

araviesti

1/2022

Asiakaslehti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

**UUODEN PARHAAT ARA-NELIÖT-
PALKINNON SAI HEKAN PYHÄTUNTURINTIE 2 s.4**

**SALAA AHDAS
– YKSINASUJIEŒ ASUINTILATOIVEET s.12**

**ASUMISNEUVONTA ON
KANNATTAVAA TOIMINTAA s. 20**



3

PÄÄKIRJOITUS

Eriarvoisuus asumisessa kasvaa
Hannu Rossilahti

4

UUDEN PARHAAT ARA-NELIÖT -PALKINTO HEKAN KOHTEELLE PYHÄTUNTURINTIE 2

Jotain uutta, jotain vanhaa, jotain lainattua...
Vesa Ijäs

9

AROLAN PIENTALOISSA päivitettiin vuosisadanvaihteen hirsitalo 2020-luvulle
Merja Mäkelä

12

PUHEENVUORO

Salaa ahdasta – yksinasujien asuintilatoiveet
Anne Tervo

15

TUUSULAAN VALMISTUI ARA-vuokra-asuntoja virtaavan betonirakentamisen keinoin
Sinituuli Untamala

17

MUISTISAIRAIDEN ASUMISEN kehittäminen vaatii ammattitaitoa
Ira Verma

20

HÄÄTÖJEN ESTÄMINEN maksaa itsensä äkkiä takaisin, mutta asumisneuvonnan rahoituksessa on silti puutetta
Kaisa Saario

23

ASUNNOTTOMUUS POISTUU kohtuuhintaisia asuntoja rakentamalla
Sinituuli Untamala

24

PUHEENVUORO

Pitkäikäisyyden yhteiskunnassa tuettava kotona asumista
Jarmo Lindén

25

11 MILJOONAN fillarit parempaan talteen
Meri Majlund, Nina Lehto, Emma Hämäläinen

27

"PÄÄSEMME NÄYTTÄMÄÄN" osallistujille uuden sukupolven asumisen ideoita"

29

LYHYET

araviesti

1/2022

ISSN 2343-1520 (painettu)
ISSN 2343-1539 (verkkójulkaisu)

KANNEN KUVA:

Arno de la Chapelle

JULKAISIJA:

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti
www.ara.fi

PÄÄTOIMITTAJA:

Helena Berg, ARA

ULKOASU:

PunaMusta Oy, Sisältö- ja suunnittelupalvelut

PAINATUS:

Punamusta Oy, 2022

ARA toimeenpanee valtion asuntopolitiikkaa

ARA vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. Se myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. ARA edistää ekologisesti kestävä, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista. Se kuuluu ympäristöministeriön hallinnonalaan.
www.ara.fi



Eriarvoisuus asumisessa kasvaa

Usliberalismi, 1980-luvulla alkanut talouspoliittinen kehitys, jota muutamit talouskriisit ovat vielä vauhdittaneet, on jatkunut näihin päiviin asti. Lopulta finanssikriisi poisti kaikki estot eriarvoistavan politiikan harjoittamiselle. Keskuspankkien ja valtioiden harjoittama elvytys ja markkinoille kaadettu nollakorkoisen rahan tulva ovat nostaneet kaikkien varallisuuserien arvoa. Samaan aikaan pankkisektorin riskienhallintaan liittyvä sääntely on lisääntynyt ja sen seurauksena yhä useampi hiljenevien alueiden asuntorakentamis- tai korjaushanke on jäänyt ilman markkinaehtoista rahoitusta. On tultu tilanteeseen, jossa asuntojen hinnat kohoavat toisaalla yhä useamman ulottumattomiin ja toisaalla edes hyväkuntoinen ja toimiva koti ei enää mene kaupaksi, vaikka hintataso on las-

kenut. Väestöltään kasvavilla alueilla asumisesta ja asunnoista tulee entistä enemmän sijoitustoiminnan välineitä ja asuntovarallisuus kertyy ja kumuloituu liiketoiminnan harjoittajille, suurille kiinteistösijoitusyhtiöille tai piensijoittajille. Kehitys on johtanut samalla myös siihen, että oma asunto kartuttaa yhä harvemman

suomalaisen varallisuutta, niin kaupungeissa kuin väestöltään vähenevillä alueilla.

Yhtenä piirteenä ovat myös uudet Suomeen rantautuneet ulkomaiset sijoittajat, joilla on kyky hankkia asuntoja tavallisia piensijoittajia tai palkansaajia korkeammilla hinnoilla. Kehityksen myötä voittajia asuntovarallisuuden eriytyvässä kehityksessä ovat ne omistusasukkaat ja sijoittajat, joiden omistamien asuntojen arvo on kohonnut kuumenneilla markkinoilla.

Kehitys on päinvastainen kuin 1960-luvulla alkaneen hyvinvointiyhteiskunnan rakentamisen aikaan. Silloin yhä useammalle suomalaiselle tehtiin mahdolliseksi hankkia oma uusi ja tilava asunto. He olivat voittajia. Kun 1960-, 1970- ja vielä 1980-luvuilla harjoitettiin asuntopolitiikkaa, jossa yhä useamman suomalaisen hyvinvointi ja varallisuus kasvoi ja puhuttiin kansan kapitalismista, nyt pelkkiin markkina-voimiin uskomisen tuottaa suomalaisia, jotka ovat häviäjiä.

Häviäjiä on paljon. Ne, jotka asuvat kaupungeissa, mutta eivät enää kykene ostamaan omaa asuntoa, nuoret sekä asunnon suurten taajamien ulkopuolella omistavat suomalaiset.

On aiheellista kysyä, miltä suomalaisten asuntovarallisuus näyttää 20 vuoden kuluttua,

jos kehityksen annetaan jatkua. Samalla on huolestuneena syytä kysyä, miltä suomalainen yhteiskunta silloin näyttää? Olemmeko palaamassa asunto-olojen ajassa takaisin 1900-luvun alkuun, jolloin asunnot olivat ahtaita ja pieniä. Ja olemmeko palaamassa 1800-luvun luokkayhteiskuntaan, jossa torpparit asuivat pienissä torpissa vuokralla, ja työllään kasvattivat vuokra-contrahdin antajan varallisuutta?

Monissa maissa eriarvoisuuden kasvu on jo ravistellut yhteiskuntarauhaa ja lisännyt epävakautta. Yhdysvalloissa demokratia on uhattuna ja Britannia kärsii brexitin seurauksista. Ranskassa keltaliivit aiheuttivat levottomuutta ja viimeksi Kazakstanissa kansa kyllästyi yhteiskunnalliseen eriarvoisuuden kasvuun.

Vuonna 2015 YK linjasi kestävä kehityksen tavoitteet, jotka koskevat kaikkia jäsenvaltioita. Yksi YK:n kestävä kehityksen tavoitteista on eriarvoisuuden vähentäminen. Kun YK on myös kehottanut korvaamaan eriarvoisuutta synnyttävän uusliberalistisen politiikan, on paikallaan kysyä, miten tosissaan tämä vaatimus ja eriarvoisuuden vähentäminen on otettu ja otetaan suomalaisessa asuntopolitiikassa ja sen keinovalikoimassa? ■

Vuoden parhaat ARA-neliöt -palkinto
Hekan kohteelle Pyhätunturintie 2

Jotain uutta, jotain vanhaa, jotain lainattua...

Vuoden parhaat ARA-neliöt 2022 -laatupalkinto on myönnetty Helsingin Mellunmäessä Pyhätunturintie 2:ssa sijaitsevalle Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) kohteelle. Kohde edustaa laadukasta arkkitehtuuria, asuntojakauman monipuolisuutta, esteettömyyttä ja tavoitetta elinkaarikestävyydestä. Arkkitehtuurinsa puolesta rakennusten voidaan nähdä jo nyt liittyvän arkkitehtuuri-ikonien harvalukaiseen joukkoon.

TEKSTI: VESA IJÄS, ARA KUVAT: ARNO DE LA CHAPELLE

Mellunmäki on Helsingin kaupunkiudistusalueita, joita kaupunki haluaa tehdä houkuttelevammaksi. "Me olemme olleet tässä ehkä jo etunojassa, kun olemme tehneet tämän hienon kohteen", Hekan toimitusjohtaja **Jaana Närö** toteaa.

TÄYDENNYSRAKENTAMISTA – JOTAIN UUTTA

Pyhätunturintie 2 on täydennysrakentamishanke, jolla on asumisen vetovoimaa lisäävä merkitys Helsingin mittakaavassa katsoen hieman etäämmällä ruuhkaisimmista keskustapalveluista. Tontti sijaitsee Mellunmäentien varrella, josta kulkee useita linja-autoreittejä. Puotilan metroasema, Itäkeskus ja Rastila





sijaitsevat muutaman kilometrin päässä. Kaava-alue rajautuu Mustavuoren luonnonsuojelualueeseen sekä laajempaan yhtenäiseen vihervyöhykkeeseen.

”Ympäristö on rakennettu pääosin 1970-luvulla, ja sen ominaispiirteisiin kuuluu aikakauden lähiörakentamisen keskeiset piirteet. Rakennukset ovat laatikkomaisia, hyvin yksinkertaisia hahmoltaan. Pyhätunturintie 2 poikkeaa arkkitehtuuriltaan ja yleisotteeltaan tästä ympäristöstä”, arkkitehtuurin professori, kohteen pääsuunnittelija **Rainer Mahlamäki** kertoo.

Pyhätunturintie 2 muodostuu kahdesta asuinrakennuksesta ja pihakannen alla olevasta autohallista. Rakennuksissa on yhteensä 107 tavallista vuokra-asuntoa, joiden keskipinta-ala on 53,6 m². Toinen rakennuksista on

kolmiportainen, seitsemän kerroksinen lamellitalo ja toinen kolmikerroksinen pienkerrostalo.

Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke ja osassa myös lasittamaton. Rakennusten huoneistotyyppit vaihtelevat yksiöistä viiden huoneen asuntoihin pinta-alojen ollessa välillä 32,5–100 m². Pienkerrostalossa asunnot ovat kaksiota lukuun ottamatta kaksikerroksisia. Näissä asuntotyypeissä on pihatason asunnoissa niin sanottu esteetön selviytymiskerros. Lisäksi on yhteistiloina kerhotilat ja kaksi saunaa ulko-oleskelutiloineen.

ASUTTAVUUS – JOTAKIN VANHAA, PERINTEISTÄ

Pyhätunturintie 2 on erinomainen esimerkki hyvästä ja tavoiteltavasta laatutasosta. ”Meille Hekassa on tärkeää paitsi kohtuuhintaisuus,

niin myös asuntojen laatu. Mielestämme asuntojen laatu toteutuu parhaiten suunnittelemalla asunnot laadukkaasti. Käytämme pääsääntöisesti vain Suomen parhaita asutosuunnittelu-arkkitehteja”, Jaana Närö kertoo.

Pyhätunturintien asutuskanta kuvaa Hekan nykyistä tavoitetta, eli valtaosa asunnoista on eri kokoisia kaksioita, yksiötkin ovat yli 30m². Lisäksi on 4-5 huoneen perheasuntoja. Asuntojen pohjista ilmenee tavoiteltavia laatuasioita, kuten asuttavuus ja kalustettavuus. Heka ei esimerkiksi suosi malleja, joissa olohuoneen takaseinällä oleva kaappirivi on yhtä kuin keittiö. Myös asuntojen varustelu pitäisi olla vähintään yleistä laatutasoa vastaava.

Asutosuunnittelussa pyrittiin selkeisiin huonejärjestyksiin, ottamalla samalla huomioon valoisuus, joka on yksi perinteisen asutosuunnittelun keskeisistä lähtökohdista. Yksityiskohtana mainittakoon Pyhätunturintie 2:ssa kaikkiin yli 50 m² asutuspohjiin liitetty alkovi, jolla on tänä päivänä käyttöä myös työtilana.

PYHÄTUNTURINTIE 2

Omistaja Rakennuttaja Arkkitehtitoimisto Rakennesuunnittelu LVIA-suunnittelu Sähkösuunnittelu Geosuunnittelu Palotekninen suunnittelu Äänitekkinen suunnittelu Pihasuunnittelu Pääurakoitsija Talo 1 Talo 2	Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö, Asuntotuotanto (Att) Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy Jonescon Oy Climaconsult Finland Oy Karawatski Oy Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristö geo L2 Paloturvallisuus Oy Helimäki Akustikot Oy Näkymä Oy Skanska Talonrakennus Oy kerrosluku VII kerrosluku III
Asunnot Asuinpinta-ala Keskipinta-ala Huoneistokoot Pysäköinti	107 573 ² as ² 53,6 m ² 32,5 m ² –100 m ² Autohalli rakennusten välissä/pihakannen alla 47 hallipaikka, 2 maantasopaikka
Liiketilat	2 kpl, noin 99,5 m ²
Pitkäaikainen korkotukilaina Käynnistysavustus Rakennuskustannus Hankinta-arvo Keskivuokra Muuta	22,8 miljoonaa euroa noin 1,1 miljoonaa euroa noin 3 700 €/as ² noin 4 200 €/as ² 13,51 €/as ² Vihreä rahoitus Kuntarahoitukselta

ATT RAKENNUKSENA VASTASI KOHTEN HINNASTA JA KORKEASTA LAADUSTA

Pyhätunturintie 2 valmistui **Helsingin kaupungin asuntotuotanto Att:n** rakennuttamana syksyllä 2021. Hankesuunnittelu aloitettiin kesäkuussa 2017, rakennuslupa saatiin kesäkuussa 2018 ja urakan kilpailutus toteutettiin loppuvuodesta 2018. Rakentamaan päästiin huhtikuussa 2019. Urakan kilpailutus osui ilmeisimmin hyvään suhdanteeseen, sillä tarjouksia saatiin neljä. Halvimman ja kalleimman ero olin noin 2 milj.€. ARasta saatiin päätös kolmessa viikossa ja hanketta kiiteltiin jo silloin.

Hankesuunnitteluvaiheessa projektipäällikkönä toimi Att:n Sari Koukku ja tästä eteenpäin rakennuttaja-arkkitehti Marja-Liisa Heikkilä.

