



BERATER

ASIKKALATALOT OY / ASIKKALAN KUNTA

Hankeselvitys

EHTOOKOTO -HANKE

Luonnosversio 18.5.2026

Tämän hankesuunnitelman ja yhteenvedon on laatinut: Niko Jokinen, Berater Oy

Sisällysluettelo

1.	HANKKEEN YLEISKUVAUS JA LÄHTÖKOHDAT.....	3
2.	NYKYISET KIINTEISTÖT JA PERUSKORJAUSTARVE	4
3.	NYKYINEN TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA	6
4.	UUDISRAKENTAMINEN JA UUSIEN ASUNTOJEN SUUNNITELMAT	9
5.	MAHDOLLISET URAKKAMUODOT JA HANKKEEN KILPAILUTUS SEKÄ TOTEUTUS	13
6.	VIRANOMAISTOIMENPITEET	14
7.	HANKKEEN AIKATAULUTUS.....	14
8.	KUSTANNUSARVIO JA HANKETALOUS.....	15
9.	HANKKEEN RISKIT	16

Liitteet:

- 1) Nykyisten rakennuksien kuntoarvio
-
- 2) Uusien asuntojen ARK Luonnospiirokset
-
-
- 3) Uusien asuntojen kustannuslaskelma
-

1. HANKKEEN YLEISKUVAUS JA LÄHTÖKOHDAT

1.1. Taustatietoja ja lähtökohdat

Tämä hankeselvitys on laadittu Asikkalatalot Oy:n sekä Asikkalan kunnan toimeksiannosta. Tässä hankeselvityksessä kerrotaan ja selvitetään yhteenvedona niitä perusteita, joilla nykyisten vuokratalojen purkua ja uudisrakentamisesta ollaan ehdottamassa sekä uudisrakentamisen ja asuntoprofiilien lähtökohtia, tarpeita ja kustannuksia.

Ehtookoto -vuokratalot käsittää nykyisellään kolme erillistä rakennusta, jotka aikanaan Ehtookoto ry on rakennuttanut, nykyisin kunnan omistamalle tontille.

Tiedot nykyisistä rakennuksista:

- 1. osan rakennusvuosi 1973. Kerrosala yhteensä 780 m² ja tilavuus 3750 m³.
 - Tässä asuntoja yhteensä 27 kpl.
 - 22 kpl yksiöitä (27m²)
 - 4 kpl kaksioita (38 m²)
 - 1 kpl kaksio (46 m²)
- 2. osan rakennusvuosi 1981. Kerrosala yhteensä 838 m² ja tilavuus 3640 m³.
 - Tässä asuntoja yhteensä 25 kpl.
 - 24 kpl yksiöitä (30 m²)
 - 1 kpl kaksio (60 m²)
- 3. osan eli rivitalon rakennusvuosi 1988. Kerrosala yht. 324 m² ja tilavuus 970 m³.
 - Tässä asuntoja yhteensä 8 kpl 32 m² yksiötä.

Asikkalan kunta on ostanut ko. kiinteistöt yhdistykseltä vuonna 2020 ja luovuttanut asuntojen hallinnoinnin ja vuokraustoiminnan kunnan vuokrataloyhtiölle Asikkalatalot Oy:lle.

Kohteeseen on noin kymmenen vuotta sitten (27.5.2015) teetetty Ehtookoto ry:n / OP-kiinteistökeskuksen toimeksiannosta kiinteistöjen kuntoarvio. Asikkalatalot Oy on tilannut omistajavaihdoksen jälkeen saman kuntoarvion päivityksen ja täydennystutkimuksen 10.10.2025.

Yhteenvedona kuntoarvion perusteella:

- Nykyiset rakennukset ovat perusteellisen peruskorjausremontin tarpeessa. Korjausvelkaa on paljon ja kunnostustoimenpiteet ja remontit on pääosin jäänyt vuosien saatossa tekemättä.
- Pesuhuoneiden käyttöikä on ns. loppu. Lisäksi rakenteet ja rakennukset ylipäänsä alkavat olla käyttöikänsä päässä. Kyseessä puurunkoiset rakennukset, jotka perustettu maanvaraisesti ja kahdessa rakennuksessa tasakatto sisäpuolisella vedenpoistolla.
- Talotekniset järjestelmät myös käyttöikänsä päässä ja vaativat laajaa uusimista / korjausta.

Nykyisin kohteessa vuokra-asuntoja yhteensä 60 kappaletta ja vuokrausaste vain noin 40 %, johtuen osittain asuntojen huonokuntoisuudesta sekä siitä että asuntoprofiili (paljon yksiöitä) ei vastaa kysyntää ja osittain myös siksi että asunnot eivät ole esteettömiä

2. NYKYISET KIIINTEISTÖT JA PERUSKORJAUSTARVE

2.1. Rakennusosien korjaustarpeet

Nykyiset rakennukset rakennettu eri aikaan ja ovat siis hieman eri ikäisiä, mutta vanhin rakennus on jo yli 50 vuotta ja toinenkin rakennus lähestyy jo 50 vuotta. Uusin rakennus on pienin yksikerroksinen rivitalo, joka sekin kohta jo 40 vuotta vanha. Mihinkään rakennukseen ei ole vuosien saatossa tehty suurempaa saneerausta. Lähinnä pienempiä korjauksia sitä mukaa, kun akuutteja korjaustarpeita ilmennyt.

