

araviesti

1/2019

Asiakaslehti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

**UUDEN PARHAAT ARA-NELIÖT –
PUUKUOKKA 1–3: UUTTA LUOVAA
PUUKERROSTALORAKENTAMISTA,
MATALA KYNNYS OMAAN ASUNTOON**

s. 4

**PUUARKKITEHTUURI-
KILPAILULLA TUOREITA IDEOITA
OPISKELIJA-ASUMISEEN**

s. 9

**ARAN TUELLA KOHTUU-
HINTAISIA ASUNTOJA
JA UUDEN KEHITTÄMISTÄ**

s. 14



Kaikille
hyvää
asumista



- 3 **Pääkirjoitus:** 70 vuotta ARA-asuntoja – kaikille hyvää asumista
- 4 **Vuoden parhaat ARA-neliöt** lautapalkinto: Lakea Oy / Puukuokka 1–3: Uutta luovaa puukerrostalorakentamista, matala kynnyksen omaan asuntoon
- 8 **Kaupungit** edelläkävijöinä
- 9 **Tulevaisuuden** opiskelija-asumisen METSÄstäjät
 - 10 **Puheenvuoro:** Toisten nurkista omaan kotiin
 - 11 **Mukavaa ja helppoa asumista** pääkaupunkiseudulla
 - 12 **Houkuttelevia** asuntoja ja palveluja Tampereella
 - 13 **Tavoitteena** kestävä opiskelija-asuminen Oulussa
- 14 **Puheenvuoro:** ARAn tuella kohtuuhintaisia asuntoja ja uuden kehittämistä
- 15 **Asuminen** ei ole vain asunto – asunto-osuuskunta tarjoaa kohtuuhintaista, yhteisöllistä asumista
- 17 **Puheenvuoro:** Heka rakentaa ARA-rahoituksella Helsingin parhaat vuokratodit
- 18 **Eduskunnalta** vahva kannanotto asuntopolitiikan kehittämiseen
 - 19 **Asuntopolitiikka** vihdoinkin agendalle
 - 19 **Asumisen** erilaiset haasteet
- 20 **Ensimmäiset** ARA-asumisen raivaaja -tunnustuspalkinnot Haapajärvelle, Kemijärvelle ja Suomussalmelle
- 21 **Puheenvuoro:** Onnistumisia valtion tuella
- 23 **ARAlta** apua nopean rakennemuutoksen asuntopulaan
- 24 **Energiatodistus** ohjaa säästämään energiaan
- 25 **HOAS** rakennusalan pioneerinä – allianssin käyttö perusparannushankkeissa
- 28 **Jyrkkälä** uudistui asukkaitaan varten
- 30 **#kotimatalla-seminaarissa** aiheena asunto- ja naapuriverkostot
- 31 **Uusia** kasvoja ARAssa

araviesti

1/2019

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

KANNEN KUVA:
Lakea Oy

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:

Grano, 2019

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 kestävää, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista. Se kuuluu ympäristöministeriön hallinnonalaan.
www.ara.fi



Kaikille
hyvää
asumista

70 vuotta ARA-asuntoja – kaikille hyvää asumista

Sata vuotta täyttänyt Suomi on tarvinnut eri aikoina määrätietoista asuntopolitiikkaa. Sodan jälkeen Karjalan siirtoväki asutettiin taloudellisesti niukoissa oloissa – noin 400 000 ihmisen asuttaminen oli erittäin mittava haaste. Valtavan asuntotarpeen tyydyttämiseksi ja suomalaisten asunto-oloja parantamaan perustettiin uusi erityisvirasto, Arava vuonna 1949.

Maaltapaon vuosina väestöä muutti kaupunkeihin samalla kun suuret ikäluokat etäsivät ratkaisua asumiseensa. Asuntopula oli huutava. Suuressa yhteiskunnallisessa murroksessa 70-luvulla järjestettiin aravalainojen avulla kunnallisen YH-rakennuttajaorganisaation ja muutamien yleishyödyllisten rakennuttajien avulla niin omistus- kuin vuokra-asuntojenkin tuottamolle toimivat edellytykset.

1990-luvun laman vuosina valtion tukema asuntotuotanto piti asuntorakentamista yllä. Kohtuuhintaisella asuntotuotannolla luotiin osaltaan edellytyksiä talouskasvulle ja mahdollistettiin hyvää asumista velkaongelmien olosuhteissa.

Asuntotuotannosta jopa kolmeneljäsosaa oli ARA-tuotantoa.

Erilaisia ARA-asuntoja on rakennettu yli miljoonan asunnon verran ja siten ARA-asunnot ovat olleet merkittävä tekijä suomalaisten asunto-olojen kehittämisessä. Asunnot ovat merkinneet pieni- ja keskituloisille mahdollisuutta kohtuuhintaiseen asuntoon, jossa elämisen ja tilankäytön tarpeet on otettu suunnittelussa huomioon. Hyvä, kohtuuhintainen asuminen on antanut pohjan turvallisen elämän rakennuspuille ja niille aineksille, joista suomalainen tasa-arvoon ja oikeudenmukaisuuteen pyrkivä hyvinvointivaltio on maailmalla tunnettu.

2000-luvulla rahoitusolot ovat merkittävästi muuttuneet. Rahoituksen saatavuus on parantunut ja korkotaso on ennätysalhainen. Samalla yleishyödyllinen asuntotuotanto on hiipunut ja markkinoihin perustuva sijoittajavetoinen asuntotarjonta yleistynyt. Voimakas kaupungistuminen on pitänyt asuntokysyntää – ja hintoja sekä suoria asumistukimenoja – korkealla. Markkinoille on tullut paljon työssäkäyviä

nuoria, lapsiperheitä, seniorivaiheeseen siirtyviä eläkeläisiä ja maalta taajamiin tulleita asunnon tarvitsijoita.

Viimeaikainen kehitys ennakoi käännettä markkinoilla. Keskustelussa ovat olleet esillä rahoitusriskit, jotka voivat pahimmillaan heijastua myös asunto-osaakeyhtiöiden omistusasukkaisiin. Samaan aikaan monet erilaiset asumisen tarpeet ovat edelleen olemassa ja ajankohtaisia. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan tuore raportti nostaa esiin asumisen tilannekuvan ja asuntopolitiikan laajat kehittämistarpeet. Ensi vaalikaudella tarvitaan kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen asuntopolitiikan kehittämisohjelma, asuinalueiden kehittämisohjelma ja asumistukijärjestelmän kehittämistarpeiden arviointi. Lisäksi on turvattava kohtuuhintaisen valtion tuke- man vuokra-asuntotuotannon edellytykset, kehitettävä uusi kohtuuhintaisuuteen nojaava asunto-osuuskuntalainsäädäntö ja uudistettava asumisoikeusasumisen lainsäädäntökokonaisuus.

Työtä ja ponnisteluja paremman asumisen puolesta tarvitaan jatkossakin. ■



Puukuokka-kerrostalot ovat valmistuneet 2014, 2016 ja 2018. Ensimmäisenä valmistuneelle rakennukselle SAFA myönsi Arkkitehtuurin Finlandia -palkinnon.

Vuoden parhaat ARA-neliöt -laaturpalkinto: Lakea Oy / Puukuokka 1–3

Uutta luovaa puukerrostalo- rakentamista, matala kynnyys omaan asuntoon

Lakea Oy ja sen kohde Puukuokka on palkittu Parhaat ARA-neliöt 2019 -tunnustus-palkinnolla. Kolmen puukerrostalon kohde sijaitsee Jyväskylän Kuokkalassa. Puukuokassa arkkitehtitoimisto OOEPA on onnistunut luomaan puukerrostaloille uuden arkkitehtonisen muotokielen. Samalla valmistuneissa rakennuksissa on ratkaistu merkittäväällä tavalla puukerrostalorakentamiseen liittyviä teknisiä haasteita sekä luotu omaksi-malli, jossa asukkaat voivat maksaa osana vuokraa asuntoa omakseen.

TEKSTI: VESA IJÄS, ARA KUVAT: Lakea Oy

Puukuokka 1–3 lukuina

	Puukuokka 1	Puukuokka 2	Puukuokka 3	Yhteensä
Kerrosluku	8	7	6	
Asuinpinta-ala (asm ²)	3 584	3 148,5	2 217,5	8 950
Yksiöt (kpl)	0	39	45	84
Kaksiot (kpl)	30	7	4	41
Kolmiot (kpl)	14	24	9	47
Neliöt (kpl)	14	0	0	14
Asuntomäärä (kpl)	58	70	58	186
Keskipinta-ala (asm ²)	62	45	38,2	48*
Yhteistilat (m ²)	745	564	301	1610
Autopaikat, autotallissa (kpl)	28	37	28	93

Kustannukset	Puukuokka 1	Puukuokka 2	Puukuokka 3	Yhteensä
Rakennuskustannukset	10 246 492 €	10 348 586 €	7 557 773 €	28 152 851 €
Kustannukset (€/asm ²)	2 859 €	3 287 €	3 408 €	3 185 €*
Hankinta-arvo	11 598 000 €	11 660 728 €	8 847 000 €	32 105 728 €
Kustannukset (€/asm ²)	3 237 €	3 704 €	3 990 €	3 644 €*

*Keskiarvo, Puukuokka 1–3

Puukuokan kolmessa rakennuksessa on yhteensä 186 asuntoa. Keskiarvona Puukuokka 1–3:n ARAn hyväksymät rakennuskustannukset asuntoneliötä kohti ovat 3 185 euroa hankinta-arvon ollessa 3 644 euroa. Arvonlisäverollinen kokonaishankinta-arvo koko kohteella on noin 32,1 miljoonaa euroa.

Lakean toimitusjohtajan, **Timo Mantilan** mukaan asiointi ARAn kanssa on hoitunut erinomaisesti: ”Mahtava huomata, että kun toimijana halutaan panostaa hyvään arkkitehtuuriin ja puurakentamiseen, niin ARasta saa tukea hankkeelle. ARA on nimensä mukaisesti myös asumisen kehittämiskeskus.”

Asuntojen lukumäärällä tarkasteltuna ensimmäisenä valmistuneessa 8-kerroksisessa rakennuksessa on sama määrä asuntoja kuin tänä vuonna valmistuneessa 6-kerroksisessa rakennuksessa, 58 asuntoa. Muutos selittää myös sen, miksi Puukuokka-rakennusten ARAn hyväksymät kustannukset poikkeavat toisistaan. Rakennushankkeen laajuus ja asuntojen keskipinta-alan pienentyminen kasvattavat kustannuksia. Myös rakenteelliset autopaikat vaikuttavat hintaan.

PUUKERROSTALON RAKENTAMISESSA ON SYNTYNYT PALJON OPPIMISTA

Lakea esitteli hanketta ARAlle ensimmäisen kerran vuonna 2013. Tavoitteena oli rakentaa kohteen ensimmäinen rakennus valmiiksi Jyväskylän asuntomessuille kesälle 2014. Puukuokka 1 olisi valmistuessaan kahdeksan-kerroksisena rakennuksena myös Suomen korkein puukerrostalo.

Kohteen arkkitehtisuunnittelusta vastanneen arkkitehtitoimisto OOPPEA:n johtajan, arkkitehti **Anssi Lassilan** mukaan Puukuokassa tavoitteena on ollut löytää paikkaan sopiva ja puusta lähtevä kokonaisratkaisu sekä systeemirakentamiseen ratkaisumalli, joka tuottaa laatua sekä tilaajalle että loppukäyttäjälle.

Töiden käynnistyttyä tontti valmisteltiin kaikille kolmelle puukerrostalolle. Samalla kohteen puurakenneosatoimittaja aloitti asuntomoduulien valmistuksen tehtaalla. Asunnot valmistetaan tehtaassa valmiiksi laatikoiksi kuin Lego-palikoista rakennetaan kerrostalo valmiiksi. Rakentaminen eroaa perinteisestä rakentamisesta siten, että asunnot ovat valmiita, eikä rakennuspaikalla

tehdä juurikaan muuta kuin liitoksia ja täydentävää rakentamista.

Timo Mantilan mukaan kolmen puukerrostalon rakentamisessa on syntynyt paljon oppimista sekä Lakea Oy:lle, että muille hankkeeseen osallistuneille. Esimerkiksi rakennusteknistä oppimista on syntynyt paljon, asennustekniikka on kehittynyt, samoin liitostekniikka. Myös hankkeen kustannusrakenne on parantunut.

”Puukuokka on luonut myös pohjan Lakean uudelle Sydänpuu-konseptille, jossa yhdistyvät asuntojen puurakenteiset tilamoduulit märkätilojen kivirakenteisiin tilamoduuleihin. Malli antaa suunnittelulle hyvät lähtötiedot ja nopeuttaen prosessia”, Mantila kuvailee.



**ARA ON NIMENSÄ
MUKAISESTI MYÖS
ASUMISEN
KEHITTÄMISKESKUS**

OMAKSI MALLI – MATALA KYNNYS OMAAN ASUNTOON

Puukuokka on Lakean omaksi-mallilla toteutetuista kohteista ensimmäisten joukossa. Omaksi-asunnosta asukas maksaa vaarasmaksua 7 prosenttia asunnon hinnasta, hän asuu vuokralla ja samalla lunastaa vuokrassa asuntoa omakseen. Kun asunto on ollut vuokratyössä 20 vuotta, voi sen lunastaa kokonaan omaksi asunnon alkuperäisellä hinnalla. Jos asukas haluaa luopua asunnosta aikaisemmin, voi lunastusoikeuden myydä eteenpäin.

”Hienoahan tässä on se, että ARAn takauslainaan perustuvassa omaksi-mallissa hankkeen toteuttajan ei tarvitse olla ARAn yleishyödylliseksi nimeämä taho. Malli toimii ja siinä pärjää myöskin rakennuttaja, mutta ennen kaikkea, asukkaat ovat olleet tyytyväisiä, koska voivat osana vuokraa maksaa asuntoa omakseen,” Mantila toteaa.

