



KOKONAISVALTAISESTI KESTÄVÄÄ, KOHTUUHINTAISTA JA LAADUKASTA ASUMISTA ALLIANSSIMALLILLA

Uudenlaisen kohtuuhintaisen asuntotuotannon pilotoiminen soveltamalla Wienissä käytössä olevaa kokonaisvaltaisen kestävyuden laatumittariston ja allianssimallin yhdistelmää.

16.8.2019

HAASTE:

ASUMISEN JA RAKENTAMISEN KALLEUS JA LAATU

Suomessa kohtuuhintaisen asumisen* kustannukset asukkaalle ovat noin kaksinkertaiset Itävaltaan verrattuna ja puolitoistakertaiset Saksaan verrattuna. Tämä siitäkin huolimatta, että maiden palkkatasossa ja verotuksessa ei ole merkittäviä eroja. Merkittävimmät erot löytyvät rakentamis-, ylläpito- ja rahoituskustannuksista, jotka puolestaan juontavat juurensa merkittäviin eroihin osallisten yhteistyössä ja rakennuttamisen prosesseissa.¹ Matalasta kustannustasosta huolimatta asumisen laatu Itävallassa ja Saksassa on hyvällä tasolla, josta esimerkkinä Wienin jatkuva pärjääminen ”maailman paras kaupunki asua” rankingeissa.

*Julkisesti, julkis-yksityisesti tai yksityisesti rahoitettu asuntotuotanto, jonka päätavoitteena on kohtuuhintaisuus.

¹ Affordable Housing: Rent 7,5 €/m² – Criteria & Discussion 2.11.2018
https://issuu.com/tafkaoo/docs/affordable_housing_rent_7_5_eur_m2

Katso myös:

Kohtuuhintainen asuminen: Helsingin ja Wienin mallit - Rakennuttamisprosessien vertailu - v0.0
https://issuu.com/tafkaoo/docs/helsingin_ja_wienin_mallit_v_0_0

KEHITTÄMISIDEA:

KOKONAISVALTAINEN LAATUMITTARISTO + LAATUMITTARISTOON SIDOTTU ALLIANSSI

Ehdotamme, että pilotoidaan uudenlaista kohtuuhintaista asuntotuotantoa soveltamalla Wienissä käytössä olevaa kokonaisvaltaisen kestävyuden laatumittariston ja allianssimallin yhdistelmää. Hanke sitoutetaan tavoitteisiin, joita hallitaan kokonaisvaltaisella, läpinäkyvällä ja objektiivisesti mitattavalla laatumittaristolla. Malli sallii ainoastaan sellaisten hankkeen toteutumisen, joka saavuttaa tarpeeksi korkeat pisteet seuraavalla neljällä osa-alueella: sosiaaliset, ympäristölliset, taloudelliset ja arkkitehtoniset tekijät. Allianssin kautta kohteen omistaja, asukkaat (mikäli suunnitteluvaiheessa tiedossa), suunnittelija ja rakentaja sitoutuvat laatumittariston tavoitteisiin (esim. maksimivuokraan) ja ottavat vastuun niiden toteutumisesta. Wienissä malli todistetusti mahdollistaa ja pakottaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon innovaatioihin, koska allianssi on laillisessa vastuussa tavoitteiden toteutumisesta. Soveltamalla kansainvälisiä malliesimerkkejä Suomesta tehdään entistä vahvempi laadukkaan ja kohtuuhintaisen asumisen kansainvälinen suunnannäyttäjä.

KOKONAISVALTAINEN LAATUMITTARISTO

Hanke sitoutetaan tavoitteisiin, joita hallitaan kokonaisvaltaisella, läpinäkyvällä ja objektiivisesti mitattavalla laatumittaristolla. Malli sallii ainoastaan sellaisten hankkeiden toteutumisen, jotka saavuttavat tarpeeksi korkeat pisteet seuraavalla neljällä osa-alueella: sosiaaliset, ympäristölliset, taloudelliset ja arkkitehtoniset tekijät. Osa-alueet jovat keskenään tasavertaisia ja jokainen kriteeri pisteytetään. Ennen soveltamista kriteeristö tulee käydä läpi ja tarvittaessa päivittää paikallisiin olosuhteisiin sopivaksi. Lisäksi ehdotamme viidennen osa-alueen ”Paikalliset kriteerit” lisäämistä kokonaisuuteen, jolloin varmistetaan jokaisen hankkeen tukevan paikallisia poliittisia, strategisia ja kehitysohjelmien tavoitteita. Kokonaisvaltainen laatumittaristo täydentää seuraavalla sivulla esitettyä kehittämissideaa ”Laatumittaristoon sidottu allianssi”.

