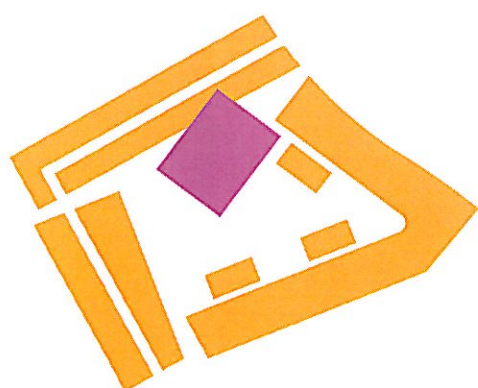




Victoria-kortteli – hanke- ja viitesuunnitelma 01.12.2011



01.12.2011

Victoria-kortteli – hanke- ja viitesuunnitelma

1. Johdanto

1.1. Tausta

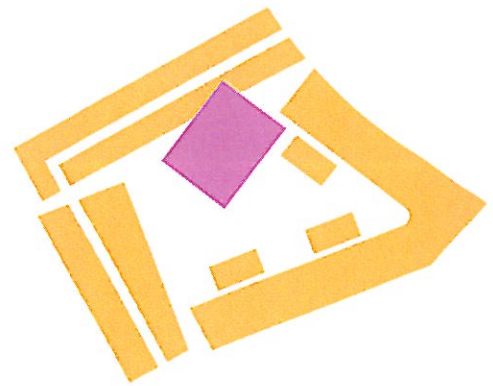
Helsingin keskustan lounaisosaan, nykyisen Ruoholahden viereen on kasvamassa uusi kaupunginosa. Tulevien parin kymmenen vuoden aikana Länsisatamasta kehittyy yli 20 000 asukkaan kaupunginosa. Elävän kulttuurin ylläpitämiseksi tulevat asukkaat tarvitsevat kokoontumispaikan, jossa tarjotaan kulttuuria ja palveluja. Kaikille avoin kulttuuri- ja palvelukeskus lisää koko uuden alueen elinvoimaisuutta ja kaikkien sen asukkaiden virikkeitä ja palveluja.

Tästä on lähtenyt ajatus Victoria-korttelista. Vuonna 2009 perustettiin erillinen yhdistys, Föreningen Kvarteret Victoria rf, edistämään tällaisen keskuksen syntymistä ja ylläpitämistä. Helsingin kaupunki on tehnyt tonttivarauksen, jotta Jätkäsaarossa keskeisesti sijaitsevalle tontille tätä käyttötarkoitusta varten voidaan kehittää ja suunnitella hanke. Yhdistys on laatinut korttelille toimintasuunnitelman.

Vuoden 2011 alussa yhdistys perusti säätiön, Stiftelsen Kvarteret Victoria rs, huolehtimaan Victoria-korttelin jatkosuunnittelusta. Säätiön rahoittajia ovat Föreningen Konstsamfundet -yhdistys ja Stiftelsen Tre Smeder -säätiö. Lisäksi säätiö Ständertskjöldska fonden inom Svenska Litteratursällskapet on varautunut suurempaan avustuserään. Stiftelsen Kvarteret Victoria rs -säätiön hallituksen puheenjohtajana toimii Max Arhippainen, varapuheenjohtajana Olof Olsson ja jäsenenä Anne Berner. Säätiöllä on myös valtuusto, jonka jäseniä ovat hallituksen jäsenten lisäksi Stefan Ahlman, Gustav Djupsjöbacka, Stefan Johansson, Tuva Korsström, Gunilla Ohls ja Johan Storgård. Säätiö on ottanut vastuun suunnitelmien viimeisestä eteenpäin ja hankkeen toteuttamisesta niiden suunta-viivojen mukaan, jotka yhdistys on sille asettanut.

Säätiö on perustanut kiinteistöosakeyhtiön hoitamaan käytännön toimia hankkeen läpiviemiseksi. Kiinteistöosakeyhtiön hallituksen puheenjohtajana toimii Max Arhippainen ja hallituksen jäsen on Anne Berner ja toimitusjohtaja Mikael Ingberg.

Kiinteistöosakeyhtiö on laatinut alustavan tilaohjelman, kustannusarvion ja hankkeen perustamissuunnitelman, jotka on koottu tähän hanke- ja viitesuunnitelmaan ja jotka yhdistys on hyväksynyt jätettäväksi Helsingin kaupungin kiinteistövi-



• ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHLMAN OY
• ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911

rastoon. Suunnitelmat on esitelty yhteistyökumppaneille ja ne ovat olleet myös perustana yhteistyökumppaneiden alustaville päätökselle osallistua ja investoida tähän hankkeeseen. Suunnittelusta on vastannut Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy ja rakennuttamis- ja kustannussuunnittelutehtävistä Haahtela - rakennuttaminen Oy.

1.2. Toiminta ja asuminen korttelissa

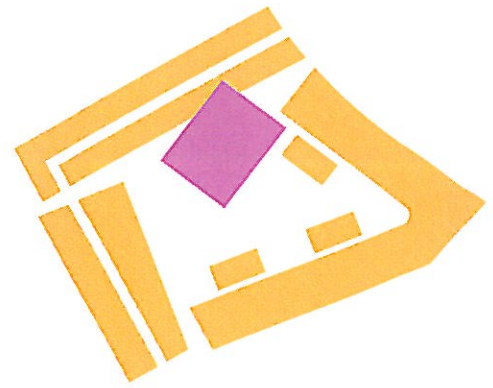
Korttelin ja tehtyjen suunnitelmien ydin on kortteliin sijoittuva Kulttuuri- ja taidekasvatuskeskus, missä erilaiset taidemuodot kootaan yhteen ja jossa niitä kehitetään yhdessä ja erikseen. Keskus tarjoaa mahdollisuudet sekä pienimittakaavaisen opetustoimintaan, taiteen luomiseen että yleisölle järjestettävien erimittakaavaisten esitysten toteuttamiseen.

Kulttuuri- ja taidekasvatuksen ytimenä toimii Victoria-sali, jonne sijoittuu sekä teatteri- että muuta esiintymistäidetta palveleva näyttämö. Tavoite on, että näyttämö vuokrataan joko jollekin laitosteatterille tai projektituotoisemmin toimivalle taholle. Tilaa voidaan käyttää myös sekä osana toimintakeskusta että korttelin asukkaita palvelevana tilana. Varsinaisen toimintakeskuksen toimialoja ovat teatteri- ja musiikkikasvatus sekä sanataide. Suunnittelussa on varauduttu siihen, että mm. Drama och teater DOT ja Martin Wegelius instituutti voisivat siirtää toimintansa Victoria - kortteliin. Myös ruotsinkielisille alueteattereille tarjotaan mahdollisuutta keskittää Helsingin seudun vierasnäytöksensä kortteliin. Niin ikään vapaille teatteriryhmille voidaan tarjota mahdollisuutta käyttää Victoria -salin näyttämöä produktioidensa esittämiseen.

