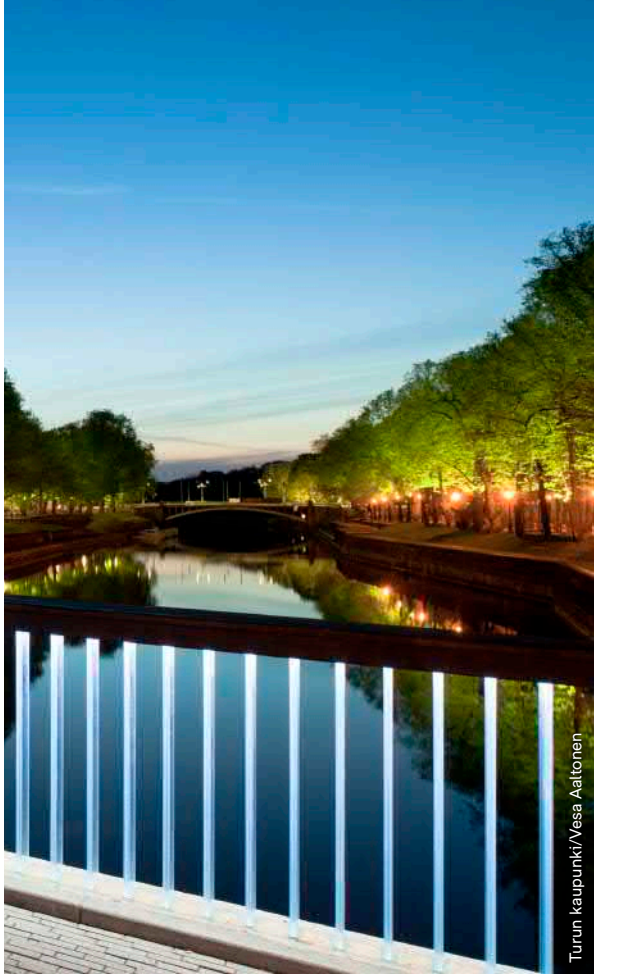




Sepänkatu 1

1.10.2018


BONAVA



Tarjouksen sisältö

BONAVA

3
Me
toisinajattelijat
Juuso Hietanen



4
Bonava lyhyesti
Bonava konserni
Bonava Suomi



5-7
Bonavan tapa toimia
Tekijät ja osaajat
Kaavoitusvaiheen organisaatio



SEPÄNKATU 1

8-9
Samppalinnanmäen
kotikortteli
Koteja ja työpaikkoja
Urbaania asumista



10-17
Toteutus
Bonavan tapaan
Arkkitehdin esittely
Selvitys käytöstä



18-20
Arjen ratkaisut
Pysäköinti
Hulevedet
Miljööön vaaliminen



FAKTAT

21
Hinnoittelu



22-24
Kokemus
Referenssit



25
Yhteystiedot



"Me haluamme muuttaa rohkeasti rakentamisen alaa ja olla alan toisinajattelijoita."

JUUSO HIETANEN, TOIMITUSJOHTAJA, BONAVAL SUOMI OY

Me toisinajattelijat

Suurten asioiden takana on kautta historian ollut joukko rohkeita toisinajattelijoita, jotka ovat muuttaneet maailmaa pysyvästi. Me haluamme muuttaa rohkeasti rakentamisen alaa, olla alan toisinajattelijoita ja purkaa hyödyttömiä normeja.

Emme voi vain hyväksyä nousevia kustannuksia ja maksattaa niitä asiakkaalla. Me lähdemme siitä, mitä asiakkaat haluavat ja toteutamme sen sitten tehokkaasti ja laadukkaasti.

Kaikki rakentaminen on tällä hetkellä tasalaatuista. Meidän mielestämme eroa voi ja pitää tehdä, koska parannettavaa riittää.

Me emme rakenna vain taloja, vaan luomme uusia koteja ja mukavia naapurustoja, joihin ihmiset tuntevat kuuluvansa.

Bonava on Pohjois-Euroopan johtava asuntokehittäjä. Meillä on kansainvälistä tehokkuutta kahdeksassa maassa sekä yli 2 000 asumisen ammattilaista. Meillä on osaamista ja intohimoa haastaa itsemme joka päivä ja muuttaa asuntomarkkinoita myös Suomessa.

Esimerkiksi Saksassa olemme ylivoimainen kustannusvoittaja, vaikka jokainen talo ja asunto ovat erilaisia. Olemme niin iso, että hankintahintamme ovat ihan eri tasolla kuin muilla. Tätä synergiaetua voimme hyödyntää koko konsernissa.

Bonava on vakavarainen toimija. Meidän taseemme takaa, että olemme täällä myös hamassa tulevaisuudessa. Toimintamme ei ole kiinni lainoista, vaan voimme rahoittaa projektit myös itse.

Me uskomme, että kun alue suunnitellaan huolella, kodit myydään nopeasti ja asukkaat ovat tyytyväisiä. Se tarkoittaa myös sitä, että pääomantuotto on varmaa ja tontin hinta kasvaa.

Tarjouksen sisältö, osaamisemme ja tapamme toimia kertovat puolestaan. Kun haetaan luotettavaa ja intohimoista alan uudistajaa, me olemme oikea kumppani. Viedään yhdessä hanketta eteenpäin.



Bonava lyhyesti

Bonava on Pohjois-Euroopan johtava asuntorakennuttaja. Olemme luoneet koteja ja naapurustoja jo 1930-luvulta lähtien.
Meillä on kokemusta, johon voi luottaa.

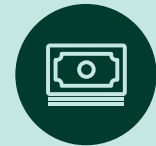


Bonava toimii Ruotsissa, Saksassa, Suomessa, Tanskassa, Norjassa, Pietarissa, Virossa ja Latviassa.

Suomessa toimimme Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Kauniaisissa, Hämeenlinnassa, Kirkkonummella, Turussa, Raisiossa, Tampereella ja Oulussa.

Bonava on listattu Nasdaq Tukholmassa.

Bonava konserni 2017



1,5 MEUR
liikevaihto



8
maat



2000
ammattilaista



5702
myytyä kotia



9880
kotia rakenteilla

Bonava Suomi 2017



134 MEUR
liikevaihto



9
kaupunkia



200
ammattilaista



1207
myytyä kotia



1790
kotia rakenteilla

Bonavan tapa toimia



Koko arvoketju hallussa

Toimintamme kattaa hankkeen kokonaisvaltaisen rakennuttamisen ja kehittämisen tontinhankinnasta hankekehitykseen, uusien kotien suunnitteluun, markkinointiin, myyntiin, tuotantoon ja asiakaspalveluun.

Tekijät ja osaajat

Meiltä löytyy ammattitaitoinen, innovatiivinen ja ketterästi toimiva joukko asumisen ammattilaisia arvoketjun jokaisessa vaiheessa – niin suurissa kumppanuuskaavoitushankkeissa kuin pienemmissä täydennysrakentamisen kaavoitushankkeissa.

Henkilöstömme on menestyksemme ydin. Haastamme itsemme joka päivä muuttaaksemme asuntomarkkinoita luomalla asiakkaillemme yhä parempia koteja ja parempaa elämää.

Parhaat yhteistyökumppanit

Teemme sen, minkä osaamme aina parhaalla mahdollisella tavalla. Tarvittaessa täydennämme osaamistamme valitsemalla hankkeen eri vaiheisiin parhaat tarvittavat yhteistyökumppanit.

