

13.3.2018

Helsingin kaupunki
Osastopäällikkö Sami Haapanen
Kaupunkiympäristön toimiala

Viite: Korttelin 20828 tontin 8 kiinteistökauppa

Perustelut korttelin 20828 tontin 8 rakentamisen aloittamiseksi viimeistään huhtikuussa 2018

Otsikon mukaisen kaupan toteuttaminen viivytyksettä on Jätkäsaaren korttelin 20828 pohjoisosan kokonaisuuden kannalta erittäin tärkeää, perustuen turvallisuuteen sekä teknisiin ja taloudellisiin sekkolhin. Seuraavassa esitämme tarkemmat perustelut tonttikaupan toteuttamiseksi viimeistään huhtikuun 2018 aikana:

- SATO:n kohteiden (179 asuntoa; 32 Hitas-omistusasuntoa ja 147 vapaa-rahollista vuokra- ja omistusasuntoa) rakentamisen aloittaminen huhtikuussa 2018 varmistaa, että korttelin nyt rakenteilla olevia ATT:n ja Lakean (yhteensä 140 asuntoa) asuinrakennuksia palvelevat pelastustiet ja nostopaikat tulevat käyttöön samaan aikaan kuin Lakean kohde valmistuu ja asuinrakennus voidaan ottaa käyttöön sen valmistuessa. Pelastusviranomaiselta saadun tiedon mukaan Lakean kohteen käyttöönotto edellyttää, että pelastustiet ja nostopaikat ovat valmiit. Mikäli tontin 8 rakentaminen viivästyy, viivästyy Lakean kohteen käyttöönotto. Lisäksi teknisesti valmiin, mutta ei käytössä olevan kohteen ylläpito edellyttää normaalia asumista vastaavaa tasoa lämmityksen yms. osalta. Lakea myös joutuisi järjestämään kohteeseen erillisen vartiointin tyhjänä oloajalle.
- SATO:n urakoitsija Fira Oy ei voi taata turvallista liikkumista työmaan läpi rakennusaikana, tämä koskee myös pelastushenkilökuntaa. Ylipäätään turvallinen liikkuminen vaarantuu työmaan alueen läheisyydessä tonttien 7 ja 8 runko- ja vesikattovalheen rakentamisen aikana.
- Tontin 20808/8 kaupasta tehdyn valituksen johdosta korttelin yhteisen autohallin rakennuttaminen ja rahoittaminen on jouduttu järjestelemään uudelleen Lakean vastattavaksi. Lakea on jo nyt ottanut suuren kustannusriskin aloittaessaan korttelin yhteisen autohallin ja pihan rakentamisen ilman varmuutta tonttien 20828/7 ja 8 (SATO) aloitusedellytyksistä. Mikäli tonttien 20828/7 ja 8 rakentaminen siirtyy tulevaisuuteen, syntyy tästä kestävästi kestämätön kustannustaakka niin Lakea Oy:lle kuin rakenteilla olevalle taloyhtiölle.
- Yhteisen autohallin poistoilmanakanava tulee sijoittaa kaavamääräyksen mukaisesti korttelin korkeimman rakennuksen yhteyteen (SATO:n vuokratalo). Väliaikaisen poistoilmanvaihdon järjestäminen vaatimukset täyttäväksi on kallista ja kun SATO:n talo tulisi myöhemmin rakenteille, väliaikainenkin poistoilmanvaihto ei olisi käytössä.

