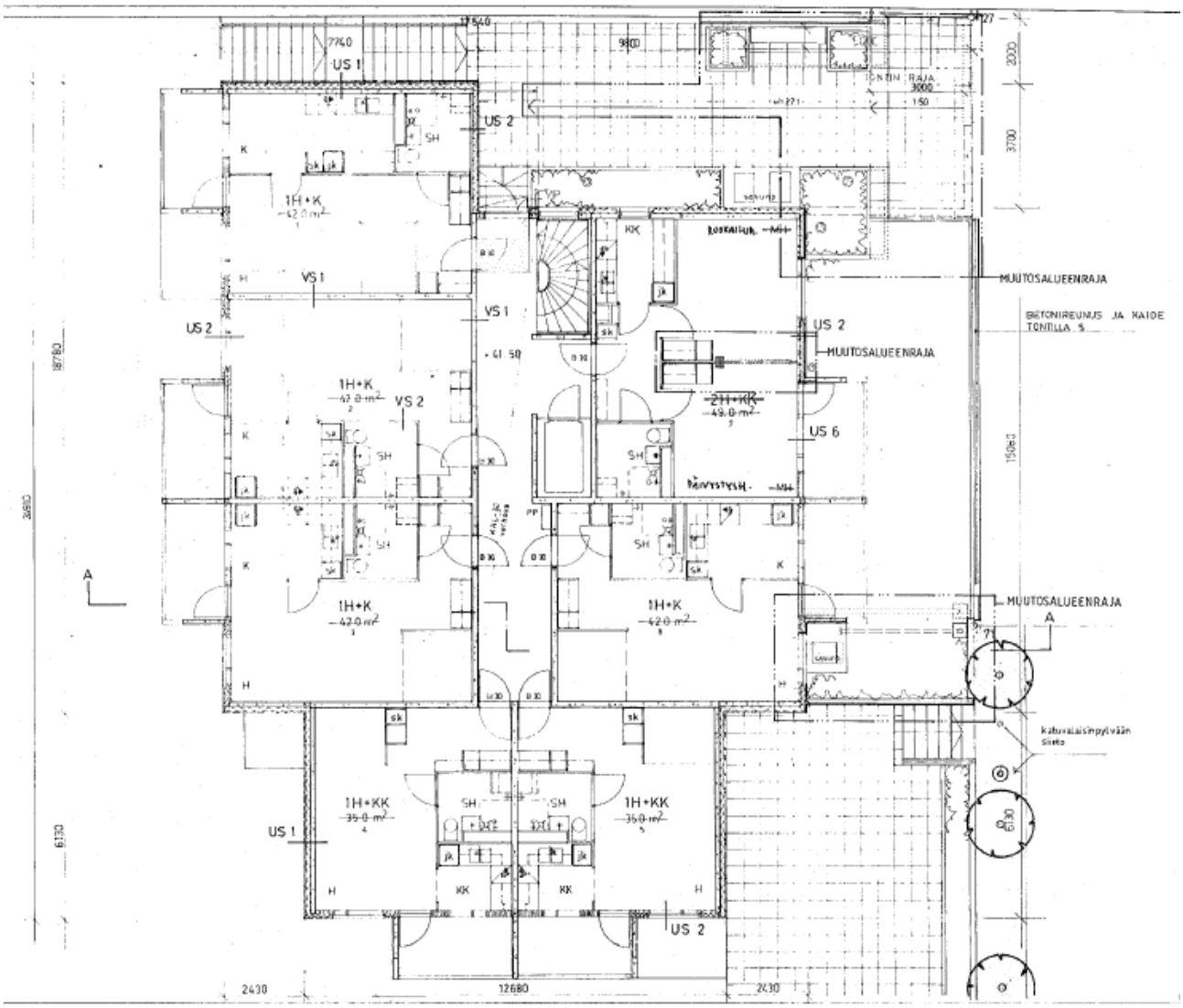
- toteutettu automaattinen palonsammutusjärjestelmä (sprinkler)
- asuntojen keittiöt uusittu v. 2023
- hissi korjattu
- parvekkeet korjattu v. 2024

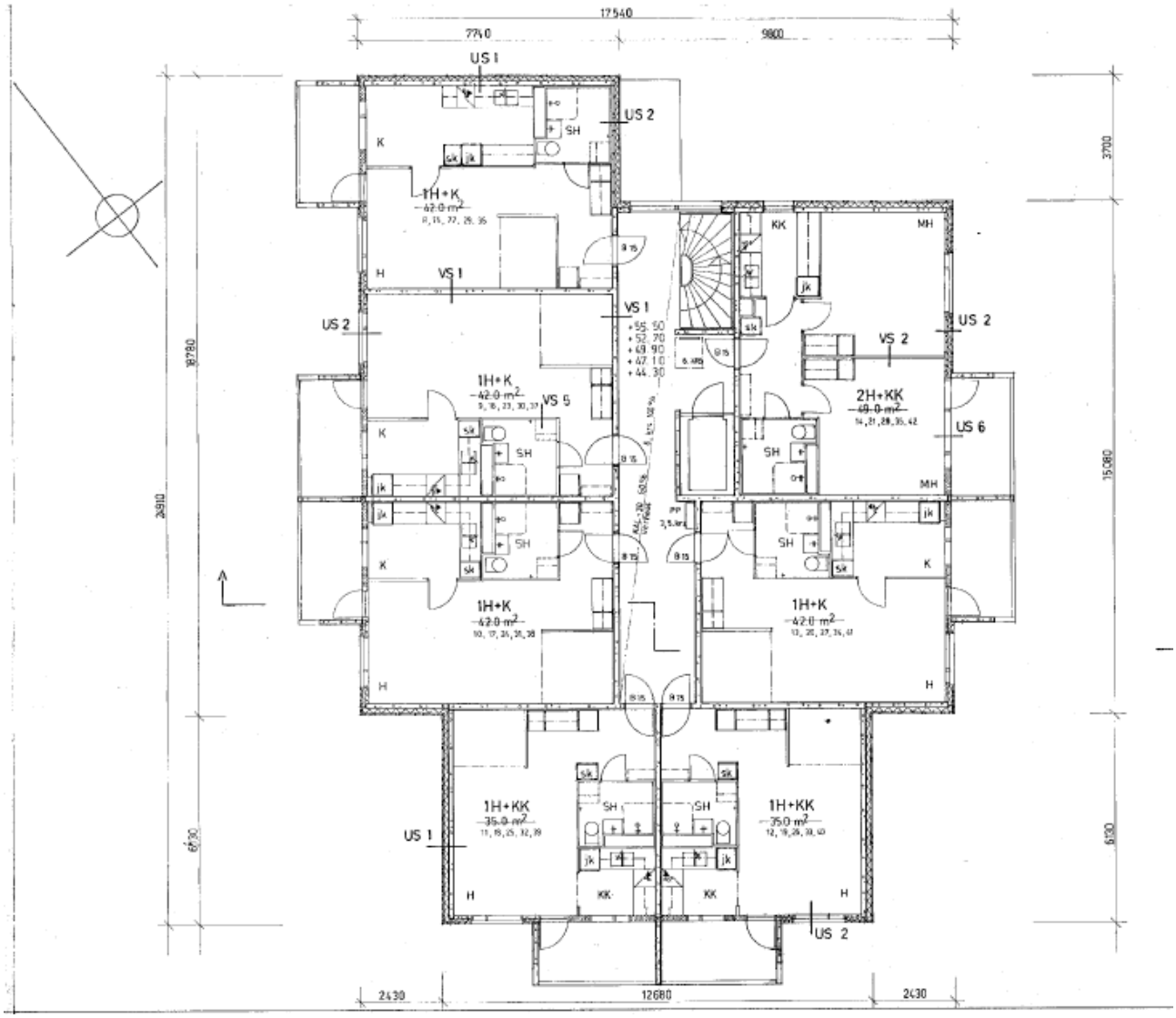
Rakennuksen elinkaari on maksimissaan 10–15 vuotta. Alueelle on tulossa kaavamuutos ja voi olla tarkoituksenmukaista sen jälkeen purkaa rakennus ja toteuttaa uudisrakennus.

4.4. Kohteen pohjapiirustukset

Kohteen pohjapiirustukset, kellari, 1. kerros ja peruskerros (2.–6. kerros)




US 1
US 2
VS 1
VS 2
US 6
1H+K
1H+KK
2H+KK
MUUTOSALUEENRAJA
TONTIN RAJA
A
12680
2430



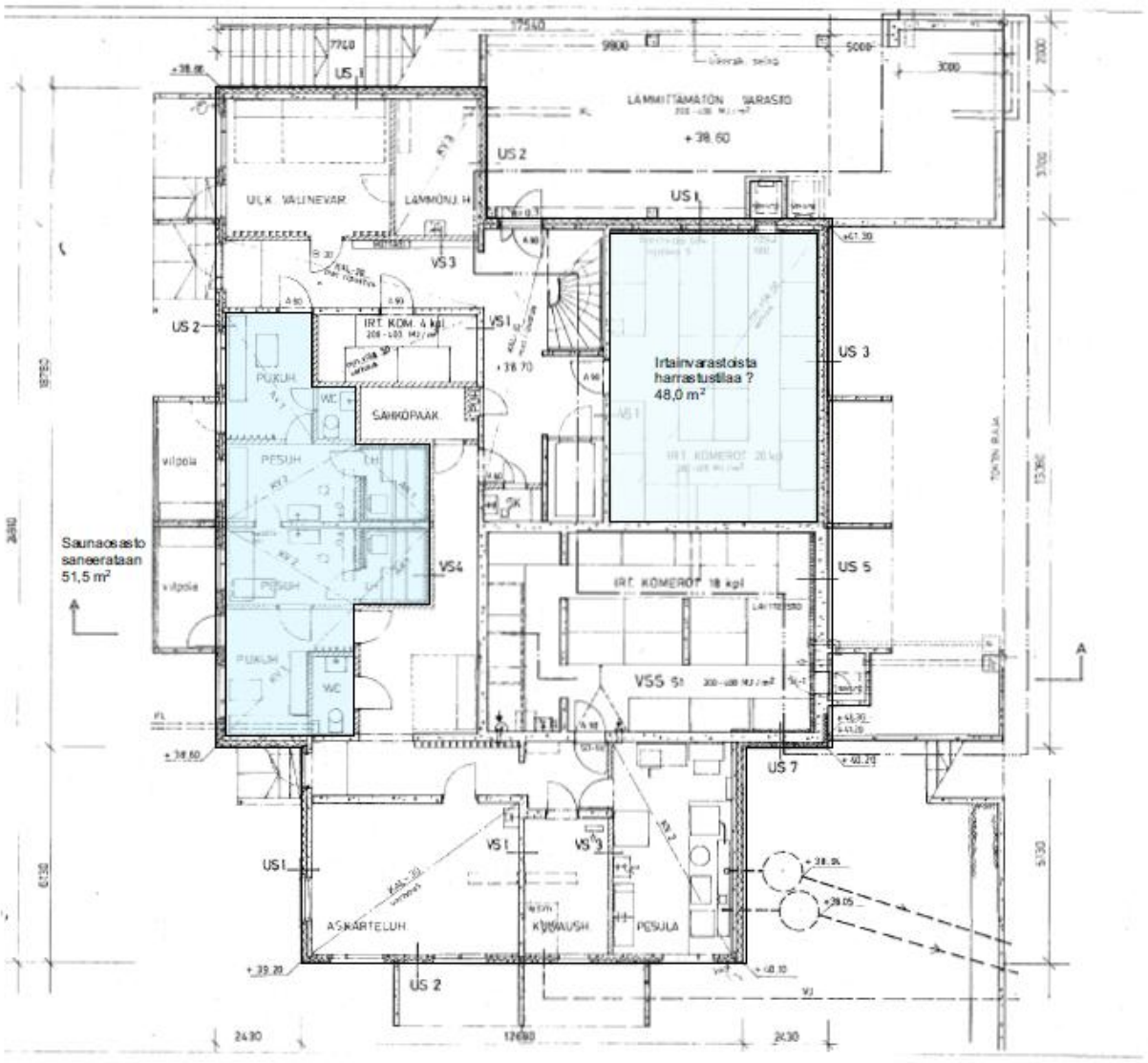
4.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista

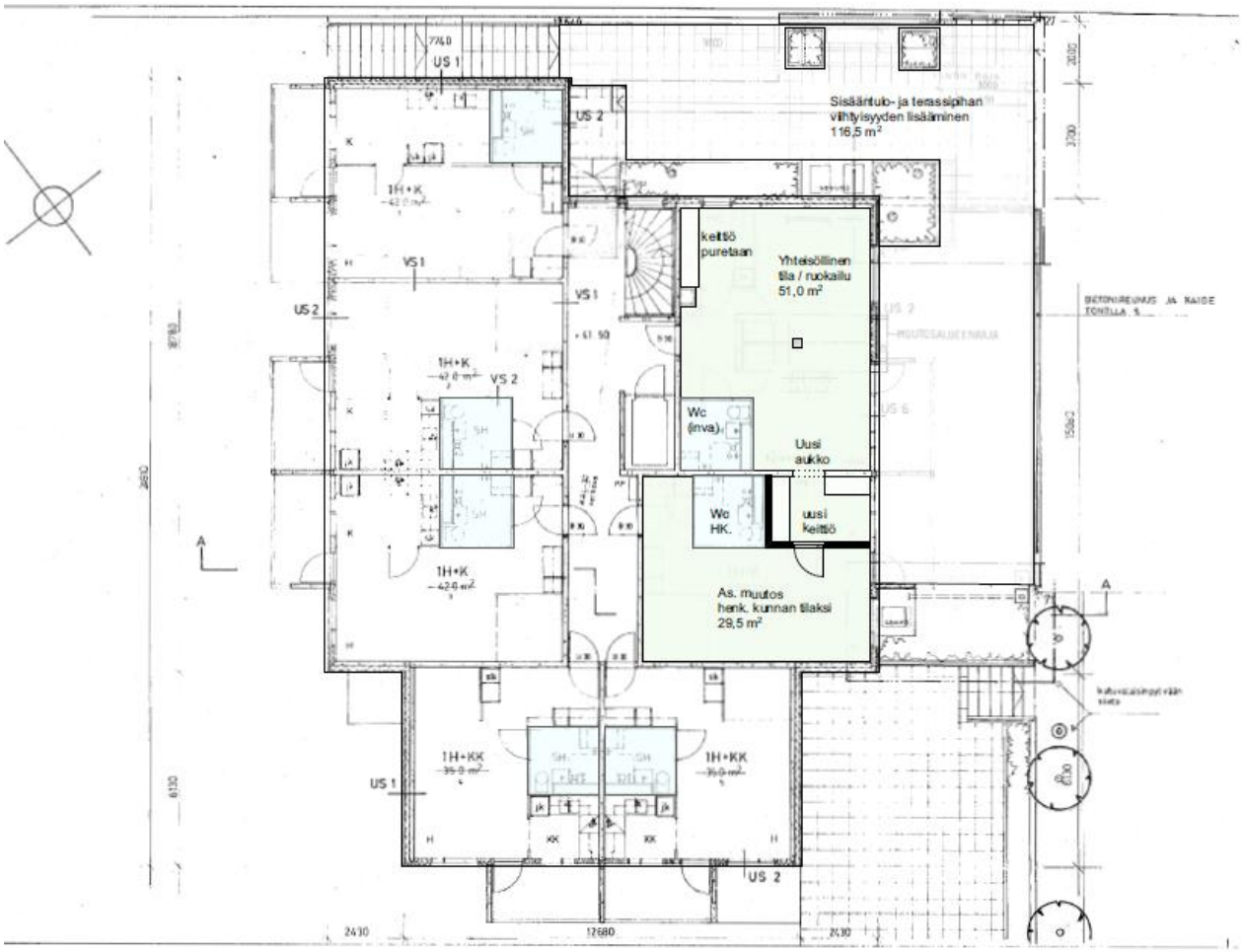
Erityishuomiota kohteen suunnittelussa:

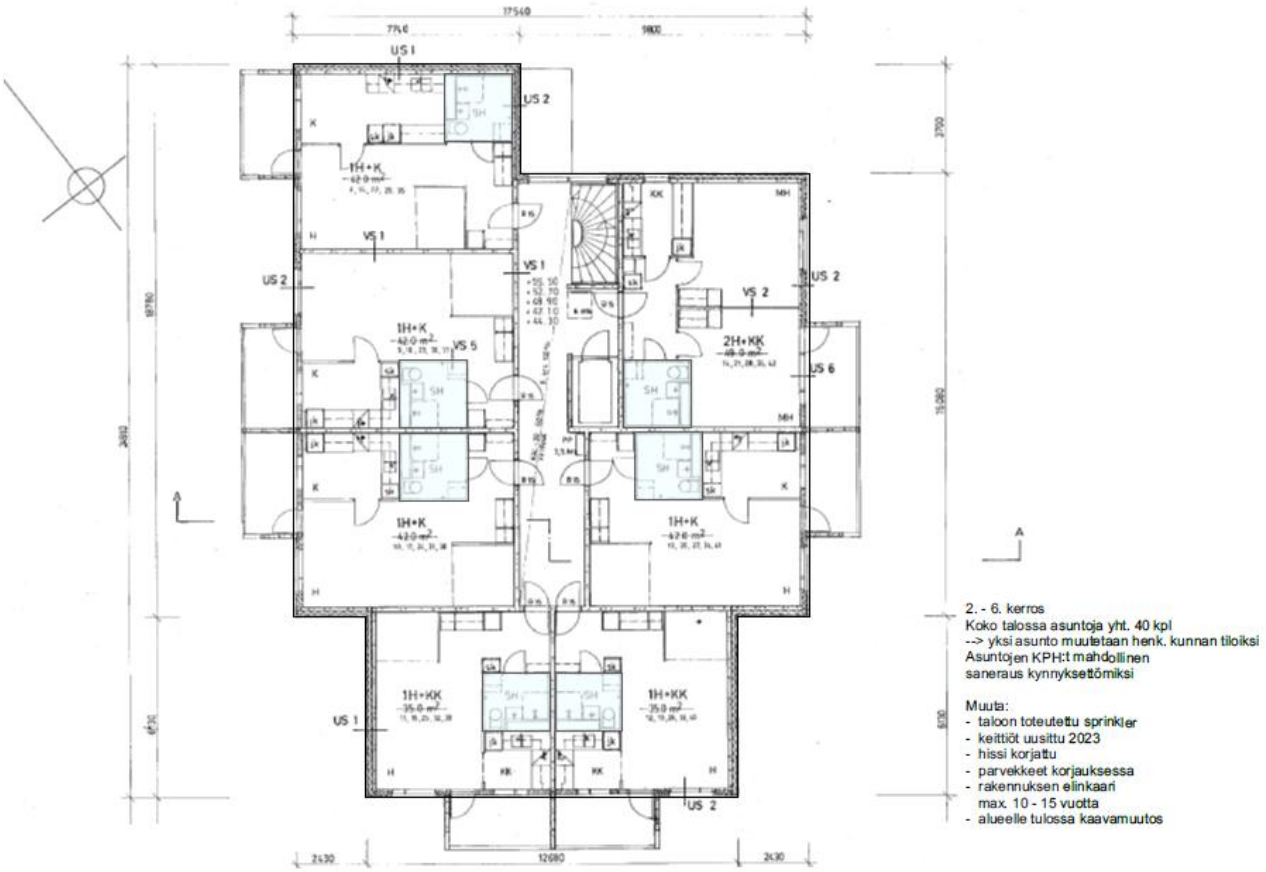
- piha-alueen yhteisöllisyyden ja vihreyden parantaminen
- asuntojen vanhat esteelliset elementtikylpyhuoneet ja niiden muuttaminen esteettömiksi
- yhteistilojen tehostaminen ja henkilökunnan tilan toteuttaminen

4.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut

Suunnitelmissa selvitettiin yhden asunnon muuttaminen henkilökunnan tiloiksi. Kellaritilojen toimintojen muuttaminen tukemaan asukkaiden yhteisöllistä toimintaa. Asuntojen esteellisten elementtikylpyhuoneiden purkaminen ja uusiminen. Muutosalueet on esitetty värillisenä.




Sisääntulo- ja terassipihan
vähtyisyyden lisääminen
116,5 m²
keittö
puretaan
Yhteisöllinen
tila / ruokailu
51,0 m²
Wc
(inva)
Uusi
aukko
Wc
HK.
uusi
keittö
As. muutos
henk. kunnan tilaksi
29,5 m²
1H+K
1H+KK
US 1
US 2
VS 1
VS 2
A
12680



Kellarin suunnitelmassa nykyisiä tiloja osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön, mukaan lukien yhteisöllistä toimintaa palvelevat tilat. Ensimmäisessä kerroksessa yhden asunnon käyttötarkoitusta muutetaan henkilökunnan tiloiksi. Asuinkerrosten muutoksissa nykyiset esteelliset elementtikylpyhuoneet korvataan esteettömillä pesutiloilla. Muutokset koskevat siten sekä yhteiskäyttöisten tilojen toimivuutta että asuntojen päivittäistä käytettävyyttä. Piirustusten värimerkinnät osoittavat suunnitellut muutosalueet; muut rakennuksen tilat jäävät pääosin nykyiseen käyttöön.

4.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset

Kohteen muutostöiden kustannusarvio on laadittu 23.9.2024. Kustannusarvio on laadittu Haahtela-Tavoitehintalaskelmalla. Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa ja kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Koko rakennuksen muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa. Käyttötarkoitukseltaan muutetut tilat on huomioitu Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina, tilakohtaisesti. Tilojen kylpyhuonetilat on vähennetty muusta kokonaispinta-alasta ja huomioitu omina, uusina tiloina ja rakenteina. Asuinhuoneistojen kylpyhuoneiden peruskorjaus on huomioitu omina tiloinaan kustannusarviossa.

Tavoitehintalaskelman mukaiset laajuustiedot:

Yhteensä 40 asuntoa	200 as-m2 (sis. 40 asunnon KPH muutos)
Yhteistilat	206 m2
Hyötypinta-ala yht.	406 oh-m2
Kokonaisala	505 brm2

Kustannustaso 106,0 (9/2024), Vantaa.

