



23.11.2005

Kiinteistölautakunnalle

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP. 25 -11- 2005

Kv 2005-2454/541

ETELÄ-HERMANNIN PYSÄKÖINNIN TOTEUTTAMINEN

Att

Kiinteistölautakunta on varannut 21.12.2004 Etelä-Hermannin alueen tontit asuntotuotantotoimikunnalle alueen kehittämissuunnitelman laatimista ja pysäköinnin toteutuksen suunnittelua varten. Tarkoituksena on, että asuntotuotantotoimisto perustaa pysäköinnin järjestämistä varten pysäköintiyhtiön.

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.9.2002 hyväksymä asemakaava nro 10900, joka on tullut lainvoimaiseksi 25.10.2002. Asemakaavan mukaisesti pysäköinti on tarkoitus järjestää alueen alle rakennettavaan pysäköintiluolaan sekä erillisille maantasoisille LPA-tonteille.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(MT + Tki)

Asuntotuotantotoimikunta päätti kokouksessaan 23.11.2005 hyväksyä Etelä-Hermannin pysäköinnin toteuttamissuunnitelman ja esittää sen kiinteistölautakunnalle hyväksyttäväksi sekä esittää kiinteistölautakunnalle seuraavaa:

- Pysäköinnin omarahoitusosuuden perusteena oleva kokonaishinta-arvio on kustannustasossa 9/2005 (RI=112,5) 13 728 000 euroa. Keskimääräinen autopaikan hinta on 32 000 euroa / autopaikka.
- Tontin omarahoitusosuus eli autopaikoituksen liittymismaksu on 32 000 euroa / asemakaavan mukainen autopaikka. Autopaikkamäärä tarkistetaan rakennusluvasta.
- Tonttikohtaiset liittymismaksut tarkistetaan sen rakennuskustannusindeksin mukaiseksi, joka on tiedossa tontin vuokrauspäätöstä tai myyntipäätöstä tehtäessä.



23.11.2005

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta esittää kiinteistölautakunnalle, että se tontteja luovuttaessaan sisällyttäisi tonttien luovutusehtoihin veloitteet pysäköintiyhtiöön liittymisestä ja että kiinteistölautakunta ryhtyisi toimenpiteisiin sopimusjärjestelyjen aikaansaamiseksi Senaatti Kiinteistöjen kanssa sen omistamien tonttien veloittamiseksi kuvattuun pysäköintijärjestelmään ja liittymiseksi pysäköintiyhtiöön.

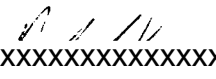
Lisäksi asuntotuotantotoimikunta esittää kiinteistölautakunnalle, että se varaisi Etelä-Hermannin asuntotontit asuntotuotantotoimikunnalle pääasiassa vapaarahoitteiseen Hitas-omistusasuntotuotantoon toteuttamishjelmassa esitetyllä tavalla.

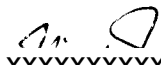
Kirje kiinteistölautakunnalle.

Lisätiedot:

Karvinen Seija, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin 7312 2593

HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNTOTUOTANTOTOIMIKUNTA
puolesta:


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Pekka Korpinen
puheenjohtaja


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Heikki Julmala
sihteeri



Att

HELSINGIN KAUPUNKI

Asuntotuotantotoimisto



Seija Karvinen

TOTEUTTAMISOHJELMA

Etelä-Hermanni

15.11.2005

TJ/4

1

Astmk 23.11.05

ETELÄ-HERMANNIN PYSÄKÖINNIN TOTEUTTAMINEN

Lähtökohdat

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.9.2002 hyväksymä asemakaava nro 10900, joka on tullut lainvoimaiseksi 25.10.2002. Koko kaava-alueella on asuntorakennusoikeutta 80 470 kem². Keskitettyyn pysäköintijärjestelmään liittyy 58 590 kem². Lisäksi alueen muusta kuin asutokerrosalasta pysäköintijärjestelmään liittyy noin 7900 kem².

Senaatti-kiinteistöjen tontilla 21007/1 on vireillä kaavamuutos, jossa tarkentuu tontin rakennusoikeus ja käyttötarkoitus asuin- ja toimisto/liiketiloksi. Tämän tontin osalta arviot perustuvat syyskuun 2005 tilanteeseen.

Asemakaavan mukaisesti pysäköinti järjestetään alueen alle rakennettavaan pysäköintiluolaan sekä kahdelle LPA-tontille Sörnäistenkadun varteen. Pysäköintijärjestelmä mahdollistaa alueen rakentamisen kantakaupunkimaisella tehokkuudella tinkimättä ympäristön vaatimuksista.

