



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment



Kestävän kaupungin vipuvarret

@kestavakaupunki #kestavakaupunki



Kestävän kaupungin vipuvarret - kestävyys käytäntöjä

Osana Ympäristöministeriön Kestävä kaupunki -ohjelmaa VIPU-hankkeessa etsittiin ja löydettiin kiinnostavia kestävän kehityksen käytäntöjä. Mielenkiintoisia käytäntöjä yhdistää se, että niiden avulla voidaan samanaikaisesti edistää useampaa kuin yhtä kestävyys ulottuvuutta. Erityinen huomio on kiinnitetty käytäntöjen skaalaamisen mahdollisuuksiin.

VIPU-käytännöt on jaettu neljään kategoriaan:

- Lähiluonnon saavutettavuus
- Osallisuus, liikunta ja kestävyys
- Kestävyys digitalisaatio ja tiedolla johtaminen
- Kestävä rakentaminen ja asuminen

Tässä esityksessä esitellään lyhyesti kestävyys käytäntöjä **Kestävä rakentaminen ja asuminen** – teeman alta. Lisää tietoa jokaisesta teeman käytännöstä löytyy sekä linkkien ja yhteyshenkilöiden kautta.

Lisää materiaaleja, videoesittelyjä ja muut kolme teemaa käytäntöineen löydät osoitteesta kestavakaupunki.fi/skaalaus





Kestävä rakentaminen ja asuminen

Rakentamisella on suuri ympäristökuormitus ja rakennuksilla keskeinen rooli arkielämässämme. Miten uudisrakentamisessa voidaan nostaa tavoitetasoa kestävyys suhteen? Millä prosesseilla ja kumppanuuksilla laatuvaatimukset saavutetaan? Miten erilaiset toimijat saadaan haastettua mukaan?



Kehittyvä kerrostalo -toimintatapa osana Helsingin tontinluovutusmenettelyjä

Kehittyvä kerrostalo on Helsingin kaupungin tarjoama innovaatioalusta, jonka tavoitteena on löytää uudenlaisia ratkaisuja asukkaiden ja yhteiskunnan tarpeisiin. Ohjelmassa pääosin toimijat itse lähestyvät kaupunkia omalla ideallaan siitä, millainen kerrostalo Helsinkiin pitäisi rakentaa. Ideoita sparrataan kaupungin poikkihallinnollisessa työryhmässä, minkä jälkeen parhaille, mm. uutuusarvon kriteerit täyttävälle idealle etsitään tontti. Rakentamisvaihe tapahtuu normaalisti, mutta sen aikana huolehditaan kehitettävien teemojen säilymisestä. Ohjelmassa tärkeää on hankkeiden seuranta ja niiden tulosten raportointi.





Kuva: Olimar, CC BY-SA 4.0 via Wikimedia Commons

Vetovoimaa kerrostaloasumiseen

Kerrostalo on selkeästi helsinkiläinen tapa asua: Helsingin asuntokannasta 86% on kerrostaloissa, ja rakenteilla olevista asunnoista jopa 96% on kerrostaloasuntoja. Haasteena onkin, miten kerrostaloasumisesta - ja täten Helsingissä asumisesta - saadaan riittävän vetovoimaista monenlaisille asukkaille, myös perheille ja pientalomaisesta asumisesta haaveileville. Vuosina 2008 ja 2009 Helsingin väkiluku laski selvästi ns. Nurmijärvi-ilmiön aikaan, ja ajankohtainen epävarmuus syntyy koronapandemian vaikutuksesta kaupunkiasumisen houkuttelevuuteen. Laadukkaan ja monipuolisen, erilaisia asukkaita houkuttelevan ja innovatiivisen rakentamisen turvaamiseksi Helsingissä on kehitetty Kehittyvä kerrostalo - tontinluovutusmenettely.

Toimijoiden ideat sparrattavaksi kaupungille

Ohjelmassa hyödynnetään bottom-up-tyyppistä prosessia, jossa pääosin toimijat itse tekevät aloitteita kerrostaloasumisen ja rakentamisen kehittämisestä. Kaupunkia lähestytään ensisijaisesti konsortion kanssa, jolloin koko paketti suunnittelusta toteuttamiseen on jo koossa, kun ideaa lähdetään kehittämään yhdessä kaupungin kanssa. Haastetta toiminnalle tuo tonttien rajallinen määrä ja jatkuvan haun resurssi-intensiivisyys. Menettelyn tuloksena on kuitenkin lisätty keskinäistä ymmärrystä toimijoiden ja kaupungin välillä: kaupunki on oppinut lisää rakennusalaista ja toimijat kaupungin tavoitteista ja tarpeista.

