araviesti

1/2017

Asiakaslehti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

VUODEN PARHAAT ARA-NELIÖT: SUKUPOLVIENKORTTELI
s. 4

UUDENLAISTA ELÄMÄÄ SENIORITALOSSA
s. 13

NOLLAENERGIA-ASUINALUE NOUSEE TUUSULAAN
s. 10

Tässä numerossa

Kannen kuva:
Asukastila, Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki

3 **Pääkirjoitus: Savupirteistä** urbaaniin pöhinään

4 **Sukupolvienkorttelille** sataa tunnustusta

8 **ARA palkitsee** laadukkaasta rakentamisesta Vuoden parhaat ARA-neliöt -tunnustuspalkinnolla

9 **Asuntojen.hintatiedot.fi** – avoimempaa asuntokauppaa jo kymmenen vuotta

10 **Tuusulaan nousee** ympäristöystävällinen nollaenergia-asuinalue

13 **Uudenlaista elämää** senioritalossa

16 PUHEENVUORO: **Pohjalta pinnalle** Kunta-asuntojen eväin

18 **Nimi ovessa** ja elämä tavallisessa kerrostalossa – Louhenkadulla kaikki hyvin

21 **ARA-asuntojen** tilastotiedot löytyvät Liiteristä

22 **Mielenterveyskuntoutujat** itsenäiseen asumiseen tavallisiin asuntoihin

24 NÄKÖKULMA: **Rakennuksia tyhjillään** keskuksissa ja syrjäseuduilla – kannattaako uutta rakentaa?

26 **ARAn verkkoasiointi** käyttöön vaiheittain vuonna 2017

26 **Korjausavustukset** siirtyivät kunnilta ARAan vuoden 2017 alusta

27 **Vuokratalojen** jälkilaskelma lisää läpinäkyvyyttä

Suomi Finland 100

araviesti 1/2017

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

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, 2017

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

Savupirteistä URBAANIIN PÖHINÄÄN

Itsenäisyyden alkutaipaleen oloista Suomi on kulkenut pitkän ja monivaiheisen tien. Huima elintason nousu on näkynyt myös asumisessa. Vuosikymmenten varrella asuntopolitiikalla ja asumisen kehittämisellä on ollut keskeinen rooli suomalaisen yhteiskunnan rakentamisessa ja hyvinvoinnin edistämisessä.

Valtion rooli asuntorahoituksessa on vaihdellut eri aikoina. 1920-luvulla kaupunkien rakennustoiminta oli sotien seurauksena lamassa ja sitä ryhdyttiin elvyttämään valtion avustuslainoin. Maaseudun asuntolainoitusta varten perustettiin valtion omakotirahasto ja kaupunkien tarpeita varten Asuntohypoteekkipankki. 1930-luvun lama katkaisi asuntotuotannon lähes kokonaan.

Sodan jälkeen siirtoväen asuttaminen kutistuneeseen Suomeen oli valtava tehtävä. Valtion asuttamislaina tarjosi apua yli 200 000 suomalaiselle. Vuonna 1949 perustettiin Arava eli väliaikainen toimikunta hoitamaan valtion asuntolainoitusta väestökeskuksissa. Aravan toiminnan piti olla suomalaisen asuntopoliittisen tradition mukaan määräaikaista.

1960-luvun luvun lopulla suuri maaltamuutto, teollistuminen ja myöhään ajoittunut kaupungistumisen käynnistyminen toimivat samanlaisina asuntopolitiikan katalyytteina kuin aiemmin sodan jälkeinen asuttaminen. Myös väestönkehitys vaikutti asuntopolitiikkaan suurten ikäluokkien tullessa asuntomarkkinoille. Tarvittiin yhteiskunnan vastaantuloa. Valtion asuntolainat vakinaistettiin ja 1970-luvun alussa aravalainoituksella rakennettiin keskimäärin 35 600 asuntoa vuodessa.

1990-luvun alkuvuosien talouskriisin myötä valtion asuntorahoitus ja asuntopolitiikka alkoivat etsiä uutta suuntaa. Asumisoikeusasuminen tuli mukaan uutena hallintamuotona ja aravalainojen rinnalle korkotukilainoitus. Laman oloissa valtion asuntolainoituksella rakennettiin yli 100 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa edulliseen hintaan. Samalla pidettiin rakennusteollisuutta pystyssä ja luotiin edellytyksiä työn perässä tapahtuvalle muuttoliikkeelle.

2000-luku oli vahvaa talouskasvun ja omistusasuntotuotannon aikaa, joka päättyi vuoden 2008 finanssikriisiin. Valtion erilaiset tuet ja korkotukilainoitus olivat jälleen avainasemassa.

Valtion rooli asuinolojen kehittäjänä ja rahoittajana on ollut merkittävä. Yli miljoonan suomalaisen kodin rakentamista on tuettu valtion rahoituksella.

Kaupungistuminen jatkuu Suomessa edelleen voimakkaana. Ja asumiseen kohdistuu myös uudenlaisia toiveita: halutaan vähemmän ympäristöä kuormittavia ratkaisuja, yhteisöllisyyttä, digitaalisia palveluja, jne. Uusia avauksia asumisen kehittämiseen onkin viime vuosina tullut paljon. Toteutukseen saakka on päästy Sukupolvien kortteli -hankkeessa Helsingin Jätkäsaaressa. ARA palkitsi kohteen ensimmäisellä Vuoden parhaat ARA-neliöt -tunnustuspalkinnolla.

Myös Tuusulassa tehdään asumisen historiaa, kun Rykmentinpuiston alueelle rakentuu Suomen ensimmäinen ympäristöystävällinen nollaenergia-asuinalue. ARA on ollut hankkeen kehittämisessä mukana alusta alkaen.

Onneksi myös vanhusten ja vammaisten vaivaistaloista on kuljettu pitkä matka eteenpäin. Hyviä esimerkkejä ovat ikäihmisten yhteisöllinen asuminen Jyväskylässä ja kehitysvammaisten ihmisten itsenäinen asuminen asuntoverkostossa Seinäjoella.

Edellä mainituista hankkeista voit lukea tästä ARA-viestistä.

ARAn tavoitteena on vaikuttaa entistä tehokkaammin kohtuuhintaisen asumisen kehittäjänä ja asiantuntijana. Asuntopolitiikkaa ja asumisen tukia tarvitaan edelleen. Yhteiskunnan murroksessa tarvitaan kuitenkin myös uudenlaista ajattelua ja lähestymistapoja. Sujuva yhteistyö ja kumppanuus sekä hyvien käytäntöjen edistäminen ovat keskeinen osa tämän ajan asuntopolitiikkaa.

Toivotan kaikille ARA-viestin lukijoille innostavaa asumisen kehittämistä edelleen Suomen itsenäisyyden juhlavuonna!

HANNU ROSSILAHTI
ylijohtaja
ARA

Sukupolvienkortteli joulukuussa 2016.

SUKUPOLVIEN-KORTTELILLE sataa tunnustusta

Sukupolvienkortteli Helsingin Jätkäsaaressa on ainutlaatuinen kohde. Siinä on monia ominaisuuksia, joiden perusteella valinta Vuoden Parhaat ARA-neliöt -tunnustuspalkinnon saajaksi oli helppo. Sen yhteisöllisyyttä korostava konsepti on suomalaisittain harvinainen, minkä lisäksi kohde on poikkeuksellisen korkeatasoinen arkkitehtuuriltaan ja rakentamisen laadultaan.

TEKSTI **SAMPO VALLIUS**, ARA / KUVAT **MIKA PAJO**

Sukupolvienkorttelista on muodostunut Helsingin asuntorakentamisen eräänlainen testikenttä ja modernin suomalaisen kaupunkisuunnittelun käyntikortti ulkomaille. Keskustan läheisyys, raitiovaunuyhteydet ja hyvät lähipalvelut ovat osa Jätkäsaaren vetovoimaa. Entisestä satama-alueesta on kehittynyt nopeasti monien vastaavien eurooppalaisten esimerkkien vanavedessä arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja laadullisesti kunnianhimoinen asuinalue, jonne nuoret trenditietoiset ihmiset hakeutuvat. Sukupolvienkorttelissa yhdistyvät monet uuden Helsingin kehittämisen tavoitteet sekä useat kokeilevat asumisen ratkaisut ja palvelutuotannon innovaatiot, jollaisia Jätkäsaareen on alusta asti haluttu.

Ensimmäisenä korttelikokonaisuudesta valmistui vuoden 2016 alussa HOASin opiskelija-asuntokohde. Koko kortteli valmistuu lopullisesti vuoden 2017 helmikuussa, jonka jälkeen kevään aikana asukkaat saavat ottaa haltuunsa korttelin vertaansa vailla olevat monipuoliset yhteistilat. Setlementtiasunnot (entinen S-Asunnot Oy) on rakennuttanut kortteliin sekä yhteisöllisiä vuokraasuntoja että 20 eri kerroksiin hajasijoitettua asuntoa liikuntaesteisille henkilöille. Asuntosäätiön osuus, As Oy Hyväntoivonpuisto, sisältää puolestaan Hitas-säännösteltyjä omistusasuntoja. Laajan ja monipuolisen asukasrakenteen vuoksi Sukupolvienkorttelikseksi nimetty kokonaisuus on Jätkäsaarelle tyypillisesti umpikorttelimallinen, jossa kolme taloa kiinnittyvät toisiinsa nurkistaan, muodostaen vinon kolmion. Taloja yhdistämässä on koko korttelin kiertävä sisäyhteys, korttelin oma katu, jonka ansiosta yhteistilat ovat aina helposti kaikkien saavutettavissa.

Yhteisöllisyyttä korostava konsepti on ainutlaatuinen Suomessa

Ainutlaatuiseksi ja Vuoden Parhaat ARA-ne-

Stage.

Asukastila.

liöt -tunnustuspalkinnon arvoiseksi, korttelin tekee erityisesti sen yhteisöllisyyttä korostava ja suomalaisittain harvinainen konsepti sekä kohteen poikkeuksellisen huolellisesti mietityt yhteistilat. Ne sijaitsevat pääosin Setlementtiasuntojen hallitseman osan alakerrassa, mutta palvelevat silti koko korttelin asukkaita. Kortteli toteuttaa ajatusta laajennetusta kodista, jossa määritelmän mukaan yksin tai kaksin asuvan asukkaan ”kolmas huone on korttelissa” ja ”neljäs kaupungissa”. Ideana siis on, että ajan hengen mukaisesti varsin kompaktien asuntojen jatkeena, asukas voi hyödyntää osana arkeansa kattavia yhteisiä tiloja, kuten pesulaa, aulan kahvilaa ja oleskelutiloja sekä kuntopolkunakin toimivaa sisäkatua. Kaikki yhteistilat on suunniteltu siitä näkökulmasta, että ne houkuttelevat spontaaniin kanssakäymiseen naapurien kanssa ja luovat luontevia kohtaamismahdollisuuksia asukkaiden välille.

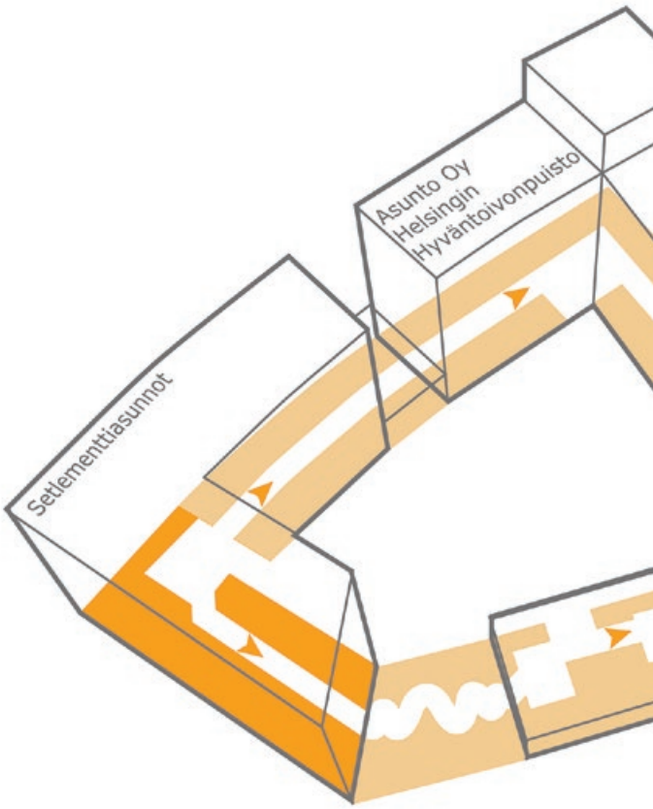
Yhteisöllisyyttä tukevien arkkitehtonisten keinojen lisäksi korttelin asukkaille tarjotaan osana asunnon vuokraa yhteisöllisyyskoordinaattorin palveluja. Setlementtiasuntojen omaa taloa palvelevan yhteisökoordinaattorin lisäksi kortteliin palkataan korttelivalmenja, eräänlainen kortteli-isäntä, jonka tehtävänä on houkutella asukkaat mukaan yhteisölliseen toimintaan. Setlementtiasuntojen teettämän vaikuttavuusarvion mukaan tällaisen työn arvo yhteiskunnalle on merkittävästi sen vaatimaa panostusta suurempi. Parhaimmillaan koordinaattorin työstä asukkaalle syntyvä tunne lähimmäisestä välittämisestä ja kaikkien mukaan ottamisesta ehkäisevät syrjäytymistä tehokkaasti.