Teemme yhteistyötä myös sellaisten kumppaneiden kanssa, joiden avulla voimme tuottaa uusien kotien naapurustoon asukkaiden arkea helpottavia palveluita, kuten yhteiskäyttöautot ja Postin Smartpost-automaatit.

Bonavan tapa toimia



Maanhankinta ja kehitys

- Kaavoitusprosessi määrittää suuntaviivat koko projektille. Monipuolisen ja laaja-alaisen osaamisen ansiosta saamme nopeasti luotettavaa tietoa prosessin johtamiseen ja päätöksenteon tueksi. Näin saavutamme parhaan lopputuloksen.
- Huolehdimme siitä, että sopimuksemme mukaiset tavoitteet täyttyvät ja että myös kaupungin edellyttämistä tavoitteista huolehditaan.

Yksikönjohtaja, hankekehityspäällikkö, sijoitusjohtaja, portfolio-maanhankintapäällikkö, muu organisaatio

Hankekehitys ja suunnittelu

- Hankekehitys- ja suunnitteluprosessimme on ketterä, nopea ja tehokas. Kokemuksemme, osaamisemme ja resurssiemme ansiosta pystymme hoitamaan prosessin kokonaisvaltaisesti

Hankekehityspäällikkö, suunnittelupäällikkö, arkkitehti, lvi-asiantuntija, sähköasiantuntija, sisustusvastaava, tuotekehityksen osaajat

Laki ja yhtiöhallinto

- Laki ja yhtiöhallinto -tiimi avustaa kehitysvaiheessa tarvittavien sopimusten laadinnassa. Näin löydämme parhaat yhteistyö- ja hallintomuodot.

Lakimies, rakennuttaja-asiamies

Markkinointi ja myynti

- Maailman parhaiden kotien suunnittelu alkaa asiakkaista. Kysymme ennakkoon toiveita ja näkemyksiä sekä järjestämme asiakasstudioita suunnittelun tueksi. Markkinnoimme ja myymme sellaisia koteja, joita asiakkaamme haluavat.
- Toimimme markkinoinnissa aina monikanavaisesti erilaiset asiakasryhmät huomioiden.

Oma markkinointitiimi ja myyntipalvelu, asuntomyymlät Helsingissä, Tampereella, Turussa ja Oulussa

Tuotanto

- Oman tuotannon osaamisella voimme varmistaa, että ideamme ovat kannattavia ja toteutettavissa. Voimme testata ja analysoida suunnitelmaa koko prosessin ajan mm. tekemällä kustannusarvioita ja vaiheistusaikatauluja.
- Virtuaalinen suunnittelu ja rakentaminen on strateginen päätös, jonka mukaisesti valitsemme koko hankkeen elinkaaren ajalle vain nykyaikaisia ja digitaalisuutta tukevia järjestelmiä. Näin mahdollistamme parempien, älykkäämpien ja edullisempien kotien ja naapurustojen rakentamisen sekä ratkaisemme ongelmat ennen niiden toteutumista.

Tuotannon asiantuntijat, kustannuslaskija, rakennuttajapäällikkö, tietomallikoordinaattori, työmaiden toimihenkilöt

Asiakaspalvelu

- Olemme mukana asiakkaan matkassa koko rakentamisen ajan pitkälle asumisen aikaan saakka. Asiakkaiden tyytyväisyys on meille sydämen asia.
- Asiakkaiden suosittelu-halukkuus on ollut jo pitkään yrityksemme mittari. Viimeisimmät tulokset ovat noin NPS 80 -tasoa.

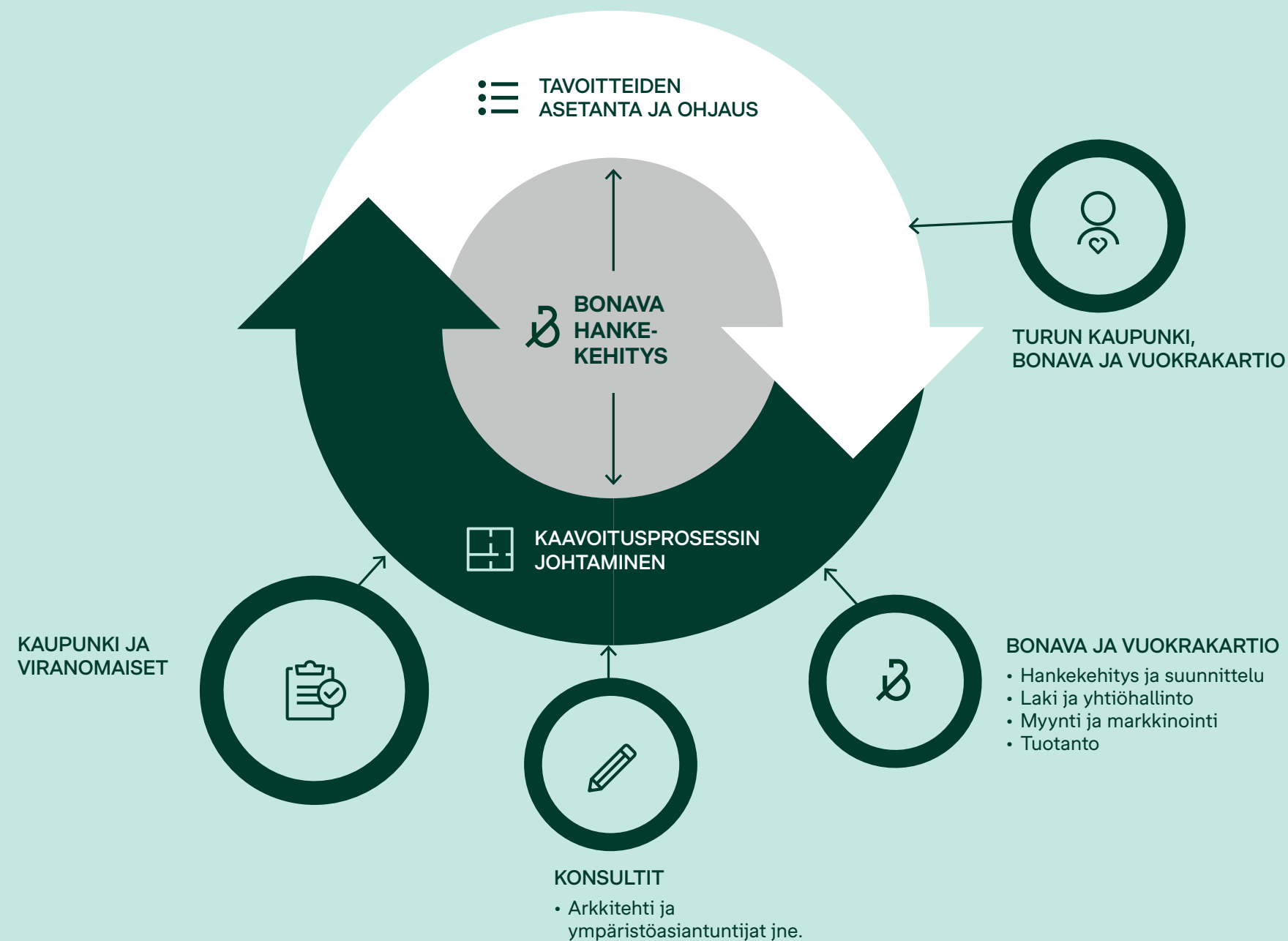
Asiakaspalvelutiimi, koko organisaatio

Kaavoitusvaiheen organisaatio

Kaavoitusta viedään eteenpäin yhteistyössä kaupungin ja muiden yhteistyötahojen kanssa siten, että lopputuloksena syntyy osapuolten yhteisesti tuottama ja neuvotteleva laadukas kaava.

