

Turun kaupunki

Tonttipalvelut, PL 355

20101 Turku

"SKANSSIN KERROSTALOKORTTELIN (AK-1) TARJOUSKILPAILU"

TARJOUS

1. TARJOUKSEN TEKIJÄ

Lakea Oy, perustettavien yhtiöiden lukuun

(Y-tunnus 0182213-7)

PL 32, 60101 Seinäjoki

jäljempänä "**Lakea**"

2. TARJOUKSEN KOHDE

Turun kaupungin Skanssin alueella kortteleissa 853-37-23 ja 853-37-24 sijaitseva rakennusoikeus (AK-1) 7 800 kem², sekä korttelissa 853-37-23 sijaitseva 1 641 m²:n suuruinen LPA-1 alue.

3. TARJOUS

Lakean tarjous on voimassa vain kokonaisuutena (7 800 kem²)

Lakean tarjous on yksikköhintainen ja lopullinen rakennusoikeuden hinta tarkentuu neuvottelujen yhteydessä asemakaavassa vahvistetun rakennusoikeuden ja asemakaavan ehtojen perusteella.

Tarjous kaavan mukaiselle asuinrakennusoikeudelle on **262,00 €/k-m²**.

Lakea / perustettavat yhtiöt voivat neuvotella Myyjän kanssa joko muodostettavien tonttien ostamisesta tai vuokraamisesta.

4. KORTTELEIDEN 853-37-23 JA 853-37-24 ASUMISEN KONSEPTIT / HALLINTAMUODOT

- 4.1 Osa rakennusoikeudesta tullaan toteuttamaan markkinatilanteen mukaisesti vapaarahoitteisina RS-kohteina.
- 4.2 Osa rakennusoikeudesta tullaan toteuttamaan markkinatilanteen mukaisesti Lakean Omaksi-mallilla, jossa vuokraa maksamalla kartutetaan asunnon pääomaosuutta.
- 4.3 Lakea voisi toteuttaa osan rakennusoikeudesta myös esim. Senioriasumisena, mikäli neuvotteluissa Turun kaupungin kanssa päädyttäisiin kyseiseen tontinkäyttöratkaisuun.

5. ASUNTOJAKAUMA

Hankkeet toteutetaan monipuolisella asuntojakaumalla; 1h+kt – 4(5)h+k.
Perheasuntoja ($\geq 3h+k$) on suunniteltu olevan n. puolet asuntojen kokonaismäärästä.

6. TOTEUTUSAIKATAULU

- 6.1 Suunnitteluun Lakea varaa n. 12 kk siitä, kun kaupunki on tehnyt päätöksen tontin myymisestä Lakealle.
- 6.2 Lupavaiheen jälkeisen Rakentamisvaiheen Lakea arvioi kestävän kahdessa vaiheessa yhteensä enintään 2,5 - 4 vuotta.

7. MAHDOLLISEN KIINTEISTÖKAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Kiinteistökaupan toteutuminen edellyttää, että:

- 7.1 Lakea voi ostaa rakennuskelpoisen kaupan kohteen kaikista nykyistä haltijaa koskevista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 7.2 Kiinteistön omistaja / Myyjä vastaa kiinteistöllä mahdollisesti olevasta pilaantuneesta maasta aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisista kunnallistekniikan siirroista ja kustannuksista.
- 7.3 Lakean vastuu kaupanteon yhteydessä Myyjää kohtaan rajoittuu kauppahinnan maksuun ja kiinteistökauppa tehdään muutoin tavanomaisin kiinteistökaupan ehdoin, ja Myyjä antaa tavanomaiset kaupan kohdetta koskevat vakuutukset kauppakirjassa.
- 7.4 Lakean hallitus hyväksyy kaupan toteuttamisen.

7.5 Myyjä vakuuttaa, että kohteen asemakaava on lainvoimainen ja asemakaavan puolesta kohteen tontit ovat rakennuskelpoisia ja ettei kohteen tontteihin kohdistu käynnissä olevia kaavamuutosprosesseja.

