

araviesti

I/2011

Asiakaslehti / Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus



s. 4

**VALTION TUKEMA
ASUNTOTUOTANTO
ELÄÄ AJASSA**

s. 8

**NOLLAENERGIA-
RAKENTAMINEN
HAASTAA JA INNOSTAA**

s. 18–22

**SALKUTUSMALLIT
ASUMISEN
UUDISTAMISEN
TYÖKALUINA**

araviesti

Sisältö

- 3 Pääkirjoitus: Rohkeutta uudistuksiin
HANNU ROSSILAHTI
- 4–5 Valtion tukema asuntotuotanto elää ajassa
JAN VAPAAVUORI
- 6–7 Elvytyksellä mittavat investoinnit ARA-tuotantoon
KIMMO HUOVINEN
- 8–11 Uuden kehittäminen haastaa ja innostaa
HELENA BERG
- 12 Kolumni: Kunta asumisolojen kehittäjänä
MIKKO LUUKKONEN
- 13–14 Suomi energiatehokkuuden kärkeen
JUKKA NOPONEN
- 15 Näkökulma: Rohkeutta uusiin kokeiluihin, hienosäätää olemassa oleviin tukiin
PASI HEISKANEN JA KALERVO HAVERINEN
- 16–17 Energiatulevaisuuksien vaikutukset asuinrakentamiseen
IIVO VEHVILÄINEN
- 18–22 Salkuttamalla ja asumisen uudistamisella toimiviin asumisratkaisuihin
KOONNUT: HELENA BERG
- 23 Asumisklinikkakokeilu apuna Peltosaaren uudistamisessa
IRENE VÄKEVÄ-HARJULA
- 24–25 Näkökulma: Aktiivista asuntopolitiikkaa ja monipuolista kehittämistä
ANNELI JUNTTO JA TAPANI KARVALA
- 26 Näkökulma: Valtion tukia ja ARAn roolia tulisi vahvistaa
JAAKKO RUOKOLA
- 27–28 Segregaatio on haaste kunnan peruspalveluille
EEVA-LIISA BROMAN
- 29 ARAn uudet asiantuntijat
SUSANNA MÄENPÄÄ
- 30 ARAn organisaatio uudistui
TIMO REINA

JULKAISIJA:

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus (ARA)
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti
puh. 020 610 125

www.ara.fi
www.asuminen.fi

PÄÄTOIMITTAJA:

Helena Berg, ARA

ULKOASU:

Mainostoimisto MBE Oy

PAINATUS:

Edita Prima Oy





Rohkeutta uudistuksiin

Julkisen talouden tasapainottamistarve heijastuu 2010-luvulla myös asumisen kehittämiseen. On selvää ettei asumiseen ole käytettävissä ainakaan aiempaa enempää julkista tukea. Myös mahdollisia säästökohteita joudutaan miettimään. Kun euroja on vähemmän käytettävissä, tarvitaan uudenlaista ajattelua ja malleja. On myös niin, että asumisen kehittämishaasteet ja uudistamistarpeet ovat jossain määrin erilaisia kuin aiemmin, eivätkä vanhat lääkkeet kaikilta osin toimi kuten ennen.

Kaupunkiseudut kasvavat jatkossakin yli kuntarajojen ja muodostavat seudullisia asunto- ja työmarkkinoita. Seudullisuus aiheuttaa kilpailua kuntien välillä ja tämä vaikeuttaa kuntien välistä yhteistyötä ja estää kokonaisuuden kannalta parhaiden ratkaisujen löytymistä. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen, tonttitarjontaan vaikuttaminen aiempaa voimakkaammin ja vastuu sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamisesta ovat kuitenkin seudullisia kysymyksiä, joita tulee ratkaista yhteistyössä. Tähän myös valtio toimenpiteillään on pyrkinyt vaikuttamaan erilaisilla yhteistyö- ja aiesopimusmenettelyillä.

Sopimukset ovat olleet tarpeellisia ja esimerkiksi pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisessä ne ovat toimineet hyvin ja sitouttaneet eri toimijat hankkeeseen mukaan. Toisaalta Helsingin seudulla tonttitarjontaa ei ole kyetty lisäämään tarpeeksi laajasti ja ARA-tuotannon tavoitteiden toteutumisessa on suuria kuntakohtaisia eroja. On ilmeistä että vuokra-asuntotuotannon edistämiseen ja myös muiden seudullisten kysymysten ratkaisuun tarvitaan uudenlaisia toimintamalleja.

Kuntien asuntotoimessa on löydettävissä uusia yhteistyömuotoja, joilla voidaan säästää ja samalla parantaa palvelua asukkaiden ja asiakkaiden suuntaan. Konkreettinen esimerkki asuntotoimen yhteistyön kehittämisestä on Lahden seudun kuntien toiminta korjaus- ja energia-avustusten toimeenpanossa. Siellä toimeenpanotehtävät on keskitetty keskuskunta Lahteen. Monissa kunnissa asuntoasioita hoidetaan osana jotain muuta tehtävää. Kuntien välistä yhteistyötä asuntotoimessa ja rakentamisessa voitaisiin varmasti tehdä laajemminkin esimerkiksi ARA-asuntokantaan liittyvien tehtävien ja rakennusvalvonnan osalta.

ARAlla on kuluvana vuonna käytössä 700 000 euron määräraha asumisen kehittämishankkeiden tukemiseen. Viime vuoden aikana rahoituksen piiriin tuli yli 20 erilaista hanketta. Esimerkkinä ARAn tukemista kehittämishankkeista esitellään tässä numerossa Suomen ensimmäiset nollaenergiakerrostalohankkeet, joita ovat toteuttaneet Järvenpään Mestariasunnot Oy ja Kuopion Opiskelija-asunnot Oy. Hankkeet ovat tuoneet konkreettista uutta tietoa ja kokemusta nollaenergiarakentamisesta Suomen olosuhteissa. On tärkeää, että kokemukset ja tulokset niin näistä kuin muistakin hankkeista saadaan laajempaan käyttöön ja tulevat hyödynnetyiksi. Tältä osin ARAlla on aktiivinen rooli.

Uusien toimintatapojen kehittämistä on jatkettu myös virastossa ja ARAn organisaatio uudistui vuoden alussa. Tavoitteena on vastata ARAlle asetettuihin tavoitteisiin ja löytää osin uusiakin tapoja tehdä nykyiset ja uudet tehtävät aiempaa niukemmilla resursseilla. ■

Valtion tukema asuntotuotanto elää ajassa

Nykyisen hallituksen aloittaessa toimintansa valtion tukema ns. ARA-tuotanto oli historiansa vähäisintä. Parissa vuodessa ARA-asuntorakentaminen kuitenkin yli nelinkertaistui. Talouden elvytystoimissa valtion tukemalla asuntorakentamisella on ollut iso rooli.

Vuonna 2007 aloitettiin vain 3 300 ARA-asunnon rakentaminen, mutta hallituksen alettua voimakkaasti elvyttää, aloitettiin vuosina 2007–2010 lähes 31 000 uuden ARA-asunnon rakentaminen. Ajanjaksoa kuvaa vuosituotannon voimakkaat ja nopeat vaihtelut. Rakentamisen laskusuhdanteen aikana myös rakentajat muuttivat omia toimintamallejaan ARA-tuotannon toteuttamista edistäviksi. Asuntotuotannon vahvan elvytyksen päättyessä ARA-tuotanto on nyt palaamassa normaaliaikaan, mitä se sitten tarkoittaakaan.

MÄÄRÄLLISEN KASVUN OHELLA MYÖS TUOTANNON RAKENNE MUUTTUI

Määrällisen kasvun ohella myös ARA-tuotannon rakenne muuttui merkittävästi. Hallituskauden alussa tuotettiin korostuneesti erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja. Vuonna 2007 aloitetuista ARA-asunnoista 60 prosenttia (n. 2 000 asuntoa) oli erityisryhmäasuntoja.

Erityisryhmäasuntojen määrä kaksinkertaistui vuosina 2007–2009 yli 4 500 asuntoon, mutta normaalien vuokra-asuntojen tuotanto kasvoi suhteellisesti vieläkin enemmän. Vuonna 2007 koko maassa aloitettiin vain 700 normaalin vuokra-asunnon rakentaminen. Parissa vuodessa määrä yli nelinkertaistui ja oli vuonna 2009 lähes 3 000 asuntoa. Samalla erityisryhmäasuntojen osuus laski vajaaseen 30 prosenttiin koko ARA-tuotannosta.

Tältäkin osin edessä on paluu normaaliaikoihin. Todennäköistä on, että erityisryhmäkohteiden osuus tulee jälleen vahvasti nousemaan.

Hallituskaudella suurimmat muutokset tapahtuivat asumisoikeustuotannossa. Useiden vuosien ajan asumisoikeusasuntojen tuotanto oli ollut varsin vähäistä. Vuonna 2007 aloitettiinkin vain 330

uuden asumisoikeusasunnon rakentaminen. Vuonna 2009 määrä oli liki yhdeksänkertainen, lähes 2 900 asumisoikeusasuntoa.

MÄÄRÄAIKAISTA LISÄTUKEA JA JOUSTAVUUTTA PÄÄTÖKSENTEKOON

Asuntorahoituksen matala korkotaso on jo sinänsä edistänyt ARA-tuotannon toteuttamista. Erityisryhmäasunnoissa tuotannon käynnistymistä tuetaan ja asumiskustannuksia alennetaan normaalioloissakin lisäksi erityisellä investointiavustuksella. Näiden avustusten vuosittainen määrä nousi vaalikaudella huimasti 45 miljoonasta 110 miljoonaan euroon. Normaalissa ARA-vuokra-asuntotuotannossa otettiin elvytystoimenpiteenä määräaikaisesti käyttöön käynnistysavustus. Ensi vaiheessa avustus koski ainoastaan vaikeimman asuntopulan aluetta, Helsingin seutua, mutta ulotettiin myöhemmin koko maahan.

Ns. välimalli osoittautui tuotteeksi, jolle on ollut runsaasti kysyntää. Välimallissa on kyse käytännössä vapaarahoitteisesta vuokra-asunnosta. Asunnon asukasvalinta on vapaa ja vuokrat määräytyvät markkinaehtoisesti. Asuntoja tulee pitää vuokra-asuntokäytössä huomattavasti lyhyemmän ajan kuin ARA-vuokra-asuntoja. Asuntoja voivat omistaa muutkin kuin kunnat ja ns. yleishyödylliset yhteisöt. Malliin sisältyy myös korkotuki, jos korko ylittää tietyn rajan. Korkotason alhaisuudesta johtuen korkotukea ei ole kuitenkaan toistaiseksi tarvinnut maksaa. Vuosina 2009 ja 2010 aloitettiin yhteensä runsaan 4 300 välimalliasunnon rakentaminen. Määrä on selvästi enemmän kuin normaalien ARA-vuokra-asuntojen aloitukset samalla ajanjaksolla.

ARA-tuotannon edellyttämän rahoituksen saatavuudessa ei ole ollut mitään merkittäviä vai-

keuksia. Rahoitusjärjestelmän pahimman kriisin aikana oltiin kuitenkin huolestuneita rahoituksen saatavuudesta ARA-tuotantoon. Rahoituksen varmistamiseksi valtiosta tuli Kuntarahoituksen yksi omistaja; näin se varmisti pääomasijoituksellaan ARA-tuotannon rahoituksen saatavuutta.

ARA-tuotannossa rakennusurakoiden kilpailuttaminen on perusperiaate, josta normaalioloissa voidaan poiketa vain painavista syistä. Vapaarahoitteisen asuntorakentamisen hiipumisen seurauksena rakennusliikkeet alkoivat tarjota omistamia tontteja ARA-tuotantoon. Tässä tilanteessa otettiin ARAssa käyttöön neuvottelu-urakkamenettely, jossa kustannustaso määräytyy neuvottelemalla rakentamisen toteuttajan kanssa. Ilman neuvottelu-urakkamenettelyä huomattava osa tonteista olisi todennäköisesti jäänyt rakentamatta taantuman aikana. Tilastojen mukaan ARA oli myös varsin tiukka neuvottelija, sillä kustannukset pysyivät aisoissa neuvottelu-urakoissakin.

HELSINGIN SEUDUN ARA-TUOTANNON KASVU PYSYVÄÄ?

Helsingin seudun 14 kuntaa allekirjoittivat vuonna 2008 aiesopimuksen asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi. Tavoitteeksi asetettiin, että koko seudun asuntotuotanto olisi 12 000–13 000 asuntoa vuodessa. Seudulla vallitsevan vuokra-asuntopulan helpottamiseksi ARA-vuokra-asuntojen tuotannolle asetettiin oma tavoite, viidennes koko uustuotannosta. Vuonna 2008 allekirjoitettu aiesopimus oli aikaisempaa sopimusta yksityiskohtaisempi sisältäen kunnittaiset kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteet. Tämä tarkkuus mahdollisti sen, että sopimuksen toteutumista voitiin seurata kunnissa aiempaa tarkemmin.

Aiesopimuksen laatimisen jälkeen taloudelliset suhdanteet muuttuivat nopeasti. Omistus-asuntojen kysynnän vähentymistä seuranneen vapaarahoitteisen asuntotuotannon romahtamisen myötä koko asuntotuotannon määrälle asetettuja tavoitteita ei ole ollut realistista saavuttaa. Sen sijaan ARA-tuotanto kasvoi merkittävästi. Helsingin seudulla ARA-tuotanto myös lisääntyi muuta maata enemmän. Vuonna 2007 aiesopimuskuntien osuus koko maan ARA-tuotannosta oli kolmannes. Parina viime vuotena osuus on ollut noin puolet.

Aiesopimuksessa kunnat sitoutuivat myös siihen, että vuosittain valmistuvissa kaavoissa osoitetaan vähintään 13 000 asunnon vuosituotantoa vastaava vuotuinen uusi rakennusoikeus. Aiesopimuksen mukaan kukin kunta kaavoittaa ja luovuttaa vuosittaisesta kunnalle asetetusta tavoitteesta 20 prosenttia ARA-hintaisina tontteina.

Voidaan arvioida, että Helsingin seudun kunnat sitoutuivat nyt aiempaa vahvemmin yhteisesti asetettuihin tavoitteisiin. Kunnittaisia eroja toki löytyy. Seudun isot kunnat toteuttavat varsin

hyvin sopimusta. Pienempien kuntien välillä on selvempiä eroja. On kuitenkin vielä liian aikaista arvioida esimerkiksi sitä, kuinka paljon ARA-tuotannon kokonaiskasvusta on johtunut suhdan-
netilanteesta ja kuinka paljon kuntien paremmasta sitoutumisesta ARA-tuotantoon.

ARA-TUOTANTOA TULEE TOTEUTTAA AJASSA JA AJANTAVOITTEIDEN MUKAAN

Valtion tukitoimilla voidaan loppujen lopuksi vaikuttaa rajallisesti ARA-tuotannon käynnistymiseen. Viime vuosien kehitys osoitti hyvin selvästi, kuinka merkittävästi vapaarahoitteisen asuntotuotannon toteuttamisedellytykset vaikuttavat ARA-tuotannon käynnistymiseen. Rakennusliikkeiden tarve pitää rakentamista yllä vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon vähetessä johti siihen, että tontteja tuli tarjolle ARA-rakentamiseen. Myös urakkatarjousten saaminen ARA-tuotantoon helpottui.