SOSIAALISET KRITEERIT

1 ARJEN SUJUVUUS

- 1.1 itsenäinen ja joustava tilankäyttö
- 1.2 Säilytystilan riittävyys
- 1.3 Kalustettavuus tavanomaisilla huonekaluilla
- 1.4 Polkupyörien ja rattaiden säilytystilat
- 1.5 Pelloista vapaat ja esteettömät tilat / sosiaalinen turva
- 1.6 Asumisen ulkotilojen laatu
- 1.7 Turvallisuutta lisäävät toimenpiteet

2 KUSTANNUSTEN VÄHENTÄMINEN SUUNNITTELUILLA

- 2.1 Pysyvästi sosiaaliseen asumiseen varatut asunnot
- 2.2 Taloudelliset pohjaratkaisut ja tehokas yhteystilojen käyttö
- 2.3 Tehokas rakennevolyyymi
- 2.4 Pienennetty rakennusten ja ulkoisten rakennusten hallintokustannukset
- 2.5 Vaihtoehtoiset liikkuvuuden käsitteet, jotka korvaavat autopaikat / autotalli

3 ELÄMÄ YHTEISÖISSÄ

- 3.1 Yhteistilat: Monikäyttöisyys ja viestinnälliset ominaisuudet
- 3.2 Ulkotilat eri käyttäjäryhmille, erityisesti nuorille (melusuoja, vankat materiaalit, ...)
- 3.3 Yhteisön organisoituminen, taloudenpito, asukkaiden sitouttaminen
- 3.4 Suunnittelu-, rakentamis- ja käytön ajan osallisuuskonsepti
- 3.5 Kohteen identiteetti ja selkeästi määritelty naapurusto
- 3.6 Taiteen mahdollistavat toimenpiteet

4 ASUMISTA MUUTTUVIIN TARPEISIIN

- 4.1 Monipuoliset elämisyjärjestelyt mahdollistava sosiaalinen sekoittuminen
- 4.2 Erityiskäyttäjärhmien huomioiminen, avustetun asumisen mahdollisuudet
- 4.3 Yhteydenpito ja yhdistyminen olemassa olevaan sosiaaliseen infrastruktuuriin
- 4.4 Monipuoliset mahdollisuudet erilaisille (elämisen) kulttuureille
- 4.5 Työn ja asumisen yhdistävät ympäristöt, yhteistilat, väliaikaiskäytön tilat
- 4.6 Joustavat ja käyttötarkoituksesta riippumattomat pohjakerroksen tilat

PISTEET YHTEENSÄ 11/11

YMPÄRISTÖLLISET KRITEERIT

1 ILMASTO- JA RESURSSIYSTÄVÄLLINEN RAKENTAMINEN

- 1.1 Suunnittelun, rakentamisen ja teknisten ratkaisujen perustuminen mataliin ja ekologisiin elinkaarikustannuksiin
- 1.2 Korkea energiatehokkuus - nZEB
- 1.3 Energiatehokas lämmöntuotanto, jossa pienimmät mahdolliset päästöt, uusiutuva energia, hajautettu sähköntuotanto
- 1.4 Ekologiset rakentamisperiaatteet, purkamisen mahdollistava rakentaminen, matalat harmaan ja tuotantoenergian
- 1.5 (Juomaveden säästötoimenpiteet, huoltoveden saatavuus, sadeveden hyödyntäminen ja imeyttäminen
- 1.6 Laadunvarmistustoimenpiteet, selvitykset ja seuranta

