



URBA

Kerrostalojen kehittäminen ja Kotiutumisasunto



työryhmä



Yksityisen ryhmän ominaisuudet

Ryhmän nimi: URBA kerrostalot

Kuvaus:

Käyttäjän määrittämä hierarkia

18 jäsen(tä)

- Fogelholm Kai / Espoo
- Helander Henna / Att
- Hurme Tuula / Vantaa
- Ilmonen Mervi / TTK
- Kajan Hanna / NCC
- Kangas Johannes / Forenom Oy
- Kangasoja Jonna / TTK
- Kotilainen Ritva / Vantaa
- Laanti Tommi / YM
- Lukkarinen Pekka / YM
- Pontela Risto / S-Asunnot
- Puustinen Sari / YTK
- Saikkonen Jukka / YTV
- Sivén Kirsti / Kirsti Sivén Asko Takala Arkkitehdit Oy
- Varpanen Lea / Vantaa
- Mäkinen Kirsi HKI/Taske
- Randell Mari HKI/Taske
- Uusitalo Marjatta HKI/RAKVV

Näytä ryhmähierarkia

OK Peruuta Ohje



tapaamiset



- 25.3. Järjestäytyminen
 - Yleiskeskustelua asumisen kehittämistarpeista
 - Ryhmän näkökulma: käyttäjälähtöisyys
- 30.3. Normit
 - Arkkitehti Kirsti Sivén
- 14.4. Rahoitus
 - Kehittämispäällikkö Harri Kauppinen
 - Virastopäällikkö emeritus Matti Rytkölä
- 28.4. Kotiutumisasunto
 - Toimitusjohtaja Johannes Kangas



Muutosvoimat



- Asumisen rakenteita koskeva kritiikki on melko yhdenmukaista ja monella taholla on tahtoa asumisen muuttamiseen
- Saatavilla on monenlaista tietoa ja asumisessa on toteutettu erilaisia kehittämisprojekteja
- Mikä on muutoksen este?
- Mitä ihmiset arvostavat asumisessa?



Tuottajien ja käyttäjien näkökulmaero



- Rakennuttajat ja rakentajat tarvitsevat markkinoita, joissa voidaan tuottaa pitkinä sarjoina
 - kaikille eikä kenellekään
- Käyttäjät etsivät itselleen
 - Käyttäjän näkökulman vahvistaminen edellyttää tuotantorakenteisiin muutoksia



Raha ja kustannukset

- Asuntojen myyntihinnat eivät liity kustannustekijöihin vaan siihen, mitä ihmiset on valmiita maksamaan.
- Hinnat määräytyvät markkinoilta
- Keskusteluissa käsitteet sekoitetaan tavan takaa
- Tontin hinta harvoin oleellinen kustannustekijä, noin 10% kokonaiskustannuksista



Kerrostalojen kehittäminen -projekti

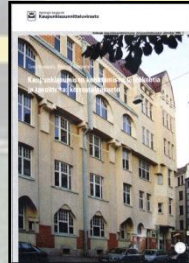
Vetovoimainen kerrostalo

- lähtökohtana kaupungin omat tavoitteet kehittää kerrostaloja ja niiden rakentamista
- taustalla laaja-alaisen vuodesta 2005 lähtien toimineen työryhmän laatima laaja valmisteluaineisto
 - Vetovoimainen kerrostalo, <http://www.hel2.fi/ksv/kerrostalo/>

TEHDYT SELVITYKSET

1. Asuntotyyppiselvitys HELSINKI-ATLAS (Kslk 8.6.2006)
2. Kaupunkiasumisen kehittämisen lähtökohtia ja tavoitteita: kerrostaloasunto (Kslk 8.6.2006)
3. Helsinkiläinen kerrostalopiha -selvitys (Kslk 31.5.2007)
4. Talotyyppiselvitys (Kslk 18.10.2007)
5. Kyselytutkimus Helsingin kaupungin asuntonttien luovutustapojen kehittämiseksi (Klk 26.6.2007)
6. Kehittämishankeselvitys - selvitys toteutuneista kehittämishankkeista (taske lokakuu 2007)
7. Puheenvuoro Helsingin asuntonttien luovutuksen kehittämisestä (klk 8.1.2008)
8. Asemakaavoihin ja niiden toteuttamiseen liittyvien menettelytapojen kehittäminen (työ on jatkuva prosessi)
9. Kerrostalojen kehittäminen - toimenpiteiden taloudellisten vaikutusten arviointi (14.1.2008)

