

06.11.2019

Virvoituksen kylä

Virvoituksentie 3 - kehittämiskumppanin valinta

LAPTI

Rakennusliike Lapti Oy.
Veistämönaukio 3
20100 Turku

Lundén
Architecture
Company

YH KODIT

WSP

Sisältö

I. KONSEPTI

II. STRATEGIAT

III. VAIHEISTUS

IV. TOTEUTUS

V. KEHITTYNYT SUUNNITELMA

VI. YHTEYSTIEDOT

I. Konsepti

Näkymä mäen päällä sijaitsevaltayhteispihalta



The Washington Post

Climate and Environment

Why living around nature could make you live longer

By Chelsea Harvey
April 19, 2016



This photo taken on October 18, 2008 shows the sun peeking through a canopy of trees on Skyline Drive in Shenandoah Park, Virginia. (KAREN BLEIER/AFP/Getty Images)

Living closer to nature is better for your health, new research suggests — and may even extend your life.

A study just published in the journal *Environmental Health Perspectives* found that people who live in “greener” areas, with more vegetation around, have a lower risk of mortality. The health benefits are likely thanks to factors such as improved mental health, social engagement and physical activity that come with living near green spaces.

The research relied on data from a vast long-term Harvard study funded by the National Institutes of Health called the Nurses’ Health Study, which has collected health information biennially on more than 100,000 female registered nurses in the U.S. since 1976. The new paper analyzed participant data from between 2000 and 2008, taking note of any deaths that occurred and their causes. At the same time, the researchers used satellite data to assess the amount of green vegetation surrounding each participant’s home during the study period.

The Washington Post 19.4.2016

Luonto



Rakentaminen

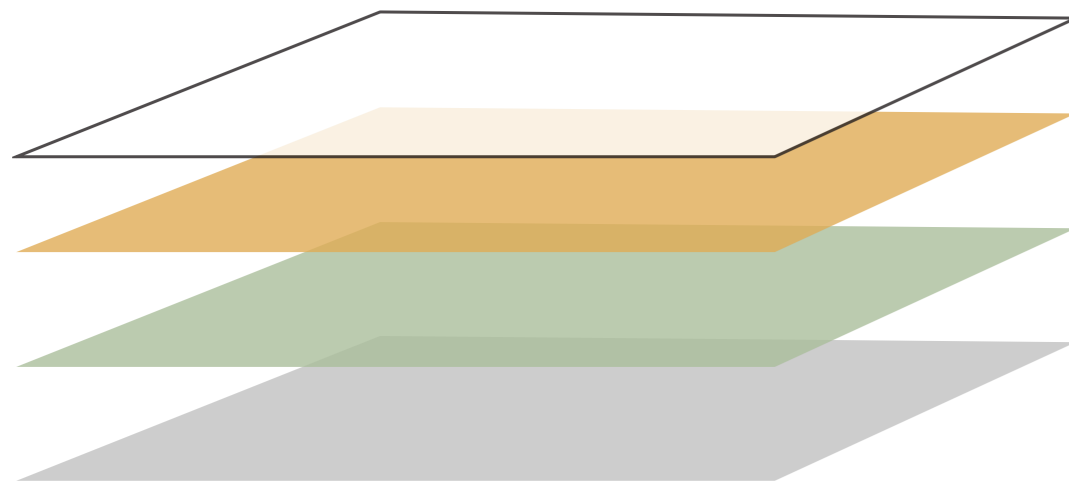
Suunnittelualueen luonto on poikkeuksellisen hyvin säilynyt mäntymetsäinen kukkula, jolla sijaitsee uniikkeja muinaisrantoja kivikkoineen.

Muun arvonsa lisäksi luonto on tärkeä osa kaupunkilaisten hyvinvointia ja terveyttä.

Luonnonympäristön säilymistä tulee edesauttaa ja suunnitella rakentaminen sille alisteiseksi.

Lähtökohtana luonto

Virkistysentien kukkula antaa loistavan lähtökohdan luoda asumista luonnon keskellä



Uusi kerros

Suunnitelman mukainen maankäyttö tuo alueelle uuden kerroksen rakenteineen, toimintoineen ja asukaineen. Alemmat kerrokset muodostavat lähtökohtia ja tulevat myös aiempaa selvemmin esille ja saavutettaviksi uuden suunnitelman myötä.

Olemassa olevat rakenteet

mm. rakennukset, tiet ja kivimuurit.

Ekologinen kerros

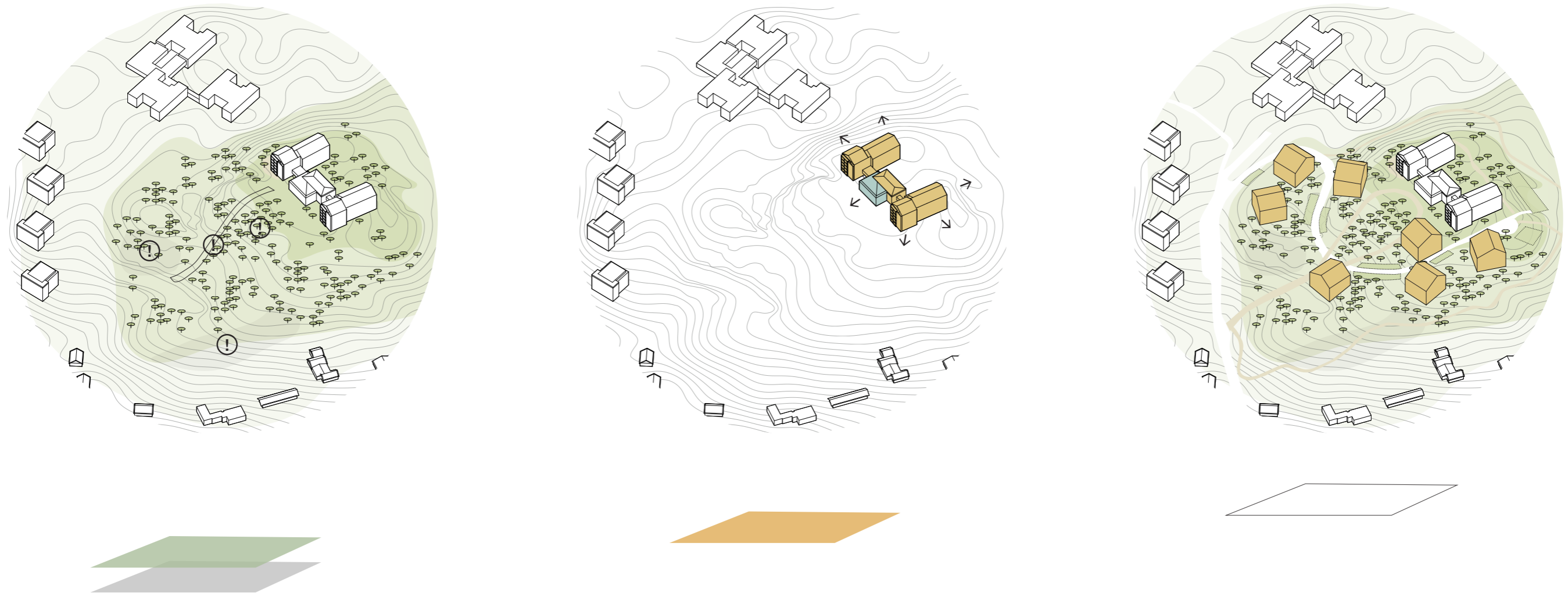
Hieno puusto on kehittynyt alueelle usean vuosikymmenen aikana. Alueen kuiva kangasmetsä on seurausta vallitsevista maaperä- ja kosteusolosuhteista. Se luo nykyisellään elinympäristöjä erilaisille hyönteis- matelija ja piennisäkäspopulaatioille.

Maisema

Alueen keskiosa on aikanaan noussut Litorinajärven rantatörmänä ja kukkulan reunalla on näkyvissä vielä muinaisrantojen rantakivikkoa. Topografia on jääkauden ja sitä vanhempien geologisten prosessien muovaamaa.

Suunnittelualue muodostuu kolmesta kerroksesta, jotka ovat kehittyneet eri aikoina, mutta jotka ovat edelleen kaikki muutoksessa ja vuorovaikutuksessa keskenään.

Konsepti



Tunnistamme suunnittelualueen kerrokset, jotka ovat kehittyneet eri aikoina, mutta jotka ovat edelleen kaikki muutoksessa ja vuorovaikutuksessa keskenään.



*Kuinka rakentaa uutta ennallistaen vehreys ja avaten luonnon arvot
kaikkien saavutettaviksi?*

Haaste

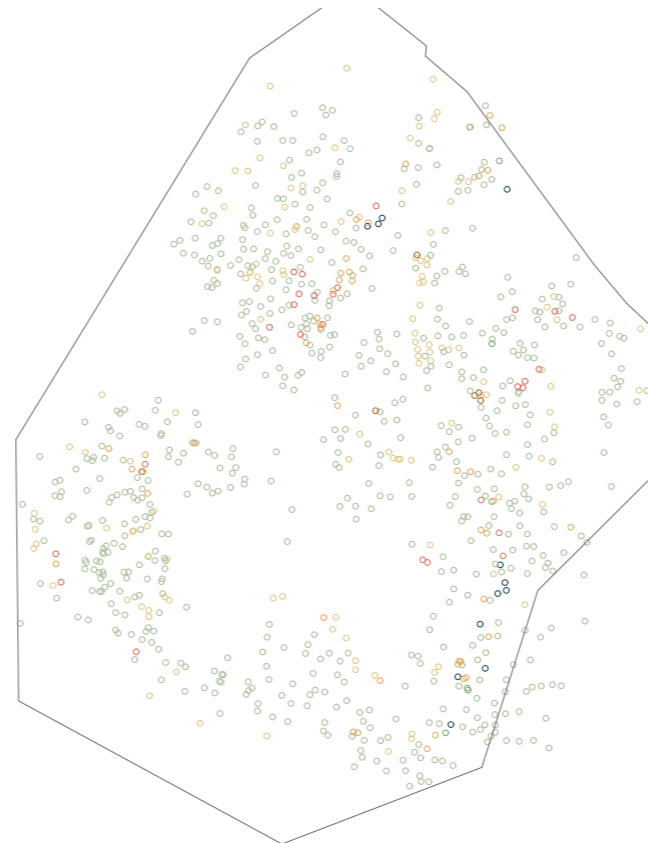
II. Strategiat





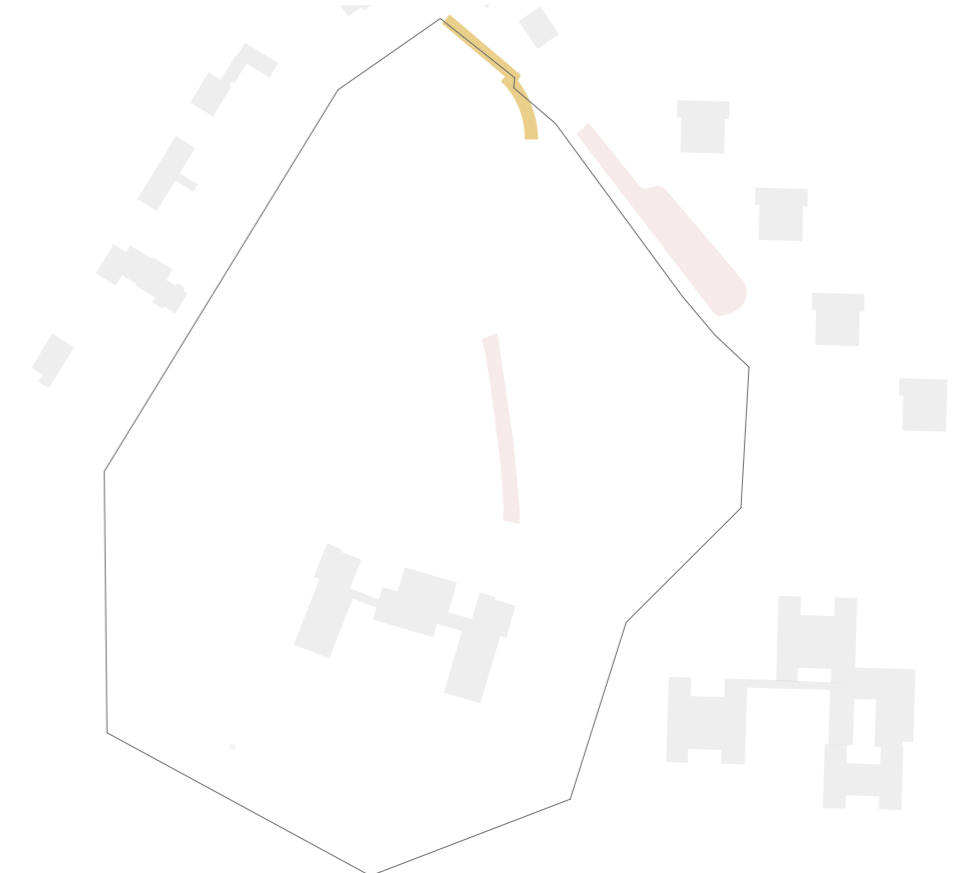
1. Biotoot

Säilytetään alueen ympäristöarvot:
muinaisranta kivikotot ja metsäisyys.



2. Puut

Puut kartoitetaan. Arvokkaimmat puut sekä
mahdollisimman moni puu säilytetään.



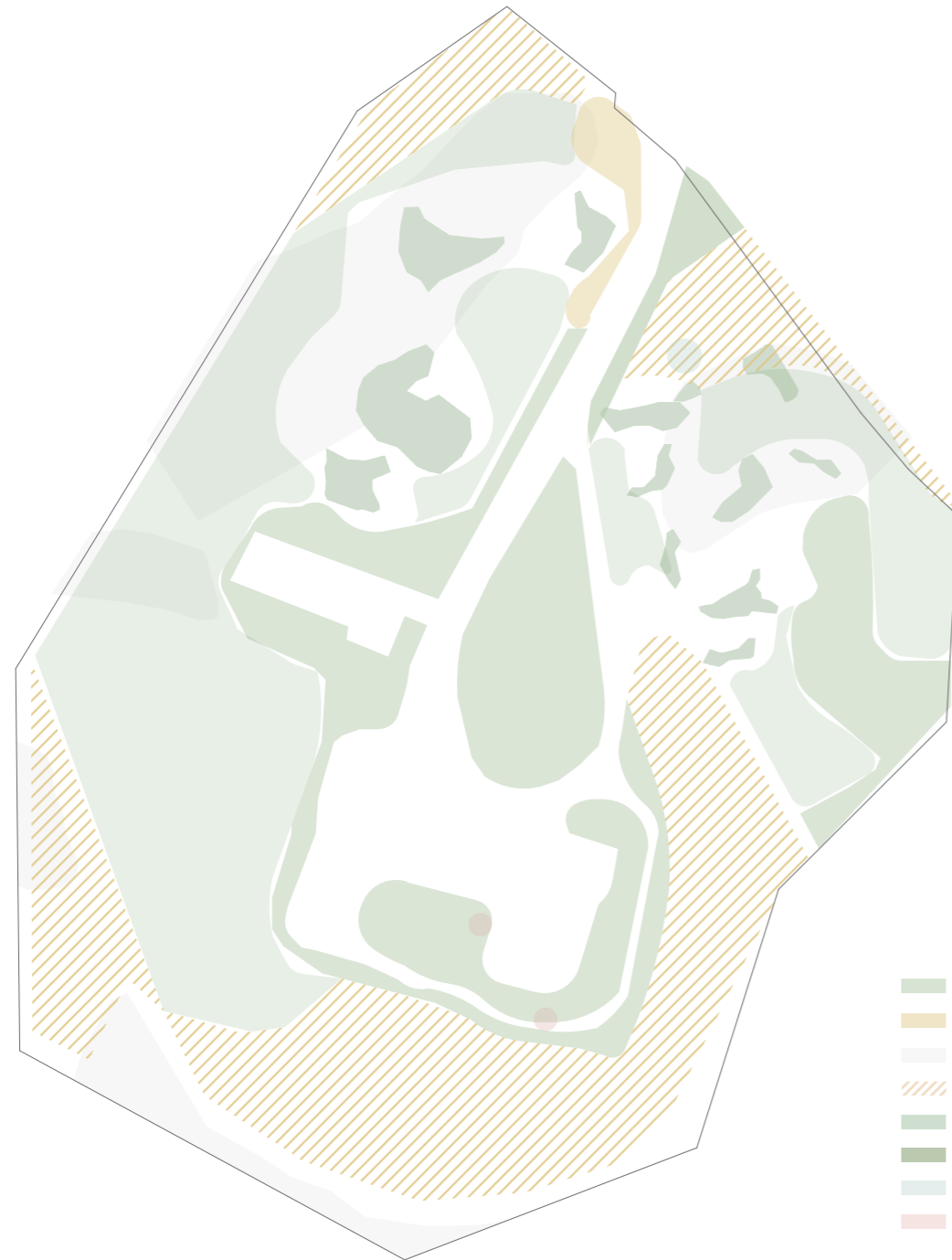
3. Olemassa olevat rakennukset

Olemassa olevat rakennukset ja rakenteet
kuten liuskekiviäitä ja noppakivite otetaan
osaksi suunnitelman kokonaisuutta.

