

Kaavoitus voi tukea tai estää kohtuuhintaisen ja energiatehokkaan teollisen rakentamisen kehittämistä

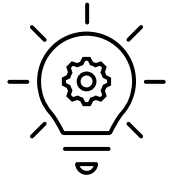
Kokeneen asuntosuunnittelijan näkökulmia
kaavoitukseen.

14.4.2025

Tommi Luukkonen



Arkkitehtipalvelu



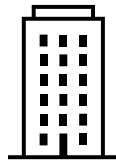
perustettu
2009



75
työntekijää



7,84 M €
liikevaihto
(v. 2023)



7 paikkakuntaa:
Helsinki, Lahti, Turku,
Tampere, Jyväskylä, Kuopio,
Oulu

Palvelumme

Liike- ja toimitilasuunnittelu

Asuntosuunnittelu

Julkisten hankkeiden suunnittelu

Hankesuunnittelu ja kaavoitus

Visualisointi

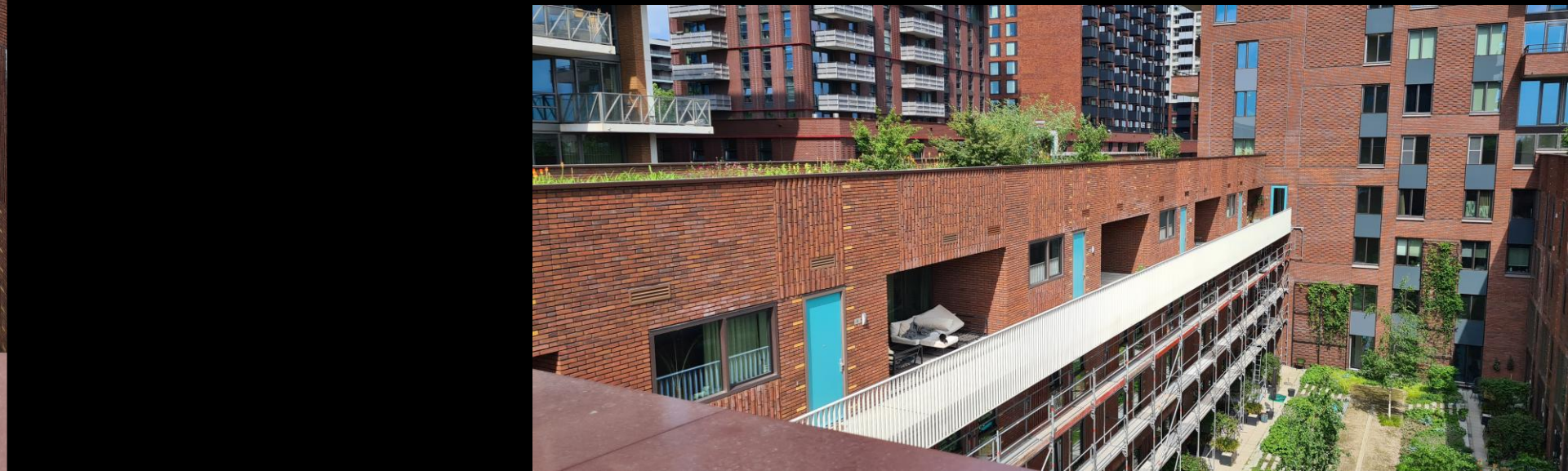
Virtuaalipalvelut

Tietomallikoordinaointi

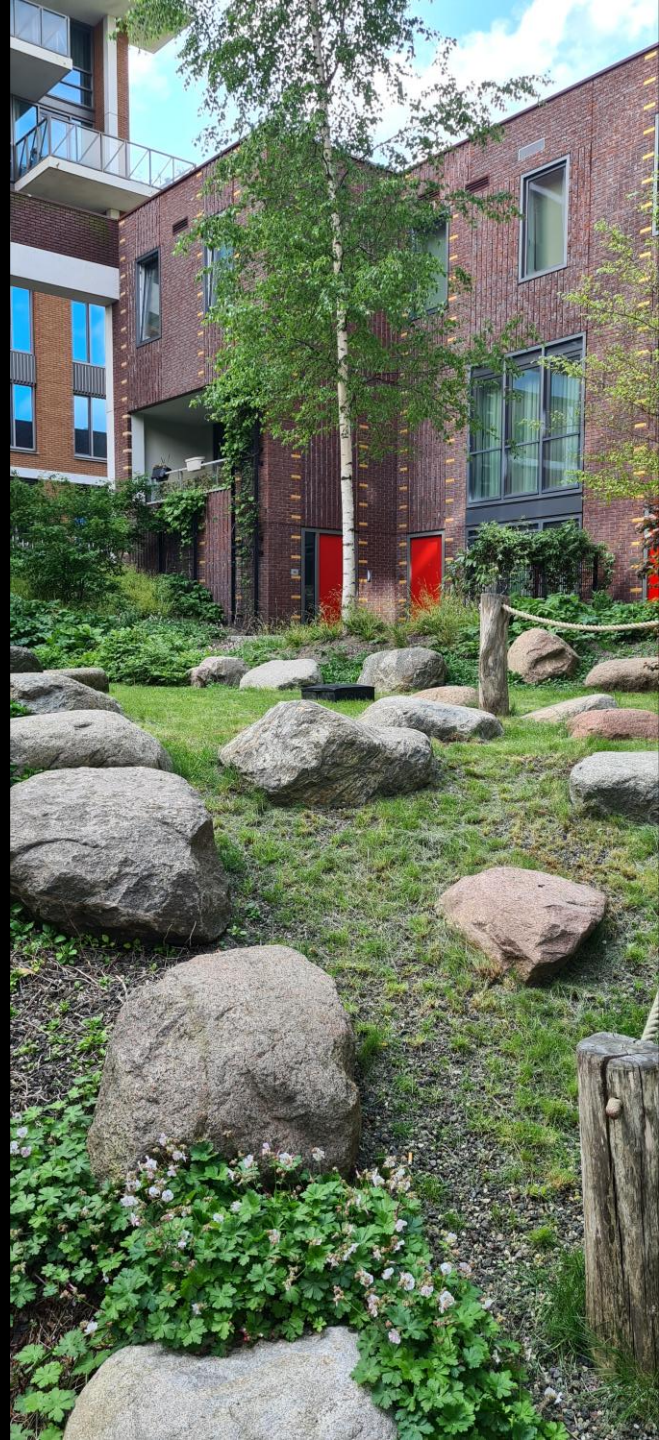
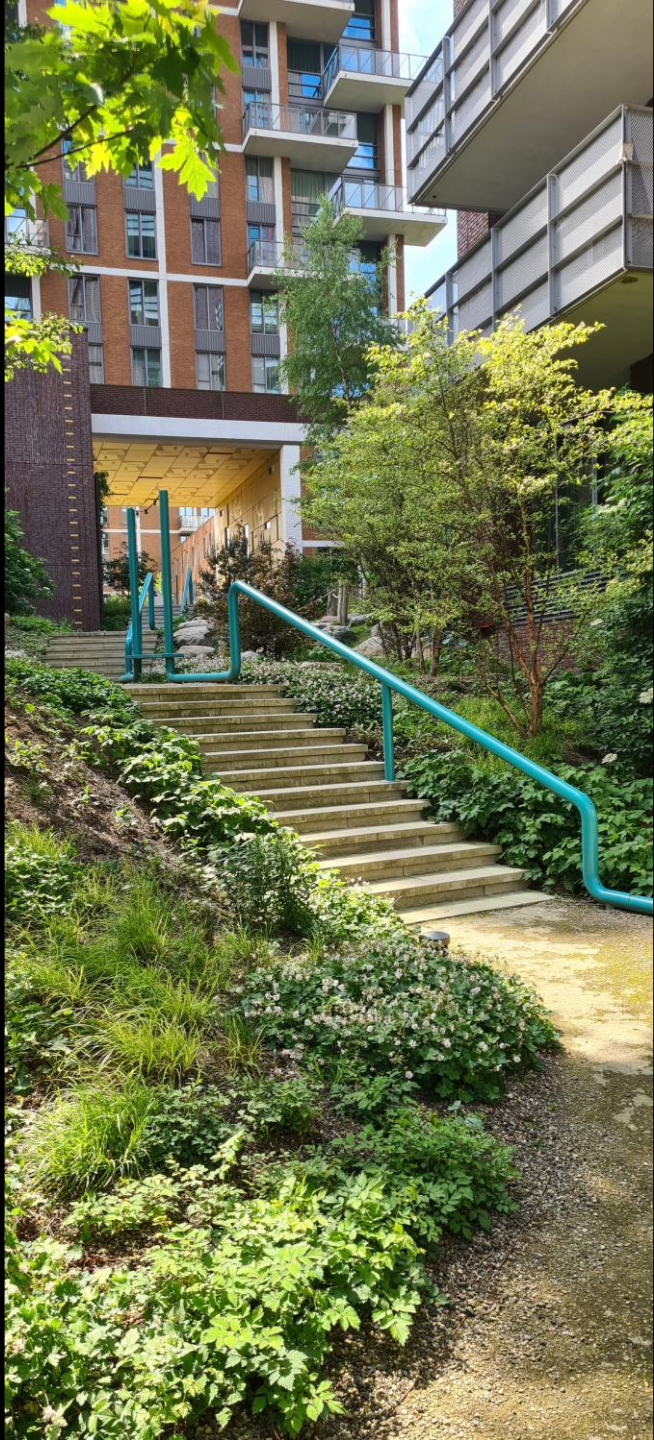
Sisustussuunnittelu

