

Täydennysrakentaminen: suunnitelmista toteutukseen

MAL-verkosto, Maankäyttöpoliikka-teemaryhmä, 16.3.2011

Technopolis, Tampere

Harry Edelman, tekn. tri., arkkitehti.

REAL ESTATE CLASSES

\$200 GET YOUR LICENSE
IN ONE WEEK

718-832-9300

www.ExpressRealEstateSchool.com

THINKING BIG

All the rage

KER

[art
reat
er

writing about
unt on the
n: For or
m?
on for this:
tion's largest
ficant Arkan-
s, has long
re trashcan
tion of labor.
rt a discount
er than abor-
age, Wal-Mart
: heart of
: globalization
vars. From
d blue, Wal-
st by being

n to an ideo-
'enture"
nationalist
: model
nufacturing
n activist,
ered its store
ers joined the
d Workers
Mart for
its champi-
environ-
uto-depend-
: without a
: news con-
eaked to The
of the chil-
ly on Medic-
ice.
economic
ten framed as
: After all, the
: hinders a
arty client:
n't be fooled.
oman to sit
rectors? I
Oh, and let's
: high places
g trough of
: committee.
sto it. Though
ns favor Re-



Wal-Ma
the whole t
rousers. Ac
flacks, Wal
by a silent
on CNBC, C
way: "... I
where we l
then go loc
a Saturday
want us, or
ular group

Funny l
ing data ca
claims of n
Scott's resq
arrogant. V
this: Once
citizens acc
out line.

For tho
whole debu
ized labor,
these site fi
urban marl
union, UFC
neither are
Wal-Mart n
County, S.C
Southern C
able contin
Trustafaria
tured activi
Wal-Mart is
pragmatic t
in the popul

Adding f
more abstra
lective ambi
survey publi
which found
three of the
can corporat

Another
research fir
ates found t
market Wal-
years, shopp
feelings. The
for nearly fou
2003 dividing
on their attit
pions, enthus
ed. Surprising
have social ob
Wal-Mart, tur
enthusiasts, av
trips a month.

Alas, Wal-M
company on g
to shop there
ultimate arb
That shopping
same. Well, a

1



Useita osapuolia...

..intressit ja mahdollisuudet
ristiriidassa...

..missä, milloin ja miten ryhtyä
hankekehitykseen ja

2

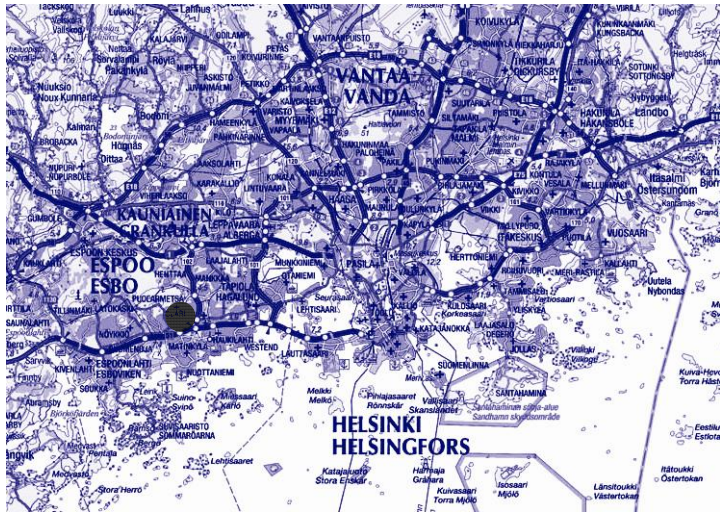


..mediaattorina toimivan
arkkitehtikonsultin rooli...

