

Kunta
Helsinki

Kuntanumero
091

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						
Kohdetyyppi	<input checked="" type="checkbox"/> Vuokratalo <input type="checkbox"/> Asumisoikeustalo <input type="checkbox"/> Osaomistustalo						
Käyttö	<input checked="" type="checkbox"/> Tavanomainen asuminen <input type="checkbox"/> Erityisasuminen, erityisryhmä(t) ¹⁾						
Hakijatiedot	Lainanhakija Helsingin kaupungin asunnot Oy				Y-tunnus 2379058-6		
	Kohteen nimi Heka Itäkeskus Kauppakartanonkatu 16						
	Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma % Helsingin kaupunki 100%				Y-tunnus 0201256-6		
	Hakijayhtiön tuleva omistaja, jos perustaja myy sen ennen korkotukilainapäätöstä ja omistusjakauma %				Y-tunnus		
Hankittavien asuntojen omistaja ennen hankintaa							
Yhteystiedot	Rakennuttaminen, yhdyshenkilö HKI/RYA/Asuntotuotanto Pylväs Sirpa			Yhdyshenkilön sähköpostiosoite sirpa.pylvas@hel.fi		Puhelin 09-310 20622	
	Osoite PL 58226, 00099 Helsingin kaupunki						
Rakennuspaikka	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka Kauppakartanonkatu 16, 000930 Helsinki						
	Hallinta <input type="checkbox"/> oma <input checked="" type="checkbox"/> vuokrattu <input type="checkbox"/> ostetaan <input 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)		91-45-048-10				
Kaavallinen valmius rakentamiseen / perusparantamiseen <input type="checkbox"/> on <input type="checkbox"/> ei, miksi							
Rakennusoikeus: sallittu 10300 k-m ² , arvioitu käyttö 10300 k-m ²							
Perusparannushankkeen perustiedot	Talotyyppi	Kpl	Kerroksia	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⁾	139	kpl, joista erityisryhmille	kpl
	Asuntoala yhteensä ²⁾	7496	as.m ²	Keskipinta-ala 53,9 as.m ² /asunto
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat)	370	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 tavoitehintaa ³⁾	26 192 900 €	3494 €/as.m ²
		- tonttikustannukset (ostohinta / vuokra rakentamisajalta)	539 700 €	72 €/as.m ²
		- yhteensä / hankinta-arvo	26 732 600 €	3566 €/as.m ²
		Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä	1 544 200 €	4174 €/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) 11/2019 - 8/2022		Kesto (kk) 34	
Rahoitus	Korkotukilaina	Kilpailutettava rahalaitoslaina	25 343 000 €	89,62 %
	Investointi- avustus	Käynnistysavustus	1 390 000 €	4,92 %
	Muu rahoitus	Mistä haettu / saatu Helsingin kaupunki, primäärilaina	1 544 200 €	5,46 %
	Rahoitus yhteensä		€	100 %
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys Helsinki, 10.12.2018			
		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 osapäätökseen saakka, tulee ennen lainavaruksen hakua olla esisopimus omistuksen siirrosta rakennusliikkeen ja lopullisen omistajan välillä. Molemmat osapuolet allekirjoittavat lainavarausta varten jätettävän lomakkeen.



<input type="checkbox"/>	Asunto-osa
<input type="checkbox"/>	Muut tilat
<input checked="" type="checkbox"/>	Hanke yhteensä

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Itäkeskus Kauppakartanonkatu 16		Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro			
Rakennushankkeen osoite Tontti 45048/10 HANKE YHTEENSÄ TAVOITEHINTA		Puhelin		Sijaintikunta Helsinki		
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto		E-mail		Fax		
Postiosoite PL 2000, 00099 Helsingin kaupunki						
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Asuntoala yht., htm ²	Huoneistojen lk	Kpa, asm ²	Bruttoala, brm ²	Htm ² /brm ²
	10 350	7 866,0	144	54,6	12 220,0	0,64
Us-jm	Us-jm/brm ²	Tilavuus, rm ³				
2 333	0,191	38 700	1,55			
<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/		24 556 300	3 122	93,7
	2. LV-tekniset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6. autohallipaikat 41 kpl		-1 238 000	-157	-4,7
	7.				0,0
		0	23 318 300	2 964	89,0
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....				
	2. lämpökuvaus		8 000	1	
	3. tiiveydsmittaus		8 000	1	
		0	16 000	2	0,1
C. Yleiskustannukset	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
	a) suunnittelu yht.....				
	b) rakennesuunnittelu.....				
	c) LVI-suunnittelu.....				
	d) sähkösuunnittelu.....				
	e) pohjatutkimus.....				
	f) talotekniikan valvonta				
	g) ARVIO yhteensä		1 061 000	135	
		0	1 061 000	135	4,0
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾		1 809 000	230	
		0	1 809 000	230	6,9
Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä		0	26 204 300	3 331	100,0

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).....	_____	<u>1 238 000</u>	<u>157</u>
2. LIITTYMISMAKSUT			
2a Liittyminen verkostoihin			
1. Viemäri.....	_____	_____	_____
2. Vesijohto.....	_____	_____	_____
3. Sähkö.....	_____	_____	_____
4. Puhelin.....	_____	_____	_____
5. Kaukolämpö.....	_____	_____	_____
6. Kaapeli-TV.....	_____	_____	_____
7. Muu: ARVIO yhteensä	_____	<u>272 000</u>	<u>35</u>
	<u>0</u>	<u>272 000</u>	<u>35</u>
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen pysäköinti	_____	_____	_____
2. Alueellinen imuputkijärjestelmä	_____	_____	_____
3. Alueellinen yhteiskerho	_____	_____	_____
4. Alueellinen valotaide	_____	_____	_____
	<u>0</u>	<u>0</u>	_____
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....	_____	_____	_____
2. Varainsiirtovero.....	_____	_____	_____
3. Kiinteistövero.....	_____	_____	_____
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	_____	_____	_____
5. Tontin vuokra ja muut maapohjakustannukset (<u>34+2</u> kk:lta) ja vuosivuokra ARVIO	_____	<u>562 500</u>	<u>72</u>
	<u>0</u>	<u>562 500</u>	<u>72</u>
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	<u>0</u>	<u>28 276 800</u>	<u>3 595</u>
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____	_____	0	_____
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	<u>0</u>	<u>28 276 800</u>	<u>3 595</u>
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsingissä 13.4.2017	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys		



Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Itäkeskus Kauppakartanonkatu 16		Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro			
Rakennushankkeen osoite Tontti 45048/10 ASUNNOT TAVOITEHINTA		Sijaintikunta Helsinki				
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto		Puhelin	Fax			
Postiosoite PL 2000, 00099 Helsingin kaupunki		E-mail				
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Asuntoala yht, asm ²	Asuntojen lkm	Kpa, asm ²	Bruttoala, brm ²	Asm ² /brm ²
	9 950	7 496,0	139	53,9	11 795,0	
Us-jm	Us-jm/brm ²	Tilavuus, rm ³	1,57			
		37 400				
<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/		23 186 900	3 093	93,9
	2. LV-tekniset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6. autohallipaikat 41 kpl		-1 238 000	-165	-5,0
	7.				0,0
		0	21 948 900	2 928	88,9
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....				
	2. Lämpökuvaus		7 500	1	
	3. tiivaysmittaus		7 500	1	
		0	15 000	2	0,1
C. Yleiskustannukset	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
	a) suunnittelu yht.....				
	b) rakennesuunnittelu.....				
	c) LVI-suunnittelu.....				
	d) sähkösuunnittelu.....				
	e) pohjatutkimus.....				
	f) talotekniikan valvonta				
	g) ARVIO yhteensä		1 011 000	135	
		0	1 011 000	135	4,1
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾		1 724 000	230	
		0	1 724 000	230	7,0
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	0	24 698 900	3 295	100,0

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).....	_____	<u>1 238 000</u>	<u>165</u>
2. LIITTYMISMAKSUT			
2a Liittyminen verkostoihin			
1. Viemäri.....	_____	_____	_____
2. Vesijohto.....	_____	_____	_____
3. Sähkö.....	_____	_____	_____
4. Puhelin.....	_____	_____	_____
5. Kaukolämpö.....	_____	_____	_____
6. Kaapeli-TV.....	_____	_____	_____
7. Muu: <u>ARVIO yhteensä</u>	_____	<u>256 000</u>	<u>34</u>
	<u>0</u>	<u>256 000</u>	<u>34</u>
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen pysäköinti.....	_____	_____	_____
2. Alueellinen imuputkijärjestelmä	_____	_____	_____
3. Alueellinen yhteiskerho	_____	_____	_____
4. Alueellinen valotaide	_____	_____	_____
	<u>0</u>	<u>0</u>	_____
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....	_____	_____	_____
2. Varainsiirtovero.....	_____	_____	_____
3. Kiinteistövero.....	_____	_____	_____
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	_____	_____	_____
5. Tontin vuokra ja muut maapohjakustannukset (<u>36,0</u> kk:lta) ja vuosivuokra <u>ARVIO</u>	_____	<u>539 700</u>	<u>72</u>
	<u>0</u>	<u>539 700</u>	<u>72</u>
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	<u>0</u>	<u>26 732 600</u>	<u>3 566</u>
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____	_____	0	_____
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	<u>0</u>	<u>26 732 600</u>	<u>3 566</u>
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsingissä 13.4.2017	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys		



Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Itäkeskus Kauppakartanonkatu 16		Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro	
Rakennushankkeen osoite Tontti 45048/10		LIIKETILAT		TAVOITEHINTA
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotanto		Puhelin	Sijaintikunta Helsinki	
Postiosoite PL 2000, 00099 Helsingin kaupunki		E-mail		
Käytetty kerrosala, kem ²	Sallittu kerrosala, kem ²	Huoneistoala yht., htm	Huoneistojen lk	Kpa, asm ²
	400	370,0	5	74,0
				Bruttoala, brm ²
				425,0
				Htm ² /brm ²
				0,87
Us-jm	Us-jm/brm ²	Tilavuus, rm ³		
		1 700		
<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/		1 369 400	3 701	91,0
	2. LV-tekniset työt.....				0,0
	3. Ilmastointityöt.....				0,0
	4. Sähkötyöt.....				0,0
	5.				0,0
	6.				0,0
	7.				0,0
		0	1 369 400	3 701	91,0
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....				
	2. Lämpökuvaus		500	1	
	3. Tiiveysmittaus		500	1	
		0	1 000	3	0,1
C. Yleiskustannukset	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
	a) suunnittelu yht.....				
	b) rakennesuunnittelu.....				
	c) LVI-suunnittelu.....				
	d) sähkösuunnittelu.....				
	e) pohjatutkimus.....				
	f) talotekniikan valvonta				
	g) ARVIO yhteensä		50 000	135	
		0	50 000	135	3,3
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....				
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾		85 000	230	
		0	85 000	230	5,6
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	0	1 505 400	4 069	100,0

