

20.5.2010

Helsingin kaupunki
Kaupunginhallitus
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

JÄTKÄSAAREN ASUNTOTONTIN VARAUSHAKEMUS

Olemme kiinnostuneet asuntotontin varaamisesta Jätkäsaaresta asiantuntijavetoista ryhmärakentamishanketta varten. Tarkoitukseen sopii esimerkiksi alustavissa keskusteluissa esille tullut korttelin 20804 tontti 3.

Saraco D&M Oy

Saraco D&M Oy on kiinteistökehitys- ja rakennuttajatoimisto, joka on toimivan johdon omistama. Asiakkaitamme tämän hetken hankkeissa ovat mm. Helsingin Leijona Oy, Helsingin kaupunki, Espoon kaupunki, Turun kaupunki, Technopolis Oyj, ING Real Estate, AXA Reim, G.W.Sohlberg, Sininauhasäätio.

Saraco on kehittänyt hankekehitykseen ja rakennuttamiseen D&M[®]-mallin (Development & Management), joka on loppukäyttäjän tarpeista lähtevä täyden palvelun rakennuttamispalvelumalli. D&M[®]-mallilla olemme rakennuttaneet toimitalot mm. Telia Finland Oy:lle ja Kone Oyj:lle Helsingissä, Microsoft Oy:lle Espoon Keilaniemessä sekä Thermo Labsystems Oy:lle Vantaan Martinlaaksossa. D&M[®]-malliin kuuluu tontin hankinta, suunnitteluttaminen, rahoituksen ja/tai investoinnin hankkiminen kohteelle sekä kohteen rakennuttaminen valmiiksi.

Asiantuntijaohjatussa ryhmärakentamisessa sovellamme kaikkia D&M[®]-mallin osa-alueita. Asuntorakennuttamisen puolella meillä on tällä hetkellä meneillään kaksi ARA-rahoitteista erityisasuntokohdetta Sininauhasäätiolle Vallilassa ja Töölössä, vapaarahoitteinen ryhmärakentamishanke Espoossa sekä luonnosvaiheessa oleva asuntopainotteinen mixed use -hanke Punavuorella.

Asiantuntijaohjattu ryhmärakentaminen

Kyseessä on asiantuntijavetoinen, markkina- ja kuluttajalähtöinen toimintamalli, jossa toteutetaan asuntoja suoraan niiden tarvitsijoille – vastakohtana vanha-kantaiselle tuotantolähtöiselle perustajaurakoinnille ja perustajarakennuttamiselle. Tässä mallissa ei siis gryndata eikä myydä asuntoja, vaan kehitetään asuntokohde asukaskohderyhmän tarpeisiin ja toteutetaan hanke ammattimaisella asiantuntijapalvelulla. Asukkaat saavat tarpeidensa mukaisen asunnon hankituksi omakustannushinnalla, ilman grynderikatetta.

Toimintamallissa asukas ja perustettava asuntoyhtiö saa kaiken tarvittavan asiantuntijapalvelun, ja lisäksi myös kustannushyödyn ammattimaisesta urakoiden ja hankintojen kilpailuttamisesta. Saraco perii palvelustaan (kehittämis-, rahoitus- ja yhtiöhallinto-, markkinointi- sekä rakennuttamispalvelu) markkinahintaiset palkkiot, joiden perusteet ovat avoimesti asukkaiden tiedossa ja osa kokonaiskustannuksia. Keskeisenä periaatteena onkin kustannusten läpinäkyvyys, mikä koskee myös tontinluovutuksen ehtoja eli myös tontinhinta siirtyy sellaisenaan osaksi hankkeen ja asukkaiden kokonaiskustannuksia.

Asuinkohteen kehittäminen ja suunnittelu tapahtuu vuorovaikutuksessa asukaskohderyhmän kanssa. Asiantuntijoiden osaaminen ja asukkaiden tarpeet saatetaan kohtaamaan toisensa jo hankkeen valmisteluvaiheessa. Saraco toimii asukkaiden ja lopulta perustettavan asuntoyhtiön asiantuntijana, ja vastaa tässä roolissa hankkeen kehittämisestä, suunnittelusta ja rakennuttamisesta.

Valmisteluvaiheen alussa tehdään taustaselvitystä asukastarpeista ja tarvittaessa markkinatutkimus. Alustavia hahmotelmia suunnitteluratkaisuista tuodaan asukaskohderyhmän nähtäväksi kohteen www-sivuilla, joiden kautta asukkaiden tarpeita täsmennetään ja saadaan palautetta mm. asuntokokojen ja rahoitustarpeiden osalta.

Vuorovaikutteisen luonnossuunnittelun tuloksena asukkaat voivat varata asunnot, minkä jälkeen vasta perustetaan hankkeen juridisesti rakennuttava yhtiö. Saraco toimii teknisenä ja juridisena asiantuntijana yhtiö- ja rahoitusrakenteen suunnittelussa ja perustamisvaiheessa, ja vastaa sen jälkeen suunnittelu- ja rakennus-aikaisista hallinto- ja rakennuttamisrutiineista. Rakentamisajan rahoitus järjestetään asukkaiden omapääomaehtoisen rahoituksen ja asuntoyhtiön lainoituksen ja/tai sijoittajarahoituksen yhdistelmänä.

Jätkäsaaren asuntohanke

Asukaskohderyhmän määrittely perustuu seuraaville käsitykselle:

1. Kantakaupungissa tulisi olla nykyistä enemmän tarjolla kohtuuhintaisia perheasuntoja.
2. Asuntoratkaisut ovat yksipuolisia eikä nykytuotannossa huomioida tarpeeksi esim. ensiasunnon hankkijoiden prioriteetteja.

Lähtökohtamme on siis kehittää Jätkäsaaren hanke, joka sopisi erityisesti lapsiperheille, ja myös ensimmäistä omistusasuntoa hankkiville. Lapsiperheasunnot tulisivat olemaan valtaosin 3-5 h + k suuruisia, ja ainakin osaan niistä liittyisi sivuasuntomahdollisuus. Sivuasunnoiksi soveltuvat olisivat kooltaan noin 35 – 45 m², ja ne voidaan toteuttaa myös itsenäisinä asuntoina. Pienemmät asunnot olisivat lähtökohtaisesti saunattomia, jolloin ne tarjoavat hankintahintaan nähden enemmän ja halvempaa asuintilaa verrattuna saunallisiin, ja muodostavat näin hyvän vaihtoehdon myös ensiasunnon hankkijoille. Asuntojen keskikoko olisi kohteessa käsitteäksemme ainakin 80...90 m² luokkaa.

Hankkeeseen sisältyy Kehittyvä kerrostalo -ohjelman eri kehittämisteemoihin liittyviä kehityskohteita: Kustannuksia alentava hankeorganisointi, rakennuttamis- ja hankintatapa; Muunneltavuus huoneistojen yhdistämisen ja jakamisen osalta; Ikääntyvien asunnot (sivuasunnot). Olemme valmiit liittämään hankkeen ao. ohjelmaan.

Lisätiedot

Annamme tarvittaessa lisätietoja yrityksestämme ja toimintamallistamme.

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

Kunnioitavasti,

SARACO D&M OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Juha Sarakorpi
toimitusjohtaja