

araviesti

2/2012

Asiakaslehti / Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

s. 4–6

ELÄMÄ JÄRJESTYKSEEN

asunnon ja tuen avulla

s. 8–9

YHTEINEN ENERGIANEUVOJA

palvelee kolmen kunnan väkeä

s. 22–23

ASUNTOJEN VAPAUTUMINEN

arava- ja korkotukirajoituksista



araviesti

Sisältö

- 3 Pääkirjoitus: Ovatko ARA-vuokrat liian korkeita?
HANNU ROSSILAHTI
- 4–5 Moduulirakentaminen sopii hyvin pieniä asuntoja sisältäviin rakennushakkeisiin
HELENA BERG
- 6 Asunnon ja tuen avulla ihmisten elämä voidaan saada järjestykseen
HELENA BERG
- 7 Erityisryhmien asumista kehitetään
KARI SALMI
- 8–9 Yhteinen energianeuvoja palvelee kolmen kunnan väkeä
HELENA BERG
- 10–11 Aiesopimuksilla kuntarajat rikkovaa ajattelua aluesuunnitteluun
SUSANNA MÄENPÄÄ
- 12–14 Asuntopoliittinen toimenpideohjelma etenee
KIMMO HUOVINEN
- 15–16 Monialaisella yhteistyöllä tuloksia Tampereen seudulla
AULI HEINÄVÄ
- 17–19 Mutkikas mutta tarpeellinen terveyshaitta-avustus
SUSANNA MÄENPÄÄ
- 20–21 Ikääntyvän väestön asumistarpeet kartoitettiin
KATJA TOMMILA
- 22–23 Valtion tukemien asuntojen vapautuminen arava- ja korkotukirajoituksista
JAANA-MAARIT HUUHKA
- 24 Tietoja vaihtamalla eteenpäin
LAURA HASSI
- 25 ARasta energiatodistusmenettelyn valvontaviranomainen
TIMO REINA
- 26 Suomen ensimmäinen nollaenergiapientalo Asuntomessuilla
- 27 Uusia kasvoja

JULKAISIJA:

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

www.ara.fi

PÄÄTOIMITTAJA:

Helena Berg, ARA

ULKOASU:

Mainostoimisto MBE Oy

PAINATUS:

Edita Prima Oy



Ovatko ARA-vuokrat **LIIAN KORKEITA?**

ARA-vuokra-asunnot ovat valtion tuella rakennettuja sääntelyn piirissä olevia kuntien ja yleishyödyllisten yhteisöjen omistamia asuntoja. Julkisuudessa hämmästeltiin viime keväänä, miksi säädellyt ARA-vuokrat ovat jossakin tapauksessa korkeammalla tasolla kuin saman alueen vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat.

ARA-vuokran enimmäismäärä koostuu kaikista omistajalle kuuluvista menoista kuten talon pääoma- ja hoitomenoista, tuleviin korjauksiin varautumisesta sekä omistajan sijoittamien pääomien koroista, eli omistajan saamasta tuotosta. Lain mukaan saman omistajan vuokria voidaan kuitenkin tasata kohteiden välillä ja vuokrat voivat ylittää tai alittaa kohdekohtaisen omakustannusvuokran.

Vuokrat voidaan määritellä vastaamaan asuntojen käyttöarvoa ja ilman tasausta asuntojen vuokraerot samankaltaisissa asunnoissa ja taloissa olisivat nykyistä suurempia. Vuokran määrään vaikuttaisi aiempaa voimakkaammin ja suhdanne- luontoisesti, millaisilla rakennuskustannuksilla ja valtion tukiehdolla ne on aikoinaan rakennettu. Tasauksen yhtenä tavoitteena on myös ollut, että uusien yleensä kalliimpien ja lainamääriltään suurempien kohteiden vuokraa voitaisiin alentaa.

Vuosikymmenten saatossa ARA-vuokra-asuntoja omistavat yhteisöt ovat kasvaneet ja samalla omistajalla on kiinteistöjä niin lähiöissä kuntien reuna-alueilla kuin uusilla hyvillä paikoilla kaukunkien keskusta-alueilla.

Ongelmallisia ovat kohteet, joiden vuokrat eivät kata kaikkia kuluja. Kohteista aiheutuu alijäämää, koska alueen vuokrataso on matala eikä kaikille asunnoille ole kysyntää vaan osa on tyhjillään. Alijäämät omistaja kattaa tasauksella ja perii siis hyvistä kohteista niiden omakustannusvuokran yli menevää vuokraa.

Vuokriin vaikuttaa myös se, että vuokrataloja täytyy korjata ja varautua tuleviin korjauksiin.

Lisäksi omistajan kohteeseen sijoittamille omille varoille maksettavaa korkoa eikä kaikkia korjauskulujakaan voida periä alijäämäisiltä kohteilta vaan mahdollinen tuotto on perittävä paremman sijainnin kohteista.

Julkisuudessa on jäänyt myös huomiotta, että alhaisen korkotason olosuhteissa suureen osaan ARA-asunnoista ei sisälly valtion tukea vaan rahoituskustannukset ovat samalla tasolla ja joskus korkeammatkin kuin vapaarahoitteisissa kohteissa. Vapaarahoitteiset yhtiöt säästävät kuluissaan poistamalla omistuksestaan tappioita kerryttävää vanhaa asuntokantaa. Osaltaan tämän takia myös ARA-asuntojen omistajat ovat hakeneet vapautuksia asuntoja koskevista rajoituksista.

ARAN valvonnan perusteella voidaan todeta, että monissa tapauksissa tuettujen vuokratalojen korjausvelka kasvaa eli vuokratuotot eivät aina riitä edes kaikkiin tarpeellisiin korjauksiin. Julkisuudessa silti vaaditaan, että valtion tukemien vuokrataloyhtiöiden olisi alennettava vuokria ja korjattava sellaistaikin, tappiota tuottavaa asuntokantaa, josta omistajat haluaisivat luopua.

Asumiseen liittyvät toiveet ja kiinteistötalouden karut realiteetit ovat erkaantumassa kauas toisistaan. Tästä syystä onkin välttämätöntä selvittää nykyjärjestelmän käytäntöjä, ongelmia ja kehittämisvaihtoehtoja ympäristöministeriön äskettäin asettamassa hankkeessa. Peruskysymys on kohtuuhintaisen asumisen ja asuntojen rakentamisen edellytysten vahvistaminen muuttuneissa olosuhteissa. ■





*Osmankäämintielle saatiin kauniit rakennukset,
jotka sopivat hyvin Viertolan asuinalueelle.
Talot reunustavat suojaisaa piha-aluetta.*

MODUULI- RAKENTAMINEN

sopii hyvin pieniä asuntoja
sisältäviin rakennushankkeisiin

Vantaalle rakennettiin vuokrataloja, jotka on koottu teräskenno-moduuleista. Kesän koittaessa asunnon sai noin 50 pitkäaikaisasunnotonta. ”Moduulirakentaminen oli edullisin keino saada pieniä asuntoja”, toimitusjohtaja Teija Ojankoski VAV Asunnot Oy:stä kertoo.

Kohde on osa hallituksen pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelmaa (PAAVO II). Kiinteistöön kuuluu yhteensä 53 huoneistoa ja piharakennus. Suurin osa asunnoista on yksiöitä. Keskimääräinen huoneistokoko on 30,8 neliötä. Urakoitsija Neapo Oy teki asunnot pitkälti valmiiksi moduulitehtaillaan Tampereella ja Virossa. Työmaalla rakenneosat koottiin ja viimeisteltiin asuttaviksi taloiksi.

Teija Ojankoski on tyytyväinen lopputulokseen: ”Osmankäämintielle saatiin kauniit rakennukset, jotka sopivat oivallisesti Viertolan asuinalueelle. Piha on suojaisa ja antaa mahdollisuuden yhteisöllisyyteen, vaikka toisaalta jokaisella on oma pieni piha tai parveke, jos haluaa olla omissa oloissaan.”

Ojankoski kertoo, että valmistuminen viivästyi hieman alkuperäisestä aikataulusta. ”Tämä on ymmärrettävää, koska kyseessä oli pilottikohde. Rakennushan on ensimmäinen teräskennotekniikalla toteutettu moduuliasuinrakennus maailmassa, joka on herättänyt paljon myönteistä kiinnostusta eri tahoilla muun muassa tiedotusvälineissä. Rakennustyömaalle tuli vietyä vieraita tavallista useammin.”

Kohteen yhdessä huoneistossa päivystää sosiaaliohjaaja. Asukasvalinnat teki Vantaan kaupunki. Ojankoski toteaa, että yhteistyö sosiaali- ja terveystoimen kanssa on sujunut hyvin kaikissa projektin vaiheissa.

MODUULIRAKENTAMISELLA KUSTANNUSTEHOKKUUTTA

Teija Ojankosken mukaan hankkeen aloitus osui sellaiseen suhdannetilanteeseen, että urakkatarjouskilpailuun saatiin vain yksi tarjous, ja sekin oli kallis. Moduulirakentaminen osoittautui edullisimmaksi keinoksi saada Viertolaan pieniä asuntoja.

”Pienistä asunnoista on kova pula. Moduulitekniikalla päästään suhteellisesti parempaan kustannustehokkuuteen. Moduulit voidaan rakentaa tehtaalla samaan aikaan kun työmaalla rakennetaan perustuksia. Sisätyöt saadaan jo tehtaalla lähes valmiiksi”, Teija Ojankoski toteaa.

”Moduulirakentaminen sopii meidän kokemuksen mukaan erityisesti tällaisiin paljon pieniä asuntoja sisältäviin rakennushankkeisiin, jolloin perinteiseen rakentamisaikatauluun verrattuna on mahdollista lyhentää valmistumisaikaa. Moduulihankkeen toteuttaminen kokonaisuurakkana on suositeltavaa ainakin toistaiseksi, koska mallia on vielä vähän toteutettu Suomessa ja esimerkiksi jaettu urakka voi sisältää normaalia enemmän osaprosessien yhteensovittamisen riskejä”, Teija Ojankoski summaa hankkeesta saatuja kokemuksia.

ARAN AVUSTUS AUTTAA PITÄMÄÄN VUOKRAN KOHTUULLISENA

Rakentamiskustannuksiin VAV Asunnot sai ARAn avustusta noin kymmenen prosenttia. Se auttaa pitämään vuokratason kohtuullisena.

Kohteen neliövuokra on 13,90 euroa. Toteutuneet rakentamiskustannukset ovat 3 043 euroa neliöltä, mikä vastaa keskimääräistä rakentamisen neliöhintaa Vantaalla. Suuri keittiöiden ja kylpyhuoneiden määrä on nostanut hieman kokonaishintaa.

Moduulirakentamisen etuna on myös se, että talot valmistuvat nopeammin kuin perinteisellä tavalla rakentaen. Moduulitalon kokoaminen työmaalla kestää noin 4–5 kuukautta. ■

**OSMAN-
KÄÄMINTIE 28,
Vantaa**

*Asunnot tehtiin pitkälti valmiiksi
Neapon moduulitehtailla.*

Huoneistoja yhteensä 53 kpl,
kooltaan 29–46 m².

