9.12.2022

HOAS HIMA
miniasunnot

Sisällys

1 Tausta ja tavoitteet 3
2 HOAS HIMA miniasuntokohde 3
2.1 Täysin uusi lähtökohta opiskelija-asunnoille 3
2.2 Kehitystyö kohti tehtaan kaltaista tuotantotehokkuutta 4
2.3 Työmaa-aikainen kosteudenhallinta helpompaa 4
2.4 Sata asuntoa ja monipuoliset yhteistilat 4
2.5 Asukkaiden viihtyminen, asukaskyselyt 5
2.5.1 Ensimmäinen kysely tammikuussa 2021 5
2.5.2 Toinen kysely lokakuussa 2021 6
2.5.3 Kolmas kysely kesäkuussa 2022 6
3 Miniasuntojen viihtyvyyden ja yhteistilojen käytön edistäminen 6
3.1 Asumisviihtyvyys sekä koronan vaikutus yhteistilojen käyttöön 6
3.2 Palvelumuotoilulla parannusta yhteistilojen käytettävyyteen 6

HOAS

1 Tausta ja tavoitteet

HOAS HIMA miniasunnot -hankkeen tavoitteena oli muuttaa tyhjillään oleva toimistotalo opiskelija-asunnoiksi. Rakennuksen normaalia suurempaa kerroskorkeutta haluttiin hyödyntää toteuttamalla makuuparvellisia miniasuntoja. Miniasuntojen nähtiin tarjoavan opiskelijoille tarvittavaa yksityisyyttä, kun taas monipuoliset ja laadukkaat yhteistilat tarjoavat enemmän mahdollisuuksia opiskeluun ja vapaa-aikaan. Tavoitteena oli yhdistelmä, joka hyödyttää asukasta enemmän kuin perinteinen kerrostalo.

Kohde on Hoasin ensimmäinen miniasuntokohde, joten kyseessä oli pilottihanke.

Hankkeen kehittämisteemoja olivat:

- uudentyyppiset ja monipuoliset yhteistilat yhdistettyinä miniasuntoihin
- rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen toteuttaminen kustannustehokkaasti
- modulaarisuuden hyödyntäminen täydennysrakentamisessa sekä rakentamisen sujuvuus
- työmaa-aikainen kosteudenhallinta

2 HOAS HIMA miniasuntokohde

Rastilassa osoitteessa Retkeilijänkatu 11 sijaitsevan kohteen rakennus-/muutostyöt alkoivat syyskuussa 2019 ja asunnot valmistuivat vuotta myöhemmin syyskuussa 2020.

Olemassa olevan rakennuksen rakenteelliset seikat ovat mahdollistaneet aivan uudenlaisten opiskelija-asuntojen toteuttamisen. Toisaalta esimerkiksi ikkunoiden paikat ovat sanelleet tilajakoja. Toisaalta taas entisen toimistorakennuksen korkeampi huonekorkeus on avannut mahdollisuuksia, kuten parvellisten asuntojen toteuttamisen.

Normaalista poikkeavat lähtökohdat kannustivat suunnittelemaan erilaisen kokonaisuuden uudenlaisine yksityiskohtineen.

Tärkeimpänä päämääränä oli koko ajan rakentaa koteja, jotka vastaavat opiskelijoiden toiveita.

2.1 Täysin uusi lähtökohta opiskelija-asunnoille

Opiskelija-asuntojen toteuttaminen olemassa olevaan rakennukseen sen käyttötarkoitusta muuttamalla oli Hoasille uusi, innostava haaste. Vanha toimistorakennus toisaalta pakotti miettimään asioita uusista lähtökohdista ja toisaalta mahdollisti uudenlaiset opiskelijakodit, joita ei perinteisiin uudiskohteisiin olisi toteutettu.

Korkea huonekorkeus avasi mahdollisuuksia monipuolisiin parviratkaisuihin, jotka tuovat muutoin pieniin asuinneliöihin merkittävästi avaruutta ja viihtyisyyttä lisää. Toisaalta olemassa olevat rakenteelliset ratkaisut toivat pakottavia reunaehtoja tekniseen toteutukseen sekä tilajakoon. Lisäksi haasteena oli pitää toteutuskustannukset kohtuullisina edullisen vuokratason takaamiseksi.

