

Kehittyvä kerrostalo -ohjelman arviointi



Helsinki

Sisältö: Jenni Väliniemi-Laurson

Suunnittelu ja taitto: Innocorp Oy

Kannen kuva: Vihreistä vihrein, Jätkäsaari. Kuva: Anders Portman.

ISBN 978-952-386-338-5 (PDF)

Helsingin kaupunginkanslia, 2023

Sisällys

1. Johdanto	4
2. Arviointiasetelma, -kysymykset ja menetelmät sekä aineisto	4
3. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman tausta, teemat ja prosessi	6
3.1. Ohjelman tausta	6
3.2. Ohjelman tavoite ja teemat	7
3.3. Prosessi	8
4. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman yleinen vaikuttavuus ja temaattinen arviointi	10
4.1. Ohjelman kaari ja faktat	10
4.2. Ohjelman ja hankkeiden yhteiskunnalliset tunnustukset	12
4.3. Hankkeiden tavoitteet ja teemojen toteutuminen	13
5. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hankkeiden merkitys rakentamisen käytänteisiin	16
5.1. Hankkeiden vaikuttavuuden tyypit ja arvio niiden skaalautuvuudesta	16
6. Ohjelmaan osallistumisen monet motiivit ja näkemykset tulevast	19
6.1. Rakennuttajien näkemykset ohjelmasta	19
6.2. Kehittyvien kerrostalojen tulevaisuuden näkymät ja mahdolliset uudet kehitysteemat	20
7. Johtopäätöksiä Kehittyvä kerrostalo -ohjelmasta	23
Liitteet	28
Lähteet	29

1. Johdanto

Helsingiläinen asuntorakentaminen on perustunut keskuskaupungeille ominaiseen tiiviiseen kaupunkirakentamiseen ja sitä myöden pääosin kerrostalorakentamiseen. Esimerkiksi vuonna 2021 koko kaupungin asuntotuotannosta hieman yli 90 prosenttia valmistui kerrostaloihin, minkä vuoksi niiden tarjonta ja ominaisuudet on nähty Helsingissä erityisen tärkeiksi (Bayar 2022, 14.).

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma on Helsingin kaupungin asuntopoliittinen innovaatio- ja yhteistyöohjelma kaupungin ja rakennusalan, rakennuttajien sekä asuntosuunnittelun toimijoiden kesken. Ohjelman juuret juontavat 2000-luvun taitteeseen, jolloin Helsingissä havahduttiin useaan kaupunkiasumista muuttavaan kehityskulkuun. Näitä ilmiöitä olivat esimerkiksi lapsiperheiden lisätilan- tarpeesta ja oman pihan toiveista kumpuavat muutot

kehyskuntiin sekä kerrostalotuotannon yksipuolistumisesta juontanut tarve tuottaa Helsingin merkittävimmälle uudisrakentamisen talotyypille eli kerrostaloihin erilaisia houkuttavia ja uusia vaihtoehtoja (Lindroos et al. 2008).

Käsillä on koko ohjelmakaudesta tehty suppea arviointi, jossa koottiin yhteen ohjelman saavutuksia ja yhteiskunnallista vaikuttavuutta kuvaavia tekijöitä. Arviointiin sisällytettiin niin määrällisiä tarkasteluja hankkeista ja tuloksista kuin laadullisia esityksiä ohjelman prosessista ja erityisesti ohjelmassa mukana olleiden toimijoiden haastatteluista. Näin pyrittiin kuvaamaan esimerkiksi ohjelmahankkeiden innovaatioiden leviämistä ja vaikutuksia kuin toimijoiden ohjelmaan osallistumisen motiiveja sekä tulevaisuuden kehitysteemojen näkemyksiä.

2. Arviointiasetelma, -kysymykset ja menetelmät sekä aineisto

Helsingin Kehittyvä kerrostalo -ohjelman arvioinnissa tavoitteena oli tutkia yli 10-vuotisen toimintakauden saavutuksia ja ohjelman vaikutuksia kerrostalorakentamiseen rajatusti ja käytettävissä olevin menetelmin. Työn keskeinen osa oli kuvata luonnollisesti itse ohjelman tavoitteet, mutta myös prosessi eli toimintatapa ja lopulta valittujen menetelmien tuottaman aineiston esiintuomat tuotokset. Arviointityö tehtiin osana kaupungin omaa tutkimustoimintaa. Ohjelmien ja projektien toteuttamisen arviointiin on yleensä liitetty arviointikysymyksiä; milloin, missä, kenelle, mitä ja miksi (Browne & Wildavsky 1984, 206-207). Arviointitutkimus onkin perusolemukseltaan hallinnon systemisen mekanismin tarkastelu, jossa systeemin perusosia ovat panokset, konversio (toimintatapa) ja tuotokset. Ohjelma-arvioinnissa ollaan kiinnostuneita nimenomaan tuloksista ja vaikutuksista (Vedung 1997).

Tässä ohjelma-arvioinnissa arviointikysymyksiä oli kolme. Ensinnäkin työssä pyrittiin selvittämään, millainen vaikuttavuus ohjelmalla on ollut ohjelmaa itses-

sään sekä siinä toteutettuja hankkeita tarkastellen. Vaikka ohjelmassa on luonnollisesti painotettu laadullisia tekijöitä määrällisten tavoitteiden sijasta, oli tarkoituksenmukaista tarkastella myös tilastollisesti esimerkiksi valmistuneiden hankkeiden, asuntojen ja osallistuneiden tahojen lukumäärää. Osana ohjelman vaikuttavuuden arviointia toteutettiin myös erillinen pro gradu -opinnäytetyö, joka sisälsi tietoja Kehittyvä kerrostalo-ohjelmassa toteutettujen hankkeiden sisällöistä sekä niiden tavoitteista suhteessa ohjelmalle asetettuihin tavoitteisiin ja teemoihin (Kastarinen 2022). Tässä ohjelma-arvioinnissa keskityttiin erityisesti sellaisiin hankkeisiin, jotka olivat toteutuneet joko halutulla tavoin tai tavalla, jotka tuottivat asuntorakentamiseen aidosti uusia toimintakäytänteitä tai ratkaisuja.

Toisekseen Kehittyvä kerrostalo -ohjelman kokonaisarviointissa oltiin kiinnostuneita siitä, tuliko hankkeissa luoduista käytänteistä tai ratkaisuista kokonaan tai osin pysyvä osa osallistuneiden tahojen kerrostaloasuntosuunnittelua ja rakentamista vai jäivätkö ne



kertaluonteisiksi kokeiluiksi. Tärkeä osa ohjelman arviointia oli saada tietoa siitä, miten Kehittyvä kerrostalo -ohjelma vaikutti ohjelmaan osallistuneiden tai rakennusalan tuleviin asuntorakentamishankkeisiin ja millä tavoin ohjelmassa syntyvät innovaatiot levisivät (skaalautuvuus) niin Helsingissä kuin muun Suomen kerrostalorakentamiseen tai kansainvälisesti. Kysymyksen asettelulla haluttiin siis hahmottaa toteutuneiden hankkeiden seurauksia tapausesimerkkien avulla sekä sitä, oliko tehdyillä interventioilla merkitystä helsinkiläiseen tai suomalaiseen rakentamiseen.

Kolmanneksi arvioinnissa haluttiin tunnistaa Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hankkeissa toimineiden ja siihen pyrkineiden motiiveja ja tavoitteita eli sitä, miksi ja millälaisin kannustimin hanketoimijat ovat lähteneet kaupungin järjestämään rakentamisen innovaatio- ja kehittämisohjelmaan mukaan.

Arviointikysymykset:

1. Mikä on Kehittyvä kerrostalo -ohjelman merkitys ja vaikuttavuus yli kymmenvuotisella ajanjaksolla? Miten Kehittyvä kerrostalo -ohjelmakaudella on saavutettu temaattiset tavoitteet?
2. Miten ohjelmassa toteutetut hankkeet ovat toteutuneet ja mitkä olivat niiden vaikutukset sekä skaalautuvuus muihin kohteisiin? Mikä on ollut ohjelman vaikutus asuntorakentamiseen?
3. Keitä ovat olleet ohjelmaan mukaan lähteneet tahot, ja mitkä ovat olleet toimijoiden motiivit ja tavoitteet ohjelmassa ja tulevaisuuden kehittämisessä?

Tutkimus toteutettiin haastatteleamalla ohjelmaan osallistuneita toimijoita. Haastatteluja tehtiin kahdeksan kappaletta keväällä 2021 ja ne edustivat yhteensä 16 eri kehityshanketta ohjelmassa. Haastatellut toimijat edustivat niin rakennusyrityksiä ja rakennuttajia kuin myös hankkeiden arkkitehtejä ja suunnittelijoita. Tutkimuksessa käytettiin hyväksi osallistuvan tutkimuksen menetelmiä, sillä tutkimuksen tekijä osallistui ohjelmaan kaupungin asiantuntijana useana ajanjaksona (vuosina 2015, 2018–2019 ja 2021).

Kirjallisina lähteinä toimivat Kehittyvä kerrostalo -ohjelman internetsivuilla olevat hankekuvaukset sekä hankkeista kootut esittelymateriaalit, loppuraportit sekä ohjelmasta tehdyt sisäiset raportit sekä kyselyt. Lisäksi ohjelman hankkeiden määrällisiä tietoja tarkasteltiin Facta -kuntarekisterin tiedoin. Haastatteluja ja kirjallisia sisältöjä luokiteltiin ja analysoitiin laadullisin menetelmin lähinnä sisällönanalyyysien avulla. Tärkeää oli vertailla ohjelman julkilausuttuja tavoitteita ja toteutuneiden hankes sisältöjen tavoitekuvaus- ja lopputuloksia.

Työ vaiheistui seuraavasti:

- Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden luokittelu hankkeeseen ryhtyneiden toimijuuden (rakentaja, rakennuttaja, arkkitehti jne.) mukaan ja haastateltavien yhteystietojen valinta ja koonti (maaliskuu 2021)
- Haastattelurungon laadinta ja haastattelut (maalis-heinäkuu 2021)
- Haastattelujen purku ja tulosten analyysi (touko-elokuu 2021)
- Sisällön analyysit ja alustavien tulosten raportointi (elo-lokakuu 2021)
- Loppuraportin tuottaminen (kevät 2022)

3. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman tausta, teemat ja prosessi

3.1. Ohjelman tausta

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma alkoi vuoden 2005 tienoilla, kun Helsingin kaupungilla tunnistettiin pidempään esillä olleita asumisen ja asuntotuotannon haasteita sekä 2000-luvun alussa esiin nousseita kaupungin vetovoimatekijöitä haastavia kehityskulkuja. Näitä olivat esimerkiksi kalliit asuntojen myyntihinnat, todellisten vaihtoehtojen puute kerrostalojen asuntotarjonnassa ja asuntojen suhteellisen pieni keskikoko. Lisäksi itse rakentamisesta oli havaittu teknisiä, taloudellisia, toiminnallisia ja prosessillisia haasteita. (Lindroos et al. 2008; Ilonen et al. 2006)

Toisaalta kaupungilla tunnistettiin myös joukko yleisiä kaupunkeja koskeettavia yhteiskunnallisia kehityskulkuja, megatrendejä, joiden myötä kaupungissa asuminen ja sitä kautta asuntotuotanto tuli haastetuksi. Tärkeimpiä näistä tunnistetuista megatrendeistä olivat kaupungistumisen jatkuminen, väestörakenteen muutokset (ikäntyminen, monikulttuuristuminen ja yksinasumisen kasvu), ilmastonmuutos ja palvelurakenteen muutokset. Myös hedonistinen elämäntapa ja yksilöllisyyden tavoittelu asumisessa, tunnistettiin yhdeksi asuntosuunnittelua ja -rakentamista haastavaksi kulutuskulttuurin muutokseksi. (Ilonen et al. 2006, Kastarinen 2022)

Vastakaupungistumisen ilmiö ns. Nurmijärvi-ilmiö nousi esille 2000-luvun alussa, kun erityisesti lapsiperheiden muuttoliike kääntyi hetkellisesti voimakkaampana pää-

kaupunkiseudun kehyskuntiin. Perheet hakivat kehyskunnista asumiselta ja elämiseltään sitä, mitä kaupunki ei voinut samalla tavoin tarjota; tilavia pientaloja omalla pihalla, väljästi rakennetussa turvallisessa ja rauhallisessa ympäristössä. Vastaiskuna kaikille jo tunnistetuille haasteille asuntotuotannossa ja asumisessa, kaupungilla tartuttiin useiden taustaselvitysten jälkeen perustamaan kerrostalojen kehittämisohjelma. Helsingin kaupungilla lähdettiin siis yhtenä aktiivisena toimijana toteuttamaan rakennusalaan ja asuntosuunnitteluun interventioita yhteissuunnittelun keinoin.

Helsingissä oli ohjelman toteuttamiseen tarvittavat resurssit ja voimistuvasta kerrostalotuotannosta kumpuava tarve tuottaa myös Helsingin omana asuntotuotantona rakennettaviin kohteisiin lisää vaihtoehtoja. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman perustamista ehdottaneen monitoimialaisen työryhmän perusteluissa nousivat esille tarve luoda erityisesti uusilla projektialueilla (kuten Jätkäsaarella, Kalasatamassa, Kruunuvuorenrannassa, Pasilassa ja Kuninkaantammessa) kunkin alueen omaleimaista luonnetta. Tätä tavoitetta nähtiin voitavan tavoitella niin erilaisten teemallisten sisältöjen, arkkitehtonisen laadun, asukkaiden osallistamisen kuin ekologisen kestävyuden huomioimisella ohjelmaan tavoiteltavissa kehittämisshankkeissa (Lindroos et al. 2008). Myöhemmin ohjelmakauden aikana alueellinen tavoite on laajentunut koskemaan uusien projektialueiden lisäksi kaikkia helsinkiläisiä asuinalueita, erityisesti lähioita ja kaupunkiudistusalueita.



Ohjelman perustamisen taustalle tuotettiin useita eri osa-alueiden selvityksiä:

1. Asuntotyyppiselvitys HELSINKI-ATLAS
2. Kaupunkiasumisen kehittämisen lähtökohtia ja tavoitteita: Kerrostaloasunto
3. Kerrostalojen kehittäminen - Talotyyppiselvitys
4. Helsingiläinen kerrostalopiha
5. Asemakaavamääräysten kehittämistarpeet ja toteuttamiseen liittyvien menettelytapojen kehittäminen
6. Kerrostalojen kehittämishankkeita Helsingissä
7. Kerrostaloasumisen ja -rakentamisen kehittäminen tontinluovutuksen näkökulmasta – erityisasiana kerrostalojen omatoimisen rakentamisen mahdollisuus
8. Kyselytutkimus Helsingin kaupungin asuntotonttien luovutustapojen kehittämiseksi
9. Taloudellinen tarkastelu



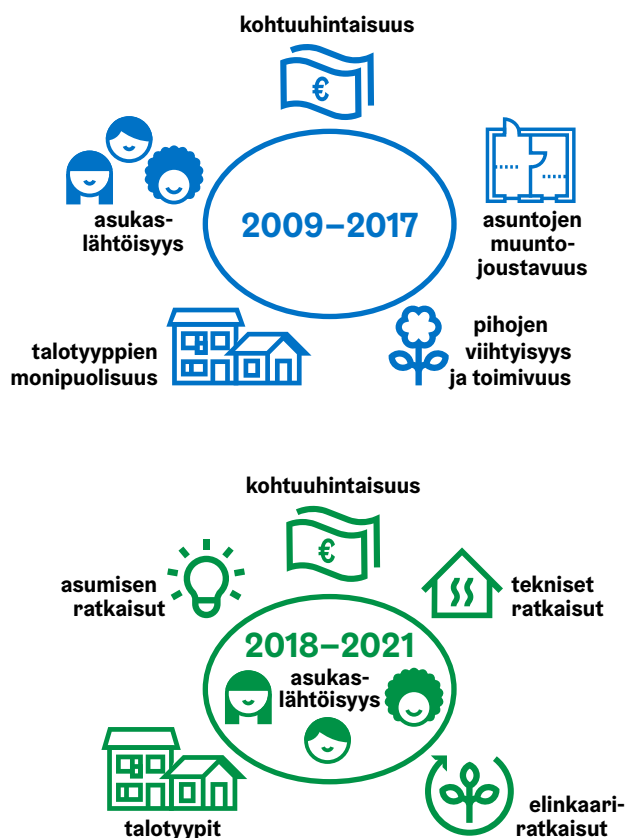
Kaikista selvityksistä koottiin johtopäätökset raporttiin ”Kerrostalojen kehittäminen Helsingissä”. Taustaselvityksistä koottu raportti sisälsi luonnoksen Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaksi (kts. Lindroos et al. 2008).

