

SAAF 17.11.2008

2008-302/541

Helsingin kaupunki
Kiinteistölautakunta

Katariinankatu 1
00130 HELSINKI

ASUNTORAKENTAMISEN KEHITTÄMISALUE JÄTKÄSAAREEN

Helsingin seudun kunnat ja valtio ovat tehneet sopimuksen, jolla lisätään asunto- ja tonttitarjontaa. Kehittämisen kohteena ovat sekä asuntojen määrä että laatu. KJ-Capital Oy on selvittänyt viime syksystä alkaen Tekesin ja Teknillisen korkeakoulun kanssa kaupunkimaisen asuntorakentamisen kestävä kehityksen energiataloutta. Kysymykseksi on noussut, missä tällainen kehitysprojekti ja -rakentaminen voitaisiin toteuttaa.

Nyt olemme keskusteluissa eläkevakuutusyhtiöiden kanssa päätyneet seuraavaan ehdotukseen:

Vakuutusyhtiöt ovat valmiit perustamaan kiinteistösijoitusrahaston, joka ostaisi mahdollisimman yhtenäisen n. 40.000 k-m2 suuruisen asuntorakentamisalueen. Tälle alueelle toteutettaisiin monipuolista ns. välimuodon mukaista asuntorakentamista. Kehitystyö kytkettäisiin tähän Välimuoto-toteutusmalliin kaupungin kanssa erikseen sovittavalla tavalla.

Hanke toteutettaisiin perustettavan yhtiön, Uudenmaan asuntorahaston, nimissä. Perustajaomistajat olisivat Kuntien Eläkevakuutus ja Etera sekä KJ-Capital Oy, joka toimisi rahaston hallinnointiyhtiönä ja hankkeen johtajana. Yhteistyössä olisivat mukana Helsingin kaupunki, Tekes, Teknillinen korkeakoulu, Uudenmaan asuntorahasto ja KJ-Capital Oy.

Esitämme, että Helsingin kaupunki varaa Jätkäsaaresta yhdessä tarkemmin yksilöitävän, tarkoitukseen sopivan alueen ko. rahastolle. Olemme valmiit toteuttamaan hankkeen kehitystyön ja rakentamisen välittömästi yhteisesti sovittavalla tavalla.

Hanketta hoitaa KJ-Capital Oy ja yhteyshenkilöinä ovat Miika Niemi, puh. 09 2706 3331, miika.niemi@kjc.fi tai Kalevi Järvinen gsm. 0500 209338, kalevi.jarvinen@kjc.fi.

Helsingissä 14.2.2008

KJ-Capital Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kalevi Järvinen

Helsingin kaupunki
Kiinteistölautakunta
Katariinankatu 1
00130 HELSINKI

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP. 06-11-2008

Kv 2008-302/541; K2

ASUNTORAKENTAMISEN KEHITTÄMISALUE JÄTKÄSAAREEN.

Tämä kirje on 14.2.2008 lähetetyn kirjeen täydennys kaupungin kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta.

Helsingin seudun kunnat ja valtio ovat tehneet sopimuksen, jolla lisätään asunto- ja tonttitarjontaa. Kehittämisen kohteena ovat sekä asuntojen määrä että laatu. KJ-Capital Oy on selvittänyt syksystä 2007 alkaen Tekesin aloitteesta Teknillisen korkeakoulun kanssa kaupunkimaisen asuntorakentamisen ja kestävä kehityksen energiataloutta. Kysymykseksi on noussut, missä tällainen kehitysprojekti ja -rakentaminen voitaisiin toteuttaa.

Kaupungin ja eläkevakuutusyhtiöiden kanssa käytyjen keskustelujen perusteella esitämme nyt seuraavaa:

Kaupunki varaisi mahdollisimman yhtenäisen n. 40.000 k-m2 suuruisen rakentamisalueen, jolle toteutettaisiin monipuolista asuntorakentamista. Alue kaavoitettaisiin kaupungin, kehittäjien ja sijoittajien yhteistyönä kestävä kehityksen periaatteilla tavoitellen hyvän kaavoituksen mukaista kaupunkirakentamista. Alueelle tulisi rakentaa monipuolisia vuokra-asuntoja, omistusasuntoja ja tarpeelliseksi katsottuja muita rakennuksia alueen merellinen sijainti ja liikenne huomioon ottaen.

Yhteistyössä olisivat mukana Helsingin kaupunki, Tekes, Teknillinen korkeakoulu, Kiinteistösijoitusyhtiö ja KJ-Capital Oy, joka toimisi hankkeen johtavana konsulttina.

Vakuutusyhtiöt ovat valmiit perustamaan kiinteistösijoitusyhtiön hankkeen kehittämiseksi ja toteuttamiseksi. Käytyjen keskustelujen perusteella ehdotamme nyt, että myös kaupunki tulisi yhtiön omistajaksi esim. tonttien apportin muodossa. Tällä järjestelyllä kaupunki voisi vaikuttaa parhaiten kehitystyöhön ja rakentamiseen ma-ohjelman ja kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden saavuttamiseksi. Kaupunki voi sitten myydä osuutensa parhaaksi katsomanaan ajankohtana.

TKi
Pyydämme Helsingin kaupunkia varaamaan Jätkäsaaresta tarkoitukseen sopivan alueen. Olemme valmiit toteuttamaan hankkeen kehitystyön ja rakentamisen välittömästi yhteisesti sovittavalla tavalla.

Hanketta hoitaa KJ-Capital Oy ja yhteyshenkilöinä ovat Miika Niemi puh. 09 27063331, miika.niemi@kjc.fi tai Kalevi Järvinen gsm. 0500 209338, kalevi.jarvinen@kjc.fi.

Helsingissä 5.11.2008

KJ-Capital Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kalevi Järvinen

HELSINGIN KAUPUNGINHALLITUS
Kiinteistöviraston kirjaamo
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Helsinki 03.11.2008

Hakemus Jätkäsaaren tontinluovutus kilpailuun.

EM Group Oy hakee oikeutta osallistua Jätkäsaaren alueen tontinluovutus- ja tarjouskilpailuun. Kiinnostuksemme kohdistuu sekä omistusasunto- että vuokra-asuntotuotantoon.

Yrityksemme EM Group Oy on suomalainen perheyritys, joka omistaa ja kehittää kansainvälistä teollisuus- ja kiinteistöliiketoimintaa. Suurin omistamamme teollisuus konserni on sähkötarvikkeita valmistava Ensto. EM Groupin palveluksessa on yhteensä noin 1800 henkilöä ja yritykset toimivat 18 eri maassa. Konsernin liikevaihto on noin 260 miljoonaa euroa ja taseen loppusumma on 174 miljoonaa euroa antaen omavaraisuudeksi 55 %. Yritys on perustettu vuonna 1958. Liitteenä tilinpäätöstiedot vuodelta 2007. Kiinteistöstrategian mukaisesti pyrimme myös sijoittamaan pääkaupunkiseudun asuntotuotantoon.

EM Group- konsernin suurimpia saneeraus- tai rakennuttamiskohteita:

- Lundin-kauppakeskus Porvoossa rakennettiin vuosina 1996-1997. Pinta-ala 5.000 m². Myyty vuokrattuna vuonna 2006.
- Tuotantokiinteistöjen rakentaminen. Viimeisin vuonna 2005-2007 Viroon toteutettu 7500 m².
- Ensto Busch-Jaeger Oy:n tuotantolaitoksen rakennuttaminen Porvooseen vuonna 1998, 7000 m².
- Asuntotuotantoa Porvoon alueella, joista voidaan mainita As Oy Linnankoskenkatu 40 rakennuttaminen 27 huoneistoa. sekä As Oy Porvoon Metsäkukka 30 huoneiston rivitalo-yhtiö.

- Turun Itäharjussa omistuksessamme ollut 12.000 m2 toimistokiinteistön täyssaneeraus vuosina 1999-2000. Kohde myytiin vuokrattuna sijoittajalle vuonna 2005.
- Koy Porvoon Veckjärventie 1 tuotantokiinteistön saneeraus vuosina 1999 sekä laajennus vuonna 2005, pinta-ala yhteensä 13.500 m2.

Lisätietoja antaa:

Kiinteistöjohtaja Pekka Paananen
puh: 040-7708872
email: pekka.paananen@emgroup.fi

Kunnioitavasti

EM Group Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX


Marjo Raitavuo
toimitusjohtaja
0400-512771

SAAP. 14-11-2008

Helsinki 13.11.2008

Tontinvaraushakemus
Sörnäistenniemi, Tontti 10587
Jatkoa Violanpuistolle

Kv 2008-2029/541

Ryhmä:

Olemme ryhmä Helsingissä asuvia vastavalmistuneita, noin kolmekymmentä vuotta täyttäneitä nuoria elämäntilanteessa, jossa olemme jo parin vuoden ajan etsineet joko uutta asuntoa tai kokonaan uutta asumismuotoa. Tuttavapiiristämme saatujen rohkaisevien kokemusten myötä ryhmässämme on herännyt kiinnostusta sekä suunnitella että toteuttaa koti, jossa oma kädenjälki näkyy.

Ryhmämme on kattava läpileikkaus eri ammattiryhmiä, vaikka arkkitehdit toki muodostavatkin eri alojen edustajista suurimman osan. Joukossamme on mm. valokuvaaja, viittä vaille valmis diplomi-insinööri, tekniikan lisensiaatti sekä johdon assistentti.

Perustelu:

Omaa ryhmäämme vastaava joukko nuoria ihmisiä on vuodesta 2007 lähtien toteuttanut haavettaan omasta kodista Helsingin Hermannissa. Violanpuisto-nimellä kulkeva hanke on osoittautunut tekijöilleen haastavaksi, mutta samalla myös koko elämää rikastuttavaksi, antoisaksi sekä positiiviseksi kokemukseksi.

Päävastuun Violanpuisto-hankkeen onnistuneesta toteutumisesta kantaneet henkilöt ovat ryhmämme henkilökohtaisia tuttavuuksia, joten saamme Violanpuisto-hankkeesta tehtävän projektiraportin lisäksi tietotaitoa suoraan ryhmän jäseniltä. Näin ollen ryhmällemme olisi mahdollista toteuttaa nuorten kaupunkilaisten vetämä rakennushanke omatoimisesta rakentamisesta edellisen hankkeen pahimpia karikoita välttäen. Yhdistettäessä jo toteutuneen sekä toiveissamme elävän projektin yhteiset kokemukset voisi tuloksena mielestämme olla todellinen "omatoimirakentamisen käsikirja", josta luonnollisesti hyötyisivät myös tulevat rakentajat. Olemme valmiit sitoutumaan tällaisen käsikirjan laadintaan, mikäli kiinnostusta asialle löytyy.

Allekirjoittanut arkkitehtina katsoo ryhmän muiden kollegoidensa tavoin voivansa edesauttaa nyt haettavan tontin asemakaavan edellyttämän monimuotoisuuden toteutumista kaikkia hyödyttävällä ammattimaisella otteella. Tarkoituksemme olisi siis rakentaa itsellemme mieleiset kodit ja suunnitella ne jokaisen elämäntilanteeseen sopivaksi sekä korkeatasoiksi että tietenkin kaupunkikuvaan mahdollisimman hyvin istuviksi.

Meidän kohteemme / Tontti:

Oletamme, että ryhmämme painii samanlaisten valintojen ja ratkaisujen parissa kuin useimmat muut kanssamme samanikäiset nuoret. Opintojen päätyttyä muutaman työelämässä vietetyn vuoden jälkeen oman asunnon hankinta alkaa tuntua realistiselta vaihtoehdolta. Omassa tapauksessamme olisimme halukkaita jatkamaan elämäämme – asuinolosuhteiden salliessa – Helsingissä ja nyt olemme löytäneet paikan, jonne mielellämme asettuisimme pidemmäksi aikaa.

13.11.2008

Helsingin kaupunginhallitus

Katariinankatu 1
00170 Helsinki

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP. 13-11-2008

Kv 2008-2018/541

Viite Helsingin kaupungin asuntotonttien varaaminen

OF-senioritaloyhdistys ry ilmoittaa kiinnostuksensa Helsingin kaupungin asuntotuotantoon varatuista tonteista. Ensisijainen kiinnostuksen kohteemme on Jätkäsaari ja toisella sijalla Kalasataman alue. Myös muut tarkoitukseemme sopivat kohteet ovat mahdollisia. Yhdistyksen säännöt liitteenä.

Rakentamistarpeemme

Olemme etsimässä tonttia senioritalolle, johon olisi tavoitteena saada n. 40 – 50 asuntoa keskikooltaan 45 – 60 m². Rakennusoikeutta tulisi olla 3500 – 5000 k-m². Tämä mahdollistaisi tarvittavien palvelu- ja hoitopisteiden sijoittamisen samaan rakennukseen.

Rakennuttaminen ja rahoitus

Olemme neuvotelleet Eteran ja SATO-yhtiöiden kanssa hankkeestamme. Kumpikin on ilmaissut kiinnostuksensa hankkeeseen, kunhan sille löydetään sopiva tontti. Hakemuksemme tavoitteena on löytää tämä tontti, jotta hanke voidaan käynnistää. Lisäksi tarkoituksena on selvittää ARA-rahoitusta, kun tontti on olemassa.

Hankkeen kuvaus

OF-senioritaloyhdistyksen tarkoituksena on rakennuttaa pääkaupunkiseudulla asuvalle jäsenistölleen palvelu-/senioritalo. Mikäli omasta jäsenistöstä ei riittävää asukaskantaa kerry, asuntoja tarjotaan esim. Helsingin kaupungille käytettäväksi vastaavaan tarkoitukseen.

Senioritaloon on tavoitteena saada mm. Ravintolapalvelut, kokoustiloja, kuntosali, vastaanotohuone esim. hierojalle, terveydenhoitajalle, parturi/kampajalle tms palvelulle.

Tarkoituksena on, että talon asukasyhdistys hoitaa hyvin itsenäisesti tarvittavien palvelujen hankinnan ja markkinoinnin myös lähiympäristön asukkaille. Toivomme talosta muodostuvan alueen muidenkin seniori-ikäisten kohtaamispaikan.

13.11.2008

Hakemuksemme perusteena haluamme korostaa seuraavia tekijöitä:

- Hakijan jäsenkunta korostaa veljeyttä ja yhteisöllisyyttä, joka heijastuu myös talon ulkopuolelle
- Hakija on kiinnostunut tuottamaan muitakin alueen asukkaita palvelevia toimintoja
- Hakija on ns. kolmannen sektorin toimija.
- Hakijalla on valmiit neuvotteluyhteydet tarvittaviin rahoittajiin ja ammattirakennuttajiin.
- Hakijan hanke kohdistuu ryhmään, jonka tarpeet, painoarvo ja merkitys lähiaikojen rakentamisessa tulee korostumaan merkittävästi.

Yhdistyksen yhteyshenkilöt:

- | | | | |
|-----------------|--------------|-------------|--|
| - puheenjohtaja | Jorma Kurppa | 0400 800214 | jorma.kurppa@welho.com |
| - sihteeri | Kari Sundell | 0400 460328 | kari.v.sundell@gmail.com |

Osoite Vanha Nurmijärventie 69
01730 VANTAA

Helsingissä 13.11.2008

OF-Senioritaloyhdistys ry

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jorma Kurppa
Puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kari Sundell
Sihteeri

Liite OF-senioritaloyhdistyksen säännöt

1. Yhdistyksen nimi ja kotipaikka

Yhdistyksen nimi on OF-senioritaloyhdistys ry ja sen kotipaikka on Vantaan kaupunki.

2. Tarkoitus ja toiminnan laatu

Yhdistyksen tarkoituksena on edistää ja kehittää Odd Fellow-veljeskunnan seniorien hyvinvointia, terveyttä ja omatoimisuutta sekä kehittää ja ylläpitää heidän asumis- ja palveluoloojaan.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhdistys

- antaa neuvontaa ja toteuttaa tutkimus- ja kehitystoimintaa asumista ja asumispalveluja koskeissa asioissa
- tarjoaa voittoa tavoittelematta kodinhoito-, ateriat- ja virkistyspalveluja sekä hoitoa eläkeläisille ja vanhuksille
- edistää Odd Fellow -veljeskunnan seniorien asunnonsaantimahdollisuuksia ja em. palvelujen järjestämistä ylläpitämällä voittoa tavoittelematta asuin- ja palvelutalooja.

Toimintansa tukemiseksi yhdistys voi järjestää tarvittavat luvat saatuaan erilaisia varainhankintaan liittyviä rahankeräyksiä, arpajaisia sekä vastaanottaa lahjoituksia ja avustuksia sekä omistaa toimintaansa varten tarpeellista irtainta ja kiinteää omaisuutta.

Yhdistys on voittoa tavoittelematon yleishyödyllinen yhdistys.

3. Jäsenet

Yhdistykseen varsinaiseksi jäseneksi voidaan hyväksyä henkilö tai oikeuskelpoinen yhteisö, joka hyväksyy yhdistyksen tarkoituksen.

Kannattavaksi jäseneksi voidaan hyväksyä yksityinen henkilö tai oikeuskelpoinen yhteisö, joka haluaa tukea yhdistyksen tarkoitusta ja toimintaa.

Varsinaiset jäsenet ja kannattavat jäsenet hyväksyy hakemuksesta yhdistyksen hallitus.

Kunniapuheenjohtajaksi tai kunniajäseneksi voidaan hallituksen esityksestä yhdistyksen kokouksessa kutsua henkilö, joka on huomattavasti edistänyt ja tukenut yhdistyksen toimintaa.

4. Jäsenen eroaminen ja erottaminen

Jäsenellä on oikeus erota yhdistyksestä ilmoittamalla siitä kirjallisesti hallitukselle tai sen puheenjohtajalle taikka ilmoittamalla erosta yhdistyksen kokouksessa merkittäväksi pöytäkirjaan.

