

2020-11-11

Jakamistalouden palveluiden vaatima jousto kaavoituksessa

JOHDANTO	1
YHTEISKÄYTTÖTILAT	3
Tilanne Hartaanselänrannan suunnittelussa	3
Tilojen avaaminen ja hallinta.....	3
Tilojen määrä ja toiminnallisuus	4
Tilojen sijoittelu	5
Tilojen tekninen saavutettavuus.....	6
Esimerkkejä yhteistiloihin liittyvistä kaavamerkinnöistä	6
Tyypilliset yhteistilat	8
Yhteistilojen käyttäjätarinoita	9
LIIKKUMINEN PALVELUNA (MaaS -palvelut, Mobility as a Service)	11
Tilanne Hartaanselänrannan yleissuunnitelmassa	11
Parkkipaikkojen (autot ja muut kulkuneuvot) määrä ja sijoittelu	11
Kulkuneuvojen tekninen saavutettavuus	12
Palveluiden tekeminen näkyväksi	13
Vertaisjakaminen ja vuokraus	13
Liikkumisen käyttäjätarinoita	13
YHTEENVETO JA SUOSITUKSET	14
Aluekohtaiset suositukset jakamistalouden palveluista Hartaanselänrannassa.....	15
Varikko.....	15
Hartaanranta.....	16
Lehtokylä	16
Vaakunakylä	16
Lähteet.....	17

JOHDANTO

Yhteinen on yksi Hartaanselänrannan neljästä kehittämisen teemasta. Yhteinen sisältää ajatuksen siitä, että kaikkea ei tarvitse omistaa vaan niin tiloja, kulkuneuvoja kuin vaikka työkalujakin voi jakaa useamman käyttäjän kesken. Tätä kutsutaan myös jakamistaloudeksi. Yhteiskäyttöisillä tiloilla on

2020-11-11

potentiaalia tuoda ihmisiä yhteen, tarjota kohtaamisen paikkoja.

Jakamistalous on yksi tärkeistä työkaluista kiertotalouden työkalupakissa. Kaupunkien mittakaavassa jakaminen tarjoaa ratkaisuja resurssitehokkuuteen, tilankäyttöön ja liikkumiseen. Kaupungeissa seisoo paljon tilaa käyttämättömänä, vaikka samalla paineet uuden rakentamiseen voivat ovat suuret. Kuitenkin paras tapa vähentää kasvihuonekaasupäästöjä on jättää materiaalit käyttämättä, ja kiertotaloudessa lähdetään liikkeelle usein siitä, että miten olemassa olevaa voitaisiin käyttää tehokkaammin.

Rakentamalla houkuttelevat ja miellyttävät saunatuvat ja juhlatilat korttelin yhteiseen käyttöön pääsevät asukkaat nauttimaan saunomisesta ja ajanvietosta yhdessä perheen ja ystävien kanssa, vaikka samalla säästävät asuntonsa neliöt päivittäin toistuville toiminnoille. Yhteisessä käytössä olevat kulkuneuvot ja monipuoliset liikkumisen palvelut puolestaan helpottavat myös yksityisautoilijan liikkumista vähentämällä parkissa ja liikenteessä olevien ajoneuvojen kokonaismäärää.

Tässä selvityksessä keskitymme liikkumisen ja tilojen jakamistalouden palveluihin. Arvioimme, miten voidaan laatia mahdollisimman joustava ja elinkeinokehitystä tukeva kaava nopeasti muuttuvassa maailmassa.

Selvitystä varten haastattelimme liikkumisen ja tilojen jakamisen palveluita tuottavia yrityksiä. Haastatteluissa kysyttiin millaisia tilavarauksia ja infraa kehittyvät palvelut tarvitsevat. Haastatteluissa kartoitettiin samalla myös yritysten kiinnostusta toimia Hartaanselänrannan alueella. Selvityksen pohjana hyödynnettiin kokemuksia Helsingin Kalasataman jakamistalouden piloteista ja aiheesta laadittuja ohjeistuksia Ouluun soveltaen.

Haastattelut

Yhteiskäyttötilat ja tilanjakamisen palvelut:

- Tolotech
- Flextila
- Forum Virium Helsinki ja Helsingin kaupunki
- Skanska

Liikkumisen palvelut:

- 24rent/gonow
- Rolan

2020-11-11

YHTEISKÄYTTÖTILAT

Yhteiskäyttötilat, joustotilat, vuorokäyttötilat

Yhteiskäyttötilat tarkoittavat mitä tahansa tiloja, joilla on useampia käyttäjätahoja kuin yksittäinen kotitalous, kaupungin toimija tai yritys. Tässä selvityksessä taloyhtiön yhteiskäyttötiloilla viittaavat vapaa-ajan tiloihin, kuten kerho-, juhla-, sauna- tai verstautiloihin. Uudempia termejä ovat myös joustotilat ja vuorokäyttötilat.

Joustotilat-nimike viittaa erityisesti Helsingin Kalasataman hankkeeseen, jossa kehitettiin erilaisten tilojen avaamista suuremmalle yleisölle varauspalvelun kautta. Varausalusta tekee saatavilla olevat tilat näkyviksi mahdollisille käyttäjille ja joissain tapauksissa alustan kautta tiloihin voi olla tarjolla myös tilan käyttöä helpottavia lisäpalveluita kuten siivous tai tilaisuuden tarjoilut.

Vuorokäyttö viittaa säännöllisempiin vuoroihin jaettuun tilojen yhteiskäyttöön esimerkiksi kaupungin palvelujen, yritysten tai yhdistysten toimesta.

Tilanne Hartaanselänrannan suunnittelussa

- Yhteiskäyttötiloja Hartaanselänrannanpuolella hahmoteltu reilusti (1,5 %), Vaakunanrannassa 1 % korttelitaloina ja 0,5% suistokeskuksessa.
- Lisäksi Vaakunanrannan kortteleiden pihat suunniteltu puolijulkiseksi yhteiskäyttötilaksi (korttelipuisto)
- Lehtokylään suunniteltu muutama yhteiskäyttötila pientalojen asukkaille.