2 TERVEELLINEN JA YMPÄRISTÖTIE TOINEN ASUMINEN

- 1.2 Asuintilojen päivänvalo- ja ilmanvaihtominaisuudet, suojaus ylikuumentumiselta
- 2.2 Korkea mukavuusaste: Optimoituiden mukavuusparametrit, ilmanvaihdon/ilman kulkunopeus, kosteudenhallinta, simulaatioiden tulokset
- 2.3 Terveellinen elämä: Saasteettomat rakennusmateriaalit, päästöjen vähentäminen (ikkunat, hallittu ilmanvaihto, EMF-vähennys)
- 2.4 Ympäristötietoisien ja terveiden elämäntapojen tukeminen, elinympäristön virkistysarvoa lisäävät toimenpiteet, palvelu- ja liikkuvuusmahdollisuudet, erityiset tilat pyöräilijöiden tarpeisiin

3 ULKO-/VIHERALUEIDEN KAUPUNKIKUVALLISET OMINAISUUDET

- 3.1 Toimivat urbaanit suhteet, identiteettiä luovat konseptit
- 3.2 Esteettömyys, jalankulku- ja pyöräreitit, yhdistyminen maantasokerroksen sisätiloihin
- 3.3 Kaupunkiekologiset toimenpiteet mikroilmaston, maaperän ja pohjaveden laadun sekä luonnon säilyttämisen edistämiseksi
- 3.4 Melu- ja yksityisyyden suoja
- 3.5 Korkean käyttöasteen ja kohtuullisen ylläpitokustannuksen mahdollistava materiaalikäyttö
- 3.6 Pintojen ja materiaalien tekniset ominaisuudet ja kiinnitysten laatu
- 3.7 Julkisivun vihreyden toimivuus ja muotoilu

4 ULKO-/VIHERALUEIDEN KÄYTTÖ

- 4.1 Kaikkien käyttäjäryhmien huomioiminen
- 4.2 Naapurustoon, viestintään, osallistumiseen ja tasa-arvoon liittyvät ominaisuudet
- 4.3 Leikki- ja urheiluharrastukset, sisäilma-alueet, ulkoasun laatu, leikkikentät
- 4.4 Sekoittaminen ja erottaminen, liiallisen segmentoinnin välttäminen, aitojen välttäminen
- 4.5 Pihojen, yhteystilojen, viheralueiden, valaistuksen ja talvihuollon toiminta
- 4.6 Yksityisten ulkotilojen osuus, monimuotoisuus, sovittaminen, erottaminen, sijainti ja mittakaava
- 4.7 Asukkaiden yhteisesti hyödynnettävissä olevien ulkotilojen osuus

PISTEET YHTEENSÄ 11/11

TALOUDELLISET KRITEERIT

1 TONTTI

- 1.1 Hankintameno
- 1.2 Vuokrakustannus
- 1.3 Lisäkustannukset (rekisteröinti, varaaminen, infrastruktuuri, puhdistaminen, rahoitus, korko)

2 KOKONAISRAKENNUSKUSTANNUKSET

- 2.1 Rakentamiskustannukset
- 2.2 Rakentamisen sivukustannukset
- 2.3 Suunnittelun tehokkuus raja-arvoihin verraten

3 KUSTANNUKSET ASUKKAILLE JA PALVELUSOPIMUKSET

- 3.1 Tuettu asuminen
- 3.2 Osuuskunta-asuminen
- 3.3 Vuokra-asuminen
- 3.4 Omistusasuminen
- 3.5 Pysäköintikulut
- 3.6 Ylläpitokulut
- 3.7 Osallisuus operatiivisissa kuluihin liittyvissä päätöksissä

4 KUSTANNUSTIETOISET TEKNISET RATKAISUT JA VARUSTEET

- 4.1 Hinta-/laatusuhde
- 4.2 Lämpö- ja melusuojaus
- 4.3 TCO / elinkaarikustannukset
- 4.4 Matalat ylläpitokustannukset mahdollistavat toimenpiteet

PISTEET YHTEENSÄ 11/11

ARKKITEHTONISET KRITEERIT

1 KAUPUNKIKUVA JA -RAKENNE

- 1.1 Toiminnallinen ja tunnistettava kaupunkirakenne
- 1.2 Kaupunkiyhteydet
- 1.3 Läpikulku ja liikkuminen, läpäisevyys, suljettavuus
- 1.4 Esteettömyys, oleskelu- ja liikkumistilat
- 1.5 Näkymät
- 1.6 Topografian hyödyntäminen
- 1.7 Maantasokerroksen suhden pohjakerrokseen
- 1.8 Elinympäristön sosiaalinen tilallisuus