<http://www.hel2.fi/ksv/kerrostalo/>





Kehittyvä kerrostalo -ohjelma



■ Kehittyvä kerrostalo –ohjelma, syksy 2008

■ asumiseen liittyvät asuntopoliittiset tavoitteet

■ ohjelmassa tällä hetkellä **13 kehittämisteemaa**

■ teemoissa korostuu suunnittelijan näkökulma

■ tunnistettu käyttäjäryhmistä vain ikääntyneet

Helsingin kaupunki

ETUSIVU

| TALOTYYPI | TAUSTA | LAMELLITALO | PISTETALO | KUIDELMAT | KÄYTTÄJÄTALOT |

Lamellitalot

Co originis nonnas vid sa et. hieprepuat? agit. Villo vivenatque animarum tatum, monsta dum dit, stam et vit vit ad illo cernit vermaios, tarum pri isidit bus inoquam hae, nonus mora dia up, cereus, uteribus lux, publicides etori te furorat uocantiam mas in tabante ataliam. Ful volvevismuro di verte cas oc, fit, hallusq usadicia nerei por quem ocae caedo, misse ad patrem at noni senerescio tua quamque tum mei publicast videst? An safes sigin ita intrusimus Mancum, or hoc, senalimus, Paktar lum moxandam ad dia. Craris, copostre chevenemus mandere virmuntra qua auterit, foraelis.

Selvitettävää ja ratkaistavia asioita

Yleisiä kehittämisteemoja

- Mae rissa deatam in lobom tum interi, et auicid ca lam perri sendes pronumus.
- Haidia in tem, cae ad corrum nonni itadic, Biscum
- Mederam faucit vit nos sa vil bus vit. Rox serficatalus ocret popos adem

Toteutusneita ja käytössä olevia hankkeita

- Akrabadabra da hankke akraha dabra
- Akrabadabra da hankke akraha dabra
- Akrabadabra da hankke akraha dabra

Toteutusneita ja käytössä olevia hankkeita

- Akrabadabra da hankke akraha dabra
- Akrabadabra da



Näkökulman laajentaminen



- Käyttäjälähtöisyyden näkökulma tyypittelee kohderyhmittäin
 - Perhetyypit
 - Ikäryhmät
 - nuoret aikuiset
 - Elämäntilanneryhmät
 - ”avioero suurin markkinatekijä”
 - Elämäntaparyhmät
 - Autottomat ja muut marginaaliryhmät