Sukupolvienkorttelin edustamat ominaisuudet ovat arvoja, joihin ARA voi myös sitoutua ja haluaa palkitsemisella olla edistämässä yhteisöllisiä pyrkimyksiä asuntorakentamisessa. Toisaalta palkittava kohde on poikkeuksellisen laadukas ja korkeatasoinen myös arkkitehtuuriltaan ja rakentamisen laadultaan.

Alkuperäisen idean mukaisesti korttelin innovaatioiden tulee olla skaalattavissa ja monistettavissa erilaisiin ympäristöihin, mistä on jo näkyvillä viitteitä muussa ARA-tuotannossa. Sukupolvienkorttelin uudenlaiset ratkaisut ovat herättäneet laajaa kiinnostusta ulkomaisia toimijoita myöten ja niitä ollaan selvästi ottamassa käyttöön useissa tulevissa ARA-kohteissa. Tämän hankkeen merkitys eräänlaisena pioneerina ja tienraivaajana on siten ilman muuta myös yksi peruste palkitsemiselle.

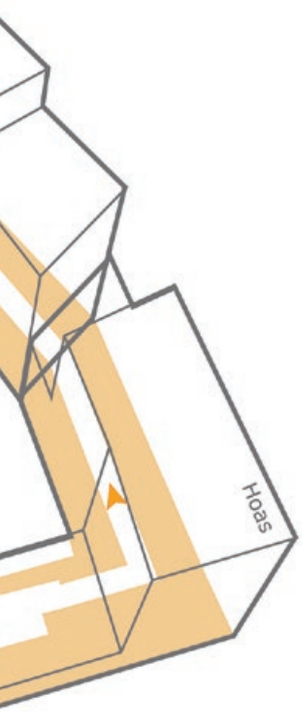
ARA kehittämiseen mukaan 2012

Korttelin kehittäminen alkoi vuonna 2010, jolloin Aalto-yliopiston vetämä CityInnoNets (CIN) -hanke alkoi. Tämän osittain Tekes-rahoitteisen hankkeen aikana päätettiin ryhtyä etsimään sijaintia asuntokorttelille, jossa CIN-hankkeen tuloksia voitaisiin testata elä-



vässä elämässä. CIN-hankkeen osapuolet jättivät tonttivaraushakemuksen Helsingin kaupungille vuonna 2011 ja varsinaisen tonttihakemuksen vuotta myöhemmin. Vuonna 2012 ARA lähti mukaan hankkeeseen rahoittamaan kehittämistyötä kehittämisrahoituksellaan

Kehittämistyön seurauksena syntyi konseptuaalinen malli yhteisöllisyyttä korostavasta asuntokorttelista. Helsingin kaupunki otti hankkeen mukaan Kehittyvä Kerrostalo -ohjelmaansa sekä myönsi rakentamista varten tontin, jonne arkkitehti **Mari Matomäki** alkoi suunnitella rakennuksia. Kohteen rakennusurakoitsijoiksi valittiin urakkakilpailutuksen kautta NCC Rakennus Oy (Asuntosäätiö ja Setlementtiasunnot) ja Skanska (HOAS). ■



KIMMO RÖNKÄ, toimitusjohtaja, Setlementtiasunnot Oy:

USKALSIMME AJATELLA TOISIN
ja meillä oli rohkeutta edetä uudella tavalla

”OLIN VUONNA 2010 konsulttina kehittämässä ympäristöministeriön **Peter Fredrikssonin** johdolla kaupunki-innovaatioiden toimintamallia. Halusimme luoda käyttäjillä kokeiltuja, käytäntöön vietyjä, järjestelmää muuttavia liiketoiminnallisia tai yhteiskunnallisia innovaatioita, joita voitaisiin levittää, skaalata sekä kotimaassa että kansanvälisesti. Julkisten toimijoiden lisäksi saimme mukaan Aalto-yliopiston, Tekesin sekä kourallisen ideasta kiinnostuneita yrityksiä. Kaupunki-innovaatioista tuli aluksi CityInnoNets ja Jätkäsaaren pilottikorttelin löydyttyä CIN-innovaatiokortteli. Myös ARA innostui ajatuksesta ja panosti kehittämisrahoitusta konseptin kehittämiseen.

Lähdimme kehittämään palvelevaa moduulikorttelia mutta päädyimme yhteisölliseen monisukupolvikortteliin. Näinhän hyvässä projektissa tapahtuu – emme täsmälleen tiedä mitä olemme tekemässä, mutta tiedämme, että olemme tekemässä jotain merkittävää.

Sukupolvienkorttelissa uskallettiin ajatella toisin, ja meillä oli rohkeutta edetä uudella tavalla. Keskeneräisistä asioista nimenomaan puhuttiin. Emme pelkästään yhdistelleet vaan loimme uutta muotoa ja sisältöä. Arkkitehti Mari Matomäki liimasi talot kortteliksi, yhdisti kulkemisen reiteiksi ja kokosi yhteisöllisyyden tiloiksi.

Tästä ei säästämällä selvitty, eikä rikkomatta vanhoja toimintamalleja. Ja yksinkertaisesti – jos hanke ei edennyt suunnitelmien mukaan, niin muutimme suunnitelmia. Kun moduulirakentaja vetäytyi, siirsimme painopisteen rakentamisteknologiasta korttelin sisältöön. Käyttäjiin ja heidän tarpeisiin ja unelmiin tutustuttiin työpajoissa. Muotoilijamme Kirsten Sainio löysi työn aikana monisukupolviasumisen Saksasta, ja tämä toimintamalli siirrettiin nopeasti korttelin kontekstiin – syntyi konsepti nimeltä yhteisöllinen monisukupolvikortteli.

Myös seinien lisäksi tarvitaan sisältöjä, kauniiden kuvien lisäksi pitää olla innostavia sanoja. Ehkä yksi Sukupolvienkorttelin menestystekijä olikin suomen kieli ja sen tuominen monipuolisesti suunnitteluun. Käyttäjäkokemus – käyttäjien äänet – kuvataan nimittäin sanoilla. Puhuimme korttelin kokoisuudesta, korttelin kolmansista huoneista, korttelin salaisuuksista ja korttelin ystävällisistä kasvoista. Yhteisöllinen kaupunkikortteli tarvitsi sekä sävelen että sanat, seinät ja sisällön.

Mutta koska asumisessa ihmiset ovat pääosassa, niin työmme on vasta alussa. Seuraavat seitsemän vuotta keskitytään yhteisölliseen monisukupolvielämiseen ja erityisesti siihen, miten ihmisten omat voimavarat ja unelmat tunnistetaan, miten niitä edistetään, tuetaan ja levitetään. Ja veikkaan että kaupunki-innovaatiot eivät tähän lopu...” ■

ARA palkitsee laadukkaasta rakentamisesta

VUODEN PARHAAT ARA-NELIÖT

-tunnustuspalkinnolla

TEKSTI **VESA IJÄS**, ARA

ARA on perustanut asuntorakentamisen laatupalkinnon, ”Vuoden parhaat ARA-neliöt”, joka annetaan ensimmäisen kerran vuonna 2017. Tunnustuksen keskeisenä myöntämisperusteena on hankkeessa osoitettu esimerkillinen kehittämisote, jossa tavoitellaan ”vähimmäistasoa korkeampaa laatua” ja samalla elinkaarikustannuksiltaan kohtuuhintaista asumista.

ARA valitsee vuosittain esillä pidettävät kehittämisteemat, joita palkittavassa kohteessa arvostetaan. Teemoja voivat olla esimerkiksi asumisen uudet konseptit, esteettömyys, turvallisuus, energiatehokkuus, uusiutuva energia.

Valtion tukema asuntotuotanto on ollut jo vuosikymmenien ajan asumisen ja asuntorakentamisen kehittämistyön suunnannäyttäjä. Tuettaessa rakentamista yhteiskunnan taholta, on asunnoille ja rakennuksille voitu asettaa myös vaatimuksia. Samalla normit ja ohjeet ovat kehittyneet vastaamaan aikakautensa käsitystä hyväksyttävästä rakentamistavasta ja vähimmäislaatutasosta. Yleisesti tunnettu tosiasia kuitenkin on, että normien edellyttämästä minimitasosta on tullut toteutuksessa myös maksimitaso: ”tavoiteltava, vähimmäistasoa korkeamman laadun edistäminen jää hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijan vastuulle (RT, 2008)”.

ARA-kohteiden halutaan myös tulevina vuosina ja vuosikymmeninä toimivan esimerkkeinä suomalaiselle asuntorakentamiselle. Asian merkityksellisyyttä kuvaa se, että vuodelle 2017 ARAn lainavaltuudet ovat 1,8 miljardia euroa. Tällä summalla rakennetaan ja perusparannetaan yhteensä 23 500 asuntoa. Lainavaltuuksien lisäksi ARA myöntää eri kohteille avustuksia kaikkiaan reilut 200 miljoonaa euroa. On toivottavaa, että hankkeeseen ryhtyvät ja heidän valitsemansa suunnittelijat tavoittelevat ARA-kohteissa vähimmäistasoa korkeampaa laatua.

Tämän tavoitteen esillä pitämiseksi ja saavuttamiseksi ARA on perustanut ”Vuoden parhaat ARA-neliöt”-tunnutuspalkinnon. Palkinto annetaan ensimmäisen kerran vuonna 2017 ja se on samalla kunnianosoitus itsenäiselle, 100 vuotta täyttävälle Suomelle.

Tunnustuspalkinto myönnetään vuosittain yhdelle ARAn rahoittamalle uudisrakentamis- tai perusparantamiskohteelle. Palkinnon saavan kohteen valitsee ARA. Tunnustuspalkintona kohde ja sen toteuttajat saavat mainetta ja kunniaa. Tunnustuspalkinnon vastaanottaa ARAn kutsumana kohteen omistaja ja/tai rakennuttaja sekä arkkitehti. Myös muita hankkeen osapuolia voidaan harkinnan mukaan kutsua palkintoa vastaanottamaan. Palkintona on ”Vuoden ARA-neliö”, palkittuun rakennukseen kiinnitettävä laatta. ■

Asuntojen.hintatiedot.fi – avoimempaa asuntokauppaa jo kymmenen vuotta

Suosittu verkkopalvelu Asuntojen hintatiedot täyttää pian 10 vuotta. Hintatietoja haetaan noin 30 000–50 000 kertaa kuukaudessa eli yli tuhat hakua päivittäin.

TEKSTI **HANNU AHOLA, ARA**

Asuntojen hintatiedot.fi -palvelu oli palvelun avautuessa aikaansa edellä. Palvelun perustivat ympäristöministeriö ja ARA yhteistyössä kiinteistönvälitysalan keskeisten toimijoiden kanssa. Tavoitteena oli lisätä asuntokaupan avoimuutta ja tarjota tarkempaa kauppakohtaista tietoa asuntojen hinnoista.

Alussa hintatietoja sai vain 15 suurimman kaupungin kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista, mutta kesällä 2009 palvelu laajeni koko maan kattavaksi. Vuonna 2014 palveluun lisättiin omakotikaupat ja parannettiin mobiililiittymää.

Asuntokauppatiedot kiinnostavat

Palvelussa on mukana noin 25 000 asuntokauppaa ja se perustuu Aktia Kiinteistönvälityksen, Huoneistokeskuksen, Kiinteistömaailman, OPKK:n ja SKV Kiinteistönvälityksen viimeisen 12 kuukauden aikana tekemiin kauppoihin. Palvelun tarkoitus on antaa mahdollisimman tuore kuva asuntomarkkinoista eri alueilla. Vuotta vanhempia hintatietoja tai hintakehitystä ei näytetä, niistä vastaa jatkossakin Tilastokeskus.

