



19.11.2015

Kehittyvä kerrostalo
Itsenäinen kerrostaloasunto

Viikin Itsenäinen kerrostaloasunto -kohteiden Viikinportti ja Tsinnia asukastutkimuksen yhteenveto

Syksyllä 2015 toteutettu seurantakysely asukaskokemuksista Itsenäinen kerrostaloasunto -kohteissa Viikinportti ja Tsinnia osoittaa, että asukkaat arvostavat kerrostaloasumisen kehitystoimia.

Vuokra-asumista tarjoavassa Viikinportissa ja Hitas-kohde Tsinniassa on osaksi kerrostaloasumista tuotu itsenäistytystä ja omaa hallintaa, ominaisuuksia jotka perinteisesti on liitetty pientaloasumiseen. Samalla on vaikutettu asukkaiden energiavalintoihin sekä asumisen kokemuksellisuuteen.

Asunnot avautuvat ulkotilaan

Asumisen kokemuksellisuutta on luonut uusi pohjaratkaisu, jossa asunnot avautuvat suoraan ruokatilaan, ja parvekkeen kautta ulkotilaan. Ratkaisu on tuonut asuntoihin, yksiöistä neliöihin, mielenkiintoisen tilasarjallisuuden kokemuksen. Huoneet liittyvät toisiinsa kiinnostavasti – asunnossa liikkuminen avaa uuden näkymän toisensa jälkeen. Uudenlaisten pohjaratkaisujen lisäksi kohteet tarjoavat perinteisempää suunnittelua, jolle on omat kannattajansa. Tsinnian ja Viikinportin kohteet osoittavatkin, että asumistoiveiden eriytyminen konkretisoituu käytäntöön erilaisina arvostuksina, joihin on mahdollista vastata suunnittelun keinoin. Itsenäinen kerrostaloasunto -hanke onkin onnistunut tässä tavoitteessa, tarjoamaan erilaisia asumisen ratkaisuja yhdessä osoitteessa.

Irtainvarastot – ”asunnon helmi”

Tsinnia-yhtiössä jokaiseen asuntoon liittyy irtainvarasto, joka sijaitsee oman asunnon vieressä. Osaan varastoista sisäänkäynti on porrastasanteelta, osaan asunnosta suoraan. Asumisen arjessa molemmat ratkaisut saavat kiitosta. Vaihtoehto, jossa sisäänkäynti irtainvarastoon on porrastasanteelta, vaikuttaa tuovan hivenen enemmän sujuvaa arkea ja neliöiden tehokkuutta. Tämä vaihtoehto säästää asuntoon yhden ehjän seinän, mikä mahdollistaa eteiskalusteiden monipuolisemman sijoittelun. Erityisesti lapsiperheissä eteissäilytystila on kriittinen tekijä arjen sujuvuudelle. Tähän tarpeeseen onkin jatkossa kiinnitettävä enemmän suunnitteluhuomiota. Toisaalta sisäänkäynti irtainvarastoon suoraan asunnosta on mahdollistanut osalle asukkaista asumisen toimintojen



Tutkimus- ja suunnittelupalvelu
KIILA
info@suunnittelukiila.fi



jakamisen; esimerkkinä pakastimen sijoitus irtainvarastoon, jolloin keittiöön on vapautunut kaivattua säilytystilaa.

Pyöräilevät asukkaat lisääntyvät, mutta pyöräsäilytyksen tila ei?

Asuntokohtaisten irtainvarastojen suunnittelun lähtökohtana on ollut ajatus siitä, että asukas voi itse valita, mitä hän varastossa säilyttää. Mitoituksensa ja rakennusten tilavien hissien puolesta varastoon mahtuu myös polkupyörät. Tästä syystä Tsinnian taloyhtiön yhteiskäytössä olevat polkupyörävarastot ovat mitoitukseltaan naapuriyhtiö Viikinportin tiloja pienemmät. Arjen käyttökokemuksessa tämä ratkaisu ei palvele: päivittäin pyöräilevät asukkaat kokevat säilytyksen ongelmalliseksi. *Säilytyksen* sijaan pitäisikin ajatella polkupyöräpysäköinnin eri vaihtoehtoja.

Irtainvarastot kuitenkin palvelevat osaa pyöräilevistä asukkaista: arvokkaan pyörän omistavat asukkaat kokevat varaston ratkaisuksi muuten niin usein puutteellisille säilytysmahdollisuuksille. Kerrostaloasumisen kehittämistä ajatellen irtainvarastojen toteuttamisen lisäksi tulisi *osalle asukkaista tarjota lisävarastotiloja*. Erityisesti lapsiperheillä on tarve lisävarastolle. Esimerkiksi sisaruksilla kierrätettäisiin vaatteita ja tavaroita, mikä edellyttää välivarastointimahdollisuutta. Vaatteiden ja lelujen kierrätys naapurien kesken ja omassa perheessä on ympäristöystävällistä toimintaa, joka vaatii oman tilansa.