Merkitystä on myös sillä, kuinka hyvin valtion tukitoimet sopivat rakennuttajien toimintamalliin ja tavoitteisiin. Käynnistysavustus tuki hyvin kaikkien ARA-vuokra-asuntoja rakennuttavien toimintaa riippumatta siitä, kuinka markkinalähtöistä avustuksen saajien toiminnan lähtökohdat olivat. Välimalli taasen kiinnosti niitä, joiden toiminnassa korostuu markkinalähtöisempi toimintamalli. Välimalli toi myös uusia toimijoita vuokra-asuntojen tuottajiksi. Neuvottelu-urakkamenettely puolestaan sopi tontteja omistavien rakennusliikkeiden toimintaan.

ARA-TUOTANTO PALAA NORMAALI-AIKAAN – HAASTEET SÄILYVÄT

Vapaarahoitteinen asuntotuotanto on kasvanut ja Rakennusteollisuus ry ennustaa tuotannon kasvun myös jatkuvan vuonna 2011. Tämä merkitsee sitä, että ARA-tuotanto vähenee. Rakentamisen normalisoituessa luovutaan samalla määrällä kaisista elvytystoimenpiteistä.

Kokonaisuuden kannalta vapaarahoitteisen asuntotuotannon kasvu on myönteinen asia. Omistusasuntotuotannon vähäisyys on osaltaan pitänyt asuntojen hintoja korkeina siellä, missä asuntojen vuokratasokin on korkein eli Helsingin seudulla. Seudun asuntotuotantotarve on jatkossakin suurta. Samoin vuokra-asuntojen saatavuus ja vuokrataso vaikuttavat jatkossakin merkittävästi seudulla asuvien hyvinvointiin ja seudun kilpailukykyyn. Helsingin seudun tulee jatkossakin olla valtion tukeman asuntotuotannon keskiössä. Haastavinta tulee olemaan ns. normaalin vuokra-asuntotuotannon pitäminen tarpeisiin nähden kohtuullisen suurena. ■



Elvytyksellä mittavat investoinnit ARA-tuotantoon

Vuosina 2009 ja 2010 hallituksen elvytystoimilla saatiin aikaan mittavat investoinnit ARA-tuotantoon ja korjausrakentamiseen. ARA-uudistuotantoa aloitettiin viime vuonna 12 000 asuntoa ja kokonaisuudessaan kahden viime vuoden aikana yhteensä 26 000 ARA-asuntoa. Lisäksi suhdanneluonteiset korjausavustukset vauhdittivat korjausrakentamisen investointeja 2,5 miljardin eurolla.

Rakentamisen näkymät olivat synkät vuoden 2008 syksyllä ja sen seurauksena valtio käynnisti mittavat elvytystoimet asuntojen rakentamisen ja korjaamisen elvyttämiseksi. Toimenpiteillä oli tavoitteena elvyttää vuokra-asuntojen rakentamista ja vauhdittaa sekä taloyhtiöiden että kotitalouksien korjauspäätöksiä.

Keskeisinä toimenpiteinä nostettiin korkotuki-valtuuksia voimakkaasti sekä korotettiin käynnistysavustuksen määrää aiesopimuskunnissa ja laajennettiin käynnistysavustus koko maahan. Lisäksi otettiin käyttöön uusi tukimuoto, ns. välimalli vuokra-asuntotuotantoon. Korjausrakentamista elvytettiin suhdanneluonteisilla 10 %:n korjausavustuksilla.

TUKITOIMET VAIKUTTIVAT TEHOKKAASTI

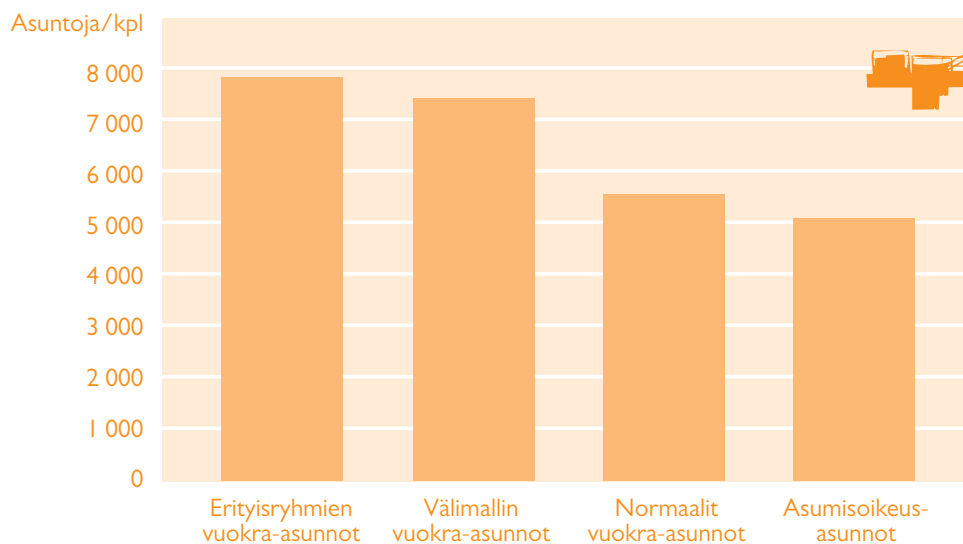
Tukitoimet osoittautuivat tehokkaiksi. Vuosina 2009 ja 2010 aloitettiin yhteensä 26 000 uuden vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakentaminen. Etenkin ns. välimallin vuokra-asuntotuotanto kiinnostti ja houkutteli mukaan myös uusia omistajia. Muun muassa eläke- ja vakuutusyhtiöt ryhtyivät rakentamaan vuokra-asuntoja. Kaikkiaan välimallilla käynnistettiin 7 400 uuden vuokra-asunnon rakentaminen. Erityisryhmille suunnattuja vuokra-

asuntoja aloitettiin 7 800 kappaletta. Käynnistysavustuksia myönnettiin lisäksi 5 600 tavallisten ARA-vuokra-asunnon rakentamiseen. Vuokra-asuntojen lisäksi aloitettiin 5 100 asumisoikeusasunnon rakentaminen.

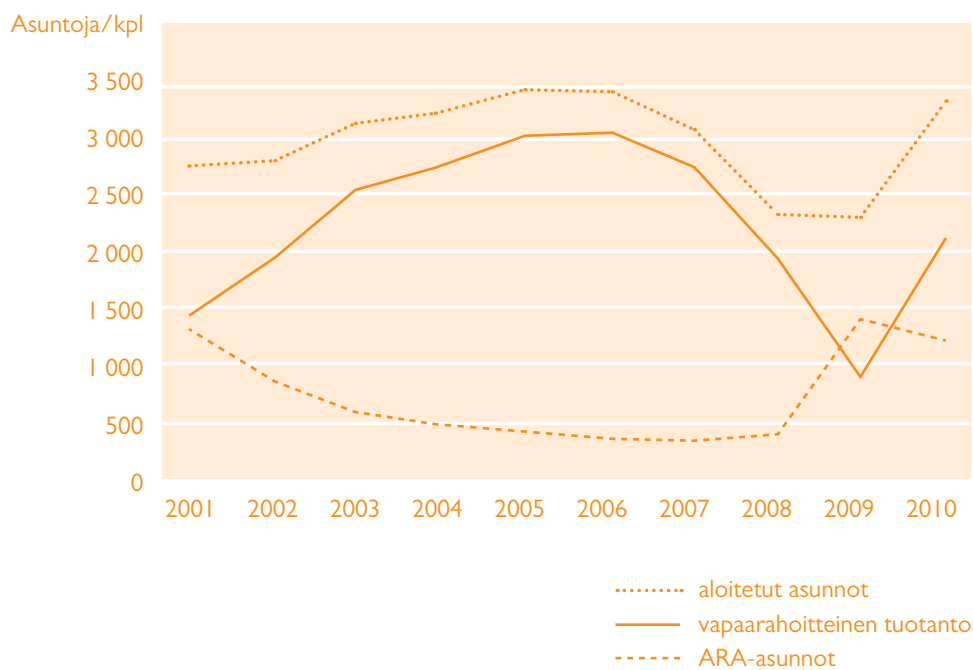
Suhdanneluonteisilla korjausavustuksilla käynnistyi 2,5 miljardin euron korjausinvestoinnit kerros- ja rivitaloissa. Hankkeiden piiriin tuli merkittävä osa kerros- ja rivitaloista ja ne kohdentuivat kaikkiaan noin 800 000 asunnon yhtiöihin.

Valtion tukemien asuntojen uudis- ja korjausrakentamisinvestointien kokonaismäärä nousi kahden vuoden aikana yhteensä noin 7 miljardiin euroon. Talouden epävarmuus ja rahoituksen ongelmat vaikuttavat aina kaikkein voimakkaimmin investointeihin ja rakentamiseen. Tästä näkökulmasta oli tärkeä toimia nopeasti ja tarpeeksi voimakkaasti investointien ja työllisyyden ylläpitämiseksi. Synkät ennusteet rakentamisen työllisyyden romahtamisesta voitiin välttää ja rakennettiin vuokra-asuntoja kysyntäpaikkakunnille enemmän kuin pitkään aikaan. Vaikka osa investoinneista olisi toteutunut ilman valtion tukeakin, niin elvytystoimilla onnistuttiin luomaan mittava määrä asuntorakentamista, joka talouden lamassa ei olisi toteutunut ilman valtion kannustimia. ■

ALOITETUT ARA-ASUNNOT 2009–2010



ASUNTOTUOTANTO 2001–2010



Suomen ensimmäiset nolla-energiakerrostalot nousevat:

Uuden kehittäminen haastaa ja innostaa

”Jatkossa rakennamme aikaisempaa paljon viisaammin. Olemme saaneet myös paljon uutta tietoa siitä, miten energiaa kannattaa tuottaa”, Järvenpään Mestariasunnot Oy:n toimitusjohtaja Veikko Simunaniemi sanoo. Nollaenergiatalojen rakentamishankkeessa ovat olleet mukana myös ARA, VTT, Tekes ja Sitra.

NOLLAENERGIATALO TUOTTAA SAMAN VERRAN ENERGIAA, KUIN MITÄ SE KULUTTAA VUOSITARKASTELUSSA

Nollaenergiarakentamisen peruselementtejä ovat mm.:

- Tontin kaavoitus, joka mahdollistaa nollaenergiarakentamisen
- Ulkovaipan lämpöhäviöiden minimointi ja rakennuksen yksinkertainen ja selkeä muoto
- Rakennuksen tehokas eristäminen
- Rakennuksen tiiveys
- Uusiutuvat energialähteet (aurinko, maa ja mahdollisesti tuuli)
- Ilmanvaihdon hallinta ja poistoilman erittäin tehokas lämmön talteenotto
- Sisäisten ja ulkoisten lämpökuormien tehokas hyödyntäminen
- Vedenkulutuksen hallinta
- Laitteet, joiden ominaiskulutus on vähäinen ja energiaa säästävä
- Lämmityksen ja ilmanvaihdon käyttö – asukkaiden ohjaus keskeistä
- Työmoraali ja halu ajatella uudella tavalla hankkeen kaikissa vaiheissa

Mestariasunnot ja Kuopion Opiskelija-asunnot Oy osoittivat melkoista ennakkoluulottomuutta ja rohkeutta lähtiessään rakentamaan Suomen ensimmäisiä nollaenergiakerrostaloja. Nyt on jo helppo hymyillä: ”Haastavaa ja hauskaakin on ollut”, Simunaniemi kertoo.

Uuden kehittämiseen sisältyy sekä epävarmuus että uuden luomisen innostus. Simunaniemen mukaan nollaenergiahanke on ollut innostava kokemus: ”Kun haastetta tulee lisää, niin toiminta terävöityy. Mutta eivät nämä hankkeet ole tosi-koille, huumoria pitää olla mukana, kuten myös määrätietoisuutta ja rämäpäisyyttä.”

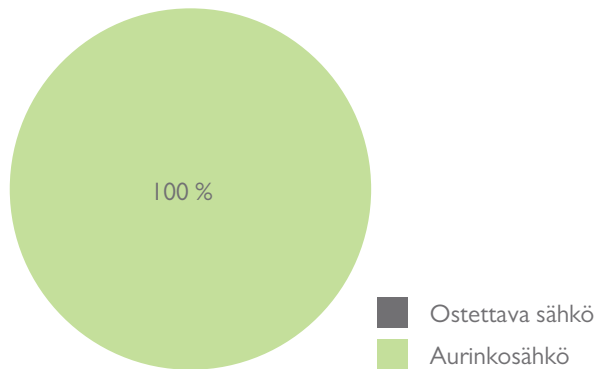
Koska valmiita ratkaisuja nollaenergiarakentamisesta ei ollut, oli esiselvitysvaihe tärkeä. ”Ajelimme ympäri Suomen keräämässä tiedon ja kokemuksen muruja”, Simunaniemi ja Jarkko Piiparinen kertovat. Piiparinen tuli hankkeen vetäjäksi ja valvojaksi kun kehitysprojekti päättyi ja alkoi suunnittelun toinen vaihe.

Kuopion taloa esiteltiin elokuussa 2010 Asunotomessujen oheiskohteena. Järvenpäässä vietettiin harjannostajaisia saman vuoden joulukuussa. Hankkeessa oli kohdattu melkoisesti haasteita ennen kuin tähän oli päästy.

UUDEN LUOMISESSA TARVITAAN OIKEAA ASENNETTA

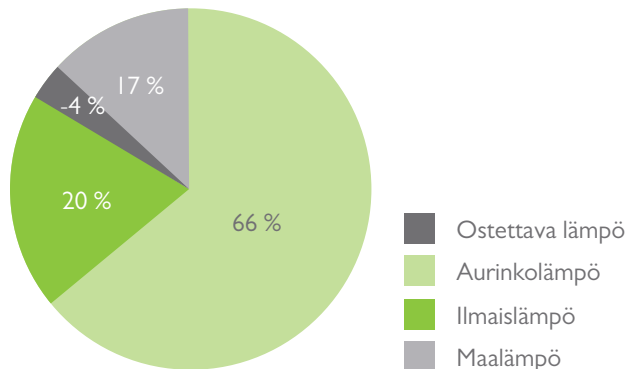
Sekä Simunaniemi että Piiparinen ihmettelevät,

SÄHKÖENERGIAN VUOSIKULUTUS JA AURINKOSÄHKÖN VUOSITUOTTO



Aurinkosähkö 2,0 kWh/Rm
 Kiinteistösähkön kulutus 2,0 kWh/Rm
 Ostettava sähkö (ostettava-myytävä) -0,0 kWh/Rm³/v

LÄMPÖENERGIAN VUOSIKULUTUS JA LÄMMÖN VUOSITUOTTO



Aurinkolämpö 11,8 kWh/Rm³/v
 Ilmaislämpö 3,6 kWh/Rm
 Maalämpö 3,1 kWh/Rm
 Myytävä lämpö (ostettava-myytävä) 0,7 kWh/Rm³/v

Kuva 1.

a) Sähköenergian vuosikulutus ja aurinkosähkön vuosituotto.

b) Lämpöenergian vuosikulutus ja lämmön vuosituotto.

kuinka kaavoihinsa kangistunut rakennusala on. Uutta ei haluta omaksua helposti. "Kun kerroin nollaenergiահankkeesta, monet käyttivät paljon enemmän aikaa sen todisteluun, ettei tämä voi toimia Suomen olosuhteissa kuin siihen, miten se voisi toimia", Simunaniemi kertoo.

