

TAVEKA OY

HANKESUUNNITELMA

Hakulintie 3 C, Luhanka



Hankesuunnitelma

Luhanka Hakulintie 3 C

24.8.2025

1. Johdanto.

Tässä asiakirjassa on koottu kaikki tarvittavat tiedot päätöksenteon tueksi uuden rivitalon rakentamisesta Luhangan kunnan budjetin mukaisesti.

Suunnitelma perustuu ARK18- ja PS18-vaatimuksiin ja vastaa B-osion (hankesuunnittelu) sisältöä.

Hankesuunnitelman perusteella hanke on mahdollista toteuttaa sille varatulla budjetilla (**960 000** euroa). Kohteen rakentamisen suuntaa-antavaksi kustannusarvioksi muodostuu 893 000 eur. Tarkempi kustannus saadaan KVR-urakka laskennan kautta. Kohteen markkina-arvoksi arvioidaan **noin 935 000** euroa, mikä tarjoaa noin 5 %:n kustannuspuskurin. Jaettuna 6 huoneistoksi viiden huoneiston markkina-arvoksi tulee arviolta noin 149 000 euroa. Yksi huoneistoista tulee sisältämään 2 makuuhuonetta ja tulee maksamaan noin 190.000 euroa.

Rakennusmateriaalivaihtoehtojen vertailussa hirsirakentaminen osoittautuu materiaalikustannuksiltaan samanhintaiseksi, mutta vaatii enemmän työpanosta asennusvaiheessa. Tällöin rakennuksen arkkitehtuuri olisi perinteisempi.

CLT-rakentaminen puolestaan mahdollistaa nopeamman ja vähemmän työvoimavaltaisen toteutuksen. Lisäksi CLT mahdollistaa modernin ja skandinaavisen arkkitehtonisen ilmeen. On mahdollista, että visuaalisesti näyttävämpi ratkaisu lisäisi kohteen houkuttelevuutta ja voisi vetää alueelle paremmin toimeentulevia asukkaita.

Lamellihirsi antaa mahdollisuuden pyytää hintatarjouksia laajemmalta joukolta toimijoita – tarjouksia on mahdollista saada useammalta toimittajalta kuin Suomessa toimivilta CLT-tehtailta.

Uusi rivitalorakennus on perinteinen sekä arkkitehtuuriltaan että pohjaratkaisuiltaan, mutta sen rakenteet ovat nykyaikaiset ja ekologiset. Sijainti tontilla on hyvä – lähellä Päijännettä, venesatamaa ja kunnan keskustaa (tarvittavia palveluita).

On olemassa mahdollisuus rakentaa vastaavanlainen rakennus viereisen vanhan rakennuksen B paikalle, samalla tontilla rakennuksen C kanssa. Tämä olisi tarkoituksenmukaista ottaa keskusteluun jo tässä vaiheessa, alueen jatkokehitystä silmällä pitäen.

2. Tehtävänanto

Luhangan kunnan vuoden 2025 investointibudjetissa ehdotetaan uuden rivitalon rakentamista. Rivitalo on tarkoitus sijoittaa purettavan rivitalon paikalle osoitteessa Hakulintie 3 C, Luhanka. Rivitalon alustava kustannusarvio on 960 000 euroa.

Talo tulee sisältämään 6–7 asuntoa, pääosin kaksioita, mahdollisesti yksi isompi asunto.

Rakennuksen pinta-ala on noin 340 m² (vastaa noin 320 m² asuin-alaa). Purettavan rakennuksen pinta-ala on noin 240 m².

Rakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja tavoitteena rakentaa mahdollisimman esteettömänä.

Rakennusmateriaalina käytetään massiivipuuta (esimerkiksi hirsi tai CLT). Jokaisessa asunnossa tulee olla sauna.

Lämmitysjärjestelmä on kaukolämpö, ja rakennus liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon ja mahdollisesti valokuituverkkoon.

Tontin maaperästä ei ole saatavilla tutkimustietoa.

3. Hankesuunnitelma

3.1 Hankkeen tausta ja tarve

Tällä hetkellä rakennuspaikalla sijaitsee vanha rivitalo, joka on suunniteltu purettavaksi vuonna 2026. Sekä rakennus että tontti ovat Luhangan kunnan omistuksessa.



Uuden rakennuksen tarkoituksena on houkutella uusia asukkaita kuntaan. Oletuksena on, että laadukas asuminen herättää kiinnostusta uusien asukkaiden keskuudessa.

Uusi rakennus sijaitsee lähellä Luhangan keskustaa, järvimaisemassa. Läheisyydessä on terveyspalvelu ja vanhusten palvelutalo.

Nykyaikainen arkkitehtuuri, hyvä näköala ja lyhyt etäisyys palveluihin tekevät kohteesta erityisen houkuttelevan myös kakkosasunnoksi.

Suurten vesiväylien saavutettavuus, kaunis tie ja ympäristö, rauhallinen satama (myös säilytyksen kannalta), muut palvelut, kauppa, ravintola, kirkko joka on historiallisesti merkittävä rakennus; itse kunta ei ole tappiollinen, se ottaa askeleita kehitystä kohti, infrastruktuuri on hyvä.

3.2 Hyödynsaajat ja sidosryhmät

Rakennuspaikka on Luhangan kunnan omistuksessa. Purettavaksi suunniteltu rakennus on aiemmin ollut vuokratyössä Luhangan asukkaille. Tällä hetkellä rakennus on tyhjiään.

Uusi rakennus on tarkoitettu myytäväksi tai vuokrattavaksi. Talousarvioon ei sisällytetty vanhan rakennuksen purkamista ja tontin kustannusta.

Kunta on kiinnostunut uusien asukkaiden houkuttelemisesta. Epäsuorasti myös verotulot kasvavat ja sosiaalipalvelut voidaan järjestää tehokkaammin.

