



24.08.2011

Tj/5

§ 142

Asunto Oy Helsingin Startin ja Helsingin Asumisoikeus Oy / Sprintin luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2011-001816 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Teema Arkkitehdit Oy:n laatimat Asunto Oy Helsingin Startin ja Helsingin Asumisoikeus Oy / Sprintin luonnospiirustukset.

Samalla toimikunta päätti esittää kiinteistölautakunnalle, että se muuttaisi tehtyä tontinvarauspäättöstä siten, että tontti 45156/7 varattaisiin asuntotuotantotoimikunnalle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman hitas-ehtoja.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Jarkko Liuska, projektipäällikkö, puhelin: 310 76432
jarkko.liuska(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Hankeselostus

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä Teema Arkkitehdit Oy:n laatimat Asunto Oy Helsingin Startin ja Helsingin Asumisoikeus Oy / Sprintin luonnospiirustukset.

Samalla toimikunta päättäne esittää kiinteistölautakunnalle, että se muuttaisi tehtyä tontinvarauspäättöstä siten, että tontti 45156/7 varattaisiin asuntotuotantotoimikunnalle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman hitas-ehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus on varannut asuntotuotantotoimikunnalle 19.4.2010, 502 §, tontin 45156/6 välimuodon asuntojen suunnittelua varten. Tontin rakennusoikeudesta n. 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas I–ehdoin. Varatusta tontista 45156/6 on muodostettu tontit 45156/7 ja 8.

Asunto Oy Helsingin Startti



Asunto Oy Helsingin Startti rakennetaan Myllypuroon tontille 45156/7, osoitteeseen Alakiventie 4. Kohteessa on 39 kpl hitas-omistusasuntoa (3374 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 86,5 asm². Kohteeseen tulee 42 autopaikkaa, jotka sijaitsevat tontilla 45156/7. Koska tontti sijaitsee haastavalla, vuokratulovaltaisella alueella, kiinteistölautakunnalle tulisi tehdä esitys tontin varauspäätöksen muuttamiseksi siten, että tontti varattaisiin asuntotuotantotoimikunnalle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman hitas-ehtoja täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Toimikunta on 23.2.2011 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Teema Arkkitehdit Oy:n.

Rakennusosa-arviomenettelyllä luonnoksista lasketut rakennuskustannukset ovat 3 393 e/asm². Rakennusosa-arvio ylittää tavoitehinnan 2,5 % (83 e/asm², kustannustasossa 6/2011, RI = 118,4).

Hintaan vaikuttavia tekijöitä ovat mm. tontin itäreunaan rakennettavat paksut täyttökerrokset esteettömyyden saavuttamiseksi ja asemakaavan mukaisen rakennusratkaisun toteuttamiseksi, sekä rakennusurakan yhteydessä tehtävä muu esirakentaminen (39 e/asm²). Esirakentamiskustannukset on jaettu rakennusoikeuksien suhteessa viereisen tontin 45156/8 kanssa.

Kohteen rakennuskustannusten alentamiseksi on lisäksi tutkittu seuraavia seikkoja:

- samassa rakennusurakassa rakennettavan tontin 45156/8 louhinnan hyödyntäminen täytöissä, jonka kustannusvaikutus on 44 e/asm² (laskelmassa hyödynnetty pelkät kuljetuskustannukset).
- muutetaan rivitalojen huoneistojen väliset tuplaväliseinät yksinkertaisiksi, jonka kustannusvaikutus on 15 e/asm² (lisähyötynä asm² määrä nousee n. 1 asm²/huoneisto)
- vaihdetaan osa terassien ja parvekkeiden tiilikaiteista ja -seinäkkeistä pinnakaiteiksi ja säleikköseiniksi, jonka kustannusvaikutus on enintään 9 e/asm².

Energiatehokkuusluokka on A.

Hankinta-arvo on arviolta 11,7 milj. euroa (3 470 e/asm²).

Kustannukset sisältävät alv:n 23 %.

Helsingin Asumisoikeus Oy / Sprintti

Helsingin Asumisoikeus Oy/Sprintti rakennetaan Myllypuroon tontille 45156/8, osoitteeseen Alakiventie 6. Kohteessa on 41 kpl



asumisoikeusasuntoa (3554 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 86,7 asm². Kohteeseen tulee 43 autopaikkaa, joista 40 kpl sijaitsee tontilla 45156/8 ja 3 kpl sijaitsee tontilla 45156/7.

Toimikunta on 23.2.2011 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Teema Arkkitehdit Oy:n.

Rakennusosa-arviomenettelyllä luonnoksista lasketut rakennuskustannukset ovat 3 019 e/asm². Rakennusosa-arvio alittaa tavoitehinnan 3,5 % (105 e/asm², kustannustasossa 6/2011, RI = 118,4).

Hintaan vaikuttavia tekijöitä ovat mm. laajat avokallioulouhinnat tontin länsireunassa (arvio 5420 m³) asemakaavan mukaisen rakennusratkaisun toteuttamiseksi (95 €/asm²), sekä osuus rakennusurakan yhteydessä tehtävästä esirakentamisesta tontille 45156/7 (39 e/asm²).

Kohteen rakennuskustannusten alentamiseksi on lisäksi tutkittu seuraavia seikkoja:

- louhinnan hyödyntäminen tontin 45156/7 täytöissä, jonka kustannusvaikutus on 28 e/asm² (laskelmassa hyödynnetty pelkät kuljetuskustannukset).
- muutetaan rivitalojen huoneistojen väliset tuplaväliseinät yksinkertaisiksi, jonka kustannusvaikutus on 22 e/asm² (lisähyötynä asm² määrä nousee n. 1 asm²/huoneisto)
- vaihdetaan osa terassien ja parvekkeiden tiilikaiteista ja -seinäkkeistä pinnakaiteiksi ja säleikköseiniksi, jonka kustannusvaikutus on enintään 10 e/asm².

Energiatehokkuusluokka on A.

Hankkeelle haetaan valtion korkotukilainavarausta vuoden 2011 syksyllä.

Asuntojen keskimääräinen laskennallinen käyttövastike on korkotukilainoitettuna 10,26 e/m²/kk, kun hoitokuluina käytetään 4,20 e/m²/kk (tontinvuokran osuus hoitokuluista on 1,20 e/m²/kk).

Hankinta-arvo on arviolta 11,0 milj. euroa (3 093 e/asm²).

Kustannukset sisältävät alv:n 23 %.

Molemmat yhtiöt on tarkoitus toteuttaa yhdessä rakennusurakassa. Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2012 kesällä.

Arkkitehti Ahto Ollikainen esittelee luonnokset kokouksessa.



24.08.2011

Tj/5

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Jarkko Liuska, projektipäällikkö, puhelin: 310 76432
jarkko.liuska(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Hankeselostus