

araviesti

2/2013

Asiakaslehti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

**ERITYISRYHMIEN
ASUMISEN UUDET TUULET
HAASTAVAT**

PALVELU-
TUOTANNON

sivu 7

**ETEETÖNTÄ
JA TURVALLISTA
ASUMISTA KAIKILLE**

sivu 11

**PUUMODUULEILLA
UUSIA KOTEJA
TEHOKKAASTI**

sivu 14

Tässä numerossa



- 4 Asuntopolitiikka** haasteiden edessä – miten vastaan haasteisiin?
- 7 Erityisryhmien asumisen** uudet tuulet haastavat palvelutuotannon
- 11 Ikääntyvä väestö** tarvitsee esteettömiä ja turvallisia asuntoja ja asuinympäristöjä
- 13 Hissillä** kotiin
- 14 Puumoduulirakentamisella** terveitä koteja pikavauhdilla
- 16 Uusi energiatodistus** kertoo rakennusten ominaisuuksista
- 18 Tavoitteena** kohtuullinen ARA-vuokra
- 19 Pieni vai suuri,** keskitetty vai hajautettu?
- 22 Asukkaat** keskiössä asuinalueiden kehittämisessä
- 25 Uusia** kasvoja ARAssa

araviesti

2/2013

JULKAISIJA:

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

PÄÄTOIMITTAJA:

Helena Berg, ARA

ULKOASU:

Mainostoimisto MBE Oy

PAINATUS:

Edita Prima Oy, 2013

TILAISUUUTEEN KANNATTAA TARTTUA

Nyt on hyvä aika toteuttaa asuntorakentamisen investointeja. Keväällä päätetyssä laajassa asutuspaketissa on runsaasti erilaisia vastaantuloja rakentamiseen ja korjaamiseen. Paketti on jo sellaisenaan elvyttävä.

Korkotukilainojen omavastuukoron alentaminen uudistuotannossa yhteen prosenttiin ja yhteensä 10 miljoonan käynnistysavustus vuodelle 2014 Helsingin seudun MAL-kuntien normaaleille vuokratohankkeille helpottavat uudistuotannon hankkeiden liikkeelleläähtöä ja edistävät asumismenojen kohtuullisuutta. Erityisryhmien investointiavustusvaltuuden nosto lisää myös osaltaan mahdollisuuksia asuntojen rakentamiseen. Lisäksi uusien hissien rakentamiseen vanhoihin taloihin sekä liikuntaesteiden poistamiseen kohdennetaan aiempaan enemmän tukea.

Korjausvelkaa on paljon ja aika on otollinen myös korjaamishankkeiden toteuttamiselle. Peruskorjauksessa omavastuukoron alentaminen 2,35 prosenttiin helpottaa hankkeiden aloittamista ja alentaa asumiskustannuksia. Lisäksi tämän vuoden lisätalousarviossa on sovittu käynnistysavustuksesta niin vuokra- kuin osakeyhtiötalojen peruskorjauksiin. Kymmenen prosentin avustus korkotukilainan lisäksi on merkittävä tuki peruskorjaushankkeille. Syksyn lisätalousarvio sisältää myös valtiolta lisäpanostuksen asuinalueiden elinvoiman edistämiseen ja segregaaion ehkäisemiseen.

Taantuman ja elvytysteemojen lisäksi myös monet asumisen kehittämishankkeet ovat ajankohdattaisia niin asumisen sisällön kuin uusien toimintatapojen omaksumisen kannalta. Ikäihmisten asuntoasiat tulevat entistä enemmän esille, sillä Suomessa on yli miljoona 65 vuotta täyttänyttä ja parin kymmenen vuoden kuluessa määrä kasvaa noin 500 000 asukkaan verran. Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma 2013–2017 haluaa herätellä meitä kaikkia odottavaan tulevaisuuteen.

Kuntien on hyvä varautua väestön ikääntymisen haasteisiin strategisella suunnittelulla, johon tulisi sisällyttää ikääntyneen väestön esteettömän asuin ympäristön, turvallisen asumisen ja toimivien lähipalvelujen kokonaisuuden kehittämisen

näkökulmat. Ohjelma muistuttaa myös vanhuspalvelulaista, joka osaltaan velvoittaa kuntia laatimaan suunnitelman ikääntyneiden hyvinvoinnin, toimintakyvyn ja itsenäisen suoriutumisen edistämiseksi.

Ikääntyneiden asumisen lisäksi yksi painopistealue on kehitysvammaisten laitospaikkajärjestelmän alasajo. Noin 1 500 kehitysvammaista asuu edelleen laitoksissa, mutta valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaan laitokset lakkautetaan vuoteen 2020 mennessä. Tämä tarkoittaa, että laitospaikat vähenevät nopeasti, toivottavasti myös suunnitelmallisesti ja hallitusti. Valtio panostaa reilusti uudistukseen. Ohjelmakaudella 2012–2015 kehitysvammaisille on tavoitteena saada muun muassa ARAn rahoituksella 3 600 asuntoa.

Tärkeää kuitenkin on, ettei laitospaikkoja korvata rakentamalla uusia laitospaikkajärjestelmiä. Pyrkimys on kohti pienimuotoisempaa toteutustapaa ja tähän ARA kiinnittää huomiota myös syksyn hankehaussa. Tavoitteena on koti tavallisessa asunnossa tavallisella asuinalueella, johon asukas saa tarvitsemansa tuen ja avun. Tavoite peräänkuuluttaa uusia innovaatioita, sillä palvelutuotannon työt on mukautettava asumisratkaisuihin eikä niitä voi tehdä samalla tavalla kuin laitoksissa.

Erilaisia haasteita on paljon niin asumisen sisällön kuin rakentamisen, kiinteistökannan kehittämisen ja korjaamisen osalta. Rakentamisen suhdanteiden on nyt normaalia heikompi ja halukkaita rakentajia löytyy helpommin, hinnat ovat kohtuullisia. Myös valtiolla on tarjota tavanomaisesta enemmän rahallisia panostuksia tarpeellisten asuntorakentamisen hankkeiden käynnistämiseen. Tulevaisuudessa valtiontalouden säästötarpeet heijastuvat varmasti myös asumisen ja asuntorakentamisen tukiin. Joten tilaisuutta ei kannata hukata!

HANNU ROSSILAHTI

ylivohtaja
ARA



ASUNTO- POLITIikka HAASTEIDEN EDESSÄ – MITEN VASTAAN HAASTEISIIN?

Työpaikat ja väestönkasvu keskittyvät
pääkaupunkiseudulle. Tämä asettaa
haasteen metropolialueen
asuntomarkkinoille.

TEKSTI **PIA VIITANEN**, Asunto- ja viestintäministeri



Metropolialueen korkeat asumismenot vaikeuttavat seudulle muualta maasta haikailevien kotitalouksien asemaa. Tarjolla olisi varmasti runsaasti halukkaita työntekijöitä, joita tänne joka tapauksessa tarvitaan lisää. Kysymys asumisen kohtuuhintaisuudesta on aina ajankohtainen asia – jopa ikuisuuskyseminen.

Elinkeinoelämä ja työpaikat kun ovat keskittyneet voimakkaasti erityisesti Helsingin seudulle. Viime vuoden lopussa lähes kolmasosa Suomen avoimista työpaikoista oli Uudellamaalla ja metropolialueelle ennustetaan jopa 300 000 asukkaan lisäystä seuraavan 15 vuoden aikana. Väestönkasvu asettaa mittavan haasteen erityisesti metropolialueen, mutta myös kaikkien muiden kasvukeskusten asuntomarkkinoille.

Ongelma on liian iso, jotta sen voisi jättää huomiotta. Sen huomaa jo siitä, että asuminen on viime aikoina puhuttanut myös mediaa kiihtyvällä vauhdilla. Ongelman mittakaavan vuoksi valtion on oltava aktiivinen asuntomarkkinoilla – valtiovalan tulee puuttua erityisesti niihin ongelmakohtiin, joita asuntomarkkinamekanismit eivät itse kykene hoitamaan. Onnistunut asuminen ja toimivat asuntomarkkinat palvelevat yhteiskuntaa ja tukevat sen kaikkia osa-alueita.

Paremmat edellytykset kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle

Nykyinen hallitus on asettanut selkeän suunnan ja tavoitteen asuntopolitiikalleen. Edistetään kaikkien väestöryhmien mahdollisuuksia elämäntilanteeseensa sopivaan asumiseen, kestävä kehitystä ja yhteiskunnan tarpeita, työmarkkinoiden toimivuutta ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Hallituksen keskeisimpänä tavoitteena on parantaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä niin, että kasvukeskuksiin ja erityisesti metropolialueelle saadaan lisää pieni- ja keskituloisten kotitalouksien kukkaroille sopivia asuntoja.

Asuntopolitiikalla pyritään siis tuke-

Valtion tulisi elvyttää rakennusalaan tukemalla korjausrakentamista.

maan myös työllisyyttä ja talouskasvua. Tämä kysymys on tällä hetkellä erittäin ajankohtainen jo siksi, että yleinen talous- ja työllisyystilanne ei ole missään nimessä hyvä. Tämän vuoksi olenkin esittänyt budjettiin, että työllisyyden tukemiseksi valtion tulisi elvyttää rakennusalaan tukemalla korjausrakentamista.

Viime kehysriihen yhteydessä sovittiin laajasta asuntopolitiisesta uudistuksesta, jotta kohtuuhintaiseen asumiseen liittyvää ongelmavyöhytettä voitaisiin purkaa ja parantaa tulehtunutta asuntomarkkinatilannetta erityisesti Helsingin seudulla. Uudistuksen keskeinen tavoite oli tukea nimenomaan työvoiman alueellista liikkuvuutta parantamalla ennen kaikkea kohtuuhintaisen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteutumisedellytyksiä kasvukeskuksissa.

Uudistuksen myötä hallitus päätti osoittaa yhteensä 150 miljoonaa euroa lisää rahaa asuntopolitiikkaan vuosina 2013–2015. Uudistuksessa sovitut toimenpiteet pitivät sisällään jo olemassa olevien työkalujen parannuksia, mutta myös kokonaan uusia ratkaisumalleja asuntopulan vähentämiseksi kasvukeskuksissa. Monia kokonaisuuden osia on jo toteutettukin; muun muassa käynnistysavustukset otettiin käyttöön Helsingin seudulla ja A-Kruunu Oy:lle on varattu vuoden ensimmäisessä talousarviossa pääomaa uudistuksen käynnistämiseksi Helsingin seudulla.



Asuntopolitiisesta uudistuksen yhteydessä sovittiin myös, että nykyisen 40 vuoden korkotukilainoituksen rinnalle luodaan uusi korkotukijärjestelmä, jossa rajoitusaika on 20 vuotta ja jossa valtion tuki on nykyistä järjestelmää pienempi. Tällä lyhyemmällä mallilla monipuolistetaan vuokra-asuntotuotannon vaihtoehtoja. Tämän mallin kehitystyö on yksi keskeisimpiä työostokohteita kuluvana syksynä ympäristöministeriössä.

Sen rinnalla korkotukilainoitukseen liittyviä yleishyödyllisyyssäännöksiä tullaan niin ikään kehittämään uuden valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta. Näiden muutosten tavoitteena on nimenomaan uustuotannon lisääminen.

