

Jealha Oy

MYLLYKYLÄ PROJEKTISUUNNITELMA

29.2.2012

Jere Hanttu Jealha Oy



1. Hankkeen tausta

Finndomo Rakennus Oy osallistui yhdessä Eriksson Arkkitehdit Oy:n kanssa Helsingin kaupungin 45. kaupunginosassa (Vartiokylä, Myllypuro) alueen, johon kuuluu korttelin nro 45563 tontit nro 1-4, korttelin nro 45564 tontti nro 1 korttelin, korttelin nro 45565 tontteja nro 1-4 ja korttelin nro 45566 tonttia nro 1 koskevaan tontinluovutuskilpailuun, jossa tontin tai tonttien rakennuttajaksi valitaan kilpailuohjelmassa ilmoitettujen kriteerien perusteella parhaimmaksi arvioidun suunnitelman esittänyt rakennuttaja tai rakennuttajat. Finndomo Rakennus Oy voitti kilpailun tonttien 45565/1-3 osalta ehdotuksellaan "VUF1" sekä tonttien 45563/1-4 ja 45564/1 osalta ehdotuksellaan "VUF2",

Alueelle on vuonna 2010 Finndomo Rakennus Oy:n toimesta rakennettu As Oy Helsingin Mylly tontille 45563/4. Yhtiön lopputarkastus on edelleen pitämättä ja Finndomo ei ole kyennyt aloittamaan alueen muiden yhtiöiden rakentamista vähäisiä louhintatöitä lukuun ottamatta.

Finndomon taloudellinen tilanne ei mahdollista hankkeen toteutuksen jatkamista. Saadakseen uponneet kustannuksensa takaisin hankkeesta ja varmistaakseen alueen valmiiksi rakentamisen Finndomo Rakennus Oy on sopinut projektin myymisestä Jealha Oy:lle, jos Helsingin kaupunki hyväksyy Jealha Oy:n hankkeen toteuttajaksi alkuperäisistä määräajoista jatketuun määräajoin.

Kilpailuehdotuksen ja asemakaavan mukaan alueelle toteutetaan kokonaisuudessaan 124 asuntoa, joista 13 on jo rakennettu Finndomon toimesta. Nämä 124 asuntoa vastaavat 45,23 % osuudella rakennettavan noin 800 ke-m² yhteistilarakennuksen toteuttamiskustannuksista. Finndomon osuutta varten yhteistilarakennuksen kustannuksista talletetaan 94 358,97 euroa Helsingin kaupungille pantatulle sulkutilille As. Oy Helsingin Myllykylänmäen kauppahinnasta.

2. Hankeen organisointi

Hankeen rakennuttajana on Jealha Oy ja hanketta johtaa hallituksen ainoa jäsen Jere Hanttu. Rakentamisen toteuttajaksi on valittu MaxBuild Oy, joka on toteuttanut aikaisemmin menestyksekkäästi 3 jo valmistunutta projektia Jealha Oy:lle ja Jere Hantulle. Valmistuneet hankkeet ovat As. Oy:t Tuusulan Haukkamäenrinne, Porvoon Mäyrätie 1 ja Porvoon Mäyrätie 2. Parhailaan Maxbuild toteuttaa suunnitelmien mukaisesti 2400 m² puutalorakentamishanketta As. Oy Porvoon Valkovuokkoa, joka valmistuu kesällä 2012.

Rakentamisen projektipäällikkö on MaxBuild Oy:n toimitusjohtaja Kristo Herold ja rakennustyömaan vastaava mestari tulee olemaan Jari Mäkelä. Kohteen valvoja tulee olemaan Kimmo Pähti Planosol Oy:stä.

Pääsuunnittelija tulee olemaan Virpi Pääjärvi suunnittelutoimisto Arktikasta.

Myyntiä ja markkinointia johtavat Jari Ylikojola Jealha Oy:stä ja Erkki Viitaniemi Asuntovirtaus Oy| Kiinteistömaailma Itäkeskuksesta

3. Hankkeen tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet

Tontin omistajan Helsingin kaupungin tavoitteiden mukaisesti rakennettava Myllykylä tulee olemaan korkealuokkainen puinen kaupunkikylä. Toteutus tapahtuu Eriksson Arkkitehdit Oy:n voittajatyön mukaisesti. Finndomon toteutustavasta poiketen Jealha Oy:n johdolla rakennettavat asunto-osakeyhtiöt toteutetaan Maxbuild Oy:n toimesta puusta paikan päällä rakentaen.