Kohteen muutostöiden rakennuskustannukset:

Suunnittelukustannukset	81 000 €
Rakennuttajan kustannukset	67 000 €
Rakennustekniset työt	712 000 €
LVIA- työt	377 000 €
Sähkötyöt	130 000 €
Hankevaraus (8,3 %)	124 000 €
Yhteensä, alv 0 %	1 491 000 € (3 672 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	1 871 000 € (4 608 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	37 275 € / asunto
Yhteensä, alv 25,5 %	9 355 € / as-m2

Muutostöiden laskennallinen korjausaste on 80,5 %.

Kohteen muutostöiden tarkempi kustannusarvio liitteineen on raportin liitteenä.

5. Kohde Hankasalmi Kuuhanka

Kohdetyyppi:	Ikäihmisten yhteisöllisen asumisen kohde
Paikkoja:	Yhteisöllistä asumista 9 asukaspaikkaa + 41 ympärivuorokautisen hoivan asukaspaikkaa
Avustettava erityisryhmä:	Ikääntyneet
Palveluntuottaja:	Attendo / Keski-Suomen hyvinvointialue



Valokuva, Kuuhanka, sisäänkäynti



Valokuva, Kuuhanka, yhteistilat

5.1. Asemakaava

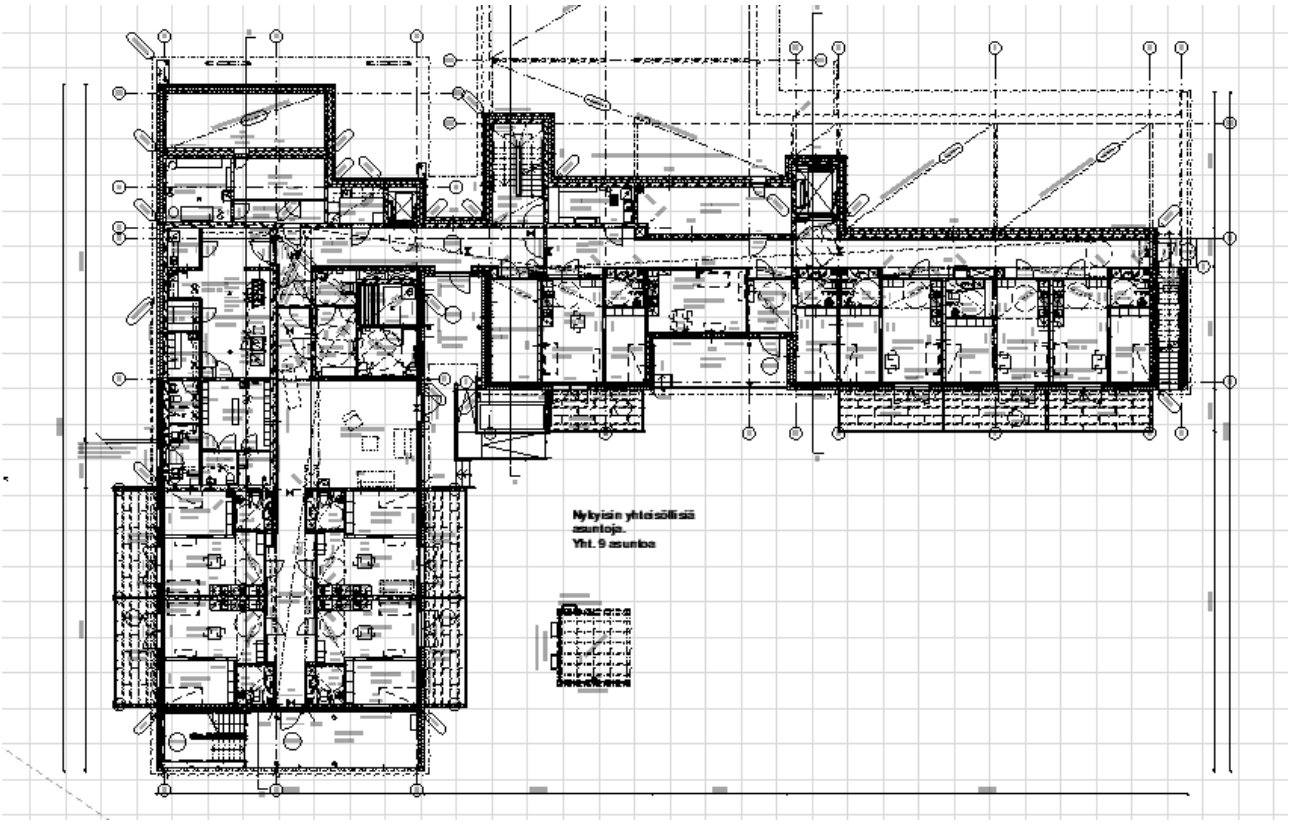
Tontilla voimassa oleva asemakaava.

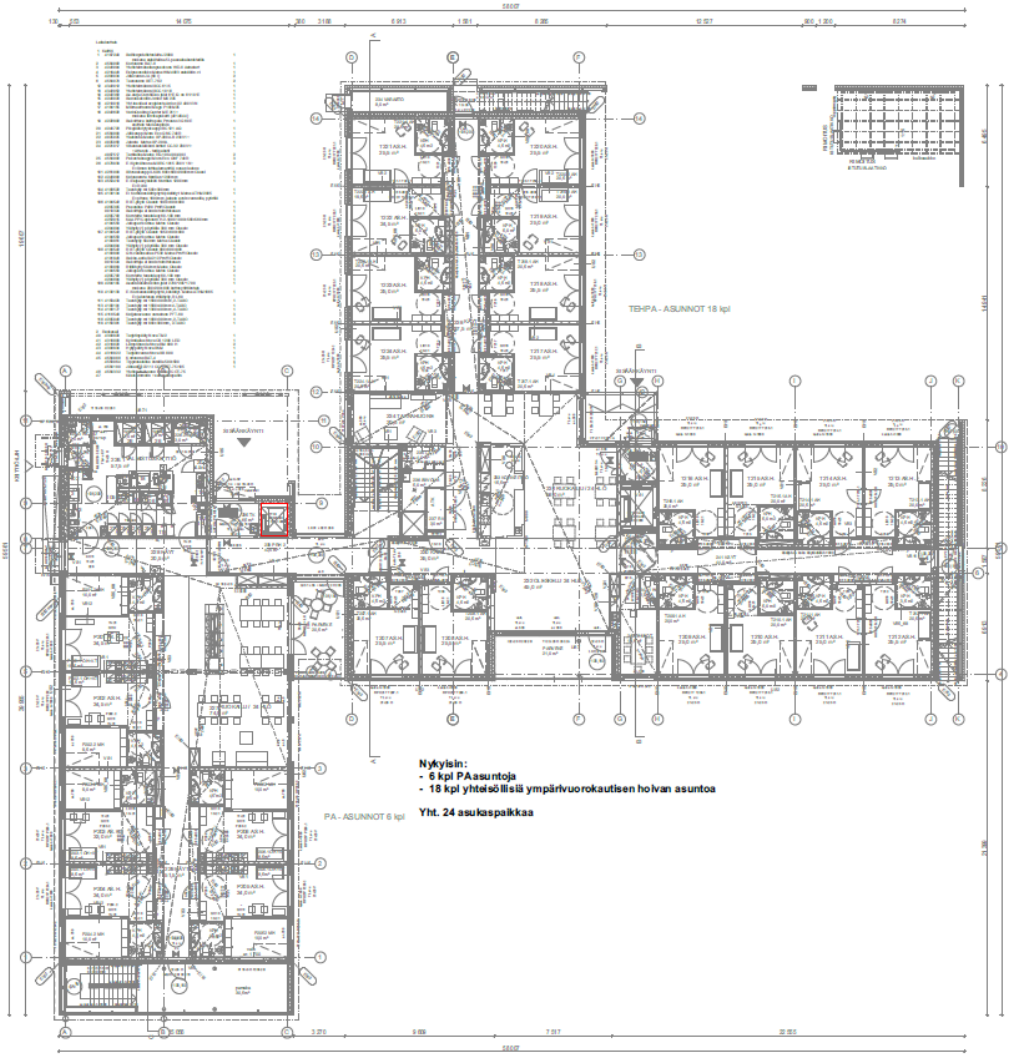
5.2. Kuvaus (paikka ja toimija)

Kohteessa toimii ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö. Pohjakerrokseen on toteutettu yhdeksän erillistä yhteisöllistä asuntoa, joiden pinta-alat ovat 32,5–34,0 m^2. Asuntojen vuokraamisessa on ollut haasteita.

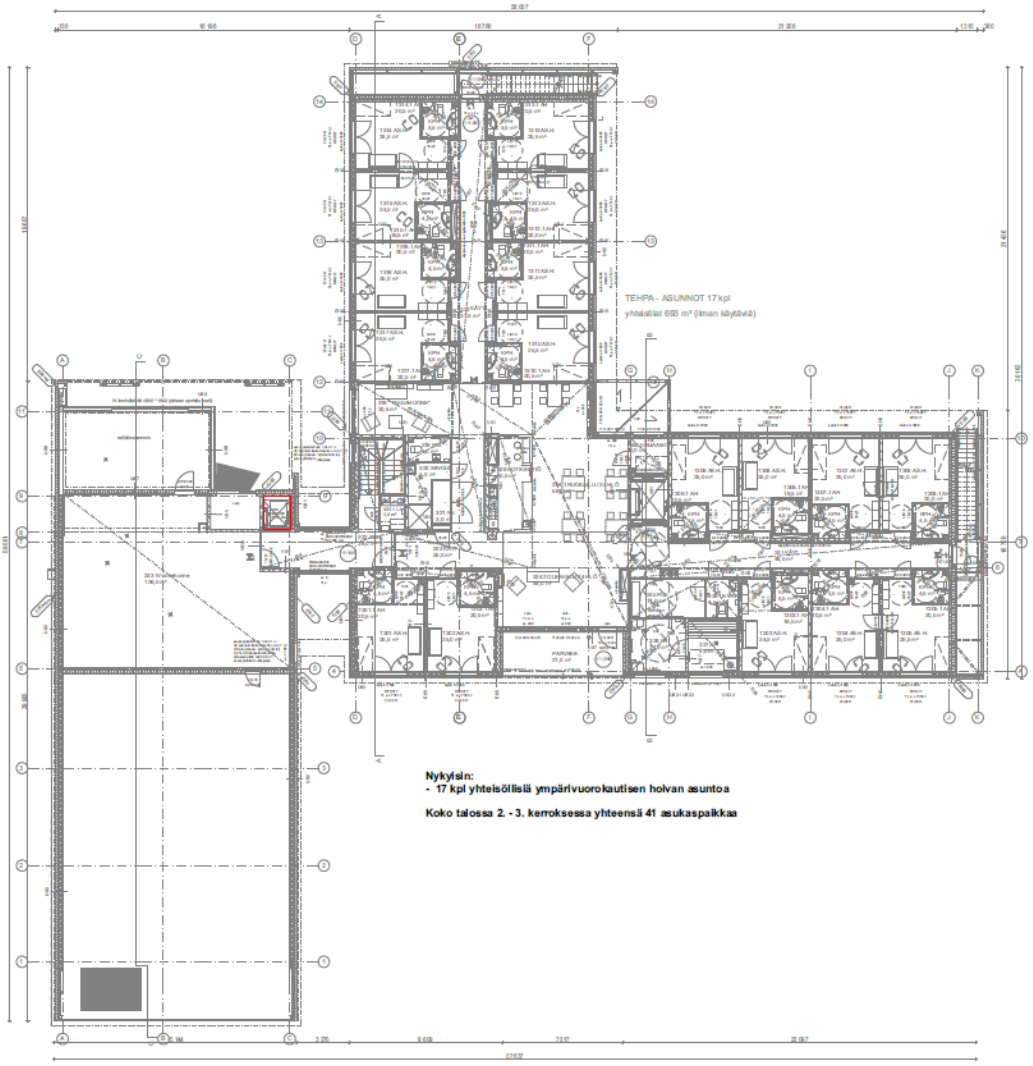
5.3. Kohteen pohjapiirustukset

Pohjapiirustukset: 1. kerros, 2. kerros ja 3. kerros





Pohjapiirustus, 2. kerros



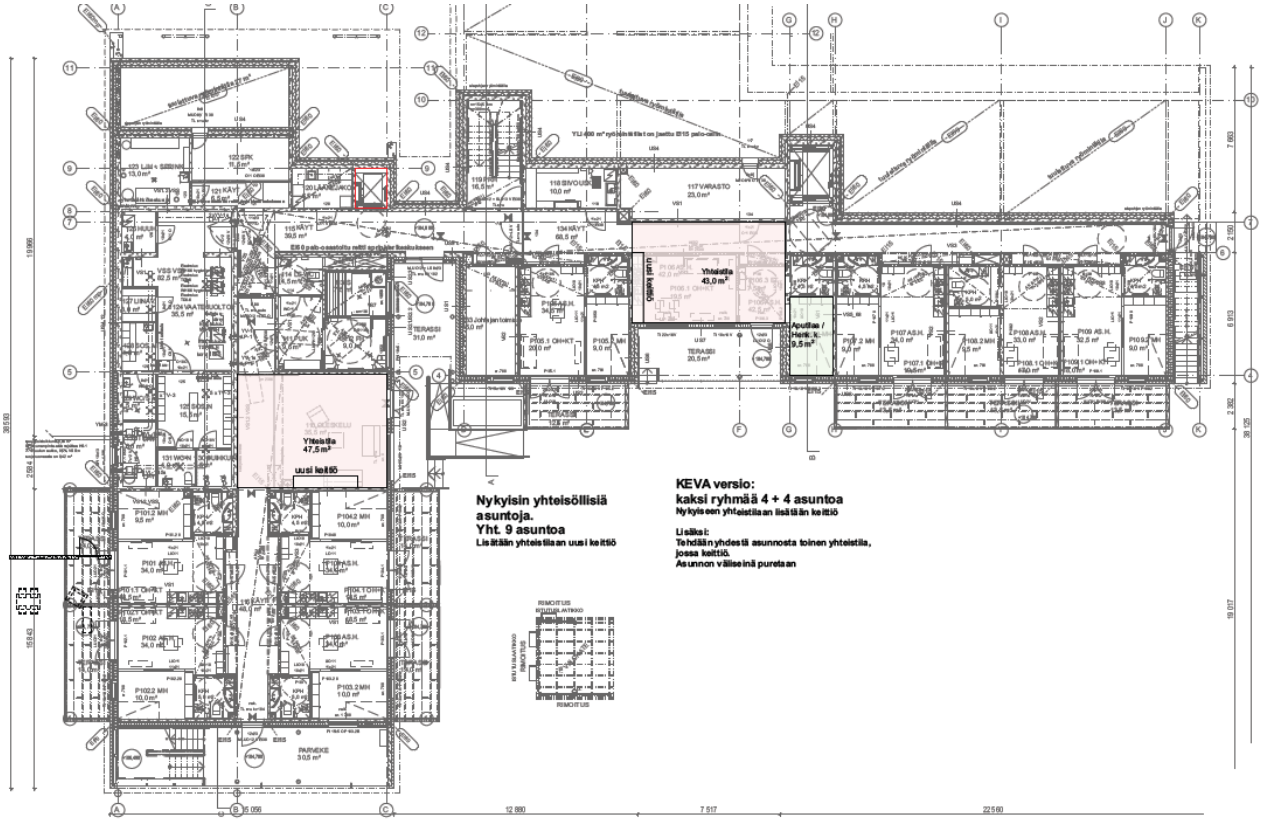
Pohjapiirustus, 3. kerros

5.4. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista

Hankkeessa tukittiin, voidaanko 1. kerrokseen tehdä lisäasuntoa ja muuttaa kerros 4+4 paikkaiseksi kehitysvammaisten henkilöiden ryhmäkodiksi. Yhteistilaan suunniteltiin uusi keittiö. Kohteeseen ei voitu tehdä lisäasuntoja ja jos kerros muutetaan suunniteltuun käyttöön, joudutaan yksi asunto muuttamaan yhteistilaksi.

5.5. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut

Suunnitelmamuutokset kohteen 1. kerroksessa esitetty värillisenä.



Ensimmäisen kerroksen luonnoksessa on tutkittu nykyisten yhteisöllisten asuntojen muuttamista kehitysvammaisten asumiseen soveltuvaksi kahdeksi neljän asukkaan ryhmäksi. Muutos edellyttää yhden nykyisen asunnon osoittamista yhteiseksi oleskelutilaksi. Yhteistilaan suunnitellaan uusi keittiö, jotta tilassa voidaan järjestää asukkaiden yhteistä ruokailua ja toimintaa. Selvityksen perusteella kerrokseen ei saada muodostettua lisäasuntoja. Muutokset keskittyvät ensimmäiseen kerrokseen; ylempien kerrosten ratkaisuja ei tässä vaihtoehdossa esitetä muutettaviksi.

5.6. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset

Kohteen muutostöiden kustannusarvio on laadittu 26.2.2025. Kustannusarvio on laadittu Haahtela-Tavoitehintalaskelmalla. Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa ja kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Muutostyöt koskevat ensimmäisen kerroksen yhteistä tiloja. Ensimmäisen kerroksen asuntoja tai muiden kerrosten tiloja ei ole huomioitu kustannusarviossa. Yhteistilojen kiintokalusteet ovat mukana kustannusarviossa.

Tavoitehintalaskelman mukaiset laajuustiedot:

Yhteensä 8 asuntoa	270 as-m2 (ei mukana kustannusarviossa)
Yhteistilat	101 m2
Hyötypinta-ala yht.	101 oh-m2
Kokonaisala	122 brm2

Kustannustaso 97,0 (2/2025), Jyväskylä

Kohteen muutostöiden rakennuskustannukset:

Suunnittelukustannukset	7 000 €
Rakennuttajan kustannukset	5 000 €
Rakennustekniset työt	50 000 €
LVIA- työt	9 000 €
Sähkötyöt	6 000 €
Hankevaraus (9,8 %)	8 000 €
Yhteensä, alv 0 %	86 000 € (851 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	107 000 € (1 059 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	10 326 € / asunto
Yhteensä, alv 25,5 %	1 059 € / as-m2

Muutostöiden laskennallinen korjausaste on 23,9 %.

Kohteen muutostöiden tarkempi kustannusarvio liitteineen on raportin liitteenä.

6. Kohde Jyväskylä JVA Sampoharju

Kohdetyyppi:	Ikäihmisten yhteisöllisen asumisen kohde
Paikkoja:	Nykyisin yhteensä 33 yhteisöllistä asuntoa
Avustuksen saaja:	Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy (JVA)
Y-tunnus:	0879243-6
Palveluntuottaja:	Keski-Suomen hyvinvointialue

6.1. Rakennuksen tiedot

Rakennuspaikka(/hallinta):	oma
Tontin omistus:	oma
Arkkitehti:	Arsatek Oy
Rakennuttaja:	JVA
Valmistumisaika:	2018