Att:n tiimin muodostivat:

Sari Koukku, projektipäällikkö

Ari Sandgren, työmaavalvoja

Tiina Ekman, projekti-insinööri

Marja-Liisa Heikkilä, rakennuttaja-arkkitehti

Minna Launiainen, LVIA-suunnittelupäällikkö

Aatte Saastamoinen, sähkösuunnittelupäällikkö

Heidi Vastamäki, kustannuspäällikkö

Kustannuksia laskettiin ensimmäisen ker-
ran jo lokakuussa 2017, jonka jälkeen päädyttiin hintapaineiden vuoksi hakemaan muutosta kaavan vaatimaan rappaukseen julkisivussa ja luovuttiin pyöreistä nurkista. Ylimpien kerrosten julkisivujen porrastus toteutettiin



parvekeratkaisulla rakennuksen porrastamisen sijasta, kertoo projektipäällikkö Sari Koukku Att:sta.

Rakennuttaja-arkkitehti Marja-Liisa Heikkilän mukaan työmaalla oli koko ajan selvää, että nyt tehdään hanketta, josta tulee arkkitehtonisesti poikkeuksellisen hieno. Yhteistyö pääura-koitsijan, Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa sujui hyvin. Oli myös hienoa saada tähän hankkeeseen pääsuunnittelijaksi Rainer Mahlamäki.

ASEMAKAAVALLA ON ISO MERKITYS

Pyhätunturintie 2 suunnittelutyö on ollut **Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:n** arkkitehtitiimille hyvin mieluista. Tiimiin kuuluivat Rainer Mahlamäen lisäksi vastaavana rakennussuunnittelijana Maritta Kukkonen sekä arkkitehdit Heidi Siitonen, Leila Hyttinen ja Johannes Koskela. "Saimme haastavan tehtävän ja mielestämme onnistuimme sen toteuttamisessa hyvin", Rainer Mahlamäki toteaa.

Asemakaavatyöllä on aina iso merkitys lopputuloksen kannalta. Tässä tapauksessa asemakaavavaiheen yhteydessä oli tehty avainratkaisut. Rakennuspaikalle sijoitettiin kaksi

rakennusta, joista toinen korkeampi kerrostalo ja toinen on matalampi kolmikerroksinen rivitalo. Asemakaava ei tosin rakennuksen tyyppiä määritellyt, mutta korkeus määriteltiin. Näistä lähtökohdista suunnittelutyö käynnistyi arkkitehdille tyypilliseen tapaan luonnostelemalla ja hahmottelemalla lähtökohtia ja analysoimalla asemakaavan ratkaisua.

AALLOLTA – JOTAIN LAINATTUA

"Pyhätunturintien rivitalon kohdalla voi ehkä suurpiirteisesti viitata joihinkin Aallon kehitämiin asuintalotyyppeihin 1930-luvulta, kuten Sunilaan tai Paimion parantolan lääkäreitten asuntoihin. Vähän samanlaista ajatusta lainattiin Alvarilta", Rainer Mahlamäki sanoo.

"Jokaiseen asuntoon pääsee suoraa maantasta pihan puolelta. Huoneistot ovat kahdessa tasossa, jolloin huoneistoon tullaan välikerroksesta ja sen jälkeen suunnataan joko ylös, tai alas. Tällä tavalla saimme aikaan tehokkaan ja myös hyvin mielenkiintoisen asuinrakennustyyppin."

Mahlamäki toteaa, että asuntosuunnittelun ja -rakentamisen piirissä on käyty viime aikoina



**"ARVOSTAN TÄTÄ PALKINTOA
HYVIN KORKEALLE."**

RAINER MAHLAMÄKI

paljon keskustelua siitä, miten asuntojen pohjaratkaisut ovat tiivistyneet ja millä tavoin esimerkiksi kaksiot tehdään nykyisin selvästi pienemmän neliömetrimäärään kuin aikaisemmin. Tämä on aiheuttanut monia, myös aiheellisia, kysymyksiä mm. huonejärjestyksen suhteen: asuinhuoneisiin kuljetaan olohuoneen kautta.

RAKENNUKSILLA ON ERILAISIA SÄVYJÄ

Rainer Mahlamäki kertoo, että Pyhätunturintie 2:n suunnittelun tavoitteena oli vaalea



VUODEN PARHAAT ARA-NELIÖT – TUNNUSTUSPALKINTO

Tunnustuspalkinto on myönnetty vuodesta 2017 alkaen vuosittain yhdelle ARAn rahoittamalle uudisrakentamistai perusparantamiskohteelle. Palkinnon saavan kohteen valitsee ARA. Palkinto jaetaan vuosittain tammikuussa pidettävän ARA-päivän yhteydessä.

Palkintona on "Vuoden ARA-neliö", palkitun rakennuksen seinään kiinnitettävä laatta. ARA valitsee palkinnon tekijäksi vuosittain nuoren taiteilijan tai muotoilijan. Tämän vuoden palkintolaatan on suunnittelut ja toteuttanut LAB-muotoiluinstituutista, sisustusarkkitehtuurin opiskelija, muotoilija **Netta Kandelin**.

HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY (HEKA)

Helsingin kaupungin kokonaan omistama yhtiö ja Suomen suurin vuokranantaja. Yhtiö omistaa 51 000

vuokra-asuntoa, joissa asui noin 92 800 asukasta. Keskivuokra on hyvin edullinen, 12,10 €/asm², Pyhätunturintie 2:ssa 13,51 €/asm². Tässä näkyy kohtuuhintaisuus hyvin selvästi.

HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNTOTUOTANTO (ATT)

Att tuottaa korkeatasoisia vuokra-, omistus- ja asumisoikeusasuntoja. Att on Helsingin kaupungin organisaatio ja se vastaa kaupungin asuntotuotannon rakennuttamisesta kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Asuntotuotantopäällikkö **Seidi Kivisyrjän** mukaan Att:n tehtävänä on vastata kaupungin oman uudisasuntotuotannon sekä kaupunkikonsernin asuntoyhtiöiden peruskorjausten rakennuttamisesta. Tavoitteena on rakennuttaa noin 1500 uudisasuntoa vuodessa ja lisäksi Hekan peruskorjaushankkeita noin 1000 asuntoa vuodessa. Tehtäviin sisältyy kaupungin eri osa-alueiden

rakennuskokonaisuus kuitenkin niin, että julkisivuissa on selkeästi jokin sävy. Ympäristö muodostuu jollakin tavalla värillisistä, ei kirkkaan värisistä, mutta lievästi värittyneistä rakennuksista. Tälläkin tavalla haluttiin toteuttaa ajatusta täydennysrakentamisesta.

"Rakennusten julkisivuissa käytettiin keller-tävää tiiltä ja harjattua alumiinia, joka loi arkkitehtuuriin omat piirteensä. Rakennuksilla on erilaisia sävyjä vuodenajasta ja päivän hetkestä ja auringon valon suunnasta riippuen. Laajempaa julkisivupintaa tarkastellessa paljastui myös se, että pinta reagoi hyvin mielenkiintoisella ja yllätyksellisellä tavalla auringonvalon ja päivän kierron suhteen", Mahlamäki kuvailee.

"Oli erinomainen tehtävä suunnitella tällaiseen ympäristöön rakennukset ja olla samalla mukana siinä pitkässä kehityksessä, mitä suomalaiset arkkitehdit ovat jo 1920-luvulta saakka tehneet sosiaalisen asuntotuotannon kehittämisessä. Arvostan tätä palkintoa hyvin korkealle", toteaa Rainer Mahlamäki. ■

tasapainoisen kehittymisen edistäminen ja ympäristöarvojen huomioon ottaminen, mikä näkyy siinä, että uudisasunnot tehdään A-energialuokkaan.

ARKKITEHTITOIMISTO LAHDELMA & MAHLAMÄKI OY

Ilmari Lahdelma ja Rainer Mahlamäki perustivat Lahdelma & Mahlamäki Oy:n vuonna 1997. Toimiston arkkitehtisuunnitteluryhmään kuuluu 30 arkkitehtia.

"Tärkeintä on tietää, miksi suunnittelet, kenelle suunnittelet ja mistä he tulevat; unohtaa ennakkokäsitykset ja lähestyä jokaista toimeksiantoa tuoreella silmällä, valmiina oppimaan. Sen sijaan, että luottaisimme valmiisiin kaavoihin, luomme ainutlaatuisia rakennuksia, jotka eivät ole vain yksinäisiä esineitä, vaan kasvavat ympäristönsä orgaanisiksi elementeiksi. Pyrimme ymmärtämään suunnittelemaamme sijainnin lisäksi myös ihmisiä, jotka tulevat asumaan yhdessä rakennusten kanssa."

Arolan pientalot muodostavat omaleimaisen ja yhteisöllisen asuntokohteen rauhallisessa ympäristössä.



Arolan pientaloissa päivitettiin vuosisadanvaihteen hirsitalo 2020-luvulle

Turun Hirvensalossa voi asua vuokralla idyllisessä ympäristössä sinkuille ja pariskunnille suunnitelluissa puutaloissa. Talojen suunnittelussa TVT Asunnot kuunteli asukkailta saatuja toiveita ja palautteita.

TEKSTI JA KUVA: MERJA MÄKELÄ ILMAKUVAT: HEIKKI RÄISÄNEN

Arolan pientalojen soma talorivistö on metsäisen kalliorinteen kainalossa, päättyvän kadun päässä. Talojen harmaata väritystä piristävät keltaiset parvekkeet sekä talojen oranssit, vihreät ja violetit etuseinät.

Kolmenkymmentä pari- ja erillistaloa sijaitsee Hirvensalon saarella, matkaa Turun keskustaan on kahdeksan kilometriä.

– Arolan pientaloihin olemme napanneet idean vuosisadan vaihteen hirsitaloidyllistä, sellaisesta, jossa pienelle omalle oleskelupihalle mahtuu pyöreä pöytä, kaksi tuolia ja pelargoniapenkki. Arolan puisissa pientaloissa tuo perinteinen idylli päivitettiin 2020-luvun asumiseen, kuvailee kehittämisspällikkö **Johannes Malmi** TVT Asunnoilta.

OMALEIMAINEN JA YHTEISÖLLINEN ALUE

Arolan pientalojen suunnittelussa tavoitteena oli luoda omaleimainen, idyllinen ja yhteisöllinen asutuskohde. Kaksikerroksisten talojen ideoinnissa mietittiin sinkkujen ja pariskuntien asumisen tarpeita ja otettiin huomioon TVT:n asukkailta saatuja palautteita. Lisäksi hyödynnettiin käytäntöjä, joiden tiedetään lisäävän hyvää asumisviihtyvyyttä.

Pientalojen rakennuttamisen käynnistymistä viivästytti se, että hankekilpailussa saadut tarjoukset olivat liian kalliita.

– Jatkoimme hankkeen valmistelua ja päädyimme neuvottelemaan konseptiratkaisusta Teijo-Talojen kanssa. Lopputuloksena oli riittävän edullinen ja ARA-kelpoinen hinta, Malmi kertoo.

Hankkeeseen toi haastetta Teijo-Talojen tuotantotapa, josta TVT Asunnoilla ei ollut aiempaa kokemusta.

– Kokemus siitä, että talot tehdään valmiiksi tehtaassa sisällä ja kuivassa, oli hyvä. Tuotantotapa ei kuitenkaan suoraan sovellu YSE-urakka-maailmaan, joten sopimusta jouduttiin muokkaamaan hankkeelle sopivaksi.

MAHTAVA PAIKKA ASUA

Arolan pientalot valmistuivat suunnitelmien mukaan. Korona-aika asetti haasteita asutuksen esittelylle, mutta se hoitui videon avulla, ja uniikki kohde löysi asukkaansa nopeasti.

Ensimmäiset asukkaat ovat kotiutuneet Arolaan reilut nelisen kuukautta sitten. Nyt Johannes Malmilla onkin hyvä aika lähteä kyselemään ensimmäisistä asumiskokemuksista.

Arolan pientalojen asukas **Pertti Harviainen** ihailee kotinsa terassilla päivän pidentymistä.

Pikkulinnut visertävät ja iltapäivän auringonsäteet alkavat jo siilautua männynlatvojen läpi.

– Tämä on mahtava paikka, ja asuminen on lähtenyt tosi kivasti sujumaan. Asuntokin on kiva, vaikka kaikenlaista outoa ja ihmeellistä on, kun kahdessa kerroksessa on kummassakin 25 neliötä, tuumaa Harviainen tyytyväisenä.

– Tämä on varmasti hivenen outo ratkaisu, että ulko-ovesta tullaan sisälle suoraan keittiöön, Malmi myöntelee.

TILAA SISUSTAA OMAN MAUN MUKAAN

75-vuotias Harviainen muutti Arolaan 29 neliön senioriasunnosta, joka oli hänelle liian ahdas. Nyt on tilaa sisustaa. Harviainen tykkää ruuanlaitosta, joten keittiötila on ahkerassa käytössä. Alakerrasta on paikkansa löytänyt myös suuri kokoinen kuntosalilaitte.

– Olen ajatellut siirtää kuntosalilaitteen kesäksi yläkerran parvekkeelle, Harviainen suunnittelee.

Yläkerrassa on tilaa vuoteelle, sohvaryhmälle, tv-tuolille, tietokonenurkkaukselle ja keinituolille ja silti tila tuntuu avaralta. Isot ikkunat huppealle parvekkeelle lisäävät tilantuntua.

– Nämä asunnot mahdollistavat sisustamista persoonallisella tavalla. Sisustamista ei ole lukittu yhteen malliin, Malmi selvittää.

Harviainen on kirjoittanut tarkasti ylös havaintojaan asumisesta. Hänellä ja Malmilla riittää keskusteltavaa mm. ulko-oven ja ilmalämpöpumpun sijainnista. Malmillakin on kysyttävää.

– Miltä se tuntuu, että ikkunat ovat yhteen suuntaan? Siinä on se ajatus, että oma yksityisyys on etupihan puolella, josta näkyy naapuritalon ikkunaton takaiseinä.



**"PIENELLE OMALLE
OLESKELUPIHALLE MAHTUU
PYÖREÄ PÖYTÄ, KAKSI TUOLIA
JA PELARGONIAPENKKI."**

– Ihan kiva ratkaisu. Tosin tavarantuojaat erehdyvät luulemaan, että pääovi on toisella puolen, Harviainen naurahtaa.