Simunaniemen mukaan uuden kehittämisen esteenä on usein se, että halutaan tehdä sitä, mikä tuntuu mukavalta ja helpolta. "Kun halutaan luoda uutta pitää hypätä epämukavuusalueelle. Mutta kun hypätään mukavuusalueelta uuden kehittämisen ja innovoinnin alueelle, niin tulostakin syntyy. Tämä vaatii myös organisaatiolta ketteryyttä ja iskukykyä."

Uskoa hankkeen onnistumiseen loivat VTT:n tekemät laskelmat ja ARAn ennakkoluuloton asenne. ARAn, Tekesin ja Sitran tuet kattoivat uuden luomiseen liittyvän kehityshankkeen kustannukset.

Simunaniemi muistuttaa, että kaikki alkaa kaavoituksesta: siinä vaiheessa tulee olla tarkkana, sillä tuolloin määritellään muun muassa rakennuksen tehokkuus, kerrosluku ja monia rakennusten ulkonäköön liittyviä asioita. Järvenpäässä purettiin paikalla ollut rakennus ja uudesta nollaenergiatalosta haluttiin aiempaa korkeampi. Lisäksi kaava piti saada sellaiseksi, että se salli rakennuksen ulkoseinälle ja katolle asennettavia sähkö- ja lämpökeräimiä.

Yksi haaste oli oikean asenteen omaavien

asiantuntijoiden ja tekijöiden löytäminen. Nyt Simunaniemi ja Piiparinen ovat tyytyväisiä valintoihin. Etenkin pääsuunnittelija saa kiitosta: hänen työmääränsä arvioidaan moninkertaiseksi normaali-hankkeeseen verrattuna. Myös muut hankkeeseen lähteneet olivat innostuneina uuden innovaation luomisesta. Jotain kertoo se, että jotkut alihankkijat ovat hankkeen kuluessa luoneet uusia tuotteita, joista on jätetty myös patenttihakemuksia.

"Lisää haastetta urakoitsijoiden löytämiseen toi se, että hinnan tuli asettua ARAn hyväksymään hankinta-arvoon", Piiparinen täsmentää.

Toteutukseen valittiin Kuopiossa neuvottelu-urakkamalli, mutta Järvenpäässä päätettiin rakentaa projektihoitourakointimallilla kilpailuttamalla osaurakoita. "Meillä on nyt toimiva suhde eri toimittajiin ja urakoitsijoihin kun olemme olleet heihin suoraan yhteydessä. Tämä on ollut muuntojoustava ja ketterä tapa toimia, on voitu täsmentää suunnitelmia vielä työmaalla", Jarkko Piiparinen kertoo.

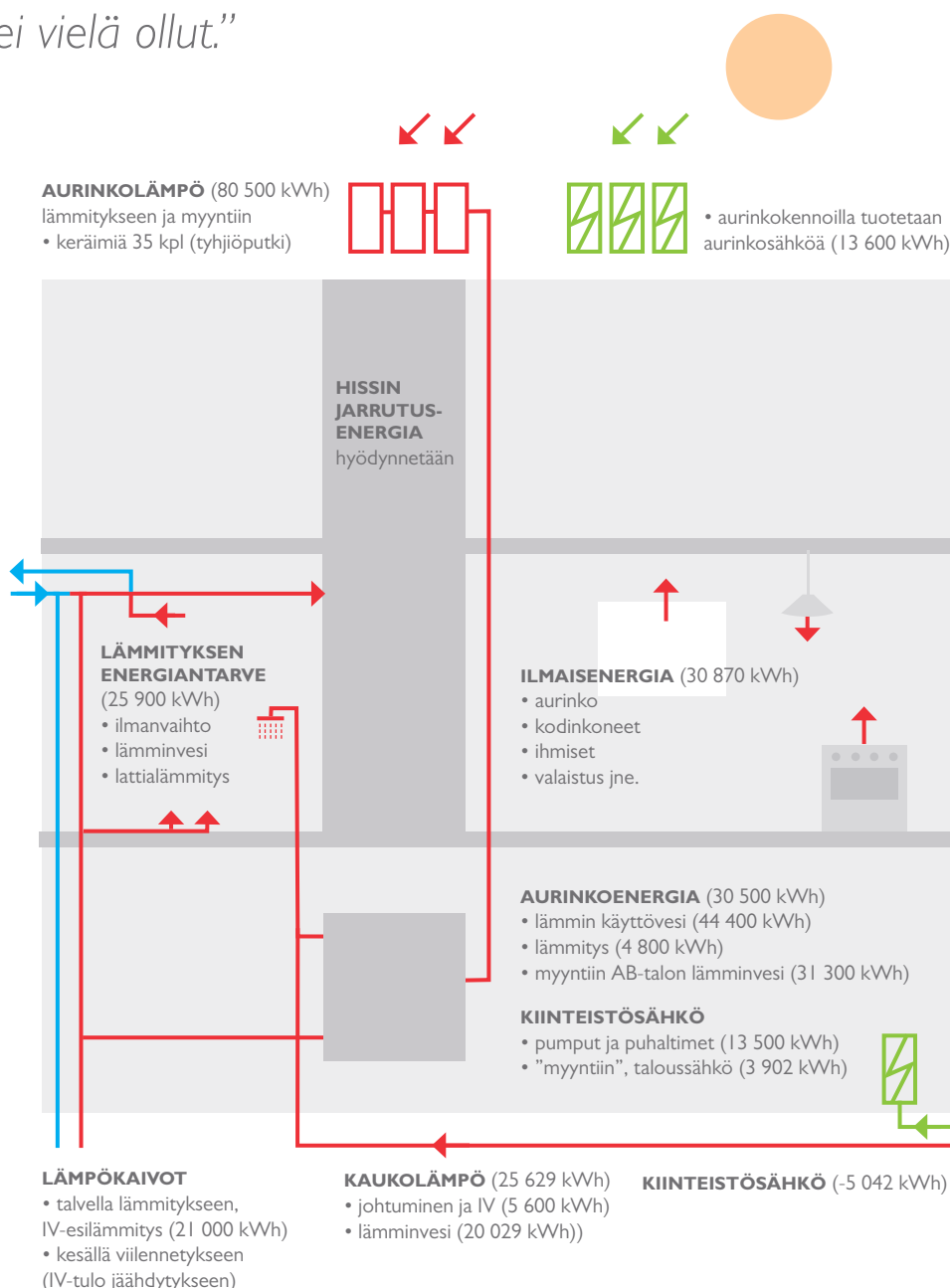
UUTTA TEKNIKKAA SYNTYY KOKO AJAN

Haastetta riitti myös nollaenergiarakentamiseen tarvittavien tuotteiden ja komponenttien löytämisessä: "Selvitimme, millaisia energiaa säästäviä tuotteita ja toimijoita Suomessa on saatavilla. Selvisi, että tuotteita ja toimijoita on, mutta ei monia ja siksi hinnat saattoivat olla korkeita."

Kartoitusta tehtiin myös muualta maailmasta.

”Teknisiä laitteita löytyi, mutta melkoinen haaste oli rakentaa kaikesta toimiva kokonaisuus, jollaista Suomessa ei vielä ollut.”

Kuva 2. Näin toimii nollaenergiatalo: lämmitys tapahtuu kahdella lämpökaivolla, joita käytetään kesällä tilojen viilennykseen. Käyttövesi lämmitetään 35:llä aurinkokeräimellä, kukin on kooltaan 2,5 m². Kiinteistön sähkön tuottavat 1,5 m²:n suuruiset yhteensä 72 aurinkopaneelia. Ilmanvaihtojärjestelmä hyödyn-
tää noin 80% lämpöenergiasta uudelleen lämmitykseen. Myös hissien jarrutusenergia hyödyn-
netään sähkön tuotannossa.



Aika toimi nollaenergiaprojektin hyväksi: ”Onneksi emme edenneet liian nopeasti, sillä jo tämän kahden vuoden kuluessa on syntynyt uusia ja entistä tehokkaampia tuotteita”, Simunaniemi kertoo.

”Teknisiä laitteita löytyi, mutta melkoinen haaste oli rakentaa kaikesta toimiva kokonaisuus, jollaista ei Suomessa vielä ollut”, Piiparinen summaa.

Järvenpään ja Kuopion nollaenergiatalot ovat samaa kehittämisprojektia ja taloissa otettiin käyttöön sama tekniikka. Energian lähteenä hyödynne-

tään maa- ja aurinkolämpöä, aurinkoenergiaa sekä kiinteistössä syntyvää ilmaislämpöä (kuvat 1 ja 2).

NORMIT TUKEMAAN ENERGIAA SÄÄSTÄVÄÄ RAKENTAMISTA

Pienoisena yllätyksenä sekä Simunaniemi että Piiparinen ovat kokeneet sen, kuinka nopeasti hyvin rakennetussa talossa tarvitaan lämmityksen sijasta viilennystä. Viilennystarvetta vähennetään ensisijaisesti passiivisin keinoin, kuten ikkunavar-

"Kun hypätään mukavuusalueelta uuden kehittämisen ja innovoinnin alueelle, niin tulostakin syntyy", vakuuttavat Veikko Simunaniemi (oik.) ja Jarkko Piiparinen innostavan ja haasteellisen nollaenergiaprojektin onnistuttua.



jostimilla. Maalämpökaivot hoitavat talvella lämmityksen ja kesällä viilennyksen. "Valitsimme myös ikkunat, jotka hylkivät lämpöä, sillä ei ole järkevää, jos ensin rakennetaan hyvin ja sitten joudutaankin käyttämään paljon energiaa rakennuksen viilennykseen."

Järvenpään nollaenergiatalon ylimääräinen lämpöenergia otetaan käyttöön naapuritalossa. "Jotta nolla- tai plusenergiatalojen rakentaminen yleistyisi, pitäisi Saksan tapaan ylimääräinen sähköenergia voida myydä sähköverkkoon ja lämmitysenergia lämpöverkkoon. Tämä mahdollistaisi nollaenergiataseen saavuttamista Suomessa", Simunaniemi painottaa.

Nollaenergiahankkeen kuluessa havaittiin, etteivät voimassa olevat rakentamisen normit tue kaikilta osin nollaenergiarakentamista.

Hankkeesta viisastuneina Simunaniemi ja Piiparinen korostavat myös viranomaisten yhteistyön merkitystä, mikä on näissä hankkeissa toiminut mallikkaasti. Rakennusvalvonnan rooli olisi viisasta reivata nykyistä enemmän ennakoivaksi.

Kokemuksen jälkeen Simunaniemi uskoo myös riskien hallinnan hoituvan aiempaa paremmin, sillä hanke opetti ennakoitua. "Valvojamme kävivät esimerkiksi elementtitehtaalla tarkastamassa kaikki eri elementtityypit ja varmistamassa niiden mittatarkkuuden ja laadun. Kaikista eri työsuorituksista teimme malliasennukset. Tarvittavat muutokset on huomattavasti helpompi tehdä tehtaalla tai mallissa kuin työmaaolosuhteissa".

Energiatehokkaiden tuotteiden teollistaminen on tulevaisuuden haaste. Se voi tuoda liiketoimintamahdollisuuksia monille eri rakentamisen aloille.

Hankkeen tavoitteena oli löytää teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti optimaalinen konsepti toteuttaa nollaenergiarakennuksia ARA-asuinkiinteistöihin. Jotta nolla- ja plusenergiarakentamisen saataisiin Suomessa vauhtiin ja taloudellisesti kannattavammaksi, tarvitaan vielä tuotekehitystä, tuotteiden teollistamista sekä rakentamismääräysten ja muiden säännösten täsmentämistä. Matala- ja passiivienergiatalojen rakentaminen on jo nykyisellään kannattavaa. ■

SANASTOA

MATALAENERGIATALO

Matalaenergiatalo on rakennus, jonka lämmitysenergian tarve on puolet verrattuna sellaiseen taloon, joka täyttää voimassa olevien rakentamismääräysten vaatimukset. Matalaenergiatalo kuluttaa lämmitysenergiaa Etelä-Suomessa alle 60 kWh/brm² vuodessa ja Pohjois-Suomessa alle 90 kWh/brm² vuodessa.

NOLLAENERGIATALO

Rakennuksessa tuotetun uusiutuvan energian ylijäämä on vähintään saman verran kuin käytetyn uusiutumattoman energian määrä. Rakennuksen energiantarve minimoidaan siten, että vuositasolla nettoenergia on 0 kWh/m². Tämä vaatii tilojen ja käyttöveden lämmityksen energiantarpeen pienentämistä, energiatehokasta valaistusjärjestelmää sekä luonnonvalon tehokasta käyttöä sellaisen valaistusjärjestelmän saavuttamiseksi, jonka energiantarve on alle puolet tavanomaisesta.

PASSIIVITALO

Passiivitalo tarkoittaa matalaenergiataloa, jonka lämmitysenergian kulutus on tavanomaista pienempi ja sen kuluttamasta lämpöenergiasta kaikki, tai suurin osa tuotetaan, passiivisesti eli ilman erillisiä laitteita hyödyntäen muun muassa auringon tai rakennuksen käytön aiheuttamaa lämpöä. Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa passiivitalo määritellään seuraavasti: talon lämmitysenergian tarve on 20–30 kWh/m².

PLUSENERGIATALO

Plusenergiatalo tuottaa energiaa yli oman tarpeen eli energiaa jää myytäväksi. Tämä saavutetaan yhden esimerkin mukaan energiantarpeen minimoinnilla, lämpöhäviöiden pienentämisellä, energiatehokkailla laitteilla ja passiivisella aurinkolämmityksellä, jolla tarkoitetaan sitä, että rakennus on arkkitehtuuriltaan avoin etelään ja suljettu pohjoiseen. Energiaa tuotetaan aurinkosähköllä ja polttokennoilla.

Lähde: Kirsi Martinkauppi (toim.) 2010. ERA17 – Energiaviisaan rakennetun ympäristön aika 2017.