3.2. Ohjelman tavoite ja teemat

Kehittyvä kerrostalo -ohjelman kantavana tavoitteena on alusta lähtien ollut lisätä yhteistyöllä kerrostaloasumisen laatua, houkuttelevuutta ja uusia yksilöllisiä ratkaisuja. Ohjelma on kuitenkin muuttunut ajassa ja myös sen teemallisia sisältöjä on muotoiltu ohjelman alun jälkeen uudelleen. Teemat ovat juontuneet paitsi ohjelmaa edeltävien selvitysten pohjalta nousseista epäkohdista, puutteista ja toisaalta kerrostaloasumisen vahvuuksista kuten myös kaupungin asuntopolitiikan linjauksista, jotka julkaistaan ja päätetään asumisen ja maankäytön -toteuttamisohjelman (AM-ohjelman) tavoitelinjauksina (Helsingin kaupunki 2021.).

Ohjelman perustamisvaiheessa tärkeimmiksi kehittämistavoitteiksi vuosiksi 2009–2017 edellä mainituista seikoista juontuivat: talotyyppien monipuolisuus, asuntojen muuntojoustavuus, pihojen viihtyisyys ja toimivuus, kohtuuhintaisuus ja asukaslähtöisyys (Lampinen 2008)(kuva 1). Rakennuttajat ja rakentajat ovat lisäksi voineet koko ohjelmakauden ajan ohjelmaan hakiessaan esittää hankkeisiin omia kehittämisteemoja. Yksittäisessä hankkeessa on voinut olla useita kehittämisteemoja.

Tärkein ohjelman kehittämisen vaihe tapahtui vuonna 2017, kun ohjelman vetovastuutaho vaihtui kaupunkiorganisaation sisällä ja ohjelmaan siihen asti osallistuneille rakennuttajille tehtiin asiakaskysely. Vuoden 2017



Kuva 1. Ohjelmataavoitteet kausilla 2009–2017 ja 2018–2021

jälkeen Kehittyvä kerrostalo -ohjelman tavoitteita suunnattiin hieman uuteen suuntaan ja teemoiksi nostettiin asumisen ratkaisut, talotyyppit, elinkaariratkaisut, tekniset ratkaisut ja kohtuuhintaisuus. Teemoja läpileikkäväksi päämääräksi asetettiin asukaslähtöisyys (kuva 1).

Kehittämisen kohteiksi linjattiin esimerkiksi asumista palvelevat tilat, asuntokohtaiset ulkotilat, asuntojen muunneltavuus ja yksilölliset asuntoratkaisut. Lisäksi hankkeilta toivottiin ratkaisuja energiatehokkuuden parantamiseen, kattokerroksiin, pihoihin, puurakentamiseen, talotyyppeihin, säilytys- ja varastotiloihin sekä uudenlaisia rakennushankkeiden toteutustapoja ja talojen rakenteellisia ratkaisuja. Uusiksi kehittämisen tarpeiksi puolestaan tunnistettiin esimerkiksi hybriditalot, täydennysrakentamisen ratkaisut ja asuntojen tilasuunnittelun monipuolistaminen.

Keskeistä ohjelmakauden seuraavassa vaiheessa oli pyrkiä suuntaamaan innovatiivisia ja vetovoimaisia kerrostalorakentamisen hankkeita erityisesti esikaupunkialueille, sillä ohjelma tunnistettiin yhtenä interventioiden välineenä niin asuntopoliittisessa ohjauksessa kuin tavoitteena kehittää asuinalueita yhdenvertaisesti. Toisin sanoen, esikaupunkialueiden painotuksella haluttiin tähdätä valittavien kohdealueiden vetovoimaisuuden lisäämiseen sekä omalta osaltaan pyrkimykseen alueiden välisten erojen tasoittamiseksi.

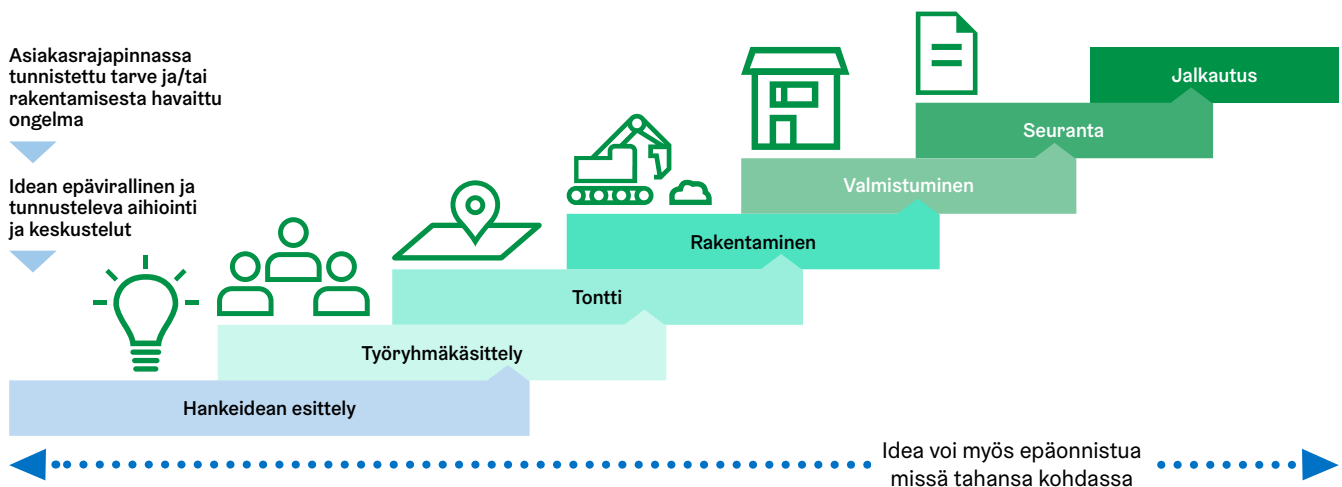
3.3. Prosessi

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa on koordinoitu sen perustamisesta lähtien kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolta. Ohjelmaan on ollut avoin hakumenettely, jossa yleensä ulkopuolisten toimijoiden ensimmäisen yhteydenoton jälkeen on järjestetty kaupungille alkukartoitus.

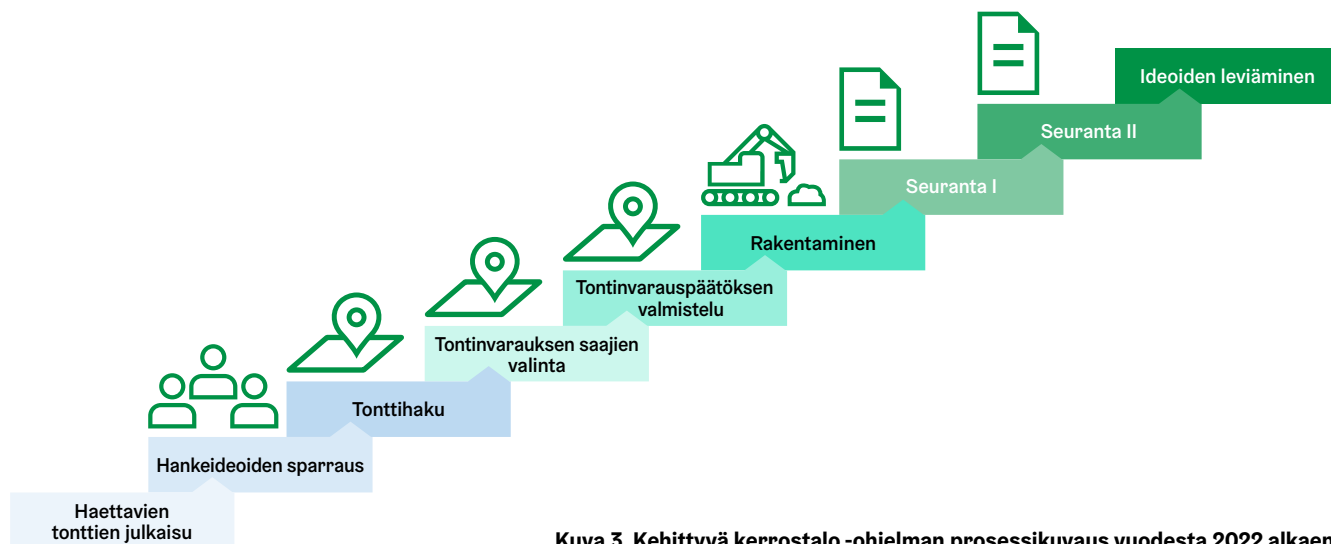
Ensitapaamisessa ohjelman koordinaattori ja muutama asiantuntija työryhmästä on arvioinut hankkeen toteuttamiskelpoisuutta ja ideaa alustavasti. Lisäksi ideaa on voitu ”sparrata” eli työstää ja rajata jo heti alkukartoituksen yhteydessä. Kaikki hankkeet eivät ole edenneet tästä prosessin alkuvaiheesta työryhmäkäsittelyyn, vaan hankeideoita on voinut tulla esittämään ja tunnustelemaan hyvin alustavilla ajatuksin. Joitakin hankeideoita on saatettu kuulla alkukartoituksissa myös useampaan kertaan annettujen kehitysehdotusten ja tehtyjen muutosten jälkeen. (kuva 2)

Alkukartoituksesta eteenpäin prosessissa päässeiden ideoiden seuraava vaihe on ollut työryhmäkäsittely (kuva 2). Työryhmä on koostunut kaupungin asiantuntijoista pääosin kaupunginkansliasta ja kaupunkiympäristön toimialalta esimerkiksi kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja tontinluovutuksen puolelta. Työryhmän asiantuntemusta on laajennettu 2020-luvulle tultaessa erityisesti ilmastotähtäyksellisen huomioon otamiseksi vahvemmin hankkeissa. Tässä hankearviovaiheessa on arvioitu erityisesti idean uutuusarvoa ja toteutettavuutta. Keskeisiä arvioinnin kriteerejä ovat olleet aivan ohjelman alusta lähtien kaupunkikuvallinen arviointi sekä arkkitehtonisten ratkaisujen toteuttamiskelpoisuus sekä laadukkuus.

Kehittyvä kerrostalo-ohjelmaan toivotuilta hankkeilta on edellytetty paitsi ohjelmatavoitteiden täyttymistä, myös asumisen ja maankäytön ohjelman tavoitteiden mukaista linjaa kuhunkin asuinalueeseen tavoitteita yhteensovit-taen. AM-ohjelmalla Helsingissä on ohjelmakausista riippumatta ohjattu esimerkiksi asuinalueiden asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakaamaa sekä huoneistotyyppi-jakaamaa (kts. Helsingin kaupunki 2021). Ilmastotavoitteiden toteuttaminen on tullut vuosi vuodelta tärkeämmäksi. Ohjelman hankkeiden on tullut olla myös linjassa kaupungin yleisten strategisten tavoitteiden ja ohjelmien kanssa.



Kuva 2. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman prosessikuvaus vuoteen 2021.



Kuva 3. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman prosessikuvaus vuodesta 2022 alkaen.

Vuoden 2017 väliarvioinnin jälkeen ohjelman prosessissa uudistettiin teemojen lisäksi ohjelmaan mukaan hyväksyttävien ideoiden hankearviointi. Sen myötä kaikki ohjelmaan ehdotetut hankkeet on käyty kaupungin arvioinnissa läpi yhä systemaattisemmin arvosteluperiaattein ja kriteerein. Kriteerejä ovat olleet: uutuusarvo Helsingissä, kaupungin strategisten päämäärien toteuttaminen, kaupunkikuvallisen, arkkitehtonisen ja asuntosuunnittelun laadun korkeatasoisuus, lisäarvon tuottaminen asukkaille, yleinen toteutuskelpoisuus sekä esikaupunkialueiden imagon ja vetovoiman lisääminen.

Tontinluovutusta on käytetty aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa. Näin myös Kehittyvä kerrostalo -ohjelman tonttien osalta, mutta erillisenä menettelynään (kuva 2). Ohjelmaan hakeneille hankkeille on pyritty löytämään sopiva tontti yleisten tontinvarauskierrosten yhteydessä siten, että ohjelmaan hyväksytty hanke on saanut yleensä lisäpisteitä erilaisten hanke-ehdotusten kilpaillessa samoista tonteista.

Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltamilta ja sitä kautta ohjelmaan hyväksytyiltä hankkeilta on vaadittu tontinvarauspäättöksen lisäehtoina raportointia hankkeen etenemisestä sekä hankkeiden tuloksista ja kehittämisteemojen toteuttamisesta. Lisäehdoissa varauksensaajan on edellytetty hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa tutkia ja kehittämään tontinvaraushakemuksesta ilmeneviä kehittämisteemoja. Varauksensaaja on ollut velvollinen raporttoimaan hankkeen edetessä Kehittyvä kerrostalo -ohjelmalle alkuun monivaiheisesti useilla eri lomakkeilla, myöhemmin kaksivaiheisesti. Kaksivaiheisessa seurannassa varauksensaaja on ollut velvoitettu raporttoimaan kuuden kuukauden kuluessa hankkeen valmistumisesta pääkohdat hankkeen onnistumisesta tai toteutumisesta.

Toteutusraportti on toimitettu ohjelmaa koordinoivalle taholle kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolle (ns. loppuraportti) ja siinä on selvitetty hankkeen perustietojen lisäksi hankkeen onnistumiset ja/tai muutokset (kuvaus keskeisistä kehittämistavoitteista, valitut toteuttamistavat, kehittämisteemojen todentamiseksi esitetyt seurantamenetelmät, hankkeen tulokset, poikkeamat suunnitteluvaiheen ja toteutusvaiheen välillä sekä mahdolliset jatkokehitysideat). Toisessa vaiheessa, noin kahden-kolmen vuoden kuluttua asukkaiden sisään muutosta, hankkeesta vastaava on ollut velvoitettu toimittamaan ns. seurantaraportin, jossa kuvataan hankkeen asumisen aikaisia seurantatietoja ja asukaskokemusta (toteutus mm. asukaskyselyin). (kuva 2)

Ohjelmassa mukana olleet hankkeet ovat voineet käyttää markkinoinnissaan ja mainonnassa hyväkseen Kehittyvä kerrostalo -ohjelman statusta heti hankkeen tontinvarauspäättöksen jälkeen. Näin toimijat ovat sekä sitoutuneet hankkeen loppuunsaattamiseen että saaneet lisäarvoa, uskottavuutta ja näkyvyyttä paitsi kyseisten hankkeiden toteuttamiseen myös yrityksen tai toimijan maineen ja imagon vahvistamiseen.