2 RAKENNUKSEN RAKENNE

- 2.1 Rakennusten sommittelu ja suuntaaminen
- 2.2 Pohjaratkaisujen toimivuus
- 2.3 Kulma- ja nurkkarakaisujen laatu
- 2.4 Maantasokerroksen riittävät toiminnot ja varustus
- 2.5 Rakennevalinnan vaikutus elämisen rakenteeseen ja talouteen
- 2.6 Sisä- ja ulkotilojen yhteydet

3 ELÄMISEN RAKENNE

- 3.1 Monipuoliset asunnot ja pohjaratkaisut
- 3.2 Pohjaratkaisujen toiminnallisuus
- 3.3 Huoneiden käyttökelpoisuus
- 3.4 Kulkutilojen tehokkuus
- 3.5 Huoneiden suunta ja näkymät
- 3.6 Asunnon ja ulkotilojen yhteys, ulkotilojen käytettävyyys

4 DESIGN

- 4.1 Hankkeen tavoitteita mukailen rakennusten vaikuttavuus
- 4.2 Julkisivujen suunnittelu ja materiaalit
- 4.3 Sopiminen ympäristöön

PISTEET YHTEENSÄ 11/11

PAIKALLISET KRITEERIT

1 POLIITTISET TAVOITTEET

- 1.1 Nn...
- 1.2 ... ?

2 STRATEGISET TAVOITTEET

- 2.1 Nn...
- 2.2 ... ?

3 KEHITYSOHJELMATAVOITTEET

- 3.1 Nn...
- 3.2 ... ?

PISTEET YHTEENSÄ 11/11

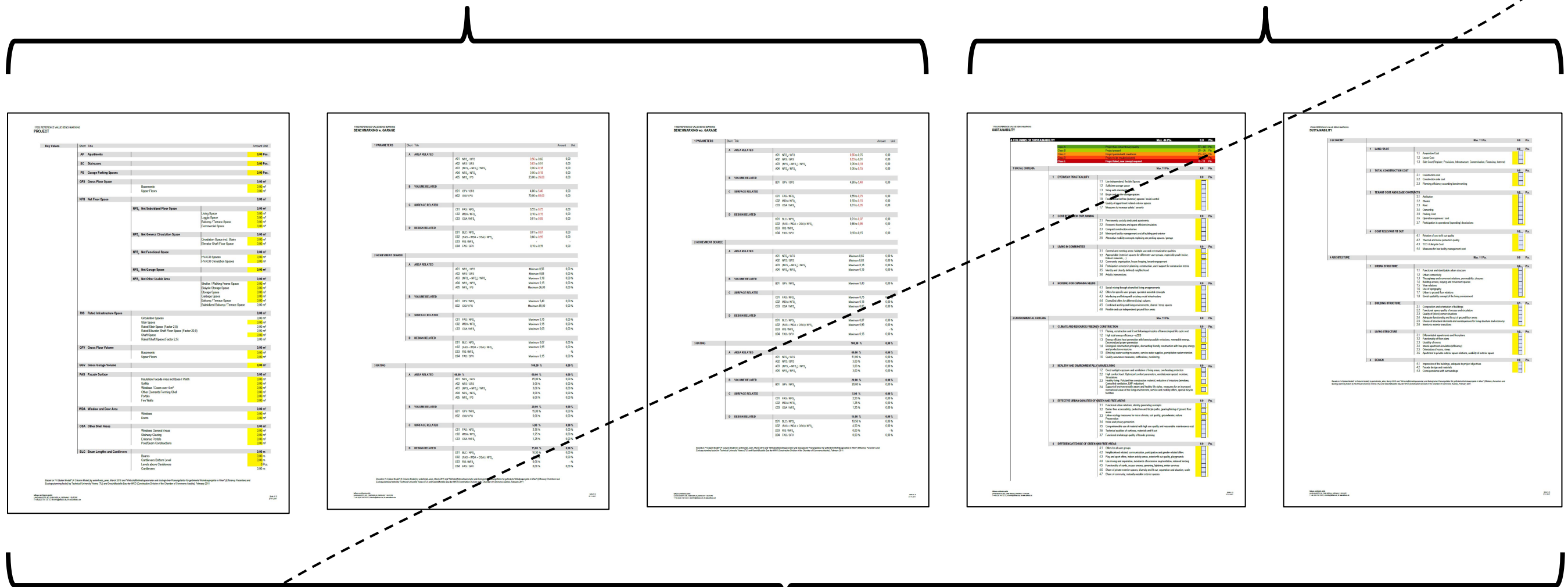
A-LUOKKA	HANKE ON ERINOMAISEN LAADUKAS	45-55	PISTETTÄ
B-LUOKKA	HANKE ON HYVÄKSYTTY	34-44	PISTETTÄ
C-LUOKKA	HANKE ON HYVÄKSYTTY TIETIIN EHDoin	23-33	PISTETTÄ
D-LUOKKA	HANKE TULEE PÄIVITTÄÄ JA PALAUTTAA UDELLEEN	12-22	PISTETTÄ
E-LUOKKA	HANKE HYLÄTTY, VAADITAA UUSI KONSEPTI	0-11	PISTETTÄ