Kiinteistölautakunta on varannut 21.12.2004 Etelä-Hermannin alueen tontit asuntotuotantotoimikunnalle pysäköinnin toteutuksen suunnittelua varten. Tarkoituksena on, että asuntotuotantotoimisto perustaa pysäköinnin järjestämistä varten pysäköintiyhtiön.

Tontinvaraukset

Seuraavat tontinvaraukset kohdistuvat perustettavan pysäköintiyhtiön toimialueelle:

- Kiinteistölautakunta on 10.6.2003, 344 § varannut Etelä-Hermannista asuntotuotantotoimikunnalle tontit 21007/ 4 ja 5 valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Varaus on voimassa 31.12.2005 saakka.
- Kiinteistölautakunta on 10.6.2003, 344 § varannut asuntotuotantotoimikunnalle tontit 21006/ 1, 3 ja 4 vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas-1 ehdoin. Varaus on voimassa 31.12.2005 saakka. Näiden kohteiden urakkatarjoukset saadaan 16.11.2005. Tontteja palvelevat autopaikat oli tarkoitus rakentaa samaan kortteliin pihakannen alle, mutta lisäksi yhteensä 9 autopaikkaa joudutaan osoittamaan pysäköintiyhtiön toimesta.

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 731 235

Telefax

+358 9 149 6232



Tonteille on vahvistettu vuokrausperusteet kaupunginvaltuustossa 14.1.2004.

- Kiinteistölautakunta on varannut 21.12.2004, 700 §, seuraavat kaupungin omistamat tontit asuntotuotantotoimikunnalle alueen kehittämissuunnitelman laatimista ja pysäköintilaitoksen suunnittelua varten:

21008/1-4
21009/1
21010/1-4
21011/1
21012/1-3

Samaan varaukseen liittyivät lisäksi seuraavat tontit, joille pysäköinti järjestetään joko omilla tonteillaan tai viereisillä LPA-alueilla:

21005/3-4
21274/8

- Kiinteistölautakunta on varannut 21.12.2004, 700 §, tontin 21013/2 Kuntien eläkevakuutukselle vapaarahoitteisten vanhuksille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Kohteesta on pidetty suunnittelu- ja tarjouskilpailu ja suunnittelu on käynnissä. Tontin suunnittelussa on varauduttava pysäköintiluolan ilmastointihormin ja poistumistien sijoittamiseen.

Kustannusarviot

Alueella aiheutuu rakentamisen lisäkustannuksia pysäköinnin järjestämisestä alueen alle rakennettavaan luolaan, kooltaan pienistä rakennusmassoista ja hankkeista sekä tonttien ja rakennusten korkeus- ja tasoeroista.

Kiinteistöviraston geotekninen osasto on tehnyt 15.12.2003 päivätyn rakennettavuusselvityksen pysäköintiluolasta. Rakennettavuusselvityksen ja kaupunkisuunnitteluviraston alustavan suunnitelman mukaan laskettu kustannusarvio oli luolapaikkojen osalta noin 26 000 €/ap (312 ap). Kustannusarvio vaikuttaa tämän hetken hintatasoon verrattuna alimitoitettulta.

Asuntotuotantotoimisto on pyytänyt vertailevan kustannusarvion samoilla lähtötiedoilla. Pysäköintiluolan hinnaksi arvioitiin noin 12 milj. euroa ja luolapaikkojen hinnaksi on arvioitu 35 – 40 000 €/ap.

Osa autopaikoista on LPA-alueilla (93 ap). Keskimääräiseksi autopaikan kustannukseksi arvioitiin 33 080 €/ap (yhteensä 405 ap).

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 731 235

Telefax

+358 9 149 6232



Senaatti-kiinteistöjen Y-tontin 2107/1 vireillä oleva kaavamuutos lisää autopaikkojen tarvetta kokonaismäärään 429 autopaikkaa.

Autopaikoituksen liittymismaksuksi asuntotonteille tulee noin 230 €/kem² (noin 275 €/asm²). Pysäköinnin toteuttamisen kokonaiskustannusarvio on noin 13,7 milj. euroa.

Kaupunkisuunnitteluviraston laatiman vaihtoehtoisen pihakansien alle sijoittuvan kaksikerroksisen pysäköintihallin kustannuksista on tehty vertaileva selvitys. Arvion lähtötietoina on käytetty KSV:n luonnosta kansivaihtoehdosta 20.6.2005, asemakaavaa ja rakennettavuus selvitystä.