Jotta elävän toimintaympäristön muodostuminen kortteliin voidaan taata, pitää luoda yhteisiä, yleisölle avoimia tiloja. Saman tavoitteen edistämiseksi korttelin kahvila- tai ravintolatila sijoitetaan välittömästi toimintakeskuksen tilojen yhteyteen. Samalla em. tilat voivat palvella myös Victoria-salin lämpiönä. Ravintolan kabinettitila voi toimia kokoustilana sekä korttelin sisäisille että ulkoisille toimijoille.

Keskuksen yhteyteen sijoitetaan myös ateljeeasuntoja, joiden hallintaan oikeuttavat osakkeet Ständertskjöldska fonden inom Svenska Litteratursällskapet on tarkoitus merkitä ja omistaa.

Tämän lisäksi yleiset tilat toimivat suomenruotsalaisen järjestötoiminnan keskuksena Helsingissä. Toimintakeskus tarjoaa korkeatasoisia toimitiloja ja toiminnallisia synergiaetuja, joita



• ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHLMAN OY
• ark@stefanahلمان.fi • PUH / TEL 020 757 9911

01.12.2011

ovat esimerkiksi yhteiset konferenssi- ja kokoustilat sekä toimistopalvelut (vastaanotto, kopiointi jne.).

Tilaohjelmassa on myös toimistotiloja, jota tarjotaan ensisijaisesti suomenruotsalaisille järjestöille. Järjestöt, jotka tähän mennessä ovat ilmaisseet kiinnostuksensa näissä tiloissa toimimista kohtaan, ovat Suomen ruotsinkielinen Marttaliitto, Natur och Miljö, Svenska Finlands Folkting, Tankesmedjan Magma sekä taidekeskuksen alaiset toimijat.

Marttaliitolle on tarjottu mahdollisuutta ottaa vastuulleen ravintolatoimintojen tuottaminen. Toimintakeskuksesta on tarjottu tiloja myös pääkaupunkiseudun ainoalle ruotsinkieliselle nuorten työpajalle Svepsille. Helsingin kaupungin opetusviraston ruotsinkielinen osasto on ilmaissut kiinnostuksensa harjoittaa ruotsinkielistä päiväkotitoimintaa korttelissa. Tilaohjelmaan on lisäksi sisällytetty kaksiluokkainen korttelikoulu.

Pääosa korttelin kerrosalasta on asumista. Kortteliin sijoittuu ns. vapaarahoitteista ja hitas 1 ehdoin toteutettavaa omistusasumista sekä vapaarahoitteista vuokra-asumista ja erityisasumista. Suunnittelussa on lähdetty siitä, että korttelin asumiseen tarkoitettu rakennusoikeudesta 40 %:a toteutetaan ns. vapaarahoitteisena asuntotuotantona ja 60 %:a Hitas- ja erityisasuntotuotantona.

Vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta perustajajaksakaiden on tarkoitus myydä enintään puolet asuntojen hallintaan oikeuttavista osakkeista asuntojen valmistuttua ja toisen puolen perustajajaksakat sitoutuvat pitämään vuokralla vähintään 10 vuotta. Hitas 1 ehdoin toteutettava osuus jakaantuu perustajajaksakoiden asuntokauppalaan mukaisesti kaikille helsinkiläisille ostettavaksi tarjottaviin omistusasuntoihin ja ryhmärakentamisen periaattein toteutettaviin asuntoihin, jotka perustajajaksakaina olevat ryhmärakentajat rakennuttavat omaan käyttöönsä. Ryhmärakentamisen periaattein toteutetaan avantgardeasuntoja. Erityisasuminen sisältää asuntoja ikääntyneille ja taiteilijoille suunnattuja stipendeillä tuettuja ateljeeasuntoja sekä pienen määrän lyhytaikaiseen taiteilijajoinnukseen tarkoitettuja asuntoja. Erityisasumiseen tarkoitettujen asunnot jäävät perustajajaksakaiden omistukseen ja ne vuokrataan erityisasuntoja tarvitseville.

Korttelin kaikkien asuntojen yhteiset kerhotilat on tarkoitus keskittää toimintakeskukseen. Asukkaat saavat tavanomaista laadukkaammat ja laajemmat yhteistilat, joiden ylläpidosta ja ylläpidon kustannuksista huolehtii toimintakeskusta hallinnoiva säätiö. Asukkailla on oikeus käyttää toimintakeskuksen

tiloja kokoontumiseen ja yhteisiin tilaisuuksiin. Luonnollisesti asukkaiden tarvitessa toimintakeskuksen palveluita (kulttuuri-, tarjoilu-, esitystekniikka yms.) ne veloitetaan käytön mukaan samoin perustein kuin muiltakin toimintakeskuksen käyttäjiltä.

ARA – rahoitettujen asuntojen sijoittamista kortteliin on tutkittu. Asemakaavan rakennusten ominaisuuksille ja arkkitehtuurille asettamat vaatimukset ja alueen yhteisen kalliopysäköintilaitoksen liittymismaksut korottavat hankkeen hinnan liian korkeaksi ARA - tuetun tuotannon hintarajoihin, minkä vuoksi ARA – tuotanto korttelissa ei ole mahdollista.

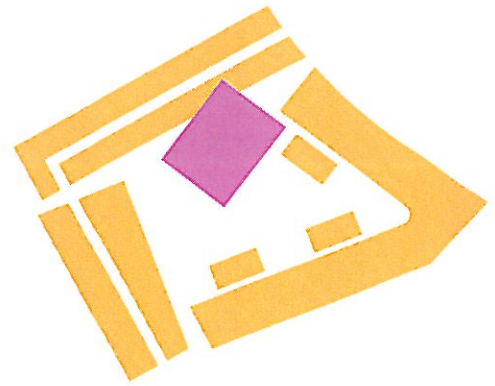
1.3. Konseptin toteutumisen edellytykset

Konsepti rakentuu sen varaan, että vapaarahoitteisten asuntojen hallintaan oikeuttavia osakkeita merkitsevät perustajajaksakat pääosin rahoittavat kulttuuri- ja toimintakeskuksen rakentamisen. Rakennuttajana toimiva yleishyödyllinen säätiö, joka ei edellytä hankkeelta voitto-osuutta, mahdollistaa hankkeesta kiinnostuneiden perustajajaksakaiden löytymisen, vaikka rasitteena on kulttuuri- ja toimintakeskuksen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

Hankkeen suunnittelu ja rakentaminen tehdään perustajajaksakaiden omistamien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden toimesta, jolloin hankkeen toteutuskustannukset voidaan minimoida ja kertautuvat katerakenteet eivät rasita hankkeen taloutta. Kiinteistöyhtiöt tekevät hankintasopimukset suoraan työtä suorittavien alurakentajien ja toimittajien kanssa. Kiinteistöyhtiöiden toimeksiannosta projektin käytännön rakennuttamistehtäviä ja rakentamisen projektinjohtotehtäviä hoitaa rakennuttajakonsultti, jonka tehtävänä on kilpailuttaa hankkeen osaurakat, vastata urakoiden koordinoinnista ja työmaan hallinnosta. Tehokas toteutus, matala katerakenne ja laaja kilpailutus ovat edellytyksenä edullisen lopputuloksen syntymiselle.

