

Turun kaupunki
Tonttipalvelut, PL 355
20101 Turku
Tarjous, Skanssi 2019

Tarjouksen kohde:

<u>Kortteli</u>	<u>Osoite</u>	<u>Pinta-ala</u> <u>m²</u>	<u>Rak.olk.</u> <u>k-m²</u>	<u>Käyttö-</u> <u>tarkoitus</u>
Osa kortteleista Skanssi-23 ja -24	Skanssinkatu / Bonettipolku	9764	7800	AK-1 / LPA-1

Ostajien/vuokraajien tiedot:

1. Toivo Group Oy / tai nimeämä asunto-osakeyhtiö
Y-tunnus: 2687933-2
Kotipaikka: Vantaa
2. Aura Rakennus Oy / tai nimeämä asunto-osakeyhtiö
Y-tunnus: 2960241-9
Kotipaikka: Turku

Asumismuodot:

- 1 900 k-m2, sijoittajakohde (Aura Rakennus Oy)
- 2 700 k-m2, vapaarahoitteinen vuokra-asuminen (Toivo Group Oy)
- 1 800 k-m2, vapaarahoitteinen omistusasuminen (Aura Rakennus Oy)
- 1 400 k-m2, vapaarahoitteinen omistusasuminen (Aura Rakennus Oy)

Rakentamisen aikataulu:

Tarjoajat sitoutuvat hakemaan rakennuslupaa kohteeseen 6 kuukauden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Tarjoajat sitoutuvat toteuttamaan hankkeen 36 kuukauden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä.

Tarjottava hinta:

vapaarahoitteinen omistusasuminen	330 €/k-m2
vapaarahoitteinen vuokra-asuminen / sijoittajakohde	265 €/k-m2

Liitteet:

1. Energialiite
2. Kohteen konseptisuunnitelmat ja havainnekuvat
3. Yritysesittelyt Toivo Group ja Aura Rakennus

Vantaalla 29.10.2019



Markus Myllymäki
Toimitusjohtaja
Toivo Group Oy

Turussa 29.10.2019



Mikko Kilpi
Toimitusjohtaja
Aura Rakennus Oy



Ausa/TOVO

SKANSSI

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 automaattioratkaisuilla 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 energiajärjestelmän 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 eri-arvoisia 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 kylmlaitteista 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

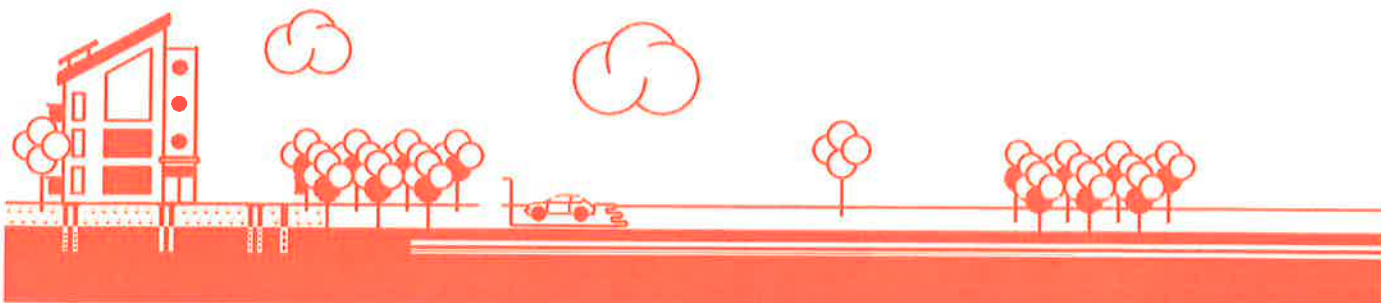
Energiantuotantolaitteiden energiantuotanto (lämpö- ja sähköenergia) tulee mitata erikseen jokaisesta energiantuotantomuodosta tuntitasolla. Sähköntuotannon seuranta varten sähkökeskukset, joihin tuotantolaitteet liittyvät, tulee varustaa tuotantotapakohtaisella kWh-mittarilla.

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 nimellistehoaltaan (kWp) vähintään kiinteistösähkön pohjakuorman tehontarpeen suuruisen aurinkosähköjärjestelmän asentamisen kohteeseen. Rakenteiden kuormitukset tulee mitoittaa siten, että ne kestävät vaatimukset täyttävän järjestelmän aiheuttaman kuorman.





SKANSSI

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	X	4	20
3 Märkätilojen lattialämmitykset toteutetaan nestekiertoisina.	5	X	4	20
4 Kotona / poissa kytkimellä tulee voida ohjata huoneiston lämpötilaa.	4			
5 Kotona / poissa kytkimellä tulee voida ohjata huoneiston ilmanvaihtoa.	4	X	4	16
Tonttien autopaikoista on rakennettava vähintään 1/10 sähköautopaikoiksi 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 tilavaruuksissa.	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	X	4	60
9 Kohteeseen toteutetaan vaatimuksen 4.7 mukainen aurinkosähköjärjestelmä. Inverttereiden tulee olla standardin VDE-AR-N 4105 mukaisia.	4			
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 esiteltujen energiatehokkuustavoitteiden saavuttamiseksi.	pisteytetään erikseen	X	0 pistettä, kts. Swecon pisteytys	

kts. asumisen konsepti





AS OY SKANSSIN
KUUTTI –
TULEVAISUUTTA
KESTÄVÄN
ASUMISEN KONSEPTI




PROLOGI

”Skanssin Kuutissa haluamme tuottaa kohtuuhintaisuuden ja päästöjen minimoimisen periaatteilla asuinympäristön, jossa erilaiset asukkaat voivat hyvinvoida ja viihtyä yhdessä. Tavoitteenamme on tuottaa monipuoliselle asuinyhteisölle palveluita ja onnellisuutta lisääviä ratkaisuja heidän arkeensa.

