

Kehittyvä kerrostalo -haku 2022

Sisällys

1. Arviointiprosessi	2
1.1. Arviointiryhmän kokoonpano	2
1.2. Arviointikriteerit	2
2. Parhaimmaksi pisteytettyjen ehdotusten arviointi	3
2.1. Ehdotus: Joustokortteli / A-Kruunu Oy ja Asuntosäätiö sr	3
2.2. Ehdotus: Patiotalo / Bonava Suomi Oy	5

1. Arviointiprosessi

1.1. Arviointiryhmän kokoonpano

Riikka Karjalainen	Kaupunginkanslia/Asuminen
Jasmin Bayar	Kaupunginkanslia/Asuminen
Kimmo Kuisma	Kaupunginkanslia/Aluerakentaminen
Max Takala	Kaupunginkanslia/Aluerakentaminen
Petteri Huuska	Kaupunginkanslia/Elinkeino-osasto
Mikko Martikka	Kaupunginkanslia/Elinkeino-osasto
Petra Santos	Kaupunkiympäristön toimiala/Tontit
Marja Hannikainen	Kaupunkiympäristön toimiala/Tontit
Tuomas Hakala	Kaupunkiympäristön toimiala/Asemakaavoitus
Tiia Ettala	Kaupunkiympäristön toimiala/Asemakaavoitus
Tytti Wiinikka	Kaupunkiympäristön toimiala/Asemakaavoitus
Minna Soukka	Kaupunkiympäristön toimiala/Rakennusvalvonta
Timo Karhu	Kaupunkiympäristön toimiala/Asuntotuotanto
Sanna Meriläinen	Kaupunkiympäristön toimiala/Asuntotuotanto
Susa Eräranta	Kaupunkiympäristön toimiala/Ilmasto

1.2. Arviointikriteerit

Kehittyvä kerrostalo 2022 -haun hakuohjeessa määriteltiin ehdotusten arviointikriteerit. Tonttien varauksensaajien valinta perustuu tähän kokonaisarviointiin.

Ehdotukset arvioitiin kahdentasoisten kriteerien perusteella. Kriteerit jaettiin kahteen peruskriteeriin ja neljään laatukriteeriin. Kriteerien arviointi ja pisteyttäminen vastuutettiin arviointiryhmän sisällä tahojen asiantuntemusalan perusteella seuraavasti:

Peruskriteerit	Arviointitaho
1. Hankkeella on selkeää uutuusarvoa asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä	asuntotuotanto, rakennusvalvonta, ilmasto, elinkeino-osasto
2. Hankkeen tulee toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita:	asuminen, tontit, ilmasto, elinkeino-osasto
Strategiset tavoitteet	asuminen, elinkeino-osasto
Asuntopoliittiset tavoitteet	asuminen, tontit
Kestävän kehityksen tavoitteet	ilmasto

Laatukriteerit	Arviointitaho
1. Hanke on toteutuskelpoinen (esim. konsortion referenssit, hankeidean realistisuus, toimiva talousyhtälö, istuvuus alueellisiin reunaehtoihin)	tontit, aluerakentaminen, rakennusvalvonta, asemakaavoitus, asuntotuotanto
2. Hanke on arkkitehtonisesti ympäristöön sopiva ja korkeatasoinen	asemakaavoitus, rakennusvalvonta, asuntotuotanto
3. Hanke tuo lisäarvoa asukkaille (esim. lisää asumismukavuutta ja elämänlaatua, laskee asumiskustannuksia)	asuminen, asemakaavoitus, rakennusvalvonta, asuntotuotanto
4. Hanke vaikuttaa positiivisesti alueen imagoon ja houkuttelevuuteen	aluerakentaminen, asemakaavoitus, asuminen

Peruskriteereistä uutuusarvon ja kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisen täytyminen oli välttämätöntä, jotta arvioinnissa edettiin pisteytykseen. Mikäli edellä mainittujen peruskriteerien arvioitiin täyttyvän vaaditun mukaisesti, pisteytettiin laatukriteerit. Kukin arviointitaho esitti yhden yhteiset pisteet. Laatukriteerit pisteytettiin asteikolla 0–3, jossa:

- 0 - Ei lainkaan
- 1 - Kohtalaisesti
- 2 - Hyvin
- 3 - Erittäin hyvin

Laatukriteereistä saatava maksimipistemäärä oli 45 pistettä. Kahden parhaaksi pisteytetyn ehdotuksen esittäjän kanssa edettiin tontinvarausneuvotteluihin.

2. Parhaimmaksi pisteytettyjen ehdotusten arviointi

2.1. Ehdotus: Joustokortteli / A-Kruunu Oy ja Asuntosäätiö sr

Ehdotuksen tavoitteena esitetään uudenlaisen ja joustavan asunnon pohjaratkaisun luominen, joka mahdollistaa työn, asumisen ja vapaa-ajan yhdistämisen. Tavoitteena on kehittää talotyyppi, joka sallii erilaisia rakennusmassojen ja asuntojen yhdistelmiä. Lisäksi tavoitteena esitetään joustava piha ja yhteistilat, joita voidaan muovata tulevaisuuden muuttuviin tarpeisiin. Esitetyt tavoitteet on valikoitu ja kehitetty Demos Helsingin yhdessä A-Kruunun ja Asuntosäätiön kanssa toteuttaman ”Arki ja asuminen pandemian jälkeen” -konseptityön tulosten perusteella. Konseptityössä tarkasteltiin, millaista kohtuuhintainen asuminen voisi olla pandemian jälkeen ja millaisia yhteiskunnallisia kehityskulkuja pandemia kiihdyttää asumiseen liittyen. Ehdotuksen kehittämisteemoina esitetään eri toiminnot ja elämäntilanteet yhdistävä asuntotyyppi sekä muokkautuva piha ja yhteistilat.

Peruskriteerien täyttymisen arviointi

1. Hankkeella on selkeää uutuusarvoa asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä

Yleistyneen etätyön tuominen osaksi asumista nähtiin erittäin ajankohtaisena näkökulmana. Uudenlainen asuntotyyppi, joka yhdistää työnteon, harrastusten tai muun tilatarpeen asumiseen, nähtiin uudenaikaisena ideana. Ehdotuksessa kuvattu joustokerros erottaa asuin- ja työtilat sekä mahdollistaa erilaiset asumisen kombinaatiot esitetyssä talotyypissä. Uutuusarvon peruskriteerin todettiin täyttyvän.

2. Hankkeen tulee toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita:

Ehdotuksessa kuvattu asumisen muuntojoustavuus ja elinkaariajattelu tukevat kaupungin kestävyystavoitteiden näkökulmia. Malminkartanon alueellisiin tavoitteisiin nähden hankkeella nähtiin olevan positiivinen vaikutus ja kehityspotentiaalia. Ehdotuksessa on esitetty kaksi vaihtoehtoista laajuutta hankkeelle. Ehdotus soveltuisi pienempänä kokonaisuutena asuntopoliittisesti kaupunki uudistusalueelle. Ehdotuksessa hallinta- ja rahoitusmuodot sekoittuvat, ja huoneistotyypeiltään se lisäisi perheasuntoja kaupunki uudistusalueelle. Asumisoikeustuotanto todettiin erittäin toivottavana kyseiselle alueelle ja ARA-vuokra-asuntotuotanto soveltuu alueelle pienissä määrin. Kestävyysteemoista huolimatta ehdotuksessa ei ole otettu sitovasti ja konkreettisesti kantaa esitettyjen ilmastoratkaisujen toteuttamiseen. Ilmastotavoitteiden sitova ja konkreettinen huomiointi on varmistettava jatkosuunnittelussa, mikäli ehdotus etenee prosessissa.

Kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamisen peruskriteerin todettiin täyttyvän. Ehdotuksen arvioinnissa edettiin laatukriteerien pisteytykseen.

Laatukriteerien pisteytys

1. Hanke on toteutuskelpoinen (esim. konsortion referenssit, hankeidean realismi, toimiva talousyhtälö, istuvuus alueellisiin reunaehtoihin) (max. 15 pistettä)

Ehdotus sai kyseisestä laatukriteeristä 14 pistettä. Hakijat nähtiin vakiintuneina toimijoina, joiden taloudelliset resurssit ovat riittävät ja hankkeet valmistuvat suunnitellusti. Asumisoikeusasunnot sopivat hyvin alueelle ja ARA-vuokra-asunnot vähäisemmissä määrin. Esitetyn konseptin toteutuskelpoisuus vaatii kuitenkin jatkokehitystä, jotta se olisi rakennusmääräysten mukainen. Esitetty asuntoratkaisu ei ole toimiva esteettömyyden osalta ja vaatii kehittämistä paloturvallisuuden osalta.

2. Hanke on arkkitehtonisesti ympäristöön sopiva ja korkeatasoinen (max. 9 pistettä)

Ehdotus sai kyseisestä laatukriteeristä 9 pistettä. Ehdotuksen massoittelu vaikuttaa raskaalta ja ahtaalta oloiselta. Kokonaisuus saataneen kuitenkin istumaan tontille. Ehdotuksessa kuvatuissa pihatiloissa nähtiin kiinnostavaa muuntojoustavuutta. Kaupunkikuvallisesta näkökulmasta ehdotuksen nähtiin sopivan ympäristöön ja tuovan

alueelle sopivaa leikkisyyttä. Ehdotuksen kehitysideoit kytkeytyvät tiiviisti asuntojen tilalliseen suunnitteluun ja rakennusten mielenkiintoiseen arkkitehtuuriin.

3. Hanke tuo lisäarvoa asukkaille (esim. lisää asumismukavuutta ja elämänlaatua, laskee asumiskustannuksia) (max. 12 pistettä)

Ehdotus sai kyseisestä laatuksriteristä 11 pistettä. Ehdotuksen nähtiin luovan joustoa asumisen ja työnteon yhteensovittamiseen, mikä tuo asukkaille lisäarvoa. Lisäksi joustopalan monenlaiset käyttötarkoitukset sekä vaihtelevat asuntotyypit tuovat uudenlaisia vaihtoehtoja asumismuotoihin.

4. Hanke vaikuttaa positiivisesti alueen imagoon ja houkuttelevuuteen (max.9 pistettä)

Ehdotus sai kyseisestä laatuksriteristä yhteensä 8 pistettä. Ehdotuksessa on kuvattu Malminkartanon omaleimaisuudesta ponnistavaa asumista, jossa on huomioitu kaupunkiuudistuksen näkökulmat (mm. välimuodon asumisoikeusasuminen ja vetovoimaiset perheasunnot). Lisäksi Malminkartanon suunnitteluperiaatteet on otettu huomioon. Toisen korttelin todettiin näyttävätyvän suunnitelman perusteella ympäröiviin katuihin nähden ahtaalta ja alueelle sulkeutuneena.

Ehdotus sai laatuksriterien pisteytyksestä yhteensä 42/45 pistettä.

2.2. Ehdotus: Patiotalo / Bonava Suomi Oy

Ehdotuksessa esitetään kolme tavoitetta. Talotypologiaan liittyvänä tavoitteena esitetään uudenlaisen, 2020-luvun tulkinnan luominen terassitalosta Malminkartanossa. Toinen tavoite liittyy uudenlaiseen porrashuoneratkaisuun, joka huomioi paremmin nykyiset porrashuoneisiin kohdistuvat määräykset. Kolmas tavoite liittyy asumisen laatuun ja pientaloasumiseen liittyvien laadullisten tekijöiden tuomiseen osaksi kerrostaloasumista. Ehdotuksen kehittämisteemoina esitetään tavoitteiden mukaisesti uusi tulkinta terassitalosta Malminkartanossa ja nykyääräykset huomioiva porrashuoneratkaisu.

Peruskriteerien täyttymisen arviointi

1. Hankkeella on selkeää uutuusarvoa asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä

Uudenlainen kerrostalotyyppi terasseineen ja puolijulkisine yhteistiloineen nähtiin mielenkiintoisena kokonaisuutena. Uudenlainen rakennustyyppi todettiin innovatiiviseksi ja uutuusarvoa lisääväksi. Uutuusarvon peruskriteerin todettiin täyttyvän.

2. Hankkeen tulee toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita:

Uudentyyppisen rakentamisen nähtiin vahvistavan alueen omaleimaisuutta ottaen samalla huomioon ympäristön viihtyisyyden alueen mittakaavassa. Ehdotuksessa on esitetty hallinta- ja rahoitusmuodoista vapaarahoitteista omistus- ja vuokra-asumista, mutta jakauma ei selvinnyt ehdotuksesta. Malminkartanon kaupunkiuudistusalueelle toivotaan erityisesti omistuspohjaista asumista. Vapaarahoitteisena vuokrakohteena toteutuessaan ehdotus ei toteuta Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma)

tavoitteita. Positiivisena nähtiin, että ehdotuksessa esitetään isoja perheasuntoja eikä lainkaan yksiöitä sekä se, että asuntojen keskipinta-ala on varsin korkea (60 m² – 70 m²). Kestävän kehityksen tavoitteet eivät käy ilmi ehdotuksen materiaalista. Ilmastotavoitteiden sitova ja konkreettinen huomiointi on varmistettava jatkosuunnittelussa, mikäli ehdotus etenee prosessissa.

Kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamisen peruskriteerin todettiin täyttyvän. Ehdotuksen arvioinnissa edettiin laatukriteerien pisteytykseen.

Laatukriteerien pisteytys

1. Hanke on toteutuskelpoinen (esim. konsortion referenssit, hankeidean realistisuus, toimiva talousyhtälö, istuvuus alueellisiin reunaehtoihin) (max. 15 pistettä)

Ehdotus sai kyseisestä laatukriteeristä 10 pistettä. Hakija on vakiintunut ja hakijan resurssien nähtiin riittävän hankkeen toteuttamiseen. Sääntelemätön omistusasuntotuotanto ja perheasunnot soveltuvat hyvin alueelle. Ehdotuksen rakennetekniset ratkaisut vaativat jatkosuunnittelua liittyen muun muassa terassien ja porrastalustusten toteuttamiseen. Rakennuspaikka on 55–60 dB melualueella ja melulähteen suuntaan avautuvat terassit edellyttävät riittävää meluntorjuntaratkaisua. Pysäköintiratkaisua ei ole esitetty selkeästi.

2. Hanke on arkkitehtonisesti ympäristöön sopiva ja korkeatasoinen (max. 9 pistettä)

Ehdotus sai kyseisestä laatukriteeristä 7 pistettä. Ehdotuksen talotyyppi nähtiin kiinnostavana ja asuntopihat sekä portaat olennaisina talon arkkitehtuurille. Tonttisovitus ja ulkoarkkitehtuuri oli esitetty kevyesti. Ehdotuksen istuminen tontille vaatii vielä jäsentelyä. Terrassointi rikkoo säännöllistä massaa ja tekee julkisivusta kiinnostavan. Julkisivu nähtiin kaupunkikuvallisesti näyttävänä ja vahvaa paikan henkeä luovana. Hissiaulan viihtyisyys ja kulkuyhteys rakennuksen läpi tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

3. Hanke tuo lisäarvoa asukkaille (esim. lisää asumismukavuutta ja elämänlaatua, laskee asumiskustannuksia) (max. 12 pistettä)

Ehdotus sai kyseisestä laatukriteeristä 10 pistettä. Pientaloasumisessa tyypillisten ratkaisujen tuominen osaksi kerrostaloasumista nähtiin tuovan lisäarvoa asukkaille. Asuntokohtaiset ulkotilat nähtiin miellyttävän suurina ja uudenlainen porraskorjauksen innovatiivisena sekä kiinnostavana.

4. Hanke vaikuttaa positiivisesti alueen imagoon ja houkuttelevuuteen (max. 9 pistettä)

Ehdotus sai kyseisestä laatukriteeristä 9 pistettä. Ehdotuksen nähtiin olevan imagollisesti todella positiivinen, ja nostavan omaleimaisuudellaan sekä erityislaatuudellaan alueen houkuttelevuutta. Ehdotuksessa on löydetty Malminkartanon henki, joka on otettu mukaan suunnitelmaan. Ehdotuksella nähtiin olevan paljon potentiaalia, mutta runsaalle jatkosuunnittelulle on vielä tarvetta.

Ehdotus sai laatukriteerien pisteytyksestä yhteensä 36/45 pistettä.



HELSINGIN KAUPUNKI
KEHITTYVÄ KERROSTALO –tonttihaku
Tontinvaraushakemus

Hakuaika päättyy 12.9.2022 kello 15.00. Myöhästyneitä hakemuksia ei huomioida.

Kehittämishankkeen nimi (suomi ja englanti) Joustokortteli (Flexiblock)	Haettu tontti <input type="checkbox"/> 28310/5 (AK) Oulunkylä <input checked="" type="checkbox"/> Ko. 33, Kaarela, Malminkartanontien länsipää <input type="checkbox"/> 47079/5 (AK) ja 47081/1 (LPA), Mellunkylä
Kehittämisteemat (1-2 keskeisintä) Asuntotyyppi, joka yhdistää asumisen, työn ja harrastukset sekä elämäntilanteet joustavasti. Piha ja yhteistilat, jotka muokkautuvat ja osallistavat asukkaita korttelin elinkaaren aikana.	Toivottu hallintamuoto <input type="checkbox"/> Omistus <input checked="" type="checkbox"/> Vuokra <input checked="" type="checkbox"/> Asumisoikeus <input type="checkbox"/> Muu Toivottu rahoitusmuoto <input type="checkbox"/> Vapaarahoitteinen <input type="checkbox"/> Hitas/hintakontrolloitu <input checked="" type="checkbox"/> Ara, pitkä <input type="checkbox"/> Ara, lyhyt 10 v. <input type="checkbox"/> Muu
Kehittämishankkeen liittyminen muihin kehittämissohjelmiin	Hankkeen toteuttamisen asemakaavalliset reunaehdot (tarvittavat liike-, työ-, tai muut tontin pääkäyttötarkoituksesta poikkeavat tai sitä tukevat tilat (yhteistilat) sekä näiden tilojen toivottu määrä, autopaikkaratkaisut jne) Asuntojen joustotilat ovat asuintilaa.
Hankkeen suunniteltu alkamis- ja päättymisaika (rakentamisen aloitusvuosi ja -kk) / (rakennuksen valmistumisvuosi ja -kk) /	

Hakija/t A-Kruunu Oy ja Asuntosäätiö sr	Y-tunnus 1736841-8 / 0101242-5	Yhteyshenkilö [REDACTED]
Osoite Arabiankatu 12	Sähköposti [REDACTED]	
Postinumero ja postitoimipaikka 00560 Helsinki	Puhelin [REDACTED]	
<input checked="" type="checkbox"/> Hakija suostuu, että Helsingin kaupunki voi antaa päätöksen tai muun asiakirjan tiedoksi sähköisenä viestinä yllä ilmoitettuun sähköpostiosoitteeseen siten kuin sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään.		
Muut yhteistyötahot Inaro Oy, Demos Helsinki		

Kehittämishankkeen tausta ja tavoitteet Kehittämishankkeen taustalla on Demos Helsingin yhdessä A-Kruunun ja Asuntosäätiön kanssa toteuttama "Arki ja asuminen pandemian jälkeen" -konseptityö. Työssä tarkasteltiin, millaista kohtuuhintainen asuminen voisi olla pandemian jälkeen sekä millaisia yhteiskunnallisia kehityskulkuja pandemia kiihdyttää asumiseen liittyen. Tämän konseptityön tuloksista valittiin ne, jotka sopivat parhaiten Malminkartanoon, ja kehitettiin niitä edelleen. Tavoitteiksi otettiin: - Luodaan uudenlainen, joustava pohjaratkaisu työn, asumisen ja vapaa-ajan yhdistämiseen. - Asuntopohja joustaa asukkaiden muuttuvien tarpeiden mukaan, mikä pidentää rakennuksen elinkaarta. - Yhteistiloista ja pihasta suunnitellaan joustavia, jolloin niitä voidaan muovata tulevaisuuden tarpeisiin. - Kehitetään systeeminen talotyyppi, joka sallii erilaisia asuntojen ja rakennusmassojen yhdistelmiä ja variaatioita. - Luodaan kortteleille joustava perusaihio, jolloin kaavavaiheen yhteiskehittely on sujuvaa.

Kehittämisteemojen toteutustapa

Asumisen ja työnteon sekä harrastusten yhdistäminen toteutetaan joustokerroksen avulla. Joustokerroksen kantavana ideana on erottaa asuintilat ja työtilat pystysuunnassa eri kerroksiin, jolloin niiden välisestä suhteesta tulee uudella tavalla säädeltävä. Talotyyppi rakentuu joustokerroksen asuntoviipaleiden kytkemiseen pääportaan ja poistumisportaan kanssa, mikä mahdollistaa monenlaiset kombinaatiot.

Yhteistilojen periaatteena on aulamainen, muokattavissa oleva tila. Yhteistilojen ratkaisut rakennetaan muokattaviksi ja purettaviksi, jolloin ne joustavat rakennuksen elinkaaren aikana asukkaiden muuttuviin tarpeisiin.

Pihan suunnittelu perustuu elinkaariajattelun ja muuntojoustavuuden ajatuksen ulottamisesta rakennuksista myös ulkotilaan. Pihan toiminnot kiinteine rakenteineen luodaan asukkaiden tarpeita vastaaviksi ja muokattaviksi asukkaiden tarpeiden muuttuessa.

Tulosten todentamistapa (kaksivaiheista raportointia edellytetään: hankkeen valmistuttua ja noin kaksi vuotta asukkaiden sisään muutosta, lisäksi edellytetään englanninkielistä tiivistelmää hankkeen tuloksista)

6 kuukauden kuluttua hankkeen valmistumisesta toimitetaan loppuraportti, jossa käydään läpi kehitysteemojen toteutustavat, kuten joustokerrosten toteutunut määrä ja yhteistilojen elinkaariratkaisut. Lisäksi kerrotaan hankkeen tulokset, poikkeamat suunnitteluvaiheen ja toteutusvaiheen välillä ja jatkokehitysideat.

Noin 2 vuoden kuluttua toimitettava seurantaraportti sisältää ensimmäisten kahden vuoden aikana esiintulleet seurantalutulokset. Lisäksi raporttia varten tehdään asukaskysely, jolla selvitetään asukastyytyväisyyttä ja kokemuksia kehittämisteemoista.

Molemmista raporteista toimitetaan englanninkielinen tiivistelmä.

Hankkeen uutuusarvo

Hanke tarjoaa uudenlaisen tavan yhdistää työ ja asuminen kerrostalossa. Työtilan sijoittaminen tyyppilliseen kerrostalosaan onnistuu vaihtelevasti. Olemassa olevaan asuntoon työtilan luominen tarkoittaa tyyppillisesti tilan tai osan raivaamista muusta käytöstä. Konseptimme tarjoaa yhdistämiselle täysin uudet puitteet.

Hankkeessa luodaan yhteistilojen ja pihan toteutukseen uudenlainen malli, jossa tilat sopeutuvat korttelin elinkaaren aikana. Kortteleiden demografia voi esimerkiksi muuttua alkuvaiheen lapsiperhepainotteisuudesta sekoittuneempaan ikärakenteeseen ja aina ikääntyneiden asumiseen asti. Yhteistilat ja piha muuntuvat vuosikymmenten saatossa vastaavasti, mikä on uudenlainen ajatus kerrostalopihojen suunnittelussa.

Kaupungin strategisten tavoitteiden toteutuminen

Malminkartano on yksi Helsingin kaupunki uudistusalueista. Kaupunki uudistuksen tavoitteena on sekä säilyttää että kehittää omaleimaisia, elinvoimaisia ja kiinnostavia asuinalueita, jotka tarjoavat erilaisia vaihtoehtoja asumiseen, ulkoiluun ja viihtymiseen. Suunnitelmamme linkittyy tiiviisti Malminkartanon perintöön ja linkittää asumisen ja työnteon ennennäkemättömällä tavalla päivittäen ajattelun 2020-luvulle.

Kaupungin tavoittelemat ilmastoviisaus, kokeellisuus ja asumisen elämyksellisyys toteutuvat muuntojoustavassa suunnitelmassamme, ja ne ovat olleet keskeisiä suunnittelua ohjaavia tekijöitä.

Suunnitelma noudattaa myös kaupungin strategiaan pohjaavia Malminkartanon suunnitteluperiaatteita, jotka painottavat perheasuntoja ja hissillisiä asuinkerrostaloja.

Hankkeen toteutuskelpoisuus

Rakennusten tehokkuutta ja kustannuksia on tarkasteltu korttelitasolla, ja niiden osalta rakennuksissa päästään normaalin helsinkiläisen kerrostalon tasolle. Suunnitteluratkaisussa on huomioitu rakentamisen ja ylläpidon kohtuuhintaisuuden vaatimus, jotka tulee huomioida ARAn korkotukilainalla rahoitettavissa kohteissa.

Vaikka rakennukset ovat tilallisesti ja toiminnallisesti monimuotoisia, rakenteellisesti ja teknisesti suunnittelussa pyritään mahdollisimman yksinkertaiseen ratkaisuun.

Kortteliin luodaan käytäntö asukastoiminnasta. Jo nykyisellään sekä A-Kruunulla että Asuntosäätiöllä on toimiva malli asukastoimikunnille, jotka vaikuttavat Malminkartanossa yhteistilojen ja pihan kehittämiseen sekä suunnitteluvaiheessa että myöhemmin elinkaaren aikana.

Hankkeen arkkitehtuuri

Kortteliratkaisu perustuu Malminkartanon ominaispiirteiden uudelleentulkintaan. Kaareutuvat talorivit luovat kortteleille suojaisen piha-alueen. Pienille kaupunkiaukioille liikenneympyrän yhteyteen sijoittuu liiketiloja. Katujen varsilla joustokerroksen sisäänkäynnit ja reilut ikkunat aktivoivat maantasokerrosta. Rakennusten kaupunkikuvallinen hahmo syntyy talotyyppin perusominaisuuksien heijastumisesta ulkoarkkitehtuuriin. Keskiikäinen jakaa massan kahteen osaan. Lasitetut parvekkeet sijoittuvat asuinkerrokseen koko julkisivun matkalle, ja niiden kannatuksessa hyödynnetään vinotukia. Parvekkeiden ja rakennusten päädyt luovat rakennuksille veistoksellisen muodon, joka sopii omaleimaisuudessaan Malminkartanoon. Pitkät julkisivut on verhoiltu teräspellillä, joka luo kontrastin päätyjen puuverhouksen lämpimyydelle ja viestii rouheudellaan asumisen, työn ja harrastamisen yhdistämisen mahdollisuuksista.

Lisäarvo asukkaille

Kohteen suunnitteluratkaisut, joustokerrokset sekä muuntuvat yhteistilat ja piha, tuovat asukkaille uudenlaista joustavuutta asumiseen. Perinteisesti elämäntilanteiden muuttuessa asunto ei josta, vaan kotitalouden on muutettava uuteen asuntoon. Joustokerros mahdollistaa sen, etteivät ainoastaan asuinneliöt josta, vaan asunto palvelee myös elämäntilanteen muuttuessa. Jousto lisääntyy usealla eri tavalla; joustotilat helpottavat vuorovanhemmua, toimivat vierashuoneina, etätyöpisteinä ja harrastetiloina sekä mahdollistavat jopa erilaisten palveluelinkeinojen harjoittamisen. Korttelin yhteistilat ja pihat ovat myös muuntuvia ja niitä voi muokata asukkaiden tarpeiden mukaan läpi vuosikymmenten. Tämä mahdollistaa asukkaiden yhteistoiminnan ja luo uudenlaista omistajuutta asukkaille.

Vaikutus alueen imagoon ja houkuttelevuuteen

Kehityshankkeen kantava idea, joustavuus sekä asunnoissa että pihalla ja yhteistiloissa luovat asukkaille mahdollisuuden vaikuttaa asumiseensa ja elämänsä puitteisiin muutostilanteissa. Samalla hanke vastaa innovatiivisesti Malminkartanon suunnitteluperiaatteissa esitettyyn tavoitteeseen lisätä kohtuuhintaisten perheasuntojen määrää. Ehdotuksessa kehitetty uudenlainen talotyyppi luo raikasta ja ennakkoluulotonta arkkitehtuuria, mikä sopii hyvin Malminkartanon henkeen ja historiaan. Kohteen korkeatasoinen ja kiinnostava Malminkartanon perinteestä ammentava arkkitehtuuri viestii saapujille alueen kiinnostavuudesta.

Kehittämishanke ja Kehittyvä kerrostalo –ohjelma tulee näkyä viestinnässä ja mediassa (hankkeen kuuluminen ohjelmaan mainittava hankkeesta viestittäessä).

Liitteet Suunnitelmissa tulee niiden vertailukelpoisuuden mahdollistamiseksi esittää ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu asemapiirroksen sekä kaaviomaisten pohja-, julkisivuja leikkauspiirroksien avulla.

Lisäksi suositellaan liitettäväksi lyhyt selvitys hankkeen toteuttamiseen liittyvistä hakijan teknisistä, taloudellisista ja muista resursseista.

El liitetä hakemukselle, mutta hakijan tulee **erikseen pyydettäessä** esittää seuraavat asiakirjat ja selvitykset, jotka eivät saa olla yli kolmea kuukautta vanhempia:

1. Kaupparekisteriote (tai ote yhdistysrekisteristä)
2. Todistus ennakkoperintärekisteriin merkitsemisestä
3. Todistus arvonnäkörekisteriin merkitsemisestä
4. Todistus työnantajarekisteriin merkitsemisestä
5. Luottokelpoistodistus
6. Verovelkatodistus
7. Selvitys työeläkemaksujen maksamisesta

Hakija vakuuttaa lähettämällä tämän hakemuksen

- että se noudattaa verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisäätöisiä velvoitteita;
- ettei hakijaksi ilmoittautuvaa yritystä, sen johtohenkilöitä tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttäviä henkilöitä ole tuomittu ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta;
- että se sitoutuu noudattamaan kaupungin vastaisuudessa antamia harmaantalouden torjuntaa koskevia ehtoja.

Mikäli kaupunki päättää tämän hakemuksen perusteella varata hakijalle tontin,

- kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli myöhemmin ilmenee, että hakija (varauksensaaja) on rikkonut edellä mainittuja velvoitteitaan tai syyllistyy varausaikana näiden rikkomiseen,
- kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli hakijan edellä mainittu vakuutus myöhemmin osoittautuu vääräksi tai hakija varausaikana syyllistyy mainitunlaiseen rikokseen.
- Kaupunki varaa lisäksi oikeuden määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja ajautuu konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

Hakemus liitteineen tulee toimittaa 12.9.2022 kello 15 mennessä:

- 1) sähköpostilla tonttihakemukset@hel.fi
- 2) henkilökohtaisesti: Kaupunkiympäristöalo, 1. kerros, asiakaspalvelu, os. Työpajankatu 8, 00580 Helsinki
- 3) postitse

Kaupunkiympäristö / Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Sähköpostin aihekentässä tai kirjekuoressa tulee olla merkintä ”Kehittyvä kerrostalo 2022”

Myöhästyneitä hakemuksia ei huomioida.

Joustokortteli

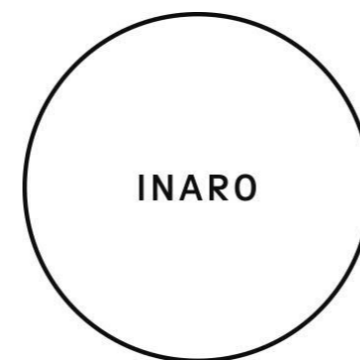


Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

Hakukierros 2022 / Malminkartano

12.9.2022

A-Kruunu Oy, Asuntosäätiö Sr, INARO Oy ja Demos Helsinki Oy



Sisällys

1 Kehittämisteemat	3	5 Kortteli ja kaupunkikuva	19
2 Kehittämishankkeen tausta ja tavoitteet	4	Yleissuunnitelma	20
Tausta	4	Kaupunkikuva	
Tavoitteet	5	Aktiivinen maantasokerros ja yhteistilat	
3 Hankkeen uutuusarvo	6	Turvallisuus ja esteettömyys	
Työn ja asumisen suhde		Pysäköinti	
Muuntuvat yhteistilat ja piha		Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen	24
Arkkitehtuuri		Käytön aikainen hiilijälki	
4 Kehittämisteemojen toteutustapa	8	Rakennusmateriaalien hiilijälki	
Joustokerros ja asunnot	9	Kattoterassit ja viherkatot	
Talotyyppi	11	Esimerkkitalot	25
Yhteistilat ja asukaspiha	15	6 Kaupungin strategisten tavoitteiden toteutuminen	32
Toteutuskelpoisuus	17	7 Työryhmä	34
Rakentamisen ja ylläpidon kustannukset ja vuokrataso			
Rahoitusmuodot			
Asukastoiminta			
Tekninen toteutettavuus			

1 Kehittämisteemat

- **Asuntotyyppi**, joka yhdistää asumisen, työn ja harrastukset sekä elämäntilanteet joustavasti
- **Piha ja yhteistilat**, jotka muokkautuvat ja osallistavat asukkaita korttelin elinkaaren aikana



Luonnos talotyypistä, jossa työ ja harrastaminen luo pohjan uudelle kerrostalotypologialle.

2 Kehittämishankkeen tausta ja tavoitteet

Tausta

Kehittämishankkeen taustalla on Demos Helsingin yhdessä A-Kruunun ja Asuntosäätiön kanssa toteuttama "Arki ja asuminen pandemian jälkeen" -konseptityö. Työssä tarkasteltiin, millaista kohtuuhintainen asuminen voisi olla pandemian jälkeen sekä millaisia yhteiskunnallisia kehityskulkuja pandemia kiihdyttää asumiseen liittyen. Kysymyksiä lähestyttiin työssä erilaisten asumiseen kytkeytyvien kontekstien sekä niihin liittyvien jännitteiden kautta. Kontekstit olivat asumisen tavat, arjen ympäristöt, sosiaaliset suhteet ja palvelullistuminen. Keskeisimmät jännitteet näissä konteksteissa liittyivät asunnon joustamattomuuteen, monipaikkaisuuden ja asuinpaikan suhteeseen, työn ja vapaa-ajan sekoittamiseen sekä omaisuuden keskittymiseen.

Pandemia nosti kodin elämän keskipisteeksi. Niistä tuli paikkoja, joissa asuttiin, vietettiin vapaa-aikaa, tehtiin töitä ja hoidettiin läheisiä. On selvää, että toiset asunnot palvelivat näitä tarkoituksia paremmin kuin toiset. Ne, joilla oli tilaa esimerkiksi etätyöpisteelle, olivat onnekkaita. Monet alkoivat haikailla suurempia asuntoja. Nämä eivät ole uusia kysymyksiä, pandemia vain nosti ne kaikkien nähtäviksi. Asunnot eivät jouta muuttuvien elämäntilanteiden mukaan eivätkä palvele erilaisia elämänrytmejä, kuten

monipaikkaista elämää tai työtä, monet asuvat ahtaasti eivätkä lähiympäristöt palvele asukkaita niin hyvin kuin voisivat.

Etätyö on hankkeen yksi keskeisistä teemoista joustavan asumisen kehittämisessä. Kun useampi kuin yksi aikuinen tekee töitä kotoa käsin tai alakouluikäiset lapset palaavat koulusta, etätyön tekeminen vaatii tasapainottelua ja aiheuttaa kitkaa. Etätyön voi lisäksi odottaa saavan uusia muotoja. Käsityö- ja taideammattien rouheutta tai henkilötapaamisia vaativaa työtä on tällä hetkellä vaikeaa yhdistää kerrostaloasumiseen. Tavanomaisessa kerrostalossa moni edellä mainituista työnteon tavoista rajautuu pois. Työn ja asumisen suhteen muutoksen on arvioitu jäävän pysyväksi, vaikkakin työn tekemisen tavat muuntuvat ja hakevat muotoaan. Muutos tarjoaa herkullisen lähtökohdan asumisen typologioiden kehittämiseen.

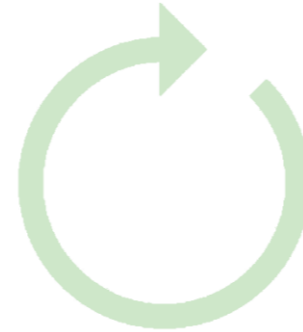
Pandemian myötä myös lähivirkistysalueet, pihat ja jaetut tilat sekä lähipalvelut ovat nostaneet arvoaan. Ne tukevat asunnon toimintoja ja luovat mahdollisuuksia yhteiseen tekemiseen. Lisäksi kerrostalotuotanto tarvitsee uusia malleja vähähiilisyyden ja elinkaari-ajattelun näkökulmasta.

Tavoitteet



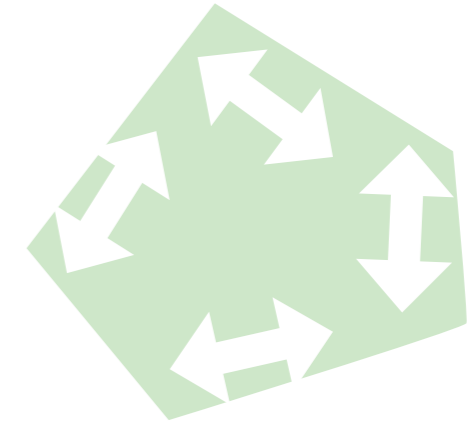
Uudenlaisen talotyypin kehittäminen

- Uusi asuinkerrostalotypologia yhdistää työn, asumisen ja vapaa-ajan
- Toimintojen välisestä suhteesta tulee uudella tavalla säädeltävä.



Elinkaariajattelu ja joustavuus asumisessa, yhteistiloissa ja pihalla

- Asunto joustaa asukkaiden muuttuvien tarpeiden mukaan, mikä pidentää rakennuksen elinkaarta sekä vähentää tarvetta vaihtaa asuntoa tai tehdä suuria muutoksia asuntopohjissa
- Yhteistiloista ja pihasta suunnitellaan joustavia, jolloin niitä voidaan muovata tulevaisuuden tarpeisiin asukastoiminnan kautta.



Malminkartanoon sopivan kortteliratkaisun yhteiskehittely

- Talotyyppi sallii erilaisia asuntojen ja rakennusmassojen yhdistelmiä ja variaatioita.
- Kokonaisuus tekee kaavavaiheen yhteiskehittelystä sujuvaa.

3 Hankkeen uutuusarvo



Työn ja asumisen suhde

Hanke tarjoaa uudenlaisen tavan yhdistää työ ja asuminen kerrostalossa. Työtilan sijoittaminen tyypilliseen kerrostaloasuntoon onnistuu vaihtelevasti. Olemassa olevaan asuntoon työtilan luominen tarkoittaa tyypillisesti tilan tai sen osan raivaamista muusta käytöstä. Uudistuotannossa tähän on jo osittain reagoitu, mm. alkuvien kautta. Harva työtila kuitenkaan sijoittuu häiriöttömästi siten, että sen suhdetta muuhun asuntoon voidaan säädellä esimerkiksi työrauhan tai akustiikan näkökulmista. Konseptimme tarjoaa yhdistämiselle täysin uudet puitteet.

