

CoreLab-aamukahviwebinaari:
Innovaatioista vauhtia asuntomarkkinoille?

15.3.2024

Alueellinen asuntokehittäminen (Arvo) -tutkimushanke

 ara

 **A-INSINÖÖRIT**

 **ESPOO
ESBO**

 **HARTELA**

 Helsinki

 Järvenpää

 **PEAB**

 Redeve

 **Setlementti
asunnot**

 **TA.fi**

 **RT** Rakennusteollisuus

 **TAMPERE**

 **YIT**

 Y-Säätiö

CoreLab-aamukahvit: Innovaatioista vauhtia asuntomarkkinoille?

- 8.00 Tervetuloa, Jaakko Kinnunen, projektipäällikkö, Tampereen yliopisto
- 8.10 Asumisen kehittäminen Tampereen kaupungin tontinluovutuksessa, Kaisu Kammonen, erityisasiantuntija, Tampereen kaupunki
- 8.20 Keran kehittämissitoumus innovaatioiden edistäjänä, Emmi Kauhanen, kehittämisspäällikkö, Espoon kaupunki
- 8.30 Helsingin Kehittyvä kerrostalo-ohjelma, Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, Helsingin kaupunki
- 8.40 ARA ja asumisen kehittäminen, Vesa Ijäs, yliarkkitehti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
- 8.50 Keskustelupaneeli:
 - Hanna Marttila, toimitusjohtaja, Hartela Pirkanmaa Oy
 - Kari Kauniskangas, toimitusjohtaja, A-Insinöörit Oy
 - Antti Inkilä, asumisen toimialajohtaja, YIT Oyj
 - Eemeli Lönnqvist, kiinteistöjohtaja, Setlementtiasunnot Oy
- 9.10 Kysymyksiä ja keskustelu
- 9.20 Webinaarin päätös

Yliopiston ja yritysmaailman rajapinnassa

- CoreLabin tehtävänä on tukea TKI-toimintaa ja luoda suhteita kira-alan toimijoiden välillä.
- Osallistumme aktiivisesti yhteiskunnalliseen keskusteluun ja haastamme myös muut mukaan!
- Kymmenkunta hanketta on jo mennyt CoreLabin pöydän kautta ja monta uutta tulossa.
- Kehittämistoiminta nojaa yliopisto-yritykset-julkinen sektori-kolmikantaan.
- Verkostoja ja oppeja haetaan myös ulkomailta.



TAMPERE.
FINLAND

ASUMISEN KEHITTÄMINEN

TAMPEREEN KAUPUNGIN TONTINLUOVUTUKSESSA

CoreLab-aamukahvit

15.3.2024

Kaisu Kammonen, erityisasiantuntija
kestävä asuminen ja rakentaminen

Tässä esityksessä

- Tampereen kaupungin tontinluovutus
- Pari esimerkkiä asumisen kehittämisestä ja innovaatioista tontinluovutuksen yhteydessä:
 - Konseptihaku 2022: Vähähiilinen kiertotaloustalo
 - Konseptihaku 2023: laadukkaat, toimivat ja joustavat kodit

Kuva: Visit Tampere / Laura Vanzo

Tampereen kaupungin tontinluovutus

- Tampereen kaupunki omistaa n. 70 % kantakaupungin maa-alueiden pinta-alasta.
- Kaupunkistrategian vuositavoitteena on asettaa haettavaksi asuntorakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta 100 000 k-m² vuodessa
- Riittävän luovutettavaksi tarkoitetun tonttimaan varmistamiseksi tavoitteena on, että asemakaavoista vähintään 50 % sijoitetaan kaupungin maalle.
- Tampereen kaupunki tarjoaa haettavaksi kerros-, rivitalo- yms. tontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen tonttihauissa kaksi kertaa vuodessa
 - Lisäksi tontteja on tarjolla ympäri vuoden jatkuvassa haussa
- Tonttihaut ohjelmoidaan vuosittain seuraavalle viidelle vuodelle
 - Arvio luovutettavasta rakennusoikeudesta alueittain (kohtuuhintainen ja vapaarahoitteinen tuotanto)
 - Alustavat kehittämisteemat alueittain
 - Teemat tarkentuvat tonttihakujen yhteydessä

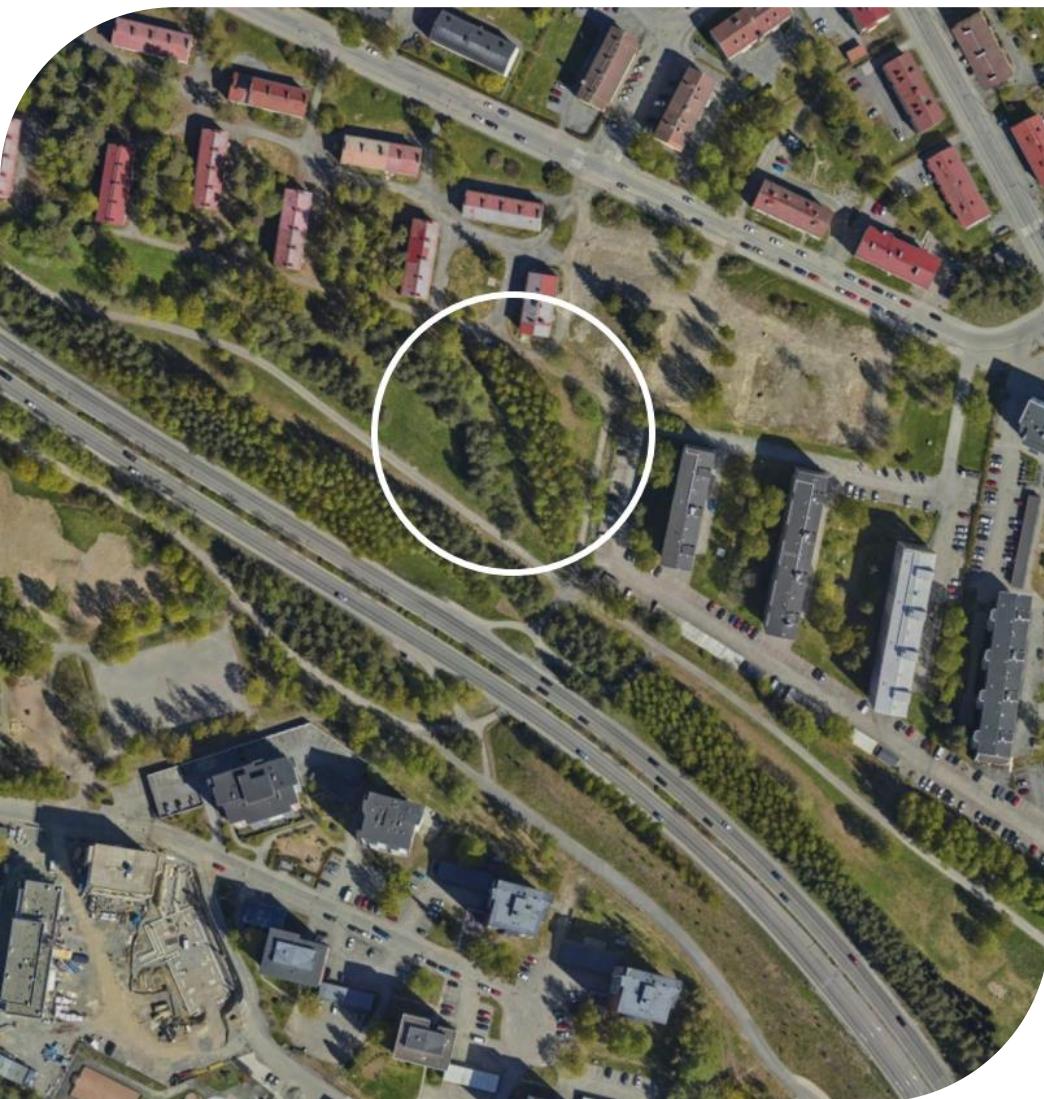
Konseptihaku 2022 Vähähiilinen kiertotaloustalo



Kuva: Pohjola Rakennus Oy Suomi

Konseptihaku 2022

- Tampereen kaupunki pilotoi ensimmäisenä Suomessa kiertotalouskriteerejä tontinluovutuksessa konseptihaun avulla.
- Kesäkuun 2022 tonttihaussa oli haettavana tontti Kissanmaalta vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.
- Tavoitteena oli kannustaa rakennusalaa kehittämään kiertotalousratkaisuja talonrakentamisessa.
 - Hakijoilta pyydettiin kunnianhimoista kiertotalouskokonaisuutta, jossa hiilijalanjälki olisi tavallista asuinkerrostaloa pienempi.
- Päästövähennyksiä haettiin kiertotalousratkaisujen hyödyntämisen kautta. Kiertotalouden mukaisia rakennusosia tuli käyttää mahdollisimman täydellisinä eikä vain betonimurskeena.
- Hyväksytyjä tonttihakemuksia tuli yhteensä 17 kappaletta
- Tonttihakemukset arvioitiin kiertotalousratkaisujen jalostusasteen sekä uutuusarvon perusteella.
- Korkeimmalle raati arvosti materiaalien uudelleenkäyttöä alkuperäistä vastaavassa käyttötarkoituksessa.
- Tontinluovutuskilpailun tuloksena syntyy Kissanmaalle Suomen ensimmäinen kiertotaloustalo, jonka rakentaa Pohjola Rakennus Oy Suomi
 - Kohde on ennakkomarkkinoinnissa

