



7.12.2022

Arkisto
Alueryhmä
Kaupunkiympäristö
EKE-Rakennus Oy

Hannu Asikainen
Jouni Grön
Hannu Niemi

93.

LAUSUNNON ANTAMINEN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALALLE TONTILLE 10657/3 TO-
TEUTETTAVAN ASUNTO OY VERKKOSAAREN ARTUS SUUNNITELMISTA JA HANKINTA-
ARVOSTA
HANKE 5432

Ehdotus Hitas-työryhmä päättää lausuntonaan kaupunkiympäristön toimialalle puoltaa tontille 10657/3 toteutettavan Asunto Oy Verkkosaaren Artuksen 18.11.2022 päivättyjen suunnitelmien hyväksymistä ja velattomaksi hankinta-arvoksi 19 262 337 euroa (alv 24 %) eli 6 262 e/asm2.

Liitteet 93 / 1 alueryhmän lausunto, pvm. 8.11.2022
93 / 2 hanketieto A-lomake, pvm. 29.11.2022
93 / 3 hanketieto B-lomake, pvm. 29.11.2022
93 / 4 hankinta-arvoerittely, pvm. 29.11.2022
93 / 5 rakennusosa-arvio, pvm. 18.11.2022

valmistelijat Petri Hoppula, Jutta Peura

Päätös Hitas-työryhmä puoltaa lausuntonaan hankkeen suunnitelmien hyväksymistä, mutta toivoo, että pelkistettyjen julkisivujen pohjakerrosten umpinaisuutta vielä elävöitetäisiin esimerkiksi aukotuksen keinoin, ja että julkisivuja elävöittävät muuraisaiheet esitetään ennen rakennusluvan myöntämistä.

Hankinta-arvon hyväksyminen jätettiin pöydälle asiaan liittyvien tarkistusten johdosta. Hankinta-arvoa käsitellään lähtökohtaisesti seuraavassa Hitas-työryhmän kokouksessa 21.12.2022.

Hannu Asikainen
puheenjohtaja

Petri Hoppula
sihteeri



7.12.2022

Päätöksen perustelut

Edelliset käsittelyt

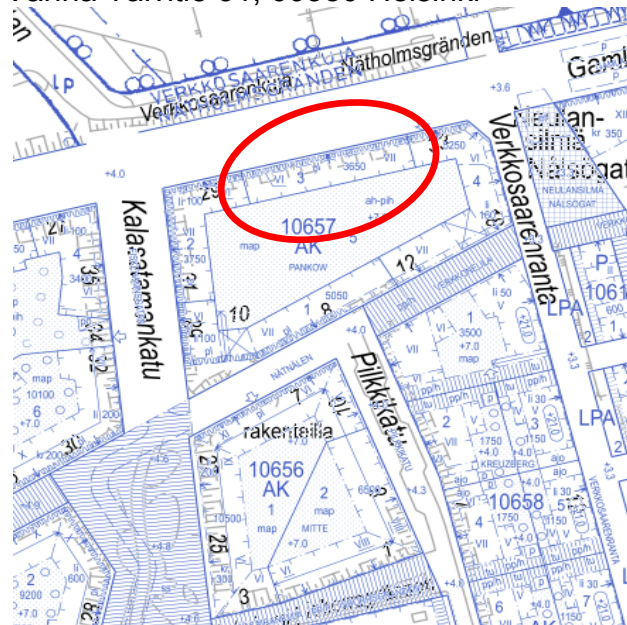
Ei käsittelyjä.

Asemakaava ja lähiympäristön suunnitteluohje

Nro 12375
Kaavamerkintä AK
Lainvoimainen 27.1.2017
Asuntorakennusoikeus 3 650 kem2
Muu rakennusoikeus
Suunn.ohje hyväksytty

Sijainti

Kalasadama, Verkkosaaren pohjoisosa,
Vanha Talvitie 31, 00580 Helsinki



Tontinvaraus

Varauksen saaja	EKE-Rakennus Oy
Varaus tehty	Khs 10.6.2019
Varaus voimassa	31.12.2022 saakka
Hallintasuhde	Omistus
Rahoitusmuoto	Vapaaehtoinen (puoli-Hitas)