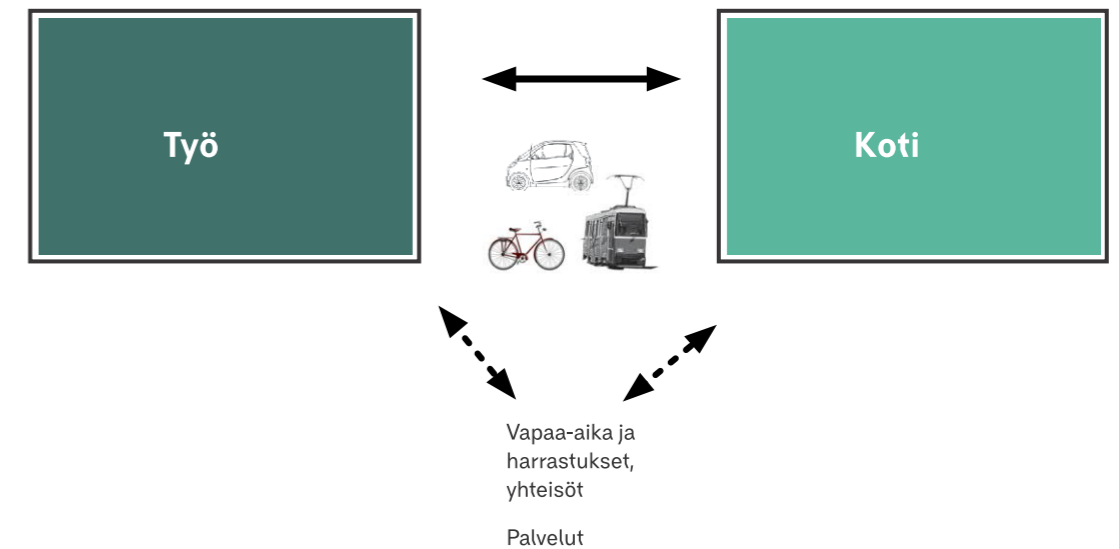
Muuntuvat yhteistilat ja piha

Yhteistilat ja piha toteutetaan perinteisesti kerralla valmiiksi, jonka jälkeen odotetaan asukkaiden ottavan ne käyttöön. Hankkeessa luodaan uusi malli, jossa tilat sopeutuvat korttelin elinkaaren aikana. Kortteleiden demografia voi esimerkiksi muuttua alkuvaiheen lapsiperhepainotteisuudesta sekoittuneempaan ikärakenteeseen ja aina ikääntyneiden asumiseen asti mm. asukkaiden ikääntymisen, saavutettavuuden tai alueen profiilin muuttumisen myötä. Yhteistilat ja piha muuntuvat vuosikymmenten saatossa vastaavasti, mikä on uudenlainen ajatus kerrostalopihojen suunnittelussa.

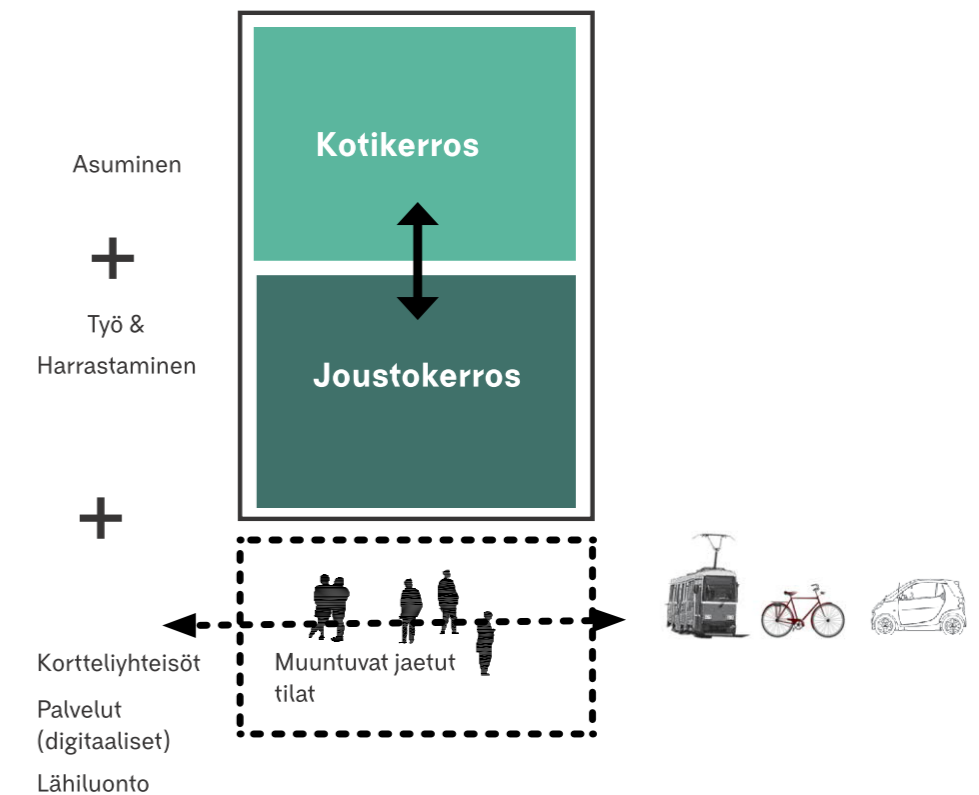
Arkkitehtuuri

Uudenlainen talotyyppi luo raikasta ja ennakkoluulotonta asuntoarkkitehtuuria, mikä sopii hyvin Malminkartanon henkeen ja historiaan.

1. Ennen pandemiaa koti, työ ja harrastukset sijoituivat vahvemmin erilleen.



2. Talotyyppi yhdistää arjen eri osa-alueet.



KAAVIO EHDOTUKSEN PERUSAJATUKSESTA

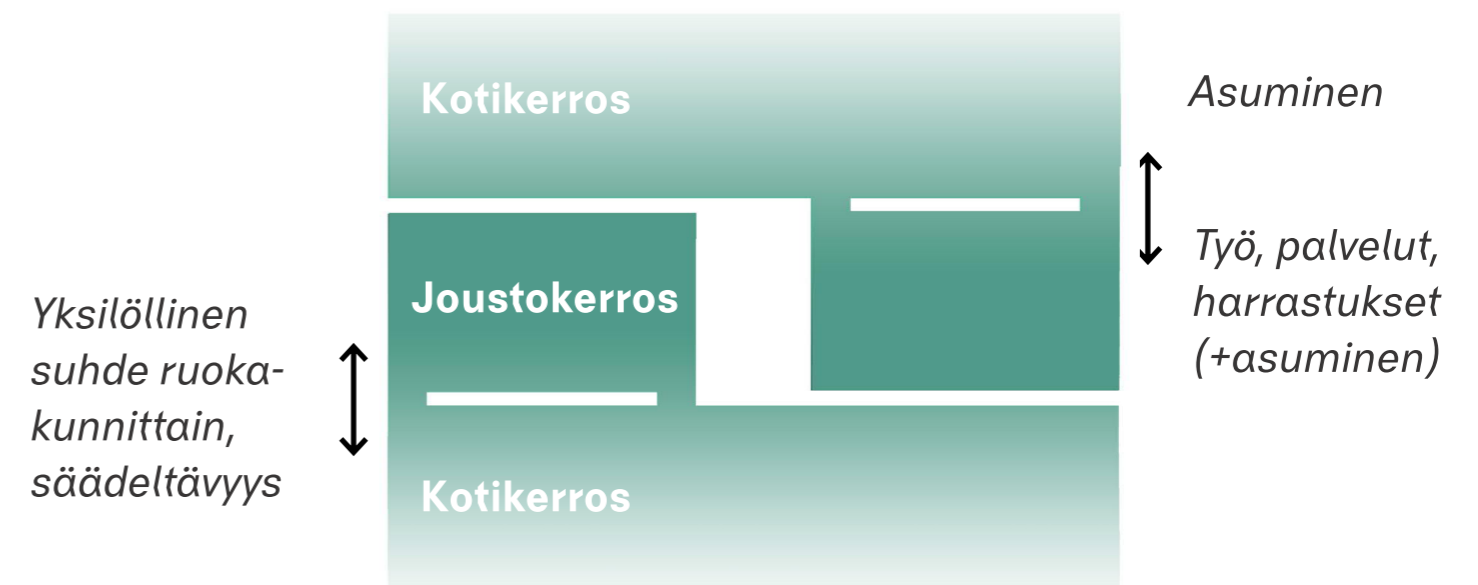
4 Kehittämisteemojen toteutustapa



Joustokerros ja asunnot

Joustokerroksen idea on yhdistää asuminen ja työnteko sekä harrastukset uudella tavalla. Ratkaisun kantavana ideana on erottaa asuintilat ja työtilat pystysuunnassa eri kerroksiin, jolloin niiden välisestä suhteesta tulee uudella tavalla säädeltävä. Tilat voivat liittyä toisiinsa kiinteästi, olla täysin erilliset tai jotain niiden väliltä.

Talotyyppin porrashuone ja erityisesti porrastasanne on luonteeltaan tavanomaista kerrostaloa julkisempi tila. Joustokerroksessa mm. tavaroiden vastaanotto tai tapaamiset voivat sijoittua kodin yhteyteen. Yksityisempi osa rajautuu eri kerrokseen, mikä mahdollistaa sekä asumistilojen yksityisyyden että työtilan autonomian ja rauhan. Sisäänkäynti ei ole koko asuntokunnan arjen välittömässä läheisyydessä. Joustokerros voi olla myös muuta asuntoa rosoisemmassa käytössä, kuten ateljeena. Sinne voi sijoittua myös useampi työpiste ruokakunnan ulkopuolisille, jolloin pienet yritykset voivat toimia asunnon yhteydessä. Toisaalta jousto- ja kotikerros voivat tarpeen vaatiessa olla myös kiinteässä toiminnallisessa ja tilallisessa yhteydessä, jolloin saadaan lisätilaa asumiseen vaikkapa perheenisäyksen tai vuorottelevan vanhemmuuden tilanteissa. Asunto voi palvella monisukupolvista asumista, lyhytaikaisempaa isovanhempien ja ystävien vierailua. Käyttö erillisenä asuntona tai työtilana mahdollistaa myös taloudellista joustoa ruokakunnalle.

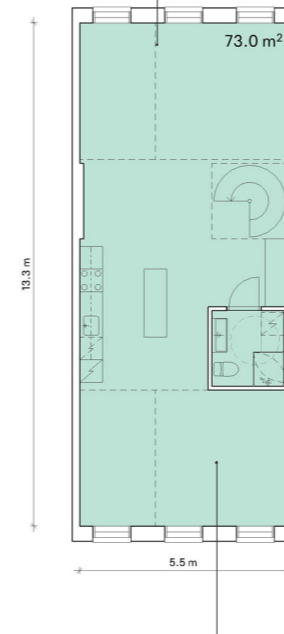


Joustokerrokseen sijoittuu sisäänkäynti, wc-tila ja varaus keittiölle sekä porras kotikerrokseen. Asunto kokonaisuudessaan ei ole esteetön, mutta siinä voi asua myös tilanteessa, jossa asukas joutuu käyttämään apuvälineitä, kuten pyörätuolia. Suunnitelmissa on esitetty kierreporras, mutta myös suora tai kaksivartinen asunnon porras ovat mahdollisia, ja niiden mitoituksen soveltuvuus asuntopohjaan on tarkistettu.

Kotikerros joustaa kiinteiden osien määrittämässä puitteissa erilaisiin pohjaratkaisuihin. Runkosyvyyys ja vapaa leveys on optimoitu suhteessa keskiosan valoisuuteen, mahdolliseen huonemäärään (kaksi huonetta per julkisivu) ja asunnon kokonaispinta-alaan. Asuinyksikön vapaa leveys sallii pohjan muunneltavuuden; kahden makuuhuoneen sijoittamisen julkisivun yhteyteen.

Asunnon kumpikin pääty on jaettavissa kahdeksi huoneeksi

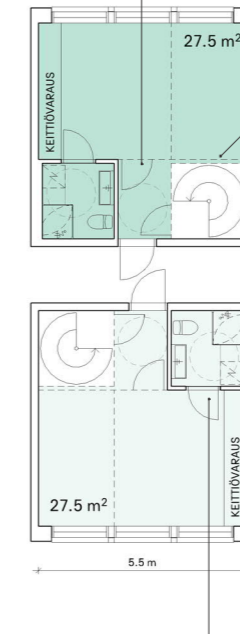
ALEMPI KOTIKERROS



Oleskelutilat ja makuuhuoneet voidaan sijoittaa kummalle vain puolelle asuntoa

Joustotilan eteinen voi toimia palvelueteisenä

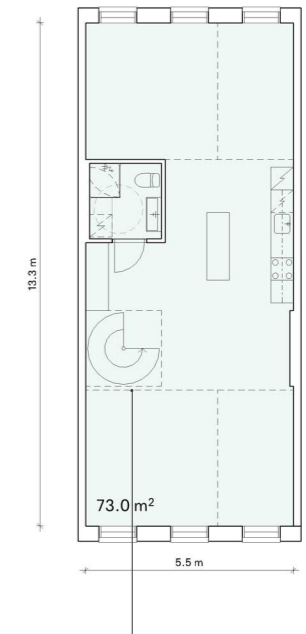
JOUSTOKERROS



Joustotilassa on kylpyhuone ja varaus keittiölle

Joustotilan porras ja eteinen on erotettavissa seinin, jolloin joustotila voi toimia itsenäisenä tilana

YLEMPI KOTIKERROS



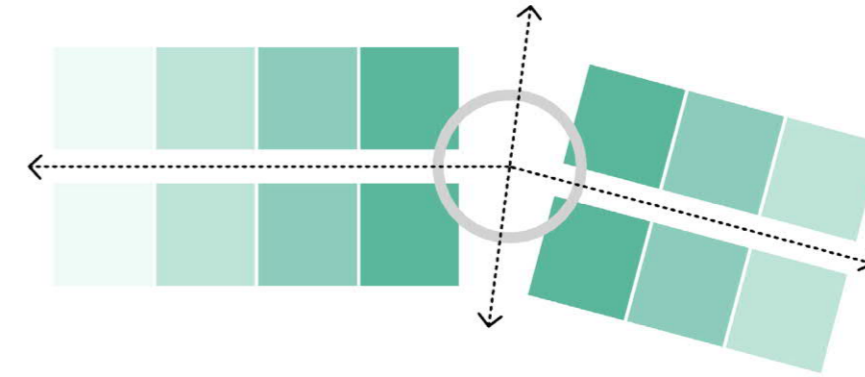
Myös kotikerroksessa porras voidaan erottaa seinin muusta asunnosta

JOUSTO- JA KOTIKERROKSEN OMINAISUUKSIA

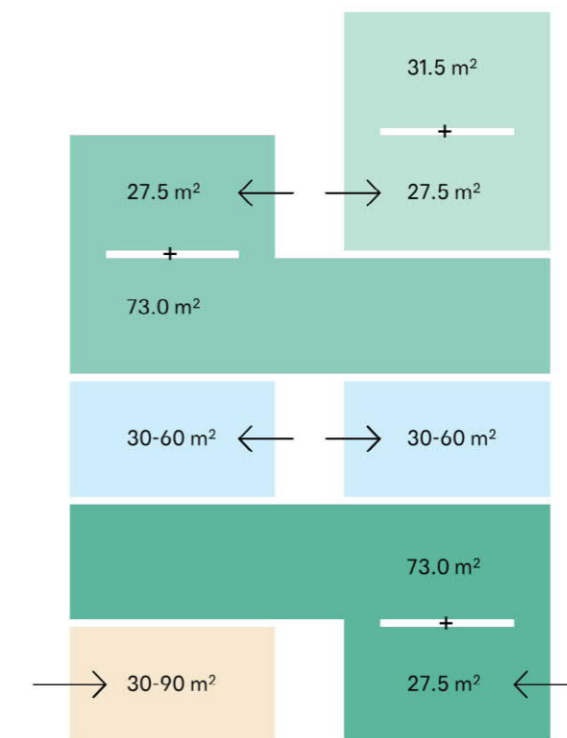
Talotyyppi

Limittyvistä jousto- ja asuinkerroksista muodostuu keskikäytävätaalon muunnelma, jossa keskikäytävä sijaitsee joka kolmannessa kerroksessa. Talotyyppi rakentuu joustokerroksen asuntoviipaleiden kytke- miseen pääportaan ja poistumisportaan kanssa, mikä mahdollistaa monenlaiset kombinaatiot. Pihan ja kadun puolen rakennusmassat voi- vat olla erikorkuisia. Päädyt ja poistumisportaat muodostavat hoikkia aksentteja kaupunkikuvaan. Porrashuone on valoisa. Rakennusmassa avautuu portaan kohdalta, mikä luo mahdollisuuden rytmittää ja jäsen- tää julkisivuja mittasuhteiltaan jänteviksi ja vaihteleviksi. Lopputulos on samalla systemaattinen ja monimuotoinen.

Talotyyppi perustuu uudennlaiselle sovellukselle mm. Le Corbusierin Unite d' Habitationissa (Marseille, 1952) käyttämästä porrashuonejär- jestelystä. Tavoitteet ovat kuitenkin päinvastaisia; siinä missä funktio- nalismissa pyrittiin erottamaan toiminnot niin asunnossa kuin kaupun- gissa, talotyyppi luo pehmeitä ja muuttuvia rajoja toimintojen välille sekä asuntopohjassa kuin maantasokerroksen katutilassa. Typologialla on myös tietoisesti haettu kytkös Malminkartanon historiaan, jossa tuotantotilojen ja asumisen lomittuminen on ollut yksi kaupunkisuun- nittelun kantavista ajatuksista.



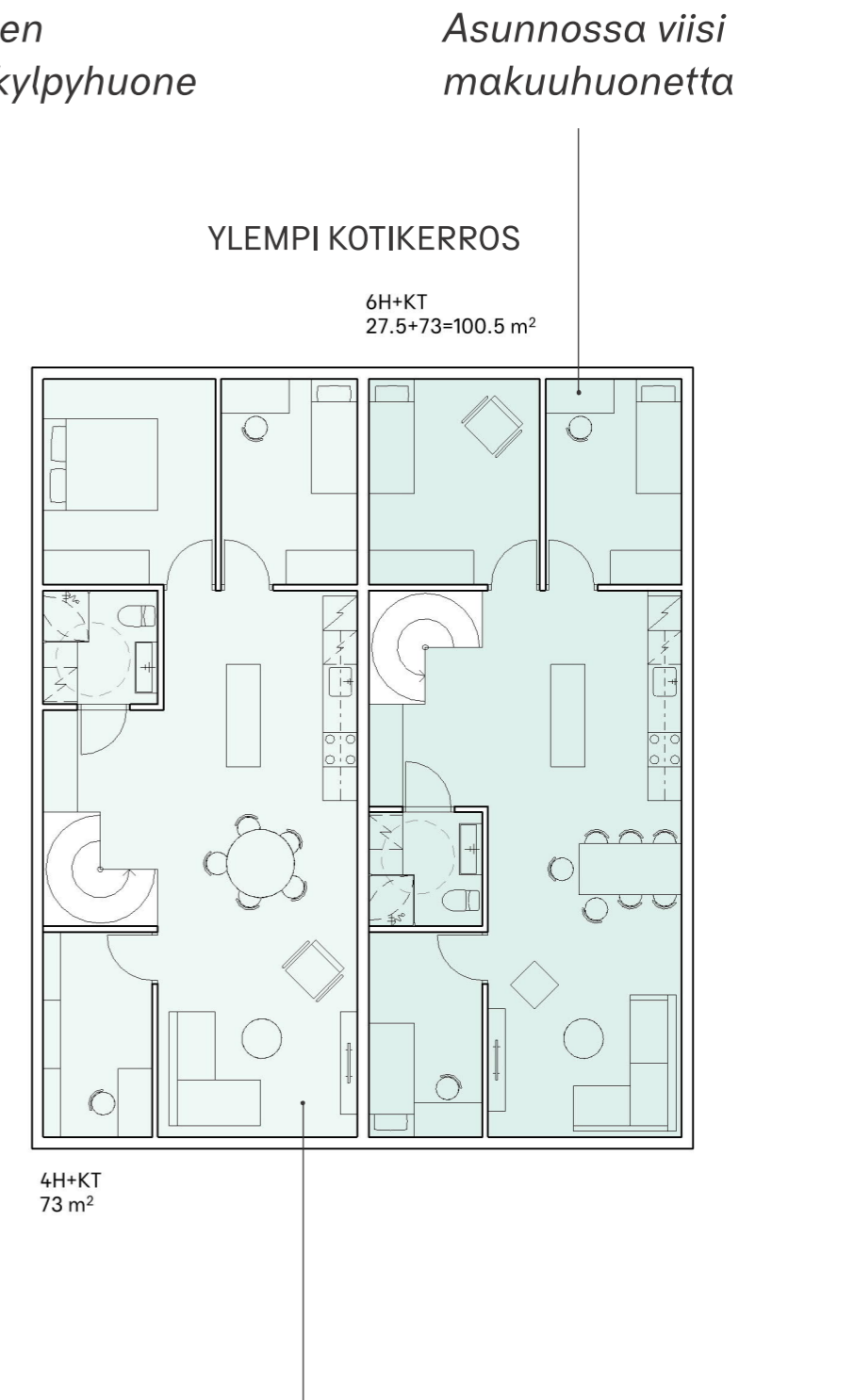
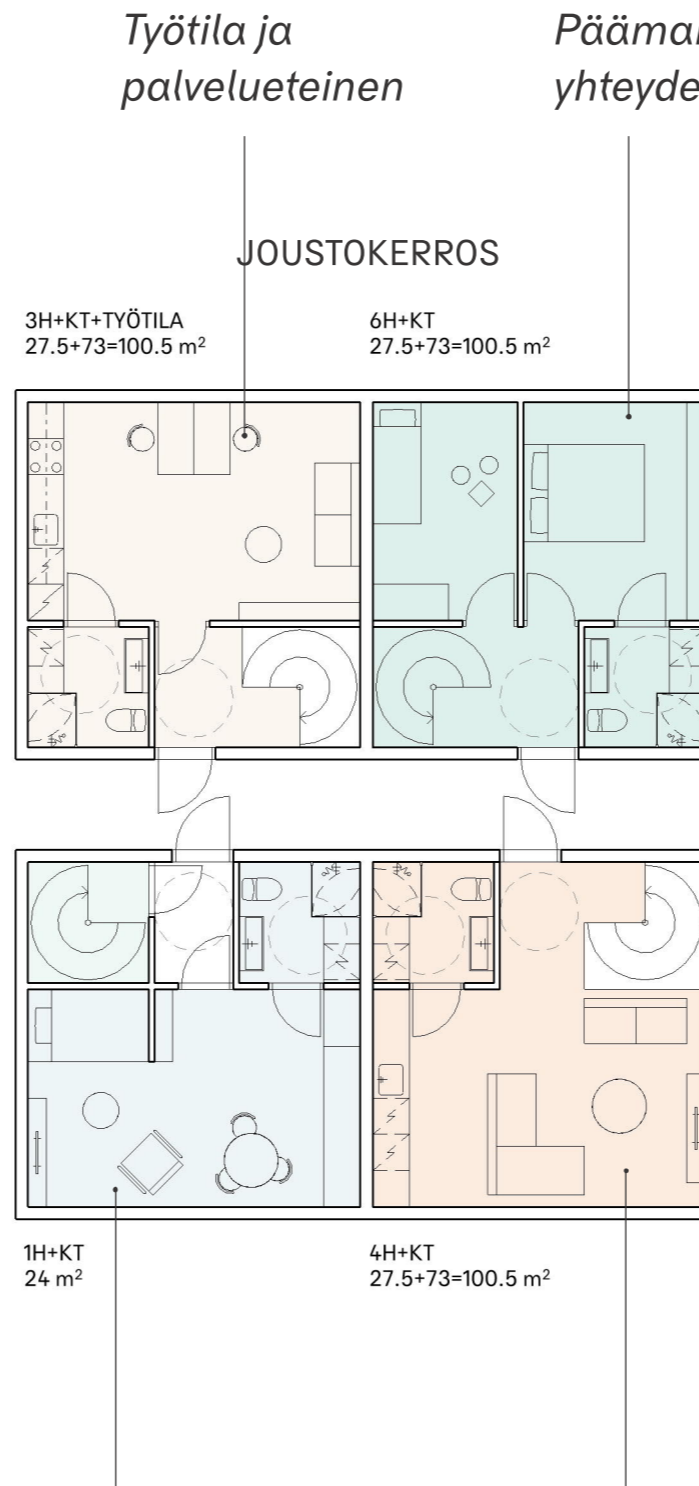
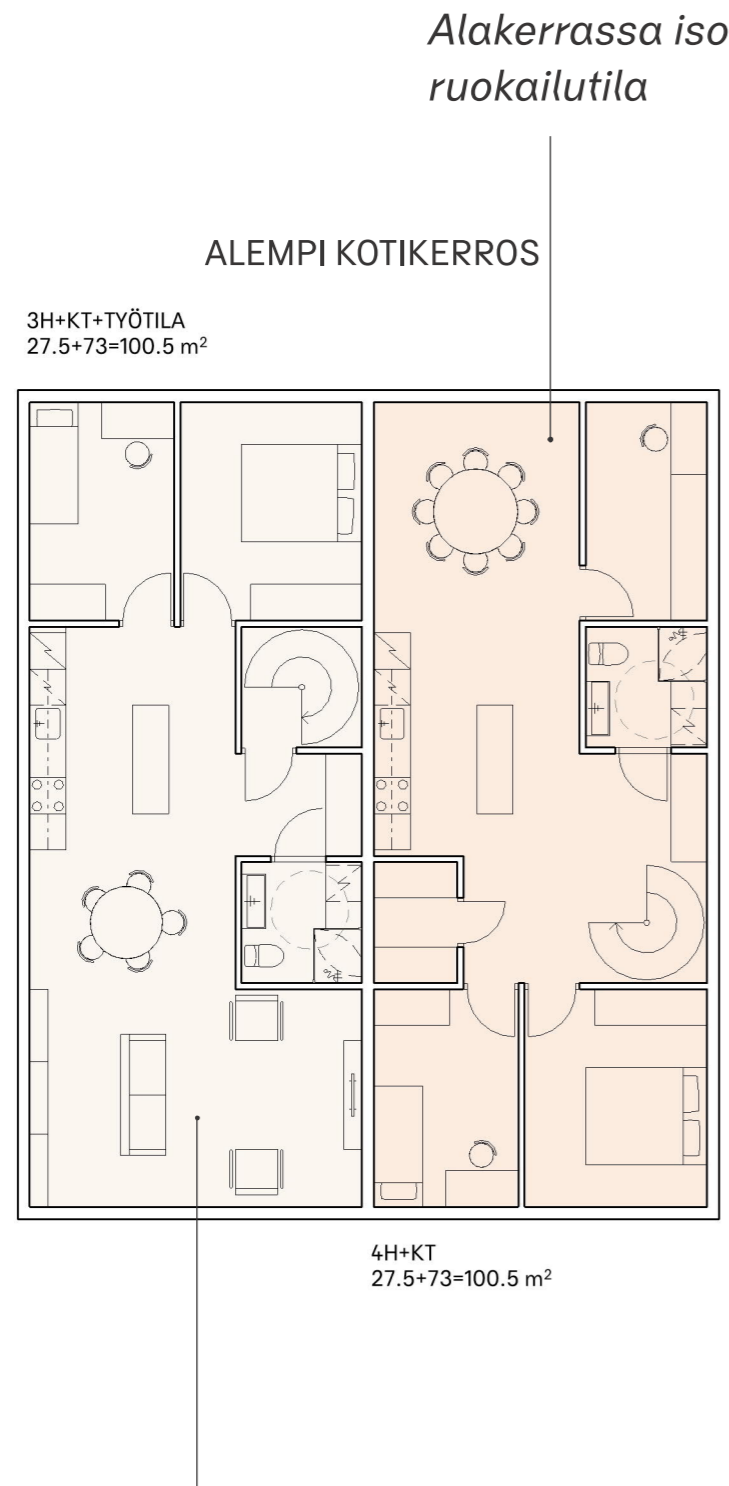
Talotyyppi luo mahdollisuuden erilaisille kombinaatioille, mm. tontin olosuhteista ja asuntojakaumasta riippuen. Sisäänkäynti luo rakennukselle keskeisen "sydämen" ja rytmittää katu- ja pihajulkisivuja.



Kaaviomainen leikkaus talotyypistä.

KAAVIOT TALOTYYPIN MAHDOLLISUUKSISTA

Muunneltavuus - toiminnot

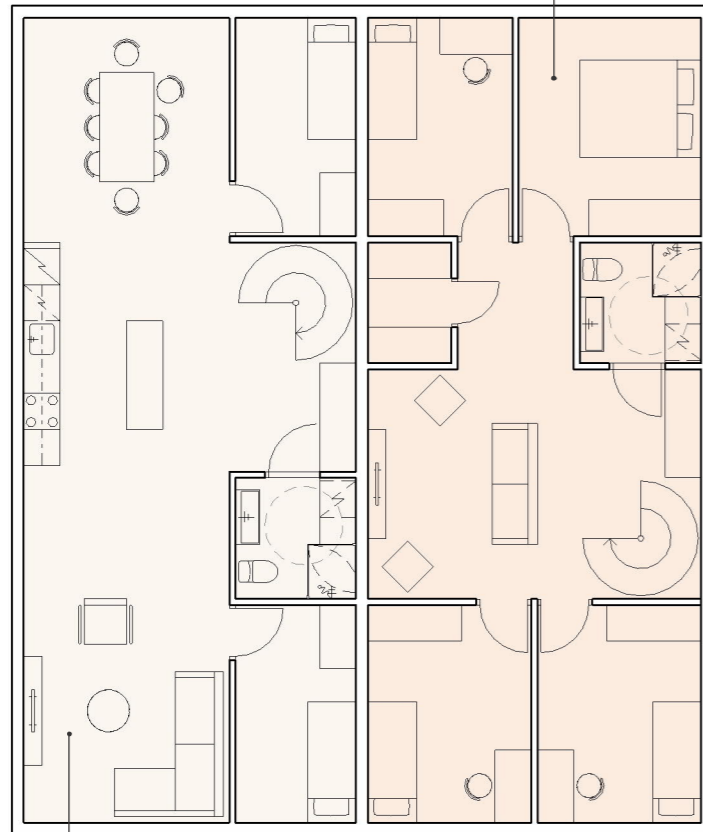


Muunneltavuus - asunnon koko

*Asunnon kaikki
makuuhuoneet
alakerrassa*

ALEMPI KOTIKERROS

4H+KT
73+19=92 m²



5H+KT
73+52=125 m²

*Oleskelutilat muodostavat
läpitalon avoimen tilan*

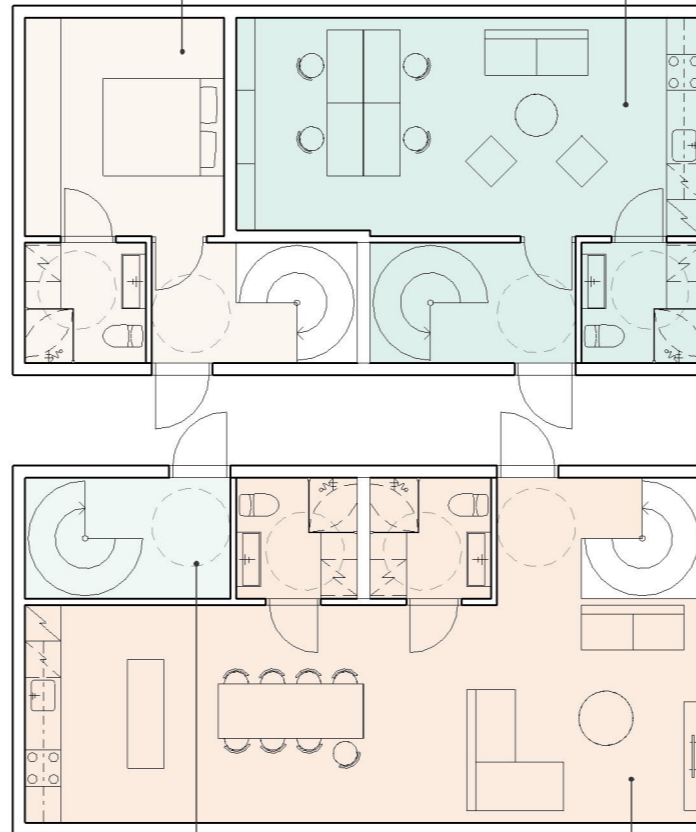
*Yläkerrassa
makuuhuone 19 m²*

*Alakerrassa
toimisto 35 m²*

JOUSTOKERROS

4H+KT
73+19=92 m²

4H+KT+TOIMISTO
35+73=108 m²



5H+KT
73+52=125 m²

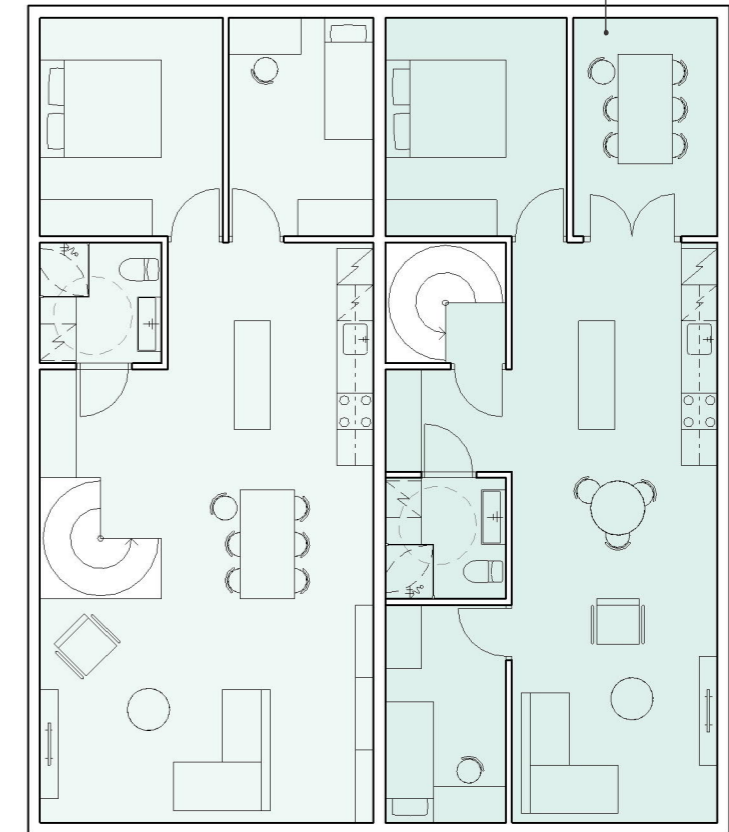
*Alakerrassa asunnon
tilava eteinen*

*Yläkerrassa kaksi joustotilaa
yhdistetty (52 m²) ja muutettu
asunnon oleskelutilaksi*

*Ruokailuhuonetta voi
käyttää myös työtilana*

YLEMPI KOTIERROS

4H+KT+TOIMISTO
35+73=108 m²



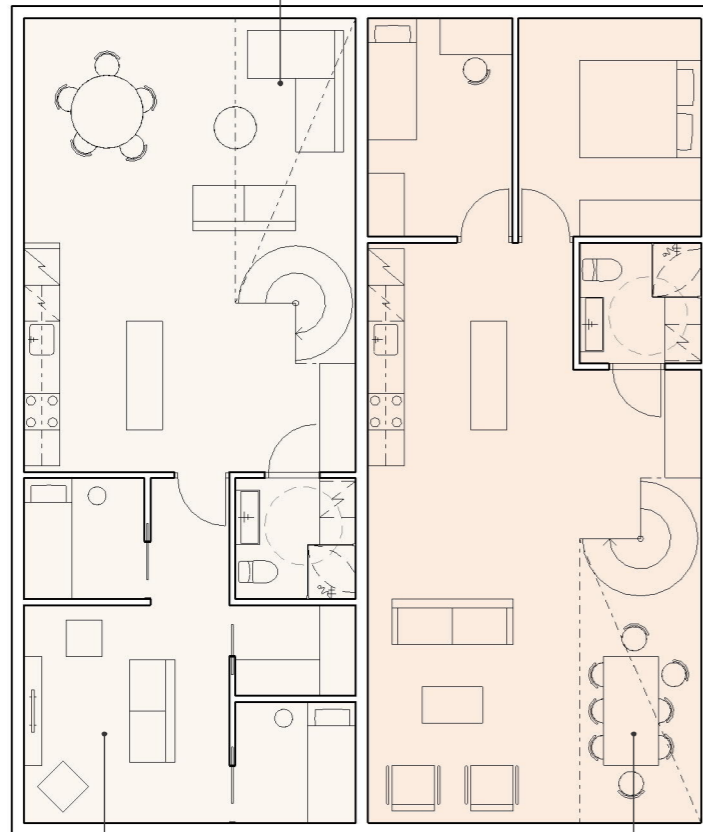
3H+KT
73 m²

Muunneltavuus - korkeat tilat

Osin korkean olohuoneen kautta tulee valoa syvälle runkoon

ALEMPI KOTIKERROS

3H+KT+ALKOVIT
73+20=93 m²



3H+KT+TYÖHUONE
73+20=93 m²

Lasten oma siipi

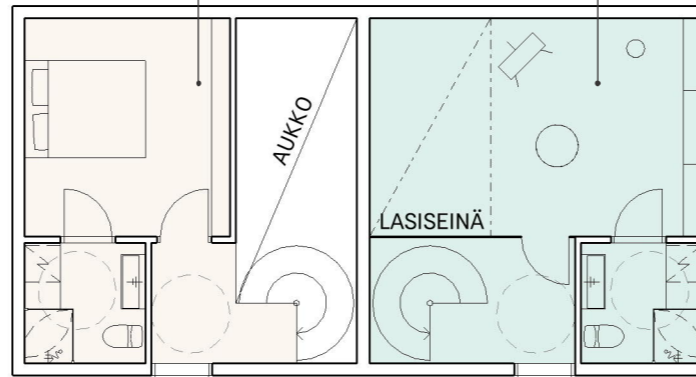
Korkea ruokailutila

Vanhemilla oma kerros

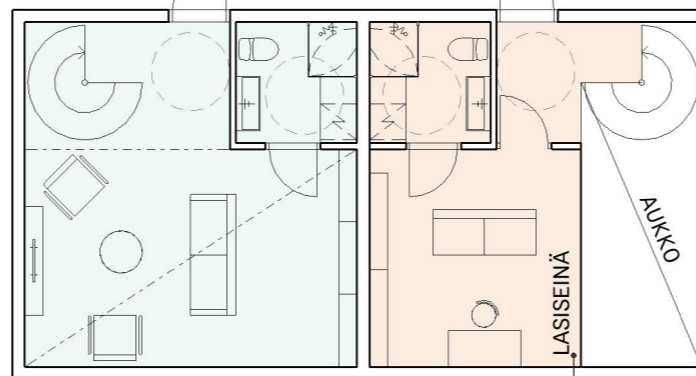
Ateljee

JOUSTOKERROS

3H+KT+ALKOVIT
73+20=93 m²



3H+KT +ATELJEE
27.5+65.5=93 m²



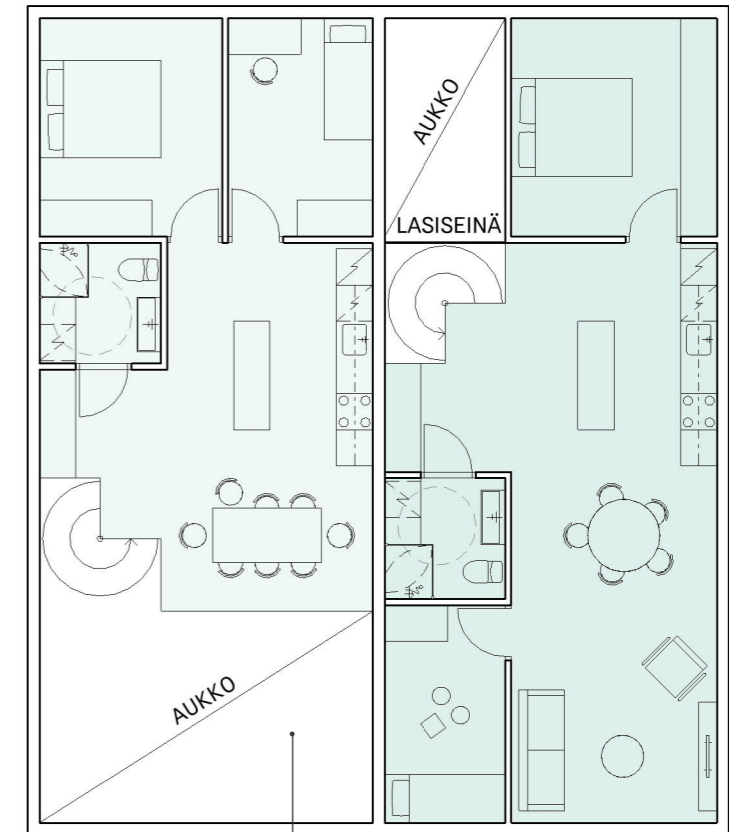
3H+KT
27.5+54=81.5 m²

Työhuone omassa rauhassa mutta näköyhteys alakertaan

3H+KT+TYÖHUONE
73+20=93 m²

YLEMPI KOTIKERROS

3H+KT+ATELJEE
27.5+65.5=93 m²

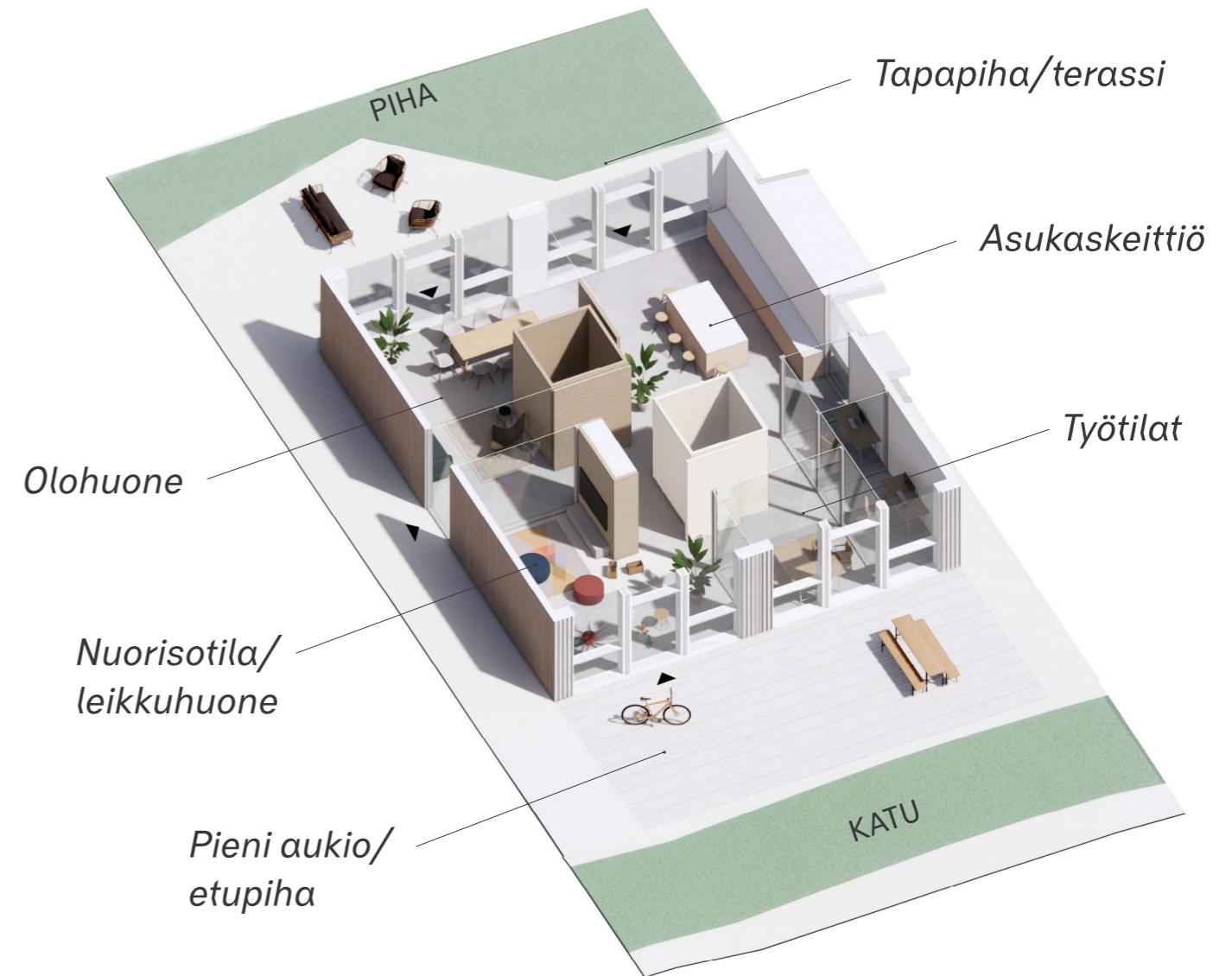


3H+KT
27.5+54=81.5 m²

Korkea olohuone

Yhteistilat ja asukaspiha

Yhteistilojen periaatteena on aulamainen, muokattavissa oleva tila. Yhteistilojen ratkaisut rakennetaan muokattaviksi ja purettaviksi, jolloin ne joustavat rakennuksen elinkaaren aikana asukkaiden muuttuviin tarpeisiin. Ensimmäisessä rakennusvaiheessa yhteistilan tilaratkaisut rakennetaan asukaskyselyn ja -työpajojen perusteella. Tilan teknisissä ratkaisuissa varaudutaan siihen, että yhteistilaan voidaan sijoittaa useampia pienempiä tiloja.