Vuoden 2022 alussa Kehittyvä kerrostalo -ohjelman prosessia muutettiin tonttilähtöiseksi, jolloin hankkeita pystytään suuntaamaan vahvemmin esimerkiksi esikaupunkialueille (kuva 3). Myös hankkeiden keskinäinen vertailu helpottuu hakuajan ollessa rajatumpi aiemman avoimen haun sijaan. Hankkeet pääsevät suuremmalla todennäköisyydellä toteutumaan aiempaa nopeammin tontin ollessa jo selvillä hanketta ohjelmaan hyväksyttäessä. Lisäksi hankkeiden temaattinen ohjaus kaupungin suunnalta mahdollistuu aiempaa paremmin niin haluttaessa. Ohjelmaan voi tonttihaun lisäksi edelleen hakeutua, jos hankkeella on jo tontti.

4. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman yleinen vaikuttavuus ja temaattinen arviointi

4.1. Ohjelman kaari ja faktat

Kehittyvä kerrostalo -ohjelman yhteiskunnallista vaikutavuutta voidaan mitata monella eri tavoin, mutta tässä arvioinnissa tuodaan esiin paitsi määrällisiä mittareita, myös erityisesti arkkitehtuurin ja rakentamisen yhteiskunnallisten tunnustusten ja palkintojen kautta hahmotuvaa kuvaa.

Ohjelman ensimmäiset hankkeet toteutettiin ja valmistuivat ennen vuotta 2010. Ensimmäisellä temaattisella ajanjaksolla vuosina 2009–2017 ohjelmassa toteutettiin 9 vuoden aikana 16 erilaista hanketta, mikä tarkoitti 35 rakennettua kerrostaloa. Yhdessä hankkeessa rakennettujen kerrostalokohteiden määrä saattoi vaihdella yhdestä talosta useampaan ja ohjelmaan rakentuvia taloja valmistui ensimmäisellä ajanjaksolla vuosittain 1–9 kappaletta. Vuosien 2018–2021 aikana ohjelman temaattisen sisältöjen hieman muututtua, valmiiksi saatiin 17 hanketta. Rakennettujen kerrostalojen lukumääränä tämä tarkoitti 17 rakennusta ja taloja valmistui eri vuosina vaihtelevasti kahden ja seitsemän talon vuosivauhtia. (kuva 4)

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa on siis 13 vuoden aikana rakennettu yhteensä 23 erilaista hanketta ja niiden myötä kerrostaloja on valmistunut 53 ja asuntoja jopa 2 794. Valmistuneissa hankkeissa on ollut vastuutahoina 21 eri toimijaa suomalaisen asuntorakentamisen ja suunnittelun kentältä. Osallistuneet tahot ovat edustaneet niin valtion pitkän korkotuen vuokra-

välimuodon- kuin sääntelemätöntä omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa rakennuttavia toimijoita Suomessa. Vuoden 2021 syksyllä ohjelmassa oli rakenteilla yksi hanke ja suunnitteilla jopa 8 hanketta. Näiden myötä hankkeisiin osallistuvien ja niitä edistävien tahojen kokonaismäärä kasvoi aina 30 toimijaan asti. Uusissa hankkeissa mukana on ollut myös kansainvälisiä toimijoita. (kuva 4)

Kokonaisuutena arvioiden Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden toimijoina on, lukumäärällisesti kohtuullisesta toimijamäärästä huolimatta, ollut usein samoja osapuo- lia eli yksittäiset henkilöt ovat osallistuneet useampien hankkeiden ideointiin sekä toteutukseen koko ohjelman toimintakaaren ajalla. Uusien toimijoiden mukaan tulo ohjelmaan on ollut rakennusalan verkostoissa luonnollisesti leviävän tietouden varassa, sillä kaupunki ei ole aktiivisesti lähestynyt tai suoramarkkinoinut ohjelmaa kohdennetusti uusille ohjelmaan vielä osallistumattomille rakennusalan toimijoille.

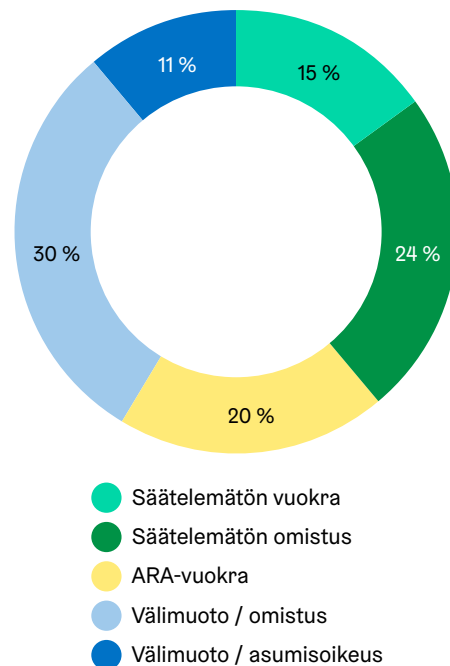
Kehittyvä kerrostalo -ohjelmasta on viestitty sekä kaupungin omien internetsivujen, tiedotteiden että seminaarien kautta. Seminaareja sekä ohjelman että jo toteutettujen ja uusien hankkeiden esittelemiseksi on pidetty joka toinen vuosi ohjelman alusta vuodesta 2009 lähtien. Ohjelman tunnettuuden lisääminen sekä kansallisesti että myös kansainvälisesti on kuitenkin ollut ohjelman viestinnän painopisteitä vuodesta 2017 alkaen, mikä selittää osaltaan kansainvälisen kiinnostuksen lisääntymistä. Kansainvälistymiseen tähdä-



Hankkeita 23 kpl valmistunut 1 kpl rakenteilla 8 kpl suunnitteilla	Rakennettuja 53 kpl kerrostaloja 2 794 kpl asuntoja	Hankkeiden vastuutahoina yhteensä noin 30 eri toimijaa
--	--	---



Kuva 4. Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa valmistuneiden, suunnitteilla ja rakenteilla olleiden hankkeiden lukumäärät ja vastuutahot 1.10.2021.



Kuva 5. Vuoden 2021 syksyyn mennessä ohjelmassa valmistuneiden kerrostalojen hallintamuotojen jakautuminen.

ten on esimerkiksi ohjelman nimi käännetty englanniksi (Re-Thinking Urban Housing Program), samoin ohjelmasta ja sen sisällöstä kertovat internet-sivut on käännetty englanniksi.

Määrällisessä tulkinnassa on hyvä huomioda, että hankkeiden valmistelu ja kesto ohjelmassa hankkeiden ensitunnusteluista kaupungin suuntaan aina valmistumiseen asti saattoi viedä useampia vuosia, joten ohjelmassa valmistuneet hankkeet kumuloituvat erimittaisilta ajanjaksoilta. Onnistumisesta ohjelmassa kertoo kuitenkin se, että uusia hankkeita on kaupungille ehdotettu kiihtyvään tahtiin ja tiukan arvioinnin läpäisseitä hankkeita on saateltu läpi valmiiksi kohteiksi koko innovaatioprosessien polveilevien kaarien.

Ohjelman vaikuttavuuden kannalta merkittävää ei olekaan ollut rakennettujen rakennusten lukumäärä vaan ylipäättään erilaisten hankkeiden toteutuminen. Vaikka hanke olisi hyväksytty ohjelmaan ja arvioitu toteuttamiskelpoiseksi sekä rakennuttajan että kaupungin puolelta tehtyine riskianalyysineen, ei hankkeiden valmistuminen ole ollut aina itsestään selvää. Yhtään ohjelmaan mukaan hyväksyttyä hanketta ei ole kuitenkaan jäänyt ohjelman koko toimintakaudella toteuttamatta, mutta muutamissa hankkeissa sisällöt ja tavoitteet ovat voineet muuttua alkuperäisistä suunnitelmista tai jäädä osittain toteutumatta. Näissä muutos- ja ongelmakohdissa Kehittyvä

kerrostalo -ohjelman työryhmän linjauksilla ja tuella on ollut merkitystä hankkeiden viimeistelyyn.

Helsingin kaupungin asunto-ohjelman tavoitteisiin on kuulunut vuosikymmeniä asuintalojen hallinta- ja rahoitusmuotojen alueellinen sekoittaminen. Myös ohjelmassa valmistuneilla kerrostaloilla hallintamuotojen monipuolinen jakauma on toteutunut hyvin. Jakauma säätelemättömän vuokran ja omistuksen, pitkän korkotuen ARA-vuokran, välimuodon omistus- ja asumisoikeuskohdeiden välillä oli suhteellisen tasainen. Eniten on valmistunut välimuodon ja säätelemättömiä omistuskohteita. Nämä kattoivat Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa toteutetuista talojen hallintamuodoista yli puolet. Pitkän korkotuen ARA-vuokrakohteita oli viidesosa hankkeista ja säätelemättömiä vuokrakohteita sekä asumisoikeuskohteita noin 10 prosenttia kumpaakin (kuva 5).

Vaikka Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hankkeita on pyritty ohjelmakauden toisella osiolla ohjaamaan yhä enemmän eri puolille kaupunkia, on niitä myös keskittynyt määrällisesti eniten uusille keskustan läheisille rakentuville alueille Jätkäsaareen ja Kalasatamaan. Hankkeissa näkyy myös niiden jakautuminen eri hallinta- ja rahoitusmuotoihin alueellisesti. Ns. kovan rahan kohteet on poikkeuksetta toteutettu keskustan läheisiin sijainteihin ja esimerkiksi kohtuuhintaisuutta edellyttävät ARA-kohteet vaihtelevammin eri puolille kaupunkia.

Innovaatiorakenteiden keskeiset sijainnit ja siten myös tonttien arvokkuus on lähtökohtaisesti ymmärrettävä riskintasauksen välineenä, muutoin kustannuksiltaan epävarmoissa hanketoteutuksissa. (kuva 6)

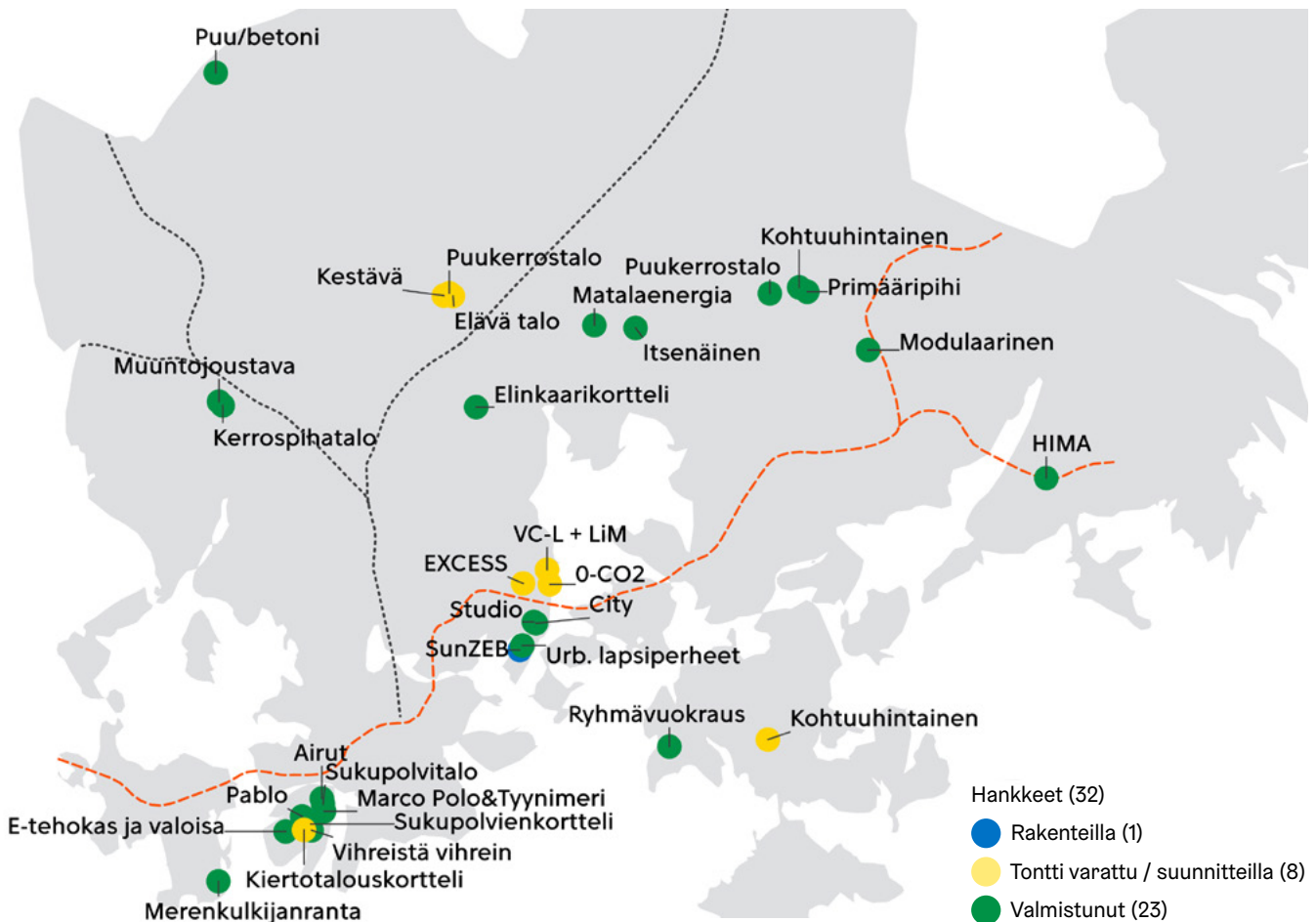
Ohjelman hankkeilla on ollut myös kehittämisteemoja, jotka vaativat paikan osalta tietynlaista sijaintia. Esi-merkiksi autottomat kohteet on pitänyt sijoittaa hyvien liikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen, mikä on tarkoittanut usein hyvin keskeistä sijaintia kaupunkirakenteessa. Lisäksi tietyissä hankkeiden kehittämisteemoissa, kuten merenranta- ja rakentamisessa ja urbaanien lapsiperheiden kerrostaloasumisen kehittämisessä ympäristö on ollut olennainen osa teeman toteutusta.

