



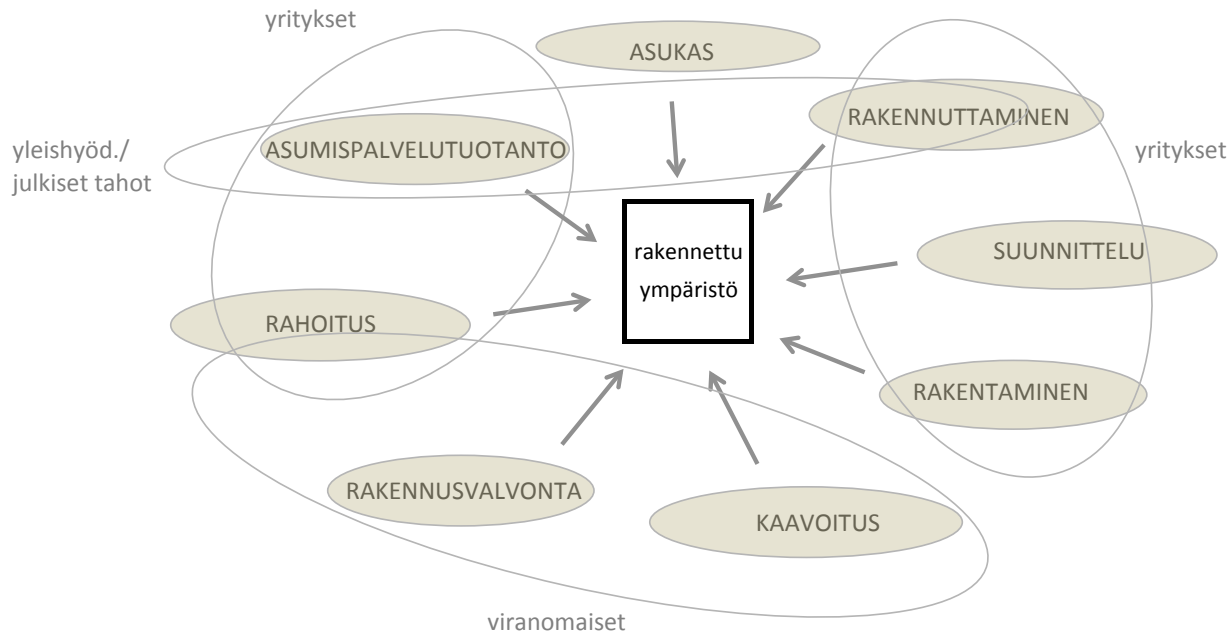
# HAVAINTOJA HAASTATTELUISTA

SP5 INNOVATIVE DESIGN

JYRKI TARPIO 7.12.2016



# KESKEISET TOIMIJATAHOT



→ haastatellaan näitä syksyllä 2016

## 14 HAASTATTELUA (15 HENKILÖÄ) 20.9.-10.11.2016

- 5 viranomaista neljästä kaupungista,  
Helsinki, Vantaa, Tampere ja Seinäjoki; kaavoitus, rakennusvalvonta, asuntotoimi
- 5 rakennuttajaa,  
2 henkilöä omistus- ja 3 vuokratuotannon puolelta kahdesta liikeyrityksestä (Skanska ja Sato) ja kahdesta yleishyödyllisestä rakennuttajayhtiöstä (Setlementtiasunnot ja A-Kruunu)
- 2 rahoitusalan toimijaa,  
yksityinen sektori (Hypo) ja julkinen sektori (ARA)
- 1 asuntosuunnittelija,
- 1 yleishyödyllisen säätiön edustaja (RTS),
- 1 rakennuttajien edunvalvonnan edustaja.

→ Haastatelluista 10:llä arkkitehdin koulutus.

29.8.2016:

## SP5 - HAASTATTELUILLA PYRITÄÄN

- 1) Selvittämään konteksti tarkemmin:
  - keskeiset toimijat: vuorovaikutuksen tasot, verkostot, yhteydet
  - olennaisimmat muutostekijät
  
- 2) Kartoittamaan ketteryiden näkökulmasta tärkeimpien toimijoiden pääintressit ja niiden mahdolliset ristiriidat.
  
- 3) Löytämään erilaisia ketteryttä tuottavia hyviä ratkaisuja, ketteriä käytäntöjä ja alakonsepteja, jotka näyttävät onnistuneilta kunkin toimijatahon omasta näkökulmasta.
  