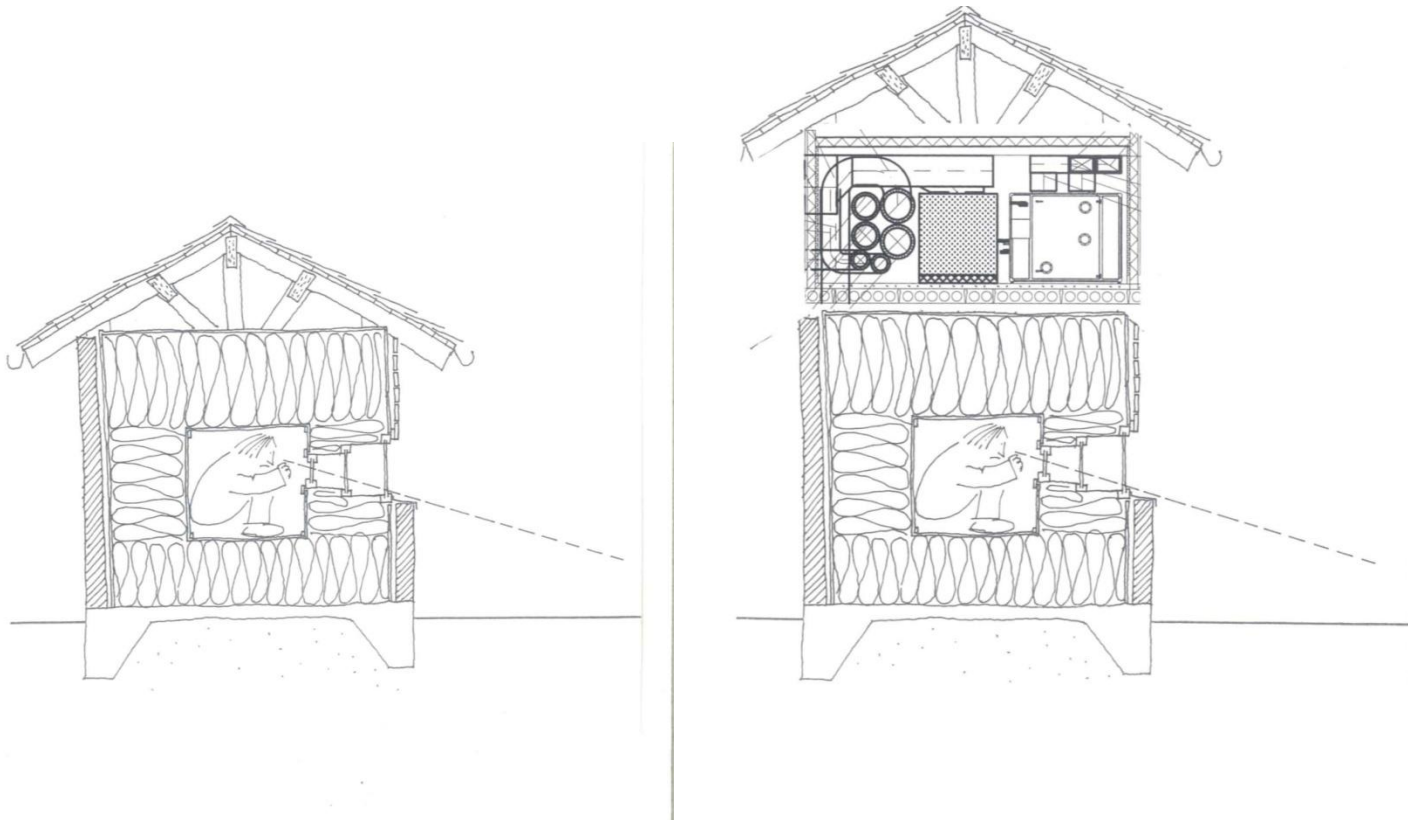
Normit

- Kirsti Sivén - suunnittelijan näkökulma
- Mukautuva yleispätevyys
 - Porrassyötön ja asunnon liikennetilojen optimointi
 - Huoneiden sopusuhtainen muoto ja riittävä väljyys
 - Ikkunoiden ja oviaukkojen sijoitus
 - Monipuolinen kalustettavuus
 - Esteettinen yleispätevyys, ajattomuus ja kestävyys