LUONTOA JOKA PUOLELLA

Luonnon läheisyys on Harviaiselle tärkeää. Hän kertoo innostuneensa Arolan pientaloista heti, kun kuuli kohteesta.

– Täällä luontoa piisaa joka puolella vaikka kuinka paljon. Kävin paikan päällä katsomassa jo silloin, kun oli vasta puita kaadettu, ja totesin, että on hieno paikka. Olen sellainen mettässäkulkija, ja minulle on oikein herkkua, kun pääsen kulkemaan siellä.

Viihtymistä on lisännyt sekin, että naapurit ovat mukavaa väkeä.

– Paljon on nuorta opiskelijatyypistä porukkaa ja on täällä muutama iäkkäämpikin, aika hyvin eri ikäisiä. Ja se on kiva juttu, että koiria täällä on tosi paljon.

Arolassa perinteisestä suomalaisesta asu-
miskulttuurista muistuttaa asukkaiden yhteiskäytössä oleva pihasauna.

– Pihasauna lämpiää kahtena päivänä viikossa. Sauna on juuri sopivan kokoinen kahdelle, kolmelle ihmiselle.

Asuntojen yhteispesutupa on ollut mieluista yllätys.

– Pesutupa on kerta kaikkiaan hieno. Minulakin on melkein uusi pesukone, mutten ole sitä edes seinään pistänyt kiinni. Käytän vain pesutupaa, Harviainen kiittelee.

ASUMISEN KEHITTÄMISESSÄ MUKANA

TVT Asunnot on kehittänyt Arolan alueella laajemminkin uudenlaisia rakentamistapoja. Persoonallisten pientalojen naapurissa on mm. vertailevan puu- ja betonikerrostalorakentamisen kohde, puukerrostalo Kirsikka ja betonikerrostalo Kide. Alue täydentyy vielä puurunkoisilla rivitaloilla.

– Meillä on suuri kiinteistökanta, yli 11 000 asuntoa. Haluamme, että meillä on monipuolist ja monimuotoista asutotarjontaa. Isona toimijana haluamme myös olla mukana kehittämässä asumisen toimialaa, Malmi pohtii. ■

Katso video: TVT:n asutokohteet Hirvensalon Arolassa (vimeo.com)

TVT Asunnot Oy

- omistaa ja hallinnoi n. 11 000 asuntoa: n. 7 500 kerrostaloasuntoa, n. 2 200 rivi-, luhti- ja pientaloasuntoa ja n. 1 200 asunto-osakehuoneistoa
- uudistuotantotavoite on yli 300 asuntoa/v ja investointitaso keskimäärin 70 miljoonaa euroa/v
- liikevaihto vuonna 2020 oli yli 88 miljoonaa ja tase yli 554 miljoonaa euroa
- kuuluu Turun kaupunkikonserniin

www.tvt.fi



Upean luonnon lisäksi yhteispesutupa oli Pertti Harviaiselle (kuvassa vas.) mieluisa yllätys. TVT Asuntojen kehittämispäällikkö Johannes Malmi kävi kyselemässä asumiskokemuksia uudessa kodissa.



Turun Hirvensalossa sijaitsevat puiset pientalot tarjoavat luonnonläheisen asuinympäristön.

SALAA AHDASTA

– Yksinasujien asuintilatoiveet

Tutkin keväällä 2021 tarkastetussa väitöskirjassani yksinasujien asuintilatoiveita. Heterogeenisen asukasryhmän joukosta valitsin kohderyhmäksi työikäiset pääkaupunkiseudulla asuvat yksinasujat.

Tutkimukseni liittyy keskusteluun uuden asuntotuotannon laadusta.

Tutkimukseni keskeisenä havaintona on, että yhden hengen asutokunnan koko on heikko asuintilatarpeiden selittäjä. Tätä ei selvitetä katsomalla tilastoja, joissa sovellettavan normin (normi 4) mukaan asutokunta asuu ahtaasti, kun huoneita on vähemmän kuin asukkaita. Koska yksinasujan kohdalla vähemmän kuin yksi huone tarkoittaa asunnottomuutta, eivät yksinasujat tule millään ehdoilla luetuksi ahtaasti asuvien joukkoon. Tämä tarkoittaa, että noin 1,25 miljoonaa asutokuntaa on rajattu ahtausta käsittelevien tilastotarkastelujen ja niihin perustuvien katsausten ulkopuolelle.

Kun pääkaupunkiseudulla asuvilta kokemusasiantuntijoita (n = 1 452) kysyttiin ahtauden kokemuksesta, saatiin tuloksia, joiden mukaan yhden hengen asutokuntien asuintilatarve on itse asiassa muita asutokuntatyyppejä suhteellisesti suurempi. Kun tilaa on esimerkiksi 26-30 neliötä per asukas, puolet yksinasujista ja viidennes muiden ihmisten kanssa huushollaavista vastaajista koki sen hetkisen asuntonsa liian pieneksi. Tulosta selittänee skaalaedut tai niiden puute: asunnoissa on kylpyhuoneita, eteisiä ja muita tiloja, joiden koko ei ole merkittävästi pienempi pienemmässä asunnossa. On siis vain luonnollista, että yleinen asumisväljyys on kasvanut yksinasumisen

myötä. Johtopäätöksenä voidaan todeta, etteivät tulokset tue pienentyvien yksöiden tuotantoa, jos tarkoituksena on riittävä asuintila.

MITEN LISÄTÄ YKSÖIDEN KIIINNOSTAVUUTTA?

Vuonna 2010 Arabianrantaan valmistuneen uusloft-asutokohteen on suunnitellut Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli. Asuntojen lähtökohtana on tila-aiho, johon asukkaat ovat saaneet tehdä tilasuunnittelun. Kyseissä asunnossa on kahteen kerrokseen levittäytyviä tiloja ja paikkoja mukaan lukien makuuhuoneina toimivat ovelliset sopet, joita ei ikkunattomina tiloina lasketa huoneiksi.

Laskeudutaan yläilmoista lähemmäksi normituotantoa ja vertaillaan kahden eri aikakautena rakennetun yksön pohjaratkaisua. Ensimmäisen on suunnitellut Aarne Ervi (1954) ja toisen Arkkitehtitoimisto SARC (2017). Asuntoja yhdistävä tekijä on niiden koko, 34 neliötä, ja avautuminen yhteen ilmansuuntaan. Muiden suunnitteluratkaisujen osalta ne poikkeavat toisistaan.

Keittiö on asunnon valoisimmassa osassa 1950-luvun asunnossa. Jos pöydälle etsitään paikka keittiön läheisyydestä, ruokaillaan ja etätyöskennellään noin 70 vuotta sitten valmistuneessa yksiosassa ikkunan ääressä. Sängylle on vastaavasti suunniteltu paikka alkoviin, joka sijaitsee asunnon hämärimmässä kohdassa. Asukas voi siis niin halutessaan jäsentää elämänsä yhdessä tilassa. Tässä mielessä Ervin yksio vertautuu Tallin uusloftiin.

Herää kysymys, voisiko vastaavilla suunnitteluratkaisuilla lisätä yksöiden kiinnostavuutta: Kun edellä mainitulta vastaajajoukolta kysyttiin

ihanneasuntotyyppiä, nimesi 3 prosenttia yksio, 38 prosenttia kaksio ja 44 prosenttia kolmion siinä missä 42 prosenttia asui yksiossa, 43 prosenttia kaksiossa ja 12 prosenttia kolmioissa. Ihanteet ja toiveet korreloivat vastaajien tulotason kanssa. Keskimäärin toivottiin 20-21 neliötä suurempia asuntoja. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että nämäkin yksinasujien asuintilatarpeista kertovat tulokset kannustavat suhtautumaan kriittisesti pienien yksöiden tuotantoon.

Siirrytään uudempaan, 2020-luvun yksiotä edustavaan asuntoon. Täällä keittiö ja sen läheisyyteen luontevasti sijoittuva pöytä ovat etäällä ikkunaseinästä. Asuttavuutta lisää tilava parveke. Sänky asettuu helposti asunnon valoisampaan kohtaan ja potentiaalisesti asunnon ulko-ovelta avautuvalle näkymälinjalle. Yksio on käytännössä yhtä kerralla havaittavaa tilaa. Tässä ongelmalliseksi tulkitut asunnon ominaisuudet selittyvät pitkälti uuden asuntotuotannon runkosyvyyksillä.

Uusissa asunnoissa on myös kovin vähän säilytystilaa, jonka puute on tunnistettu kotimaisissa asumispreferenssitutkimuksissa. Kun kyselyvastaajia pyydettiin kertomaan, miten he käyttäisivät kymmenen lisäneliötä sen hetkisessä asunnossa, sai vaatehuone kaikista huoneista selvästi eniten mainintoja. Komerot ja vaatehuoneet voivat tuntua kuriositeeteilta, kun asuntotuotantoa tarkastellaan kaupunkikehityksen ja asumisen kohtuuhintaisuuden kaltaisten isojen teemojen rinnalla. Asukkaan arkielämä on kuitenkin kitkattomampaa ja kauniimpaa, jos imurille, pyykkilinielille, harrastusvälineille ja muille kodin perustavaroille löytyy pysyväluonteinen sijoituspaikka. Tämä on



Arabianrannan uusloft-asunnoissa lähtökohtana on tila-aiho, johon asukkaat ovat saaneet tehdä tilasuunnittelun.

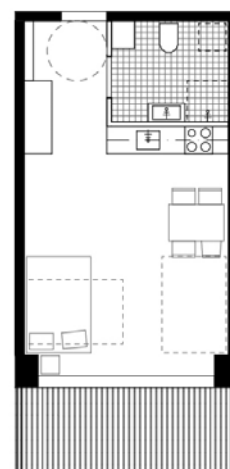


**"JAETTU TILA EI VÄLTTÄMÄTTÄ
TARKOITA JAETTUA
ARKEA – KONSEPTI
RATKAISEE."**

erityisen tärkeää yksiosä, jossa kaikki säilytys-
järjestelmien ulkopuolella oleva levittäytyy sil-
mien eteen.

KEITTIÖN KAUTTA NÄYTTÄYTYY SOSIAALINEN ULOTTUVUUS

Ennen muinoin suunnitelluissa yksiosäissä saat-
toi olla erillinen keittiö. Tutkimustulosten
perustella erilliskeittiö olisi tarpeellinen lisä



Kaksi 34 neliön yksiosä ja rakennusten kerrospohjat (Arne Arvi, 1954 ja SARC, 2017).
Materiaali on keväällä 2022 julkaistavasta Asuntoarkkitehtuurin käsikirjasta.

Helsingin Malta
Jätkäsaarella on hyvä
esimerkki yhteistalosta:
120 asukkaan käytössä
on noin 500 neliötä.
Kuvassa Maltaan
saunapolku.



uudessa asukaslähtöisessä asuntotuotannossa: Avokeittiön ollessa suosituin keittiötyyppi (56 %) 38 prosenttia kyselyvastaajista nimesi erilliskeittiön ihannekeittiötyypiksi. On myös merkillepantavaa, että yksinasujat, joiden kodissa oli vastausajankohtana erilliskeittiö, kokivat harvemmin ahtautta verrattuna muihin yksinasujiin. Erot asuntojen keskikoossa eivät täysin selittäneet tätä tulosta.

Entä vastaajat, jotka eivät kokeneet keittiötä merkitykselliseksi? Haastatteluaineistossa (n = 68) tämän vähemmistön anti yksinasujien asumistarpeiden ymmärrykselle on siinä, ettei keittiön tarpeettomaksi kokeminen tarkoittanut automaattisesti vihreää valoa pienemmälle asunnolle.

Asuntosuunnittelua koskevan tutkimuksen kannalta on huomionarvoista, että vastaajien näkemykset itselle sopivasta keittiöstä määrittävät asunnon pohjaratkaisua. Usein kyselyissä selvitetään vain asuntotyyppiä, jolloin tulokset jäävät väistämättä melko yleiselle tasolle.

Keittiön kautta avautui näkymiä myös yksinasumisen sosiaaliseen ulottuvuuteen. Kalliossa ja Haagassa asuneet haastateltavat kertoivat kotona ylläpidetyistä tärkeistä ihmissuhteista, usein yhdessä ruokaillen tai siitä haaveillen. Yksinasujan kotielämä ei siis ole välttämättä erityisen erilaista verrattuna parillisiin ja perheellisiin. Keittiöön ja

ruokailutilaan kohdistuneiden toiveiden lisäksi asumisen sosiaalinen ulottuvuus ilmeni perusteluissa, joilla selitettiin muusta asunnosta erilisen makuutilan tarvetta – yksityisyyttä tarvitaan myös yksinasujien kodeissa.

TAIKAVOIMANA ASUNNON MONIKÄYTTÖISYYS

Tulosten ja yksinasumisesta käytävän keskustelun pohjalta ehdotin väitöskirjassa asunnon monikäyttöisyyden lisäämistä suunnittelun tavoitteisiin sekä uudessa asuntotuotannossa että peruskorjauskohteissa. Tähän vaikutti myös erityisesti haastattelututkimuksen tuoma ymmärrys yksinasujista varsin heterogeenisenä asukasryhmänä. Rakennuksen tilaajalla ja suunnittelijalla on erilaisia keinoja toteuttaa asunnon monikäyttöisyyttä, jota avaan lopuksi yksiöistä käsin.

Yksiöiden monikäyttöisyys lisääntyy teemmällä tilavampia ja siten eri tavoin kalustettavia asuntoja. Suunnitelmille voi tehdä stressitestin sijoittamalla pohjaan erilaisia kalustusvaihtoja. Toimin Aalto-yliopiston Arkkitehtuurin laitoksella asuntosuunnittelun lehtorina ja kandidipiskelijat harjoittelevat muun muassa tätä asiaa asuntosuunnittelun peruskurssilla. Yksiön monikäyttöisyyttä voi lisätä myös erilliskeittiön avulla, jolloin arkielämä jäsentyy kahteen tilaan.