SATO Oyj

Panuntie 4, 00610 Helsinki • PL 401, 00601 Helsinki • Puhelin 0201 34 4000 • Faksi 0201 34 4355
www.sato.fi • etunimi.etunimi@sato.fi • Y-tunnus 0201470-5 • Kotipaikka Helsinki

1(2)

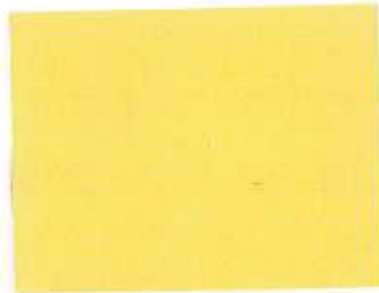
13.3.2018

- Korttelin osan yhteinen muuntamo, joka tuottaa sähkön yhteiseen autohalliin, yhteispihaan ja asuinrakennuksiin, sijoittuu SATO:lle varatulle tontille 7 tulevaan asuinrakennukseen. Sähköjen järjestäminen ilman tontin 7 rakennuksen rakentamista väliaikaisesti nostaa kaikkien osapuolten kustannuksia kohtuuttomasti.
- SATO Oyj ja Fira Oy ovat allekirjoittaneet kokonaisurakkasopimuksen, jossa sopimusehtona on aloittaa rakennustyöt viimeistään huhtikuussa 2018 tai muutoin sopimus purkaantuu. Alkuperäiseen kokonaisurakka tarjoukseen verrattuna (joka oli voimassa 3.1.2018 saakka), kustannukset ovat jo nousseet merkittävästi.
- Osin valmiin korttelin asukalle (ATT) aiheutuu merkittävä melu-, pöly- ym. asumishaittaa tonttien 7 ja 8 työmaasta.

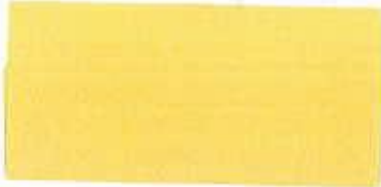
Toivomme kohteialueen, että Helsingin kaupunki ottaa huomioon edellä esitetyt perusteet tonttikaupan kilpailukykyä arvioitaessa.

Kunnioitettavasti

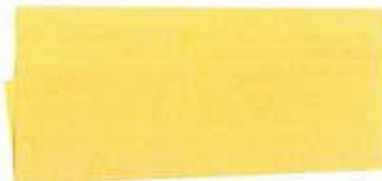
SATO Oyj



Lakea Oy



ATT, Helsingin kaupunki



Liite: Rakentamisen aloittamisen perustelut liitteineen

SATO Oyj

Panuntie 4, 00610 Helsinki • PL 401, 00601 Helsinki • Puhelin 0201 34 4000 • Faksi 0201 34 4356
www.sato.fi • etunimi.etunimi@sato.fi • Y-tunnus 0201470-5 • Kotipalkka Helsinki

2(2)

2. Asemakaavamääräykset

- Pysäköintitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto, Jätellmapolston rakenteet tulee sijoittaa rakennuksiin. Poistoilma on johdettava vierelen rakennuksen kattotason yläpuolelle. (tontin 20828/8 kerrosiluku on korttiin korkein).
- Muuntamo tulee sijoittaa korttelialueelle Integroituna rakennukseen.
- pp/pe: Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla pelastusajo on sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon aluetta suunniteltaessa. Sijainti ohjeellinen

3. Tontti

Helsingin kaupunginhallitus on 27.4.2015 päättänyt varata Sato Oyj:lle kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun järjestämistä ja asuntohankkeiden suunnittelua varten tontin 20828/1 josta vähintään noin 3000 k-m² tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin. Suunnittelun tuloksena tontille on haettu tontinjako (20828/7 ja 8), tontinjako on hyväksytty 12.9.2016.

Tontti 20828/7 toteutetaan omistusasuntotuotantona Hitas-ehdoin ja tontti 20828/8 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona 28.8.2017 § 760 ehdoin.

Tonttien 20828/7 ja 8 rakentamisen kokonaisurakkakilpailu on päätynyt 3.10.2017. Hallinto-olkeuteen tehdyn valituksen johdosta kaupunki ei voinut myydä tonttia alkuperäisen aikataulun mukaisesti ja urakkatarjousten voimassaoloaika umpeutui 3.1.2018. Tämän vuoksi Sato Oyj on neuvotellut kokonaislaidellisesti halvimman tarjouksen antaneen urakoitsijan kanssa kokonaisurakan toteuttamisesta tarjouksen umpeutumisesta huolimatta. Käydyn urakkakilpailun, neuvottelujen ja tuotantoteknisten syiden takia Sato Oyj ei voi aloittaa vain toisen hankkeen toteutusta ennen kuin kummankin tontin hallinto-olkeus on ratkaistu.

