

# KRUUNUVUOREN JULIA

*Ryhmärakennuttamiskohde merellisessä  
Kruunuvuorenrannassa*

## LÄHDE MUKAAN RAKENNUTTAMAAN OMAA KOTIA MERELLISEEN KRUUNUVUORENRANTAAN

*”Kruunuvuorenrantaa rakennetaan  
Laajasalon  
kaupunginosaan  
Helsingin  
Kruunonselän  
itärannalle.”*

Saraco D&M Oy toteuttaa Helsingin Kruunuvuorenrantaan Haakoninlahden alueelle kaksi konsulttialoitteista ryhmärakennuttamishanketta, joista ensimmäisenä lähtee rakentumaan Kruunuvuoren Julia. Hankkeen toteutuksessa noudatetaan lakia ryhmärakennuttamisesta.

### VALON KAUPUNGINOSA – YHDISTELMÄ UUTTA URBAANIA ASUINALUETTA JA LUONNONLÄHEISTÄ NAAPURUSTOA

Kruunuvuorenrantaa rakennetaan Laajasalon kaupunginosaan Helsingin Kruunonselän itärannalle. Komealla sijainnilla olevasta uudistuvasta kaupunginosasta tulee viihtyisä paikka asua ja viettää vapaa-aikaa. Kruunuvuorenrannan viheralueet kehottavat liikkumaan ja joka puolella avautuva meri kutsuu rauhoittumaan saaristomaiseman äärelle. Vaikka tunnet asuvasi lähellä luontoa, Kruunuvuorenrannassa voit silti asua myös palveluiden vieressä.

Kruunuvuorenrannan ja Kruunuvuorenselän historia on kiinnostava ja vahvasti läsnä muun muassa kaupunginosan säilyneissä kartanoissa sekä maamerkiksi muodostuneessa Öljysäiliö 468 valo- ja maisema-teoksessa.

Kruunuvuorenrantaa kutsutaankin valon kaupunginosaksi. Tilojen ja alueiden laadukkaisiin valaistusratkaisuihin on kiinnitetty erityistä huomiota koko alueella. Asuinkortteleihin ja yleisille alueille levittäytyvä valotaide ottaa ympäristöä haltuunsa alueen rakentamisen tahdissa.

Vaikka Kruunuvuorenrannassa asutaan luonnon keskellä, ympäristö ja rakentaminen ovat kaupunkimaisia. Alueen valmistuttua tärkeimmät palvelut, kuten koulu, päiväkotij ja pieni kaupallinen keskus löytyvät läheltä. Kivijalkaliiketilaa toteutetaan osaan asuinkerrostaloista. Alueen asemakaava sallii yleisen saunan sijoittamisen Koirasaarenpuiston rannalle.

*Näkymä Pojamankadulta,  
arkkitehdin luonnos*



## VARTISSA RATIKALLA HELSINGIN KESKUSTAAN



Kruunuvuorenrannasta on linnuntietä Helsingin keskustaan vain kolme kilometriä. Tulevaisuudessa keskustasta Kruunuvuorenrantaan pääsee ratikalla vartissa, kun Kruunusillat yhdistää Laajasalon, Kruunuvuorenrannan ja Kalasataman osaksi kantakaupunkia.

Asumisen helppoutta ja arjen sujuvuutta tukevat ratkaisut ovat olleet Kruunuvuorenrannan suunnittelun lähtökohtia. Kruunuvuorenrannasta löytyy sekä alueellisia että korttelikohtaisia asukkaiden käytössä olevia vapaa-ajantiloja. Asuinkerrostalojen pihojen monipuolinen varustelu mahdollistuu yhteisten korttelipihojen avulla. Raskaampaa huoltoliikennettä on kaduilla vähemmän, sillä alueen jätehuolto toteutetaan putkikeräysjärjestelmän avulla.

