

araviesti

2/2015

Asiakaslehti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)



**PUUMERA JA OPAALI:
ARA-KOhteet
ASUNTO-
MESSUILLA**
s. 5-7

**ARA-RAKENTAMISTA
1949-2015:
ARA-KODISTA KOHTI
EKOLOGISTA ASUMISTA**
s. 11-14

**MIKÄ ESTÄÄ
JOUSTAVAN
ASUNTO-
RAKENTAMISEN?**
s. 17-19

**KOKONAIS-
VALTAINEN OTE
YHDYSKUNTIEN
UUDISTAMISEEN**
s. 24-26

Tässä numerossa



- 3 Pääkirjoitus: Lievemmillä** rajoituksilla enemmän asuntoja
- 4 PUHEENVUORO: Uudistuksilla** lisää asuntorakentamista
- 6 Opaalitalo ja Puumera –** paljon huomiota saaneet ARA-kohteet asuntomessuilla
- 8 Aidosti** uudenlaista asumista Vartiosaareen
- 10 PUHEENVUORO: Kunnianhimoa** kohtuuhintaisen asumisen kehittämiseen
- 11 ARA-rakentamisen** vuosikymmenet
- 15 Alueelliset hissityöryhmät** raivaavat esteitä hissien rakentamiselta
- 17 Mikä estää** joustavan asuntorakentamisen?
- 20 Asuntomarkkinoilla** ristiriitaiset tunnelmat
- 22 NÄKÖKULMA: Voisiko soteratkaisu** aukaista myös asuntosolmun?
- 23 Apuväline** kuntien palveluasuntotarpeen ja -kannan arviointiin
- 24 Kokonaisvaltainen** ote yhdyskuntien uudistamiseen
- 27 PUHEENVUORO: Näin rakennamme** yhteisöjä
- 28 Muotoilun opiskelijat** oikeissa töissä
- 30 Uusia** kasvoja ARAssa

araviesti

2/2015

JULKAISIJA:

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

PÄÄTOIMITTAJA:

Helena Berg, ARA

ULKOASU:

Mainostoimisto MBE Oy

PAINATUS:

Lönnberg Print & Promo, 2015

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



LIEVEMMILLÄ RAJOITUKSILLA ENEMMÄN ASUNTOJA

Kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista on jatkuvaa pulaa, erityisesti suuremmissa kasvukeskuksissa. Kun 70-, 80- ja 90-luvuilla kohtuuhintaisia arava- ja ARA-vuokra-asuntoja tuotettiin noin 10 000 asunnon verran vuosittain koko maassa, aleni vuosittainen tuotanto 2000-luvulla runsaaseen 2 000 uuteen asuntoon, viime vuosina määrä on jäänyt jo selvästi tämänkin alle. Samaan aikaan kaupungistuminen ja muuttoliike ovat jatkuneet kiiwaana ja vuokra-asunnon hakijajonot ovat pidentyneet. Tarve kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle pysyy akuuttina.

Kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto on ollut vähäistä, vaikka kysyntä on jatkuvasti kasvanut. Tilanne on heijastunut vapaarahoitteiselle vuokra-asuntosektorille, joka on paikannut perinteisen ARA-tuotannon ontumista. Vapaarahoitteisten asuntojen kysyntä on ollut kovaa, vuokrat ovat nousseet ja vuokranantajat ovat tyytyväisiä vuokraustoiminnan taloudelliseen kannattavuuteen. Kohoavat vuokrat ja puute kohtuuhintaisista asunnoista ovat muodostaneet lähes itseään ruokkivan asuntopoliittisen noidankehän.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute on ollut useiden hallitusohjelmien haaste ja vuokra-asuntotuotannon lisäämiseen on eri hallituskausilla pyritty vastaamaan pääasiassa vanhoihin keinoin. Poikkeuksena oli 2009–2010 elvytyshengessä laadittu määräaikainen niin sanottu välimalli, jonka turvin käynnistyi kahden vuoden aikana 7 400 uuden asunnon rakentaminen. Asunnot menivät nopeasti vuokralle, vaikka neliövuokratasot olivat perinteisiä ARA-vuokria korkeammat. Samalla kuitenkin vapautui muualta vuokra-asuntoja. Malli sai osakseen myös arvostelua, sillä jotkut kokivat sen suuressa tulipalossa vääräksi sammutustavaksi. Asuntopoliittisessa keskustelussa on monesti painotettu erilaisia vaatimuksia ja rajoituksia kohtuuhintaisia asuntoja tuottaville toimijoille. Keskustelussa on kuitenkin jäänyt vähemmälle huomiolle, että toiminta, jossa ylipäänsä tuotetaan markkinoille ARA-hintaisia vuokra-asuntoja niitä tarvitseville, on tässä ajassa jo sinänsä sangen yleishyödyllistä toimintaa – riippumatta rajoitusajan pituudesta. Kun asuntojen tarve on suuri, lienee paikallaan pohtia myös sitä, kumpi on tärkeämpää, varmistaa asuntotuotannon runsaat ja pitkät rajoitusajat

vuosikymmenien päähän vai ARA-hintaisen vuokra-asuntotuotannon voimakas lisääminen. Tehokkaasti toimivat markkinat, joissa tarjontaa on runsaasti, parantavat yleensä saatavuutta, alentavat hintoja ja antavat enemmän valinnan mahdollisuuksia. Muuten – Suomessa on jo 192 kuntaa, joissa asuntoja on markkinoilla niin runsaasti, että omakustannuseriaatteella määritelty vuokra on korkeampi kuin vapaarahoitteisten asuntojen vuokra.

Sipilän hallitusohjelmassa on tavoitteena edistää monin eri tavoin kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa ja tuotantoa. Yhtenä keinona on mainittu uusi kymmenen vuoden välimalli. Myös alalla on odotuksia uusista rahoitusmalleista. Allekirjoittanut asetettiin selvittämään, millainen uusi kymmenen vuoden välimalli olisi kehitettävissä valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi. Toivon rakentavaa ja avointa keskustelua asiasta, jotta saadaan vihdoinkin aikaan lisää niitä kohtuuhintaisia uusia asuntoja.

HANNU ROSSILAHTI

ylijohtaja
ARA



UUDISTUKSILLA LISÄÄ ASUNTORAKENTAMISTA

Hallitusohjelmassa on asuminen kehittämistä tarkasteltu laaja-alaisesti liittyen talouden kasvuun, työllisyyteen, ilmasto- ja energiapolitiikkaan sekä ikääntymiseen. Talouden kasvu ja hyvä työllisyys edellyttävät riittävää asuntotarjontaa ja kohtuullista asumisen hintaa, asuntorakentamisella on merkittävä rooli ilmasto- ja energiapolitiittisten tavoitteiden toteutumisessa, ja ikääntymiseen liittyvissä kysymyksissä asuminen on keskeisessä asemassa niin yhteiskunnan kuin ikääntyneen itsensä kannalta. Keskeiseksi asumisen tavoitteeksi on hallitusohjelmassa nostettu se, että asuntorakentaminen ja -tarjonta vastaavat nykyistä paremmin asuntokysyntään. Samaan aikaan on huolehdittava jo olemassa olevien asuntojen kunnossapidosta ja korjauksista, unohtamatta myöskään sosiaalista ja ekologista näkökulmaa asumiseen.

Hallituksen kärkihanke *Asuntorakentamista lisätään*, sisältää niin asuntopoliittiset kuin rakentamisen ja kaavoituksen säännöksiin liittyvät asuntorakentamista edistävät toimenpiteet. Asuntopoliittisissa hankkeissa toimenpiteillä lisätään kiinnos-

tusta valtion tukemaan asuntotuotantoon. Uustuotannossa siirrytään kohdekohtaisiin rajoituksiin ja luodaan uusi kymmenen vuoden välimalli, jonka valmistelu onkin selvitysmiehen vetämänä jo käynnistetty.

Rakentamisen ja kaavoituksen uudistamisessa tarkoituksena on keventää uudis- ja täydennysrakentamisen ohjausta ja näin sujuvoittaa ja nopeuttaa rakentamista. Suurilla kaupunkiseuduilla jatketaan valtion ja kuntien välisiä MAL-sopimuksia, joilla edistetään yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittamista sekä luodaan edellytykset tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle.

Asuntorakentamista kehitetään myös rakentamisen teknisen toteutuksen osalta. Hankkeella lähes nolla-energiarakentamiseen siirtymiseksi vähennetään edelleen energiankäyttöä rakennuksissa, parannetaan energiaomavaraisuutta ja lisätään uusiutuvan energian hyödyntämismahdollisuuksia paikallisesti. Puun käyttöä rakentamisessa lisätään purkamalla tarpeetonta sääntelyä ja edistämällä rakentamismääräysten yhdenmukaista tulkintaa koko maassa. Tärkeää on myös huomioida haasteet,

joita lähes nollaenergiarakentaminen ja puurakentamisen lisääminen asettavat suunnittelutyölle ja koulutukselle.

Ikääntyneiden asumisen kehittäminen on myös mukana hallituksen kärkihankkeissa ja siihen panostetaan toteuttamalla Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmaa muun muassa investointiavustuksilla ja korjausavustuksilla.

Uudistamalla asumisen ja rakentamisen ohjausta voimme nykyistä paremmin vastata asuntomarkkinoiden ja koko yhteiskunnan tarpeisiin. Myös tavoite siirtyä ”yhden luukun periaatteeseen” niin asiakaspalvelupisteiden kuin sähköisten palvelujen osalta, säästää jatkossa toimijoiden hermoja, aikaa ja rahaa. Monien uudistuksien valmistelu on jo käynnistynyt ja valmistelun yhteydessä toimijoilla on mahdollisuus tuoda esille omia näkemyksiään uudistuksista ja osaltaan vaikuttaa toteutettaviin uudistuksiin. Haastetta riittää yli ministeriörajojen.

Yhteistyöterveisin,

KIMMO TIILIKAINEN

Maatalous- ja ympäristöministeri



Opaali-talon rakentamisessa on käytetty kierrätys- ja uusiomateriaaleja.

OPAALI-TALO JA PUUMERA: PALJON HUOMIOTA SAANEET ARA-KOHTTEET ASUNTOMESSUILLA

Vantaan Kivistön asuntomessuilla esiteltiin asumisen monimuotoisuutta. Mukana oli kaksi kiinnostavaa ARA-kohdetta: PuuMera-puukerrostalo ja luonnonvarojen säästöön tähtäävä Opaali-talo.

TEKSTI JA KUVAT: **PÄIVI LEINONEN**

Asuntojen
persoonallisuus
on herättänyt
ihastusta.



Puurakentamisella tuetaan myös suomalaista työllisyyttä. Asuntomessujen PuuMera-talon kotimaisuusaste on 90 %.

Vantaan Kivistöön on rakentumassa asuinalue, jossa ekologisuus on huomioitu jo aluesuunnittelussa. Kivistön erityispiirteiksi on nostettu tiivis rakentaminen ja joukkoliikenteeseen nojaaminen. Molemmat ARA-rahoitteiset kohteet ovat kiinnostavia ympäristöystävällisten rakentamisen pilotteina.

PuuMera säästää energiaa ja vettä

Paljon ennakkohuomiota ansunut PuuMera on valmistuessaan Euroopan suurin asuinkäytössä oleva puukerrostalo. Taloon valmistuu 186 asuntoa, joista TA-Asumisoikeus Oy omistaa 79 ja Suomen Vuokradot Oy 107. Rakennusliike Reposen rakentaman talon muoto muistuttaa umpikorttelia, joka kätkee sisäänsä kuilumaisen sisäpihan. Julkisivu koostuu erilaisista osista, ikään kuin rakennuksia olisi useita.

Passiivitalo PuuMera valittiin vuonna 2013 Suomen ilmastoystävällisimmäksi

kerrostaloksi. ”Katolla sijaitsevilla aurinkokeräimillä voidaan tuottaa 20 % kiinteistön tarvitsemasta sähköenergiasta”, kertoo asuntomessukoordinaattori **Eija Imara-Väisänen** TA:sta.

Talon sprinklerijärjestelmä toimii uudella korkeapainevesisumutekniikalla. Tekniikan avulla palo voidaan sammuttaa huomattavasti pienemmällä vesimäärällä kuin aikaisemmin. Näin mahdolliset vesivahingot puurakenteissa jäävät pieniksi.

”PuuMeran asunnot ovat normaaleja kerrostaloasuntoja”, TA-Asumisoikeus Oy:n markkinointijohtaja **Pirjo Nieminen** toteaa. ”Sisällä puuta ei juuri näy. Sen sijaan portaikossa puu voitiin jättää näkyviin portaiden alapuolella. Puupinta tekee porrashuoneesta kauniin ja miellyttävän.”

Monikäyttöisiä ja tilavia asuntoja

PuuMerassa Suomen Vuokradotien omistamassa As Oy Vantaan Rubiini-kehä 1b:ssä on asuttu kesäkuun alusta alkaen. Suomen Vuokradot Oy:n markkinointipäällikkö

Hanna Heinosen mukaan puukerrostalo on herättänyt kiinnostusta asiakaskunnassa.

”Puurakentamisessa on vetovoimaa, ja asuntomessut ovat omalta osaltaan lisänneet kiinnostusta. Asuntojen persoonallisuus on herättänyt ihastusta.”

Talossa on poikkeuksellisen paljon kaksioita. Ekologisen linjauksen mukaisesti asuntokohtaiset saunat on jätetty kokonaan pois. Sen sijaan kodinhoitohuoneita ja vaatehuoneita on monissa pienissäkin asunnoissa. Asuntojen monikäyttöisyyttä pidetään nyt tärkeänä.

”Uutta on se, että vaatehuoneissa on datakaapelointi. Tämä mahdollistaa tilan käytön myös työpisteinä”, kertoo Heinonen.

Espoosta muuttanut **Pertti Johansson** kehuu asuntoaan toimivaksi: ”Koti on tilavampi kuin edellinen asunto. Varsinkin parveke ja pesutila ovat reilun kokoisia.”

Johansson kiittelee myös modernia talotekniikkaa: ”Ilmastointi toimii ja sitä voi itse säätää. Vesihanat sulkeutuvat itsestään, kun vettä on valutettu noin neljä minuuttia.”



Vas. Teija Ojankoski toivoo, että ympäristösäästävä rakentaminen otetaan käyttöön laajasti, jolloin hyödytkin saadaan paremmin. Oik. Opaalin asukas Jaana Pitkä on tyytyväinen kehäradan käyttäjä.



Opaali-talon ekologiset materiaalit

VAV Asunnot Oy:n Opaali-talossa on pyritty pienentämään rakentamisen hiilijalanjälkeä ja luonnonvarojen kulutusta materiaali- ja luonnonvarojen avulla.

VAV Asuntojen toimitusjohtaja **Teija Ojankoski** on huolissaan luonnonvarojen riittävydestä: "Olisi äärimmäisen tärkeää käyttää kertaalleen käyttöön otettu materiaali huolella uudestaan, kuten ennen tehtiin. Monet materiaalit mahdollistavat tämän hyvin. Ongelmana on toistaiseksi uusiomateriaalin käsittelyn hintavuus."

Opaali-talon hiilijalanjälki on 20 % normitaloa pienempi. Tähän on päästy esimerkiksi käsittelemättömän puun ja kierätyslasimurskeen käytöllä. Merkittävä osa säästöstä saavutettiin keventämällä rakennuksen runkoa. Betonia säästettiin hyödyntämällä ontelolaattojen maksimijänneväliä. Ulkorakennuksissa käytettiin hamppubetonia, jonka käytöstä Suomen olosuhteissa ei ole vielä kokemusta.