Kolme 2-kerroksista
taloa ja piharakennus.

ARKKITEHTI: Visionar Arkkitehdit Oy
RAKENNUTTAJA: VAV Asunnot Oy
PÄÄURAKOITSIJ: NEAPO Oy

ARAN investointiavustus pitkäaikais-
asunnottomuuden poistamiseen.



ASUNNON JA TUEN AVULLA

ihmisten elämä voidaan saada järjestykseen

OSMANKÄÄMINTIE 28 on Asunto ensin -formaatin mukainen vuokra-asuntokohde. Asukkaat ovat iältään 27–69-vuotiaita. Ainoa yhteinen nimittäjä heillä on pitkäaikaisasunnottomuus. Osa asukkaista käy töissä, osa on eläkkeellä tai työttöminä. Kohteessa toimivat kaikki normaalin vuokra-talon periaatteet asukastoimikuntineen.

”Tämä on ihan tavallinen vuokra-asunto”, korostaa sosiaaliohjaaja Seppo Loiske, joka päivystää yhdessä Osmankäämintie 28:n asunnossa. Hän korostaa, että pihan reunassa sijaitsevaan päivystyspisteeseen on matala kynnyks. Ikkunassa oleva kyltti kertoo, milloin hän on paikalla ja poikkeaminen juttusille ja kahveille on mutkaton.

Varsinainen tuki tulee asukkaille lähettävältä taholta. Kolmen kuukauden asumisen jälkeen tehdään arvio siitä, vieläkö, ja mitä tukea asukas tarvitsee. Sen jälkeen tuki hankitaan ostopalveluna. Vantaan kaupunki on sitoutunut järjestämään tarvittavan tuen.

”Teemme tiivistä yhteistyötä. Seuraan osaltani, että kotiin vietävä tuki toimii. Jos näyttää siltä, että tuki ei riitä, otan yhteyttä lähettävään tahoon ja asia korjataan”, Loiske kertoo.

Tuen muodot vaihtelevat asukkaittain: joku tarvitsee tukea kolme kertaa viikossa, toiselle riittää puhelu joka toinen viikko. Palvelukokonaisuus on tilkkutäkki, joka koostuu useista palvelujen tuottajista ja tukihenkilöistä. ”Kuvio on toimiva, työni olisi mahdoton, jos se ei olisi järjestetty näin. Toimin eräänlaisena käsikassarana, että homma pysyy hanskassa”.

Seppo Loiske uskoo, että systeemi toimii: ”Tarvitaan tällaisia ennakkoluulottomia kaheleita – pitää uskoa, että tämä onnistuu, vaikka kaikki eivät uskoisikaan”.

Kohde herätti täälläkin nimby-ilmiötä (not in my backyard). ”Ihmiset eivät tiedä oikeasti, mitä täällä asuu. Tietämättömyys on tosi suurta. Asunnon ja tuen avulla näiden ihmisten elämä voidaan saada järjestykseen”, Seppo Loiske pohtii. ■



Sosiaaliohjaaja Seppo Loiske toimii eräänlaisena ”käsikassarana”: hän seuraa paikan päällä, että asiat sujuvat ja asukkaat saavat tarvittavan tuen.

ERITYISRYHMIEN asumista kehitetään

ARA myöntää valtion varoista investointiavustuksia ja vuokra-asuntolainojen korkotukea erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi.

Näiden tukien tavoitteena on lisätä erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden asumistarpeisiin soveltuvien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tarjontaa. Tukia myönnetään kunnille, kuntayhtymille, ARA:n yleishyödyllisiksi nimeämille yhteisöille ja niiden määräysvallassa oleville yhtiöille.

Erityisryhmiksi katsotaan esimerkiksi muistisairaat ja huonokuntoiset vanhukset, vammaiset, asunnottomat sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujat. Avustuksen suuruus ratkaistaan aina kohdekohtaisesti. Avustuksia myönnetään vain yhdessä korkotukilainoituksen kanssa, joten avustusta saavan kohteen tulee täyttää myös korkotukilainoituksen myöntämisperusteet. Avustuksia voidaan myöntää vain asuinrakennuksen sijaintikunnan puoltamille hankkeille.

TÄSMENNYS TUKIEHTOIHIN

ARA valmisteli vuoden 2012 erityisryhmien asumiseen tarkoitetut avustukset siten, että lopulliset päätökset tehtiin viime helmikuun alussa. Päätöksenteon jälkeen asunto- ja viestintäministeri Krista Kiuru nimesi selvityshenkilön selvittämään erityisryhmien asumisen investointirahoituksen (avustus- ja korkotuki) hakumenettelyä ja myöntämiskäytäntöjä sekä kuntien palveluasumishankintojen toteuttamista julkisten hankintojen, kilpailuneutraliteetin, asukkaiden asumisturvan ja kohteiden pitkäaikaiskäytön näkökulmasta.

Selvityksen jälkeen ympäristöministeriö muutti tämän vuoden tammikuussa antamaansa ohjauskirjettä siten, että aikaisempi kyseinen kohta muutui kuulumaan seuraavasti: *”Asumisen kustannukset palvelutaloissa on erotettava palveluiden kustannuksista. Asumisen tulee perustua asukkaan ja palvelutalon omistajan tai tämän valtuuttaman välivuokraajan väliseen vuokrasuhteeseen. Asukkaiden asumisturva*

on taattava myös palvelutuottajan vaihtuessa ja samalla varmistauduttava siitä, että avustettavat kohteet säilyvät pitkäkestoisesti niille tarkoitettussa käytössä. ARA:n on asetettava avustuksen myöntämisen ehdoksi se, että kunnan on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena säilyttäen samalla asukkaiden vuokrasuhteen samassa kohteessa.” Ehtoa on toteutettu ohjeen mukaisesti erityisryhmien investointiavustuksiin, jotka on myönnetty 29.6.2012 jälkeen vuoden 2012 tai myöhemmästä valtuudesta.

On ollut erittäin hyvä, että erityisryhmien asumisesta on syntynyt myös tältä osin keskustelua, sillä palveluasumisen järjestäminen ei ole yksinkertainen asia ja toisaalta se toimintakenttä missä muun muassa ARA, kunnat ja palveluntuottajat toimivat, on muuttumassa varsin nopeasti ja sekin edellyttää uudenlaista osaamista ja olosuhteiden huomioimista, sekä valtion varojen käytön arviointia. Viimekädessä kyseen tietenkin aina on oltava asukkaasta, hänen asumisturvastaan ja kodistaan.

Painopiste palveluasumisessakin siirtyy yhä enemmän yksittäisen asuntojen ja rakennusten kehittämisestä ja aikaansaamisesta asuinalueiden kehittämiseen ja palveluasumisen sijoittamiseen muun asumiseen joukkoon – ei kauas palvelusta tai laita-alueille keskittyminä. Tämä merkitsee ensinnäkin sitä, että kun ARA myöntää avustuksia erityisryhmien asumiseen vain asuinrakennuksen sijaintikunnan puoltamille hankkeille, niin se asettaa kunnille velvoitteen tietää entistä paremmin oman kuntansa – ja keskuskunnissa mieluusti myös kuntaseudun – palvelutarve. Lausuntoa antaessaan kunnalla siis pitäisi olla kokonaisnäkemys siitä, mitä palveluja siellä jo on tai on suunnitelmassa kunnan oman organisaation, kuntakonserniin kuuluvan tytäryhtiön, osaomistuksessa kuntayhtymän tai jonkun yksityisen tai kolmannen sektorin toimesta. Kuntien paikkatietojärjestelmien kehittämisessä tämä on syytä huomioida. Toisaalta kuntien tulee myös omassa kaavoituksessaan huomioida erityisryhmien asumisen sijoittaminen – lähtökohtaisesti tasavertaisesti – muun asumisen joukkoon. ■

SYYSKUUN 18. PÄIVÄNÄ Paasitornin tiloissa Helsingissä järjestetään seminaari, jossa erityisryhmien palveluasumista tullaan erityisesti kuntien kanssa käymään läpi niin, että YM:n ohjeet ARA:lle, ARA:n hakuohjeet, sekä Kuntaliiton palveluasumisen opas ovat esiteltävissä ja käytettävissä.

YHTEINEN ENERGIANEUVOJA

palvelee kolmen kunnan väkeä

Hyvinkää, Riihimäki ja Nurmijärvi palkkasivat yhteisen energianeuvojan, joka tarjoaa puolueetonta tietoa niin remontoijille kuin uudisrakentajillekin. ”Energianeuvojan tehtävä on tarjota olemassa olevaa faktatietoa, mutta asiakas lopulta päättää, mitä hän tiedolla tekee”, energianeuvoja Visa Koivu sanoo.



Hyvinkäälle laadittiin muutama vuosi sitten energiatehokkuusohjelma, joka liittyi työ- ja elinkeinoministeriön energiatehokkuussopimukseen ja kaupungin energia- ja ilmastostrategiaan (2009–2013). Ohjelman yhtenä konkreettisena toimenpiteenä päätettiin palkata energianeuvoja.

Energianeuvojan palkkaamiseen tulivat mukaan naapurikunnat Nurmijärvi ja Riihimäki, jolloin kuntakohtaiset kustannukset pienenivät. Työ- ja elinkeinoministeriön sekä Sitran tuki mahdollisti osaltaan hankkeen toteuttamisen. Saadut kokemukset vuoden mittaisesta kokeilusta olivat niin myönteisiä, että ministeriön tuen lakattua kunnat jatkoivat energianeuvojan pestiä omalla rahoituksellaan.

EI YHTÄ TOTUUTTA

Diplomi-insinööri Visa Koivu aloitti energianeuvojana alkuvuodesta 2011. Koivu innostui hakemaan pestiä, koska pääsi siinä hyödyntämään

Visa Koivu muistuttaa, ettei ole yhtä totuutta siitä, mikä on paras lämmitysjärjestelmä.

tuoreita opintojaan. "Olin diplomityössäni vertailut eri lämmitysjärjestelmien kustannusrakenteita ja kokonaiskustannuksia. Energianeuvojana minulle avautui mahdollisuus soveltaa diplomityötä tehdessä oppimiani asioita käytännön tilanteisiin", Visa Koivu kertoo.

Energianeuvojan päätehtävänä on neuvoa korjaus- ja uudisrakentajia. "Pyrin työssäni selittämään eri vaihtoehtojen eroavaisuudet siten, että asiakas pystyy suorittamaan vertailua ja kiinnittämään huomiota päätöksenteon kannalta olennaisiin asioihin. Tunnen onnistuneeni työssäni, kun asiakas saa ahaa-elämyksen siitä, miten kokonaisuus toimii", Visa Koivu kertoo.