TAVOITTEIDEN TOTETUMISEN SEURANTA

Laatutavoitteiden toteutumista seurataan tunnuslukujen ja laatukriteeristön avulla.

Tunnuslukujen avulla (esim. ulkovaipan pinta-ala suhteessa rakennuksen tilavuuteen) selvitetään saavuttaako hanke laatukriteerien asettamat raja-arvot.

Raja-arvojen perusteella pisteytetään jokainen laatukriteeri.



Key Values	Unit	Value	Target
AP. Apartment	m ² /Pcs	150	150
BC. Business	m ² /Pcs	150	150
FC. Garage Parking Spaces	m ² /Pcs	150	150
GF. Gross Floor Space	m ²	150	150
MF. Net Floor Space	m ²	150	150
MF1. Net Residential Floor Space	m ²	150	150
MF2. Net General Circulation Space	m ²	150	150
MF3. Net Functional Space	m ²	150	150
MF4. Net Garage Space	m ²	150	150
MF5. Net Other Usable Area	m ²	150	150
MR. Retail/Leisure/Office Space	m ²	150	150
SPV. Gross Floor Volume	m ³	150	150
SPV1. Gross Garage Volume	m ³	150	150
FAC. Facade Surface	m ²	150	150
MA. Material and Dead Area	m ²	150	150
DA. Other Dead Area	m ²	150	150
LC. Room Length and Conditions	m ²	150	150

PARAMETERS	Unit	Value	Target
A. AREA RELATED			
AD1. MF1 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
AD2. MF2 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
AD3. MF3 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
AD4. MF4 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
AD5. MF5 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
B. VOLUME RELATED			
BD1. SPV / MF1	m ³ /m ²	2.0	2.0
BD2. SPV / MF2	m ³ /m ²	2.0	2.0
BD3. SPV / MF3	m ³ /m ²	2.0	2.0
BD4. SPV / MF4	m ³ /m ²	2.0	2.0
BD5. SPV / MF5	m ³ /m ²	2.0	2.0
C. BENCHMARK RELATED			
CR1. MF1 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
CR2. MF2 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
CR3. MF3 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
CR4. MF4 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
CR5. MF5 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
D. BENCHMARK RELATED			
DR1. SPV / MF1	m ³ /m ²	2.0	2.0
DR2. SPV / MF2	m ³ /m ²	2.0	2.0
DR3. SPV / MF3	m ³ /m ²	2.0	2.0
DR4. SPV / MF4	m ³ /m ²	2.0	2.0
DR5. SPV / MF5	m ³ /m ²	2.0	2.0

PARAMETERS	Unit	Value	Target
A. AREA RELATED			
AD1. MF1 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
AD2. MF2 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
AD3. MF3 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
AD4. MF4 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
AD5. MF5 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
B. VOLUME RELATED			
BD1. SPV / MF1	m ³ /m ²	2.0	2.0
BD2. SPV / MF2	m ³ /m ²	2.0	2.0
BD3. SPV / MF3	m ³ /m ²	2.0	2.0
BD4. SPV / MF4	m ³ /m ²	2.0	2.0
BD5. SPV / MF5	m ³ /m ²	2.0	2.0
C. BENCHMARK RELATED			
CR1. MF1 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
CR2. MF2 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
CR3. MF3 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
CR4. MF4 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
CR5. MF5 / SPV	m ² /m ³	0.5	0.5
D. BENCHMARK RELATED			
DR1. SPV / MF1	m ³ /m ²	2.0	2.0
DR2. SPV / MF2	m ³ /m ²	2.0	2.0
DR3. SPV / MF3	m ³ /m ²	2.0	2.0
DR4. SPV / MF4	m ³ /m ²	2.0	2.0
DR5. SPV / MF5	m ³ /m ²	2.0	2.0