Kruunuvuorenrannassa on yhteensä yhdeksän erilaista aluetta, jotka kaikki ovat ilmeeltään hieman omanlaisia. Näistä Haakoninlahti, jossa myös Kruunuvuoren Julia sijaitsee, on kantakaupunkimaisiin. Haakoninlahden rantabulevardilta sekä alueen venesatamista avautuvat upeat näkymät kohti Helsingin kantakaupunkia sekä Suomenlinnan merellistä siluettia.

Kruunuvuorenrannan uuden asuinalueen rakentaminen on jo hyvässä vauhdissa. Vuoteen 2030 mennessä Kruunuvuorenrannasta kodin löytää 13 000 asukasta ja työpaikkojakin alueelle odotetaan kehittyvän 800 ihmiselle.

*”Asumisen helppoutta ja arjen sujuvuutta tukevat ratkaisut ovat olleet Kruunuvuorenrannan suunnittelun lähtökohtia.”*

Kuvaaja/Kuvälähde:  
Kruunusillat, Helsingin kaupunki, WSP, Knight Architects



## UPEITA MAISEMIA LÄHELLÄ MERTA

*”Kruunuvuoren Julian pistetalo rakentuu oman asemakaava-alueensa lähes korkeimmalle sijainnille.”*

Ryhmärakennuttamishanke Kruunuvuoren Julia sijoittuu meren läheisyyteen Helsingin Kruunuvuorenrantaan. Merimaisemista ja pitkistä näkymistä pääsee nauttimaan Kruunuvuoren Julian ylimmistä kerroksista, sillä hankkeen 8-kerroksinen pistetalo rakentuu oman asemakaava-alueensa lähes korkeimmalle sijainnille. Kruunuvuoren Julian korttelin sisäpiha on korttelin asukkaiden yhteinen tontinrajoista riippumattomasti suunniteltu kokonaisuus, jossa kaikki tonttien käyttäjät voivat liikkua vapaasti.

Korttelin sisäpihan käytöstä ja muun muassa huollon järjestämisestä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksella. Korttelin pihan valotaideteoksen on suunnitellut valaistus-suunnittelutoimisto WhiteNight Lighting Oy. Teoksen valonauha pujottelee läpi koko yhteispihan heittäen sivuilleen erilaisia heijasteita.