- 2) Hankkimaan eri osapuolten näkemyksiä SP5:n teemoihin (multi)cultural variables / digitalization & participation / shared spaces / flexibility.

- I Kontekstia
- II Pääintressit ja ristiriidat
- III Esille nousevat kiinnostavat aiheet
- IV Ketteriä käytäntöjä
- V Esiin nousseita haasteita ja workshop-ideoita

# I K O N T E K S T I A

Rahoittaja tykkää asunnon joustavuudesta (vähentää pankin riskejä).

Omistusasuntojen rakennuttaja lähestyy sekä kaupunkietta rakennussuunnittelua neljän asukassegmentin kautta.

Kaupunkisuunnitteluorganisaatiot ovat kiinnostuneita kumppanuuksista monilla tasoilla ja useissa mittakaavoissa.

Asumistukijärjestelmä määrittää vuokrien standardin.

Ryhmärakennuttaminen vaatii tällä hetkellä vaurautta ja hyvät tulot.

Vuokra-asuntojen omistajalle pitkän tähtäimen joustavuus on tärkeää.

Kimppa-asuminen kiinnostaa sekä yksityisiä että yleishyödyllisiä vuokra-asuntojen rakennuttajia.

Maanomistus määrittää kaupunkisuunnitteluorganisaatioiden toimintatavat.

Rakennuttajat hakevat uusia konsepteja ruohonjuuritasolta, jopa lukiolaisilta.

# II ERI TOIMIJOIDEN PÄÄINTRESSIT

Kaavoittajat (H:ki,Vantaa, Seinäjoki)  
ja rakennusvalvonta (H:ki):

PYRITÄÄN TAKAAMAAN KAUPUNKIKUVAN, YHTEISEN  
KAUPUNKITILAN JA RAKENTAMISEN HYVÄ LAATU.

Rahoitusala (yksityinen):

RAHOITETAAN ASUMISTA SITEN, ETTÄ VÄLTETÄÄN ISOT RISKIT.

Rahoitusala (julkinen):

RAHOITETAAN PIENITULOISILLE JA ERITYISRYHMILLE SOPIVIEN  
ASUNTOJEN RAKENTAMISTA.

Rakennuttajat (normaali  
liiketoiminta):

TUOTETAAN KYSYNTÄÄ VASTAAVIA ASUNTOJA RIITTÄVÄÄ  
LIIKEVOITTOA TUOTTAVALLA TAVALLA.