Valokuva, Sampoharju, Ulkonäkymä Vesmannintien suunnasta



Valokuva, Sampoharju, käytössä oleva yhteistila

6.2. Asemakaava

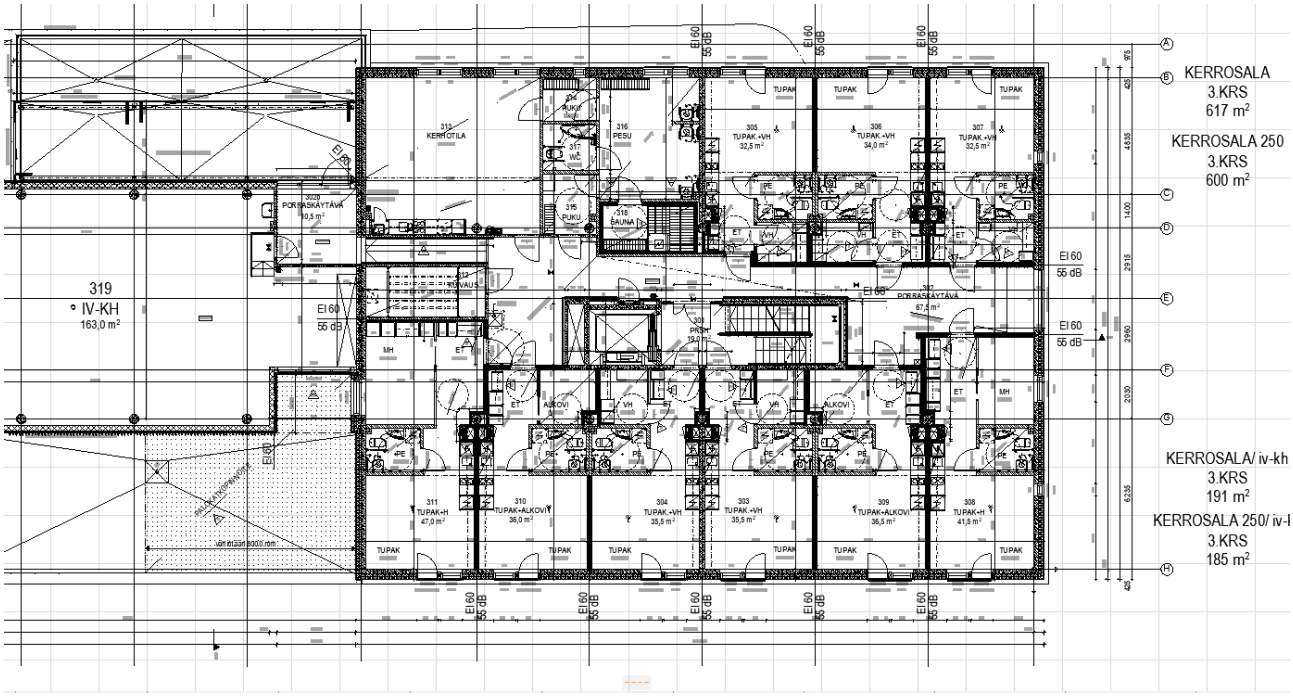
Lainvoimainen asemakaava

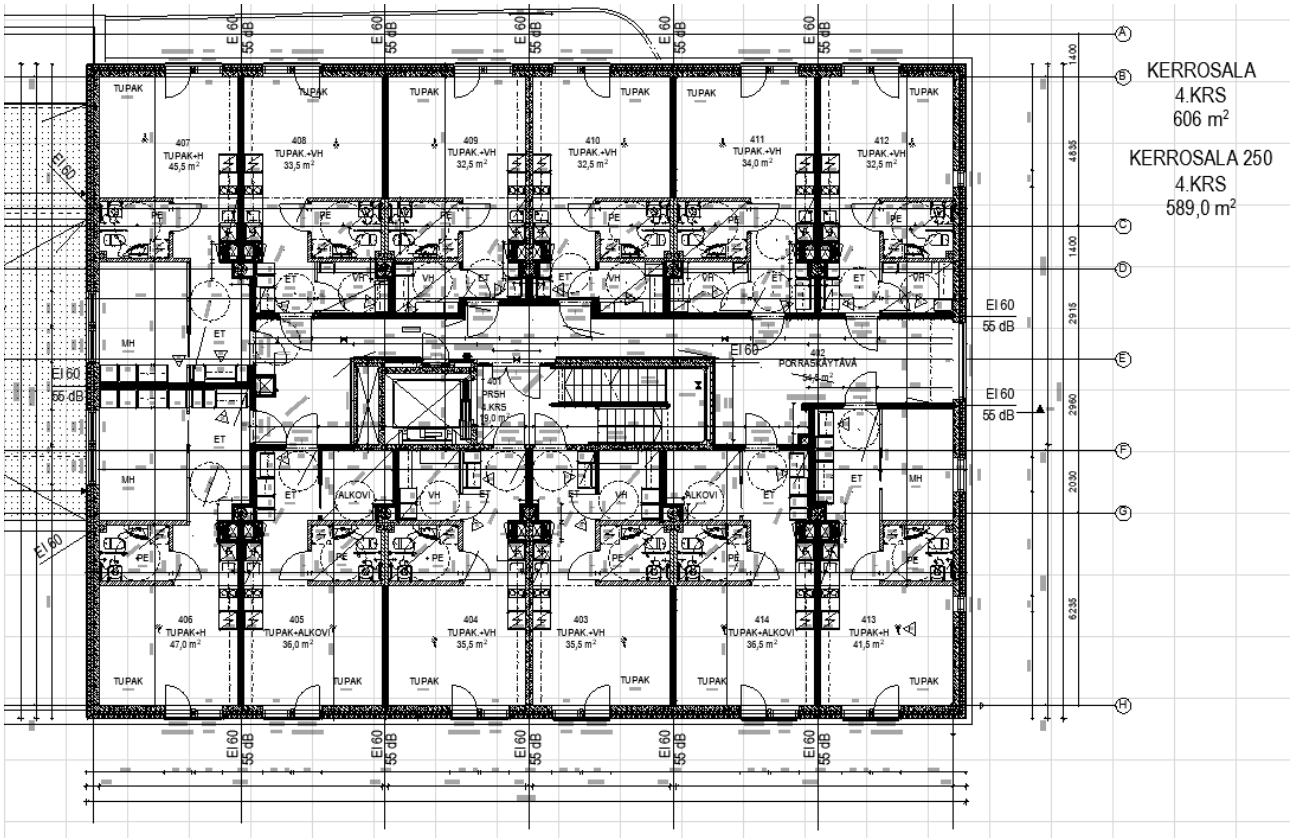
6.3. Kuvaus (paikka ja toimija)

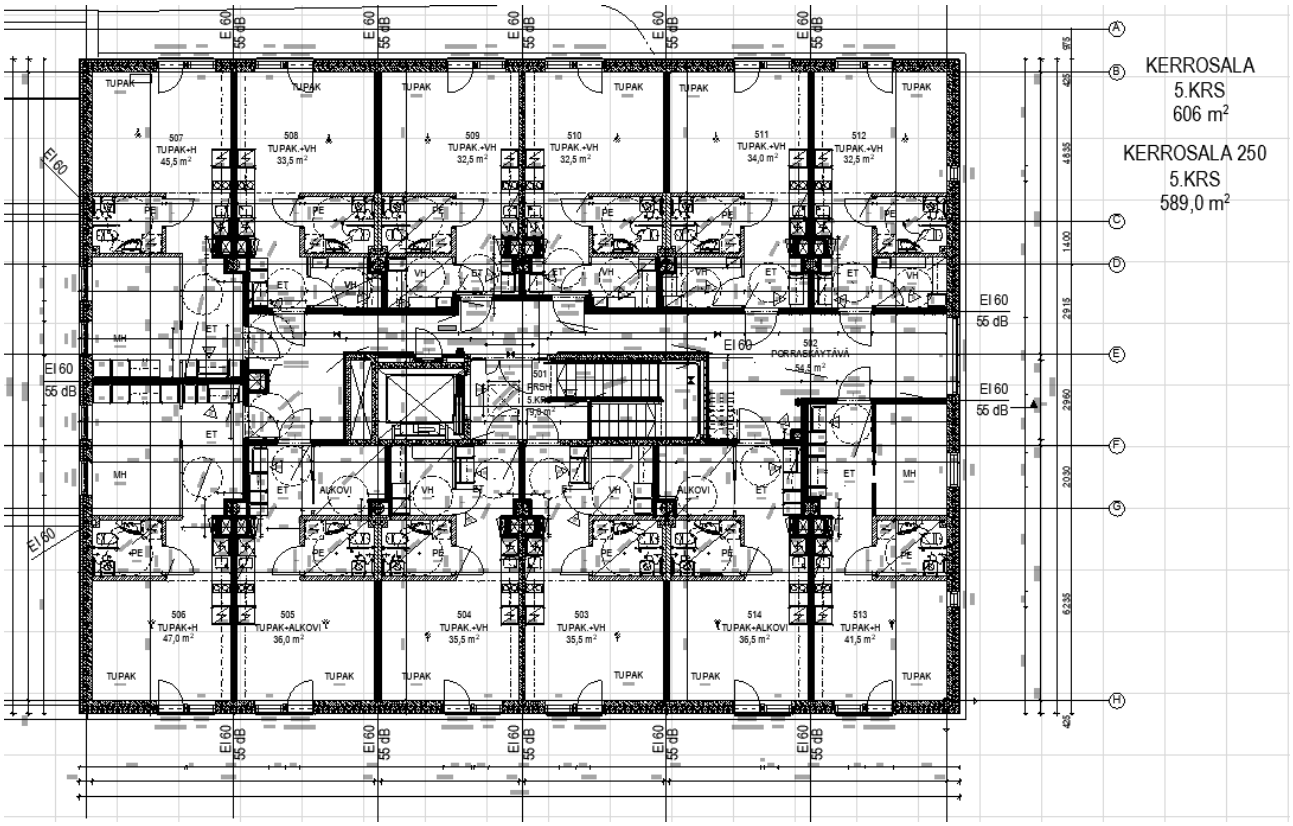
Kohteessa toimii 1. kerroksessa hyvinvointialueen terveysasema, 2. kerroksessa ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö sekä 3.–5. kerroksessa ikäihmisten yhteisöltä asumista (33 asuntoa).

6.4. Kohteen pohjapiirustukset

Pohjapiirustukset järjestyksessä: 3. kerros, 4. kerros ja 5. kerros.







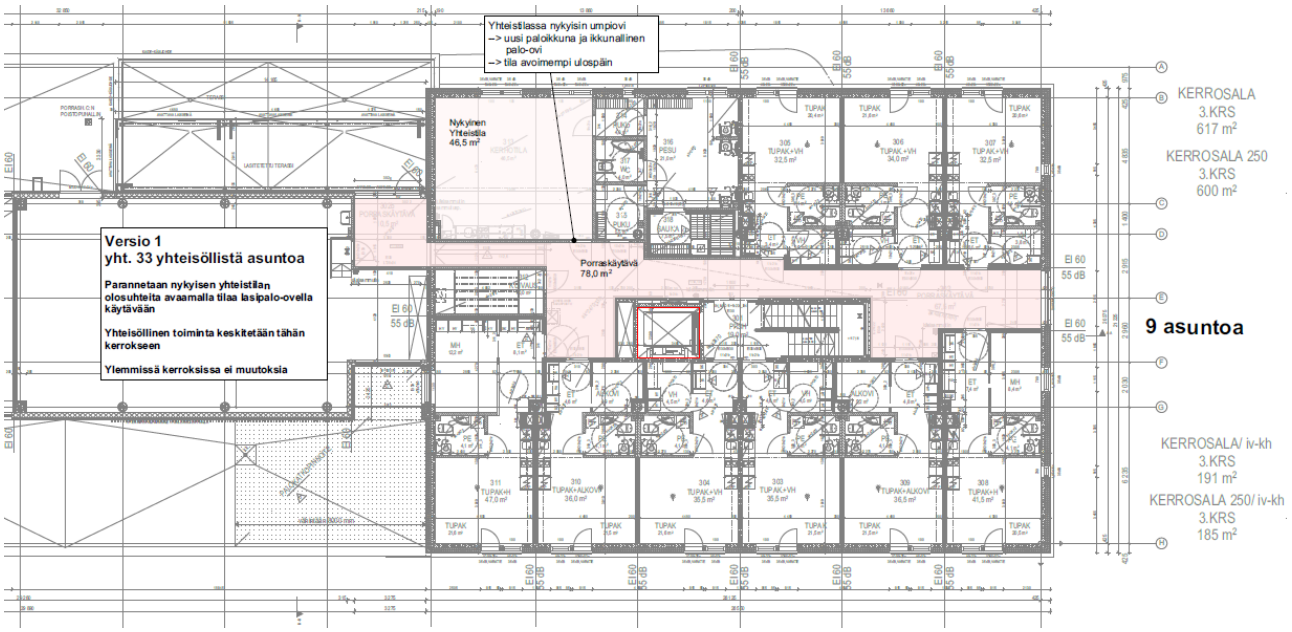
6.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista

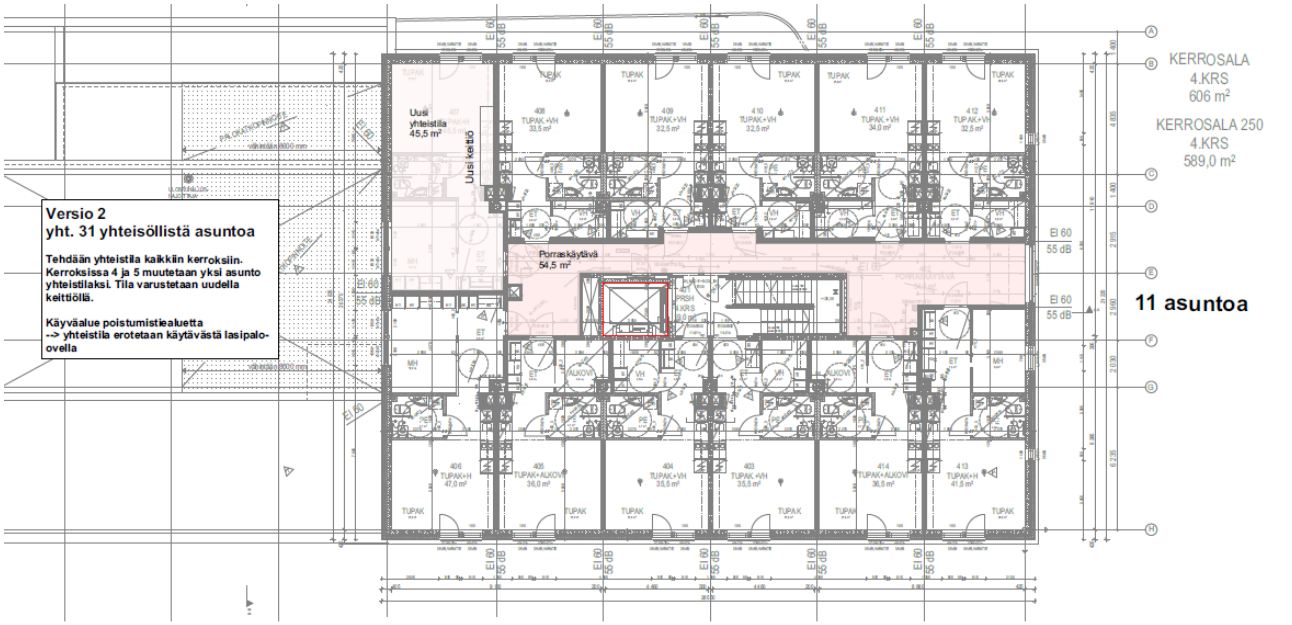
Kohteen vuokrattavuudessa ikäihmisten yhteisölliseen asumiseen on ollut haasteita. Yhteistila on hieman hankalasti saavutettavissa ja yhteisöllisyyttä kohteeseen ei ole syntynyt.

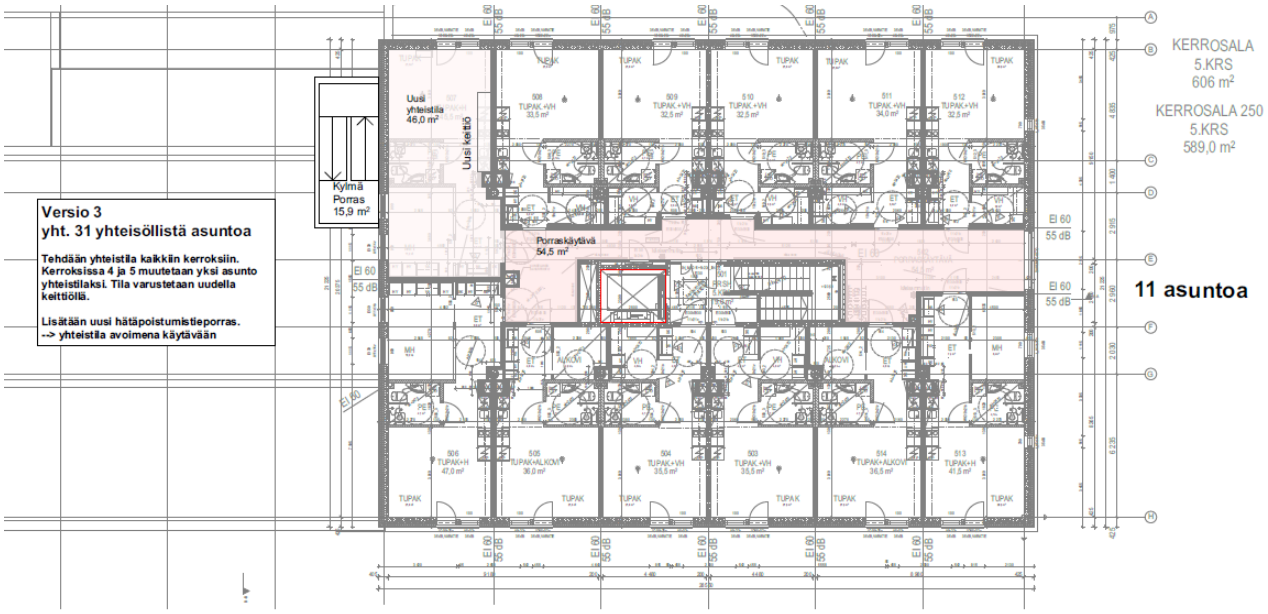
6.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut

Hankkeen yhteydessä selvitettiin kolme erilaista vaihtoehtoa:

- vaihtoehto 1: pidetään asuntojen määrä nykyisellään (33 asuntoa). Parannetaan nykyisen 3. kerroksen yhteistilan olosuhteita avaamalla tilaa lasipalo-ovella käytävään. Yhteisöllinen toiminta keskitetään tähän kerrokseen. Ylemmissä kerroksissa ei muutoksia.
- vaihtoehto 2: tehdään uusi yhteistila kaikkiin kerroksiin. Kerroksissa 4 ja 5 muutetaan yksi asunto yhteistilaksi. Tila varustetaan uudella keittiöllä. Yhteistila erotetaan käytävästä lasipalo-ovella. Kohteeseen jää yhteensä 31 yhteisöllistä asuntoa.
- vaihtoehto 3: tehdään samat muutokset kuin vaihtoehdossa 2, mutta lisätään vielä uusi hätäpoistumistieporras, jolloin saadaan yhteistila toteutettuna avoimena käytävään.


Yhteistilassa nykyisin umpiovi
–> uusi paloikkuna ja ikkunallinen palo-ovi
–> tila avoimempi ulospäin
Nykyinen Yhteistila 46,5 m²
Porrashuone 78,0 m²
Versio 1
yht. 33 yhteisöllistä asuntoa
Parannetaan nykyisen yhteistilan olosuhteita avaamalla tilaa lasipalo-ovella käytävään
Yhteisöllinen toiminta keskitetään tähän kerrokseen
Ylemmissä kerroksissa ei muutoksia
KERROSALA 3.KRS 617 m²
KERROSALA 250 3.KRS 600 m²
9 asuntoa
KERROSALA/ iv-kh 3.KRS 191 m²
KERROSALA 250/ iv-kh 3.KRS 185 m²


Uusi yhteistila 45,5 m²
Uusi katiö
Porrashuone 54,5 m²
Versio 2
yht. 31 yhteisöllistä asuntoa
Tehdään yhteistila kaikkiin kerroksiin. Kerroksissa 4 ja 5 muutetaan yksi asunto yhteistilaksi. Tila varustetaan uudella keittiöllä.
Käyväalue poistumistiealuetta
--> yhteistila erotetaan käytävästä lasipalo-ovella
KERROSALA 4.KRS 606 m²
KERROSALA 250 4.KRS 589,0 m²
11 asuntoa



Vaihtoehtojen keskeinen ero on yhteistilojen määrä ja suhde kerroskäytävään. Ensimmäisessä vaihtoehdossa kolmannen kerroksen yhteistilaa parannetaan ja 33 asunnon määrä säilyy. Toisessa vaihtoehdossa neljänteen ja viidenteen kerrokseen muodostetaan kummassakin yksi yhteistila nykyisen asunnon paikalle, jolloin asuntoja jää 31. Yhteistiloihin esitetään keittiö ja käytävän puolelle lasipalo-ovi. Kolmannessa vaihtoehdossa vastaavia yhteistilajärjestelyjä täydennetään uudella poistumisportaalla, jolloin yhteistilat voidaan avata käytävätilaan. Pohjapiirustukset havainnollistavat erityisesti yhteistilojen sijaintia, kulkuyhteyksiä ja vaihtoehtojen vaikutusta asuntomäärään.

6.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset

Kohteen muutostöiden kustannusarvio on laadittu 28.2.2025. Kustannusarvio on laadittu Haahtela-Tavoitehintalaskelmalla. Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa esitettyjen 3. - 5. krs yhteistilojen pinta-alat. Asuntoja tai muiden kerrosten tiloja ei ole huomioitu kustannusarviossa. Yhteistilojen kiintokalusteet ovat mukana kustannusarviossa.

Tavoitehintalaskelman mukaiset laajuustiedot:

Yhteensä 33 asuntoa	1125 as-m2 (ei mukana kustannusarviossa)
Yhteistilat	155 m2
Hyötypinta-ala yht.	155 oh-m2
Kokonaisala	185 brm2

Kustannustaso 97,0 (2/2025), Jyväskylä

Kohteen muutostöiden rakennuskustannukset, Vaihtoehto 3, kaikki muutostyöt:

Suunnittelukustannukset	20 000 €
Rakennuttajan kustannukset	14 000 €
Rakennustekniset työt	158 000 €
LVIA- työt	9 000 €
Sähkötyöt	8 000 €
Hankevaraus (9,5 %)	22 000 €
Yhteensä, alv 0 %	231 000 € (1 490 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	290 000 € (1 970 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	7 452 € / asunto
Yhteensä, alv 25,5 %	1 870 € / oh-m2

Kohteen muutostöiden rakennuskustannukset, Vaihtoehto 2, yhteistilojen muutokset kolmessa kerroksessa:

Yhteensä, alv 0 %	123 000 € (794 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	154 000 € (996 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	3 968 € / asunto

Kohteen muutostöiden rakennuskustannukset, Vaihtoehto 1, 3. krs yhteistilan muutos:

Yhteensä, alv 0 %	21 000 € (135 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	26 000 € (170 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	677 € / asunto

Kohteen muutostöiden tarkempi kustannusarvio liitteineen on raportin liitteenä.