4.2. Ohjelman ja hankkeiden yhteiskunnalliset tunnustukset

Julkisten kehittämisohjelmien yhteiskunnallista vaikuttavuutta voidaan arvioida laadullisesti myös ohjel-

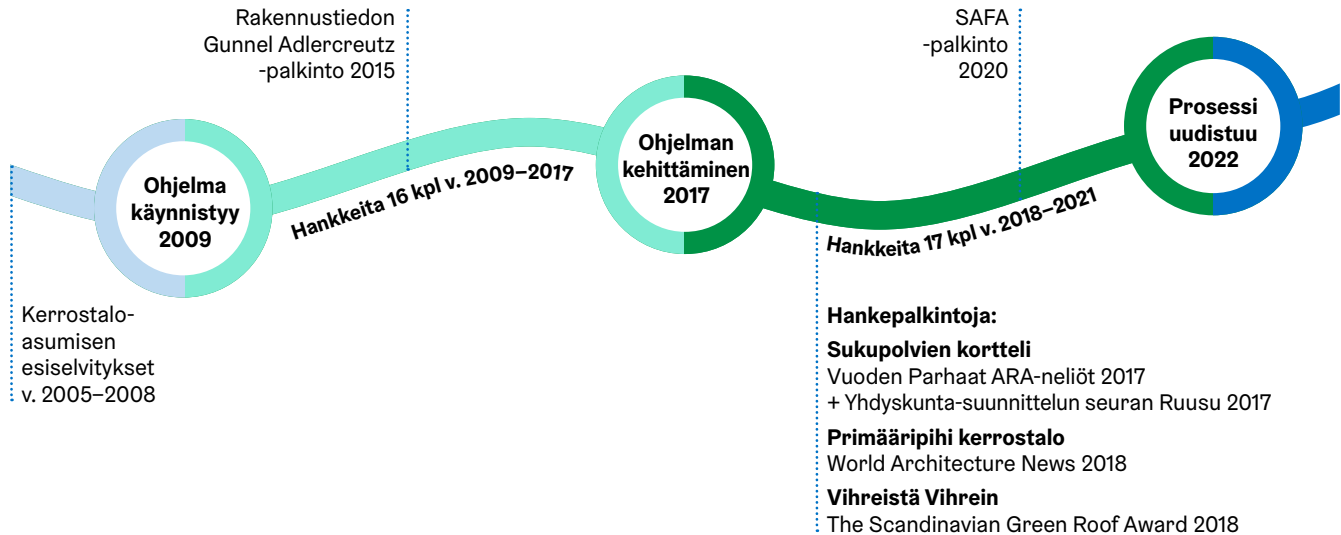
man tai siinä tehtyjen toimien saamien merkittävien tunnustusten kautta. Kehittyvä kerrostalo -ohjelma ja sen työryhmä kaupungilta onkin palkittu toiminta-ajallaan jopa kahdesti. Ensimmäisen kerran ohjelman työryhmä palkittiin vuonna 2015 Rakennustietosäätiön Rakennustiedon GA-palkinnolla Gunnel Adlercreutzin rahastosta. Palkinnon perusteluissa mainittiin, että Kehittyvä kerrostalo -ryhmä edisti monipuolisten ja konkreettisten kehityshankkeiden toteuttamista asuin ympäristön suunnittelussa ja rakentamisessa. Kaupunginkansliasta, kaupunkisuunnittelu-, kiinteistö- ja rakennusvalvontaviraston edustajista koostuneen työryhmän mainittiin toimineen kannustavasti ja edistäen rohkeasti erityyppisiä hankkeita. Lisäksi työryhmän katsottiin myös työllään vaikuttaneen kerrostalosuunnittelun ja -rakentamisen toimintaympäristön tunnelmaan Helsingissä. (kuva 7)

Toistamiseen ohjelma palkittiin Suomen arkkitehtiliitto SAFAn palkinnolla vuonna 2020. Asumisen teemavuonna SAFA halusi palkita hankkeen, joka parantaa kaupunkiasumista uusilla tavoilla ja edistää



Kuva 6. Vuoden 2021 syksyyn mennessä ohjelmassa toteutuneet, rakenteilla ja varauksina näkyvät hankkeet alueellisesti jakautuen.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelman kaari



Kuva 7. Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa tapahtuneet merkittävimmät kehitysajankohdat sekä ohjelman ja hankkeiden saamat tunnustuspalkinnot.

yhteistä hyvää. Suomalaiseen asuntorakentamiseen todetaan palkinnon perusteluissa tarvittavan hankkeita, joissa ratkotaan kekseliäästi ja yhteisvoimin muuntuvia asumistarpeita ja kestävyiden haasteita. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman kehitysohjelmaan on saatu mukaan rakennuttajia, ja myös asukkaat ovat saaneet mahdollisuuden vaikuttaa. Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa toteutettujen kohteiden todettiin SAFAn palkinnossa toimivan valtakunnallisina hyvän asuntorakentamisen esimerkkeinä. (kuva 7)

Ohjelman ja kaupungin työryhmän saamien palkintojen lisäksi, Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hankkeita on palkittu vuosien 2017 ja 2018 aikana. Sukupolvien kortteli -niminen hanke palkittiin sekä vuoden parhaat ARA-neliöt palkinnolla että Yhdyskuntasuunnittelun seuran ruusulla vuonna 2017. Primääripihi kerrostalo -hanke palkittiin World Architecture News palkinnolla vuonna 2018. Vihreistä vihrein -hanke on saanut Rakentamisen ruusun vuonna 2017, ja pohjoismaisen tunnustuksen ja The Scandinavian Green Roof Award palkinnon vuonna 2018. Kaikkia palkittuja hankkeita yhdistää uutuusarvo paitsi Helsingissä ja Suomessa, myös kansainvälisesti. Lisäksi osa hankkeista on saanut tunnustusta ja näkyvyyttä lehtikirjoittelun myötä rakennus- ja suunnittelualojen sekä valtamedioissa. (kuva 7)

4.3. Hankkeiden tavoitteet ja teemojen toteutuminen

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa valmistui vuoden 2021 syksyyn mennessä 23 hanketta, jotka edustivat ohjelman eri teemoja (taulukko 1). Ohjelman hankkeille on ollut tyypillistä useamman kehittämisteeman toteuttaminen samassa kohteessa. Ohjelmakauden ensimmäisellä puoliskolla vuosina 2009–2017 mukana olleissa hankkeissa saattoi olla useitakin teemoja, mutta vuoden 2017 jälkeen tavoiteltiin enintään kahta-kolmea teemaa per hanke.

Ensimmäinen ja useamman kerrostalokokonaisuuden käsittänyt hanke Merenkulkijanranta, valmistui vuonna 2009. Kohde oli sinänsä poikkeus, että hanketoimijat eivät aktiivisesti itse hakeneet ohjelmaan mukaan, vaan kaupungilta ehdotettiin arkkitehtikilpailun voiton yhteydessä hankkeen liittymistä juuri aloitettuun Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan. Sen jälkeen hankkeet ovat olleet pitkälti kaupungin ulkopuolisten toimijoiden ehdotuksesta liikkeelle lähteneitä, ja kaupungin sparrauksessa eli yhteiskehittämisessä jalostuneita ideoita sekä sisältöjä.

Miika Kastarinen (2022) tutki Pro gradu -työssään Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan mukaan hyväksyttyjen hankkeiden teemallisia sisältöjä laadullisen sisällysanalyysin kautta (liite 1.). Tarkastelussa olivat hankkeet, jotka olivat valmistuneet ohjelman aikana vuoden 2021 syksyyn mennessä. Löydöksenä oli, että suurin osa hankkeista keskittyi teknisiin ratkaisuihin, jotka pitivät

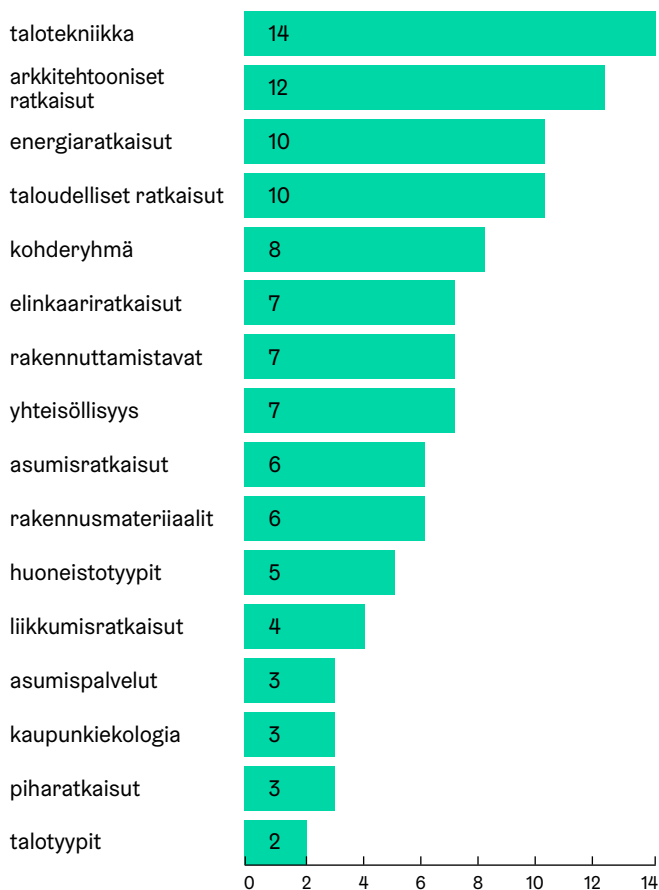
Valmistuneet hankkeet	Valmistumisvuosi
Merenkulkijanranta: ekologisuus	2009
Itsenäinen kerrostaloasunto: omakotitaloasumisen ominaisuuksien tuominen kerrostaloon	2011
Matalaenergiatalo	2011
City-talo: moninaiset asutuskunnat ja autopaikattomuus	2012
Modulaarinen esivalmistettu kerrostalo	2012
Viikin puukerrostalot	2012
Helsingin Studio: autopaikattomuus ja studioasunnot	2013
Jätkäsaaren sukupolvitalo: ryhmärakennuttaminen ja sukupolviasunnot	2014
Marco Polo ja Tyynimeri: vähäautoisuus	2014
Preesens: pientasuntojen kehittäminen	2014
Primääripihi kerrostalo	2014
Sukupolvienkortteli	2015
Airut: energia- ja innovaatiokortteli	2016
Jätkäsaaren Pablo: yhteisöllisyys	2016
Puu- ja betonirakentamisen vertailu	2017
Vihreistä vihrein: viherrakentaminen	2017
Kerrospihatalo	2019
Muuntojoustava kerrostalo	2019
Urbani lapsiperheet	2019
Hima-miniasunnot	2020
Kivikon kohtuuhintainen kerrostalo	2020
Energiatohkeas ja valoisas kerrostalo	2021
Koskelan elinkaarikortteli	2021
Ryhmävuokraus-konsepti	2021
Rakenteilla	
SunZEB-kortteli: energiatohkeus	2022
Tontti varattu tai suunnitteilla	
O-CO2-kortteli	kesken
Elävä talo	kesken
EXCESS-plusenergiakerrostalo	kesken
Kestävä kerrostalo – Massiivitiilikerrostalo ja painovoimainen ilmanvaihto	kesken
Kiertotalouskortteli	kesken
Laajasalon kohtuuhintainen kerrostalo	kesken
Tulevaisuuden puukerrostalo	kesken
Village Co-Living + LiM	kesken

Taulukko 1. Kehittyvä kerrostalo –ohjelman hankelista 1.10.2021.

sisällään esimerkiksi talotekniikkaan ja energiarakenteisiin liittyviä ideoita. Myös elinkaariratkaisut ja asumisen ratkaisut olivat suosittuja kehitysohjeita. Ne pitivät sisällään niin arkkitehtonisia, muuntojoustavuuden tai modulaarisuuden kokeiluja kuin elinkaariasumiseen ja yhteisöllisyyteen liittyviä ideoita (kuva 8 ja 9).

Monissa hankkeissa pyrittiin myös kustannustehokkuuden parantamiseen esim. rakentamisprosessissa tai arkkitehtonisilla sekä teknisillä ratkaisulla. Hankkeiden taloudellisuuden parantaminen on luonnollisesti tärkeä osa yritysten kannattavuuden parantamista, mutta myös innovaatiohankkeiden toteuttamismahdollisuutta. Vaikka useammassa hankkeessa tavoiteltiin taloudellisempia ratkaisuja, silti esimerkiksi kohtuuhintaisuutta kehittäviä kerrostalohankkeita oli ohjelmassa vain muutama. (kuva 8 ja 9)

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmasta toteutetussa rakennuttajakyselyssä vuodelta 2017 vastaajat arvioivat ohjelmaa erilaisten itsearviointikysymysten kautta. Kyselyyn vastasi 12 ohjelmaan osallistunutta toimijaa. Tässä puoliväliarvioin-

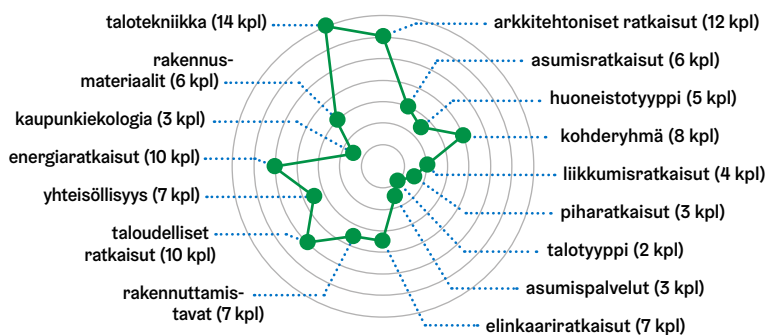


Kuva 8. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman vuoden 2021 syksyyn asti toteutetuissa hankkeissa esiintyneiden teemojen yleisyys, lukumäärä hankkeissa yhteensä (Kastarinen 2022).

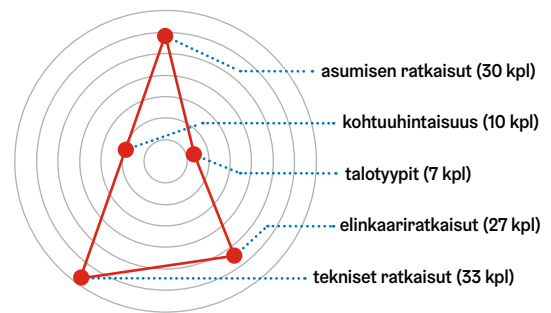
nissa vastaajien mukaan sekä hankkeissa että ohjelmassa kaikkein parhaiten olivat toteutuneet energiatehokkaat ratkaisut, viihtyisien ja toimivien pihojen kehittäminen sekä talotyyppien monipuolistaminen. Myös asukaslähtöisyyttä nähtiin toteutetun hankkeissa jokseenkin hyvin (kuva 10).

Koko ohjelmakauden hankkeiden teema-arvioinnin tulokset puolestaan osoittivat, että ohjelman teemallisista tavoitteista parhaiten tulivat edustetuksi asumisen ratkaisut, tekniset ratkaisut ja elinkaariratkaisut. Sen sijaan kohtuuhintaisuus ja talotyyppien kehitys jäivät ohjelmaan mukaan saatujen hankkeiden myötä heikomaksi (Kastarinen 2022)(kuva 11). Tämä osoittaa asuinrakentamisessa vaikeudet ja ongelmat, joita ei ole helppoa ratkaista yksittäisillä keinoilla. Kehittyvä kerrostalo-ohjelma tähtää uusiin innovaatioihin juuri yksittäisten hankkeiden avulla, mutta esimerkiksi kohtuuhintaisuuden ratkaisemisen kysymys on hyvin moniulotteinen tehtävä. Lopulta yksittäisissä hankkeissa voi kohtuuhintaisuuden toteutusmahdollisuudet syövyttää vaikkapa vain perustamisolosuhteiltaan vaikea tontti.

