

Ranta-Tampellankatu 14

Asemakaavan numero 8878 kohtuuhintaisen tuotannon taloudellisten edellytysten tarkastelu

28.3.2023



Taustaa ja lähtötietoja 1/2

- Kustannusarviot tehtiin tilapohjaisina kustannusarvioina Haahtela-Kiiraan kustannuslaskelmaohjelmalla.
- Kustannuslaskenta-aineistona ovat arkkitehdin viitesuunnitelma 17.10.2022 sekä rakennesuunnittelijan huomiot 31.10.2022.
- Kustannusarviot (5.1.2023) on jaettu hankkeittain seuraavien sivujen jaottelun mukaisesti. Kustannusarvion pohjana ovat olleet kyseisen jaottelun mukaiset tilaluettelot (23.12.2022).
 - Hankejako on melko keinotekoinen ja alustava esimerkiksi kellarikerrosten yhteistilojen suhteen koska suunnitelmaa ei ole tehty hankkeittain vaan yhtenä kokonaisuutena.
- Hankkeet:
 - Ryhmäkoti (kohtuuhintainen tuotanto)
 - Yhteisöllinen asuminen (kohtuuhintainen tuotanto)
 - Vapaaohitteinen asuminen
 - Pysäköinti

Taustaa ja lähtötietoja 2/2

- Hankkeisiin jako on tehty karkeasti muuttamatta viitesuunnitelmaa, esim. yhteistilat on tarkemmin mitoittamatta ja tutkimatta hankkeittain.
- Koko rakennuksen kustannuksia nostavat tekijät, esimerkiksi paalutus, kattopihat jne., on jaettu hankkeiden kustannuksiin hankkeiden laajuuksien suhteella
- Hankejako on tehty hyvin karkeasti kustannuslaskentaa varten ja se ei ole lopullinen
- Minkään hankkeen kustannuksissa ei ole arvioitu erikseen rahoituskustannuksia
- ARA-hankkeiden kustannusarviot on viety karkealla tarkkuudella ARA90-lomakkeelle kohtuuhintaisen rakentamisen toteutuskelpoisuuden arvioimiseksi