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).....	_____	_____	_____
2. LIITTYMISMAKSUT			
2a Liittyminen verkostoihin			
1. Viemäri.....	_____	_____	_____
2. Vesijohto.....	_____	_____	_____
3. Sähkö.....	_____	_____	_____
4. Puhelin.....	_____	_____	_____
5. Kaukolämpö.....	_____	_____	_____
6. Kaapeli-TV.....	_____	_____	_____
7. Muu: <u>ARVIO yhteensä</u>	_____	16 000	43
	<u>0</u>	<u>16 000</u>	<u>43</u>
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen pysäköinti.....	_____	_____	_____
2. Alueellinen imuputkijärjestelmä	_____	_____	_____
3. Alueellinen yhteiskerho	_____	_____	_____
4. Alueellinen valotaide	_____	_____	_____
	<u>0</u>	<u>0</u>	_____
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....	_____	_____	_____
2. Varainsiirtovero.....	_____	_____	_____
3. Kiinteistövero.....	_____	_____	_____
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	_____	_____	_____
5. Tontin vuokra ja muut maapohjakustannukset (<u>36,0</u> kk:lta) ja vuosivuokra <u>ARVIO</u>	_____	22 800	62
	<u>0</u>	<u>22 800</u>	<u>62</u>
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	<u>0</u>	<u>1 544 200</u>	<u>4 174</u>
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____	_____	0	_____
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	<u>0</u>	<u>1 544 200</u>	<u>4 174</u>
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsingissä 13.4.2017	Allekirjoitus		
	Nimen selvennys		

Hanke:		Heka Itäkeskus Kauppakartanonkatu			Rakennusoikeus:		10350
Osoite:		Kauppakartanonkatu 16			Muoto:		vuokra ▼
Tontti:		45048/10			Talotyyppi:		
Rak.oikeuden käyttöaste [htm2/ro-kem2]		76 %		Porrashuoneet		5	kpl
Huoneistoala		7866,4		Kerroskorkeus		3,00	m
Asuntomäärä		139		Huonekorkeus		2,60	m
Asuntojen keskipinta-ala		53,9					
Tyyppi	p-a väli	kpa	kpl	Huomioita			
1h+kt	30-35	38,6	35	25 %	1351	asm2	
2h+kt	35-49	45,5	25	18 %	1138	asm2	
2h+kt	50-55	54,8	48	35 %	2630	asm2	
3h+kt	60-69	61,5	11	8 %	677	asm2	
3h+kt	70-75	77,5	10	7 %	775	asm2	
4h+kt	85-90	92,6	10	7 %	926	asm2	
5h+kt	90-100			0 %	0	asm2	
Kaksikerroksiset asunnot (kpl määrä)				""	""	asm2	
Liiketilat	""	74,0	5	4 %	370	htm2	
Asunnot			139	100 %	7496	asm2	
Liiketilat			5		370	htm2	
Yhteistilat							Huomioita
VSS / irtaimistovarasto väestösuojassa						m2	ei korttelissa
Irtaimistovarasto						420 m2	
UVV						170 m2	
LVV/Apuvälinevarasto						70 m2	
Talovarasto						5 m2	
Pesula						20 m2	
Kuivaushuone						40 m2	5 kpl
Saunaosasto (1+1+1)						80 m2	3 kpl
Asukkaiden yhteistila						95 m2	yht.käytössä Haso
Siivouskomero						7 m2	
Jätehuone (rungon sisällä)						m2	syväkeräys
Huoltotila (sis. Suihkullinen WC)						15 m2	
Muu tila kylmä uvv autohallin yht.						205 m2	
Muu tila						m2	
Yhteistilat yhteensä						1127 hym2	
Tekniset tilat							Huomioita
Sähköpääkeskus						12 m2	
Lämmönjakohuone						10 m2	
Ilmanvaihtokonehuone						150 m2	
Talojakamo						2 m2	
Mittarikeskus						7,5 m2	
Porraskamio						5 m2	
Kiinteistökeskus						1 m2	
Tekniset tilat yhteensä						187,5 hym2	
Yhteistilat ja tekniset tilat yhteensä						1314,5 hym2	
Porrashuone (sis. hissit, pl. vähäistä suuremmat valoaukot)						1470 m2	
Käytävät						m2	
Vajaiden kerrosten vaikutus							
Kaavan keskim. kerrosluku				VI	Vajaat Kerrokset (kpl)	2	kpl
Julkisivumuuraus				Kyllä ▼			

Hankkeen tavoitehinalaskelman oletukset			Huomiot:
Yhteistilatehokkuus	0,143	htm2/asm2	
Bruttotehokkuus	1,487	brm2/htm2	
Ulkoseinämäärä	2054	jm	
Ulkoseinän suhteellinen määrä	0,176	jm/brm2	
Liikennetilat	12,564	%/brm2	

Autopaikoituksen tavoitteet			Huomiot:
Maantasopaikotus			
Avopaikkojen lukumäärä		kpl	<i>Autopaikkoja yhtiölle yhteensä 65, joista maantasopaikkoja 24 kpl ja autohallipaikkoja 41 kpl</i>
Katospaikkojen lukumäärä		kpl	
Autohalli			
Pinta-ala		htm2	
Autopaikkojen lukumäärä		kpl	
Apupaikkojen lukumäärä		kpl	
Paikan pinta-ala tarve	0,0	htm2/paikka	
Autohallin lämmitys	kylmä	▼	Autohallin arvioitu Bruttoala
			brm2

Energiatehokkuuden tavoitetasot			Huomiot:
E-luku	115	kWh _E /m ² /vuosi	<i>Kerrostalot</i>
E-luku	125	kWh _E /m ² /vuosi	<i>Rivitalot</i>
E-luku	135	kWh _E /m ² /vuosi	<i>Paritalot, erillistalot</i>
Energiatehokkuusluokka	C		
Ilmanvuotoluku q ₅₀	1,0	m ³ /h,m ²	
LTO:n vuosihyötysuhde		%	

kommentit:	
<i>Polkupyörille on varattu n. 205 m2 varasto autohallin yhteyteen sijoitettuun pyörävarastoon (rungon ulkopuolella). Yhtiöön sijoittuva kerhotila on yhteiskäytössä Haso-yhtiön kanssa. IV-konehuoneet 8.kerrosta lukuunottamatta vesikaton yläpuolella.</i>	

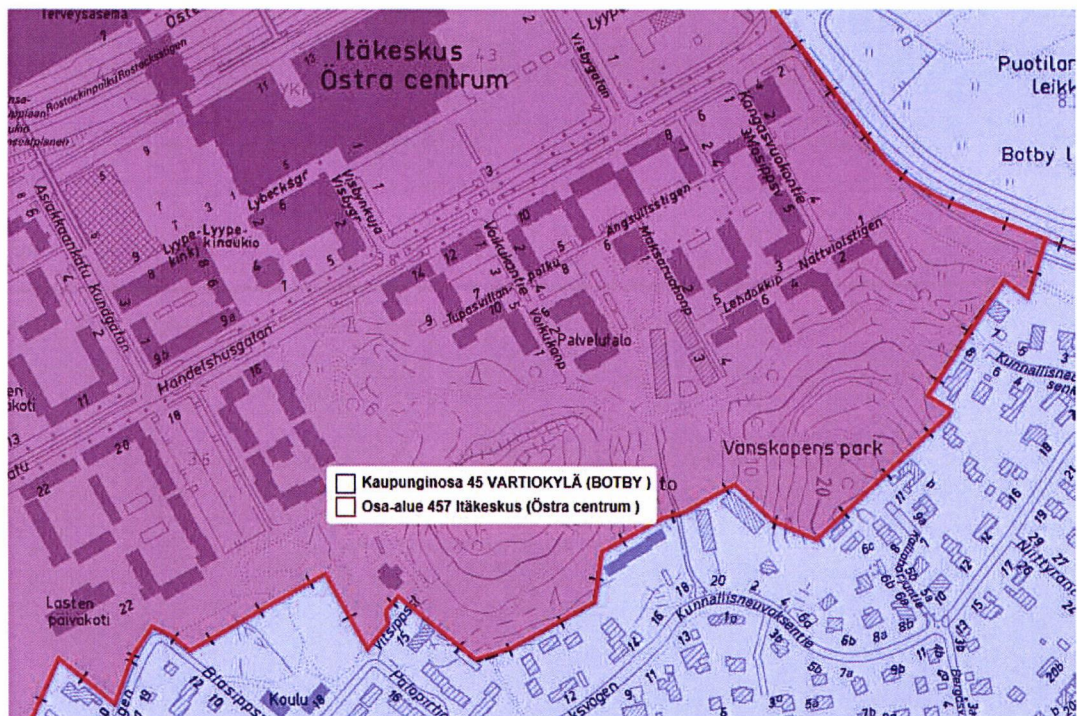


HANKESELOSTUS

Kaupunginosa 45 Vartiokylä
Osa-alue 457 Itäkeskus

HELINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY
7301050 Heka Itäkeskus Kauppakartanonkatu 16
tontti 45048/10

