

Kehittyvä kerrostalo

Seminaari 2023

Helsinki

Kehittyvä kerrostalo – tonttihaun 2022 hankkeilla uudenlaisia asumisen vaihtoehtoja

Joustokortteli

Kehittyvä Kerrostalo-ohjelma 2022, Malminkartano

Leena Oiva, A-Kruunu
Antti Lehto, INARO

A-Kruunu

 asuntosäätiö

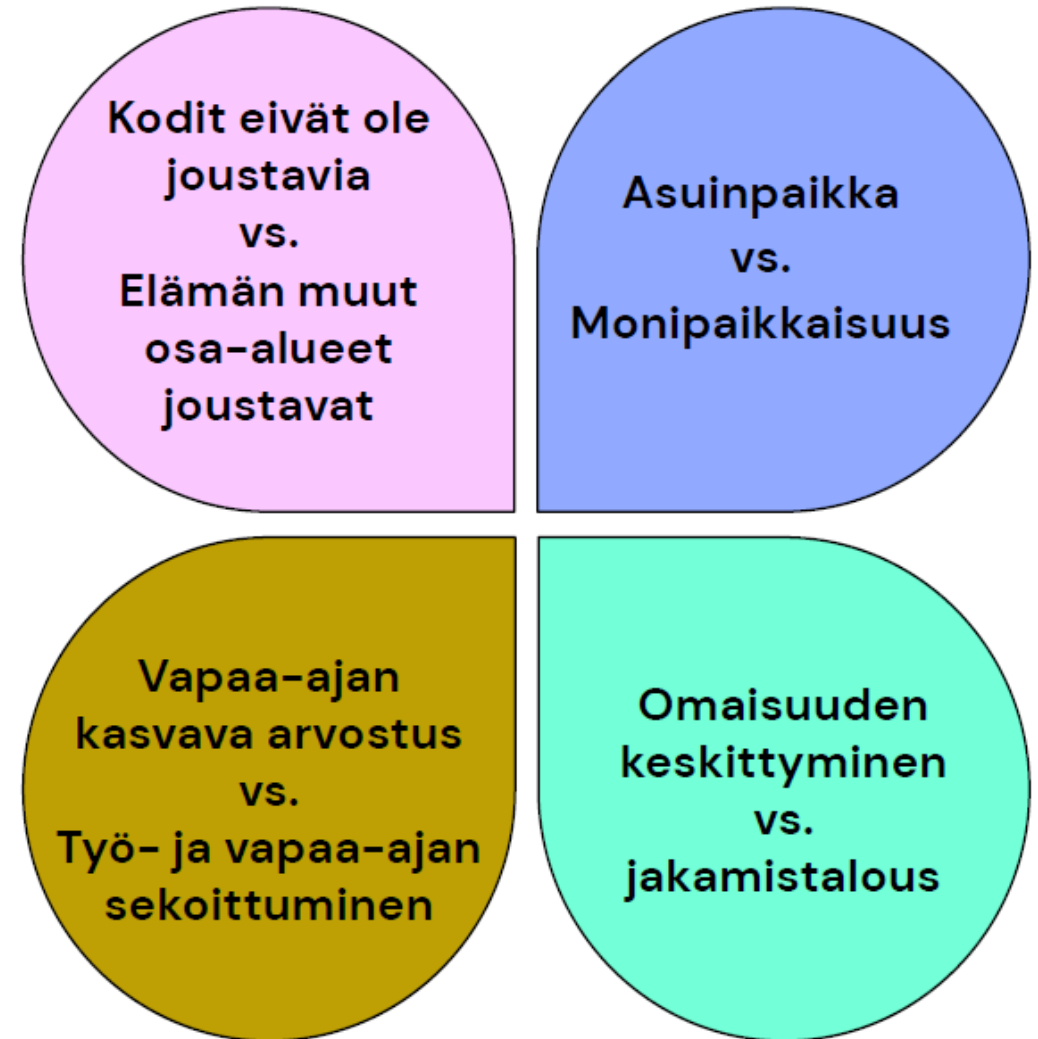


DEMOS
HELSINKI

Joustokorttelin taustalla on A-Kruunun, Asuntosäätiön ja Demos Helsingin yhteistyössä tekemä selvitys pandemian pitkäaikaisvaikutuksista asumiseen.

- Kodeista on pandemian aikana tullut elämän keskipisteitä, minne ovat siirtyneet työ, harrastukset, vapaa-ajan vietto ja kulutus.
- Asunnon joustavuuden ja muokattavuuden tarve on tullut jäädäkseen, eikä perinteinen asunto välttämättä pysty joustamaan uudenlaisiin tarpeisiin.

Kuvassa on esitetty elämän eri osa-alueiden keskeisiä jännitteitä, joita pandemia on syventänyt.







Uudenlaisen talotyypin kehittäminen



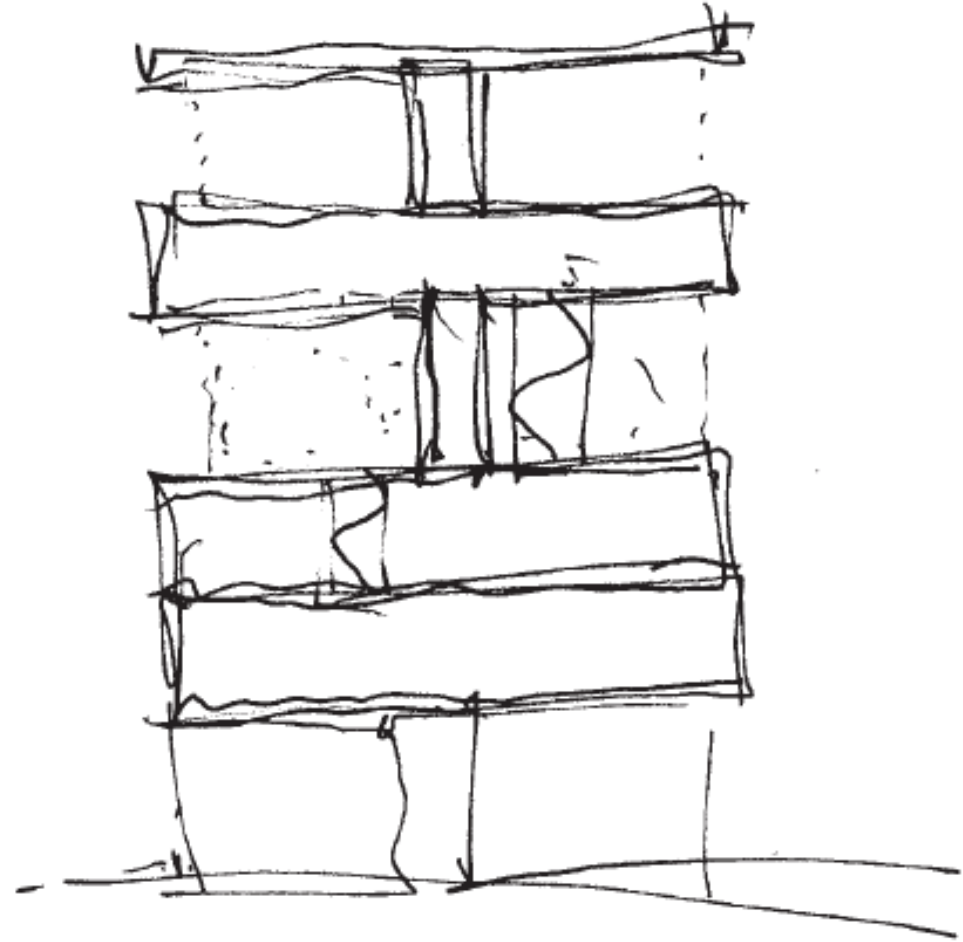
**Elinkaariajattelu ja joustavuus asumisessa,
yhteistiloissa ja pihalla**