Lakea on ollut Mantila mukaan tyytyväinen myös asuntojen käyttöasteeseen sekä asukkaiden vaihtuvuuden vähäisyyteen: Asukkaat kokevat asuvansa omassa asunnossa. ■



Puukuokka-talojen toteuttajat

Hankkeen osapuolet	Puukuokka 1	Puukuokka 2	Puukuokka 3
Omistaja, rakennuttaja	Lakea Oy	Lakea Oy	Lakea Oy
Arkkitehtisuunnittelu	OOPEAA	OOPEAA	OOPEAA
Kokonaisrakennesuunnittelu ja perustukset	Insinööritoimisto Pertti Ruuskanen Oy	Insinööritoimisto Pertti Ruuskanen Oy	Insinööritoimisto Pertti Ruuskanen Oy
Puurakennesuunnittelu	Sweco	A-Insinöörit Oy	A-Insinöörit Oy
LVI-suunnittelu	LVI-insinööritoimisto Koski-Konsultit Oy	LVI-insinööritoimisto Koski-Konsultit Oy	LVI-insinööritoimisto Koski-Konsultit Oy
Sähkösuunnittelu	Sähkösuunnittelu J. Nenonen Oy	Sähkösuunnittelu J. Nenonen Oy	Sähkösuunnittelu J. Nenonen Oy
Rakennuttajakonsultti	Jwood Ky	Jwood Ky	Jwood Ky
Urakoitsija	JVR-Rakenne Oy	JVR-Rakenne Oy	JVR-Rakenne Oy
Puurakennetoimittaja	Stora Enso	Stora Enso	Pyhännän Rakennustuote Oy

OOPEAA - OFFICE FOR PERIPHERAL ARCHITECTURE

Anssi Lassilan vuonna 2001 perustama arkkitehtitoimisto. Toimistolla on toimipisteet Seinäjoella ja Helsingissä ja se työllistää tällä hetkellä 16 henkilöä. Toimiston töitä ovat mm. Kärämäen paanukirkko, Kuokkanen kirkko, Vaasan kompassi (asuinkerrostalokortteli), Talo Riihi, suunnitteilla oleva Konsthall Tornedalen Ruotsiin ja Puukuokka. Toimiston töissä ilmentyy taidokas

materiaalin käsittely ja kyky hyödyntää materiaalien parhaita ominaisuuksia rakentamisessa.

LAKEA OY

Lakea Oy:n pääomistajina on 15 pohjalaista kuntaa. Vaikka yhtiön juuret ovat vahvasti Pohjanmaan alueella, se rakennuttaa kohteita ympäri Suomen. Kaikkiaan Lakea Oy on rakennuttanut Suomeen yli 11 500 asuntoa. Lakea palvelee myös vuokra-asumisen ja rakennutta-

misen eri osa-alueilla sekä isännöintiin ja asuntosijoittamiseen liittyvissä asioissa. Yhtiön päätoimipaikka sijaitsee Seinäjoella.

”Lakea Oy haluaa erottautua positiivisella tavalla markkinoilla. Puurakentamisen vihreät arvot ovat tärkeässä roolissa. Puurakentaminen mahdollistaa myös teollisen rakentamisen ja tätä kautta koko rakennusalan kehittämisen Lean-mallin mukaisesti”, toimitusjohtaja Timo Mantila sanoo.



”Tavallista yritetähän, mutta priimaa pukkaa tulemahan” – Puukuokasta kirjoitettua

SUOMEN Arkkitehtiliitto SAFA myönsi Arkkitehtuurin Finlandia -palkinnon toista kertaa 23.9.2015. Palkinnon voittaja on Puukuokka-asuinkerrostalo, jonka on suunnitellut OOEPA. Palkinnon saajan valitsi säveltäjä **Kaija Saariaho**. (SAFA, 23.9.2015)

Arkkitehtuurin Finlandia-palkinto ARA-kohteelle. Puukuokka on 8-kerroksinen asuintalo, jossa yhdistyvät puurakentaminen, uutta luova arkkitehtuuri ja uusi tapa hankkia asunto omaksi. ARA on mukana kohteen rahoittajana. (ARA 24.9.2015)

”Vuoden 2015 Puupalkinto As Oy Jyväskylän Puukuokka 1:lle. Tuomariston mukaan Puukuokka 1 on arkkitehtuuriltaan, massoitteeltaan ja väritykseltään

mielenkiintoinen kohde, joka eri puolilta tarkasteltaessa avautuu katsojalle vaihtelevalla ja yllätyksellisellä tavalla. Rakennuksen puun käyttö on selkeää ja luontevan varmaotteista. Julkisivujen kaksijakoinen värimaailma luo kohteelle elämyksellisyyttä.” (Puuinfo, 26.11.2015)

”Jyväskylän Kuokkalan Puukuokka-kerrostaloa esitellään Venetsian Arkkitehtuuriennäkölin Pohjoismaisessa paviljongissa. Puukuokka on valittu yhdeksi yhdeksästä pohjoismaisesta pääkohteesta.” (Keski-suomalainen, 20.02.2016)

”Jyväskylän Puukuokka-kortteli ei ole enää mikään yksittäinen pilotti. Puukuokka näyttää, millainen kehitys puukerrostalossa tuotteena on tapahtunut.

Sen yhteydessä ei enää voi puhua yksittäisestä pilotista tai koekohteesta vaan valmiista tuotteesta.” (Rakennuslehti, 29.1.2018)

”Jyväskylän Puukuokka näyttää menestystä arkkitehtuuripilailussa. Arkkitehtilehtien päätoimittajat nostivat Jyväskylän Puukuokan viiden parhaan joukkoon kansainvälisessä puuarkkitehtuuripilailussa. Kansainvälisen lehdistön myöntämä puuarkkitehtuuripalkinto on uusi vuosittainen palkinto, jonka tavoitteena on tuoda esille puuarkkitehtuurin huipputaiteita. Palkinnolla halutaan rohkaista myös uuteen, innovatiiviseen arkkitehtuuriin.” (YLE, 24.4.2018)



TOTTAKAI TÄSTÄ ON TULLUT JYVÄSKYLÄSSÄ NIIN ISO JUTTU, TÄSTÄ PUUKUOKASTA. AI SIE ASUT SIELLÄ! TULEE KAVEREITA KYLÄÄN, NIIN KYLLÄHÄN NE IHASTELEE AINA ENSIN TUOSSA PIHALLA JA SITTEEN TULLAAN SISÄLLE, JA NE ON IHAN, ETTÄ, AI, TÄÄLLÄ TUOKSUUKIN VIELÄ TÄMMÖNEN.

Asukas Emilia Trast



Kaupungit edelläkävijöinä

Puun käyttöä tulee lisätä kaupunkirakentamisessa, erityisesti julkisissa rakennushankkeissa ja asuntorakentamisessa. Puurakenteisen opiskelijasumisen ratkaisujen kehittäminen opiskelijakilpailun avulla on mainio idea, jonka toteuttamisessa ministeriö on mieluusti mukana.

TEKSTI: KIMMO TIILIKAINEN, asunto-, energia- ja ympäristöministeri

Suomen väestöstä noin 70 prosenttia asuu kaupungeissa ja niiden kehysalueilla. Niinpä nimenomaan kaupunkien rooli ilmastomuutoksen hillinnässä ja sopeutumistoimissa onkin ratkaiseva. Kaupungit ovat edelläkävijöitä uusien haasteiden taklaajina ja uusien ratkaisujen etsijöinä niin sosiaalisten, teknologisten kuin ympäristön kannalta kestävien ratkaisujen löytämiseksi.

Kaupunkisuunnittelu, liikenne ja rakentaminen, asuminen, palvelut ja sosiaalinen kestävyys ovat keskeisiä asukkaiden ja yritysten arjen kannalta. Ylisukupolvisuudelle ja yhteisöllisyydelle on annettava tilaa. Kasvun on tapahduttava kestävästi ja älykkäästi. Vähähiiliset ratkaisut, kiertotalous ja resurssitehokkuus on otettava ennakkoluulottomasti käyttöön ja hyödynnettävä älykkään liikkumisen, infran sekä asumisen ratkaisuilla. Samaan aikaan on edistettävä ihmisten hyvinvointia asuinalueilla ja tilojen puhtaasta sisäilmästä sekä korostettava turvallista elinympäristöä huomioiden myös aiheutuva kuormitus ympäristölle. Lähiluontoa ei pidä unohtaa ja puistot ovat osa kaupunkilaista elinympäristöä.

Peräti puolet maapallon raaka-aineiden

kulutuksesta liittyy rakentamiseen. Tehostamalla kiertotaloutta rakentamisessa ja vähentämällä rakentamisessa syntyvää jätettä vähennämme niin päästöjä kuin kuormitusta ympäristölle. Ilmastokestävä kaupunkisuunnittelu on parasta ennaltaehkäisyä ilmastomuutoksen haasteita vastaan.

PUURAKENTAMISTA LISÄTTÄVÄ

Biotalous edistää puurakentamista on yksi ilmastoteko. Lisäämällä puun käyttöä rakentamisessa voimme edistää metsien kestävä ja järkevää käyttöä sekä alentaa rakentamisen hiilijalanjälkeä. Tarkasteltaessa puun koko elinkaarta aina materiaalin valmistuksesta rakentamiseen, käyttöön ja kierrätykseen – puun sitoma hiili säilyy rakenteissa ja vaikuttaa koko rakennusalan ympäristövaikutuksiin.

Ympäristöministeriön Puurakentamisen ohjelma edistää puun käyttöä vahvistamalla puualan osaamista, kehittämällä puurakentamisen säästöjä ja tarjoamalla faktatietoa puurakentamisesta. Tavoitteena on kehittää kansainvälisesti kilpailukykyistä osaamista ja teollisen valmistuksen yritystoimintaa ja vientiä.

Puun käyttöä tulee kaupunkirakenta-

misessa lisätä, erityisesti julkisissa rakennushankkeissa ja asuntorakentamisessa. Osaamisen kehittämiseksi ja hankinnan tukemiseksi tarvitaan ohjeistusta, sähköisiä työkaluja.



**BIOTALOUTTA
EDISTÄVÄ PUU-
RAKENTAMINEN ON
YKSI ILMASTOTEKO**

Puurakentamisen teknisten ratkaisujen kehittämisen lisäksi tarvitaan käyttäjälähtöistä suunnitteluosaamisen kehittämistä. Arkkitehtikilpailut ovat tähän toimiva työkalu. Opiskelija-asumisen ratkaisujen kehittäminen opiskelijakilpailun avulla on kannatettava idea. Ministeriö tukee kilpailun toteuttamista. Toivottavaa on, että kilpailun tulokset etenevät rakentamisen vaiheeseen ripeästi ja kokemus puurakenteisista opiskelija-asumisen ratkaisuista lisääntyy. ■

Tulevaisuuden opiskelija-asumisen METSÄstäjät

ARA-asunto 2049 -opiskelijakilpailu, Helsingin Vartiosaaren ideakilpailu, EFL – innovatiiviset esteettömän asumisen mallit ja Monisukupolvinen Käräjätörmä. Tässä esimerkkejä arkkitehtuurikilpailuista, joita ARA on järjestänyt tai ollut kumppanina mukana järjestämässä vuosien 2012–2018 aikana. Nyt on vuorossa puuarkkitehtuurikilpailu, jossa ARA on mukana hakemassa tuoreita näkökulmia opiskelija-asumiseen.

TEKSTI: ARA-viestin toimitus

Ideakilpailu esitellään lyhyesti ARA-päivässä 15.1.2019 ja helmikuussa 2019 järjestetään ministeri **Kimmo Tiilikaisen** johdolla infotilaisuus ympäristöministeriön puurakentamisohjelman nimissä.

ARKKITEHTIOPISKELIJOILTA UUSIA NÄKÖKULMIA IDEAKILPAILULLA

Opiskelija-asumisen ja puurakentamisen kehittämiseen liittyvä arkkitehtiopiskelijakilpailu järjestetään syksyllä 2019 samanaikaisesti Suomen kaikissa arkkitehtikouluissa (=Tampereen yliopisto, Aalto-yliopisto ja Oulun yliopisto). Kilpailu pyritään liittämään mahdollisuuksien mukaan osaksi kunkin arkkitehtikoulun asuntosuunnitteluun liittyviin kursseihin, jolla taataan hyvä osallistujajoukko sekä ohjaus kilpailutöiden laatimisessa. Kilpailun rahoitus haetaan ympäristöministeriön puurakentamisohjelmasta.

”Kolmen arkkitehtikoulun ja kolmen opiskelija-asumisen ARA-yhteisön kanssa yhteistyössä järjestettävä kilpailu luo odotuksia uusille näkökulmille opiskelija-asumista, ovathan arkkitehtiopiskelijat omassa asiassaan kokemusasiantuntijoita”, toteaa rakennusopin professori **Markku Karjalainen** Tampereen yliopiston arkkitehtuurin yksiköstä.

Opiskelijaideakilpailuun ovat sitoutuneet

maamme arkkitehtikoulujen lisäksi opiskelija-asuntosäätiöt Tampereelta (TOAS), Helsingistä (HOAS) ja Oulusta (PSOAS). Ne niimeävät yhteistyössä kunkin kohdekaupungin kaavoitustoimen kanssa konkreettiset tontit ideakilpailua varten. Kilpailun arvovaltaisina yhteistyökumppaneina toimivat lisäksi ympäristöministeriö ja ARA.

Vuosi 2019 on monelle yhteistyökumppaneista juhlavuosi:

- ARA(VA) 70 vuotta (1949–2019)
- TOAS 60 vuotta (1959–2019)
- HOAS 50 vuotta (1969–2019)
- Oulun yliopisto, arkkitehtuurin yksikkö 60 vuotta (1959–2019)
- TTY:n arkkitehtuurin yksikkö 50 vuotta (1969–2019)

HOAS, TOAS ja PSOAS lukuina:

Tunnusluvut vuonna 2018	HOAS	PSOAS	TOAS
Perustettu	1969	1971	1959
Asuntojen määrä	9 800	5 500	6 300
Asukkaita	19 000	5 545	10 000
Vuokrasopimukset	13 852	3 900	7 400
Asuntokannan keski-ikä (vuotta)	27	17	16
Puukerrostaloasuntojen määrä	0	66	0
Keskivuokra-asunnoissa 2018 (€/asm ²)	12,10 €	10,05 €	11,97 €
Alhaisin vuokra 2018 (€/asm ²)	7,55 €	8,13 €	8,54 €
Korkein vuokra 2018 (€/asm ²)	20,00 €	16,32 €	18,32 €
Asuntojen kokonaiskäyttöaste 2018 (%)	98,0	97,54	97,0

ARA OPISKELIJA-ASUMISEN ASIALLA

Kilpailu tarjoaa ARA:lle mahdollisuuden tuoda esille rakennushankkeiden arvioinnissa ARA:n käytössä olevia näkökulmia. Hanketta arvioidaan kokonaisuutena hinnan ja laadun suhteen. Opiskelija-asuminen on ARA:n näkökulmasta katsottuna erityisryhmäasumista, jolloin hankkeita voidaan avustaa 10 prosenttia investointiavustuksella. Rakennusten rakentamiseen tarvitaan avustusta, sillä esimerkiksi pienet asuntokoot nostavat rakentamisen kustannuksia.