"Valtaosa asiakkaista on remontoijia, jolloin lähtökohtana on rakennuksen energiankulutus. Jos talo kuluttaa vähän, kannattaa tarkoin miettiä, mitä kannattaa tehdä. Ylivarustelu ei ole taloudellisesti kannattavaa. Jos taas on vanha talo ja sähkönkulutus suuri, kannattaa sijoittaa kalliimpaankin laitteistoon."

Energianeuvoja korostaa, että neuvot ovat aina tapauskohtaisia. Esimerkiksi eristämiseen liittyvät kysymykset ovat visaisia, sillä tutkimustieto tulee viiveellä. "Ei ole myöskään yhtä totuutta siitä, mikä on paras lämmitysjärjestelmä", Koivu pohtii.

MONINAINEN ROOLI

Visa Koivu on huomannut ihmisten tekevän investointipäätöksiä erilaisin perustein: "Vaikka investointien takaisinmaksuajoista aina puhutaankin, ne eivät kuitenkaan aina ole tärkein peruste", hän sanoo. "Ihmisillä on erilaisia motiiveja päätöksiinsä ja joskus halutaan laittaa rahaa, vaikkei investointi maksaisi koskaan itseään takaisin. Tämä

on asiakkaan päätös. En ole tuomari, kerron vain faktat".

Uranuurtajana energianeuvoja on myös joutunut pohtimaan ja rajaamaan rooliaan. "Joudun pohtimaan, mihin asti energianeuvoja voi viedä neuvontaa ja milloin asiakkaan on hankittava varsinainen suunnittelija tekemään jatkoa."

Laitteista kysytään myös usein. Kauppiailta on saatu paljon tietoa, mutta tiedot halutaan vahvistaa jollain puolueettomalla taholla.

TIETO ENERGIANEUVOONNASTA ON LEVINNYT HYVIN

Rakentajien ja remontoijien lisäksi energianeuvoja on opastanut kuntalaisia ARAn avustuksiin liittyvissä asioissa ja antanut teknistä tukea avustuksia käsitteleville kuntien viranomaisille. "Toimin myös eräänlaisena yhdyshenkilönä kuntien avustuspäätöksiä tekevien välillä, minkä ansiosta kolmen kunnan linjanvetoa on saatu yhtenäistettyä", Visa Koivu kertoo.

Muut työtehtävät ovat vaihdelleet hieman kunnittain. Edellä mainittujen tehtävien lisäksi hän on toiminut rakennusvalvontojen apuna energia-asioissa, antanut energiankäyttöön liittyvää neuvontaa kuntalaisille ja lomittanut asuntosihteerä.

Yhteydenottojen määräästä päätellen tieto energianeuvojan palvelusta on saavuttanut kuntalaiset hyvin. "Paikallislehtien tekemät jutut ovat lisänneet palvelun kysyntää. Suorien yhteydenottojen lisäksi asiakkaita ohjautuu rakennusvalvonnan ja ARAn avustuksista vastaavien kautta", Visa Koivu toteaa. ■

*Ylivarustelu
ei ole taloudellisesti
kannattavaa.*

UUDISRAKENTAJILLE

- Pyri arvioimaan tuleva energiantarve riittävällä tarkkuudella.
- Selvitä, voiko energiantarvetta pienentää kohtuullisilla kustannuksilla ilman että asumisviihtyvyys, arkkitehtuuri tai talon toiminnallisuudet kärsivät.
- Huomioi lämmitysjärjestelmävalintaa tehdessä lämmöntarve: jos lämmöntarve on vähäinen, ei kalliin lämmitysjärjestelmän rakentaminen ole välttämättä taloudellisesti perusteltua.
- Lisäneliöt ja -kuutiot lisäävät aina energiankulutusta, vaikka käytettäisiinkin energiatehokkaita rakenteita.
- Muista kuitenkin, ettei taloa tehdä energiansäästöä vaan oman elämisen tarpeita varten.

REMONTOIJILLE

- Remontteja suunniteltaessa mieti voisiko energiatehokkuutta samalla parantaa.
- Ehjien rakenteiden ja pintojen rikkominen pelkästään lisäeristämisen takia ei yleensä ole taloudellisesti perusteltua.
- Vältä riskirakenteita: viileys ja suuremmat lämmityskustannukset ovat aina hometta parempi kaveri.
- Lämmitysjärjestelmän uusimista harkittaessa selvitä ensin vuotuinen lämmitysenergian tarve.
- Ennen kuin aloitat remontin selvitä voiko toimenpiteisiin saada ARAlta avustusta. Muista myös kotitalousvähennys.

*Visan
VINKIT*



AIESOPIMUKSILLA

kuntarajat rikkovaa ajattelua aluesuunnitteluun

Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksilla tuetaan kuntien ja valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa. Niissä määritellään esimerkiksi tavoitteet lähivuosien asuntotuotannolle.



MAL-sopimuksilla valtio ja aiesopimusalueiden kunnat sopivat hyvän ja terveellisen yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Se tarkoittaa maankäytön, kohtuuhintaisen asumisen ja liikenneyhteyksien yhteensovittamista seudullisella tasolla. Valtio neuvottelee yhdessä aiesopimusalueen kuntien kanssa tavoitteet, joita kunnissa ryhdytään sopimuskaudella toteuttamaan. Asumisessa esimerkiksi määritellään kunnille vuosittaiset asuntotuotantomäärät ja

niihin liittyen ARA-asuntojen aikaansaaminen. Asuntotuotannolle on pyritty löytämään tavoite, joka vastaa kunkin sopimusalueen tarpeita ja on vuositasolla saavutettavissa.

Ensimmäiset MAL-aiesopimukset vuosille 2012–2015 solmittiin kesäkuussa. ARA on ensimmäistä kertaa mukana sopimusosapuolena. ARAn johtaja Kari Salmi on tyytyväinen tilanteesta, sillä hän näkee MAL-sopimuksien tarjoavan hyviä mahdollisuuksia kehittää tervettä ja toimivaa kau-

punkirakennetta sekä tarjoavan haasteita kunnille asumisen sovittamisessa kuntarakenteeseen.

”Pidän MAL-sopimuksia erittäin hyvänä järjestelmänä. Ideologia soveltuisi hyvin käytettäväksi myös muissa isoissa kasvukeskuksissa tai kaupunkiseuduilla – sellaisissa joissa on tiivis työssäkäyntialue ja kaupunkikaavamaisia kuntia on ryppäässä”, Salmi toteaa.

Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen on yksi sopimuksessa edellytetyistä tavoitteista. ”Läh-
tökohtana on, että sopimuskunnat omalta osaltaan edesauttavat aktiivisesti kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon aikaansaamisessa. Käytännössä muun muassa maankäytöllä pyritään siihen, että tällaista asuntotuotantoa toteutuisi. Sopimuksissa on määritelty myös ARA-tuotannon vuosittainen osuus”, Kari Salmi kertoo.

Salmen mukaan kunnat ovat avainasemassa sopimuksissa, mutta tietenkin myös valtion on oltava luotettava sopijakumppani. ”Erityisesti kuntien keskinäinen yhteistyö ja kuntarajat ylittävät ajattelu kaupunkikeskuseutujen kehittämisessä on erittäin tärkeää”, hän sanoo. Esimerkkinä hyvästä aluesuunnittelusta Salmi mainitsee kuntarajat ylittävän, tiiviin asuinalueen, jossa palvelut muun muassa päiväkodit ja liikenneyhteydet toimivat jouhevasti – vaikka matkan varrella kuntaraja ylittysisikin.

SEUDULLINEN AJATTELU EDISTÄÄ HYVÄÄ JA TERVETTÄ YHDYSKUNTARAKENNETTA

Kari Salmi pitää huonona, jos kaavoituksessa pidetään tiukasti kiinni siitä, että lähimmät palvelut sijaitsevat oman kunnan puolella. ”Seudullisella ajattelulla palvellaan hyvää ja tervettä yhdyskuntarakennetta”, Salmi painottaa. Hänen mielestään MAL-sopimukseen voitaisiinkin sisällyttää nykyistä paremmin myös palvelut ja elinkeinot, jotka nivoutuvat muutoinkin tiiviisti sopimuksessa jo olemassa oleviin osiin.

Aiesopimusneuvotteluissa mukana ollut keskustelu paikkatietojärjestelmien kehittämisestä on myös Kari Salmen mielestä erittäin hyvä askel eteenpäin. Hän on tyytyväinen muun muassa Oulun ja Turun aikeisiin panostaa järjestelmän täydentämiseen ja hyödyntämiseen. Paikkatiedon avulla voidaan paremmin sijoittaa ja suunnitella hyviä ja järkeviä asunto-, liikenne- ja palveluratkaisuja.

Erityisenä haasteena paikkatietojärjestelmälle ja muutoksille kunnissa Salmi näkee erityisryhmien asumisen sijoittamisen ja huomioinnin kaupunkisuunnittelussa. Erityisryhmien tarpeiden huomiointi, segregaaation estäminen ja asuntokannan monipuolisuus ovat asioita, joiden merkitys kasvaa asuntokannan vanhetessa ja asukaskannan muuttuessa. ”Olisi erittäin tärkeää, että kunnat sopisivat keskenään palveluasuntojen sijoittelusta kuntarakenteiden ja maankäytön sekä nimenomaan palvelujen saatavuuden kannalta järkeviin paikkoihin. Erityisryhmien asumisen on oltava muun asumisen joukossa – ei teollisuusalueilla tai eikä syrjäseuduilla”, Salmi painottaa. ■



KUVA: SUSANNA MÄENPÄÄ



Kari Salmi näkee MAL-sopimusten tarjoavan hyviä mahdollisuuksia kehittää seudullista yhteistyötä sekä tervettä ja toimivaa kaupunkirakennetta.

ASUNTO- POLIITTINEN

toimenpideohjelma etenee

Valtioneuvosto teki periaatepäätöksen toukokuun alussa hallituksen asuntopoliittisesta toimenpideohjelmasta vuosille 2012–2015.

Monet hankkeet ovat jo hyvässä vauhdissa. ARA toteuttaa osaltaan sen vastuulla olevia tehtäviä ja osallistuu lisäksi aktiivisesti moniin hankkeisiin joiden valmisteluvastuu on muualla.

Kaupunkiseutujen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimukset valtion ja Helsingin sekä Turun seutujen osalta allekirjoitettiin kesäkuussa. Aiesopimuksilla tavoitellaan kuntien ja myöskin valtion sitoutumista toimenpiteisiin, joilla luodaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon lisäämiselle.

LISÄÄ KOHTUUHINTAISIA VUOKRA-ASUNTOJA

Verrattuna aiempaan sopimukseen kunnille tärke-

ät liikennehankkeet ovat nyt konkreettisella tavalla mukana sopimuksessa. Lisäksi aiesopimukseen liittyen valtio varaa kunnallistekniikka-avustuksia aiesopimukseen sitoutuville kunnille 15 miljoonaa euroa vuodessa vuosina 2013–2015. Sopimuksen mukaan Helsingin seudulle tavoitellaan vuosittain 2 500 uuden ARA-vuokra-asunnon rakentamista.