2. Alustava tilaohjelma

Victoria-kortteli tulee muodostamaan keskuksen, johon sijoittuu ruotsinkielistä kulttuuri- ja järjestötoimintaa sekä asumista. Korttelissa on yleisölle avoimia tiloja, tavanomaisia toimistotiloja ja asuntoja. Tällä hetkellä taloudesta tehty laskelmat ja alustava tilaohjelma perustuvat 21 700 kem² rakennusoikeuteen. Teholuvulla 0,8 laskettuna korttelin huoneisto-



• ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHLMAN OY
• ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911

01.12.2011

ala tulee olemaan n. 17 200 htm² Lisäksi korttelin edellytetään ostavan 124 autopaikkaa korttelin alla sijaitsevasta pysäköintiluolasta.

Kortteliin on suunniteltu sijoitettavaksi n. 5 600 asm² vapaarahoitteisia asuntoja, n. 8 300 asm² Hitas- ja erityisasumista (sisältäen ikääntyneiden asuntoja ja ateljeeasuntoja) sekä runsaat 3300 htm² toimitiloja.

a) Kulttuuri- ja taidekasvatuskeskus (1340 htm²)

1. Victoria-sali aputiloineen

Itse Victoria-salin lisäksi näihin tiloihin sisältyy opetustoimintaa palveleva studio, pukutilat ja varasto, yhteensä n. 700 htm²

2. Kahvila ja / tai ravintola

Näihin tiloihin sisältyvät keittiö ja aputilat, lämпиö aputiloineen, kabinetti, kokoustilat sekä opetuskeittiö, yhteensä n. 480 htm²

3. Kuvataiteen keskus

Keskukseen sijoittuu galleria, yhteensä n. 160 htm²

Osana hanketta rakennetaan myös ateljeeasuntoja aktiivisille kuvataiteilijoille. Nämä asunnot, sisältyvät erityisasumisen pinta-aloihin.

b) Helsingin ruotsinkielisen järjestötoiminnan keskus (1960 htm²)

1. Toimitilat pääkaupunkiseudun ainoalle ruotsinkieliselle nuorisoyöpaikalle, Svepsille.

Tähän sisältyvien toimintojen ala on yhteensä n. 300 htm²

2. Kansliatiloja useille ruotsinkielisille järjestöille. Järjestöt, joiden kanssa tiloista on neuvoteltu, ovat Finlands svenska Marthaförbund, Natur och Miljö, Svenska Finlands Folkting ja Tankesmedjan Magma

Näitä tiloja on yhteensä n. 760 htm²

3. Tilat ruotsinkieliselle päiväkodille

Tilat suunnitellaan 63 päivähoitopaikalle, mikä tarkoittaa kolmea 21 paikan ryhmää. Päiväkodin henkilökunta tulee koostumaan 11–12 työntekijästä, joista 9 on hoito- ja kasvatustilan henkilökuntaa ja 2-3 muuta henkilökuntaa. Päiväkotitoiminnalle luontevan jatkumon muodostaisi korttelikoulu, minkä vuoksi tavoitteena on saada kortteliin kaksi 25 oppilaan luokkaa eli yhteensä 50 oppilasta sisältävä koulu. Päiväkodin ja korttelikoulun yhteenlaskettu laajuus olisi n. 900 htm².

c) Erityisasuminen (3 050 asm²)

1. Ikääntyneiden asuminen

40 palveluasuntoa (keskipinta-ala n. 50 asm², yhteensä n. 2 000 asm²), jotka tarjoavat ruotsinkielistä palvelua sisältävää asumista korttelin tarjoamassa monikulttuurisessa ilmapiirissä.

2. Ateljee-taiteilija-asunnot Standertskjöldska fonden:in stipendiaateille

Kymmenen ateljeeasuntoa (keskipinta-ala n. 100..110 asm², yhteensä n. 1050 asm²)

Erityisasumisen asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovutusta tai myyntiä rajoittavat yhtiöjärjestykseen ja tontin vuokraehtoihin liitettävät Hitas- ehdot.

d) Tavanomainen asuminen (10 850 asm²)

1. Hitas-säännelty asuminen (5 250 asm²)

1.1 Hitas 1 ehdoin myytäviksi tarjottavat asunnot (3 700 asm²)

Kortteliin suunnitellaan n. 3 700 asm² tavanomaisia Hitas-säänneltyjä omistusasuntoja, joiden hallintaan oikeuttavat osakkeet perustajaosakkaat myyvät asuntokauppalain mukaisin menettelyin asunnon tarvitsijoille.

1.2 Hitas-säännelty ryhmärakentaminen (1 550 asm²)

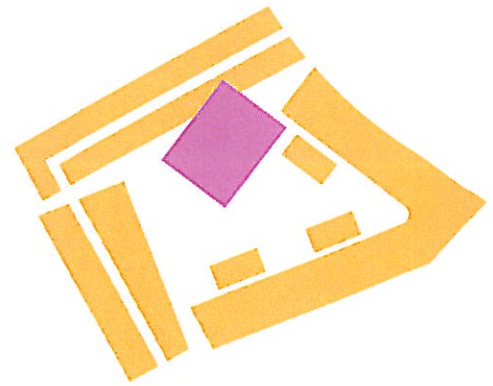
Ryhmärakentamisen periaatteen on tarkoitus toteuttaa Hitas-säänneltyjä avantgardeasuntoja (n.1 250 asm²) sekä taiteilijoiden lyhytaikaiseen majoitukseen soveltuvia asuntoja (n. 300 asm²). Perustajaosakkaina olevat ryhmärakentajat rakennuttavat avantgardeasunnot omaan käyttöönsä. Taiteilijamajoitus olisi samassa yhtiössä, ja sen osalta rakennuttamisesta ja kuluista vastaisi teatteritaidetta tukeva säätiö.

2. Vapaarahoitteiset asunnot (5 600 asm²)

Vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaiden on tarkoitus toteuttaa kortteliin omistus- ja vuokra-asuntoja n. 5 600 asm². Perustajaosakkaiden on tarkoitus myydä asuntojen hallintaan oikeuttavista osakkeista noin puolet asuntojen valmistuttua ja toinen puoli asunnoista jää perustajaosakkaiden haltuun vuokra-asunnoiksi.

