araviesti

1/2016

Asiakaslehti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

UUSI LYHYT KORKOTUKIMALLI JOUSTAA
s. 4–7

URBAANIN JA EDULLISEN ASUMISEN JÄLJILLÄ
s. 12

TOTEUTUUKO ARA-KOHTEIDEN ENERGIATEHOKKUUS?
s. 22

Tässä numerossa

3 **Pääkirjoitus: Kohtuuhintaista** kaupungistumista

4 **Uusi lyhyt korkotukimalli** lisää joustavuutta

6 NÄKÖKULMA: **Rossilahden malli** Cruisen tapaan

7 NÄKÖKULMA: **Välimalli tulee** – miten käy pitkän korkotukijärjestelmän?

8 **ARAn erityisryhmäkohteiden** tilamoitus

10 **Kaupungistuminen** etenee

12 **Urbaanin ja edullisen** asumisen jäljillä

15 PUHEENVUORO: **Ikäihmisten asumiseen** mallia Hollannista

16 **Täydennysrakentamisessa** on paljon mahdollisuuksia – ja haasteita

18 **Yhdyskuntia uudistamalla** lisää asuntoja kasvukeskuksiin

20 **Monipuolinen kirjo** uusia asumisratkaisuja Vartiosaareen

22 **Toteutuuko ARA-kohteiden** suunniteltu energiatehokkuus?

25 **ARAn hankepankki** – kaikille avoin palvelu

27 **Asunnottomuustyö jatkuu** AUNE-ohjelmassa

29 **Asiaa ja verkostoitumista** Yhdyskuntien uudistaminen -seminaarissa

30 **ARAn organisaatio** uudistuu

31 **Uusia kasvoja** ARAssa

araviesti 1/2016

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

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

PÄÄTOIMITTAJA:
Helena Berg, ARA

ULKOASU:
Mainostoimisto MBE Oy

PAINATUS:
Lönnberg Print & Promo, 2016

ARA toimeenpanee valtion asuntopolitiikkaa
ARA vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. Se myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. ARA edistää ekologisesti kestävää, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista. Se kuuluu ympäristöministeriön hallinnonalaan.
www.ara.fi

KOHTUU-HINTAISTA KAUPUNGISTUMISTA

Suomi kaupungistuu edelleen nopeasti, haluttiin tai ei. Kaupungistuminen on kuin musta aukko, joka vääjäämättä imee puoleensa. Suuret kaupunkiseudut ja maakuntakeskukset kasvavat, reuna-alueet hiljenevät hitaasti. Sama kehitys on nähtävillä eri puolilla maailmaa ja näköpiirissä on, että seuraava globaali kilpailu käydään suurten kaupunkiseutujen kesken. Ihmiset muuttavat kaupunkiseuduille monista eri syistä ja talouden näkymättömät voimat ohjaavat kehitystä.

Kehityksessä voidaan nähdä monia ilmiöitä, jotka muuttavat asuin- ja elinoloja sekä työn ja elämisen muotoja. Kaikkea kehitystä ei suinkaan tervehditä tyydytyksellä. Suurkaupunkien vaikutus ihmisten ja yhteisöjen elämään, vuorovaikutukseen ja viihtyvyyteen ilmenee vähitellen.

Myös kaupunkien vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen puhuttavat entistä enemmän. Uutiskuvat Kiinan suurkaupungeista pahojen saastesumujen aikana hätkähdyttävät. Kasvavat kaupungit aiheuttavat uusia epämukavuustekijöitä, joihin tottuminen on vaikeaa. Tämäkö on modernin elämän urbaani tulevaisuus?

Samaan aikaan kaupungistumisen toinen puoli jättää asuntoja tyhjilleen, rakennettua infraa ja erilaisia kiinteistöjä vajaakäytölle. Tämä johtaa kiinteistötulojen supistumiseen ja vaikeuttaa rakennusten ja rakennetun ympäristön välttämätöntä kunnossapitoa.

Suomen kaupungistumista kuvaavat tilastot ennustavat kaupungistumisen jatkuvan voimakkaana. Kehitys haastaa meitä pohtimaan, miten kaupungistumista voitaisiin ohjata ja koordinoida taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävällä tavalla. Kaupunkien kasvu aiheuttaa tarvetta kaavoittaa lisää, rakentaa lisää asuntoja ja liikenneväyliä. Tämä vaatii julkisia resursseja. Haasteena on, miten kaupunkien kasvu olisi toteutettavissa vähäisin julkisin investoinnein liikenteen ja palveluverkoston sekä pysyvien uusien kiinteiden kustannusten osalta.

Rakennusoikeuden lisääminen raide- ja metroliikenteen varrelle ja samanaikainen kiinteistökannan monipuolinen kehittäminen voisivat avata paljon uusia mahdollisuuksia. Myös liikenteen tulevat kustannukset sekä hiilijalanjälki tulisi huomioida. Ja kasvavien kaupunkien tulisi olla viihtyisiä, hyvän elämän puitteet tarjoavia asuinympäristöjä.

Yksi vastaus voi olla suunnitelmallinen ja kaava- ja kaupunkitalouden näkökulmasta tehokas täydennysrakentaminen ja liikenteellisesti otollisten alueiden uudelleenrakentaminen kalliin peruskorjauksen sijaan. Monipuolisia omistus- ja hallintamuotoja sisältävä uudelleenrakentaminen avaa mahdollisuuksia torjua segregaatiota myös korttelitasolla.

Kun uutta rakentamista on paljon näköpiirissä, tarvitaan myös uusia rakennusteknisiä ja arkkitehtonisia avauksia ja ratkaisuja tuottaa edullisia, mutta viihtyisiä asuinalueita ja rakennuksia, sillä matalan korkotason oloissa ei pelkkä lainoihin liittyvä korkotuki ole sellaisenaan asumisen edullisuutta edistävä tekijä. Tarvitaan uudenlaista ajattelua asuntotuotantoon ja kaavoitusprosessiin, vakioituna tuotteita ja teollista tuotantoa. Lisäksi tarvitaan uusia kokeiluja ja hankkeita edistämään kohtuuhintaista ja kestävää kaupungistumista.

HANNU ROSSILAHTI
ylijohtaja
ARA

Uudessa mallissa on kysymys uudesta tukimuodosta.

UUSI LYHYT KORKOTUKIMALLI

LISÄÄ JOUSTAVUUTTA

Uuden kymmenen vuoden korkotukimallin tavoitteena on saada lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja suurimpiin kasvukeskuksiin. Etenkin pieni- ja keskituloisille kotitalouksille tarvitaan kipeästi lisää asuntoja. Uuden korkotukimallin keskeinen elementti on joustavuus.

TEKSTI **KIMMO HUOVINEN**, ARA

Tämä voi aidosti lisätä vuokriltaan alle markkinatason olevien asuntojen tarjontaa.

Ministeri **Kimmo Tiilikaisen** selvitysmiehenä toiminut ARAn ylijohtaja Hannu Rossilahti luovutti ehdotuksensa uudeksi kymmenen vuoden korkotukimalliksi marraskuussa 2015. Esitys etenee laiksi kevään 2016 kuluessa, kertoo ministeri.

Alalle tarvitaan myös uusia toimijoita

Nykyisellä korkotukimallilla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ovat tuottaneet viime vuosina pääosin kunnalliset vuokrayhtiöt, muita vuokra-asuntojen omistajia malli ei ole kiinnostanut. Tarpeet asuntorakentamisen lisäämiseen kasvuseuduilla on laajasti tunnistettu, mutta keinoista ei ole päästy yksimielisyyteen. Selvityksen tavoitteena oli valmistella ehdotus mallista, joka kiinnostaisi nykyistä laajemmin toimijoita ja toisi lisää kohtuuhintaisia asuntoja suurimpiin kasvukeskuksiin.

Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon edistämisessä kyse on yksinkertaistetusti tuotantoon liittyvien kannustimien ja rajoitusten suhteesta. Ilman rajoituksia tukea asuntorakentamiseen ei voi antaa eikä se ole myöskään yhteiskunnan kannalta perusteltua. Lisäksi yrityksille annettaviin tukiin liittyy EU-sääntelyn näkökulmasta julkisen palvelun velvoite. Toisaalta voimakas sääntely johtaa siihen, että se ei houkuttele toimijoita rakentamaan kohtuuhintaisia asuntoja.

Tukien ja rajoitusten suhde tasapainossa

Uuden mallin keskeinen tukielementti on maksuton valtion takaus 80–95 %:n korkotukilainalle hankkeen arvosta. Täydentävän rahoituksen osuus voi vaihdella, koska erityyppisten omistajien mahdollisuudet hankkia rahoitus vaihtelevat. Vapaarahoitteisia asuntoja korkeampi 95 %:n lainoitusosuus mahdollistaa muiden edellytysten toteutuessa pienempienkin toimijoiden mukaantulon. Jos pääomien hankintaan on edellytyksiä, mahdollistaa malli myös suuremman omarahoitusosuuden. Ehdotuksessa valtion takauksen lisäksi lainalle maksettaisiin korkotukea kun korko ylittää 2,5 %. Korkotuen ehdoista säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella.

Joustavuutta on tulossa myös rajoitus- ja laina-aikaan. Mallin lähtökohta on kymmenen vuoden rajoitukset ja tuki, mutta mikäli lainansaaja ei kymmenen vuoden kuluttua voi tai halua vapauttaa valtiota täytetakausvastuusta uusimalla lainaa, voisi lainansaaja jatkaa vuokrausta kohtuuhintaisilla periaatteilla. Jousto on tärkeä etenkin pienemmille toimijoille ja vähentää niille aiheutuvia riskejä. Näin tavoitellaan nykyistä laajempaa joukkoa toimijoita mukaan toteuttamaan asuntoja. Takauksen jatkamisen ansiosta tuetut asunnot voisivat myös säilyä pidempään säännellyillä vuokramarkkinoilla.

Vuokrien kohtuuhintaisuus varmistetaan

Sääntelyn osalta on tavoiteltu yksinkertaista ja hallinnollisesti kevyttä sääntelykehikkoa, jolla kuitenkin voidaan varmistaa vuokrien kohtuullisuus. Keskeinen osa tätä on vuokrien enimmäismäärän ja niiden korotusten sääntely. Sitova alkuvuokra määräytyisi ARAn hyväksymien kustannusten perusteella ja enimmäisvuokraa korotettaisiin kiinteistöjen hoitokuluindeksin perusteella.

Lisäksi asukkaiden valinnassa olisi noudatettava asukasvalintakriteerejä. Valintakriteereinä voisivat olla nykyistä pitkää korkotukimallia korkeammat tulorajat ilman asukasvalintoihin liittyviä vertailuja. Tällöin asunnot olisi mahdollista osoittaa pieni- ja keskituloisille, työssäkäyville henkilöille, joilla on vaikeuksia saada kohtuuvuokrainen asunto markkinoilta.

Uusi malli ei korvaa vanhaa

Asuntopolitiikassa kuten yhteiskuntapolitiikassa muutenkin tavoitellaan yleensä suurta vaikuttavuutta mahdollisimman pienellä taloudellisella panostuksella. Tätä on haettu myös uudessa mallissa. Kun tukien ja rajoitusten suhde on tasapainossa, niin se mahdollistaa ja luo edellytyksiä toimijoiden mukaantulolle laajasti. Tämä voi aidosti lisätä vuokriltaan alle markkinatason olevien asuntojen tarjontaa.

Ylijohtaja Rossilahden selvitys käy laajasti läpi tukipolitiikan ja -järjestelmien historiaa ja myös nykyistä korkotukimallia ja siihen liittyviä ongelmia. Pitkään korkotukimalliin liittyy myös kehittämistarpeita, eikä esitetyllä uudella mallilla ole tarkoitus korvata sosiaalisimpaan asuntotuotantoon kohdentuvaa vanhaa mallia. Uudessa mallissa onkin kysymys uudesta tukimuodosta, joka sijoittuu vapaarahoitteisen ja nykyisen pitkän korkotukimallin väliin. ■

KYMMENEN VUODEN korkotukimallin elementit:

- Korkotukilainan osuus on 80–95 % hankinta-arvosta
- Korkotukilainaan sisältyy maksuton valtion täytetakaus
- Takaus on voimassa 10 vuotta, mutta sitä on mahdollista jatkaa enintään 20 vuodella (10+10) ja tällöin asunnot pysyvät sääntelyn piirissä
- Asukasvalinnassa korkeammat tulorajat kuin pitkässä korkotukimallissa, ei kuitenkaan tarvearviointia
- Korkotuki: 10 vuoden ajan 75 %, 2,5 % ylittävältä osalta
- Täydentävän rahoituksen ja oman pääoman korko enintään 6 %
- ARA vahvistaa alkuvuokran kustannusten perusteella, korotus sidottu kiinteistönpidon indeksiin
- Asunnot luetaan osaksi kuntien ja valtion MAL-sopimuksissa mainittua ARA-tuotantoa

Näkökulma

MERJA VUORIPURO, Rakennusteollisuus RT ry

ROSSILAHDEN MALLI CRUISEN TAPAAN

Mission: Impossible. Näin myönnän ajatelleeni, kun ympäristöministeriö kesäkuun lopussa asetti ARAn ylijohtajan **Hannu Rossilahden** selvitysmieheksi tekemään ehdotuksen uudesta kymmenen vuoden välimallista vuokra-asuntotuotantoon. Taustalla oli vuosia vellonut vatvonta ja edelliseltä hallituskaudelta kaksi päin seinää päätynyttä yritystä uuden mallin luomiseksi. Arvelin, että Rossilahti tarvitsee vähintään **Tom Cruisen** tähdittämän toimintaelokuvan sankarin supervoimat selviytyäkseen voittajana hankkeesta.

Yllätys ei olisi voinut olla isompi ja iloisempi, kun ympäristöministeriö julkisti 10. marraskuuta, vain kymmenen päivää lokakuun aikarajan jälkeen, Rossilahden suunnitelman lyhyestä korkotukimallista. Ja millaisen suunnitelman! Se näyttää taitavasti kiertävän erilaisten reunaehtojen asettamat ansat ja – rakennuttajatahoilta saatujen ensikommenttien perusteella – täyttävän tärkeimmän tehtävänsä, eli lisäävän markkinahintaista edullisempaa vuokra-asuntotuotantoa.

Ehdotettu malli on esityksen mukaan kustannustehokas, joustava, vähäriskinen, EU-säädösten mukainen ja yksinkertainen valvoa. Kun ennen on tarjottu yhtä ratkaisua kaikille, se ei ole istunut kenellekään. Uusi malli sen sijaan on suunniteltu mukautuvaksi toimijoiden vaihteleviin tarpeisiin ja erilaisiin suhdannetilanteisiin.