Hallitus voi erottaa jäsenen yhdistyksestä, jos jäsen on jättänyt erääntyneen jäsenmaksunsa maksamatta tai muuten jättänyt täyttämättä ne velvoitukset, joihin hän on yhdistykseen liittymällä sitoutunut tai on menettelyllään yhdistyksessä tai sen ulkopuolella huomattavasti vahingoittanut yhdistystä tai ei enää täytä laissa taikka yhdistyksen säännöissä mainittuja jäsenyyden ehtoja.

Varsinaisilta jäseniltä ja kannattavilta jäseniltä perittävän liittymismaksun ja vuotuisen jäsenmaksun suuruudesta erikseen kullekin jäsenryhmälle päättää vuosikokous. Kunniapuheenjohtaja ja kunniajäsenet eivät suorita jäsenmaksuja.

6. Hallitus

Yhdistyksen asioita hoitaa hallitus, johon kuuluu vuosikokouksessa valitut puheenjohtaja ja 4 muuta varsinaista jäsentä sekä 4 henkilökohtaista vara jäsentä. Hallituksen puheenjohtajan tulee olla Suomen I.O.O.F. Loosi 41 Walhalla ry:n jäsen.

Hallituksen toimikausi on vuosikokousten välinen aika.

Hallitus valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan sekä ottaa keskuudestaan tai ulkopuoleltaan sihteerin, rahastonhoitajan ja muut tarvittavat toimihenkilöt.

Hallitus kokoontuu puheenjohtajan tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtajan kutsusta, kun he katsovat siihen olevan aihetta tai kun vähintään puolet hallituksen jäsenistä sitä vaatii.

Hallitus on päätösvaltainen, kun vähintään puolet sen jäsenistä, puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja mukaanluettuna on läsnä. Äänestykset ratkaistaan yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni, vaaleissa kuitenkin arpa.

7. Yhdistyksen nimen kirjoittaminen

Yhdistyksen nimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja, varapuheenjohtaja, sihteeri tai rahastonhoitaja, kaksi yhdessä.

8. Tilikausi ja tilintarkastus

Yhdistyksen tilikausi on kalenterivuosi.

Tilinpäätös tarvittavine asiakirjoinen ja hallituksen vuosikertomus on annettava tilintarkastajille viimeistään helmikuun lopussa. Tilintarkastajien tulee antaa kirjallinen lausuntonsa viimeistään kaksi viikkoa ennen vuosikokousta hallitukselle.

9. Yhdistyksen kokoukset

Yhdistyksen vuosikokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä maaliskuu - toukokuussa.

Ylimääräinen kokous pidetään, kun yhdistyksen kokous niin päättää tai kun hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun vähintään kymmenesosa (1/10) yhdistyksen äänioikeutetuista jäsenistä sitä hallitukselta erityisesti ilmoitettua asiaa varten kirjallisesti vaatii. Kokous on pidettävä kolmenkymmenen vuorokauden kuluessa siitä, kun vaatimus sen pitämisestä on esitetty hallitukselle.

Yhdistyksen kokouksissa on jokaisella varsinaisella jäsenellä, kunniapuheenjohtajalla ja kunniajäsenellä yksi ääni. Kannattavalla jäsenellä on kokouksessa läsnäolo- ja puheoikeus.

Yhdistyksen kokouksen päätökseksi tulee, ellei säännöissä ole toisin määrätty, se mielipide, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä. Äänen mennessä tasan ratkaisee kokouksen puheenjohtajan ääni, vaaleissa kuitenkin arpa.

10. Yhdistyksen kokousten koollekutsuminen

Hallituksen on kutsuttava yhdistyksen kokoukset koolle vähintään seitsemän vuorokautta ennen kokousta jäsenille osoitetuilla kirjeillä tai sähköposteilla jäsenten ilmoittamiin osoitteisiin.

11. Vuosikokous

Yhdistyksen vuosikokouksessa käsitellään seuraavat asiat:

1. kokouksen avaus
2. valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, kaksi pöytäkirjantarkastajaa ja tarvittaessa kaksi ääntenlaskijaa
3. todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
4. hyväksytään kokouksen työjärjestys
5. esitetään tilinpäätös, vuosikertomus ja tilintarkastajien lausunto
6. päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta ja vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja muille vastuuvollisille
7. vahvistetaan toimintasuunnitelma, tulo- ja menoarvio sekä liittymis- ja jäsenmaksujen suuruudet
8. valitaan hallituksen puheenjohtaja ja neljä muuta jäsentä sekä neljä henkilökohtaista varajäsentä
9. valitaan yksi tai kaksi tilintarkastajaa ja heille varatilintarkastajat
10. käsitellään muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Mikäli yhdistyksen jäsen haluaa saada jonkin asian yhdistyksen vuosikokouksen käsiteltäväksi, on hänen ilmoitettava siitä kirjallisesti hallitukselle viimeistään helmikuun loppuun mennessä.

12. Sääntöjen muuttaminen ja yhdistyksen purkaminen

Päätös sääntöjen muuttamisesta ja yhdistyksen purkamisesta on tehtävä yhdistyksen kokouksessa vähintään kolmen neljäsosan (3/4) enemmistöllä annetuista äänistä. Kokouskutsussa on mainittava sääntöjen muuttamisesta tai yhdistyksen purkamisesta.

Yhdistyksen purkautuessa käytetään yhdistyksen varat rekisteröityjen Odd Fellow -yhdistysten toiminnan hyväksi purkamisesta päättävän kokouksen määräämällä tavalla. Yhdistyksen tullessa lakkautetuksi käytetään sen varat samaan tarkoitukseen.

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP. 14-11-2008

Kv 208-2035/541

Helsingin kaupunginhallitus

c/o Kiinteistövirasto
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

14.11.2008

ASUNTOTONTTIEN VARAUSHAKEMUS

Hakemus

Ilmoitamme olevamme kiinnostuneita varaamaan tontteja Jätkäsaaren ja Kalasataman aloitusalueilta sekä Lauttasaaren, Pohjois-Haagan ja Viikinmäen alueilta yleensä.

Lisäksi olemme kiinnostuneet erityisesti Jätkäsaaren ja Kalasataman alueista ja ensisijaisesti tämän hakemuksen liitteenä oleviin kaavakartoihin merkityistä kortteleista.

Samalla ilmoitamme olevamme kiinnostuneita osallistumaan mahdollisesti järjestettäviin tontinluovutus- ja tarjouskilpailuihin sekä saamaan niitä koskevat tiedot.

Saraco D&M Oy ja yhteistyökumppanit

Saraco D&M Oy on kiinteistökehitys- ja rakennuttajatoimisto, joka on toimivan johdon omistama. Yhtiön palveluksessa on 14 rakennuttamisen ja kiinteistökehittämisen ammattilaista. Asiakkaitamme ovat mm. Helsingin Leijona Oy, Espoon kaupunki, Nokia Oyj, Technopolis Oyj, Ernst & Young Oy, Deloitte Oy, ING Real Estate ja AXA Reim.

Liitteenä on lyhyt yritysesitys, joka sisältää kuvaukset toimintamallistamme kaupunki-, kiinteistö- ja aluekehittämisessä.

Konsepti-, rahoitus- ja toteutusmallit

Olemme kiinnostuneita usean tontin muodostamista korttelikokonaisuuksista, kerrostalotonteista sekä townhouse-tyyppisten kaupunkitalojen tonteista.

Olemme kehittäneet toteutus- ja rahoitusmalleja tietoisina Helsingin kaupungin monissa yhteyksissä (mm. Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008-2017) ilmoittamista tavoitteista uusien toteutus- ja menettelytapojen käytöstä uusilla alueilla.

Seuraavassa lyhyt kuvaus ehdottamistamme konsepteista ja toteutusmalleista.

Korttelikehitysyhtiömalli (asuntoja, liiketilaa, toimistotilaa)

Yhteistyökumppaniemme kanssa olemme kehittäneet alue- ja korttelikehitysyhtiömallin. Yhtiö kehittää ja toteuttaa usean tontin tai korttelin muodostaman kokonaisuuden, joka voi pitää sisällään kaikki edellä mainitut rakennustyypit.

Keskeisenä tavoitteena on toteuttaa elävää kaupunkirakennetta. Suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana on se, että katutasosta tulee avoin ja elävä sekä toisaalta se, että alueella on toimitiloja myös pienyrityksille. Nämä kuuluvat olennaisena osana kaupunkimaiseen ympäristöön ja ovat keskeinen osa sen vetovoimaa. Samalla varmistetaan asukkaiden lähipalvelut sekä mahdollisuus työskentelyyn tai yrittämiseen asuinpaikan lähellä.

Korttelikehitysyhtiön toimintamalliin kuuluu ratkaista katutason liiketilojen sekä pientoimistojen toteutus- ja rahoitusedellytykset sekä omistus- ja hallintokysymykset. Eräänä vaihtoehtona on erillinen ko. tiloja omistava yhtiö.

Kehitysyhtiömallin rahoituksen järjestämistä olemme valmistelleet yhdessä Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy:n kanssa. Inspira Oy on Kuntarahoituksen tytäryhtiö ja tarjoaa rahoituksen neuvontapalveluja, kuten investointien rahoitusneuvontaa, rahoitus- ja omaisuusjärjestelyjä, omaisuudenhoidon neuvontaa sekä erilaisia analyysipalveluja.

Yhteistyön tuloksena olemme valmistelemassa noin 40-50.000 m²:n kokonaisuuden kehittämistä institutionaalisen sijoittajatahon kanssa.

Avainhenkilöasunnot

Toteutusmalli perustuu siihen, että suuri osa tontille sijoittuvista asunnoista varataan yrityksille vuokrattavaksi avainhenkilöiden työsuhteasunnoiksi. Kullekin hankkeelle hankitaan yksi tai useampia sijoittajia.

Olemme keskustelleet asiakkaidemme kanssa alustavasti ja todenneet heidän olevan kiinnostuneita. Yritysten nimet riippuvat mm. siitä, mikä on varattavan tontin sijainti suhteessa yrityksen nykyiseen toimipaikkaan.

Avainhenkilöasuntoihin liitetään myös vuokraus-, hallinto- ym. palveluita. Näiden järjestämisestä olemme keskustelleet mm. Palace Kämp Groupin kanssa, joka on kiinnostunut hankkeesta.

Sen lisäksi, että asuntoja voidaan käyttää yhä lisääntyvään tarpeeseen majoittaa ulkomaalaisia korkeasti koulutettuja työntekijöitä ja tutkijoita Helsinkiin (ns. expatriaatit), yritykset ovat kiinnostuneita muutenkin helpottamaan avainhenkilöidensä asumisongelmia erityisesti rekrytointitilanteissa.

Tällaisen vuokra-asuntotarjonnan lisääminen tukee osaltaan vahvasti myös Helsingin elinkeinomarkkinointia ja kilpailukykyä kansainvälisistä yrityksistä ja koulutetusta työvoimasta kilpailtaessa. Toisaalta se täydentää ja monipuolistaa alueiden asukasrakennetta sekä parantaa alueen liike- ja palveluyritysten toimintaedellytyksiä.

Ryhmärentamisasunnot

Olemme käynnistäneet myös toimintamallin, jossa ns. ryhmärentamismallilla toteutetaan asuntoja suoraan niiden tarvitsijoille. Teemme tonttivarauksen ja koordinoimme kokonaisuuden toteuttamista asukkaiden puolesta.

Erityisen kiinnostavaksi mallin tekee se, että asukas saa kaiken tarvittavan palvelun, mutta samalla myös itselleen kustannushyödyn yhteishankinnoista ja kilpailuttamisesta. Tavoitteena on tuottaa yleisesti tavoitteeksi asetettua kohtuuhintaista asumista erityisesti suhteessa laatutasoon ja asukkaiden tavoitteisiin. Lähivuosina tämä näyttää hyvinkin mahdolliselta, joten alueet voivat siltä osin toteutua Helsingin kaupungin tavoittelemassa aikataulussa.

Ryhmärentaminen sopii erityisesti ns. townhouse-tonttien muodostaman kokonaisuuden toteuttamiseen mutta sovellamme sitä myös asuinkerrostalon toteuttamiseen.

Lisätiedot

Toivomme hakemuksemme johtavan jatkoneuvotteluihin tonttivarauksista.

Annamme mielellämme lisätietoja yrityksestämme, toimintamalleistamme sekä yhteistyökumppaneistamme neuvotteluissa.

Lisätietoja antavat toimitusjohtaja, arkkitehti Juha Sarakorpi, puh. 040-534 6628 ja johtava asiantuntija, OTK Markku Mäkijärvi, puh. 040-551 7423

SARACO D&M OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Juha Sarakorpi
toimitusjohtaja

LIITTEET Saraco esittely
Näkökulmia kaupungin kehittämiseen
Kartat 2 kpl



Saraco D&M Oy

- Kiinteistökehitys- ja rakennuttajatoimisto

saraco EQUATOR

SARACO D&M Oy:n toimiala

Alue- ja kiinteistökehittäminen & rakennuttaminen
Development Management & Project Management

Aluekehittäminen

Kiinteistökehitys / hankekehitys

Rakennuttaminen/projektinjohto - Project Management

Alueen kehittämissuunnitelmat	Kehittämissuunnitelma	Konsepti-kehitys ja kaavoitus	Hanke-suunnittelu	Toteutuksen valmistelu	Suunnittelun johtaminen	Rakennuttaminen	Käyttöön otto
-------------------------------	-----------------------	-------------------------------	-------------------	------------------------	-------------------------	-----------------	---------------

Development Management

saraco EQUATOR

Saraco pähkinänkuoressa

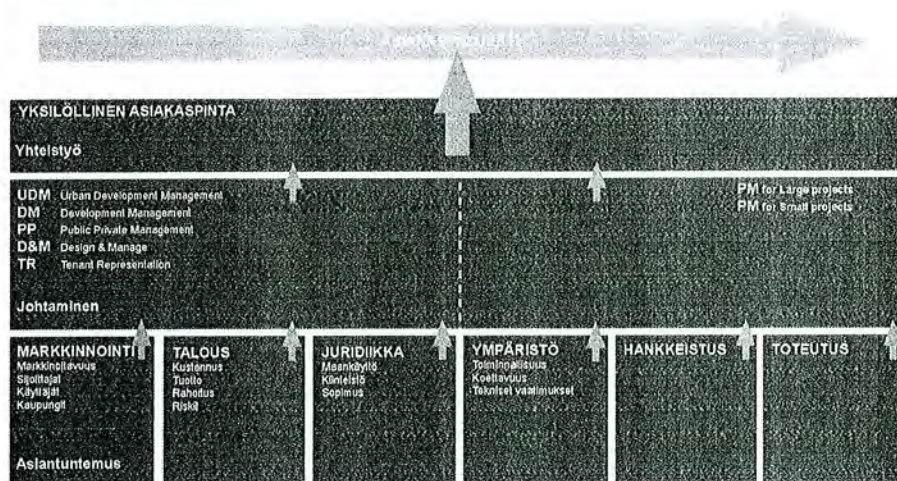
- RAKLI:n ja SKOL:n jäsen
- Eurooppalaisen Equator-verkoston suomalainen jäsen
- Toimivan johdon omistama
- Perustettu 1992
- Henkilöstö 14
- Dun&Bradstreet AAA-luokitus
- Liikevaihto n. 2,0 M€ 2008 (konserni)
- D&M-projektinjohtomallin kehittäjä
- RALA ry:n sertifioima laatujärjestelmä



saraco

A MEMBER OF EQUATOR
EUROPEAN ARCHITECTS

Kompetenssit



saraco

A MEMBER OF EQUATOR
EUROPEAN ARCHITECTS

Arvonäkökulmat kiinteistökehittämisessä

Kaupunkikehittämis-
lähtöinen toimintatapa
edistää yhteisöllisiä
arvoja ja tuottaa
lopputuloksena myös
taloudellisia arvoja.

Tasapainoisella alue-
kehittämisellä luodaan
arvoa yhteisölle –
lähiympäristölle ja
koko sijaintikunnalle.

VAIHDANTA-ARVO

KÄYTTÖARVO

IMAGOARVO

SOSIAALINEN ARVO

YMPÄRISTÖARVO

KULTTUURIARVO

MARKKINAHINTA
KIRJANPITOARVO
TUOTTO
VUOKRA-ARVO

TUOTTAVUUS
MYynti
TOIMINNALLISUUS
ASIAKASVIRRAT

VIHITYSYYT
IDENTITEETTI
VETOVOIMA
MAINE

YHTEYDET
INTERAKTIIVISUUS
YHTEISÖLLISYYS
TURVALLISUUS

YMPÄRISTOKUORMA
ELINKAARI
ENERGIATALOUS

HISTORIA
NYKYISYYS
TULEVAISUUS

saraco

EQUITOR

Avainhenkilöitä

Juha Sarakorpi

- Toimitusjohtaja, arkkitehti, eMBA
- 25 v kokemusta hankesuunnittelusta, kiinteistökehityksestä, rakennuttamisesta ja projektinjohdosta

Ari Karjalainen

- Johtava asiantuntija, DI, MBA
- 25 v kokemusta rakentamisesta, hanke- ja kiinteistökehityksestä ja liiketoiminnan kehittämisestä

Markku Mäkijärvi

- Johtava asiantuntija, OTK
- 17 vuotta kokemusta kiinteistökehityksestä ja -hallinnasta, kiinteistökaupoista ja markkinoinnista

Esa Lempläinen

- Projektinjohtaja, RI, RAPS
- 20 vuotta kokemusta rakentamisesta, rakennuttamisesta ja projektinjohdosta

Markus Mikkola

- Vanhempi konsultti, arkkitehti (RAP)
- 10 vuotta kokemusta suunnittelusta, kaavoituksesta, hankesuunnittelusta ja hankekehityksestä

Esa Vatanen

- Projektipaällikko, DI, RAP
- 10 vuotta kokemusta rakennuttamisesta, rakentamisesta ja kiinteistöhallinnasta

saraco

EQUITOR

Referenssejä

Toimisto

- Voimatelo, Helsinki
- Technopolis, Vantaa ja Helsinki
- Microsoft, Espoo
- Telia, Helsinki
- Deloitte, Helsinki
- Ernst & Young, Helsinki
- Cargemini, Espoo
- Thermo Labsystems, Vantaa
- Jintenta, Espoo
- Kone Hissit, Helsinki
- Nokia, Salo ja Bochum, Saksa
- Suomen Pankki, Helsinki
- Varma, Helsinki
- Tapiola, Helsinki
- Pohjantähki, Hämeenlinna

Teollisuus ja logistiikka

- Blue1, Vantaa
- Hydco, Vantaa
- Nokia, Salo
- Nokia, Saksa ja Unkari
- Sponda, Vantaa (suunn. vaihe)
- JRI-Pesu, Tuusula

Kauppa

- Kluuvin kauppakeskus
- Heikintori / Tapiola, Espoo (suunn. vaihe)
- Hakunilan ostoskeskus, Vantaa (kehitysv.)
- Salon keskusta kortt. 7, Salo (kehitysv.)
- Erikolavaran suurmymälästä (kehitysv.)