8. KIINTEISTÖKAUPAN JA/TAI VUOKRASOPIMUKSEN AIKATAULU

Lakea Oy:n ja Myyjän välisissä neuvotteluissa sovitaan tarkemmin mahdollisen kiinteistökaupan tai vuokrasopimuksen ehdoista ja aikatauluista.

9. SALASSAPITO JA LUOTTAMUKSELLISUUS

Tämä tarjouksen olemassaolo ja sisältö on luottamuksellista.

10. TARJOUKSEN VOIMASSAOLO

Tarjous on voimassa 30.12.2019 saakka.

Seinäjoella 29. lokakuuta 2019

Lakea Oy

Timo Mantila, toimitusjohtaja

Liitteet Energialiite, täytetty
 Lakean esittely



SKANSSI

tark. 19.9.2019

LAKSA
29.10.2019

TURUN SKANSSIN ALUEEN TONTIN- LUOVUTUSEHDOT – ENERGIALIITE

SKANSSI ON ENERGIATEHOKKUUDEN EDELLÄKÄVIJÄ

Turun kaupunki kehittää Skanssin aluetta uutena asuinalueena, jossa pyritään kehittämään uudenlaisia energian tuotannon, käytön ja seurannan ratkaisuja. Alueella kehitetään rakennuskohtaisten ratkaisujen lisäksi myös alueellisia uusia energia-ratkaisuja, kuten matalalämpöistä kaukolämpöverkkoa. Tämän energialiitteen tavoitteena on varmistaa, että Skanssin alueella voidaan helposti pilotoida sekä ottaa käyttöön energiankulutusta vähentäviä ja vähähiilistä energiantuotantoa tukevia uusia ratkaisuja.

Tavoitteena on saavuttaa parempi kokonaisenergiatehokkuus paremman energiankulutuksen seurannan ja ohjauksen keinoin. Energiankulutusta kyetään vähentämään automaattoratkaisuilla ja etäohjauksella, joka mahdollistaa myös huippu-tehontarpeiden hallinnan kysyntäjoustoon osallistumisella.

Uusiutuvan energian tuotantolaitteistolle tehtävät tilavaraukset mahdollistavat järjestelmien asentamisen rakennuksen käyttöönoton jälkeen. Näin pystytään vähentämään energiantuotannosta johtuvia ympäristövaikutuksia. Mahdollisuus kaksisuuntaiseen energiakauppaan parantaa paikallisen energijärjestelmän kannattavuutta, kun tuotanto ylittää oman kulutuksen.

SOPIMUSLIITTEEN TARKOITUS JA OSAPUOLTEN TAVOITTEET

Tällä sopimusliitteellä sovitaan tavoista, joilla osapuolet edistävät uusiutuvan ja kierrätetyn energian käyttöä, veden- ja energiakulutuksen tehokkuutta sekä kaksisuuntaista energiakauppaa Skanssin alueella.

Tässä sopimusliitteessä on määritelty ehtoja edellä mainittujen tavoitteiden edistämiseksi. Ehdot on jaettu seuraaviin luokkiin:

- Vaatimukset: rakennuttajalta vaadittavat toimenpiteet ja toteutukset.
- Valinnaiset: sopimusliitteen hengen mukaiset asiat, joiden toteuttaminen on vapaaehtoista. Ehdot ovat keskenään eriarvoisia ja ne pisteytetään hankekohtaisesti kohdan toteuttamisesta aiheutuviin lisäkustannuksiin perustuen. Rakennuttajan tontinluovutuskilpailun yhteydessä ilmoittamat sitoumukset Valinnaiset-kohtien täyttämiseen huomioidaan tontinluovutuskilpailun kokonaisarvioinnissa.

Osapuolilla on oikeus omalta osaltaan osoittaa kolmas taho vastaamaan tämän sopimusliitteen mukaisten asioiden valmistelemisesta tai koordinoinnista. Osapuolen tulee selkeyden vuoksi ilmoittaa kirjallisesti toiselle sopimusosapuolelle tällaisen kolmannen tahon osoittamisesta. Lopullinen vastuu on kuitenkin sopimusosapuolilla. Molemmat osapuolet sitoutuvat tekemään yhteistyötä toisen osapuolen osoittamien kolmansien tahojen kanssa.





