

Vaihtoehtoisten asumismuotojen mahdollisuudet rakennussuunnittelussa

Netta Hauska

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Rakennusarkkitehti (AMK)

Rakennusarkkitehtuuri

Opinnäytetyö

7.5.2021



Tiivistelmä

Tekijä: Netta Hauska

Otsikko: Vaihtoehtoisten asumismuotojen mahdollisuudet rakennussuunnittelussa

Sivumäärä: 28 sivua

Aika: 7.5.2021

Tutkinto: Rakennusarkkitehti (AMK)

Tutkinto-ohjelma: Rakennusarkkitehtuuri

Ammatillinen pääaine: Rakennusarkkitehtuuri

Ohjaajat: Lehtori Jorma Lehtinen

Lehtori Jarkko Könönen

Muun muassa asumisen ja rakentamisen kallistuminen sekä asukkaiden yhä moninaisemmat toiveet ja tarpeet ovat herättäneet kasvavaa kiinnostusta vaihtoehtoisia asumismuotoja, kuten asunto-osuuskuntaa ja ryhmärakennuttamishankkeita, kohtaan. Ne nähdään mahdollisuutena tarjota kuluttajien tarpeista lähtevää ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa.

Tässä opinnäytetyössä perehdyttiin näiden vaihtoehtoisten asumismuotojen toimintamalleihin sekä lähtökohtaisiin tavoitteisiin ja tutkittiin näiden tarjoamia mahdollisuuksia kerrostalosuunnittelun näkökulmasta.

Vaihtoehtoisten asumismuotojen merkittävimmät lähtökohdat ovat yhteisöllisyys ja halu vaikuttaa omaan asumiseen sekä asumiskulujen kohtuullisuus. Rakennussuunnittelussa ne näkyvät muun muassa yksilöllisyytenä sekä monipuolisina yhteistiloina.

Avainsanat: asunto-osuuskunta, ryhmärakennuttaminen, kerrostalo, asuntosuunnittelu

Abstract

Author: Netta Hauska

Title: Opportunities of Communal Living in Apartment Building Design

Number of Pages: 28 pages

Date: 7 May 2021

Degree: Bachelor of Construction Architecture

Degree Programme: Construction Architecture

Specialisation option: Construction Architecture

Instructors: Jorma Lehtinen, Senior Lecturer

Jarkko Könönen, Senior Lecturer

Communal housing and construction projects have attracted growing interest because they can provide outgoing and affordable housing in Finland based on consumers' wishes. Of these, one hopes for an alternative to the increasingly diverse housing needs.

This thesis explored the operating models of housing cooperatives and co-housing construction and their primary objectives. What opportunities do they offer from the point of view of apartment building design?

The main goals and starting points of such projects are for a sense of community and a desire to affect housing and the practicality of housing expenditure. In apartment building design, these appear, for example, as individual design solutions and a diverse range of community spaces.

Keywords: Housing co-operative, co-housing, apartment building

Sisältö

1	Käsitteet	1
2	Johdanto	2
3	Vaihtoehtoiset asumismuodot	4
3.1	Asunto-osuuskunta	4
3.2	Ryhmärakennuttaminen	10
4	Esimerkkiä Euroopasta	12
5	Suunnannäyttäjiä Suomesta	14
5.1	Asunto-osuuskunnat	14
5.2	Ryhmärakennuttamiskohteet	14
6	Hidastavia tekijöitä	18
7	Johtopäätökset ja pohdinta	20
7.1	Lähtökohtana yhteisöllisyys ja vaikutusmahdollisuudet	20
7.2	Mahdollisuudet rakennussuunnittelussa	21
7.3	Heikkoudet	24
	Lähteet	26
	Kuvalähteet	28

1 Käsitteet

Asuma

Fyysinen asuinympäristö; asunto, asuinhuoneisto, asuinrakennus, asuinrakennusryhmä tai asuma-alue.¹

Asumismuoto

Asumamuotoa laajempi käsite, joka pitää sisällään erilaiset hallintamuodot, asumisen ympäristön (urbaani - maaseutu), palvelu- ja laitosasumisen, liikkuvan asumisen, vapaa-ajan asumisen sekä asumisen erilaisissa talotyypeissä.²

Asunto-osuuskunta

Asunto-osuuskunnalla tarkoitetaan omistusasumisen ja vuokra-asumisen rinnalla olevaa voittoa tavoittelematonta asumisen mallia, joka perustuu asukkaiden yhteiseen omistukseen, hallintaan, vastuuseen ja yhteisölliseen asumiseen.³

Ryhmärakennuttaminen

Ryhmärakennuttamisella tarkoitetaan hanketta, jossa ryhmä henkilöitä ryhtyy rakennuttamaan yhtä tai useampaa rakennusta ja pääasiallisena tavoitteena on rakennuttaa ryhmän jäsenille tai heidän perheenjäsenilleen asunto.⁴

¹ (Lehtovuori 2015, s. 12)

² (Lehtovuori 2015, s. 12)

³ (Leminen, ym. 2020, s. 17)

⁴ (Rakennetun ympäristön sanasto 2020)

2 Johdanto

Taustaa

Keskustelu teollisen asuntotuotannon ja asukkaiden yhä moninaisempien tarpeiden ja toiveiden ristiriidoista on käynyt viime vuosina vilkkaana. Tuotannon pääpaino on ollut tehokkuuden lisäämisessä, mikä on osaltaan vaikuttanut tarjonnan yksipuolistumiseen. Aiheesta on esittänyt huolensa myös Suomen arkkitehtiliitto SAFA, joka on ottanut kantaa asuntotuotannon tehokkuusvaatimusten luomaan kehityssuuntaan, jossa ihmisen hyvinvointi on jäänyt talousohjatun rakentamisen jalkoihin.⁵ SAFAn puheenjohtaja Henna Helander huomauttaa, että tilanne vaikuttaa kovin samanlaiselta kuin 1970-luvun asuntotuotanto, jossa viihtyisyys ja asunnon pitkäikäisyys eivät olleet ensisijaisesti tavoiteltavia ominaisuuksia.

Vaikka rakentaminen perustuu tuotantotehokkuuteen, ovat asumisen kustannukset nousseet korkealle suhteessa asukkaiden tulotasoon. Edes varallisuus ei ole ta paremmista asumisen valinnanmahdollisuuksista etenäkään pääkaupunkiseudulla.⁶ Asumisen ja rakentamisen kallistuminen, vapaa-ajan arvostuksen lisääntyminen, yksin asuvien määrän kasvu, asumisen tarpeiden ja toiveiden moninaistuminen, väestön ikääntyminen sekä työelämän muutokset ovat herättäneet aktiiviset kuluttajat, kunnat, kaupungit, valtion ja säätiöt miettimään vaihtoehtoisia asumismuotoja perinteisen omistusasumisen ja vuokra-asumisen rinnalle.⁷ Kiinnostus muun muassa asunto-osuuskuntia sekä ryhmärakennuttamishankkeita kohtaan on kasvanut, koska ne nähdään yhtenä vaihtoehtona tarjota erityisesti kuluttajien tarpeista lähtevää ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa Suomeen.⁸

⁵ (Helander 2020)

⁶ (Leminen, ym. 2020, s. 17)

⁷ (Leminen, ym. 2020, s. 18)

⁸ (Leminen, ym. 2020, s. 7)

Tavoite

Tässä opinnäytetyössä tutustutaan näiden vaihtoehtoisten asumismuotojen toimintamalleihin sekä lähtökohtaisiin tavoitteisiin ja tutkitaan mitä mahdollisuuksia ne tarjoavat kerrostalosuunnitteluun. Minkälaista asuinympäristöä ja asuntoarkkitehtuuria voidaan saavuttaa, jos tulevan asukkaan omat toiveet ovat keskiössä? Tarjoavatko nämä mallit mahdollisuuden asumamuotojen moninaistumiseen ja ratkaisun asukkaiden moninaistuviin tarpeisiin?

Rajaus

Opinnäytetyössä keskitytään asunto-osuuskuntien ja ryhmärakennuttamismallien lähtökohtaisiin tavoitteisiin ja seikkoihin, jonka vuoksi kiinnostus näitä kohtaan on nousussa. Taloudellisia ja hallinnollisia malleja sivutaan vain niiltä osin kuin se on tämän työn kannalta merkityksellistä.