Hankesuunnittelu ja -kehitys, julkisia / PFI-hankkeita

- Tapiolan Teatterikortteli, Espoo (tekeillä)
- Ahertajankulman designklusteri, Espoo (tekeillä)
- Snowpolis, Solkamo
- Naturpolis, Kuusamo
- Sibelius-talo, Lahti
- THK Dipoli, Espoo
- TaitK audiovisuaalinen keskus, Helsinki
- RWL Kajaani, SYKE Helsinki, ODL Oulu
- Salon kaupungintalo (taloudell. kons.)
- Palvelutalo Pihlajantietä, Espoo
- Kustaankartanon geriatrisen keskus, Helsinki

Aluekehitys, keskustakehitys

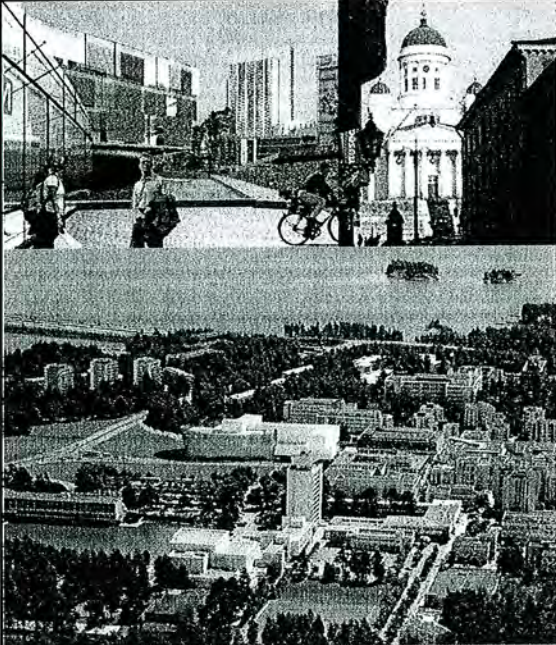
- Helsingin kaupungintalokortteli (tekeillä)
- Hakunilan ostoskeskus ja ympäristö, Vantaa
- Olinnemi-visio, Espoo
- Vaasan keskustakortteli
- Tapiolan liikekeskusta, kehitt. suunn. työohjelma
- Herttoniemi / GWS, Helsinki
- Helsinki-Vantaa Technopolis, Vantaa
- Technopolis Ruoholahti, Helsinki

Muita hankkeita

- Kuntoutussäätiö, Helsinki
- Linnakeskus PVL, Turku
- Asuintalojen peruskorjauksia (Tapiola), Helsinki
- Liike- ja palvelutaloja (Tapiola), Helsinki, Espoo, Vantaa, Lohja, Riihimäki
- Skogsterin talon ravintola (Pohjantähki), Hämeenlinna

saraco

A member of EQUATOR
EUROPEAN ARCHITECTS



NÄKÖKULMIA KAUPUNGIN KEHITTÄMISEEN

EI JULKISUUTEEN

saraco A member of EQUATOR
EUROPEAN ARCHITECTS

Arvonäkökulmat kaupunkikehittämisessä

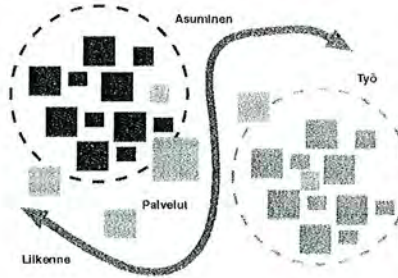
Kehittämis- ja markkinointilähtöinen toimintatapa tuottaa lopputuloksena myös taloudellisia arvoja.

Tasapainoisella aluekehittämisellä luodaan arvoa yhteisölle – lähiympäristölle ja sijaintikunnalle.

VAIHDANTA-ARVO	MARKKINAHINTA KIRJANPITOARVO TUOTTO VUOKRA-ARVO
KAYTTOARVO	TUOTTAVUUS MYYNTI TOIMINNALLISUUS ASIAKASVIRRAT
IMAGOARVO	VIHTYISYYS IDENTITEETTI VETOVOIMA MAINE
SOSIAALINEN ARVO	YHTEYDET INTERAKTIIVISUUS YHTEISÖLLISYYS TURVALLISUUS
YMPÄRISTÖARVO	YMPÄRISTÖKUORMA ELINKAARI ENERGIATALOUS
KULTTUURIARVO	HISTORIA NYKYISYYS TULEVAISUUS

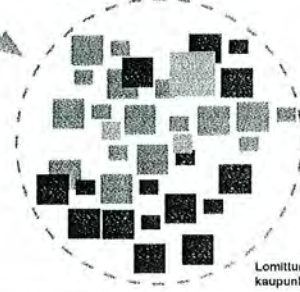
saraco **EI JULKISUUTEEN** A member of EQUATOR
EUROPEAN ARCHITECTS

Eriytymisestä takaisin elävään kaupunkiin



1) Kauppa keskittyy kauppakeskuksiin, työpaikat kehäteiden varrelle business parkeihin, asuminen omille alueilleen. Konseptirakentaminen eriyttää toiminnot etäälle toisistaan ja aiheuttaa kaupunkirakenteen hajautumista. Palvelut eivät ole ihmisten helposti saavutettavissa. Liikenne lisääntyy.

2) Keskusta-asuntojen hinta todistaa, että ihmiset arvostavat kuitenkin eniten sekoittunutta, elävää ja joustavaa kaupunkiympäristöä lähellä keskustaa. Myös arvokkaimmat toimistot sijaitsevat keskustassa. Tehkäämme siis elävää kaupunkia, jossa on sijansa asumiselle, työlle, kaupalle ja palveluille.



saraco

EI JULKISUUTEEN

A member of EQUATOR
EUROPEAN ARCHITECTS

Mitä tapahtuu kaupalle?



Big Box
Logististen kustannusten siirtäminen kuluttajien suuntaan on alentanut monien tuotteiden hintoja ja samaan aikaan tuluttanut ihmiset käyttämään asionnissaan autojaan. Erityisesti pienet taajamat ja jo lähikohtaisesti onnuttavat lähiöt ovat näivettyneet.

Mall
Ostokeskukset ovat kehittyneet yksityisiksi viihde- ja ostokeskuksiksi täyttämään näivettyneiden keskusten jättämään tyhjölää.



Factory Outlet

Kilpailu asiakkaista ja arkiympäristön virikettämyys on ohjannut retail park ja factory outlet tyyppisiä kohteita imitoimaan elämää tai tarjoamaan muita simuloituja elämyksiä.



Concept Store

Rinnakkainen ilmiö Retail Park ja Outlet kokonaisuuksien kehitykselle on ollut konseptiliikkeiden ja esinmarssi- ja profiloituminen häämystättyvää muotoluula on erityisesti viimeaikainen ilmiö.



Voisiko perinteinen toiminnallisesti integroitunut kaupunki olla vastaus?

saraco

EI JULKISUUTEEN

A member of EQUATOR
EUROPEAN ARCHITECTS

Mitä tapahtuu asumiselle?



Lähiö
 Teollinen rakentaminen ja aluerakentaminen olivat aikansa väliaikainen ratkaisu rajun rakennemuutokseen.



New urbanism

Uusissa aluerakentamiskohteissa on yritetty oppia aiemmista virheistä - tilallinen rakenne ja arkkitehtoniset aiheet imitoival vanhaa kaupunkiympäristöä - kuitenkin usein ilman sisältöä - näiden lähtökohdana on sama puutarhakaupunki-idea (metsäkaupunki) kuin lähiöidenkin taustalla



voisiko perinteinen toiminnallisesti integroitunut kaupunkiympäristö olla vastaus?



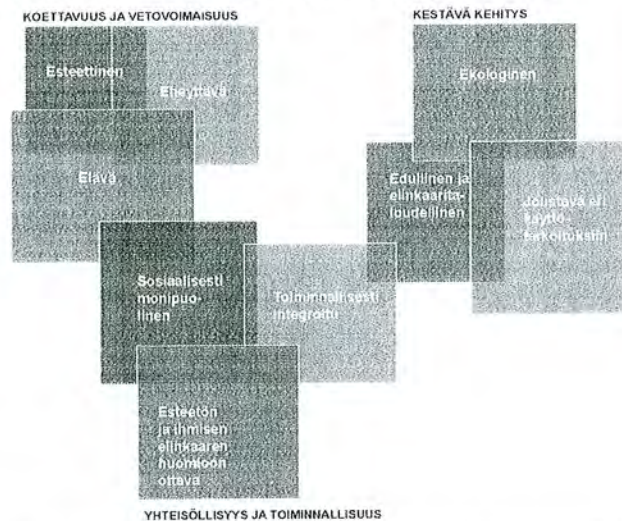
Design
 Kuten kaupallisessakin rakentamisessa kaivattua elämyksellisyyttä tuotetaan äärimilteiin viedyn suunnittelun keinoin.

saraco

EI JULKISUUTEEN

A member of EQUATOR
 european architects

Näkökulmat kestäväan kaupunkiin



saraco

EI JULKISUUTEEN

A member of EQUATOR
 european architects

Koettavuus ja vetovoimaisuus

Esteettinen

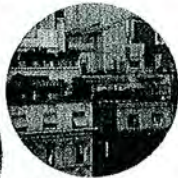
Kaupunki on toimiltaan esteettisiä elementtejä: puutien, katu- ja korttelirakenteen, istutukset, kevytliikenne, suoneen ja veden lähtö ja saanti, tornimansikat ja korostenen keino- ja kalukiveystä vasten.



BEI Page
14.05.2015

Eheyttävä

Eheyttävä rakentaminen paikkaa kaupunkirakenteen arkipöytä ja istuttaa uutta elämästä urbaanille kesäkaudelle. Uusien toimintojen sijoittaminen toiminnallisesti yksipuoliselle alueelle ja panostaminen ympäristön viihteytykseen saavat ihmiset liikkeelle.



Elävyys

Elävä

Monikäyttöisten kaupunkitilojen verkosto pumppaa elävyyttä eri puolille kaupunkia. Käyttäjien kiihtynyt massa ja integroitunut toiminnallinen rakenne ylläpitävät elämää.

saraco

EI JULKISUUTEEN

A member of EQUATOR
EUROPEAN ARCHITECTS

Yhteisöllisyys ja toiminnallisuus

Ihmisen koko elinkaaren huomioiva

Tiivissä ja integroituneissa kaavunkrakenteissa investoinnit esteettömyyteen ja raustaväyteen yhdistyvät kaksiksi.



Sosiaalisesti monipuolinen

Venkälevä osa Suomen väestöstä osuvasta tehostuu maahanmuuttoa, hyvä tulo. Kaupungin ja viidessäkustat ovat johtaneet julkisen ja yksityiseen. Kati on kahille yhteinen, jossa sosiaalinen kontrolli korvaa vertominin.

Toiminnallisesti integroitu

Toiminnallisesti integroitunut kokonaisuus toimii kuin itse uusiutuva organismi, elinkeivon kudos häviää ja korvautuu uudella ja siksi sen mukautumis- ja yhteiskunnan muutoksiin on parempi.



saraco

EI JULKISUUTEEN

A member of EQUATOR
EUROPEAN ARCHITECTS

Kestävä kehitys

Uusiutuva
kylätyyppi
Kivikko



Ekologinen

Ekologisen rakennuksen jättämä jalanjäljen on oltava nykyistä pienempi. Jo nykyisten teknologioiden soveltaminen auttaa parantamaan energiataloutta ja vesitaloutta merkittävästi.



ALUEKORTTI
SARACON KIVIKKO
2011-2013

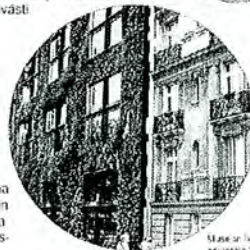
Edullinen

Ennakkoluottomat innovaatiot materialeteknologiassa ja materiaalien käytössä edistävät paitsi kestävästä rakentamisesta niin avaavat mahdollisuuksia myös alentaa rakentamisen kustannuksia. Eikä ainoastaan energiatalouden lisäksi korostuu uusien ja kierrätettävien materiaalien käyttö.



Joustava

Vanha rakennuskanta joustaa usein varsin pienin muutoksin erilaisiin käyttötarkoituksiin ja tilanteisiin vastaavia ominaisuuksia tulisi edellyttää myös uusilla.