SKANS SI

VAATIMUS

0. YLEISTÄ

VAATIMUS 0.1

Rakennuttajan markkinointimateriaalin tulee sisältää Turun kaupungin tekemä ”Tervetuloa Skanssiin” -esite.

1. AVOIMET KOMMUNIKAATORAJAPINNAT

VAATIMUS 1.1

Kiinteistöautomaatiojärjestelmien tulee olla kaksisuuntaisesti (monitorointi ja ohjaus) etäkäytettäviä. Niiden käyttö tulee toteuttaa talon internet-verkon kautta standardoidulla rajapinnalla. Järjestelmien tulee noudattaa avoimen datan lisenssiehtoja.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmän tulee olla yhteensopiva asukkaiden energiakäytön seurantaan tarkoitetun huoneistokohtaisen seurantapalvelun kanssa.

VAATIMUS 1.3

Kiinteistön järjestelmien ja energiayhtiön tai muun osapuolen järjestelmien välinen kommunikointi tulee toteuttaa käyttäen tietoliikenteen salausta ja asianmukaista palomuuria.

2. KIINTEISTÖ- JA HUONEISTOAUTOMAATIO

VAATIMUS 2.1

Mittaus-, ohjaus- ja tilatietojen tallennus tulee tapahtua paikallisesti vähintään kymmenen vuorokauden ajan. Tuntitasoinen tieto on säilytettävä kuluvalta ja edeltävältä kalenterivuodelta ja kuukausitasoinen tieto viimeisen viiden vuoden ajalta. Huoneiston tiedot ovat ko. huoneiston haltijan omaisuutta ja niitä voidaan jakaa tai luovuttaa vain tietojen haltijan luvalla yhteisen sopimuksen kautta. Taloyhtiö omistaa kiinteistöä koskevat tiedot. Taloyhtiö hallinnoi tietoa ja on vastuussa sen tallennuksesta.

VAATIMUS 2.2

Huoneistoissa tulee olla kotona / poissa kytkin, jolla voidaan ohjata mm. huoneiston sähkökuormia. Kytkin pitää liittää osaksi huoneistoautomaatiojärjestelmää.

VAATIMUS 2.3.

Liikehuoneisto- ja tilakohtainen lämpötila tulee mitata. Tila tarkoittaa tässä esimerkiksi autohallia. Mittaustulokset tulee yhdistää kiinteistöautomaatiojärjestelmään.

VAATIMUS 2.4.

Kylmän ja lämpimän käyttöveden määrää tulee mitata huoneisto/tilakohtaisesti. Vedenkäytön tiedot tulee siirtää kiinteistöautomaatiojärjestelmään. Asukasta on laskutettava todellisen vedenkulutuksen perusteella.

VAATIMUS 2.5.

Kiinteistön liityntä kaukolämpöjärjestelmään sisältää sekä kiinteistön ostaman energian ja tehon että kiinteistön tuottaman energian ja tehon mittauksen tarvittaessa. Kiinteistön tekniseen tilaan tulee varata tila mittausjärjestelyn vaatimille laitteille.





SKANS SI

VAATIMUS

3. LÄMMITYS- JA KÄYTTÖVESIJÄRJESTELMÄ

VAATIMUS 3.1

Talon huoltokirjan tulee sisältää Turun kaupungin tekemä "Tervetuloa Skanssiin" -esite.

VAATIMUS 3.2

Kiinteistön liittymisessä kaukolämpöjärjestelmään sekä kiinteistön sisäisessä lämmitysjärjestelmässä tulee huomioida alhaisempi kaukolämpöveden lämpötila. Kaukolämpöveden lämpötila on talviaikaan noin 65° C.

VAATIMUS 3.3

Kiinteistön liittyminen kaukolämpöjärjestelmään tulee toteuttaa siten, että liityntä mahdollistaa kiinteistössä tuotetun/kierrätetyn lämpöenergian syöttämisen kaukolämpöverkkoon.