Pieniä 30 neliön, tai jopa sen alle, meneviä yksiöitäkään ei tarvitse kategorisesti kieltää, jos monikäyttöisyyttä tulkitaan suhteessa asunnon "ulkoiseen käytettävyyteen". Ajattelu kestää päivänvalon, jos varmistetaan, että tarjolla on riittävästi pienen asunnon tilatarpeen venttiilinä toimivia "kolmansia tiloja". Tullaan saavutettavuuden kysymyksiin, kuten minne pieniä asuntoja tulisi rakentaa, kuka vastaa tilasidonnaisten palvelujen tarjonnasta ja mikä näiden palveluiden hinta on suhteessa edullista asuntoa etsivien ihmisten tulotasoon. Lisäksi asunnon lähiympäristön tulisi olla viihtyisää esimerkiksi tavalla, josta Jan Gehlin (2018) *Ihmisten kaupunki* kertoo.

Pientä yksityistä asuintilaa voidaan jäsentää myös suhteessa rajatun käyttäjäryhmän tiloihin. Jaettu tila ei välttämättä tarkoita jaettua arkea – konsepti ratkaisee. Helsingin Maltassa Jätkäsaarella on esimerkki yhteistalosta. Vuonna 2014 valmistuneessa ARK-house arkkitehtien suunnittelemassa yhteistalossa on noin 120 asukasta, joiden käytössä on noin 500 neliötä yhteisötiloja. ■

Aiheen käsittely jatkuu arkkitehti Sanna Meriläisen kanssa tänä keväänä julkaistavassa Asunto-arkkitehtuurin käsikirjassa, jonka painopiste on asuntojen sisätiloissa.



Tuusulaan valmistui ARA- vuokra-asuntoja virtaavan betonirakentamisen keinoin

Tuusulaan valmistui vuokratoteja uudella virtaavan betonirakentamisen tekniikalla. Talo tehtiin mahdollisimman valmiiksi tehdasoloissa.

Poikkeuksellisen tehokas tekniikka nopeutti rakennusprosessia merkittävästi. Tehokas rakennusprosessi ei kuitenkaan tarkoittanut tinkimistä rakentamisen ja asumisen turvallisuudesta.

Y-Säätiön M2-Kotien rakennuttamat lähes 90 ARA-vuokra-asuntoa Hyrylän keskustassa, Kauppatie 2:ssa, valmistuivat syksyllä 2021. Asuntojen rakentamisprosessi oli poikkeuksellisen tehokas, sillä ne rakennettiin uudella virtaavan betonirakentamisen tekniikalla.

Virtaava betonirakentaminen on uudenlainen rakennustekniikka, joka mahdollistaa rakennusprosessin läpimenoajan nopeutumisen merkittävästi. Prosessi nopeutuu suunnittelun aloituksesta kohteen käyttöönottoon jopa yli kolmanneksella tavanomaiseen verrattuna.

”Kauppatorin kerrostalon rakennusprojekti eteni useita kuukausia normaalia nopeammin. Tarkalla suunnittelulla ja ajansäästöllä saimme samalla rahalla parempaa laatua”, M2-Kodit omistavan Y-Säätiön rakennuttamisjohtaja **Pekka Kampman** kertoo.

Kauppakadun asuntojen päätoteuttajana toimi Riisula rakennus Oy. Projektijohtopalvelusta vastaavana urakoitsijana hankkeessa toimi virtaavaan betonirakentamiseen erikoistunut Coflow Oy.

TALO TEHDÄÄN MAHDOLLISIMMAN VALMIIKSI JO TEHTAALLA

Virtaava betonirakentaminen perustuu tarkkaan malliin, jonka avulla talo voidaan esivalmistaa mahdollisimman valmiiksi jo tehdasolosuhteissa. Tavoitteena on parantaa rakennusprosessin tehokkuutta ja vähentää työmaan rakennuskustannuksia.

Työmaalle jäävä kokoonpano- ja muu rakentamistyö suoritetaan modernin materiaalivehityksen keinoin. Tehokkaaseen

materiaalivirtaohjaukseen työmaalla kuului muun muassa nykyaikaisten logistiikan sekä johtamisen työkalujen hyödyntäminen.

M2-Kotien talojen asunnot koottiin välipohjansa osalta kokoon kolmesta elementistä ja hyvin vähäisillä valutoilla. Edes parvekkeita ei tarvinnut asentaa paikoilleen työmaalla, vaan ne olivat jo valmiiksi integroituina elementteihin.

Asunnoissa käytettiin välipohjaratkaisuna Luja-Superlaattaa, joihin on parvekkeen lisäksi integroitu myös lattialämmitys. Lattialämmityksen lisäksi uudella betonielementtiin voitiin asentaa myös putket ja sähkötekniset komponentit tai niitä palvelevat varaukset valmiiksi. Näiden ansiosta laattoja ei tarvittu rouhia tai niihin tehdä koloasennuksia. Luja-Superlaatan käyttö mahdollisti myös kaikkien valu- sekä nostotöiden määrän minimoimisen työmaalla.

KAIKKI TOIMIJAT OTETTIIN MUKAAN TALON SUUNNITTELUUN

Huolellisen tehtaalla tehdyn esityön lisäksi Kauppakadun asuntojen valmistumisen tehokkuuteen vaikutti suuresti poikkeuksellisen tarkka suunnitteluprosessi. Tavanomaisesta rakennusprosessista poiketen, rakentamiseen osallistuvat kumppanit otettiin jo heti alussa mukaan talon suunnitteluvaiheeseen.

Työtapaperustuu Coflow Oy:n kehittämään Assi®-konseptiin (asuntoallianssi) ja sen olennaiseen osaan, Assi®-ekosysteemiin, joka kokoaa yhteen pääosan hankkeessa toimivista kumppaneista.

”Tekniset ratkaisut pohdittiin yksityiskohtia myöten valmiiksi jo talon suunnitteluvaiheessa. Tämä osaltaan mahdollisti tehokkaan työskentelyn itse rakentamisvaiheessa, kun kaikki

päätökset oli jo tehty”, kertoo Kampman.

TEHOKKUUS RAKENTAMISESSA EI TARKOITA TURVALLISUUDESTA TINKIMISTÄ

Vaikka M2-Kotien kerrostalo valmistui tehokkaasti ja tavanomaista rakennusprojektia nopeammin, talon laadusta tai turvallisuudesta ei missään kohtaa tingitty.

”Kun rakentamisen tavat ovat tehokkaat ja harkittu tarkasti, myös lopputuloksesta tulee turvallinen. Huolellisen suunnittelutyön ja tehtaalla suoritettujen esityön ansiosta lopputulos on laadukas ja viimeistelty, vaikka aikaa rakennusprosessiin kului kokonaisuudessaan vähemmän”, Kampman toteaa.

Rakentamisen kosteusriskit liittyvät usein vaurioihin, jotka syntyvät sään armoilla olevien rakennustyömaiden puutteellisista suojauksista. Kosteusturvallisuus otettiin Kauppakadun rakentamisprosessissa huomioon monin tavoin.

Rungon valmistuttua talo saatiin alle viikossa sääsuojaan, sillä vesikatto tuotiin niin ikään esivalmistettuna suoraan työmaalle. Kosteudenhallinnan varmistamiseksi käyttöön otettiin seurantajärjestelmän anturit, jotka mittasivat rakentamisen aikaista kosteutta. Näin varmistettiin mahdollisimman turvallinen lopputulos tulevia asukkaita ajatellen. Perinteisestä ontelolaatasta poiketen, Luja-Superlaatan sisälle ei kerry vettä, jonka vuoksi kosteusongelmien riski on pienempi.

Myös ikkunat kiinnitettiin jo tehtaalla valmiiksi asuntojen elementteihin saumauksineen ja pellityksineen. Tämä mahdollisti sääsuojan rakentamisen jo rakennuksen runkovaiheessa kerroksittain.



Myös asuntojen kylpyhuonemuodulit integroitiin tehtaassa suoraan Superlaatan päälle. Lopputuloksena saatiin laadukkaat kylpyhuonekalusteet ja -pinnat.



Huolellisen suunnittelutyön ja tehtaalla suoritettujen esityön ansiosta lopputulos on laadukas ja viimeistelty, vaikka aikaa rakennusprosessiin kului kokonaisuudessaan vähemmän.

Uudet asukkaat pääsivät muuttamaan asuntoihin syksyllä

Kauppaticien asukkaat pääsivät muuttamaan uusiin koteihinsa lokakuussa 2021. Talon erinomainen sijainti aivan Hyrylän keskustassa on

mahdollistanut M2-Kotien asukkaille helpon asumisen kattavien palveluiden läheisyydessä.

Asumisviihtyvyyteen on vaikuttanut myös huoneistojen laadukkaat pintamateriaalit. Asuintilojen latioissa on laminaatit, kylpyhuoneissa ja wc-tiloissa on keraaminen

lattialaatoitus. Huoneistoihin on asennettu myös ABB:n KNX-pohjainen väyläohjaus, jonka avulla asukkaat voivat ohjata itse muun muassa asunnon lämpötilaa, ilmanvaihtoa, valaistusta ja ovipuhelinta. ■

Muistisairaiden asumisen kehittäminen vaatii ammattitaitoa

Millainen koti ja asuin-ympäristö tukisivat muistisairaiden asumista kotona ja pärjäämistä lähiympäristössä?

TEKSTI: IRA VERMA, AALTO YLIOPISTO

Muistisaira on yksilö, heidän tarpeensa ja toiveensa asumisympäristöstä ovat erilaisia ja ne muuttuvat sairauden edetessä. On hyvä, että varautuminen iän ja sairauden tuomiin toimintakyvyn muutoksiin otetaan huomioon asuntopuunnittelussa, ja muistisairas saa vaikuttaa omaan asumisvalintaansa.

LISÄÄ VALINNANMAHDOLLISUUKSIA

Yhä useampi muistisairas asuu tulevaisuudessa ns. normaalissa asuntokannassa tai yhteisöllisessä asumispalvelussa. Käyttäjälähtöinen kehittäminen ja asukaslähtöisyys edellyttävät myös asukkaiden ja heidän omaistensa osallistamista asumisen suunnittelussa. Joustavat rakenneratkaisut ja asuntojen käytön aikainen muuntojoustavuus sekä asuntotarjonnan

monipuolisuus lisäävät yksilöllisen valinnan mahdollisuuksia.

Monimuotoista integroitua asumista muistisairaille -hankkeessa (MonIA) Aalto-yliopiston Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulun opiskelijat (arkkitehtuuri, sisustusarkkitehtuuri, kaupunkisuunnittelu ja palvelumuotoilu) tutustuivat aiheeseen liittyvään kirjallisuuteen ja tekivät maisteri vaiheen opinnäytetyönsä hankkeessa mukana olevien yhteistyötahojen valitsemiin kohteisiin.

LAADUKAS LÄHIYMPÄRISTÖ TUKEE TOIMINTAKYKYÄ

Muistisaira rajoittavat usein itse omaa liikumistaan turvattomuuden tunteen tai eksymisen pelon takia. Asunnon välitön ympäristö saakin lisää merkitystä, kun kotona ja kodin läheisyydessä vietetään paljon aikaa. Kävely- ja näköetäisyydellä sijaitsevat lähipalvelut voivat toimia asukkaiden ja naapuruston kohtauspaikkana ja lisäävät mahdollisuuksia pitää fyysistä ja sosiaalista toimintakykyä yllä. Asuin-ympäristön ”tuttuus” ja ”normaalius” tukevat muistisairaana asukkaan toimintakykyä.

Muistisairaus koskettaa koko perhettä. Yhteisöllinen asuminen sisältää eri kokoisia asuntoja asukkaiden eri elämäntilanteisiin ja heidän perheidensä tarpeisiin. Muistisairaana laadukkaana asumisen edellytyksenä on viihtyisyys ja turvallinen ulkoalue tai piha, jonne asukkaalla on vapaa pääsy.



Asunnon viihtyisyyttä ja hahmottamista voidaan tukea värien avulla. (Luiza Sevele, diplomityö, 2022)

Pihalla tulee olla suojaisia istumapaikkoja, oleskelu- ja toiminta-alueita, joissa voi viettää aikaa sään salliessa. Luonnon ja luonnonvalon merkitys hyvinvoinnille on suuri. Mahdollisuus ulkoilla ja yhteys luontoon auttavat vuoden- ja vuorokaudenaikojen seurannassa. Esteettömät reitit pihalla mahdollistavat vaeltelun, mikä voi vähentää asukkaan ahdistusta tai stressitilaa.



Muististävällistä asumista Porissa. (Outi Kiikkilä, diplomityö, 2022)

YMMÄRRETTÄVÄÄ, SELKEÄÄ, ESTEETÖNTÄ JA VIIHTYISÄÄ

Etenevä muistisairaus voi aiheuttaa vaikeutta ymmärtää ja hahmottaa ympäristöä. Asuinrakennuksen selkeä pohjaratkaisu ja ympäristön ymmärrettävyys voivat lisätä asukkaan tunnetta tilan hallitsemisesta.

Yhteistilojen avautuminen käytäviin ja näköyhteys tiloissa tapahtuvaan toimintaan lisäävät orientoitumista ja voivat vähentää tunnetta eksymisestä. Esteetön pääsy viihtyisiin yhteistiloihin, joissa on mielekästä tekemistä, tukee

asukkaiden sosiaalista toimintakykyä ja hyvinvointia.

Viihtyisyyttä lisäävät tilaratkaisut, joissa on mahdollisuus valita yhteisöllisyyden ja yksityisyyden välillä. Reittejä yhteistiloihin voidaan vahvistaa väri- ja valaissuunnittelun sekä opastuksen ja maamerkkien avulla. Esimerkiksi kerrosten värit tai teemat voivat vaihdella, mikä voi auttaa liikkumisessa. Myös viherkasvit ja taide voivat olla apuna opastamisessa. Oman asunnon sisäänkäynnin personointi asukkaan omilla kuvilla tai esineillä tekee siitä tunnistettavan.

TOIMINNALLISUUS TUKEE OMATOIMISUUTTA

Omat rutiinit ja normaalin arkielämän jatkumisen tukevat asukkaan voimavarojen ja oman arvontunnon säilymistä. Asunnon viihtyisyys ja toiminnallisuus tukevat omatoimisuuden säilymistä.

Tilamitoituksen tulee toimia myös, jos asukas tarvitsee sairauden edetessä apuvälineitä liikkumiseen. Tilan selkeä jakautuminen oleskeluun ja lepoon tukee asukkaan toimintaa ja mahdollistaa esim. ystävien tai sukulaisten vierailut.