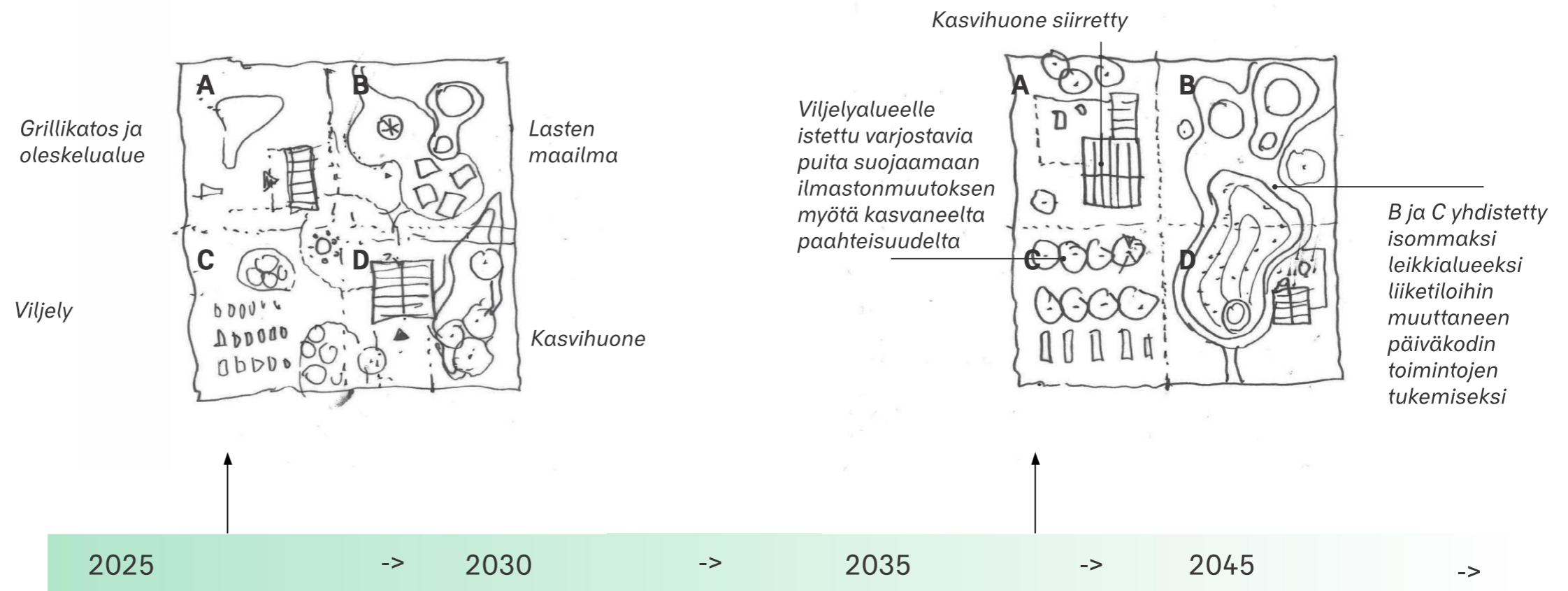


Kuva: Yardhouse

Yhteistilasta luodaan raakatila, jossa huomioidaan muuntojoustavuus ja rakennusmateriaalien uudelleenkäyttö.

IDEAKUVA YHTEISTILASTA

Pihan suunnittelu perustuu elinkaariajattelun ja muuntojoustavuuden ajatuksen ulottamisesta rakennuksista myös ulkotilaan, maisemasuunnitteluun. Pihan toiminnot rakenteineen luodaan asukkaiden tarpeita vastaaviksi. Yhtenäiset korttelipihat tarjoavat hyvän lähtökohdan toiminnallisen muuntojoustavuuden kehittämiseen. Perusajatuksena on pihan jakaminen teemoja sisältäviin kenttiin, "ruutukaavan" tai vapaamman muotokielen puitteissa. Maanvarainen piha tarjoaa hyvän lähtökohdan myös korkealle vihertehokkuudelle.



Asukkaat päättivät teemoittaa pihan neljään osa-alueeseen A, B, C ja D.

Lasten maailmaan hankitaan laite teinien löhöilylle. Viljelyalueesta luovutaan ja tilalle istutetaan helppohoitoisempia kasveja.

Korttelissa asuu paljon viljelystä innostuneita. Kasvihuone päätetään siirtää ja laajentaa kesäkeittiöllä

Asukaskunta on osittain vaihtunut. Päiväkoti muuttaa pihapiirin liiketiloihin.

JOUSTAVA PIHA, PERIAATEKAAVIO.

Pihan suunnitellaan ja toteutetaan siten, että toiminnot mukautuvat muuttuviin tarpeisiin.

Toteutuskelpoisuus

Rakentamisen ja ylläpidon kustannukset ja vuokrataso

Rakennusten tehokkuutta ja kustannuksia on tarkasteltu korttelitasolla. Ehdotuksen tehokkuutta nostaa erityisesti joustokerrokseen kytkeytyvät asuntokerrokset, joissa ei ole porraskäytäviä. Tehokkuuden osalta rakennuksissa päästään normaalin helsinkiläisen kerrostalon tasolle. Suunnitteluratkaisussa on huomioitu myös ylläpidon kohtuuhintaisuuden vaatimus, joka tulee huomioida ARAn korkotukilainalla rahoitettavissa kohteissa.

Hanke koostuu sekä isommista joustoasunnoista että kompakteista 1-3 huoneen asunnoista, jolloin kohtuuhintainen vuokrataso kattaa hoito- ja pääomakustannukset. Asuntojen keskipinta-ala on noin 65 neliötä.

Kustannustarkastelun, tehokkuuden ja asunto-ohjelman perusteella ehdotuksen mukaisella ratkaisulla on mahdollista rakentaa kohtuuhintaisia asuntoja Malminkartanoon.

Rahoitusmuodot

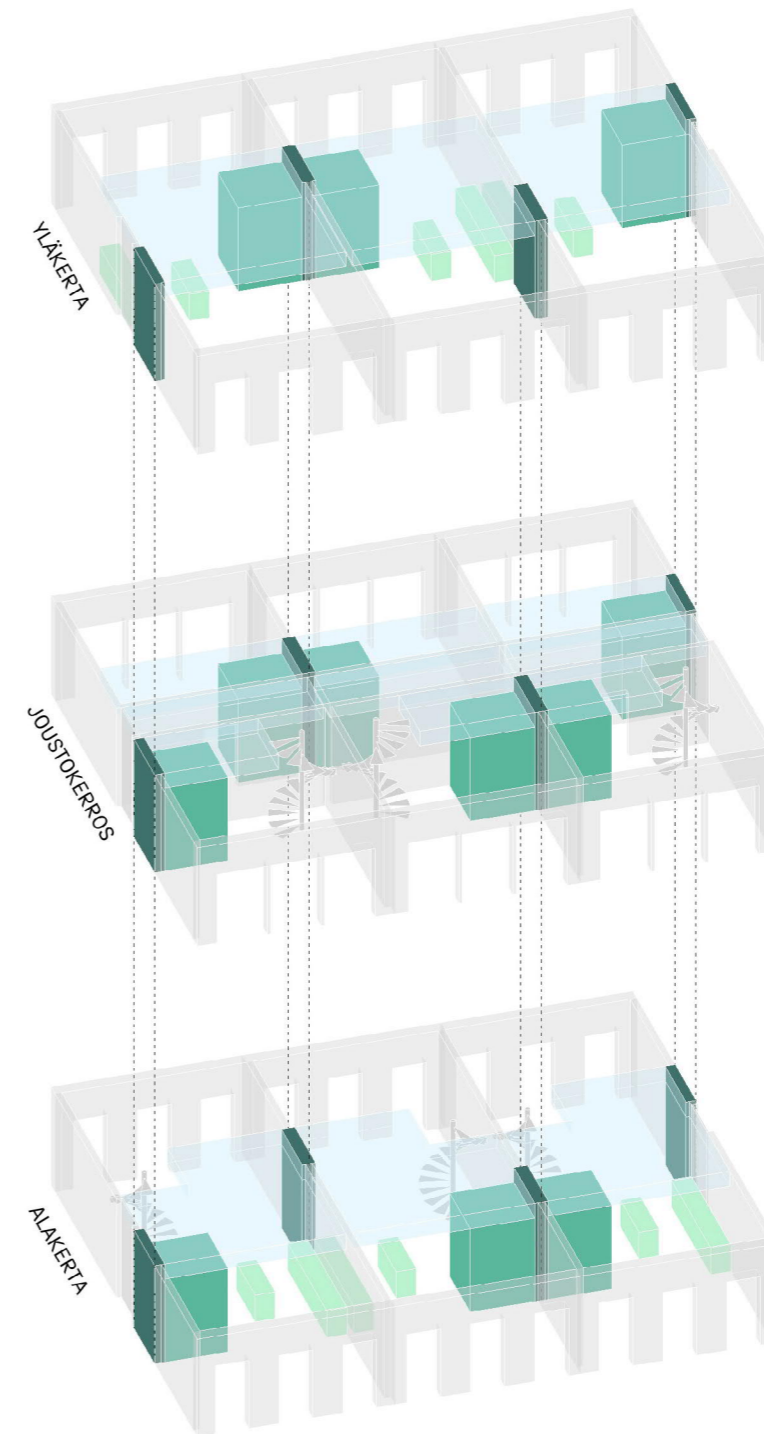
Kokonaisuus muodostuu kahdesta Aran 40-v korkotukilainoitettua hallintamuodosta - osa rakennuksista on asumisoikeus- ja osa vuokra-asumista.

Asukastoiminta

Kortteliin luodaan käytäntö asukastoiminnasta. Jo nykyisellään sekä A-Kruunulla että Asuntosäätiöllä on toimiva malli asukastoimikunnille, jotka vaikuttavat Malminkartanossa yhteistilojen ja pihan kehittämiseen sekä suunnitteluvaiheessa että myöhemmin elinkaaren aikana. Korttelissa järjestetään päivitystarpeiden asukastyöpajat 5-10 vuoden välein, jolloin pihan ja yhteistilojen muutostarpeet voidaan kartoittaa.

Tekninen toteutettavuus

Vaikka rakennukset ovat tilallisesti ja toiminnallisesti monimuotoisia, rakenteellisesti ja teknisesti suunnittelussa pyritään mahdollisimman yksinkertaiseen ratkaisuun. Märkätilat ja tekniikka sijoittuvat aina rakennuksen keskivyöhykkeelle. Asunnoissa keskivyöhykkeellä on alakatto, jonka alueelle saadaan sijoitettua tarvittavat LVI- ja sähköreitit. Hormit sijoittuvat järjestelmällisesti siten, että märkätilat sijoittuvat niiden yhteyteen ja suurelta osin päällekkäin. Keittiöt sijoittuvat hormien läheisyyteen. Märkätilat sijoittuvat samaan kohtaan päällekkäin, mutta niitä ei ole välttämättä jokaisessa kerroksessa. Kylpyhuoneet eivät kuitenkaan koskaan sijoitu asuinhuoneiden päälle ja niiden alapuolella on asunnossa aina alakatto.



■ HORMI ■ MÄRKÄTILA ■ KEITTIÖ ■ ALAKATTO

Rakennuksen tekninen ja rakenteellinen peruseriaate on mahdollisimman yksinkertainen.

TEKNINEN KAAVIO

5 Kortteli ja kaupunkikuva



Yleissuunnitelma

Ehdotus perustuu Malminkartanon korttelityyppien uudelleentulkintaan. Kaareutuvat talorivit luovat kortteille suojaisan pihalueen. Kaaret kohtaavat liikenneympyrän päässä, jota reunustavat pienimittakaavaiset kaupunkiaukiot. Rakennusten selkeäpiirteiset massat ja niiden korkeusvaihtelu luo monimuotoista kaupunkikuvaa, jonka yhtenäinen materiaailimaailma hienovaraisine vaihteluinneen sitoo yhteen.

Korttelipihojen lähtökohtana on kehitysteemoissa esitetty muuntojoustava piha. Pihan osa-alueiden teemoituksessa ja sijoittelussa huomioidaan valoisuuden ja maastonmuotojen ohella rakennusten sisätilojen toiminnot, kuten yhteistilojen ja maantasokerroksen joustotilojen, sijoittuminen.

Suunnitelmassa on esitetty koko suunnittelualue samaan talotyyppiin perustuen, jolla osoitetaan että perusajatus toimii molemmissa kortteleissa.

Kaupunkikuva

Rakennusten kaupunkikuvallinen hahmo syntyy talotyyppien perusominaisuuksien heijastumisesta ulkoarkkitehtuuriin. Keskiikästä jakaa massan kahteen osaan. Lasitetut parvekkeet sijoittuvat asuinkerroksiin koko julkisivun matkalle, ja niiden kannatuksessa hyödynnetään vinotukia. Parvekkeiden ja rakennusten päädyt luovat rakennuksille veistoksellisen muodon, joka sopii omaleimaisuudessaan Malminkartanoon.

Pitkät julkisivut on verhoiltu teräspellillä, joka luo kontrastin päätyjen puuverhouksen lämpimyydelle ja viestii rouheudellaan



asumisen, työn ja harrastamisen yhdistämisen mahdollisuuksista. Julkisivumateriaaleissa käydään läpi mahdollisuudet käyttää uudelleenkäytettyjä materiaaleja, riippuen markkinoilla olevista ratkaisuista rakentamishetkellä.

Aktiivinen maantasokerros ja yhteistilat

Pienille kaupunkiaukioille liikenneympyrän yhteyteen sijoittuu liiketiloja. Katujen varsilla joustokerroksen sisäänkäynnit ja reilut ikkunat aktivoivat maantasokerrosta.

Yhteistiloja on ryhmitelty isommiksi kokonaisuuksiksi. Yhteistila on aulamainen raakatila, johon rakennetaan ensimmäisessä vaiheessa asukasraadin yhteiskehittelyä vastaava tilaratkaisu. Yhteistilat voivat esimerkiksi yhteiskeittiön, isomman kokoontumistilan ja pienempiä, varattavia tiloja. Yhteistilat rakennetaan esteettisesti muokattavuutta viestiviksi.

Turvallisuus ja esteettömyys

Jokaisessa rakennuksessa on kaksi osastoitua porrasta: rakennuksen keskelle sijoittuva pääporras ja jompaankumpaan pätyyn sijoittuva kylmä poistumisporras. Pelastautuminen tapahtuu näiden kahden portaan kautta, jolloin kortteleiden sisäpihoille ei ole tarvetta tuoda pelastusautoja tai rakentaa nostopaikkoja.

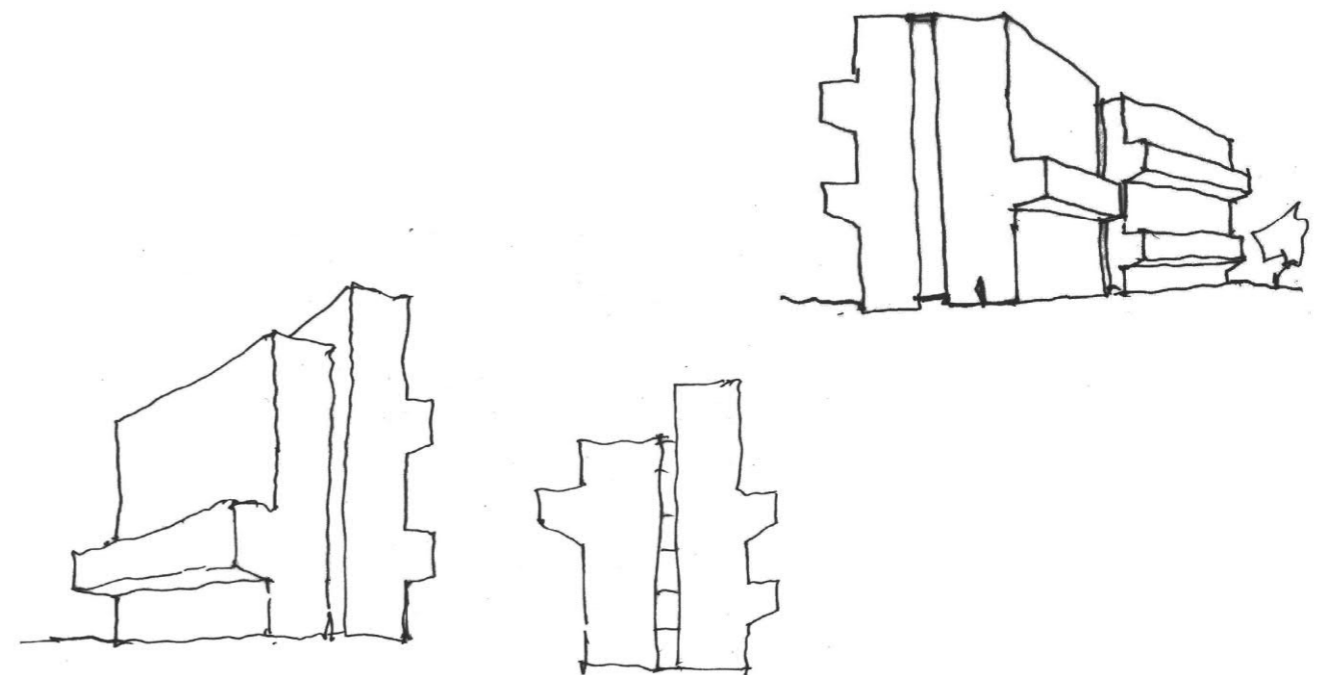
Väestönsuojat sijoittuvat keskitetysti rakennusten ensimmäisiin kerroksiin ja toimivat rauhanaikana varastoina.

Asunnot, yhteistilat ja liiketilat rakennetaan esteettömiksi voimassa olevien määräysten mukaisesti. Kaksikerroksisissa asunnoissa joustokerros toimii selviytymiskerroksena. Joustokerroksessa on esteetön kylpyhuone ja varaus keittiölle.

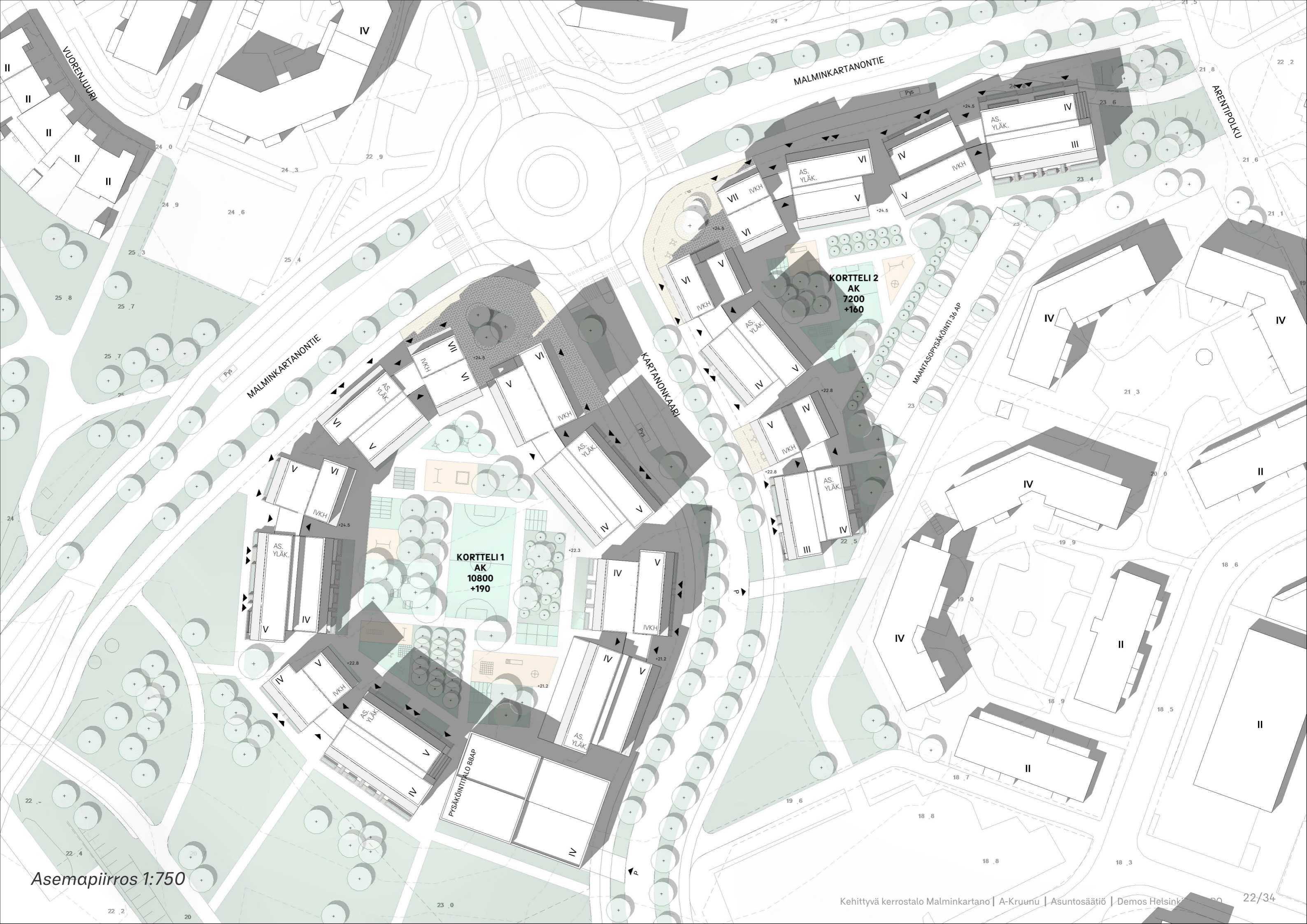
Pysäköinti

Pysäköintipaikat on sijoitettu läntisessä korttelissa pysäköintitaloon, kun taas itäisessä korttelissa on maantasopysäköinti. Jälkimmäiseen sijoittuu n. 70% tämän itäisen korttelin pysäköintipaikoista, loppujen sijoituessa pysäköintitaloon. Jos pysäköinti halutaan järjestää itsenäisesti kummallekin osa-alueelle, maanpäällisen pysäköinnin tilalle voidaan rakentaa kaksitasoinen pysäköintilaitos, jossa ylemmälle kannelle ajetaan rinteeseen yläosasta.

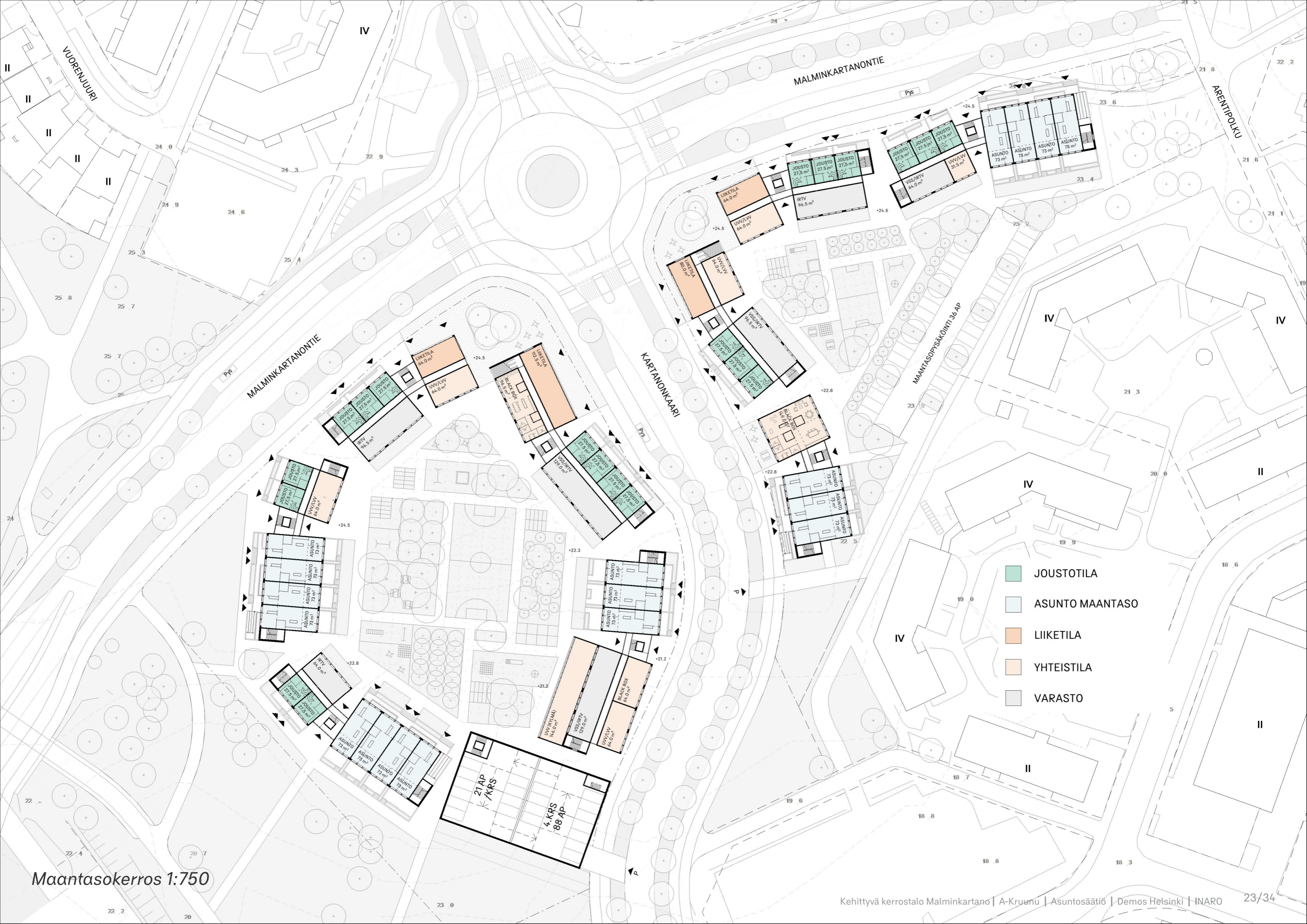
Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääasiassa ulkoiluvälinevarastoihin. Osa pyöräpaikoista sijoittuu pihan puolelle VSS-tilojen eteen katoksiin, joissa on viherkatto. Pysäköintitalon ensimmäiseen kerrokseen voidaan sijoittaa yhteispihalle avautuva pyörähuoltotila.



Luonnoksia talojen hahmoista



Asemapiirros 1:750



Maantasokerros 1:750

- JOUSTOTILA
- ASUNTO MAANTASO
- LIIKETILA
- YHTEISTILA
- VARASTO

Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen

Käytön aikainen hiilijälki

Suunnittelussa hyödynnetään simulaatiomenetelmiä mm. aurinkoenergian hyödyntämisen ja ylikuumenemisen estämiseksi. Osa energiantarpeesta tuotetaan katoille asennettavilla aurinkosähköpaneelilla. Aurinkovoimalat mitoitetaan kattamaan mahdollisimman suuri osa kohteiden sähkönkulutuksen pohjakuormasta. Suunnitteluvaiheessa voidaan tutkia myös kohteen lämmitysenergian tai viilennyksen tuottamista lämpöpumppuratkaisuilla elinkaaren hiilijalanjäljen pienentämiseksi.

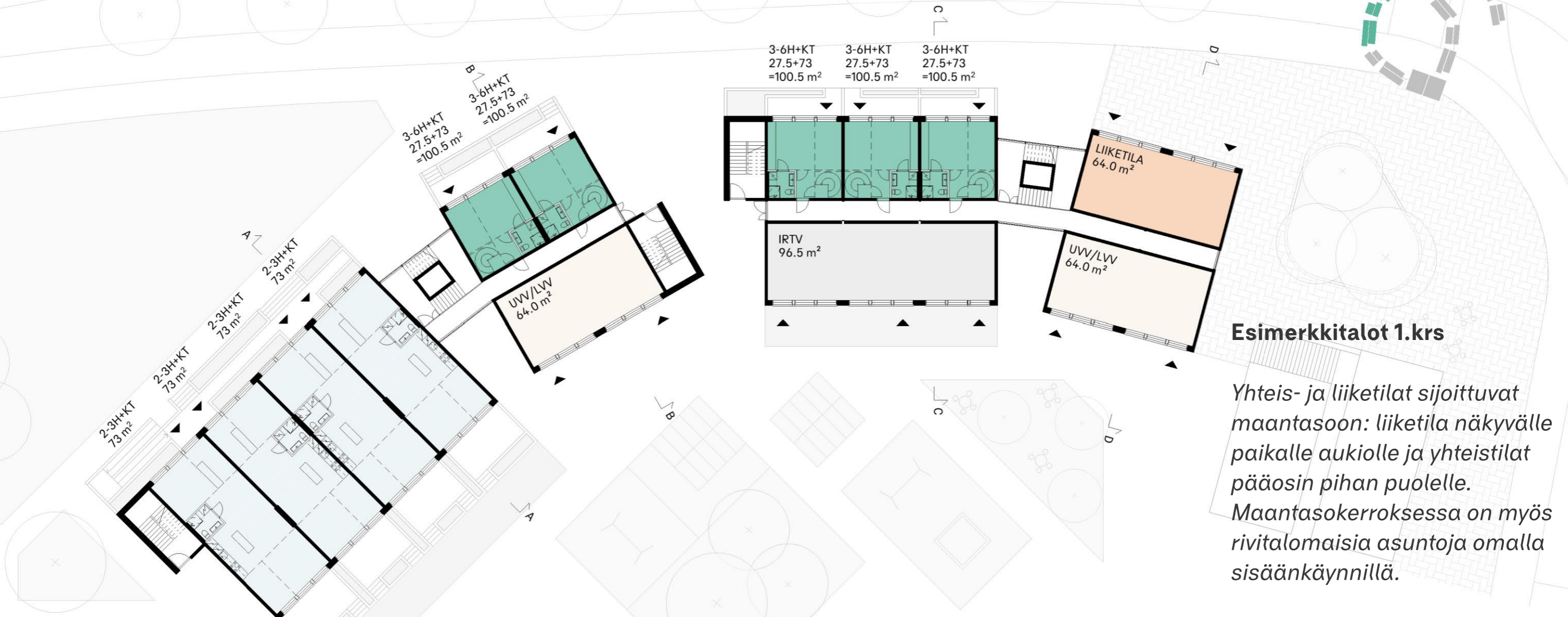
Rakennusmateriaalien hiilijälki

Hankkeessa tutkitaan toteutusvaiheessa markkinoilla olevat keinot hiilijäljen pienentämiseksi betonirakenteisen kerrostalon toteuttamiseksi. Näitä ovat mm. vähähiilisen betonin ja uudelleenkäytettyjen materiaalien hyödyntämisen julkisivussa. Kiertotalous näkyy myös yhteistilojen ratkaisuissa, joissa tilajaot toteutetaan irroitettavin liitoksin ja osin, joka mahdollistaa muutokset ja parantaa materiaalien uudelleenkäytettävyyttä.

Kattoterassit ja viherkatot

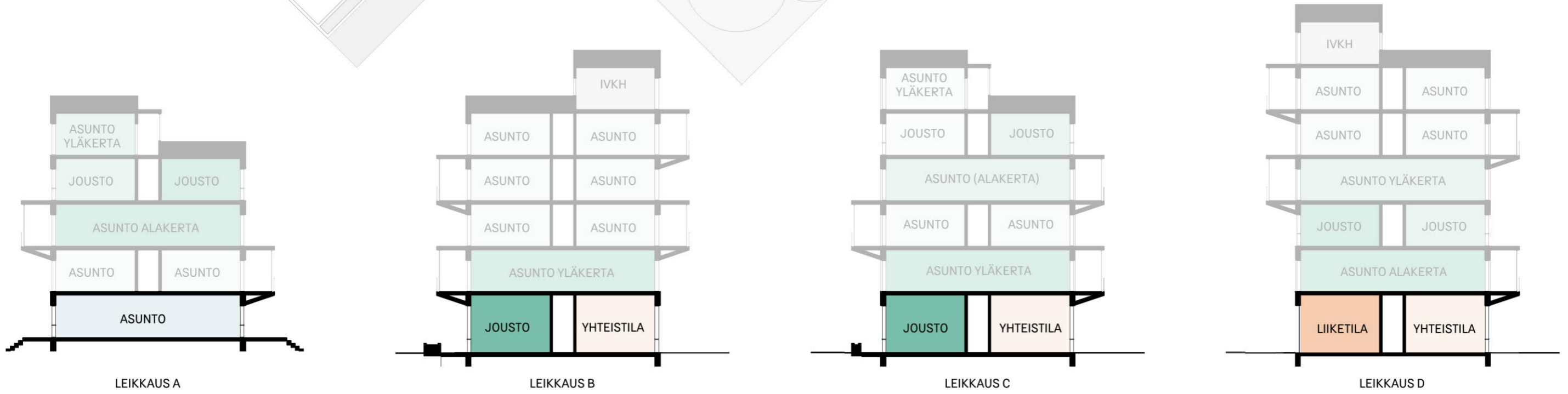
Ilmastonmuutoksen myötä sademäärät lisääntyvät ja rankkasateiden todennäköisyys kasvaa. Lisääntyneeseen sadantaan varaudutaan huolellisella hulevesisuunnitelmalla ja korkealla viherkertoimella, jotka pienentävät paikallista tulvariskiä. Piharakennusten viherkatot hidastavat hulevesiä ja kasvattavat sekä viherkerrointa että kaupunkiluonnon monimuotoisuutta.

Esimerkkitalot



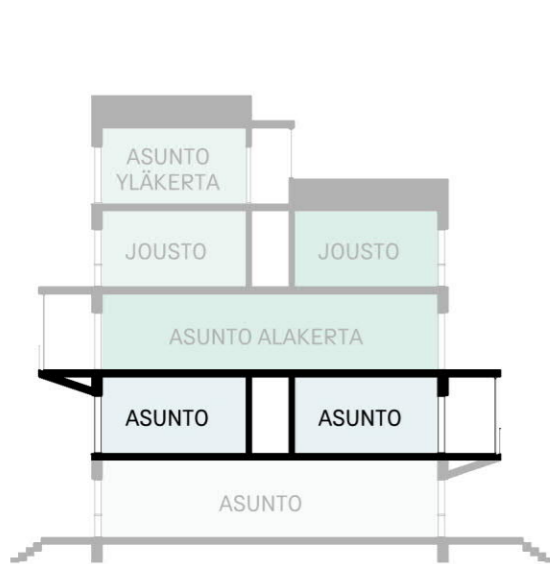
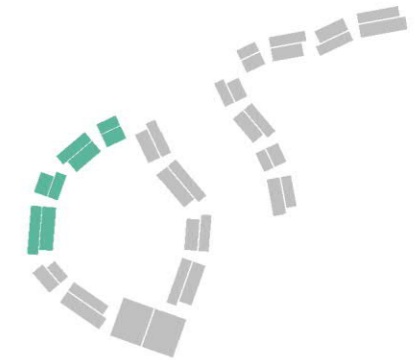
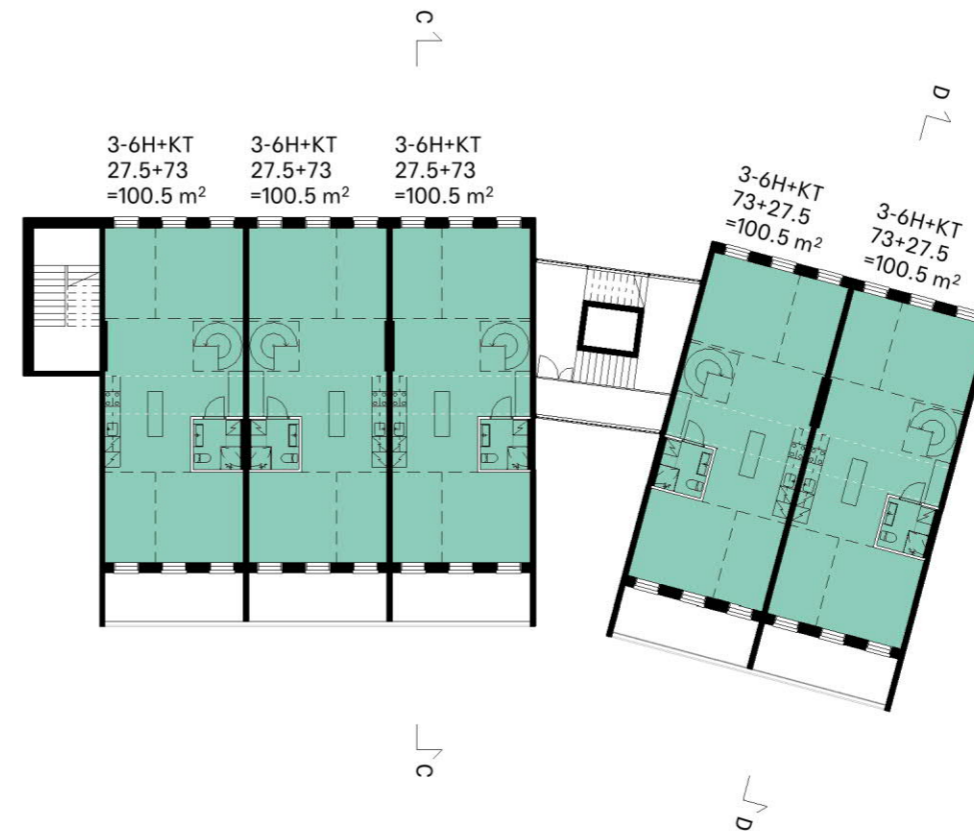
Esimerkkitalot 1.krs

Yhteis- ja liiketilat sijoittuvat maantasoon: liiketila näkyvälle paikalle aukiolle ja yhteistilat pääosin pihan puolelle. Maantasokerroksessa on myös rivitalomaisia asuntoja omalla sisäänkäynnillä.

