

Kunta
Helsinki

Kuntanumero
91

Maakunta
Uusimaa

Hakemus ehdollisen varauksen saamiseksi (hankevalinta)

Hakemus korkotukilainan hyväksymispäätökseksi (rahoituspäätös)

Diaarinumero _____

Toimenpide	<input checked="" type="checkbox"/> Rakentaminen <input type="checkbox"/> Hankinta <input type="checkbox"/> Perusparantaminen		
Kohdetyppi	<input type="checkbox"/> Vuokratalo <input checked="" type="checkbox"/> Asumisoikeustalo <input type="checkbox"/> Osaomistustalo		
Käyttö	<input checked="" type="checkbox"/> Tavanomainen asuminen <input type="checkbox"/> Erityisasuminen, erityisryhmä(t) ¹⁾		
Hakijatiedot	Lainanhakija Helsingin Asumisoikeus Oy	Y-tunnus 0912770-2	
	Kohteen nimi Haso Pippurimyly		
	Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma % Helsingin kaupunki 100 %	Y-tunnus	
	Hakijayhtiön tuleva omistaja, jos perustaja myy sen ennen korkotukilainapäätöstä ja omistusjakauma %	Y-tunnus	
	Hankittavien asuntojen omistaja ennen hankintaa		
Yhteystiedot	Rakennuttaminen, yhdyshenkilö HKI/RYA/Asuntotuotanto Koskinen M.	Yhdyshenkilön sähköpostiosoite minna.r.koskinen@hel.fi	Puhelin 09-310 29927
	Osoite PL 58226, 00099 Helsingin kaupunki		
Rakennus- paikka	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka Yläkiventie 11, Helsinki		
	Hallinta <input type="checkbox"/> oma <input type="checkbox"/> vuokrattu <input type="checkbox"/> ostetaan <input checked="" type="checkbox"/> vuokrataan		
	Myyjä-/vuokraajataho <input checked="" type="checkbox"/> kunta <input type="checkbox"/> valtio <input type="checkbox"/> srk <input type="checkbox"/> yksityinen <input type="checkbox"/> muu, mikä?		
	Kiinteistötunnukset (tontti, tila, määräala)	91-45-142-19	
	Kaavallinen valmius rakentamiseen / perusparantamiseen <input checked="" type="checkbox"/> on <input type="checkbox"/> ei, miksi		
	Rakennusoikeus: sallittu 2250 k-m ² , arvioitu käyttö 2315,5 k-m ²		
	Perusparannus- hankkeen perustiedot	Talotyyppi	Kpl
		Valmistumisvuosi	Huoneistojen lkm
		Asuntoala yhteensä	
<input type="checkbox"/> Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus		Kuntoarvion pvm	

1) Täytetään myös lomakkeet ARA 71 ja ARA 55

Laajuustiedot (tilaohjelmasta)	Asuntojen lukumäärä ¹⁾	30	kpl, joista erityisryhmille	kpl
	Asuntoala yhteensä ²⁾	1884	as.m ²	Keskipinta-ala 62,8 as.m ² /asunto
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat)	hum ²	Kohteen nettoala	hum ² Asuntoala/ nettoala
Hintatiedot	<input checked="" type="checkbox"/> Sisältää ALV <input type="checkbox"/> Ei sisällä ALV (Tavanomainen asuminen -kohteissa erillinen selvitys ALV-palautuksen perusteista ja tiloista, joihin palautus perustuu)			
	Asunto-osa	- uudisrakentamisen / perusparantamisen tavoitehinta ³⁾	7 578 594	€ 4 023 €/as.m ²
		- tonttikustannukset (ostohinta / vuokra rakentamisajalta)	81 110	€ 43 €/as.m ²
		- yhteensä / hankinta-arvo	7 659 704	€ 4 066 €/as.m ²
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä			€ €/hum ²
	Hankittavan kiinteistön / hankittavien osakkeiden hankintahinta			€ €/as.m ²
Toteutusmuoto	<input checked="" type="checkbox"/> Urakkakilpailu <input type="checkbox"/> Neuvottelu-urakka <input type="checkbox"/> Oma työ <input type="checkbox"/> Muu, mikä			
Toteutus- ajankohta	Alustava toteutusaikataulu (kk/v – kk/v) 08/2020 - 06/2022		Kesto (kk) 23	
Rahoitus	Korkotukilaina	Kilpailutettava rahalaitoslaina n. 40v	6 510 748 €	85 %
	Investointi- avustus		€	%
	Muu rahoitus	Mistä haettu / saatu Asumisoikeusmaksut	1 148 956 €	15 %
	Rahoitus yhteensä		7 659 704 €	100 %
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys Helsinki 30.4.2019			
		Tulevan omistajan allekirjoitus ⁴⁾		
	Nimen selvennys Seidi Kivisyryjä	Nimen selvennys		

KUNNAN LAUSUNTO

Kunta puoltaa hakemuksen hyväksymistä	
<input type="checkbox"/> kyllä <input type="checkbox"/> ei	<input type="checkbox"/> kohde sijaitsee infra-avustusalueella
Lausunto	
Päiväys	Leima
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	

- 1) Perusparannushankkeissa pp:n jälkeen; ryhmäkotiratkaisujen osalta asuntojen lukumäärä = henkilökohtaisten asuintilojen lukumäärä.
- 2) Asuinhuoneistojen pinta-ala yhteensä; ryhmäkotien osalta asuntoalaan lasketaan henkilökohtaisten tilojen lisäksi yhteiset keittiö-, ruokailu- ja oleskelutilat niitä yhdistävine käytävineen.
- 3) Sisältää myös liittymis- ja hankerahoituskustannukset.
- 4) Silloin kun rakennusliike omistaa yhtiön osapäättökseen saakka, tulee ennen lainavaruksen hakua olla esisopimus omistuksen siirrosta rakennusliikkeen ja lopullisen omistajan välillä. Molemmat osapuolet allekirjoittavat lainavarausta varten jätettävän lomakkeen.

Rakennushanke (nimi, apunimi)	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
Helsingin Asumisoikeus Oy, Pippurimyly		
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm ² (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
	1 884,0	30

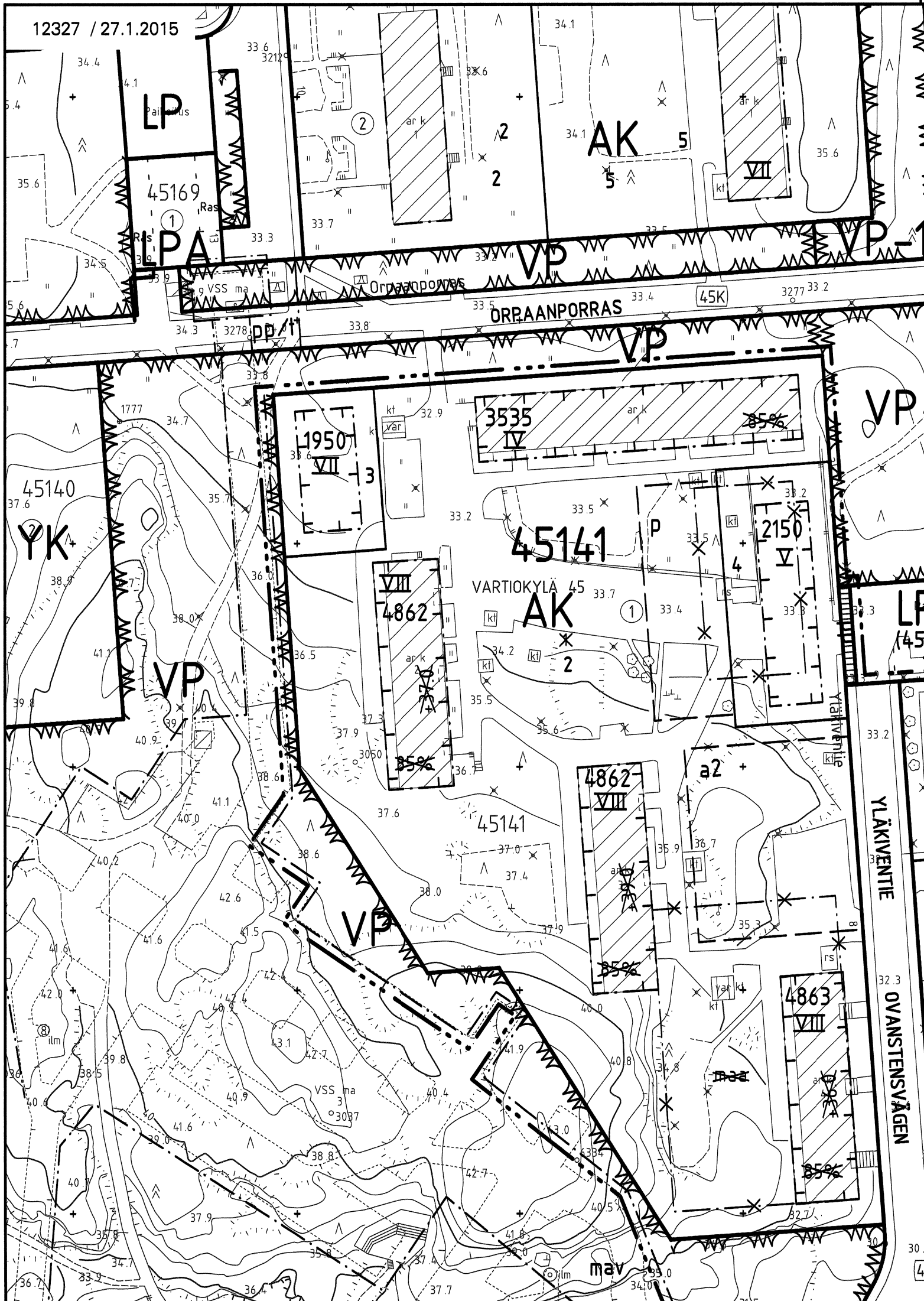
ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN
1.1. 2023 - 31.12. 2023

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm ² /kk	12 kk yhteensä, €
A. RAHOITUSKUSTANNUKSET		
1. Haettavan korkotukilainan korot	5,76	130 222
lyhennykset *	3,46	78 224
lainan määrä <u>6 510 748</u>		
2. Muun otettavan lainan korot	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä _____		
3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa)	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä _____		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä _____		
Rahoituskustannukset yhteensä	9,22	208 446
B. HOITOKUSTANNUKSET		
Tontin vuokra	1,70	38 434
Kiinteistövero	0,40	9 043
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,55	12 434
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,00	0
Huollosta aiheutuneet kustannukset	0,80	18 086
Lämmityskustannukset	1,10	24 869
Sähkökustannukset	0,50	11 304
Vesi- ja jätevesimaksut	0,70	15 826
Muut hoitokulut	0,45	10 174
Hoitokustannukset yhteensä	6,20	140 170
C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen)	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ	15,42	348 615

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm ²	1 884,0	15,97	361 050
Vesimaksutulot asukkailta	hlöä	0	0,00	0
Autopaikkatulot asukkailta				
Avopaikka	kpl	0	0,00	0
Katospaikka	kpl	0	0,00	0
Autotalli	kpl	0	0,00	0
Muut käyttömaksut asukkailta	xxx	0,0	0,00	0
Arvioidut muut tulot				
xxx	xxx	0,0	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT		€/asm ² /kk	15,97	361 050
	Vuokrausaste	100 %	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ		€/asm ² /kk	15,97	361 050

ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA		
--	--	--

* Lisätietoja, miten lyhennys on laskettu Lyhennys laskettu uuden korkotukilain mukaisesti



LP

AK

45169

PA

ORJAANPORRAS

VP

1950

3535

45140

YK

45141

VARTIOKYLÄ 45
AK

VP

4862

4862

45141

4862

4863

YLÄKIVENTIE

OVANSTENSÄGÉN

nav

22.2.2019

Kaupunginosa 45, Vartiokylä
Osa-alue 454 Myllypuro

Helsingin Asumisoikeus Oy / Haso Vanha Mylly (seniorikohde)

Tontti 45141/3
Osoite Yläkiventie 16
Hankenumero 2825002046

**Helsingin kaupungin asunnot Oy
Heka Myllypuro Yläkiventie 14 (seniorikohde)**

Tontti 45141/4
Osoite Yläkiventie 14
Hankenumero 2825001060

Helsingin Asumisoikeus Oy / Haso Pippurimylly

Tontti 45142/19
Osoite Yläkiventie 11
Hankenumero 2825002047

Pysäköintilaitos ja maantasopysäköinti, tontti 45141/2

Tontti 45141/2
Osoite Yläkiventie 12
Hankenumero 2825008019

Pysäköintilaitos, tontti 45144/2

Tontti 45144/2
Osoite Yläkiventie 2
Hankenumero 2825008020

Maantasopysäköinti, tontti 45142/18

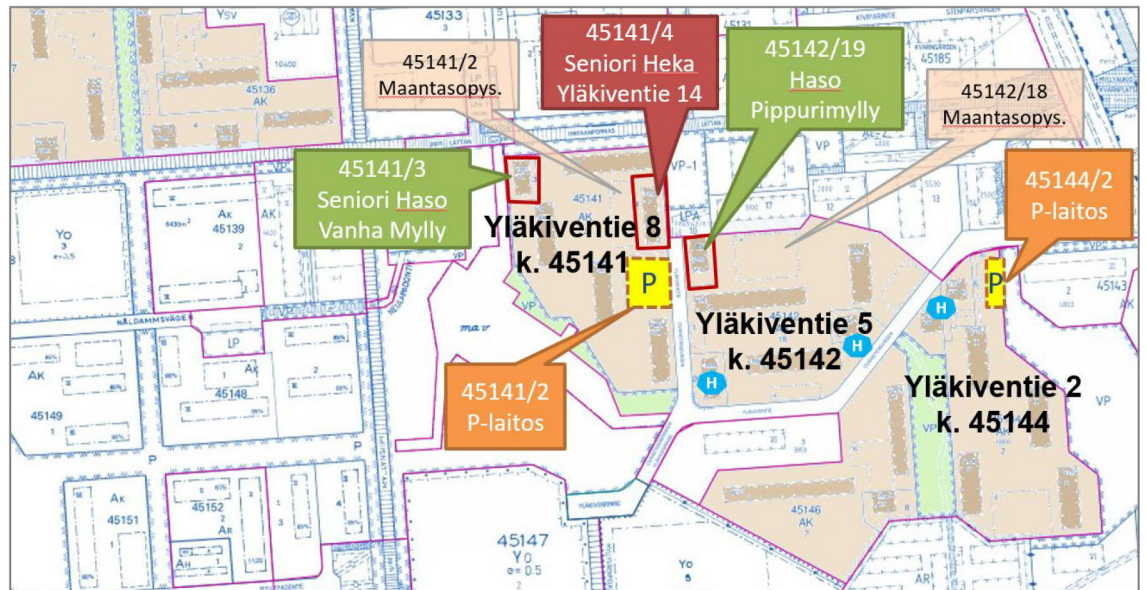
Tontti 45142/18
Hankenumero 2825008021

Hankesuunnitelma

Yleistä

Hankekokonaisuuteen kuuluu kuusi tonttia Myllypuron osa-alueella kortteleissa 45141, 45142 sekä 45144. Kukin kortteli on aiemmin koostunut vain yhdestä tontista, jolle asemakaavan muutoksessa on kaavoitettu täydennysrakennustontteja asuinrakennuksille. Uusista asuintonteista kolme on varattu Att:lle ja muut kolme Hoas:lle. Uuden asemakaavan toteuttaminen edellyttää nykyisten yhtiöiden autopaikkojen uudelleensijoitusta. Jokaiseen kortteliin on nykyisen yhtiön hallintaan jäävälle tontille kaavoitettu kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen rakennusala.

22.2.2019



Seniori Haso Vanha Mylly on kahdeksankerroksinen yksiportainen asuinrakennus, joissa on viitesuunnitelman mukaan yhteensä 36 valtion tukemaa asunisoikeusasuntoa.

Seniori Heka Yläkiventie 14 on kuusikerroksinen yksiportainen asuinrakennus, jossa on viitesuunnitelman mukaan yhteensä 44 valtion tukemaa vuokra-asuntoa.

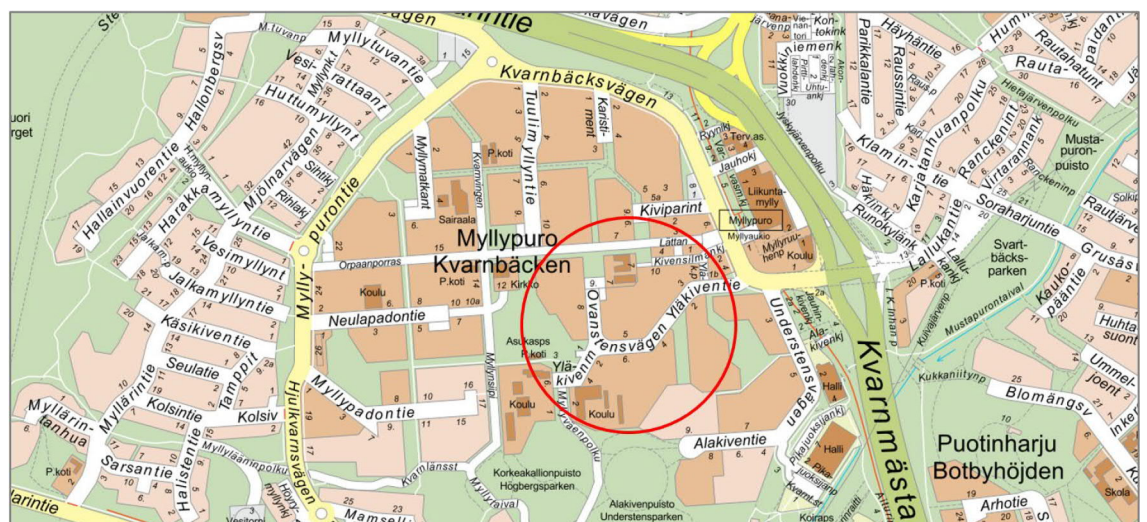
Haso Pippurimyly on seitsemänkerroksinen yksiportainen asuinrakennus, jossa on viitesuunnitelman mukaan yhteensä 30 valtion tukemaa asunisoikeusasuntoa.