Edellytyksiä ARA-vuokra-asuntotuotannon lisäämiselle luotiin osaltaan jo viime syksynä kun normaalin vuokra-asuntotuotantoon lisättiin tukea puolittamalla lainoihin liittyvä omavastuukorko. Omavastuukoron puolitus ei ole kuitenkaan lisännyt halukkuutta aloittaa uusia normaaleja vuokrat alohankkeita. Asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti kuitenkin tullaan vielä selvittämään miten ARA-tuotantoa koskevia säännöksiä on kehitettävä tuotannon lisäämiseksi. Lisäksi toimenpideohjelman mukaan yleishyödyllisyyslainsäädäntöä muutetaan asiaa selvittäneen työryhmän esitysten pohjalta ja tätä kautta luodaan kannustimia vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi. ARA pitää tärkeänä, että myös nämä toimenpiteet toteutettaisiin nopeasti.

ARA-kannan osalta on käynnistymässä hankke, jossa selvitetään valtion tukemisen vuokra-asun-





tojen vuokrien omakustannusperiaatteen toteutusta sekä vuokrien tasausjärjestelmää. Samalla selvitetään omakustannusvuokrien määräytymisperusteisiin kuuluvaa varautumista korjauksiin ja sen kohtuullisuutta. Selvitys toteutetaan tammi-kuuhun 2013 mennessä.

SELVITYKSIÄ

Ohjelmassa sovittu ARAn toiminnan arviointi valmistui syyskuun alussa. Viraston kannalta oli hyvä, että selvitys tehtiin varsin nopeasti. Selvitys antaa virastolle hyviä suuntaviivoja ja tukea oman toimintansa kehittämiseksi edelleen.

Selvitys erityisryhmien asumisen investointirahoituksesta ja palveluasumisesta valmistui kesäkuussa. Saira Eskolan tekemässä selvityksessä käytiin läpi ARAn myöntämän erityisryhmien asumisen investointirahoituksen myöntämiskäytäntöjä sekä kuntien palveluasumishankintoja. Eskolan mukaan ARA on toiminut tukia myöntäessään säästöjen mukaisesti. Selvitys toteaa, että keskeisimpään ongelmaan eli palvelutalon rakennuttajan, palveluntuottajan ja kunnan välisiin yksinoikeussopimuksiin voidaan puuttua lisäämällä ARAn avustusten myöntämisen kriteereihin ehto, jonka

mukaan kunnan on voitava vaihtaa palveluntuottajaa kilpailutuksen seurauksena. Näin toimitaan jatkossa annettaessa hankkeille varauksia.

Kesäkuun lopulla valmistui ympäristöministeriön selvitys asumisoikeusjärjestelmän asukasvalinnan toimivuudesta. Selvityksen perusteella asumisoikeusasumisella on paikkansa asumismuotona ja sitä tulee kehittää edelleen. Selvitys sisältää ehdotuksia asumisoikeusasumisen kehittämiskohteista.

Myös ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman vuosille 2012–2015 on valmistunut. Ohjelmalla vastataan ikääntyvän väestön asumistarpeisiin ja kehitetään asumista tukevia palveluita. Ohjelmaa valmistelleen työryhmän mukaan tehokain tapa parantaa ikääntyneiden asumisololoja on korjata asuntoja ja asuinrakennuksia esteettömiksi.

HUOMIO ALUEIDEN KEHITTÄMISEN JA SEGREGAATION EHKÄISEMINEN

Syksyn aikana valmistellaan uusi poikkihallinnollinen ohjelma asuinalueiden elinvoiman edistämiseksi sekä segregaaion ehkäisemiseksi. Varsinainen ohjelmatyö käynnistyy vuoden 2013 alusta. Ohjelmassa ympäristöministeriö, työ- ja

elinkeinoministeriö, sosiaali- ja terveysministeriö, opetus- ja kulttuuriministeriö sekä sisäasiainministeriö tekevät yhteistyötä asuinalueiden kehittämiseksi. Tähän varataan 4 miljoonaa euroa vuosittain vuosina 2013–2015.

LISÄÄ PIENIÄ ENERGIA-TEHOKKAITA VUOKRA-ASUNTOJA

Ohjelman mukaan ARAn tulee huolehtia siitä, että valtion tukemassa tavallisessa vuokra-asuntotutannossa yhden ja kahden hengen tarpeita vastaavien asuntojen osuus lisääntyy merkittävästi. Viraston tulee myös ohjata rakennuttajia asuntojen muunneltavuuden parantamiseen. Lisäksi ARA-lainoituksessa tulee edellyttää uuden asunnon energialuokaksi A-tasoa ja korjatun asunnon luokaksi tavoitteellisesti C-tasoa. Lainoituksessa tulee ottaa huomioon myös hiilijalanjäljen suuruus ja elinkaarikustannukset, jotta kokonaisvaikutukset tulevat oikein huomioiduksi. Hankeohjaukseen liittyen ARA tulee antamaan ohjeistusta ja järjestämään rakennuttamispäivän. Virasto on strategiansa mukaisesti käynnistämässä myös hanketta, jonka tavoitteena on kehittää hankkeiden kustannusten arviointia siten, että rakennusten elinkaareen ja yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tekijät voidaan jatkossa ottaa nykyistä paremmin huomioon.

Ohjelman mukaan korkotuettuja asumisoikeusasuntoja toteutetaan ensisijassa vain valtion ja kuntien välisiin aiesopimuksiin sitoutuneissa kun-

nissa. Aiesopimuskuntiin osoitetaan korkotukilainoitusta asumisoikeusasuntoja varten enintään saman verran kuin toteutetaan valtion korkotukea vuokra-asuntotuotantoa.

VÄESTÖLTÄÄN VÄHENEVIEN ALUEIDEN ONGELMIEN KIMPPUUN UUSIN KEINAIN

Ohjelman mukaan ARAn ja valtiokonttorin asunto- ja lainakannan riskienhallintaan suunnataan lisäresursseja viisi henkilötyövuotta. Resursseilla voidaan muun muassa muuttaa laina-ehjoja tapaus- ja asiakaskohtaisesti kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla ja antaa myös aiempaa räätälöidymmin tukea kiinteistökannan kehittämiseen. Rajoitusakordin enimmäisprosenttia nostetaan ja purkuakordiprocenttia nostetaan pienten yhteisöjen kohdalla tilanteissa, joissa ostajaa ei löydy ja purettavan kohteen omistajalla ei ole varaa maksaa jäljelle jäävää lainaa muiden kohteiden tuotoilla.

Lisäksi ARA ohjaa Valtiokonttorin ja Kuntaliiton kanssa väestöltään väheneviä kuntia laatimaan kunnan tai tarvittaessa sitä laajemman alueen yhteisen asuntosuunnitelman, jonka avulla varaudutaan asuntojen vajaakäytöstä syntyviin ongelmiin ennakoivasti. Suunnitelma sisältää muun muassa ARA-vuokratalojen ja vanhustentaloyhteisöjen kehittämishojelman, jonka avulla yhteisöt kehittävät suunnitelmallisesti asuntokantaansa vastaamaan kysyntää. ■

ARA ASUNTO 2049

ARA-ASUNTO 2049

Suunnittelukilpailu arkkitehtiopiskelijoille

ARA haastaa arkkitehtiopiskelijat Suomessa ja maailmalla visioimaan vuokra-asumista vuonna 2049.

ARA-asunto 2049 -suunnittelukilpailu toteutetaan konseptuaalisena ideakilpailuna, jossa yksittäisten ideoiden ohella haetaan myös korttelitasoista kokonaiskonseptia tulevaisuuden asumiselle. Kilpailun kohdealueena on Sopenkorven vanha, pienteollisuuspainotteinen alue Lahdessa.

Kilpailuaikaa on marraskuun 2012 loppuun asti. Tulokset julistetaan 15.1.2013 Lahdessa pidettävillä ARA-päivillä.

LISÄTIETOJA:

www.ara.fi/ara-home2049

Monialaisella yhteistyöllä tuloksia TAMPEREEN SEUDULLA



Auli Heinävä

Mitkä ovat keskeiset haasteet tehtävässäsi Tampereen asuntojohtajana ja millaisena näet yhteistyön ARAn kanssa? Kysymyksiin vastaa Tampereen uusi asuntojohtaja Auli Heinävä.

Olen koulutukseltani arkkitehti ja taustaltani kaavoittaja ja kaupunkisuunnittelun kehittäjä. Kaupunkikehitysryhmässä käsitellemme hyvin laajasti kaupungin kehittämistä. Asuntojohtajana kohtaan päivittäin uusia haasteita, päivät ovat innostavia. Valtakunnan tasolla asumisen toimijat ovat verkostoituneet, tehdään runsaasti yhteistä kehittämistyötä: muun muassa ARA ja Kuntaliitto järjestävät säännöllisesti seminaareja ja teemme tutustumismatkoja. Uusikin toimija pääsee nopeasti mukaan ”sisäpiiriin” sekä oppii ja pääsee kehittäjäyhteistyöhön konkareiden kanssa. Tampere ja kaupunkiseutu kasvavat voimakkaasti. Haasteena lähitulevaisuudessa on, mistä löytyy riittävästi normaalien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentajia. Tampereella merkittävän osuuden vuokra-asunnoista rakentavat kaupunkiomisteiset vuokra-asuntoyhteisöt. Muitakin toimijoita tarvitaan.

Tampereen kaupunki kehittää omaa maankäytön toteuttamissuunnitelman menetelmäänsä. Kehittämistä teemme Jyväskylän kaupungin vetämässä

ja Tekesin rahoittamassa KymppiMoni-hankkeessa. Mukana hankkeessa on lukuisa joukko isoja kaupunkeja. Jokainen hankekumppani avaa omat käytäntönsä seuraavista: asuntotuotannon ohjelmointi, kaavoitusohjelmat, infran, erityisesti joukkoliikenteen isojen rakentamisten sekä palveluverkon ohjelmointi ja tonttituotanto-ohjelman laatiminen. Toteuttamissuunnitelma on jatkuvasti käytössä oleva työkalu, jolla hallitaan ja minimoidaan kasvun kustannuksia ja varmistetaan kaupungin kehityksen ja rakentamisen edellytykset. Asumisen kaavavarantoja kasvatetaan ja tontteja on oltava jaettavissa nykyistä enemmän usealta suunnalta samanaikaisesti.

Tonttituotannossa ARAn tukeman ja muun kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon ohjelmointi ovat tärkeitä. Erityisryhmien tonttitarpeet kartoitetaan palveluverkkotarkastelujen kautta ja kaavoitus käynnistetään hyvissä ajoin. Asunto-toimella on tärkeä rooli ”kielenkääntäjänä” sote-virkamiessuunnittelun, kaavoituksen ja tonttituotannon linkittäjänä.

