

Helsingin Kaupunki
Kiinteistövirasto

Yhteistyösopimus 10.4.2008

LEPPÄSUON KERROSTALOTONTIT
TONTTI 13414/19 LIITTYMISKUSTANNUKSET

Leppäsuon kerrostalotonttien 15,16,17 tonttikauppoihin (1-vaihe) liittyen on tehty yhteistyösopimus (10.4.2008) jossa on sovittu mm. tontille 19 (2-vaihe) tulevista velvoitteista ja oikeuksista.

Kortteliin rakennetaan yhtenäinen pysäköintilaitos.
1-vaiheen rakentajat toteuttavat pysäköintilaitoksen lähinnä omien tonttien osalta, mutta myös osittain tontin 19 osalta.

Tästä tulee tontin 19 vastattavaksi, kuten yhteistyösopimuksessa on sovittu, liittymiskustannusmaksu sekä autopaikkakorvaus.

Autopaikkakorvaus

1-vaiheessa rakennetaan 16 autopaikkaa, jotka myydään tontille 19 kokonaishintaan **756.410 Euroa sis. alv 23%**. Myyjinä toimivat SRV Asunnot Oy ja YIT Rakennus Oy korttelissa omistamiensa rakennusoikeuksien suhteessa.

Liittymiskustannus

Lisäksi 1-vaiheessa rakennetaan 2-vaihetta palvelemaan yhteistyösopimuksessa sovitut asiat.

Liittymismaksu koostuu jo toteutuneista tiedossa olevista kustannuksista, kiinteästä osasta sekä arvio-osasta, joka täsmentyy töiden edetessä ja joka ei ole 1-vaiheen rakentajia sitova.

Liittymismaksun kiinteä osa on 899.934 Euroa sis. alv 23 % ja se pitää sisällään:

- Arkkitehtuurikilpailun , veloittaa YIT
- Suunnittelut ja pohjatutkimukset, veloittaa SRV/YIT
- valvontakustannukset, veloittaa SRV/YIT
- Tekniikka- yms. tilojen tilakustannukset jotka rakennetaan tontille 15, veloittaa SRV
 - C006/C105 sammutusreitti autohalliin

Am/M

- B007 iv-konehuone
- B006 autohallin tekninen tila
- C007 autohalli/spk
- C005 ljh/sprinklerhuone (osuus joka palvelee autohallia)
- C104 jätehuone
- autohallin ilmanvaihdon poistopiipun tilakustannus
- Ajoluiska autohalliin tontin 16 lävitse, veloittaa YIT
- Ajoluiska tontin 15 lävitse, veloittaa SRV
- Autohallin poistopiipun rakentaminen, veloittaa SRV
- Jätehuoneen iv-piipun rakentaminen, veloittaa SRV
- autohallin poistoviemärin tuuletusviemärin rakentamisen, veloittaa YIT
- 1-vaiheen rakentamisen yhteydessä tontin 19 alueelle toteutetut maanrakennustyöt ja rakennettujen rakenteiden kustannukset, veloittaa SRV/YIT
- Tontin nro 14 ja Leppäsuon katualueelle toteutetun pysäköintilaitoksen päällä suoritettavat piha- ja katurakenteet (1. alueen ap rakennuskustannus kalliimpi kuin alueen 2,3 ja 4 sekä T 19 autopaikat), veloittaa SRV/YIT
- kulunvalvonta 1&3 alueet, veloittaa SRV/YIT
- huoltokirjan laadinta, veloittaa SRV/YIT
- liittymismaksut, veloittaa SRV/YIT
- opasteet ja varusteet 1&3 alue, veloittaa SRV/YIT
- autohallin ovi, veloittaa SRV/YIT
- rasite- ja yhteistyösopimusten laadinta, veloittaa SRV/YIT
- tarvittavien työnaikaisten alueiden maanvuokrat, veloittaa SRV/YIT
- pysäköintilaitoksen palo-osastoinnin kustannukset, veloittaa SRV/YIT

Liittymismaksun arvio-osan suuruus on n. 126.000 Euroa sis.alv 23% ja arvio pitää sisällään