4. Rakentamisen viivästymisen vaikutukset turvallisuuteen korttelissa

Tontista 20828/8 hallinto-olkeuteen tehdyn valituksen vuoksi tontin rakentamisen ajankohta on viivästynyt alkuperäisestä suunnitelmasta (11/2017). Viivästyessään edelleen hankkeen toteutus ja vaikutus saman korttelin muihin yhtiöihin vaikeutuu entisestään.

Korttelin sisäpihalle pelastusajoneuvoreitti ja pelastuspalkat on suunniteltu tontin 1 kautta pihakannelle. Korttelin ulkopuolella pelastusreitti on kaavoitettu Hyväntalvonpuistoon.

Tontin 7 ja 8 (As Oy Helsingin Atlantinkaari ja As Oy Helsingin Atlantinkatu 12) rungon rakentamisaikana Pohjoinen pelastusajoneuvoreitti Hyväntalvonpuiston kautta on pois käytöstä n. 17 kk tonttien 7 ja 8 maarakennustöiden aloittamisesta, edellyttäen julkisivumuurausten valmistamista optimaaliseksi pelastusreitit käyttöönottoa eikä kustannustehokkuutta. Runkovaiheen rakentamisen tarvitsema likimääräinen varoalue (elementtiasennus, julkisivumuuraus ja vesikattotyöt) on esitetty kuvassa 1.

Pihakansi joudutaan osittain rajaamaan (varoalue) työmaa-alueeksi runkovaiheen rakentamisen ajaksi turvallisuussyistä, autohallin toinen savunpolsto sijaitsee varoalueella.



Kuva 1

Tontin 20828/3 (Lakea, Kanariankatu 4) pelastautuminen tapahtuu Kanariankujalta, pihakannelta ja Hyväntoivonpuistosta, jonka pelastustie on suunniteltu kuvassa 1 esitetyn varoalueen läpi. Kanariankatu 4, Lakea pelastuskaavio on kuva 2. Tontin 20828/2 (ATT/Heka, Kanariankatu 2) pelastustiehin rakentamisen varoalue ei vaikuta, kuva 3.

Kohteen työturvallisuuspäällikkö/ työturvallisuuskoordinaattori (henkilökohtainen vastuu) eivät voi taata turvallista kulkua työmaan varoalueella rakennusaikana, eivätkä voi missään tilanteessa ottaa vastuulleen pelastushenkilökunnan kulkua työmaa-alueen läpi.

Tontti 20828/3 (Lakea, Kanariankatu 4) ei tule saamaan pelastusviranomaisen käyttöönottoa ellei pelastustiet ole käytössä, mikä estää rakennusvalvonnan myöntämän rakennuksen käyttöönoton.

5. Rakentamisen viivästymisen vaikutus kustannuksiin

Alkuperäisen suunnitelman ja yhteisjärjestelyn tarkoitus oli rakennuttaa autohalli sekä yhteispiha SATO Oyj:n urakan yhteydessä. Valituksen aiheuttaman viivästymisen takia Lakea Oy on joutunut ottamaan yhteisen autohallin rakentamisen itselleen, koska tonttien 20828/7 ja 8 rakentamisen yhteydessä tehtävän autohallin pihakannen aloituksen viivästymisen olisi vaarantanut tonttien 20828/2 ja 3 käyttöönoton. Ilman täyttä varmuutta siitä milloin tonteille 20828/7 ja 8 saadaan rakennuttaja sekä omistaja Lakea Oy on jo nyt ottanut tavanomaisista isomman kustannusriskin alittaessaan autohallin rakentamisen. Mikäli tonttien 20828/7 ja 8 rakentaminen siirtyy tulevaisuuteen, syntyy tästä kestävästi kestämätön kustannustaakka niin Lakea Oy:lle kuin rakenteilla olevalle taloyhtiölle autohallin ja pihakannen raholltamisesta. Varsinkin nyt kun Lakea Oy:n rakennuttama Hiltas-yhtiö on jo markkinoinnissa.