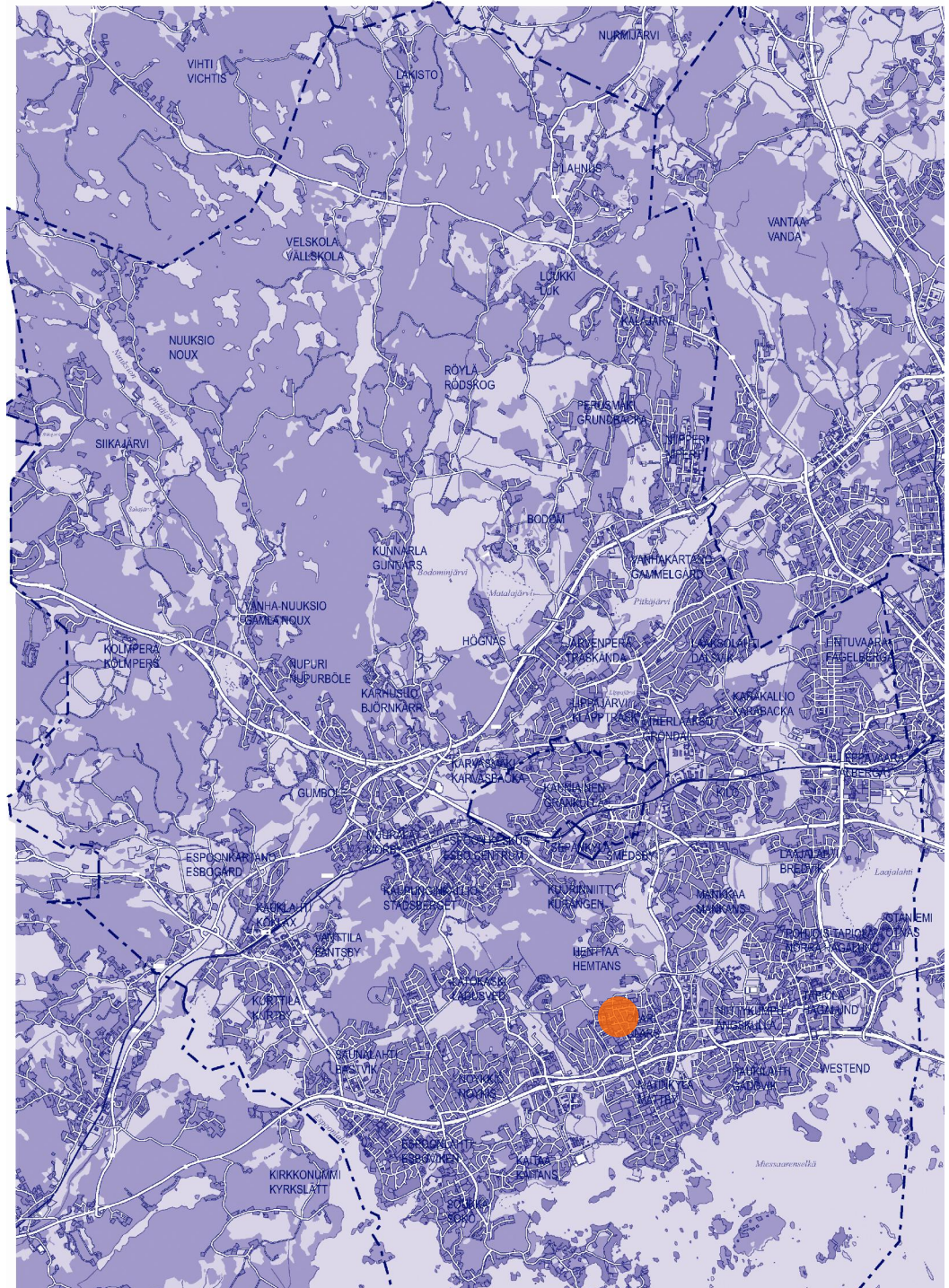
..'yhteinen strategia'...



Pysäköintialueiden
kehittäminen
asuntotuotantoon



Olari osana tiivistyvää
pääkaupunkiseutua.