Menetelmät

Asumismuotoihin perehdytään Suomessa jo valmistuneiden tai käynnissä olevien hankkeiden sekä eurooppalaisten esimerkkien kautta. Tuoreimman teoriapohjan tarjoaa viime vuonna valmistunut ARA:n Pellervon taloustutkimus PTT:lta tilaama tutkimus asunto-osuuskuntien toimintamalleista⁹, joka osoittaa, että kiinnostus asunto-osuuskunta-asumiseen on nousussa.

Soveltaminen

Opinnäytetyön aikana syntyneitä johtopäätöksiä ja käytännön suunnitteluratkaisuja sovelletaan esimerkkikohteessa, joka suunnitellaan Helsingin Verkkosaareen. Kerrostalosuunnitelman lähtökohtana ovat asukkaiden moninaiset tarpeet ja toiveet sekä kerrostalotypologian monipuolisuuden tutkiminen.

⁹ (Leminen, ym. 2020)

3 Vaihtoehtoiset asumismuodot

Vaihtoehtoisilla asumismuodoilla tarkoitetaan tässä opinnäytetyössä Suomessa yleisimmin käytössä olevien asumismuotojen omistusasumisen ja vuokra-asumisen vaihtoehtoista asumismuotoa asunto-osuuskuntaa sekä ryhmärakennuttamismallia. Hallinnollisilta ominaisuuksiltaan ja omistussuhteiltaan sekä asunto-osuuskuntamallit että ryhmärakennuttamismallit pitävät sisällään useita erilaisia variaatioita, mutta eri mallien lähtökohtaisista tavoitteista on kuitenkin löydettävissä samankaltaisuuksia ja merkittävin yhteinen tekijä on hankkeiden asukaslähtöisyys. Sekä asunto-osuuskunta että ryhmärakennuttaminen tarjoavat usein asukkaalle suuremmat vaikutusmahdollisuudet jo suunnittelun ja rakentamisen aikana verrattuna perinteisempään perustajaurakointimalliin, jossa vaikutusmahdollisuudet jäävät käytännössä vähäisiksi ja lähinnä pintamateriaalivalinnoiksi.¹⁰

¹⁰ (Juntto 2010, s. 24-25)

3.1 Asunto-osuuskunta

Asunto-osuuskunta ei ole uusi keksintö

Suurin osa Suomessa tällä hetkellä toiminnassa olevista noin viidestäkymmenestä asunto-osuuskunnasta on perustettu 1920-luvulla ratkaisuksi asuntopulaan ja asuinolojen parantamiseen. Vuokra- ja omistusasumisen rinnalle kehitettiin ratkaisu, jossa asukkaat pääsisivät kiinni hyvään asumiseen vähäisellä alkupääomalla. Näitä osuuskuntia perustettiin muun muassa Helsingin uudelle puutarhakaupunkialueelle Puu-Käpylään, jossa asunto-osuuskunnat Käpy ja Käpylä käsittävät yhä edelleen yhteensä yli kuudenkymmenen pientalon kokonaisuudet. Kuvassa 1 sivulla 5 on yksi asunto-osuuskunta Käpylän vasta valmistuneista taloista, joiden suunnittelijana toimi arkkitehti Martti Välikangas.¹¹

¹¹ (Leminen, ym. 2020, s. 46-47)



Kuva 1. Asunto-osuuskunta Käpylän kahden perheen talo 1920-luvun lopulla osoitteessa Pohjolankatu 34, Helsinki.¹²

¹² (Kuva: Helsingin kaupunginmuseo)

Seuraava asunto-osuuskuntien nousukausi ajoittuu 1960-luvulle, kun työn perässä kaupunkeihin muuttavalle väelle tarvittiin asuntoja. Helsingissä toiminut järjestö nimeltä Asuntosäästäjät, Martti Ilveskorven johdolla, tarjosi vaihtoehdon, jossa asukashallinta oli vahva ja jossa asukkaat jopa itse osallistuivat rakennustöihin. Muun muassa Keski-Vuosaaren alueelle nousi useita taloja asukkaiden omin hartiavoimin, mikä loi poikkeuksellista yhteisöllisyyttä ja sai asukkaat juurtumaan alueelle.¹³

Ajan myötä nämä vanhat asunto-osuuskuntamallit ovat muuttuneet myyntimenettelyn myötä asunto-osakeyhtiömuotoisiksi ja eroavat merkittävästi parhaillaan kehitteillä olevista uusista asunto-osuuskuntamalleista. Asunto-osuuskuntien toimintatavoista, säännöistä ja käytetystä terminologiasta puuttuu vielä toistaiseksi yhdenmukaisuus, ja esimerkiksi osuuskuntalaissa ei ole säädöksiä asunto-osuuskunnista, joten uudet asunto-osuuskunnat ovat kehittäneet mallejaan innovatiivisesti. Tästä johtuen asunto-osuuskunniksi itsensä identifioivat yhteisöt ovatkin

¹³ (Juntto 2010, s. 25)

keskenään hyvin erilaisia ja niiden toimintaperiaatteet eroavat merkittävästi toisistaan.¹⁴

Asunto-osuuskunta tänään

Uusissa asunto-osuuskuntamalleissa korostuu yhdessä suunnittelun ja kustannustehokkuuden ohella yhteisöllisyyden merkitys.¹⁵ Asunto-osuuskunnat voivat siten soveltua esimerkiksi asumismuodon yhteisöllisyyttä ja omatoimisuutta sekä itsensä toteuttamisen mahdollisuuksia kaipaaville kotitalouksille. Yhteisöllisyyden ja asukkaiden toimeliaisuuden kautta halutaan pienentää muun muassa ikääntyneiden yksinäisyyttä ja turvattomuutta sekä mahdollistaa arjen tuki elämän eri vaiheissa. Erityisesti juuri eläkeikää lähestyvät kuluttajat ovat olleet aktiivisia asunto-osuuskuntamallien kehittämisessä, mutta myös lapsiperheitä ja työkäisiä toivottaisiin aktiivisemmin mukaan. Asunto-osuuskunnan asukasjäseneksi on mahdollista päästä pienelläkin

alkupääomalla, mutta käytännöt eri osuuskuntamallien kesken vaihtelevat suuresti.¹⁶

Vaikka kohtuuhintaisuus on merkittävä lähtökohta asunto-osuuskuntien kehittämisessä, ei sitä kuitenkaan pyritä toteuttamaan painamalla kustannuksia mahdollisimman alas ja tinkimällä laadusta, vaan ajatuksena on saada samalla hinnalla enemmän, esimerkiksi yhteistiloja ja palveluja. Kuvassa 2 sivulla 7 on esimerkki asukkaiden yhteisestä harrastetilasta, joka tuo enemmän mahdollisuuksia kerrostaloasumiseen. Kohtuuhintaisuus vaatii myös toteutuakseen osuuskunnan jäseniltä monipuolista osaamista ja resursseja toimia osuuskunnan eri tehtävissä. Asukkaiden osallistaminen ja aktiivisuus asuinympäristön hoitamisessa nähdään myös mahdollisuutena torjua segregaaation syntymistä.¹⁷

¹⁴ (Leminen, ym. 2020, s. 129)

¹⁵ (Leminen, ym. 2020, s. 46-47)

¹⁶ (Leminen, ym. 2020, s. 7-8)

¹⁷ (Leminen, ym. 2020, s. 19, 45)



Kuva 2. Kerrostaloasumiseen kaivataan samoja mahdollisuuksia kuin esimerkiksi omakotitaloissa on totuttu saamaan.¹⁸

¹⁸ (Kuva: Netta Hauska)

Taulukossa 1 sivuilla 8–9 on esitetty tiivistetysti ARA:n teettämän tutkimuksen¹⁹ aikana tunnistetut asunto-osuuskuntien toimintamallit. Tutkimuksessa tarkasteltiin tällä hetkellä toiminnassa olevia sekä suunnitteilla ja rakennusvaiheessa olevia asunto-osuuskuntia. Taulukosta voidaan nähdä, että osuuskuntamallien kirjo on hyvin laaja ja eri mallien valinnalla on erittäin merkittävä rooli mitä tulee asukkaan vaikutusmahdollisuuksiin. Toisessa ääripäässä asukas on aktiivinen toimija, ja hänen vaikutusmahdollisuutensa ovat siten hyvin konkreettiset. Yhteisöveltoisten ja käyttäjälähtöisten mallien rinnalla on kuitenkin myös malleja, joiden ero perustajaurakointimallilla toteutettuihin hankkeisiin verrattuna on vähäinen. Näissä malleissa asukkaan rooli ja vaikutusmahdollisuudet rakennusvaiheessa eivät juurikaan eroa perustajaurakointimallilla toteutetusta hankkeesta, vaan erot ovat lähinnä hallinnollisia ja taloudellisia. Tästä syystä asukkaalta vaaditaan

¹⁹ (Leminen, ym. 2020)

tarkkaavaisuutta ja kykyä selvittää, minkälaiseen hankkeeseen on ryhtymässä.