Tilojen avaaminen ja hallinta

Tyypillisesti taloyhtiöille piirretyt yhteiset tilat jaetaan vaan taloyhtiön asukkaiden käyttöön. Jakamistaloutta ja jakamistalouden palveluiden kehittymistä tukee kuitenkin paremmin malli, jossa osa tiloista, jos ei jopa kaikki, on avattu julkiseen käyttöön kenen tahansa käytettäväksi mukaan lukien yritykset ja muut organisaatiot. Tällöin tilojen käyttöaste on mahdollista maksimoida. Tilojen käyttäjä maksaa omistajalle rahallista korvausta tilojen käytöstä, tilavuokraa. Tiloille voi määritellä erilaisia käyttäjäryhmiä, esimerkiksi asukkaille tilojen käyttö voi sisältyä yhtiövastikkeeseen.

Yhteiskäyttöisiä tiloja voi hallinnoida talo- tai kiinteistöosaakeyhtiö, tai tilojen omistus ja hallinta voi olla paikallisella huolto-/palveluyhtiöllä tai tiloja hallinnoimaan perustetulla kortteliyhtiöllä. Olennaista on, että tilojen rakennuttamis- ja hallinnointivastuu määritellään selkeästi ennen

2020-11-11

rakentamisen aloitusta. Näin ollen rakennuttajat voivat määritellä mitkä ja millaiset tilat suunnitellaan kaikille avoimiksi yhteiskäytettäviksi tiloiksi ja kertoa yhteiskäyttöisen tilan hyödyistä asuntojen markkinoinnissa. Päätöstä tilojen avaamisesta julkiseen käyttöön ei kannata jättää yhtiökokouksen päätettäväksi.

Tilojen jakamista helpottaa huomattavasti palvelualueen käyttö, joka voi olla tiettyihin tilatyyppeihin keskittyvä tai mahdollistaa erilaisten tilojen jakamisen erikokoisille yhteisöille. Taloyhtiön sisälläkin tilan varausten hallinnointia helpottaa jakamisen palvelualue, joka mahdollistaa esimerkiksi juhlatilan varaukset ja yksittäin varattavat saunavuorot viikoittaisten vakivuorojen vaihtoehtona. Tällaista palvelualueen tarjoaa mm. Flextila.

Tilojen määrä ja toiminnallisuus

Uutta aluetta suunniteltaessa olennaista olisi optimoida yhteiskäyttöiset tilat yhden tai useamman korttelin kokonaisuuksina. Toisin sanoen, jokainen rakennuttaja ei mieti yksinään mitä yhteistiloja tarvitaan, vaan korttelikohtaisesti rakennetaan yhteiset laadukkaat tilat. Tällöin yhteen taloon voisi sijoittua hyvä kuntosali, toiseen hienot saunatilat, kolmanteen juhliin sopiva kerhotila tai vaikka pyörähuoltoverstaas. Mitä isompi korttelikokonaisuus, sitä mielenkiintoisempia ja laadukkaampia yhteistiloja saadaan rakennettua ja sitä vähemmän ne rasittava yksittäistä rakennuttajaa. Kokonaisuus voi olla myös liian iso hallinnollisesta näkökulmasta. Tampereen Hiedanrannan uutta asuinalueita suunniteltaessa on kaavailtu 50000–60000 tuhannen neliön superkortteleita, joissa hallinnointia hoitaa erillinen kortteliyhtiö. Tampereen Härmälänrannassa keskitettiin yhteistiloja onnistuneesti 20000 neliön korttelissa yhteisjärjestelysopimuksen pohjalta.

Jos alueella ja korttelissa sijaitsee toimitilaksi, liiketilaksi tai opetustilaksi suunniteltuja tiloja ja rakennuksia, on edullista miettiä voisiko osan asukastiloista sijoittaa näiden yhteyteen ja kannustaa tilojen vuorotaiseen käyttöön.

Vajaakäytölle jääviä tiloja ei kannata rakentaa. Rakennuttajien toiveena on, että hyvin suunnitellut yhteiskäyttöiset tilat laskevat rakentamisen kustannuksia, sillä tiloja tarvitaan vähemmän. Toisaalta laadukkaat yhteiset tilat nostavat kohteen houkuttelevuutta. Kaavaan merkittävät prosenttiosuudet yhteiskäyttöisistä tiloista ja niiden sijoittelusta ovat hyviä periaatelinjauksia. Rakennuttajilla tulisi kuitenkin säilyttää mahdollisuus tarjota innovatiivisia ratkaisuja yhteiskäyttöisten tilojen tarpeen täyttämiseksi. Se minkälaisille yhteiskäyttöisille tiloille on kysyntää, riippuu asumisen ja kortteleiden konsepteista ja viime kädessä alueen asukkaista ja muista käyttäjistä. Kaavoituksen tulisi tässä suhteessa olla joustava.

2020-11-11

Rakennuttajille tulisi rohkeasti sallia mahdollisuus yhdistellä tiloja, toiminnallisuuksia ja palveluita toisiinsa ja optimoida rakennettavaa kerrosalaa.

Asuinalueet kehittyvät vaiheittain ja rakentamisen alkuvaiheessa tarve yhteiskäyttöisille asukastiloille on pienempi. Tilojen rakentaminen vaiheittaisesti esimerkiksi siten, että osa tiloista sijoitetaan myöhemmin rakennettavaan rakennukseen, mahdollistaa tilojen toiminnallisuuksien räätälöinnin varsinaisten asukkaiden tarpeisiin. Toisaalta, mikäli yhteiskäyttötiloja toteutetaan aluerakentamisen alkuvaiheessa niin tilojen tulisi olla mahdollisimman monikäyttöisiä, jotta tilojen käyttöaste saadaan korkeaksi.

Erilaisille toiminnoille kannattaa olla erikoistuneita tiloja, jotka voivat vahvistaa korttelin luonnetta ja profiloitumista erilaisille käyttäjäryhmille. Hyvin suunnitellut joustotilat voivat muodostaa merkittävän osan alueen ja taloyhtiön houkuttelevuudesta.

