

araviesti

1/2020

Asiakaslehti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)



**VUODEN PARHAAT ARA-NELIÖT:
PALVELU- JA SENIORITALO INTEGROI
IKÄIHMISET PALVELUIHIN JA YHTEISÖÖN**

s. 4

**LAPINJÄRVITALO YHDISTÄÄ OMAKOTITALON,
MUMMONMÖKIN JA HOIVA-ASUMISEN**

s. 8



- 3 PÄÄKIRJOITUS:** Mahdollisuuksien tasa-arvoa asuntomarkkinoille – utopiaako?
Hannu Rossilahti
- 4 VUODEN PARHAAT ARA-NELIÖT -LAATUPALKINTO:** Tyvene Oy / Myllytien palvelu- ja senioritalo, Järvenpää
Palvelu- ja senioritalo integroi ikäihmiset palveluihin ja yhteisöön
- 8 LAPINJÄRVI** avasi ikäihmisten asumisen pehmeän vallankumouksen
Sampo Vallius, Timo Rantala
- 12 ONNELLISTA JA OMANNÄKÖISTÄ** eloa Lapinjärvitaloissa
Lapinjärven kunta
- 14 ASUNTO-OSUUSKUNNAT** ovat nouseva trendi
Outi Visti / Helena Berg
- 15 ASUNTO-OSUUSKUNNALLA** vetovoimaa Pohjois-Savoon
Hanna Helaste
- 17 ARAN UUDET AVUSTUKSET** vuonna 2020
Kimmo Huovinen
- 18 SUOMEN ASUMISOIKEUSJÄRJESTELMÄ** muistuttaa enemmän vuokra- kuin omistusasumista
Hannu Ahola
- 20 ENSIMMÄISELLÄ OMAKOTIARAVALAINALLA** nousi talo kirvesmiehen perheelle Jyväskylään
Helena Berg

- 22 LAHDEN "OLAVINLINNA"** on kultuurihistoriallisesti arvokas aravavuokratalo
Helena Berg
- 24 NÄKÖKULMA**
Kuka maksaa ilmastonmuutoksen vuoksi tehtävät rakennusten energiakorjaukset?
Jouni Parkkonen
- 25 HYVÄ – PAHA MUOVI** rakentamisessa
Enna Eloranta ja Martta Rita
- 27 TILAMUUTOKSILLA ASUNTOJA** erityisryhmille osana vuokratalon peruskorjaushanketta
Lauri Paronen
- 28 ARA-ASUMISEN RAIVAAJA** -tunnustuspalkinto 2019 meni Järvenpäähän ja Vantaalle
- 30 PUHEENVUORO:** Asumista ja kaupunkia ei voi tutkia laboratoriossa
Teemu Kemppainen
- KAHDEKSANVUOTISEN ASUNTOPOLIITTISEN** kehittämisohjelman valmistelu alkaa
- 31 UUTTA VÄKEÄ ARASSA**



Mahdollisuuksien tasa-arvoa asuntomarkkinoille – utopiaako?

Työelämässä työntäijiltä vaaditaan tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmia. Tällöin yhdenvertaisuus tarkoittaa muun muassa, että kaikki ihmiset ovat samanarvoisia ja ettei ketään saa syrjiä iän, syntyperän, varallisuuden, tulojen, kansalaisuuden, kielen, uskonnon, vakaumuksen, terveydentilan, vammaisuuden, perhesuhteiden tai muun henkiin liittyvän syyn perusteella ja, että heillä on samat mahdollisuudet toimia, kehittyä ja edetä työelämässä.

Entä mahdollisuuksien tasa-arvo ja yhdenvertaisuus asuntomarkkinoilla?

Sodan jälkeisinä vuosikymmeninä asuntopolitiikkaa ohjasi pyrkimys mahdollisuuksien tasoittamiseen ja yhdenvertaisten mahdollisuuksien tarjoamiseen kaikille asunnon tarvitsijoille. Synnyttiin laaja ja monipuolinen kohtuuhintaista ja hyvälaatuista asumista edistänyt aravajärjestelmä. Sen turvin rakennettiin tasa-arvoista ja hyvinvoivaa Suomea tavoittelevaa uutta vuokra- ja omistusasuntokantaa pieni ja -keskituloisille. Pelkästään omistusasuntoja tuotettiin noin 440.000 asunnon verran. Maal-

ta kaupunkiin töiden perässä muuttanut saat-
toi ostaa itselleen aravahintaisen omistusasun-
non aravakelpoisesta asunto-osakeyhtiöstä tai
rakentaa lainoituksen turvin omakotitalon, pe-
rustaa perheen ja rakentaa omatoimisesti tule-
vaisuuttaan.

Vaikka kaupungistuminen jatkuu edelleen
voimakkaana, tällaisia mahdollisuuksien tasa-
arvoa ja yhdenvertaisuutta asuntomarkkinoilla
edistäviä keinoja ei enää ole tarjolla. Lainoituk-
sen loputtua katosi myös laaja ja osaava yleis-
hyödyllisten rakennuttajien verkosto.

Talouden nobelisti, kansantaloustieteen
professori Robert Shiller sanoo, että vaikka eri-
arvoistumista mitataan usein kotitalouksien
tuloilla, sitä olisi syytä mitata myös asunnonos-
tokyvyyllä. Shiller muistuttaa, että yhä useam-
missa suurkaupungeissa asuntojen hinnat al-
kavat olla liian korkeita keskituloisille ihmisille.
Hän varoittaa eriarvoistavasta kehityksestä.

Sodan jälkeisessä, niukkojen resurssien ja
pääomien maassa pyrkimys edistää mahdolli-
suuksien tasa-arvoa ei ollut utopiaa, vaan kes-
keinen keino luoda kaikille kansalaisille turval-
liset ja yhdenvertaisuutta tavoittelevat asuinolot

ja turvata yhdenvertaisia mahdollisuuksia kuu-
lua ja osallistua samaan yhteisöön ja yhteiskun-
taan.

Asuntomarkkinoiden kehityksen valossa on
aiheellista kysyä, miten jatkossa huolehditaan
nuorista kotoaan muuttavista, nuorista aikuisis-
ta ja pienituloista lapsiperheistä? Miten ediste-
tään ja rohkaistaan lapsiperheiden muodosta-
mista ja tulevaisuususkkoa?

Kohtuuhintaisten asuntoratkaisujen puute
heijastuu nyt eri kansalaisryhmien omaehtoi-
sena aloitteellisuutena ja pyrkimyksenä löytää
uudenlaisia asumis- ja rahoitusratkaisuja. Ajan
merkinä tästä ovat monet uudet asukaslähti-
set kokeilut ja pilottihankkeet.

Teema näkyy myös tässä ARA-viestissä ja
uskon, että se keskusteluttaa myös ympäristö-
ministeriön asettamassa, asuntopoliittista ke-
hittämisohjelmaa vuosille 2021–2028 valmiste-
levassa työryhmässä. ■

Haluan lausua parhaat kiitokset kuluneesta
vuodesta kaikille yhteistyökumppaneillemme
ja toivottaa menestyksellistä alkanutta vuotta
2020.



Myllytien palvelu- ja senioritalo on Järvenpään hyvinvointikampuksen toiminnallinen sydän.

Vuoden parhaat ARA-neliöt -laatupalkinto:

Tyvene Oy / Myllytien palvelu- ja senioritalo, Järvenpään hyvinvointikampus

Palvelu- ja senioritalo integroi ikäihmiset palveluihin ja yhteisöön

Järvenpään hyvinvointikampuksella sijaitseva Tyvene Oy:n palvelu- ja senioritalo on palkittu Vuoden Parhaat ARA-neliöt 2020 -tunnustuspalkinnolla. Järvenpään hyvinvointikampus yhdistää ikääntyneet osaksi asuin- ja palvelukorttelia, joka tarjoaa monipuolisia asumisen ratkaisuja ja lähipalveluja eri elämänvaiheissa osana kaupungin palveluverkkoa.

TEKSTI: ARA-UISTIN TOIMITUS

KUVAT: JOUNI POHTO, SIREN ARKITEHDIT OY

Erityisryhmien asumisessa on tärkeää, että heidän asumisensa suunnitellaan osana kunnan asuntopoliittikkaa. Erityisryhmiin kuuluvat ihmiset ovat yhdenvertaisesti muiden kanssa osallisina lähiyhteisöissä ja naapurustossa. He voivat käyttää samoja lähipalveluita kuin kuka tahansa kuntalainen.

Järvenpään hyvinvointikampus-hankkeessa tämä periaate toteutuu hyvin. Kampus yhdistää ihmisiä eri ikäryhmistä. Korttelialueella yhdistyvät lisäksi esteettömyys ja hyvinvointipalvelut. ARA-rahoitteinen Myllytien palvelu- ja senioritalo on alueen toiminnallinen sydän, jossa on kampusalueen korttelitupa ravintolatiloina. Siellä korttelin asukkaat voivat järjestää erilaisia tapahtumia ja tilaisuuksia.

”Järvenpään hyvinvointikampus edustaa esimerkillistä asuntopoliittikkaa, jossa ikääntyneet liittyvät monentyyppiseen asumiseen luontevasti osaksi asuinkorttelin arkea ja elämää. Korttelin kylätalo luo myös hyvät puitteet sukupolvien kohtaamisille”, ARAn erityisasiantuntija **Saara Nyssölä** sanoo.

Tyvene Oy:n **Marja Kokko** on samoilla linjoilla: ”Hyvinvointikampusalueella monipuolisten palveluiden äärellä toteutuu moderni kyläyhteisö, jossa monisukupolvisen korttelin asukkailla on hyvä elää ja asua ajatuksella ”ketään ei jätetä yksin”.

”Tilasuunnittelun lähtökohtana pidettiin Ikäihmisten toiveita yhteisistä aktiviteeteista, monipuolisista virikkeistä sekä arjen hyvinvoinnista ja viihtyisyydestä”, Marja Kokko kertoo.

KETÄÄN EI JÄTETÄ YKSIN

Järvenpään kaupungin toteutus- ja toimintakonseptina oli kehittää yhteisöllinen, virikkeellinen ja sosiaalinen korttelikonaisuus, joka olisi myös kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen.

Kumppanuushaulla toteutettiin yhteenliitty-



Asukkaat pääsevät muuttamaan palvelu- ja senioritaloon alkuvuodesta 2020.

mää, joka yhteistyössä kaupungin ja sen kokooman projektiryhmän kanssaideoi, miten yksittäisen rakennuksen sijaan voitaisiin toteuttaa kokonainen ikäihmiset huomioiva korttelikonaisuus.

Yhteenliittymän kilpailuehdotuksen nimi oli ”Ketään ei jätetä yksin”. Kilpailuehdotuksen ja suunnitteluratkaisun tavoitteena oli muodostaa korttelista kylämainen yhteisö, jossa kilpailuehdotuksen teema voisi toteutua.

”Pelkkien rakennusten ja pihojen lisäksi haettiin tärkeänä osana ehdotusta toiminta- ja palvelukonseptia, siis ajatusta, miten myös sosiaalinen ympäristö, virikkeet ja palvelut saataisiin mahdollisimman hyvin ikäihmiset huomioivaksi ja heidän päivittäistä hyvinvointiaan tukevaksi”, arkkitehti **Jouni Pohto** Siren Arkkitehdit Oy:stä kuvaa hanketta.

Näistä lähtökohdista syntyi kohteen pohjamuoto: ”Myllytien palvelu- ja senioritalon avosylimäinen pohjamuoto yhdistää symbolisella tavalla korttelin asukkaat ja vieraat yhteen. Samalla se muodostaa suojaisen pienilmaston kylmiä tuulia vastaan”, Pohto kuvailee.

HANKETTA ON SIIVITTÄNYT MYÖNTEINEN VIRE

Jouni Pohto kertoo, että kahden erityyppisen asumismuodon, tehostetun hoivan ja senioriasumisen, ja asemakaavan toisiinsa sovitta-

minen aiheutti suunnitteluhaasteita. Kantava runko ja rakennuksen muoto piti optimoida tilasuunnittelun, rakenteellisten ja paloteknisten seikkojen ehdoilla, ja huomioiden taloudelliset reunaehdot niin rakentamisessa kuin palvelutalon henkilömäärämitoituksessakin.

”Eri osa-alueiden yhteensovittamisen seurauksena rakennuksesta tuli mielestäni muodoltaan mielenkiintoisempi ja enemmän kuin osiensa summa. Hätäpoistumis- ja iv-tornit tuovat rakennuksen hahmoon veistoksellisia elementtejä, palvelutalokerrokset sitovat rakennuksen suojaavaksi muuriksi ja seniorikerrokset muodostavat rakennuksesta korttelin ja lähiympäristön kaupunkikuvallisen keskipisteen.”

Pohdon mukaan koko hankkeen ajan on ollut aistittavissa positiivinen ja innostunut henki, jolla hanketta on viety eteenpäin. Kumppanuushankekilpailulla kaupunki ryhmäytti rakennuttajat, palveluntarjoajan, korttelikonaisuuden urakoitsijan ja arkkitehdin kehittämään mahdollisimman toimivaa ratkaisua.

”ARAn tuki hankkeelle on ollut ratkaisevassa osassa hyvinvointikampuksen toteuttamisessa. Suunnitelmat on saatu kehitettyä ARAn kanssa hyvässä ja rakentavassa yhteistyössä sellaiseksi, että Myllytien palvelu- ja senioritalon, ja sitä myöden myös hyvinvointikampuksen, keskeiset ideat on pystytty toteuttamaan”, Jouni Pohto summaa.

Rakennuttaja	Tyvene Oy	Asokodit
Arkkitehti	Siren Arkkitehdit Oy	Siren Arkkitehdit Oy
Pääurakoitsija	Jatke Uusimaa Oy	Jatke Uusimaa Oy
Kerrosluku	7	6
Ikäihmiset/seniorit (tukiluokka 1)		
Asuntojen pinta-alat yhteensä (m ²)	1252,4	2069,5
Yksiöt (kpl)	0	1
Kaksiot (kpl)	20	25
Kolmiot (kpl)	8	10
Neliöt (kpl)	0	4
Asuntomäärä (kpl)	28	40
Keskipinta-ala (m ²)	44,7	51,7
Muistisairaat vanhukset		
1h+kh (ryhmäasunto) (kpl)	60	
Asuntojen yhteistilat (m ²)	635	
Keskipinta-ala (m ²)	35,5	
Palvelutilat (m ²)	261,5	
Palvelutilaa, kortteli (m ²)	140	
Yhteistilat (m ²)	574,5	296
Autopaikat, maantaso (kpl)	13	1
Autopaikat, kannen alla (kpl)	12	23
Kustannukset		
Rakennuskustannukset	14 956 400 €	6 348 148 € (3067€/asm ²)
Kokonaiskustannukset, (hankinta-arvo)	15 483 000 €	7 224 000 € (3491€/asm ²)
Ikäihmiset, 28 asuntoa	3520 €/asm ²	
Muistisairaat vanhukset, 60 asuntoa	184 583€/asunto	



KAMPUS TUO KAUPUNGILLE VETO- JA PITOVOIMAA

”Hyvinvointikampus on yksi Järvenpään kaupungin kärkihankkeista, joka tukee osaltaan kaupungin vetovoiman ja pitovoiman toteutumista”, Järvenpään kaupungin erityisasiantuntija Mari Karsio sanoo.