3. Yhteenveto asunto osuudesta

Yhteenvetona suunnitelmasta voidaan todeta, että korttelin asuntokannasta n. 40 %:a on vapaarahoitteista ja 60 %:a Hitas-säänneltyä omistus- tai erityisasumista.



• ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHLMAN OY
• ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911

01.12.2011

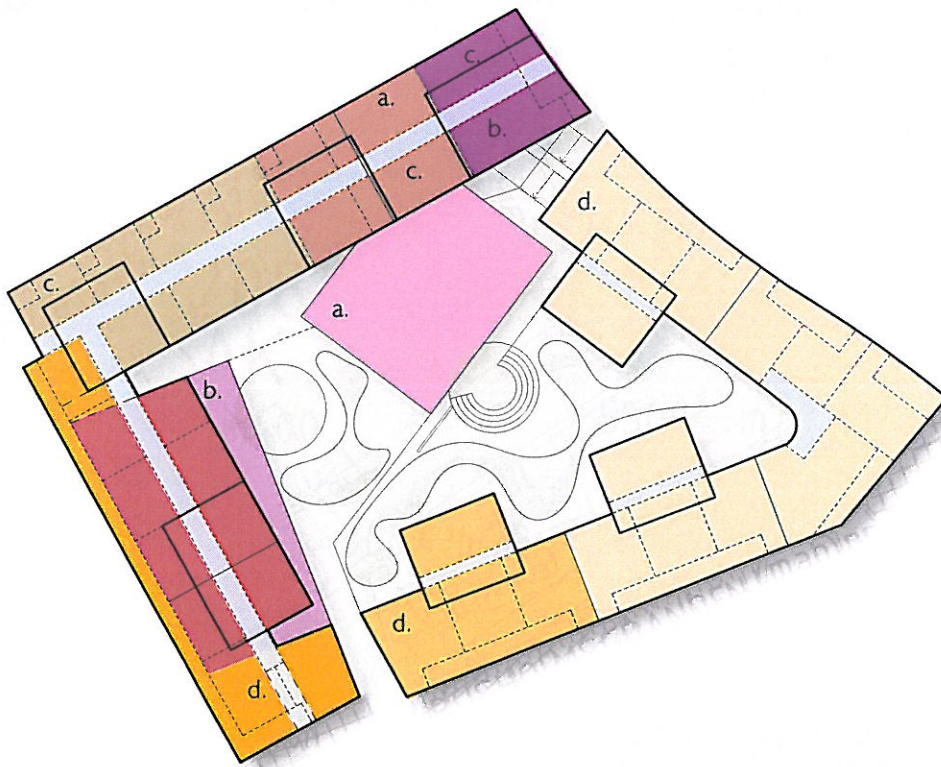
e) Pysäköintipaikat

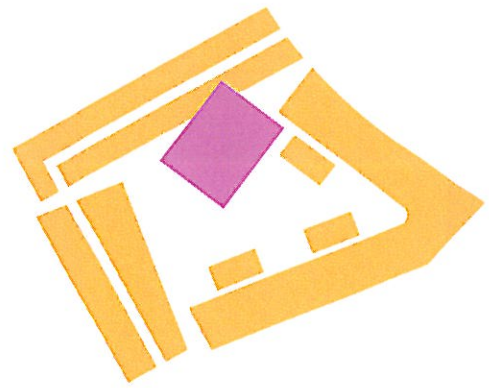
124 autopaikkaa sijoitetaan kaupungin Jätkäsaaren alle suunnittelemaan pysäköintiluolaan. Suunnitteluvaiheessa tutkitaan lisäpysäköintipaikkojen tarvetta, kustannuksia ja sijoittamismahdollisuutta pihakannen alle.

Yhteenvedona voidaan todeta, että tämänhetkinen suunnitelma ja talousarvio pohjautuvat seuraaviin huoneistoaloihin:

Taulukko 1: Victoria-kortteliin suunnitellut huoneistoalat käyttötarkoitukseltaan

a) Kulttuuri- ja taidekasvatuskeskus	1 340	htm ²	
b) Helsingin ruotsinkielisen järjestötoiminnan keskus	1 960	htm ²	
Sveps, toimisto	1 060	htm ²	
Päiväkot, koulu	900	htm ²	
c) Erityisasuminen	3 050	htm ²	
d) Tavanomainen asuminen	10 850	asm ²	
Vapaarahoitteiset asunnot	5 600	asm ²	
Hitas-asunnot	3 700	asm ²	
Ryhmärakentaminen	1 550	asm ²	
e) Pysäköintipaikat (pysäköintiluolassa)	124	ap	





• ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHLMAN OY
• ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911

01.12.2011

3. Kaupunkikuvalliset ratkaisut

Projekti käsittää koko Jätkäsaaren korttelin 20817. Korttelia rajaavat Välimerenkatu, Livornonkatu, Jätkäsaarenkuja ja Hyvän-toivonpuisto.

Asemakaavan mukainen kerrosala on yhteensä 21700 k². Rakennusoikeus jakautuu neljälle tontille. Kortteli tulee toteuttaa siten, että se muodostaa miltei umpikorttelin. Rakennukset ovat korkeintaan kahdeksan kerrosta korkeita. Kolme tonteista on varattu kokonaan asumiselle ja neljäs on varattu työpaikoille. Kiinteistöyhtiö tulee hakemaan asemakaavaan muutosta, joka mahdollistaisi taidekeskuksen ja mm. työtilatoimintojen vapaamman sijoittamisen eikä vaatisi näiden sijoittamista nyt esitetyllä tavalla vain yhdelle tonteista. Tämänhetkessä asemakaavassa ei ole varausta päiväkodille tai muille sosiaalipalveluille. Asemakaavan mukaisesti kaikki autopaikat sijoitetaan suureen pysäköintiluolaan, joka rakennetaan Jätkäsaaren tämän osan alle.

Luonnossuunnitelmissa on esitetty, kuinka asemakaavan periaatteet säilytetään: kortteli muodostaa umpikorttelin, jonka halkaisee molemmista päästä kapean välikön kautta ympäristöön liittyvä jalankulkureitti. Reitti johtaa puistosta Livornonkadun keskiväleille sijoittuvalle pienelle aukiolle. Satunnainen kulkija saa hyvän kuvan korttelin toiminnoista, jotka sijoittuvat reitin varrelle: Victoria-sali ja päiväkotitoimintatilat sijoittuvat piha-alueelle ja antavat maantasokerrokselle sille ominaisen luonteen tilana, joka kokoaa yhteen sekä julkisen, puolijulkisen että yksityisen ympäristön.