Kunnilla keskeinen rooli

Valtion toimien lisäksi kuntien rooli on kohtuuhintaisen asumisen toteuttamisessa tietenkin aivan keskeinen. Maapolitiikka ja kaavoitus kuuluvat kunnille, mutta etenkin metropolialueella kaavoitus ei valitettavasti ole ollut riittävän tehokasta eikä maapolitiikka toimivaa.

Metropolialueen kuntien keskinäinen kilpailu paitsi asukkaista, myös yrityksistä heikentää metropolialueen kokonaiskilpailukykyä ja ylläpitää asumisen kalleutta. Keskeinen työkalu hallitun yhdyskuntarakenteen aikaansaamiseksi ja asuntomarkkinatilanteen parantamiseksi ovat valtion ja kuntien väliset maankäyttöä, asumista

ja liikennettä koskevat MAL-aiesopimukset, joilla pyritään luomaan aiempaa paremmat edellytykset myös riittävän asuntotuotannon syntymiseksi suurimmissa kasvukeskuksissa.

On tärkeää, että kaikki sopijaosapuolet sitoutuvat näiden edellytysten luomiseen. Tulen ministerinä seuraamaan tarkasti, että kunnat täyttävät veloitteensa, erityisesti kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon osalta, joihin he ovat allekirjoituksillaan sitoutuneet. Aiesopimukset eivät voi jäädä kuntien osalta pelkiksi aikeiksi.

Kohtuuhintaisuus ja sen haasteet koskevat tietenkin myös olemassa olevaa asuntokantaa. Haasteen kannalta kohtuuhintaisen asuntokannan ytimen muodostava valtion tukema säännelty vuokra-asuntokanta on asumisen kohtuuhintaisuuden toteutumisen kannalta erityisessä asemassa.

Ympäristöministeriössä on valmisteilla lainsäädäntöhanke omakustannusvuokraa määrittelevien säännösten kehittämisestä siten, että asukkaiden asumismenojen kohtuullisuus turvataan ja omakustannusperiaatteen toteutuminen tasavertaisella tavalla koko valtion tukemassa asuntokannassa. Jo lausunnolla ollutta säädösesitystä jatkotyöstetään ministeriössä vielä kuluvan syksyn aikana.

Lähiöt korjausbuumin ytimessä

Korjaaminen tulee lähivuosina muodostamaan yhden kohtuuhintaisen asumisen toteutumisen suurista haasteista. Korjattavaa asuntokantaa on erityisesti lähiöissä, jotka tulevat olemaan

korjausbuumin ytimessä.

Korjausvelkaa on kertynyt erityisesti 1960–1970-luvuilla rakennettujen lähiöiden omistusasuntotaloille, mutta myös monet vuokratilat ovat korjausten tarpeessa. Nämä talot ovat tulleet peruskorjauskään, mutta samalla on parannettava myös talojen energiatehokkuutta ja päivitettävä talot muutenkin vastaamaan tämän päivän tarpeita.

Korjaamisesta on saatava suunnitelmallista ja järjestelmällistä toimintaa, jossa huomioidaan korjausrakentamisen pitkä kaari. Samalla on pohdittava korjausrakentamisen rahoitusta; välttämättömätkin korjaukset ovat usein viivästyneet, koska asukkaat ovat kokeneet ne liian kalliiksi.

Näitä haasteita pohtii syksyn aikana elokuussa asettamani remonttiryhmä, joka tekee nopealla aikataululla konkreettisen suunnitelman korjausten ja täydennysrakentamisen toteuttamisesta ja hyvistä käytännöistä lähiöissä sekä niihin suunnattavasta rahoituksesta.

Lähiötalojen korjaukset on kytkettävä koko lähiön kokonaisvaltaiseen kehittämiseen. On kaikin keinoin torjuttava eriarvoistumista ja asuinalueiden eriytymistä toisistaan. Nämä jo hallitusohjelmaan kirjatut tavoitteet ovat erityisen tärkeitä lähiöiden kehittämisessä, johon tulen ministerikautenani erityisesti panostamaan.

Koska lähiöissä on reilun 1,5 miljoonan suomalaisen koti, on niiden kehittämisessä saatava uusi vaihde päälle.

Siksi olen esitellyt ”Viitosen lähiöviito-

set” eli viisi näkökulmaa lähiöiden kehittämiseen. Näissä ”Lähiöviitoissa” tarkastellaan lähiöitä muun muassa palveluiden, turvallisuuden ja tulevaisuudenvisioiden näkökulmasta. Painopisteenä ovat lähiöiden korjaus- ja täydennysrakentaminen, yhteistyön kehittäminen niin ministeriö- kuin kuntatasolla sekä uusien toimintatapojen edistäminen lähiöiden kehittämiseksi ja asukkaiden aktivoimiseksi.

Uusia avauksia lähiöiden kehittämiseen

Monet lähiöiden haasteista ovat yhteistyön kysymyksiä, ja niihin voidaan puuttua tehokkaimmin, kun eri hallinnonalojen yhteistyö on saumatonta. Tulen käymään keskustelua ja muiden ministeriöiden kanssa keskinäisen yhteistyön vahvistamiseksi. Erityisesti kunnissa yhteistyön on oltava saumatonta ja ministeriöissä voidaan luoda puitteita, joilla yhteistyön esteet voitetaan.

Lähiöiden kehittämiseen tarvitaan siis uusia avauksia. Asukastilat ja vaikkapa kirjastot on nähtävä uudenlaisina asukkaiden kohtaamisen ja palveluiden yhdistämisen paikkoina: ehkä jo se, että eri palveluita laitetaan saman katon alle madaltaa raja-aitoja ja ihmisten kynnystä hakea apua tarvittaessa. Samalla tavalla myös asumisneuvonta voidaan tulevaisuudessa entistä enemmän nähdä palveluita yhdistävänä linkkinä, jonka kautta on mahdollista luoda turvallisuutta ja yhteisöllisyyttä tai ratkaista ongelmia ennen kuin ne ovat kunnolla syntyneetkään.

Asuinalueiden tasa-arvoisuus, yhteisöllisyys ja osallistuminen oman asuinalueen kehittämiseen ovat avainasemassa eriarvoistumisen ehkäisyssä. Asukkaiden on tunnettava asuinalue omakseen ja kaikkien asukkaiden yhteiseksi lähiöksi. He ovat oman arkensa ja asuinalueensa parhaita asiantuntijoita, joten heidän asiantuntemuksensa on saatava mukaan kehittämistyöhön.

Alkusyksyn lähiökierrokseni tarkoituksena on ollut kuulla asukaita ja lähiötoimijoita ja saada heiltä konkreettisia ehdotuksia päätöksenteon tueksi siitä, miten lähiöitä voitaisiin kehittää ja, miten voin ministerinä toimia lähiöiden ja niiden asukkaiden hyväksi; lähiöt ovat teema, johon ministerikaudellani haluan erityisesti panostaa. ■

Tulen ministerinä seuraamaan tarkasti, että kunnat täyttävät veloitteensa, erityisesti kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon osalta.

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN

UUDET TUULET HAASTAVAT PALVELUTUOTANNON

Erityisryhmien asumiseen etsitään uudenlaisia ratkaisuja: kohti pienimuotoisempaa, pois laitoksista ja laitosmaisista asumisratkaisuista. Tavoitteena on koti, johon asukas saa tarvitsemansa tuen ja avun.

TEKSTI HELENA BERG

Kehitysvammaisten asumisolojen parantaminen on yksi keskeinen asuntopoliittinen tavoite. Noin 1 500 kehitysvammaista asuu edelleen laitoksissa, mutta valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaan laitokset lakkautetaan vuoteen 2020 mennessä: laitospaikkoja tulee vähentää nopeasti, suunnitelmallisesti ja hallitusti.

Tavoitteena on saada muun muassa ARAn rahoituksella ohjelmakaudel-

la 2010–2015 kehitysvammaisille 3 600 asuntoa, joista vajaa puolet kohdennetaan laitoksista pois muuttaville kehitysvammaisille. Valtio antaa reilusti rahaa tähän uudistukseen. ”ARAn tehtävä on rahoittamisen lisäksi myös kehittää uusia asumisratkaisuja”, erityisasiantuntija **Saara Nyysölä** muistuttaa.

Uudenlaisia ratkaisuja

Saara Nyysölä ei innostu 15-paikkaisista ryhmäkodeista, joista on hänen mielestään tullut ”eräänlainen tuote”.

Hän korostaa, että tarvitaan monenlaisia asumisen muotoja, myös ryhmäasumista, mutta ARAn viesti on: kohti pienimuotoisempaa ja pois laitostaisista ratkaisuista.

”Tällä hetkellä standardoitu ryhmäkotiasuminen on hyvin usein ainoa asumisen vaihtoehto, vaikka monet niihin muuttavat kehitysvammaiset pärjäisivät huomattavasti kevyemmässäkin asumismuodossa”, Nyysölä painottaa. Tämä ei ole kuntien kannaltakaan pitkällä aikavälillä kes-



KUVA HELENA BERG

Erityisryhmille asumiseen liittyviä palveluita tuottaville asuntoverkostomalli merkitsee suurta kulttuurin muutosta: "Palvelutuotannolta vaaditaan joustavuutta ja muuntautumista asukkaan yksilöllisiin avun ja tuen tarpeisiin", Saara Nyyssölä sanoo.

tävä vaihtoehto eikä se ole kustannus-tehokastakaan. "Nyt olisikin kiire ryhtyä miettimään uudenlaisia, yksilöllisempiä ratkaisuja tulevien asukkaiden kanssa.

ARA rahoittaa pitkäkestoiseen tarpeeseen kohtuuhintaisia asuntoja. Asunnon tarve on tärkein kriteeri hankearvioinnissa. Saara Nyyssölä painottaa, että kuntien tehtävä on kaikkien erityisryhmien asuntotarpeiden kartoitus ja suunnitelma; tarvitaanko ja minkä verran ja minkälaisia asuntoja, mihin ja millä aikataululla? Erityisen ajankohtainen tämä on kehitysvammaisten kohdalla. "Jatkossa ARA edellyttää hankehaussa tämän suunnitelman. Parasta olisi, jos suunnitelmaan olisi sisällytetty yksilökohtainen arviointi siitä, mitä kehitysvammaiset itse haluavat ja tarvitsevat".

Myös mielenterveyskuntoutujien vahva viesti on, että parhaat olosuhteet kuntoutumiselle olisi omassa asunnossa, jonne saisi riittävän tuen. "Moni asuu liian raskaasti tuetuissa asumismuodoissa, mikä ei ole kustannustehokasta", Saara Nyyssölä kertoo.

Tavallisessa asunnossa tavallisella asuinalueella

ARAn rahoittamassa ja koordinoimassa Arjen keskiössä -hankkeessa kehitetään uudenlaista asuntosuunnittelua ja asumisratkaisuja kehitysvammaisille hen-

kilöille. Hanketta toteutetaan yhdessä Kehitysvammaliiton ja pilottikuntien, Lahden, Turun, Kotkan, Tampereen ja Seinäjoen sekä Carea kuntayhtymän, Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän sekä Varsinais-Suomen erityishuoltopiirin kanssa.