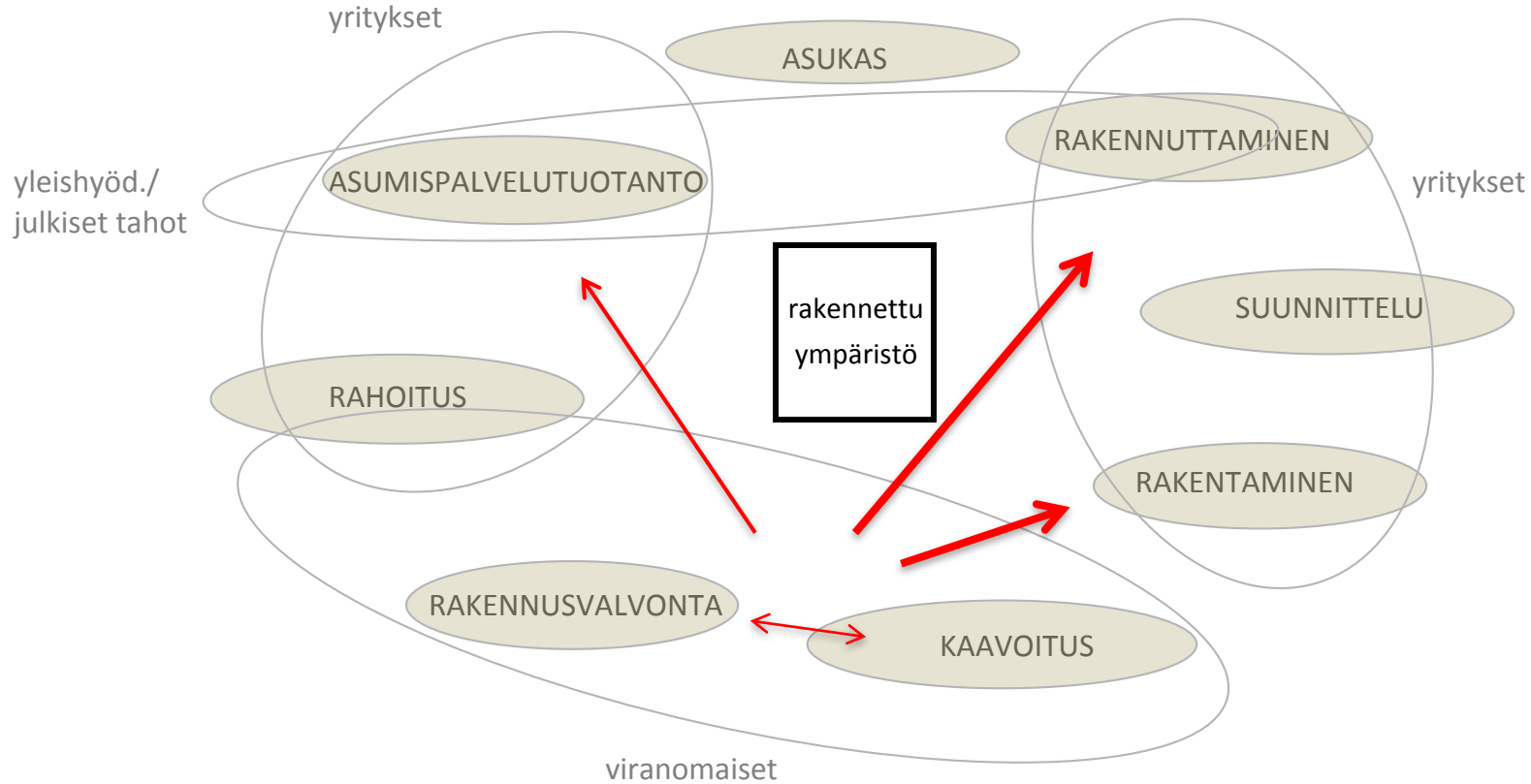
Rakennuttajat (yleishyödyllinen):

TUOTETAAN VOITTOA TAVOITTELEMATTOMASTI MISSION  
MUKAISIA TAI ERITYISRYHMILLE TARKOITETTUJA ASUNTOJA.

Asuntosuunnittelijat:

???