Yhteistyötahojen mukanaolo mahdollistaa nopean prosessin ja laadukkaan lopputuloksen. Bonava ja Vuokrakartio vastaavat kaavoitusprosessin läpiviemisestä yhdessä kaupungin viranomaisten kanssa.

Bonavan suunnittelu-, tuotanto-, markkinointi- ja myyntitiimit täydentävät osaamista prosessin eri vaiheissa. Sijoittajatiimimme etsivät tarvittavat investoijakumppanit ja lakitiimimme avustaa sopimusten laadinnassa.



Koteja ja työpaikkoja historiallisessa miljöössä

Samppalinnanmäen kotikortteli

Kaupungin vilinää, uusia koteja ja työpaikkoja, keskustan palvelut kävelyetäisyydellä, harrastukset ja kulttuuririennot naapurissa – niistä on Samppalinnanmäen uusi kotikortteli tehty. Tervetuloa ainutlaatuiselle kotimatkallesi kanssamme.

Samppalinnanmäen uniikki uudisasumisen ja työpaikkojen rinne luodaan ihmisiä varten. Kortteliin suunnitellaan uusia koteja, elinvoimaista liike-elämää sekä viihtyisää naapurustoa, joka puhuttelee kaikenikäisiä asukkaita.

Monipuolisia ja
muuntuvia koteja



Asumisen ja
toimitilojen
yhdistäminen
sekä asumisen
palvelut



Fiksuja ratkaisuja
ja arjen helpoutta



Laadukas ja joustava
pysäköintiratkaisu



Korkealaatuista ja
urbaanin modernia
arkkitehtuuria



Ainutlaatuisen
miljöön ja
arvokkaan näkymän
säilyttäminen



Urbaania asumista puistojen yllä

Samppalinnanmäen kotikorttelin uudet asukkaat pääsevät nauttimaan fiksuista arjen ratkaisuksista ja asumisen oivalluksista.



Uusi ja vanha sulassa sovussa

Kulttuurihistoriallisesti arvokas näkymä säilytetään kaupunkilaisten yhteisen ilon aiheena.



Pyörällä pääsee

Kotikorttelissa pyöräilyä tuetaan monella tavalla näppärästä pyörien säilytyksestä huolto- ja pesupisteeseen.



Tehostettu pysäköinti

Autohalli toimii ilman nimikoituja autopaikkoja palvellen sekä asuin-että toimistorakennuksia. Auton voi aina ajaa mihin tahansa vapaaseen paikkaan, mikä parantaa rakennettavien autopaikkojen käyttöastetta.



Asumisen palvelut

Bonava-koti tunnetaan älykkäistä asumisen ratkaisusta ja arkea helpottavista palveluista omassa kotikorttelissa.

Toteutus Bonavan tapaan

Samppalinnanmäen tarina saa jatkoa

Turun teknillisen oppilaitoksen alue (Sepänkatu 1) muodostaa Samppalinnanvuoren eteläosan oppilaitoksen kanssa kulttuurihistoriallisesti merkittävän kokonaisuuden. Suunnitelmassa on ollut lähtökohtana vahvistaa näitä tekijöitä säilyttämällä vanhoja rakennuksia ja tuomalla niihin uusia toimintoja sekä luoda uudella rakennuskannalla alueesta houkutteleva uusi asuinalue.

Sepänkadun varren vanhat oppilaitosrakennukset (A- ja K-siipi) säilytetään lähes alkuperäisessä asussaan. Näin kaupunkikuvaan jää sekä 60-luvun että 90-luvun kerrostumat. Rakennuksiin saneerataan toimistotiloja, jotka elävöittävät aluetta myös päivisin. Katutasoon sijoittuu kahvila/ravintola, joka aukeaa kadulle suurilla näyteikkunoilla. Sepänkadun vinopysäköinti muutetaan kadunvarsipaikoitukseksi ja vapautuvaan tilaan kadulle lisätään puurivi lisäämään viihtyisyyttä.

Neitsytpolun suuntaiset vanhat oppilaitosrakennukset (C-, D-, ja L-siivet) puretaan ja korvataan uudella asuinrakentamisella. Sirkkalankadulla uuden rakentamisen mittakaava sopeutetaan suojeltavaan Heidekenin Perhetaloon. Lisäksi uuden rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu pieni liiketila, joka avautuu kadulle. Neitsytpolun puolella asuinrakennusten mittakaava kas-

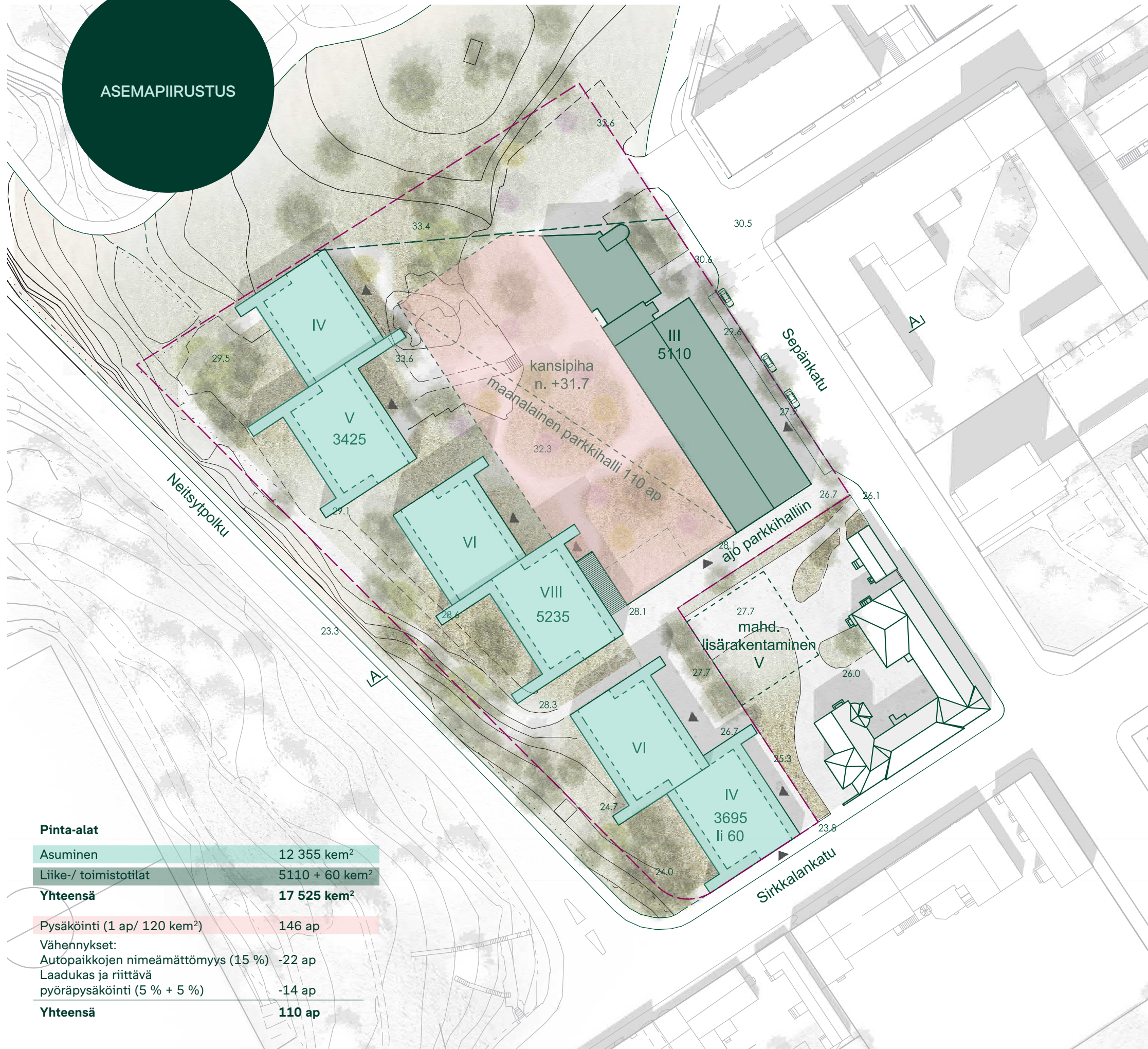
vaa kohti alueen keskiosaa ja pienenee jälleen puistoa kohti.