*Kuluttajille suunnatuissa **omistusasumisessa** tarjoamme monipuolista asuntojakaumaa yksiöistä tehokkaihin perheasuntoihin. Yhtiöiden asumismukavuutta varmistavana tekijänä sijoitamme talojen katoille saunaosastot, jonka yhteyteen rakennetaan viihtyisät kattopuutarhat, joilla myös ekologinen merkitys hulevesien viivytyksessä. Rakentajana tulemme myös antamaan asunto yhtiöille asuntokauppalain yhden vuoden takuuajasta poikkeavan kolmen vuoden takuuajan, jonka aikana joko me tai yhteistyökumppanimme tulemme vastaamaan yhtiöiden hallinnoista sekä teknisestä ylläpidosta*

***Vapaarahoitteisissa vuokrakohteissa** yhteisöllisten palveluiden lisäksi tavoitteenamme on pilotoida sosiaalisen isännöinnin/kiinteistöhuollon mallia, jossa asukkaiden toimesta huolehditaan osasta kiinteistöhoitojen rutiineista. Rakennuksen asemoidaan siten, että liikkuminen on turvallista kaikille asukkaille moninaisine tarpeineen; yhteiselle pysäköintialueelle, roska-astioille, piha- ja viheralueille sekä kadulle. Rakentamisen ratkaisuisa priorisoimme päästöjä vähentäviä ratkaisuja.*

Vuokra-asuntojen tulevana omistajana haluamme suunnittelu- ja rakentamisratkaisuin turvata terveenä asumisen edellytykset vielä vuosikymmenten päästä. Kohteelle määritellään valmistumisen jälkeen elinkaariaikainen hiilijalanjälki ja asukkaille tarjotaan mahdollisuuksia tavoitella vähäpäästöisempää asuinympäristöä ja parempaa asuinmukavuutta .”



TULEVAISUUTTA KESTÄVÄN ASUMISEN LÄHTÖKOHDAT SKANSSIN KUUTISSA

Onnellinen

”Edistää asukkaidensa onnellisuutta ja on aidosti yhteisöllinen”



Kaunis

”Tarkkaan harkittuja yksityiskohtia”