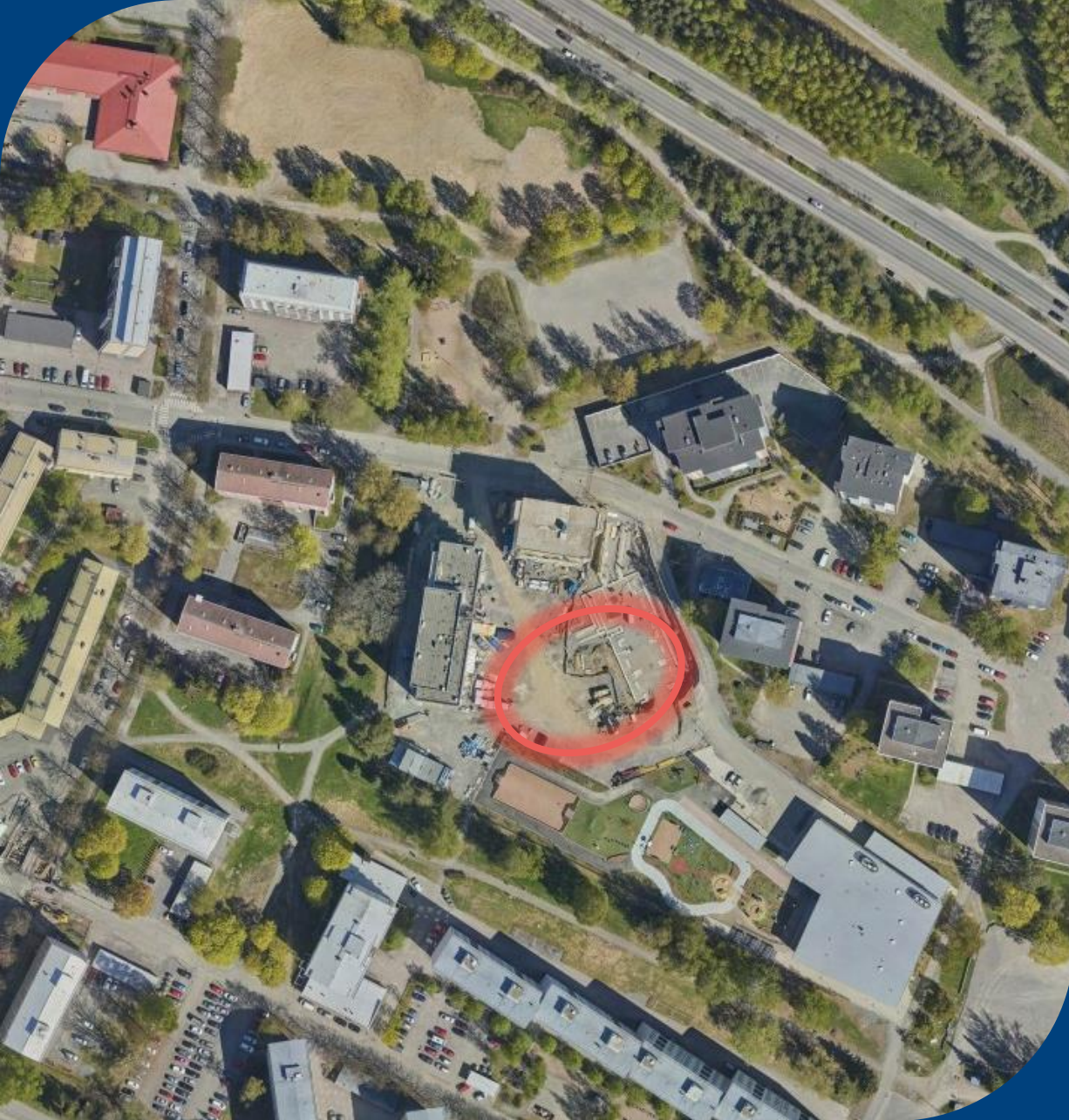


Voittajaehdotus: Esimerkkejä vähähiilisistä- ja kiertotalousratkaisuista



- Runko vähähiilistä betonia, käytetään myös kierrätettyjä betonielementtejä
- Julkisivut osin uudelleenkäytettyä tiiltä ja puuta
- Piharakennukset rakennetaan lähes kokonaan uudelleenkäytetyistä rakennustuotteista
- Puurakenteiset parvekkeet
- A-energialuokka

Konseptihaku: Laadukkaat, joustavat ja toimivat kodit

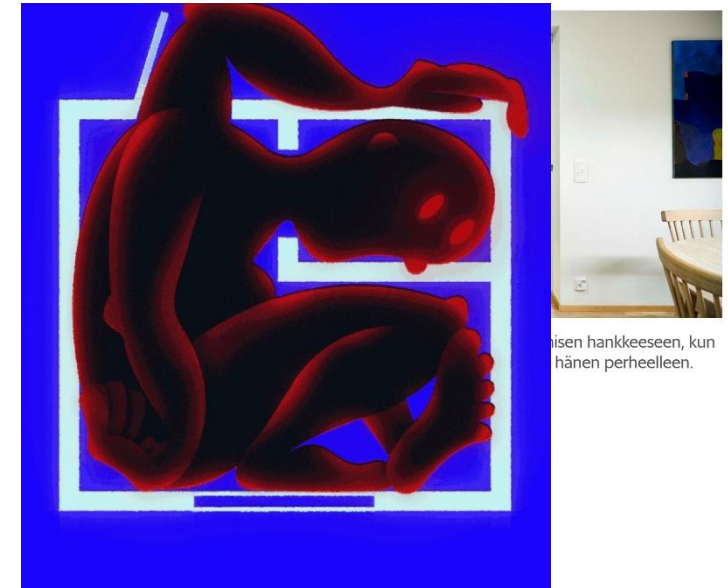


Ilmiö: asuntotuotannon yksipuolistuminen ja asumisen laadun heikkeneminen

- Ilmiön taustalla
 - sijoittajavetoinen asuntotuotanto ja yksiöiden massatuotanto (osin myös tarpeeseen).
 - kaikkien asuntotyyppien kutistuminen.
- 2020-luvun (ja 2010-luvun lopun) asuntotuotannolle on ominaista taloudellisesti huipputehokas asuntosuunnittelu:
 - syvärunkoiset kerrostalot
 - maksimimäärä asuntoja/porrashuone
 - paljon yhteen suuntaan avautuvia asuntoja
 - minimimäärä ei myytäviä/vuokrattavia neliöitä
- Tämä on johtanut pimeisiin, heikosti kalustettaviin asuntoihin, jotka eivät sopeudu erilaisiin käyttötarkoituksiin. Tilanne ei ole kestävä.

Uusien asuntojen epäkäytännölliset pohjaratkaisut saavat satikutia tutkijalta

Hankalasti käytettävät asuntopohjat pännivät osaa uuden asunnon ostajista. Asiantuntijat kertovat, miten ongelmaa voisi ratkoa.



Kuva: Boris Stefanov / HS

Yhä pienempiä koteja

Yksiöitä on rakennettu Suomessa hurjaa tahtia, ja niistä on tehty entistä pienempiä. Myös perheasunnot ovat kutistuneet, kolmiot ahdetaan nyt kaksion neliöihin. Tällä voi olla ikäviä seurauksia tulevaisuudessa.

💎 Tilaajille

Konseptihaku: laadukkaat, joustavat ja toimivat kodit

- Konseptihakua pilotoitiin kesän 2023 tonttihaun yhteydessä
- Haettavana oli tontti Kalevan kaupunginosasta, noin 3 km itään kaupungin keskustasta
- Konseptihaun tavoitteena oli edistää laadukkaiden, arjessa toimivien ja erilaisiin elämäntilanteisiin joustavien asuntojen rakentamista.
- Konseptihakuun osallistuttiin täyttämällä excel-taulukko ja palauttamalla se hakemuksen liitteenä.
 - Taulukkoon oli koottu laatutavoitteita edistäviä ominaisuuksia.
 - Tontin hakijan tuli esittää, mitkä listan ominaisuuksista sitoutuu toteuttamaan hankkeessa, ja kuinka suuressa osassa asunnoista.
 - Ominaisuudet oli pisteytetty etukäteen ja pisteet käyvät ilmi taulukosta.
- Lisäksi hakija sai halutessaan ehdottaa enintään 3 kpl listan ulkopuolisia, tavanomaisesta poikkeavia ratkaisuja ja innovaatioita.
 - Nämä ratkaisut arvioitiin ja pisteytettiin niiden asukkaille tuoman lisäarvon perusteella (0-5 p/ehdotus).
- **Hankkeen toteutuminen niin, että esitetty kokonaispistemäärä toteutuu, on edellytyksenä pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen tekemiselle.**
 - Esitettyjen tavoitteiden toteutuminen varmistetaan laaturyhmässä