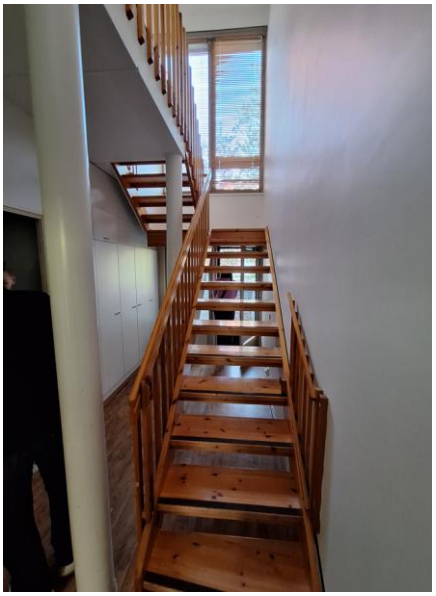
7. Kohde Helsinki Meilahden Perhetukikoti, Paciuksenkaari 17 A1

Kohdetyyppi:	Iso asunto, jossa on toiminut Meilahden perhetukikoti
Paikkoja:	7 makuuhuonetta

7.1. Rakennuksen tiedot

Rakennuspaikka(/hallinta):	HEKA
Tontin omistus:	HEKA
Arkkitehti:	Arkkitehtitoimisto Kirsti Siven
Rakennuttaja:	HEKA
Valmistumisaika:	v. 1998





Valokuva, Meilahden perhetukikoti, etupiha sekä kaksitasoisen asunnon sisäporras

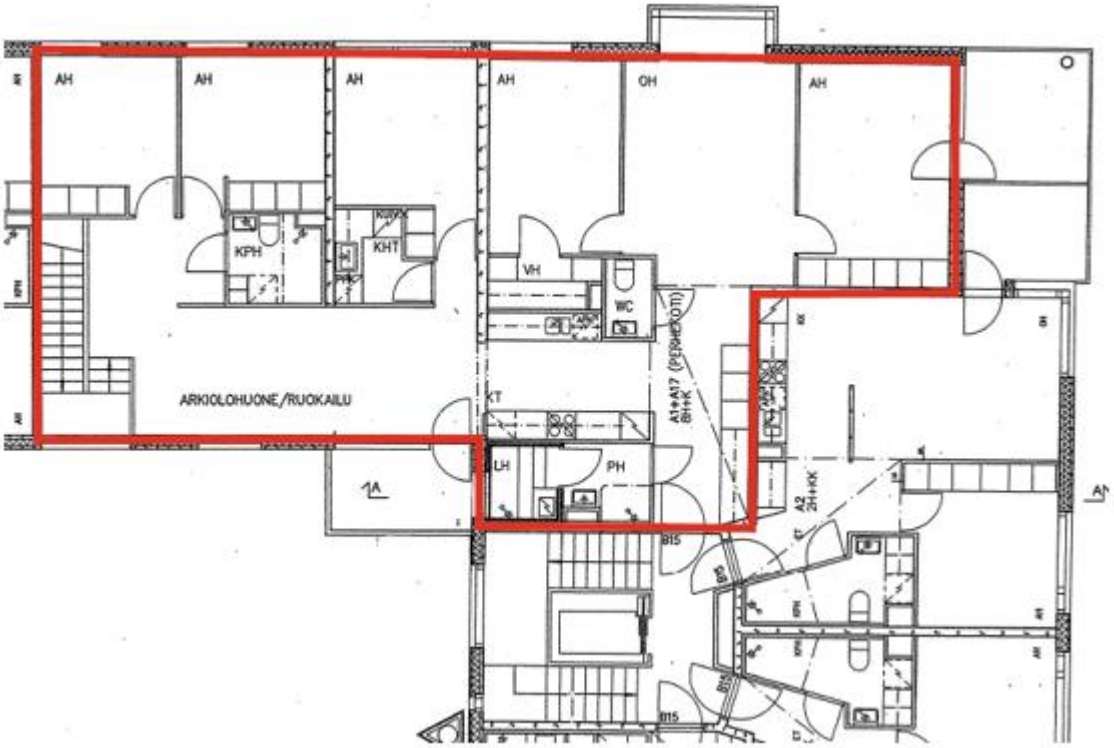
7.2. Asemakaava

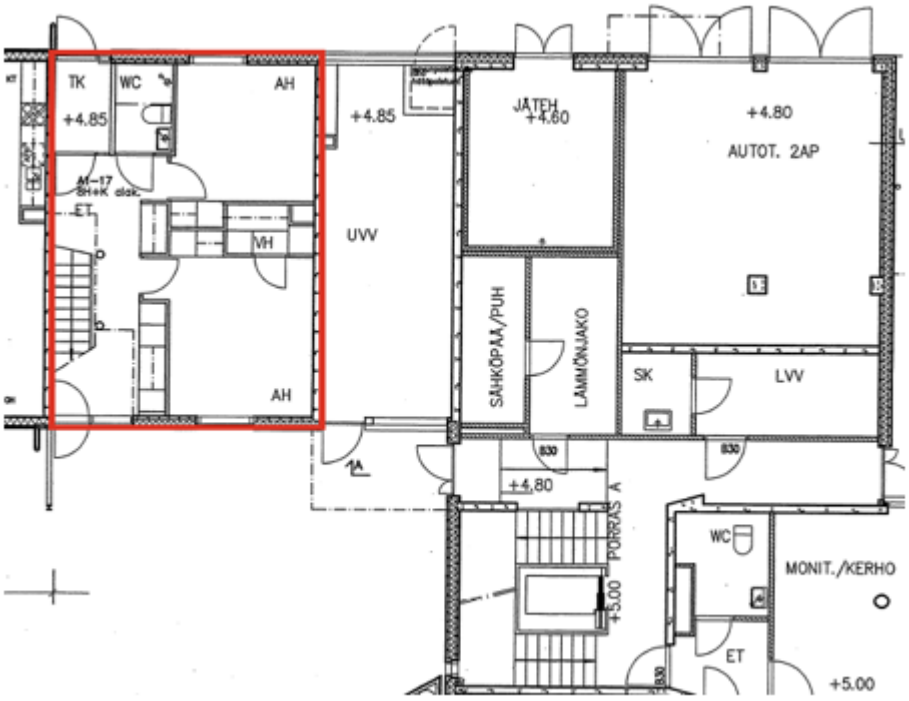
Voimassa oleva asemakaava

7.3. Kuvaus (paikka ja toimija)

Kohde on yksittäinen iso asunto 8 huonetta + keittiö. Asunto on alun perin suunniteltu perhetukikotikäyttöön. Asuntoon on kaksi erillistä sisäänkäyntiä kahdesta eri tasosta.

7.4. Kohteen pohjapiirustukset





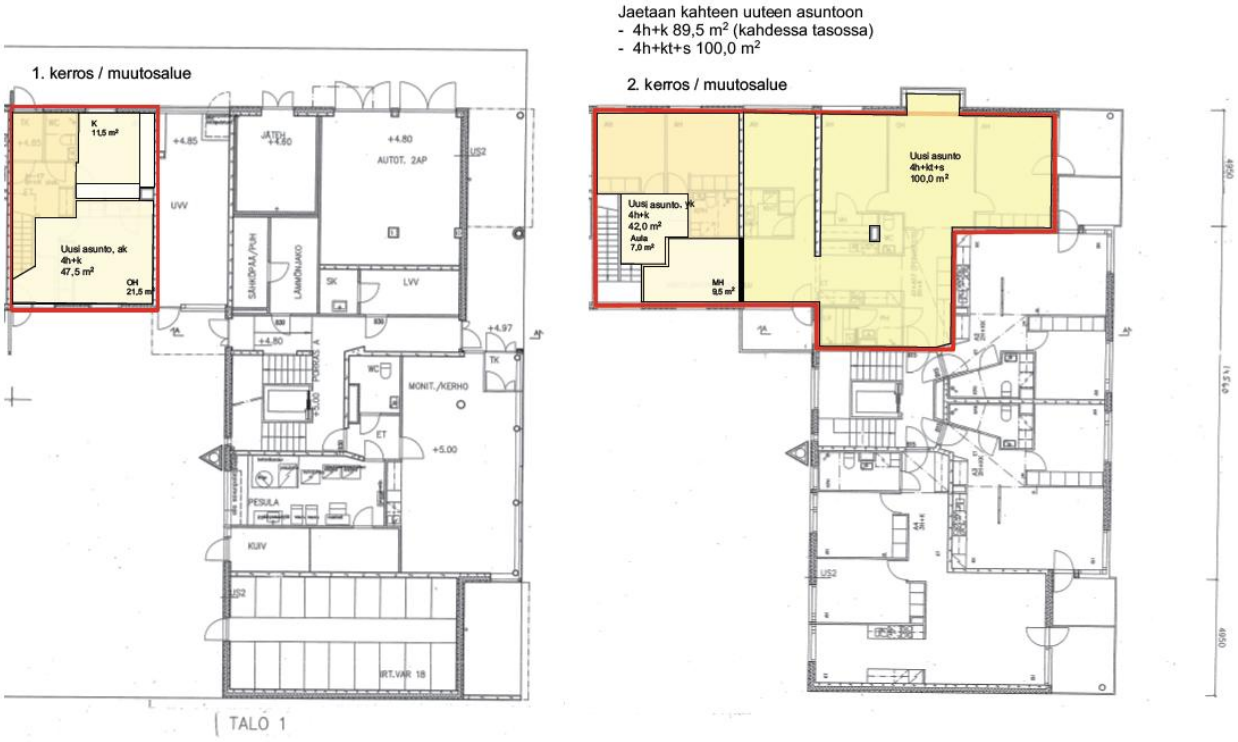
Asunto (perhetukikoti) on kahdessa tasossa. Molempiin kerroksiin on oma sisäänkäynti.

7.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista

Hankkeessa selvitettiin, voidaanko perhetukikoti jakaa useampaan erilliseen asuntoon. Suunnitelmassa iso asunto on jaettu kahdeksi erilliseksi asunnoksi (89,5 m2 ja 100,0 m2). Toinen asunnoista on kahdessa tasossa.

7.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut

Pohjakerroksesta on sisäänkäynti kaksikerroksiseen asuntoon. Toiseen asuntoon on sisäänkäynti 2. kerroksen porrashuoneesta. Muutosalue on näytetty värillisenä.



Perhetukikotikäytössä ollut suuri kaksitasoinen asunto jaetaan kahdeksi itsenäiseksi asunnoksi, joiden pinta-alat ovat suunnitelmassa noin 89,5 m² ja 100,0 m². Toinen asunto muodostuu kahteen tasoon, ja siihen kuljetaan alemmasta kerroksesta. Toisen asunnon sisäänkäynti on ylemmän kerroksen porrashuoneesta. Muutos edellyttää asuntojen välisten kulkuyhteyksien ja tilajaon järjestämistä uudelleen sekä kaksitasoisen asunnon keittiötilan muutoksia. Toisen asunnon nykyisiä keittiö- ja pesutiloja voidaan hyödyntää. Piirustukset osoittavat, miten aiemmin yhtenäinen kokonaisuus saadaan erilliseen vuokrauskäyttöön.

7.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset

Kohteen muutostöiden kustannusarvio on laadittu 10.6.2025. Kustannusarvio on laadittu Haahtela-Tavoitehintalaskelmalla. Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa ja kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Uudet asunnot on huomioitu Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina, huonekohtaisesti. Koko rakennuksen muita mahdollisia muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa. Suunnitteluratkaisussa kaksikerroksisen asunnon keittiö ja muutama muut tila rakennetaan kokonaan uudestaan. Yksitasoisen asunnon keittiö, kylpyhuone ja muut tilat säilyvät ennallaan samoissa paikoissa. Tiloihin ei ole huomioitu merkittävää uudistusta, vaan ne huolletaan kevyesti ja saatetaan käyttökuntoon muiden muutostöiden yhteydessä. Uusiin huonetiloihin on huomioitu kauttaaltaan kalusteiden ja pintojen korjaukset.

Tavoitehintalaskelman mukaiset laajuustiedot:

Yhteensä 2 asuntoa	190 as-m2
Yhteistilat	0 m2
Hyötypinta-ala yht.	190 oh-m2
Kokonaisala	238 brm2

Kustannustaso 104,0 (6/2025), Helsinki

Kohteen muutostöiden rakennuskustannukset:

Suunnittelukustannukset	17 000 €
Rakennuttajan kustannukset	15 000 €
Rakennustekniset työt	87 000 €
LVIA- työt	34 000 €
Sähkötyöt	22 000 €
Hankevaraus (12,0 %)	24 000 €
Yhteensä, alv 0 %	199 000 € (1 047 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	250 000 € (1 316 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	125 000 € / asunto
Yhteensä, alv 25,5 %	1 316 € / as-m2

Muutostöiden laskennallinen korjausaste on 34,8 %.

Kohteen muutostöiden tarkempi kustannusarvio liitteineen on raportin liitteenä.

8. Kohde Helsinki Messitytönkatu 5 B24 (Ruoholahti)

Kohdetyyppi:	Ryhmäkoti
Paikkoja:	6 asukaspaikkaa
Palveluntuottaja:	Helsingin kaupunki, sote

8.1. Rakennuksen tiedot

Rakennuspaikka(/hallinta):	HEKA, ryhmäkoti vuokrattu Helsingin sotelle
Tontin omistus:	HEKA
Arkkitehti:	Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen
Rakennuttaja:	HEKA
Valmistumisaika:	1995





Valokuva, vasemmalla: Kestilän ryhmäkoti, kadun puolen julkisivu.

Valokuva, oikealla: Kestilän ryhmäkoti, olemassa olevan asunnon sisäänkäynti, joka muutetaan käytävätilaksi useampaan asuntoon

8.2. Asemakaava

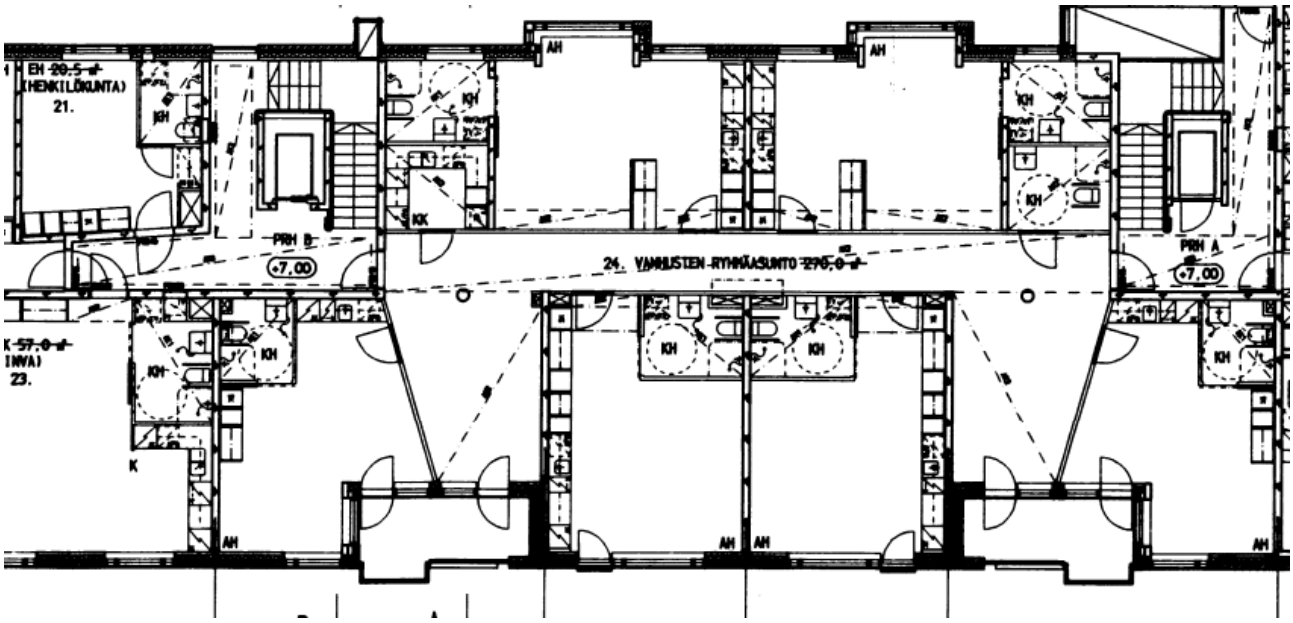
Voimassa oleva asemakaava

8.3. Kuvaus (paikka ja toimija)

Kohde on tyhjillään oleva ryhmäkoti, jolle ei hyvinvointialue ole löytänyt käyttöä. Ryhmäkoti on vuokrattu pitkällä vuokrasopimuksella hyvinvointialueelle. Selvitettiin, voidaanko ryhmäkoti jakaa yksittäisiin pienempiin vuokrattaviin asuntoihin.

8.4. Kohteen pohjapiirustukset

Kohteen nykyinen pohjapiirustus (2. kerros)

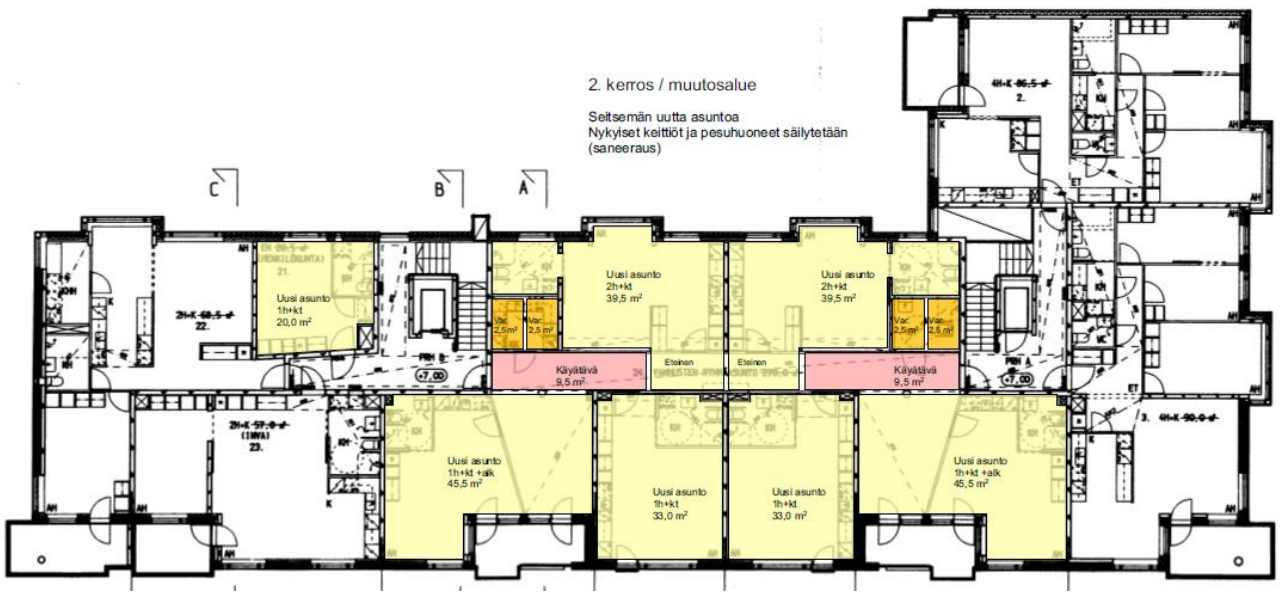


8.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista

Ryhmäkoti on suunnitelmassa jaettu kuuteen erilliseen asuntoon. Lisäksi hyvinvointialueen vuokravastuulla on yksi yksittäinen pieni yksiö. Yhteensä vuokrattavia asuntoja tulisi seitsemän kappaletta. Jakaminen edellyttää lyhyen sisäisen porraskäytävän toteuttamista molempien porrashuoneiden yhteyteen.

8.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut

Alla suunnitelmaluonnos. Muutosalueet on näytetty värillisenä.



Nykyisen ryhmäkotiasunnon tilat jaetaan luonnoksessa kuudeksi erilliseksi asunnoksi. Lisäksi kohteessa on ennestään yksi pieni yksiö, joten erikseen vuokrattavia asuntoja muodostuisi yhteensä seitsemän. Asuntoihin järjestetään omat sisäänkäynnit toteuttamalla lyhyet sisäiset käytäväyhteydet rakennuksen molempien porrashuoneiden yhteyteen. Suunnittelussa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan nykyisiä keittiöiden ja kylpyhuoneiden sijainteja, jolloin niiden muutostarve jää rajatummaksi. Pohjapiirustus havainnollistaa uuden asuntojaon ja yhteisten kulkutilojen sijainnit.

8.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset

Kohteen muutostöiden kustannusarvio on laadittu 9.6.2025. Kustannusarvio on laadittu Haahtela-Tavoitehintalaskelmalla. Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa ja kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Uudet asunnot on huomioitu Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina, asuntokohtaisesti. Asuntojen kylpyhuonetilat (7 kpl) vähennetty asuinhuoneiston kokonaispinta-alasta ja huomioitu omina tiloinaan. Koko rakennuksen muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa. Suunnitteluratkaisussa asuntojen keittiöt ja kylpyhuoneet säilyvät ennallaan samoissa paikoissa. Tiloihin ei ole huomioitu merkittävää uudistusta, vaan ne korjataan kevyesti ja saatetaan käyttökuntoon muiden muutostöiden yhteydessä. Kylpyhuoneisiin on huomioitu muita tiloja enemmän kalusteiden ja pintojen korjauksia.

Tavoitehintalaskelman mukaiset laajuustiedot:

Yhteensä 7 asuntoa	258 as-m2
Yhteistilat	32 m2
Hyötypinta-ala yht.	290 oh-m2
Kokonaisala	335 brm2

Kustannustaso 104,0 (6/2025), Helsinki

Kohteen muutostöiden rakennuskustannukset:

Suunnittelukustannukset	29 000 €
Rakennuttajan kustannukset	26 000 €
Rakennustekniset työt	183 000 €
LVIA- työt	66 000 €
Sähkötyöt	31 000 €
Hankevaraus (11,6 %)	44 000 €
Yhteensä, alv 0 %	379 000 € (1 307 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	476 000 € (1 641 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	68 000 € / asunto
Yhteensä, alv 25,5 %	1 844 € / as-m2

Muutostöiden laskennallinen korjausaste on 40,2 %.

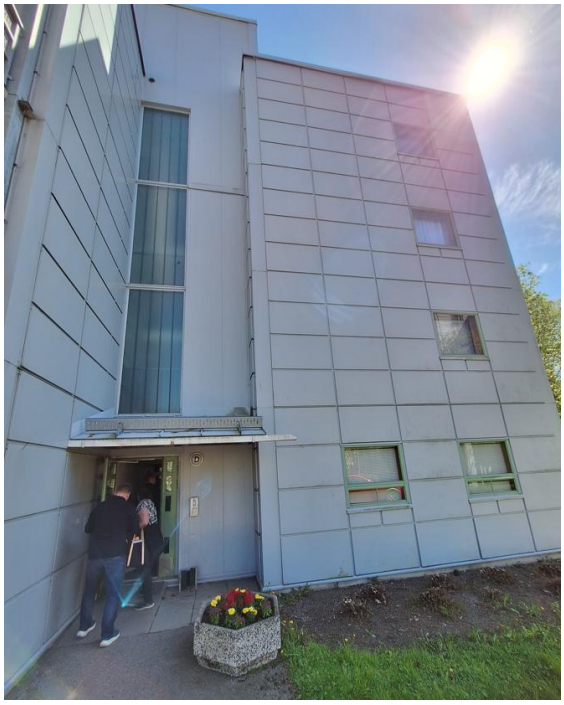
Kohteen muutostöiden tarkempi kustannusarvio liitteineen on raportin liitteenä.

