



Ryhmävuokrauskonsepti

Yhteisöllinen asuminen A-Kruunun kohtuuhintaisessa vuokra-asuntotuotannossa

Kehittyvä kerrostalo- hanke

Loppuraportti 2.6.2023

Työryhmä: Minna Lukander, Riikka Pylvänen, Tiina Päivilä-Kari, konseptointivaiheessa mukana myös Pia Ilonen

A-Kruunun edustajat: Jari Mäkimattila, Eero Lehtomäki, Laura Kalakoski, Petteri Puolanne

Sisällysluettelo

RYHMÄVUOKRAUSKONSEPTIN TAVOITTEET JA TAUSTA	3
RYHMÄVUOKRAUSKONSEPTI	4
ASUNTOSUUNNITTELU.....	5
RYHMÄVUOKRA-ASUNTOJEN VUOKRAUSKÄYTÄNTÖ	11
MARKKINOINTI JA VIESTINTÄ	13
SEURANTAKYSELY	14
JOHTOPÄÄTÖKSET JA JATKOKEHITYS.....	15

Ryhmävuokrauskonseptin tavoitteet ja tausta

Asuntokuntien pieneneminen on ollut kasvava trendi Suomessa jo useiden vuosikymmenten ajan. Suomessa on EU-maiden pienimmät kotitaloudet ja kotitalouksien ennustetaan pienenevän entisestään. Kehityssuunta on nähtävillä erityisesti pääkaupunkiseudulla: Helsingin väestön jatkaessa tulevana vuosikymmeninä voimakasta kasvuaan, lisääntyvät jatkuvasti myös yhden hengen kotitaloudet.

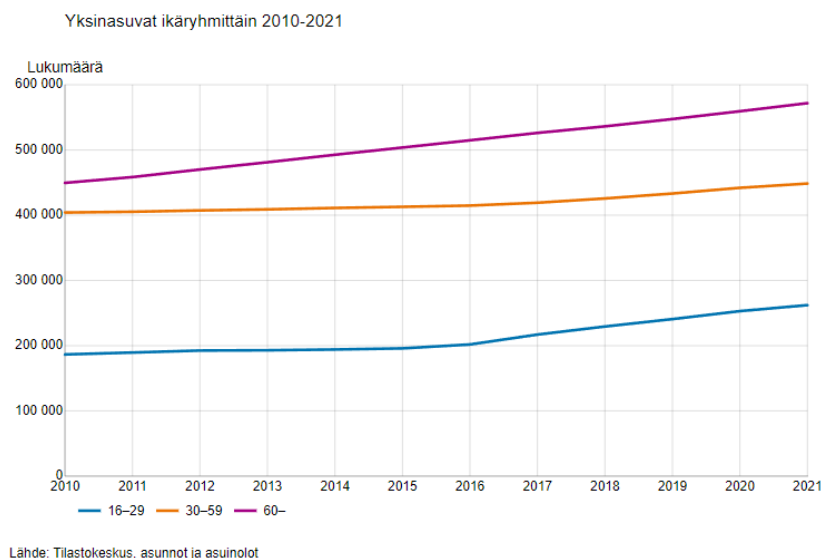
Yksilöllisen elämäntavan toteuttaminen ei poista ihmisten tarpeita sosiaalisiin kanssakäymisiin. Kasvava vapaus yksilöllisten elämäntapojen toteuttamiseen luo toisaalta sosiaalisia verkostoja, jotka voivat poiketa perinteisestä ydinperhemallista. Ajassamme on havaittavissa kansalaisaktiivisuutta ja halua jakamiseen. Yhteisölliset asumismuodot kiinnostavat eri ikäisiä ja erilaiset taustat omaavia ihmisiä.

A-Kruunu Oy on valtion omistama Ympäristöministeriön ohjauksessa toimiva erityistehtävayhtiö, jonka tehtävänä on rakennuttaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Rakentamisessa edistetään uusia innovaatioita ja kehitetään kaupunkiasumista.

Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy:ssä on pitkä kokemus erilaisten asumiskonseptien kehittämisestä ja toteutussuunnittelusta. Tallissa yhteisöllistä ryhmäasumista on kehitelty jo vuonna 2006 laaditussa helsinkiläisessä kerrostaloatlassessa.

A-Kruunun ja Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Tallin tavoitteena oli kehittää kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon pääasiassa yhden hengen asuntokunnille suunnattu sosiaalisen kerrostaloasumisen malli, jossa ryhmä toisilleen ennalta tuttuja tai tuntemattomia ihmisiä jakaa vuokra-asunnon.

Ryhmävuokrauskonseptin kehittäminen on aloitettu vuonna 2015, jolloin on jätetty myös tontinvaraushakemus Kehittyvä kerrostalo- hankkeelle. Ryhmävuokrauskonsepti on kokoelma ideoita ja keskeisiä tekijöitä, joilla etsitään ratkaisua yhden hengen ruokakuntien yhteisölliseen asumiseen. Konsepti ei ole toteutussuunnitelma, vaan konseptin mukaista asumista voidaan toteuttaa eri tavoin. Konseptikehitystyön pohjaksi on laadittu asukaskysely vuonna 2017. Pilottikohteen suunnittelu Kruunuvuorenrantaan on aloitettu vuonna 2018 ja pilottikohde on valmistunut vuonna 2021.



Ryhmävuokrakonseptin kehittämisen jälkeen yksinasuvien määrä on jatkanut kasvuun kaikissa ikäluokissa ja konseptin voidaan todeta olevan edelleen varsin ajankohtainen.