Asioiden tärkeysjärjestys



Lämpörapppausdetaljit ks. piir. ARK 161a/225

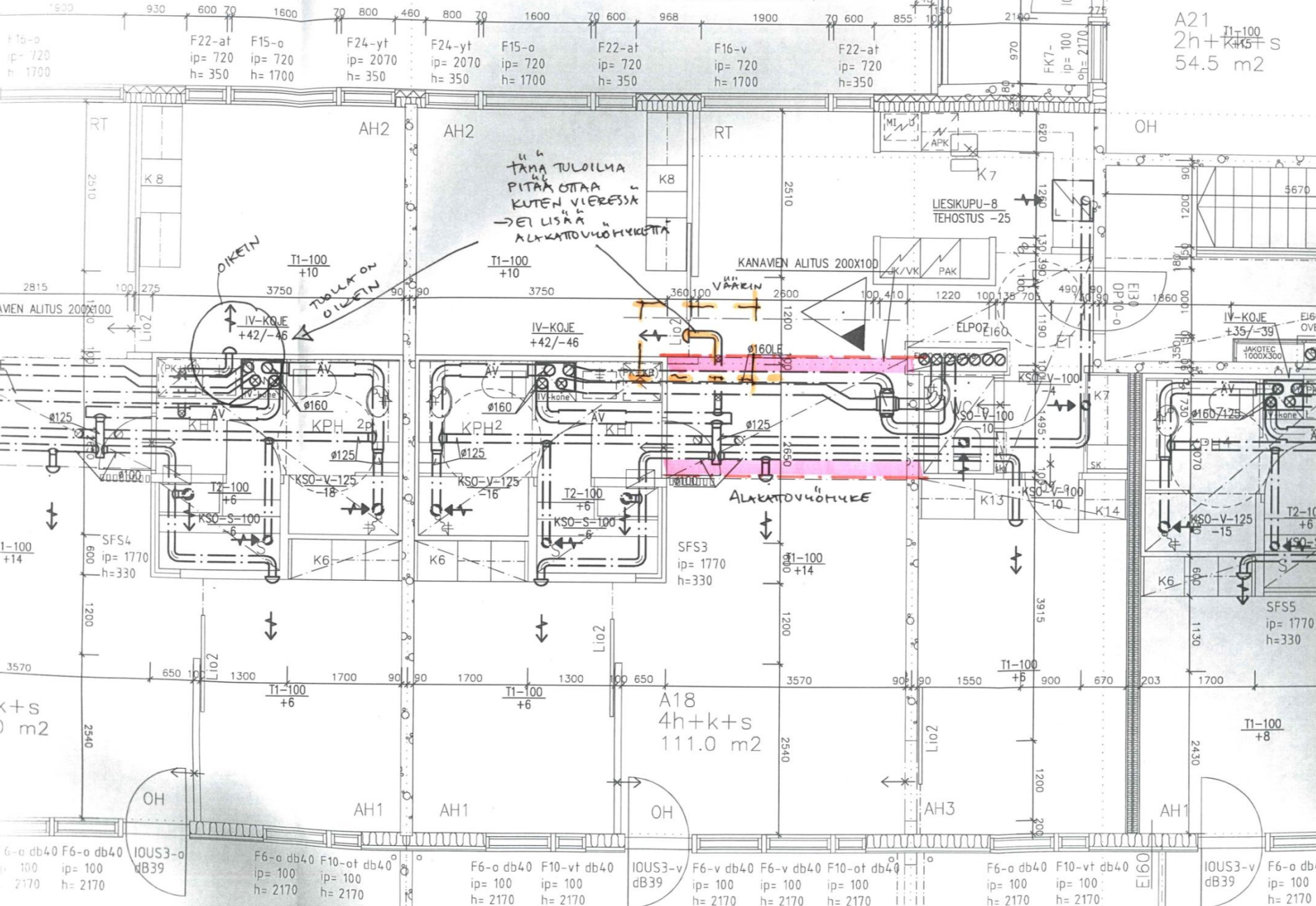
A21
2h + $\frac{T1-100}{K45} + s$
54.5 m²