Tontinvarausehdot



7.12.2022

Suunnittelijat

Arkkitehti

Kati Murtola,
ILO Arkkitehdit Oy

Suunnitelmätiedot

Suunnitelman pvm 18.11.2022

Hankkeen pinta-alat

Asuntoala	3076,0	asm2
Asunnot	46	kpl
Keskipinta-ala	66,9	asm2
Autopaikkoja	27	kpl

Rakennukset

rakennus	talotyyppi	kokonais- krs.luku	Portaita	hissejä	asuntoja	asm2
1	AK	7	2	1	46	3 076,0
yht:1 kpl		7	2	1	46	3 076,0

Huoneistotyytit ja huoneistorakenne on esitetty liitteessä 93/2 (lomake ARA 91a/06).

Asunnot ovat tontinvarausehtojen mukaisesti ns. uusLofteja. Tämä perustuu kaksivaiheiseen toteutusmalliin, jossa rakennuttaja myy asunnot ns. raakatiloina: asumisvalmiina yksioinä, joissa on täysin varusteltu kylpyhuone. Keittiökalusteita ja -varusteita ei yksioissä ole, mutta vesi- ja viemäriiliitännät ovat näkyvästi kylpyhuone-elementin ulkopinnassa mahdollistaen monenlaiset keittiöratkaisut. Toisessa vaiheessa, käyttöönoton jälkeen, asukas suunnittelee ja toteuttaa omana projektinaan keittiöt ja mahdolliset huonetilat taloyhtiön valvonnassa.

Urakkakilpailu

Hankkeen rakentamisesta ei järjestetä urakkakilpailua, koska kyseessä on perustajaurakointi.

Kustannukset

Hankinta-arvoerittely, 29.11.2022	asunnot €	asunnot €/asm2	muut tilat €
Rakennuskustannukset	16 842 801	5 476	
Tonttikustannukset	2 419 536	786	
Hankinta-arvo*	19 262 337	6 262	

Ajoitus



7.12.2022

asunto-ohjelma	2023
rakennustyöt alkavat	6/2023
asunnot valmiit	12/2024

Hitas-alueyhmä ja kaupunkikuvatyöryhmä
Hitas-alueyhmän lausunto 8.11.2022 puoltaa suunnitelmia.

8.11.2022

KALASATAMAN ALUERYHMÄN LAUSUNTOKOKOUS VERKKOSAAREN POHJOISOSAN
KORTTELIN 10657 TONTIN 3 SUUNNITELMISTA

AIKA Tiistai 8.11.2022 klo 13:00 – 13:50

PAIKKA Teams-etäkokous

LÄSNÄ Hannu Asikainen, pj. Kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto
Petri Hoppula, siht. Kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto
Janni Backberg Kaupunkiympäristö, asemakaavoitus
Jouni Grön Kaupunkiympäristö, asuntopalvelut
Riikka Österlund Kaupunkiympäristö, liikenne ja kadut
Minna Soukka Kaupunkiympäristö, rakennusvalvonta
Taisia Castren EKE Rakennus Oy
Hannu Niemi EKE Rakennus Oy
Pia Ilonen ILO Arkkitehdit Oy
Kati Murtola ILO Arkkitehdit Oy

1

Asemakaavatilanne ja tonttitiedot

- Voimassa oleva asemakaava: nro 12375
(Kvsto 14.12.2016, lainvoimainen 27.1.2017)
- Tontinvaraus (Khs 10.6.2019):

Tontti 10657/3 EKE Rakennus Oy
Hintakontrolloituja omistusasuntoja (puoli-Hitas) 3 650 k-m²

2

Hankkeiden aikataulut

Hankkeen ilmoituksen mukaan tontille 10657/3 on tarkoitus hakea rakennuslupaa joulukuun 2022 loppuun mennessä. Hankkeen suunnitelmien ja hankinta-arvon käsittelemiselle Hitas-työryhmässä on alustavasti ehdotettu ajankohtaa kokouksessa 7.12.2022. Rakentamisen on tarkoitus käynnistyä kesäkuussa 2023, jolloin hanke valmistuisi vuoden 2024 loppuun mennessä.