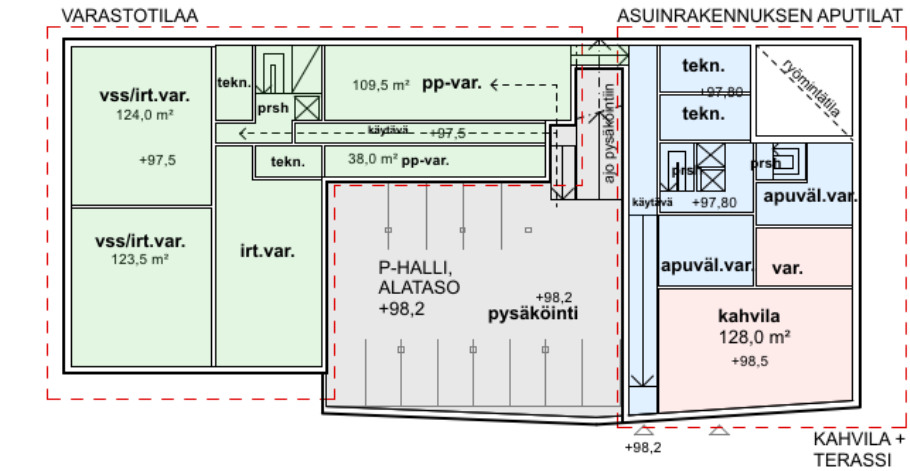
Jako hankkeisiin



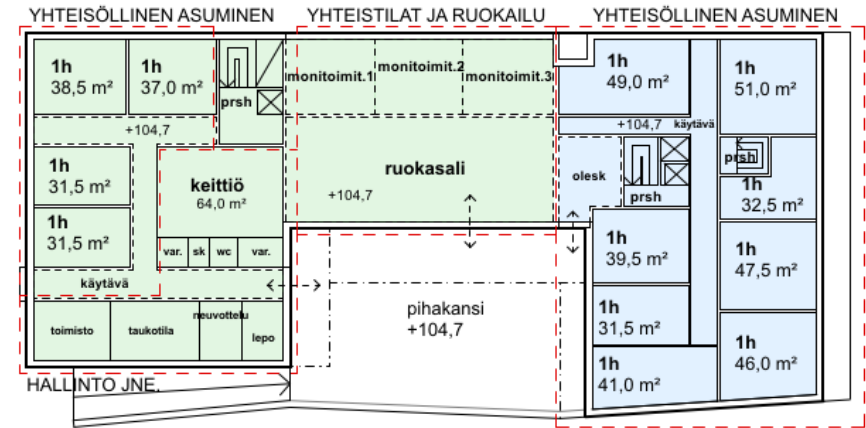
Jako hankkeisiin julkisivuissa



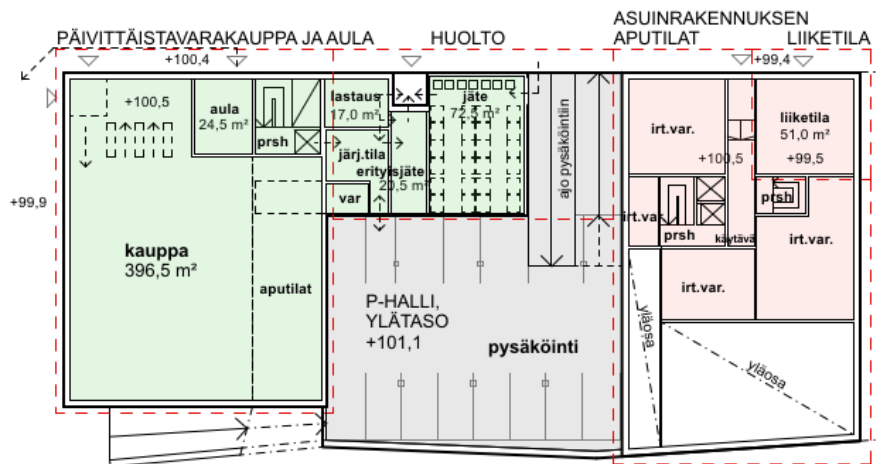
Jako hankkeisiin kellari – 4. krs



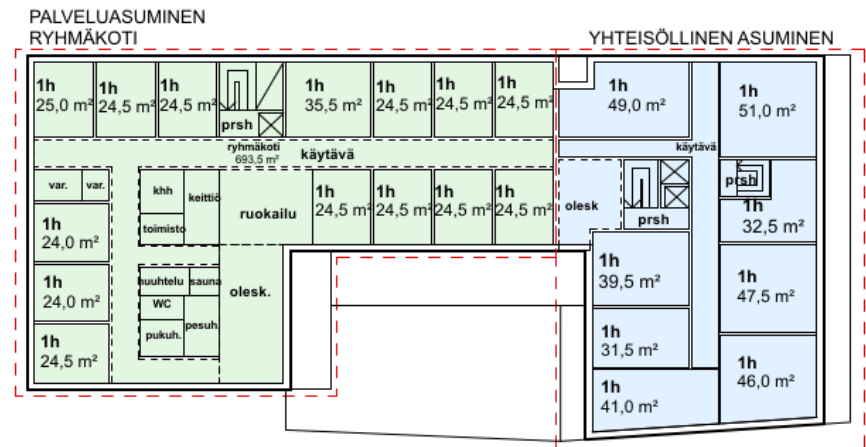
kellari
1:400



2. Kerros
1:400

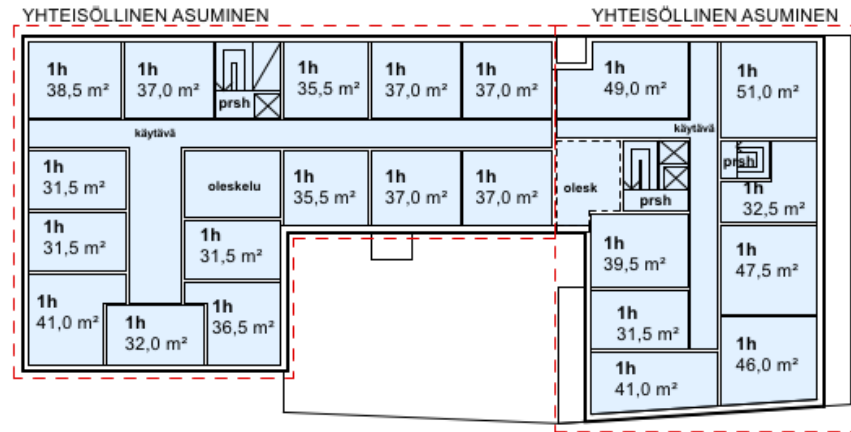


1. Kerros
1:400

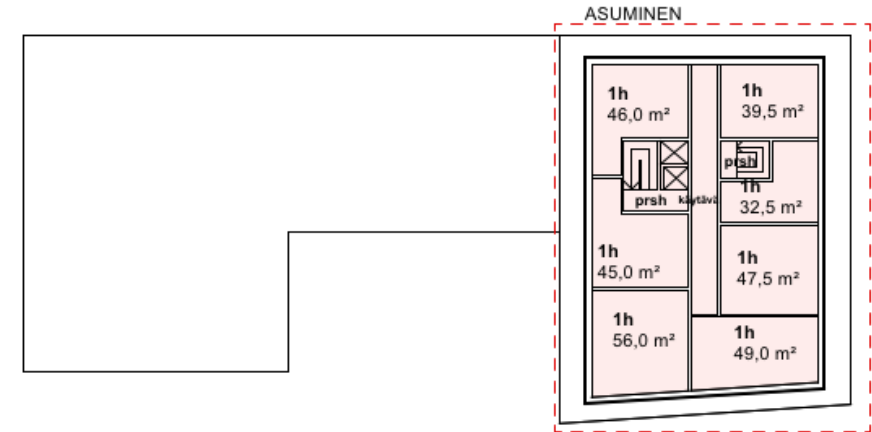


3.-4. kerros
1:400

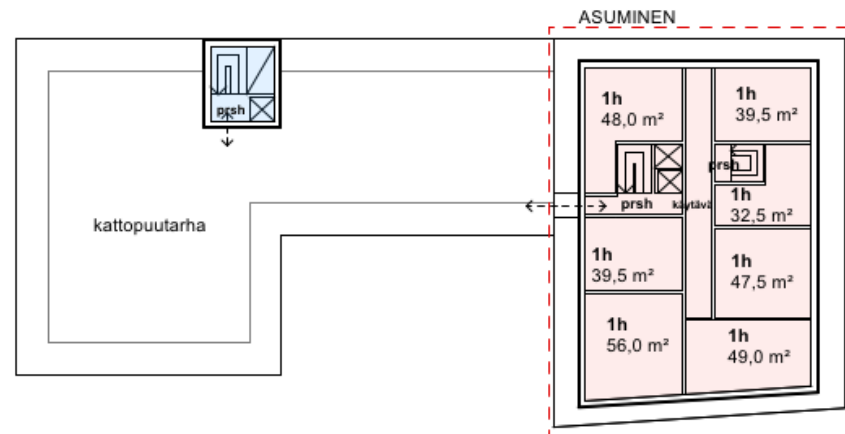
Jako hankkeisiin 5.-16.krs



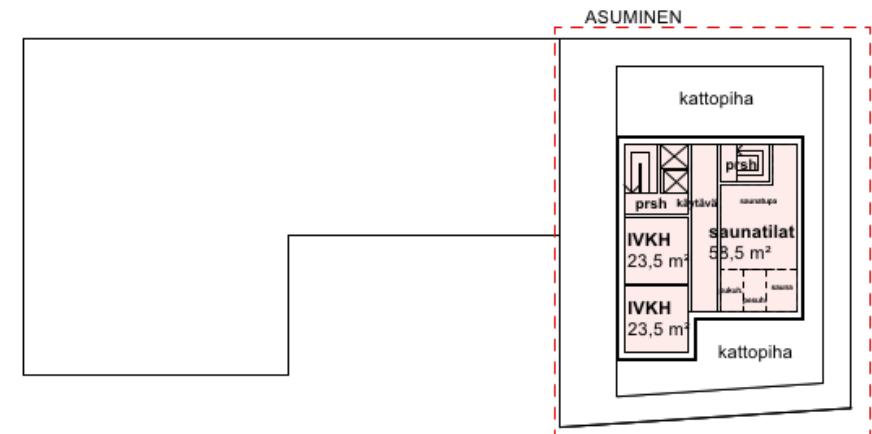
5.-6. kerros
1:400



8.-15. kerros
1:400



7. kerros
1:400



16. kerros
1:400

Hankkeiden laajuudet

- Autohalli
 - 901 brm²
- Ryhmäkoti (kohtuuhintainen tuotanto)
 - 3210 hm²
 - 3691 brm²
 - Rakennusoikeudellinen kerrosala, arvio 2989 kem²
 - 32 asuntoa/asuntoaikkaa
- Yhteisöllinen asuminen (kohtuuhintainen tuotanto)
 - 3808 hm²
 - 4582 brm²
 - Rakennusoikeudellinen kerrosala, arvio 4422 kem²
 - 68 asuntoa
- Vapaaarahoitteinen asuminen
 - 4004 hm²
 - 4737 brm²
 - Rakennusoikeudellinen kerrosala, arvio 4698 kem²
 - 63 asuntoa