Tontin 45141/2 kaksikerroksisessa pysäköintilaitoksessa on viitesuunnitelman mukaan 122 autopaikkaa, joista alatasolla on 58 kpl ja kattamattomalla kansitasolla 64 kpl.

Tontin 45144/2 kaksikerroksisessa pysäköintilaitoksessa on viitesuunnitelman mukaan 68 autopaikkaa, joista alatasolla on 34 kpl ja kattamattomalla kansitasolla 34 kpl.

Tontilla 45142/18 järjestellään uudelleen osa maantasoautopaikoista.

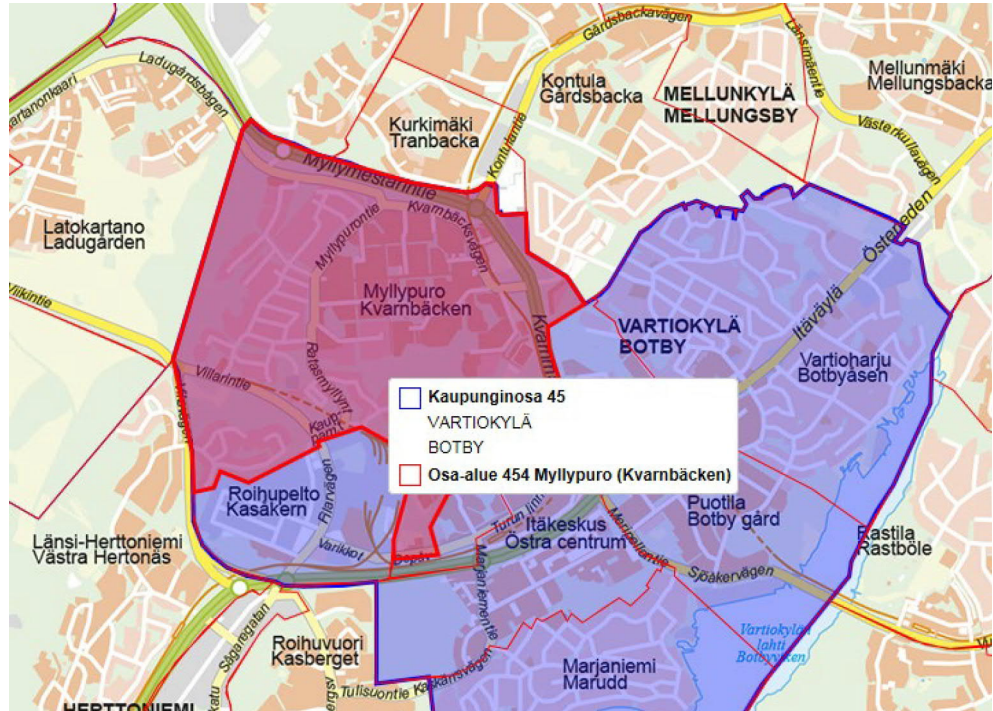
Esitetyt ratkaisut perustuvat Att:n kaaviomaisiin viitesuunnitelmiin.



22.2.2019

YMPÄRISTÖÖN JA TONTTIIN LIITTYVÄT LÄHTÖKOHTATIEDOT

Korttelit 45141, 45142 ja 45144 sekä lähiympäristö



Korttelit 45141, 45142 ja 45144 sijaitsevat Vartiokylässä Myllypuron osa-alueella olemassa olevassa esikaupunkirakenteessa Orpaanportaan raittiakselin eteläpuolella. Ympäristön rakennukset ovat 1960-1970-luvulla valmistuneita 4-9-kerroksisia betonielementtitaloja. Alueen eteläpuolella on 2018 valmistunut rivitaloyhtiö ja pohjoispuolella Myllypuron ostoskeskus ja siihen liittyvää ja sitä ympäröivää uudempaa asuinrakentamista vuosilta 2005-2012. Alueen länsipuolella on asukaspuisto ja eteläpuolella Myllypuron peruskoulun rakennuksia sekä Korkeakallionpuiston, Alakivenpuiston ja Myllypuron liikuntapuiston muodostama laajempi liikunta- ja puistoalue. Alueen itäpuolella asuinkortteleiden takana on metroasema sekä liikuntahalleja.

Kortteli 45141 on tällä hetkellä Heka Myllypuro Yläkiventie 8:n hallinnassa. Yhtiössä on 248 asuntoa ja se koostuu neljästä Einari Teräsvirran 1963 suunnittelemasta asuinkerrostalosta. Kolme rakennuksista on 8-kerroksista 3-portaista lamellitaloa ja pohjoisin, Orpaanportaan varressa sijaitseva rakennus on 4-kerroksinen ja 4-portainen.

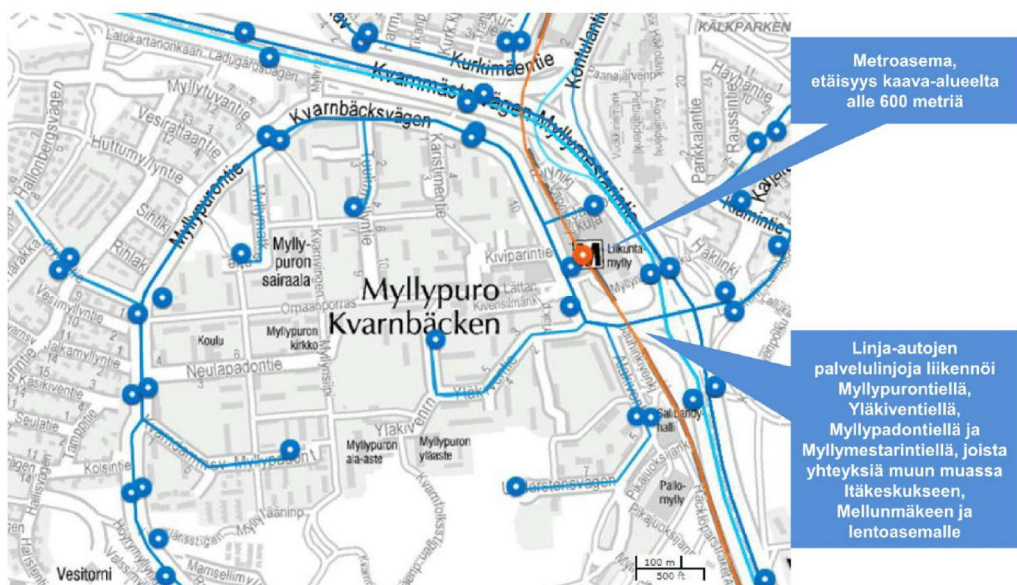
Korttelin 45142 täydennysrakennettava alue on tällä hetkellä Heka Myllypuro Yläkiventie 5:n hallinnassa. Yhtiössä on yhteensä 196 asuntoa ja se koostuu kolmesta Lauri Silvennoisen vuonna 1963 suunnittelemasta asuinkerrostalosta. Itä-länsisuuntaiset lamellitalot ovat 4 ja 6 kerroksiset ja tontin itäreunalla oleva rakennus on 9-kerroksinen.

Kortteli 45144 on tällä hetkellä Heka Myllypuro Yläkiventie 2:n hallinnassa ja sillä sijaitsee neljä Aili ja Niilo Pulkan vuonna 1963 suunnittelemaa 9-kerroksista ja kolmiportaista lamellitaloa. Asuntoja yhtiössä on yhteensä 272 asuntoa.

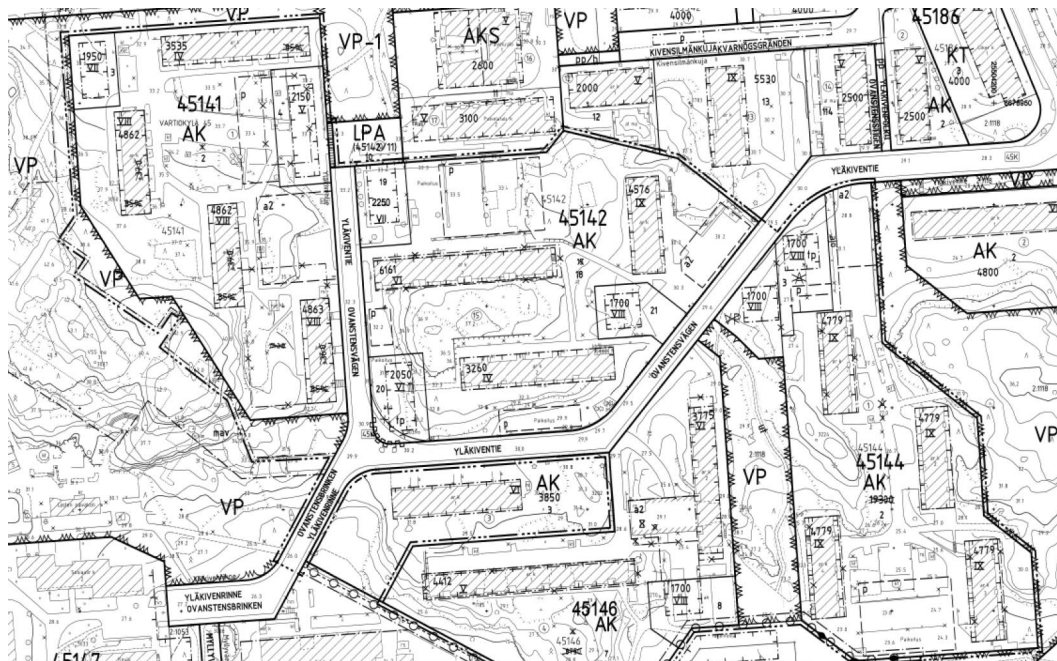
22.2.2019

Myllypuron viheralueet, myös pienemmät korttelialueiden väliin sijoittuvat puistoalueet, ovat pääosin kaupunkimetsiä, joissa valtapuuna ovat mänty ja erilaiset lehtipuut ja aluskasvillisuus on vähäistä. Kerrostaloalueen yleisilme on suurelta osin puistomainen.

Alue on hyvien palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Metroasemalle on linnuntietä matkaa alle 0,5 km. Alueen pohjoispuolella olevassa ostoskeskuksessa on kaksi päivittäistavarakauppaa sekä muita pienempiä liikkeitä. Lisäksi ostoskeskuksessa sijaitsee asukastila sekä Myllypuron kirjasto. Metroaseman pohjoispuolella on Myllypuron terveysasema.



22.2.2019

Asemakaava 12327

Asemakaava 12327 on tullut voimaan 22.1.2016.

Asemakaavakartan tasokoordinaatisto on ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmä N2000.

Kaavamääräykset:

- Korttelit 45141, 45142 ja 45144 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Uusille tonteille saa rakentaa myös opiskelija- ja erityisasuntoja sekä ikäihmisten palveluasumista.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja maanpäällisinä enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta
- kattoterasseja ja parvekkeiden asemasta puolilämpimiä viherhuoneita, jos melutason ohjearvot niin vaativat
- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Korttelialueella:

- Asunnot tulee varustaa koneellisella ilmanvaih dolla
- Leikki- ja oleskelupihaksi suunniteltavilla alueilla on saavutettava alle 55 dB keskiäänitaso päivällä.
- On asuinrakennusten kattomuodon oltava laakea, julkisivujen oltava pääosin rapattu tai väribetonia ja niiden tulee olla väriltään valkoisia ja niissä saa käyttää tehosteena maasävyjä tai raikkaita perusvärejä.
- On pihan erillisten jäte- ja varastotiloja sisältävän rakennuksen julkisivujen oltava puupintaisia ja rakennuksissa tulee olla viherkatto.
- Pihan erilliset jäte- ja varastotiloja sisältävät rakennukset tulee sijoittaa pysäköintialueen tai pysäköintilaitoksen yhteyteen tai syväkeräysastioihin pihalle.

22.2.2019

- Leikki-, ulko-oleskelu-, jätteiden keräys-, pyykinkuivaus-, tomutus- lumenkeräys- ja polkupyöräpaikkoja saa sopimuksella rakentaa kiinteistöille yhteisiksi.
- Viherhuoneiden ulkoseinistä on vähintään 2/3 oltava lasia.
- Viherhuoneiden rakenteet eivät saa ylittää alempien kerrosten ulkoseinien ja parvekkeiden ulkopintaa.
- Sisääntulokatokset, parvekkeet ja kuistit saavat ulottua enintään 2,5 m rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.
- Kerroksiin saa rakentaa yhteissaunaosastoja, monikäyttötiloja ja teknisiä tiloja asukkaiden käyttöön.
- Korttelialueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon hulevesien hallinta. Tonteilla tulee imeyttää pinta- ja kattovesiä maaperään ja hidastaa niiden virtausta mahdollisimman paljon. Ensisijaisesti hulevedet tulee käsitellä syntypaikallaan imeyttämällä tai viivyttämällä. Jos tämä ei ole mahdollista, vedet on johdettava eteenpäin hidastaen tai viivyttäen ojien, painanteiden tai muiden pintajohtamismenetelmien kautta tai hulevesiviemärisä.
- Viheralueisiin rajoittuvien tonttien rakennukset tulee voida rakentaa ja huoltaa tontilla.
- Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, autojen tai polkupyörien pysäköintipaikkoina, leikki- tai ulko-oleskelualueina, on istutettava.
- Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Kortteli 45141

- Korttelin nykyiselle tontille nro 1 on kaavoitettu ohjeellinen pysäköimispaikan rakennusala, ohjeellinen pysäköintilaitoksen rakennusala, johon saa sijoittaa autopaikkoja, jätetiloja ja teknisiä tiloja kahteen tasoon sekä kaksi uutta kaavatonttia, joilla molemmilla on yksi rakennusala. Kaavatontin uusi numero on 2.
- Uudella kaavatontilla 45141/3 on rakennusoikeutta 1950 kem² ja sille saa rakentaa rakennuksen, jonka suurin sallittu kerrosluku on VII.
- Uudella kaavatontilla 45141/4 on rakennusoikeutta 2150 kem² ja sille saa rakentaa rakennuksen, jonka suurin sallittu kerrosluku on V.

Kortteli 45142

- Korttelin nykyiselle tontille nro 15 on kaavoitettu kolme ohjeellisen pysäköimispaikan rakennusalaa sekä ohjeellinen pysäköintilaitoksen rakennusala, johon saa sijoittaa autopaikkoja, jätetiloja ja teknisiä tiloja kahteen tasoon sekä kolme uutta kaavatonttia, joilla kullakin on yksi rakennusala. Kaavatontin uusi numero on 18.
- Uudella kaavatontilla 45142/19 on rakennusoikeutta 2250 kem² ja sille saa rakentaa rakennuksen, jonka suurin sallittu kerrosluku on VII.
- Uudella kaavatontilla 45142/20 on rakennusoikeutta 2050 kem² ja sille saa rakentaa rakennuksen, jonka suurin sallittu kerrosluku on VI.
- Uudella kaavatontilla 45142/21 on rakennusoikeutta 1700 kem² ja sille saa rakentaa rakennuksen, jonka suurin sallittu kerrosluku on VIII.

Kortteli 45144

- Korttelin nykyiselle tontille nro 1 on kaavoitettu ohjeellinen pysäköimispaikan rakennusala, ohjeellinen pysäköintilaitoksen rakennusala, johon saa sijoittaa autopaikkoja, jätetiloja ja teknisiä tiloja kahteen tasoon sekä alueen osa, jossa ajoyhteys naapuritontille on sallittu. Tontin eteläosassa on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita tai pensaita. Kaavatontin uusi numero on 2.
- Nykyisestä tontista nro 1 lohkaistusta osasta ja viereisen puiston pohjoisosasta lohkaistusta osasta on muodostettu kortteliin uusi kaavatontti nro 3, jolla on kaksi rakennusalaa ja ohjeellinen pysäköimispaikan rakennusala.

22.2.2019

- Kummallakin uuden kaavatontin nro 3 rakennusaloista on rakennusoikeutta 1700 kem² ja niille saa rakentaa rakennuksen, jonka suurin sallittu kerrosluku on VIII.

Auto- ja polkupyöräpaikkamäärät:

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto ja vierasautopaikkoja 1 ap/1000 kem².

Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 20 %:a.

Jos tontilla on senioriasuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 25 %:a.

Opiskelija-asuntojen, erityisasumisen ja ikäihmisten palveluasumisen autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap/300 kem².

Liike-, sosiaalipalvelu-, toimisto-, myymälä- tms. tilat 1 ap/60 kem².

Tontille 45141/2 saa sijoittaa tonttien 45141/3 ja 4 autopaikkoja.

Tontille 45142/18 saa sijoittaa tonttien 45142/19, 20 ja 21 sekä 45144/3 autopaikkoja.

Tontille 45144/2 saa sijoittaa tontin 45144/3 autopaikkoja.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: asunnot 1pp/ 30 m² asuntokerrosalaa, josta puolet tulee sijoittaa rakennuksiin.

Kiinteistönmuodostus

Alue on kaupungin omistuksessa. Tontit 45141/1, 45142/15 ja 45144/1 ovat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnassa. Asemakaavassa 12327 korttelissa 45141 on kolme kaavatonttia, korttelissa 45142 neljä kaavatonttia ja korttelissa 45144 kaksi kaavatonttia.