**ristiriidat**  
(viranomaisnäkökulma)

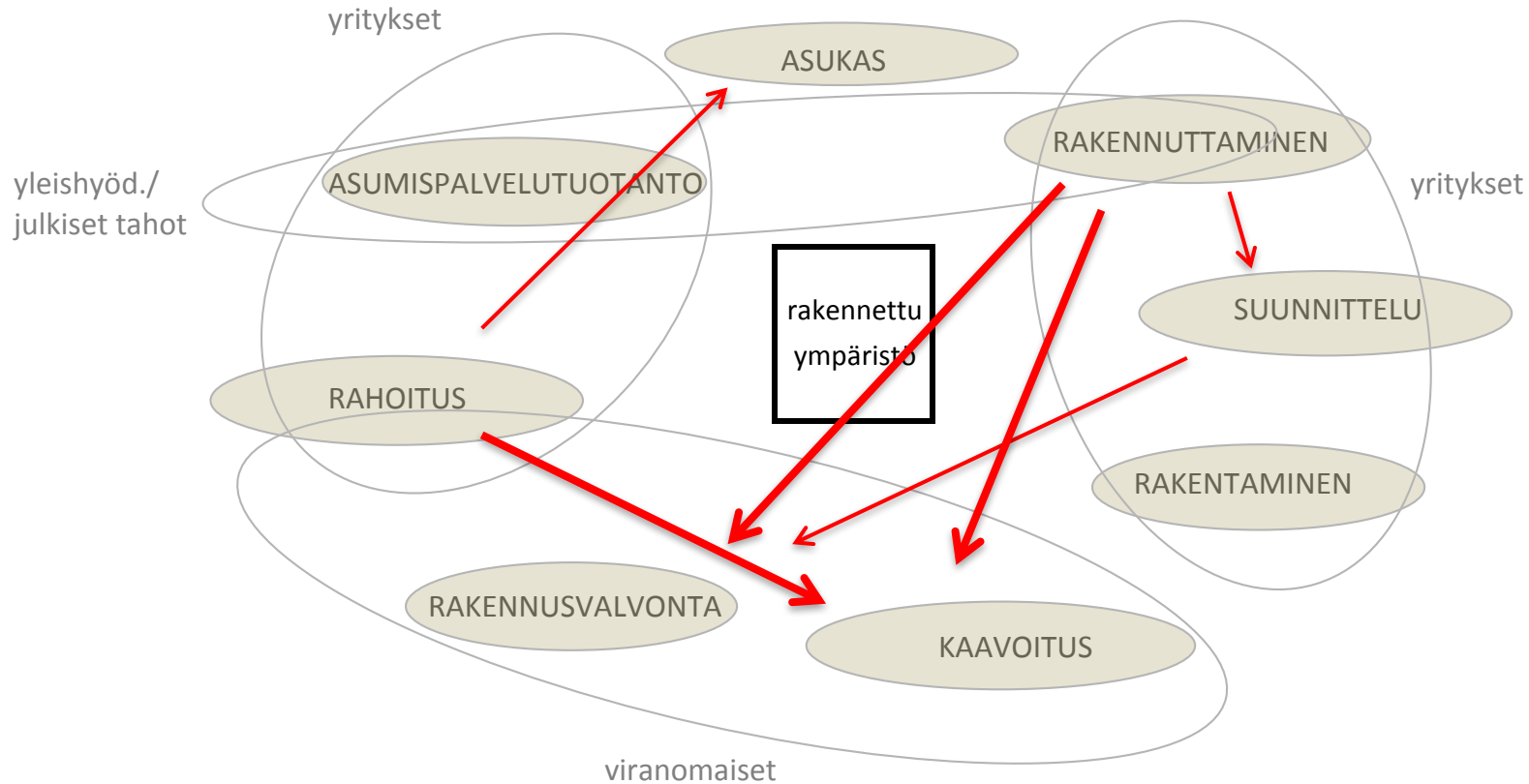




*”...jos sä kysyt rakennusliikkeelt et mikä on ketterä kaava, niin ketterä kaava on se et ne saa tehdä niin kun ne haluaa ja lähtökohtasesti ansaintalogiikka on siellä pohjalla. Elikä mistä tulee parhaimmat katteet.”*

*”...ei löydy semmosia yhteisesti hyväksytyjä tunnistettuja tavoitteita rakennetulle ympäristölle, joka ois muutakin kuin rakennuskustannukset.” (...)  
(usein) ”me ei olla samal puolel pöytää.”*

**ristiriidat**  
(yritysnäkökulma)



*”...rakennusvalvonta pompottaa siel parhaillaan (...) ne ei oo vielä sisäistäny tätä asiaa et mitä tarkoittaa periaatekaava, et siellä on isot periaatteet luotu. Nyt ne alkaa tekemään semmosta vanhanaikasta rakennusvalvonnan työtä että mä haluan tähän keltasta, mä haluan tähän vihreitä...”*

*” ...ongelma Helsingissä on pitkälti juuri se, että kaavoitus on niin älyttömän yksityiskohtaista. Että siellä pakotetaan moneen asiaan.”*

*”...rakennuttajat ja meidän kumppanit, ne rakentaa tän kaupungin näkyväks. Miks me oltas niille ilkeitä. Miks me ei ajateltais et ne on hyvii tyyppejä, niil on hyvii ajatuksii, niil on hyvii suunnittelijoita, ne voi auttaa meitä tän kaupungin toteuttamisessa.”*

*“...sanotaan et Vantaallahan nyt on perinteisesti ollu varsin joustavaa toiminta. Helsingin etu mun mielestä on se et siellä on vahva organisaatio, kova ammattitaito ja johdonmukaset menettelytavat. (...) vaikka se on tavallaan byrokraattinen mut se on johdonmukanen ja erittäin ammattimainen. Että mä arvostan sit siellä taas sitä.”*

# III ESILLE NOUSEVAT KIINNOSTAVAT AIHEET

a g i l e & i n n o v a t i v e d e s i g n

1. autot – pysäköinti ( – liikkuminen)
2. mikä mittakaava hankkeelle?
3. joustavuuden ja rahoituksen  
positiivinen yhteys

