

Liite: Kutsu 14.6.2010 INFO-tilaisuuteen Vaso/Soininen

PROJEKTIKUVAUS

Projekti

"Energiatehokas asumisoikeuspientaloalue: kehittämismalli tuotantoa ja käyttöä varten"



1. Lähtökohta

Projektin toteuttaja Varsinais-Suomen Asumisoikeus (Vaso) Oy on pääosin alueen kuntien omistama ja kuuluu Turun kaupunkikonserniin. Osakkeiden omistus jakautuu: 56,67 % Turku; 10,00 % Kaarina; 10,00 % Raisio; 6,67 % Lieto; 6,67 % Naantali; 5,33 % YH-Asumisoikeus Länsi Oy ja 4,66 % Sato-Rakennuttajat Oy.

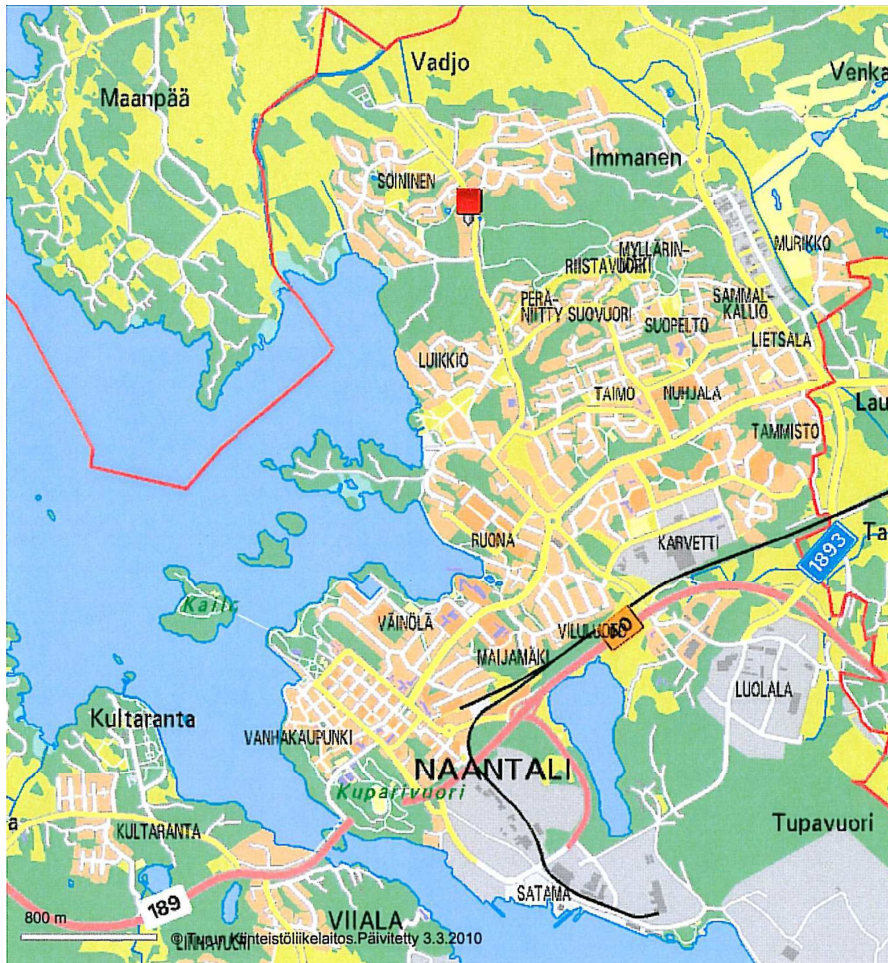
Vaso omistaa 2.392 asumisoikeusasuntoa, jotka ovat 99 kiinteistössä alueella Turku-Naantali-Raisio-Kaarina-Lieto. Niistä vanhin on vuodelta 1991.

Vasosta tarkemmin www.vaso.fi

Tällä hetkellä käytössämme olevat talot on toteutettu perinteisillä rakennuttamis-, suunnittelu ja toteutusmetodeilla täyttämään voimassa olevat, esimerkiksi energian käytön tehokkuuteen ja ympäristöpäästöihin liittyvät rakentamismääräykset pääasiassa minimitasolla. Jatkossa haluamme toimia näissä asioissa toisin niin, että uudet kiinteistöt täyttävät paremmin kestäväälle kehitykselle asetetut tavoitteet.