Pariskunnilla on myös hyvä olla kummallakin asunnossa omaa tilaa, johon vetäytyä.

Keittiö on osa normaalia asumista, se luo kodikkuutta ja mahdollistaa tuttujen toimintojen ylläpitämisen. Turvallisuutta voidaan lisätä valitsemalla tavanomaiset kodinkoneet ja lisäämällä turvateknologiaa. Omat huonekalut, esineet ja valokuvat ovat muistoja elämän varrelta ja osa asukkaan identiteettiä tekevät asunnosta kodin. Niille tulee olla säilytystilaa asunnossa.

VALAISTUS, VÄRIT JA ÄÄNIYMPÄRISTÖ VAIKUTTAVAT VIIHTYVYYTEEN

Erityisesti aistien kautta tulevat virikkeet vaikuttavat asukkaan kokemukseen. Tilojen visuaalinen selkeys, valaistus, värit ja materiaalit ovat tärkeitä muistisairaana ympäristöä suunniteltaessa. Tilat, sisutus ja toiminta ovat kokonaisuus, jotka tulee suunnitella yhdessä. Aistiympäristö vaikuttaa tilan viihtyisyyteen ja voi vahvistaa tilan hahmottamista ja ymmärrettävyyttä. Ikääntyessä valon tarve kasvaa.

Valon avulla voidaan lisätä turvallisuutta ja myös ohjata. Värit ja kontrastit luovat ja lisäävät tilojen selkeyttä ja ymmärrettävyyttä. Selkeät lattia-, seinä- ja kattopinnat, jotka erottuvat toisistaan, lisäävät tilan ymmärrettävyyttä. Suuret kontrastit voivat aiheuttaa virhetulkintoja ja ne voidaan ymmärtää pinnan tasoeroiksi.

Kuuloympäristö on tärkeä puheen ymmärtämisessä ja kanssakäymisessä muiden kanssa. Yhteistiloista kantautuva musiikki tai ruokailun äänet voivat ohjata asukkaita. Toisaalta hälyn ja ärsykkeiden suurella määrällä on todettu kielteistä vaikutusta, ne voivat lisätä asukkaiden sekavuutta ja levottomuutta.

Yhteistilojen kokoon ja akustiikkaan onkin syytä kiinnittää huomiota. Tilojen muunneltavuus tai jakaminen eri toimintoihin sekä mahdollisuus säätää hälyn ja virikkeiden määrää tukevat asukkaiden toimintakykyä. Materiaalit ja sisustus voivat vaimentaa hälyä ja tuoda viihtyisyyttä ja kodikkuutta tiloihin. Oman tuntuinen paikka, lämmin pehmeä sohva tai nojatuoli houkuttelee istumaan ja viettämään aikaa.

MonIA -hankkeen lopputulokset ja maisterivaiheen opinnäytetyöt valmistuvat kevään 2022 aikana ja ovat avoimesti ladattavissa <https://aaltodoc.aalto.fi/> -sivuston kautta.

Hankkeen tutkimusraportti liitetään myös ympäristöministeriön ja ARAn verkkosivuille.

Kunnista hankkeessa ovat mukana Helsinki, Jyväskylä, Kirkkonummi, Pori ja Porvoo. Muita kumppaneita ovat Yrjö- ja Hanna säätiö sekä Ecophon Saint-Gobain. Hanketta koordinoi



Muistiystävällisen ympäristön suunnittelua. (Luiza Sevele, diplomityö, 2022)



Tilan hahmottamista voidaan parantaa värien ja kontrastien avulla. (Outi Kiikkilä, diplomityö, 2022)

arkkitehtuurin laitoksen sosiaali- ja terveydenhuollon rakentamisen tutkimusyksikkö, SOTERA ja se tehdään yhteistyössä ARAn ja ympäristöministeriön kanssa. ■

Lisätietoja hankkeesta:

*Ira Verma, Senior Scientist, arkkitehti TkT
Aalto-yliopisto, Arkkitehtuurin laitos
Sonja Manssila, erityisasiantuntija, ARA*

Häätöjen estäminen maksaa itsensä äkkiä takaisin, mutta asumisneuvonnan rahoituksessa on silti puutetta

Asumisneuvoja auttaa järjestelemään vuokratästejä ja hankkimaan asukkaalle tarvittavaa tukea parhaimmillaan ennen kuin tilanne on kriisiytynyt.

Hallituksen tavoitteleva lakisäateistämisen takaisi, että neuvontaa olisi saatavilla kaikkialla Suomessa, mutta sote-uudistus mutkistaa kuviota.

TEKSTI: KAISA SAARIO

Kun ihminen, joka on ajatellut tilanteensa olevan toivoton, saakin asiansa järjestykseen, koko hänen olemuksensa muuttuu.

Akseli Kiinteistöpalvelujen asumisneuvoja **Maura Tiuraniemi** näkee muutoksen esimerkiksi tarkistuskäynneillä sen jälkeen, kun kaoottiseen kuntoon päässeeseen kodin asukas on saanut apua roska- ja tavararöykkiöiden siivoamiseen ja tarvitsemaansa säännöllistä tukea arkeensa: ihminen on piristynyt, kuin uusi. Juuri se on Tiuraniemen mielestä palkitsevinta hänen työssään.

Tiuraniemen asiakkaat ovat pääasiassa Itä-Turussa asuvia yksityisten asuntojen vuokralaisia tai omistajia. Asunnon huonoon hoitoon puuttumisen lisäksi hän auttaa järjestelemään vuokra-, vastike- tai sähkölaskurästejä ja siten estämään häätöjä. Lisäksi hän selvittelee naapurien välisiä riitoja ja tukee asunnon hakemisessa tilanteessa, jossa hakija on asunnoton tai vaarassa joutua asunnottomaksi.

Vaikka onnistumisen ilot ovatkin palkitsevia, usein eniten mielessä pyörivät asiakkaat, joita

Tiuraniemi on tavannut monesti mutta joiden ongelmaan ei ole vielä löytynyt ratkaisua.

Korona-aikana heitä on ollut aiempaa enemmän. Tiuraniemen mukaan erityisesti naapuririidat ja talousongelmat ovat korostuneet. Ihmiset viettävät enemmän aikaa kotona, ja elämäntilanne voi olla vaikea esimerkiksi työn menettämisen takia. Apua voi olla vaikea hakea tai edes ottaa vastaan.

“Asiakasmäärät eivät välttämättä ole lisääntyneet, mutta samoja asiakkaita pitää tavata useamman kerran ja heidän ongelmansa ovat pahempia.”

MONEN TOIMIJAN YHTEISTYÖTÄ

Se, mitä asumisneuvonta käytännössä tarkoittaa, vaihtelee eri puolilla Suomea. Yhdessä kunnassa se on osa sosiaalipalveluja, toisessa ei. Jossain neuvontaa on järjestetty jo vuosikymmeniä, toisaalla sitä ei ole tarjolla lainkaan.

Asumisneuvonnalla ei nimittäin ole lakiperustaa – vielä. Nykyinen hallitus on kirjannut ohjelmaansa, että asumisneuvonnasta tehdään lakisäateistä.

Asumisneuvonnan tukeminen on kuitenkin kuulunut ARAn tehtäviin vuodesta 2008 lähtien. Käytännössä ARA on jakanut asumisneuvonta-avustusta ARA-vuokrakohteiden asukkaiden neuvontaan. Tänä vuonna avustus laajenee myös yksityisten vuokralaisten ja omistusasujien neuvontaan.

ARAn teettämän, vuonna 2019 julkaistun selvityksen mukaan noin puolessa asumisneuvontaa järjestävistä kunnista neuvontaa tarjoaa kiinteistöyhtiö tai asuntotoimi, ja tämä vastaa noin puolesta rahoituksesta. Kolmanneksessa kunnista neuvonta on vähintään osittain sosiaali- ja terveyspalveluiden vastuulla. Lisäksi neuvontaa järjestävät valtakunnalliset vuokratiloitytiöt, järjestöt ja säätiiöt.

Turussa asumisneuvontaa tarjoavat Akseli Kiinteistöpalvelujen lisäksi kaupungin kiinteistöyhtiö TVT Asunnot, Turun Ylioppilaskyläsäätii TYYS ja Turun Seudun Nuorisotasunnot ry. Lisäksi Turun kaupungin perhe- ja sosiaalipalveluissa oli asumisneuvoja, jonka työsuhte päättyi syksyllä 2021. Uuden asumisneuvojan rekrytointi oli tätä kirjoittaessa käynnissä.



Maura Tiuraniemen mielestä neuvonnan suurin hyöty on se, että apua tarvitsevat tavoitetaan parhaimmillaan ennen kuin ongelmat ovat kärjistyneet ja ohjataan sopivien palvelujen piiriin.
Kuva: Katja Tähjä

Asumisneuvojan työhön kuuluu myös tyyppisesti yhteistyötä lukuisten eri toimijoiden kanssa: Tiuraniemi listaa esimerkiksi isännöitsijät, sosiaalityöntekijät, pelastustoimen, kotihoidon ja niin edelleen.

Asumisneuvontaa tarvitsevat ovat vuoden 2019 selvityksen mukaan usein jo valmiiksi sosiaalipalveluiden asiakkaita, mutta eivät aina. Tiuraniemen mielestä neuvonnan suurin hyöty onkin se, että apua tarvitsevat tavoitetaan parhaimmillaan ennen kuin ongelmat ovat kärjistyneet ja ohjataan sopivien palvelujen piiriin.

Tiuraniemi saattaa esimerkiksi olla ensimmäinen kontakti, jos ikäihmisen toimintakyky on heikentynyt, eikä tämä pysty enää huolehtimaan asunnostaan tai laskuistaan. Ikääntyneet ovat yksi ryhmistä, joiden avun tarve on viime vuosina korostunut.

Velkatilanteissa yksityiset taloyhtiöt, vuokranantajat ja asuntosijoittajat ovat Tiuraniemen mukaan valmiita tekemään hyvinkin joustavia maksusuunnitelmia.

"Kaikki haluavat välttää häättöä ja sitä raskasta prosessia. Se on sekä vuokranantajalle että vuokralaiselle tosi inhottava kokemus."

NEUVONTA MAKSAÄ ITSENSÄ TAKAISIN

Häädöt käyvät myös yhteiskunnallisesti kalliiksi. Ympäristöministeriön vuonna 2011 teettämän selvityksen mukaan yksi häätö maksaa 5 000–20 000 euroa.

Asumisneuvojan ei siis tarvitse onnistua estämään kovin montaa häättöä vuodessa, kun säästöt ylittävät jo hänen oman palkkansa. Turun kaupungin palvelualuejohtajan **Sirpa Kurosen** mukaan näin on myös Turussa: asumisneuvonta maksaa itsensä takaisin. "Emme me sitä muuten tekisi."

Vuoden 2019 selvitykseen vastanneista asumisneuvontaa järjestävistä kunnista lähes 90 prosenttia katsoi järjestämisen olevan taloudellisesti kannattavaa. Häätöjen ja vuokravelan ehkäisemisen lisäksi rahaa säästyy kiinteistöjen kunnostuksesta sekä sosiaali- ja terveystalouksista.

Tästä huolimatta monet kunnat kokivat asumisneuvonnan rahoituksen olevan epävarmaa tai liian vähäistä. ARAn hankepäällikkö **Sina Rasilainen** mukaan kustannusten perusteleminen on usein vaikeinta silloin, kun asumisneuvonta ei ole vielä vakiintunutta.

"Sen takia olen yrittänytkin aina kannustaa toimijoita hakemaan rahaa ja kokeilemaan tätä toimintamuotoa", hän sanoo.

Toisaalta Kurosen mukaan asumisneuvonnan rahoitus ei ole Turun budjetissakaan

läpihuutojuttu, vaikka asumisneuvontaa on järjestetty osin kaupungin pussista jo pitkään. Käytännössä kaikki asumisneuvonnan kehittämistyö ja laajentaminen on tehty ARAn avustusten tai muun hankerahoituksen tuella.

Sosiaalipalvelujen budjetit ovat valtavia, mutta liikuteltavan rahan osuus on pieni, Kuronen sanoo.

"Kohtuullisen kokoiset lisäsatukset eivät ole mitenkään erityisen yksinkertaisia."

HYVINVOINTIALUEEN, KUNNAN VAI ARAN TEHTÄVÄ?

Lakisääteistäminen turvaisi asumisneuvonnalle ainakin jonkinlaisen rahoituksen, jos järjestämisvastuu olisi hyvinvointialueilla tai kunnilla. Toisaalta lakisääteistämistä valmistellut työryhmä toteaa viime vuonna julkaistussa lopuraportissaan, että valtionosuusjärjestelmän kautta rahoitusta ei voisi suunnata kuntiin, joissa asumisneuvonnalle on eniten tarvetta.

Työryhmän jäsenet eivät löytäneetkään lakisääteistämiseen yhtä mallia ylitse muiden. Hyvinvointialueen vastuulla asumisneuvonta siirtyisi kokonaan sosiaalihuoltoon, jolloin ennaltaehkäisevä työ vähenisi. Kuntavetoinen malli taas olisi siitä luonteva, että kunta päättää asuntopolitiikasta, mutta toisaalta se lisäisi kuntien tehtäviä, joita nimenomaan on pyritty karsimaan.

Kuviota mutkistaa sote-uudistus. Hyvinvointialueiden perustaminen on kesken, eikä Rasilaisella, Kurosellä tai Tiuraniemellä kellään ole vielä käsitystä siitä, miten uudistus vaikuttaa asumisneuvontaan.

Työryhmän mukaan yksi vaihtoehto olisi määrittellä asumisneuvonnan koordinointi laissa väliaikaisesti ARAn vastuulle, kunnes hyvinvointialueet ovat päässeet vauhtiin. Lausuntokierroksella suurin osa oli tämän kannalla.



**ASUMISNEUVOJAN EI
TARVITSE ONNISTUA
ESTÄMÄÄN KOVIN MONTAA
HÄÄTÖÄ VUODESSA, KUN
SÄÄSTÖT YLITTÄVÄT JO HÄNEN
OMAN PALKKANSÄ.**



Asumisneuvonta maksaa itsensä takaisin, emme me sitä muuten tekisi, Sirpa Kuronen tuumaa.