Uusia oppeja jokaisesta hankkeesta

Vaikka tontteja on rajallinen määrä ja ohjelma on muutenkin kehittämisvaiheessa, tarjoaa menettely mahdollisuuden kehittää jotain täysin uutta asuntorakentamisen saralla. Jokaisen rakennushankkeen raportointi tuottaa hyödyllistä tietoa kokeillun asian toimivuudesta ja varmistaa toiminnan kehityksen. Skaalatessa kannattaa kiinnittää huomiota maanomistukseen.

Helsingissä kaupunki omistaa ison osan maa-alueesta ja suurin osaa vuosittain luovutetusta rakennusoikeudesta on kaupungin luovuttamilla tonteilla. Ideoiden vertailuun kannattaa luoda selkeät kriteerit, ja yhteinen hakukierros voisi auttaa vertailussa ja valinnassa. Lopulta toiminta on Helsingissä ollut onnistunutta: toimijat saavat tontteja, työryhmän sparrausta ja näkyvyyttä, ja lisäksi Helsinkiin rakennetaan uusia, erilaisia kerrostalokohteita.

Lisää tietoa:

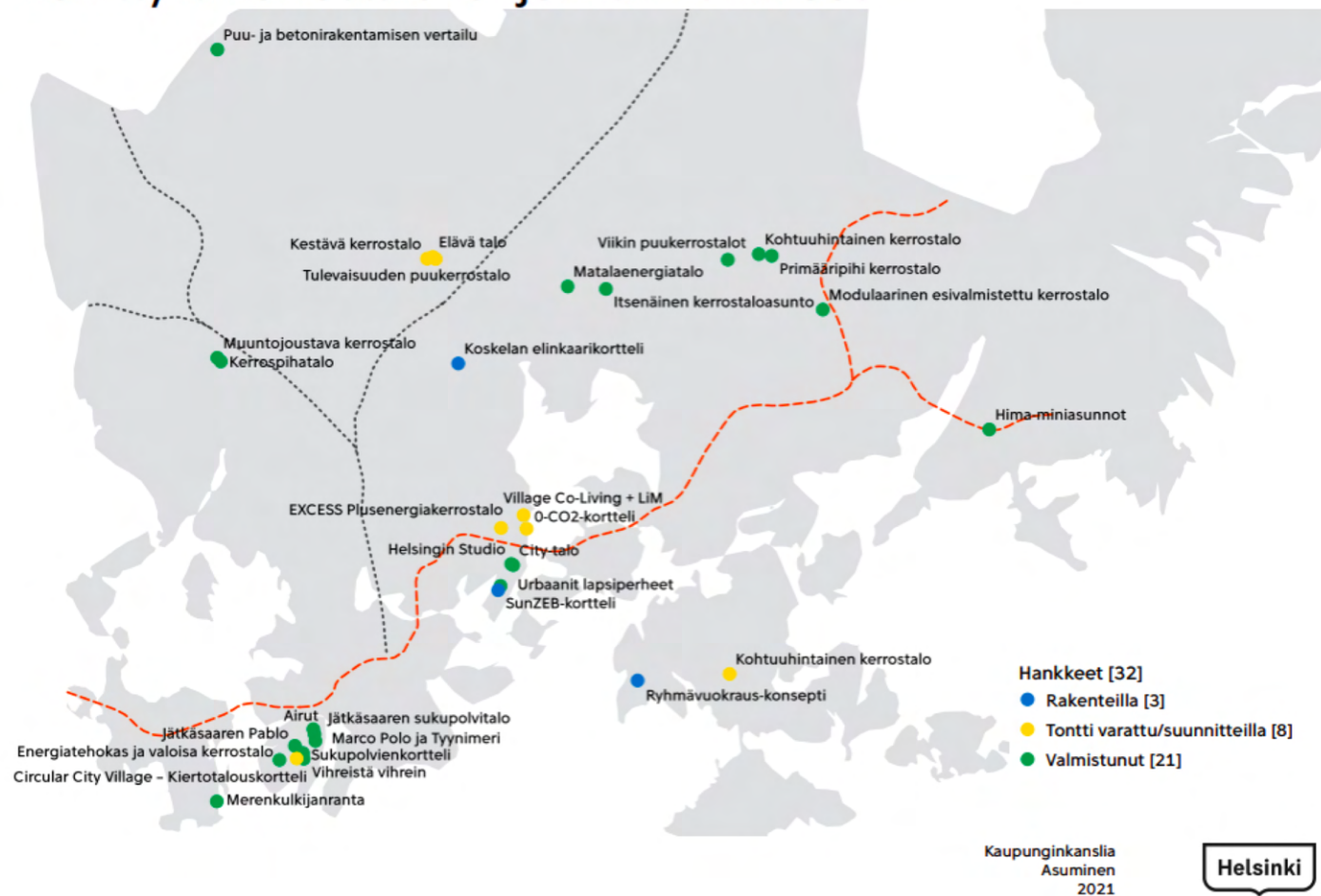
Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija

etunimi.sukunimi@hel.fi

Helsingin kaupunki

<https://www.hel.fi/kanslia/kehittyva-kerrostalo-fi>

Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hankkeet





Taloyhtiöiden energiaekspertit

Tamperelaisten taloyhtiöiden aktiivisista asukkaista on koulutettu energiaeksperttejä, jotka osaavat koulutuksensa pohjalta opastaa taloyhtiön muita asukkaita energia-asioissa. Eksperttitoiminnasta saadut hyödyt ovat ilmeisiä: niissä taloyhtiöissä, joissa on oma eksperttinsä, on saatu tuntuvia säästöjä asumiskuluissa. Veden kulutus on vähentynyt keskimäärin 20%, lämmitysenergian 5% ja kiinteistösähkön 10%.





Toiminta käynnistyi useiden peräkkäisten hankkeiden turvin

Tampereella koulutettiin ensimmäiset energiaekspertit jo 2000-luvun alkupuolella. Toiminta käynnistyi uudestaan vuonna 2012 EkoKoti-hankkeen yhteydessä, minkä jälkeen on koulutettu jo yli 400 eksperttiä. Tampereen kaupungin rahoituksella käynnistetyissä TARMO- ja Ekokoti-hankkeissa tavoiteltiin asumisen ilmastokuormituksen keventämistä ja lähdettiin kehittämään kurssitoimintaa energiaeksperttien laajamittaiseen koulutukseen. Myöhemmissä hankkeissa (esim. TARMO+) on kehitetty eksperttien tueksi erilaisia työkaluja energiaremonttien läpiviemiseen.

Energiaekspertti tuo energiaosaamista taloyhtiön kaikkien asukkaiden ulottuville
Energiaekspertiksi voi ryhtyä kuka tahansa kiinnostunut ja aktiivinen asukas, joka haluaa edistää energia-asioita taloyhtiössään. Usein energiaekspertit ovat taloyhtiön hallituksen jäseniä, mutta tämä ei ole lainkaan välttämätöntä. Hän ei tee taloudellisia päätöksiä, mutta voi ehdottaa toimenpiteitä ja on perehtynyt taloyhtiön energiatalouteen. Eksperttitoiminta voi tuottaa säästöjä paitsi asumiskuluissa myös vähentyneissä huoltoyhtiökäynneissä ja isännöintikuluissa. Kiinteistön hallinto pystyy ekspertin avulla luontevasti edistämään myös asukkaiden asumistaitoja.

Toiminta on vakiintunut ja laajentumassa

Ekokumppanien pitämä Energiaeksperttikoulutus käynnistettiin hankerahoilla, minkä jälkeen se oli maksullista taloyhtiöille jonkin aikaa. Nykyään koulutus on osallistujille maksuton, koska Tampereen Sähkölaitos ja Energiavirasto rahoittavat sen. Ekokumppanit tarjoavat myös Energiaviraston rahoittamaa ja Motivan koordinoimaa alueellista energianeuvontaa Pirkanmaan ja Kanta-Hämeen alueella. RANE-energianeuvonta tarjoaa puolueetonta neuvontaa koskien energiatehokasta asumista, remontointia ja rakentamista.

Tamperelaista kurssitoimintaa on tarkoitus laajentaa seuraavaksi Hämeenlinnaan. Toisaalta covid-19-pandemian aikana kurssi onnistuttiin toteuttamaan hyvin myös verkkokurssina, mikä edistää toiminnan skaalautumista. Yhteistyötä on tehty HSY:n kanssa, joka on toteuttanut energiaeksperttiverkkokurssin, jota on hyödynnetty myös Ekokumppanien etäkoulutuksissa. Myös energiaeksperttien keksinäisen verkostoitumisen ja vertaisoppimisen kanavia on viime vuosina pyritty kehittämään eteenpäin.