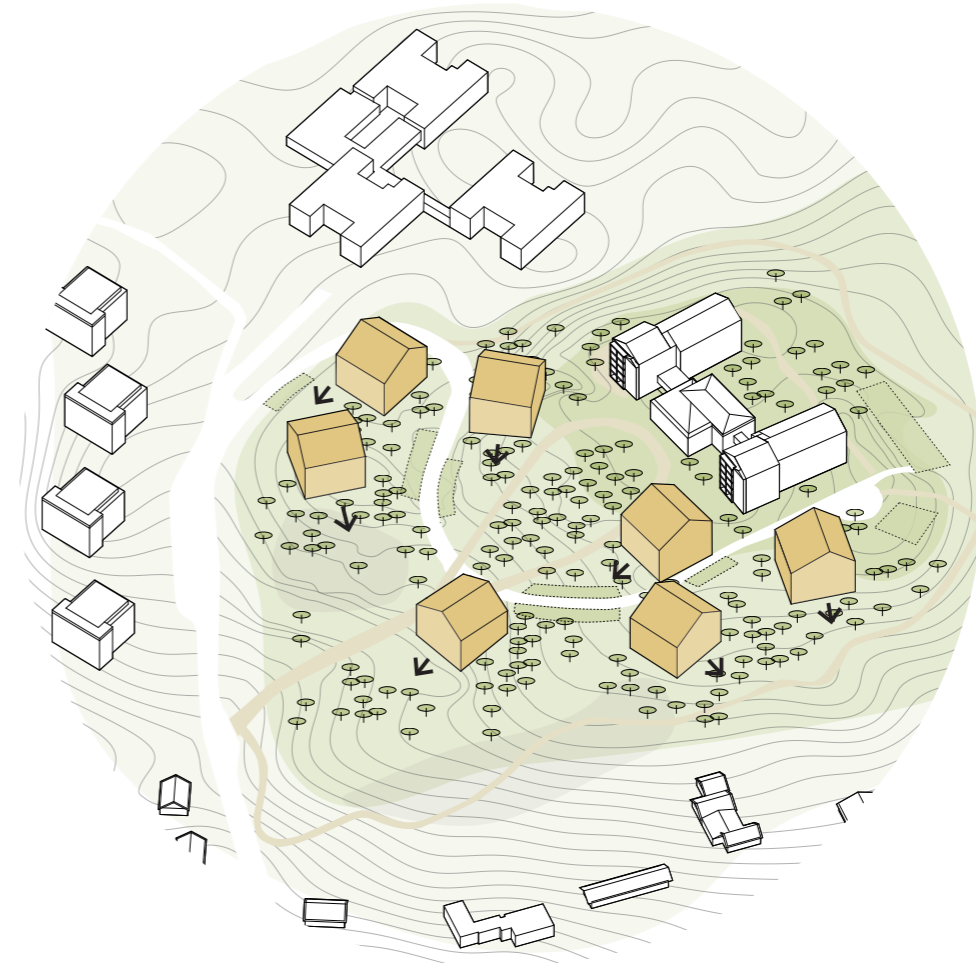
*Suunnittelualueen olemassa oleva rakennus
saa uuden elämän loft-asuntolina.*



Paikan olemassa olevat arvot



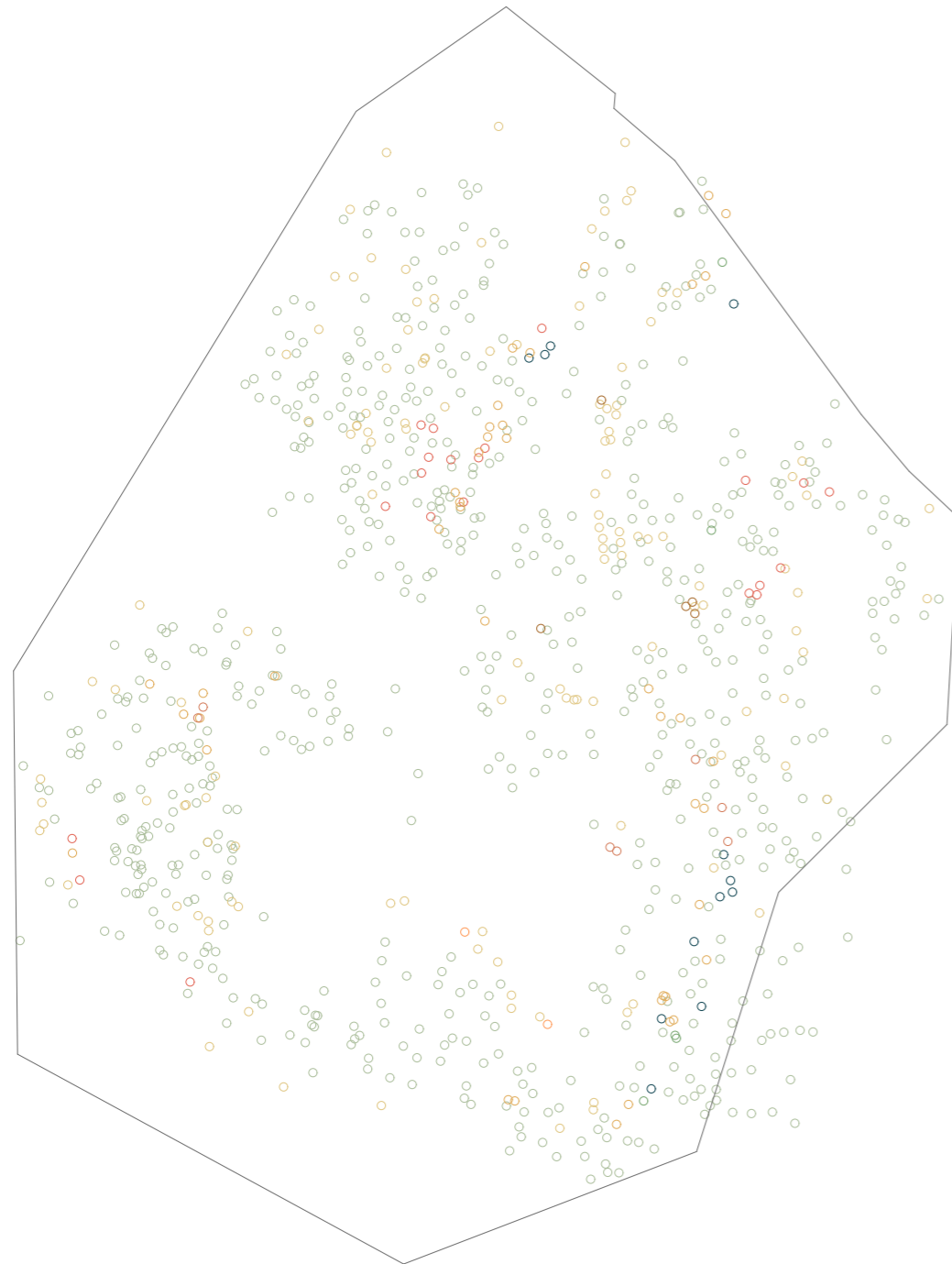
- nurmettunut piha/heinikko ja männyt
- lehto
- avokallio
- sekämetsä
- muinaisrantakivikko
- männikkö
- iso haapa
- hedelmäpuu



Massat sijoitetaan ilmavasti tontille ja puustoa säilytetään mahdollisimman paljon, jotta vihreä miljöö säilyy. Muinaisrannat jätetään ennalleen.

Massojen suuntaukset ja mittakaava seurailevat maaston muotoja, mikä mahdollistaa vaihtelevat näkymät ja kiinnostavan ympäristön.

Biotoopit



- raita
- tammi
- haapa
- mänty
- hedelmäpuu
- pihlaja
- leppä
- koivu
- vaahtera

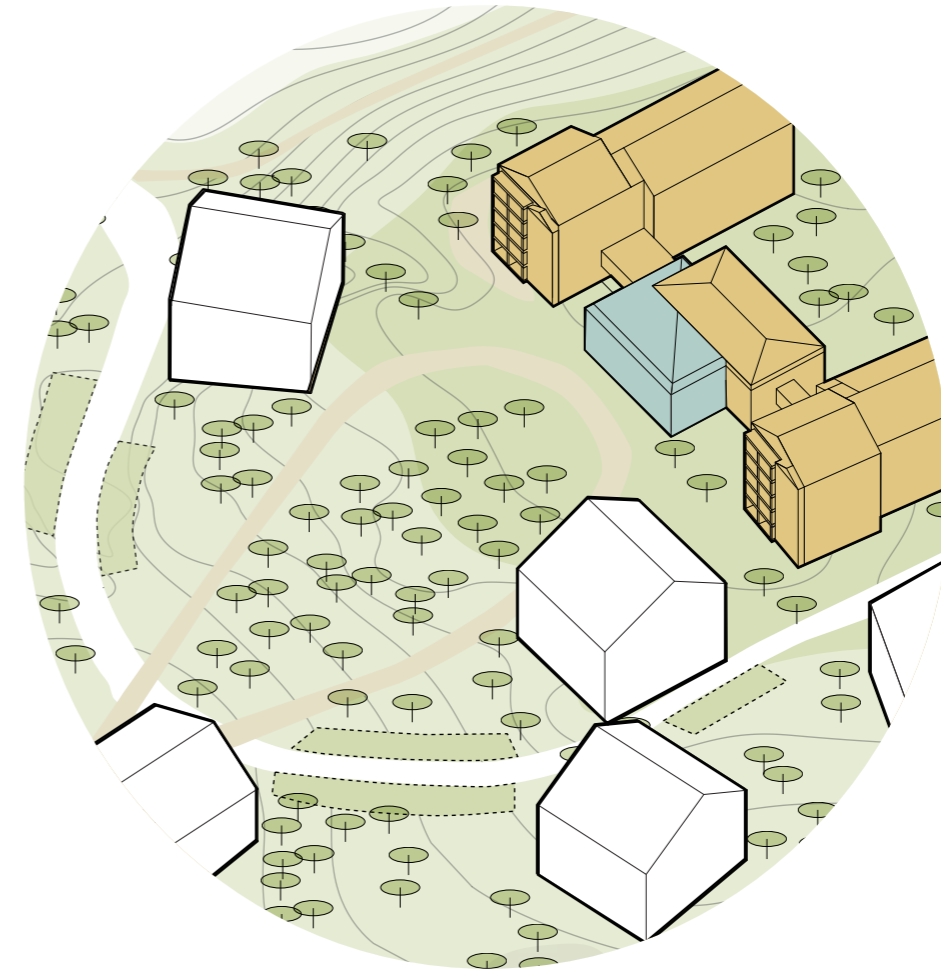
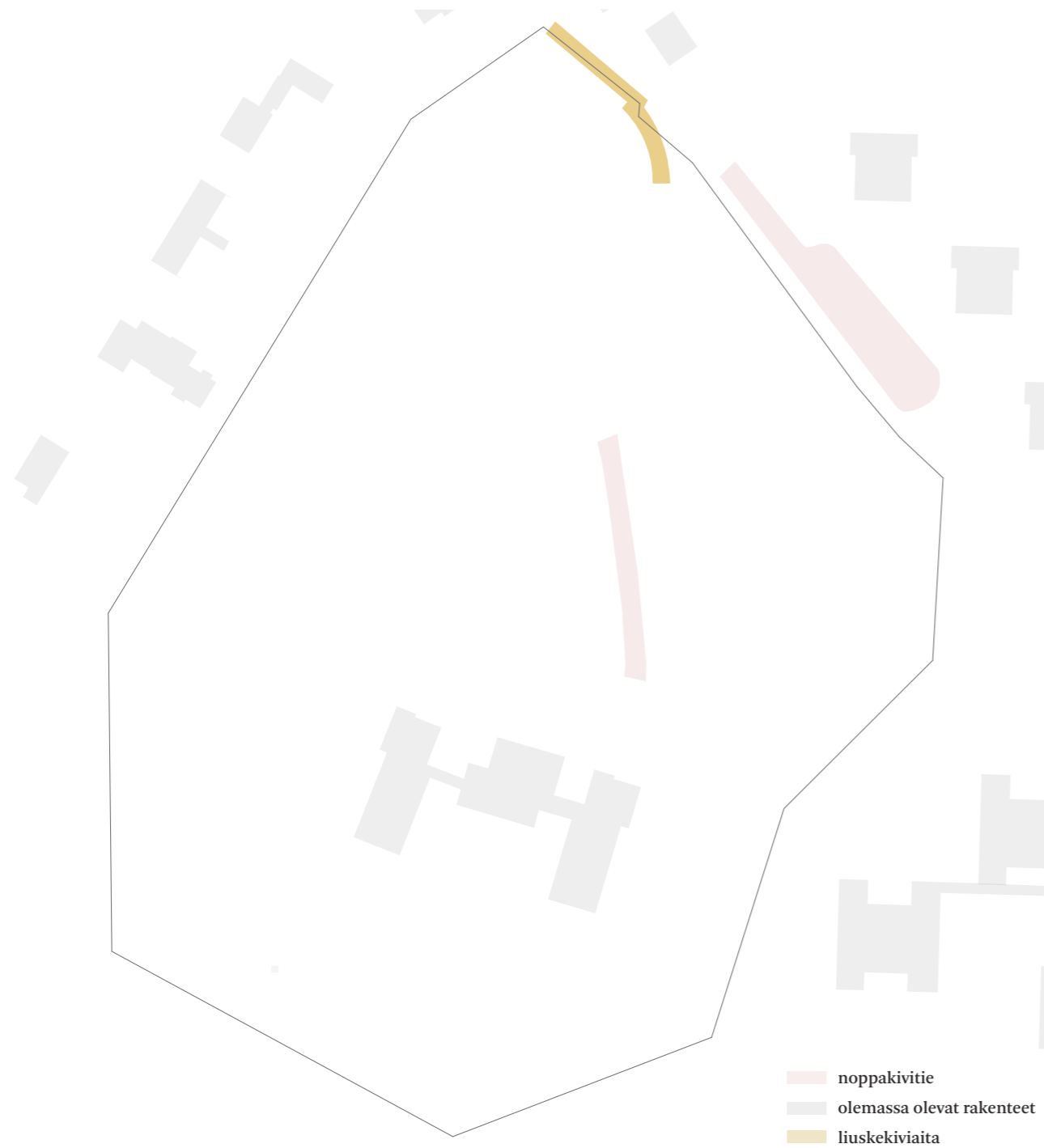


Osa puista joudutaan väistämättä kaatamaan. Massoittelu on kuitenkin laadittu niin, että mahdollisimman suuri osa puustosta pystyttäisiin säilyttämään.

Rakennusaikana kiinnitetään erityistä huomiota puiden runkojen suojaamiseen ja rakennuttaja on sitoutunut puiden vaalimiseen investoimalla rakentamisen aikaiseen suojaukseen ja töiden ohjaamiseen niin, että runkopuut säästyvät.

Leikki- ja oleskelualueilla runkopuita ei kaadeta, vaan toiminnot sijoitetaan niiden lomaan.

Kartoitetut puut



Olemassa olevat rakenteet eivät ainoastaan ole itsessään arvo vaan ne myös pienentävät hiilijalanjälkeä, kun niitä ei pureta.

Olemassa olevaan rakennukseen on loft-asuntojen lisäksi integroitu keskeiselle paikalle joustavat yhteistilat, joita koko kyläyhteisö ja vieraat voivat käyttää ja hyödyntää.