- 1 toteuttamisvaiheessa vielä rakentamatta olevat (liite), veloittaa SRV/YIT
 - alue 4 kokonaisuudessaan (louhintatöitä lukuun ottamatta)
 - alue 2 pintarakenteet yms.
- Talotekniikka(LVIAS+sprinkler) osuus joka palvelee tonttia 19 - osin keskeneräinen, veloittaa SRV/YIT
- kulunvalvonta 2&4 alueet, veloittaa SRV/YIT
- savuverho 2&3 alueet, veloittaa SRV/YIT
- opasteet ja varusteet 2&4 alue, veloittaa SRV/YIT

Arvio-osa varmistuu kun vielä rakentamatta olevat alueet, rakenteet ja tekniikka rakentuvat valmiiksi

Lisäksi rahoituskustannukset(alv 0%), veloitus SRV/YIT

- rahoituskustannukset 31.12.2009 saakka **50.348 Euroa**
- **n. 85.000 Euroa** vuodelta 2010
- 2011 ja eteenpäin erikseen tehtävän laskelman mukaan

Ar/M

- **lopullinen rahoituskustannus täsmentyy kun selviää tontin 19 osto/ korvausten maksupäivä ja myös liittymismaksun arvio-osan työt ovat valmiiksi tehty**

26.10.2010

SRV Asunnot Oy

YIT Rakennus Oy

Antero Nuutinen

Antti Inkilä

LIITE 1 korttelin yhteisten- ja pysäköintilaitoksen kustannusten jako
12.7.2010/20.10.2010

LIITE 2 kartta ensimmäisen toteutusvaiheen tilanteesta syyskuu 2009 (pvm.
28.8.2009)

AN /
AK

Töölön Stage

KORTTELIN YHTEISTEN- JA PYSÄKÖINTILAITOKSEN KUSTANNUSTEN JAKO
KAIKKI HINNAT alv = 0%

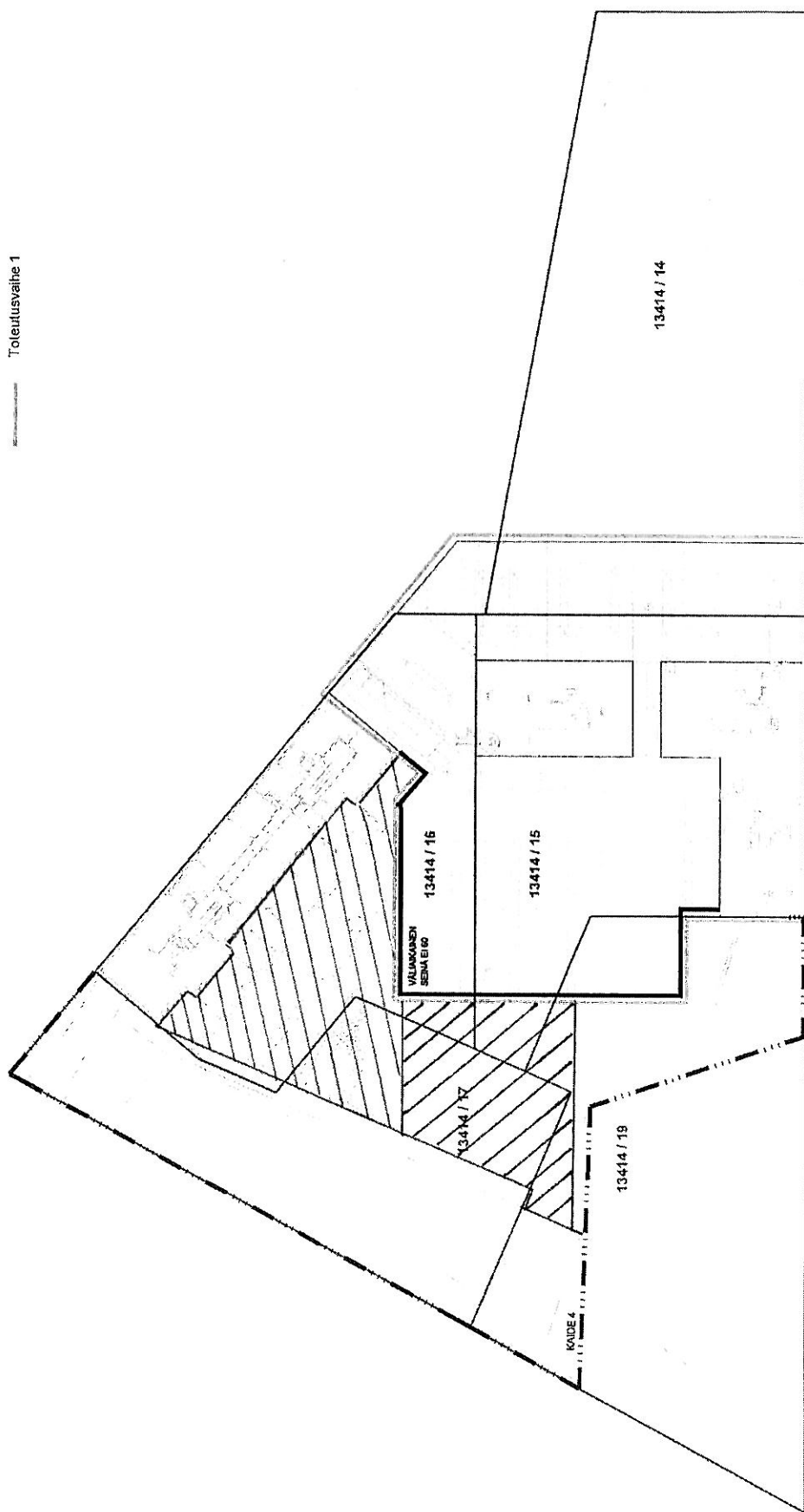
KUSTANNUSPÄIVITYS (12.7.10.) 20.10.2010 KS