Tiedossa olevat ja tehdyt remontit ja korjaukset:

- 1. ja 2.vaiheen rakennuksiin on ilmeisesti 2000-luvun alkupuolella uusittu vesikaton kermit. Tarkempi ajankohta ei tiedossa ja kuntoarvioraportin perusteella näissäkin vesikatteissa on jo pieniä puutteita esim. tiivistyksissä. Bitumihuopakatteella tekninen käyttöikä noin 30 vuotta. Tarkoittaa, että jos uusiminen on tehty 2000-luvun alkupuolella, niin myös vesikatteen korjaus/uusiminen tulossa ajankohtaiseksi tarkastelujaksolla.
- 1.vaiheen eli vanhimman rakennuksen käyttövesiputket uusittu vuonna 1997. Kuparisilla käyttövesiputkilla käyttöikä vaihtelee melko paljonkin välillä 15-30 vuotta. Tarkoittaa, että myös uusittujen vesijohtojen käyttöikä lopussa ja saneeraus olisi ajankohtainen.
- Kaukolämmön alakeskus uusittu vuonna 1996. Kaukolämpölaitteilla käyttöikä noin 25-30 vuotta, joka tarkoittaa, että myös kaukolämpölaitteiston sekä lämmitysjärjestelmän uusiminen olisi taas ajankohtaista.

Eri rakennusosien korjaustarpeita tarkemmin:

Lähes kaikissa rakennusosissa ja järjestelmissä on seuraavan 7-10 vuoden tarkastelujaksolla uusittavaa tai jotain huomioitavaa. Merkittävimmät korjaustarpeet:

- Perustukset ja sokkelit:
 - Sadevesi- ja salaojaremontti ja sokkelien vesieristäminen
- Julkisivujen peruskorjaus ja huolto
 - Paneeleiden ja eristeiden uusimia ja huoltomaalaukset. Huomioitava, että saattaa olla korjattavaa myös runkorakenteissa sekä lämpöeristeissä.
- Parvekkeiden perusteellinen ja rakenteellinen korjaus
- Märkätilojen peruskorjaukset
- Vesikattorakenteiden korjaus
 - 3.vaiheen rakennuksen peltikatteen uusiminen
 - 1. ja 2.vaiheen rakennuksissa varauduttava myös 10 vuoden sisällä uusimaan vesikate
- Ikkunoiden uusiminen 1. ja 2.vaiheen rakennuksissa ja 3.vaiheen rakennuksessa vähintään huolto
- Ulko-ovien uusiminen 1. ja 2.vaiheen rakennuksissa

- Huoneistojen sekä yleisten tilojen pintojen uusiminen ja saneeraus.
- Sähköjärjestelmien saneeraus
- Lämmitysjärjestelmien ja kaukolämpölaitteistojen uusiminen / saneeraus
- Käyttövesiputkien uusiminen ja vesikalusteiden uusiminen
- Viemärien mahdolliset korjaukset
- Ilmanvaihtoremontti (puhaltimien uusiminen, kanavien puhdistus ja venttiilien uusiminen/säätö)

Muuta huomioitavaa

Alun perin lämmitysmuotona ollut öljylämmitys ja vanha öljysäiliö mahdollisesti vielä maassa. Ainakaan tästä ei muuta tietoa löytynyt, joten siihen on syytä varautua.

2.2. PTS ja korjauskustannukset

Kuntoarvioraportissa oleva PTS (eli korjaustoimenpiteiden pitkän tähtäimen suunnitelma) on ns. tekninen PTS eikä siinä ole välttämättä huomioitu kokonaisuutta ja kaikkea kiinteistössä olevaa korjaustarvetta. Kuntoarvioraportissa olevan PTS-ehdotuksen mukaiset kustannukset perustuvat melko karkeaan määräarvioon.

Kuntoarviossa esitetyn PTS:n mukaan kiinteistöön kohdistuisi seuraavan 7 vuoden tarkastelujaksolla hieman yli 2 miljoonan euron korjauskustannukset.

Todellisuudessa mikäli saneerauksia ja remontteja suunniteltaisiin hieman tarkemmin, niin tulisi niitä osin niputtaa yhteen ja samalla korjata muutakin, kuten esim. sisäpintoja ja materiaaleja yms.