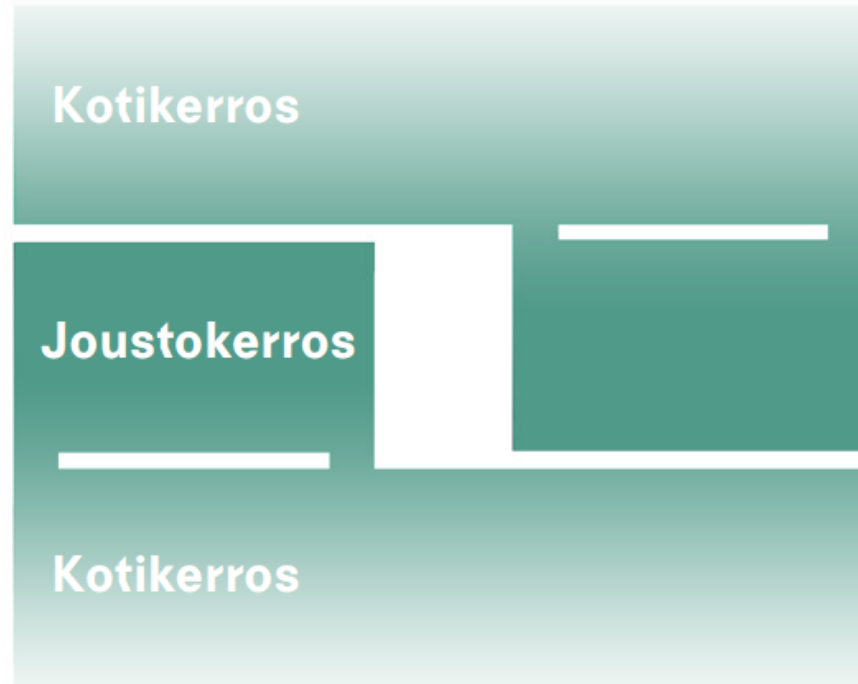
**Malminkartanoon sopivan
kortteliratkaisun yhteiskehittely**



Uudenlaisen talotyypin kehittäminen



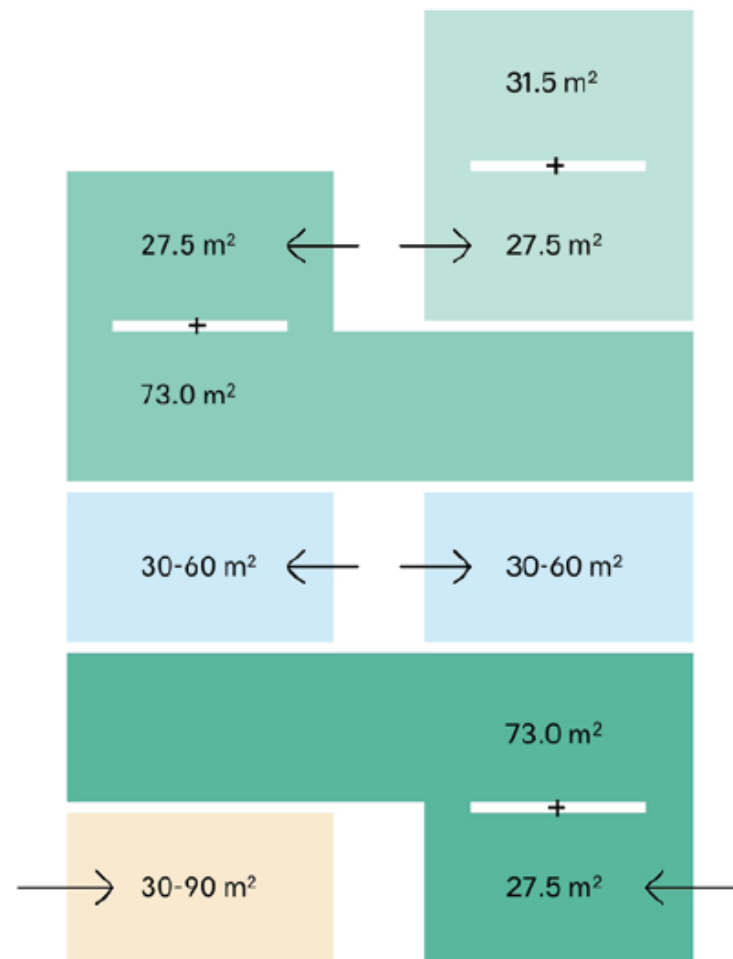
*Yksilöllinen
suhde ruoka-
kunnittain,
säädeltyvyys*



Asuminen



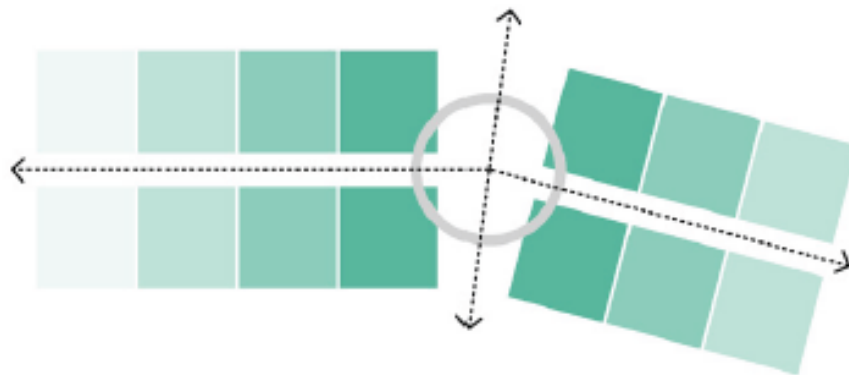
*Työ, palvelut,
harrastukset
(+asuminen)*



Kaaviomainen leikkaus talotyypistä.