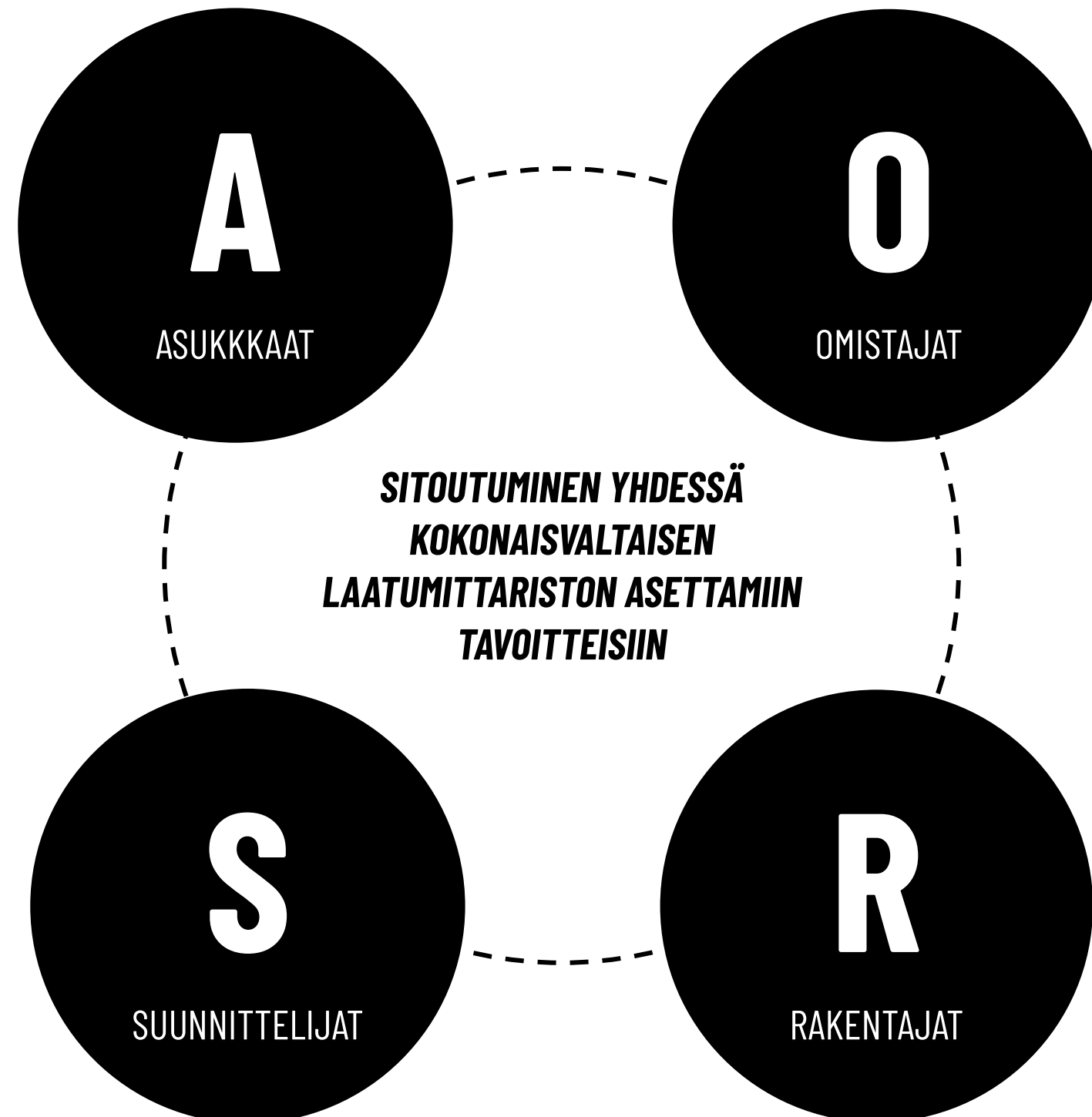
CRITERIA	Max. Pts	Actual
1. ENERGY EFFICIENCY	10	10
2. ENVIRONMENTAL QUALITY	10	10
3. SOCIAL & COMMUNITY	10	10
4. MATERIALS & CONSTRUCTION	10	10
5. ENVIRONMENTAL IMPACT	10	10
6. CLIMATE AND RESILIENCE	10	10
7. HEALTH & WELL-BEING	10	10
8. ECONOMIC QUALITY	10	10
9. TRANSPORTATION	10	10
10. INFRASTRUCTURE	10	10