Tavoitteena oli luoda toimijoiden kanssa palvelukonsepti vastaamaan asukkaiden tarpeita sekä löytää kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti laadukkaita ratkaisuja kampuksen toteutuksen pohjaksi.

Alueen yhteisöllisyyttä ryhdytään rakentamaan asukkaiden muutettua alueelle kevääl-

lä 2020. Diakonissalaitoksen Hoiva koordinoi toiminnallisuutta ja asukkaiden kohtaamisia esiin tulleiden toiveiden mukaisesti mm klubi-toiminnalla, jossa niin vapaaehtoiset kuin alan opiskelijatkin integroidaan yhteisön toimintaan. Samalla palvelutalo toimii laaja-alaisesti alan opiskelijoiden oppimisympäristönä.



SIREN ARKKITEHDIT OY

Siren Arkkitehdit Oy:n historia alkoi, kun J. S. Sirén voitti Eduskuntatalon suunnittelukilpailun vuonna 1925. Yrityksen maine ja toiminnan laajuus kasvoivat kotimaassa ja kansainvälisesti, kun Kaija ja Heikki Siren johtivat toimistoa vuodesta 1948. Nykyiseen nimeen Siren Arkkitehdit Oy siirryttiin, kun Jukka Sirenistä tuli yrityksen toimitusjohtaja ja vastaava arkkitehtisuunnittelija vuonna 1984.

TYVENE OY

Tyvene Oy on vuonna 2007 perustettu osin yleishyödyllinen asunto- ja hoivakiinteistöihin sijoittava yhtiö. Tyvenen omistavat vakavaraiset, suomalaiset eläke- ja vakuutusyhteisöt sekä säätiöt. Se rakennuttaa ja omistaa ikääntyneiden ja muiden hoivapalvelua tarvitsevien ryhmien asuntoja kasvukeskusalueilla.

Näköiskuva palvelu- ja senioritalon pohjoispuolelta.

TOTEUTUKSESSA ERILAISIA KUMPPANEITA JA YHTEISTYÖTÄ

Mari Karsio kertoo, että hanketta on viety eteenpäin tiiviillä poikkihallinnollisella työryhmällä yhdessä konsortion ja Eläkeläisneuvoston kanssa. Hankkeen yleisötilaisuuksia ja kampuskävelyjä on pidetty lukuisia hankkeen toimijoiden ja

Eläkeläisneuvoston kanssa. ARA on ollut tiiviisti mukana hankkeen ensi metreiltä lähtien.

Järvenpään kaupungin järjestämän kumppanuushakukilpailun voitti Tyvene Oy:n yhteistyökumppaneinaan Diakonissalaitos, Hoiva Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ja rakennusliike Jatke Uusimaa Oy. Kampushankkeen

kaava- ja arkkitehtisuunnittelusta vastasi Siren Arkkitehdit Oy.

”Olen ollut alusta asti mukana tässä hankkeessa. Tämä on ollut innostava ja erinomainen esimerkki kaikkien toimijoiden välisestä hyvästä yhteistyöstä”, ARA:n Saara Nyyssölä kertoo. ■

Lapinjärvi avasi ikäihmisten asumisen pehmeän vallankumouksen

Tyhjentyvän maaseudun ja ikääntyvän väen asumisen haasteisiin päätettiin Lapinjärvellä vastata yhdistämällä luovasti omakotitalo, mummonmökki ja ikäihmisten hoiva-asuminen. Eri tahojen yhteistyöllä syntyivät Lapinjärvitalot, joihin ensimmäiset asukkaat muuttivat syksyllä 2019.

TEKSTI: SAMPO VALLIUS, ARA KUVAT: TIMO RANTALA, ARA JA TIINA HEIKKA, LAPINJÄRVI

Idean äiti on Lapinjärven tarmokas kunnanjohtaja **Tiina Heikka**. Hänen keskeinen oivalluksensa oli, että pienen maalaiskunnan niukoilla resursseilla pitää pyrkiä löytämään yhdistelmäratkaisuja kunnan vetovoiman ja ikääntyneiden asumisen haasteisiin. Lapinjärvitalo tarjoaa hyvän ratkaisumallin ikäihmisten tuettuun asumiseen maaseutumaisissa ympäristöissä.

KOTI MUISTIYSTÄVÄLLISESSÄ KESKUSTASSA PALVELUIDEN ÄÄRELLÄ

Lapinjärvellä vanhusten asumisen selkäranganakin toiminut vanhainkoti ei enää vastannut tarpeita. Samaan aikaan kunnan ydinkeskusta kaipasi piristämistä, ja lisäksi väestön poismuuttoonkin olisi keksittävä ennaltaehkäiseviä toimenpiteitä. Heikan idea oli kehittää kunnan ydintaajamasta muistiystävällinen ympäristö, jonka sisällä olevia vapaita rakennuspaikkoja

hyödyntäen saadaan tilaa pienimittakaavaiselle täydennysrakentamiselle. Vanhusten asumisen sijoittuisi hajautetusti osaksi kuntakeskusta, pieniin omakotitaloihin, joista olisi lyhyt matka palveluihin ja joihin toisaalta kotipalvelunkin olisi helppo jalkautua.

ARA lähti mukaan Lapinjärvitalo-hankkeen osallistuessa Aalto yliopiston Sotera-instituutin järjestämään palveluasumisen kehittämisohjelmaan, jonka yhteydessä Tiina Heikka esitti haasteen lähteä kehittämään uudenlaista

ikäihmisten asumismuotoa. Ideasta oli helppo innostua, koska perinteisillä palveluasumisen toteutuskeinoilla oli vaikea kuvitella ratkaisuja maaseudun ikäihmisten asumisen haasteisiin. Ihmisläheinen ajatus entuudestaan tutun, omakotimaisen ja kodikkaan asunnon tarjoamisesta ikääntyneelle, vaikutti silloin ja vaikuttaa edelleen parhaalle ratkaisulle. Se on huomattavasti miellyttävämpi vaihtoehto kuin laitosmainen hoivayksikkö. Soteran tutkijan, Erkki Vauramon mukaan, laitosmainen ympäristö "laitostaa" ja passivoi asukkaansa ja pitkällä tähtäimellä siksi nostaa kustannuksia asukkaiden hoidollisuuden kasvaessa.



IDEASTA OLI HELPPO
INNOSTUA.

MINITALOIHIIN ARAN KORKOTUKILAINAA JA INVESTOINTIAVUSTUSTA

Raamin kehittämiselle antoi se, että minitalon kustannus tulisi olla katettavissa ARAn korkotukilainalla ja investointiavustuksella, ja toisaalta



Talot tuotiin talotehtaalta kokonaisina
valmiiden perustusten päälle.



Tilavat terassit kiertävät taloa
sen kahdelta sivulta.





järkevässä suhteessa alueelliseen hintatasoon. Lapinjärvellä vanhan omakotitalon keskimääräinen hinta jää alle 100 000 euron, joten se otettiin alustavaksi tavoitteeksi kehittämislle. Valtion rahoitusriskien minimoimiseksi talot suunniteltiin siirrettäviksi. Tavoite oli myös tuotteistaa Lapinjärvitalo, jotta samaa konseptia voitaisiin hyödyntää muuallakin Suomessa ja kaupallisen toteuttajakumppanin kautta tarjota myös kuluttajille.

Hankkeeseen kutsuttiin mukaan ARAn lisäksi ympäristöministeriö, Sotera-instituutti, Aalto-yliopiston arkkitehtuurin laitos, Työterveyslaitos ja Muistiliitto. Keskeinen kumppani

oli luonnollisesti myös Lapinjärven kunnallinen vuokrataloyhtiö Labyrintti, jonka taseeseen ensimmäiset uudiskohteet oli tarkoitus toteuttaa. Aalto-yliopiston kaksi diplomityövaiheessa olevaa opiskelijaa, Liina Lindberg ja Ida Fraser, ottivat talojen suunnitteluhaasteen vastaan pelottomasti. Työtä ohjasi tiiveimmin professori Pekka Heikkinen ja osallistujista koottu ohjausryhmä, joilta tulikin merkittävästi palautetta ja ideoita talojen kehittämiseen.

ARKKITEHTIOPISKELIJAT TEKIVÄT PERUSTEELLISTA TYÖTÄ

Opiskelijat tekivät perusteellista työtä, mihin

kuului myös tutustumisjakso Lapinjärven vanhuspalveluissa, jolloin suunnittelijat käytännössä näkivät hoivatyön arjen sekä saivat arvokasta palautetta myös palveluasumisen asukkailta. Opiskelijoiden työnä oli myös etsiä kuntakeskuksen alueelta sopivimmat paikat talojen toteuttamiselle, mihin nivoutui Lapinjärven kunnan tekemä muistiystävällisen kuntakeskuksen kehittämis- ja muutostyö. Keskeinen osa kuntakeskuksen kehittämisessä oli liittää mukaan taidetta ohjaavana ja orientaatiota helpottavana elementtinä.

Varsin pian alkoi myös tunnustelu talojen toteuttajan löytämiseksi. Sellaiseksi valikoitui



Taloihin on esteetön kulku ja katetut terassit ovat oleellinen osa esteettömyyttä.

Elementit E Kouvolasta. Sitä kautta syntyi myös ajatus talomallin tuomisesta Kouvolan Asuntomessuille kesällä 2019. Fraserin ja Lindbergin diplomitöiden pohjalta Elementit E teki lopullisen tuotantomallin. Ansiokkaiden diplomityösuunnitelmien hyviä oivalluksia ei valitettavasti kustannussyistä kaikilta osin saatu ensimmäisiin prototyyppeihin, mutta toivottavasti Lapinjärvitalojen tarina saa jatkoa siten, että seuraavissa taloissa myös kehitystyö edelleen jatkuu. Joka tapauksessa lopputulokseen voi olla erittäin tyytyväinen, ja työ maaseudun ikäihmisten asumisen pehmeälle vallankumoukselle on avattu. ■

TEKSTI: TIMO RANTALA, ARA

Lapinjärvitaloissa esteettömyys on keskeistä

Kehittämiprojektina alkanut Lapinjärvitalojen konseptin ideointi jatkui konkreettisena rakennushankkeena. Kunnanjohtaja Tiina Heikan vetämiin suunnittelukokouksiin osallistui laajalti eri käyttäjä- ja asiantuntijatahoja. Kokouksista välittyi kaikkien osallisten halu hyvään lopputulokseen. Lähtökohtana oli oikeasti esteetön ympäristö.

Elementit-E talotehdas oli alusta lähtien innokkaasti toteutussuunnittelussa mukana. Heidän sitoutumisesta kuvaa esimerkiksi valmius tehdä tehtaalleen 1/1 mittakaavassa oleva tilamalli (demotalo) suunnitellusta versiosta. Paikalle kutsuttiin myös kohderyhmän (muistisairaat vanhuksset) edustajia tutustumaan tilaratkaisuun ja antamaan palautetta.

Lopullisen asunnon kooksi muotoutui 40,9m², sisältäen tupakeittiön ja erillisen kalustein rajatun makuutilan sekä väljän esteettömän wc/pesuhuoneen. Yhden talon kerrosalaa on yhteensä 53,6m². Asuintilojen lisäksi rakennukseen kuuluu noin 3m² ulkovarasto ja reilun syvyiset terassit kiertävät rakennusta sen kahdelta sivulta. Katettujen terassin merkitys on oleellinen osa kohteen esteettömyyttä, toisaalta katettu sisäänkäynti helpottaa kulkua varsinkin talvella ja tarjoaa myös katettua lisätilaa sisäänkäynnin ja tupakeittiön yhteyteen.

Taloyksikkö toteutettiin yhtenä siirrettävänä puisena tilaelementtinä, joka tuotiin valmiiden perustusten päälle. Vaikka elementti tehtiin tehtaalla lähes valmiiksi, tontilla ra-

kennukseen lisättiin vielä mm. terassi ja varastorakenteet.

Tulevat käyttäjät huomioiden, oli esteettömyyden toteutuminen kohteessa ensiarvoisen tärkeää. Esteetön kulku rakennukseen tuli järjestää ilman kynnyksiä ja portaita. Maanpinta jouduttiin osin nostamaan varsin ylös, jolloin kosteuden- ja pintavesien hallinta asetti omat haasteensa. Kohteen keittiössä esteettömyyttä on parannettu korkeussäädettävillä yläkaapeilla, myös kohteen ikkunoiden alalaita sijaitsee normaalia alempana. Wc-tilan erityisratkaisuja ovat mm. liukuovi ja väljempi mitoitus. Valittujen ratkaisujen toimivuus selviää käyttökokeusten karttuessa.

Kesällä 2019 kaksi Lapinjärvitaloa esittäytyi Kouvolan Asuntomessuilla. Syksyllä 2019 kaikki neljä taloa saapuivat Lapinjärvelle.

Kävin tutustumassa taloihin marraskuussa 2019, kun uudet asukkaat olivat juuri muuttamassa uusiin asuntoihinsa. Mittakaavaltaan ja hahmoltaan talot istuivat varsin hyvin ympäristöönsä. Esteettömyysnäkökohdat oli pääosin onnistuttu ottamaan huomioon myös tontille sovittamisessa. Muunneltavuuden kannalta asunnoissa voisi olla ehkä muutama neliö enemmän, mutta jo näilläkin neliöillä uudet asukkaat olivat päätyneet varsin vaihteleviin sisustusratkaisuihin. Valmistunut kohde on herättänyt varsin paljon mielenkiintoa, ilmeisesti vastaavalle ratkaisulle vaikuttaisi olevat tarvetta myös muualla. ■

Onnellista ja omannäköistä eloa Lapinjärvitaloissa

Lapinjärvitalossa voit asua keskellä kirkonkylää, edullisesti, omassa omakotitalossa. Ensimmäiset asukkaat muuttivat taloihin lokakuussa 2019. Kodeissa näkyy jokaisen asukkaan persoonallinen ote, eletään omannäköistä ja onnellista elämää.

TEKSTI JA KUVAT: LAPINJÄRVEN KUNTA

”Kyllä siinä meinasi itku tulla, kun asukas sanoi, että täällä on niin ihana asua”, sanoo Lapinjärven kunnanjohtaja **Tiina Heikka**. ”Koska asukkaillehan nämä talot tehtiin”, hän korostaa.

Talot ovat kuin pieni oma asuinalueensa Lapinjärven kirkonkylässä. Neljän talon kokonaisuus on kaunis, hallittu ja selkeä sekä esteetön.

”Vielä kun muistystävällinen taajama tässä ympärillä kehittyi ja laajentuu, niin alamme pikkuhiljaa saada käsitystä siitä, millainen on muistystävällinen taajama”, Heikka toteaa.

VISIOSTA TODEKSI YHTEISTYÖLLÄ

Lapinjärvitalot olivat pienelle alle 3 000 asukkaan kunnalle iso ponnistus eikä se olisi onnistunut ilman ARAn, Aalto-yliopiston ja muiden yhteistyökumppaneiden tukea.