Toimintakeskus sijoittuu alueen pääkadun, Välimerenkadun, varrelle. Galleria, lämpiö, ravintola ja liiketilat avautuvat suoraan kadulle. Toimisto- ja työtilat sijoittuvat näiden yläpuolelle, samaan tasoon pihan kanssa. Livornonkadun suuntaisessa rakennusmassassa sijaitsevat päiväkotitoimintatilat ja mahdollinen korttelikoulu. Nämä saavutetaan aukion puoleisesta väliköstä, jonka kautta hoidetaan sekä päiväkodin henkilö- että huoltoliikenne. Välikön tuntumaan sijoittuu alustavissa suunnitelmissa myös käynti pysäköintiluolaan.

Asunnot ryhmitetään seuraavasti: Ateljeeasunnot sijoitetaan toimintakeskuksen yläpuolelle Välimerenkadun varteen ja heti näiden kylkeen sijoittuvat vanhusten palveluasunnot. Mahdolliset vammaisasunnot sijoittuisivat Livornonkadun kulmaan ja vuokra-asunnot sijoittuvat seuraavaan massaan. Koerakentamiselle, ns. avantgarde-asunnoille, varataan ensimmäinen porras välikön jälkeen ja sitä seuraavat portaat puiston laidalla tavanomaiselle vuokra- ja omistusasumiselle.

Toimintakeskuksen sisäänkäyntialue, päiväkotitoimintatilat ja välikö muodostavat korttelin ulkohahmoa ja kaupunkikuvaa jäsentäviä dominantteja luoden jännitteitä asuinrakennusten pystysuuntaisen massoittelemisen ja pihatilan matalien siipirakennusten välille. Julkisivut jäsennetään alueelle huolellisesti laaditun ohjeiston mukaisesti. Korttelille ominaiset erityistoiminnot tulevat olemaan läsnä myös katutilassa esim. Välimerenkadun varren ateljeeasuntojen suurten ikkunapintojen välityksellä.

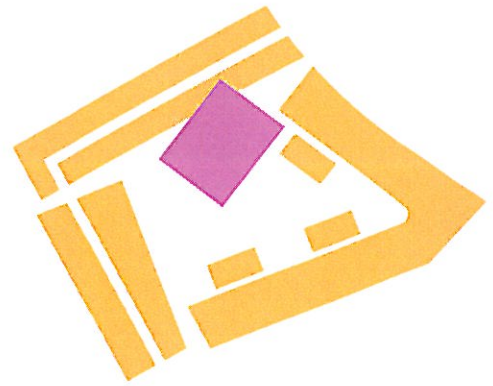
4. Yhteistyökumppanit

Vastuullisena juridisena henkilönä Victoria-korttelin suunnittelun ajan toimii tontin varaaja, yhdistys Föreningen Kvarteret Victoria r.f., joka on perustanut säätiön Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. Säätiö on perustanut kiinteistöosakeyhtiön Fastighetsbolaget Kvarteret Victoria. Kiinteistöosakeyhtiö on valinnut hankkeen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy:n ja rakennuttajakonsultiksi Haahtela-rakennuttaminen Oy:n, joka vastaa myös hankkeen rakentamisen aikaisista projektinjohtopalveluista.

Kulttuuri- ja taidekasvatuskeskuksen tilojen hallintaan oikeutuvat osakkeet tulee omistamaan Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -säätiö. Toimintakeskuksen ruotsinkielisten järjestöjen toimintatilojen hallintaan oikeuttavia osakkeita tulevat pääosin omistamaan joukko suomenruotsalaisia säätiöitä ja rahastoja. Näitä ovat mm. Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne -säätiö tarkoituksenaan järjestää toimintatilat nuorten työpajalle Svepsille, Standertskjöldska fonden inom Svenska Litteratursällskapet – rahasto tarjotakseen virkistystiloja taiteilijoille, Fonden för kultur- och utbildningsinvesteringar inom Svenska Kulturfonden -rahasto tavoitteenaan järjestää toimintatilat seuraaville toimijoille: Finlands Svenska Folkting, Natur och Miljö, Tankesmedjan Magma, Marthaförbundet.

Helsingin kaupungin ruotsinkielinen opetusvirasto on ilmaissut kiinnostuksensa perustaa kortteliin päiväkotitoimintatilat ja ilmoittanut pitävänsä tärkeänä hankkeen etenemistä suunnitelmien mukaan.

Erityisasumisen suunnittelun ja omistamisen osalta hankkeen kehittämiseen ovat osallistuneet Standertskjöldska fonden inom Svenska Litteratursällskapet – rahasto (ateljeeasunnot taiteilijoille) ja Stiftelsen Blomsterfonden r.s. -säätiö, joka on selvittänyt mahdollisuuksia n. 40 ikääntyville suunnatun asunnon rahoittamiseksi ja rakentamiseksi kortteliin.



• ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHLMAN OY
• ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911

01.12.2011

Useampien suurehkojen yhteisösijoittajien kanssa on käyty neuvotteluja osallistumisesta vapaarahoitteisten asuntojen rahoittamiseen ja rakentamiseen perustajaosakkaina. Tällaisia sijoittajia ovat mm. Eläkevakuutusyhtiö Veritas, Aktia henkivakuutukset ja säätiö Stiftelsen Tre Smeder rs., jotka ovat ilmoittaneet kiinnostuksensa hankkeeseen.

Hitas - omistusasunnot rakennuttaa ja asuntojen hallintaan oikeuttavat osakkeet tarvitsijoille asuntokauppalaan mukaisesti myy perustajarakennuttajana toimiva säätiö Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. Ryhmärakentamista varten hankkeeseen lähtevät henkilöt perustavat asunto-osakeyhtiön, joka toimii ryhmärakentamisosuuden rakennuttajana. Säätiö Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. huolehtii sopimuksin siitä, että ryhmärakentaminen edistyy muun hankkeen edellyttämässä aikataulussa.

5. Hankkeen rahoitus

Hankkeen hinnasta on edellä esitetyn karkean tilaohjelman perusteella tehty arvio. Arvio on laadittu kesän 2011 hintatasossa (Haahtela-indeksi pisteluku 81). Arvio hankkeen hinnasta on 82,2 milj. € (sisältäen arvonlisäveron 23 %). Arvioon sisältyy vapaarahoitteisen asuntotuotannon osalta tontin osto (n. 1000 €/kem²). Hitas- säätelyn alainen rakentaminen tehdään vuokratontille samoin kuin toimisto- ja päiväkotikorttelikoulutilojen rakentaminen. Erillisessä liitteessä on esitetty hankkeen hinnan jakautuminen hankkeen eri osille.

Hankkeen hallinnoimiseksi, rahoittamiseksi ja rakentamiseksi perustetaan tarpeellinen määrä asunto-osakeyhtiöitä, joiden rahoitus muodostuu pääosin perustajaosakkaiden rahastosuorituksista. Rahoitusta täydennetään tarpeellisilta osin rahalaitoslainajärjestelyin.