Yksiöiden koettu ahtaus korostuu Anne Tervon väitöskirjatutkimuksessa, *Domestic Space for Solo Living – Changing Patterns in the Helsinki Metropolitan Area, Finland*. Yksinasuvilta puuttuvat usein skaalaedut; kun kaikki hankinnat tehdään yksin, saa samalla rahalla suhteessa vähemmän kuin kahden aikuisen taloudessa. Erityisesti keittiökalusteiden sijainti yhdessä ja samassa asuintilassa lisäsi tutkimuksen mukaan ahtaudenkokemusta ja moni kyselyyn vastannut yksinasuva lisäsi kuvitteelliset kymmenen neliötä asuntoonsa juuri keittiöön. Väitöskirjan mukaan asuintilan jakaminen on yksi vaihtoehto, kun halutaan kehittää yksinasujille sopivia, tilankäytöltään potentiaalisesti tehokkaita asumismalleja.

Ryhmävuokrauskonsepti

Konseptin keskeisenä tavoitteena on tilaratkaisuiltaan uusien asuntotyyppien kehittäminen, joissa yksityistä ja jaettua tilaa yhdistetään siten, että asukkaille pystytään tarjoamaan yksiön vuokratasoa vastaavalla vuokralla enemmän ja monipuolisempia tiloja. Jaetut asuintilat luovat puitteet sosiaalisten asuinyhteisöiden synnylle, joka on tärkeä osa konseptia. Jaetut keittiöt ja kylpyhuoneet myös mahdollistavat matalammat rakentamiskustannukset kuin yksiöiden rakentaminen.

Ryhmävuokra-asunto on suuri asunto, joka suunnitellaan soveltumaan pääasiassa yhden hengen asutokunnista koostuvalle asukasryhmälle. Ryhmän jäsenet voivat olla toisilleen ennalta tuttuja tai tuntemattomia ihmisiä. Yhteisöllinen asumismuoto kiinnostaa eri ikäisiä ja monenlaisia ihmisiä; asukkaita yhdistävänä tekijänä on halu jakaa omaa päivittäistä elämää ja asuinympäristöä toisten ihmisten kanssa.

Ryhmävuokra-asunnossa on kullakin asukkaalla tilava henkilökohtainen asuinhuone. Oleskelutilat, keittiö ja kylpyhuoneet jaetaan kaikkien asukkaiden kesken. Asukasryhmiä ja ryhmäasuntoja on mahdollista toteuttaa eri kokoisina ja muotoisina.

Asuntojen toteutuksessa otetaan huomioon ryhmäasumisen tilalliset ja rakenteelliset erityistarpeet, kuten asuinhuoneen suhde yhteisiin tiloihin, huoneiston jakautuminen yksityisiin, puolijulkisiin ja julkisiin vyöhykkeisiin, asuinhuoneiden yksityisyys ja niiden välinen ääneneristys, säilytystilojen määrä, keittiön varustelu sekä pesutilojen riittävä mitoitus.

Asuntosuunnittelu

Ryhmäasunnon suunnittelu pohjautuu konseptivaiheessa tehtyyn asukaskyselyyn. Asuntosuunnittelijalle on harvinainen ja mieluisa tilanne suunnitella tietyn asumismuodon ja asukasryhmän todellisten tutkittujen tarpeiden mukaan. Kun on tiedossa asumismuodon vaateet, tarpeet, toiveet ja reunaehdot, on asuntosuunnittelun keinoin mahdollista tukea asumismuotoa ja suunnitella toimiva ja käyttötarkoitukseensa mahdollisimman hyvin soveltuva asunto.

Keskeistä suunnittelijan työlle on toimintojen mahdollistaminen; asukkaat tekevät lopulliset päätökset tilojen käytöstä eli asuvat asuntoa. Ryhmävuokra-asunnoissa suunnittelijan tärkeimmäksi tavoitteeksi muodostui mahdollistaa asunnon yhteisöllisyys ja varmistaa samalla riittävä yksityisyys.

Ryhmävuokra-asuntojen suunnitteluperiaatteita:

- tilat ja toiminnot ovat erillään toisistaan
- tilojen kautta ei kuljeta toisiin tiloihin
- asunnossa on erillinen keittiö, jonka työtasoille tulee luonnonvalo
- keittiö mahdollistaa useamman kokin yhtäaikaista työskentelyä
- asunnossa on erillinen olohuone, jonka kautta ei kuljeta muihin asuinhuoneisiin
- olohuone ja/tai keittiö ovat suljettavissa muusta tilasta, jolloin
- keittiössä ja olohuoneessa voi olla eri toimintoja yhtä aikaa, eivätkä toiminnot häiritse toisiaan
- asuinhuoneet ovat riittävän suuria, jolloin ne ovat monikäyttöisiä ja kalustettavissa usealla eri tavalla. Asuinhuoneiden mitoituksessa sovelletaan RT-kortin mitoitusväliä yhden hengen huone tai pieni kahden hengen makuuhuone 13-15 m². Parisänky on asuinhuoneissa mahdollinen.
- asuinhuoneisiin on kulku puolijulkisen välittävän tilan kautta, ei suoraan esim. olohuoneesta
- asunnot avautuvat läpitalon ja useaan ilmansuuntaan – asukkaalla mahdollisuus mennä eteläpuoleiselle parvekkeelle, vaikka oma huone avautuu pohjoiseen
- omat vaatehuoneet toiveissa asukaskyselyssä, ei saatu toteutettua kaikkiin asuinhuoneisiin tavoitteeneliömäärien puitteissa
- asuinhuoneissa ääntä eristävät seinät ja ovi, jotka varmistavat yksityisyyden.