Tilojen sijoittelu

Yhteiskäytön onnistumisen kannalta tärkeää, että yhteiskäyttöiset tilat tehdään hyviin paikkoihin. Hyvä tarkoittaa taloyhtiön tai korttelin asukkaiden käytössä olevalle saunalle eri asiaa kuin ja julkisesti avoinna/vuokrattavissa oleville tiloille.

Taloyhtiön tai korttelin asukkaiden käyttöön tarkoitetut yhteistilat saadaan houkuttelevimmiksi mitä paremmille paikoille ne rakennuksessa ja korttelissa sijoittuvat. Katolle/ylimpään kerrokseen rakennettavat kerho-, sauna- ja juhlatilat mahdollistavat, että kaikki asukkaat voivat nauttia näkymistä. Toisaalta taas verstastilojen sijoittuminen esimerkiksi varaston tai pyöränsäilytyksen yhteyteen voi olla edullista.

Julkisessa käytössä oleville yhteistiloille sijainti rakennuksen alakerrassa, katutasolla on edullisin. Tilaan olisi hyvä olla oma sisäänkäynti, tai muu järjestely, jolla vältetään tilan käyttäjien pääsy taloyhtiön muihin tiloihin, kuten rappukäytävään. Tilan sijainti hyvien kuluuyhteyksien varrella tai keskeisellä paikalla edistää erityisesti taloyhtiön ulkopuolisten ihmisten tilan käyttöä. Suosituimpiin tiloihin pääsee niin julkisilla kulkuneuvoilla, kuin autolla, pyörällä tai jalan. Esimerkiksi parkkipaikat ovat varteenotettava lisäpalvelu kokoontumis- ja juhlatilojen asiakkaille.

Tilojen sijoittelua on mahdollista ohjata kaavoituksessa hyvin tarkastikin, esimerkiksi määräämällä, että yhteiskäyttöisten tilojen rakentaminen ylimpään kerrokseen ei pienennä rakennusoikeutta tai osa tiloista on sijoitettava tällaiseen käyttöön suunniteltuun rakennukseen. Tällaiset

2020-11-11

määräykset voivat ohjata kuitenkin liiankin paljon millaisia tiloja rakennetaan.

Eri alueilla on tärkeää sallia erilaisten alueen luonteeseen ja käyttäjäprofiileihin sopivien yhteistilojen toteuttaminen. Myös alueiden sisällä on hyvä olla variaatiota. Yhteistilojen avulla voidaan rakentaa palveluita ja alueen identiteettiä. Rajatummin alueen sisällä avautuvat tilat tarjoavat paikkoja yhteisöllisyyden kehittymiselle. Yhteistilat voidaan jakaa vyöhykkeellisesti oman talo/vuokrayhtiön, koko korttelin ja kaikkien käytössä oleviin tiloihin. Näin varmistetaan monipuolinen lisäarvoa tuova kattaus yhteistiloja.

Tilojen tekninen saavutettavuus

Tiloihin jakamisen kannalta olennaiset älyratkaisut on hyvä päättää ennen rakentamisen aloitusta, sillä järjestelmät saattavat vaatia ovien kaapelointia ja muita teknisiä varauksia. Kaikkien käyttöön avattavat yhteiskäyttöiset tilat toimivat, kun ne ovat varustettu älylukituksella ja kuka vaan voi varata tilan joustavasti käyttöönsä sähköisen varausjärjestelmän kautta. Nämä ominaisuudet mahdollistavat tilojen omatoimisen käytön ja vähentävät huomattavasti tilojen jakamisesta aiheutuvaa vaivannäköä.

Älylukituksella tarkoitetaan lukitusta, joka on mahdollista avata ilman perinteisiä avaimia. Älylukkojen toimintaa on mahdollista ohjata ja seurata etänä. Markkinoilla on erilaisia älylukitus-ratkaisuja. Jakamistalouden palveluiden kehittymisen näkökulmasta on olennaista, että käytettävällä lukitusjärjestelmässä on avoin ohjelmistorajapinta, jotta sen voi yhdistää tilavaraus- ja kulunvalvontajärjestelmiin. Avoimia rajapintoja tarjoavia lukitusjärjestelmiä löytyy muun muassa Tolotechilta ja iLoq:ita.

Esimerkkejä yhteistiloihin liittyvistä kaavamerkinnöistä

”Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu yhteensä XXXX kerrosalaneliömetriä. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi yhteistiloja saa toteuttaa enintään XX kem² rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle.”

”AK-korttelialueella harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,5 % tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa kaavassa osoitettuun palvelurakennukseen.”

”Kaikissa asuinkerrostalojen kortteleissa on korttelin sisällä yhteispiha, joka on merkitty asemakaavaan asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi. Yhteispiha on varattu kaikkien tonttien yhteisiä leikki- ja oleskelualueita varten. Asuinkerrostalojen tonteilla ei ole erillisiä omia ulkoalueita. Yhteispihojen suunnittelu, rakentaminen ja ylläpito on

2020-11-11

alueellisen palveluyhtiön vastuulla.”

”AK-korttelialueilla saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus, ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja rakentaa rakennuksen kaikkiin kerroksiin, ullakkokerrokseen ja piharakennuksiin.

Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tulee asukkaiden käyttöön rakentaa vähintään seuraavat yhteistilat: 1 talosauna/tontti, 1 talopesula/korttelialue, Harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.”