HELINGIN KAUPUNGIN ASUMISOIKEUS OY
7302037 Haso Ystävyydenpuisto
tontti 45048/11



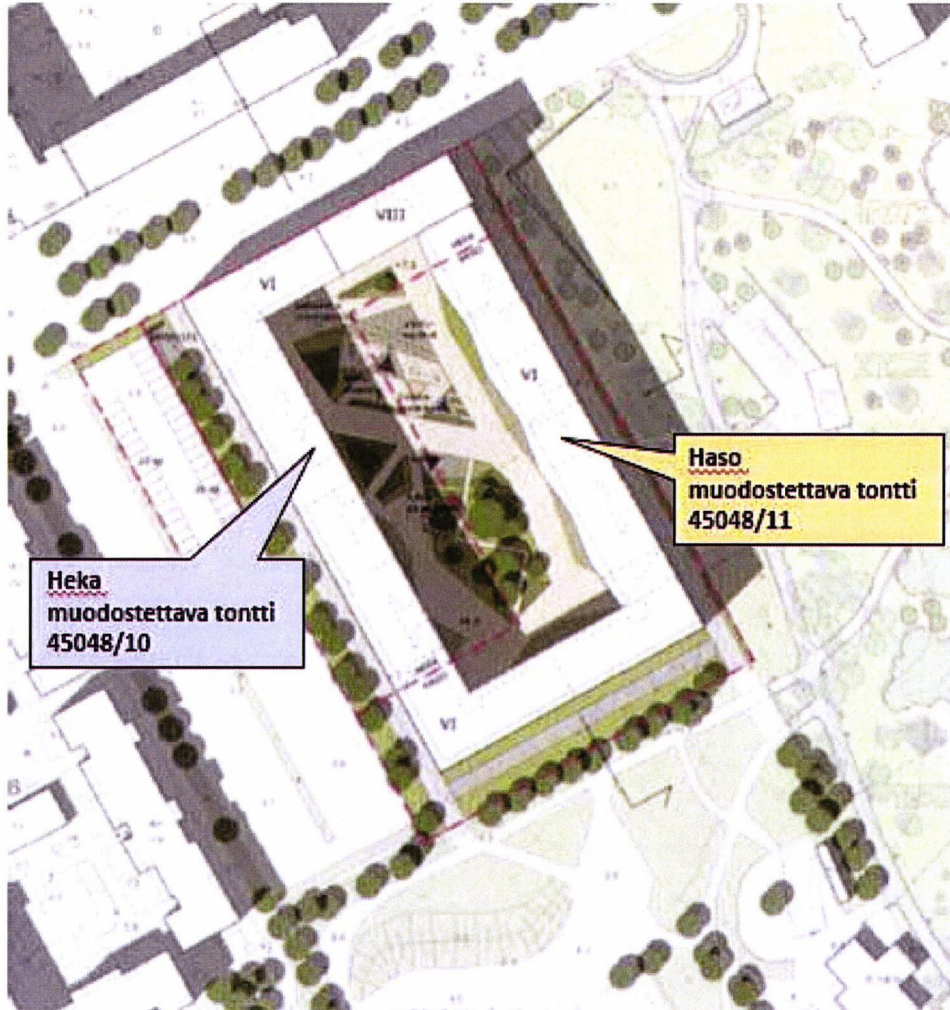
Kauppakartanonkatu 16:n purkavan saneerauksen hankesuunnitelman viitesuunnitelma on tehty kumppanuuskaavoitushankkeena. Asemakaavan muutos koskee asuinkerrostalotonttia 45048/9 ja vieressä sijaitsevaa LPA-tonttia 45048/8, josta noin neljäsosa on tontin 9 käytössä.

Myöhemmin tonteiksi 10 ja 11 jaettavalle tontille 9 on suunniteltu rakennettavan valtion tukemia vuokra-asuntoja Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 139 kpl sekä asumisoikeusasuntoja Helsingin Asumisoikeus Oy:lle 135 kpl. Rakennettavien yhtiöiden autopaikoista 65 % sijoittuu piha-kannen ja osin rakennusrungon alaiseen pysäköintilaitokseen tontilla ja loput viereiselle LPA-tontille 8, josta kohteeseen kuuluu se osa, jolle tontin 9 käyttämät autopaikat sijoittuvat.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Telefax
PL 2000 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Junailijankuja 3 HELSINKI 52	+358 9 310 1672	+358 9 310 32337



Esitetyt ratkaisut pohjautuvat Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:n tekemään viitesuunnitelmaan.



YMPÄRISTÖÖN JA TONTTIIN LIITTYVÄT LÄHTÖKOHTATIEDOT

Tontti 45048 /9, osa tontista 8 sekä lähiympäristö

Kauppakartanonkatu 16 sijoittuu Itäkeskuksen keskusta-alueelle noin 250 m Itäväylästä kaakkoon. Tontti 8 on kokonaisuutena parkkipaikka-alue ja tontilla 9 sijaitsee neljä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) omistamaa asuinkerrostaloa ja päiväkotirakennus. Tonttien kaakkoispuolella ja tontin 9 koillispuolella sijaitsee Ystävyyspuisto.

Hekan arvion mukaan kohteen peruskorjaaminen ei ole kannattavaa. Tontille käynnissä olevan kaavamutoksen lähtökohdaksi on asetettu kiinteistön purkaminen ja uusien nykyisiin ja tuleviin tarpeisiin paremmin vastaavien asuinrakennusten toteuttaminen.



Kauppakartanonkatu on rakentamistavaltaan yhtenäinen, pääasiassa 1970-luvulla rakennettujen IV-VI kerroksisten asuinrakennusten rajaama katu, jonka kivijalkatilat on varattu palveluille ja liiketiloiksi. Kohdetta kulmittain vastapäätä on Itäkeskuksen maamerkkitoritalo. Kauppakartanonkatu 16 muutos on osa Itäkeskuksen kaupunkirakenteen tiivistämistä. Tontin rakennuksella on kaupunkikuvallisesti tärkeä asema Lyypekinaukion näkymäakselin yhtenä päätteenä.

Kohde sijoittuu palvelujen ja joukkoliikenteen kannalta edullisesti. Itäkeskuksen metroasemalle on etäisyyttä noin 400 metriä, jalankulkuyhteydet ovat suorat ja turvalliset. Lähimpiä peruskouluja ovat Itäkeskuksen peruskoulu ja Porolahden peruskoulu Roihuvuoressa. Päiväkodit Mustikka, Vaapukka ja Herukka sijaitsevat muutaman korttelin päässä tontista ja tontilta purettavan päiväkodin hoitopaikat tullaan korvaamaan uusilla paikoilla. Puistossa tontin 9 kaakkoispuolella sijaitsee leikkipuisto. Lähin terveyskeskus on vuoteen 2020 asti Herttoniemessä.

Kauppakartanonkadun pohjoispuolelle rakennetaan parhaillaan laajaa kauppakeskusta. Tontin Kauppakartanontien puoleisissa katutaso-tiloissa on nykyisin kivijalkapalveluja. Kaavamuutoksessa edellytetään, että Kauppakartanonkadun puoleinen katutaso-kerros varataan kivijalkaliikenteille ja -palveluille.

Asemakaava nro 12443

Asemakaavan muutosprosessi on kesken. Kaava on lainvoimainen todennäköisesti alkuvuonna 2018. Tähän kirjatut asiat pohjautuvat 28.2.2017 päivättyyn kaavakarttaan. Suunnittelun alkaessa on kaavamääräykset tarkistettava voimaan tulleesta asemakaavasta.

Asemakaavan muutos mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan mukaisella tontilla 9 olevien 1970-luvun lopulla valmistuneiden IV-kerroksisten asuinrakennusten sekä päiväkotirakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudella kerrostalorakentamisella. Tontilla on voimassa olevan kaavan mukaan rakennusoikeutta yhteensä 11 800 k-m².

Suunnitteluvaiheessa AK-korttelialueelle tehdään tonttijako, jolla muodostetaan rakennettaville Heka- ja Haso-yhtiöille tontit 10 ja 11. Kaavamuutoksen yhteydessä osaksi korttelia liitetään tällä hetkellä kohteen päiväkotien käytössä oleva pala puistoalueesta. Rajauksen muutos mahdollistaa uuden asuinkorttelin tarkoituksenmukaisemman suunnittelun.

Uusi kortteli on selkeästi joka suuntaan rajautuvat umpikortteli, jonka keskellä jää laaja yhteispiha.

Kaavamääräykset

AK- korttelialue:

AK-korttelialueen rakennusoikeus on 20300 k-m², josta kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta vähintään 400 k-m² on varattava liike, ravintola-, toimisto- tai palvelutiloiksi. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja, teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja.

Suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan (VIII). Yli 6-kerroksisia rakennusosia saa sijoittaa vain Kauppakartanonkadun varrelle.



Rakennusala kattaa suurimman osan tonttia. Rakennus on rakennettava kiinni Kauppakartanonkadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Rakennuksien maksimirunkosyvyyttä ei ole määritelty.

Liike, ravintola-, toimisto- tai palvelutiloiksi varattavat tilat tulee varustaa sellaisin lvis-ratkaisuin, että tilojen käyttö kaikkien käyttötarkoitusten mukaisesti on mahdollista ilman rakenteellisia muutoksia. Kerroskorkeuden on oltava vähintään 3,5 m.

Rakennusalan Kauppakartanonkadun puoleisella sivulla rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisuääneneristävyyden liikennemelua vastaan on asuinhuoneiden, kokoontumistilojen ja vastaavien tilojen osalta oltava vähintään 32 dB ja parvekkeet tulee lasittaa.

Korttelialueen Kauppakartanonkadun puoleiselle sivulle ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelialueelle on merkitty yleiselle jalankululle varatut alueen osat sekä puurivi, jota tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

Julkisivuun ym. arkkitehtuuriin liittyvät määräykset:

- Rakennuksen kadun puoleisen pohjakerroksen julkisivu tulee rakentaa näyteikkunajulkisivuna.
- Katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on toteutettava vähintään 0,9 m syvennykseen tai sisäänvedettyyn pohjakerrokseen
- Parvekkeet tulee sijoittaa rakennusalan sisäpuolelle ja toteuttaa ulkokehällä pääosin sisäänvedettyinä tai yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.
- Rakennukseen on rakennettava tasakatto, joka on toteutettava hulevesiä pidättävänä viherkattona.
- Julkisivupintojen tulee olla pääosin paikalla tiilimuurattuja.
- Lukuun ottamatta yli 6-kerroksisia rakennusosia, kattokerrokseen saa rakentaa julkisivusta sisäänvedettyjä ilmanvaihtokonehuoneita. Tilat tulee suunnitella ulkonäöltään kappalemaisina ja kattomaisemaan sopivina.
- Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennusten yhteyteen ja johdettava rakennusten korkeimman kohdan yläpuolelle. Hormi on tehtävä niin, että se on kiinteä osa rakennusta.