Maisemallisesti arvokas noppakivitie osoitetaan säilytettäväksi ja lisäksi suunnitelmassa vain kevyelle liikenteelle. Vanha autotie muutetaan samanlaiseksi noppakivitieksi antaen enemmän tilaa luonnolle. Keskeiselle paikalle muodostuu yhteinen metsäpiha.

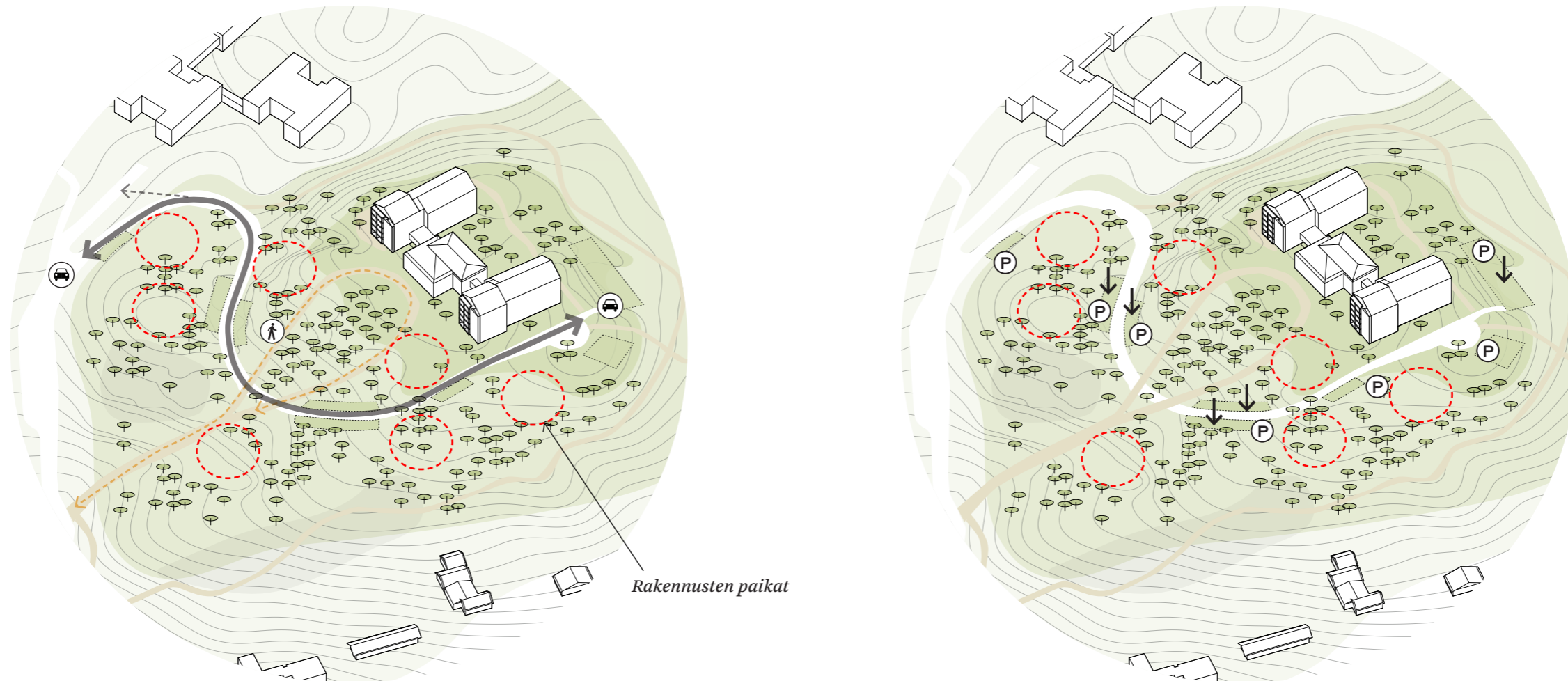
Olemassa olevat rakenteet

Olemassa olevat rakenteet ovat säilytettäviä arvoja, jotka otetaan osaksi kokonaisuutta.

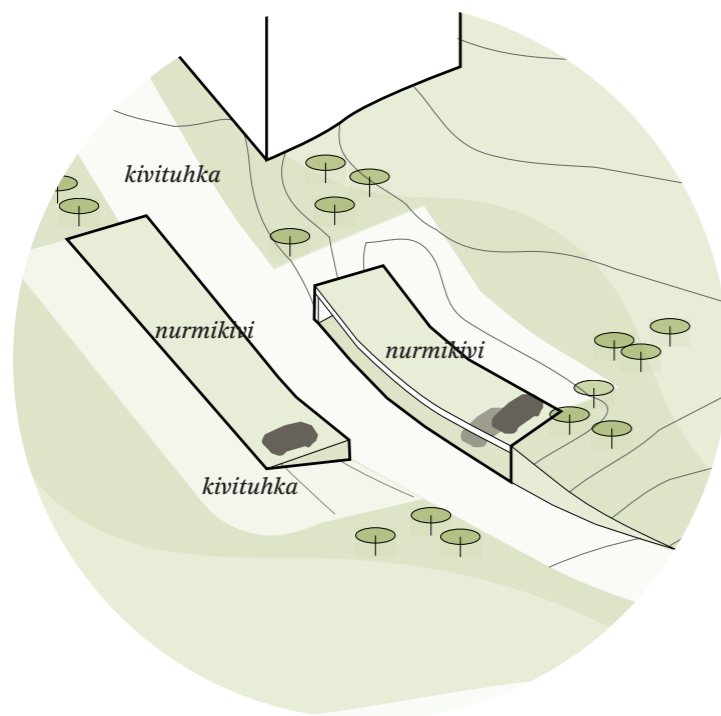


Hyvät rakentamisen paikat

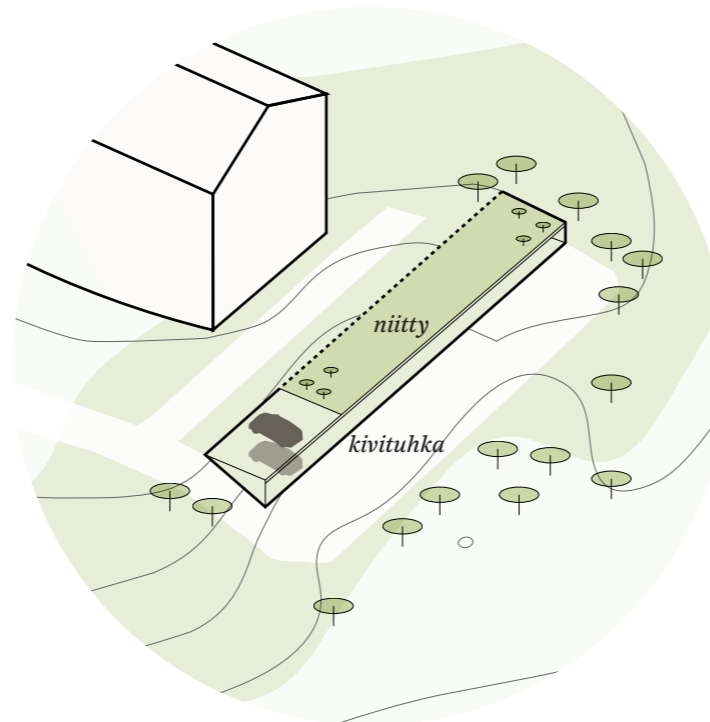
Alueen arvojen kartoittamisen jälkeen voidaan osoittaa hyvät rakentamisen paikat.



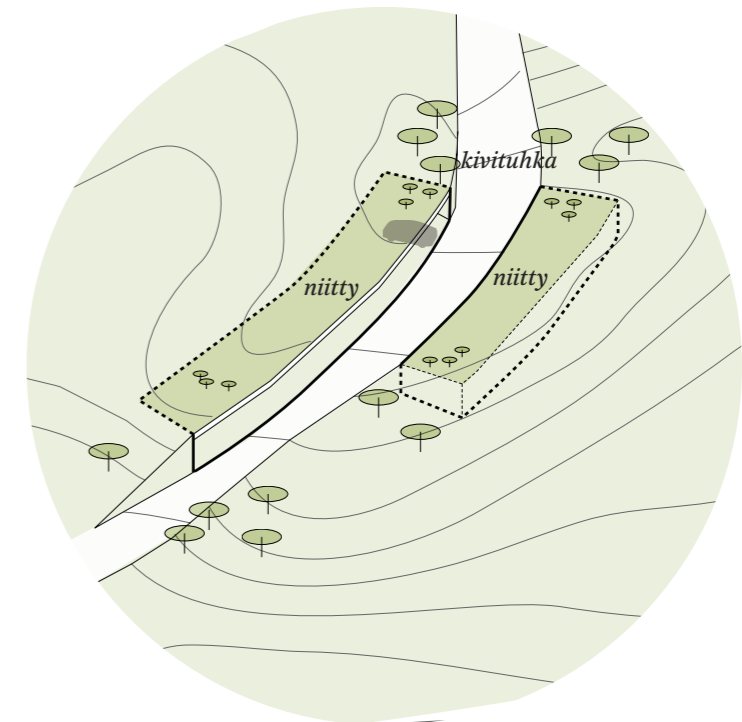
Avataan olemassa oleva sulkeutunut solmumainen tie ja yhdistetään alueen arvot poluilla ja uudella maastoa mukailevalla tiellä kaikkien saavutettaviksi.



1. Kaksikerroksinen paikoitus



2. Kaksikerroksinen ja maisemoitu paikoitus



3. Maisemoitu paikoitus

Paikoituksen strategiat

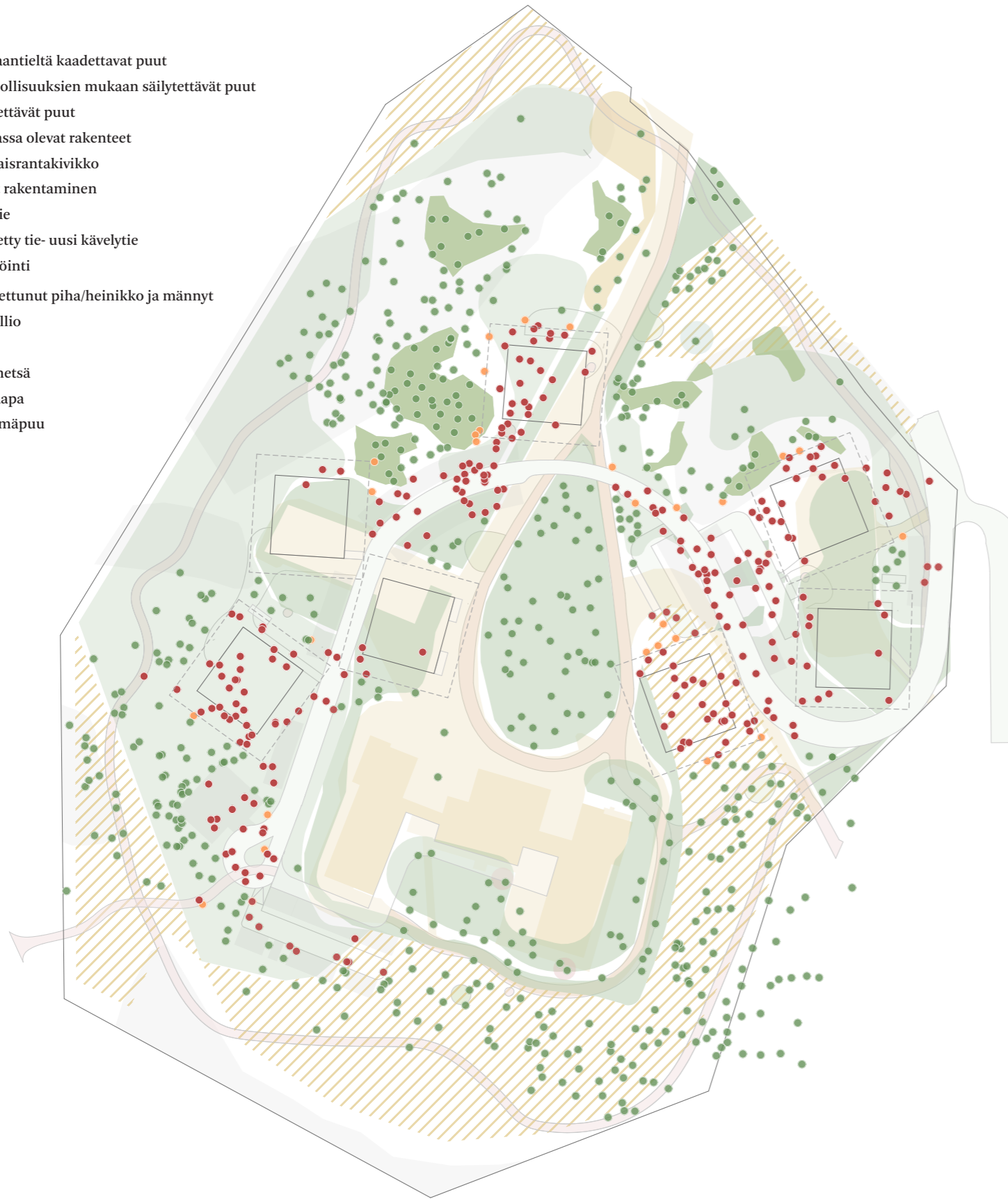
Alueen maaston muotoja hyödyntämällä tunnitetaan kolme paikoituksen strategiaa.





Jumpataan rakennukset paikoille, jotka mahdollistavat luontoa säilyttävän pelastautumissuunnitelman.

- työmaantieltä kaadettavat puut
- mahdollisuuksien mukaan säilytettävät puut
- säilytettävät puut
- olemassa olevat rakenteet
- muinaisrantakivikko
- uudet rakentaminen
- uusi tie
- säilytetty tie- uusi kävelytie
- pysäköinti
- nurmettunut piha/heinikko ja männyt
- avokallio
- lehto
- sekämetsä
- iso haapa
- hedelmäpuu



vaihe 1

Alueen arvojen ja olemassa olevien rakenteiden kartoittamisen jälkeen saavutamme kehittyneen suunnitelman, missä 1. vaiheen visio on mahdollista toteuttaa.

Uudet rakentamisen paikat hyödyntävät olemassa olevia rakenteita samaan aikaan sijoittamalla keskelle luontoa.

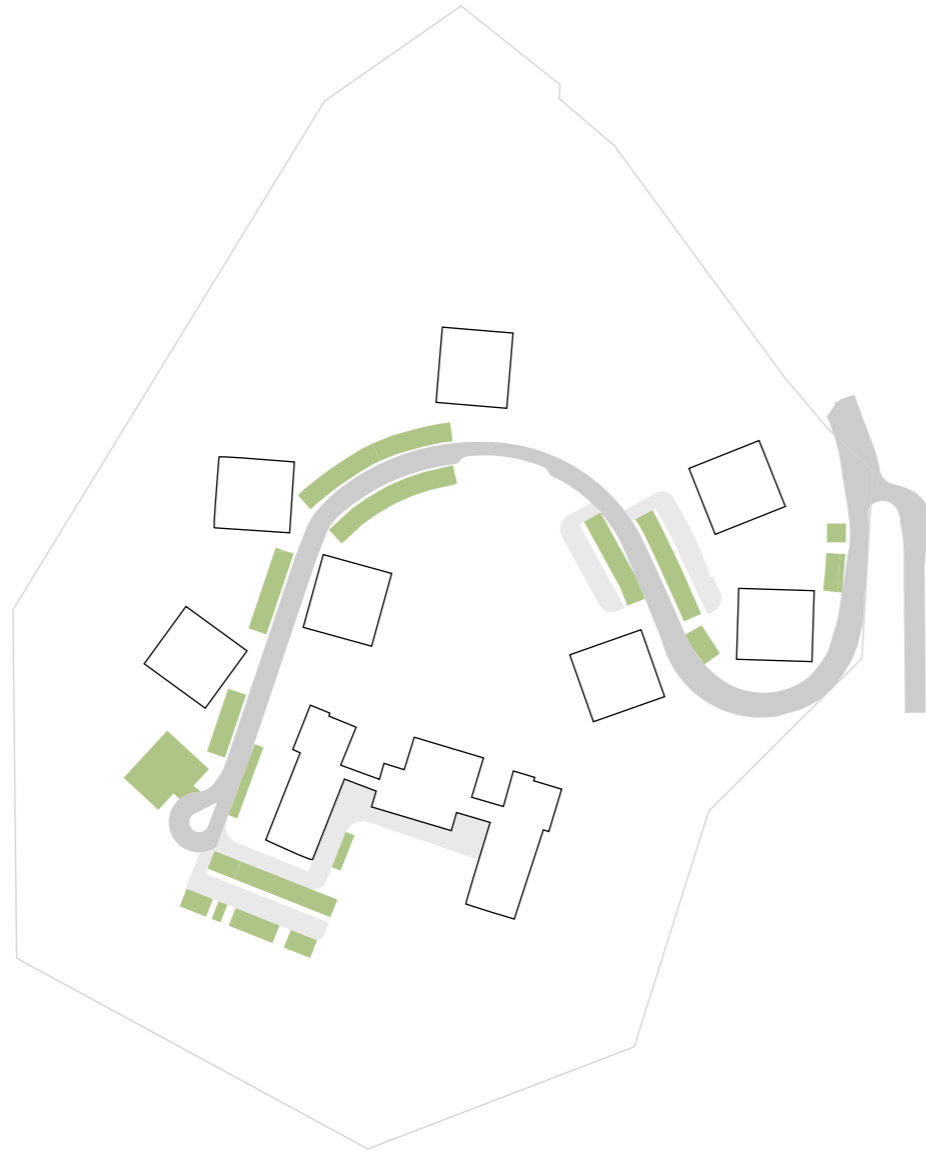
Tie mukailee edelleen maaston muotoja muodostaen maisemallisesti kiinnostavan reitin. Kehittynyt tie on nyt lyhyempi, mikä vaikuttaa suoraan kaadettavien puiden määrään. Samalla se avaa paremmat mahdollisuudet luonnolle eheytyä rakennusvaiheen jälkeen. (1. vaiheen tiemetrit: 410 m ja 2. vaiheen tiemetrit 330 m).