Taulukko 1. ARA:n teettämässä tutkimuksessa tunnistetut asunto-osuuskuntien toimintamallien ominaisuudet on esitetty taulukossa tiivistetysti. Mallit voidaan jakaa neljään ryhmään, ja asukkaan rooli muuttuu sen mukaan mistä, ryhmästä on kysymys. Asukkaan rooli voi olla joko *objekti*, eli asukas liittyy jäseneksi ulkopuolisen toimijan määrittämään ja konseptoimaan asunto-osuuskuntaan, tai *subjekti*, eli asukas toimii aktiivisen yhteisön tai osuuskunnan jäsenenä sekä kehittää osuuskuntamuotoista asumisen mallia oman ja ryhmän tarpeiden mukaiseen asumiseen. (taulukko mukailen Leminen, ym. 2020, s. 49)

	Yhteisövetoinen malli			Hyödyntäjävetoinen malli	Tuottajavetoinen malli	Mahdollistajavetoinen malli
	<i>Subjekti</i>					<i>Objekti</i>
Toimintamalli	<i>Miehuista osuuskunta-asumista ja turvaa muutostilanteisiin.</i>	<i>Polku vuokra-asumisen kautta omistusasumiseen.</i>	<i>Asukaslähtöistä vuokra-asumista.</i>	<i>Asunto-osakeyhtiömäistä osuuskunta-asumista.</i>	<i>Grynderi osuuskunnan vaatteissa.</i>	<i>Omistuksenomaista vuokra-asumista.</i>
	Asukkaat perustavat osuuskunnan ja suunnittelevat, konseptoivat ja rakennuttavat asunto-osuuskunnan omistaman asuinrakennuksen. Asukkaat kilpailuttavat suunnittelijat ja urakoitsijat sekä osallistuvat aktiivisesti hankkeen toteutukseen. Malli muistuttaa asunto-osakeyhtiötä, joka on toteutettu ryhmärakennuttamiskohteenä.	Asukkaat suunnittelevat, konseptoivat ja organisoivat rakennuttajan ja suunnittelijan ohjaamana asunto-osuuskuntahankkeen tavoitteenaan kohtuuhintainen yhteisöllinen ja turvallinen asuminen. Asunto-osuuskunta on rakennushankkeeseen ryhtyvä. Asukas voi lunastaa asunnon omakseen 20 vuoden kuluttua.	Asukaslähtöinen asunto-osuuskunta, jonka yhteistyökumppanin a vuokra-asuntojen tuottaja. Asukkaiden tavoitteena on kehittää yhteistyökumppanin kanssa kohtuuhintainen, turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö, johon pääsee pienellä pääomalla.	Vakiintunut hallintaosuuskunta, joka on perustettu ennen asunto-osakeyhtiölakia (1926). Alkuperäinen päämäärä työväen asuntopulan poistaminen. Asukkaat päässeet kiinni turvalliseen asuntoon pienellä pääomalla. Myöhemmin muuttunut asunto-osakeyhtiömäiseksi, jossa asukas on hyödyntäjä ja tuottaja eli parantaa ja ylläpitää asuntoa itselleen.	Rakennusalan yritys suunnittelee, konseptoi ja organisoii osuuskuntamuotoisen asuntohankkeen, jonka asukkaat sitoutuvat toteuttamaan ryhmärakennushankkeenä. Rakentajana toimii usein sama rakennusalan yritys, joka toimii hankkeen organisoijana.	Kunta tai muu voittoa tavoittelematon perustajajäsen konseptoi ja rakennuttaa vuokra-asumiseen perustuvan asunto-osuuskunnan. Tavoitteenaan tarjota pysyvästi kohtuuhintaista omistusasumismaista vuokra-asumista ja joissakin tapauksissa estää segregatiota. Perustaja toimii projektin johtajana ja tuottajana. Asukas on hyödyntäjä, joka voi osallistua talon ylläpitoon.

	Yhteisövetoinen malli			Hyödyntäjävetoinen malli	Tuottajavetoinen malli	Mahdollistajavetoinen malli
	<i>Subjekti</i>					<i>Objekti</i>
Tavoite	Asukasyhteisön tavoitteena on rakennuttaa kustannustehokkaasti viihtyisiä yhteisöllinen asuintalo, joka vastaa yhteisön tarpeisiin.	Asukasyhteisön tavoitteena on rakennuttaa kustannustehokkaasti viihtyisiä yhteisöllinen asuintalo, joka vastaa yhteisön tarpeisiin.	Asukasyhteisön tavoitteena on rakennuttaa kustannustehokkaasti viihtyisiä yhteisöllinen asuintalo, joka vastaa yhteisön tarpeisiin.	Asukasyhteisön tavoitteena on ylläpitää asunto-osuuskunnan omistuksessa olevia yhteistiloja ja samalla huolehtia asunto-osuuskunnan arvomoususta.	Tuottajan tavoitteena on kehittää osuuskuntamuotoinen asumispalvelu toimiakseen rakennuskonsulttina ja rakentajana.	Mahdollistajan tavoitteena on tuottaa kohtuuhintaista vuokra-asumista ja kannustaa asukkaita osallistumaan talon ylläpitoon.
Kohderyhmä	Omatoimista ja yhteisöllistä asumista arvostavat, joilla halua ja resursseja vaikuttaa omaan asumiseen.	Omatoimista ja yhteisöllistä asumista arvostavat, joilla halua ja resursseja vaikuttaa omaan asumiseen.	Eläkkeellä tai eläkeikää lähestyvät, lapsiperheet, jotka arvostavat yhteisöllisyyttä ja omatoimisuutta.	Omatoimista asumista, yhteisöllisyyttä arvostavat kotitaloudet, joilla on vakaa taloudellinen tilanne.	Vakaassa elämäntilanteessa olevat, joilla ei ole halua tai varaa omistusasumiseen.	Eläkkeellä tai eläkeikää lähestyvät, lapsiperheet ja nuoret, ensiasunnon tarvitsijat.
Yhteisöllisyys	Yhteisöllisyys alkaa muovautua hankkeen ideointi- ja rakennusvaiheessa. Kyse vallan jakamisesta demokraattisesti. Jokaisella oma asunto. Itseohjautuvaa yhteistoimintaa. Osuuskunta-asuminen on elämäntapa, joka madaltaa kynnystä yhdessä olemiseen.	Yhteisöllisyys ja luottamus toisiin muovautuvat projektin edetessä. Itseorganisoitumisen lähtökohdana on jäsenten monipuolinen osaaminen ja erilaiset kiinnostuksen kohteet.	Yhteisöllisyys rakentuu osuuskuntaa perustettaessa ja hankkeen suunnittelun alkaessa ja muovautuu sen edetessä.	Yhteisöllisyys perustuu asukkaisen vapaaehtoisuuteen ja vaihtelee asunto-osuuskunnittain talon sijainnista, koosta ja tyypistä riippuen (kerrostalo – paritalo).	Tuottaja pyrkii luomaan yhteisöllisyyden puitteet asukasjäsenille. Asumisen aikana vastuu osuuskunnan hallituksella ja asukasjäsenillä.	Perustaja pyrkii luomaan puitteet yhteisöllisyydelle. Asunto-osuuskunnan jäsenillä on mahdollisuus vaikuttaa päätöksentekoon ja osallistua kiinteistön sekä piha-alueiden hoitoon.