Tavoitteena oli, että vuokrataso pysyy yksöiden vuokratasoa matalammalla, jolloin asunnon koko jaettuna asuinhuoneille ei saa muodostua suuremmaksi kuin yksiö. Tavoitteena pidettiin neljän asuinhuoneen asunnon pinta-alan jäämistä alle 120 m².

Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy on suunnitellut ryhmävuokra-asuntoja osana kahta A-Kruunun asuinkeuhkonalohanketta; Turumankatu Kruunuvuorenrannassa ja Länsisatamankatu Jätkäsaarella. Turumankadun kohde valmistui vuonna 2021 ja Länsisatamankadun kohde vuonna 2022. Molemmissa kohteissa on ryhmävuokra-asuntoja käytössä yhteisöasuntoina.

Asuntosuunnittelu

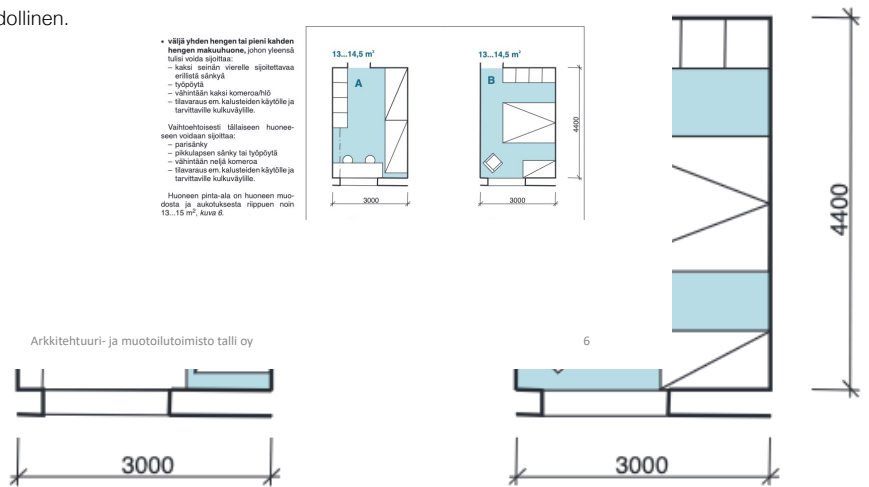
- **väljä yhden hengen makuuhuone** tulisi voida sijoittaa
 - kaksi seinää
 - erillistä seinää
 - työpöytä
 - vähintään kaksi
 - tilavaraus esteettä
 - tarvittaville

Asuinhuoneiden mitoitusta voidaan sovelleta RT-kortin mitoitusta väljä yhden hengen makuuhuone tai pieni kahden hengen makuuhuone. Parisänky on asuinhuoneeseen mahdollinen.

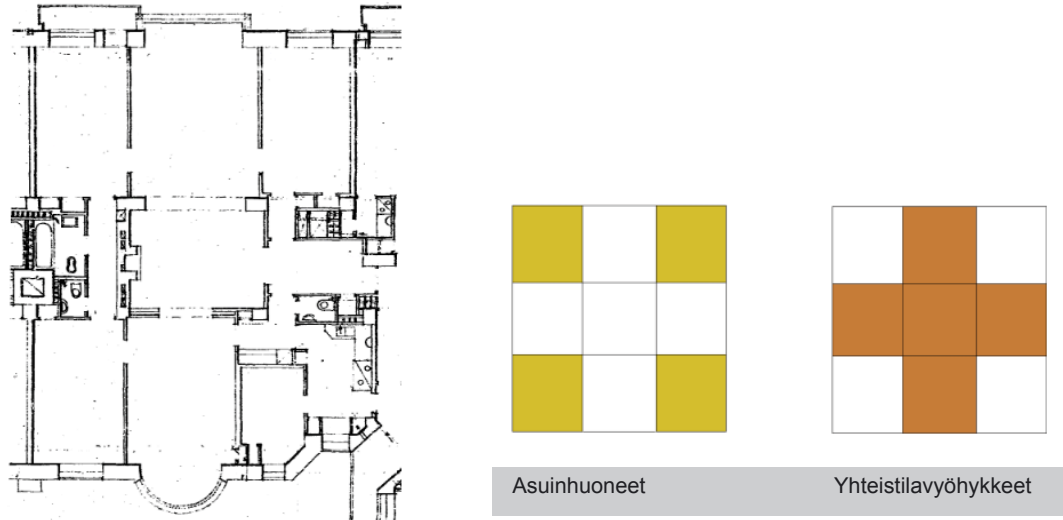
- Vaihtoehtoisesti huoneeseen voidaan sijoittaa
 - parisänky
 - pikkulapseri
 - vähintään kaksi
 - tilavaraus esteettä
 - tarvittaville kulkuväylille.

Huoneen pinta-ala on huoneen muodosta ja aukotuksesta riippuen noin 13...15 m², kuva 6.