Maanalaisissa pysäköintitiloissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, autojen tai polkupyörien pysäköintipaikkoina, leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, on istutettava.

Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, leikki- tai oleskelutilat on rakennettava yhtenäisiksi.

Alueen jatkosuunnittelussa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että alueen vihertehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteistojen integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 310 1672

Telefax

+358 9 310 32337



Autopaikat on sijoitettava pihakannen alle tai asuinrakennuksen alaisiin tiloihin tai viereiselle LPA-tontille.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Asunnot 1 ap/130 k-m²
- Myymälät 1 ap/60 k-m²
- Toimisto 1 ap/75 k-m²
- Ravintolatilat 1 ap/120 k-m²

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja voidaan niiden osalta toteuttaa autopaikkoja 20 % määräyksistä vähemmän.

Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen vähimmäismäärästä vähentää 5 ap yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Jos toteutetaan vähintään 50 pysäköintipaikkaa keskitetysti siten, että paikat ovat nimeämättömiä, voidaan autopaikkoja toteuttaa 10 % vähemmän.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

1 pp/30 k-m², josta vähintään 75 % on sijoitettava asuin- tai ulkorakennuksiin tai pihakannen alaisiin tiloihin.

Autopaikkojen korttelialue LPA (tontti 8):

Korttelialueelle saa sijoittaa tonttien 45048/6,7,10,11 autopaikkoja ja jätesäiliöitä.

Tontin pitkillä reunoilla on autokatoksien rakennusalat, joille saa sijoittaa myös jätesäiliöt. Rakennelman materiaalin ja arkkitehtuurin tulee olla yhteensopiva viereisten asuinrakennusten kanssa.

Tontin Kauppakartanonkadun puoleiselle sivulla on rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelialueelle on merkitty säilytettävä / istutettava puurivi.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Kiinteistönmuodostus

Tontti 45048/9 on kiinteistörekisteritontti kaupungin omistuksessa. Asemakaavan muutoksen myötä tontille kaavoitetaan noin kaksinkertainen määrä rakennusoikeutta. Asemakaavamuutoksen myötä tontti ei enää ole 'sama', vaan se on eri asemakaavan mukainen kaavatontti, joka vuokrasopimuksen muutoksen myötä palautuu kaupungin vapaaseen hallintaan. Kanslian ja kiinteistöviraston kanssa on sovittu, että uusi tontti varataan puoliksi Hekalle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten ja puoliksi Hasolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 310 1672

Telefax

+358 9 310 32337



Kiinteistön muodostusta ei ole tehty. Mittausosastolle pitää toimittaa kiinteistönmuodostushakemus sekä mahdolliset vuokra- ja rasitesopimukset tai yhteisjärjestelysopimukset, jotta lausunto rakennusvalvontaan voidaan antaa ennen tonttien rekisteröintiä. Kaikki rekisteröinnin edellytykset pitää olla kunnossa jotta lausunto annetaan.

Tonttijako laitetaan vireille, kun ehdotusluonnokset ovat valmiit. Tontti 9 tullaan jakamaan tontteiksi 10 ja 11. Tonttijakokartta voidaan piirtää ennen kuin kaava on saanut lainvoiman. Se hyväksytään heti seuraavassa mahdollisessa geodeetin päätöksessä, kun kaava on saanut lainvoiman. Sen jälkeen lähtee lohkomisen eli tontinmuodostus rekisteritontiksi vireille. Lohkomisen voi kestää 3-4 kk.

Tontinvarausehdot

Tonttia ei vielä ole varattu ATT:lle. Tontinvarausta haetaan vuoden 2017 tontinvarauskierroksella. Suunnittelun alkaessa tulee varmistaa, onko tontinvarausehdoissa suunnitteluratkaisuun vaihtuvia ehtoja, esim. vaatimusta perheasuntojen määrälle ja keskipinta-alalle.

Täydennysrakentaminen

Hekan tontilta puretaan vanhat rakennukset ja rakennetaan noin kaksinverroin uutta. Täydennysrakentamiskorvaus lasketaan lisärakennusoikeuden ja purettavan rakennusoikeuden suhteessa. Korvauksista on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston ja Hekan välillä.

Kaavoituksen tontille tuoma uuden asuinkerrosalan arvo määritetään kiinteistöviraston tonttiosastolla, yhteyshenkilö on Kirsi Federley tai Esko Patrikainen. Arvo muodostuu rakennusoikeuden määrän ja lisärakentamisoikeuden hinnan tulona. (Karkeasti arvioiden se on noin 350-450 €/k-m² riippuen alueesta.) Tästä arvosta vähennetään arvonnousun aikaansaamiseksi tarvittavat kaupungin virastojen ja laitosten kulut kuten johtojen siirrot, rakennusten ja rakennelmien purkamiset, autopaikkajärjestelyt ja muut vastaavat kulut sekä vuokralaiselle korvattavat vastaavat kulut sekä ATT:n hankkeelle korvausinvestoinneista korvattavat kulut: Purkutyöstä sekä LPA-/piha-alueen uudelleen järjestelyistä pitäisi urakkakilpailuvaiheessa pyytää erillishinta, jotta ATT vastaavasti voi hakea määrärahaa kiinteistövirastolta. Jäljelle jäävästä nettoarvonnoususta Heka saa käytettäväkseen 1/3. Loput 2/3 nettoarvosta jää kaupungille.

Tässä kohteessa ei liene muiden virastojen ja laitosten kuluja, kuin ainoastaan rakennusten ja rakennelmien purut ATT:n täydennysrakentamisurakassa.

TÄYDENNYSRAKENTAMISEN PROSESSIN ERI VAIHEET

A ASEMAKAAVAN MUUTOS

- vireillä
- ATT:lta hankesuunnitelma tavoitehintoineen

B VARAUSPÄÄTÖS TOTEUTTAJASTA

- Rahoitus- ja hallintamuoto kysytty Kansliasta

C NEUVOTTELUT VUOKRALAISEN/TONTTIOSASTON KANSSA,

- Yhteistyössä asemakaavaosaston arkkitehtien kanssa
- lasketaan kaavoituksen vuokratontille tuoma kohtuullinen arvonnousu:
lisärakennusoikeuden määrä (k-m²) x kunkin alueen kohtuullinen käypä hintataso

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 310 1672

Telefax

+358 9 310 32337



- vähennetään arvonnousun aikaansaamiseksi tarvittavat kaupungin virastojen ja laitosten kulut kuten johtojen siirrot, rakennusten purkamiset, autopaikkajärjestelyt ja muut vastaavat kulut sekä vuokralaiselle korvattavat vastaavat kulut
- arvonnousun oltava suurempi kuin täydennyskaavoituksen korvausinvestoinnit

D VUOKRAUSPERUSTEET

KVSTO TAI KKK

- Uudet vuokrasopimukset (ja/tai nykyisten vuokrasopimusten muutokset)
- uusi vuokrasopimus: normaaliin tapaan kaupunginvaltuusto vahvistaa tontille vuokrausperusteet ja päättymisajan (50-60 v), kun rakennustyöt aloitetaan Kkk vuokraa tontin ja muuttaa nykyisen vuokrasopimuksen kaavanmuutosta vastaavaksi
- (nykyisen vuokrasopimuksen tarkistaminen: tontin numerointi, pinta-ala, käyttötarkoitus ym. muutetaan kaavamuutosta vastaaviksi, jatketaan tarvittaessa vuokra-aikaa ja tehdään vuokrantarkistus lisärakentamisen osalta)
- (mikäli nykyisen vuokrasopimuksen vuokra-aikoja joudutaan jatkamaan, lautakunnalla mahdollisuus johtosäätönsä nojalla jatkaa 30 vuodella)

E SUUNNITELMAT JA RAKENNUSLUPA

- ATT vie suunnitelmia eteenpäin yhtäaikaan kaavan etenemisen kanssa
- Tonttijako, kiinteistönmuodostus, kun kaava on lainvoimainen

F RAKENNUSTÖIDEN ALKAMINEN

- KKK vuokraa uuden tontin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella
- (Nykyinen vuokrasopimus muutetaan vastaamaan kaavamuutosta)
- Päätetään korvauksen määrä, korvauslaskelma
- ATT kilpailuttaa urakan ja pyytää erillishinnat korvausinvestointien piiriin kuuluvista töistä
- Tarjoushinnat liitetään täydennysrakentamishakemukseen, joka käsitellään vuokrasopimuksen yhteydessä (tätä edeltää hakemuksen yhdessä läpikäyminen tonttiosaston kanssa)

G. VUOKRASOPIMUSTEN ALLEKIRJOITTAMINEN

- Korvaus suoritetaan vuokralaiselle
- Kkk päättää korvauksen suuruuden ja sen maksamisesta uuden tontin vuokraamisen (tai nykyisen vuokrasopimuksen tarkistamisen) yhteydessä
- maksetaan vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä vuokralaiselle
- tarvittavat määrärahat korvausten suorittamiseen esitetään Kkille tapausittain

Yhteisjärjestelyt

Tulevien tonttien 10 ja 11 autopaikat sijoittuvat osin tontilla 45048/ 8 olevalle yhteiselle pysäköintialueelle ja osin pihakannen/rakennusrungon alaisen pysäköintihalliin. Pysäköintipaikat saa sijoittaa autohalliin tonttijaosta riippumatta.

Asuinkorttelin yhteinen syväkeräykseen perustuva jätepiiste on hankesuunnitelmassa osoitettu korttelin ulkopuolelle pysäköintialueelle Kauppakartanon katualueeseen rajautuen. Ratkaisu poikkeaa Rakennusvalvonnan suunnitteluohjeistuksesta, mutta siten vältetään huoltoliikenteen johtaminen pihatiloihin ja/tai yleiselle jalankulkureitille.

Kortteliin sijoittuu yksi yhteinen kerhotila tonttien yhteiskäyttöön. Yhteiskäyttötila sijoitetaan pihatason.

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 310 1672

Telefax

+358 9 310 32337



Korttelipihalla leikkipaikat, toiminnot, reitit ja pelastustiet suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena ja yhteisiksi.