"Tavoitteena on löytää monenlaisia, sellaisia asumisen ratkaisuja, joissa kehitysvammainen voisi elää lähiyhteisössä siten kuin me muutkin", Saara Nyyssölä kertoo.

Kehitysvammaisia henkilöitä on ollut mukana workshopeissa, joissa on pohdittu heidän näkökulmastaan ja heidän toiveidensa mukaista asumista. "Selkeä viesti heiltä on, että halutaan asua tavallisessa asunnossa tavallisella asuinalueella", Saara Nyyssölä sanoo. "Workshopeihin on osallistunut myös laitoksessa asuvia kehitysvammaisia ja useimmat heistäkin toivovat 'omaa kotia'".

Hankkeessa on työstyetty yhteistoiminnallisen asuntosuunnittelun prosessia asuntoverkostoksi. Kunnista ovat mukana sote-toimen lisäksi kaavoitus ja asuntotoimi sekä rakennuttajia, palveluntuottajia, kehitysvammaisten vanhempia ja tukihenkilöitä. Workshopeissa tarkastellaan olemassa olevia asuinalueita, kuinka niihin voitaisiin luoda kehitysvammaisille sellaisia asumisen ratkaisuja, jopa työn ja harrastusten

mahdollisuuksia, jotka liittäisivät heidät lähiyhteisöön.

Asuntoverkostomallissa kehitysvammaiset henkilöt voivat asua yksittäisissä asunnoissa ja pienissä asuntoryhmissä ja saavat tarvittavan avun ja tuen joko kotiinsa ja/tai voivat saada sen asuinalueen tukipisteestä. Oleellista asuntoverkostomallissa on se, että asumisen lisäksi siihen kytketään aina asukkaan tarvitsema palvelut ja yksilöllinen tuki.

Palvelukulttuurin muutos

"Tämä on hyvää, kestävää ja asukaslähtöistä asumista ja tässä toteutuvat myös kehitysvammaisten henkilöiden ihmisoi-keudet", Saara Nyyssölä summaa, mutta muistuttaa, että palvelutuotannolle uusi tilanne on haasteellinen. "Palvelutuotannolta vaaditaan joustavuutta ja muuntautumista asukkaan yksilöllisiin avun ja tuen tarpeisiin. Tämä on suuri työ- ja toimintakulttuurin muutos".

Palvelun toteuttaminen pienissä yksiköissä ja asuntoverkostomallissa herätti kysymyksiä myös ARAn tekemän maakuntakierroksen aikana: miten palvelu rahoitetaan? Saara Nyyssölä muistutti, että laitospuorokauden hinta voi olla jopa 500 euroa vuorokaudessa. "Tällä summalla saa jo monenlaista muuta palvelua ja ehkä useammalle ihmiselle esimerkiksi asuntoverkostomallissa".

Erinomaista,
että ARA tuli
maakuntaan.

ROADSHOW

TARJOSI TUOREIMMAN TIEDON ERITYISRYHMIEN ASUMISESTA

Alkukesästä ARAn asiantuntijat tekivät roadshown, joka tarjosi tuhdin tietopaketin erityisryhmien asumisesta: uusista linjauksista, kuntien roolista, rahoitusvaihtoehtoista ja asukaslähtöisestä suunnittelusta. Kierros suuntautui Vantaalle, Tampereelle, Turkuun, Rovaniemelle ja Mikkeliin.

Kuulijat olivat pääosin tyytyväisiä, sillä monissa kunnissa erityisryhmien asumiseen liittyvät hankkeet ovat ajankohtaisia ja uudet linjaukset on tärkeä kuulla heti hankkeen alkumetreillä.

ARAn asiantuntijat toivoivat kierrokselta vilkasta keskustelua. Lopputulokseen oltiin tyytyväisiä: saatiin paljon palautetta ja tilaisuuksissa oli vuorovaikutteinen ilmapiiri. "On ollut erittäin antoisia tilaisuuksia, tosi tärkeää oli kuulla osallistujien näkemyksiä, myös kriittisiä", Saara Nyssölä kommentoi.

ARA-viesti kysyi muutamalta Mikkelissä mukana olleelta, mitä tilaisuudesta jäi mieleen.

PAULA HINKKANEN, talouspäälikkö, Rautjärven kunta (kuva 1): "Seminaari oli hyvin järjestetty. Asiat olivat käytännönläheisiä ja ymmärrettävästi esitetty, nyt kun vielä käyn katsomassa esitykset nettisivuiltanne. Minulle henkilökohtaisesti vahvistui käsitys avustuksista, joihin ajattelemme ARAn rahoitusta eli esteettömien asuntojen rakentaminen vanhempaan vuokrakerrokseen, johon tehdään myös hissi jälkiasennuksena. Myös väliajalla käydyt keskustelut tukivat käsitystäni. Nyt vain toivon, että avustusta ja lainaa puolletaan ARAssa. Toivon, että ARA järjestää jatkossakin maakunnissa vastavia roadshow-tilaisuuksia, ettei aina tarvitse matkustaa pääkaupunkiseudulle."

ESKO OIKARINEN, perusturvajohtaja, Ilomantsin kunta (kuva 2): "Kehitysvammaisten asuminen on meillä



Kahvitauolla jatkettiin keskustelua.

ajankohtainen asia, kun nykyinen rakennus on huonossa kunnossa eikä sitä kannata korjata. ARA on olennainen yhteistyökumppani, joten tämä tilaisuus tuli meille kreivinaikaan. Seminaari antoi erittäin hyviä tietoja, mitä asioita tulee huomioida suunnittelussa, jos aikoo hakea ARAn investointiavustusta ja korkotukilainaa. Hyvät ja selkeät esitykset ja asioita valotettiin monesta näkökulmasta useamman asiantuntijan voimin. Prosessi on etenemässä, olemme muun muassa kartoittaneet tarpeet. Tästä on hyvä jatkaa eteenpäin."

PAULA SMOLANDER, alue-esimies, Perusturva ja terveydenhuolto, Vanhusten hoivapalvelut, Kuopion kaupunki (kuva 3): "Koin ARA-seminaarin kaikkien minulle erittäin antoisana. Olen vasta vähän ollut mukana näissä rahoitusasioissa, mutta nyt työnkuvaani muuttumisen myötä on ajankohtaista lisätä tietoutta. Päällimmäiseksi jäi nuo rahoituksen linjaukset, kuten erityisryhmien asuntojen sijainti luonnollisella tavalla muun väestön keskellä, asuntojen muunneltavuus asukkaan tarpeiden mukaisesti, kodikkuus, ihmisarvon ja perusoi-keuksien toteutuminen kaikissa asumisratkaisuisissa."

MIRJA KAUPPINEN, asuntotoimen päälikkö, Mikkelin kaupunki (kuva 4): "Erinomaista, että ARA tuli maakuntaan. Koko päivä antoi ajattelemisen aihetta – ei suoria vastauksia. Upea tavoite pyrkiä saamaan erityisryhmiä laitoksista kotiutettua ja jokaiselle koti, mutta jos henkilö on tottunut laitoksen säännölliseen rytmikkaan ja hänelle osoitetaan vaikkapa kolmenkymmenen neliön yksiö? Kuka huolehtii ja millä resursseilla arkipäivän sujumisesta?" ■

TEKSTI JA KUVAT
HELENA BERG, ARA

1



2



3



4



Mutta haaste on kova. ”Tarvitaan uusia innovaatioita, sillä työtä ei voi tehdä ja toteuttaa samalla tavalla kuin laitoksissa, siihen ei yksinkertaisesti ole varaa. Henkilöstön osaamista pitäisi hyödyntää laajemmin ja saada palvelua liikkuvaksi ja vastaamaan uusiin tarpeisiin”, Nyyssölä pohtii.

Hän vinkkaa, että Lahdessa on jo menossa hyvä kokeilu. Asuntoverkostotyötä kehittämään on palkattu kokopäiväinen henkilö. ”Kunta on ottamassa sille kuuluvan keskeisen roolin – ilman sitä uudistus ei voikaan toteutua”.

Uusia malleja erityisryhmien asunosuunnitteluun

”ARAn tukemien erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen tulee sijaita tavallisen asumisen joukossa, hyvien kulkuyhteyksien ja palvelujen äärellä ja ne tulee suunnitella pitkäjänteisesti luontevaksi osaksi yhdyskuntarakennetta”, linjaa ARAn kehittämisarkkitehti **Sampo Vallius**.

Tällä hetkellä suurin kehittämisspaine on kehitysvammaisten, autistien ja mielenterveyskuntoutujien asumisessa. Arjen keskiössä -hankkeessa on saatu hyviä suuntaviivoja suunnittelulle. Autismin kirjon henkilöiden asumisesta järjestetystä arkkitehtikilpailusta saatiin

myös joitakin esimerkillisiä toteutuksia.

”Suunnittelun keinoin voidaan tukea yhteisöllisyyden muodostumista, mutta yhteisöllisyyden tulee olla luonteeltaan vapaaehtoista”, Sampo Vallius sanoo.

Hyvän asunnon peruspiirteitä ovat muun muassa kodikkuus, esteettömyys ja tilojen muunneltavuus. Plussaa on sekin, jos tämän lisäksi rakennus on elinkaari- ja ekotehokas. Sampo Vallius muistuttaa myös, että asunto on ensisijaisesti ihmisen koti, ei työpaikka, vaikka se olisi joillekin sitäkin.

ARA vaatii esteettömyys selvityksen jokaisesta hankkeesta. Esteettömyyden asunnon toteuttaminen helpottuu, kun ARA tuottaa yhdessä Rakennustietosäätiön kanssa Kaisu-esteettömyystietokannan osaksi RT-kortistoa. Se on valmistuttuaan syksyllä 2013 Rakennustietosäätiön verkkosivujen kautta ilmaiseksi kaikkien käytössä.

Tampereen teknillisen yliopiston arkkitehtiopiskelijat luovat asunosuunnittelun kurssillaan syksyllä 2013 suunnitelmia erityisryhmille hyvistä asunnoista. Näistä kootaan julkaisu, joka ilmestyy vuoden 2014 alkupuolella. Myös aiheeseen liittyvä diplomityö on tekeillä. Kaikista näistä lähteistä saadaan varmasti paljon hyviä, innovatiivisia ideoita uusia toteutuksia varten. ■

Asuntopoliittinen ohjelma ja periaatepäätökset VELVOITTAVAT

IKÄÄNTYNEIDEN asumisen kehittämisohjelma (IKÄ-ASKE) vuosille 2012–2017. Valtioneuvoston periaatepäätös 18.4.2013, YM raportteja 16/2012

PITKÄAIKAISASUNNOTTOMUUDEN vähentämisohjelma (PAAVO II) vuosille 2012–2015, Valtioneuvoston periaatepäätös 14.12.2011

MIELENTERVEYSKUNTOUTUJIIEN asumisen kehittämissanke (MIELEN-ASKE) vuosille 2012–2015, YM raportteja 10/2012

KEHITYSVAMMAISTEN asumisohjelma (KEHAS) vuosille 2010–2015 Valtioneuvoston periaatepäätös 21.1.2010

KEHITYSVAMMAISTEN henkilöiden yksilöllisen asumisen ja palvelujen turvaamisesta vuoteen 2020. Valtioneuvoston periaatepäätös 8.11.2012, STM raportteja 15/2012

Tarvitaan uusia innovaatioita, sillä työtä ei voi tehdä ja toteuttaa samalla tavalla kuin laitoksissa.