9. Kohde Helsinki Ramsinniementie 8 D46 (Vuosaari)

Kohdetyyppi:	Mäkikallion kehitysvammaisten ryhmäkoti
Paikkoja:	5 asukaspaikkaa
Palveluntuottaja:	Helsingin kaupunki, sote

9.1. Rakennuksen tiedot

Rakennuspaikka(/hallinta):	HEKA
Tontin omistus:	HEKA
Arkkitehti:	Arkkitehtitoimisto Gunnar Koinen – Matti Salminen
Rakennuttaja:	HEKA
Rakennusyhtiö:	Ei tiedossa
Valmistumisaika:	1993





Valokuva, Mäkikallion kehitysvammaisten ryhmäkoti, sisäänkäynti ja sivupiha



Valokuva, Mäkikallion kehitysvammaisten ryhmäkoti, poistettava yhteiskeittiö

9.2. Asemakaava

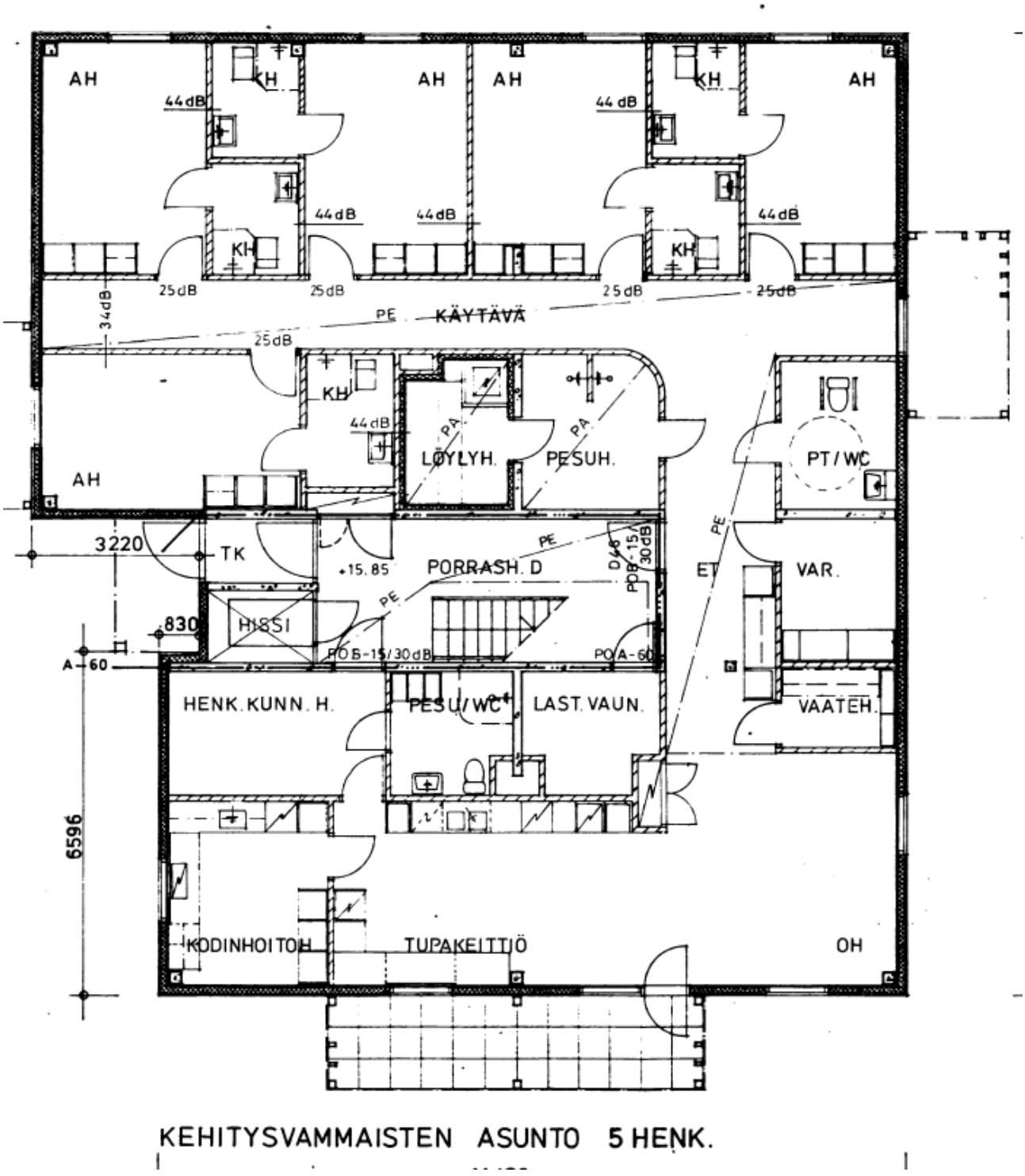
Voimassa oleva asemakaava

9.3. Kuvaus (paikka ja toimija)

Kohde on hyvinvointialueen käytöstä poistunut kehitysvammaisten ryhmäkoti, jossa on viisi asukaspaikkaa. Hyvinvointialueella on pitkä vuokrasopimus.

9.4. Kohteen pohjapiirustukset

Ryhmäkodin pohjapiirustus:



9.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista

Kohteesta on tehty luonnossuunnitelma, jossa pohjakerrokseen sijoitettaisiin neljä uutta asuntoa samoille sijainneille kuin rakennuksen ylemmissä kerroksissa. Asunnot rakennetaan kokonaan uusiksi. Osittain tehdään myös uudet ulkoterassit.

9.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut

Suunnitelmaluonnos. Vieressä oikealla näkyy ylemmän kerroksen pohjapiirustus.



Pohjakerroksen nykyiset ryhmäkotitilat muutetaan luonnoksessa neljäksi erilliseksi asunnoksi. Asunnot sijoittuvat pääosin samaan järjestykseen kuin rakennuksen ylempien kerrosten asunnot. Kerroksen nykyinen sisäinen tilajako puretaan ja uudet asuinhuoneet, keittiöt ja pesutilat rakennetaan suunnitelman mukaisesti. Osalle asunnoista esitetään uusia ulkoterasseja. Uudet keittiö- ja pesutilat sijoittuvat mahdollisuuksien mukaan nykyisten viemärilinjojen läheisyyteen. Muutoksen tavoitteena on saada aiemmin yhtenäiseen ryhmäkotikäyttöön tarkoitetut tilat erillisinä vuokrattaviksi asunnoiksi.

9.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset

Kohteen muutostöiden kustannusarvio on laadittu 17.6.2025. Kustannusarvio on laadittu Haahtela-Tavoitehintalaskelmalla. Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa ja kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Uudet asunnot (4 kpl) on huomioitu Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina, asuntokohtaisesti. Asuntojen kylpyhuone- ja wc tilat (6 kpl) vähennetty asuinhuoneiston kokonaispinta-alasta ja huomioitu omina tiloinaan. Koko rakennuksen muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa.

Suunnitteluratkaisussa kaikki rakennuksen alimmassa kerroksessa olevien tilojen sisäpuoliset rakenteet puretaan pois. Oletuksena rakennuksen kantavat linjat ovat porrashuoneen seinillä ja ulkoseinälinjoilla, jolloin em. purku voidaan suorittaa. Uudet tilat rakennetaan suunnitelmien mukaisina, koko kerroksen alalta. Huoneistojen välille rakennetaan uudet osastoivat seinät paikalla rakennettuna. Uudet kylpyhuoneet ja keittiöt sijaitsevat vanhojen viemärilinjojen läheisyydessä, joten ne ovat hyödynnettävissä tilamuutoksia toteutettaessa.

Tavoitehintalaskelman mukaiset laajuustiedot:

Yhteensä 4 asuntoa	240 as-m2
Yhteistilat	17 m2
Hyötypinta-ala yht.	257oh-m2
Kokonaisala	292 brm2

Kustannustaso 104,0 (6/2025), Helsinki

Kohteen muutostöiden rakennuskustannukset:

Suunnittelukustannukset	49 000 €
Rakennuttajan kustannukset	43 000 €
Rakennustekniset työt	356 000 €
LVIA- työt	122 000 €
Sähkötyöt	65 000 €
Hankevaraus (9,8 %)	69 000 €
Yhteensä, alv 0 %	704 000 € (2 739 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	883 000 € (3436 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	220 000 € / asunto
Yhteensä, alv 25,5 %	3 680 € / as-m2

Muutostöiden laskennallinen korjausaste on 80,9 %.

Kohteen muutostöiden tarkempi kustannusarvio liitteineen on raportin liitteenä.

10. Kohde Helsinki Ruotutorpankuja 15 A1 (Malmi)

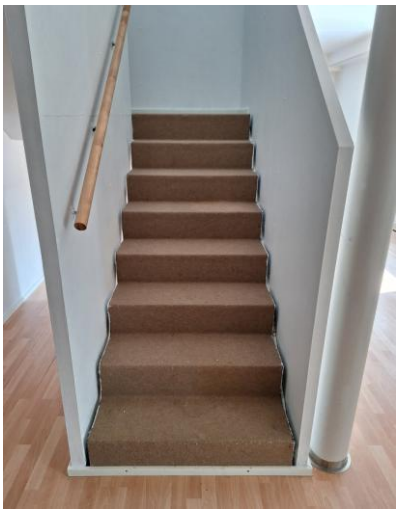
Kohdetyyppi:	Perhetukikoti
Paikkoja:	Kuusi asukaspaikkaa (6 makuuhuonetta)
Palveluntuottaja:	Helsingin kaupunki, sote

10.1. Rakennuksen tiedot

Rakennuspaikka(/hallinta):	Oma, asunto vuokrattu hyvinvointialueelle
Tontin omistus:	Oma
Arkkitehti:	Arkkitehdit Hannukari & Mäkipaja
Rakennuttaja:	HEKA
Valmistumisaika:	v. 1997



Valokuva, Ruotutorpankujan Perhetukikoti, sisäänkäynti

Valokuva, Ruototorpankujan Perhetukikoti, asuntojen eri kerrosten väliltä poistettava porras

10.2. Asemakaava

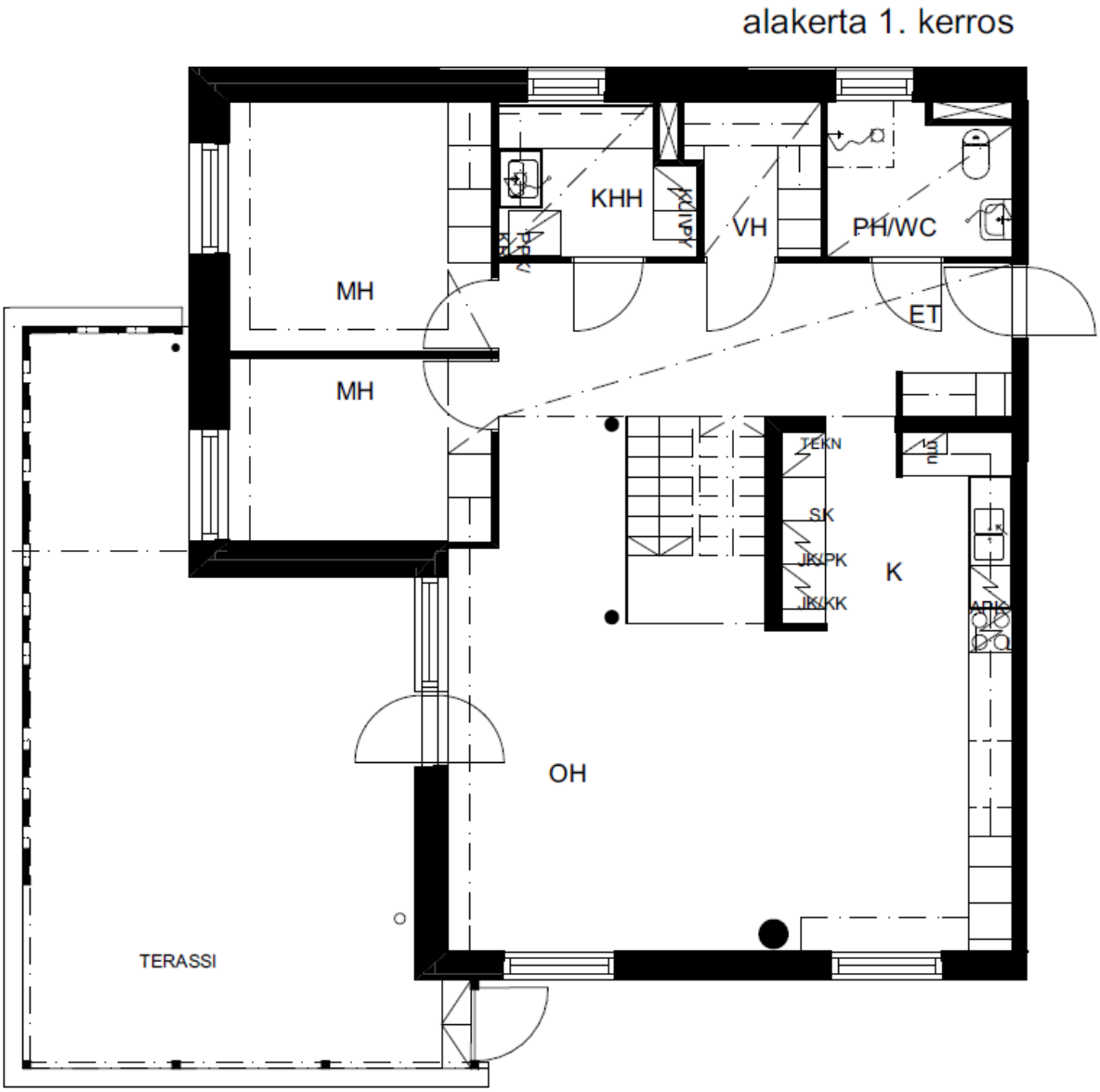
Voimassa oleva asemakaava.

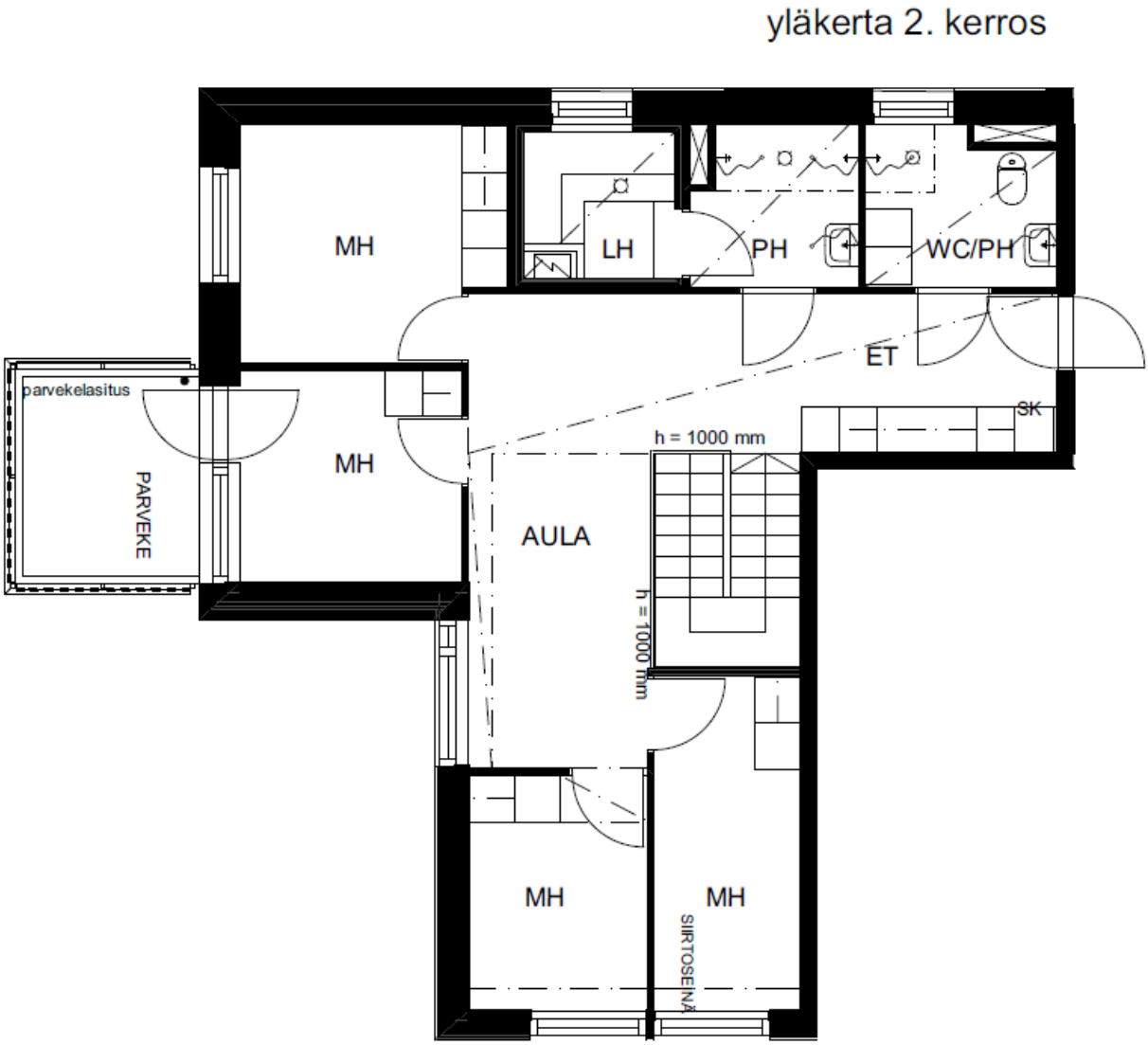
10.3. Kuvaus (paikka ja toimija)

Kohde on iso kaksikerroksinen asunto. Yhteensä 182 m2. Kahdessa tasossa. On toiminut perhekotina ja toiminta siinä muodossa on lakannut. Asunto on vuokrattu hyvinvointialueelle pitkällä vuokrasopimuksella.

10.4. Kohteen pohjapiirustukset

Pohjapiirustukset alla.



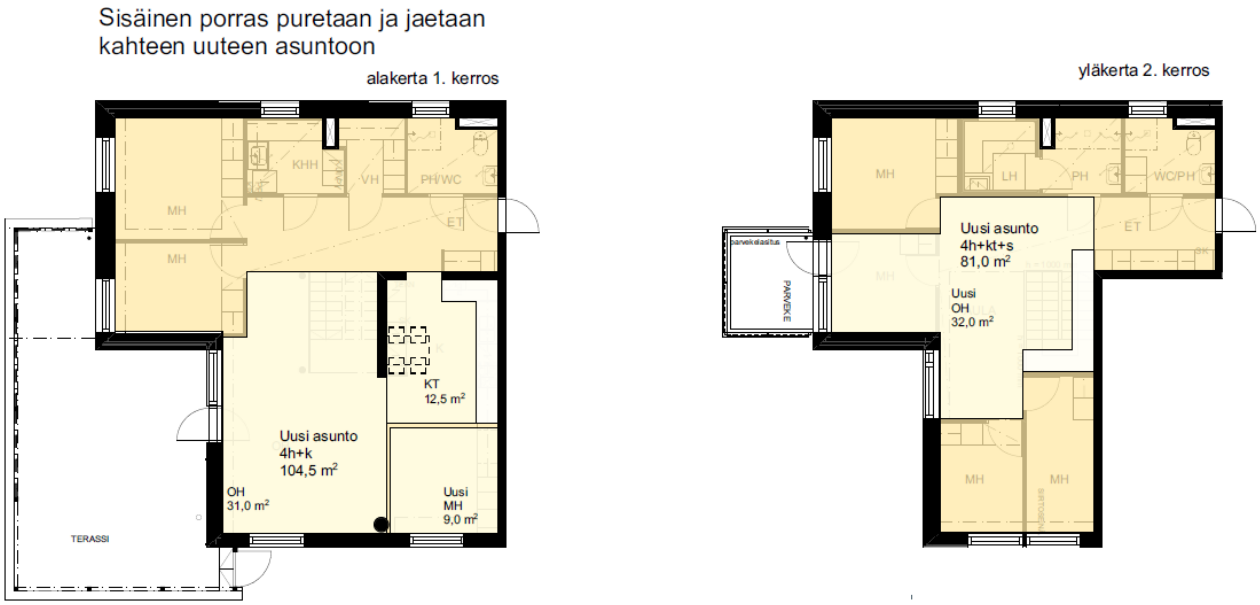


10.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista

Asunto on tyhjillään. Hankkeessa selvitettiin, voidaanko asunto jakaa kahteen erilliseen asuntoon, jotka ovat vuokrattavissa erikseen. Kohteeseen on mahdollista toteuttaa kaksi asuntoa, joiden pinta-alat ovat 100 m2 ja 81 m2. Asunnot olisivat edelleen suurikokoisia perheasuntoja.

10.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut

Luonnossuunnitelma alla.



Kaksikerroksinen perhekotiasunto jaetaan kahdeksi erilliseksi perheasunnoksi, joiden suunnitellut pinta-alat ovat noin 100 m² ja 81 m². Kerrosten välissä oleva asunnon sisäinen porras poistetaan ja välipohjan aukko suljetaan. Alempaan kerrokseen muodostetaan uusi makuuhuone nykyisen olohuoneen yhteyteen ja keittiöjärjestelyä muutetaan. Ylemmässä kerroksessa toteutetaan uusi keittiö, ja nykyisestä aulatilasta muodostetaan olohuone ja makuuhuone. Muut tilat säilyvät pääosin nykyisillä paikoillaan. Ratkaisun avulla aiemmin yhtenä kokonaisuutena käytetty asunto voidaan vuokrata kahtena itsenäisenä asuntona.

10.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset

Kohteen muutostöiden kustannusarvio on laadittu 11.6.2025. Kustannusarvio on laadittu Haahtela-Tavoitehintalaskelmalla. Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa ja kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Uudet asunnot on huomioitu Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina, huonekohtaisesti. Koko rakennuksen muita mahdollisia muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa.