**JOKO TEILLÄ
ON OMA
ENERGIA-
EKSPERTTI?**



Lisää tietoa:

<https://neuvoo.fi/energiaekspertit/>



Kuva: Teemu Raassina

Kehitysyhtiön avulla tehtaasta asuinalueeksi

Tampereella on ja on ollut useita vanhoja tehdasalueita, ja niitä on vähitellen muutettu kaupunginosiksi. Hiedanrannan kohdalla kaupunki osti maa-alueen ja otti kehittävän roolin. Haasteena kaupunginosan kehittämisessä on se, että ennen kuin alueesta tulee mitään tuloja, vaatii se paljon menoja. Tämän vuoksi kaupunki teki ison strategisen muutoslinjauksen perustamalla kehitysyhtiön, jolle siirrettiin maaomaisuus ja annettiin kehitystehtävä. Kehitysyhtiö on sidottu juuri tiettyyn alueeseen ja tulee toteuttamaan myös yleiset alueet, jotka tullaan luovuttamaan kaupungille ennen kuin ne otetaan yleiseen käyttöön. Yhtiön perustaminen helpottaa rakentamisen taloudellista taakkaa kaupungille ja mahdollistaa vapaampia kokeiluja alueen sisällä.

Kiertotaloutta edistämässä

Kehitysyhtiön lisäksi Hiedanrannan kehittämisessä erityistä on vahva kiertotalousfokus. Kiertotalous näkyy alueella esimerkiksi materiaalivalinnoissa, energiankäytössä, hiilidioksidin talteenottona, ravinnekierron huomioimisena, luontopohjaisten ratkaisujen hyödyntämisenä, liikenteessä ja logistiikassa sekä yhteisöllisyydessä ja palveluissa. Kiertotaloutta lähestytään Hiedanrannassa tekniikan sijaan ihmiset edellä.

Hiedanrannasta esimerkkiä kaupungeille

Hiedanrannan esimerkki tarjoaa kaupungeille uudenlaisen toimintamallin aluekehitykseen kehitysyhtiön kautta. Ihmislähtöisen kiertotalouden huomioiminen on ollut monille kumppaneille uutta ja täten haastavaa. Muutoksen näkyväksi tekeminen on kuitenkin lisännyt toimijoiden ymmärrystä ja antanut mahdollisuuden uuden kehittämiseen.

Lisää tietoa:

Hiedanrannan Kehitys Oy

<https://hiedanranta.fi/info-yhteys/>



Havainnekuvat: Arkkitehtitoimisto NOAN



Kuva: Eija Jokinen



Puurakentamisen onnistumisia Jyväskylässä, tapaus Kuokkala

Jyväskylän Kuokkalan ytimestä löytyy pian kaksi puurakentamisen korttelia, Puukuokka ja vielä rakenteilla oleva Kuokkalan Kalon. Korttelit on toteutettu yhteistyössä laajan toimijajoukon kanssa. Yhteisöllisyyteen kannustavat projektit ovat tuoneet myös asukkaille viihtyisyyttä ja uusia asumisen muotoja kaupunkiin.





Innolla kiinni laadukkaaseen puurakentamiseen

Puukuokka-projekti lähti käyntiin jännittävällä tavalla. Kaupungille tuli suoraan idea: eikö Jyväskylä haluaisi Suomen ensimmäistä 8-kerroksista puukerrostaloa? Kaupunki innostui ideasta, tontti löytyi hyvältä paikalta Kuokkalasta ja vaatimukseksi asetettiin, että rakennuksen suunnittelee huippuarkkitehti. Näin tapahtui, ja nopean, kaksivuotisen kaavoitus- ja suunnitteluprosessin jälkeen rakentaminen pääsi käyntiin vuonna 2014. Puukuokan prosessi havainnollisti, kuinka lopulta kysymys on ihmisistä: yksi innokas ihminen riitti vakuuttamaan kaupungin hankkeen toimivuudesta. Puukuokka innosti kaupunkia edelleen, ja kaupunki lähti mukaan Asuntoreformi2018-kilpailuun. Kuokkan Kalon sai voiton kilpailusta puurakentamista, yhteisöllisyyttä ja luontoa yhdistävällä projektillaan.