Asukkaat hyötyvät laadukkaasta, modernista ja esteettömästä asumisesta kohtuullisella hinnalla. Nykyinen asuntotarjonta koostuu pääosin vanhemmista kohteista.(yksityiskohdat katso 3.7)

Kohde on erityisen houkutteleva etätyötä tekeville perheille, jotka eivät ole sidottuja säännölliseen työpaikalla käyntiin ja arvostavat kestävästä kehitystä, luonnonläheisyyttä sekä pienille kunnille ominaista rauhaa ja turvallisia naapurisuhteita. Asunto voi kiinnostaa myös eläkeläisiä, jotka etsivät rauhallista asuinpaikkaa palvelujen läheltä.



Talon sisäänkäynnit varustetaan luiskilla, joiden kaltevuus on 1:20.

3.3 Hankkeen tavoitteet

Hankkeen tavoitteena on suunnitella ja rakentaa houkutteleva ja pitkäikäinen rakennus, joka palvelee käyttäjiään mahdollisimman hyvin ja täyttää nykyaikaiset kestävän kehityksen vaatimukset. Hanke heijastaa kunnan nykyaikaista lähestymistapaa kestävän *kunta ympäristön* kehittämiseen — sen tarkoituksena on antaa sysäys laadukkaaseen asuin- ja julkisen ympäristön rakentamiselle lähelle kunnan keskustaa sekä houkutella uusia asukkaita, vuokralaisia ja rakennuttajia.

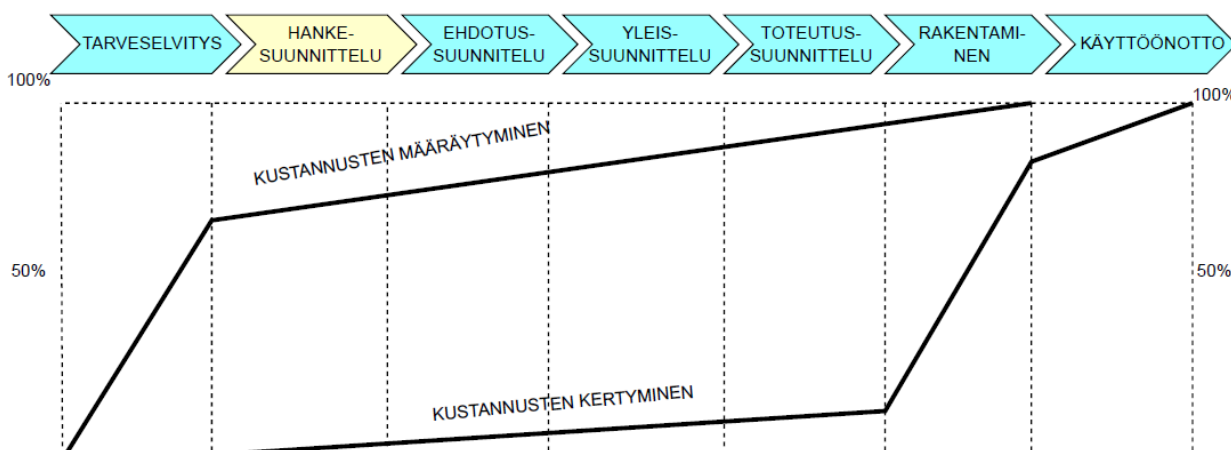
Tämä uusi rivitalo voi olla ensimmäinen vaihe ja tulevaisuudessa voidaan rakentaa viereen lisää rivitaloja kysynnän mukaan.

Koko hankkeen ajan kiinnitetään huomiota rakennustyön laadunvalvontaan. Onnistunut hanke edellyttää huolellista suunnittelua sekä suunnittelu- että toteutusvaiheessa, jotta asetetut laatuvaatimukset saavutetaan. Toteutuksen aikana on tärkeää valvoa työt vaiheittain rakennusalan standardien mukaisesti.

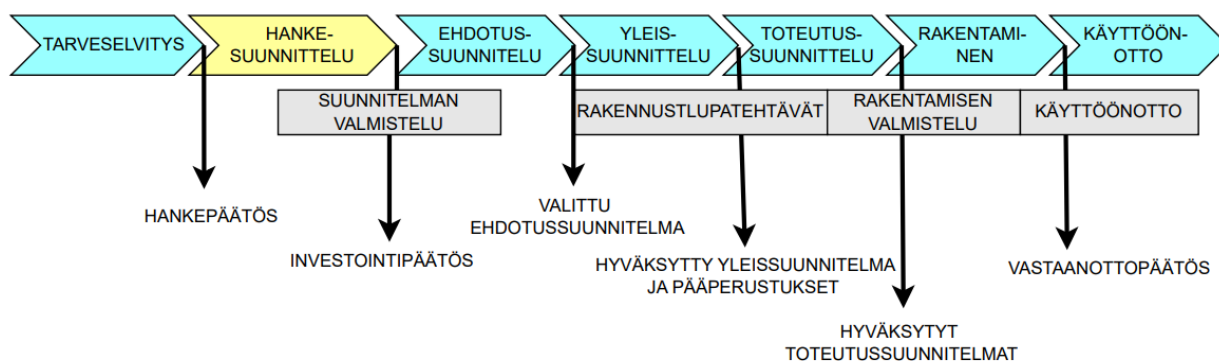
Rakentamisen tuloksena saatavat asunnot voidaan myydä tai vuokrata asukkaille.

3.4 Projektin toteutusvaiheet

Kyseinen rakennushanke noudattaa perinteistä vaiheistettua rakennusprosessia.