"Kierrätys rakentamisessa ei ole uutta, mutta Opaali-talo on ensimmäinen kierrätystä toteuttava kerrostalokohde Suomessa. Ympäristöä säästävät menetelmät täytyy saada käyttöön suuressa mittakaavassa, jolloin hyödyt vaikuttavat laajemmin," jatkaa Ojankoski.

*Opaali-Talon
hiilijalanjälki on 20%
normitaloa pienempi.*

Koti Kehäradan varrella

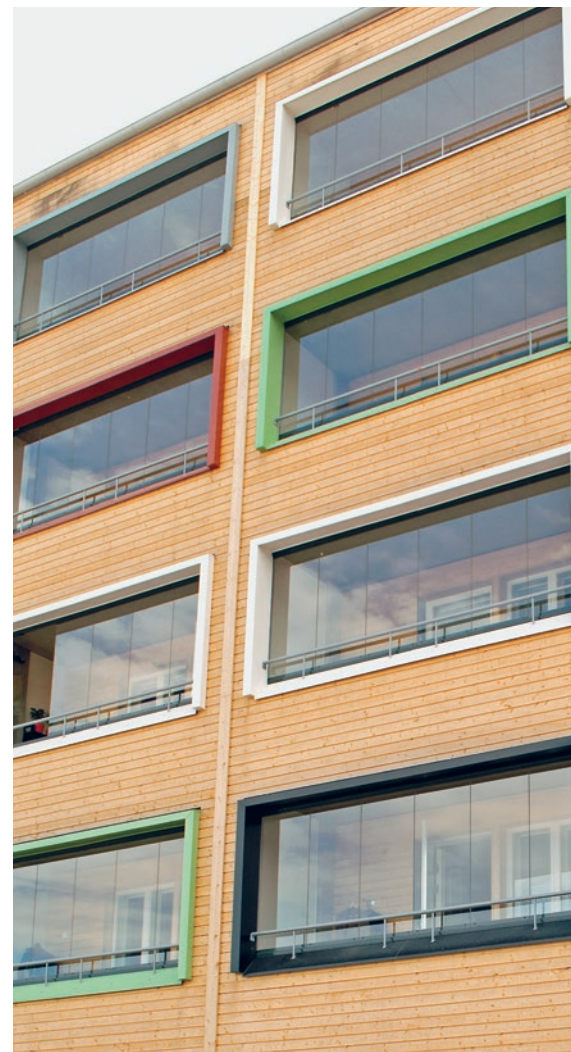
Opaaliin muuttavalle autoilijalle voi olla yllätys, että autopaikkoja on totuttua vähemmän. Isännöitsijä **Pekka Siltala** VAV Asunnot Oy:stä kertoo, että autopaikkoja ei riitä kaikille halukkaille: "Paikkoja jaettaessa arvioidaan auton todellista tarvetta. Työmatka tai työajat voivat olla sellaiset, ettei julkisen liikenteen käyttö onnistu. Monella on myös työ, jossa oma auto on välttämätön."

Päivätyöläisiä julkinen liikenne palvelee hyvin. **Jaana Pitkä** muutti Opaalin yksioon Helsingistä. "Heikot kulkuyhteydet olivat aluksi täysi shokki, mutta Kehäradan käyttöönotto auttoi paljon."

Joukkoliikenteen ohella Kivistön alue-markkinoinnissa painotetaan pyöräilyä. Lähialueelle avataan Vantaan ensimmäinen pikapyörätie.

Pyöräilyä harrastavan **Jeremias Holmbergin** mielestä liikkuminen on sujuvaa: "Pyörällä pääsee nopeasti moneen paikkaan, eikä juna-asemakaan ole kaukana. Pyörille on hyvät tilat talossa, mutta säilytän arvokasta kilpapyörää parvekkeella. Iso parveke on muutenkin mukava lisä 30 neliön yksioon."

Autopaikkojen vähäisellä määrällä halutaan kannustaa käyttämään muita kulkuvälineitä. "Tavoitteena on, että tarpeettomista autoista luovutaan. Ehkä tulevaisuudessa alueen imago vaikuttaa siihen, että ihmiset huomioivat tämän jo asuinpaikkaa valitessaan," isännöitsijä Siltala pohtii. ■



Opaalin ulkooverhouksessa on käytetty käsittelemättömiä puuta, joka harmaantuu luonnollisen kauniisti vanhetessaan. Talon porrasaskelmissa on käytetty murskattua kierrätyslasia.

ARA haluaa kilpailulla
rohkaista suunnittelijoita
miettimään asumista
vapaammin ja toteuttamaan
rohkeita visioita tulevai-
suuden asumisesta.

AIDOSTI UUDENLAISTA ASUMISTA VARTIOSAAREEN

Vartiosaari – asumista kaikille! -idea-arkkitehtuurikilpailu
kutsuu taitavat suunnittelijat innovoimaan vahvoja
ja ennakoluulottomia visioita tulevaisuuden asumiseen.

TEKSTI SAMPO VALLIUS, ARA

Vartiosaari – asumista kaikille! -kilpailun järjestävät yhteistyössä ARA, Helsingin kaupunki ja Suomen Arkkitehtiliitto SAFA. Kilpailu julistettiin alkaneeksi 16.6. pidetyssä seminaarissa. Tilaisuus keräsi tuvan täyteen asiasta kiinnostuneita arkkitehtejä ja toivottavasti runsas alkuinnostus realisoituu useiksi laadukkaiksi kilpailuehdotuksiksi. Kilpailuaika päättyy marraskuun lopussa.

Kohtuuhintaista ja laadukasta tulevaisuuden kaupunkiasumista

Kilpailussa on siis kaksi pääjärjestäjää, ARA ja Helsingin kaupunki, joilla on kummallakin omat intressinsä kilpailun toteuttamiselle. Helsingin kaupunki etsii kilpailusta suuntaviivoja Vartiosaaren mahdolliselle myöhemmin alkavalle asemakaavoitukselle. Saaren suunnittelu on osayleiskaavan laadintavaiheessa ja sen luonnos on parhailaan lautakuntakäsittelyssä.

ARA puolestaan on mukana kehittämässä suomalaista asumista ja asuntorakentamista omista lähtökohdistaan. Hanke on vuoden 2015 kehittämisrahoituksen suurin satsaus ja sen toivotaan nostavan esiin ajankohtaisia asumisen teemoja sekä tuovan moniin näköpiirissä oleviin haasteisiin ratkaisun avaimia. ARA:n esiin nostamat kilpailuteemat nousevat ARA-tuotannon

lähitulevaisuuden näkymistä: kohtuuhintainen asuminen, kaikille sopiva suunnittelu, asumisen preferenssit, erityisasuminen ja uudet palveluntuotannon muodot osana asumista sekä kestävä asuminen ja asuntorakentaminen.

Kohtuuhintaisuuden teema on ARA-tuotannossa kenties keskeisin laatuominaisuus ja sitä kautta itsestään selvä tavoite myös Vartiosaaren asuntosuunnittelulle. ARA:n rahoittama sosiaalinen asuntotuotanto on omakustannusperiaatteen ja yleishyödyllisyyslainsäädännön avulla turvannut suhteessa vapaarahoitteiseen tuotantoon hyvin alhaiset asumiskulut, ja mikä merkittävintä, tämä ei kuitenkaan ole milloinkaan tarkoittanut tinkimistä asumisen tai rakentamisen laadusta. Pikemminkin asia on ollut päinvastoin, ja voidaan perustellusti sanoa, että ARA-tuotanto on suomalaisen asuntotuotannon lippulaivatuoite. Kilpailun kautta haluamme vakuuttaa, että näin on myös jatkossa.

Esteettömiä asuntoja ja -alueita sekä aivan uudenlaisia asumiskonsepteja

Hintapaineiden ohella, suomalainen asuminen on lähitulevaisuudessa monien haasteiden edessä. Eräs suurimmista muutosajureista on väestörakenteemme hyvin nopea muutos. Vuoteen 2030 mennessä yli 60-vuo-

tiaiden määrä kasvaa 60 prosenttia, mutta valitettavasti asuntokantamme ei ole suunniteltu tätä silmällä pitäen. Ympäristöministeriön ennusteissa on arvioitu, että senioriikäisten sekä muiden erilaisia liikkumisen apuvälineitä käyttävien henkilöiden asuttamiseen tarvittaisiin kaikkiaan miljoona esteetöntä asuntoa, mutta tällä hetkellä tuosta määrästä on vasta yksi kolmasosa olemassa. Toisin sanoen kaiken rakentamisen tulee painottua esteettömään asuntotuotantoon ja esteettömyyttä parantaviin peruskorjauksiin, jotta tulevaan tarpeeseen kyettäisiin vastaamaan. Vartiosaaren mahdollinen rakentaminen ajoittuu aikaisintaan 2020-luvun loppupuolelle, joten sen suunnittelun teemoiksi kaikille sopiva suunnittelu ja esteettömyyspainotus ovat mitä parhaimmat.

Jo nyt on nähtävissä kehityskulkuja, joiden mukaan ihmisten asumistottumukset ovat murroksessa. Työelämän ja vapaa-ajan rajat häilyvät, ja aikaa vietetään entistä enemmän oman kodin ulkopuolella. Toisaalta taas pääkaupunkiseudun hintataso ei ehkä mahdollista niin suuria asuntoja kuin asukkaat itse kaipaisivat. Päättelämme, että mm. näistä tekijöistä johtuen, aika voisi olla kypsä uudenlaisille asumiskonsepteille ja asuntotypologioille. ARA haluaa kilpailulla rohkaista suunnittelijoita miettimään asumista vapaammin ja toteuttamaan rohkeita visioita tulevaisuuden asumisesta. Luulta-

vasti ainakin pienten, mutta muuntojoustavien asuntojen ja puuttuvaa asumistilaa korvaavien yhteistilojen yhdistelyä kannattaisi tutkia sekä pohtia asuntojen muuntojoustopotentialia elämän eri vaiheissa.

Erityisryhmät mukana yhteisössä

Asumisen muutos koettelee samalla tavoin myös erityisryhmiin kuuluvia ihmisiä. Avainsanoja murroksessa ovat laitosten purkamisen, asuntoverkostot ja tavalliseen asumiseen integroituminen. Vanhusten asumisessa tavoite on, että jokainen voisi vanheta omassa kodissaan ja tehostettuun palveluasumiseen siirtyisivät vain sitä kipeimmin tarvitsevat. Toisaalta samaan aikaan palveluasumisen halutaan muistuttavan enemmän oikeaa asuntoa ja olevan aidosti kodikas.

Tavanomaisen asumisen sekaan integroituvan asumisen tehokkuus perustuu pitkälti verkostoihin, joiden avulla erityisasukas saa tarvitsemansa palvelut ja voi olla luonteva ja hyödyllinen osa yhteisöä ja naapurustoa. Vartiosaarella erityisasumisen teeman halutaan olevan vahvasti esillä, ja suunnittelijat joutuvat kohtaamaan integraation ja erityisyyden yhteensovittamisen haasteen miettiessään asumisen, asuntoverkoston ja palveluiden kudelman sijoittamista alueelle.

Vartiosaari itsessään on asukasmäärältään varsin pieni kaupunginosa, joten sen sisälle ei odoteta syntyvän kovinkaan kattavia kunnallisia tai kaupallisia lähipalveluita. Päiväkodin ja mahdollisen alakoulun lisäksi parille ruokakaupalle ja kahvilalle voisi olla mahdollisuuksia. Sen sijaan potentiaalisena yhteisöllisen asumisen yhdyskuntana Vartiosaari muodostaa juuri sopivan miellyttävän pienimittakaavaisen alustan miettiä millaisia palveluita yhteisö itsessään voisi tuottaa. Vartiosaari – asumista kaikille! -kilpailun teemalla ”uudet palveluntuotannon muodot osana asumista” tarkoitetaan juuri tätä. Kilpailijat haastetaan miettimään alueen sisäisen vaihdantatalouden ja muun muassa erilaisten työaikapankkien vaihtoehtoja saarella, sekä arkkitehtuurin keinoja vaikuttaa palveluverkostojen syntyyn.

Kertomuksia ja tarinoita elämästä uudessa Vartiosaarella

Näistä lähtökohdista ARA haluaa myös uudistaa arkkitehtikilpailun ehdotusten sisältöä pyytämällä kilpailijoita tekemään

töistään piirustusten, kuvien, tekstien ja kaa-
vioiden kautta kertomuksia tai tarinoita siitä, miten elämä uudessa Vartiosaaren yhteisössä sujuu. Haluamme näin lopputulosten olevan mielenkiintoisempia ja kansantajuisempia, kuin yleensä arkkitehtuurikilpailuissa, ja siten kilpailu voisi toimia aidosti puheenvuorona asumisen kehittämisestä käytävässä keskustelussa.

Asumisen muutosajureista puhuttaessa, voidaan edessämme olevan lähes nollaenergiarakentamisen aikakauden olevan kenties se eniten perinteistä rakentamista ja asuntoarkkitehtuuria haastava tekijä. Lähes nollaenergiarakennuksiin pyrkiminen tarkoittaa vääjäämättä muun muassa uusiutuvien energioiden tuotannon integroitumista osaksi asuinrakennuksia, ja usein kuulee verrattavan tulevaisuuden rakennuksia tuotantokoneisiin. Voidaan perustellusti kysyä, mikä asema tulevaisuudessa on asumisvihi-tyvyydellä tai klassisen arkkitehtuurin arvoilla, vai ovatko ne väistymässä energiatavoitteiden tieltä? Vartiosaari – asumista kaikille -suunnittelukilpailu antaa tämän haasteen pohdittavaksi kilpailijoille.

Vahva ekologinen näkökulma mukaan

Mahdollisena ratkaisuna ongelmaan, kilpailijoille esitellään kilpailun tausta-aineistossa konsepti alueellisesta energiataseesta, joka mahdollistaa alueen energiatehokkuuden ja

uusiutuvan energian tuotannon kapasiteetin tarkastelun alueellisesti. Ideana on, että yksittäisten talojen tasetarkastelun ja osaoptimoinnin sijaan voitaisiin vapauttaa suunnittelijat arkkitehtuurin keinoin tutkimaan suurempia kokonaisuuksia ja löytämään uusia keinoja asumismukavuuden säilyttämiseksi.

Kilpailussa odotetaan töiltä vahvaa ekologista painotusta, joka ottaa huomioon kestävän kehityksen mukaiset tavoitteet asumisessa aina elämäntapojen, materiaalien ja päästöjenkin näkökulmista. Vartiosaari antaa merellisenä ja luonnoltaan ainutlaatuisena mielenkiintoisen mahdollisuuden tutkia esimerkiksi lähiruokatuotannon nivoutumista asumiseen ja arkkitehtuuriin.

ARAN kannalta keskeistä Vartiosaari – asumista kaikille! -kilpailussa on Vartiosaaren näkeminen yleispätevässä kehittämisalustana. Sen toivotaan inspiroivan taitavat suunnittelijat loihtimaan vahvoja ja ennakkoluulottomia visioita asumisen innovaatioista, joita voidaan sovittaa erilaisiin mitta-kaavoihin ja ympäristöihin. Parhaita ideoita halutaan jakaa ja soveltaa kaikessa ARAn rahoittamassa asuntotuotannossa ja laajemminkin suomalaisessa asumisessa. Kilpailutöistä parhaiten menestyvät ne, joissa on kyetty luontevimmin yhdistelemään tavoitteista rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti kiinnostavimpia kokonaisuuksia. Toivotamme onnea osallistujille! ■



Vartiosaari - asumista kaikille!