Konseptihaun pisteytys

| 1. Yleiset tontinluovutusehdot (max. 2p.) | Hylkäys- peruste | 0p | 1p | 2p | 3p |
|---|---------------------|--|----|----|----|
| Hakijalla on toteuttamatonta, kaupungin luovuttamaa tonttivarantoa | kyllä, aloittamatta | kyllä, rakennuslupa- vaiheessa tai rakenteilla | ei | | |
| Hakija on saanut kaupungilta tontin jossain aiemmassa tonttihaussa tai neuvottelumenettelyssä | | kyllä | ei | | |
| Kohde on hallinta- ja rahoitusmuodoltaan tonttihaussa esitetyn mukainen ja hakijalla on edellytykset toteuttaa ko. tuotantoa (ml. taloudelliset edellytykset) | ei | kyllä | | | |

| 2. Perusratkaisu (max. 18 p.) | 0p | 1p | 2p | 3p |
|---|----------------|---------|---------|--|
| Asuntojen määrä yhtä porrashuonetta kohti | 10 tai enemmän | 8-9 | 5-7 | neljä tai vähemmän |
| Useampaan kuin yhteen suuntaan avautuvien asuntojen osuus kaikista asunnosta | enintään 20 % | 21-50 % | 51-80 % | yli 80 % |
| Niiden asuntojen osuus, joissa oleskelutilojen huonekorkeus on yli 2,7 m | enintään 20 % | 21-50 % | 51-80 % | yli 80 % |
| Vain yhteen suuntaan avautuvien, yli 6 m syvien asuntojen osuus kaikista asunnoista | yli 50 % | 26-50 % | 1-25 % | ei yhteen suuntaan avautuvia, yli 6 m syviä asuntoja |
| Niiden asuntojen osuus, joissa on yli 6 m ² :n kokoinen asuntokokoinen ulkotila (parveke tai oma piha) | enintään 20 % | 21-50 % | 51-80 % | yli 80 % |
| Niiden asuntojen osuus <i>maantasokerroksen asunnoista</i> , joissa on oma piha | enintään 20 % | 21-50 % | 51-80 % | yli 80 % |

| 3. Asuntojakauma ja asuntokoot (max. 15 p.) | 0p | 1p | 2p | 3p |
|---|----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Asuntojen keskipinta-ala | enintään 45 m ² | 46-53 m ² | 54-60 m ² | yli 60 m ² |
| Yksiöiden osuus kaikista asunnoista | yli 40 % | 31-40 % | 21-30 % | enintään 20 % |
| perheasuntojen (3+ h) osuus kaikista asunnoista | enintään 20 % | 21-30 % | 31-40 % | yli 40 % |
| Isompien perheasuntojen (4+ h) osuus kaikista asunnoista | enintään 5 % | 6-10 % | 11-20 % | yli 20 % |
| Alle 30 m ² :n kokoisten asuntojen osuus kaikista asunnoista | yli 20 % | 11-20 % | 1-10 % | ei alle 30 m ² :n asuntoja |

| 4. Asuntojen muuntojoustavuus (max. 9 p.) | 0p | 1p | 2p | 3p |
|--|---------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|
| Kohteessa on yhdistettäviä tai jaettavia asuntoja | ei yhdistettäviä asuntoja | alle 1 asuntopari/kerros | 1 asuntopari/kerros | yli 1 asuntopari/kerros |
| Niiden asuntojen osuus, joiden makuuhuoneiden määrä on muutettavissa | 0 % | 1-10 % | 11-30 % | yli 30 % |
| Niiden asuntojen osuus, joissa keittiötyyppi on muutettavissa (avokeittiö tai erillinen keittiö) | 0 % | 1-10 % | 11-30 % | yli 30 % |

* Asunnot, jotka voidaan toteuttaa kahtena pienempänä tai yhtenä suurempana asuntona.

- Asuntojen yhdistäminen tai jakaminen on mahdollista myöhemminkin elinkaaren aikana sekä teknisesti että hallinnollisesti.
- Kohteen markkinoinnissa esitetään molemmat ratkaisut ja asunnot on mahdollista ostaa joko erikseen tai valmiiksi yhdistettynä (jos molemmat vapaana).

** Suunniteltu vähintään 2 vaihtoehtoista, toimivaa pohjaratkaisua, joissa a) makuuhuoneiden määrä vaihtelee tai b) joista toisessa on avokeittiö ja toisessa erillinen keittiö.

- Tilamuutos on mahdollinen suhteellisin kevyin muutostöin myöhemmin elinkaaren aikana (ikkunajakko, asunnon sisäiset rakenteet)
- Kohteen markkinoinnissa esitetään molemmat vaihtoehtoiset ratkaisut.

| 5. Asuntojen toimivuus ja kalustettavuus (max. 18 p.) | 0p | 1p | 2p | 3p |
|---|---------------|---------|---------|----------|
| Niiden asuntojen osuus, joissa on vähintään 3,6 m leveä oleskelutila, joka on kalustettavissa vähintään kahdella tavalla. | enintään 20 % | 21-50 % | 51-80 % | yli 80 % |
| Niiden yksiöiden osuus kaikista yksiöistä, joissa on rajattu tila sängylle | enintään 20 % | 21-50 % | 51-80 % | yli 80 % |
| Niiden asuntojen osuus <i>makuuhuoneellisista</i> asunnoista, joissa on vähintään yksi vähintään 13 m ² :n kokoinen makuuhuone | enintään 20 % | 21-50 % | 51-80 % | yli 80 % |
| Niiden asuntojen osuus <i>vähintään kahden makuuhuoneen asunnoista</i> , joissa toiseksi suurimman makuuhuoneen pinta-ala on vähintään 9 m ² | enintään 20 % | 21-50 % | 51-80 % | yli 80 % |
| Niiden asuntojen osuus, joissa on esim. etätyöskentelyyn soveltuva tila | enintään 20 % | 21-35 % | 36-50 % | yli 50 % |
| Niiden asuntojen osuus, joissa on varattu tilaa pyykinpesulle, -kuivaukselle ja -käsittelylle | enintään 20 % | 21-50 % | 51-80 % | yli 80 % |

| 6. Yhteisöllisyys ja jakaminen (max. 9 p.) | 0p | 1p | 2p | 3p |
|--|----|---------------------------|-------|----|
| Kohteessa on seuraavat yhteiskäyttöiset tilat tai palvelut <ul style="list-style-type: none"> • laadukkaat saunatilat • kuntoilutila • etätyötila • tavaroiden kierrätys/lainauspiste • oleskelutila • askartelutila/verstas • yhteiskäyttöauto tai kuormapyörä • pakettiautomaatti tai ruokatilausten noutopiste • viljelylaatikoita pihalla | | 1 piste/ tila tai palvelu | | |
| 7. Tekniset ja älyratkaisut (max. 4 p.) | 0p | 1p | 2p | 3p |
| <ul style="list-style-type: none"> • huoneistokohtainen jäähdytys | ei | | kyllä | |
| <ul style="list-style-type: none"> • yhteistilojen varausjärjestelmä | ei | kyllä | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • automaattisesti avautuvat ulko-ovet | ei | kyllä | | |
| 8. Muut asumisen laatua, toiminnallisuutta ja joustavuutta parantavat ratkaisut (max. 15 p.) | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Hakijalla on mahdollisuus esittää enintään 3 kpl muita tavanomaisesta poikkeavia ratkaisuja ja innovaatioita, jotka parantavat asuntojen laatua, toiminnallisuutta tai joustavuutta. • Ratkaisut tulee kuvata sanallisesta ja/tai pohjakaavioin. • Kaupunki arvioi ja pisteyttää ratkaisut (0-5 p.) niiden asukkaille tuoman lisäarvon perusteella. | | | | |

Konseptihaun tulos

- Konseptihakuun saapui 8 hakemusta
- Hakijoiden saamat pisteet sijoittuivat välille 46 – 86 p, kun maksimipistemäärä oli 90 p.
- Tontti varattiin parhaat pisteet saaneelle Bonava Suomi Oy:lle
- Bonavan omat innovaatiot (kuvattu tarkemmin liitteenä olleessa konseptikuvauksessa)
 - Äärimmäisen muunneltava Halli ja huoneet –asunto
 - Asuntojen ja rakennuksen aito muuntojoustavuus koko elinkaaren aikana
 - Yhteisöllisyyden ja sosiaalisen kestävyuden tukeminen
- Kohde on käsitelty laaturyhmässä ja varmistettu, että esitetyt ominaisuudet toteutuvat
- Kohde on ennakkomarkkinoinnissa

Jatkossa

- Tavoitteena on käynnistää vuosittain tontinluovutus-, konsepti- tai suunnittelukilpailu, jolla toteutetaan Hiilineutraali Tampere -tiekartan tavoitteita (asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2022-2025)
- Myös asumisen laatua edistäviä konseptihakuja jatketaan
- ...muita kehittämisteemoja unohtamatta!
- Näistä lisää tonttihakuohjelmoinnissa
 - [Tonttihakuohjelmointi \[Tampereen kaupunki - Asuminen ja rakentaminen - Tontit\]](#)
 - Ohjelmointi vuosille 2024-2028 julkistetaan Tampereen kaupunkiseudun tonttipäivässä 23.4.2024

TAMPERE.
FINLAND

Tampella

KIITOS!

Kaisu.kammonen@tamper.fi



Euroopan unionin
osarahoittama

innokaupungit



KERA

**Kehittämissitoumus innovaatioiden
vahdittajana**

**Emmi Kauhanen, kehittämisspäälikkö
Espoon kaupunki**

KERA



Teollisuusalueesta kiertotalouskaupunginosaksi

58 ha

**Investoinnit
4 mrd**

**Yksityinen
maanomistus**

**14 000
asukasta**

**Rakentamisaika
15-20 vuotta**



Euroopan unionin
osarahoittama

innokaupungit



ESPOO
ESBO

Kuva: Kimmo Penttinen/HS



Kera nyt ja tulevaisuudessa - työkalut kaupunginosan kehittämiseen?