Kymmenen vuoden sijasta laina-aika voi pisimmillään venyä kolmeenkymmeneenkin, mutta välimalliksi sitä voidaan kutsua sekä tuotantoehdoiltaan että lopputulokseltaan. Sen avulla on mahdollista tuottaa asuntoja, joiden vuokra asettuu voimakkaammin tuetun ja tiukemmin säännellyn sosiaalisen asuntotarjonnan sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen väliin.

Miksi Rossilahti sitten onnistui mahdottomassa tehtävässään? Vastaus löytyy selvitysraportista, joka on erinomaisen perinpohjainen, analyyttinen ja selkokielinenkin – ja pitäisi määrätä pakolliseksi oppimääräksi jokaiselle, joka puuhaa asuntopolitiikan ja etenkin asumisen tukijärjestelmien kanssa. Yli-inhimillisten keinojen sijasta Rossilahti käytti jokaisen ulottuvilla olevia konsteja.

Kolmas yritys välimallin luomiseksi tuotti tulosta etenkin kolmesta syystä:

1. Menneen tuntemalla voi ymmärtää nykytilanteen ja nähdä tulevaan

Ennen uuden mallin miettimistä on tehty ansiokas katsaus tuotantotukijärjestelmän syntyihin syviin aina 1940-luvun lopusta ja 70-luvun rakentamisen hulluista vuosista näihin päiviin. Olennaisinta on syy-seurausuhteiden avaaminen sekä johtopäätelmät, joihin on kirjattu opit jatkoa varten.

2. Kysyvä ei tieltä eksy

Mallin luomisessa melko poikkeuksellista oli se, että siitä pyydettiin laajalti lausuntoja ennen kuin sen laadinta edes alkoi. Lisäksi järjestettiin seminaaritilaisuus ja käytiin vuoropuhelua lausuntojen pohjalta. Näin saatiin jo ennalta läpivalaistua toisistaan suurestikin poikkeavat näkökulmat ja tunnistettua eri tahojen kipupisteet.

3. Pragmaattisuus selättää ideologisen jyrkkyyden

Rossilahdella oli selkeä missio. Tavoitteena oli malli, joka olisi ”alan toimijoita kiinnostava, loisi uutta tuotantoa ja edistäisi kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista suurimpiin kasvukeskuksiin”. Aiemmat ehdotukset kaatuivat jo lausuntovaiheessa, koska ne kompastuivat tavoitteen ensimmäiseen ja siten myös kahteen seuraavaan kohtaan. Toimijat nähtiin liiaksi pahiksen roolissa, jotka yrittävät vain hyötyä muiden ahdingosta. Tällä kertaa haettiin avoimin mielin umpikujasta ulospääsyä, siten että eri osapuolten mahdollisuudet ja riskit olisivat tasapainossa.

Samalla Rossilahti tuli pesseeksi kasvonsa sen jäljiltä, kun kuraa järjestelmän toimimattomuudesta on välillä heitetty ARAn päälle. Ja keikuttipa takavuosien asuntoministeri tuoliakin ylijohtajan alla. Niin myös Vaarallinen tehtävä -elokuvan ykkösosassa Cruisen esittämä **Ethan Hunt** -niminen agentti kohtasi syytöksiä omiltaan, etsi oikeat syypäät ja puhdisti maineensa.

Yksin ei Rossilahti tietenkään toiminut, vaan työhön on osallistunut useita ARAn asiantuntijoita. Urakka ei myöskään ole lopussa vaan vasta alussa, sillä nyt on ympäristöministeriön virkamiesten vuoro näyttää kykynsä ja viimeistellä kelpo lakiehdotus hallituksen esitykseksi.

Selvitysraportti tarjoaa runsaasti aineksia myös jatko-osiin. Seuraavaksi pitäisi käydä 40-vuotisen korkotukimallin valuvikojen kimppuun. Pulaa tonttimaasta tai kustannuksia nostavia kaavoitusvaatimuksia ei myöskään saa unohtaa. Raportti sisältää (luvussa 1.5) rajoja rikkovan ajatusleikin, jolla kunnat voitaisiin saada lisäämään kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon suunnattua tonttitarjontaansa. Puute kun ei taida olla tonttimaasta vaan motivaatiosta. Kyse on kuntien omasta eloonjäämistaistelusta.

Rossilahti heittää pallon rakentajillekin: Jotta vuokrat saadaan edullisiksi valtion tukimahdollisuuksien huvetessa, pitää etsiä entistä enemmän tapoja rakennus- ja elinkaarikustannusten alentamiseksi. Koska rakennushankkeen kustannuksista valtaosa lukitaan kaavoitus- ja suunnitteluvaiheessa, urakoitsijan keinot ovat rajalliset. Jos on maratonilla tunnin jäljessä kärkeä, ei loppusuoralla pysty kirimään eroa umpeen. Tai Tom Cruiselta onnistuisi epäilemättä tämäkin, mutta rakentajat tarvitsevat rinnalleen koko ketjua ja uudenlaisia hanke-, hankinta- ja toimintamalleja. ■

JOUNI PARKKONEN, KOVA ry

VÄLIMALLI TULEE – MITEN KÄY PITKÄN KORKOTUKIJÄRJESTELMÄN?

Selvityshenkilö Hannu Rossilahti luovutti asuntoasioista vastaavalle maatalous- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikaiselle marraskuussa 2015 ehdotuksensa uudesta 10 vuoden välimallista vuokra-asuntotuotantoon. Tiivistäen selvityshenkilön toimeksiantona oli luoda uusi vuokra-asuntojen rakentamiseen tarkoitettu malli, joka kiinnostaa erityisesti yksityisiä (lue: sijoittajapohjalta toimivia) vuokra-asuntojen rakennuttajia.

Tutustuin selvityshenkilön laatimaan asuntorakentamisen välimallia koskevaan ehdotukseen tuoreeltaan sen julkistamisen jälkeen. Minulle jäi vaikutelma ehdoiltaan varsin anteliaasta mallista. Selvityshenkilön raportti herätti minussa myös paljon kysymyksiä.

Yksityisille toimijoille malli onkin lähes jättipotti – lyhyet ja keveät rajoitukset ja kohtuullisesti valtion tukea. Yksityisiä vuokratalojen omistajia ollaan hellimässä selkeästi paremmilla ehdoilla ja lyhyemmillä rajoitusajoilla. Ehdotetussa välimallissa tuen ja rajoitusten suhde on selkeästi parempi kuin 40 vuoden korkotukijärjestelmässä. On sinänsä tärkeää, että uusia vuokra-asuntoja rakennuttavia toimijoita pyritään saamaan kiinnostumaan vuokra-asuntojen rakennuttamisesta. Tätä ei voi kuitenkaan tehdä niin, että uuden välimallin ja 40 vuoden korkotukimallin kesken valtion tuki ja rajoitukset eivät ole verrannollisia.

Ei ihme, että useampi sellainen vuokra-asuntojen tuottaja, joka ei ole enää useaan vuoteen rakentanut 40 vuoden korkotukimallilla vuokra-asuntoja pysyväisluonteiseen käyttöön, on innoissaan mallista. Ja toki, sehän on selvityshenkilön tarkoituskin varmasti ollut – luoda malli, jolla oikeasti syntyy uutta vuokra-asuntotuotantoa. Tässä selvityshenkilö vaikuttaa onnistuneen. Hölmöintähän olisi ollut, että selvityshenkilö olisi tehnyt ehdotuksen mallista, jonka kaikki olisivat tyrmänneet heti sen julkistamisen jälkeen.

Kannattaa kuitenkin muistaa, että välimalli ja kohtuuhintaisuus eivät oikein mahdu samaan lauseeseen – ainakaan, jos minulta kysytään. Ei välimallin kohteissa ne pienituloiset palkansaajat tai työttömät tule asumaan, maahanmuuttajista puhumattakaan.

Selvityshenkilön toimeksiantona oli laatia uusi korkotukimalli, mutta samalla valtiovalta unohti toimeksiannosta asuntopolitiikan kokonaisuuden tarkastelun. Malli jääkin tästä syystä irralleen kokonaisuudesta. Olisi kannattanut miettiä miten välimalli ja sen ehdot vaikuttavat muihin järjestelmiin – ennen kaikkea 40 vuoden korkotukijärjestelmään. Vaikka onkin hienoa, että valtiovallalla ja poliitikoilla riittää intoa kehitellä uusia malleja, pitäisi kuitenkin samalla muistaa huolehtia kaikkein pienituloisimpienkin asuttamisesta kohtuulliseen hintaan, kutsutaan sitä nyt peruskauraksi.

Miten peruskauran käy?

Peruskauraa tehdään 40 vuoden korkotukimallilla. Sillä järjestelmällä huolehditaan kohtuuhintaisten, valtion tukemien vuokra-asuntojen tuottamisesta ja pienituloisten asuttamisesta.

On selvää, että toteutuessaan ehdotetussa muodossa välimalli vaarantaa 40 vuoden korkotukijärjestelmän käyttöä selvästi, jos 40 vuoden korkotukijärjestelmälle ei tehdä mitään. Korjaamistahan siinä järjestelmässä riittää – selkeimmät epäkohdat ovat lainanlyhennysten liiallinen takapainotteisuus edelleen, korkotuen keston lyhyys ja korkotuen muut (huonot) ehdot. Järjestelmän huonot ehdot ovat rapauttaneet järjestelmän käyttöä, ja samalla vaarantanut kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon rakennuttamisen. Nyt kun vuoden 2016 alusta ja sen jälkeen hyväksytyissä korkotukilainoissa omavastuukorko on palannut takaisin 3,4 %:iin, on valtion ainoaksi tueksi tällä korkotasolla jäämässä valtion täytetakaus. Mallin rajoitukset ja ”tuki” eivät ole tasapainossa.

Ongelmana ei ole niinkään rajoitusten pituus, vaan tuen vähyys. Ei ole oikein, että 40 vuoden korkotukimallissa on pidemmät rajoitusajat, mutta huonommat ehdot kuin ehdotetussa välimallissa. Onkin ehdottoman keskeistä, että 40 vuoden korkotukimallin ehtoja parannetaan. Tätä tosin edellyttää myös EU:n valtiontukisäännöksetkin – jos välimalli otetaan pysyvään käyttöön selvityshenkilön ehdottamin ehdoin, välimallin ja 40 vuoden korkotukimallin välinen rajoitusten ja tuen keskinäinen suhde ei ole lähelläkään tasapainoa.

Ei myöskään kannata unohtaa, että 40 vuoden korkotukijärjestelmään on jo tehty tiukennuksia ja lisää on vielä suunnitteilla. Eduskunta on vast’ikään hyväksynyt omakustannusperiaatteen tiukennuksia koskevan lakipaketin ja valtion tukemiin vuokra-asuntoihin on palautumassa tulorajat Helsingin ja Tampereen seudulla. Lisäksi hallitus kaavailee määräaikaisten vuokrasopimusten käyttöönottoa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Voi kysyä, ketkä tekevät enää 40 vuoden korkotukijärjestelmällä niitä kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, kun mallissa byrokratiaa lisätään ja ehdot ovat huonot?

Uskon vakaasti, että valtion asuntopolitiikan tavoitteena ei ole 40 vuoden korkotukijärjestelmän hautaaminen. Nyt onkin syytä hoitaa asuntopolitiikan kokonaisuus toimivaksi ennen kuin on liian myöhäistä! ■

ARAN ERITYISRYHMÄ-KOHTEIDEN TILAMITOITUS

ARA käynnisti tammikuussa 2015 selvityksen valmistuneiden erityisryhmäkohteiden suunnittelusta ja toteutuksesta vuosina 2012–2014. Tavoitteena oli saada tietoa kohteiden onnistuneista ja kehittämistä vaativista asioista, joiden perusteella voidaan parantaa tulevien hankkeiden laatua.

TEKSTI **VESA IJÄS**, ARA
KUVAT **RAMBOLL MANAGEMENT CONSULTING OY** JA **L&M SIEVÄNEN OY**

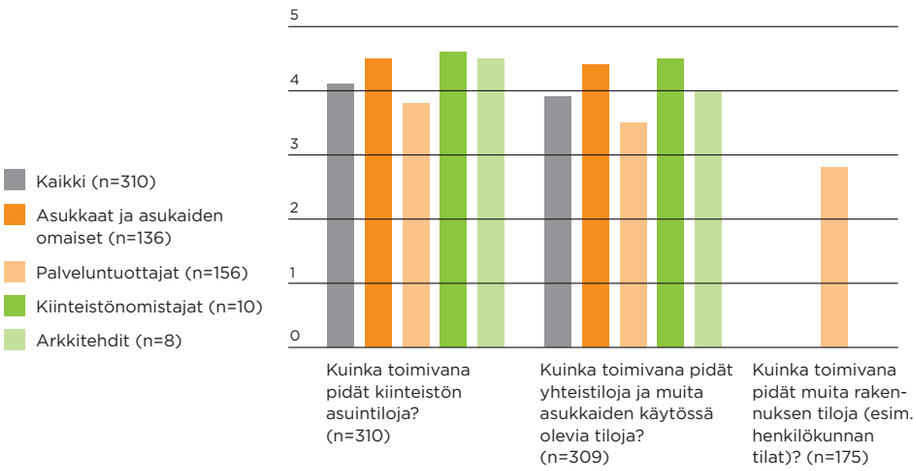
Selvityksen kohteiksi ARA valitsi kaksikymmentä kehitysvammaisille tarkoitettua kohdetta ja kaksikymmentä vanhuskohdetta. Vanhuskohteista kymmenen oli tarkoitettu muistisairaille ja kymmenen huonokuntoisille vanhuksille. Selvityksen toteuttivat Ramboll Management Consulting Oy ja heidän kumppaninaan Arkkitehtitoimisto L&M Sievänen Oy. Selvitys koostui kyselyistä, vierailuista kohteissa ja kohteiden suunnitelmien analysoinnista. Kyselyssä toivottiin vastauksia erityisesti kohteiden asukkailta sekä asukkaiden kanssa jatkuvasti hoitotyössä työskenteleviltä henkilöiltä. Selvitykseen käytettiin ARAn kehittämisrahaa.

Asukkaat henkilökuntaa tyytyväisempiä

Saatujen vastausten perusteella asuinhuoneistot ovat pääosin hyvin mitoitettuja ja niihin ollaan tyytyväisiä. Kehitysvammaisille tarkoitettujen asuinhuoneistojen ja tilojen suunnittelussa on jatkossa tärkeää huomioida asukkaiden käyttämien apuvälineiden suuri lukumäärä ja se, että apuvälineitä säilytetään käytännöllisistä syistä asukkaiden huoneissa helposti saatavilla.