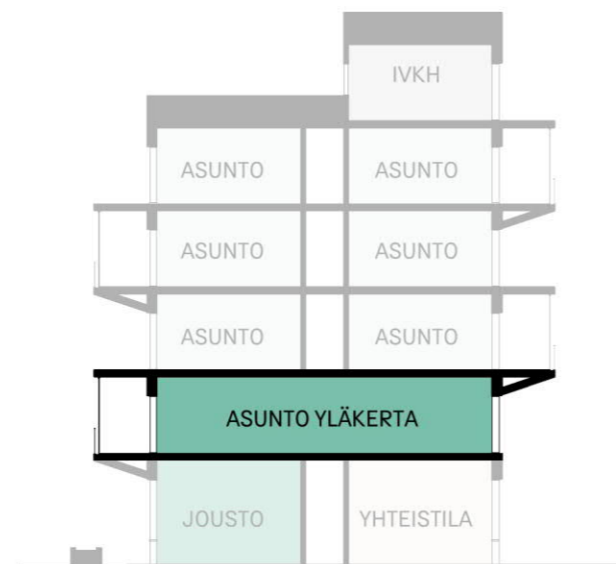


Esimerkkitalot 2.krs

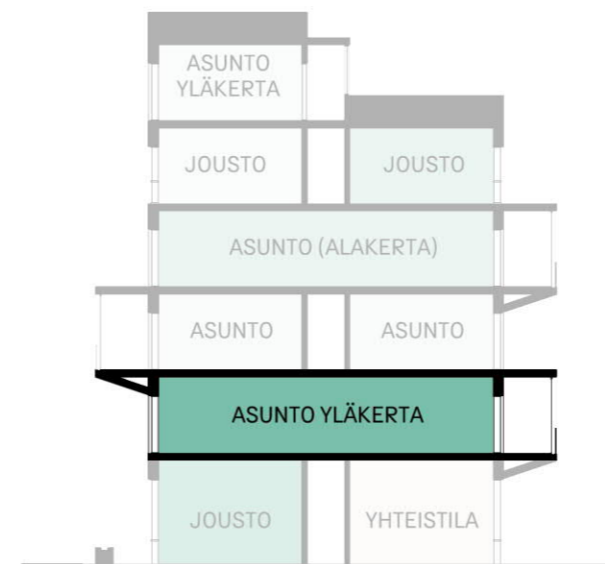
Joustoasuntojen lisäksi rakennuksessa on normaaleita asuinkerroksia, mikä monipuolistaa asuntojakaumaa.



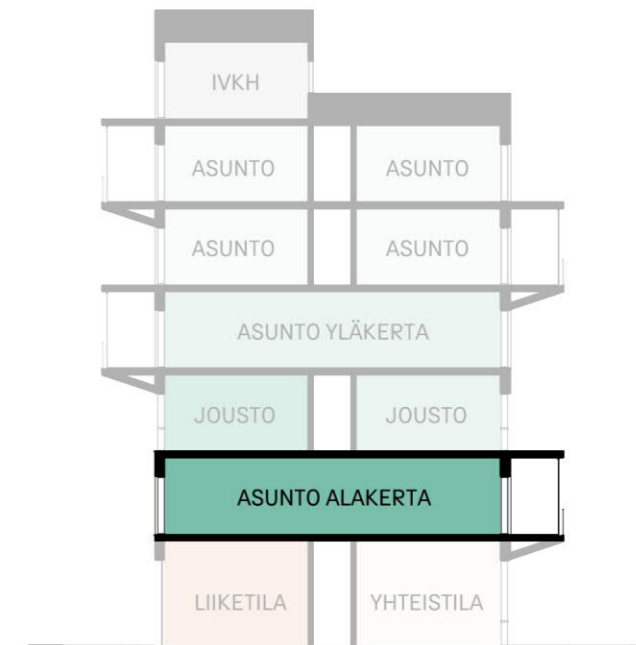
LEIKKAUS A



LEIKKAUS B



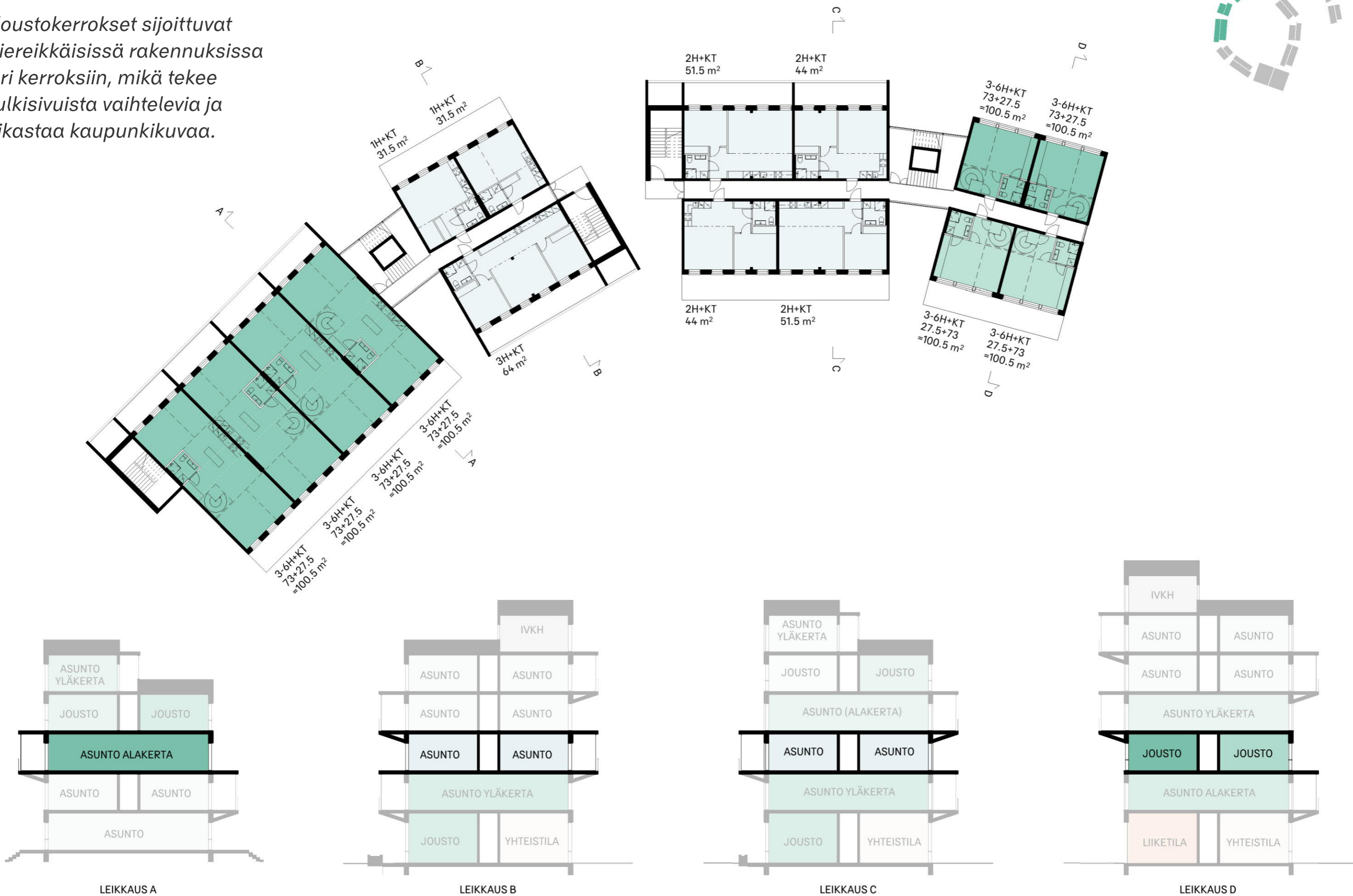
LEIKKAUS C



LEIKKAUS D

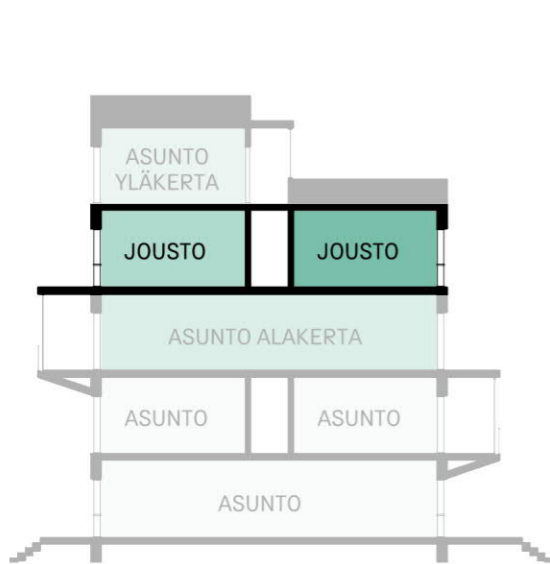
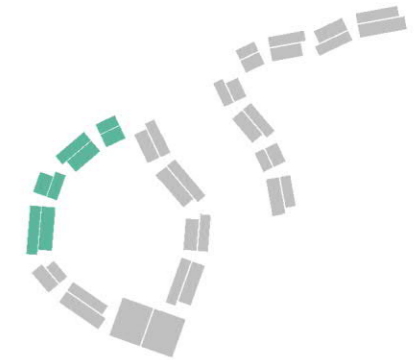
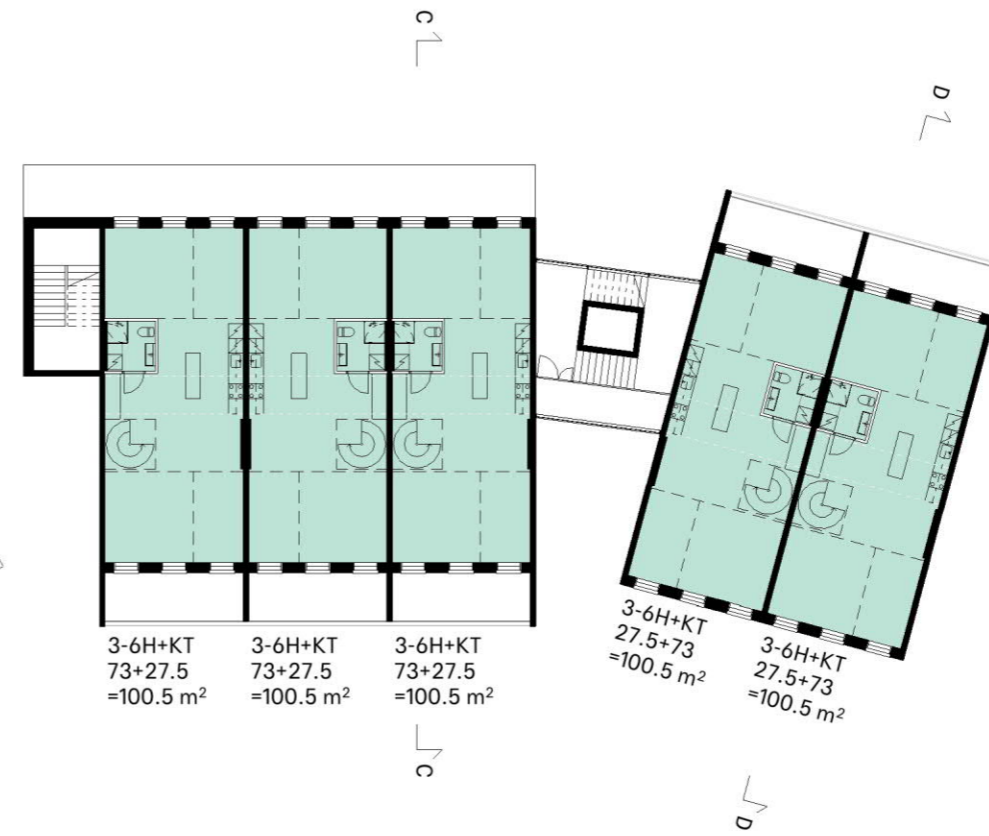
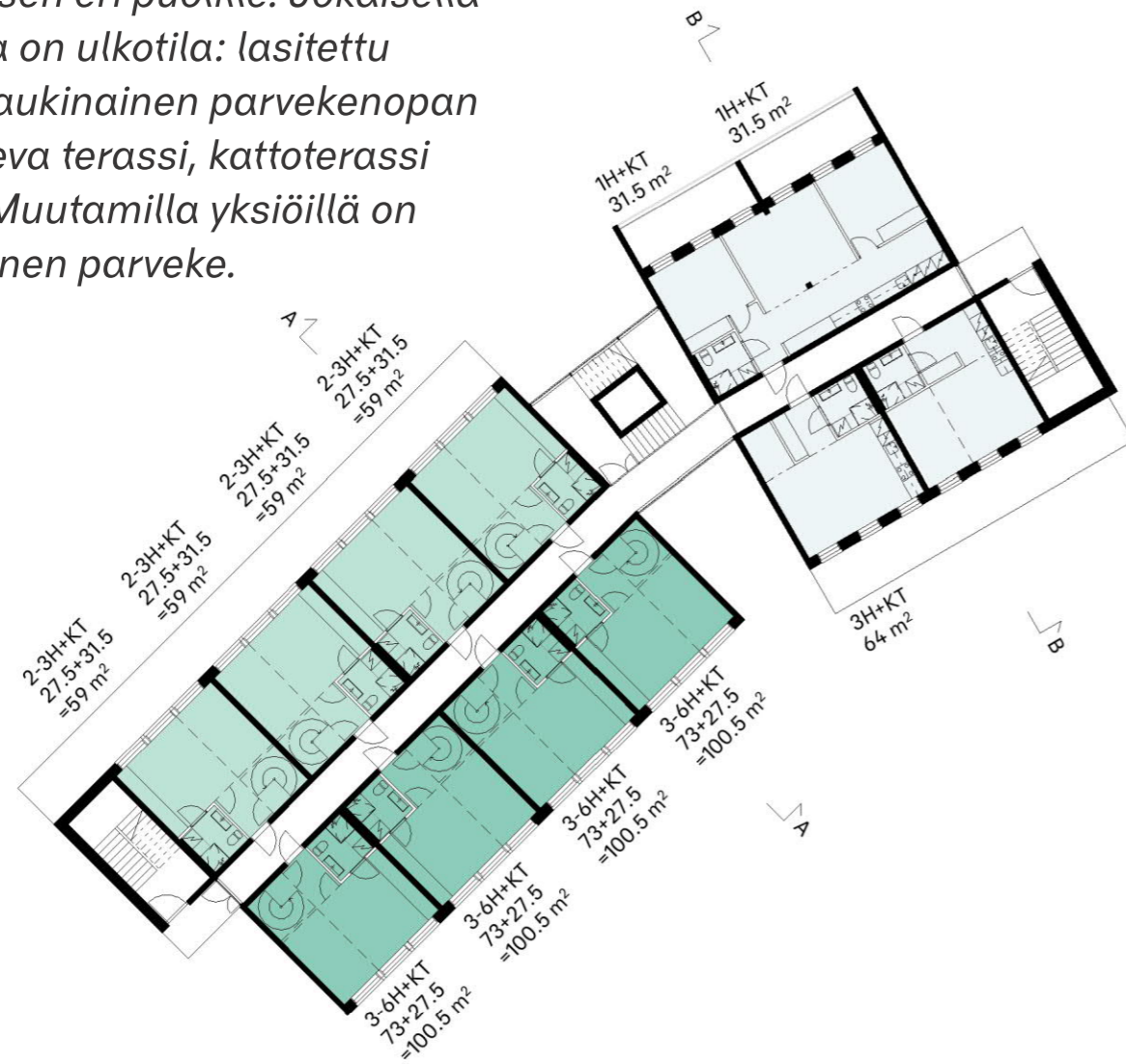
Esimerkkitalot 3.krs

Joustokerrokset sijoittuvat vierekkäisissä rakennuksissa eri kerroksiin, mikä tekee julkisivuista vaihtelevia ja rikastaa kaupunkikuvaa.

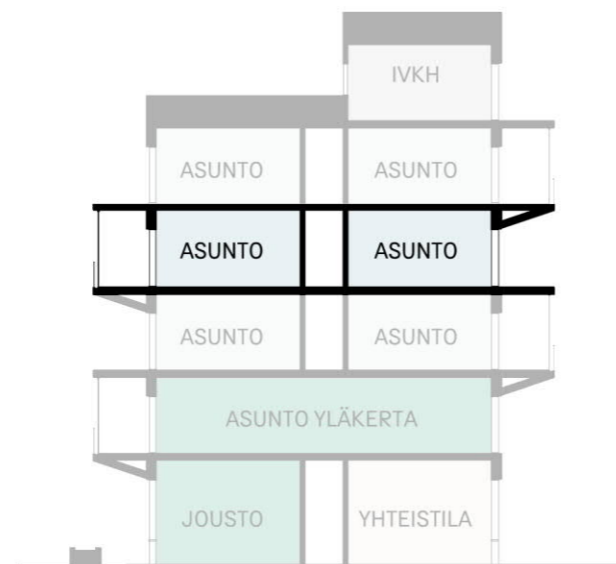


Esimerkkitalot 4.krs

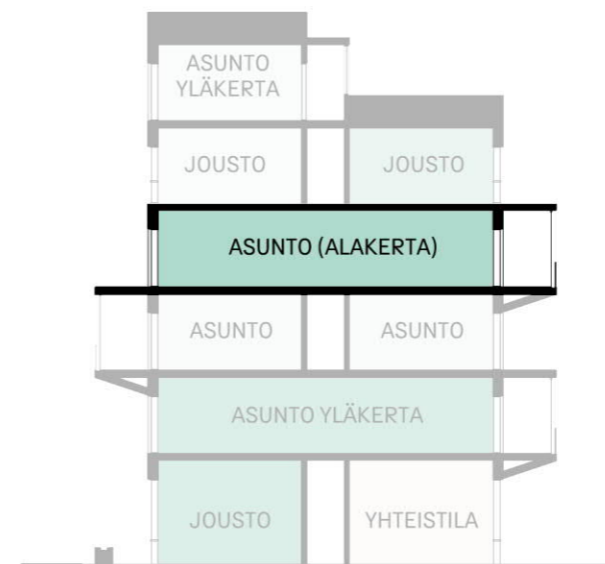
Parvekkeet sijoittuvat vaihtelevasti rakennuksen eri puolille. Jokaisella asunnolla on ulkotila: lasitettu parveke, aukinainen parvekenopan päällä oleva terassi, kattoterassi tai piha. Muutamilla yksioilla on ranskalainen parveke.



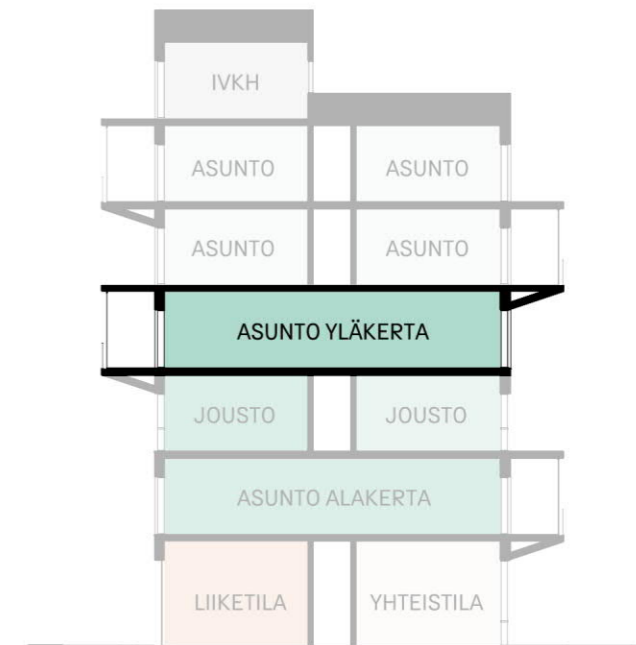
LEIKKAUS A



LEIKKAUS B



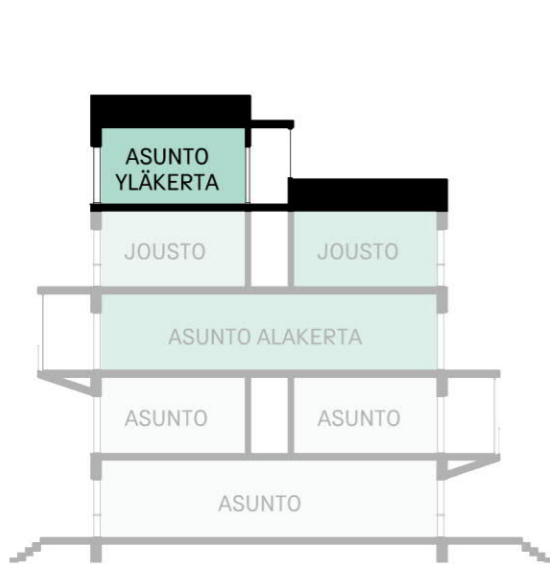
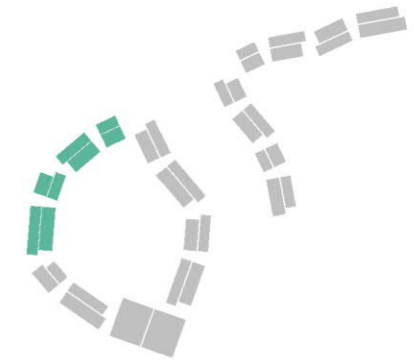
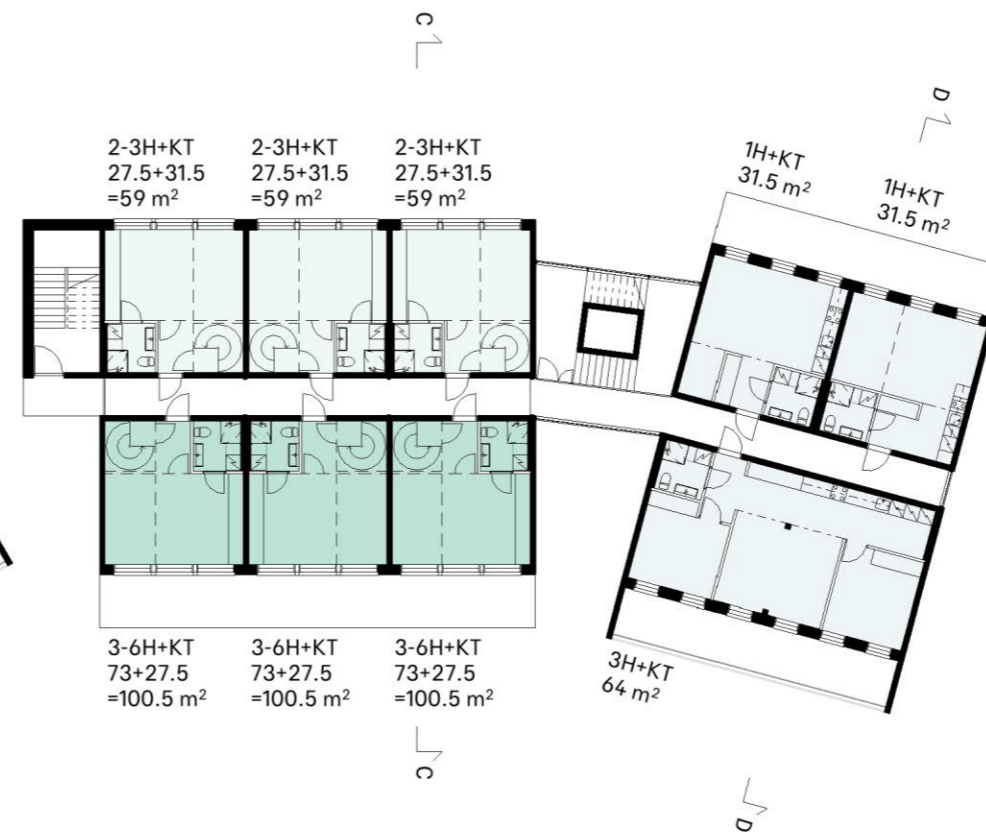
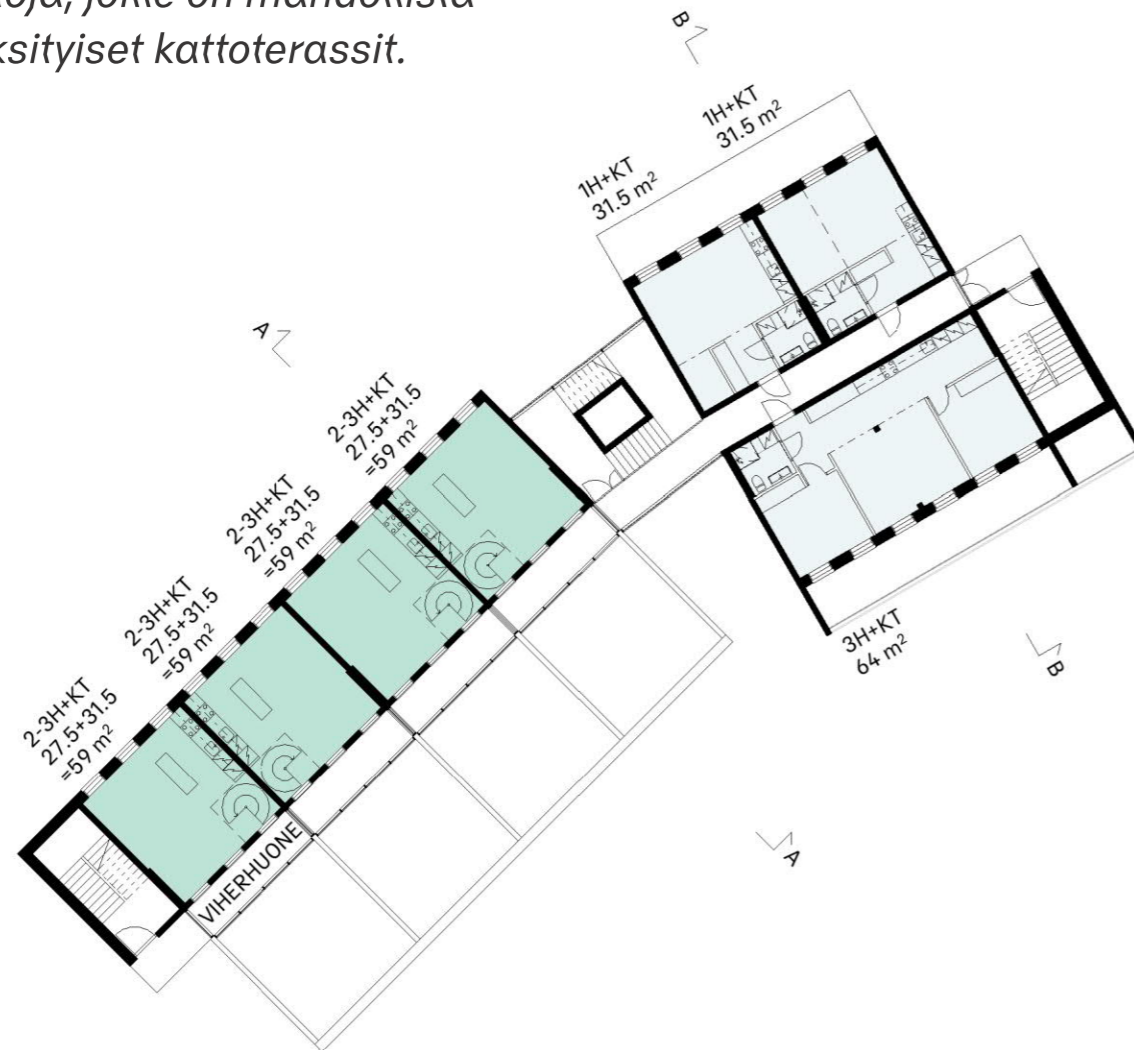
LEIKKAUS C



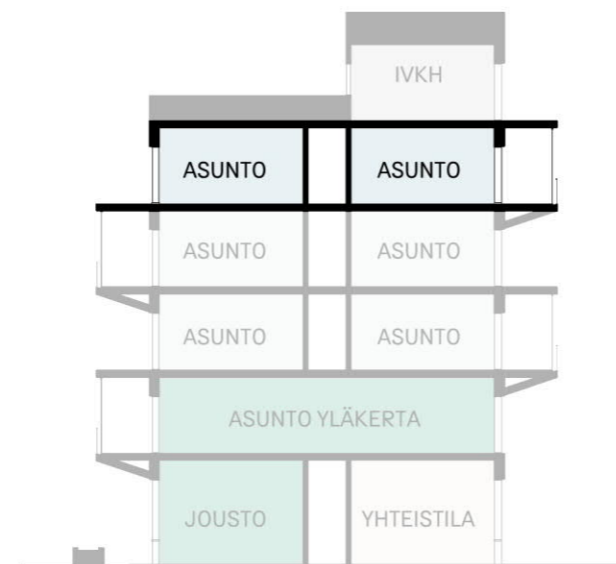
LEIKKAUS D

Esimerkkitalot 5.krs

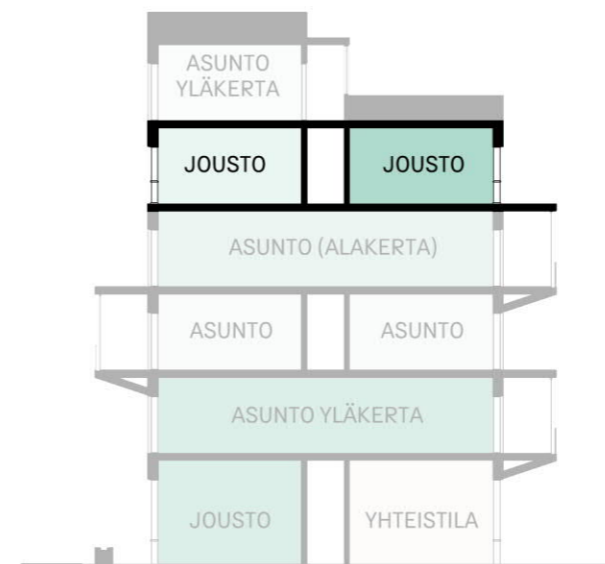
Ylimpään kerrokseen sijoittuu joustoasuntoja, joille on mahdollista toteuttaa yksityiset kattoterassit.



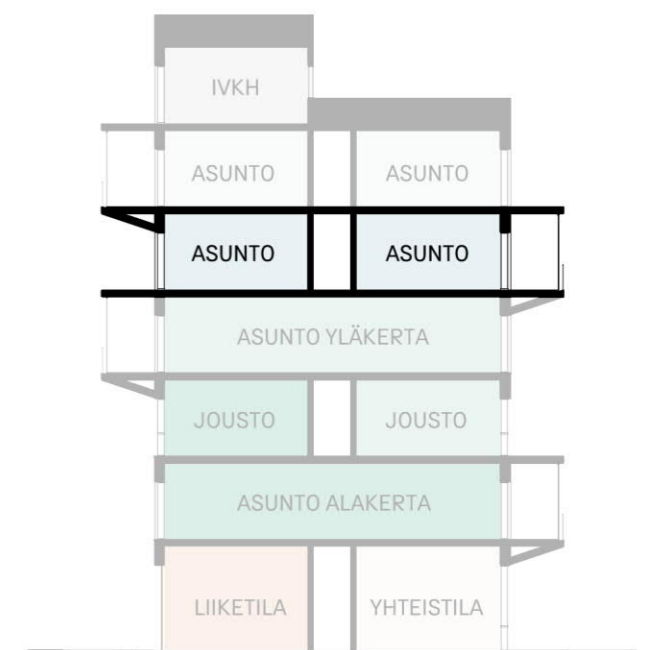
LEIKKAUS A



LEIKKAUS B



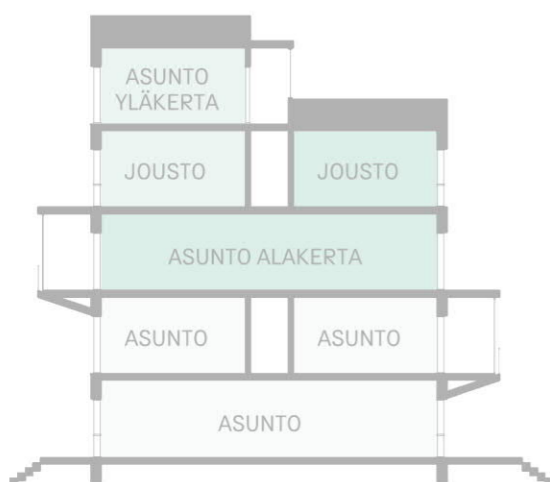
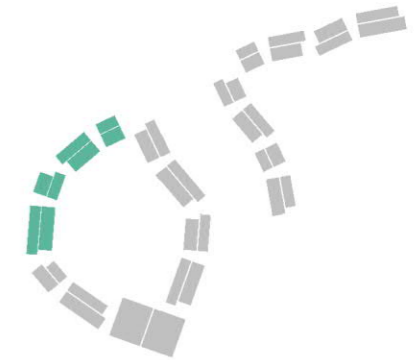
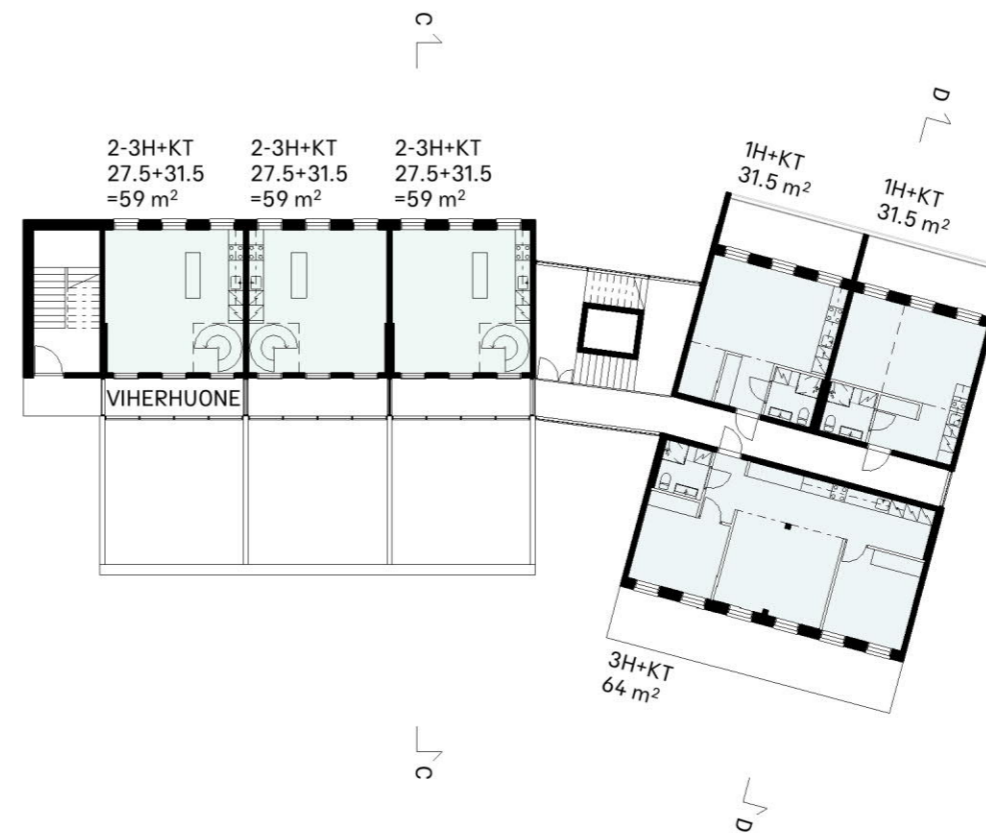
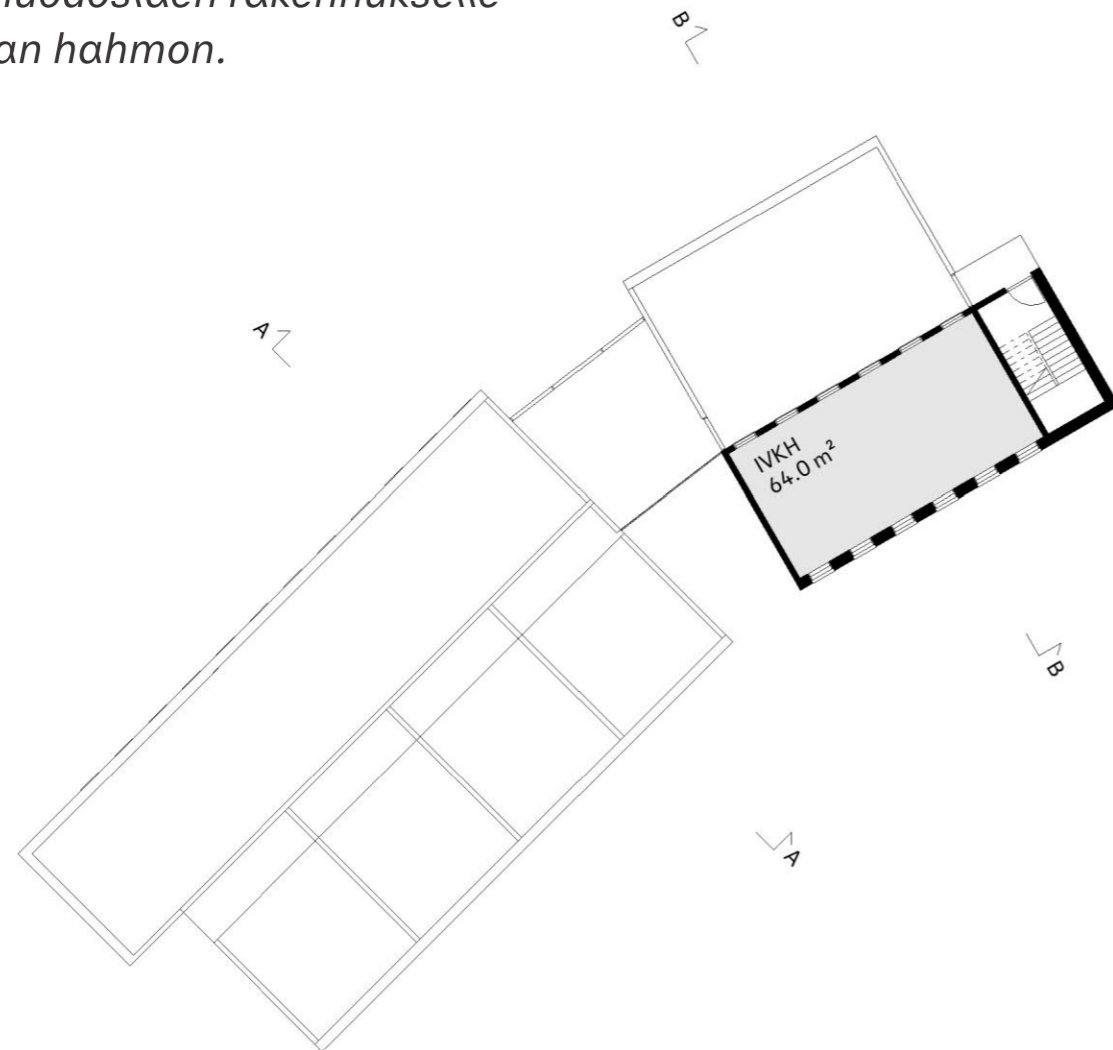
LEIKKAUS C



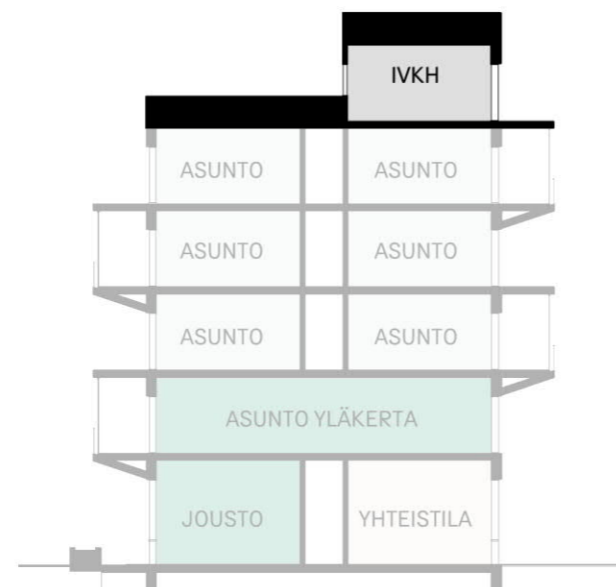
LEIKKAUS D

Esimerkkitalot 6.krs

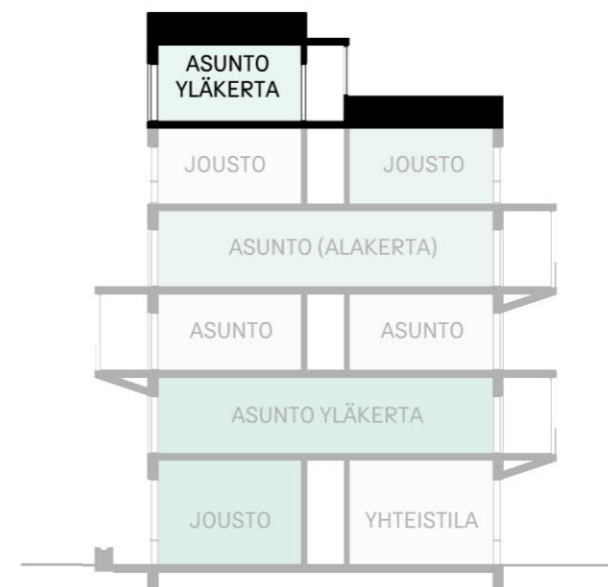
Iv-konehuoneet sijoittuvat ylimpiin kerroksiin muodostaen rakennukselle terassoituvan hahmon.