Vasolla on käytettävissä projektia varten tontti:

- omistaa Naantalin kaupunki, osoite Soinistentie 26, 21110 Naantali.
- sijainti Soininen; 529 - 30 – 14 - 1, pinta-ala 13.846 m²,
- voimassa oleva asemakaava (14.12.1998), jonka rakennusoikeutta ei tulla käyttämään kokonaan,
- kohteen suunnittelutilanne kerrotaan 6.5.2010 –tilaisuudessa.



Tontti sijaitsee kahden kallion välissä, vuosituhannen alussa rakennetun omakotialueen keskellä. Naapuritontilla on kaupungin omistama vuokratervitalokiinteistö. Tontti on pääosin tasaista niittyä, maasto nousee voimakkaastikin (n. 7 m.) puustoisena ja kalliopohjaisena tontin länsiosassa. Muilta osin tontti on savipohjainen. Paksuimmillaan savea on 12 metriä.

Tontilla on 1990 luvun lopussa vahvistettu kaksikerroksisia rivitaloja sisältävä asemakaava (4.650 k-m²), joka tullaan projektin kuluessa uudistamaan projektin tavoitteiden mukaiseksi.

Alueella ei ole kaukolämpöä.



Näkymä etelään, Soinistentie vasemmalla.



Näkymä pohjoiseen

Lähin bussivuoro on 800 m päässä, palvelulinja kulkee Soinistentietä, lähimpään päiväkotiin on 200 m, koulu on 1 km etäisyydellä, kauppaan 2 km ja ulkoilureitit ja -maastot ovat vieressä.

Projekti kuuluu Tekesin Kestävä Yhdyskunta 2007 – 2012 ohjelmaan. Projektilla on yhtymäkohtia myös Tekesin Innovaatiot Julkisissa Hankinnoissa ohjelmaan. Projekti on osa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n kehitysohjelmaa Asumisen Uudistaminen.

2. Tavoite

Vaso toteuttaa Naantalissa Soinisissa olevalle tontille ARA-rahoituksella energiatehokkaan pientaloalueen, jossa asukkaiden asumiskustannukset ovat kohtuulliset.

Suunnittelussa ja toteutuksessa toimitaan Suomalaisen passiivitalon kriteerien mukaan, jolloin Naantalissa lämmitettävälle bruttoalalle

- lämmitysenergiantarve $\leq 20 \text{ kWh/m}^2/\text{v}$
- kokonaisprimäärienergiantarve $\leq 130 \text{ kWh/m}^2/\text{v}$
- Ilmavuotoluku $n_{50} \leq 0.6 \text{ 1/h}$.

Projektin tavoitteena on:

1. tuottaa rakennuttamisprosessi ARA-tuotantoa varten, jolla toteutetaan asuntokiinteistö, jossa kiinteistön elinkaaren kaikissa vaiheissa energian käyttö on mahdollisimman tehokasta ja koko elinkaaren aikaiset päästöt on minimoitu (**tuotetaan kehittämismalli**), ARA-tuotannon konseptimallin keskeisenä osan käytetään Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto Rakli ry:n Hankintaklinikkaa (www.rakli.fi),
2. ottaa edellä mainitut tavoitteet parhaalla tavalla huomioon jo rakentamiseen valittavan maa-alueen kaavoituksesta alkaen (**maksimoidaan energiatehokkuus**),
3. tuottaa menetelmä, jossa asukasnäkökulmaa edustava Vason asumisen kehittämissyhmä ja kiinteistön asukkaat pääsevät vaikuttamaan arkipäivän asumiseen liittyviin ratkaisuihin suunnitteluvaiheessa sekä opastaa kiinteistön

asukkaat asuntonsa energiatehokkaaseen käyttöön (**tuotetaan asuntoja tavallisille ihmisille**),

4. tuottaa seurantajärjestelmä, jolla verrataan tämän kiinteistön käytön aikaista energiatehokkuutta ja ympäristöpäästöjä samaan aikaan toteutettuun normitaloon sekä kerätään asukkaiden käyttäjäkokemusta asumisesta (**seurataan onnistumista**).

3. Projektin toteutusvaiheet

3.1 Asiantuntijakumppanien valinta

Projektin asiantuntijakumppaneiksi valittiin tammikuussa 2010 julkisena hankintana kilpailuttamalla

- energia-asiantuntijaksi Insinööritoimisto Olof Granlund Oy
- arkkitehti- ja pääsuunnittelijaksi Arkkitehtuuritoimisto Kimmo Lylykangas
- rakennuttajakonsultiksi Pöyry CM Oy.