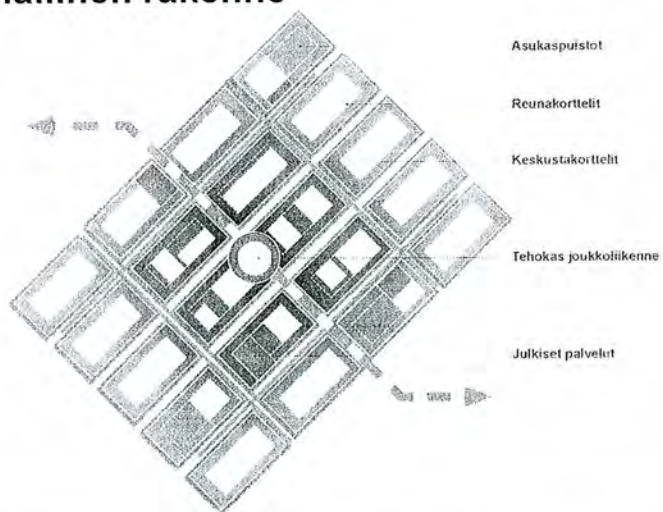
Museon laajentaminen
ASUNOJA PÄÄKESKUS

saraco

EI JULKISUUTEEN

A member of EQUATOR
EUROPEAN ARCHITECTS

IDEOITA KAUPUNGISTA: Toiminnallinen rakenne

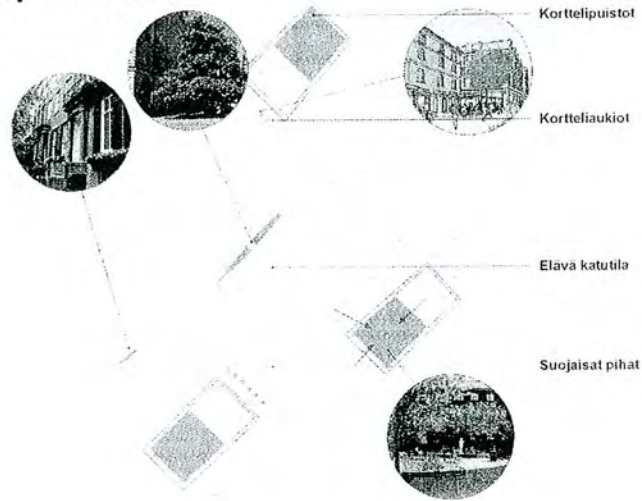


saraco

EI JULKISUUTEEN

A member of EQUATOR
EUROPEAN ARCHITECTS

Kaupunkitila

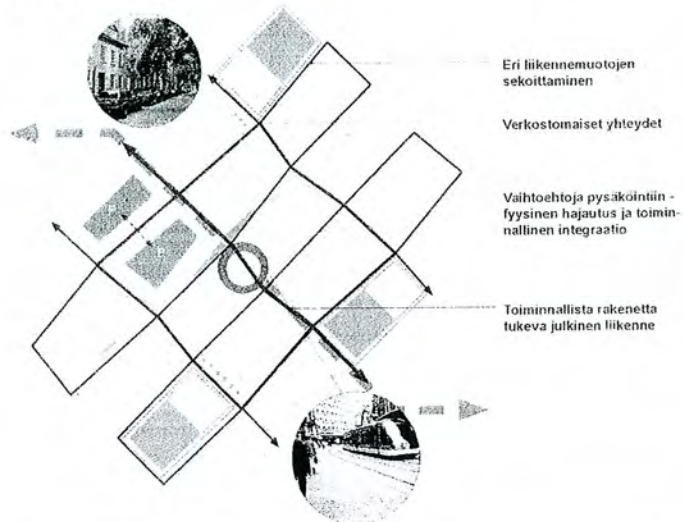


saraco

EI JULKISUUTEEN

A member of EQUATOR
EUROPEAN ARCHITECTS

Liikenne

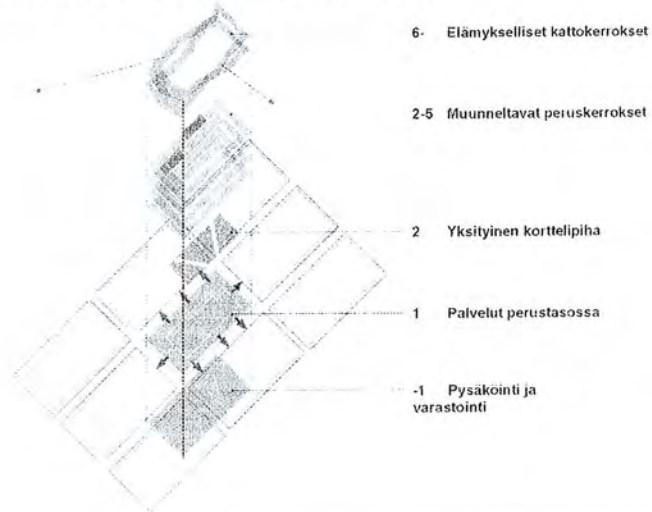


saraco

EI JULKISUUTEEN

A member of EQUATOR
EUROPEAN ARCHITECTS

Esimerkki keskustakorttelista

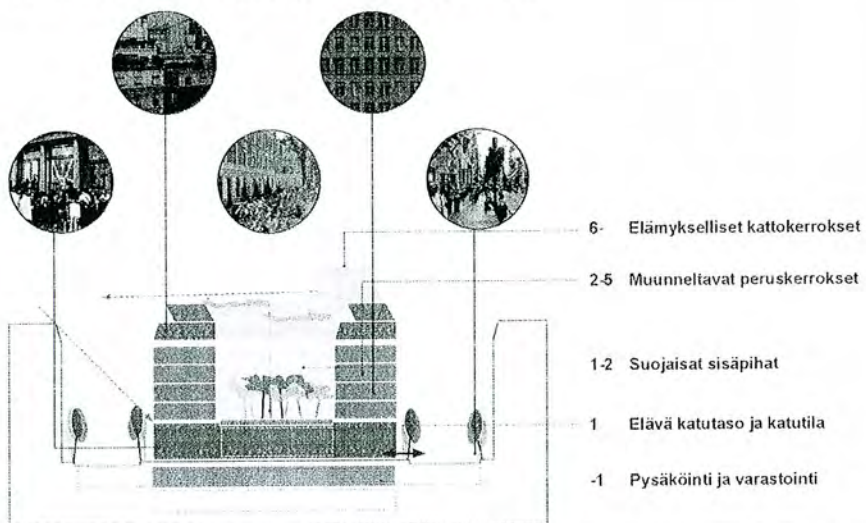


saraco

EI JULKISUUTEEN

A member of EQUATOR
EUROPEAN ARCHITECTS

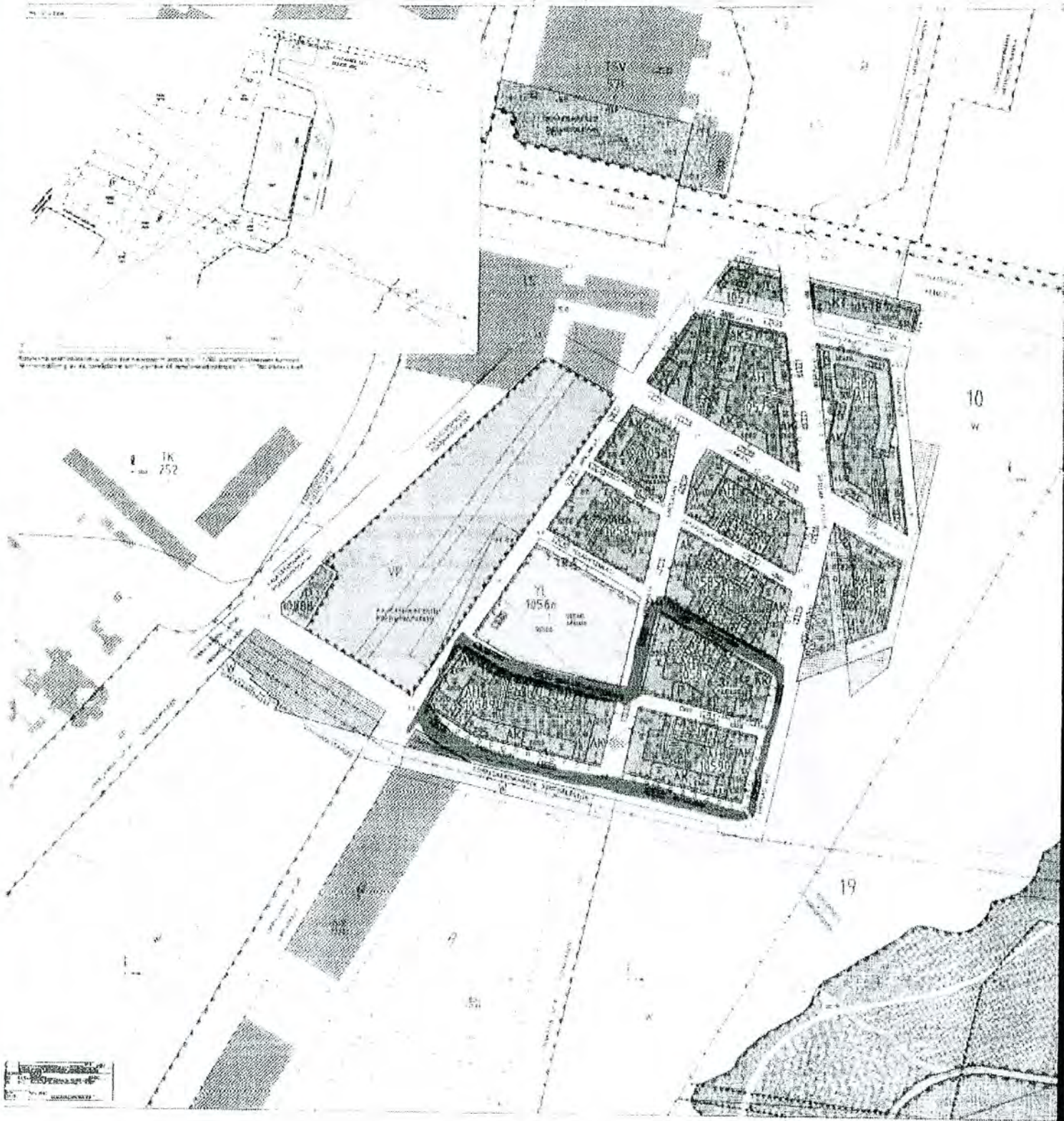
Esimerkki keskustakorttelista



saraco

EI JULKISUUTEEN

A member of EQUATOR
EUROPEAN ARCHITECTS



№ 10/100

Копия чертежа, выданная в 1956 г. в соответствии с приказом
Министерства культуры СССР от 15.05.1956 № 100/100

1:1000
1:252

10
W

19

Институт архитектуры
Москва

Helsingin kaupunginhallitus

Kiinteistöviraston kirjaamo
Katariinankatu 1
00170 Helsinki

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP 30-10-2008

Kv

2008-1915/541

TONTTI SENIORITALOA VARTEN ETELÄ-HAAGASTA

KJ-Case Oy on toteuttanut pääkaupunkiseudulle lähinnä eläkevakuutusyhtiöiden omistukseen useita senioritalohankkeita. Senioritalot on toteutettu siten, että tila- ja toiminnalliset ratkaisut tukevat ikäihmisten itsenäistä kotona asumista ja ennaltaehkäisevät laitoshoidon tarvetta. Osa hankkeistamme on sisältänyt myös palvelutiloja ja osa taloista tukeutuu ympäristön tarjoamiin palveluihin.

Etelä-Haagan Isonnevan alueelle on valmistunut asemakaavaluonnos. Kaava-alueella sijaitsee Riistavuoren vanhustenkeskus, joka tarjoaa runsaasti palveluja kaikille helsinkiläisille eläkkeensaajille. Keskuksen viereen on kaavaluonnoksessa esitetty uusia asuinkerrostalotontteja, jotka sijaintinsa vuoksi sopivat erityisen hyvin ikääntyneille asukkaille.

Esitämme, että KJ-Case Oy:lle varataan esimerkiksi tontti 29014/ 3 senioritalohankkeen suunnittelua varten. Tarkoituksemme on etsiä hankkeelle pitkäaikainen omistaja ja rakennuttaa tämän kanssa yhteistyössä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Toivomme, että kaupunki suhtautuu hankkeeseemme myönteisesti ja voisimme yhteistyössä kaupungin kanssa jatkaa hankkeen eteenpäin viemistä sekä keskusteluja institutionaalisten sijoittajien kanssa.

Hanketta hoitaa KJ-Case Oy:ssä Taina Pekkanen puh. 09 2706 3329 tai taina.pekkänen@kjc.fi.

Helsingissä 30. lokakuuta 2008

KJ-CASE OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Lasse Suomi

Helsingin kaupunginhallitus

Kiinteistöviraston kirjaamo
Katariinankatu 1
00170 Helsinki

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP 30-10-2008

Kv 2008-1916/541

TONTTI SENIORITALOA VARTEN MUNKKIVUOREEN

KJ-Case Oy on toteuttanut pääkaupunkiseudulle lähinnä eläkevakuutusyhtiöiden omistukseen useita senioritalohankkeita. Senioritalot on toteutettu siten, että tila- ja toiminnalliset ratkaisut tukevat ikäihmisten itsenäistä kotona asumista ja ennaltaehkäisevät laitoshoidon tarvetta. Osa hankkeistamme on sisältänyt myös palvelutiloja ja osa taloista tukeutuu ympäristön tarjoamiin palveluihin.

Munkkivuoren ostoskeskuksen ympäristöön on tutkittu usean vuoden ajan mahdollista lisärakentamista. Paikka sopisi mielestämme erinomaisesti senioritalolle, sillä ostoskeskus ja sen vieressä sijaitseva yksityinen lääkärikeskus tarjoavat erinomaiset palvelut ikäihmisten tarpeita ajatellen.

Esitämme, että KJ-Case Oy selvittää yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa mahdollisia senioritalon paikkoja ostoskeskuksen lähistöltä ja mikäli selvitys johtaa uuden asuinkerrostalotontin kaavoittamiseen, varataan kyseinen tontti KJ-Case Oy:lle senioritalon suunnittelua varten. Tarkoituksemme on etsiä hankkeelle pitkäaikainen omistaja ja rakennuttaa tämän kanssa yhteistyössä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Toivomme, että kaupunki suhtautuu hankkeeseemme myönteisesti ja voisimme yhteistyössä kaupungin kanssa jatkaa hankkeen eteenpäin viemistä sekä keskusteluja institutionaalisten sijoittajien kanssa.

Hanketta hoitaa KJ-Case Oy:ssä Taina Pekkanen puh. 09 2706 3329 tai taina.pekkänen@kjc.fi.

Helsingissä 30. lokakuuta 2008

KJ-CASE OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Lasse Suomi

KJC
YHTIÖT

KJ-Case Oy

Helsingin kaupunginhallitus

Kiinteistöviraston kirjaamo
Katariinankatu 1
00170 Helsinki

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP 30-10-2008

KV 2006-246/541;
2008-1188/541;
2006-243/541; *

ESITYKSEMME TONTTIVARAUKSISTA

Viitaten kaupungin ilmoitukseen asuntotonttien varausten valmistelutilanteesta pyydämme, että seuraavat aiemmin toimittamamme hakemukset otetaan huomioon:

- kiinteistölautakunnalle 17.12.2007 osoitettu kirje koskien Jätkäsaaren aloitusasemakaavan tonttia 20817/3
- kiinteistölautakunnalle 13.6.2008 osoitettu kirje koskien Maunulan tonttia 28324/2
- kiinteistölautakunnalle 21.12.2006 osoitettu kirje koskien Tapulikaupungin tonttia 40121/1

TKi

Helsingissä 30. lokakuuta 2008

KJ-CASE OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Lasse Suomi

Helsingin kaupunki
Kiinteistölautakunta
Katariinankatu 1
00130 HELSINKI

KIINTEISTÖVIRASTO
SAAP 13.06.2008
Kv 2008-1188/541

MAUNULAN TONTTI 28324/2

Esitimme kirjeessämme 21.12.2006, että kaupunki varaisi OP-Eläkekassalle Maunulan koillisosasta kerrostalotontin senioreille suunnattujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten.

Paikka sijaitsee tämäntyyppisen asumisen kannalta erinomaisella paikalla, sillä vieressä sijaitseva palvelukoti on kiinnostunut tarjoamaan ateria- ja virkistyspalveluja myös tämän talon asukkaille. Lisäksi kaikki päivittäispalvelut ja terveyspalvelut sijaitsevat lähellä ja tontti rajautuu vanhusten kuntopolkuun. Teimme alueen kaavoitusvaiheessa yhteistyötä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa mm. teettämällä alustavaa rakennussuunnittelua kaavoituksen tueksi.

Tiki
Kaupunginhallitus päätti 11.6.2007 varata tontin (AK) 28324/2 OP-Eläkekassalle 31.12.2008 saakka. OP-Eläkekassa on kuitenkin ilmoittanut luopuvansa varauksesta ja KJ-Case on ryhtynyt etsimään kyseiselle hankkeelle uutta sijoittajaa.

Esitämme, että OP-Eläkekassan varaus katsotaan päättyneeksi ja että KJ-Case Oy voi esittää uuden sijoittajan. Hanketta hoitaa KJ-Case Oy:ssä Taina Pekkanen p. 2706 3329.

Helsingissä 13.6.2008

KJ-CASE OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Lasse Suomi

Helsingin kaupunki
Kiinteistölautakunta
Katariinankatu 1
00130 HELSINKI

SENIORITALO JÄTKÄSAAREEN

Haluamme täsmentää 6.2.2006 kiinteistölautakunnalle esittämäämme varauspyyntöä. Kaupunkisuunnitteluviraston kanssa käymiemme keskustelujen perusteella esitämme, että senioritalohankkeellemme varataan Länsisataman kaupunginosasta asemakaavaehdotuksen 11750 mukainen korttelin 20817 tontti 3.

Tarkoituksenamme on toteuttaa tontille eläkevakuutusyhtiön omistukseen tuleva ikääntyneille tarkoitettu asuintalo. Lähialueen vanhoissa kerrostaloissa asuu runsaasti yli 60-vuotiaita, jolle haluaisimme tarjota erityisesti ikääntyvien tarpeet huomioivan turvallisen ja toimivan asumisympäristön. Korostamme suunnittelussamme myös yhteisöllisen ilmapiirin luomista.

Toivomme, että kiinteistövirasto suhtautuu hankkeeseemme myönteisesti ja voisimme yhteistyössä kaupungin kanssa jatkaa hankkeen eteenpäin viemistä sekä keskusteluja institutionaalisten sijoittajien kanssa.

Hanketta hoitaa KJ-Case Oy:ssä Taina Pekkanen puh. 09 2706 3329 tai taina.pekkänen@kjc.fi.

Helsingissä 17.12.2007

KJ-CASE OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Lasse Suomi

J. p. v. kv
P. Vuorimaa



kunta-asunnot¹

Kaj RVE

Helsingin kaupunginhallitus
Ylipormestari Jussi Pajunen

Khs dnro	2008-115/541
Stn dnr	
Saap./Anl.	18-01-2008

Asia: Tontinvarausanomus

Kunta-asunnot Oy on vuonna 2001 perustettu ja tällä hetkellä 40 kunnan omistama yhtiö, jonka toimialana on vuokra-asuntojen omistaminen. Kunnat ovat siirtäneet yhtiölle lähes 10.000 vuokra-asuntoa. Yhtiön osakepääoma on n. 29,5 miljoonaa euroa ja tase noin 350 miljoonaa euroa.

Yhtiön hallitus on joutunut lykkäämään useita ARA-asuntojen uustuotannon käynnistämisiä rakennuskustannusten ja nykyisten lainoitusehtojen vuoksi. Se on kirjannut myös muiden yleishyödyllisten yhteisöjen ilmoitukset tuotannon vähentämisestä lainoitusehdoista johtuen. Kunta-asunnot Oy:n hallitus on kuitenkin päättänyt, että vuokra-asuntotuotantoa voidaan toteuttaa sellaisille paikkakunnille, joissa on selvää kysyntäpainetta kohtuuhintaisiin vuokra-asuntoihin ja kysynnän voidaan olettaa pysyvän vakaana tulevaisuudessakin.

Yhtiön hallitus on myös tyydytyksellä todennut valtion ja Helsingin seudun kuntien yhteisen tahdonilmaisun määrällisesti huomattavan vuokra-asuntotuotannon toteuttamisesta tällä alueelle. Aiesopimukseen liittyy olennaisena osana rakentamisen rahoitukseen sekä kohtuuhintaisen tonttimaan saantiin kuuluvat toimenpide-esitykset.

Yhtiö on asettanut tavoitteeksi tuottaa myös perinteisestä poikkeavaa vuokra-asuntotuotantoa. Pyrkimyksemme on löytää tuotantomalleja, joiden avulla voimme vaikuttaa sekä rakentamisen että ylläpidon kustannuksiin. Käytännössä tämä tarkoittaa keskittymistä pääasiassa pientalovaltaiseen tuotantoon. Olemme vakuuttuneita, että voimme näin myös lisätä vuokra-asumisen arvostusta. Olemme kartoittaneet ja neuvotelleet eri toimijoiden kanssa vuokrattavien pientalokohteiden kokeiluhankkeiden toteuttamisesta.

Edellä olevaan viitaten anomme kunnioittavasti, että valtion ja Helsingin seudun kuntien aiesopimukseen liittyen Helsingin kaupunginhallitus päättäisi luovuttaa Kunta-asunnot Oy:lle tontin tai tontteja korkotukirahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Yhtiön puolelta toteamme, että olemme valmiit niin nopealla aikataululla kuin se on teknisesti mahdollista toteuttamaan kohteet kysyntää vastaavasti.

Kunta-asunnot Oy:n toimintaperiaatteisiin kuuluu selkeästi se, että se toimii taloudellisesti itsenäisesti eikä pyydä kunnilta taloudellista tukea, lainaa tai takauksia vuokra-asuntojen uustuotantoon.