11.11.2020

Tyypilliset yhteistilat

Taulukko: Tyypilliset yhteistilat sekä käyttäjäryhmiin, sijaintiin ja tilan avoimuuteen liittyvät huomiotavat asiat. Käyttäjäryhmät: Taloyhtiö, Korttelitaso, Avoin kaikille

Tilatyytit	Käyttäjäryhmät	Tilan sijainti	Tilan avoimuus
Lajittelupiste	T, K	Enintään 150m etäisyys pientaloalueella, helppo vienti ja tyhjennys kerrostaloalueella	
Pesula	T, K	Helppo kulku hisseiltä	Kulunvalvonta, aikavarausten perusteella toimivat lukot tai lukkiutuvat laitteet lisäävät käyttöturvallisuutta. Tilan joustavat varausmahdollisuudet, ei koko päivän kestäviä pesulavuroja
Pyörävarasto	T, K	Helppo kulku varastosta pihalle	Kulunvalvonta lisää turvallisuutta
Saunatupa	T, K	Miellyttävä sijainti, esim. Kattokerroksessa tarjoaa hyvät näkymät	Sähköinen varausjärjestelmä suositeltava. Tilan joustavat varausmahdollisuudet, ei vakivuoroja
Yhteiskäyttöpyörän parkki	T, K, A	Helposti löydettävissä käyttäjille	Sähköinen varausjärjestelmä ja elektroniset lukot suositeltava
Pihasauna	T, K, A	Näkysuojattu terassi, äänet huomioitava	Sähköinen varausjärjestelmä ja elektroniset lukot suositeltava
Kierrätyshuone	K	Helposti löydettävissä käyttäjille	
Yhteispihat	K	Erilaisia toimintoja eri käyttäjäryhmille	
Autoparkki	K, A		Avoin myös ulkopuolisille tai elektroninen lukitus. Sähköinen varausjärjestelmä mahdollistaa parkkipaikkojen vuokraamisen esim. Naapurin vieraille
Juhla-, harraste- ja kerhotilat	K, A	Helppo kulku ulkoa, enintään 2 oven takana, välttämättä vapaa pääsy rappukäytäviin	Elektroninen lukitus ja kulunvalvonta. Sähköinen varausjärjestelmä, joka integroitu maksujärjestelmään.
Kuntosali	K, A	Näkymät tilasta ulos	Kulunvalvonta
Grillipaikka, huvimaja	K, A	Sijainnissa huomioitava äänet ja savu	Sähköinen varausjärjestelmä suositeltava
Korjauspaja tai verstaas	K, A	Sijainnissa huomioitava äänet. Korjauspaja pyörävaraston yhteydessä.	Sähköinen varausjärjestelmä. Elektroninen lukitus ja kulunvalvonta suositeltava
Pienet työskentelyyn sopivat tilat	K, A	Helppo kulku myös korttelin ulkopuolelta, jos avoimia tai pieniin tapaamisiin soveltuvia tiloja	Elektroninen lukitus ja kulunvalvonta. Sähköinen varausjärjestelmä, joka integroitu maksujärjestelmään.

11.11.2020

Yhteistilojen käyttäjätarinoita

Kirpputoriyrittäjä, joka käyttää pesulaa

"Tässä on kyllä osunut kohdalle hyvin edistyksellinen taloyhtiö, kun sain sovittua paitsi tilan vuokran kirpparitoimintaani, myös talopesulan käyttöoikeuden. Kiireiset kaupunkilaisasiakkaani kun arvostavat kovasti kierrätykseen tulevien vaatteidensa pesupalvelua. Erillisten pesutilojen vuokraaminen ja pesukoneet tulisivat tällaiselle pienyritykselle liian kalliiksi, mutta taloyhtiössä on kesellä päivää paljon vapaita pesulavuoroja varattavina. Samalla voin pitää silmällä, ettei pesulatiloihin kulje hiippareita. Kaikki hyötyvät."

Hieroja, joka hyödyntää saunatiloja

"Tällaiset tilaa hieroja kotiin/yritykseen tyyppiset palvelut ovat lisääntyneet viime vuosina. On hirveän kätevää, kun voin varata hieronnan kotikorttelin saunatiloihin kesellä tiivistä etätyöviikkoa. Ei sitä ihan kotiin raaskisi, mutta kun naapurien kanssa kimpassa tilataan, niin saadaan palvelu kohtuuhintaan."

Juhlatilan käyttö

"On kyllä ihanan helpottavaa, kun voi järjestää lastenjuhlat kodin sijaan läheisessä juhlatilassa. Eihän kotiin edes mahtuisi kaikki lapsen tärkeät kaverit ja näin ei tarvitse omia nurkkia puunata ennen ja jälkeen juhlien. Tilan varaaminenkin on kovin kätevää ja kun lisäksi voi tilata siivouksen ja tarjoilut paikallisilta yrittäjiltä, niin kyllä työssäkäyvän vanhemman hermot kiittää."

Kirppishuoneet

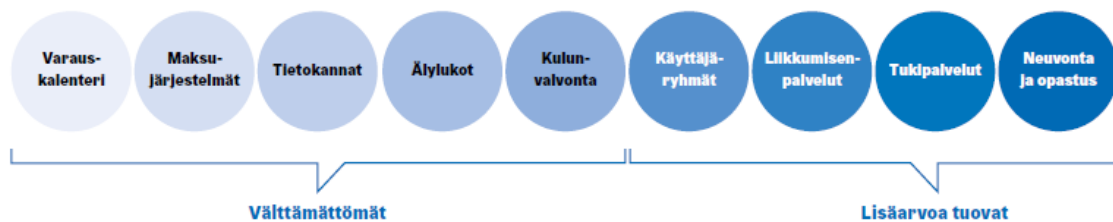
"Koen olevani onnekas, kun sain opiskelijakämpän tästä uudesta Varikon asuntolasta. Täällä on yhteisöllinen meininki ja sain melkein koko huoneeni sisustettua talon kirppishuoneen tarjonnalla. Läheisellä verstaalla pystyi tuunaamaan kuluneista tuoleista tyylikkää kalustetta. Ja kun palaan kotimaahan vaihtovuoden päätteeksi, voin jättää ne helposti seuraavan käyttöön."