OLARIN ALUEEN INTEGROIVA HANKEKEHITYS



Ylismäentie

M

K

N

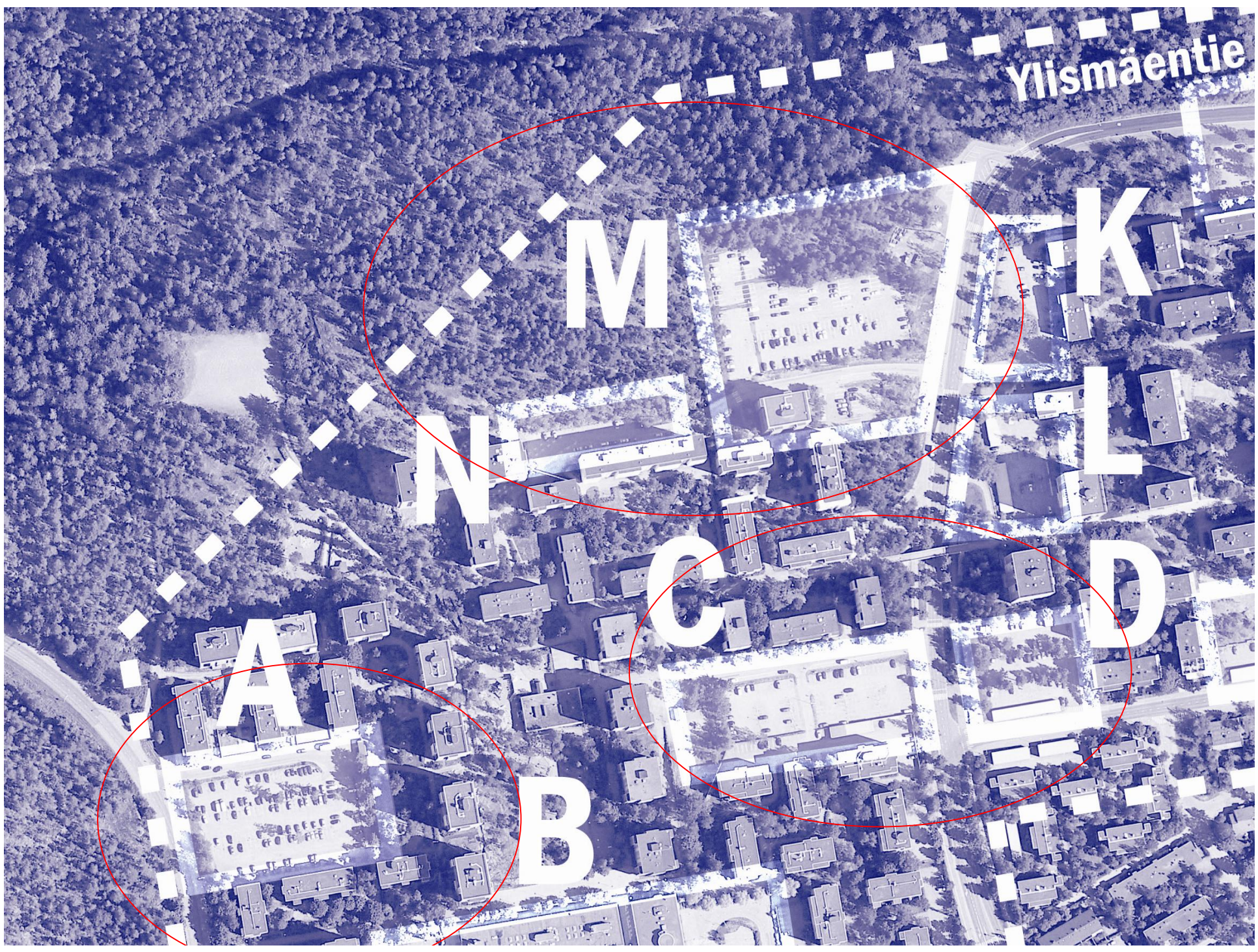
L

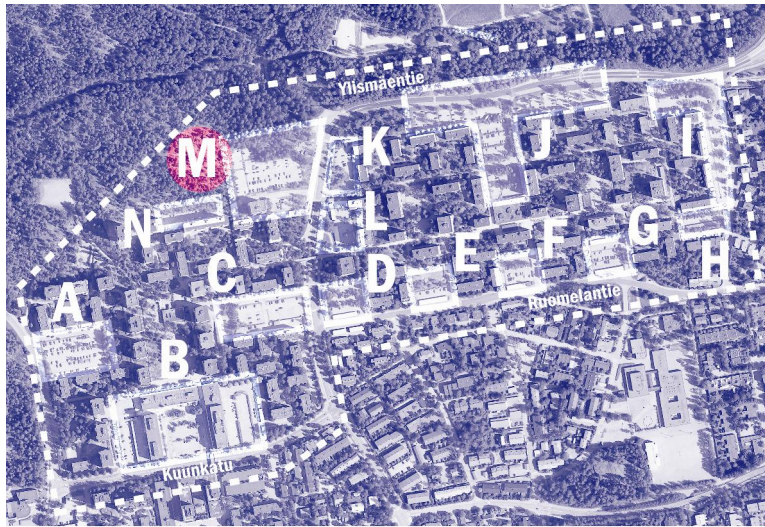
C

D

A

B

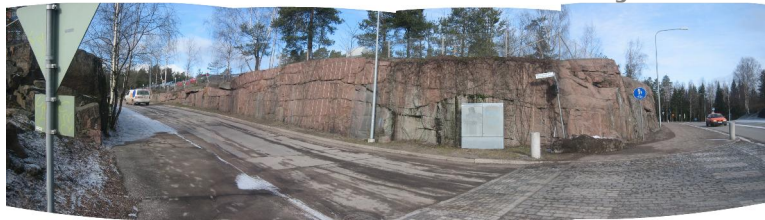