Uusi kerros

Uusi rakentamisen kerros on nyt synergiasa alueen olemassa olevien kerroksien kanssa.



Uusi kerros



1. Paikoituksen kaavio

Alueella on noudatettu ohjetta 1 ap / 100 k-m² asuin-, toimisto- ja työtilaa kohti. Tarkoittaen 15 781 kerrosneliön kanssa 157 autopaikkaa ja vähennyksen kanssa suunnitelmassa on 150 ap.

Laadukkaalla pyöräpysäköinnillä edellä mainitusta määrästä voidaan vähentää max. 5 %. Vähennys voidaan toteuttaa jos >75 % pyöräpysäköinnistä voidaan sijoittaa esteettömään ja lukittavaan sisätilaan.



2. Yhteyksien kaavio

Uusi tie yhdistää sekä asuinalueet, että alueen arvot toisiinsa. (harm.) Olemassa olevasta noppakivitiestä täydentyä eheä kevyenliikenteen metsäreitti jättäen sisäänsä yhteisen metsäpihan. (pun.) Luontoa varjellaan selkeillä polkuyhteyksillä eri toimintojen välillä. Lisäksi koko alueen luontoa pääsee tarkastelemaan alueen ympäri kulkevalta polulta. (rusk.)

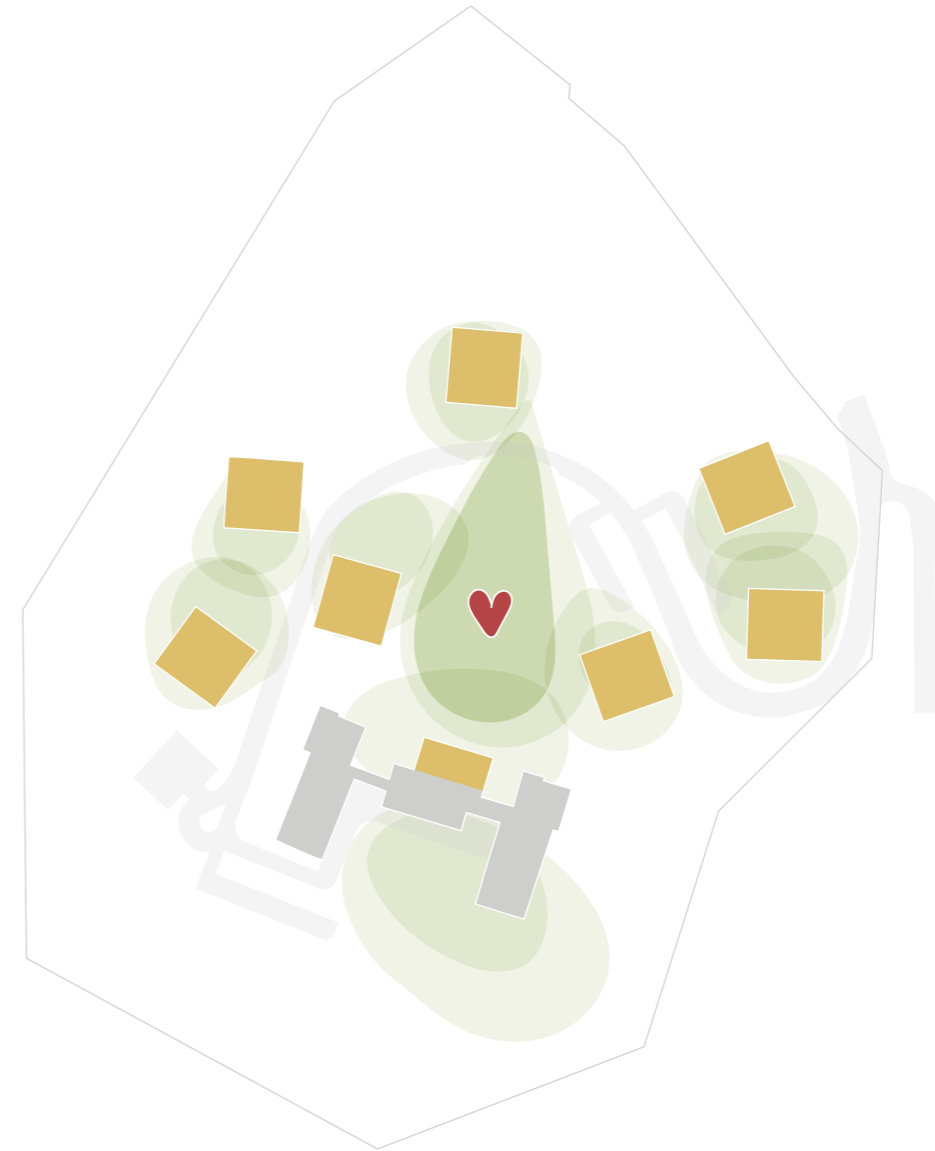
Toiminnalliset kaaviot



3. Yhteisten talousrakenteiden kaavio

Jätetiloille etsitään turvallisin ja toimivin sijainti tontilla. Ne sijoitetaan asukkaiden ja jätteauton luonnollisen kulkureitin varrelle, jotta pääsy jäteastioille on helppoa niin asukkaille kuin jätteenkuljettajalle.

Laadukkaan polkupyöräpysäköinnin varmistamiseksi alueelle on sijoitettu lukittavia pyöräkatoksia. Lisäksi asukkaiden käytössä on luonnon keskelle sijoitettu yhteissauna sekä kasvihuoneita.

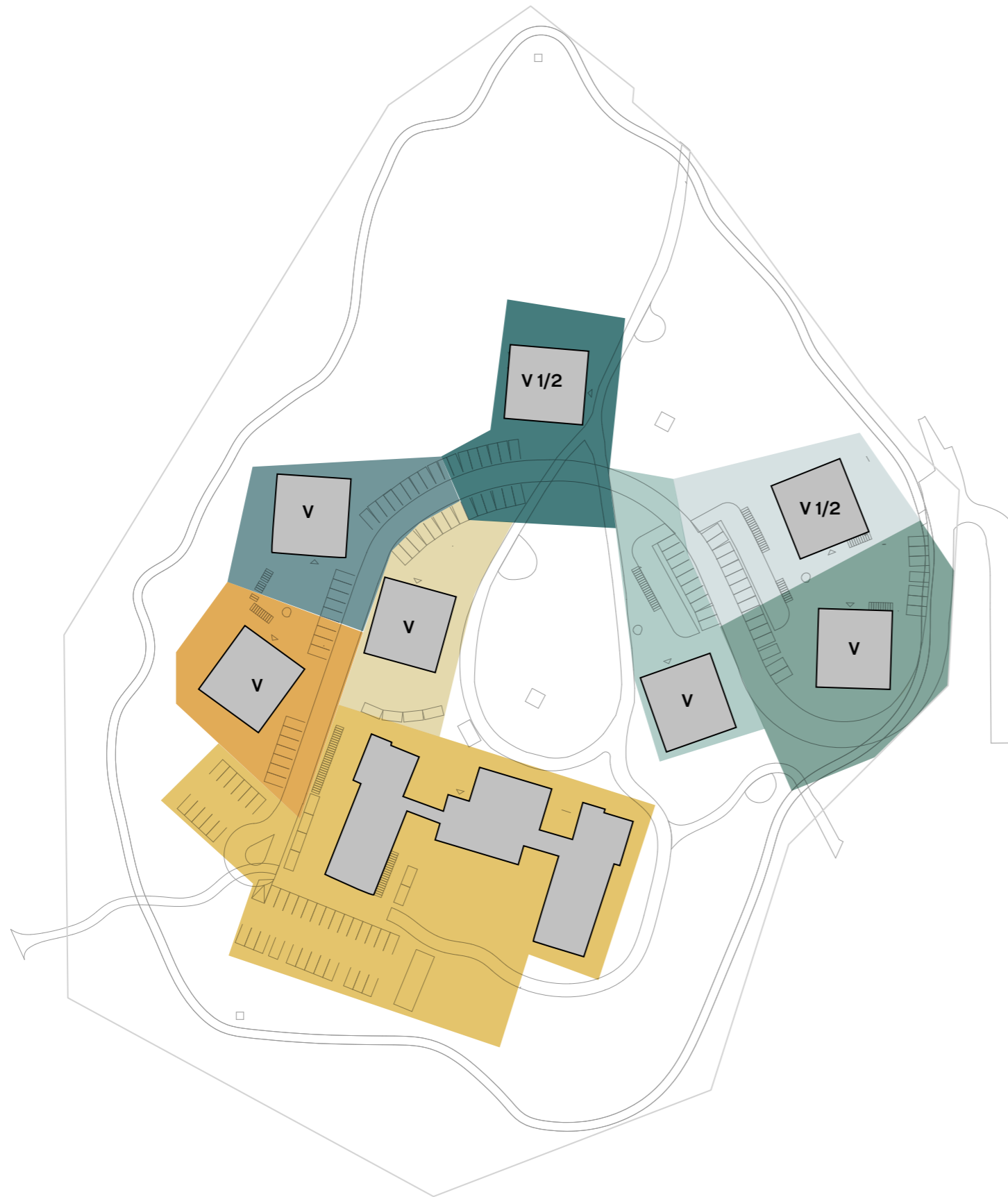


4. Yhteistilojen kaavio

Vaikka alue on suunniteltu kokonaisuudeksi, missä kaikkialla niin asukkaat kuin vieraatkin voivat tutkia ja toimia, kaikkien rakennusten yhteyteenä on suunniteltu puoliyksityisiä pihoja. Kaikki alueen asukkaat ja vieraat yhdistävä julkinen metsäpiha sijoittuu keskelle. Jokaisen rakennuksen maantasokerrokseen sijoittuu yhteistiloja, mutta vaihtoehtoisesti yhteistiloja voidaan sijoittaa enemmän toiseen rakennukseen ja viereiseen asuntoja. Molemmat toiminnot rikastuttavat ja elävöittävät ympäristöä.

Suunnittelualan olemassa olevaan rakennukseen voidaan sijoittaa isot yhteistilat, jotka sekä hyödyntävät tehokkaasti olemassa olevaa tilaa, että mahdollistavat suuremman määrän asuntoja uusiin rakennuksiin.

Toiminnalliset kaaviot



5. Tonttijakokaavio

Kehitettävän alueen lopullinen tonttijako tullaan määrittämään tulevan asemakaavavaiheen yhteydessä. Ohessa alustava ehdotuksemme kiinteistön tonttijaosta, jonka mukaisesti jokaiselle rakennusalueelle muodostetaan oma tontti. Rakennusalueiden ulkopuolinen tonttiosuus tullaan ehdotuksemme mukaisesti kaavoittamaan asumusta palvelevaksi viheralueeksi tai osaksi yleiseksi puistoalueeksi. Suunnittelualan lävitse kulkeva pihakatu tullaan osoittamaan osaksi yhtä tai useampaa tonttia. Kaavavaiheessa tulee huomioida tonteille ajon osoittaminen pihakadulta.

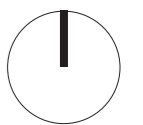
Kiinteistöjen välille tullaan solmimaan yhteisjärjestelysopimus, ennen ensimmäisen rakennusluvan jättämistä. Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan mm. seuraavista asiasisällöistä:

- Rakentaminen
- Autopaikat ja polkupyöräpaikat
- Kulkuväylät ja katuliittymät
- Pelastustiet
- Kiinteistöliittymät
- Pelastustiet
- Kiinteistöliittymät
- Jätehuolto
- Piha-alueet, piharakennukset ja leikkialueet
- Yhteistilat
- Lumenkasaus ja hulevedet
- Väestönsuojat
- Johdot, putkijohdot ja kaapelit
- Perustukset, rakenteet ja tukimuurit
- Rakennusten käyttöönotto ja kustannusjako
- Hallinnon kustannukset
- Käytönaikainen hallinto
- Sekä muista vastaantulevista tarpeellisista ehdoista

Vaiheistus yhdessä tonttijaon kanssa

Maantasokerros

1:500

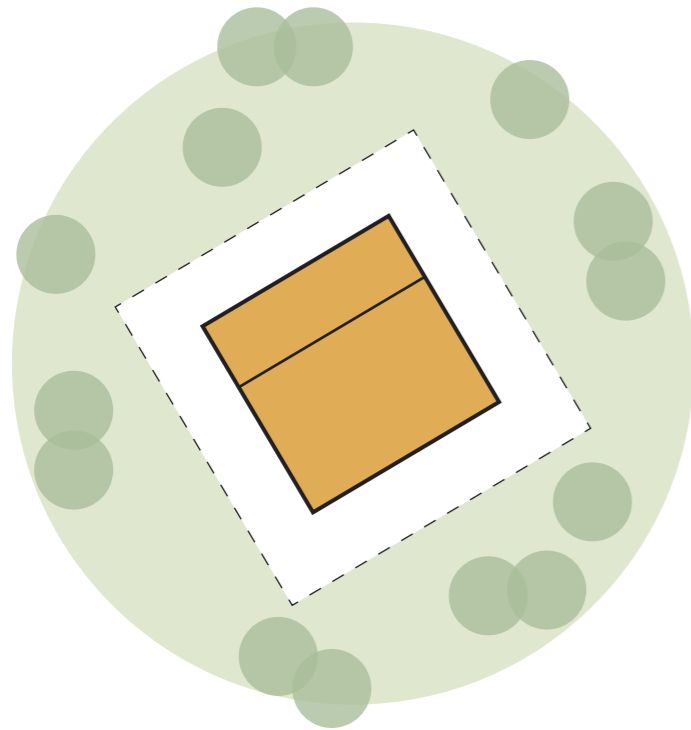


III. Vaiheistus





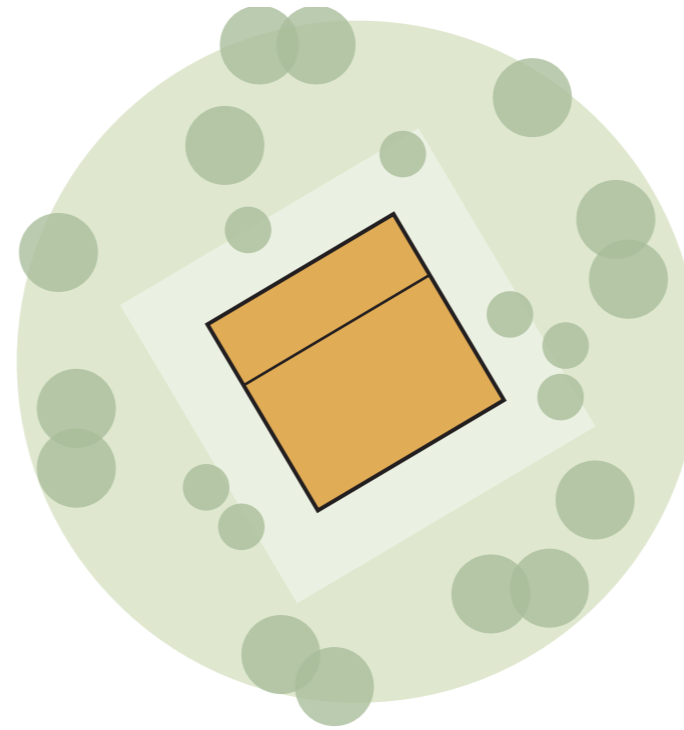
Kuinka rakentaa uutta ennallistaen vehreys?