11.11.2020

Case: Helsinki Kalasatama**Palveluita on helppo liittää toisiinsa avoimien rajapintojen kautta**

Kalasatamassa tilojen yhteiskäyttöä on edistetty Joustotilat -pilottihankkeessa. Asuntorakentamiselle on Kalasataman kaavoituksessa määritelty yhteiskäyttöisiä tiloja suhteellisen runsaasti (1,5 % tontin kerrosalasta). Joustotilat -hankkeen avulla pyrittiin innostamaan rakennuttajia ja jo olemassa olevia taloyhtiöitä avaamaan kerho- ja muita yhteiskäyttöisiä tilojaan kaikkien käyttöön hyödyntämällä digitaalisia ratkaisuja, kuten älylukkoja, mobiilitunnistautumista ja nettivarausjärjestelmiä. Tilojen avaamisesta kertyi erittäin positiivisia kokemuksia alueen asukkaille. Setlementtiasunnot avasivat harraste ja muuhun käyttöön sopivan kerhotilansa, ja tilasta muodostui erittäin suosittu Kalasatamalaisten kohtaamispaikka. Tiloja käytetään edelleen mm. vauva ja vanhempi kokoontumisiin, joogatunteihin ja muihin jumppiin sekä kokoustilana.

Kalasataman avoimet yhteiskäyttötilat eli joustotilat ovat varattavissa Flextila-palvelun kautta eripituisiksi ajoiksi, vaikkapa vain tunniksi esimerkiksi kokoontumisiin, harrastuksiin tai lyhytaikaiseen työntekoon. Hankkeessa kehitettiin joustopalveluihin liittyvien yritysten välisiä avoimia rajapintoja, jotta tilat voitaisiin varata useamman tiloja välittävän palvelun kautta ja joustotilojen käyttäjille ja tarjoajille olisi helppo tarjota lisäpalveluita kulunvalvonnasta, kokoustarjoiluun ja siivoukseen. Tällainen asioiden internettiin (Internet of Things) perustuva alustamalli avaa yrityksille uusia liiketoimintamahdollisuuksia. Ja yksi hankkeen tärkeimmistä opeista olikin joustotilojen käyttöä helpottavan digitaalisen ja teknisen infran huomioiminen jo rakennusvaiheessa.

Joustotilapalveluiden ominaisuuksia

Lisäarvoa tuovilla ominaisuuksilla joustotilapalvelut voivat erottautua toisistaan.

Kuva: Joustava tilojen käyttö avaa yrityksille uusia liiketoiminta mahdollisuuksia. Tilat avoimiksi -julkaisu, Helsingin kaupunki 2018

11.11.2020

LIKKUMINEN PALVELUNA (MaaS -palvelut, Mobility as a Service)

2000-luvun kaupunki- ja liikennesuunnittelussa olennaista on auttaa yhteiskunta irti autoriippuvuudesta. Kyse on siitä, että mahdollistetaan ihmisten sujuva siirtyminen paikasta toiseen ja erilaiset liikkumistapavalinnat. Tarkoitus ei ole kieltää tai pakottaa valitsemaan tiettyjä kulkuvälineitä, mutta kuitenkin ohjata kohti kestäviä valintoja.

Keskivertosuomalaisen hiilijalanjäljestä noin kolmannes muodostuu liikkumisesta ja tästä puolet autoilusta. Lisäksi keskimääräinen yksityisauto seisoo yli 90% ajasta parkissa. Yhteiskäyttöisillä ajoneuvoilla voidaan puuttua tähän kaupunkien tilankäyttöön vaikuttavaan tekijään. Lisäksi laajempi valikoima yhteiskäyttöisiä kulkuneuvoja tarjoaa joustavuutta käyttäjilleen: jonain päivänä voi vuokrata pakettiauton hakeakseen ostamansa huonekalun, toisena pienen henkilöauton pidemmälle työmatkalle tai sukuloinnille, ja kolmantena tavarapyörän reilummille ruokaostoksille.

Käyttäjän näkökulmasta liikkuminen palveluna tarjoaa helppoutta ja vapautta, kun palveluntarjoaja huolehtii kulkuvälineiden huollosta ja tarjonnasta. Toisaalta, jotta kulkuneuvoja olisi riittävästi saatavilla, on yhteiskäyttöisille kulkuneuvoille oltava riittävästi kysyntää. Uudella asuinalueella on mahdollista suunnitella ja markkinoida yhteiskäyttöiset kulkuneuvot osaksi alueen luonnetta, jolloin sinne muuttavat ihmiset ovat kiinnostuneita käyttämään palvelua ja voivat tietoisesti valita jättää oman auton ostamatta.

Tilanne Hartaanselänrannan yleissuunnitelmassa

- Oulun kaupungilla autopaikkojen laskentamalli, jossa annetaan kevennyksiä yhteiskäyttöautopaikkojen rakentamisesta (1 yk-ap vastaa 5 ap, saa vähentää max 10 % autopaikoista). Hartaanselällä autopaikat laskettu ilman näitä kevennyksiä, mutta Varikon alueella erillisiä kevennyksiä opiskelija-asunnoista.
- Kaupunkipyöräasemien paikat suunniteltu.

Parkkipaikkojen (autot ja muut kulkuneuvot) määrä ja sijoittelu

Parkkipaikat ovat iso kysymys kaupunkisuunnittelussa, mutta yhteiskäyttöautojen palveluntarjoajien mielestä nämä eivät ole pullonkaula, sillä paikkoja saadaan yleensä neuvoteltua taloyhtiöiden ja kauppakeskusten kanssa. Oulun pysäköintinormi antaa etua yhteiskäyttöautoille varatuista paikoista, mutta voisi olla tarpeen tarkistaa, miten hankkeisiin suunniteltujen yhteiskäyttöautojen toteutumista seurataan.