Yhteistilojen esteettömyys on toteutettu hyvin. Parannettavaa oli joissakin kohteissa kulkuyhteyksien toimivuudessa kerrosten välillä, pesu- ja saunatilojen käyttöön liittyvissä asioissa sekä yhteistiloista asuinhuo-

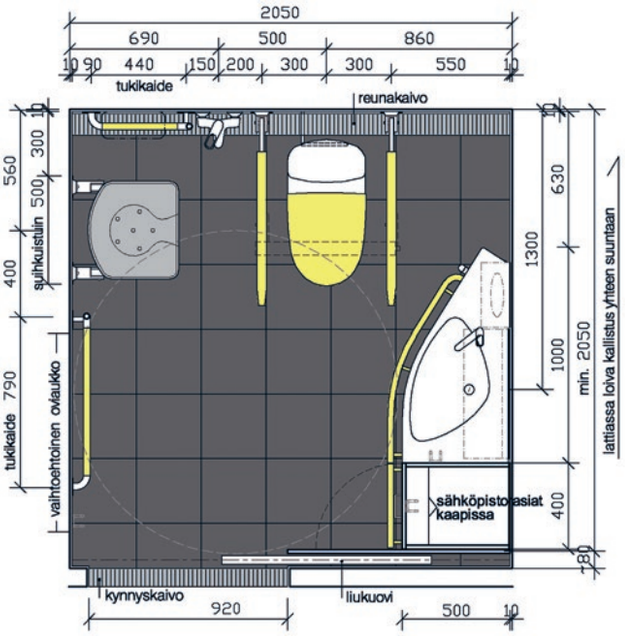
Yleisarviot tilojen toimivuudesta vastaajaryhmittäin.



ENNEN suunnittelun alkua tulee kohteessa olla selvillä:

- Ruoanvalmistus ja -jakelujärjestelmät
- Pyykinpesutoiminnan järjestely
- Siivoustoimen järjestely
- Lääkkeenjaon järjestely
- Tavaroiden, kuten mm. vaippojen toimitusjärjestelyt

Esimerkkipiirustus ja valokuva toimivasta ratkaisusta.



neisiin siirtymisessä. Hissien suunnittelussa tulisi ottaa huomioon helppo hisseille pääsy, sillä asukkaat liikkuvat erilaisia apuvälineitä hyödyntäen. Saunaosaston esteettömyyteen ja toimintaan tulisi kiinnittää erityistä huomiota, sillä saunatilat koettiin yhdeksi tärkeimmistä asuinmukavuutta lisäävistä tekijöistä. Myös asuinhuoneiden ovien avaaminen on osalle asukkaista liian raskasta. Tämä pitäisi jatkossa huomioida paremmin esimerkiksi ovien avautumismekanismin valinnassa.

Tilasuunnittelussa plussia ja miinuksia

Arkkitehtitoimisto L&M Sievänen Oy arvioi kohteita piirustuksista saadun informaation perusteella. Arviota peilattiin Ramboll Management Consulting Oy:n kohteista tekemän kyselyn tuloksiin. Selvityksen mukaan kohteissa tulee aina huomioida rakennuksen elinkaaren aikainen pitkän tähtäimen muuntojoustavuus. Rakennukset on syytä suunnitella siten, että niitä voidaan elinkaaren aikana muuttaa toiseen käyttötarkoitukseen tai, jos samankin käyttötarkoituksen normit muuttuvat, voidaan tehdä tarvittavia muutoksia tilajärjestelyihin ilman raskaita rakenteellisia muutoksia. Hyvällä suunnittelulla ja oikealla toteutuksella saadaan esteetöntä, ergonomista ja hyvin toimivaa ympäristöä, jossa itsenäinen toiminta on mahdollista mahdollisimman pitkälle ja joka mahdollistaa myös avustamisen silloin kun sitä tarvitaan.

Asumiskohteiden tilasuunnitelmien ohjaamisessa pyritään ARAssa kodikkaisiin asumisratkaisuihin, pois laitosmaisesta työympäristöstä. Onkin varsin ymmärrettävää, että selvityksessä henkilöstö ei kaikilta osin ole tyytyväisiä tilojen toimivuuteen. Henkilöstöltä saadun palautteen tärkeimpinä pidettäviä tekijöitä ovatkin rakennusten erilaisiin prosesseihin liittyvät havainnot ja näiden näkökulmasta parantamista vaativat asiat. On myös tarkasteltava vaatimuksia joita henkilökunnan tilojen toimivuuden takaamiseksi jatkossa asetetaan.

Selvityksen tuloksena kävi ilmi, että ARA-hankkeina toteutettuihin erityisryhmäkohteisiin ollaan omistajien, asukkaiden ja asukkaiden omaisten taholta hyvinkin tyytyväisiä. Myönteinen palaute kannustaa ARAssa jatkamaan erityisryhmäkohteiden suunnittelun ja toteuttamisen kokonaisvaltaista kehittämistä. Tässä asiassa meitä auttavat arvokkaat havainnot, jotka selvityksen tekijät ovat koonneet raporttiin, joka on saatavilla ARAn verkkosivuilla osoitteessa: ara.fi/julkaisut.

Lähteet: ARAn raportteja 2/2015: ARAn erityisryhmien tilamitoitus

ARAn erityisryhmäkohteiden investointiavustusopas ■

ARA MYÖNTÄÄ erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi avustuksia, joilla lisätään asumiskustannuksiltaan kohtuullisten ja käyttötarkoitukseensa soveltuvien vuokra-asuntojen tarjontaa. Erityisryhmien investointiavustuksen piiriin kuuluvat esimerkiksi vammaiset henkilöt, muistisairaat ja huonokuntoiset vanhukset, asunnottomat, pakolaiset, opiskelijat sekä mielenterveys- ja päihdeongelmaiset. Avustuksen enimmäissuuruudet on porrastettu kohteiden mukaan siten, että mitä enemmän asumista tukevia poikkeuksellisia ratkaisuja asunnossa tarvitaan, sitä korkeammaksi avustusprosentti voi nousta.

Lisätietoja: **www.ara.fi**

Mitä suurempi työssäkäyntialue on asukasluvultaan, sitä suuremmat ovat kasautumishyödyt.

KAUPUNGISTUMINEN ETENEE

Miltä Suomi näyttää kaupungistumisen näkökulmasta vuonna 2030?

TEKSTI **TIMO ARO**

Aluerakenteen isot muutosvoimat liittyvät tällä hetkellä kaupungistumiseen, keskittymiseen, liikenne- ja kasvukäytäviin perustuvaan vyöhykkeisyyteen, liikkuvuuteen, demografiseen muutospaineeseen ja kansainvälisyyteen. Kaikki muutosvoimat vaikuttavat aluerakenteeseen yhdessä ja erikseen pikemmin keskittävästi kuin tasoittavasti.

Kaupungistuminen on ilmiönä ja elämäntapana yhteinen tekijä aluerakenteen muutos- ja kehitysdynamiikassa.

Kaupungeilla, kaupunkiseuduilla ja kaupunkipolitiikalla on ollut ”yleisistä syistä” ohut rooli kansallisessa päätöksenteossa ja resurssien jakamisessa. Kaupunkien urbaanit erityispiirteet tunnetaan ja tunnistetaan edelleen melko huonosti. Koko maata käsitellään säännönmukaisesti yhtenä kokonaisuutena riippumatta suurten kaupunkien ja kaupunkiseutujen merkityksestä kansantalouden kasvussa, kilpailukyvyssä ja hyvinvoinnissa.

Varsinkin suurten kaupunkien kehittäminen on ollut pikemminkin hillitsevää, koordinoimatointa ja reaktiivista kuin stimuloivaa, koordinoitua ja proaktiivista.

Kaupunkien kasvu on globaali ja kansallinen ilmiö. Suomi on monin tavoin myöhäiskaupungistunut ja harvaan asuttu, mutta nopeasti kaupungistunut maa. Kaupungeissa tai taajamissa asuu tilastointitavasta riippuen 70–84 % suomalaisista. Kaupungistuminen tai taajamoituminen on jatkunut vuosikymmenien ajan riippumatta harjoitetusta politiikasta tai vallitsevasta retoriikasta. Kaupungistuminen on tapahtunut pitkään maan sisäisen muuttoliikkeen ja 2000-luvulta alkaen myös kasvaneen maahanmuuton seurauksena.

Suomi on kaupungistumisen kehityspolulla pikemmin alku- kuin loppupäässä.

Suomen taloudellinen kehitys perustuu suurten kaupunkiseutujen ja erityises-

Taulukko. Suurten ja keskisuurten kaupunkiseutujen osuus (%) koko maasta keskeisillä tunnusluvuilla

Muuttuja	Metropolialueen (1) osuus %	Suurten kaupunkiseutujen (Tampereen, Turun ja Oulun) osuus %	Keskisuurten yli 90 000 asukkaan kaupunkiseutujen (10) osuus %	14 kaupunkiseudun osuus % yhteensä
Väestö (2014)	27,1	17,4	23,5	68
Työpaikat (2013)	31,8	17,4	22,5	71,7
Yksityisen sektorin työpaikat (2013)	34,9	17,7	21,5	74,1
BKT (2012)	35,7	17,4	20,9	74,0
Tehtyjen työtuntien osuus	30,4	16,3	22,3	69,0
Tutkimus- ja tuote-kehitysmenot (2013)	43,9	31,3	13,1	88,3
Korkea-asteen suorittaneet (2013)	37,8	20,1	21,2	79,1
Valmistuneista asunnoista (2010-2014)	33,5	22,4	23,6	79,5
Vieraskielisistä	53,5	15,0	14,9	83,4
Työllisistä (2013)	30,9	16,7	22,3	69,9
Yrityksistä (2013)	20,2	14,1	23,0	57,3
Työttömistä työnhakijoista (2014)	23,7	20,3	24,4	68,4
Pitkäaikaistyöttömistä (2014)	25,0	21,3	25,0	71,3
Nuorisotyöttömistä (2014)	19,4	22,6	27,0	69

ti niiden keskuskaupunkien kilpailukykyyn. Merkitys korostuu edelleen tulevaisuudessa. Kaupunkialueet ovat kasvaneet noin 650 000 henkilöllä eli enemmän kuin Helsingin väkiluvun verran viimeisen 25 vuoden aikana. Kaupunkialueilla tarkoitetaan kaupunkien sisintä ja ulointa vyöhykettä sekä kaupunkien kehysaluetta. Puolet suomalaisista asuu pelkästään kuudella suurimmalla kaupunkiseudulla.

Aluetaloudellisten tutkimusten perusteella on osoitettu kaupungistumisen, taloudellisen kasvun, hyvinvoinnin ja tuottavuuden välillä olevan vahva yhteys. Yhteyttä selitetään usein niin sanottujen lokaalisaatio- ja urbanisaatioetujen avulla. Väestömäärän ja -tiheyden lisääntyminen vaikuttaa positiivisesti tuottavuuteen. Kansainvälisten tutkimusten mukaan väestötiheyden kaksinkertaistuessa tuottavuus kasvaa 5 %. Tiheydellä tarkoitetaan väestön, työvoiman, fyysisen pääoman tai inhimillisen pääoman määrää suhteessa maapinta-alaan. Yksinkertaistettuna: mitä suurempi työssäkäyntialue on asukasluvultaan, sitä suuremmat ovat kasautumishyödyt.

Suurten ja keskisuurten kaupunkiseutujen merkitys korostuu kaikissa aluetalouden tunnusluvuissa. Taulukossa on esimerkkinä kuvattu yli 90 000 asukkaan kaupunkiseutujen kansallinen merkitys keskeisillä aluekehitystä kuvaavilla tunnusluvuilla.

Kaupunkialueiden kasvu jatkuu uusien väestöennusteiden perusteella lähitulevaisuudessa: esimerkiksi yli 90 000 asukkaan kaupunkiseutujen (14) väestö kasvaa noin 350 000 hengellä vuoteen 2030 mennessä ja 485 000 hengellä vuoteen 2040 mennessä. Yksin Helsingin seudun ennakoidaan kasvavan maltillisten arvioiden mukaan noin 300 000 hengellä vuoteen 2040 mennessä.

Kaupungistumisen ja keskittymisen dynamiikkaa 2010-luvulla voidaan kuvata muutaman tilastoesimerkin avulla:

• Kaupunkialueiden väkiluku kasvoi 645 000 henkilöllä ja työpaikkojen määrä 190 000:lla vuosien 1990–2013 välisenä aikana. Samanaikaisesti maaseutualueiden väkiluku väheni noin 190 000 henkilöllä ja työpaikkoja katosi noin 66 000.

• Neljä viidestä suomalaisesta asuu 20 suurimmalla ja kolme viidestä 10 suurimmalla kaupunkiseudulla.

• Taajamissa asuu enemmän kuin neljä viidestä suomalaisesta.

• Kymmenen suurimman kaupunkiseudun väestölisäys oli yhteensä 384 000 henkilöä vuosien 2000–2014 välisenä aikana eli keskimäärin 25 600 henkilöä vuodessa.

• Suurilla ja keskisuurilla kaupunkiseuduilla (14 yli 90 000 asukkaan kaupunkiseutua) sijaitsee seitsemän kymmenestä työpaikasta.

• Yhdeksän kymmenestä korkeakouluopiskelijasta opiskelee suurilla ja keskisuurilla kaupunkiseuduilla

• Kuntien välisestä muuttoliikkeestä sai muuttovoittoa joka neljäs kunta (79/317) ja kaupunkiseutu (17/70) vuosina 2010–2014.

• Nuorten 15–24-vuotiaiden muuttoliikkeestä sai muuttovoittoa vain joka kymmenes kunta (18/317).

• Muuttovoittoiset alueet keskittyvät pääosin suurten tai keskisuurten korkeakoulukaupunkien ympärille. Suomen maapintaalasta yli 90 % on muuttotappioaluetta.

2010-luvun paradoksi on, ettei globalisaation ja tietoteknologian kehittyminen ole lisännyt aikaan, paikkaan ja etäisyyteen liittyvää riippumattomuutta, vaan on ruokkinut entistä piikikkäämpää kehitystä ja korostanut vahvojen kaupunkiseutujen osaamisen, talouden ja tuotannon ympärille muodostuneita keskittymiä.

Suomessa on yhä enemmän toisen tai kolmannen polven kaupunkilaisia, joille kaupunkimainen elämäntapa on itsestäänselvyys ja osa identiteettiä. **Vaikuttaa siltä, että kaupungistuminen on 2000-luvun suuri yhteiskunnallinen muutos samoin kuin niin kutsuttu suuri muutto 1970-luvun vaihteessa.**

Kirjoittaja on porilainen valtiotieteen tohtori, joka on erikoistunut alue- ja väestökehitykseen liittyviin kysymyksiin, erityisesti muuttoliiketutkimukseen. ■

URBAANIN JA EDULLISEN ASUMISEN JÄLJILLÄ

Y-Säätiön omistama Y-Asunnot aloitti viime kesänä ajatushautomo Demos Helsingin kanssa Y-Lab-nimisen hankkeen, jonka tavoitteena oli muotoilla kohtuuhintainen vuokra-asuminen uudelleen. Yksi oivalluksista oli se, että urbaani, tiivis rakentaminen on sekä kohtuuhintaisuuden että asumisen laadun perustekijä.