Kaupunki kaavoittaa, tekee
maankäyttösopimuksia,
myöntää rakennuslupia ja
toteuttaa omat infra- ja
rakennushankkeensa...



...mutta on myös koti, alusta ja
kumppani toiminnalle,
kokeiluille, ratkaisuille, ideoille,
yhdessä tekemiselle ja yhteisille
tavoitteille.



Euroopan unionin
osarahoittama

innokaupungit



KERA

Kaupunkikehittämisen kestävyytyökalut Kerassa

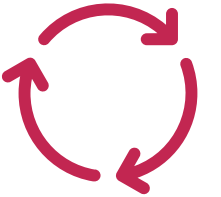
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kaavoitus mahdollistajana: mm. liikkumis- ja viherratkaisut, materiaalivalinnat, tilojen tehokas käyttö

Tontinluovutusehdoilla (kaupungin maanomistus) ja **maankäyttösopimuksilla** (yksityinen maanomistus, esim. Kera) ohjaavuutta

Kaupungin omat julkiset **hankinnat ja hankkeet**

Rakennusvalvonta tukemassa muutosta: tilojen käyttötarkoituksen muutokset, väliaikaiskäyttö



TOIMINNALLINEN KEHITTÄMINEN

Yhteisten ja strategisten tavoitteiden toteuttaminen ja vieminen käytäntöön yhteiskehittämällä

Sidosryhmät mukaan alueen **palveluiden ja toimintojen kehittämiseen** – yhteistyön vahvistaminen

Palveluiden **ajallinen kerrostuminen** ja suunnittelu

Yhteistyön **fasilitointi ja koordinointi**, eri toimijoiden tasavertainen ja verkostomainen työskentely

Projektit ja hankekehittäminen, matalan kynnyksen **kokeilut, pilotit ja demot**: esim. Puhdas ja älykäs Kera



Euroopan unionin
osarahoittama

innokaupungit



KERA

Keran kehittämissitoumus

- Hyväksytty osana maankäyttösopimusta:
www.espoo.fi/fi/keran-kehittamissitoumus
- **Tavoitteet:**
tiivis yhteistyö
hiilineutraalius 2030
merkittävät kiertotalouden ratkaisut
kestävien ratkaisujen referenssikohde
-> velvoite laatia kehittämissuunnitelma
- **Sitoumuksen toimenpiteet** antavat suuntaa tavoitteiden toteuttamiselle; teemoina mm. puhdas energia, kiertotalouspalvelut, asuminen ja sujuva arki, suunnittelu ja rakentaminen, liikkuminen ja logistiikka, älykkäät kaupunkiratkaisut sekä viestintä ja brändi



Euroopan unionin
osarahoittama

innokaupungit



ESPOO
ESBO



KERA

Kuva: Pekka Lintusaari

Jatkokehittäminen

- Yhteistyössä Raklin kanssa kehittämissitoumusklinikka keväällä 2024 aiheesta kiinnostuneille kaupungeille, kiinteistönomistajille ja rakentajille
- Miten eri kaupungit voivat soveltaa sitoumusta omiin tarpeisiinsa ja minkälaiset sopimiset palvelisivat kiinteistönomistajien ja -kehittäjien, rakentajien ja palvelutuottajien intressejä parhaiten eri kohteissa?
- www.rakli.fi/kehittamissitoumus-klinikka



Euroopan unionin
osarahoittama

innokaupungit





Euroopan unionin
osarahoittama

innokaupungit



KIITOS

KUMARRUKSEN KERA

Emmi Kauhanen

kehittämispäällikkö

emmi.kauhanen@espoo.fi

040 553 2892

www.espoo.fi/kerä

KERA

Helsingin Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

15.3.2024

CoreLab-aamukahvit: Innovaatioista vauhtia asuntomarkkinoille?

Erityissuunnittelija Riikka Karjalainen
Helsingin kaupunki, Asuminen

Helsinki

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

- **Kerrostalo on helsinkiläinen tapa asua:** kaupungin asuntokannasta noin **86 prosenttia** on kerrostaloissa ja uudistuotanto painottuu kerrostaloasuntoihin
- Ohjelman tavoitteena **kehittää helsinkiläistä kerrostaloasumista ja -rakentamista** sekä lisätä **kerrostaloasumisen vetovoimaa**
- Ohjelma on perustettu **vuonna 2009**, mukana yli neljäkymmentä hanketta
- **Hankkeet monipuolisia** (teemat, hallinta- ja rahoitusmuodot), pääosin kaupungin maalla, myös yksityisellä maalla ja olemassa olevissa kiinteistöissä



*Kerrospihatalo, Haaga
Kuva: Sofie Jokinen, Vesa Linna*

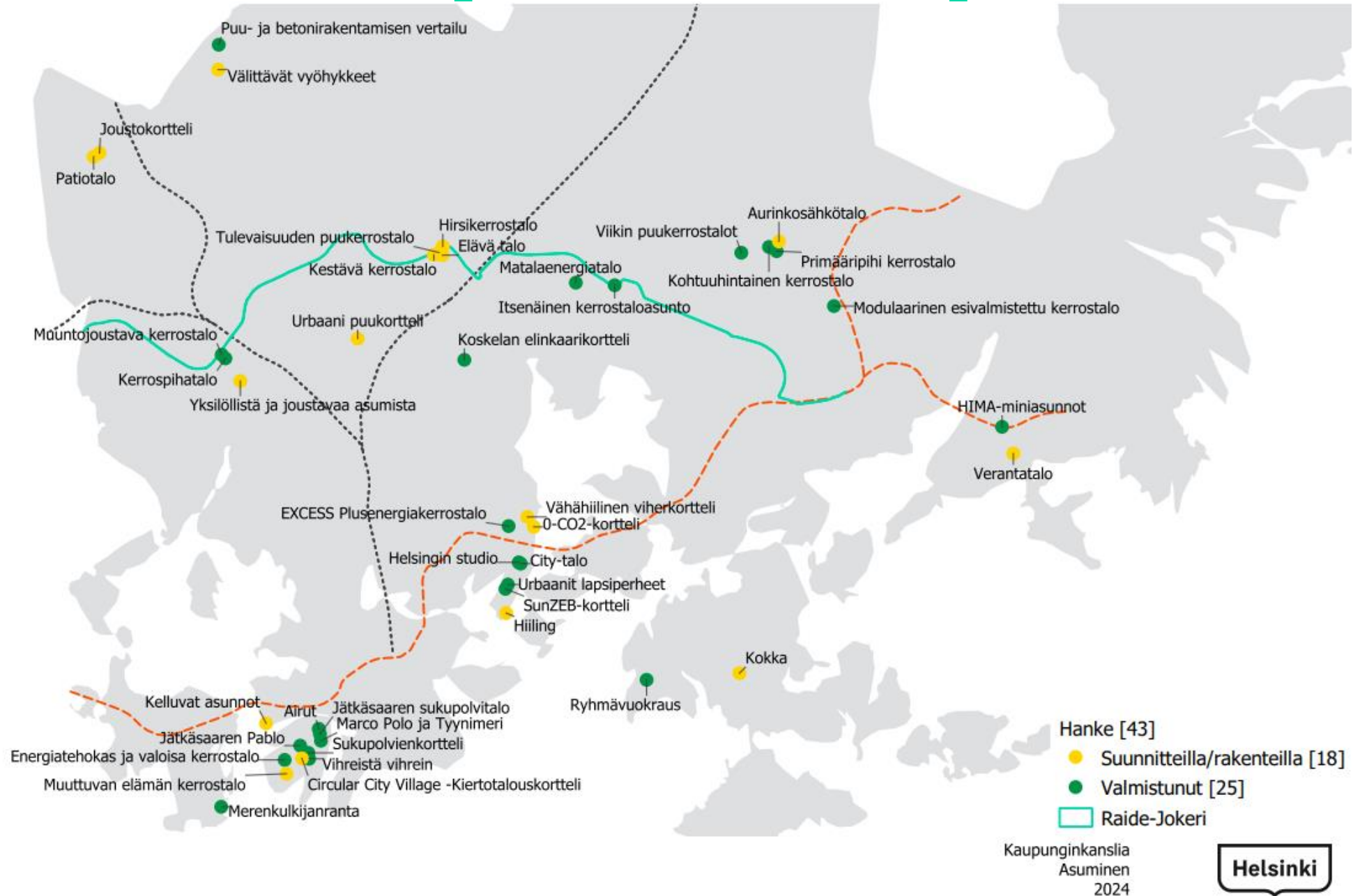
Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

- Keskeisenä kriteerinä ohjelmaan pääsyyllä on **hankeidean innovatiivisuus ja uutuusarvo**
- Muita arvioitavia kriteerejä ovat mm. arkkitehtoninen ja asuntosuunnittelun laatu sekä asukkaiden saama lisäarvo
- Ohjelma tarjoaa rakennuttajille tilaisuuden **kokeilla uutta** ja saada kaupungin asiantuntijoiden **sparrausta kehitystyöhön**
- Ohjelma tarjoaa myös **näkyvyyttä** kehittämishankkeelle
- **Asukkaille** ohjelma tarkoittaa uusia ja monipuolisia asumisen vaihtoehtoja sekä esimerkkejä kerrostaloasumisen laadun parantamiseen