Kiinteistötoimitushakemus tonttiteksteritontin muodostamisesta on lähetetty 26.10.2018. Tonttijako on tehty ja hyväksytty (26.11.2018), mutta tontteja ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin hankesuunnitelman valmistumiseen mennessä.

tontti	pinta-ala	rak.oikeus	osoite	hallintamuoto
AK 45141/2	17464	asuinrak.oikeus käytetty	Yläkiventie 12	AV (olemassa oleva yhtiö)
AK 45141/3	830	1950 k-m ²	Yläkiventie 16	AO
AK 45141/4	1489	2150 k-m ²	Yläkiventie 14	AV (seniori)
AK 45142/18	18882	asuinrak.oikeus käytetty	Yläkiventie 5	AV (olemassa oleva yhtiö)
AK 45142/19	1004	2250 k-m ²	Yläkiventie 11	AO
AK 45144/2	16768	asuinrak.oikeus käytetty	Yläkiventie 2	AV (olemassa oleva yhtiö)

Kaupunki maksaa vuokralaiselle täydennysrakentamiskorvausta, jonka suuruus on yleensä 1/3 kaavamutoksen vuokra-alueelle tuomasta rakennusoikeuden nettoarvon noususta. Myllypuron täydennysrakentamisalueella korvaus on 2/3 nettoarvon noususta, koska nykyisten autopaikkojen toteutus aiheuttaa merkittäviä korvausinvestointeja (maantasossa olevia autopaikkoja siirtyä paikoituslaitokseen). Korvauksesta sovitaan vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä. Kaavoituksen tontille tuoma uuden asuinkerrosalan arvo määritetään Kympin Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelussa, jossa yhteyshenkilönä on Arto Korkeila (tiedoksi Kirsi Federley). Käytännössä korvaus lasketaan siten, että ensin määritetään

22.2.2019

lisärakennusoikeuden arvo, joka lasketaan kunkin alueen kohtuullisen hintatason mukaan. Sen jälkeen rakennusoikeuden arvosta vähennetään sen aikaansaamiseksi tarvittavat kustannukset eli ns. korvausinvestoinnit kuten rakennusten purkaminen, johtosiirrot sekä piha- ja autopaikkajärjestelyt. Jäljelle jäävästä nettoarvon noususta Heka saa käytettäväkseen 2/3, jolla on mahdollista kattaa mm. täydennysrakentamisen edellytyksenä olevien pysäköintilaitosten rakentamisesta Hekalle aiheutuvia kustannuksia. Loput 1/3 nettoarvosta jää kaupungille.

Korvauksista on sovittava Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun ja Hekan kanssa. Korvausinvestointien piiriin kuuluvista töistä tulee urakkakilpailuvaiheessa pyytää erillishinta ja tehdä oma maksueränsä maksuerätaulukon. Tarjoushinnat liitetään täydennysrakentamihakemukseen, joka käsitellään vuokrasopimuksen yhteydessä.

Kirsi Federleyn 15.2.2018 tekemän **alustavan arvion** mukaan Hekalle maksettavan korvausinvestointi- ja täydennysrakentamiskorvauksen yhteenlaskettu määrä on n. 4,55 milj. euroa.

Tontinvarausehdot

Kaupunginhallitus on 5.11.2018 varannut asuntotuotannolle tontit 45141/3, 45141/4 sekä 45142/19. Tontinvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

Tontti 45141/3, rakennusoikeus 1950 k-m², noin 28 asuntoa, asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten. Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan sille osoitetun asuinrakennusoikeuden senioreille suunnattuna asumisoikeustuotantona.

Tontti 45141/4, rakennusoikeus 2150 k-m², noin 28 asuntoa, valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan sille osoitetun asuinrakennusoikeuden senioreille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Tontti 45142/19, rakennusoikeus 2250 k-m², noin 28 asuntoa, asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Varauksensaaja on kaikilla tonteilla velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja. Lisäehdot ovat osa tontinvarausmuistiota, joka on liitteenä.

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä.

Varauksensaajan tulee noudattaa Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta *Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut*. Ohjeessa lukee, että vuokra-alueen rakentamisesta muodostuvat maa- ja kiviainekset ovat ensisijaisesti kaupungin omaisuutta ja ne tulee kuljettaa korvauksetta Helsingin kaupungin osoittamaan paikkaan. Hankkeen toteuttaja vastaa toimittamistaan maa-ainestiedoista ja niiden oikeellisuudesta. Mikäli maa- ja kiviainekselle ei ole osoittanut vastaanottoa paikkaa tai niiden laatu poikkeaa ilmoitetusta, ovat ne **hankkeen toteuttajan vastuulla**. Jos ohje liitetään **urakkalaskenta-aineistoon**, on johonkin selvennettävä, että **urakoitsija etsii kustannuksellaan maa-ainekselle sijoituspaikan**.

22.2.2019

Yhteisjärjestelyt ja sijoitusluvat

Lisärakentaminen on sijoitettu omille tonteilleen, mutta pihatoiminnot ja jätepiestet sijoittuvat yhteiskäyttöisinä olemassa olevan yhtiön hallintaan jäävälle tontille. Myös uudisrakennusten pysäköintipaikat sijaitsevat naapuritontilla.

Kortteli 45141

- mahdollisesti osittain puistoon sijoittuva pelastusajoneuvon nostopaikka
- tontille 45141/2 sijoitettavat tontteja 3 ja 4 palvelevat pelastustiet ja nostopaikat
- kulku- ja ajoyhteydet korttelin sisällä
- tontteja 45141/3 ja 4 palvelevien jätepiesteiden sijoitus tontille 2
- tonttien 3 ja 4 oikeus käyttää tontille 2 sijoittuvia leikki- ja oleskelualueita
- johtojen ja putkien sijoitukset
- tonttien 3 ja 4 vierasautopaikkojen sijoitus tontille 2 maantasopaikkoina
- tonttien 3 ja 4 autopaikkojen sijoitus tontille 2 rakennettavaan pysäköintitaloon

Tonttien 45141/ 2 ja 45142/19 väliset yhteisjärjestelyt

- tontin 45142/19 autopaikkojen sijoitus tontille 45141/2 rakennettavaan pysäköintitaloon

Kortteli 45142

- katualueelle sijoittuva pelastusajoneuvon nostopaikka
- tontille 45142/18 sijoitettava tonttia 19 palveleva pelastustie ja nostopaikka
- kulku- ja ajoyhteydet
- mahdollisesti tonttien yhteisen jätepiesteiden sijoitus tontille 18
- johtojen ja putkien sijoitus
- tontin 45142/19 vierasautopaikkojen sijoitus tontille 18 maantasopaikkoina
- Tontille 19 rakennettavan rakennuksen perustusten sijoitus LPA-tontille nro 10
- Tontille 19 rakennettavan rakennuksen pohjoisjulkisivun huolto LPA-tontilta 10

Kortteli 45144

- pelastustie ja nostopaikat
- ajo- ja kulkuyhteydet
- johtojen ja putkien sijoitus

Autopaikoista tehdään erilliset yhteisjärjestelysopimukset, ei osaksi tontin muita yhteisjärjestelyjä. Sopimukseen kaksi osaa: laitokset ja maantasop:t
Pysäköintilaitoksien rakentamis- ja ylläpitokustannukset jaetaan käyttäjäyhtiöille pysäköintipaikkojen suhteen. Yhteisjärjestelysopimuksella tulee sopia, miten laitoksien ylläpitoon ja korjauksiin liittyvät päätökset tehdään.

Ympäristötavoitteet ja ympäristöstä aiheutuvat vaatimukset rakentamiseen

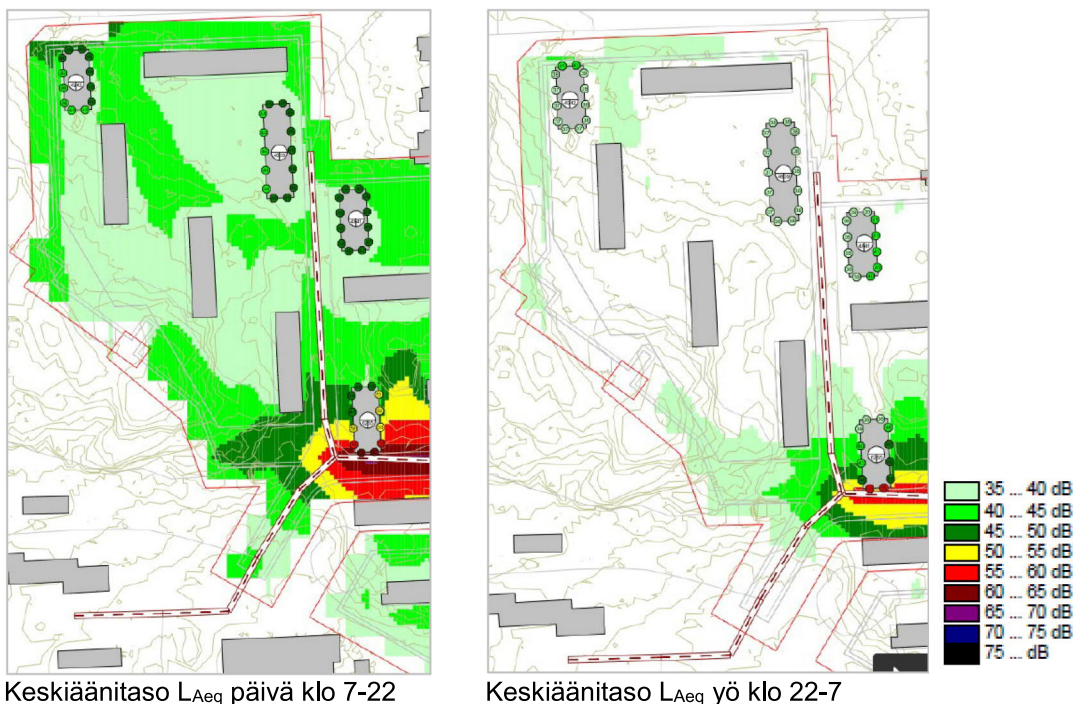
Alueen suurimmat melulähteet ovat lähimmän tiet. Kehä I:n ja metron melu ei kantaudu yhtä merkittävästi alueelle.

Korttelin 45142 eteläosassa Yläkiventien liikenteestä aiheutuva melutaso ylittää oleskelualueiden ohjearvot 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä, mutta korttelin pohjoisosaan ja kortteliin 45141 suunniteltujen uudisrakennusten kohdalla raja-arvot eivät ylitä.

Tontilla 45141/3 julkisivuille kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso on 42-49 dB, tontilla 45141/4 39-46 dB ja tontilla 45142/19 41-48 dB, joten tavanomaisilla ulkoseinärakenteilla saavutetaan riittävä asuntojen ääneneristys.

22.2.2019

Parvekkeiden melutasoja voidaan arvioida lisäämällä julkisivulle kohdistuviin melutasoihin 3 dB. Suunniteltavissa kohteissa parvekkeiden melutaso on näin arvioiden korkeintaan 52 dB. Julkisivuilla, joihin kohdistuu päiväjän melutaso 52 dB tai alle, voidaan sijoittaa parvekkeita ilman lasitusta tai tavanomaisella parvekelasituksella ulkoalueiden ohjearvojen saavuttamiseksi.



Asemakaavamääräyksen mukaan tulee pinta- ja kattovesiä imeyttää tonteilla maaperään ja hidastaa niiden virtausta mahdollisimman paljon. Ensisijaisesti hulevedet tulee käsitellä syntypaikallaan imeyttämällä tai viivyttämällä. Jos tämä ei ole mahdollista, vedet on johdettava eteenpäin hidastaen tai viivyttäen ojien, painanteiden tai muiden pintajohtamismenetelmien kautta tai hulevesiviemärissä.

Helsingin viherkattolinjauksen mukaan uudisrakennuksissa, joiden kattokulma on alle 20 astetta, tulee viherkaton olla ensisijaisesti tutkittava vaihtoehto. Kylmissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee ensisijaisesti olla viherkatto. Hankesuunnitteluvaiheessa hankkeen tavoitehinta osoittautui niin korkeaksi, että kustannustasoa ei ole mahdollista nostaa käyttämällä asuinrakennuksissa kattorakenteena viherkattoja.

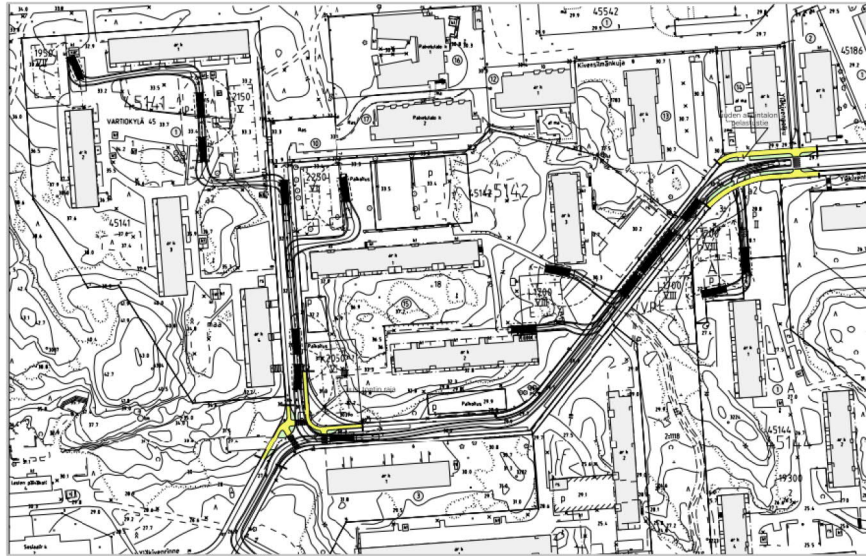
Asemakaava ei vielä tässä kohteessa edellytä viherkerroinmenetelmän käyttämistä.

Pelastustiet

Noudatetaan Helsingin kaupungin pelastuslaitoksen ohjetta Pelastustien suunnittelu ja toteutus. Katualueelle sijoittuvista nostopaikoista on sovittava Maka/ Liikenne- ja katusuunnittelun kanssa ja mahdollisesti puistoon sijoittuvasta nostopaikasta Maka/ Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu- palvelun kanssa.

22.2.2019

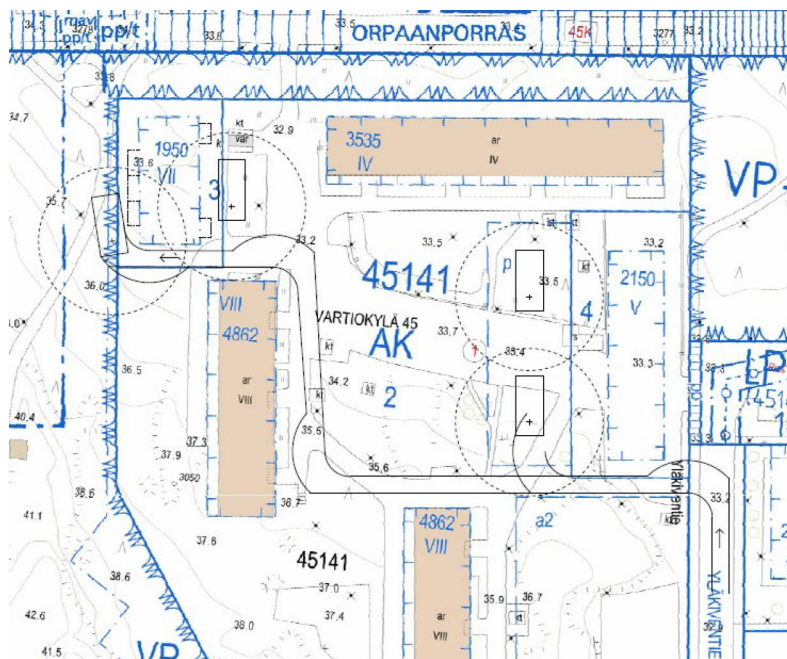
Olemassa olevien rakennusten poistumisturvallisuusratkaisuja ei saa heikentää. On huomioitava, että pelastusreitit ovat käytettävissä myös työmaavaiheessa.



Asemakaavaselostuksen liikenteen yleissuunnitelman viitteelliset pelastustiet

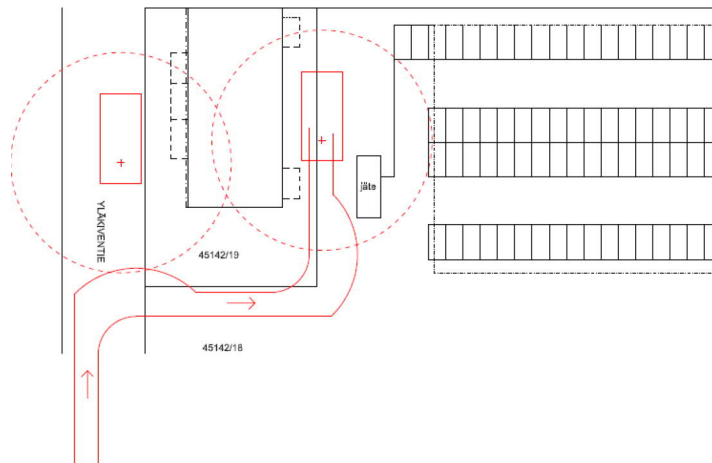
Asemakaavaselostuksen mukaan tonteilla 45141/3 ja 4 pelastustie olisi mahdollista toteuttaa vain rakennuksen toiselle puolelle ja ratkaisuksi esitetään varatieporrasta.

Tontin 45141/3 pelastustien sijoittamisesta puiston puolelle on tiedusteltu Mäen Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelusta. Sp 13.8.2018 Mari Soini: "Lähtökohtaisesti emme puolla pelastuspaikan eikä etenäkään pelastustien sijoittamista puiston puolelle". "Pelastuspaikka voisi mahdollisesti sijaita osittain puiston puolella, mutta se edellyttäisi sijoitusluvan hakemista ja kaupunkikuvallisten seikkojen huolellista puntarointia."



22.2.2019

Korttelin 45141 pelastustiet ovat järjestettävissä korttelin puolelle. Mikäli nostopaikan sijoittaminen osin puiston puolelle tontin 3 länsipuolella ei onnistu, joudutaan kahden asuntolinjan pelastautuminen ratkaisemaan parvekeluukuilla tai varatieportaalla. Varatieratkaisuvaihtoehtoja arvioitaessa tulee huomioida, että kohde suunnataan senioreille.



Tontin 45142/19 asuinrakennusta varten pelastuspaikkoja on järjestettävä viitesuunnitelman ratkaisussa sekä rakennuksen itä- ja länsipuolelle.

Hankesuunnitteluvaiheen neuvottelut

Täydennysrakentamisen edellyttämien autopaikka- ja pihajärjestelyjen kustannuksista, korvausinvestoinneista ja Hekalle maksettavista täydennysrakentamiskorvauksista on pidetty neuvotteluja 16.3.2016, 7.6.2016, 20.12.2017. Hekalle uudelleenrakennettavien autopaikkojen korkeiden kustannusten vuoksi voidaan soveltaa korotettua täydennysrakentamiskorvausta 2/3 arvonnoususta.