1. Kaadetaan vain tarvittavat puut rakentamisen tieltä

Säilyttäen arvokkaimmat puut.

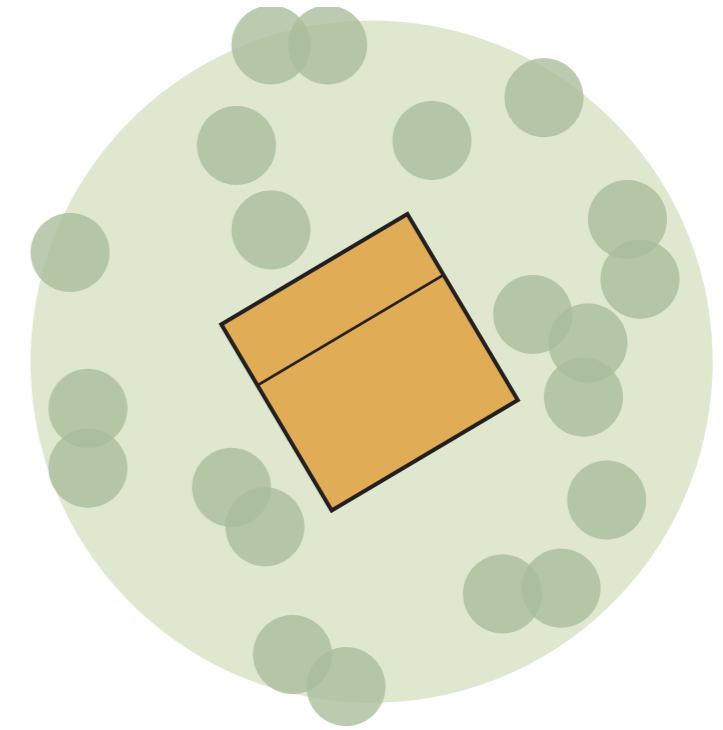
Luodaan vihreä ympäristö, joka kannustaa luonnon eheyttämiseen sekä hoivaamiseen.



2. Eheytetään luonto

Luonto eheytetään suunnittelemalla pihat luonnonmukaiseksi.

Pihapiireihin sopii kotoperäinen kasvillisuus, lajeina esimerkiksi havukasvit, pihlaja, varvut ja kallioketojen heinät ja perennat. Myös kunntaa voidaan käyttää. Pihapiirin ja metsäalueen rajaa ei korosteta. Menetelmä auttaa olemassa olevan mikrobitason ja kasvillisuuden monimuotoisuuden säästämässä.



3. Luodaan elinympäristö, missä luontoa hoivataan.

Luontoa hyödyntävät ja hoivaavat toiminnot.

Sijoitetaan alueelle tornimaiset maisemaolohuoneet, joista luonto pystytään kokemaan asuinympäristössä uudella tavalla.

Vaiheistus yhdessä luonnon kanssa



Ennen rakennustöiden aloitusta alueelta otetaan kerroksittain talteen rakentamisen alle jäävää pintamaata, joka varastoidaan alueella asianmukaisesti. Ympäristörakentamisessa tätä maaperää uusiokäytetään ja istutukset laaditaan maaperän ominaisuuksien mukaisesti alueelle tyypillistä lajistoa käyttäen.

Rakennusaikainen tie tehdään lopullisen tien kohdalle. Samalla toteutetaan tielle tulevat LVSI työt.

Työmaatilat sijoitetaan "Vaiheen 3" parkkipaikalle ja alueelta puretun rakennuksen sijoille, jossa luontoarvoja ei ole.

Työmaiden aluesuunnitelmat laaditaan siten, että olemassa olevia puita pyritään suojelemaan mahdollisimman paljon. Tämä varmistetaan merkitsemällä kaikki suojeltavat puut.

Varastointi- ja nostopaikat tulevat alueille, mihin tulee myöhemmin rakennelmia. Nostotyöt suunnitellaan tarkoin, jotta suojeltavat puut eivät jää nostojen väliin.

Elementtejä säilytetään vain alueilla, mihin tulee rakennelmia myöhemmin. Jos ei ole tilaa elementeille, otetaan käyttöön terminaalitoimitukset, jolloin elementtejä ei välivarastoida vaan asennetaan suoraan autosta paikoilleen.

Työmaa-alue aidataan mahdollisimman pieneksi, jotta luonnontilaan jäävät alueet rajataan alueen ulkopuolelle. Tarvittaessa aidataan työmaan sisällä alueet, jotka halutaan säilyttää.

Rakentamisen aikana syntyviä jätteitä ei päästetä luontoon missään vaiheessa vaan pidetään tarvittava määrä jätelavoja työmaalla ja seurataan siisteyttä jatkuvasti kierrätysvaatimukset huomioiden.

Sisätilojen rakentamisen vaiheessa käytetään jätepuristimia ja piholla ei varastoida mitään.

Työmaa tekee oman jätehuoltosuunnitelman ja tekee erillisen arvion ympäristöriskeistä, jossa käsitellään mahdolliset työkoneiden öljyvudot ja muut riskit ja niiden ehkäisytoimenpiteet.

Vaiheistus

Rakentamisen vaiheistus tapahtuu yhdessä luonnon kanssa



Ennen



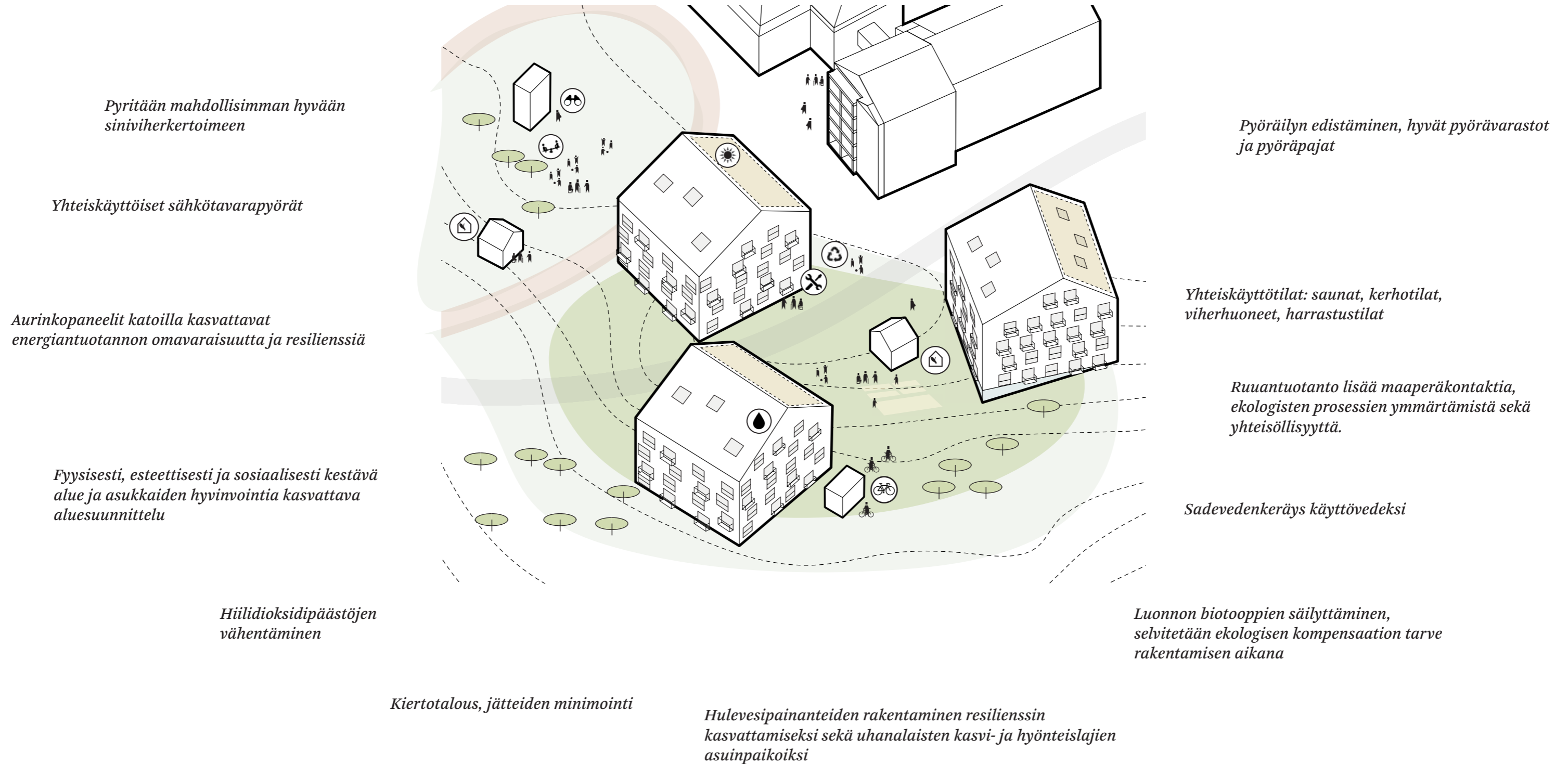
Jälkeen

Arvokkaimpia biotooppeja vaalitaan rakentamisen aikana ja luodaan edellytykset niiden uudelleen kehittymiselle ja levittäytymiselle.

Positiivinen vaikutus

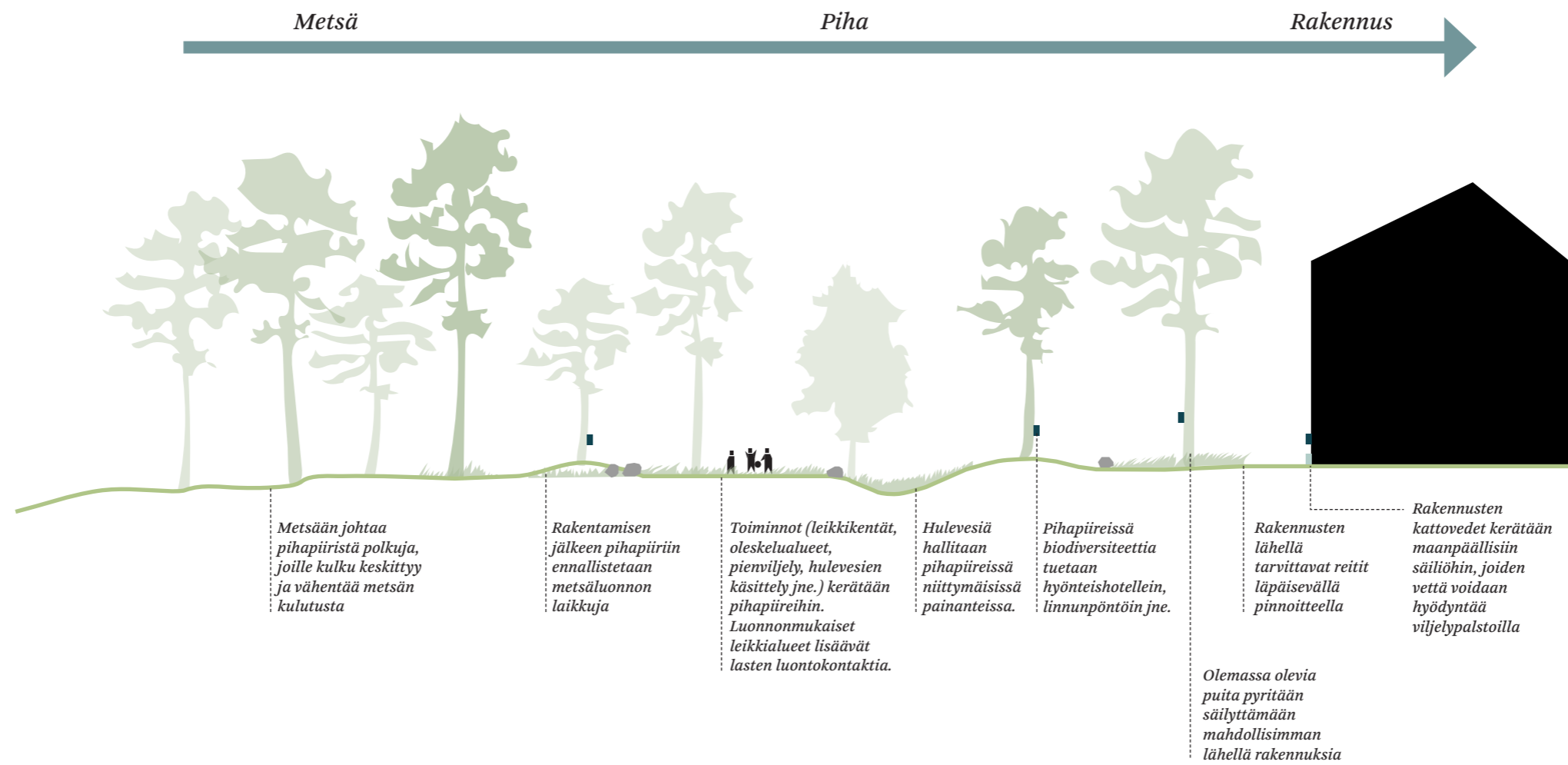
IV. Toteutus





Luonnon eheytyys ja hoivaus

Kasvualustan ennallistaminen varmistaa taimien selviytymisen ja hiilinielujen syntymisen.



Luonnon prosesseihin osallistuminen



Hulevesien hallinnan perusteena on luoda kevyt ja hajautettu järjestelmä, joka tukee alueen olemassa olevaa vesitaloutta.

Hulevesiä viivytetään paikallisesti ja imeytetään maaperään. Tulvatilanteessa vedet voidaan ohjata suoraan maastoon.

Tonteilla hulevedet kerätään painanteiden lisäksi maanpäällisiin säiliöihin, josta se hyödynnetään kasvillisuuden käyttöön. Lisäksi suositetaan läpäiseviä päällysteitä.