Ennen rakennusluvan hakemista tulee laatia yhteisjärjestelysopimukset ainakin seuraavista asioista:

- autopaikkojen sijoittaminen LPA-tontille ja autohalliin tonttijaosta riippumatta
- ajo- ja pelastustie ja kulkuyhteydet
- piha-alueen yhteiskäyttö
- jätepisteen sijoitus
- kerhotila
- palomuurien rakentamatta jättäminen

Ympäristötavoitteet

Kauppakartanonkadun liikenne aiheuttaa rakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun päivällä n. 65-66 dB:n ja yöllä n. 57-58 dB:n keskiäänitason. Arvio perustuu vuoden 2012 meluselvitysmalliin ja KSV:n yksittäisen pisteen liikennemelun äänitasoja laskevan työkalun tuloksiin. Ennustettavissa ei ole liikenteen määrän kasvua.

Kaavassa on annettu katujulkisivun rakenteiden ääneneristävyyttä ja parvekkeiden lasittamista koskeva määräys. Asuntojen kaikki oleskelupihat sijoittuvat kaikilta sivuiltaan suojatulle piha-alueelle.

Nykyistä tehokkaampi rakentaminen vähentää jonkun verran kasvillisuutta ja hulevesiä imevää maanpintaa alueella. Kaavamääräyksen mukaan rakennettavat hulevesiä pidättävät viherkatot kompensoivat osaltaan hulevesiä imevän maanpinnan vähenemistä.

Kaavamääräys edellyttää, että alueen jatkosuunnittelussa tutkitaan viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että alueen vihertehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa.

Hankesuunnitteluvaiheen neuvottelut

Viitesuunnitelman tekoa on ohjattu KSV:n ja ATT:n toimesta ja sitä on käyty esittelemässä ennen viimeistelyä (8.12.2016) rakennusvalvontavirastossa Hannu Litovuolle. Myös Heka-Puotila Oy:n edustaja Kari Komulainen on ollut mukana kaavavaiheen valmistelussa (viitesuunnitelman kommentoitavaksi 11.1.2017)

ATT:n asuntomyynnin edustajan kanssa kohteesta on keskusteltu 20.3.2017.

Suunnitteluvaiheen alueryhmäkäsittely

Esikaupunkiprojektin alueella alueryhmäkäsittely järjestetään muissa kuin hitas-hankkeissa vain, jos on erityistä tarvetta, esim. hankalia yhteensovituksia. Kokoukset kutsuu koolle rakennuttajan pyynnöstä kaupunginkanslian projektipäällikkö.

Ensimmäisessä käsittelyssä käydään läpi luonnokset (mm. asuntojakauma) ja suunnitteluperusteet ja aluetyöryhmä kommentoi, antaa ohjausta jatkosuunnitteluun ja arvioi toisen käsittelyn tarpeellisuuden.

Mahdollisessa toisessa kokouksessa tarkastetaan pitkälle viedyt suunnitelmat ja annetaan niistä lausunto rakennuslupakäsittelyä varten.

Kokouksissa käsiteltävä aineisto (A3-materiaali, piirustukset sekä hankekuvaus, yhtenä pdf:nä) tulee toimittaa alueryhmän edustajille vähintään viikkoa ennen kokousta ja rakennuttajalle pari päivää ennen varsinaista toimitusta.

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 310 1672

Telefax

+358 9 310 32337



TEKNISET LÄHTÖKOHTATIEDOT

Kunnallistekniikka

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Kauppakartanonkadulla kulkee useita kunnallisteknisiä kaapeleita ja johtoja; vesi-, viemäri-, kaukolämpöjohdot sekä tele- ja sähkökaapeleita. Tontin 9 kaakkoispuolella kulkee vesijohto ja koillispuolella telekaapeli.

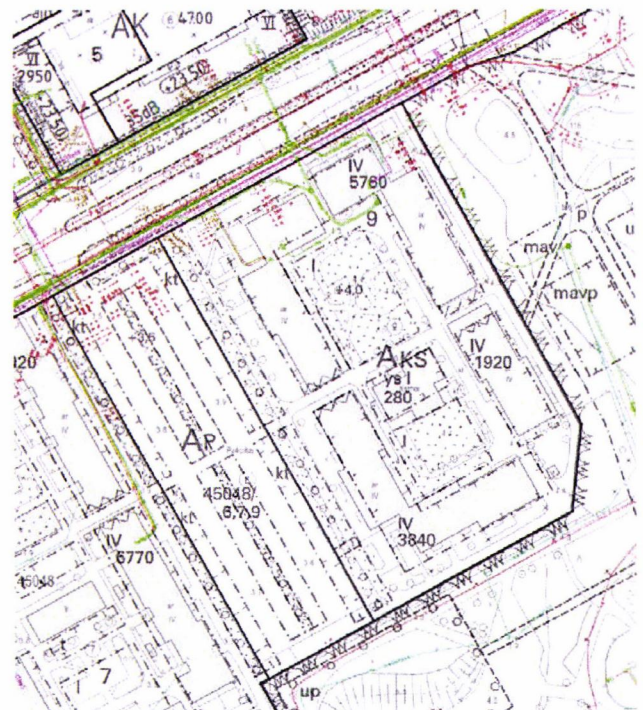
Maanalaisten tilojen kuivatus- ja jätevedet tulee tarvittaessa johtaa kiinteistökohtaisella pumpaamalla yleiseen viemäriverkostoon.

Täydennysrakentaminen ei vaadi Kauppakartanonkadun varteen uutta jakelumuuntamoita. Uudet sähköliittymät on mahdollista ottaa nykyisestä naapuritontilla olevasta muuntamosta osoitteesta Kauppakartanonkatu 20. Risto Seppänen/Helen

Tontin nykyinen liittymä on 3x3x200 A ja se sijaitsee uuden suunnitelman mukaan tulevan Heikan tontilla. On sopimuskeskustelu, kummalle tontille kyseinen liittymä jää käyttöön. Ennen vanhojen rakennusten purkamista tulee tilata mittareiden poisto ja liittymä jännitteettömäksi. Rakennettavien kohteiden sähkösuunnitelmat toimitetaan Helenin liittymäpalveluihin. Kun kohteiden tehontarpeet ja uusien pääkeskusten sijainnit ovat tiedossa, voidaan uudet liittymispisteet määrittää. Roope Apponen/Helen

Kaukolämmön liittymät ovat toteutettavissa toiveiden mukaisesti, eli liittymä saa niin monta kuin on tarvetta. Liittymät (LH:t) olisi toive saada mahdollisimman lähelle Kauppakartanonkadun rajaa. Nykyinen runkoputki kulkee aivan tontin rajalla ja liitokset tehtäisiin siitä. Tuomas Ojanperä/Helen

Yleiset vesijohdot ja viemärit sijaitsevat Kauppakartanonkadulla. Poikkeuksellisesti hule- ja jätevesiviemärit sijaitsevat molemmilla puolilla katua (tosin jätevesi vain tonttien 8 ja 10 rajaan asti). Kadun eteläreunan viemäreissä on varmaankin paremmin kapasiteettia Kauppakartanonkatu 16 hule-/jätevesiä varten (ko. tontti on nykyin niihin liittynyt). Sini Lehtonen/HSY



Kadunrakentaminen ja -suunnittelu

Kauppakartanonkadun katusuunnitelmat ovat vuodelta 2003.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Telefax
PL 2000	Junailijankuja 3	+358 9 310 1672	+358 9 310 32337
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	HELSINKI 52		



Rakennettavuusselvitykset

Geoteknisen osaston laatima rakennettavuusselvitys GEO 6557/1 (Vähäaho 30.3.2017) on liittyvänä asiakirjana. Maaperäkuvaus ja alustava perustamistapa perustuvat tontin kohdalla ja vierellä vuonna 1966-2006 suoritettuihin maaperätutkimuksiin, Kb/geoteknisen osaston maaperäkartaan ja maastokäyntiin.

Rakennusten suunnittelun yhteydessä tontilla on suoritettava pohjatutkimuksia, joiden avulla selvitetään maaperän laatu ja kalliopinnan sijainti sekä suunnitellaan perustamistavat yksityiskohtaisesti.

Nykyisten rakennusten rakentamisen yhteydessä tehtyjen kairausten tiedot eivät ole käytettävissä eikä rvv:n arkistosta löydy vanhoja pohjatutkimuksia tai perustamiskuvia.

Maanpinnan korkeustaso vaihtelee noin välillä +3,6...+4,4. Maanpinta on suhteellisen tasainen, mutta laskee loivasti lounaaseen päin.

Maaperäkartan mukaan tontti sijoittuu pääasiassa savi-alueelle. Tonttien 8 ja 9 kaakkoispuolella sekä tontin 9 koillispuolella on kitkamaatäyttöä ja moreenia.

Maapeitteen paksuus vaihtelee 3,7...10,8 m. Ohuimmat maapeitteet sijaitsevat tontin 9 itänurkassa. Paksuimmillaan maakerrokset ovat lähellä Kauppakartanonkatua. Maakerroksista ylin 0,5-1,0 m kerros on kitkamaatäyttöä. Täytön alapuolella on savea keskimäärin n. 5 metrin paksuinen kerros ja saven alapuolella silttistä hiekkaa ja moreenikerros ennen kalliopintaa. Kairauksilla varmistettuja kalliopintoja ei tonttien alueelta ole, mutta tontin 9 koillispuolella kallio on varmistettu tasovälille -2,1...-3,8. Tonttien 8 ja 9 kohdalla on kairauksia, joissa päättymistaso (kiveen tai kallioon) on ollut -7,2...+0,3.

Tontin 9 alueella on yksi v.1968 tutkimuspiste, jonka mukaan saven vesipitoisuus on vaihdellut välillä 50-100% kuivapanosta ja saven siipikairalujuus on ollut 7-12 kPa.

Kauppakartanonkadulla savikerrokset on suunnitelmätietojen mukaan stabiloitu. Tontin osalla stabilointia ei todennäköisesti ole. Nykyiset rakennukset on todennäköisesti perustettu paaluille. Rakennusta purettaessa tulee maahan jäävien paalujen tarketiedot (yläpään xyz) toimittaa KV/geotekniselle osastolle.

