

Vaj/TTH

KIK TPV

TTH

Helsingin kaupunki
Kaupunginhallitus
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

20.5.2010
Khs dnro 2010-1046/541
Stn dnro
Saap./Anl. 21-05-2010

SUUNNITTELUVARAUSHAKEMUS ASIAANTUNTIJAOHJATTUA RYHMÄRAKENTAMISTA VARTEN

Hakemus

"Home4us"-yhteenliittymä on kiinnostunut asuntotonttien varaamisesta Viikistä asiantuntijaohjattua ryhmärakentamishanketta varten. Tarkoitukseen sopii alustavissa keskusteluissa esille tullut tonttikokonaisuus, johon kuuluvat kortteleiden 36263 ja 36264 asuntotontit ja LP-alue.

Yhteenliittymä "Home4us"

Yhteenliittymään kuuluvat seuraavat yhtiöt:

- Finnish Consulting Group (FCG) Oy – monialainen rakennus- ja yhdyskuntatekniikan suunnittelutoimisto
- Saraco D&M Oy – kiinteistökehitys- ja rakennuttajatoimisto
- NOW Office – arkkitehti-, urbanismi- ja muotoilutoimisto
- Inspira Oy – rahoituksen neuvonta- ja järjestelypalvelun asiantuntijayritys

Roolit hankkeessa:

- FCG; alueen kokonaissuunnittelu; arkkitehti-, rakenne- ja talotekninen suunnittelu
- NOW Office; arkkitehtisuunnittelu, vuorovaikutteinen suunnittelu
- Saraco; hankekehitys ja rakennuttaminen, asukaslähtöinen hankekehityksen ja rakennuttamisen prosessi
- Inspira; rahoitusvaihtoehtojen ja -rakenteiden suunnittelu ja järjestely

Asiantuntijaohjatun ryhmärakentamisen toimintamalli

Asuinkohteen kehittäminen ja suunnittelu tapahtuu vuorovaikutuksessa asukas-kohderyhmän kanssa. Asiantuntijoiden osaaminen ja asukkaiden tarpeet saatetaan kohtaamaan toisensa jo hankkeen valmisteluvaiheessa. Kyseessä on kuluttajalähtöinen ja markkinalähtöinen tapa kehittää ja rakennuttaa asuntoja – vastaakohtana perinteiselle tuotantolähtöiselle tavalle. Tässä mallissa ei gryndata eikä myydä asuntoja. Hankkeen kustannusrakenne on asukkaille läpinäkyvä. Home4us-

ryhmä toimii asukkaiden ja lopulta perustettavan asuntoyhtiön asiantuntijana, ja vastaa tässä roolissa hankkeen kehittämistä, suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Asukkaille tämä merkitsee sitä, että he maksavat asunnostaan omakustannushinnan, johon ei sisälly perustajarakennuttajan katetta.

Valmisteluvaiheen alussa tehdään taustaselvitystä asukatarpeista ja tarvittaessa markkinatutkimus. "Home4us" kehittää ja suunnittelee kohdetta oman asiantunteuksensa perusteella. 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. Home4us-ryhmä toimii teknisenä ja juridisena asiantuntijana yhtiö- ja rahoitusrakenteen suunnittelussa ja perustamisvaiheessa, ja vastaa sen jälkeen suunnittelu- ja rakennusaikaisista hallinto- ja rakennuttamisrutiineista. Rakentamisajan rahoitus järjestetään asukkaiden omapääomaehtoisen rahoituksen ja asuntoyhtiön lainoituksen ja/tai sijoittajarahoituksen yhdistelmänä.

Lisätiedot

Lisätietoja antavat Mikko Kaira (mikko.kaira@fcg.fi, puh. 040-517 6975 ja Juha Sarakorpi (juha.sarakorpi@saraco.fi, puh. 040-534 6628).

"Home4us"-yhteenlittymän ja perustettavien asunto-osakeyhtiöiden / kiinteistöyhtiöiden puolesta:

Finnish Consulting Group Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Mikko Kaira
toimialajohtaja

SARACO D&M OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Juha Sarakorpi
toimitusjohtaja

Litteet: Projektikaavio / Saraco
Muistio: Laadulliset tavoitteet / NOW Office
Rahoitus- ja organisointimuoto / Inspira

Selostus ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelun lähtökohdista Viikinmäen kortteleihin 36264 ja 36263

Mikko Kaira 11.5.2010

www.home4us.fi (ei rek.)