Kunta asumisolojen kehittäjänä

Kunnan valta ja oikeus toimia asunto-olojen-
sa kehittäjänä perustuu sen tehtävään edis-
tää kuntalaisten hyvinvointia. Valtion rooli
huomattavan yhteisen rahakirstun haltijana on
kuntien näkökulmasta niiden asuntohankkeiden
rahallinen tukeminen sekä varojen käytön seuraami-
nen ja ohjaaminen eduskunnan päättämiin tar-
koituksiin. Mitä nämä tarkoitukset kulloinkin ovat,
riippuu vallitsevista poliittisista ja taloudellisista
olosuhteista. Vasta koettu taloudellinen taantuma,
jossa valtio reagoi kannustamalla asuntorakennus-
alan toimijoita investointeihin, oli esimerkki siitä,
miten muuntautuva valtiovallan rooli on harjoitet-
tavassa asuntopolitiikassa. Se osoittaa, että asunto-
politiikka ei ole itsenäinen taitolaji, vaan palvelee
omien päämääriensä ohella lukuisia muita yhteis-
kunnan toimintoja, kuten esimerkiksi suhdanne-,
perhe-, elinkeino-, kaupunki- ja sosiaalipoliittikkaa.
Käytännössä kaikki politiikan lajit ovat kunnan
tasolla kiinteästi riippuvaisia toisistaan.

Valtion ajankohtainen ja aiheellinen tehtävä
on kannustaa ja osittain myös pakottaa asunto-
alan toimijoita ekologiseen rakentamiseen
ja säästämiseen uusiutumattomien
energiamuotojen käytössä. Kuntien
rooli on valmistaa edellytyksiä
valtion harjoittaman politiikan
toteuttamiselle, hoitaa
tukihakemusten käsittely ja
koordinoida paikallistasolla
sekä itse asettamiensa että
valtion asettamien tavoitteiden
toteutumista. Kunnan
harjoittama asuntopolitiikka
perustuu paljon laajempaan
visioon kuntalaisten hyvin-
voinnista kuin yksinomaan
asunto-olojen kehittämiseen.

Toimintaan kohdistuvat odotukset
ovat monipuolistuneet ja lisääntyneet
viimeisten kymmenen vuoden aikana.

Näyttää siltä, että mitä paremmat asunto-olot
maassa on, sitä moninaisemmat ovat asuntopolitiik-
alle asetetut vaatimukset. Alkuaan yhteiskunnan
toimintaa asuntosektorilla perusteltiin asuntopu-
lan poistamisella ja asumistason parantamisella.
Nykyään perustelut ovat lukuisimmat. Monet
eri intressit kilpailevat rajallisista resursseista. On
luonnollista, että valtion varainkäytöstä vastuussa
oleva ministeriö on viimeaikoina reagoinut herkästi
kaikkiin tukimenojen lisäyksiin.

Kunnan vastuu kuntalaisille asunto-olojen

kehittäjänä on välitön. Ratkaisuja odottavat
asunnottomuus, asumisen ahtaus, kohtuuttoman
korkeat asumismenot, asumismenoihin vaikutta-
vat kunnalliset maksut, energian ja veden hinta,
rakennusmaan saatavuus, epäterveelliset asunnot,
rakennusvirheet, visuaalisesti kiehtovat ja virikkei-
set asuinympäristöt ja talot, asuntojen toimivuus,
hyvät liikenneyhteydet, teknisesti kestävä raken-
taminen, energiatehokkuus, asumiseen liittyvä
palveluiden tarve, esteetön asuminen ja niin edel-
leen. Kaikki tämä on kunnan päättäjien vastuulla.
Kuntien talous, rakennusalan tarjontatilanne sekä
rakennusmaan rajallisuus eivät anna mahdolli-
suutta politiikkaan, joka antaisi jokaiselle jotain.
Ratkaisut tehdään ennemminkin välillä: ”mikä
yhteen tarkoitukseen annetaan se on toisesta pois”.
Erityisesti vaalien lähestyessä on ymmärrettävää,
että toteutettavien arvopohjaisten valintojen teke-
minen vaikeutuu. Tarpeitten meri on rannaton ja
asuntopolitiittisesti uraa uurtavia ideoita on viljalti
tarjolla. Resurssit vain ovat rajalliset. Poliittis-
ta ryhdikkyyttä, eettistä vakaumuksellisuutta ja
tosiasioiden tunnustamista ei aina vaaliuurnilla
palkita.

Kunnan tehtävänä on edistää yleistä ja yhteis-
tätä etua. Asiat, jotka yksityinen elinkeinoelämä ja
kansalaisaktiivisuus voivat hoitaa ilman yhteis-
kunnan apua joutavat kunnan toiminnassa väis-
tymään, jos vastassa ovat ihmisten perustarpeet
ja inhimillisten elinolojen tarjoaminen niille, jotka
eivät itse kykene niitä hankkimaan. Ymmärrän,
että kuntien tulee huolehtia elinvoimaisuudesta
ja taloudellisesta selviytymiskyvystään, mielellään
vielä kasvustaankin perustehtäviensä hoitamiseksi
myös tulevaisuudessa. Tukemalla asuntopolitiik-
kallaan työelämässä aktiivisten ihmisten muuttoa
kuntaan sekä viihtymistä siellä, kunta pitää yllä
taloudellisia valmiuksiaan. Pitkään asuntoasioita
seuranneena olen todennut, että tämä toiminta-
malli korostuu erityisesti hyvinä aikoina, jolloin
kilpailu työvoimasta ja erityisesti avainosaajista
on kiihkeintä. On kuitenkin hyvä muistaa, että
seitsemää hyvää vuotta seuraa seitsemän huonoa
vuotta, jolloin avainosaajista ja heidän perheistään
on myös huolehdittava. Usein maltillinen kasvu
voisi olla parempi vaihtoehto kuin hallitsematon
kasvu. Aktiivinen maapolitiikka antaa kunnille
mahdollisuuden säännellä rakennusmaan tarjon-
taa alueellaan ja sitä kautta myös investointeja.
Vetäytyminen markkinoilta voi joskus olla viisas ja
taloudellinen vaihtoehto. Säästyneille resursseille
voi olla hyödyllisempää käyttöä myöhemmin. ■



Suomi energia- tehokkuuden kärkeeseen

Suomea pidettiin energiatehokkuuden kärkimaana energiakriisin jälkeen noin 30 vuotta sitten. Miksi emme tekisi kannattavia ja välttämättömiä ratkaisuja ja ottaisi takaisin tätä asemaa?

Kansallinen toimintaohjelma ERA17 – Energiaviisaan rakennetun ympäristön aika 2017 – nosti rakennetun ympäristön sille kuuluvaan tärkeään asemaan. Samalla se viitoitti tietä takaisin edelläkävijyyteen ja asetti päämääräksi, että Suomessa on maailman paras rakennettu ympäristö vuonna 2050.

KÄYNNISSÄ ON ENERGIAVALLANKUMOUS

Rakennuksissa käytettävän ja rakentamiseen kuluvan energian osuus energian loppukäytöstä on 42 % ja kasvihuonekaasupäästöistä lähes 40 %. Jos tähän lisätään vielä yhdyskuntarakenteeseen voimakkaasti liittyvä liikenteen osuus, rakennetulla ympäristöllä on mitä merkittävin vaikutus ilmastonmuutoksen torjunnassa. Rakennukset ja rakennettu ympäristö muodostavat myös erittäin merkittävän osan koko kansallisvarallisuudestamme. Rakennetulla ympäristöllä ja sen tulevalle kehityksellä on suuri vaikutus hyvinvointimme muotoutumiseen.

Rakennettu ympäristö on mukana suuressa muutoksessa, jota voi hyvin kutsua energiavallankumoukseksi. Se on nostanut esiin aivan uusia haasteita. Puhumme muun muassa matalahiiliteknologioiden läpimurrosta ja hiilineutraalista yhteiskunnasta. Rakentamisen alueella on muutamien vuosien kuluessa siirrytty puheissa matalaenergiarakennuksista passiivi- ja lähes nollaenergiarakennuksiin. Eikä vain puheissa vaan myös käytännössä. Tällaisia rakennuksia on jo valmiina, ja useita on suunnittelijoiden pöydillä. Katse on myös kääntymässä rakennuksista matalahiili- ja plusenergiayhdyskuntiin. Ymmärretään, että päästöjen vähentäminen ja energiatehokkuuden parantaminen edellyttävät yhdyskuntatason ja kansallisen tason muutoksia.

Kun rakennuksista – tai meistä, jotka asummme



ja työskentelemme niissä – tulee energian tuottajia ja myyjiä, on kysymys systeemisestä muutoksesta. EPBD-direktiivi edellyttää vuoden 2019 alusta alkaen julkisilta uudisrakennuksilta ja 2021 tammikuusta alkaen kaikilta uusilta rakennuksilta lähes nollaenergiatasoa. Edessä on siten melkoinen muutos verrattuna vaikka siihen mitä on tapahtunut vuosien 2000 ja 2010 välillä. Meillä muutosta tulee vauhdittamaan vuoden 2012 normimuutos, jossa on myös kysymys systeemisestä muutoksesta. Rakennusosakohtaisesta energiatehokkuuden ohjauksesta siirrytään rakennuksen kokonaisenergian laskentaan, mikä antaa vapauksia innovaatioille. Uudisrakentaminen on tiennäyttäjää. Korjausrakentaminen ja sen mahdollistavat taloudelliset yhtälöt ovat haasteellisempia.

HAASTEISTA HAASTAVIN ON YHDYSKUNTARAKENNE

Rakennettu ympäristö on vaikeasti hallittava kokonaisuus. Yhdyskuntarakenne on yksi vaikeim-

mista. Suurimpien kaupunkien ja kaupunkiseutujen rakennetun maan ala asukasta kohti kasvaa jatkuvasti. Maata tuhlataan enemmän ja enemmän. Kaupungit vuotavat rajojensa yli ja kaupunkien fyysiset rajat hämärtyvät. Etäisyydet palveluihin kasvavat, samoin infrastruktuurin määrä ja hinta asukasta kohti kasvaa. Kuinka esimerkiksi kaukolämpö voi pysyä kilpailukykyisenä, kun rakennusten energiankulutus vähenee ja samalla tarvittavan verkoston pituus ja kustannus lämmitettävää yksikköä kohti kasvaa?

Kaupunkiseutujen hajaantumisen kustannukset on tiedetty vuosikymmeniä, mutta kuntarakenne ja kuntien välinen kilpailu ovat osaltaan estäneet paremman kehityksen. Veronmaksajien etu olisi, että yhdyskuntarakennetta alettaisiin ohjata tehokkaammin.

Tämä oli yksi niistä haasteista, joihin asun-
toministeri Jan Vapaavuoren vetämä ja Sitran,
Tekesin ja ympäristöministeriön avustama ERA17-
asiantuntijaryhmä tarttui.

KANSALLINEN TOIMINTAOHJELMA TARPEEN OHJAAMAAN MUUTOSTA

ERA17-työryhmä esitti 31 toimenpidettä viidellä eri osa-alueella. Nämä koskivat energiatehokkuutta kaavoituksessa, rakennuksiin ja alueisiin integroitua hajautettua energiatuotantoa, rakentamisen ohjausta, kiinteistöjen käyttöä, ylläpitoa ja omistusta sekä osaamisen kehittämistä.

Energiatehokkuus alkaa kaavoituksesta

Energiatehokkuus saadaan mukaan siten, että kaavoihin kaikilla tasoilla liitetään energiahuollon ja päästöjen tarkastelu. Käytännössä tämä tarkoittaisi mm. suunniteltavan alueen kaavavaihtoehtojen CO₂-päästöjen laskentaa. Tämä voidaan tehdä vaikka osana ympäristövaikutusten arviointia. Sitran kokeiluhankkeessa Porvoossa todettiin, että eri kaavaratkaisujen välillä on merkittäviä eroja

alueen tulevan energiankulutuksen ja päästöjen osalta. On myös tärkeä miettiä energiahuoltoratkaisut kaavan osana: mihin kaukolämpö ja missä talokohtaiset ratkaisut.

Rakennuksiin ja alueisiin integroitu hajautettu energiantuotanto

Eri hajautetun energian muodoista haluttiin nostaa erityisesti esiin aurinkoenergian käyttöönotto lähes nollaenergiarakentamisen mahdollistamiseksi vuoden 2021 tilanteessa. Aurinkoenergiateknologia kehittyy nopeasti ja sen kannattavuus paranee koko ajan. Se on myös jäänyt Suomessa vähälle huomiolle energiaratkaisuja tehtäessä. Samaan pakettiin kuului reaaliaikainen sähköhinnoittelu, joka kannustaisi säästämään sähköä.

Rakentamisen ohjaus

ERA17-työryhmässä piirrettiin tiekarttaa rakentamismääräysten uudistamiseksi vaiheittain seuraavan kymmenen vuoden aikana. Kuntien rakennusvalvonnan uudistaminen kontrollista opastavaksi toiminnaksi on yksi toimivista ratkaisuista. Käytännössä on todettu, että neuvomalla ja ohjaamalla rakentajaa heti tontinvarauksesta alkaen voidaan merkittävästi vähentää tulevia päästöjä. Tämä edellyttää toimintatavan muutosta ja käytännössä osaamisen resurssien lisäämistä rakennusvalvonnassa. Parhaiten tämä onnistuu järjestämällä rakennusvalvonta kaupunkiseudulliseksi toiminnaksi.

Kiinteistöjen käyttö

Kiinteistöjen käytön alueelta nostan esimerkiksi rakennusten ympäristöluokitukset. Rakennusten energiatehokkuus voidaan ilmaista energiatodistuksella, varsinkin sen uudistamisen ja todistusten rekisteröinnin kehittämisen jälkeen. Rakennusten ympäristöluokitusta varten on monia kansainvälisiä malleja, joita ollaan jo ottamassa käyttöön. Tällaiset tulevat yleistymään ja ne tulevat heijastumaan kiinteistökauppaan ja kiinteistöjen arvoihin. Toimintaa lähtee kehittämään Green Building Council Finland ry.

Osaamisella hyviä ratkaisuja ja kilpailukykyä

Muutos edellyttää nopeasti tuotettua tietoa ja osaamista. Sitä tarvitaan timpurista professoriin. Ammattikorkeakouluihin ja yliopistoihin tulisi nopeasti saada opetukseen energiakursseja. Tarvitaan useampia uusia professuureja Suomeen.

ERA17-TYÖ ETENEE

ERA17-työn eteenpäin viemiseksi ollaan perustamassa seurantarayhmää, joka yhdessä ympäristöministeriön, Sitran ja Tekesin kanssa koordinoi työssä esitettyjen ja todennäköisesti esiin nousevien uusienkin ehdotusten toteuttamista. Ryhmän jäseniä ovat ympäristöministeriön, Sitran ja Tekesin lisäksi Rakennusteollisuus RT, Kiinteistöliitto, Kuntaliitto sekä Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI. ■



Rohkeutta uusiin kokeiluihin, hienosäätöä olemassa oleviin tukiin

Jos voisitte esittää seuraavalle hallitukselle toiveita asuntopolitiikan alalta – mitä ne olisivat?

PASI HEISKANEN, TOIMITUSJOHTAJA,
SUOMEN ASUNTOMESSUT

Asuntorakentamisen(kin) kustannusten alentamiseksi ja ylipäättään mielekkään maankäytön edistämiseksi on pohdittava mahdollisuuksia aikaansaada Helsingin seutukuntaa käsittävä metropolihallinto. Pääkaupunkiseudun yhtenäistä kehittämistä hidastavat hallintorakenteet ovat ihmisen luomus, ei luonnonlakina annettu kitka.

