

Pasaati-talo

Toteutussuunnitelma

14.12.2021

1. Pasaati -hankkeen lähtökohdat ja tausta

Pasaati-talo on asukaslähtöinen, konsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena toteutettava hitas- kerrostalohanke Helsingin Verkkosaassa. Sen perusideassa toteutuvat asukaslähtöinen suunnittelu, sekä laadukas ja kustannustehokas rakentaminen ryhmärakennuttamalla. Oman kodin lisäksi talo tarjoaa asukkaiden käyttöön tavallista kerrostaloa laajemmat ja monikäyttöisemmät yhteiset tilat.

Hankkeen on käynnistänyt Aktiiviset Seniorit ry (Y-tunnus: 1765730-8), joka on saanut Helsingin kaupungilta vuonna 2018 hitas-tonttivarauksen Helsingin Kalasataman tontille nro 10651/3. Tontti on Helsingin kaupungin omistama vuokratontti, jolla on 4000 KEM asuntorakentamisoikeutta.

2. Toteutusmalli

Aktiiviset Seniorit ry:n jäsenten keskuudesta on 2020-2021 muodostettu Pasaati-talohankkeen hankeryhmä keskinäisellä varausmaksusopimuksella. Ryhmän puolesta hanketta johtaa hankejohtoryhmä, jolle Aktiivisten senioreiden hallitus on delegoinut toimivaltuuden asunto-osakeyhtiön perustamiseen saakka. Tämä ryhmä on käynnistänyt ryhmärakennuttamishankkeen ja tehnyt tarvittavat projektinjohto-, konsultti- ja suunnittelusopimukset perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. Se on kehittänyt hanketta valitsemiensa ryhmärakennuttajakonsulttien tuella ja ohjauksessa.

Sitovasti asuntonsa varanneiden ja ryhmärakennuttamissopimuksen allekirjoittaneiden tulevien asukkaiden ryhmä perustaa Asunto-osakeyhtiön. Tällöin myös aiemmin solmitut sopimukset ja sitoumukset sekä tonttivaraus siirtyvät asunto-osakeyhtiön nimiin.

Asunto- osakeyhtiö toimii hankkeessa maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana rakennushankkeeseen ryhtyvänä.

3. Hankkeen erityispiirteet

- Hanke toteutetaan ryhmärakennuttamalla. Tämä tarkoittaa, että hankkeessa ei ole osapuolena asuntokauppalain 1. Luvun 4 §:ssä tarkoitettua elinkeinonharjoittaja-asemassa olevaa perustajaosakasta.
- Asunto-osakeyhtiön osakkeiden merkinnästä ryhmärakennuttamishankkeen perustamisvaiheessa ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa.
- As Oy Helsingin Pasaati toteutetaan Helsingin kaupungin Hitas-tontille, jolla noudatetaan Hitas II -ehtoja.

4. Pasaati-hankkeen projektinjohtomalli

Pasaati-talohanketta johtavat yhteistyössä Ryhmärakennuttajakonsultti Salla Korpela/ Matrika Oy sekä Veli-Pekka Tanhuanpää/ Genpro Solutions Oy siten, että Korpela vastaa hankkeen hallinnon, päätöksenteon ja asukasyhteistyön johtamisesta ja Tanhuanpää hankkeen teknisestä projektinjohtamisesta. Hankkeen johtoon valitut konsultit ovat alan tunnustettuja ammattilaisia, ja heillä on laaja kokemus vastaaventyypisten hankkeiden johtamisesta. Projektinjohtosopimukset on tehty ryhmärakennuttamislain määräysten mukaisesti ja projektinjohtokonsulteilla on lain edellyttämät vastuuvakuutukset.

Hankkeen suunnitteluvaiheessa tilaajan edustajana toimii Pasaati-talohankkeen johtoryhmä ja sopimuskumppanina Aktiiviset Seniorit ry:n hallituksen sille delegoimien toimivaltuuksien puitteissa. Sopimuskumppanina ulkopuolisiin toimijoihin nähden toimii Aktiiviset seniorit ry:n hallitus.

Asunto-osakeyhtiön tullessa perustetuksi tilaajaa edustaa perustetun asunto-osakeyhtiön muodostama hallitus. Soveltuvien osin hanketta edustavat myös projektinjohtajat.

5. Hankkeen suunnitelmat

Hankkeen pääsuunnittelijaksi on valittu Ulpu Tiuri/ Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy:stä, jolla on Suomen mittakaavassa laaja kokemus vastaavanlaisten hankkeiden menestyksekkästä suunnittelusta. Asukkaat valitsevat huoneistopohjista mieleisensä vaihtoehdot ja muokkaavat niitä edelleen yhdessä arkkitehdin kanssa ns. myötäsunnitteluprosessissa. Urakoitsijan tultua valituksi asukkaat pääsevät valitsemaan asuntojensa kalusteita, varusteita ja pintamateriaaleja.

6. Hankkeen kustannusarvio ja asuntojen hinnoittelu

Hankkeen valmisteluvaiheen kustannusarvio on 20305000 €, sisältäen autopaikkojen kustannukset. Arvio perustuu luonnosten perusteella laadittuun rakennusosaperusteiseen kustannusarvioon. Näin laskettuna asuntojen keskineliöhinnaksi arvioidaan 6376 € ilman mahdollisia asuntokohtaisia lisä- ja muutostöitä. Lopullinen budjetti laaditaan sitovien urakkatarjousten perusteella.

Asuntojen hintajyvityksessä käytetään hitas-hankkeissa yleisesti noudatettavia jyvityspäätöksiä.

7. Asunto-osakeyhtiön rahoitus

Hanke rahoitetaan

- osakkaiden ennen asunto-osakeyhtiön perustamista maksamalla varaus- ja suunnittelumaksuilla
- yhtiön perustamisen yhteydessä maksettavalla pääomalla
- rakennusaikaisilla rakennusrahastomaksuilla
- yhtiölainalla.

Jokaisen asunnonvaraajan rahoituskyky tarkistetaan ennen asunto-osakeyhtiön perustamista kirjallisesti.

8. Asuntojen varaaminen

Pasaati-talohankkeesta voivat asuntoja varata sellaiset Aktiiviset seniorit ry:n jäsenet, jotka ovat solmineet varausmaksusopimuksen ja täyttäneet sen velvoitteet. Tulevien osakkaiden keskinäinen varausjärjestys perustuu siihen järjestykseen, jossa he ovat maksaneet varausmaksusopimuksen mukaisen varausmaksun ensimmäisen erän.

9. Rakennushankkeen valmistelu

Perustettu asunto-osakeyhtiö hakee rakennuslupaa, käynnistää toteutus suunnittelun ja järjestää urakkakilpailun Asunto-osakeyhtiön lukuun.

10. Rakentamispäätös

Projektinjohtaja tekee esityksen Asunto-osakeyhtiön hallitukselle valittavasta urakoitsijasta ja Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous tekee rakentamispäätöksen hyväksyttävän urakkatarjouksen pohjalta. Rakentaminen käynnistyy laadittujen suunnitelmien mukaisesti projektinjohtajien johtaessa projektia asunto-osakeyhtiön lukuun.