Oppilaitoksen vanha B-siipi puretaan ja näin alueen halki avautuu uusi näköyhteys Sirkkalankadulta Samppalinnanpuistoon. Asuinrakentamisen ja julkisivujen muotokieli on tämän vuosituhannen jatkumoa alueen muulle rakennuskannalle. Polveilevat rakennusmassat sijoittuvat rinteeseen maaston muotoja mukaillen ja olemassa olevia puita säästään

Alueesta muodostuu selkeä ja tunnistettava kokonaisuus tuoden oman lisänsä alueen tarinaan. Vaalean kellertävä tiili ja julkisivujen horisontaali käsittely sitovat uuden rakennuskannan osaksi historiallista jatkumoa. Puurimaverhoillut veistokselliset "laituriparvekkeet" tuovat Neitsytpolulle uuden kaupunkikuvallisen elementin. Julkisivujen päämateriaaleina ovat vaalean kellertävä poltettu tiili, betoni ja puu. Asuntojakauma on monipuolinen. Kaikilla asunnoilla on tilava parveke, josta avautuu huikea näkymä ympäristöön.

VEIKKO OJANLATVA, ARKKITEHTI SAFA
PLAYA ARKKITEHDIT OY

ASEMAPIIRUSTUS



Pinta-alat

Asuminen	12 355 kem ²
Liike-/ toimistotilat	5110 + 60 kem ²
Yhteensä	17 525 kem²
Pysäköinti (1 ap/ 120 kem ²)	146 ap
Vähennykset:	
Autopaikkojen nimeämättömyys (15 %)	-22 ap
Laadukas ja riittävä pyöräpysäköinti (5 % + 5 %)	-14 ap
Yhteensä	110 ap

Jotain uutta, jotain vanhaa

Suunnitteluratkaisun lähtökohtana on Sepänkadun ja Luostarinkadun risteysalueen kulttuurihistoriallisestikin arvokkaan näkymän säilyttäminen.

Sepänkadun varren vanha Helge Rancekinin jugendtyylinen teollisuuskoulu, Olof Holmbergin suunnittelema A-siipi yhdessä Pekka Pitkäsén suunnitteleman kirjastosiiven kanssa muodostavat alueen oppilaitoskokonaisuuden koko kerrostuman. Esitetty suunnitteluratkaisu perustuu tämän kerroksellisuuden kunnioittamiseen ja siihen yhdistettävään, alueen luonnetta ilmentävään uudisrakentamiseen.

Ammattikorkeakoulun siirtyessä uusiin tiloihin Turun Teknillisen oppilaitoksen rakennukset etsivät uutta käyttötarkoitusta. Suunnitteluratkaisu pyrkii vanhan ja uuden luontevaan yhdistämiseen sekä oppilaitoskokonaisuuden muuntamiseen työpaikkojen ja asumisen yhdistelmäksi.

Suunnitteluratkaisussa esitetty uudisrakentaminen on sijoitettu Neitsytpolun puolelle kilpailualueella. Länsi- ja pohjoispuolella avautuvat puistot antavat avoimuutta uudisrakentamiselle.

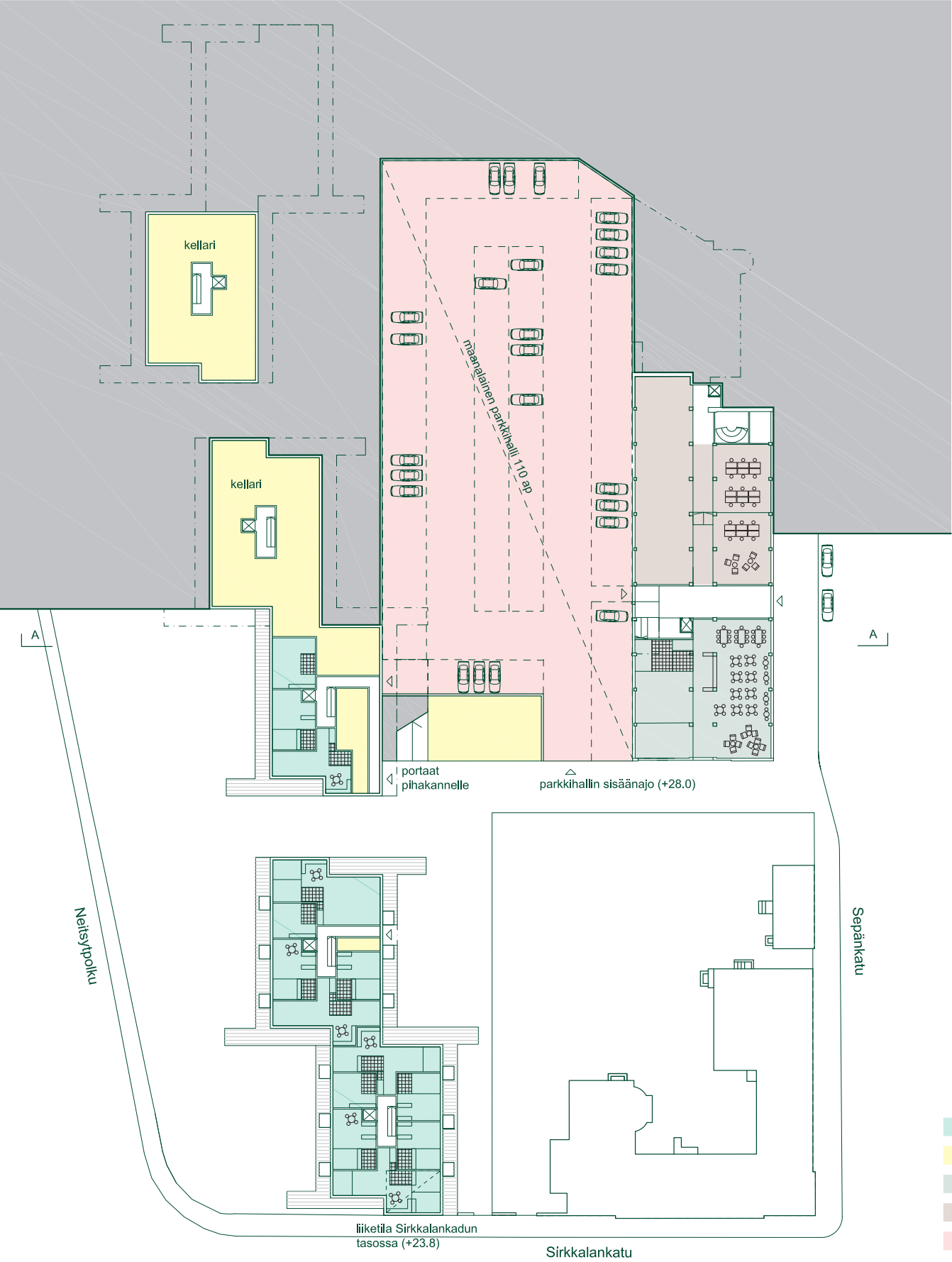
Uudisrakennukset kunnioittavat vanhaa rakennuskantaa rytmittyen nykyisiä luokkasiipiä noudattaen portaittain kallion päälle. Näin Neitsytpolun suuntaan muodostuu huomattavan korkeatasoinen kaupunkimaisema. Kokonaisuus on linjakas ja vaikuttava sekä nykyistä maisemaa kunnioittava.