Rakentamismääräysten muutoksella mahdollistettiin pienimmillään 16 m² asuntojen rakentaminen opiskelijoille. Edellytyksenä on kuitenkin näiden pienten asuntojen rakentamiselle se, että yhteisiä tiloja rakennetaan rakennukseen riittävä määrä. Opiskelija-asumisessa suuntaus on soluasumisesta oman ulko-oven asuntoihin. Uusiin rakennuksiin soluasuntoja ei enää rakenneta. Myös vanhemmassa asuntokannassa olevia soluasuntoja on perusparannushankkeiden yhteydessä jaettu itsenäisiksi asunnoiksi.

Opiskelijat haluavat asumiselta yksityisyyttä omassa asunnossa. Yhteisöllisyyden toteutumiselle on paikka yhteisissä tiloissa, joiden viihtyisyyteen panostetaan paljon. Yhteistila on yhteinen olohuone.

Kilpailun tuloksena syntyy suunnitelluista, joista parhaimmiksi ja toteuttamiskelpoisimmiksi valikoituneet suunnitelmat on tarkoitus toteuttaa rakennushankkeina Helsinkiin, Tampereelle ja Ouluun ARA-hankkeina.

PUUKERROSTALO ARA-HANKKEENA

Lähes poikkeuksetta Suomessa rakennettut ja rakennettavat puukerrostalokohteet toteutetaan ARA-hankkeina. Opiskelijakohteista viimeisin on rakenteilla Rovaniemelle, Jyväskylään on tulossa ARA-hankkeena puukerrostalokohde, ja HOAS on toteuttamassa Espoon Tuuliniittyyn puukerrostalohanketta.

”ARA:n näkökulmasta katsottuna puu sopii opiskelijakohteen rakentamiseen siinä missä muutkin materiaalit. Pidämmekin ARA:ssa erinomaisena asiana, että kolme suurta opiskelija-asumisen ARA-yhteisöä on lähtenyt mukaan tähän kilpailuun”, ARA:n kehittämisjohtaja Vesa Ijäs sanoo.

PUHEENVUORO

LAURI LEHTORUUSU, asiamies,
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry



Kaikille
hyvää
asumista



Toisten nurkista omaan kotiin

Opiskelijoiden asuntopula on ollut kesto-ongelma läpi koulutuksen historian. Suomessa ongelmaan on haettu koordinoitua ratkaisua valtion tukemalla opiskelija-asuntorakentamisella. Opiskelija-asuminen on laajentunut käsi kädessä oppilaitosverkon kanssa ja siksi opiskelija-asuminen onkin osaltaan ollut mahdollistamassa suomalaista korkeaa koulutustasoa.

Valtion tuen ja opiskelijoiden oman aktiivisuuden myötä Suomeen on syntynyt vahva yleishyödyllinen opiskelija-asuntosektori, joka tarjoaa kodin noin 75 000 opiskelijalle. Opiskelija-asuntojen määrä suhteessa opiskelijoihin on Euroopan parhaimmistoa – mutta lisärakentamisen tarve on monella paikkakunnalla edelleen ankara.

Tämä selittyy opiskelija-asumisen erilaisella roolilla. Monessa maassa opiskelija-asuminen on varakkaiden perheiden jälkikasvulle suunnattu turvattu välivaihe lapsuudenkodin ja itsenäistymisen välissä. Suomessa opiskelija-asuminen on yleishyödyllistä toimintaa, joka tukee alhaisilla vuokrillaan kaikkien yhtäläisiä mahdollisuuksia opiskella ja itsenäistyä.

Kohtuuhintainen ja valtion tukema opiskelija-asuminen onkin osaltaan mahdollistanut sen, että Suomessa vanhempiensa luona asuvien osuus korkeakouluopiskelijoista on Euroopan alhaisin.

Määrä ei ole syntynyt laadun kustannuksella. Opiskelijoille tarjotaan koteja, ei pelkkää majoitusta. Tämä näkyy myös opiskelija-asuntojen asukkaiden asumistyytyväisyydessä, joka on Suomessa Eurostudent VI -tutkimuksen mukaan Euroopan kärkeä. ■

Mukavaa ja helppoa asumista pääkaupunkiseudulla

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS haluaa olla asumisen edelläkävijä: se huomio rakennusalan muutokset, esimerkiksi puurakentamisen nousun. Säätiöllä on lähes 10 000 asuntoa.

Asuntosuunnittelussa on huomioitava monta asiaa: asukkaiden odotukset ja toiveet, asumiskustannukset, yhteistilojen toimivuus sekä talon suunnittelu ja brändäys eri ryhmille.

”HOAS haluaa tarjota päätoimisen opiskelun mahdollistavia asuntoja”, toimitusjohtaja **Matti Tarhio** sanoo. Pääkaupunkiseudulla 20–30-neliöisen opiskelijayksiyön asumiskustannusten pitäisi olla noin 400–550 euroa, ja noin 35–40 neliön kaksion 450–750 euroa. Opiskelijoiden siirryttyä yleisen asumistuen piiriin elokuussa 2017 yksiöitä suosiva kehitystrendi alkoi näkyä selkeämmin. Suomalaisilla on taipumusta erakkoasumiseen – sosiaalisia ollaan somessa ja kodin ulkopuolella.

Tarhion mukaan HOASin uudistustuotannon asunnoista lähes neljä viidesosa on yksiöitä. Vanhempia kohteita perusparannettaessa hyvällä sijainnilla olevat korjataan vastaamaan nykyajan vaatimuksia. Haasteellisella sijainnilla korjaaminen voi nostaa kohtuut-

tomasti asumiskuluja eikä huoneistopohjia voida muuttaa kysyntää vastaavaksi, jolloin kohde mieluummin realisoidaan. Uudistustannolla korvataan myös asuntokannasta poistuvia kohteita.

Yhteistilojen suunnittelussa toimivuus, viihtyisyys, tarkoituksenmukaisuus ja turvallisuus ovat nykypäivää. Jos 70-luvulla tilat sijoitettiin kellarin perimmäiseen nurkkaan, nykyään niiltä halutaan valoa, hyvää sijaintia, tehokkuutta ja viihtyisyyttä.

HOAS haluaa olla asumisen edelläkävijä: se on mukana allianssitoiminnassa ja huomio rakennusalan muutokset, esimerkiksi puurakentamisen nousun – Tapiolaan on tulossa 12-kerroksinen puukerrostalo. Pääkaupunkiseudulla tarvitaan edullisia opiskelija-asuntoja.

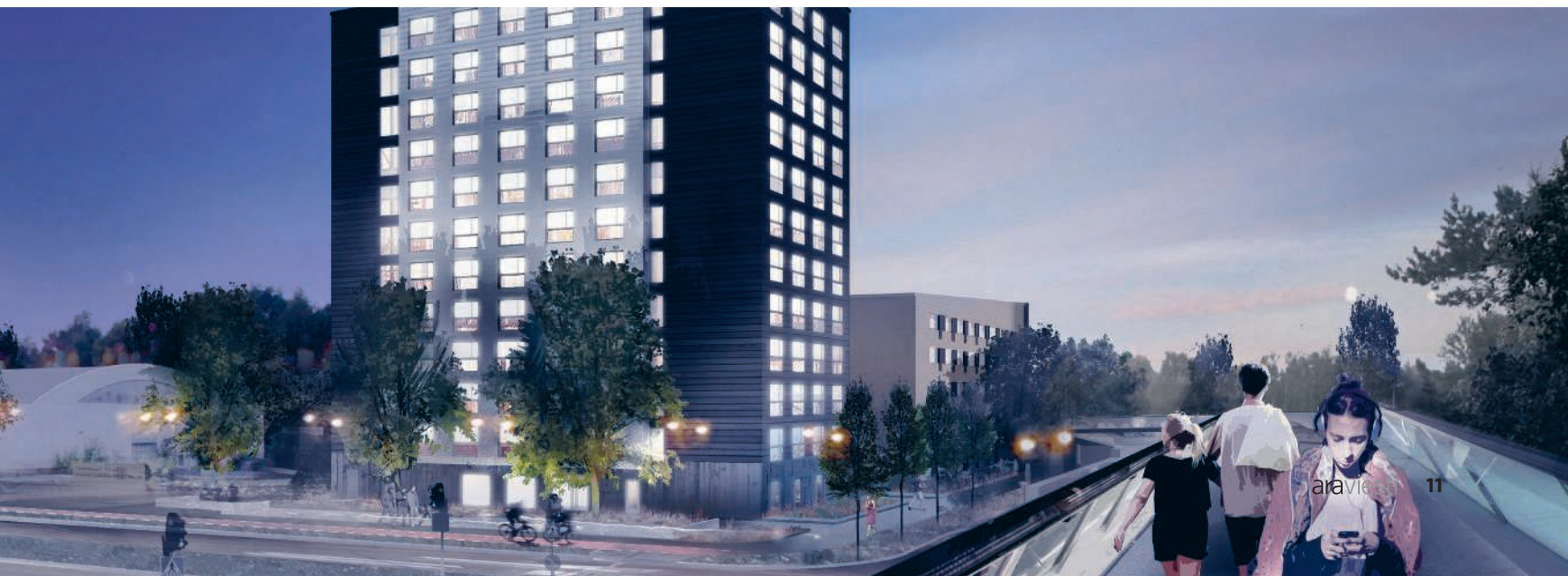
”ARAN tarjoamat avustukset, tuet ja takaukset ovat tärkeitä työllemme tarjota opiskelijoille parempaa asumista”, Matti Tarhio tiivistää.

”

Kilpailu avaa opiskelijoille mahdollisuuden tehdä konkreettisia, ennakkoluulottomia ja uusia oivalluksia sisältäviä suunnitelmia. Tärkeätä on ymmärtää vastuu tilaajan ja käyttäjien tarpeiden näkökulmien huomioimisesta sekä kustannusten hallinnasta. Kilpailu tuo puurakentamista paremmin tunnetuksi. Opiskelijat luovat suuntaa tulevaisuuden asumisratkaisuille.

Matti Tarhio, HOAS

Espoon Tuuliniittyyn on suunnittelussa HOASille 12-kerroksinen puukerrostalo ARA-hankkeena.



Houkuttelevia asuntoja ja palveluja Tampereella

Tampereen seudun opiskelija-asuntosäätiö TOAS on kuudessakymmenessä vuodessa kasvanut vanhalta Domukselta yli 60 opiskelija-asuntokiinteistöä omistavaksi toimijaksi. Asumaan TOASin asuntoihin mahtuu nykyisin noin neljäsosa tamperelaisista opiskelijoista.

TOAS haluaa pysyä mukana kehityksessä jatkossakin, mikä vaatii rohkeutta kokeilla, uusia yhteistyön muotoja ja tietysti ymmärrystä asumisesta”, toimitusjohtaja **Kirsi Koski** sanoo.

Keskiössä on kohtuuhintaisuuden säilyttäminen asuntojen houkuttelevuuden ja palvelujen kanssa. TOASin toimintaa tukee ja kirittää myös se, että Tampereen kaupungin yhtenä strategisena tavoitteena on olla opiskelijaystävällisin kaupunki. Tähän kun lisätään kaupungin linjaus olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä, voidaan todeta, että arkkitehtiopiskelijakilpailu on enemmän kuin paikallaan. TOASilla on meneillään kahdeksan kaavakehityshanketta joissa mm. tulevaisuuden energiaratkaisut puhuttavat yhä enemmän. Puurakentamisen ensimmäinen kohde on hienoa ideoida opiskelijoiden kanssa.

Kosken mukaan opiskelijoilta on kysyt-

ty tulevaisuuden opiskelija-asumiseen liittyviä asioita monessakin muodossa. Laajin konseptointi työstettiin valtion virastotalon (Hippos) tontin kehittämiseksi keväällä 2017. Tontin asemakaavan muutostyö on nyt meneillään. Opiskelijoiden toiveet ja ajatukset kiteytyivät siihen, että asunnon lisäksi on monta muuta viihtyvyyteen vaikuttavaa tekijää. Yhteisöllisyyden uusille muodoille on kysyntää. On löydettävä ratkaisuja siihen, että samalla kun opiskelija haluaa asua omissa oloissaan, opiskeluun, elämiseen ja harrastuksiin halutaan kivoja tiloja.

”Jakamistalouden arkipäiväistyminen on tulossa, mutta emme vielä tiedä, mitä se vaatii tilaratkaisuilta. Tiedossa kuitenkin on, että opiskelijat ovat yhä kiinnostuneempia arvoista ja kestävästä rakentamisesta”, Kirsi Koski pohtii. Yhtenä konkreettisena avauksena opiskelijoiden käyttöön on otettu kolme sähköautoa: ensimmäisten kuukausien käyttökokemukset ovat todella positiivisia.

”

Opiskelija-asumisen ja puurakentamisen kehittämiseen liittyvään arkkitehtiopiskelijakilpailuun lähdemme innostunein ja avoimin mielin mukaan. Jo nyt uskon, että tämä ei jää tähän vaan jatkoakin seuraa. Puurakentamisen ensimmäinen kohteemme on hienoa ideoida opiskelijoiden kanssa, heillä on tuoreimmat ajatukset. Opiskelijaideakilpailun toteuttaminen yhteisenä eri toimijoiden verkostona antaa mahdollisuuden laajaan ja kauaskantoiseen keskusteluun. Uskon että siten parhaiten löydetään myös aikaa kestävät ratkaisut.

Kirsi Koski, TOAS

KUVA: INKA KUUSIMAA



Laitamme rahaa asuntoihin, ei auto-paikkoihin, on yhteinen tavoitteemme. TOAS on ottanut kolme sähköautoa opiskelijoiden käyttöön.