Muuntojoustava kerrostalo, Haaga
Kuva: Lauri Asanti

Hankkeita eri puolilla kaupunkia



Palkitut hankkeet



Vihreistä Vihrein
The Scandinavian Green Roof
Award 2018 -palkinto



Primääripihi kerrostalo
World Architecture News 2018-
palkinto



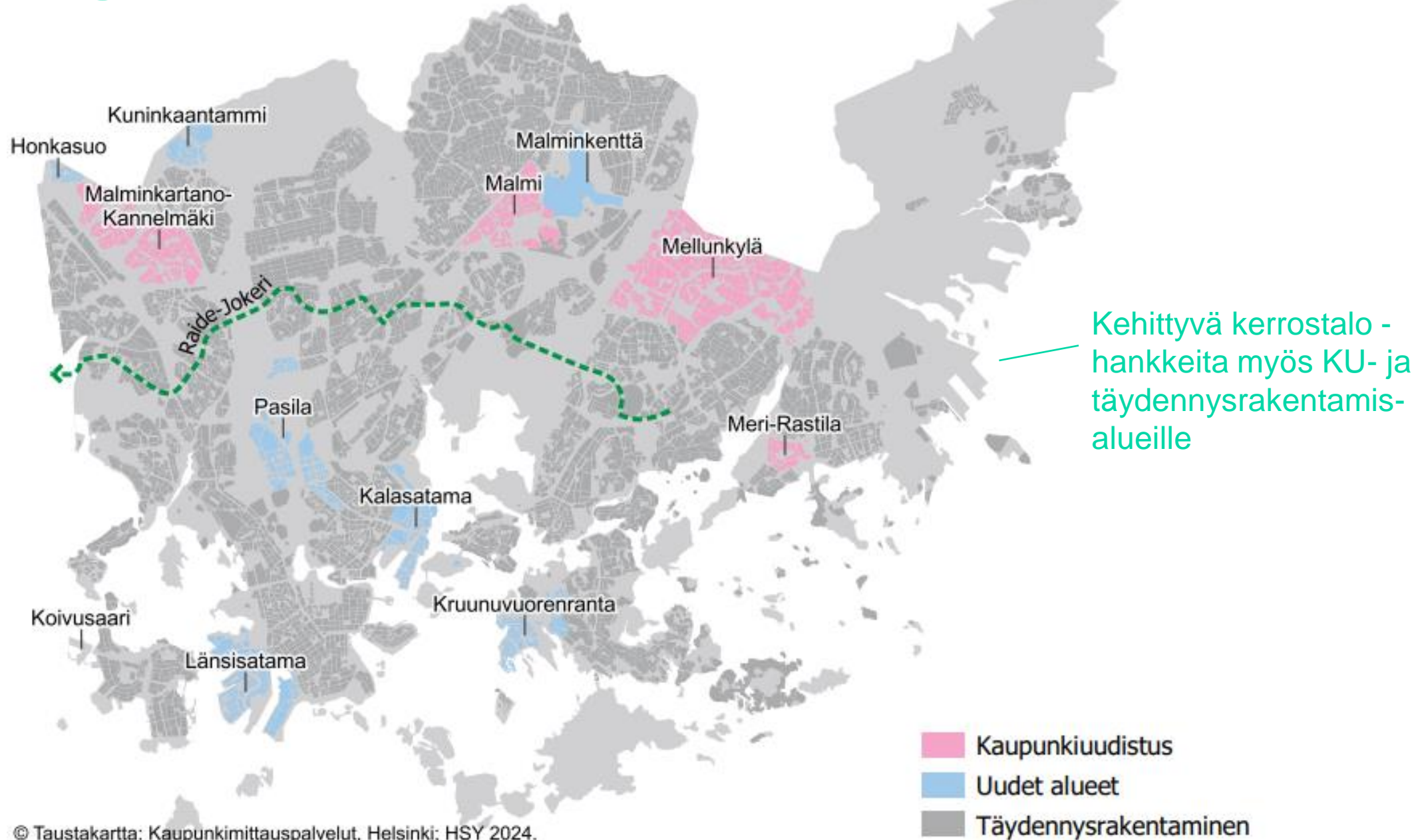
Sukupolvien kortteli
Vuoden Parhaat ARA-neliöt 2017
-tunnustuspalkinto
Yhdyskuntasuunnittelun seuran
Ruusu 2017

Abstraktista ideasta tonttikohtaiseen ideointiin

- Ohjelmaan hakeutumisen **prosessia uudistettiin vuonna 2022**
 - aiemman jatkuvan haun sijaan ohjelman puitteissa järjestetään vuosittain Kehittyvä kerrostalo - tonttihaku
- Kun hanke aiemmin lähti liikkeelle ideasta, nyt se **lähtee tontista**
- Haun uudistaminen mahdollistaa kaupungin tavoitteiden paremman toteutumisen, hankkeiden tasapuolisemman vertailun ja tontin soveltuvuuden ja reaaliaikaisuuden hankkeelle
- Ideoiden sparrausmahdollisuus säilyi



Helsingin aluerakentamiskohteet

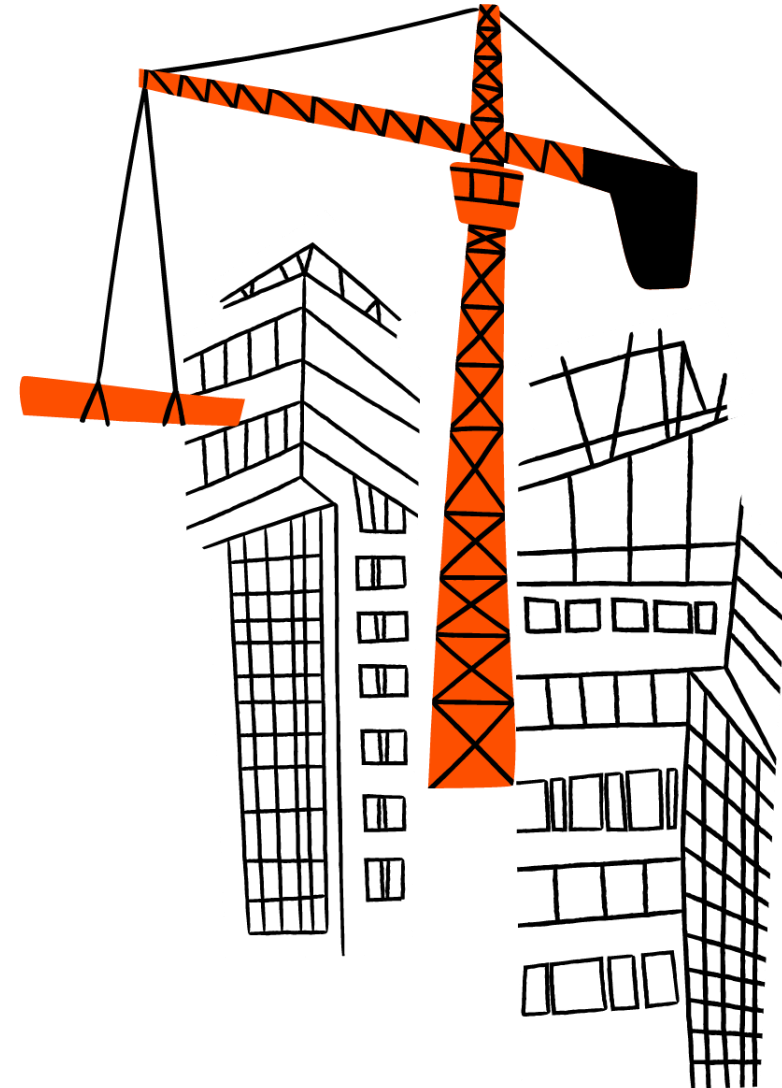


Helsinki

© Taustakartta: Kaupunkimittauspalvelut, Helsinki; HSY 2024.

Toteutetut tonttihaut

- Yhteensä **kuusi uutta, innovatiivista Kehittyvä kerrostalo -hanketta** eri puolille kaupunkia vuosina 2022 ja 2023
- Vuonna 2022:
 - **Malminkartano**: Bonava / Patiotalo & A-Kruunu ja Asuntosäätiö / Joustokortteli
 - **Oulunkylä**: Oulun Rakennusteho / Hirsikerrostalo
 - **Mellunkylä**: T2H / Aurinkosähkötal
- Vuonna 2023:
 - **Etelä-Haaga**: SSA Rakennus / Yksilöllistä ja joustavaa asumista
 - **Kuninkaantammi**: Oulun Rakennusteho / Välittävät vyöhykkeet



Kehittyvä kerrostalo -tonttihakku 2024

- Malminkentän asuntorakentamisen aloituskorttelit (38265 AK, tontit 1-3) Ilmasillantien ja Viima-raitiotien varteen
 - 10 950 as-kem² + liike- ja toimitilaa 450 kem²
- Ensimmäistä kertaa teema: **Toimiva ja kestävä koti kaupungissa**, tavoitteena löytää laadukkaita ja aikaa kestäviä asuntosuunnittelun ratkaisuja
- Haku päättyy 7.6., maaliskuussa mahdollisuus ideoiden sparraukseen
- Lisätietoja: kerrostalo.hel.fi / mukaan ohjelmaan