Malminkartanoon sopivan
kortteliratkaisun yhteiskehittely



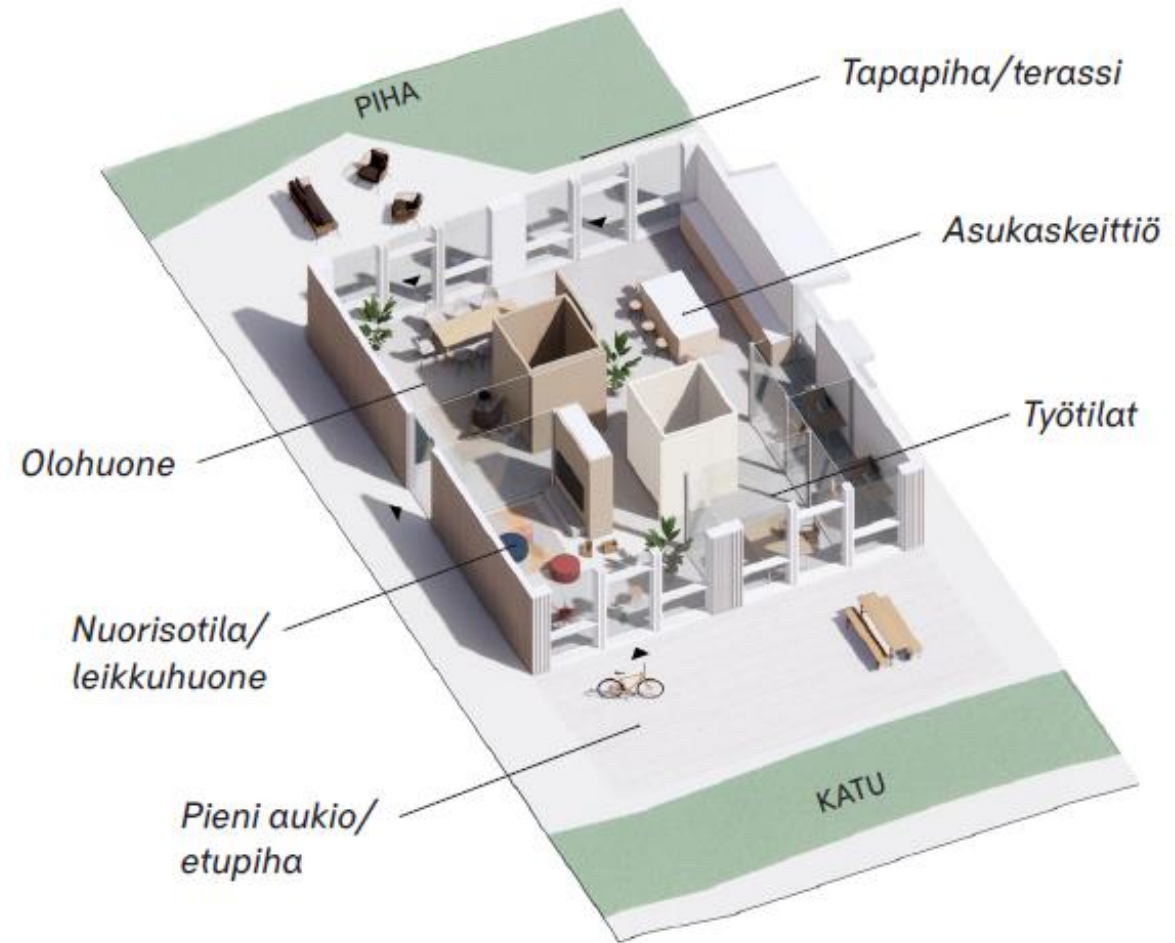
*Talotyyppi luo mahdollisuuden erilaisille kombinaatioille,
mm. tontin olosuhteista ja asuntojakaumasta riippuen.
Sisäänkäynti luo rakennukselle keskeisen "sydämen" ja
rytmittää katu- ja pihajulkisivuja.*



21.11.2023

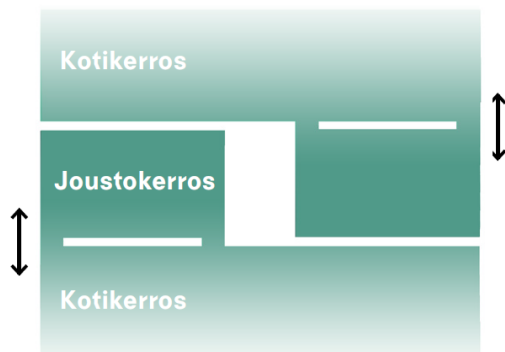
Kehittyvä Kerrostalo - Malminkartano

INARO



*Yhteistilasta luodaan raakatila, jossa
huomioidaan muuntojoustavuus ja
rakennusmateriaalien uudelleenkäyttö.*





*Asunnon kumpikin
pääty on jaettavissa
kahdeksi huoneeksi*

ALEMPI KOTIKERROS



*Oleskelutilat ja
makuuhuoneet
voidaan sijoittaa
kummalle vain
puolelle asuntoa*

*Joustotilan
eteinen voi toimia
palveluteisenä*

JOUSTOKERROS



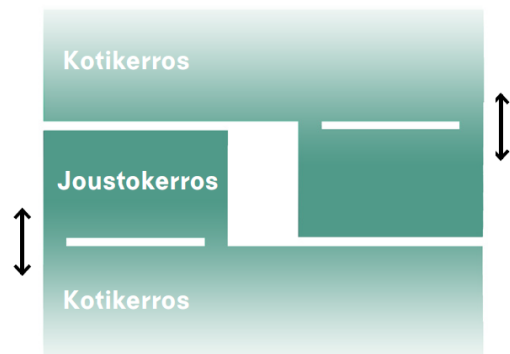
*Joustotilassa on
kylpyhuone ja
varaus keittiölle*

*Joustotilan porras ja
eteinen on erotettavissa
seinin, jolloin joustotila
toimia itsenäisenä tilana*