3

Hankkeiden suunnitelmien sekä asemakaavapoikkeamien esittely

Hankkeen pääsuunnittelija esitteli **liitteiden 1 ja 2** mukaiset suunnitelmat sekä kirjallisen hankeselostuksen, jotka merkittiin tiedoksi.

8.11.2022

4

Alueryhmän lausunto suunnitelmista, muut sovittavat jatkotoimenpiteet

Alueryhmä pitää suunnitelmia huolellisesti laadittuina ja laadukkaina, sekä pääosin asemakaavan periaatteiden mukaisina. Suunnitelmat muodostavat alueryhmän mukaan virkistävän ja omaleimaisen kokonaisuuden.

Esitysaineistoon sisältyvistä asemakaavapoikkeamista alueryhmä toteaa seuraavaa:

Poikkeama 1: *Asemakaavassa määritelty suurin sallittu kerrosluku on VII siten, että kadun puolella osa rakennuksesta on VI.*

Poikkeama: VII kerroksinen rakennus on 3. kerroksesta lähtien sisäänvedetty luhdin verran, poikkeava muotoilu johtuu luhtitalo-tyypistä.

Alueryhmä pitää esitettyä poikkeaman 1 mukaista ratkaisua luonteeltaan vähäisenä poikkeamisena asemakaavasta ja siten hyväksyttävissä olevana.

Poikkeama 2: *Asemakaava: rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua poltettua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta, puuta tai maalaamatonta metallia sekä lasia.*

Poikkeama: katujulkisivu on paikalla muurattua poltettua tiiltä, mutta luhdin taustaseinä tehdään tiililaattapintaisena. Asuntojen sisäänkäyntien ympärillä luhdilla on värillinen metallisesta poimulevystä tehty kenttä, jossa puupintainen ulko-ovi ja postilaatikko sekä valaistus.

Alueryhmä toteaa, että poikkeaman 2 mukainen ratkaisu on tässä tapauksessa lähtökohtaisesti perusteltu ja siten hyväksyttävissä vähäisenä asemakaavapoikkeamisena, kuitenkin siten, että po. tiililaatta tulee toteuttaa jälkisaumattuna. Luhdin taustaseinän toteuttaminen tiililaattapintaisena tulee tutkia etenkin elementtisaumojen sijoittelun osalta erityisen huolellisesti. Alueryhmä edellyttää esitetystä ratkaisusta realistista kuvaa/suunnitelmaa, joka esittää ko. julkisivurakenteen sa-

8.11.2022

makohdat ja osoittaa, että kuvattu ratkaisu tuottaa laadukkaan lopputuloksen. Poikkeaman mukainen ratkaisu tulee myös perustella huolellisesti osana kirjallista hankeselostusta ja rakennuslupa-aineistoa.

Edelleen alueryhmä toteaa, että rakennuksen ylin kerros poikkeaa julkisivumateriaaliltaan asemakaavavaatimuksista, ja se tulee näin ollen täydentää osaksi poikkeamaluetteloita perusteluineen. Alueryhmä pitää esitettyä ylimmän kerroksen ratkaisua hyväksyttävänä ja luonteeltaan vähäisenä poikkeamisena.

Poikkeama 3: Asemakaava: autohalleissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Mikäli rajaseiniä ei rakenneta, tulee eri tontteja käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Poikkeama: tontin rajalla autohallia vasten on palokuormaluokkaa vastaava osastoiva ja kantava rakenne palomuurisitteena (viranomaispalaveri 24.10.2022 pela).

Alueryhmän mukaan poikkeaman 3 mukainen ratkaisu ei ole poikkeaminen asemakaavasta, mutta että se poikkeaa paloasetuksesta ja tulee näin ollen kirjata rakennuslupahakemukseen sekä käsitellä paloteknisessä suunnitelmassa.