”Onhan se valtava juttu, että meidän piennessä kunnassa on saatu kehitettyä ihan uusi asumiskonsepti. Toivottavasti muutkin tarttuvat siihen. Mehän teimme tämän kehittämisen kaikille Suomen kunnille, jotka haluavat tarjota

erilaisia kohtuuhintaisia asumisen vaihtoehtoja ikääntyneille asukkailleen”, Heikka huomauttaa.

”Olen äärimmäisen kiitollinen kaikille heille, jotka halusivat antaa asiantuntemustaan tässä projektissa.”

Kunnanjohtaja Heikka sanoo, että yhteiskenttämisen ei koskaan ole täysin mutkatonta. Tarvitaan projektijohtamista, jossa yhteensovitetaan erilaisia näkökulmia ja aina joudutaan tekemään kompromissejakin. Lisäksi on tärkeää, että kaikissa työvaiheissa kaikki tietävät mitä ollaan tekemässä ja miksi tietyllä tavalla.

TULEVAISUUDESSA LISÄÄ TALOJA

Kustannuksiltaan Lapinjärvitalo ei täysin pysynyt 100 000 euron tavoitteessaan kokonahinnoittelulla, mutta toisaalta rakenteissa ei säästelyä ja taloihin tehtiin hinnakkaimpiakin ratkaisuja hieman kokeiluhengessä. Lopullinen kustannus oli noin 100 000 euroa korotettuna arvonnalisäverolla.

Talon jatkokehittämisessä olennaisessa asemassa ovat talon ensimmäiset asukkaat. Hei-

dän käytännön kokemuksensa viedään talon jatkokehittämiseen.

”Meillä on haaveena saada vielä lisää Lapinjärvitaloja Lapinjärvelle, mutta kun pienillä rahoilla teemme asioita, niin tämän suunnitelman toteuttaminen vie pidemmän aikaa. Toiveissa olisi, että seuraavat talot rakentuisivat esimerkiksi asukkaiden omistusasunnoiksi tai sijoitusasunnoiksi muulla kuin kunnan rahoituksella ja sitten voisi olla taas kunnan talojen vuoro”, Heikka maalailee.

”Ja onhan näitä haaveiltu muillekin erityisryhmille tai vaikkapa nuorille pariskunnille”, Heikka kertoo kiinnostuksesta.

Neljä ensimmäistä taloa ovat kunnan vuokra-asuntoja ikäihmisille, joilla on jo tuen tarvetta. Lähellä sijaitsee Lapinjärven kirkonkylän peruspalvelut ja mm. kotihoidon palvelut.

Lapinjärvitalojen vieressä sijaitsevat päivätoiminnan tilat ja viereen ollaan tekemässä myös uutta palveluasumisen yksikön laajennusta, jonka ja kuntosali palvelee myös Lapinjärvitalojen asukkaita. ■



Lapinjärvitalossa tilaa noin 40 neliötä: tupakeittiö, makuutila sekä väljä, esteetön WC/pesuhuone.



Asunto-osuuskunnat ovat nouseva trendi

Osuuskunta-asuminen kiinnostaa erityisesti pääkaupunkiseudulla, kasvukeskuksissa ja Etelä-Suomessa, missä asumiskustannukset ovat nousseet keskimääräistä enemmän. Valtiolla osuuskuntamalli tarjoaa edullisen tavan tarjota kohtuuhintaista asumista pieni- ja keskituloisille. Nykylainsäädännöllä kehitettävät asunto-osuuskuntamallit ovat vuokra- ja omistusasumisen välimuotoja.

TEKSTI: OUTI VISTI / HELENA BERG KUVA: JÄRVENPÄÄN MESTARIASUNNOT

Tässä on järvenpääläinen unelma. Pienkerrostalo, jossa on noin 40 huoneistoa. Asunnoissa asuu lapsiperheitä, ikäihmisiä, opiskelijoita, sinkkuja ja pariskuntia. He ovat kaikki maksaneet tuhat euroa osuusmaksua ja viisi tuhatta huoneisto-osuudesta. Lisäksi he ovat saaneet suunnitella talon ja asunnot yhdessä rakennusliikkeen ja arkkitehdin kanssa mieleisikseen.

Talossa on tiloja suksien huoltamiseen ja polkupyörien kunnostamiseen, pesutupa, sauna ja vapaa-ajan kerhotila. Alakerrassa toimii kahvila, joka on osuuskunnan jäsenten omistuksessa. Yhteistä päiväkotia suunnitellaan.

Asukkaat hoitavat talon ylläpidon ja perushuoltotyöt yhdessä. He pitävät talosta hyvää huolta, koska he omistavat sen, mutta kellään ei ole isoa henkilökohtaista asuntolainaa.

Tämä on Järvenpään Mestariasuntojen toimitusjohtaja **Veikko Simunaniemen** visio asunto-osuuskunnasta.

Mestariasunnot järjesti kesä-elokuussa 2019 ennakkomarkkinoinnin, jonka tulokset olivat rohkaisevia: 254 henkilöä ilmoitti olevansa kiinnostuneita ja 130 henkilöä olisi halukas muuttamaan asunto-osuuskunnan rakennuttamaan taloon Loutin Harjutielle. Eniten kiinnostusta oli kaksioihin (42%) ja kolmioihin (33%), ja hieman vähemmän yksiöihin (13%) sekä neliöihin ja sitä suurempiin asuntoihin (12%).

Järvenpään kaupunginhallitus näytti hankkeelle vihreää valoa kokouksessaan 25.11.2019. Asunto-osuuskunnan nimi, säännöt ja tuotemerkki rekisteröitiin kaupparekisteriin. Joulukuussa pidettiin kick-off-tilaisuus Järvenpäätalossa ja samalla esiteltiin valmis osuuskuntamalli sekä Harjutielle rakennutettavan ensimmäisen asunto-osuuskuntatalon alustava malli. Sitova ilmoittautuminen hankkeeseen saattoi alkaa.

KEHITTEILLÄ ON ERILAISIA MALLEJA

Kehitteillä on lähtökohdiltaan erilaisia asunto-osuuskuntamalleja, esimerkiksi asukas-, vuokratalo, kunta- ja yrityslähtöiset. Kaikissa on lähtökohtana vuokra-asuminen ja osassa on mahdollisuus lunastaa asunto omaksi myöhemmin.

Asunto-osuuskunta Kotihelmen suunnitelmissa on ryhmärakennuttaa ammattimaisesti omistukseensa asunto-osakeyhtiömuotoinen vuokratalo Helsingin kaupungin vuokratontille Jätkäsaareen. Fira Oy on aloittamassa asumisosuuskuntatalon rakentamisen Helsingin Koskelaan.

Lohjalle, tulevalle asuntomessualueelle, on tulossa asukaslähtöinen asunto-osuuskunta Lohjan Hiidenhelmi sekä Lohjan kaupungin vuokra-asuntojen luotsaama Lohjan Hiidenkoti. Orimattilan OVARA-hankkeessa on tavoitteena rakentaa omakotitalomuotoista asunto-osuus-



Havainnekuva Järvenpään Mestariasuntojen asunto-osuuskuntatalosta, jossa on 40 asuntoa.

kuntaa Hennan alueelle. Myös Pohjois-Savon kunnat ovat innostuneet kehittämään asunto-osuuskuntamallia alueen vetovoiman lisäämiseksi. Tästä hankkeesta voi lukea lisää tämän lehden sivulta 15.

Kaikki tekeillä olevat asunto-osuuskuntahankkeet ovat pilotteja, joilla kehitetään malleja 2020-luvulle. Vuosina 2019 ja 2020 ARAlla on 400 000 euron määräraha jaettavaksi osuuskuntamallien pilottihankkeiden toteuttamiseen liittyviin suunnittelu- ja valmistelukustannuksiin, esimerkiksi laki- ja muihin asiantuntijapalveluihin sekä pilottihankkeen kokemusten

dokumentointiin. Vuonna 2019 avustusta sai 10 hakijaa. Rakentamiseen hankkeet voivat hakea ARAn takauslainaa.

Pellervon taloustutkimus PTT on tekemässä kattavaa selvitystä olemassa ja suunnitteilla olevien asunto-osuuskuntien toimintamalleista. Tutkimus julkaistaan keväällä 2020.

”Osuuskuntamalli on valtiolle erittäin kannattava tapa järjestää asuntotuotantoa. Käytännössä valtiolle ei tule kustannuksia lainkaan. Takausvastuun poistuttua asunto-osuuskunnan talous pyörii omillaan. Osuuskuntamallilla saadaan pysyvästi kohtuuhintaisia asuntoja ilman valtion rahallista panostusta”, ARAn ylijohtaja Hannu Rossilahti sanoo.

MIKSI ASUNTO-OSUUSKUNNILLE ON TARVETTA JUURI NYT?

Kiinnostus asunto-osuuskuntamallista asumista kohtaan on lisääntynyt nimenomaan asuminen kallistumisen ja vaihtoehtojen puutteen

myötä varsinkin pääkaupunkiseudulla. Tämän ohella osuuskuntainnostuksen taustalta löytyy kansalaisaktiivisuutta, tutkimuksia, selvityksiä, poliittista tahtotilaa ja kaupungistumisen yleinen trendi.

Muissa Pohjoismaissa ja monissa Euroopan maissa sekä muualla maailmassa asunto-osuuskunta on suosittu asumisen malli.

Osuuskuntamallin yleistymistä hidastaa Suomessa lainsäädännön puute. Asunto-osuuskunnissa sovelletaan osuuskuntalakia ja täytetään puuttuvaa lainsäädäntöä luomalla kattavia sopimuksia osuuskunnan sisällä. Edellä mainittu PTT:n tutkimus toimii esiselvityksenä sille, tarvitaanko erillinen asunto-osuuskuntalaki.

KANNATUSTA YLI PUOLUERAJOJEN

Poliittinen tahtotila asunto-osuuskuntien lisäämiseksi on yllättävän yhtenäinen.

Eduskunnan tarkastusvaliokunta julkaisi lokakuussa 2018 mietintönsä asuntopolitiikan

kehittämiskohteista, jossa yhtenä kohtana oli mainittu osuuskunta-asumisen tukeminen. Eduskunta hyväksyi mietinnön yksimielisesti.

Hallitusohjelmassa asunto-osuuskunnat ovat mukana: ”Edistetään ja tuetaan ryhmä- ja osuuskuntarakentamista. Jatketaan osuuskunta-asumisen pilotteja ja valmistellaan osuuskunta-asumisen lainsäädäntö. Edistetään ryhmärakentamista säättämällä rakennusaikaisesta takauksesta.”

Eikä Suomi ole yksin. Edullisen asumisen lisäämiselle on vahva poliittinen tilaus kaikkialla Euroopassa. Euroopan parlamentti antoi jo vuonna 2013 päätöslauselman, jossa esitettiin, että sosiaalisiin asunto-ohjelmiin tulee ottaa mukaan myös keskituloiset perheet.

Kaupungistumiskehityksen kiihtyminen on johtanut asumiskustannusten nousuun muissakin EU-maissa. Asunto-ongelmat uhkaavat suistaa pienituloisia huono-osaisiksi kaikkialla Euroopassa. ■

Asunto-osuuskunnalla vetovoimaa Pohjois-Savoon

Maaseudulla ja harvaan asutuilla alueilla tarvitaan aivan uudenlaista asuntopolitiikkaa. Pohjois-Savossa pienet kunnat yhdistivät voimavaransa ja ovat rakentamassa kokonaan uudenlaista maaseutuasumisen konseptia.

TEKSTI: HANNA HELASTE, kunnanjohtaja, Keitele (v. 2020 alusta kaupunginjohtaja Jämsä)

Pohjois-Savossa ei ole jäänyt murehtimaan kurjia väestöennusteita tai talouden alenevia käyriä. Vahvalla yhteistyöllä on ennakkoluulottomasti etsitty uusia ratkaisuja alueen elinvoiman parantamiseen.

Asukkaita alueella on reilu 20 000, yrityksiä noin 1600 ja työpaikkoja 6700. Alue on maaseutua, kunnat toistensa kaltaisia mutta silti varsin uniikkeja, jakaen samankaltaiset huolet ja haasteet tulevast.

VASTAVIRTA ALKAA VOIMISTUA

Kyselyissä ja markkinatutkimuksissa on noussut esiin, että kaupungistumisen ja kasvukeskusten

asumisen hinnan noustessa myös vastavirta alkaa voimistumaan.

Totesimme yhdessä, että kerrostalolähiöiden ja postimerkkitojentien tilalle voimme tarjota paljon muuta. Alueen elinkeinoelämä nojaa vahvasti perheyrittäisiin, avoimia työpaikkoja on runsaasti ja toimeentulo on varsin vakaissa kanteissa. Elinympäristönä alue tarjoaa rauhaa ja kiireettömyyttä, sujuvaa arkea ilman tarpeetonta ruuhkaa ja jonotusta, lapsiperheille turvallisen kasvuympäristön, pienet yhteisölliset koulut ja yksilölliset palvelut. Nopeiden tietoliikenneyhteyksien myötä on mahdollistunut myös ympärivuotinen joustotyö ja uusi yrittäjyys. Eikä unohtaa sovi luonto- ja eläinharras-

tusten merkitystä – moni paluumuuttaja kaipaa-kin tilaa omien harrastustensa toteuttamiseen.

Maaseudulla ja harvaan asutulla alueella tarvitaan aivan uudenlaista asuntopolitiikkaa. Valtakunnan uutiset kertovat viikoittain maaseudun kiinteistöistä, joiden arvo romahtaa ja joita ei saa myytyä millään hinnalla. Painajaismaiset perinnöt, kiinteistöloukut ja velkavankeudet ovat varsin tuttuja termejä kun väestöltään vähenevien alueiden asuntomarkkinoista puhutaan. On kuitenkin muistettava, että näillä seuduilla on merkittävät määrät luonnonvaroja, voimakasta vientiteollisuutta ja lisääntyvän monipaikkaisuuden myötä eivät väestötilastotkaan kerro koko totuutta. Jotta elinvoimaisuutta ja



Koti järven rannalla rantasaunoineen. Tätä tarjoaa pohjoissavolaisten kuntien yhteinen asunto-osuuskunta.

paikallisen elinkeinoelämän osaajien riittävyttä voitaisiin turvata, tarvitsemme asuntokannan uudistamista. On tarpeellista purkaa, jalostaa, kenties pienentää mutta rakentaa myös uutta. Ongelmaksi nousee uskallus ja rahoitus.

HOUKUTTELEVIA ASUMISEN VAIHTOEHTOJA MUUTTAJILLE

Näillä ajatuksilla *Kehitysyhtiö Savogrow Oy:n hallitus ja alueen kuntaohittajat päättivät lähteä vastamaan tilanteeseen. Tavoitteenamme on muodostaa Savon Willin Lännen asunto-osuuskunta, jonka omistavat alueen kunnat yhdessä. Yhteisellä asunto-osuuskunnalla pystymme parhaiten vastaamaan niihin ongelmiin, joihin jokainen pieni kuntatoimija yksin törmää: osamisen varmistamiseen, riittävään resurssointiin, talouteen, markkinointiin, kilpailutuksiin ja rakennuttamiseen.