Lisäksi huomioitava, että jos peruskorjauskustannuksia halutaan verrata jollain tavalla uudisrakentamiseen, tulisi lähtökohtana olla, että kaikki peruskorjaustoimenpiteet ja saneeraukset suoritettaisiin niin perusteellisesti, että seuraavan 20-25 vuoden tarkastelujaksolla ei tule enää suurempia peruskorjaustarpeita. Tämä tarkoittaa, että lähempänä todellisuutta oleva vertailukelpoinen peruskorjauskustannus olisi noin 3 miljoonaa euroa (alv. 0%).

2.3. Perustelut purkamisella ja uudisrakentamisella

Nykyisten kiinteistöjen purkamista ja korvaamista uudisrakentamisella puoltaa useampikin seikka:

- 1) Nykyinen asuntoprofiili ei ole vuokrauksen kannalta toimiva. Vuokra-asuntoja yhteensä 60 ja nämä ovat pääosin pieniä asuntoja ja yksiöitä. Lisäksi nykyiset asunnot eivät pääosin ole nykystandardien mukaan esteettömiä. Asuntohakemusten perusteella kysyntää olisi enemmän perheasunnoille, joita nyt ei ole tarjota. Saneeraus ja peruskorjaus ei muuttaisi nykyisiä asuntoprofiileja eli asuntotyyppit eivät edelleenkään vastaisi kysyntää.
- 2) Nykyisten kiinteistöjen saneeraus- ja peruskorjaustarve on hyvin laaja ja kallis verrattuna uudisrakentamiseen.

- Laajan ja perusteellisen saneerauksenkin jälkeen jäisi vielä vanhoja rakennusosia ja riskirakenteita esim. alapohjien ja seinien osalta.
 - Nykyisiin asuntoihin jäisi myös rakenteellisista syistä saneerauksen jälkeenkin nykymittapuulla huonompi paloturvallisuus sekä ääneneristävyys asuntojen välille verraten uudisrakennukseen.
 - Energiatehokkuus ja energiakulut: Saneeraus- ja korjaustoimenpiteistä huolimatta vanhojen kiinteistöjen ja asuntojen energiatehokkuus ja energiakulutus jää huomattavasti heikommaksi mitä nykymääräysten mukaan tehdyssä uudiskohteessa.
- 3) Uudisrakentamisella mahdollista vaikuttaa tontin käyttöön ja toimivuuteen sekä asunto-profiiliin siten, että se vastaa kysyntää ja saada täyttöaste sen myötä paremmaksi ja tuotavammaksi.

2.4. Osittaisen purkamisen ja uudisrakentamisen vaihtoehto

Yksi hankesuunnittelussa esille noussut vaihtoehto oli sellainen, jossa purettaisiin vain kaksi vanhinta rakennusta, jotka korvattaisiin uudisrakennuksilla ja vuonna 1988 rakennettu rivitalorakennus säilytettäisiin ja saneerattaisiin.

Alla huomioita tähän vaihtoehtoon liittyen:

- Rivitalon tekniikka tulee purettavan vanhan rakennuksen kautta ja tämän osalta tulisi tehtäväksi jonkinlainen väliaikaisratkaisu, jotta säilytettävä rakennus saadaan pidettyä kunnossa ja lämmöt päällä.
- Säilytettävä rakennus tontilla rajoittaisi myös melko paljon tontin käyttöä ja uusien rakennusten sijoittelua ja parkkipaikkojen ym. sijoittumista ja muutakin suunnittelua, jolloin kokonaisratkaisu tulisi jonkin verran ”kärsimään”.
- Lisäksi rivitalossa olevat 8 kpl yksiöitä eivät asuntoprofiililtaan vastaa tämänhetkistä kysyntää Asikkalatalojen saamien vuokrahakemusten pohjalta.
- Peruskorjauksesta huolimatta rakennukseen jäisi vielä vanhoja riskirakenteita.