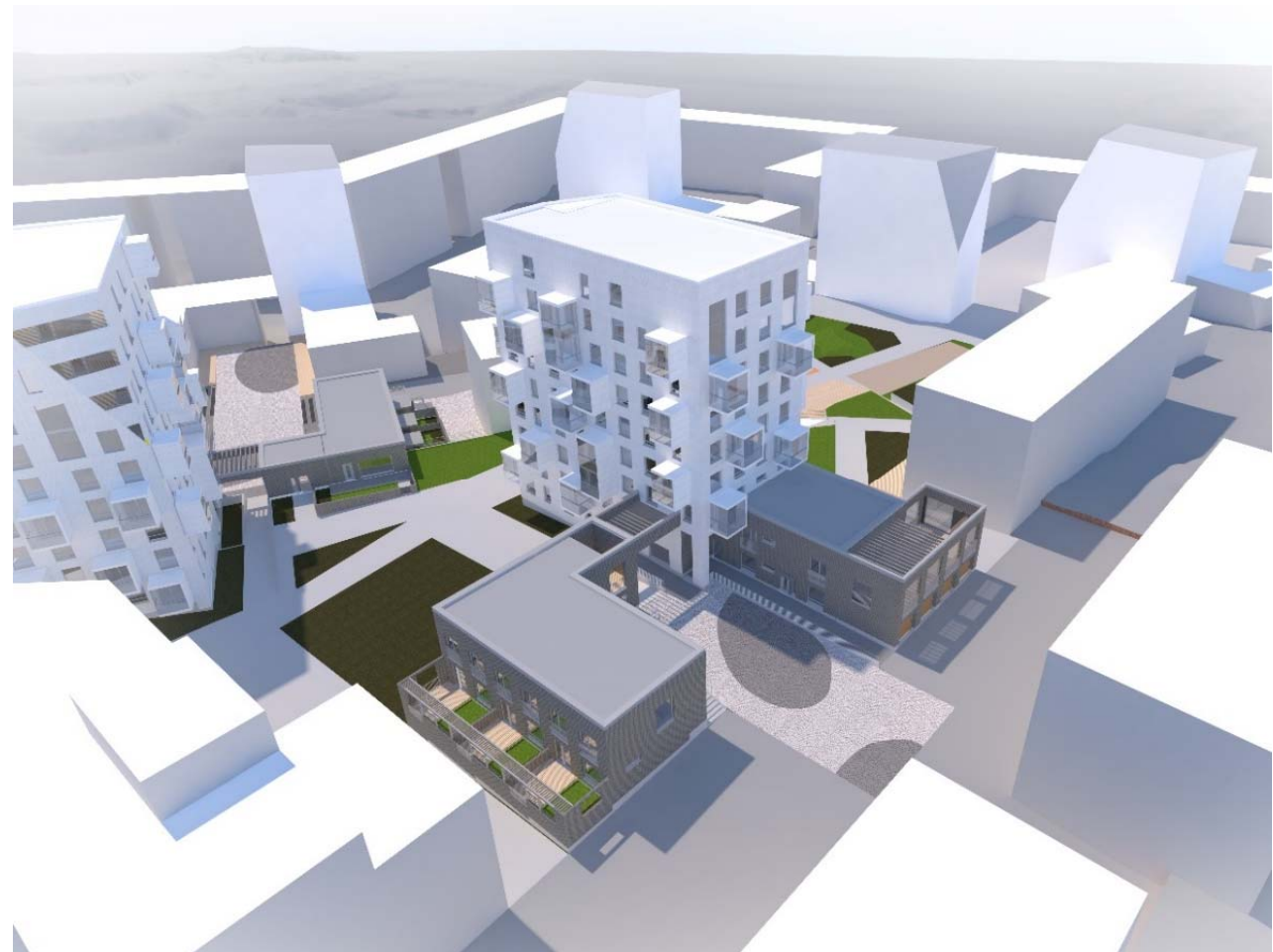
Matka merenrantaan taittuu nopeasti, sillä Kruunuvuoren Julian tontilta on linnuntietä vain pari sataa metriä merenrannalle ja kävellenkin vain reilu sata metriä enemmän. Kruunuvuoren Julian pihalta on vain muutaman askeleen matka läheiseen Saaristofregatinpuistoon.

Kruunuvuoren Julian tontti Pojamankadun varrella on sijainniltaan keskeinen ja alueen rakentuessa myös hyvin saavutettavissa. Liikenneyhteydet keskustaan paranevat lähitulevaisuudessa Kruunusiltojen laajentaessa Helsingin raitiotieverkostoa, josta muodostuu myös Kruunuvuorenrannan joukkoliikenteen selkäranka. Raitiotievaunut kuljettavat asukkaita pitkin Kruunuvuoren Julian korttelia sivuavaa Haakoninlahdenkatua, jonka varrelta löytyvät lähimmät raitiovaunupysäkit.