Kansalaisten tulisi
itsekin ennakoida
asumisratkaisujaan
hyvissä ajoin.

"Kunnissa tehtävään strategiseen suunnitteluun tulisi sisällyttää ikääntyneen väestön asumisen, asuinympäristön ja palvelujen kokonaisuuden kehittäminen", Raija Hynynen sanoo.



KUVA YMPÄRISTÖMINISTERIÖ

IKÄÄNTYVÄ VÄESTÖ

TARVITSEE ESTEETTÖMIÄ JA TURVALLISIA ASUNTOJA JA ASUINYMPÄRISTÖJÄ

Nyt on aika ryhtyä korjaamaan vanhoja ja tuottamaan uusia asuntoja ja asuinympäristöjä, joissa ikääntynyt väestö pärjäisi mahdollisimman pitkään.

TEKSTI HELENA BERG, ARA

Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma 2013–2017 haluaa herätellä sekä kuntia että kansalaisia varautumaan meitä kaikkia odotetaan tulevaisuuteen. "Etenkin esteettömyydessä on paljon kehittämistä", asuntoneuvos **Raija Hynynen** ympäristöministeriöstä sanoo. Hän on innoissaan käynnistyneestä ohjelmasta: "Olen puhunut kymmenen vuotta tämän asian puolesta ja vasta nyt aika oli kypsä ohjelman käynnistämiseen".

Faktat puhuvat puolestaan: Suomessa on nyt yli miljoona 65 vuotta täyttänyttä, vuonna 2030 heitä on jo 1,5 miljoonaa. Tarvitaan miljoona esteetöntä ja turvallista asuntoa vuoteen 2030 mennessä, jos tavoite on, että kotona asuu vähintään 92 % yli 75-vuotiaista ja lähes kaikki sitä nuoremmat.

"Nyt on vielä aikaa toimia asuntokannan laadun parantamiseksi, kun toimintaa ryhdytään vahvasti ohjaamaan oike-

aan suuntaan", Raija Hynynen vakuuttaa.

Ikääntyneen väestön asumista voidaan tukea asuntojen korjaamisen lisäksi monilla muilla keinoilla, myös tarjoamalla uusia asumisratkaisuja ja palveluasumista. Arjen sujumista voidaan edistää lähi-, tuki- ja kotipalveluilla sekä kiinteistöhuollon palveluilla. Sosiaalista kanssakäymistä ja muuta yhteisöllisyyttä tuemalla voidaan vähentää yksinäisyyttä ja samalla edistää toimintakyvyn ylläpitoa ja vähentää sairauksia. Hyvinvointi- ja ICT-teknologia tarjoavat myös uudenlaisia mahdollisuuksia kotona asumisen tueksi.

Muuntojoustavuus lisää monikäyttöisyyttä

Kansalaisten tulisi itsekin ennakoida asumisratkaisujaan hyvissä ajoin. Suurin osa, noin 80 % ikääntyneistä, asuu omistusasunnoissa. Omaa kotiympäristöä ja sen toimivuutta on tärkeää tarkas-

tella esteettömyyden ja turvallisuuden näkökulmista.

Neuvonnalla on oma tärkeä roolinsa, mutta asunnon omistajan on itse tehtävä päätös esimerkiksi esteettömyyden parantamisesta. "Asunnon ostajilla on tärkeä rooli vaatia esteettömyyttä, sillä esteetön asuminen on kaikille hyvää asumista", Hynynen muistuttaa.

Raija Hynynen mukaan tähän saakka on kiinnitetty liian vähän huomiota tarkoituksen mukaiseen asumiseen. "Nyt koetamme ohjelman kautta reivata ajatusta oikeaan suuntaan sekä uudistuotannossa että korjaamisessa. Lisäksi palvelujen monipuolinen saatavuus on tärkeää asumisen kokonaisuudessa. Tässä kunnalla on tärkeä rooli."

Siksi ohjelma herättelee kuntiakin varautumaan väestön ikääntymisen tuomiin haasteisiin. Kunnissa tehtävään strategiseen suunnitteluun tulisi sisällyttää ikääntyneen väestön asumisen,

asuinympäristön ja palvelujen kokonaisuuden kehittäminen. Tämä liittyy vanhuspalvelulain kohtaan, jossa kuntien tulee laatia suunnitelma ikääntyneiden hyvinvoinnin, toimintakyvyn ja itsenäisen suoriutumisen edistämiseksi.

Rakennusliikkeille hän heittää haasteen nykyistä toimivampien tila- ja toteutusratkaisujen saamiseksi uustuotantoon – esteettömyydessä, turvallisuudessa ja toimivuudessa on kehittämistä.

Hynynen harmittelee, että hissiremontit ovat jääneet usein muiden isompien remonttien jalkoihin. ”Hyvää kiinteistön-pitoa on suunnitelmallisuus sisältäen korjaussuunnitelman, johon on aikataulutettu toimenpiteet”, hän korostaa.

Rohkeaa otetta

”Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman toteutuksessa on keskeistä, että toiminta kytketään jo olemassa oleviin

toimintaprosesseihin eikä tehdä uusia irrallisia toimia, jotka kuihtuvat hankkeen päätyttyä”, Raija Hynynen korostaa. Näin ohjelman toteutus saadaan nopeasti käyntiin ja sen vaikuttavuus paranee. Tästä hyvä esimerkki on kytkentä valtakunnalliseen hissihankkeeseen.

Ohjelman tueksi haetaan ohjelmapäällikköä, joka toimii ympäristöministeriöstä käsin ja projektityöntekijää, jonka työpiste on ARAssa. ARA myöntää korjausavustukset hissien rakentamiseen, joten ARAlla on tärkeä rooli ohjelmassa. Esteettömyyden edistäminen on myös ollut ARAn toiminnassa jo ennen ohjelmaa. ”Hyvä merkki siitä, että asia otetaan vakavasti on, että tiukassa taloudellisessa tilanteessa saatiin hieman lisää rahaa hissiavustuksiin ja vanhusten ja vammaisten korjausavustuksiin”, Raija Hynynen sanoo.

Myös ARAn kehittämisrahoitusta voi-

daan hyödyntää ohjelman hankkeisiin. Muutakin olemassa olevaa kehittämisrahoitusta tullaan hyödyntämään ohjelman aihepiirin hankkeisiin, esimerkiksi STM:n Kaste-ohjelmasta, RAY:stä ja Tekesistä.

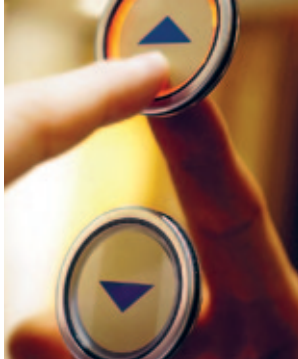
Raija Hynynen kertoo, että syksyllä pidettävään käynnistysseminaariin kutsutaan mukaan keskeisten tahojen edustajat julkishallinnosta, järjestöistä ja yrityspuolelta. Tavoitteiden toteuttaminen vaatii monen toimijan yhteistyötä. Keskeinen rooli on YM:llä, ARAlla ja STM:llä, mutta laajaa yhteistyötä tarvitaan myös monien muiden tahojen kanssa.

STM:ssä on valmistunut laatusuositus hyvän ikääntymisen turvaamiseksi ja palvelujen parantamiseksi, osana vanhuspalvelulain toteutusta. Suositukseen on otettu mukaan asuminen ja elinympäristö – ”ensimmäistä kertaa laajasti”, Raija Hynynen iloitsee. ”Tämä on hyvä esimerkki hallinnonalojen yhteistyöstä.” ■

Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman

TAVOITTEENA ON:

- parantaa ikääntyneiden asumisolaja siten, että myötävaikutetaan kotona asumisen kansallisen tavoitteen saavuttamiseen
- tukea ikääntyneiden omaa varautumista asumisen ja siihen liittyvien palvelujen osalta
- luoda edellytyksiä ikääntyneiden asuinolojen parantamiseen valtion pitkäjänteisen toiminnan kautta
- vahvistaa kunnan toiminnan ja talouden suunnittelussa ikääntyvän väestön asumisen osuutta ja edistää palvelurakenteen muutosta avohuoltopainotteiseen suuntaan
- suunnata asunto- ja rakennusalan toimintaa vastaamaan paremmin ikääntyneiden asumisen tarpeita ja asumisolojen parantamista.
- parantaa toimijoiden yhteistyötä ja luoda ikääntyneiden asumista tukevia toimintamalleja.



*Taloyhtiöille
on tarjolla iso
taloudellinen hyöty,
joka kannattaa
käyttää hyväksi.*

HISSILLÄ KOTIIN

Hissi – Esteetön Suomi 2017 -hanke käynnistyi keväällä 2012. Sen tavoitteena on kaksinkertaistaa vanhoihin kerrostaloihin asennettavien hissien määrä vuoden 2017 loppuun mennessä.

TEKSTI **HANNA KOSKELA**, ARA

Hanke toteuttaa ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman tavoitteita, sillä hissi mahdollistaa iäkkään ihmisen kotona asumisen pidempään. Hissi on myös tärkeä osa esteetöntä ympäristöä iäkkäiden henkilöiden ohella myös muille kerrostalon asukkaille. Hissin hankkimisesta saatava sosiaalinen hyöty saattaa olla hyvinkin merkittävä: se edistää nykyaikaisen asumisen laatua, asuinympäristön turvallisuutta ja liikuntaesteettömyyttä sekä kotona asumisen edellytyksiä. Hissien asentamisella vanhoihin kerrostaloihin voidaan saavuttaa merkittäviä säästöjä sosiaali- ja terveystoimessa. Eikä rahassa voida mitata, miten arvokasta on mahdollisuus asua kotona. Hissittömiä porraskäytäviä on noin 42 000, joten hankkeella riittää työtä.

Esteettömyyden edistäminen on usein henkisten esteiden poistamista

Päätös jälkiasennushissin rakentamisesta tehdään taloyhtiöissä, joten on tärkeää, että tarvittava tieto ja osaava verkosto löytyvät läheltä. Alueellisten työryhmien toiminnan lisäksi ”Hissi – Esteetön Suomi 2017” järjestää syksyn 2013 ja kevään 2014 aikana hankkeessa mukana olevien kaupunkien kanssa yleisötilaisuuksia, joissa kerrotaan hissien

rakentamiseen liittyvistä mahdollisuuksista ja haasteista. Myös hankkeen verkkosivuille www.hissiin.fi kerätään tietoa ajankohtaisista asioista, tarjotaan ohjeita sekä ennen kaikkea kerrotaan toteutuneista kohteista. Käytännön esimerkit ovat usein paras tapa välittää tietoa hissien rakentamishankkeen aloittamisesta ja etenemisestä.