11.11.2020

Paikkojen suhteen olennaista on, miten ne sijaitsevat suhteessa omistusautoiluun. Voidaanko yhteiskäyttöisen auton parkkeeraus järjestää niin, että se on helpompaa kuin omistusautolla? Lisäksi pysäköintimahdollisuuksia täytyy löytyä helposti kaupungin tasolla keskeisillä paikoilla ja liikenteen solmukohtissa, kuten juna-aseman kyljessä tai kauppakeskuksen parkissa. Esimerkiksi Helsingissä yhteiskäyttöauton pysäköintilupa on kattavampi kuin omistusauton. Alueilla, joilla kadunvarsipysäköinti on rajoitettu kahteen tuntiin, on yhteiskäyttöisillä autoilla kuitenkin vapaa aikarajoittamaton pysäköintilupa. Käytännössä tämä tarkoittaa, että yhteiskäyttöisellä autolla saa pysäköidä oven eteen, mutta omaa ei voi siinä seisottaa.

Yhteiskäyttöisten autojen ja muiden kulkuneuvojen sijoitteluun vaikuttaa myös se kuinka suuren ryhmän käytössä kyseinen kulkuneuvo on. Täysin julkisessa, kenen tahansa palvelusta maksavan käytössä olevat kulkuneuvot, kuten kaupunkipyörät, on hyvä sijoittaa mahdollisimman julkisiin paikkoihin ja keskeisiin liikenteen solmukohtiin. Toisaalta taas, jos taloyhtiön tai korttelin asukkaiden yhteisessä käytössä on esimerkiksi kuormapyörä tai muu ajoneuvo, voidaan sitä säilyttää siellä missä muutkin asukkaiden omistamat kulkuneuvot on sijoitettu.

Kulkuneuvojen tekninen saavutettavuus

Myös parkkipaikkojen jakaminen on älykästä resurssien käyttöä, kun vieraspaikkoja ei tarvitse ylimitoittaa. Ulkotiloissa sijaitsevat parkkipaikat ovat lähtökohtaisesti joustavia. Sähköiset alustat helpottavat oman parkkipaikan vuokraamista esimerkiksi naapurin vieraille silloin, kun itse on viikonloppuretkellä. Rakenteellinen, yksityinen pysäköinti on vähemmän joustavaa. Paikkojen ajallisesti tehokas käyttö voidaan mahdollistaa parkkihallin avoimuudella tai varmistamalla kulkuyhteys esimerkiksi elektronisella lukituksella.

Pysäköintitaloratkaisuissa on olennaista, että läheltä ovea löytyvät nimetyt paikat yhteiskäyttöautoille ja -polkupyörille, sisältäen mahdolliset latauspaikat sähkökäyttöisille kulkuneuvoille. Avoimessa käytössä olevia autoja on muuten hankala paikantaa, kun GPS-sovellus ei parkkitalon sisällä auta. Vaihtoehtona näkyvälle sijainnille voi olla auton paikan kertova kameravalvonta, joka palvelee myös yksityisautoilijoita.

Jaetun talouden maailmassa sähköllä kulkevalle yhteiskäyttöautolle laturin oltava jatkuvasti saatavilla, eli käytännössä yhteiskäyttöautolla oma latausparkkipaikka. Tämä johtuu käytötavasta, ei voida olettaa, että kukaan kävisi laittamassa yhteisen auton laturiin muuten kuin ajon päätteeksi. Yksityisomisteisten sähköautojen lataukseen on olemassa myös palveluita, kuten Parkkisähkö Oy:n latauspiste palveluna -malli.

Taloyhtiölle tai korttelinasukkaiden käyttöön hankittu yhteiskäyttöinen

11.11.2020

kulkuneuvo jää varmasti vajaakäytölle, mikäli vastuu sen huollosta on epäselvä, kulkuneuvon varausjärjestelmä ei toimi luotettavasti, avaimet täytyy erikseen hakea tai käyttöön liittyvät säännöt ovat muuten epäselviä. Näin käy, jos esimerkiksi rakennuttaja hankkii taloyhtiölle yhteiskäyttöauton säästääkseen rakennuskustannuksissa, mutta ei ole hankkinut palveluntarjoajaa operoimaan autoa. Taloyhtiölle hyvällä ajatuksella hankitulle yhteiskäyttöiselle kuormapyörälle voi helposti käydä samoin. Tärkeää olisikin ohjata ja kannustaa rakennuttajia löytämään hyviä palveluntarjoajia jakamistalouden edistämiseksi.

Palveluiden tekeminen näkyväksi

Paikoituksen järjestymistä isompi haaste yhteiskäyttöisten kulkuneuvojen osalta on palveluiden tekeminen näkyväksi. Yksityisyyttä suojeleva lainsäädäntö estää palveluntarjoajia markkinoimasta palveluaan tehokkaasti potentiaalisille käyttäjäkohderyhmille. Jotta palvelu pelaa, täytyy sillä olla käyttäjiä, ja jotta käyttäjiä riittää, täytyy alueen asukkaiden tietää palvelun saatavilla olosta.

Onnistuneissa projekteissa on ollut heti alusta asti mukana sekä kaupunki että rakennusliikkeet, ja yhteinen tavoite, että liikkumisen palveluille löytyy käyttäjiä. Jälkijatuksena toteutetuille liikkumisen palveluille on ollut hankala löytää asiakkaita, kun nämä ovat ehtineet jo suunnitella ja järjestää liikkumisensa muilla tavoilla.

Vertaisjakaminen ja vuokraus

Vertaisverkostoissa tapahtuva tavaroiden- ja muiden asioiden lainaus ja vuokraus on yksi jakamistalouden perusilmentymistä. Digitaalisten palvelualustojen kautta voi kuka tahansa vuokrata asuntonsa, parkkipaikkansa, autonsa, maastopyöränsä tai vaikka vauvan matkasängyn jonkun toisen käyttöön lyhytaikaisesti. Vertaisvuokraus kehittyy orgaanisesti, mutta esimerkiksi parkkipaikan vuokraamista voi helpottaa valitsemalla parkkihalliin kulunvalvontajärjestelmä, jossa on avoimet rajapinnat.

Liikkumisen käyttäjätarinoita

Korttelin yhteinen sähkökuormapyörä

”Oltiin vähän mietitty puolison kanssa kuormapyörän hankintaa, mutta ne on aika kalliita ja todettiin ettei käyttöä olisi kuitenkaan ihan päivittäin. Tää korttelin yhteinen pyörä oli yksi syy muuttaa just tänne. Nyt voidaan kevyesti polkasta viikoittaiset kauppareissut sähkökuormapyörällä, vaikka työmatkat kulkeekin näppärimmin omalla polkupyörällä.”