ASUMISEN KEHITTÄMISTÄ MONELTA KANTILTA

Asumisen kehittäminen on keskeinen haaste. Meillä on käynnissä useita kehittämishankkeita Tampereen teknillisen yliopiston arkkitehtuurin laitoksen kanssa. Seudun kuntien osoittamille koetonteille arkkitehtuurin opiskelijat suunnittelivat asuntotuotantoa uudistavasti niin sanottuja keskitehokkaan asumisen koekohteita.

Viiden muun kunnan ja muun muassa ympäristöministeriön, ARAn ja arkkitehtiosaston kanssa on käynnissä yhteisöllisen ja ryhmärakentamisen kehittämishanke (MONIKKO). Siinä tutkitaan muun muassa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia asuntoon ja asuinympäristöön, asunton muunneltavuutta, yhteistilojen järjestämistä sekä ikäihmisten yhteisöllistä asumista. Keskeistä tässäkin on monialainen yhteistyö eri toimijoiden kesken.

Asumisen hinta ja sen osana vuokra-asumisen hinnan hillitseminen ovat tärkeitä haasteita. Siinä kaupungin omistajaohjauksella on tärkeä rooli Tampereella. Kaupunkiomisteisia vuokra-asuntoja on yli 14 000, ja niiden kohtuullinen vuokrataso hillitsee ja vakauttaa myös muiden toimijoiden vuokrien kehitystä. Teemme tiiviisti yhteistyötä vuokra-asuntoyhteisöjen kanssa.

Kestävä kehitys ja energiatehokkuus ovat keskeisiä sekä aluetason suunnittelussa että rakennussuunnittelussa ja korjausrakentamisessa. Asumisen elinkaarikustannukset on otettava nykyistä painavammin vaikuttamaan päätöksiin. Energiajärjestelmien suunnittelun pitäisi olla yhtä itsestäänselvyys kuin on kunnallistekniikan suunnittelu kaavoituksen yhteydessä. Tampereen kaupunki edellyttää kaikkien asuntorakentamiseen luovuttamiensa tonttien rakennuksilta A-energiatasoa. Kaupungin ECO2-hanke, Rane-neuvonta ja asuntotoimen energia-avustusten käsittely vievät osaamista eteenpäin.

ARA ON HELPOSTI LÄHESTYTTÄVÄ YHTEISTYÖKUMPPANI

ARAn ohjeistuksella varmistuu, että eripuolilla maata toteutuu tasa-arvo ja asioita hoidetaan yhtenevillä käytännöillä. Tärkeää on valtion toimijoiden, kuntien ja Kuntaliiton kanssa kehittää yhdessä menetelmiä. Nyt ajankohtaista on muun muassa valtakunnallisesti toimivien vuokra-asuntotoimijoiden vuokrien valvonta, valvonnan me-

netelmien kehittäminen ja työnjaoista sopiminen. Tuore selvitys siitä, miten vuokralotoimijat ovat varautuneet peruskorjauksiin ja takapainotteisiin lainanlyhennyksiin on juuri sellaista taustatiedon kokoamista ja näkemyksen kirkastamista, jota tarvitaan ja jossa ARAlla on mielestäni keskeinen rooli.

Minulle ARA on näyttäytynyt helposti lähestyttävänä keskustelukumppanina. ARA jalkautuu kuntakenttään. Vastikään neuvottelimme ARAn ja kaupunkiseudun kuntien kesken seudun kuntien ARA-rakentamisen tontinluovutushinnoista. Kuntien asuntotoimen kehittämisyhdistys ry:n hallituksella kävimme alkukesästä ajankohtaisia kuulumisia läpi ARAn kanssa ja alkukesästä teimme Berliiniin innostavan ekskursioon.

Tampereella rakennetaan koko ajan paljon erityisryhmille asuntoja ja sen yhteyteen tuodaan palveluita. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi on valmistunut runsaasti tukiasuntoja. Niihin saatiin ARAn erityisryhmien investointiavustusta merkittävästi. Varauspäätöksiä on vielä lisäasunnoille, joiden kautta kaupungin tavoitteena on poistaa pitkäaikaisasunnottomuus. Myös ikäihmisen palvelutalohankkeille toimijat ovat saaneet investointiavustuksia. Lähiöiden kehittäminen ja hissien rakentaminen hissittömiin taloihin ovat tärkeitä yhteistyöasioita kaikki.

MAL-aiesopimuksen toinen kierros on parhaillaan käynnissä Tampereen kaupunkiseudulla. Maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksella kunnat ja valtio sopivat yhteisistä toimenpiteistä voimakkaasti kasvavan kaupunkiseudun kasvun talkoissa. Tällä kertaa myös ARA on mukana neuvottelupöydässä. On keskeistä, että valtio varmistaa riittävän rahoituksen sille määrälle ARA-tuotantoa, joka kirjataan aiesopimukseen.

Täydennysrakentaminen ja sekoittunut maankäyttö ovat keskiössä kaupunkia kehitettäessä. ARAn ja Lahden kaupungin yhdessä järjestämä ARA-asunto 2049 -kilpailu on hyvää yhdessä kehittämistä, siitä saadaan malleja ja eväitä muillekin kunnille. Täydennysrakentamisessa ja maankäytön suunnittelussa tulee huolehtia segregaaation estämisestä. Kunnilla on merkittävä vastuu sen huolehtimisessa, että rollaattorimatkan päässä kotoa on päivittäisessä elämässä tarvittavat palvelut. Elävä ja eri-ikäisille tarkoitettu hyvä kaupunki- ja asuinympäristö on yhteinen tavoite. ■



Terveyshaitta-avustuksia käsittelevän Anne Salinin mukaan ihmisten olisi hyvä olla valveutuneita oman asunnon hoitamisessa, jotta kosteus- ja homevaurioilta välttyttäisiin.

Mutkikas mutta tarpeellinen **TERVEYSHAITTA- AVUSTUS**

ARA myöntää avustusta yksityistalouksille terveydelle haittaa aiheuttavien kosteus- ja homeongelmien poistamiseen asuinrakennuksesta tai asunnosta. Hakuprosessi on työläs ja kriteerit avustuksen saamiseen tiukat. Lisäksi ARAssa resurssit avustusten käsittelyyn ovat pienet, mikä osaltaan pidentää käsittelyaikoja. Hakemuksia saapuu vuosittain 100–130.

Kolme neljäsosaa maamme asuin- ja palvelurakennuskannasta on rakennettu vuoden 1960 jälkeen. Suomessa arvioidaan olevan noin puoli miljoonaa iältään yli 30-vuotiasta pientaloa ja kerrostalokantakin on likimain samaa ikäluokkaa. Pientalojen korjauskelvottomuus on selkeästi lisääntynyt, mikä johtuu pitkälti asunkannan vanhenemisesta sekä rakennus- ja korjausvirheistä. Nämä tekijät altistavat rakennukset kosteus- ja homevaurioille.

”Näitä ongelmia ilmenee sekä uudessa että vanhassa asuntokannassa, mutta yhtenä suurimmista ongelmista ovat niin sanotut piilo- tai vale-sokkelirakenteet 1960–70-lukujen rakennuksissa. Niissä kapillaarinen kosteus on monta kymmentä vuotta noussut seiniin”, kertoo terveyshaitta-avustuksia ARAssa käsittelevä Anne Salin. Toisena suurena ongelmana ovat yläpohjan virheellisesti toteutetut rakenteet, mutta yleisesti herkkiä kosteusvaurioille ovat myös rintamamiestalojen kellarikerrosten sauna- ja peseytymistilat.

APUA SUURIIN TALOUDELLISIIN VAIKEUKSIIN JOUTUNEILLE

”Terveyshaitta-avustus on tarkoitettu asunnon terveyshaittaa aiheuttavan vaurion korjaamiseen, ei muuhun korjaamiseen tai perusparantamiseen. Ja jos asuinrakennusta ei kannata korjata, voidaan terveyshaitta-avustusta myöntää myös uudisrakentamiseen tai hankintaan”, Anne Salin kertoo.

Avustusta myönnetään suuriin taloudellisiin vaikeuksiin joutuneille ruokakunnille. Edellytyksenä on myös, että asunnossa ilmennyt kosteus- tai homevaurio on syntynyt yllättäen ja ennalta arvaamatta ilman hakijan omaa syytä. Se rajaa avustuksen ulkopuolelle muun muassa asunnon korjaus- ja kunnossapitovastuun laiminlyönnistä syntyneet vauriot.

”Jos asuinrakennuksessa on asuttu vuosikymmeniä tekemättä normaaleja ylläpito- ja huoltotoimia sekä peruskorjauksia, ei avustus useimmiten tule kyseeseen, koska omistajan katsotaan laiminlyöneen korjaus- ja kunnossapitovastuunsa”, Anne kertoo. Rajanveto on välillä kuitenkin hankalaa tilanteiden vaihtelevuuden takia. Kriteerit ovat kuitenkin tiukat ja ne karsivat avustusta saavia kohteita roimasti: noin puolet hakemuksista hylätään.

JOKAINEN TAPAUK ON ERILAINEN JA YHTÄ MUTKIKAS

Terveyshaitta-avustuksen hakuprosessi on työläs ja monitahoinen. ”Kaikki tapaukset ovat erilaisia. Perheiden tilanteet vaihtelevat todella paljon ja mitään yhteistä sapluunaa ratkaisuihin ei ole olemassa. Osa työstä on asiakkaiden kuuntelemista”, Anne kertoo. Kosteuden ja homeen aiheuttamat

terveydelliset sekä taloudelliset ongelmat vaikuttavat perheiden hyvinvointiin sekä fyysisesti, että henkisesti, mikä tekee asiasta vaikean.

”Ihmiset ajattelevat helposti, että kun home tai kosteus iskee taloon, heillä on subjektiivinen oikeus saada avustusta – saman tien. Näin se ei kuitenkaan mene. Avustuksen saannin edellytyksenä on se, että hakijat ovat ilman omaa syytään joutuneet suuriin taloudellisiin vaikeuksiin asuntonsa terveyshaittojen johdosta”, Anne Salin toteaa. Tämä edellyttää perheen taloudellisen tilanteen tarkkaa selvittämistä. Tilannetta arvioidaan perheen koon, kuukausittaisten tulojen ja menojen sekä varallisuuden ja velkojen perusteella. Tehdyt laskelmat suhteutetaan syntyviin kustannuksiin.

Avustus myönnetään tapauksissa, joissa perhe ei tule toimeen vauriosta aiheutuvien kustannusten, aikaisempien lainojen ja muiden kuukausittaisten menojen keskellä. ”Tiukasta tilanteesta huolimatta avustusta saaneet perheet selviytyvät yllättävän hyvin, eikä viiden vuoden käyttö- ja luovutusrajoitusaikana avustettuja asuntoja juuri-kaan myydä”, Anne täsmentää.

Hakuprosessin mutkikkuudesta, tapausten vaihtelevuudesta ja vähäisistä resursseista johtuen käsittelyaika venyy noin puoleen vuoteen. Lisäksi hakijoiden avustuskelpoisuutta arvioidaan 16 liitteellä. Niiden käsittely on hidasta yhden työntekijän voimin. Lähes jokaiseen hakemukseen joudutaan pyytämään lisäselvityksiä. Puuttuvien tietojen pyytäminen jälkikäteen pitkittää entisestään käsittelyä. Siksi Anne Salin korostaakin: ”Mitä täydellisempänä hakemus saapuu ARAan, sitä sujuvammin ja nopeammin prosessi etenee.”