Finndomo käynnisti hankkeen toteutussuunnittelun maaliskuun 2009 aikana. Finndomo Rakennus Oy siirtää kaikkien suunnitelmien tekijäoikeudet Jealha Oy:lle, joka valitsemansa pääsuunnittelijan Arkkitehti Virpi Pääjärven johdolla muokkaa suunnitelmat tukemaan rakentamista paikan päällä.

Hankkeen pääsuunnittelu:

Pääsuunnittelija Virpi Pääjärven tehtäviin kuuluvat pääsuunnittelijasopimusmallin tehtäväluetteloon kuuluvat tehtävät. Päätehtäviä ovat rakennuslupa-asiakirjojen laadinta ja yhteydet rakennusvalvontaan sekä hankkeen muiden suunnittelijoiden suunnitelmien yhteensovittaminen toimivaksi kokonaisuudeksi.

Hankkeen maanrakennus- ja infrasuunnittelu.

Suunnittelutehtävät joihin kuuluvat.

1. tonttikohtaiset tarkennetut maaperätutkimukset
2. rakennettavien pientalojen perustussuunnittelu
3. piha- ja yleisten alueiden rakennesuunnittelu
4. tonttikohtainen LVVS- aluesuunnittelu
5. tonttikohtainen pinnantasaussuunnitelma

Finndomo Rakennus Oy valitsi Ramboll Finland Oy:n toteuttamaan infrasuunnittelun As Oy Helsingin Myllykylänmäki kohteeseen. Kohteen kaikki infrasuunnitelmat ovat valmistuneet. Seuraavien asunto-osakeyhtiöiden infrasuunnittelusta järjestetään erilliset kilpailutukset.

Rakennusten rakennesuunnittelu

Rakennesuunnittelun toteuttaa Rakennussuunnittelu Kim Simos.

Helsingin kaupungin infrasuunnittelu

Myllykylän alue rajoittuu alueen Myllyväen katu -nimiseen asemakaavatiehen. Jealha Oy:n toteutussuunnitelmat yhteen sovitetaan Helsingin kaupungin infrasuunnittelija Pöyry Oy:n vesi-, viemäri-, kaukolämpö, sähkö- ja katusuunnitelmiin.

Hankkeesta laaditaan erillinen suunnitteluaiakataulu ja pidetään hankkeen suunnittelun ja toteutuksen kannalta välttämättömät suunnittelukokoukset.

Hanke- ja suunnitteluasiakirjat säilytetään sähköisessä muodossa MaxBuild Oy:n SharePoint sivustolla.

Hankkeen suunnitteluorganisaatio jatkaa tehtävässään myös Myllykylän rakentamisvaiheen ajan suorittaen rakennuttaja Jealha Oy:n kannalta tarpeellista rakennusaikaista valvontaa.

4. Myynti- ja markkinointi

Myllykylään toteutetaan 7 asunto-osakeyhtiötä, joiden markkinointi käynnistetään ennakkomarkkinoinnilla, jossa haetaan ennakkovaraukset toteutettaville asunnoille. Varauksesta peritään 2000 € ennakkovarausmaksu, joka hyvitetään asunnon myyntihinnassa ja palautetaan varauksen peruuntuessa. Taloyhtiön rakentamispäätös tehdään 50 %:n varausasteen mukaan. Rakentamispäätöshetkellä alueella saa olla myymättä 20 % valmistuneista asunnoista. Jos nämä ennakkovaraus- ja myyntiehdot toteutuvat, rakennettaneen alue seuraavassa valmistumisaikataulussa:

- 2013 As Oy Helsingin Myllykylänmäki
- 2014 Asunto Oy Helsingin Myllyntähkä ja Asunto Oy Helsingin Myllykylänrinne
- 2015 Asunto Oy Helsingin Myllynlehto ja 1 perustettava yhtiö
- 2016 2 perustettavaa yhtiötä

Ennakkomarkkinointi käynnistetään uudelleen As. Oy Helsingin Myllykylänmäen osalta huhtikuun 2012 aikana. Myyntiä ja markkinointia johtavat Jari Ylikojola Jealha Oy:stä ja Erkki Viitaniemi Asuntovirtaus Oy | Kiinteistömaailma Itäkeskuksesta. Erkki Viitaniemi laatii erillisen myynti- ja markkinointisuunnitelman.

5. Rakennustyömaa ja rakentaminen

Rakennustyömaan toimintojen vastuuhenkilönä toimii vastaava mestari/ työpäällikkö Jari Mäkelä, Hän raportoi projektipäällikkö Kristo Heroldille, joka raportoi Jere Hantulle.