CRITERIA	Max. Pts	Actual
1. ENERGY EFFICIENCY	10	10
2. ENVIRONMENTAL QUALITY	10	10
3. SOCIAL & COMMUNITY	10	10
4. MATERIALS & CONSTRUCTION	10	10
5. ENVIRONMENTAL IMPACT	10	10
6. CLIMATE AND RESILIENCE	10	10
7. HEALTH & WELL-BEING	10	10
8. ECONOMIC QUALITY	10	10
9. TRANSPORTATION	10	10
10. INFRASTRUCTURE	10	10

Kokonaisuudesta muodostuu mitattava kestävyys kokonaisarvio.

LAATUMITTARISTOON SIDOTTU ALLIANSSI

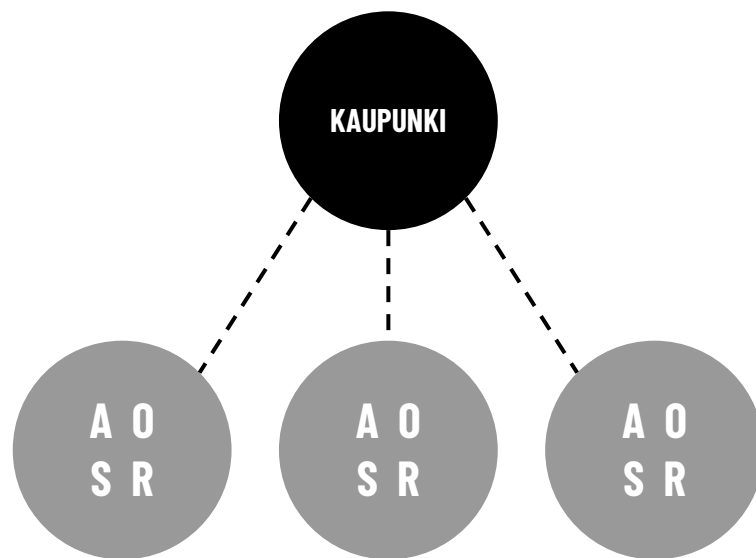
Allianssin kautta kohteen omistaja, asukkaat (mikäli suunnitteluvaiheessa tiedossa), suunnittelija ja rakentaja sitoutuvat laatumittariston tavoitteisiin (esim. maksimivuokraan) ja ottavat vastuun niiden toteutumisesta. Wienissä malli todistetusti mahdollistaa ja pakottaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon innovaatioihin, koska allianssi on laillisessa vastuussa tavoitteiden toteutumisesta. Laatumittaristoon sidottu allianssi täydentää edellisellä sivulla esitettyä kehittämissideaa "Kokonaisvaltainen laatumittaristo".



LAATUMITTARISTON JA ALLIANSSIN SOVELTAMINEN SUOMEN KONTEKSTIIN

WIENIN MALLI

Wienissä kaupunki järjestää standardimallin mukaisen rakennuttajakilpailun jokaiselle kaupungin luovuttamalle tontille. Maksimivuokran takaava sekä parhaat laatuasteet saava allianssi saa tontin.