YLEMPI KOTIKERROS

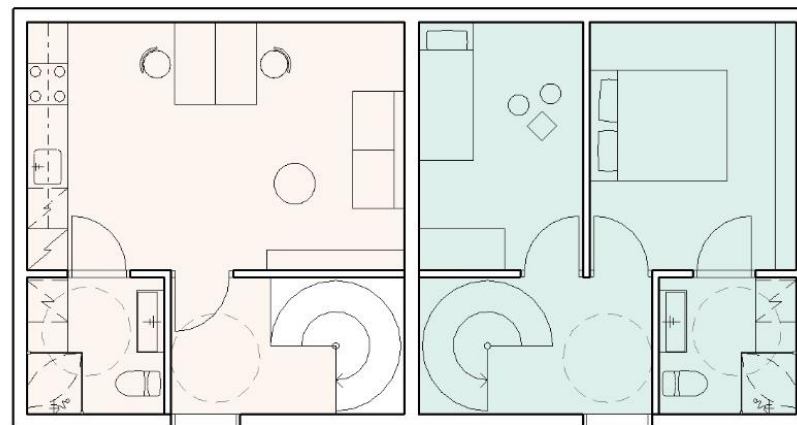


*Myös kotikerroksessa
porras voidaan
erottaa seinin muusta
asunnosta*



3H+KT+TYÖTILA
27.5+73=100.5 m²

6H+KT
27.5+73=100.5 m²



1H+KT
24 m²

4H+KT
27.5+73=100.5 m²

SUORA PORRAS



ALAKERTA

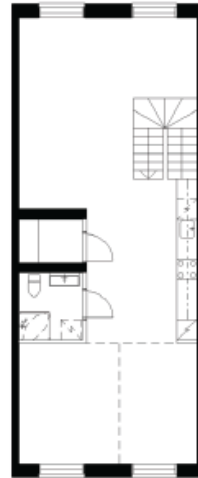


JOUSTO



YLÄKERTA

KAKSIVARTINEN PORRAS





JOUSTO-KORTTELI
7000

KARTANONKAARI



leena.oiva@a-kruunu.fi
antti.lehto@inaro.fi

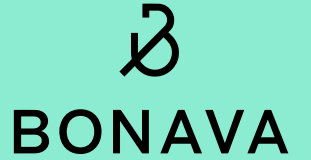
21.11.2023

Kehittyvä Kerrostalo - Malminkartano



Kehittyvä kerrostalo seminaari

16.11.2023



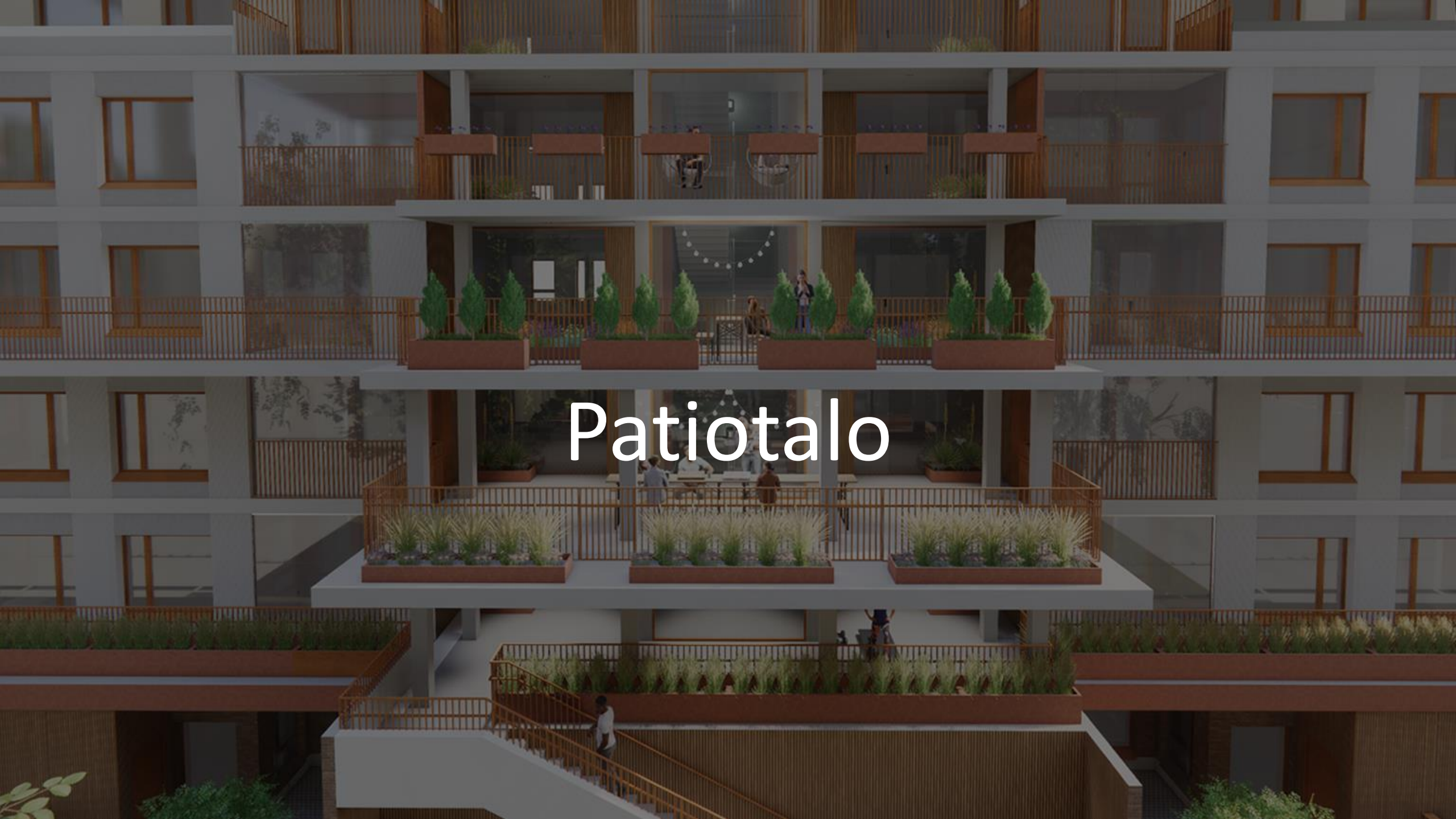
Patitalo
Helsingin Malminkartanossa

Arkkitehtitoimisto HMM Oy

Marja Salonen
Mia Gröhn
Jari Viherkoski

Bonava

Mari Karttunen

An architectural rendering of a modern, multi-story residential building. The building features a light gray facade with large windows and balconies. The balconies are enclosed with dark wood railings and have various plants and furniture. The rooftop area is landscaped with tall grasses and small trees. The word "Patiotalo" is overlaid in the center in a white, sans-serif font. The overall style is clean and modern, with a focus on outdoor living spaces.

Patiotalo

Esityksen sisältö

Uusi porrashuoneratkaisu

- Porrashuoneiden haasteet nykyrakentamisessa
- Uudenlainen ratkaisu porrashuoneiden haasteisiin
- Konseptin kehittyminen

Terassitalo 2.0

- Korttelirakenne
- Pientalon omainen asuminen
- Porras terassin yhteydessä
- Lasikuisti ja yhteisterassi asunnon jatkeena
- Asuntotyyppit terassin yhteydessä

An architectural rendering of a modern, multi-story building. The building features a central courtyard with a wide, light-colored concrete staircase leading up to a rooftop garden. The rooftop garden is filled with tall, golden-brown grasses and is enclosed by a low, dark brown wall. The building's facade is composed of light gray concrete and large glass windows. The ground floor has large glass doors and windows, and the upper floors have balconies with wooden railings. The overall design is clean and minimalist, with a focus on natural light and greenery.

Uusi porrashuoneratkaisu

Porrashuoneiden haasteet nykyrakentamisessa

- Suuret porrashuoneet vievät paljon lämmitettävää kerrosalaa
- Paarimitoitus tuottaa ylileveitä porraskäytäviä
- Vaikeat porrassyötöt asuntoihin heikentävät asuntopohjien tilaratkaisuja

Uudenlainen ratkaisu porrashuoneiden haasteisiin

Mahdollisimman kompakti porrashuone

- Lämpimässä porrashuoneessa ei ole lainkaan porrasta, ainoastaan hissi ja tikas varapoistumistienä
- Hissi toimii myös parikuljetukseen
- Tehokkuusluku 1,42; h-ala/k-ala 0,83
- Yhdeltä porrastasolta käynti vain neljään asuntoon
- Uloskäytävänä toimiva porrastie sijaitsee sisäpihan puoleisen terassin yhteydessä



Konseptin kehittyminen

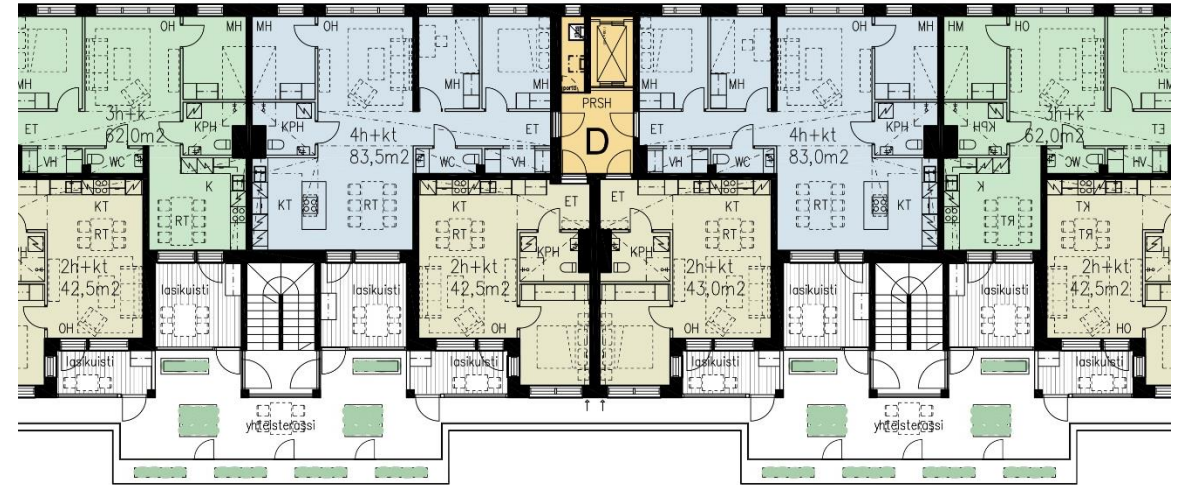


Alkuperäinen versio



- Porrashuone oli erittäin kompakti, eikä siihen tullut lainkaan luonnonvaloa
- Terassiporras kulki poikittain terassilla