Tavoitteena kestävä opiskelija-asuminen Oulussa

Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö PSOAS etsii uudiskohteille konsepteja yhdessä opiskelijoiden ja muiden sidosryhmien kanssa. Tavoitteena on rakentaa kestäviä, arkkitehtuurisesti arvostettavia ja elinkaarikustannuksiltaan optimoituja kokonaisuuksia.

KUVAT: JUHA AITAMURTO

PSOAS haluaa rakentaa opiskelijoiden tarpeet täyttäviä asuntoja. Tässä onnistumisessa huomioidaan opiskelijoiden erilaisuus: taloja suunnitellaan tietylle opiskelijasegmentille sopiviksi. Segmentointia voidaan tehdä esimerkiksi elämän-

tilanteen (lapsiperheet) tai elämäntyylin ja harrastusten pohjalta (liikunta, musiikki, taiteet). Myös oikealla tavalla toteutettu yhteisöllisyys on olennainen osa viihtyisää ja miellyttävää opiskelija-asumista.

”Haluamme tarjota nuorekkaalle asukunnalle ikimuistoisia tarinoita opiskelija-asumisesta, jossa itse asukkailla on merkittävä rooli vaikuttaa hyvän opiskelija-asumisen ja -elämän puitteisiin”, PSOASin toimitusjohtaja **Juha Aitamurto** sanoo.

Vuoden 2018 aikana PSOAS on rekrytoinut asumisneuvojan ja asukasisännöitsijän. Asumisneuvoja auttaa asukkaita mahdollisesti eteen tulevilla haastavilla elämäntilanteilla. Asukasisännöitsijän tehtävänä on tukea asukastoimikuntaa ja edesauttaa yhteisöllisyyden muodostumista.

Aitamurto kertoo, että energiansäästöön pyrkivät hankkeet ovat osa jokapäiväistä toimintaa. PSOAS-bikes -konseptin toteutuksesta vastaa paikallinen kolmannen sektorin voitto tavoittelematon yhteisö, joka korjaa vanhoja polkupyöriä opiskelijoille; käytössä on jo noin 60 pyörää.



Opiskelijoiden käytössä on jo noin 60 PSOAS-Bikea.

”

Puurakentamisen ympäristöystävälliset ja toimivat rakennustavat ja arkkitehtuuriset mahdollisuudet kiinnostavat meitä. Lähellä tuotetut rakennusmateriaalit ja puun edut hyvän sisäilman takamiseksi ovat myös osatekijöinä siihen, että puurakentaminen on varteen otettava vaihtoehto uudiskohteissamme.

Juha Aitamurto, PSOAS

Asuntokohteita anturoidaan, jotta saadaan tarkempaa tietoa asuntokohtaisista oloista. Lämmityskauden aikana pilotoidaan Leanheat-ratkaisua jo anturoiduissa asuntokohteissa. Uusiutuvan energian tuotantoratkaisujen käyttöön ottaminen on selvittelyssä. ■

Uudessa toimipisteessä Linnanmaan kampusalueelle asukaspalveluun yhdistyy rento hengailu- ja oleskelutila opiskelijoille sekä terveellisiin eväisiin panostava H2O-ravintola.





Kaikille
hyvää
asumista



ARAn tuella kohtuuhintaisia asuntoja ja uuden kehittämistä

Järvenpään Mestariasuntojen asuin-kiinteistöt on rahoitettu arava- ja korkotukilainoilla muutamia kiinteistöjä lukuun ottamatta.

Mestariasunnoilla ei olisi tarjota järvenpäälaisille kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja nykyläajuudessa ilman valtion takaamia edullisia lainoituksia.

ARA mahdollisti 2000-luvulle mentäessä kalliiksi osoittautuneiden aravalainojen konvertoinnin korkotasoltaan edullisempiin lainoihin.

ARAn myöntämät käynnistys- ja investointiavustukset ovat merkittävästi edesauttaneet 2000-luvulla saavuttamaan kohtuuhintaiset

asumiskustannukset. Useat asuntohankkeet eivät olisi käynnistyneet ilman näitä avustuksia.

ARA on suhtautunut myönteisesti ja osallistunut kehitystoimintaamme sekä osaltaan myös rahoittanut kehittämisen kustannuksia. Suomen ensimmäiset nollaenergia- ja joutsenmerkityt rakennukset sekä ilmastoystävällisin kerrostalo ovat muun muassa näitä Mestariasuntojen toteuttamia kehityshankkeita.

Viimeisin ARAn kanssa yhteistyössä toteutettu kehityshankkeemme on asunto-osuuskunta asumismallin kehittäminen, jonka teemana on ”Pysyvästi kohtuuhintaista asumista ja Enemmän Elämää”. ■



**USEAT ASUNTO-
HANKKEET EIVÄT OLISI
KÄYNNISTYNEET ILMAN
NÄITÄ AVUSTUKSIA**

Asuminen ei ole vain asunto

– asunto-osuuskunta tarjoaa
kohtuuhintaista, yhteisöllistä asumista.

Vuosien uurastus palkitaan kun asunto-osuuskunta Kotihelmi ryhmärakennuttaa puukerrostalon ARAn tuella. Kaikki halukkaat eivät pääse mukaan Kotihelmen ensimmäiseen taloon.

TEKSTI: HELENA BERG, ARA

Asunto-osuuskunta on perinteisen omistus- ja vuokra-asumisen välimuoto ja sopiva vaihtoehto esimerkiksi keskituloisille ihmisille, jotka arvostavat kohtuuhintaista asumista ja yhteisöllisyyttä. Asunto-osuuskunta on suosittu

asumisen malli monissa Euroopan maissa kuten Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Itävallassa.

OSUUSKUNTA-ASUMINEN MAHDOLLISTAA PALJON

”Tämä on mainio vaihtoehto monenlaisille, yhteisöllisyyttä kaipaaville ihmisille ja myös asuntomarkkinoiden väliinputoajille, jotka eivät saa tai halua ottaa isoa asuntolainaa kodin hankkimiseksi Helsingistä”, **Leena Nilsen** kuvailee. Hän on ollut hankkeessa mukana alusta alkaen.

Nilsen pohtii yhteiskunnan muutosta, miten pätkä-, tilkku- ja osa-aikatöistä on tullut monille arkipäivää, mutta asumisen vaihtoehtot eivät ole eläneet muutoksen mukana.

”Talo mahdollistaa paljon, mutta ei pakota mihinkään”, Leena Nilsen iloitsee. Yhteisöllisyydestä hyötывät esimerkiksi yksinhuoltajat: kun sairastut tai lapsi sairastuu, on lähellä aina joku, joka on paikalla ja voi auttaa. Ja ikäihmisille löytyy kavereita erilaiseen toimintaan, yksin ei tarvitse olla, ellei niin halua. Yhteisistä juhlista, retkistä ja piknikeistä osuuskunnan jäsenillä on jo runsaasti kokemusta.

”Chiliä ja yrttejä laatikkoviljelmissä, kimpamatkoja Ikeaan osuuskunnan yhteisellä autolla, naapuriapua ikäihmisille ja turvallisia aikuisia lapsille”, kuvailee osuuskunnan jäsen **Jaana Laitinen** asumisen visiotaan.

Tulevan talon muunneltavuus innostaa molempia: pienempiä asuntoja voi yhdistää

yhdeksi isommaksi huoneistoksi siinä vaiheessa kun perhe on suurempi ja jakaa pienemmiksi, jos siltä tuntuu. Koti elää asukkaiden elinkaaren mukaan.

AIDOSTI ASUKASLÄHTÖINEN JA KOHTUUHINTAINEN KERROSTALO

Ryhmä kalliiseen ja vaihtoehtottomaan asumiseen kyllästyneitä helsinkiläisiä perusti vuonna 2005 Korret kekoon ry:n, jonka tavoitteena oli ryhmärakennuttaa asukkaiden toiveiden mukainen ja kohtuuhintainen yhteisöllinen kerrostalo. ”Aluksi tuntui, ettei vaihtoehtoja ole”, kertoo Leena Nilsen, joka toimi yhdistyksen puheenjohtajana.

Matka on ollut pitkä ja erilaisten vaiheiden kautta ryhmä innostui syksyllä 2017 ARAssa asunto-osuuskuntamallista ja omaksi mallin rahoituksesta: ne vastasivat tavoitteita. Lähtökohtana ovat kohtuuhintaisuus ja aito asukaslähtöinen yhteisöllisyys.

Hanke on edennyt vuoden sisällä niin, että asunto-osuuskunta Kotihelmi on rekisteröitynyt ja sillä on säännöt. Tavoitteena on toteuttaa asunto-osuuskunnan omistukseen kerrostalo. Luonnokset tulevasta puukerrostalostakin on jo nähty. Ja Leena Nilsen on innoissaan, että hanke pääsi syksyllä 2018 mukaan Helsingin kaupungin kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan.

Talon rakennuttajaksi on valittu Lakea Oy ja rahoitukseen Lakean sovellettu Omaksimalli. Jäsenet voivat valita itselleen sopivan omarahoitusosuuden: 5, 10, 15, 20 tai 40 pro-

ARALTA AVUSTUKSIA OSUUSKUNTA-ASUMISEN KOKEILUHANKKEILLE

Vuonna 2019 ARA voi myöntää avustuksia asukaslähtöiseen asunto-osuuskuntakokeiluhankkeeseen yhteensä 400 000 euroa.

Avustusta voidaan käyttää:

- uusien asukaslähtöisten asunto-osuuskuntien perustamisesta syntyviin suunnittelu- ja valmistelukustannuksiin. Avustuksen määrä on enintään 50 % kustannuksista.
- lisäksi avustusta voidaan käyttää enintään 200 000 euroa asukaslähtöisten asunto-osuuskuntien mallisääntöjen kehittämisestä sekä kokeiluhankkeen koordinoinnista, neuvontatoiminnasta ja seurannasta aiheutuviin kustannuksiin.

senttia hankinta-arvosta. Asunnon voi lunastaa omaksi 20 vuoden vuokra-asumisen jälkeen, jolloin myös vuokra-aikana kertyneet huoneistokohtaiset lainanlyhennykset ja omarahoitusosuus lasketaan hyödyksi. Toisaalta on mahdollista jatkaa myös vuokralla asumista. Rakennettavasta talosta muodostuu siten kohde, jossa on sekä omistusasuntoja että osuuskunnan vuokra-asuntoja. Sekä rakentamis- että jatkossa ylläpitokustannukset ovat kohtuulliset. ARA myöntää rahoitukselle valtiontakauksen.

Puskaradio uudenlaisesta asumisen mallista on levinnyt niin tehokkaasti, että kaikki halukkaat eivät pääse mukaan ensimmäiseen taloon – jonotuslistalla on jo noin 250 osuuskunta-asumisesta kiinnostunutta potentiaalista asukasta. Jos kaikki sujuu suunnitelmien mukaan, ei ensimmäinen osuuskuntatalo jää viimeiseksi. ”Meille on kertynyt valtava määrä tietoa tämän prosessin kuluessa ja haluamme tämän pilottihankkeen jälkeen jakaa sitä eteenpäin”, Leena Nilsen sanoo.

VAPAAEHTOISTA YHTEISÖLLISYYTTÄ EKOLOGISESSA TALOSSA

Tulevien asukkaiden yhteisöllisyys on jo rakentunut asukaskokouksissa, joissa on ideoitu hankkeen eri vaiheita. Myös hallintamuodoista, osuuskunnan säännöistä, arkkitehtisuunnitelmista ja omarahoitusosuuksista on keskusteltu yhteisissä kokouksissa.

Talon suunnittelijaksi valittiin arkkitehti **Marco Casagrande**, jonka kanssa asukkaat ovat suunnitelleet kotitaloaan. Hahmotteilla olevat 44 asuntoa ovat kooltaan seuraavanlaisia: 7 yksiötä (noin 37 m²), 20 kaksiota (noin 45 m²), 10 kolmiota (noin 67 m²) ja 3 asuntoa 4–5 huonetta+keittiö (77–100 m²). Tämän lisäksi on yhteistilat, esimerkiksi koustupa, keittiö ja pienimuotoinen kuntosali sekä saunat, pesutupa ja huoneistovarastot. Moduuliasunnot on suunniteltu suurelta osin yhdistettäväksi ja talon suunnitelmat muuntautuvat erilaisille tonteille. Autopaiikat ja pyöriensäilytystilat suunnitellaan ton-

tin vaatimusten mukaan.

Asukkaat halusivat myös, että talo rakennetaan ekologisesti ja kestävästi rakentamisen periaatteiden mukaisesti. Lakean kehittämä Sydänpuu-malli vastasi hyvin myös näihin toiveisiin. Mallissa yhdistyvät puun ja betonin parhaat ominaisuudet: kosteat tilat toteutetaan kivi-/betonirakenteisina ja kuivat tilat puurakenteisina.

”Olemme keskustelleet, mitä yhteisöllisyys kullekin tarkoittaa, millaista yhteisöllisyyttä olemme kehittämässä”, Leena Nilsen kertoo. Lähtökohta on ehdottomasti vapaaehtoinen yhteisöllisyys, joka lähtee asukkaiden omista ideoista. Mutta asuminen yhteisöllisessä talossa tarkoittaa myös joitakin velvollisuuksia. Nämä on kirjattu selkeästi osuuskunnan ja talon sääntöihin.

”Vaikka ei tarvitse olla kaikessa mukana, en usko, että tämä malli sopii aivan introvertille ihmiselle”, Nilsen pohtii. ■

”Talo mahdollistaa paljon, mutta ei pakota mihinkään”, Leena Nilsen toteaa. Kuvassa (vas.) Aino Haikola ja pj. Leena Nilsen Asunto-osuuskunta Kotihelmestä sekä ARAn Marianne Jauhola tutustumassa Lakean Tuohi-puukerrostaloön Seinäjoella. Isäntänä Lakean toimitusjohtaja Timo Mantila.





Heka rakentaa ARA-rahoituksella Helsingin parhaat vuokratodit

Helsinkiin on rakennettu paljon ARA-asuntoja koko aravajärjestelmän olemassaolon ajan. Vaikka kaupungissa on ollut ja on nykyäänkin useita ARA-asuntoja tuottavia vuokranantajia, on Helsingin kaupunki ollut perinteisesti pääkaupungin merkittävin ARA-asuntojen tuottaja. Näin lieenee jatkossakin.