Suunnitteluratkaisussa alemman kerroksen asunnon keittiötä muutetaan ja rakennetaan olohuoneeseen uusi makuuhuone. Olohuoneen keskellä oleva ylempään kerrokseen johtava porras puretaan ja holvi ummistetaan. Toisen kerroksen asunnon keittiö rakennetaan uutena ja olemassa olevasta aulatilasta muodostetaan olohuone ja makuuhuone. Molempien asuntojen muut tilat säilyvät ennallaan samoissa paikoissa ja niihin tiloihin ei ole huomioitu merkittävää uudistusta muiden muutostöiden yhteydessä. Uusiin huonetiloihin on huomioitu kauttaaltaan kalusteiden ja pintojen korjaukset.

Tavoitehintalaskelman mukaiset laajuustiedot:

Yhteensä 2 asuntoa	186 as-m2
Yhteistilat	0 m2
Hyötypinta-ala yht.	186 oh-m2
Kokonaisala	237 brm2

Kustannustaso 104,0 (6/2025), Helsinki

Kohteen muutostöiden rakennuskustannukset:

Suunnittelukustannukset	21 000 €
Rakennuttajan kustannukset	19 000 €
Rakennustekniset työt	104 000 €
LVIA- työt	50 000 €
Sähkötyöt	28 000 €
Hankevaraus (10,1 %)	25 000 €
Yhteensä, alv 0 %	246 000 € (1 323 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	308 000 € (1 656 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	154 000 € / asunto
Yhteensä, alv 25,5 %	1 656 € / as-m2

Muutostöiden laskennallinen korjausaste on 41,7 %.

Kohteen muutostöiden tarkempi kustannusarvio liitteineen on raportin liitteenä.

11. Kohde Helsinki Ruusulankatu 7 A1-2 (Töölö)

Kohdetyyppi:	Ryhmäkoti
Paikkoja:	8 asukaspaikkaa
Palveluntuottaja:	Helsingin kaupunki, sote

11.1. Rakennuksen tiedot

Rakennuspaikka(/hallinta):	Oma, vuokrattu hyvinvointialueelle
Tontin omistus:	HEKA
Arkkitehti:	Arkkitehtitoimisto Mikko Honkanen ky
Rakennuttaja:	HEKA
Valmistumisaika:	peruskorjattu 1997, alkuperäinen valmistumisvuosi 1959





Valokuva, Ruusulankadun ryhmäkoti ulkopuolelta sekä sisäpuolen tila

11.2. Asemakaava

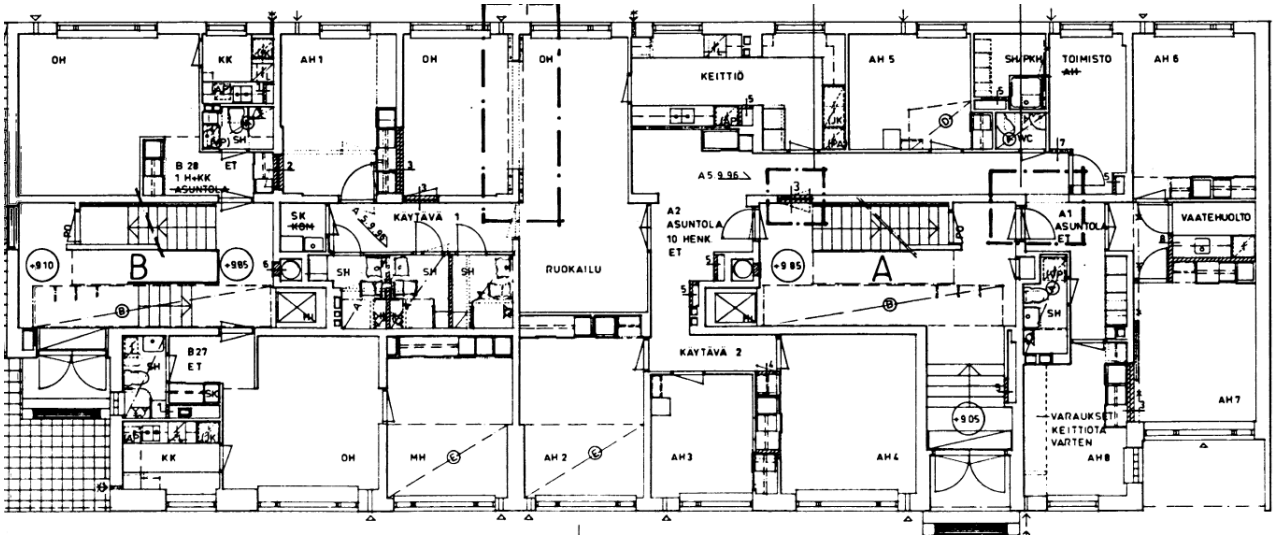
Voimassa oleva asemakaava

11.3. Kuvaus (paikka ja toimija)

Ryhmäkoti on vuokrattu pitkällä vuokrasopimuksella hyvinvointialueelle. Kohde on nykyisin tyhjänä.

11.4. Kohteen pohjapiirustukset

Pohjapiirustus alla

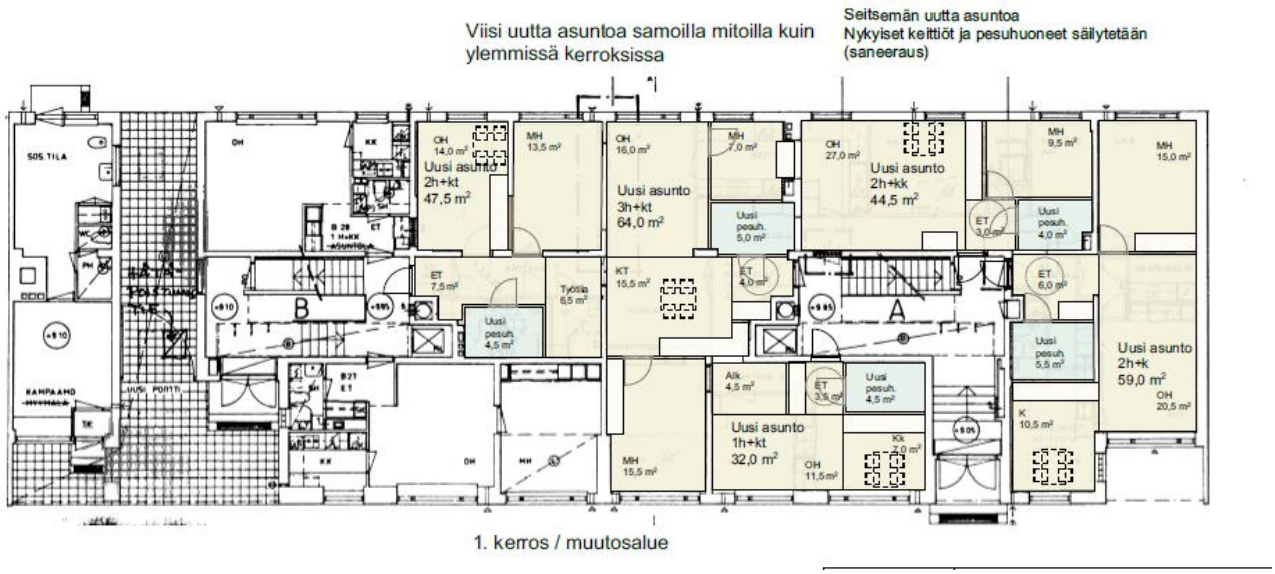


11.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista

Hankkeessa selvitettiin, voidaanko ryhmäkoti jakaa pienempiin yksittäisiin asuntoihin, jotka olisivat vuokrattavissa. Luonnoksessa on esitetty viisi uutta asuntoa, joiden mitoitus ja muoto noudattelevat ylempien kerrosten asuntojakaumaa.

11.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut

Luonnossuunnitelma alla. Muutosalue näkyy värillisenä.



Ryhmäkotikäytöstä vapautuneet tilat jaetaan luonnoksessa viideksi erilliseksi asunnoksi. Asuntojen sijainti ja muoto noudattelevat rakennuksen ylempien kerrosten asuntojakoa. Muutoksessa muodostetaan asuntokohtaiset oleskelu- ja keittiötilat sekä pesutilat. Nykyiset keittiöt ja kylpyhuoneet on tarkoitus purkaa ja rakentaa uudelleen uuden asuntojaon mukaisiksi. Tämä edellyttää myös sisäisten väliseinien, pintojen ja taloteknisten järjestelmien muutoksia. Pohjapiirustuksen värialueet osoittavat uuden tilajaon ja muutosten laajuuden

11.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset

Kohteen muutostöiden kustannusarvio on laadittu 9.6.2025. Kustannusarvio on laadittu Haahtela-Tavoitehintalaskelmalla. Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa ja kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Uudet asunnot on huomioitu Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina, asuntokohtaisesti. Asuntojen kylpyhuonetilat (5 kpl) vähennetty asuinhuoneiston kokonaispinta-alasta ja huomioitu omina tiloinaan. Koko rakennuksen muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa. Asuin- ja yhteistilojen irtokalusteet on huomioitu irtokalusteina, käyttäjän hankinta.

Suunnitteluratkaisussa asuntojen keittiöt ja kylpyhuoneet puretaan kokonaan ja rakennetaan uudestaan. Tilojen pintarakenteisiin, kalusteisiin ja LVIAS-tekniikkaan kohdistuu merkittäviä korjaustöitä.

Tavoitehintalaskelman mukaiset laajuustiedot:

Yhteensä 5 asuntoa	248 as-m2
Yhteistilat	0 m2
Hyötypinta-ala yht.	248 oh-m2
Kokonaisala	286 brm2

Kustannustaso 104,0 (6/2025), Helsinki

Kohteen muutostöiden rakennuskustannukset:

Suunnittelukustannukset	51 000 €
Rakennuttajan kustannukset	46 000 €
Rakennustekniset työt	279 000 €
LVIA- työt	105 000 €
Sähkötyöt	61 000 €
Hankevaraus (10,6 %)	62 000 €
Yhteensä, alv 0 %	604 000 € (2 435 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	758 000 € (3 056 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	151 600 € / asunto
Yhteensä, alv 25,5 %	3 056 € / as-m2

Muutostöiden laskennallinen korjausaste on 70,9 %.

Kohteen muutostöiden tarkempi kustannusarvio liitteineen on raportin liitteenä.

12. Kohde Jalasjärvi Toiska, Tenavatie 4

Kohdetyyppi:	Ikäihmisten yhteisöllisen asumisen kohde
Paikkoja:	Nykyisin 21 asukaspaikkaa
Palveluntuottaja:	Etelä-Pohjanmaan hva

12.1. Rakennuksen tiedot

Rakennuspaikka(/hallinta):	Kurikan kaupunki, hyvinvointialue vuokralaisena
Tontin omistus:	Oma
Arkkitehti:	Arkkitehtuuritoimisto Juhani Järperlä
Rakennuttaja:	Jalasjärven kaupunki
Valmistumisaika:	Rakennettu 1990, laajennettu v. 1998



Valokuva, vasemmalla: Toiska, Tenavatie 4 sisäänkäynti



.**Valokuva**, oikealla: Toiska, Tenavatie 4 asunnon WC-tila

12.2. Asemakaava

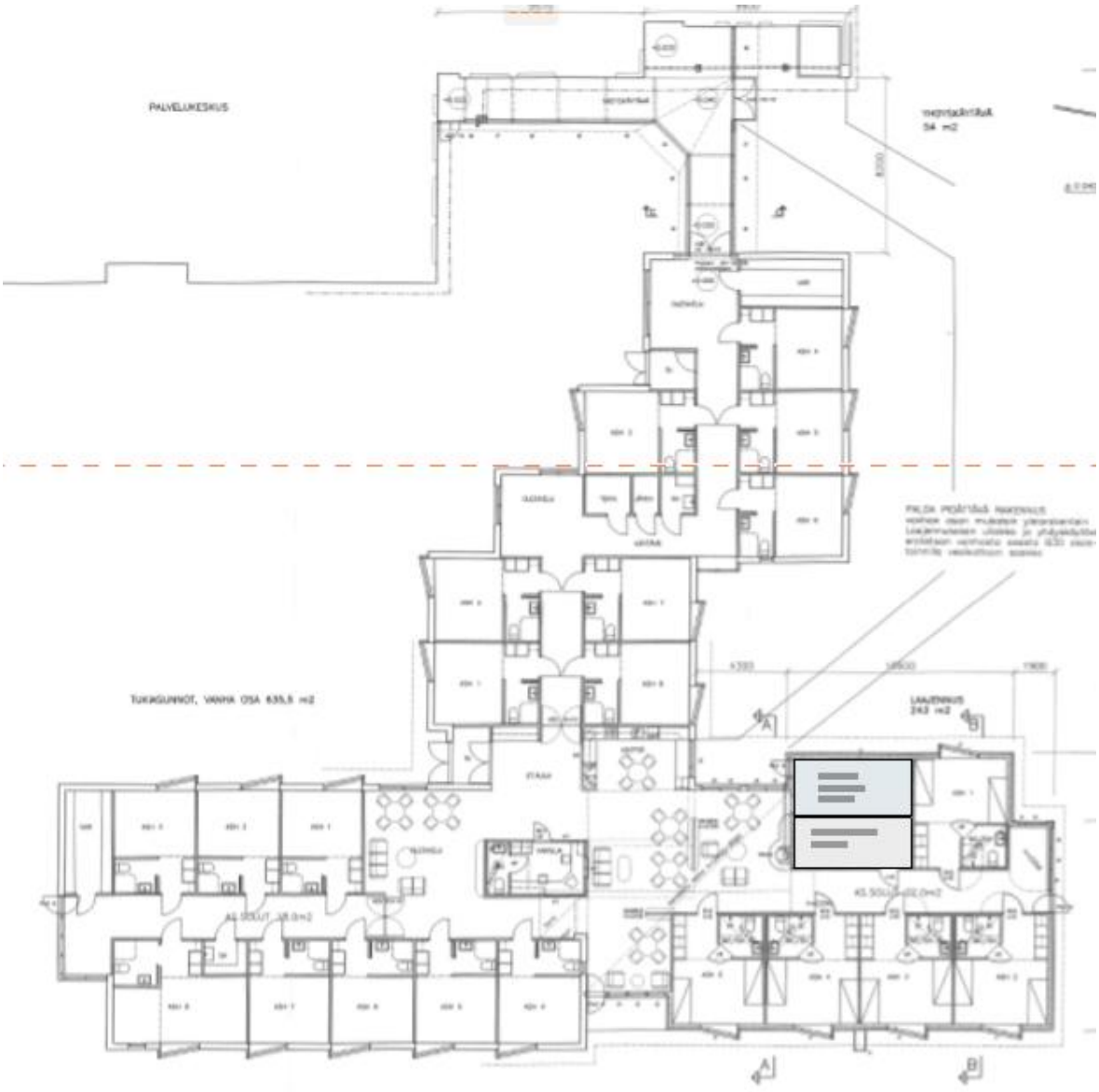
Voimassa oleva asemakaava

12.3. Kuvaus (paikka ja toimija)

Kohde toimii nykyisin ikäihmisten ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkönä, jossa asukkaille tehdään asumiskykyarviointia. Asukkaat asuvat kohteessa lyhytaikaisesti. Kohteessa on 21 ryhmäkotiasuntoa, joissa on suurimmaksi osaksi pienet asukas- ja kylpyhuoneet. Hanke voisi toimia myös yhteisöllisen asumisen kohteena. Hankkeesta on sisäyhteys suoraan ikäihmisten päivä- ja toimintakeskukseen.

12.4. Kohteen pohjapiirustukset

Nykyinen pohjapiirustus alla. Kuvasta puuttuu IV-korjauksessa tehty IV-konehuone. Saunatilat on korvattu pyykkituvalla.



12.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista

Hankkeessa on selvitetty ja tehty luonnossuunnitelma, jossa pienet kylpyhuoneet on korvattu nykymitoituksen mukaisilla esteettömillä kylpyhuoneilla. Lisäksi on osittain yhdistetty kaksi asuntoa isommaksi asunnoksi. Jokaiseen asuntoon on lisätty keittiöt. Kohteeseen on esitetty 18 esteetöntä uusittua asuntoa.

12.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut

Alla luonnossuunnitelma. Muuttuneet asunnot on esitetty keltaisella värillä.



Luonnoksessa nykyisiä pieniä asuinhuoneita ja asuntoja järjestellään uudelleen, jotta tiloihin voidaan toteuttaa nykymitoituksen mukaisia esteettömiä kylpyhuoneita. Osaa asunnoista yhdistetään suuremmiksi kokonaisuuksiksi. Jokaiseen suunniteltuun asuntoon osoitetaan keittiö, mikä tukee asuntojen itsenäistä käyttöä. Muutosten jälkeen rakennukseen on esitetty 18 esteetöntä asuntoa. Piirustuksessa muuttuneet asunnot on merkitty keltaisella. Ratkaisuissa hyödynnetään osittain jo aiemmin esteettömiksi muutettuja tiloja, jolloin kaikkien asuntojen korjaustarve ei ole saman laajuinen.

12.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset

Kohteen muutostöiden kustannusarvio on laadittu 27.1.2026. Kustannusarvio on laadittu Haahtela-Tavoitehintalaskelmalla. Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa sekä tarkemmin kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Uudet asunnot on huomioitu Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina, asuntokohtaisesti. Asuntojen uudet kylpyhuonetilat (10 kpl) vähennetty asuinhuoneiston kokonaispinta-alasta ja huomioitu uusina tiloina ja rakenteina. Osa asunnoista (6kpl) on asuintilat jo uusittu esteettömyydeltään soveliaiksi, joten niiden muutostyöt on huomioitu kustannusarviossa kevyempinä. Koko rakennuksen muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa. Kustannusarvioon huomioidut tilat mm. teknisisä tiloja ja käytävätilat on esitetty tilaluettelossa. Asuntoihin on huomioitu LVIAS töiden osalta keittiövaraukset. Asuntoihin ei toteuteta keittiöitä valmiiksi saakka.

Tavoitehintalaskelman mukaiset laajuustiedot:

Yhteensä 16 asuntoa	421 as-m2
Yhteistilat	178 m2
Hyötypinta-ala yht.	599 oh-m2
Kokonaisala	683 brm2

Kustannustaso 96,0 (1/2026), Seinäjoki

Kohteen muutostöiden rakennuskustannukset:

Suunnittelukustannukset	58 000 €
Rakennuttajan kustannukset	45 000 €
Rakennustekniset työt	350 000 €
LVIA- työt	148 000 €
Sähkötyöt	76 000 €
Hankevaraus (8,9 %)	66 000 €
Yhteensä, alv 0 %	743 000 € (1 240 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	932 000 € (1 556 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	58 280 € / asunto
Yhteensä, alv 25,5 %	2 213 € / as-m2

Muutostöiden laskennallinen korjausaste on 44,8 %.

Kohteen muutostöiden tarkempi kustannusarvio liitteineen on raportin liitteenä.

13. Kohde Kurikka (Jurva) Reininkulma, Sairaalatie 1

Kohdetyyppi:	Ikääntyneiden ympärivuorokautisen palveluasumisen kohde
Paikkoja:	Nykyisin 30 asukaspaikkaa. Osa huoneista poissa käytöstä
Palveluntuottaja:	Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue

13.1. Rakennuksen tiedot

Rakennuspaikka(/hallinta):	Kunta
Tontin omistus:	Kunta
Rakennuttaja:	Kunta
Valmistumisaika:	1988



Valokuva, Reininkulma, sisäänkäynti





Valokuva, Reininkulma, asunnon WC-tila ja käytävätilaa

13.2. Asemakaava

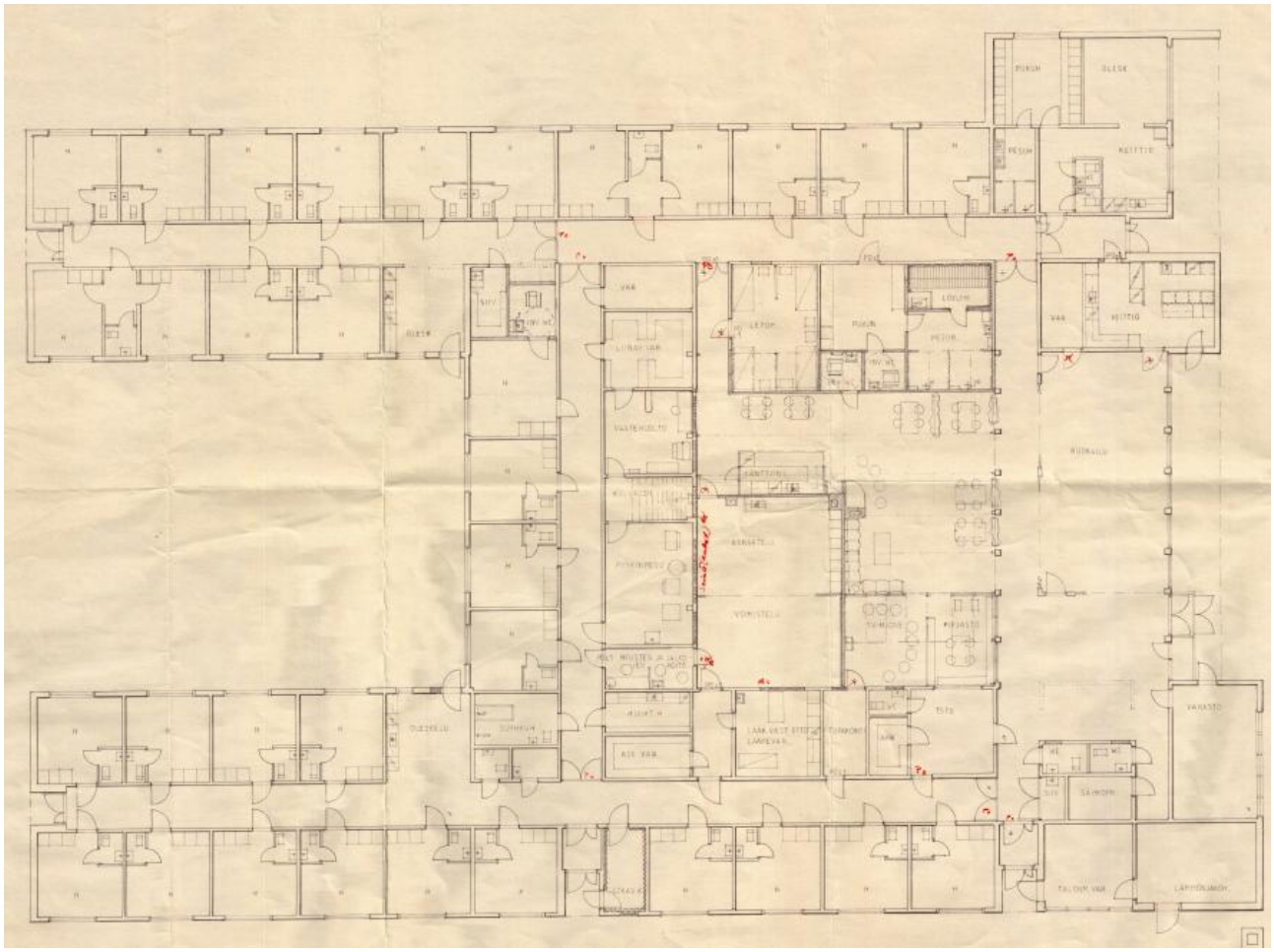
Voimassa oleva asemakaava.