3.2 Ryhmärakennuttaminen

Ryhmärakennuttaminen on usein oleellinen osa asunto-osuuskuntaa, koska asunto-osuuskunta toimii usein rakennuttavana tahona. Näin ei kuitenkaan aina ole vaan asunto-osuuskunnan rooli voi olla pelkästään hallinnollinen.²⁰

Ryhmärakennuttamisessa ryhmä aktiivisia kansalaisia perustaa ryhmän ja rakennuttaa oman talon. Valmistuessaan se voi olla perinteinen asunto-osakeyhtiö tai asunto-osuuskunta. Omatoiminen ryhmä tarvitsee aktiivisia jäseniä kokoamaan ryhmän, luomaan yhteisiä tavoitteita ja selvittämään rakennushankkeen edellytyksiä. Ryhmä on itse vastuussa järjestäytymisestä, hankkeen käynnistämisestä, taloudellisista järjestelyistä ja tarvittavien ammattilaisten hankkimisesta, mikä on edellytys hankkeen onnistuneelle toteutumiselle.²¹

²⁰ (Leminen, ym. 2020, s. 61)

²¹ (Ryhmärakennuttajat ry 2020)

Ryhmärakennuttamishankkeen voi käynnistää myös muu taho kuin tulevat asukkaat. Aloitteentekijänä voi olla rakennuttajakonsulttiyritys, joka hankkii rakennuspaikan, luo konseptin, hankkii suunnittelijat, johtaa hanketta ja rekrytoi tulevat asukkaat ja toimii jopa rakentajana. Asukkaan vaikutusmahdollisuudet ovat riippuvaisia hankemallista. Hankkeen käynnistäjänä voi toimia myös kunta, pankki, suunnittelutoimisto, yleishyödyllinen yhdistys tai aatteellinen järjestö.²²

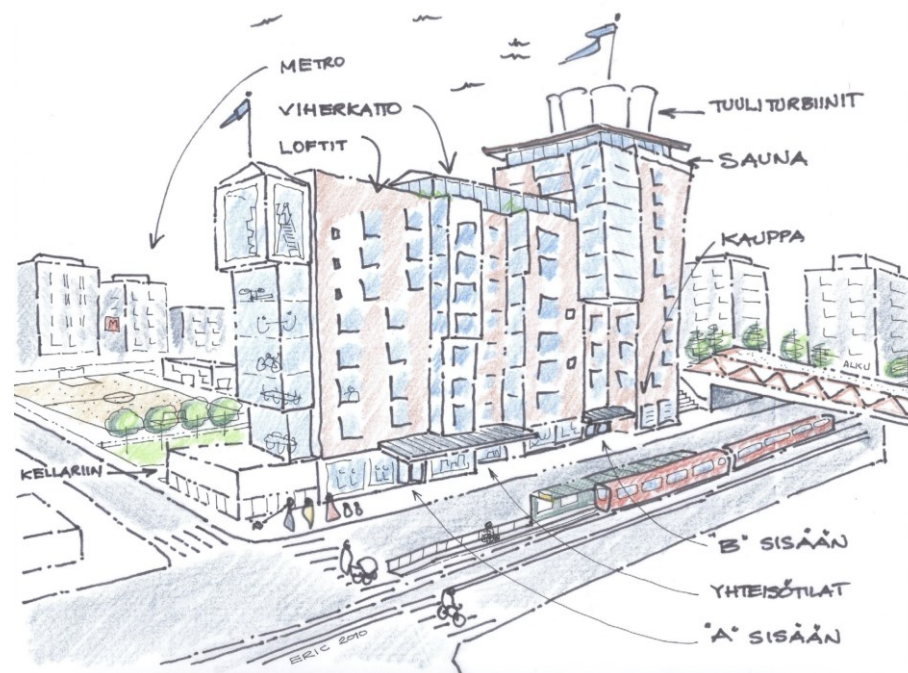
Toteutustavasta tai tulevasta hallintamuodosta riippumatta ryhmärakennuttamishankkeiden lähtökohtaisissa tavoitteissa toistuvat asukkaan halu osallistua oman kodin ja asuinympäristön suunnitteluun sekä toive yhteisöllisyydestä. Helsingissä kolmen jo valmistuneen kerrostalon, kuvassa 3 sivulla 11 on näistä ensimmäinen, ryhmärakennuttamishankkeen taustalla ollut Koti Kaupungissa ry listaa²³ asukkaiden tavoitteet ja toiveet seuraavasti:

²² (Ryhmärakennuttajat ry 2020)

²³ (Koti Kaupungissa ry 2021)

Haluamme elää ja asua

- toimivien julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden vieressä
- keskellä kaupungin sykkettä ja kulttuuritarjontaa
- esteettömästi
- oman kodin rauhassa, mutta ystävien ja sukulaisten kanssa saman katon alla
- ilman pelkoa yksinäisestä vanhuudesta
- yhteisössä, jossa lapsillamme on paljon luotettavia ihmisiä ympärillään
- arjessa, jossa kenenkään ei elämäntilanteestaan riippumatta tarvitse olla yksin, jos ei halua
- taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävässä talossa
- asunnoissa, joiden suunnittelussa olemme itse mukana ja jotka muuntuvat elämäntilanteidemme mukana
- kauniissa ja hyvin suunnitellussa kerrostalossa, jossa on mukavia tiloja yhdessäololle ja harrastuksille
- talossa, jonka suunnittelussa on otettu huomioon kehittyvän kaupunkielämän mahdollisuudet.



Kuva 3. Jätkäsaaren Malta on ensimmäinen kohde, jonka taustalla ovat; Koti Kaupungissa -yhdistyksen perustajat. Perustajajäsenen vuonna 2010 laatima luonnos talosta, joka valmistui vuonna 2013.²¹

²¹ (Kuva: Eric Pollock)

4 Esimerkkiä Euroopasta

Asunto-osuuskunta on suosittu asumismuoto useissa Euroopan maissa. Esimerkiksi itävaltalaisista ajatusmallista leimaa kokonaisvaltaisuus, jossa asuminen ei tarkoita vain asuntoa ja asunnolla ei ole tarkoitus kasvattaa varallisuutta. Tavoitteena ei ole, että asukas voittaa, kun muuttaa pois asunnosta vaan hyöty kertyy koko asumisen ajan. Olenneisimpina pidetään asumisen laatua, palveluja ja viihtyvyyttä.²⁵

Aivan Wienin päärautatieaseman vieressä sijaitsevalla Sonnwendviertelin alueella toteutetaan myös näitä paikallisten asunto-osuuskuntien periaatteita: yhteistiloja on monenlaisiin tarpeisiin, pihat ovat isoja ja kivijaloissa on paljon palveluja, kuten elokuvateatteri, päiväkotit ja kauppoja. Asumiskustannukset on siitä huolimatta pystytty pitämään kohtuullisina.²⁶

²⁵ (Toivanen-Visti 2019)

²⁶ (Toivanen-Visti 2019)

Wienin Süd on Itävallan vanhimpia ja suurimpia asunto-osuuskuntia ja se hallinnoi yli 17 000:ta asuntoa. Ammattimaisesti johdetun osuuskunnan asukkaat ovat ylipäätään innovaatioistaan, arkkitehtuurista ja palveluista, kuten talojen katoilla olevista uima-altaista ja monipuolisista yhteistiloista, joiden varausjärjestelmissä hyödynnetään uusinta teknologiaa.²⁷

Itävallassa on myös asukaslähtöisiä rakennushankkeita, joissa korostuvat ihmisten halu yhteisölliseen asumiseen ja yhteisön rakentamiseen. Nämä hankkeet muistuttavat hyvin pitkälti suomalaista ryhmärakennuttamista. Tavoitteena näissä hankkeissa on usein madaltaa kohteen kustannuksia suhteessa markkinaehtoiseen asumiseen sekä panostaa lisä- ja yhteistiloihin, joilla tavoitellaan korkeampaa asumisen laatua. Asukkaat ovat tyypillisesti lapsiperheitä tai eläkeikää lähestyviä kansalaisia, aivan kuten suomalaisissakin hankkeissa. Viime aikoina on myös syntynyt