Korttelit ja talotyypit:

- Omakotikorttelit koostuvattownhouse - tyyppisistä kytketyistä pientaloista, jotka ovat pääosin kaksi- tai kolmikerroksisia. Jokainen townhouse sisältää yhden asunnon (tai asunnon ja pienen sivuasunnon). Talokoon ja -tyypin variaatioilla sekä porrastamalla rakennuksia rinteeseen alueen topografiaa mukaillen korttelista syntyy erittäin monimuotoinen kokonaisuus.
- Asuntojen etuovet avautuvat joko suoraan Harjannetien jalkakäytävälle tai sen varteen muodostuville sisääntulopihoille. Bysantinkujalta käsin saavutettavien asuntojen ovet avautuvat suoraan jalkakäytävälle. Asuntojen sisääntulokerroksilla on urbaani suhde katutilaan, jalkakäytävää vasten asuntoplaaneissa voi sijoittaa esim. eteinen, keittiö, työtila tai oma etupiha. Makuu- ja olohuoneista avautuvat näkymät ovat yksityisempiä, ja avautuvat joko avariin näkymiin tai omille terasseille, eli pääsääntöisesti itään ja etelään. Asunnon jokaisesta kerroksesta on yhteys ulos: jalkakäytävälle, pihaterassille, parvekkeelle, viherhuoneeseen tai katolle.
- Asunnon olohuone on mahdollista jättää suureksi useampikerroksiseksi loft-tilaksi. Tämä korkea tila voidaan myöhemmin asunnon elinkaaren aikana ottaa käyttöön ja rakentaa lisämakuuhuoneiksi tai työtilaksi. Myös rinteeseen jääviä kellaritiloja ja terrassien alle jääviä sokkeleita voidaan hyödyntää asuntojen myöhemmin laajennuksina.
- Rakennusten arkkitehtuuri on yksinkertaista ja selkeää, ja se perustuu yhtenäiseen materiaali- ja ratkaisupalettiin. Erilaisten talotyyppien ryhmittelyllä, värityksellä ja detaljeilla haetaan kortteli-, tai taloryhmäkohtaista tunnistettavuutta ja identiteettiä.

Räätälöinti ja rakennuttaminen:

- Korttelisuunnitelma suunnitellaan kokonaisuudeksi, ja sen vaiheistaminen valmistellaan. Korttelit koostuvat talotyypeistä joihin on jätetty räätälöintivaraa ja -mahdollisuuksia asukkaille. Asukashaun yhteydessä asukas varaa talon toteutusvaiheeseen tulevasta korttelin osasta, ja kyseisen talotyyppin pohjalta lähtevä räätälöintisuunnittelu käynnistetään.
- Rakennusten rakennustapa ja runkoratkaisu ovat yhtenäisiä, mutta jokainen talo voidaan varusteiltaan ja tilaratkaisuiltaan räätälöidä yksilölliseksi. Näin myös asukkaan valinnat vaikuttavat asunnon

loppuhintaan. Asukasräätelöinti kohdistuu ensisijaisesti asunnon varusteluun, materiaaleihin ja huonejärjestykseen.

- Ensimmäisten talojen ryhmä toimii mallina seuraavien rakennusvaiheiden taloille.

Ekologinen kestävyys:

- Korttelit suunnitellaan ja rakennetaan siten, että vuotuinen lämmitystarve on alle 60 kWh/m² ja kokonaisprimäärienergiatarve on alle 180 kWh/m².
- Alueella voidaan hyödyntää mm. maalämpöä, aurinkokeräimiä ja -kennoja, passiivista aurinkoenergiaa varastoivia kasvihuoneita, sade- ja harmaanveden keräystä sekä kierrätystä, kattohyötyputtarhoja ym.
- Kortteli on energiatehokkaan ja matalahiilisen rakentamisen pilottihanke, jossa pyritään ruokakuntakohtaisen energiatasapainon omatoimiseen ohjaamiseen sekä asukkaiden elintapavalintojen hiilijalanjälkivaikutusten seurantaan.

Verotuksellinen tehokkuus

- Projektin organisointimallin avulla on tarkoitus saada aikaiseksi rakenne, jossa tehokkaalla verosuunnittelulla saadaan tuotettua mahdollisimman paljon lisäarvoa asukkaalle.
- Asuntojen rakentamisesta sekä ostamisesta koituvat veroseuraamukset tulee kartoittaa erilaisten organisoinnin yhtiömuotojen/mallien sekä omistusrakenteiden näkökulmasta ja valita näistä edullisin.
- Organisointimuodon tulee myös mahdollistaa edullinen rahoitus, joka tarkoittaa mm. sitä, että rahoitus kohdistuu suoraan rahoitettavaan kohteeseen.