Piha-alueiden mahdollinen nykyinen pohjavahvistus ja tuleva pohjavahvistustarve tulee selvittää erityisesti, mikäli tontin maanpintaa nostetaan nykyisestä saven haitallisten painumien ehkäisemiseksi.

Pohjaveden korkeusasema on vaihdellut tasolla + 2,6...+3,5 eli n. 0,1...1,8 m maanpinnan alapuolella tontin koillispuolella olleessa mittauspisteessä (mitattu vuosina 2006-2007). Lähin puupaaluille perustettu ja siten pohjaveden painetason vaihteluille herkkä rakennus sijaitsee noin 150 m päässä.

Pohjamaa on routivaa. Tontin alapuolella ei ole kallionsisäisiä tunneleita.

Maaperän puhtaus

Käyttöhistorian perusteella kohteessa ei epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

Kauppakartanonkadun pohjoispuolella on 2000-luvun alussa poistettu rakentamisen yhteydessä havaittu Hanasaaren voimalaitoksen lentotuhkaa sisältänyt kerros. On mahdollista, että voimalaitostuhkaa on käytetty maanrakentamisessa laajemminkin. Mikäli alueella havaitaan purkami-

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Telefax
PL 2000 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Junailijankuja 3 HELSINKI 52	+358 9 310 1672	+358 9 310 32337



sen ja rakentamisen yhteydessä tuhkakerroksia tai muuta pilaantumiseen viittaavaa, on asiasta viipymättä otettava yhteys Helsingin kaupungin ympäristökeskukseen.

Pilaantuneiden maiden poistamisesta on aina sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen vuokrasopimuksen solmimista ja varsinkin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Esirakentaminen ja purku

Purkamispäätös on tehty Hekan hallituksessa 16.6.2015, ennen asemakaavamuutoksen vireille panoa.

Olevien rakennusten purku tehdään urakan yhteydessä. Maahan jäävien paalujen tarketiedot (yläpään xyz) tulee toimittaa KV/geotekniselle osastolle.

Suunnitteluvaiheessa on selvitettävä rahoitukseen liittyvät asiat, Aravarajoitteista vapauttaminen ja saatava purkulupa ARA:lta. Käsittelyyn tarvittavia asiakirjoja ovat:

- Kunnan lausunto (ATT)
- Rasitustodistus (Heka)
- selvitys kiinteistöön kohdistuvasta lainasta, vakuuksista ja kiinnityksistä, tarvittaessa nykyarvolaskelma (Heka)
- kaupparekisteriote, osakeluettelo sekä mahdolliset muut selvitykset rasitteiden purkamisen edellytyksistä. (Heka)

1960-70 luvuilla rakennetuissa hankkeissa rajoitusaika on 45v. lainan myöntämisestä, tämän lisäksi niihin kohdistuu vielä mahdolliset jatkorajoitukset 10v. Rajoitusajan pituus riippuu siitä, milloin laina on myönnetty.

Purkuluvan saamisen perusteluna on, että kohde on kunnoltaan niin huono, ettei sen perusrantaminen tai korjaaminen ole tarkoituksenmukaista. Kyseisen kohteen epäkäytännölliset, alun perin opiskelija-asunnoiksi suunnitellut asuntopohjat ja kohteen yleinen tilojen tehottomuus tekevät peruskorjauksen kannattamattomaksi.

Mikäli kohde halutaan purkaa ennen kuin kohteella on voimassa oleva rakennuslupa, on haettava erillinen purkulupa. Mikäli purkulupaa ei tarvita, on purkutyöhön ryhtymisestä tehtävä kirjallinen ilmoitus rakennusvalvontaan 30 päivää ennen työn aloittamista.

Purkulupaan tarvittavia asiakirjoja ovat:

- valtakirja (Heka)
- selvitys rakennuksen rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta (ATT)
- ilmoitus rakennuksen poistumasta RK9 (kustakin purettavasta) (ATT)
- asemapiirustus (ATT)
- valokuva purettavista rakennuksista ((ATT)
- selvitys syntyvän jätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta (asbesti ja haitta-ainekartoitus, piirustukset Arska) (ATT)
- ilmoitus terveydelle ja ympäristölle vaarallisesta purkujätteestä ja sen käsittelystä (ATT)
- selvitys naapureiden kuulemisesta. (Rakvv)

Suunnitteluvaiheessa huomioitavaa:

- Rakennesuunnitteluun sisällytettävä purkutyösuunnitelman teko.

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 310 1672

Telefax

+358 9 310 32337



- Varmistettava purkutyölle pääsuunnittelija (rakennusvalvonta voi vaatia että purkuvaiheen pääsuunnittelija on joku muu kuin "ARK", esim RAK-suunnittelija).

PROJEKTIKOHTAISET TAVOITTEET

Tila- ja pinta-alatavoitteet

Muodostettavalle tontille 45048/10 tehdään vuokra-asuntoja Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ja muodostettavalle tontille 45048/11 asumisoikeusasuntoja Helsingin Asumisoikeus Oy:lle.

Asuntojen tilajakauma on suuntaa-antava. Hanksuunnitelman mitoitustavoitteena on ollut, että Hekan osalta asuntojen keskipinta-ala välillä 50-55 m² ja Hason osalta 55-60 m². Asuntojakauma painottuu 1-2 h asuntoihin, mutta kokonaisuus mahdollistaa riittävän monipuolisen asuntotarjonnan. Lähtökohtana on ollut, että Hekan ja Hason tonteille voidaan toteuttaa vastaava lukumäärä asuntoja. Käytännössä tonttien toisistaan poikkeava tilaohjelmointi tuottanee jonkin verran toisistaan poikkeavan asuntomäärän. Päivätty asuntojakauma on toimittava rakennuttajalle ehdotusluonnoksen yhteydessä.

Esitetyt ratkaisut pohjautuvat Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:n tekemään viitesuunnitelmaan. Tila- ja pinta-alatavoitteet käyvät ilmi tilaohjelmalomakkeesta.

Ohjelman mukaan asuntoja tehdään 274 kpl. Suunnitelman asuntojakauma painottuu 1-2 h asuntoihin, joita on 67 % asuntojen määrästä. Asuntokoko vaihtelee 32 – 90 m² välillä, "yli-isoja" asuntoja huonelukuun nähden ei tehdä.

Rakennukset ovat pääosin VI-kerroksisia, Kauppakartanonkadun varrella saa kerrosluku olla VIII ja viitesuunnitelmassa VIII-kerroksinen massa on korostamassa korttelin Lyypekinaukiolle näkyvää koillisnurkkaa.

Porrashuoneiden mitoituksessa on lähdetty 5-6 asunnon sijoittumisesta porrastasoja kohti.

Kauppakartanon tien puoleiselle julkisivulle voidaan esittää myös sivukäytäväratkaisua.

Asuntojen lisäksi Kauppakartanonkadun puolelle katutasoon on toteutettava tilat kivijalkaliikenteille ja -palveluille. Hanksuunnitelmassa liiketilavaraus 370 m² sijoittuu Heka:lle varatulle tontille.

Kortteliin tehdään yksi yhtiöiden yhteiskäytössä oleva kerhotila Heka-yhtiöön. Kummallekin yhtiölle toteutetaan pesula kuivaustiloineen sekä talosaunat. Vuokrayhtiöön ei tehdä asuntopaikoja. Saunallisten asuntojen määrä Haso-yhtiössä täsmentyy jatkosuunnittelussa ja talosaunojen lukumäärä tarkennetaan sen mukaiseksi.

Tontti 45048/9 on rakennuksen valmistuessa varannut ja maksanut väestösuojapaikat rakennettavasta kalliosuojasta eli suojapaikat on sopimuksella sovittu sijoitettavaksi yhteisväestönsuojaan, mitä ei kuitenkaan vielä ole aloitettu rakentamaan. Hanksuunnitelma vuosien takaa on olemassa tälle suojalle, yhteensä 47 kiinteistöä on maksanut suojapaikkojensa järjestämisestä kaupungille. Suoja on suunniteltu sen kokoiseksi, että näiden 47 kiinteistön laskennallinen henkilömäärä mahtuu suojaan (2% rakennuksen pinta-alasta / 0,6 m²/ hlö).

Pelastuslaitokselta saadun tiedon mukaan (sp Katja Seppälä 1.11.2016) aikoinaan maksetut, vaikkakin rakentamattomat paikat otetaan huomioon ja vain lisärakentamisesta (11 200 k-m² ylittävä kerrosala) aiheutuva väestönsuojatarve on sijoitettava tontille. Rakennettava väestönsuoja tehdään Haso-yhtiöön ja se sijoittuu rakennusrunkoon.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Telefax
PL 2000 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Junailijankuja 3 HELSINKI 52	+358 9 310 1672	+358 9 310 32337



Tilaohjelman sisältämät tehokkuustavoitteet ovat laskennallisia suunnittelunohjausvälineitä, eivät arvoja sinänsä. Tarkoituksena on saada hyviä ja kohtuuhintaisia asuntoja.

Autopaikoista 50 kpl toteutuu kattamattomina maantasopaikkoina viereiselle LPA-tontille. Kaikki autopaikat varustetaan lämpötolpalla. 92 autopaikkaa sijoittuu pihakannen, mutta myös osin rakennuksen rungon alle. Ajoliittymä Kauppakartanonkatuun säilyy nykyisellä paikalla ja ajoyhteys autohalliin toimii pysäköintialueen kautta.

Autopaikkojen mitoituksessa on huomioitu kaupungin vuokra-asuntoja koskeva 20% vähennysmahdollisuus. Muita autopaikkamäärää vähentäviä tekijöitä, kuten nimeämättömiä paikkoja tai yhteiskäyttöautojen mahdollisuutta ei ole sisällytetty viitesuunnitelman laskelmaan.

Pohjaveden tason vuoksi pihakansi nousee noin kerroksen verran nykyiseen maatasoon nähden. Pihan kansiosuus suunnitellaan toiminnallisena alueena siihen sopivine pintamateriaaleineen. Pihan maanvarainen osuus on luonteeltaan vehreä ja sinne istutetaan runkopuita. Pihan korkeuserojen vaihtuminen suunnitellaan laadukkaasti huomioiden esteettömät kulkuyhteydet ja pelastusreittien vaatimukset.