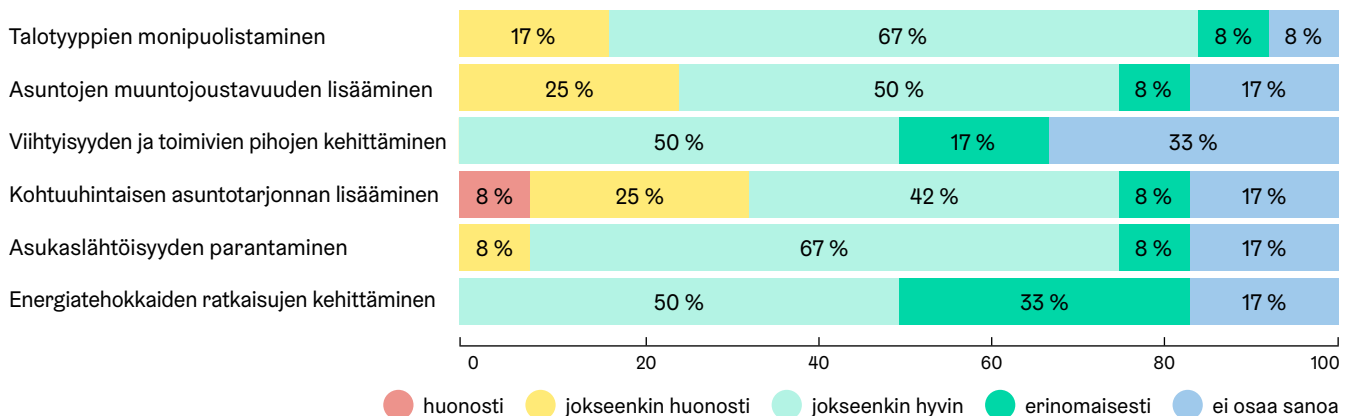
Asukaslähtöisyys on ohjelman temaattisessa keskiössä, mutta sekä ohjelman omista teemojen kuvauksissa että ohjelmaan hyväksytyjen hankkeiden kuvauksissa asukaslähtöisyyttä ei ole sen tarkemmin useinkaan avattu. Asukaslähtöisyys rakennuttajien ja rakennusyritysten toiminnassa tarkoittaa monesti aiempien kohteiden asukaskyselyjen kautta rakennuttajille välittyvää tietoutta asiakkaiden asumisen tarpeista ja trendeistä. Koska asiakaspalautekyselyt ovat kiinteä ja vakiintunut osa toimintaa, voidaan asukaslähtöisyyden tästä näkökulmasta todeta toteutuvan kaikissa hankkeissa hyvin. Aito, tulevien asukkaiden osallistaminen suunnitteluprosessiin onkin sitten täysin toinen asia. Joissain harvoissa Kehittyvä kerrostalo -hankkeissa asukaslähtöisyyttä on haettu tutkimusyhteistyön ja sitä kautta erityyppisten asukaskyselyjen tai -tietouden kautta. Harvemmin kuitenkaan asukkaita on suoraan osallistettu itse suunnitteluprosesseihin. Asukkaiden osallisuus voisi tuottaa parhaimmillaan radikaaleja uusia innovaatioita, mutta vaatia vielä suurempia panostuksia kehittämiseen kuin tähän mennessä.



Kuva 9. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman vuoden 2021 syksyyn asti toteutetuissa hankkeissa toteutuneet teemat (Kastarinen 2022).



Kuva 11. Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa toteutuneet teemat vuoden 2021 syksyyn asti valmistuneista hankkeista peilaten (Kastarinen 2022).



Kuva 10. Vuoden 2017 ohjelmaan osallistuneiden hanketoimijoiden itsearvioinnin tulokset parhaiten toteutuneista ohjelmateemoista.

5. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hankkeiden merkitys rakentamisen käytänteisiin

5.1. Hankkeiden vaikuttavuuden tyypit ja arvio niiden skaalautuvuudesta

Innovaatiotoiminta, jatkuva kehittäminen ja tuotteiden tai konseptin uudistaminen ovat yritysten arkipäiväistä toimintaa. Ainakin silloin, kun markkinat toimivat kilpailullisesti. Kilpailussa pärjätäkseen pitää olla valmis laittamaan panoksia uudistumiseen, uutuuksien ja parannusten tuottamiseksi muuttuvaan toimintaympäristöön ja kuluttajille. Tässä tapauksessa puhutaan siis asunototuotteista tai asumispalveluista. Toinen merkittävästi rakennusalan toimintaa kehittävä ajuri ovat kansainväliset, kansalliset ja paikalliset lait, asetukset, säädökset ja ohjaus. Kunnilla on merkittävä rooli tontinluovutuksen kautta ohjata rakentamisen tavoitteita tiukemmiksi kuin kansallinen taso vaatii. Helsingissä esimerkiksi rakentamisen energiatehokkuusvaatimukset ovat kaikelle asunototuotannolle, jopa valtion tukemalle ARA-tuotannolle, kansallista tasoa kunnianhimoisempia.

Kysymykseen siitä, onko Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hankkeilla ollut pidempiaikaista ja laajuista vaikuttavuutta asuntotarjontaan tai sen monipuolisuuteen sekä laadun muutoksiin on vaikeaa luoda kattavaa kokonaiskuvaa. Jatkuvaan pidempiaikaiseen seurantaan on harvoin resursseja ja toisaalta markkinaehtoisessa toiminnassa kilpailuasetelman ja salassapidon vuoksi konseptien tai innovatiivisten ideoiden leviämistä ei voida läpinäkyvästi tuntea. Parhaiten ohjelmassa toteutuneiden hankkeiden vaikuttavuuden jäljille päästiinkin kysymällä toimijoilta itseltään, olivatko he toteuttaneet kohteita joko sellaisenaan tai muunneltuina muualle tai tiesivätkö konseptiaan kopioidun jonkin toisen toimijan puolesta muualla. Menetelmällisestä lähtökohdasta johtuen konseptien leviämisen arviot ovat esimerkkejä, eivätkä siten edusta kattavaa kuvaa Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hankkeiden vaikuttavuudesta.

Toimijoiden haastatteluista välittyi tieto siitä, että hankkeissa oli syntynyt monenlaisia suoria ja välillisiä vaikutuksia innovaatioiden ja konseptien leviämisestä. Näitä olivat hankkeen osien leviäminen, koko hankkeen toistaminen joko kokonaan tai lähes sellaisenaan muualla Helsingissä tai pääkaupunkiseudulla sekä konseptin leviäminen muualle Suomeen tai jopa ulkomaille. Lisäksi osasta hankkeita saatiin arvokkaita oppeja siitä, mitä

hanketta ei ole kannattavaa toistaa lainkaan joko kannattavuuden, teknisten ongelmien tai muiden toteutuskelpoisuuden esteiden vuoksi. Opit liittyivät myös siihen, mikä kokonaisuudesta toimi ja mitkä osat eivät. Näin saattoi syntyä kehitysajatuksia siitä, miten ideaa tai ratkaisuja pitäisi toistaa tai muuttaa seuraaviin kohteisiin.

Hankkeen osien leviämisestä esimerkkinä voidaan pitää esimerkiksi kuraeteistä porrashuoneissa sekä tasa-arvoisia huoneita ja alkovia huoneistoissa, jotka toteutettiin Urbaanit lapsiperheet -hankkeessa. Kuraeteinen on perinteinen asumisen ratkaisu pientaloissa, mutta peruserostalotuotannossa niitä ei juurikaan ole käytetty. Nyt kuraeteistä kokeiltiin ARA-rahoitteisessa kohteessa hyvin kaupunkimaisessa ympäristössä Kala-sataman uudella asuinalueella Helsingin keskustan kupeessa. Alkovi taas on ollut aiempien vuosikymmenten kerrostaloissa tyypillinen ratkaisu aina 1950-luvun lopulle asti, mutta nykyaikaisessa harvemmin asuntojen pohjaratkaisuihin mukaan tullut elementti. Näitä yhtenä osana Kehittyvä kerrostalo -hanketta toteutettuja ratkaisuja on sittemmin toistettu rakennuttajan muissa kohteissa Tampereella ja Järvenpäässä. Myös tietyt elementit kuten eteiseratkaisut siirtyivät hankkeesta perustuotantoon (taulukko 2).

Toisena esimerkkinä hankkeen osien siirtymisestä jatkotuotantoon voidaan nähdä Merenkulkijanrannan hankkeessa talo- ja huoneistotautomaation erilaisten sovellusten lisäksi taloyhtiön yhteistilojen uudenaisten käyttötarkoitusten kokeilun. Perinteisesti yhteistiloina kerrostaloissa ovat olleet pesutuvat ja saunaosastot, mutta Merenkulkijanrannassa kokeiltiin kuntosalia, varattavia kerhotiloja sekä merenrantakohteeseen sopivaa yhteistä kajakkien säilytystä. Sittemmin vastaavia yhteistiloja on toteutettu rakennuttajan muissa vastaavissa myyntiprofiililtaan korkeatasoisissa ja kalliimmissa kohteissa. Sen sijaan samassa kohteessa merenpäällinen rakentaminen pilarien varaan ulokkeellisesti sekä merivesiviilennys jäivät toistaiseksi ainutkertaisiksi toteutuksiksi, sillä vastaavia, rakennuskustannuksia tasaavia arvotontteja ei ole sittemmin tarjoutunut tehtäviksi. (taulukko 2)

Sellaisia hankkeita, joita oli ohjelmatoteutuksen jälkeen toistettu kokonaisuudessaan eri sijainneissa, oli Helsingin



gin lisäksi tehty eniten muissa pääkaupunkiseudun kunnissa. Luonnollisena selityksenä toimijoilla tähän usein oli, että he toimivat ja rakennuttivat paikallisesti esimerkiksi keskittyen pääkaupunkiseutuun tai Uudenmaan alueelle. Rakennusalan paikallisuuden vuoksi innovaatioiden leviäminen ja toistaminen saman rakennuttajan toimesta voi jäädä siis alueellisesti suppeaksi.

Muualle Suomeen levinneet konseptit olivat Helsingin ohjelmaan rakentuneen hankkeen kautta hyväksi sellaisenaan havaittuja, ja konsepteina ne soveltuivat siirtoon aluekontekstistaan irrotettuina. Esimerkiksi Vihreistä vihrein -hanke rakentui Helsingin Jätkäsaareen ja sittemmin sitä toistettiin Helsingin Vuosaareen. Nelikerroksisen harkkorakentamisen kohtuuhintaisen kerrostalon hanke puolestaan toistettiin Itä-Helsingissä alkuperäisen Kivikon kohteen lisäksi Mellunmäessä ja Viikinmäessä. Helsingin ulkopuolella toteutuksia on ollut Espoossa ja muualla Suomessa yksittäisinä kohteina (taulukko 2).

Sukupolvienkortteli -hanke oli siitä poikkeuksellinen, että sitä toistettiin sekä muualla Suomessa muiden muassa Tampereella ja Joensuussa, mutta myös Suomen rajojen ulkopuolella. Se olikin haastateltujen hanketoimijoiden oman tietoisuuden mukaan ainut ulkomaille levinnyt konsepti (taulukko 2). Hollannista oli käynyt tutustumassa delegaatio Helsingin kohteeseen ja hanketoimijoiden kanssa oli tehty yhteistyötä konseptin ratkaisujen toistamiseksi Amsterdamissa. Konseptin leviäminen yli Suomen rajojen vaati kuitenkin kohteen aktiivista esittelyä toimijoiden omissa laajoissa verkostoissa niin kotimaassa kuin olemassa olevia kansainvälisiä kontaktejakin.

Vaikutuksia hanke-esimerkittäin:

Hankkeen osan leviäminen

- Kuraeteinen: Urbaanit lapsiperheet -hanke
→ Tampere & Järvenpää
- Talo/huoneistoautomaatio sekä taloyhtiön yhteistilat (kuntosali, varattavat kerhotilat): Merenkulkijanranta -hanke
→ muut rakennusyrityksen kohteet

Koko hankkeen toistaminen Helsingissä ja muualla Suomessa

- Vihreistä vihrein -hanke
→ Vuosaari
- Sukupolvienkortteli -hanke
→ Tampere & Joensuu
- 4-kerroksinen harkkorakentaminen / Kohtuuhintainen kerrostalo -hanke
→ Mellunmäki, Viikinmäki & Espoon kohteet

Hankekonseptin tuotteistuminen ulkomaille

- Sukupolvien kortteli -hanke
→ Amsterdam

Taulukko 2. Esimerkkejä Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa toteutuneiden hankkeiden skaalautuvuudesta ja leviämisestä.

Innovaatioiden kehittäminen voidaan nähdä monella tapaa, mutta tässä arvioinnissa käytettiin hyväksi Charles Leadbeaterin (2011) mallintaman jaon sovellusta (kuva 12.). Ensinnäkin innovaatioita voi syntyä vähittäisellä kehittämisotteella joko olemassa olevia elementtejä ja osa-alueita parantamalla tai yhdistelemällä. Näistä yhdistäminen vaatii jo astetta vaativampaa kehittämisotetta ja voi pitää sisällään parannuksia, jotta yhdistämistä voidaan olemassa olevien osa-alueiden osalta ylipäättään tehdä. Toinen kehittämisen taso on radikaalien innovaatioiden synnyttäminen, missä uutta voi syntyä joko uudistusten tai täysin aiemmasta poikkeavien muutosten kautta (kuva 12).

Kehittyvä kerrostalo -hankkeista suurin osa keskittyi yhdistelemään uudella tapaa rakentamisen eri osa-alueita jo markkinoilla olemassa olevia elementtejä, rakennusmateriaaleja ja -tapoja, tekniikoita, teknisiä laitteistoja

Innovaatiotyyppi	RADIKAALI INNOVAATIO	UUDISTUS	MUUTOS
	VÄHÄINEN INNOVAATIO	PARANNUS	YHDISTELY

Kuva 12. Kehityshankkeiden innovaatiotyypit ja muutosasteet. Charles Leadbeater (2011).

ja ohjelmistoja tai palvelukonsepteja. Tällaisilla vähittäisillä innovaatioilla nähtiin toisaalta vähennettävän riskiä kehittämishankkeelta, mutta silti tuotettavan sellaista uutta rakentamiseen, jolla onnistuessaan voi olla merkittäviäkin vaikutuksia ongelmakohtien parantamiseen tai jopa täysin uudenlaisten asumisen ja rakentamisen konseptien tuottamiseen. Vähittäiset parantelut liittyivät esimerkiksi yhdistämisessä tarvittavien muutosten toteuttamiseen jossain rakentamisen osa-alueen olemassa olevassa tuotteessa, prosessissa tai konseptissa.

Toisaalta radikaalimpia uudistuksia ja jopa muutoksia, voidaan nähdä olevan sellaiset Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hankkeet kuten Urbaanit lapsiperheet, Vihreistä vihrein -hankkeet tai Sukupolvien kortteli. Näitä tähän esimerkiksi nostettuja hankkeita yhdistivät monet toteutuksen aikaiset ongelmat, jatkuva iterointi eli jatkuva ja vaihteittainen parantaminen toteutuksen aikana sekä suunnitelmien kokema epäily projektin toteutukseen osallistettavilta tahoilta. Yleensä radikaalit uudet ideat vaativatkin hyväksyttävyyden eteen työskentelyä ja yhteiskehittämistä monien eri osapuolien kesken (esim. Mäntysalo & Puustinen 2008). Konseptien toteutuksen myötä luotiin muutos huoneistopohjien ja kerrostalon tilallisarkkitehtonisen järjestymisen tapaan, kerrostalon kattopinta-alan käyttöönotossa uudenaikaisena pohjoismaisena ja merellisenä viherpihana sekä palveluiden ja asukkaiden yhteistoiminnan järjestymisen tapaan.

Innovaatioiden onnistumista määrittää paitsi uusi idea myös sen toteutusmahdollisuus ja uusintamisen sekä markkinoinnin onnistuminen. Pelkkä keksintö ei riitä.



6. Ohjelmaan osallistumisen monet motiivit ja näkemykset tulevast

6.1. Rakennuttajien näkemykset ohjelmasta

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma on ollut kaupungin puolelta ensisijaisesti yhteissuunnittelun ohjelma-alusta, joka on tarjonnut rakennuttajille, arkkitehdeille ja asuintorakentamisen toimijoille tilaisuuden kokeilla uutta ja saada kaupungin asiantuntijoiden sparrausta kehitystyöhön. Asukkaille ohjelma on tarkoittanut uusia asumisen vaihtoehtoja ja esimerkkejä arjen käytänteitä helpottavista uusista avauksista. Näitä ovat voineet olla esim. teknologiset ja ekologiset parannukset rakennuksissa tai taloautomaatiossa, asumisen uudenlaisten palvelujen tai elämisen tapojen mahdollistaminen suunnitteluratkaisuilla ja konsepteilla tai huoneisto-kohtaiset ratkaisut niin teknisissä ja arkkitehtonisissa yksityiskohdissa, valinnoissa tai varusteluissa. Kaikilla toimilla on kuitenkin pyritty kerrostaloasumisen laadun parantamiseen.