Kaavio osoittaa päätösten vaikutuksen jokaisessa talon rakennushankkeen vaiheessa (yläkaavio). Nämä päätökset muodostavat hankkeen kustannukset, jotka syntyvät pääosin rakennusvaiheessa (alakuvio). Tämä hankesuunnittelu on suunnittelun toinen vaihe (hankesuunnittelu) ja sisältää kuvauksen ensimmäisestä vaiheesta (tarveselvitys).



Kaavio näyttää keskeiset päätökset, jotka tehdään jokaisessa suunnitteluvaiheessa. Tässä hankesuunnittelu vaiheessa tehdään päätökset investointien tarkoituksenmukaisuudesta.

Projekti on tarkoitus toteuttaa KVR-mallilla eli **kokonaistoimitusmallilla**, jossa yksi pääurakoitsija vastaa koko hankkeesta ja koordinoi aliurakoitsijoiden työn.

Pääurakoitsijamalli mahdollistaa:

- yhden vastuutahon aikataulun ja budjetin noudattamiseksi
- virheiden minimoinnin arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien yhteensovittamisessa
- massiivipuu logistiikan ja asennuksen optimoinnin
- nopeamman viestinnän suunnittelijoiden, asentajien ja tilaajan välillä

Erikoistöihin voidaan käyttää aliurakoitsijoita, joita pääurakoitsija koordinoi.

Tällä hetkellä projekti on hankesuunnitteluvaiheessa. Sen päättyessä voidaan tehdä investointipäätös.

Rakentamisen vaiheistus on esitetty kohdassa "3.5.4 Työaikataulu".

3.5 Projektin aikataulu ja rakennuspaikka

Hankesuunnitteluvaiheen on määrä valmistua 31. elokuuta 2025 mennessä.

Periaatteellisen investointipäätöksen jälkeen käynnistyy arkkitehtisuunnittelun vaihe **tai** suoran KVR-urakkakilpailu. Ennakkomarkkinointia voisi kokeilla ennen rakentamisen aloitusta.

Tontin lohkominen ja/tai kaavamuutos tarvitaan ennen rakennusluvan hakemista.

Pääkuvien on tarkoitus valmistua vuoden 2025 loppuun mennessä.

Uudisrakentaminen voidaan aloittaa sen jälkeen, kun suunnittelu (sisältäen rakennusluvan) on saatu päätökseen. Koska uusi rakennus ei ole suunniteltu purettavan rakennuksen paikalle, purkutyöt voidaan toteuttaa milloin tahansa päätöksen tekemisen jälkeen.

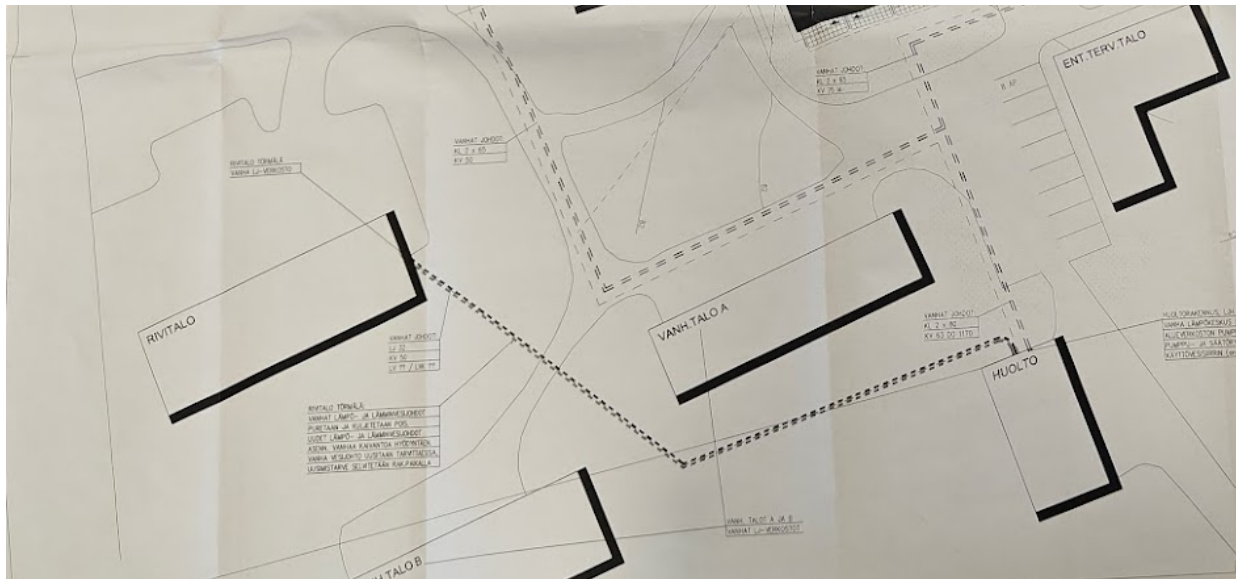
Rakennustöiden odotetaan valmistuvan vuoden 2026 aikana.

3.5.1 Rakennuspaikka

Tontilla ei ole tehty maaperätutkimuksia. Koska rakennus kuitenkin rakennetaan jo olemassa olevan talon läheisyyteen, maaperän oletetaan sopivan rakentamiseen, minkä myös vahvistaa kartta (3.5.3 perustus).

Uusi rakennus liitetään nykyisen rakennuksen olemassa oleviin teknisiin verkostoihin (vesi, viemäri, sähkö, lämpö). Lisäksi suunnitellaan liittäminen internetiin valokuitukaapelilla.

Tontilla sijaitsee myös toinen neljän asunnon rivitalo (rakennus B), joka on tarkoitus purkaa tulevaisuudessa. Uusien rakennusten sijoittamista koskeva ehdotus on nähtävissä asemakaavassa. Tontilla sijaitsee myös vanha lämmönjakokeskus sekä alavesisäiliö.