²⁷ (Mäkilä 2016)

projekteja, joissa yhdistetään sekä yhteiskäyttötyötiloja että asumisratkaisuja. Työ ja muu elämä halutaan siten niveltää asumiseen.²⁸

Wienissä ja Berliinissä toimiva, kohtuuhintaista asumista kehittävä arkkitehtitoimisto Tafkoo Architects on vuodesta 2018 alkaen pyrkinyt tuomaan Euroopan malleja myös Suomeen. Arkkitehti Oliver Scheifingerin mielestä on välttämätöntä kehittää uudenlaisia asumisen muotoja kasvukaupungeissa, joissa ihmisillä on paljon elämänmuutoksia.²⁹ Yhdessä Euroopan laajuisen asunto-osuuskuntarakennuttajan, LiM Living in Metropolis SCE, kanssa he ovat tällä hetkellä mukana Kehittyvä Kerrostalo -ohjelmassa ja toteuttavat Village Go-Living hankkeen Helsingin Verkkosaareen.³⁰ Village Go-living konsepti perustuu yhteisöasumiseen, jossa kompaktien yksityisten tilojen lisäksi talossa on laajat yhteistilat. Hankkeen kohderyhmänä on kohtuuhintaista vuokraa, yhteisön tukea, räätälöityjä yhteistiloja sekä vaikutusmahdollisuuksia arvostavat kuluttajat. Riittävän aikaisessa vaiheessa hankkeeseen mukaan

ilmoittautuneet asukkaat saavat mahdollisuuden vaikuttaa suunnitteluun. Hankkeen yksi kehitysteemoista on kansainvälisten käytäntöjen soveltaminen Suomessa ja vertaisoppiminen ja konseptia kehitetään jatkuvasti hankkeen aikana.³¹

²⁸ (Leminen, ym. 2020, s. 40-41)

²⁹ (Salmela 2019)

³⁰ (Helsingin kaupunki 2019)

³¹ (Breitenstein 2019)

5 Suunnannäyttäjiä Suomesta

5.1 Asunto-osuuskunnat

Uusia asunto-osuuskuntia on valmistunut Suomessa toistaiseksi hyvin vähän ja suurin osa hankkeista on tällä hetkellä joko kehitys- tai rakennusvaiheessa. Kerrostalokohteita on tällä hetkellä suunnitteilla Helsingin uusille alueille Jätkäsaaren, Kalasatamaan ja Kruunuvuorenrantaan sekä Koskelan entisen sairaalan alueelle. Näistä suurin osa on mahdollistaja- tai tuottajavetoisia hankkeita ja vain yksi kohde on yhteisövetoinen hanke.³²

Yhteisövetoinen asunto-osuuskunta Kotihelmi suunnittelee ja rakennuttaa noin kuudenkymmenen asunnon yhteisöllisen kerrostalon Jätkäsaaren eteläiseen kärkeen. Hanke juontaa juurensa jo parinkymmenen vuoden taakse, jolloin ajatus yhteisöllisestä ja itse rakennutettavasta kerrostalosta syntyi. Kotihelmi valikoitui ARA:n osuuskuntamallin pilottihankkeeksi

³² (Leminen, ym. 2020, s. 25-26)

vuonna 2017 ja rakennustöiden on viimein määrä alkaa huhtikuussa 2022. Kohteen arkkitehtina toimii Marco Casagrande ja arkkitehtisuunnittelu on parhaillaan käynnissä. Kotihelmen tavoitteena on olla aidosti asukaslähtöinen malli, joka palvelee eri-ikäisiä, ensisijaisesti pieni- ja keskituloisia, yhteisöllisestä elämäntavasta kiinnostuneita asukkaita, ehkäistä yksinäisyyttä, olla yleishyödyllishenkinen ja edustaa puolisosiaalista asumista, jossa arjen tuki on läsnä. Tavoitteet ovat asettaneet hankkeelle haasteita ja sopivan toimintamallin kehittäminen on vaatinut aikaa ja resursseja. Vasta ARA:n pilottihankkeeksi pääseminen antoi vauhtia toteutumiselle.³³

5.2 Ryhmärakennuttamiskohteet

Ryhmärakennuttamisella toteutettuja asunto-osakeyhtiöitä on valmistunut jo enemmän. Toteutuneita hankkeita on pienistä paritalokohteista suuriin kerrostalokohteisiin. Esimerkiksi Helsingissä toimiva Koti Kaupungissa ry on ollut rakennuttamassa kolmea yhteisövetoista kerrostalokohdetta

³³ (Kotihelmi asunto-osuuskunta 2021)

Jätkäsaaren sekä Kalasatamaan ja seuraava kohde on suunnitteilla Verkkosaaren.³⁴

Ensimmäinen kohde Jätkäsaaren Malta valmistui vuonna 2013, jolloin tämän kaltainen ryhmärakennuttaminen oli hyvin poikkeuksellista. Hanke sai alkunsa vuosituhannen alussa pienen ryhmän halusta rakennuttaa kerrostalo, joka sisältäisi kaikki omakotitaloasumisen hyvät ominaisuudet. Tähän ryhmään kuului rakennusalan ammattilaisia, joilla oli tietotaitoa kerrostalojen suunnittelusta ja uskoa idean toteutettavuuteen. Hanke oli sekä kaupungille että pankeille uusi, mikä aiheutti epävarmuutta ja vaikeutti muun muassa rahoituksen saamista. Myös rakennusurakoitsijalta vaadittiin poikkeuksellista joustavuutta.³⁵

Hankkeen poikkeuksellisuutta kuvastaa myös se, ettei suunnitteluvaiheessa vielä oltu varmoja kuinka yhteisöllinen asuminen käytännössä tulee toimimaan ja kuinka asukkaat sen omaksuvat. Tästä

³⁴ (Ryhmärakennuttajat ry 2020)

³⁵ (Pollock 2021)

syystä talon ensimmäisessä kerroksessa sijaitseva suuri yhteistila ja ammattitasoinen keittiö suunniteltiin niin, että sen voi tarvittaessa vuokrata ulkopuoliselle toimijalle. Tilaan on mahdollista tehdä uloskäynti suoraan kadulle, jolloin se voi toimia esimerkiksi kahvilana. Yhteistila on kuitenkin osoittautunut käytännössä niin suosituksi asukkaiden keskuudessa, että toimenpiteisiin ei ole tarvinnut ryhtyä.³⁶

Ryhmärakennuttamishankkeiden parhaimpiin ominaisuuksiin kuuluu yhteisöllisyyden ohella se, että asukkaat ovat itse saaneet olla suunnittelussa mukana ja kaikki asunnot ovat yksilöllisiä. Poikkeuksellisen laadukkaisiin yhteistiloihin on haluttu panostaa ja Maltaan ylimmäisestä kerroksesta löytyy peräti kolme saunaa, joista yksi on puulämmitteinen. Kuvassa 4 on asukkaiden saunakujaksi nimeämä tila, joka toimii myös viherhuoneena.³⁷

Asukaslähtöinen suunnittelu vaikutti arkkitehtisuunnittelijan toimenkuvaan siten, että arkkitehti osallistui asukaskokouksiin, ja

³⁶ (Pollock 2021)

³⁷ (Pollock 2021)

jokaisella asukkaalla oli mahdollisuus henkilökohtaiseen suunnittelukokoukseen arkkitehdin kanssa. Päälekkäin sijaitsevista asunnoista muodostettiin ryhmät, joiden asukkaat yhdessä suunnittelivat esimerkiksi märkätilojen sijainnit, jotta tekniset ratkaisut oli mahdollista toteuttaa. Huonejärjestys ja kevyiden väliseinien sijoittelu oli kuitenkin asukkaiden päätettävissä.³⁸



Kuva 4. Viherhuoneesta kuljetaan vasemmalla sijaitseviin saunatiloihin sekä yhteistilaan, jota voi käyttää esimerkiksi työskentelyyn tai juhlatilaisuuksiin.³⁹

³⁸ (Paalimäki ja Pollock 2013)

³⁹ (Kuva: Netta Hauska)