Hitas-omistusasuntoja rakennuttavan yhtiön perustajaosakkaana on säätiö Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s., joka perustajaosakkaana suunnittelee Hitas-hankkeen talousarvion siten, että hankkeen tulot vastaavat menoja. Mikäli rakentamisen aikana suunniteltuun talousarvioon nähden tapahtuu hintaa korottavia pakottavia muutoksia hankkeen sisällössä tai urakahinnoissa, säätiö perustajaosakkaana joutuu kantamaan siitä aiheutuvan taloudellisen riskin. Toisaalta, jos hanke toteutuu talousarviota edullisemmin, ylijäämä voidaan hyödyntää säätiön kulttuuri- ja taidekasvatustoiminnassa. Rakennusajankaisen rahoituksen osalta säätiö joutuu turvautumaan rahalaitoslainajärjestelyihin.

Kulttuuri- ja taidekasvatuskeskuksen tilojen rakentamisen rahoitus tapahtuu osin säätiön lahjoitusvaroilla (yhtiöiden perustamiseen ja hankkeen alkuun panoon tarvittava pääoma) ja osin muiden korttelin perustajaosakkaiden, etenkin vapaarahoitteisten asuntojen rakennuttajien julkisten ja yhteisten tilojen rakentamista kattavilla rahastosuorituksilla. Myös Hitas-säännelty tuotanto osallistuu korttelin julkisten ja yhteisten tilojen rahoittamiseen. Osallistumisen vastineeksi vapaarahoitteisilla ja Hitas – yhtiöillä on käyttöoikeus korttelin yhteistiloihin (Victoria -saliin). Hankkeen rakentamisen rahoituksen jakaantuminen eri toiminnoille on esitetty erillisessä liitteessä.

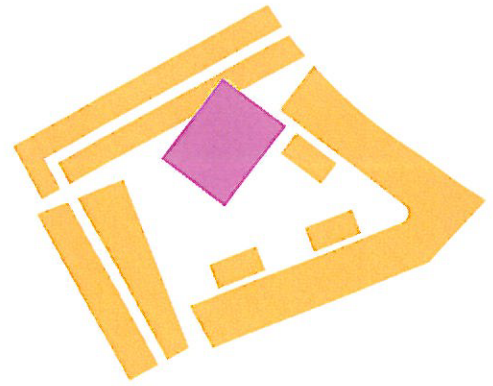
Tilojen käytön aikaisille ylläpitokustannuksille laaditaan ja hankkeen alkuvaiheessa selkeät periaatteet, miten ne jaetaan korttelin tilojen haltijoille. Periaatteet kirjataan perustettavien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin. Tavanomaisen käytännön mukaan kunkin tilan ylläpitokustannuksista vastaa tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja maksamalla hallitsemaansa tilaan kohdistuvan hoitovastikkeen. Tämä on periaate myös kulttuuri- ja järjestötoiminnan tilojen osalta.

6. Aikataulu

Stiftelsen Kvarteret Victoria rs –säätiön on 400.000 € suuruisen alkupääomansa sekä tiedossa olevan 600.000 € arvoisen taloudellisen avustuksen turvin päättännyt aloittaa Victoria-korttelin suunnittelun. Suunnittelusta vastaava juridinen henkilö on kiinteistöosakeyhtiö Fastihetsaktiebolaget Kvarteret Victoria. Samanaikaisesti säätiö on aloittanut hankkeen ”markkinoinnin”, mikä tarkoittaa yhteistyökumppaneiden ja rahoittajien kiinnittämistä hankkeeseen (ks. luku Yhteistyökumppanit). Tämä työ kiinnostuneiden tahojen kartoittamiseksi tulee jatkumaan syksyllä 2011.

Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy on laatinut kohteen alustavan toiminnallisen luonnoksen. Luonnossuunnittelu jatkuu yhteistyötahojen kartoittamisen rinnalla syksyllä 2011. Samanaikaisesti aloitetaan asemakaavamuutosta varten tarvittavien selvitysten tekemistä ja lähtökohtien määrittelyä tavoitteena, että asemakaavamuutos voisi saada lainvoiman vuoden 2012 aikana.

Hankkeen luonnossuunnittelu valmistuu kevään 2012 aikana. Ensi vuoden loppuun mennessä tehdään myös lopulliset päätökset hankkeen rahoituksesta ja yhteistyökumppaneista. Valmuis rakennustöiden aloittamiseen pyritään saavuttamaan vuoden 2013 ensimmäisellä neljänneksellä. Pysäköinti- ja



• ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHLMAN OY
• ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911

01.12.2011

kunnallisteknisen luolaston on määrä valmistua korttelin alle
kesällä 2013 ja lieneekin todennäköistä, että varsinaiset raken-
nustyöt voidaan aloittaa vasta tämän jälkeen.

Hankkeen ensimmäisen vaiheen rakennusajaksi on arvioitu
18 kuukautta. Korttelikokonaisuuden ensimmäinen osa val-
mistuisi vuoden 2015 alussa. Koko hanke valmistunee 28
kuukaudessa eli myöhäisyyksyllä 2015.

Yhdistys Föreningen Kvarteret Victoria r.f. pyytää, että kau-
punki hyväksyy edellä esitetyn hankesuunnitelman ja jatkaa
yhdistykselle varatun Jätkäsaarella sijaitsevan korttelin nro
20817 tontinvarausta vuoden 2013 loppuun asti. Kaupun-
kia pyydetään myös hyväksymään toimenpide, jolla Fören-
ingen Kvarteret Victoria r.f. on luovuttanut vastuun hankkeen
suunnittelun jatkamisesta ja Victoria-korttelin toteuttamisesta
yhdistyksen perustamalle säätiölle Stiftelsen Kvarteret Victo-
ria r.s:lle. Lisäksi yhtiö ja säätiö pyytävät, että kiinteistövirasto
puoltaa asemakaavamuutosta, joka mahdollistaa Victoria-kort-
telin toteutumisen sellaisena kuin se on kuvattu tässä hanke- ja
viitesuunnitelmassa.

Helsingissä, 1. joulukuuta 2011

Föreningen Kvarteret Victoria r.f.

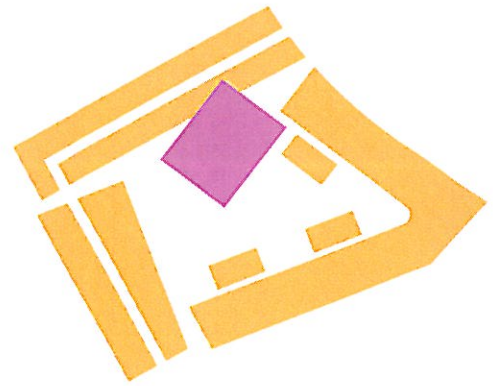
Johan Storgård
Puheenjohtaja

Max Arhippainen
Luottamusmies

Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s.