Korttelin Yhteiskäyttöauto

”Kun odotettiin muuttoa tänne, niin meidän kakkosautohan veteli ihan viimeisiään ja korjaamolaskuja tipahteli harva se kuukausi. Laskeskeltiin

11.11.2020

siinä sitten, että ei sitä kannata vaihtaa uuteen, kun lainan hinnalla saa ostettua enemmän kuin riittävästi yhteiskäyttöauton kilometrejä. On kyllä ollut huoleton olo nyt kun voi vaan hypätä rattiin tarpeen mukaan. Säästyvät rahat ollaan käytetty ravintolaillallisiin.”

Kaupunkipyörät ja muut ajoneuvot

”On se kyllä hienoa, että saatiin nää kaupunkipyörät käyttöön täällä Oulussa. Eihän näillä nyt kaikkia matkojansa kulkisi, mutta tarjoavat mainiosti joustoa arjen liikkumiseen. On paljon helpompi lähteä bussilla töihin kun tietää voivansa polkasta viimeset korttelit kaupunkipyörällä. Ja Hartsuunhan polkasee keskustasta kätevästi, jos bussien aikataulut ei osu omiin menoihin.”

Case: Tampere Härmälänranta

Yhteiskäyttöauton kyytiin taloyhtiön omasta parkkihallista

Tampereella on käytössä pysäköintinormi, joka mahdollistaa autopaikkavelvoitteen vähentämistä viidellä paikalla jokaista yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään kymmenen prosenttia normista. Kokemukset ovat olleet hyviä ja uusia taloyhtiöitä toteuttavat rakennuttajat ovat hyödyntäneet mahdollisuutta aktiivisesti. Näin on tehnyt myös Skanska Härmälänrannassa. Skanska on kokeillut yhteiskäyttöautojen tarjoamista kahden eri operaattorin kanssa. Nyt yhteiskäyttöautoja operoi Hertz.

Yhteiskäyttöauton tuoma kevennys pysäköintinormiin laskee päästöjen lisäksi asuntojen hintoja. Härmälänrantaan rakennetaan tiivistä kaupunkia, jossa kaikki pysäköintipaikat ovat parkkihalleissa. Yhden autopaikan rakentamiskustannukset nousevat 30 000–40 000 euroon. Autopaikan markkinahinta Härmälänrannassa ei vastaa rakentamiskustannuksia vaan jää noin 20 000 euroon. Loput kustannuksista jyvittyvät kaikkien asuntojen hintoihin.

Huomattavaa on myös, että Tampereella Skanska varustaa kaikki uudet autopaikat sähkö- ja hybridi-auton lataustekniikalla.

YHTEENVETO JA SUOSITUKSET

Joustotilat elävöittävät kaupunkia ja tarjoavat yhden kanavan entistä yhteisöllisempään asumiseen. Parhaimmillaan joustotilojen ja jaettujen kulkuneuvojen hyödyntäminen voi vähentää uudisrakentamisen tarvetta niin tilojen kuin parkkipaikkojenkin osalta. Lisäksi liikkumisen palvelut ovat

11.11.2020

osaltaan luomassa pohjaa päästöttömälle kaupunkiliikenteelle. Palveluiden käyttöönotto edellyttää kaupungin ja rakennusliikkeiden yhteistyötä asuinalueiden brändäyksessä ja jakamistaloudenpalveluiden esille tuomisessa. Jakamistalouden palveluita tarjoavat yritykset tulisi myös ottaa mukaan rakentamisen suunnitteluun varhaisessa vaiheessa. Kaupunki voi tuoda yrityksiä yhteen. Yhteistyö ja tiedonvälitys ovat avainasemassa, kun tavoitellaan innovatiivisia ratkaisuja.

Kaavoituksessa on pidettävä mielessä jousto, ettei lukkiuduta prosenttiosuuksiin ja rakenneta turhaan käyttämättömäksi jäävää tilaa. Yhteistiloja suunnitellessa on hyvä selvittää, millaisia käyttötarpeita alueella on ja kuinka suuri käyttäjäkanta tiloille tarvitaan, jotta ne saadaan tehokkaaseen käyttöön. Kun kortteleita kehitetään korttelikonsepteilla, voidaan tilojen hierarkia. Yksittäisen käyttäjän näkökulmasta harvoin käytettävät tilat, kuten juhlatilat, kannattaa avata suuremmalle käyttäjäjoukolla kuin esimerkiksi saunatilat, joita perhekunnat käyttävät viikoittain.

Liikkumisen palveluiden kehittämistä kannattaa tukea osittamalla paikat yhteiskäyttöpyörille ja varmistamalla, että kulku parkkipaikoille on järjestetty teknisesti saavutettavasti.

Hartaanselänrannan eri asuinalueilla on omat identiteettinsä ja tarinansa ja tarve yhteiskäyttöisille tiloille ja palveluille eroaa. Alueilla saa olla omannäköisensä yhteistilat ja liikkumisen palvelut, jotka tukevat alueen asukkaiden elämäntapoja. Tällöin tilat ja kulkuneuvot tulevat hyvään käyttöön.

Aluekohtaiset suositukset jakamistalouden palveluista Hartaanselänrannassa

Varikko

- Varikon alue toimii digitaalisten jakamisen alustojen pilottikohteena.
- Korttelitason konseptoinnilla hahmotetaan asukasprofiilit sekä yhteistilaja palvelutarpeet, jotta tiloja ei rakenneta tyhjäkäynnille.
- Yhteiskäyttöisissä tiloissa järjestetään koko kaupunkia kiinnostavaa toimintaa, harrastekerhoja ja muita kokoontumisia. Yhteistilat sopivat myös elävöittämään aukion laitoja ja tarjoavat alustan yhteisölliselle härväämiselle.
- Jakamisen palvelut ja vertaisvuokraus vähentävät omistamisen ja asuntokohtaisen tilan tarvetta. Oma asunto ja asuinyhteisö palveluineen ja yhteistiloineen muodostavat joustavan ja yhteisöllisen asumisen kokonaisuuden.
- Miellyttävät, yhteiskäyttöiset saunatuvat hyvillä näköaloilla korvaavat asuntokohtaisia saunoja. Operaattorin pyörittämä sauna voisi toimia osana aukion palveluita.