Uusi rakennus ehdotetaan rakennettavaksi purettavan rakennuksen viereen, jotta tekniset verkot säilyisi mahdollisimman ennallaan. Purettavan rakennuksen paikalle suunnitellaan pysäköintialue. (Katso asemakaava hankesuunnittelman liitteestä.) Ehdotetaan, että suunniteltavalle talolle osoitetaan oma tontti. Toisin sanoen yhteinen tontti tulisi jakaa kolmeen osaan: 2 tonttia taloille C ja B sekä 1 tontti pysäköintiin. Tämä lähestymistapa mahdollistaisi pysäköinnin vuokrattavaksi myös viereisten rivitalojen asukkaille.

3.5.2 Tilajärjestelyt ja rakennusmateriaali

Suunniteltu rakennus koostuu kuudesta asunnosta.

Kaikissa asunnoissa on oma sauna.

Rakennuksen viereen on suunniteltu apurakennus tai varastotila pihan hoitoon tarvittaville välineille ja kunnossapitovaroille.

Rakennushankkeen tavoitteena on lisätä asumisen houkuttelevuutta tarjoamalla modernia puurakentamista. Rakennusmateriaaliksi suunnitellaan joko hirsä tai CLT-levyjä (ristiinliimattua massiivipuuta).

CLT-rakenteet soveltuvat erinomaisesti nykyaikaiseen arkkitehtuuriin, joka korostaa selkeitä linjoja, geometrisuutta ja skandinaavista estetiikkaa. Ne voidaan toteuttaa myös hirttä muistuttavina.

Massiivipuu toimii kantavana rakenteena koko pinnallaan, mikä mahdollistaa avarat tilaratkaisut

ilman kantavia väliseiniä — esimerkiksi olohuoneen ja keittiön yhdistämisen avoimeksi tilaksi.

Puupinta on esteettinen ja lämmin, eikä se välttämättä vaadi erillistä pintaverhoilua. Paneelien paksuus ja tiheys antavat CLT:lle paremmat äänieristysominaisuudet sekä tiiveyden verrattuna perinteiseen hirsirakentamiseen. Puupinnan akustinen mukavuus on tärkeä osa rivitaloasumisen viihtyisyyttä.

Talo ehdotetaan rakennettavaksi kuudesta asunnosta, joista yksi on suurempi ja sisältää yhden lisähuoneen.

Kokonaisala (brutto) 330,5 m²
Kokonaisala 304,0 m²
Huoneistoala 279,0 htm²

Tilaohjelma asunnot yhdellä makuuhuoneella (5 asuntoa)

HUONE	KÄYTTÖTARKOITUS	PINTA-ALA
MH	Makuuhuone	9,0 m ²
OH	Olohuone	28,5 m ²
WC	Vessa	4,5 m ²
S	Sauna	2,0 m ²
E	Eteinen	8,5 m ²
SUM	Kokonaisuus (sisältää väliseinät)	44,0 m ²
Terassi		12,5 m ²
Kylmävarasto		3,5 m ²

Tilaohjelma asunnot kahdella makuuhuoneella (1 asuntoa)

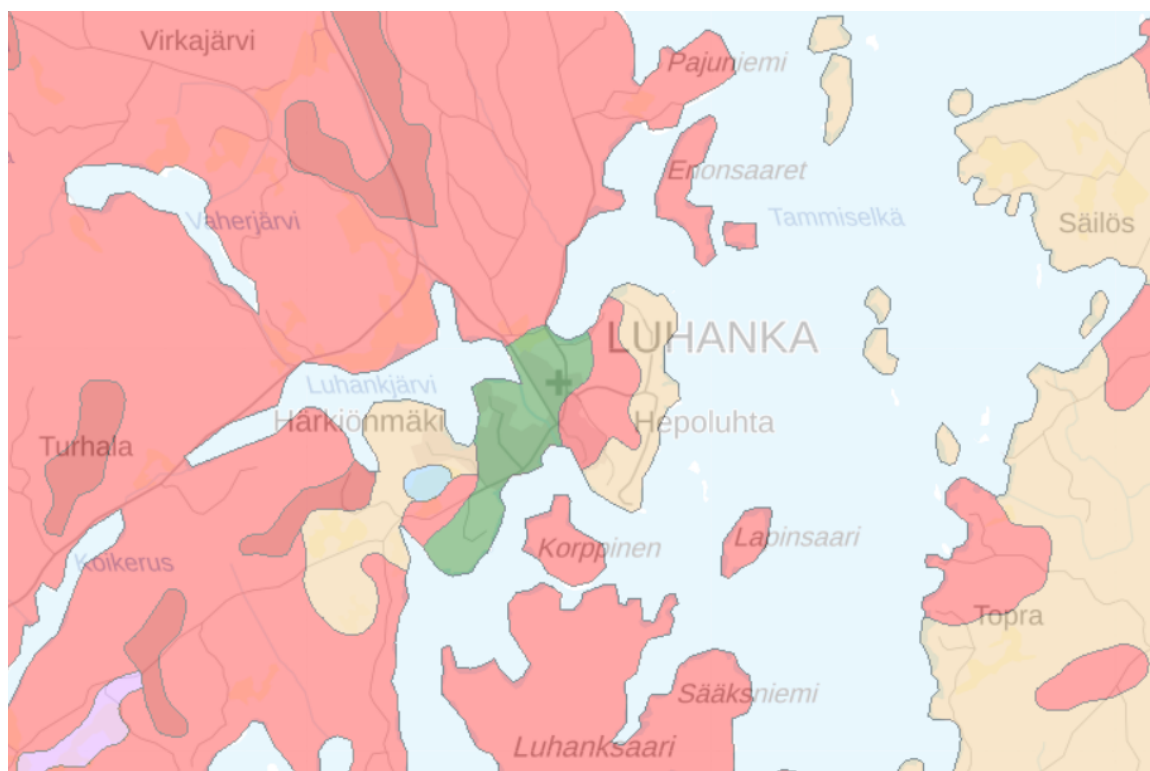
HUONE	KÄYTTÖTARKOITUS	PINTA-ALA
MH	Makuuhuone	7,5 m ²
MH	Makuuhuone	11,0 m ²
OH	Olohuone	28,5 m ²
WC	Vessa	4,5 m ²
S	Sauna	2,0 m ²
E	Eteinen	8,5 m ²
SUM	Kokonaisuus (sisältää väliseinät)	59,0 m ²