Näkymä 1



Näkymä 2



Näkymä 3

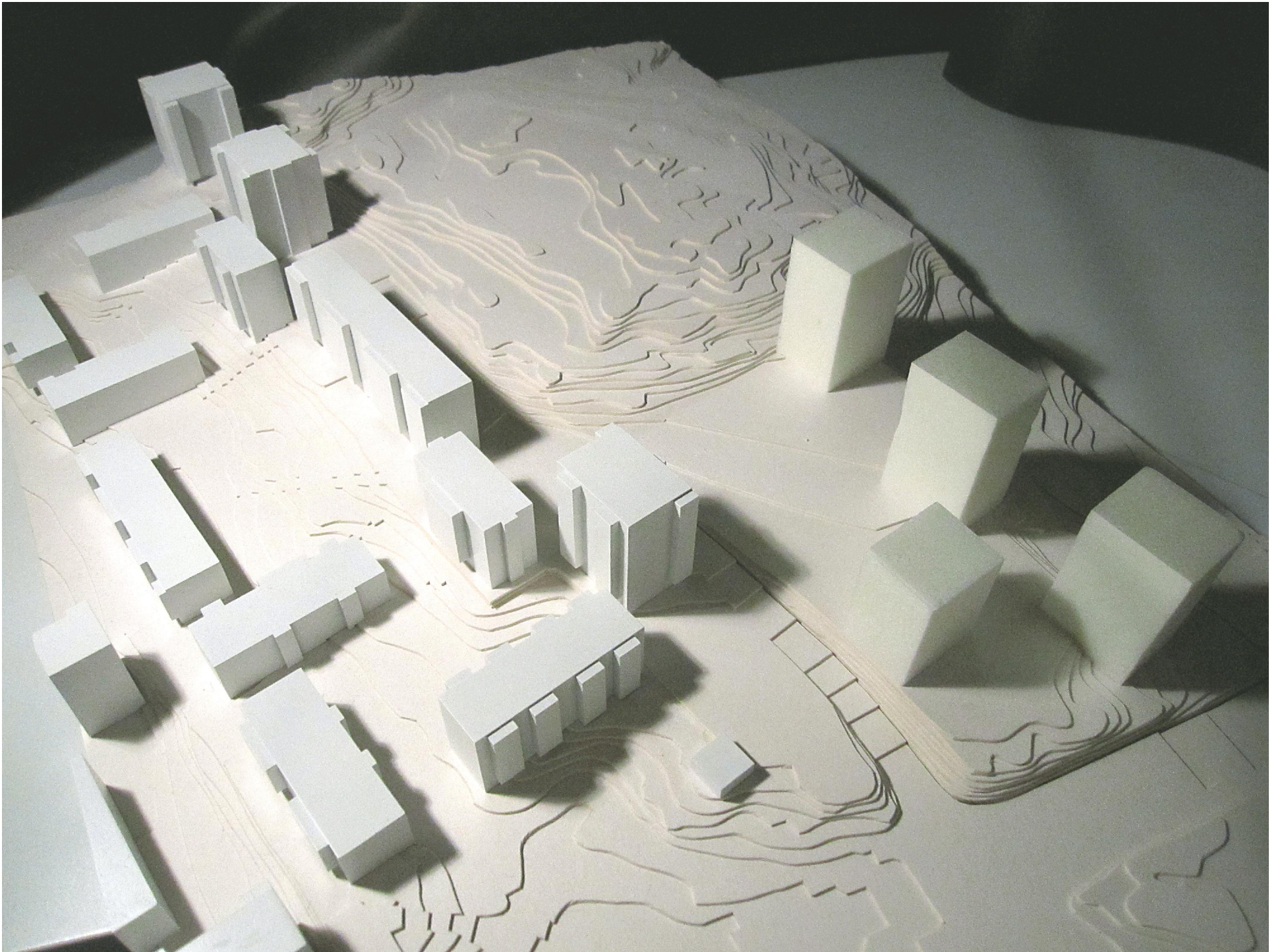


KOHDE M

Pysäköintikentän laajuus n. 4600 m², kentällä n. 240 ap. Yksittäisen paikan ala n. 19m²/ap.