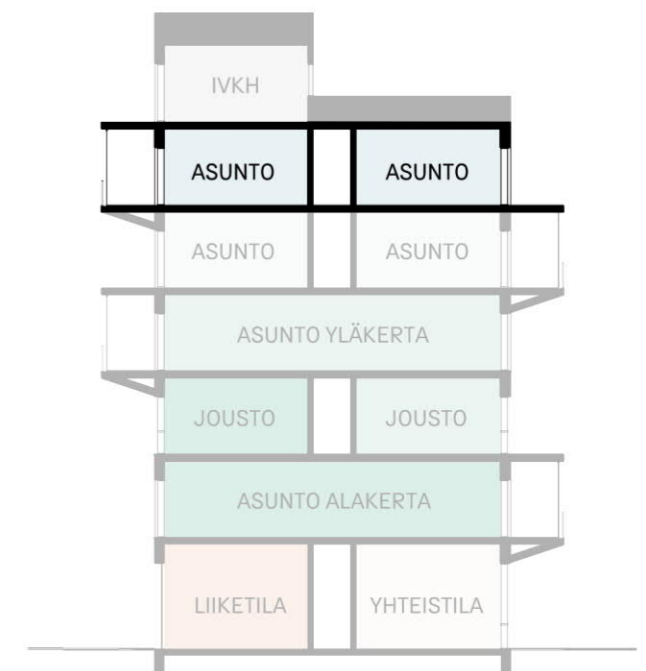
LEIKKAUS A



LEIKKAUS B



LEIKKAUS C



LEIKKAUS D



6 Kaupungin strategisten tavoitteiden toteutuminen

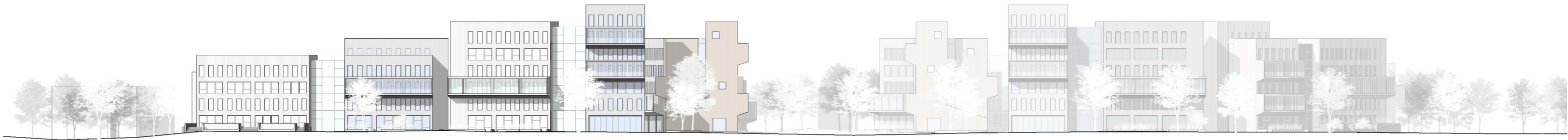
Malminkartano on yksi Helsingin kaupunki-uudistusalueista. Kaupunki-uudistuksen tavoitteena on sekä säilyttää että kehittää omaleimaisia, elinvoimaisia ja kiinnostavia asuinalueita, jotka tarjoavat erilaisia vaihtoehtoja asumiseen, ulkoiluun ja viihtymiseen. Malminkartano on vahvasti omanlaisensa alue Helsingissä. Sen epäsäännöllisiin typologioihin perustuva korttelirakenne ja laajat kävelyalueet olivat rakentamisaikanaan tuulahdus perinteisestä kaupunkirakentamisesta ja alueella toteutettiin myös monia koerakennuksia, joissa kokeiltiin uudenlaisia asumisratkaisuja. Keskeinen suunnitteluperiaate Malminkartanossa oli asumisen ja työnteon limittyminen. Samoissa kortteleissa oli sekä asuntoja, että tiloja pienteollisuudelle. Suunnitelmamme linkittyy tiiviisti tähän Malminkartanon perintöön ja linkittää asumisen ja työnteon ennennäkemättömällä tavalla päivittäen ajattelun 2020-luvulle. Suunniteltava tontti sijaitsee Malminkartanontien varressa ja toimii porttina alueelle saavuttaessa. Kohteen korkeatasoinen ja kiinnostava Malminkartanon perinteestä ammentava arkkitehtuuri viestii saapujille alueen kiinnostavuudesta.

Suunnitelmamme pohjana on hyödynnetty Malminkartanon valmistelussa olevissa suunnitteluperiaatteita. Kohdassa 1. *Kasvavan pikkukaupungin sydän vahvistuu* todetaan, että uudisrakentamisessa tulee huomioida kulttuurihistoriallisesti merkittävän kaupunkikuvallisen kokonaishahmon moninaisuuden arvot sekä suosia rakennusten selkeää rajautumista keskeisiin aukioihin, kävelyraitteihin ja katuihin ja huomioida asuinkortteleittain julkisivujen värien ja materiaalien yhteensopivuus. Lisäksi siinä

mainitaan, että alueella tulee olla riittävästi hissillisiä asuintaloja ja isoja perheasuntoja. Suunnitelmamme tukee kaikkia näitä tavoitteita.

Kohdassa 2. *Rakentamisessa painotetaan ilmastoviisautta, kokeellisuutta ja asumisen elämyksellisyyttä* todetaan myös, että uudisrakentamisen yhteydessä on esitettävä rakennusten käyttötarkoituksen muuntojoustavuus. Muuntojoustavuus on keskeinen suunnitteluperiaate kohteessamme. Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen ovat olleet keskeisiä suunnittelua ohjaavia tekijöitä.

Malminkartanon suunnitteluperiaatteissa annetaan myös suuri painoarvo julkisille ja piha-alueille sekä asukkaiden oman aktiivisuuden mahdollistamiselle. Suunnitelmassamme on kiinnitetty erityistä huomiota talojen liittymiseen osaksi julkista tilaa sekä pihan sekä yhteistilojen toiminnallisuuksiin sekä joustavuuteen.



Aluejulkisivu luoteeseen 1:750



Aluejulkisivu kaakkoon 1:750

7 Työryhmä

A-Kruunu

Jari Mäkimattila, toimitusjohtaja

Leena Oiva, kehityspäällikkö

Jouni Isomöttönen, rakennuttamisjohtaja

Asuntosäätiö

Katariina Haigh, hankekehitysjohtaja

Jarno Leponen, projektipäällikkö

INARO

Antti Lehto, arkkitehti SAFA

Sami Heikkinen, arkkitehti SAFA

Emilia Ellilä, arkkitehti SAFA

Lassi Luotonen, arkkitehti SAFA

Demos Helsinki

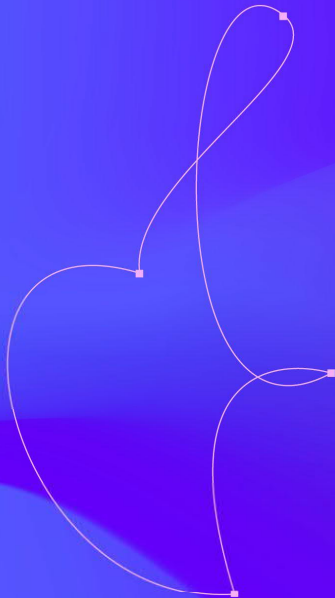
Otto-Wille Koste, konsultti



Arki ja asuminen pandemian jälkeen

KONSEPTI KOHTUUHINTAISEEN ASUMISEEN

6.9.2021
Demos Helsinki



Sisällysluettelo

3. Johdanto

6. Taustatutkimus

7. Jännitteet

8. Jännitteiden kontekstit

9. Asumisen tavat

13. Arjen ympäristöt

17. Sosiaalinen elämä

23. Palvelullistuminen

27. Jännitteiden syventäminen

46. Yhteenveto jännitteistä

47. Konsepti

50. Visio

55. Suunnitteluperiaatteet

56. Suunnitteluperiaatteiden reunaehdot

57. Rikastuttava asuminen

58. Monet rytmit

59. Väli tilat

60. Ratkaisut ja mallit

61. Ratkaisujen ja mallien luokittelu

62. Naapurusto

66. Kortteli

70. Rappu

75. Asunto

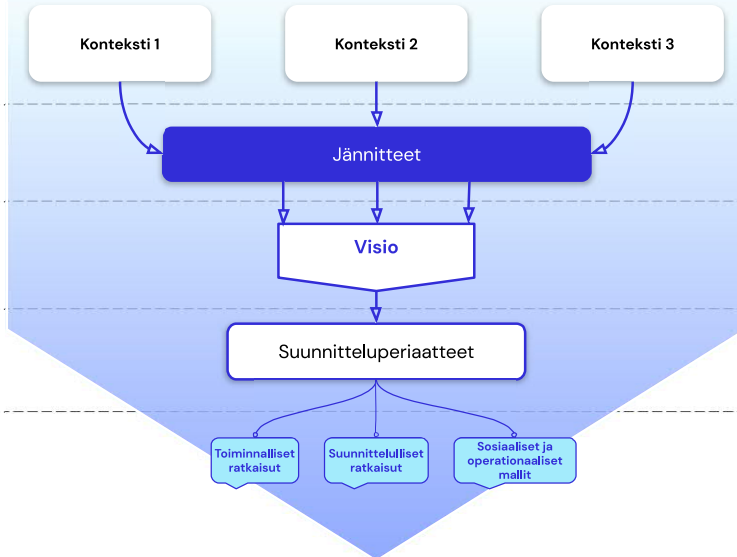
Johdanto

2020-luvun alkua on määrittänyt pitkäli koronaviruksen aiheuttama pandemia, joka on vaikuttanut kaikkeen inhimilliseen toimintaan. Sen vaikutukset ovat näkyneet hyvin paljon etenkin asumisessa. Se on nostanut kodin elämän keskipisteeksi ja korostanut myös sitä miten erilaisissa olosuhteissa ihmiset asuvat. Monetkaan asumisen ympärillä käydyt keskustelut ja siihen liittyvät ilmiöt eivät suinkaan ole täysin uusia, mutta pandemia on kiihdyttänyt niiden kehitystä ja nostanut ne kaikkien nähtäviksi.

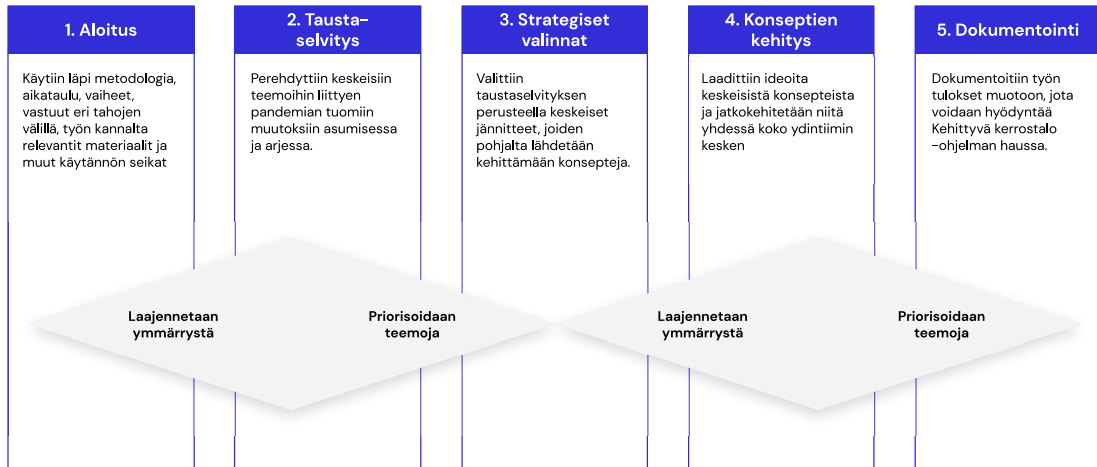
Pandemian on edelleen ollessa käynnissä on oivallinen hetki pohtia sitä millaista asuminen ja arki voisivat olla sitten, kun pandemia hellittää. Tämän työn tarkoitus on kehittää uusi konsepti kohtuuhintaiseen asumiseen. Konseptin on tarkoitus taata puitteet hyvälle elämälle pandemian jälkeisessä ajassa ja luoda suuntia tulevaisuuden asumiseen.

Konsepti on koostettu taustatutkimusten ja työpajojen tuloksena. Siinä on otettu huomioon erilaisia yhteiskunnallisia ilmiöitä, jotka ovat olleet kehkeytymässä jo pidemmän aikaa, mutta joita koronavirus on kiihdyttänyt. Taustatyön pohjalta on luotu suuntaviivat ja erilaisia ratkaisuja joilla kehittää asumista 2020-luvulla.

Näin työ tehtiin



Prosessi



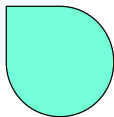
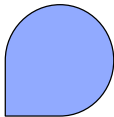
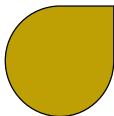
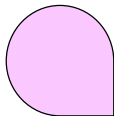
Taustatutkimus

Jännitteet

Yhteiskunnallisiin ilmiöihin liittyy usein erilaisia jännitteitä, jotka saattavat määrittellä tulevaisuuden kehityskulkuja. Jännitteitä tarkastelemalla voidaan päästä tarkemmin kiinni erilaisiin ilmiöihin ja löytämään keskeisiä kysymyksiä, joihin tulee regaoida ja joita konseptin avulla voidaan pyrkiä ratkaisemaan

Jännitteet purkautuvat yleensä ennemmin tai myöhemmin johonkin suuntaan, mikä voi aiheuttaa epävakautta jännitteen ympärillä ja laajemminkin yhteiskunnassa. Jos jännitteet pystytään ratkaisemaan, löydetään yleensä jotain uutta ja kiinnostavaa. Jännitteiden ratkaiseminen tuo eri tahoja yhteen ja auttaa kehittämään yhteiskuntaa eteenpäin.

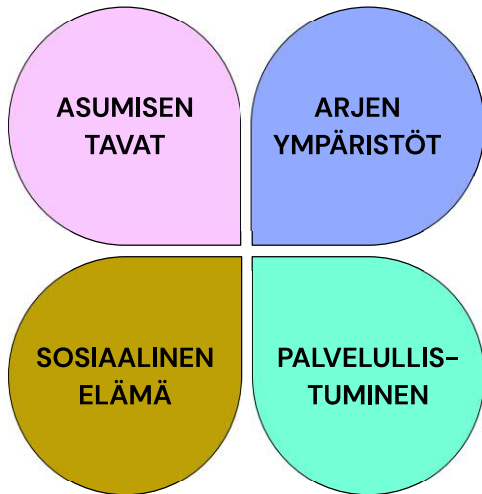
Jännitteiden yhteentörmäyksen jälkeen kehitys tapahtuu yleensä kolmen vaihtoehdoisen kulun kautta: "vahvempi" voima imaisee heikomman ja määrittää kehityksen suunnan, törmäyksestä syntyy jotain täysin uutta tai jännite jää kytemään vaikka kehitys menee eteenpäin ilman ratkaisun löytymistä



Jännitteiden kontekstit

Asuminen linkittyy useisiin elämän osa-alueisiin ja muutoksilla näissä osa-alueille on vaikutuksia asumiseen. Korona on vaikuttanut jokaiseen osa-alueeseen, mutta monet muutokset ovat kyteneet jo ennen pandemiaa.

Tässä työssä tarkastelimme ihmisten arkea ja elämää neljän eri kontekstin kautta, jota olivat sosiaalinen elämä, palvelullistuminen, arjen ympäristöt ja asumisen tavat.



Asumisen tavat

Elämäntapojen moninaistuessa myös asumispreferenssit ja tavat asua moninaistuvat.

Kodeista on pandemian aikana tullut elämän keskipisteitä. Sinne ovat siirtyneet työ, harrastukset, vapaa-ajan vietto ja kulutus. Etenkin kaupungeissa asuntoja on pitkään suunniteltu niin, että iso osa elämästä tapahtuu kodin seinien ulkopuolella, mikä näkyy etenkin pienien asuntojen kohdalla.

Kodit eivät ole
joustavia
vs.
Elämän muut
osa-alueet joustavat

Kotien suunnittelu
vs.
Kodit elämän
keskipisteinä

Ensiasunnon ostajien
määrä vähenee
vs.
Yhä useammat asunnot
menevät sijoittajille

Asuntojen muuntojoustavuuteen ei ole löydetty vielä kaikkia mahdollisia ratkaisuja.

ASUMISEN TAVAT

JÄNNITE 1

**Kodit eivät ole
joustavia
vs.
Elämän muut
osa-alueet
joustavat**

“Asukkaiden valintoja ohjaa käsitys siitä, mikä on oikeaa, sopivaa, hyväksyttävää ja mahdollista. Valintojen seurauksia ei kuitenkaan tiedetä etukäteen: asuntojen ominaisuudet paljastuvat vasta kun niissä asutaan.”

Jotta saadaan joustoa, monet hankkivat vapaa-ajan asuntoja. Kaikilla ei kuitenkaan ole tähän mahdollisuuksia. Elämäntapojen monimuotoistuksessa myös asuntotarjonnan tulisi monimuotoistua

Asunnon löytäminen on usein kompromissi ja asukkaiden tarpeet joustavat.

Etenkin pienet kaupunkiasunnot rakennetaan oletuksella, että suuri osa ajasta vietetään kotien ulkopuolella.

ASUMISEN TAVAT

JÄNNITE 2

**Kotien suunnittelu
vs.
Kodit elämän
keskipisteinä**

Yksiöt ovat niin pieniä ja tehokkaita, etteivät neliöt riitä kattamaan arkielämän tarpeita, joten asuminen levittyy kaupunkitilaan. Kaikilla ei kuitenkaan ole varaa tähän.

Koronapandemian alussa Suomessa noin 60 % teki etätöitä. Korona on keskittänyt myös muita aktiviteetteja koteihin.

Pandemia on tehnyt kodeista elämän keskipisteitä, joissa asumisen lisäksi tehdään työtä ja vietetään vapaa-aikaa.

Toiveet asunnon ostamisesta eivät ole vähentyneet, mutta ensiasunnon ostajien lukumäärä on vähentynyt.

Asuntosijoittamisen suosioon ovat vaikuttaneet etenkin matala korkotaso sekä taloyhtiöilainojen yleistyminen.

ASUMISEN TAVAT

JÄNNITE 3

Ensiasunnon ostajien määrä vähenee

vs.

Yhä useammat asunnot menevät sijoittajille

Yhä suurempi määrä uusista asunnoista menee sijoittajille. Yksiöistä osuus on jo yli 50 %.

Ensiasunnon ostajien määrä on vähentynyt yli 30 % reilussa kymmenessä vuodessa ja keski-ikä on noussut. Vaikka omistusasuminen on vähentynyt, nuorten haaveet omasta omistusasunnosta eivät kuitenkaan ole vähentyneet



Arjen ympäristöt

Arjen ympäristöillä on merkittävä vaikutus ihmisten arkeen. Ympäristön suunnitteluratkaisut määrittelevät pitkälti esimerkiksi arjen liikkumista ja mahdollisuuksia. Ympäristöllä on sekä suoria että välillisiä vaikutuksia myös ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin.

Koronapandemia on muuttanut tapoja hyödyntää lähiympäristöä. Monet ovat löytäneet esimerkiksi lähivirkistysalueet ja -palvelut aivan uudella tavalla.

Asuinpaikka
vs.
Monipaikkaisuus

Keskustan
arvostaminen
vs.
Naapurustojen
kehittäminen

Kaupunkitilan
yksityistäminen
vs.
Yhteisöllistä tekemistä
tukevien tilojen tarve

Kaupunkien kasvu
vs.
Toimintojen
yhteensovittaminen

Järjestelmät tunnistavat ihmisillä vain yhden asuinpaikan, jonka mukaan esimerkiksi tarjotaan peruspalveluita ja maksetaan veroja.

ARJEN YMPÄRISTÖT JÄNNITE 1

***Asuinpaikka
vs.
Monipaikkaisuus***

Monipaikkaisuuden merkitys on osalle alueita ja niiden elinvoimaisuudelle huomattava, mutta puutteellisesti noteerattu ilmiö. Se tulisi ottaa nykyistä paremmin huomioon alueiden kehittämisessä ja palvelutuotannon suunnittelussa.

“Kausittainen asuminen Suomen sisällä koskee arviolta 2,4 miljoonaa asukasta”

Monet ihmiset asuvat oikeasti monissa paikoissa. Esimerkiksi vapaa-ajan asunnoissa tai vuoroviikoin molemmilla vanhemmilla.

Kaupunkikehittämisen painopiste on pitkään ollut keskustoissa, joihin on sijoitettu erilaisia kulttuuri-instituutioita, työpaikkoja ja asumista.

ARJEN YMPÄRISTÖT

JÄNNITE 2


***Keskustan
arvostaminen
vs.
Naapurustojen
kehittäminen***

Keskustan elinvoimaisuus on alituinen huolenaihe Helsingissä ja jälleen korona-aikana nostanut päätään. Keskustan kehittämiseen onkin laitettu panoksia

Kun kaupunkien asukkaat moninaistuvat ja ihmiset viettävät enemmän aikaa kotiensa lähetyvillä, on tarvetta kasvattaa asuinalueiden omaleimaisuutta.



15 minuutin kaupunki on kaupunkikehityksen uusin ihanne. Kaikkien arjen palveluiden tulisi sijaita vartin kävely- tai pyöräilyetäisyydellä. Tavoite on kehittää asuinalueiden omaa identiteettiä




Kaupunkitilan yksityistäminen ja tuottavien aktiviteettien priorisointi johtaa tilan yksitoikkoistumiseen ja standardointiin.

ARJEN YMPÄRISTÖT

JÄNNITE 3

*Kaupunkitilan
yksityistäminen
vs.
Yhteisöllistä
tekemistä tukevien
tilojen tarve*



Yhteiset kaupunkitilat muokkauttavat ihmisten kokemusten ja kohtaamisten mukaan. Ne ovat inklusiivisia ja muokkautuvat tarpeiden mukaan. Ne ovat paikkoja yhteisölliselle toiminnolle.

Kaupunkien tiivistäminen on keino välttää kaupunkirakenteen hajautumista ja uuden rakentamisen mahdollistamista.

ARJEN YMPÄRISTÖT

JÄNNITE 4

***Kaupunkien kasvu
vs.
Toimintojen
yhteensovittaminen***

Kaupunkien tiivistäminen on ollut viimeisen 15 vuoden aikana kaupunkikehittämisen keskiössä. Kolmannes Helsingin tulevasta kasvusta on tarkoitus toteuttaa täydennysrakentamisena.

Viheralueet ovat kaupungeissa tärkeitä niin ihmisen kuin luonnonkin hyvinvoinnin kasvattamisessa. Niiden merkitys vain korostuu, kun ilmastonmuutoksen vaikutukset tulevat näkyviin

Kasvavissa kaupungeissa toimintojen yhteensovittaminen on hankalaa ja usein uusi rakentaminen kohdistuu viheralueille.

Sosiaalinen elämä

Sosiaalisuus on tärkeä olemisen tapa ihmisille ja sosiaalinen elämä on tärkeä osa arkea. Erilaiset sosiaaliset kontaktit liittyvät niin asumiseen, perhe-elämään, työhön, asiointiin ja järjestäytymiseen.

Monet perinteiset instituutiot, kuten puolueet ja kirkko kärsivät jäsenkadosta. Samoin epäformaalit instituutiot, kuten ydinperhe, ovat murroksessa.

Korona on myös saanut aikaan sen, että sosiaalisten suhteiden suhteen ollaan tarkempia ja aikaa vietetään vain läheisimpien ihmisten kanssa.

Ihmisistä tyhjentyvät
sosiaaliset instituutiot
vs.
Vakiintumattomat
yhteisöllisyyden
muodot

Vapaa-ajan kasvava
arvostus
vs.
Työ- ja vapaa-ajan
sekoittuminen

Halu asua
trendikkäillä urbaaneilla
asuinalueilla
vs.
Asumisen kulujen
karkaaminen suurissa
kaupungeissa

Vauraat ja
eläköityneet
suuret ikäluokat
vs.
Tulevaisuudesta
huolestuneet nuoret
ikäluokat

Perinteiset instituutiot, kuten puolueet ja kirkko kärsivät jäsenkadosta. Samoin epäformaalit instituutiot, kuten ydinperhe, ovat murroksessa.

SOSIAALINEN ELÄMÄ JÄNNITE 1

*Ihmistä
tyhjentyvät
sosiaaliset
instituutiot*

vs.

*Vakiintumattomat
yhteisöllisyyden
muodot*

Vuoden 2019 lopussa ev. lut. kirkkoon kuului 68,7 % suomalaisista, kun osuus vuonna 1950 oli 95 %. Ydinperheiden osuus kaikista perhetyypeistä on laskenut 46,9 prosentista 27 prosenttiin vuosina 1990–2019.

Sosiaalisessa mediassa organisoituvat yhteiskunnalliset liikkeet ilmestyvät – ja katoavat – nopealla syklillä.

Samaan aikaan perinteisten instituutioiden ulkopuolelle syntyy uusia yhteisöllisen toiminnan muotoja, kuten aktivismia ja uusia perhemalleja.

Vapaa-aikaa pidetään arvossa ja ihmisille on tarjolla yhä monipuolisempia kaupallisia palveluita, jotka kilpailevat huomiostamme.

SOSIAALINEN ELÄMÄ JÄNNITE 2

Vapaa-ajan kasvava arvostus vs. Työ- ja vapaa-ajan sekoittuminen

Vuoden 2019 työvoimatutkimuksessa suomalaisista työntekijöistä 23 % kertoi saaneensa kahden edellisen kuukauden aikana vapaa-ajallaan useamman sellaisen työasioita koskevan yhteydenoton, joka oli edellyttänyt heiltä pikaisia toimia. Tämä oli enemmän kuin missään muussa EU-maassa.

Kansallispuistojen käyntimäärät kasvoivat vuonna 2020 edellisvuodesta 23 prosenttia. Puolet suomalaisista kotitalouksista käyttää yli 10 euroa kuukaudessa maksullisiin streamauspalveluihin, kanaviin sekä vuokrauksiin verkossa.

Työvälineet kulkevat ihmisten mukana ja asiantuntijatyössä tai alustatalouden keikkatöissä vapaa-aikaa voi olla hankala erottaa työajasta.

Kaupungistumisen myötä yhä suuremman ihmisjoukon asumispreferenssit kohdentuvat yhä tarkemmin tietyille trendikkäille asuinalueille.

Vuonna 1995 Helsingin seudulla 50 neliön asunnon ostaminen vaatii tavalliselta asuntokunnalta 2,7 vuoden tulot. Vuonna 2019 vastaavan asunnon ostaminen vaatii jo 5,4 vuoden tulot.

SOSIAALINEN ELÄMÄ JÄNNITE 3

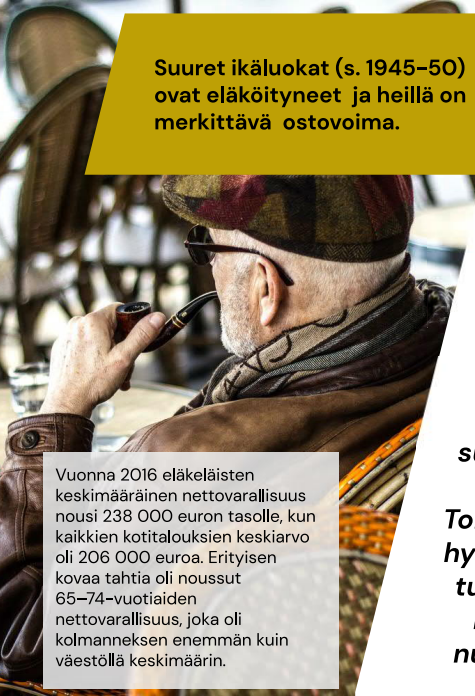
Halu asua trendikkäillä urbaaneilla asuinalueilla

vs.

Asumisen kulujen karkaaminen suurissa kaupungeissa

Asumisen hinta nousee suurissa kaupungeissa helposti mediaanipalkkaisen työntekijän ulottumattomiin.

Koronavuonna 2020 asuntojen hintojen alueellinen eriytyminen Suomessa vahvistui entisestään. Helsingissä ero Ullanlinnan ja Kontulan keskineliöhintojen välillä nousi 5387 eurosta 6227 euroon vuosina 2017–2020.




**Suuret ikäluokat (s. 1945–50)
ovat eläköityneet ja heillä on
merkittävä ostovoima.**

SOSIAALINEN ELÄMÄ JÄNNITE 4

***Vauraat ja
eläköityneet
suuret ikäluokat***

vs.

***Toimeentulosta ja
hyvinvointivaltion
tulevaisuudesta
huolestuneet
nuoret ikäluokat***



93 prosenttia 15–29-vuotiaista, pitää toivottavana, että hyvinvointivaltio säilyy tulevaisuudessa. Vain 56 prosenttia nuorista todennäköisenä, että näin tapahtuu.

Vuonna 2016 eläkeläisten keskimääräinen nettovarallisuus nousi 238 000 euron tasolle, kun kaikkien kotitalouksien keskiarvo oli 206 000 euroa. Erityisen kovaa tahtia oli noussut 65–74-vuotiaiden nettovarallisuus, joka oli kolmanneksen enemmän kuin väestöllä keskimäärin.

Nuorten ikäluokkien usko hyvinvointivaltioon riippuu koulutuksesta ja varallisuudesta. Huoli omasta toimeentulosta heikentää uskoa hyvinvointivaltioon.

Palvelullistuminen

Palvelullistuminen on vallitseva trendi kuluttamisessa. Yhä useampaa asiaa kulutetaan palveluna tuotteen omistamisen sijasta.

Palvelullistumisen kanssa käsi kädessä kulkevat digitalisaatio ja alustatalouden kehitys, jotka muuttavat palvelujen tuottamisen logiikkaa ja palvelualan työpaikkoja.



Kuluttajat siirtyvät verkkokauppaan niin tuotteissa kuin palveluissa.

Nuorilla asuinalueen henki (83 %) sekä ravintoloiden, kauppojen ja kulttuuripalveluiden läheisyys (77 %) vaikuttavat muuttopäätökseen.

PALVELULLISTUMINEN

JÄNNITE 1

***Globaalit alustat
vs
hyperlokaalit
palvelut***

Suomalaisista lähes 60 prosenttia (57 %) ostaa verkosta kuukausittain, jo lähes kolmannes (29 %) puolestaan viikoittain. Koronapandemia kasvatti verkko-ostamista lähes 30 % suomalaisista.

Kuluttajat arvostavat erityisiä, paikallisia palveluita ja kokemuksia.

**Velka ja varallisuus ovat
jakautuvat entistä
epätasaisemmin**

Neljännes suomalaisista on valmis hankkimaan auton käyttöönsä yksityisleasingilla, Tanskassa ja Ruotsissa kolmannes autoista rahoitetaan yksityisleasingilla.

PALVELULLISTUMINEN

JÄNNITE 2

*Omaisuu-
den keskittyminen
vs
jakamistalous*

Suomessa varallisuuserot ovat kasvaneet, sillä varakkain kymmenesosa kasvattaa suhteellista varallisuutta ja omistaa nyt n. nettovaroista 47 prosenttia

**Yhä useammasta ennen
omistettavasta asiasta tulee
palvelu**

Suuri osa uusista työpaikoista on palvelualalla

PALVELULLISTUMINEN

JÄNNITE 3

*Palvelutyöpaikkojen
lisääntyminen
vs
tuottavuuden nousu*

Myyjiä, rakennustyöntekijöitä ja terveydenhuollon työntekijöitä sekä muita palvelutyöntekijöitä haettiin uusiin työpaikkoihin ammateista eniten 2019

Suuri osa tuottavuuden paranemisesta johtuu siitä, että työtä on siirretty asiakkaalle.



Palveluissa tuottavuuden kasvattaminen on vaikeaa.

Jännitteiden syventäminen

Asumiskonseptin kehittämisen kannalta työssä tunnistettiin kustakin kontekstista keskeisimmät jännitteet, joita syvennettiin taustatutkimuksella.

Seuraavilla sivuilla esitellään taustatutkimuksen keskeiset löydökset.

**Kodit eivät ole
joustavia
vs.
Elämän muut
osa-alueet
joustavat**

**Asuinpaikka
vs.
Monipaikkaisuus**

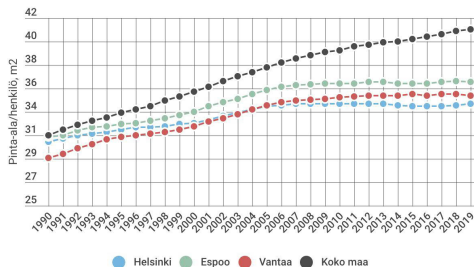
**Vapaa-ajan
kasvava arvostus
vs.
Työ- ja vapaa-ajan
sekoittuminen**

**Omaisuu-
den keskittyminen
vs.
jakamistalous**

Asumisväljyyden kasvu on loppunut

Pääkaupunkiseudulla asumisväljyys on huomattavasti pienempää kuin muualla Suomessa. Asumisväljyys kasvoi ja asumisahtaus väheni Helsingissä tasaisesti koko 1990-luvun aina 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen loppupuolelle saakka. Vuoteen 2007 mennessä asuinpinta-ala henkilöä kohti oli Helsingissä kasvanut 34,2 neliometriin. Sen jälkeen pinta-alan kasvu pysähtyi. Espoossa ja Vanaalla asuinpinta-ala henkilöä kohden vuoteen 2012 asti. Muualla Suomessa henkilöä kohden laskettu asuinpinta-ala on sen sijaan pääkaupunkiseudusta poiketen jatkanut kasvuaan. Henkilöä kohden laskettu asuinpinta-ala kasvoi koko Suomessa vuoteen 2019 mennessä 41 neliometriin.

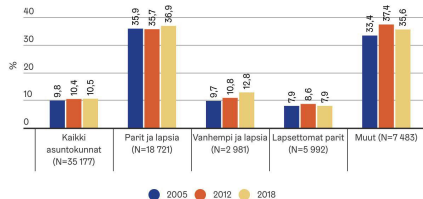
Pinta-ala henkilöä kohden (m²) Helsingissä ja vertailualueilla 1990–2019
Kun koodit kursorin pallon kohdalle, näet tarkan luvun.



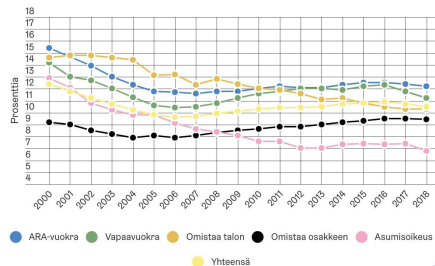
Moni asuu ahtaasti

Helsingissä ahtaasti asuvia asuntokuntia oli 35 000 ja ahtaasti asui yhteensä lähes 130 000 helsinkiläistä, joka kymmenes ja asukkaista joka viides asui ahtaasti. Ahtaan asumisen normi on, että huonetta kohden on enemmän kuin yksi asukas. Ahtaasti asuvat etenkin lapsiperheet.

Omistusasunnoissa asuttiin keskimäärin väljemmin kuin vuokra-asunnoissa. Ero on suurin, kun mittarina käytetään asuntokuntien asuntojen keskikokoa. Omistusasunnossa asuvien asuntokuntien asuntojen keskikoko oli Helsingissä vuoden 2019 lopussa 77,2 neliometriä ja henkilöä kohti laskettu pinta-ala 38,1 neliometriä. Vuokralla asuvien asumisväljyys oli vastaavasti 51 neliometriä ja 29,7 neliometriä.



Ahtaasti asuvien asuntokuntien osuus hallintaperusteen mukaan Helsingissä 2000–2018. Kun kohdistat kursorin pallon kohdalle, näet tarkan luvun.



Monipaikkaisuuden monet muodot

Monipaikkaisuus tarkoittaa monia eri asioita. Monipaikkaista voi olla sekä työ että asuminen, ja niidenkin sisällä monipaikkaisuudella on useita ilmenemismuotoja. Monipaikkaista työtä on työ, jossa työpaikka on yli 100 kilometrin päästä kotoa. Yli sadan kilometrin työmatkoja tehdään harvoin päivittäin ja kakkosasunto voi tulla tarpeeseen. Suurimmalla osalla yli kahden tunnin työmatkoja tekevästä on kakkosasunto. Työhön liittyvä monipaikkaisuus on yleensä kaupunkien välistä. Monipaikkaisia työntekijöitä on tutkimusten mukaan noin 75 000, eli 3,6 % väestöstä.

Yksi monipaikkaisuuden muoto on lapset, jotka asuvat useammassa osoitteessa. Suomessa on yli 100 000 monipaikkaista lasta, jotka asuvat kahdessa kodissa.

Monipaikkaisesta asumisesta lyhyesti:

- **Monipaikkaista asumista ei ilmiönä tunneta vielä kovin hyvin.**

Sen määrittelmä riippuu tarkastelukulmasta, mutta se voi sisältää esimerkiksi kausiasumista, ns. citymaalaisuutta ja lasten vuoroasumista.

- **Ihmiset ovat tilastoissa yksipaikkaisia, mutta moni viettää todellisuudessa pitkiäkin aikoja toisella paikkakunnalla.**

Tätä ei yleensä osata ottaa huomioon palvelujen suunnittelussa.

- **Koronaviruspandemia on vauhdittanut etätöiden yleistyminen ja lisännyt kakkosasunnoissa vietettyä aikaa.**

Voidaan olettaa, että suomalaiset ovat siirtyneet joissain tapauksissa myös kirjoille kakkoskodin kuntaan.