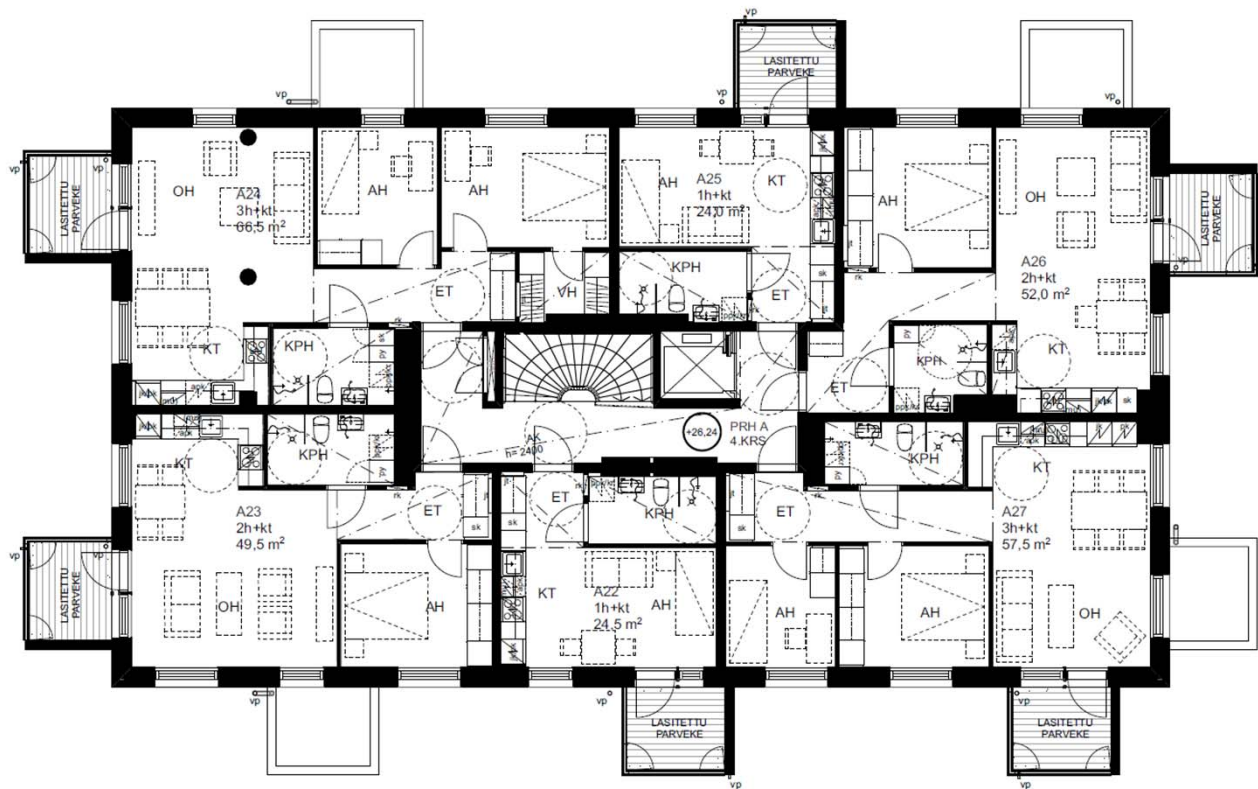
### RAKENNUSPAIKAN KÄYTTÖÄ JA LUOVUTUSTA KOSKEVAT RAJOITUKSET

Tontti on varattu Saraco D&M Oy:lle ryhmärakennuttamishanketta varten. Tontti vuokrataan asunto-osakeyhtiölle Helsingin kaupungilta pitkäaikaisella tontinvuokrasopimuksella. Asunto-osakeyhtiö hallitsee tonttia vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

*Näkymä korttelin sisäpihalle, arkkitehdin luonnos*



## ASUMISEN AMMATTILAISET SUUNNITELMIEN TAKANA



*”Kruunuvuoren Julian pistetalo rakentuu oman asemakaava-alueensa lähes korkeimmalle sijainnille.”*

Saraco D&M on valinnut Kruunuvuoren Julian suunnittelutiimiin ammattilaisia, joilla on pitkä kokemus asutosuunnittelusta ja asuinkerrostalojen toteutuksesta. Suunnittelu-tiimimme tavoitteena on ollut löytää ratkaisuja, joilla varmistetaan toimivan arjen pyrittäminen – elämän juhla unohtamatta.