Ohjelmassa mukana olleilla tahoilla oli lähtökohtaisesti asuintorakentamisen erilaisia strategisia tavoitteita. Niillä mukana olleista tahoista, jotka rakensivat säänneltyä tuotantoa ja jossa valtionavustukset määrittävät myös osaa tavoitteista, kumpusi strategiaan ohjauksesta vahvoja sosiaalipoliittisia tavoitteita, kuten kohtuuhintaisen mutta laadukkaan tai erityisryhmille räätälöityjen asunusratkaisuja sisältävän asuntotuotannon tuottaminen. Näiden toimijoiden strategiaan kuului siis lähtökohtaisesti edistää säännöllisesti sellaisia innovaatioita, jotka tulevat hyvin lähelle Kehittyvä kerrostalo -ohjelman päämääriä. Ohjelmassa puhtaasti markkinaehtoista asuntotuotantoa tekevät toimijat puolestaan tekivät kilpailullisen ja voittoa tavoittelevan strategian mukaista tavoitteenasetantaa ja hankkeita.

Ohjelmassa mukana olleet arvioivat tärkeimpiä motiiveja osallistumiseensa olleen ohjelman tuottama lisäarvo joko hankkeeseen, organisaatioon tai molempiin. Erityisesti ne toimijat, jotka rakensivat säänneltyä ARA-tuotantoa tai olivat yleishyödyllisiä toimijoita kaupunkiorganisaation ulkopuolelta, toivat esiin, että hankkeilla haettiin uskottavuutta myös seuraaviin projekteihin sellaisissa paikoissa, joissa oli tärkeää vakuuttaa esim. kuntatoimijoita laadukkailla, uskottavilla ja imagoltaan hyvillä aikaisemmilla hankkeilla eli referensseillä. Omistajaohjaukseen saattoi liittyä myös vaade vakiintuneesta kehittämistoiminnasta. Samoin nähtiin, että ohjelmaan

pääsy itsessään oli muillekin kehityshankkeita rahoittaneille tahoille viesti siitä, että toimijat ovat sitoutuneet kehittämiseen. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hankkeilla olikin yleensä useampia rahoitus- ja kehittämisen tuki-instrumentteja tukenaan kuten ministeriöiden tai ARA:n kehitysohjelmat, EU-hankkeet tai kansalliset T&K hankerahoituskuviot.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa toimijat näkivät mahdollisuuden tuottaa ja testata yhteistyössä hankkeita säätelevän kuntatahon kanssa sellaisia uutuuksia, joiden toteutumista tai hyväksyttävyyttä normaalin tontinluovutuksen tai kaavaprosessin kautta ei olisi pystytty ennustamaan. Ohjelma tarjosi siis tilaisuuden kehittää joustavammin juuri Helsingin ohjeistukseen ja alueellisiin erityiskysymyksiin sekä vaateisiin sopivia ratkaisuja. Riskien hallinta kehitysprojekteissa nähtiin erittäin tärkeänä ja ohjelman kautta nähtiin mahdollisuus tasoittaa kaupungin puolelta kumpuavia riskejä, jotka saattoivat juontua niin kaavoituksesta, organisaation prosesseista tai siitä, miten kaupungilla hankkeiden etenemisestä päätävät tahot tulkitsevat ja linjaavat epävarmoja uusia tilanteita ja hankkeiden sisältöjen hyväksyttävyyttä (vrt. Ahoonen et.al.2020;72).

Useimmin mainittu kannuste osallistua ohjelmaan oli tontin saaminen kaupungilta osana erityismenettelyä, jossa hyväksytty hankestatus ohjelmassa takasi sopivan tontin löytymisen kulloiseenkin tapaukseen. Tontin merkitys on ymmärrettävää, sillä se oli keskeinen hankkeen riskien tasauksen ja yleisen hankkeen taloudellisen yhtälön toimeenpanon väline. Arvokas tontti ja hyvä sijainti mahdollistivat etenkin markkinahintaisten hankkeiden kannattavuuden, koska kehittäminen tuotti lähes aina lisähintaa hankkeelle ylimääraisten panostusten ja työntien muodossa.

Toimijoilla oli myös näkemys kehittämisen prosessista ja siihen liittyvien tahojen roolista oman toimintansa edistämisessä. Kehittämisohjelmaan sitoutumisessa ja Kehittyvä kerrostalo -ohjelman asiakirjat allekirjoittaessa toimija teki eräänlaisen lupauksen saattaa hanke kunnialla päätökseen. Tätä pidettiin tietynlaisena kehittämishankkeen kannustimena, jossa lupausta ei voi rikkoa vaan sen eteen on tehtävä töitä. Useampi toimija toikin esiin sen tosiasian, että kehittämisen vaatimat lisätunnit tehtiin hyvin usein ”talkootöinä” laskuttamatta kaikkia

niitä aitoja kustannuksia, mitä hankkeen vaatimat panostukset ajatus- tai suunnittelutyössä olisivat tuottaneet.

Toisaalta nähtiin, että kaupungin verkostojen avulla mukaan saatiin sellaista asiantuntemusta ja jopa puuttuvia yhteistyökumppaneita, joista oli hankkeen alulle saattamisessa tai sen edistämisessä hyötyä. Ne toimijat, joilla hankeidea oli jo pitkälle mietitty eivät kokeneet kaupungin yhteistyön roolia itse hankesisältöjen kehittämisessä merkittävänä. Pikemminkin suurempi arvo nähtiin siinä, että kaupunki tuki vain prosessin sujuvuutta tontinluovutuksen ja mahdollisesti eteen tulleiden esteiden nopeampana käsittelynä. Ohjelman kautta toimijat ovatkin nähneet päässeensä neuvottelemaan hankkeille sopivista sijainneista joustavammin kuin mitä yleisten tontinvarauskierrosten olisivat päässeet. Yleisillä kierroksilla toimijoiden pitää määrittää itse sopiva sijainti hankkeille eikä vaihtoehtoisista sijainneista välttämättä ole päässyt neuvottelemaan samalla tavoin avoimesti kuin ohjelman kehittämisryhmän kautta.

Yhteiskehittämisessä ohjelman anti hyödyttää paitsi siihen osallistuvia toimijoita, myös kaupunkia itseään, jolla se saa suoran asiointirajapinnan kehittäjiin ja rakennuttajiin oppiakseen toimimaan ketterämmin ja nähdäkseen suoraan perusprosesseihin liittyviä moninaisia ongelmakohtia tapausesimerkkien kautta. Epäonnistuneet hankkeiden osiot paljastivat niin ideoista kuin organisaatioistakin epäkohtia, joista voitiin ottaa oppia seuraaviin tapauksiin. Onnistumiseen panostamisen lisäksi siis epäonnistumisesta oppiminen on ollut tärkeä ohjelman tuotos kaikille osapuolille.

Keskeisimmät Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan osallistumisen syyt ja motivaatiotekijät

- Osalla toimijoista innovaatioiden edistäminen kuuluu strategiaan ja vakiintuneisiin toimintamalleihin.
- Kehittyvä kerrostalo -ohjelma tarjoaa alustan paikallisten innovaatioiden edistämiseksi.
- Tontti hankkeelle sopivalla sijainnilla.
- Kehittämishankkeen läpiviennin kannustin – sitoutuminen ja lupaus.
- Sparrausapu ja kontaktointi eli yhteiskehittämisen mahdollistaminen.
- Onnistumiseen panostetaan, mutta epäonnistumisesta oppivat kaikki.

6.2. Kehittyvien kerrostalojen tulevaisuuden näkymät ja mahdolliset uudet kehitysteemat

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan hankkeita toteutaneilta kysyttiin haastattelujen lopuksi kehitysteemoista, joita he näkivät tärkeinä tai nousevina asioina tulevaisuudessa. Vastaajat pohtivat ja nostivat teemoja niin isoista megatrendeistä kuin yksityiskohtaisemmista asumisen ja rakentamisen osa-alueistakin.

Useampi toimija mainitsi tärkeänä ja jo pidempään toteutuksessa olleena teemana yhä ilmastomuutoksen torjuntaan ja energiatehokkuuden parantamiseen liittyvät ratkaisut. Energiatehokkuuden uudet kehityskohteet nähtiin tulevan etenkin lainsäädännön, viranomais määräysten ja ohjauksen eli tietynlaisen pakon kautta. Talojen hiilineutraaliuden, vähähiilisyys ja puurakentamisen ratkaisujen kysynnän ja tarjonnan kasvattamisen puolestaan nähtiin tulevan paitsi ohjauksen myös pitkälti asiakkaiden toiveiden ja kysynnän kautta. Massiivipuorakentamisen ennustettiin olevan tulevaisuudessa valtavirtaa.

Ekologisuus yhdistettiin myös esim. talojen ja rakennusten lämmitys- ja energiamuotoihin ja niiden ratkaisujen kehittämiseen. Yhtenä esimerkkinä pitkäjänteisestä kehittämisestä tässä tematiikassa nostettiin esiin Helsingin Ekoviikki, jota pidettiin tietynlaisena asuinrakentamisen ekologisten ratkaisujen uranuurtavana kohteena ja käynnistäjänä, jonka innoittamana kehitystyötä on jatkettu edelleen.

Kiertotalouden mainitsi myös useampi toimija. Kierrätyksen niin rakentamisen materiaaleissa kuin itse asumisessa ennustettiin tulevan hankkeisiin paitsi omistajaohjauksen kautta yleishyödyllisinä rakentajina toimivien tahoille mutta myös markkinoilla toimiville vapaille kehittäjille. Kiertotaloudessa aiemmin muussa yhteydessä ja käytössä olleiden materiaalien tai kokonaisten rakennusosien myötä konsepteja saadaan tarinallistettua tai personoitua ja sen nähtiin tulevan muuttamaan myös asukkaiden suhtautumista vanhaan ja kierrätettyyn.

Ekologisuudesta kummuten toimijat mainitsivat myös tulevaisuuden teemoina urbaanin asumisen vihertämisen ja vihreyden tuomisen uudella tavoin yhä tiivistyviin asuin ympäristöihin ja rakennuksiin. Tällaisina ratkaisuna mainittiin viherrakentaminen katoille, pinnoille ja pihoiden. Vihertämisen tematiikkaa nähtiin kaivattavan myös asunnoissa ja tästä esimerkkinä mainittiin uudenlaiset ulko- ja sisätilojen rajanvedot ja välimuodot jonkinlaisten vihertilojen muodossa. Kattopuutarhoista ja vertikaalisista viherseinistä mainittiin olevan maailmalla jo paljon enemmän toteutuksia ja esimerkkejä.



Useampia kehittäjiä pohditutti arki ja asuminen koronapandemian jälkeisessä ajassa. Koska asuntomarkkinoilta kantautui signaaleja siitä, että pandemia olisi muuttanut paitsi työn tekemisen tapoja, vapaa-ajan viettoa kuin asuinympäristöjen terveellisyyden, turvallisuuden ja vihreyden ja väljyyden kaipuuta, epäiltiin näiden muutosten lopulta näkyvän niin kaupunki-, asuinalue-, kortteli- kuin asuntotasolla. Pohdintoja käytiin siitä, että vaikutuksia olisi hakeutumisella väljempään kaupunkirakenteeseen tai etätöiden tuomina muutoksina työtilojen järjestelyihin paitsi kodeissa myös rakennuksissa tai kortteleissa. Samoin nähtiin elämyksellisyyden kaipausta ja vapaa-ajan aktiviteettien ulottuvan yhä enemmän yhteistilojen ja asuinrakennusten suunnitteluun.

Muunneltavuuteen ja tilojen monikäyttöisyyteen liittyen kuluttajat ovat alkaneet kysyä huoneistokorkeudeltaan korkeampia asuntoja. Merkkinä siitä, että kerrostalojen ja omakotitalojen välimuodoille olisi tarvetta, nähtiin esim. parvitila- ja raakatilaratkaisujen suosion kasvu.

Tilallisesti mielenkiintoiset kaksikerroksiset tilaratkaisut nähtiin hyvinä esimerkkinä luoda kerrostaloasumiseen omakotitaloasumisesta tutumpia tilankäytön joustavuuden elementtejä. Samoin tarvetta nähtiin esimerkiksi erovanhempien muuntojoustavien asuntojen suunnitteluun, jossa osan aikaa yksin asuvalla vanhemmalla on tilatarpeeseensa nähden liiankin paljon tilaa tai huoneita. Tilojen joustavuus korostuu, kun budjetti ei riitä isojen asuineliöiden maksuun. Kohtuuhintaisuus nähtiin tätä myöden tärkeänä kehitystematiikkana ilman, että päädytään miniasuntojen rakentamiseen.

Osa-aikaisuuden kehittämistä kerrostaloasumisesta pidettiin myös tärkeänä. Erilaisia elämäntilanteita ja tarpeita varten asumisen tilojen olisi hyvä voida olla vain osan aikaa asukkaan omassa käytössä tai vuokralla. Tähän liittyivät usein kehittäjien toiveet joustavammista kaavoista ja rakennusten käyttötarkoitusten mahdollistamisesta. Määräyspuolen toivottiin olevan tarpeeksi joustava, kun nykyisin asunnolla on tarkat omat mää-

räyksensä, toimistotiloilla omansa ja hotellihuoneilla omansa. Samoin rakennusten omistusmuodot ohjautuvat nyt omiin kategorioihinsa. Tulevaisuuden pohtijat kysyivätkin, miten eri toimintoja kuten vaikkapa päiväkotia, vakituista ja väliaikaista asumista, etätyötilaa tai liiketilaa voitaisiin yhdistää samassa rakennuksessa esimerkiksi niin, että sama tila olisi osan aikaa vaikkapa toimistotiloina ja osan aikaa asumisessa.

Tilojen monikäyttöisyydestä kumpuaa myös kehitysteema konversioille eli käyttötarkoituksen muutostarkoitusten kehittämiseksi. Olemassa olevien rakennusrunkojen hyötykäytölle ja uusille käyttötarkoituksille tai asumisen ratkaisuille ja tavoille nähtiin tarvittavan lisää ajatuksia ja ideoita. Näin konversiot yhdistyisivät luontevasti kiertotalouden, vähähiilisyyden ja elinkaarinäkökulmien keskiöön. Kehittämisen jarruna voi kuitenkin olla esimerkiksi vanha kaava, jolloin pelkästään käyttötarkoituksen muutosten selvittelyjen määrä vaatii kiinteistönomistajalta äärimmäistä ponnistelua ja riskinottoa.

Yhtenä merkittävänä asumisratkaisujen kehittäjinä nähtiin kuluttamiseen ja palveluihin liittyvät uudet ajatukset. Asumiseen ja rakennusten ylläpitoon voisi olla tulossa kuukausimaksutalous, mihin sisältyvät uudet palvelupohjaiset liiketoimintamallit. Näissä malleissa esimerkiksi rakennusten osille kuten vaikkapa hisseille tai jollekin muulle rakennuksen osalle tehdään tehdaskunnostuksia ja rakennuttajan takuut kantavat rakennuksen osien, laitteiden ja rakenteiden sekä materiaalien elinkaaren läpi.

Tulevaisuuden kehitysajatukset eivät äkkiseltään kuo-
lostakaan kovin uusilta ideoilta tai aiheilta, mutta innovaatiot

syntyvät usein jo tunnistetuista haasteista, ongelmista tai jo olemassa olevia ideoita yhdistelemällä uudella tavoin. Esiin nostetut aihepiirit ovat kuitenkin tärkeitä yhteiskunnallisten kehityskulkujen ja megatrendeihin liittyvien kysymysten kannalta. Innovaatioiden luonne on myös äkkinäinen, innovaattorin mieleen juolahtava tai yhteisistä ”kahvipöytäkeskusteluissa” sattumalta keksitty aihio, jonka jalostumiseen tarvitaan vielä monia yhteiskehittämisen muotoja, koeteltuja keskusteluja, tietoja, taitoja ja yhteisesti jaettuja näkemyksiä.

