

HAASTE:

ASUMISEN JA RAKENTAMISEN KALLEUS JA LAATU

Suomessa niin sanotun kohtuuhintaisen asumisen* kustannukset asukkaalle ovat noin kaksinkertaiset Itävaltaan verrattuna ja puolitoistakertaiset Saksaan verrattuna. Tämä siitäkin huolimatta, että maiden palkkatasossa ja verotuksessa ei ole merkittäviä eroja. Merkittävimmät erot löytyvät rakentamis-, ylläpito- ja rahoituskustannuksista, jotka puolestaan juontavat juurensa merkittäviin eroihin osallisten yhteistyössä ja rakennuttamisen prosesseissa.¹ Matalasta kustannustasosta huolimatta asumisen laatu Itävallassa ja Saksassa on hyvällä tasolla, josta esimerkkinä Wienin jatkuva pärjääminen ”maailman paras kaupunki asua” rankingeissä.

* Julkisesti, julkis-yksityisesti tai yksityisesti rahoitettu asuntotuotanto, jonka päätavoitteena on kohtuuhintaisuus.

¹ Affordable Housing: Rent 7,5 €/m² – Criteria & Discussion 2.11.2018

KEHITTÄMISIDEAT:

KOKONAISVALTAINEN LAATUMITTARISTO + LAATUMITTARISTOON SIDOTTU ALLIANSSI

Ehdotamme, että Helsinki ottaa kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa käyttöön Itävallassa käytössä olevan kokonaisvaltaisen laatumittariston sekä Itävallassa ja Saksassa käytössä olevan allianssimallin. Kokonaisvaltaisessa laatumittaristossa kaikki hankkeet sitoutetaan kaupungin asettamiin lakisääteisiin tavoitteisiin, joita hallitaan kokonaisvaltaisella, läpinäkyvällä ja objektiivisesti mitattavalla mittaristolla. Malli sallii ainoastaan sellaisten hankkeiden toteutumisen, jotka tontinhakuvaiheessa saavuttavat tarpeeksi korkeat pisteet seuraavalla neljällä osa-alueella: sosiaaliset, ympäristölliset, taloudelliset ja arkkitehtoniset tekijät. Allianssimallissa kohteen omistaja, asukkaat (esim. osuuskunnat), suunnittelija ja rakentaja sitoutuvat kaupungin laatumittariston tavoitteisiin (esim. maksimivuokraan, joka on Wienissä 7,5 €/m²) ja ottavat vastuun niiden toteutumisesta. Malli todistetusti mahdollistaa ja pakottaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon innovaatioihin, koska allianssi on laillisessa vastuussa tavoitteiden toteutumisesta. Kaupunki voi halutessaan tarjota alennettuja tonttihinnoja laatumittaristoon ja allianssiin sitoutuville toimijoille. Soveltamalla kansainvälisiä malliesimerkkejä Helsingin ainutlaatuiseen osallistamiseen ja innovatiivisen arkkitehtuurin kulttuuriin, pääkaupungistamme tehdään entistä vahvempi laadukkaan ja kohtuuhintaisen asumisen kansainvälinen suunnannäyttäjä.

KEHITTÄMISIDEA: KOKONAISVALTAINEN LAATUMITTARISTO

Kaikki kohtuuhintaisen asuntotuotannon hankkeet sitoutetaan kaupungin asettamiin lakisääteisiin tavoitteisiin, joita hallitaan kokonaisvaltaisella, läpinäkyvällä ja objektiivisesti mitattavalla mittaristolla. Malli sallii ainoastaan sellaisten hankkeiden toteutumisen, jotka tontinhakuvaiheessa saavuttavat tarpeeksi korkeat pisteet seuraavalla neljällä osa-alueella: sosiaaliset, ympäristölliset, taloudelliset ja arkkitehtoniset tekijät. Osa-alueet ja niiden alaiset yksittäiset kriteerit ovat keskenään tasavertaisia. Jokainen kriteeri pisteytetään. Lisäksi ehdotamme viidennen osa-alueen “Helsinki kriteerit” lisäämistä kokonaisuuteen, jolloin varmistetaan jokaisen hankkeen tukevan Helsingin poliittisia, strategisia ja kehitysohjelmien tavoitteita. Kokonaisvaltainen laatumittaristo täydentää seuraavalla sivulla esitettyä kehittämisidea “Laatumittaristoon sidottu allianssi”.