3. NYKYINEN TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

3.1. Yleistä

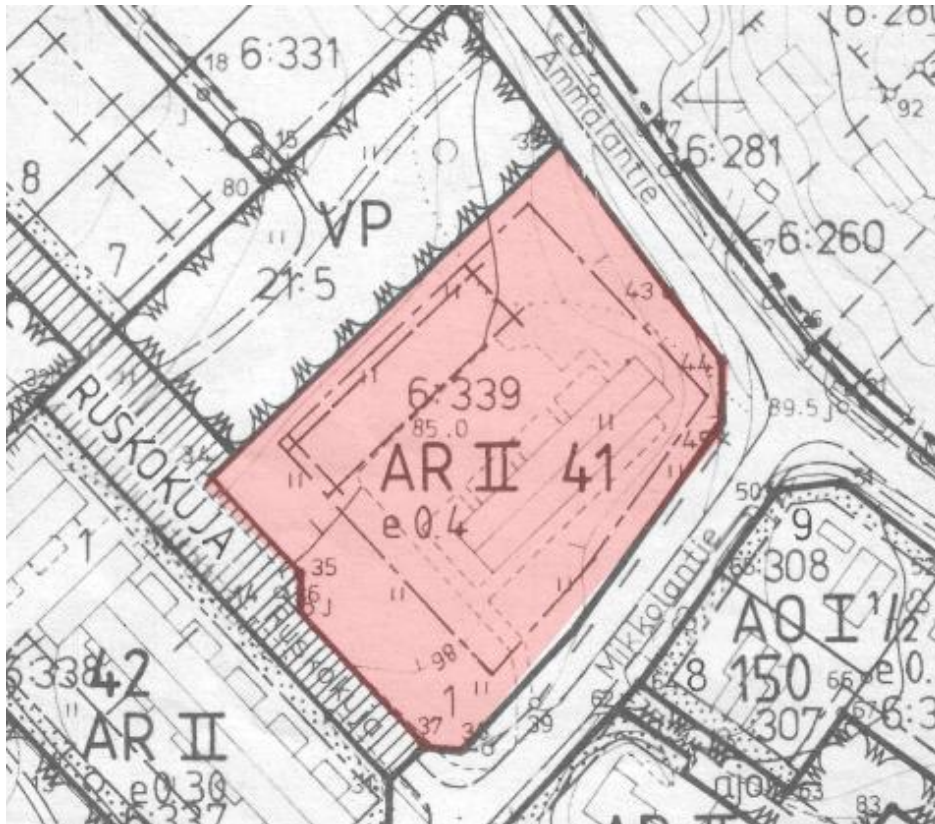
Nykyinen tontin ja rakennuspaikan sijainti on melko keskeisellä paikalla Asikkalan keskustan alueella. Kaava-alue on Anianpellon keskusta-alue. Kyseessä ns. kulmatontti, joka sijaitsee Ruskokujan, Mikkolantien ja Ämmäläntien välissä.

Tontin pinta-ala on noin 7416 m²



3.2. Kaava

Nykyinen kaava on vuodelta 1981 ja voimassa olevan kaavan mukaan tontti on tarkoitettu rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi, jossa sallitaan 2-kerroksiset rakennukset. Kaavan mukainen tontin rakennusoikeus on noin 2960 kem². Kaava ei varsinaisesti rajoita esim. julkisivumateriaaleja tai väritystä. Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on rivitaloille 1,2 ap / asunto, mutta tästä todennäköisesti voidaan vähäisenä poikkeamana rakennusluvan haun yhteydessä poiketa siten että autopaikkoja on 1 ap / asunto.



3.3. Perustamisolosuhteet

Pohjatutkimusta tai perustamisolosuhteita ei ole erikseen selvitetty hankesuunnittelun yhteydessä. Olettamuksena on, että perustusolosuhteet on sellaiset, että uudet rakennukset on mahdollista perustaa normaalisti maanvaraisesti kuten nykyisetkin on tehty. Suppea / kevyt pohjatutkimus on mahdollista tehdä vielä ennen hankkeen kilpailuttamisesta, jos maaperän olosuhteet halutaan varmistaa.

3.4. Kunnallistekniikka ja liittymät

Kunnallistekniikan liittymät on tontilla nykyiset ja olemassa ja nämä voidaan hyödyntää myös uusissa rakennuksissa. Liittymispisteet säilyy nykyisellään, vain tontin sisäisiä linjoja ja reittejä on tarpeen hieman muokata. Tontille tulee kaukolämpöliittymä, sähköliittymät sekä kunnallinen vesi- ja viemäriliittymä.

4. UUDISRAKENTAMINEN JA UUSIEN ASUNTOJEN SUUNNITELMAT

4.1. Yleistä

Hankesuunnittelun ja hankkeen lähtökohtana ollut, että vähintään puolet uusista asunnoista olisi perheasuntoja ja 2.kerroksisia, mutta myös esteettömiä 1.kerroksisia kaksioita ja yksiöitä tarvitaan.

Tarkkaa ns. ”lukkoon lyötyä” huoneistomäärää tai asuntajakoa ei suoraan suunnittelun lähtökohdaksi ollut, vaan se on muotoutunut osin asuntokysynnän ja suunnittelun aikana sen mukaan mikä tontille järkevästi mahtuu ja on tehtävissä myös kustannusten osalta.

Tällä hetkellä luonnossuunnitelmien mukaiset huoneistot:

- 1h + kt: 4 kpl (28 m2 asuntoja)
- 2h + kt: 8 kpl (44,5 m2 asuntoja)
- 3h + kt: 10 kpl (60 m2 asuntoja)
- 4h + kt: 6 kpl (77 m2 asuntoja)

YHT: 28 asuntoa

yht: 1530 huoneistoneliötä

Huoneistoneliöiden päälle tulee vielä mm. yhteisten tilojen pinta-alat, varastojen ja teknisten tilojen pinta-alat yms, jolloin kokonaiskerrosala on noin 2100 kem2.