Maankäytössä, suunnittelussa sekä rakentamisessa on rohkaistava uudentyypisten toteuttamismallien kokeiluihin sekä myös asuntuotannon monipuolistamiseen, mukaan lukien pientalorakentamisen kehittäminen ja rakentamisen edellytysten varmistaminen

Asuin- ja elinympäristön esteettömyyteen tulee kiinnittää entistä suurempaa huomiota. Esteetön ympäristö ei infran toteuttamisvaiheessa ole kustannuskysymys, vaan valitettava suunnittelu- ja toteutusvaiheeseen liittyvä kulttuurikysymys. Suomen kaltaisessa, vauraassa, mutta väestöltään ikääntyvässä maassa tulisi asiaan liittyvät kysymykset olla jo aikaa sitten hoidettu kuntoon.



KALERVO HAVERINEN, TOIMITUSJOHTAJA,
KUNTA-ASUNNOT OY

1. Vuokra-asuntojen uustuotannon ja perusparannusten korkotukilainojen lainaehtojen parantaminen. Omavastuukorko voitaisiin alentaa puoleen nykyisestä eli ensimmäisen vuoden korko olisi 1,7%. Tämä omavastuukoon alentaminen koskisi niin olemassa olevaa lainakantaa kuin uusia investointeja. Vastaavalla tavalla myös vanhojen arava- ja yhtenäislainojen korkotasoa olisi alennettava.

2. Vuokratalojen perusparannuslainoitusjärjestelmän uusiminen niin, että korkotuen määrä olisi riippuvainen siitä, miten hyvin korjatesa voidaan vähentää energiankulutusta.

3. Omistusravajärjestelmän uudelleen käyttöönotto niin, että voitaisiin tarjota kohtuuhintaisia omistusasuntoja erityisesti nuorille perheille.

4. Väestöä menettävien alueiden vuokra-asuntomarkkinoiden tasapainottamiseen liittyvät toimenpiteet. Siirryttäisiin järjestelmään, jossa tukitarve arvioitaisiin kohdekohtaisesti (nyt arviointi perustuu yhtiön tilanteeseen), toimenpiteet kuten lainojen anteeksiantaminen ja purkuavustukset. Lähtökohta olisi, että korjaavat toimenpiteet eivät jäisi jäljelle jäävän asuntokannan / vuokralaisten kannettavaksi. ■





Energiatulevaisuuksien vaikutukset asuinrakentamiseen

Siirtyminen hiiliniukkaan yhteiskuntaan vaatii suuria muutoksia – myös asuinrakentamisessa. Kestävän kehityksen asiantuntijayhtiö Gaia selvitti ARAn toimeksiannosta vaihtoehtoisten energiatulevaisuuksien ympäristöllisiä, taloudellisia ja yhteiskunnallisia vaikutuksia.

Energian käytön ja hinnan vaihtoehtoiset skenaariot antavat osviittaa siitä, millaisia muutoksia asumisen infrastruktuureissa voi tapahtua ja mikä on erilaisten mahdollisten toimenpiteiden kustannusten suuruusluokka.

Energiatulevaisuuden käytännön toteutuksessa tehdään jatkuvasti päätöksiä energiatehokkuuden parantamisesta. Asumisen energiatulevaisuuden kannalta keskeistä on, osataanko päätökset tehdä perustellusti tulevaa energiamarkkinaa ja yhteiskuntaa silmällä pitäen.

MATKALLA LÄHES NOLLAENERGIATALOIHIN

Uudisrakentamisen energiatehokkuuteen on jo puututtu voimakkaasti rakentamisen normeja kiristämällä. Normeja kiristettiin viimeksi vuoden 2010 alussa, ja seuraava päivitys on edessä vuonna 2012. Kiristyvät normit tarkoittavat, että rakennukset on eristettävä entistä paremmin tai osa energista tuotettava kiinteistökohtaisesti.

Taustalla Suomea kirittää Euroopan unionin päätös, jonka mukaan vuonna 2020 jäsenvaltioissa rakennetaan vain ”lähes nollaenergiataloja”. Useimmissa energiaskenaarioissa muutos onkin otettu huomioon. Koska uudisrakentaminen vaikuttaa rakennuskantaan hitaasti, näkyvät muutokset vasta pitkällä aikavälillä.

PUOLITTUUKO RAKENNUSTEN LÄMMÖNTARVE VUOTEEN 2050 MENNESSÄ?

Suomen nykyisistä rakennuksista valtaosa on vielä käytössä vuonna 2050. Koko rakennuskannan energiantarpeen kannalta paljon onkin kiinni siitä, kuinka paljon peruskorjauksien yhteydessä saadaan parannettua energiatehokkuutta.

Tulevaisuuskuvien mukaan rakennuskannan lämmitysenergian kulutusta voitaneen enimmillään vähentää noin 10 % vuoteen 2020 mennessä. Vuoteen 2050 mennessä lämmitysenergian kulutusta voidaan vähentää noin puoleen nykytasosta.

Korjaustoimet edellyttävät kuitenkin mittavia investointeja. Laskennalliset vuotuiset korjausrakentamisen investoinnit energiatehokkuuteen vaihtelevat noin 0,5 ja 0,9 miljardin euron välillä vuosina 2010–2050. Energiatehokkaan korjaamisen kustannuksiin vaikuttavat korjausten määrä sekä toimenpiteiden kustannukset. Markkinan aktiivointi ja kustannustason pudottaminen vaativat vielä paljon työtä, kaikilta osapuolilta.

Energiatehokkaalla rakentamisella parannetaan asumisen laatua ja viihtyvyyttä. Esimerkiksi talvipakkasten aikana vetoisuuden tunne vähenee, jos eritykset ovat kunnossa.

Rakennusten sähköenergian tarvetta puolestaan tunnetaan ja osataan ennustaa lämmitysener-

"Energiatehokas uudisrakentaminen voi synnyttää noin 3 000–8 000 ja korjausrakentaminen noin 8 000–15 000 työpaikkaa."

giaa huomattavasti. Ero alhaisimpien ja korkeimpien kulutusarvioiden välillä on noin kaksinkertainen vuonna 2050. Sähkön tulevaa kulutusta onkin syytä arvioida vielä tarkemmin kiristyvien energiatehokkuusvaatimusten vaikutusten ja sähköistymisen lisääntymisen näkökulmista.

ENERGIATEHOKKUUS VAI PÄÄSTÖTÖN ENERGIA?

Monissa tulevaisuuden energiaskenaarioissa rakennuksissa käytetyn energian tuotannon kasvihuonekaasupäästöt vähenevät merkittävästi vuoteen 2050 mennessä. Joissakin skenaariossa vaikutukset ovat tuntuja jo vuonna 2020.

Tulevaisuuden vaihtoehtoissa energiatehokkuutta painottavat skenaariot pärjäävät vähemmän päästöttömän tuotannon määrällä kuin skenaariot, joissa energian kulutuksen kasvua ei hillitä. Energiahuoltoa tuleekin tarkastella kokonaisuutena, yhdistelmänä energiatehokkuutta ja päästöttömää energiaa.

ENERGIAKULUT KASVAVAT KAIKISSA SKENAARIOISSA

Energian tuotantokustannukset ovat kasvussa vähähiiliseen tuotantorakenteeseen siirtymisen seurauksena kaikissa skenaarioissa. Vaikutukset näkyvät sähkön ja kaukolämmön hinnoissa.

Lämmitysenergiakustannukset skenaarioissa nousevat keskimäärin 45–80 % nykytasosta vuoteen 2050 mennessä. Kustannukset nousevat hintojen nousun myötä. Mahdolliset energiatehokkuustoimet hillitsevät hintavaikutusta.

Korjausrakentamisen energiatehokkuustoimien keskimääräiset takaisinmaksuajat ovat nykyisillä energiahinnoilla vielä melko pitkiä. Skenaarioissa oletettu energianhintojen nousu parantaa toimien kannattavuutta. Samalla on kuitenkin myös korjauskustannuksia voitava alentaa tutkimukseen, kehitykseen ja innovaatiotoimintaan panostamalla. Yhteiskunnan kannalta on arvioitava investointien kokonaishyötyä, erityisesti jos energiatehokkuustoimiin aiotaan kohdistaa merkittäviä tukitoimia.

ENERGIATEHOKKUUTEEN PANOSTAMINEN LUO TYÖPAIKKOJA JA UUTTA LIIKETOIMINTAA

Pitäisikö purkaa vai korjata? Rakennusten elinkaaripäästöjen tutkimukset osoittavat, että korjausrakentaminen on usein uudisrakentamista vähäpäästöisempää. Vanhojen rakennusten purkamisesta ja uuden rakentamisesta syntyvien päästöjen kiinni kuominen edellyttää huomattavasti alkuperäistä tehokkaampaa uudisrakennusta, jos vertailukohtana on vanhan korjaaminen.

Myöskään massiivisia energiatehokkuusrakennuksia ei yleensä kannata toteuttaa vanhoihin rakennuksiin muuten kuin normaalin korjausrakentamisen yhteydessä, jotta toiminta muodostuisi taloudellisesti ja ympäristön kannalta kannattavaksi.

Jos rakentamisen energiatehokkuuteen investoidaan vahvasti, syntyy myös uusia työpaikkoja. Skenaarioiden mukaan energiatehokas uudisrakentaminen voi synnyttää noin 3 000–8 000 ja korjausrakentaminen noin 8 000–15 000 työpaikkaa.

Energiatehokas rakentaminen luo tilaa myös uusille innovaatioille. Jos innovaatioiden kehittäjinä ovat suomalaiset yritykset, niille tarjoutuu myös vientimahdollisuuksia.

Gaia selotti energiaviisauden edellytyksiä ERA 17-ohjelman pyynnöstä ohjelman tulevaisuuden toimien tueksi. Gaia (www.gaia.fi) on suomalainen innovatiivisten ja kestävien ratkaisujen palveluntarjoaja. Iivo Vehviläinen on Gaian johtava asiantuntija. Hän on viimeaikaisissa hankkeissaan tarkastellut Suomen energiatulevaisuuksien talousvaikutuksia. ■

Gaia selotti energiaviisauden edellytyksiä ERA 17-ohjelman pyynnöstä ohjelman tulevaisuuden toimien tueksi. Gaia (www.gaia.fi) on suomalainen innovatiivisten ja kestävien ratkaisujen palveluntarjoaja. Iivo Vehviläinen on Gaian johtava asiantuntija. Hän on viimeaikaisissa hankkeissaan tarkastellut Suomen energiatulevaisuuksien talousvaikutuksia. ■

SELVITYKSEN LÄHTÖKOHTINA OLIVAT SEURAAVAT SKENAARIOT:

- VNK A – Tehokkuuskumous
- VNK C – Omassa vara parempi
- VNK D – Teknologia ratkaisee
- Energiatoteutus ry:n Visio 2050
- Vuoden 2010 poliittisten linjausten mukainen tilanne

VNK viittaa Valtioneuvoston hyväksymän ilmasto- ja energiapoliittisen tulevaisuusselonteon skenaarioihin.

Koko selvitys luettavissa verkossa: ara.fi/julkaisut



Salkuttamalla ja asumisen uudistamisella toimiviin asumisratkaisuihin

Salkutusmalleja voidaan käyttää apuna arvioitaessa asuntokantaa kiinteistökohtaisesti tai arvioitaessa kokonaisia asuntoalueita. Käytännön esimerkkejä esitellään Nivalasta, Lahdesta ja Kouvolasta.

Nivala

TEKSTI: JOHANNA LAITALA,
TOIMITUSJOHTAJA, NIVALAN VUOKRAKODIT

ARAN Käyttöaste-projektin alkaessa 2005 olivat tyhjät asunnot ajankohtaistakin ajankohtaisempi aihe Nivalassa: tyhjiä vuokra-asuntoja oli jo nelisenkymmentä kun koko kiinteistökanta oli 445.

Projektin kuluessa kiinteistökanta analysoitiin kohdekohtaisesti. Nivalan Vuokrakodit palkkasi projektin ajaksi insinöörin tekemään kuntotutkimuksia ja peruskuntoarvioita. Jo aiemmin oli tutkittu muutama asunto 22 eri kiinteistöryhmästä. Työn tuloksena saatiin kirjallinen materiaa-

li kiinteistöjen kunnosta sekä pitkän tähtäimen suunnitelma. Salkutuksessa Vuokrakodeilta löytyi kiinteistöjä pidettävistä ja kehitettävistä kohteista realisoitaviin ja selvitettäviin kohteisiin.

Kiinteistökannan salkutuksen perusteella tehtiin toimenpideohjelma, joka pohjautui vahvistettuun strategiaan. Toimenpideohjelmaa on päivitetty vuosittain ja seuraavanlaisia toimenpiteitä on tehty vuosina 2007–2008:

- Kalamiehenpolku 2: peruskorjattu 26 asuntoa (+ 1 uusi asunto yhteisiin tiloihin)
- Tarhinpuhto 4: peruskorjaus (12 asuntoa)
- Niittytie 18–20: myyty purettavaksi 7 rivitaloa (45 asuntoa), uusi kiinteistön omistaja on purkanut jo 4 taloa ja loput puretaan kesäkuun 2012 loppuun mennessä.



Nivalan vuokra-asuntokantaa

Ainoa ikävä asia myynnissä oli se, että myyntihinnalla ei saatu katettua jäljellä olevaa lainapääomaa. Purkuakordiakaan ei voitu hyödyntää, koska valtion laina oli aiemmin konvertoitu.

Käyttöaste on näiden toimien avulla saatu hyvään nousuun: 84 %:stä noin 98–99 %:iin viimeisten kahden vuoden aikana.

ASUNTOJA MYÖS PITKÄAIKAIS- ASUNNOTTOMILLE JA ERITYISRYHMILLE

Toimenpideohjelmassa päätettiin myös, että pitkäaikaisasunnottomille sekä asunnottomuusuhan alaisille alkoholisteille rakennetaan omat asunnot. Hanke on edennyt onnistuneen tonttihankinnan ansiosta. Tarkoituksena on rakentaa 6 muuttovalmista erillispientaloa. Mikäli rahoitus järjestyy, saamme uusia, kauan kaivattuja asuntoja näille ryhmille.

Erityisryhmien asumista kehitetään myös siten, että kaupunki on puoltanut kehitysvammaisten palvelutalon ja tukiasuntolan rakentamista. Hanke ei ole Vuokrakotien, mutta se edistää myös vuokrataloyhtiön strategian ja toimenpideohjelman mukaista toimintaa. Nykyisin kehitysvammaisten käytössä olevat tilat on päätetty korjata normaaliin asumiskäyttöön ja käyttötarkoituksenmuutokseen liittyvä suunnittelu on jo päätetty käynnistää. Käyttötarkoituksenmuutos vapauttaa yhtiön käyttöön 13–16 ”uutta” vuokra-asuntoa.