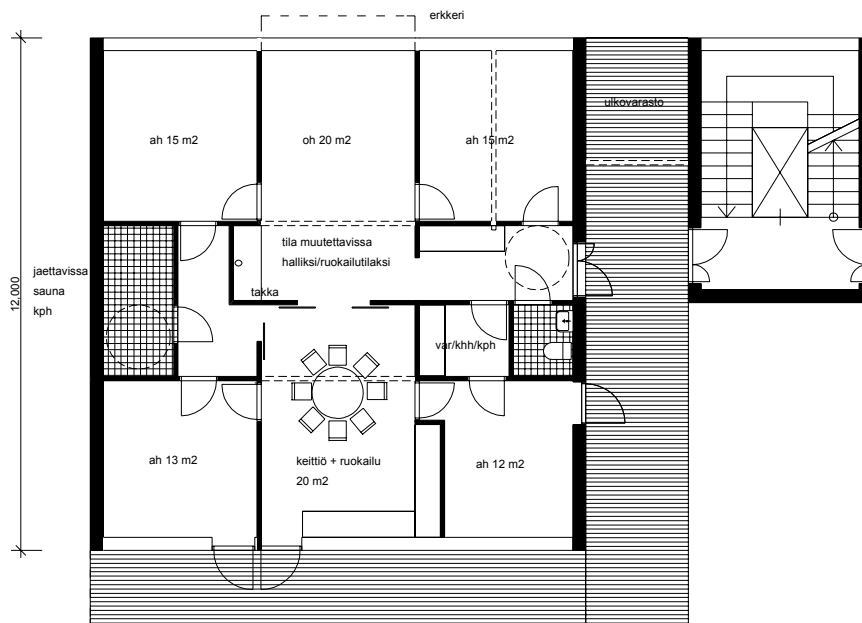
- väljä yhden hengen tai pieni kahden hengen makuuhuone, johon yleensä tulisi voida sijoittaa:
 - kaksi seinää vierelle sijoitettavaa erillistä sänkyä
 - työpöytä
 - vähintään kaksi komeroa
 - tilavaraus esteettä kalusteiden käyttöä ja tarvittaville kulkuväylille.
- Vaihtoehtoisesti tällaiseen huoneeseen voidaan sijoittaa:
 - parisänky
 - pikkulapseri
 - vähintään kaksi komeroa
 - tilavaraus esteettä kalusteiden käyttöä ja tarvittaville kulkuväylille.
- Huoneen pinta-ala on huoneen muodosta ja aukotuksesta riippuen noin 13...15 m², kuva 6.



Asemakaavan mukainen runkosyvyys 13 metriä Turumankadulla osoittautui ihanteelliseksi pohjaratkaisulle, jossa asuinhuoneet sijoittuvat nurkkiin ja keskelle jää läpitalon yhteistila-akselit. Pohjaratkaisu perustuu Tallin töölöläisasuntokonseptiin, jota on kehitetty jo Kerrostaloatlassessa vuonna 2006 ja sovellettu myöhemmin esimerkiksi Kalasataman Capellan hankkeessa vuonna 2013.



Säätyläisasunto Töölössä, Et.Hesperiankatu 22, arkkitehti Jalmar Peltonen 1936. Helsinkiläinen Kerrostaloatlas, Talli Oy 2006. Asunnon koko 180 m², rakennuksen runkosyvyys 16,5 m.

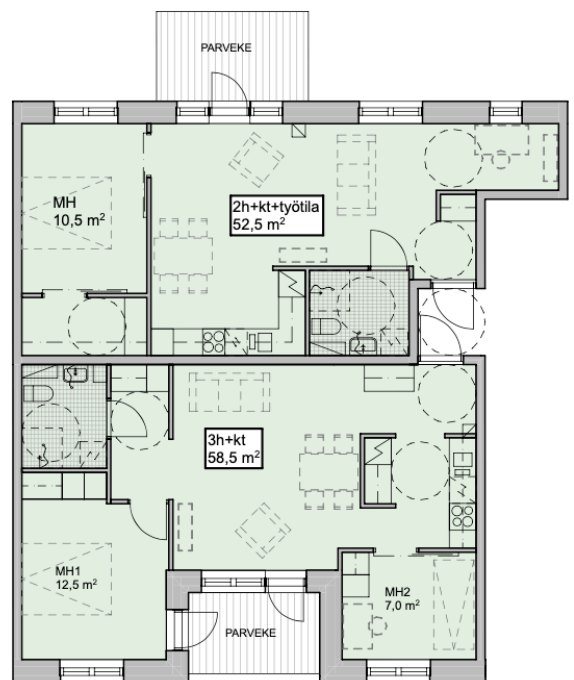
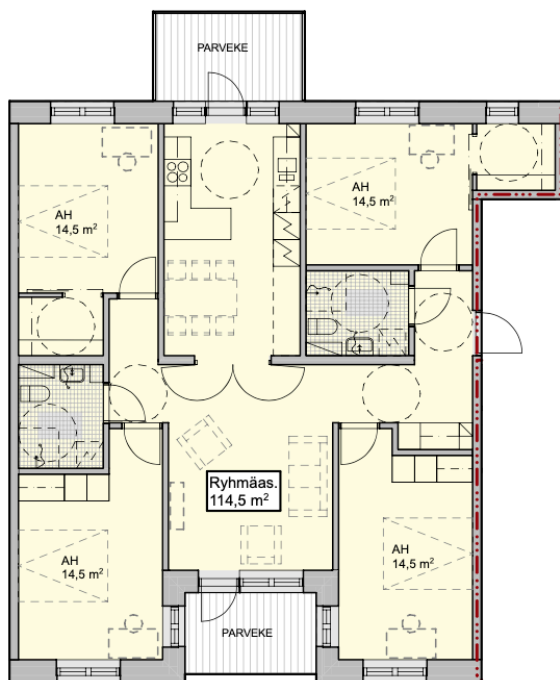