Hankesuunnitteluun liittyen ja myös kustannuslaskennan takia on pyydetty arkkitehdiltä alustavia luonnoskuvia rakennuksista sekä niiden sijoittumisesta tontille.

Näillä lähtökohdilla on pyydetty arkkitehtitarjouksia hankesuunnitteluvaiheen luonnoksista. Saatujen tarjouksien perusteella päätettiin suunnittelijaksi valita Arkkitehtipalvelu Oy, jonka kanssa suunnitelmia lähdettiin kehittämään.

Hanketyöryhmän asettamia lähtökohtia ja linjauksia hankeselvitykseen ja alustaviin suunnitelmiin liittyen:

- Lähtökohtana kuntoarvioon perustuen on nykyisten kiinteistöjen purku ja uudisrakentaminen tontille.
- Kysyntää ja tarvetta erityisesti perheasunnoille. Asuntojen kokonaismäärä vähentyy nykyisestä.
- Yleiset sauna- ja peseytymistilat, joko talon yleisissä tiloissa (tai mahdollisesti erillisessä piharakennuksessa, jos sellainen mahtuu tontille ja kustannuksiin). Pyykkitila ja kuivaushuone sijoitettuna myös yhteisiin tiloihin tai erilliseen piharakennukseen.
- Väestönsuojatilat huomioituna määräysten mukaisesti ja näissä tiloissa voidaan huomioida asuntojen varasto-/häkkikomeroit. Lisäksi asuntokohtaiset pienet varastotilat jokaisen asunnon sisäänkäynnin viereen.

- Pysäköintipaikkojen mitoitus; vähintään 1 ap/asunto. Suunnitelmiin huomioitavaksi että 10 autopaikka olisi autokatoksessa, joissa sähköauton latausmahdollisuus.
- Tontin leikki- ja oleskelualueeksi riittää ns. minimimitoitus, koska lähistöltä / ihan vierestä löytyy jo iso puistoalue ja leikkialue.
- Asuntokohtaiset maantasolla olevat terassit, ei parvekkeita.

4.2. Muita suunnitteluperusteita ja lähtökohtia

Varsinaiset suunnitteluratkaisut ja toteutussuunnitelmat tullaan tekemään ja tarkentamaan vasta rakennuslupa- ja toteutussuunnitteluvaiheessa valitun SR-urakoitsijan toimesta. Tiettyjä lähtökohtia ja ratkaisuja voidaan määrittää ja pisteyttää kilpailutukseen ja myös nykyinen alueen kaava määrittää näitä osaltaan.

4.2.1. Julkisivut

Kaavassa ei varsinaisesti rajoituksia. Julkisivuissa suositaan puuta. Sovitettava ulkonäöltään ja väritykseltään ympäristöönsä ja muihin ympäröiviin rakennuksiin.

4.2.2. Vesikatto

Kattomuotona harjakatto (ulkopuolinen vedenpoisto). Vesikatteena pelti tai bitumikermi.

4.2.3. Sisä- ja pintarakenteet

Sisäpintojen rakennemateriaalit ja rakenteet käyttötarkoitukseen sopivia tavanomaisia perusratkaisuja, jotka tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

4.2.4. Talotekniset järjestelmät

4.2.4.1. LVIA-järjestelmät

Rakennuksen lämmitysmuotona kaukolämpö ja lämmönjako asunnoissa vesikiertoisilla pattereilla ja pesuhuoneissa lattialämmitys joko vesikiertoisena tai sähköllä.

Rakennuksen jätevesi- ja sadevesien viemärointi kytketään kunnalliseen järjestelmään tontilla liittymispisteessä. Sadevesiviemärit toteutetaan ulkopuolisella putkituksella ja syöksytorvet varustetaan rännikaivoin.

Rakennukset varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdoilla. Asuntojen ilmanvaihto

asuntokohtaisilla iv-koneilla ja yleisiin tiloihin oma iv-kone.

Ilmanvaihtokoneet varustetaan lämmöntalteenottolaitteilla, joiden vuosihyöty-suhde on vähintään 70 %. Rakennuksen ilmanvaihdon ohjaus automaatiojärjestelmän kautta.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä rakennuskohtainen paikallisella ohjauksella.

4.2.4.2. Sähköjärjestelmät

Uuteen rakennukseen voidaan hyödyntää nykyistä sähköliittymää, joka mahdollisesti päivitettävä (*varmistettava tältä osin liittymäteho*). Kiinteistön sähköpääkeskus sijoitetaan erilliseen sähköpääkeskustilaan. Sähköliittymän ja sähköpääkeskuksen mitoituksessa ja varauksissa huomioidaan myös sähköautojen latausvalmius sekä aurinkopaneelijärjestelmä. Asuntokohtaiset alakeskukset huoneistoissa.