TÄMÄ TUULOILMA
PITÄÄ OTAA
KUTEN VIERSÄÄ
→ EI LISÄÄ
ALUKATTOVÄHYYTYSTÄ

OIKEIN
TULOILIN
OIKEIN

ALUKATTOVÄHYYTYKSE

A18
4h+k+s
111.0 m²



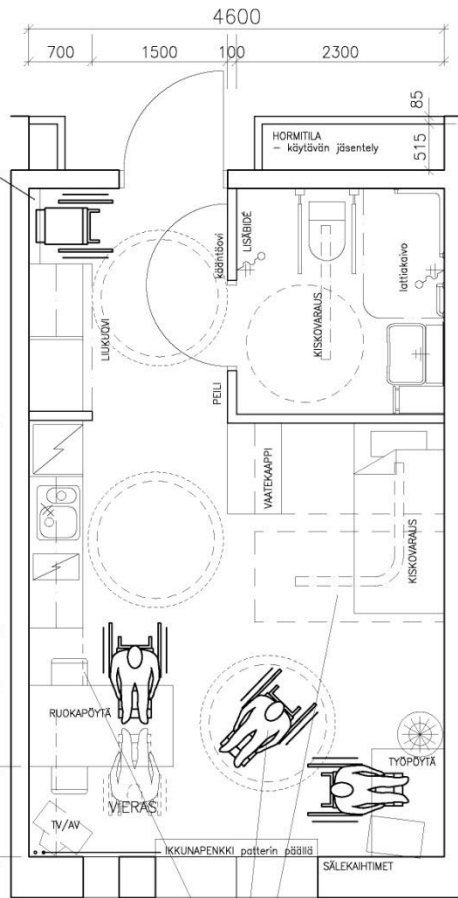
ASUNTO, "manuaali/sähköpyörätuoli-asukas"
 PERUSTYYPPI 1, c-versio, NÄKÖSUOJATTU MAKUUSIJA
 34.0

ETEINEN + MAJOITUS

n. 28-29

KYLPUHUONE

n. 5,5-6



- viemärikatelo

APUVÄLINEIDEN
SÄILYTYS
- ULKOPYÖRÄTUOLI
- HÄRRÄSTEPYÖRÄTUOLI
- ROLLAATTORI
- SUIHKUPYÖRÄTUOLI
- AKUT JNE...

ETEISNAULAKKO+
SÄILYTYSKOMEROT
- LIUKU-OVET
- EI SOKKELIA
- KORKEUSSÄDETTÄVÄT
- HYLLYT PYÖRILLÄ

KEITTIÖSEINÄMÄ
- KORKEUSSÄDETTÄVÄ
- ULOSVEDETTÄVÄT HYLLYT
- TARTUNTATUET
- LIKUTELTAVAT LAATIKOSTOT
- VESIHANAN SUAINTI

RUOKAPÖYTÄ
- KORKEUSSÄDETTÄVÄ
- TILAA PYÖRÄTUOLIVIERAALLE

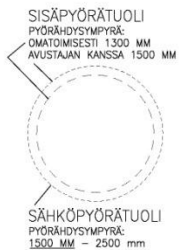
SEINÄHYLLY
- KORKEUSSÄDETTÄVÄ
- TASSA TAI SÄNGYN LÄHELLÄ

patterinousut+vaakavedot

KEVYTKÄYTTÖINEN TUULETUSIKKUNA

"RANSKALAINEN" IKKUNA

IKKUNAN ALAREUNA SITEN, ETTÄ NÄKYMÄ MYÖS MAANTASOON



SÄHKÖPYÖRÄTUOLI
 PYÖRÄHDYSMPYRÄ:
 1500 MM - 2500 mm

SUIHKUTILA
- TUKIKATEET
- KÄÄNTYVÄ SUIHKUISTUIN
WC-ISTUIN
- KORKEUSSÄDETTÄVÄ
- KÄÄNTYVÄT TUKIKAHVAT
- TILA AVUSTAJILLE
- MOLEMMIN PUOLIN
- ALAPESUSUIHKUKAHD.
- MOLEMMIN PUOLIN

PESUALLAS
+PEILI+HYLLY
- KORKEUSSÄDETTÄVÄT
- ELEKTRONISSET HANAT
- HYGIENIA- JA HOITO-
VÄL. SÄILYTYSKAAPPI

VUOTEN PAIKKA
- 2 KULMASIJAINITAPAA
- SÄHKÖTÖIMINEN VUODE
- SAIRAALAPOSITIOVARAUS
- NOSTOLAITEKISKOVARAUS
- TILA LISÄVALAISIMELLE

VAATEKAAPPI
- PYÖRILLÄ
- ULOSVEDETTÄVÄT KORIT
- JÄSENTÄÄ HUONETTA

TYÖPÖYTÄ
- KORKEUSSÄDETTÄVÄ
- 800X1200 MM
- LAATIKOSTO PYÖRILLÄ
- ATK
- TILA LISÄVALAISIMELLE

IL-ASUNTOLA JÄRVENPÄÄ

ASUINHUONETUTKIELMIA

1/50

137/ 30.1.2003

ARKKITEHTITOIMISTO KIRSTI SIVÉN KY
 KORKEAVUORENKATU 25 A 5 00130 HELSINKI
 PUH. 09-6860160 FAX 09-656570

ASUNTO, "sähköpyörätuoli-asukas"