Autopaikkojen korvaamiskustannukset (lisäys 10%) 264ap x n.18 000 eur= n.4 752 000 eur. Kustannukset kattava rakennusoikeuden määrä on n. 9500 krsm² hintatasolla 600 eur/krsm² (500 eur pysäköintipaikkoihin).
Lisäpaikkojen tarve (1 ap/80 krsm²) olisi n. 118 paikkaa (tuotantohinta á 18 000 eur).







Matinkylän vanha ostoskeskus

- monta haastetta,
monta osapuolta













Kuva: Joonas, Valeria ja Ronja

Suvelan kehittäminen

- kaupunkien rooli?

Miten kaupungit voivat edistää
täydennysrakentamista
”muutosjohtajina”?

- alueen vetovoimaisuuden lisääminen, identiteettiä tukeva toiminta, esim. koulujen kehittäminen
 - investoinnit
 - kannustaminen ja informaation jakaminen taloyhtiöille (isännöitsijät?)
 - tapahtumat
 -





BOSTAD + LOKAL = BOKAL

Bokalerna på Bennets väg byggs nu i höst och många är intresserade, enligt fastighetsägaren MKB. Bokal innebär att hyresgästen hyr både bostad och lokal för verksamheter som frisör, café, resebyrå eller liknande. MKB hoppas att bokalerna ska bidra till mer liv och rörelse i området och bli ett steg på vägen att binda ihop Rosengård med Möllevångstorget. Det blir åtta bokaler i form av fyra tvårumslägenheter, två treor, en fyra och en femma samt två lokaler utan bostad. Inga kontrakt har skrivits ännu, men ett sextiotal personer har anmält sitt intresse. I början av oktober kallas de till ett informationsmöte. Först i kön får första chans som hyresgäst. Till våren hoppas man att de nya bokalinvånarna kan flytta in.

Framtidens Rosengård NÄRMAR SIG

Hur ska framtidens Rosengård se ut? Det är en högaktuell fråga som alla Rosengårdsbor har möjlighet att tycka till om.

Malmö stadsbyggnadskontor och Rosengårds stadsdelsförvaltning har skrivit "Dialog PM Rosengård" där man beskriver hur området kan utvecklas. Här finns förslag om mindre bostadshus, ett eget torg, färre återvändsgator, nya affärer och attraktioner som lockar andra till Rosengård.

Bakgrunden är att man vill ge stadsdelen och dess invånare bättre förutsättningar.

– Det finns en ganska stor instabilitet i Rosengård: in- och utflyttningen är stor. Dessutom ser andra Malmöbor ingen anledning att besöka Rosengård mer än möjligen för att handla på Citygross, säger Magdalena Alevra som är projektledare.

Det vill man ändra på. Man vill skapa ett stabilare Rosengård, där människor bor kvar. Och som lockar andra invånare till besök.

– Vi behöver bostäder av annan typ, så att man kan välja att stanna kvar. Det kan vara större lägenheter, fler bostadsrättslägenheter, bostäder med egen trädgårdsplätt eller radhus, säger Magdalena Alevra.

Man tänker sig också att göra området mer attraktivt att röra sig i. Ett förslag är att bygga nya bostadshus längs de breda gatorna för att få mer



En framtidsskiss: nya hus kantar Von Rosens väg och ger stadskaraktär. Till vänster Frölich väg med ett nytt Innovations- och Utvecklingscentrum som skulle kunna locka långväga besökare. Illustration: Stadsbyggnadskontoret, David Wiberg.

stadslig miljö, fler småaffärer och mötesplatser.

– Vi vill också skapa magneter som exempelvis ett science-center, en hotell- och konferensanläggning eller ett unikt badhus, som lockar hit folk, säger Magdalena Alevra.