ARA-suunnittelukilpailu

ara.fi/vartiosaari

KILPAILUKUTSU
Kilpailuaika 16.6.–30.11.2015

ara
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
Helsingin kaupunki
SAFA



KUNNIANHIMOA KOHTUUHINTAISEN ASUMISEN KEHITTÄMISEEN

Tarvitaan lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.” Tämä oli päällimmäinen ajatuksemme viime vuonna kun Y-Säätiön hallitus ja henkilökunta pohitti Y-Säätiön tulevaisuuden haasteita. Ajatus oli niin voimakas, että se johti meidän säätiön strategian uudelleenmäärittelyyn, uutena painopisteenä laaja vuokra-asuntojen uudistutuotanto. Uudistutuotannon kehittämiseksi päädyimme myös aloittamaan yhteistyön Demos Helsingin kanssa.

Y-Säätiö perustettiin 30 vuotta sitten poistamaan yksinäisten asunnottomuutta. Toiminnan keskeisiä painopisteitä ovat olleet asuntojen hankinta yksin asuville vapailta markkinoilta sekä palvelutalojen rakennuttaminen erityisryhmien tarpeisiin. Säätiöllä on tällä hetkellä yli 6 800 asuntoa 51 kunnassa.

Tähän saakka kehitys on ollut oikeasuuntaista. Asunnottomuus on vähentynyt merkittävästi viime vuosikymmeninä: 1980-luvun puolivälin 20 000:sta nykyiseen 7 000:een. Erityisesti pitkäaikaisasunnottomuutta on onnistuttu vähentämään paljon.

Kaupunkien vauhdikas kasvu, työelämän epävarmuuden lisääntyminen ja ikääntymisen ovat esimerkkejä suurista ilmiöistä, jotka haastavat meitä katsomaan pidemmälle. Kuinka voimme ennaltaehkäistä asunnottomuutta? Ja mistä toiminnassamme on kyse, asuttamisesta vai ihmisten hyvästä elämästä?

Keskeinen rakenteellinen syy asunnottomuuteen on edelleen pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista etenkin pääkaupunkiseudulla. Asunnottomaksi voi joutua kuka vain yllättävän elämäntilanteen myötä. Myös meille Y-Säätiöön tulee koko ajan uusia asunnontarvisijoita, joiden ainoa ongelma on tulojen riittämättömyys vapaiden

markkinoiden vuokra-asuntoihin.

Y-Säätiön uudessa strategiassa painopisteeksi on asetettu merkittävä panostus kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen uudistutuotantoon. Tavoitteena on lähivuosina toteuttaa noin 2 500 uutta vuokra-asuntoa ARAn korkotukilainoituksella tai vastaavalla rahoituksella. Vuokra-asuntojen uudistutuotannosta Y-Säätiön konsernissa vastaa yleishyödyllinen A-Asunnot Oy. Sen toiminta on kiinteä osa Y-Säätiön tavoitteiden toteuttamista. Haluamme sisällyttää yksilöllisen kohtaamisen, asumisen tuen ja välittämisen kulttuurin myös uuteen toimintaamme.

Laajamittaisempi uudistutuotanto avaa meille paljon uusia mahdollisuuksia. Kun tuotamme ja ylläpidämme kokonaisuuksia kiinteistöjä sekä palvelemme niiden asukkaita, voimme luoda aivan uudenlaisia kumppanuuksia ja palvelukonsepteja aina rakennuttamisesta asuinyhteisöjen tukemiseen.

Uuden aloittaminen on hyvä tehdä luotetun kumppanin kanssa. Käynnistimme huhtikuussa yhteistyön ajatushautomon Demos Helsingin kanssa. Yhteisenä ja kunnianhimoisena tavoitteenamme on kehittää tämän vuoden aikana uusi kohtuuhintaisen vuokra-asumisen konsepti, jossa kaupunkiympäristö ja esimerkiksi uudet teknologiset mahdollisuudet tulevat hyödynnetyksi. Projektimme nimi on Y-Lab, koska tämä vuosi on täynnä kokeilua ja rajojen tutkimista. Syksyllä konseptia kehitetään yhdessä satojen asiantuntijoiden kanssa työpajasarjassa, joka käynnistyy Flow Talks -tapahtumassa Flow-festivaaleilla.

Vuokra-asuntojen kohtuuhintaisuuteen tuskin mitään aivan uutta reseptiä löytyy. Kohtuuhintaisuus kun ei niinkään ole kiinni tukijärjestelmän yksityiskohdista kuin rakentamiskustannuksista, hyvästä raken-

tamistavasta ja ennen kaikkea järkyttävän hyvästä suunnittelusta. Kautta aikojen huippuarkkitehdit ovat suunnitelleet asuntoja ”tavalliselle kansalle” ja työväelle. Missä he nyt ovat?

Kuitenkin kohtuuhintaisen asumisen puitteissa voidaan tehdä paljonkin laadullisia asioita asukkaiden vuokravaikutukseen, palvelujen integrointiin ja digitalisointiin liittyen. Haluamme saada selville, mikä kaikki olisi mahdollista. Koko asumisen arvoketjua on tarkasteltava uudelleen ja Y-Lab-projekti tarjoaa siihen nyt erinomaisen mahdollisuuden.

Demos Helsinki on Y-Säätiölle luonteva valinta yhteistyökumppaniksi. Demos on suomalaiseksi ajatushautomoksi ja kehittämisorganisaatioksi monella tavalla virkistävä poikkeus. Demoksella on kyky tarkastella asumista ennakkoluulottomasti ja laatikon ulkopuolelta asumissektorin välillä vähän luotuneita käsityksiä ravistellen. Jo nyt Y-Säätiön toiminta perustuu tiiviiseen yhteistyöhön kaupunkien, kuntien ja järjestöjen kanssa, mutta Demoksella on innostava kyky houkuttaa mukaan kehittämiseen myös uusia ihmisiä.

Toivomme, että Y-Lab-projektin ja uusien sidosryhmien kautta onnistumme murtaamaan vanhoja käsityksiä vuokra-asumisesta ja nostamme kohtuuhintaisten asuntojen tarpeen laajasti keskusteluun.

Y-Säätiö on yleishyödyllinen säätiö, jonka perustajayhteisöjä ovat Helsingin, Espoon, Vantaan, Tampereen ja Turun kaupungit, Suomen Punainen Risti, Kuntaliitto, Suomen Mielenterveysseura, Rakennusteollisuus RT, Rakennusliitto ja Kirkkohallitus. Huhtikuussa Y-Säätiön asunnottomuuden vähentämiseksi tekemä työ palkittiin World Habitat Award -palkinnolla. ■

ARAVA-KODISTA KOHTI EKOLOGISTA ASUMISTA: ARA-RAKENTAMISEN VUOSIKYMMENET

Vuodesta 1949 alkaen on Suomeen rakennettu satojatuhausia asuntoja valtion tuella. Vuosikymmenten saatossa asumisen ihanteet ja tarpeet ovat muuttuneet.

TEKSTI JA KUVAT: **PÄIVI LEINONEN**

Puukuokka, Jyväskylä, 2014.

KUVA: LAKEA





1950-luvun kerrostaloille tyypillistä olivat pienet ikkunat ja parvekkeiden koristeelliset, pyöreät rautakaiteet.



Ensimmäiset Arava-lainalla rakennetut talot Helsingissä Mannerheimintiellä valmistuivat 1949.

1950-luvun tehokkaat tilaratkaisut

Ensimmäiset aravatalot nousivat Helsinkiin, Mannerheimintien varteen vuonna 1949. Valtion Aravalainoilla rakennettiin aluksi pääasiassa omistusasuntoja. 1950-luvun aikana rakennettiin noin 120 000 Arava-rahoitettua asuntoa, joista noin puolet oli omakotitaloja. Tavallisin talotyyppi oli tilaratkaisultaan taloudellinen rintamamiestalo.

Arkkitehtuuriltaan yhtenäisiä rintamamiestalojen alueita pidetään kodikkaina ja yhteisöllisinä. Talotyyppissä tila on tehokkaasti hyödynnetty. Kompakti ratkaisu on myös energiatehokas.

Korjaus- ja energia-avustuksista vastaava ylitarkastaja **Hanna Koskela** ARAsta kertoo, että asukkaiden ikääntyessä ongelmaksi on

koitunut tilojen sijainti eri tasoissa. ”Varsinaiset pesutilat on yleensä sijoitettu vaikeasti saavutettavaan kellarikerrokseen. Esteettömyyssaneerauksissa joudutaan yleensä laajentamaan tai ottamaan kuistia käyttöön, koska ylimääräistä tilaa ei ole.”

Kohti tehokkaampaa rakentamista

1960-luvun aikana asuntotuotanto koki murroksen. Elementtitekniikan kehitys toi rakentamiseen sarjatuotannon ja standardit. Uutta aikaa ilmensivät veistokselliset rakennusmassat nauhaikkunoihin. Rakennukset sijoitettiin väljästi ja luontoon sopivasti. Myös omakotitaloihin omaksuttiin pelkistetty tyyli.

Helsingin Kontulassa As. Oy Keinulaudan-

tie 5:n asukkaat arvostavat avaria pihvoja ja lähiluontoa. ”Tästä pihalta pääsee suoraan hiihtämään. Viereinen Kurkimäen alue oli ennen metsää, ja sielläkin olen hiihtänyt,” kertoo pitkäaikainen asukas **Sirpa Simpanen**.

Keinulaudantie 5:n talot ovat ryhdikkäissä kunnossa, mutta suuret remontit ovat vielä edessä. Ajankohtaiseksi on tullut myös keskustelu kylmäkellarien tarpeellisuudesta. 1960-luvun taloihin rakennettiin lähes aina kylmäkellarit, jotka nykyisin jäävät vähälle käytölle. Monissa yhtiöissä kellareita on muutettu kerhohuoneiksi. Arava-lainoitettuja asuntoja rakennettiin 1960-luvulla noin 120 000. Vuonna 1966 perustettiin Asuntohallitus hoitamaan Aravan tehtäviä.

1950-luvulla rakennettiin noin 60 000 rintamamiestaloa.



1960-luvulla kaupungistuminen kiihtyi, ja syntyi uusia kaupunginosia. Kuvassa Helsingin Puotilaa.





1970-luvun lähiörakentamista Tampereen Hervannassa.



Tyypillinen 1980-luvun ARA-rahoitteinen talo Espoon Leppävaarassa.

Rakentamisen hullut vuodet

1970-luvulla asuntorakentaminen oli Suomessa vilkkaimmillaan. Tehokkuutta arvostettiin enemmän kuin yksityiskohtaista suunnittelua. Harmaat ruutuelementtipinnat hallitsivat monia aikakauden lähiöitä. Tiivis ja säännönmukainen korttelimalli yleistyi, sillä korttelipihan ajateltiin edistävän sosiaalista kanssakäymistä.

Orivedenkatu 26 Tampereen Hervannassa on tyypillinen 1970-luvun pihapiiri. ”Ihana paikka tämä oli lapsen kanssa asua. Leikkipuisto oli ihan vieressä”, muistelee alueen pitkäaikainen asukas. ”Arvostan myös avaraa huoneistoa. Ulkomaalaiset vieraamme ihmettelivät, kuinka olohuoneessa on niin suuri ikkuna, ja sisällä silti lämmin.”

Omakotitaloissa suosittiin yksitasoratkaisuja ja uusia rakennusmateriaaleja otettiin käyttöön. ”1970–80-luvuilla rakennetuissa taloissa on paljon niin sanottuja riskirakenteita. Vesikaton rakenteet ja salojien puuttuminen ovat tyypillisiä ongelmakohtia,” toteaa Hanna Koskela.

Huippuvuotena 1973 Suomessa rakennettiin 73 000 asuntoa, joista puolet oli Arava-rahoitettuja. Vuosikymmenen aikana rakennettiin yli 300 000 Arava-asuntoa.

Monimuotoista pienessä mittakaavassa

Tehorakentamisen vuosikymmenen jälkeen rakentaminen rauhoittui. Vuokra-asuntojen osuus Arava-tuotannossa lisääntyi. Rakennusten mittakaava oli aikaisempaa

pienempi. Julkisivuihin luotiin nyt ilmeikkyyttä värikkäillä laatoituksilla ja laudoituksilla. Ikkunoiden koko pieneni energiansäästön tultua tärkeäksi. Monimuotoisuus ja pienet mittasuhteet näkyivät myös huoneilojen ratkaisuissa.

Espoossa Vermonpolku 3:ssa asuva **Riitta Raunio** viihtyy vuonna 1985 rakennetussa pienkerrostalossa: ”Asunnot ovat tilavia, erityisesti makuuhuoneet. Tosin keittokomeron koen epäkäytännölliseksi.”

Ajan henki näkyy myös pihassa: ”Piha on sokkeloinen, ja se hankaloittaa huoltotöitä. Paljon tehdään talkoillakin, ja pienessä yhtiössä yhteishenki on hyvä,” kertoo Raunio.

1980-luvulla rakennettiin 190 000 Arava-lainoitteista asuntoa. Vuokra-asuntojen osuus Arava-tuotannossa kasvoi.

1990-luvulla parvekkeiden lasitukset laajensivat asuntojen oleskelutilat ulos. Vas. Helsingin Pikku Huopalahtea. Oik. Aurajoen rantaa Turussa.





Palvelukeskus Onnelanpolku Lahdessa on energiankulutukseltaan lähes nollaenergiatasoa (valmistui 2014).

Uusia kaupunkialueita, uusia asumismuotoja

1990-luvun rakentamisessa tärkeäksi nousi asumisen laadun ja asuinalueiden kehittäminen. Monessa kaupungissa laajennettiin asutusta keskustan tuntumassa teollisuudelta vapautuville alueille. Maisemallisesti merkittävillä paikoilla rakentaminen asetti rakennussuunnittelulle haasteita.

Turun Aurajoenranta on 1990-luvulta alkaen muuttunut arvostetuksi asuinalueeksi teollisuuden väistyttyä. Kiinteistö Oy Aurajoenrannan Carolina-talossa asuva **Rainer Forss** pitää sijaintia Turun parhaana: ”Koko asunnon levyinen parveke joelle päin on mukava, ja sitä voi käyttää ympäri vuoden. Huoneet ovat pienehköjä, mutta en pidä sitä ongelmana.”

1980-luvulta alkaen yhteistilojen rakentaminen väheni, kun huoneistokohtaiset saunat ja pesukoneet yleistyivät. Forss ei koe kaipaavansa yhteistiloja: ”Kuivaushuone täällä on, mutta ei talosaunaa eikä pesutupaa. Itse pidän omaa saunaa tärkeänä.”

1990-luvun laman kourissa vapaarahoitteinen asuntotuotanto romahti. Rakentamisesta noin 60 prosenttia oli ARA-tuotantoa, yhteensä 172 000 asuntoa vuosikymmenen aikana. 1993 Asuntohallitus lakkautettiin ja tilalle perustettiin Valtion asuntorahasto (ARA).

Ekologista ja yhteisöllistä asumista 2000-luvulla

Keskeisiä haasteita ovat energiatehokas ja ekologinen rakentaminen. ARA-rahoituksella on toteutettu muun muassa Suomen ensimmäiset nollaenergiatalot, samoin tilaelementeistä rakennetut puukerrostalot.

Ekologisuus oli esillä myös vuoden 2015 Asuntomessujen ARA-kohteissa Vantaalla. PuuMera on Euroopan suurin puukerrostalo ja luonnonvaratalo Opaalissa on hyödynnetty huomattavassa määrin kierrätys- ja uusiomateriaaleja. Asuntomessukohteista enemmän sivuilla 5–7.