Asuntojen hintatietoja haetaan keskimäärin 30 000–50 000 kertaa kuukaudessa. Tämä tarkoittaa yli 1 000 hakua päivässä. Keskimääräinen kävijä tekee istunnon aikana neljä tai viisi hakua ja viipyy palvelussa kolme ja puoli minuuttia. Yli puolet kävijöistä on uusia käyttäjiä.

Yhteistyö KVKL:n kanssa mahdollistaa asuntokauppatietojen esittämisen

– Asuntojen hintatiedot -palvelu edellyttää tuoreita asuntokauppatietoja. Niiden saaminen ei onnistuisi ilman Kiinteistönvälitysalan Keskusliittoa (KVKL) ja sen jäsenyrityksiä. Välittäjien lisäksi kauppatietojen julkaisemiseen tarvitaan ostajan ja myyjän suostumus, joten kyse on kaikkea muuta kuin avoimesta datasta, kertoo asuntomarkkina-asiantuntija **Hannu Ahola** ARAsta.

– Olemme kokeneet yhteistyön ympäristöministeriön ja ARAn kanssa myönteiseksi. Otimme yhdessä merkittävän digiloikan jo 10 vuotta sitten ja yhteistyöllä olemme aikaansaaneet sen, että suomalainen asuntomarkkina on tällä hetkellä lajissaan arviolta yksi maailman läpinäkyvimpiä. Asuntokauppatietojen luovuttaminen nostatti alussa jonkin verran pohdintaa esimerkiksi siitä, miten palvelun avaaminen vaikuttaa kiinteistönvälittäjien työhön. Vuosien kuluessa palvelu on osoittautunut hyödylliseksi niin ostajille, myyjille kuin välittäjillekin, kun käsitys asuntojen arvosta on aiempaa realistisemmalla pohjalla, kertoo toimitusjohtaja **Jukka Malila** Kiinteistönvälitysalan Keskusliitosta (KVKL).

– Olemme solmineet ARAn kanssa äskettäin jatkosopimuksen yhteistyöstä vuosille 2017–2018. Tiedonsiirron automatisointi mahdollistaa jatkossa nykyistä useampien välitysliikkeiden mukaantulon palveluun. Mitä enemmän asuntokaupan osapuolilla on tietoa asuntokaupoista, sitä parempi asia se on kaikille osapuolille, kiteyttää Malila Asuntojen hintatiedot -palvelun merkityksen.

Otimme yhdessä merkittävän digiloikan jo 10 vuotta sitten ja yhteistyöllä olemme aikaansaaneet sen, että suomalainen asuntomarkkinat ovat lajissaan arviolta yksi maailman läpinäkyvimpiä, Jukka Malila sanoo.

TUUSULAAN NOUSEE

ympäristöystävällinen nollaenergia-asuinalue

Tuusulan Rykmentinpuisto on yksi pääkaupunkiseudun merkittävimmistä uusista asuinalueista, joka rakentuu seuraavan 30 vuoden aikana. Tavoitteena on vetovoimainen ja kestävä uusi asuinalue, jossa käytetään paikallisesti tuotettua, uusiutuvaa energiaa, tuloksena Suomen ensimmäinen nollaenergia-asuinalue.

TEKSTI **TUOMO SIPILÄ**, Tuusulan kunta

Rykmentinpuistoon tulee Suomen ensimmäinen nollaenergia-asuinalue. Rakentaminen on jo käynnissä – reilun kolmen vuoden päästä alue tarjoilee elämyksiä noin 200 000 messuvieraalle. Jouni Määttä, Tuomo Sipilä (keskellä) ja Helena Sundström hankkeessa mukana.

KUVA: SAUVO JYLHÄ, KESKI-UUSIMAA

Rykmentinpuiston energiavisio on paikallisesti tuotettu, uusiutuvaan energiaan perustuva nollaenergia-ratkaisu, jossa huomioidaan asukkaiden tarpeet, koko elinkaaren kattavat asumisenkustannukset ja uusien innovaatioiden pilotointi.

ARA on ollut Rykmentinpuiston kehittämisessä mukana alusta saakka.

Tuusulan keskustaan, Hyrylän vanhalle kasarmialueelle rakentuu kutsuva koti jopa 15 000 ihmiselle. Vajaan 500 hehtaarin kokoisesta alueesta suunnitellaan raikasta kyläkaupunkia, jossa yhdistyvät elävä kaupunkikeskus ja sen ympärille rakentuvat vehmaat puistokylät.

Rykmentinpuiston tarina alkaa Hyrylän vanhasta varuskunnasta, joka perustettiin vuonna 1874. Vielä vuosina 1957–2006 alueella toimi Helsingin ilmatorjuntarykmentti. Varuskunnan henki näkyy alueella edelleen ja erityisesti punatiiliset kasarmirakennukset tuova tuulahduksen Rykmentinpuiston väkevästä historiasta. Ei myöskään sovi unohtaa niitä tuhansia varusmiehiä, jotka kaivoivat asepalveluksensa aikansa lukuisia poteroita alueen kangasmetsiin. Lukuisat tarinat ja alueen historia jäävät aina elämään, vaikka alueen käyttötarkoitus muuttuukin.

Myös Tuusulanjärven viime vuosisadan alun taiteilijayhteisö sekä boheemin asumisen uudet virtaukset antavat oman leimansa alueelle.

– Voisi jopa sanoa, että olo näissä maisemissa on kuin Pekka Halosella aikoinaan, sillä sekä historiallisen kasarmialueen henki että Tuusulan taiteilijoiden kulttuuriperintö ovat yhä vahvasti läsnä tänne rakentuvassa modernissa miljöössä, Rykmentinpuiston ohjelmapäällikkö **Tuomo Sipilä** kertoo.

Kaikki alueesta kiinnostuneet mukana ideoimassa

Rykmentinpuiston suunnittelu käynnistyi vuonna 2008 kansainvälisellä kutsukilpailulla, ja tuon kilpailun kautta alueen nimeksi valittiin Rykmentinpuisto. Kutsukilpailun jälkeen alueen suunnittelua jatkettiin osayleiskaavalla, joka hyväksyttiin vuonna 2012.

– Alueen ensimmäinen asemakaava sai lainvoiman kesällä 2016, ja nyt meillä on täysi tohina päällä alueen keskuksen asemakaavoituksen kanssa, asemakaava-arkkitehti **Jouni Määttä** kertoo.

– Tavoitteenamme on saada keskuksen kaava hyväksyttyä vuoden 2017 alkupuoliskolla, ja sitä myötä saada alueen rakentamishankkeet eteenpäin, Määttä jatkaa.

Rykmentinpuistoa ei suunnitella tynnyrissä, vaan pyrkimyksenä on avoimella vuorovaikutuksella saada kaikki alueesta kiinnostuneet mukaan ideoimaan aluetta.

– Uskomme, että näin toimimalla luomme paremmat edellytykset kestävän asuinalueen syntymiselle, Sipilä kertoo.

Rykmentinpuisto on myös toiminut alustana lukuisille Tekes-projekteille, joiden avulla on kehitetty muun muassa uudenlaisia pysäköintiratkaisuja sekä pohdittu tulevaisuuden energiaratkaisuja. Yliopistojen kanssa yhteistyö on myös ollut tiivistä ja kurssiyhteistyö on ollut säännöllistä.

Rykmentinpuiston suunnittelu on siis paljon muutakin kuin vain kaavatyötä ja infran suunnittelua. Esimerkiksi energiaratkaisua, palveluita, virkistystä ja taidetta varten tehdään paljon erilaista suunnittelua. Rykmentinpuiston infran projektipäällikkö **Helena Sundströmin** työajasta suuri osa kuuluukin eri toimintojen yhteen nivomiseen sekä kehitystyöhön, perinteisen infrasuunnittelun lisäksi.

– Asukaslähtöisen huippunopean valokuituverkon toteuttaminen on hyvä esimerkki tällaisesta uusia rajapintoja synnyttävästä hankkeesta, Helena Sundström kiteyttää.

Energiaratkaisu on laatuaan ensimmäinen Suomessa

Rykmentinpuisto on myös saanut kunnian toimia vuoden 2020 asuntomessujen näyttämönä. Taustalla on Tuusulan ja asuntomessujen pitkä yhteinen historia. Asuntomessujen historian ensimmäisiä valtakunnallisia asuntomessuja vietettiin vuonna 1970 Tuusulan Lahelanrinteessä teemalla oma tupa – oma lupa. Kolmekymmentä vuotta myöhemmin, vuonna 2000, Tuusulan Nummenkankaan alueella järjestettiin Tuusulan toiset asuntomessut, jotka saavuttivat valtaisan suosion ja alueelle vieraili kuukauden aikana yli 274 000 vierasta. Ympyrä Tuusulan ja Asuntomessujen kanssa sulkeutuu vuoden 2020 kesällä, kun Rykmentinpuistossa vietetään 50-vuotisjuhlamessuja. Messujen teemoina ovat ainakin energia sekä taide.

Energia on ollut yhtenä kantavista teemoista Rykmentinpuistossa alusta asti. Alueen energiavisio on, että alueesta suunnitellaan ja rakennetaan ympäristöystävällinen sekä energiatehokas. Lähtökohtana on paikallisesti tuotettu, uusiutuvaan energiaan perustuva nollaenergiaratkaisu, jossa huomioidaan asukkaiden tarpeet, koko elinkaaren kattavat asumisenkustannukset ja

uusien innovaatioiden pilotointi. Tuusulan kumppanina alueen energiahuollon osalta on Keravan Energia, jonka kanssa on perusteilla yhteinen energiayhtiö, joka operoi koko Rykmentinpuiston alueella.

Kestävä energiaratkaisu konkretisoituu asuntomessualueella, josta tavoitellaan nollaenergia-aluetta. Alueella tullaan pilotoimaan vuonna 2020 tiukentuvien energiamääräysten toteuttamista alueellisen tason taseratkaisulla.

– Messualueen energiapilotti on laatuaan ensimmäinen Suomessa, ja sitä on myös mahdollista laajentaa koskemaan koko Rykmentinpuiston aluetta. Tuusula on ollut hyvin kehitysmyönteinen kunta, ja tämä energiapilotti on varmasti kunnan yksi suurimmista käyntikorteista tulevaisuudessa, ohjelmapäällikkö Sipilä kertoo.

Yhteisöllistä energiantuotantoa

Tuomo Sipilän mukaan energiantuotantoon liittyvää ajattelua halutaan vielä pidemmälle, yhteisölliseen suuntaan.

– Esimerkiksi maalämpökaivot tai aurinkopaneelit voivat hyvin olla koko korttelin tai vaikkapa taloyhtiön yhteisomistuksessa sen sijaan, että jokainen talo tuottaa vain oman energiansa, hän kertoo.

Energiapilotissa kunnan kumppaneina ovat Keravan Energian lisäksi ARA sekä Osuuskunta Suomen Asuntomessut. Hankkeen suojelijana toimii ympäristöministeri **Kimmo Tiilikainen**.

Asuntomessualueen laidalle on myös suunniteltu uudenlaista aurinkokeräinjärjestelmää, joka kulkee nimellä Aurinkoaita. Idea aidasta syntyi opiskelijatyönä Aalto-yliopiston kurssilla ja parasta aikaa neuvottelut aidan toteuttamisesta ovat jo käynnissä alan toimijoiden kanssa.