Ympäristöystävällinen

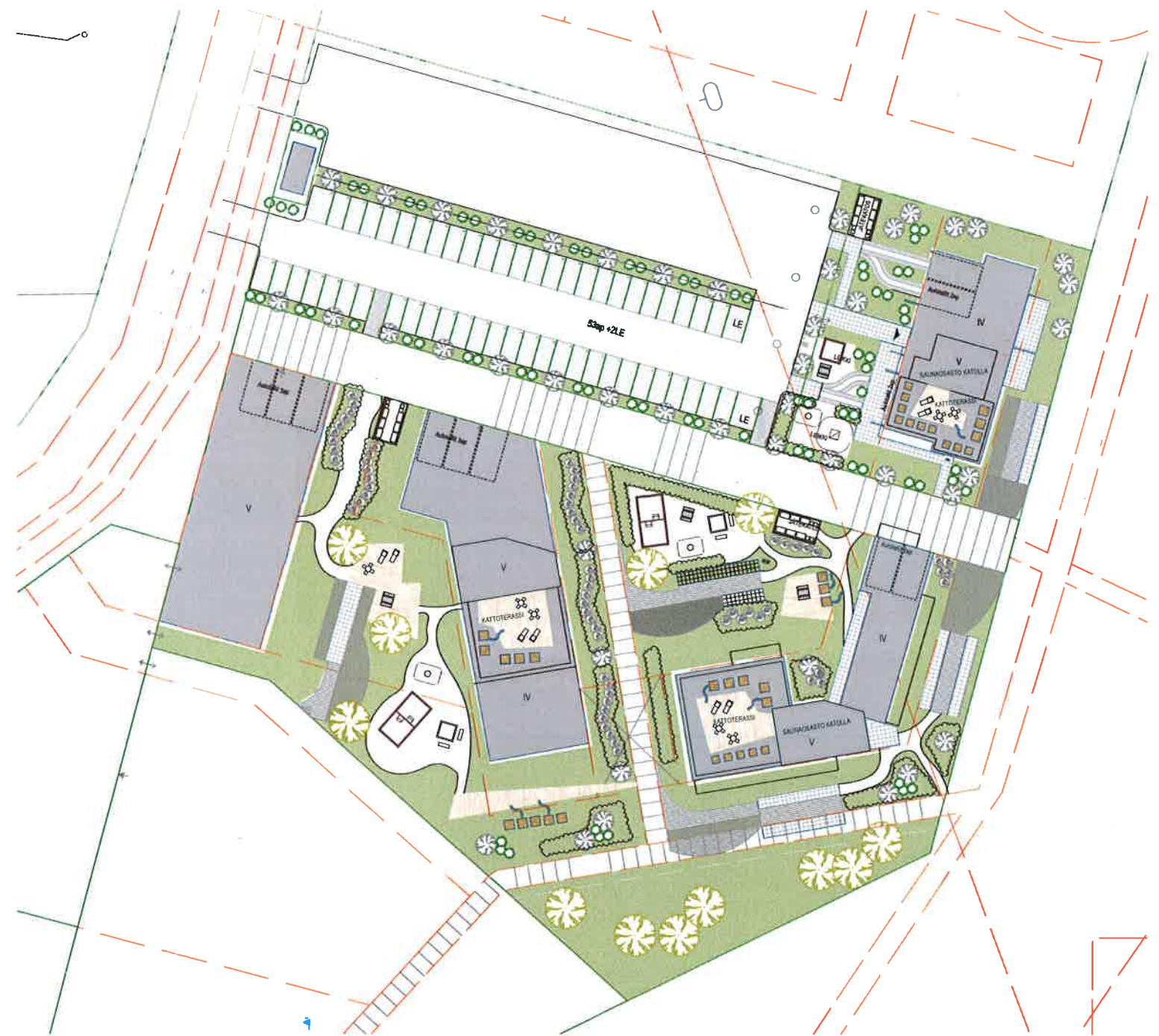
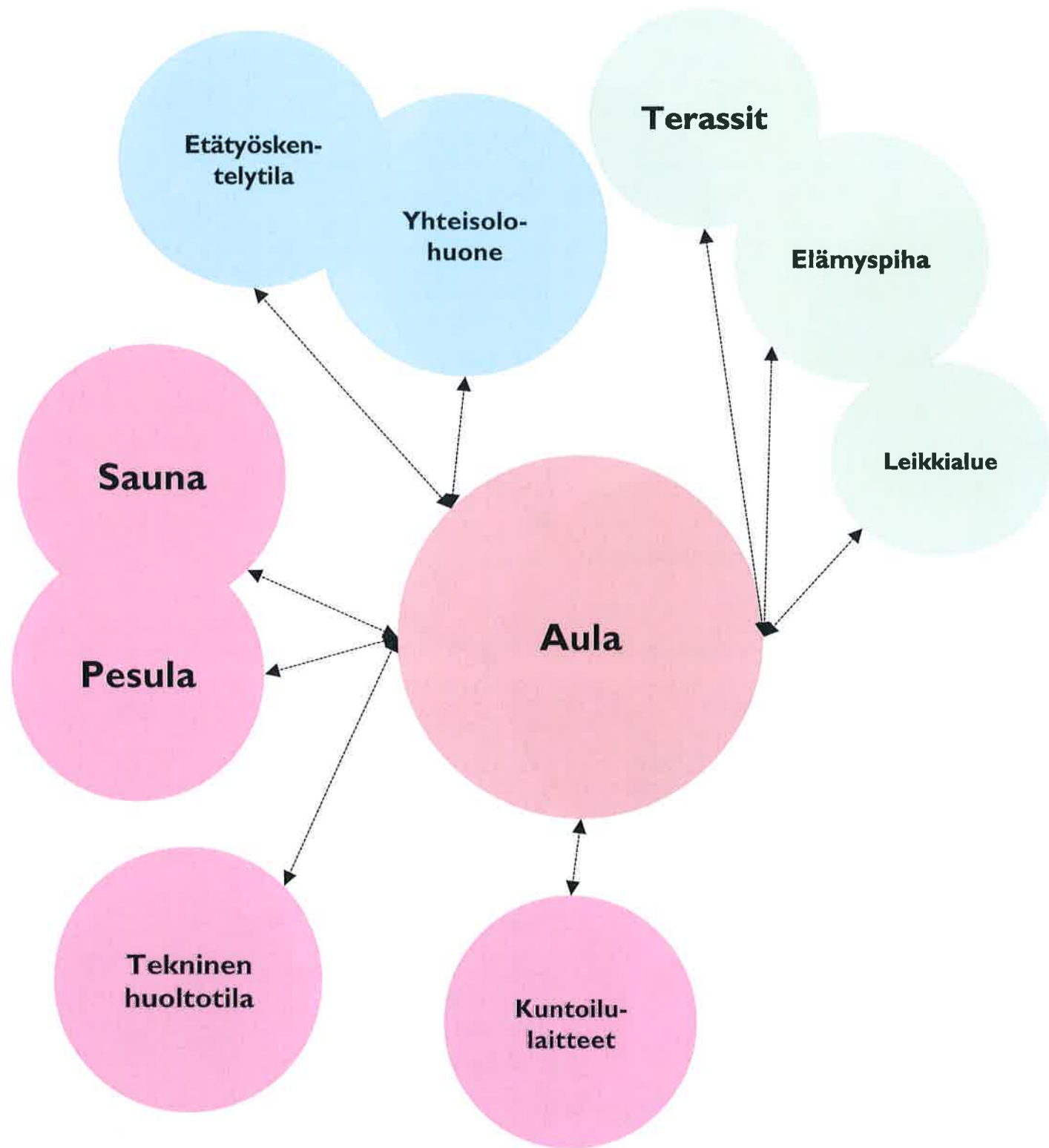
”Vastuullisia valintoja digitaalisuutta hyödyntäen”