Tänä päivänä Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) on lähes 50 000 ARA-asunnolla Suomen suurin asuntoja omistava yhtiö. Asuntokantamme on ainutlaatuisen monipuolinen ja monimuotoinen ja se on levittäytynyt koko Helsinkiin. Tuotamme ARA-asunnoillamme asumisen parasta arkea helsinkiläisittäin – 15 prosenttia Helsingin asukkaista asuu Hekalla.

ARA-asumisen keskiössä on aina ollut kohtuuhintaisuus ja siinä olemme Hekalla

onnistuneet hyvin, vaikka omakustannusperiaatteella toimiessakin muun muassa ikääntyvien kiinteistöjen korjaustarpeet ja ylläpitokulujen nousu asettavat omia haasteita. Uskallamme sanoa, että hinta-laatu-aköökulmasta katsoen meillä on Helsingin parhaat vuokratodit.



**ASUNTOKANTAMME
ON AINUTLAATUISEN
MONIPUOLINEN JA
MONIMUOTOINEN JA
SE ON LEVITTÄYTNYT
KOKO HELSINKIIN**

Kaikki uudistuotantomme on rahoitettu ja rahoitetaan tänäkin päivänä pääosin valtion tukemalla pitkällä korkotukilainalla, ARA-rahoituksella. Rajoituksien päättyessäkin emme luovu olemassa olevasta kannastamme, joten omistamiemme ARA-asuntojen määrä Helsingissä kasvaa jatkuvasti merkittävästi vuosittain.

Menneinä aikoina pyrittiin niin ARA- kuin muussakin asuntotuotannossa pitkään saavuttamaan jonkinlainen riittävän hyväksi katsottu asumisen taso, joka asuntoon riittävät mukavuudet. Nyt näitä asuntoja korjataan nykypäivän erilaisista standardeista käsin vastaamaan tämän päivän asumispreferenssejä. Myös kaikki korjaushankkeemme rahoitetaan ARA-lainalla, joten olemme sitoutuneet pitämään asuntomme kohtuuhintaisessa vuokra-asuntokäytössä myös tulevana vuosikymmeninä. ■

Eduskunnalta vahva kannanotto asuntopolitiikan kehittämiseen

Eduskunta on hyväksynyt kymmenen kannanottoa, joiden mukaisesti asuntopolitiikkaa tulisi kehittää.

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan toimeksiannosta valmistui syksyllä 2017 tutkimus Asuntopolitiikan kehittämiskohteita ja tämän jälkeen valiokunta kävi laajan kuulemiskierroksen. Eduskunta kävi keskustelun aiheesta ja hyväksyi 25.10.2018 valiokunnan kannanotot asuntopolitiikan kehittämiseksi.

Mietinnössä todetaan, että valtion tuke-
maa kohtuuhintaista ARA-asuntotuotantoa
tarvitaan edelleen, mutta rahoitusmallien
tulee olla tehokkaita. Asumistuen määrä on
kasvanut merkittävästi ja toimeentulotuella
katetaan entistä enemmän asumismenoja.
Asumistukijärjestelmän kehittämistarpeet
tulee arvioida ensi vaalikaudella sosiaalitur-
vauudistuksen yhteydessä.

EDUSKUNNAN HYVÄKSYMÄT KYMMENEN KANNANOTTOA:

1. Laaditaan kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen kahdeksan vuoden asuntopolitiittinen kehittämisohjelma, joka tulee antaa selontekona eduskunnalle vuoden 2020 loppuun mennessä.
2. Kehittämisohjelman osana laaditaan asuinalueiden myönteisen kehityksen tueksi ja eriytymisen ennaltaehkäisemiseksi yli hallinnonalarajojen ulottuva asuinalueiden kehittämisohjelma.
3. Kehittämisohjelman yhteydessä selvitys, kuinka elinkeino-, alue- ja koulutuspolitiikalla voidaan ennaltaehkäistä taantuvien alueiden asumisen ongelmia.
4. Asumistukijärjestelmän kehittämistarpeet arvioidaan ensi vaalikaudella sosiaaliturvauudistuksen yhteydessä.
5. Kohtuuhintaista valtion tukemaa ARA-vuokra-asuntotuotantoa lisää pääkaupunkiseudulle ja niille kasvaville seuduille, joilla vuokra-asunnoista on kysyntää pitkällä tähtäyksellä.
6. MAL-sopimukset entistä pitkäaikaisemmiksi ja sitovimmiksi ja valmius laajentaa niitä myös uusille kaupunkiseuduille.
7. Valtion asuntorahasto (VAR) on säilytettävä itsenäisenä ja rahaston varojen käyttö tulee suunnata asumiseen.
8. Rakentamisen ja rakennusten käytön laatua selkeästi parannetaan sekä valvontaa ja vastuita on selkeytettävä. Selvitettävä, minkälaista apua ja tukea homeloukkuihin jääneet tarvitsevat.
9. Lainmuutoksille edistetään sosiaalisen asumisen osuuskuntamallin käyttöönottoa.
10. Uudistetaan asumisoikeuslainsäädäntöä, jotta järjestelmän asema yhtenä kohtuuhintaisen asumisen vaihtoehtona olisi entistä parempi.

TIMO REINA, varatoimitusjohtaja, Kuntaliitto, ARAn johtokunnan puheenjohtaja:

Asuntopolitiikka vihdoin agendalle

Seuvaavien eduskuntavaalien pääkysymyksiä povataan ilmasto- ja haasteeseen vastaamista, keino- ja syntyvyyden lisäämiseksi sekä laajan sosiaaliturvauudistuksen toteuttamista. Näillä kaikilla on suora yhteys myös asumiseen ja asuntopolitiikkaan: Miten ekologisesti kestävää asumisemme on, löytyykö sopivaa asuntoa eri elämän- ja perhetilanteisiin tai miten asumisen tukijärjestelmiä kehitetään?

Jos siis asuntopolitiikka ei ole vaalien pääteemojen joukossa suoraan – kuten sen sie-täisi olla –, on se siellä ainakin välillisesti.

Eduskunnan tarkastusvaliokunta teki osaltaan suuren palveluksen asuntopolitiittiselle keskustelulle ja toivottavasti myös uuden hallituksen ohjelman kirjoittajille laatimalla ja julkaisemalla äskettäin laajan mietinnön asuntopolitiikan kehittämiskohteista.

Tarkastusvaliokunnan ehdotukset ovat kokonaisuudessaan kannatettavia, vaikka yksityiskohdista voikin olla näkemyseroja. Asuntopolitiikkaa kaipaa pitkäjänteisyyttä, mille

ehdotettu kahdeksan vuoden kehittämisohjelma antaisi hyvän pohjan.

Kunnilla, erityisesti suurimmilla kaupunkiseuduilla, on keskeinen vastuu riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon turvaamisessa. Valtion ja kaupunkiseutujen väliset maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukset ovat osoittautuneet tehokkaaksi tavaksi edistää ja yhteen sovittaa valtion ja kuntien suuria investointeja sekä kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Myös tarkastusvaliokunnan mietinnössä annettiin näille vahva tuki.

Pitkäjänteisyyden peräämisen ohella toinen kuntienkin kannalta olennainen tarkastusvaliokunnan viesti on se, että valtion tukemaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa tarvitaan edelleen. Erityisesti valtion tukema vuokra-asuntotuotanto on kuitenkin jäänyt lähes pelkästään kuntayhtiöiden kontrolle. Se ei ole pidemmällä aikavälillä sen enempää riittävää kuin tarkoituksenmukaistakaan.

Myös asumisen eriytyvät tarpeet maan eri osissa nousivat vahvasti esille. Niidenkin

ratkaisemisessa kuntien rooli on keskeinen. Uustuotannolla, purkavalla uudistamisella ja asuntokannan ennakoivalla sopeuttamisella tulee aiempaa tehokkaammin edistää paikallisten asuntomarkkinoiden toimivuutta.

”
**VALTION TUKEMAA
KOHTUUHINTAISTA
ASUNTOTUOTANTOA
TARVITAAN EDELLEEN**

Samoin Valtion asuntorahastoa tarvitaan myös tulevaisuudessa talousarvion ulkopuolisena rahastona turvaamaan asumisen rahoitusta. Rahaston varallisuutta tulee suunnata nimenomaan asumiseen ja sen muuttuviin tarpeisiin vastaamiseen. ■

TIMO HEINONEN, kansanedustaja, ARAn johtokunnan jäsen:

Asumisen erilaiset haasteet

Pidän enemmän kuin tervetulleena sitä, että maahamme saataisiin pidempi yli vaalikausien menevä asuntopolitiittinen ohjelma. Asumiseen liittyvät ”haasteet” vaihtelevat eri puolilla maatamme merkittävästi ja nyt olisi tärkeä käydä kokonaisuutta läpi huolella. Toisaalla tarvitaan lisää asun-

toja ja kohtuuhintaista asumista ja toisaalla haasteena ovat vanhenevat talot, joiden peruskorjauksiin on jo osittain vaikea saada lainoja.

MAL-sopimusten jatkot tulee sopia ja vahvistaa niiden vaikutusta etenkin kasvukäytävälle. Kannattaa rakentaa sinne missä on hyvät liikenneyhteydet ja tonttimaata saatavilla

edullisemmin. Myös MAL-sopimuksessa mukana olevien kuntien ja kaupunkien velvoitettavaa osuutta tulee vahvistaa. Valtion tulee toisaalta antaa tällaisilla alueilla sijaitsevat maat asumiskäyttöön nykyistä joustavammin. ■



Ensimmäiset ARA-asumisen raivaaja -tunnustuspalkinnot Haapajärvelle, Kemijärvelle ja Suomussalmelle

TEKSTI: ARA-viestin toimitus

ARA-asumisen raivaaja -tunnustuksella kannustetaan toimijoita kehittämään ARA-asuntokantaa ja asunto-oloja kokonaisvaltaisesti, pitkäjänteisesti ja innovatiivisesti. Palkitut toimijat ovat olleet edelläkävijöitä ARA-asuntokannan sopeuttamisessa ja kehittämisessä.

Kolmen toimijan kärki erottui helposti muista, nämä ovat: Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalot ja Haapajärven kaupunki, Kemijärven Roikka Oy ja Kemijärven kaupunki sekä Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot ja Suomussalmen kunta. Nämä kunnat ja niiden vuokrataloyhtiöt ovat ryhtyneet kehittämään asuntokantaansa aktiivisesti edelläkävijöinä jo vuosituhatien vaihteessa kun tapahtui rakennemuutos ja tyhjien asuntojen ongelma alkoi ilmaantua.

Pitkäjänteinen ja määrätietoinen työ jatkuu edelleen. ARAn raati päätti antaa tunnustuspalkinnot kaikille kolmelle toimijalle.

”PALKINNON SAAMINEN OLI HUIKEA YLLÄTYS”

”Aina tuntuu hyvältä saada tunnustusta tehdystä työstä. Hienoa, että meitä arvostetaan valtakunnallisesti. Itse ei osaa arvioida oman työn merkittävyyttä, siksi ARAn tunnustus lämmittää erityisesti”, Kemijärven Roikan toimitusjohtaja **Kari Varrio** toteaa.

Varrio kertoo, että sanonta, ”kukaan ei ole profeetta omalla maallaan”, pitää tässäkin tapauksessa hyvin paikkansa. Valtakunnallinen tunnustus osoittaa myös oman paikkakunnan päättäjille, että yhtiössä on tehty merkittävää työtä.

Tyhjien vuokra-asuntojen myynti kakkos-

asunnoiksi aloitettiin Kemijärvellä jo vuonna 2002 ja tähän mennessä niitä on myyty 412 kappaletta ja 48 asuntoa on purettu. ”Se, että saimme päättäjät aikoinaan hyväksymään talojen purkamiset, on vaatinut paljon”, Kari Varrio kertoo.

Hyvää tulosta Kemijärven vuokrataloyhtiö on tehnyt vasta 2016–17, sitä ennen tuli tappiota. Hyvä tulos on saavutettu myymisellä, purkamisella ja muilla toimenpiteillä.

Työ Kemijärvellä jatkuu edelleen ja jatkosakin on tehtävä kipeitä päätöksiä.

Haapajärven vuokrataloyhtiö on myös ryhtynyt poistamaan tyhjien asuntojen ongelmaa jo vuosia sitten. ”ARAn Käyttöaste-projekti (2005–2008) alkoi meidän kannalta juuri oikeaan aikaan”, kertoo Haapajärven Vuokratalojen toimitusjohtaja **Taina Ruhala**.

”Palkinnon saaminen oli huikea yllätys



ARA-asumisen raivaaja -tunnustuspalkinto on taidegraafikko Kristian Krokforsin teos ”Talot ja valto”. Kuvassa (vas.) kaupunginjohtaja Juha Uusivirta (Haapajärven kaupunki), toimitusjohtaja Taina Ruhala (Kiinteistö Oy Haapajärven vuokra-asunnot), hallituksen pj. Timo A. Säkkinen (Suomussalmi), toimitusjohtaja Leena Kela (Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot), toimitusjohtaja Kari Varrio (Kemijärven Roikka Oy) ja kaupunginjohtaja Atte Rantanen (Kemijärven kaupunki).



Onnistumisia valtion tuella

Turun väkiluku on kasvanut joka vuosi vuodesta 2007 alkaen. Syitä väkiluvun kasvuun on useita. Ilman monipuolisia asumisen vaihtoehtoja kasvu ei olisi ollut mahdollista.

Kaupungin kasvaessa TVT Asunnot rakentaa uusia koteja niin, että osuutemme Turun koko asuntokannasta pysyy noin 10 prosentissa. ARAn ohjauksella ja korkotukilainoilla pystymme tuottamaan uusille turkulaisille kohtuuhintaisia koteja. Kun asuminen järjestyy, yleensä myös arki on helpompi saada sujumaan.

Vanhenevasta kiinteistökannasta huolehtiminen on tärkeä osa toimintaamme. Korjaamalla, ja tarvittaessa myös luopumalla, huolehdimme paitsi kiinteistöistä myös asuinalueiden elinvoimaisuudesta ja asuinympäristöjen miellyttävyydestä. Meillä ei ole varaa asuinalueiden eriarvoistumiseen.