Kaupungin johdolla innostuneella kumppanijoukolla kaavasta toteutukseen

Kuokkan puurakennuskohteiden toteuttamisessa kriittisiä asioita on ollut kolme: monikumppanuuskaava, sitoutuneet ja innokkaat kumppanit sekä kaupungin vetovastuu. Monikumppanuuskaava mahdollistaa toteuttamiskelpoisen hankkeen nopealla kaavaprosessilla, ja jo kaavatyön yhteydessä laaditun toteutussuunnitelman myötä rakentaminen pääsee käyntiin heti kaavan tultua lainvoimaiseksi. Ohjausryhmässä on mukana myös rakennusvalvonnan edustaja, mikä välttää yllättävät luvitukseen liittyvät ongelmat käynnistysvaiheessa. Hyvät suunnittelijat ja toteuttajat sekä sitoutuminen yhteisiin tavoitteisiin ovat olleet avainasemassa. Kaupungin roolina on koordinoita sitoutuneiden kumppaneiden muodostamaa toimijajoukkoa sekä johtaa ohjausryhmää. Ilman kaupungin vetovastuuta projekti ei olisi ollut mahdollista.

Sitoutumalla lisää puurakentamista

Kuokkalassa asukkaat ovat voittaneet viihtyvyyden lisääntyessä ja myös kaupunki on ylpeä puukerrostalokohteista. Onnistuneet prosessit ovat kannustaneet uusiin puurakentamishankkeisiin.

Puurakentamisessa on paljon skaalauspotentiaalia muuallekin. Prosessissa kannattaa kiinnittää huomiota erityisesti asiantuntevan ja sitoutuneen kumppanijoukon löytämiseen. Lisäksi kaupungin tulee olla valmis panostamaan hankkeeseen.



Lisää tietoa:

Leila Strömberg, kaupunginarkkitehti
etunimi.sukunimi@jyvaskyla.fi

Jyväskylä

Videokertomus: <https://youtu.be/DssbyINrRhQ>



ihmisen mittakaavan huomioon ottamista. Lisäksi kumppanuusmallin käyttöönotto tonttien jaossa ja aluekehityksessä on todettu merkittäviksi tekijöiksi tulevaisuuslähtöisen kehittämisen onnistumisessa.



Elinkeinoalueesta innovatiiviseksi asuin-, työ- ja vapaa-ajan alueeksi

Binckhorstin kaupunginosan muutos elinkeinoalueesta asumisen ja työpaikkojen sekä vapaa-ajan alueeksi on tarjonnut mahdollisuuden pilotoida Alankomaiden suunnittelu- ja rakennuslainsäädännön kokonaisvaltaista uudistusta. Väistytvä lainsäädäntö ei tarjonnut kaavaprosesseihin joustavuutta, vaan tiukkoja sääntöjä, ja edellytti useita rinnakkaisia lupaprosesseja ja vaikutusanalyyskejä. Uusi ympäristösuunnitelma ottaa alueelliset erot huomioon ja on ympäristölähtöinen, yleispätevät kaavamääräykset tuottava, aluevarauksiin ja muihin muutoksiin adaptoituva malli. Lisäksi suunnittelu- ja rakennuslainsäädännön uudistus takaa suojan nykyisille toiminnoille ja ottaa huomioon aluekehityksen pitkäaikaiset globaalit vaikutukset. Alueellisen lähestymistavan onnistumiset perustuvat maanomistajien aloitteeseen, sekä suuntaa antaviin mutta joustaviin toimintamalleihin.

Aluepassi ja omistuksen uusi jako

Rakennuslain uudistuksen lisäksi tiiviin yhteistyön mahdollistaminen oli tärkeää. Monien maanomistajien pienten tonttien yhtenäisen ja tulevaisuustietoisien kehityksen takaamiseksi tarvittiin eri intressien yhteensovittamista. Jo Maanwegin tonttien kehittämisessä tärkeänä osana ollut Aluepassi-hanke koettiin toimivaksi käytännöksi myös muuta Binckhorstia ajatellen. Kehitysprosessille tärkeää oli omasta tontista irtautuminen ja yhdessä tekeminen.



Tulevaisuuden rakentamista, yhdessä.

Tulevaisuustietoinen aluekehitys vaatii kunnianhimoisia uudistuksia niin rakennuslakien kuin tonttien omistajuuden saralla. Alati kiihtyvän ilmastonmuutoksen vuoksi tarvitaan uusia, osallistavia kaavoitustapoja vastaamaan uudisrakentamisesta syntyviin potentiaalsiin ympäristöongelmiin. Skaalaamisen haasteena onkin maanomistajien yhteistyön koordinoiminen, sekä kaavaprosessien päivittäminen ympäristövaikutukset ja muuntojoustavuuden huomioon ottaviksi.

Lisää tietoa:

Riikka Tuomisto, vanhempi yhdyskuntasuunnittelija
etunimi.sukunimi@denhaag.nl
Den Haag