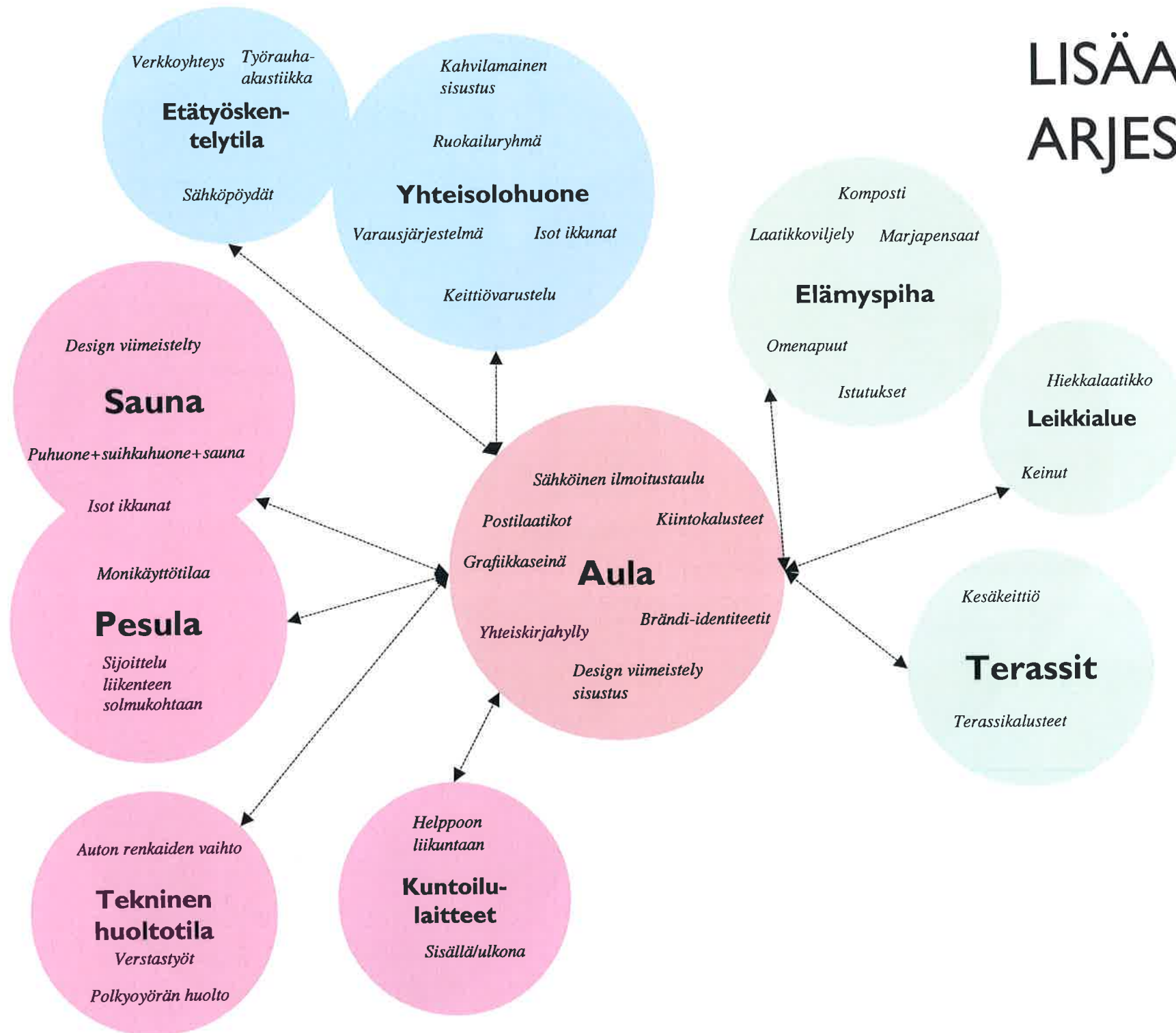
Parhaat palvelut

”Huoneistokohtaiset ja kaikille yhteiset”