Olemme rakentamassa alueellemme kokonaan uudenlaista maaseutuasumisen konseptia. Kunnat rakennuttavat tarpeidensa mukaiset kohteet asukkaalleen ja saavat mahdollisuuden myös luovuttaa kohdekokonaisuuksia uusiksi osuuskunniksi asukkaalleen. Samalla pystymme madaltamaan kynnystä omistusasunnon hankkimiseen mahdollisilla vuokra-lunastusmenetelillä. Yhteisellä hallinnolla, kilpailutuksilla ja rakennuttamisella saavutamme riittävät säästöt kustannuksista, että syntyy aidosti kohtuuhintaisia asumisen vaihtoehtoja. Uusilla avauksilla pystymme lisäämään alueen vetovoimaisuutta myös asumiseen ja tavoittelemaan alueella työssäkäyviä pysyvästi, tarjoamaan houkuttelevia vaihtoehtoja muuttajille ja vastaamaan siihen laatuvaateeseen, mikä nykyajan asumiselle asetetaan.



**NÄEMME SUURENA
MAHDOLLISUUTENA SEN,
ETTÄ KUNNAT OVAT LÄHTÖ-
TILANTEESSA ASUNTO-
OSUUSKUNNAN OMISTAJIA.**

Näemme suurena mahdollisuutena sen, että kunnat ovat lähtötilanteessa asunto-osuuskunnan omistajia. Kunnilla on mahdollisuus varmistaa kaavoituksella ja alueen muulla kehittämisellä asunto-osuuskunnalle hedelmälliset lähtökohdat.

Suunnitelmissa ja osin jo toteutettunakin on asunto-osuuskunta-alueiden yhteiskäyttötiloja niin rantasaunoille kuin etätyöskentelyyn. Kunnilla on myös mahdollisuudet vaikuttaa alueen saavutettavuuteen niin tietoliikenne- kuin fyysisilläkin yhteyksillä ja toimia dynamona uusille yhteiskäyttöalustoille.

Vuoden 2020 aikana hanketta viedään eteenpäin ARAn avustuksen turvin. Ensimmäisen vaiheen tavoitteena on mallintaa osuuskunnan toiminta ja yhdistää se kunnallisen päätöksenteon kiemuroihin. Kuntien yhteisesti omistama osuuskunta lienee ensimmäinen Suomessa. Kuntien tehtäväksi jää tutkia ja etsiä sopivimmat pilottialueet, tehdä markkinaselvitykset ja löytää sopivat asukkaat kuhunkin kohteeseen. Sen jälkeenhan ei muuta tarvitakaan kuin rohkeita päätöksiä ja reipasta rakentamista. ■

*Kehitysyhtiö Savogrow Oy edistää aluekehitystä

Pohjois-Savon länsilaidalla sijaitsee Kehitysyhtiö Savogrow Oy:n alue, jota tavallisesti kutsutaan myös Savon Villiksi Länneksi. Alueen Kehitysyhtiö on perustettu vuonna 2014 ja sen omistajakuntia ovat Suonenjoen kaupunki, Keiteleen, Pielaveden, Tervon, Vesannon ja Rautalammin kunnat.

Alueen yhteinen kehitysyhtiö on luonut muutaman vuoden aikana toi-

mivan ja luotettavan yhteistyöalustan alueen toimijoille. Kehitysyhtiön alkutaival sujui elinkeinojen kehittämisessä, mutta vuoden 2019 aikana strategia uudistettiin ja kehitysyhtiön toiseksi kivistä muodostui alue- ja kuntakehittäminen. Savogrow Oy:n leivissä vaikuttaa noin 30 elinkeinojen ja aluekehittämisen edistäjää. ■

ARAn uudet avustukset vuonna 2020

Vuodelle 2020 on tulossa uusia avustuksia ja avustusten korotuksia liittyen niin energiatehokkuuden parantamiseen kuin väestöltään vähenevien asuntojen ongelmien ratkaisemiseen. Uudet avustukset ovat osa hallituksen tulevaisuusinvestointeja.

ENERGIA-AVUSTUKSIIN 100 MILJOONAA VUOSINA 2020–2023

Energia-avustus on tarkoitettu asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin. Avustuksia voivat hakea sekä asunto-osakeyhtiöt että pientalojen omistajat. ARA-yhteisöt voivat saada avustuksen perusparannuskorkotukilainan yhteydessä. Vuodelle 2020 avustusvaltuutta on varattu 20 miljoonaa euroa.

Avustusta myönnetään korjaushankkeen suunnittelu- ja toteuttamiskustannuksiin, jonka yhteydessä parannetaan energiatehokkuutta. Avustuksen saamisen edellytyksenä on, että energiatehokkuus paranee rakennustyyppistä riippuen 20 tai 30 prosenttia parempaan tasoon kuin mitä korjaamisen yhteydessä normaalisti edellytetään.

Energiatehokkuuden parantamisen mittaaminen perustuu E-lukuun ja avustuksen myöntämisen edellytyksenä on suunnitelma, jossa on kuvattu energiatehokkuutta parantavat korjaustoimenpiteet ja osoitettu, kuinka paljon rakennuksen energiatehokkuus paranee korjaustoimenpiteiden seurauksena.

Myönnettävä avustussumma on 4 000 euroa huoneistoa kohden, ja jos energiatehokkuus paranee lähes nollaenergiatasolle, voi avustuksen saada korotettuna, 6 000 euroa huoneistoa kohden. Avustus voi olla kuitenkin enintään 50 prosenttia avustuspäätöksessä avustettaviksi hyväksytyistä ja toteutuneista kustannuksista

KORJAUSAVUSTUKSET KUNTOTUTKIMUKSIIN JA PERUS- PARANNUSTEN SUUNNITTELUUN

Uutena korjausavustusten muotona myönnetään avustuksia kosteusvaurioituneiden ja sisäilmaongelmaisten asuntojen ja asuinrakennusten kuntotutkimuksiin ja perusparannusten suunnitteluun. Avustuksen voi saada asuinrakennuksen omistavalle yhteisö tai yksittäinen kotitalous. Avustuksen määrä on enintään 50 % kuntotutkimuksen tai suunnittelun kus-

tannuksista. Avustuksen tavoitteena on edistää suunnitelmallista kiinteistönpitoa, rakennuskannan laadun ylläpitoa sekä tukea ja kannustaa omistajia toteuttamaan kiinteistöjen korjauksia.

Lisäksi vuonna 2020 myönnetään edelleen korjausavustuksia hissien rakentamiseen, esteettömyyden poistamiseen sekä ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen. Korjausavustuksiin liittyvä määräraha on vuonna 2020 yhteensä 28,5 miljoonaa euroa.

AVUSTUS ARA-KOhteiden KORJAMISEEN IKÄÄNTYNEILLE SOPIVIKSI

Avustuksella tuetaan haastavan väestökehityksen ja asuntomarkkinatilanteen kanssa kamppailevia ARA-vuokrataloyhtiöitä. Vaikka ARA-asunnoille ei olisi alueella yleisesti kysyntää, niin korjaamalla asunnot ja talot paremmin ikääntyneille asukkailla sopiviksi voidaan lisätä niiden käyttöä.

Avustusta myönnetään korjauksiin asunnoissa sekä vuokratalon yhteistiloissa ja piha-alueella. Avustuksen kattamia korjauksia ovat esimerkiksi erilaisten varusteiden kuten tukikaiteiden asentaminen, oviaukkojen leventäminen tai wc- ja pesutilojen remontoiminen esteettömiksi.

Avustuksen enimmäismäärä olisi 50 prosenttia toteutuneista kustannuksista, kuitenkin enintään 10 000 euroa asuntoa kohden. Avustusta myönnetään vuosina 2020–2022 yhteensä 25 miljoonaa euroa, josta 5 miljoonaa vuonna 2020.

KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUOTOSAVUSTUS

Kasvavilla kaupunkiseuduilla myönnetään käyttötarkoituksen muutosavustuksia toimisto- ja teollisuusrakennusten muuttamiseksi vuokra-asuntokäyttöön. Avustuksen määrä on enintään 10 % hyväksytyistä muutoskustannuksista. Asuntoja on käytettävä vuokra-asuntolina vähintään 5 vuotta. Jos avustus myönnetään ARA-asuntojen perusparannuslainalla lainoitettaviin

kohteisiin, avustuksen määrä on enintään 20 % hyväksytyistä muutoskustannuksista. Avustusvaltuutta on käytettävissä yksi miljoona vuonna 2020.

AVUSTUKSET LÄHIÖOHJELMAAN

Lähiöohjelmaan on linjattu yhteensä 21 miljoonan euron avustukset vuosille 2020–2020. Tavoitteena on lähiöiden elinvoiman edistäminen ja segregaaion ehkäiseminen. Avustusta voidaan myöntää kasvukeskustaungeille. Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että lähiökehittämisestä on laadittu ympäristöministeriön hyväksymä suunnitelma ja lähiöiden kehittäminen on osa kunnan strategista suunnittelua. Avustuksen määrä voi olla enintään 20 % hankkeen kustannuksista. Tutkimus- ja selvityshankkeissa avustus voi olla 80 %.

SÄHKÖAUTOJEN LATAUSPisteiden AVUSTUKSIIN LISÄÄ RAHAA

Latauspisteiden rakentamiseen liittyviin avustuksiin on varattu 5,5 miljoonan euron määräraha, lisäystä edelliseen vuoteen 4 miljoonaa euroa. Muutoksena on myös, että avustusta voidaan myöntää 35 %:n sijaan 50 %:ia kokonaiskustannuksesta, jos vähintään puolet hankkeessa toteutettavista latauspisteistä toteutetaan 11 kilowatin tehoisina tai sitä suuremmalla teholla, jonka täyssähköauton lataaminen edellyttää. Avustuksen enimmäismäärä hakijaa kohden on 90 000 euroa.

PURKUAVUSTUKSIIN LISÄYSTÄ

Aravavuokratilojen purkuavustusvaltuus nousee 8 miljoonaan euroon. Lisäksi purkuavustuksen enimmäismäärä nousee 70 prosentista 90 prosenttiin vuosina 2020–2022. Korotuksella kannustetaan haastavassa tilanteessa olevia vuokrataloyhteisöjä sopeuttamaan asuntokantansa. Avustuksensaajien tulee laatia kartoitus purkumateriaaleista sekä selvitys niiden hyödyntämisestä. ■

Lisätietoja: ara.fi

Suomen asumisoikeus-järjestelmä muistuttaa enemmän vuokra- kuin omistusasumista

Valtaosa Suomen noin 50 000 asumisoikeus- eli ASO-asunnoista sijaitsee kasvukeskuksissa. Ruotsiin verrattuna Suomen ASO-asuminen on lähempänä vuokra- kuin omistusasumista.

TEKSTI: HANNU AHOLA, ARA

Asuntomarkkinat olivat 1980-luvun lopussa pahasti ylikuumentuneet nousukauden ja rahamarkkinoiden vapauttamisen seurauksena. Asuntojen hinnat nousivat vuonna 1988 yli 40 %. Samaan aikaan vuokra-asuntoja oli erittäin niukasti saatavilla. Uusia asuntoja rakennettiin ennätysvauhtia – vuonna 1988 aloitettiin lähes 70 000 asuntoa – mutta yhä harvemmalla oli varaa hankkia niitä.

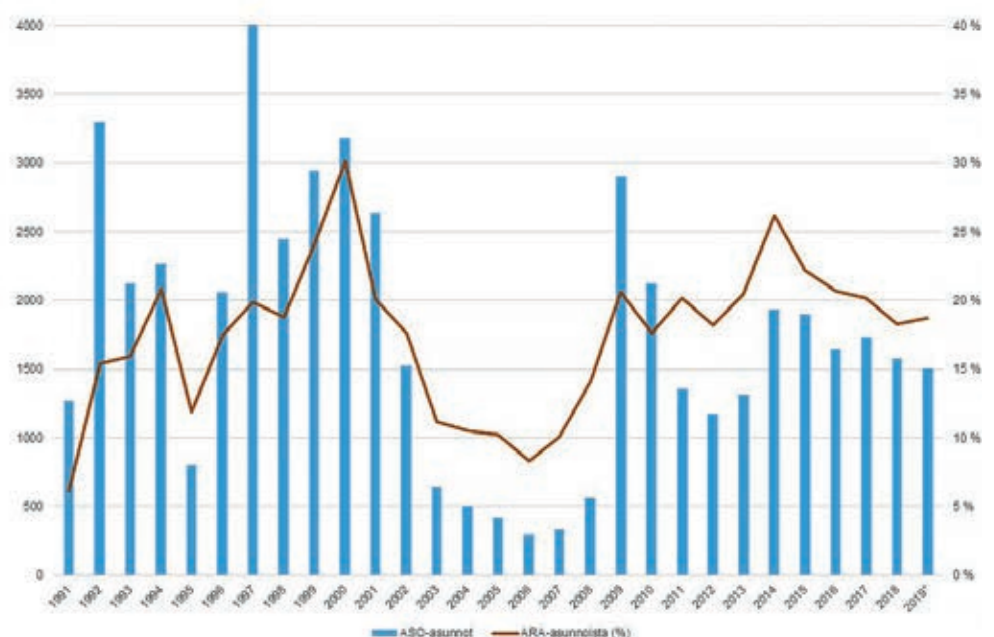
ASUMISOIKEUSASUMINEN LAITETTIIN ALULLE NOUSUKAUDEN LOPULLA

Ratkaisua haettiin asumisoikeusasumisesta. Uudelle asumismuodolle oli vahva poliittinen tuki, minkä johdosta asian valmistelu eteni nopeasti 1980-luvun lopulla. Tavoitteena oli perustaa edullinen, mutta turvallinen asumismuoto omistusasumiseen verrattuna. Toimivaa mallia haettiin Ruotsista, jossa oli ennestään pitkät perinteet asumisoikeusasumisesta. Laki asumisoikeusasumisesta tuli voimaan 16.7.1990.

Ruotsin ASO-järjestelmää (bostadsrätt) ylläpitävät asukkaiden omistamat yhdistykset, kun Suomessa toimintaa pyörittävät yleishyödylliset yhteisöt. Ruotsissa asukkailla on päätösvalta yhdistyksen kautta, kun Suomessa ASO-yhteisöt päättävät peruskorjaukset ja asukkailta

perittävät käyttövastikkeet. Ruotsissa asumisoikeuden voi myydä markkinahintaan, aivan kuten suomalaisessa asunto-osakeyhtiössä. Suomessa asumisoikeus maksaa 15 % asunnon hankinta-arvosta (ei markkina-arvosta). Luopu-

essaan asumisoikeudesta asukas saa rahat takaisin indeksiin sidottuna. Ruotsissa asunnot on rakennettu ja rahoitettu markkinaehtoisesti, Suomessa valtion tukemilla arava- tai korkotukilainoilla.



Aloitettut asumisoikeusasunnot 1991–2019 ja niiden osuus ARA-tuotannosta.