Kuva: Katja Heinämäki

ARA kannattaa lakisääteistämistä, ja Rasilaisen mukaan kuntavetoinen malli vaikuttaa tällä hetkellä parhaalta vaihtoehdolta. Hän katsoo, että mallia tavallaan testataan jo, kun ARAn asumisneuvonta-avustukset laajenevat kaikille asukasryhmille. Avustusten budjetti kasvaa samalla 900 000 eurosta kolmeen miljoonaan euroon, ja rahoitusosuuden yläraja nousee 35 prosentista 60 prosenttiin. Budjettikirjausten mukaan kyse on nimenomaan kunnille jaettavasta rahasta.

"Kyllä se minun mielestäni on vahva viesti siitä, että ajatellaan, että se on kuntien vastuulla", Rasilainen sanoo.

Turun kaupungin Kurosta mietittyttä, kykenisikö puhtaasti kuntavetoinen malli auttamaan asukkaita yhtä nopeasti ja tehokkaasti kuin nykyinen, jos se tarkoittaisi sitä, että esimerkiksi Tiuraniemen kaltaisten, yksityisissä kiinteistöhuolto- tai isännöintiyhtiöissä toimivien neuvonjen työ loppuisi. Kuronen kokee, että eri organisaatioissa työskentelevät neuvot täydentävät toisiaan palvellessaan hieman eri kohderyhmiä.

Oikeastaan hän toivoo vain, että jos vastuu kirjataan lakiin, se tehdään selkeästi – ja että yhteistyö eri toimijoiden kesken jatkuu.

"Yhteistyön täytyy pelata ihan suoraan asuminen kenttään päin ja tänne, missä tehdään palvelupäätöksiä." ■

Asunnottomuus poistuu kohtuuhintaisista asuntoja rakentamalla

Toimivan ARA-yhteistyön ansiosta Y-Säätiö on rakennuttanut Suomeen tuhansia vuokratoteja. "Asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä kohtuuhintaisella asuntotuotannolla on tärkein rooli", toteaa eläkkeelle jäävä Y-Säätiön toimitusjohtaja Juha Kaakinen.

TEKSTI JA KUVA: SINITUULI UNTAMALA, Y-SÄÄTIÖ

Asunnottomuus koskettaa Suomessa enää pientä osaa ihmisistä. Vahva sitoutuminen Asunto ensin -periaatteeseen on taannut sen, että yhä useampi asunnottomuutta kokenut ihminen on saanut oman kodin. Mallin mukaan asunto ei ole pallo, jonka saa vasta, kun elämä on mallillaan. Asunto on ihmisoikeus ja perusta, jonka päälle kaikki muu rakentuu.

Y-Säätiö-konsernin toimitusjohtaja **Juha Kaakisel**le Asunto ensin -malli on hyvin tuttu. Kaakinen on kysytty aiheen asiantuntija niin kansainvälisen median kuin muiden asunnottomuustoimijoidenkin keskuudessa.

"Suomesta puhutaan usein asunnottomuustyön mallimaana, ja suomalaiselle asiantunteumukselle on kysyntää. Myös vuokra-asumisen taso kiinnostaa ulkomailla. Suomessa kohtuuhintainen ei tarkoita halvalla tehtyä. Moni yllättyy, että meillä kohtuuhintainen vuokra-asuminen on rakennettu todella laadukkaasti", Kaakinen kertoo.

ASUNTOJA EI VOIDA TARJOTA, ELLEI NIITÄ OLE OLEMASSA

Kaakisen viesti asunnottomuuden parissa pätkäileville kollegoille ympäri maailman on yksinkertainen: asunnottomuus poistuu tarjoamalla asuntoja niitä tarvitseville. Suomessa ARA:n rooli on tärkeä.

"ARA:n kaltaista asuntotuotantoa on monissa maissa hyvin vähän tai ei ollenkaan. Ja toisin kuin Suomessa, muissa maissa kohtuuhintaiset vuokra-asunnot eivät välttämättä kohdistu yhteiskunnassa aidosti heikko-osaisille."

Jotta asunnottomuutta voidaan ennaltaehkäistä, on kohtuuhintaisia asuntoja saatava markkinoille lisää. On tärkeää lisätä

ARA-asuntokantaa, sillä se lisää myös yksityisen vuokratason nousua.

KASVUN TAUSTALLA VAHVA YHTEISTYÖ

Juha Kaakinen jää toukokuussa 2022 eläkkeelle Y-Säätiön toimitusjohtajan tehtävästä, jossa hän on työskennellyt vuodesta 2013. Kaakisen aikana Y-Säätiö on kasvanut toimijana merkittävästi: asuntoja säätiö on rakennuttanut lähes 6300 ympäri Suomen. Henkilökunta on kasvanut noin 30 työntekijästä lähes 200 henkeen. Kaakisen mukaan kasvun taustalla on vahva yhteistyö muiden toimijoiden, kuten ARA:n kanssa.

Y-Säätiö on rakennuttanut ARA:n rahoittamana kohtuuhintaisia vuokratoteja tytäryhtiö M2-Kotien kautta. Kaakisen mukaan yhteistyö on ollut tiivistä.

"Valtionhallinnon toimijoista ARA on ollut myös johdonmukaisesti sitoutunut asunnottomuuden poistamiseen", Kaakinen kiittää.

Perinteisen ARA-tuotannon lisäksi Kaakisen uran varrelle on mahtunut myös poikkeuksellisia rakennusprojekteja.

"Suosikkitalojani ovat yhteistyössä Elmu-säätiön kanssa toteutetut alkuperäinen Jallukka Jätkäsaarella sekä esittävän taiteen ammattilaisille suunnattu Tampereen Jallukka, joka valmistui Kalevaan viime kesänä. Jallukat ovat olleet projekteina monin tavoin erityislaatuisia ja kertovat myös ARA:n joustavuudesta", Kaakinen kuvailee.

KATSE KOHTI TULEVAA

Kaakisen mukaan hänen suurin saavutuksensa työuralla liittyy yhdessä tekemiseen.

"Olen kiitollinen, että olen saanut olla mukana edistämässä yhdessä tekemisen kulttuuria ja Y-Säätiön ainutlaatuisia kasvuja. On todella upeaa päättää työura juuri tänne."



Moni yllättyy, että Suomessa kohtuuhintainen vuokra-asuminen on rakennettu todella laadukkaasti, Juha Kaakinen sanoo.

Kaakinen haluaa kiinnittää huomion tulevaisuuden kysymyksiin, jotka liittyvät muun muassa kestäväan asumiseen. Hiilineutraaliustavoitteet koskettavat myös kohtuuhintaista vuokra-asumista. Tarvetta on ARA-kantaa koskevalle hiilineutraaliuspolulle.

"On tärkeä pohtia, miten turvataan mahdollisimman helppo siirtymä myös asukkaalle kohti hiilineutraalia elämää. Näen ARA:n roolin näissä kysymyksissä tärkeänä."

Perinnökseen hän haluaa jättää uskon tulevaan ja siihen, että asunnottomuus voidaan poistaa Suomesta kokonaan. Kaakisen mukaan on tärkeä keskustella jo nyt Suomesta, jossa asunnottomuutta ei enää ole.

"Voimavarat tulee tuolloin kiinnittää asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn ja ARA:n rooliin. On turhaa korostaa vastakkainasettelua yksityisen vuokra-asumisen ja ARA:n välillä. On täysin yhteiskunnan kokonaisedun mukaista lisätä ARA:n asuntotuotantoa myös jatkossa", Kaakinen toteaa. ■

Pitkäikäisyyden yhteiskunnassa tuettava kotona asumista



TEKSTI: JARMO LINDÉN, johtaja, ARA

Suomi ikääntyy vauhdilla. Tulevia vuosikymmeninä edessä on erityisesti vanhusväestön – 85 vuotta täytäneiden – määrän ja väestöosuuden nopea kasvu. Suuret ikäluokat saavuttavat 80 vuoden ikäpaalun vuodesta 2025 alkaen. Samalla koko maan väkiluku on kääntymässä laskuun vuodesta 2034, kertoo Tilastokeskuksen tuorein väestöennuste.

Olemme siirtymässä pitkäikäisyyden yhteiskuntaan. Tietoisuus tästä pitäisi vaikuttaa kaiken siihen, miten eläminen, palvelut, liikkuminen ja kaiken hyvän elämän perustana oleva asuminen maassamme järjestetään.

MILJOONA ESTEETÖNTÄ ASUNTOA – TAVOITTEeseen ON PALJON MATKAA

ARAn korjausavustuksilla edistetään kotona asumista, kun niillä tehdään ikäihmisten kodeista esteettömiä ja saatetaan saniteettitilat nykyaikaisiksi. Kotona asumisen mahdollistaminen edellyttää, että Suomeen saadaan tarpeeksi esteettömiä koteja. Eduskunnan käsittelyssä olevassa asuntopoliittisessa selonteossa on asetettu tavoitteeksi, että ”eri puolilla Suomea on miljoona esteetöntä asuntoa vuonna 2030”. Nyt niitä on noin 600 000. Tavoitteeseen on siis paljon matkaa.

ARA on myöntänyt erilaisia korjausavustuksia jo 1970-luvulta alkaen. Seitsemänkymmentäluvun energiakriisin seurauksena alettiin myöntää avustuksia energiaa säästäviin toimenpiteisiin vuonna 1978. Energiatilanteen taas helpotettua katsottiin, ettei ollut tarvetta myöntää avustuksia aiempien vuosien tapaan. Niinpä vuoden 1987 alussa

energia-avustukset muuttuivatkin korjausavustuksiksi, joiden pääasiallinen kohderyhmäksi tulivat pienituloiset ikäihmiset.

Pitkään ARAn korjausavustukset ikääntyneille päätettiin kunnissa, joille ARA osoitti myöntövaltuuden. Avustuksiin oli vuotuinen hakuaika. Suuri muutos tapahtui vuonna 2017, kun iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden kotien korjauksiin tarkoitettujen avustusten myöntäminen siirtyi suoraan ARAn tehtäväksi ja samalla otettiin käyttöön jatkuva haku. Keskitämiselle nähtiin monia hyviä perusteita, kuten tasapuolinen ja tehokas avustustoiminta ilman turhaa byrokratiaa. Mutta ongelmaksi muodostui se, että sähköinen asiointi ARAn palvelun päämuotona tavoitti kovin huonosti ikäihmisiä.

YHTEISTYÖTÄ TARVITAAN

Aluksi hakemus- ja päätösmäärät vähenivätkin selvästi. Vuonna 2017 ARA myönsi iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen avustuksia vain 1,9 miljoonaa euroa.



**”ARAN
KORJAUSAVUSTUKSILLA
EDISTETÄÄN KOTONA
ASUMISTA.”**

Hakemuksia oli 846, joista 63 % jouduttiin hylkäämään. Vuonna 2021 tilanne oli jo parempi: avustuksia myönnettiin 4,9 miljoonaa euroa ja hakemuksia oli 910, joista enää 25 % jouduttiin hylkäämään. Hylkäysten pääsyy on ollut asetusta suuremmat tulot ja suureksi arvioitu varallisuus. Heinäkuussa 2018 tulorajoja nostettiin selvästi ja ARA korotti kriteeriä vähäisestä varallisuudesta. Tällä on ollut selvä vaikutus myönteisten päätösten kasvuun. Nykyisin yhden hengen ruokakunnan bruttotulo saa olla 2000 euroa kuussa. Vuonna 2020 naiseläkeläisistä 79 % ja mieseläkeläisistä 61 % sai alle 2000 euroa eläkettä kuukaudessa. Tulotietojen tarkastamiseen ARA on kehittämässä suoraa yhteyttä verottajan tulorekisteriin. Asuntopoliittisen selonteon mukaan korjausavustusten tulo- ja varallisuusrajojen ajantasaisuus varmistetaan.

Parhaillaan on menossa ympäristöministeriön johdolla Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelma 2020–2022. Ohjelman yhtenä tavoitteena on edistää iäkkäiden ja vammaisten asuntojen korjaus- ja esteettömyysavustuksen käyttöä. Tässä työssä Vanhustyön keskusliiton (VTKL) korjausneuvonta on ARAn avustustoiminnan kannalta keskeinen. ARalla on oma puhelinpalvelu, jossa vastaamme vuodessa noin 3000 puheluun, mutta varsinaiseen korjaustyön suunnitteluun ARAn rahkeet eivät riitä. Siksi VTKL:n korjausneuvonta asuntojen korjaus- ja muutostarpeiden arviointiin ja korjausten edistämiseen sekä avustusten hakemisessa auttamiseen on erittäin tarpeellista. Toivon myös kuntien auttavan iäkkäitä asukkaitaan asuntojen korjaamisen edistämässä nykyistään enemmän. ■

11 miljoonan euron fillarit parempaan talteen

Finanssialan keskusliiton tilaston mukaan Suomessa varastetaan vuosittain yli 20 000 polkupyörää. Tämä teki vakuutusyhtiöille korvattavaa pelkästään vuonna 2020 yli 11 miljoonaa euroa. Miten pyörät saataisiin parempaan talteen?

TEKSTI: MERI MAJLUND, NINA LEHTO, EMMA HÄMÄLÄINEN, LAB-AMMATTIKORKEAKOULU (KUVA)

KUVAT: ANNETTE KINNUNEN



Selvitimme pyörien säilytystä ARA-kohteissa haastatteluilla ja vierailuilla kohteissa. Keräsimme tietoa kerrostalokohteiden pyörävarastojen käytettävyydestä ja suunnitteluratkaisuista sekä siitä, millä keinoilla säilytysturvallisuutta sekä pyörävarastojen käytettävyyttä voitaisiin parantaa. Tätä tarkoitusta varten valitsimme yhteistyössä ARAn kanssa kymmenen arkkitehtitoimistoa ja kolme vuokrataloyhtiötä haastateltaviksi. Teimme myös kyselyn ammattikorkeakoulun ja yliopiston opiskelijoille pyöräsäilytyksestä.

Lähestyimme arkkitehtitoimistoja eri puolilta Suomea kuullaksemme heidän kokemuksiaan kerrostalojen pyörävarastojen suunnittelusta. Suurin osa haastateltavista arkkitehteistä kertoi käyttävänsä suunnittelussa apuna Topten, PKS-rava ja RT-ohjekortteja. Myös asemakaava vaikutti suunnittelussa mm. pyöräpaikkojen määrään ja varastotilojen suunnittelu otetaan huomioon jo alusta alkaen.