### RAKENNUSTA JA RAKENNUSTAPAA KOSKEVAT ALUSTAVAT SUUNNITELMAT

Hankkeelle on laadittu alustavat suunnitelmat ja rakennustapaselostus. Asuinhuoneistoja koskevat suunnitelmat täsmentyvät ryhmärakennuttajien haluamalla tavalla sitovaa asukasmuutosohjetta noudattaen. Hanke rakennetaan valmiiksi hankkeelle valittavien urakoitsijoiden toimesta, eikä huoneistoja jätetä keskeneräiseksi. Hankkeen osakkaat eivät voi suorittaa omia rakennustöitä tai hankintoja rakentamisvaiheen aikana.

### SUUNNITTELIJAT

- ARKKITEHTISUUNNITTELU  
Arkkitehtitoimisto Hannunkari & Mäkipaja Oy
- RAKENNESUUNNITTELU  
Insinööritoimisto Sweco Oy
- LVI-SUUNNITTELU  
LVI Insinööritoimisto Helsingin Kartech Oy
- SÄHKÖSUUNNITTELU  
Sähköinsinööritoimisto Elbox Oy
- GEO-SUUNNITTELU  
Geotek Oy

*Pistetalon 4. kerroksen kerroskehä,  
arkkitehdin luonnos*

# YKSILÖLLISTÄ ASUMISTA SEKÄ TILOJEN JA TOIMINNALLISUUDEN LAATUA



Näkymä asunnon sisältä,  
arkkitehdin luonnos

*”Voit muokata asuntosi varustelua  
ennalta mietittyjen valmiiden  
ratkaisujen avulla tai räätälöidä  
asuntosi suunnitelmia arkkitehdin  
ammattitaitoa hyödyntäen juuri sinun  
mieltymystesi mukaiseksi.”*

## YKSILÖLLISTÄ ASUMISTA MERELLISESSÄ KRUUNUVUORESSA

Kruunuvuoren Juliasta voit valita unelmiesi kodin kerrostalosta tai rivitalosta. Asuntoja on tarjolla moneen eri tarpeeseen: kaipaat sitten tehokasta ja kompaktia pikkuasuntoa tai tilojen avaruutta isommalle perheelle. Huoneistokoot vaihtelevat yksioista jopa viiden makuuhuoneen perheasuntoihin.

Asuntojen suunnittelussa on huomioitu vierekkäisten asuntojen yhdistettävyyttä. Saatavilla on jo etukäteen räätälöitynä erilaisia vaihtoehtoja, joiden avulla voit laajentaa kaksiotasi tai kolmiotasi, vaikka viereisellä yksioillä. Asuntojen yhdistettävyyttä tarjoaa joustoa erilaisissa elämäntilanteissa. Voit muokata asuntosi varustelua ennalta mietittyjen valmiiden ratkaisujen avulla tai räätälöidä asuntosi suunnitelmia arkkitehdin ammattitaitoa hyödyntäen juuri sinun mieltymystesi mukaiseksi.

Kruunuvuoren Julian kodit ovat pohjiltaan selkeitä ja valoisia. Kaikkiin koteihin tulee lattialämmitys sekä varaus viilennykselle. Asuntojen eteisistä ja makuuhuoneista löydät mukavasti säilytystilaa. Keitto- ja ruokailutilaratkaisut kutsuvat viettämään yhteistä aikaa kokkailun lomassa. Oleskelu- ja seurustelutilojen isojen ikkunoiden kautta avautuu kauniita näkymiä pitkälle ulkotilaan.

Makuuhuoneet ovat mitoitukseltaan toimivia ja lasitetut ulkonevat parvekkeet kutsuvat nauttimaan maisemista. Rivitalojen asunnoilla on lisäksi omat saunat sekä tilavat ulkoterasit.