Rahoituksen edullisuus

- Rahoituksen hinnalla on merkittävä vaikutus kiinteistökehitysprojektin lopputuotteen hintaan.
- Lähtökohtaisesti suurin osa rahoituksesta on asuntotuotannossa vierasta pääomaa.
 - Vieraan pääoman kustannus muodostuu käytettävän viitekoron ja marginaalin summasta, mistä marginaali on käytännössä se komponentti johon voidaan vaikuttaa. Marginaalin suuruuteen voidaan vaikuttaa mm. erilaisilla vakuus- ja takausjärjestelyillä. Investointivaiheessa vieraanpääoman marginaali on tavanomaisesti suurempi, kuin käyttövaiheen marginaali, milloin kohde on valmis.
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA -asuntokannan käyttöä.
- Korkotukilainan (10-vuoden korkotukilaina) käyttöä selvitetään Viikinmäen rakentamisen organisoinnissa.

- Siten, että korkotukilainan hyödyt tulisivat asukkaalle sen sijaan, että ne tulisivat kiinteistösijoittajalle. Käytännössä tämä tarkoittaisi esim. sitä, että asukas omistaa vuokraamansa asunnon omistavan yhtiön kautta.

Viikkinmäen ryhmärakentamishanke -projektikaavio ja numeerisia tavoitteita

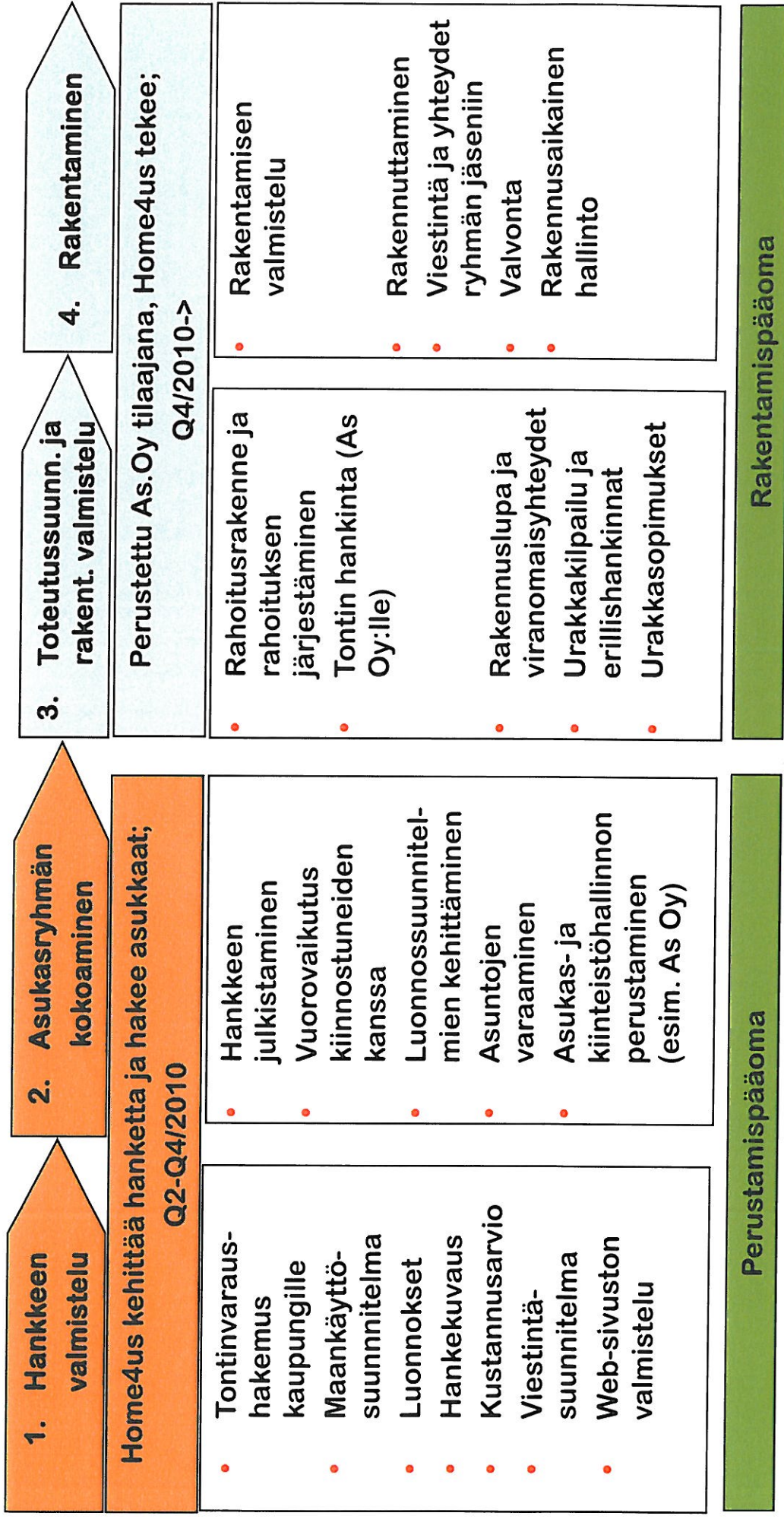
Home4us

•FCG - NOW

•Inspira

•Saraco

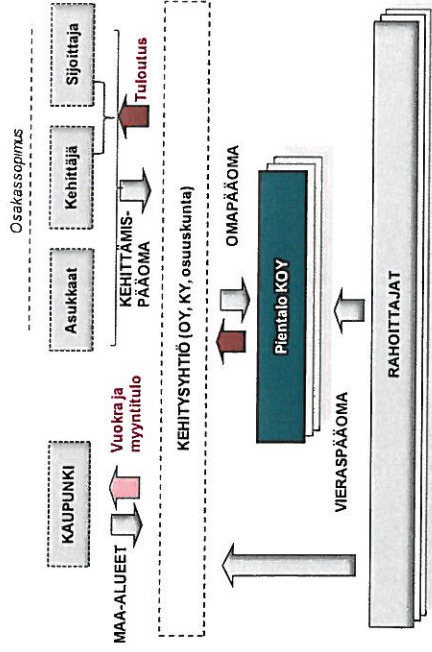
Asiantuntijaohjatun ryhmärakentamisen prosessikaavio



Viikinkmäki korttelit 36263 ja 36264 numeroina -alustava budjetti

- Laajuustiedot
 - 3 900 br-m²
 - 3 200 h-m²
- Kustannukset (vaativa rakennuspaikka ja kohde)
 - Urakat 2 500 – 3 100 €/h-m²
 - Suunnittelu 150 - 300 €/h-m²
 - Rakennuttaminen ja asukasyhteistyö 200 - 300 €/h-m²
 - Liittymismaksut 60 €/h-m²
 - Maapohjakustannukset (750€/kem²) 900 €/h-m²
- Hankinta-arvo
 - 12 – 14 milj. €
 - 3 800 – 4 700 €/h-m²

Ryhmärakentamisen organisointimuoto ja rahoitus



Yhtiömuoto ja rahoitusrakenne

- Yhtiömuodon tulee olla ensisijaisesti verotuksellisesti tehokas.
 - Oy, Ky tai Osuuskunta.