ASUNTOMARKKINOIDEN ROMAHDUS VAUHDITTI ASO-ASUNTOJEN RAKENTAMISTA

Asumisoikeustuotanto käynnistyi Suomessa 1990-luvun alussa. Suhdanteiden kannalta ajan-kohta oli ihanteellinen, sillä markkinaehtoinen asuntorakentaminen lähes pysähtyi laman seurauksena. Kun huippuvuonna 1988 aloitettiin 50 000 vapaarahoitteisen asunnon rakentaminen, määrä laski 5 000:een vuonna 1993. Rakennusliikkeiltä jäi myymättä tuhansia uusia ja keskeneräisiä asuntoja ympäri Suomea. Lukuisia rakennusliikkeitä ja aliurakoitsijoita meni konkurssiin ja työntekijöitä irtisanottiin.

Rakennusalan pelastajaksi tarvittiin valtion tukemaa ARA-tuotantoa. Lamavuosina 1991–1997 kaksi kolmasosaa uudistuotannosta oli ARA-vuokra- tai ASO-asuntoja. Ensimmäinen ASO-talo valmistui lokakuussa 1991 Rovaniemelle. Vuoden 2000 lopulla ASO-asuntoja oli Suomessa jo lähes 20 000.

Asumisoikeusasuntoja rakennettiin pääasiassa suurimpiin kaupunkeihin ja niitä ympäröiviin kuntiin. Tavoitteena oli muodostaa riittävän suuri paikallinen asuntokanta, jotta vaihtaminen ASO-asunnosta toiseen olisi mahdollista. Eniten ASO-taloja rakensivat 1990-luvulla valtakunnalliset asuntokonsernit VVO ja Sato. Myös kaupungit perustivat omia ASO-yhteisöjä mm. Helsinkiin, Turun seudulle ja Mikkeliin.

2000-LUVULLA ASO-RAKENTAMINEN ON OLLUT VUORISTORATAA

Vuosituhannen alussa asumisoikeusasuntoja rakennettiin parhaimmillaan yli 3 000 asuntoa vuodessa. Vuosina 2003–2008 aloitusmäärät jäivät reilusti alle 1 000 asunnon vuodessa. Uusi nousu alkoi vuoden 2008 finanssikriisistä, kun valtio ryhtyi tukemaan hiipuvia rakennusmarkkinoita parantamalla ARA-tuotannon ehtoja ja lisäämällä korkotukivaltuutta.

Vuonna 2009 aloitettiin lähes 3 000 asumisoikeusasunnon rakentaminen. 2010-luvulla tuotanto on vakiintunut 1 000–2 000 asunnon välille. Vuoden 2019 lopulla valmiiden ASO-asuntojen määrä on noin 50 000 asuntoa.

ASO-asuntoja omistavia yhteisöjä on yhteensä 18. Valtakunnallisesti toimivat ASO-yhteisöt omistavat kolme neljäsosaa ASO-asunnoista. Kuntien omistamilla yhtiöillä on yksi neljäsosa ja paikallisilla asumisoikeusyhdistyksillä reilun 1 %:n osuus ASO-asunnoista.

ASO-asuntoja on 48 kunnassa. Asunnoista on 55 % on Helsingin seudulla, joista pääkaupunkiseudulla 45 %. Tampereen seudun osuus ASO-asunnoista on 11 % ja Turun seudun 8 %.

ASUMISOIKEUSASUNTOJEN TILASTOINTI ON MONIPUOLISTUNUT

Asuntokannan kasvu ja asumismuodon vakiintuminen ovat lisänneet tiedon tarvetta. Vuoden 2011 lakimuutos lisäsi ARA:n valvontavelvoitteita, minkä seurauksena ARA ryhtyi keräämään tarkempia tietoja ASO-yhteisöiltä. Vuosittain tehtävässä kyselyssä yhteisöiltä kerätään sekä valvontaa että tilastointia hyödyttävät tiedot:

-ARA valvoo ASO-talojen käyttövastikkeiden määräytymistä, mikä edellyttää vuositietoja ASO-yhteisöjen perimistä käyttövastikkeista ja niiden määräytymisperusteista.

-ARA tarvitsee kunta- ja yhteisötason tietoa ASO-asuntojen kysyntätilanteesta ja kysynnän muutoksista. Markkinatilanteella on vaikutusta, kun ARA tekee ASO-hankkeita koskevia rahoituspäätöksiä.

-ARA:n julkaisemia tilastotietoja ovat mm. lunastettujen, tyhjien ja vuokrattujen ASO-asuntojen määrät, asuntojen vaihtuvuus sekä keski-käyttövastikkeet kunnittain

ARA on julkaissut ASO-asunnoista erillisen asuntomarkkinakatsauksen vuodesta 2012 alkaen, ja katsaukset löytyvät ARA:n verkkosivuilta: ara.fi/tietopankki/Tilastot ja selvitykset/asuntomarkkinat ■

TEKSTI JA KUVAT: HELENA BERG

ASO-asunto on huoleton vaihtoehto

"Oli mukava muuttaa hyvässä kunnossa olevaan asuntoon, melkein kuin olisi muuttanut ihan uuteen", kertoo kahden kouluikäisen lapsensa kanssa asumisoikeusasuntoon (ASO) elokuussa 2019 muuttanut Minna.

Kirkkonummen Brossa sijaitseva, vuonna 2010 valmistunut, asunto saa Minnalta plussaa hyvästä sijainnistaan sekä monipuolisista tiloistaan: kolmen-huoneen rivitaloasunnossa on sekä terassi että patio, kaksi WC:tä, sauna, tilavat kylpyhuone ja vaatehuone. Jos tilat olisivat vielä yhdessä tasossa, saisi asunto täyden kympin. Astianpesuko-



TA-asunnot Oy:n asumisoikeusasunnoissa Kirkkonummella viihtyvät etenkin lapsiperheet.



Minna on tyytyväinen asunnon monipuolisuuteen.

neen puuttuminen sitä vastoin oli ikävä yllätys – se pitikin hankkia itse.

Plussaa tulee myös mukavasta piha-alueesta ja rauhallisesta naapurustosta. Myös huoltoyhtiö saa ruusuja palvelualltiudestaan.

"ASO-asunto on turvallinen ja huoleton vaihtoehto", Minna pohtii kysyttäessä, miksi hän valitsi juuri ASOn. "Tämä sopi meidän nykyiseen elämäntilanteeseen".

ASO-asunnon vastikkeen suuruus toisaalta mietityttää: "Kun on jo maksanut asumisoikeusmaksuakin kohtalaisen summan, niin vastike on kuitenkin lähes yhtä korkea kuin vuokra-asunnossa." ■



Jyväskylän Kypärämäkeen rakennettiin 1940- ja 50-luvuilla rintamamiestaloja kaupungin, valtion aravalainan ja ulkomaan avun turvin. Alue on nykyisin suojeltu.

Ensimmäisellä omakotiaravalainalla nousi talo jyvaskyläläisen kirvesmiehen perheelle

Aravalainasta tuli vuodesta 1949 alkaen uusi asuntorahoitusmuoto, joka mahdollisti oman kodin hankinnan myös pieni- ja keskituloisille. Aravalainoitettuja omakotitaloja rakennettiin Suomeen 1950- ja 1960-luvuilla noin 60 000.

TEKSTI: HELENA BERG, ARA KUVAT: JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI, ASEMAKAAVOITUS

Sodanjälkeisinä vuosina Suomessa vallitsi valtava asuntopula. Tilannetta helpottamaan aloitti huhtikuun alussa 1949 toimintansa uusi valtion viranomais, Asuntotuotantotoimikunta ARAVA. Sen tehtävänä oli valtion takamien ja kiinteäkorkoisten asuntolainojen myöntäminen.

Raskaista sodista toipuva Suomi oli menettänyt paljon rakennuksia ja sota oli myös pysäyttänyt rakennustoiminnan vuosien ajaksi. Maassa oli myös lähes puoli miljoonaa kotinsa menettänyttä Karjalan evakkoa.

Kansallisarkiston mapista avautuva dokumentti kertoo, että ARAVA kokousti 20.4.1949 puheenjohtajanaan Eero Mantere. Tuossa kokouksessa tehtiin suomalaista asumisen historiaa: päätettiin ensimmäisen aravalainan myöntämisestä omakotitalon rakentamiseen.

Samaan aikaan toisaalla jyvaskyläläisen kirvesmiehen perheellä olivat meneillään suunnitelmat kodin rakentamisesta Kypärämäkeen Vuorikadulle, uudelle asuinalueelle, jonka asemakaava oli valmistunut vuonna 1940. Alueelle asetui asumaan pääosin Karjalan siirtoväkeä.

Kirvesmies sai siis hyviä uutisia: ARAVA myönsi lainan omakotitalon rakentamiseen Jyväskylän kaupungille, joka edelleen lainasi myönnetyn summan kirvesmiehelle.

Pian aravalainoitettuja taloja alkoi nousta kiihtyvällä tahdilla eri puolille maata. Kaiken kaikkiaan aravalainan turvin rakennettiin 1950- ja 1960-luvuilla ympäri Suomen noin 60 000 omakotitaloa.

ARAVALAINA MAHDOLLISTI OMAN KODIN HANKINNAN YHÄ USEAMMALLE

Tarkastellaan kirvesmiehen tilannetta hie-
man lähemmin. Aravapöytäkirjan mukaan hän ansaitsi 17 500 markkaa kuukaudessa, mi-

**PANKKILAINAN KORKO OLI
9 PROSENTTIA. ERO
ARAVALAINAN KORKOON OLI
MELKOINEN: NELJÄN
ENSIMMÄISEN VUODEN
AIKANA 2 PROSENTTIA
JA SEURAAVIEN
23 VUODEN AIKANA
4 PROSENTTIA.**

kä tekee nykyrahassa Tilastokeskuksen rahanarvonmuunninta käyttäen noin 800 euroa. Huollettavia alaikäisiä lapsia oli yksi.

Omakotitalon hyväksytyt rakennuskustannukset olivat vajaat 980 000 markkaa, mikä tekee noin 45 000 euroa. Tällä summalla sai vuonna 1949 puolitoistakerroksisen tyypitalon, jossa oli alakerrassa neliöitä 86 ja yläkerrassa 41. Rakennustarvikkeista oli vielä 1940-luvun lopulla pulaa, mutta talkoohenki eli vahvana.

Kirvesmiehen talon ensisijainen rahoitus oli pankkilaina, jota oli saatu rakennushankkeen 500 000 markkaa (vajaa 23.000 euroa). Aravalainan osuus hyväksytyistä rakennuskustannuksista oli noin kolmannes, 330 000 markkaa (noin 15 000 euroa). Omia säästöjä oli 57 000 markkaa (2600 euroa). Oman työn osuutta oli kirvesmiehelle merkitty 90 000 markan edestä (noin 4100 euroa).

Myönnetyn pankkilainan korko oli 9 prosenttia. Ero aravalainan korkoon oli melkoinen: neljän ensimmäisen vuoden aikana 2 prosenttia ja seuraavien 23 vuoden aikana 4 prosenttia. Aravalainan takaisinmaksamiseen oli aikaa 27 vuotta.

Koska aravalaina oli toissijainen laina, oli sillä suuri merkitys tämänkin kodin rahoituksessa. Ajan pankkikorkojen tasoon verrattuna matala korkotaso tarjosi lainaa maksaville perheille va-

kautta ja turvaa. Näin myös alemmalle keskiluokalle ja työväestölle avautui mahdollisuus oman kodin hankintaan.

KYPÄRÄMÄEN ALUE ON SUOJELTU

Nyt 70 vuotta myöhemmin Jyväskylän Kypärämäki on idyllinen alue, jonka alkuperäinen yhtenäinen ilme suurine pihoineen ja puutarhoineen on säilynyt hyvin. Yhtenäinen ilme johtuu alueen nopeasta ja yhtäaikaaisesta kaavoituksesta ja rakentamisesta. Alue on arvotettu Keski-Suomen maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Jyväskylän kaupungin säilytettävien pientaloalueiden selvitysraportti kertoo: "Kypärämäen omakotitalot ovat puolitoistakerroksisia ja harjakattoisia puutaloja, joiden kyljessä on pieni avo- tai umpikuisti. Niin sanottuja ruotsalaisten lahjataloja rakennettiin Kypärämäkeen 22 kappaletta Metsäkadulle. Jyväskylän kaupungin rakennustoimiston rakennuttamia ja kaupunginarkkitehti Härmäläisen suunnittelema kolme erilaista tyypitaloa rakennettiin lähes 50 kappaletta Kypärämäen alueelle."

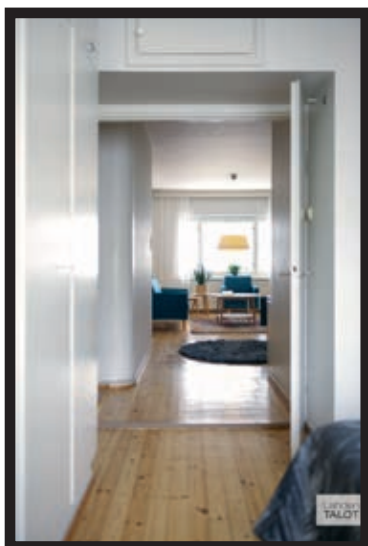
1950-luvulla noussut rintamamiestaloalue kaavoitettiin helpottamaan asuntopulaa sodan läpikäyneille sukupolville kaupungin, valtion tai ulkomaanavun turvin. Kypärämäen idylli henkii edelleen sodan jälkeisen jälleenrakennusaikakauden yhteisöllisyyttä ja optimismia. ■

Lähteet:

Aravapöytäkirjat ja aravalainapäätös 20.4.1949. ARAVA Ca:1. Kansallisarkisto, Hämeenlinna.

Säilyke. Säilytettävien pientaloalueiden selvitysraportti. Jyväskylän kaupunki / kaavoitus 2010.

Tilastokeskuksen rahanarvonmuunnin: <https://www.stat.fi/tup/laskurit/rahanarvonmuunnin.html>



Lahden "Olavinlinna" Aleksanterinkatu 29:ssä oli lajissaan ensimmäinen kaupungin työntekijöille rakennettu asuintalo.



Lahden "Olavinlinna" on kulttuurihistoriallisesti arvokas aravavuokratalo

Lahden ensimmäinen aravalainoitettu kerrostalo ei ole aivan tyypillinen vuokratalo. "Olavinlinnaksi" nimitetty talo oli aluksi virkailijatalo, jossa asuivat Lahden kaupungin työntekijät kaupunginteatterin näyttelijöistä kaupunginjohtajaan. Talon varustelutaso oli aikakauden taso huomioiden korkea.

TEKSTI: HELENA BERG, ARA KUVAT: LAHDEN TALOT OY

Huhtikuun alussa 1949 aloittaneen ARAVA-viraston toiminta lähti ripeästi käyntiin. Aravalainoja myönnettiin kerrostalojen rakentamiseen ensimmäisen toimintakuukauden aikana mm. Helsinkiin Mannerheimintielle ja Mechelinikadulle sekä Jyväskylään Keskustielle. Toukokuussa vauhti näyttää kiihtyneen ja lainapäätöksiä tehtiin lisää Helsinkiin sekä mm. Hämeenlinnaan, Turkuun, Kotkaan, Tampereelle, Vaasaan, Seinäjoelle, Ouluun, Forssaan, Pietarsaareen ja Valkeakoskelle.