Edelleen yhtiön toimintaperiaatteiden mukaisesti kunta päättää oman kunnan alueella olevien vuokrataloiteidemme, myös uusien vuokratalojen osalta, asukasvalinnasta antamamme valtuutuksen nojalla. Tähän mennessä tällainen sopimus on tehty kaikkien niiden kuntien kanssa, joiden alueella yhtiöllä on ollut toimintaa.

Olemme valmiit neuvottelemaan kanssanne mahdollisista jatkotoimenpiteistä vuokra-asuntotuotannon toteuttamiseksi.

Asiaa hoitavat puoleltamme toimitusjohtaja Veijo Lehto puh 09 -7712458 tai 0500-404 223 tai kehitysjohtaja Kalervo Haverinen puh. 09-7712217.

Kunnioitavasti
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Veijo Lehto
Toimitusjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kalervo Haverinen
Kehitysjohtaja

K2 Kodit oy

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP. 11-11-2008

Kv 2008-2010/541

Helsingin kaupunginhallitus

Tonttivarauhakemus

Pyydämme Helsingin kaupunginhallitukselta tonttivarausta Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilta liitteen mukaisen asumiskonseptin jatkokehittämistä ja toteuttamista varten.

Omistus ja hallintamuoto:

- Sosiaalisin perustein vuokrattavat vuokra-asunnot (ns. ARA-tuotanto)

Varauksen tarkennus:

- Kalasatama 4000-5000 kem2 (1-2 asuntaloa) (Sörnäistenniemi kaavapiir:11780)
- Jätkäsaari 4000-8000 kem2 (1-3 asuntaloa) (Länsisatama kaavapiir:11770)
- Alueilta, jotka Helsingin kaupunki mahdollisesti osoittaa sosiaaliseen vuokra-asuntotuotantoon kyseisillä alueilla.
- Olemme valmiita kehittämään isompaa aluetta (esim. kortteli) yhteistyössä jonkin toisen saman alan toimijan kanssa. Pyydämme samalla lisätietoja alueiden kehittämisestä ja tulevista kilpailuista.

Hakijan tiedot:

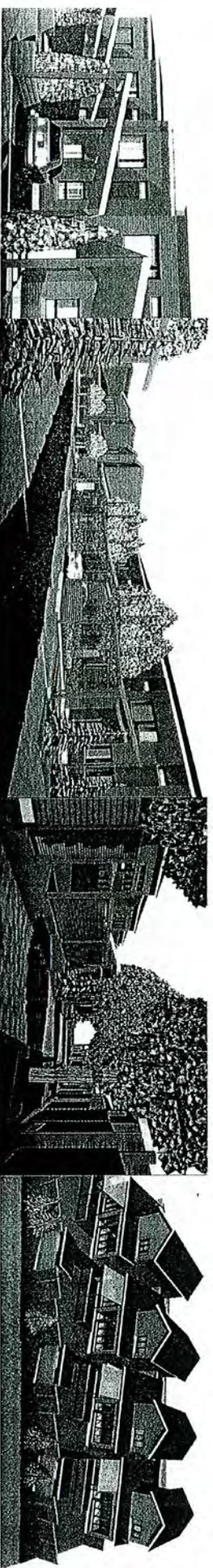
K2 Kodit Oy
Hatanpään valtatie 34 B 002
33101 Tampere
email. info@k2kodit.fi
040-5306524
Kotipaikka: Helsinki

Aika: 10.11 2008

Paikka: Tampere

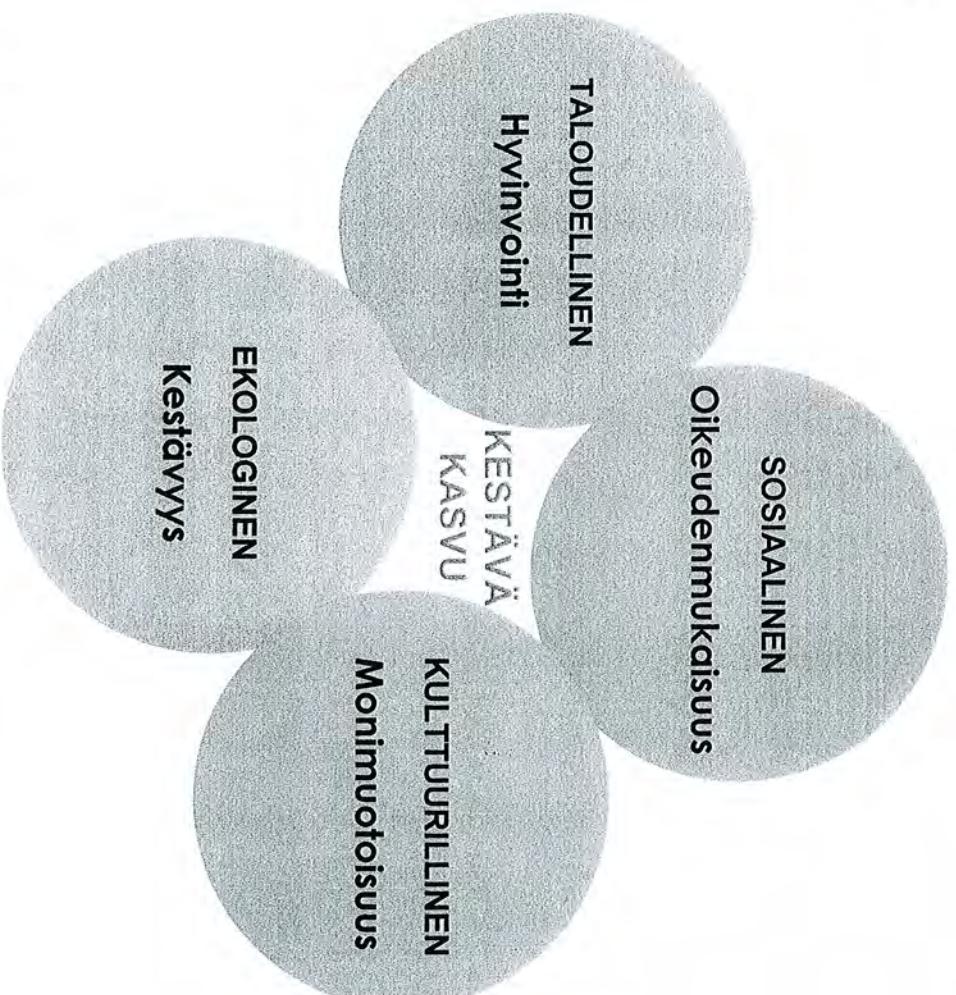
XX

Perustettavan yrityksen puolesta, Sami Heikkilä tj K2 Kodit Oy



K2 – Kestävät Kodit Oy – YRITYSSELITTELY 9-2008

YRITYS ARVOT



Toiminta ajatus:

Tarjota vuokralle edullisia sosiaalisin perustein vuokrattavia kestävään kehityksen periaatteiden mukaisesti toteutettuja ja ylläpidettäviä vuokra-asuntoja.



Tausta:

- ❖ Perustettava sosiaaliseen asuntotuotantoon erikoistuva ARA:n nimeämä voitto tavoittelematon asuntoyhteisö (osakeyhtiö).
- ❖ Yhteisö rakennuttaa ja tarjoaa vuokralle sosiaalisin perustein vuokrattavia vuokra-asuntoja.
- ❖ Toiminta-ajatus on asuntojen tuottaminen ja ylläpito kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Tämä tarkoittaa asumisen tuottaman ekologisen jalanjäljen minimointia koko rakennuksen käytön ajalta. Esim. koko asuntokanta tulee olemaan matala- tai passiivienenergialoja.
- ❖ Tavoitteena n. 100 asunnon rakentaminen vuosittain
- ❖ Toimialueena Etelä-Suomen kasvukeskukset ja Pirkanmaa
- ❖ Henkilöomisteinen (osakkaita 11 kpl), hallitus, johto ja työntekijät pääosin rakennus-/kiinteistöalan ammattilaisia
- ❖ Yhteisön toiminta-ajatus on kiteytetty seuraavaan kestävän asumisen konseptiin ->



ASUMISKONSEPTIN ARVOPOHJJA:

❖ Vain n. 30 % väestöstä ei ole valmis tinkimään oleellisesti elintasostaan kestäväan kasvun aikaansaamiseksi, mutta tämä arvopohja on nykyinen tapa suunnitella ja toteuttaa alueita ja rakennuksia.

NORMALLUE
Arvo: "Kasvu"

❖ n. 70 % väestöstä allekirjoittaa kestäväan kehityksen periaatteet kunhan se on "tarpeeksi helppoa" ja sitoutumisen määrän saa itse päättää. Konseptiin arvopohjana kestävä kasvu.

**KESTÄVÄ
ASUMINEN**
Arvo: "Kestävä
Kasvu"

**EKOKYLÄ/
YHTEISÖ**
Arvo: "Kestävä"

❖ Vain n. 1 % on valmis oleellisesti luopumaan talouskasvusta ja elämään semi-omavaraisissa ekoyhteisöissä. Arvopohja ekologinen kestävyys. Erialaista koerakentamista toteutettu.

Asukkaiden sitoutumisen määrä kestäväan kehityksen periaatteisiin

KONSEPTI KITEYTETTYNÄ:

- ❖ Talot rakennetaan ja ylläpidetään kestäväan kehityksen periaatteiden mukaan.
- ❖ Konsepti mahdollistaa ekokestäväan asumisen, mutta ei pakoteta siihen. Toteuttaa myös taloudellisen hyvinvoinnin, sosiaalisen oikeudenmukaisuuden ja kulttuurillisen monimuotoisuuden aspektit.
- ❖ Taustayritys (K2-Kodit oy) toimii vastuullisen liiketoiminnan periaatteiden mukaisesti.

K2

YHTEISKUNTA VASTUUN MÄÄRITTÄÄ TOIMINNAN RAJAT:

Taloudellinen oikeudenmukaisuus:

- Vuokrat alueen edullisimpia (Vastaavaan verrattuna) - takuu
- Konseptin tarjoamat hoito/hoiva palvelut vähentävät painetta kunnallisiin palveluihin
- Osinkoja jaetaan vain ARA-säädösten mukaisesti ja sen verran kuin rahoituksen varmistaminen vaatii.

- ❖ Yhteiskuntavastuu viety yrityksen yhtiöjärjestykseen mm.:
- ❖ Äänivaltaisille osakkeille ei makseta tuottoa (2 osakesarjaa) *
- ❖ Johto/työntekijät eivät voi omistaa osinkoa tuottavaa osakesarjaa *
- ❖ Johdon palkat ja palkkiot ovat julkisia

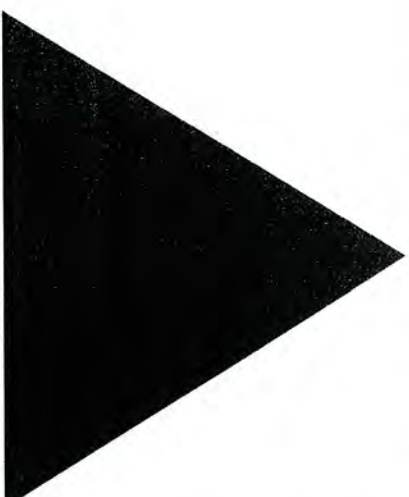
* Yhtiöjärjestyksen muutos meneillään

Sosiaalinen hyvinvointi:

- Syrjäytymisen ja asuntopulan aiheuttaman lieveilmiöiden vähentäminen vuokra-asuntotarjontaa lisäämällä
- Asuntojen jako sosiaalisin perustein
- Matalapalkkaisemman työn ottamisen mahdollistaminen kohtuuhintaisia asuntoja tarjoamalla
- Konseptin yhteisöllisyys kantaa vastuuta kaikista asujista (erityisryhmien sopeutuminen)

Ympäristön tila:

- Yrityksen toiminta-ajatus kestävään kehityksen mukainen rakentaminen, kiinteistönpito ja asuminen



Kestävä asuminen – Asumisen aiheuttaman ekologisen jalanjäljen minimointi

❖ Rakennuksen ominaisuuksien tulee tukea ja mahdollistaa kestävä eläntapa asukkaan näin halutessa mm.:

- Jätteiden lajittelu / kompostointi/ tavaroiden kierrätys
- Huoneistokohtainen veden-, energian- ja sähkön mittaus
- kimpakyydit, paikat yhteiskäyttöautoille, talon polkupyörät
- Talojen sijoitus keskustojen tuntumaan julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden lähelle.
- Lähiruoan hankkiminen / säilytys



Kestävä asuminen - Kiinteistön energiankulutuksen ja Co2 minimointi

❖ Kaikki rakennukset matala- tai passiivienergia- taloja.

- Vaipan parempi lämmön eristys, lämmön/kylmän varaus rakenteisiin, ilman pitävyys
- Energian talteenotto (poistoilman / jäteveden LTO)

❖ Energian tuotanto

- Sekundäärisen energian tuotanto esim. ilma- /maalämpöpumpulla, aurinkopaneelit, (bio-peräinen energia)

❖ Kiinteistön sähkön käytön tehostaminen

- Energiansäästölamput, liikekunnistimet, energiatehokkaat kodinkoneet



Kestävä asuminen – Tilojen monikäyttö ja yhteisöllisyyden tukeminen

❖ Pyritään tukemaan tilojen puolesta asukkaiden mahdollisuutta yhteisölliseen toimintaan esim.

- Osallistuminen kiinteistön hoitoon ja omakustannushintaisen tilojen valvonta.
- Omakustannushintainen kuntosali tms.
- Isompiin kohteisiin kadulle aukeava vuokraajalle omakustannushintainen galleria/näyttelytila

❖ Pyritään tukemaan tilojen puolesta pienryttäjäjyden syntyä ja etättyötä esim.

- Perhepäivähoito – yhteisilat tukemaan paikallista pienryhmälästenhoitoa. (perhepäivähoito tai muu pienyksikkö)
- Yhteistyötiloja ja etättyöpisteitä (katutasosta) vuokrattavaksi

Edellisten tilatarpeiden selvitys ja painotus yhdessä asukastoimikunnan kanssa rakennuksen suunnitteluvaiheessa.



Kestävä asuminen – Kestävä rakentaminen

- ❖ Rakentamisen aiheuttaman energian käytön minimointi (CO₂-päästöt): kuljetukset, materiaalit, työtavat
- ❖ Uusiutuvien, kierrätettyjen ja paikallisten rakennusmateriaalien suosiminen
- ❖ Ympäristösertifioitujen rakennusmateriaalien käyttö ja uusiutumattomien luonnonvarojen käytön minimointi
- ❖ Rakennusjätteiden lajittelu ja kierrätys ja rakentamisen aiheuttaman ympäristön häiriintymisen minimointi
- ❖ Rakennuksen sijoittaminen niin, että turhailta maanrakennukselta vältetään
- ❖ Rakennukset ensisijaisesti yhteistuotannossa olevan kaukolämmön piiriin
- ❖ Tontin pienilmaston huomioiminen -> valo, lämpö, tuulet
- ❖ Muuntojousto
- ❖ Kestävät ja helposti ylläpidettävät materiaalit (käyttöikä ja huoltoväli huomioitava suunnittelussa)



Kestävä asuminen – Kohtuuhintainen asuminen varmistetaan

- ❖ Matala rakennuttaja- ja rakentaja organisaatio
- ❖ Kevyt kiinteistön pito- ja hallinnointi organisaatio
- ❖ Teollisen rakentamisen konsepti ja rakenneseosien standardointi
- ❖ Vuokratontit, ARA-rahoitus (korkotukilainat)
- ❖ Energiatehokkuus
- ❖ Projektinjohtototeutus / osaurakointi
- ❖ ARA:n suorittama vuokrien valvonta
- ❖ Yhtiöjärjestyksen määräykset voiton jaosta ja johdon palkkioista (tiukemmat ehdot kuin ARA:n yleishyödylliseltä toiminnalta vaatimat)



Kestävä asuminen – Konseptin tausta

- ❖ Asukkaat (asukastoimikunnat) mukaan jo suunnitteluvaiheessa miettimään energian käyttöön, asumiseen ja tilojen ominaisuuksiin liittyviä asioita.
- ❖ Parhaiten konsepti sopii 2-5 talon (50-150 asuntoa) ryhmiin, jolloin yhteiskäyttöisten- ja omakustanteisten tilojen käytön tehokkuus paranee.
- ❖ 15 % asunnoista suunnitellaan erityisryhmien tarpeiden mukaan (etuoikeus asukasvalinnoissa)
- ❖ Ennakkovaraus tarvittaessa – kysyntä varmistetaan ennen rakentamisen alkua
- ❖ Erityispanostus julkisivun ilmeen-, parvekkeiden, piha- ja vihersuunnitteluun, sekä julkisen tilan ja autopaikoituksen suunnitteluun.
- ❖ Erityispanostus kosteus-, home-, mikrobiongelmien ehkäisyyn ja sisäilman laatuun.



OSALLISTUVA SUUNNITTELU PROSESSI:

KAUPUNKI
Potentiaali-
nen tontti

K2
Luonnos
suunnittelu
Vuokra arvio

K2 ja ASUKAS-
YHDISTYS
Jatkosuun-
nittelu

K2
Investointi-
päätös

KAUPUNKI
Tontin
vuokraus



TOIMIJAT:

**OPEROINTI
RAKENNUTAMINEN**

K2

RAKENTAMINEN

**PROJEKTIN JOHTO-
palvelu**



**RAHOITUS
ARA
(Pankit)**

**TON TIN OMISTUS
Kunnat
(Osatonthi)**

K2

Yhteystiedot

❖ WEB:

www.k2kodit.fi

❖ Osoite:

K2 –Kodit Oy

Hatanpäänvaltatie 34 B 002

33101 Tampere

❖ tel:

040-5306524

❖ email:

info@k2kodit.fi



Espoo
Juha Lanne

11.11.08

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP 13-11-2008

kv 2008-2013/541

Helsingin Kaupungin Kiinteistövirasto, kirjaamo
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Viite: Helsingin Kaupungin uusien asuntoalueiden tonttivaraukset

Lujatalo Oy ilmoittaa täten kiinnostuksensa tontinvarauksiin ja tontinluovutuskilpailuihin Helsingin Kaupungin uusien asuntoalueiden tontinluovutuksia päätettäessä.