SOSIAALISET KRITEERIT

1 ARJEN SUJUUVUUS

- 1.1 itsenäinen ja joustava tilankäyttö
- 1.2 Säilytystilan riittävyys
- 1.3 Kalustettavuus tavanomaisilla huonekaluilla
- 1.4 Polkupyörien ja rattaiden säilytystilat
- 1.5 Pelloista vapaat ja esteettömät tilat / sosiaalinen turva
- 1.6 Asumisen ulkotilojen laatu
- 1.7 Turvallisuutta lisäävät toimenpiteet

2 KUSTANNUSTEN VÄHENTÄMINEN SUUNNITTELUILLA

- 2.1 Pysyvästi sosiaaliseen asumiseen varatut asunnot
- 2.2 Taloudelliset pohjaratkaisut ja tehokas yhteystilojen käyttö
- 2.3 Tehokas rakennevolyyymi
- 2.4 Pienennetty rakennusten ja ulkoisten rakennusten hallintokustannukset
- 2.5 Vaihtoehtoiset liikkuvuuden käsitteet, jotka korvaavat autopaikat / autotalli

3 ELÄMÄ YHTEISÖISSÄ

- 3.1 Yhteistilat: Monikäyttöisyys ja viestinnälliset ominaisuudet
- 3.2 Ulkotilat eri käyttäjäryhmille, erityisesti nuorille (melusuoja, vankat materiaalit, ...)
- 3.3 Yhteisön organisoituminen, taloudenpito, asukkaiden sitouttaminen
- 3.4 Suunnittelu-, rakentamis- ja käytön ajan osallisuuskonsepti
- 3.5 Kohteen identiteetti ja selkeä(sti määritelty) naapurusto
- 3.6 Taiteen mahdollistavat toimenpiteet

4 ASUMISTA MUUTTUVIIN TARPEISIIN

- 4.1 Monipuoliset elämisjärjestelyt mahdollistava sosiaalinen sekoittuminen
- 4.2 Erityiskäyttäjryhmien huomioiminen, avustetun asumisen mahdollisuudet
- 4.3 Yhteydenpito ja yhdistyminen olemassa olevaan sosiaaliseen infrastruktuuriin
- 4.4 Monipuoliset mahdollisuudet erilaisille (elämisen) kulttuureille
- 4.5 Työn ja asumisen yhdistävät ympäristöt, yhteistilat, väliaikaiskäytön tilat
- 4.6 Joustavat ja käyttötarkoituksesta riippumattomat pohjakerroksen tilat

PISTEET YHTEENSÄ 11/11

YMPÄRISTÖLLISET KRITEERIT

1 ILMASTO- JA RESURSSIYSTÄVÄLLINEN RAKENTAMINEN

- 1.1 Suunnittelun, rakentamisen ja teknisten ratkaisujen perustuminen mataliin ja ekologisiin elinkaarikustannuksiin
- 1.2 Korkea energiatehokkuus - nZEB
- 1.3 Energiatehokas lämmöntuotanto, jossa pienimmät mahdolliset päästöt, uusiutuva energia, hajautettu sähköntuotanto
- 1.4 Ekologiset rakentamisperiaatteet, purkamisen mahdollistava rakentaminen, matalat harmaan ja tuotantoenergian
- 1.5 (Juoma)veden säästötoimenpiteet, huoltoveden saatavuus, sadeveden hyödyntäminen ja imeyttäminen
- 1.6 Laadunvarmistustoimenpiteet, selvitykset ja seuranta