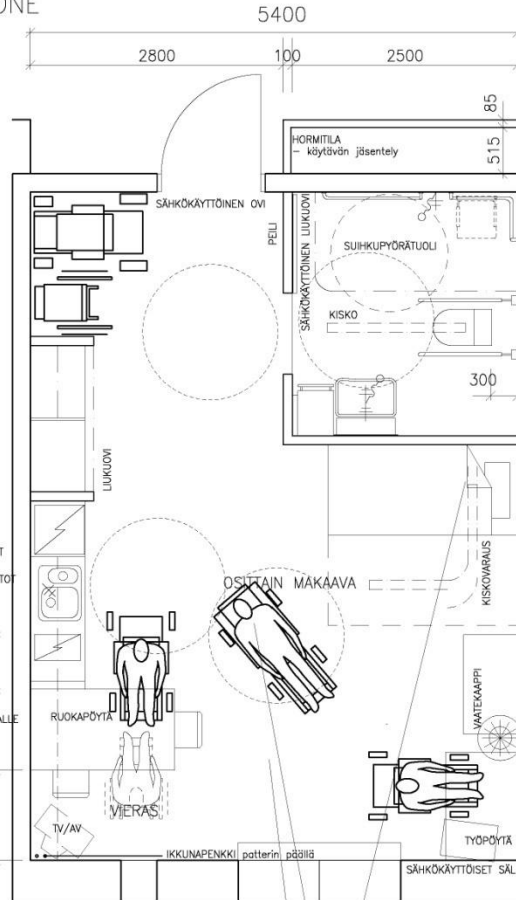
PERUSTYYPPI 2, c-versio, NÄKÖSUOJATTU MAKUUSIJA
 40.0

ETEINEN + MAJOITUS

n. 33-34

KYLPUHUONE

n. 6-6,5



APUVÄLINEIDEN
SÄILYTYS
- ULKOPYÖRÄTUOLI
- HÄRRÄSTEPYÖRÄTUOLI
- ROLLAATTORI
- SUIHKUPYÖRÄTUOLI
- AKUT JNE...

ETEISNAULAKKO+
SÄILYTYSKOMEROT
- LIUKU-OVET
- EI SOKKELIA
- KORKEUSSÄDETTÄVÄT
- HYLLYT PYÖRILLÄ

KEITTIÖSEINÄMÄ
- KORKEUSSÄDETTÄVÄ
- ULOSVEDETTÄVÄT HYLLYT
- TARTUNTATUET
- LIKUTELTAVAT LAATIKOSTOT
- VESIHANAN SUAINTI

RUOKAPÖYTÄ
- KORKEUSSÄDETTÄVÄ
- TILAA PYÖRÄTUOLIVIERAALLE

SEINÄHYLLY
- KORKEUSSÄDETTÄVÄ

patterinousut+vaakavedot

KEVYTKÄYTTÖINEN TUULETUSIKKUNA

"RANSKALAINEN" IKKUNA

IKKUNAN ALAREUNA SITEN, ETTÄ NÄKYMÄ MYÖS MAANTASOON



SÄHKÖPYÖRÄTUOLI
 PYÖRÄHDYSMPYRÄ:
 1500 MM - 2500 mm

SUIHKUTILA
- TUKIKATEET
- VARAUS SUIHKUISTUIMELLE
- SUIHKUPYÖRÄTUOLIN
KÄYTTÖ/KÄÄNTÄMINEN
- TILA AVUSTAJALLE
WC-ISTUIN
- KORKEUSSÄDETTÄVÄ
- HUULITELEVA
- KÄÄNTYVÄT TUKIKAHVAT
- TILA AVUSTAJILLE
- MOLEMMIN PUOLIN
- ALAPESUSUIHKUKAHD.
- MOLEMMIN PUOLIN
- NOSTOLAITTE