Asiantuntijakumppaneiden osaamiseen perustuen saadaan lähtötiedot:

- tontin asemakaavaa varten niin, että ympäristöarvoihin ja kiinteistön tilaohjelmaan liittyvät tavoitteet toteutuvat; rakennusmassojen tyypit, koot ja sijoittelu on elinkaaritalouden kannalta optimaalinen,
- vaihtoehtoisista energiamuodoista, joiden käyttöön tontin maastollinen sijainti ja alueella olevat tekniset valmiudet antavat mahdollisuuksia,
- rakennusteknisistä ratkaisuista, joilla saavutetaan energiatehokkuus ja elinkaaritalouteen liittyvät tavoitteet,
- toteutuskustannusten seurantaan niin, että rakennushankkeen yksityiskohtainen suunnittelu ja rakentaminen toteutuu ARA-hintaan.

3.2 Määrittely, suunnittelu ja hankinnan sisältö

Projektissa käytetään Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto **RAKLI ry:n**

Hankintaklinikkaa:

- keskeisenä osana tuotettaessa uusi malli rakennuttamisprosessiksi, jolla saavutetaan mahdollisimman nopea, taloudellinen ja kaikki mahdolliset tekniset vaihtoehdot kartoittava ja testaava ARA-tuotannon konseptimalli raakamaasta valmiiksi kiinteistöksi,
- kaksivaiheinen hankintaklinikka on kiinteistön suunnittelun ja tulevan toteutuksen keskipiste, jossa suunnittelijat, rakentajat ja teknologiatoimittajat tarjoavat parhaan osaamisensa.

3.3 Hankintapäätös ja toteutus

Hankintaklinikan vaiheen kaksi (Toteutusklinikka) jälkeen on selvillä kiinteistön toteutukseen tarvittavat tiedot. Tämän jälkeen:

- mahdollisesti kilpailullisena neuvottelumenettelyllä ratkaistaan lopullinen suunnittelutyön ja rakennustyön toteutus,

- Vaso käy ARAn kanssa tarvittavat hankkeen laatua ja hintaa koskevat neuvottelut sekä
- Vaso tekee lopullisen hankintapäätökseen ja toteutuksen aloittamiseen tarvittavat sopimukset rakentamiseen liittyvien toimittajien ja muiden osapuolien kanssa.

3.4 Käyttöönotto ja seuranta

Suunnittelijat, rakentajat ja teknologiatoimittajat laativat asukkaille kiinteistön käyttöohjeet. Valmistuviin asuntoihin muuttavat asukkaat opastetaan asuntojen oikeanlaiseen käyttöön.

Valmistuvalle kiinteistölle valitaan aikakauden ”normitalo” verrokkikiinteistöksi, joiden kesken tehdään tulevana vuosina vertailuja energiatehokkuudessa ja ympäristöpäästöissä.

3.5 Projektiin liittyvä tiedottaminen

Projektiin liittyvässä tiedottamisessa toimitaan viestintäsuunnitelman mukaisesti. Vuosittain julkaistaan verrokkiseurantatiedot ja käyttäjäkokemus.

4. Aikataulu

Vuosi 2010

- Asiantuntijakumppanit on valittu,
- Hankintaklinikka-vaiheet: maaliskuu-kesäkuu
 - o Tavoitteiden ja reunaehtojen tarkentaminen
 - o Asemakaavan kehittäminen
 - o Energia- ja muiden ratkaisuvaihtoehtojen tutkiminen
 - o Hankintamallin kehitys
 - o ARA-hinnassa pysymisen varmistus
- Yksityiskohtainen suunnittelu, kilpailutus, rahoitus, sopimukset: elokuu-joulukuu

Vuosi 2011

- Rakentamista, verrokkikiinteistön valinta, asuntojen markkinointi, käytönopastus asukkaille

Vuosi 2012

- Muuttopäivät, perustetaan asukasdemokratia, käynnistetään tavoitteiden toteutumiselle seuranta

Vuoden 2012 jälkeen

- Raportit ja laskelmat kiinteistön toteutuneesta energiataloudesta, päästöistä ja energia- ja päästötalouteen liittyvistä tehdyistä huolto/kunnossapitotoimista,
- Vertailu verrokkikiinteistöön,
- Raportti asukkaiden käyttäjäkokemuksesta.

Projektin ajan

- Tiedottamista projektin etenemisestä sen merkittävissä vaiheissa,
- Raportointia projektin vaiheista, lopputuloksista ja käytönaikaisesta seurannasta (Tekes, ARA).