Hanketoimijoiden ja kehittäjien tulevaisuuden tärkeäksi näkemiä kehitysteemoja

- Energiatohokkuus
- Hiilineutraalius/ vähähiilisyy
- Puurakentaminen
- Energia- ja lämmitysmuotojen kehittäminen
- Kiertotalous
- Viherrakentaminen, kattopuutarhat, vehreys
- Asuntosuunnittelun ratkaisut, esim. etätyötilat
- Elämyksellisyiden ja vapaa-ajan aktiviteettien yhdistäminen asumisessa
- Asumisen osa-aikaisuuden ratkaisut
- Konversioratkaisut asumiseen
- Palvelujen konseptointi asumisratkaisuihin



7. Johtopäätöksiä Kehittyvä kerrostalo -ohjelmasta

1. Mikä on Kehittyvä kerrostalo -ohjelman merkitys ja vaikuttavuus yli kymmenvuotisella ajanjaksolla? Miten Kehittyvä kerrostalo -ohjelmakaudella on saavutettu temaattiset tavoitteet?

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmakausilla vuosien 2009–2021 välisenä aikana on toteutettu yhteensä 23 erilaista hanketta kaiken kaikkiaan 53 valmistuneeseen kerrostaloon. Asuntoja näissä kohteissa on ollut 2 794. Kohteet ovat käsittäneet niin yksittäisiä taloja kuin useamman talon kokonaisuuksia. Määrää tärkeämpänä voidaan kuitenkin nähdä, että ohjelmassa hankkeita on onnistuttu saamaan kattavasti eri hallinta- ja rahoitusmuodoista kuten myös asuntotyypeiltään erilaisina pienasunto-perheasuntojakauman konsepteina. Eniten on valmistunut välimuodon ja sääntelemättömiä omistuskohteita. Nämä kattoivat Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa toteutetuista talojen hallintamuodoista yli puolet. Lisäksi hankkeet ovat toteutuneet laadukkaina, uniikkeina kohteina, vaikka osatoteutuksia onkin jäänyt joissain tapauksissa ylitsepääsemättömien haasteiden vuoksi pois.

Alueellisesti hankkeita on sijoittunut hieman enemmän lähelle kaupungin keskustaa oleville uusille projektialueille kuten Jätkäsaareen ja Kalasatamaan, ohjelman alkuperäistä alueellista tavoitetta noudatellen. Ohjelmakauden toisella toimintakaudella vuodesta 2017 lähtien, hankkeita lähdettiin kaupungin puolelta ohjaamaan aktiivisemmin myös täydennysrakentamisalueille eli tasaisemmin koko kaupungin alueelle. Viimeisiä kohteita onkin toteutunut sekä projektialueille että vanhemmille asuinalueille kauemmaksi kaupungin ydinkeskustasta.

Hankkeiden alueelliseen sijoittumiseen on kaupungin ohjauksen lisäksi vaikuttanut myös hankkeiden kannattavuus sekä konseptien sisällöt ja teemat. Omistus-asuntomuotoiset eli niin sanotut kovan rahan kohteet on useammin toteutettu keskustan läheisiin sijainteihin ja esimerkiksi kohtuuhintaisuutta edellyttävät ARA-kohteet vaihtelevammin eri puolille kaupunkia. Arvokkaampi sijainti ja tontti on tasannut kehityshankkeiden riskejä ja korvannut lisäpanostusta vaatineita toteutuksia. Toisaalta kehitetyt konseptit ovat saattaneet jo lähtökohtaisesti vaatia jonkin tietyn sijainnin kuten merenrannan, liikenteen solmukohdan tai keskustamaisen

urbaanin ympäristön. Yksi osa konseptin menestyksestä toteutumisesta on silloin ollut oikealta sijainnilta löydetty tontti.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelman vaikuttavuutta voidaan hankkeiden määrällisten tuotosten ohella arvioida sen yhteiskunnallisesti saamien tunnustusten ja palkintojen kautta. Ohjelma ja siinä kehitettyjä hankkeita on palkittu puolueettomasti arvioiduilla rakentamisen, suunnittelun ja arkkitehtuurin suomalaisilla ja kansainvälisilläkin palkinnoilla. Tämä kertoo ohjelman tuottaneen omalta osaltaan paikallista ulottuvuutta laajemmin tunnustettuja ansioita. Ohjelman tavoitteiden onnistumisesta kertoo lisäksi se, että hankkeiden tunnustusten perusteina ovat olleet ohjelmataavoitteiden mukaiset teemat kuten innovatiiviset, uudet, laadukkaat ja käyttäjäarvoa lisäävät ratkaisut.

Ohjelma on tuonut moniulotteisesti esiin kerrostalojen suunnitteluun ja rakentamiseen liittyviä kysymyksiä, ongelmia, haasteita ja esteitä niin rakentamisen kuin suunnittelun käytänteissä, sekä rakennuttajien, rakennustuotealan että kaupungin puolelta. Näitä ovat olleet niin rakentamisen tekniseen, toiminnalliseen, esteettiseen ja asumisen sosiaaliseen kehittämiseen tai asuntopoliittisiin ja rakentamisprosesseihin liittyvät tematiikat. Yksistään sillä voidaan nähdä olleen vaikuttavuutta, että Helsinki Suomen pääkaupunkina ja julkisena toimijana on ottanut asiakseen edistää yhteistyössä yksityisen ja kolmannen sektorin kanssa suomalaisen asuinrakentamisen kehittämistä yhteistoimintamenettelyllä.

Ohjelma on saanut kaupungin roolin myötä paljon huomiota muualla Suomessa sekä ulkomailla. Näin ohjelman kautta on välittynyt viesti siitä, että kaupungit voivat ja haluavat kannustaa ja ohjata myös innovaatioihin sellaisillakin toimialoilla, joissa radikaalimpien uutuuk-sien kehittämiseen ei ole totuttu tai vallitsevassa markkinatilanteissa ei ole ollut erityisiä kannusteita. Asuntorakentamisen toimintaympäristöissä kehittämiseen liittyy aina useita eri osapuolia, epävarmuutta ja riskejä. Yhteiskehittämällä tehtävät hankkeet ovatkin paljastaneet kaupungin tärkeän roolin rakentamisen innovaatioiden edistäjänä, sillä usein uutuudet tuovat esiin tarpeen tuoda yhteen kaupungin kanssa erillisesti toimivia osapuolia. Lisäksi yhteiskehittäminen nostaa esille



ongelmakohtia ja haasteita myös kaupungin omasta toiminnasta, prosesseista tai päätöksenteosta, joita on kyettävä ratkaisemaan hankkeiden edistämiseksi joustavasti tilanteiden mukaan.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa hankkeisiin sisällytetyt teemat ovat toteuttaneet itse ohjelman tavoitteiksi asetettuja teemoja vaihtelevasti, teemasta riippuen. Vuonna 2017 hankkeissa mukana olleille tahoille toteutetussa väliarvioinnissa vastaajien mukaan sekä hankkeissa että ohjelmassa kaikkein parhaiten olivat toteutuneet energiatehokkaat ratkaisut, viihtyisien ja toimivien pihojen kehittäminen sekä talotyyppien monipuolistaminen. Myös asukaslähtöisyyttä nähtiin toteutettujen hankkeissa jokseenkin hyvin. Sen sijaan asuntojen muuntojoustavuuden ja kohtuuhintaisuuden nähtiin jääneen vähemmille toteutuksille.

Koko ohjelmakauden vuosien 2009–2021 syksyyn asti käsittävänä ajanjaksona ohjelmaan osallistuneiden tahojen itsearvioinnissa teemallisista tavoitteista par-

haiten arvioitiin tulleen edustetuksi asumisen ratkaisut, tekniset ratkaisut ja elinkaariratkaisut. Sen sijaan kohtuuhintaisuus jäi tälläkin aikavälillä heikommalle kuten myös talotyyppien kehitys (Kastarinen 2022). Asukaslähtöisyys oli lähtökohtainen edellytys myös vuoden 2017 jälkeen toteutetuissa hankkeissa, mutta se mitä asukaslähtöisyydellä on tarkoitettu tai tavoiteltu, ei ole niin ohjelmassa kuin hankkeissa monestikaan avattu tarkemmin. Usein asukaslähtöisyys tarkoittaakin kehittämässä aiempien kohteiden asukaskyselyjen kautta rakennuttajille välittyvää tietoutta asumisen tarpeista ja trendeistä. Toisaalta jossain hankkeissa asukaslähtöisyyttä on haettu tutkimusyhteistyön kautta. Harvemmin kuitenkaan suoraan asukkaita osallistamalla itse suunnitteluprosesseihin.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelman tavoitteiden toteuma osoittaa asuinrakentamisessa ne vaikeudet ja ongelmat, joita ei ole helppoa ratkaista yksittäisillä keinoin. Yksittäisten hankkeiden kautta voidaan tuottaa pisteittäisiä uusia ratkaisuja, mutta esimerkiksi kohtuuhin-

taisuus ulottuu alueellisenä kysymyksenä koko asun-
tomarkkina-alueeseen ja on siten hyvin moniulotteinen
asia. Lopulta yksittäisissä hankkeissa voi kohtuuhintai-
suuden toteutumismahdollisuudet ratkaista jokin yksittäi-
nen liikkuva osa kuten tontin perustamiskustannukset
tai/ja rakentamisprosessin onnistuminen tai sujuvuus.
Samoin teemojen onnistumisen ja kohteen suosion voi
ratkaista esimerkiksi asiakaskuntaa houkutteleva omi-
naispiirre rakennuksessa, asumispalveluissa tai mikro-
sijainnissa, jota voi olla vaikea ennustaa etukäteen. Tee-
mojen onnistumisen arvioinnissa onkin tärkeää erottaa
sekä toteutuksen (teknisen ja prosessuaalisen) onnis-
tumisen ulottuvuus, että kohteen haluttavuuden ja vaik-
kapa asumisen lisäarvon arjessa toteuttava onnistumi-
sen ulottuvuus.

2. Miten hankkeet toteutuivat ja mitkä olivat niiden vai- kutukset sekä skaalautuvuus? Mikä on ollut ohjelman vaikutus asuntorakentamiseen?

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa toteutuneiden hank-
keiden vaikuttavuutta arvioitiin hanketoimijoiden itsear-
vioinnin kautta. Toimijoilta kysyttiin siitä, oliko vastaavia
kohteita toteutettu hankkeen valmistuttua joko sellai-
senaan tai muunneltuina muualla tai oliko toimijoilla tie-
toutta siitä, oliko konsepteja kopioitu muualla kuin Suo-
messa muiden tekijöiden toimesta. Menetelmällisestä
lähtökohdasta johtuen konseptien leviämisestä saatiin
siis arvioita ja esimerkkejä, eivätkä ne siten edusta kat-
tavasti Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hankkeiden vai-
kuttavuuden ja innovaatioiden leviämisen kuvaa.

Suurin osa ohjelman hankkeista keskittyi yhdistelemään
uudella tapaa rakentamisen eri osa-alueilta jo markki-
noilla olemassa olevia elementtejä, rakennusmateriaa-
leja ja -tapoja, tekniikoita, teknisiä laitteistoja ja ohjel-
mistoja tai palvelukonsepteja. Vähittäisillä muutoksilla
vähennettiin riskiä kehittämishankkeelta, mutta voi-
tiin silti tuottaa sellaista uutta rakentamiseen, jolla
parantaa nykyisiä kerrostalorakentamisen tai talojen
ongelmakohtia tai tuottaa jopa täysin uudenlaisia asu-
misen ja rakentamisen konsepteja. Vähittäiset paran-
telut liittyivät esimerkiksi yhdistämisessä tarvittavien
muutosten toteuttamiseen jossain rakentamisen osa-
alueen olemassa olevassa tuotteessa, prosessissa tai
konseptissa.

Asuntorakentamisen kehittämistyön riskinoton mini-
mointi on ymmärrettävää erityisesti pienempien toimi-
joiden osalta, joilla ei ole isoja taloudellisia “puskureita”
kehittämistoiminnan vaatimiin panostuksiin. Monesti
myös tontin varaaminen katteeseen esimerkiksi tontti-
kilpailuissa voi olla mahdoton tehtävä. Isompien toimi-
joiden riskinoton välttelyä voi puolestaan selittää voit-

tojen maksimointi joko osakkeenomistajien ja yrityksen
tulostulon eduksi ja/tai se ettei koneistossa ole tar-
vetta innovoida ja kehittää poikkeavia asumistuotteita
markkinatilanteen ollessa suotuisa ja kaupan käydessä
muutenkin. Myös tontin sijainti eli paikallinen asunto-
markkinatilanne vaikuttaa siihen, miten halukkaasti yri-
tykset haluavat sijoittaa riskejä hankkeisiin.

Toimijoiden haastatteluista välittyi tieto siitä, että hank-
keissa oli syntynyt monenlaisia suoria ja välillisiä vaiku-
tuksia innovaatioiden ja konseptien leviämisestä. Näitä
olivat hankkeen osien leviäminen, koko hankkeen tois-
taminen joko kokonaan tai lähes sellaisenaan muualla
Helsingissä tai pääkaupunkiseudulla sekä konseptin
leviäminen muualle Suomeen tai jopa ulkomaille. Lisäksi
osasta hankkeita saatiin arvokkaita oppeja siitä, minkä-
laista kokonaisuutta ei ole kannattavaa toistaa lainkaan
joko kannattavuuden, teknisten ongelmien tai muiden
toteutuskelpoisuuden esteiden vuoksi.

Opit hankkeista liittyivät myös siihen, mikä osa kokonai-
suudesta toimi ja mitkä osat eivät. Näin saattoi syntyä
jatkokehitysajatuksia siitä, miten ideaa tai ratkaisuja
pitäisi toistaa tai muuttaa seuraaviin kohteisiin. Inno-
vaatioiden edistäminen ei olekaan suoraviivaista, mutta
onnistuneiden kokeilujen yhdistävänä tekijänä on ollut
lähes aina hyvin toimiva vuoropuhelu ja ideoiden “myl-
lytys” niin rakennuttajien ja asuntorakentamisen alalla
toimivien kuin kaupungin eri toimijoiden kesken. Asun-
torakentamiseen sitoutuukin niin monia eri osapuolia,
että Helsingin ohjelman kaltaisille yhteiskehittämisen
alustoille on lähtökohtaisesti tilausta.

Ohjelmassa toteutetut hankkeet ovat saaneet poikke-
uksellista painoarvoa ja toimijat sellaisia konkreetti-
sia referenssejä sekä uskottavuutta omien arvojensa ja
strategioidensa tueksi, joilla seuraavia tai muita vaativia
kohteita on voitu saada toteutukseen muissa sijainneissa
ja kunnissa. Onnistuneiden ja lisäarvoa tuottaneiden kon-
septien avulla on saatu kilpailuetua muihin alan toimijoihin
ja hankkeisiin nähden jatkossa. Osa hankkeista on jäänyt
ainutkertaisiksi, mutta niistäkin on saatu arvokasta oppia
siitä, mitkä osa-alueet toimivat kehityskohteina ja mistä
asuntorakentamisen kokeilujen lisähyöty kumpuaa.