*Kaduilla ja pysäköintialueilla kasvillisuuspin-
taiset suodatuspenkereet sijoitetaan hulevesien
luonnolliseen valumasuuntaan katu- ja pysä-
köintialueiden reunoille. Biohiilisydän puhdistaa
hulevettä, sitoo hiiltä ja auttaa kasvillisuutta
menestymään.*

Hule- ja sadevesien hyödyntäminen

Virvoituksentie 3

kunta

UVV + ppv
27 m²

ppv
67 m²

1 h + k
27 m²

3 h + k
68 m²

UVV + LVV
37 m²

pelastustie
nurmikivi

jätekatos

kunta

olemassa oleva
yhteys

polku
kivituhka

linnunpönttö

kunta

niitty

sydässä mm.
oiden kautta
nnosta

toimii
ksen osana

hedelmäpuu
tarha

bleskelu
kivituhka

11 pp

II
24 ap
nurmikivi

kivituhka

12 pp

polku
kivituhka

turvahake
säilyvää puustoa
täydennetään
pihapiirissä uusilla
puuistutuksilla

kunta

6 ap

I
28 pp katos

II
20 ap
nurmikivi

kivituhka

hulevesi-
päännä

suodatuspenger

ue
ake

hyönteishotelli

ieni
ahopuutarha

hulevesi-
päännä

11 pp

ennallistettavia
metsälaikkuja
(kunta alueen
metsälajistolla)

huoneistokoht.
varastot 97 m²

UVV + LVV
34 m²

tekn.
10 m²

ppv
25 kpl 67 m²

kunta

äpicnic-
ryhmä

noppakivetyt

bleskelu
kivituhka

polku

kivituhka

suodatuspenger

4 ap

säilyvää puustoa
täydennetään
pihapiirissä uusilla
puuistutuksilla

Co-working /
vuokrattavat tilat
32 m²

Yhteistilat /
vuokrattavat tilat
63 m²

niitty

olemassa oleva
yhteys

huleveden
keräyssäiliö

UVV + LVV
34 m²

huoneistokoht.
varastot 97 m²

tekn.
10 m²

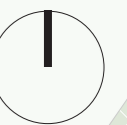
Piha-alueiden toiminnot ja päällystemateriaalit

ppv
25 kpl 67 m²

niitty

terassi

kunta



Lapti & Lundén Architecture Company

kasvihuone
viljelypalstat

Virvoitusentie 3

leikkipaikan läheisyydessä mm.
hyönteishotelleja, joiden kautta
lapset oppivat luonnosta

06.11.2019

hadelmäpuu
polku
oleskelu
kivituhka
hyönteishotelli
turvahake
niittymäinen
hulavesipainanne
hulevede
keräyssäiliö

noppakivi

leikkialue
turvahake

omenapuun: toimii
luonto-opetuksen osana

linnunpönttö
oleskelualue
kivituhka
kivipolku ja
kiipeilykiviä

metsäpolku

leikkialue
turvahake

I
28 pp katos

II
20 ap
nurmikivi

kivituhka

UVV + LVV
34 m²
13 pp
huoneistokoht.
varastot 97 m²
tekn.
10 m²

säilyvää puustoa
täydennetään
pihapiirissä uusilla
puuistutuksilla

oleskelu
kivituhka

pieni
lahopuutarha

hyönteishotelli
hulevesi-
painanne

working /
vuokrattavat tilat
Yhteistilat /
vuokrattavat tilat
63 m²

linnunpönttö

niitty

metsäpolku

metsäpicnic-
pöytäryhmä

oleskelu
kivituhka

polku

terassi

säilyvää puustoa
täydennetään
pihapiirissä uusilla
puuistutuksilla

maisema-
olohuone
torni oleskelulle
ja luonnon tarkkailulle

säilyvää puustoa
täydennetään
pihapiirissä uusilla
puuistutuksilla

huleveden
keräyssäiliö

UVV + LVV
34 m²

kunta

ennallistettavia
metsälaikkuja
(kunta alueen
metsälajistolla)

linnunpönttö

niitty

metsäpolku

odatuspenger

hyönteishotelli

tekn.
10 m²

4 ap
nurmikivi

drop-off

oleskelualue
kivituhka

ppv
25 kpl 67 m²

Yhteistilat /
vuokrattavat tilat
63 m²

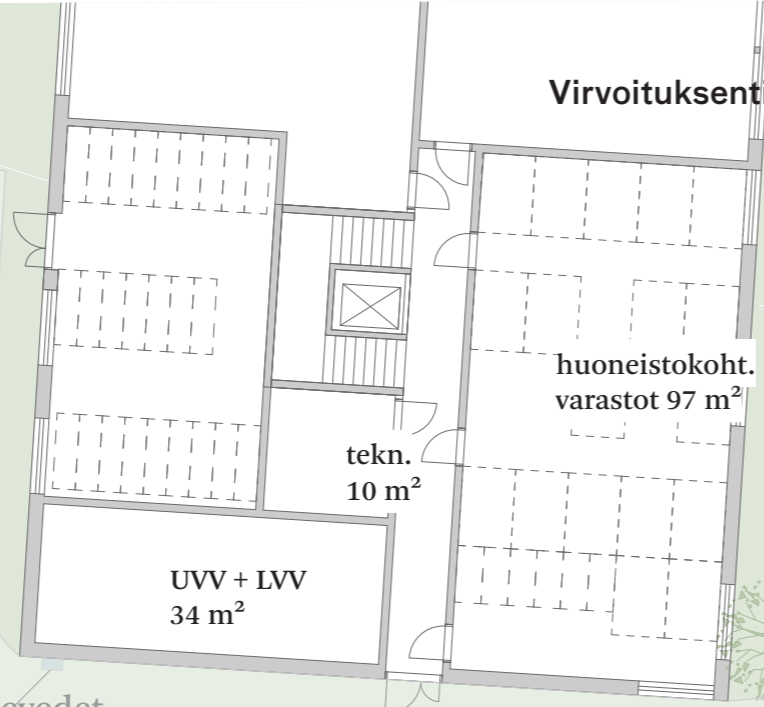
plaza
rapäisevä
päällyste

terassi

Piha-alueiden toiminnot ja päällystemateriaalit

huleveden
keräyssäiliö

ennallistettavia
metsälaikkuja
(kunta alueen
metsälajistolla)



katon hulevedet kerätään säiliöön, jonka vettä käytetään kasteluvetena

pelastustie nurmikivi

kasvihuone

turvahake

säilyvää puustoa täydennetään pihapiirissä uusilla puuistutuksilla

oleskelu kivituhka

hyönteishotelli

8 ap nurmikivi

ennallistettavia metsälaikkuja (kunta alueen metsälajistolla)

niittymäinen hulavesipainanne

niitty

pelastustie nurmikivi

12 pp

huleveden keräyssäiliö

huoneistokoht. varastot 97 m²

UVV + LVV 34 m²

polku kivituhka

Co-working / vuokrattavat tilat 32 m²

Piha-alueiden toiminnot ja päällystemateriaalit

terassi

kunta

kunta

hadelmäpuu

polku

hyönteishotelli

turvahake

oleskelu kivituhka

niittymäinen hulavesipainanne

huleveden keräyssäiliö

kivituhka

huoneistokoht. varastot 97 m²

UVV + LVV 34 m²

tekn. 10 m²

13 pp

Co-working / vuokrattavat tilat 32 m²

Yhteistilat / vuokrattavat tilat 63 m²

terassi

noppakivetys

linnunpönttö

kunta

ennallistettavia metsälaikkuja (kunta alueen metsälajistolla)

säilyvää puustoa täydennetään pihapiirissä uusilla puuistutuksilla

suodatuspenger

hyönteishotelli

4 ap nurmikivi

metsä



V. Kehittynyt suunnitelma





Ilmakuva



Näkymä

Mukulakivitién viereltä kohti loft-rakennusta



Näkymä

Näkymä kohti yhteispihaa ja vanhaa rakennusta



Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala:

Olemassa oleva rakennus:
arvioitu rakennusoikeudellinen kerrosala
3600 k-m² + yhteistilat, (kerrosala 4617
k-m² + yhteistilat 279 m²)

Uudisrakentaminen:

12 181 k-m²+ (yhteistilat 1 040 m²)

Yhteensä: 15 781k-m² +
kellarikerrosten yhteistilat
(ei kerrosalaa)

1 ap / 100k-m² asuin-, toimisto- ja
työtilaakohti

15781 k-m²
157 ap

Laadukas pyöräpysäköinti (= esteetön ja
lukittava sisätila, loput pyöräpaikat run-
kolukittavissa telineissä) >75 % paikoista,
vähennys max. 5 %

Määrä vähennyksen jälkeen: 150 ap

Polkupyöräpaikat:

Uudisrakentaminen: tarvitaan 328 pp
(183 pp sisätiloissa, 63 pp ulkona lukitussa
tilassa ja 95 pp ulkona.
yht. 341 pp)

Olemassa oleva rakennus: tarvitaan 116 pp
(31 sisätiloissa, 56 ulkona lukitussa tilassa,
29 ulkona. yht. 116 pp)

Asemapiirustus

1:1000



*Olemassa oleva rakennus
muutetaan 2-kerroksiseksi
loft-asunnoiksi:*

Pääkäyttötarkoituksen mukainen
kerrosala:
3600 k-m²

Kerrosala:

1. kerros 1217.5 k-m² + yhteistila 137 k-m²
2. kerros 728 k-m² + yhteistila 142 k-m²
3. kerros 939.5 k-m²
4. kerros 543 k-m²
5. kerros 939.5 k-m²
6. kerros 249.5 k-m²

Yhteensä: 4896 k-m²

+ kellarikerroksen yhteistilat

Bruttoala:

1. kerros 1430.5 br-m²
2. kerros 945 br-m²
3. kerros 991.5 br-m²
4. kerros 595 br-m²
5. kerros 991.5 k-m²
6. kerros 249.5 k-m²

Yhteensä: 5203 k-m²

+ kellarikerrokset

Huoneistoala:

- 1.& 2. kerros 1223 h-m²
- 3.& 4. kerros 1223 h-m²
- 5.& 6. kerros 906 h-m²

Yhteensä: 3352 k-m²

*Uudisrakentaminen:
(Tarkempi tarkastelu seuraavalla
sivulla)*

V 1/2 vaihtoehto 1:

Vaihtoehdossa huoneistokohtaiset
varastot sijoitettu olemassa olevan
rakennuksen kellaritiloihin.

Bruttoala 2 125 m²
Kerrosala 1 898 k-m²
+ yhteistilat 180 m²
Huoneistoala 1 534 m²

Asuntoja: 29 kpl
Asuntojakauma:
1h: 9 kpl
2h: 9 kpl
3-4h: 11 kpl

V 1/2 vaihtoehto 2:

Bruttoala 2 125 m²
Kerrosala 1 677 k-m²
+ yhteistilat 361 m²
Huoneistoala 1 367 m²

Asuntoja: 27 kpl
Asuntojakauma:
1h: 8 kpl
2h: 9 kpl
3-4h: 10 kpl

*Uudisrakentaminen:
(Tarkempi tarkastelu seuraavalla
sivulla)*

V vaihtoehto 1:

Vaihtoehdossa huoneistokohtaiset
varastot sijoitettu olemassa olevan
rakennuksen kellaritiloihin.

Bruttoala 1 756 m²
Kerrosala 1 578 k-m²
+ yhteistilat 136 m²
Huoneistoala 1 265 m²

Asuntoja: 25 kpl
Asuntojakauma:
1h: 8 kpl
2h: 8 kpl
3-4h: 9 kpl

V vaihtoehto 2:

Bruttoala 1 750 m²
Kerrosala 1 363 k-m²
+ yhteistilat 293 m²
Huoneistoala 1 124 m²

Asuntoja: 22 kpl
Asuntojakauma:
1h: 6 kpl
2h: 8 kpl
3-4h: 8 kpl

Yhteensä:

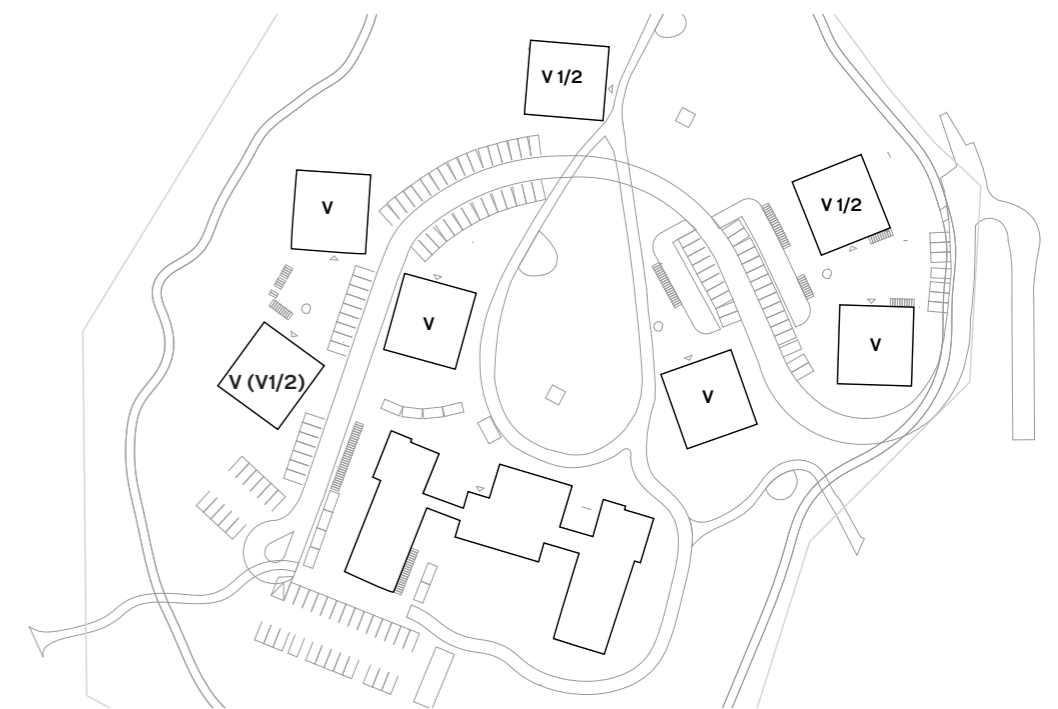
Bruttoala: 13 030 m²
Kerrosala 10 169 - 12 181 k-m²
+ yhteistilat: 818 - 2187 m²
(riippuu valituista vaihtoehtoista)
Huoneistoala: 8 350 - 10 796 m²
(riippuu valituista vaihtoehtoista)

Asuntojakauma:

Olemassa oleva rakennus:
2h: 44 kpl
3-4h: 14 kpl

Uudisrakentaminen:
(riippuu valituista vaihtoehtoista)
1h: 46 - 58 kpl
2h: 58 kpl
3-4h: 60 - 67 kpl

*Asuntoja yhteensä:
222 - 241 kpl*



Rakennustyypit

Pinta-alalaskelma ja rakennustyypit

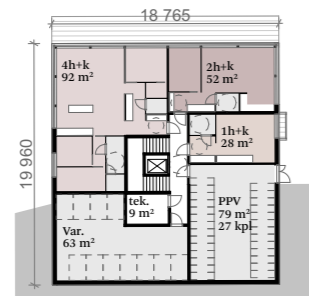
V 1/2
vaihtoehto 1
huoneistokohtaiset varastot
sijoitettu olemassa olevan
rakennuksen kellaritiloihin

Bruttoala 2 125 m²
Kerrosala 1 950 m²
+ yhteistilat 134 m²
Huoneistoala 1 586 m²

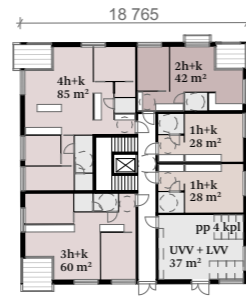
Asuntoja: 29 kpl
Asuntojakauma:
1h: 9 kpl
2h: 9 kpl
3-4h: 11 kpl

V 1/2
vaihtoehto 2
Bruttoala 2 125 m²
Kerrosala 1 677 m²
+ yhteistilat 361 m²
Huoneistoala 1 367 m²

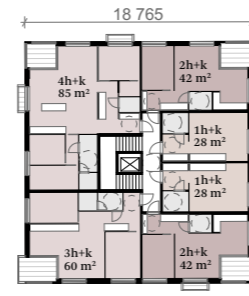
Asuntoja: 27 kpl
Asuntojakauma:
1h: 8 kpl
2h: 9 kpl
3-4h: 10 kpl



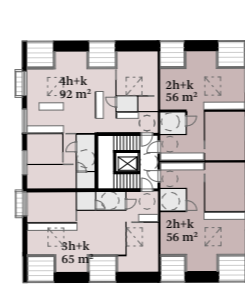
Kellarikerros
Bruttoala 375 m²
Kerrosala 221 m² + yhteistilat 143 m²
Huoneistoala 167 m²



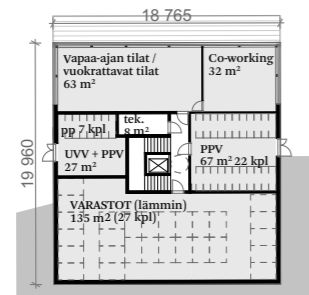
Maantasokerros
Bruttoala 357 m²
Kerrosala 314 m² + yhteistilat 37 m²
Huoneistoala 243 m²



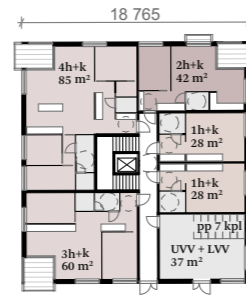
Peruskerros (2.-4. krs)
Bruttoala 353 m²
Kerrosala 347 m²
Huoneistoala 285 m²



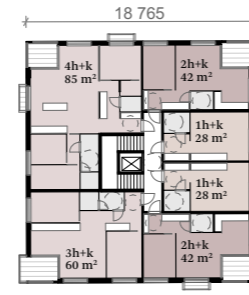
Ullakkokerros
Bruttoala 334 m²
Kerrosala 322 m²
Huoneistoala 269 m²



Kellarikerros
Bruttoala 375 m²
Yhteistilat 324 m²



Maantasokerros
Bruttoala 357 m²
Kerrosala 314 m² + yhteistilat 37 m²
Huoneistoala 243 m²