TEKSTI **LAURA PENTTILÄ**, Y-SÄÄTIÖ
KUVAT **MATTI RAJALA**, DEMOS HELSINKI

Y-Säätiössä havahduttiin joitakin vuosia sitten huolestuttavaan tilanteeseen. Asunnottomuuden vähentämisen ja erityisasumisen tarjonnan kohdalla Suomessa on edistytty erinomaisesti, mutta uudistuotanto tavallisen vuokra-asumisen osalta laahaa perässä varsinkin pääkaupunkiseudulla.

”Rakentamista riittää, mutta kohtuuhintaisia asuntoja ei synny. Tavallisten pienituloisten ihmisten on yhä vaikeampi löytää kotia. On havaittavissa jopa katastrofin aineksia”, sanoo toimitusjohtaja **Juha Kaakinen**.

Kaakisen mukaan Y-Labin ideana oli eräänlainen vuokra-asumisen kunnianpalautus. Tehtäväksi annettiin suunnitella sellaista asumista, joka kelpaisi kenelle tahansa. Vuokralla asuminen ei saa olla väliaikainen, rajatun ryhmän ratkaisu. Kohtuuhintaisen vuokratason saavuttaminen on kuitenkin haaste rakentamisen kustannuksista ja määräyksistä johtuen.

”Halusimme, että oma uudistuotantomme olisi tasokasta ja omaleimaista edullisesta hinnastaan huolimatta. Siksi lähdimme kehittämään konseptia Demoksen kanssa”, Kaakinen kertoo.

Elämäntavan muutos vetää kaupunkiin

Demoksen tutkija **Satu Korhonen** sanoo, että yhä suurempi osa suomalaisista haluaa asua tiheästi rakennetussa kaupungissa palvelujen ja liikenneyhteyksien lähellä. Lapsiperheetkään eivät enää lähde kehyskuntiin lisätilan perään.

”Omakotiasuminen on pitkään ollut suomalainen ideaali. On yllättävää, että neliömäärä ei olekaan enää asumisen laadun kriteeri! Ehkä tähän vaikuttaa se, että uudet sukupolvet ovat tottuneet olemaan jatkuvassa vuorovaikutuksessa somessa ja ottamaan kaupunkitilaa omaan ei-kaupalliseen käyttöönsä.”

Demos teki pohjatyön tutkimalla kansainvälisiä referenssejä, haastattelemalla asiantuntijoita ja asukkaita. Selvityksen mukaan asumisen laatua lisäävät seikat, jotka eivät lisää hintaa. Tekijöitä olivat muunneltavuus kodin sisällä, laadukkaat jaetut tilat ja urbaani sijainti eli talon yhteys kaupunginosaan. Ne valittiin konseptin peruspilareiksi, joiden pohjalta yhteiskehittämishanke aloitettiin.

Tarvitsemme lisää arkkitehtejä, jotka haluavat meritoitua sillä, että tekevät laadukasta ja kohtuuhintaista asumista.

Y-Labin prosessi itsessään on ollut tärkeä, koska se on avannut uusia verkostoja ja yhteistyömahdollisuuksia kohtuuhintaisen vuokra-asumisen kehittämiseen. Kuvassa Juha Kaakinen, Satu Korhonen ja Maari Parkkinen.

Työpajoista kohti konseptin kiteytystä

Yhteiskehittämiseen kuului kuuden työpajan sarja, joihin kutsuttiin laaja joukko asiantuntijoita ideoimaan ja testaamaan ajatuksia. Mukana oli muun muassa arkkitehteja, opiskelijoita, asukkaita, viranomaisia ja yrittäjiä. Kaikki saivat mukaansa pajoista myös omissa organisaatioissaan hyödynnettäviä ideoita.

”Yhteiskehittämisessä lähdetään liikkeelle villeistä, jopa epärealistista ideoista, joista valitaan ja jalostetaan tarkempia työpaja kerrallaan. Usein valinta tapahtuu sen perusteella, mitkä teemat ja ajatukset toistuvat yhä uudelleen. Ne ovat niitä tärkeimpiä”, kuvailee Demoksen tutkija **Maari Parkkinen**.

Yhteistilojen viihtyvyys ja toimivuus olivat seikkoja, joihin palattiin kerta toisensa jälkeen. Myös talon tarjoamia mahdollisuuksia asukkaiden työllistämisen kannalta pohdittiin paljon: voisivatko asukkaat hoitaa pihan kasveja, tehdä pieniä maalaustöitä tai korjauksia ja ansaita niistä myös rahaa? Yksi syntynyt ajatus oli myös asukaskummitoiminta, joka auttaa uusia asukkaita talon tapojen omaksumisessa ja alueelle kotiutumisessa.

”Yhteisöllisyyden syntyminen voi olla suuren vaihtuvuuden takia haaste. Tässä vapaaehtoinen asukaskummi voi auttaa”, Parkkinen toteaa.

Asunnosta kodiksi yhteis- ja työtiloilla

Tehokkaalla tilankäytöllä, huoneiden muunneltavuudella ja esimerkiksi varasto- ja yhteistilojen uudenlaisella sijoittelulla voidaan tehdä hieman nykyistä pienempiä koteja. Ja kun neliöistä nipistetään, kodin ympäristön ja lähipalvelujen merkitys kasvaa. Uudenlainen tilakonsepti huomioi asunnon ja ympäristön suhteen, sillä koti on ihmiselle muutakin kuin seinien sisällä sijaitseva yksityinen tila.

”Hyvienkin yhteistilojen käyttö on jäänyt valitettavan vähäiseksi. Y-Labissa selvisi, että tilat pitää yhdistää asukkaiden sujuvaan arkeen entistä tiiviimmin. Esimerkiksi lasten leikkipaikka voisi olla suoraan yhteydessä pyykkitupaan”, Korhonen kuvailee.

Viimeisen vuosikymmenen aikana työsuhteet ovat muuttaneet muotoaan. Yhä useampi työllistää itsensä, tekee etätöitä tai kerryttää tulonsa useasta lähteestä, jolloin asumiseen liittyy oleellisesti myös työ. Uusiin Y-Asuntojen kohteisiin rakennetaan tulevaisuudessa tila, jossa voi tavata naapureita, työskennellä tai opiskella. Yhteistilaa ei sijoiteta talon perälle, vaan luonnollisille kulkureiteille, sillä kynnyksen astua sisään täytyy olla matalalla.

Konseptista toteutukseen tänä vuonna

Keskeinen osa kohtuuhintaisen asumisen konseptia on myös mahdollisuus jakaa

kiinteistön pieniä huoltotöitä asukkaiden kesken. Se tarjoaisi mahdollisuuden lisätuloihin omassa lähiympäristössä. Omaa asuntoa saa myös muunnella mieleisekseen maalaamalla ja kunnostamalla.

”Vuokra-asukaskin voi tehdä asioita itse kodissaan ja sen ympäristössä. Konseptin ansiosta vuokra-asunnosta tulee enemmän, oikea koti. Arjen sujuvuus ja mahdollisuudet oman identiteetin tuomiseen esiin on tärkeää, ei tilan määrän maksimoiminen”, kiteyttää Korhonen.

Tänä vuonna toteutukseen siirtyvä konsepti on jaettu kolmeen osaan. Yksi osista, asukkaiden työllistymiseen keskittyvä ”Uuras” pilotoidaan aluksi jossakin Y-Asuntojen olemassa olevista kohteista. ”Sujuva”, on sovellettavissa suoraan vanhoihin kiinteistöihin, rakentamiseen liittyvä ”Enempi” puolestaan uudiskohteisiin.

”Toteutuksen kannalta ratkaisevaa on hyvä rakennussuunnittelu. Tarvitsemme Suomessa lisää kunnianhimoisia arkkitehteja, jotka haluavat meritoitua sillä, että tekevät laadukasta ja kohtuuhintaista asumista. Asuminen täytyy nähdä nykyistä laajempana käsitteenä”, Kaakinen summaa. ■

Yhteistiloihin voi tuoda kotitoimiston, käyttää laadukkaita keittiötiloja tai vain tulla viettämään aikaa. Yhteiskäyttövarastosta voi lainata harvoin tarvittavia tavaroita, kuten remonttitikkaita ja työkaluja, joita ei tarvitse ostaa omaksi.

Yhteistilat asukkaiden sujuvaan arkeen entistä tiiviimmin.

KOHTUUHINTAISEN ASUMISEN manifesti (Demos Helsinki)

- Asumiseen ei saa mennä kaikki rahat. Fiksu, urbaani asuminen on sellaista, jossa voi selvitä pienemmilläkin tuloilla.
- Asunnoista hyvään asumiseen – Asuminen ei ole vain neliöitä vaan ihmisten toimintaa yksin ja yhdessä.
- Työ ei ole kodin vastakohta. Entistä harvempi tekee töitä samassa paikassa joka päivä, ja yhä useammalle koti on myös työpaikka.
- Myös vuokrakodissa saa tehdä itse. Sisustaminen ja remontointi ovat tapoja tehdä asunnosta koti.
- Yhteiset tilat ja tavarat tekevät yhteisön. Pyykkituvat, pihat, yhteiset olohuoneet sekä lainattavat kodinkoneet ja työkalut lisäävät naapuruston sosiaalisuutta ja vähentävät tarvetta omistaa itse.
- Hyvät naapurit tekevät kodin. Selkeillä käytännöillä, tiloilla ja aktiivisella viestinnällä asukkaiden yhteiselosta tulee mukavampaa.
- Älykäs, digitaalinen koti tarjoaa uusia tapoja rakentaa naapuruston sujuvaa kanssakäymistä.
- Fiksu energiankäyttö on kohtuuhintaisuutta. Lämmitys, sähkö ja vesi ovat asumisen keskeisiä kulueriä, joista voi vähentää oikeilla teknisillä ratkaisuilla ja kannustimilla.
- Urbaanilla kohtuuhintaista, kohtuuhintaisella urbaania. Uusi kohtuuhintainen asuminen tuo kaupunginosiin ihmisvirtoja ja vahvistaa palvelutarjontaa.

SANNA MÄKINEN, Lahden vanhusten asuntosäätiö

IKÄIHMISTEN ASUMISEEN MALLIA HOLLANNISTA

Kun Suomesta tähyillään maailmalle kohteita, joista voidaan löytää tekemisen mallia palveluasumiseen, katseet usein kääntyvät joko muihin Pohjoismaihin tai Hollantiin.

Hollannissa onkin panostettu varsin paljon ikääntyneiden asumisen ja palveluiden ympäristöihin. Ikäihmisille suunnatussa asumisessa yhteisöllisyys nousee rakentamisen keskiöön. Yhteisöllisyyttä tuetaan monin keinoin. Kerrostalorakentamisessa se näyttäytyy muun muassa luhtitaloille tyypillisinä kiinteistöä kiertävinä yhteisparvekkeina. Yleisesti ottaen piharakentamiseen on panostettu ja taloille leimallista on usein viihtyisä ja vehreä sisäpiha, jossa kokoontuminen on helppoa.

Hollannissa omistus- ja vuokra-asumista on sujuvasti sijoitettu samalle tontille. Osasyy tähän löytyy Hollannin vuokra-asumisen mallista, jossa varsin tiukka vuokrasäännöstely on johtanut siihen, että suuret vuokra-asuntoja omistavat säätiöt myyvät jatkuvasti omaisuuttaan joko tonttien, kiinteistöjen tai rakennuttamiensa uudisrakennusten muodossa. Tulot vuokrista eivät yksistään riitä kattamaan vuokralla olevien kiinteistöjen menoja. Tämä on johtanut siihen, että Hollannin vuokramarkkinoilla toimivat käytännössä vain suuret toimijat, joilla on riittävästi ja jatkuvasti myytävää omaisuutta.

Vuokrasäännöstelystä voi olla montaa mieltä, mutta hollantilaiset kansalaistoiminnan mallit tarjoavat esimerkkejä, joita soisi kopioitavan Suomeenkin. Asukkaiden yhteisissä toimintatiloissa saatetaan tarjoilla pientä maksua vastaan paikallisten vapaaehtoistoimijoiden voimin illallisia. Yhdessä vierailemistani toimintakeskuksista oli muodostunut käytännöksi se, että erilaiset yhdistykset saavat talosta toimistotiloja ilman vuokraa käyttöönsä, kun antavat vastineeksi vapaaehtoistyötä kaupunkilaisten hyväksi.

Hollannissa kansainvälistäkin mainetta niittänyt tehostetun palveluasumisen malli, De Hogeweyk Weespissä, on samoin varsin vaikuttava kokonaisuus. Hoivakoti oli rakennettu yksi- ja kaksikerroksiseksi talojen kokonaisuudeksi, joissa oli yhteensä 153 asukasta. Kylä muistutti pientä kaupunginosakorttelia katukyltteineen, teattereineen, kauppoineen ja puistoineen. Kylän asukkaat asuivat 6–7 hengen ryhmäkodeissa niin, että heillä oli jokaisella oma huone ja tämän lisäksi iso yhteinen keittiö ja olohuone sekä pari yhteistä kylpyhuonetta.

Tärkeintä asumisessa ja hoidossa vaikeasteista dementiaa sairastavien ikäihmisten kanssa oli ylläpitää tavallisia arjen rutiineja sekä asukkaan omaa elämäntapaa. Tätä varten asumisyhteisöt oli tehty elämäntavan mukaisiksi. Asukkaat, joilla oli yhteisiä kiinnostuksen aiheita ja samanlainen tausta, asuivat samoissa yhteisöissä. Kyläksi rakennettu hoivakoti toimi kuten tavallinen asuinympäristö, jossa oli oikeus kulkea kaikkialle. Asukkaan normaalia elämää tuettiin muun muassa tekemällä päivittäin käynti hoitajan tuella kylän kauppaan. Kaupasta ostettiin ruokatarvikkeita, joista tehtiin yhdessä ruokaa omassa kodissa. Samasta kaupasta saattoi myös ostaa lehden, kukkia tai viiniä. Tällä ajatuksella hoidettuna asiakkaina olevien vanhusten lääkkeiden käyttö oli mitatusti muita hoivakoteja vähäisempää, käytöshäiriöt samoin.