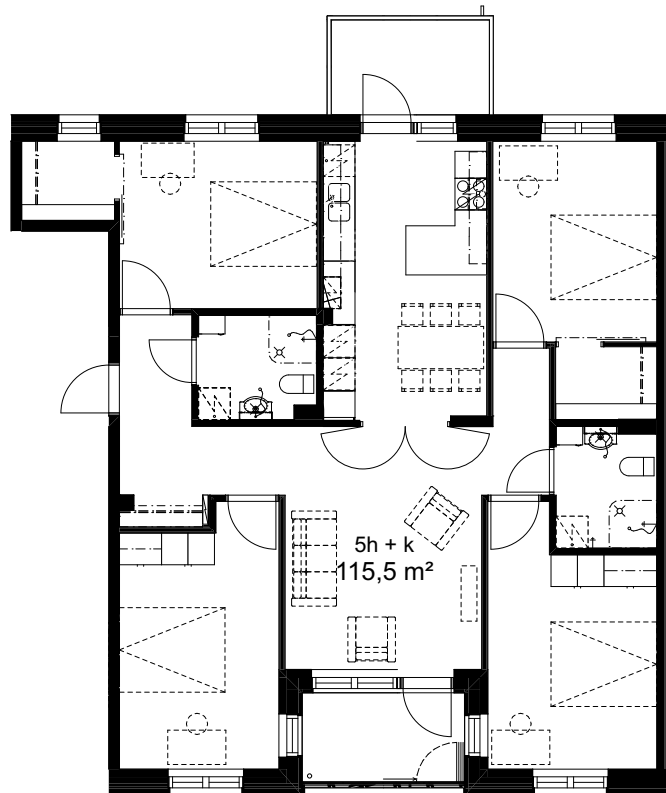
Idea töölöläisasunnon periaatteiden soveltamisesta uudistuotantoon. Helsinkiläinen Kerrostaloatlas, Talli Oy 2006. Asunnon koko 125 m², rakennuksen runkosyvyys 12 m.



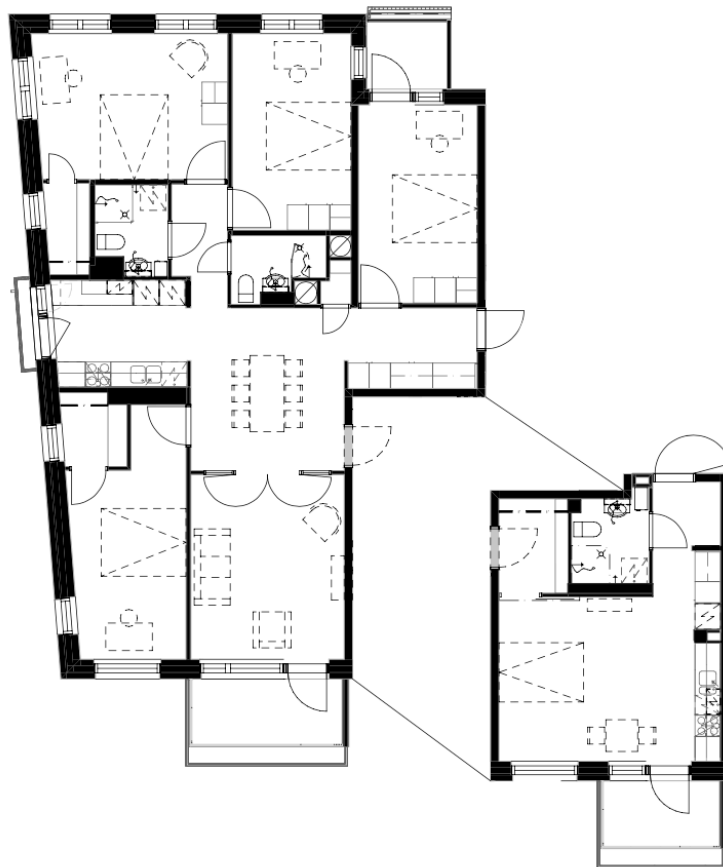
Kalasataman As Oy Capella. Talli Oy 2013. Asunnon koko 135 m², rakennuksen runkosyvyys 12 m.

Turumankadulla isot ryhmäasunnot on suunniteltu muuntojoustaviksi siten, että ne on tulevaisuudessa peruskorjauksen yhteydessä muutettavissa kahdeksi erilliseksi asunnoksi.





*A-Kruunu Helsingin Turumankatu, Talli Oy 2021. Ryhmävuokra-asunnon koko 115,5 m², rakennuksen runko-
syvyys 12,9 m.*



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

Länsisatamankadulla asemakaavan mukainen runkosyvyys 16 m on selvästi haasteellisempi, koska runkoon syvälle jäävää takatilaa on enemmän suhteessa julkisivun juoksumetreihin – pohjaratkaisu, jossa neljä huonetta sijaitsee asunnon nurkissa, olisi kasvattanut asunnon kooksi yli 150 m². Tämä koettiin neljän asukkaan jaettava taloudellisesti liian suureksi.

Länsisatamankadulla ryhmävuokra-asunnossa on sivuasuntomahdollisuus; viereinen yksiö on yhdistettävissä ryhmäasuntoon. Sivuasunnossa voisi asua mahdollinen isompi ruokakunta esim. yksinhuoltaja ja lapsi, jotka silti voisivat olla osa yhteisöä. Sivuasunto suunniteltu toimimaan myös itsenäisenä asuntona. Sivuasuntomahdollisuutta ei markkinoitu ja sivuasunnot ovat tällä hetkellä käytössä tavanomaisina yksinä.

Yleisesti ottaen sekä Turumankadun että Länsisatamankadun asunnot taipuvat nopeaan käyttöön; ne voidaan vuokrata myös perheasuntoina. Muuntojoustavuutta tuovat riittävän suuret tilat, jotka eivät ole suunniteltu tietylle yhdelle kalustukselle tai käytölle – näinhän voisi suunnitella aina.