Kerrostaloasumisen kehitystyössä erityistä huomiota on kiinnitettävä pyörien ja muiden kaupunkiympäristössä käytössä olevien liikkumis- ja urheiluvälineiden käytön sujuvuuteen ja säilytykseen. Viikissä läheinen luonto liikkumismahdollisuuksiin on esimerkiksi lisännyt asukkaiden suksien määrää, eli sijainnilla on vaikutusta myös harrastevälineiden säilytystarpeeseen. Lukittavia suksitelineitä peräänkuulutetaan.

Yhteistilat edellyttävät käyttötarkoitukset huomioon ottavaa suunnittelua

Tsinnian ja Viikinportin vertailu tuo esiin myös muita tekijöitä. Tsinniassa kerrostaloasuntojen omavaraisuuden tavoite on tehnyt sen, että asukkaille ei ole tarjottu talopesulan mahdollisuutta, toisin kuin Viikinportissa. Yhdistettynä hankkeen tavoitteeseen vaikuttaa asukkaiden energiankulutukseen, osa asukkaista kokee kyseenalaisena sen, että heidän on täytynyt investoida pesutorniin talopesulan puuttuessa. Samalla kuivaushuoneet ovat jääneet hyvin vähäiselle käytölle. Talopesula mahdollistaisi takkien, peittojen ja pienten mattojen pesemisen - asumisen vaivattomuutta ja arjen luksusta sekin, mikä on oma lisänsä kerrostaloasumisen houkuttelevuuteen.

Tsinniassa, jossa omaehtoinen yhteisöllisyys on saanut toimintakanavia, on lähdetty kehittämään kerrostaloasumista asukasaktiivisuuden kautta. Kerhuhuone, jossa on vain yksi pieni ikkuna, huomattiin sopivan kuntoilutilaksi. Tämän kuntosalin käyttö on vilkasta. Saunatupa on sisustettu koko taloyhtiön olohuoneeksi, mutta tilan käyttöä haittaa vesipisteen (minikeittiön) puuttuminen. Huomiot korostavat tarvetta jo suunnittelupöydällä tunnistaa, mihin tarkoituksiin yhteisiä tiloja suunnitellaan ja mitä toimintoja niiden pitäisi pystyä tarjota (vrt. vesipiste, valoisuus). Viikinportissa asukashaastatteluissa haaveiltiin myös kuntoilutilasta, jonne voisi itse lahjottaa välineitä.



Yhteistilat voisivat rakentaa yhteisöllisyyttä – Viikinportin vuokra-asumisessa keinot jääneet antamatta

Viikinportin asukkaat kaipaivatkin tekemistä, joka tekisi taloyhtiön tutuksi - osalle riittäisi tutustuminen tiloihin, osa haluaisi tutustua myös naapureihin. Talosaunan olemassa olosta ei monikaan Viikinportissa tiedä, kerhohuoneistosta sitäkin harvempi haastatteluihin osallistuneista. Vaikka yhteistilat eivät olleet Itsenäisen kerrostaloasunto -hankkeessa keskiössä, vaativat tilat huomiota kerrostaloasumisen kehitystyössä. Yhteistilat liittyvät myös yhteisöllisyyteen ja kerrostaloasumisen vetovoimaisuuteen. Vaikka Viikinportin kohde usein kuvataan ”läpikulkukohteeksi”, kaikkien kohdalla näin ei ole - moni haluaa asua kohteessa pidempäänkin.

Useampi asukas ilmaisi toiveen löytää *jonkun tavan tai paikan* tutustua muihin yhtiössä asuviin - näillä asukkailla on halu tuntea kuuluvansa paikkaan ja yhteisöön. Osa on kiinnostunut löytämään tilaa tekemiselle, jolle löytyy huonosti tai ei lainkaan sijaa omasta asunnosta. Myös pihan kunnossapitoon osallistuminen kiinnostaisi, mutta keinoja ei ole: ”Kehen pitäisi ottaa yhteyttä?” Vuokra-asukkaan toiveena onkin, että joskus yhteydenotot isännöinnin, huollon tai muulta taholta olisi muutakin kuin huoltotoimista ilmoittamista. Asuminen on enemmän kuin talon kunnossapitoa ja talotekniikkaa.