Asuntosuunnittelussa panostetaan käytännöllisyyteen ja asukkaiden erilaisiin tar-

peisiin. Pesutilat ja parvekkeet ovat suuria, ja pienikin asunto voidaan varustaa kodinhoitohuoneella. Vaatehuone voi muuntua työtilaksi tai sauna vaatehuoneeksi.

2000-luvulla valtion tukema asuntotuotanto on painottunut erityisryhmien asuntoihin. Uudenlaisia asumiskonsepteja kehitellään ja yhteisöllisyyttä pyritään lisäämään. Yhteistilojen arvostus on noussut, esimerkiksi talosaunoja ja kerhohuoneita tehdään taas.

Vuosina 2001–2010 rakennettiin ARA-asuntoja noin 83 000. Valtion asuntorahasto (ARA) muuttui Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskeiseksi (ARA) vuonna 2008 ja sen tehtäväkenttä samalla laajeni. ■



Miljoonas ARA-asunto valmistui vuonna 2012 Hoas'in kohteeseen Helsingin Jätkäsaareen.

KUVA: HOAS



*Pyöreä kuilu ja pyöreä hissi
asennettiin vuoden 1968
kerrostaloon Helsingin Malmille.*

ALUEELLISET HISSITYÖRYHMÄT

RAIVAAVAT ESTEITÄ HISSIEN
RAKENTAMISELTA

Eri puolilla Suomea toimivat hissityöryhmät vauhdittavat hissien rakentamista vanhoihin kerrostaloihin. Tärkein tehtävä on oikean tiedon jakaminen turhien esteiden poistamiseksi.

TEKSTI: HELENA BERG, ARA

Hissien asentamisella vanhoihin kerrostaloihin saadaan merkittäviä säästöjä sosiaali- ja terveystalouteen. Eikä rahassa voi mitata sitä, miten arvokasta on asua omassa kodissaan. Tämän on ARAn hissiprojektin hankepäällikkö **Tapio Kallioinen** nähnyt ja kuullut työssään monet kerrat: ”On kuin olisi saanut lottovoiton, sanoi eräs iäkäs rouva Lapualla hissintultua taloon”, Kallioinen kertoo.

Paisi että hissien ansiosta voi jatkaa kotoaan asumista, on se tärkeä osa esteettöntä ympäristöä muillekin kuin iäkkäille asukkaille. Hissi edistää asumisen laatua, asuin ympäristön turvallisuutta ja liikuntaesteettömyyttä kaikille. Tapio Kallioinen on oikea henkilö vastaamaan kysymykseen, mitkä ovat suurimmat esteet hissien rakentamiseen vanhaan kerrostaloon? Usein se on vanha tieto: ”Minulle kerrotaan, että kymmenen vuotta sitten taloyhtiössä pohdittiin hissien rakentamista, mutta selvisi, ettei se ole mahdollista. Kehitys on kuitenkin mennyt hurjasti eteenpäin ja tänään tekninen ratkaisu hissien rakentamiseen vanhaan taloon löytyy yleensä aina”, Tapio Kallioinen kertoo.

Taustalla vaanii rahapeikko

Kallioinen tietää myös, että aina hissihanketta pohdittaessa ”taustalla vaanii myös rahapeikko”: asukkaille se tärkein kysymys on, mitä joudun maksamaan?

Hissityöryhmien tärkeä tehtävä on oikean tiedon jakaminen, myös rahoitusasiassa. Ryhmillä on laajat asiantuntijaverkostot ja niiden kautta voi saada myös osakaskohdaisen kustannuslaskelman. Tällöin näkyy myös ARAn hissiavustuksen merkittävä, noin 50 %:n osuus, hankkeen kustannuksista. Tämän lisäksi useat kaupungit ja kunnat antavat vielä oman avustuksensa, tavallisesti 5–15 %.

Paikalliset hissiyöryhmät järjestävät tilaisuuksia, joissa esitellään jo toteutettuja hissihankkeita: mikä askarrutti alussa ja miten eteen tulleet ongelmat ratkaistiin? Hissiryhmät voivat myös järjestää vierailun meneillään olevalle hissiasennuskohteelle. ”Usein esimerkkien kautta löytyvät vastaukset myös omiin kysymyksiin”, Tapio Kallioinen selostaa.

Vanhojen kerrostalojen korjaamisen kannattavuudesta on puhuttu viime aikoina paljon. Etenkin taantuvilla alueilla on törmätty

siihen, että vanhan talon korjaaminen voi tulla liian kalliiksi. Milloin talo on kannattavaa korjata, milloin olisi viisainta purkaa? Tapio Kallioisella on selvä kanta: ”Jos taloyhtiö on hyvin pidetty on korjaaminen ja hissien asentaminen aina järkevää talon sijainnista riippumatta”.

Monen alan asiantuntijoita ympäri Suomen

Hissityöryhmien vetäjinä toimii pääsääntöisesti asuntotoimen vastuhenkilö, jäseninä ryhmissä on korjausneuvoja, rakennusvalvonnan edustajia, paikallisen kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajia, paikallisen isännöitsijäyhdistyksen nimeämiä edustajia, esteettömyysasiamiehiä ja sosiaali- ja terveyspuolen edustajia. Lisäksi useissa ryhmissä on mukana edustajia pelastuslaitokselta ja hissialan yrityksistä. Vanhustyön keskusliiton edustaja on mukana Lahden sekä Rovaniemen hissiyöryhmissä.

ARA tukee seudullisten hissiyöryhmien syntymistä alueille, jotta tiedonkulku helpottuisi ja hyvät käytännöt leviäisivät tehokkaasti. Ryhmiä on jo noin 20 paikkakunnalla: Maa-kuntien keskuskaupungeista Jyväskylässä, Joensuussa, Kuopiossa, Lahdessa Lappeenrannassa, Oulussa, Porissa, Tampereella, Turussa ja Vaasassa. Uusimmat ryhmät ovat

aloittaneet Kotkassa, Hämeenlinnassa, Rovaniemellä, Mikkelissä ja Kouvolassa. Imatra on ollut mukana Lappeenrannan ryhmässä, mutta suunnitelmassa on perustaa oma ryhmä. Yhä pienemmät kaupungit ovat huomanneet tarpeen perustaa oma hissiyöryhmänsä.

Pääkaupunkiseutu on hyvä esimerkki seudullisesta yhteistyöstä: Espoo, Helsinki, Kauniainen ja Vantaa tekevät tiivistä yhteistyötä.

ARAn hissihanke mukana toiminnassa

ARA tukee paikallista toimintaa muun muassa tuottamalla esittelymateriaaleja. Hankepäälliköltä voi pyytää esimerkiksi hissiesitteitä asukkaille ja isännöitsijöille jaettavaksi. Projekti tuottaa myös PowerPoint-sarjan, joka auttaa asukasinfotilaisuuden pitämisessä.

Isännöitsijät ovat keskeisiä toimijoita taloyhtiöissä, siksi hissihanke on mukana syyskuussa pidettävillä Isännöintipäivillä. Marraskuussa hissihankkeen projektipäällikkö Kallioinen voi tavata Kiinteistömessuilla. ”Tervetuloa keskustelemaan hissiasioista ARAn näyttelyosastolle”, Kallioinen toivottaa.

Hissihanke järjestää myös vuosittain Valtakunnallisen hissiseminaarin, joka pidettiin tänä vuonna toukokuussa Helsingissä. ■

ARAN HISSIAVUSTUS ja avustus liikkumisesteen poistamiseen (esteettömyysavustus)

- Vuoden 2015 valtion talousarviossa on hissien rakentamisavustukseen ja liikkumisesteen poistamisen avustamista (ns. esteettömyysavustus) varten vahvistettu 22 miljoonaa euroa. Summasta esteettömyysavustuksiin on varattu 2 miljoonaa euroa ja hissien rakentamiseen 20 miljoonaa euroa.
- Hissiavustusta voi saada uuden hissien asentamisen kerrostaloon, jonka porrashuoneessa ei ole ennestään hissiä. Porrashissin ei katsota korvaavan normaalia henkilöhissia.
- Hissiavustuksen määrä on enintään 50 % hyväksytyistä korjauskustannuksista.
- Esteettömyysavustuksen kohteena ovat muut kuin hissien rakentamista tai perusparantamista koskevat toimenpiteet, joilla tehdään mahdolliseksi liikkumisesteiden pääsy asuinrakennukseen, siinä oleviin asuntoihin tai asuntojen yhteistiloihin. Porrashissin hankintaa voidaan avustaa liikkumisesteen poistamisena, jos se katsotaan tarkoituksenmukaiseksi.
- Esteettömyysavustuksen hakija ja saaja on rakennuksen omistaja, esim. asunto-osakeyhtiö. Avustuksen määrä enintään 50 % hyväksytyistä kustannuksista.

Tekniset ratkaisut
vuorovaikutteiseen
suunnitteluun ovat
jo olemassa.

MIKÄ ESTÄÄ JOUSTAVAN ASUNTO- RAKENTAMISEN?

Joustavuus on ajankohtainen teema asuntorakentamisen alalla. Suomalaisen asuntorakentamisen keskeinen kehitystavoite on kehittää kestävästä rakentamisen ratkaisuja.

TEKSTI MARKKU HEDMAN JA SINI KOTILAINEN

Asuntojen, asuinrakennuksien ja kaupunkirakenteen joustavuus pidentää sekä rakennetun ympäristön käyttöikää, kestävyttä että taloudellisuutta. Teollisen asuntorakentamisen kehittyminen nykyistä asukaslähtoisemmäksi luo edellytyksiä tuottaa asukkaalle yksilölliset toiveet huomioivaa arkkitehtuuria.

Suomalainen aikamme asuntorakentaminen perustuu pääosin tuotantokeskeiselle toimintamallille, jonka tuloksena syntyy sekä sisätiloiltaan yhdenmukaisia asuntoja että talotyyppialtaan monotonisia asumisen ympäristöjä. Nykyisin asukkaat haluavat kuitenkin yhä enemmän vaikuttaa asuntojensa tila- ja kalusteratkaisuihin, sillä asunnon rooli myös asukkaansa symbolisena identiteetin ilmentäjänä on yhä merkittävämpi.

Samalla, kun yksilöllisyys on yhteiskunnassa korostunut, ovat asuntokunnat sekä perherakenteet monimuotoistuneet. Perherakenteiden lisäksi asumiseen vaikuttaa kansallinen demografinen muutos.

Kohti asukaslähtöistä asuntorakentamista

Kasvavaan yksilöllisyyden vaatimukseen ja muuttuvien asuinkuntien tarpeisiin voi-

daan vastata entistä monipuolisemmilla ja käyttäjälähtöisemmällä asuntorakentamisen toimintamalleilla, suunnittelu- ja tuotantoprosesseilla sekä suunnittelukonsepteilla. Asukaslähtöisyys on käsite, joka asuntorakentamisen yhteydessä tarkoittaa käyttäjälähtöisyyden käsitettä. Asukaslähtöisen asuntorakentamisen osatekijöitä voivat olla asukkaiden osallistaminen, asukkaiden toiveiden ja tarpeiden parempi ymmärtäminen ja niihin vastaaminen suunnittelun keinoin, asukkaille yksilöllisiin tarpeisiin joustavien asumisen ratkaisujen tarjoaminen sekä se, että lisätään asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa liittyviin ratkaisuihin.

Asukaslähtöisiä ratkaisuja on mahdollista toteuttaa eri tavoin. Esimerkiksi asuintilan viimeistelemättömyys, teollinen sarjaräätäilöinti ja avoin rakentaminen tarjoavat keinoja varioida kaluste- ja tilaratkaisuja asukaslähtöisesti. Asuntokannan uudistaminen nykyistä joustavammaksi ei kuitenkaan rajoitu vain sisätiloja koskevien ratkaisujen kehittämiseen. Joustavuus voidaan ymmärtää eri kokoluokkiin skaalautuvana rakennetun ympäristön ominaisuutena. Yhä monipuolisempia ratkaisuja voidaan esittää asunnon kalustamisen tapoihin ja kalustejärjestelmiin, asunnon tilallisiin ominaisuuksiin,

asuinrakennusten typologiaan sekä kaupunkirakenteen malleihin. Kaikki nämä eri tasot kytkeytyvät toisiinsa.

Joustavuus asuntorakentamisen haasteena

Tuotantolähtöisen asuntorakentamisen toimintamallia on vaikea muuttaa. Tuotantolähtöisyys on sidoksissa koko asuntorakentamisen kentän vakiintuneisiin käsityksiin, menettelyihin ja tapoihin. Aiemmat valinnat ja käsitykset tekevät vallitsevasta kehityssuunnasta hallitsevan samalla, kun vaihtoehtoisista asuntorakentamisen kehityspoluista tulee marginaalisia. Esimerkiksi arkkitehtuurikilpailuissa tulee usein esiin se, miten kahlitsevia vallitsevat toteuttamisen tavat ovat: uusia asumisen ideoita kyllä esitetään kilpailuehdotuksissa, mutta ideat muuttuvat valitettavan usein totuttuun suuntaan toteutusvaiheessa. Suomalaista asuntorakentamista yhdenmukaistaa myös erilaisten liiketoimintamallien puuttuminen: asukkaiden yksilöllisiin tarpeisiin vastaamisesta ei ole juuri jalostettu rakennusyrityksille lisäarvoa.

Arkkitehtuuriltaan ja tilallisilta ratkaisuiltaan joustavia malleja on tarkasteltu ja kehitetty koko teollisen rakentamisen kehityskaaren ajan. Erilaisia joustavuuden tilallisia

toteutuskeinoja on luokiteltu esimerkiksi vastikään julkaistussa arkkitehti, tekniikan tohtori **Jyrki Tarpion** väitöstudiumuksessa. Tilallisia keinoja vastata asumisen moninaisiin ja muuttuviin tarpeisiin on siis olemassa lukuisia, mutta nykyisin monet rakentamisen prosessiin ja tekniikkaan liittyvät ongelmat hankaloittavat joustavien ratkaisujen toteuttamista.

Esimerkiksi lämmitys-, vesijohto- ja ilmanvaihtotekniikka asettaa asuntojen joustavuudelle omat haasteensa. Mitä enemmän talotekniikan merkitys korostuu kerrostalorakentamisessa, sitä enemmän tekniikka määrittää asunnon tilaratkaisuja.

Edellistakin kiperemmän haasteen asuntorakentamisen joustavuudelle tarjoavat asuntorakentamisen prosessit, käytännöt ja tavat. Joustavuuden tavoittelu haastaa esimerkiksi kaavamääräykset, jotka määrittävät rakentamista yksityiskohtaisesti. Kaupungin

maankäyttörakenteen joustamattomuudella voi olla professori **Heikki A. Loikkasen** mukaan myös asuntojen hintoja ja vuokria nostava vaikutus. Lisäksi se, että tontin hinta riippuu rakennusoikeudesta, ohjaa käyttämään koko rakennusoikeuden jo ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

Myös rakennuslupaprosessi osaltaan haastaa joustavan asuntorakentamisen kehittämistä. Rakennuslupan yhteydessä taulukoitavat asuntojen koot, huoneiden määrät ja koot sekä keittiötyypit sitovat rakennuksen asuntajakoa ja asuntojen ratkaisuja. Rakennuslupan lisäksi yhtiöjärjestykset sekä asuntojen lukumäärään sidotut autopaikkainormit tuottavat hankaluuksia asuinrakennuksen käytönaikaiselle joustavuudelle, kuten asuntojen koon muutoksille, laajennettavuudelle, yhdisteltävyydelle sekä erotettavuudelle.