Ensisijaisesti olemme kiinnostuneita Jätkäsaaren alueen tonteista n. 20 000 kem2 sekä Kalasataman alueen tonteista, n. 10 000 kem2 toteutettavaksi sekä vapaarahoitteisina vuokra- tai omistusasuntoina että Hitas-omistusasuntoina joko omalle tai vuokratontille. Myös yksittäiset tontit muilla kuin em. alueilla jotka soveltuvat samoihin toteutusmuotoihin, kiinnostavat.

Lujatalo Oy on toteuttanut useita satoja kerrostaloasuntoja pääkaupunkiseudulla vuosittain, sekä omistusasuntoja että valtion tukemaa tuotantoa.

Olemme myös kiinnostuneita osallistumaan tontinluovutuskilpailuihin sellaisissa kilpailuissa, joissa kilpailutettavan alueen koko on yrityksemme resursseihin nähden oikealla tasolla. Siksi toivomme saavamme tiedot kustakin järjestettävästä tontinluovutuskilpailusta

Kunnioitavasti

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Juha Lanne
AluejohtajaLujatalo Oy
Asuntorakentaminen Uusimaa**Lujatalo – yhdessä rakentaen**

Lujatalo kuuluu Luja-yhtiöihin. Luja on kolmannen polven perheyrittäjä ja olemme toimineet alalla yli 50 vuotta. Tänään Luja on yksi Suomen suurimmista rakennusalan konserneista. Liikevaihtomme on 420 M€ ja meillä työskentelee yli 2 000 lujaa ammattilaista. Lujatalo on sekä asunto- että toimitilarakentaja, erikoisalaamme on peruskorjaus.

Helsingin kaupunki
Kaupunginhallitus

14.11.2008

Kiinteistöviraston kirjaamo
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Tonttivarauhakemus koerakentamiskohteen toteuttamiseksi Jätkäsaareen

SRV on viime vuosina panostanut voimakkaasti asuinrakentamiseen pääkaupunkiseudulla. Olemme ostaneet lähes 50 vuotta vanhan ja erittäin arvostetun rakennusliikkeen, Arvo Westerlund Oy:n, joka on ollut pohjana SRV Asunnot Oy:n muodostamisessa. Henkilökuntaan olemme hankkineet sekä talotekniikan että rakennustekniikan huippuasiantuntijoita kehittämään rakentamisprosessia ja tuotteitamme. Haluamme olla eturivin asuinrakentaja ja edelläkävijä innovatiivisissa ratkaisuissa rakentamisen alalla. Olemme parhaimpina vuosina rakentaneet n. 500 omaperusteista asuntoa, jonka lisäksi pyrimme tekemään myös urakkakilpailukohteita. Tällä hetkellä merkittävin oma kohteemme Helsingissä on Töölön Leppäsuon alueen toteuttaminen, jonne rakennamme parhaillaan arkkitehtonisesti erittäin korkealuokkaista ja haastavaa kerrostalokohdetta.

Asumiseen käytettävästä energiasta menee merkittävä osa hukkaan lämpöisten viemäriverisien mukana. Periaatteellisella tasolla energia olisi helposti hyödynnettävissä, mutta valmiita laitteita ei ole, eikä talokohtaista koekohtetta ole Suomessa vielä tehty. Mielenkiintoiseksi asia tulee matalaenergiatalojen rakentamisen yhteydessä. Esimerkiksi energialuokkaan A kuuluvan rakennuksen lämmitysenergian tarve on niin pieni, että jätevedestä saatava energia voisi riittää tuottamaan pääosan lämmitykseen tarvittavasta energiasta. Tällöin lähestyttäisiin passiivitalon ideaa poikkeavalla ja turvallisella tavalla.

Perusideamme asuinkeuhkotalon jäteveden lämmön hyödyntämisessä on kaksoisviemärointi, jolla lämpimät jätevedet (pesu) johdetaan välisäiliöön ja kylmät viemäriveriedet (WC) menevät suoraan viemäriin. Välisäiliössä jäteveden lämpöenergia otetaan talteen lämpöpumpputekniikalla ja käytetään talon lämmitykseen tai kesällä lämpimän käyttöveden kuumennukseen. Kaksoisviemärointiä käyttäen kylmät jätevedet eivät pienennä lämpimän veden energiamäärää, jolloin lämpöpumpun hyötysuhde kasvaa joka kuusinkertaiseksi. Näin 100 W suuruisella lämpöpumpun energiankulutuksella saadaan parhaimmillaan 600 W hyödynnettävää lämpöenergiaa. Välisäiliön lisäksi tarvitaan toinen vesisäiliö, ns. massavaraaja, jonne lämpöpumpputekniikalla saatu lämmin ja puhdas vesi varastoidaan ja käytetään hyväksi. Järjestelmään on helppo liittää esimerkiksi aurinkokeräimistä saatava lisälämpö, kun aurinkoenergian hyödyntäminen esim. sähkön muodossa vaatii raskaan akkutekniikan käyttöä.

Edellä esitettyyn liittyen haemme tonttivarauksella Helsingin kaupungin Jätkäsaarassa korttelissa 20019 sijaitsevalle tontille (Liite 1, kohde), jolla on rakennusoi-keutta 5500 kem². Tarkoituksemme on rakentaa tontille asuinkerrostalo, johon toteutettaisiin jäteveden lämpöä hyödyntävä laitteisto. Järjestelmää täydennetään vähintään 20 aurinkokeräimellä, mikäli niiden sijoittaminen julkisivuun tai katolle on viranomaisten puolesta mahdollista.

Kehityshankkeen toimintamalli, yhteistyökumppanit ja haasteet ovat seuraavat:

- a) Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena pyrkien mahdollisimman edulliseen myyntihintaan, mikä on vallitsevassa taloudellisessa tilanteessa elinehto projektin käynnistymiselle. Tämän vuoksi toivomme, että Helsingin kaupunki vuokraa tontin perustettavalle asunto-osakeyhtiölle.
- b) Ollakseen järkevä, hankkeen koon tulisi olla suuri, jotta koekohteen kehitys ja laiteinvestoinnit pysyisivät siedettävällä tasolla asunoneliötä kohden.
- c) Kohteelle voidaan hakea Tekesin rahoitusta kerrostaloon sopivien järjestelmälaitteiden kehitystyötä varten.
- d) Kohteen pääsuunnittelijaksi on lupautunut arkkitehti Tapio Saarelainen Arkkitehtiryhmä A6 Oy:stä.
- e) Uponor Oyj on lupautunut kehittämään kokonaisratkaisun, johon sisältyvät: kaksoisviemärit, lämmön talteenottoon tarvittavat säiliöt, lämpöpumppuratkaisu yhteistyössä valittavan lämpöpumpputoimittajan kanssa ja aurinkolämpöratkaisun integrointi järjestelmään. Hankkeen LVI-tekniisena erikoisasiantuntijana toimii Ilari Aho Uponor Oyj:stä.
- f) Uponor Oyj:n kanssa tutkitaan lisäksi ns. kuivarakentamistekniikan hyödyntämistä lattialämmityksen toteuttamisessa. Tämä tarkoittaa lattialämmityksen toteuttamista levyrakenteisena työmaalla valetun betonirakenteen sijaan. Kuivarakentamistekniikalla voidaan lyhentää rakentamisaikaa, koska kuivumisaika lyhenee.
- g) Hankkeesta tehdään diplomi- tai muu opinnäytetyö, mikäli asiasta kiinnostunut henkilö löytyy. Loppuraportti tehdään, kun kohde on ollut kaksi kokonaisia vuotta valmiina ja käytössä.
- h) Matalaenergiarakentamisen vaatimien paksujen lämmöneristemäärien vuoksi ehdotamme, että kohteen julkisivut tehdään kaavamääräyksistä poiketen suoraan villan päälle rapattuina. Kaavamääräyksissä oleva tiilimuurauksen päälle rappaaminen kasvattaa jo muutenkin paksut seinät vielä 170 mm paksuudeksi lisäten oleellisesti rakentamiskustannuksia. Villan päälle rappaaminen on jo pidemmän aikaa ollut vallitseva tapa tehdä ko. julkisivuja ja lopputuloksena molemmissa tavoissa on samanlainen julkisivupinta. Lisäksi koh-teissamme on tälläkin hetkellä ongelmia rappauksen pysymisessä tiilen pääl-lä, joten villarappaus on mielestämme toimivampi ratkaisu.

- i) Energialuokkaan A on kerrostalojen uudisrakentamisessa erittäin vaikea päästä, mikäli käytetään energialaskelmien laskentaohjeissa esitettyjä oletusarvoja laitesähkön kulutuksille (50 W/m³) ja rakennuksen ilmatiiveydelle (n50 = 4 l/h). n50 luku tarkoittaa, kuinka monta kertaa ilma huoneistossa vaihtuu tunnissa 50 Pa paineen vaikutuksesta. Helsingin Energialla on tilastoja kerrostalojen sähkönkulutuksesta ja yli 30 W/m³ suuruisia sähkönkulutuksia ei ole ollut. Paremman ilmatiiveyden käyttö edellyttää valmiista rakennuksesta tehtyjen painekokeiden suorittamista, joiden tekemiseen SRV varautuu hankkeen yhteydessä. Kohteen arkkitehtuuri voi tuoda myös sellaisia vaikeuksia, ettei SRV voi taata varmasti A-luokan täyttymistä, mutta tavoitteena on päästä mahdollisimman lähelle A-luokkaa.
- j) Kaksoisviemäröinti lisää hormien määrää ja näin ollen pinta-alahukkaa. Kehityskohteen kustannuksien pitämiseksi aisoissa, toivomme ettei hormien pinta-alaa laskettaisi mukaan rakennusoikeuteen.
- k) Lämpöpumpputekniikka on olemassa, mutta tekniikan hyödyntäminen tässä hankkeessa vaatii ohjelmiston kehittämistä. Välisäiliö joudutaan tekemään erikoistyönä, mutta työ ei ole vaikea. Tarvittavien venttiilien automaatio tarvitsee myös ohjelmointityötä.
- l) Suurien kerrostalohuoneistojen kauppa on ollut pitkään pysähdyksissä ja jo valmiina myynnissä olevia isoja huoneistoja riittää pitkäksi aikaa eteenpäin. Mikäli hanke halutaan toteuttaa nykyisessä taloudellisessa tilanteessa, tulisi asuntojen keskipinta-alan olla kohtuullinen 50–55 m², jolloin asuntojakauma olisi keskimäärin 40–90 m² välillä. Ylin kerros on tarkoitus suunnitella siten, että huoneistot voidaan luontevasti yhdistää edellä mainittua suuremmiksi, mikäli kysyntää niille on olemassa.

Jäteveden lämmön hyödyntäminen asuintalossa on ollut esillä monissa keskusteluissa ja sen järkevyydestä on ristiriitaisia mielipiteitä. Toteutuessaan tämä hanke tuo selvyyden siitä, onko järjestelmän rakentaminen talokohtaisesti kannattavaa. Toisaalta järjestelmään liitetyn aurinkoenergian hyödyntäminen on helppoa ja se tuo lisää kilpailukykyä järjestelmän rakentamiselle kerrostaloissa.

Toivomme, että suhtaudutte kehityshankkeeseemme myönteisesti ja varaatte meille esittämämme tontin koekohteen toteuttamista varten.

Olemme myös jatkossa kiinnostuneet osallistumaan alueen muiden tonttien rakentamiseen joko yhteistyönä toisen osapuolen kanssa tai omana tuotantona.

Espoossa 14. päivänä marraskuuta 2008

SRV Asunnot Oy
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

 Juha-Veikko Nikulainen
 toimitusjohtaja

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

 Paavo Hiltunen
 rakennuttajajohtaja

Helsingin kaupunki
Kaupunginhallitus

14.11.2008

Kiinteistöviraston kirjaamo
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Tonttivarauhakemus koerakentamiskohteen toteuttamiseksi Kalasatamaan

SRV on viime vuosina panostanut voimakkaasti asuinrakentamiseen pääkaupunkiseudulla. Olemme ostaneet lähes 50 vuotta vanhan ja erittäin arvostetun rakennusliikkeen, Arvo Westerlund Oy:n, joka on ollut pohjana SRV Asunnot Oy:n muodostamisessa. Henkilökuntaan olemme hankkineet sekä talotekniikan että rakennustekniikan huippuasiantuntijoita kehittämään rakentamisprosessia ja tuotteitamme. Haluamme olla eturivin asuinrakentaja ja edelläkävijä innovatiivisissa ratkaisuissa rakentamisen alalla. Olemme parhaimpina vuosina rakentaneet n. 500 omaperusteista asuntoa, jonka lisäksi pyrimme tekemään myös urakkakilpailukohteita. Tällä hetkellä merkittävin oma kohteemme Helsingissä on Töölön Leppäsuon alueen toteuttaminen, jonne rakennamme parhaillaan arkkitehtonisesti erittäin korkealuokkaista ja haastavaa kerrostalokohdetta.

Asuinrakentamisen tämän hetken suuntaus on, että asunnot ostetaan lähes tai täysin valmiina. Rakentajille tämä aiheuttaa ongelmia asunnon varusteiden valinnassa, joiden pitäisi tyydyttää mahdollisimman monen ostajan toiveet ja tarpeet. Valitettavasti tässä ei aina onnistuta. Esimerkiksi valmiiksi asennetut parkeetit ja keittiökalusteet vaihdetaan tai jo kertaalleen laatoitetut kylpyhuoneet puretaan ja tehdään uudestaan asuntokaupan aikaansaamiseksi. Tämä ei ole kovin ekologista toimintaa, vaikka se huonossa suhdannetilanteessa lisää työllisyyttä. Korkeasuhdanteessa taas muutostyölle ei aina löydy heti tekijää. Koska jälkepäin tehtävät muutostyöt tingitään yleensä samaan kauppahintaan, on näihin kustannuksiin varauduttava jo etukäteen. Tämä on yksi ylimääräinen tekijä, joka nostaa turhaan asunnon hintaa.

Suomessa ei mm. rakennusvalvontaviranomaisten kannan vuoksi voida toteuttaa ulkomailla käytettyä tapaa, jossa asunnot myydään ns. raakapinnoilla. Tämän vuoksi esittäisimme, että toteuttaisimme koekohteen Kalasatamaan korttelin 10579 etelänpuoleiseen osaan (Liite 1, kohde) edellä mainitun ja nykyisen tavan välimallilla seuraavasti:

- a) Kohde toteutetaan vapaarahoitteisena pyrkien mahdollisimman edulliseen myyntihintaan, mikä on vallitsevassa taloudellisessa tilanteessa elinehto projektin käynnistymiselle. Tämän vuoksi toivomme, että Helsingin kaupunki vuokraa tontin perustettavalle asunto-osakeyhtiölle.

- b) Perustapauksessa SRV tekee asuinhuoneen seuraavaan valmiustasoon: Asuinhuoneistoa lukuun ottamatta tehdään kaikki muut tilat ja talotekniikka valmiiksi. Huoneistojen sisäiset kantavat ja kevyet väliseinät tasoitetaan ja maalataan. Lattiat tasoitetaan ja ikkunoiden sisäpuolinen liitoskohta viimeistellään. Lattian pintamateriaalin hankinta ja asennus kuuluu ostajalle. Märkätilat tehdään laatoitusta vaille valmiiksi. Ostaja hankkii ja toimittaa laatat huoneistoon, jonka jälkeen SRV tekee ja vastaa lopullisen laatoitustyön suorittamisesta. Ostaja voi myös teettää laatoitustyön toisella urakoitsijalla ja saa tässä tapauksessa etukäteen sovitun hyvityksen. Laattojen kiinnityslaastit ja vedeneristysmateriaali tulee olla yhteensopivia, joten SRV toimittaa tarvittavan kiinnityslaastin ostajalle. Talotekniikan vuoksi tarvittavat alakatot tehdään valmiiksi. Muuhun huoneistoon tehdään ristiin koolattu alakattorunko, joka mahdollistaa kattovalaisimien vapaan sijoittelun koko alakaton alueella. Asunnon ostajan tehtäväksi jää alakattoverhoilun asentaminen. Tarkoitusta varten on olemassa helposti asennettavia alakattolevyjä tai vaihtoehtoisesti voidaan käyttää myös ylitasoitettavaa ja maalattavaa kipsilevyä. SRV tekee valaisimien sähköistuksen kytkennät valmiiksi. Keittiö- ja muiden kiintokalusteiden hankinta ja asennus kuuluu ostajalle, mutta SRV tekee vesikalusteiden kytkemistyön. Ostajan kanssa voidaan myös sopia, että SRV tekee koko huoneiston täysin valmiiksi normaaliin tapaan.

Ostajalle jäävät tehtävät ja hankinnat vastaavat tapausta, jossa vanha kerrostalohuoneisto ostetaan, siihen tehdään pintaremontti ja kalusteet uusitaan.