Alueryhmä pitää suunnitelmissa esitettyjä auto- ja polkupyöräpaikkaratkaisuja hyväksyttävänä. Kulkuyhteys suoraan polkupyörävarastosta kadulle on selkeästi suunniteltu ja tilamitoitus tuottaa laadukkaan lopputuloksen. Alueryhmä kuitenkin kehottaa hanketta kiinnittämään huomiota pyörävarastosta johtavan kulkuluiskan suunnitteluratkaisuun ja arvioimaan, rajoittaako se liikaa viereisten autopaikkojen käytettävyyttä. Lisäksi alueryhmä pyytää hanketta tutkimaan, mitkä pyörävaraston väliväliovista ovat paloteknisesti välttämättömiä sekä selvittämään, onko niitä mahdollisesti vähennettävissä tilojen käytettävyyden parantamiseksi. Jatkosuunnittelussa tulee myös panostaa pyörätelineiden helppokäyttöisyyteen (ainakin osa varustettuna avustavalla mekanismilla, johon pyörää ei tarvitse nostaa lihasvoimin) sekä etsimään pyöräkellarin tiloista joitakin paikkoja myös kuormapyöräpaikoille. Edelleen alueryhmä muistuttaa, että auto- ja pyöräpaikkojen määrät tulee merkitä rakennuslupavaiheessa suunnitelmien pohja/asemapiirroksiin.

Alueryhmä toteaa, että suunnitelmien kattomaailmaa ja viherrakenteita koskevat havainnepiirroksot tulee päivittää vastaamaan todellista suunniteltua tilannetta viimeistään rakennuslupavaiheessa.

8.11.2022

Hankkeen tulee vielä varmistaa suunnitelmien mukaisten tonttikorkotietojen yhteensovitus ajantasaisten katusuunnitelmien ja tasauspiirustusten kanssa. Lisäksi matkapuhelinten sisäkuuluvuuden sekä operaattorien tilavarausten toteutusedellytykset on varmistettava jatkosuunnittelun yhteydessä. Kohteen ikkunat on tarkoitus varustaa signaalilaseilla.

Alueryhmä pyytää hanketta tutkimaan, voidaanko yhdyskuntatekninen jakokaappitila rakentaa, siten että se vastaa nykyisiä tontinluovutusehtojen mitoitusvaatimuksia (2,0 m syvä, 2,5 m leveä ja 2,2 m korkea) po. tilojen käytettävyyden parantamiseksi.

Hanke pyrkii suunnittelunsa lähtökohtana A-luokan energiatehokkuustavoitteeseen. Tontinvarausehtojen mukaisesti E-luvun tulee alittaa tason 80 kWhE/(m²vuosi). Vaatimuksen täyttyminen on esitettävä kaupungille.

Lisäksi alueryhmä merkitsee tiedoksi, ettei kohteeseen ole sijoittamassa katuvalaistuksen riippurakenteita, ja että yhteispihan puolelle ulottuvien terassien osien toteutuksesta, käytöstä ja vastuista on hankkeen ilmoituksen mukaan sovittu Kalasataman Palvelu 2 Oy:n kanssa. Kohteen pelastautumisratkaisut perustuvat omatoimiseen pelastautumiseen. Kohteeseen sijoittuu Helen sähköverkon muuntamo. Asuntojen keskipinta-alaehto (yli 60 h-m²) täytyy keskipinta-alan ollessa 67 h-m².

Edellä olevat kirjaukset ja jatkotoimenpiteet huomioiden alueryhmä ei näe estettä hankkeen suunnittelun jatkamiselle, Hitas-työryhmän käsittelylle sekä edelleen rakennuslupahakemuksen jättämiselle esitettyjen suunnitelmien mukaisina.

Hannu Asikainen
Alueryhmän puheenjohtaja

Petri Hoppula
Alueryhmän sihteeri

Lähetetään ARAn kirjaamoon sähköisesti .xls-muodossa (kirjaamo.ara(a)ara.fi)

Lainanhakija, hankkeen apunimi EKE-Rakennus Oy (per. yhtiö As Oy Verkkosaaren Artus, Helsinki)		Dnro
Lainanhakijan yhteyshenkilön sähköpostiosoite Vanha Talvintie 31, 00580 Helsinki		
Rakennuttaja; yritys/yhdyshenkilö ja sähköpostiosoite EKE-Rakennus Oy, Hannu Niemi, hannu.niemi@eke.fi		
Pääsuunnittelija; yritys/yhdyshenkilö ja sähköpostiosoite ILO arkkitehdit Oy, Kati Murtola kati.murtola@iloark.fi		
Suunnittelijan koulutus Arkkitehti	Suunnittelijan puhelinnumero 0405864979	