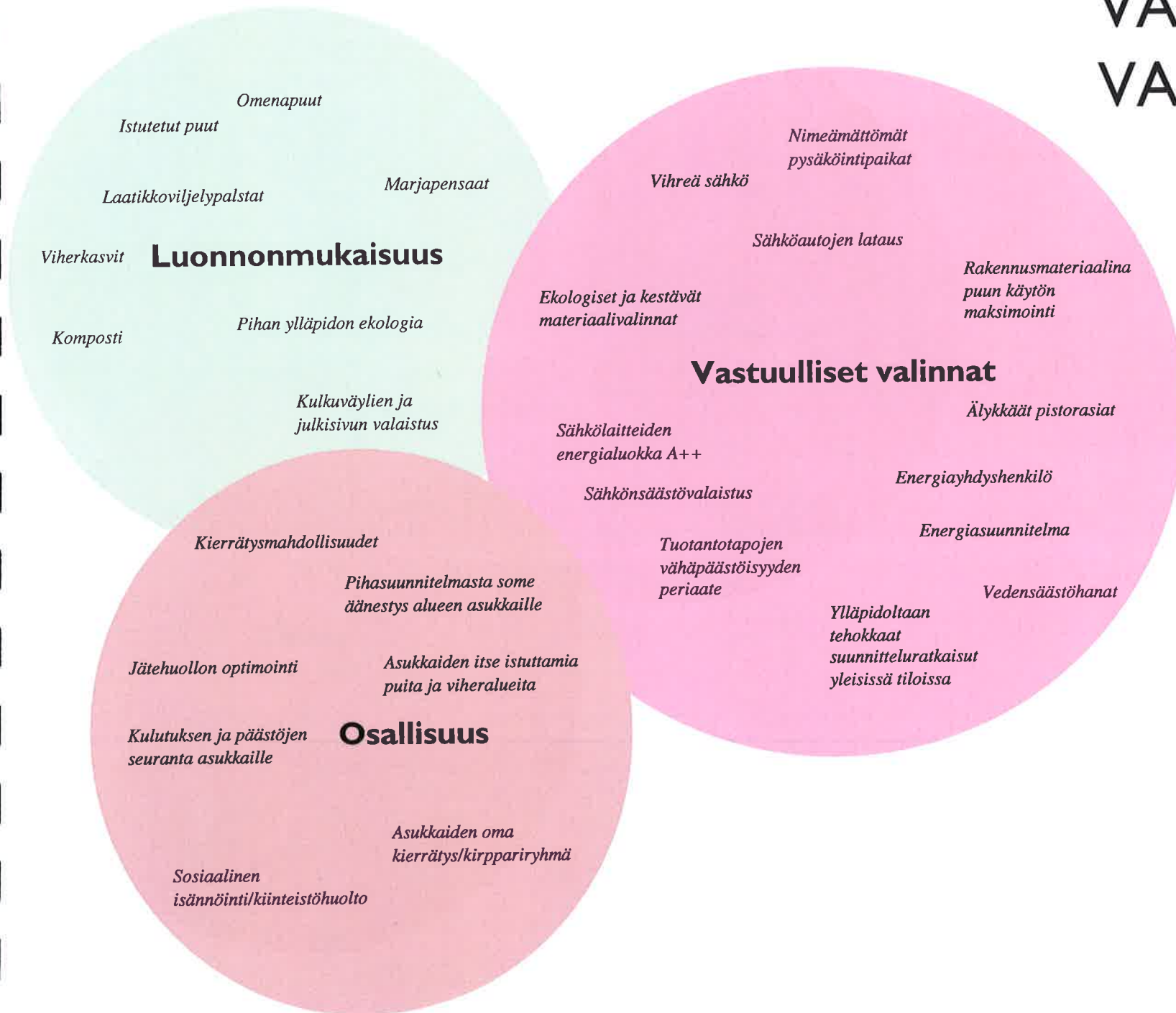
TOIMINNALLISUUS ASUKKAILLE



LISÄARVO JA YHTEISÖLLISYYS ARJESSA



VASTUULLISEN ASUMISEN VALINTOJA



MONIPUOLINEN ASUNTOJAKAUMA HYVILLÄ VARUSTEILLA

Kaksiot

Noin 45-55 m²

Lisäalkovi tilanjakajalla

*Lasitettu parveke /
ranskalainen parveke*

Pimennysverhot

Walk-in closet -vaatehuone

*Design viimeistelty keittiö
& kylpyhuone*

*Säilytysratkaisujen
monipuolisuus*

*Avaruutta ja luonnonvaloa
korostavat pohjaratkaisut*

Yksiöt

Noin 25-35 m²

Kolmiot

Noin 55-65 m²



YHTEISÖLLISET JA YKSILÖLLISET PALVELUT ASUKKAIDEN SAATAVILLA

Kaikille yhteiset palvelut

- Aukkaan tukipalvelu
- Yhteiskäyttöpolkupyörät
- Yhteiskäyttöautot
- Lasten leikkikalut eri vuodenaikojen leikkeihin
- Yhteiskirjahylly
- Taloyhtiön tapahtumatyökalu
- Yhteistilatut lehdet
- Yhteisten tilojen varaus
- asukkaiden tilaisuuksiin
- Autonpesupaikka
- Alennussopimukset lähialueen palveluyrityksiin ja Skanssiin
- Etätyöskentelytilat
- Tekninen huoltotila
- Oma istutuspalsta