Nykyinen versio

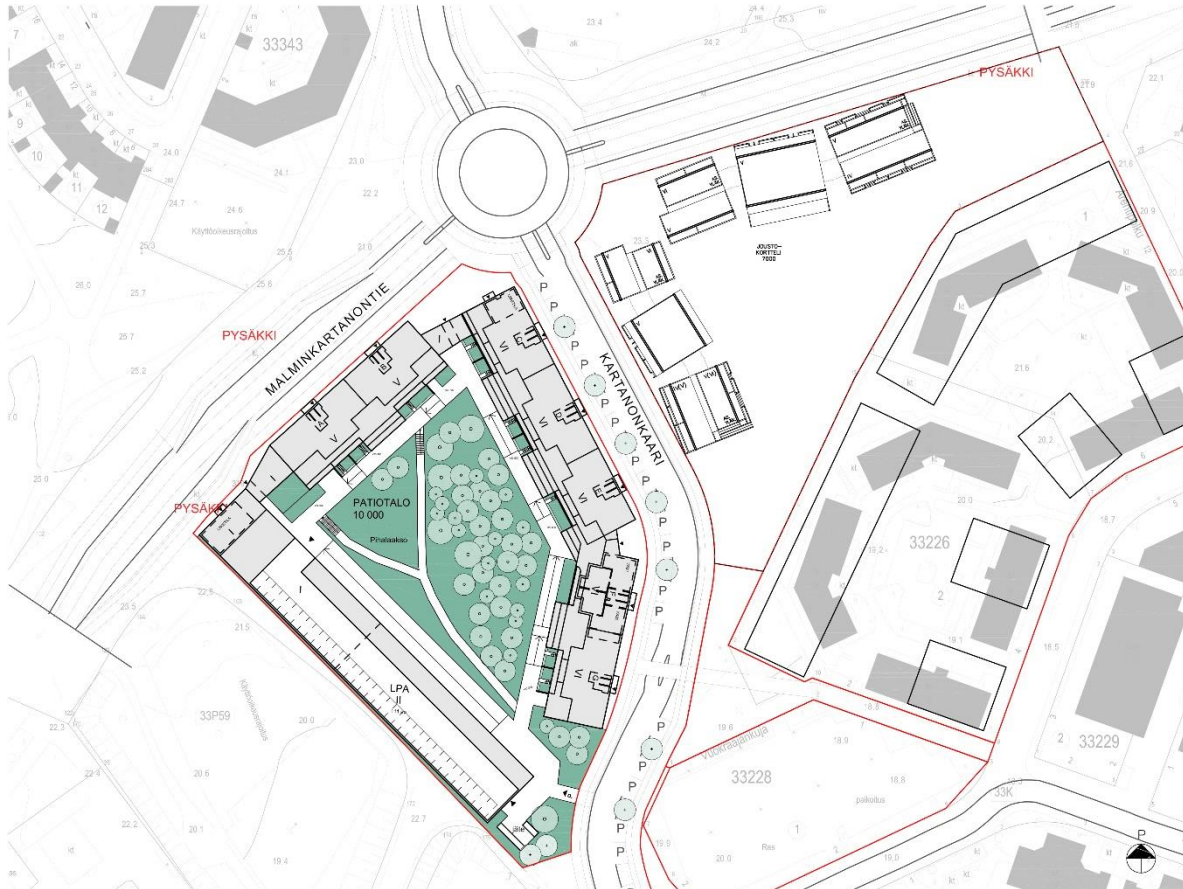


- Porrashuoneeseen on lisätty ulkoseinälle johtava kapea käytävä, jossa on varapoistumistikas
- Terassiporras on siirretty lasikuistien väliin, ja se on erotettu yhteisterassista lasiseinin

An architectural rendering of a modern, multi-story residential building. The building features a mix of white and light gray panels, large windows with dark frames, and balconies with wooden railings. Several balconies are landscaped with green plants and small trees. A prominent white staircase with a wooden railing leads up to the building's entrance. The building is surrounded by lush greenery, including trees and shrubs. The text "Terassitalo 2.0" is overlaid in the center of the image.

Terassitalo 2.0

Korttelirakenne



Asemapiirustusluonnos

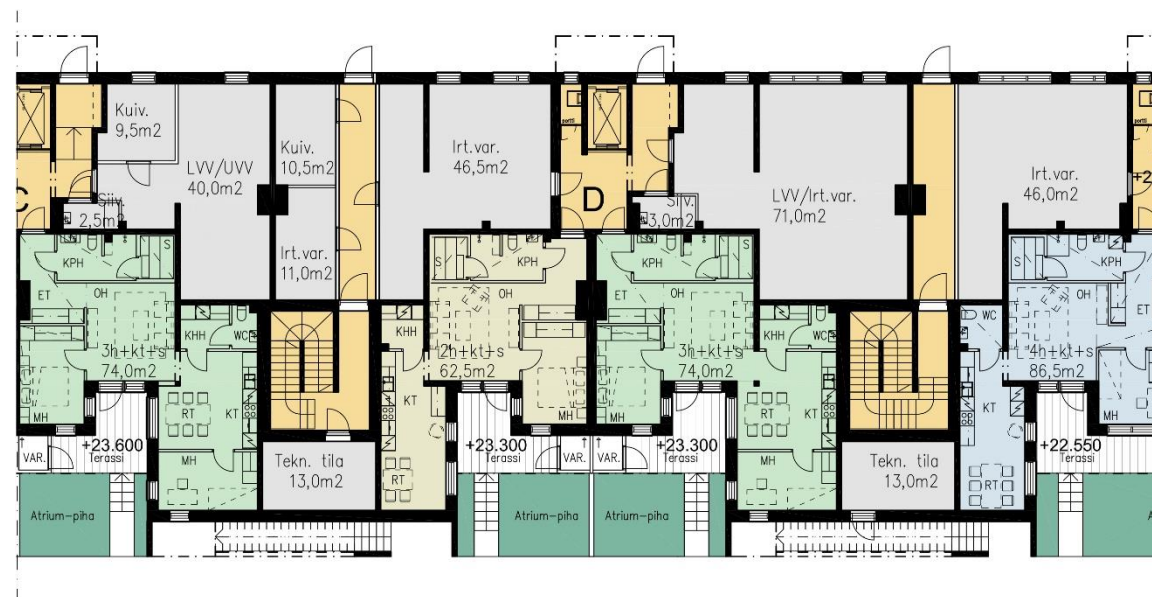
- Suljettu korttelirakenne
- Korttelin keskellä luonnontilainen metsälaakso

Pientalon omainen asuminen



Kerros pohjapiirustus, 1. kerros

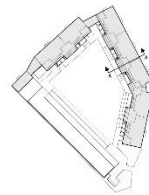
- Asunnot avautuvat pihan puolelle, kadun puolella liike- ja aputiloja
- 1. kerroksessa pientalon omaisia asuntoja, jotka kiertyvät atrium-pihan ympärille