Pihakannen alle autohallin yhteyteen sijoittuu myös pyörien säilytystila. Pyörävarastojen sijainti täsmenyy jatkosuunnittelussa.

Laadulliset tavoitteet

Rakennusten tulee olla hyvää ja selkeää asuntoarkkitehtuuria asuntopohjiltaan, julkisivuiltaan ja yhteistiloiltaan. Kaavan vaatimukset on huomioitava. Tavoitteena on hyvä taloarkkitehtuuri sekä taloudellisuus, mikä saavutetaan mm. hyödyntämällä toistoa ja selkeyttä rakenteissa ja rakennusosissa.

Katua ja yleisiä alueita vasten olevat julkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattuja. Sisäpihan puolella puhtaaksimuurauksen lisäksi julkisivupinta voi olla rapattu tai maalattu betoni. Maantasokerrokseen sijoittuu pääosin yhteistiloja, mistä huolimatta liian suljettua ilmettä maantasossa on vältettävä. Kulkuyhteyksiä pihalle ja porrashuoneisiin korostetaan.

Asuinhuoneiden kalustettavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota aukkojen sijoitusten ja huoneiden muodon osalta. Kiintokaappeja voidaan korvata vaatehuoneilla silloin kun se on kohtuudella toteutettavissa. Asunnoissa voi olla myös alkoveja tai muita pientiloja.

Kohteessa noudatetaan soveltuvin osin Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan ohjetta Yhteistilojen toteuttaminen asuinrakennushankkeissa.

Asunnoilla on lähtökohtaisesti parveke. Parvekkeet lasitetaan. Ylempien kerrosten laajemmilla parvekkeilla voi olla myös kattamattomia ja lasittamattomia osia. Osassa asuntoja parveke voidaan korvata ranskalaisella parvekkeella. Parvekeratkaisut tehdään siten, että ne mahdollistavat ulkoseinävaipan yksikertaisen muodon.

Talosaunat sijoittuvat rakennusten ylimpiin kerroksiin ja niihin tulee liittyä tilavat lasitetut parvekkeet. Kerhotila sijaitsee pihakannen tasossa ja siihen liittyy esteetön ulko-oleskelualue.

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 310 1672

Telefax

+358 9 310 32337



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

Yhteistilat sijoittuvat rakennusrunkoon. Tämän lisäksi on mahdollista rakentaa pihaympäristöön sopivia pihavarastoja.

Iv-konehuoneet sijoitetaan vesikaton yläpuolelle lukuun ottamatta Kauppakartanonkadun varren 8. kerroksista osuutta.

Jätepiste sijoittuu rakennusrungon ulkopuolelle syväkeräyspisteenä.

Suunnitteluohjeet

Noudatetaan Att:n uudisrakentamisen suunnitteluohjetta sekä liiketilojen ja autohallien suunnitteluohjetta.

Heka-yhtiön osalla noudatetaan Hekan ohjeita pesulan, hissien ja tupakkapaikan suunnittelusta.

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

Kohde pyritään toteuttamaan Helsingin kaupungin tulkintaa esteettömyydestä noudattaen. Se tarkoittaa esteettömiä sisäänkäyntejä sekä asuntojen selviytymiskerrosta.

Pääsuunnittelijan tulee alusta pitäen ylläpitää listausta kaavapoikkeamista ja toimittaa se rakentajalle aina suunnitelmien mukana.

Jatkokehitysohjeet

Jatkosuunnitteluvaiheessa tarkistetaan vielä yhtiöiden sijoittuminen tontille.

4h+kt asuntojen pinta-aloja tulee jatkosuunnittelussa pyrkiä pienentämään varsinkin Hekan puolella, jossa tavoitteena olisi max. 90 m² pinta-ala.

Rakennustekniset ratkaisut

Tontin asuinrakennukset perustetaan lyötävillä teräsbetonipaaluilla kantavan maakerroksen tai kallion varaan. Purettavien rakennusten paalujen käyttökelpoisuus uuden rakennuksen perustamiseen voidaan tutkia, mutta alustavasti lähdetään siitä oletuksesta, että rakennukset perustetaan uusia paaluja käyttäen.

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

Rakennukset ovat rungoltaan pääosin tiiliverhottuja betonielementtitaloja, pihan puoleiset ulkoseinät ja parveketaustaseinät voivat olla myös sw-rakenteisia. Huoneistojen väliset seinät, sekä ulkoseinien sisäkuoret ovat kantavia betonielementtejä, väli- sekä yläpohjat ovat ontelolaa-tastoja. Muut väliseinät ovat kipsilevyverhoiltuja teräsrakenteisia. Märkätilojen seinät ovat kivi-rakenteisia muurattuja seiniä. Tiilimuurauksella verhottavissa ulkoseinissä on sisäkuorielementit ja mineraalivillaeriste sekä tuulensuoja. Vesikatot on toteutettava hulevesiä pidättävinä viherkattoina.

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 310 1672

Telefax

+358 9 310 32337



Pihakannen rakenteet on tehtävä riittäviksi kannen tasoon tehtäville istutuksille. Kannen mitoituksessa on huomioitava myös pelastustie.

Maanalaisen pysäköintitilan poistoilmahormi on sijoitettava rakennukseen ja ulotettava kattotalle.

Talotekniset tavoitteet

Talotekniset tavoitteet käyvät ilmi erillisestä liitteestä.

Energialuokkatavoite

E-lukutavoite on 115 kWhE/m², vastaten nykyistä energiatehokkuusluokkaa C. E-lukutavoite tarkennetaan, kun 1.1.2018 voimaan astuvat uudet energiatehokkuusmääräykset on julkaistu. Rakennusvaipan ilmanvuotoluku q₅₀ tulee olla alle 1,0 m³/hm².

Rakennusta suunniteltaessa on pyrittävä kesäaikana ikkunoista tulevan lämpösäteilyn vähentämiseen mekaanisin keinoin esim. ikkunoiden suuntauksella.

Kustannustavoitteet ja taloudellisuus

Haso Ystävydenpuisto:

	€	€/asm2
Rakennuskustannukset	25 389 000	3 262
Hankinta-arvo	27 535 500	3 537

Heka Kauppakartanonkatu 16:

	€	€/asm2
Asunnot: rakennuskustannukset	24 698 900	3 295
Asunnot: hankinta-arvo	26 474 900	3 532
Liiketila: rakennuskustannukset	1 505 200	4 068
Liiketila: hankinta-arvo	1 538 200	4 157
Koko hanke yhteensä : rakennuskustannukset	26 204 300	3 331
Koko hanke yhteensä: hankinta-arvo	28 013 300	3 561

Rakennuskustannuksiin sisältyvät:

- urakkakustannukset
- suunnittelukustannukset
- rakennuttajan palkkio + rahoituskulut

Hankinta-arvoon sisältyvät:

- rakennuskustannukset
- autohallipaikkojen kustannukset
- tontin rakennusaikainen vuokra
- kunnallistekniset liittymiskustannukset



Tarkempi tavoitehintalaskelma on erillisenä liitteenä.

Hankesuunnitteluvaiheessa laskelmat perustuvat keskimääräisiin vastaavien tilojen kustannuksiin, joita on korjattu tontista ja asemakaavasta aiheutuville lisäkustannuksilla. Arvio kuvaa siis tavoiteltavaa kustannustasoa, jolla tämän tyyppinen kohde tulisi pystyä toteuttamaan.

Aikataulutavoitteet

Kohde kuuluu vuoden 2019 tuotanto-ohjelmaan.

Kohteen hankesuunnitelmaa ei ole vielä hyväksytetty Hekassa.

Kohteen on tarkoitus mennä urakkalaskentaan noin 12 kuukauden päästä suunnittelun alkamisesta.

HANKKEEN TOTEUTUS

Rahoitus

Kaupungin vuokra-asunnot lainoitetaan Ara:n korkotukilainalla. Kohteelle tulee hakea lainavarausta, ja ilmoitettua hintaa ei aran ohjeen mukaan saa ylittää.

Asumisoikeusasunnot lainoitetaan ARA:n korkotukilainalla(85 %) ja asumisoikeusmaksuilla (15%). Haso-kohteelle tulee hakea lainavarausta. Ilmoitettua hintaa ei ARA:n ohjeen mukaan saa ylittää.

Urakkamuoto

Urakkamuoto on alustavasti kokonaisurakka. Urakkamuoto tarkistetaan suhdannetilanteen mukaisesti rakentamisen valmisteluvaiheessa.

Käyttäjät

Kohteeseen rakennetaan:

- vuokra-asuntoja Helsingin kaupungin Asunnot Oy:lle (tuleva tontti 45048/10)
- asumisoikeusasuntoja Helsingin asumisoikeus Oy:lle (tuleva tontti 45048/11)

Riskit

- Asemakaava ei ole lainvoimainen, kaavavalitusten hankkeella aiheuttama aikatauluriski
- pohjatutkimuksen ajoitus ja laajuus

Att yhteyshenkilöt

projektipäällikkö xx	puh. 310 32xxx
rakennuttaja-arkkitehti Marja-Liisa Heikkilä	puh. 310 32396
kustannuspäällikkö xx	puh. 310 32xxx
LVI-suunnittelupäällikkö Minna Launiainen	puh. 310 32304
Sähkösuunnittelupäällikkö Aatte Saastamoinen	puh. 310 32395
rakennuttaja-asiamies (Haso) Anneli Lehtonen	puh. 310 32314
rakennuttaja-asiamies (Heka) Aulikki Koistinen	puh. 310 32341
hankesuunnittelupäällikkö Seidi Kivisyryjä	puh. 310 32331

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 310 1672

Telefax

+358 9 310 32337



MLH/SV

20.4.2017

Muut yhteyshenkilöt

Kanslia:	projektiinjohdaja Leena Pasonen puh 310 36104
Asemakaavoitus:	arkkitehti Mikko Näveri puh. 09 310 37331
Kiinteistöviraston tonttiosasto:	kiinteistölakimies Katarina Nordberg puh. 310 31800
Rakennusvalvontavirasto:	arkkitehti Hannu Pyykönen puh 310 26316
Kadunrakentaminen ja -suunnittelu:	HKR / Kpo projektiinjohdaja Anne Tanhuanpää puh 310 38428
Helen / L: kaukolämpö	Tuomas Ojanperä puh. (09) 6172988
Helen / S: sähkö	Roope Apponen puh. 040 180 5441
Helsingin Vesi:	Sini Lehtonen puh. (09) 15613054
Helsingin kaupungin asunnot Oy	kiinteistöjohtaja Vesa Jurmu puh.020 7640412 tekninen päällikkö Marko Parkkali puh. 020 7640410