Vuokrakotien asumisen uudistaminen Niva-

lan kaupungin vetovoimaisuuden vanavedessä, tulevaisuuden uudisrakentamista varten on jo tontinetsintä meneillään. Tehdyt toimenpiteet ja jo päätetyt hankkeet on saatu aikaiseksi Vuokrakotien ja omistajan, Nivalan kaupungin sekä ARAn hyvän ja rakentavan yhteistyön avulla.

Lahti

TEKSTI: SANNA MÄKINEN, TOIMINNANJOHTAJA,
LAHDEN VANHUSTEN ASUNTOSÄÄTIÖ (LVA)

Lahden vanhusten asuntosäätiö on luokitellut kiinteistönsä ARAn mallin mukaisella kiinteistökohtaisella salkutuksella, jossa jaotellaan kiinteistöt kehitettäviin, ylläpidettäviin ja realisoitaviin. ARAn alueellista salkutusmallia ei varsinaisesti käytetä, mutta sen sisällöt ovat tiedossa ja kiinteistöstrategiassa hyvin huomioitu.

LVA:n talot sijaitsevat pääosin keskellä tai lähellä palveluita, keskitettyinä kokonaisuuksina ja lähellä kaupungin keskustaa tai keskustassa. Käyttöaste säätiön taloissa on jatkuvasti yli 98,5 % ja asuntoja jonottaa noin 180 ihmistä. Säätiön asunnoille on myös luontaista, että ne vaihtavat asukasta suhteellisen harvoin. Esteettömyyteen kiinnitetään korjauksissa huomiota. Vaikka kaikis-



Energiatalo Onnelanpolku, Lahti: vanhoja betonielementtitaloja puretaan ja tilalle rakennetaan uusia energiatehokkaita taloja erityisryhmille.



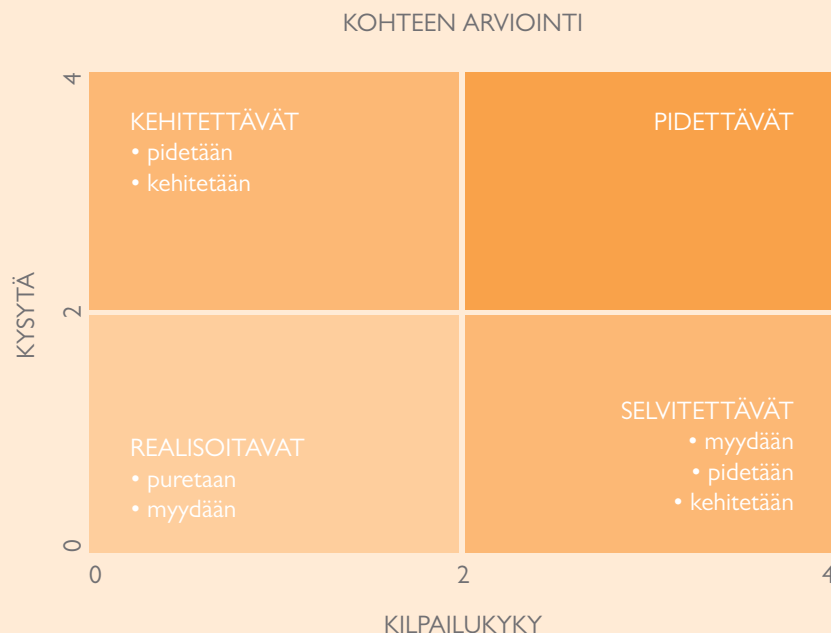
sa taloissa on hissit, se ei välttämättä vielä tarkoita, että talo on ikäihmisen näkökulmasta täysin esteetön. Tälläkin hetkellä säätiöllä on käynnissä useita hissihankkeita, joissa vanhoja veto-ovellisia hissejä muutetaan automaattiovisiksi.

Säätiön kiinteistöissä kehitetään energiatehokkuutta jatkuvasti, mutta tarpeet sillä saralla ovat kasvavia. Kiinteistöjen salkutuksessa on todettu, ettei kaikkia vanhoja betonielementtitaloja kannata korjata. Tähän on päädytty myös hankkeessa, jota kutsutaan ”Energiatalo Onnelanpoluksi”. Hankkeessa puretaan vanhojen betonielementtitaloja kaupunkirakennetta tiivistävän uudisrakentamisen tieltä. Hankkeessa suunnitellaan rakennettavaksi erityisasumista ikäihmisille ja kehitysvammaisille. Asuntoja uudessa hankkeessa on suunniteltu olevan reilut 200, kun niitä on nykyisin 140. Hanketta on viety eteenpäin elämäntapa-asumisen periaatteella.

Lisäksi uudisrakennuksesta on aiottu lähes nollaenergiataloa, mikä asettaa tavoitteeksi rakennuksen energian-

kulutuksen 60 kWh:iin neliötä kohden vuodessa. Tällä saadaan paitsi tuettua ekotehokkaan rakentamisen yleistymistä myös palvelutalokohteissa, ja lisäksi pystytään vaikuttamaan talon asukkaiden tuleviin asumiskustannuksiin energian hintojen nousuissa.

Toisena esimerkkinä salkutuksen mukaisesta kiinteistökannan kehittamisestä on vuonna 1976 rakennettu neljä rakennusta sisältävä rivitalokiinteistö, joka silloisen ajattelun mukaan rakennettiin kauas ”kunnan äärilaidalle”. Reilussa 30 vuodessa aika on muuttunut ja alueen arvostus on mm. Vesijärven läheisyyden vuoksi noussut merkittävästi. Kohde on isojen korjausten edessä, käytännössä purkukuntoinen, eikä kuitenkaan sijaitse palveluiden näkökulmasta keskeisellä paikalla, jolloin sen käyttö ikäihmisten asumiseen on jo pitkän aikaa ollut haasteellista. Maapohjan arvon noustua säätiö on tehnyt esisopimuksen rakennusliikkeen kanssa ja hakenut kaavamuutosta, jolla rivitalotonteiksi kaavoitettu alue muutetaan kerrostalokaa-vaksi samalla rakennusoikeutta lisäten. Sopimukseen kuuluu vanhojen kiinteistöjen ostaminen ja rakennusten purku. Korvaus on sidottu uuden kaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen. Käytännössä säätiö myy rakennusliikkeelle siis rakennusoikeutta vuokratontilla.



Kuva 1. Kiinteistökohtainen salkutusmalli

KIINTEISTÖKOHTAISTA ARVIOINTIA JA KOKO ASUINALUEEN ARVIOINTIA SALKUTUSMALLILLA

Salkutusmallia voidaan käyttää asutokannan kiinteistökohtaiseen käytön arviointiin, uudistamiseen ja jatkuvaan kehittämiseen. **Kiinteistöt arvioidaan kysynnän ja kunnan mukaan: pidettävät, kehitettävät, selvitettävät ja poistettavat talot (ks. kuva 1).**

Kokonaisten asuntoalueiden kilpailukykyä ja kysyntää voidaan arvioida nelikenttäanalyysillä, jossa alueen kysyntää arvioidaan kysynnän ja asumisviihtyvyyden tunnusmerkeillä. Alueen kilpailukykyä arvioidaan ympäristön kunnan ja viihtyvyyden sekä asuintalojen kunnan perusteella. **Asuntoalueet voidaan luokitella kehittyviin, naapurilähiöön, taantuviin ja alikehittyneisiin (ks. kuva 2).** Toimenpideohjelmat räätälöidään ottaen huomioon alueen kilpailukyky ja sen eri tekijät: muun muassa

väestön kasvu tai väheneminen, sijainti kunnan keskustan tuntumassa vai reuna-alueilla, alueen kaavoitustilanne, palvelut, työpaikat, joukkoliikenne, tiestö, asutokannan kunto, ympäristön viihtyvyys, ikäihmisten määrä, palveluasuntojen tarve ja muut vetovoimatekijät.

Toimenpidevaihtoehdot voivat olla moninaiset. Asuntoalueen uudistaminen hallitusti voi sisältää monenlaisia toimenpiteitä purkamisesta täydennyskaavoittamiseen sekä kiinteistöjen ja ympäristön kunnostamiseen ja uusien asuntojen rakentamiseen. Purettavien talojen tilalle voidaan rakentaa kysyntää vastaavia asuntoja joissa on otettu huomioon esteettömyys, erityisryhmien palveluasuntojen tarpeet sekä energiatehokkuus.



Kuva 2. Asuntoalueiden salkutusmalli

Kouvola

TEKSTI: KARI KAIJA, TOIMITUSJOHTAJA,
KOUVOLAN ASUNNOT OY

Kouvolan alueella vuoden 2009 alusta toteutuneen suuren kuntaliitoksen myötä kuntien omistamat vuokratotaloyhtiöt fuusioitiin. Alueen 12 vuokratotaloyhtiötä yhdistettiin ja yhtiön nimeksi tuli vuonna 2010 Kouvolan Asunnot Oy. Yhtiöllä on Kouvolan alueella lähes 4400 asuntoa.

Yhdistyneet alueet ovat pääasiassa muuttotapioillisia ja uuden kaupungin sisällä muuttoliikkeen odotetaan kääntyvän keskustaan päin.

Yhtiön kiinteistökanta oli ennen fuusiota kerrostalovaltaista keskittyen kaupungin keskustaan ja lähioihin alle viiden kilometrin säteellä keskusta. Fuusiossa yhtiöön tuli paljon entisten kuntakeskusten kiinteistökantaa sekä maaseutualueiden rivitalokiinteistöjä, jotka sijaitsevat hajallaan noin 35 kilometrin säteellä Kouvolan keskustasta. Rakennusten ikä- ja kuntohaitari on melko suuri. Joillakin alueilla asiat olivat hyvällä mallilla ja toisaalla taas korjausvelkaa oli kertynyt reilusti. Selvästi oli nähtävissä, että monilla alueilla ohjaavana tekijänä oli ollut mahdollisimman alhainen vuokra, jolloin pitkällä tähtäimellä korjaustoiminta kärsii. Asuntojen vajaakäyttö on iso ongelma etenkin reuna-alueilla.

Pohjaksi tuleville päätöksille ryhdyttiin kiinteistöjä salkuttamaan. Ensimmäisessä vaiheessa salkutuksen ohjenuorana oli se, että saadaan erotettua selvästi ne kiinteistöt joista halutaan eroon tai jotka vaativat pikaisia selvitystoimenpiteitä. Salkutus tapahtui ryhmätyönä, jossa mukana olivat vuokrauksen, talouden sekä tekniikan edustajat. Apuna työssä käytettiin ARAn salkutusmalleja.

Näin löydettiin yli 10 kiinteistöä, jotka todettiin yhtiölle tarpeettomaksi ja taloudellisesti kannattamattomiksi. Nämä kiinteistöt sijaitsevat pääsääntöisesti reuna-alueilla, niiden kunto on huono ja asuntojen kysyntä alueella on vähäistä. Nyt olemme käynnistämässä keskustelun ARAn kanssa erilaisista ratkaisuvaihtoehdoista ja mahdollisuuksista

näiden kiinteistöjen osalta.

Yhtiöllä on hyviä kokemuksia tarpeettomien kiinteistöjen myynnistä. Esimerkiksi Kouvolan Lehtomäen kaupunkilähiöstä on lähivuosien aikana myyty kaksi rajoituksista vapautettua kerrostaloa. Molemmat päätyivät osaketaloiksi. Kilpailutuksella kiinteistöt ostanut sijoittaja myi ne kevyen korjauksen jälkeen omistusasunnoiksi kohtuullisella hinnalla, jolloin kynnys oman asunnon ostamiseen madaltui. Myynnin vaikutus vuokratalovaltaisella alueella koettiin positiiviseksi, omistusasuntojen lisääntyminen paransi alueen mainetta ja tosiasiaa rauhoitti talojen lähiympäristöä merkittävästi. Myyntiä edesauttoi talojen sijainti lähellä Kouvolan keskustaa. Kaupungin reuna-alueilla kiinteistöjen myynti on selvästi vaikeampaa ja kilpailutilanne saattaa muuttua yhtiön kannalta epäsuotuisasti, jos ne päätyvät vuokra-asuntokäyttöön.

Salkutuksen pohjalta esiin nousi mm. Elimäen kirkonkylässä sijaitseva, vuonna 1990 valmistunut edelleen hyväkuntoinen asuntola, joka palveli sosiaalialan oppilaitosta. Kun oppilaitos lopetettiin muutama vuosi sitten, on rakennus ollut pääasiassa tyhjiään. Kirkonkylälle ei tarvita enää lisää tavallisia vuokra-asuntoja. Yhtiöllä on melko lähellä asuntolaa vanhusten vuokra-asuntoja 1970-luvun huonokuntoisissa rivitaloissa. Rivitalojen yhteydessä on vanhusten palvelukeskus, josta asukkaat saavat tarvitsemiaan palveluja. Yhtenä ratkaisuvaihtoehtona on kaupungin kanssa aloitettu selvitystyö, siitä voisiko rivitaloista siirtää asukkaita oppilasasuntolaan, jolloin huonokuntoiset rivitalot voisi purkaa pois.

Kaupunki tekee tarveselvitystä alueen vanhusten asumisesta ja palveluista. Yhtiön osalta selvitystyötä tehdään asuntolan soveltuvuudesta ja muutostarpeista vanhusten asumiskäyttöön. Toiseksi tulevat eteen taloudelliset seikat. Asuntolalla on jäljellä merkittävä määrä rakennusaikaista lainaa ja jos muutostarpeiden kustannukset nousevat liiaksi, ei toteutus välttämättä ole taloudellisesti mahdollista. ■



Kouvolassa vuokra-asuntoja on myös myyty.

Asumisklinikkakokeilu apuna Peltosaaren uudistamisessa

Asumisklinikan tavoitteena on tarjota palveluja lähellä asukkaita ja kehittää niitä asukkaita kuunnellen ja vuorovaikutuksessa heidän kanssaan.

Riihimäen Peltosaarta kehitetään vetovoimaiseksi ja moderniksi asuinalueeksi kolmella kärjellä: fyysisen ympäristön parantaminen muun muassa peruskorjaamalla ja rakentamalla, energiatehokkuuden ja ekologisuuden huomioon ottaminen sekä ihmisten sitouttaminen oman kotipaikan kehittämiseen. ”Riihimäen Peltosaarella on erinomaiset uudistamisen valmisteluvaiheen rahoittajat kuten ARA ja Tekes. Lisäksi VTT kehittää Peltosaarta ekologisen rakentamisen referenssiksi”, projektipäällikkö Irene Väkevä-Harjula kertoo.

PELTOSAARELAISIA KUTSUTAAN ASUMISKLINIKALLE

Syyskuussa 2010 käynnistettiin asumisklinikkakokeilu. Klinikka on palveluverkostokokeilu, joka toimii peltosaarelaiten tukena, kun varsinainen korjaaminen ja rakentaminen käynnistyvät vuonna 2012.