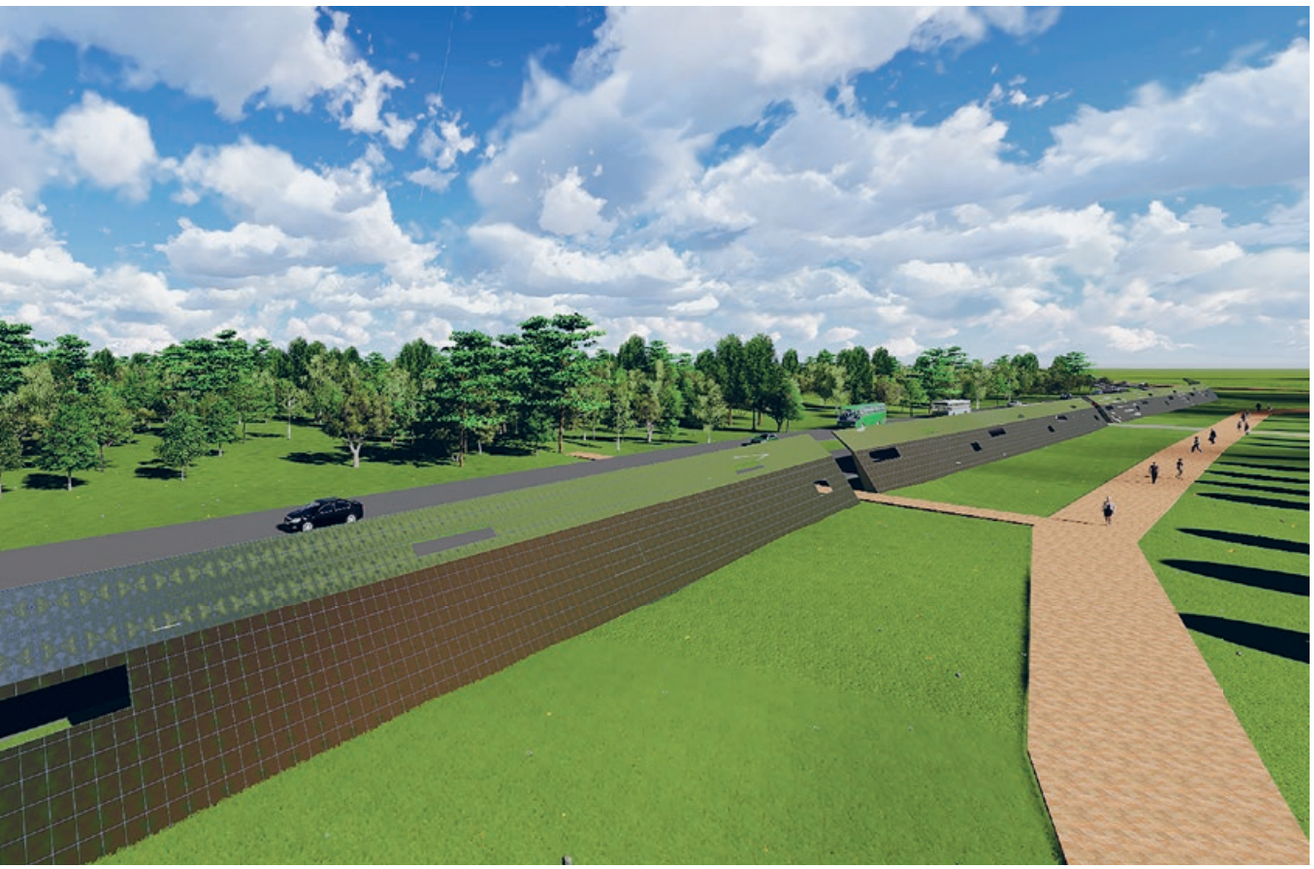
– Aurinkoaita on hieno, konkreettinen esimerkki siitä kuinka hedelmällistä yhteistyö tutkimuslaitosta ja korkeakoulujen kanssa voi olla, Sipilä kertoo.

Tuusulan kunnalle Rykmentinpuisto on suuri mahdollisuus, mutta samalla myös haaste. Alueen mittakaava suhteessa muuhun kuntaan on suuri, ja juuri sen takia alueen toteutusta on alusta asti pohdittu myös eurot mielessä.

– Olemme laatineet taloudellisia selvityksiä sekä laskelmia alueen toteutuksesta, Sipilä kertoo. Selvitysten mukaan hanke on kunnalle taloudellisessa mielessä kannattava, mutta pitkän aikajänteen ja etupainotteisten investointien vuoksi alueen toteuttamista vaihtoehtoisilla rahoitus- ja toteutusmalleilla on haarukoitu.

– Rykmentinpuisto on kunnalle suuri mahdollisuus ja uskomme, että meille on käsissämme mahdollisuudet toteuttaa vetovoimainen ja kestävä uusi asuinalue, Sipilä kiteyttää.

– Asunto, Lepo. Kaupunki ja Keto, kuten Rykmentinpuiston slogan kuuluu. ■



Aurinkoaita on uudenlainen aurinkokeräinjärjestelämä, josta idea syntyi opiskelijatyönä Aalto-yliopistossa.

Riitta ja Pertti Sarja myivät mukavan omakotitalonsa ja viihtyvät nyt erinomaisesti aktiivisessa senioritalossa.

Suomessa selvästi tarvitaan uudenlaisia ratkaisuja ikäihmisten asumiseen.

UUDENLAISTA ELÄMÄÄ senioritalossa

Ei kotia paikkaa rakkaampaa. Entä kun ikää karttuu, eivätkä kodin askareetja ylläpito enää sujukaan? Jyväskyläläispariskunta Pertti ja Riitta Sarja teki rohkean ratkaisun ja muutti rakkaaksi käyneestä omakotitalosta Jason rakennuttamaan, ikääntyville tarkoitettuun seniorikerrostaloon.

TEKSTI **MIKA REMES**
KUVAT **TOMMI ANTTONEN, MIKA REMES**

Yhteisöllisessä senioritalossa toiminnallisen sydämen muodostavat keittiö, olohuone, kuntoilutilat ja yhteiset miesten ja naisten saunavuorot.

Meillä yksinäinenkään ei ole yksin.

Pertti ja Riitta Sarja avasivat heinäkuussa 2016 oven uuteen elämään. Kirjaimellisesti. Silloin pääsivät asukkaat muuttamaan Jason rakennuttamaan 54:n asumisoikeusasunnon Ilonaan Jyväskylän Kuokkalassa. Ilona ei ole aivan tavallinen asuintalo. Sen kaikki asukkaat ovat vähintään 55-vuotiaita.

– Entinen kotitalomme oli ihanteellinen. Ympärillä oli puistoa, Päijänteen vedet kimmelsivät kävelymatkan päässä ja naapuritkin mitä mainioimpia. Aloimme kuitenkin miettiä, mitäs sitten tehdään, kun ollaan vanhoja ja raihnaisia. Joku päivä sekin olisi totta, vaikka nyt vielä olemme aktiivisessa iässä ja hyväkuntoisia. Isäni kuoli 89-vuotiaana. Äiti eli sen jälkeen vielä kolme vuotta. Hän tarvitsi kotona asuessaan päivittäin paljon apua. Silloin aloimme miettiä, mikä olisi oikea tapa varautua tulevaan. Meilläkin lapset asuvat ympäri maata, Riitta Sarja kertoo.

Kun Jaso aikoi rakennuttaa Sarjojen kotitalon lähelle Kuokkalaan Ilona-talon, ajatus muuttaa siihen tuntui äkkiä mielekkäältä. Nyt Sarjoilla on 66 neliön viihtyisä kolmio isolla parvekkeella. Asunnon yksityiskohdat on mietitty ikääntymisen lähtökohdista. Kynnyksiä ei ole, oviaukot ovat leveämmät, kylpyhuoneessa pystyy toimimaan vaikka pyörätuolilla, hissi on tilava ja liikkuminen kaikkialle vaivatonta.

– Olen itse ollut mukana Jason toiminnassa sen perustamisesta lähtien ja istun tälläkin hetkellä sen hallituksessa. Nyt olen tyytyväinen, että päätimme myös muuttaa Jaso-taloon. Mitä aikaisemmassa vaiheessa näitä ratkaisuja tekee, sen helpommin sopeutumien uudentyyppisen asuinympäristöön sujuu, Pertti Sarja pohtii.

Vauhdikkaasti liikkeelle

Jaso on asumisoikeusyhdistys, jonka tarkoitus on rakentaa yhteisöllisiä asumisoikeusasuntoja ikääntyville ihmisille. Jason tarina alkoi vuonna 2010, kun Jyväskylän kaupungin hankejohtajana toiminut Olavi Niemi alkoi pohtia ikäihmisten asumisratkaisuja. Niemi oli aiemmin seurannut oman iäkkään isänsä sinnittelyä tälle rakkaaksi käyneessä omakotitalossa. Isän loppuvuosina kunto oli jo sen verran heikentynyt, ettei liikkuminen ja asiointi enää sujunut omin voimin. Yksinäisyyskin vaivasi. Itse rakennettua taloa isä ei silti halunnut koskaan jättää.

Isän kuoltua Niemi alkoi kehittää toimintamallia, missä ikääntyvä ihminen voisi muuttaa järkevän hintaiseen – ja edelleen omaan – asuntoon mutta asua yhteisöllisesti toisten kanssa hyvien palvelujen lähellä. Niemen ajatukset löysivät Jyväskylässä nopeasti ymmärtäjiä eläkeläisjärjestöissä toimivista aktiiveista. He perustivat vuonna 2012 Varttuneiden Asumisoikeusyhdistys Jason. Kun Jaso sai Raha-automaattiyhdistykseltä kolmivuotisen projektiavustuksen vuosille 2013–2016, yhdistys pystyi palkkaamaan projektipäällikön ja käynnistämään toden teolla Jaso-asuntojen suunnittelun ja rakentamisen. Ensimmäinen Jason rakennuttama 80 asunnon Ilona-talo valmistui vuosina 2014 ja 2015 Huhtasuolle. Jaso sai talon rakentamiseen asukkaiden asumisoikeusmaksuina 15 prosenttia ja loput lainaattiin Kuntarahoitukselta. Lainaan Jaso sai korkotukea ARA:lta.

Jaso-asuntoja saattoivat hakea yli 55-vuotiaat.

– Saimme hakemuksia yllättäen ympäri Suomea, joten jotain ainutlaatuista mallissamme selvästi oli. Meille kävi nopeasti sel-

ville, että tällaiseen toimintaan on todellinen ja akuutti tarve, kertoo Jason entinen projektipäällikkö, nykyinen toiminnanjohtaja **Sinikka Tyynelä**.

Asukkaat mukana suunnittelussa

Jaso tavoittelee hyvää yhteistyötä ja vuorovaikutusta kaupungin eri toimijoiden kanssa aina kaavoituksesta sosiaalitoimen vanhustenpalveluihin.

– Yhdistyksen tavoite on, että yhteisöllinen senioriasuminen nähtäisiin osana kaupungin palvelurakennetta, joka turvaa vanhusväestölle hyvän ja aktiivisen elämän. Asukkaat ovat saaneet olla talojen suunnittelussa mukana alusta alkaen, millä on ollut kaksi tärkeää merkitystä. Ensinnäkin, asunnot ja yhteiset tilat on suunniteltu asukkaiden todellisia tarpeita vastaavaksi ja toisekseen, yhdessä suunnittelu on hitsannut hyvin asukkaita yhteen jo ennen taloon muuttamista, kertoo Tyynelä.

Vaikka Tyynelä korostaa Jaso-talojen yhteisöllisyyttä, asukkaat päättävät itse, millaista yhteisöllisyyttä kukin haluaa.

– Asukkaat asuvat aivan tavalliseen tapaan omissa asunnoissaan ilman velvoitteita hoitaa yhteisiä asioita. Jaso-taloissa on kuitenkin puitteet viettää aikaa ja toimia monilla tavoilla yhdessä. Yhteistä tekemistä ei tuputa kukaan ulkopuolelta, vaan sen asukkaat luovat itse. Toimintaa tukee talossa toimiva asukastoiminnanohjaaja. Asukkailla on oma työhistoriansa, elämänkokemuksensa ja osaamista mitä moninaisimmista asioista. Tarkoituksena on arvostaa sitä ja saada ne käyttöön yhteiseksi hyväksi. On hienoa, jos jokainen voi kokea olevansa tarpeellinen, korostaa Tyynelä.

Biljardiakin tarvitaan

Huhtasuon Ilona-pilottitalossa käytettiin yhteisten tilojen suunnittelussa sisustussuunnittelijaa, vaikka ajatusta aluksi vieroksuttiin. Tyynelän mukaan panostus kannatti, sillä ammattilainen osasi suunnitella yhtenäiset, tyylikkäät ja ennen kaikkea viihtyisät tilat, jotka ovat houkutelleet asukkaita aktiivisesti viettämään yhteistä aikaa.

– Jopa biljardipöytä havaittiin suosituksi – eikä siitä tullut mikään ukkojen harrastus, yhtä lailla sitä pelaavat naiset. Biljardipöydän ääressä pelataan paljon myös lastenlasten kanssa, se yhdistää yli sukupolvirajojen. Hyväksi ratkaisuksi osoittautui sekin, ettei talossa ole erillistä käsityöharrastetilaa, koska käsitöitä ja askartelua voi aivan hyvin tehdä yhteisissä keittiö- ja olohuonetiloissa. Kahden vuoden käyttökokemusten perusteella voi sanoa, että yhteisöllisessä senioritalossa toiminnallisen sydämen muodostavat keittiö, olohuone, kuntoilutilat ja yhteiset miesten ja naisten saunavuorot. Näitä tiloja täydentää loistavasti hyvinvointihuone, jossa erilaiset hyvinvointipalvelun harjoittajat, kuten hierojat, kampaajat ja fysioterapeutit voivat tarjota palvelujaan, Tyynelä kertoo.