LAHDEN ENSIMMÄINEN ARAVALAINOITETTU KERROSTALO

Myös Lahden kaupungin aravalainahakemus saapui ARAVA-virastoon ensimmäisten joukossa: huhtikuun 23. päivänä 1949 pidetyssä kokouksessa myönnettiin Lahteen 7-kerroksisen vuokratalon rakentamiseen 73 900 000 markan suuruinen laina, mikä tekee Tilastokeskuksen rahanarvonmuunninta käyttämällä nykyrahassa noin 3,4 miljoonaa euroa. Talo rakennettiin osoitteeseen Aleksanterinkatu 29.

Sotien jälkeisinä vuosin Lahden kaupungin asukasmäärä oli kasvanut nopeasti: kaupunki otti vastaan runsaasti Karjalan siirtoväkeä esimerkiksi Viipurista. Valtion aravalaina tuli tarpeeseen vaikeasta asuntopulasta kärsivään Lahteen.

Myös työvoimasta käytiin kilpailua ja Lahden kaupunki päätti rakentaa valttikortikseen vuokratalon kaupungin työntekijöille.

LÄMMIN VESI, SÄHKÖLIESI – YHDESSÄ ASUNNOSSA JOPA JÄÄKAAPPI

Lahden virkailijatalo oli lajissaan ensimmäinen. Talon suunnitteli arkkitehti **Unto Ojonen**. Siihen muuttivat sekä kaupunginjohtaja että apulaiskaupunginjohtaja, opettajia, kaupunginteatterin näyttelijöitä, teknisen viraston työntekijöitä ja kaupunginsairaalan lääkäreitä. Kaupunginjohtaja **Olavi Kajalan** mukaan taloa alettiin kutsua ”Olavinlinnaksi”.

Pääosa talon 78 asunnosto oli alkovillisia yksioita ja kaksioita. Talon viidenteen ja kuudenteen kerrokseen tehtiin isoja, noin 150-neliöisiä asuntoja, joista osa varustettiin soveltumaan lääkärin vastaanottotiloiksi. Aikana, jolloin vain seitsemällä prosentilla suomalaisista oli kodissa lämmin vesi, ”Olavinlinnan” varustelutaso kylpyhuoneineen oli varsin korkea. Talon jokaisessa huoneistossa oli myös sähköliesi.

Talon erikoisuutena oli kaupunginjohtajan suuri huoneisto, joka sijoittui talon kahteen ylimpään eli 6. ja 7. kerrokseen ja käsitti sekä yksityistilat että edustustilat. Kaupunginjohtajan asunnon keittiöissä olivat koko talon ainoat jääkaapit, joiden hankkimiseen kaupunginhalitus antoi erillisen luvan.

KOHTUUHINTAISTA ASUMISTA LÄPI VUOSIKYMMENTEN

Talo valmistui vuonna 1951 kaupungin suoraan omistukseen ja sitä hallinnoitiin teknisestä virastosta. Vuokraa perittiin alkuvuosina asukkailta keskimäärin 91 mk/m² (4,16 euroa).

Talon alkuperäistä aravalainaa kuoletettiin ensimmäisen 5 vuoden aikana 0,5 prosenttia, seuraavien viiden vuoden aikana 1 prosentti ja loput 35 tasaisin vuotuisin kuoletusmaksuin.

Vuonna 1993 talo siirtyi kaupungin asuntotoimelle. Nykyisin talon omistaa Lahden Talot Oy ja se tarjoaa edelleen kohtuuhintaista vuokra-asumista lahtelaisille.

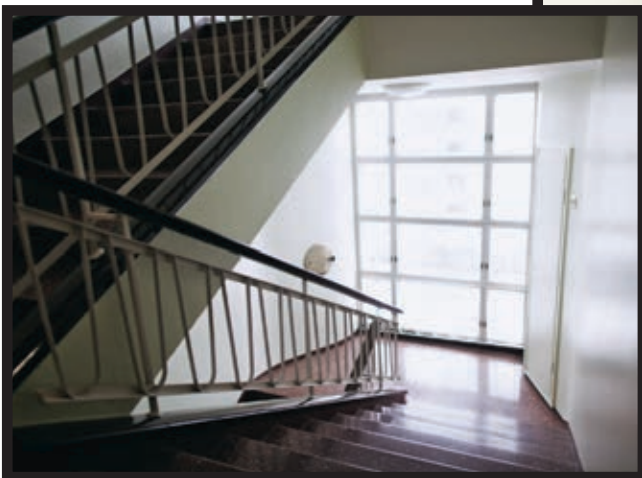
Tehdyissä remonteissa kaupunginjohtajan asunto sekä muut isot asunnot on pilkottu pienemmiksi asunnoiksi. Viimeksi vuonna 1996 tehty peruskorjaus toteutettiin aravarahoituksella, joten kiinteistön aravarajoitukset päättyvät vasta 2040-luvun alussa. ■

Lähteet:

Aravapöytäkirjat, 23.4.1949, ARAVA Ca:1. Kansallisarkisto, Hämeenlinna.

Miljoonakylästä matalaenergiataloon. Lahden Talot Oy 1998–2003. Toimittanut Teija Horppu. Lahti 2014.

Tilastokeskuksen rahanarvonmuunnin: <https://www.stat.fi/tup/laskurit/rahanarvonmuunnin.html>



Vuonna 1951 valmistuneessa talossa ovat säilyneet aikakaudelle ominaiset piirteet.



JOUNI PARKKONEN, toiminnanjohtaja,
Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry



Kuka maksaa ilmastonmuutoksen vuoksi tehtävät rakennusten energiakorjaukset?

Sana Ilmastonmuutos aloittaa pääministeri Antti Rinteen hallitusohjelman tekstin. Ilmastonmuutos onkin ehkä aikamme kaikkein keskeisin ilmiö, joka muuttaa paitsi Suomea, myös koko maailmaa. On ollut mielenkiintoista seurata, kuinka vain muutamassa vuodessa ilmastonmuutos on noussut poliittiseen ja yhteiskunnalliseen keskiöön meillä ja muualla. Asia on kaikkien huulilla, tavalla tai toisella. Maan hallituksen tavoitteena on tehdä Suomesta hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä, siis vain reilussa 15 vuodessa! Tavoite on maailman kunnianhimoisin.

Nykyään lienee mahdotonta – ainakaan asunto- ja rakennusalalla – löytää seminaaria tai muuta tilaisuutta, jossa ei käsiteltäisi tavalta tai toisella ilmastonmuutosta. Tämä ei ole yllätys, sillä asunto- ja rakennusalalla on hyvin

keskeinen rooli ilmastonmuutoksen vastaisessa taistelussa. Rakentamisella ja rakennuksissa tehtävillä valinnoilla on suuri merkitys paitsi hyvinvointimme, mutta myös ympäristön ja ilmastonmuutoksen kannalta. Rakentaminen kuluttaa Euroopassa noin puolet kaikista raaka-aineista painon mukaan ja yhdessä rakennusten purkamisen kanssa lähes puolet jätteistä. Rakennusten lämmittämiseen ja muuhun käyttöön kuluu puolestaan Suomessa kolmannes kaikesta energiankulutuksesta. Tämä tuottaa noin 30 % hiilidioksidipäästöistämme.

Suomessa rakennuskanta uusiutuu hitaasti, noin yhden prosentin vuodessa. Tätä vasten on selvää, että saavuttaakseen sekä kansallisen tavoitteensa että täyttääkseen kansainväliset sitoumuksensa, on Suomessa parannettava olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuutta ja edistettävä hiilineutraalisuutta.

ENERGIAREMONTIT VÄLTÄMÄTTÖMIÄ TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMISEKSI

Monet kunnat ovat asettaneet omia kuntakohdaisia päästövähennystavoitteita, joista osa on jopa Suomen kansallisia tavoitteita kunnianhimoisempia aikataulun suhteen. Kunnat ovat myös merkittäviä kiinteistökannan omistajia. Merkittävä osa kuntien omistuksessa olevista kiinteistöistä on kuntien omistamien vuokratotaloyhtiöiden hallinnassa. Vuokratotaloyhtiöillä on siis huomattavina kiinteistönomistajina oleellinen rooli kuntien päästövähennystavoitteiden toteuttajina.

Energiatehokkuusvaatimukset lisäävät vuokratotaloyhtiöiden investointitarpeita, mutta toisaalta niiden toteuttaminen hillitsee ylläpitokustannusten kohoamista pidemmällä aikavälillä. Investoinnit väistämättä nostavat

vuokratasoa, ainakin pidemmällä aikavälillä. Kaikilla vuokraloyhtiöillä ei kuitenkaan ole välttämättä taloudellisia edellytyksiä toteuttaa energiakorjauksia. Erityisesti tämä koskee väestöltään vähenevillä alueilla toimivia vuokraloyhtiöitä, joiden taloudelliset ongelmat johtuvat asuntojen tyhjäkäytöstä.

Vaikka eri toimijoiden oma-aloitteinen ympäristövastuullisuus onkin ilahduttavasti nostonut päätään, tosiasia lienee, että yritysten ja ihmisten käyttäytymisen ohjaamiseen tarvitaan myös lainsäädäntöä. Se on kuitenkin perälauta, joka viime kädessä määrittää halutun suunnan, johon poliitikot haluavat viedä yhteiskuntaa.

VOIDAANKO ENERGIAKORJAUKSIA TEHDÄ KUSTANNUKSISTA PIITTAAMATTA?

Toteutetaan rakennuskannan energiatehokkuuden parantaminen ja hiilipäästöjen vähentäminen sitten rakentamalla uutta tai korjaamalla olemassa olevaa rakennuskantaa energiaremontein, olisi nämä toimet äärimmäisen tärkeää toteuttaa sosiaalisesti oikeudenmukaisesti. Mitä sosiaalinen oikeudenmukaisuus sitten tarkoittaa?

Minusta sosiaalinen oikeudenmukaisuus tässä kontekstissa tarkoittaa sitä, että kenenkään asumisen hinta ei saa nousta pitkällä aikavälillä

lillä kohtuuttomasti energiaremonttien vuoksi. Lisäksi se tarkoittaa sitä, ettei ihmisille tule poismuuttopaineita nykyisestä asunnostaan energiakorjausten vuoksi, jos nykyinen asunto muuten vastaa hyvin ihmisen tarpeisiin. Kaikilla tulee siis olla varaa asua jatkossakin huolimatta siitä, että Suomi tavoittelee maailman kunnianhimoisimpia päästövähennyksiä. Tämän tavoitteen toteuttaminen epäonnistuu pahasti, jos uudistuksen myötä ihmiset eivät pysy mukana.

Energiaköyhyys on ilmiö, jota ei onneksi Suomessa oikeastaan esiinny. Tehkäämme myös kaikki sen eteen, ettei ilmiö valtavirtaistu meillä. Sen sijaan esimerkiksi monissa Keski- ja Itä-Euroopan maissa ilmiö on tunnistettu. Energiaköyhyyden yleisin, joskaan ei ainoa määritelmä on se, että kotitalouden nettotuloista menee vähintään 10 %:a energiakuluihin. Eurostatin vuonna 2012 julkaiseman selvityksen mukaan EU-maissa keskimäärin noin 10 %:lla ihmisistä oli vaikeuksia ylläpitää riittävää lämpöä kodissaan, kun vastaava luku Suomessa oli 1,8 %.

Ympäristöministeriö selvitti vuonna 2013 energiaköyhyyttä Suomessa. Selvityksessä todettiin, että energiaköyhyydelle altistaa pienten tulojen lisäksi energiatehoton asunto, haja-asutusalueella asuminen ja luonnollisesti energian korkea hinta. Suomessa joka kahdeksas laskettiin pienituloiseksi vuonna 2017. Näihin kotita-

louksiin kuuluvien tulot ovat kulutusyksikköä kohden pienemmät kuin 60 % keskituloista. Kysymys kuuluu, miten varmistamme sen, että energiatehokkuuden parantamiseksi tehtävät investoinnit eivät vie ketään taloudelliseen ahdinkoon?

VALTION TUKITOIMET TARPEEN

Asiaan ei ole yhtä oikeaa vastausta. Rakennuksen energiatehokkuutta parantavien ja hiilipäästöjä vähentävien teknisten ratkaisujen yleistämisessä näiden investointien hinta laskee muun muassa kilpailun lisääntyessä. Tämä helpottaa investointien taloudellista toteutusta. Se ei kuitenkaan vielä yksin riitä. Pidän tärkeänä, että valtio tukee riittävästi ja eri keinoin, esimerkiksi verotuksella ja avustuksilla kiinteistönomistajia toteuttamaan sellaisia korjauksia, joilla kiinteistökannan energiatehokkuutta voidaan parantaa ja hiilineutraalisuutta edistää. Tarpeen mukaan myös yksilöille myönnettävässä sosiaaliturvassa, esimerkiksi asumistuessa tulisi huomioida tämä näkökulma.

Kuten edellä totesin, lainsäädännöllä on tärkeä rooli yritysten ja meidän ihmisten käyttäytymisen ohjaamisessa. Samalla on kuitenkin syytä muistaa, että myös lainsäädännön on oltava vaikutuksiltaan sosiaalisesti oikeudenmukainen. ■

Hyvä – paha muovi rakentamisessa

Muovien vähentämisen, välttämisen ja korvaamisen lisäksi kierrättämisessä on paljon mahdollisuuksia, joita rakennusalan toimijat näyttävät ottavan käytäntöihinsä hitaana laisesta. "Jos on halua, niin keksii keinot, jos ei ole halua niin keksii selitykset".

TEKSTI: ENNA ELORANTA, MUOTOILIJA JA MARTTA RITA, MUOTOILIJA

ARA ja Suomen Muotoilusäätiö tekivät yhteistyössä selvityksen rakentamisen muoveista. Lopputuloksena selvityksestä luotiin visuaalinen raportti sekä yhden

asuntopohjan pintamateriaalisuunnitelma vähämuovisista vaihtoehdoista. Konkreettisen viitekehysten selvitykselle antoi suunnitteilla oleva Lahden vanhusten asuntosäätiön puukerrostalohanke. Suomen Muotoilusäätiöltä selvi-





tystä teki viisihenkinen muotoilijoista ja muotoilun opiskelijoista koostuva projektitiimi.

Arvioiden mukaan rakentamiseen käytetään Suomessa vuosittain yli 20% muovien kokonaismäärästä (ympäristöministeriö 2018). Euroopan komissio julkaisi tammikuussa 2018 EU:n muovistrategian muovijätteen vähentämiseksi. Strategian pohjalta ympäristöministeriön asettama työryhmä laati kansallisen muovitiekartan, jolla Suomi ennakoii EU:n muovistrategian tulevia toimia. Muovitiekartan avulla tartutaan haasteeseen toimenpiteillä, jotka ovat kiteytetty neljään kohtaan: vähennä, vältä, kierrätä ja korvaa.

VÄHENNÄ, VÄLTÄ, KORVAA, KIERRÄTÄ

Muovia käytetään kaikissa rakennuksen osissa, mutta eniten sitä löytyy kaapeleista, putkista ja eristeistä. Näiden lisäksi muun muassa rakennustuotteiden pakkauksissa, rakennustyömaiden sääsuojauksissa, rakennuksen pintamateriaaleissa sekä huonekaluissa ja laitteissa. Rakennustyömailla syntyvä muovijäte, kuten pakkaamiseen käytetty kutistekalvo, olisi mahdollista kierrättää. Kierrätys voi kuitenkin olla vaikeaa, jos tuotetta ei ole suunniteltu kierrätettäväksi tai jos kyseessä on useita eri materiaaleja sisältävä komposiitti. Työmailta tulevan muovijakeen puhtaus ja puhdistettavuus myös hankaloittaa rakennustyömaiden muovien kierrätystä.