Peruskerros (2.-4. krs)
Bruttoala 353 m²
Kerrosala 347 m²
Huoneistoala 285 m²



Ullakkokerros
Bruttoala 334 m²
Kerrosala 322 m²
Huoneistoala 269 m²

V
vaihtoehto 1
huoneistokohtaiset varastot
sijoitettu olemassa olevan
rakennuksen kellaritiloihin

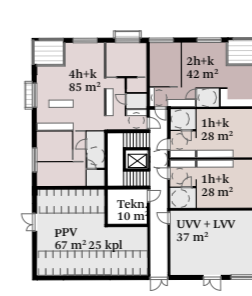
Bruttoala 1 756 m²
Kerrosala 1 624 m²
+ yhteistilat 104 m²
Huoneistoala 1 307 m²

Asuntoja: 25 kpl
Asuntojakauma:
1h: 8 kpl
2h: 8 kpl
3-4h: 9 kpl

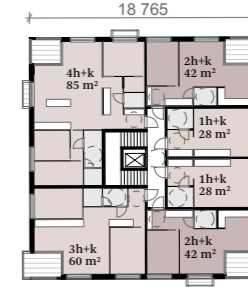
V
vaihtoehto 2

Bruttoala 1 750 m²
Kerrosala 1 363 m²
+ yhteistilat 293 m²
Huoneistoala 1 124 m²

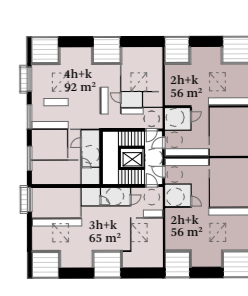
Asuntoja: 22 kpl
Asuntojakauma:
1h: 6 kpl
2h: 8 kpl
3-4h: 8 kpl



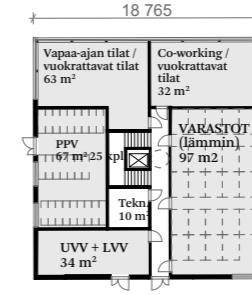
Maantasokerros
Bruttoala 363 m²
Kerrosala 215 m² + yhteistilat 136 m²
Huoneistoala 141 m²



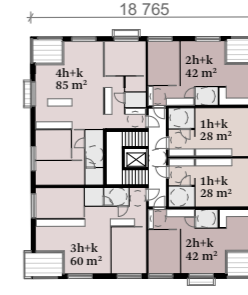
Peruskerros (2.-4. krs)
Bruttoala 353 m²
Kerrosala 347 m²
Huoneistoala 285 m²



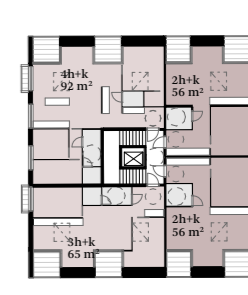
Ullakkokerros
Bruttoala 334 m²
Kerrosala 322 m²
Huoneistoala 269 m²



Maantasokerros
Bruttoala 357 m²
Yhteistilat 293 m²

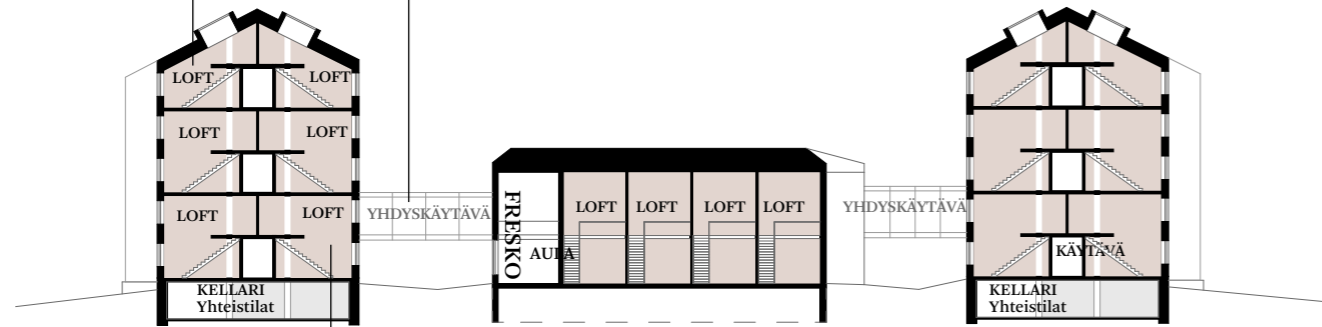


Peruskerros (2.-4. krs)
Bruttoala 353 m²
Kerrosala 347 m²
Huoneistoala 285 m²



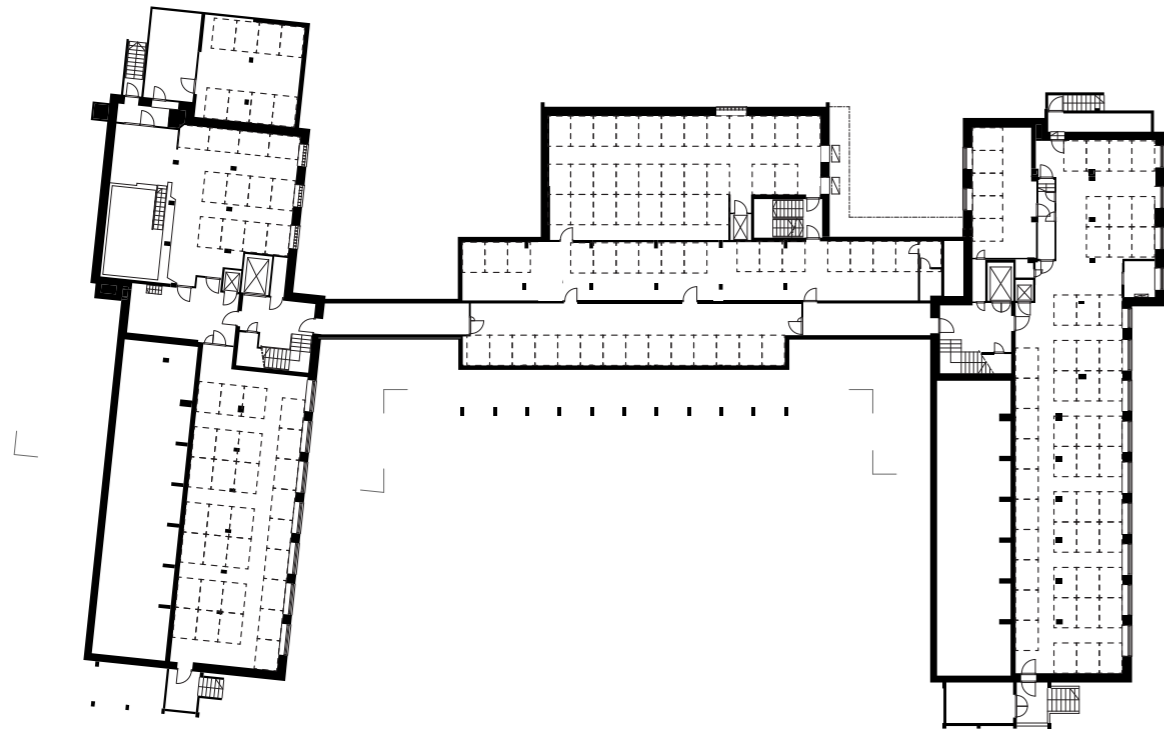
Ullakkokerros
Bruttoala 334 m²
Kerrosala 322 m²
Huoneistoala 269 m²

Ullakko-loft
Lasikäytävät yhdistävät asunnot yhteistiloihin

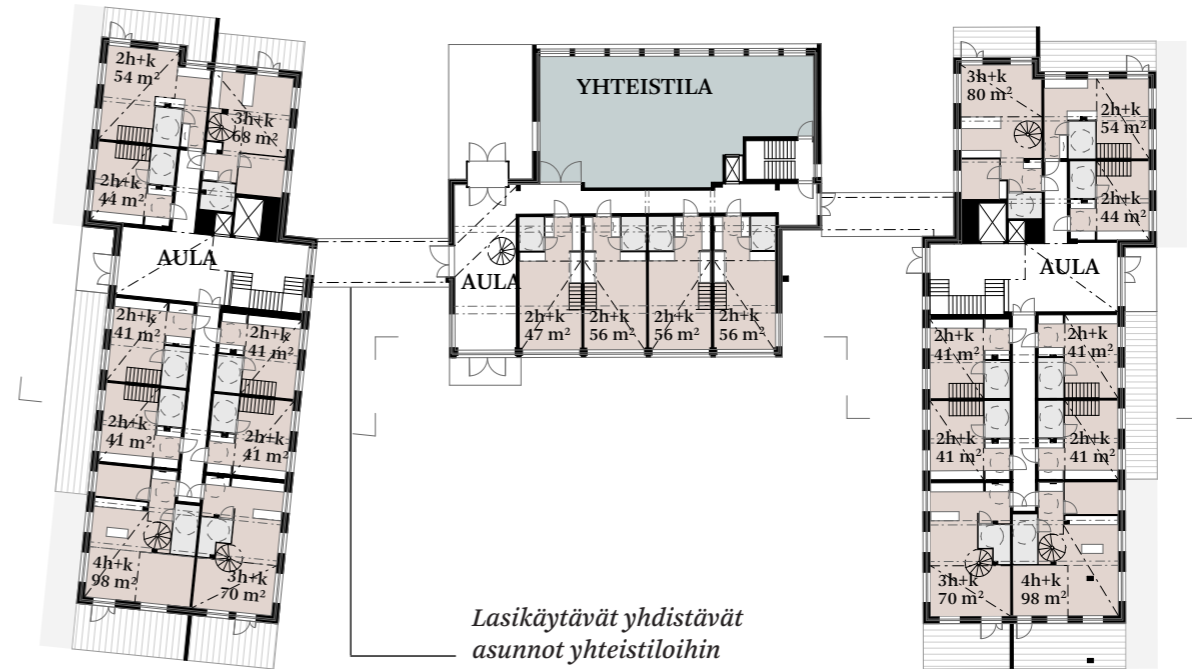


Eri kokoisia 2-kerroksisia loft-asuntoja

Leikkaus 1:500

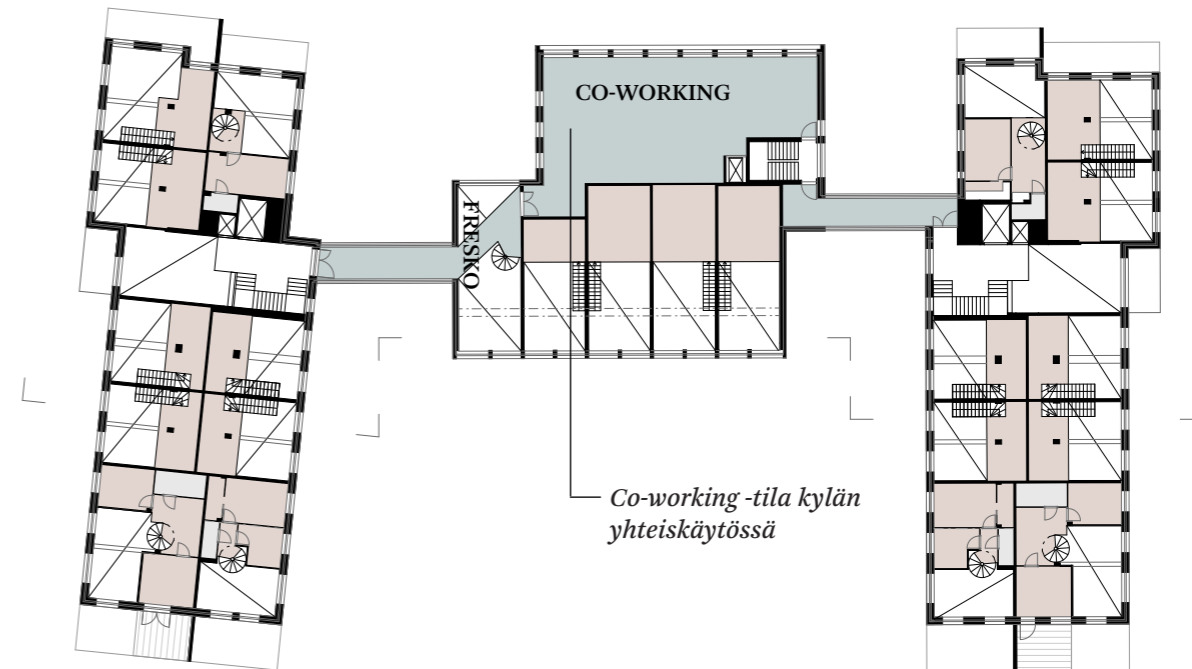


Kellari 1:500 (yhteistilat, asuntokohtaiset varastot)



Lasikäytävät yhdistävät asunnot yhteistiloihin

Peruserkerros (asunnon 1. krs) 1:500



Co-working -tila kylän yhteiskäytössä

Peruserkerros (asunnon 2. krs) 1:500

Pohjapiirustukset ja leikkaus

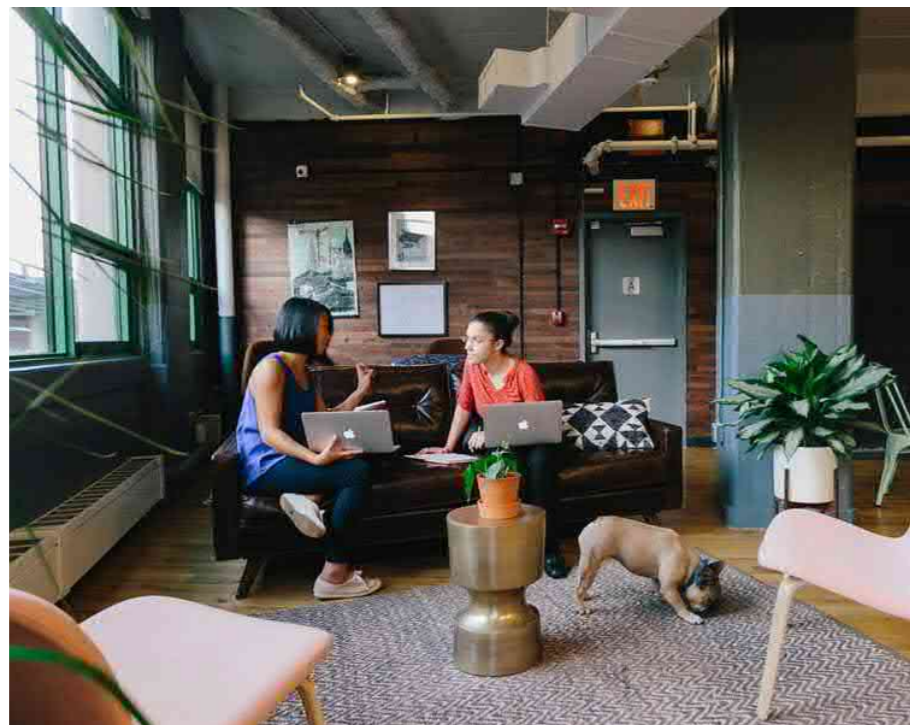
Vanha rakennus loft-asuntoina, kellari, 1. krs, 2. krs 1:500



Co-working



Viihtyisät aulatilat

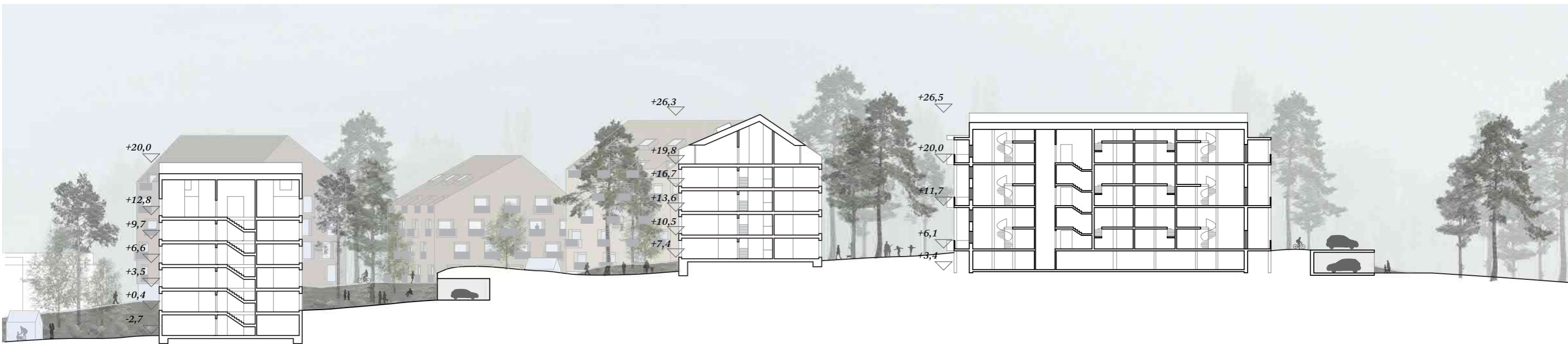


Viihtyisät yhteistilat



Viherhuoneet, viljely, kerhotilat

Yhteistilat

*Leikkaus aa 1:500**Leikkaus bb 1:500*

Korkomaailmassa tullaan käyttämään N2000 korkojärjestelmää, suunnitelman nollakohta valitun rakennuksen maantasokerroksessa