TIETOISUUS JA ENNALTA-EHKÄISEMINEN RATKAISUNA

Anne Salinin mielestä panostaminen ennaltaehkäisyyn viestinnän, koulutuksen ja ohjaamisen avulla on avainasemassa. Osaamista tulisi vahvistaa sekä kiinteistöissä tehtävissä kuntoarvioissa, -tarkastuksissa ja -tutkimuksissa, että homevaurioiden ja muiden sisäilmaongelmien sekä korjausten suunnittelussa ja rakentamisessa. Asunnon ostajien ja asukkaiden olisi hyvä tietää enemmän siitä, mitä muun muassa kuntoarvioissa mainitut asiat tarkoittavat ja mitä niistä voi seurata.

”Vaikka ihmiset saavat kuntoarvion käteensä asunnon ostoa harkitessaan, saatetaan ostaa ”unelmia”, jolloin muut seikat vaikuttavat enemmän ostopäätökseen kuin esimerkiksi se, että kuntoarviossa on maininta yläpohjan huonosta tuulettuvuudesta. Ei osata välttämättä ajatella, mitä tämä voi tarkoittaa”, Anne toteaa. Tietoisuuden lisäämisellä, sekä asuntokauppaa tehtäessä että korjaus- ja kunnossapitovastuusiin liittyen, voitaisiin ennaltaehkäistä ainakin osa ongelmista.



”Ihmisten pitäisi olla valveutuneempia oman asunnon hoitamisessa. Tarvittaisiin ennakoivaa valistusta. Monet haluavat asunnokseen omakotitalon, mutta sitten unohtuu se, että se vaatii myös kunnossapitoa ja hoitoa”, Anne painottaa.

YHTEISTYÖ KUNTIEN KANSSA RATKAISEVAA

ARAn vähäisten resurssien takia on yhteistyö kuntien kanssa erityisen tärkeää. Kuntien terveys-tarkastajien, korjausneuvojen, rakennusvalvontaviranomaisten sekä sosiaali- ja terveystoimen paikallis- ja asiakastuntemuksesta saadaan huomattavaa apua hakemusten käsittelyyn. Kunnilta pyydetäänkin usein lausuntoja hakemuksen tueksi.

”Paperit eivät todellakaan kerro kaikkea. Kohdekäynti selvittää paremmin vaurion laajuuden ja siihen johtaneet syyt. Kunnan apu onkin tässä kohdin todella korvaamaton”, Anne Salin korostaa.

JÄRJESTELMÄ KAIPAA YKSINKERTAISTAMISTA

Terveyshaitta-avustushakemusten ainoana käsittelijänä Anne Salin näkee prosessin ongelmakohdat aitiopaikalta.

”Apua pitäisi saada hakijoille nopeammin ja siihen tarvittaisiin yksinkertaisempi järjestelmä. Nykyinen on turhan monimutkainen. Lisäksi jokaista hakemusta joutuu harkitsemaan monesta

näkökulmasta”, Anne toteaa. Myös suuri avustusprosentti, joka voi olla enimmillään 70 % hyväksyttävistä kustannuksista, herättää suuria toiveita hakijoissa, vaikka perusteita tälle prosentille ei kovin usein löydy. Anne Salin toivoisi järjestelmästä läpinäkyvämpää, jotta prosessin kulun ja periaatteet voisi esittää asiakkaalle selkeämmin jo hakuohjeissa. Näin saataisiin liian suuria odotuksia ja turhia hakemuksia karsittua.

”Pahimmassa tapauksessa perheeltä menee koti, elinikäiset säästöt, kodintekstiilit sekä pehmeät huonekalut ja jäljelle jää vain lainaa ja heikentynyt terveydentila. Terveyshaitta-avustuksella saadaan apua vain murto-osalle home- ja kosteusvaurioista kärsivistä perheistä. Hylkäävän päätöksen saaneille joutuu olemaan omasta mielestäänkin tyly, kun pitää perustella, miksei avustusta myönnetä. Puhelinkorva on melko usein ylikuumentunut”, Anne kertoo. ”Jos tämä avustusmuoto halutaan jatkossa säilyttää, myöntökriteerejä tulisi lieventää ja määrärahaa korottaa, jotta apua saataisiin useammille vaikeuksissa oleville perheille”, hän pohtii.

Hakemusten käsittelijänä Anne näkee kyllä avustuksen tarpeellisuuden. Häntä kuitenkin hie-man arveluttaa, onko tämäntyyppinen järjestelmä oikea ratkaisu ratkomaan ongelmia, jotka johtuvat virheellisestä rakentamisesta tai korjaamisesta. Rakennusten ylläpito ja huoltokaan ei aina ole ollut oikea-aikaista ja oikeaoppista. ■

TERVEYSHAITTA-avustus

- määräraha 1,5 miljoonaa euroa (vuosi 2012)
- avustuksia haetaan vuosittain 100–130 kpl
- noin puolet hakemuksista hylätään
- avustusta myönnetään vain terveyshaittaa aiheuttavien vaurioiden kustannuksiin, joko korjaamiseen, uudisrakentamiseen tai hankintaan
- avusta saaneen on käytettävä kohdetta omana asuntonaan 5 vuotta
- kriteerit:
 - suuri taloudellinen vaikeus
 - ilman omaa syytä, ennalta arvaamatta ja yllättäen ilmennyt kosteus- tai homevaurio
- avustusprosentti enintään 70 %, harvoin kuitenkaan myönnetään täytenä
- oikaisuvaatimuksista noin 10 % menee hallinto-oikeuteen valituksena, mutta erittäin harvoin päätös muuttuu



IKÄÄNTYVÄN VÄESTÖN

asumistarpeet kartoitettiin

Vuonna 2030 tarvitaan miljoona ikääntyneille soveltuvaa esteetöntä asuntoa. Tällä hetkellä tällaisia asuntoja on valmiina noin kolmannes. Ikääntyneiden asumisen kehittämissuunnitelmassa luodaan sellainen kehityssuunta, jolla voidaan vastata edessä olevan väestökehityksen mukaiseen asumishaasteeseen.

Ympäristöministeriön asettama työryhmä on valmistellut ehdotuksen ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmaksi vuosille 2012–2015. Ohjelmalla on tarkoitus vastata ikääntyvän väestön asumistarpeisiin ja asumista tukevien palveluiden kehittämiseen.

Kehittämisohjelman painopisteinä oli olemassa olevan asuntokannan korjaaminen, uudenlaiset asumisratkaisut ja palveluasumisen kehittäminen, asuinalueiden kehittäminen ikääntyneiden näkökulmasta sekä asumista tukeviin palveluihin liittyvät kysymykset. Työryhmä kävi läpi ikääntyneiden asumisen kehittämisen keskeisiä haasteita olemassa olevan ja uuden asuntokannan näkökulmasta sekä palveluasumisen ja asumista tukevien palveluiden osalta.

Toimeksiannon mukaan kehittämisohjelman tuli olla sisällöltään laaja ja poikkihallinnollinen. Näin ollen työryhmään oli kutsuttu mukaan kuntien, viranomais tahojen, järjestöjen ja yritysten edustajia. Työryhmässä oli 16 jäsentä, kolme pysyvää asiantuntijaa ja kaksi sihteeriä.

Työryhmän työskentely jakaantui siten, että laajan 16-jäsenisen työryhmän tukena toimi kolme alatyöryhmää. Alatyöryhmät keskittyivät omiin aihealueisiinsa: ensimmäinen ryhmä käsitteli olemassa olevan asunto- ja rakennuskannan kehittämistä, toinen uusia asumisratkaisuja ja palveluasumisen fyysisten ratkaisujen kehittämistä ja kolmas asumista tukevia palveluja, palvelurakennetta ja kuntien strategioita. Tarkastelun ulkopuolelle rajattiin kotihoito ja -palvelut. Aihealueistaan alatyöryhmät laativat toimenpide-ehdotukset laajalle 16-jäseniselle työryhmälle, jossa ehdotukset käsiteltiin ja työstettiin työryhmän raporttia varten.

IÄKKÄILLE ESTEETTÖMIÄ JA TURVALLISIA KOTEJA

Työryhmän raportista ilmenee, että Suomen väestörakenteen muutos on nopeaa tulevina vuosina. Kun vuoden 2011 lopussa 65 vuotta täyttäneitä oli lähes 980 000 (18,1 % koko väestöstä) ja yli 85-vuotiaita 119 000 (2,1 % koko väestöstä), on vuonna 2030 Tilastokeskuksen ennusteen mukaan yli 65-vuotiaita 1 525 000 (26 %) ja yli 85-vuotiaita 242 000 (4 %).

Iäkkäiden määrän kasvaminen merkitsee palvelutarpeiden kasvua. Se myös edellyttää asuntojen ja asuinympäristöjen voimakasta kehittämistä esteettömiksi ja turvallisiksi, jotta iäkkäät voivat asua kodeissaan. Lisäksi iäkkäiden määrän kasvaminen tarkoittaa muistisairaiden määrän kasvua. Keskivaikeaa ja vaikeaa muistisairautta sairastavista arviolta 40 % tarvitsee palveluasumista tai laitoshoidon. Vuonna 2030 keskivaikeaa ja / tai vaikeaa muistisairautta sairastavia arvioidaan olevan lähes

178 000 henkilöä, joista palveluasumista tai laitoshoidon arvioidaan tarvitsevan yli 71 000 henkilöä. Näin ollen ikääntyneiden asumisen kehittämisessä on kyse laajasta ja tärkeästä asiasta, joka koskettaa yhä enenevässä määrin suurta osaa suomalaisesta yhteiskunnasta.

KUUSI TAVOITETTA

Työryhmän ehdotuksessa ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmaan on kirjattu kuusi tavoitetta. Ensimmäisenä tavoitteena on parantaa ikääntyneiden asumisololoita siten, että myötävaikutetaan kotona asumisen kansallisen tavoitteen saavuttamiseen, joka on tällä hetkellä se, että 75 vuotta täyttäneistä 91–92 % asuisi kotona.

Toisena tavoitteena on tukea ikääntyneiden omaa varautumista asumisen ja siihen liittyvien palvelujen osalta. Kolmantena luodaan edellytyksiä ikääntyneiden asuinolojen parantamiseen valtion pitkäjänteisen toiminnan kautta ja neljäntenä vahvistetaan kunnan toiminnan ja talouden suunnittelussa ikääntyvän väestön asumisen osuutta ja edistetään palvelurakenteen muutosta avohuoltopainotteiseen suuntaan.