Jaso on kolmessa vuodessa rakennuttanut Jyväskylään yli 130 Ilona-asuntoa. Vuonna 2017 valmistuvaan Palokan Ilonan seniorikorttelin tulee 160 asuntoa ja 29 hoiva-asuntoa. Tulijoita Ilona-taloihin on ollut enemmän kuin mukaan mahtuu.

– Jaso-asuntojen kysyntä osoittaa, että Suomessa selvästi tarvitaan uudenlaisia ratkaisuja siihen, miten ikäihmisten asuminen järjestetään. Eläkeläisten osuus väestöstä sen kuin kasvaa. Jos ihmiset voivat asua omatoimisesti mahdollisimman pitkään ja viettää aktiivista ja tyytyväistä elämää, säästyy todella pitkä penni verovaroja. Meillä on käynyt vierailijaryhmiä ympäri Suomea opiskelijoista kansanedustajiin. Kaukaisin vierailijaryhmä on tullut Taiwanista. Jos malli toimii näin hyvin Jyväskylässä, miksi se toimisi muuallakin, pohtii Tyynelä.

Vilkasta elämää

Sarjan pariskunta ei ole muuton jälkeen enää haikaillut entiseen elämäänsä. Kuokkalan Ilona-talossa sosiaalinen elämä on vilkasta. Asukkaat ovat perustaneet innokkaasti harrasteryhmiä. Yhteisissä tiloissa kokoonnutaan lätkimään korttia, tekemään käsitöitä, keskustelemaan lukupiirissä, juomaan päiväkahveja. Välillä viritetään karaokelaitteet ja lauletaan. Yhteissaunavuorot ovat kovassa käytössä.

– Pidän siitä, ettei kenenkään ole pakko osallistua mihinkään, ellei itse halua. Itse tosin en malta pysyä poissa talon riennoista. Yhteisöllinen asumismuoto luo turvallisuutta niillekin, jotka pysyttelevät omissa oloissaan. Heistäkin välitetään. Meillä yksinäinenkään ei ole yksin, Pertti Sarja sanoo. ■

Jason malli toimii niin hyvin, että senioritaloihin tulee hakemuksia ympäri Suomen, toiminnanjohtaja Sinikka Tyynelä kertoo.

Puheenvuoro

JARMO KUOSA, toimitusjohtaja, Kunta-asunnot Oy

Suunnittelulla ja kiinteistökehittämisellä vuokrataloyhtiön talous kuntoon:

POHJALTA PINNALLE

Kunta-asuntojen eväin

Ison kiinteistöyhtiön tervehdyttämiseen ei ole nopeaa oikotietä, mutta tarkoin harkitulla ja suunnitelmallisella toiminnalla toimenpiteet alkavat purra.

Tärkeimpiä asioita talouden ja toiminnan tervehdyttämisessä on heti alkuun tunnistaa ongelmakohdat ja keskittää sen jälkeen kaikki toimenpiteet askel kerrallaan näiden kokonaisuuksien kuntoon laittamiseen. Ison kiinteistöyhtiön tervehdyttämiseen ei ole nopeaa oikotietä vaan tarkoin harkitulla ja suunnitelmallisella toiminnalla alkavat toimenpiteet purra yksi kerrallaan. Uskoisin, että jokainen tuntee yhtiöitä, jotka ovat olleet vaikeassa tilanteessa ja nousseet sieltä yhä vahvemmiksi toimijoiksi; tosin pääasiassa aivan uusilla strategisilla linjauksilla.

Askel kerrallaan eteenpäin

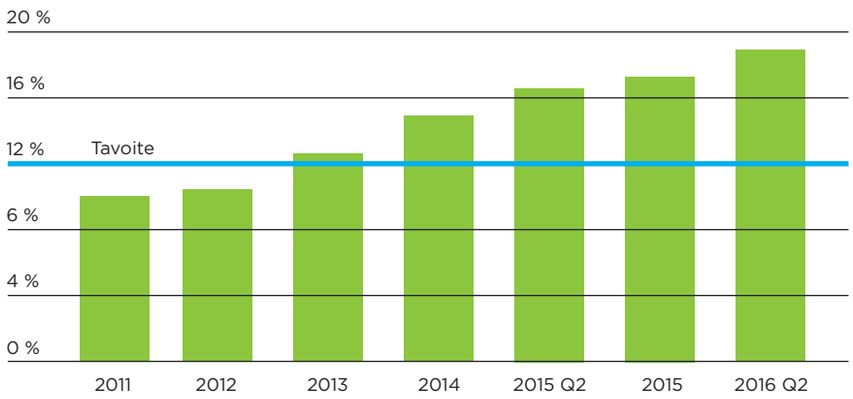
Kunta-asunnot konserni (KAS) on yksi tällaisen tien läpikäynyt valtakunnallinen toimija, jossa useat eri syyt johtivat lopulta konsernin kriittiseen tilaan vuoden 2011 lopulla. Siinä tilanteessa oli aloitettava hyvin radikaalit toimintatapojen kokonaisvaltaiset muutokset. Uusi operatiivinen johto aloitti vuoden 2012 alussa ja tehtävä oli selkeä; laatia toteuttamiskelpoinen toimenpideohjelma, jolla yhtiön talous ja toiminta tervehdytetään.

Konserni, jossa oli yli 9 000 asuntoa, ei voinut kääntää tulostaan ja talouttaan kuntoon kertarysäyksellä vaan oli edettävä hyvin systemaattisesti tarkalla aikataulutuksella. Tärkein tehtävä oli saada kassavirta positiiviseksi ja oikaista rahoitusrakenne eli nämä olivat ensisijaiset tehtävät, koska rahoitusrakenne oli rakenteellisesti vinoutunut. Tehtävä ei ollut helppo kun lainamäärä oli liki 350 miljoonaa euroa, josta siis lyhytaikaista rahoitusta oli vielä muunnettava pitkäaikaiseksi. Asiat alkoivat kuitenkin kehittyä positiiviseen suuntaan aina asetettu välitavoite kerrallaan, jolloin koko organisaation motivaatio kasvoi ja usko konsernin kokonaisvaltaiseen tervehdyttämiseen.

Myönteinen kierre käyntiin

Samalla kun uusittiin rahoitusrakennetta, aloitettiin kiinteistökehitys, jossa koko kiinteistökanta analysoitiin. Vuokraustoimintaan soveltumaton ja korjausvelkainen kiinteistökanta salkutettiin ja realisoitiin joko useamman kohteen salkkuna, yksittäisinä kohteita tai jopa huoneistomyynteinä saavuttaen kokonaisuudessaan hyvä tulos. Myyntivoittoa syntyi, lainoja lyhennettiin yli lyhennysohjelman ja kassaan saatiin samalla puskuria. Operatiivinen tulos alkoi kehittyä voimakkaasti positiiviseen suuntaan, mikä on perusta yhtiön normaalille toiminnalle. Kehitys alkoi ruokkia itseään ja vuokria voitiin jopa joissain kohteissa laskea tai ne pidettiin ennallaan. Vuokrausaste alkoi parantua, vaihtuvuus väheni, vuosikorjauksia tehtiin mittavasti, sopimukset uusittiin kustannustehokkaammiksi, riskipreemio laski, jolloin näiden useiden toimenpiteiden yhteisvaikutus alkoi tervehdyttää konsernia

OMAVARAISUUSASTE



nopeaan tahtiin.

Konserni on rationaalisilla toimenpiteillä voitu muutamassa vuodessa tervehdyttää ja tätä voidaan tarkastella usealla taloudellisella ja toiminnallisella mittarilla. Myönteinen kehitys muutti mediankin asennetta positiivisemmaksi yhtiön pystyessä pidättäytymään vuokrakorotuksista nyt jo kolmatta vuotta peräkkäin, jolloin se on saanut valtakunnallisessa mediassa hyvin positiivista huomiota.

Konsernin myönteinen kehitys on ollut 2012 alusta merkittävää ja nopeaa. Omavaraisuusaste on noussut alle 9 prosentista nyt jo 20 prosentin tasolle ja emoyhtiön osalta ylittänyt jo 50 prosenttia. Konsernin vapaa oma pääoma oli 0,2 miljoonaa euroa kun se nyt on lähes 30 miljoonaa euroa, josta tyytyväisyydellä on todettava suurimman osan syntyneen normaalista operatiivisesta toiminnasta. Nettolaina on lyhentynyt peräti 120 miljoonaa euroa ja huomattavasti yli vuotuisen normaalin lainanlyhennysohjelman. Kassa on vahva ja se turvaa yhtiön taloudellista asemaa. Vuosikorjaukset ovat kasvaneet 1,6-kertaiseksi aiemmasta tasosta, joten korjausvelkaa on saatu alenemaan. Näitä lukuja on hyvä tarkastella siitä näkökulmasta, että myönteinen kehitys alkaa vaikuttamaan hyvin monella tavalla ja usealla eri osa-alueella.

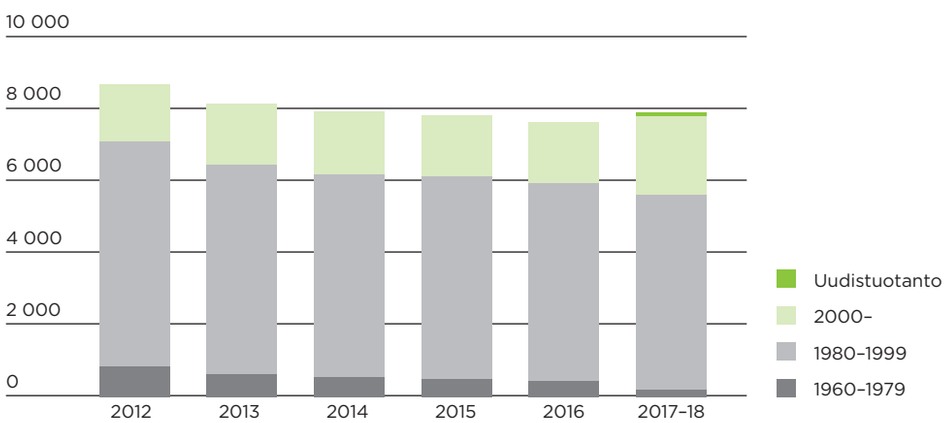
Perusta kuntoon

Kiinteistökehityksessä keskeistä on, että kiinteistöt, joilla ei ole enää tulevaisuutta vuokramarkkinoilla vapautetaan rajoituksista ja saatetaan eteenpäin myynnein aina kun se on mahdollista. Näin voidaan panostaa niihin kohteisiin, joilla on elinkaarta jäljellä vuokrauksessa ja rakennuttaa uutta kantaa. On selkeää, että kaikkialla Suomessa eivät nämä toimenpiteet enää ole mahdollisia ja silloin joudutaan purkamaan kohteita. Markkinat kyllä määrittelevät, onko niin sanotulla loppukohteella myyntiarvoa vai pitääkö se mahdollisesti purkaa. KAS ei ole purkanut yhtään kohdetta vaan onnistui myymään epäkurantit kohteet ja on toki myönnettävä, että tämä on pitkäjänteinen ja vaativa työsarka, jossa pikavoittoja ei ole saatavissa.

Kiinteistökehitystä on viety eteenpäin seuraavalle tasolla kun nyt on tehty kunnon perusta tälle työlle. Kiinteistöjä kehittämällä analysoiden pidettävää kiinteistökantaa ja tuottamalla uusia tarpeita vastaavia vuokra-asuntoja niille alueille, joissa näistä on pulaa. Kiinteistöjen kehittämistä ei ehkä aina nähdä näin monipuolisena, mutta KAS -konsernille siitä on muodostunut yksi tärkeimmistä työkaluista ja varsinkin sen tarkastelusta hyvin laajasta näkökulmasta.

KAS -konsernin tervehdyttämistoimet onnistuivat ja siitä on opittu paljon asioita, joita voidaan hyödyntää koko ajan toiminnassa ja pitkällä tähtäimellä konsernin strategisissa tavoitteissa. ■

KIINTEISTÖKANNAN KEHITYS 2012–2017/18



Louhenkatu 2:n asukkaat pääsivät muuttamaan uuteen kotiin syyskuussa 2016.