# TÄRKEÄ AIHE 1: autot ja pysäköinti

i n n o v a t i v e d e s i g n

**Miksi** tämä on tärkeä tekijä?

- Kaupunkeja on pitkään suunniteltu (henkilö)autojen ja autoliikenteen ehdoilla – jopa niin, että erityisesti kaupunkisuunnittelussa hallitseva tekijä on ollut henkilöauto.
- Kaupunkimaisessa tiiviissä ympäristössä henkilöautojen pysäköinti vaatii yleensä rakenteellista pysäköintiä, autot “näkyviltä piilottavia” ratkaisuja (pysäköintikannet/rakennukset/luolat, automatisoidut pysäköintilaitokset). Nämä ovat varsin kalliita toteuttaa ja lisäksi ne määrittävät muuta rakentamista rajoittaen vaihtoehtoja.
- Ratkaistako pysäköinti hanke-, kortteli- vai aluekohtaisesti? Vai jopa kaupunki- tai seutukohtaisesti?
- Tarvitaanko ratkaisuksi uusi, iso ja **rohkea visio** vai siirtymäajan **varovainen strategia**?

*”Autopaikkakeskustelu, typerin mahdollinen keskustelu. (...) Epä-älylliset ohjeet, jotka eivät ota huomioon tätä tulevaisuuden muutostrendiä, joka tulee paljon nopeemmin kuin me ollaan kuviteltu. Niin me tehdään nykyisyyttä vaikka meidän pitäis rakentaa tulevaisuutta.”*

*SP5 case 2:  
muunneltavissa oleva  
paikoitustalo.*



*”(Pitäisi tehdä) **commitment, sitoumus tulevaisuudesta**. Siihen kuuluu se, että tehdään autotonta, tehdään joukkoliikenne, tehdään pyöräilykaupunkia. Ja nämä asukkaat, jotka tänne muuttaa, tietää, että tää on nyt se commitment-talo tai -kortteli. Ja sit jos haluaa auton, niin sit pitää muuttaa pois.”*



*”...jos vähänkään ennusteet autojen määrän vähenemisestä menevät eteenpäin niin me kyl, me ollaan 20 vuoden päästä tilanteessa et me kysytään, mitä ihmettä me tehdään näille vuotaville halleille tuolla talojen alla. Kaikkiin ei tuu mikroautorataa tai kirpparia.”*

# TÄRKEÄ AIHE 2: Mikä mittakaava yhden toimijan vetämällä hankkeella?

i n n o v a t i v e d e s i g n

## **Kaupunginosa tai alue**

- Isoilla rakennuttajilla on vakiintuneita, todelliseen kysyntään reagoimiskykyisiä suunnittelumalleja, joissa asukaspreferenssejä otetaan huomioon monessa mittakaavassa. Lisäksi myös pysäköinti vaatii korttelikohtaisia ratkaisuja suuremman kokonaisuuden ja laajemman kokonaisvaltaisen näkökulman.
- Toisaalta kun isot kokonaisuudet ovat yhden toimijan (rakennuttaja/rakentaja) hallinnassa, tällä on mahdollisuus kontrolloida asuntojen saatavuutta, mikä heikentää kilpailua ja nostaa hintoja (vrt. Pasilan konepajan alue Helsingissä).
- Isojen alueiden toteutukseen pystyviä toimijoita on Suomessa vähän, mikä heikentää kilpailun toimivuutta.

## **Kortteli**

- Yhteisöllisyys ja erityisesti monipuoliset yhteistilat ovat toteutettavissa korttelin skaalassa paremmin kuin tonttikohtaisesti.

## **(Pienehkö) tontti**

- Pienet hankkeet ovat luontevimmin asukaslähtöisiä. Esimerkiksi ryhmärakentamisessa projektin koko järkevää pitää pienenä.
- Pieniä toimijoita (rakennuttajat/rakentajat) on enemmän kuin suuria, jolloin kilpailu toimii tehokkaasti.



# TÄRKEÄ AIHE 3: Joustavuuden ja rahoituksen positiivinen yhteys

i n n o v a t i v e d e s i g n

- Rakennusten ja tilojen joustavuus vähentää rahoittajan riskejä.
- Sopivan kontekstin (kasvukykyiset kaupungit) ja tilan joustavuuden yhdistelmä on lainanantajan ideaali.