20.2.2018 pidettiin palaveri, jossa juristien Tuomas Heinonen ja Markku Nyssölä kanssa käytiin läpi pysäköintilaitosten rakennuttamiseen ja hallinointiin liittyviä juridisia kysymyksiä:

- pysäköintilaitokset rakennutetaan Hekan hallintaan
- muut yhtiöt osallistuvat rakentamiskustannuksiin ja maksavat ylläpitokustannuksia
- luodaan päätöksentekojärjestelmä, esim. malli Linnanpellon kerhotalo.

Toiveita Haso-yhtiöiden huoneistojakauman pohjaksi on tiedusteltu Att:n myyntiysiköltä/ Anneli Lehtonen 16.5.2018.

Esitetyt toiveet Haso Vanha Myllyyn

- esim. yksi linja kolmioita, yksi linja yksiöitä ja kolme linjaa erikokoisia kaksioita
- saunallisen kaksion maksimikoko 55 m²
- varastot helposti saavutettavia
- pesutupa ja kerho vierekkäin
- sauna pohjakerrokseen tai ylös, saunalla parveke tai terassi
- kerhotilalle terassi
- parvekekaiteeseen vähintään yksi osa läpinäkyvänä

Esitetyt toiveet Haso Pippurimylyyn:

- ei isoja 2h tai 3h asuntoja
- tehokkaita 4h -asuntoja

22.2.2019

Haso-yhtiöiden alustavia viitesuunnitelmia ja niiden huoneistojakaumaa on esitelty Att:n myyntiysikölle/ Kirsi Kukkonen ja Tarja Jouppi 7.8.2018.

- esitelty huoneistojakauma ok

Hekan alueyhtiöltä on tiedusteltu aputilarpeita sp Kai Juurtela/ Heka Kaakko 8.8.2018. Asiasta keskusteltiin Att-Heka yhteistyöpäivillä.

- 45141/4 seniori Hekaan ei tarvita huoltomiehen tilaa eikä siivoojien sosiaalitilaa

Palaveri Aska/ Laura Hietakorpi 9.8.2018:

- Jäte- ym. katoksille ei ole määritelty rakennusaloja. Kaavoittaja ei vastusta katoksien sijoittamista tontille varsinaisten rakennusalojen ulkopuolelle rakennusjärjestyksen määrittelemissä rajoissa.
- jätekatoksien sijoituksessa huomioitava kuitenkin jäteauton reitin järjestäminen

Tontti 45142/18, nykyinen Heka-yhtiö:

- Asemakaavoituksen puolesta pysäköintipaikan rajan ylitys ei ole ongelma, mutta ylitys länteen tontin 19 suuntaan olisi luontevampi, koska alue on nykyisellään pysäköintipaikkaa eikä edellytä kallioiden alueen lisälouhintaa.

Tontti 45144/2, nykyinen Heka-yhtiö:

- Autopaikkavajauksen sijoittamiseksi rakennusalan rajan ylitys ja pysäköintilaitoksen pidentäminen on parempi vaihtoehto kuin paikkojen sijoittaminen maantasopaikkoina tontille.

11.9.2018 pidettiin kortteleiden 45136, 45141, 45142, 45144 autopaikkajärjestelyä koskeva kokous, johon osallistui asemakaavoituksesta Laura Hietakorpi, rava:sta Salla Mustonen, kaupunginkansliasta Veijo Väyrynen ja Att:stä Raija Kukkaslahti ja Marja-Liisa Heikkilä. Kokouksessa haettiin varmistusta autopaikkojen laskentatavoille. Muistio liitteenä.

- Ravan kanta nykyisten Heka-yhtiöiden autopaikkojen laskentaan on, että olevat paikat siirretään eikä Hekan kiinteistöön tehdä sellaisia muutoksia, millä olisi paikkamäärään vaikutusta, eli ei siis syntyisi poikkeamaa asemakaavasta.
- Uuden autopaikkalaskentanormin käyttäminen edellyttää poikkeamislupaa. Uutta laskentanormia voi periaatteessa käyttää vain projektialueilla, ei täydennysrakentamiskohteissa.
- Perusteluna poikkeamiselle voidaan käyttää esim. vaatimukset täyttävää alueellista paikkamäärää tai poikkeaman vähäistä osuutta kokonaispaikkamäärästä.
- Perusteluihin tulee liittää myös alueyhtiön selvitys nykyisistä käytössä olevista autopaikkamäärästä (todellinen käyttöaste). Kustannuslaskennan pohjana on ollut Hekan isännöitsijän sp 11.6.2016 käyttöasteesta (100 %). Hekalle taataan nykyisen käyttöasteen mukainen määrä autopaikkoja.
- Autopaikkojen sijoittaminen tonteille/kortteleihin asemakaavamääräyksessä esitetystä poiketen on vähäinen eli sen takia erillistä poikkeamispäätöstä ei tarvita. Se tulee kuitenkin merkitä poikkeamishakemukseen, jos sellaista muuten haetaan.
- Uudisrakennushankkeiden lisäksi myös nykyisten Heka-yhtiöiden tonteille tulee hakea rakennus-/toimenpideluvat (pysäköintihallien rakentaminen/ piha- ja pysäköintijärjestelyt).
- Pyritään ratkaisuun, joka ei sisällä mitään HOAS:n ja toisen osapuolen välistä yhteisjärjestelysopimusta edellyttäviä pysäköintiratkaisuja.

Hankkeita on käsitelty hankesuunnitteluvaiheen alueryhmässä 9.11.2018 ja 18.12.2018.

- kaavan mukaisen ratkaisun pohjalta tehty tavoitehintalaskenta tontille 45141/3 ja 4 ylitti merkittävästi Ara-hintarajan. Att esitti 1. alueryhmäkäsittelyssä lisäkerroksia ja kerrosalan ylitystä ko. hankkeisiin.
- Att tutki kokousvälillä asemakaavoituksen aloitteesta hankkeiden toteutuskelpoisuuden parantamista runkosyvyyttä kasvattamalla.

22.2.2019

- **Kerrosalan ylityksen määrä on vaihdellut ratkaisuvaihtoehdon ja tontin mukaan välillä n. 17,5 - 19 %**

18.12.2018 päätettiin:

- Rakennusoikeuden lisääminen vaatii asemakaavapäällikkö Marja Piimiehen hyväksynnän. SP 17.1.2019 Laura Hietakorpi: ”Marjan mielestä **tonteilla 45141/3 ja 45141/4 lähdetään nostamaan kerrosalaa ensisijaisesti korottamalla molempia rakennuksia kerroksella**. Se on kaupunkikuvallisesti parempi vaihtoehto kuin runkosyvyyden kasvattaminen.”
- Uudisrakennusten autopaikkamäärät korttelissa 45141 on viitesuunnitelmissa laskettu asemakaavan mukaan huomioiden Heka seniorikohteessa sekä kaavan senioriasuntovähennys (-25%) että kaupungin vuokra-asuntovähennys (-20%).
- Autopaikkamäärän matemaattinen pyöristäminen alaspäin on vähäinen poikkeaminen.
- Mikäli tontin 45142/19 uudisrakennuksen autopaikat lasketaan uuden laskentanormin mukaan. Asia voidaan hyväksyttää rakennusluvan yhteydessä vähäisenä poikkeamisena. Mikäli rakennuttaja haluaa välttää riskin naapurien valituksesta, voidaan hakea erillinen poikkeamislupa.
- Tontin 45141/18 nykyisen yhtiön osalta vahvistetaan nykyinen, kaavavaatimukset ylittävä autopaikkojen määrä toimenpideluvassa.
- Tontille 45144/2 rakennetaan nykyistä paikkamäärää vastaava määrä autopaikkoja. Määrä alittaa voimassa olevan luvan sekä asemakaavan mukaisen paikkamäärän. Lupamenettelynä poikkeamislupa Ravasta sekä toimenpidelupa.
- Vierasautopaikat voidaan sijoittaa katualueelle, jos liikennesuunnittelusta saadaan puolto asiaan. Liikennesuunnittelu ei puoltanut sijoitusta katualueelle (SP 7.1.2019 Jussi Jääskä)

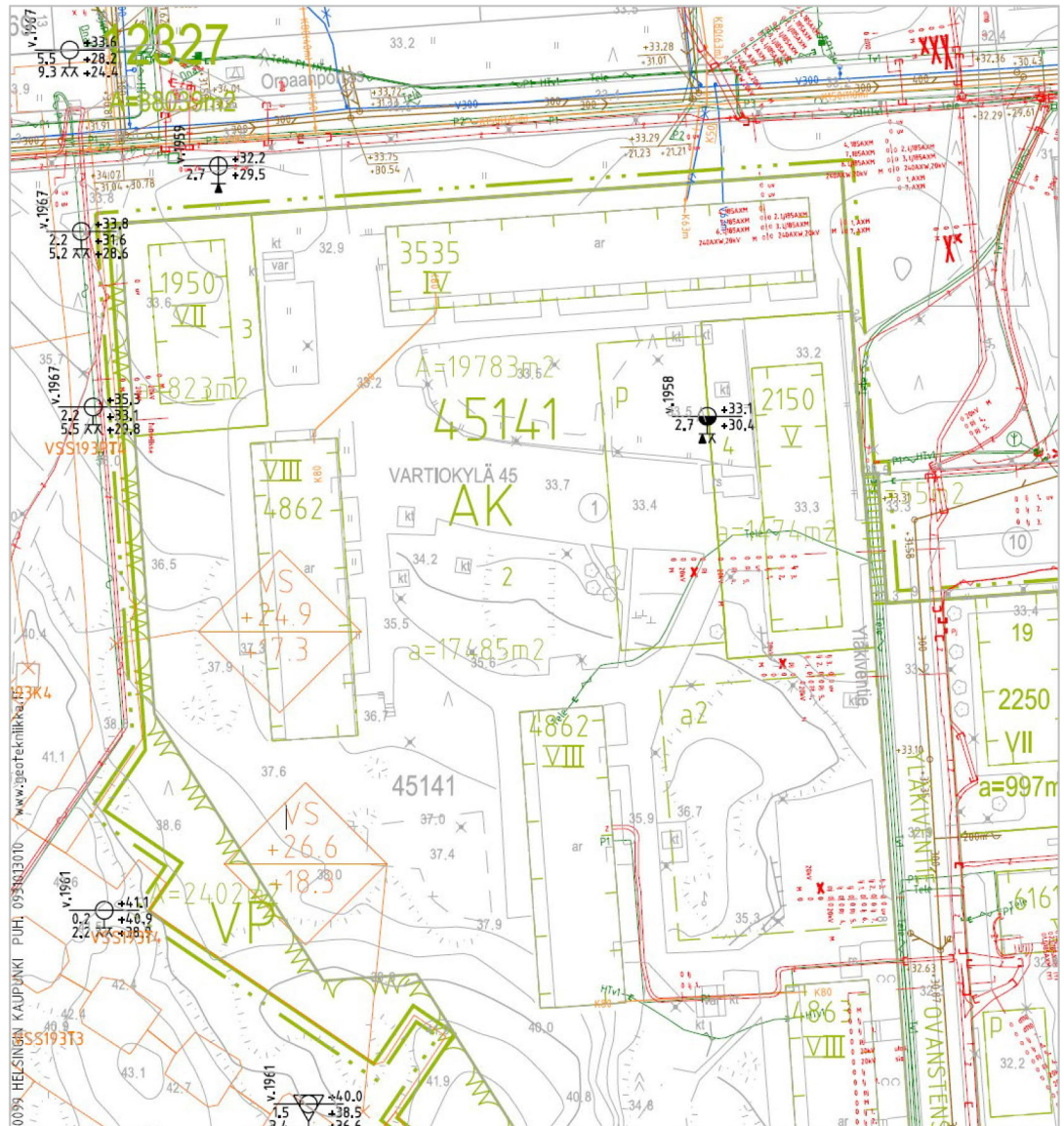
Hekasta on kysytty tarvetta autopaikkojen väistöpaikoille. SP 31.1.19 Vesa Jurmu: Mikäli korvaavia paikkoja on pienin kustannuksin järjestettävissä, se mielestäni voidaan tehdä. Mihinkään suuriin tontin muokkauksiin en sen sijaan väliaikaisratkaisun vuoksi lähtisi. Asemakaavoitus edellyttää kuitenkin, että rakennusaikana nykyisten rakennusten rakennusluvanmukaiset paikat pitää olla käytettävissä. Vaikka sitten vähän kauempana. (SP Salla Mustonen 6.2.2019)

TEKNISET LÄHTÖKOHTATIEDOT

Kunnallistekniikka

Alueella on olemassa tarvittava teknisen huollon verkosto. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää vähäisiä teknisen huollon verkoston johtosiirtoja sekä nykyisten tonttiliittymien uudelleen järjestelyjä. Maanalaisten tilojen kuivatus ja jätevedet tulee tarvittaessa johtaa kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen viemäriverkostoon. Kaikille tonteille rakennetaan omat liittymät. (ks. liite Talotekniset tavoitteet)

22.2.2019



Rakennettavuusselvityksen K45141 28.8.2017 liite

Tontti 45141/2, pysäköintilaitos

Tonttialueen ulkopuolella Yläkiventien puolella kulkee välittömässä läheisyydessä telekaapeleita sekä kauempana Yläkiventiellä viemärijohtoja.

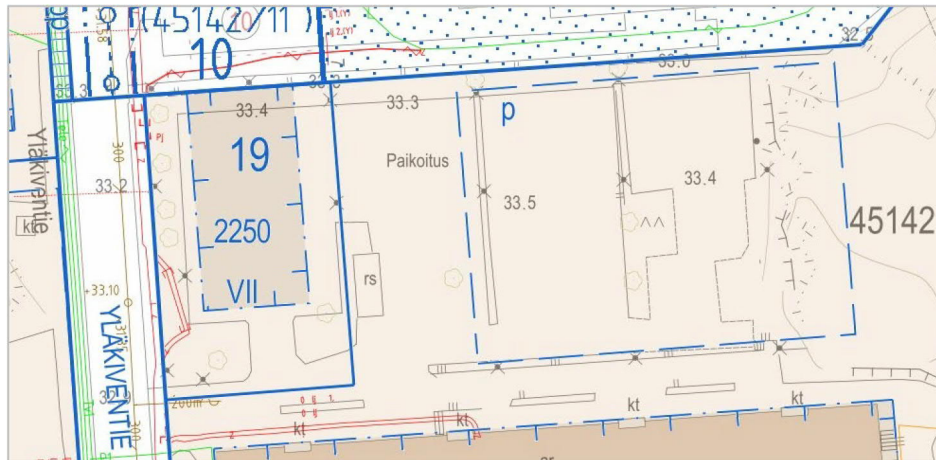
Tontti 45141/3, Haso

Tonttialueen ulkopuolella kulkee valaisinpylväille kulkevat sähkökaapelit ja mahdollisesti muita sähkökaapeleita sekä telekaapelit, kaasu-, kaukolämpö-, vesi- ja viemärijohtot sijoittuen pääosin Orpaanportaalte. Tontilla 3 ei ole tiedossa olevia johtoja.

Tontti 45141/4, Heka

Tonttialueen ulkona Yläkiventien puolella kulkee mm. sähkökaapeleita, telekaapelit ja viemärijohtot. Tontin 4 läpi kulkee peilattu telekaapeli.

22.2.2019



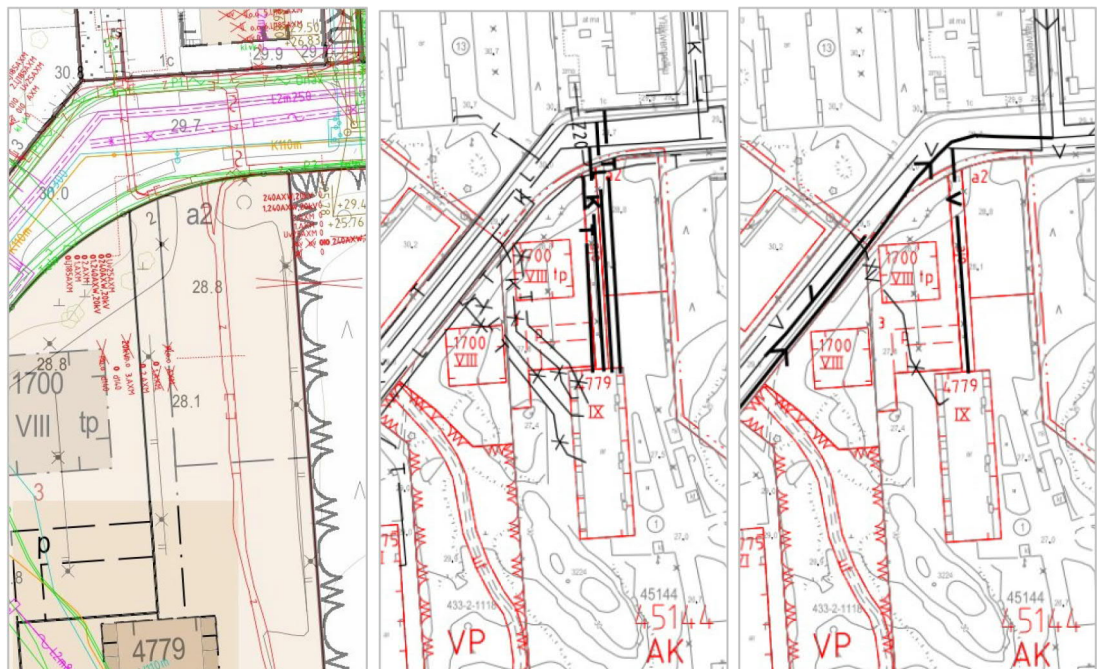
Tonttien 45142/18 ja 19 johtokartat, Paikkatietovipunen

Tontti 45142/18, maantasopysäköinti

Tonttialueen ulkopuolella pohjois- ja länsipuolilla kulkee valaisinylväille kulkevat sähkökaapelit sekä useita kunnallisteknisiä putkia ja johtoja.

Tontti 45142/19, Haso

Johtokarttatietojen mukaan tontin alueella kulkee sähköjohtoja. Lisäksi tontin ulkopuolella Yläkiventietä pitkin kulkee useita kunnallisteknisiä putkia ja johtoja. Tontin lounaispuolella noin reilun 100 metrin päässä on Myllypuron maanalaiset väestönsuojatilat.