## TILOJEN JA TOIMINNALLISUUDEN LAATUA ARKEA TUKEVILLA RATKAISUILLA

Kruunuvuoren Juliassa on runsaasti turvallisia runkolukittavia sisäpyöräpaikkoja. Polkupyörän kausihuollon pystyt tekemään taloyhtiön pyörähuoltotilassa. Kruunuvuoren Julian autopaikat toteutetaan pääasiassa pihakannen alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen, josta on suora yhteys asuinrakennuksen porrashuoneeseen. Pysäköintiratkaisu tarjoaa asukkaille myöhemmin mahdollisuuden päättää myös yhteiskäyttöauton hankkimisesta. Autopaikkojen suunnittelussa on huomioitu sähköautojen latausmahdollisuus. Pysäköintilaitos valmistuu asukkaiden käyttöön Kruunuvuoren Julian käyttöönoton jälkeen, minkä vuoksi Helsingin kaupunki osoittaa yhtiölle paikan väliaikaisten autopaikkojen sijoittamiselle. Kruunuvuoren Juliassa on lisäksi neljä kpl autotalli paikkoja Pojamankadun puolella.

Kruunuvuoren Julian kortteliin asukkaat saavat käyttöönsä laadukkaat yhteistilat.

Vapaa-ajantilaa toteutetaan sekä korttelin yhteiseksi että taloyhtiön omaan käyttöön. Kruunuvuoren Juliassa arjen helpotusta tarjoavat muun muassa monikäyttöinen porrastupa, tunnelmallinen saunaosasto ulkoviitoittelualueineen sekä kerhohuone, joka soveltuu vaikka sukulaisten tai ystävien vierashuoneeksi.

Samaan kortteliin Kruunuvuoren Julian kanssa toteutetaan myöhemmin Saraco D&M:n toinen ryhmärakennuttamiskohde: Kruunuvuoren Romeo.