Terassi		16,0 m²
Kymävarasto		3,5 m²

3.5.3 Rakenteellisten osien tekninen kuvaus

Perustus

Tontilla ei ole tehty maaperätutkimuksia. Perustusrakenne täsmennetään maaperätutkimusten valmistuttua. Koska rakennus kuitenkin rakennetaan jo olemassa olevan talon läheisyyteen, maaperä todennäköisesti sopii rakentamiseen, minkä myös vahvistaa kartta.



Punainen - Kalliomaa **Keltainen** - Sekalajitteinen maalaji **Vihreä** - Karkearakeinen maalaji

Alustavia laskelmia varten rakennuksen perustus on harkittu toteutettavaksi maanvaraisena, lämpöeristettynä teräsbetoni sokkelina, joka on tiivistetyn sorapatjan päällä. Rakenne sisältää rengasmaiset salaojat, 100–150 mm paksun XPS-lämmöneristekerroksen sekä sisäpuolella noin 80 mm paksun raudoitettun betonilaatan jonka alla EPS-eriste 200mm.

Tämä ratkaisu soveltuu hyvin kantavalle maaperälle ja on mittatarkka joka on myös vaatimus massiivipuu rakentamisessa.

Kantava rakenne

Rakennuksen ulko- ja osin huoneistoväliseinät toteutetaan massiivipuurakenteisina.

Kattorakenteet toteutetaan naulalevyrakenteisina.

Suunnitellut rakenteet:

- ulkoseinät: painumaton massiivipuu 200-220 mm (3-7 kerrosta)
 - oletuksena on, että CLT tai lamellihirsi muodostaa sekä seinien ulko- että sisäpinnat
- kevyet väliseinät: 90–120 mm
- huoneistoväliseinät: CLT-90 + eriste 100+kipsilevy
- Yläpohja: eriste 500 mm
- Vesikatto: naulalevyrakenne, katteena lukkosaumapelti
- Ikkunat ja ovet: puualumiini-ikkunat ja puurunkoiset, eristetyt ulko-ovet, joiden U-arvo on vähintään 1,0.

Tekniset järjestelmät

- **Lämmitys:** Kaukolämpö, lattialämmitys.
- **Ilmanvaihto:** huoneistokohtainen koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto lämmöntalteenotolla (LTO).
- **Sähkönsyöttö:** liitetään ulkoiseen sähköverkkoon.
- **Vesihuolto ja viemärointi:** liitetään kunnalliseen vesihuoltojärjestelmään.
- **Internet:** valokuituyhteys varmistettava.
 -
- **Mahdollisesti aurinkopaneelit:** Katon kaltevuus 42 astetta

Tilojen pintakäsittely ja viimeistely

Asuinhuoneissa ulkoseinillä massiivipuu jätetään näkyviin käsiteltyä esim. Helo Solana Fax vahalla. Väliseinissä käytetään kipsilevyä maalattuna. Kylpyhuoneiden seinäpinnat vedeneristetään ja laatoitetaan, kattopinnat paneloidaan kuten saunassa. Saunoissa katto- ja seinäpinnat paneloidaan ja käsitellään saunasuojalla. Kuivissa tiloissa lattiat ovat parkettia tai vinyyliä, ja ne asennetaan lattialämmitysjärjestelmän mukaisesti. Kuivien tilojen kattopinnat ovat paneelia käsiteltynä tai kipsilevyä käsiteltynä. Kosteissa tiloissa lattiapinnat vedeneristetään ja laatoitetaan. Yhteisissä tiloissa käytetään kulutusta kestäviä pintamateriaaleja. Lopulliset materiaalit Arkkitehti määrittelee suunnitelmissa

Paloturvallisuus ja energiatehokkuus

Rakennus suunnitellaan täyttämään paloturvallisuusluokan **EI 30** vaatimukset. Rakennuksen energiatehokkuustasoksi tavoitellaan **energialuokkaa B** kansallisen RT 2012 -normiston mukaisesti.

3.5.4 Työaikataulu

Luhanka Työaikataulu (jakso - kk, alku: 1.-kesäl

Nyt 1 Suunnitelma Oikea % Valmis

	Suunnittelu	kk. vuosi	Suunnittelu	Oikea	Oikea	Prosentti																																
Vaihe	Alku	Alku	Kesto	Alku	Kesto	Valmis	7.25	8.25	9.25	10.25	11.25	12.25	1.26	2.26	3.26	4.26	5.26	6.26	7.26	8.26	9.26	10.26	11.26	12.26	1.27	2.27	3.27	4.27	5.27	6.27	7.27	8.27	9.27	10.27	11.27	12.27		
Hankesuunnittelu	1		3	1	2	100%																																
Investointipäätös	3	9.25	1	0	0	0%																																
Suunnittelijan valinta	4	10.25	1	0	0																																	
Luonnossuunnittelu, pääkuvat	5	11.25	1	0	0	0%																																
Urakoitsijan kilpailutus	6	12.25	1	0	0	0%																																
Rakennesuunnittelu	7	1.26	2	0	0	0%																																
Toteutussuunnittelu, LVIS	7	1.26	2	0	0	0%																																
Rakennuslupa	7	1.26	2	0	0	0%																																
Rakennustöiden aloitus																																						
Vanhan rakennuksen purku	5	11.25	1	0	0	0%																																
Maanrakennustyöt	10	4.26	1	0	0	0%																																
Perustukset	10	4.26	2	0	0																																	
Runko	12	6.26	2	0	0	0%																																
Katto ja julkisivut	13	7.26	2	0	0																																	
Sisätyöt, LVIS	14	8.26	4	0	0	0%																																
Piha-alueet ja varastot	14	8.26	2	0	0	0%																																
Käyttöönotto ja lopputarkastus	17	11.26	1	0	0	0%																																
Vuokralaisten haku/Myynti ja muutto	7	1.26	11	0	0	0%																																
...	0		0	0	0	0%																																