1. RAKENNUSPAIKKA

Maakunta Uusimaa	Kaupunki/Kunta Helsinki	Kaupungin/Kunnanosan nimi ja nro Verkkosaari		
Katuosoite, postinro, postitoimipaikka Vanha Talvintie 31, 00580 Helsinki				
Uudella kaava-alueella tontin lähin katuosoite, jonka perusteella tontti on löydettävissä				
Tontin pinta-ala, m ² 813	Käytetty kerrosala, krs-m ² 3 632,0	Sallittu kerrosala, krs-m ² 3 650	Kaavamerkintä AK	Tehokkuus e 4
Tontin saanto ostettu ostettu vuokrattu vuokrasopimus muu, <input type="checkbox"/> yksityiseltä <input type="checkbox"/> kunnalta <input type="checkbox"/> kunnalta <input type="checkbox"/> kunnalta <input type="checkbox"/> mikä				

2. TONTIT ERITELTYINÄ TALOITTAIN 1) 2)

Kiinteistötunnus	Talo	Talo-tyyppi	Asuin-kerros-luku	Kokonais-kerros-luku	Por-taita	His-sejä	Asuinhuoneisto-ala m ²	Brutto-ala m ²	
91-10-570-2	1	AK	6	7	2	1	3 076,0	4 754,0	
YHTEENSÄ							3 076,0	0,0	4 754,0

1) Pinta-alat lasketaan RT-kortin 12-11055 mukaan.
2) Tarvittaessa erillisellä liitteellä.

4. YHTEISKÄYTTÖISET TILAT (lainoitettavat/tuettavat) 1)

Saunaosasto	2 kpl	59,0 m ²	Pesulaosasto	1 kpl	22,5 m ²
Kuivaushuone	1 kpl	23,0 m ²	Kerho/Askarteluhuone	2 kpl	62,5 m ²
Väestösuoja	1 kpl	82,0 m ²	Irtaimistovarasto, lämmin	3 kpl	225,5 m ²
Irtaimistovarasto, kylmä	0 kpl	0,0 m ²	Ulkoiluvälinetila	4 kpl	171,0 m ²
Muuta varastotilaa	0 kpl	0,0 m ²	Muuta tila: yht.tila, siiv.ta	1 kpl	31,0 m ²

5. AUTOPAIKAT

Ulkona, maantasopaik.	kpl	Ulkona katoksessa	kpl	Autotalli	kpl
Pysäköintitalossa	27 kpl	2-tasoinen/kannella	kpl	2-tasoinen/maantaso	kpl
YHTEENSÄ					27 kpl
Sijaitsevat kiinteistöillä (kiinteistötunnus)					
Lisätietoja pysäköintirakaisuista		Korttelin yhteinen autohalli			

6. MUUT TILAT ERITELTYINÄ (lainoitettavat/tuettavat) 1)

porrashuoneet, savusulku. ja hissi	228,5 m ²		m ²
tekniset tilat	42,5 m ²		m ²
YHTEENSÄ			271,0 m ²

7. VUOKRATTAVAT TAI MYYTÄVÄT TILAT ERITELTYINÄ (ei lainoitettavat) 1)

	m ²		m ²
	m ²		m ²
	m ²		m ²
	m ²		m ²
YHTEENSÄ			0,0 m ²

8. ERITYISKOHTEIDEN YHTEIS- TAI PALVELUKÄYTTÖSSÄ OLEVAT TILAT (ei lainoitettavat) 1)

	m ²		m ²
	m ²		m ²
	m ²		m ²
	m ²		m ²
YHTEENSÄ			0,0 m ²

9. LAADUNVARMISTUS

	Sertifioitu laatu järjestelmä	Ulkopuolisesti toden- nettu laadunvarmistus	Yrityskohtainen laatu järjestelmä	Työmaakohtainen laatusuunnitelma	Ei erillistä laadunvarmistusta
Rakennuttaja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pääsuunnittelija	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muut suunnittelijat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pääurakoitsija	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muut urakoitsijat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10. LISÄTIETOJA

Paikka, päiväys, nimi

Espoo, 29.11.2022, Hannu Niemen puolesta Taisia Castrén

1) Pinta-alat lasketaan RT-kortin 12-11055 mukaan.