Ryhmävuokra-asuntojen vuokrauskäytäntö

Asukasvalintavaiheessa painotetaan ryhmän muodostumista ja asukkailla/hakijoilla mahdollisuus vaikuttaa siihen, keiden kanssa asuinyhteisössä arkeaan jakavat.

Asuntoa voi hakea joko yksin tai ennalta kootun ryhmän kanssa. Asukasvalinnoissa noudatetaan ARAn asukasvalintakriteereitä eli asunnon tarpeen kiireellisyys sekä varallisuusrajat ohjaavat asukasvalintoja. Hakijat voivat asuntohakemuksessaan ilmaista, minkä tyyppisiä asuinkumppaneita tai asuinyhteisöä etsivät. Nämä toiveet pyritään huomioimaan.

Ryhmävuokra-asunnoissa asuvat asukkaat pääsevät osaltaan vaikuttamaan asukasvalintaan. A-Kruunu valitsee noin yhdestä kolmeen kiireellisintä, ARA-asukasvalintakriteerit täyttävää hakijaa, joita asuvat asukkaat saavat haastatella.

Haastattelun jälkeen asuinyhteisö ilmoittaa, kenet ehdokkaista haluaa yhteisöön asukkaaksi ja toisaalta myös tarjouksen saaja ilmoittaa vasta haastattelutapaamisen jälkeen, haluaako ottaa vastaan huoneen tarjotusta asuinyhteisöstä.

Jokaisella asukkaalla on henkilökohtainen vuokrasopimus, jolloin kukaan vuokralaisista ei joudu ottamaan päävuokralaisen vastuuta. Näin ei asukkaille koidu asumisen tukiin liittyviä ongelmia.

Asukasryhmän toimivuus on hyvin olennaista yhteisössä asuttaessa. On tultava toimeen toisten asukkaiden kanssa ja jokaisella asukkaalla tulee olla tunne, että omassa kodissa viihtyy. Yhteisössä asuvia yhdistääkin usein jokin tietty asia, kuten elämäntilanne tai kiinnostuksen kohteet. Usein asutaan yhdessä ennalta tuttujen ihmisten tai ystävien kanssa. Toisaalta asumismuodon myötä on mahdollista solmia myös uusia, elinikäisiäkin ihmissuhteita.

Ryhmävuokra-asuntojen menestyksen takaa oikeanlainen asukasvalinta. Asukkaaksi ei päädytä, vaan ryhmäasuntoon hakeudutaan tietoisesti, yhteisöllisen asumismuodon erityislaatuisuus ymmärtäen ja aktiivisesti valiten. On tärkeää, että asukkaaksi tulevat ovat valmiita sitoutumaan yhteisölliseen elämäntapaan. Asukkaiden tulee pystyä vaikuttamaan asukasryhmän muodostamiseen sekä asukasvalintoihin myös asukasvaihdojen yhteydessä.

Ryhmävuokra-asuntojen asukasvalinnassa ARA-asukasvalintakriteerit vaikuttavat osaltaan asukasvalintaan. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella.

Valmistuneisiin ryhmävuokra-asuntoihin tähän mennessä valikoituneet asukkaat ovat keski-ikänsä melko nuoria ja vuokrasopimusten irtisanomiseen johtaneissa syissä on havaittavissa elämäntilanteiden muutoksiin sidoksissa olevia irtisanomisen syitä. Vaihtuvuus on ollut keskimäärin suurempaa ryhmävuokra-asunnoissa kuin tavanomaisissa vuokra-asunnoissa.

Asukkaita voidaan tukea ja valmentaa yhteisöasumiseen. Asuinyhteisövalmentaja kertoo asumisen arjesta ja antaa vinkkejä yhteisöasumiseen liittyen. Asukkaiden ryhmäytymistä ja osallisuutta voidaan vahvistaa myös esimerkiksi asukkaille järjestettävien työpajojen kautta.



Markkinointi ja viestintä

Ryhmäasuntojen vuokraamisessa ei markkinoida ainoastaan asuntoa, vaan asumismuotoa ja elämäntapaa. Vuokraamiskäytännöt vaativat tavanomaisesta vuokrausprosessista erillisen prosessin, jossa huomioidaan asumismuodon ominaispiirteet. Konseptin kehittämissuunnitelmassa vuonna 2015 on tuotu esille ehdotuksia ja välineitä asuntojen markkinointiin, esimerkiksi yhteisöasumistreffit ja A-Kruunun oma nettisivu asukashakuun eli ns. Asuntotori.

Ryhmävuokra-asuntojen markkinointi osana valmistuvan kohteen tavanomaisten asuntojen markkinointia on osoittautunut haasteelliseksi. Kun tavallisesti kohtuuhintaisiin vuokra-asuntoihin on paljon hakijoita, ei ryhmävuokra-asuntoihin ole A-Kruunun valmistuneissa kohteissa ollut vastaavaa hakijamäärää. Koronapandemia on vaikuttanut osaltaan, kun asuntoja ei ole päästy markkinoimaan tai tapahtumia järjestämään liveinä.

Asuntoja ei ole päästy markkinoimaan riittävän kattavasti myöskään netissä - yhteisöasunnoille ei ole tällä hetkellä olemassa markkinointikanavaa, joka olisi yhtä näkyvä kuin tavanomaisten asuntojen markkinointikanavat. Yleisimmät ilmoituspalvelut kuten Vuokraovi.com ja Oikotie eivät tarjoa mahdollisuutta ilmoittaa yhteisöasuntoja palvelussaan. Puuttuvat alustavat ja prosessit lisäävät vuokrausprosessin työläyttä, kun organisaation muodostuvien ryhmien sijaan vuokranantaja etsii ja ryhmäyttää asukasehdokkaita.