Teollisen kerrostalorakentamisen historiassa on etsitty eri tapoja ja tasapainoilla tehokkaiden rakennusmuotojen, välttämättömien kiinteiden osien sekä asukkaiden muuttuvien tarpeiden välillä. Asunnon päivittäinen tai viikoittainen muunneltavuus on paikoin ratkaistu asunnon sisäisillä kalusteseinillä, taiteseinillä, liukuseinillä ja paljeseinillä sekä avautuvilla ja liikuteltavilla kalustejärjestelmillä. Tällainen asunnon muunneltavuus voi vaatia asukkaaltaan vaikeita toimenpiteitä, ja mikäli käytetty järjestelmä vanhenee tai sen saatavuus heikkenee, voi mukautuvaksi tarkoitettu ratkaisu muuttua päinvastaisesti hankalasti muutettavaksi tai pakosti korvattavaksi.

Tila joustaa asukkaan arjessa ilman fyysisiä muutoksia, mikäli tilan luonne on neutraali. Neutraalin asuinhuo-

neen perusominaisuus taas on riittävä koko, kuten 3,6 metriä kertaa 3,6 metriä. Tällainen tilamitoitus mahdollistaa tilan monikäyttöisyyden ja jopa jaettavuuden, mikäli tilan jaettavuus on otettu myös talotekniikassa huomioon. Monikäyttöisyys edellyttää siis väljempää asunnon mitoitus, mikä taas nostaa asunnon hintaa. Kun asunnon neliöhinta määräytyy sijainnin ja markkinavoimien mukaan todellisten tuotantokustannusten sijaan, lähes poikkeuksetta edullisesti rakennettu, mutta väljempi asunto on kokonaismyyntihinnaltaan kalliimpi kuin pienempi ja hyvin varusteltu asunto.

Voidaanko joustavan asuntorakentamisen ongelmat ratkaista?

Asukkaan toiveisiin ja tarpeisiin vastaamisen voi nähdä eräänä tärkeimmistä teemoista tulevaisuuden asuntorakentamisessa niin kestävä kehityksen ja rakennetun ympäristön tehokkaan tilankäytön kuin rakennusyrityksen kilpailukyvyinkin kannalta. Samalla on selvää, että vielä nykyään joustavuuteen liittyvät varaukset sekä suunnittelu- prosessiin liittyvät lisähaasteet kasvattavat asuinkeuhkon suunnittelu- ja toteutuskustannuksia. Tämä muuttuu, mikäli myös tekniikan kehityksen tuomat mahdollisuudet otetaan laajasti käyttöön, samalla kun asuntorakentamisen prosessit, käytännöt ja tavat mukautuvat uusiin joustavampiin ja kestävämpiin asumisen ratkaisuihin.

Langattomat digitaaliset järjestelmät mahdollistavat jo nyt osaltaan tilarakenteiden muuntelun, kun esimerkiksi asunnon valaistusta ja lämpötilaa voi säätää paikan riippumatta. On esitetty, että yhteiskunta muuttuu kohti niin sanottua ubiikkia verkostoyhteiskuntaa, jossa tietotekniikka toimii älykkäästi ympäristöön sulautettuna. Vaikka ubiikkiyhteiskunta on paikoin jo nykyhetkeä ja todellisuutta, erityisesti asumisessa tarvitaan vielä kosolti uusia sovelluksia, joilla ubiikin teknologian mahdollisuudet voidaan valjastaa aikaa kestäväan asuntorakentamisen käyttöön. Tulevaisuu-



KUVA: KATRI SUONTAUSTA

Katri Suontausta loi Tampereen teknillisen yliopiston Joustavat asuin- ympäristöt -kurssilla joustavuuden tasoiksi nimetyn kategorisoinnin, joka listaa asunnon joustavuuden osatekijöitä ja niiden vaikutuksia. Kategoriaa havainnollistaakseen Suontausta suunnitteli työssään myös joukon joustavia asuntoesimerkkejä.



Tapio Kaasalainen suunnitteli Joustavat asuin ympäristöt -kurssilla joustavan tyyppikerrostalon, joka tarjoaa paljon vaihtoehtoja sekä rakennuksen asuntokäyttöön että asuntojen tilajakaumiin.

KUVA: TAPIO KAASALAINEN

nessä nähtäneenkin yhä enemmän asumiseen suunnattuja reaalisen ja virtuaalisen maailman sulautumisen sovelluksia, joista voi olla apua myös asunnon joustavuuden edistämiseksi: esimerkiksi jos IV-kanavat haistelevat ilman laatua ja säätyvät itse automaattisesti sekä säleikkökohtaisesti, ei asunnon huoneiden koon tai käyttötarkoituksen muutos ole enää talotekninen ongelma.

Arkkitehti, tekniikan lisensiaatti **Karin Krokfors** on esittänyt artikkelissaan Kohti joustavia asumisratkaisuja kaavoituksen kehittämiseksi esimerkin kaksivaiheisesta asemakaavoitusprosessista. Kaksivaiheinen menettely pitäisi sisällään luonnosmaisemman aluekaavan, jonka puitteissa rakennussuunnittelu ja asemakaava laadittaisiin. Tämän tapaista toimintaa harjoitetaan jo nyt kumppanuuskaavoitushankkeissa, jossa alueen tulevat suunnittelijat ja rakennuttajat ovat mukana laatimassa myös alueen asemakaavaa. Kaava- ja rakennussuunnittelun yhteen nivoutuminen mahdollistaa perinteistä kaavaprosessia notkeammin myös ennennäkemättömien kortteliratkaisuiden sekä talotyyppologioiden suunnittelun.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusprosessin tavoitteet tulee tehdä eri osapuolille näkyviksi. Tavanomaisessa asuntorakentamisen prosessissa asukkaan vaikutusmahdollisuudet toteutuvat lähinnä oikeutena tehdä huomautuksia tai valituksia kaavoitusprosessin aikana. Rakennuskohteen naapureilla on lisäksi mahdollisuus vaikuttaa rakennuslupavaiheessa. Kaavoituspro-

sessissäkin julkisten kokousten, kuulemisten ja kirjallisten dokumenttien ohella voitaisiin käyttää yhä enemmän digitaalisia palveluja, mobiilisovelluksia ja verkossa toimivia vuorovaikutuskanavia. Tekniset ratkaisut vuorovaikutteiseen suunnitteluun ovat jo olemassa, mutta ennen kaikkea kaavoitus- ja suunnitteluprosessiin tarvitaan toimintakulttuurin muutosta.

Rakennus- ja asuntokohtaisesti asukaslähtöisten suunnittelun ja toteutuksen prosessien kehittämistä tukee myös rakennuksen tietomallinnus (BIM), sillä sen avulla tiedon päivittäminen, muuttuvien ratkaisujen yhteensopivuuden tarkistaminen sekä esimerkiksi hinnoitteluun liittyvien muutosten huomioiminen on muuttunut ja muuttumassa aiempaa helpommaksi. Tietomallinnus tarjoaa myös mahdollisuuden tuottaa asukkaalle todennäköistä esittelymateriaalia esimerkiksi vaihtoehtoisista asunnon kalustus- ja tilaratkaisuista tehokkaalla tavalla.

Joustavuus on puhutteleva ja ajankohtainen teema asuntorakentamisen alalla. Suomalaisen asuntorakentamisen keskeinen kehitystavoite on kehittää kestävä rakentamisen ratkaisuja. Asuntojen, asuinrakennuksien ja kaupunkirakenteen joustavuus pidentää rakennetun ympäristön käyttöikää – ja rakennetun ympäristön kestävyttä ja taloudellisuutta. Teollisen asuntorakentamisen kehittyminen nykyistä asukaslähtöisemmäksi luo lisäksi edellytyksiä tuottaa asukkaan yksilölliset toiveet huomioivaa ja siten ihmisen hyvinvointia edistävää arkkitehtuuria.

Kirjallisuutta:

Tarpio, Jyrki. 2015. Joustavan asunnon tilalliset logiikat. Erilaisiin käyttöihin mukautumiskykyisen asunnon tilallisista lähtökohdista ja suunnitteluperiaatteista. Tampereen teknillinen yliopisto. Talouden ja rakentamisen tiedekunta. Arkkitehtuurin laitos. Asuntosuunnittelu. Julkaisu 18. Väitöskirja.

Hedman, Markku; Kotilainen, Sini; Heikkinen, Jonna (toim.) 2015. Joustavat asuin ympäristöt. 10 visiota aikaa kestäväan kaupunkiasumiseen. Tampereen teknillinen yliopisto. Talouden ja rakentamisen tiedekunta. Arkkitehtuurin laitos. Asuntosuunnittelu. Julkaisu 16. Laitosraportti. Saatavilla: <http://URN.fi/URN:ISBN:978-952-15-3477-5>.

Kotilainen, Sini; Hedman, Markku. 2015. Asukaslähtöinen puukerrostalokortteli tilailemisteistä. Esimerkkinä Kokkolan Nukkumatin tontin suunnitelma. Tampereen teknillinen yliopisto. Talouden ja rakentamisen tiedekunta. Arkkitehtuurin laitos. Asuntosuunnittelu. Julkaisu 17. Laitosraportti. Saatavilla: <http://URN.fi/URN:ISBN:978-952-15-3495-9>.

Kirjoittajat:

Professori, arkkitehti SAFA Markku Hedman toimii asuntosuunnittelun professorina Tampereen teknillisen yliopiston Arkkitehtuurin laitoksella. Hän on saanut 13 palkintoa kansallisissa tai kansainvälisissä arkkitehtuurikilpailuissa ja hänen töitään on julkaistu kansainvälisissä lehdissä, kirjoissa ja näyttelyissä.

Arkkitehti SAFA Sini Kotilainen tekee asuntosuunnitteluun liittyvää väitöstutkimusta Tampereen teknillisen yliopiston Arkkitehtuurin laitoksella. Hän työskentelee asuntorakentamisen parissa paitsi tutkijana, myös opettajana sekä suunnittelijana. ■

Normaalien
ARA-vuokra-asuntojen
vuosituotanto on
jäänyt alle 2 000
asunnon.

ASUNTO- MARKKINOILLA RISTIRIITAISET TUNNELMAT

Helsingissä on asuntopula, mutta samalla yhä useammassa muuttotappiokunnassa lisääntyvät tyhjät ARA-asunnot. Heikot käyttöasteet, väärä huoneistojakauma ja peruskorjausta kaipaavat vuokratilat ovat vaikeasti ratkaistava ongelma, jonka kanssa yhä useampi kunta painiskelee tulevinä vuosina.

TEKSTI **HANNU AHOLA**, ARA

Utiset Suomen asuntomarkkinoilta ovat viime aikoina olleet enimmäkseen mullistavia: "Omistusasuntoja myytiin vuonna 2014 vähemmän kuin 2000-luvulla kertaakaan", "Alkava asuntotuotanto on jäämässä 25 000 asuntoon vuonna 2015", "Vuokra-asuntopula pääkaupunkiseudulla pahenee", "Asumistukea saavien määrä on noussut 1990-luvun laman lukuihin".

Onko asuntokaupan pohjalukemat saavutettu?

Vuonna 2014 vanhoja kerros-, rivitalo- ja omakotitalojen kauppooja tehtiin poikkeuksellisen vähän, alle 74 000 kauppaa. Alle 80 000 oli jääty vain kerran aikaisemmin, vuonna 2013, jolloin kauppooja oli 79 000 (Tilastokeskus). Heikko kysyntä on pitkittänyt myyntiaikoja ja laskenut hintoja jopa pääkaupunkiseudulla.

Kiinteistövälitysalan keskusliiton (KVKL

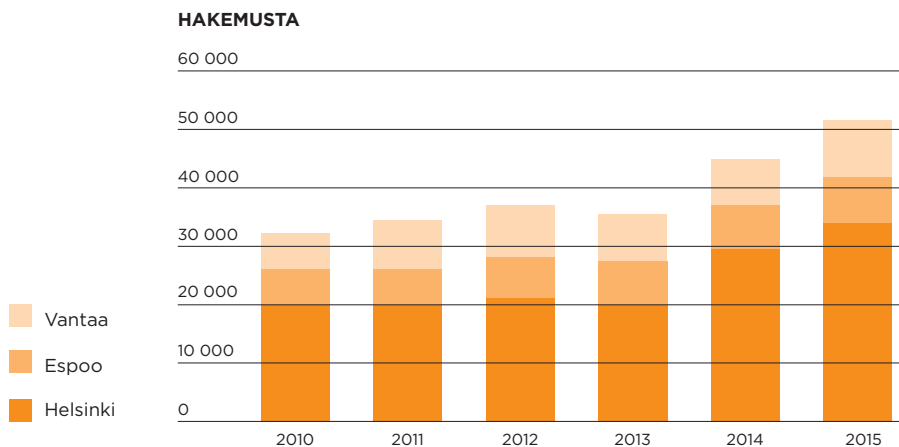
16.7.2015) mukaan käytettyjen kerros-, rivi- ja omakotitalojen kauppamäärä kasvoi tammi-kesäkuussa noin 3,5 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Suomen Pankin tilasto vahvistaa asian; uusia asuntolainoja nostettiin alkuvuonna reilut 700 milj. euroa enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuntokauppaa tukee ennätyksellisen matala korkotaso, uusien asuntolainojen keskiporkko oli kesäkuussa vain 1,51 prosenttia.

Yhä harvemmalla on varaa tai halua omaan asuntoon

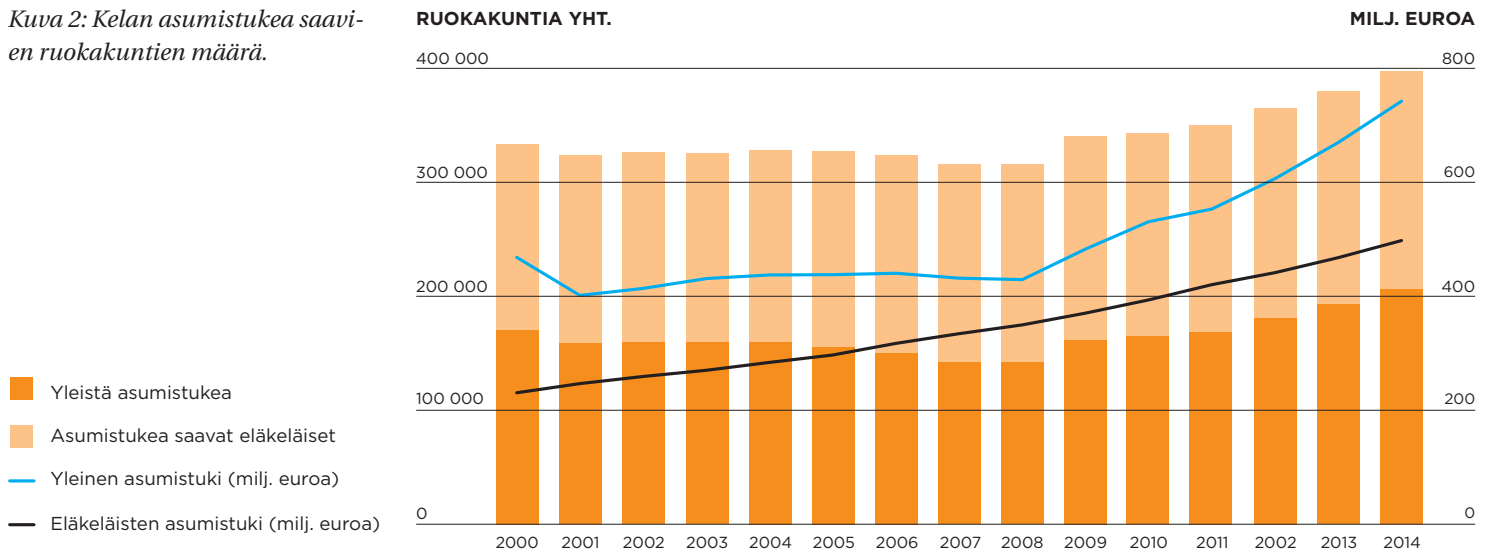
Asuntokauppaa kuitenkin jarruttaa 10 prosenttiin kivunnut työttömyys, heikot talousnäkymät sekä asuntojen kalliit hinnat kasvukeskuksissa. Kun 2000-luvun alussa ensiasunnon osti vielä yli 30 000 henkilöä vuosittain, painui lukema alle 30 000 vuosina 2008–2012. Vuonna 2013 ensiasunnon osti alle 21 000 henkilöä.