Pysäköintilaitos on suunniteltu kaksikerroksiseksi, jossa kummassakin kerroksessa on osoitettu 157 autopaikkaa, yhteensä 314 paikkaa. Alemman kerroksen lattiataso olisi tasolla +12.00, toisen kerroksen lattiataso tasolla +15.50 ja pihakansi tasolla +22.00. Ajo halliin tapahtuisi Sörnäistenkadun puolelta tasolta +6.00.

Louhinnan määräksi on arvioitu 44.000 m³ ja louhinnan osuus kustannuksista on noin 3.000.000 euroa (alv 22%). Kokonaiskustannusarvio pysäköintilaitokselle on 11.555.000 euroa eli 36.800 euroa/autopaikka. Tämän selvityksen perusteella pihakansivaihtoehto ei ainakaan tällä alustavalla suunnitelmalla ole oleellisesti edullisempi kuin luolavaihtoehto. Lisäksi kansivaihtoehto aiheuttaisi todennäköisesti sen päälle rakennettaville asuintaloille suurempia lisäkustannuksia kuin luolavaihtoehto.

Kansivaihtoehtokin voitaisiin mahdollisesti toteuttaa edullisemmin, mikäli suunnitelmaa kehitettäisiin edelleen. Mahdollisesti jouduttaisiin myös muuttamaan asemakaavaa.

Tässä vaihteessa kumpaakaan vaihtoehtoa ei ole suunniteltu tarpeeksi pitkälle niin, että kustannukset voitaisiin luotettavasti selvittää. Vaihtoehtoisen kustannuslaskennan perusteella näyttää kuitenkin todennäköiseltä, ettei kansivaihtoehto ole ratkaisevasti edullisempi kuin pysäköintiluola.

Suunnittelutavoitteet

Lähiympäristön suunnitteluohje on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.4.2004. Ohje koskee sekä asuinkortteleita että julkisia alueita ja siinä on esitetty periaateratkaisu pysäköinnin toteuttamiseksi alueella.

Pysäköintiluolan hintaan vaikuttaa mm. suunniteltu määrä yhteyksiä maanpinnalle. Alustavassa suunnitelmassa on esitetty viisi porras- ja neljä hissiyhteyttä. Pysäköintiluolan hinnan alentamiseksi tulee harkita porras- ja hissiyhteyksien vähentämistä.

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 731 235

Telefax

+358 9 149 6232



Maantasoisten autopaikkojen osalta suunnitelmat liittyvät tehtyihin kunnallisteknisiin rakennussuunnitelmiin (Finnmap Infra Oy). LPA-alueiden yksityiskohtainen suunnitelma on laadittu katusuunnitelmien yhteydessä ja ne on hyväksytyt yleisten töiden lautakunnassa 20.11.2003.

Maantasoiset autopaikat rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä vv. 2006-2007.

Pysäköinnin toteuttaminen

Autopaikkojen määrä

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 140 kem² asuntoja varten, 1 ap / 250 kem² AKS-korttelille ja 1 ap / 220 kem² toimistotiloja varten.

Kokonaisautopaikkamäärä on 429 autopaikkaa, joista 93 autopaikkaa rakennetaan LPA-tonteilla ja 336 autopaikkaa pysäköintiluolaan.

Kustannukset

Kokonaiskustannusarvio on 13,7 milj. euroa, 32 000 €/ap (taso 9/2005, RI=112,5).

Ajoitus

Luolan louhiminen voi alkaa aikaisintaan syyskuussa 2006 (syksyllä 2006). Luolan louhinta alueella on taloudellisempaa ja riskittömämpää tehdä ennen asuntojen rakentamista, vaikka rakentamiseen joudutaan käyttämään väliaikaista rahoitusta ennen liittymismaksujen kertymistä. Alueella voidaan järjestää väliaikaista paikoitusta ennen pysäköintiluolan valmistumista, mikäli se on tarpeen. Pysäköinnin rakentaminen on edellytyksenä on 700 uuden asunnon rakentamiselle. Alueen toteuttamisessa koordinaatio pysäköinnin ja asuntojen rakentamisessa on tärkeää onnistuneen lopputuloksen varmistamiseksi.