Välikkoi Kansio	aihe	jaettava kustannus €	SRV 12 200 km2 jakoperuste	osuus	YIT 4 800 km2 jakoperuste	osuus	T 19 10 000 jakoperuste	osuus	huom	yht. 27 000 km2
2 / A	Suunnittelukustannukset (jakajina SRV,YIT ja tontti 19)	252 752	12 200 / 27 000	114 206	4 800 / 27 000	44 934	10 000 / 27 000	93 612	Enillinen kustannus koonti	
2 / A	Valvonta									
	-rakennustekniikka (Larvanko)	12 000	12 200 / 17 000	8 612	4 800 / 17 000	3 388	ei			
	-laitekniikka (Suomen Talokeskus Oy)	5 467	12 200 / 17 000	4 641	4 800 / 17 000	1 826	ei			
3 / A	Jaettavat tilakustannukset (jakajina SRV,YIT ja tontti 19)									
	Oscarlin tulevat yht. tilat ja rakenteet									
	C006/C105 sammutusreitit autohalliin	32 000	12 200 / 27 000	14 459	4 800 / 27 000	5 689	10 000 / 27 000	11 852	tilakustannukset TAKU hinnoittelulla	
	B007 IV-konehuone 53m2 a 1757C/m2	93 121	12 200 / 27 000	42 077	4 800 / 27 000	16 555	10 000 / 27 000	34 489	tilakustannukset TAKU hinnoittelulla	
	B006 autohallien 10,0m2 a 1608E/m2	16 080	12 200 / 27 000	7 266	4 800 / 27 000	2 859	10 000 / 27 000	5 956	tilakustannukset TAKU hinnoittelulla	
	C007 autohalli/spk 12,0m2 a 1608E/m2	19 296	12 200 / 27 000	8 719	4 800 / 27 000	3 430	10 000 / 27 000	7 147	tilakustannukset TAKU hinnoittelulla	
	C005 L.J.H.SPR 28,5m2*50% a 1700E/m2	24 225	12 200 / 27 000	10 946	4 800 / 27 000	4 307	10 000 / 27 000	8 972	tilakustannukset TAKU hinnoittelulla	
3 / A	Autohallin poistopippu									
	- tilakustannus 1,4m2x8krs a 1600E/m2	17 920	12 200 / 27 000	8 097	4 800 / 27 000	3 186	10 000 / 27 000	6 637	tilakustannukset TAKU hinnoittelulla	
3 / A	-rak oikeuden menetykseen edellisestä	20 000	12 200 / 27 000	9 037	4 800 / 27 000	3 556	10 000 / 27 000	7 407		
	- poistopipun kanava	41 440	12 200 / 27 000	18 725	4 800 / 27 000	7 367	10 000 / 27 000	15 348	SRV:n tilaus	
3 / A	ajoramppi Oscarin alitse 4,0x13,9 a 1569E/m2	87 236	12 200 / 27 000	39 418	4 800 / 27 000	15 509	10 000 / 27 000	32 310	tilakustannukset TAKU hinnoittelulla	
3 / A	Grammyyn tulevat yht. tilat ja rakenteet									
	ajoramppi Grammyn alitse 6,0x18,0x1569E/m2	169 452	12 200 / 27 000	76 567	4 800 / 27 000	30 125	10 000 / 27 000	62 760	tilakustannukset TAKU hinnoittelulla	
	ah pohjaviemärin tuuletusviemärin	5 000	12 200 / 27 000	2 711	4 800 / 27 000	1 067	10 000 / 27 000	2 222	YIT tontilla 16	
4 / B	Pysäköintilaitoksen rakentaminen									