Ote kerros pohjapiirustuksesta, 1. kerros

Porras terassin yhteydessä

- Ulkoporras johdattaa pihalta yhteisterassille, josta porrashuone jatkuu ylöspäin säältä suojattuna
- Asuntoihin on kaksi sisäänkäyntiä: ulkoportaan ja lasikuistin tai vaihtoehtoisesti hissiaulan kautta



Leikkauspiirustus

Lasikuisti ja yhteisterassi asunnon jatkeena

BONAVA

Asteittainen siirtyminen
yksityisestä julkiseen tilaan

Ulkotilat lähellä asuntoa edistävät
viihtyisyyttä

Elinvoimaa terassien
yhteisöllisyydestä ja aktiviteeteista,
kuten pienviljelystä sekä ruokailu- ja
näköalapaikoista



Asuntotyypit terrassin yhteydessä



Kerros pohjapiirustus, 4. kerros

- Valtaosassa suurista asunnoista on läpirungon jatkuvat oleskelutilat, jossa asunnon julkisimmat toiminnot eli ruoanlaitto ja ruokailu sijoittuvat lasikuistin ja terrassin päähän



Näkymä suuren asunnon oleskelutilan läpi kohti terrassia



Kiitos!

Valmistuneiden hankkeiden tuloksia

Ryhmävuokrauskonsepti

Yhteisöllinen asuminen A-Kruunun kohtuuhintaisessa vuokra-asuntotuotannossa
Kehittyvä kerrostalo seminaari 16.11.2023

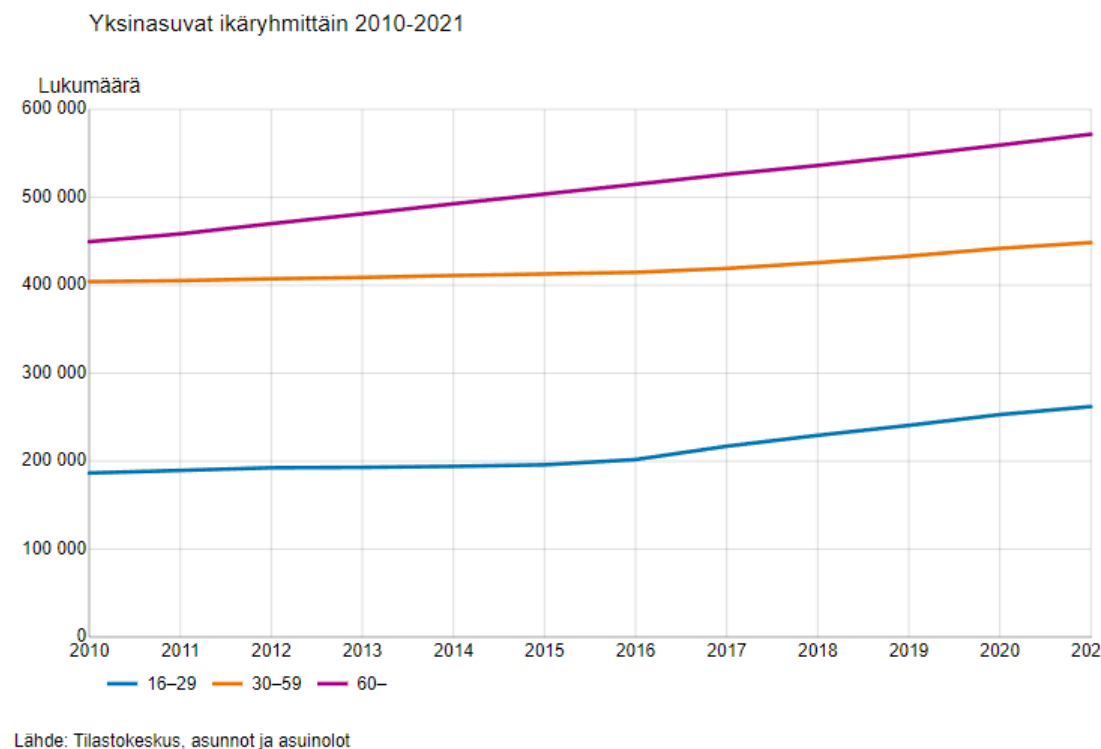


Laura Kalakoski, A-Kruunu Oy

Tiina Päivilä-Kari, Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy

Ryhmävuokrauskonseptin tausta ja tavoitteet

- Taustalla asuntokuntien pieneneminen.
- Yhteisöllinen asuminen kiinnostavaa eri ikäisiä ja erilaiset taustat omaavia ihmisiä.
- Jakamistalous. Yksion vuokratasoa vastaavalla vuokralla enemmän ja monipuolisempia tiloja.
- Tavoitteena yhteisöllisen kerrostaloasumisen malli, jossa ryhmä ihmisiä jakaa vuokra-asunnon.
- A-Kruunun kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon pääasiassa yhden hengen asuntokunnille.
- Konseptikehitys aloitettu vuonna 2015 ja konseptikehitystyön pohjaksi on laadittu asukaskysely vuonna 2017.
- Pilottikohteen suunnittelu Kruunuvuorenrantaan on aloitettu vuonna 2018 ja kohde on valmistunut vuonna 2021.

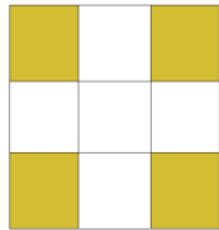
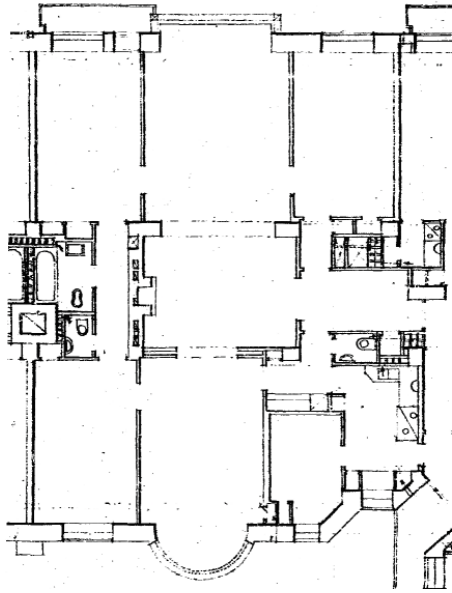


Ryhmävuokrauskonsepti

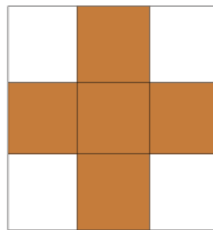
- Suuri asunto, jossa yksityistä ja jaettua tilaa yhdistetään.
- Puitteet sosiaalisten asuinyhteisöjen synnylle.
- Mahdollistetaan yhteisöllisyys. Varmistetaan yksityisyys.
- Aukkaat toisilleen ennalta tuttuja tai tuntemattomia ihmisiä. Aukkaaiden vaikutusmahdollisuus asuinkumppanien valintaan.
- Konseptin mukaista asumista voidaan toteuttaa eri tavoin.