2 TERVEILLINEN JA YMPÄRISTÖTIETOINEN ASUMINEN

- 1.2 Asuintilojen päivänvalo- ja ilmanvaihtominaisuudet, suojaus ylikuumentumiselta
- 2.2 Korkea mukavuusaste: Optimoituid mukavuusparametrit, ilmanvaihdon/ilman kulkunopeus, kosteudenhallinta, simulaatioiden tulokset
- 2.3 Terveellinen elämä: Saasteettomat rakennusmateriaalit, päästöjen vähentäminen (ikkunat, hallittu ilmanvaihto, EMF-vähennys)
- 2.4 Ympäristötietoisten ja terveden elämäntapojen tukeminen, elinympäristön virkistysarvoa lisäävät toimenpiteet, palvelu- ja liikkuvuusmahdollisuudet, erityiset tilat pyöräilijöiden tarpeisiin

3 ULKO-/VIHERALUEIDEN KAUPUNKIKUVALLISET OMINAISUUDET

- 3.1 Toimivat urbaanit suhteet, identiteettiä luovat konseptit
- 3.2 Esteettömyys, jalankulku- ja pyöräreitit, yhdistyminen maantasokerroksen sisätiloihin
- 3.3 Kaupunkiekologiset toimenpiteet mikroilmaston, maaperän ja pohjaveden laadun sekä luonnon säilyttämisen edistämiseksi
- 3.4 Melu- ja yksityisyyden suoja
- 3.5 Korkean käytösteen ja kohtuullisen ylläpitokustannuksen mahdollistava materiaalikäyttö
- 3.6 Pintojen ja materiaalien tekniset ominaisuudet ja kiinnitysten laatu
- 3.7 Julkisivun vihreyden toimivuus ja muotoilu

4 ULKO-/VIHERALUEIDEN KÄYTTÖ

- 4.1 Kaikkien käyttäjäryhmien huomioiminen
- 4.2 Naapurustoon, viestintään, osallistumiseen ja tasa-arvoon liittyvät ominaisuudet
- 4.3 Leikki- ja urheiluharrastukset, sisäilma-alueet, ulkoasun laatu, leikkikentät
- 4.4 Sekoittaminen ja erottaminen, liiallisen segmentoinnin välttäminen, aitojen välttäminen
- 4.5 Pihojen, yhteystilojen, viheralueiden, valaistuksen ja talvihuollon toiminta
- 4.6 Yksitysten ulkotilojen osuus, monimuotoisuus, sovittaminen, erottaminen, sijainti ja mittakaava
- 4.7 Asukkaiden yhteisesti hyödynnettävissä olevien ulkotilojen osuus

PISTEET YHTEENSÄ 11/11

TALOUDELLISET KRITEERIT

1 TONTTI

- 1.1 Hankintameno
- 1.2 Vuokratustannus
- 1.3 Lisäkustannukset (rekisteröinti, varaaminen, infrastruktuuri, puhdistaminen, rahoitus, korko)

2 KOKONAISRAKENNUSKUSTANNUKSET

- 2.1 Rakentamiskustannukset
- 2.2 Rakentamisen sivukustannukset
- 2.3 Suunnittelun tehokkuus raja-arvoihin verraten

3 KUSTANNUKSET ASUKKAILLE JA PALVELUSOPIMUKSET

- 3.1 Tuettu asuminen
- 3.2 Osuuskunta-asuminen
- 3.3 Vuokra-asuminen
- 3.4 Omistusasuminen
- 3.5 Pysäköintikulut
- 3.6 Ylläpitokulut
- 3.7 Osallisuus operatiivisissa kuluihin liittyvissä päätöksissä

4 KUSTANNUSTIETOISET TEKNISET RATKAISUT JA VARUSTEET

- 4.1 Hinta-/laatusuhde
- 4.2 Lämpö- ja melusuojaus
- 4.3 TCO / elinkaarikustannukset
- 4.4 Matalat ylläpitokustannukset mahdollistavat toimenpiteet

PISTEET YHTEENSÄ 11/11

ARKKITEHTONISET KRITEERIT

1 KAUPUNKIKUVA JA -RAKENNE

- 1.1 Toiminnallinen ja tunnistettava kaupunkirakenne
- 1.2 Kaupunkiyhteydet
- 1.3 Läpikulku ja liikkuminen, läpäisevyys, suljettavuus
- 1.4 Esteettömyys, oleskelu- ja liikkumistilat
- 1.5 Näkymät
- 1.6 Topografian hyödyntäminen
- 1.7 Maantasokerroksen suhdan pohjakerrokseen
- 1.8 Elinympäristön sosiaalinen tilallisuus