Oman kodin askareet ja useat harrastukset sekä niitä tukeva turvallinen ja kaunis ympäristö tekevät paljon. Toive iäkkäillä asiakkaillamme on, että ”arki jatkuisi”. Osa hollantilaisen hoivakodin asukkaista muistutti siitä, mitä dementia sairautena on; kommunikointi on rajallista tai se jopa puuttui. Tässä hoivakylässä oli ymmärretty, että elämän ei silti tarvitse muuttua rajatuksi tai merkityksettömäksi. ■

"Uusi asunto putkiremontin hinnalla."

TÄYDENNYS-RAKENTAMISESSA ON PALJON MAHDOLLISUUKSIA – JA HAASTEITA

Täydennysrakentamisella voitaisiin saada kipeästi kaivattuja uusia asuntoja kasvukeskuksiin. Helsingin Mellunmäessä hanketta on työstetty pari vuotta. Vielä on monta haastetta ratkaistavana.

TEKSTI **ARA-VIESTIN TOIMITUS**
KUVAT **ARKKITEHDIT NRT OY**

Hahmotelmaa uudistuvasta Mellunmäestä.

Mellunmäessä metroaseman läheisyydessä on työstetty täydennysrakentamishanketta parin vuoden ajan. Kahdessa taloyhtiössä on tavoitteena kuusinkertaistaa rakennusoikeus siten, että vanhat talot purettaisiin ja tilalle rakennettaisiin uudet ekologisesti kestävämmät, kulutustehokkaammat ja ennen kaikkea käytettävyydeltään viihtyisämmät asunnot – ja koko alue.

Asukkaalle helppo ja taloudellisesti kannattava hanke

Taloyhtiöissä on 126 huoneistoa. Nykyisille asukkaille on tavoitteena tarjota ”uusi asunto putkiremontin hinnalla”. Suunnittelun lähtökohtana on ollut asukkaan kannalta mahdollisimman helppo, taloudellisesti kannattava ja vertailukelpoinen hanke. Asukkaat muuttavat uusiin koteihinsa ilman välimuuttoja: uudet asunnot toteutetaan nykyisten parkkipaikkojen kohdalle, autot puolestaan siirtyvät maanalaiseen pysäköintihalliin.

Uudistuvalle alueelle on suunniteltu aktiivinen ja monimuotoinen korttelikokonaisuus, jossa olisi monipuolista asuntokantaa:

Kahdessa taloyhtiössä Mellunmäessä on tavoitteena purkaa vanhat talot ja rakentaa uudet kuusinkertaisella tehokkuudella.

omistus-, vuokra-, asumisoikeus- sekä senioriasuntoja. Tämän lisäksi suunnitelmaan kuuluu esimerkiksi kivijalkaliiketoimintaa ja korttelipäiväkoti. Toteutus tehtäisiin vaiheittain seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Suunnitelma vaikuttaa järkevältä, mutta kun kysymyksessä on asunto-osakeyhtiö, on Mellunmäki-hanke haasteellinen.

Monta haastetta

Suomen lähiöiden asuntorakennuskanta on peruskorjauskierteessä: putkiremontti, sähköremontti, kattoremontti, ikkunaremontti, julkisivuremontti, salaojaremontti. ”Täydennysrakentamisesta ja purkavasta rakentamisesta on haettu vastauksia korjauskierteen rahoittamiseen ja katkaisemiseen”, Mellunmäki-hankkeen projektipäällikkö **Tytti Sirola** kertoo. ”Käynnissä, toteutettuna ja suunnitteilla on erilaisia täydennysrakentamishankkeita, joista ullakkorakentaminen on jo tuttua ja tontteja lohkotaan uudelle rakennuskannalle niin kerrostalo- kuin pientaloalueillakin.”

Useilla vuokrayhtiöillä on käynnissä hankkeita, joissa uutta rakennetaan vanhan tilalle korjaamisen sijaan, koska korjaaminen todettiin kalliimmaksi. Päätöksenteko on vuokrataloissa joustavaa ja vuokrayhtiön omistajan yksin päätettävissä.

”Kun kyseessä on omistusasuntoyhtiö, päätöksenteko on toisenlainen: yhteinen, jokaisen osakkaan asia. Muutamien vuosien välein tehdään normaaleja enemmistöpäätöksiä yhtiölainoista ja vuosittaisten korjaustöiden suorittamisista perushuoltotöiden lisäksi. Jos yhtiöissä halutaan päättää täydennysrakentamisesta tai purkavasta rakentamisesta, nykyinen asunto-osakeyhtiölaki vaatii hankkeelle 100 % hyväksynnän.”

Sirola tietää, että yksimielisyysvaateesta huolimatta purkavan saneerauksen hankkeista omistustaloyhtiöistä on jo esimerkkejä muun muassa Vantaalla, jossa osakkaat ovat päättäneet purkaa vanhat, perustusten pettämät talot. Yksimieliseen päätökseen on vaikuttanut etenkin tilanteen vakavuus – talot ovat konkreettisesti kaatumassa alta. Aina näin ei ole, vaan päätöksillä pyritään varautumaan tulevaan ja lopettamaan tuleva korjauskierre.

Kaikenlainen täydennysrakentaminen, mutta ennen kaikkea purkava rakentaminen, sisältää paljon pelkoja: ”Isot yhtiövastikkeiden korotukset, hankalat ja kalliit pois- ja välimuutot sekä muut välilliset lisäkustannukset. Nämä ovat aiheellisia huolia, mutta hyvällä suunnittelulla minimoitavissa ja jopa estettävissä”, Sirola tuumii.

Tytti Sirola sanoo, että asunto-osakeyhtiölakiin tarvittaisiin uudistusta, jotta yksi henkilö ei voisi estää hankkeita. Myös rahoitukseen tarvittaisiin uusia malleja sekä taloyhtiöille että yksittäisille osakkaille. Tämä haaste kuuluu pankeille, ARAlle sekä muille rahoittajille. Toimintaa tukevan lainsäädännön, joustavan kaupunkisuunnittelun, julkisen hallinnon tukitoimintojen ja eri rahoitusratkaisujen avulla taloyhtiöt voisivat konkreettisesti vertailla eri toteutusvaihtoehtoja peruskorjauksen, tavanomaisen täydennysrakentamisen ja purkavan rakentamisen välillä.

Mellunmäki-hanke on rohkea edelläkävijä. Hanketta seurataan eri puolilla maata. ”Moni taho ja taloyhtiö seuraa hankkeen etenemistä nähdäkseen, miten ongelma- ja tulppakohdat saadaan ratkaistuksi. Mellunmäkeläiset, ja monet muutkin, odottavat julkiselta taholta mukaantuloa ja yhteistoimintaa asioiden edistämiseksi”, Sirola summaa. ■

YHDYSKUNTIA UUDISTAMALLA

LISÄÄ ASUNTOJA KASVUKESKUKSIIN

Valtion, kuntien ja muiden toimijoiden tulisi löytää yhteistyössä nopeasti uusia 2010-luvun ratkaisuja yhdyskuntarakenteen murrokseen.

TEKSTI **MARIANNE MATINLASSI**, ARA

Kaupungistuminen jatkuu voimakkaana ja tämä vaikuttaa yhdyskuntarakenteeseen ja sen kehittämisen tarpeisiin. Merkittävimmät muutokset tapahtuvat pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa.

Keskeistä on kuntien asumisen kokonaisvaltainen suunnittelu ja sen kytkeminen muuhun strategiseen suunnitteluun, täydennyskaavoituksen joustavoittaminen ja kiinteistökannan kehittäminen.

Kaavoitusta tarkasteltava uudella tavalla

Kaavoituksen ja täydennyskaavoituksen prosessin joustavoittamisessa tulisi löytää uusia alueellisia malleja, koska selvästikään prosessi ei kaikilta osin ole toimiva nopeasti muuttuvassa toimintaympäristössä.

Esimerkki kaavoitusprosessin kestosta on, että erään täydennyskaavoitushankkeen asemakaavaluonnoksen esittelyyn asukkaille kului kahdeksan vuotta siitä kun hanke oli aloitettu. Asukkaat ja muut toimijat ja yhteistyökumppanit ovat otettu mukaan eri vaiheissa. ”Kaavajärjestelmäämme on kehitetty yhä jäykemmäksi. Pääpaino on ollut prosessin koreografiassa. Selvityksiin ja osallistumiseen on kovasti panostettu”, Helsingin kaupungin kaavoitusarkkitehti **Matti Visanti** totesi puheessaan (2.12.2015) Metropoliseurassa.

Muuntojoustavuus kaavoituksen tasolla on kiinnostava mahdollisuus. Käsitettä voisi ajatella vielä laajemminkin alueiden ja yhdyskuntien kehittämisen eli kehittämisstrategioiden ja -ohjelmien tasolla. Jossain määrin nekin kärsivät tietystä jäykkyydestä ja huonosta reagointikyvystä alati nopeutuviin rakennemuutoksiin ja ”projektiyhteiskuntaan”. Näkisin, että muuntojoustavuuden idea olisi vietävä läpäisevästi aina kuntien strategioiden ja ohjelmien tasolle, jotta se integroituisi jouhevammin myös kaava- ja tilatasollekin.

Asumisen kokonaisvaltainen strateginen suunnittelu tulisi kytkeä kiinteämmin kaavoitukseen ja maankäyttöön yhtälailla liikenne- ja ympäristöstrategioiden kanssa. Muuntojoustavuus asemakaavoituksessa voisi tarkoittaa esimerkiksi sitä että kaavoituksen päätöksentekoon sisällytetään myös kasvun mahdollisuus esimerkiksi 10–20–30 vuoden ajanjaksolla. Tuolloin käsittelyä ei tarvitsisi aloittaa alusta eikä täydennyskaavoituksesta tulisi ’postimerkkeilyä’ kun asuntorakentamisen kasvun suunnat pitkälle tulevaisuuteen olisi jo määritelty ensimmäisessä kaavan päätöskäsittelyssä. Päätöksentekoprosessista saataisiin näin joustavampi ja voitaisiin vähentää myös eri vaiheissa toistuvien osallistumisen, kuulemisen, arvioinnin ja myös kaavasta valittamisen vaiheita.

Vähemmän on puhuttu myös siitä, miten täydennyskaavoittamalla ja rakentamalla jo rakennetun infran ääreen voidaan saada kustannushyötyjä myös asumiseen ja rakentamisen kustannuksiin. Samoin mahdollisilla alueellisilla uusiutuvan energian tuotanto- ja varastointiratkaisuilla voidaan vaikuttaa asumisen kustannuksiin. Tulisiko muun muassa valtion rahoittamien raideliikenteen varteen lisätä systemaattisesti tehokkuutta ja voisiko toisin sanoen säännöksissä olla lähtökohtaisesti porrastettuna etäisyyden ja rakennusoikeuden tai -tehokkuuden mukaisesti.

Alueelliset ratkaisut ja kiinteistökannan kehittäminen

Eräänä hyvänä mallina kokonaisvaltaisesta eriytyneen asuntoalueen uudistamisesta ja sopeuttamisesta voidaan käyttää Riihimäen Peltosaarta. Asukkaat ja muut kiinnostuneet saattoivat kommentoida ensin idea-arkkitehtikilpailun suunnittelijoiden töitä ”uudella sähköisellä tavalla”. Voittaneen työn pohjalta luotiin yleissuunnitelma ja sitten asemakaava. Aluetta tarkastellaan kokonaisuutena ympäristön uudistamisen, korjausrakentamisen, täydennys- ja lisärakentamisen ja myös purkamisen näkökulmasta. Myös Vartiosaaren suunnittelukilpailusta saataneen malliratkaisuja alueelliseen rakentamiseen, jossa on mukana uusiutuvan energian tuotanto ja energian varastointi.

Asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteko kiinteistökannan uudistamiseksi on huomattavasti vaikeampaa kuin vuokrataloyhtiöissä. Mellunmäen korttelihankkeessa on yhteistyössä etsitty malliratkaisua siihen, miten asunto-osakeyhtiön asukkaille saataisiin kohtuullisilla kustannuksilla uudet asunnot. Yhteiskunnallisesti tärkeää on, että saataisiin malliprosessi, jonka avulla voitaisiin lisätä monipuolista asuntorakentamista, ja samalla myös ARA-tuotantoa. Asunto-osakeyhtiöt voisivat prosessia mallintamalla lisätä pääkaupunkiseudulle ja muihinkin kasvukeskuksiin asuntotuotantoa. Lisäksi tarvitaan rakennusoikeuden lisäystä, joustavuutta prosessien eri vaiheissa sekä kaupunkien päätöksentekoprosesseissa. Tarvitaan myös (valtion ja kuntien) yhteisymmärrystä siitä, miten rakennetuille ja liikenteellisesti merkittäville paikoille saadaan joustavasti huomattavasti lisää rakennusoikeutta.

Vuokrataloyhtiöiden kiinteistökannan kestävää uusiutumista ja sopeuttamista

Rakennuksen ja rakentamisen ympäristövaikutukset kiinnostavat kiinteistöjen omistajia ja käyttäjiä yhä enemmän. Asumisen ekologisuutta pidetään enenevässä määrin yhtenä kriteerinä uuden asunnon valinnassa ja kuluttajat haluavat asuntoja, jotka kuormittavat ympäristöä vähemmän. Asuntojen tulisi myös olla asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja sijaita hyvien kulkuyhteyksien varrella. Kuntien mahdolliset tavoitteet tehostaa monipuolista rakentamista vuokratalovaltaisilla asuntoalueilla voi tarkoittaa monipuolista alueellista tarkastelua, uudistamista ja uusia suunnittelu- ja toteuttamistapoja.

Korjausvelan, kustannusten ja asumismenojen kasvu on ”pakottanut” myös Helsingissä ja Vantaalla kaupungin vuokrataloyhtiöt miettimään alueellisia uusia ratkaisuja korjaamisen sijaan. VAV Asunnot on purkanut useita vuokrataloja kustannuksiltaan kalliin peruskorjauksen sijaan ja uudelleenrakentanut Mikkolassa ja Tikkurilassa. Heka Oy on ensin korjannut Jakomäen alueella vuokrataloja ja nyt myös purkanut ja rakentaa uudelleen useita vuokrataloja. Vuokrataloyhtiöissä kiinteistökehittämisen päätöksenteko on helpompaa kuin asunto-osakeyhtiöissä.

ARA käynnistänee yhteistyössä kuntien kanssa projektin, jolla kehitetään ja edistetään erilaisissa asuntomarkkinatilanteissa kestäviä, kokonaisvaltaisia ja innovatiivisia ratkaisuja asumista, asuntoalueita ja kiinteistökantaa kehittämällä. Samalla edistetään ARA-tuotantoa, korjaus- täydennys- ja lisärakentamista, kiinteistöjen ja asuntokannan monipuolista käyttöä ja toisaalta sopeuttamista vastaamaan asukkaiden ja kuntien tulevaisuuden tarpeisiin. ■

UUDET HUVILAT

YHDEKSIK(K)Ö

PINUS

MONIPUOLINEN KIRJO

UUSIA ASUMISRATKAISUJA VARTIOSAAREEN

Tärkeä tavoite on kohtuuhintaisuus, asumisen laadusta tinkimättä.