Nimi ovessa ja elämä tavallisessa kerrostalossa

LOUHENKADULLA kaikki hyvin

Seinäjoella Louhenkadulla toteutuvat kehitysvammaisten toiveet: oma nimi ovessa ja tavallinen elämä tavallisessa kerrostalossa. Toiveet ilmenivät ARAn ja Kehitysvammaliiton Arjen keskiössä -hankkeessa.

TEKSTI **IINA ÅMAN**, VIESTINTÄTOIMISTO TENHO
KUVAT **TIMO AALTO**

Louhenkatu 2 Seinäjoella on uusi kerrostalo, jonka kolmessa ylimmässä kerroksessa asuu tavallisia vuokra-asukkaita. Kahdessa alimmassa kerroksessa asuu erityistä tukea tarvitsevia asukkaita. Talon pesula, kerhohuone sekä piha-alue ovat yhteiskäytössä.

Louhenkadun kerrostalon Seinäjoella on rakennuttanut kaupungin omistama vuokrataloyhtiö Sevas Kodit Oy. Alimmat kerrokset on Sevakselta vuokrannut vammaispalvelujen kuntayhtymä, Tuki- ja osaamiskeskus Eskoo.

Seinäjokelainen aviopari **Jarmo Rinta-Jaskari** ja **Phachuen Suphosaen** muuttivat syyskuussa 2016 vasta valmistuneen vuokrakerrostalon neljänteen kerrokseen. Pariskunta on jo ehtinyt tutustua erityistä tukea tarvitseviin naapureihin.

– He ovat mukavia ja kohteliaita. Olen kuullut että heitä on perehdytetty itsenäiseen asumiseen – ja sen huomaa. Heille näyttää olevan kunnia-asia noudattaa asumisen ohjeita, Jarmo Rinta-Jaskari kiittelee.

– Ihmisillä on aivan turhia ennakkoluuloja vammaisia kohtaan.

Tavallista kerrostaloelämää

Toisen kerroksen asukkaat elävät varsin itsenäisesti tavallista kerrostaloelämää. Tukea ja ohjausta he saavat tarvittaessa Eskoon henkilökunnalta.

Mikko Hankkion arki uudessa toisen kerroksen kodissa rullaa jouhevasti. Töihin Kärjenmäen toimintakeskukselle hän kulkee bussilla. Kun työpäivä päättyy, Hankkio palaa kotiin ja ottaa loppupäivän rennosti musiikkia kuunnellen.

Mikko Hankkion huippusiistissä kodissa on viihtyisä olohuone, hyvin varusteltu keittiötila, makuuhuone, kylpyhuone ja tilava talvilämmin parveke. Kodin seesteinen tunnelma syntyy harmonisista väreistä ja varmalla maulla valituista huonekaluista. Muutossa ja sisustamisessa ovat häärineet apuna vanhemmat, sisar sekä veli perheineen.

– Taulut vain pitää vielä ripustaa seinille, Mikko Hankkio suunnittelee.

Useimmat toisen kerroksen asukkaat käyvät Hankkion tavoin töissä neljänä päivänä viikossa. Perjantaisin he tekevät kotiaskareita ja valmistautuvat viikonvaihteen viettoon.

Ensimmäisessä kerroksessa tehostetun tuen kodeissa asuu kahdeksan asukasta, jotka tarvitsevat ympärivuorokautista tukea. Yksilöllisen, itsenäisen asumisen vastapainona asukkaat viihtyvät myös yhteisissä oleskelutiloissa.

Hyvää arkea mahdollistamassa

– Yhteistä kerrostaloasumista pohjustettiin Seinäjoella jo pari vuotta ennen talon valmistumista Hyvän asumisen työryhmässä. Ryhmään kuului lisäksemme kaupungin ja Eskoon asiantuntijoita sekä asukkaiden edustajia, Sevas Kodit Oy:n toimitusjohtaja **Jukka Penttilä** toteaa.

– Kun tarve tuli esille, hanke eteni ripeästi, sillä yhtiöllä oli varauksessa sopiva maa-alue kaupunkikeskustan tuntumassa. Kaupunki ja Sevas Kodit onnistuivat yhteistyössään hyvin.

Toimiva malli

Jukka Penttilä antaa tunnustusta Eskoon onnistuneelle muuttovalmennukselle, joka aloitettiin lähes vuosi ennen muuttoa. Kiinteistönomistajan on mukava tietää, että asukkailla on tukenaan verkosto. On myös tärkeää, että verkostossa mukana olevat ymmärtävät kokonaisuuden.

Yksilöllisen, itsenäisen asumisen vastapainona asukkaat viihtyvät myös yhteisissä oleskelutiloissa.

Mikko Hankkion aamurutiineihin kuuluu sanomalehti Ilkka. ”Olen tykännyt kovasti asua Louhenkadulla”, hän sanoo.

– Kun erityisasumista integroidaan tavalliseen asumiseen, on muistettava myös tavallisten asukkaiden intressi. Tällöin syntyy edellytyksiä sille, että yhteiselo onnistuu. Tällä hetkellä tilanne vaikuttaa hyvältä ja tarkoituksenmukaiselta, Jukka Penttilä arvioi.

– Louhenkatu 2:ssa konkretisoituu ARAn rooli: mitä varten ja miksi investointiavustus ja alv-palautusmenettely on tarpeellinen, ja mikä vaikutus sillä on asukkaan näkökulmasta. Voimme todeta, että ARAn avustusjärjestelmä toimii hienosti.

Asuminen talossa maksaa Eskoon asukkaalle ja tavalliselle vuokra-asukkaalle euromääräisesti saman verran, vaikka erityisasumiseen kohdistuu enemmän yhteistilaa kuin tavallisessa asumisessa. Normaaleissa vuokra-asunnoissa asuvat eivät siis osallistu erityisasumisen rakentamisen rahoituskustannuksiin, vaan kustannukset on eriytetty toisistaan.

– Jos päättäjät haluaa viedä eritysasumista tähän suuntaan, näin tämä saadaan toimimaan, Jukka Penttilä toteaa. ■

KUVA: HANNU PETTINEN

Seinäjoella on luotu toimiva malli siitä, miten erityisasuminen integroidaan tavalliseen asumiseen, kertoo Sevas Kodit Oy:n toimitusjohtaja Jukka Penttilä.

TEKSTI **SAARA NYYSSÖLÄ**, ARA

SEINÄJOKI MUKANA
Arjen keskiössä -hankkeessa

Louhenkatu 2 sijaitsee Seinäjoella Pohjan alueella, joka valittiin Arjen keskiössä -hankkeessa asuntoverkoston suunnittelualustaksi. Nyt hankeen ideat ovat edenneet käytäntöön. Alueella yhdistyvät Seinäjoen kaupungin, Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän ja Sevas Oy:n intressit sekä kehitysvammaisten asukkaiden omat toiveet.

ARA ja Kehitysvammaliitto toteuttivat yhdessä Turun, Kotkan, Seinäjoen ja Lahden kaupunkien sekä Varsinais-Suomen erityishuoltopiirin, Carea-kuntayhtymän ja Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän kanssa Arjen keskiössä -hankkeen vuosina 2012–2014. Hankkeen keskeisenä tavoitteena oli etsiä uusia tapoja järjestää kehitysvammaisten asumista. Kuntien pilottihankkeissa kehitettiin uudenlaista asuntosuunnittelua asuntoverkostojen näkökulmasta sekä yksilöllisiä asumisen ratkaisuja kehitysvammaisille henkilöille.

Seinäjoki asetti tavoitteeksi erityisryhmien asumisen ja asumispalveluiden suunnittelun integroinnin osaksi kaupungin yhdyskuntarakennetta, kaupunkisuunnittelua ja olemassa olevia palvelukokonaisuuksia. Hankkeessa pohdittiin sitä, miten erityisryhmien asumisen näkökulmat voidaan sisällyttää jo kaupunkisuunnittelun perustyöhön, esimerkiksi maankäytön suunnitteluun, kaavoitukseen ja liikennesuunnitteluun. Haluttiin irtautua perinteisestä hankesijoittelun suunnittelukäytännöstä, jossa erityisryhmille tarkoitetut asunnot/asumisyksiköt sijoitetaan yksittäiselle tontille ikään kuin irrallisena muusta yhdyskuntarakenteesta

Seinäjoen osahankkeessa punaisena lankana oli vahva kaupunkisuunnittelullinen näkökulma. Hankkeessa mallinnettiin suunnittelukäytäntö, joka rakentuu eri hallintokuntien ja muiden toimijoiden väliselle yhteistyölle. Seinäjoella oli jo ennen hankkeen käynnistämistä perustettu erityisasumisen työryhmä parantamaan sosiaalitoimen, maankäytön ja kaavoituksen vuoropuhelua. Hallinnonalojen yhteistyön toivottiin myös strukturoivan toimintaa rakennuttajien suuntaan ja hankkeen aikana rakentuikin uusi yhteistyömalli kaupungin vammaispalvelujen ja Sevas Oy:n kanssa.

Arjen keskiössä -hankkeen työskentelymallilla toteutettiin pilottikunnissa yhteiskehittämisen työpajat, joissa tarkasteltiin kunkin pilottikunnan valitsemia asuinalueita, joissa oli jo valmista asuntokantaa ja infrastruktuuria. Työpajoissa ideoitiin tulevien asukkaiden toiveet ja asuinalueiden tarjonta asuntoverkoston muodostamiselle. Seinäjoella valittiin Pohjan alue asuntoverkoston suunnittelualustaksi ja Louhenkatu 2 on osa työpajassa syntynyttä asuntoverkostoideointia. Siellä yhdistyvät sekä kaupungin, Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän että Sevas Oy:n yhteiset intressit ja erityisesti kehitysvammaisten asukkaiden omien toiveiden mukainen konkreettinen lopputulos – koti, jota he ovat itse voineet olla suunnittelemassa. Hanke teki näkyväksi sen, että tulevien asukkaiden osallistuminen suunnittelutyöhön on välttämätöntä. ■

ARA-ASUNTOJEN TILASTOTIEDOT

löytyvät Liiteristä

Liiteri kokoaa yhteen rakennettua ympäristöä ja kaavoitustakoskevia tilasto- ja paikkatietoja. Nyt Liiteristä löytyvät myös ARA-asuntojen tiedot.

Suomen ympäristökeskus (SYKE) ylläpitämä tieto- ja analyysipalvelu Liiteri avattiin syksyllä 2015.

ARA-asuntojen mukaan saaminen on vaatinut paljon taustatyötä niin ARAssa kuin SYKEssäkin. Tutkija **Satu Vesala** SYKEstä kertoo, että operaatio tehtiin yhdistämällä ARAn aineistoja väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietoihin (RHR). ”Haastavinta on ollut tietojen määrittäminen erityisryhmien asunnoille, koska niiden rekisteritiedot ovat usein puutteellisia tai keskenään ristiriitaisia. Liiterissä ARA-asuntojen tietoja voi yhdistää muun muassa väestötiedon ja muiden tilastojen kanssa, minkä lisäksi vertailua on mahdollista tehdä vapaarahoitteiseen asuntokantaan suhteutettuna. Liiterin sopimuskäyttäjälle tämä on mahdollista myös ruututasolla, mikä helpottaa asumisen ja rakentamisen seurantaa, suunnittelua ja tutkimusta.” Satu Vesala kertoo.

ARA-asuntojen mukaan ottaminen Liiteriin käynnistyi vuonna 2013 ARAn ja SYKEn kehittämisprojektina. ”Tavoitteena oli ARA-asuntokantatietojen ja tilastojen laadun parantaminen ja tietojen avaaminen suurelle yleisölle. Projektin aikana ARA-asuntokannan lukumäärä ja muut tiedot ovatkin tarkentuneet, mutta tärkeintä on, että tietojen helpompi saatavuus toteutuu Liiterin avulla,” kertoo hankkeesta vastannut **Hannu Ahola** ARAsta.

Liiteristä löytyy erilaisia elinympäristöön liittyviä tilastoja, kaavoitustietoja sekä valtakunnallinen rakennus- ja huoneistorekisteri (RHR). Liiterin avulla tilasto- ja paikkatiedon hakeminen ja yhdistäminen on helppoa, kun keskeiset tilasto- ja rekisteritiedot saa suoraan käyttöliittymästä. Liiterin kuntatilastot ovat vapaasti käytettävissä, mutta paikkatietoaineistot ja ruutupohjaiset tilastot ovat mahdollisia vain Liiterin sopimuskäyttäjille. ■

Hyvällä organisoinnilla parempaa palvelua ja säästöä kunnalle:

MIELENTERVEYS-KUNTOUTUJAT itsenäiseen asumiseen tavallisiin asuntoihin

Asiakkaiden elämänlaatu on noussut valtavasti.