5 / B	-maanrak työt, tontti 14+ tontin 15 ah osuus	571 682	12 200 / 17 000	410 266	4 800 / 17 000	161 416	ei		UrSopimus + lisät	
6 / B	-porapäästus tontti 14	46 530	12 200 / 17 000	33 392	4 800 / 17 000	13 138	ei		SRV urakka	
7 / B	-anturat 1 alue	46 870	12 200 / 17 000	33 636	4 800 / 17 000	13 234	ei		SRV urakka + isätyt	
8 / B	-maanrak työt, tontti 16 ah osuus	209 292	12 200 / 17 000	150 198	4 800 / 17 000	59 094	ei		UrSopimus + lisät	
8 / B	-maanrak työt, tontti 17 ah osuus	117 159	12 200 / 17 000	84 079	4 800 / 17 000	33 080	ei		UrSopimus + lisät	
8 / B	-maanrak työt, tontti 19 I-vaiheessa	ei	ei	ei	ei	100 %	100 %	105 265	UrSopimus + ettemmä T19 osuudesta	
	II-rak vaihe , tontti 19 rakentaa	ei	ei	ei	ei	100 %	100 %		tontti 19 rakentaa	
9 / B	Urakat 1 -alue runkourakka YIT (43 ap)	543 411	12 200 / 17 000	389 977	4 800 / 17 000	153 434	ei		YIT UrSopimus + isätyt	
10 / B	2-alueen porapääst. Grammyn yht antrat	10 691	12 200 / 17 000	7 672	4 800 / 17 000	3 019	ei		YIT Urakka	
11 / B	2 ja 3 alueet perust ja runko (80ap)	878 396	12 200 / 17 000	630 378	4 800 / 17 000	248 018	ei		SRV urakka + isätyt	
	4 -alue perust ja runko (30ap)	492 480	12 200 / 17 000	353 427	4 800 / 17 000	139 053	ei		Myöhemmin tehtävä osuus	
	II-rak vaihe , tontti 19 rakentaa	ei	ei	ei	ei	100 %	100 %		tontti 19 rakentaa	
12 / B	- alue 1 sirtymälaatat	36 430	12 200 / 17 000	26 144	4 800 / 17 000	10 286	ei		SRV urakka + hyvitys	
13 / C	Pintarakenteet									
	Vesi- ja lämpöeristystykset 1 -alue	105 316	12 200 / 17 000	75 580	4 800 / 17 000	29 736	ei		Toteutuneet urakat ja mat	
	ja suojabetonit 2 ja 3-alueet	203 917	12 200 / 17 000	146 340	4 800 / 17 000	57 577	ei		Toteutuneet urakat ja mat	
	Myöhemmin tehtävä osuus, osa alueesta 2 sekä 4-alue	89 024	12 200 / 17 000	63 888	4 800 / 17 000	25 136	ei		Myöhemmin tehtävä osuus	
	II-rak vaihe tontti 19 rakentaa	ei	ei	ei	ei	100 %	100 %			
14-15 / D	Pintarakenteet 1-alue (n. 1100m2)	247 810	12 200 / 17 000	177 840	4 800 / 17 000	69 970	ei		Toteuma	
	3-alue (n. 1200m2)	194 410	12 200 / 17 000	139 518	4 800 / 17 000	54 892	ei		Toteuma	
	Myöhemmin tehtävä osuus, 2 & 4-alue (1500m2)	288 000	12 200 / 17 000	206 682	4 800 / 17 000	81 318	ei		Myöhemmin tehtävä osuus	
	II-rak vaihe tontti 19 rakentaa	ei	ei	ei	ei	100 %	100 %		tontti 19 rakentaa	