Pihasuunnittelu



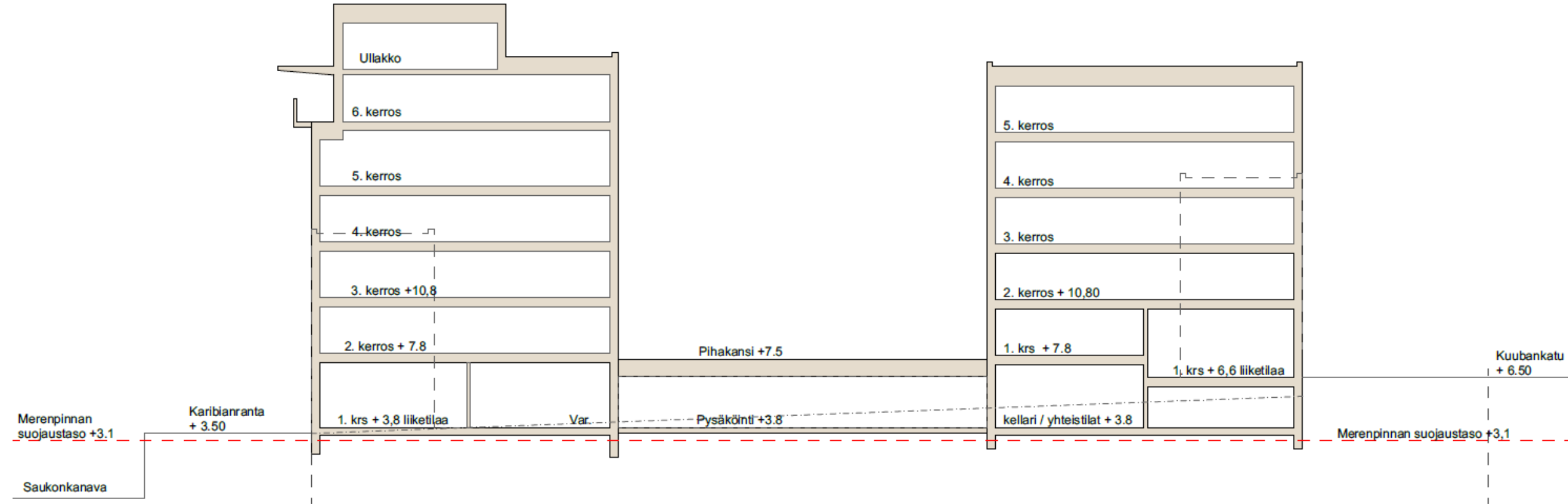


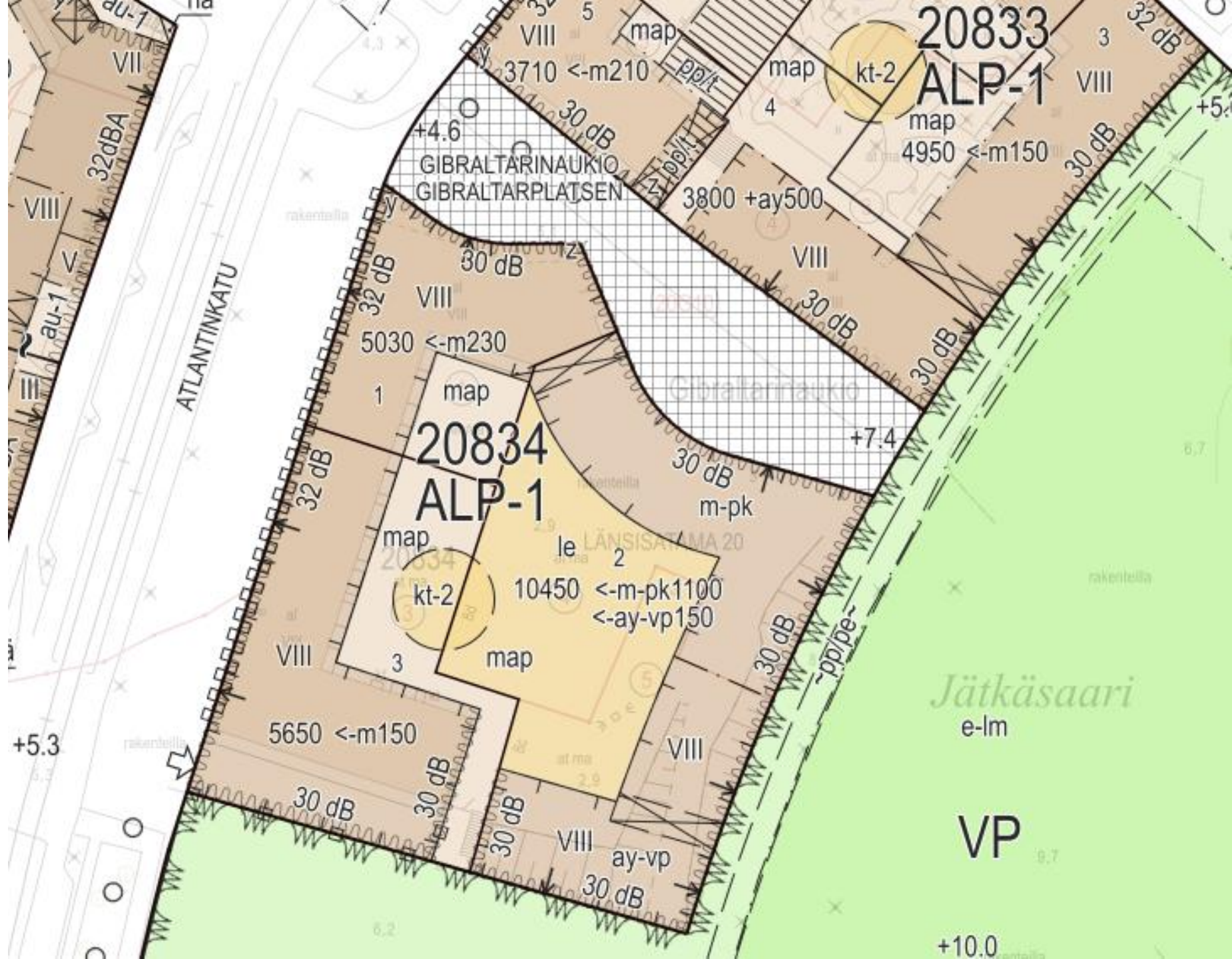


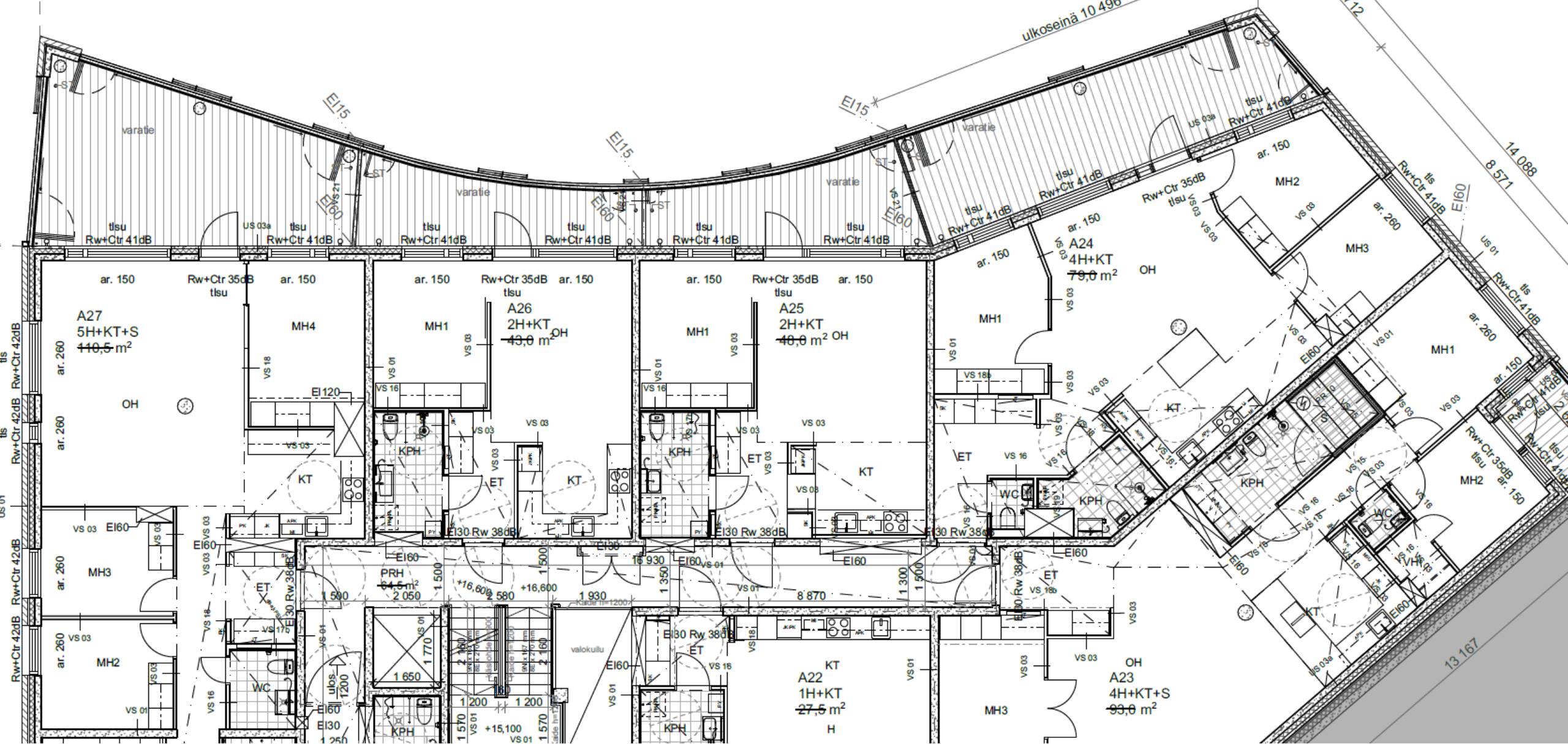




144







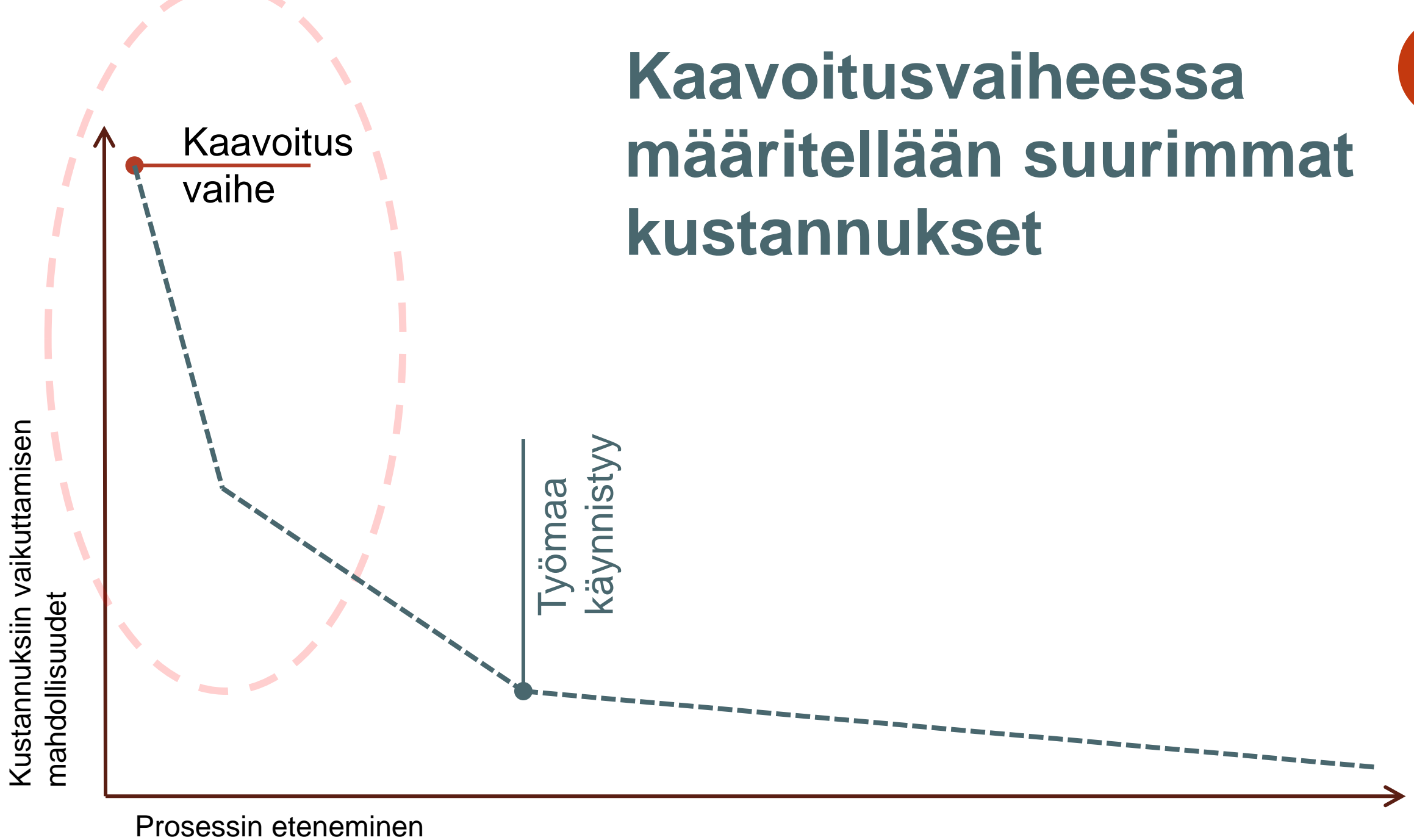


Omia havaintoja nykytilanteesta

- Vain "superpaikat" toimii gryndimarkkinassa
- Asuntomarkkina lähes valtion tukeman asuntotuotannon varassa ja erittäin hintakilpailtua, hintataso laskenut voimakkaasti
- "Juhlat on ohi" vrt. 90-luvun laman jälkitilanne
- Vaaditaan rakentajilta erittäin kilpailukykyistä tekemistä
- Kilpailu projekteista kovaa / miten erottua markkinassa ?
- Helsingissä asuntojen myyntihinnat pudonneet.
- Mistä halpuutus syntyy ilman laadun heikentämistä?



Kaavoitusvaiheessa määritellään suurimmat kustannukset





Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset

1. Toteutetaan yhteistilat toimiviksi, mutta tehokkaiksi
2. Ei turhia kellaritiloja
3. Porrashuonetilojen optimointi, sopiva porrassyöttö
4. Valtion tukemassa asuntotuotannossa toteutukseen tulevat eurot syntyvät vain vuokrattavista neliöistä
 - neliöiden maksimointi mahdollistaa arkkitehtuurin toteuttamisen



Isot päätökset

Miten saadaan maksimoitua vuokrattava pinta-ala suhteessa rakennettavaan bruttoalaan ilman arkkitehtuurin heikentämistä