- **Suomen tilastoidun väestön keskipiste on liikkunut vuosittain noin 700 metriä etelään ja sijaitsee nyt Hämeenlinnan pohjoispuolella.**

Kausiväestön keskipiste liikkuu sen sijaan hitaasti koilliseen.

- **Monipaikkaisuus ei luultavasti käänne kaupungistumisen suuntaa isommassa mittakaavassa.**

Sillä saattaa kuitenkin olla monia vaikutuksia sekä lähtö- että kohdepaikkakuntien väestöön, palveluihin ja muuhun dynamiikkaan.

Paikasta riippumaton työ lisääntyy

Lisäksi erityisesti tietotyötä voidaan enenevässä määrin tehdä paikkariippumattomana. Ennen koronapandemiaa paikasta riippumattomia työpaikkoja oli Suomessa vain 67 000 ja niiden määrä oli kasvanut 20 000 kymmenessä vuodessa. Vuonna 2020 etätöitä teki puolet työntekijöistä ja niitä haluaisi jatkossa tehdä ainakin osan aikaa 70 työntekijöistä.

TYÖELÄMÄGALLUP

Haluaisitko tehdä etätöitä jatkossa?

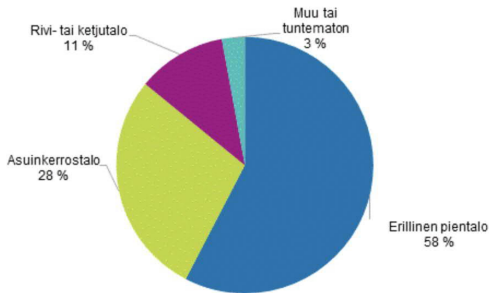
Tammikuu 2021 (n=1 061)



Kausiasuminen on yleistä

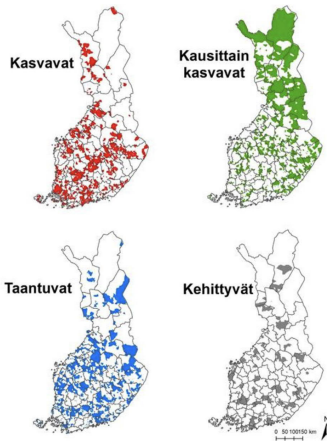
Monipaikkaista asumista on monenlaista. Se voi tarkoittaa kausiasumista, eli sitä, että osa vuodesta vietetään muualla kuin kotona. Kausittainen asuminen Suomen sisällä koskee arviolta 2,4 miljoonaa asukasta. Kesämökki on perinteinen monipaikkaisen asumisen muoto. Suomessa on yli 500 000 kesämökkiä ja yli 800 000 suomalaista kuuluu mökin omistavaan kotitalouteen. Uudenmaan väestö vähenee kesäkuukausina yli 30 %, kun taas puolestaan Etelä-Savossa se kasvaa 16 %. Kesämökin omistajista 58 % asuu erillisissä pientaloissa eli omakoti- tai paritaloissa, kerrostaloissa asuu 28 % ja rivitalossa 11 %. Pientalo- ja kerrostaloasujien mökkeilyssä on merkittävänä erona myös se, että keskimääräinen mökkimatka. Erillisissä pientaloissa asuvilla mökkimatkan mediaani on 29 ja kerrostaloissa asuvilla puolet pidempi, 60 kilometriä.

Kesämökin omistajien asunnot talotyypeittäin 2018, %



Monipaikkaisuus muuttaa kaupungistumisen kuvaa

Nykyinen yhteen kotikuntaan perustuva väestötilastointi ei ota huomioon kausiväestön synnyttämää monipaikkaista asumista. Kausiasumisen valossa aluerakenteen kehitys onkin aiemmin tiedettyä moninaisempaa. Yleensä alueet jaetaan taantuviin ja kasvaviin alueisiin, mutta kun kausittaiset muutokset otetaan huomioon, piirtyy Suomesta kuva, jossa kausittain kasvavat alueet ovat maantieteellisesti kattavin aluetyyppi. Samalla kun tämän aluetyypiin vakinainen väestö on vähentynyt, on kausiväestön kasvu ollut lähes yhtä suurta. Työpaikkoja nämä alueet kuitenkin ovat menettäneet huomattavasti. Vakituinen väestö kasvaa vain viidenneksessä tilastoruutuja, mutta kausiväestö kasvaa yli 50 % niistä.

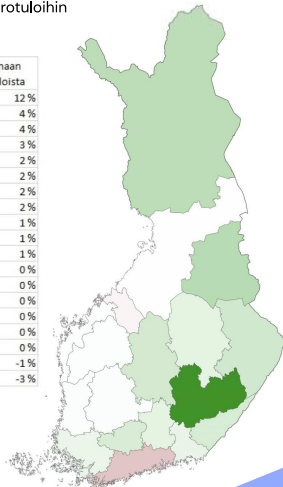


Kaksoiskuntalaisuuden mahdollisuudet

Monipaikkaisuuden tilastoimattomuus ei palvele monipaikkaista elämää, mikä näkyy esimerkiksi siinä, että infrastruktuuri ja palvelut mitoitetaan vakituisten asukkaiden mukaan ja verot maksetaan kotikuntaan. Kaksoiskuntalaisuuden vaikutuksia verotukseen on vastikään selvitetty. Jos osa kuntaveroista maksettaisiin mökkipaikkakunnalleen, kunnallisverotuloja siirtyisi Uudeltamaalta merkittävästi suosituimpiin mökkimaakuntiin. Uusimaa menettäisi vuosittain 100–240 miljoonaa euroa. Suurimpia voittajia olisivat Etelä-Savo 30–66 miljoonan euron lisäkertymällä sekä Keski-Suomi ja Lappi 12–26 miljoonan poteilla.

Arvioidut kesämökkeilijöiden kaksoiskuntalaisuudesta aiheutuvat nettokunnallisverot suhteessa maakunnan vuoden 2019 kunnallisverotuloihin

Maakunta	Osuus maakunnan kunnallisverotuloista
Etelä-Savo	12 %
Kainuu	4 %
Lappi	4 %
Pohjois-Karjala	3 %
Keski-Suomi	2 %
Etelä-Karjala	2 %
Kanta-Häme	2 %
Päijät-Häme	2 %
Pohjois-Savo	1 %
Kymenlaakso	1 %
Varsinais-Suomi	1 %
Pirkanmaa	0 %
Satakunta	0 %
Etelä-Pohjanmaa	0 %
Pohjanmaa	0 %
Ahvenanmaa	0 %
Pohjois-Pohjanmaa	0 %
Keski-Pohjanmaa	-1 %
Uusimaa	-3 %

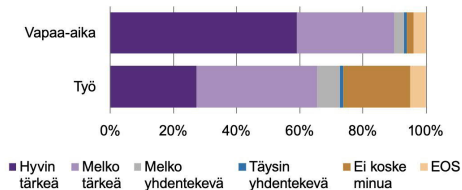


Vapaa-ajan arvostus on suurta

Lähes 60 prosenttia 15 vuotta täyttäneistä pitää vapaa-aikaa erittäin tärkeänä elämän alueena. Sen sijaan työtä piti erittäin tärkeänä vain 27 prosenttia. Myös ansiotyöhön käytetty aika on vähentynyt ja vapaa-aika on lisääntynyt. Vapaa-aika on siis sekä laadullisesti että määrällisesti tärkeää.

Vapaa-ajan lisääntyminen ei kuitenkaan aina ole vapaata, myönteistä tai itse valittua. Esimerkiksi työttömillä vapaa-aika voi olla myös pakotettua. Hyvä on huomata myös, että joutenolo nähdään usein erityisesti työväestön kohdalla moraalisesti arveluttavana, ja ylempien sosiaaliryhmien oletetaan käyttävän vapaata aikaansa kehittävästi, jolloin joutenolo voidaan tulkita vaikkapa luovuudeksi.

KUVIO 1. VAPAA-AJAN JA TYÖN TÄRKEÄKSI KOKEMINEN 2017, 15 VUOTTA TÄYTTÄNEET, %



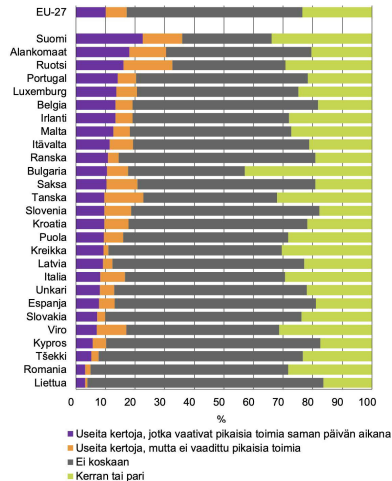
Lähde: Tilastokeskus, vapaa-aikatutkimus.

Työ ui vapaa-aikaan

Vuoden 2019 työvoimatutkimuksessa suomalaisista työntekijöistä 23 % kertoi saaneensa kahden edellisen kuukauden aikana vapaa-ajallaan useamman sellaisen työasioita koskevan yhteydenoton, joka oli edellyttänyt heiltä pikaisia toimia. Tämä oli enemmän kuin missään muussa EU-maassa.

Yhteydenottoja, jotka eivät vaadi välittömiä toimia on saanut 13 % työntekijöistä. Suomelle oli ominaista myös se, että jopa työntekijäasemassa olevia on hätyytelty työasioilla vapaa-aikana useammin kuin EU-tasolla kaikkia työllisiä keskimäärin.

KUVIO 1. OTETTU YHTEYTTÄ TYÖASIOISSA TYÖAJAN ULKOPUOLELLA EDELLISTEN KAHDEN KUUKAUDEN AIKANA, 15-74-VUOTIAAT TYÖLLISET MAITAIN 2019, %



Työuupumus on kasvava ongelma

Työuupumus on kasvava haitta työelämässä. Vuoden 2018 työolotutkimuksessa havaittiin, että yli puolet palkansaajista kokee vakavan työuupumuksen selvänä vaarana tai ainakin ajattelee sitä silloin tällöin.

Viidessä vuodessa osuudet ovat nousseet naisilla 52 prosentista 65 prosenttiin ja miehillä 42 prosentista 51 prosenttiin. Yli puolet palkansaajista piti terveydentilaansa hyvänä mutta, osuus oli laskenut 5 prosenttiyksikköä vuodesta 2013.

Neljännes palkansaajista koki vähintään viikoittain vaikeuksia muistaa asioita, samoin kuin keskittymisvaikeuksia. Naisista näin kokee kolmasosa ja miehistä viidesosa.

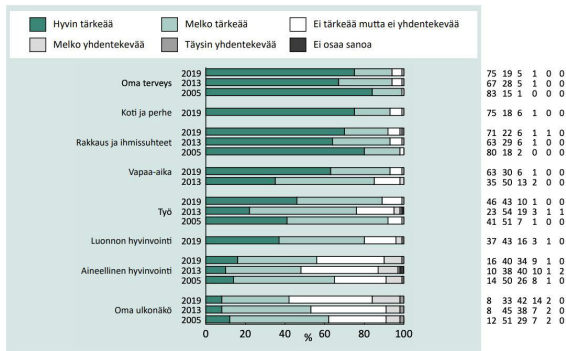


Nuoret arvostavat työtä

Vuoden 2019 Nuorisobarometrissa todetaan, että nuorison suhtautuminen työhön on arvostavaa, mutta suhteellisuudentajuista. Suurin osa (88 %) haluaa työn olevan omien arvojen mukaista, kun taas vain 40 prosentin mielestä mikä tahansa työ kelpaa, kunhan siitä maksetaan riittävästi. [1].

Pitkän aikavälin tarkastelussa (1984–2013) nuoret ovat aina arvostaneet ansiotyötä jonkin verran vähemmän kuin varttuneemmat. Kyse on kuitenkin pikemminkin iästä tai elämänvaiheesta kuin niin sanotusta sukupolviefektistä. Ikääntymisen myötä ansiotyön arvostus yleensä kasvaa, kunhan oma paikka työelämässä löytyy. [2].

KUVIO 53. NUORTEN ARVOT JA ASIOIDEN TÄRKEYS, VERTAILU 2005–2019 (%)



Varallisuus keskittyy

Suomessa varallisuuserot ovat kasvaneet, sillä varakkain kymmenesosa kasvattaa suhteellista varallisuutta ja omistaa nyt nettovaroista 47 prosenttia. Vähävaraisin 50 % omistaa 6 % varallisuudesta.

Kotitalouksien nettovarallisuuden mediaani oli 107 200 euroa ja keskiarvo 206 600 euroa vuonna 2016.

Asunto on yhä suomalaisten suurin sijoitus. Omassa asunnossa asuu kaksi kolmesta suomalaisesta.

Nettovarallisuuden jakautuminen 1994, 2009, 2013 ja 2016, osuudet nettovarallisuuden kokonaismäärästä (%)

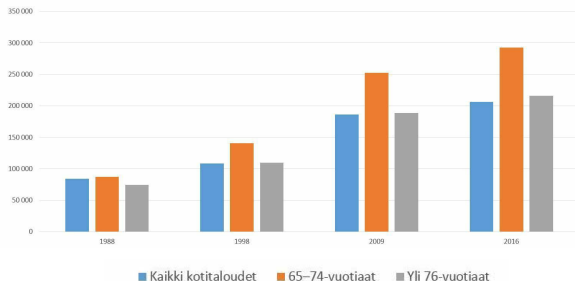
Varallisuuskymmenys	1994	2009	2013	2016
I–V (vähävaraisin 50 %)	6,9	6,4	6,7	6,1
VI	8,2	6,9	6,8	6,5
VII	10,9	9,7	9,5	9,2
VIII	14,5	13,6	12,9	12,7
IX	20,3	19,4	18,6	18,8
X (varakkain 10 %)	39,2	43,9	45,5	46,8
Yhteensä	100	100	100	100

Suurten ikäluokkien varallisuus kasvaa

Vuonna 2016 eläkeläisten keskimääräinen nettovarallisuus nousi 238 000 euron tasolle, kun kaikkien kotitalouksien keskiarvo oli 206 000 euroa. Erityisen kovaa tahtia oli noussut 65–74-vuotiaiden nettovarallisuus, joka oli kolmanneksen enemmän kuin väestöllä keskimäärin.

On kuitenkin hyvä huomata, että alle 75-vuotiaat työeläkettä nauttivat eläkeläiset ovat päässeet kiinni hyvään elintasoon, kun taas yli 75-vuotiaat kansaneläkettä saavat eläkeläiset ovat useammin pienituloisia.

Kotitalouksien nettovarallisuus



Lähde: Tilastokeskus

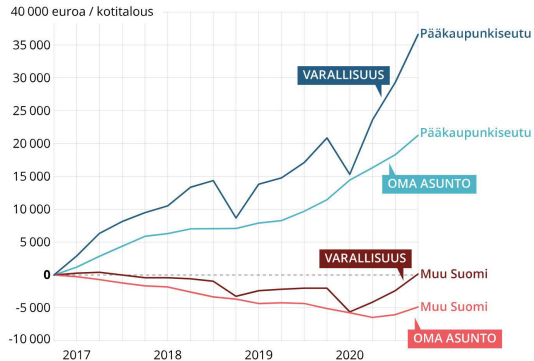
Varallisuus erkanee alueellisesti

Varallisuuserot eivät ole ainoastaan ihmisryhmien välisiä, vaan alueelliset varallisuuserot ovat kasvamassa. Erityisen kiinnostavaa on, miten tämä vaikuttaa ihmisten perintöihin. Asunto on perinteisesti ollut keskeinen osa suomalaisten kotitalouksien varallisuutta, mutta kun asuntojen alueelliset hintaerot repeävät, syrjäisillä seuduilla sijaitsevien asuntojen arvosta saattaa jäädä jäljelle ainoastaan käyttöarvo. Tällaisen asunnon periminen voi tuottaa ihmiselle enemmän haittaa kuin hyötyä.

Helsingissä verotettujen perintösummien keskiluku eli mediaani oli viime vuonna 17 000 euroa ja Espoossa 19 000. Juvalla ja Savonlinnassa perinnöt jäivät lähes puoleen tästä. Kainuun pikkukunnissa perinnöt jäivät 4 000–6 000 euroon.

Varallisuuserojen kuilu levenee

Varallisuuden tuotto vuoden 2016 viimeiseltä neljännekseltä alkaen

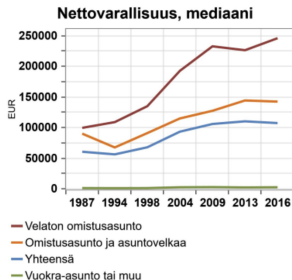


Lähde: LähiTapiola, Kotitalouksien varallisuuden tuottoindeksi

Grafiikka: Samuli Huttunen / Yle

Omistusasuminen kerryttää varallisuutta

Omistusasuminen kasvattaa kotitalouden nettovarallisuutta huomattavasti. Nettovarallisuudessa kotitalouden bruttovarallisuudesta on vähennetty velat. Vuonna 2016 velattomassa omistusasunnossa asuvien kotitalouksien varallisuuden mediaani oli lähes 250 000 euroa, asuntovelallisilla omistusasuilla kotitalouksilla hieman yli 100 000 euroa ja vuokralla asuvilla kotitalouksilla hieman alle 2 500 euroa. Vuokralla asuvat kotitaloudet eivät myöskään ole sijoittaneet muihin sijoituskohteissa merkittävästi asuntovelallisia omistusasujia enempää.



Lähde: StatFin, Macrobond, PTT



Jakamistalous tarkoittaa montaa asiaa

Jakamistalous perustuu olemassa olevien resurssien tehokkaammalle käytölle. Se voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että oma auto vuokrataan naapurille, taloyhtiössä on yhteiskäyttöauto tai auto on yrityksen tarjoama yhteiskäyttöauto. Lisäksi jakamistalouden muotoja ovat esimerkiksi erilaiset aikapankit ja yhteiskäyttötilat.

Jakamistaloudella on monia eri muotoja. Se voi olla joko voittoa tavoittelevaa tai voittoa tavoittelematonta ja perustua joko vertaisvaihintaan tai yritys–asiakassuhteeseen. Erilaiset muodot toimivat erilaisilla toimintalogiikoilla yleensä tarjoten eri palveluita. Suurimmat jakamistalouden yritykset kuten Uber ja AirBnB ovat kasvaneet suuriksi globaaleiksi yrityksiksi, jotka houkuttelevat suuria pääomia. Harvat niistä kuitenkaan vielä tuottavat voittoa, joten niitä voi pitää jopa varallisuuden siirtona suurpääomalta pääasiassa hyvätuloisille kaupunkilaisille.

		Type of Provider	
		Peer to Peer	Business to Peer
Platform Orientation	Non-Profit	Food Swaps, Time Banks	Makerspaces
	For-Profit	Relay Rides, Airbnb	Zipcar

Ketkä ovat vertaisia jakamistaloudessa?

Vertaisuus on edellytys jakamistaloudelle ja siitä voi syntyä myös haasteita. Vertaisuuden idea on irtautua hierarkioista ja toimia yhdenvertaisina toimijoina verkostoissa. Mukaan pääsy näihin verkostoihin ei riipu vain pääsystä erilaisille palvelualueille, jotka tehostavat toimintaa teknologian avulla, vaan siihen vaikuttavat myös sosiaaliset tekijät, kuten kuuluuko ja kelpaako joukkoon. Uhkana on näennäinen yhdenvertaisuus, joka voi olla eriarvoistavaa, kun verkostojen moderointikäytännöt ja maine otetaan huomioon.



Palvelullistuminen vaikuttaa monella alalla

Palvelullistuminen on muutenkin yleinen trendi. Monet tuotteet, jotka on ennen ostettu itselle ostetaan nyt palveluna. Esimerkiksi autojen leasing yleistyy ja liikkuminen palveluna on muutenkin yleistymässä, erilaiset televisio-ohjelmien, elokuvien ja musiikin streamauspalvelut ovat yleisiä, ja myös vuokra-asumisen yleistymisessä on piirteitä palvelullistumisen suosion kasvusta. Vuokra-asuntojen onkin sisällytetty uusia palveluja, kuten siivous- ja pesulapalveluita sekä kuntosaleja ja yhteiskäyttöautoja.



Yhteenvedo taustatutkimuksesta

Koronakriisi on tuonut esiin kokonaan uusia asumiseen kytkeytyviä ilmiöitä, mutta ennen kaikkea se on tehnyt näkyväksi jännitteitä, jotka olivat olemassa jo ennen pandemiaa.

Koronaviruksen nopea leviäminen pakotti monet työpaikat mahdollistamaan työskentelyn kotoa. Joissain ammateissa etätöihin siirtyminen ei ollut mahdollista ja toisissa työpaikka meni alta, mikä lisäsi eriarvoisuutta eri ammattiryhmien välillä. Koronakriisi on tehnyt yhä useammin toisiinsa sekoittuvan vapaa- ja työajan viettämisestä kotioloissa, usein ahtaissa neliöissä, yleisempää ja asettanut uusia vaatimuksia muuntojoustavuudelle. Samalla monipaikkaisuus on tavanomaistunut myös vapaa-ajan ulkopuolella, kun töitä on voitu tehdä helposti myös kakkosasunnolta.

Suomessa keskiluokan vauraus on suurelta osin kiinni omistusasunnoissa, vaikka ensiasunnon ostajien ikä on ollutkin viime vuosina nousussa. Eriarvoisuutta on luonut se, että asunnon sijainnilla on suuri merkitys vaurauden karttumiselle. Kasvukeskuksissa arvonnousu on nopeaa, kun taas syrjäseuduilla asuntoa on pahimmillaan mahdoton saada kaupaksi. Toisaalta suurelle joukolla ihmisiä asunnon omistaminen on muuttunut mahdottomaksi etenkin kasvavissa kaupungeissa.

Koronakriisi on myös asumisen kriisi, joka on tuonut entistä selvemmin esiin vaurauden epätasaisen jakautumisen niin sosioekonomisen aseman kuin asuinpaikan perusteella. Hyvätuloiset ovat selvinneet kriisistä pienituloisia paremmin, ja tällä tulee olemaan pitkäaikaisia vaikutuksia niin asumiseen kuin koko yhteiskuntaan.

Konsepti

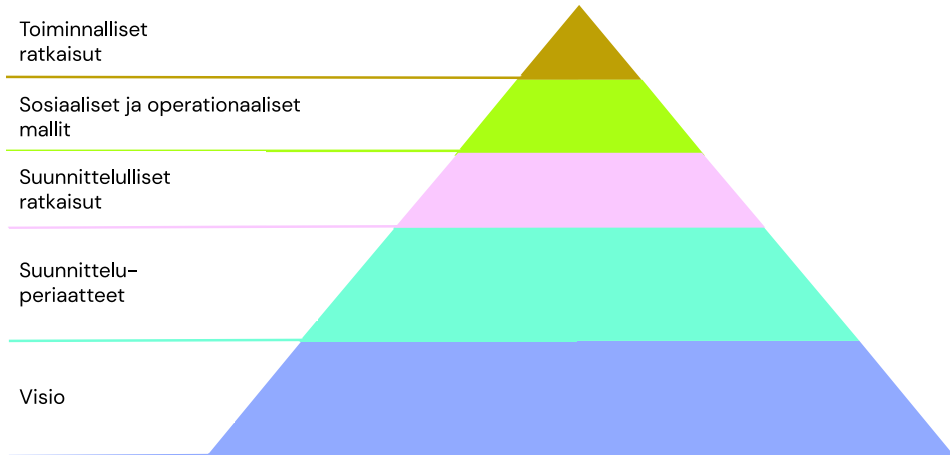
Konsepti kohtuuhintaiseen asumiseen

Tämän työn tarkoitus on kehittää uusi konsepti kohtuuhintaiseen asumiseen. Konsepti on koostettu taustatutkimusten ja työpajojen tuloksena. Siinä on otettu huomioon erilaisia yhteiskunnallisia ilmiöitä, jotka ovat olleet kehkeytymässä jo pidemmän aikaa, mutta joita koronavirus on kiihdyttänyt.

Konsepti rakentuu viidestä tasosta. Kaiken pohjalla on visio siitä mitä asuminen tulevaisuudessa voi olla. Vision pohjalta on muotoiltu kolme suunnitteluperiaatetta, jotka ohjaavat kohteen toteutusta ja käytännön ratkaisuja. Suunnitteluperiaatteita tukevat erilaiset suunnittelulliset ratkaisut, jotka määrittävät tilasuunnittelua. Jotta erilaiset suunnitteluperiaatteita tukevat toiminnalliset ratkaisut voivat oikeasti toimia, tarvitaan niiden tueksi erilaisia sosiaalisia ja operationaalisia malleja. Ne muodostavat neljännen tason, jonka päälle erilaiset toiminnalliset ratkaisut rakentuvat.

Tässä dokumentissa on esitelty konseptin kaikki viisi tasoa.

Miten konsepti rakentuu



VISIO



Enemmän omistajuutta asumiseen

Asuminen on välttämättömyys. Se voi kuitenkin tarjota myös enemmän kuin katon pään päälle. Suomessa asunnon omistamista on pidetty vuosikymmenet ensisijaisena asumisen muotona. Tämä johtuu osittain siitä, ettei ole osattu nähdä, mitä asuminen voisi parhaimmillaan olla.

Vaikka asuntoa ei omistaisikaan, asuminen voi kuitenkin tarjota asukkaalle kokemuksen omistajuudesta. Se voi tuoda ihmisen elämään lisäarvoa sekä vapauttaa aikaa ja resursseja muille elämän osa-alueille, eli tehdä elämästä rikkaampaa.

Asumisen ongelma yleisesti on, ettei se jousta riittävästi muuttuvien elämäntilanteiden ja erilaisten rytmien mukaan. Ihmisten vaikutusmahdollisuudet asumiseen ja asuinympäristöönsä ovat rajallisia. Haluamme muuttaa tämän tuomalla asumiseen uuden konseptin, joka rikastaa ihmisten elämää, vahvistaa osallisuutta ja mahdollistaa joustavuuden lisäämisen asumisratkaisuisissa.

Omistusasunto ei ole välttämätön, jotta voi tuntea omistajuutta asumisesta. On aika ottaa ennakkoluuloton askel kohti parempaa asumista.

Asuminen pandemian jälkeen

Pandemia on ollut erityisesti asumiseen liittyvä ilmiö. Naapurustojen nousu, lähimatkailu, kodin venyminen terveyden ja tuotannon paikaksi, monipaikkaisuuden lisääntyminen ja monet muut pandemian kiihdyttämät trendit ovat paljastaneet myös sen miten jakautunut yhteiskunta on.

Millä alueilla pandemia missäkin vaiheessa riehuu, mistä naapurustoista löytyy luontoa ja korkealaatuista julkista tilaa, minne ruokalähetti tuo lounaan, missä asunnoissa voi tehdä töitä ja hoitaa lapsia yhtäaikaan, kuinka monella on mahdollisuus mennä etätöihin vapaa-ajan asuntoon tai laittaa lomautuksen ajaksi asuntolaina paussille. Joissakin asunnoissa on siis pitänyt voida olla työttömänä, etätöissä ja -koulussa, sairaana ja hoitajana yhtäaikaan. Ja osasta on pitänyt lähteä.

Nämä eivät ole uusia kysymyksiä, pandemia vain nosti ne kaikkien nähtäviksi. Asumisen yhteiskunnallista koheesiota luova vaikutus on ollut Pohjoismaissa suuri, mutta sen keinovalikoiman teho alkaa loppua.

Tämä asumisen konsepti on yrityksemme tuoda ihmisiä yhteen. Ajatuksemme on, että asuminen voi jälleen olla yhteiskunnallista koheesiota ja yhtäläisiä mahdollisuuksia luova tekijä. Emme väitä, että se on ratkaisu tähän viheliäiseen ongelmaan. Se on enemmänkin suuntaviitta sille mihin uskomme ja toivomme asumisen kehittyvän seuraavan vuosikymmenen aikana, kun pandemian kiihdyttämät trendit jatkavat kehittymistään.

Uusia vaatimuksia asumiselle

Koronapandemian aiheuttamat muutokset ihmisten elämässä heijastelevat myös asumiseen. Kun kodeista on tullut ihmisten elämän keskipisteitä, täytyy niiden palvelulla paremmin erilaisia käyttötarkoituksia. Asuntopohjissa tarvitaan monikäyttöisyyttä. Tämä ei välttämättä tarkoita, että asuntoihin tarvitsisi lisää huoneita, mutta huoneiden tulee olla sisustettavissa erilaisin tavoin. Esimerkiksi etätyöpiste on voitava perustaa johonkin kohtaan kotia ja purkaa, kun tarve muuttuu. Olohuoneiden povattiin muuttuvan turhiksi kaupungeissa, kun elämä tapahtuu enenevässä määrin kodin seinien ulkopuolella, mutta nyt niistä on tullut keskeisiä ajanviettopaikkoja.

Toki elämä tapahtuu myös seinien ulkopuolella, mutta enenevässä määrin kodin läheisyydessä, mikä kasvattaa tarvetta suunnitella miellyttäviä ympäristöjä, pihoja ja parvekkeita. Pandemia on kasvattanut muuttovirtoja Helsingistä kohti ympäryskuntia, kun ihmiset kaipaavat ympärilleen lisää tilaa ja mahdollisuuden puuhastella omalla pihalla. Tämä on näkynyt myös kakkosasuntojen suosion kasvuna. Tämä ei tarkoita, että kerrostaloasuminen olisi ei-suositettu asumismuoto. Asuntojen ja ympäristön laatuun pitää vain panostaa entistä enemmän.

Pandemia on saanut ihmiset karttamaan joukkoliikennettä ja ostamaan polkupyöriä ja autoja. Näiden pysäköintiin tarvitsee kiinnittää entistä enemmän huomiota. Autojen määrän lisääntyminen ei kuitenkaan ole toivottavaa ja parkkipaikkojen rakentaminen on kallista. Pyöräilyyn kannattaa satsata myös tästä syystä. Pyörien tulisi olla helposti saatavilla, mutta kuitenkin turvassa varkailta.

Sijainnin merkitys muutoksessa

Uudet tarpeet asumiselle ja arjelle heijastelevat myös ihmisten preferensseissä suhteessa asunnon sijaintiin. Tarvittavia lisäneliöitä haetaan edullisemmin etäämmältä suhteessa kaupunkien keskustoista ja ajatukset omasta pihasta houkuttelevat muuttamaan pientaloon. Vuonna 2020 tämä näkyi esimerkiksi siinä, että maan sisäisessä muuttoliikkeessä mitattuna Helsinki menetti asukkaita.

Aiemmin liikenneyhteyksien parantaminen on ollut keskeinen tapa luoda uusia hyviä sijainteja. Parhaat sijainnit olivat niitä, joissa oli paras saavutettavuus koko kaupungin tai seudun tasolla, mutta etätyö, etäharrastukset ja kotiintoimitukset ovat muuttaneet sijaintien logiikkaa, sillä työ- ja asiontimatkojen pituudella tai lähipalveluiden määrällä ei ole enää samanlaista merkitystä. Sen sijaan muunlaiset tekijät, kuten luonnonläheisyys, piha ja naapuruston viihtyisyys, saattavat olla avainasemassa hyvän sijainnin luomisessa. Näihin tekijöihin voi rakennuttaja vaikuttaa myös itse enemmän kuin liikenneyhteyksiin.

On kuitenkin muistettava, että monet pandemian aiheuttamat muutokset elintavoissa, kuten etätyön lisääntyminen, koskettavat vain osaa ihmisistä. Vielä ei pystytä varmuudella sanomaan, kuinka pysyvästi preferenssit ovat muuttuneet. Sijaintipäätöksissä on säilytettävä tietty varovaisuus, jottei esimerkiksi lisätä autoriippuvaisuutta.

SUUNNITTELU- PERIAATTEET



Suunnitteluperiaatteiden reunaehdot

Seuraavaksi esiteltävien, visioon pohjautuvien suunnitteluperiaatteiden on määrä ohjata konseptien ja niihin sisältyvien toiminnallisten ratkaisujen suunnittelua.

Suunnitteluperiaatteet kuvastavat kuitenkin ideaalitilaa, jota ei välttämättä ole nykytilanteessa vielä mahdollista toteuttaa täydessä mitassaan.

Osa suunnitteluperiaatteisiin pohjautuvista toiminnallisista ratkaisuista edellyttäisi **ARA-sääntelyn ja etenkin ARA-rahoitusmallien uudistamista**, jotta esimerkiksi yhteisten tilojen ja joustotilojen osuutta rakennuksen kokonaispinta-alasta voitaisiin kasvattaa tai lyhytaikainen vuokraus mahdollistaa myös ARA-kohteissa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus **ARA olisikin tärkeää saada kumppaniksi mukaan kehittämään asumisen uusia konsepteja ja uudistamaan samalla ARA-sääntelyä** (tarvittaessa myös lakimuutoksia), jotta aidosti uudenlaiset asumisen ratkaisut olisivat mahdollisia niin pandemian keskellä kuin sen jälkeenkin.

Rikastuttava asunto



Asuminen on välttämättömyys, mutta se voisi olla myös paljon muuta. Asuminen voi parhaimmillaan kerryttää niin rahallista kuin sosiaalista ja taitopääomaa, sekä yleistä hyvinvointia.

Vuokra- ja asumisoikeusasumisessa on tärkeää, että asukas saa asumisesta enemmän, sillä se ei *huikean kaupunkiasuntojen arvonnousun aikana* kartuta ihmisten varallisuutta samassa mitassa kuin omistusasuminen on perinteisesti tehnyt.

Rikastuttavuus toimii esimerkiksi vapauttamalla asukkaiden omia resursseja (aika, raha, yms.) heitä itseään kiinnostaviin asioihin ja tarjoamalla resursseja (tiloja, työkaluja, yms.) tähän, mutta myös auttamalla tämän resurssin kumuloitumista ja sen arvon kasvua.

Asumisajan tulisi kartuttaa asukkaan varakkuutta, erilaisia kykyjä ja taitoja sekä hyvinvointia, eli rikastuttaa elämää.



Monet rytmit

Ihmisten elämäntapojen kirjo laajenee alati mikä kasvattaa myös elämänrytmien moninaisuutta.

Monet ihmiset elävät monipaikkaista elämää; osa viettää pitkiäkin aikoja kakkosasunnossa toisessa kaupungissa tai jopa toisessa maassa, työt voivat viedä ihmistä muihin kaupunkeihin vaihteleviksi ajoiksi, lapset voivat asua molempien vanhempien luona vuorotellen.

Yhteiskunnan monet toiminnot ovat toiminnassa ympäri vuorokauden, mikä johtaa siihen, että yhä useamman työajat eivät noudata perinteisiä virka-aikoja.

Asumisen ratkaisujen ja asuinympäristöjen tulisi tukea paremmin elämisen monia rytmejä ja soveltua muuttuviin tilanteisiin.

Välitilat



Asunnon on tunnettava kodilta ja kodin tulee palvella parhaalla mahdollisella tavalla kunkin omaa elämäntyyliä. Koti voi kuitenkin parhaimmillaan laajeta luonnostaan asunnon seinien sisältä koko taloon, pihalle tai jopa naapurustoon. Erilaisilla suunnitteluratkaisuilla voidaan tukea tätä

Yhtälailla naapurustoon voi syntyä mielenkiintoisia uusia julkisia ja puolijulkisia tiloja, jotka luovat uudenlaista elämää. Kodin lähiympäristöt ovat pandemian aikana nousseet arvoon arvaamattomaan ja ihmiset viettävät enemmän aikaa lähellä kotiaan, joten viihtyisien asuinympäristöjen kehittäminen on tarpeen. Jo ennen pandemiaa on puhuttu paljon "15 minuutin kaupungista", jossa palvelut ovat lähellä ja helposti saavutettavissa kävellen tai pyörällä.

Talojen ja naapurustojen tulisi palvella paremmin asukkaita. Erilaiset ratkaisut yhdistävät yksityistä ja julkista sekä kotia ja naapurustoa uudella tavalla.

RATKAISUT JA MALLIT

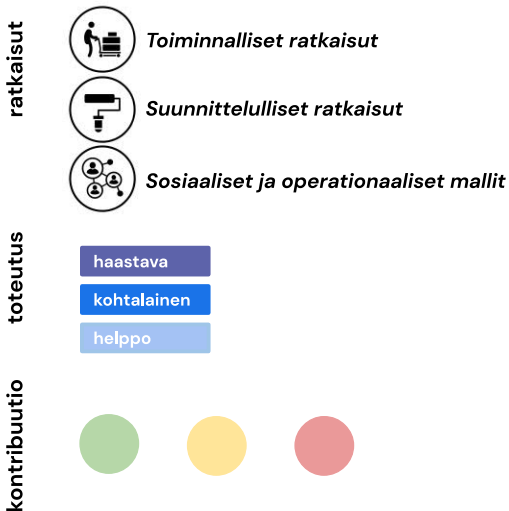


Ratkaisujen ja mallien luokittelu

Seuraavat konseptin tasot, toiminnalliset ratkaisut, suunnittelulliset ratkaisut sekä sosiaaliset ja operationaaliset mallit on jaoteltu neljään eri suunnittelutasoon: naapurusto, kortteli, rappu ja asunto.

Kukin kategoriat on merkattu symbolilla ja ne on luokiteltu toteutuksen haastavuuden mukaan kolmelle eri tasolle.

Kaikkia ratkaisuja ei ole välttämätöntä toteuttaa kerralla, vaan niistä voi valita osan. Kunkin ratkaisun kohdalla on kerrottu miten ja kuinka vahvasti ne kontribuovat eri suunnitteluperiaatteisiin ja annettu esimerkkejä vastaavista toteutuksista muualla.



Mittakaava:

Naapurusto



Yhteinen taideteos

Ratkaisun kuvaus

Taloyhtiössä on varattu esimerkiksi seinä, jonka asukkaat voivat koristella haluamallaan tavalla. Teos toimii asukkaita yhdistävänä ja omistajuuden tunnetta lisäävänä tekijänä. Jatkuvasti muokkautuva teos tuo iloa asukkaille pitkän aikaa

Esimerkkejä vastaavista ratkaisuista

[OSA, Oldham](#): Osallistava, koko korttelin muraali, joka muuntautuu myös spontaaniksi viestintäkanavaksi.

Suunnitteluperiaatteet

Rikastava asuminen

Piha kokoaa asukkaat yhteen ja he voivat yhdessä päättää niiden käytöstä. Erilaiset tilat tarjoavat monia mahdollisuuksia

Monet rytmit

Pihat toimivat viihtyisinä virkistytymispaikkoina.

Välitilat

Ulko- ja sisätilat muuntuvat asukkaan tarpeiden mukaan ja asukkaat voivat tehdä niistä omiaan.

Joustotilat ja yhteiset resurssit



Ratkaisun kuvaus

Kohdistetaan tilat ja palvelut uudelleen ja saadaan palveluita joita asukkaat aidosti haluavat ja tarvitsevat. Uudelleen määritellään, mitä asumisessa tarvitaan ja asukas valitsee, mistä asioista haluaa oman elämänlaatunsa asumisen yhteydessä rakentaa ja mistä siten maksaa. Asukkailla on oma mahdollisuus vaikuttaa, mihin tiloja allokoidaan (esim. monikäyttötilaa). Valituista palveluista maksetaan osasta vuokran yhteydessä, osa palveluntuottajille.

Esimerkkejä vastaavista ratkaisuista

[YIT, Smartti](#): Asukas maksaa vain tarvitsemastaan, koti suunnitellaan asukkaan tarpeiden mukaan. Myös kodin ulkopuoliset palvelut ovat vapaaehtoisia, mm. varastot kuuluvat lisäpalveluihin

[Kalkbreite co-op](#): Asuntokohtaiset toiminnan neliöt on optimoitu, jotta yhteiset tilat olisivat käyttömukavuudeltaan parempia. Tarkoituksena on tarjota kokonaisvaltaisia puolijulkisia ja julkisia palveluita niin asukkaille kuin vierailijoille.

Suunnitteluperiaatteet

Rikastava asuminen

Erialaisten asumiseen linkittyvien lisäpalvelujen avulla ihmiset saavat enemmän osana asumista.