13.3. Kuvaus (paikka ja toimija)

Kohde on ympärivuorokautisen palveluasumisen käytössä. Osa asukashuoneista on käyttämättöminä, johtuen huoneiden pienestä koosta ja omien esteettömien kylpyhuoneiden puuttumisesta.

13.4. Kohteen pohjapiirustukset

Alla alkuperäinen pohjapiirustus.

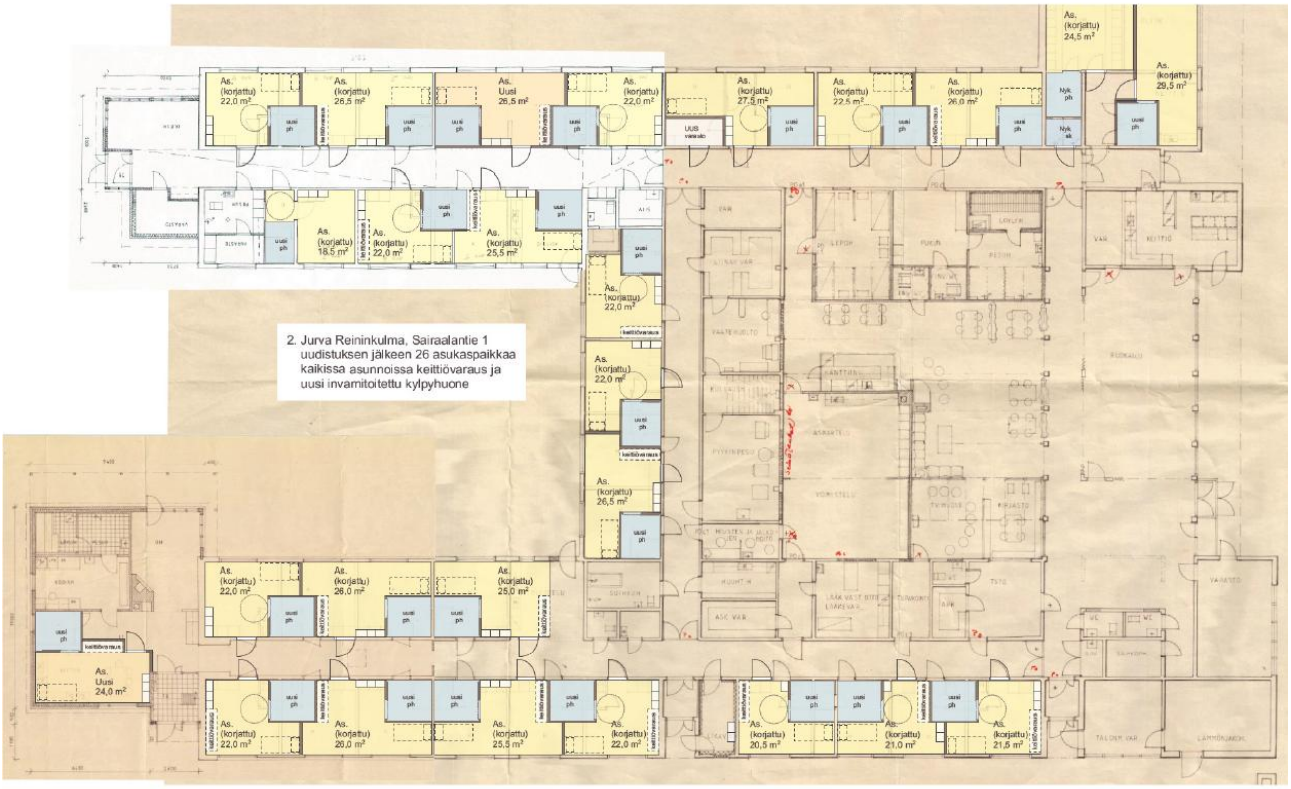


13.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista

Suunnitelmissa on pyritty saamaan ratkaisu, jossa koko rakennus olisi tehokkaassa käytössä. Pieniä asuinhuoneita on yhdistetty ja niihin on suunniteltu uudet esteettömät kylpyhuoneet.

13.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut

Alla uusi luonnossuunnitelma. Suunnitelmassa on esitetty 26 esteetöntä ja uudella invamitoitetulla kylpyhuoneella varustettua asuntoa. Kaikkiin asuntoihin on lisätty keittiövaraukset.



Rakennuksen huonejakoa muutetaan yhdistämällä pieniä asuinhuoneita toimivammiksi asunnoiksi. Luonnossuunnitelmassa esitetään yhteensä 26 esteetöntä asuntoa, joihin suunnitellaan uudet invamitoitetut kylpyhuoneet. Kaikkiin asuntoihin osoitetaan keittiövaraus, jotta niiden käyttö itsenäisinä asuntoina olisi mahdollista. Muutokset koskevat erityisesti huoneistojen sisäistä tilajakoa, pesutiloja ja tarvittavia taloteknisiä varauksia. Piirustuksen avulla voidaan tarkastella uuden asuntojaon sijoittumista nykyiseen rakennusrunkoon.

13.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset

Kohteen muutostöiden kustannusarvio on laadittu 26.1.2026. Kustannusarvio on laadittu Haahtela-Tavoitehintalaskelmalla. Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa sekä tarkemmin kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Uudet asunnot on huomioitu Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina, asuntokohtaisesti. Asuntojen uudet kylpyhuonetilat (26 kpl) vähennetty asuinhuoneiston kokonaispinta-alasta ja huomioitu uusina tiloina ja rakenteina. Koko rakennuksen muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa. Kustannusarvioon huomioidut tilat mm. käytävätilat on esitetty tilaluettelossa. Asuntoihin on huomioitu LVIAS töiden osalta keittiövaraukset. Asuntoihin ei toteuteta keittiöitä valmiiksi saakka.

Tavoitehintalaskelman mukaiset laajuustiedot:

Yhteensä 26 asuntoa	622 as-m2
Yhteistilat	255 m2
Hyötypinta-ala yht.	877 oh-m2
Kokonaisala	1002 brm2

Kustannustaso 96,0 (1/2026), Seinäjoki

Kohteen muutostöiden rakennuskustannukset:

Suunnittelukustannukset	123 000 €
Rakennuttajan kustannukset	96 000 €
Rakennustekniset työt	748 000 €
LVIA- työt	322 000 €
Sähkötyöt	169 000 €
Hankevaraus (8,2 %)	131 000 €
Yhteensä, alv 0 %	1 590 000 € (1 813 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	1 995 000 € (2 275 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	76 800 € / asunto
Yhteensä, alv 25,5 %	3 207 € / as-m2

Muutostöiden laskennallinen korjausaste on 66,4 %.

Kohteen muutostöiden tarkempi kustannusarvio liitteineen on raportin liitteenä.

14. Kohde Veteli Puukorventie 10 ja Haukantie

Kohdetyyppi:	Vuokra-asuntokohde
Paikkoja:	Asuntoja kohteissa yhteensä 11 kpl
Palveluntuottaja:	Jos tarvetta palveluille, hva kotipalvelu

14.1. Rakennuksen tiedot

Rakennuspaikka(/hallinta):	Oma, kunnan vuokrataloyhtiö
Tontin omistus:	Oma
Arkkitehti:	HT Nikkarit Oy ja Jupaka Oy
Rakennuttaja:	Kunnan vuokrataloyhtiö
Rakennusyhtiö:	HT Nikkarit Oy ja Jupaka Oy
Valmistumisaika:	Puukorventie 2009 ja Haukantie 2007





Valokuva, Puukorven tien talon takapiha ja esteellistä etupihaa



Valokuva, Haukantien esteellisiä sisäänkäyntejä

14.2. Asemakaava

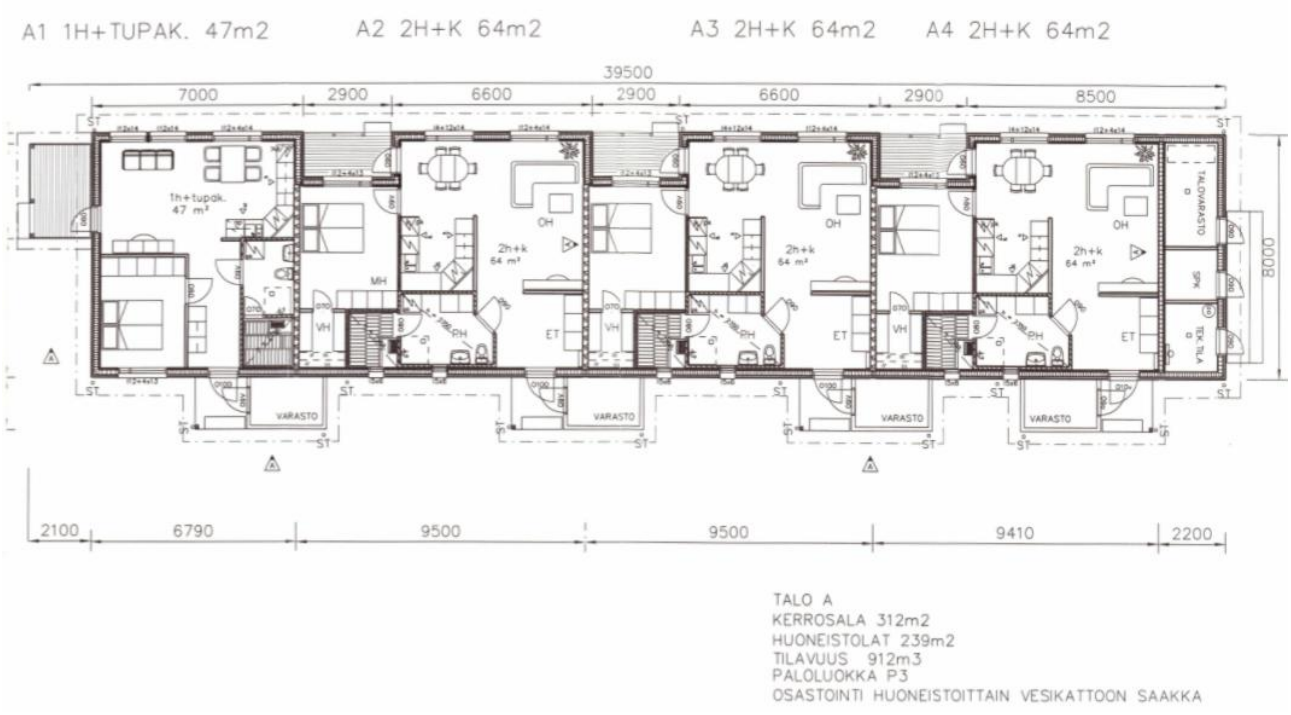
Voimassa oleva asemakaava.

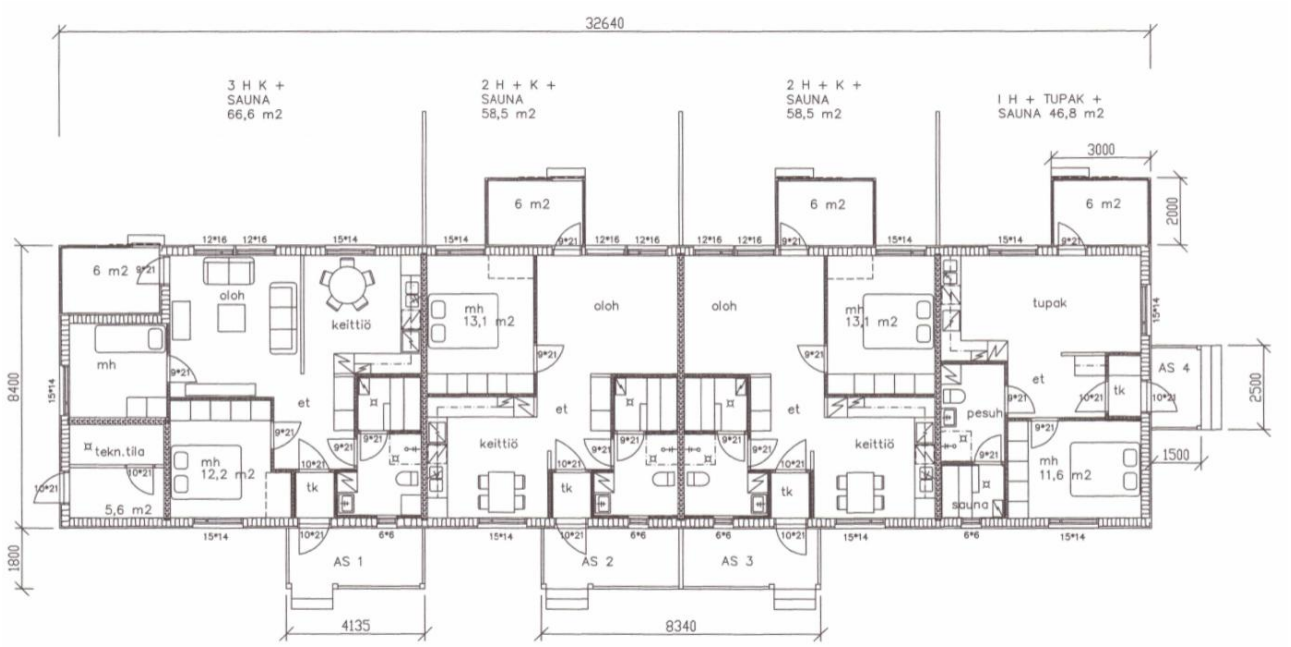
14.3. Kuvaus (paikka ja toimija)

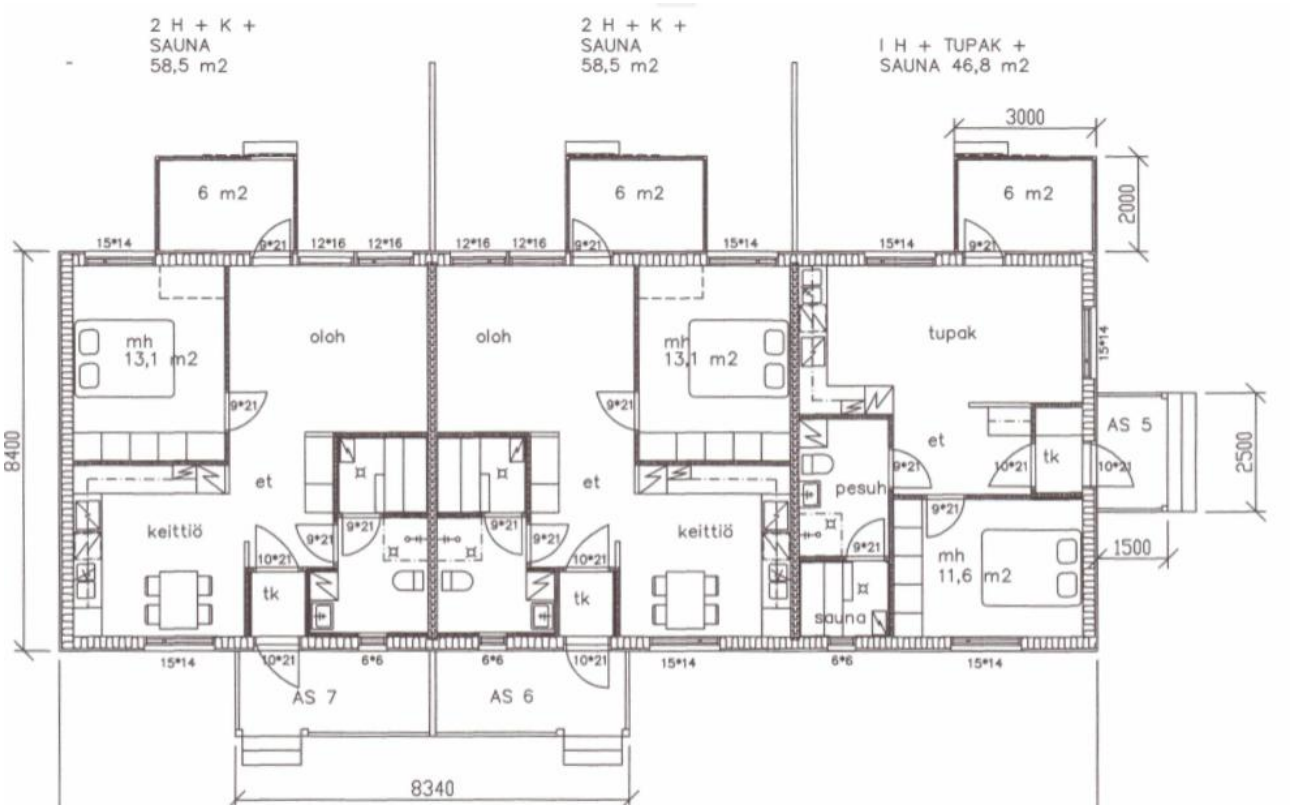
Hankkeessa mukana olevat kohteet ovat Vetelin kunnan omistaman vuokrataloyhtiön omistamia asuntokohteita. Kohteissa on haasteita suurempien asuntojen kanssa. Haukantien kohteessa on toteutettujen kylpyhuoneiden kalustamisratkaisut toteutettu epäkäytännöllisesti.

14.4. Kohteen pohjapiirustukset

Alla kohteiden nykyiset pohjapiirustukset.





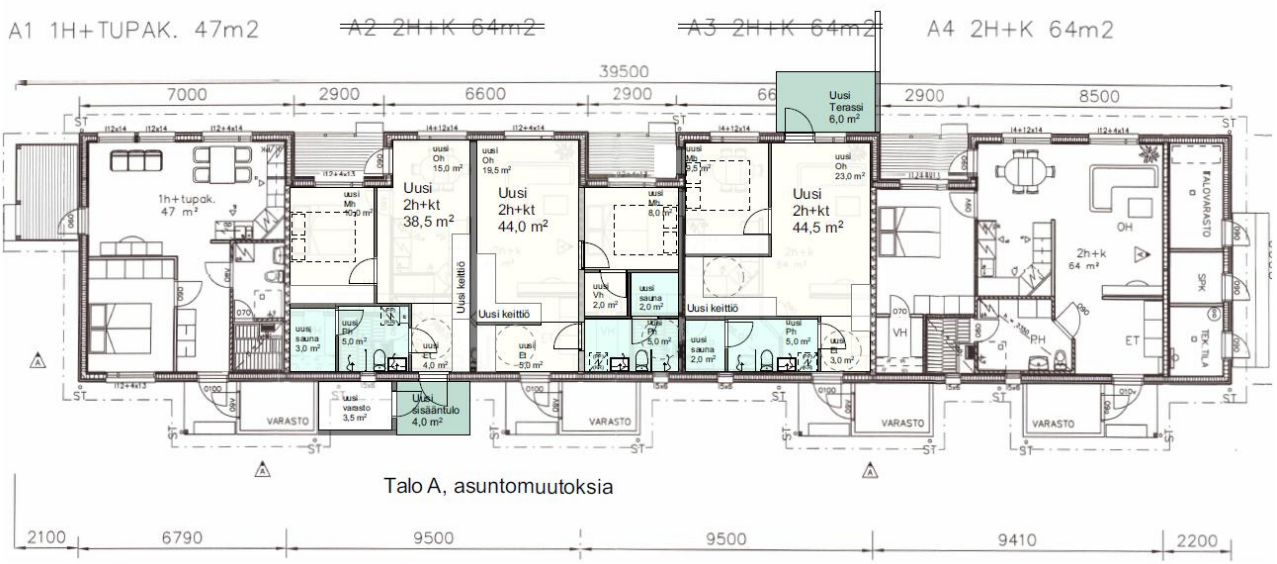


14.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista

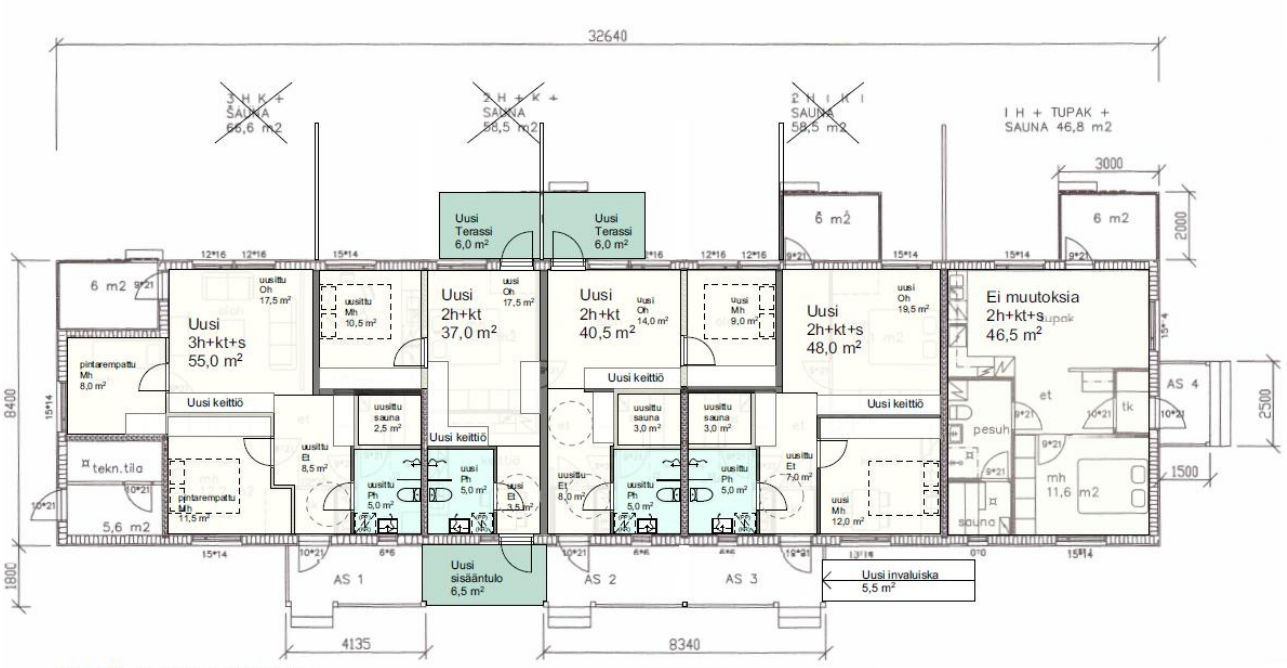
Luonnossuunnitelmissa on tutkittu, miten kohteisiin saataisiin lisää asuntoja jakamalla isompia asuntoja pienemmiksi. Osaltaan jakamista vaikeuttaa asuntojen väliset kantavat betoniseinät, joihin voi tehdä vain rajallisesti uusia oviaukkoja. Haukantien kohteessa on toiseen taloon esitetty asuntomuutoksia. Talo B on jätetty entiselleen.