Asiantuntijahaastatteluilta selvitettiin rakennus- ja muovialan eri toimijoiden muoviin liittyviä näkemyksiä ja asenteita sekä tämänhetkisiä toimia kierrättämisestä. Haastattelujen pohjalta kerätyn tiedon perusteella voidaan todeta, että rakennustyömailla syntyvä muovijäte päättyy edelleen pitkälti energijakeeseen. Monissa työmaille tehtävissä jätehuoltosuunnitelmissa energijaeastia on edelleen vakio, eikä vaihtoehtoja välttämättä löydy. Muovin kierrätys rakennus- tai purkutyömailla on useimmiten vierasta. Erään haastateltavan mukaan raha on kuitenkin aina se ratkaiseva tekijä, oli arvot kuinka vihreitä tahansa. Näin ollen kierrättämisen tulisi olla toimijoille taloudellisesti kannattavaa.

Haastatteluista kävi myös ilmi, että muovijakeen todellista määrää ei aina tunneta, minkä

vuoksi sen taloudellista kannattavuutta ei kyetä laskemaan. Helpommaksi koetaan ajatus, että muovijätteen polttaminen energiaksi olisi järkevää Suomen maantieteellisen sijainnin ja kylmän ilmaston takia. Myös asenteiden muutos voisi olla merkityksellistä. Kuten yksi haastateltavistakin totesi: Jos on halua, niin keksii keinot, jos ei ole halua niin keksii selitykset.

Rakentamisessa olisi paljon potentiaalia kehittyyä entistä materiaalihokkaammaksi. Kiertotalouden perustavoite on saada kaikki materiaalit ja raaka-aineet kiertoon niin, että jätteen osuus minimoituu tai jopa häviää kokonaan. Kiertotalousajattelun mukaan yhden prosessin jäte on hyödynnettävissä toisen prosessin raaka-aineena. Tämän pohjalta voitaisiin nähdä, että vähentämisen, välttämisen ja korvaamisen rinnalla kierrättäminen nousee erityisen tärkeäksi toimeksi sellaisissa rakentamisen muoveissa, joiden korvaaminen ei ole ekologisesti järkevää tai muovittomia vaihtoehtoja ei ole saatavilla.

MUOVIN ELINKAARI SUUNNITELTAVA JO HANKKEEN SUUNNITTELUSSA

Muovijäte on globaali, uusia innovatiivisia ratkaisuja vaativa ongelma, jonka ratkaisemiseen ei ole yksinkertaisia keinoja. Vaikka muovin käyttöä olisi hyvä vähentää ja korvata, ei muovin käytön lopettaminen kaikissa käyttökohteissa ole järkevää.

Muovilla on useita päihittämättömiä ominaisuuksia: keveys, kestävyys, kierrätettävyyden ja muovautuvuus. Optimaalisesti käytettynä muovimateriaalit ja -tuotteet ovat myös resurssitehokkaita koko elinkaarensa ajan. Kaikissa kohteissa muovin korvaaminen ei ole ympäristönkään kannalta paras vaihtoehto. Esimerkiksi valurautaviemärin hiilijalanjälki saattaa olla ympäristökuormitukseltaan (louhinta, valaminen, logistiikka, jne.) moninkertainen verrattuna resurssitehokkaasti valmistettuun muoviviemäristöön. Oikeissa kohteissa hyödynnettynä ja elinkaarensa lopussa kierrätettynä, muovi on laadukas ja monipuolinen materiaali. Muovin käytössä on tärkeää panostaa elinkaariajatteluun ja elinkaaren räätälöintiin jo rakennuksen



JOS ON HALUA, NIIN KEKSII KEINOT, JOS EI OLE HALUA NIIN KEKSII SELITYKSET.

suunnitteluvaiheessa. Tällöin ei olisi ongelmaa ympäristöön tai vesistöihin päätyvästä muovista vaan se pystyttäisiin hyödyntämään uudelleen. Muovin kiertoa tulisi siis tehostaa. Muovia pitäisi ennen kaikkea arvostaa materiaalina enemmän.

Rakennus- ja purkutyömailla syntyvän muovijakeen lajittelu lisäisi kierrätysastetta työmaille ja vähentäisi muovista aiheutuvaa ympäristökuormaa. Kierrättäminen olisi hyvä järjestää työmailla niin, että se olisi taloudellisuuden lisäksi mahdollisimman työntekijäystävällistä. Esimerkiksi muovien merkitseminen entistä selkeämmin jo valmistusvaiheessa sujuvoittaisi eri muovien lajittelua jo niiden syntypaikalalla. Myös työntekijöiden perehdytys on tärkeää. Ideaalitapauksessa rakennushankkeet voisivat erottautua muovin vähentämisellä, välttämällä, kierrättämisellä ja korvaamisella sertifikaatin avulla. Muovinkäytön ja jätehuollon optimoineet hankkeet voisivat saada Joutsenmerkin kaltaisen symbolin, mikä tekisi rakennushankkeen muovifikuuden näkyväksi.

PINTAMATERIAALEIHIN PANOSTAMINEN VÄHENTÄÄ MUOVIN MÄÄRÄÄ

Vaikka useimpien rakentamisen muovien käyttöä ei voida välttää, löytyy rakentamisesta osaluokkia, joissa muovia voidaan suoraan korvata muilla materiaaleilla. Muovia on yllättävän paljon asuntoon valittavista pintamateriaaleista, huonekaluissa ja kodinkoneissa.

Usein vakiona huoneistoon valitut vinyyli- lattiat, melamiinikalusteet ja sisämaalit sisältävät muovia. Näiden lisäksi huoneiston muovin määrää lisäävät pintakäsittelyyn käytetyt lakat, maalit, silikonisaumat ja liimat. Muovin välttämisen voi olla haasteellista, kun valitaan edullisia pintamateriaaleja. Esimerkiksi arvokkaampi massiivilankkulattia voi kestää rakennuksen koko elinkaaren ajan, kun sitä huolletaan asianmukaisesti. Puisilla, kivisillä tai keraamisilla ratkaisuilla voidaan saada aikaa ja kulutusta kestävä ratkaisu huoneiston pintamateriaaleihin muovittomasti. ■



RAHA ON KUITENKIN AINA SE RATKASEVA TEKIJÄ, OLI ARVOT KUINKA VIHREITÄ TAHANSA.

Tilamuutoksilla asuntoja myös erityisryhmille osana vuokratalon peruskorjaushanketta

Rovaniemen keskusta valmistui keväällä 2019 hanke, jossa kaksi vanhaa vuokrakerrostaloa peruskorjattiin piha-alueineen. Tilamuutoksilla lisättiin asuntojen lukumäärää, parannettiin esteettömyyttä ja saatiin myös kaupungin tarvitsemia asuntoja erityisryhmille.

TEKSTI: LAURI PARONEN, KAS ASUNNOT OY KUVAT: KAS ASUNNOT OY

Lento Rovaniemelle oli juuri laskeutunut. Elettiin kesäkuuta 2016 ja maassa oli silti sentin verran yöllä satanutta lunta. Kyseisenä kesäpäivänä kierrettiin KAS asunton, ARAn ja Rovaniemen kaupungin edustajien kanssa Rovaniemeä.

HANKKEEN VALMISTELU JA SUUNNITTELU KANNATTAA TEHDÄ HUOLELLA

Kiinnostuksen kohteena oli erityisesti lähelle Arktikum museo- ja tiedekeskusta sijaitseva, vuonna 1984 valmistunut, kahden asuinkerrostalon vuokra-asuntokohde. Kohdekierrok-

sella todettiin yhdessä, että kohteesta tehdään hakemus ARAan syksyn erityisryhmien investointiavustuskierrokselle. KAS asunnot ja Rovaniemen kaupunki olivat jo tätä ennen käyneet keskusteluja erityisryhmien asumistarpeista ja olemassa olevan asuntokannan hyödyntämisestä näihin tarpeisiin vastaamisessa.

KAS oli myös analysoinut useamman kohteensa pohjaratkaisuja ja valinnut yhteishankkeeseen kohteen, joka mahdollisti parhaiten erityisryhmäkohteen vaatimat tilamuutokset. Tilamuutoksia ei voi joka kohteessa tehdä ja sielläkin, missä ne ovat teknisesti mahdollisia, tarvitaan tarkkaa hankintaa mm. markkinatilanteen, kustannustason ja rahoituksen osalta.

Lähtökohta suunnittelulle oli se, että Rovaniemen kaupunki tarvitsi lisää asuntoja lievästi kehitysvammaisille, ja KAS asunnoilla oli kohde, jossa oli peruskorjaustarpeita ja kysyntään nähden turhan suuria kolmioita. Yksi merkittävä haaste valitussa kohteessa oli kuitenkin se, että kohde ei ollut esteetön. Kohde sijaitsi loivassa rinteessä, hissejä ei ollut ja välittömästi porrashuoneiden tuulikaappien jälkeen alkoivat portaat ennen varsinaista kerrostasoa, jossa ensimmäiset asunnot sijaitsivat.

Kesälomien jälkeen elo-syyskuussa laadittiin arkkitehtiluonnokset. Luonnoksia esiteltiin Rovaniemen kaupungin edustajille ja erityisryhmien asukkaiden vanhemmille tapaamisissa



Asunnot ja piha-alueet muutettiin esteettömiksi.



Kolmiot pilkottiin yksiöiksi ja asuntoihin rakennettiin uudet keittiöt ja kylpyhuoneet.

syksyn aikana ja kuunneltiin osallistujien kommentteja. Kohteen asuntomäärä oli luonnosvaiheessa nousut alustavilla tilamuutosmahdollisuuksilla 43 asunnosta 55 asuntoon. Oli myös osoitettu, että kohde on mahdollista tehdä esteettömäksi.

ARALTA ERITYISRYHMIEN INVESTOINTIAVUSTUSTA

Koska kokonaisratkaisu vaikutti potentiaaliselta ja peruskorjaustarpeet olivat keskeisiltä osin tiedossa lähtötietoselvitysten perusteella, päättivät KAS asunnot ja Rovaniemen kaupunki sitoutua hankkeen edistämiseen siten, että kohteen asunnoista 16 tulisi lievästi kehitysvammaisille. Hakemus erityisryhmien investointiavustuksesta jätettiin ARAlle.

Hankkeelle saatiin ehdollinen varaus ARAs- ta keväällä 2017, minkä jälkeen kilpailutettiin jatkosuunnittelu. Suunnitteluun haluttiin vaativaan korjausrakentamiseen erikoistuneet suunnittelijat. Arkkitehti-, rakenne-, LVI- ja sähkösuunnittelu sujuivat hankkeessa hyvin. Suunnittelussa haastavimmat kohdat liittyivät hisseihin, tilamuutoksien rakenneratkaisuihin, talotekniikan reitteihin ja mm. siihen, että uusien asuntojen takia vanha koneellinen poistoilmanvaihtojärjestelmä tuli korvata huoneistokohtaisella tulo-poistoilmanvaihdoilla ja

lämmöntalteenotolla. Suunniteltu kokonaisuus laitettiin urakkakilpailutukseen vuodenvaihteessa 2017–2018.

TOTEUTUS MAALIIN SUJUVALLA YHTEISTYÖLLÄ

Onnistuneen hankkeen perusedellytyksiä on hankeosapuolien välinen hyvä yhteistyö. KAS korosti urakkakilpailutuksessa sujuvan yhteistyön ja proaktiivisen kommunikaation merkitystä sekä arvosti malleja rakentamisaikaisesta laadunvarmistuksesta ja työturvallisuuden huomioimisesta. Pääurakoitsijan kanssa yhteistyö hankkeen aikana toimi erinomaisesti. Kohteen peruskorjaus alkoi kesäkuussa 2018 ja hanke valmistui aikataulussa huhtikuussa 2019.

Koko kohteen piha-alue kalusteineen, autopaikkoineen, järjestelmineen ja pelastusreitteineen uusittiin. Kohteen katot korjattiin sääsuojassa. Toisessa talossa, jossa esteettömyyttä korostettiin, ulkoseiniin puhkaistiin uudet aukot ja toteutettiin kaksi uutta automaattiovilla varustettua sisäänkäyntiä esteettömine kulureitteineen varastotilojen kautta porrashuoneisiin. Kyseiseen taloon rakennettiin myös kaksi paikallavalettua kuilua hisseineen, mikä edellytti välipohjan aukkojen timanttisahausta. Hankkeen raskaimmat operaatiot olivat hissi-kuilujen toteuttamisen lisäksi pohjaviemärien

uusiminen ja talojenvälisen 4-putkielementin vaihtaminen.

Kohteen kolmiot jaettiin yksioiksi äänene-ristävyydeltään ja palonkestoluokiltaan mää- räykset täyttävillä väliseinäratkaisuilla. Uusien yksioiden toteuttaminen edellytti myös, että porrashuonetta laajennettiin entisten kolmioi- den eteistiloihin, mikä mahdollisti uudet ker- rostaso-oviratkaisut. Asuntoihin rakennettiin uudet keittiö- ja kylpyhuonetilat. Muutamien asuntoihin, joihin ei jäänyt parveketta tilamuu- tostien jälkeen, toteutettiin määräysten mukai- set varatiet.

Asukkaat muuttivat sisään sovitusti touko- kuun 2019 alussa ja elokuun loppuun mennessä saatiin pihatyöt valmiiksi. ARAn osapäättö- vaiheessa korjauskustannukset olivat yhteensä n. 1551 euroa/asm² (sis. alv.), mikä on alueelli- sesti kohtuuhintaista. Urakan lisä- ja muutostyö- kustannukset hankkeen koko hankinta-arvosta olivat n. 5,3 %, mitä voidaan kokonaisuus huo- mioiden pitää kohtuullisena. Kohteen käyttöaste syyskuussa 2019 oli 100 %. Voidaankin todeta, että sekä kohteen asukkaat että KAS kiinteistö- omistajana ovat tyytyväisiä lopputulokseen.

Tämäntyyppisiä hankkeita on mahdollista toteuttaa, mutta se vaatii huolellista hankkeen valmistelua ja suunnittelua sekä sujuvaa yhteis- työtä toteutuksessa. ■

ARA-asumisen raivaaja -tunnustus 2019 Järvenpään ja Vantaalle

ARA-asumisen raivaaja -tunnustus on annettu Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle ja Järvenpään kaupungille sekä VAV Asunnot Oy:lle ja Vantaan kaupungille. Tunnustukset luovutettiin ARAn Yhdyskuntien uudistaminen -hankkeen päätösseminaarissa.

ARA-asumisen raivaaja -tunnus- tuksella ARA kannustaa kuntia, vuokratyöyhteisöjä ja muita toimijoita kehittämään olemas- sa olevaa ARA-asuntokantaa ja asunto-oloja kokonaisvaltaisesti, pitkäjänteises-

ti ja innovatiivisesti. Tunnustuksen saaja on eri- tyisesti ansioitunut kehittämään asumista mo- nipuolisesti ja rohkeasti myös taloudellisesti haasteellisissa toimintaympäristöissä.