Sirkkalankadun puolella sijaitseva Heideken-talo on huomioitu suunnitteluratkaisussa antamalla sen katujulkisivulle tilaa sekä eheyttämällä Sirkkalankadun kaupunkikuva yhtenäiseksi.

Sepänkadun varren A-siipi ja kirjastosiipi säilytetään sekä kunnostetaan toimisto- ja liiketiloiksi. Rakennuksen lopullinen tilojen jakautuminen selviää suunnittelun edetessä. Rakennuksiin suunnitellaan toimisto-, liike- ja ravintolatilaa, käyttäjäehtoisesti.

POHJAKAAVIOT

Maantaso-autohallikerros

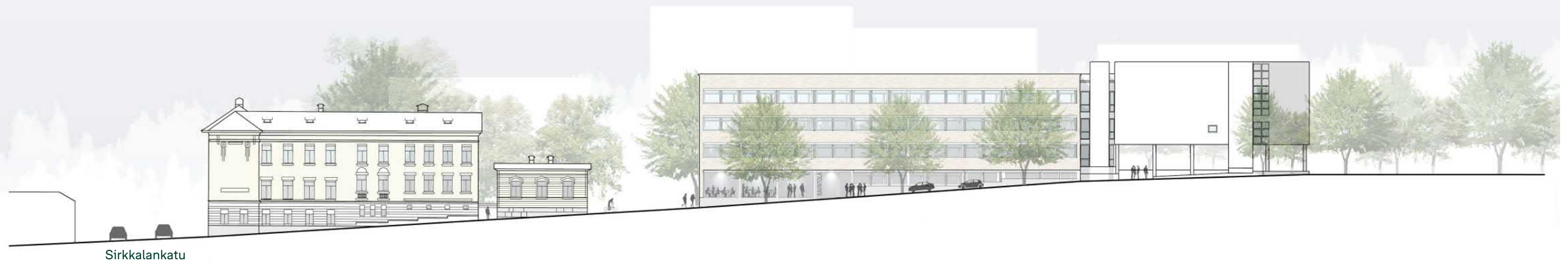


Peruskerros

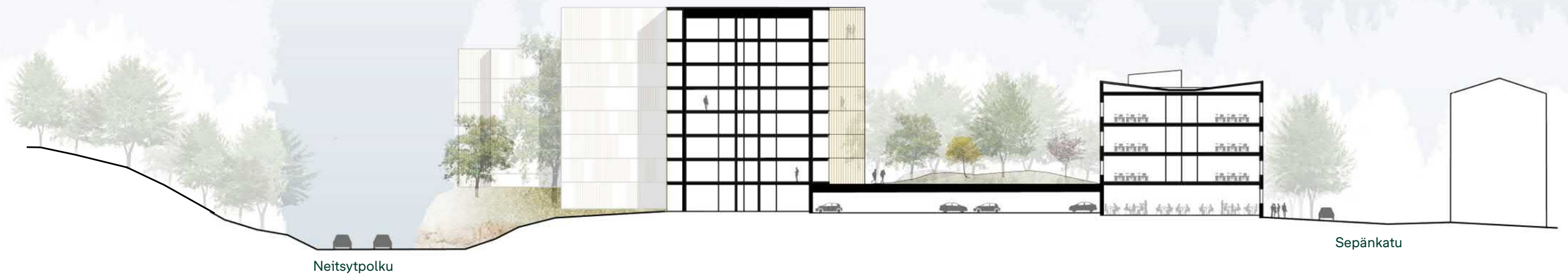


- Asunnot
- Yhteistilat
- Liiketilät
- Toimistotilat
- Pysäköinti

ALUEJULKISIVUT



ALUEJULKISIVUT



NÄKYMÄ
SIRKKALANKADULTA



NÄKYMÄ
NEITSYTPOLULTA



NÄKYMÄ
SEPÄNKADULTA



PYSÄKÖINTI



Tehokasta vuorottaispysäköintiä

Asuin- ja toimistorakennusten pysäköinti sijoittuu pihakannen alle entisen B-siiven pohjakerroksen tasoon. Vanhan yläpihan korko säilyy entisellään. Halliin sijoittuu pysäköinnin lisäksi korttelin jätetilat ja laadukasta pyöräpysäköintiä. Ajo halliin tapahtuu Sepänkadulta.

Kilpailuehdotuksen mukaisesti maanalaiseen parkkihalliin esitetään yhteensä 110 autohallipaikkaa, joiden käyttö perustuu

tehostettuun vuorottaispysäköintiin asukkaiden ja liiketilojen käyttäjien kesken.

Pysäköintihalli rakennetaan yhtenä kokonaisuutena toimisto- ja liikerakennuksien omistajalle, joka joko operoi autohallikokonaisuutta itse tai hankkii sille ulkopuolisen operaattorin. Autohalli toimii vuokraperusteisesti ilman nimikoituja paikkoja. Käytännössä autopaikan tarvitsija voi aina ajaa mihin tahansa

vapaaseen paikkaan ja samalla rakennettavien autopaikkojen käyttöaste paranee huomattavasti.

Pyörien pysäköintiä keskitetään lukittaviin sisätiloihin asuinrakennusten kellarikerrokseen. Kokonaisuuden rakentuessa alueen asukkaille rakennetaan myös polkupyörien huoltoa varten yhteinen huoltopiste. Pihalle sijoittuvat polkupyöräpaikat ratkaistaan runkolukit-

tavin telinein. Liiketilojen säältä suojatut polkupyöräpaikat esitetään liiketilan kellarikerroksesta.

Ehdotuksen yhteenlaskettu kerrosala on n. 17 525 kem² asuin-, toimisto- ja työtilaa, jonka mukaisesti alueen autopaikkavaatimus 1/120 kem²:n vaatimuksella on yhteensä 146 autopaikkaa. Kilpailuehdotuksessa on otettu huomioon vähennykset paikkojen nimikoimattomuudesta

-15 % (22 ap) sekä laadukkaasta ja riittävästä pyöräpysäköinnistä -10 % (-14 ap). Autopaikkavaatimusten täyttämiseksi ei ole otettu huomioon kadunvarsi- tai maantasopysäköintiä, joiden mahdollinen määrä suunnitteluratkaisussa on jopa 20–30 paikkaa.

HULEVEDET



Viherkertoimet hulevesien hallinnan keinona

Kilpailuehdotuksessa esitetään asema-kaavoituksen lähtötietona hyödynnettäväksi viherkertoimen käyttöä hulevesien hallinnan keinona. Viherkerroin kertoo, kuinka paljon kasvillisuutta ja vettä viivyttäviä ratkaisuja tulee olla suhteessa tontin pinta-alaan.