6. Muita rakentamisen viivästymisen vaikutuksia kortteliin

Korttelin suunnittelu on tehty yhteistyössä tonttien 20828/2, 3, 7 ja 8. Osa tonteista on jo rakenteilla eikä suunnitelmia niiden osalta voida oleellisesti enää muuttaa. Nyt koko kortteli

Jari
SATO

13.3.2018

palveleva Helenin muuntamo on sijoitettu tontille 20828/7 (As Oy Helsingin Atlantinkaari) integroituna rakennukseen.

Autohallin käyttöönotto edellyttää toimivaa talotekniikkaa. Autohallin sähköistys on suunniteltu tontin 20828/7 sähköpääkeskuksen kautta, eikä muissa yhtiössä ole enää tilaa tämän kokoluokan keskukselle.

Autohallin poltollma tulee sijoittaa korkeimpaan rakennukseen, joka kyselyssä korttelissa on tontin 20828/8 rakennus. Autohallin toinen savunpolttopuhallin sijoittuu rakentamisen varoalueelle (kuva 1).

Rungon asennuksen aikana sisäpihan käyttö on myös rajoitettu työturvallisuus syiden takia (elementtasennuksen suojaluokka).

Umpikorttelissa myös melu- ja pölyhaitta asukkaalle on huomattava rungon asennusalkana.

Lakea Oy:n projektipäällikön näkemys on, että Kanariankatu 4 pitää ottaa valmistuttuaan heti käyttöön tai se ei pysy käyttökunnossa. Jos sitä ei voida käyttää pitää sinne järjestää normaalia asumista vastaava käyttöolosuhteet ja erillinen vartiointi.

Kaikkien rakennuttajien (SATO, Lakea ja ATT) näkemys on että pitkittynyt melu- ja pölyhaitta sekä rajoitettu yhteispihan käyttö samassa korttelissa vaikuttaa suuresti asumismukavuuteen ja turvallisuuden tunteeseen jonka asukkaat kokevat.

Aikatauluullisesti tonttien 20828/7 ja 8 aloitus tulee olla viimeistään huhtikuussa 2018, ettei tontin 20828/3 (Lakea, Kanariankatu 4) käyttöönotto siirry ja koko korttelin asumismukavuus kärsi.

Jari Klesllä
Sato-Rakennuttajat Oy
Rakennuttajapäällikkö

Pentti Försti
Lakea Oy
Projektipäällikkö

Jouni Melliäinen
ATT, Helsingin kaupunki
Projektipäällikkö

Olli Hatakka
Fira Oy
työturvallisuuspäällikkö

Liitteet.

Liite 1. Pelastusviranomaisen sähköpostilausunto 13.3.2018

Kuva 2. Pelastuskaavio Lakea (20828/3)

Kuva 3. Asemapiirustus ATT/Heka (20828/2)