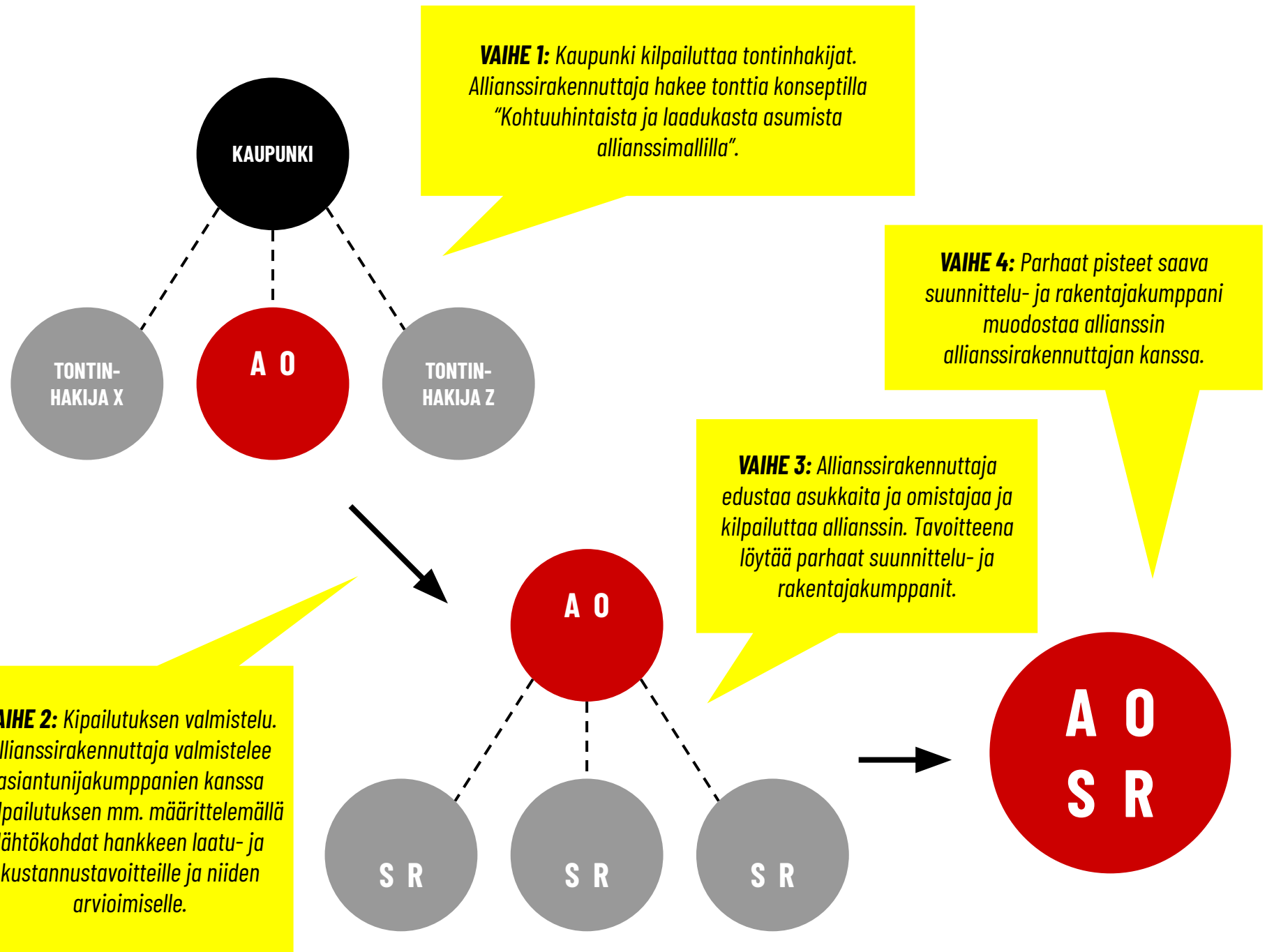
Kaupunki kilpailuttaa tontinhakijat. Kilpailuvaiheessa kaupunki edellyttää alliansseilta takuuta maksimivuokrasta sekä yleissuunnitelmatasoiset suunnitelmat, joiden avulla kaupungin arviointiryhmä pisteyttää hankkeet laatumittariston mukaisesti.

Lisätietoja:

http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/english/developers_competition_web_2018.pdf

SUOMEN MALLI

Suomen pilotti vaatii toisenlaisen vaiheistuksen, koska laatumittaristoon ja allianssiin perustuva rakennuttajakilpailu ei ole kaupungin standardimalli. Alla ehdotus mallin soveltamisesta Suomen kontekstiin.





Uudenmaankatu 2 K
00120 Helsinki

helsinki@tafkaoo.com
+358 (0) 201 550 900
tafkaoo.com

facebook.com/tafkaoo

twitter.com/tafkaoo

instagram.com/tafkaooarchitects