Sähkökalusteiden asentamista ulkoseinille vältetään. Autojen lämmitystolpat osaan parkkipaikoista (*määrä tarkennettava*). Aluevalaistus seinävalaisimilla ja pihalla pylsävalaisimilla. Kameravalvontaa varten voidaan huomioida valmius (pistevaraukset). Tarkemmin järjestelmät ja halutut ominaisuudet tullaan määrittämään varsinaisessa urakkalaskennassa.

4.3. Luonnossuunnitelmat

Luonnossuunnitelmia lähdetty laatimaan yllä mainituilla lähtökohdilla ja suunnitelmia tarkennettu sekä päivitetty pariin otteeseen.

Huomioitavaa luonnossuunnitelmiin liittyen:

- Suunnitelmat laadittu hyvin karkealla tasolla hankesuunnitelman liitteeksi ja kustannuslaskennan avuksi.
- Hankesuunnitelman luonnoskuvat tulevat toimimaan ohjaavana tekijänä ja tietynlaisena mallina SR-urakan kilpailuttamisesta varten ja toteutussuunnittelua varten.
 - o Suunnitelmat tulevat tarkentumaan, jos hanke etenee varsinaiseen suunnitteluun ja silloin yksityiskohdat ja huonekoot sekä asuntojen pohjaratkaisutkin saattavat hieman muuttua.
 - o Lisäksi tietyt rakenneratkaisujen yksityiskohdat ja pihasuunnittelun yksityiskohdat tarkentuvat vasta toteutussuunnittelussa.

Luonnossuunnitelmat (päiväys 7.5.2026):

- Asunnot sijoitettu kolmeen erilliseen rakennuskokoisuuteen.
- Kaksi rakennusta ovat kaksikerroksia ja näissä sijaitsee perheasunnot (3+kt ja 4h+kt).

- Talo 1:n yhteydessä on yhteiset sauna- ja pesutilat sekä pyykkitilat sekä väestönsuojatilat ja häkkikomerovarastot ja tekniset tilat.
- Talo 3 on yksikerroksinen ja tähän on sijoitettu pienemmät esteettömät asunnot (1+kt ja 2+kt).
- Huoneistomäärä 28 kpl, joka jakautuu seuraavasti;

▪ 1h + kt	4 kpl	(28m ²)
▪ 2h + kt	8 kpl	(44,5 m ²)
▪ 3h + kt	10 kpl	(60 m ²)
▪ 4h + kt	6 kpl	(77 m ²)

 - Huoneistoala (htm²) yhteensä: 1 530 m²
 - Kerrosala (kem²) yhteensä: 2 182 m²
- Rakennukset on alustavissa suunnitelmissa puurakenteisia ja puupaneeli julkisivulla.
- Tontille tuleva ajoliittymät ja kävelyreitti on suunniteltu alustavasti tulevan Mikkolantien puolelta ja Ruskokujan puolelta ei ole tuotu kulkuyhteyttä.



5. MAHDOLLISET URAKKAMUODOT JA HANKKEEN KILPAILUTUS SEKÄ TOTEUTUS

Hanketyöryhmän kanssa työskentelyn alkuvaiheessa keskusteltiin urakkamallista, jonka pohjalta tätä selvitystä ja hanketta lähdettiin viemään eteenpäin.

Purku-urakka ja varsinainen uusien asuntojen rakennusurakka olisivat erillisiä hankkeita. Ensin tehtäisiin purku-urakan kilpailutus ja toteutus. Osittain samaan aikaan voisi kilpailuttaa jo varsinaista rakennushanketta ja toteutus voisi alkaa sitten kun purkutööt on tontilla tehty ja rakennuspaikka tyhjä ja ns. valmisteltu.

Mahdollisia hankkeen kilpailutusmalleja:

1. Tilaajavetoinen suunnittelu, jossa kilpailutetaan ensin suunnittelijat ja laaditaan tilaajavetoisesti toteutussuunnitelmat valmiiksi, jonka jälkeen kilpailutettaisiin pelkkä rakentaminen.
➔ Tämä hankemalli periaatteessa mahdollinen, mutta vaatii huomattavasti enemmän aikaa ja osallistumista sekä resursseja tilaajan organisaatiolta, eikä tilaajalla ole tässä kohtaa tarvetta niin yksityiskohtaisesti ja tarkasti ohjata suunnittelua. Aikataulullisesti tässä hankemallissa menisi myös hieman enemmän aikaa kilpailutuksiin sekä suunnitteluun eikä päästä hyödyntämään urakoitsijoiden omia ehdotuksia rakentamista-voista ja kustannushyödyistä. Kokonaiskustannuksiltaan tämä hankemalli tulisi todennäköisesti hieman kalliimmaksi.
2. KVR-urakka / SR-urakkamalli, jossa urakoitsijalle kuuluu kohteen suunnittelu sekä toteutus. Tässä mallissa kilpailutetaan tietyillä lähtötiedoilla haluttu rakennus, jonka urakoitsijat voivat tarjota omaan rakennustapaan soveltuvasti ja suunnitella kustannustehokkaasti itse. Kilpailutuksessa annetaan tiettyjä reunaehtoja ja kriteereitä, joita tulee ottaa huomioon ja joiden pohjalta suunnitelmat tehdään, jotta tarjoukset ovat vertailtavissa keskenään.
➔ Hanksuunnitteluvaihe on edetty tämän urakkamalin pohjalta.