Kilpailuehdotuksen korttelissa on monta keinoa saavuttaa viherkertoimelle määritettäväksi tuleva tavoitetaso. Viherkerroin-

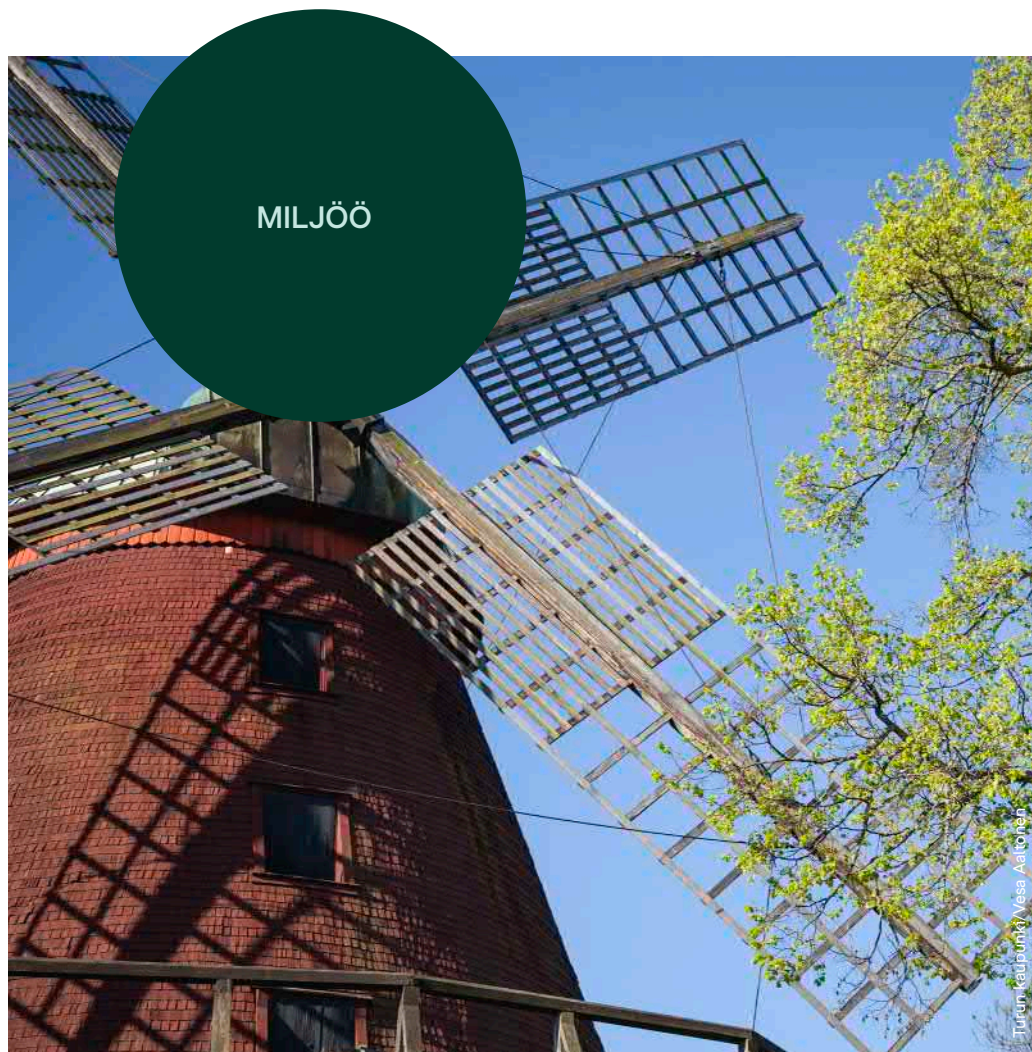
ta kasvattavat säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden lisäksi läpäisevät pinta-materiaalit sekä erilaiset sade- ja sulamis-vesien käsittelyn ratkaisut kuten viherkatot, sadepuutarhat tai viivytyksaltaat.

Kasvillisuudesta on paljon hyötyä tiivistyvässä kaupungissa; hulevesitulvien vähentämisen lisäksi se sitoo hiilidioksidia, parantaa ilmanlaatua, lisää kaupunkilais-ten viihtyisyyttä sekä viilentää rakenne-

tun ympäristön lämpösaarekkeitä, jotka johtuvat kesäisin kaupungin rakenteisiin kertyvän auringon säteilyn vapautumisesta lämpönä.

Tontti on nykyisessä käytössään pääosin pinnoitettu vettä läpäisemättömillä materiaaleilla, jonka vuoksi tontille suunniteltu pihakansi normaalista poiketen ei vähennä veden pidättymistä alueelle, vaan pihakannen hulevesiä voidaan

ohjata pinnanmuotoilun avulla kannella sijaitseviin istutusalueisiin, jossa ne pidättyvät olevaan kasvillisuuteen sekä katekerroksen huokostilaan. Loput hulevedet ohjataan sadevesikaivoihin. Kaivoihin ohjattaville vesille ehdotetaan niiden viivyttämistä ylisuuriksi mitoitettujen viemäriputkien avulla. Perusvesikaivoon tehdään virtauksensäätö. Hulevesien viivytyssuunnitelmaa tarkennetaan yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.



Vehreästi keskellä kaupunkia

Samppalinnanmäen kotikortteli tuo asukkaat ja työpaikat yhteen Turun parhaalle paikalle.

Uudesta kotikorttelista suunnitellaan vehreää kotipaikkaa, jossa uusi ja vanha nivoutuvat saumattomasti yhteen tarjoillen huoletonta arkea keskustan kainalossa. Suunnittelussa korostuvat paitsi fiksut asumisen ratkaisut, joustavuus ja uudet palvelut, myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaan maiseman vaaliminen ja arkkitehtonisen ilmeen kunnioittaminen.

Suunnitteluratkaisun tavoitteena on vahvistaa entisestään Samppalinnanmäen poikkeuksellista miljööä historian ja ikonisen arkkitehtuurin värittämänä vehreänä keitaana. Kotikorttelin uudisrakennukset on suunniteltu tätä historiaa kunnioittaen ja arvokkaita viheralueita vaalien. Julkisivunäkymä pyritään säilyttämään ja vanhoja rakennuksia hyödyntämään tuomalla niihin uusia toimintoja. Asukkaiden iloksi uudisrakennukset aukeavat komeasti puistoihin päin tarjoten ainutlaatuisia näkymiä kaupungin yli.

Täällä urbaani syke yhdistyy luonnon rauhaan tehden Samppalinnanmäen uudesta kotikorttelista tunnelmallisen kotipaikan, jossa asukkaiden on hyvä elää elämäänsä.

Hinnoittelu

Alla näkemyksemme alueen rakennusoikeuden sekä säilytettävien rakennusten hinnoittelusta. Hintaindikaatio perustuu malliin, jossa kaavan saatua lainvoiman ostaja maksaa uudisrakennusoikeuksista käyttötarkoituksittain alla määritetyn hinnan ja aikataulun mukaisesti. Säilytettävien rakennusten osalta, kauppahinta maksetaan kiinteistön kauppasopimuksen mukaisesti. Keskustelemme jatkoneuvotteluissa mielellämme myös vaihtoehtoisten mallien käytöstä ja niiden asuinrakennusoikeuden hinnan muodostumisesta.

Alustavan suunnitelman mukaiset rakennusoikeuksien määrät

- Uudisasuinrakennusoikeus n. 12 350 k-m²
- Uudisliikerakennusoikeus n. 60 k-m²
- Säilytettävä toimisto/kaupallinen tila n. 5 000 k-m²

Rakennusoikeuksien määrät perustuvat toteutettavissa olevaan suunnitelmaan tontin käyttömahdollisuuksista.