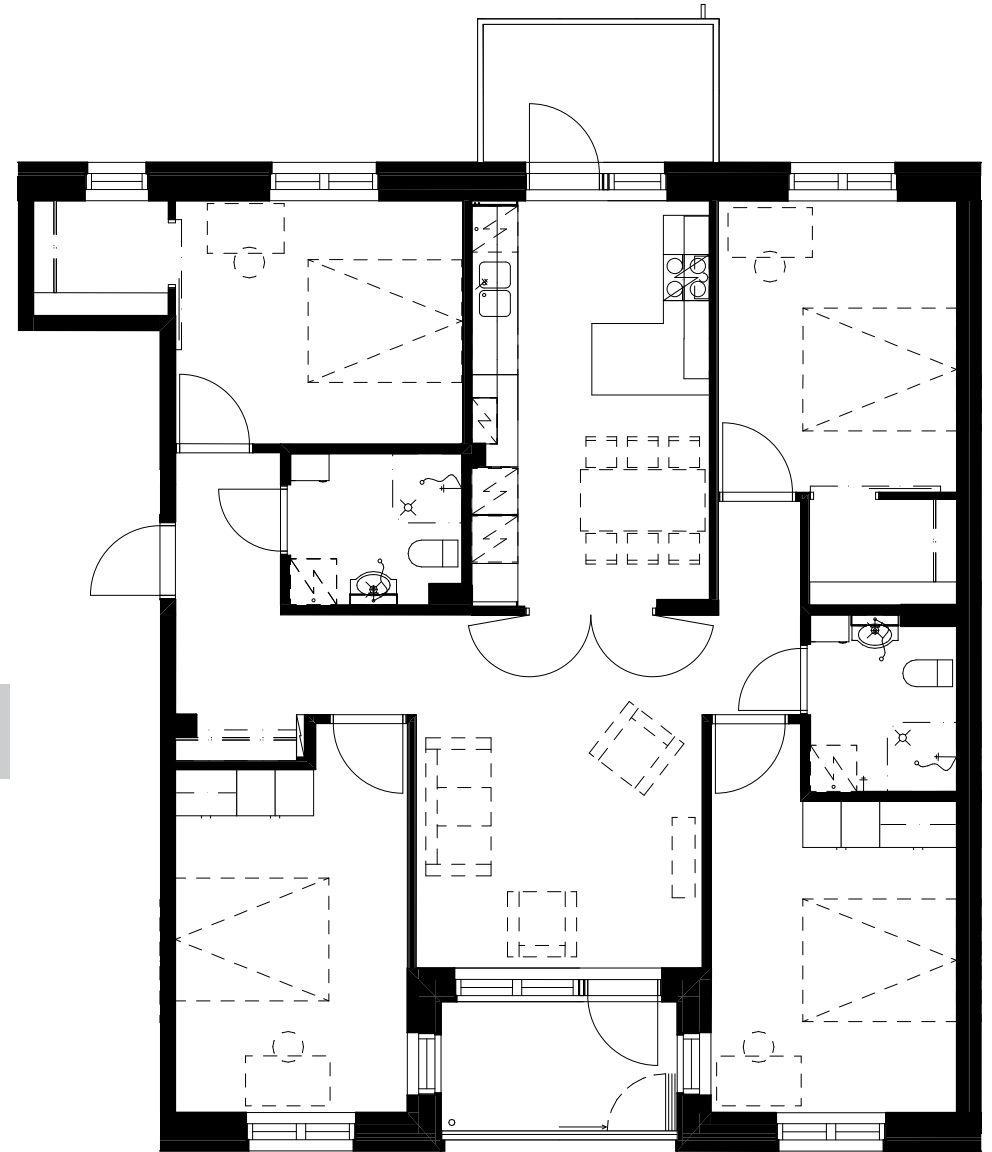
Asuntosuunnittelu



Asuinhuoneet



Yhteistilavyöhykkeet



A-Kruunu Helsingin Turumankatu, Talli Oy 2021.

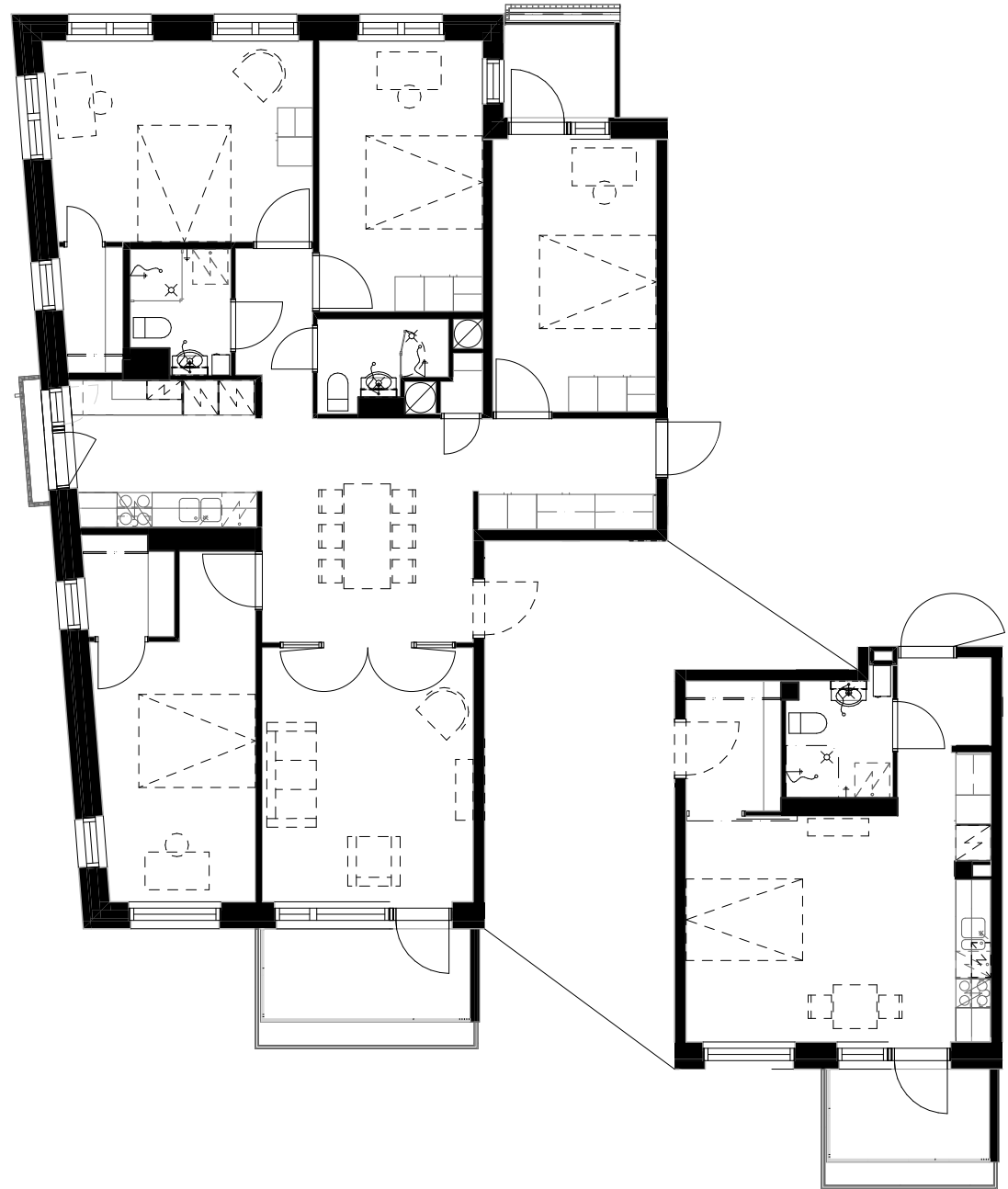
Ryhmävuokra-asunnon koko 115,5 m².

Rakennuksen runkosyvyys 12,9 m.