Vartiosaari-kilpailun haastava ja monipuolinen kilpailutehtävä innoitti osallistujat kehittämään uudenlaisia asumisen ratkaisuja.

TEKSTI **KAISU KAMMONEN**, ARA

ARAn, Helsingin kaupungin ja Suomen arkkitehtiliitto SAFAn yhteinen Vartiosaarisuunnittelukilpailu on nyt edennyt vaiheeseen, jossa kilpailuun osallistujien ehdotukset on vastaanotettu ja tuomariston työskentely alkanut. Kolmen ja puolen kuukauden intensiivinen suunnittelujakso tuotti toivotun lopputuloksen: määräaikaan 30.11. mennessä kilpailuun jätettiin 29 ehdotusta.

Kilpailusta suuntaviivoja kaavoitukseen

ARA ja Helsingin kaupunki hakevat kilpailusta ratkaisuehdotuksia omiin ajankohtaisiin haasteisiinsa. Helsingin kaupungille kilpailu kytkeytyy suunnitelmiin luoda nyt pääosin virkistyskäytössä olevasta Vartiosaaresta tulevaisuudessa n. 5 000–7 000 helsinkiläisen kotisaari.

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus hyväksyttiin Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnassa joulukuun alussa. Jos suunnitelma uudesta, merellisestä kaupunginosasta etenee, päästään saarta rakentamaan aikaisintaan 2020-luvulla. Nyt onkin oikea aika ideoida saarelle laadukkaita asumisratkaisuja ja saada ne myös suuntaviivoiksi kaavoitukseen.

Uusia visioita asumiseen

ARAlle Vartiosaari on yleispätevä alusta uusien asumisen visioiden kehittämiseen. Näistä visioista parhaimmat saattavat toteutua tulevaisuuden Vartiosaaressa, mutta myös monissa muissa ARA-kohteissa ympäri Suomea.

Kilpailusta toivotaan syntyvän uusia asumisen konsepteja vastaamaan haasteisiin, joita ovat muun muassa väestön vanheneminen, elämäntapojen muutokset, yhteisöllisyyden ja uudenlaisten palvelujen tarve, kestävä rakentaminen, paikallinen energiantuotanto ja ekologisen elämäntavan mahdollistaminen.

Tärkeä tavoite on kohtuuhintaisuus, asumisen laadusta tinkimättä. Vartiosaaren kaavoituksesta käydyssä keskustelussa on yhtenä kriittisenä argumenttina esitetty, että uudesta merellisestä kaupunginosasta uhkaa tulla rikkaiden alue, jonne tavallisella helsinkiläisellä ei ole asiaa. Osayleiskaavaehdotuksessa kuitenkin huomioidaan kohtuuhintaisen asumisen tarve. Myös suunnittelukilpailu tukee tavoitetta saada kohtuuhintaista asumista Vartiosaareen.

Luonnonläheisyys korostui kilpailutöissä

Kilpailun lähtökohdat ovat varsin monimuotoiset. Osallistujat ovat löytäneet hyvin erilaisia tapoja vastata näihin haasteisiin. Monessa ehdotuksessa korostui luonnonläheisyys, puutarhakaupunkimaisuus ja puun käyttö materiaalina. Kilpailuohjelmassa toivotulla tarinallisuudella oli elävöitetty ehdotuksia. Asuntosuunnittelussa oli paneudutu erilaisiin muuntojoustaviin ratkaisuihin.

Tuomaristolla on edessään haastava tehtävä, parhaiden ehdotusten valinta. Kilpailu ratkeaa maaliskuussa 2016 järjestettävässä palkintojenjakotilaisuudessa. ARA edistää osaltaan sitä, että kilpailutöistä kumpuavat uuden asumisen innovaatiot tulisivat todeksi – mahdollisesti Vartiosaaressa, mutta myös muualla ARA-tuotannossa. Parhaimmillaan tämänkaltainen kilpailu voi synnyttää uusia, nykyistä parempia käytäntöjä koko asuntosuunnittelun alalle.

Kilpailutöihin voi tutustua osoitteessa www.ara.fi/vartiosaari ■

TOTEUTUUKO ARA-KOHTEIDEN SUUNNITELTU ENERGIA-TEHOKKUUS

ARAn tuella on rakennettu vuosien ajan tasoltaan nolla- ja passiivienergiataloja. Onko suunniteltu energiatehokkuus toteutunut? Entä mikä on asukkaiden kokemusta näistä taloista, viihtyvätkö he?

TEKSTI **AKI PESOLA**, GAIA GROUP OY

Vasta valmistuneen ”Energiatehokkaiden malliratkaisujen seuranta ja asukasnäkökulma” -selvityksen lähtökohtana oli ARAn vuosina 2009–2012 toteuttama ”Asumisen uudistaminen” -projekti, jonka tavoitteena oli kehittää ja parantaa asuntokannan ja -alueiden energiatehokkuutta. Gaia Consulting Oy:n ARAn toimeksiannosta toteuttamassa selvityksessä on vertailtu yhdeksän 2010-luvulla valmistuneen energiatehokkaan rakennuksen suunnitteluvaiheen laskennallista energiankulutusta todelliseen toteutuneeseen kulutukseen. ARA on ollut mukana kehittäjänä ja/tai rahoittajana kaikissa tarkastelluissa kohteissa.

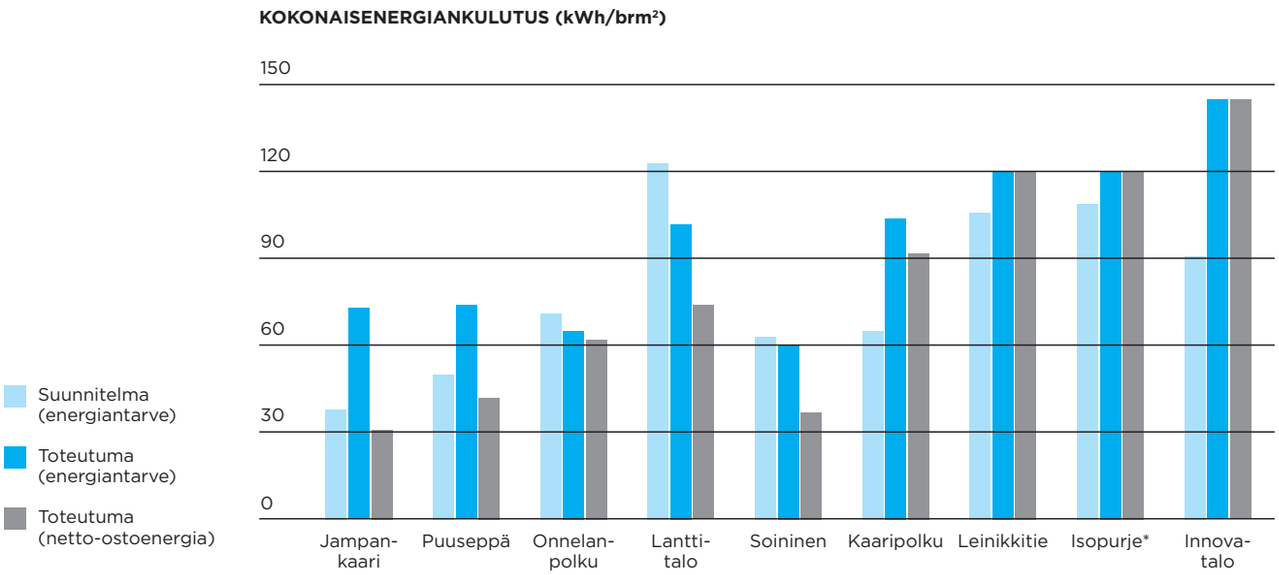
Tavoitteena oli saada tietoa energiatehokkaiden ARA-kohteiden onnistuneista ja kehittämistä vaativista suunnittelu- ja toteutusratkaisuista, joiden perusteella ARA ja hankkeiden toteuttajat voivat parantaa tulevien hankkeiden laatua. Energiankulutustietojen lisäksi selvitys nostaa esiin asukkaiden asumiskokemuksia sekä rakennusten omistajien ja suunnittelijoiden näkemyksiä. Selvityksen kohteena olevat rakennukset on esitetty viereisessä taulukossa (Taulukko).

Taulukko.

Kohde	Valmistumisvuosi	Rakennustyyppi
Jampankaaren palvelutalo, Järvenpää	2011	Palvelurakennus, nollaenergiatalo
Opiskelija-asuntola Puuseppä, Kuopio	2011	Asuinkerrostalo, nollaenergiatalo
Onnelanpolun palvelutalo, Lahti	2014	Palvelurakennus, nollaenergiatalo
Lantti-talo, Tampere	2012	Erillispientalo, nollaenergiatalo
Soinisen passiivitalot, Naantali	2013	Rivi-/paritalo, passiivitalo
Kaaripolun palvelutalo, Siilinjärvi	2012	Palvelurakennus, passiivitalo
Leinikkitien opiskelija-asunnot, Joensuu	2011	Rivi-/pienkerrostalo, passiivitalo
Isopurjeen passiivitalo, Oulu	2010	Asuinkerrostalo, passiivitalo
Innova-talo, Riihimäki	2012 (saneeraus)	Asuinkerrostalo, passiivisaneeraus

Suurin osa kohteista kulutti energiaa suunniteltua enemmän

Kuvassa 1 on esitetty tarkasteltujen rakennusten suunnitelman mukainen kokonaisenergiantarve, energiankulutuksen toteuma sekä netto-ostoenergian kulutus suhteutettuna kohteen pinta-alaan. Kokonaisenergia sisältää sekä sähkön, lämmön että mahdollisen jäähdytysenergian kulutuksen. Kuvassa energiantarpeen (sininen palkki) ja netto-



Kuva 1. Tarkasteltujen kohteiden suunnitelman mukainen kokonaisenergiantarve, energiankulutuksen toteuma (mahdollista omaa tuotantoa ei huomioitu) sekä netto-ostoenergian kulutus (mahdollinen oma tuotanto huomioitu) suhteutettuna kohteen pinta-alaan. Nollaenergiatalot (4 kpl) ovat kuvassa vasemmalla ja passiivitalot (5 kpl) oikealla puolella. Huom! Tähdellä (*) merkittyjen Isopurjeen ja Innova-talon energiankulutuksen jakajana on kohteen nettopinta-ala, joten nämä eivät ole täysin vertailukelpoisia muiden kohteiden kanssa, joissa jakajana on bruttopinta-ala.

Hankkeista on saatu paljon oppeja etenkin energiajärjestelmien käytöstä ja toiminnasta.

ostoenergian (harmaa palkki) erotus kuvaa kohteessa itse tuotetun energian määrää kohteen pinta-alaa kohti. Kulutustiedot perustuvat kohteesta riippuen 1–4 vuoden mittausjaksoon.

Kuvasta 1 nähdään että suurin osa tarkastelluista kohteista kuluttaa energiaa enemmän kuin suunnitteluvaiheessa on laskennallisesti määritelty. Joukossa on kuitenkin myös kohteita, joissa toteutunut kulutus on alittanut suunnitelmat. Vertailua tehdessä on syytä huomata, että vaikka suunniteltuihin energiankulutustasoihin päästiin vain kolmessa kohteessa, vastasi toteutunut energiankulutus energiatodistuksen ET-luokkaa kaikissa muissa kohteissa, paitsi Innova-talossa. Suurin osa tarkastelluista rakennuksista on energiatehokkuudeltaan A-luokkaa.

Syyt laskennallisen ja toteutuneen energiankulutuksen erotukseen ovat kohdekohtaisia eikä erotuksen voida aina arvioida johtuvan rakennusteknisistä asioista. Joissain tapauksissa kulutuserot johtuvat joko puutteellisista lähtötiedoista tai siitä, että rakennuksen suunniteltu käyttötarkoitus on muuttunut, jolloin laskennallinen energiantarve ei vastaa todellisen käytön vaatimuksia. Esimerkiksi kokonaan palvelutaloiksi muuttuneissa kohteissa lisääntyvä henkilökunnan tarve lisää jäähdytystarvetta ja oletettavasti myös sähkön kulutusta.

Itse tuotettu aurinkoenergia pienensi hiilijalanjälkeä

Vaikka kohteille ei asetettu suunnitteluvaiheessa hiilijalanjäljen tavoitearvoja, on suunnitteluratkaisuilla kuitenkin pyritty vähentämään rakennusten käytön aikaista ympäristökuormitusta. Kohteiden hiilijalanjälkeen vaikuttaa energiankulutuksen lisäksi itse tuotetun energian määrä sekä paikallinen kaukolämmön päästökerroin, mikäli kohde on liitetty kaukolämpöverkkoon. Monissa kohteissa itse tuotettu aurinkoenergia pienentää kohteen hiilijalanjälkeä merkittävästi verrattuna kohteisiin, joissa ei tuoteta itse energiaa.

Pinta-alaa kohti alhaisimpiin hiilijalanjälkiin päästään Jampankaaren palvelutalossa, opiskelijaasuntola Puusepässä sekä Soinisen passiivitaloissa.

Kohteiden käyttökokemukset pääosin hyviä

Vaikka alle puolet tarkastelluista rakennuksista on saavuttanut niille asetetun laskennallisen energiatehokkuustason, ovat käyttökokemukset olleet kuitenkin pääosin hyviä. Rakennusten suunnitteluvalinnat ovat pääosin mahdollistaneet hyvän energiatehokkuustason tarkastelluissa kohteissa. Hankkeen aikana tehtyjen kyselyjen ja haastatteluiden perusteella voidaan tiivistetysti todeta, että energiatehokkaiden rakennusten käyttö ja ylläpito sekä näihin liittyvät

Onnelanpolku on energiankulutustasoltaan lähes nollaenergiatalo.

Monet asukkaista eivät huomaa asuvansa energiatehokkaassa rakennuksessa.

haasteet eivät käytännössä eroa tavanomaisista rakennuksista.

Käytetyt energiatehokkuusratkaisut, kuten lämmön talteenottolaitteet, lämpöpumput ja eristysratkaisut ovat kaupallista teknologiaa ja niiden käytöstä on jo paljon kokemusta. Sähköä tuottavat aurinkopaneelit ja lämpöä tuottavat aurinkokeräimet eivät rakennuttajien mukaan vaadi puhdistamista tai muuta ylläpitoa.