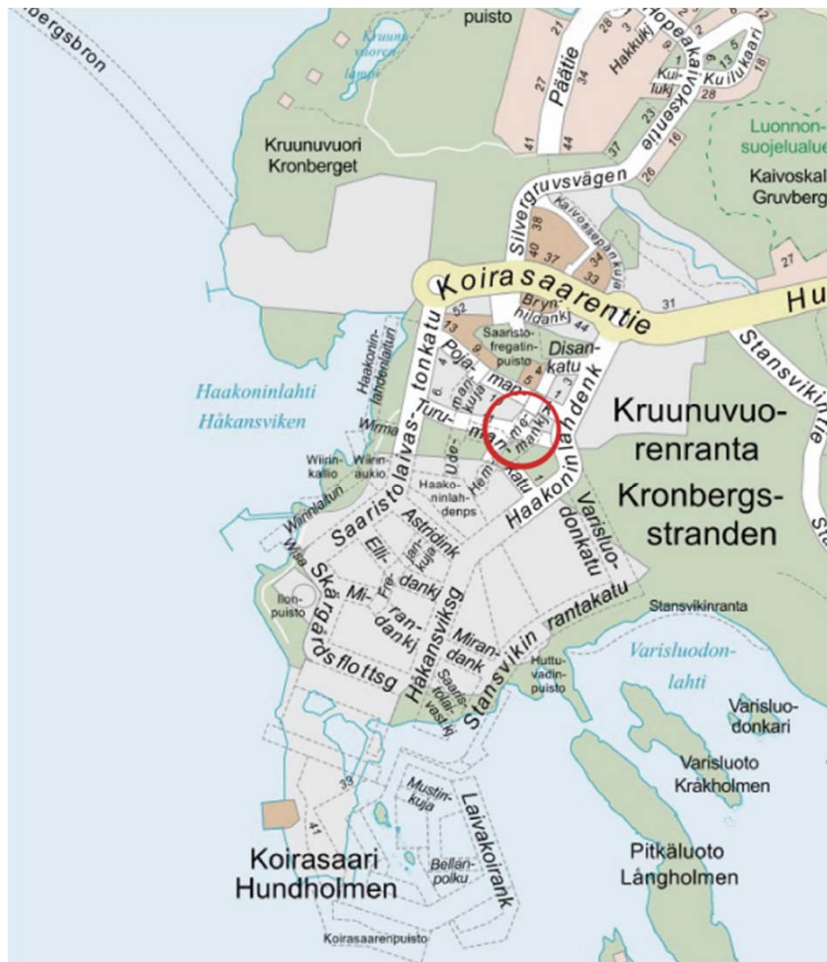
# RAKENNUSHANKKEEN PERUSTIEDOT

## TONTIN PERUSTIEDOT

- OSOITE**  
Pojamankatu 6,  
Kruunuvuorenranta, Helsinki
- TONTTI**  
91-49-273-10
- ASEMAKAAVAMERKINTÄ**  
A, asuinrakennusten  
korttelialue
- RAKENNUSOIKEUS**  
3000 kem2, poikkeusluvalla  
3130 kem2
- TONTIN PINTA-ALA**  
1335 m2
- TONTIN HALLINTAOIKEUS**  
Vuokratontti, vuokranantaja  
Helsingin Kaupunki

*”Kerhohuonetta  
voidaan käyttää  
esimerkiksi  
vierashuoneena.”*

Sijaintikartta



## RAKENNUSHANKKEEN PERUSTIEDOT

- RAKENNUS**  
Uudisrakennus. Yksiportainen asuinkerrostalo ja rivitalomainen jalustaosa.
- ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ**  
n. 50 kpl, lukumäärä voi muuttua asuntoja yhdistettäessä
- ASUINPINTA-ALA**  
2726 m2
- PYSÄKÖINTI**  
Autopaikkoja on yhteensä 22 kpl. Tontilla sijaitsevilla autotalleilla on 4 autopaikkaa ja viereisellä AH tontilla pihakannen alle toteutettavassa pysäköintilaitoksessa on 18 autopaikkaa.
- YHTEISTILAT**  
Pojamankadun tasolla olevassa ensimmäisessä kerroksessa on porrastupa sekä liikuntaesteisille soveltuva wc-tila. Ensimmäisestä kellarikerroksesta K1 löytyvät saunatilat ulkoilvoittelualueineen, talopesula ja kuivaushuone sekä kerhohuone, jota voidaan käyttää esimerkiksi vierashuoneena. Toisesta kellarikerroksesta K2 on suora yhteys pysäköintilaitokseen. K2 tasolla sijaitsevat myös polkupyörien kunnostus- ja pesupisteet. Ulkoiluvälinevarastoja on ensimmäisessä kerroksessa sekä kellarikerroksissa K1 ja K2. Irtaimistovarastot sijaitsevat kellarikerroksissa. Korttelissa on myös yhteiskäyttöisiä kerhotiloja sekä Smartpost -automaatti. Kruunuvuorenrantaan toteutetaan lisäksi alueellinen yhteiskerhotila.
- YHTEINEN PIHA:**  
Hankkeelle toteutetaan korttelin kaikkien tonttien yhteishankkeena yhteinen ja kaikille avoin piha-alue Kruunuvuoren palveluyhtiön hallintaan. Piha-alueella ei sallita ajoneuvoliikennettä.
- PUTKIJÄTE:**  
Rakennus liitetään Kruunuvuoren alueen putkijätejärjestelmään.
- LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ:**  
Vesikiertoinen keskuslämmitys, kaukolämpö.
- KIINNITYKSET:**  
Tonttiin voidaan kohdistaa kiinnityksiä vuokrasopimuksen velvoitteiden vakuudeksi sekä mahdollista yhtiölainaa varten.
- RASITTEET:**  
Korttelille 49273 laadittavan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti sekä tonttien 49273 / 10 ja 6 – tonttien välinen keskinäinen yhteisjärjestelysopimus.



# TALOUSSUUNNITELMA, ALUSTAVA AIKATAULU JA VASTIKELASKELMA

Ryhmärakennuttamishankkeen rahoitus hankkeen suunnittelu- ja rakentamisaikana muodostuu seuraavasti:

- Rakennusaikaiset vastikesuoritukset / ennakkomaksut erikseen tarkennettavan maksuaikataulun mukaisesti (50 %)
- Taloyhtiölaina (50 %)

Yhtiölle haetaan rakennusaikaista rahoitusta 50 % hankkeen kustannusarvion mukaisesta hankinta-arvosta. Rakennusaikainen taloyhtiölaina jaetaan asuinhuoneistoille rakennusaikaisen jyvityskertoimen mukaisesti.