En aktuell fråga är hur trafiken ska fungera i stadsdelen. Området byggdes i en tid när bostäder och gator separerades. Det har sina fördelar men också begränsningar eftersom det inte ger någon genomströmning av folk.

– Vi vill öppna upp så att fler tar sig igenom Rosengård, men det måste göras på ett klokt sätt. Även bra kollektivtrafik och intressanta cykelstråk är viktiga.

Dialog PM Rosengård går nu ut på remiss och kommer att visas på en utställning i Rosengård nästa år. Då hoppas man få in Rosengårdsbornas egna synpunkter. Hela förslaget finns på Malmö stads hemsida, under stadsdel Rosengård, som "Dialog PM Rosengård".

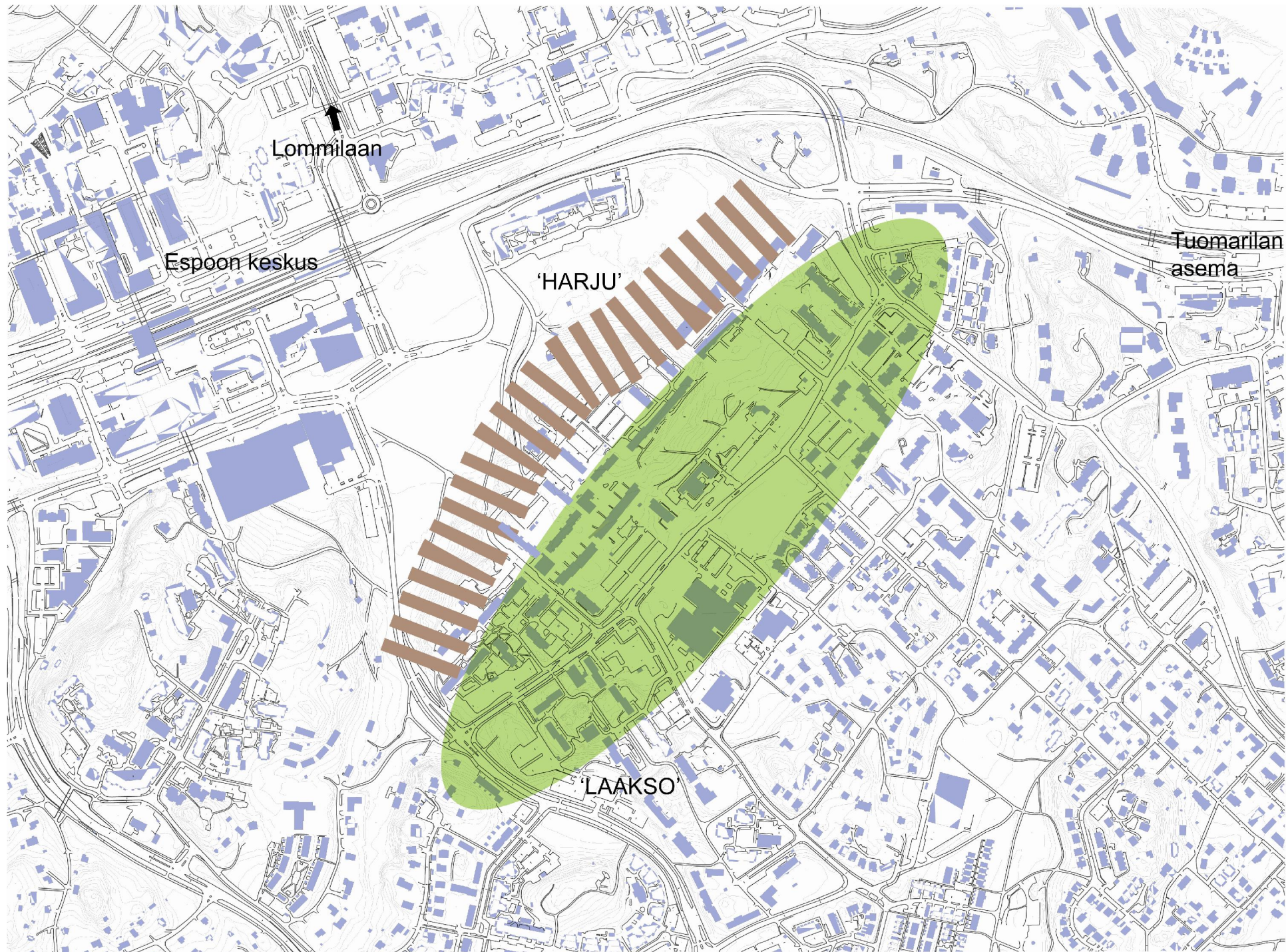


Kronprinsessan på
ROSENGÅRD



Hälönen på
SÖDRIK

Lähde: Rosengård, stadsdelstidning 1/2008, 2/2008 ja www.presidentti.fi



Lommilaan

Espoon keskus

'HARJU'