Pienempi näkyvyys ja hakijamäärä kaventavat myös asukkaiden valinnanvapautta. On muodostunut tilanteita, joissa huoneen vapautuessa on tarjolla vain yksi hakija yhteisöön.

Asumismuodon riittävän ja tarkoituksenmukaisen markkinoinnin ja asukasryhmien muodostumisprosessin voi katsoa olevan elinehto ryhmävuokrakonseptille. Asuinyhteisön rakentumisprosessin jatkokehittämiseen ja seurantaan tulee jatkossa kiinnittää huomiota.

Seurantakysely

A-Kruunun Kruunuvuorenrannan ja Jätkäsaaren kohteiden ryhmävuokra-asuntojen asukkaille toteutettiin asukaskysely alkuvuonna -23. Kyselyssä pyrittiin selvittämään suunnitteluvaiheessa rakennuttajaa ja suunnittelijoita eniten pohdituttaneita kysymyksiä. Ryhmävuokra-asunnossa asuvien vastauksissa yhteisöllisyys on merkittävin yksittäinen tekijä hakeutua ryhmävuokra-asuntoon. Edulliset asumiskustannukset tulevat hyvänä kakkosena. Tulokset ovat yhteneviä ennen suunnittelua tehdyssä asukaskyselyssä ja A-Kruunun ryhmävuokra-asunnoissa asuville tehdyssä seurantakyselyssä.

Yhteisöllisyyden aste nousi esille tilaajan ja suunnittelijoiden välisessä pohdinnassa asuntojen suunnitteluvaiheessa – pohdittiin ovatko esimerkiksi jaetut kylpyhuoneet ns. liikaa suomalaiselle mentaliteetille, ja olisiko asunnoille ollut enemmän kysyntää, jos niissä olisi ollut omat kylpyhuoneet. Sekä alkuperäisen ennen suunnittelua tehdyn asukaskyselyn, että jo valmistuneiden kohteiden seurantakyselyn perusteella omat kylpyhuoneet eivät ole asukkaille kynnyksikysymyksiä. Ennen suunnittelua tehdyssä kyselyssä jo kimppa-asunnossa asuvat painottivat laajoja yhteisiä tiloja ja edullista vuokraa; omaa wc:tä tai suihkua ei painotettu. Sinänsä omaa wc:tä ei vastusteta, mutta sen ei haluta pienentävän yhteisiä tiloja tai suurentavan vuokraa. ”Yhteisöllisessä asunnossa tärkeintä nimenomaan yhteisöllisyys eli riittävän suuret yhteiset tilat.” Kylpyhuoneiden jakamisessa ei seurantakyselyssä koettu ongelmaa, koska asukkaat tulevat hyvin toimeen, kunnioittavat toisiaan ja pitävät yhteiset kylpyhuoneet viihtyisinä ja puhtaina.



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

A-Kruunun ryhmävuokra-asunnoissa nykyisin asuvat kyselyyn vastanneet asukkaat kaikki ilmoittavat valitsevansa mieluummin ryhmävuokra-asunnon kuin yksio.

Asunnon tilat ja pohjaratkaisu koettiin seurantakyselyssä toimivaksi ja asunnon yhteisten tilojen koettiin lisäävät asunnon yhteisöllisyyttä. Erityisesti arvostettiin sitä, että asuinhuoneet sijaitsevat erillään toisistaan ja huoneiden välillä on hyvä ääneneristys.

Kokonaisuutena jo asuvat asukkaat arvostavat asumismuotonsa yhteisöllisyyttä, asun- tojen laadukkuutta ja kohtuuhintaisuutta. Ennen asumispäätöstä tehtävät haastattelut asukkaat kokevat hyödyllisiksi, ja haastatteluilla on ollut vaikutusta päätökseen hyväk- syä tai hylätä tarjottu asuinhuone. Hakuprosessi oli asukkaiden mielestä sujuva. Asu- miseen tuovat turvaa omat vuokrasopimukset; kun joku lähtee, muut eivät joudu mak- sajiksi.

Johtopäätökset ja jatkokehitys

1. Konsepti on edelleen ajankohtainen.

Konseptin kehittämisen jälkeen yksinasuvien määrä on jatkanut kasvuaan. Anne Tervon väitöskirjatutkimuksen mukaan yksinasujat muodostavat Suomessa suu- rimman pienituloisten asuntokuntien ryhmän. Muihin asuntokuntiin verrattuna yh- den hengen asuntokunnat myös asuvat kaksi kertaa useammin vuokralla. Juuri vuokra-asuntokannan kehittäminen on yksinasujien asumiskysymyksen kannalta ensisijaisen tärkeää ja ryhmävuokraus tarjoaa tähän yhden ratkaisun.

2. Ryhmävuokra-asuntokonseptin kannalta keskeisintä on, että asuntoihin muodostuu todellisia eläviä yhteisöjä.

Seurantakyselyn perusteella ryhmävuokra-asunnoissa asuvat ovat tyytyväisiä vuok- rausprosessiin ja omiin vaikutusmahdollisuuksiinsa yhteisön muodostamisessa ja yh- teisön päätöksenteossa. Muodostuneet yhteisöt ilmoittavat kykenevänsä ratkaise- maan mahdollisia ristiriitatilanteita ja ryhmävuokra-asuminen on vastannut asukkaiden odotuksia tai jopa ylittänyt ne.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia asuinkumppaniensa valintaan tulee jatkaa. Tar- vittaessa yhteisöjen muodostumista ja asukkaiden sitoutumista yhteisöön voidaan tu- kea asumisvalmennuksen ja asumiskoordinaattorien avulla.