3.6 Kustannusarvio

Kustannusarvio perustuu hankesuunnitelmassa esitettyihin ratkaisuihin sekä julkisesti saatavilla oleviin rakennusalan yksikköhintoihin. Suunnittelun ja toteutuksen aikana noudatetaan RYL 2010 -ohjekortin vaatimuksia, jotka määrittävät rakennustyön yleiset laatuvaatimukset rakenteiden osalta.

Rakentamisen kustannustaso Suomessa on noin **2400-3500 €/brm²**, mutta lopullinen hinta riippuu useista tekijöistä, kuten sijainnista, materiaaleista ja sisustusratkaisuista.

Pienemmissä massiivipuutaloissa (rivitalot, luhtitalot jne.) arvioitu keskimääräinen kustannustaso vuosille 2024–2025 on:

2 600–3 200 €/brm²

(sisältäen materiaalit, työn, suunnittelun ja valvonnan, mutta ei tonttikustannuksia)

Tässä hankkeessa käytetään budjetoinnin perustana arviota:

2.700 €/brm² × 330,5 m² = 892 500 €

Hinta ei sisällä tontin hintaa, sillä tontti on jo kunnan omistuksessa.

Hankkeen taloudellinen suunnittelu perustuu tähän keskihintatasoon.

Rakentamiskustannusten vertailu (Suomi, 2024–2025)

Rakenne	Tyyppi	Arvioitu hinta, €/brm ²	Kommentti
CLT	Massiivipuu rakenteinen	2 600-3 200	Nopea rakentaa, suuri lujuus, Listaton rakentaminen, painumaton, soveltuu myös väliseinärakenteisiin, tiiviimpi rakenne kuin hirsi
Lamellihirsi	Massiivipuu rakenteinen	2 600–3 200	Samahintaluokka kuin CLT:ssä, hitaampi rakentaminen, rajoituksia rakenteissa, vaatii listoituksen, erillisiä tukirakenteita, ei sovellu väliseinä rakenteisiin

Rakennuskustannusten alustava yhteenveto (3 C)

vaihe	Vaihe	% Koko summasta	Arvio hinta, massiivipuu	Kommennti
0	RAKENNUTTAMINEN	7%	62 500	Suunnittelu, rakennutajan valvonta, rakennuslupa- ym. maksut, LVIS- ym. liittymismaksut liitostöinen
1	MAA- JA POHJARAKENNUS	9%	80 000	Raivaus ja maarakennustyöt, salaojat ja kaivot, täyttö ja tiivistys, rakennusalueen pintarakenteet istutukset, pihan varusteet, aidat
2	PERUSTUKSET	9%	80 000	Anturat, perusmuurit (kellarin ulkoseinät) alapohjat, ulkopuolisten rakenteiden perustukset
3	RUNKORAKENTEET	22%	200 000	Ulkoseinät, kantavat väliseinät ja pilarit, laatat ja palkit, portaat,

				ulkotasot ja katokset, yläpohja ja vesikattorakenteet, raystaslaudat
4	TÄYDENTÄVÄT RAKENTEET	11%	100 000	Ikkunat, ulko- ja sisäovet, ei kantavat väliseinät, raystaskourut ja syöksytorvet, lapiviennit, pellitykset, hormit ja kanavat, tulisijat ja piiput
5	PINTARAKENTEET	14%	128 000	Vesikate, ulkoseinien pintamateriaalit, sisapuolen pintamateriaalit
6	KALUSTEET	6%	54 000	Keittiön ja kodinhoitonuoneen kalusteet, muut kalusteet, varusteet ja laitteet
7	LVIS-	14%	128 000	Lämmönkehitys ja -jakelu, lampö-, vesi- ja viemärlaitteet, ilmanvaihto, sähkö, valaistus ja tekniset erityisjärjestelmät
8-9	TYÖMAAN KÄYTTÖ-, YHTEISKUSTANNUKSET	7%	60 000	Vastaava työnjohtaja (=vastaava mestari), materiaalien ym. hankintatehtävät, hallinto, työvälineet, työnaikaiset LVIS -työt ja energiakulutus, kuljetukset, työturvallisuus, vakuutukset
	Yhteensä	100%	892 500	
	Rakentamisen hinta, sis. ALV (laskettu RT:n keskisistä rakentamiskustannuksista) 2700 euro/brm2		892 350	

3.7 Asuntotilamarkkinoiden tila alueella

3.7.1 Myytävien kohteiden tarjonnan analyysi

Kohde	Pinta ala	Hinta	Hinta per neliö	Etäisyys Jyväskylästä	Osoite	Kommentti
OKT 4 Huo.	100	49 000	490	62	Luhanka, Hepoluhdantie 1, Luhanka	Rakennusvuosi 1956. Tontin koko 1 000 m ²
OKT 3 Huo.	103	348 000	3 379	62	Luhanka, Juhannussaarentie 1, Luhanka	Uusi talo rannalla. Tontin koko 3 000 m ²
Rivitalo 2 Huo.	58,5	49 000	838	30	Korpilahti, Humperintie 2 B, Jyväskylä	
Rivitalo 2 Huo.	46	49 000	1 065	17	Säynätsalo, Kalliokuja, Jyväskylä	
Rivitalo 2 Huo.	46	65 000	1 413	17	Säynätsalo, Kalliokuja, Jyväskylä	
Rivitalo 2 Huo.	52,5	194 900	3 712	17	Muurame, Jaakkolantie 2 A 3, Jaakkola,	Uudiskohde. Valmistuu vuonna 2026. Useita on jo myyty
Rivitalo 2 Huo.	58	138 000	2 379	9	Keljonkangas, Vasikkahaka 5 as 2, Jyväskylä	
Rivitalo 2 Huo.	60	83 000	1 383	70	Joutsa, Savontie 24, Keskusta,	