Jälkiasennushissien rakentamisen merkitys näkyy myös hissien rakentamiseen myönnettävän avustuksen määrärahoissa. Hallitusohjelmassa, asuntopoliittisessa ohjelmassa sekä jo annettujen talousarvioesitysten teksteissä painotetaan ARA:n myöntämän hissiavustuksen merkitystä, erityisesti ikääntyneiden ihmisten kotona asumisen mahdollistajana. Myönnettävä avustus on ollut enintään 50 % hyväksytyistä kustannuksista ja jotkut kaupungit myöntävät tämän lisäksi omaa avustusta. Taloyhtiöille on siis tarjolla iso taloudellinen hyöty, joka kannattaa käyttää hyväksi.

Valtakunnallisen hankkeen ja paikallistason toteuttajien yhteistyön tavoite on poistaa esteitä hissien rakentamiselta. Esteettömyyden edistäminen on usein henkisten esteiden poistamisesta ja tässä toivottavasti ”Hissi – Esteetön Suomi 2017” -hankkeessa onnistutaan. Vuonna 2017 itsenäinen Suomi täyttää 100 vuotta ja sitä voisi juhlia rakentamalla 500 jälkiasennushissiä. Vähintään joka vuosi.

Yhteistyöllä kohti tavoitetta

”Hissi – Esteetön Suomi 2017” on rahallisesti ARA:n suurin tutkimus- ja kehittämishanke vuonna 2013. Hanketta koordinoivat Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy sekä ARA.

Mukana yhteistyökumppaneina ovat ympäristöministeriön lisäksi Suomen Kiinteistöliitto ja paikalliset kiinteistöyhdistykset, Suomen Isännöintiliitto ja paikalliset isännöitsijäyhdistykset sekä Kuntaliitto.

Ratkaisevassa roolissa ovat mukana olevat kymmenen kaupunkia: Helsinki, Joensuu, Jyväskylä, Lahti, Lappeenranta, Oulu, Pori, Tampere, Turku ja Vaasa. Hanke tukee näihin kaupunkeihin perustettavia alueellisia työryhmiä, joiden avulla saadaan aktivoitua paikallista toimintaa. Lisäksi hanke auttaa paikallisia työryhmiä verkottumaan sekä alueellisesti että valtakunnallisesti, jotta jo olemassa olevat hyvät käytännöt saadaan laajasti hyödynnettyä.

Lisäksi mukana on kahdeksan yritystä: Amslift Oy, Hissipörssi Oy, KONE Hissit Oy, Lahden Ovitekniikka Oy, Lemminkäinen Tallo Oy, Lift Brothers Oy, NEAPO Oy ja Schindler Oy.

Lisätietoja:

Tapio Kallioinen, projektipäällikkö
p. 044 704 3937,
tapio.kallioinen@ladec.fi
www.hissiin.fi ■

PUUMODUULI- RAKENTAMISELLA TERVEITÄ KOTEJA PIKAVAUHDILLA

Ei kosteusongelmia, lyhyt rakennusaika ja tehokkaasti valvottu tuotanto. Siinä ovat pohjalaisen Lakea Oy:n kehittämän teollisen puumoduulirakentamisen valttikortit.

TEKSTI **PÄIVI KARVINEN** KUVAT **LAKEA OY** JA **PÄIVI KARVINEN**

CLT-tekniikka (cross-laminated timber) on ollut käytössä jo pitkään Keski-Euroopassa, jossa on rakennettu puulevyjä hyödyntäen sekä omakotitaloja että kerrostaloja paikalla rakentaen. Suomessa CLT-tekniikka ei ole aiemmin juurikaan käytetty.

Puumoduulijatus lähti palvelutalojen tarpeista

Pohjalainen Lakea Oy lähti hyödyntämään CLT -tekniikkaa moduulirakentamisessa. Vuonna 2012 valmistui ensimmäinen puumoduuleista rakennettu palvelutalo Raumalle. Kiinteistö on Lakean omistuksessa, mutta palvelutuottajana toimii Mikeva Oy. Tilaelementit toimitti Stora Enso.

– Idea lähti siitä, että palvelutalossa tarvitaan monta samanlaista asumisyksikköä, joiden tuottaminen puumoduuleilla onnistuu erinomaisesti. Löysimme yhteistyökumppaniksi Stora Enson, jonka Hartolan tehtaassa pystytään toteuttamaan tarvittavat moduulit, kertoo Lakea Oy:n toimitusjohtaja **Keijo Ullakko**.

Lakealla on suunnitteilla noin 400 puumoduulitekniikalla toteutettavan palveluasunnon rakennuttaminen seuraavan kahden vuoden aikana.

Hyvä kokemus palvelutalojen rakentamisesta puumoduulitekniikalla kannusti Lakeaa ulottamaan idean myös kerrostaloihin. Ensimmäinen kohde valmistuu Seinäjoelle Lintuviita 2:een loka-kuun lopussa.

ARAN myöntämällä korkotukilainoituksella rahoitettu, 6-kerroksinen vuokratalo on Euroopan korkein puumoduulirakenteinen asuintalo. CLT-puulevyn etuna on erityisesti materiaalin ristikkäisrakenteesta johtuva kantavuus, jota tarvitaan erityisesti monikerroksisessa talossa. Lontoossa on toteutettu CLT-tekniikan avulla jopa 8-kerroksinen talo paikalla rakennettuna.

Perinteiset puurakentamisen ongelmat minimoitu

– Puulevyssä on pystytty minimoimaan perinteisen puurakentamisen ongelmat kuten painumat ja kutistuminen. Puurakentamisen riskirakenne, välipohja, on ratkaisussamme tuulettuva ja toisaal-

Keijo Ullakko (oik.) ja Matti Mikkola korostavat, että puurakentamisen menestyminen edellyttää teollista tuotantoa.



Rauman palvelutalossa käytettiin puuta myös sisustuselementtinä tuomaan tiloihin kodinomaista lämpöä.



Hyvä kokemus palvelutalojen rakennuttamisesta puumoduuliteknikalla kannusti Lakeaa ulottamaan idean myös kerrostaloihin.

Stora Enson tehtaalla Hartolassa puumoduulit valmistetaan kuivissa olosuhteissa, mikä parantaa rakentamisen laatua. Tehdas työllistää tällä hetkellä noin 40 henkilöä.

ta vettä pitävä. Esimerkiksi mahdollinen palonsammutusjärjestelmän aktivoitumisen aiheuttama vesi ei pääse välipohjarakenteeseen, kertoo aluepäällikkö **Jouni Liimatainen**, joka on vastannut Lakea Oy:llä tilaelementtijärjestelmän kehittämisestä.

Puurakentamisen haasteena on Liimataisen mukaan ollut erityisesti välipohjaan kohdistuva kosteusongelma. Jos vesi on joutunut välipohjaan, sitä ei ole aiemmin pystytty korjaamaan ilman mittavia purkutöitä. Liimatainen korostaa myös teollisen puurakentamisen nopeutta.

– Lintuviidan väestönsuojan ja varastot sisältävä betoninen pohjakerros tehtiin kolmessa kuukaudessa. Loppujen viiden kerroksen pystyttämiseen käytetään vain 2,5 kuukautta eli tämän vuoden touko-

kuussa aloitettu rakennus on jo lokakuun lopussa käyttökunnossa.

Perinteisellä tavalla toteutetun talon tekemiseen kuluisi aikaa 12–13 kuukautta.

Teollinen rakentaminen tärkeää

Teollinen rakentaminen on edellytyksenä sekä perinteisen puurakentamisen ongelmien välttämiseksi että myös toiminnan taloudelliselle kannattavuudelle.

– Teollinen puurakentaminen on suomalaisen terveen rakentamisen edistämistä, jonka tavoitteen maamme hallitus on kirjannut ohjelmaansa. Rakentaminen pitää tapahtua valvotuissa olosuhteissa ja niin, ettei työmaalle tarvitse viellä lainkaan vettä, painottaa Ullakko.

Kohteiden kannattavuuteen vaikuttaa

olennaisesti se, että puumoduuleiden tuotanto on hyvin ennakoitavissa ja jatkuvaa ja itse moduulit toistuvat kohteesta toiseen. Tällä tavoin Stora Enso pystyy teollisena valmistajana toimimaan kustannustehokkaasti ja pitämään itse asun- tokohteet kilpailukykyisenä.

– Meille on luonnollisesti tärkeää, että pystymme yhdessä Lakean kanssa suunnittelemaan teknistä toteutusta, tuotantoa ja toimituksia ja näin luomaan tasais- ta hankekantaa ja tuotantovirtaa. Lakean palvelutalohanke oli Stora Enson Hartolan tehtaalla ensimmäinen toimitus ja vuoden tiiviin molemminpuolisen spar- rauksen jälkeen olemme nyt toteutta- massa kerrostalokohteita, kertoo Stora Enson Rakentamisen ratkaisusta vastaa- va johtaja **Matti Mikkola**. ■



ARAlle
kuuluu lain mukaan
energiatodistusten
ja niiden laatijoiden
toiminnan valvonta.

UUSI ENERGIATODISTUS

KERTOOKA RAKENNUSTEN OMINAISUUKSISTA

Energiatodistuksen tavoitteena on edistää rakennusten energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian käyttöä.

TEKSTI RITVALIISA RINNEMAA, ARA



ARAn tehtäväkenttä laajeni, kun laki ja asetus rakennuksen energiatodistuksesta astuivat voimaan 1.6.2013. ARAn valvontatehtävät lisääntyivät, sillä lain mukaan energiatodistusten ja niiden laatijoiden toiminnan valvonta kuuluu ARAlle. Uudet säännökset toteuttavat EU-direktiiviä rakennusten energiatehokkuudesta.

Energiatodistus on työkalu rakennusten energiatehokkuuden vertailuun. Todistus kertoo rakennuksen energialuokan kodinkoneista tutulla luokittelulla A–G.

Rakennusten energiatehokkuusluokitus perustuu rakennukselle sen ominaisuuksien perusteella laskettavaan E-lukuun. Luku koostuu rakennuksen laskennallisesta vuotuisesta ostoenergiankulutuksesta painotettuna eri energiamuotojen kertoimilla.

Uuden lain mukainen E-luku on siis laskennallinen eikä se riipu kuluttajattumuksista tai rakennuksen nykyisistä käyttäjistä. Energiatodistuksessa on myös ilmoitettava toteutunut ostoenergiankulutus, jos tieto on saatavilla. Lisäksi energiatodistus sisältää toimenpide-ehdotuksia, joiden avulla energiatehokkuutta voi parantaa.

Todistuksesta rakennuksen ostaja tai vuokraaja saa riippumatonta vertailutietoa osto- ja vuokraustilanteissa. Rakennuksen myynti- tai vuokraustilanteessa energiatodistus onkin oltava nähtävillä ja se on annettava ostajalle tai vuokraajalle. Myös julkisesti esille laitetussa rakennuksen myynti- tai vuokrausilmoituksessa on mainittava kohteen energialuokka. Energiatodistuksen hankinta on aina rakennuksen omistajan tai haltijan vastuulla.

Energiatodistusten käyttöä laajennetaan edelleen

Vanhan mallinen energiatodistus on ollut käytössä vuodesta 2008 uudisrakentamisessa sekä vuodesta 2009 suurissa

olemassa olevissa rakennuksissa. Suurin muutos on se, että nyt energiatodistus tarvitaan myös ennen vuotta 1980 käyttöön otetun pientalon myynnin tai vuokrauksen yhteydessä.