Rahoitus

Pysäköintiluolan kustannukset on tarkoitus kattaa asunto- ja toimistotonttien luovutusehtoihin liitettävällä velvollisuudella osallistua pysäköintisopimuksen mukaan pysäköinnin toteuttamiseen liittymismaksulla, jonka suuruus olisi 32 000 euroa / autopaikka. Mikäli kustannukset nousevat yli määritellyn liittymismaksun, otetaan pysäköintiyhtiölle pitkäaikainen laina.

Perustettavilla asuntoyhtiöillä tulee olla käytössään arvio pysäköinnin liittymismaksun suuruudesta ja pysäköintiyhtiöltä asuntoyhtiöille tulevista käyttökustannuksista. Liittymismaksut tuleekin määritellä riittäviksi ja mahdollisesti tarvittavan pitkäaikaisen lainan määrä tulee arvioida asuntotonttien

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 731 235

Telefax

+358 9 149 6232



käyttökustannusten laskentaa varten. Asuntotonttien rakentamisen on arvioitu kestävän noin neljä ja puoli vuotta.

Tonttien liittymismaksut on tarkoitus laskuttaa kokonaisuudessaan tontinvuokrauksen/-oston yhteydessä. Koska suuri osa asuntotonteista rakennetaan vasta pysäköintiluolan valmistumisen jälkeen, tarvitaan pysäköintiluolan rakennuskustannusten maksamiseen väliaikaista rahoitusta. Väliaikaisen rahoituksen tarve koskee noin kahden ja puolen vuoden mittaista aikaa.

Väliaikaisrahoitus on edullisinta hoitaa kaupungin käyttöluotolla.

Rakentamiskustannusten väliaikaiseen rahoitukseen otettavan pankkilainan (esim. bullet /3.000.000 €/25 kk) korkokustannukset lisäisivät suunnitellulla aikataululla hankkeen kokonaiskustannuksia n. 250.000 €. Kaupungin käyttöluotolla rahoitettuna korkokulut ovat noin 100.000 € pienemmät.

Alueen asuntorakentamisen viivästyminen vuodella lisää rahoituksen korkokuluja noin 380 000 euroa.

Asuntotuotantotoimisto perustaa pysäköintiyhtiön, Etelä-Hermannin Pysäköinti Oy:n.

Kartassa on esitetty yhtiön toiminta-alue.
Liittyvät kiinteistöt ja liittymismaksut, liite.

Tonttien luovutukset

Asuntotonttien luovutusehtoihin tulee ottaa ehdot osallistumisesta pysäköinnin rakentamiskustannuksiin. Liittymismaksun suuruudeksi esitetään 32 000 euroa / autopaikka kustannustasossa 9/2005. Alueelta tontteja voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla.

Toteutusmuoto

Luolan toteuttaminen olisi tarkoituksenmukaista järjestää tavoitehintaisten projektinjohtourakkana. Suunnittelun ja rakentamisen sisältävä kokonaisuus on todennäköisesti tehokkain ja taloudellisin tapa toteuttaa hanke.

Projektinjohtourakassa PJ-urakoitsija luo laatimaansa projektisuunnitelmaan perustuen yhteistyössä tilaajan kanssa hankkeen toteutustavan ja -organisaation, jolla urakoitsija ohjaa urakan mukaista suunnittelua ja toteuttaa hankkeen sovittuja hankintoja käyttäen.

Tarjoukset arvioidaan pisteyttäen mm. pysäköintilaitosreferenssit, projektinjohtokokemus, tilaajan viitesuunnitelman kehittäminen, projektisuunnitelma



ja tavoitehintaa. Laatuarvioinnissa tullaan kiinnittämään huomiota toiminnallisten, teknisten ja taloudellisten vaatimusten tasapainoiseen ratkaisuun.

Asuntotonttien rahoitus- ja hallintamuodot

Asuntotuotantotoimisto esittää, että alueen tontit toteutettaisiin pääasiassa asuntotuotantotoimiston toimesta vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas-1 ehdoin. Tontit, jotka eivät liity pysäköintiyhtiöön, esitetään toteutettavaksi valtion tukemana tai muuna vuokra-asuntotuotantona.

Rahoitus- ja hallintamuotojakauma tonteittain on esitetty taulukossa / liite .