Pilottivaiheessa etsitään uudenlaisia yhteistyömuotoja ja kehitetään palveluja asiakaslähtöisiksi sekä laaditaan vuokra-asumisen hajauttamissuunnitelmaa tulevaa rakentamisvaihetta varten. ”Peltosaarelaiset eivät ole vielä sankoin joukoin löytäneet klinikalle, mutta kehittämisestä kiinnostuneita ”kellokkaita” on käynyt tutustumassa ja tuomassa hyviä kehitysideoita. Uskon, että viesti leviää juuri näiden henkilöiden omien verkostojen kautta. Näin täällä Hämeessä toimitaan; kaikki ei tapahdu kädenkäänteessä”, toteaa Väkevä-Harjula.

Asumisklinikan tavoitteena on

tuoda palveluja asiakkaan lähelle ja kehittää niitä asiakaslähtöisiksi sekä kehittää palvelutuottajien yhteistyötä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että Peltosaaren asukkaita neuvotaan muun muassa vastuulliseen asumiseen, tunnistamaan ongelmatilanteita ja toimimaan niissä sekä parantamaan turvallisuutta ja viihtyisyyttä jokapäiväisessä elämässä. Lisäksi asukkaita kannustetaan liikuntaharrastuksiin, terveelliseen elämään sekä aktiiviseen asukastoimintaan.

Peltosaaren asumisklinikka on avoinna maanantaisin ja tiistaisin klo 10.00–15.00 ja keskiviikkona klo 12.00–20.00. Pilottivaiheessa klinikalla vuorottelevat asuntosihteeri, perusturvan palveluohjaaja, Peltosaari-projektin projektipäällikkö ja diakonia-ammattikorkeakoulun opiskelija. Lisäksi klinikalla kokoontuu kunnossa kaiken ikää KKI-ryhmä, seurakunnan keskusteluterho ja sairaanhoitajan vastaanotto. Klinikka tekee myös kiinteää yhteistyötä kaupungin nuoriso- ja liikuntatoimen, Peltosaaren koulun, Tellus-asukastuvan sekä Peltosaari-seuran kanssa.

Asumisklinikan toimintaa on myös asukasverkostojen kokoaminen sekä erilaisten tiedotus- ja koulutustilaisuuksien järjestäminen. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden välle järjestettiin ekologisen ryhmäkorjaamisen tilaisuus, johon osallistui yli 40 henkeä. Projektin tavoitteena on tulevaisuudessa laajentaa klinikkatoimijoiden määrää ja kehittää verkoston tarjoamia palveluja asiakkaiden tarpeiden mukaan. ■



Asumisklinikalla Peltosaari-projektin projektipäällikkö Irene Väkevä-Harjula ja peltosaarelainen vaikuttaja, kaupunginvaltuutettu Esko Nummela ja kehittämässä yhteistyössä klinikan palveluja.

PELTOSAARI-PROJEKTI

Riihimäen Peltosaarta kehitetään yhteistyössä vetovoimaiseksi, ekotehokkaaksi ja kiinnostavaksi asuinalueeksi. Peltosaari-projekti kokoaa yhteen useita kehittämishankkeita, mm. ARAsta ja Tekesistä. Kehittämisen taustalla ovat myös Helsingin yliopiston ja VTT:n tuoreet tutkimustulokset.

Lisätietoja:
projektipäällikkö Irene Väkevä-Harjula
www.peltosaari.net

Aktiivista asuntopolitiikkaa ja monipuolista kehittämistä

Jos voisitte esittää viisi toivetta seuraavalle hallitukselle asuntopolitiikan alalta – mitä ne olisivat?



ANNELI JUNTTO, ASUMISEN
TUTKIMUSPROFESSORI,
EMERITA

Toivon tulevalta hallitukselta aktiivista asuntopolitiikkaa ja monipuolista asumisolojen ja asuntomarkkinoiden toiminnan kehittämistä.

1. Tuloterot ja pienituloisten määrät ovat kasvussa, lisäksi asuminen kasvukeskuksissa on kallista. Näin asumistukea ja kohtuuhintaisia ja -vuokraisia asuntoja tarvitaan jatkossakin, jotteivät asuntoalueiden väliset sosiaaliset erot ja asunnottomuus kasvaisi. Sosiaalista asuntotuotantoa tarvitaan myös muille kuin erityisryhmille, mutta toteuttajien kiinnostuksen ylläpitämiseksi tarvitaan riittävä porkkana, esimerkiksi omistusasuntojen korkojen verovähennystä vastaava avustus. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta näyttää vakiintuneen nykytasolleen. Sillä

on rajansa, mutta vuokra-asuntojen tarve näyttää pysyvän korkealla tasolla tulevaisuudessakin. Näin ARA-kannan niin uusien kuin myös rajoituksesta vapautuvien määrästä on pidettävä huolta. Tulevaisuudessa niin liikkuvuus, kaupunkimaisempi asuminen kuin asukkaiden muuttuvat tilanteet edellyttävät hallintamuotovaihtoehtoja.

2. Sekoittamisen periaatetta ja sitä, että uusilla asunto-alueilla tietty osa varataan vuokra-asunnoiksi ja kohtuuhintaisiksi asunnoiksi on jatkettava. Uudenkin hallituksen ohjelmassa tulee olla asunnottomuuden vähentäminen.

3. Asumisen ja asuntojen ohella asuinalueenäkölma on vahvistettava ekologisten ja energiatehokkaiden ratkaisujen etsimiseksi. Tarvitaan myös erityinen ohjelma asuinalueiden kehittämisestä kestävä kehityksen periaatteiden mukaan. Yhdyskuntarakenteen ja toimintojen arjen kannalta paremman sijoittumisen vuoksi valtion on saatava kunnat parempaan yhteistyöhön järkevien seutukokonaisuuksien aikaansaamiseksi. Asukaan arjelle, etenkin kasvavalle ikääntyneiden joukolle, ovat tärkeitä toimivalla kävelyetäisyydellä sijaitsevat lähipalvelut ja toimiva joukkoliikenne.

4. Lähiöt ja korjaustoiminnan tuki on haaste niin Suomessa kuin muissakin Euroopan maissa. Suomessahan 1960- ja 1970-luvuilla on rakennettu erityisen paljon kerrostaloja.

5. Asumisen tutkimus ja kehittämistoimintaa tulee resursoida paremmin ja myös asuntorahas-





ton varoja tulee voida käyttää tähän tarkoitukseen. Asukas- ja muuta palautetietoa tulee kerätä systemaattisesti, myös ARA-tuotannossa jatkuvassa seurannassa sekä sosiaalisten ja terveys- että todellisten energia, ympäristö- ja kustannusvaikutusten selvittämiseksi. Asumisen ja palvelujen yhteen kytkeksen tarve korostaa tätä väestön ikääntyessä ja laitoshuoltoa purettaessa.

TAPANI KARVALA, ASUNTOTOIMENPÄÄLLIKKÖ,
JYVÄSKYLÄ

Toivon, että seuraavan hallituksen asuntopoliittisessa ohjelmassa esitettäisiin seuraavia toimenpiteitä asunto-olojen parantamiseksi.

1. Kotona asuvien vanhusten asunto-oloja parannetaan osoittamalla riittävästi tukea vanhusten korjausneuvontapalvelujen järjestämiseen ja riittävästi avustusrahoja pienituloisille ja vähävaraisille vanhusruokakunnille omien asuntojen korjauksiin. Avustuksen piiriin tulisi ottaa myös asunto-osakeyhtiöissä asuvat vanhukset silloin, kun kyse yhtiön mittavista peruseronremonteista. Yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa nykyisestä 430 000:sta seuraavan kymmenen vuoden aikana noin 570 000:een, eli runsaalla 30%:lla. Kotona asuvien osuus on saattava nousemaan parantamalla kotona selviytymisen mahdollisuuksia.

2. Lisätään ristiriidatonta, tutkittuun tietoon

pohjautuvaa ja energiansäästöavoitteisiin johtavaa neuvontaa ja tiedottamista kaikille rakentamisen osapuolille syystä, että epätietoisuus oikeista ratkaisuista kentällä on vielä sangen yleistä

3. Kannustetaan seutujen kuntia selkein porkkanoin tiivistämään yhdyskuntarakennettaan ja noudattamaan kaavoituksessaan ja lupakäytännössään yhdessä laadittuja ja sovittuja seutujen maankäytön rakennemalleja.

4. Varmistetaan ARA-asuntokannan asuntojen säilyminen asukasrakenteeltaan heterogeenisinä ja asumiskustannuksiltaan (vuokriltaan / käyttövastikkeiltaan) kohtuuhintaisina. Asumistukea saavien keskittämistä aravavuokra-asuntoihin ei pidä toteuttaa. Omakustannuseriaatteen sisältöä on selkiytettävä.

5. Turvataan riittävä ARA-tuotannon käynnistyminen myös pääkaupunkiseudun ulkopuolisilla kasvukeskus-alueilla lähivuosi-na laajentamalla käynnistysavustus myös niitä koskevaksi. ■



Valtion tukia ja ARAn roolia tulisi vahvistaa

Viisi toivetta tulevalle hallitukselle asuntopolitiikasta.

1. PUURAKENTAMISEN EDELLYTYSTEN PARANTAMINEN

Siitä huolimatta, että viime vuosina puurakentamisen edellytyksiä on muun muassa eri asetusten järjeistämisen osalta saatu parannettua, olemme vielä vuosikymmeniä jäljessä monia eurooppalaisia maita.

2. ARAN ROOLIN VAHVISTAMINEN ASUMISEN KEHITTÄJÄNÄ

ARAn roolia asumisen kehittäjänä tulee vahvistaa. Sen lisäksi, että teknisiä ratkaisuja ja tuotantomuotoja kehitetään, tulisi rinnalle lisätä myös asumiseen liittyvän palvelutuotannon ja palvelurakenteiden kehittäminen. Väestön ikäntyessä tarvitaan uusia asiakasystävällisiä palveluinnovaatioita.

3. ERITYISRYHMIEN INVESTOINTI- AVUSTUSTEN KEHITTÄMINEN

Erityisryhmille kohdennettu investointiavustus on osoittautu-

nut menestystarinaksi. Tämän avustusjärjestelmän jatkuva kehittäminen on kokonaisedullista myös valtiontalouden haastavissa oloissa. Avustusjärjestelmää tulee kehittää myöntämisperusteiltaan selkeämmäksi ja avustuksen määrää on syytä nostaa nykytasoltaan.

4. 10 VUODEN KORKOTUKILAINAN MYÖNTÄMISVALTUUKSIEN JATKAMINEN JA MALLIN KEHITTÄMINEN

Väliaikaiseksi luodun 10 vuoden korkotukilainan myöntämisvaltuuksia on viisasta jatkaa. Vaikka vapaarahoitteinen asuntotuotanto on käynnistynyt mukavasti, on tämä malli syytä pitää reservissä. Korkotuen määrää voidaan tarkastaa, mutta valtiontakauksen mukana olo on tärkeää. Tällä rahoitusmallilla saadaan tuotettua vuokra-asuntoja niille alueille, joissa kysyntä on korkea ja ehkä nopeammin kuin muilla rahoitusmuodoilla.

5. ASUMISEN "TUOTEKEHITYS"

Maassa, jossa kehitetään edelleen maailman huippuluokan viestintälaitteita ja hyödynnetään korkeaa teknologiaa lähes kaikessa arkipäiväisessä elämässä, on asuminen ja sen tilaratkaisut jääneet käytännössä sotien jälkeiseen betonielementtivaiheeseen. Tähän rohkeutta niin rakentajilta, rakennuttajilta kuin valtiovaltalakin. ■



Segregaatio on haaste kunnan peruspalveluille

Helsingissä on 2000-luvun alusta lähtien toteutettu niin sanottua alueellista positiivista diskriminaatiota, jolla tarkoitetaan palvelujen vahvistamista sosioekonomiselta statukseltaan heikoimmissa kaupunginosissa. Miten Helsingin palveluvirastot ovat toiminnallaan edistäneet alueellista tasa-arvoisuutta ja alueellisten hyvinvointierojen kaventumista? Tätä selvitettiin Annina Ala-Outisen ”Hyvinvoinnin tukiverkko koetuksella”-tutkimuksessa.

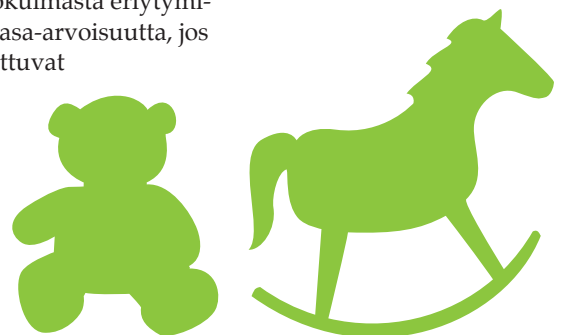
Tutkimuksen keskeisinä tavoitteina oli selvittää, miten Helsingin palveluvirastojen strategioissa on otettu huomioon alueellinen eriytyminen ja sen torjuminen, arvioida kuinka hyvin palveluiden perusmitoituksessa on otettu huomioon kaupunginosien erilaisuus ja väestörakenteen vaihtelu, selvittää minkälaisia keinoja alueelliseen eriytymiseen reagoimiseen on kehitelty ja löytää hyviä käytäntöjä ja esimerkkejä virastojen omasta työstä sekä moniammatillisesta yhteistyöstä. Lisäksi tavoitteena oli tuoda henkilöstönäkökulma segregaatiokehityksen seurantaan ja siihen reagoimiseen.

POSITIIVINEN DISKRIMINAATIO – TUKEA ONGELMALLISILLE ALUEILLE

Helsingin kaupunginosat ovat erilaisia ja niiden väestön sosioekonominen rakenne on pitkälti sidoksissa alueen sijaintiin ja asuntokannan rakenteeseen. Sosiaalista sekoittamista eli asuntojen eri hallintamuotojen sekoittamista on pidetty yhtenä tärkeänä keinona rakentaa tasapainoista ja tasa-

arvoista kaupunkia. Helsingissä sosiaalista sekoittamista on tehty valikoiden. Alueelliseen erilaistumiseen on vaikuttanut rakenteellisena tekijänä vuokra-asuntojen keskittyminen tietyille alueille sekä lapsiperheille sopivien asuntojen saatavuus. Huono-osaisuudella on Helsingissä selkeästi alueellinen ulottuvuus, vaikka kokonaisia taantuvia alueita ei kartalla näykään. Helsinkiä koskevat tutkimukset ovat viitanneet lievän aluevaikutuksen (huono- ja hyväosaisuuden vahvistumiskiirteen) olemassaoloon.

Aluetutkimuksen näkökulmasta eriytyminen nakertaa palveluiden tasa-arvoisuutta, jos alueelliset palvelut kuormittuvat liikaa. Aluevaikutuksella tarkoitetaan alueellisten erityispiirteiden vaikutusta alueen asukkaiden hyvinvointiin. Asuinalueen väestörakenteen ja instituutioiden ajatellaan vaikuttavan yksilön sosi-





aalisiin mahdollisuuksiin, työllisyyteen ja yleisesti toimeentuloon ja hyvinvoinnin kehitykseen.