Energiavalintoihin vaikuttaminen peräänkuuluttaa palautetta

Itsenäisen kerrostaloasumiseen liittyy kohteiden energiaratkaisu - kaksoislämmitysjärjestelmä on alkuvaiheessa toteutettu Viikinporttiin ja Tsinnian D-taloon, sittemmin yhtiökokouksen päätöksellä koko Tsinnian taloyhtiöön. Kaksoislämmitysjärjestelmältä asukkaat odottavat ensisijaisesti mahdollisuutta hallita asunnon lämpötiloja vuoden ympäri. Kyselyn mukaan asukastoiveet huonelämpötiloissa liikkuvat 19-23 asteen välillä. Erityisen haasteellisena koetaan kesäkaudet ja asuntojen ylläampeminen. *Kaukokylmää toivottaisiin* - nyt Tsinniassa osa asukkaista on hankkinut ja osa harkitsee ilmalämpöpumppujen asentamista, ensisijaisesti kesäkauden viilennystoiminnon saamiseksi. Tämäkin on selkeä kehitysmahdollisuus kerrostaloasumisen vetovoimaisuuden lisäämiseksi: asuntokohtaisten lämpötilojen hallinta, myös kesäkuumalla. Ominaisuus on erityisen tärkeä ikääntyville ja niille, jotka oleskelevat koko kesän kaupunkikodissaan ilman mahdollisuutta kesämökkeilyyn.

Molemmissa kohteissa arvostettaisiin mahdollisuutta verrata omaa energian- ja vedenkulutusta oman yhtiön keskiarvoihin. Vaikka valtaosa asukkaista on muuttanut nykyiseen asuntoonsa kerrostaloasunnosta, harvalla on tietoa mikä on kohtuullinen sähkölasku tai vedenkulutus juuri tässä kohteessa. Vertailun täydentämiseksi olisi hyvä tarjota tietoa myös vastaavasta taloyhtiöstä, joka nojautuu perinteiseen kaukolämpöön. Vain näin asukkaat saisivat palautetta tekemistään valinnoista.

Sijainti ja saavutettavuus ovat kerrostaloasumisen vetovoimatekijä

Asuntojen sijainti luonnon lähellä hyvien palveluiden yhteydessä sai paljon kiitosta asukkailta. Autonsa asukkaat säilyttävät Prisman pysäköintihallissa. Tätä järjestelmää pidettiin pääosin onnistuneena. Sähköpistokkeiden puuttuminen koettiin haittana, nyt



moottorilämmittimen käyttö ja autojen ympäristöystävällisempi käynnistäminen talvisin ei onnistu.

Tsinnian asukkaat kiittelivät Hitas-järjestelmää, joka on mahdollistanut heille asunnon ostamisen yhtiöstä. Vastaavasti Viikinportin vuokratasoa pidettiin jokseenkin kohtuullisena verrattuna moniin lähialueisiin. Toisaalta asumiskustannusten suhteellinen osuus asukkaiden nettotuloista on kasvanut molemmissa kohteissa. Viikinportissa asumiskustannukset koetaan enenevässä määrin liian suuriksi.

Asukkaiden tyytyväisyyteen vaikuttaa se, kuinka kohtuullisesti asumiskustannukset koetaan. Tähän kokemukseen vaikuttavat sekä asunto että asuinrakennus ympäristöineen. Yksi vastaus kohtuuhintaisuuteen saattaa löytyä yhteistiloista: jos tiedetään, mihin tarpeeseen ja millaisille käyttäjille yhteistiloja suunnitellaan, vastaavat tilat paremmin käyttäjien tarpeita ja tulevat osaksi asukkaiden asumisen laadun kokemusta. Tilat, joita ei tarvita tai kaivata, voisi taasen jättää rakentamatta. Kyse on lopulta siitä, miten hyvin kohteen kohderyhmä tunnetaan ja aiemmin kerättyä tietoa hyödynnetään.

Itsenäinen kerrostaloasunto -asukastutkimukset

Itsenäinen kerrostalo -hankkeen asukastutkimukset on toteutettu monivaiheisesti. Itä-Suomen yliopiston professori, emerita Anneli Juntto vastasi kohteiden muuttokyselyistä vuosina 2011 ja 2012.

Loppukyselyt ja asukashaastattelut suoritettiin syksyllä 2015, vastuutahona Tutkimus- ja suunnittelupalvelu Kiila. Tutkimusten tilaajana on NCC Rakennus Oy, Ilkka Alvoittu ja Virpi Hartikainen.

Tsinniasta (NCC) ja Viikinportista (Fennia) on laadittu kohdekohtaiset tulosraportit sekä kokoava, molempien kohteiden keskeisiä tuloksia arvioiva loppuraportti, jotka ovat saatavilla Kehittyvä kerrostalo -sivustolta www.kehittyva.hel.fi

Tutkimuksesta lisätietoja antavat:

NCC Rakennus Oy
Hankekehitysjohtaja Ilkka Alvoittu, puh. 0500 503388
Markkinointi- ja viestintäjohtaja Virpi Hartikainen, puh. 040 706 2824
etunimi.sukunimi@ncc.fi

Tutkimus- ja suunnittelupalvelu Kiila
Eija Hasu, puh. 040 8456578, etunimi.sukunimi@suunnittelukiila.fi



Tutkimus- ja suunnittelupalvelu
KIILA
info@suunnittelukiila.fi