Kuntien toimintaympäristön ja käytänteiden tuntemi-
nen sekä rakentamisen paikalliset ohjeet ja säädök-
set vaikuttavat siihen, että myös Kehittyvä kerrostalo
-ohjelmaan osallistuneet rakennuttajat ovat usein kes-
kittyneet toimimaan alueellisesti ja paikallisesti. Sellai-
sia hankkeita, joita oli ohjelmatoteutuksen jälkeen tois-
tettu kokonaisuudessaan eri sijainneissa, oli Helsingin
lisäksi tehty eniten muissa pääkaupunkiseudun kun-
nissa. Luonnollisena selityksenä toimijoilla tähän usein

oli, että he toimivat ja rakennuttivat paikallisesti esimerkiksi keskittyen pääkaupunkiseutuun tai Uudenmaan alueelle. Rakennusalan paikallisuuden vuoksi innovaatioiden leviäminen ja toistaminen saman rakennuttajan toimesta voi jäädä siis alueellisesti suppeaksi.

Toisaalta alan toimijoiden omista verkostoista ja konseptien aktiivisesta levittämisestä ja markkinoinnista on saattanut syntyä konseptien leviämistä jopa maan rajojen ulkopuolelle. Vaikuttavuus ei synny siis pelkällä onnistuneella lopputuotteella vaan myös aktiivisuudella konseptin jalkauttamisessa ja markkinoinnissa. Jatkototeutuksiin sekä toimijoiden verkottumisella sekä olemassa olevilla yhteistyökumppanuuksilla on kaikkein merkittävin rooli.

3. Keitä ovat olleet ohjelmaan mukaan lähteneet tahot, ja mitkä ovat olleet toimijoiden motiivit ja tavoitteet ohjelmassa ja tulevaisuuden kehittämisessä?

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan valmistuneissa, rakenteilla olevissa sekä mukaan hyväksytyissä hankkeissa on ollut vastuutahoina 30 eri toimijaa suomalaisen asuntorakentamisen ja suunnittelun kentältä. Vuoden 2020 jälkeisiin uusiin hankkeisiin on tullut mukaan myös kansainvälisiä toimijoita. Ohjelma on saanut uskottavuutta prosessin kehittämisen ja systemaattisten hankearviointien myötä. Tietoisuus Kehittyvä kerrostalo -ohjelmasta on levinnyt hyvin asuntorakentamisen verkostoissa toimijoiden keskinäisten kontaktien kautta. Kahden vuoden välein järjestetyn ohjelmaseminaarin lisäksi, ohjelmalla on ollut markkinointivälineenään kaupungin omat viestintäkanavat ja internetsivut. Mediassa on nostettu kohteita esille paitsi kaupungin omien tiedotteiden pohjalta myös muiden toimijoiden kautta uutiskynnyksen ylittäneistä poikkeavista kohteista.

Toimijoiden lukumäärää ohjelmassa selittää pitkälti suomalaisen rakentamisen ominaisluonne, johon on tunnistettu kuuluvaksi kansallisesti ja paikallisesti keskittyneet sekä rajatut toiminta-alueet. Tämä johtuu pitkälti siitä, että talonrakennusalan markkinat ovat pääosin kansalliset ja osin alueelliset (Ahonen et.al 2020, 21). Yritykset ovat valinneet kohdetoimipaikkansa ja sopeuttaneet toimintaansa paikallisiin olosuhteisiin, kuten kunnan ohjaukseen ja rakennusvalvonnan sekä kaavoituksen toimintatapoihin. Näin ajatellen Helsingissä rakennettavan uudis- ja konversiokohteiden kerrostalotuotannon kerrosalan määrää tuottaa rajattu määrä alan toimijoita. Hankkeita onkin tuonut Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan suhteellisen rajattu joukko pääkaupunkiseudulla jo kehittäjäorientoituneesti organisaatioissaan toimineita henkilöitä. He ovat saattaneet

siten olla mukana ideoimassa ja vetää ohjelman toiminta-ajalla useampiakin eri Kehittyvä kerrostalo -kohteita.

Koska ohjelma ei siis ole aktiivisemmin tavoitellut potentiaalisia rakennuttajia ja rakentamisen tahoja, onkin hyvä saavutus, että uusia toimijoita on tullut vuosien aikana lisää. Parhaimmillaan ohjelma voisi tarjota myös muualla Suomessa ja maailmassa toimiville yrityksille tietynlaisen harjoittelualustan paikallisessa kontekstissa toimimiseen. Tällaisilla julkisen toimijan järjestämällä interventioilla, markkinoiden perustoimintaan voisi olla merkittäväkin paikallinen hyöty. Mitä moninaisempi toimijajoukko on ja mitä kilpaillumpia kohteet ovat, sitä suurempi merkitys niillä on rakentamisen lopputuotteisiin lisäarvoa tuottaviin tekijöihin kuten laatuun, edullisuuteen tai parannuksia tuottavan kehittämistoiminnan aktiivisuuteen.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan osallistuneiden tahojen motiivit lähteä mukaan ohjelmaan ovat olleet moninaisia. Osalla toimijoista innovaatioiden edistäminen kuuluu strategiaan ja vakiintuneisiin toimintamalleihin tai omistajaohjaukseen. Tärkeimpiä kehittämiseen ohjelman puitteissa kannustaneita tekijöitä ovat useilla toimijoilla olleet tontin saaminen kehitettävää hanketta tai konseptia tukevalta sijainnilta. Yleisten tontinvarauskierrosten hauissa hankkeille toimijoiden pitää määrittää itse sopiva sijainti eikä vaihtoehtoisista sijainneista välttämättä ole päässyt neuvottelemaan samalla tavoin avoimesti kuin ohjelman työryhmän kautta.

Samalla kun kaupungilta on toivottu apua tontin löytymiseen, on toivottu myös kaupungin omien ja yhteistyöprosessien sujuvoittamista. Monesti uudet konseptit vaativatkin kaupungeilta itseltään oman toiminnan uudelleen tarkastelua ja kannan ottamista kysymyksiin, joihin ei ole vielä olemassa valmiita ratkaisuja. Kehittyvä kerrostalo -ohjelma on siten rakentanut kaupungille itselleenkin prosessin tuoda yhteen osapuolet (kuten tonttiosasto, kaavoitus, rakennusvalvonta tai asuntojen hallintamuoto-ohjaus), joiden yhteistyötä on tarvittu esteiden poistamiseen poikkeavilta toteutuksilta. Kaupungin roolina on joissain tapauksissa ollut myös toimia uusien osapuolten kontaktoijana eli yhteiskehittämisen mahdollistajana. Toimijat ovat nähneet ohjelman kehittämishankkeen läpiviennin kannustimena. Ohjelmaan osallistuminen on tarkoittanut sitoutumista ja lupauksen antamista paitsi omassa organisaatiossa myös ulkopuolelle, joka on motivoinut saattamaan hankkeen kunnialla loppuun.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelman saavutukset konkreettisesti tosiasiassa, että ohjelman puitteissa toteutettavien hankkeiden onnistumisen eteen ovat työskennelleet kaikki

omista lähtökohdistaan ja erilaisin panostuksin, mutta niin onnistumisista kuin epäonnistumisesta ovat oppineet kaikki niin hankkeita toteuttaneet, kaupungin asiantuntijat kuin ulkopuolisetkin tahot hankeraportointien myötä. Kehittäminen pitäisikin nähdä toimintana, jossa voitetaan oppimisprosessina joka tapauksessa, olipa lopputulos mitä tahansa keskinkertaisen ja huipun väliltä.

Tulevaisuudessa kehittämisen teemoina tultaneen näkemään ehkäpä toimijoiden esiin tuomia asioita liittyen energiatehokkuuteen, hiilineutraaliuteen ja vähähiilisyyteen sekä puurakentamiseen ja energia- ja lämmitysmuotojen kehittämiseen. Kiertotalouden, viherakentamisen ja elämyksellisyyden yhdistäminen asumisen ratkaisuihin voi olla entistä yleisempää. Samoin jääme odottamaan mielenkiinnolla alan toimijoiden uusia näkemyksiä asumisen osa-aikaisuuden ja käyt-

tötarkoituksen muutoskohteiden luovista ratkaisuista sekä palvelujen uudenlaista konseptointia niin asumisessa kuin rakennusten ylläpidossa.

Vaikka teemat kuulostavat jo tutuilta ja toteutuksia on jo nähty joko maailmalla tai Suomessa pidemmän tai lyhyemmän aikaa, voi erilaisten teemojen yhdistämisestä syntyä jotain täysin aiemmasta poikkeavaa. Uudenlaiset kerrostalot voivat olla herätteestä syntyneen sattuman, pitkäjänteisen työskentelyn tai erilaisista ajatuksista törmäneiden ideoiden tai yksityiskohdan kehittämisen synnyttämiä. Kehittämisen aikaansaamiseen tarvitaan joka tapauksessa yhteistä työskentelyä ja sille paikka ja aika kuten Kehittyvä kerrostalo -ohjelma, jossa haetaan mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja, poistetaan esteitä sekä työstetään lopputuloksia sinnikkäästi valmiiksi.

Modulaarinen esivalmistettu
kerrostalo, Myllypuro.
Kuva: Simo Karisalo.



Liitteet

Kehitysteemat hankkeisiin perustuen					
Hanke	Kehittämisteema 1	Kehittämisteema 2	Kehittämisteema 3	Kehittämisteema 4	Kehittämisteema 5
OCO2-kortteli	energiaratkaisut	kaupunkiekologia	talotekniikka	rakennuttamistavat	
Airut	arkkitehtoniset ratkaisut	energiaratkaisut	talotekniikka	yhteisöllisyys	
City-talo	asumisratkaisut	kohderyhmä	kaupunkiekologia	liikkumisratkaisut	yhteisöllisyys
Elävä talo	arkkitehtoniset ratkaisut	elinkaariratkaisut	talotekniikka		
Energiatehokas ja valoisa kerrostalo	arkkitehtoniset ratkaisut	energiaratkaisut	talotekniikka		
EXCESS_ Plusenergiakerrostalo	energiaratkaisut	talotekniikka			
Helsingin Studio	arkkitehtoniset ratkaisut	huoneistotyyppi	liikkumisratkaisut		
HOAS HIMA	huoneistotyyppi	talotyyppi	kohderyhmä	yhteisöllisyys	
Itsenäinen kerrostaloasunto	arkkitehtoniset ratkaisut	asumisratkaisut	taloudelliset ratkaisut		
Jätkäsaaren kiertotalouskortteli	asumispalvelut	elinkaariratkaisut	kohderyhmä	rakennus-materiaalit	
Jätkäsaaren Pablo	arkkitehtoniset ratkaisut	yhteisöllisyys			
Jätkäsaaren sukupolvitalo	elinkaariratkaisut	kohderyhmä	rakennuttamistavat	yhteisöllisyys	
Kerrospihatalo	asumisratkaisut	piharatkaisut	talotyyppi		
Kestävä kerrostalo	energiaratkaisut	rakennusmateriaalit	talotekniikka		
Kohtuuhintainen kerrostalo (Kivikko)	energiaratkaisut	talotekniikka	taloudelliset ratkaisut	rakennus-materiaalit	
Kohtuuhintainen kerrostalo (Laajasalo)	arkkitehtoniset ratkaisut	taloudelliset ratkaisut			
Koskelan elinkaarikortteli	asumispalvelut	rakennuttamistavat	taloudelliset ratkaisut		
Marco Polo ja Tynniemi	liikkumisratkaisut	piharatkaisut	taloudelliset ratkaisut		
Matalaenergiatalo	energiaratkaisut	rakennuttamistavat	talotekniikka		
Merenkulkijanranta	arkkitehtoniset ratkaisut	energiaratkaisut	talotekniikka		
Modulaarinen esi-valmistettu kerrostalo	rakennuttamistavat	talotekniikka			
Muuntojoustava kerrostalo	elinkaariratkaisut	kohderyhmä	talotekniikka		
Pienasuntojen kehittä-mishanke Preesens	arkkitehtoniset ratkaisut	huoneistotyyppi	liikkumisratkaisut		
Primääripihi kerrostalo	energiaratkaisut	talotekniikka			
Puu- ja betoni-rakentamisen vertailu	elinkaariratkaisut	rakennusmateriaalit			
Ryhmävuokraus-konsepti	arkkitehtoniset ratkaisut	asumisratkaisut	huoneistotyyppi	kohderyhmä	taloudelliset ratkaisut
Sukupolvienkortteli	asumispalvelut	rakennuttamistavat	yhteisöllisyys	kohderyhmä	
SunZEB	arkkitehtoniset ratkaisut	energiaratkaisut	talotekniikka		
Tulevaisuuden puukerrostalo	arkkitehtoniset ratkaisut	rakennusmateriaalit	rakennuttamistavat	taloudelliset ratkaisut	
Uraanit lapsiperheet	asumisratkaisut	huoneistotyyppi	kohderyhmä	taloudelliset ratkaisut	
Vihreistä vihrein	asumisratkaisut	kaupunkiekologia	piharatkaisut	talotekniikka	
Viikin puukerrostalot	elinkaariratkaisut	rakennusmateriaalit	taloudelliset ratkaisut		
Village Co-Living + LiM	elinkaariratkaisut	taloudelliset ratkaisut	yhteisöllisyys		

Liite 1. Kehittyvä kerrostalo -hankkeisiin sisältyneet teemat (Kastarinen 2022).

Lähteet

Ahonen Ari, Ali-Yrkkö Jyrki, Avela Aleks, Junnonen Juha-Matti, Kulvik Martti, Kuusi Tero, Mäkäraäinen Kalle & Puhto Jukka (2020). Rakennusalan kilpailukyky ja rakentamisen laatu Suomessa. 209s. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 2020:24. Valtioneuvoston kanslia, Helsinki 2020.

Bayar Jasmin 2022. Rakentaminen Helsingissä -vuositilasto 2021. 21 s. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitieto. https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/22_06_14_Tilastoja_3_Bayar.pdf

Browne, Angela & Wildavsky, Aaron (1984). Implementation as Mutual Adaptation. Teoksessa Pressman, Jeffrey L. & Wildavsky, Aaron: Implementation. Berkeley: University of California Press 1984, s. 206-231.

Helsingin kaupunki 2021. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020. Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2021:1 <https://julkaisut.hel.fi/fi/julkaisut/asumisen-ja-siihen-liittyvan-maankayton-toteutusohjelma>

Ilonen Pia, Lukander Minna & Ari Niska/ Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy 2006. Helsingiläinen kerrostaloatlas 2006. 98s. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2006:6.

Kastarinen Miika (2022). Asumisen megatrendien vaikutukset Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa. Julkaisematon Pro Gradu työ. Helsingin yliopisto, maantieteen laitos.

Lampinen Seppo (2008). Kehittyvä Kerrostalo -ohjelma. Julkaisematon sisäinen raportti 19.9.2008. Tekstin on toimittanut DI, VTM Seppo Lampinen YY-Optima Oy:stä.

Leadbeater Charles (2011). Choosing the right social innovation strategy. Social Innovation Global Academy, Bilbao April 2011.

Lindroos Annukka, Mannisto Maria, Kivelä Tuomas, Karjalainen Riikka, Jalkanen Riitta, Anttinen Selina & Sohn Anna-Maija (2008). Kerrostalojen kehittäminen Helsingissä. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 6:2008.

Mäntysalo R, Puustinen S (2008). Kohti urbaanin asumisen konseptien yhteiskehittelyä. 361-389. Teoksessa: Norvasuo M (toim.). Asuttaisiinko toisin? Kaupunkiasumisen uusia konsepteja kartoittamassa. Teknillinen korkeakoulu, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B 95. Espoo.

Vedung Evert (1997). Public Policy and Program Evaluation. New Brunswick & London: Transaction Publishers

Välimäki Jussi (2016). Kehittyvä kerrostalo -ohjelman raportti 2016. Julkaisemattomia työpapereita. Helsingin kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto.

Helsinki