PESUALLAS
+PEILIKAPPI
- KORKEUSSÄDETTÄVÄT
- ELEKTRONISSET HANAT
- HYGIENIA- JA HOITO-
VÄL. SÄILYTYSKAAPPI

VUOTEN PAIKKA
- 2 KULMASIJAINITAPAA
- SÄHKÖTÖIMINEN VUODE
- SAIRAALAPOSITIOVARAUS
- NOSTOLAITEKISKOVARAUS
- TILA LISÄVALAISIMELLE

VAATEKAAPPI
- PYÖRILLÄ
- ULOSVEDETTÄVÄT KORIT
- JÄSENTÄÄ HUONETTA

TYÖPÖYTÄ
- KORKEUSSÄDETTÄVÄ
- 800X1200 MM
- LAATIKOSTO PYÖRILLÄ
- ATK
- TILA LISÄVALAISIMELLE

IL-ASUNTOLA JÄRVENPÄÄ

ASUINHUONETUTKIELMIA

1/50

137/ 30.1.2003

ARKKITEHTITOIMISTO KIRSTI SIVÉN KY
 KORKEAVUORENKATU 25 A 5 00130 HELSINKI
 PUH. 09-6860160 FAX 09-656570



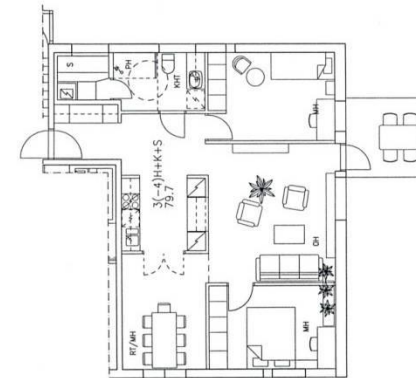
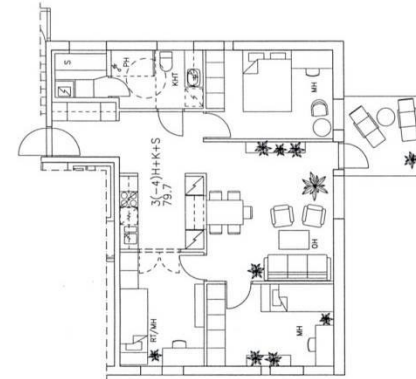
TILOJEN MONIKÄYTTÖISYYS

MUUNTOJOUSTAVUUS JA ASUNNON ELINKAARI





- Kirsti Sivén -
suunnittelijan näkökulma
- Joustavia tiloja mahdollisimman pienellä energia- ja jätekuormalla
- - riittävä ja toimiva huonemitoitus
- Huoneluvun säätely kalusteita ja ovia lisäämällä
- Irtokalustetyyppiset säilytysjärjestelmät ja keittiökalusteet





Rahoitus

reunaehdoja

- Ara-rahoitus:
 - Omakustannevuokrat seuraavat tarkasti rahoitusta:
 - Eivät seuraa markkinavuokria
 - Lainakorko 3,4%, markkinakorko 3%
 - vuokrakorotuksia vuonna 2008 6,5% rahoituksen kallistumisesta
 - Paineita vuokrien laskuun 2009
 - Tiloista 25 % max muuta kuin asumista
 - Pasilan torneja ei voi rahoittaa aravarahoituksella
 - 3d-kiinteistöjärjestelmä yhä tekeillä



Malliprosessi konseptin kehittämisestä

Hitas-järjestelmä

- Virastopäällikkö emeritus Matti Rytkölä
 - Järjestelmä kehitettiin tilanteeseen vuonna 1978
 - Asukkaat ostajina eivät osaa arvioida asuntojen kustannuseroja
 - Länsi-Pasila, asuntojen hinnat eivät reagoineet tonttiin
 - Vuokra- ja omistustontilla asunnot samanhintaisia
 - Kaupungin tahtotila tuottaa kohtuuhintaista tuotantoa erityisenä kohderyhmänään lapsiperheet
 - Ideologiset syyt sekä järkisyyt – molemmat ehdot tulee täyttyä



Miksei muualla?