VAATIMUS 3.4

Rakennuksessa syntyvä lauhdelämpö (esim. liiketilojen kylmälaitteista tai jäähdytyslaitteistosta) tulee hyödyntää paikallisesti tai siirtää alueelliseen kaukojäähdytys-/lämmitys verkostoon. Vaatimusta ei tarvitse täyttää, jos lauhdelämmön hyödyntämisen takaisinmaksuajan osoitetaan elinkaarikustannuslaskennan avulla olevan yli viisi vuotta.

4. UUSIUTUVA ENERGIA

VAATIMUS 4.1

Hajautetun sähkön- ja lämmöntuotannon laitteet tulee liittää kiinteistöautomaatiojärjestelmään, jotta on olemassa valmius niiden etäohjaukselle.

VAATIMUS 4.2

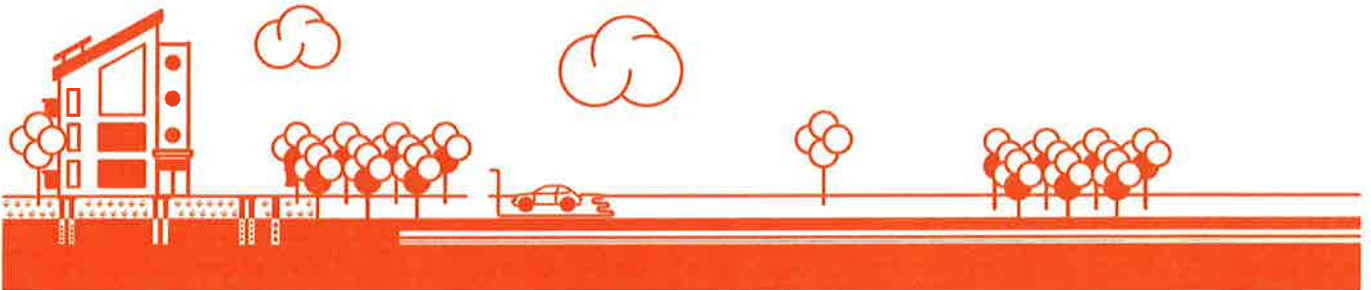
Energiantuotantolaitteiden energiantuotanto (lämpö- ja sähköenergia) tulee mitata erikseen jokaisesta energiantuotantomuodosta tuntitasolla. Sähköntuotannon seurantaan varten sähkökeskukset, joihin tuotantolaitteet liittyvät, tulee varustaa tuotantotapakohtaisella kWh-mittarilla.

VAATIMUS 4.3

Katolle tulee tehdä tilavaraus aurinkokeräimiä varten ja kiinteistön teknisestä tilasta katolle tulee tehdä tilavaraus putkireittien sijoittamista varten. Tilavarauksen tulee mahdollistaa vuotuisesta käyttöveden tarpeesta vähintään 30 % tuottavan aurinkolämpöjärjestelmän asentamisen kohteeseen. Rakenteiden kuormitukset tulee mitoittaa siten, että ne kestävät vaatimukset täyttävän järjestelmän aiheuttaman kuorman.

VAATIMUS 4.4

Kiinteistön katolle tai julkisivulle tulee tehdä tilavaraus aurinkopaneeleja varten ja kiinteistön teknisestä tilasta katolle tulee tehdä riittävä tilavaraus sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden tai niiden asennusputkien sijoittamista varten. Kyseiseen sähkökeskukseen tulee varata tila paneelien kytkentää varten. Tilavarauksen tulee mahdollistaa nimellisteholtaan (kWp) vähintään kiinteistösähkön pohjakuorman tehontarpeen suuruisen aurinkosähköjärjestelmän asentamisen kohteeseen. Rakenteiden kuormitukset tulee mitoittaa siten, että ne kestävät vaatimukset täyttävän järjestelmän aiheuttaman kuorman.

