



30.09.2015

Tj/6

§ 135

Heka Jätkäsaari Välimerenkatu 3 luonnospiirustusten hyväksyminen ja rakennejärjestelmän muuttaminen

HEL 2015-010428 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n laatimat Heka Jätkäsaari Välimerenkatu 3 luonnospiirustukset ja rakennejärjestelmän muuttamisen CLT-tilaelementtirakenteesta LVL-elementtirakenteeksi.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Mika Toikka, projektipäällikkö, puhelin: 310 23256
mika.j.toikka(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Hankeselostus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Heka Jätkäsaari Välimerenkatu 3 rakennetaan Jätkäsaareen, tontille 20007/18, osoitteeseen Välimerenkatu 3. Kohteeseen tulee 98 vuokra-asuntoa (6307 asm²) ja lisäksi liiketilaa 434,5 asm². Asuntojen keskipinta-ala on 64,4 asm².

Tontin 20007/18 autopaikat sijoitetaan tontilla 20007/19 sijaitsevaan korttelin yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen. Vähintään 30 autopaikkaa pysäköintilaitoksesta osoitetaan yksinomaan tontin 20007/18 käyttöön. Lisäksi 20 autopaikkaa voidaan tarvittaessa osoittaa tontin 20007/18 käyttöön (vuoroittaispysäköinti yhdessä toimistotilojen ja hotellin kanssa).

Asuntotuotantotoimikunta on todennut Wood City -puukerrostalojen "suunnittele ja rakenna" (SR-kilpailu) ratkaistuksi 4.9.2013. Samalla



asuntotuotantotoimikunta on päättänyt oikeuttaa toimiston käymään urakkasopimusneuvottelut Heka Jätkäsaari Välimerenkatu 3 urakasta SRV Rakennus Oy:n kanssa.

E-lukutavoite 108 kWhE/m² ja E-luvun mukainen energiatehokkuusluokka on C.

Kohteen SR-urakkakilpailu käytiin keväällä 2013. Kohteen urakkahinta on 3.100 e/asm². Mikäli laajuus muuttuu suunnitelmien jatkokehittämisen myötä, urakkahintaa korjataan vastaavasti muuttuneiden asuntoneliöiden/ tai huoneistoneliöiden perusteella.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on tehnyt osapäätöksen 31.12.2013. Osapäätöksen mukainen hankinta-arvo on 25,8 milj. euroa (3.822 e/htm²). Osapäätös perustuu seuraaviin laajuuksiin: 6341 asm² (98 as.) ja liiketilaa 409,5 htm².

Hankinta-arvo sisältää kunnallisteknisten liittymismaksujen ja maapohjakustannusten lisäksi jätteiden imuputkijärjestelmän ja autopaikoituksen kustannukset.

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2015 lopussa.

Hanketta ei ole voitu käynnistää alkuperäisen aikataulun mukaisesti, koska urakoitsija on halunnut mm. teknisistä syistä muuttaa alkuperäisen tarjouksen mukaisen CLT-tilaelementtirakenteen LVL-elementtirakenteeksi.

Urakoitsijan ehdottama uusi rakennejärjestelmä on LVL-elementtijärjestelmä, jossa rakenteet ovat LVL-suurelementtejä. LVL-elementissä CLT-levy päällystetään molemmin puolin vanerilevyllä. Esitetyllä suurelementtijärjestelmällä saadaan helpommin jäykempi rakenne kuin tilaelementtijärjestelmällä.

Kohteen asuntojen keskimääräinen laskennallinen vuokra osapäätöksen mukaisin hinnoin, ilman vuokrien tasausta, on korkotukilainoitettuna 10,61 e/m²/kk, sisältäen tontinvuokran ja hoitokulut (4,50 e/m²/kk).

Urakoitsija on esittänyt korvattavaksi lisäkustannukset, jotka ovat aiheutuneet seikoista, jotka eivät ole olleet tiedossa tarjousvaiheessa, tai jotka eivät ole sisällyneet tarjoukseen.

Lisäkustannuksia on esitetty maksettavaksi mm. seuraavista syistä:

- rakennuksiin sijoitetaan kaksi väestönsuojaa



30.09.2015

Tj/6

- raitiotieliikenteen aiheuttaman tärinän huomioon ottaminen
- Välimerenkadun liikenteen aiheuttaman melun torjunta ja ilmansaasteiden huomioon ottaminen

Asuntotuotantotoimisto tarkastaa lisätöiden perusteet ja hinnoittelun sen jälkeen, kun suunnitelmat ovat valmistuneet.

Arkkitehti Riku Rönkä esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Mika Toikka, projektipäällikkö, puhelin: 310 23256
mika.j.toikka(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Hankeselostus