Lisämaksulliset palvelut

- Viikkosiivous
- Hieronta
- Lastenhoito
- Kauppakassipalvelu
- IT-tuki

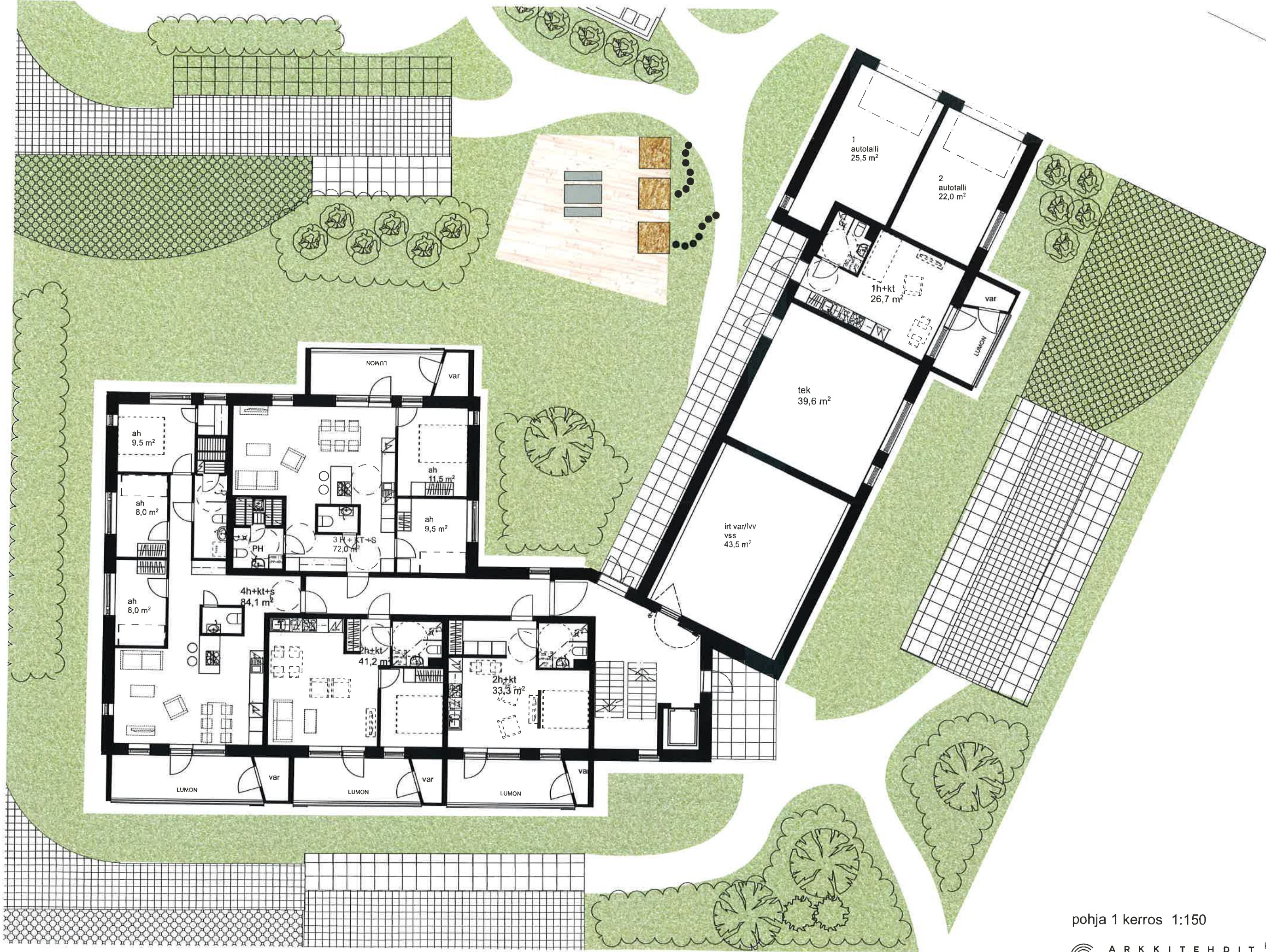
Yhteisaktiviteetit

*Sosiaalinen
isännöinti/
kiinteistöhuolto*

*Operaattorin tuki
(Toivo)*

Taloyhtiöjuhlat

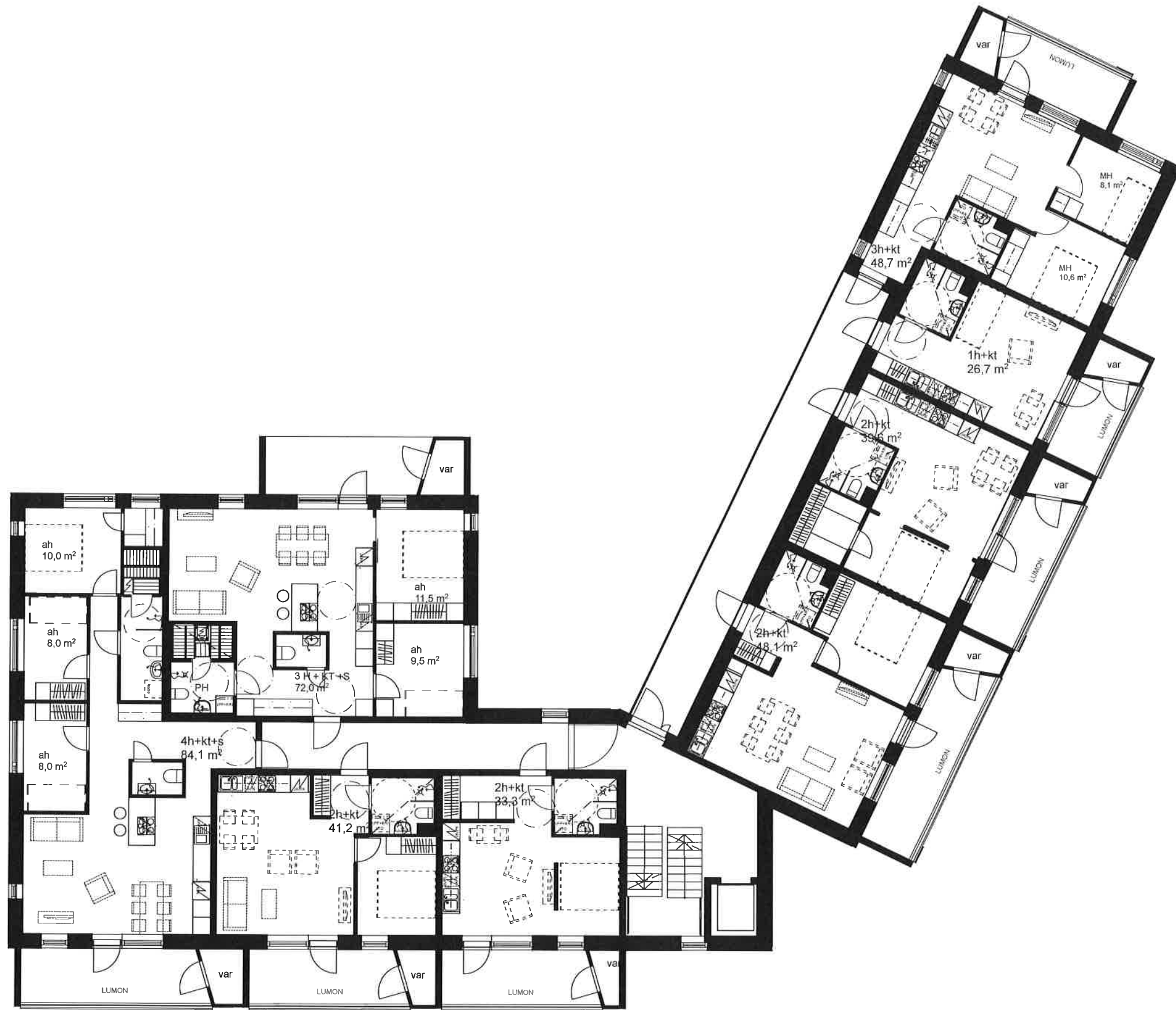
Taloyhtiötoimikunta



Skanssi

pohja 1 kerros 1:150

ARKKITEHDIT CASAGRANDE Kauppiaskatu 16 C, 20100 Turku
 www.cc-m.fi / 010 396 3600
 arkitehdit@cc-m.fi