Sen mukaan lopullinen jakauma on seuraava (sisältää koko kaava-alueen, kaupungin, valtion ja yksityiset tontit):

valtion tukemat tms. vuokra-asunnot	12 720 kem2	13 %	(150 as.)
vapaarahoitteiset vuokra-asunnot	8 000 kem2	8 %	(138 as.)
Hitas- omistusasunnot	51 450 kem2	55 %	(528 as.)
vapaarahoitteiset omistusasunnot	22 860 kem2	24 %	(319 as.)
yhteensä	95 030 kem2	100 %	(1135 asuntoa)

Asuntotuotantotoimisto esittää, että Att rakennuttaa kaikki alueen Hitas-kohteet ja valtion tukemat tai muut kaupungin vuokra-asunnot. Pysäköintiyhtiön alueella on tarkoituksenmukaista, että pysäköinnin toteuttamisesta vastaava organisaatio rakennuttaa myös kaupungin omistamat asuntotontit.

Vapaarahoitteiset omistusasunnot ovat Senaatti Kiinteistöjen tonteilla sekä Skanskan jo valmistunut kohde.

Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat Kuntien eläkevakuutuksen hankkeeseen tulevat vanhuksille tarkoitettut asunnot.

Venäläinen Hyväntekeväisyysyhdistys Suomessa r.y. on kirjeellään 17.10.2005 esittänyt kiinteistölautakunnalle, että lautakunta varaisi Etelä-Hermannin alueelta yhdistykselle tontin 21008/4 tai vastaavan kerrosalan, noin 1290 kem2, viereisestä korttelista 21009.

Yhdistys, joka on perustettu vuonna 1872, omistaa kiinteistön Hämeentien ja Lautatarhankadun kulmassa, jossa toimii 84-paikkainen Helenan vanhainkoti, sen yhteydessä oleva ortodoksinen kotikirkko ja Pääskylä-niminen lasten päiväkot.



Att

HELSINGIN KAUPUNKI

Asuntotuotantotoimisto



Seija Karvinen

TOTEUTTAMISOHJELMA

Etelä-Hermanni

7

15.11.2005

Yhdistyksen tarkoituksena on rakennuttaa tontille asuintalo, jonka asunnot vuokrattaisiin ensisijaisesti seniori-ikäisille ortodokseille ja venäjänkielisille sekä Helenan vanhainkodin henkilökunnalle.

Perustelunaan yhdistys mainitsee, että alue sijaitsee nykyisen vanhainkodin kiinteistön välittömässä läheisyydessä. Asukkaat voivat käyttää Helenan vanhainkodin palveluja mm. ruokailu, kuntoutustilat ja kirkko.

Mikäli kiinteistölautakunta päättää varata yhdistykselle tontin, asuntotuotantotoimisto esittää, että varaus kohdennettaisiin kortteliin 21009. Yhdistys on valmis ostamaan tai vuokraamaan tontin. Asuntotuotantotoimisto voisi hoitaa hankkeen rakennuttamisen, mikäli siitä päästään sopimukseen yhdistyksen kanssa.

liitteet: havainnekuva alueesta
pysäköintiluola: alustava suunnitelma Ksv
tonttiedot ja liittymismaksut
pysäköintiyhtiön aluerajaus