3.7.2 Vuokra kohteiden tarjonnan analyysi

Kohde	Pinta ala	Hinta	Hinta per neliö per kk	Etäisyys Jyväskylästä	Osoite	Kommentti
Rivitalo 2 Huo.	52	1 050	20	3	Ristonmaa, Helvintie 3, Jyväskylä	
Rivitalo 1 Huo.	53	400	8	58	Jämsä, Aittapolku 2 A 1, Jämsänkoski Asemamäki,	
Rivitalo 1 Huo.	50	470	9	89	Hartola, Mahlamäentie 1, Hartola,	90 km Lahteen ja Mikkeliin

3.7.3 Johtopäätökset tila markkinoista

Alueella ei juuri ole tarjolla uuden rakennettavan kohteen taseisia uudiskohteita. Samantyyppinen hanke lähialueelta on myynnissä hintaan **3 712 €/m²**.

Vaikka kyseinen kohde sijaitsee lähempänä Jyväskylää, voidaan arvioida, että suunnitteilla olevan rakennuksen markkinahinta asettuisi noin **3 200–3 400 €/m²** tasolle.

Tämän perusteella hankkeen arvioitu markkina-arvo voisi olla noin **935 000 euroa**.

3.8 Tietoa hankkeen osapuolista

3.8.1 Rakennuttaja: Luhangan kunta

3.8.2 Toteuttaja: ... täsmentyy KVR-urakan kilpailutuksen yhteydessä

3.8.3 Suunnittelijat: ... täsmentyy KVR-urakan kilpailutuksen yhteydessä

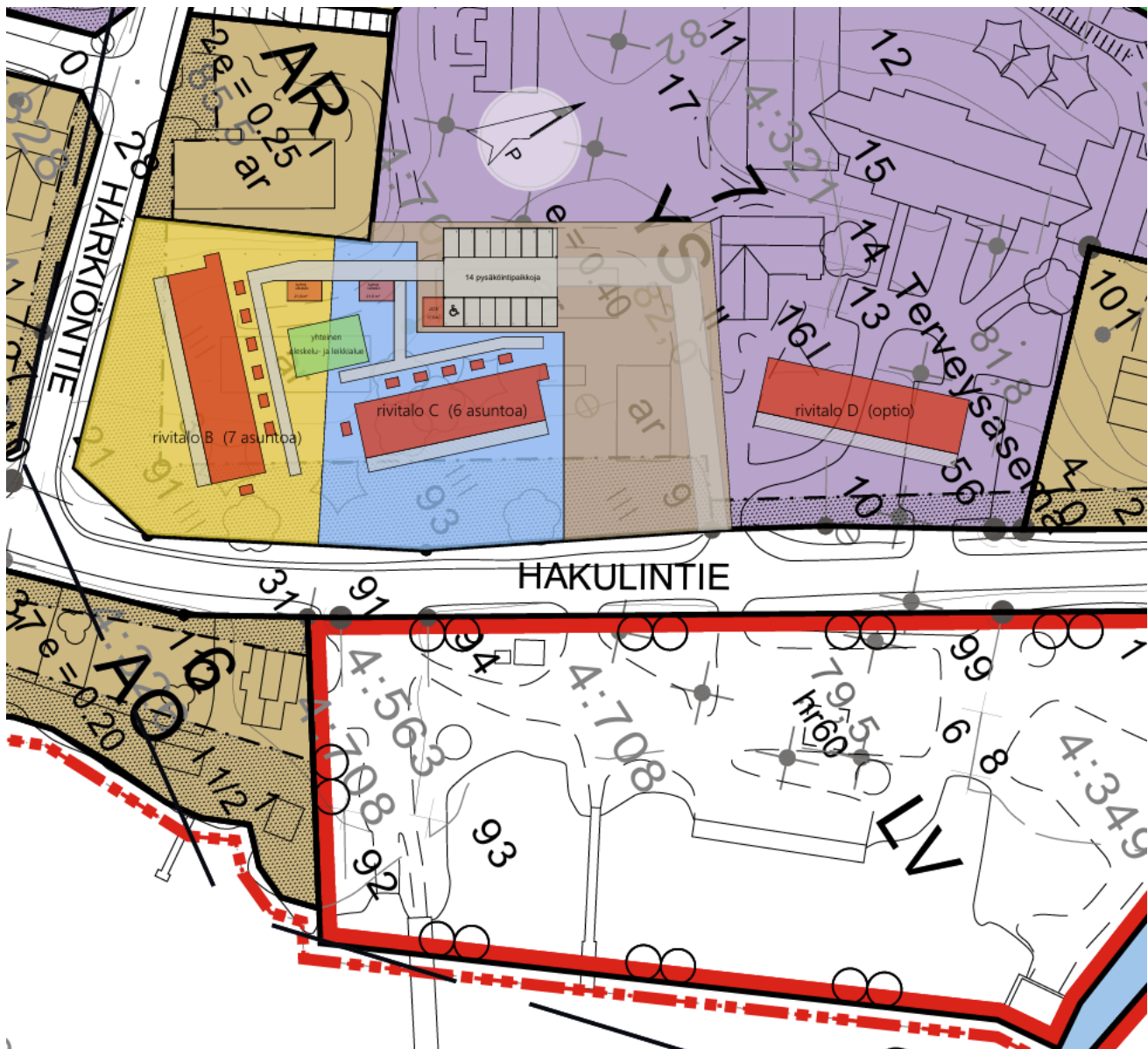
3.8.4 Valvontaviranomaiset: ... täsmentyy Luhangan kunnan toimesta

KVR-kilpailutuksen aikana

4.Liite toimeksiannon mukaisesti. Katso tarkemmat piirustukset erillisestä liitteestä.