Pyörävarastoissa näkyy usein monenlaisia pyörätelineitä. Haastatteluilla selvitimme, kuka valitsee uudiskohteen pyörätelineet ja millä perusteilla? Suurin osa vastaajista kertoi, että arkkitehti suosittelee kohteeseen jotakin tiettyä tuotetta, mutta usein hankinta jää rakennuttajan tai taloyhtiön vastuulle.

Heikoimmassa tilanteessa varastoon ei hankita pyörätelineitä ollenkaan ja siten sekä pyörien säilytysturvallisuus, että varastojen käytäjälähtöisyys heikkenee huomattavasti. Osa arkkitehteistä on hyödyntänyt varastojen suunnittelussa myös muiden alojen ammattilaisia, kuten pyörätelineiden valmistajia ja tilasuunnittelijoita.

AUTOMAATTISESTI SYTTYVÄT VALOT, SÄHKÖINEN LUKITUSJÄRJESTELMÄ, KUNNON TELINE

Tutustuimme myös yhteensä kuuteen uuteen ARA-vuokrataloon kolmessa kaupungissa eri puolilla Suomea. Vierailimme kohteissa tutustuen niiden pyörä- ja ulkoviivastoihin sekä ulkona, taloyhtiön alueella oleviin pyörän säilytystelineisiin.

Lähes jokaisessa kohteessa pyörien säilytysmahdollisuudet oli ratkaistu eri tavoin.

Yllätykseksemme huomasimme, että vain yhdessä näistä kohteista varastoon oli valittu teline, josta polkupyörän saa rungosta asti kiinni. Muissa kohteissa pyörävarastot olivat täynnä irrallisia lattialle sijoitettuja telineitä tai seinäkoukkuja, joista pyörän sai eturenkaasta kiinni.

Viidessä kohteessa säilytystilat olivat asukasmäärään ja pyöriin nähden suhteellisen sopivan kokoisia ja varastot olivat siistissä kunnossa.

Yhdessä kohteessa tilaa oli aivan liian vähän, joten varasto oli ahdas ja sotkuinen.

Useimmissa kohteista pyörävaraston valot syttyivät automaattisesti päälle ja talossa oli käytössä sähköinen lukitusjärjestelmä, jonka avulla tiloihin kulkua pystytään seuraamaan. Selvitystyömme perusteella nämä kaksia asiaa ovat keskeisiä pyörävarastojen turvallisuutta lisääviä tekijöitä. Lisäksi ihannevarastosta on kameravalvonta ja telineet, joissa pyörän saa rungosta asti kiinni.

Näkemyksemme mukaan näiden ominaisuuksien avulla asukkaiden pyörien säilytysturvallisuus kasvaisi huomattavasti ja varastojen käytöstä saataisiin asukkaille mahdollisimman mielekästä ja käytännöllistä.

AHDAS JA VAIKEAKÄYTTÖINEN VARASTO EI HOUKUTTELE

Teetimme kyselyn LAB-Ammattikorkeakoulun ja LUT-Yliopiston kerrostaloissa asuville opiskelijoille ja henkilökunnalle. Kyselyssä kartoitettiin pyöräsäilytystottumuksia ja kerättiin tietoa pyöriin kohdistuneesta ilkeistä ja varkauksista.

Kyselyyn vastasi 60 henkilöä, joista 83 % kertoi, että hänen asuintalostaan löytyy pyörävarasto, mutta vain 67 % vastaajista säilytti pyöränsä varastossa. Yli kolmasosa vastaajista koki oman taloyhtiönsä pyörä- ja ulkoviivastot



Usein polkupyöriä säilytetään piha-alueilla.

ahtaiksi ja vaikeakäyttöisiksi. Huonot olosuhteet ja varastojen epäkäytännöllisyys ajaa asukkaat säilyttämään pyöriään paljon ulkona ja täten säilytysturvallisuus heikkenee ja pyörä altistuu helpommin myös ilkeille.

Sähköpyörän omistajat ovat oma lukunsa. He eivät halua tai uskalla säilyttää pyöräänsä taloyhtiön varastossa varkauksien ja ilkeiden pelon takia. Moni säilyttää sähköpyöräänsä joko asuntonsa parvekkeella tai asunnossaan sisällä. Pyörän vieminen asuntoon on usein sekä haastavaa, että työlästä ja samalla myös talon yleiset tilat kuten rappukäytävät ja hissit likaantuvat ja voivat jopa vaurioitua.

Sähköpyörien omistajien luottamusta varaston turvallisuuteen voitaisiin lisätä varaston yleisen turvallisuuden parantamisen lisäksi hankkimalla varastoon tarpeeksi tukevat ja luotettavat pyörätelineet, joihin myös sähköpyörän lukitseminen on helppoa. Varastoihin voitaisiin myös hankkia erillisiä lukollisia säilytyskaappeja, joissa sähköpyörien akkuja voitaisiin ladata turvallisesti ja tehokkaasti.

PYÖRÄVARASTOJEN TURVALLISUUDESSA ON SELKEÄSTI PARANNETTAVAA

Kaikki kyselyyn vastanneet kertovat lukitsevansa pyöränsä lähes aina. Yli 80 % vastaajista

lukitsee pyöränsä irrallisella lukolla. Näistä yli puolet käyttää aina lisäksi myös pyörän omaa lukkoa. Vaijerilukko ja U-lukko, olivat selkeästi vastaajien keskuudessa suosituimmat lukitusmenetelmät.

Valitettavasti edes riittävät erilliset lukot eivät suojaa pyörää varkaukselta: noin joka kolmannelta vastaajalta oli varastettu joskus polkupyörä. Näistä henkilöistä 68 % kertoi, että pyörä on varastettu taloyhtiön pihalta ja noin 10 %:lta taloyhtiön pyörävarastosta. Lähes puolet vastaajista kertoi tietävänsä, että taloyhtiön alueelta on varastettu polkupyöriä muilta asukkailta.

Pyörävarastoissa ilkeältä oli kuitenkin harvinaisempaa ja se kohdistui enimmäkseen helposti irrotettavien osien varastamiseen ja renkaiden puhkomiseen.

Vastaajia pyydettiin arvioimaan talonsa pyörävaraston turvallisuus asteikolla 1-10. Keskiarvo vastaajien kesken oli 6,4, joten ainakin asukkaiden näkökulmasta pyörävarastojen turvallisuudessa on selkeästi parannettavaa.

Kyselyyn vastanneet henkilöt saivat kertoa myös omia kehitysideoitaan polkupyörien säilytysturvallisuuden parantamiseksi. Vastaajien keskuudessa nousi vahvasti esiin parempien ja käytännöllisempien pyörätelineiden tarve taloyhtiöiden pyörävarastoissa. Suurin osa vastaajista toivoi kiinteitä pyörätelineitä, joihin pyörän saisi lukittua rungosta kiinni. Myös henkilö- tai asuntokohtaiset paikat olivat monen vastaajan toiveissa ja varastoon kulku tulisi olla helppo ja esteetön, jotta pyörävarastojen käyttö olisi mahdollisimman vaivatonta. ■



Tampereen Kohmankaarella sijaitsevassa pyörävarastossa on tarpeeksi tilaa pyörille, jolloin varasto pysyy siistinä. Tämän varaston pyöräteline ei kuitenkaan ole paras mahdollinen.



SUURIN OSA VASTAAJISTA TOIVOI KIINTEITÄ PYÖRÄTELINTEITÄ, JOIHIN PYÖRÄN SAISI LUKITTUA RUNGOSTA KIINNI.

Pyörävarastojen yleistä säilytysturvallisuutta parantavia tekijöitä:

- Pyörätelineissä mahdollisuus lukita pyörä rungosta kiinni
- Ovien sähkölukitus
- Automaattivalot tilassa
- Kameravalvonta, joka kattaa myös tilan uloskäynnit
- Tilan helppokäyttöisyys ja esteettömyys, jotta asukkaat suosivat varastojen käyttöä ulkona säilyttämisen sijaan
- Mahdollisuus säilyttää polkupyörää asuntokohtaisissa varastoissa, kuten häkkivarastossa
- Varastossa selkeät käyttöohjeet pyörän lukitsemisesta kyseisessä varastossa käytössä oleviin telineisiin
- Sähköpyörien akuille omat lukittavat latauskaapit/pisteet

”Pääsemme näyttämään osallistujille uuden sukupolven asumisen ideoita”

– Kesä 2022 tuo kansainvälisen ISHF-tapahtuman Helsinkiin

Sosiaalisen asumisen festivaalin järjestelyt etenevät suotuisasti. Ohjelma on todella runsas, sekä kotimaiset että ulkomaiset kumppanit ovat tuoneet tarjolle laajan kirjon asumiseen liittyviä näkökulmia. ARA-viesti kysyi muutamilta tapahtuman kotimaisilta kumppaneilta, millä mielellä he odottavat festaria.

”

OLI HUIMAA KUULLA,
MITEN PALJON
TAPAHTUMIA
FESTIVAALEILLA ONKAAN.

NINA KORPPAS, HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY (HEKA)

”Oli huimaa kuulla, kuinka paljon tapahtumia festivaaleilla onkaan. Festivaalin lykkäytyminen vuodelle ei ainakaan ole vähentänyt kansainvälisten kumppaneiden osallistumisintoa, varmaankin päinvastoin. Kun tapahtumakalenteri julkaistaan, alkaa oman lukujärjestyksen rakentaminen, jotta omien järjestettävien tapahtumien ohella ehtisin mahdollisimman paljon kuulemaan ideoista ja oivalluksista maailmalla sekä vieraillemaan myös kotimaisten kumppaneiden kiinnostavissa tapahtumissa. Tiiviit ja mielenkiintoiset kesäpäivät tulossa.

Heka on mukana useammassa kohdevierailutapahtumassa yhdessä muiden

toimijoiden kanssa. Esittelemme Hekan asukaslähtöistä peruskorjausprosessia Käpylän kohdevierailun yhteydessä. Tarkoitus on tiedon ja oivallusten lisäksi tarjota vierailijoille mahdollisuus tutustua upeaan Helsinkiin ja kohteisiimme, joista syystäkin olemme ylpeitä.

Jo nyt valmistautuminen on saanut ymmärtämään, miten moninaisia toimijoita kentällä onkaan, ja miten paljon osaamista ja erilaisia ratkaisuja työestetään ulkomaailman niistä tietämättä. On hienoa olla joukossa tuomassa osaamista esiin. Odotan uusia oivalluksia, herätyksiä sekä kasvavaa verkostoa toimijoiden kesken.” ■



RIIKKA TEELMÄKI, NAL ASUNNOT OY

"Festivaaliohjelma on erittäin monipuolinen ja mukana on mahtavia kumppaneita. On hienoa päästä esittelemään suomalaista kohtuuhintaista asumista niin ulkomaisille kuin kotimaisillekin vieraille näin laajasti. Olemme todella innoissamme! Uskomme että tapahtumasta tulee hieno ja että se päästään vihdoin toteuttamaan.

Haluamme tutustuttaa vieraat kansainvälisesti erityiseen nuorten asumisen malliimme ja esitellä, miltä moderni nuorisواسuminen näyttää.

Tahdomme myös osoittaa, miten yhteistyöllä voi mahdollistaa innovatiivisia, mutta kohtuuhintaisia ratkaisuja asumiseen. Kurssiyhteistyömme Aalto-yliopiston kanssa on hieno esimerkki tästä. Samalla pääsemme näyttämään osallistujille uuden sukupolven asumisen ideoita.

Odotamme saavamme ideoita ja inspiraatiota oman toimintamme kehittämiseen ja vastavuoroisesti toivomme pystyvämme jakamaan omia hyviä käytäntöjämme muille. Uskomme myös saavamme uusia mielenkiintoisia kumppanuuksia." ■



PAULIINA LIUKKONEN, SININAUHASÄÄTIÖ

"Sininauhasäätiö-konserni on ilolla tuottamassa ohjelmaa monipuolisille ISHF-festivaaleille, joilla monet sosiaalisen asumisen muodot ovat edustettuina. Meille on tärkeää päästä keskustelemaan kansainvälisen yleisön kanssa haavoittuvassa asemassa olevien ihmisten asumiskysymyksistä.

Oikeus asuntoon on yksi festivaalin teemoista. Asukkaillamme on ollut aikoja, jolloin tämä oikeus ei ole heidän elämässään toteutunut. Meille asunnottomuuden poisto on jokapäiväistä työtä. Tapahtuma on meille mahdollisuus juhlistaa sitä, mitä hyvällä ammattitaidolla ja intohimolla on saatu aikaan!

Haluamme avata ovet ja näyttää osallistujille, millaista arkea Asunto ensin -periaatteella toimivissa taloissamme eletään. Yksi asukkaamme totesi: "On ollut aika abstrakti ajatus, että olisi oma kämpä ja oma nimi ovelle, jos on ollut vaan se jäbä sohvalle." Asunnottomuus, päihderiippuvuudet ja mielenterveyden haasteet syövät



ihmiseltä voimavaroja. Me tarjoamme asuntojen lisäksi tukea siihen, että asuminen voisi onnistua.

Me pidämme lippua pystyssä tuetun asumisen puolesta. Toivottavasti saamme paljon vieraita!" ■

International Social Housing Festival, Helsinki 14.-17.6.2022

Festivaalissa on kolme keskeisesti sosiaaliseen ja yleishyödylliseen asumiseen liittyvää teemaa:

1. People first: quality of housing as quality of living
2. Achieving affordability and sustainability in housing
3. The right to housing: getting rid of the excuses not to guarantee it

Ilmoittautuminen tapahtumaan on avoinna maaliskuun alusta alkaen.

Lisätietoja festivaalista: <https://social-housingfestival.eu/>

ARA avustaa sähköautojen latauspisteiden rakentamista

Avustusta sähköautojen latauspisteiden asentamiseen ovat saaneet taloyhtiöt, mutta uutena avustusmuotona vuonna 2022 voivat työnantajat hakea tukea latauspisteiden rakentamiseen.

Sähköautojen latauspisteverkoston laajentamisella edistetään liikenteen sähköistämistä. Sillä on tärkeä rooli kasvihuonepäästöjen vähentämisessä.