Moni potentiaalinen ensiasunnon ostaja on viime vuosina päätenyt vuokra-asuntoon. Johtuuko tämä epävarmasta taloudellisesta tilanteesta vai arvostaako nuorempi sukupolvi vuokralla asumista enemmän kuin vanhempansa? Samaan aikaan muuttoliike kehyskaupungeista on kääntynyt takaisin keskustaupunkkeihin (Timo Aro 17.3.2015)

Kuva 1: Hakemusten määrä ARA-vuokra-asuntoihin pääkaupunkiseudulla.



Kuva 2: Kelan asumistukea saavien ruokakuntien määrä.



ja omakotitalokauppa ja talonrakentaminen ovat vähentyneet, joten kyseessä voi olla myös muutos asumisen preferensseissä. Ilmiöiden pysyvyys paljastuu kuitenkin vasta seuraavalla nousukaudella.

ARA-tuotanto on jäämässä tavoitteista Helsingin seudulla

Omistusasuntokaupan takerrellessa vuokra-asuntojen kysyntä kasvukeskuksissa on lisääntynyt. Heikoin tilanne on pääkaupunkiseudulla, jossa jonot ARA-asuntoihin ovat kasvaneet ennätyksellisen pitkiksi. ARA-asunnon sai vuoden 2014 aikana 12 800 kotitaloutta, mutta jonossa oli vuoden lopulla vielä 46 000 kotitaloutta (voimassa olevat hakemukset). Tilannetta pahentaa ARA-asuntojen pieni vaihtuvuus (Helsingissä 8,1 % ja Vantaalla 9,5 %), uudistutannon riittämättömyys sekä suuri vuokraero ARA-vuokrien ja vapaarahoitteisten vuokrien välillä.

Valtion ja kuntien välisillä MAL-aiesopimuksilla on pyritty helpottamaan Helsingin seudun kuntien asuntorakentamista, mutta tavoitteet ovat ARA-asuntojen osalta jääneet saavuttamatta. Pääkaupunkiseudun tavoite on ollut 1 912 ARA-asuntoa vuodessa, mutta ennakkotietojen mukaan asunnoista valmistuu noin 83 %. Normaalien ARA-vuokra-asuntojen lisäksi luvussa ovat mukana erityisryhmien vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot.

Vuoden 2015 aikana hakemukset pääkaupunkiseudun ARA-vuokra-asuntoihin ovat edelleen kasvaneet (kuva 1). Kaupun-

gin vuokra-asunnon saaminen ilman erittäin kiireellistä asunnon tarvetta on kuitenkin lähes mahdotonta.

Vuokra-asuntoja valmistuu, mutta kohtuuhintaisista on pulaa

Finanssikriisin jälkeen vuokra-asuntojen kysyntä on kasvanut ja vuokrataso nousut tasaisesti. Vuosina 2011–2014 vuokrat ovat nousseet enemmän kuin asuntojen hinnat. Vuokrat ovat kallistuneet kolmena viime vuonna myös muita kuluttajahintoja (inflaation vuosimuutos) nopeammin.

Vuokra-asuntojen lisääntyneestä kysynnästä ja vuokrien noususta ovat hyöttyneet ennen kaikkea vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja omistavat yhteisöt. Suotuisa markkinatilanne on tuonut markkinoille lisää toimijoita, kun vakiintuneiden toimijoiden lisäksi asuntorahastot ja eläkeyhtiöt ovat investoineet vuokra-asuntoihin. Vuonna 2013 aloitettiin 2 500 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon rakentaminen, vuonna 2014 aloituksia oli 3 500 ja tänä vuonna määrä nousee 4 500 asuntoon (Rakennusteollisuus RT). Samaan aikaan normaalien ARA-vuokra-asuntojen vuosituotanto on jäänyt alle 2 000 asunnon.

Asumistuet voimakkaassa kasvussa

Kelan asumistukea saavien ruokakuntien määrä kääntyi kasvuun vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen (kuva 2). Joulukuussa 2014 yleistä asumistukea ja eläkkeen saajien asumistukea sai lähes 400 000 kotitalo-

utta, mikä on 26 % enemmän kuin vuonna 2008. Asumistukia maksettiin yhteensä 1 240 miljoonaa euroa, mikä on 59 % enemmän vuoteen 2008 verrattuna. Lukuihin ei sisälly opiskelijoiden opintotuen asumislisää, jota maksettiin 266 miljoonaa vuonna 2014.

Kaikista kotitalouksista 15 % sai asumistukea vuonna 2014. Tuen saajia oli viimeksi yhtä paljon 1990-luvun lamavuosina. Asumistukea saavista 93 % asui vuokralla ja 7 % omistusasunnoissa. Vuokralaisista 53 % asui vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa, kun osuus oli 20 vuotta aikaisemmin 43 %. Elokuussa 2014 vapaarahoitteiset vuokra-asunnot olivat keskivuokraltaan ARA-asuntoja edullisempia 207 kunnassa. Vapaarahoitteiset vuokrat ovat kuitenkin selvästi kalliimpia pääkaupunkiseudulla ja kalliimpia muissa suurissa kaupungeissa, joissa vuokra-asuntoja on eniten.

Tyhjien ARA-asuntojen määrä lisääntyy

Kun Helsingissä on asuntopula, kärsivät yhä useammat muuttotappiokunnat tyhjiä ARA-asuntojen ongelmasta. ARA:n asuntomarkkinakyselyn mukaan kunnilla oli tyhjiä ARA-vuokra-asuntoja vuoden 2014 lopulla 7 200. Vuosina 2006–2008 tyhjiä ARA-asuntojen määrä jäi vielä alle 4 000:n. Heikot käyttöasteet, väärä huoneistojakauma ja peruskorjausta kaipaavat vuokratilat ovat vaikeasti ratkaistava ongelma, jonka kanssa yhä useampi kunta joutuu painiskelemaan tulevana vuosina. ■



VOISIKO SOTERATKAISU AUKAISTA MYÖS ASUNTOSOLMUN?

Uuden hallituksen hallitusohjelman muutamaa riviä, jotka koskevat hallituksen asuntopolitiikkaa on luettu tarkkaan. Tätä kirjoitusta ennen linjauksista on kirjoitettu moninkertainen määrä alkuperäistä varsin lyhytsanaista tekstiä enemmän. Onko ohjelman tärkeimmät linjaukset kuitenkin asunton osion ulkopuolella?

Kasvukeskusten liian pieniä vuokra-asuntojen tuotantomääriä on valitettu koko 2000-luku. Syyllisiä alhaisiin tuotantomääriin on haettu milloin kuntien tonttipolitiikasta, milloin valtion tuotantuista, milloin rakennusliikkeiden korkeista urakkahinnoista tai pankkien kireistä lainaehdoista. Jonkinlainen konsensus näyttäisi nyt vallitsevan siitä, että suurin este kohtuuhintaisten asuntojen tuottamiselle on tonttien puute.

Tonttitarjontaan liittyvät ongelmat kiertävät kuntien ympärille. Syynä tähän on kuntien maaomistukset ja kaavoitusmonopoli. Kuntien tonttitarjonnan nihkeyteen

on kolme syytä. Ensinnäkin kunnat voivat saada tonteista paremman hinnan myymällä ne markkinahintaan. Toiseksi asuinpaikka ratkaisee sosiaali- ja terveystoimen kustannusten maksajan. Kolmas syy liittyy verokertymään. Pienituloiset vuokra-asujat maksavat kunnallisveroja vähemmän kuin hyvätuloiset kuntalaiset. Nykyinen järjestelmä sisältää vahvat insentiivit kuntalaisten valikointiin ja ne ohjaavat poliittista päätöksentekoa.

Hallitusohjelmaan on kirjattu periaatteet, jotka koskevat sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden järjestämistä ja kustannusten jakoa. Ratkaisun sisältö ja yksityiskohdat ovat vielä pitkälti epäselvät. Ratkaisun tahtotila on kuitenkin selvä. Sekä palveluiden järjestäminen että kustannusten jako halutaan eriyttää nykyisestä kuntarakenteesta ja jakaa ne nykyisiä kuntia laajemmalle väestöpohjalle. Ratkaisut johtavat kuntien tehtävien ja kuntatalouden todella suureen muutokseen. Sosiaali- ja terveydenhuollon tehtävissä on lähes puolet kuntien työntekijöistä.

Yleisen talouslinjan tiukkeneminen johtaa valtion asuntotuotantoon suuntaamisen tukien vähenemiseen. Edellisen hallituksen aikaiset käynnistysavustukset ovat historiaa. Vaikka Sipilän hallitus ei merkittävästi parantaisi vuokra-asuntojen rahoituksen ehtoja, toimenpiteet, joilla sosiaali- ja terveydenhuollon kustannukset jaetaan nykyisiä kuntia laajemman alueen maksettavaksi, voivat johtaa toisen, rakentamisen kannalta kriittisen resurssin, kohtuuhintaisten tonttien tarjonnan parantumiseen.

Jos asuinkunta ei enää jatkossa määrittele niin suurta osaa kunnalle asukkaista aiheutuvista kustannuksista, kuntien tarve asukkaiden valikoimiseen merkittävästi vähenee. Hyvien ja viihtyisien vuokra-asuntojen saatavuus on kunnalle vetovoimatekijänä, joka edistää esimerkiksi yritysten sijoittumista kuntaan. Toivotaan, että soteratkaisu syntyy ja tonttitarjonta paranee.

Kirjoittaja on varatuomari, joka on toiminut useissa asuntoalan tehtävissä mm. Hyvinkään Vuokra-asuntojen toimitusjohtajana. ■

APUVÄLINE

KUNTIEN PALVELUASUNTOTARPEEN JA -KANNAN ARVIOINTIIN

ARA on laatinut kaksi uutta lomaketta (arviointimalli), jotka liitetään mukaan haettaessa investointiavustusta vuodelle 2016 ikääntyneiden ja kehitysvammaisten asumishankkeisiin.

TEKSTI SAARA NYSSÖLÄ, ARA

Ikääntyneiden palveluasuntotarpeen ja -kannan arviointimallin tarkoitus on määrittää kuntien palveluasuntojen tarve pitkällä aikavälillä, kartoittaa olemassa olevat kohteet ja niihin liittyvät toimenpiteet kuten peruskorjaus ja rakennusten käytöstä sekä uusien asuntopaikkojen tarve.

Arviointimalli pohjautuu kunnan väestörakenteeseen ja -ennusteeseen. Kunnan väestökehitystä tarkastellaan ikäryhmittäin Tilastokeskuksen toteuma- ja ennustetietojen perusteella. Tämä mahdollistaa tietojen vertailun. Keskeistä on arvioida muistisairauksista johtuva tehostetun palveluasumisen tarve lähivuosina ja -vuosikymmeninä. Keskivaikeasti ja vaikeasti muistisairaiden esiintyvyys on Kansallisen muistiohjelman 2012–2020 mukaan 65–74-vuotiailla 4,2 %, 75–84-vuotiailla 10,7 % ja yli 85-vuotiailla 35,0 %.

Tehostetun palveluasumisen lisäksi nykyisestä asuntokannasta arvioidaan laitoshoidon kohteet (terveyskeskuksen vuodeosastot, vanhainkodit) sekä ns. tavallinen palveluasuminen, senioritalot ja ikääntyneille tarkoitettut vuokratalot.

Miten arviointimalli toimii?

Uusia investointeja varten kunnan on kartoitettava alueellaan olevat palvelutalot: niiden asuntojen lukumäärä, käyttöaste sekä mahdollinen peruskorjaaminen tehostetuksi palveluasumiseksi. Sisällyttämällä kartoitukseen koko palveluasuntokanta sekä ARA-rahoitteiset että vapaarahoitteiset kohteet saadaan kokonaiskuva kunnan alueella olevasta palveluasuntokapasiteetista ja uusien inves-

tointien tarpeesta. Keskeistä on saada tieto tehostetun palveluasumisen paikkojen määrästä ja kohteiden käyttöasteesta sekä rakennusteknisestä ja toiminnallisesta kunnosta.

Arviointimalli toimii laskurina, joka koostuu yhteen kunnan omat ja yksityiset sekä ARA-rahoitteiset rakenteilla ja vireillä olevat tehostetun palveluasumisen kohteet uudistustarpeiden, perustarvetoimien ja käyttötarkoituksen muutostarpeiden mukaan eriteltynä. Tämän perusteella muodostuu käsitys siitä, tarvitaanko kunnassa lisää tehostettua palveluasumista ja jos tarvitaan, niin kuinka paljon. Tavoitteena on vertailu tehostetun palveluasumisen tarpeen, nykyisten ja suunniteltujen paikkojen lukumäärän suhteen.

Miksi arviointimallia tarvitaan?

Arvioinnin avulla vältetään turhia investointeja, edistetään nykyisen rakennuskannan käyttöä sekä minimoidaan valtion ja kuntien taloudellisia riskejä. Sisällyttämällä kartoitukseen koko palveluasuntokanta sekä ARA-rahoitteiset että vapaarahoitteiset, vältetään paikallista ylikapasiteettia. Näiden tietojen perusteella kunta pystyy arvioimaan uusien tehostettujen palveluasuntojen tarpeen sekä ARA-rahoitteisten osuuden niistä. Arviointimalli on väline kunnille lyhyen ja pitkän aikavälin suunnitelmien tekemiseen ikääntyneiden palvelurakenteen osalta ja ARA:lle väline investointiavustusten kohdentamisessa.

Arviointimalli toteutettiin pilottikuntatyönä, johon osallistuivat Jyväskylän, Turun ja Rovaniemen kaupungit, eksoten kuntayhtymä sekä Ylä-Savon sote-kuntayhtymästä li-

salmen kaupunki. Lomake löytyy ARA:n nettisivuilta (lomake ARA 55a).

Kehitysvammaisten ja autismin kirjon henkilöiden palveluasuntotarpeen ja -kannan arviointi

Ikääntyneiden palveluasuntotarpeen pohjalta tehtiin sovellettu versio kehitysvammaisten ja autismin kirjon henkilöiden asumisratkaisujen kartoittamiseen (lomake ARA 55b). KEHAS-ohjelman aikana 2010–2015 on ARA-rahoituksella kehitysvammaisille ja autismin kirjon henkilöille rakennettu noin 2 500 asuntoa, joista noin 83 % on ryhmäkotimuotoista asumista. Suurin osa näistä on 15-paikkaisia asumisyksiköitä. KEHAS-ohjelman tavoitteena oli saada aikaan monipuolisia asumisratkaisuja, jotka vastaisivat asukkaiden erilaisiin avun ja tuen tarpeisiin. ARA-tuotannon valossa näyttää siltä, että asumisratkaisut ovat liian yksipuolisia ja osin liian raskaita.