Yleisenä pyrkimyksenä on, että ikääntyneet asuvat mahdollisimman pitkään omissa kodeissaan. Hyödyntämällä ARAn hissi- ja esteettömyysavustuksia luomme tähän edellytyksiä. Kokemuksemme mukaan kiinnostus on suurta, kun korjaushankkeen myötä asuinalueelle saadaan ensimmäinen hissitalo.

Valtakunnallisesta kehityksestä poiketen Turussa asunnottomuus on lisääntynyt. Syyt asunnottomuuteen ovat moninaisia ja niin ovat ratkaisutkin. Häätöjen ehkäisemiseksi TVT Asunnot on ARAn avustuksella panostanut asumisneuvojatoimintaan. Vaikka toisinaan on vaikea osoittaa, milloin häätö on estetty suoraan asumisneuvonnalla, toiminnan edut ovat ilmeiset.

TVT Asuntojen missiona on edistää ja ylläpitää Turun alueen menestystä ja hyvinvointia asumisen keinoin. Siinä onnistumisesta kuuluu kiitos ARAn tuelle, osaamiselle ja verkostoille. ■

– mukana kun oli paljon erinomaisia ehdokkaita”, Taina Ruhala toteaa.

Ruhalan mukaan Haapajärvellä on nyt myönteinen tunnelma, vireillä on monenlaista uutta ja työ jatkuu.

Myös Suomussalmen vuokralojen toimitusjohtaja **Leena Kela** iloitsee palkinnosta: ”Hyvältähän se tuntuu, ja työ jatkuu tyhjiä asuntojen parissa”, hän sanoo. Jatkossa Suomussalmella asuntoja joudutaan myös purkamaan. ■

ARA-asumisen raivaaja -palkinnon perustelut:

KIINTEISTÖ OY HAAPAJÄRVEN VUOKRATALOT JA HAAPAJÄRVEN KAUPUNKI

Haapajärven kaupunki ja vuokraloyhtiö ovat kehittäneet asuntokantaansa ja kunnan asunto-oloja aktiivisesti, kokonaisvaltaisesti, pitkäjänteisesti ja innovatiivisesti. He ovat toimineet oppi-isinä mm. tyhjiä asuntojen vähentämisessä ja uudenlaisten asumismuotojen kehittämisessä. Tyhjiä vuokraloja on muun muassa remontoitu käyttötarkoituksen muutoksella erityisryhmien asunnoiksi ja ns. tehostetun kotipalvelun monipuoliseksi yksiköksi. Rohkaisevalla ja asumisen toimialan (erityisesti pienten ja keskisuurten vuokraloyhteisöjen) arvostamalla toiminnalla ja muiden yhteisöjen mentoroinnilla on ollut vaikutuksia toimialalla omaa kuntaa laajemmalle.

KEMIJÄRVEN ROIKKA OY JA KEMIJÄRVEN KAUPUNKI

Toiminta on ollut rohkeaa, pitkäjänteistä ja edustaa asumisen kehittämisentoimialan edelläkävijyyttä. Toiminnalla on ollut vaikutuksia asumisen ja asunto-olojen kehittämisen koko toimialalle. Kemijärven Roikka Oy ja sen omistama Kemijärven kaupunki tekivät ARA-asuntojen historiaa ensimmäisenä aravalojen purkajana: vuosituhannen taitteessa elettiin murrosta, tyhjiä asuntojen vähentäminen ja käyttöasteen parantaminen oli tuntematon toimenpide ja päättäjillekin usein vaikeaa asia.

KIINTEISTÖ OY SUOMUSSALMEN VUOKRATALOT JA SUOMUSSALMEN KUNTA

Toiminta on ollut rohkeaa, pitkäjänteistä ja edustaa asumisen kehittämisentoimialan edelläkävijyyttä. Toiminnalla on ollut vaikutuksia asumisen ja asunto-olojen kehittämisen koko toimialalle. Kemijärven Roikka Oy ja sen omistama Kemijärven kaupunki tekivät ARA-asuntojen historiaa ensimmäisenä aravalojen purkajana: vuosituhannen taitteessa elettiin murrosta, tyhjiä asuntojen vähentäminen ja käyttöasteen parantaminen oli tuntematon toimenpide ja päättäjillekin usein vaikeaa asia.

ARAlta apua nopean rakennemuutoksen asuntopulaan

Positiivinen rakennemuutos on tuonut Varsinais-Suomeen jo 23 000 uutta työpaikkaa. Samalla väkiluvun kasvu on kiihtynyt ja sitä myötä asuntopula. ARAn tuella on työntekijöille rakennettu vuokra-asuntoja, osa kohteista on puukerrostaloja.

TEKSTI: JARMO LINDÉN, ARA

Varsinais-Suomea on kohdannut raju, mutta myönteinen muutos. Muutos näkyy esimerkiksi työpaikkojen kasvussa vuoden 2016 alusta. Työllisyysaste ylitti 72 % tason kesällä 2018 ja vuonna 2019 päästäneen jo 75 % työllisyysasteeseen.

Selvitysmies **Esko Aho** totesi Lounais-Suomen positiivista rakennemuutosta koskevassa raportissaan (24.8.2017, TEM): ”Asuntotilanne – sekä asuntojen tarjonta että hinta – vaikuttavat monen potentiaalisen muuttajan päätöksiin. Olemassa olevan asutuskannan tehokas hyödyntäminen, muuhun käyttöön tarkoitettujen rakennusten muuntaminen asutokäyttöön sekä mahdolliset erityistuet asutorakentamisen vauhdittamiseen voisivat osaltaan edistää alueellista liikkuvuutta. Tilapäisasumiseen tarkoitettujen ratkaisut pitäisi, jos mahdollista, sulkea kokonaan pois”.

Pahin tilanne Varsinais-Suomessa on Uudessakaupungissa, jossa autotehtaan hetkessä tuhansiin noussut työntekijätarve on johtanut myös Esko Ahon poissulkemiin tilapäismajoituksiin aina parakkeineen ja asun-

tovaunuja myöten. Sen sijaan markkinaehtoisesti vuokra-asuntojen rakentaminen ei ole ottanut tuulta siipiensä alle.

ARA MUUTOKSISSA MUKANA LÄPI VUOSIKYMMENTEN

Samaan aikaan tämän rakennemuutoksen kanssa ARA sai käyttöönsä uuden lyhyen korkotukilainan elokuussa 2016. Lyhyt korkotuki on osoittautunut oivalliseksi välineeksi vastata vuokra-asuntojen nopeaan tarpeeseen juuri Uudessakaupungissa ja lähialueilla. ARA on lainoittanut toistaiseksi 196 lyhyen korkotuen vuokra-asuntoa Uuteenkaupunkiin, 73 Raumalle ja lisäksi Turun seudulle 160. Osa hankkeista on samalla puurakentamiskohteita. Uusia vuokratalohankkeita on seudulle myös vireillä.

Varsinais-Suomen voimakas veto näkyy myös ARAn asuntomarkkinaselvityksessä 1/2018. Sen mukaan vuokra-asuntomarkkinat olivat vuoden 2017 lopulla Turussa ja Liedossa melko kireät. Asuntojen vuokrat ja hinnat ovat nousseet Turussa muuta maata nopeammin. Turussa telakkateollisuus ja sen alihankkijat tarvitsevat valtavasti uutta työvoimaa. Siksi Turkuun kaivattaisiin pikaisesti

lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

ARAn tuotantoluvuissa näkyykin selvä pirstyminen Turun seudun MAL-sopimuksen toimeenpanossa. Vuonna 2018 Turun seudun ARA-asuntojen aloitukset (lainapäätösten mukaan) ovat nousseet reippaasti yli tuhaten asuntoon ja pitkästä ajasta Tampereen seudun ohi. Positiivisen rakennemuutoksen vaikutus onkin otettava huomioon, kun parhaillaan neuvotellaan uutta maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimusta vuodelle 2020–2023.

1960- ja 1970-lukujen rakennemuutos merkitsi valtavaa loikkaa kaupunkiin ja teollistuvaan hyvinvointi-Suomeen. ARAn edeltäjä, Asuntohallitus, lainoitti tuolloin suuret määrät omistus- ja vuokra-asuntoja työntekijöiden tarpeisiin. Kaupunkien reunoille nousi lähiö toisensa perään.

Tänä päivänä rakennemuutos on erilaista ja asumisen tarpeet huomattavan monimuotoisemmat. Selvää kuitenkin on, ettei nykyäänkään asunto-ongelmia kyetä ratkomaan vain markkinoilla ja kysyntätailla. ARAa tarvitaan. ■



Kaikille
hyvää
asumista



Hae korjausavustusta valtiolta

Kuka voi hakea ja mitä avustetaan?

Avustus on tarkoitettu vähintään **65-vuotta täyttäneen tai vammaisen henkilön** ympärivuotisessa käytössä olevan kodin korjauksiin. Avustuksissa on tulo- ja varallisuusrajat.



50%

kustannuksista

Miten haen?

ARAn verkkoasioinnissa
tai paperihakemuksella.

Tarkemmat ohjeet:

ara.fi/korjausavustus



Kysy avustuksista:

korjausavustus.ara@ara.fi

p. 029 525 0818 (palvelemme: ti-to klo 9–15)

tai ota yhteyttä Vanhustyön keskusliiton korjausneuvojiin: **vtkl.fi**

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Energiatodistus ohjaa säästämään energiaa

Rakennusten energiatodistuksia on tehty Suomessa jo yli 10 vuotta ja energiatodistus onkin vakiinnuttanut paikkansa yhtenä rakennukseen kuuluvana asiakirjana. Energiatodistus on muotoutunut vuosien mittaan ja nykyisellään todistus antaa varsin hyvän kuvan rakennuksen energiatehokkuudesta.

TEKSTI: ULLA LAAPOTTI, ARA

Varhaisen, väriltään vihreän, energiatodistuksen energiatehokkuusluvun laskenta perustui rakennuksen lämpö- ja ilmastointilaitteiden, ilmanvaihdon hyötysuhteeseen, kiinteistösähkön kulutukseen eikä esimerkiksi lämmöntuottotapaa huomioitu laskennassa. Vihreällä energiatodistuksella määräystasoon pääseminen ei tuottanut ongelmia lupaprosessissa ja energiatodistuksen vaikutus energiatehokkuuteen ohjaavana laskelmana jäikin vähäiseksi. Vihreitä energiatodistuksia tehtiin ole-
massa oleviin rakennuksiin myös isännöintitodistuksen liitteenä, jolloin rakennuksen energiatehokkuusluku perustui kulutustietoihin eivätkä ne olleet vertailukelpoisia muihin vihreisiin energiatodistuksiin.

SUORASÄHKÖSTÄ ENERGIA-TEHOKKAAMPAAN SUUNTAAN

Vuoden 2013 aikana otettiin käyttöön väriltään sininen energiatodistus. Energiatodistuksen väriä vaihtamalla haluttiin viestittää kyseessä olevan aivan uudenlainen energiatodistus. Muutoksen myötä laskentaa uudistettiin ottamalla käyttöön muun muassa energiamuotokertoimet, lämmöntuottojärjestelmien hyötysuhteet/lämpökertoimet ja kiinteistösähkön lisäksi laskentaan tuli myös käyttäjäsähkö. Lisäksi laskennan tarkkuutta parannettiin useilla pienemmillä muutoksilla.

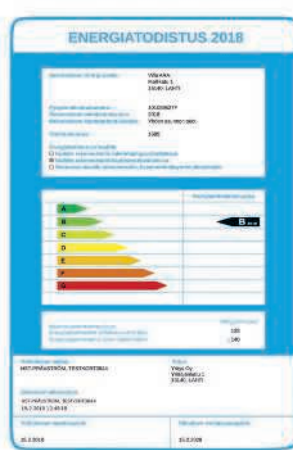
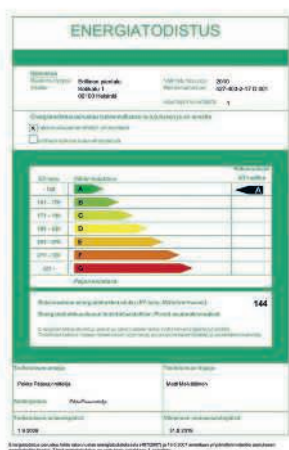
Rakennuslupaa haettaessa energiatehokkuusluvun saavuttaminen uusin määräyksin ei ollut enää itsestäänselvyys. Rakennusten saaminen määräykset täyttäväksi pakotti ra-

kentajat kiinnittämään huomiota rakennusten energiatehokkuuteen kokonaisuutena. Kiristyneet energiamääräykset synnyttivät ajattelutavan muutoksen LVIS-suunnittelussa. Laitevalmistajat saivat myös uutta intoa kehittää energiatehokkaampia lämpöpump-
puja, IV-koneita jne.

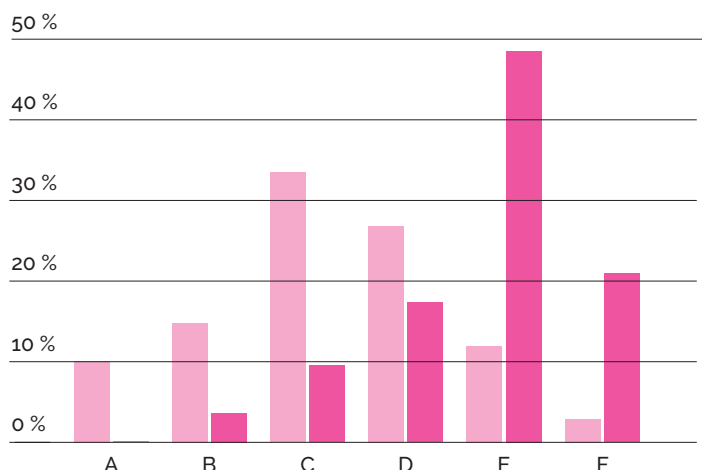
Moni omakotitalorakentaja joutui huomaamaan, ettei suorasähkölämmitteinen rakennus täyttänyt sellaisenaan energiatehokkuusvaatimuksia. Vielä kymmenen vuotta sitten valmistuneiden pientalohankkeiden pääasiallinen lämmitysaine oli noin 60 prosenttisesti sähkö. Viime vuonna sähkön osuus pääasiallisena lämmitysaineena pientalohankkeissa oli laskenut noin 30 prosenttiin (lähde tilastokeskus.fi). Sähkön suhteellinen osuus luvan vaatineissa hankkeissa on siten puolittunut kymmenessä vuodessa. Energiamääräysten vaikutus energiankulutukseen on tätäkin suurempi, koska suorasähkölämmitteisen pientalon saaminen energiamääräysten mukaiseksi on vaatinut rakentajilta energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä kuten ilmalämpöpumpun asentamista.