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

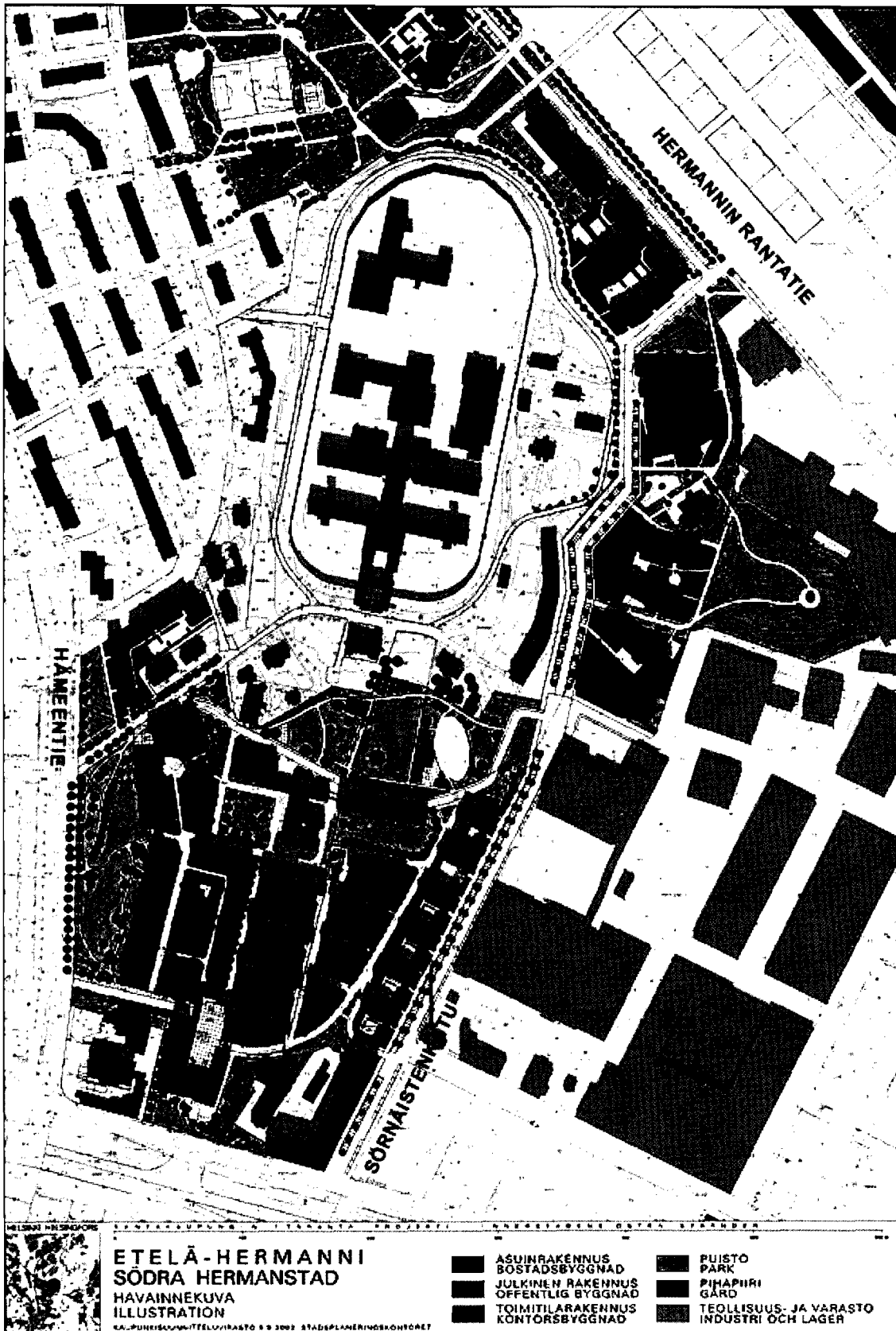
Junailijankuja 3
HELSINKI 52

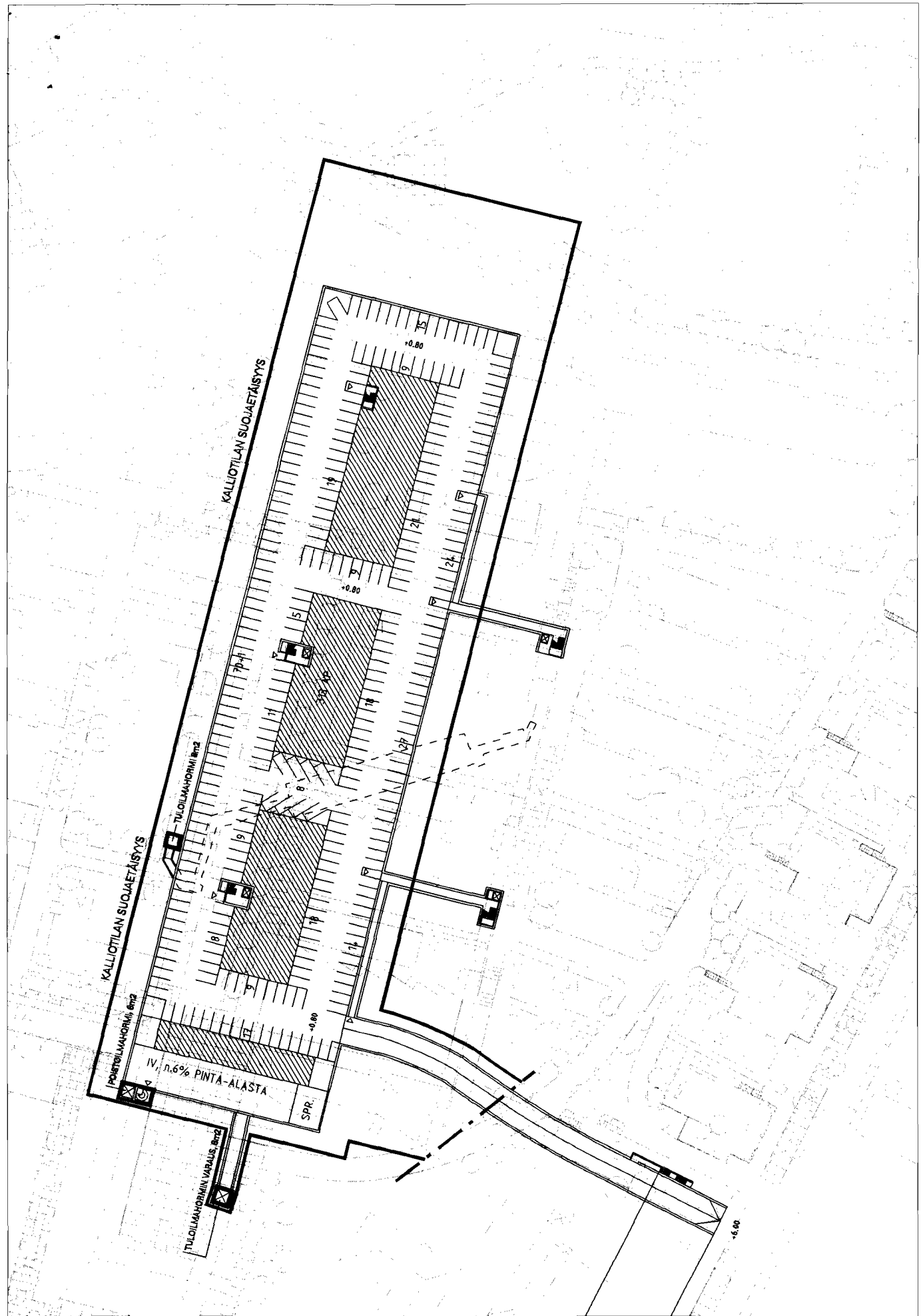
Puhelin

+358 9 731 235

Telefax

+358 9 149 6232





HELSING HELSINGFORS

KANTAKAUPUNGIN I TÄRÄNTÄ PROJEKTI INKERSTADENS ÖSTRA STRÄNDER

ETELÄ-HERMANNIN PYSÄKÖINTILAITOS
 ALUSTAVA LUONNOS, KALLIOTILAN SUOJAETÄISYYS
 TASO +0,800

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO 29.9.2003



HELSINGIN KAUPUNKI

ASUNTOTUOTANTOTOIMISTO

3.11.2005

Seija Karvinen

ETELÄ-HERMANNIN PYSÄKÖINTI OY

32000 €/ap

429 ap

tontti		asuin kem2	muu kem2	kem2 yht	käyttöra- rk	tarve autop.lkm. yhtiössä	liitt.maksu €	liitt.maksu €/kem2	aloitus
21006/1	osa	420		420		3	96000,00	228,57	3/2006
21006/3	osa	420		420		3	96000,00	228,57	3/2006
21006/4	osa	420		420		3	96000,00	228,57	3/2006
21007/1	päärak.	2400		2400	A	17	544000,00	226,67	9/2007
21007/1	tallirak.	4750		4750	A	34	1088000,00	229,05	9/2007
21007/1	labor.	0	4200	4200	KTY	19	608000,00	144,76	9/2007
21007/1	Söm.k.	1550	0	1550	A	11	352000,00	227,10	9/2007
21007/1	Söm.k.	0	2100	2100	KTY	10	320000,00	152,38	9/2007