Tontin 45144/2 johtokartta (Vipunen) ja kaavaselostuksen teknistaloudelliset suunnitelmat

Tontti 45144/2, pysäköintilaitos

Paikotuslaitoksen alueen halki kulkee sähkökaapeleita. Tontilla 2 tehdään kunnallisteknisiä uudelleenjärjestelyjä.

22.2.2019

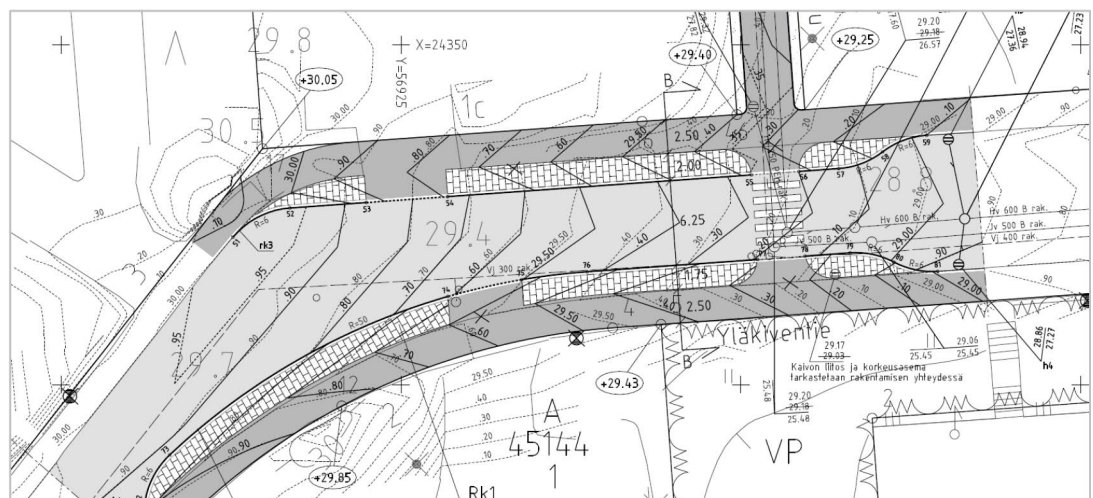
Kadunrakentaminen ja –suunnittelu

Orpaanportaan varren viheralueiden kunnostuksesta löytyy maininta Paikkatietovipusesta, mutta sitä ei ole vielä ohjelmoitu tarkemmin (sähköposti 6.11.2018 Tanhuanpää). Tästä voi olettaa, että hankkeet eivät risteä aikataulullisesti.



Paikkatietovipunen 24.10.2018

Yläkiventien ja Yläkivenpolun liittymän työt ovat hankesuunnitelmaa tehdessä käynnissä. Yläkiventien ja Yläkivenrinteen liittymän suunnitelmat ovat valmiit ja niiden rakentaminen ajoitetaan asuntorakentamisen mukaisesti, arviolta 2021-2022.

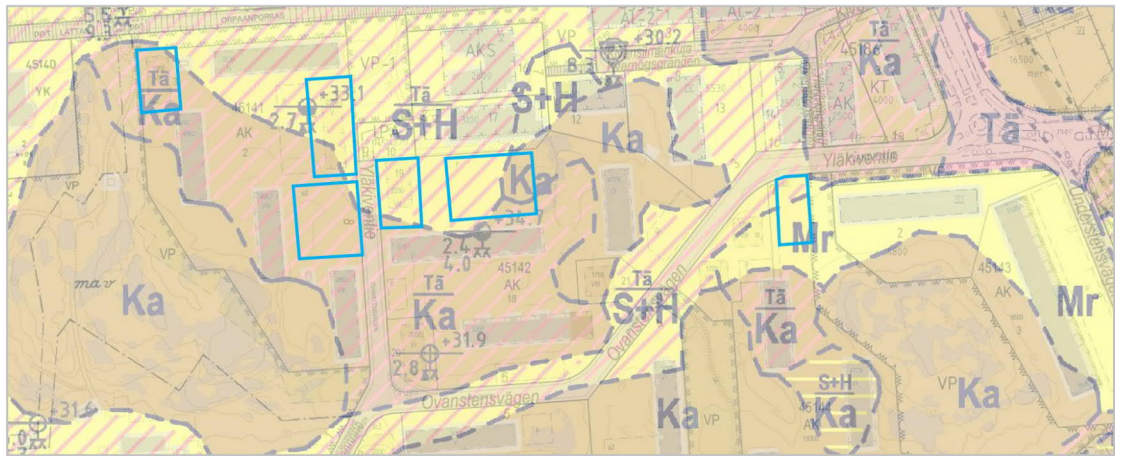


22.2.2019

Rakennettavuusselvitykset

Maa- ja kallioperäyksikön (GEO 6557/Savolainen, Uusitalo) rakennettavuusselvitykset 28.8.2017 on liitteenä.

Maaperäkuvaus ja alustavasti arvioitu perustamistapa perustuvat alueella suoritettuihin maaperätutkimuksiin, ilmakuviin ja kaupunkiympäristötoimialan maa- ja kallioperäyksikön maaperäkarttaan. Rakennusten suunnittelun yhteydessä tonteilla on suoritettava pohjatutkimuksia, joiden avulla selvitetään maaperän laatu ja kalliopinnan sijainti sekä suunnitellaan perustamistavat yksityiskohtaisesti.



Maaperäkartta, Paikkatietovipunen

Tontti 45141/2

Tontilla sijaitsee neljä 1960-luvulla rakennettua asuinkerrostaloa ja sille on kaavoitettu rakennusala pysäköintilaitokselle. Tulevan pysäköintilaitoksen alueella on avokalliota, katos ja asfaltoitu pysäköintialue.

Maanpinta alueella on vaihteleva ja sen korkeustaso on vaihdellut noin välillä +35,3...+36,7. Tontilla ei ole tehty kairauksia.

Alueella ei ole tehty pohjavesihavaintoja. Noin 200 metrin päässä aikavälillä 18.1.2017-5.4.2017 tehdyissä mittauksissa pohjavedenpinnan painetaso vaihteli välillä +23,5...+23,9, eli noin 0,8-1,2 m maanpinnasta.

Pohjamaa on routivaa.

Myllypuron maanalaiset väestönsuojatilat sijaitsevat tontista noin 50 metrin päässä länteen.

Lähimmät olemassa olevat rakennukset on perustettu pääosin maanvaraisilla anturoilla kallion tai maan varaan ja tuleva pysäköintilaitos on alustavasti arvioitu voitavan perustaa anturoilla murskekerroksen välityksellä kallion varaan. Rakennuspaikka salaojitetaan ja maanvastaiset rakenteet routasuojataan. Pysäköintilaitoksen alapohja voidaan rakentaa maanvaraisesti. Maanvaraisen laatan alapuolella tulee olla salaojakerros. Tontille tulevat putkijohdot ja kaapelit voidaan perustaa murskekerroksen välityksellä kallion varaan. Piha-alueen kevyet rakenteet voidaan perustaa kallion varaan.

22.2.2019

Kalliota joudutaan todennäköisesti louhimaan rakennusten ja putkijohtojen kohdalla. Ennen louhintoja tulee suorittaa katselmuksot ja eristää tärinäherkät laitteet 100 m:n etäisyydellä louhintakohteesta. Myös väestönsuojatilojen osuudet tulee katselmoita.

Tontti 45141/3

Tontti rajautuu pohjoisessa ja lännessä puistoalueeseen. Tontin etelä ja itäpuolella on tontilla nro. 2 olemassa olevia asuinrakennuksia. Tontin vieressä on pysäköintialue ja varastorakennus.

Maanpinta alueella vaihtelee korkeustasolla +32,2...+35,3. Maaperäkartan mukaan tontti sijoittuu kallioiselle alueelle, jossa voi olla täytemaata. Alueen kairauksen perusteella maakerrosten paksuus on noin 2,2-2,7 metriä. Ohuen täytemaakerroksen alla on hiekkakerros, jonka alla on moreenikerros ja moreenikerroksen alapuolella kallio. Kallio on kairauksilla varmistettu tasovälille +31,6...+33,1 ja lähin ympärillä oleva kairaus on päättynyt 2,7 m syvyyteen.

Pohjamaa on routivaa.

Alueella ei ole tehty pohjavesihavaintoja. Noin 150 metrin päässä aikavälillä 8.4.2001-7.3.2002 tehdyissä mittauksissa pohjavedenpinnan painetaso vaihteli välillä +29,2...+30,2, eli noin 4,4-5,4 m maanpinnasta.

Tontin länsipuolella on Myllypuron maanalaiset väestönsuojatunnelitilat.

Lähimmän olemassa olevat rakennukset on perustettu pääosin maanvaraisilla anturoilla kallion tai maan varaan ja tuleva asuinrakennus on alustavasti arvioitu voitavan perustaa anturoilla murskekerroksen välityksellä kallion varaan. Rakennuspaikka salaojitetaan ja maanvastaiset rakenteet routasuojataan. Alimmat lattiat tehdään kantavina ja ryömintätaltein. Rakennusten alapohjat tuuletetaan koneellisesti. Putkijohdot sekä piha- ja liikennealueiden rakennekerrokset voidaan perustaa maan tai kallion varaan.

Kalliota joudutaan todennäköisesti louhimaan rakennusten ja putkijohtojen kohdalla. Ennen louhintoja tulee suorittaa katselmuksot ja eristää tärinäherkät laitteet 100 m:n etäisyydellä louhintakohteesta. Myös väestönsuojatilojen osuudet tulee katselmoita.

Tontti 45141/4

Tontti rajautuu idässä puistoon ja pysäköintitonttiin, muilta sivuilta tonttiin nro. 2. Tontin pohjoispuolella tontilla nro 2 on 4. kerroksinen lamellitalo, itäpuolelle on kaavoitettu pysäköintialue ja eteläpuolelle rakennusala pysäköintilaitokselle. Tontin alueella on asfaltoitu pysäköintialue ja katosrakennuksia.

Maanpinta alueella on tasainen ja sen korkeustaso on vaihdellut noin välillä +32,2...+35,3. Maaperäkartan mukaan tontti sijoittuu kallioiselle alueelle, jossa voi olla täytemaata. Alueen kairauksen perusteella maakerrosten paksuus on noin 2,2-2,7 metriä. Ohuen täytemaakerroksen alla on hiekkakerros, täytemaakerroksen alla on moreenikerros ja sen alapuolella kallio. Kallio on kairauksilla varmistettu tasovälille +31,6...+33,1, ja lähin ympärillä oleva kairaus on päättynyt 2,7 m syvyyteen.

Pohjamaa on routivaa.

22.2.2019

Alueella ei ole tehty pohjavesihavaintoja. Noin 150 metrin päässä aikavälillä 9.4.2001-7.3.2002 tehdyissä mittauksissa pohjavedenpinnan painetaso vaihteli välillä +29,2...+30,2, eli noin 4,4-5,4 m maanpinnasta.

Myllypuron maanalaiset väestönsuojatilat sijaitsevat tontista noin 100 metrin päässä länteen.

Lähimmät olemassa olevat rakennukset on perustettu pääosin maanvaraisilla anturoilla kallion tai maan varaan ja tuleva asuinrakennus on alustavasti arvioitu voitavan perustaa anturoilla murskekerroksen välityksellä kantavan maan tai kallion varaan. Rakennuspaikka salaojitetaan ja maanvastaiset rakenteet routasuojataan. Alimmat lattiat tehdään kantavina ja ryömintätilaisina. Rakennusten alapohjat tuuletetaan koneellisesti. Putkijohdot sekä piha- ja liikennealueiden rakennekerrokset voidaan perustaa maan tai kallion varaan.

Kalliota joudutaan todennäköisesti louhimaan rakennusten ja putkijohtojen kohdalla. Ennen louhintoja tulee suorittaa katselmuksot ja eristää tärinäherkät laitteet 100 m:n etäisyydellä louhintakohteesta. Myös väestönsuojatilojen osuudet tulee katselmoida.

Tontti 45142/18

Tontti rajautuu kaakossa ja lännessä Yläkiventiehen, pohjoisessa asuintontteihin. Tontilla on kolme 1960-luvulla rakennettua asuinrakennusta, kolme pysäköintialueen alaa sekä rakennusala pysäköintilaitokselle.

Maanpinnan korkeustaso tontilla vaihtelee noin välillä +30,5...33,1. Kairausten perusteella lähellä maanpintaa on ohut täytemaakerros ja sen alapuolella hiekkakerros. Hiekkakerroksen alapuolella on moreenikerros ja sen alapuolella kallio. Kalliopinta on kairauksilla varmistettu tasovälille +29,1...+29,2, ja muut kairaukset ovat päätyneet 0,7- 6,0 m syvyyteen.

Pohjamaa on routivaa.

Alueella ei ole tehty pohjavesihavaintoja. Noin 100 metrin päässä aikavälillä 8.2.2005-8.3.2006 tehdyissä mittauksissa pohjavedenpinnan painetaso vaihteli välillä +27,0...+27,8, eli noin 1,5-2,3 m maanpinnasta.

Lähimmät olemassa olevat rakennukset on perustettu pääosin maanvaraisilla anturoilla kallion tai maan varaan. Alustavasti tontille kaavoitettu pysäköintilaitos perustetaan anturoilla murskekerroksen välityksellä kallion tai maan varaan. Kalliota voidaan joutua louhimaan rakennusten ja putkilinjoiden kohdalla. Rakennuspaikat salaojitetaan ja maanvastaiset rakenteet routasuojataan. Pysäköintilaitoksen alapohja voidaan rakentaa maanvaraisesti. Maanvaraisen laatan alapuolella tulee olla salaojakerros. Putkijohdot ja kaapelit voidaan perustaa murskekerroksen välityksellä maan tai kallion varaan. Piha- alueen rakenteet voidaan perustaa maan tai kallion varaan.

Tontti 45142/19

Maa- ja kallioperäyksikön (GEO 6557/ Koskinen, Uusitalo) rakennettavuus selvitys 22.8.2018 on liitteenä.

Tonttia rajaavat lännessä Yläkiventie, etelässä toisen tontin asuinrakennus, idässä ja pohjoisessa pysäköintialueet. Tontti on tällä hetkellä pysäköintialuetta. Viereisillä tonteilla on olemassa olevia asuinrakennuksia, jotka on pääosin perustettu anturaperustuksella maanvaraisesti.

22.2.2019

Vuoden 2017 laserkeilausaineiston perusteella maanpinnan korkeustaso tontilla vaihtelee noin tasovälillä +33,1...+33,8. Maaperä koostuu pintakerroksen alapuolella kitkamaakerroksesta. Kallionpinta on ympäröivillä alueilla paikoin näkyvissä avokalliona, mutta tontilla ei ole tutkittu kalliopinnan korkeusasemaa. Maaperäkartan mukaan alue sijoittuu kallioisen ja kitkamaa-alueen vaihtelurajalle.

Pohjamaa on routivaa. Alueella ei ole tehty pohjavesihavaintoja.

Alustavasti tontin asuinkerrostalo perustetaan anturoilla murskekerroksen välityksellä kallion tai maan varaan tai suoraan kallion varaan. Kalliota voidaan joutua louhimaan rakennusten ja putkijohtolinjojen kohdalla. Erityisesti maanvaraiset rakenteet tulee huomioida tärinää aiheuttavissa rakennustöissä, esim. louhinta. Rakennuspaikat salaojitetaan ja maanvastaiset rakenteet routasuojataan. Alimmat lattiat tehdään kantavina ja ryömintätaluisina siellä, missä alimmassa kerroksessa on asuntoja tai niitä vastaavia tiloja. Tontille tulevat putkijohdot ja kaapelit voidaan perustaa murskekerroksen välityksellä maan tai kallion varaan. Piha-alueen kevyet rakenteet voidaan perustaa maan tai kallion varaan.

Tontti 45144/2

Tontti sijaitsee Yläkivientien eteläpuolella ja rajautuu pääosin puistoalueeseen. Tontin luoteispuolella on uusi Hoasin rakennettavaksi suunniteltu kaavatontti ja luoteispuolella 2018 valmistunut rivitalotontti. Tontilla on neljä 1960-luvulla rakennettua asuinkerrostaloa, pysäköintialueen alaa sekä rakennusala pysäköintilaitokselle. Pysäköintilaitoksen rakennusalalla on asfaltoitu pysäköintialue.

Maanpinta alueella on tasainen ja sen korkeustaso vaihtelee noin välillä +23,0...26,1. Maanpinta viettää länteen. Kairausten perusteella lähellä maan pintaa on ohut täytemaakerros ja sen alapuolella hiekkakerros. Hiekkakerroksen alapuolella on moreenikerros ja sen alapuolella kallio. Kalliopinta on kairauksilla varmistettu tasovälille +19,2...+25,1, ja muut kairaukset ovat päättyneet 1,9- 9,1 m syvyyteen. Kalliopinta viettää länteen.

Pohjamaa on routivaa.

Alueella ei ole tehty pohjavesihavaintoja. Noin 100 metrin päässä aikavälillä 21.6.1999-25.8.2004 tehdyissä mittauksissa pohjavedenpinnan painetaso vaihteli välillä +18,83...+19,1, eli noin 2,5-2,8 m maanpinnasta.

Lähimmät olemassa olevat rakennukset on perustettu pääosin maanvaraisilla anturoilla kallion tai maan varaan. Tuleva II-kerroksinen autohalli on alustavasti arvioitu voitavan perustaa anturoilla murskekerroksen välityksellä kallion tai maan varaan. Kalliota joudutaan todennäköisesti louhimaan. Rakennuspaikka salaojitetaan ja maanvastaiset rakenteet routasuojataan. Autohallin alapohja voidaan rakentaa maanvaraisena. Maanvaraisen laatan alapuolella tulee olla salaojakerros. Putkijohdot ja kaapelit voidaan perustaa murskekerroksen välityksellä maan tai kallion varaan. Piha- alueen kevyet rakenteet voidaan perustaa maan tai kallion varaan.