Retkeilijänkatu 11 toimistorakennus oli myös suhteellisen uusi rakennus, valmistunut vuosituhannen vaihteessa. Näin uuden rakennuksen purkaminen olisi ollut ympäristönäkökulmasta suurta resurssien tuhlausta. Vastuullisuusnäkökulma toikin vielä oman lisämotivaationsa saada hanke onnistumaan.

2.2 Kehitystyö kohti tehtaan kaltaista tuotantotehokkuutta

Hoas asetti hankkeelle kunnianhimoiset laadulliset ja kustannustehokkuustavoitteet. Näitä tavoitteita lähdettiin tavoittelemaan suunnittelemalla toteutettaviin asuntoihin mahdollisimman paljon toistettavuutta ja esivalmisteiden hyödyntämistä. Toinen merkittävä ja erityisesti kustannustehokkaaseen työmaahan tähtäävä toimenpide oli rakennustöiden toteuttaminen hyödyntäen laajamittaisesti tahtituotantoa

Tahtituotanto mahdollistaa tehollisen työajan merkittävän kasvattamisen työmaalla. Tahtiaikataulutus tuo usein mukanaan myös työsuorituksen korkeamman loppulaadun. Tahtituotannon käyttäminen ei automaattisesti takaa kustannussäästöä tai korkeampaa laatua. Tahtituotanto vaatii parempaa suunnittelua hankkeen alkuvaiheessa sekä kaikkien osapuolien korkeaa sitoutumisastetta hankkeen viemiseksi yhteistyössä läpi. Kokemukset Retkeilijänkadulta vahvistivat Hoasin aiempaa kokemusta tahtituotannosta; hankkeen alun vaivannäkö palkitaan nopeasti hankkeen kuluessa, erityisesti jos hankkeen avainhenkilöt pysyvät samoina koko hankkeen ajan.

Hoas on aikaisemmin käyttänyt menestyksekkäästi tahtituotantoa erilaisissa korjaushankkeissa. Nyt sitä sovellettiin ensimmäisen kerran myös uudisrakentamiseen verrattavassa työmaassa. Tahtituotanto soveltuu erinomaisesti rakennusten sisävalmistusvaiheisiin. Tahtituotanto mahdollistaisi myös esivalmisteiden käytön merkittävän kasvattamisen.

Retkeilijänkadulla tahtituotantoa seurattiin ja johdettiin Hoasin työmaista ensimmäisenä erityisesti tahtituotantoon suunnitellulla tietojärjestelmällä. Tämä lisäsi avoimuutta ja kaikkien osapuolien tiedonsaantia työmaan tilanteesta ja nopeutti mahdollisiin ongelmiin reagointia.

2.3 Työmaa-aikainen kosteudenhallinta helpompaa

Rakennusalalla puhutaan paljon työmaiden kosteudenhallinnasta ja sen haasteista. Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksessa kosteudenhallinta on selkeästi perinteistä uudiskohdetta yksinkertaisempaa. Retkeilijänkatu 11:sta rakennuksen ulkovaippaan ei kohdistunut toimenpiteitä ja työmaa toimi koko projektin ajan lämpimissä ja kuivissa olosuhteissa. Työmaalla oli nimetty kosteudenhallintakoordinaattori huolehtimassa eri työvaiheissa tarvittavien kosteudenhallintasuunnitelmien asianmukaisesta laadinnasta sekä niiden noudattamisesta.

2.4 Sata asuntoa ja monipuoliset yhteistilat

Taloon rakennettiin omat yksiöt lähes sadalle asukkaalle. Asunnoista 80 kappaletta on 16,5-19 neliöisiä miniasuntoja. Lisäksi 25-31,5 neliöisiä yksiöitä on 17 kappaletta ja 47 neliöisiä kaksioita kolme kappaletta. Yksiöiden verrattain pientä neliökokoa on kompensoitu parvella sekä monipuolisilla yhteistiloilla.