Siirtymäsäännösten jälkeen uusien energiatodistusten käyttö laajenee edelleen. Tiloissa, joissa tarjotaan julkisia palveluja, energiatodistus on oltava selvästi yleisön nähtävillä, jos rakennuksen kerrosala ylittää yli 500 neliometriä.

Energiatodistus on voimassa niin kauan kunnes se korvataan uudella todistuksella. Sen voimassaoloaika on enintään 10 vuotta todistuksen laatimisesta.

Energiatodistuksen laatii aina henkilö, jolla on energiatodistuksen laatijan pätevyys ja hänet on merkitty ARAn laatijarekisteriin. Pätevöityneellä henkilöllä on tehtävään vaadittu koulutus tai työkokemus ja hän on suorittanut pätevyyskokeen.

Ympäristöministeriön hyväksymiä pätevyyden toteajia ovat tällä hetkellä FISE ja Kiinko. Ne myös kouluttavat energiatodistusten laatijoiksi. Laatijan pätevyys on voimassa 7 vuotta. ARAn laatijarekisterissä pätevöityneitä energiatodistuksen laatijoita oli heinäkuun lopussa yli 1 200.

Tehtävänjako energiatodistusasioissa

Energiatodistusmenettelyn tehtävät ja kautuvat kolmelle taholle. ARAlle kuuluu lain mukaan energiatodistusten ja energiatodistusten laatijoiden toiminnan valvonta. Ympäristöministeriöllä on yleinen seuranta- ja kehittämisvastuu koko todistusmenettelyn osalta ja se vastaa myös lain tulkintaa koskeviin kysymyksiin. Energiatodistuksen hankinnassa ja laadinnassa kuluttajia ja laatijoita puolestaan neuvoo Motiva Oy.

Eri toimijoiden tehtäväjakoa on myös jouduttu selventämään aika ajoin. ARAn tehtävänä ei ole esimerkiksi valvoa kiinteistövälittäjien toimintaa tai energiatodistusten hintoja.

Myös media kiinnostunut

Energiatodistus uudistus on kiinnostanut paljon sekä kansalaisia, laatijoita että mediaa. Motivan neuvontapalvelu on hoitanut toimensa hyvin. Median kiinnostus ja yhteydenotot jopa viikonlopun puoleen ovat sen sijaan olleet yllätys. ARAA on lähestytty kommentti- ja haastattelupyynnöin, joissa ARAn valvontatehtävistä on haluttu hyvinkin yksityiskohtaista tietoa. Tällöin on kuitenkin pitänyt muistuttaa kysyjää siitä, millainen valvojan rooli on; valvonta on luonteeltaan sellainen tehtävä, että siinä on pystyttävä säilyttämään yllätyksellisyys. Täten itse valvontaa voidaan kommentoida vain varsin yleisellä tasolla.

Valvontatapoja on monia ja ARA tarkastaa muun muassa vuosittain määräosan kunakin vuonna laadituista energiatodistuksista siten, että todistusten lähtötiedot, laskenta, laskentatulokset ja säästösuositukset tarkastetaan. Paikan päälle tehtävät tarkastukset voidaan kohdistaa vain julkisiin tiloihin, sillä tarkastusta ei saa tehdä pysyväisluonteiseen asumiseen käytettävässä tilassa.

Aivan kesäkuun alussa media uutisoi räväkästi, että energiatodistuksen laiminlyöjä uhkaa sakko. Seuraamusmenettelyssä edetään kuitenkin maltillisesti. ARA antaa myyjälle ensin kehotuksen hankkia energiatodistus määräajassa. Jos näin ei tapahdu määräaikana, ARA antaa varoituksen ja uuden määräajan. Jos myyjä ei vielä kukaan hanki energiatodistusta, ARA käskää hankkimaan todistuksen ja voi tehostaa käskyä joko sakonuhalla tai uhallla, että ARA teettää todistuksen myyjän lukuun.

Jos energiatodistuksen laatijan toiminnassa havaitaan puutteita, seuraamusmenettely etenee samalla tavalla kehotuksen ja varoituksen jälkeen annettavaan todistusten laatimiskieltoon ja uhkasakkoon sekä laatijan poistamiseen laatijarekisteristä. ■



TAVOITTEENA KOHTUULLINEN ARA-VUOKRA

Vuokranmääritystä ja valvontaa koskevia pykälää ollaan uudistamassa. Lakiesitys oli kesällä lausunnolla ja se on tarkoitus käsitellä eduskunnassa syksyn aikana.

TEKSTI **HELI HUUHKA**, ARA

Suurimmat muutokset koskevat korjauksiin varautumista ja vuokrien tasausta. Valvonta aiotaan siirtää kunnista ARAan.

ARA-vuokra-asuntojen vuokranmäärityksessä noudatetaan niin sanottua omakustannusperiaatetta. Sen mukaan vuokralaisilta saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan asuntojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon menoihin. Vuokria on mahdollista tasata. Tasauksen tavoitteena on, että vuokrat vastaisivat mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa. Vuokranmäärityssäännökset koskevat noin 325 000 ARA-asuntoa.

Omakustannusperiaatteen rinnalle ehdotetaan tavoitepykälää. Siinä säädetäisiin vuokran määritystä koskevan pykälistön tavoitteesta eli siitä, että vuokralaisilta peritty vuokra on kohtuullinen. Esityksen mukaan valtion tuen avulla asuntojen vuokrataso on tarkoitettu saattamaan niin matalaksi, että pieni- ja keskituloisilla on varaa asua niissä. Ta-

voitepykälällä halutaan korostaa tätä tarkoitusta.

Mikä muuttuu?

Jatkossa perusparannuksiin voisi vuokriin etukäteen kerätä enintään euron per neliö kuukaudessa. Nykyisissä säännöksissä perusparannuksiin varautumista ei ole rajoitettu. ARA on kuitenkin ohjeistanut, että perusparannuksiin varauduttaisiin etukäteen keräämällä vuokriin talon valmistumisesta alkaen noin 0,5 euroa/m²/kk.

Tasaukseen on suunnitteilla alueellisia rajoituksia. Vastedes kunnat jaettaisiin neljään ryhmään ja vuokrien tasaus olisi mahdollista vain näiden ryhmien sisällä. Helsinki olisi omana ryhmänään, toisin sanoen Helsingissä sijaitsevien ARA-talojen vuokria omistaja ei saisi tasata muualla sijaitsevien talojen vuokrien kanssa. Säännöksen mukaan ARA:ta voisi kuitenkin hakea lupaa tasata vuokria muulla tavalla ja ARA voisi myöntää luvan, jos siihen on erityinen syy.

Isännöinti, huolto, hallinto ja kunnos-

sapitotyöt tulisi vastaisuudessa kilpailuttaa. Palvelut olisi kilpailutettava riippumatta siitä, tuotetaanko ne omistajan konsernin sisällä vai ulkopuolella.

Esityksen mukaan uusia vuokranmäärityssäännöksiä sovellettaisiin yhteisöissä 1.1.2015 alkaen eli vuokrat vuodelle 2015 määriteltäisiin uusien säännösten mukaan.

Valvonta kunnista ARAan

Esitetään, että ARA valvoisi omakustannusvuokrien määräytymistä 1.1.2014 alkaen. ARA on saamassa tehtävän hoitamiseen lisätyövoimaa. Valvonnan suunnittelu on jo pikku hiljaa aloitettu ja työ etenee, kun muutokset tulevat voimaan.

Lain tultua voimaan ARA:n ensimmäisiä tehtäviä on ohjeistaa vuokrataloyhteisöjä säännösmuutoksista. Alussa ARA:n rooli on ohjaava ja tavoitteena on, että kaikki toimijat saavat tarpeeksi tietoa uusista vuokranmääritysnormeista. Valvonnalla varmistetaan, että vuokrat on määritelty säännösten mukaisesti. ■



PIENI VAI SUURI, KESKITETTY VAI HAJAUTETTU?

Olimme kollegoiden kanssa kesäkuussa Amsterdamissa kiinnostavassa seminaarissa.

Suomesta paikalla oli ihmisiä ministeriöistä, Y-säätiöstä, Helsingin Diakonissalaitoksesta sekä Vailla Vakinaista Asuntoa ry:stä arvioimassa tuloksia Asunto ensin -periaatteella toimivista hankkeista.

Mukana on ollut hankkeita useista eurooppalaisista kaupungeista – Amsterdam, Kööpenhamina, Glasgow, Lissabon, Budapest, Dublin, Ghent, Göteborg, Wien. Helsingistä mukana on ollut Helsingin Diakonissalaitoksen pitkäaikaisasunnottomien Aurora-talo. Kokeilujen tarkoituksena on saada näyttöä siitä, miten asumisen ja palvelujen organisointitapa vaikuttaa vaikeimmin asutettavien asumisen onnistumiseen ja asunnottomuuden vähentämiseen.

Asuminen ja siihen liittyvät tukipalvelut on hankkeissa järjestetty joko hajautetusti tai keskitetysti. Hajautetussa ratkaisussa asukkaalla on käytössään itsenäinen asunto, joka sijaitsee normaalissa vuokra- tai omistusasuntokiinteistössä. Tukipalvelut organisoidaan hajautetusti, kotiin tuotavina palveluina tai siten, että asukas ohjataan käyttämään yleisiä sosiaali- ja terveydenhuollon palveluja. Keskitetyssä ratkaisussa itsenäisen asunnon ja tarvittavat tukipalvelut tarjoaa asumisyksikkö, jolla on pysyvä henkilökunta ja joka on asukasmäärältään suurempi hajautettuun malliin verrattuna.

Kohti EU:n yhteistä asunnottomuusstrategiaa

Seminaarin odotukset olivat korkealla. Kahdessakymmenessä vuodessa euroop-

palainen yhteistyö asunnottomuuden vähentämiseksi on laajentunut kaikkiin EU:n jäsenvaltioihin ja vaikuttaa Euroopan sosiaalisen peruskirjan kautta useisiin Euroopan neuvoston jäsenmaihin.

Samanaikaisesti yhteistyön sisältö on mullistunut. Asunnottomuudelle yhteiskunnallisena ilmiönä haettiin aluksi medianäkyvyyttä 1980-luvun lopulla perustetun asunnottomien etujärjestön, FEANTSA:n johdolla. Tärkeä vaihe saavutettiin, kun EU:n jäsenvaltiot ryhtyivät 2000-luvun alkuvuosina laatimaan maa-kohtaisia toimenpidekokonaisuuksia osana köyhyyden ja sosiaalisen syrjäytymisen vastaisia suunnitelmia tai itsenäisinä asunnottomuusstrategioina.

Tästä ei pitäisi olla enää pitkä matka EU:n yhteiseen asunnottomuusstrategiaan. Sen keskeinen sisältö on jo hyväksytty niin kutsutun Konsensuskonferenssin loppuasiakirjassa ja viime maaliskuussa pidetyssä EU:n asuntoministereiden kokouksessa. Belgian Leuvenissa pidetty tapaaminen vahvisti ensimmäisen kerran yhteisen sisällön EU:n asunnottomuustyölle.