Korttelileikkaukset



Korkomaailmassa tullaan käyttämään N2000 korkojärjestelmää, suunnitelman nollakohta valitun rakennuksen maantasokerroksessa

Julkisivuotteet

Pistetalo 1:150



Korkomaailmassa tullaan käyttämään N2000 korkojärjestelmää, suunnitelman nollakohta valitun rakennuksen maantasokerroksessa

Julkisivuotteet

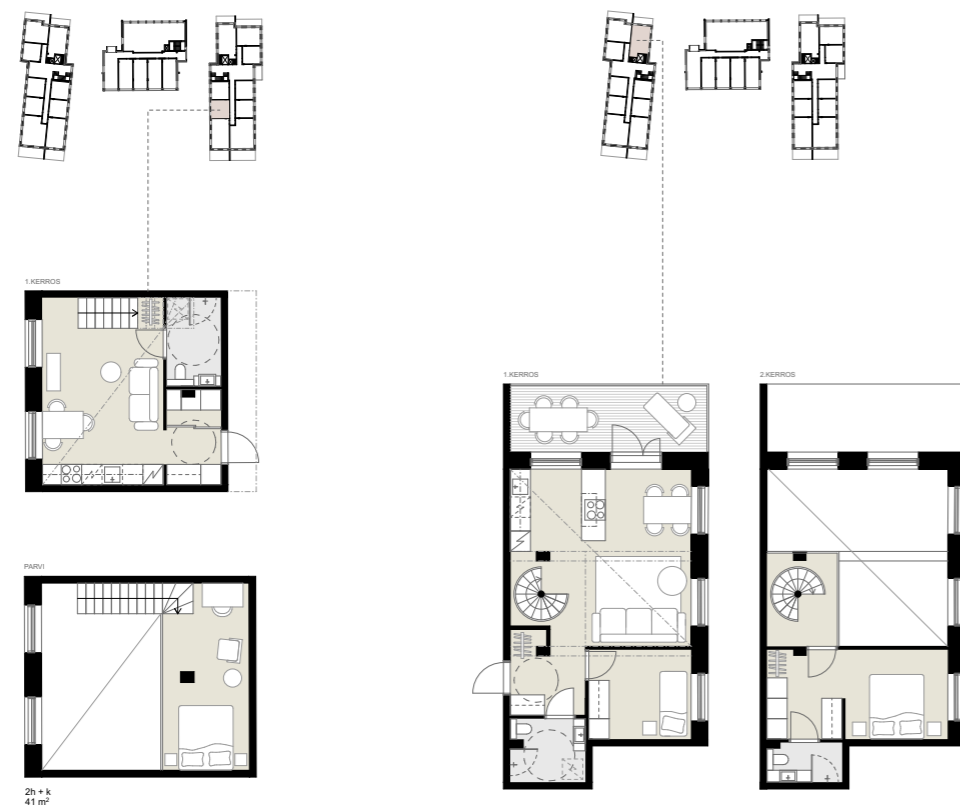
Pistetalo 1:150



Korkomaailmassa tullaan käyttämään N2000 korkojärjestelmää, suunnitelman nollakohta valitun rakennuksen maantasokerroksessa

Julkisivuotteet

Existing building 1:200



Erilaisiin elämäntilanteisiin ja -tyyleihin sopivia, viihtyisiä ja monipuolisia asuntoja, joista on hyvä yhteys ympäröivään luontoon suurten ja avautuvien liukulaselementtien sekä parvekkeiden kautta.

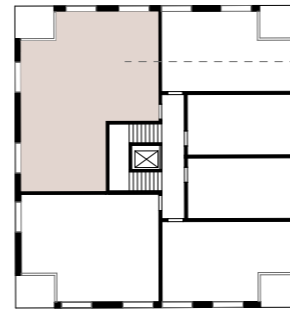
Monipuolinen asuminen

Pohjapiirustusotteita kylän eri rakennustyypeistä



Näkymä asunnosta

Uusi pistetalo, ullakkokerros



4h + k
85 m²

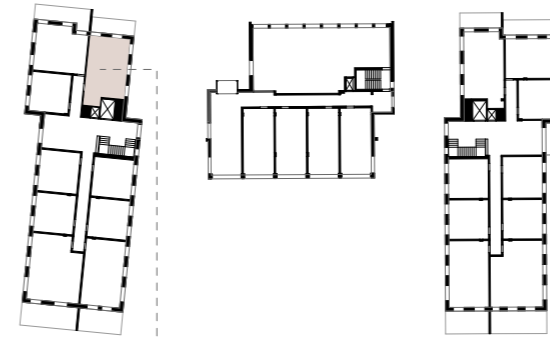
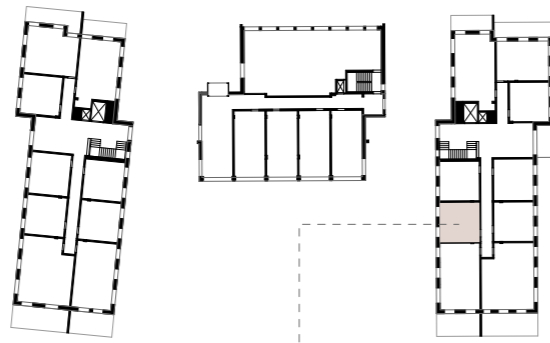
Pohjapiirustukset

Esimerkkiasunnot pistetalosta ja pienkerrostalosta 1:100

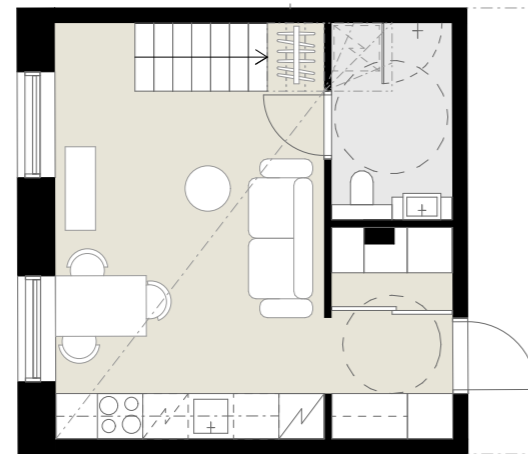


Näkymä asunnosta

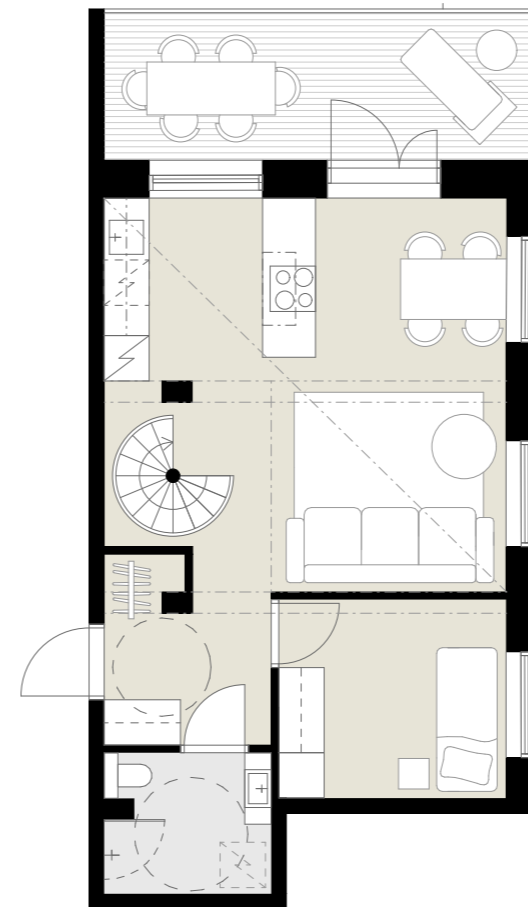
2-kerroksinen loft-asunto 98 m²



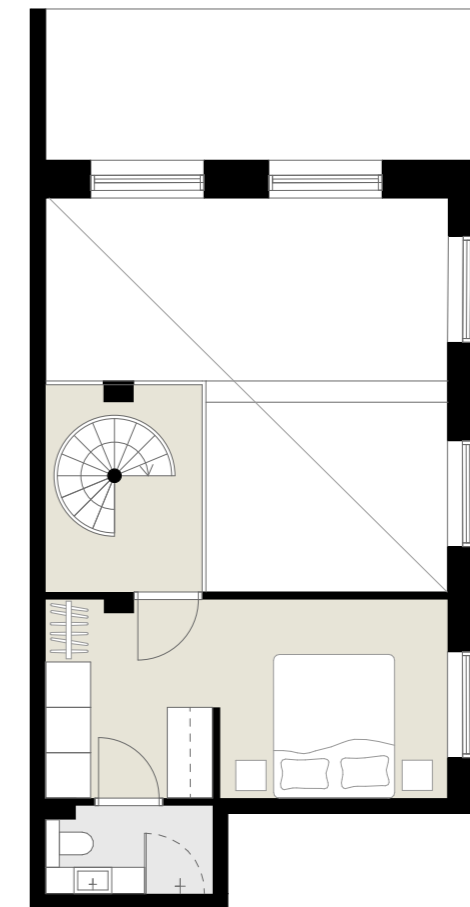
1.KERROS



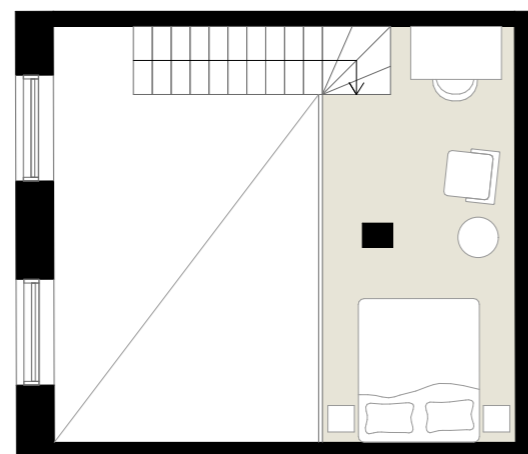
1.KERROS



2.KERROS



PARVI



2h + k
41 m²

Pohjapiirustukset

Esimerkkiasunnot loft-rakennuksesta 1:100



VI. Yhteystiedot

LAPTI

Konsortion yhteystiedot

Yhteyshenkilö: Kari Mäkelä, kari.makela@lapti.fi

Yrityksen nimi: Rakennusliike Lapti Oy.
Osoite: Veistämönaukio 1-3, 20100 Turku
Puhelin: +358 40 580 8236
Email: kari.makela@lapti.fi
Web: www.lapti.fi

Työryhmä

Lapti ja YH Kodit: Rakentaminen ja rakennuttaminen

Lundén Architecture Company: Arkkitehtuuri ja kaupunkisuunnittelu

WSP: Maisema, liikenne ja infra

Tarjouksemme



Alla tarkennettu tarjouksemme alueen rakennusoikeuden sekä säilytettävien rakennusten hinnoittelusta. Tarjouksemme perustuu malliin, jossa kaavan saatua lainvoiman ostaja maksaa uudisrakennusoikeudesta alla määritetyn hinnan ehdotetun aikataulun mukaisesti. Säilytettävien rakennusten osalta, kauppahinta maksetaan jäljempänä esitetyllä tavalla.

Alustavan suunnitelman mukaiset rakennusoikeuksien määrät

- Asemakaavoitettava uudisrakennusoikeus n. 12.180k-m²
 - n. 60% vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto
 - n. 40% YH:n taseeseen rakennettavaa vuokra-asuntotuotantoa
- Säilytettävän asuinrakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukainen laajuus suunnitelman mukaan n. 3 600k-m², josta voidaan hyödyntää asumiseen n. 2 800– 3 250 hum²

Rakennusoikeuksien määrät perustuvat toteutettavissa olevaan suunnitelmaan tontin käytöstä.

Näemme kilpailualueessa runsaasti potentiaalia ja osaavan organisaatiomme sekä ammattitaitoisen arkkitehtitoimiston avulla voimme luoda alueelle laadukkaan asemakaavan yhteistyössä Turun Kaupungin kanssa. Lopulliset rakennusoikeudet täsmentyvät neuvottelu- ja kaavoitusvaiheen aikana.

Tarjouksemme:

1. Vapaarahoitteisen uudisasuinrakennusoikeuden lisätarjoushinta **400 €/k-m²** (asemakaavan mukaista rakennusoikeutta)
 - **4.872.000€**
2. Säilytettävä asuinrakennus **700.000€**
 - Säilytettävän rakennuksen hinnassa olemme vaiheeseen 1 verraten huomioineet tarjouspyyntövaiheessa 2 esitetyn rajauksen, jossa säilytettävän rakennuksen haitta-ainekustannuksista vastaa yksinään ostaja.

Tarjouksen mukainen kokonaiskaupparjous

- **5.572.000€**

Maksuaikatauluehdotuksemme

Uudisrakennusoikeus

- 40%, kun asemakaavamuutos on tullut lainvoimainen (suunnitelman vaihe I noin 40% uudisrakennusoikeudesta)
- 60%, kun on kulunut 3 vuotta siitä, kun asemakaava on tullut lainvoimaiseksi (Suunnitelmien vaiheet II-III noin 60%)

Säilytettävien rakennusten osalta kaupantekotilaisuuden ajankohdasta sovitaan jatkoneuvotteluissa. Tarjouspyynnön mukaisesti tarjottu kiinteä kauppahinta, kauppahinnan maksun määräpäivän ollessa 31.12.2021, olettaen että alueen tuleva asemakaava on lainvoimainen ennen ehdotettua kaupanteko ajankohtaa.

Kiinteistön valmis rakentamiskelpoinen rakennusoikeus ostetaan rasiitteista vapaana ja velattomana.

- Kiinteistökaupan esisopimuksen ja lopullisen sopimuksen ehtojen hyväksyminen edellyttää Rakennusliike Laptin sekä YH Kotien hallituspäätökset.

Tarjouksen ehdoista

Huolehdimme tontilla sijaitsevan käytöstä poistettavan rakennusten purkamisesta. Ostaja vastaa olemassa olevien rakenteiden ja rakennusosien osalta mahdollisista terveydelle haitallisten aineiden tutkimus-, puhdistus-, purku-, kuljetus ja käsittelykustannuksista.

Oletamme, että tontilla ei esiinny pilaantuneita maa-aineksia. Jos pilaantuneita aineksia kuitenkin löytyy, niistä aiheutuvat kustannukset ovat myyjän vastuulla.

Nykyisen kiinteistön liittymät sähkö-, kaukolämpö-, vesi ja viemäriverkostoihin sisältyvät kauppahintaan.

Vaihtoehtoiset mallit kaupan toteutukselle ja hinnoittelulle

Kiinteistön omistaja voi vuokrata asuinrakennusoikeuden pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ja saada näin pitkäaikaisesta vuokratuottoa tonttien vuokrista ennalta määritettyjen vuokran määräytymisperusteiden pohjalta.

Edellä esitettyä mallia voidaan käyttää kokonaisuudessaan tai osittain rakennusoikeuden hinnan muodostumisessa. Vaihtoehtoisten mallien rakennusoikeuden hinta määritetään jatkoneuvotteluissa.

Turun kaupungin tavoitteista riippuen, Tarjoajilla on vapaarahoitteisen asuntotuotannon lisäksi mahdollista toteuttaa MAL-sopimuksessa tarkoitettua kohtuuhintaista asuntotuotantoa erikseen neuvoteltavassa laajuudessa