Autohalli



Autopaikkalaskelma

- Liiketilat $\sim 700 \text{ kem}^2 \rightarrow$ autopaikkanormi $1/120 \rightarrow$ 6 autopaikkaa
- Ryhmäkoti $2989 \text{ kem}^2 \rightarrow$ palveluasuminen \rightarrow autopaikkanormi $1/600 \rightarrow$ 5 autopaikkaa
- Yhteisöllinen asuminen $4422 \text{ kem}^2 \rightarrow$ autopaikkanormi $1/200 \rightarrow$ 22 autopaikkaa
- Vapaarahoitteinen asuminen $4698 \text{ kem}^2 \rightarrow$ autopaikkanormi $1/150 \rightarrow$ 32 autopaikkaa

- Yhteensä tarve ~ 57 autopaikkaa
- Kohteen autohallissa 27 autopaikkaa; jakautuminen hankkeille:
 - Ryhmäkoti 5 autopaikkaa
 - Yhteisöllinen asuminen 22 autopaikkaa
 - Vapaarahoitteisen asumisen autopaikat ja liiketilojen autopaikat hankitaan velvoitepaikkoina muualta(?)
- Autohallin kustannusarvio $1\,780\,000 \text{ € alv } 0\% \rightarrow 65\,926 \text{ € / autopaikka} \rightarrow$ viedään tällä hinnalla hankkeille autopaikkamäärän perusteella

Hankkeet eriteltyinä

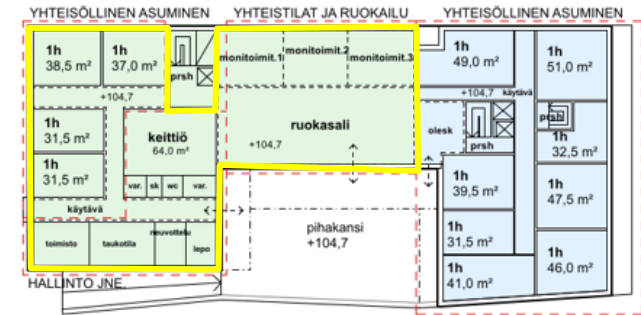


Ryhmäkoti (ARA)