Maaperän puhtaus

Kaava-alueen eteläpuolella on 1950-60 luvuilla toiminut kaatopaikka. Tontin 45144/2 eteläosassa on ollut pilaantuneita maita, jotka on kunnostettu v. 2005-2006. Loppuraportin mukaan alueelta on poistettu pilaantuneet maat ja jätteet ja kunnostus on toteutettu tasoon,

22.2.2019

jossa alueelle voidaan osoittaa asumista. Kaava-alueen muissa osissa ei ole tiedossa toimintaa, jonka perustella olisi syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

Mikäli tonttien pohjatutkimuksissa ilmenee pilaantunutta maata, on ennen töihin ryhtymistä otettava yhteys maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asiantuntijoihin. Kaupunki vastaa maaperän pilaantumisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Kustannukset korvataan ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun kanssa **ennen niiden toteuttamista**.

PROJEKTIKOHTAISET TAVOITTEET

Tila- ja pinta-alatavoitteet

Kohteen keskipinta-alatavoitteet ovat:

- Tontti 45141/3 (Haso seniori) 50-55 m²
- Tontti 45141/4 (Heka Seniori) 40-45 m²
- Tontti 45142/19 (Haso) 60-65 m²

Tila- ja pinta-alatavoitteet käyvät ilmi hankeselostuksen liitteenä olevasta tilaohjelmalomakkeesta. Asuntojen tilajakauma on suuntaa-antava. Asuntotyyppien keskikoon tulee olla annetuissa rajoissa ja asuntojakauman tasapainoinen ja monipuolinen. Tilaohjelman sisältämät tehokkuustavoitteet ovat laskennallisia suunnittelunohjausvälineitä, eivät arvoja sinänsä. Tarkoituksena on aikaansaada hyviä, toimivia ja kohtuuhintaisia asuntoja.

Huoneluvun ja asunnon pinta-alan tulee olla kohtuullisessa suhteessa toisiinsa, ”yli-isoja” asuntoja huonelukuun nähden ei saa tehdä. Asunnoissa voi olla myös alkoveja tai muita pientiloja. Suurien asuntojen määrää ei tule ilman perusteltua syytä lisätä.

Päivätyt asuntojakauma tulee toimittaa rakennuttajalle ehdotusluonnoksen yhteydessä.

Asumista palvelevien tilojen mitoituksessa noudatetaan ARAn ja Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston ohjeita.

Vuokrataloyhtiöihin ei tehdä asuntosauvoja. Haso-yhtiöissä talosaunojen lukumäärä tarkistetaan saunallisten asuntojen määrän varmistuttua.

Laadulliset tavoitteet

Asemakaavaselostuksen mukaan uudisrakennusten suunnittelussa tulee huomioida 1960- ja 70-lukujen modernistinen ilme.

Rakennusten tulee olla laadukasta ja selkeää asuntoarkkitehtuuria sekä asuntopohjiltaan, julkisivuiltaan että yhteistiloiltaan. Kaavan vaatimukset on huomioitava.

Tavoitteena on hyvä asuinympäristö sekä taloudellisuus, mikä saavutetaan mm. hyödyntämällä toistoa ja selkeyttä rakenteissa ja rakennusosissa. Kohteet tulee suunnitella hyväksi koettuja rakentamismenetelmiä noudattaen siten, että ratkaisuihin painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten kannalta järkevät valinnat. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuihin sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitönäkökohdat.

22.2.2019

Perheasuntoja tulisi pyrkiä avaamaan vähintään kahteen ilmansuuntaan. Asunnot tulee tehdä tiloiltaan monipuolisiksi. Asuinhuoneiden muoto ja aukotus suunnitellaan siten, että asukkaille tarjoutuu vaihtoehtoisia kalustusmahdollisuuksia. Kiintokaappeja voidaan korvata vaatehuoneilla silloin, kun se on kohtuudella toteutettavissa. Kodinhoitotiloissa tulee olla laskutilaa ja suurien asuntojen kodinhoitotilat tulee suunnitella kylpyhuoneisiin eriytyneinä tiloina.

Asunnoilla tulee olla huoneistokohtainen ulkotila: parveke tai piha. Parvekkeet lasitetaan. Maantasoasunnoilla tulee myös olla lasitettu ulkotila.

Yhteistilat sijoitetaan keskeisille paikoille kulkureittien varrelle ja ne tulee suunnitella visuaalisesti avoimiksi sekä viihtyisyyden että valvottavuuden takia. Maantasokerrokseen sijoittuvalla kerhotilalla tulisi olla yhteys ulkotilaan. Talosaunoilla tulee olla parveke, terassi tai vilvoittelupiha. Mahdollisuuksien mukaan suunnitellaan porrashuonekohtaiset ulkoiluväline- ja lastenvaunuvälikäsit. Porrashuoneet tulee suunnitella valoisiksi, viihtyisiksi ja käyttökelpoisiksi.

Suunnittelija voi esittää mahdollisia omia asuntojen kehitysehdotuksia ennen varsinaista ehdotussuunnitelmaa. Asuntojen kehittäminen ei saa kuitenkaan vaarantaa esitettyä aikataulua ja sen tulee tapahtua annetussa hintaraamissa.

Jäte-ym. katoksille ei ole määritelty rakennusaloja. Kaavoittaja ei vastusta katoksien sijoittamista tontille varsinaisten rakennus- ja p-alojen ulkopuolelle rakennusjärjestyksen määrittelemissä rajoissa. Myös syväkeräysastioiden käyttö on asemakaavan mukaan mahdollinen. Jätekatoksien sijoituksessa huomioitava kuitenkin jäteauton reitin järjestäminen.

Seniorikohteiden eritystavoitteet

Seniorikohteissa ratkaisujen esteettömyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ovien vieressä tulee molempien tilojen puolella olla 400 mm vapaata tilaa. Parvekkeiden tulee olla esteettömiä eli ne tulee varustaa ritilöillä rakennusvaiheessa. Parvekekaiteissa tulee olla myös läpinäkyvä osa, josta parvekkeella istujan on mahdollista nähdä pihalle. Asuntokohtaisten varastotilojen tulee olla helposti saavutettavia. Pesutupa ja kerho tulee sijoittaa vierekkäin ja niihin tulee liittyä ulko-oleskelualueen. Talosaunan löylyhuone tulee suunnitella siten, että kääntymisympyrän viereen jää kulkureitti lauteille nousua varten.

Seniorikohteet varustetaan sumusprinklerjärjestelmällä. Kerhohuoneet varustetaan induktiosilmukalla.

Tontille 45141/3 tehdään senioreille suunnattuja asumisoikeusasuntoja Helsingin Asumisoikeus Oy:lle, tontille 45141/4 senioreille suunnattuja valtion tukemia vuokra-asuntoja Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ja tontille 45142/19 asumisoikeusasuntoja Helsingin Asumisoikeus Oy:lle. Vuokratuella rahoitetaan valtion korkotukilainalla ja asumisoikeuskohde valtion korkotukilainalla sekä asumisoikeusmaksuilla. Suunnitelman tulee täyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vaatimukset ja se pitää pystyä toteuttamaan ARA:n hyväksymään hintaan.

Uudisrakennusten autopaikat

Asemakaavan autopaikkanormi:

- 1 ap / 120 kem2 ja 1 vierasap/ 1000 kem2.
- Autopaikkoja ei tarvitse sitoa asuntolukumäärään. (Sp 3.6.2016 Jussi Jääskä/Ksv)
- Jos tontilla on senioriasuntoja, voidaan autopaikkojen määrä vähentää 25 %:lla.

22.2.2019

- Jos tontilla on kaupungin vuokra- asuntoja, voidaan autopaikkojen määrä vähentää 20 %:lla.
- porrashuone ei mitoita autopaikkamäärää

Tontti 45141/3 (laskettu viitesuunnitelman kerrosalan mukaan):

- 1 ap/ 120 k-m² x 2003,5 k-m² – 25 % = 12,52 ap
- 1 vierasap/ 1000 k-m² x 2003,5 k-m² = 2 ap
- yhteensä **15 ap**

Tontti 45141/4 (laskettu viitesuunnitelman kerrosalan mukaan):

- 1 ap/ 120 k-m² x 2137 k-m² – 25 % - 20 % = 10,68 ap
- 1 vierasap/ 1000 k-m² x 2137 k-m² = 2,1 ap
- yhteensä **13 ap**

Tontti 45142/19 (laskettu viitesuunnitelman kerrosalan mukaan):

- 1 ap/ 120 k-m² x 2018,5 k-m² = 16,8 ap
- 1 vierasap/ 1000 k-m² x 2018,5 k-m² = 2 ap
- yhteensä **19 ap**

Uusi autopaikkojen laskentanormi:

- ap/ 130 kem² ja 1 vierasap/ 1000 kem², kun etäisyys metrolle on alle 600 m.
- Jos tontilla on kaupungin vuokra- asuntoja, voidaan autopaikkojen määrä vähentää 20 %:lla.
- porrashuone mitoitaa autopaikkamäärää
- Uuden laskentanormin käyttämisestä voidaan hakea vähäisenä poikkeamana rakennusluvan yhteydessä, mutta sisältää valitusriskin. Jos lupavaiheen riski halutaan välttää, on haettava erillinen poikkeamispäätös.
- laskentanormin käyttäminen tuotti viitesuunnitelman mukaisilla arvoilla suuremman autopaikkavaatimuksen

Hoas sijoittaa yhtiöiden autopaikat (vain vieraspaikkoja 1 ap/ 1000 k-m²) omille tonteilleen.

Nykyisten Heka-yhtiöiden autopaikat

Tontti 45141/2

- toteutetaan nykyisen rakennusluvan mukainen autopaikkamäärä **105 ap**, määrä on 2 ap suurempi kuin yhtiön nykyinen paikkamäärä

Tontti 45142/18

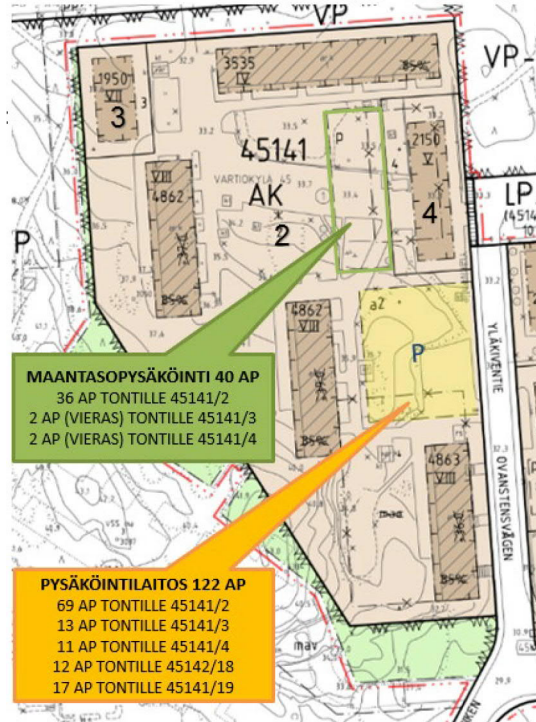
- toteutetaan nykyinen autopaikkamäärä **142 ap**
- määrä on pienempi, kuin voimassa olevan luvan paikkamäärä (151ap), mutta yli kaavan edellyttämän paikkamäärän (109 ap)
- nykyinen, kaavavaatimukset ylittävä ap. määrä vahvistetaan toimenpideluvassa.

Tontti 45144/2

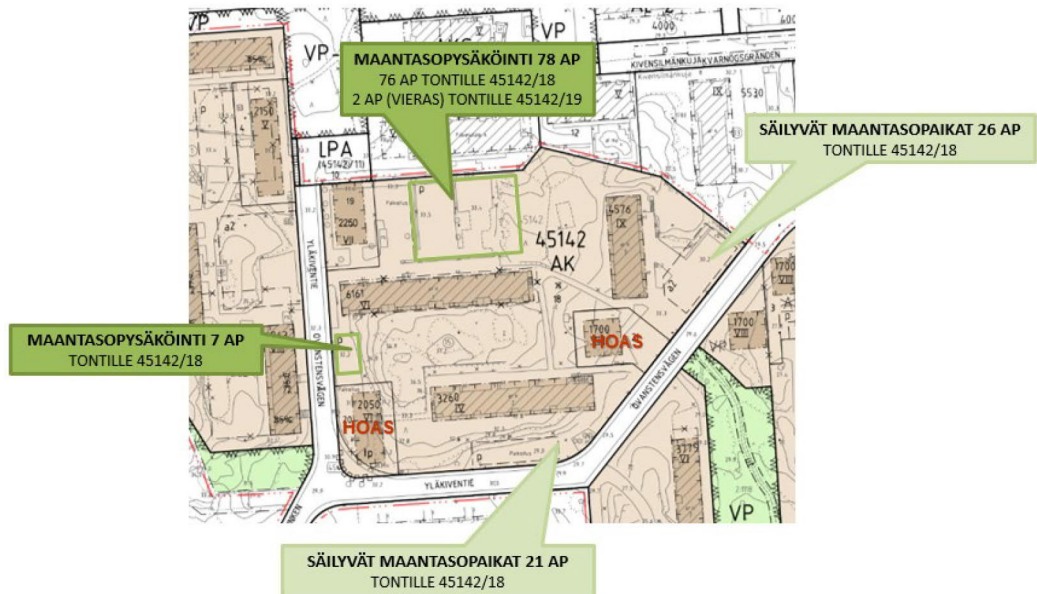
- toteutetaan nykyinen autopaikkamäärä **139 ap**
- määrä on pienempi, kuin voimassa olevan luvan paikkamäärä (151ap), mutta enemmän kuin nykyinen laskentaohjeen normi edellyttäisi (138 ap)
- haetaan poikkeama perusteluina nykyinen käyttöaste, uuden laskentaohjeen vaatimukset ylittävä alueellinen paikkamäärä (386 ap, 16 ap yli uuden laskentanormin vaatimuksesta alueelle) tai poikkeaman vähäinen osuus kokonaispaikkamäärästä. Perusteluihin tulee liittää myös alueyhtiön selvitys nykyisistä käytössä olevista autopaikkamääristä (todellinen käyttöaste).

22.2.2019

Autopaikkojen sijoittuminen kortteleihin



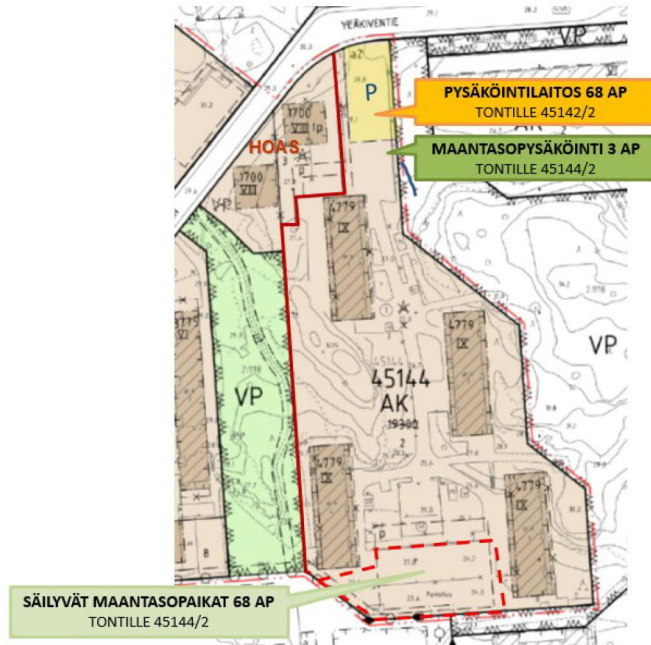
kortteli 45141



kortteli 45142

Korttelissa 45142 asemakaavan osoittamalle pysäköintilaitoksen rakennusalueelle ei rakenneta laitosta vaan alueen olevat autopaikat säilyvät. Pysäköintikannelle johtavalle ajorampille ei ole tilaa rakennusalan ulkopuolella ja laitoksen tehokkuus jää heikoksi, jos ramppi sijoitetaan rakennusalueelle.

22.2.2019



tontille 45144/2 sijoittuu vain yhtiön omia autopaikkoja

Vaadittavat pyöräpaikat viitesuunnitelman kerrosalalla

Tontti 45141/3:

1pp / 30 k-m² x 2317 = 77 pp.

Niistä 50 % eli 39 pp. on sijoitettava asuinrakennuksen 1. kerrokseen.

Tontti 45141/2:

1pp / 30 k-m² x 2562 = 86 pp.

Niistä 50 % eli 43 pp. on sijoitettava asuinrakennuksen 1. kerrokseen.

Tontti 45142/19:

1pp / 30 k-m² x 2315 = 77 pp.

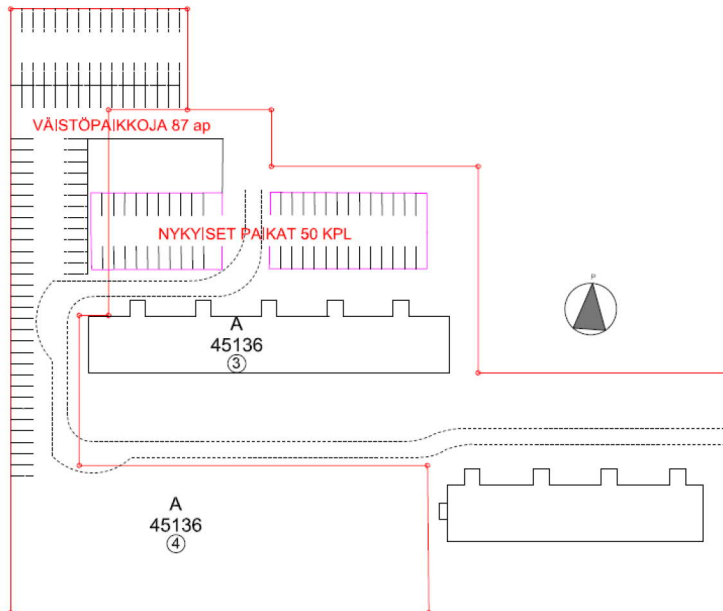
Niistä 50 % eli 39 pp. on sijoitettava asuinrakennuksen 1. kerrokseen.