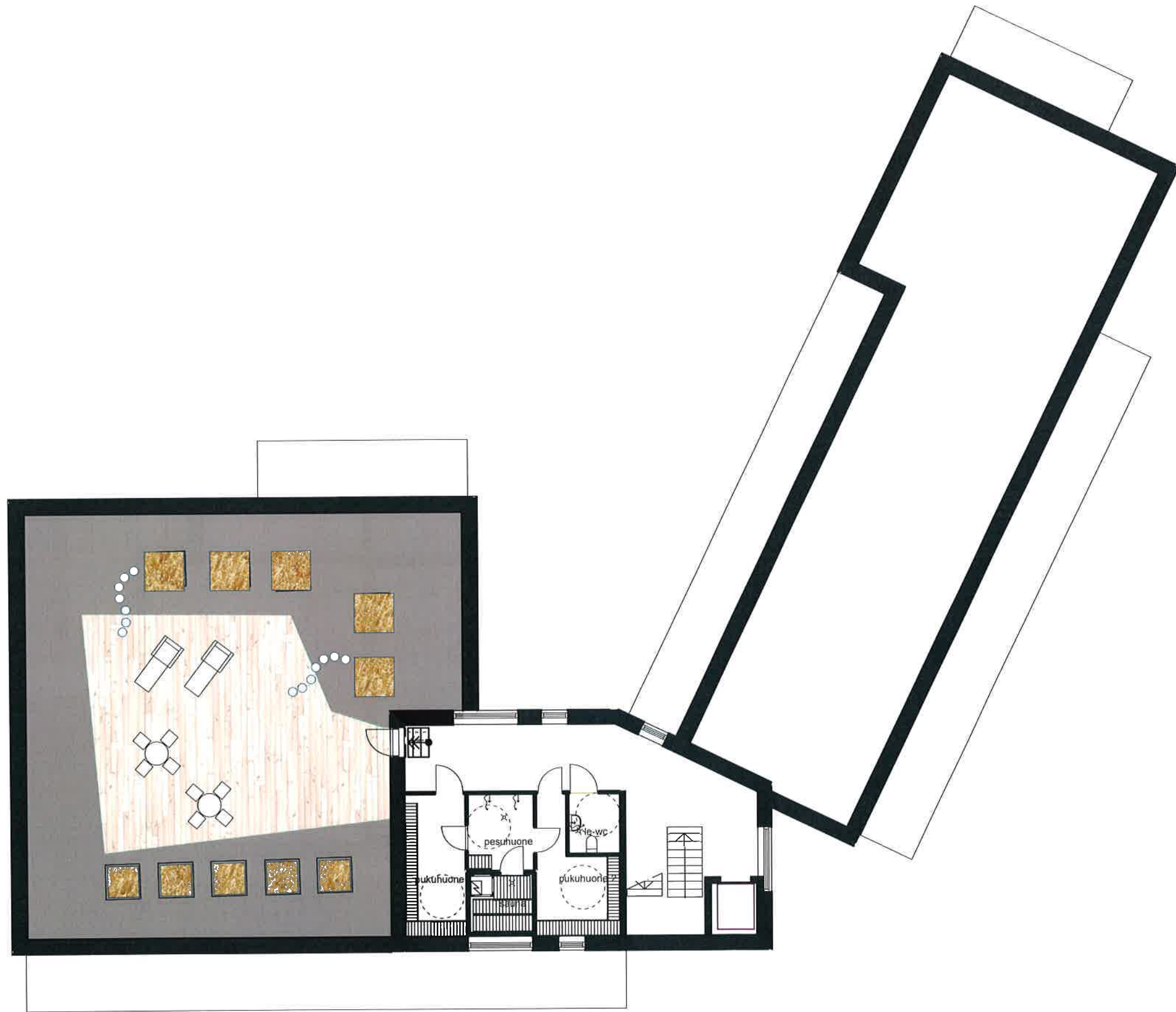


Skanssi

pohja 2-4 krs 1:150


 ARKKITEHDIT
 CASAGRANDE

Kauppiaskatu 16 C, 20100 Turku
 www.cc-m.fi / 010 396 3600
 arkki@cc-m.fi



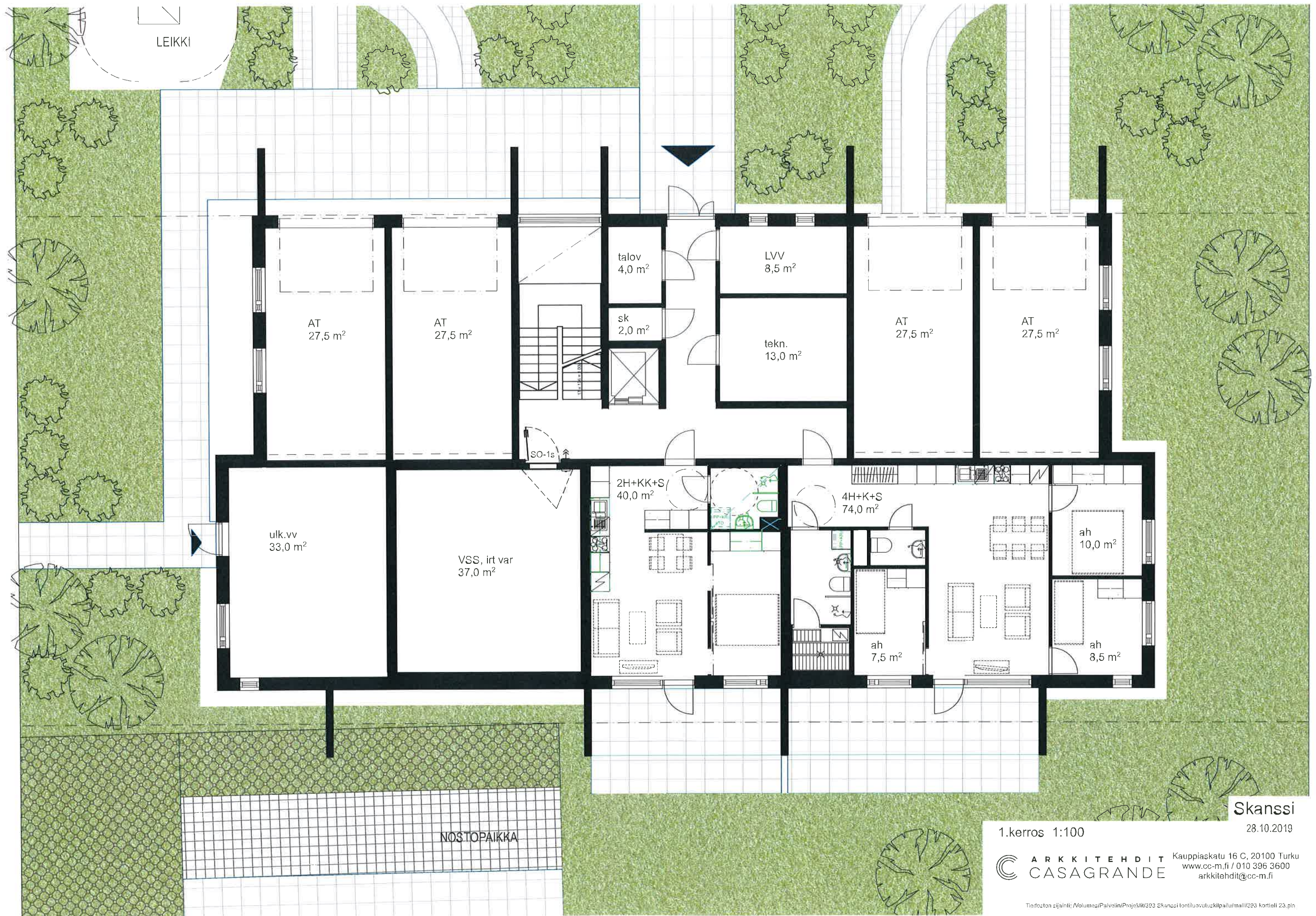
Skanssi

kattokerros 1:150

ARKKITEHDIT CASAGRANDE
Kauppiaskatu 16 C, 20100 Turku
www.cc-m.fi / 010 396 3600
arkkitechdit@cc-m.fi