Asuntosuunnittelu



A-Kruunu Helsingin Länsisatamankatu, Talli Oy 2022.
Ryhmävuokrausasunnon koko 119 m² + sivuasunto 32,5 m².
Rakennuksen runkosyvyys 15,7 m.



Asuntojen vuokraus

- Ryhmävuokra-asuntojen menestyksen takaa oikeanlainen asukasvalinta.
- Asukasvalinnoissa noudatetaan ARAn asukasvalintakriteereitä.
- Asuntoa voi hakea joko yksin tai ennalta kootun ryhmän kanssa.
- Hakijoille järjestetään haastattelut.
- Jokaisella asukkaalla on henkilökohtainen vuokrasopimus.



Asuntojen vuokraus

- Yhteisöasunnoille ei ole tällä hetkellä olemassa omaa selkeää markkinointikanavaa.
- Heikompi näkyvyys ja pienempi hakijamäärä kaventavat asukkaiden valinnanvapautta.
- Valmistuneisiin ryhmävuokra-asuntoihin tähän mennessä valikoituneet asukkaat ovat keski-iältään melko nuoria – miten tavoitetaan seniorit?
- Vaihtuvuus on ollut keskimäärin suurempaa ryhmävuokra-asunnoissa kuin tavanomaisissa vuokra-asunnoissa.



Seurantakysely

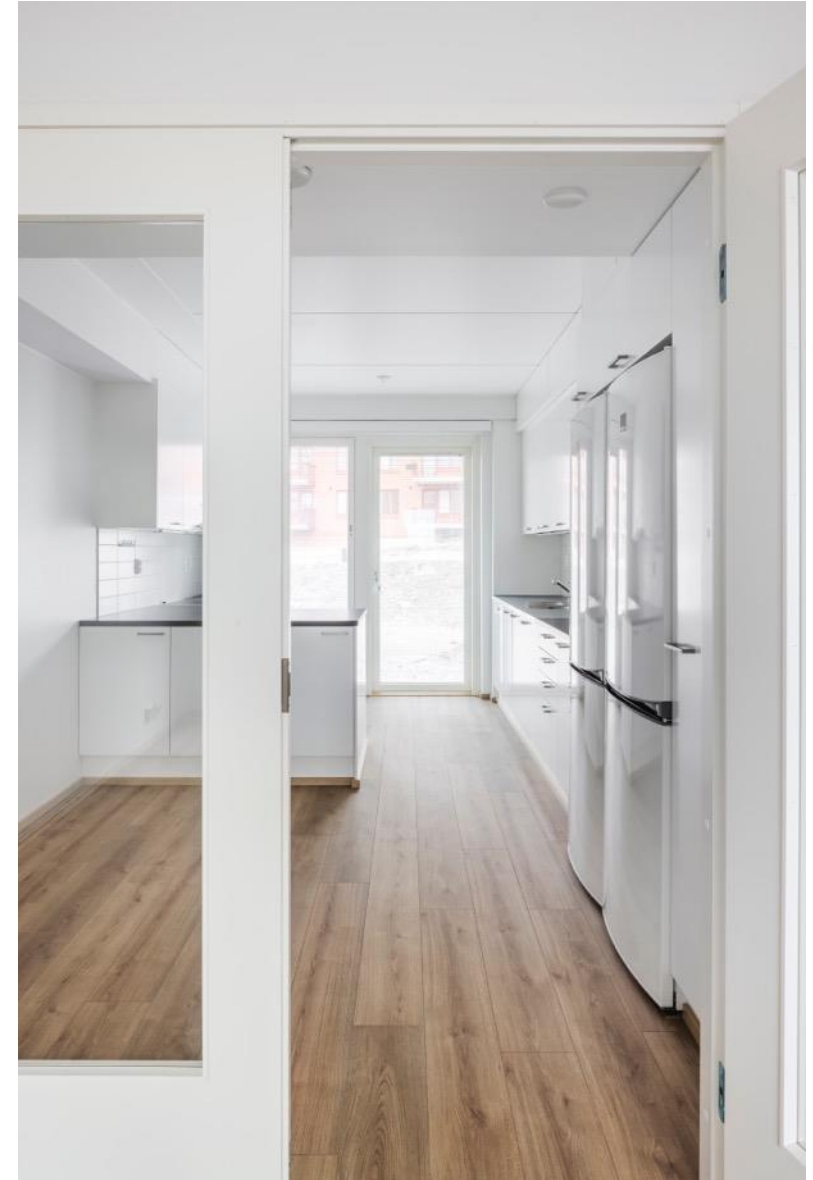
- Kruunuvuorenrannan ja Jätkäsaaren kohteiden asukkaille toteutettiin asukaskysely alkuvuonna -23.
- Yhteisöllisyys tärkeintä. Kaikki vastanneet ilmoittavat valitsevansa mieluummin ryhmävuokra-asunnon kuin yksion.
- Asuntojen hyvä hinta-laatusuhde.
- Asunnon yhteiset tilat ja toimiva pohjaratkaisu.
- Asuinhuoneet sijaitsevat erillään toisistaan ja huoneiden välillä on hyvä ääneneristys.
- Jaetut kylpyhuoneet eivät ole asukkaille ongelma.
- Hakuprosessi oli sujuva ja tarkoituksenmukainen.
- Henkilökohtaiset vuokrasopimukset.

"Jos asukkaiden keskinäinen luottamus on sitä tasoa, että tarvitaan lukot, ei asuminen tule onnistumaan. Täytyy olla halua asua ja toimia yhdessä! Kimppa-asumisen idea menee vähän hukkaan, jos kaikilla on omat jääkaapit, vessat ja lukitut tilat. Miten tämä enää eroaa yksiöstä tai painajaismaisesta opiskelija-asuntosäätiön solusta?" Asukaskysely vuonna 2017.



Johtopäätökset ja jatkokehitys

- Konsepti on edelleen ajankohtainen.
- Ryhmävuokra-asutokonseptin kannalta keskeisintä on, että asuntoihin muodostuu todellisia eläviä yhteisöjä.
- Ryhmävuokra-asunto on toimiva ja soveltuu käyttötarkoitukseensa. Asunto on muuntojoustava.
- Tarvitaan oma erillinen markkinointitapa ja -kanava.
- Asumisen taloudellisuus ja kustannusten jakaminen.



Lopuksi

Parhaimmillaan konsepti hyödyttää rakennuttajaa yksiöitä edullisemmilla rakentamiskustannuksilla ja asukasta yksiöitä edullisemmilla asumiskustannuksilla sekä yksiöitä laadukkaammalla sosiaalisesti ja tilallisesti rikkaalla asumisella.



Kiitos!

Kehittyvä kerrostalo – ohjelman tulevaisuuden näkymiä



Malmi kasvaa ja uudistuu

Kehittyvä kerrostalo –tonttihaku 2024

Helsinki

Malmia et muualta löydä

Kehittyvä kerrostalo –tonttihaku 2024 Lentoasemankorttelit

- Malminkentän asuntorakentamisen aloituskorttelit Ilmasillan tien ja Viima-raitiotien varteen
- Asemakaava lainvoimainen
- Varaus Kehittyvä kerrostalo –tonttihakua varten Khs 11.9.2023, §545
- Kortteli 38265 AK, tontit 1-3
 - 10 950 as-kem²
 - Liike- ja toimitilaa 450 kem², kerrostalojen katutasossa
- Katurakentaminen 2025 alkaen
- Asuntorakentamisen aloitustavoite 2026-27

Helsinki



Kuva: Voima Graphics Oy