3. Ryhmävuokra-asunto on toimiva ja soveltuu käyttötarkoitukseensa.

Erityisesti Kruunuvuorenrannan pohjaratkaisu, jossa asuinhuoneet sijoittuvat huoneiston kulmiin ja keskelle jäävät yhteisten tilojen akselit, toimii yhteisöasumiseen seurantakyselyn mukaan hyvin. Ratkaisu takaa riittävän yksityisyyden ja mahdollistaa yhteisöllisyyden. Alkuperäiset tavoitteet asuntosuunnittelulle ovat toteutuneet erinomaisesti ja asunto toimii niin kuin sen on ajateltu toimivan.

4. Tarvitaan oma erillinen markkinointitapa ja -kanava.

Kohteiden kysyntä ei ole vastannut rakennuttajan toiveita, joskaan puutteellisen näkyvyyden vuoksi ryhmävuokra-asumisen todellista kysyntää ei tällä hetkellä tiedetä. Markkinointi ja viestintä tulee laajentaa käsittämään myös asumismuodon ja elämäntavan käsittäväksi. Pohdittava on, miten tavoitetaan ne, jotka eivät itse tällä hetkellä aktiivisesti etsi yhteisöasuntoa, tai eivät ole tulleet ajatelleeksi yhteisöllisen asumisen mahdollisuutta. Miten tavoitetaan eri ikäluokat, myös seniorit?

Nettiin tarvitaan markkinapaikka, jossa voi ilmoittaa yhteisöasuntoja. Myös liveinä toteutettavat markkinointitapahtumat tai yhteisöasumistreffit tulevat harkittavaksi keinovalikoimaan.

5. Sijainti.

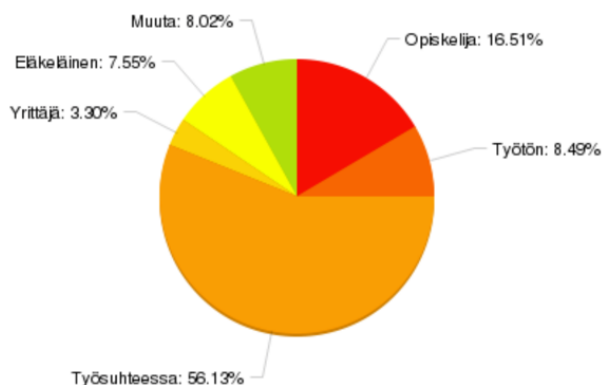
Sijainnin vaikutusta ryhmävuokra-asuntojen kysyntään ei täysin tiedetä tällä hetkellä. Oletus on, että hyvä sijainti lisää kysyntää. Seuraavat ryhmävuokra-asunnot ovat rakenteilla Sompasaaren Nihtiin ja valmistuvat vuonna 2024.

6. Asumisen taloudellisuus.

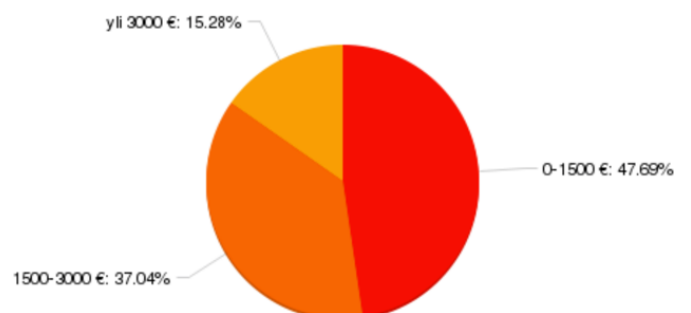
Lisäävätkö kasvavat elinkustannukset jatkossa kiinnostusta ryhmävuokra-asuntoihin? Kiinnostavatko yhteisöllisyyden ja jakamistalouden edut jatkossa yhä useampaa? Yhteisöllisestä asumista kiinnostuneet ja alkuperäiseen asukaskyselyyn vuonna 2017 vastanneet ovat pääosin työssäkäyviä pienituloisia.

TAUSTATIEDOT

Toimi



Kuukausitulot



7. Jatkokehitys.

Ryhmävuokrauskonsepti on monistettavissa myös muille kuin yksinasuville. Yhteisöllinen asumismuoto voisi soveltua esimerkiksi yksinhuoltajille tai perheille. Tällöin yksityinen tila olisi yhden huoneen sijaan esimerkiksi kaksi huonetta. Tällaisia klusteriasuntoja on toteutettu mm. Duplex Architektenin Mehr als Wohnen- kohteessa Zürichissä vuonna 2015. Jo nykyisin asukkaan on mahdollista vuokrata A-Kruunun ryhmävuokra-asunnosta useampi kuin yksi huone. Klusteriasunnoissa on mahdollista myös luontevasti yhdistää yksinasuvien ja suurempien ruokakuntien asuinyksiköjä.

Ryhmävuokrauskonsepti soveltuu erityisen hyvin vuokra-asuntotuotantoon yleis-työhyödyllisille toimijoille. Parhaimmillaan konsepti hyödyttää rakennuttajaa yksiöitä edullisemmilla rakentamiskustannuksilla ja samalla asukasta yksiöitä edullisemmilla asumiskustannuksilla sekä yksiöitä laadukkaammalla sosiaalisesti ja tilallisesti rikkaalla asumisella.



Mehr als Wohnen, Duplex Architekten, Zürich 2015.

Liite 1. Ryhmävuokrauksen asukaskysely perusraportti 2023.