Energiantuotantojärjestelmät ovat lähes kaikissa kohteissa toimineet moitteettomasti – tosin poikkeuksiakin on. Esimerkiksi kaikissa tapauksissa ei ole päästy aurinkokeräintoimittajan lupaamiin tuotantomääriin. Toisissa kohteissa taas aurinkolämpöjärjestelmät ovat saaneet kiitosta siitä, että keräimet alkavat tuottaa jo vähäiselläkin auringonpaisteella. Osa rakennuttajista pitää esimerkiksi maalämpöä niin hyvänä ratkaisuna, että olisi valmis valitsemaan sen myös tulevien kohteiden osalta päälämmitysmuodoksi, vaikka kohde sijaitsisi kaukolämpöalueella. Maalämpöjärjestelmää pidetään hyvänä ratkaisuna myös sen takia, että siihen on helppo integroida jäähdytystoiminto. Rakennuttajien mukaan hankkeista on saatu paljon oppeja etenkin energiajärjestelmien käytöstä ja toiminnasta – näitä oppeja on siirretty ja siirretään myös uusiin rakennushankkeisiin.

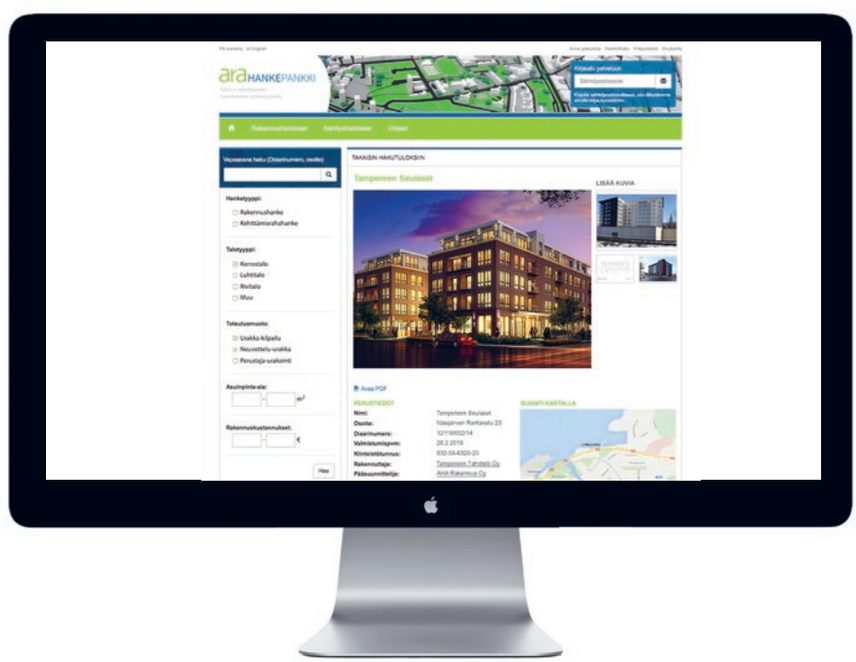
Asukkaiden asumiskokemukset vaihtelevat kohteesta riippuen, ja kokemuksissa on vaihtelua myös yksittäistä kohdetta tarkasteltaessa. Asukkaat ovat kuitenkin monen kohteen osalta maininneet vedon tunteesta. Tämä voi ainakin osittain olla selitettävissä sillä, että kyselyyn vastanneiden aiemmissa asunnoissa ei ole ollut yhtä tehokasta ilmanvaihtojärjestelmää – mikä on yleensä tilanne etenkin vanhoissa rakennuksissa. Usein toistuva ongelma on myös matkapuhelinten kuuluvuus, jota on kuitenkin pyritty useassa kohteessa parantamaan operaattoreiden asentamilla vahvistimilla. Monet kyselyihin vastanneista asukkaista eivät kuitenkaan huomaa asuvansa energiatehokkaassa rakennuksessa, vaan kokemus vastaa heidän käsitystään normaalista uudesta asuinrakennuksesta.

Selvitys luettavissa ARAn verkkosivuilla ara.fi/julkaisut ■

ARAN HANKEPANKKI – KAIKILLE AVOIN PALVELU

ARAn Hankepankki otettiin käyttöön vuoden 2016 alussa. Uudesta, helppokäyttöisestä palvelusta löytyvät ARAn rahoittamien kehittämis- ja rakennushankkeiden tiedot ja taustavoimat – myös mobiilisti. Palvelu vie kohti tehokkaampaa verkkoasiointia ja tiedonjakamista.

TEKSTI **SUSANNA MÄENPÄÄ**, ARA



ARA kehittää ahkerasti asumista ja asuntorakentamista ja on mukana monissa tulevaisuuteen tähtäävissä hankkeissa. Maailman digitalisoituessa on syytä pysyä perässä: Hankepankki-palvelu onkin ARAn uusin askel tällä saralla.

Hankepankki tarjoaa ARA-tukien ja avustusten hakijoille kuin myös kaikille asiasta kiinnostuneille mahdollisuuden tutustua valtion tukea saaneisiin hankkeisiin ja niiden toteutukseen.

Palvelu myös toteuttaa avoimen hallinnon periaatetta viranomaistoiminnan läpinäkyvyydestä ja avoimuudesta. Sillä tuodaan kaikkien nähtäville se, mitä ARA-tuella on saatu aikaan ja mitä ARAssa ylipäätään tehdään.

Tiedonjakaja ja hyvien käytäntöjen levittäjä

”ARA jakaa vuosittain merkittävän määrän rahaa vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen sekä erityisryhmäkohteisiin ympäri maata. Kaikki valtion rahoittamaan tuotantoon liittyvä määrä- ja kustannustieto on aina ollut julkista tietoa, mutta sen saatavuus on ollut ongelma. Hankepankin on tarkoitus avata nämä tiedot kaikkien saataville”, kertoo ARAn kehittämisarkkitehti ja Hankepankki-idean isä **Sampo Vallius**.

Hankepankki tarjoaa ja levittää tietoa alan hyvistä käytännöistä ja malleista. Palvelun tehokkaiden hakutoimintojen avulla erilai-

set hankkeet ja niiden perustiedot sekä toteuttajat ovat helposti löydettävissä. ARAn toiveena on, että toteuttajatietojen löytyminen parantaa toimijoiden keskinäistä yhteydenpitoa ja kokemusten vaihtamista.

Kehittäjät ja yhteiset kehittämiskohteet lähemmäs toisiaan

Palvelussa nähdään myös mahdollisuus vaikuttaa alan tutkimus- ja kehittämistoimintaan. ”Koska järjestelmään syötetään ARAn kehittämishankkeiden keskeiset tiedot, palvelu voi vähentää asumisen alan tutkimuksen siiloutumista ja samalla helpottaa tutkimustiedon saatavuutta”, Vallius toteaa.

Hänen mukaan asumisen alalla on tyypillistä, että samoja kehittämisteemoja työstetään useilla tahoilla, toisistaan tietämättä. Palvelun avulla ARA haluaa osaltaan tuoda kehittäjiä yhteen ja viedä jo saatuja tuloksia eteenpäin kentälle.

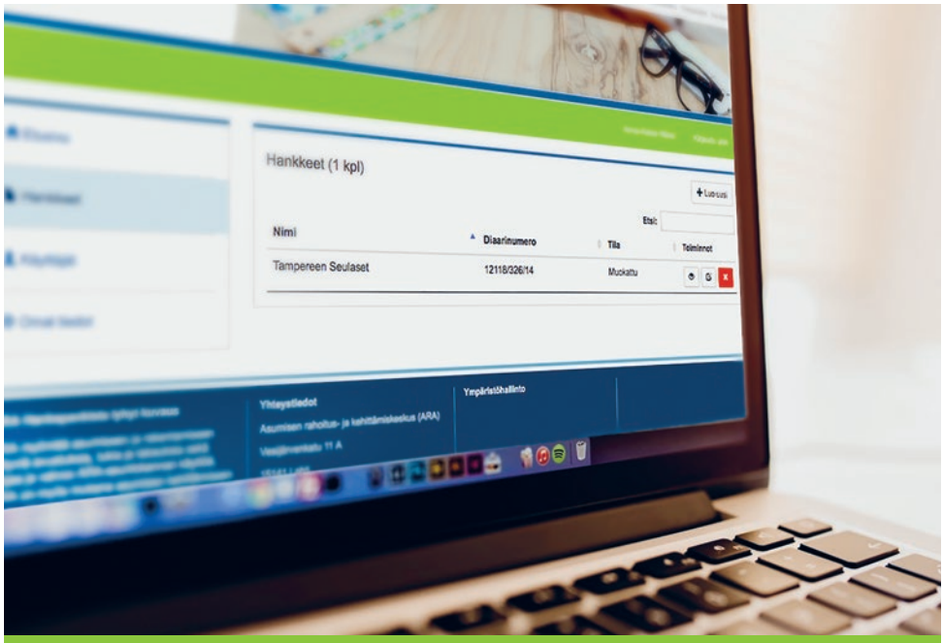
Tieto suoraan hankkeen toteuttajilta

Palvelussa olevien hankkeiden määrä kasvaa jatkossa tasaisesti, sillä tietojen tuottaminen palveluun on ARA-tukien edellytyksenä. ”Jokainen hankkeilleen rahoitusta saava taho on vastuussa tietojen syöttämisestä. Se on yksi tuensaajan velvollisuuksista, joka on hoidettava ennen hankkeiden päätöstä ja tilikirjojen sulkemista”, Sampo Vallius kertoo. ”Tästä ei koidu muuta vaivaa kuin se, että tuensaaja kokoaa hankkeen keskeisimmät – ja prosessin aikana varmasti jo hyvin tutuksi tulleet – tiedot yhteen paikkaan.”

Kaikkia tietoja ei kuitenkaan tukea saaneiden tarvitse itse täyttää. Osa saadaan automaattisesti ARAn omista tietojärjestelmistä. Tällaisia ovat esimerkiksi hankkeiden laajuus- ja kustannustiedot.

”Oikeastaan ainoa uusi asia on valokuvien ottaminen valmiista hankkeesta, sillä haluamme, että jokainen rakennus esitellään myös kuvien avulla”, Vallius toteaa.

Palvelu otetaan käyttöön tammikuussa 2016. Sen on ARAlle toteuttanut Adalia Civil Engineering Oy. ■



SAMPO VALLIUS vastaa:

MIKSI HANKEPANKKIA TARVITAAN?

”Hankepankki on tärkeä osa ARAn viestintää ja avointa hallintoa. Suomessa on pitkät perinteet sosiaalisen asuntotuotannon korkealla laadulla. Monet alan innovaatiot on testattu ja lanseerattu nimenomaan ARAn rahoittamassa asuntotuotannossa ennen niiden käyttöönottoa laajemmin. Sosiaalinen asuntotuotanto on suomalaisen asuntorakentamisen lippulaivatuote. On siis hyvin perusteltua viestiä sen saavutuksista ja sisällöstä. Aihe kiinnostaa varmasti rakennusalaa ja tavallisia kansalaisiakin.”

MITÄ HYÖTYÄ HANKEPANKISTA ON ARALLE?

”ARAn kannalta merkittävää on mahdollisuus jakaa tietoa hyvistä käytännöistä ja esimerkeistä asuntosuunnittelun ja -arkkitehtuurin alalta. Hankepankista kuka tahansa voi hakea haluamaansa tietoa tai perehtyä yksittäisiin kohteisiin. Tämä vähentää ARAan lähetettävien tietopyyntöjen määrää ja vapauttaa siten resursseja. Toisaalta palvelu myös nopeuttaa ARAn hankeviestintää. Hankepankki ei lisää ARAssa byrokratiaa, sillä tietojen tallentajana toimivat asiakkaat itse.”

ENTÄ (MITÄ HYÖTYÄ) HANKKEIDEN TOTEUTTAJILLE?

”Hyödyt ovat kahtalaiset. Toisaalta omasta tuotannosta ja saavutuksista viestiminen helpottuu, ja toisaalta myös itselle hyödyllisen tiedon saatavuus yksinkertaistuu. Varsin suuri osa ARA-tukea saavista kohteista on ns. kertarakennuttajien toteuttamia. Toisin sanoen taustalla on tilanne, jossa on tunnistettu tarve tietynlaiselle rakentamiselle, mutta välttämättä itsellä ei ole kovin hyvää käsitystä jo toteutuneista kohteista tai sopivista toteuttajista. ARAsta usein pyydetään asiakkaan tarpeita vastaavia kohteita ikään kuin malliksi ja vinkiksi oman kohteen suunnitteluun. Hankepankki mahdollistaa tämän tiedon hakemisen itse. Palvelu on myös uusi viestintäkanava hankkeiden toteuttajille ja suunnittelijoille.”

ASUNNOTTOMUUSTYÖ JATKUU AUNE-OHJELMASSA

Asunto nähdään päämäärän sijasta perusedellytyksenä kuntoutumiselle.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelma (PAAVO 2008–2015) on tullut päätökseen. Kokonaisvaltainen työskentely asunnottomuuden kitkemiseksi on tuottanut kiistämättömiä tuloksia. Työ jatkuu AUNE-ohjelmassa. Määrällisenä tavoitteena on 500 asunnotonta vähemmän joka vuosi. Voimavaroja suunnataan asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn.

TEKSTI **HANNA DHALMANN**, ARA

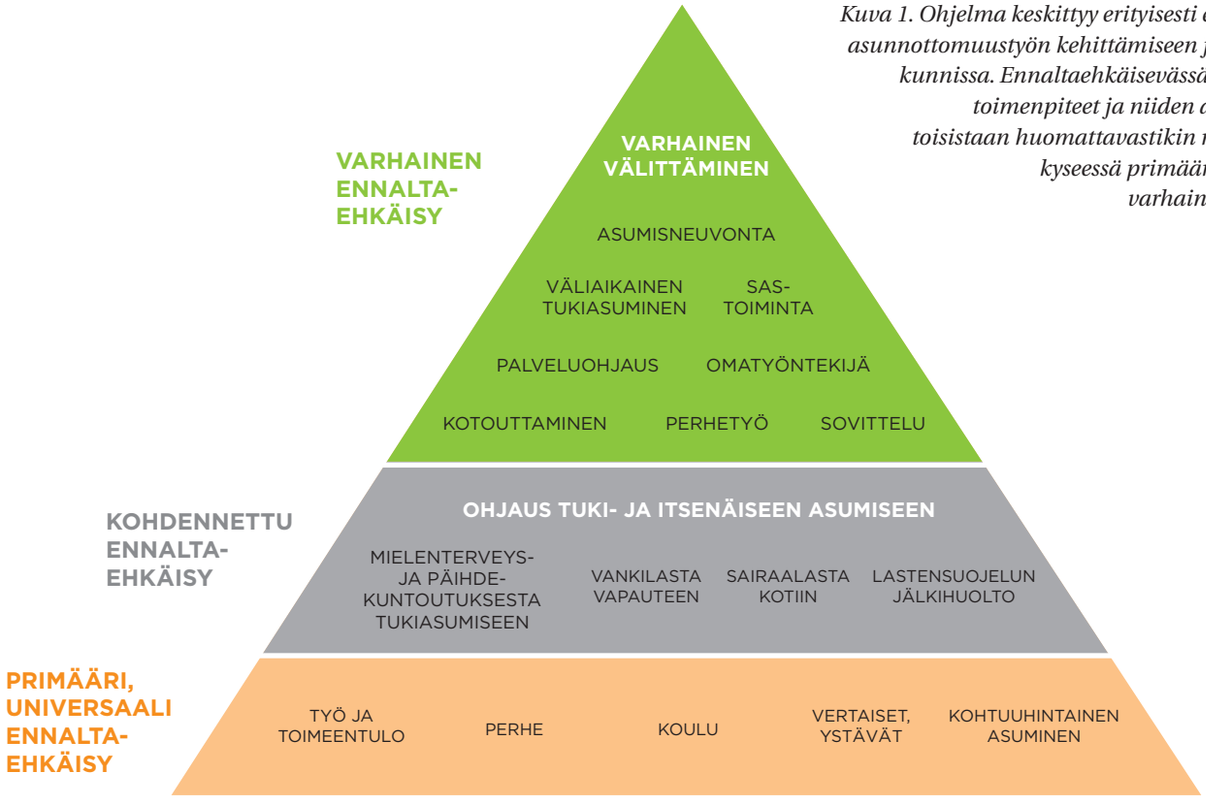
Paavo-ohjelman aikana asuntolat on korvattu modernisoiduilla asumisyksiköillä ja pitkäaikaisasunnottomuus on laskenut vuoteen 2014 mennessä noin 1 150 henkilöllä. Eurooppalaisen asunnottomuustoimijoiden kattojärjestön Feantsan selvityksen mukaan Suomi on ainoa Euroopan maa, jossa asunnottomuus laskee edelleen.