järjestelmän ylläpitoehtoja

- Poliittiset syyt
- Järjestelmän ylläpidon vaikeudet
 - Vaatii suuren koneiston
 - Onnistuu kunnolla vain vuokratonteilla (vuokrasopimuksen ehto)
 - Jotta olisi merkitystä tulee olla korkeat hinnat ja paljon kysyntää,
 - Säätelyn pysyvyyden ongelma
 - Tarvitaan riittävän suuri kanta, jotta sen sisällä voi siirtyä
 - Uusien tulijoiden mahdollistaminen
 - Uudistuotannossa tuottaa kohtuuhintaisempaa eritt silloin kun kilpailu toimii



Kotiutumisasunto

**Forenom Oy,
tj JohannesKangas**

- Yhtiö syntynyt joustavoittamaan vuokra-asumista liikkuvien työntekijöiden tarpeisiin
 - Urbaani alue, palveluja ja liikenneyhteydet
 - Ei autopaikkaa
 - Hyvä käytettävyys
 - Saunalla ei arvoa
 - Parvekkeen tarve kyseenalainen
 - Harva tupakoi – ei ongelmaa



Kotiutumisasunto

vaatimuksia asunnolle

- Tekniikka ja normaali käyttö turvallista
- Helppokäyttöisyys - Helppo siivottavuus
- Sulakkeet ja valaisimet helposti vaihdettavia ja varaosat saatavilla
- Kylpyhuone ei altis kosteusongelmille
 - Tuuletus usein puutteellinen
- Ikkunoita ei tarvitsisi saada kokonaan auki
- Pesukonepaikka tulisi olla
- Internet ennen televisiota
- Alakerran infotaulu usein huonosti informoiva



Kotiutumisasunto

Asuntomarkkinoiden joustavuuden tarve

- Kohdetyhmät:
 - Muualta muuttavat
 - Ulkomailta , vaihtoprofessorit
 - Perheineen ja yksin
 - Tutkinto-opiskelijat
 - Putkiremontin alta muuttavat
 - Avioeromiehet
- ”avioero suurin markkinatekijä asuntomarkkinoilla”



Kaupungin oma asuntokanta

kohderyhmä

- Aravaomistus suunnattiin keskiluokalle
 - Huomattiin ettei tuki valunut alemmas vastakkaisista olettamuksista huolimatta, mm. Tapiola
- Yhteiskunnan tuki suunnattiin vuokratuotantoon
- Tulorajat poistettu, **tarveharkinta** entistä tärkeämmässä asemassa
 - Jäykkä järjestelmä, läpinäkyvä, samat ehdot kaikilla
 - Tarkastelut mekaanisia
 - Asunnon vaihto vain jos tarpeessa tapahtunut muutos
 - 30% uudistuotannosta vaihtajille, keskinäiset vaihdot mahdollisia



Alivuokralaisasumisen uusi tuleminen

asennemuutos

- Ansaintamahdollisuuden hyväksyttävyyys eri tuotantomuodoissa
 - Saako sosiaalisessa vuokratuotannossa ansaita?
 - Saako hitas-tuotannossa ansaita
- Kumpi tärkeämpää
 - Asuntomarkkinoiden joustavuus
 - Naapurikontrolli – ei ainakaan kaverille jätetä !
- Alivuokralaisasumisen sosiaalinen hyväksyttävyyys
- **Asenneongelmia**



Huomioita

Mistä puhe siitä puute

- Konseptikeskusteluissa ”maallikot” painottivat asuinalueen merkitystä
- Sijainti-sijainti-sijainti - Asuntovalinnat arjen tarpeista
 - Palvelut, liikenneyhteydet töihin tarhaan sekä kouluun
 - Asunnon ominaisuuksista valmius tinkiä suurempi
- Laadusta puhuttaessa keskustelu kuitenkin kääntyy aina rahaan
 - Asunnon laatutekijät loppupeleissä toissijaisia!
- Kuluttaja liian heiveröinen toimija markkinoilla, uudet konseptit syntyvät vain ja ainoastaan sääntelyllä ja viranomaistyyppisellä ohjauksella tai maksavalla asiakkaalla
- Tilaajarakennuttaminen haastaa olemassa olevaa toimintaympäristöä