Vaikka ryhmärakennuttamishankkeissa on voitu toteuttaa asukkaiden yksilöllisiä toiveita, ovat kohteiden neliöhinnat jääneet alle alueiden keskihinnan. Tämä johtuu siitä, että välikäsiä on vähemmän ja kaikki työvaiheet kilpailutetaan. Laadukkaisiin yhteistiloihin panostamisen ansiosta moni asukkaista on myös huomannut pärjäävänsä asunnon vähemmällä neliöllä.⁴⁰

Jätkäsaaren Malta toimi eräänlaisena suunnannäyttäjänä ja esikuvana seuraaville hankkeille. Vielä sen kehitysvaiheessa ei tämänkaltaisista hankkeista ollut juurikaan kokemusta ja toimintamallit oli kehitettävä itse. Ryhmärakennuttamislakikin tuli voimaan vasta kaksi vuotta Maltan valmistumisen jälkeen ja Malta toimi esimerkikohteena lain laatimisen taustalla. Asukkaiden saaminen mukaan ja sitoutumaan pitkään hankkeeseen oli alussa haastavaa, mutta kun lopullinen ryhmä muodostui, on vaihtuvuus ollut erittäin vähäistä.⁴¹

⁴⁰ (Riipinen 2021)

⁴¹ (Pollock 2021)

6 Hidastavia tekijöitä

Asunto-osuuskuntien ja asukaslähtöisten ryhmärakennuttamishankkeiden suurimpia hidasteita ovat kohtuuhintaisen ja hyvällä sijainnilla olevan tontin saanti, kaavoitukseen liittyvät määräykset, projektien hidas eteneminen, rahoitus- ja vakuusjärjestelmien puuttuminen sekä asukaslähtöisten rakennusprojektien ammattilaisten puute.⁴² Hankkeiden eteneminen rakennusvaiheeseen saakka on ollut haasteellista, koska kuluttajien sitoutuminen on ollut vaikeaa projektien epävarmuuden ja hitaan etenemisen takia. Epävarmuutta aiheuttaa muun muassa yhtenäisten säädöksiä ja järjestelmien puuttuminen.⁴³ Yhtenäisten säädöksiä, käytäntöjen ja termistön puuttuminen aiheuttaa epäselvyyksiä ja vaikeuksia tulkita, millaisesta hankkeesta on kulloinkin kysymys. Ryhmärakennuttamista säätelee vuonna 2015 voimaan tullut

ryhmärakennuttamislaki, mutta asunto-osuuskunnilta lainsäädäntö vielä puuttuu.

Ratkaisuja kehitetään

Asukaslähtöisten ryhmärakennuttamishankkeiden uskottavuus sidosryhmien keskuudessa on kuitenkin kasvanut toteutuneiden hankkeiden ja yleisen kiinnostuksen kasvamisen myötä, ja esimerkiksi Helsingin kaupunki on huomionut uusien aluerakentamiskohteiden kaavoituksessa myös asumismuotojen monipuolisuuden mahdollistamisen. Esimerkiksi Verkkosaaren pohjoisosan vuonna 2017 voimaan tulleessa asemakaavassa painotetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja uuden tyyppisen kaupunkiasumisen eri ratkaisuja sekä edistetään ryhmärakennuttamista. Tavanomaista pienemmän mittakaavan hankkeita ja poikkeavia rakennuttamismalleja mahdollistetaan muun muassa erilaisilla pysäköintiratkaisulla sekä kerrosalaan vaikuttavilla määräyksillä. Pysäköintipaikkoja koskevilla kaavamääräyksillä

⁴² (Leminen, ym. 2020, s. 134-135)

⁴³ (Leminen, ym. 2020, s. 130)

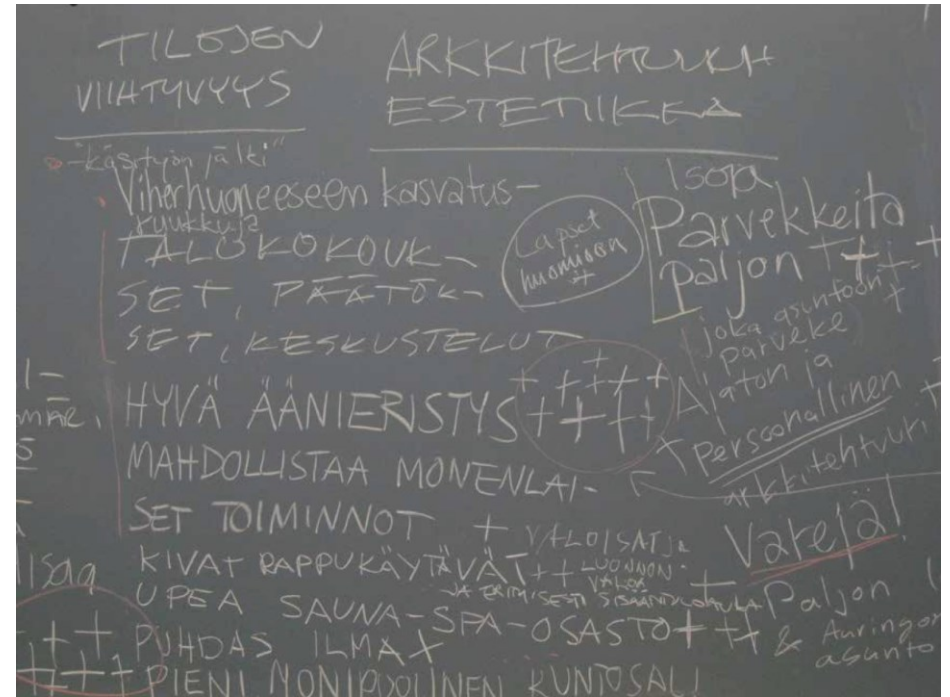
mahdollistetaan korkea käyttöaste ja joustoa pysäköintinormiin, esimerkiksi yhteiskäyttöjärjestelmään liittymisellä tai paikkojen nimeämättömyydellä voidaan vähentää rakennettavien paikkojen määrää. Laadukkaiden ja monipuolisten yhteistilojen rakentamista tuetaan kaavatasolla siten, että asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.⁴⁴

⁴⁴ (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto 2016)

7 Johtopäätökset ja pohdinta

7.1 Lähtökohtana yhteisöllisyys ja vaikutusmahdollisuudet

Asunto-osuuskunnan ja ryhmärakennuttamishankkeen perimmäisenä ajatuksena on mahdollistaa asukkaille nimenomaan heidän tarpeistaan rakennetut asumisen ratkaisut kohtuullisin kustannuksin. Kuluttajia näissä asumismuodoissa kiinnostaa erityisesti yhteisön tuki arjessa, mahdollisuus vaikuttaa omaan asumiseensa ja laadukkaat tilat monipuoliselle toiminnalle. Ideaalitulanteessa yhteisöllisyys perustuu vapaaehtoisuuteen, jossa yhteisö muodostuu ensin ja sen jälkeen yhteisö rakennuttaa itselleen talon, jonka suunnittelussa jäsenet ovat aktiivisesti mukana. Näin jokainen yhteisö ja hanke on yksilöllinen ja kuvastaa yhteisöä sekä sen tarpeita. Yhdessä suunnittelu voi näyttäytyä esimerkiksi kuvassa 5 näkyvällä tavalla.



Kuva 5. Kerrostalon ideointia asukaskokouksessa.⁴⁵

⁴⁵ (Kuva: Eric Pollock)

Vaikka yhteisöllisyys sanana sisältyy tänä päivänä lähes jokaiseen rakennushankkeeseen ja jo kaavamääräyksiin sisältyy usein vaatimuksia yhteistiloille, jää sanan merkitys kuitenkin valitettavasti hyvin laihaksi. Yhteistilat ja tilaisuudet tarjoavat kyllä mahdollisuuden sosiaalisten kontaktien rakentumiselle, mutta yhteisöllisyys ei rakennu itsestään yhteistilojen ja kattoterassien avulla. Yhteisöllisyys lähtee asukkaista ja rakennus luo sille vain raamit. Toimivan yhteisöllisyyden lähtökohtana asunto-osuuskunnissa ja ryhmärakennuttamishankkeissa on asukkaiden ymmärrys yhteisön toiminnasta ja erityisesti siitä mitä se edellyttää asukasjäseniltään⁴⁶. Toimivalla yhteisöllisyydellä on tärkeä rooli myös kestäväen kehityksen näkökulmasta, koska se tarjoaa hyvät edellytykset jakamistaloudelle, esimerkiksi yhteiskäyttöautojen käytölle ja tavaroiden lainauskulttuurille.