9 / B	1-alueen ap rakennuskustannus kallimpi kuin alueen 2,3 ja 4 sekä T 19 autopaidat (T 19, 62ap osuus)	ei	ei	ei	ei	100 %	100 %	194 246	Enillislaskelma	
16-18 / F	Talotekniikka									
	LVIA+sprinkler+automaattika+ savunpoisto	449 695	12 200 / 17 000	322 722	4 800 / 17 000	126 973	ei		Enillislaskelma	
16 / F	1, 2, 3 ja 4 -alueiden osuus	ei	ei	ei	ei	100 %	100 %	85 958	Enillislaskelma	
	II rak. vaiheen osuus, 1. vaihe LVISA sprinkler+sp laitemiönlofuksesta	ei	ei	ei	ei	100 %	100 %		tontti 19 rakentaa	
19 / F	Muut									
	Kulunvalvonta 1 & 3-alueet	8 114	12 200 / 27 000	3 566	4 800 / 27 000	1 443	10 000 / 27 000	3 005	Sopimus	
	Kulunvalvonta 2 & 4-alueet	5 662	12 200 / 27 000	2 558	4 800 / 27 000	1 007	10 000 / 27 000	2 057	Myöhemmin tehtävä osuus	
	Savunverho 2 & 3-alueet	30 000	12 200 / 27 000	13 556	4 800 / 27 000	5 333	10 000 / 27 000	11 111	Myöhemmin tehtävä osuus	
20 / F	huoltokirjan laadinta	1 900	12 200 / 17 000	1 364	4 800 / 17 000	536	10 000 / 27 000	704	Sopimus	
21 / F	maalaukset	12 050	12 200 / 17 000	8 648	4 800 / 17 000	3 402	ei		Toteutuman mukaan	
	maalaukset 1 & 3-alueet	8 409	12 200 / 17 000	6 035	4 800 / 17 000	2 374	ei		Myöhemmin tehtävä osuus	
22 / F	opasteet ja varusteet 1 & 3-alueet	12 957	12 200 / 27 000	5 855	4 800 / 27 000	2 304	10 000 / 27 000	4 799	Toteuma	
	opasteet ja varusteet 2 & 4-alueet	9 042	12 200 / 27 000	4 086	4 800 / 27 000	1 607	10 000 / 27 000	3 349	Myöhemmin tehtävä osuus	
23 / F	Autohallin ovi	15 265	12 200 / 27 000	6 898	4 800 / 27 000	2 714	10 000 / 27 000	5 654	sopimus	
	Vaihteluiden väliset välikaisrak.									
	- suojaosan rakentaminen karkkiontia vasten									
	81 jmx 4m x 150E/m2 + verkkoaita	46 600	12 200 / 17 000	34 878	4 800 / 17 000	13 722	ei		purkamisen sis	
24 / F	Palokatot	606	12 200 / 17 000	435	4 800 / 17 000	171	ei			
25 / F	Rasite- ja yhteistyösopimusten laadinta	51 805	12 200 / 27 000	23 408	4 800 / 27 000	9 210	10 000 / 27 000	19 187	toteuma	
26 / F	Lähtymismaksut	14 513	12 200 / 27 000	6 558	4 800 / 27 000	2 580	10 000 / 27 000	5 375	enillislaskelma	
27 / F	rakennuskupamaksut	16 752	12 200 / 17 000	12 022	4 800 / 17 000	4 730	ei			
28 / F	aluvuokrat	554	12 200 / 27 000	250	4 800 / 27 000	98	10 000 / 27 000	205	toteuma	
	*Reunakaistojen rakentaminen talojen rakentamisen yhteydessä 815m2 a 300E/m2	244 500	ei jaeta, mutta on osa ah rakentamiskustannusta	ei jaeta, mutta on osa ah rakentamiskustannusta	ei jaeta, mutta on osa ah rakentamiskustannusta	ei jaeta, mutta on osa ah rakentamiskustannusta			laskelma	