Jari Mäkelä ja Kristo Herold toimivat kiinteässä yhteistyössä Myllykylän suunnittelijoiden kanssa. Pääsuunnittelija, Infrasuunnittelija ja rakennesuunnittelija.

Myllykylän maanrakentamiseen ja perustustyöhön liittyvät urakat suorittaa MaxBuild Oy. Maanrakentaminen sisältää alueen kaukolämpö, vesi-, viemäri, piharakenne ja vihertyöt. MaxBuild Oy rakentaa Myllykylän rakennukset paikan päällä.

6. Asunto-osakeyhtiöiden suunnittelun ja rakentamisen määräykset

Jealha Oy toimii kohteen perustajaosakkaana ja rakennuttajana. Kukin As Oy tekee urakkasopimuksen toteutuksesta MaxBuild Oy:n kanssa.

Asunto-osakeyhtiöiden toteuttamiseen perustajaosakkaalle kuuluvat mm. seuraavat tehtävät. yhtiön tai yhtiöiden perustaminen

rakennusluvan hakeminen

tonttien mittausta ja – rekisteröinti

tonttien vuokraus Helsingin kaupungilta

tarvittavien suunnitelma-asiakirjojen laatiminen piirustuksineen ja työselityksineen sekä niiden hyväksyttäminen

vastuu rahoituksesta, asuntojen markkinoinnista ja myynnistä

asuntokauppalaan mukaiset velvoitteet

muut hankkeesta aiheutuvat rakennuttajatehtävät, kuten suunnitelmien hyväksyttäminen Helsingin kaupungilla (Hitas-menettely)

Mikäli yhtiölle hankitaan yhtiölainaa, lainan ehdot tulee hyväksyttävä hinnan vahvistamisen yhteydessä Hitas-työryhmässä.

kaikki liittymä ja – lupamaksut

MaxBuild Oy:lle (pääurakoitsija) kuuluvat tehtävät.

Myllykylän maanrakentamiseen ja perustustyöhön liittyvät urakat,

rakennustekniset työt

LVI- ja sähkötyöt

piha- ja istutustyöt

Kaikki edellä mainitut työt on tehtävä valmiiksi niihin kuuluvine aputöineen ja muine toimintoineen.

Muuta huomioon otettavaa

Hitas ehdot

Yhtiöjärjestyksiin tulee sisältää Hitas-ehdot.

Kauppamaksujen maksuerät

Asukkailta perittävien maksuerien suuruus ja ajoitus tulee olla asuntokauppalaan mukainen.

Toteuttajan velvollisuudet

Jealha Oy on velvollinen toteuttamaan kohteen tämän kilpailuohjelman, tontinvaraus- ja vuokrausehtojen sekä rakentamissopimuksen mukaisesti, hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä noudattaen

Asuntojen velaton myyntihinta

Hintaan sisältyvät kaikki rakennuttaja-, suunnittelu-, tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset niin, että yhtiö voidaan täysin valmiina luovuttaa yhtiön osakkaille ja että hankkeen toteuttaja huolehtii myös takuuajan velvoitteistaan. Asuntojen myyntihinta määräytyy kaupungin etukäteen vahvistaman hintapuitteen mukaisesti.

Asiakirjojen pätemisjärjestys tehtävässä urakkasopimuksessa

Urakan suorituksessa on asiapapereiden pätemisjärjestys seuraava:

Perustettavaan asuntoyhtiöön nähden

1. urakkasopimus
2. tarjouspäivän ja sopimuspäivän väliset urakoitsijan ja perustajarakennuttajan keskeiset neuvottelupöytäkirjat
3. kilpailuohjelma ja siihen liittyvät liiteasiakirjat sekä mahdolliset täydennyskirjeet
4. rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE1998, RT 16-10660
5. työselitykset seuraavassa järjestyksessä
 - rakennusselitys
 - LVI- työselitys
 - sähkötyöselitys
6. Sopimuspiirustukset

Helsingin kaupunkiin nähden

1. tontin vuokrasopimus
2. tontin rakentamissopimus
3. Myllykylän tontinvaraus kilpailun kilpailuohjelma

Suunnittelussa ja rakentamisessa noudatettavat normit ja määräykset

Rakentamista koskevat lait, asetukset, valtioneuvoston päätökset sekä valtiollisten viranomaisten päätökset.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys, rakennustarkastajan ohjeet, muut kunnalliset määräykset ja ohjeet sekä paloviranomaisten määräykset

Voimassa olevat viralliset tai puoliviralliset normaalimääräykset ja standardit, jotka saattavat liittyä tähän työhön, RYL2000, järjestöjen rakennusohjeita, luettelo sekä RT- kortit.