YHTEISTYÖLLÄ PAREMPIIN RATKAISUIHIN

Myös muiden kuin omakotitalojen osalta on energialaskennassa tapahtunut ajattelutavan muutos. Aiemmin vaatimusten mukaisuus saavutettiin hyväksi havaituilla perustason suunnitteluratkaisuilla. Energiamääräysten tiukentumisen myötä yhteistyö eri suunnit-

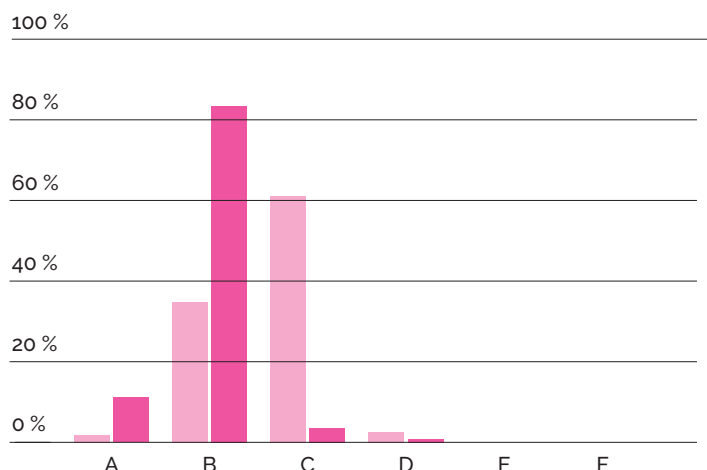


OLEMASSA OLEVAT ASUINKERROSTALOT, ENERGIATEHOKKUUSLUOKKA



Olemassa olevien asuinrakennusten energiatehokkuusluokka on uuden lain myötä keskimäärin noussut noin kaksi luokkaa.

UUDET RAKENNUKSET, ENERGIATEHOKKUUSLUOKKA



Uusien rakennusten energiatehokkuusluokka on uuden lain myötä keskimäärin noussut noin yhden luokan.

teluryhmien välillä on lisääntynyt energiatehokkaiden ratkaisujen löytämiseksi ja vaatimustasojen täyttämiseksi. Energiatehokkaat tekniikat ovat yleistyneet: lämpöpumput, tehokas ilmanvaihdon lämmöntalteenotto, älykkäät valaistusratkaisut, parantuneet puhaltimeet ja pumput.



**HYVIN LAADITUT
TOIMENPIDE-
EHDOTUKSET ANTAVAT
RAKENNUKSEN
OMISTAJALLE HYVIÄ
VINKKEJÄ ENERGIAN-
KULUTUKSEN
VÄHENTÄMISEKSI**

ENERGIATODISTUS MYYTÄESSÄ TAI VUOKRATTAESSA RAKENNUSTA

Olemassa olevaa rakennusta myytäessä ja vuokrattaessa tarvitaan lähes aina energiatodistus. Ostajat pääsevät vertaamaan rakennusten energiatehokkuutta keskenään ja nostamaan tämän yhdeksi ostokriteeriksi. Erityisesti nuorten keskuudessa on havaittavissa halukkuutta hankkia ympäristöystävällinen koti.

Uusien rakennusten energiatodistuksis-

ta poiketen olemassa olevien rakennusten energiatodistuksen laadinnan yhtenä osana on rakennuksen havainnointi paikan päällä sekä energiatehokkuutta parantavat toimenpide-ehdotukset. Toimenpide-ehdotukset ovat tärkeä osa olemassa olevan rakennuksen energiatodistusta, ellei jopa kaikkein tärkein. Hyvin laaditut toimenpide-ehdotukset antavat rakennuksen omistajalle hyviä vinkkejä energiankulutuksen vähentämiseksi.

HYÖDYNÄ ARAN TILASTOJA

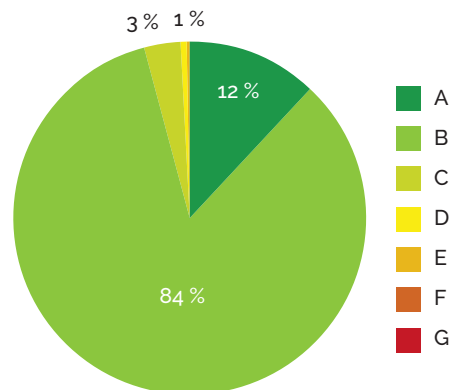
Vertailtavuutta vihreiden ja sinisten energiatodistusten välillä tulee välttää, koska laskentasäännöt näiden välillä poikkeavat huomattavasti toisista. Siniset energiatodistukset ovat nekin kokeneet yhden isomman muutoksen. Sinisten vuosien 2013 ja 2018 lakien mukaisten energiatodistusten laskennassa on paljon yhteneväisyyksiä ja voidaanakin karkeasti todeta, että uusien rakennusten energiatodistukset 2018 ovat yhden energiatehokkuusluokan parempia kuin energiatodistukset 2013. Olemassa olevien rakennusten muutos parempaan energiatehokkuusluokkaan vaihtelee rakennuksen käyttötarkoituksittain 1–2 energiatehokkuusluokkaa.

Nykyäänönsillä myös ennen lähes mahdollottomalta tuntunut energiatehokkuusluokkaan A pääseminen on tullut helpommaksi. Pienten asuinrakennusten (omakotitalot ja paritalot) uudemmissa energiatodistuksista on 12 % energiatehokkuusluokkaa A, vanhemmissa energiatodistuksista 2013 0,5 %.

Parempaan energiatehokkuusluokkaan yltäminen kohtuullisilla ponnistuksilla toivottavasti lisää halukkuutta panostaa rakennusten energiatehokkuuteen.

Energiatodistus on työkalu rakennusten energiatehokkuuden vertailuun. ARA on julkaissut tilastotietoa energiatodistusten energiatehokkuusluokista. Sen lisäksi, että ennen pystyi kahta taloa vertaamaan toisiinsa, voi jatkossa rakennusta verrata ARA:n tilastoja apuna käyttäen koko Suomen tietoihin. ■

UUDET ERILLISET PIENTALOT, ENERGIATEHOKKUUSLUOKKA



Vuonna 2018 uusista pientaloista parhaan energiatehokkuusluokan A on saanut 12 % rakennuksista.



Tahtiaikataulussa työtehtävät voidaan määritellä jopa tuntikohtaisesti. Vasemmalta alkaen kuvassa Visonin Jani Saarinen, Hoasin kiinteistöjohtaja Kim Lindholm, Renevon toimitusjohtaja Arttu Liukku, sekä Saku Harjunpää United Foundersilta

HOAS rakennusalan pioneerina – allianssin käyttö perusparannushankkeessa

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS alkaa ensimmäisten kiinteistönomistajien joukossa toteuttaa perusparannuksia allianssilla. Säätiö kehittää samalla täysin uudenlaisen korjausrakentamisen konseptin, joka on tarkoitus ottaa käyttöön keväällä 2019. Uusi konsepti voi muuttaa koko rakennusalan, sillä sarjatuotantona toistettavana sillä saadaan aikaan suuria kustannussäästöjä.

TEKSTI JA KUVAT: HOAS

Suomen asuntokannasta valtaosa on tulossa putkiremontti-ikään seuraavien vuosikymmenten aikana. Iso perusparannus on mittava investointi taloyhtiöiden osakkaille, mutta myös vuokra-asuntoja tarjoaville toimijoille.

HOASilla on lähes 10 000 asuntoa, joista noin viidesosalla on edessään iso perusparannus seuraavan viiden vuoden aikana. Säätiö tekee perusparannuksen vuosittain noin 500 asunnolle.

Nyt perusparannukseen on haettu apua uudenlaisesta allianssista, jossa remontti tehdään monen organisaation yhteistyönä erityisen konseptin avulla.

ALLIANSSIN JÄSENET KANTAVAT VASTUUN YHDESSÄ

Päätös allianssin muodostamisesta syntyi, kun HOAS halusi parantaa perusparannusten laatua ja vauhdittaa remonttien läpimenoaikoja.

”Ennen kilpailutimme jokaisen perusparannushankkeen erikseen. Kun urakoitsijat vaihtuvat, on aiemmin opittua vaikeaa tuoda käytäntöön uusien hankkeiden kohdalla. Nyt tarkoituksena on löytää täysin uusia korjausrakentamisen tapoja, joiden kehittämiseen kaikki osapuolet sitoutuvat”, HOASin kiinteistöjohtaja **Kim Lindholm** sanoo.

Allianssiryhmän jäsenet uskovat, että yhteistyömalli auttaa väistämään monet rakentamisen sudenkuopat. Toteutusta ohjaavat yhteiset kannustimet – jos laatua ja kustannuksia koskevat tavoitteet täyttyvät, siitä hyöttyy koko allianssi. Vastaavasti myöhästymisten ja virheiden kustannukset kantetaan yhdessä. Tilajalla on oikeus irtisanoa

sopimus, jos homma ei toimi.

HOASin kanssa allianssin muodostavat urakointiyritys Renevo Oy ja rakennusalan konsultointiyritys United Founders Oy.

”Kun samat tekijät ovat mukana hankkeen kaikissa vaiheissa, työmaalta saadut opit kumuloituvat osaksi koko konseptia”, kertoo Renevon toimitusjohtaja **Arttu Liukku**.

TAHTIAIKATAULU AUTTAA ENNAKOINTIA – REMONTTI VALMIIKSI 25 PÄIVÄSSÄ

Allianssilla on tarkoitus toteuttaa viiden kohteen perusparannukset vuoteen 2021 mennessä. Korjattavaa on yhteensä 310 asuntoa ja 16 000 kerrosneliötä, ja tavoitteisiin pyritään uudella tahtiaikataulutuksella.

”Laivateollisuudesta tutussa tahtiaikataulussa laaditaan päivä- tai jopa tuntikohdaisesti selkeät tehtävät jokaiselle tekijälle. Tavoitteena on, että kaikki pysyisivät tahdissa ja näin pystytään ennakoimaan hankkeen etenemistä”, Lindholm kertoo.

Ennakoinnissa hyötyä on myös last planneriksi kutsutusta menetelmästä – sen periaatteena on tehdä työn kulusta ennustettavampaa tunnistettavien välitavoitteiden avulla ja parantaa tuotannonohjausta oppimalla.

”Ensimmäisessä kohteessa yhden asunnon läpimenoajaksi tavoitellaan 25 työpäivää. Ajatuksena on, että kaikki valmistuvat tasaista tahtia – kun asuntoja valmistuu aikataulussa, hanke etenee suunnitellusti ja tehokkaasti”, Liukku sanoo.

AMMATTILAISET JA LOGISTIIKKA TOIMIVAT ITSENÄISESTI

Perusparannukset toteutetaan sarjatuotantona, ja allianssin viidessä kohteessa perusparannuksen tekijät pysyvät samoina. Työmaalla roolitus on selkeä: Ammattilaiset ja logistiiikka on irrotettu omiksi toiminnoikseen.

”Työmaan kannattavuus kärsii, jos ammattiasentajat käyttävät aikaansa soittelemalla kateissa olevien asennusmateriaalien perään tai kantavat niitä asennuspaikoille. Kun logistiiikka pelaa, ammattilaiset voivat

keskittyä varsinaiseen työhönsä”, Lindholm sanoo.

ARAN KIINNOSTUS KERTOO SIITÄ, ETTÄ RAKENNUSALA KAIPAA RAVISTELUA

Rakentamisen laadun parantaminen vaatii määrätietoista yhteistyötä. Kun suunnittelijat ja tilaaja ovat saman pöydän ääressä, yhteistyötä voidaan tehdä avoimin kortein. Toteutusvaiheessa osapuolet pysyvät koko ajan kärryllä siitä, millaisia kustannuksia mistäkin tulee.

”ARA on osoittanut avointa suhtautumista hankkeeseen. Kiinnostus kertoo siitä, että rakennusosalalla tarvitaan uusia ideoita, ja HOASin allianssihanke on askel eteenpäin”, Liukku toteaa.

”Odotukset ARAn suuntaan ovat pitkälti samat kuin meilläkin, eli että mallissa on perinteiseen toteutustapaan verrattuna monia etuja. Pitkällä aikavälillä tahtiaika laskee kustannustasoa, kun asioita tehdään järkevämmin ja tehokkaammin”, Lindholm jatkaa.

ALLIANSSIN KONSEPTI VOI MUUTTAA PERUSPARANNUSHANKKEIDEN TULEVAISUUDEN

Allianssin ansiosta kohteita saadaan valmistumaan nopeammin, laadukkaammin ja avoimemmin – lopputuloksena nollavirhe-luovutus ei ole epärealistinen tavoite. Ensimmäisten hankkeiden jälkeen konseptin avulla kustannuksia on helpompi hallita.

Kun useampia hankkeita toteutettaessa vastassa ei aina ole uusi urakoitsija, saadaan rakennettua luottamusta tilaajan ja suunnittelijan välille, mikä helpottaa tilaajan toimimista hankkeessa.

Hankkeesta on hyötyä myös muille rakennusalan toimijoille. ”Kun luodaan malli, jota voi toistaa monta kertaa, se muokkaa tavalla tai toisella rakennusala. Muut seuraavat perässä, etenkin kun ARA on mukana”, Liukku kertoo.

”Jos saavutamme tavoitteet, on vaikea nähdä, että tekisimme perinteisellä mallilla enää mitään”, Lindholm tiivistää. ■

MUUT SEURAAVAT PERÄSSÄ, ETENKIN KUN ARA ON MUKANA

Jyrkkälä uudistui asukkaitaan varten

Jyrkkälän korjaushanke oli ensimmäinen, jossa uudistettiin kerralla koko lähiö. Viisi vuotta kestäneen hankkeen jälkeen asuinalue on houkuttelevampi kohtuuhintaista vuokra-asumista arvostaville lapsiperheille ja senioreille.