Suunnittelijat

Pohjarakennussuunnittelu: KV / Geotekninen osasto	geotekniikkapäällikkö Mirva Koskinen puh 310 37821
--	---

Liitteet

- tilaohjelmat 22.3.2017
- talotekniikan tavoitteet 27.2.2017
- Hankinta-arvoerittelyt 4 kpl (13.4.2017)

Liittyvät asiakirjat

- asemakaavaehdotus 12443, pvm.28.2.2017
- asemakaavaselostuksen luonnos 28.2.2017
- viitesuunnitelma Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 20.2.2017
- kustannusselvitys 4.4.2017
- rakennettavuusselvitys GEO 6557/1 30.3.2017
- tonttiosaston toimintaohje 8.3.2016 Kaivua ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 310 1672

Telefax

+358 9 310 32337

Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Itäkeskus Kauppakartanonkatu 16	Rakennushankkeen Y-tunnus 2379058-6	Dnro
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm ² (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm 139
	7 496,0	

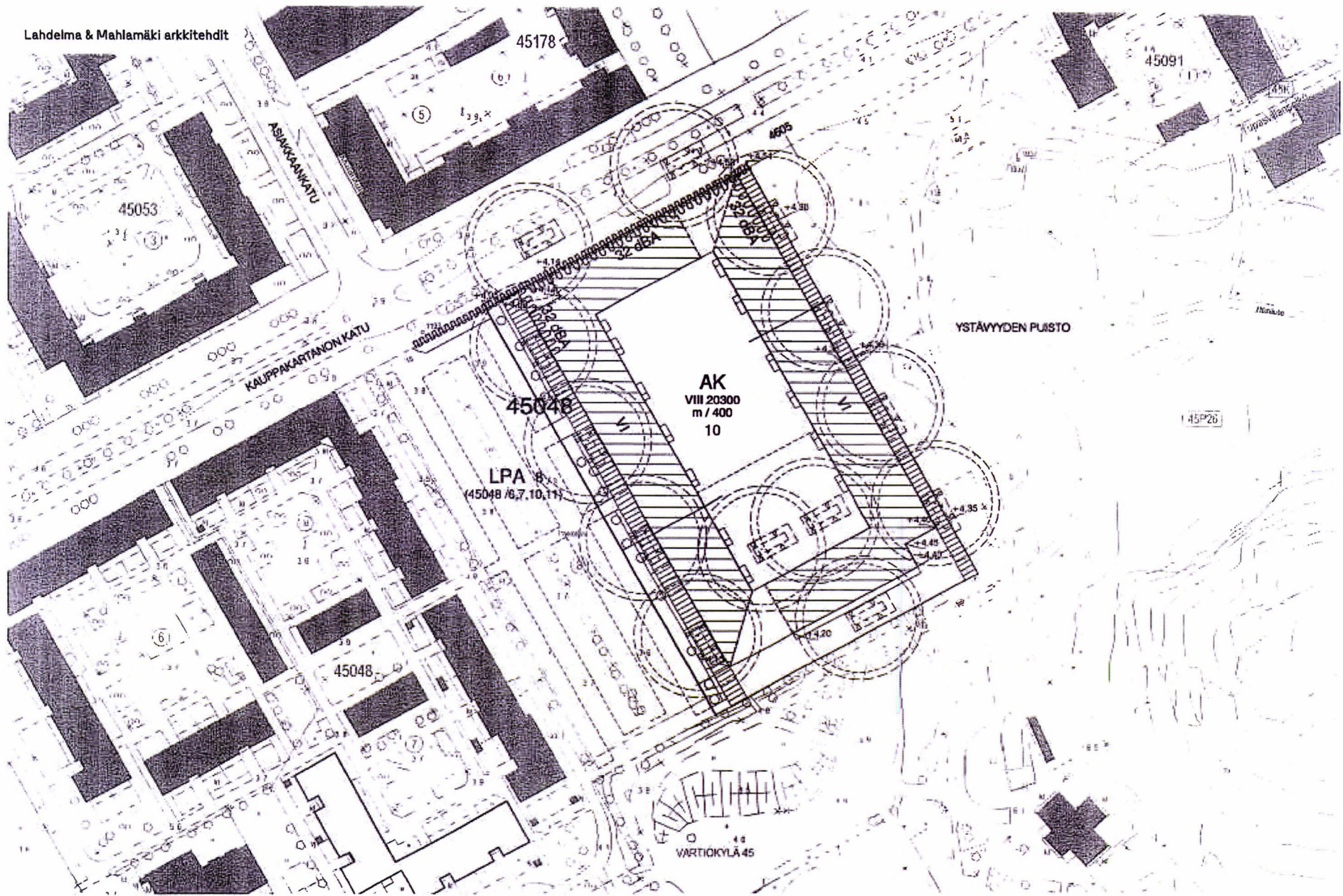
**ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN
1.1.-31.12.2023**

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm ² /kk	12 kk yhteensä, €
A. RAHOITUSKUSTANNUKSET		
1. Haettavan korkotukilainan korot	3,52	316 631
lyhennykset *	3,38	304 038
lainan määrä <u>25 342 600</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 _____ <u>1 390 000</u>		
Rahoituskustannukset yhteensä	6,90	620 669
B. HOITOKUSTANNUKSET		
Tontin vuokra	2,06	185 301
Kiinteistövero	0,45	40 478
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,54	48 574
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,83	74 660
Huollosta aiheutuneet kustannukset	0,74	66 564
Lämmityskustannukset	1,12	100 746
Sähkökustannukset	0,52	46 775
Vesi- ja jätevesimaksut	0,62	55 770
Muut hoitokulut	0,43	38 679
Hoitokustannukset yhteensä	7,31	657 549
C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen)	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ	14,21	1 278 218

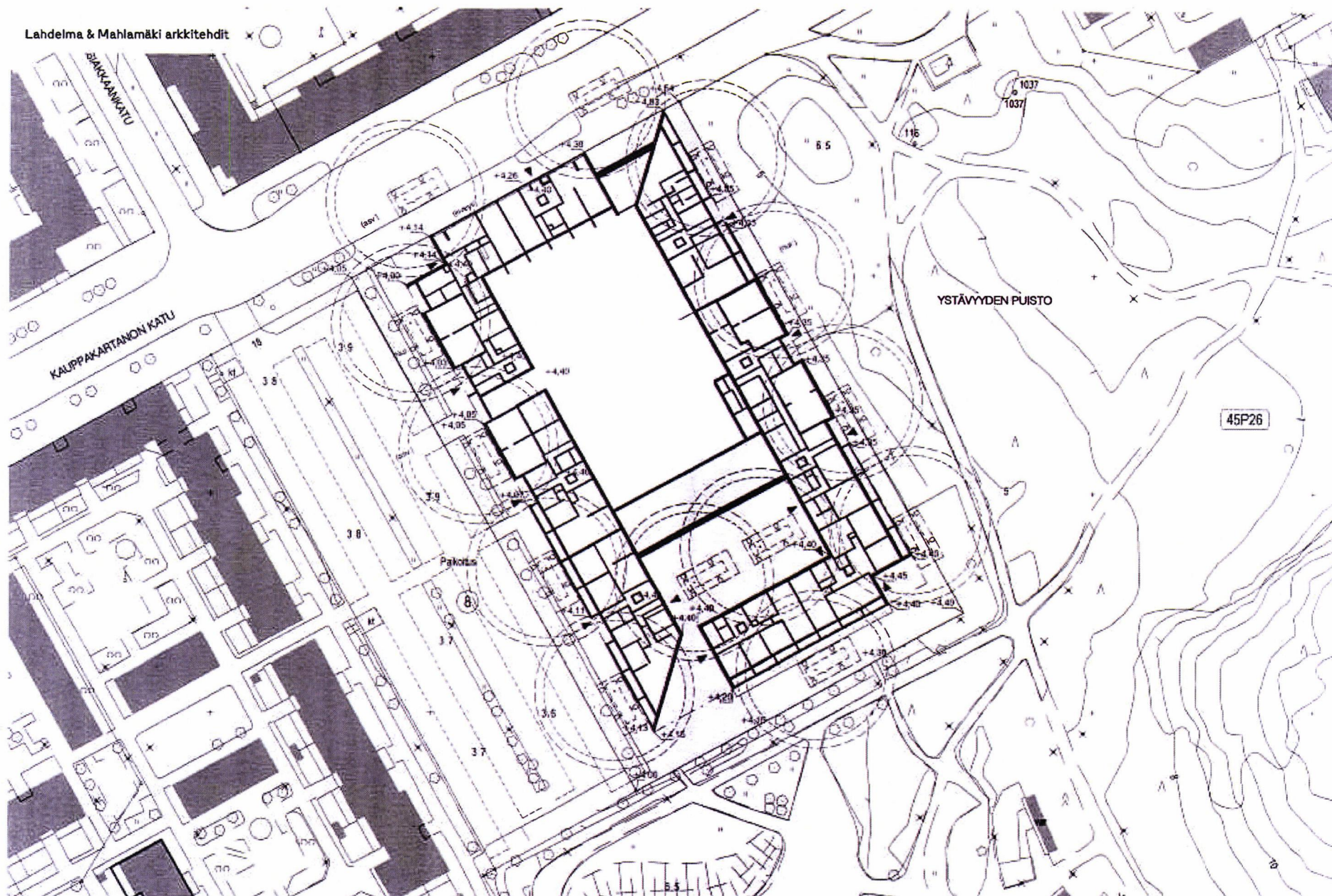
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm ²	7 496,0	14,21	1 278 218
Vesimaksutulot asukkailta	hlöä	0	0,00	0
Autopaikkatulot asukkailta				
Avopaikka	kpl	0	0,00	0
Katospaikka	kpl	0	0,00	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	14,21	1 278 218
	Vuokrausaste	100 %	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ		€/asm ² /kk	14,21	1 278 218

ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA

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



Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit



Pihapiirustus
1:800

Alustava