Helsinki



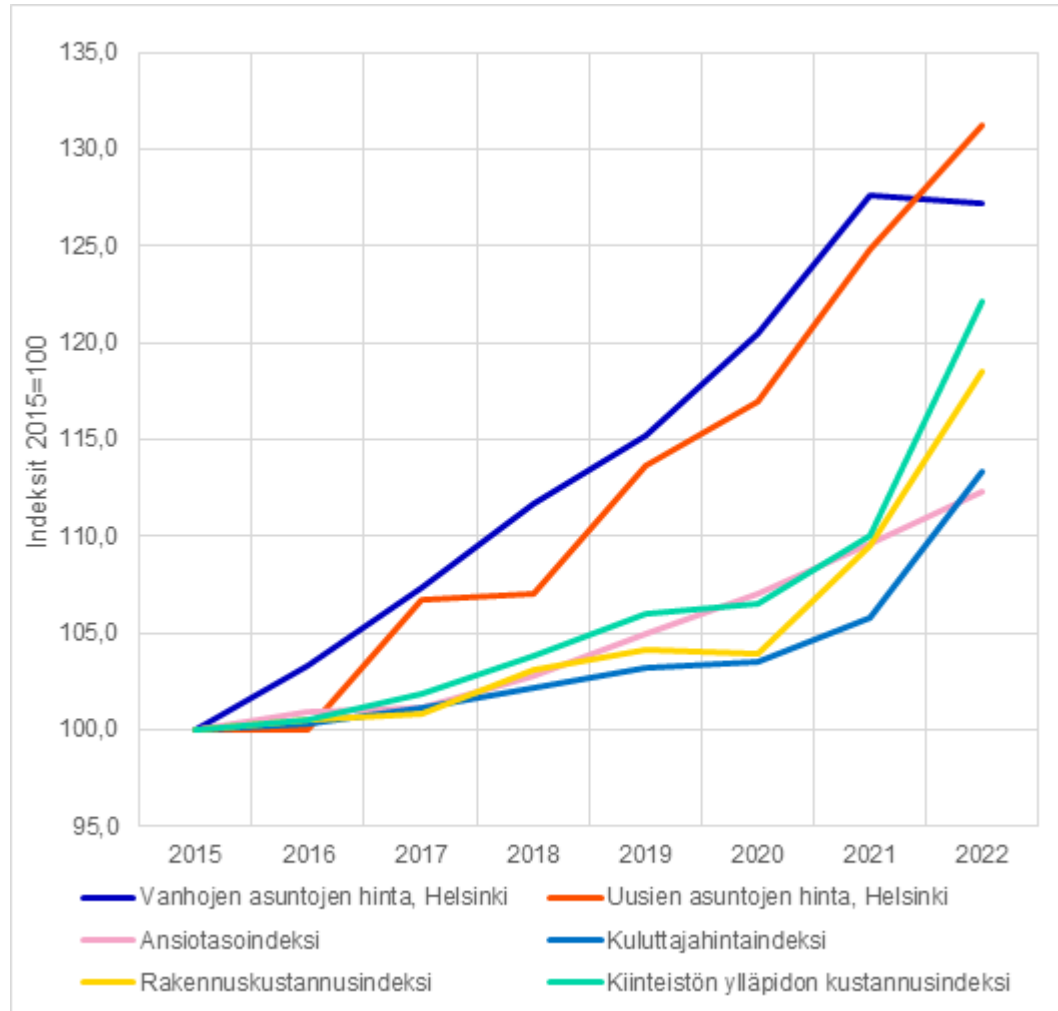
Ohjelmalla vaikuttavuutta

- Ohjelmasta valmistunut syksyllä 2023 arviointiraportti
- Ohjelman vaikuttavuutta ja toteutuneiden hankkeiden vaikutuksia arviotiin ensimmäistä kertaa, myös hankkeissa toimineiden motiiveja osallistua ohjelmaan kartoitettiin
- Innovatiivisimpia hankkeita on **hyödynnetty joko sellaisenaan tai osittain** Helsingissä, pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa, yhtä konseptia kopioitu ulkomaille
- Tärkeimpiä motiiveja ohjelmaan osallistumiseen ovat **ohjelman tuottama lisäarvo hankkeeseen, organisaatioon tai molempiin**. Ohjelma tarjoaa mm. alustan innovaatioiden paikalliselle edistämiselle, tontin konseptille sopivalla sijainnilla sekä kaupungin yhteiskehittämisestä tukea ja sparrausapua.
- Linkki [arviointiraporttiin](#)

Kehittyvä kerrostalo -ohjelman arviointi



Asuntojen hintakehitys Helsingissä



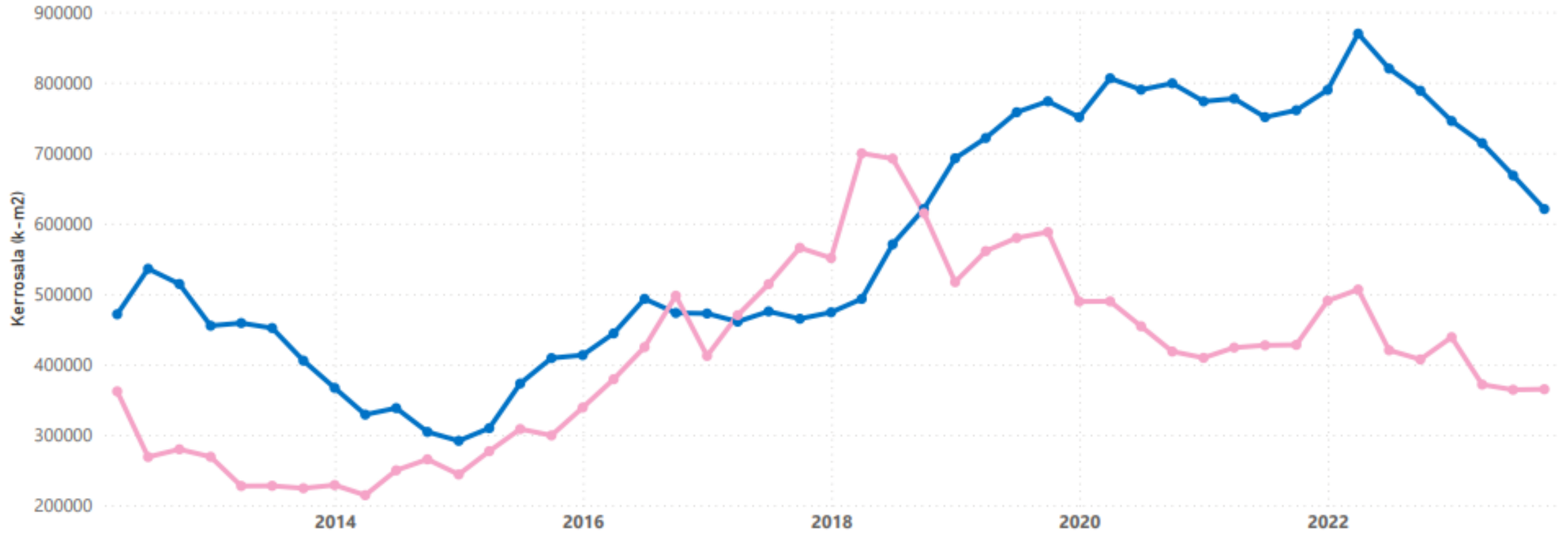
- Uusien kohteiden runsas valmistuminen yhdistettynä heikkoon kysyntään, on lisännyt myymättömien uudisasuntojen ja tyhjiä vuokra-asuntojen varantoa.
- Tilanne heijastuu erityisesti rakennuslupien ja uusien asuntoaloitusten määriin.