14.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut

Alla on esitetty muutosluonnokset. Muutosalueet näkyvät värillisinä.
Ensimmäinen kuva on Puukorventien kohteesta (talo A) ja toinen kuva Haukantieltä (talo A). Haukantien talo B ei sisällä muutoksia.



Talo A, asuntomuutoksia



Talo B, asuntomuutoksia

Haukantie TALO A, ei tehdä muutoksia

Puukorventien ja Haukantien kohteissa on tutkittu suurten asuntojen jakamista pienemmiksi itsenäisiksi asunnoiksi. Muutosluonnokset osoittavat, mihin asuntoihin uusi tilajako voidaan sijoittaa ja miten kulkuyhteydet järjestetään. Rakennusten kantavat betoniset huoneistojen väliset seinät rajoittavat uusien oviaukkojen ja huoneistojakojen toteuttamista. Puukorventien kohteen sekä Haukantien A-talon muutokset on esitetty erillisissä piirustuksissa. Haukantien B-taloon ei esitetä muutoksia. Ratkaisut ovat luonnostasoisia, ja rakenteelliset toteuttamisedellytykset on tarkistettava jatkosuunnittelussa.

14.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset

Puukorventie 10,

Kohteen muutostöiden kustannusarvio on laadittu 3.3.2026. Kustannusarvio on laadittu Haahtela-Tavoitehintalaskelmalla. Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa sekä tarkemmin kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Asuntojen huonetilat on huomioitu kustannusarvion Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina tiloittain. Kustannusarvioon huomioidut asuntojen ulkopuoliset tilat on myös esitetty tilaluettelossa. Koko rakennuksen muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa. Keittiöiden ja makuhuoneiden kalusteet uusitaan muutostöiden yhteydessä.

Tavoitehintalaskelman mukaiset laajuustiedot:

Yhteensä 3 asuntoa	127 as-m2
Ulkopuoliset tilat	14 m2
Hyötypinta-ala yht.	141 oh-m2
Kokonaisala	168 brm2

Kustannustaso 96,0 (3/2026), Kokkola

Kohteen muutostöiden rakennuskustannukset:

Suunnittelukustannukset	29 000 €
Rakennuttajan kustannukset	22 000 €
Rakennustekniset työt	185 000 €
LVIA- työt	73 000 €
Sähkötyöt	27 000 €
Hankevaraus (8,7 %)	32 000 €
Yhteensä, alv 0 %	368 000 € (2 610 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	462 000 € (3 277 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	154 000 € / asunto
Yhteensä, alv 25,5 %	3 638 € / as-m2

Muutostöiden laskennallinen korjausaste on 76,0 %.

Kohteen muutostöiden tarkempi kustannusarvio liitteineen on raportin liitteenä.

Haukantie 2,

Kohteen muutostöiden kustannusarvio on laadittu 3.3.2026. Kustannusarvio on laadittu Haahtela-Tavoitehintalaskelmalla. Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa sekä tarkemmin kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Asuntojen huonetilat on huomioitu kustannusarvion Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina tiloittain. Kustannusarvioon huomioidut asuntojen ulkopuoliset tilat on myös esitetty tilaluettelossa. Koko rakennuksen muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa. Keittiöiden ja makuhuoneiden kalusteet uusitaan muutostöiden yhteydessä.

Tavoitehintalaskelman mukaiset laajuustiedot:

Yhteensä 4 asuntoa	178 as-m2
Ulkopuoliset tilat	25 m2
Hyötypinta-ala yht.	203 oh-m2
Kokonaisala	244 brm2

Kustannustaso 96,0 (3/2026), Kokkola

Kohteen muutostöiden rakennuskustannukset:

Suunnittelukustannukset	41 000 €
Rakennuttajan kustannukset	32 000 €
Rakennustekniset työt	265 000 €
LVIA- työt	107 000 €
Sähkötyöt	40 000 €
Hankevaraus (7,6 %)	40 000 €
Yhteensä, alv 0 %	525 000 € (2 586 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	659 000 € (3 246 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	165 000 € / asunto
Yhteensä, alv 25,5 %	3 702 € / as-m2

Muutostöiden laskennallinen korjausaste on 74,1 %.

Kohteen muutostöiden tarkempi kustannusarvio liitteineen on raportin liitteenä.

15. Kohde Varkaus Antinpuisto 8

Kohdetyyppi:	Vuokra-asuntokohde
Paikkoja:	Asuntoja talossa 30 kpl
Y-tunnus:	0609659-2
Palveluntuottaja:	Pohjois-Karjalan hva

15.1. Rakennuksen tiedot

Rakennuspaikka(/hallinta):	Oma, kaupungin vuokrataloyhtiö
Tontin omistus:	Oma
Arkkitehti:	Varkauden Kaupungin arkkitehtiosasto
Rakennuttaja:	Kaupungin vuokrataloyhtiö
Rakennusyhtiö:	Useita kellarin ja 1. krs muutoksia käytön aikana.
Valmistumisaika:	1950-luvun alkupuolella



Valokuva, Antinpuisto 8 etupihan puoli





Valokuva, Antinpuisto 8 sisäpuolen tiloja

15.2. Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava.

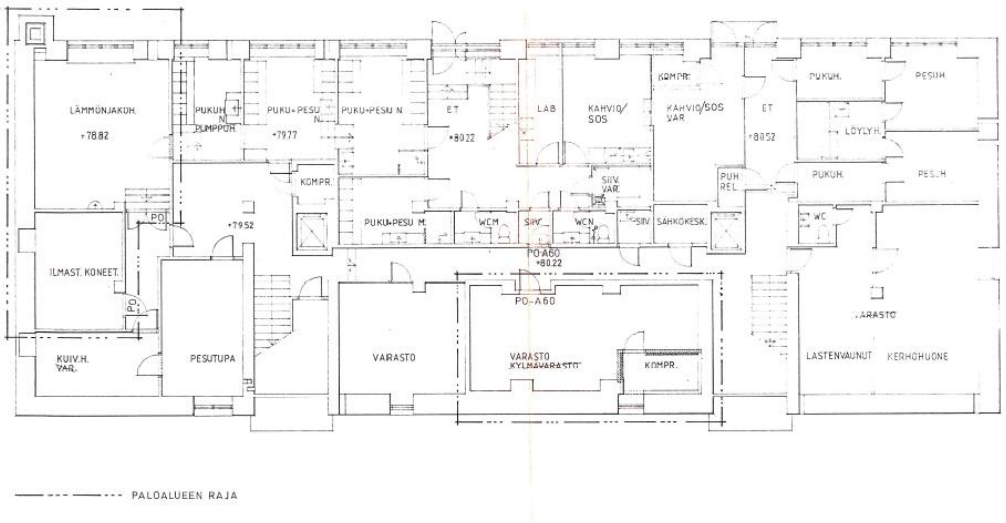
15.3. Kuvaus (paikka ja toimija)

Kohteena oleva seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo on Varkauden Kaupungin vuokrataloyhtiö Wartalo Kodit Oy omistuksessa. Kohteissa on haasteita suurempien asuntojen vuokraamisen kanssa, minkä vuoksi kohteen vuokrausaste on verrattain matala.

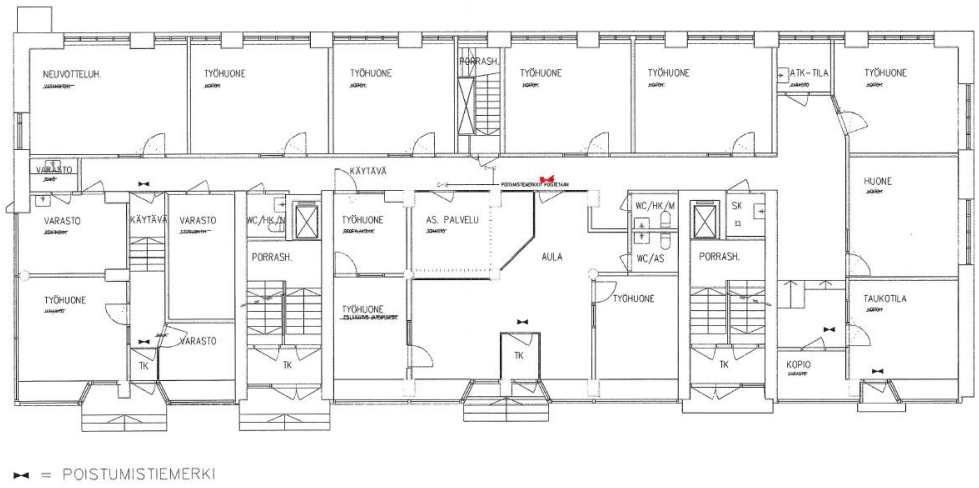
15.4. Kohteen pohjapiirustukset

Alla kohteen nykyiset pohjapiirustukset.

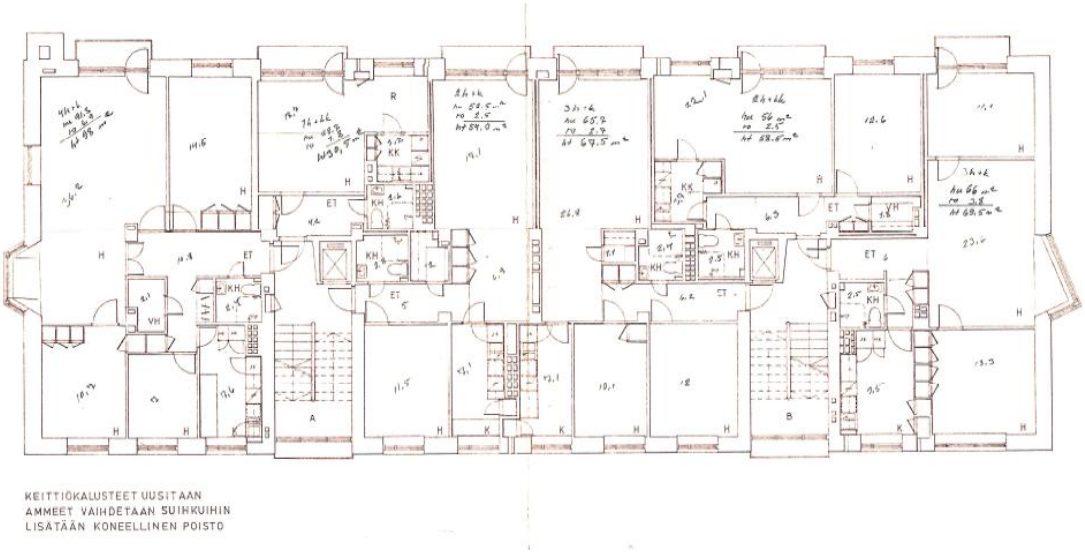
Kellarin pohjapiirustus:



Ensimmäisen kerroksen pohjapiirustus:



2.–6. kerroksen pohjapiirustus:



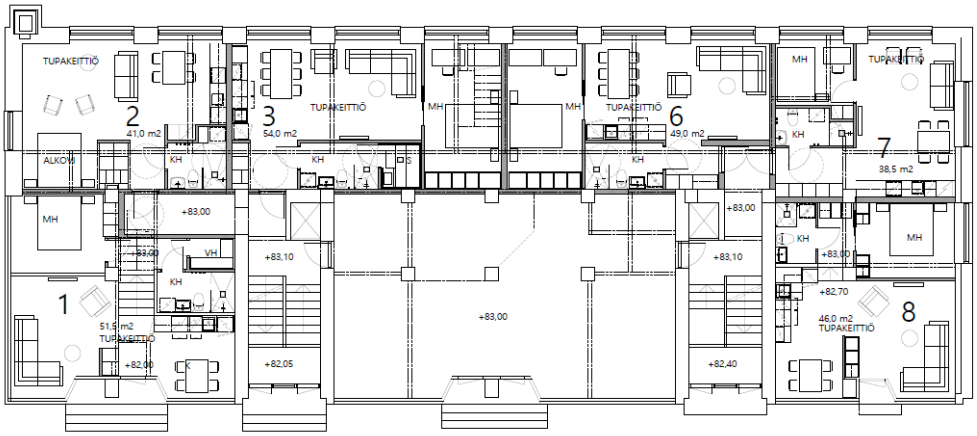
15.5. Huomiot rakentamisesta ja/tai suunnitteluratkaisuista

Luonnossuunnitelmissa on tutkittu, miten kohteisiin saataisiin lisää asuntoja jakamalla isompia asuntoja pienemmiksi. Osaltaan jakamista vaikeuttaa asuntojen väliset kantavat betoniseinät, joihin voi tehdä vain rajallisesti rakenteellisia muutoksia. Suunnitelmien mukaisten muutosten jälkeen kohteen 2. 6 kerroksessa sijaitsevat 30 asuntoa muutettu tilajaoiltaan 46 asunnoksi, sisältäen 1. krs toimistotilojen muutoksen asunnoiksi.

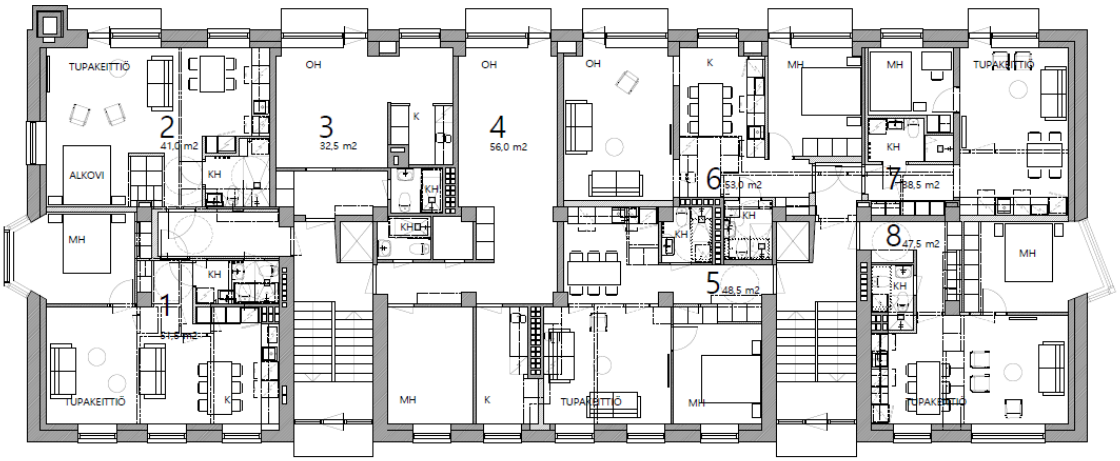
15.6. Kohteeseen suunnitellut ratkaisut

Alla on esitetty muutosluonnokset. Muutettavia väliseiniä on esitetty vaaleammalla värillä ja purettavat rakenteet on merkattu pistekatkoviivalla suunnitelmissa.

Ensimmäisen kerroksen pohjapiirustus



2. – 6. kerroksen pohjapiirustus



Ensimmäisen kerroksen toimistotiloihin sekä ylempien kerrosten nykyisiin asuntoihin on tutkittu uutta asuntotilajakoa. Luonnoksen mukaan rakennuksen 2.–6. kerroksen 30 asuntoa järjestellään uudelleen ja kokonaisuuteen sisällytetään ensimmäisen kerroksen toimistotilojen muuttaminen asunnoiksi. Suunnitelman mukaiseksi asuntojen kokonaismääräksi on ilmoitettu 46. Muutoksissa nykyisiä suurempia huoneistoja jaetaan pienemmiksi sekä muutetaan tarvittavia väliseiniä ja kulkuyhteyksiä. Piirustuksissa purettavat rakenteet on merkitty pistekatkoviivalla ja muutettavat väliseinät vaaleammalla värillä. Kantavien betoniseinien asettamat rajoitukset on huomioitava muutosten jatkosuunnittelussa.

15.7. Kohteeseen suunniteltujen ratkaisuiden aiheuttamat kustannukset

Kohteen muutostöiden kustannusarvio on laadittu 17.4.2026. Kustannusarvio on laadittu Haahtela-Tavoitehintalaskelmalla. Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa esitettyjen ja kustannusarvion Tilaluettelossa tarkemmin määritettyjen tilojen pinta-alat. Uudet asunnot (46 kpl) on huomioitu Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina, asuntokohtaisesti. Asuntojen kylpyhuone- ja wc tilat ovat tilatyypin ja korkeamman korjausasteensa vuoksi vähennetty asuinhuoneiston kokonaispinta-alasta ja huomioitu omina tiloinaan. Koko rakennuksen peruskorjausta ja muita muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa.

Suunnitteluratkaisussa esitetyt asuinkerrosten kevyitä rakenteita, huoneistojen välisiä raskaampia rakenteita sekä muita tilojen sisäpuolisia rakenteita puretaan pois. Oletuksena rakennuksen kantavat linjat ovat porrashuoneen seinillä, rakennuksen keskiosan seinillä sekä ulkoseinälinjoilla, jolloin suunnitelmissa esitetty purku ja uudet tilaratkaisut voidaan suorittaa. Uudet tilat toteutetaan suunnitelmien mukaisina, miltei koko kerroksen alalta. Huoneistojen välille rakennetaan uudet osastoivat seinät paikalla rakennettuna ja levyrakenteisina. Osa kylpyhuoneista ja keittiöistä sijaitsevat vanhojen viemärilinjojen läheisyydessä, jolloin LVV tekniikan päälinjat ovat hyödynnettävissä tilamuutoksia toteutettaessa. Joitain kylpyhuoneita ja keittiöitä on sijoitettu uudelle paikalle kerrospohjissa, jolloin niille on huomioitu suuremmat rakenteelliset ja LVIAS-tekniset korjaustyöt.

<u>Tavoitehintalaskelman mukaiset laajuustiedot:</u>

Yhteensä 46 asuntoa	2136 as-m2
Yhteistilat	398 m2 (muutosalueeseen kuuluvat)
Hyötypinta-ala yht.	2534 oh-m2
Kokonaisala	2910 brm2

Kustannustaso 96,0 (4/2026), Varkaus

Kohteen muutostöiden rakennuskustannukset:

Suunnittelukustannukset	167 000 €
Rakennuttajan kustannukset	104 000 €
Rakennustekniset työt	3 130 000 €
LVIA- työt	1 039 000 €
Sähkötyöt	582 000 €
Hankevaraus (8,5 %)	465 000 €
Yhteensä, alv 0 %	5 488 000 € (2 166 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	6 887 000 € (2 718 € / oh-m2)
Yhteensä, alv 25,5 %	149 700 € / asunto
Yhteensä, alv 25,5 %	3 224 € / as-m2

Muutostöiden laskennallinen korjausaste on 83,7 %

Kohteen muutostöiden tarkempi kustannusarvio liitteineen on raportin liitteenä.

Liitteet

KUSTANNUSARVIOT:

3.8 Raikukuja_Kustannusarvio_TH_18.9.2024, Kooste

4.8 Laukkarinne_Kustannusarvio_TH_23.9.2024, Kooste

5.8 Keskustie_Kustannusarvio_TH_26.2.2025, Kooste

6.8 Vesmannintie_Kustannusarvio_ROA_28.2.2025, Kooste

7.8 Paciuksenkaari 17_Kustannusarvio_10.6.2025, kooste

8.8 Messitytönkatu 5B_Kustannusarvio_9.6.2025, Kooste

9.8 Ramsinniementie 8_Kustannusarvio_TH_17.6.2025, Kooste

10.8 Ruotutorpankuja 15_Kustannusarvio_TH_11.6.2025, Kooste

11.8 Ruusulankatu 7_Kustannusarvio_TH_9.6.2025, Kooste

12.8 Tenavatie_Toiska_Kustannusarvio_27.1.2026, Kooste

13.8 Sairaalatie_Reininkulma_Kustannusarvio_26.1.2026, Kooste

14.8 Haukantie 2_Kustannusarvio_3.3.2026, Kooste

14.8. Puukorventie 10_Kustannusarvio_3.3.2026, Kooste

15.8 Antinpuisto 8_Kustannusarvio__17.4.2026, Kooste