Huomioitavaa hankkeen kilpailutuksen osalta:

- Kilpailutuksessa suositeltavaa, että vertailtavana ei ole pelkästään hinta vaan huomioidaan myös laadullinen pisteytys ja suunnitteluratkaisut.
- Pisteytyksen kautta voidaan esimerkiksi huomioida energiatehokkuutta esim. aurinkopaneelit ja tiettyjä haluttuja rakennusteknisiä suunnitteluratkaisuja tai arvioida ja pisteyttää tarjoussuunnitelmia ennalta ilmoitettujen kriteerien pohjalta.
- Kyseessä julkinen hankinta / kilpailutus, joka tehdään kansallisena hankintana.
- Tässä hankkeessa suositeltavinta on edetä normaalilla avoimella kilpailutuksella, jossa tarjoajille asetetaan tietyt vähimmäiskriteerit ja referenssivaatimukset. Lisäksi saadut tarjouksen pisteytetään hinnan lisäksi laatupisteytyksellä.

5.1. Johtopäätös ja ehdotus

Tämän hankesuunnitelman mukaan esitetään, että nykyiset Ehtookoto -kiinteistöt puretaan ja tontille rakennetaan uusia asuntoja luonnossuunnitelmien pohjalta, yhteensä 28 asuntoja ja yhteensä noin 1500-1600 huoneistoneliötä. Lopullinen laajuus ja huoneistokoot tarkentuu urakkakilpailutuksen kautta.

Purku-urakka kilpailutetaan erikseen kokonaisurakkana ja varsinainen rakennushanke kilpailutetaan SR-urakkana avoimella kilpailutuksella, jossa tarjoajille tietyt vähimmäiskriteerit ja tarjous pisteytetään hinnan lisäksi laadullisella pisteytyksellä. Tarkemmin vähimmäiskriteerit ja laadulliset pisteytysperusteet määritetään myöhemmin seuraavassa vaiheessa jos/kun kilpailutusta valmistellaan.

6. VIRANOMAISTOIMENPITEET

6.1. Lupamenettely

Uudet rakennukset vaatii rakentamisluvan hakemisen sekä lausunnon pelastuslaitokselta. Lisäksi tulee huomioitavaksi uuden rakentamislain mukaiset muutokset, jos tullut voimaan vuoden 2026 alusta. Tämä tarkoittaa mm. hiilijalanjälkilaskentaa ja rakennustuoteluetteloa (ilmastoselvitys ja materiaaliselosteet) sekä rakentamisluvan hakemista tietomallimuotoisilla suunnitelmilla.

Rakennuslupamenettely kuuluisi SR-urakoitsijalle (lupa haetaan Asikkalan kunnan nimissä).

Vanhojen rakennusten purkaminen vaatii myös oman purkamisluvan. Tämän purkamisluvan hakeminen tulisi tehdä ennakkoon joko kunnan toimesta tai Asikkalatalojen toimesta. Purku-urakoitsija hoitaisi silloin luvan mukaiset ehdot ja jäteselvitykset yms.

7. HANKKEEN AIKATAULUTUS

Lähtökohtaisesti tavoitteena on ollut, että uusi rakennus ja asunnot valmiit ja käyttöönotettavissa mahdollisimman pian.

Tämä tarkoittaisi seuraavanlaista aikataulua hankkeen osalta:	kk / vuosi
• Hankeselvityksen laatiminen	02/2026 – 05/2026
• Hankeselvityksen käsittely ja investointipäätös:	05/2026 – 06/2026
• Kilpailutuksen ja urakkalaskenta-asiakirjojen valmistelu:	08/2026 – 10/2026
• Purku-urakan kilpailutus:	11/2026 – 12/2026
• Purku-urakka ja tontin valmistelu rakentamista varten:	01/2027 – 05/2027
• Rakennushankkeen kilpailutus ja urakkalaskenta:	01/2027 – 03/2027
• Urakoitsijavalinta:	03/2027 – 04/2027

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| • Toteutussuunnittelun aloitus: | 04/2026 – 05/2027 |
| • Töiden aloitus tontilla | 06/2027 – 07/2027 |
| • Valmistuminen ja käyttöönotto: | 07/2028 – 08/2028 |

Toteutusaikataulu tulee tarkentumaan kilpailutuksen jälkeen, urakoitsijan kanssa tehtävän aikataulun perusteella.