Rakennusaikaiset vastikkeet määritellään huoneistoille yhtiöjärjestyksen mukaisella huoneistokohtaisella osuudella. Vastikkeet ovat osa hankkeen kokonaiskustannusta, joilla katetaan 50% hankkeen suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista.

Osakepääoma muodostaa asunto-osakeyhtiön peruspääoman, jonka suuruinen rahamäärä on suunniteltu jätettäväksi asunto-osakeyhtiön kassaan hankkeen valmistumisen jälkeen. Osakepääomaa ei ole huomioitu hankkeen kustannusarviossa.

Valmistumisen jälkeen asunto-osakeyhtiö kantaa osakkailta hoito- ja rahoitusvastiketta. Hoitovastike määräytyy huoneistoille yhtiöjärjestyksessä mainittavan asuinpinta-alan mukaisesti.

## ALUSTAVA HANKEAIKATAULU

- Yhtiön perustaminen kesä 2020
- Rakentaminen käynnistyy talvi 2021
- Rakentaminen valmis kesä 2022

*”Rakennusaikaiset vastikkeet määritellään huoneistoille yhtiöjärjestyksen mukaisella huoneistokohtaisella osuudella.”*



## VASTIKELASKELMA

- ARVIO HOITOVASTIKKEESTA  
6,67 €/m<sup>2</sup>/kk, sis. tontin  
vuokran osuuden noin  
3,07 €/m<sup>2</sup>/kk
- ARVIO VESIMAKSUSTA  
20,00 €/hlö/kk, arviolaskutus +  
tarkastus toteuman mukaisesti
- ARVIO MEDIAVASTIKE  
10,00 €/huoneisto/kk, 10 Mb  
taloyhtiölaajakaista
- SÄHKÖ  
Kulutuksen mukaisesti
- ARVIO AUTOPAIKAN VASTIKKEESTA  
50,00 €/ap/kk
- ARVIO AUTOPAIKAN VUOKRASTA  
100,00 €/ap/kk
- ARVIO TONTIN VUOKRASTA  
8357,00 €/kk, vuokra on  
alennettu, kunnes  
Kruunuvuorensilta on  
rakennettu
- PÄÄTÖKSENTEKO  
Tulevan kiinteistön  
kunnossapito- ja  
huoltosopimukset  
kilpailutetaan hankkeen  
valmistuessa. Yhtiö päättää  
perittävistä vastikkeista.

*Julkisivuote lounaaseen,  
arkkitehdin luonnos*



## KUINKA VOIMME AUTTAA? OLE YHTEYDESSÄ JA KYSY LISÄÄ!



*Julkisivuote lounaaseen,  
arkkitehdin luonnos*

*”Teemme kaikkemme, jotta  
sinä löytäisit unelmiesi kodin  
Kruunuvuoren Juliasta.”*

Ole rohkeasti yhteydessä projektitiimiimme kysyäksesi lisätietoja hankkeestamme. Me Saraco D&M:llä teemme kaikkemme, jotta sinä löytäisit unelmiesi kodin Kruunuvuoren Juliasta.

### RYHMÄRAKENUTTAJAKONSULTTI

Saraco D&M Oy  
Annankatu 27, 00100 Helsinki  
010 336 1710  
[www.saraco.fi](http://www.saraco.fi)

Rauni Kolehmainen  
asiakaspalvelupäällikkö  
+358 40 703 1828  
[rauni.kolehmainen@saraco.fi](mailto:rauni.kolehmainen@saraco.fi)

Sanna Pusila  
hankepäälikkö  
+358 40 774 1354  
[sanna.pusila@saraco.fi](mailto:sanna.pusila@saraco.fi)