Lähetetään ARAn kirjaamoon sähköisesti .xls-muodossa (kirjaamo.ara(a)ara.fi)

Lainanhakija, hankkeen apunimi EKE-Rakennus Oy (per. yhtiö As Oy Verkkosaaren Artus, Helsinki)		Sijaintikunta Helsinki
Rakennuttaja EKE-Rakennus Oy		
Yhdyshenkilö Hannu Niemi	Sähköpostiosoite hannu.niemi@eke.fi	Puhelinnumero 050 5300 527

1. AIKATAULU

Talot	Asunnot, m ²	Aloitus, pvm	Asuntojen käyttöönotto, pvm	Rak.aika (kk)
		5.6.2023	5.8.2024	14
				0
				0

2. URAKOITSIJOIDEN, RAKENNUSTAJAN JA PÄÄSUUNNITTELIJAN VALINTAPERUSTEET

Urakoitsijat valittu kilpailuttamalla:	<input type="checkbox"/> design & build	<input type="checkbox"/> kokonaisurakka	<input type="checkbox"/> jaettu urakka	<input type="checkbox"/> projektinjohtourakka	<input type="checkbox"/> muu, mikä
Urakoitsijat valittu ilman kilpailua:	<input checked="" type="checkbox"/> perustaja-urakointi	<input type="checkbox"/> neuvottelu-urakka	<input type="checkbox"/> muu, mikä		
Rakennuttajan valintaperuste:	<input type="checkbox"/> kilpailu	<input checked="" type="checkbox"/> neuvottelu	<input type="checkbox"/> muu, mikä		
Pääsuunnittelijan valintaperuste:	<input type="checkbox"/> arkkitehtikilpailu	<input type="checkbox"/> kilpailu	<input checked="" type="checkbox"/> neuvottelu	<input type="checkbox"/> muu, mikä	

3. TIEDOT URAKOITSIJOISTA

Pääurakoitsija EKE-Rakennus Oy	LV-urakoitsija kilpailutus kesken
I-urakoitsija kilpailutus kesken	Sähköurakoitsija kilpailutus kesken
Muu urakoitsija, mikä	Muu urakoitsija, mikä

4. PERUSTAMISOLOSUHTTEET

	Kaivu, m ³	Täyttö, m ³	Paalutus	Louhinta
Rakennuksen alla <3 m ulkoseinästä	1 300	2 200	Kokonaismäärä 9 000 j m Paalupituus, keskim. 30 m	Kanaalilouhinta _____ m ³ Pintalouhinta _____ m ³
Muulla tontilla			Kantava alapohja 760 m ²	

5a. LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ

<input checked="" type="checkbox"/> Kauko-lämpö	<input type="checkbox"/> Alue-lämmitys	<input type="checkbox"/> Liittyy toisen yhtiön lämpökeskukseen	<input type="checkbox"/> Oma lämpökeskus	<input type="checkbox"/> Maalämpö
<input type="checkbox"/> Suora-sähkö	<input type="checkbox"/> Varaava sähkö	Varalämmönlähde, mikä?	<input checked="" type="checkbox"/> Aurinko-sähkö/lämpö	<input type="checkbox"/> Muut lämpöpumput

5b. ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ

<input checked="" type="checkbox"/> Huoneistokohtainen tulo- ja poisto IV + LTO	<input type="checkbox"/> Kiinteistökohtainen tulo- ja poisto IV + LTO	<input type="checkbox"/> Painovoimainen ilmanvaihto	LTO-vuosihyötysuhde 82 %
---	---	---	--------------------------

Lomake ARA 91b Sivu 2/2

Espeo, 29.11.2022, Hannu Niemen puolesta Taisia Lasten

HANKINTA-ARVOERITTELY

Uudisrakentaminen

Osapäätösvaihe
 Loppuhinnan tarkistus

Asunto-osa
 Muut tilat
 Ei tuettavat tilat
 Hanke yhteensä

Lähetetään ARAn kirjaamoon sähköisesti .xls-muodossa (kirjaamo.ara(a)ara.fi)