Yhteisöllisyys perustuu näissäkin asumismuodoissa kuitenkin vapaaehtoisuuteen ja jokaisen asukkaan yksityisyys on ensiarvoisen

tärkeää. Vaikka rakennus tarjoaa laajat mahdollisuudet yhteiseen toimintaan ja jakamistalouteen, ei yhteisöjä tule rinnastaa esimerkiksi kommuuneihin.

7.2 Mahdollisuudet rakennussuunnittelussa

Sen lisäksi, että asunto-osuuskunnilla ja yhteisöllisillä ryhmärakennuttamishankkeilla on positiivisia yhteiskunnallisia ja taloudellisia vaikutuksia, tarjoavat ne myös mahdollisuuksia rakennussuunnitteluun. Erityisesti tapauksissa, joissa yhteisö on hankkeen vetävässä roolissa, ja asukkaat ovat aktiivisesti mukana jo hankkeen suunnitteluvaiheesta lähtien.

Uudet kerrostalot sekä kerrostaloasunnot toistavat tilallisesti ja sisätilojen estetiikaltaan pääosin samaa kaavaa, mikä on vaikutusta tuotannon ohjauksesta. Perustajaurakoitsijan sanelemat yleisratkaisut on suunniteltu tyydyttämään mahdollisimman suuri anonyymi joukko, eivätkä ne siten

⁴⁶ (Leminen, ym. 2020, s. 116-117)

tarjoa laatutietoiselle ja yksilöllisyyttä arvostavalle kuluttajalle vaihtoehtoa. Tulevan asukkaan vaikutusmahdollisuudet jäävätkin usein hyvin vähäisiksi ja keskittyvät lähinnä pintamateriaalivalintoihin. Jotka nekin ovat usein ennalta valitut. Pienistäkin muutostöistä koituu myös kohtuuttoman suuria ylimääräisiä kustannuksia, joiden perusteita on usein vaikea ymmärtää. Asukkaat ovat yhä erilaisempia niin elämäntyyteiltään kuin perhetyypeiltäänkin ja myös asumistarpeet sekä asumiselle asetetut vaatimukset moninaistuvat⁴⁷. Näihin vaatimuksiin on mahdotonta vastata yleispätevyydellä vaan vaihtoehtona on oltava myös yksilöllisiä ratkaisuja.

Asukaslähtöisissä rakennuttamishankkeissa tulevan asukkaan rooli on huomattavasti merkittävämpi kuin perustajaurakointihankkeissa, mikä antaa mahdollisuuden yksilöidyimmille suunnitteluratkaisuille. Myös suunnittelu- ja rakennusratkaisujen todelliset kustannukset ovat asukasjäsenten hallinnassa, jolloin ratkaisujen valintoja on mahdollista

vertailla ja arvottaa. On mahdollisuus valita mistä ollaan valmiita tinkimään ja mitkä ovat asioita, joihin halutaan panostaa.

Yhteisön tarpeiden mukaan suunniteltaessa voidaan kerrostalon yhteistilat ja jokainen asunto suunnitella yksilöidysti, jolloin suunnitteluratkaisujen kirjo on loputon. Toiset asukkaat arvostavat esimerkiksi suuria makuuhuoneita, joita on mahdollisuus kalustaa monipuolisesti, mutta toisille riittää tila sängylle ja vapautuvat neliöt toivotaan oleskelutiloihin tai ruoanlaittoon. Toiset kaipaavat asunnoiltaan urbaania loft -tunnelmaa ja toiset taas omakotitalon ominaisuuksia kaupungin keskustaan.

Yhteistiloja voidaan suunnitella vapaasti yhteisön mielenkiinnonkohteiden, harrastusten ja tarpeiden mukaan. Kuten kuvassa 6 sivulla 23, jossa ylimpään kerrokseen on suunniteltu viherhuone kasviharrastuksesta kiinnostuneille asukkaille. Taloon voidaan suunnitella myös esimerkiksi yhteinen vierashuone asukkaiden vieraita varten, ja huonetta olisi mahdollista myös vuokrata lyhytaikaiseen majoitukseen.

⁴⁷ (Juntto 2010, s. 287)

Liiketilaja voitaisiin suunnitella siten, että ne palvelevat joko asukkaita, esimerkiksi työtilana, tai niitä olisi mahdollista vuokrata ulkopuoliselle toimijalle. Jakamistalous tarjoaa myös mahdollisuuden vähentää pysäköintipaikkojen määrää, mikä vapauttaa tilaa muulle toiminnalle.



Kuva 6. Yhteistilat voidaan suunnitella asukkaiden mielenkiinnon ja tarpeiden mukaan. Kuvassa Jätkäsaaren Malta.⁴⁸

⁴⁸ (Kuva: Tiia Ettala)

Tällaisessa hankkeessa, jossa tuleva loppukäyttäjä on vahvasti läsnä, on edellytykset suunnittelun ja toteutuksen viimeistellympää ja harkitumpaan kokonaisuuteen. Myös tavallisesti ilmeettöminä läpikulkutiloina toimivien porrashuoneiden suunnitteluun voidaan kiinnittää erityistä huomiota ja luoda esimerkiksi viihtyisiä aulatiloja, koska asuminen levittäytyy huoneiston seinien ulkopuolelle. Yhteisiin ulkotiloihin ja terasseihin voidaan panostaa ja tuoda toivottua luontoyhteyttä, jos se on yhteisölle merkittävä arvo. Yhteisön omistamassa ja hallitsemassa talossa myös niin sanotut 'ei kenenkään' -tiloihin usein liitettävät ongelmat on ratkaistu, jolloin yhteisten tilojen suunnitteluunkin on mielekästä panostaa.

7.3 Heikkoudet

Yhteisöasuminen ja -rakennuttaminen ei ole yleispätevä ratkaisu, jolla voitaisiin toteuttaa laajamittaista asuntotuotantoa, mutta vaihtoehtona tervetullut. Se ei ole sopiva vaihtoehto kaikille, koska yhteisöllisyys, kustannustehokkuus ja turvallisuus eivät synny itsestään. Asukasjäsenten

⁴⁹ (Leminen, ym. 2020, s. 134-135)

toiminta perustuu osuuskunnan tai yhteisön periaatteiden mukaan aina vapaaehtoisuuteen ja se on asumismuoto, joka kannustaa vastuullisuuteen sekä toisten huomioon ottamiseen. Vaatii asukkailta joustavuutta, sosiaalisia taitoja, naapureiden huomioon ottamista sekä halua vaikuttaa ja osallistua yhteisten asioiden hoitoon⁴⁹. Suomessa on vielä toistaiseksi vähän arjen kokemuksia siitä, miten omakseen asukkaat kokevat tämän kaltaisen yhteisöllisen asumisen ja millaiseksi yhteisöjen dynamiikka muodostuu, mutta jo valmistuneissa kohteissa asukastyytyväisyys on korkea⁵⁰.

Asunto-osuuskuntien toimintamallien kehittäminen on lainsäädännön ja yhteisen terminologian puutteessa vielä melko kirjavaa. Eri tahot, niin voittoa tavoittelemattomat kuin rakennusalan toimijat, kehittävät erilaisia osuuskuntakonsepteja, eikä kaikkien lähtökohtana ole asukaslähtöisyys. Tällä hetkellä käynnissä olevista asunto-osuuskuntahankkeista suurin osa on tuottaja- tai mahdollistajavetoisia hankkeita, joissa asukkaan rooli on vähäisin. Herää kysymys toteutuuko yhteisöllisyys ja asukkaiden halu

⁵⁰ (Riipinen 2021)

vaikuttaa omaan asumiseen, jos hanke ei ole aidosti asukaslähtöinen? Entä pystyykö tavallinen kuluttaja erottamaan ja vertailemaan eri malleja siten, että tietää varmasti mihin on ryhtymässä? Tarvittaisiin selkeyttä ja tarkempaa määrittelyä esimerkiksi termistöön, jotta kaikkia asunto-osuuskuntamalleja ei käsiteltäisi yhtenä joukkona.