*“...kaupungeissa sä todennäköisesti työllistyt paremmin, kaupungissa todennäköisesti on enemmän ostajakandidaatteja että on toimivat asuntomarkkinat, myös huonoina aikoina eli se asunto on likvidi.” (...) “...se sijainti on aikamoinen tekijä kaikelle, niin sijainnin sisällä pitäis olla monikäyttöisyyttä. Et sillon me voidaan pankissakin miettiä että okei, että tarvittaessa jos sä joudut työttömäksi, sulla on niinku tiukalla, sä oot työttömänä niin pystyt silti kämpästä vuokraa osan.”*

# IV KETTERIÄ KÄYTÄNTÖJÄ

- Periaatekaava + rakentamisohje
- Tiistaiaamun yhteispalaverit
- Kaavahankkeitten aloituspalaverit kootusti
- Viitesuunnitelmien hyödyntäminen kaavoituksen neuvottelutilanteissa
- Yhteistila kaavaan erillisenä merkintänä varsinaisen asuinkerrosalan päälle

KAUPUNKI-  
SUUNNITTELU

- Rakennusvalvonnan salliva valmiusastetulkinta (uusloft, Helsinki)

ASUNTO-  
SUUNNITTELU

- Siirtymät asuntojen hallintamuodoissa
- Asunto-osakeyhtiö

MUU

# ESIIN NOUSSEITA KETTERIÄ KÄYTÄNTÖJÄ

## periaatekaava (salliva kaava) + rakentamishje

esimerkkejä:

- Härmälänranta, Tampere
- Vantaalla useita

*”Ja sit meil on ollu semmonen tapa et meil on aika salliva kaava ja sit meil on rakentamishje, mut siin on ollu sit tällasii ongelmii että noudatetaanko sitä rakentamishjetta. Must se on hyvä tapa, mut meidän rakennusvalvonta tykkää et pitää olla kaava.”*

# ESIIN NOUSSEITA KETTERIÄ KÄYTÄNTÖJÄ

## tiistaiaamun yhteispalaverit koko kaupunkiorganisaation rakentamisketjun kesken

(kaavoitus + rakennusvalvonta + kunnallistekniikka + liikennesuunnittelu +  
yrityspalvelut + ympäristöpuoli)

- Eri osapuolet pysyvät perillä ajankohtaisista hankkeista ja siitä missä niissä mennään.

# ESIIN NOUSSEITA KETTERIÄ KÄYTÄNTÖJÄ

## hankkeitten aloituspalaverit kootusti

(kumppanuuskaavoitus, Vantaa)

- Saadaan  
kaavoitushanke  
liikkeelle  
riipeästi

*”Kun kaava lähtee liikkeelle, meil on aina alotuskokous ja siel  
alotuskokoukses on kaikki mukana. Joskus jopa  
asukasyhdistykset jos niit on. Siel on rakennuttajan edustajat ja  
kaikki. Ja siel sovitaan aikataulu. Jokainen kertoo omat  
tavoitteensa ja sitte sen pohjalta lähetään etenemään.  
Aikataulut ei koskaan pidä. Mutta joka tapaukses, mä uskon et  
ku me tarpeeks kauan tehään niit kunnollisii alotuskokouksii  
joitten sitovuudest puhutaan, ni se myös tarkoittaa sitä et  
ihmiset tulee aina valmistautuneina niihin kokouksiin.”*

# ESIIN NOUSSEITA KETTERIÄ KÄYTÄNTÖJÄ

rakennusvalvonnan salliva tulkinta asunnon  
valmiusasteesta (uusloft-idea, Helsinki, 2000-luvun puoliväli)

- Helsingin rakennusvalvontaviraston johtoryhmä päätti, että asunnon asumisvalmiuteen riittää, kun asunnossa on kylpyhuone ja kun keittiöön on vedetty viemäri- ja vesijohdot näkyvään paikkaan (keittiön kiintokalustuksen ei tarvitse olla asennettu).

## KETTERYYTTÄ LISÄÄVÄ IDEA

Asemakaavoituksen rooli pienemmäksi ja kaupunkikuvaneuvottelukuntien rooli suuremmaksi.

- Sujuvampi malli kaupunkisuunnittelulle.
- Vaatisi maankäyttö- ja rakennuslain muutosta:

→ Case Itävalta?

→ Case Rotterdam?

*”...maankäyttö- ja rakennuslaki lähtee rakennusvalvonnan luvituksen osalta siitä, että jos hanke on kaavan mukainen, lupa on myönnettävä.”*

## KETTERYYTTÄ LISÄÄVÄ IDEA

Asuntojen hallintamuodoissa pitäisi pystyä menemään edes- ja takaisinpäin.

- Erilaiset asuintilojen omistuksen, vuokraamisen ja osaomistuksen versiot, yhdistelmät ja vaihtelut niiden välillä mahdollistaisivat ketteriä asumisratkaisuja.