Perinteisten erillisten ja syrjässä olevien kerhohuoneiden sijaan talossa on paljon matalan kynnyksen yhteiskäyttötilaa:

- Kalustetut käytävät ja kerrosaulat
- Pesutupa ja sen nojatuolein kalustettu oleskelualue
- Jumppasali, joka sijaitsee pesutuvan vieressä lasiseinän takana
- Kaksi saunaa
- Kaksi yhteiskäyttöistä keittiötä, joista suurempi toimii myös kerhotilana

Yhteiset tilat on tarkoitettu käytettäväksi oman mielen ja tarpeen mukaan yksin tai yhdessä, suunnitellusti tai spontaanisti.

Uudenlaisten tilaratkaisujen on tarkoitus helpottaa yhteisöllisen ilmapiirin muodostumista ja lisätä viihtymistä kodeissa, kun arjen toimintoja voi tehdä myös oman asunnon ulkopuolella.

2.5 Asukkaiden viihtyminen, asukaskyselyt

Asukkaiden viihtymistä asunnoissaan ja koko kiinteistössä on kartoitettu kahdella keskenään samanlaisella kyselyllä, joista ensimmäinen tehtiin puoli vuotta ja toinen vuosi talon valmistumisen jälkeen. Lisäksi kesäkuussa 2022 kohteen asukkaille tehtiin kolmas edellisistä hieman poikkeava asukaskysely.

2.5.1 Ensimmäinen kysely tammikuussa 2021

Kysyttäessä viihtymistä kohteessa asteikolla 1-10, vastausten keskiarvoksi muodostui 8,1. Omalle asunnolle annettu keskimääräinen arvosana oli 7,7 ja yhteistiloille 7,8. Miniasuntojen asukkaiden vastaukset olivat hyvin lähellä kaikkien asukkaiden keskiarvoja (asunto 7,6 ja yhteistilat 7,9).

Miniyksiöasujat kuvailivat asuntoja mm. näin:

Toimiva ja kaikki neliöt hyötykäytössä. Säilytystilaa kaipaisin enemmän.

Tykkään lattiasta ja siitä, että kaikki asunnon pinnat ovat melko neutraaleja ja vaaleita. Vessan katto on myös kiva. Parvi on ihana, koska tuntuu siltä, että olisi erillinen makuuhuone ja lisäksi siellä on säilytystilaa. Parven komerossa voisi kyllä olla enemmänkin, kuin yksi hylly. Keittiö on suunniteltu hyvin ja tykkään siitä, että jääkaappi on ikäänkuin piilossa saarekkeen alla.

Vähäinen tila on käytetty tosi hyvin. Keittokomeroon on kaikki välttämätön saatu hyvin mahtumaan. Uuni on kätevä kun toimii myös mikroaaltouunina. Kylpyhuone on yllättävän tilava. Suihkun sijainti on hyvä (vesi ei roisku oveen päin ollenkaan). Huoneen ikkuna on iso ja yltää todella korkealle. Asunto on siis todella valoisa päiväsaikaan. Huonekorkeus lisää tilavuuden tunnetta. Yllätyin miten paljon säilytystilaa parvellakin on.

Yhteistiloille annettiin paljon hyvää palautetta, mm:

Olen erittäin tyytyväinen. Pyykkejä pestessä on helppo jäädä opiskelemaan samaan tilaan, ja jumppasalissa on tilaa jumpata, joka ei muuten pienessä asunnossa oikein onnistuisi.

Se on hyvä, etenkin nojatuolit pesulassa ovat hyödyllisiä.

Tykkään isoista nojatuoleista ja sohvista. Olisi kiva jos yhteistiloissa olisi mikro. Pesulassa olisi kiva jos olisi kuivausnarut, koska lakanat eivät kuivu kunnolla kuivausrummussa ja niitä on pakko pitää ilmavasti vielä kuivausrummun jälkeen, että ne kuivuvat varmasti.

Yhteistilat ovat täydelliset

Yhteistiloihin suhtauduttiin myös varauksellisesti:

Näkyvyys pyykkituvasta jumppasaliin on hieman kiusallinen. Tilaa on kuitenkin sopivasti eikä ole ahdasta.