Pudasjärvellä tehtiin radikaaleja muutoksia mielenterveyskuntoutujien asumiseen. Kuntoutujat muuttivat itsenäiseen asumiseen uusiin asuntoihin, joihin järjestettiin kullekin tarpeen mukainen tuki. Lopputulos uudesta mallista: Tyytyväiset asiakkaat, tyytyväinen henkilöstö ja puolittuneet kulut, joten myös kunta on tyytyväinen!

TEKSTI **SATU TURKKA**

Pystyykö mielenterveyskuntoutuja muuttamaan palveluasumisesta, laitoshoidosta tai vanhempiensa luota omaan asuntoon riittävän tuen turvin? Onko mielenterveyskuntoutujilla oikeutta ottaa vastuuta omasta elämästään? Mikä estää kokeilemasta muutosta?

Tällaisia kysymyksiä mietimme vuonna 2010 kun kartoitimme Pudasjärven mielenterveyskuntoutujien olemassa olevia asumisratkaisuja ja hajalleen ympäri Pohjois-Suomea sijoitettujen ihmisten elämää.

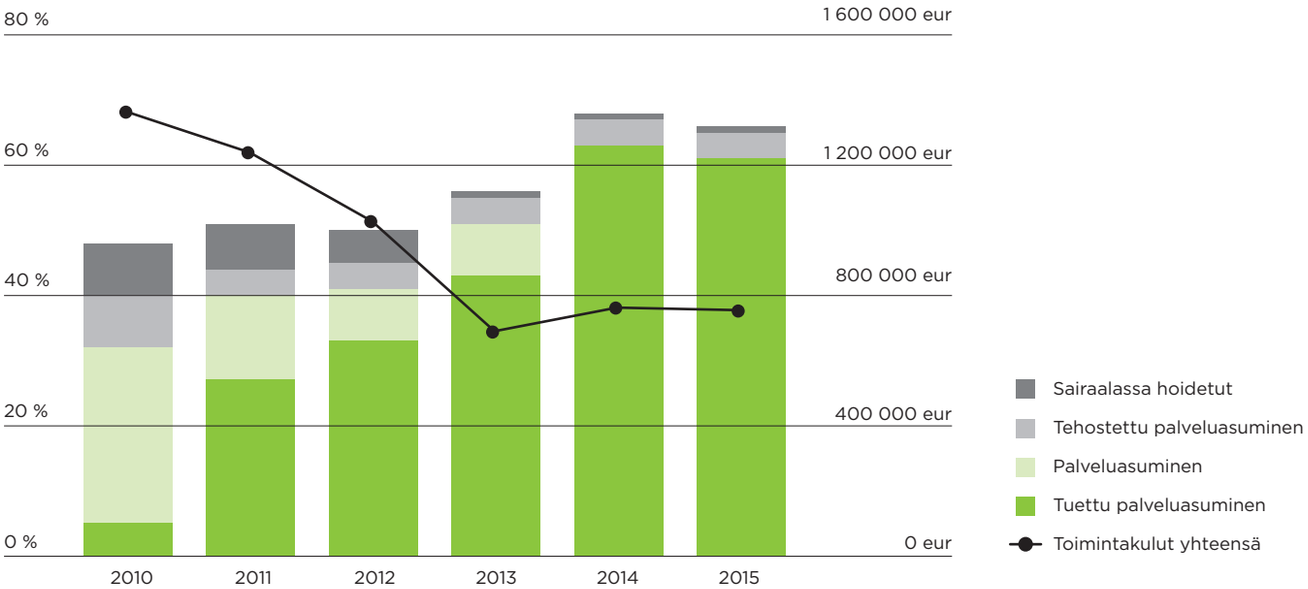
Pudasjärven mielenterveyskuntoutujia oli sijoitettu palveluasumiseen ja pitkäaikaiseen sairaalahoitoon Pudasjärven ulkopuolelle useita kymmeniä. Pitkien välimatkojen vuoksi heidän yhteydenpito omaisiin, ystäviin ja entisiin naapureihin oli todella vähäistä. Kunnassa asui myös paljon mielenterveyskuntoutujia omissa kodeissaan ilman riittävää arjen tukea ja usein kaukana kuntakeskuksesta. Kaupungissa oli yksi oma palveluasumisyksikkö, joka tarjosi kodin yhdeksälle kuntoutujalle vanhoissa ja epäkäytännöllisissä tiloissa. Lyhytaikaisen sairaalahoidon käyttö Oulussa oli myös vilkasta.

Resurssit kuntoon

Palveluasumisyksikön henkilökunnan innoittamana neuvottelimme kaupungin päättäjien kanssa yksikön lopettamisesta ja asukkaiden siirtämisestä omiin vuokra-asuntoihin kaupungin keskustaan entiseen opettajien asuintaloon. Samaan aikaan kartoitimme kaikkien ostopalveluissa olevien asiakkaiden halukkuutta muuttaa takaisin omaan kuntaan, omaan asuntoon riittävän arjen tuen turvin.

Hiljaisena sopimuksena oli, että kun kaksi asiakasta kotiutuu ostopalveluista omaan toimintaan, palkataan yksi työntekijä kentälle lisää. Toiminnassamme oli jo ennestään 4,5 työntekijää entisestä palvelukodista ja lisäksi palkkasimme neljä työntekijää vuoden määräaikaiseen työsuhteeseen. Myöhemmin olemme lisänneet henkilöstöä vielä kahdella ohjaajalla, joten resurssi on tällä hetkellä 9,5 ohjaajaa (lähihoitajaa) ja yksi sairaanhoitaja vastaavana. Kaikki ovat nykyisin vakituisessa toimessa.

MIELENTERVEYSONGELMAISTEN ASUMISEN RAKENNEMUUTOS PUDASJÄRVELLÄ 2010-2015: ASIAKASMÄÄRÄT JA TOIMINTAKULUT



Vanha opettajien kerrostalo tuli elinkaarensa päähän ja kaupungin vuokratalot päätti rakentaa ARAn tuella mielenterveysasiakkaille 18 uutta hirsistä saunallista rivitaloasuntoa, kukin kooltaan 40 m². Kolme rivitaloa rakennettiin kaupungin keskustaan jokirantaan todella loistavalle paikalle. Samaan yhteyteen rakennettiin 100 m² yhteistila, jossa on tupakeittiö ja olohuone, henkilökunnan toimistot ja sosiaalitilat. Oli siis myös tilat, jossa tavata toisia, lukea päivän lehtiä ja järjestää erilaista yhteistä toimintaa.

Palvelu liikkuu ja vaihtelee asiakkaiden tarpeiden mukaan

Ja mikä muuttui asukkaiden elämässä? Lähes kaikki. Asiakkaiden vastuu omasta elämästä kasvoi, oma vallinnanvapaus lisääntyi, yksityisyys tuli mukaan elämään ja taloudellinen tilanne helpotti, kun enää ei palvelusta peritty maksua, vaan jokainen hoitaa omat kulunsa. Yhteys omaisiin myös lisääntyi, kun välimatka lyheni.

Jokainen asukas on vuokrasuhteessa suoraan vuokranantajaan ja arkeen saa ohjaajan tukea kukin tarpeiden mukaan. Tuen määrä myös vaihtelee sekä asiakkaiden, että asiakkaiden voinnin mukaan. Enää eivät asiakkaat muuta palvelun perässä vaan palvelu liikkuu ja vaihtelee asiakkaiden tarpeiden mukaan. Asiakkaiden elämänlaatu on nousut valtavasti: ”Syön tänään mitä mieli tekee ja keitän kahvit, silloin kun kahvituttaa”, sanoo Lasse.

Näin puolestaan kommentoi Martti: ”Tämä on koti. Lämpöä riittää. Mukava kun on oma sauna, tämä on vapaata asumista. On hyvä asua.”

Henkilöstön määrää lisätty mutta kustannukset ovat puoliutuneet

Asiakkaat saavat arjen tukea omiin koteihinsa oman tarpeen mukaan. Osalle riittää kerran viikossa ja toinen tarvitsee viisi kertaa päivässä. Öisin on käytössä tarvittavat tarkastuskäynnit sovitusti tai tarvittaessa turvapuhelimen kautta. Ohjausta saa muun muassa kotitöihin, asiointiin, lääkehuoltoon ja hakemusten täyttöön.

Asiakkaita ohjataan myös verkostoitumaan keskenään ja toimimaan yhdessä esimerkiksi harrastuksissa ja asioinneissa. Suurin osa asiakkaista käy päivittäin työ- tai päivätoiminnassa ja saa näin sisältöä arkeen ja rytmitystä omaan päivään.

Tukiasuminen on todella matalan kynnyksen palvelua, eikä leimaa ketään. Oma koti ja arjen tuki tuotettuna yhdessä mielekkään toiminnan kanssa antaa mahdollisuudet yksilölliseen ja omannäköiseen elämään.

Kaupungin kannalta merkittävin säästö on syntynyt siitä, kun ostopalvelut purettiin ja sairaalan käyttö on vähentynyt. Vaikka henkilöstömäärää on lisätty ja asiakasmäärä on lähes kaksinkertaistunut ovat kustannukset puolittuneet. Lisäksi asiakkaiden kotiin saama riittävä arjen tuki on vähentänyt sairaalan käyttöä huomattavan paljon ja ns turhat käynnit ovat jääneet lähes täysin pois. Nyt on työntekijät lähellä auttamassa ja verkostoa ympärillä tukemassa.

Kirjoittaja toimii sosiaalityön suunnittelijana Oulunkaaren kuntayhtymässä. ■

PUDASJÄRVEN malli

- Noin 60 asiakasta
- 9 ohjaajaa ja 1 palveluohjaaja (sairaanhoitaja)
- Henkilökunta paikalla klo 7–21 joka päivä
- 18 asiakasta asuu uusissa rivitaloyksiöissä, jotka rakennettu 2016 tätä toimintaa varten
- Loput asiakkaat asuvat Pudasjärven keskustan alueella
- Kaikki asiakkaat asuvat omissa asunnoissaan ja ovat vuokrasuhteessa suoraan asunnon omistajaan

Näkökulma

SATU HUUHKA

RAKENNUKSIA TYHJILLÄÄN keskuksissa ja syrjäseudulla

– kannattaako uutta rakentaa?

Tuoreen väitöskirjan mukaan Suomessa on huomattavan paljon tyhjää ja vajaakäyttöistä tilaa. Vaikka kasvukeskuksissa podetaan asuntopulaa ja rakennetaan jatkuvasti uutta, myös suurin osa käyttämättömistä neliöistä löytyy tosiasiassa niistä. Muuttotappiopaikkakunnilla taas rakentaminen jatkuu yllättäen entiseen tahtiin. Mitä tästä kaikesta pitäisi ajatella?

Väittelin tekniikan tohtoriksi Tampereen teknillisestä yliopistosta syksyllä 2016. Analysoin väitöskirjassani Suomessa 2000-luvulla purettuja ja vajaakäytössä olevia rakennuksia. Uudet rakennukset vastaavat vuositasolla enää yhtä prosenttia koko rakennuskannasta, mutta rakentamisen sääntely ja kehitystoiminta painottuvat edelleen hyvin pitkälti uudisrakentamiseen. Kun 99 prosenttia Suomen vuotuisesta rakennuskannasta on jo olemassa, ei uuteen keskittyminen ole kuitenkaan enää tehokas tapa saada aikaan muutosta. Euroopassa tähän paradigman muutokseen on herätty jo viitisentoista vuotta sitten, ja pian sama on edessä myös Suomessa.

Kasvukeskusten kipukohdat

Määrällisesti suurin osa puretuista rakennuksista ja tyhjistä asunnoista ei sijaitse syrjäseuduilla vaan suurissa kaupungeissa. Esimerkiksi Helsingissä on lähes 30 000 asuntoa vailla vakituista asukasta – kahden Riihimäen asuntokannan verran. Kaikki näistä eivät toki ole aidosti tyhjiä, vaan muun muassa kakkoskoteja ja perikuntien asuntoja. Oleellista kuitenkin on, että ne ovat vakituisiksi asunnoiksi tarkoitettuja ja tähän nähden vajaassa käytössä. Suomen kaupunkien asuntokantojen vajaakäyttöasteet ovat varsin korkeita kansainvälisesti, sillä normaalisti toimivilla asuntomarkkinoilla tyhjäkäytön ylärajana pidetään yleisesti 3–5 prosenttia. Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla nuo lukemat ovat 7,3; 6,6 ja 5,2 prosenttia.