Tiedoston sijainti: /Volumes/Palvelin/Projektit/393 Skanssi tontiluovutuskilpailu/malli/393 kortteli 24.pln

LEIKKI



AT
27,5 m²

AT
27,5 m²

talov
4,0 m²

sk
2,0 m²

LVV
8,5 m²

tekn.
13,0 m²

AT
27,5 m²

AT
27,5 m²

ulk.vv
33,0 m²

VSS, irt var
37,0 m²

2H+KK+S
40,0 m²

4H+K+S
74,0 m²

ah
10,0 m²

ah
7,5 m²

ah
8,5 m²

NOSTOPAIKKA

Skanssi

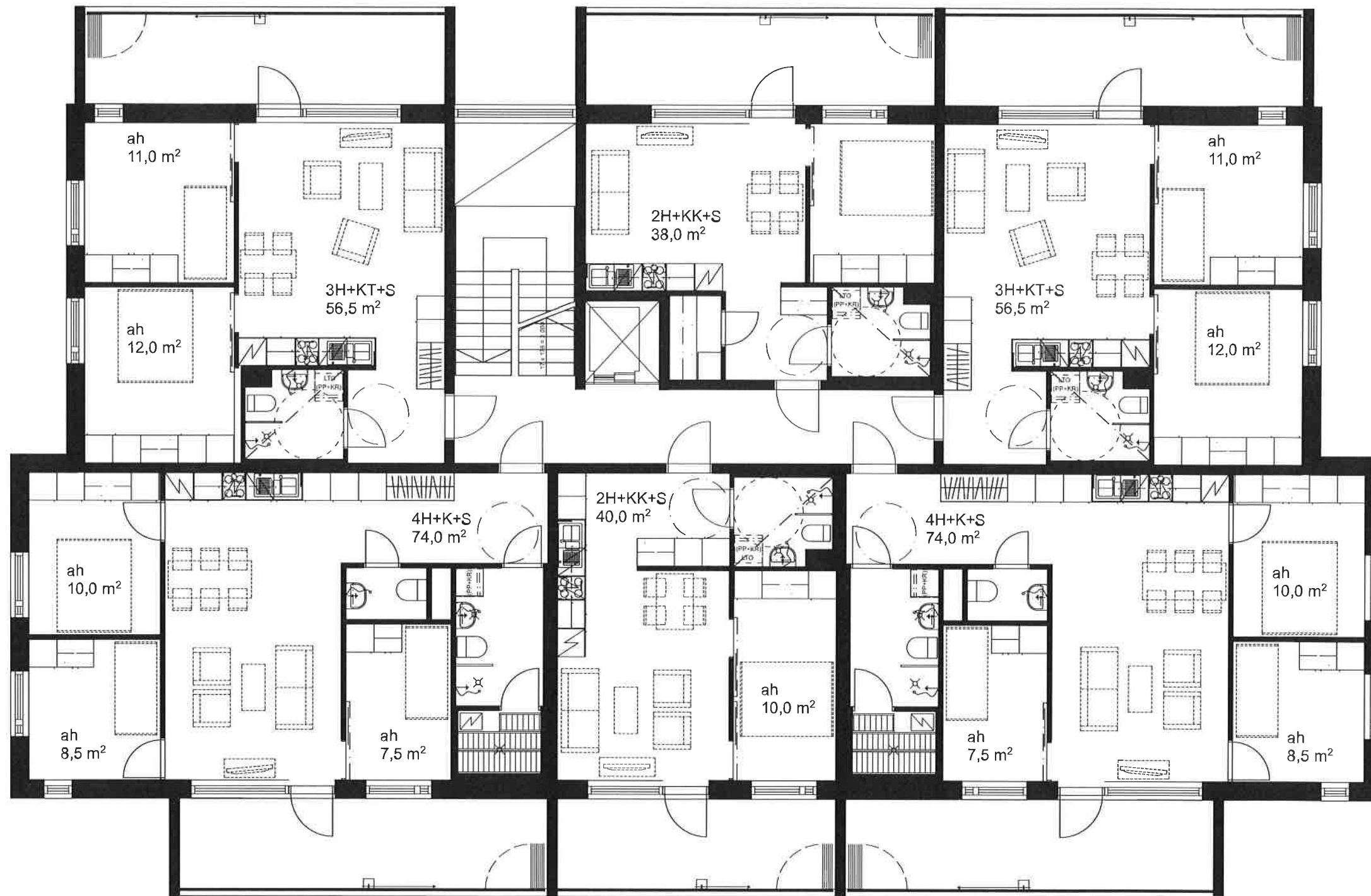
28.10.2019

1.kerros 1:100

ARKKITEHDIT
CASAGRANDE

Kauppiaskatu 16 C, 20100 Turku
www.cc-m.fi / 010 396 3600
arkkitehdit@cc-m.fi

Tiedoston sijainti: \Volume2\Palvelin\Projektit\393 Skanssi\toniluvu\luzkilpallu\malli\293 kortteli 23.pn



Skanssi

28.10.2019

2.-4.kerros 1:100

ARKKITEHDIT
CASAGRANDE

Kauppiaskatu 16 C, 20100 Turku
www.cc-m.fi / 010 396 3600
arkkitechdit@cc-m.fi



Skanssi

28.10.2019

Katto 1:100

© ARKKITEHDIT
CASAGRANDE

Kauppiaskatu 16 C, 20100 Turku
www.cc-m.fi / 010 396 3600
arkkitehdit@cc-m.fi