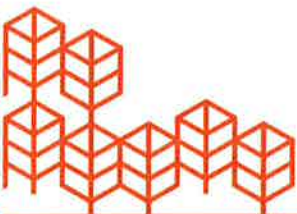




SKANSKI

VALINNAISET

	Pisteet rakennus	Hanke sitoutuu täyttämään (X)	Kuinka monen rakennuksen osalta (1-4) vaatimus täytetään	Pisteet
1 Toiminnan varmistamiseksi automaatiopalvelin ja tietoliikennelaitteisto varustetaan 30 minuutin varavirtalähteellä (UPS-laitteistolla). Paikallinen tietojen tallennus toteutetaan varmennetulla tietojen tallennusvälineellä (pilvipalvelu, kovalevy).	2	X	4	8
2 Kulkuväylien sulanapitojärjestelmät toteutetaan nestekiertoisina.	5			
3 Märkätilojen lattialämmitykset toteutetaan nestekiertoisina.	5	X	4	20
4 Kotona / poissa kytkimellä tulee voida ohjata huoneiston lämpötilaa.	4	X	4	16
5 Kotona / poissa kytkimellä tulee voida ohjata huoneiston ilmanvaihtoa.	4	X	4	16
Tonttien autopaikoista on rakennettava vähintään 1/10 sähköauto-paikoiksi eli ne tulee varustaa sähköautojen latauspisteellä. Sähköautopaikkoihin ei lasketa niitä sähköautopaikkoja, joita kaavamääräykset velvoittavat tekemään.				
6 Autopaikan sähköliitynnästä tulee mitata sähköenergia tuntitasolla sekä hetkellinen teho (tai sitä korvaava esim. 1 minuutin tai lyhyemmän ajanjakson keskitheho). Kaikkiin autopaikkoihin on asennettava putkitus kaapelointia varten siten, että ne voidaan muuttaa sähköautojen latauspisteeksi. Sähköautopaikkojen lisääminen tulee huomioida myös keskuslaajennuksien sähkötilojen tilavarauksissa.	10	X	4	40
7 Jos sähköauton latauspaikka on yhteiskäytössä, mittaus ja tunnistautuminen tulee tehdä lataustapahtumakohtaisesti.	5	X	4	20
8 Kohteeseen toteutetaan vaatimuksen 4.6 mukainen aurinkolämpöjärjestelmä. 4.3 4.4 tark. 19.9.2019	15			
9 Kohteeseen toteutetaan vaatimuksen 4.7 mukainen aurinkosähköjärjestelmä. Inverttereiden tulee olla standardin VDE-AR-N 4105 mukaisia.	4	X	4	16
10 Kohteen energiatehokkuusluokka on A. Kohtien 2-3 ja 8-9 vaikutusta E-lukuun ei huomioida.	15	X	4	60
11 Kohteen E-luku on pienempi kuin 75 kWh/m ² ,a (energiatehokkuusluokan A raja-arvo). 2 kWh/m ² ,a pienennys E-luvussa A-luokan rajan jälkeen antaa kohteelle yhden pisteen. Kohtien 2-3 ja 8-9 vaikutusta E-lukuun ei huomioida.	1 / (2 kWh/m ² ,a) vähennys		kWh/m ² ,a	
12 Toteuttajan oma ehdotus Turun kaupungin tekemässä "Tervetuloa Skanssiin" -esitteessä esiteltyn energiategokkuustavoitteiden saavuttamiseksi.	pisteetetään erikseen			



Lakea on suomalainen, vuonna 1975 perustettu yhtiö, jolla on vahva osaaminen asumisen ja kiinteistöjen koko elinkaaresta: rakennuttamisesta, myynnistä ja vuokrauksesta sekä isännöinnistä.

Lakea on rakennuttanut yli 11 500 asuntoa ympäri Suomen, keskittyen erityisesti kasvukeskuksiin; Helsinkiin, Turkuun, Tampereelle, Jyväskylään, Kuopioon, Hämeenlinnaan, Vantaalle, Hyvinkäälle, Riihimäelle, Seinäjoelle, Vaasaan ja Kokkolaan.