# V HAASTEITA JA WORKSHOP- TARPEITA

# ONGELMA: ARA-AVUSTUKSEN FIKSAUTUMINEN JUURI TIETTYYN TILAAN

- ARA:n avustukset kohdistuvat täsmällisesti juuri tiettyihin asuntoihin (nämä eivät voi olla “kelluvia”). Näissä asunnoissa asunnoissa saa asua vain ja ainoastaan tiettyjen erityisryhmien edustajia. Tämä on ongelma tilojen joustavan käytön kannalta.

# ONGELMA: ARAN TULEVAT TULORAJAT JA RYHMÄVUOKRAUS

- Ryhmävuokrauksesta muodostuu vaikeaa, kun otetaan käyttöön tulorajat asukkaille. Muodostuneen yhteisön pitäisi luontevasti pystyä kehittymään ja täydentämään itseään. Tulorajojen rajatessa vuokralaisia poismuuttaneen asukkaan tilalle saattaa olla hankala löytää sopivaa henkilöä.

# ONGELMA: KAAVOITUKSEN TASAPUOLISUUSPYRKIMYS VS. UUDET IDEAT

- Idea muunneltavasta pysäköintitalosta tuli melkein blokatuksi, kun kaavoittaja ilmoitti, että koska viereisellä tontilla me vaaditaan kannen alainen pysäköinti niin me ei voida myöntää tähän halvempaa ratkaisua tasapuolisuussyistä.

# ONGELMA: PANKIT JA RYHMÄRAKENNUTTAMINEN

*”Rahoittajan suurin pelko rakennushankkeessa on se, että pankki joutuu itse viemään hankkeen loppuun.”*

*“Olennainen kysymys on se, niin sanotusti, **missä on deep pocket joka vie sen loppuun**, joka kaivaa omasta kukkarosta rahaa ja vie sen loppuun, yleensä se on pankki joka joutuu siihen tilanteeseen. (...) Jos pankki joutuu tämmöseen rooliin niin, se on äärimmäisen iso miinus sen, viranomaisten, luottoluokittelun ja rahoittajien ja omistajien kannalta.”*

*”(Suurehkossa ryhmärakennuttamishankkeessa) ...on valtava määrä pankin näkökulmasta hallittavia riskejä.”*

→ **pitää olla yksi vastuun kantava toimija monen sijasta**  
(asunto-osakeyhtiö, asunto-osuuskunta, yksi rakennusliike)

# ONGELMA: ARKKITEHTIKILPAILUT TONTINLUOVUTUKSESSA

*”Se on hukkaan heitettyä resurssia se, että 6–7 konsortiota käyttää helposti 50.000–100.000 euroa jokainen siihen, että tehdään suunnitelmat, joita ei koskaan toteuteta.”*

*”...kaikkein kalleinta tälle maalle on kuitenkin arkkitehtikilpailut... (...) ...aina ku se menee kilpailuun niin sitte tulee jotain veistoksellista ja kaunista, mutta äkkiä se tarkoittaa sitä, että pienessä kaksiossa asuvan pariskunnan pitää maksaa 500 euroa vuodessa siitä että tuli vähän veistoksellisempi rakennus. Ja onks se sit juuri sille asiakasryhmälle oikee tapa niin mä en oo varma.”*

# HAASTATTELUISTA NOUSEVIA WORKSHOP-TARPEITA

- kaupunkisuunnittelun ja -rakentamisen laatukriteerit (muutakin kuin rakentamisvaiheen kustannustehokkuus)
- porkkanat rakentajille
- yhtiö- ja hallintamuotojen + rahoitusmallien fiksu koplaus
- uusmuotoiset kimppa-asunnot
- asuntokokojen muutoksia mahdollistavat kerrostalokonseptit
- “on oltava muitakin pyrkimyksiä kuin asuntojen pienentäminen”  
(→ *esim. maximum space with minimum costs*)

# EXTRA : HYVÄT IDEAT

**Tekesin tuki** suoran yritystuen sijasta eräänlaisena **valikoituna riskivakuutuksena.**

(Tietyillä ehdoilla annettaisiin yrityksille kokeileviin hankkeisiin vakuutus; rahaa siirtyisi Tekesistä yritykselle vain siinä tilanteessa, jossa hankkeessa otettu riski toteutuisi.)

Ekologinen jalanjälki on tuttu → entäpä jos huomioidaan myös **eettinen kädenjälki?**