TEKSTI: MARJATTA ROTH, toimitusjohtaja ja isännöitsijä (eläkkeellä), KOy Jyrkkälänpolku

Turkulaisessa arava-vuokrataloyhtiö Koy Jyrkkälänpolussa saatiin keväällä 2018 päätökseen merkittävä urakka. Viisivuotisessa, allianssimallilla toteutetussa korjaushankkeessa uudistettiin 17 asuinkerrostalon ulkonäkö, pidennettiin niiden elinkaarta sekä parannettiin asuminen laatua.

Juhlavuottaan viettävä, 50-vuotias asuinalue uudistui niin ulkoa kuin sisältä. Pesubetoniseinät vaihdettiin rapattuihin pintoihin ja keraamiseen laattaan. Kahden talon länsipäädyt verhoiltiin aurinkopaneelien, jotka tuottavat sähköä yhtiön käyttöön. Asukkaiden kauan toivomat uudet ikkunat sälekaihtimineen asennettiin kaikkiin huoneistoihin, ja parvekkeet saivat uudet pinnat ja lasikaihteet. Esteettömyys parani huomattavasti ovi-automaatiikan ja uusittujen hissien ansiosta, ja osassa taloissa lämpöviihtyvyyttä lisää nyt koneellisesti esilämmitetty tuloilma.

Kokonaisbudjetiltaan noin 28 miljoonan suuruinen korjaushanke rahoitettiin lainalla ja vuokratuotoilla ja sen lasketaan maksavan itsensä takaisin pidentyneenä elinkaarena ja korkeana vuokrausasteena. Lisäksi olemme laskeneet kiinteistöjen käyttökustannusten pienenevän energiansäästön ansiosta. Hankkeen tavoitteena oli kohentaa paitsi vuosina

1968–1974 rakennetun alueen kuntoa, myös sen imagoa: Jyrkkälä on nyt houkuttelevampi asuinalue kohtuuhintaista vuokra-asumista arvostaville lapsiperheille ja senioreille.

ALLIANSSIMALLILLA LAATUA JA KUSTANNUSTEHOKKUUTTA

Jyrkkälä on poikkeuksellinen asuinalue, jossa koko asuinalueen rakennukset ja asunnot omistaa ja vuokraa yksi kiinteistöosakeyhtiö ja lähiötä johtaa yksi hallitus sekä yksi toimitusjohtaja/isännöitsijä. Koska tehtävänämme on tarjota asukkaille kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja nyt ja tulevaisuudessa, oli tärkeää, että korjaushanke tehtiin kustannustehokkaasti, mutta laadukkaasti.

KOy Jyrkkälänpolun hallitus valitsi korjauksen toteutustavaksi allianssiyhteistointimallin, koska siinä kaikki osapuolet sitoutuvat ennalta sovittuihin kustannuksiin ja aikatauluun. Jyrkkälän korjaushankkeen toteuttajiin kuuluivat Koy Jyrkkälänpolku, rakennuttajakonsultti Valvontakonsultti Oy, arkkitehtuuri- ja suunnittelutoimistot Ab CASE consult Ltd sekä pääurakoitsija Consti Korjausurakointi Oy. Hankkeen allianssikonsulttina toimi Vison Alliance Partners Oy.

Allianssissa tilaaja osallistuu päätösten tekoon kaikissa vaiheissa, mikä mahdollistaa tilaajalle tärkeiden ja kustannustehok-



HALUSIMME TUKEA JA KEHITTÄÄ ASUKKAIDEN HARRASTUS- MAHDOLLISUUKSIA JA LUODA LÄHIÖSTÄMME YHTEISÖLLISEN PALVELUALUEEN

kaiden ratkaisujen tekemisen. Tilaa on myös mahdollista räätälöidä hanketta niin toteutukseltaan kuin organisaatioltaan vastaamaan paremmin omia, sekä erityisesti käyttäjien tarpeita. Perinteinen korjaustapa, jossa painopiste on halvassa hankintahinnassa, ei olisi mahdollistanut koko alueen kokonaisvaltaista korjaamista yhdellä kertaa – tarvittiin joustavuutta, yhteistä vastuunkantoa, tiukkaa taloudellista raamitusta ja kustannusten seurantaa. Joustavuus mahdollisti myös juuri tilaushetkellä uusimman tekniikan hyödyntämisen aurinkopaneelijulkisivuissa.



Jyrkkälä muutti lähiön yhteisölliseksi palvelualueeksi.

PARANNUKSIA ASUKKAITA KUUNNELLEN

Jyrkkälä on ollut asukaslähtöinen asuinalue koko historiansa ajan. Jyrkkälässä toimii aktiivinen asukastoimikunta, ja alueen kaikissa kerhotiloissa on useiden eri vapaaehtoisjärjestöjen toimintaa sekä asukkaiden omia tapahtumia. Kiinteistöosakeyhtiön toimisto sijaitsee alueella, ja yhtiön oma henkilökunta toimistossa ja huollossa palvelee asukkaita päivittäin.

Asukkaiden toiveita kuunneltiin tarkalla korvalla myös korjaushankkeessa, sillä uudistuksen tavoitteena ei ollut ainoastaan tekniset parannukset, vaan myös asukkaiden arkielämää rikastuttavan harrastustoiminnan ja palvelujen lisääminen. Halusimme tukea ja kehittää asukkaiden harrastusmahdollisuuksia ja luoda lähiöstämme yhteisöllisen palvelualueen.

Korjaushankkeen myötä alueelle saatiin kuusi uutta kerhotilaa kahden jo käytössä olleen lisäksi. Myös saunatiloja uudistettiin niin, että niitä voidaan käyttää harrastetiloina. Yhteiset piha-alueet palvelevat nyt entistä paremmin asukkaiden vapaa-ajanvietto- ja kohtauspaikkoina. Korjauksen yhteydessä panostettiin erityisesti esteettömyyden parantamiseen, ja nyt kaikkiin taloihin onkin esteetön kulku. Esimerkiksi seniorien suosimassa talossa uusittiin pohjakerros ko-

konaan: rakennettiin uusi esteetön sisäänkäynti ja kulku hissillä kellarista kotiovelle, pyörätuoleille oma säilytys-, lataus- ja pesupaikka sekä laajennettiin saunaosastoja sekä kerhotiloja.

YHTEISTOIMINTAMALLISTA APUJA ASUINALUEIDEN KORJAAMISEEN

Suomessa on useita peruskorjauksen tarpeessa olevia, 1960–70-luvuilla rakennettuja lähiöitä. Jyrkkälän korjaushanke oli ensimmäinen kerralla koko lähiötä uudistava allianssimallilla toteutettu kehityshanke.

Vuokra-asuntojen kokonaisvaltainen kehittäminen ja hyvä kiinteistönpito vaatii ennakointia ja suunnittelua ja pitkäjänteisiä uudistamistoimenpiteitä. Usein keskitytään vain käsillä olevaan remonttiin, mutta yhteistoimintamallin ansiosta Jyrkkälässä on jo nyt vuoteen 2070 ulottuva rakennusosakohtainen elinkaarisuunnitelma, joka tehtiin korjaustoimenpiteiden allokoinnin yhteydessä, kun etsittiin ratkaisuja tilaajan esittämiin korjaustarpeisiin ja tavoitteisiin: mitä korjataan, miten korjataan, mikä on ratkaisun elinkaari ja mitä se maksaa.

Opimme allianssimallista viiden vuoden aikana paljon. Siihen nähden, ettei kenelläkään toteuttajaosapuolista ollut aiempaa kokemusta uudesta toimintamuodosta – alirakentamisesta puhumattakaan – onnistuim-

me kuitenkin hyvin. Kokonaisuakataulussa ja -budjetissa pysyttiin, ja turvallisuus oli hankkeessa huippuluokkaa. Kustannustehokkuuden lisäämisessä emme kuitenkaan onnistuneet ihan odotusten mukaisesti. Viestintään panostettiin koko hankkeen ajan, mikä antoi asukkaille eväitä selviytyä haastavasta työmaa-arjesta. Säännöllisellä viestinnällä varmistettiin, että myös kaikilla hankkeessa työskentelevillä pysyivät yhteiset tavoitteet ja pelisäännöt mielessä.

Juhlavuoden tapahtumiin huipentuneen korjausurakan jälkeen kehitystyö jatkuu. Tavoitteena on asuinalue, jossa viihdytään pitkään – asuinalue, jossa lapset voivat leikkiä turvallisesti ja perheet sekä vanhukset saavat asumisensa tueksi juuri niitä palveluita, joita tarvitsevat. ■

KOY JYRKKÄLÄNPOLKU on voittoa tavoittelematon aravavuokratoyhtiö, joka sijaitsee Turussa, Pahanien kaupunginosassa. Jyrkkälän asuinalue koostuu 17 asuinkerrostalosta, kahdesta huoltorakennuksesta sekä kylmistä varastorakennuksista. Vuokra-asuntoja on 644 ja niissä on noin 1 300 asukasta.

#kotimatkalla-seminaarissa aiheena asunto- ja naapurustoverkostot

kotimatkalla-hankkeen ensimmäinen vuosi huipentui loka-kuussa 2018 järjestettyyn seminaariin. Seminaari kokosi Messukeskukseen reilu 200 asiantuntijaa ympäri Suomea, kunnista, kuntayhtymistä sekä laaja-alaisesti kolmannen sektorin toimijoista. Seminaarin aiheena oli asunto- ja naapurustoverkostojen toteuttaminen.

Seminaarissa tuotiin esille suomalaisia kehittämisalustoja erityistä tukea tarvitsevien ihmisten asumiseen. Esimerkkeissä korostettiin sitä, että tavallisissa asunnoissa asuminen onnistuu, kun asukkaat saavat tarvit-

semansa tuen omaan kotiin silloinkin, kun kyse on vaativammista tuen tarpeista.

Seminaarin pääpuhujaksi oli kutsuttu Skotlannista **John Dalrymple**, Neighbourhood Networksin pitkäaikainen johtaja. Skotlannissa, Pohjois-Lanarkshiren hallintoalueella erityisryhmien laitos- ja ryhmäkotiasuminen on lakkautettu kokonaan. Neighbourhood Networks tukee erityistä tukea tarvitsevia ihmisiä elämään aktiivisesti ja turvallisesti omissa kodeissaan sekä auttaa heitä pääsemään mukaan yhteisöön. Asukkaat muodostavat verkoston, jonka jäsenet auttavat toisiaan.

Dalrymplen mukaan harvalle ihmiselle

kodin määritelmä on: "katto pään päällä". Erityistä tukea tarvitsevien omassa asunnossa asumisen ongelma on usein se, että jos asukas on itse valinnut kotinsa, hänen on pärjättävä tuella, joka ei vastaa hänen tarpeisiinsa. Tarvetta vastaavaa tukea taasen saat- taan olla saatavilla vain asuntoon, jota asukas ei koe kodiksi.

Dalrymplen sanoin: "Kaikilla voi olla koti, mutta voivatko kaikki saada kodin, joka ei ole pelkkä katto pään päällä. Meidän tehtävämme on yhdessä kohdata tämä haaste ja löytää siihen ratkaisu."

Lisätietoa osoitteessa:
www.ara.fi/kotimatkalla. ■



#kotimatkalla-hankkeen seminaariin osallistui yli 200 ammattilaista ympäri Suomen.

Uusia kasvoja ARAssa



ALEKSI MÄÄTTÄNEN
ylitarkastaja,
Ohjauspalvelut ja valvonta

Mikä on koulutuksesi ja missä olet työskennellyt ennen ARAn tuloa?

– Valmistun kauppatieteiden maisteriksi nyt vuoden vaihteessa. Ennen ARAn olin tilintarkastustehtävissä KPMG:llä ja kirjanpitäjänä Oilon Groupilla.

Milloin aloitit työsi ARAssa? Mikä sai sinut hakemaan ARAn?

– Aloitin syyskuussa ARAssa. Tehtävän kuva vaikutti mielenkiintoiselta ja monipuoliselta.

Mitä tehtäviä uuteen työhösi kuuluu?

– Erilaiset ohjauksen ja valvonnan tehtävät erityisesti vuokrien valvonta.

Miten työskentely ARAssa on lähtenyt käyntiin?

– Hyvin on lähtenyt. Päässyt kiinni nopeasti oikeisiin töihin ja erilaisiin tehtäviin mukaan.

Miten vietät vapaa-aikaasi ja lataat akkujasi?

– Vapaa aikana tulee lueskeltua ja kieliä opiskellessa. Opiskelin kiinaa aikoinaan niin yritän pitää taitoa yllä.

MARI LAKKA
asianhallinnan asiantuntija,
Yhteiset palvelut

Mikä on koulutuksesi ja missä olet työskennellyt ennen ARAn tuloa?

– Olen koulutukseltani filosofian maisteri, pääaineenani Suomen historia. Olen työskennellyt aiemmin asiakirjahallinnan tehtävissä oikeusministeriössä ja valtioneuvoston kansliassa.

Milloin aloitit työsi ARAssa? Mikä sai sinut hakemaan ARAn?

– Aloitin työni ARAssa heinäkuussa 2018. ARAssa minua kiinnosti monipuolinen työnkuva, joka on itsenäisempi kuin aiemmissa tehtävissäni.

Mitä tehtäviä uuteen työhösi kuuluu?

– Työhöni kuuluu tällä hetkellä koko ARAn asiakirjahallinnan kokonaisuus päivittäistehtävistä kehittämiseen. Erityisesti minua kiinnostaa lähitulevaisuudessa toteutettava toiminnan sähköistäminen ja siinä vastaan tulevat haasteet.

Miten työskentely ARAssa on lähtenyt käyntiin?

– Työskentely on lähtenyt hyvin käyntiin, koska tehtäväkenttä on ennestään tuttu ja uusi aihealue on ollut nopeaa omaksumaa. Työkaverit ovat mukavia ja minut on otettu hyvin osaksi koko ARAn työyhteisöä.

Miten vietät vapaa-aikaasi ja lataat akkujasi?

– Vapaa-ajallani lenkkeilen, hiihdän ja teen sukututkimusta. ■





Kaikille
hyvää
asumista