ARA jakaa tunnustuksen vuosittain kunnalle, vuokratyöyhteisölle tai muulle toimijaorgani-

saatiolle, joka on:

- tehnyt tai tekee merkittävää työtä ARA- asuntokannan ja asunto-olojen kehittämisessä sekä edistänyt valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon rakentamista
- toiminnallaan edistänyt uusien toimintata-



ARA-asumisen raivaaja -tunnustus-palkinnon vastaanottivat Paavo Peltosaari, Ansa Strandberg ja Niina Silvonen Järvenpään Mestariasunnot Oy:stä, Teija Ojankoski VAV Asunnot Oy:stä sekä Elisa Ranta Vantaan kaupungilta. Palkinto on Kristian Krokforsin grafiikkateos "Talot ja valot".

pojen tai menetelmien soveltamista suunnittelussa, rakentamisessa ja perusparantamisessa TAI

- tehnyt esimerkillistä ja aktiivista työtä asuntokannan, asuinalueiden ja kortteleiden monipuolisessa, innovatiivisessa uudistamisessa ja kehittämisessä.

MESTARIASUNNOT JA JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI: EDELLÄKÄVIJYYTTÄ JA INNOVATIIVISTA KEHITTÄMISTÄ

Järvenpään Mestariasunnot kuuluu maamme johtaviin ARA-vuokra-asuntokannan kehittäjiin. Yhdessä Järvenpään kaupungin kanssa se on kunnostautunut uusissa avauksissa kaupunkiasumisen ja asunto-olojen kehittäjänä.

Järvenpään Mestariasunnot on tehnyt pitkäjänteistä, monipuolista ja suunnitelmallista kehittämistyötä edelläkävijänä. Tästä konkreettisia esimerkkejä ovat Mestariasuntojen toteuttamat Suomen ensimmäiset lähes nollaenergiakerrostalot ja Suomen ensimmäinen Jousenmerkkikriteerit täyttävä kerrostalo. Se on myös edelläkävijä vuokratolalähtöisen asunto-osuuskunnan

kehittäjänä ja toteuttajana sekä erityisryhmien monimuotoisen asumiskorttelin kehittäjänä ja toteuttajana.

Järvenpään kaupungin vuokratolayhtiö, Mestariasunnot, on tunnustettu, arvostettu ja monella palkinnolla palkittu edelläkävijänä Suomessa.

VAV JA VANTAAN KAUPUNKI: INNOVATIIVISTA KOKONAISVALTAISTA KEHITTÄMISTÄ

Vantaan kaupungin omistama vuokratolayhtiö, VAV Asunnot Oy, on maamme johtavia ja innovatiivisia ARA-vuokra-asuntokannan kehittäjiä. Vantaan kaupunki on asunto-olojen kehittäjänä kunnostautunut uusien avauksien tekijänä: kokonaisvaltaista alueiden uudistamista on tehty uudelleen kaavoittamalla alueita ja hyödynnetty purkavaa uudistamista. Tästä hyvänä esimerkkinä Tikkurilan alue, jolloin alueen tehokkuus on lisääntynyt ja on luotu uutta kaupunkirakennetta uusine palveluineen. Samaa ideaa käytetään myös Myyrmäessä ja muuallakin alueiden uudistamisessa.

VAV Asunnot on toiminut myös uranuurtajana

ekologisessa rakentamisessa. Se on ollut myös mukana kehittämässä rakentamisen ja huollon teknisiä innovaatioita. Esimerkkeinä luonnonvaratasapainoinen kerrostalo Opaali ja pohjoismaiset Joutsenmerkki-kriteerit täyttävä ARA-vuokratolo, jossa elinkaaren mittainen hiilijalanjälki on 25 % pienempi kuin vastaavassa normitalossa.

Innovatiivisen uudisrakentamisen lisäksi VAV Asunnot on kehittänyt vanhoja kiinteistöjä ja tonttejaan uudelleen- ja täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi mm. purkavalla uudistamisella. Tulossa on uusia merkittäviä avauksia korttelirakentamisessa: vanhat kiinteistöt puretaan uusien energiatehokkaiden kotien tieltä, jolloin tilalle saadaan jopa kaksinkertainen määrä uutta asuntokantaa.

Sekä Vantaan VAV Asunnot että Järvenpään Mestariasunnot ovat koko toimialan arvostamia. Ne ovat toiminnallaan rohkaisemassa myös muita yhteisöjä yhdyskuntien uudistamisessa. Niiden esimerkillä on ollut vaikutuksia asumisen ja asunto-olojen kehittämisessä koko toimialalle. ■

PUHEENVUORO

TEEMU KEMPPAINEN, tutkijatohtori,
Kaupunkitutkimusinstituutti URBARIA, Helsingin yliopisto



Asumista ja kaupunkia ei voi tutkia laboratoriossa

Asumista ja kaupunkia käsittelevä keskustelu on vilkasta ja toisinaan kiihkeääkin. Eri tahoilla on omia intressejään, kaupunkitilassa on kiinni valtavia investointeja ja mielipiteet ovat vahvoja. Toimii-ko esimerkiksi sosiaalinen sekoittaminen vai ei? Aihepiiri jakaa mielipiteitä akateemisessa maailmassa eikä ole aina ihan selvää mistä edes puhutaan, koska näkökulmia on niin monia. Kaiken lisäksi vastaan tulee ikivanha kysymys: miten epätäydellistä tietoa sovelletaan tietyssä käytännön toiminnassa?

Ongelman ydin on siinä, että tutkimusnäyttö ei yhteiskuntatieteissä koskaan ole selvää ja yksiselitteistä. Tieto on epävarmaa lääketieteessäkin, mutta epävarmuuden hallinta on helpompaa: todellisuutta hallitaan ja tutkitaan laboratorioissa, koeasetelmien tuottamaa tietoa on paljon ja sitä kootaan systemaattisesti yhteen. On kuitenkin selvää, että laboratoriot eivät

oikein sovi yhteiskunnan tutkimukseen. Koeasetelmia sovelletaan harvakseltaan ja niissäkin on omat ongelmansa. Yleinen tilastollinen näyttö ei ehkä sovellu juuri johonkin tiettyyn kontekstiin tai tapaukseen. Jotakin erityistä tapausta koskeva näyttö taas ei ehkä kanna muihin tapauksiin. Lyhyesti sanottuna yhteiskunnan – ja siis myös asumisen ja kaupungin – tutkimuksessa ei päästä koskaan lääketieteen tasolle tutkimusnäytön suhteen, koska tutkimuskohde on niin monimutkainen.

Tilanne onkin käytännössä se, että näyttö on aina puutteellista tavalla tai toisella. Kun käsitellään tietyn politiikkatoimen toteutusta tai arviointia, jonkun tahon on tehtävä kokonaisarvio olemassa olevasta näytöstä. Koska näyttö on epävarmaa, erehtymisen riski on suuri. Riski kasvaa entuudestaan, kun arvioivalla taholla on omia intressejään itse asian suhteen. Houkutus lukea näyttöä oman näkemyksen tueksi on suuri, vaikka sitten tiedostamattakin.

Tärkein kysymys lopulta on seuraava: mitä tapahtuu, jos arvioimme tilanteen ja näytön väärin? Mitä mahdollisia kustannuksia virhearviolla voi olla? Tätähän ei voi tietää etukäteen, koska tulevaisuuden ennustaminen on vaikeaa. On arvioitava ja arvattavakin. Toisaalta kustannuksen käsite riippuu poliittisesti määrittyvistä päämääristä ja arvoista. Kokonaisarvio onkin pohjimmiltaan poliittinen, sillä eri vaihtoehtojen ja riskien mahdollisia kustannuksia ei voida määrittää objektiivisesti.

Näytön arvioinnissa olisi pystyttävä saamaan aikaan niin objektiivinen katsaus kuin mahdollista. Saman pöydän ääreen olisi hyvä saada eri tahojen edustajia, mielellään myös tutkimuksen ammattilaisia, jotka tuskailivat näyttökysymyksen kanssa työkseen. Kun käytännön asiantuntijat vastaavat kustannusten pohtimisesta ja tiedon ammatillaiset näytön vahvuuden arvioinnista, päästään ehkä parhaaseen lopputulokseen. ■

Kahdeksanvuotisen asuntopoliittisen kehittämisohjelman valmistelu käyntiin

Hallitusohjelmassa todetaan, että asuntopolitiikasta laaditaan kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen kahdeksan vuoden kehittämisohjelma. Ympäristöministeriö on asettanut parlamentaarisen seurantaryhmän ja työryhmän valmistelemaan em. ohjelmaa.

Parlamentaarisen seurantaryhmän tehtävänä on tukea asuntopoliittisen kehittämisohjelman

valmistelua, ottaa kantaa ohjelman päälinjauksiin, arvioida ohjelman valmistelutyötä, edistää ohjelman valmistelua palvelevaa vuorovaikutusta erityisesti poliittisten toimijoiden kesken sekä osallistua asiaa koskevaan yhteiskunnalliseen keskusteluun.

Eduskunnassa edustettuina olevien puolueiden kansanedustajista koostuvan **seurantaryhmän** puheenjohtajana toimii ympäristö- ja ilmastoministeri **Krista Mikkonen**.

Seurantaryhmän jäseniä ovat (suluissa varajäsen):

Johannes Koskinen (Kim Berg), SDP
Toimi Kankaanniemi (Sami Savio), PS
Mari-Leena Talvitie (Sari Multala), Keskusta
Tiina Elo (Jenni Pitko), Vihreät
Pia Lohikoski (Mari Kivelä), Vasemmistoliitto
Anders Adlecreutz (Mikko Ollikainen), RKP
Antero Laukkanen (Päivi Räsänen), Kristillisdemokraatit
Harry Harkimo, Liike Nyt

Työryhmän tehtävänä on valmistella hallitusohjelmakirjausten, eduskunnan hyväksymän tarkastusvaliokunnan mietinnön ja parlamentaarisen seurantaryhmän linjausten pohjalta asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosille 2021–2028. Työryhmä vastaa valmistelutyön aikataulutuksesta, tarvittavien asiantuntijoiden ja sidosryhmien kuulemisesta, vaikutusten arvioinnista sekä tarvittavien selvitysten laatimisesta tai hankinnasta.

Kehittämisohjelman pohjaksi työryhmä laati

kattavan selvityksen asuntopolitiikan keskeisiä kehittämiskohteista.

Työryhmän puheenjohtajana toimii Hannele Pokka ympäristöministeriöstä ja varapuheenjohtajana Mikko Spolander valtiovarainministeriöstä.

Työryhmän jäseniä ovat:

Tommi Laanti, ympäristöministeriö
Jyrki Jauhiainen, oikeusministeriö

Eveliina Pöyhönen, sosiaali- ja terveysministeriö

Katja Palonen, työ- ja elinkeinoministeriö

Hannu Rossilahti, Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus (ARA)

Sanna Pälsi, Valtiokonttori

Lauri Kajanoja, Suomen Pankki

Työryhmän sihteereinä toimivat Liisa Meritähhti ja Mikko Friipyöli ympäristöministeriöstä, Armi Liinamaa valtiovarainministeriöstä ja Hannu Ahola ARAssa ■

Uutta väkeä ARAssa

- 1) Mikä on koulutuksesi ja missä olet työskennellyt ennen ARAssa tulloasi?
- 2) Milloin aloitit ARAssa? Mikä sai sinut hakemaan meille töihin?
- 3) Mitä tehtäviä uuteen työhösi kuuluu?
- 4) Miten työskentely ARAssa on lähtenyt käyntiin?
- 5) Miten vietät vapaa-aikaasi ja "lataat akkujasi"?



**TANJA MATTILA,
RAHOITUS-
ANALYYTIKKO**

1) Koulutukseltani olen kauppatieteiden maisteri sekä tradenomi.

Minulla on yli 15 vuoden pankkikokemus, josta noin 12 vuotta yritysrahoituksen parissa. Työskentelin viimeiset 11 vuotta Helmi Säästöpankissa asiakkuuspäällikkönä yritys pankissa ja sitä ennen erilaisissa asiakaspalvelutehtävissä Päijät-Hämeen Osuuspankissa.

2) Aloitin ARAssa 1.9.2019. Hain ARAssa töihin, sillä halusin nähdä rahoitussektoria vähän eri näkökulmasta ja kehittää omaa ammattitaitoani. Mielenkiintoni on ollut rakentamisen rahoituksessa jo vuosia. ARAssa olen kohtuuhintaisen asumisen mahdollistaja.

3) ARAssa työskentelen rahoituksen palvelualueella, jossa rahoitetaan ja myönnetään erilaisia avustuksia vuokra-

asumisoikeustalojen ja erityisryhmien asumisen uudisrakentamiseen sekä olemassa olevan ARA-asuntokannan perusparannuksiin. Olen rahoitusanalyytikko eli analysoin luotonhakijoiden luottokelpoisuutta ja maksukykyä. Toimin myös rahoitusneuvottelijana eli valitsen ja valmistelen rahoitettavat hankkeet.

4) Työt ARAssa ovat lähteneet hyvin käyntiin. Hankkeita tuntuu riittävän, mikä on positiivinen asia.

5) Vapaa-aikani vietän perheeni parissa ja lapsia harrastuksiin kuskatessa. Harrastan latinsseja, lenkkeilen ja käyn kuntosalilla. Käyn paljon myös erilaisissa konserteissa ja tanssi- tai teatteriesityksiä katsomassa, joko perheeni tai ystäväni kanssa.



**MILLA LÄHTEN-
MÄKI, TARKAS-
TAJA**

1) Koulutukseltani olen ylioppilas-merkonomi toimistopalveluiden ja

tietohallinnon koulutusohjelmasta, lisäksi olen suorittanut taloushallinnon ammattitutkinnon. Ennen ARAssa tuloa työskentelin Go On Henkilöstöpalvelussa palkanlaskijana, aiemmin olen työskennellyt mm. monissa eri tehtävissä Osuuskauppa Hämeenmaan konttorilla sekä tilitoimistossa.

2) Aloitin ARAssa 14.10.2019. Ystäväni puoliso vinkkasi avoimesta paikasta ja päätin mielenkiinnosta hakea paikkaa, koska kaipasin uusia haasteita.

3) Käsittelen eri avustuslajien maksatushakemuksia ja hoidan niihin liittyviä selvitystöitä.

4) Olen päässyt hyvin hommissa vauhtiin, työ on ollut monipuolista ja työkaverit mukavia.

5) Vietän vapaa-aikaani ystävien kanssa, käyn mielelläni keikoilla ja pelailen lautapelejä. Isen osan vapaa-ajasta vie myös kaksi koiraa, 8,5v toyvillakoira Inna sekä 4v kiinanharjakoira powderpuff Dina, joiden kanssa harrastan tällä hetkellä koiranäyttelyitä, agilityä ja rally-tokoa. Tehokkaimmin akkujani lataa kesämökillä vietetty viikonloppu, pitkä lenkki koirien kanssa sekä hyvä kirja kera viltin ja suuren teekupin. ■