Asuntotuotanto Helsingissä



Rakenteilla oleva kerrosala

Asuinrakennukset Muut kuin asuinrakennukset



Rakenteilla nyt

561952
Asuinrakennukset

423764
Muut

985716
Kerrosala yhteensä

6931
Asuntoa

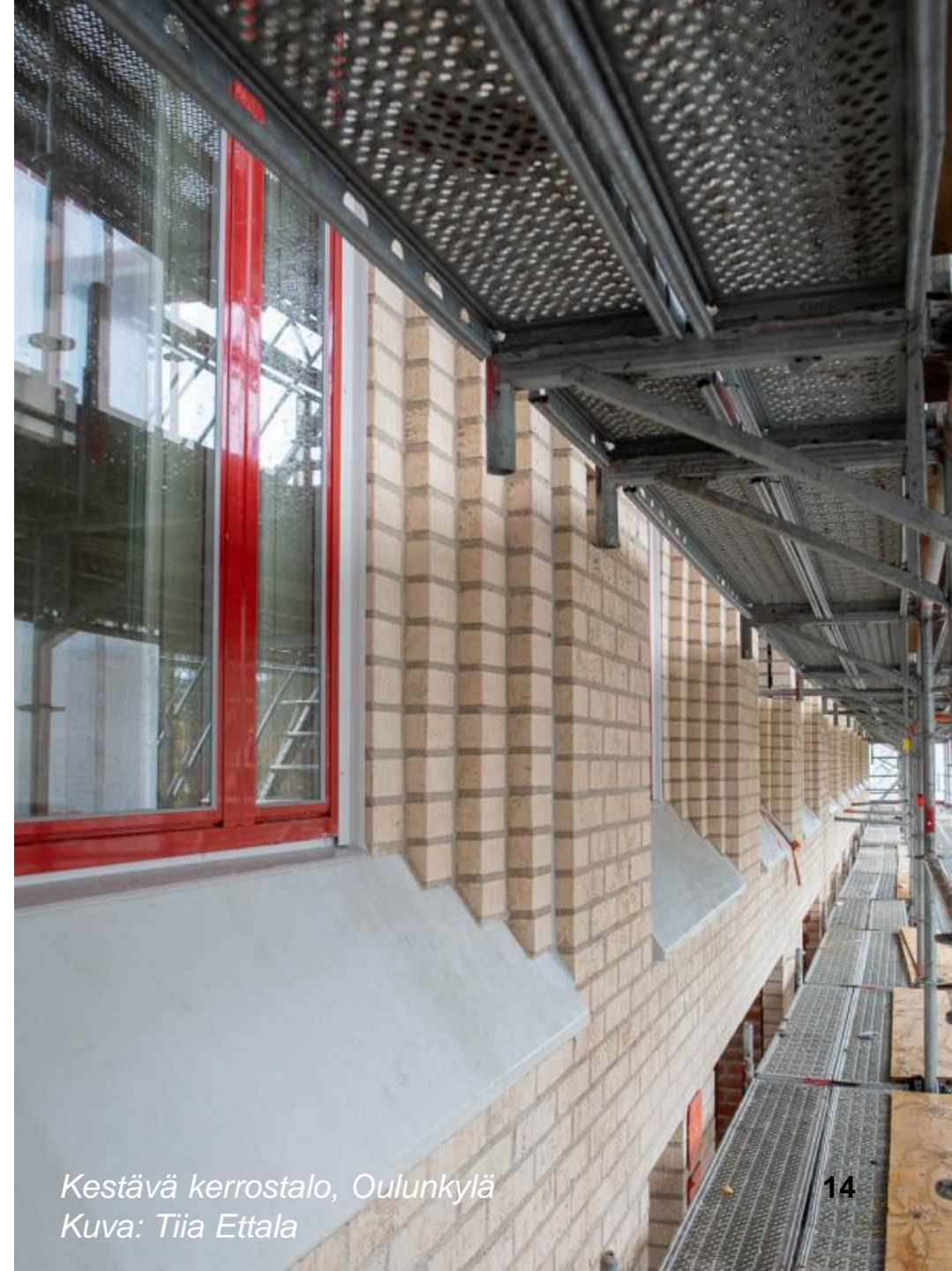
1.1.-29.2.2024

Päivitetään kuukauden 10. päivän jälkeisenä arkipäivänä

Tiedot: Helsingin kaupunki/Kanslia/Asuminen, kuntarekisteri

Lopuksi

- Aika haastaa kehittämistä; asuntomarkkinatilanne ja rakentamisen suhdanne
- Kehittäminen ja valtavirrasta poikkeava rakentaminen usein lisää kustannuksia, toimijat tarkastelevat kriittisesti liikkeelle lähteviä hankkeitaan
- Toisaalta Kehittyvä kerrostalo -ohjelman tonttihaut osoittaneet, että kiinnostusta ja hyviä ideoita asuntorakentamisen kehittämiseen löytyy
- Parhaimmillaan innovaatio voi liittyä myös tehokkaampaan hankkeen toteuttamiseen ja markkinaetuasemaan ns. tavanomaisiin hankkeisiin nähden



Lisää tietoa ohjelmasta:

www.hel.fi/kerrostalo

Helsinki

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

*CoreLab-aamukahvit:
Innovaatioista vauhtia
asuntomarkkinoille?*

ARA ja asumisen kehittäminen

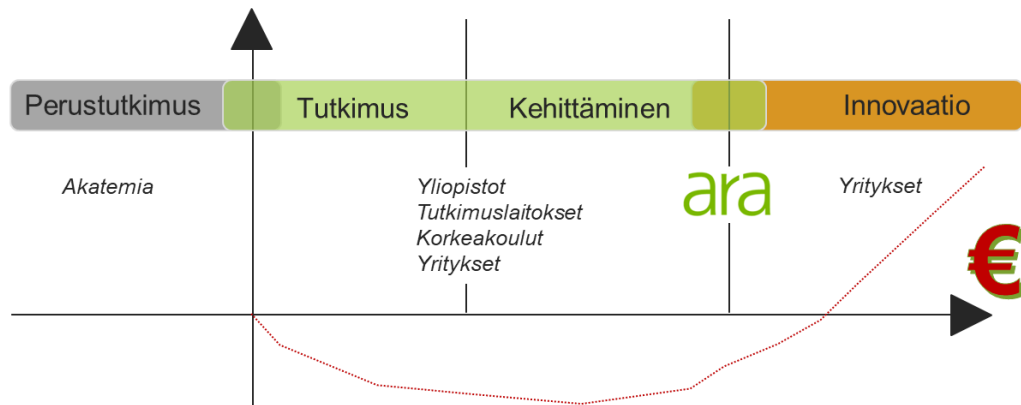
15.3.2024

Vesa Ijäs, ARA



ara

Mitä innovaatioilla tarkoitetaan rakentamis- ja kiinteistöalalla?



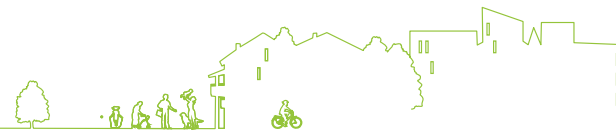
Innovaatiot:

- tuote
- prosessi
- organisaatio
- markkinointi

Tilastokeskus

Tutkimus- ja kehityskulut

| | |
|------|---|
| 8300 | Tuotekehityspalvelut |
| 8301 | Tuotekehityspalvelut 0% |
| 8310 | Patentit, mallisuoja ja tavaramerkit |
| 8311 | Patentit, mallisuoja ja tavaramerkit 0% |
| 8320 | Laaduntarkkailu |



Korkotukivaltuus ja kehittäminen

- **Aran korkotukilainavaltuus nousee 2,25 miljardiin euroon.**
- Asumisoikeusasuntojen uudisrakentamiseen voimme tehdä korkotukilainapäätöksiä vuoden 2025 loppuun saakka.
 - *Uusia hakemuksia emme kuitenkaan ota vastaan, vaan käsittelemme vuoden 2023 puolella tulleet hakemukset.*
- Vireillä on 88 hakemusta asumisoikeusasuntojen uudisrakentamiseen, ja ne sisältävät yhteensä yli 4 000 asuntoa.
- **Erityisryhmien investointiavustusvaltuus on 63 miljoonaa** euroa vuonna 2024. Investointiavustusten hakuaikaa on 29.3.2024 saakka.



ARAN kehittämisraha

- ARAlla on kehittämishankkeisiin tarkoitettu määrärahavaltuus
 - 700 000 € vuosittain Valtion asuntorahastosta (vuodesta 2010 alkaen)
 - Hankkeet toteutettava hankintoina
 - ARAn kehittämistyöryhmä valitsee hankkeet ja tekee ehdotuksen ympäristöministeriölle,
 - YM hyväksyy hankkeet vahvistamassaan kehittämisrahoituksen käyttösuunnitelmassa

Rahoitushaku kehittämishankkeisiin

Rahoitushaku vuonna 2024 alkaville tutkimus- ja kehittämishankkeille

Rahoituksen avulla halutaan tukea tarvelähtöisten kehityshankkeiden toteuttamista ara-toimijoiden keskuudessa. Tutkimus- ja kehittämishankkeilla voidaan tuottaa uutta tietoa ja toimintatapoja ara-asumisen kehittämiseen ja sosiaalisesti ja ekologisesti kestävän asumisen edistämiseen.

Rahoitusta voi hakea hankkeeseen, joka alkaa vuoden 2024 aikana. Hankkeen on valmistuttava viimeistään vuonna 2026.

Rahoitushaku päättyi 15.11.2023.

[Linkki](#)

Mihin rahoitus on tarkoitettu?

Rahoitus on tarkoitettu tutkimus- ja kehittämishankkeille, jotka liittyvät yhteen tai useampaan Aran kehittämistoiminnan teemaan:

1. Kestävä ara-rakentaminen
2. Erityisryhmien asumisen kehittäminen
3. Kuntien asumisen suunnittelu ja ennakointi
4. Ara-asumiseen ja asuntomarkkinoihin liittyvät selvitykset

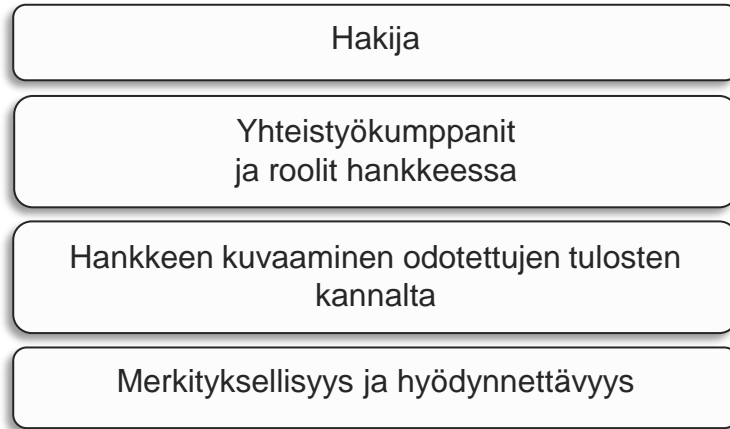
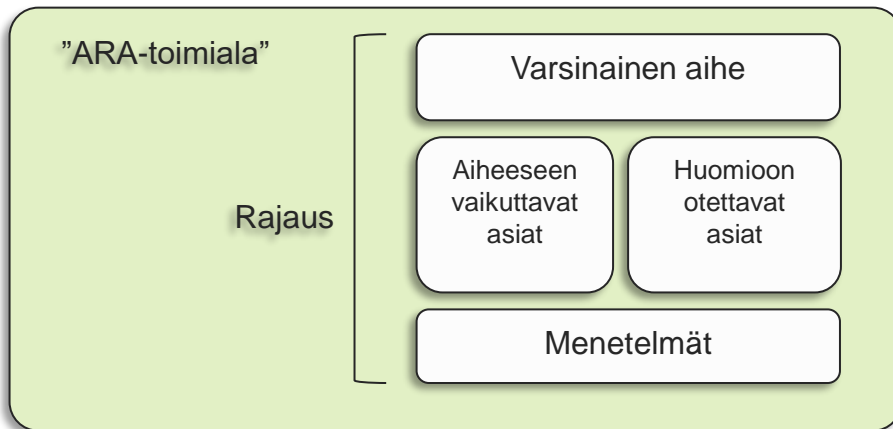
Ketkä voivat hakea rahoitusta?