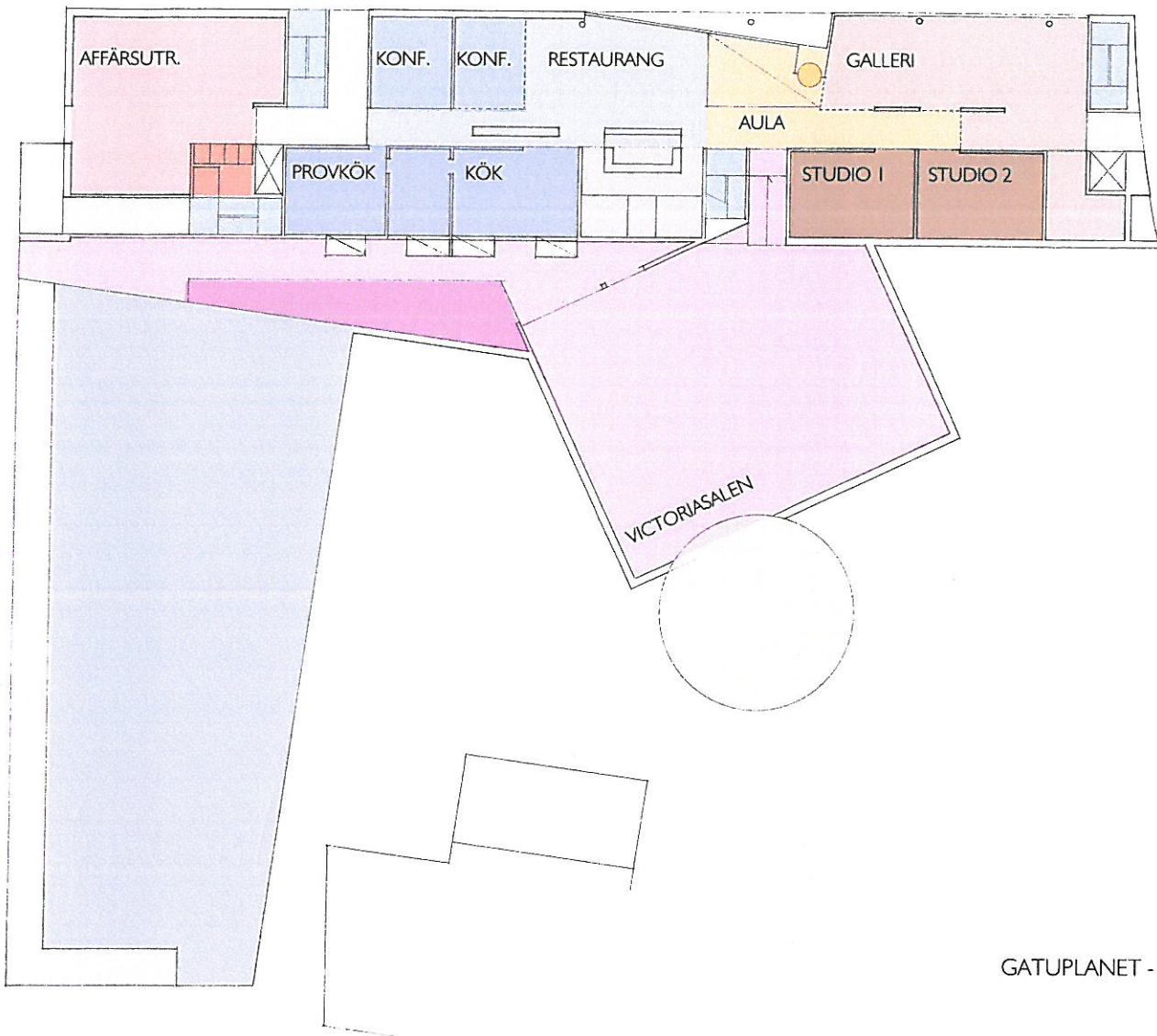
Max Arhippainen
Puheenjohtaja

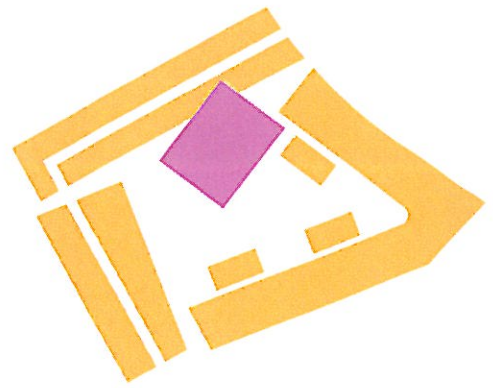
Stefan Ahlman
Sihteeri



01.12.2011

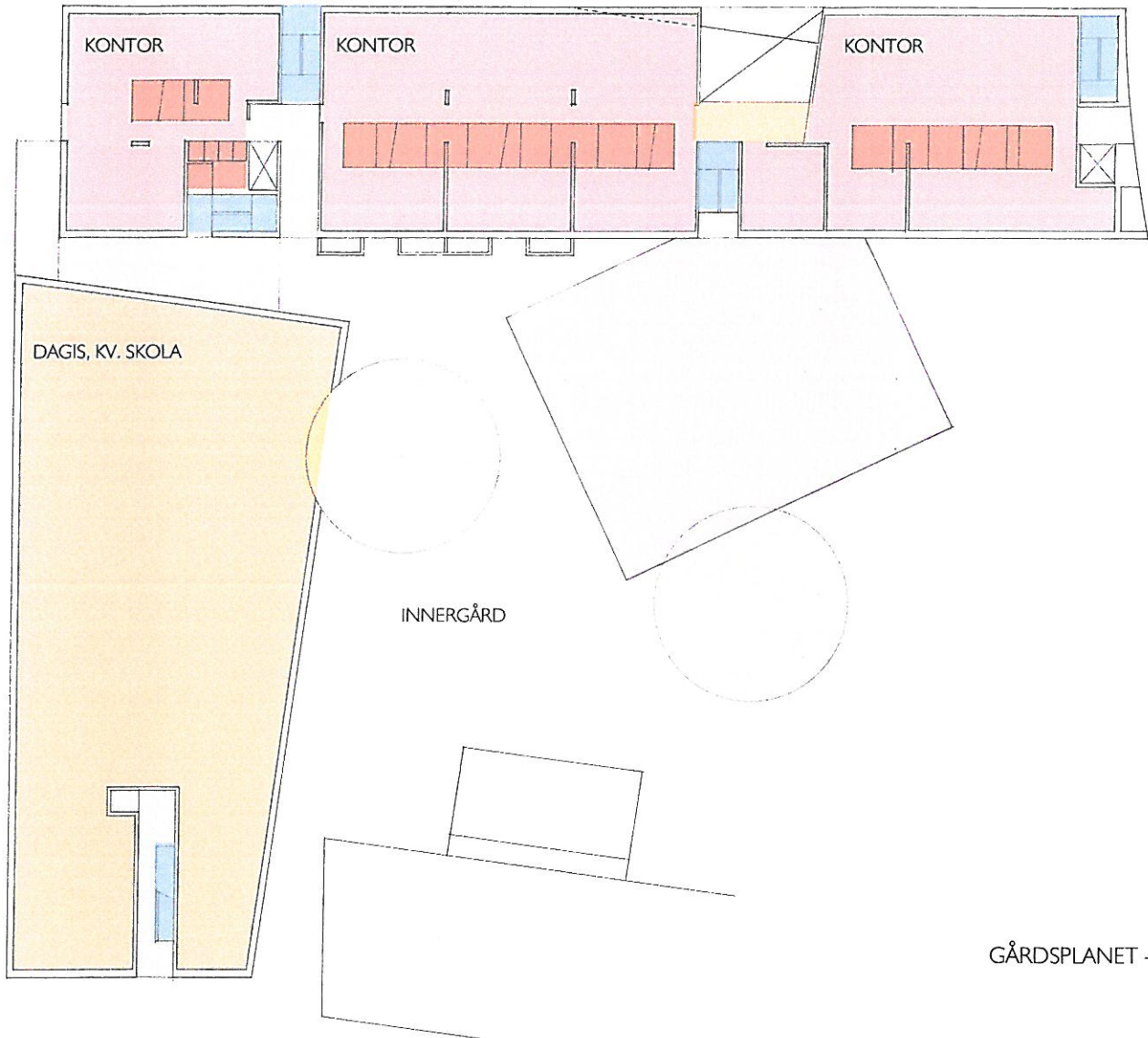
• ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHLMAN OY
• ark@stefanahلمان.fi • Puh / TEL 020 757 9911