Näemme alueessa paljon potentiaalia. Bonavan ja Vuokrakartion osaavien organisaatioiden sekä ammattitaitoisen ja arvostetun arkkitehdin kanssa voimme luoda mahdollisimman laadukkaan kaavan yhteistyössä Turun kaupungin kanssa. Lopulliset rakennusoikeusmäärät täsmentyvät neuvottelu- ja kaavoitusvaiheen aikana.



Alueen alustava hintaindikaatio

- Vapaaarahoitteisen uudisasuinrakennusoikeuden indikaatiivinen kauppahinta 757 €/k-m²
- Vapaaarahoitteisen uudisliiketarakennusoikeuden indikaatiivinen kauppahinta 257 €/k-m²
- Säilytettävien toimistorakennusten (A ja K) indikaatiivinen kauppahinta 750 000 €

Bonavan ja Vuokrakartion asiantuntemus on myyjän käytettävissä parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi.

Huolehdimme tontilla sijaitsevien koulurakennusten purusta. Myyjä vastaa olemassa olevien rakenteiden ja rakennusosien osalta mahdollisista terveydelle haitallisten aineiden ja ainesosien tutkimis-, puhdistus-, purku-, kuljetus- ja käsittelykustannuksista.

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

Kiinteistöä koskevat liittymät sähkö-, kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkostoihin sisältyvät kauppahintaan.

Lopullinen kauppa tehdään ja kauppahinta maksetaan jatkoneuvotteluissa sovittavan aikataulun ja maksuerien mukaisesti asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Lopullinen kauppahinta määräytyy lainvoimaan tulleen asemakaavamuutoksen uudisrakennuksille osoitettavan asuinrakennusoikeuden perusteella. Kiinteistön valmis rakentamiskelpoinen uudisrakennusoikeus ostetaan rasitteista vapaana ja velattomana.



Alustava maksuaikataulu

Uudisrakennusoikeus

- 30 %, kun asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi
- 40 %, kun on kulunut 1 vuotta asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi
- 30 %, kun on kulunut 2 vuotta asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi

Säilytettävät rakennukset

Säilytettävien rakennusten osalta sovitaan kaupantekotilaisuuden ajankohdasta jatkoneuvotteluissa. Esitetyt maksuehdot

- 30 %, kun kaupantekotilaisuuden yhteydessä
- 70 %, kun rakennuslupa käyttötarkoituksen muutokselle on saatu

Vaihtoehtoiset mallit kaupan toteutukselle ja hinnoittelulle

- Kiinteistön omistaja voi vuokrata asuinrakennusoikeuden pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ja saada näin pitkäaikaista vuokratuottoa tonttien vuokrista ennalta määriteltyjen vuokran määräytymisperusteiden pohjalta.

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

Kaikki lopulliset sitovat tarjoukset ja sopimukset tullaan tekemään kaupungin kilpailutusprosessin mukaisesti kilpailun toisessa vaiheessa.

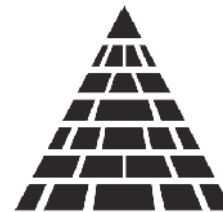
Me teemme unelmista totta

Tuomme Samppalinnanmäen uuteen kotikortteliin vankan kokemuksen ja osaamisen asumisesta sekä tahtotilan tehdä asioita uudella tavalla. Meillä on kyky toteuttaa kortteli kerralla valmiiksi ja halua tehdä asumisen unelmista totta.



Bonava Suomi Oy

Bonava on Pohjois-Euroopan johtava asuntorakennuttaja. Bonava on syntynyt NCC:stä, joka on toiminut alalla 1930-luvulta lähtien. Nykyään Bonava toimii Ruotsissa, Saksassa, Suomessa, Tanskassa, Norjassa, Pietarissa, Virossa ja Latviassa 2 000 ammattilaisen voimin. Emme rakennuta vain taloja, vaan uusia koteja ja onnellisia naapurustoja, joihin ihmiset tuntevat kuulevansa.



Vuokrakartio Oy

Vuokrakartio Oy on Turun seudun johtavia toimisto-, liike-, ja teollisuuden kokoonpanotilojen vuokraajia sekä asuntorakennuttamisen ammattilainen. Keskitymme vuokratilojen jalostamiseen ja räätälöintiin ja meillä on vahvaa osaamista energiatehokkaiden ratkaisujen sekä ilmanvaihtotekniikan alalta. Uskomme, että tulevaisuudessa energiatehokkuus, ekologisuus ja sisäilman laatu nousevat entistä merkittävimiksi tekijöiksi niin teollisuus-, toimisto- kuin asuintiloissakin. Tavoittemme onkin olla näiden alojen eturintamassa.



Playa Arkkitehdit

Playa Arkkitehdit Oy on vuonna 2007 perustettu helsinkiläinen arkkitehtitoimisto. Uskomme huolelliseen suunnitteluun, leikkimielisyyteen, tulevaisuuteen, kestäväan kehitykseen, intohimoon, arkkitehtoniseen monimuotoisuuteen ja laatuun. Olemme kiinnostuneita paikallisuuden ja perinteen, nykyhetken ja kansainvälisyyden yhdistämisestä.

Kokemus tekee mestarin

Bonavalla on laaja ja monipuolinen kokemus kumppanuuskaavoitushankkeita, joissa kumppaneina on sekä kaupunkia että maanomistajia. Ohessa esimerkkejä referensseistämme.



Fortumin vanha voimalaitos

- Matinkylä, Espoo
- kaavoitus yhteistyössä Fortumin kanssa, kaava valmis 2013
- yhteensä 210 asuntoa
- valmis 2017
- noin 14 000 k-m²



Kultarikonpuiston kotikortteli

- Tikkurila, Vantaa
- kaavoitus yhteistyössä kahden As Oy:n kanssa, kaava valmis 2016
- noin 350 asuntoa
- rakenteilla
- noin 18 000 k-m²



Vermontiityn kotikortteli

- Perkkää, Espoo
- kaavoitus yhteistyössä Spondan kanssa, kaava valmis 2015
- noin 800 asuntoa
- rakenteilla
- noin 44 000 k-m²



Gränsbacka

- Suikkila, Turku
- aluehanke, valmistuu 2018
- noin 250 asuntoa
- noin 15 000 k-m²



Hartwallin tontti

- Konaala, Helsinki
- kaavoitus yhteistyössä Hartwallin kanssa, kaava valmis 2007
- yhteensä 700 asuntoa
- rakenteilla
- noin 50 000 k-m²



Postipuisto

- Ilmala, Helsinki
- suunnittelukilpailun voitto 2017
- 300 asunnon korttelikokonaisuus + 220 asunnon pistetalokokonaisuus
- asemakaavatyö käynnissä, rakentaminen alkaa 2019
- noin 33 000 k-m²



Täydennysrakentamista

- Lauttasaarella yli 700 kotia 2000-luvun alusta alkaen



Brahenkadun kotikortteli

- Keskusta, Turku
- täydennysrakennushanke
- noin 75 asuntoa
- noin 3 300 k-m



Kera

- Kera, Espoo
- kaavoitus yhteistyössä AGA Oy:n kanssa
- noin 1 000 asuntoa
- asemakaavatyö käynnissä
- noin 70 000 k-m²



Kruunuvuorenrannan kotikortteli

- Laajasalo, Helsinki
- kumppanuuskaavoitus Helsingin kaupungin kanssa, kaava valmis 2014
- yhteensä 269 asuntoa
- rakenteilla
- noin 21 000 k-m²



Westpark

- Mälikkälä, Turku
- aluehanke, valmistuu 2018
- yhteensä noin 600 asuntoa
- noin 40 000 k-m²



Keskusta / Kirstinpuisto

- kumppanuuskaavoitus käynnissä
- noin 1500 Bonava-kotia
- noin 80 000 k-m²



Linnanfältti

- Länsiranta, Turku
- ennakkomarkkinointi käynnissä
- valtakunnallisesti merkittävä puurakentamishanke
- noin 120 asuntoa, 7 400 k-m²

"Olen erittäin tyytyväinen Postipuiston tontinluovutuskilpailun korkealaatuiseen tulokseen ja hyvään yhteistyöhön osapuolten kesken. Postipuistosta tulee viihtyisä, yhteisöllinen ja ekologinen asuinalue."