Monet rytmit

Jos kotona vietetty aika on vähäisempää, voin sinne varata vähemmän neliöitä, kun tarvittavat palvelut löytyvät joustotiloista

Välitilat

Asuminen levittyy asunnon seinien ulkopuolelle

Puurakentaminen



Ratkaisun kuvaus

Vähäpäästöisten rakennusmateriaalien ja rakennustekniikoiden vahva nousu näkyy tulevaisuuden asuinkortteleissa. Puurakentamisen hyötyjä asukkaiden hyvinvoinnille on tutkittu, ja sen on todettu parantavan niin elämänlaatua kuin produktiivisuutta.

Esimerkkejä vastaavista ratkaisuista

[Verksbyen](#): Viisi LVL-elementeistä rakennettua kerrostaloa muodostaa Norjan uuden ekologisen naapuruston.

[Henning Larsen, Fælledby](#): Entinen jättömaa muutetaan Kööpenhaminan ensimmäiseksi kestäväksi puukortteliksi, jonka tontilta löytyy myös luonnontilaista kaupunkivihreää.

Suunnitteluperiaatteet

Rikastava asuminen

Biofilisen arkkitehtuurin hyödyt hyvinvoinnille ja puun inhimillisyyden tekevät puunaapurustoista kutsuvia

Monet rytmit

Välitilat

Mittakaava:

Kortteli



Osallistuminen taloyhtiön ylläpitoon



Ratkaisun kuvaus

Asukkailla on mahdollisuus osallistua talon töihin, kuten kunnossapitoon. Mallista riippuen palkkiot voi tulouttaa itselleen rahana tai vuokranalennuksena, tai vastaavasti laittaa asukkaiden yhteiseen pottiin, jolla voidaan tehdä yhteisiä hankintoja.

Asukastoimintaa voidaan laajentaa myös muiden asukkaiden auttamiseen esimerkiksi aikapankkijärjestelmän avulla.

Esimerkkejä vastaavista ratkaisuista

[Y-säätiö, Uuras](#): välittää keikkatöitä ja työmahdollisuuksia asukkaille

[Kalkbreite co-op, asukastiimi](#): vapaaehtoisuuteen perustuva, yhteisistä tiloista huolta pitävä ryhmä asukkaita.

Suunnitteluperiaatteet

Rikastava asuminen

Asukkaalla mahdollisuus kasvattaa osaamistaan hoitamalla yhteisiä tiloja.

Monet rytmit

Asumisen ja työnteon yhdistämistä

Välitilat

Aktiiviset pihat



Ratkaisun kuvaus

Piha on asukkaiden luonnollista yhteistä tilaa, jossa voi viettää aikaa ja kohdata naapureita. Pihaa voi erikseen aktivoida sijoittamalla sinne erilaisia toimintoja. Esimerkiksi taloyhtiön sauna voi sijaita erillisessä piharakennuksessa, kuten myös erilaiset työ-, harraste- ja majoitustilat.

Pihojen tulisi olla luonnostaan kutsuvia, jotta asukkaat tuntevat ne omikseen ja voivat hyödyntää niitä esimerkiksi juhlien järjestämiseen tai ystävien tapaamiseen,

Esimerkkejä vastaavista ratkaisuista

[Skanska&Ikea, Boklok](#): pihasaunat ja muita yhteisiä talourakennuksia koko korttelille

[Kalkbreite co-op](#): Korttelin ulkotila on jaettu eri funktioiden mukaan julkisiin ja puolijulkisiin tiloihin. Kadunvarsitoiminta on osittain kaupungin omistamaa ja järjestämää, mutta sisäpihan ja kattoterassien aktiviteetteja kontrolloi asukkaat.

Suunnitteluperiaatteet

Rikastava asuminen

Piha kokoaa asukkaat yhteen ja he voivat yhdessä päättää niiden käytöstä. Erilaiset tilat tarjoavat monia mahdollisuuksia

Monet rytmit

Pihat toimivat viihtyisinä virkistätymispaikkoina.

Välitilat

Ulko- ja sisätilat muuntuvat asukkaan tarpeiden mukaan ja asukkaat voivat tehdä niistä omiaan. Myös naapurusto voi laajeta niihin

Korttelikoordinaattori



Ratkaisun kuvaus

Korttelikoordinaattori vastaa talojen sosiaalisten järjestelmien ylläpidosta. Hän esimerkiksi koordinoi naapurikummijärjestelmää, ja naapuruston jaettuja resursseja. Korttelikoordinaattori voi olla useamman taloyhtiön yhteinen.

Esimerkkejä vastaavista ratkaisuista

[Wohnpartner](#) (housing partner): strategia, joka pyrkii aktivoimaan ja tukemaan kaupungin vuokralaisten yhteistyötä ja yhdessä tekemistä. Samankaltainen organisaatio toimii myös Virginiassa. [Community Housing Partners](#) ylläpitää naapurustoja, sekä auttaa toimijoita ja asukkaita rakennusvaiheesta asuttamiseen saakka. Missiona on taata inklusiivinen ja kestävä aluekehitys.

Suunnitteluperiaatteet

Rikastava asuminen

Korttelikoordinaattori huolehtii, että asukkaat osaavat hyödyntää talon erilaisia palveluita ja että ne toimivat.

Monet rytmit

Jakaa talon ylläpidollisia tehtäviä halukkaille asukkaille

Välitilat

Neuvoo asukkaita hyödyntämään erilaisia jousto- ja yhteistiloja



Mittakaava:

Rappu

Blank canvas -tila



Ratkaisun kuvaus

Taloyhtiössä on varattu muuntumiskykyinen tila, jolla ei ole pysyvää funktiota vaan jonka tarkoitus on vastata asukkaiden tarpeisiin. Sen pysyviä elementtejä voisi olla muun muassa pistorasiat, vesipisteet ja muu tekemistä ja tapahtumia mahdollistava infra. Tila olisi vuokrattava ja tarkoitettu vain väliaikaiseen toimintaan.

Esimerkkejä vastaavista ratkaisuista

Sennet, R. & Sendra, P, *Designing Disorder* (2020): Muuntautumiskykyinen runko kehittyvälle kaupunkitalalle, johon sisältyy asukkaiden käyttöön tulevaa infraa, esimerkiksi vesipisteitä, sähköpistoke, yms.

Suunnitteluperiaatteet

Rikastava asuminen

Tuo asumiseen joustoa. Tilat voivat taipua tarpeen mukaan esimerkiksi pienimuotoiseen yritysotimintaan

Monet rytmit

Välitilat

Lisää taloihin lukuisia käyttömahdollisuuksia

Palvelut pois piiloista



Ratkaisun kuvaus

Erilaisten asumisen palvelutilat, kuten pesutuvat, pyörävarastot ja saunat tuodaan näkyville ja niistä tehdään viihtyisiä. Niille luodaan sosiaalinen ulottuvuus, joka mahdollistaa spontaaneja kohtaamisia naapurien kanssa.

Esimerkkejä vastaavista ratkaisuista

[Poolhaus, Kabelwerk](#): kaikkien käytössä olevat yhteiskäyttötilat rakennuksen julkisimmassa osassa, helposti saavutettavissa helpottamassa kohtaamisia.

Suunnitteluperiaatteet

Rikastava asuminen

Kannustaa sosiaalisten suhteiden ja sosiaalisten taitojen kartuttamiseen. Yhteisten tilojen resurssit auttavat hankkimaan elämäntaitoja.

Monet rytmit

Välitilat

Koti laajenee asunnon seinien ulkopuolelle yhteisiin tiloihin.

Toimituskaappi taloyhtiöön



Ratkaisun kuvaus

Kotiinkuljetusten yleistyessä tarvitaan pakettien vastaanottamiseen uusia ratkaisuja. Taloyhtiön yhteisistä tiloihin voi asentaa toimituskaapin, josta asukkaat voivat noutaa toimituksensa kun heille itse sopii, eikä kotona tarvitse erikseen päivystää. Kaappeja on erilaisia ja jotkut niistä soveltuvat myös kylmäjärjestelmiä vaativille ruokalähetysille

Esimerkkejä vastaavista ratkaisuista

[SmartPost-automaatit](#): Posti tarjoaa taloyhtiöille mahdollisuutta perustaa SmartPost-automaatti taloyhtiön tiloihin

Suunnitteluperiaatteet

Rikastava asuminen

Mahdollistaa kotiinkuljetusten vastaanottamisen ilman, että kotona tarvitsee päivystää tai vierailua noutopisteessä.

Monet rytmit

Vapauttaa asukkaat toimituspalveluiden aikatauluista.

Välitilat

Naapurikummit



Ratkaisun kuvaus

Naapurikummit ovat talon vapaaehtoisia asukkaita, jotka alkavat oppaiksi uusille asukkaille. Heidän tehtävänä on näyttää uusille asukkaille miten talon eri käytännöt toteutuvat. Tärkeintä naapurikummitoiminnassa on kuitenkin se, että uusien asukkaiden sosiaaliset suhteet muiden talon asukkaiden kanssa alkavat rakentua heti alusta asti.

Esimerkkejä vastaavista ratkaisuksista

Suunnitteluperiaatteet

Rikastava asuminen

Asukkaiden sosiaaliset verkostot kasvavat, kun heidät otetaan aktiivisesti mukaan taloyhteisöön

Monet rytmit

Välitilat

Mittakaava:

Asunto



“Cluster apartment”



Ratkaisun kuvaus

Pandemian jälkeen monisukupolvisuus ja yhteisöllisyys näkyy taas asumisen trendeissä. *Cluster apartmentissa* jaetaan yhteisiä tiloja, kun olohuone ja keittiö. Omat asunnot ovat kuitenkin erotettu selkeästi jaetuista, mikä tarjoaa kokemuksen omistajuudesta. Jakaminen vähentää asumisesta syntyviä kuluja vapauttaen niitä muuhun elämiseen.

Esimerkkejä vastaavista ratkaisuista

[Kalkbreite co-op](#): Inklusiivisen asumisen konsepti, jaetut “cluster apartment”-ratkaisut koostuvat yhdeksästä (25–45m²) yksityisestä asunnosta/huoneesta, jotka jakavat yhteiset olohuoneen ja keittiön.

Suunnitteluperiaatteet

Rikastava asuminen

Monisukupolvinen asuminen mahdollistaa uudenlaisia kohtaamisia.

Monet rytmit

Oma tila vs. jaetut tilat.

Välitilat

Välitilojen yhteisöllisyys kannustaa kohtaamisiin.

Rivitalo kerrostalossa



Ratkaisun kuvaus

Korttelin ensimmäisiin kerroksiin rakennetaan asuntoja, joilla on omat sisäänkäynnit pihalle tai kadun puolelle. Näin voidaan tuoda pientalomaisuutta kerrostalokortteleihin ja elävöittää pihaa ja katutilaa. Asunnot voidaan mahdollisuuksien mukaan rakentaa myös kaksikerroksisina.

Esimerkkejä vastaavista ratkaisuista

[Nihdin Lukki-kortteli](#): Nihdin laatukilpailun voittajatyössä Luoto ensimmäiseen kerrokseen on suunniteltu monenlaisia kaksikerroksisia asuntoja. Myös A-kruunu oli mukana voittajakonsortiossa.

Suunnitteluperiaatteet

Rikastava asuminen

Tarjoaa uudenlaista asumista kerrostalossa.

Monet rytmit

Välitilat

Elävöittää pihaa ja katutiloja ja kannustaa spontaaneihin kohtaamisiin.

Parvekkeet



Ratkaisun kuvaus

Parvekkeet ovat yksi merkittävimmistä asunnonvalintaan ja asumistyytyväisyyteen vaikuttavista tekijöistä. Parvekkeet laajentavat kesäisin asuntoa yhdellä lisähuoneella ja lasitettuina toimivat myös energiaratkaisuna. Parvekkeita ei välttämättä tarvitse olla joka asunnossa, vaan ne voivat olla esimerkiksi kerroskohtaisia tai katolle rakennettuja kattoterasseja. Tällöin ne tuovat asukkaille mahdollisuuden laajentaa omaa asuntoaan yhteisiin tiloihin.

Esimerkkejä vastaavista ratkaisuista

Suunnitteluperiaatteet

Rikastava asuminen
Lisää tilaa asuntoihin.

Monet rytmit
Tuo mahdollisuuden virkistäytyä ja viettää aikaa asunnon ulkopuolella.

Välitilat
Tuo joustoa asumiseen vuodenajan vaihteluiden mukaan.

Hyvän vuokralaisen suositus



Ratkaisun kuvaus

Kun asukas on asunut riittävän pitkään vuokralaisena ja hoitanut vuokranmaksun ja muut asiat huolellisesti koko ajan, hän voi saada vuokranantajalta halutessaan lainatakauksen asuntolainaan vaadittavaan alkupääomaan. Palvelu auttaa etenkin heitä, jotka eivät muuten saisi asuntolainaa. Suomessa omistusasunto on merkittävä henkilökohtaisen varallisuuden kerryttämisessä, joten kaikkien ihmisten mahdollisuuksia sellaisen hankkimiseen on hyvä edistää. Palvelun voi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa myös kumppanin kanssa, jolloin vuokranantaja antaa suosituksensa vuokranhakijan suostumuksella lainoittajalle.

Esimerkkejä vastaavista ratkaisuista

Suunnitteluperiaatteet

Rikastava asuminen

Mahdollistaa vuokra-asujien siirtymisen

Monet rytmit

Välitilat

Joustokortteli



Ratkaisun kuvaus

Joustokortteli vastaa ihmisten muuttuviin elämäntilanteisiin. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että asunnot on helposti muunneltavissa nopeallakin syklillä eri tarpeisiin. Seinästä voi taittaa itselleen työpöydän, jonka voi etätyöpäivän päätteeksi taittaa pois tieltä. Lastenhuoneen seinää voi siirtää ja tehdä enemmän tilaa olohuoneeseen, kun lapsi on toisen vanhemman luona. Makuuhuoneessa on oma ulko-ovi airbnb-vuokralaista varten.

Esimerkkejä vastaavista ratkaisuista

[Cascoland/Kolenkit, Logeerhuis](#): asukkaiden pyörittämä, koko korttelin vierashuone.
[Kalkbreite co-op](#): taloyhtiön omistamia matalan kynnyksen asumisratkaisuja, esimerkiksi [Residential Joker](#) -huoneita, jotka toimivat väliaikaisina lisähuoneina.
[UNStudio/VanB](#) ja [LifeEdited2](#): "plug-in" seinät ja liikkuvat huonekalut muokkaavat tilojen funktiota, sekä tekevät asunnoista kokoaan suuremman oloisia.

Suunnitteluperiaatteet

Rikastava asuminen

Monet rytmit

Muuntojoustavuus tuo lisää joustoa elämään, mikä mahdollistaa pitkäaikaisemman asumisen samassa paikassa.

Välitilat

Muuntuvien tilojen ansiosta kotiaan voi esimerkiksi helpommin vuokrata lyhytaikaiseen majoitukseen.

SELVITYS A-KRUUNU OY:N TEKNISISTÄ, TALOUDELLISISTA JA MUISTA RESURSSEISTA

A-Kruunu Oy on Suomen valtion 100-prosenttisesti omistama ympäristöministeriön ohjauksessa toimiva erityistehtäväyhtiö, joka tuottaa kohtuuhintaisia, omakustannusperusteisia vuokra-asuntoja.

Yhtiö on perustettu vuonna 2014 ja ensimmäisten asuntohankkeiden rakentaminen alkoi kesällä 2015. Tällä hetkellä yhtiöllä on valmiita asuntoja noin 2200, rakenteilla olevia 500 ja suunnitteilla olevia 1500. Yhtiön toiminta-alueeseen kuuluvat pääkaupunkiseutu ja muut suurimmat kaupunkialueet, ja tavoitteena on asteittain nostaa vuosittain aloitettava asuntojen määrä 800 asuntoon. Hankkeiden rahoituksessa käytetään ARA:n hyväksymää 40 vuoden korkotukilainaa. Rakentamisessa edistetään puurakentamista, uusia innovaatioita, vähähiilisyttä ja kiertotaloutta.

Yhtiö toimii pitkäjänteisesti, noudattaa alan hyviä käytäntöjä ja toimii valtionyhtiöiden omistajapolitiikasta annetun ohjeistuksen mukaisesti.

Tonttien ja projektien hankinnassa tehdään yhteistyötä kuntien, rakennusliikkeiden ja valtion maanomistajien kanssa. Suunnittelu perustuu omaan suunnitteluohjeeseen, ja suunnittelijat valitaan kilpailuttamalla laatua painottaen.

Vuokra-asuntojen asukasvalinnassa toteutetaan hyviä asukasvalintaperiaatteita osoittaen asunnot kohtuuhintaista vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille samalla huolehtien vuokralojen monipuolisesta asukasrakenteesta. Asuntojen kysyntä on pysynyt hyvällä tasolla, käyttöaste oli 99,6 % vuonna 2021. Keskivuokra on keskimäärin 25 % alle markkinavuokran.

Yhtiön henkilöstön vahvuus on tällä hetkellä 35, ja henkilöstöllä on merkittävästi kokemusta vaativien asuntohankkeiden kehittämisestä, rakennuttamisesta, valvonnasta, isännöinnistä ja vuokrauksesta. Yhtiön ydintoiminnot hoidetaan omalla henkilöstöllä.

Vastuullisuus kuuluu A-Kruunun ydintoimintaan ja strategiaan. A-Kruunun vastuullisuusohjelma perustuu toimintaympäristöön liittyviin megatrendeihin, sidosryhmien odotuksiin sekä yrityksen arvoihin ja eettisiin periaatteisiin. Sen teemat ovat: mahdollistamme viihtyisän ja turvallisen asumisen, rakennamme kestävästä kaupunkiympäristöstä, tuemme yhteiskunnallista kehitystä sekä panostamme työyhteisöön.

Yhtiön taseen loppusumma oli 470 milj. euroa 31.12.2021, ja oma pääoma 54,9 milj. euroa.

9.9.2022

Asuntosäätiön selvitys resursseista Kehittyvä kerrostalo hankkeeseen

Asuntosäätiö on yksi suurimmista kotimaisista asuinkiinteistöjen omistajista Suomessa. Omistamme noin 18 000 kotia eri puolilla Suomea, yhteensä 32 paikkakunnalla. Asunnoissamme asuu noin 35 000 asukasta. Suurin osa asunnoistamme on asumisoikeusasuntoja, mutta tarjoamme myös vuokra- ja omistusasuntoja. Käynnistämme vuosittain noin 400 uuden asunnon tuotannon. Asuntosäätiö sr 100 prosenttisesti omistama Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy vastaa Asuntosäätiö-konsernissa rakennutettavien asuntojen suunnittelusta, rakennuttamisesta ja markkinoinnista. Kohteeseen tullaan kiinnittämään projektipäällikkö ja muut tarvittavat asiantuntijat, jotka tarvitaan hankkeeseen.

Asuntosäätiö ei tavoittele välitöntä voittoa tai taloudellista etua. Käytämme toiminnastamme saamamme varat omistamiemme kiinteistöjen kehittämiseen ja uuden asuntokannan rakennuttamiseen. Liikevaihtomme oli 199,7 miljoonaa euroa vuonna 2021 ja omavaraisuusaste oli 36%. Asuntosäätiölle on kaikki tarvittavat tekniset, taloudelliset ja muut resurssit hankkeen toteuttamiseen.

Lisätietoja säätiöstä www.asuntosaatio.fi



HELSINGIN KAUPUNKI
KEHITTYVÄ KERROSTALO –tonttihakua
Tontinvaraushakemus

Hakuaika päättyy 12.9.2022 kello 15.00. Myöhästyneitä hakemuksia ei huomioida.

Kehittämishankkeen nimi (suomi ja englanti) Patiotalo Patio House	Haettu tontti <input type="checkbox"/> 28310/5 (AK) Oulunkylä <input checked="" type="checkbox"/> Ko. 33, Kaarela, Malminkartanontien länsipää <input type="checkbox"/> 47079/5 (AK) ja 47081/1 (LPA), Mellunkylä		
Kehittämisteemat (1-2 keskeisintä) Uusi tulkinta terassitalosta Malminkartanossa. Porrashuoneratkaisu, joka huomioi nykymääräykset kerrosalan laskemisen ja pelastautumisen suhteen.	<table border="1"><tr><td>Toivottu hallintamuoto <input checked="" type="checkbox"/> Omistus <input checked="" type="checkbox"/> Vuokra <input type="checkbox"/> Asumisoikeus <input type="checkbox"/> Muu</td><td>Toivottu rahoitusmuoto <input checked="" type="checkbox"/> Vapaaehtoinen <input type="checkbox"/> Hitas/hintakontrolloitu <input type="checkbox"/> Ara, pitkä <input type="checkbox"/> Ara, lyhyt 10 v. <input type="checkbox"/> Muu</td></tr></table> Hankkeen toivottu laajuus k-m ² (min/max) noin 10000-12000 asm ² noin 9000-10500 asuntoja (kpl) noin 130-160 asuntojen keskipinta-ala (m ²) noin 60-70	Toivottu hallintamuoto <input checked="" type="checkbox"/> Omistus <input checked="" type="checkbox"/> Vuokra <input type="checkbox"/> Asumisoikeus <input type="checkbox"/> Muu	Toivottu rahoitusmuoto <input checked="" type="checkbox"/> Vapaaehtoinen <input type="checkbox"/> Hitas/hintakontrolloitu <input type="checkbox"/> Ara, pitkä <input type="checkbox"/> Ara, lyhyt 10 v. <input type="checkbox"/> Muu
Toivottu hallintamuoto <input checked="" type="checkbox"/> Omistus <input checked="" type="checkbox"/> Vuokra <input type="checkbox"/> Asumisoikeus <input type="checkbox"/> Muu	Toivottu rahoitusmuoto <input checked="" type="checkbox"/> Vapaaehtoinen <input type="checkbox"/> Hitas/hintakontrolloitu <input type="checkbox"/> Ara, pitkä <input type="checkbox"/> Ara, lyhyt 10 v. <input type="checkbox"/> Muu		
Kehittämishankkeen liittyminen muihin kehittämissuunnitelmiin	Hankkeen toteuttamisen asemakaavalliset reunaehdot (tarvittavat liike-, työ-, tai muut tontin pääkäyttötarkoituksesta poikkeavat tai sitä tukevat tilat (yhteistilat) sekä näiden tilojen toivottu määrä, autopaikkaratkaisut jne) Hankkeessa on tarkoitus kumppanuuskaavoituksella määrittää toteutusta tukevat ja kokonaisuuden kannalta toimivat kaavaratkaisut.		
Hankkeen suunniteltu alkamis- ja päättymisaika (rakentamisen aloitusvuosi ja -kk) 2025/ (rakennuksen valmistumisvuosi ja -kk) /			

Hakija/t Bonava Suomi oy	Y-tunnus 2726714-3	Yhteyshenkilö [REDACTED]
Osoite Töölönlahdenkatu 2	Sähköposti [REDACTED]	
Postinumero ja postitoimipaikka 00100 Helsinki	Puhelin [REDACTED]	
<input checked="" type="checkbox"/> Hakija suostuu, että Helsingin kaupunki voi antaa päätöksen tai muun asiakirjan tiedoksi sähköisenä viestinä yllä ilmoitettuun sähköpostiosoitteeseen siten kuin sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään.		
Muut yhteistyötahot Kehittämissuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto HMV Oy.		

Kehittämishankkeen tausta ja tavoitteet Kehityshankkeella on kolme pääteemaa. Malminkartanon alueella on perinteitä terassitaloista, joten talotyyppologiaan liittyvänä tavoitteena on luoda 2020-luvun tulkinta terassitalosta. Toinen tavoite liittyy uuteen porrashuoneratkaisuun, joka huomioi paremmin nykyiset porrashuoneisiin kohdistuvat määräykset. Kolmas tavoite liittyy asumisen laatuun. Pientaloasumiselle liittyviä laadullisia tekijöitä halutaan tuoda myös kerrostaloasumiseen.
Kehittämisteemojen toteutustapa Terassitalon typpologiaa kehitetään nykylainsäädännön ja rakentamisteknologian mukaisesti. Jokaiselle asunnolle luodaan asuntoon liittyvä ulkotila. Lämmin porrashuone toimii palomieshissin varassa. Porrasyhteys on kylmän ulkoportaan kautta. Porrashuone-/hissiratkaisulla esitetään nykyistä parempia ratkaisuja omaehtoiseen pelastautumiseen, kerrosalatalukintaan ja ekologisiin näkökulmiin. Pientaloasumisen laatua kerrostaloasumiseen tuodaan omilla pihilla, terasseilla ja lasikuisteilla. Irtaimistovarastoja on sijoitettu käytännöllisesti asuntopihojen yhteyteen.

Tulosten todentamistapa (kaksivaiheista raportointia edellytetään: hankkeen valmistuttua ja noin kaksi vuotta asukkaiden sisään muutosta, lisäksi edellytetään englanninkielistä tiivistelmää hankkeen tuloksista)

Hanke raportoidaan kaksivaiheisesti Kehittyvä Kerrostalo -haun ehtojen mukaisesti.

Hankkeen uutuusarvo

Hanke on jatkoa Bonavan Haagaan kehittämille Kehittyvä Kerrostalo -hankkeena olleille kerrospihataloille ("Haagan Huvilat", tontit 29040/3 ja 29041/3, rakennukset valmistuneet 2019).

Asunnon yhteyteen liittyvät terassi- ja ulkoporrasratkaisut ovat uusi tulkinta terassitalosta. Nykyinen asuinkerrostaloporras on osoittanut ongelmalliseksi mm. parikukuljetuksen vuoksi. Lisäksi siihen tuhlautuu paljon lämmitettävää, kerrossalaan laskettavaa tilaa. Tässä terassitalossa porrashuoneeseen esitetään uusi tulkinta.

Kaupungin strategisten tavoitteiden toteutuminen

Hanke tukee Malminkartanon täydennysrakentamista keskeisellä paikalla Malminkartanoon sopivalla tavalla ja tehokkuudella.

Tontille on tarvittaessa mahdollista sijoittaa terassitalon lisäksi myös toinen kehityshanke. Tälle on osoitettu asemapiirustusliitteessä oma rakennusala.

Hankkeen toteutuskelpoisuus

Laajat terassialueet muodostavat rakennusteknisen haasteen ja tuovat kustannuspaineita hankkeelle. Betonielementtien ja kevytrakenteisten pilari-palkkirakenteiden yhdistelmä on yksi mahdollinen kehitystavoite.

Hankkeen arkkitehtuuri

Terassimaisuus luo rakennukselle oman tunnistettavan hahmon. Rakennuksella pyritään luomaan Malminkartanon uudelle, mittakaavaltaan urbaanille korttelirakenteelle vahva oma identiteetti. Maantasokerros muodostaa rakennuksen ja piha-alueiden välille keskieurooppalaistyyppisen, vihreän ja inhimillisen liittymäpinnan. Terassitalon sijoittuminen tulevan korttelin itäreunaan kadun varteen jättää pihan maanvaraiseksi ja vehreäksi.

Lisäarvo asukkaille

Lisäarvo asukkaille tuotetaan tuomalla pientaloasumiselle tyyppillisiä laatutekijöitä kerrostaloasumiseen. Porrashuoneratkaisun ansiosta jokaista kerrostasannetta kohden on korkeintaan neljä asuntoa, eikä pitkiä pimeitä käytäviä synny porrashuoneisiin tai asuntoihin. Terassit ja porrastreitit tukevat naapuruston yhteisöllisyyttä.

Vaikutus alueen imagoon ja houkuttelevuuteen

Terassoituva rakennus, jossa julkisivuun tuovat vaihtelevuutta myös ulkoportaan ympärille kiertyvät pihamaiset ulko-oleskelutilat, on ilmeeltään omaleimainen ja ympäristöstään erottuva maamerkki. Isot asunnot, pientalomaisen asumisen piirteet ja yhteiset kerroskohtaiset pihat luovat hyvät elämisen puitteet erityisesti lapsiperheille.

Kehittämishanke ja Kehittyvä kerrostalo –ohjelma tulee näkyä viestinnässä ja mediassa (hankkeen kuulu- minen ohjelmaan mainittava hankkeesta viestittäessä).

Liitteet Suunnitelmissa tulee niiden vertailukelpoisuuden mahdollistamiseksi esittää ehdotuksen kaupunki-
kuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu asemapiirroksen sekä kaaviomaisten pohja-, julkisivuja leik-
kauspiirroksien avulla.

Lisäksi suositellaan liitettäväksi lyhyt selvitys hankkeen toteuttamiseen liittyvistä hakijan teknisistä,
taloudellisista ja muista resursseista.

Ei liitetä hakemukselle, mutta hakijan tulee **erikseen pyydettäessä** esittää seuraavat asiakirjat ja selvitykset,
jotka eivät saa olla yli kolmea kuukautta vanhempia:

1. Kaupparekisteriote (tai ote yhdistysrekisteristä)
2. Todistus ennakkoperintärekisteriin merkitsemisestä
3. Todistus arvonlisäverorekisteriin merkitsemisestä
4. Todistus työnantajarekisteriin merkitsemisestä
5. Luottokelpoisuustodistus
6. Verovelkatodistus
7. Selvitys työeläkemaksujen maksamisesta

Hakija vakuuttaa lähettämällä tämän hakemuksen

- että se noudattaa verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä
 muita vastaavia lakisäätteisiä velvoitteita;
- ettei hakijaksi ilmoittautuvaa yritystä, sen johtohenkilöitä tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttäviä
 henkilöitä ole tuomittu ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaa-
 vasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta;
- että se sitoutuu noudattamaan kaupungin vastaisuudessa antamia harmaantalouden torjuntaan koskevia
 ehtoja.

Mikäli kaupunki päättää tämän hakemuksen perusteella varata hakijalle tontin,

- kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli myöhem-
 min ilmenee, että hakija (varauksensaaja) on rikkonut edellä mainittuja velvoitteitaan tai syyllistyy varaus-
 aikana näiden rikkomiseen,
- kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli hakijan
 edellä mainittu vakuutus myöhemmin osoittautuu vääräksi tai hakija varausaikana syyllistyy mainitunlai-
 seen rikokseen.
- Kaupunki varaa lisäksi oikeuden määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja
 ajautuu konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole talou-
 dellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

Hakemus liitteineen tulee toimittaa 12.9.2022 kello 15 mennessä:

- 1) sähköpostilla tonttihakemukset@hel.fi
- 2) henkilökohtaisesti: Kaupunkiympäristö, 1. kerros, asiakaspalvelu, os. Työpajankatu 8, 00580 Helsinki
- 3) postitse

Kaupunkiympäristö / Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

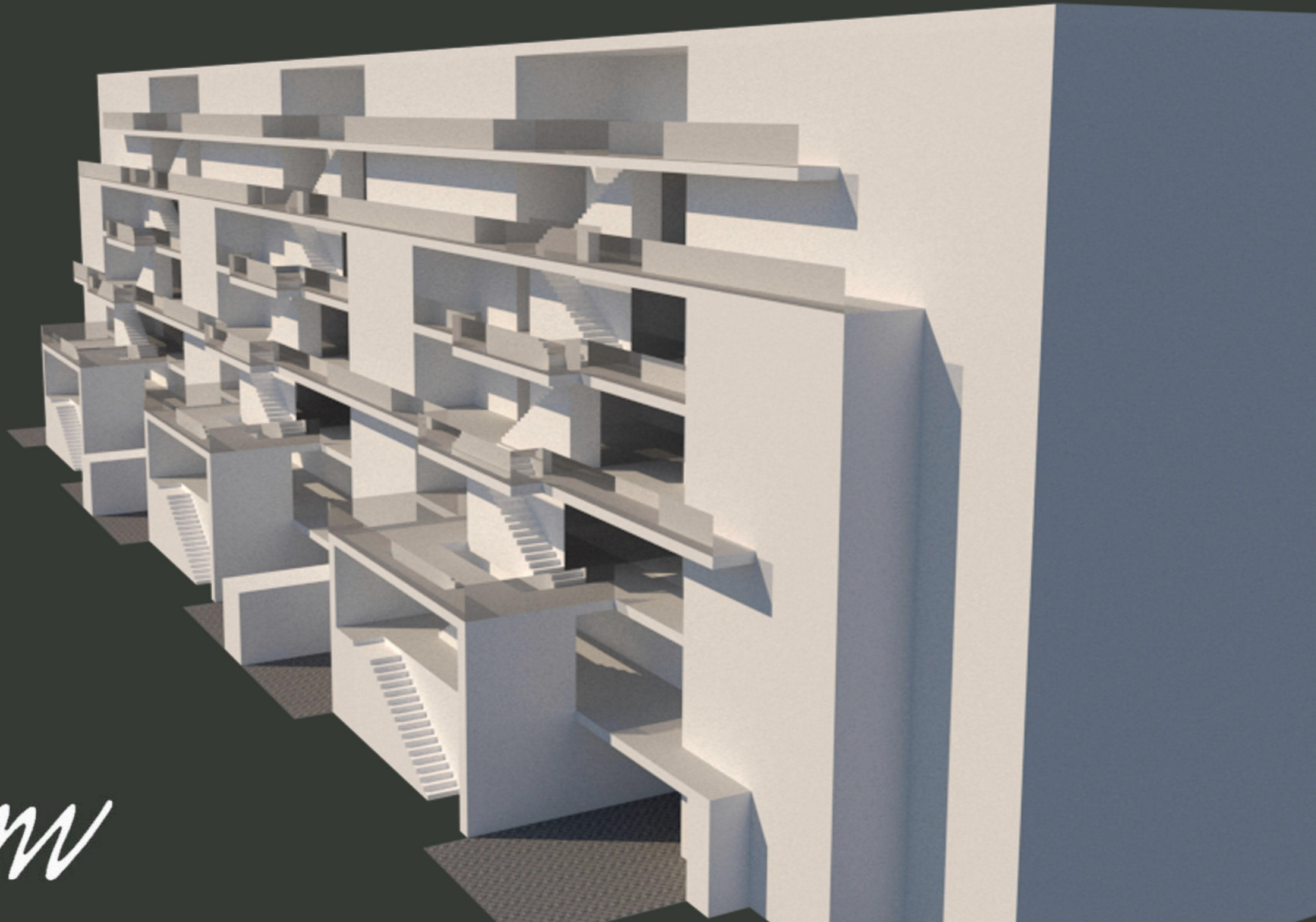
Sähköpostin aihekentässä tai kirjekuoressa tulee olla merkintä ”Kehittyvä kerrostalo 2022”

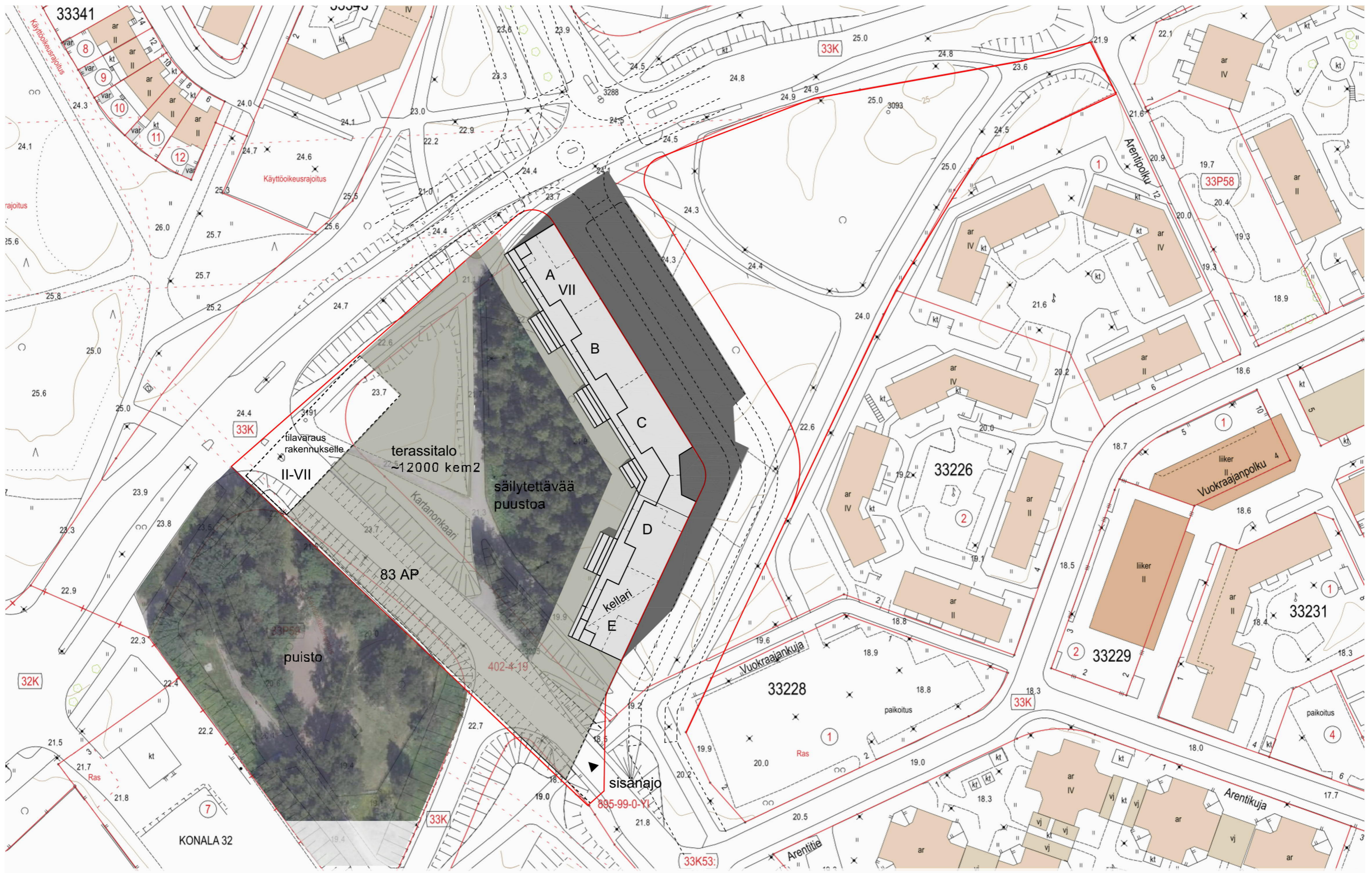
Myöhästyneitä hakemuksia ei huomioida.

PATIOTALO

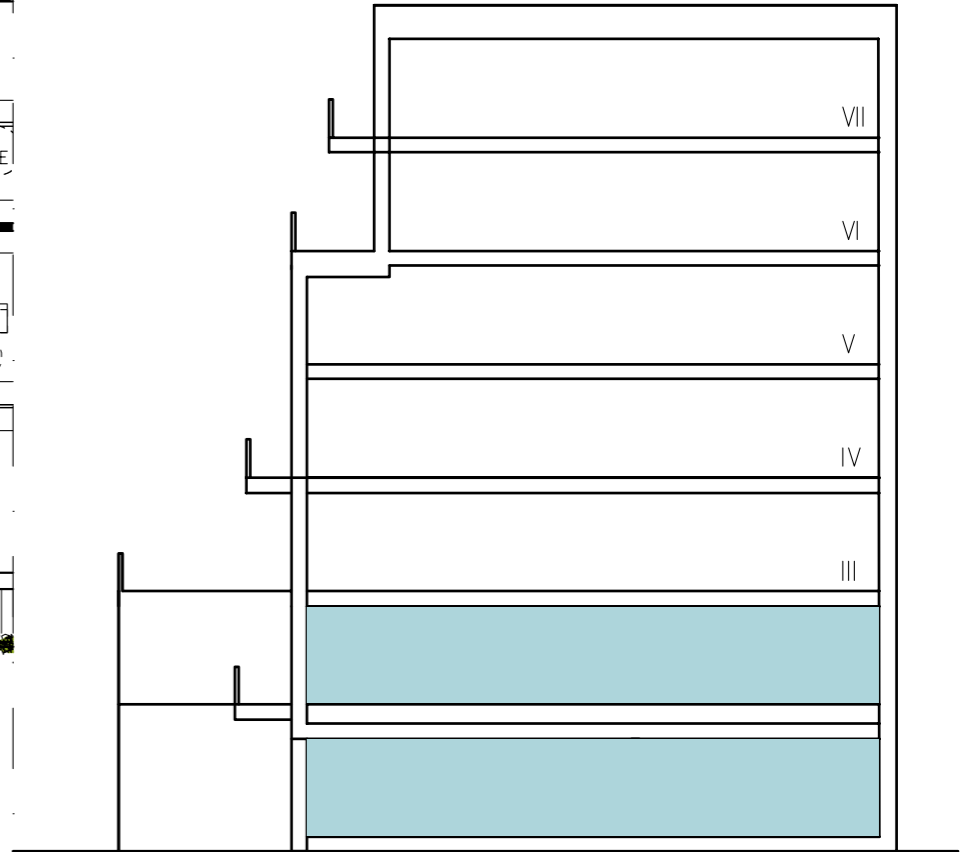
Kolme kehitysteemaa:

1. Uusi tulkinta terassitalosta Malminkartanon alueella
2. Porrashuoneratkaisu, joka huomioi paremmin nykymääräykset koskien mm. kerrosalalaskentaa, parikuljetusta ja omaehtoista varapoistumistietä.
3. Pientaloasumisen laatua kerrostaloasumiseen. Isot pihat tai terassit, lasikuistit, säilytystilaa asunnon yhteyteen.