Entistä tehokkaampia välineitä asunnottomuuden vähentämiseen

Asunto ensin (Housing First) -malliin perustuva politiikka (Housing led -policies) kirjattiin 2010 järjestetyn Konsensuskonferenssin asiakirjoihin. Malliin arvioitiin sisältyvän entistä tehokkaampia välineitä asunnottomuuden vähentämisessä. Useissa maissa – myös Suomessa – on ollut käytössä nk. porrasmalli, jossa tavoitteena on edetä päihde- ja/tai mielen-terveyskuntoutuksen kautta omaan asuntoon, joka on ikään kuin palkinto sitkeästä

uurastuksesta. Ainakaan tähän mennessä sen turvin ei ole kyetty ratkaisemaan vaikeimmin asutettavien ongelmia.

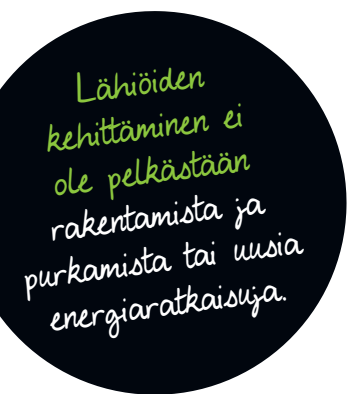
Seminaarin osanottajat olivat varsin yksimielisiä siitä, että Asunto ensin -periaate on merkittävä avaus asunnottomuuden hoitamisessa, ja että hankkeissa saavutetut tulokset ovat lupaavia.

Sama päämäärä – etenemisestä erilaisia näkemyksiä

Sen sijaan periaatteen toteutusmalleista on erilaisia näkemyksiä. Kaikilla on sama päämäärä eli turvata myös haavoittuvimmille väestöryhmille mahdollisuus mahdollisimman normaaliin asumiseen ja palvelujen käyttöön. Samalla pohditaan aikatauluja, hajautetun ja keskitetyn asunton ja palvelutarjonnan rooleja sekä asuntokannan ja palveluresurssien mittasuhteita.

Eräissä puheenvuoroissa epäiltiin, että esimerkiksi Suomessa on pitkäaikaisasunnottomuuden ohjelmassa tuotettu liiaksi suuria ja keskitettyjä asumisyksiköitä, joista voi seurata ongelmia. Vastasimme kritiikkiin, että ohjelman määrällinen tavoite ei olisi ollut saavutettavissa pelkästään hajautetulla asuntokannalla ja palvelutarjonnalla. Lisäksi asunnottomien parissa on ihmisiä, jotka haluavat elää vertaistensa kanssa asumisyksikössä, jossa on tarjolla itsenäinen asunto.

Kaiken kaikkiaan seminaari oli erinomainen. Keskustelua käytiin hyvässä hengessä ja hankkeiden tuloksia arvioitiin intensiivisesti. Tältä pohjalta on erinomaiset edellytykset jatkaa hankkeiden seurantaa ja käynnistää myös uusia kokeiluja Asunto ensin -sovellusalueen laajentamiseksi. ■



TEKSTI **IRENE VÄKEVÄ-HARJULA**, ARA

ASUKKAAT

KESKIÖSSÄ ASUINALUEIDEN KEHITTÄMISESSÄ

Kiinnostavia kannanottoja asuinalueiden tai tuttavallisemmin lähiöiden kehittämiseen saa lukea vähintäänkin joka viikko. Ja hyvä niin! Ilmiö koskee Suomen lisäksi muutakin Eurooppaa.

Lähiöitä on tutkittu monesta näkökulmasta, asukkaita on haastateltu ja kehittämiskohteita listattu. Nyt onkin oikea aika ryhtyä konkreettisiin kehittämistoimiin, missä asukkaat ja heidän tarpeensa ovat pääroolissa.

Pelkästään Suomessa lähiöissä asuu noin 1,5 miljoonaa ihmistä. Vaikka puhutaankin lähiöistä, kyse on perimmiltään kuitenkin ihmisten kodeista ja elämästä. Kerrostalojen ja niiden ympäristöjen korjaamista perustellaan muun muassa kansallisomaisuuden arvon säilymisellä ja uusilla, energiaa säästävillä ratkaisuilla.

Mielestäni kuitenkin painavimpia perusteluja ovat asukkaiden ajatukset oman kotikulmiensa kehittämiseen. Silloin keskiössä ovat turvallisuus, siisteys, viihtyisyys, alueen maine ja vetovoima sekä

uudenlaiset palvelu- ja energiaratkaisut. Edellä mainittuja asioita kehittämällä tuetaan myös asukkaiden hyvinvointia ja elämänhallintaa.

Meistä jokainen haluaa asua hyvämaineisella ja arvostetulla asuinalueella. Kodin merkitys on kuitenkin erilainen elämän eri vaiheissa. Työpaikan ja tarvittavien palvelujen läheisyys määrittelee usein sijaintia.

Kaikenlaiset kodit ovat yhtä arvokkaita. Ei väliä omistammeko me kaikki seinät vaan eteisen räsymaton ja tyynyn ja peiton. Oma koti on useimmille se tärkein paikka maailmassa. Siellä voidaan levätä ja rentoutua sekä valmistautua vastaanottamaan kodin ulkopuolinen maailma.

Asukkaat mukaan kehittämiseen

Kodin paikka muuttuu joustavasti; koti on siellä, mihin se rakennetaan ja missä ovat myös rakkaimmat ihmiset ja tavarat. Koti merkitsee itsenäisyyttä. Oman kodin oven voi avata tai sulkea oman tahtonsa mukaan.

Koti jo sanana on hellittelysana, joka läikähtää sydämessä lämpimästi. Me puhumme kotimatkasta, kotipolusta, kotiovesta, kotipesästä, kotisohvasta, kotisaunasta, kotiruuasta ja kotirauhasta. Muistat varmaan, miltä tuntuu, kun muissa maisemissa vietetyn matkan jälkeen auton keula kääntyy vihdoinkin kotipihaan!

Kokemukseeni vedoten uskallan väittää, ettei lähiöiden kehittäminen ole pelkästään rakentamista ja purkamista tai uusia energiaratkaisuja. Siihen liittyy myös valtavasti inhimillisiä tunteita, joiden käsitteleminen kehittämisprosessissa on suurimmalle osal-

KUVA NIKO METSÄLÄ



le rakentajista ja kehittäjistäkin jokseenkin tuntematonta.

Onnistunut lopputulos edellyttää aina alueen asukkaiden kuulemista jo suunnitelmavaiheessa. Lisäksi asukkaat tarvitsevat oman vaikuttamisväylän. Kehittäjä- ja rakentajatahojen sekä asukkaiden välisen avoimen vuorovaikutuksen ja keskustelun kautta löytyy yhteisymmärrystä.

Lähiökehittämisessä kenties se kaikkein vaikein asia onkin ihmisten kohtaaminen haasteellisissa elämäntilanteissa muun muassa työttömyyden tai sairauden kohdatessa tai elämänhallintaan ja syrjäytymiseen liittyvissä ongelmissa. Siinä tarvitaan alan ammattilaisia ja mitä kokonaisvaltaisempaa ja nopeampaa apu on, sitä pikemmin ja paremmin tilanne normalisoituu.

Strategioista käytännön toimiin

Monilla asuinalueilla kehittämisestä on puhuttu pitkään – kenties jo vuosien ajan. Joitakin toimenpiteitä on tehtykin, mutta asukkaat odottavat edelleen sitä käännteentekevää suurta muutosta. Strategioista käytännön toimiin eteneminen ei välttämättä vie vuosia, jos asiaa halutaan aidosti edistää.

Ensimmäinen tehtävä on rakentaa lähiökohtainen kehittämisstrategia, mikä liitetään osaksi kaupungin asunotostrategiaa. Sen jälkeen määritellään konkreettiset tavoitteet strategian toteuttamiseksi.

Seuraavaksi mietitään, mistä kehittämisresurssit löydetään. Mitä tekee kaupunki? Mikä on valtion rooli? Löytyykö apua kolmannelta sektorilta? Entä miten asukkaita voidaan kannustaa aktiivisuuteen ja rakentaa helppoja vaikuttamisväyliä?

Tämän jälkeen kirjoitetaan suunnitelma, määritellään kumppanit ja kootaan hankesalkku, jota täydennetään uusilla hankkeilla kehittämisprojektin edetessä.

Kaikista vaiheista kerrotaan asukkaille sähköisiä välineitä hyödyntäen. Pakollisen median rooli on erittäin tärkeä; sitä kautta tieto toimenpiteiden etenemisestä saavuttaa laajemman – yleensä kriittisen yleisön. Tämän jälkeen on rakentamisen ammattilaisten vuoro. Mo-

nimutkaista? Itse asiassa ei lainkaan; tällä mallilla on saatu hyviä tuloksia muun muassa Riihimäen Peltosaari-projektissa.

Yhteistyöllä vauhtia ja tuloksia

Suomessa osataan purkaa, korjata ja rakentaa. Uusia innovatiivisia energiaratkaisujakin on tarjolla runsaasti. Mutta osataanko kohdata ihmisiä aidosti? Pelkkä asukkaiden kuuleminen ja toiveiden kirjaaminen eivät riitä. Jos asukastytytyväisyyttä halutaan parantaa, on asukkaita myös autettava heidän ongelmiaan. Ja avun tulee olla kokonaisvaltaista.

Tarvitaan kunnallisten ja valtion rahoittamien palvelujen saumattomasti toimivia verkostoja, jotka räätälöivät palveluja asiakkaiden tarpeiden mukaan. Verkoston keskiössä ovat terveys- ja sosiaalipalvelut sekä työttömyyteen, syrjäytymiseen ja koulutukseen liittyvät palvelut. Lisäksi tarvitaan osaamista ja tahtoa tunnistaa asukkaan/perheen tarpeet sekä rohkeutta kolkuttaa ovelle. Onnistumisen edellytyksiä ovat kaupungin sisäisten hallintokuntarajojen madaltaminen ja yhteistyökumppaneiden keskinäinen luottamus sekä aito yhteistyö.

Asuinalueiden kehittämisohjelmassa on jo huomattu, että kaupunkien kehittämishankkeet ja -alueet ovat erilaisia, mutta haasteet ovat hyvinkin yhteneväisiä. Lähes kaikissa hankkeissa tavoitteena on kuunnella kehitettävän asuinalueen asukkaita sekä parantaa kaupunkien sisäistä, hallintokuntarajoja ylittävää yhteistyötä. Siksi samankaltaisten hankkeiden keskinäiset tapaamiset ja kokemusten ja tiedon vaihto ovat hyödyllisiä ja nopeuttavat kehittämistä.

Ohjelman projektipäällikkönä käyn tapaamassa hankeväkeä ja tutustumassa kohdelähiöihin. Kesäkuusten neljän hankekäynnin jälkeen voin todeta, että kehittämishankkeet ovat todella mielenkiintoisia ja hankeväki innostunut. Voimme siis odottaa hyviä tuloksia!