	Yhteensä I-rak vaiheessa synt. kustannukset	5 809 832		3 747 437		1 474 401		729 667	5 951 505	
	II-rak vaiheen kustannuksia	-729 667							244 500	
	I-rak vaiheen autohallikustannukset 152ap	5 080 165							6 196 005	
	kustannus /ap 152 ap ALV=0	33 422								
	KUSTANNUKSET									
	autopaidat I-rak vaiheessa rakennettu 152ap	5 080 165	97ap	3 241 947	39ap	1 303 463	16ap	534 754	laskettu yksikönnä autopaidalle	
	I-rak vaiheessa synt. II-rak vaiheen kustannuksia	729 667						729 667		
29 / F	Koko korttein arkkitehtuurikilpailu	100 000	1 / 2	50 000	4 800 / 14800	16 216	10 000 / 14 800	33 784	* YIT suorittanut maksun T19 osalta	
30 / F	Tilakustannus C104 jätehuone 79m2a 2341E/m2	184 939	12 200 / 27 000	83 565	4 800 / 27 000	32 878	10 000 / 27 000	68 496	tilakustannukset TAKU hinnoittelulla	
30 / F	Jätehuoneen IV-pippu									
	- IV-kanava	6 000	12 200 / 27 000	2 711	4 800 / 27 000	1 067	10 000 / 27 000	2 222	SRV:n tontilla 15	
	T 19 syntynettä kustannuksia I-rak.vaiheessa	6 100 771		3 378 224		1 353 624		1 368 923	€	
	T 19 " autohallin liittymismaksu " HINTA									
	myytävät 16 autopaidkaa	614 967		kust.lx 1,15kate		38435 €			Autopaidat sis. Alv 23%	756 410
	I-rak.vaiheessa synt. II-vaiheen kust	834 169		II vaiheen kust - 16ap kustannus						
	T 19 liittymismaksu ALV = 0 %	1 449 136 €								
	ALV = 23 %	333 301 €								
	T 19 liittymismaksu sis. ALV:n	1 782 438 €								
31 / F	Rahoituskulut									
	rahoitus joulukuun 2009 saakka	50 348		Enillinen laskelma						
	rahoitus tammikuun 2010 - tammikuun 2011	85 335		Esimerkki						
	rahoitus tammikuun 2011 ->			Täsmenny myöhemmin						
	Rahoituskulut yht	135 683								

Litetaulukko 22.10.2010AN

Tontin 19 kitymiskustannukset 21.10.2010 (+ autopakettikorvaus)		Yhteensä sis. Alv 23%	
	alv 23%		
Yhteensä (ilman korjoja)	834 169	191 859	1 026 028
Toteutuneet kustannukset	731 654	168 280	899 934
Tilivolumattomuus	102 515	23 579	126 094
	834 169	191 859	1 026 028
Korot			
toteutuneet 31.12.2009	50 348		
- arvo vuodelle 2010	85 335		
	969 851		

Toteutusvaihe 1



TÖÖLÖN STAGE / AUTOHALLI, KELLARI

28.08.2009

TOTEUTUSVAIHE 1

ARKKITEHTITOIMISTO TUOMO SIITONEN OY

ARKKITEHTITOIMISTO

12

TUOMO SIITONEN

Ensimmäisen toteutusvaiheen tilanne syyskuu 2009