2 RAKENNUKSEN RAKENNE

- 2.1 Rakennusten sommittelu ja suuntaaminen
- 2.2 Pohjaratkaisujen toimivuus
- 2.3 Kulma- ja nurkkarakaisujen laatu
- 2.4 Maantasokerroksen riittävät toiminnot ja varustus
- 2.5 Rakenevalinnan vaikutus elämisen rakenteeseen ja talouteen
- 2.6 Sisä- ja ulkotilojen yhteydet

3 ELÄMISEN RAKENNE

- 3.1 Monipuoliset asunnot ja pohjaratkaisut
- 3.2 Pohjaratkaisujen toiminnallisuus
- 3.3 Huoneiden käyttökelpoisuus
- 3.4 Kulkutilojen tehokkuus
- 3.5 Huoneiden suunta ja näkymät
- 3.6 Asunnon ja ulkotilojen yhteys, ulkotilojen käytettävyys

4 DESIGN

- 4.1 Hankkeen tavoitteita mukailen rakennusten vaikuttavuus
- 4.2 Julkisivujen suunnittelu ja materiaalit
- 4.3 Sopiminen ympäristöön

PISTEET YHTEENSÄ 11/11

HELSINKI KRITEERIT

1 POLIITTISET TAVOITTEET

- 1.1 Rakentamisen määrätavoitteiden tukeminen
- 1.2 Hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittuminen
- 1.3 Perheasuntojen turvaaminen
- 1.4 ... ?

2 STRATEGISET TAVOITTEET

- 2.1 Asukkaiden roolin vahvistaminen kotikaupunkinsa luomisessa
- 2.2 Elävien, viihtyisten ja omaleimaisten kaupunginosien luominen
- 2.3 Edellytykset hyvälle arjelle, toimivalle liikenteelle, monipuolisille palveluille ja elinkeinoille
- 2.4 Alueiden eriytymisen vähentäminen
- 2.5 Edellytykset kohtaamisille ja hyvinvoinnille
- 2.6 Mielenkiintoinen, moninainen ja korkeatasoinen arkkitehtuuri
- 2.7 Rakentamisen korkea laatu
- 2.8 ... ?

3 KEHITTYVÄ KERROSTALO

- 3.1 Kerrostalorakentamisen monipuolistaminen
- 3.2 Asukkaita palvelevan asumisen ja asuntorakentamisen innovatiivisuus
- 3.3 Asumisen ja toimitilojen yhdistettävyys
- 3.4 Bulevardiasumisen innovaatiot
- 3.5 ... ?

PISTEET YHTEENSÄ 11/11

A-LUOKKA	HANKE ON ERINOMAISEN LAADUKAS	45-55	PISTETTÄ
B-LUOKKA	HANKE ON HYVÄKSYTTY	34-44	PISTETTÄ
C-LUOKKA	HANKE ON HYVÄKSYTTY TIETYN EHDON	23-33	PISTETTÄ
D-LUOKKA	HANKE TULEE PÄIVITTÄÄ JA PALAUTTAA UDELLEEN	12-22	PISTETTÄ
E-LUOKKA	HANKE HYLÄTTY, VAADITAA UUSI KONSEPTI	0-11	PISTETTÄ

KEHITTÄMISIDEA: LAATUMITTARISTOON SIDOTTU ALLIANSSI

Kaikilta kohtuuhintaisen asuntotuotannon hankkeilta edellytetään allianssimallin mukaan toimimista. Allianssimallissa kohteen omistaja, asukkaat (esim. osuuskunnat), suunnittelija ja rakentaja sitoutuvat kaupungin laatumittariston tavoitteisiin (esim. maksimivuokraan, joka on Wienissä 7,5 €/m²) ja ottavat vastuun niiden toteutumisesta. Malli todistetusti mahdollistaa ja pakottaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon innovaatioihin, koska allianssi on laillisessa vastuussa tavoitteiden toteutumisesta. Laatumittaristoon sidottu allianssi täydentää edellisellä sivulla esitettyä kehittämisideaa "Kokonaisvaltainen laatumittaristo".