Viidentenä tavoitteena on suunnata asunto- ja rakennusalan toimintaa vastaamaan paremmin ikääntyneiden asumisen tarpeita ja asumisololojen parantamista. Kuudentena tavoitteena on parantaa toimijoiden yhteistyötä ja luoda asumista tukevia toimintamalleja. Työryhmän ohjelmaehdotuksessa on esitetty toimenpide-ehdotukset ja toimeenpanosuunnitelma näiden tavoitteiden toteuttamiseksi. ■

TYÖRYHMÄSSÄ EDUSTETTUNA OLIVAT

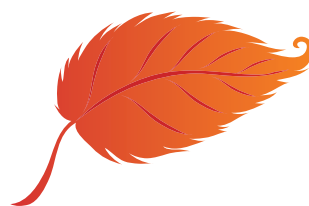
- ympäristöministeriö
- työ- ja elinkeinoministeriö
- sisäasiainministeriö
- liikenne- ja viestintäministeriö
- sosiaali- ja terveystieteiden ministeriö
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
- Raha-automaattiyhdistys RAY
- Terveystieteiden ja hyvinvoinninlaitos THL
- Suomen Kuntaliitto
- Suomen Kiinteistöliitto ry
- Lahden kaupunki
- Vanhus- ja lähimmäispalvelun liitto ry
- Suomen Senioriliike ry
- Teknologian ja innovaatioiden kehittämiskeskus TEKES
- Suomen itsenäisyyden juhlarahasto SITRA
- Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI
- Vanhustyön keskusliitto
- Sosiaalikehitys Oy

TYÖRYHMÄN PUHEENJOHTAJANA

toimi asuntoneuvos Raija Hynynen ympäristöministeriöstä.



VALTION TUKEMIEN



asuntojen vapautuminen arava- ja korkotukirajoituksista

Valtion tukemiin vuokra-asuntoihin liittyy rajoituksia, jotka kestävät kymmeniä vuosia. Erityistapauksissa ARA voi vapauttaa asunnot rajoituksista jo aikaisemmin.

Valtion tukemat vuokra-asunnot on tarkoitettu pienituloisille ja vähävaraisille asunontarpeessa oleville. Asuntoihin liittyy luonnollisesti rajoituksia: vuokra on omakustannusperusteinen eli se voi kattaa vain rakentamis- ja hoitokustannukset, eikä asuntoja saa myydä vapaasti ja markkinahintaan.

Aravarajoituksilla tarkoitetaan yleisnimityksenä aravarajoituslakiin sisältyviä, aravalain ja sitä edeltäneiden asuntotuotantolakien sekä perusparransuvelain nojalla rahoitettuja vuokra-asuntoja koskevia rajoituksia. Vuonna 2002 voimaan tullessa uudessa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotukilaissa on vastaavat käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset.

LÄHIVUOSINA VAPAUTUU PALJON RAJOITUSTENALAISIA ASUNTOJA

Rajoitukset ovat voimassa laissa säädetyn ajan, joka vaihtelee riippuen lainan myöntämisen ajankohdasta ja lainan tarkoituksesta. Uusimminkin lainoissa rajoitusaika on 30–40 vuotta, mitä pidetään pitkänä. ARA:n tietokannan mukaan vuosina 2012–2020 rajoituksista vapautuu noin 32 000 asuntoa, mikä on yli 10 prosenttia koko aravavuokra-asuntokannasta.

Omistajilla on mahdollisuus hakea vapautusta ennen määräajan umpeutumista. Vapautushakemuksia tehdään vuosittain noin 150. Vuosina 2007–2011 ARA on myöntänyt hakemusten perusteella vapautuksen keskimäärin 3 000 asunnolle vuosittain. Vuosi 2012 näyttää vilkkaalta, vapautettuja asuntoja oli kesäkuun lopussa yli 1 700 ja päätöksiä tehty yli 100.

Vapautus rajoituksista voidaan aravarajoituslain mukaan myöntää, jos se

- edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta
- ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä
- on erityisesti syystä perusteltua ja tarpeellista.

ERILAISET TILANTEET VÄESTÖLTÄÄN VÄHENEVILLÄ ALUEILLA JA KASVUALUEILLA

Näillä perusteilla rajoituksista vapauttavan päätöksen antaminen on helppoa väestöltään vähenevillä alueilla sijaitseville vuokra-asunnoille, joita omistajan on vaikea ylläpitää. Tästä esimerkkeinä ovat kyläkeskuksiin aikanaan rakennetut, nyt huonoon kuntoon päässeet rivi- ja pienkerrostalot, jotka ovat kauppojen ja linja-autoyhteyksien lakattua jäämässä tyhjiilleen.

Kasvualueilla vapauttamiseen vaaditaan hyvät asuntokannan kehittämiseen tähtäävät pe-

rustelut ja sijaintikunnan myönteinen lausunto. Jokainen hakemus käsitellään omana tapauksenaan kaikkine erityispiirteineen, joskus myös kovan kysynnän alueella vapauttaminen voi olla järkevin vaihtoehto.

Vuokralaisten asema on varmistettava niin, ettei vapauttamispäätös johda vuokrasopimuksen irtisanomiseen, tai vuokralaiselle on taattava vastaava asunto.

Vuonna 1997 säädettiin eräille vanhemmille aravavuokra-asunnoille 10 vuoden jatkorajoitusaika jolloin rajoitukset ovat lievemmat, muun muassa luovutushinta on vapaasti sovittavissa. Jatkorajoitusaikana ARA:n on myös myönnettävä vapautus, jos rajoitusten jatkuminen

- loukkaa omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön
- muodostuu muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi.

Nämä perusteet tulevat yleisimmin kysymykseen silloin, kun vuokra-asunnot on aikanaan rakennettu yritysten työsuhdeasunnoiksi. Vuokralaiset ovat siirtyneet omistusasuntoihin, yrityksen toiminta on mahdollisesti muuttunut ja vuokra-asunnot käyneet tarpeettomiksi.

Rajoituksista vapauttaminen edellyttää taloudellista selvitystä omistajan ja valtion välillä:

- valtion jäljellä oleva laina on maksettava takaisin
- valtio on vapautettava kohteelle annetusta takauksesta aravalainan takaisinmaksuun käytetylle lainalle
- jos kohteella on jäljellä ennen vuotta 1990 tarvittuja pankkien myöntämiä ensisijaislainoja, valtio on vapautettava niitä koskevasta takausvastuusta
- jos kohteella on uuden lain mukainen korkotukilaina, se on maksettava takaisin tai valtio on vapautettava takausvastuusta. ■

*Jokainen hakemus
käsitellään
omana tapauksenaan
kaikkine erityispiirteineen.*



TIETOJA

vaihtamalla eteenpäin

ARA-viesti kysyi Laura Hassilta, uudelta Kuntaliiton asuntoasiantuntijalta, mitkä ovat keskeiset haasteet hänen tehtävässään?

Kuntien erilaistuessa myös asuntokysymysten painopisteet kunnissa eriytyvät. Pienemmissä kunnissa on pärjätty jo pidempään ilman erityisiä asuntotoimen virkoja. Myös kasvavissa kaupungeissa asuntotoimen tehtäviä järjestellään uudelleen. Uusi tilanne avaa uusia mahdollisuuksia ja virittää toivon mukaan myös keskustelua asuntoasioiden hoitamisen tulevaisuudesta

Olenaiset asuntokysymykset mielletään kunnissa nykyään yhä useammin osaksi maankäyttöä. Suurten ikäluokkien eläköitymisaalto tuo tendenssin esiin, kun asuntotoimen konkarien siirtyessä eläkkeelle kunta toisensa jälkeen näyttää siirtävän alan tehtäviä kunnan organisaatiossa maankäytöstä vastaaviin yksikköihin. Näin asuntokysymys kytkeytyy aiempaa konkreettisemmin kaavoituksen, maankäytön ja liikenteen suunnitteluun.

Jos perinteiset asuntotoimet hiipuvat kuntaorganisaatioista, olisiko vanhat asuntoviranomaistehtävät mahdollista nostaa uuteen tarkasteluun ja päivittää nykyiseen toimintaympäristöön? Asuntotoimen valvonta- ja avustuksenjakotehtävillä on pitkä hallinnollinen historia. Hiukan ajan patinoimiakin nuo tehtävät ovat. Valtionkaan asuntopoliittiset tavoitteet tuskin kärsivät, jos näiden lakisääteisten tehtävien yhteys kunnan omiin asuntopoliittisiin kehittämistavoitteisiin nousee keskustelun kohteeksi.

Valtion ohjausta toivotaan joissakin tehtävissä aika ajoin lisää – näin esimerkiksi vuokra- ja asuminen oikeusasuntojen asukasvalintojen tekemisessä. Kuten kunnista, myös valtionhallinnosta eläköidytään vauhdilla. Siellä opastamiseen tottunut virkamieskunta korvataan nuorilla alan ammattilaisilla. On järkevää miettiä, mikä osa valtion an-

tamasta opastuksesta ja säädösten tulkintaohjeista on välttämätöntä ja miltä osin lain soveltaminen on osa normaalia työtä kunnassa ja tarvittavat linjaukset tehdä omien esimiesten johdolla. Valtion ja kunnan työnjakoa näissä käytännön kysymyksissä on järkevää tarkastella ja selkeyttää yhdessä.

Kapeutuuko asuntokysymyksen fokus kunnissa, kun se organisoidaan maankäytön yhteyteen? Jääkö sosiaalipoliittinen näkökulma vaille ymmärrystä teknisessä toimessa?

Asuntojohtamisen tehokkuus ei synny toimialan autonomisuudesta vaan kyvystä kommunikoida yli toimialojen. Yhteen sovittava työorientaatio kotiutuu kuntien asuntotoimiin yhä yleisemmin. Tämä tekee asuntoasioiden johtamisesta pikemmin koordinoivaa kuin sektorin autonomisuutta korostavaa: taloudelliset hyödyt, maankäytön intressit, lähiympäristön arvot, sosiaalipoliittikan tavoitteet ja kaupan päälle toimijoiden toisistaan eroavat toimintalogiikat. Kunnan asuntovirkamies on välimies, kääntäjä ja tulkki. Ja varmaan myös hyvähermoinen.

Asuntoasioiden hoitaminen kunnissa on väkisininkin käytännön järjen marinoimaa. Yhteiskunnallisten vaikutusten kannalta ideoiden vieminen käytäntöön on tärkeämpää kuin niiden jatkuva lanseeraaminen. Kuntakentällä vapaasti matkaava tieto helpottaa oman tilanteen arviointia. Se antaa käytännön vinkkejä yhtä lailla siitä, mikä saattaisi omassakin kunnassa toimia kuin siitä, mikä arvatenkin menisi mönkään. Kunnasta toiseen voidaan siirtää kokonaisiasia maankäytön suunnittelujärjestelmiä systemaattisesti pilotoiden. Mutta arkisempaa ja spontaanimpaakaan tiedon vaihtoa ei kannata vähätellä. Useimmiten ideat siirtyvät varmaankin juuri näiden vähemmän juhlallisten yhteyksien kautta. Tuskin on liioittelua sanoa, että ideoiden vaihto kuntakentällä on tuottavaa työtä, ja työn tuottama lisäarvo valuu kuntiin ja kuntalaisille. ■



Laura Hassi



ARASTa energiatodistusmenettelyn **VALVONTA- VIRANOMAINEN**

Rakennusten energiatodistusmenettelyä ollaan parhaillaan uudistamassa. Tarkoituksena on kiinnittää ostajien ja vuokraajien huomiota rakennusten energiatehokkuuteen sekä lisätä uusiutuvan energian käyttöä.