11.11.2020

- Kortteleiden kierrätyshuoneet ja verstaat tukevat tuunaus- ja korjauskulttuuria. Korttelikohtaiset yhteistilat avautuvat sisäpihoille.
- Yhteiskäyttöisillä kulkuneuvoilla pääsee helposti paikalle, asioille ja retkille. Liikkumisen palvelukeskuksesta löytyvät paitsi kulkuneuvot myös niiden huoltopalvelut.
- Kaavoituksessa prosenttiosuudella korttelikohtaisten yhteistilojen vähimmäismäärä. Kannustetaan tilojen korttelitason konseptointiin. Sallitaan yhteistilojen rakentaminen merkityn kerrosalan lisäksi. Pysäköintirakennuksen toteuttajaa kannustetaan osallistamaan yhteiskäyttöautojen, huollon, ym. palveluntarjoajia rakennuksen suunnittelussa. Kaupunkipyörä-aseman määrittely kaavaan.

Hartaanranta

- Asukkaiden vuokraamat parkkipaikat täydentävät alueen vierailijoille tarjottavien parkkipaikkojen määrää.
- Tukkisaari toimii alueen ulko-olohuoneena.
- Tukkisaaren yhteiskäyttömökkit avoimessa käytössä, myös vesikulkuneuvoja voi vuokrata. Saareen voi parkkeerata yhteiskäyttöpyörän.
- Senioriasuntojen yhteydessä on mahdollista järjestää jumppatila tai kuntosali yhteisiin treeneihin, yhteiskäyttöinen vierashuone tarjoaa majoituksen sukulaisille ja hierojan ja muut hyvinvointipalvelut voi varata vakipäivinä saunatuovassa.
- Kaavoituksessa prosenttiosuudella korttelikohtaisten yhteistilojen vähimmäismäärä, sallitaan yhteistilojen rakentaminen merkityn kerrosalan lisäksi.

Lehtokylä

- Yhteiskäyttötilat tukevat ensisijaisesti alueen asukkaiden yhteisöllisyyttä. Esimerkiksi Kokoontumispaikka/grillipaikka, yhteinen versta, välinevarasto yhteiskäyttöisille työkoneille, puusauna.
- Alueelle voi sopia yksi tai kaksi yhteiskäyttöistä autoa korvaamaan kakkosautojen tarvetta. Ne voisivat sijaita vieraspaikoilla.
- Yhteisöllisyyttä lisäävät myös yhteiskäyttöiset ruohonleikkurit ja muut puutarhatyökalut sekä komposti.
- Kaavoituksessa sallitaan pientalojen lisäksi määrätyn kokoiset rakennukset, joissa asukasyhteisön määrittelemiä yhteistiloja.

Vaakunakylä

- Alueelta löytyy niin asukkaiden käytössä olevia kuin suuremmalle yleisölle avoimia yhteiskäyttöisiä tiloja. Tilat ovat monipuolisia ja hyvin konseptoituja.
- Päiväkodin ja asuinkortteleiden tilatarpeita synkronoidaan ja päiväkotia voi käyttää esimerkiksi asuinkerrostalon kerhotilaa päivällä tai asukkaat päiväkodin tiloja iltaisin. Päiväkodissa on mainio järjestää esimerkiksi lastenjuhlat.

11.11.2020

- Avoimet, kaikkien käytössä olevat yhteiskäyttötilat löytyvät Suistokeskuksesta.
- Suistokeskuksen viereen on helppo palautta yhteiskäyttöinen pyörä.
- Omaa parkkipaikkaansa pystyy vertaisvuokraamaan satunnaisemmille kävijöille ja vierailijoille.
- Kortteleilla on yhteiskäyttöisiä autoja ja muita kulkuneuvoja. Omistusautojen ja muiden asioiden vertaisvuokrausta tapahtuu myös.
- Kaavoituksessa vähimmäisprosenttiosuudet kortteleihin ja suistokeskukseen sijoituville yhteistiloille. Kaavoituksessa sallitaan yhteistilojen rakentaminen merkityn kerrosalan lisäksi. Pysäköinnissä kannustetaan hyödyntämään yhteiskäyttöpalvelun käyttöönotosta saatavaa parkkipaikkavähennystä. Kaupunkipyöräaseman määrittely kaavaan.

Lähteet

Sörnäistenniemen kaavaselostus (Helsinki, Kalasatama)
https://kartta.hel.fi/helshares/kaavaselostus/ak11780_selostus.pdf

Uutinen Kalasataman palvelurakennuksen kaavoituksesta
<https://fisuverkko.fi/uutiset/yhteiskerhotilan-asemaava-valmisteilla/>

Tampereen Härmälänrannan yhteiskäyttöautot
<https://www.skanska.fi/tietoa-skanskasta/media/artikkelit/asuntojen-hintoja-ja-paastoja-alas-yhteiskayttoautolla/>

Tilat avoimiksi -julkaisu, Helsingin kaupunki 2018,
https://drive.google.com/file/d/1_BtY2V0r3_AdVsWEcgmR5g2_OaKM5ak4/view

Kalasataman Joustotilat -hankkeen kotisivut
<https://fiksukalasatama.fi/joustotilat/>

Uutinen Skanssin alueen yhteiskäyttötilojen rakentamisesta
https://www.turku.fi/uutinen/2018-06-29_yhteiskayttotilat-turussa

Henkilön hiilijalanjälki: <https://www.sitra.fi/artikkelit/keskivertosuomalaisen-hiilijalanjalki/>