8. KUSTANNUSARVIO JA HANKETALOUS

8.1. Hankkeen kustannuksia

Peruskorjauskustannukset:

- Kuntoarvion perusteella seuraavan n. 7 vuoden aikajaksolla korjauskustannukset yhteensä noin 2,12 milj. euroa. Tämä on hieman alimitoitettu todelliseen korjaustarpeeseen ja käytännön kokonaiskustannuksiin nähden. Mikäli verrataan kiinteistöjen peruskorjausta ja uudisrakentamista keskenään, niin se tarkoittaa, että korjaustoimenpiteet tulisi olla hyvin perusteelliset ja sellaiset, ettei seuraavaan 20-25 vuoteen ole edessä suurempia korjaustarpeita. Tällöin todellinen ja vertailtava peruskorjaushankkeen kustannus olisi noin 3 - 3,5 milj. € (alv. 25,5 %)

Purkukustannukset:

- Perustuen kiinteistöjen neliöihin ja muiden hankkeiden purkuhintoihin, niin karkeana arviona nykyisten rakennuksien purkukustannukset yhteensä noin 170 000 € – 200 000 € alv. 0 %
 - (oletuksena kahdessa vanhemmissa rakennuksessa on odotettavissa asbestia, jonka purkaminen ja hävittäminen nostaa jonkin verran purkukustannuksia)

Uudisrakentamisen kustannukset:

- Kustannusarvio on laskettu Realizer-laskentaohjelmassa. Kustannuslaskennan lähtökoh-tana on ollut arkkitehtiluonnokset sekä saadut lähtötiedot.

Kustannuslaskelma:	<u>alv. 0 %</u>	<u>alv. 25,5 %</u>
- Yhteensä;	4 838 695 €	6 072 562 e

Huomioitavaa hintoihin ja laskelmiin:

- Laskelmassa hankkeen laajuustietoina käytetty seuraavia pinta-aloja:
 - Bruttoala: 2 063 brm²
 - Huoneala: 1 726 hum²

- Laskelmassa on tiettyjä laskentaohjelman antamia varautumia sekä hankejohton kustannuksia, jotka määrittävät hankekoon ja prosenttien perusteella. Nämä voivat olla suhteessa hieman turhankin isoja tähän kyseiselle hankkeelle. Lisäksi ohjelma antaa tietyn varauman liittymäkustannuksiin, joita ei tässä kyseisessä hankkeessa lähtökohtaisesti tule, kun on mahdollista hyödyntää nykyisiä ja olemassa olevia liittymä. Näiden kustannusten osuus eli ns. "ylimääräisen" varautuman summa yhteensä noin 300 000 €

Kustannuslaskelmien hinnat sisältävät suunnittelun, valvonnan ym. rakennuttajan kulut sekä hankevarauksen sekä kaikki liittyvät rakentamiskulut ja pihatyöt. Yleissääntönä on, että tämän tyyppisen kustannuslaskelman vaihteluväli toteumaan voi olla noin $\pm 7\%$.

Todellisuudessa jos hanke toteutetaan SR-urakkamallilla, jossa suunnitteluratkaisut ja suunnittelu on urakoitsijan ohjauksessa, tulee kaikki ns. ylimääräinen kulut karsittua pois ja huomioituna kustannustehokkaat suunnitteluratkaisut.

Huomioiden tämä sekä nykyinen markkina- ja kilpailutilanne ja vastaavien toteutuneiden hankkeiden kustannukset, niin odotettavissa on, että kilpailutuksen kautta toteutuva rakennuskustannus olisi noin 5,4 – 5,7 milj. € (alv. 25,5 %)

Lisäksi kilpailutuksessa ja tarjouspyynnössä voidaan pyytää optiohinnalla tiettyjä asioita, joilla myös varmistetaan, että budjetti ei ylitä (optiohinnalla pyydettäviä asioita esimerkiksi. aurinkopaneelijärjestelmä, autokatos).

8.2. Käyttötalous

-

9. HANKKEEN RISKIT

Hankkeen riskit kohdistuvat lähinnä aikatauluun ja budjettiin.

Hankkeen aikataulu ei ole kuitenkaan mitenkään kriittinen. Mikäli hankkeen käynnistyslupa ja investointipäätös venyy aikataulusta, niin käytännössä se heijastuu myös kilpailutuksen ja mahdollisesti valmistumisen aikatauluun.

Budjetin osalta riskit ovat myös maltilliset. Yleinen kustannustaso on jonkin verran noussut ja vaihtelut voivat olla nopeitakin, mutta tällä hetkellä rakentamisen tilanne ja suhdanteet näyttäisi siltä, että tällaiselle hankkeelle on kysyntää ja kiinnostusta, jolloin saadaan myös kilpailua. Kustannuslaskenta on tehty ns. varman päälle, jolloin suurta huolta kustannuksien ylittymisestä ei pitäisi ainakaan sen osalta olla. Mikäli kustannuksien osalta tulee painetta, niin yksi mahdollisuus on kilpailutuksessa huomioida optiohinnalla pyydettäväksi tiettyjä asioita, joita ei ole aivan välttämätöntä toteuttaa.