21007/2		1550		1550	AK	11	352000,00	227,10	9/2007
21007/3		1550		1550	AK	11	352000,00	227,10	9/2007
21007/4		1550		1550	AK	11	352000,00	227,10	4/2007
21007/5		1550		1550	AK	11	352000,00	227,10	4/2007
21008/1		1290		1290	AK	9	288000,00	223,26	2/2007
21008/2		1290		1290	AK	9	288000,00	223,26	2/2007
21008/3		1290		1290	AK	9	288000,00	223,26	2/2007
21008/4		1290		1290	AK	9	288000,00	223,26	2/2007
21009/1		8760		8760	AK	63	2016000,00	230,14	10/2007
21010/1		2900	800	3700	AK	24	768000,00	207,57	4/2008
21010/2		2900	800	3700	AK	24	768000,00	207,57	4/2008
21010/3		2900		2900	AK	21	672000,00	231,72	4/2008
21010/4		2900		2900	AK	21	672000,00	231,72	4/2008
21011/1		1350		1350	AK	10	320000,00	237,04	2/2009
21012/1		2820		2820	AK	20	640000,00	226,95	2/2009
21012/2		2640		2640	AK	19	608000,00	230,30	2/2009
21012/3		2100		2100	AK	15	480000,00	228,57	2/2009
21013/2		8000		8000	AKS	32	1024000,00	128,00	6/2006
21014/1		0			LPA				
21015/1		0			LPA				
pysäköintiluola		0			pys.				
kerrosala yht.		58590	7900	yht. 66490		429	13728000,00		
kaup. maa		46790	1600						
valtion maa		11800	6300						