- Vieras pääoma kohdistuu suoraan investointeihin, joko projektiyhtiön kautta tai suoraan investointivaiheessa perustettavaan kiinteistöosakeyhtiöihin.

Yhtiöittämisprosessi

- Kaupunki vuokraa maa-alueet perustettavaan yhtiöön lunastusoptiolla.
- Kumppanikonserntion jäsenet tulevat osakkaaksi yhtiöön joko perustamisvaiheessa tai ostamalla osuuden perustetusta yhtiöstä.
 - Asukkaat voivat tulla sijoittajiksi yhtiöön sijoittamalla "käsirahan" yhtiöön.

Läpinäkyvyys

- Yhtiö kilpailuttaa rakennusurakat.
- Yhtiöirakenteen sekä sen toiminnan kannattavuuden yhtiön osakkaille tulee olla täysin läpinäkyvää.

Osakassopimus ja yhtiön toimintaperiaate

- Osakassopimuksen tulee:
 - Sitouttaa osapuolet hankkeen pitkäjänteiseen laadukkaaseen kehittämiseen.
 - Luoda kannustimia myös Kaupungin sekä asukkaiden aluekehittämisen ja asumisenlaadun tavoitteiden saavuttamiseen.
 - Luoda selkeä rakenne osapuolten välisestä vastuista, tuloutuksesta ja rahoitusosuuksista yhtiössä.
- Kehitysyhtiön toiminta lakkaa kun kohteet ovat valmiita.
- Kaupunki saa maa-alueista tuloa tontinvuokrasopimuksen ja lunastusoption käyttämisen kautta.

Rahoitettavuus ja rahoituksen järjestäminen (II-vaihe)

- Yhtiön toiminnan taloudellinen mallinnus ja rahoitettavuuden edellytysten tarkentaminen.
- Keskustelut rahoittajien kanssa.
- Rahoituksen kilpailutus ja järjestäminen.

Rahoituksen ja organisoinnin tehtävät

- Arvioida tehokkain organisointimuoto.
 - Verokysymykset
 - Rahoitusrakenne ja -lähde
 - Yhtiömuotojen vertailu
- Projektirahoituksen taloudellinen mallinnus toteutettavalle kokonaisuudelle.
 - Tavoitteena arvioida riittävä pääomitus.
- Vaihtoehtoisten kehittämISRahan lähteiden kartoittaminen (asumisen tuet).
 - Tekes, ARA kehittämisen tuki, ARA korkotuki.
- Rahoituksen järjestäminen (II-vaihe)

Kuntarahoituksen osaamista

Inspira