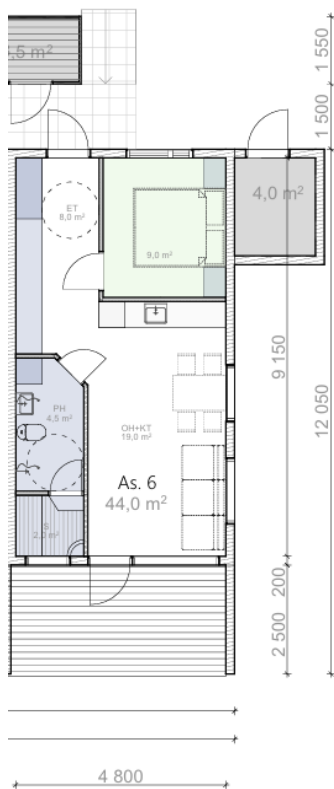
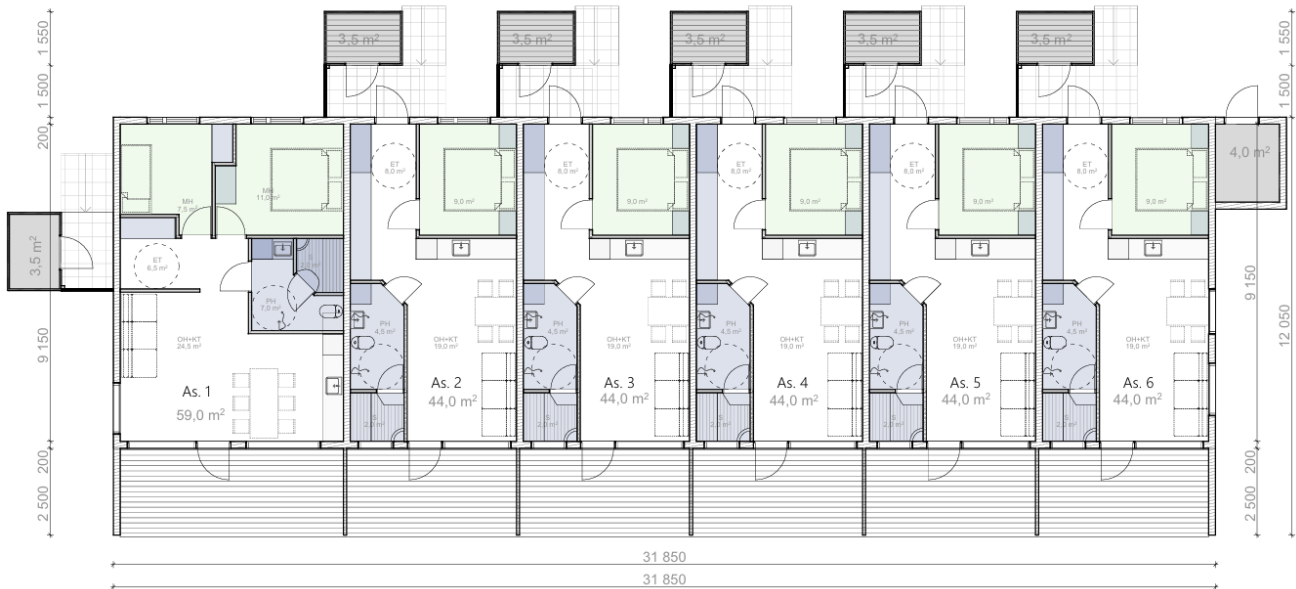
- Asemapiirustus
- Pohjapiirustus
- Havainnekuvat julkisivuista

Asemapiirustus (uuden tontti jako näkyvissä)

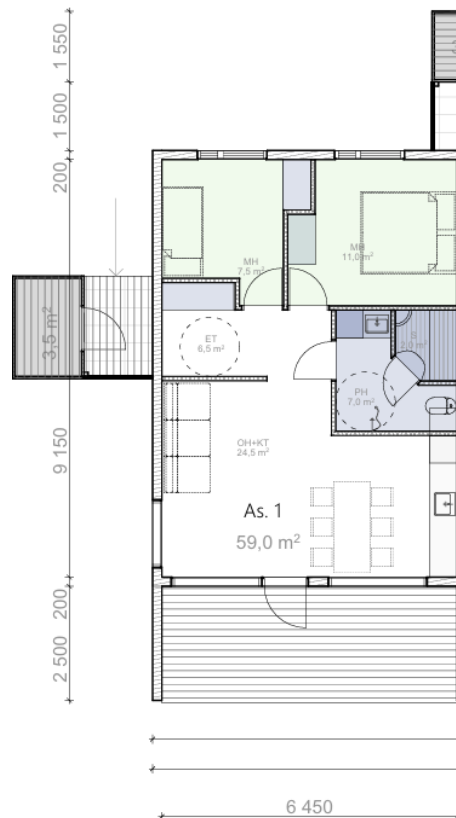


Pohjapiirustus

Kokonaisala (brutto) 330,5 m²
 Kokonaisala 304,0 m²
 Huoneistoala 279,0 htm²



Asunnon pohja (As.2-6)



Asunnon pohja (As.1)

Havainnekuvat julkisivuista



Jyväskylä 5.9.2025

Tekijat: Maxim Troyanovski, Veikko Kristo