- c) Kohteen pääsuunnittelijaksi on lupautunut arkkitehti Mari Matomäki Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy:stä.
- d) Projektin toteutus vaatii erillisen työryhmän perustamista. Ryhmään tulisi kuulua Helsingin kaupungilta ainakin rakennusvalvontaviraston edustaja. Lakiasioiden asiantuntijana ryhmässä voi olla kiinteistölakimiehemme Kari Haataja.
- e) Rakennuksen energialuokaksi pyritään saamaan suunnitteluvaiheessa vähintään B. Tämän vuoksi ehdotamme, että kohteen julkisivut tehdään kaavamääräyksistä poiketen suoraan villan päälle rapattuina. Kaavamääräyksissä oleva tiilimuurauksen päälle rappaaminen kasvattaa jo muutenkin paksut seinät vielä 170 mm paksummiksi lisäten oleellisesti rakentamiskustannuksia. Villan päälle rappaaminen on jo pidemmän aikaa ollut vallitseva tapa tehdä ko. julkisivuja ja lopputuloksena molemmissa tavoissa on samanlainen julkisivupinta. Lisäksi kohteissamme on tälläkin hetkellä ongelmia rappauksen pysymisessä tiilen päällä, joten villarappaus on mielestämme toimivampi ratkaisu.

- f) Suurien kerrostalohuoneistojen kauppa on ollut pitkään pysähdyksissä ja jo valmiina myynnissä olevia isoja huoneistoja riittää pitkäksi aikaa eteenpäin. Mikäli hanke halutaan toteuttaa nykyisessä taloudellisessa tilanteessa, tulisi asuntojen keskipinta-alan olla kohtuullinen 50-55 m², jolloin asuntotakauma olisi keskimäärin 40-90 m² välillä. Ylin kerros on tarkoitettu suunnitella siten, että huoneistot voidaan luontevasti yhdistää edellä mainittua suuremmiksi, mikäli kysyntää niille on olemassa.

Asuinrakentaminen on ollut Suomessa urautunutta, eikä uusia toimintatapoja ole juuri tullut. Esittämämme tapa toimia tuo uusia vaihtoehtoja markkinoille, on ekologinen ja mahdollistaa asunnon ostajalle tavan tehdä osan työstä vaikka itse ja näin saada taloudellista etua itselleen.

Tässä tonttivarauhakemuksessa esitetty tapa toimia on meidän näkemysme siitä, kuinka rakentamisprosessia voidaan kehittää. Yksittäisenä toimijana meillä on vaikeaa lähteä neuvottelemaan muutoksista vakiintuneeseen toimintatapaan viranomaisten kanssa ilman kaupunginhallituksen tukea. Sopivien toimintatapojen kehittäminen vaatii juuri tällaisen koekohteen rakentamisen, jossa mahdolliset ongelmat tulevat esille ja niihin voidaan etsiä ratkaisumallit. Toivomme, että suhtaudutte varauhakemukseemme positiivisesti ja lähдете yhdessä kanssamme viemään hanketta eteenpäin.

Olemme myös jatkossa kiinnostuneet osallistumaan alueen muiden tonttien rakentamiseen joko yhteistyönä toisen osapuolen kanssa tai omana tuotantona.

Espoossa 14. päivänä marraskuuta 2008

BRV Asunnot Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

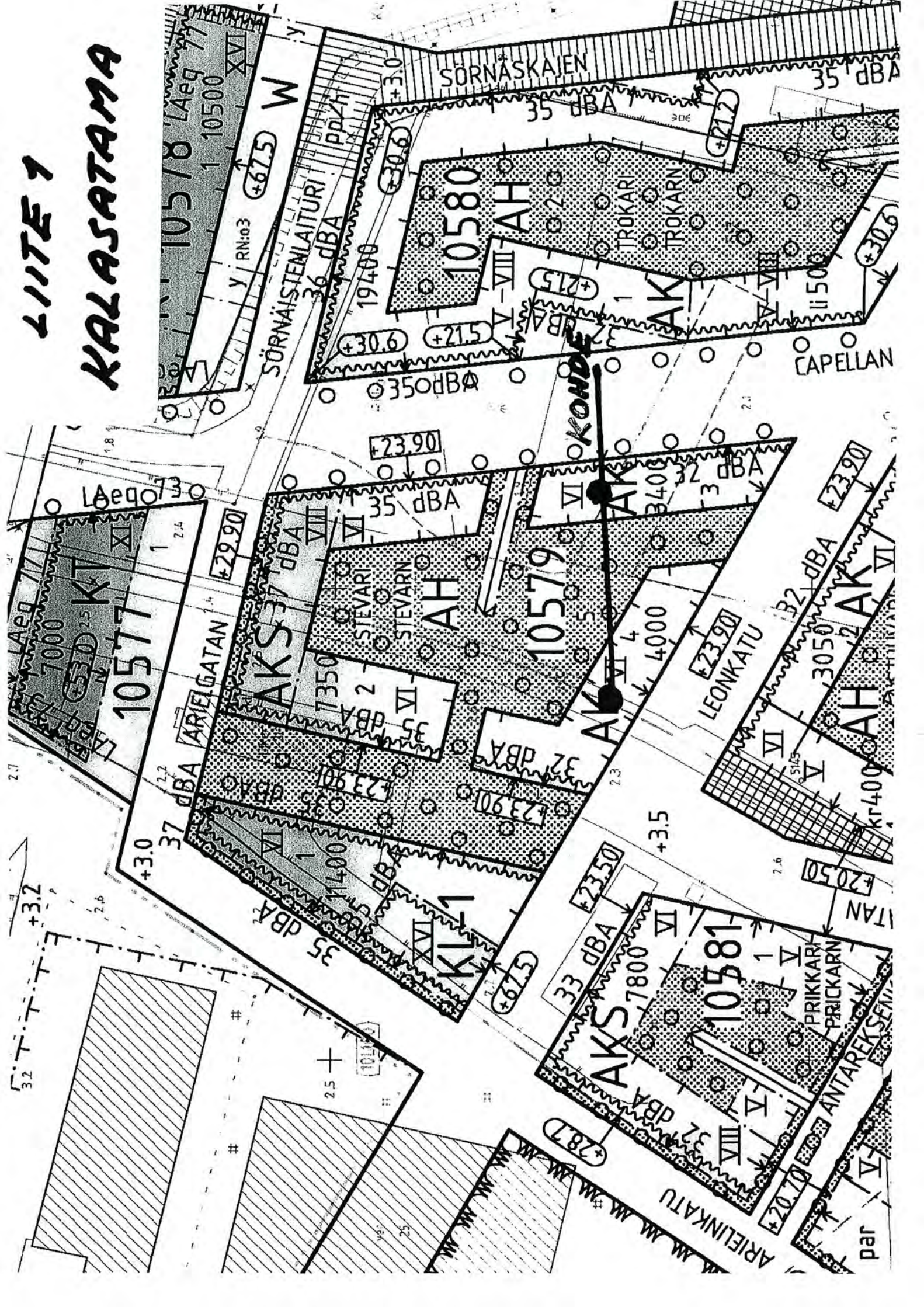
Juha-Veikko Nikulainen
toimitusjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Paavo Hiltunen
rakennuttajajohtaja

LIIITE 1

KALASATAMA



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

HAKEMUS

11.11.2008

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP 17-11-2008

Kv 208-2055/541

Helsingin kaupunki
Kapunginhallitus
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HAKEMUS

Haemme Helsingin kaupungilta pientalotonttia Lauttasaaresta. Tonttimuodoksi käy omatoimirakentamiseen soveltuvat tontit, joiden hallintomuotona on kiinteistö (itsenäiset tontit). Meillä on hanketta varten korkeatasoinen, ammattitaitoinen ja merkittäviin kaupunkikuvallisiin ja korkeatasoisiin suunnitelmiin pystyvä arkkitehti, jonka kanssa olemme aikaisemmin vieneet läpi kiinteistökehitysprojektin suunnittelun. Annan mielelläni lisätietoja aikaisemmasta hankkeestamme erikseen.

Olennaista tässä hakemuksessa on, että etsimme joko yksittäistä tonttia tai laajempaa suunnittelukokonaisuutta, jonka lopputuloksena olisi uusia korkeatasoisia pientaloja Lauttasaareen. Mikäli nyt haettava tontti Lauttasaaressa Veneentekjängentielle päätty kerrostalorakentamiseen, voimme ehdottaa useita paikkoja Lauttasaaressa, joihin voisi kaavoittaa pientaloja nykyistä rakennuskantaa täydentävästi ja Lauttasaaren arkkitehtuurin tasoa nostavasti. Lauttasaarta on viime vuodet kehitetty vain kerrostalorakentamisen osalta, ja pientalokanta rapistuu, kun sitä ei ole lainkaan kehitetty eikä pientalotontteja tai täydennysrakentamista ole kaavoitettu. Kuten muissakin elinvoimaisissa kaupunginosissa, Lauttasaaren rakennuskantaa tulee kehittää monimuotoisesti ja uusia hyvin suunniteltuja ja korkeatasoisia pientaloja tarvitaan. Kohteen rahoitus yksittäisen tontin tai muutaman tontin osalta meillä on nyt järjestyksessä.

Tämä hakemus on siis avoin kaikkiin Lauttasaaressa tuleviin rakennuspaikkoihin liittyvä ja pyydämme sen tulevan huomioiduksi myös myöhemmin haettavaksi tulevien rakennuspaikkojen ja asuinkiinteistöjen osalta.

Yhteistyöterveisin

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tki

Helsingin kaupunginhallitus
Hallintokeskus
Pohjoisesplanadi 11-13
00099 Helsingin kaupunki

k/e laus
PAP

Khs dnro	2007-2153	241
Stn dnr	-----	
Saap./Anl.	03-10-2007	

89/RUE
TONTINVARAUSHAKEMUS
KOERAKENTAMISELLE

Haemme asuinrakentamiseen sopivaa vuokrattavaa tonttia läntisestä Helsingistä tai Jätkäsaaresta. Tavoitteemme on suunnitella ja rakennuttaa uudenlaisia perheasuntoja pääasiassa omaan käyttöön. Asumisen rakennusoikeutta toivomme n. 600 kerrosalaneliometriä.

Rakennuttajaryhmämme koostuu arkkitehdeistä ja heidän perheistään. Suunnittelijoina olemme päteväytyneitä ja ammatillisesti kokeneita. Meitä kiinnostavat sekä uudenlainen asuminen että pienimittakaavaisen asumisen sovittaminen kaupunkiympäristöön.

Tavoitteita

Toiveemme on rakentaa joko erillistaloja tai rivi- tai pienkerrostalo. Tavoitteemme on tutkia uudenlaisia tilaratkaisuja, asumisen muunneltavuutta sekä yhteistilojen toimivuutta pienen yksikkökoon ratkaisussa. Samalla haluamme kehittää kaupunkimaisen asumisen ekologisia ratkaisuja ja tutkia, miten uusilla teknisillä järjestelmillä parannetaan asumisviihtyvyyttä.

Projektimme tavoitteiden ja visioiden tueksi sekä innostukseksi olemme tehneet projektista oheisen esitteen. Siinä käsittelemme tavoitteitamme seuraavista näkökulmista: kaupunkitila, asuminen ja viihtyvyys sekä ympäristöstävällisyys.

Sijainti

Olemme tutkineet Helsingin eri alueiden soveltuvuutta hankkeellemme ja keskustelleet asiasta myös ao. alueiden asemakaavoittajien kanssa kartoittaaksemme, löytyykö hankkeelle sopivia rakennuspaikkoja sekä kaavoituksen aikataulua. Rakennuspaikka voi olla lähtökohdiltaan haastava ja olemme valmiit tutkimaan erilaisia ratkaisumahdollisuuksia.

Ensisijainen toiveemme on, että rakennuspaikka sijaitisi Länsi-Helsingin asemakaava-alueella tai tulevalla Jätkäsaaren asuinalueella. Useiden meistä elämä on asettunut Länsi-Helsinkiin ja myös työpaikat sijaitsevat Länsi-Helsingin alueella. Jätkäsaari kiinnostaa sekä uudenlaisena asumisympäristönä että meren läheisyyden vuoksi. Emme halua sulkea mitään alueita pois, mikäli edellä mainituilta alueilta ei löydy hankkeellemme soveliaista paikkaa.

Tällä hetkellä tarkoitukseemme sopivia ajankohtaisia asemakaavahankkeita on Pajamäessä ja Haagassa. Pajamäessä on valmisteilla täydennysrakentamisen asemakaava alueen länsi-osaan. Haagan keskiosassa on varauksia rivitalomuotoiselle asumiselle jo asemakaavoitetulla alueella ja tulevana hankkeena Haagassa on Isonnevan alue, jonne on ideoitu kaupunkivilloja. Näissä kohteissa rakennusten sovittaminen jo valmiiseen, arvokkaaseen ja mahdollisesti suojeltuun ympäristöön vaatii huolellista suunnittelua.

Jätkäsaaren on tulossa sekä rivitaloja että pienkerrostaloja. Jätkäsaaren osalta jää nähtäväksi, asettuvatko vuokratilat perheasumiselle soveltuvalle kohtuulliselle tasolle.

Rahoitus

Projekti rahoitetaan perhekohtaisesti. Hakijaosapuolet asuvat omistusasunnoissa, joiden arvo yhdessä säästöjen kanssa muodostavat peruspääoman. Lisärahoitusta haetaan yhteistyökumppaneilta sekä rahoituslaitokselta.

Raportointi

Dokumentoimme projektin etenemistä ja koostamme kokemuksista toimitetun raportin, joka lisää hartiapankkirakentamisen tietoutta. Raportti voidaan julkaista ainakin sähköisessä muodossa projektin www-sivulla. Raportissa seuraamme asetettujen tavoitteiden toteutumista sekä tekstein että kuvin.

Aikataulu

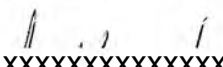
Edellä esitetyn kaltaisissa projekteissa ideoinnin, suunnittelun ja kehitystyön osuus kokonaisaikataulusta on merkittävä. Projektiryhmällämme on valmius ryhtyä suunnittelutyöhön välittömästi, jos saamme myönteisen päätöksen. Aikainen tieto rakennuspaikasta takaa sen, että suunnittelutyöhön käytettävissä oleva aika vastaa suunnittelulle asetettavia tavoitteita. Toteutusaikataulun suhteen olemme joustavia.

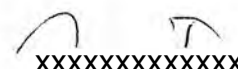
Lisätietoja

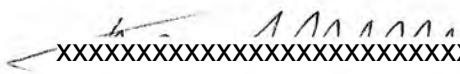
Annamme mielellämme projektia koskien lisätietoa. Haluttaessa tulemme esittäytymään ja esittelemään ammattiosaamistamme ja kokemuksiamme.

Helsingissä 3.10.2007

Projektiryhmä Omanieliön puolesta


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX arkkitehti


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX arkkitehti


XX
XXXXXXXXXXXXX, arkkitehti

Yhteyshenkilö:XX



HAKEMUS

1 (1)

Markus Pitkänen

14.11.2008

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP 14-11-2008

KV 2008-2039/541

Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto
Kirjaamo
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunginhallitukselle

HAKEMUS TONTTIEN VARAAMISEKSI ASUNTOTUOTANTOON

Viitaten ilmoitukseenne tonttien varaamisesta asuntorakentamista varten pyydämme kohteliaimmin, että Helsingin kaupunki varaa NCC Rakennus Oy:lle asuntotontteja Jätkänsaaren ja Kalasataman aloitusalueilta. Olemme valmiita toteuttamaan hankkeita vapaarahoitteisina omistus- ja vuokra-asuntoina, HITAS- omistusasuntoina sekä valtion tukemina vuokra-asuntoina Helsingin kaupungin MA-ohjelman periaatteiden mukaisesti. Samalla ilmoitamme, että olemme kiinnostuneita osallistumaan myös em. alueilla mahdollisesti järjestettäviin tontinluovutuskilpailuihin.

Liitteenä yhteistyössä Arkkitehtitoimisto SARC:n kanssa laatimiamme luonnoksia Kalasataman kortteleiden 10579 ja 10580 toteutuksesta.

Yhteyshenkilönä asiassa toimii hankekehitysjohtaja Markus Pitkänen p. 050-371 2898.