Vuodelle 2016 haettaviin asumishankkeisiin ARA edellyttää kunnilta kehitysvammaisten ja autismin kirjon henkilöiden asumisen kartoitusta, jossa selvitetään olemassa olevat asumisyksiköt, niiden käyttöasteet ja mahdollinen peruskorjauksen tarve. Lisäksi tulee selvittää asuuko tällä hetkellä erilaisissa asuntokohteissa henkilöitä, joiden asumismuoto on liian raskaasti tuettu asukkaana tarpeisiin nähden, jolloin vaihtoehtona olisi kevyempi asumisratkaisu.

Lisätietoja arviointimallien käytöstä erityisasiantuntija Saara Nyssölältä, p. 029 525 0853 tai sähköpostilla saara.nyssola@ara.fi ■



KOKONAISVALTAINEN OTE YHDYSKUNTIEN UUDISTAMISEEN

Kuntien asumisen strateginen suunnittelu ja vanhan asuntokannan sopeuttaminen on ajankohtainen haaste. Joissakin kunnissa voi olla ylitarjontaa vuokra-asunnoista, toisaalla on asunto- ja tonttipulaa. Tonteille ja pienasunnoille keskeisiltä paikoilta on tarvetta sijaintikunnasta riippumatta.

TEKSTI **MARIANNE MATINLASSI**, ARA

*Energiatehokkailla
ratkaisulla voidaan
asumiskustannuksia
jopa alentaa
elinkaaren aikana.*

Isoista asunnoista pienempiin

Suomen rakennuskannan uusiutumisvauhti on keskimäärin reilun prosentin tasolla. Asuntokanta, joka suurelta osin rakennettiin 1970–80-luvulla, ei vastaa kaikilta osin asunnontarvitsijoiden tarpeeseen. Samanlaisesti ruokakuntien koot ovat pienentyneet ja sinkkuuntuminen on yleinen ilmiö. ARA-asunnoissa on noin 20 % yksiöitä ja valtakunnallisesti kysyntä kohdistuu 60–80 % näihin pienasuntoihin. ARA-vuokra- ja myös asumisoikeusasunnoissa on tyhjillään kolmioita ja sitä isompia asuntoja ja omistus-asuntokolmioiden myymisajat ovat pidentyneet myös kasvukeskuksissa.

Vanhan asuntokannan ja asuntoalueiden uudistamissuunnitelmiin, vuokratilojen monipuoliseen kehittämiseen, korjaus- ja täydennysrakentamiseen tai erityisryhmien asumisen kehittämistarpeisiin on usein kiinnitetty vähemmän huomiota kaupunkien ja kuntien asumisen suunnittelussa. Asumisen ja uusien asuntojen rakentamisen hinta ja korkotasot puhuttavat sen sijaan jatkuvasti.

Haasteena vuokra-asuntojen määrän optimointi

Kunnissa asumisen suunnittelu ja kaavoitus ovat pitkälti perustuneet jatkuvaan väestön ja työpaikkojen kasvuun. Siksi painopiste on ollut uusien asuntoalueiden kaavoitustyössä. Ikäihmisten määrä kasvaa jatkuvasti. Vuokra-asuntojen määrän optimointi tai erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen tarpeen suunnittelu on entistä tärkeämmässä roolissa kunnan asumisen ja kaavoituksen strategisessa suunnittelussa.

Kasvukeskuspaikkakunnilla ja vähenevään asuntokysynnän kunnissa on myös tärkeää tunnistaa, miten voidaan ”kysyntäpaikoil-

la” monipuolisesti uudistaa asuntokantaa. Tarvitaan radikaalejakin alueellisia suunnitelmia ja investointien tarkkaa riskien arviointia siitä, mitä kannattaa korjata ja mitä on järkevää myydä tai purkaa. Kunnalla on mahdollisuus vaikuttaa muun asuntokannan arvoon muun muassa vähentämällä vuokra-asuntokantaa alueilla, missä vuokra-asuntojen kysyntä on vähäisempää tai asuntojen arvo on pudonnut merkittävästi. Muun muassa Heka Oy on tehnyt monipuolista ARA-vuokra-asuntojen uudistamistyötä esimerkiksi Jakomäen asunto-alueella peruskorjaamalla ja myös purkamalla sekä uudelleen rakentamalla.

Suunnittelusta toimenpiteisiin

Kunnan kokonaiskustannuksiin voidaan vaikuttaa muun muassa täydennysrakentamalla hyvien joukkoliikenneyhteysien varteen. Segregoituneiden asuntoalueiden ja korjausvelkaisten kiinteistöjen kannan kehittäminen vaatii uusia monipuolisia ja räätälöityjä keinoja. Kunnissa ja alueilla, joissa asuntojen kysyntä vähenee, nousevat tämän takia keskeiseen rooliin esimerkiksi vajaakäytön vähentäminen ja korjausvelkaisten kiinteistöjen monipuolinen sekä suunnitelmallinen kehittäminen. Korjaustarpeessa olevat vuokratilat voivat olla haaste kunnalle, mutta samalla niihin voi liittyä positiivinen mahdollisuus kehittää yksittäisillä hankkeilla kunnan asumista useammalla osa-alueella.

Kunnilla on mahdollisuus ja velvollisuus vaikuttaa vuokra-asuntokannan ja erityisryhmien asuntojen määrään sekä asuntokannan sopeuttamiseen kysyntää vastavaksi. Kunnat haluavat yhä enemmän saada tuottoa omistamaltaan vuokratilayhtiöltä, minkä vuoksi kiinteistönkannan kehittämi-

nen myös taloudellisesti kestäväällä tavalla on tärkeää.

Huomio yksittäisten rakennusten sijasta energiatehokkaihin asuinalueisiin

Energiatuotannon omavaraisuuden sekä asumisen ja maankäytön kokonaisvaltaisen suunnittelun myötä nousee vahvasti esille asumisen ja rakentamisen uudet roolit. Rakentaminen ja rakennukset vastaavat noin 40 % energiankulutuksesta ja päästöistä. Asuntorakentamisen energiatehokkaila ratkaisulla voidaan asumiskustannuksia jopa alentaa elinkaaren aikana, mikä onkin konkreettisesti todistettu ARA:n Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projektin pilotti-hankkeissa.

Energiatehokkuuden parantaminen ja uusiutuvan energian tuotanto on tarpeen laajentaa koskemaan yksittäisen rakennuksen sijasta uusien sekä vanhojen asuntoalueiden suunnittelua. Kaupunkien ja kuntien uudis- ja täydennysrakentamisen strategiaan suunnitteluun pitäisikin kytkeä alueellisten energiantuotantovaihtoehtojen tarkastelu sekä energian varastointimahdollisuudet, siellä missä se on luontevaa ja tuottavaa. Kunta ja myös asukas voi saada taloudellista hyötyä kaavoittamalla ja rakentamalla kokonaisiasuinalueita palvelevia, tehokkaita energiantuotantoratkaisuja (mm. hybridimalleilla) jo rakennetun infrastruktuurin äärelle.

Alueet rakennetaan kestäväksi vuosikauden ja tämän vuoksi on tärkeää, että suunnittelua ja rakentamista ohjataan kestävästi kehityksen periaatteita noudattaen. Haasteena on se, että taloudellisten arvojen yhtälöä maltetaan tasapuolisesti tarkastella myös

kokonaisvaltaisesti kuntien, yhteisöjen ja asukkaiden kannalta, samalla kun vanhoja asuntoalueita kehitetään.

Yhdyskuntasuunnittelun haasteena on, miten kunnan kokonaisvaltainen asumisen suunnittelu voitaisiin paremmin kytkeä maankäytön ja kaavoituksen suunnitteluun etenkin vanhojen asuntoalueiden uudistamis- ja täydennyskaavoituksen tarpeista. Tavoitteena voisi olla se, että päätehtään, miten kokonaisvaltaisesti asumisen-, vuokrataloyhtiöiden ja erityisryhmien strategiset suunnitelmat otetaan kokonaisvaltaisemmin huomioon samalla tavoin kuin ympäristö-, luonto- ja kulttuuriarvot sekä liikenne-, energia- ja ilmastostrategiat.

Kiinteistökannan kehittäminen kytkettävä osaksi asumisen suunnittelua

ARA on tehnyt Kassu-työkirjan kuntien kokonaisvaltaisen asumisen suunnittelutyön avuksi. Sen avulla saadaan kokonaisvaltaisempi näkökulma asumisen suunnitteluun. Työkalua kehitetään sähköiseen muotoon yhdessä Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) kanssa. Kassu2 kytetään myös SYKEN Liiteri-tietokantaan, joka on elinympäristön tieto- ja analyysipalvelu.

Vuokrataloyhtiöiden strategioiden tukena on myös ARA:n salkutustyökalu, jonka avulla voidaan jakaa vuokra-asuntokanta neljään eri salkkuun: pidettäviin, kehitettäviin, selvitettäviin ja luovuttaviin. Näillä voidaan

arvioida asuntokannan kuntoa, sijainnin edullisuutta, käyttöastetta ja korjaustarvetta. Työkalut avustavat toimenpiteiden kuten vanhan kannan uudistamisen ja vähentämisen, käyttötarkoituksen muutosten ja uudisrakentamisen suunnittelussa. Toimenpiteet on tärkeä kytkeä myös kuntien kokonaisvaltaisen asumisen ja maankäytön suunnitelmien kautta kestäväan alue- ja yhdyskuntasuunnitteluun.

Vuokrataloyhtiöiden asuntokannan uudistamisen, rakentamisen ja myös vähentämisen toimenpiteiden rahoittamiseen tulisi voida soveltaa normaaleita kiinteistökehittämisen keinoja. Tästä syystä ARA-asuntoihin liittyviä säännöksiä tulisi joiltakin osin joustavoittaa.

Yksi kiinteistökehittämisen keino on kierrättäminen. Kierrättämällä varallisuutta voidaan edistää monipuolisten toimenpiteiden toteuttamista; toisin sanoen myymällä asuntokantaa voitaneen rahoittaa uudistustannon, peruskorjauksen, käyttötarkoituksen muutoksen omarahoitusosuuksia, täydennys- ja lisärakentamista ja purkamisen toimenpiteitä.

Käytäntö on osoittanut, että joissakin tapauksissa vuokra-asuntokantaa ei voida korjata tai vähentää purkamalla, koska muun asuntokannan vastattavaksi jäävät omarahoitusosuudet sekä jäljelle jäävät lainat ja maksut nostavat edelleen vuokrata-soa. Myymisellä saatavilla varoilla voisi lisätä rahoittaa rakennusoikeuden lisäystä

sekä tonttien hankintaa. Myyminen soveltuu niille asuntomarkkina-alueille missä asunnoilla on vielä kysyntää ja markkina-arvoa.

Rohkeilla ratkaisuilla eteenpäin

Vuokrataloyhtiöissä on päätöksenteko helpompaa kuin osakeyhtiötaloissa. On helppo esimerkiksi leikkiä ajatuksella asuntojen pilkkomisesta: miksi ei muutettaisi esimerkiksi 1 000 kolmiota 2 000 pienasunnoksi? Se ei vaatisi yhtään uutta tonttiakaan.

Mutta toinen kysymys on, kuinka kokonaistaloudellisesti kannattavaa se olisi – etenkin vähenevän asuntokysynnän alueella. Voitaisiko lisäksi esimerkiksi julkisivuihin lisättävillä moduulirakenteilla helpottaa huoneistojen jakoa kahdeksi pienasunnoksi? Toisaalta riittävällä rakennusoikeuden ja kerrokorkeuden lisäyksellä on mahdollisuus ratkaista monipuolisesti kysytyjen vuokra-asuntojen rakentamista ja myös asunto-osakeyhtiöiden uudistamista ja täydennysrakentamista?

Kaavoituksen ja asumisen suunnittelusta tulisi päästä luontevasti kiinteistökannan kestäviin uudistamisen ja rakentamisen toimenpiteisiin ja siirtyä ”uudelle 2010-luvulle”. Suunnittelussa tulisi toteuttaa uusia ja räätälöityjä malleja niin, että jokaisessa kunnassa ja jokaisella asuntoalueella on tarpeeksi monipuolinen asuntokanta, joka sopii eri elämänvaiheissa oleville asukkaille ja heidän taloudelleen. ■



Yksi kiinteistö-
kehittämisen
keino on
kierrättäminen.

NÄIN RAKENNAMME YHTEISÖJÄ

Yhteisöllisyys – mitä se on? Toimintaa, aktiviteetteja, retkiä, yhdessäoloa, toisiin tutustumista, verkottumista, välittämistä. Kenenkään ei tarvitse olla yksin. Yhteisöllisyys ei synny itsestään, siksi me olemme olemassa – Setlementtiasuntojen yhteisökoordinaattorit ja yhteisötuottaja. Setlementtiasunnot Oy on yhteisöllinen asuntorakennuttaja, jonka palvelukonseptiin kuuluu taloissa työskentelevä yhteisökoordinaattori. Hänen tehtävänä on tukea, auttaa ja neuvoa erilaisissa asumiseen liittyvissä asioissa sekä aktivoida, kannustaa ja tuupata talon asukkaita yhteisöllisyyden kehittämisessä. Yhteisökoordinaattori edistää yhdessä asukkaiden kanssa talon yhteisöllistä toimintaa, tapahtumia, retkiä ja kerhotoimintaa. Vuonna 2014 taloissa oli kymmeniä erilaisia kerhoja; kokkikerhoja, korttelikävelyä, tuolijumppaa, tietokoneopastusta, käsityökerhoja, englannin keskustelua, biljardikerhoja, soppapäiviä ja kuvataidekerhoja. Nämä taloissa järjestetyt kerhot olivat lähtöisin asukkaiden ideoista ja ajatuksista. Kysimme ja kuuntelimme, ja tämä näkyi myös osallistujamäärissä. Vuokrataloissa osallistuttiin keskimäärin vuodessa kolmeen eri tapahtumaan, retkeen tai kerhoon ja asumisoikeustalossa osallistuttiin neljään. Vuonna 2014 Setlementtiasuntojen 19 talossa oli yli 350 erilaista tapahtumaa – melkein joka päivä jossakin talossa oli joku kerho, retki tai tapahtuma.

Aloitin Setlementtiasuntojen yhteisötuottajana syksyllä 2014, ja tehtäväni on olla nykyisen 14 yhteisökoordinaattorin työpari ja auttaa heitä erilaisten tapahtumien ja retkien järjestämisessä. Yhteisötuottaja myös

suunnittelee ja toteuttaa talojen yhteisiä, isompia tapahtumia.

Miten vuoden aikana talojen välinen yhteisöllisyys on muodostunut? Sitä on rakennettu retkillä, tapaamisilla, huolehtimisella ja välittämällä.

Talvella eri talojen asukkaat viettivät yhdessä Brahenkentän ulkoilupäivää. Osa asukkaista luisteli, osa käveli Kallion kieroksen, parempikuntoiset pidemmän ja toiset apuvälineillä lyhyemmän reitin. Keväisenä huhtikuun lauantai-aamuna eri talojen innokkaat lintubongarit kokoontuivat Viikin luonnonpuistoon ja yhdessä saimme lintutietoutta asukkaaltamme, jolla lintujen bongaaminen on ollut harrastuksena vuosikymmeniä. Kaikkien pääkaupunkiseudun talojen yhteinen kalakerho on kokoontunut vuoden aikana muutaman kerran. Pari Kalasatamassa asuvaa innokasta harrastelijakalastajaa opasti kalakerholaisia niin pilkkimisessä, silakan litkauksessa kuin kuhan virvelöinnissä.