Tuomarilan asema

LAAKSO



KRSM2 3500 Tehokkuus 0,85 HYM2 2975 Pysäköintikustannus (KPL*Hinta): 35 20000 700000

Myyntihinta	2000	2100	2200	2300	2400	2500	2600	2700	2800	2900	3000	3100	3200	3300	3400	3500
Rak_kust																
1300	700000	997500	1295000	1592500	1890000	2187500	2485000	2782500	3080000	3377500	3675000	3972500	4270000	4567500	4865000	5162500
1400	350000	647500	945000	1242500	1540000	1837500	2135000	2432500	2730000	3027500	3325000	3622500	3920000	4217500	4515000	4812500
1500	0	297500	595000	892500	1190000	1487500	1785000	2082500	2380000	2677500	2975000	3272500	3570000	3867500	4165000	4462500
1600	-350000	-52500	245000	542500	840000	1137500	1435000	1732500	2030000	2327500	2625000	2922500	3220000	3517500	3815000	4112500
1700	-700000	-402500	-105000	192500	490000	787500	1085000	1382500	1680000	1977500	2275000	2572500	2870000	3167500	3465000	3762500
1800	-1050000	-752500	-455000	-157500	140000	437500	735000	1032500	1330000	1627500	1925000	2222500	2520000	2817500	3115000	3412500
1900	-1400000	-1102500	-805000	-507500	-210000	87500	385000	682500	980000	1277500	1575000	1872500	2170000	2467500	2765000	3062500
2000	-1750000	-1452500	-1155000	-857500	-560000	-262500	35000	332500	630000	927500	1225000	1522500	1820000	2117500	2415000	2712500
2100	-2100000	-1802500	-1505000	-1207500	-910000	-612500	-315000	-17500	280000	577500	875000	1172500	1470000	1767500	2065000	2362500
2200	-2450000	-2152500	-1855000	-1557500	-1260000	-962500	-665000	-367500	-70000	227500	525000	822500	1120000	1417500	1715000	2012500
2300	-2800000	-2502500	-2205000	-1907500	-1610000	-1312500	-1015000	-717500	-420000	-122500	175000	472500	770000	1067500	1365000	1662500
2400	-3150000	-2852500	-2555000	-2257500	-1960000	-1662500	-1365000	-1067500	-770000	-472500	-175000	122500	420000	717500	1015000	1312500
2500	-3500000	-3202500	-2905000	-2607500	-2310000	-2012500	-1715000	-1417500	-1120000	-822500	-525000	-227500	70000	367500	665000	962500
2600	-3850000	-3552500	-3255000	-2957500	-2660000	-2362500	-2065000	-1767500	-1470000	-1172500	-875000	-577500	-280000	17500	315000	612500
2700	-4200000	-3902500	-3605000	-3307500	-3010000	-2712500	-2415000	-2117500	-1820000	-1522500	-1225000	-927500	-630000	-332500	-35000	262500
2800	-4550000	-4252500	-3955000	-3657500	-3360000	-3062500	-2765000	-2467500	-2170000	-1872500	-1575000	-1277500	-980000	-682500	-385000	-87500
2900	-4900000	-4602500	-4305000	-4007500	-3710000	-3412500	-3115000	-2817500	-2520000	-2222500	-1925000	-1627500	-1330000	-1032500	-735000	-437500
3000	-5250000	-4952500	-4655000	-4357500	-4060000	-3762500	-3465000	-3167500	-2870000	-2572500	-2275000	-1977500	-1680000	-1382500	-1085000	-787500

Kiitos!

- Kysymyksiä, keskustelua.

Edelman Group Oy

Fredrikinkatu 34E

00100 Helsinki

www.edelmangroup.fi

harry.edelman@edelmangroup.fi

Puh 040-514 9993

EDELMAN