Yli neljänkymmenen toimintavuotensa aikana Lakea on koonnut ympärilleen laajan ja koetellun kumppaniverkoston, johon kuuluu niin urakoitsijoita, suunnittelijoita kuin toimittajakin. Lakea pyrkii aina työllistämään alueellisia kumppanirytyksiä ja siten edistämään alueiden elinvoimaa.

Lakealle on myönnetty ISO 9001 -standardin mukainen johtamisjärjestelmäsertifikaatti, joka koskee Lakean rakennuttamista, isännöintiä, kiinteistösijoittamista ja välityspalveluja sekä asuntomyyntiä.

Lakea
Koteja elämistä varten.



Innovaatiot

Lakea Omaksi®

Lakea on kehittänyt oman asumisen rahoitusmallin vaihtoehdoksi suurelle henkilökohtaiselle asuntolainalle. Omaksi-rahoitusmallin asunto on pitkäaikaiseen asumiseen tarkoitettu vuokra-asunto, jonka asukas voi lunastaa itselleen sopimuskauden päätyttyä. Asukas maksaa kuukausittain vuokraa ja lainanlyhennystä ja kasvattaa asunnon omistusoikeutta.

Noin kolme neljästä Lakean vuonna 2018 valmistuneesta asunnosta oli Omaksi-rahoitusmallin asuntoja.

Omaksi-malli on kehitetty yhdessä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn kanssa kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseksi.

Lakea Sydänpuu®

Lakea on puurakentamisen edelläkävijä ja panostaa erityisesti ekologisesti kestävään ja vastuulliseen rakentamiseen. Yritys kehittää jatkuvasti **teollisen puurakentamisen menetelmiä** ja näkee puurakentamisen kansallisen ja kansainvälisen potentiaalin.

Puumoduulirakentamiseen Lakea on kehittänyt oman Sydänpuu-konseptin, jolle on haettu patenttia. Konseptissa puurakenteiset tilamoduulit kootaan betonisten märkätilamoduulien ympärille. Konsepti säästää rakentamisen kustannuksia ja mahdollistaa asuntojen muunneltavuuden myöhemmin.

Lakea on rakennuttanut yli 300 puukerrostaloasuntoa. Ensimmäinen Lakean rakennuttama puukerrostalo valmistui Seinäjoelle jo vuonna 2013.

Lakean saamat tunnustukset:

- Arkkitehtuurin Finlandia -palkinto 2015: Lakean Puukuokka 1 -puukerrostalo, Jyväskylä
- Puupalkinto 2015: Jyväskylän Puukuokka 1
- Pohjoismaiden ensimmäinen PEFC-projektisertifikaatti 2016: Lakean Mäihä-puukerrostalo, Seinäjoki
- Vuoden parhaat ARA-neliöt -palkinto 2019: Lakean Puukuokka 1- 3 puukerrostalo, Jyväskylä

Vahvuudet

Sitoutunut henkilöstö

- Lakea työllistää noin 40 rakennuttamisen ja asumisen ammattilaista. Lakealaisia yhdistää tekemisen palo ja halu kehittää suomalaista asuntorakentamista – tästä todennuksena ovat muun muassa puurakentamisen ja asumisen rahoituksen innovaatiot.

Tontista isännöintiin

- Lakea isännöi tällä hetkellä noin 200 taloyhtiötä Etelä-Suomessa, Keski-Suomessa ja Pohjanmaalla. Lakea jatkaa isännöitsijänä rakennuttamisensa kohteissa, mikä on toimialalla ainutlaatuista. Vastuullinen toimintatapa takaa, että rakentamisen laatu on korkea ja toiminta pitkäjänteistä.

Muunneltavat moduuliasunnot

- Lakea uskoo, että tulevaisuuden asukas edellyttää asunnon mukautuvan muuttuviin tarpeisiin: esimerkiksi huoneratkaisujen on oltava muunneltavia. Lakean kehittämä moduulirakentaminen tekee asunnoista muunneltavia ja pitkäikäisiä.