Käytävän opiskelupaikat voisi olla suljettuja jottei keskustelut raikaa käytävällä.

En juurikaan käytä yhteistiloja pesulaa lukuunottamatta.

2.5.2 Toinen kysely lokakuussa 2021

Kohteessa viihtyminen oli tippunut edellisen kyselyn arvosanasta yhden yksikön verran (8,1 → 7,1). Asunnolle annettu keskiarvo oli 6,9 ja yhteistiloille 7,5 eli myös näissä oli laskua edelliseen kyselyaikaan (7,7 → 6,9 ja 7,8 → 7,5).

On kuitenkin hyvä huomata, että asuntotyypeittä tarkasteltuna isommissa yksiöissä asuvien arvosanat asunnolle nousivat (8,5 → 9,3) samoin kuin kaksioissa asuvien arvosanat asunnoille (7,3 → 8,0). Keskiarvon tiputuksen takana olivat miniyksiöissä asuvien asunnolle antamat arvosanat (7,6 → 6,5).

2.5.3 Kolmas kysely kesäkuussa 2022

Retkeilijänkadun kohde oli kesäkuussa 2022 osana Hoasin laajempaa kiinteistökohtaista jatkuvan seurannan kyselyä, jossa jokaisen kiinteistön asukkaat saavat samanlaisen kyselyn kerran vuodessa.

Tässä kyselyssä kohde sai suositteluindeksiksi (NPS) 53, mikä voidaan tulkita melko korkeaksi arvosanaksi.

Asteikon ollessa 1-10 asukkaat antoivat asunnon kunnolle keskimäärin arvosanan 9,58, saunalle 9,44 ja pesulalle 8,83, mutta kerhohuoneelle vain 6,80 ja jumppasalille 5,65. Avoimissa vastauksissa yhteiskäyttötiloihin liittyen toivottiin pääasiassa lisää kalustoa jumppasaliin sekä verhoja salin ja pesutuvan väliseen lasiseinään.

3 Miniasuntojen viihtyvyyden ja yhteistilojen käytön edistäminen

3.1 Asumisviihtyvyys sekä koronan vaikutus yhteistilojen käyttöön

Kyselyistä nähdään, että Retkeilijänkadun kohteessa viihdytään, mutta aivan pienimmät asunnot eivät ole yhtä vetovoimaisia kuin muut asunnot. Asumisviihtyvyys on pidemmän asumisajan jälkeen laskenut pienimmissä asunnoissa, mutta toisaalta isompien asuntojen, yhteistilojen ja yleisen viihtymisen osalta tulokset ovat säilyneet hyvinä.

Yhteistiloja pidetään asukkaiden näkökulmasta yleisesti hyvinä, mutta esiin on myös noussut jonkin verran kehitystä vaativia seikkoja. Tilojen kokonaisvaltainen hyödyntäminen on jäänyt tarkoitettua vähemmälle, mihin yhtenä oleellisena syynä voidaan pitää rakennuksen valmistumisjanakohdan sijoittumista koronapandemian keskelle. Pandemiaan liittyneet rajoitteet ja kontaktien välttely ovat vähentäneet asukkaiden omaehtoisia mahdollisuuksia hyödyntää yhteistiloja. Myös Hoasin keinot edistää yhteisöllisyyttä ja sitä kautta tilojen käyttöä ovat olleet rajalliset pandemian vuoksi.

3.2 Palvelumuotoilulla parannusta yhteistilojen käytettävyyteen

Syksyllä 2022 Haaga-Helian ammattikorkeakoulun ja Hoasin kesken on käynnissä yhteistyö, jossa palvelumuotoilun kurssilla opiskelijat pohtivat keinoja yhteisöllisyyden ja yhteistilojen käyttöasteen parantamiseen. Ratkaisuehdotuksia suunnitellaan suoraan nykyisiin tai tuleviin kohteisiin, joiden joukossa on myös Retkeilijänkadun kohde. Kurssilla kehitettävien palvelumuotoiluratkaisujen sekä muun palautteen perusteella Hoas ryhtyy kehittämään Retkeilijänkadun kohteen yhteistiloja ja miniyksiöiden asukkaiden yleistä viihtyvyyttä.