Rahoitusta voivat hakea

- ara-yhteisöt
- yliopistot ja tutkimuslaitokset
- kunnat
- ryhmät ja konsortiot, joissa on mukana ara-yhteisöjä, yliopistoja tai tutkimuslaitoksia ja kuntia.

Hyvän hakemuksen ominaisuudet

Hankkeiden valinnassa painotetaan yhteistyöhankkeita, joissa toteuttajina on ARA-yhteisöjä, tutkimuslaitoksia tai yliopistoja sekä julkisen ja yksityisen sektorin toimijoita.



ARAn hankepankki – raporttien julkaiseminen

Linkki

The screenshot shows the ARA Hankepankki website interface. At the top, there is a navigation bar with the ARA logo and the text "ARA:n rahoittamien hankkeiden verkkopalvelu". Below this, there are two main categories: "Rakennushankkeet" and "Kehittämisrahahankkeet". A search bar is located on the left side, with a search button labeled "Haku". The main content area displays a grid of six project reports, each with a cover image and a brief description. The reports are:

- ARA-tuotanto suhdanteiden puris...**: Selvitys kuvaa sitä, miten rakentamisen suhdannetilanteet ovat vaihdelleet, miten ARA-tuotanto on...
- Yksilöllisyys kehitysvammaisten i...**: Selvityksen tavoitteena on kartottaa kehitysvammaisten ihmisten asumis- ja laitosilannetta sekä yksilöllistä...
- Make 2.0 Puinen mallikerrostalo**: Mallikerrostalo eli Make-talo 2.0 on Helsingin asuntotuotannon tavoitteisiin soveltuva, joustava puinen...
- Kiertotalous ARA-hankkeissa**: Tämän selvitystyön tavoitteena on arvioida kiertotalouden nykytilannetta Suomessa sekä esittää suosituksia...
- Esiselvitys erityisryhmien asuntok...**: Selvitystehtävä pohjautui tunnistettuun tarpeeseen järjestelmälle tai työkalulle, jolla hyvinvointialueet voisivat nykyist...
- Aististeettomat asumisratkaisut**: Aististeettömät asumisratkaisut -hankkeissa selvitetään, millaisia ovat aistien näkökulmasta miellyttävät...

At the bottom of the grid, there is a button labeled "Näytä lisää".

Muovin käytön vähentäminen asuntorakentamishankkeessa: Case Metsäkissa

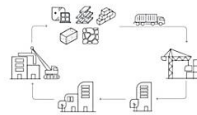
Joonas Lyytikäinen, Anu Pousi, Moona Pohjola



4/2023

14.2023

Kiertotalous ARA-hankkeissa Miten kierrätystä otetaan huomioon valtion tukemassa asuntotuotannossa



Kimmo Rönkä, Rönkä Consulting Oy
Petri Salmi, Spoila Design Oy

Leppäraportti 2022

Kiertotalous kiinteistökehittämisessä – korjausrakentamisen kiertotalousratkaisut



Yhteiskäyttötilat osana opiskelijoiden arkea

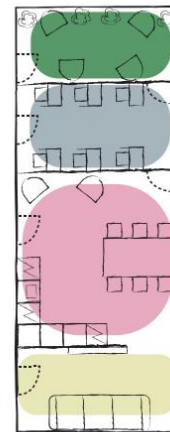
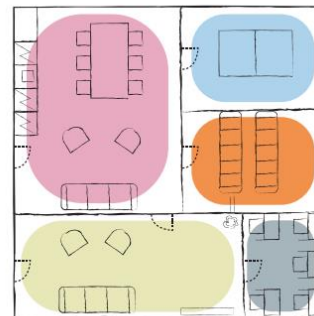
Konseptin variointi

Tulevaisuuden
yhteiskäyttötilojen mahdollisuudet



Tilat voidaan jakaa erillisiin huoneisiin ja lisätä niihin uusia toimintoja:

- Keittiö
- Pelihuone
- Mediahuone
- Lounge
- Opiskelu
- Viherhuone





Energiatehokkuus ja CO2



Vuoden parhaat **ara**-neliöt

2017 "Uskalsimme ajatella toisin"



SUKUPOLVIEN-KORTTELILLE
säätiä tunnustusta

Yhteisöllisyys - Sukupolvien kortteli
Helsinki - Settlementiasunnot Oy - Asuntosäätiö - HOAS

Vuoden parhaat **ara**-neliöt

2018 "Talo ei erotu ympäristöstään kuin korkeintaan paremmin toteutettuna"



Poikkeuksellisen näyttävää arkkitehtuuria, kokiutummissa, laadukkaasta ja kestävästä

Arkkitehtuuri - Magneettikatu 14
Espoo - Espoon Asunnot Oy

Vuoden parhaat **ara**-neliöt

2019



Uutta luovaa puukerrostalo-rakentamista, matala kynnyys omaan asuntoon

LAKEA
Kotona elämästä meidän.

Puukerrostalo - omaksi malli - Puukukka
Jyväskylä - Lakea

Vuoden parhaat **ara**-neliöt

2020



araviesti

"Hyvinvointikortteli" - erityisryhmät
Järvenpää - Tyvene

Vuoden parhaat **ara**-neliöt

2021



Massiivitiili - painovoima
Oulu - TA-yhtymä

Vuoden parhaat **ara**-neliöt

2022



Arkkitehtuuri - täydennysrakentaminen -
asuinalueen muutos
Helsinki - Heka

Vuoden parhaat **ara**-neliöt

2023



YLIOPPILASKYLÄ

Kortepohjan ylioppilaskylä, Jyväskylä
Perusparannus ja alueuudistushanke
Solhtu

Vuoden parhaat **ara**-neliöt

2024

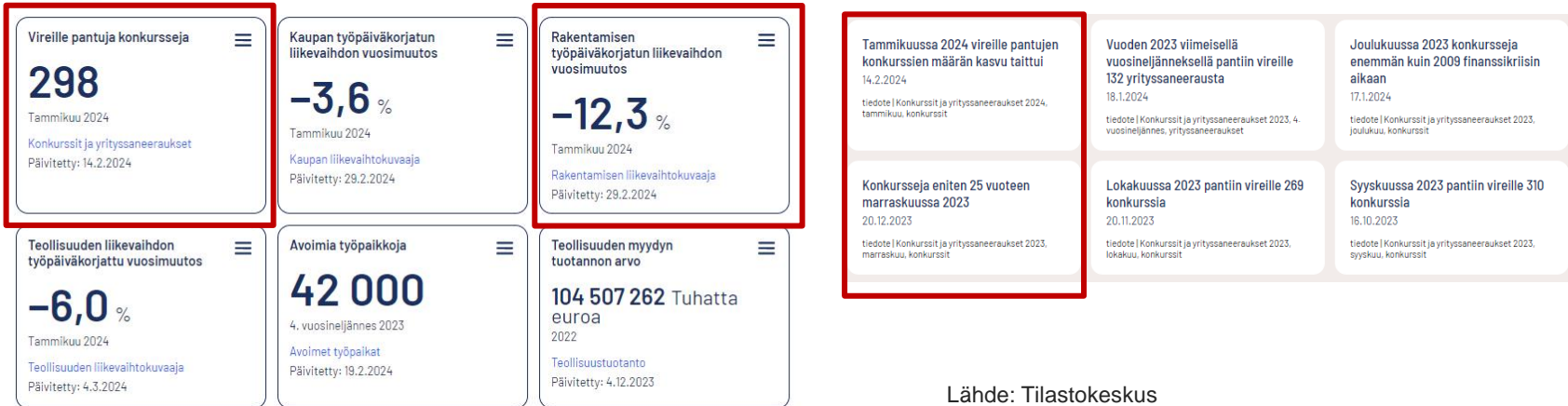


IVT Asunnot Oy, Mäntymäki, Turku
Alueuudistus, purkava uudisrakentaminen



”Ohje tilaajille ARA-hankkeen pääurakoitsijan konkurssitapausta varten”

Avainluvut



Lähde: Tilastokeskus

ara Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Kiitos



www.ara.fi

Paneelikeskustelu: Millä eväillä asuntorakentaminen uuteen nousuun?

Panelistit:

- **Hanna Marttila, toimitusjohtaja, Hartela Pirkanmaa Oy**
- **Kari Kauniskangas, toimitusjohtaja, A-Insinöörit Oy**
- **Antti Inkilä, asumisen toimialajohtaja , YIT Oyj**
- **Eemeli Lönnqvist, kiinteistöjohtaja, Setlementtiasunnot Oy**

Kiitoksia ja hyvää keväänalkua!

- Seuraava CoreLab-aamukahviwebinaari on huhtikuun lopussa CityCen-hankkeen kanssa.