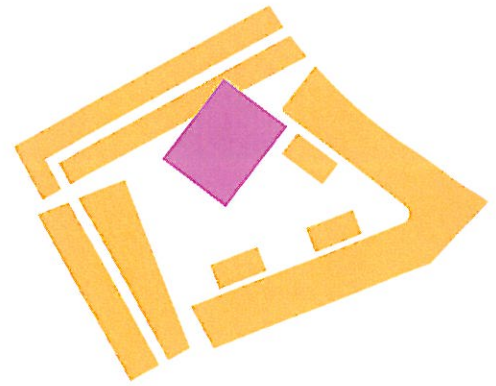


01.12.2011

• ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHLMAN OY
• ark@stefanahlman.fi • Puh / TEL 020 757 9911



GÅRDSPLANET - 1/500



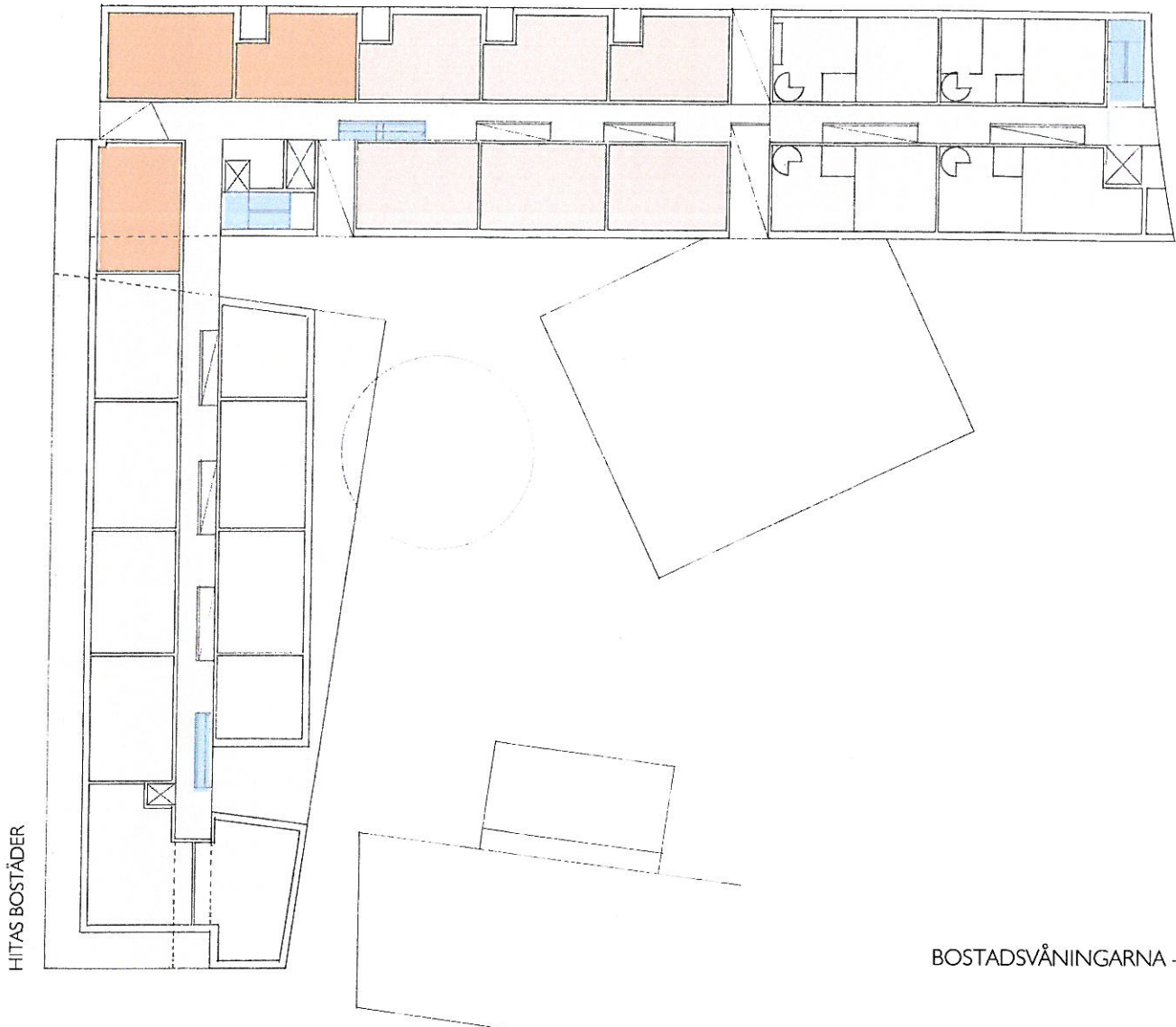
01.12.2011

• ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHLMAN OY
• ark@stefanahlman.fi • Puh / TEL 020 757 9911

HANDICAPBOENDE

BLOMSTERFONDEN

ATELJÉER



BOSTADSVÅNINGARNA - 1/500