Energiatodistusmenettelyn taustalla on uudistettu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi, jonka kansalliseksi toimeenpanemiseksi on tarkoitus säätää muun muassa uusi laki rakennusten energiatodistuksesta. Tätä koskeva hallituksen esitys oli kevään aikana lausuntokieroksella ja se on määrä antaa eduskunnalle alkusyksystä. Muutosten on tarkoitus astua voimaan helmikuun alussa 2013.

Rakennuksen energiatodistuksen avulla voidaan vertailla energiatehokkuutta muun muassa uudisrakentamisen, asuntojen myynnin ja vuokrauksen yhteydessä. Energiatodistuksen luokitus perustuu laskennalliseen kokonaisenergiankulutukseen energiamuodon ympäristövaikutukset huomioiden. Kaiken kaikkiaan menettelyä yhtenäistetään merkittävästi nykytilaan verrattuna.

Uutta aiempaan on muun muassa se, että

pientalot tulevat kattavasti mukaan todistusmenettelyyn siirtymäkausi- ja muin järjestelyin, jotka tarkentuvat vielä lainvalmistelun edetessä. Uutta on sekin, että energiatodistuksiin on jatkossa sisällytettävä mahdollisia suosituksia rakennusten energiatehokkuuden parantamiseksi.

Samassa yhteydessä luodaan direktiivin edellyttämä valvonta- ja seuraamusjärjestelmä. Tarkoitus on, että ARA hoitaa jatkossa pääosan energiatodistusmenettelyn valvonnasta. Tähän kuuluu muun muassa energiatodistusten tarkastaminen tilastollisesti merkittävän osuuden osalta, todistusten käytön valvonta, laatijoiden työskentelyn lainmukaisuuden valvonta sekä seuraamusten määrääminen. ARA myös ylläpitää rakennettavaa uutta sähköistä energiatodistustietojärjestelmää, josta voidaan hakea energiatodistuksia ja niiden laatijoiden tietoja. ■

SUOMEN ENSIMMÄINEN

nollaenergiapientalo Asuntomessuilla

Kesän Asuntomessuilla Tampereen Vuoreksessa esittäytyi Suomen ensimmäinen nollaenergiapientalo. Aalto-yliopiston työryhmän suunnittelema Lantti-talo tuottaa tarvitsemansa sähkön. ARA on ollut mukana kehittämissä hankkeissa luomassa nollaenergiapientalolle malliratkaisun, jota voidaan kehittää edelleen erikokoisiksi esimerkiksi rivitalo- tai pienkerrostaloiksi.

Talon sähkö tuotetaan aurinkosähköpaneelilla, ja se lämpiää aurinkolämpökeräimillä ja kaukolämmöllä. Talon kokonaisenergiankulutusta kuvaava E-luku on -1, eli se tuottaa vuositasolla vähän enemmän energiaa kuin kuluttaa. Asiantuntijat uskovat, että Lantti-talo käynnistää nollaenergiarakentamisen Suomessa.

Energiansäästön edullisuudesta nimensä saanut Lantti-talo kerää kesällä aurinkoenergiaa yli tarpeen ja lainaa talvella vastaavan määrän kaukolämpöä ja sähköä. Talon energiatehokkuus perustuu huolelliseen suunnitteluun ja toteutukseen: talo on hyvin eristetty, sen lämmitystapa on tehokas ja ilmanvaihto kuluttaa vain vähän sähköä.

Lämpöä talo tuottaa aurinkolämpökeräimillä ja sähköä aurinkosähköpaneelilla. Talossa tutkitiin tarkkaan maalämpöpumpun ja kaukolämmön edullisuutta.

Energiatehokkaiden laitteiden ja koneiden sähkön kulutusta tarkkaillaan Lantti-talossa reaaliaikaisesti. Järjestelmä mittaa energian tuoton ja kokonaiskulutuksen laiteryhmittäin, eli esimerkiksi paljonko energiaa menee ilmanvaihtoon, kodinkoneisiin, pistokesähköön, valaistukseen. Mittausjärjestelmä myös opastaa käyttäjää, eli sen käyttö ei vaadi lvi-insinöörin tutkintoa. Kulutuksen lisäksi mitataan huonetilojen lämpötilaa, rakenteiden kosteusarvoja ja ilman liikkumista tuuletustiloissa. ■



LANTTI-TALO, TAMPERE

- erillistalo, 4-5 h+k+s+viherkuisti, asuinpinta-ala 139 m², 2-kerrosta, puutalo
- lämmönlähteenä kaukolämpö yhdistettynä paikallisesti tuotettuun aurinkoenergiaan
- huonekohtaisesti säädettävä vesikiertoinen lattialämmitys
- rakennuksen kompakti muoto, rakenteen hyvä lämmöneristys
- ilmanpitävyys sekä kylmäsiltojen ja lämpövuotojen välttäminen
- ikkunoiden koko ja suuntaus sekä luonnonvalon hyödyntäminen ilman, että aiheutettaisiin ylikuumentumista sisätiloissa, parhaat saatavilla olevat ikkunat
- ilmanvaihtokone, pyörivällä lämmön talteenottolaitteella, vuosihyötysuhde 80 %
- valaistus pääosin LED-valoilla
- mahdollisimman energiatehokkaat laitteet ja koneet
- kotona/poissa-kytkin laskee energiankulutuksen minimiin, kun talossa ei oleskella
- hankkeen toteuttajat: TA-yhtymä, Aalto-yliopisto, Sitra, ARA



Helena Jalonen

HELENA JALONEN

ARAssa maaliskuussa ylitarkastajana aloittaneelle Helena Jaloselle ARA on jo entuudestaan tuttu. Hän toimi 1990-luvun puolivälissä Valtion asuntorahastossa ylitarkastajana vajaan vuoden. Paluu on ollut mieluista. ”Halusin mieluiten rakentamiseen liittyvän tehtäväkentän, jossa voisin hyödyntää yritystutkijan taustani ja

kokemusta yritysten taloushallinnosta. Tietysti myös se vaikutti, että ARA oli entuudestaan tuttu ja viihdyin hyvin jo aikanaan Pasilassa”, Helena kertoo.

Helena on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri pääaineenaan laskentatoimi. Työkokemusta hänellä on sekä valtiolta että yksityiseltä sektorilta. Ennen ARAan tuloa hän työskenteli amerikkalaisomisteisessa ovi- ja ikkunateollisuuskonsernissa.

ARAssa Helenan työtehtäviin lukeutuvat ARA-asuntokannan käytön ohjaus ja niihin liittyvä valtion riskien hallinta, yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta ja ohjaus sekä koulutus- ja kehittämistehtävät.

”Tehtäväkenttä on todella laaja ja resurssit pienet, joten aloitus on ollut varsin vauhdikas. Mielenkiintoista työtä todella riittää, ja toivottavasti alan monimutkainen lainsäädäntö siirtyy vähitellen hallintaan”, Helena toteaa.

Helena asuu Hollolassa yhdessä perheensä kanssa. Vapaa-ajallaan hän lataa akkujaan matkailun lisäksi puutarhan parissa ja luonnossa liikkuen. ■

KIMMO KAJOSMAA

Kimmo Kajosmaa aloitti ARAssa kesäkuussa lakimiehen tehtävissä. Hän on aikaisemmin työskennellyt lähinnä valtionhallinnossa erilaisissa tehtävissä.

Lakimiestehtävistä Kimmolla on kokemusta muun muassa Kouvolan hallinto-oikeudesta, jossa hän työskenteli esittelijänä. Hän on työskennellyt myös eduskunnan oikeusasiamiehen kansliassa

esittelijänä. ”Eniten työkokemusta minulla on kuitenkin poliisimiehen erilaisista tehtävistä. Ennen ARAan tuloa toimin muutaman vuoden ajan talousrikostutkijana Kouvolan ja Lahden poliisilaitoksissa”, Kimmo kertoo.

Kimmon työtehtävät ARAssa jakautuvat kahden toimialan alueille. ”Rahoituksen toimialalla hoidan terveyshaittavastustusten oikaisuvaatimukset ja toimin avustushakemusten käsittelijän sijaisena. Asumisen toimialalla puolestaan osallistun oikeudelliseen asiantuntijana ohjaus- ja valvontatoimintaan, mikä edellyttää myös perehtymistä yleishyödyllisyyssäännöstöön.” ■



Kimmo Kajosmaa

LAURI AUTIO

Lauri Autio aloitti maalikuussa ARAn tietohallinnossa erikoissuunnittelijana. Hänen tehtäviinsä kuuluvat IT-ylläpito ja -tukitehtävät.

”Päivittäisellä tasolla huolehdin siitä, että ARAn tietojärjestelmät toimivat ja ratkon käyttäjien kohtaamia it-ongelmia. Olen myös mukana kehittämässä tietojärjestelmiä sekä ARAn tietoturvaa”, Lauri kertoo. ”Työt ARAssa ovat lähteneet hyvin käyntiin ja ARAlaiset ovat ottaneet minut hyvin vastaan. Työympäristö on eloisa ja ystävällinen.”

Lauri on koulutukseltaan AMK-insinööri. Hän toimi opiskeluaikanaan IT-tukitehtävissä silloisessa Länsi-Lapin Ammatti-instituutissa Torniossa. Ennen ARAan tuloa hän työskenteli asiakaspalvelutehtävissä Vineyard International Oy:ssä Espoossa ja käytöntukivastaavana Oilon Oy:ssä Lahdessa. ”Tulipa

kokeiltua yritystoimintaakin ja se jatkuu sivutoimisena työnä edelleen”, Lauri toteaa.

Töiden lomassa Lauri viettää aikaa lastensa kanssa leikkien ja ulkoillen. Lisäksi yritystoiminnalta ja kuntosalilta liikenevän ajan hän kulluttaa autonrakentelu- ja kunnostusharrastuksen, tee-se-itse-elektroniikan ja elokuvien parissa. ■



Lauri Autio

LUE
ARANVIRTAA-
BLOGIA
OSOITTEESSA
www.ara.fi



ARA-PÄIVÄ 2013

15.1.2013

Tilaisuudessa julkaistaan mm.
ARA-asunto 2049
-suunnittelukilpailun tulokset

21.-23.11.2012
**VIKING
MARIELLALLA**
HELSINKI-TUKHOLMA

ara
Asumisen
uudistaminen
Loppuseminaari
2012

*Ilmoittaudu
mukaan verkossa!*

ara.fi/lairosseminaari2012

www.ara.fi