Helsingissä on lähes 30 000 asuntoa vailla vakituista asukasta.

Uusien tilojen kaavoittaminen ei kaikkien rakennustyyppien osalta perustu todelliseen tarpeeseen edes kasvukeskuksissa. Esimerkiksi toimistotiloista on pääkaupunkiseudulla ollut ylitarjontaa jo pitkään, ja niiden vajaakäyttöasteet ovat konsulttiyhtiö Catellan selvityksen mukaan jo 10–20 prosentin luokkaa. Uudiskaavoittaminen ja -rakentaminen näyttääkin tällä mekanismilla edistävän 1960–80-lukujen ”puolivanhan” rakennuskannan purkamista, vaikka näillä rakennuksilla voisi korjattuna ja muunneltuna olla vielä vuosikymmeniä edessään. Maankäytön tehostamistavoitteilla on myös osansa näiden rakennusten purkamisessa, sillä niiden tilalle nousee entistä enemmän kerrosalaa.

Muuttotappiokuntien haasteet

Syrjäseutujen rakennusten osuus koko Suomen rakennuskannasta on niin pieni, ettei niissä piile kokonaisuuden kannalta merkittäviä tila- tai rakennusmateriaalivarantoja. Paikallisesti pienikin rakennusmäärä voi kuitenkin edustaa suurta suhteellista osuutta kyseisen yhdyskunnan rakennuskannasta. Väestöä menettävillä paikkakunnilla asuntojen vajaakäyttöaste voikin nousta useisiin kymmeniin prosentteihin. Se on vähintään 20 prosenttia yli puolessa Suomen kunnista.

Tästä huolimatta uudisrakentaminen on hämmästyttävän vilkasta myös näissä yhdyskunnissa. Muuttotappiosta huolimatta Suomessa ei näet ole yhtään kuntaa, jonka rakennuskanta kutistuisi. Kunnissa tunnutaan uskovan, että kaavoitus luo väestönkasvua. **Juho Rajaniemi** on kuvannut ilmiötä omassa väitöskirjassaan ”Kasvun kaavoitus: Tapaus Raahe”. Valitettavasti todelliseen tarpeeseen perustumaton uusien tilojen rakentaminen ainoastaan tyhjentää olemassa olevia rakennuksia lähistöltä. Koska maan arvo on vaatimaton, ei niitä useinkaan pureta, vaan ne jäävät seisomaan tyhjilleen. Seurauksena on, että näiden yhdyskuntien rakenne hajaantuu ja katukuva saa ei-toivottuja piirteitä hylätyistä, rapistuvista ja ilkivallalle alttiista rakennuksista. Ilmiö osuu tutkimuksessa ”shrinkage sprawl” -käsitteen alle, johon liittyy myös taajamien viihtyisyyden rappeutumisen seurauksena lisääntyvä hajarakentaminen.

Mikä neuvoksi?

Mitä vajaakäyttöiselle rakennuskannalle sitten pitäisi tehdä? Suomi on tällä hetkellä suhteellisesti yksi Euroopan innokkaimmista purkajista, vaikka rakennuksia puretaankin määrällisesti vielä melko vähän. Ilmiö on sikäli nurinkurinen, että edellä kuvatun mukaisesti rakennuksia puretaan kiivaasti siellä, missä niistä on myös suurin puute (kasvukeskuksissa), ja tuskin lainkaan siellä, missä suuri osa rakennuskannasta on käynyt tarpeettomaksi (muuttotappiopaikkakunnilla).

Puretut rakennukset ovat keskimäärin olleet vain 50 vuoden ikäisiä, ja niihin on sitoutunut huomattavia määriä energiaa ja luonnonvaroja. Tuskin keski-ikään ehtineiden rakennusten laajamittainen purkaminen ei ole luonnonvarojen kestävää käyttöä, vaan niiden korjaaminen olisi uudisrakentamista ilmastoystävällisempi vaihtoehto. Kasvukeskuksissa rakennusoikeutta voitaisiin lisätä myös olevat rakennukset säästämällä, niitä korottamalla ja laajentamalla. Käyttötarkoituksen muutoksia voitaisiin edistää nykyistä pontevammin, sillä asuntoina rakennukset pysyvät käytössä pidempään kuin toimitiloina. Muuttotappiokunnissa tarvittaisiin rohkeutta ohjata suunnitteluresurssit uusien avauksien sijasta olemassa olevien taajamien laadun hallintaan. Turhaa purkamista ei tule edistää, mutta peruuttamattomasti rappeutuneiden rakennusten purkaminen on työkalu, jonka käyttöä ei myöskään tulisi vältellä.

Päätöksenteon taustalle tarvitaan kokonaisvaltaisempaa ymmärrystä jo olemassa olevan rakennuskannan tilaresursseista ja muutospotentiaalista, eri kehittämisvaihtoehtojen ympäristövaikutuksista ja tilatarpeiden realistisista kehitysnäkymistä. Ylimitoitetulla uudiskaavoittamisella syödään tarpeettomasti elintilaa nykyiseltä rakennuskannalta. Kysymys on paitsi yhdyskuntakehityksen tasapainoisuudesta ja resurssitehokkuudesta, myös kiinteistönomistajien oikeudenmukaisen kohtelun turvaamisesta.

Kirjoittaja toimii tutkijana Tampereen teknillisen yliopiston arkkitehtuurin laitoksella. ■

Väitöskirjan Building ’Post-Growth’: Quantifying and Characterizing Resources in the Building Stock (Rakentaminen kasvun jälkeen: Rakennuskannan sisältämien resurssien määrä ja luonne) voi ladata sähköisenä osoitteesta: **urn.fi/URN:ISBN:978-952-15-3817-9**

ARAN VERKKOASIOINTI

käyttöön vaiheittain vuonna 2017

Hankekäsittelyn, avustusten hakemisen sekä ohjauksen ja valvonnan palvelujen digitalisointi etenee. Vuoden 2017 lopussa kaikki uusiin hankkeisiin ja avustushakemuksiin liittyvät tiedot voidaan toimittaa sähköisesti, samoin rahoitus- ja avustuspäätökset.

Ensimmäisenä verkkoasioinnin piiriin tulevat korjausavustukset helmikuussa 2017. Palvelussa asiakkaat voivat tehdä hanke- ja avustushakemuksia sekä toimittaa hakemusten liitteet. Korjausavustushakemuksia otetaan vastaan myös paperimuotoisina.

Kevään kuluessa verkkoasioinnissa voidaan hakea rakennushankkeille uudisrakentamisen ja perusparantamisen rahoitusta sekä toiminnassa tarvittavia lupia. Hakija voi täyttää rakennushanketta koskevat lomakkeet verkossa ja koota liitteeksi tulevan aineiston hakemukseensa. ARA käsittelee verkkopalvelun kautta jätetyt hakemukset verkossa, pyytää palvelun kautta tarvittaessa täydennyksiä ja tekee myös päätökset sähköisesti.

ARA-asuntokannan ohjaukseen ja valvontaan liittyvä asiointi hoituu digitaalisesti. Palvelussa yhteisöt voivat tehdä hakemuksia, raportoida ARAn pyytämiä valvontatietoja, lähettää tilinpäätöstietoja ja liitteitä sekä käydä viestinvaihtoa ARAn asiantuntijoiden kanssa.

Yhteisökäyttäjien tunnistaminen toteutetaan pääsääntöisesti Katso-tunnuksilla. Katso-tunnistus on Verohallinnon tarjoama, yhteisöjä varten luotu tapa tunnistautua viranomaisten sähköisiin palveluihin. Yksityishenkilöt tunnistetaan Suomi.fi-tunnistamisella eli esimerkiksi verkkopankkitunnuksilla. ■

KORJAUSAVUSTUKSET

siirtyivät kunnilta ARAan vuoden 2017 alusta

Uudessa laissa myönnetään vain ikääntyneiden ja vammaisten asuntojen korjausavustusta, avustusta jälkiasennushissin rakentamiseen sekä esteettömyysavustusta. Avustusmuotojen määrä siis vähenee ja selkeytyy.

Kyse ei ole ihan pienestä muutoksesta, sillä vuosittain käsitellään noin 4 000 korjausavustushakemusta. Tämän lisäksi toimintaan sisältyy hakijoiden ohjausta ja neuvontaa. ARAn historiassa ei ole ollut aiemmin näin suurta määrä henkilöasiakkaita. Jotta neuvonta ja ohjaus varmistetaan, tarvitaan yhteistyötä sekä kuntien että kolmannen sektorin, erityisestä Vanhustyön keskusliiton, kanssa.

Asiakaspalvelun parantamiseksi ARAssa otetaan käyttöön helmikuussa 2017 verkkoasiointi. Asiakas voi hakea korjausavustuksia digitaalisesti kirjautumalla ARAn verkkosivuilla (ara.fi) verkkoasiointiin. Tavoitteena on, että mahdollisimman suuri määrä avustushakemuksia pystyttäisiin käsittelemään sähköisessä järjestelmässä, jolloin hakemusten käsittely nopeutuu ja asiakkaan mahdollisuus seurata hakemustaan paranee. Henkilöasiakkaat voivat edelleen jättää avustushakemuksensa paperisena.

Myös avustusmääriin tulee muutoksia: vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustuksen enimmäisprosentti nousee 40 prosentista 50:een, erityisestä syystä jopa 70:een. Tämä on merkittävä muutos avustuksensaajalle, sillä usein avustuksen hakeminen on kaatunut siihen, että hakija ei pienituloisena ole voinut vastata suuresta omasta rahoitusosuudesta. Hissiavustusta voidaan myöntää enintään 45 prosenttia hyväksytyistä hissin tai hissien rakentamiseen liittyvistä kokonaiskustannuksista. ■

VUOKRATALOJEN
jälkilaskelma lisää läpinäkyvyyttä

ARA on julkaissut vuokrataloyhteisöjen jälkilaskelmamallin. Jälkilaskelma osoittaa, miten vuoden vuokratuotot ovat riittäneet kattamaan vuoden kulut ja onko vuokrista syntynyt yli- tai alijäämää. Tarkoituksena on osoittaa, että vuokrilla on katettu vain sellaisia menoja, jotka ovat omakustannusvuokraa koskevien säännösten mukaisia. Laskelma lisää kustannusten läpinäkyvyyttä ja vertailtavuutta sekä asukkaiden ja valvovan viranomaisen tiedonsaantia. Jälkilaskelmien laatimisella myös vuokrataloyhteisöt itse voivat varmistua siitä, että vuoden vuokratuotot ovat riittäneet kattamaan vuoden kulut.

Korkotukilain ja aravarajoituslain mukaan vuokratalon omistajan laadittava tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva, koko yhteisöä koskeva ja tasausryhmittäin tehtävä jälkilaskelma. Jälkilaskelmien laatimisvelvollisuuden taustalla on tavoite edistää asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista valtion tukemassa asuntokannassa.

Jälkilaskelmasta on käytävä ilmi,

1. Paljonko vuokria on peritty;
2. mitä menoeriä on katettu vuokrilla;
3. paljonko tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin on kerätty varoja ja miten niitä on käytetty;
4. paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;
5. paljonko edellisiltä tilikausilta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää. (ks. korkotukilaki (604/2001) 13 c § ja aravarajoituslaki (1190/1993) 7 c §)

Jälkilaskelman osoittama yli- tai alijäämä vähennettynä varautumiseen kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien vuokria määritettäessä, jotta varmistetaan omakustannusperiaatteen toteutuminen. ARAn suosituksen mukaan yli- tai alijäämän voi tarvittaessa jakaa noin 3–5 vuodelle, jotta vuokrien kehitys pysyy tasaisena.

Jälkilaskelma on laadittava vuodelta 2017

Ensimmäinen uuden säännöksen edellyttämä jälkilaskelma on laadittava tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä vuoden 2017 aikana alkavasta tilikaudesta lähtien. Jälkilaskelman laatimisessa tulisi käyttää ARAn jälkilaskelmamallia, joka perustuu Kirjanpitolautakunnan asunto-osakeyhtiöille tarkoitettuun jälkilaskelmamalliin. Yhteisö voi esittää jälkilaskelman myös oman laskelmapohjan/-pohjien mukaisesti, kun sisältö täyttää lain edellytykset ja vastaa ARAn jälkilaskelmamallin sisältöä.

ARAn jälkilaskelmamalli löytyy osoitteesta: www.ara.fi/vuokranmaaritys. ■

A
Posti Oy
Posti Green