Lainanhakija, hankkeen apunimi EKE-Rakennus Oy (per. yhtiö As Oy Verkkosaaren Artus, Helsinki)		Lainanhakijan Y-tunnus 2321457-0	Dnro				
Rakennushankkeen osoite Vanha Talvitie 31, 00580 Helsinki		Sijaintikunta Helsinki					
Rakennuttaja (yritys ja yhdyshenkilö) Hannu Niemi, EKE-Rakennus Oy							
Puhelin 0505300527		Sähköpostiosoite hannu.niemi@eke.fi					
Sallittu kerrosala, k-m ² 3 650	Käytetty kerrosala, k-m ² 3 644	Asuntoala yht.,asm ² 3 076,0	Asuntojen lkm 46	k-ala, asm ² 66,9	Bruttoala,brm ² 4 754	asm ² /k-m ² 0,84	asm ² /brm ² 0,65

1. RAKENNUSKUSTANNUKSET		alv 0%	sis.alv:n		
		€	€	€/asm ²	%
A. Urakat					
1. Rak.tekn.työt/kokonaisuusurakka.....		8 795 000	10 905 800	3 545	64,8
2. LV-tekniiset työt.....		497 000	616 280	200	3,7
3. Ilmanvaihtotyöt.....		281 000	348 440	113	2,1
4. Sähkötyöt.....		895 000	1 109 800	361	6,6
5. Kustannusnousuvaraus		314 040	389 409	127	2,3
6. Lisä- ja muutostyövaraus		157 020	194 704	63	1,2
7. Pohjaolosuhteet		725 000	899 000	292	5,3
		11 664 060	14 463 433	4 702	85,9
B. Rakennuttaja-hankinnat					
1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....					
2.					
3.					
		0	0		0,0
C. Yleiskustannukset					
1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot					
a) rakennussuunnittelu.....		222 269	275 614	90	
b) rakennesuunnittelu.....		254 800	315 952	103	
c) LVI-suunnittelu.....		41 600	51 584	17	
d) sähkösuunnittelu.....		37 350	46 314	15	
e) pohjatutkimus.....		39 061	48 435	16	
f) talotekniikan valvonta		61 500	76 260	25	
g) muut suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot		56 890	70 544	23	
		713 470	884 703	288	5,3
2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut					
a) rahoituskulut.....		803 985	803 985	261	
b) rakennuttamiskulut ¹⁾		557 000	690 680	225	
		1 360 985	1 494 665	486	8,9
Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä		13 738 515	16 842 801	5 476	100,0

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

	alv 0% €	sis. alv:n € €/asm ²	
D. Autopaikoitus, rakentamisen lisäkustannus urakkasumman osa (erityistapaukset).....	0		
2. LIITTYMISMAKSUT			
2a Liittyminen verkostoihin			
1. Viemäri.....	37 850	46 934	15
2. Vesijohto.....	31 200	38 688	13
3. Sähkö.....	43 000	53 320	17
4. Tietoliikenne.....	6 000	7 440	2
5. Kaukolämpö.....	41 000	50 840	17
6. Kaapeli-TV.....	1 000	1 240	0
7. Muu <u>kaukokylmä</u>	70 000	86 800	28
	<u>230 050</u>	<u>285 262</u>	<u>93</u>
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen autopaikoitus.....	1 150 672	1 426 833	464
2. Imuputkijärjestelmä	164 250	164 250	53
3. _____			
4. Aluetaideteos	47 981	47 981	16
5. Kalasataman Palvelu 2 Oy merkintämaksut	261610	261 610	85
	<u>1 362 903</u>	<u>1 900 674</u>	<u>618</u>
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....			
2. Varainsiirtovero.....			
3. Kiinteistövero.....			
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....			
5. Tontin vuokra rakennusajalta.....	233 600	233 600	76
(## kk:lta) ja vuosivuokra 175 200 €			
	<u>233 600</u>	<u>233 600</u>	<u>76</u>
KORKOTUETTAVAT KUSTANNUKSET (1 - 3 YHT.)	<u>15 565 068</u>	<u>19 262 337</u>	<u>6 262</u>
4. EI KORKOTUETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely: liite)			
1. _____			
HANKE YHTEENSÄ (1 - 4 YHT.)	<u>15 565 068</u>	<u>19 262 337</u>	<u>6 262</u>

Lisätietoja

Paikka, päiväys, nimi

Espoo, 29.11.2022 Hannu Nieminen puolesta Taina Laitinen