Hyväksymiset, tarkastukset, laadunvalvonta

Jealha Oy huolehtii kaikkien suunnitelmien hyväksyttämisestä ja kaikista tarvittavista luvista mukaan lukien Hitas-menettely.

Valvonta

Valvontavelvollisuus

Jealha Oy:lla tulee olla työmaalla viranomaisten hyväksymä vastuunalainen työnjohtaja.

Asuntoyhtiön valvonta

Työn valvonta on järjestettävä noudattaen asuntokauppalakia.

Suunnittelijoiden valvontavelvollisuus

Valituille rakennus Oy:n suunnittelijoille kuuluu työmaan valvonta, pääsuunnittelijalle yleisvalvonta ja muille kunkin edustaman erikoissuunnittelusektorin töiden valvonta. Suunnittelijat ovat velvolliset saattamaan työmaavalvojan tietoon, jos työssä on poikettu suunnitelmista ja urakka-asiakirjoista.

Tarkastukset, katselmukset ja varotoimenpiteet

Jealha Oy on velvollinen huolehtimaan kaikista viranomaisten vaatimista toimenpiteistä, rakennuskatselmuksista ja tarkastuksista ja on velvollinen tekemään niistä ilmoituksen rakennusvalvontaviranomaiselle sekä työmaan valvojalle.

Laaduntarkkailu

Jealha Oy huolehtii kustannuksellaan kaikista Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen, YSE 1998, mukaisista laaduntarkkailutoimenpiteistä.

Rakennuspaikkaa ja – töitä koskevia määräyksiä

Työmaan huolto

Rakennusten valmistuessa ja asukkaiden ottaessa ne vastaan eri aikoina siirtyy vastuu rakennusten palovakuuttamisesta sekä rakennusten tarvitseman veden, lämmön ja sähköenergian kustannuksista asunto-osakeyhtiölle kunkin rakennuksen osalta sen jälkeen, kun asukkaiden edustajat ovat sen vastaanottaneet ja jälkitarkastus on suoritettu, Vastaanotettujen rakennusten kuluttamasta lämmöstä asunto-osakeyhtiö suorittaa maksun perustajarakennuttajalle. Koko lämpölaskutus siirtyy asunto- osakeyhtiön vastattavaksi heti, kun viimeinen rakennus on vastaanotettu ja mahdollinen jälkitarkastus pidetty.

Tarkepiirustukset

Asuntoyhtiölle toimitetaan sarjat piirustuksista, joihin on merkitty kaikki ne muutokset, joista ei ole erillistä muutospiirustusta niin, että työn tultua täysin suoritetuksi on olemassa täysin todellisuutta vastaavat tarkepiirustukset. Piirustukset luovutetaan asuntoyhtiölle rakennustyön valmistuttua työmaan valvojan hyväksymistä osoittavalla merkinnällä varustettuna.

Käyttö- ja huolto-ohjeet

Toteuttaja luovuttaa asuntoyhtiölle huoltokirjan, joka sisältää tarvittavat käyttö- ja huolto-ohjeet kaikista huoltoa vaativista rakennusosista ja laitteista, rakennusosien ja – tarvikkeiden takuusoitumukset sekä käyttö- ja huolto-ohjeet, joista ilmenee koneen tai laitteen valmistaja ja huoltaja, hankintavuosi, -arvo ja valmistusnumero, malli, rakenne ja varusteet, teknilliset arvot sekä toiminta ja säätöperusteet, lisäksi huoltoajat, huollettavat kohteet, voiteluaineiden laadun sekä muut mahdolliset huoltoon ja arvoon vaikuttavat tiedot.

As Oy toteutuksen edellyttämät hallinnolliset toimenpiteet

Käynnistyspäätös	Jealha Oy
Yhtiöiden perustamiskokous	Jealha Oy
Yhtiön rakennusaikainen hallitus	Perustava yhtiökokous
Rakennuttaja asiamies	Yhtiön rakennusaikainen hallitus
Yhtiölaina	Jealha Oy
RS- asiakirjat	Jealha Oy
Käyttöönottotarkastus	Vastaava mestari/valvoja
Muuttokirje	Rakennuttaja asiamies
Lopputarkastus	Vastaava mestari/valvoja
Rakennusaikaisen hall. luovutus	Rakennuttaja asiamies
Takuutarkastus	Vastaava mestari