Jari
SATO

13.3.2018

Liite 1

Hei,

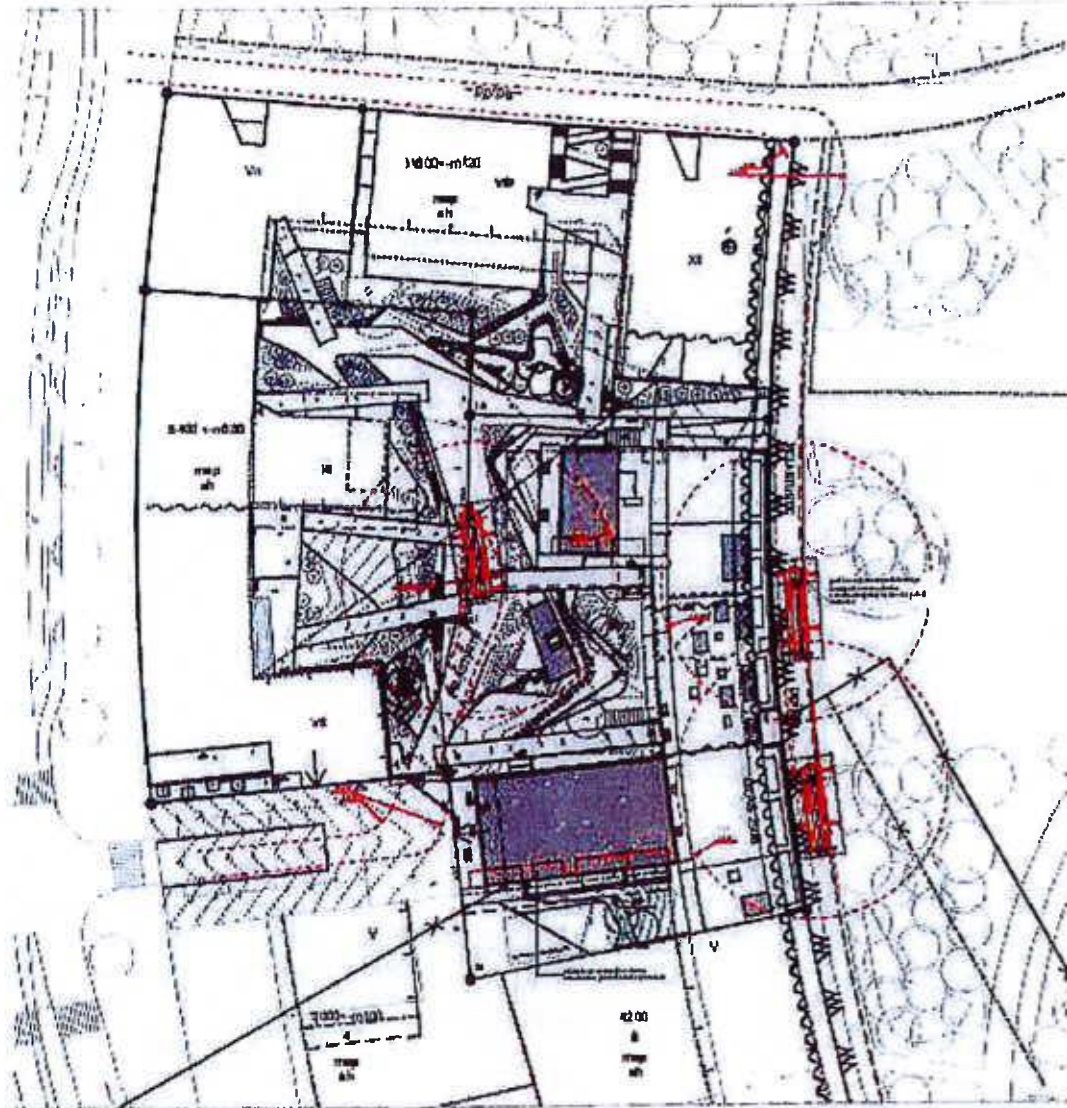
Tässä pelastusviranomaisen lausunto Kanariankuja 4 (kortteli 20828, Lakea Oy):n käyttöönottoon liittyen:

Pelastusviranomainen ei voi puoltaa Kanariankuja 4 (Lakea Oy):ssa rakennuksen käyttöönottoa, jos sen suunnitelmissa olevat pelastustiet ja niillä sijaitsevat nostopaikat eivät ole täysin käytettävissä.

Terveisin,

Katja Seppälä
Vanhempi palotarkastaja
Helsingin kaupungin pelastuslaitos
Erottajan pelastusasema
(Käyntiosoite Korkeavuorenkatu 26, 3. krs)
PL 112, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Puh 09 310 31236
Gsm 050 505 1633
katja.seppala@hel.fi

Kuva 2.



Kuva 3.