Rakentamisjärjestys ja työmaajärjestelyt

Liikenne ja katusuunnittelupalvelusta on kysytty väistöpaikkojen sijoittamisesta Myllymatkantien päähän sijoittuvalle yleiselle pysäköintialueelle ja muille katualueille (sp/13.8.2018 Johanna Iivonen). Vastauksena saatiin, että Myllymatkantien pää on tulevaa tonttia 4, joten sen vuokraaminen väistöpaikkojen sijoittamiseen on mahdollista, jos aluetta ei ole jo vuokrattu jollekin toimijalle. Asia tulee varmistaa MAKEn tontit-yksiköstä ja PALUn alueiden käytöstä. Lähialueen kaduilta tai muilta yleisiltä alueilta on vaikea löytää muita väistöpaikkamahdollisuuksia.

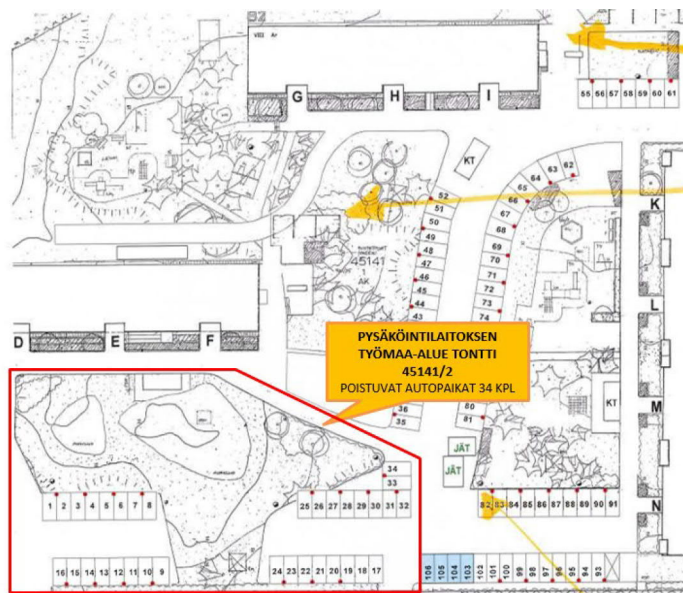
22.2.2019

Tontin 45136/4 pohjois- ja länsiosaan tulee järjestää 87 väistöpaikkaa.

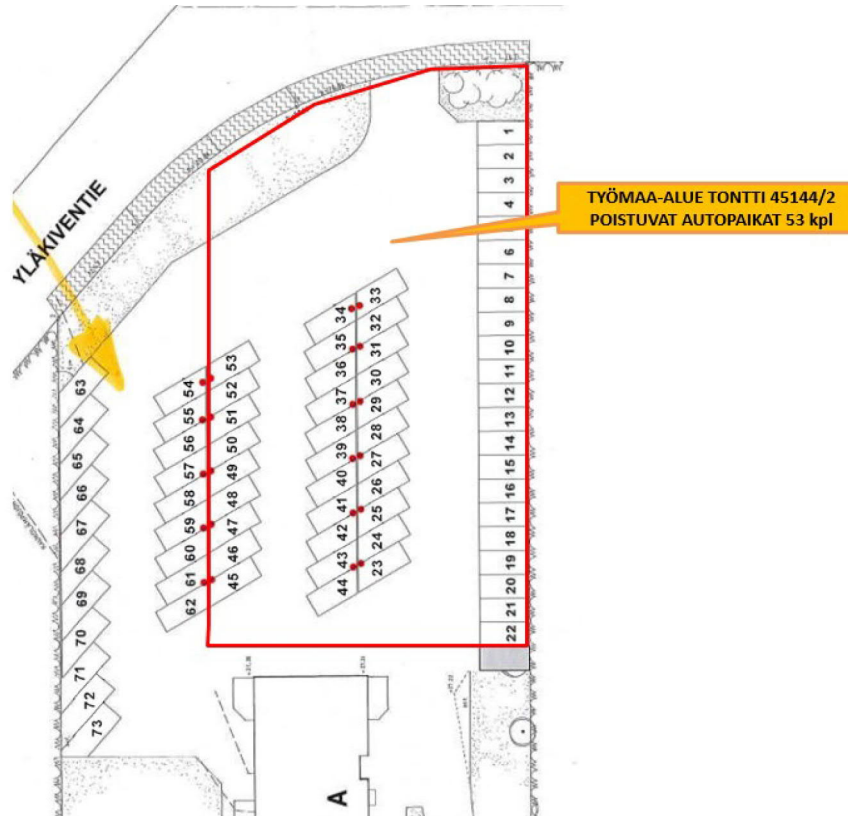


Rakentamisjärjestys

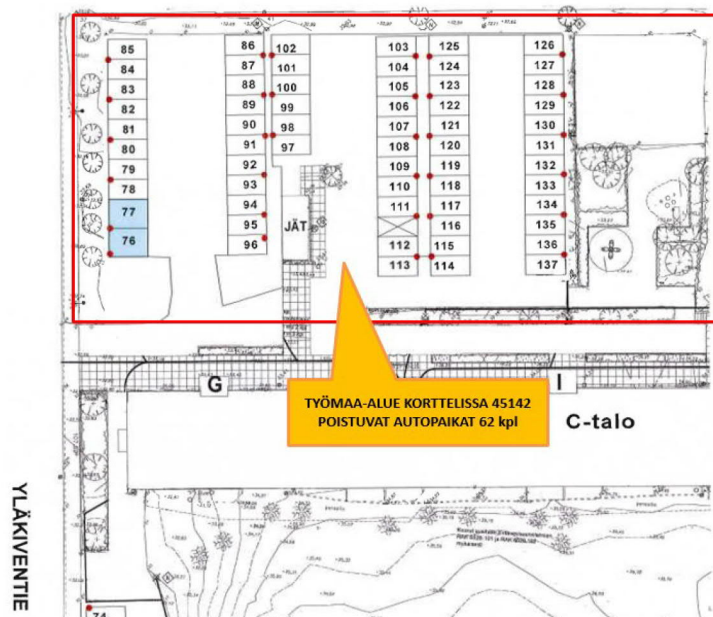
1.vaihe Pysäköintilaitoksen rakentaminen tonteille 45141/2 ja 45144/2.



22.2.2019

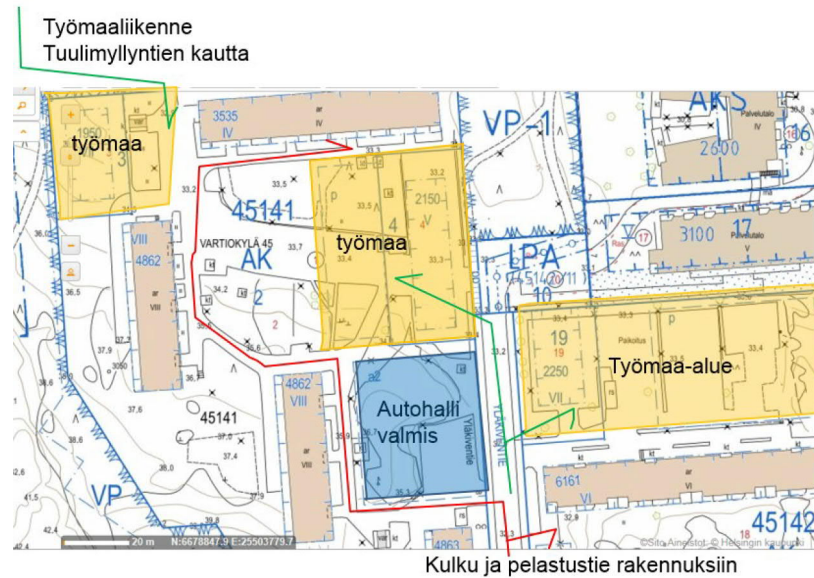


2.vaihe Uudisrakennusten ja maantasoparkkipaikkojen rakentaminen kortteleihin 45141 ja 45142.



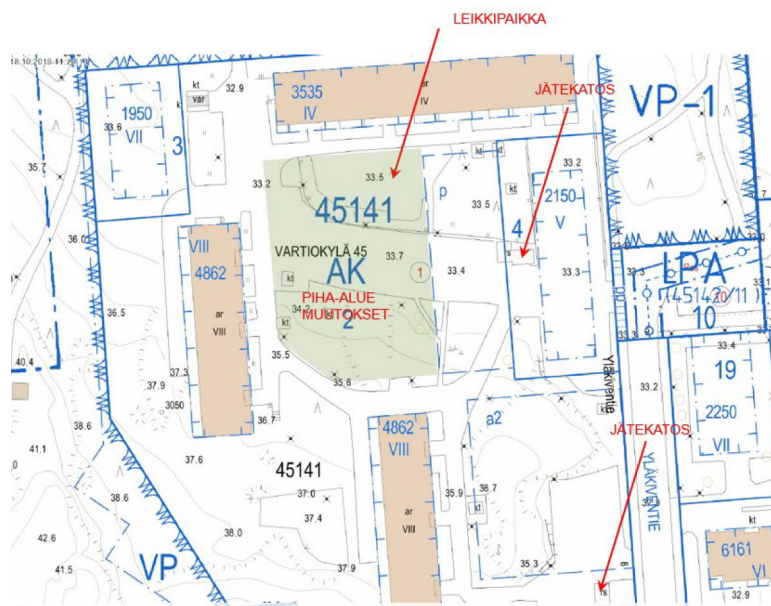
22.2.2019

Työmaaliikenne tontille 45141/3 on mahdollista ottaa Tuulimylyntien ja Orpaanportaan kautta, mikäli järjestely Yläkiventien suunnasta ei onnistu. (SP Jussi Jääskä 6.2.2019)



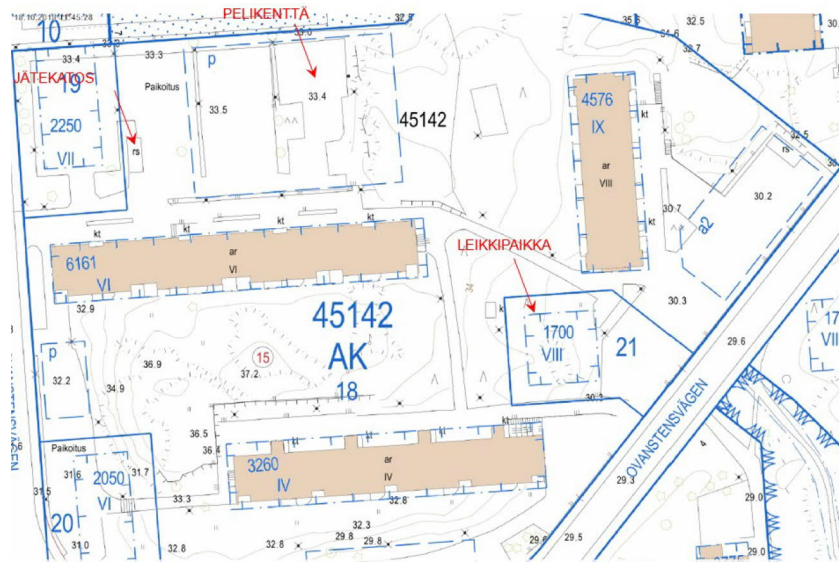
Nykyisille tonteille uudisrakentamisesta aiheutuvat muutokset

Tonttien lohkaiseminen nykyisistä tonteista ja pysäköinnin uudelleenjärjestelyt nykyisten yhtiöiden hallintaan jäävillä tonteilla edellyttävät muutoksia nykyisiin pihajärjestelyihin. Alla olevissa kaavioissa on esitetty tonteittain alueet tai rakenteet, joita tulee muuttaa, siirtää tai korvata uudella. Tehtävät muutostyöt eivät ole uudisrakennushankkeeseen kuuluvia, vaan nykyisen Heka-yhtiön on tilattava ne erikseen joko uudisrakennusurakan yhteydessä tehtävinä tai erillisenä urakkana.



Tontti 45141/2

22.2.2019



Tontti 45142/18

Suunnitteluohjeet

Noudatetaan Att:n uudisrakentamisen ja autohallien suunnitteluohjetta sekä Hekan pesula-, hissi- ja tupakointipaikkaohjetta.

Suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ohjeita.

Pääsuunnittelijan tulee alusta pitäen ylläpitää listausta kaavapoikkeamista sekä suunnitteluohjeista poikkeamisista ja toimittaa listaus rakennuttajalle aina suunnitelmien mukana.

Kohteen vaativuusluokka

Rakennusvalvonta määrittelee lupavaiheessa kohteen vaativuusluokan. Alustavan arvion mukaan kohteet sijoittuvat luokkaan vaativa.

Rakennustekniset ratkaisut

Rakennukset mietitään lähtökohtaisesti elementtirunkoisina.

Ulkoseinät ovat pääosin valkobetonia sw-elementtejä. Parveketaustaseinät sileitä maalattavia sw-elementtejä.

Huoneistoja rajaavat seinät ovat kantavia tai ei-kantavia betonielementtejä. Muut väliseinät ovat kipsilevyverhoiltuja teräsrankaseiniä. Märkätilojen seinät ovat kivrakenteisia muurattuja seiiniä.

Väli- sekä yläpohjat ovat ontelolaatastoja. Sijoitettaessa kerho- tai saunatiloja ylimpään kerrokseen tulee huomioida välipohjan ääneneristysvaatimukset ja mahdollisesti normaalivälipohjaa suurempi rakennekorkeus.

22.2.2019

Alapohjat ovat pääosin kantavia, tuuletettuja alapohjia, joissa solupolystyreenilevy EPS eristeenä.

Kattomuodon tulee olla laakea. Asuinrakennusten yläpohjissa kevytsoraeriste.

Pihavarastojen julkisivut puupintaisia ja katto viherkatto.

Kosteudenhallinta

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

Asemakaavamääräys edellyttää, että tonteilla tulee pinta- ja kattovesiä imeyttää maaperään ja hidastaa niiden virtausta mahdollisimman paljon ja hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä syntypaikallaan imeyttämällä tai viivyttämällä. Mikäli tämä ei ole mahdollista, vedet on johdettava eteenpäin hidastaen tai viivyttäen ojien, painanteiden tai muiden pintajohtamismenetelmien kautta tai hulevesiviemärissä.

Tonteilla ei ole tehty pohjavesimittauksia.

Turvallisuus

Turvallisuussuunnitelmissa tulee erityisesti huomioida tonteilla jo olevien rakennusten asukkaiden turvallisuus rakennusvaiheessa.

Talotekniset tavoitteet

Talotekniset tavoitteet käyvät ilmi erillisestä liitteestä. Pysäköintilaitokset pyritään suunnittelemaan painovoimaiselle ilmanvaihdolla, läpituulettuvina.

Energiatehokkuustavoitteet

E-lukutavoite on 80 kWh/m². Rakennusvaipan ilmanvuotoluku q₅₀ tulee olla alle 1,0 m³/hm². Kohteet varustetaan aurinkosähköpaneelilla.

Energiatehokkuustavoitteet käyvät tarkemmin ilmi taloteknisistä tavoitteista.

Kustannustavoitteet ja taloudellisuus

Haso Vanha Mylly (seniori), tontti 45141/3	€	€ /asm ²
Rakennuskustannukset	7 523 324	4 138
Hankinta-arvo	7 993 916	4 397

22.2.2019

Heka Myllypuro Yläkiventie 14 (seniori), tontti 45141/4	€	€ /asm2
Rakennuskustannukset	8 948 186	4 572
Hankinta-arvo	9 391 795	4 799

Haso Pippurimyly, tontti 45142/18	€	€ /asm2
Rakennuskustannukset	7 108 220	3 773
Hankinta-arvo	7 659 704	4 066

Pysäköintilaitosten ja maantasopysäköinnin alla esitetyt kustannukset on jaettu asuntohankkeiden ja nykyisten yhtiöiden pysäköinnin uudelleenjärjestelykustannuksiin autopaikkojen suhteessa.

Pysäköintilaitos tontti 45141/2	€	€ /ap
Rakennuskustannukset	2 717 920	22 278
Hankinta-arvo	2 753 740	22 572

Maantasopysäköinti tontti 45141/2	€	€ /ap
Rakennuskustannukset	382 000	9 095

Pysäköintilaitos tontti 45144/2 (sis. 3 kpl maantasopysäköintipaikkoja)	€	€ /ap
Rakennuskustannukset	1 454 080	20 480
Hankinta-arvo	1 475 740	20 785

Maantasopysäköinti tontti 45142/18	€	€ /ap
Rakennuskustannukset	527 000	6 128

Rakennuskustannuksiin sisältyvät:

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

22.2.2019

Hankinta-arvoon sisältyvät:

- rakennuskustannukset
- autohallin rakennus- tai liittymiskustannukset
- tontin rakennusaikainen vuokra
- kunnallistekniset liittymiskustannukset

Tarkemmat hankinta-arvoerittelyt ovat erillisenä liitteenä.

Hankesuunnitteluvaiheessa laskelmat perustuvat keskimääräisiin vastaavien tilojen kustannuksiin, joita on korjattu tontista ja asemakaavasta aiheutuvilla lisäkustannuksilla.

Pysäköinnin ja piha-alueiden uudelleenjärjestelyistä nykyisille Heka-yhtiöille arvioidut kustannukset:

TONTTI	PURKU-KUSTANNUKSET	PYSÄKÖINTI-JÄRJESTELYT	PIHA-JÄRJESTELYT	KUSTANNUKSET YHTEENSÄ
45141 /2	70 500 €	1 884 888 €	130 000 €	2 085 388 €
45142 /18	108 000 €	779 488 €	80 000 €	967 488 €
45144 / 2	42 000 €	1 475 740 €	12 500 €	1 530 240 €
				4 583 116 €

Väistöpaikkojen rakentamisen arvioitu kustannus on 40 000 €.