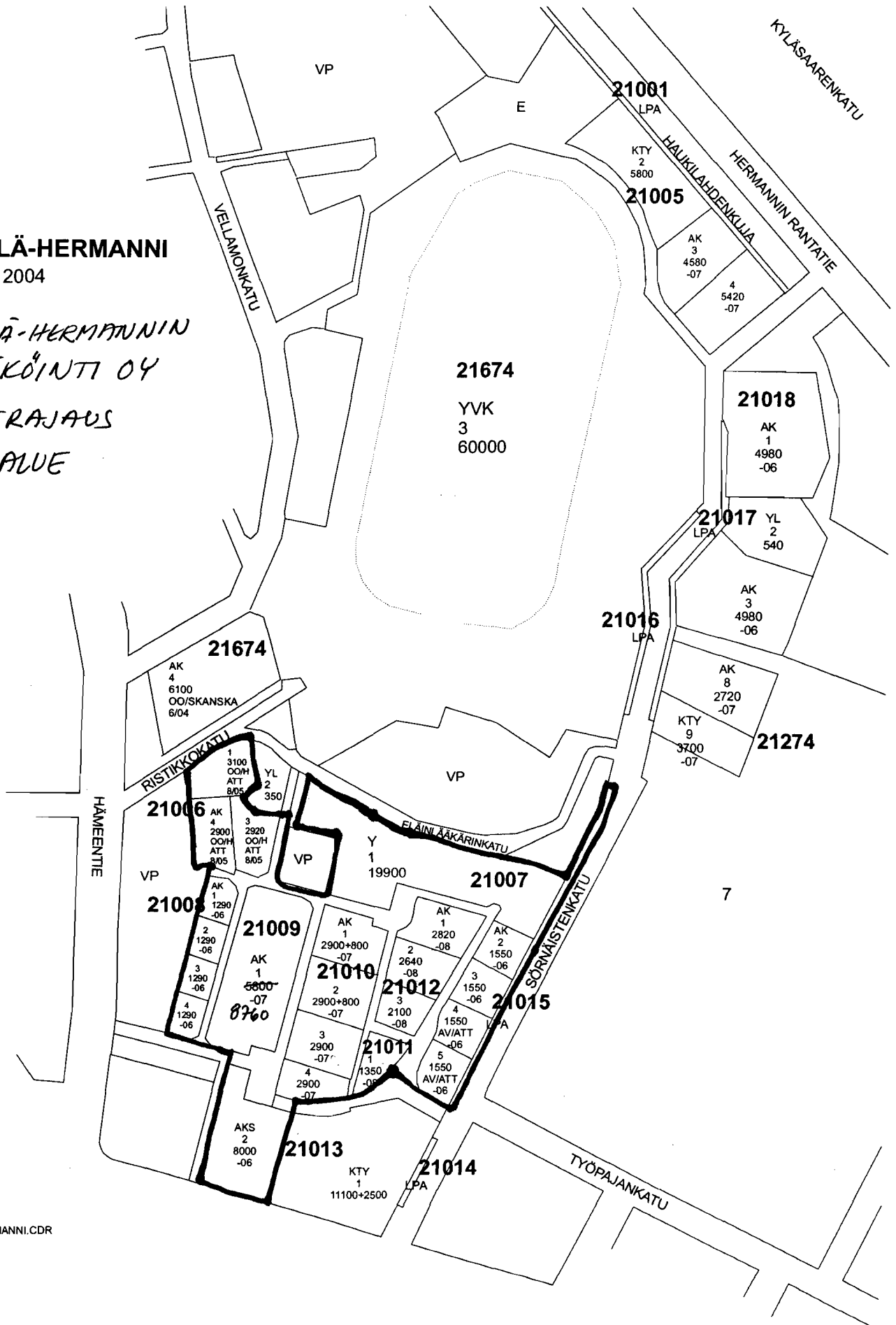
ETELÄ-HERMANNI

22.11.2004

ETELÄ-HERMANNIN
PYSÄKÖINTI OY

ALVERAJAUS

TOIMIALUE



H/HERMANNI.CDR