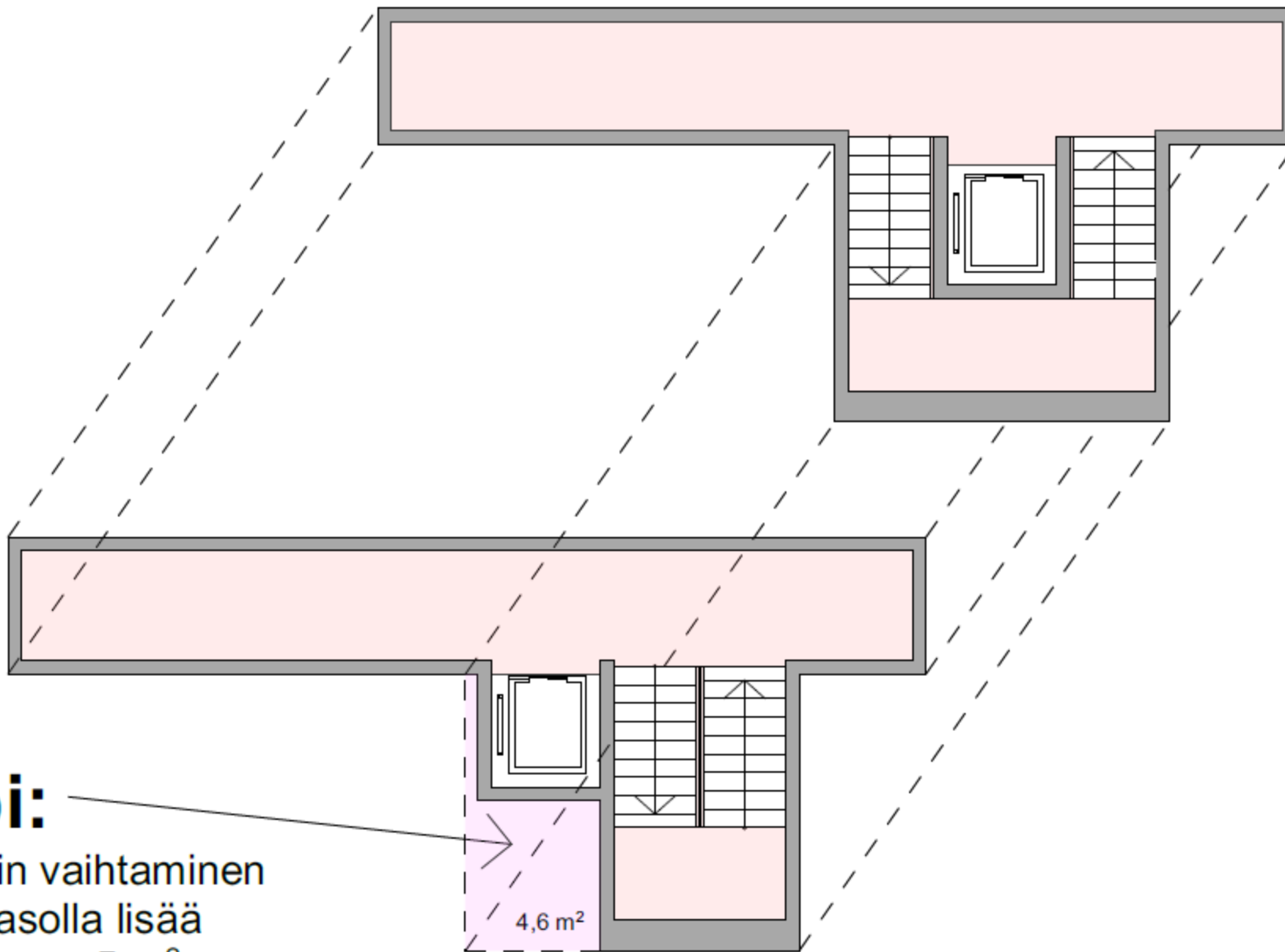
1. Onko järkevää rakentaa lainkaan kellaria?
2. Saadaanko yhteistilat maantasoon (kaavassa yhteistilavähennys)
3. Mihin kohtiin tonttia / rakennusta voidaan tuoda maantasotasuntoja elävöittämään pihamaailmaa
4. Miten monella porrashuoneella saadaan kaava toteutettua kaikkein tehokkaimmin
5. Tontin muut olosuhteet, pinnanmuodot, ilmansuunnat, pohjaolosuhteet
6. Miten ratkaistaan autopaikoitus ja tontin sisäinen liikenne



Kohtuuhintaisen asumisen tehokkuustavoitteet

1. Helsinki: $\text{brm}^2 / \text{h-m}^2 < 1,45$
2. Espoo, Vantaa: $\text{brm}^2 / \text{h-m}^2 < 1,40$
3. Muu Uusimaa: $\text{brm}^2 / \text{h-m}^2 < 1,35$
4. Tampere, Turku: $\text{brm}^2 / \text{h-m}^2 < 1,40$
5. Muu Suomi: $\text{brm}^2 / \text{h-m}^2 < 1,35$

Tehokkuustavoitteessa huomioitava asuntojen keskipinta-ala.
Pieni keskipinta-ala heikentää tehokkuutta



Tärppi:

Porrastyypin vaihtaminen
tuo kerrostaasolla lisää
vuokrattavaa n. 5 m²











Kiitos