Kunnioittaen

NCC RAKENNUS OY

XX

LIITE

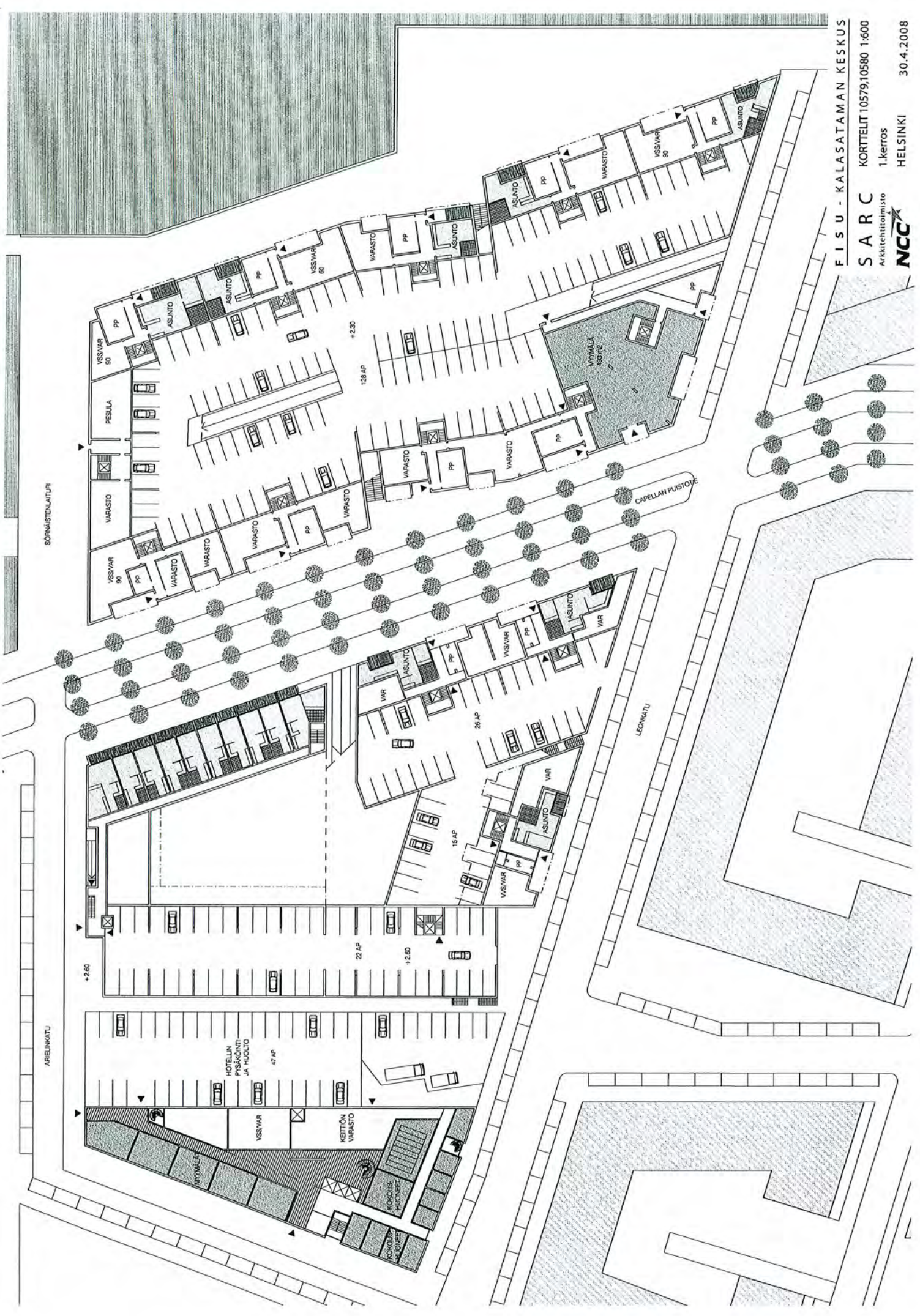
Luonnokset Kalasataman kortteleiden 10579 ja 10580 toteutuksesta

NCC Rakennus Oy

Mannerheimintie 103a
00280 Helsinki

PL 13
00281 Helsinki

Vaihe 010 507 51
Telefax 010 507 5553



F I S U - K A L A S A T A M A N K E S K U S

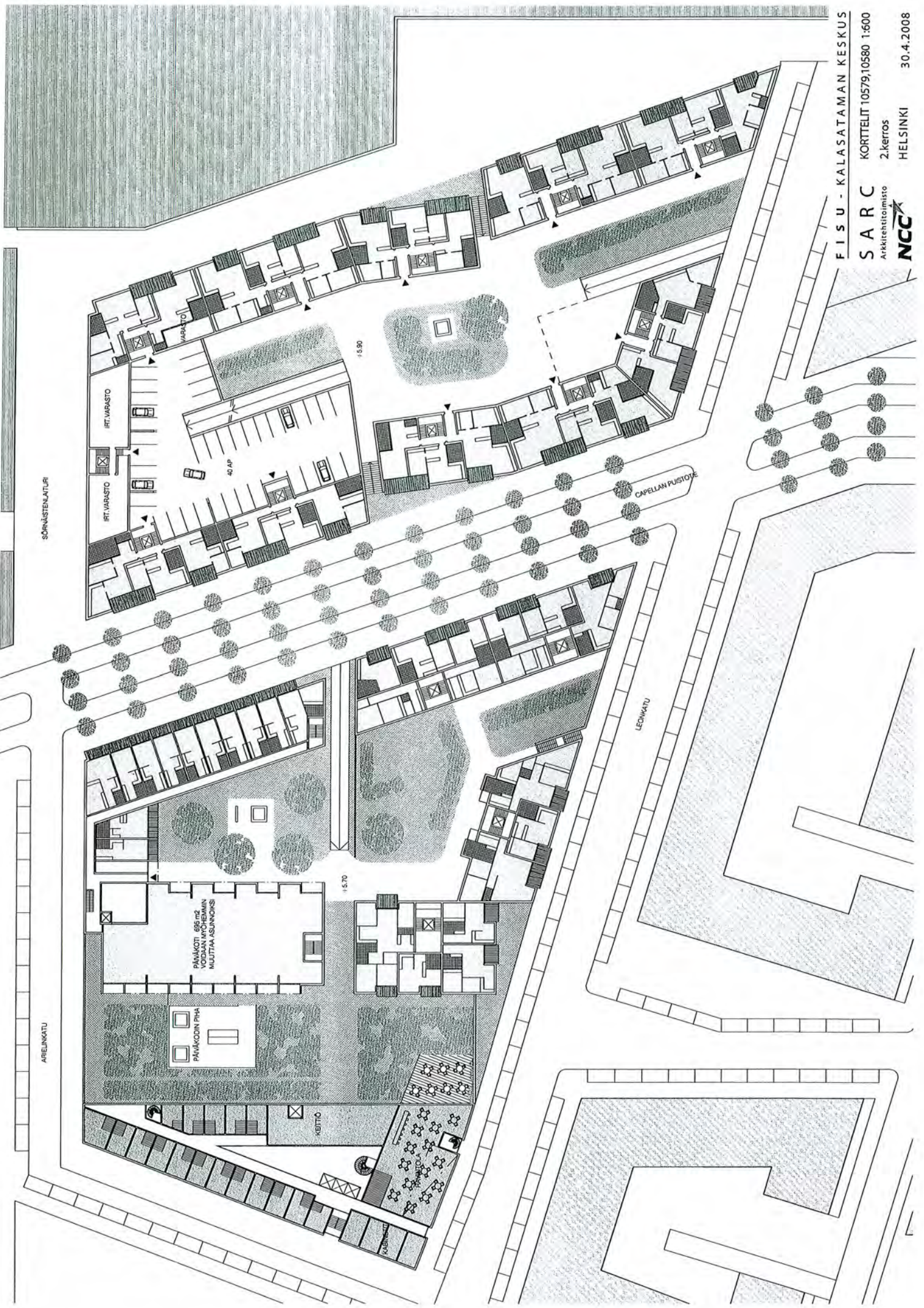
S A R C KORTTELIT 10579/10580 1:600

Arkkitehtitoimisto 1.kerros

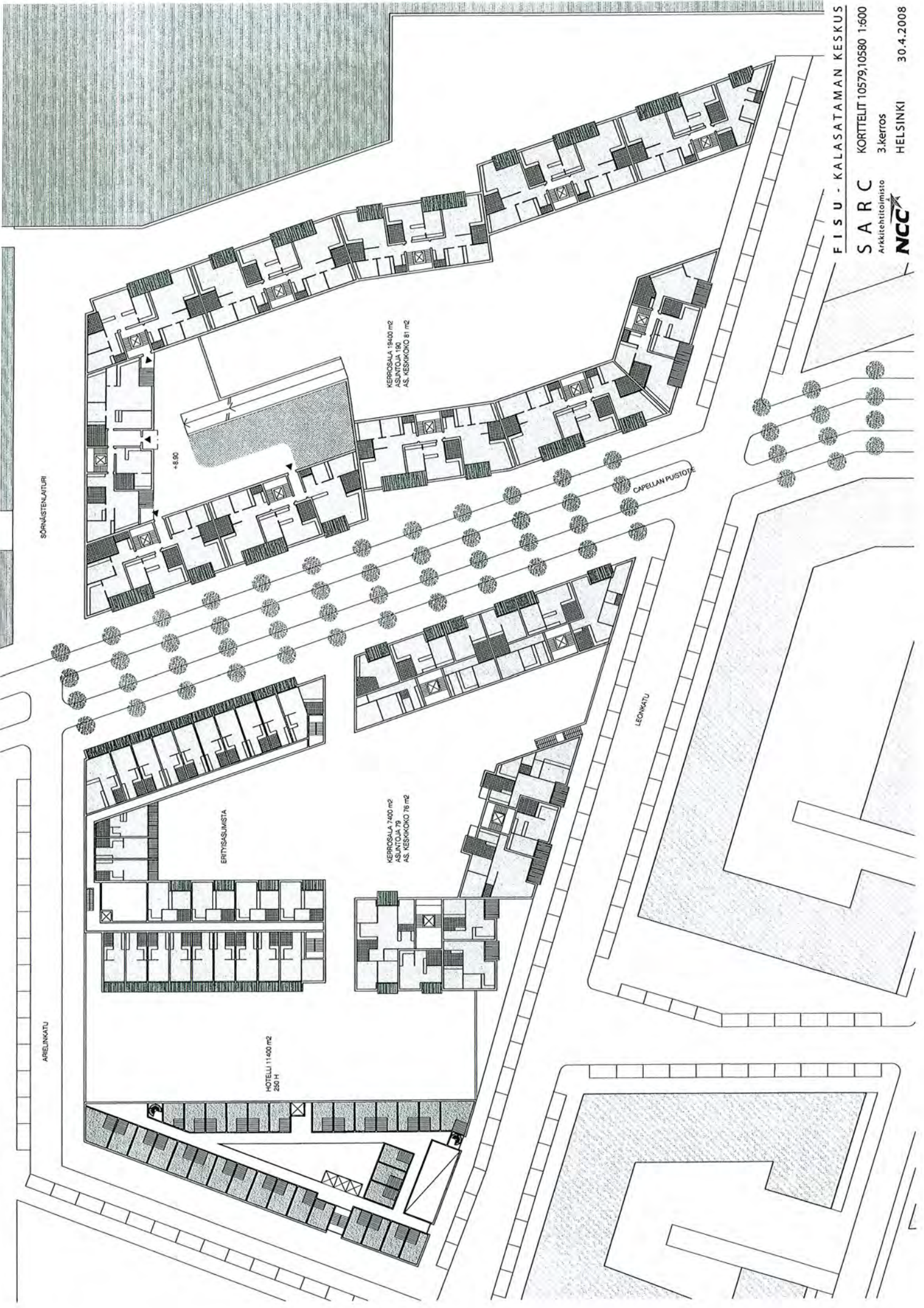
HELSINKI

30.4.2008





F I S U - K A L A S A T A M A N K E S K U S
S A R C K O R T T E I L I T 1 0 5 7 9 / 1 0 5 8 0 1 : 6 0 0
 A r k k i t e h t t ö i m i s t ö 2 . k e r r o s
NCC H E L S I N K I 3 0 . 4 . 2 0 0 8



SÖNNÄSTENKATU

ARELINKATU

ERTISÄSUJUNNISTA

HOTELLI 11400 m²
250 H

KERROSALA 7400 m²
ASUNTOJA 79
AS. KESKIKOKO 76 m²

KERROSALA 19400 m²
ASUNTOJA 180
AS. KESKIKOKO 81 m²

4-8.80

LEPPÄKATU

CAPELLANPUISTOJÄTKÄ

F I S U - K A L A S A T A M A N K E S K U S
S A R C
 Arkkitehtitoimisto
NCC
 KORTTELIT 10579;10580 1:600
 3.kerros
 HELSINKI 30.4.2008

Tilapalvelupäällikkö Pirkko Suppanen

2.12.2008

SOSIAALIVIRASTON KANNANOTTOJA ASUNTOTONTTIEN
VARAUKSIIN VUODELLE 2009

KIINTEISTÖLAUTAKUNTA 16.12.2008

Sosiaalivirastossa oheisten kannanottojen valmistamiseen ovat osallistuneet erityisasiantuntijat Merja Liski ja Inkeri Rehtilä strategia- ja viestintäpalvelusta, erityissuunnittelija Maria Degerman Pitkäaikaisasunnottomuus-työryhmästä ja tilapalvelupäällikkö Pirkko Suppanen sosiaaliviraston tilapalvelusta. Asiaa tullaan vielä käsittelemään 18.12.2008 vammaisten asumishankkeita koskevassa palaverissa ja sieltä tulevat mahdolliset uudet näkemykset tontinvarauksiin liittyen tullaan välittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle.

1. Yleistä

Sosiaalivirastossa on parasta aikaa käynnissä kaksi mittavaa projektia, jotka edellyttävät uusia asuntohankkeita joko kaupungin omana tuotantona tai yksityisten toteuttajien hankkeina.

Toinen näistä on Kehitysvammaisten yksilöllisen asumisen projekti eli ASU-projekti ja toinen Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma. Lisäksi vaikeavammaisille esitetään asumishankkeita sekä asuinrakennuksiin on esitetty toimitiloja. Nämä hankkeet on sosiaalivirasto esittänyt asianomaisille alueprojekteille ns. aluekorteissa, joihin sosiaalivirasto on koonnut kaikkien vastuualueiden tilatarpeet uusilla, isoilla asuntoalueilla.

Kaikkien asumishankkeiden tulisi sijaita valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa koska vain silloin niihin on mahdollista saada valtion erityisavustusta, joka tekee vuokrat kohtuullisiksi. Lisäksi on toivottavaa, että osa vammaisten asumishankkeita sijoitetaan sekä Asuntotuotantotoimiston että ulkopuolisten vuokra-asuntoja rakennuttavien yritysten kohteisiin.

2. Kalasatama

Korttelin nro 10579 tonttia 2 esitetään varattavaksi opiskelija-asuntosäätiö HOAS:lle. Kohteeseen on varaus myös lasten päiväkodille. Oikea nimitys tälle päiväkodille ei kuitenkaan ole asuntopäiväkoti vaan päiväkotona ns. kivijalkapäiväkoti. Sen pinta-ala on noin 450 brm², jolloin siinä voidaan enimmillään

hoitaa 42 lasta samanaikaisesti. Lisäksi päiväkotit tarvitsee tontilla aidatun leikkialueen, joka on laajuudeltaan 600 -700 m².

Kalasadaman alueelle sosiaalivirasto on esittänyt yhtä kehitysvammaisten ryhmäkotia ja yhtä vaikeavammaisten palveluasumisryhmää. Hyvien liikenneyhteyksien johdosta Kalasadaman aloituskorttelit sopivat näille hankkeille hyvin.

Kehitysvammaisten ryhmäkodin ohjeellinen tilavaatimus on 700 - 1000 brm² riippuen asukkaiden lukumäärästä (10-14 asukasta) ja hankkeen kerrosmäärästä. Hanke on mahdollista toteuttaa joko yhteen kerrokseen, joka on ihanne, tai kahteen kerrokseen sisäyhteydellä.

Vaikeavammaisten palveluasumisryhmä muodostuu kymmenestä erillisestä asunnosta (joko yksiöitä tai kaksioita, 45 -60 hum²) ja päivätoiminta-tukipisteestä, joka on laajuudeltaan 100 -150 hum². Nämä sijaitsevat samassa rakennuksessa ja mielellään vielä samassa porrashuoneessa.

Sopivia kohteita em. asumishankkeille ovat VVO:lle ja ATT:lle luovutettavat valtion tukemia vuokra-asuntoja sisältävät kohteet. Toinen em. asumishankkeista voisi sijoittua ATT:n kohteeseen joko kortteliin 10579 tontille 3 tai kortteliin 10584 tontti 2 ja toinen VVO:lle luovutettavan kohteeseen kortteliin 10587 tontille 1.

Sosiaalivirasto on esittänyt aluekortissaan Kalasadaman alueelle kehitysvammaisten päivätoimintapaikkaa (laajuus 800 -1000 m²). Se voi sijaita joko Y-tontilla tai asuinkerrostalon pohjakerroksessa. Jos tällainen hanke on mahdollista sijoittaa joillekin nyt luovutettavista tonteista, sosiaalivirasto olisi siitä kiinnostunut.

3. Jätkäsaari

Jätkäsaaren alueelle sosiaalivirasto on esittänyt kaiken kaikkiaan kolmea kehitysvammaisten ryhmäkotia ja yhtä vaikeavammaisten palveluasumisryhmää. Vuoden 2009 tontinluovutuksiin sosiaalivirasto esittää yhtä ryhmäkotia ja yhtä vaikeavammaisten palveluasumisryhmää. Kaksi muuta ryhmäkotia tulisi sijoittaa Jätkäsaaren ns. kolmannelle osa-alueelle.

Kehitysvammaisten ryhmäkodin ohjeellinen tilavaatimus on 700- 1000 brm² riippuen asukkaiden lukumäärästä (10-14 asukasta) ja hankkeen kerrosmäärästä. Hanke on mahdollista toteuttaa joko yhteen kerrokseen, joka on ihanne, tai kahteen kerrokseen sisäyhteydellä.

Vaikeavammaisten palveluasumisryhmä muodostuu kymmenestä erillisestä asunnosta (joko yksiöitä tai kaksioita, 45 -60 hum²) ja

päivätoiminta-tukipisteestä, joka on laajuudeltaan 100 -150 huom². Nämä sijaitsevat samassa rakennuksessa ja mielellään vielä samassa porrashuoneessa.

Sopivia kohteita em. asumishankkeille ovat Avaralle ja ATT:lle luovutettavat valtion tukemia vuokra-asuntoja sisältävät kohteet eli kohteet korttelissa 20805 tontti 2 ja korttelissa 20807 tontti 1.

4. Muuta

Sosiaalivirasto myös puoltaa omalta osaltaan suunniteltuja tontinvarauksia Alkuasunnot Oy:lle (20019/5 Jätkäsaarella ja 38248/7 Malmilla) ja Nuorisosäätiölle (20809/3) Jätkäsaarella.

Sosiaalivirasto esittää, että seuraavalla tontinvarauskierroksella varattaisiin joko Kalasatamasta, Jätkäsaaresta tai Keski-Pasilasta ainakin kaksi tonttia valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentamista varten. Luovutusehdoissa edellytettäisiin, että 20 % asunnoista tulisi osoittaa erityisasumiseen. Kohteiden mahdollisina toteuttajina voisivat olla esim. Y-säätiö ja/tai Kovaosaiset ry.

Sosiaalivirasto esittää, että jatkossa tontinluovutusehdotukset tulisivat viralliselle lausuntokierrokselle sosiaalivirastoon ja valmistelulle varattaisiin vähän enemmän aikaa.