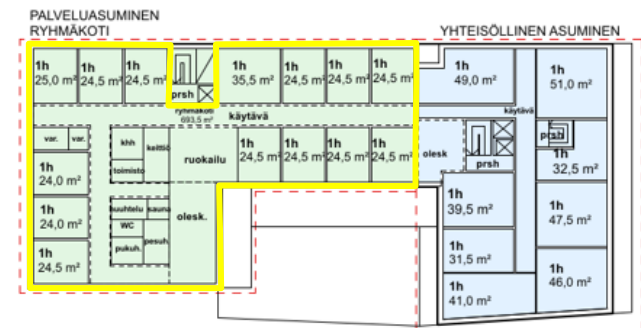


Hankkeen lähtötiedot ja laskentaolettamat

- Hankkeeseen sisältyvät sivun 5 mukaiset vihreällä merkatut tilat
 - ARA-rahoituksen piirissä muut tilat paitsi 1. kerroksen liiketilat aputiloineen sekä jätehuone (558,5 hm²)
 - Liiketilan rakentamiskustannukseksi arvioitu 3500€/hm² alv 0%
- Pysäköintivelvoitteeksi hankkeelle arvioitu 5 autopaikkaa, liiketilojen pysäköintikustannusta ei ole huomioitu ARA-hankkeen laskelmissa
- ARA-rahoitteisiin asuinneliöihin laskettu oheisessa kuvassa keltaisella merkatut tilat (tehostettu palveluasuminen)
 - Myös käytävät ja yhteistilat ovat siis näissä laskelmissa hintaa jakavissa hyötyneliöissä mukana → tarkemmassa suunnittelussa tarkennettava jolloin esim. toimistotilojen osalta jolloin €/hm² nousee
- Tonttivuokran perusteena käytetty 400 eur /kem², rakennusaika 2v
- Korkotuettavat kustannukset yht. 13 432 939 € alv 24%
 - 4185 € / hm² hintaa jakavat hyötyneliöt tarkennettava
 - 420 000 € / asuntopaikka
- Huomioita hankkeen suunnitelmasta:
 - Suunnitelma tehoton, asuntopaikkoja hankkeen kokoon nähden aivan liian vähän. Yhteistilat nyt ylimitoitettut koska suunnitelmassa ajateltu yhteiskäyttöön yhteisöllisen asumisen hankkeen kanssa → vaikuttaa hintaan nostavasti € / asuntopaikka
 - Kellarin tiloista iso osa kohdistuu tälle hankkeelle, esimerkiksi polkupyörävarastot -> vaikuttaa hintaan nostavasti €/hm² sekä €/asuntopaikka



2. kerro
1:40



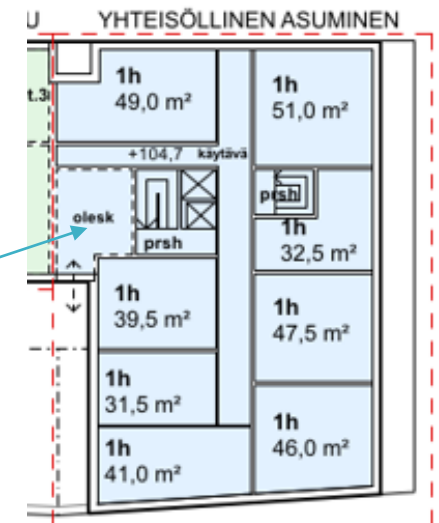
3.-4. kerro
1:40

Yhteisöllinen asuminen (ARA)



Yhteisöllinen asuminen - hankkeen lähtötiedot ja laskentaolettamat

- Hankkeeseen sisältyvät sivun 5 mukaiset sinisellä merkatut tilat
 - Kaikki tilat ARA-rahoituksen piirissä
- Pysäköintivelvoite arvioitu 20 autopaikkaa
- ARA-rahoitteisiin asuineliöihin on laskettu vain asuntojen neliöt
- Tonttivuokran perusteena käytetty 400 eur /kem², rakennusaika 2v
- Korkotuettavat kustannukset yht. 17 215 525 € alv 24%
 - 6412 €/hm²
 - 253 000 € / asunto
- Huomioita hankkeen suunnitelmasta:
 - Suunnitelma tehoton asm² / brm² → vaikuttaa hintaan nostavasti €/hm² ja €/asuntopaikka
 - tehostettavaa esim. 2.-5. kerrosten oleskelutilat asunnoiksi
 - Pysäköinti (normi ja hinta / paikka) rasittavat hanketta voimakkaasti (609 €/hm²)



ARA-hankkeet yhteensä



Ryhmäkoti ja yhteisöllinen asuminen yhteensä

- Korkotuettavat kustannukset
 - Ryhmäkoti + Yhteisöllinen asuminen yhteensä 30 648 464€ sis. alv
 - 4367 €/hm² sis. alv ryhmäkodin osalta hintaa jakavat hyötyneliöt tarkennettava tarkemmassa suunnittelussa
 - 306 000 € / asuntopaikka sis. alv
 - Suunnitelmaa tehostettava ja asuntopaikkoja lisättävä, ARA-hankkeet eivät tämän laskelman ja sen pohjana olevan viitesuunnitelman pohjalta ole toteuttamiskelpoisia ilman tehostamistoimia.

Vapaaehtoinen asuminen



Vapaaarahoitteinen asuminen - hankkeen lähtötiedot ja laskentaolettamat

- Hankkeeseen sisältyvät sivun 5 mukaiset pinkillä merkatut tilat
- Pysäköintivelvoite täytyy ratkaista kiinteistön ulkopuolella, ei ole huomioitu kustannusarviossa
- Tonttivuokran perusteena käytetty 950 eur /kem², rakennusaika 2v
- Kustannusarvio tonttivuokrineen yht. 18 192 000 € alv 24%
 - 4543 € / hm² ilman rakennuttajan katetta, tonttikustannusta ja pysäköinnin toteutuskustannusta



Kiitos!