Toukokuussa vierailimme 70 asukkaan kanssa Aira Samulinin vieraana Hyrsylän Mutkassa ja Fiskarsissa. Asukkaat olivat haltioissaan Airan energisyydestä ja he kiittelivät lähtiessään hyvin organisoidusta retkestä. Keväällä ehdimme myös nauttia pääkaupunkiseudun asumisoikeustalojen asukkaiden kanssa Kuopion Pilvilinnan talomme asukkaiden vieraanvaraisuudesta. Myös perheelliset asukkaat huomioitiin, sillä kesäkuun lauantaina Korkeasaaren lauttalla matkusti tiikeriluolaan 20 perhettä eri taloista pääkaupunkiseudulta. Voi sitä lasten riemua ja iloa!

Yksi mieleenpainuvimmista retkistä oli toukokuussa toteutettu talojen välinen esteetön retki, johon 12 eri talon liikuntaes-

teistä asukasta haettiin invataksella Kaisanien Kasvitieteelliseen puutarhaan. Siellä kiersimme pyörätuolissa istuvien asukkaiden kanssa ihailmassa kukkia ja niiden tuoksua. Paras kiitos retkestämme oli Haagassa asuvan rouvan toteamus: ”Kahvikin maistuu seurassa täällä ulkona paljon paremmalta kuin yksin omassa yksiössäni. Pääsenhän joskus muulloinkin vielä tällaiselle retkelle!” ■



SETLEMENTTI- ASUNNOT OY on yhteisöllinen asuntorakennuttaja

Setlementtiasunnot Oy on vuonna 2000 perustettu yhteisöllinen, yhteiskunnallinen ja yleishyödyllinen yritys, jonka toiminta on alusta lähtien perustunut sosiaalisen isännöinnin malliin. Setlementtiasunnoilla on tällä hetkellä 12 vuokrataloa ja 8 asumisoikeustaloa 55+. Taloissa on yhteensä lähes 1 400 asuntoa ja asukkaita on noin 2 000. Seuraavat talot valmistuvat Turkuun Kupittaaalle, Helsingin Jätkäsaareen sekä Joensuuhun Penttilänrantaan. Setlementtiasunnot toteuttaa vuosina 2014–2015 ARAn osarahoitamaa korttelivalmentajahanketta, jossa talokohtaista palvelua laajennetaan naapurustoa palvelevaksi korttelivalmentajapalveluksi.



*"Yllätti, että ehdotuksemme on otettu niin hyvin vastaan – luulimme, että julkishallinnossa vastustetaan uudistuksia".
Kuvassa muotoilun opiskelijat (vas.): Jari Kouvonon, Kai Klemetti, Wenjun Li, Siiri Lepola, Miro Virta ja Marjo Koivisto.*

MUOTOILUN OPISKELIJAT OIKEISSA TÖISSÄ

Suomen Muotoilusäätiön pestaamat kesäharjoittelijat pääsivät oikeisiin töihin muun muassa suunnittelemaan ARAn hissihankkeelle esittelymateriaaleja, sisustamaan Asuntomessujen yksiötä ja visualisoi-
maan verkkosivuja. Projektin liittyi nuorten muotoilijoiden ammatillisia
valmiuksia edistävään Työllisyys Tähtäimessä -hankeeseen.

TEKSTI **HELENA BERG**, ARA

*Tulevat
muotoilijat toivovat,
että kapea mielikuva
muotoilusta epä-
käytännöllisinä
designesineinä
väistyisi.*

Ryhmältä tuli uusia ideoita tuota pikaa: vanha hissiesite sai kyytiä, tilalle loihdittiin uudet raikkaat versiot ja messuesiintymisiin nousivat uudet trendikkäät seinäkkeet ilmapalloineen ja iloisine kuutioineen.

"On ollut mielenkiintoinen projekti, vaihtelevaa muotoilijan hommaa. Hienoa, että saatiin tosi vapaat kädet, ei paljoa rajoitteita", **Marjo Koivisto** kommentoi.

Miro Virran mielestä on ollut kiinnostavaa tutkia hissiesitettä sanallisen viestinnän näkökulmasta ja kokonaisuutena, ei pelkästään visuaalista muotoilua – kenelle se on suunnattu, miten tällä ryhmälle viestittäisiin ja miten viesti otettaisiin vastaan?

Myös **Siiri Lepola**, **Wenjun Li**, **Jari Kouvonen** ja **Kai Klemetti** kokivat viestinnän näkökulman uudeksi kiinnostavaksi haasteeksi visualisointiprojektissa. "Yhdistävää muotoilussa ja viestinnässä on pohtia ratkaisuja käyttäjän näkökulmasta", todettiin kuin yhdestä suusta.

Hyvänä nuoret muotoilijat pitivät myös

sitä, että pääsivät tekemään ihan oikeaa työtä, joka vaikuttaa laajemminkin yhteiskunnassa, tässä tapauksessa esteettömyyden etenemiseen.

Jari Kouvonen ja Kai Klementti keskittyivät messuosaston konseptointiin. "Oli mielenkiintoista pohtia, mikä herättäisi huomiota, miten erottua messuilla massasta". Uudet messuosastot esittäytyvät Isännöintipäivillä ja Kiinteistömessuilla.

Lämpöinen pikkukoti Asuntomessuille

Wenjun Li pääsi suunnittelemaan sekä messuosastoja että Asuntomessujen yksikön sisustusta Vantaan Vuokra-asuntojen Opaali-taloon. Avaraan parvekkeelliseen vuokrayksioon muotoutui lämpöinen pikkukoti, moderni tulkinta "opiskelijaboxista".

Opaali-talon rakentamisessa on käytetty kierrätys- ja uusiomateriaaleja. Sen hiilijalanjälki on 20 prosenttia pienempi kuin vastaavan kokoisen normikerrostalon. ARA on ollut Opaali-hankkeessa mukana alusta alkaen tukien konseptin suunnitteluvaihetta

kehittämisrahalla ja talon rakentamista kotukilainalla.

Opaalin erityisluonne otettiin huomioon myös yksikön sisustusratkaisuissa. Valitut kalusteet olivat nuorten suunnittelijoiden, luomuksia – pieniä, kevyitä ja helposti siirrettävissä. Kalusteissa kiinnitettiin huomiota erityisesti käytännöllisyyteen ja kestävyys. Materiaaleina kalusteissa oli pääasiassa suomalaista puuta.

Asiakas on keskipiste

Tulevat muotoilijat toivovat, että kapea mielikuva muotoilusta epäkäytännöllisinä designesineinä väistyisi, sillä muotoilu on paljon laajempi alue kuin yksittäiset esineet.

"Asiakas- ja käyttäjälähtöinen muotoilu on nousussa ja asiakkaan kuunteleminen on ydinkysymys", Jari Kouvonen pohtii. "Muotoilu on kasvamassa ja painopiste siirtymässä ns. kovasta muotoilusta palvelumuotoiluun."

ARAn projekteissa nuoret muotoilijat onnistuivat asiakkaan kuuntelemisessa kiittävästi. ■

TYÖLLISTYMINEN tähtäimessä

Suomen Muotoilusäätiön koordinoiman Työllistyminen Tähtäimessä -projektin avulla muotoilualan opiskelijoille tarjottiin mahdollisuus oman alan ammattimaiseen työharjoitteluun, jossa toimeksiannot tulevat suoraan yrityksiltä ja yhteisöiltä. Projekti on toteutettu yhteistyössä Lahden Ammatti- korkeakoulun kanssa.

Tavoitteena on vahvistaa opiskelijoiden osaamista käyttäjälähtöisessä muotoilussa sekä opettaa ammatillaisen tuotekehityksen perusteita.

Tavoitteena on myös auttaa opiskelijoita ymmärtämään yrityselämää (mm. markkinoiden vaatimuksia, tuotannon vaihteita, logistiikkaa ja vastuullista liiketoimintaa).

Opiskelijaryhmät työskentelevät Suomen Muotoilusäätiön tiloissa Lahdessa ja ryhmiä ohjaavat asiantuntijat muun muassa muotoilutoimistoista.

Harjoittelijat opiskelevat Aalto-yliopistossa, Metropolia ammattikorkeakoulussa ja Lahden Muotoiluinstituutissa muun muassa teollista

muotoilua, graafista suunnittelua, ajoneuvomuotoilua, sisustussuunnittelua ja pakkaus- ja brändimuotoilua.

Suomen Muotoilusäätiö on perustettu vuonna 2009 edistämään ja tukemaan muotoilun tieteellistä tutkimusta, koulutusta sekä kehittämistyötä. Muotoilusäätiö toteuttaa omaa toimintaansa yhteistyössä yliopistojen, ammattikorkeakoulujen, muotoilutoimijoiden ja elinkeinoelämän kanssa kansallisella sekä kansainvälisellä tasolla.



UUSIA KASVOJA ARASSA

*Uudet aralaiset; Risto Jesoi (vas.), Janne Rasi
ja Heli Honkasalo ovat tyytyväisiä hyvästä
perhdytyksestä.*

Heli Honkasalo, ylitarkastaja

Koulutuksesi ja aikaisempi työkokemuksesi?

Koulutukseltani olen taloushallinnon tradenomi. Työkokemuksta on kertynyt pääasiassa valtionhallinnosta. Ennen ARAan tuloa työskentelin Valtiokonttorissa taloushallintoasiantuntijana ja sitä ennen Hämeen ELY-keskuksessa ja verohallinnossa.

Milloin aloitit ARAssa?

Mikä sai sinut hakemaan ARAan?

Aloitin ARAssa tammikuussa. Hain tehtävää, koska työ tarjoaa mahdollisuuden laajentaa osaamistani mielenkiintoisiin asumisen asioihin ja tehtävässä voin edelleen hyödyntää myös taloushallinnon osaamistani.

Mitä tehtäviä uuteen työhösi kuuluu?

Työhöni kuuluu vuokratyöyhtiöiden vuokranmäärityksen valvonta sekä vuokratyöyhtiöiden neuvontaa ja ohjaamista.

Miten työskentely ARAssa on lähtenyt käyntiin?

ARAssa on ollut ystävällinen vastaanotto ja työt ovat lähteneet hyvin käyntiin. Erityisen ilahtunut olin siitä, että perehdyttäminen oli etukäteen huolella suunniteltu, joten tehtävien haltuunotto on ollut helppo aloittaa.

Miten vietät vapaa-aikaasi, miten ”lataat akkuja”?

Vapaa-aikani kuluu pääasiassa erilaisten liikuntaharrastusten parissa. Akut latautuvat siinä samalla.

Risto Jesoi, it-asiantuntija

Koulutuksesi ja aikaisempi työkokemuksesi?

Koulutukseltani olen kauppatieteiden maisteri, pääaineena tietojenkäsittelyoppi. Valmistuin jo 1980-luvun puolella, ja olen ehtinyt työskennellä eri tehtävissä ICT-alalla lähes 30 vuoden ajan. Aiemmat työnantajat ovat olleet lähes poikkeuksetta yksityisiä ohjelmistoalan yrityksiä, mutta asiakkaina

ja yhteistyökumppaneina on ollut isojen teollisuusyritysten lisäksi myös lukuisia julkisen sektorin organisaatioita, sekä valtion että kuntien puolelta. Edellinen työpaikkani oli Lahti Precision Oy.

Milloin aloitit ARAssa?

Mikä sai sinut hakemaan ARAan?

Aloitin ARAssa toukokuussa ”lentävällä lähdöllä”, sillä jo aloituspäivänä oli VALPAS-projektin esittelytilaisuus toimittajaehdokaille.

Julkisen sektorin tehtävät olivat olleet tähtäimessä jo jonkin aikaa, sillä olin aiemmissa tehtävissäni ollut mukana julkisen sektorin ICT-hankkeiden ja -toimintaympäristön uudistamisessa, muun muassa KuntaIT:n PMO:n (projektitoimiston) konsulttina Ixnos Oy:ssä. Lahtelaisena paluumuuttajana ARA:n tehtävä kiinnosti luonnollisesti myös sijaintinsa puolesta.

Mitä tehtäviä uuteen työhösi kuuluu?

Tulin taloon IT-asiantuntijaksi, joten VALPAS-projektin lisäksi tulen osallistumaan ARA:n muihin, osaamistaustani sopiviin kehityshankkeisiin sekä tietohallinnon eri kehitys- ja ylläpitotehtäviin. Toimintaympäristön muutokset ja teknologioiden jatkuva kehitys takaavat, että tekemistä riittää.

Miten työskentely ARAssa on lähtenyt käyntiin?

Mielestäni oikein hyvin ja vauhdikkaasti, vaikka nyt loma-aikaan onkin ollut rauhallisempaa. Perehdytys on ollut esimerkillisen hyvin järjestetty, tutustumismateriaalia riittää ja lisätietoa saa aina kysymällä. Lisäksi ARalla vaikuttaisi olevan mukavaa porukkaa ja sopivan rento työilmapiiri, mikä edesauttaa tänne sopeutumista.

Miten vietät vapaa-aikaasi, miten ”lataat akkuja”?

Liikuntaa ja hyötyliikuntaa sopivassa suhteessa: talvella laskettelua, kesällä pyöräilyä ja sen lisäksi mökkeilyä, kalastusta ja muuta ulkoilua ympäri vuoden. Musiikki eri muodoissaan kuuluu kaikkeen vapaa-aikaan.

Janne Rasi, energia-asiantuntija

Koulutuksesi ja aikaisempi työkokemuksesi?

Koulutukseltani olen rakennusinsinööri (AMK) ja olen työskennellyt viimeiset noin 10 vuotta kuntien rakennusvalvonnoissa.

Milloin aloitit ARAssa?

Mikä sai sinut hakemaan ARAan?

Aloitin ARAssa elokuussa energia-asiantuntijan tehtävässä. Olen Jyväskylän rakennusvalvonnassa työskennellessäni erikoistunut energia-asiantuntijan tehtäviin ja ARAssa avoimeksi tullut työtehtävä oli mahdollisuus päästä hyödyntämään omaa osaamistani.

Mitä tehtäviä uuteen työhösi kuuluu?

Aloitin ARAssa elokuussa energia-asiantuntijan tehtävässä. Olen Jyväskylän rakennusvalvonnassa työskennellessäni erikoistunut energia-asiantuntijan tehtäviin ja ARAssa avoimeksi tullut työtehtävä oli mahdollisuus päästä hyödyntämään omaa osaamistani.

Miten työskentely ARAssa on lähtenyt käyntiin?

Työ on lähtenyt mielestäni hyvin käyntiin. Työyhteisö on kannustava ja opastava sekä työyhteisössä ollaan kiinnostuneita työntekijöiden hyvinvoinnista.

Miten vietät vapaa-aikaasi, miten ”lataat akkuja”?

Vietän vapaa-aikaani perheeni ja ystävien parissa. Lataan akkuja kesäisin vetouistelmalla ja syksyisin metsästäimällä. Harrastan myös pyöräilyä ja hiihtoa. ■



Syksyn huipputapahtuma:
**YHDYSKUNTIEN
UUDISTAMINEN 2015**

4.-6.11. VIKING MARIELLA (Helsinki-Tukholma)

Tutustu ohjelmaan ja ilmoittaudu:
www.ara.fi

Reipas aloitus vuodelle 2016:
ARA-PÄIVÄ 19.1.2016

MARTINA CONGRESS CENTER, Helsinki

Ilmoittautuminen alkaa marraskuussa.
Lisätietoja: www.ara.fi

ara
päivä
2016