Helsingin syrjäytymistä ja sosiaalista segregatiota selvittänyt, virkamiehistä koottu työryhmä esitti vuonna 1997, että segregatiosta tulisi sisällyttää kaikkien kaupungin virastojen toimintaan. Yhdeksi päästrategiaksi valittiin resurssien suuntaaminen tarvittaessa uhanalaisille alueille ja ryhmille eli niin sanottu positiivinen diskriminointi. Positiivinen diskriminaatio-laskentamallien perusteella jokaisella (palvelu)alueyksiköille määritellään indeksiluku, jonka perusteella resursseja voidaan jakaa perusmäärärahojen lisäksi. Resurssinjakomallilla on pyritty tukemaan mahdollisuuksien tasa-arvoisuuden toteutumista ja tasoittamaan kaupunkirakenteesta johtuvia alueellisia hyvinvointieroja. Positiivisella diskriminaatiolla tarkoitetaan erilaisuuden huomioonottamista palvelusuunnittelussa, ja resurssien kohdentamista sosiaalisen tarpeen, ei ainoastaan palvelun käyttäjämäärien mukaan. Virastoilla ei ole ollut yhteisesti sovittuja tavoitteita ja käytäntöjä. Lisäksi PD-resursoinnin vaikuttavuuden mittaaminen on vaikeaa.

ASIAKKAIDEN VAATIMUSTASO VOI MUOVATA KÄYTÄNTÖJÄ

Digium-kyselyn kohteeksi valittiin kolme ryhmää: ala-asteen koulujen työntekijät, terveysasemien työntekijät sekä sosiaaliviraston lapsiperheiden palvelujen (lastensuojelun) työntekijät. Vastauksissa alueita erottaviksi tekijöiksi nousivat erityisesti kolme asiaa: 1) palveluihin kohdistetut korkeat odotukset korkean sosioekonomisen statuksen alueilla voivat johtaa ”ylipalvelamiseen”, kun asiakkaiden vaatimukseen mukaudutaan. 2) Joiden-

kin palveluiden huonompi saatavuus matalan sosioekonomisen statuksen alueilla ja osittain myös sosioekonomiselta statukseltaan keski-ryhmän alueilla, joissa asiakasmäärät ylittävät palvelukapasiteetin, eikä työaika riitä vastaamaan asukkaiden tarpeisiin. 3) Maahanmuuttajaväestön keskittymisestä johtuvat haasteet lisäävät työntekijöiden kuormitusta. Maahanmuuttajien suuri osuus alueen asiakkaista vaikutti erityisesti ajan tarpeeseen (tulkin käyttäminen, kielivaikeudet ja niin edelleen).

Asukkaiden erilainen vaatimustaso on yksi osatekijä erilaisten palvelustandardien muodostumisessa. Voimistuessaan tällainen ilmiö saattaa johtaa palvelustandardien eriytymiseen ja toimia siten aluevaikutuksen mekanismina. Myös rekrytointiin liittyviä ongelmia voidaan pitää aluevaikutuksen mekanismina, mikäli työntekijävajauksen takia palvelun saatavuus heikkenee nimenomaan siellä missä palvelutarve on suuri. Henkilökunnan huono saatavuus lisää työntekijöiden työmäärää ja vahvistaa kyseessä olevien alueiden mainetta raskaina työpaikkoina. Seurauksena on negatiivinen kierre, jossa uudet työntekijä välttelevät alueita ja vanhat harkitsevat lähtemistä. Instituutioiden vaikutus negatiiviseen aluevaikutuksen osatekijänä saattaa toimia juuri näin.

Tutkimushankkeelle luotiin tukiverkko, jossa oli mukana kaupungin virastoista tietokeskus, sosiaalivirasto, opetusvirasto, terveyskeskus, nuori-soasiainkeskus, talous- ja suunnittelukeskus sekä kiinteistöviraston asuntoasianosasto. Yhteinen asioiden käsittely ja vuorovaikutus saivat tutkimushankkeen toimimaan osittain myös kehittämishankkeena. ■

ARAn uudet asiantuntijat

ARA on rekrytoinut viime syksyn aikana uusia asiantuntijoita riveihinsä. Saara Nyyssölä aloitti erityisasiantuntijana ja Hannu Ahola asuntomarkkina-asiantuntijana. Kummallakin heistä on vahvaa osaamista omalta alaltaan.

SAARA NYSSÖLÄ on työskennellyt aikaisemmin kunnissa julkisella sektorilla sosiaalityössä sekä johtamistehtävissä. Hänellä on aikaisemmista tehtävistä saatu pitkä ja laaja-alainen työkokemus myös erityisryhmistä aina asiakastyöstä hallintoon. Hän on toiminut vanhus-, vammais- ja aikuissosiaalityössä. Nyyssölällä on myös kokemusta hoito- ja palveluyhteisöjen toiminnallisesta suunnittelusta ja johtamisesta. Kolmannella sektorilla Nyyssölä toimi Helsingissä Vanhus-ten Palvelutaloyhdistyksessä toiminnanjohtajana ennen ARAn tuloaan.

ARAssa hän työskentelee erityisasiantuntijana erityisryhmähankkeiden hankevalinnassa ja -käsittelyssä sekä muun muassa arvioi palvelutalojen kestävyyttä ja ARA-kohteiden hoivapalvelujen hankintaa. Nyyssölä osallistuu ARAssa erityisryhmien asumispalvelujen sekä asuntotarpeiden kehittämiseen ja arviointiin sekä ARA-kohteiden hoivapalveluiden järjestämistä ja kilpailuttamista koskevan ohjeistuksen kehittämiseen.

Saara Nyyssölästä uudet työtehtävät ARAssa ovat haasteellisia ja mielenkiintoisia. Hän voi uusissa tehtävissään hyvin hyödyntää aikaisempaa työkokemusta ja osaamistaan. Yhteistyö kuntien kanssa on todella tärkeää myös hänen omassa tehtävässään, sillä hankkeiden suunnittelu ja erityisryhmien asuntotarpeet ovat avainasia ARAn ja kuntien yhteisissä tavoitteissa.



HANNU AHOLALLA on pitkä kokemus asuntokaupasta. Hän on toiminut Helsingissä kiinteistönvälittäjänä 1990-luvulla, Huoneistokeskuksessa koulutuspäällikkönä sekä myynti- ja paikallisjohtajana viimeiset 7 vuotta Kuopiossa ennen ARAn tuloaan. Kiinnostus asumiseen ja halu oppia uutta motivoi Aholaa hakemaan paikkaa ARAssa.

ARAssa Aholan työnkuvaan kuuluu muun muassa tietojen kerääminen, analysointi ja raportointi asumisesta ja asuntomarkkinoista. Hän hoitaa mm. vuosittain kunnilta kerättyjen asuntomarkkinatietojen selvitystyön.

Muita tehtäviä ovat ARAn ja ympäristöministeriön ylläpitämän omistusasuntojen hintatietojen päivittäminen, ARA-asuntokannan ja erityisryhmien asuntotilanteen selvittäminen ja tilastointi sekä osallistuminen ARAn tietokantojen kehittämiseen.

Ahola pitää ARAn roolia asumisen tutkimuksessa mielenkiintoisena. Se tarjoaa ARAlaisille mahdollisuuksia

yhteistyöhön alan tutkijoiden ja asumisen eri toimijoiden välillä. Siirtyminen ”vapailta asuntomarkkinoilta” sosiaaliseen asuntotuotantoon on ollut Aholan mielestä antoisaa ja avartavaa. Hän näkee asuntomarkkinat paljon laajemmasta näkökulmasta nyt kuin aikaisemmin. ■



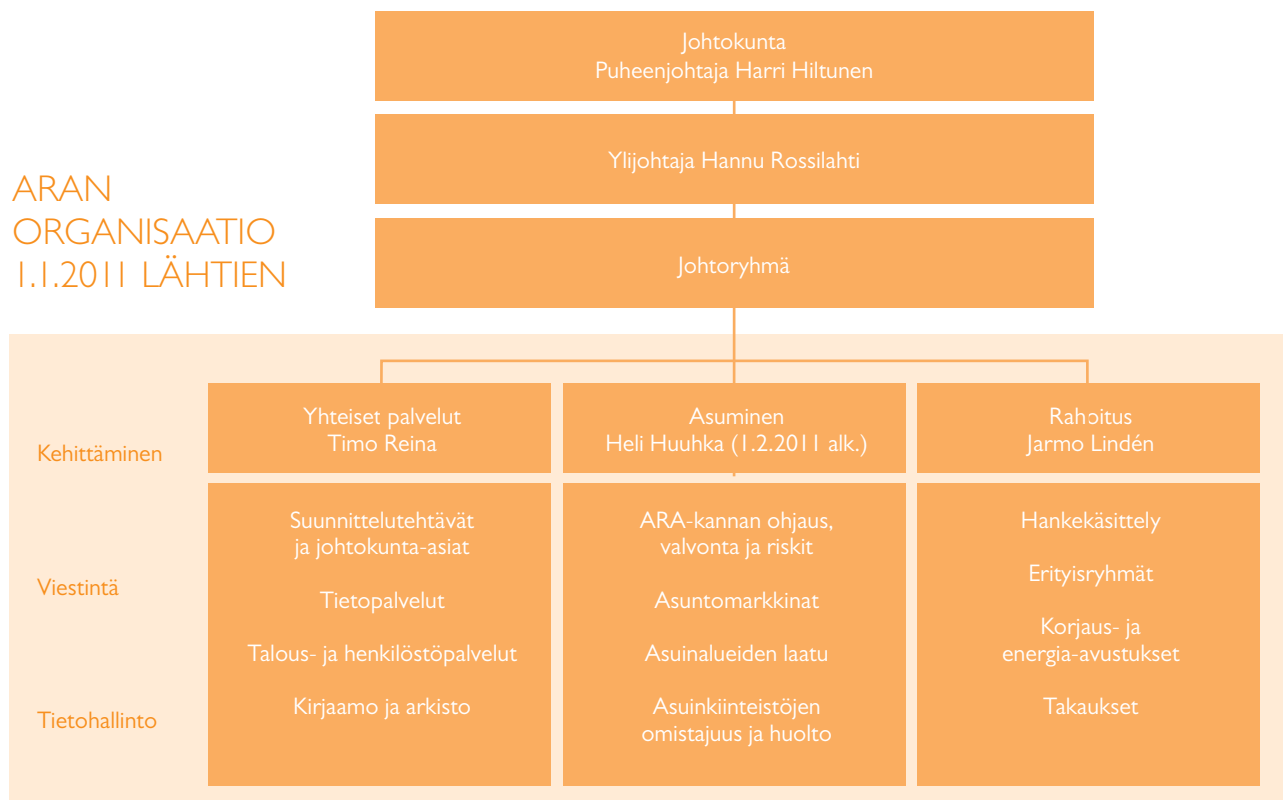
ARAN organisaatio uudistui



A RAn organisaatio uudistui vuoden 2011 alusta. Tavoitteenamme on palvella asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme entistä tehokkaammin ja monipuolisemmin. Uudistuksen taustalla vaikuttavat myös toimintaympäristön muutokset sekä viraston tehtävien lisääntyminen ja voimavarojen väheneminen.

Uudistetussa organisaatiossa aiempien kahdeksan ryhmän tehtävät on koottu kolmeen toimialaan. Lisäksi koko viraston kattavina prosesseina hoidetaan kehittämistoimintaan, viestintään ja tietohallintoon liittyviä asioita.

ARAN ORGANISAATIO 1.1.2011 LÄHTIEN



Asumisen toimialan tehtävänä on vastata rakentamisen ja korjaamisen kehittämisestä, ARA-kannan käytön ohjauksesta, valvonnasta ja riskienhallinnasta, käyttö- ja luovutusrajoituksiin liittyvistä hakemusasioista sekä asuinalueiden laadusta. Se hoitaa myös asumista ja asuntomarkkinoita koskevia tietopalvelutehtäviä.

Rahoituksen toimiala vastaa asuntojen tuotannon, hankinnan ja perusparantamisen valtion tuen toimeenpanosta. Samoin sille kuuluvat erityisryhmien avustuksiin sekä korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksiin liittyvät tehtävät. Toimiala käsittelee myös muut valtion avustuksiin ja takauksiin liittyvät asiat sekä hoitaa valtion tukeen liittyvät maksatus-, seuranta-, neuvonta- ja ohjaustehtävät.

Yhteisten palvelujen toimialalle kuuluvat viraston toimintaedellytyksiä, tulosjohtamista, valtion talousarviomenettelyitä, Valtion asuntorahastoa, viestintää sekä henkilöstö-, hallinto- ja talouspalveluita koskevat asiat.

Isommat toimialat avaavat osaltaan päälliköille mahdollisuuden esimiestyöhön keskittymiseen, henkilöstölle monipuolisempiin työtehtäviin ja virastolle voimavarojen joustavampaan hyödyntämiseen.

Muutosten myötä asumisen toimialalla voidaan kytkeä entistä paremmin toisiinsa asuntomarkkinoihin, asuntokannan käyttöön sekä kehittämiseen liittyviä toimintoja ja asiantuntemusta. Myös rahoituksen toimialalla ryhmärajan poistuminen valtion tuen toimeenpanossa lisää toiminnan tehostamismahdollisuuksia. Yhteisten palvelujen toimialalla suunnittelutehtävien, tulosohjauksen sekä viestinnän yhdistyminen talous- ja henkilöstöhallintoon tuo niin ikään lisäarvoa.

Kuluvana vuonna ARA päivittää myös toimintastrategiaansa huomioiden muun muassa uuden hallitusohjelman asumiseen liittyvät linjaukset. Tälläkin tähtäämme siihen, että toimintamme vastaisi aiempaa paremmin meille asetettuihin tavoitteisiin ja odotuksiin. ■

Suurin yksittäinen ARA-hanke käynnistymässä

Kuntien eläkevakuutus (Keva) rakennuttaa Helsingin Herttoniemeen 345 vuokra-asuntoa käsittävän kohteen. ARA on myöntänyt rakentamiseen noin 70 miljoonaa euroa kymmenen vuoden korkotukilainaa (ns. välimalli). Kyseessä on suurin yksittäinen ARA-asuntohanke.

Kohteen, Kiinteistö Oy Abraham Wetterin tie 6, urakoi SRV. Arkkitehtisuunnittelusta vastaa Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy. ■



ara

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

ARA vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. Se myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä.

ARA on mukana asumisen kehittämiseen ja asuntomarkkinoiden asiantuntijuuteen liittyvissä hankkeissa ja tuottaa alan tietopalvelua. ARA kuuluu ympäristöministeriön hallinnon alaan ja on sen tulosohjauksessa. Ennen vuotta 2008 viraston nimi oli Valtion asuntorahasto.



28.–29.3.2011

TEEMA: Asumisen talous ja rahoitus
PAIKKA: Kittilä, Levi Summit
kongressi- ja näyttelykeskus
LISÄTIETOJA: www.ara.fi

ara
Asumisen
uudistaminen

laivaseminaari

2011

26.–27.9.2011

Lisätietoja: www.ara.fi

SBII
World
Sustainable
Building
Conference

18.–21.10. 2011, Helsinki

Lisätietoja: www.ril.fi