PASILAN ASUINRAKENTAMISEN
PROJEKTINJOHTAJA NIINA PUUMALAINEN,
HELSINGIN KAUPUNKI (POSTIPUISTO)

"Yhteistyömme Bonavan kanssa on kestänyt jo pitkään ja se on ollut antoisaa. Espooseen nouseva kerrostalo soveltuu hienosti strategiaamme ja täydentää asuntotarjontaamme pääkaupunkiseudulla."

WISA MAJAMAA, TOIMITUSJOHTAJA,
ICECAPITAL REAM OY
(ASUNTO OY TUOMARILAN
RATALAAKSONKUJA)

"Nyt sovittu merkittävä rakennushanke on jatkoa OP-Vuokratuoton ja Bonavan väliselle hyvälle yhteistyölle ja täydentää erinomaisesti pääkaupunkiseudun asuntotarjontaamme."

ANTERO TENHUNEN, SALKUNHOITAJA
OP KIINTEISTÖSIJOITUS OY
(ASUNTO OY ESPOON LIINAHARJA)

Kumppanimme

Yhdessä meillä on mahdollisuus toteuttaa Samppalinnanmäen uusi kotikortteli huolella ja laadukkaasti visiosta viimeiseen lattialistan asennukseen asti. Ohessa esimerkkejä kumppanimme referensseistä.

PLAYA ARKKITEHDIT



K-korttelin hankesuunnitelma

- Otaniemi
- Tilaja: Aalto-yliopistokiinteistöt (ACRE)
- Suunnittelu: 2016–
- Laajuus: 10 000 k-m²
- Hanke- ja luonnossuunnitelmat K-korttelin täydennysrakentamisesta ja käyttötarkoituksenmuutoksista.



Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkorttelit 17115 ja 17114

- Helsinki
- Tilaja: Suomen Asuntokehitys Oy, KEVA, Y-säätiö, Rakennusliike Evälahti Oy
- Kilpailu: 2016
- Suunnittelu: 2016–
- Rakentaminen: 2019–
- Laajuus: 35 000 + 31 000 k-m²
- 1. palkinto, ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely
- Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkorttelien 17115 ja 17114 toteuttaminen Metsäläntien varteen.



Työnjohtajankatu 1

- Helsinki
- Tilaja: JM Suomi Oy, Aberdeen Asset Management Finland Oy
- Suunnittelu: 2015–
- Rakentaminen: 2019–
- Laajuus: 80 000 k-m²
- Suunnitelma Herttoniemen teollisuusalueen GWS-tehdasalueen muuttamisesta asuin- ja liikerakennuskäyttöön.



Asunto Oy Helsingin Lorentzinpuisto

- Koirasaarentie 32, 00870, Helsinki
- Tilaja: Helsingin Asuntotuotantotoimisto
- Kilpailu: 2011 (koko kortteli)
- Suunnittelu: 2012–2014
- Valmistunut: 7/2017
- Laajuus: 6 220 brm²
- 1. palkinto, kutsukilpailu (suunnittelu- ja tarjouskilpailu)
- Kohde on Kruunuvuorenrannan Gunillankallion alueen ensimmäinen toteutettava asuinkortteli. Kortteliin kuuluu Koirasaarentien varressa olevat kaksi lamellitaloa sekä sisäpihalla olevat kolme pistetaloa. Kilpailun lopputuloksena toimistomme jatkaa pistetalojen (tontti 1) suunnittelua.



Asunto Oy Helsingin Kotisaari

- Toukoranta, Kotisaarenkatu 7, Helsinki
- Tilaja: Asuntosäätiö
- Kilpailu: 2009
- Suunnittelu: 2009–2011
- Valmistunut: 12/2013
- Laajuus: 3 600 kem²
- 1. palkinto, kutsukilpailu
- Helsingin Toukorantaan suunniteltu kolmesta nelikerroksisesta kerrostalosta ja yksikerroksisesta pesulaosasta koostuva kaupunkitaloryhmä.
- Parvekkeiden toiminnallisuudesta on luotu rakennuksille tunnistettava ja veistoksellinen ilme.
- Kohde on HITAS-kohde.



Kotkan Seurakuntakeskus

- Kotka
- Tilaja: Kotka-Kymin seurakuntayhtymä
- Kotkan kaupunki
- Kilpailu: 2014
- Suunnittelu: 2014–
- Laajuus: n. 20 000 brm²
- Ark-suunnittelu: Veikko Ojanlatva, Johanna Ojanlatva, Tuukka Vuori, Ilona Palmunen
- 1. palkinto, kutsukilpailu
- Kotkan seurakuntakeskuksen kiinteistökehittämisen ideakilpailu, jossa haettiin lisärakentamisen ja peruskorjauksen keinoin kehittää olemassa olevaa 1967 valmistunutta kiinteistöä. Seurakuntakeskuksen kiinteistö pitää sisällään kokoonntumis-, toimisto- ja liiketiloja sekä asumista.

VUOKRAKARTIO



Kurjenlinna

- Kurjenlinnan vanha sairaala-alue
- rakennustaiteellisesti ja sosiaalishistoriallisesti arvokas kokonaisuus
- Turun kaupungin järjestämä tarjouskilpailun voitto alueen kehittämisestä
- asunto- ja toimistotilojen yhdistelmä
- uudisrakentamisen yhdistäminen vanhaan suojeltuun rakennuskantaan
- yhteensä uudisasuntoja noin 400 asukkaalle



Triumphin vanha liivitehdas

- Rettigin klubiaskitehtaan tunnettu rakennus
- valmistunut sotavuosina 1940–1943, muutettu 1950-luvulla
- saneerattu asunnoiksi, yhteensä 52 asuntoa
- viimeisiä ruutukaava-alueelle pystytettyjä tuotantolaitoksia Turussa
- kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokas kokonaisuus



Jokikatu 2

- Pyrkijän vanhan polkupyörätehtaan saneeraus
- saneerattu toimisto ja liiketilakäyttöön
- rakennuksen historia alkanut jo vuonna 1865
- nykyinen kiinteistö muodostuu kolmesta jännittävästä kokonaisuudesta, joissa esiintyy eri aikakausien trendit
- toimistotiloissa päivittäin noin 200 työntekijää
- samaan korttelikokonaisuuteen yhdistetty uudisrakentaminen asuntotarkoitukseen

Yhteystiedot

Toivomme tarjouksen johtavan yhteistyöhön ja tulemme mielellämme kertomaan lisää tarjouksemme sisällöstä, toimintatavastamme, osaamisestamme, yhteistyömallistamme ja ehdotuksestamme.

"Jos etsitte luotettavaa ja intohimoista alan uudistajaa, me olemme oikea kumppani. Lähdetään yhdessä viemään hanketta eteenpäin."

YHTEISTYÖTERVEISIN
TIMO VEIJALAINEN, HANKEKEHITYSPÄÄLLIKKÖ
PUH. 050 585 0887
TIMO.VEIJALAINEN@BONAVA.COM



Homes & Neighbourhoods