Pitkälle viety yksilöllisyys suunnittelussa voi myös aiheuttaa haasteita rakennuksen elinkaariajattelun ja muuntojoustavuuden näkökulmasta. Toisaalta taas yhteisöllisyys ja yksilölliset ratkaisut sitouttavat asukkaita, kuten aikaisemmin mainittu 1960-luvun Asuntosäästäjien esimerkki Vuosaaresta ja tuorempi esimerkki Jätkäsaaresta osoittavat. Asukkaiden sitoutuneisuudella on myös vaikutus siihen, kuinka rakennuksesta ja ympäristöstä pidetään huolta. Jos on ollut mukana suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa, on todennäköisesti myös motivoitunut ylläpitoon.

Yksilöllisellä suunnittelulla on mahdollisuus saada aikaan toivottua monipuolisuutta asumamuotoihin, joissa voivat yhdistyä asuminen, vapaa-aika ja työ. Kiinnitettäessä erityistä huomiota esimerkiksi kantavien

rakenteiden suunnitteluun, voidaan mahdollistaa myös tilojen muuntojoustavuus vähäisillä muutostöillä.

Lähteet

- Breitenstein, Joakim. 2019. *Village Go-Living + LiM Living in Metropolises SCE*. 11. marraskuu. Haettu 23. huhtikuu 2021.
https://www.hel.fi/static/liitteet-2019/Kaupunginkanslia/kehittyvakerrostalo/Village%20Co-Living_LiM_Joakim%20Breitenstein.pdf.
- Hedman, Markku, ja Pirjo Sanaksenaho (toim.). 2006. *Asuntoarkkitehtuuri ja mahdollinen muutos - Esseitä asuntoarkkitehtuurin opetuksesta ja tutkimuksesta*. Espoo: TKK Arkkitehtiosasto Asuntosuunnittelu Ark II.
- Helander, Henna. 2020. *Korjausliike kohti hyvinvointia*. 23. tammikuu. Haettu 25. helmikuu 2021. <https://www.safa.fi/blogi/korjausliike-kohti-hyvinvointia/>.
- Helsingin kaupunki. 2019. *Kehittyvä kerrostalo - Village Go-Living ja LiM*. 11. joulukuu. Haettu 23. huhtikuu 2021.
<https://www.hel.fi/kanslia/kehittyva-kerrostalo-fi/hankkeet/village-co-living-lim>.
- Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto. 2016. ”Verkkosaaren pohjoisosa, asemakaavaselostus 12375.” Helsinki, 3. toukokuu.
- Huttunen, Hannu, Harri Pakarinen, ja Meri Mannerla-Magnusson. 2011. *Asuntosuunnittelun eväät*. Helsinki: Aalto-yliopisto arkkitehtuurin laitos.
- Juntto, Anneli (toim.). 2010. *Asumisen unelmat ja arki - Suomalainen asuminen muutoksessa*. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press, Oy Yliopistokustannus, HYY Yhtymä.
- Kahri, Esko, ja Hannu Pyykönen. 1994. *Asuntoarkkitehtuuri ja -suunnittelu*. Helsinki: Rakennustieto Oy.
- Korpela, Salla. 2014. *Yhteinen talo - Ryhmärakennuttaminen ja yhteisöasumisen pohjoismainen malli*. Helsinki: Into Kustannus Oy.
- Koti Kaupungissa ry. 2021. *Koti Kaupungissa ry*. 30. maaliskuu. Haettu 5. huhtikuu 2021. <http://www.hemistan.fi>.

- Kotihelmi asunto-osuuskunta. 2021. *Rakennetaan talo yhdessä!* 3. maaliskuu. Haettu 17. huhtikuu 2021. <https://kotiheimi.weebly.com>.
- Kuoppa, Jenni, Sini Saarimaa, Sampo Ruoppila, Markus Laine, Niina Nieminen, ja Risto Haverinen. 2020. ”Houkuttelevan asumisen ainekset.” *Yhdyskuntasuunnittelu*, 29. lokakuu: 10-32.
- Lehtovuori, Olli. 2015. *Aukkaan ehdoilla - moninaisuutta asumamuotoihin*. Helsinki: Rakennustieto Oy.
- Leminen, Seppo, Raija Heimonen, Matti Vedenkannas, ja Kirsi Noro. 2020. *Asunto-osuuskuntien toimintamallit: kohtuuhintaista ja yhteisöllistä asumista kaupungistuvaan Suomeen*. Tutkimus, Helsinki: Pellervon taloustutkimus PTT.
- Mäkilä, Kimmo. 2016. *Mitä Suomessa voitaisiin oppia Wienin asunto-osuuskunnista?* 20. lokakuu. Haettu 18. helmikuu 2021. <https://www.ptt.fi/ajankohtaista/blogi/juttu-mita-suomessa-voitaisiin-oppia-wienin-asunto-osuuskunnista.html>.
- Paalimäki, Tuula, ja Eric Pollock. 2013. *Ryhmärakennuttamalla unelmista totta - As Oy Helsingin Malta*. Ympäristöministeriön raportteja 31/2013, Helsinki: Ympäristöministeriö.
- Pollock, Eric, haastattelu, haastattelijana Netta Hauska. 2021. *Asukaskokemuksia yhteisövetoisesta ryhmärakennuttamishankkeesta* (29. huhtikuu).
- Riipinen, Kirsi. 2021. *Kalasadaman ryhmärakennuttajat: Parasta on yhteisöllisyys ja keskimääräistä huokeammat neliöt*. 10. helmikuu. Haettu 18. maaliskuu 2021. <https://www.uuttahelsinki.fi/fi/uutiset/2021-02-10/kalasadaman-ryhmarakennuttajat-parasta-yhteisollisyys-ja-keskimaaraista>.
- Ryhmärakennuttajat ry. 2020. *Tätä on ryhmärakennuttaminen*. 15. syyskuu. Haettu 10. huhtikuu 2021. <https://www.ryhmarakennuttajat.fi/4>.
- Salmela, Marja. 2019. *Voiko Wienistä ja Berliinistä ottaa mallia asumiseen? Arkkitehtitoimisto rantautui Helsinkiin ja tähyää tonttia Vantaalta, suunnitelmissa suuria yhteisasuntoja*. 14. tammikuu. Haettu 15. huhtikuu 2021. <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000005964555.html>.
- Toivanen-Visti, Outi. 2019. *Asunto-osuuskunnat ovat uusi vaihtoehto asumiseen*. 27. helmikuu. Haettu 5. helmikuu 2021. https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Muut_avustukset/Asuntoosuuskunnat_ovat_uusi_vaihtoehto_a.

Village Development Osk / Tafkaoo Architects Oy. 2019. *Village Go-Living on takaisin: tule mukaan suunnittelemaan ensimmäisiä kohteita*. 14. elokuu. Haettu 23. huhtikuu 2021. <https://www.villagecoliving.com/blog/2019/8/14/village-co-living-on-takaisin-tule-mukaan-suunnittelemaan-ensimmaisista-kohteita>.

Ympäristöministeriö, Sanastokeskus TSK. 2020. *Rakennetun ympäristön sanasto*. Haettu 8. huhtikuu 2021. <https://termipankki.fi/tepa/fi/>.

Kuvalähteet

Kuva 1 s. 5. 1927 n. Helsinki, Pohjolankatu 34, kuvaaja tuntematon. Helsingin kaupunginmuseo. Saatavissa: <https://hkm.finna.fi/Record/hkm.HKMS000005:km0000mixm>

Kuva 2 s. 7. Kuvaaja Netta Hauska.

Kuva 3 s. 11. Kuvaaja Eric Pollock, Eric Pollockin arkisto.

Kuva 4 s. 16. Kuvaaja Netta Hauska.

Kuva 5 s. 20. Kuvaaja Eric Pollock, Eric Pollockin arkisto.

Kuva 6 s. 23. As Oy Helsingin Malta, kuvaaja Tiia Ettala. Saatavissa: <https://finnisharchitecture.fi/helsingin-malta-housing-co-operative/#&gid=1&pid=7>