Voisiko meidän kaikkien lähiökehittäjien yhteisenä tavoitteena olla turvallinen ja eheä asuin ympäristö, missä kaikenlaiset ja -kokoiset perheet viihtyvät ja missä tarvittaessa saa myös apua? ■

Asuinalueiden kehittämisohjelma 2013–2015

Vuoden 2013 alusta käynnistyi ympäristöministeriön koordinoimana kolmivuotinen ohjelma, missä keskeisinä toimijoina ovat 12 Suomen suurinta kaupunkia: Helsinki, Espoo, Tampere, Turku, Oulu, Pori, Lahti, Lappeenranta, Jyväskylä, Kuopio, Vaasa ja Joensuu. Kukin kaupunki on valinnut omat kehitettävät lähiönsä ja näitä hankkeita tuetaan yliopistojen ja muiden tutkimuslaitosten hankkeilla. Ohjelman tavoitteena on tuoda asuinalueille elinvoimaa ja eheyttä. Johtoryhmässä ovat edustettuina: YM (pj.), TEM, OKM, SM, STM, Kuntaliitto sekä ARA. Edellä mainitut tahot näyttävät esimerkkiä sektorirajoja ylittävästä yhteistyöstä lähiöiden kehittämisessä.

ASUINALUEIDEN KEHITTÄMIS-OHJELMAN TAVOITTEITA OVAT:

- osallisuus ja moninaisuus
- viihtyisyä, turvallinen ja kiinnostava ympäristö
- tilojen uudenaikaiset käytöt, palvelutarjonnan vahvistaminen ja sosiaaliset innovaatiot
- nuorten kasvun ja sosiaalisen eheyden vahvistaminen.

ARAN rooli kehittämisohjelmassa on toimia operatiivisesti kehittämishankkeiden kanssa yhteistyössä. ARA vastaanottaa hankehakemukset ja hoitaa maksatukset. Muita ARAn tehtäviä ovat kehittämishankkeiden verkottaminen, kannustaminen ja innostaminen. Lisäksi hankkeita autetaan viestinnässä. Ohjelman nettisivuilta löytyvät hankkeiden esittelyt sekä projektipäällikön blogit.

www.ara.fi/fi-FI/Ohjelmat_ja_hankkeet/Asuinalueiden_kehittamisohjelma

UUSIA KASVOJA ARASSA

HANNA DHALMANN

Kehittämiskoordinaattori **Hanna Dhalmannin** työt liittyvät ARAn asumisen ja asuntotuotannon kehittämistoimintaan ja määrärahoihin. Hänen työtehtäviinsä kuuluvat päätösten valmistelu osallistumisesta kehittämishankkeisiin sekä kehittämismäärärahojen käytön ja hankkeiden etenemisen seuranta ja raportointi.

Hanna toimii myös projektivastaavana osassa kehittämishankkeita. Keskeinen osa tehtävää on myös sidosryhmäyhteistyö tutkimus- ja kehittämistoimintatahojen kanssa.

Koulutukseltaan Hanna on filosofian tohtori kaupunkimaantieteen alalta sekä hallintotieteiden maisteri. Aiemmin hän on työskennellyt Helsingin yliopistossa tutkijana, ja tehnyt etenkin asuinalueiden segregaatioon ja asumisvalintoihin liittyvää tutkimusta.

”Olen työskennellyt aikaisemmin asuimista ja asuinalueiden kehitystä koskevan tutkimuksen parissa, ja asumiseen liittyvät kysymykset kiinnostavat minua laajasti”, Hanna kertoo. ”ARA on keskeinen ja monipuolinen toimija asumisen kentällä, minkä vuoksi pidin ARAA mielenkiintoisena työpaikkana, jossa on mahdollisuus toisaalta hyödyntää aikaisempaa koulutusta ja työkokemustani sekä toisaalta oppia uutta ja kehittyä alalla”, hän jatkaa.

Hanna asuu perheensä kanssa Helsingissä. Pienet lapset pitävät huolen vapaa-ajan käytöstä, ja akkujen lataus tapahtuu parhaiten perheen kanssa oleillen tai liikunta- ja musiikkiharrastusten parissa. ■

ARI HILTUNEN

Ari Hiltusen tehtäviin ylitarkastajana kuuluu muun muassa taloudellisissa vaikeuksissa olevien valtion tuella lainoitettujen vuokrataloyhteisöjen neuvonta ja siihen liittyvää ohjaus sekä asunto- ja lainakannan riskienhallinta ja kiinteistöihin liittyvät selvitystyöt.

”Kiinnostuin tehtävästä, sillä siinä edellytettiin kiinteistötalouden osaamista ja asuntomarkkinoiden tuntemusta. Olen toiminut aiemmin opettavana tutkijana Teknillisessä korkeakoulussa (nyk. Aalto-yliopisto), jossa opetin kiinteistötaloutta ja kiinteistöarviointia”, Ari kertoo. Koulutukseltaan hän on tekniikan tohtori.

Kokemusta kiinteistösijoittamisesta Arille on kertynyt myös työeläkevakuutusyhtiö Varmassa. ARasta hänellä oli

kokemusta jo entuudestaan Asuntohallituksen ajoilta. Ari toimi vuosina 1992–1993 yhtenä tutkijana Asuntohallituksen projektissa, jossa selvitettiin muun muassa asuntotonttien hintakehitykseen vaikuttavia tekijöitä.

Ari Hiltusen mukaan uudet työtehtävät ovat olleet monipuolisia ja kiinnostavia. Hän antaa ARAlle kehuja hyvästä perehdytyksestä talon tapoihin ja tehtäviin. ”Työ on lähtenyt mielestäni hyvin liikkeelle. Työyhteisö on kannustava ja opastava ja esimiehet ovat selvästi kiinnostuneita alaistensa hyvinvoinnista.”

Vapaa-aika viikonloppuisin Arilla kuuluu Pielavedellä perheen parissa. Akut lataantuvat muun muassa lukemalla ja kävellessä. ■

HARRI LAHENIUS

Harri Lahenius työskentelee IT-projektipäällikkönä hankkeissa, jossa rakennetaan energiatodistustietojärjestelmä eli rekisterit energiatodistuksille ja niiden laatijoille. IT -projektipäällikön vastuihin kuuluu muun muassa toimittajayhteistyö ja tietojärjestelmän toteutuksen valvominen, testauksen ja erilaisten integraatioiden suunnittelu sekä itse testaus.

Harri on koulutukseltaan tietotekniikan diplomi-insinööri. Aiempaa työkokemusta hänelle on kertynyt matkapuhelinverkkojen ja -palveluiden kehitys- ja ylläpitotehtävissä. ARaan hänet sai hakemaan viraston sijainti ja koulutusta vastaava työtehtävä. ”Työ ARAssa on hieman erilaista kuin mihin olen aiemmissa työpaikoissa tottunut eli työtehtävät ovat hyvin käytännön-

läheisiä – ei niinkään hallinnollisia. Se tuo vaihtelevuutta”, Harri täsmentää.

”Alkuhämmennys oli suurempi kuin kuvittelin. Toimintaympäristö – tai lähinnä asiat joiden kanssa ARAssa ollaan tekemässä – ovat niin erilaiset kuin mihin olin tottunut. Onneksi tuota vaihetta ei kovin kauaa kestänyt, kun jo päästiin tositoimiin tietojärjestelmän rakentamisen kanssa”, Harri kertoo. Mielestään hän on kotiutunut ARaan loistavasti. ”Tietysti odotan tuon loistokkuuden jatkuvan. Sen verran hyvä työskentelyilmapiiri täällä vallitsee ja mikäs sen mukavampaa.”

Vapaa-aikaansa Harri viettää lähinnä jalkapallon parissa, lenkkeillen ja lasten harrastuksia seuraten. Irtiotot arjesta lyhyillä kaupunkilomilla vaimon kanssa ovat parasta mitä hän tietää. ■



*ARAn uusimmat
asiantuntijat:
Ari Hiltunen (vas.),
Harri Lahenius,
Irene Väkevä-Harjula
ja Hanna Dhalmann.*

IRENE VÄKEVÄ-HARJULA

Irene Väkevä-Harjula toimii Asuin-alueiden kehittämisohjelman projektipäällikkönä. Asuinalueiden kehittämisohjelmassa kehitetään asuinalueita yhdessä Suomen suurimpien kaupunkien, tutkimuslaitosten, eri ministeriöiden ja Kuntaliiton kanssa. "Projektipäällikkönä kannustan ja tuen kaupunkien ja tutkimuslaitosten hankkeita ja edistän hankkeistumista ja verkostoitumista", Irene kiteyttää uutta työsarkaansa. Myös viestinnällinen näkökulma on tärkeä uudessa työssä.

Irene siirtyi ARaan Peltosaari-projektista, jolla oli tiivistä yhteistyötä myös ARAn kanssa. "ARA oli edellisen projektini strateginen kumppani ja tunsin entuudestaan monia ARAlaisia", Irene kertoo. "ARAssa työskentely käynnistyi vauhdikkaasti, kun posti kantoi yli 40 hankemusta työpöydälle. Päätöksillä oli kiire, että hankkeet ehtivät käynnistyä jo ennen kesälo-

mia", Irene kertoo.

Irene on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri ja omien sanojensa mukaan elinikäinen opiskelija. Jatko-opintojakin Irene virittelee Lappeenrannan teknillisessä yliopistossa.

Irenellä on vankka työkokemus paperiteollisuuden markkinointi- ja viestintätehtävistä 20 vuoden ajalta. Vuodesta 2002 alkaen hän on puurtanut erilaisissa kehittämisprojekteissa: Hämeen ELY-keskuksen Yritys Häme -verkostoprojektissa projektipäällikkönä, Hyvinkää-Riihimäen talousalueen aluekeskusohjelman ja KOKO-ohjelman ohjelmajohtajana sekä viimeisimpänä Riihimäellä Peltosaari-projektin projektipäällikkönä.

Uuden työtehtävän jatkoa ajatellen odotukset ovat nyt korkealla. "Pidän asuinalueiden kehittämistä erittäin tärkeänä sekä kansantaloudellisesta näkökulmasta että myös yksittäisen ihmisen ja perheiden nä-

kökulmasta. Vaikka puhutaan asuinalueista, keskiössä ovat kodit ja ihmiset. Uskon, että asuinympäristöllä on suuri merkitys ihmisen hyvinvointiin ja toimeliaisuuteen", Irene painottaa. "Asuinalueet ovat yksilöllisiä jo sijaintinsa perusteella. Ne kehittämistoimet, mitkä ovat tehokkaita metropolialueella, eivät välttämättä toimi muualla. Haluan olla mukana kehittämässä suomalaisia asuinalueita ja jakaa omaa kokemustani ohjelmassa mukana olevien kehittämis-hankkeiden kanssa."

Irene asuu Hyvinkäällä aviomiehensä Juhan ja kahden kissan, Väinön ja Tuju, kanssa. Akut latautuvat aktiivisten harrastusten parissa; vapaaajallaan Irene lenkkeilee, vesijuoksee, golffaa tai hiihtää sekä käy kuntosalilla – vuodenaajoista riippuen. Aika kuluu myös dekkareiden ja poliisisarjojen sekä uusien innostusten, antiikin ja matkakuvakirjojen tekemisen parissa. ■



ARA-PÄIVÄ 2014

AIKA: 14.1.2014

PAIKKA: Marina Congress Center,
Helsinki



Oletko jo
tutustunut
ARAn uusittuihin
verkkosivuihin:
www.ara.fi