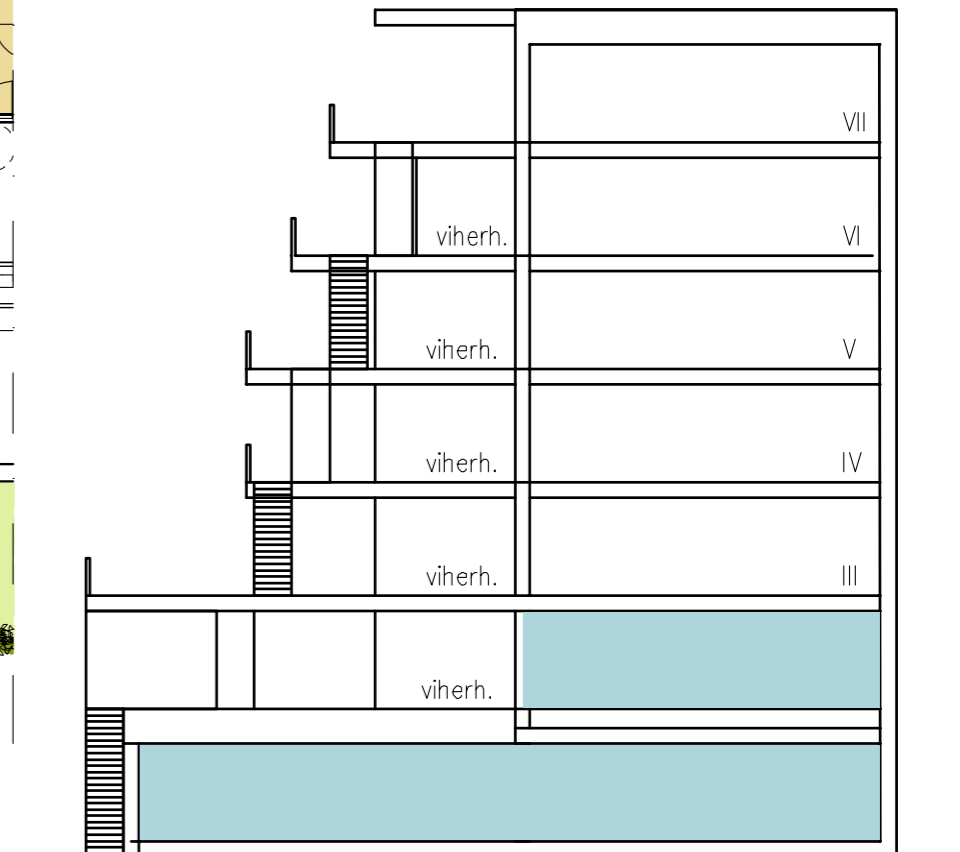
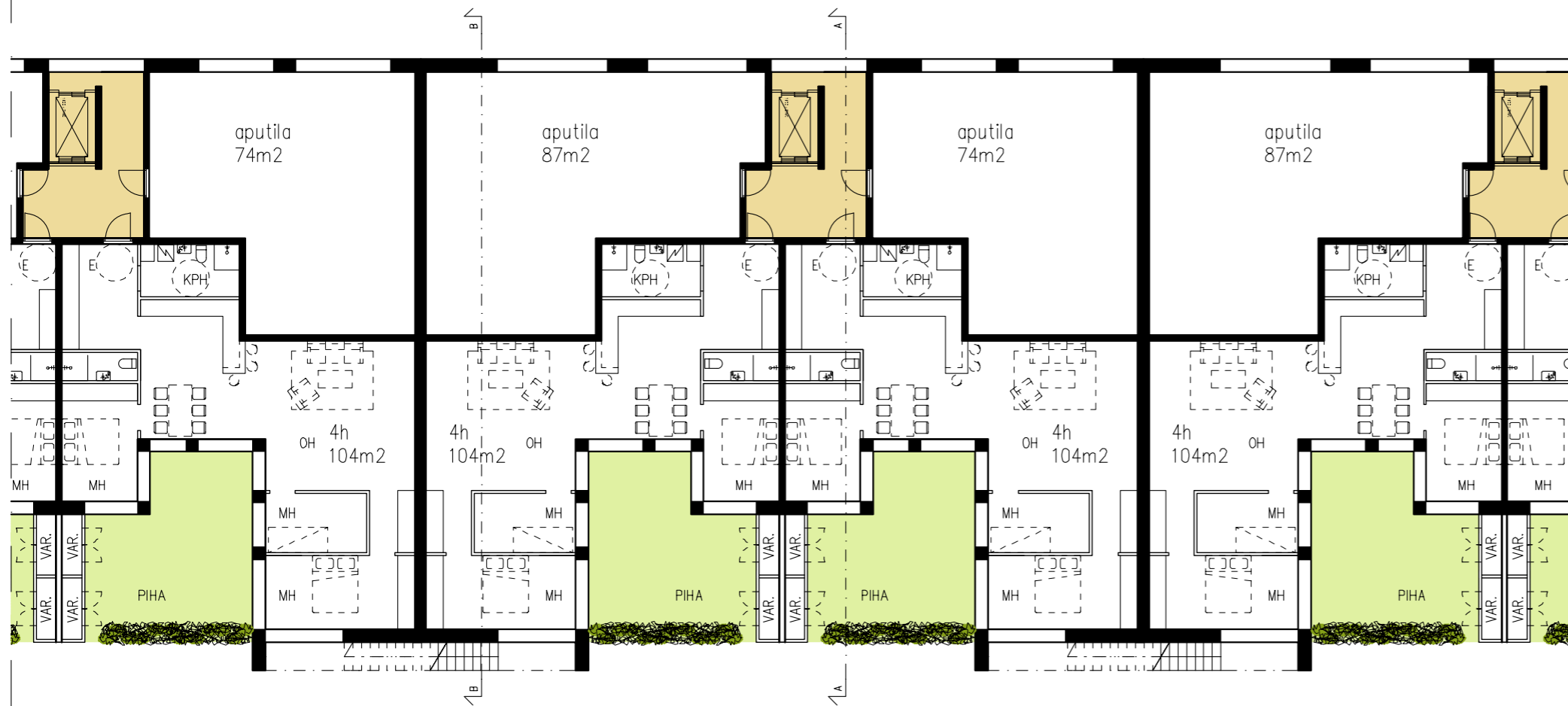




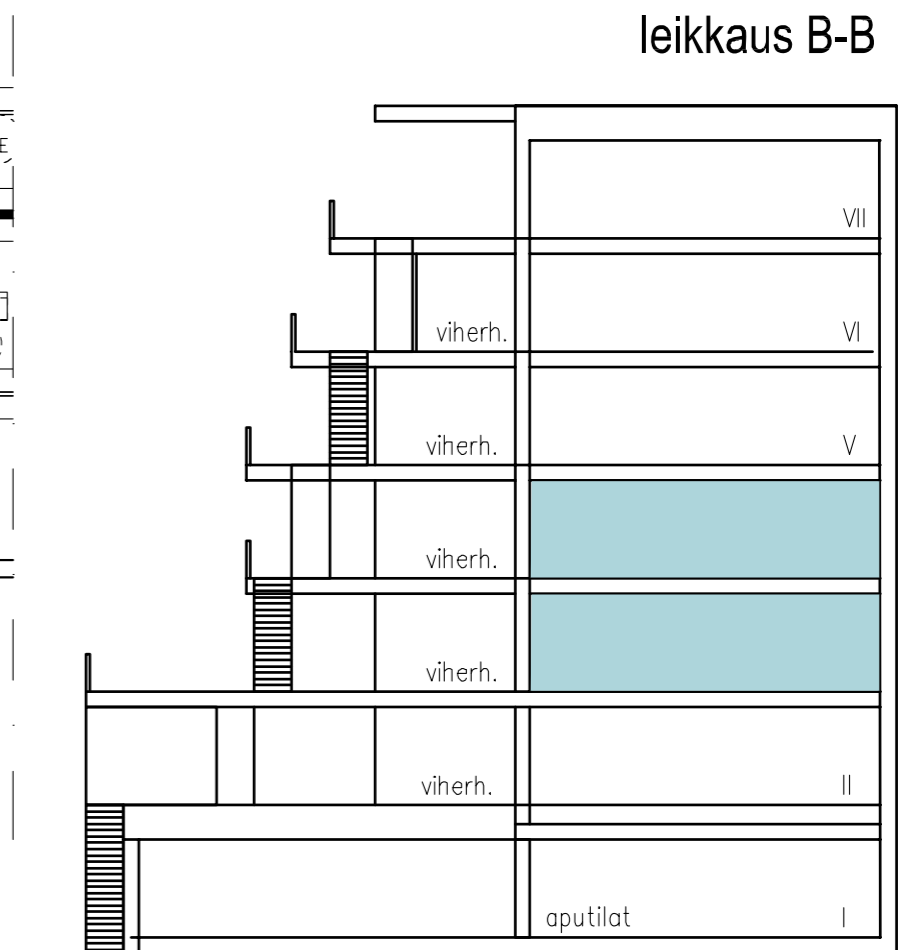
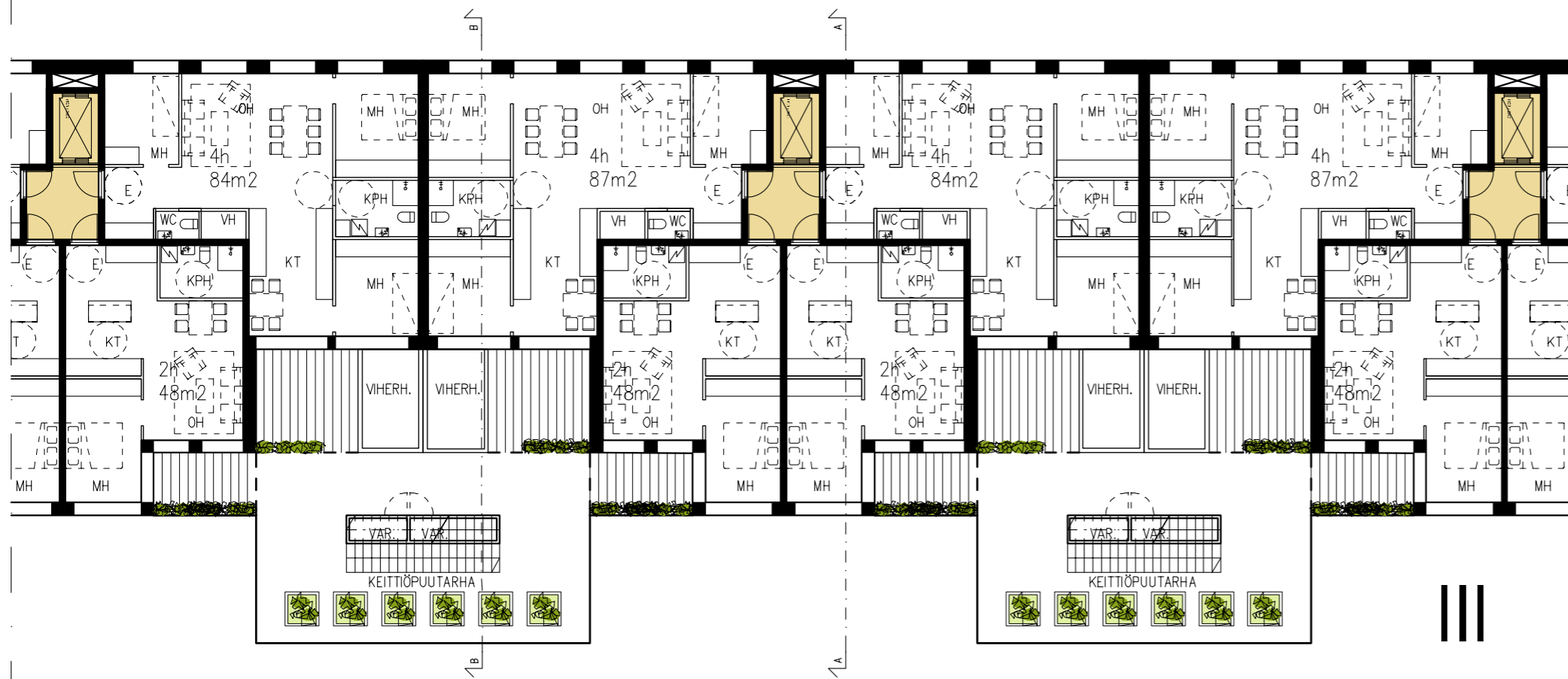
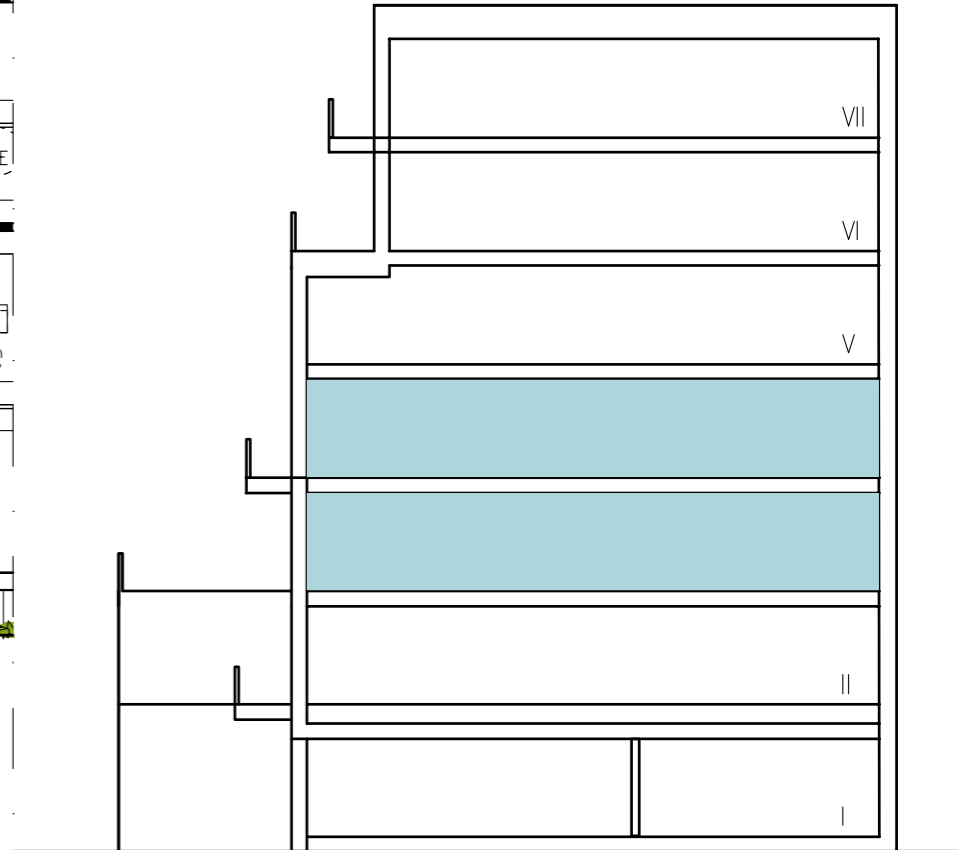
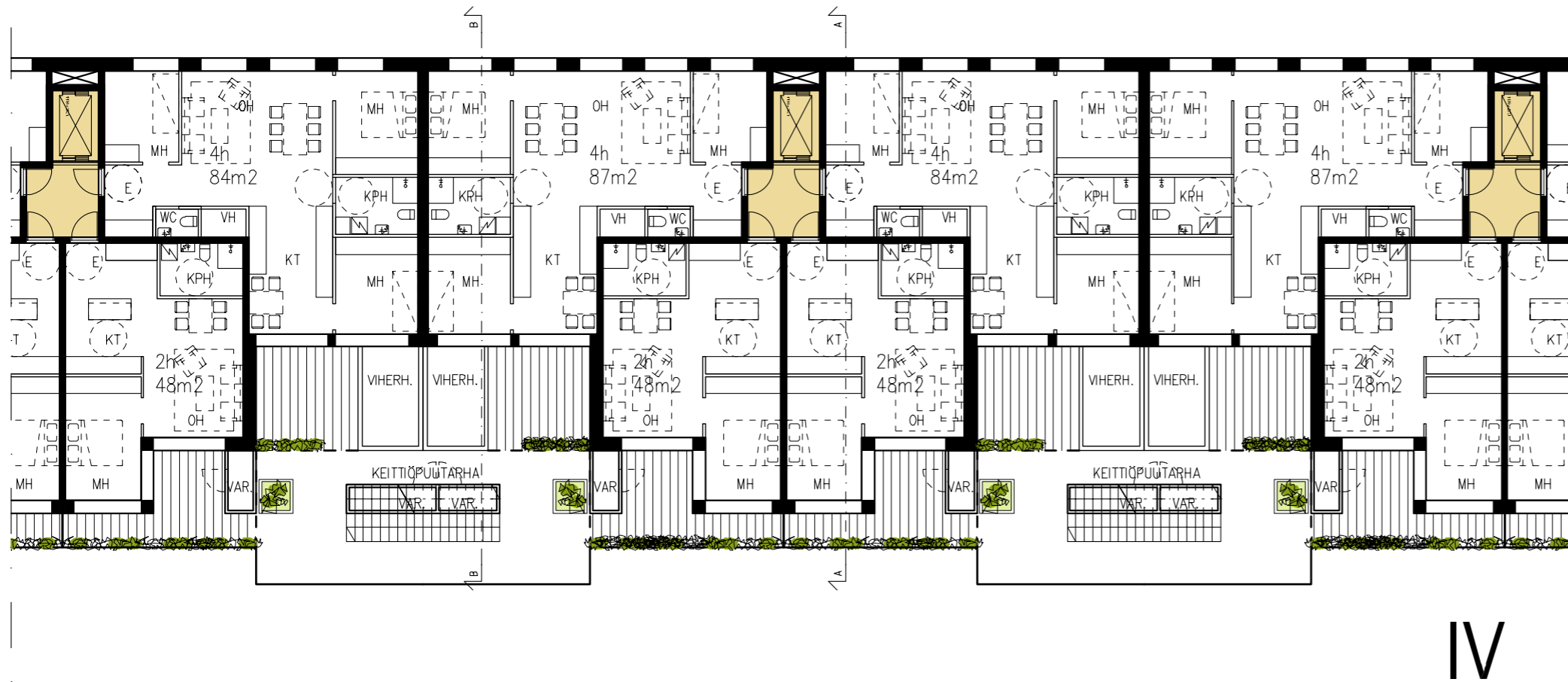
leikkaus A-A



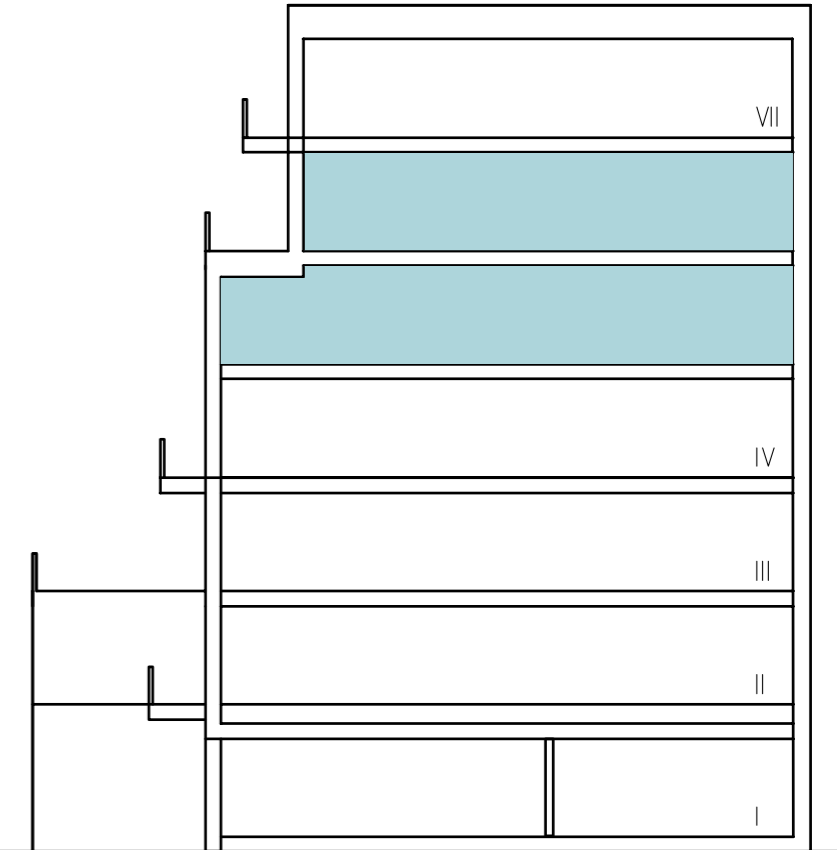
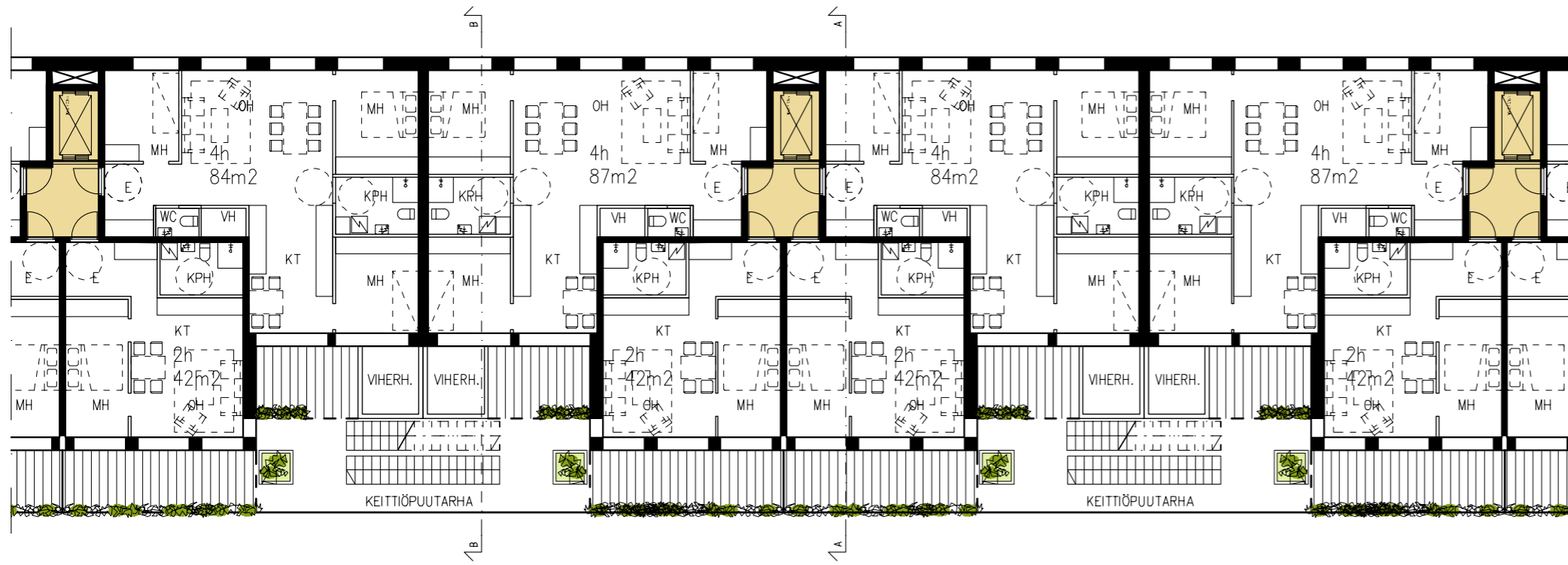
leikkaus B-B



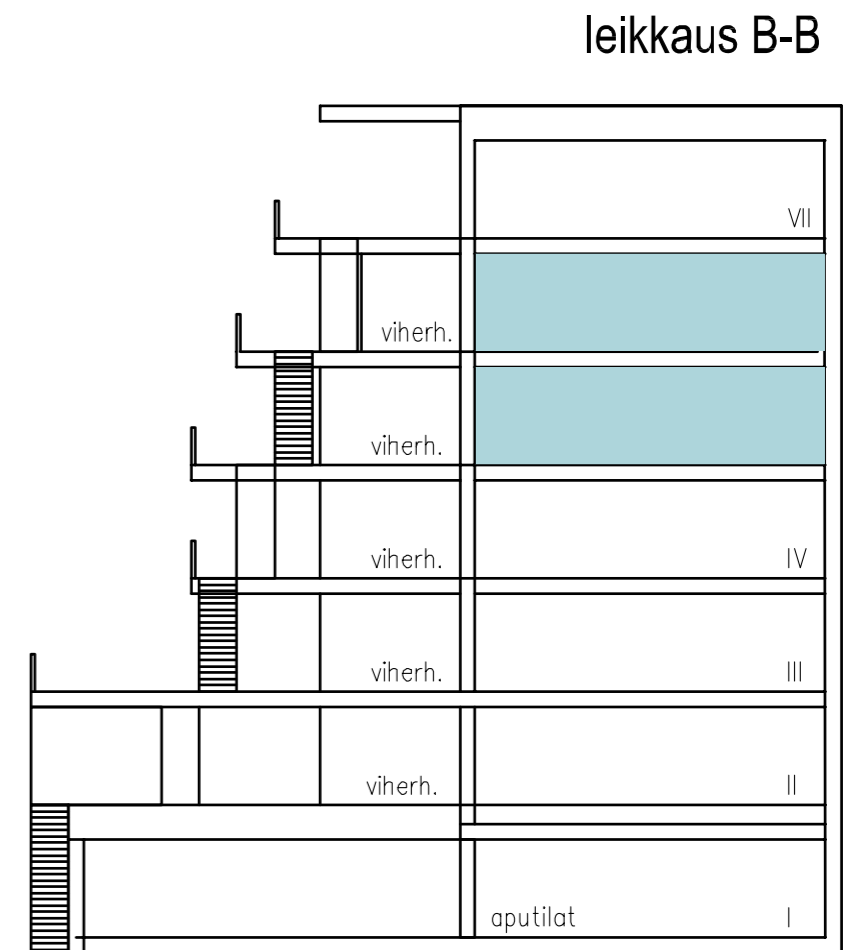
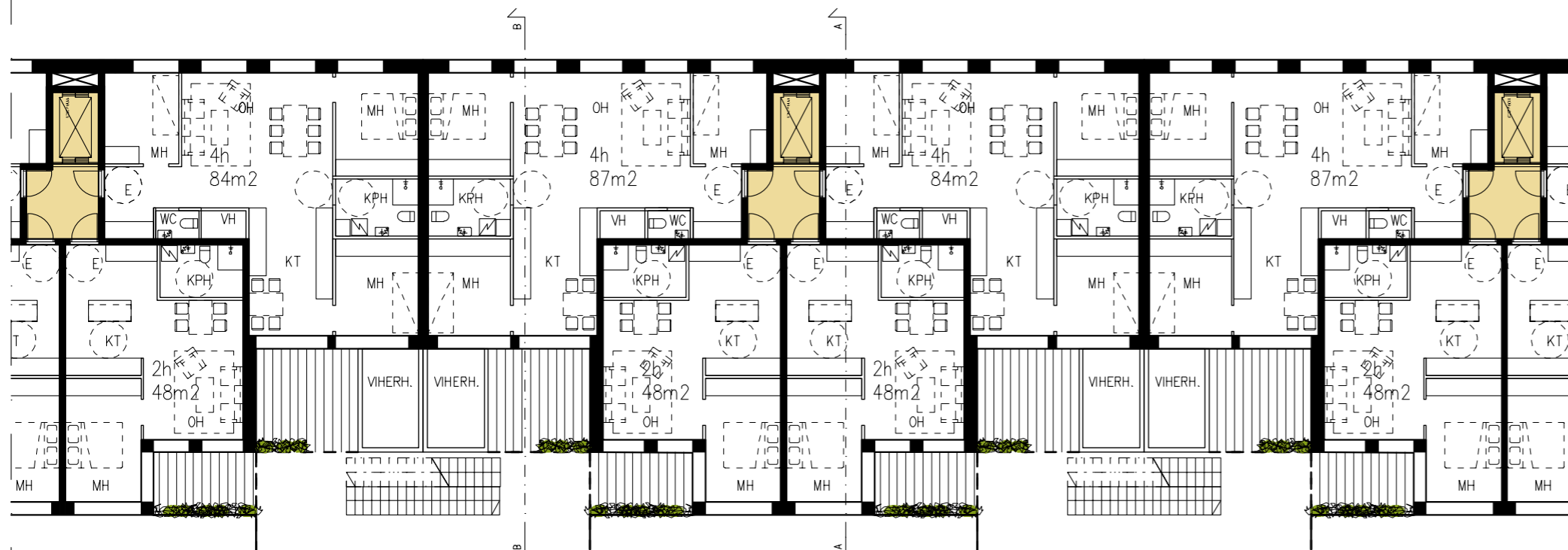
leikkaus A-A



leikkaus A-A

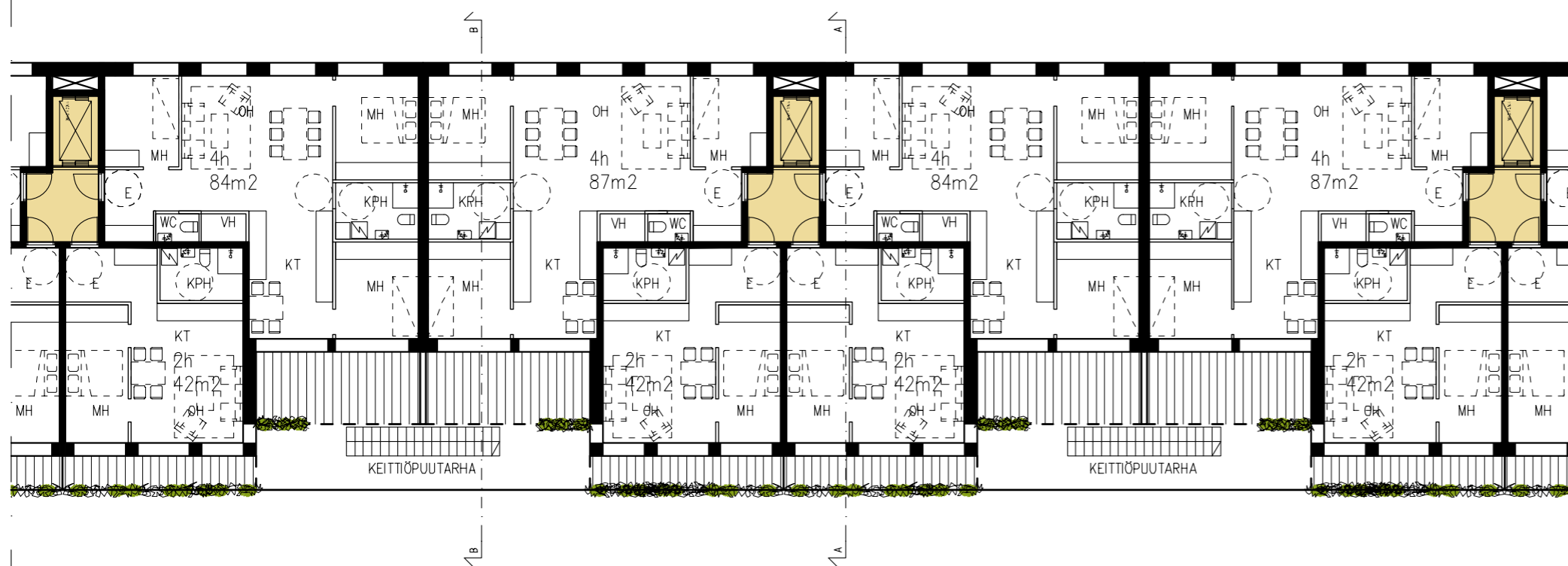
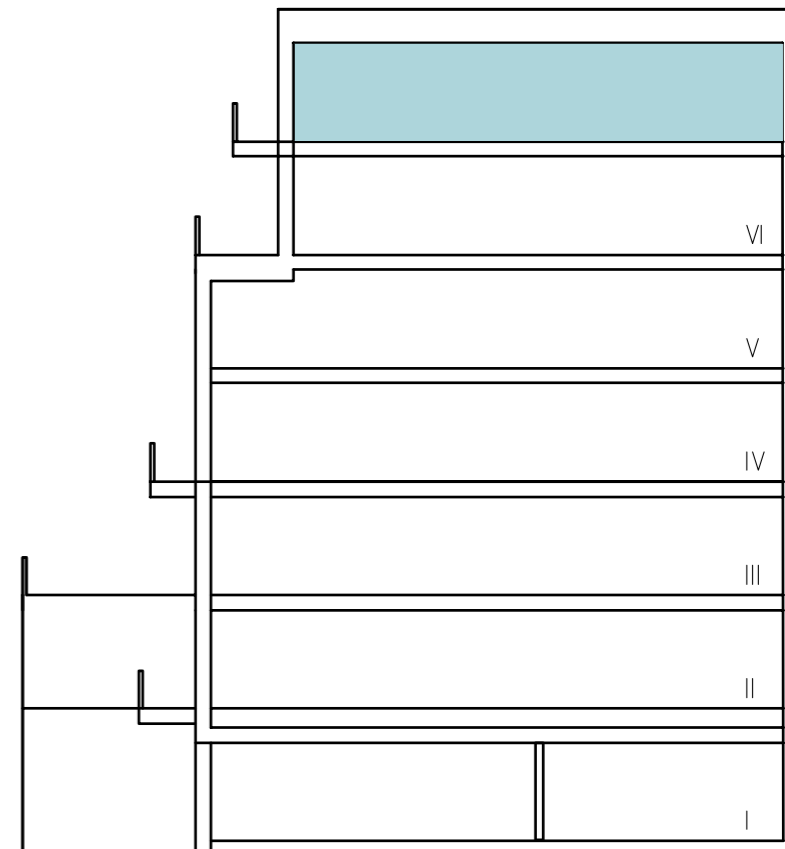


VI



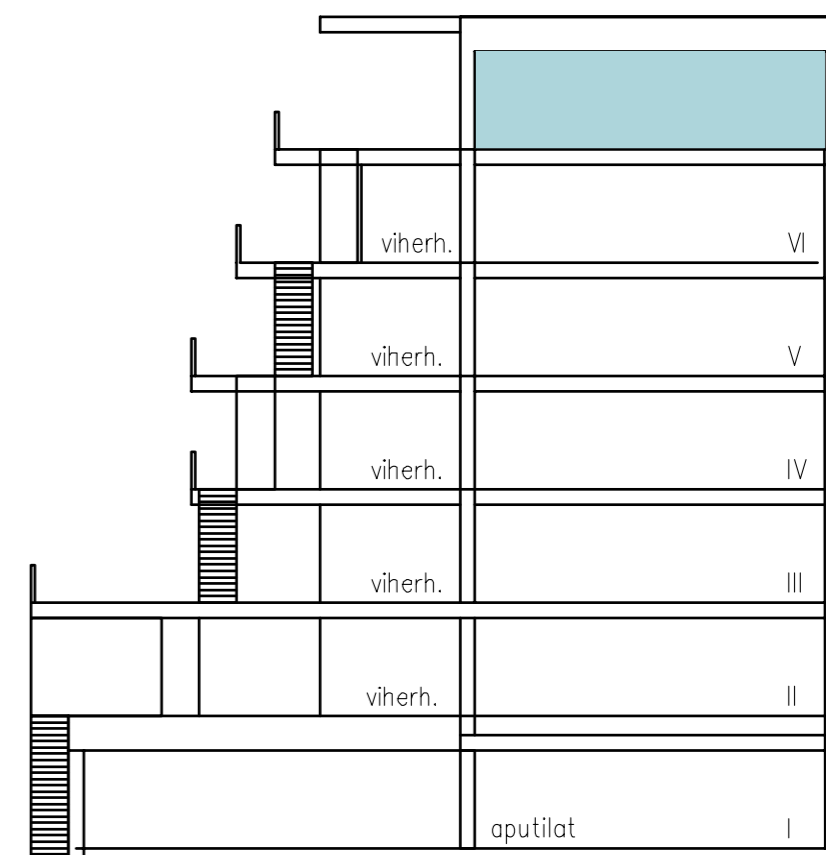
V

leikkaus A-A



VII

leikkaus B-B



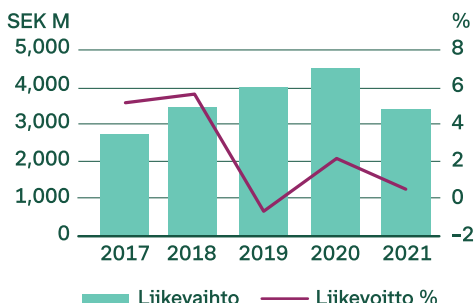
Luomme koteja ja onnellisia naapurustoja



Bonava on yksi Euroopan johtavista asuntorakennuttajista. Luomme onnellisia naapurustoja entistä useammille. Olemme Euroopan ensimmäinen asuntokehittäjä, joka on saanut ilmastotavoitteilleen hyväksynnän Science Based Targets -aloitteelta. Toimimme Saksassa, Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Pietarissa, Virossa, Latviassa ja Liettuassa 2 100 ammattilaisen voimin. Liikevaihtomme vuonna 2021 oli noin 1,5 miljardia euroa. Bonava on listattu Nasdaq Tukholmassa.

Bonava Nordics (Suomi ja Norja)

Liikevaihto ja liikevoitto



- Toimintamme kattaa kokonaisvaltaisen asuntorakennuttamisen ja -kehittämisen tontinhankinnasta hankekehitykseen, uusien kotien suunnitteluun, tuotantoon, markkinointiin, myyntiin ja erinomaiseen asiakaspalveluun.
- Asiakkaitamme ovat yksityiset kodinostajat ja sijoittajat.
- Suomessa toimimme vahvoissa kasvukeskuksissa Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.
- Sitoutunut henkilöstömme on menestymisen ydin. Haastamme itsemme joka päivä muuttaaksemme asuntomarkkinoita luomalla asiakkaillemme yhä parempia koteja ja parempaa elämää.

Johdonmukaista työtä ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi

Tutkimme ja kartoitamme jatkuvasti toimintamme ilmastovaikutuksia. Olemme sitoutuneet vähentämään kasvihuonepäästöjä koko arvoketjussamme 50 prosentilla jokaista rakennettua Bonava-kotia kohden vuoteen 2030 mennessä.

Bonava Suomen ilmastotyön toimenpideohjelma jakautuu kolmeen osa-alueeseen: energiatehokas asuinkerrostalo, kestävä materiaalit ja suunnitteluratkaisut sekä kestävyyttä edistävä kulttuuri.

YKSITYISILLE

MYYDYT ASUNNOT | KPL

784

ALOITETUT ASUNNOT | KPL

779

RAKENTEILLA ASUNTOJA | YHT.

1 184

SIJOITTAJILLE

MYYDYT ASUNNOT | KPL

462

ALOITETUT ASUNNOT | KPL

462

RAKENTEILLA ASUNTOJA | YHT.

987

HENKILÖSTÖ

UUDEK LOPUSSA

369

Luvut ovat vuodelta 2021.

Ota yhteyttä, kerromme mielellämme lisää.

Bonava Suomi Oy, Töölönlahdenkatu 2, 00100 Helsinki, puh. 010 400 2000 (vaihe)
 etunimi.sukunimi@bonava.com | viestinta@bonava.fi | bonava.fi | f t @BonavaSuomi