HANKKEEN TOTEUTUS

Jatkosuunnittelussa huomioitava

- Tavoitteena on hankkeiden brutto/ netto-suhteen parantaminen
- Heka-seniorikohteen tavoitehinalaskennan osoittama rakennuskustannus ylittää ARA-hintarajan. Suunnitteluvaiheessa hankkeen taloudellisuutta on kehitettävä.
- Erityistä huomiota on kiinnitettävä työmaajärjestelyjen turvallisuuteen täydennysrakennettavilla tonteilla.
- Aputilojen sijoituessa ullakolle on varmistettava, että tilat vetäytyvät riittävästi ulkseinälinjasta (45 asteen sääntö)
- Viitesuunnitelmassa tontin 45141/4 ja 45142/19 aputilojen määrä ylittää kaavan maanpäällisille aputiloille salliman maksimimäärän. Jos pinta-ala ei varsinaisessa suunnitteluvaiheessa pienene, tulee asia huomioida kaavapoikkeamana.
- Poikkeamislupahakemus on jätettävä mahdollisimman pian hankkeiden ratkaisujen varmistuttua.
- Suunnittelun alkuvaiheessa tulee Hekan alueyhtiölle toimittaa tarvittava tieto asukkaiden informoimiseksi mm. hankkeen aikataulusta ja muutoksista pysäköintijärjestelyissä.

22.2.2019

Suunnitteluvaiheen alueryhmäkäsittely

- Alueryhmä kokoontuu kaksi kertaa ennen rakennuslupakäsittelyä. Kokoukset kutsuu koolle rakennuttajan pyynnöstä kaupunginkanslian projektipäällikkö. Ensimmäisessä käsittelyssä käydään läpi luonnokset ja suunnitteluperusteet ja aluetyöryhmä kommentoi ja antaa ohjausta jatkosuunnitteluun. Toisessa kokouksessa tarkastetaan pitkälle viedyt suunnitelmat ja annetaan niistä lausunto rakennuslupakäsittelyä varten.
- Kokoukset kutsuu koolle rakennuttajan pyynnöstä kaupunginkanslian projektipäällikkö. Kokouksissa käsiteltävä aineisto (A3-materiaali yhtenä pdf:nä) tulee toimittaa alueryhmän edustajille vähintään viikkoa ennen kokousta.

Rahoitus

Vuokrakohde lainoitetaan Ara:n korkotukilainalla ja asumisoikeuskohde Ara:n korkotukilainalla (85 %) ja asumisoikeusmaksuilla (15 %). Kohteille tulee hakea lainavarausta, ja ilmoitettua hintaa ei ARA:n ohjeen mukaan saa ylittää.

Pysäköintilaitoksen rahoitus hoidetaan väliaikaisesti Helsingin kaupungin lyhytaikaisella rahoituksella. Rahoituksen järjestely- ja korkokustannukset tullaan laskuttamaan pysäköintihalleihin liittyviltä yhtiöiltä.

Nykyisille Heka-yhtiölle täydennysrakentamisesta aiheutuvista kustannuksista kaupunki korvaa korvausinvestointeina putkisiirrot, purkukustannukset sekä uudet autopaikat entiseen tasoon (maantasopaikkojen mukaan). Laitospaikkojen lisäkustannukset sekä piha-alueiden uudelleenjärjestelyt yhtiöt rahoittavat täydennysrakentamiskorvauksella.

Urakkamuoto

Urakkamuoto on alustavasti SR-urakka.

Käyttäjät

Tonteille 45141/3 ja 45142/19 rakennetaan asumisoikeusasuntoja. Tontin 45141/3 asunnot suunnataan senioreille. Talot rakennutetaan Helsingin Asumisoikeus Oy:lle.

Tontille 45141/4 rakennetaan senioreille suunnattuja vuokra-asuntoja, jotka rakennutetaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.

Tontille 45141/2 rakennettavat pysäköintilaitos rakennetaan Hekan hallintaan. Laitoksen käyttäjiä ovat Heka Myllypuro Yläkiventie 8, Haso Vanha Mylly, Heka Myllypuro Yläkiventie 14, Haso Pippurimyly ja Myllypuro Yläkiventie 5.

Tontille 45144/2 rakennettavat pysäköintilaitos rakennetaan Hekan hallintaan. Pysäköintilaitoksen käyttäjä on Heka Myllypuro Yläkiventie 2.

Riskit

- Hankkeiden saaminen investointikustannuksiltaan toteutumiskelpoiseksi muodostaa riskin hankkeelle (ARA:n tavoitehintatason saavuttaminen)

22.2.2019

- Seniorihankkeiden (45141/3 ja 4) taloudellinen toteutettavuus perustuu hankesuunnitteluvaiheessa neuvoteltuihin poikkeamiin. Poikkeamislupaa ei ole vielä haettu ja siihen liittyy riski naapurien valituksesta.
- Pohjaveden korkeutta tonteilla ei ole mitattu.
- Aikatauluriski, esitetty pysäköintilaitosten rakentamisen aloitus perustuu sujuvaan rakennusluvan käsittelyyn

Aikataulutavoitteet

- Kohde kuuluu vuoden 2020 tuotanto-ohjelmaan.

	2019				2020				2021				2022				2023	
	2/4	3/4	4/4		1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
1. VAIHE																		
P-laitos 45141/2	lask.	Suunnittelu			rakentaminen													
P-laitos 45144/2	lask.	Suunnittelu			rakentaminen													
2.vaihe																		
Haso Pippurimyly 45142/19	lask.	Suunnittelu			rakentaminen													
maantasopaikoitus 45142/18	lask.	Suunnittelu			rakentaminen													
Seniори Haso 45141/3	lask.	Suunnittelu			rakentaminen													
Seniори Heka 45141/4	lask.	Suunnittelu			rakentaminen													
maantasopaikoitus 45141/2	lask.	Suunnittelu			rakentaminen													
Haso Yläkivenrinne 45146/10	lask.	Suunnittelu			rakentaminen													

- Kohteen hankesuunnitelmaa ei ole vielä hyväksytetty Hekassa eikä Hasossa.

Att yhteyshenkilöt

projektipäällikkö Minna Koskinen	puh. 310 29927
rakennuttaja-arkkitehti Marja-Liisa Heikkilä	puh. 310 32396
kustannuspäällikkö Heidi Vastamäki	puh. 310 36960
LVI-suunnittelupäällikkö Minna Launiainen	puh. 310 23193
sähkösuunnittelupäällikkö Aatte Saastamoinen	puh. 310 32395
rakennuttaja-asiamies (Heka) Terhi Olsson	puh. 310 32350
rakennuttaja-asiamies (Haso) Susanna Nurmela	puh. 310 32089
hankesuunnitteluosaston päällikkö Rami Nurminen	puh. 310 27635
hankesuunnitteluinsinööri Raija Kukkaslahti	puh. 310 36850

Muut yhteyshenkilöt

Kanslia:	projektinjohtaja Veijo Väyrynen puh. 310 36169
Asemakaavoitus:	yksikön päällikkö Anri Linden puh. 310 37352 arkkitehti Laura Hietakorpi puh. 310 37047
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:	tonttiasiamies Anne Björn puh. 310 32870
Rakennusvalvonta lupayksikkö:	lupasihteeri Heli Heino puh. 310 26254 (ma-pe 10-12) tiimipäällikkö itä, Salla Mustonen puh. 310 26445 (ma ja to 10-12)
Rakenneyksikkö:	tarkastusinsinööri Petri Rytioja 310 6281 (ti, ke, pe 8:30-9:30)

22.2.2019

Liikenne- ja katusuunnittelu/ Maka:	projektinjohtaja Anne Tanhuanpää (09) 310 38428 tiimipäällikkö Johanna Iivonen (09) 310 37137 liikenneinsinööri Jussi Jääskä (09) 310 37129
Pima-vastuuhenkilö/ Maka:	johtava ympäristöasiantuntija Kati Valkama (09) 310 36573
Helen / L: kaukolämpö	kaukolampoliittymat@helen.fi (09) 617 8013 Tuomas Ojanperä, (09) 617 2988
Helen/ S: sähkö	sahkoliittymat@helen.fi (09) 617 8086 Mikko Huupponen, (09) 617 2411, 044 574 7000 mikko.huupponen@helen.fi
Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: liittymät:	vesihuolto, alueinsinööri Sini Lehtonen puh. (09) 1561 3054, sini.lehtonen@hsy.fi vesiliitos.helsinki@hsy.fi
Elisa Oyj	Tarmo Virtanen puh. 050 525 4788 tarmo.virtanen@elisa.fi
Empower TN/ TeliaSonera	Markus Hippi, markus.hippi@empower.fi
Helsingin kaupungin asunnot Oy Heka Kaakko Oy	kiinteistöpäällikkö Vesa Jurmu 020 764 0412 korjauksen kiinteistöpäällikkö Kaj Juurtela puh. (09) 2314 3518 etu.suku@hekaoy.fi
Helsingin Asumisoikeus Oy Isännöinti	tj Juha Viljakainen puh. 050 324 5839 Laajasalon Isännöinti Oy

Liitteet

- tilaohjelmalomakkeet (24.1.2019)
- talotekniikan tavoitteet (5.9.2018)
- hankinta-arvoerittely (18.2.2019)
- hankinta-arvoerittely pysäköintilaitokset (20.2.2019)
- kustannus selvitys 18.2.2019

Liittyvät asiakirjat

- asemakaava 12327
- asemakaavan muutoksen selostus 27.1.2015
- muistio 11.9.2018 pidetystä autopaikoitusjärjestelyjen palaverista
- muistiot 9.11.2018 ja 18.12.2018 hankesuunnitteluvaiheen alueryhmäkäsittelyistä
- rakennettavuus selvitykset 29.8.2017 ja 22.8.2018
- katusuunnitelmat
- tontinvarausmuistio 12.6.2018, sisältäen B-osion.
- maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun toimintaohje 25.5.2018 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut

Hanke:	Haso Pippurimyly				Rakennusoikeus:	2250	
Osoite:	Yläkiventie 5				Muoto:	asumisoikeus ▼	
Tontti:	45142/19				Talotyyppi:	kerrostalo	
Rak.oikeuden käyttöaste [htm2/ro-kem2]	84 %				Porrashuoneet	1	kpl
Huoneistoala	1884		htm2		Kerroskorkeus	3,00	m
Asuntomäärä	30		kpl		Huonekorkeus	2,60	m
Asuntojen keskipinta-ala	62,8		m2				
Tyyppi	p-a väli	kpa	kpl				Huomioita
1h+kt+(s)	30-40	34,5	6	20 %	207	asm2	
2h+kt+(s)	35-49			0 %	0	asm2	
2h+kt+(s)	50-55	52,5	6	20 %	315	asm2	
3h+kt+(s)	58-69	69,0	6	20 %	414	asm2	
3h+kt+(s)	70-75	72,0	6	20 %	432	asm2	
4h+kt+(s)	80-92	86,0	6	20 %	516	asm2	
5h+kt+(s)	90-110			0 %	0	asm2	
Kaksikerroksiset asunnot (kpl määrä)				""	""	asm2	
Liiketilat	""			0 %	0	htm2	
	Asunnot		30	100 %	1884	asm2	
	Liiketilat		0		0	htm2	
Yhteistilat							Huomioita
VSS / irtaimistovarasto väestösuojassa					54	m2	irt.var 38 m2
Irtaimistovarasto					64	m2	
UVV					60	m2	
LVV/Apuvälinevarasto					15	m2	
Talovarasto					5	m2	
Pesula					20	m2	
Kuivaushuone					10	m2	
Saunaosasto (1+1+1)					29	m2	
Asukkaiden yhteistila					30	m2	
Siivouskomero					3	m2	
Jätehuone (rungon sisällä)						m2	
Huoltotila (sis. suihkullinen WC)						m2	
Muu tila						m2	
Muu tila						m2	
Yhteistilat yhteensä					290	hym2	
Tekniset tilat							Huomioita
Sähköpääkeskus					6	m2	
Lämmönjakohuone					10	m2	
Ilmanvaihtokonehuone					30	m2	
Talojakamo					2	m2	
Mittarikeskus					1	m2	
Porraskakamo					1	m2	
Kiinteistökeskus					1	m2	
Tekniset tilat yhteensä					51	hym2	
Yhteistilat ja tekniset tilat yhteensä					341	hym2	
Porrashuone (sis. hissit, pl. vähäistä suuremmat valoaukot)					239	m2	
Käytävät						m2	
Vajaiden kerrosten vaikutus							
Kaavan keskim. kerrosluku		7	Vajaat Kerrokset (kpl)			kpl	

Hankkeen tavoitehinalaskelman oletukset			Huomiot:
Yhteistilatehokkuus	0,154	htm2/asm2	
Bruttotehokkuus	1,506	brm2/htm2	
Ulkoseinämäärä		jm	
Ulkoseinän suhteellinen määrä	0,000	jm/brm2	
Liikennetilat	8,421	%/brm2	

Autopaikoituksen tavoitteet			Huomiot:
Maantasopaikointi			
Avopaikkojen lukumäärä		kpl	
Katospaikkojen lukumäärä		kpl	
Autohalli			
Pinta-ala		htm2	
Autopaikkojen lukumäärä		kpl	
Apupaikkojen lukumäärä		kpl	
Paikan pinta-ala tarve	0,0	htm2/paikka	

Autohallin lämmitys	puolilämmin	▼	Autohallin arvioitu Bruttoala		brm2
---------------------	-------------	---	-------------------------------	--	------

Energiatehokkuuden tavoitetasot			Huomiot: v.2018 määräykset
E-luku	80	kWh _E /m ² /vuosi	Kerrostalot (yli 2 krs)
E-luku	90	kWh _E /m ² /vuosi	Rivitalot ja 2-krs kerrostalot
Energiatehokkuusluokka	B		
Ilmanvuotoluku q ₅₀ maks	1,0	m ³ /h,m ²	
LTO:n vuosihyötysuhde	65	%	

kommentit:

kerrosala 2315,5 kem2 , ylitystä 65.5kem2 eli 2,9%. Ylitys mahdollistaa kaikkien aputilojen sijoittamisen ensimmäiseen kerrokseen. 7. kerroksen yksiön muuttaminen talosaunaksi pienentää rakennusoikeuden ylitystä, mutta silloin aputiloja on laskennallisesti tarpeettoman paljon ja brutto/ nettotehokkuus heikkenee. Uvv:t on laskettu ravan minimimitoitukselle eli 2m2/as. Aputilat 15,1% kerrosalasta eli ylittävät kaavan salliman arvon. Prh-kerrosala 297 k-m2, ei mitoita autopaikkaja . Autopaikkavaatimus 1ap/120k-m2 => 16,8 ap. Autopaikkojen sijoitus: 17 ap tontin 45141/2 pysäköintilaitokseen, 2 vieraspaikkaa maantasopaikkoina tontille 45142/18.

Rakennushanke (nimi, apunimi) Haso Pippurimyly		Rakennushankkeen Y-tunnus Dnro				
Rakennushankkeen osoite Yläkiventie 16, 00920 Helsinki		tontti 45142/19			Sijaintikunta Helsinki	
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto		Puhelin		Fax		
Postiosoite päättös tiedoksi: susanna.nurmela@hel.fi		E-mail				
Käytetty kerrosala, kem ² 2 316	Sallittu kerrosala, kem ² 2 250	Asuntoala yht.,asm ² 1 884,0	Asuntojen lkm 30	Kpa, asm ² 62,8	Bruttoala,brm ² 2 838,0	Asm ² /brm ² 0,66
Us-jm	Us-jm/brm ² 0,00	Tilavuus, rm ³	1,51			
<input checked="" type="checkbox"/> Alustava rakennuskustannuserittely		<input type="checkbox"/> Lopullinen rakennuskustannuserittely				

1. RAKENNUSKUSTANNUKSET		alv 0%	sis.alv		
		€	€	€/asm ²	%
A. Urakat	1. Rak.tekn.työt/kokonaisurakka.....	<u>5 168 000</u>	<u>6 408 320</u>	<u>3 401</u>	<u>90,2</u>
	2. LV-tekniset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6.				0,0
	7.				0,0
		<u>5 168 000</u>	<u>6 408 320</u>	<u>3 401</u>	<u>90,2</u>
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus	<u>1 089</u>	<u>1 350</u>	<u>1</u>	
	3. tiiveysmittaus	<u>1 185</u>	<u>1 470</u>	<u>1</u>	
		<u>2 274</u>	<u>2 820</u>	<u>1</u>	<u>0,0</u>
C. Yleiskustannukset	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
	a) rakennussuunnittelu.....	<u>212 710</u>	<u>263 760</u>	<u>140</u>	
	b) rakennesuunnittelu.....				
	c) LVI-suunnittelu.....				
	d) sähkösuunnittelu.....				
	e) pohjatutkimus.....				
	f) talotekniikan valvonta				
	g)				
		<u>212 710</u>	<u>263 760</u>	<u>140</u>	<u>3,7</u>
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	<u>349 452</u>	<u>433 320</u>	<u>230</u>	
		<u>349 452</u>	<u>433 320</u>	<u>230</u>	<u>6,1</u>
Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä		<u>5 732 435</u>	<u>7 108 220</u>	<u>3 773</u>	<u>100,0</u>

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

	alv 0% €	€	sis. alv €/asm ²
D. Autopaikoitus , rakentamisen lisäkustannus urakkasumman osa (erityistapaukset).....	_____	0	_____
2. LIITTYMISMAKSUT			
2a Liittyminen verkostoihin			
1. Viemäri.....	_____	_____	_____
2. Vesijohto.....	_____	_____	_____
3. Sähkö.....	_____	_____	_____
4. Puhelin.....	_____	_____	_____
5. Kaukolämpö.....	_____	_____	_____
6. Kaapeli-TV.....	_____	_____	_____
7. Muu: ARVIO yhteensä	60 000	74 400	39
	60 000	74 400	39
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen imuputkijärjestelmä.....	_____	_____	_____
2. Alueellinen taide.....	_____	_____	_____
3. Alueellinen yhteistila.....	_____	_____	_____
4. Alueellinen autopaikoitus.....	395 974	395 974	210
	395 974	395 974	210
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....	_____	_____	_____
2. Varainsiirtovero.....	_____	_____	_____
3. Kiinteistövero.....	7 110	7 110	4
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	2 000	2 000	1
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (_____ kk:lta) ja vuosivuokra _____	72 000	72 000	38
	81 110	81 110	43
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	6 269 519	7 659 704	4 066
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____	_____	0	_____
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	6 269 519	7 659 704	4 066
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys Koskinen Minna		