"ARA on avustanut sähköautojen latauspisteiden asentamista jo vuodesta 2018. Tuettujen latausvalmiuksien kokonaismäärä ylittää siten vuoden loppuun mennessä noin 35 000 kappaaleeseen", ARA:n ylitarkastaja **Kari Lappalainen** kertoo.

KOHTI VÄHÄPÄÄSTÖISEMPÄÄ SUOMEA

Kari Lappalainen on tyytyväinen uudesta avustuksesta työnantajille, sillä työmatkaliikenne on tärkeä osa arjen liikumista.

Tukea voivat saada työnantaja tai työpaikka-kiinteistön omistaja, esimerkiksi yritys, kunta,

säätiö, seurakunta, osuuskunta tai rekisteröity yhdistys eli siis lähes mikä tahansa muu työnantaja, mutta ei valtion virasto tai laitos. Tätä tukea eivät voi myöskään saada kaupalliset pysäköintiyhtiöt tai yhteisöt, jotka voivat hakea jo olemassa olevaa sähköautojen latausinfraavustusta. Työntekijän kotiin tai vapaa-ajan asuntoon asennettavaan latauspisteeseen ei myöskään uutta avustusta myönnetä.

Tukisumma on 750 euroa käyttökuntoon asennettua latauslaitetta kohden. Yhdelle hakijalle myönnetään avustusta enintään 10 latauslaitteeseen vuodessa. Yhteen rakennukseen tai kiinteistöön voidaan tehdä avustuksella enintään 10 latauslaitetta vuodessa. Samaan konserniin kuuluville hakijoille voidaan myöntää avustusta enintään 50 latauslaitteeseen vuodessa.

Hyvä myös muistaa, että avustuksen hakijan tulee omistaa tai hallita latauslaitteiden asennusrakennusta tai -kiinteistöä tai asennukseen tulee olla omistajan suostumus.

Kari Lappalainen huomauttaa, että latauspistetukeen liittyy monenlaisia rajoitteita, joten



Latauspistetuen saamiseen liittyy ehtoja, joten tuen hakijan kannattaa tutustua tarkoin hakuohjeeseen, Kari Lappalainen neuvo.

hakijan kannattaa tutustua tarkoin tuen ehtoihin.

Latauslaitteen on oltava tyyppin 2 koskettimella varustettu, jossa on valmistuessaan käytössä vähintään 3,7 kW latausteho. Se tukee vähintään 11 kW lataustehoa ja siihen voidaan toteuttaa kaapeloinnin puolesta tarvittaessa vähintään 11 kW teho kolmivaiheisena. Latauslaitteisiin on voitava kytkeä latauskuormanhallinta.

Tukihakemus on toimitettava ARAan ennen kuin latauspisteen asennus valmistuu ja on käyttökunnossa, jälkikäteen avustusta ei voi saada. ■

Tarkemmat tiedot ja hakuohjeet ARA:n verkkosivuilla ara.fi/Lainat ja avustukset/sähköautojen latausinfra-avustus

Lisää tukea öljylämmityksestä luopuville kunnille

Nyt on hyvä hetki luopua öljylämmityksestä kunnan kiinteistöissä, sillä ARA:n tuki on jopa 35 prosenttia.

Eduskunta on korottanut avustusta kunnille, jotka luopuvat omistamiensa kiinteistöjen lämmittämisestä öljyllä.

Uusi lämmitysjärjestelmä hyödyntää muuta kuin fossiilista polttoainetta.

Avustusta voi saada 30–35 % sen mukaan, onko kunta liittynyt vapaaehtoiseen energia-
tehokkuussopimukseen.

Avustusta voivat hakea kunnat ja kuntien omistamat liikelaitokset, jotka ovat osa

kunnan hallintoa ja taloutta. Edellytyksenä liikelaitoksille on, etteivät ne ole erillisiä oikeushenkilöitä tai itsenäisiä kirjanpitovelvollisia. ■

Tarkemmat tiedot ARA:n verkkosivuilla: ara.fi/Lainat ja avustukset

Muutoksia erityisryhmien investointiavustuksessa

A

RA on muuttanut erityisryhmien investointiavustuksen hakukäytäntöä ja täsmentänyt hankkeiden rahoituksen periaatteita.

ARA on siirtynyt erityisryhmien investointiavustuksessa määräaikaan hakuun. Hakemukset tulee lähettää ARAn kirjaimoon viimeistään 30.4.2022.

Lisäksi rahoituksen peruseriaatteita täsmennettiin. Muutoksissa on otettu huomioon tuleva sote-lainsäädäntö uudet hyvinvointialueet. ■

HAKEMUKSET ARVIOIDAAN SEURAAVIEN KRITERIEN PERUSTEELLA:

- pitkäaikainen tarve väestöennusteen pohjalta ja hyvinvointialueen asumispalveluiden tilanne sekä palveluverkko
- laitoshoidon purkaminen
- kohteen keskeinen sijainti, tontin soveltuvuus kohteen toteuttamiselle
- kohteeseen sitoutuminen (kunta mukaan lukien kuntayhtymä/hyvinvointialue)
- taloudellisten riskien arviointi

(kohteen toteutusmahdollisuudet, palveluntuottaja, välivuokraus, Kelan hyväksymät asumismenot jne.)

- kohteen suunnitteluratkaisut (kaikkiin kohteisiin normaalin asuntosuunnittelun periaatteet, asunnon **vähimmäiskoko 30m²**, kustannukset ja laatu.

Aiheesta lisää ARAn verkkosivuilla: ara.fi/
Lainat ja avustukset

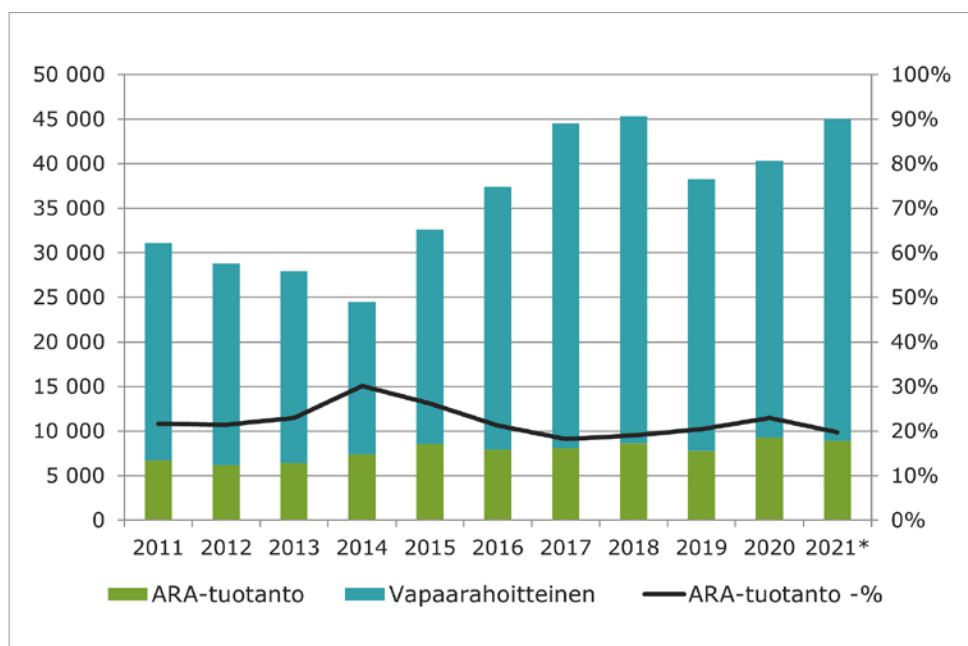
Lähes 9 000 uutta asuntoa valtion tuella

A

suntorakentaminen oli poikkeuksellisen vilkasta vuonna 2021. Uusia asuntoja aloitettiin noin 45 000. ARA-asuntojen osuus oli noin 9000 ja vapaarahoitteisten asuntojen noin 36 000. ARA-asuntojen osuus vuoden 2021 uudistuotannosta on 20 %.

Vuoden 2021 ARA-tuotanto koostuu noin 9000 uudesta asunnosta ja noin 4000 vanhan asunnon perusparantamisesta. ARAn korkotuki-valtuus vuodelle 2021 oli 1 800 miljoonaa euroa. Valtuutta käytettiin 1 748 miljoonaa euroa, mikä on 221 miljoonaa euroa enemmän kuin vuotta aiemmin.

Vuonna 2021 lainapäätöksen sai yhteensä 6 264 ARA-vuokra-asuntoa ja 2 079 erityisryhmien vuokra-asuntoa. ARA-vuokra-asuntojen määrä supistui 6 % edellisvuodesta. Asumisoikeusasuntoja aloitettiin 2480, mikä on 17 % enemmän kuin edellisellä vuonna. ■



Lue lisää aiheesta ARA-tuotannon vuosikatsauksesta 2021, joka löytyy verkosta ara.fi/Tietopankki

Alkava asuntotuotanto 2011–2021 rahoitusmuodon mukaan.

Uusi asumisoikeuslaki astui voimaan

Uusi asumisoikeusasumista säätelevä laki on astunut voimaan vuoden 2022 alusta. Muutoksia tulee voimaan vähitellen ja niillä on vaikutusta asumisoikeusasunnon hakemiseen, nykyisiin asukkaisiin sekä viranomaistoimintaan.

Monimutkaiseksi koettu asumisoikeusasunnon hakeminen yksinkertaistuu. Uudistuksen jälkeen asunnon hakemiseen tarvittavan järjestysnumeron saa ARasta riippumatta siitä, missä asunnon hakija asuu tai mistä hän hakee asuntoa.

Uutta valtakunnallista järjestysnumeroa voi hakea ARasta 1.9.2023 alkaen digitaalisesti. Tämä numero on voimassa kaksi vuotta. Se

katsotaan käytetyksi, kun asunnonhakija muuttaa uuteen asuntoonsa.

Uudistus lisää joustoa asumisoikeusasunnon hallintaan. Asumisoikeusasunnon voi esimerkiksi luovuttaa perheenjäsenelleen kahden vuoden asumisen jälkeen.

Eikä asumisoikeusasunnosta tarvitse luopua, jos asukas muuttaa esimerkiksi työn tai opiskelun vuoksi tilapäisesti toiselle paikkakunnalle. Asunnon voi vuokrata pariksi vuodeksi. Asuntoa ei kuitenkaan voi antaa väliaikaiseen majoitustoimintaan, kuten Airbnb-asunnoksi.

Myös asumisoikeusyhteisöjen asukashallinto vahvistuu, jolloin asukkailla on jatkossa paremmat mahdollisuudet vaikuttaa. ■

Lisätietoja ARAn verkkosivuilla: ara.fi



Asumisoikeustalo Helsingin Jätkäsaarella.

Energiatodistusrekisteriin avautui vertailutyökalu

Energiatodistusrekisteri on uudistunut. Uudistuneen rekisterin työkalulla voit mm. vertailla talosi energiatehokkuusluokkaa saman ikäisiin, kokoiisiin tai samalta alueelta löytyviin taloihin. Vertailu näyttää rakennuksen energiatehokkuusluokan ja muita energiatodistukseen sisältyviä tietoja.

Haku näyttää energiatehokkuusluokat vuoden 2018 ja 2013 energiatodistuksista erikseen, koska eri määräysten mukaan tehdyt energiatodistukset eivät ole vertailukelpoisia.

energiatodistusrekisteri.fi/tilastot

ARA YLLÄPITÄÄ ENERGIATODISTUSREKISTERIÄ

Toukokuusta 2015 lähtien laaditut todistukset on kerätty ARAn hallinnoimaan



energiatodistusrekisteriin, jossa osa niiden tiedoista on kaikkien saatavilla. Rekisterissä on tällä hetkellä 175 250 voimassa olevaa energiatodistusta. Rekisteristä löytyvät todistukset kattavat noin 15 prosenttia rakennuskannasta, joka on energiatodistuslain

piirissä. Tietoa kertyy koko ajan lisää: vuonna 2021 todistuksia laadittiin 38 200, kun vuonna 2016 vastaava määrä oli 25 000. Trendi on, että energiatodistusten laatiminen lisääntyy koko ajan. ■

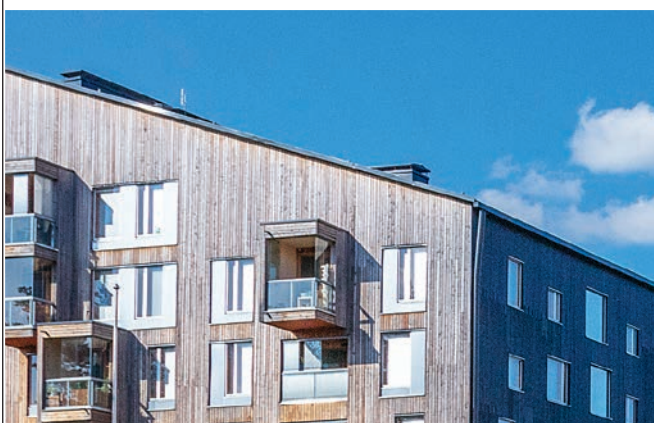


Tervetuloa sosiaalisen asumisen kaupunkifestareille – Welcome Home! Helsinki 14–17.6.2022



Monipuolisessa festariohjelmassa on 79 tapahtumaa, joista 28 on kotimaisten ja 51 kansainvälisten kumppaneiden järjestämiä. Tarjolla seminaareja, työpajoja, näyttelyitä, verkostoitumistilaisuuksia, vastaanottoja, palkintogaaloja ja kohdevierailuja. Festivaalitapahtumat teemoittain:

- People first: quality of housing as quality of living: 43 tapahtumaa
- Achieving affordability and sustainability in housing: 21 tapahtumaa
- The right to housing: getting rid of the excuses not to guarantee it: 15 tapahtumaa



Ilmoittaudu mukaan: <https://socialhousingfestival.eu/>
Tapahtumaan osallistuminen on maksutonta.

Tilaa festivaalin uutiskirje verkkosivuilta <https://social-housingfestival.eu/> ja seuraa Twitterissä @ishf2022

Tavataan festareilla, opitaan toisiltamme ja verkostoidutaan!



Päätoteuttajana ARA pääyhteistyökumppaneinaan Helsingin kaupunki ja Housing Europe sekä 17 muuta kotimaista kumppania.