Paavo-ohjelmassa on käynnistetty Asunto ensin -periaatteesta nouseva rakenteellinen muutosprosessi, joka tarjoaa tuoreen näkökulman palvelujärjestelmän uudistamiseen entistä asiakaslähtöisemmäksi ja ennaltaehkäisevämmäksi. Mallissa asunto nähdään päämäärän sijasta perusedellytyksenä kuntoutumiselle. Toimintamallissa korostetaan lisäksi itsemääräämisoikeuden kunnioittamista, asumisen ja palvelujen eriyttämistä, yhteiskuntaan integroitumisen tukemista, sekä kokemusasiantuntijoiden osaamista. Ohjelman kansainvälisen tutkija-arvioinnin mukaan kokonaisvaltainen työskentely asunnottomuuden kitkemiseksi tuottaa kiistämättömiä tuloksia. Suomi on Asunto ensin -mallimaa.

Paavo-ohjelman onnistumisista huolimatta työtä asunnottomuuden parissa tulee jatkaa. Nykyinen sektoroitunut asunto-, sosiaali-, terveys- ja työvoimapalveluiden järjestäminen ei tue riittävästi asunnottomuuden varhaista tunnistamista ja ennaltaehkäisemistä, vaan omalta osaltaan aiheuttaa asunnottomuuden uusiutumista ja hidastaa siirtymistä itsenäiseen asumiseen. Taustalla on sekä edullisten vuokra-asuntojen että matalan kynnyksen integroitujen tukipalvelujen puute. Pitkäjänteistä ja monialaista työtä epäkohtien poistamiseksi tarvitaan, ja uuden asunnottomuusohjelman valmistelutyö onkin nyt aloitettu työnimellä AUNE. Myös hallitusohjelman liitteeseen on kirjattu asunnottomuustyöstä seuraavasti: ”Työtä asunnottomuuden vähentämiseksi jatketaan AUNE -työryhmän esitykset huomioiden”. Ohjelman on tarkoitus käynnistyä maaliskuussa 2016.

Tavoitteena asumisen huomiointi eri palveluissa

AUNE-ohjelman tavoitteena on liittää asunnottomuustyö entistä laajemmin osaksi syrjäytymisen ehkäisytyötä. Käytännössä tämä tarkoittaa, että pyritään entistä paremmin tunnistamaan asunnottomuuteen johtavat polut ja katkaisemaan ne mahdollisimman varhain. Ohjelmassa kehitetään myös uusia keinoja asunnottomuuden uusiutumisen estämiseen, sillä Paavo-ohjelman seurantatietojen mukaan lähes 20 % nykyisistä asunnottomien palvelujen asukkaista menettää asuntonsa eli joutuu uudelleen asunnotto-



Kuva 1. Ohjelma keskittyy erityisesti ennaltaehkäisevän asunnottomuustyön kehittämiseen ja juurruttamiseen kunnissa. Ennaltaehkäisevässä työssä käytettävät toimenpiteet ja niiden ajoitus voivat erota toisistaan huomattavastikin riippuen siitä onko kyseessä primääri, kohdennettu vai varhainen ennaltaehkäisy.

maksi. Täten on löydettävä myös ratkaisuja, jotka vastaavat niiden ihmisten tarpeisiin, jotka eivät syystä tai toisesta sitoudu nykyisiin asumispalveluihin.

Asiakkaan näkökulmasta tämä kaikki tarkoittaa, että hänen tullessaan mihin tahansa palveluun, varmistetaan, että asuminen on turvattu. Seuraavassa muutama esimerkki:

Asumis- ja opiskeluasioiden kanssa tuskaileva nuori voi kävellä ilman ajanvarausta ohjaamoon, nuorten matalan kynnyksen palvelupisteeseen. Ohjaamossa on myös asumisasioihin erikoistunut työntekijä, joka tukee nuorta löytämään sopivan asumisratkaisun ja nuori voi keskittyä opintojen jatkamiseen.

Luottotietonsa menettänyt vapautuva vanki kykenee vuokraamaan yksityisen vuokra-asunnon välivuokranantajan avulla. Mallissa välivuokraorganisaatio vuokraa ensin asunnon yksityiseltä taholta ja vuokraa asunnon edelleen hakijalle, lisäksi asukkaalle järjestetään tuki turvaamaan asumisen onnistuminen.

Työvoimatoimistossa tulee esiin että työttömäksi jääneellä työnhakijalla on vuokrarästejä, koska korvauksien maksaminen on viivästynyt. Työvoimavirkailija kertoo asumisneuvojan palveluista ja asiakas saa yhdessä asumisneuvojan kanssa neuvoteltua vuokrarästien maksusuunnitelman.

Toimenpiteitä asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn ja uusiutumisen torjuntaan

Määrällisenä tavoitteena ohjelmassa on 500 asunnotonta vähemmän joka vuosi. Tämä saavutetaan:

1. Vahvistamalla asunnottomuuden ennaltaehkäisyä:

- Vuokra-asuntojen saatavuuden merkittävä parantaminen erityisesti pk-seudulla
- Asunnottomuuteen johtavien riskien varhainen tunnistaminen ja minimointi
- Asunnottomuudelta suojaavien tekijöiden vahvistaminen

2. Torjumalla asunnottomuuden uusiutumista:

- Uusien mallien kehittäminen ja käyttöönotto asunnottomuuteen toistuvasti ajautuvien tarpeisiin
- Asunnottomuudesta toipuvien yhteiskuntaan kiinnittymisen tukeminen

Konkreettisena toimenpiteenä on tarkoitus muun muassa monipuolistaa asuntotarjontaa ja kohdentaa 3 500 asuntoa asunnottomuustyöhön. Yksityisten vuokranantajien kynnystä vuokrata asuntoja asunnottomille madalletaan perustamalla yleishyödyllinen toimija hoitamaan vuokraustoimintaa. Asumisneuvontatoiminta pyritään levittämään kaikkiin isoihin kaupunkeihin sekä tuomaan myös yksityisten vuokranantajien asunnoissa asuvien asukkaiden saataville.

Ohjelmassa mukana oleviin kaupunkeihin laaditaan asunnottomuuden ennaltaehkäisyn strategiat. Ohjelma sisältää myös runsaasti erilaisia kokeiluja sekä kehittämisavauksia asunnottomuustyön kentällä. Kaiken kaikkiaan ohjelmassa tavoitellaan kustannusneutraaleja uudistuksia ja pitkällä aikavälillä kustannussäästöjä suuntaamalla voimavaroja tavalla, joka tukee ennaltaehkäisevämpää työotetta. ■

ASIAA JA VERKOSTOITUMISTA YHDYSKUNTIEN UUDISTAMINEN-SEMINAARISSA

Yhdyskuntien uudistaminen -seminaari kokosi noin 200 osallistujaa marraskuun alussa Viking Mariellalle. Osallistujia innosti ohjelman monipuolisuus ja verkostoituminen muiden alan ammattilaisten kanssa.

Saimme hyvän määrän palautteita, joissa jaettiin sekä plussia että miinuksia – pääosin oltiin tyytyväisiä sekä ohjelman sisältöihin että seminaarijärjestelyihin (keskiarvo 4,02 asteikolla 1–5). Yksittäisistä puhujista ehdottomasti eniten sai kiitosta avaruustutkija **Esko Valtaoja**, joka ravisteli esityksessään luutuneita käsityksiä. Seminaarin kuluessa tviitattiin aktiivisesti hashtagilla #yhkuudistaminen.

Marjut Joensuu (vas.), Anne Viita, Jaana Närö.

Anne Viita, Vuokralaiset ry: ”Itseäni ilahdutti ohjelman monipuolisuus. Erityisen kiinnostavana pidin esityksiä, jossa kävi hyvin ilmi asuntomarkkinoiden erilaisuus maan eri osissa. Muuttotappiokunnat tuntuvat painivan yksin ongelmiensa kanssa.”

Jaana Närö, Helsingin kaupungin asunnot Oy: ”Seminaari oli hyödyllinen: ihmisten tapaaminen ja erilaisista tilanteista, ongelmista ja ratkaisuista kuuleminen avartaa. Digitalisaatio kolahti!

Marjut Joensuu, Isännöintiliitto: ”Seminaarin parasta antia olivat hyvät keskustelut ja ideat siitä, miten Isännöintiliitto voisi jatkossa tehdä yhteistyötä vuokrataloyhtiöiden kanssa.

Arja Sippola ja Mikko Kaira.

Mikko Kaira, FCG: ”Seminaari oli monella tapaa hyödyllinen: hyviä luentoja olivat nimenomaan eri kuntien esittelyt ja sen ilmiön havainnollistuminen, miten erilaiset tilanteet kunnissa on. Myös verkottuminen väliajalla oli tärkeää.”

Arja Sippola, FCG: ”Seminaarissa oli oikein hyvä tunnelma ja yhdessä tekemisen tahtotila. Luennoitsijat ja aiheet oli valittu huolella. Itse olin ensimmäistä kertaa mukana, mutta monia tuttuja osallistujia oli matkalla. Pääsimme kuulemaan ja keskustelemaan monipuolisesti hyvin ajankohtaisista aiheista yhdyskuntien uudistamisesta. Erityisen mielenkiintoista oli kuulla, kuinka eri kokoisissa kaupungeissa ja kunnissa järjestellään asumisen ratkaisuja ja innovoidaan uudenlaisia yhteistyö- ja rahoitusmalleja. Myös väkimäärältään vähenevillä paikkakunnilla ratkaisut halutaan hoitaa kestävän kehityksen keinoin. Arkkitehdin näkökulmasta yhdyskuntien kehittämisessä keskiöön nousee laadukas ja osaava suunnittelu. ■

VUOSI viserrellen

JOULUKUUSSA 2014 ARAlle tuli täyteen ensimmäinen vuosi Twitterissä. Tviittejä lähetimme tuona aikana 378 kpl ja seuraajia oli kertynyt 422.

Vuosi 2014 oli ARAssa sosiaalisen median teemavuosi, jolloin järjestimme koko henkilökunnalle some-valmennusta. ARAssa onkin useita tviittaavia asiantuntijoita.

Tässä muutama suosittu tviitti vuoden varrelta:

”Kaikilla on oikeus hyvään asumiseen - onnea **@ysaatio** 30 v! Työ jatkuu! **#asuminen #asunnottomuus**”

”Uusien hissien rakentamista avustetaan arviolta 14 miljoonalla eurolla vuonna 2016 **ara.fi/fi_FI/Ajankoht... #hissi #avustukset**”

”Täydennysrakentamisen hyvät käytännöt: lisää viihtyisyyttä ja palveluja **@yminsterio @RAKLIry #täydennysrakentaminen**”

”Yli 80-vuotiaiden määrä tuplaantuu v. 2030 mennessä. Tarvitaan noin miljoona esteetöntä asuntoa lisää. **#arapäivä #asuminen #esteettömyys**”

Jarmo Linden
@JarmoLInden - 18. kesäkuuta

”Kesälomallakin työasiat mielessä: Voisiko muumitaloon hakea hissiavustusta? **@ARAviesti**”

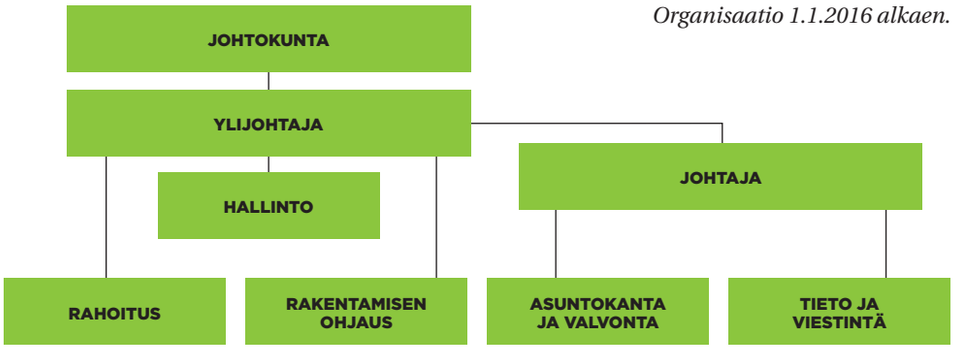
SEURAA MEITÄ TWITTERISSÄ!
@ARAviesti

ARAn johto (vasemmalta alkaen): Kaisa Lehtimäki (hallinto), Jarmo Lindén (johtaja), Markku Aho (rahoitus), Kimmo Huovinen (tieto ja viestintä), Vesa Ijäs (rakentamisen ohjaus), Sami Turunen (asuntokanta ja valvonta) ja Hannu Rossilahti (ylijohtaja).

ARAN ORGANISAATIO UUDISTUU

ARAn organisaatio muuttui vuoden 2016 alusta alkaen. Aikaisempien kolmen toimialan sijaan ARAssa on hallintoyksikön lisäksi neljä toimintayksikköä: Rahoitus, Rakentamisen ohjaus, Asuntokanta ja valvonta sekä Tieto ja viestintä. ■

Organisaatio 1.1.2016 alkaen.



UUSIA
KASVOJA ARASSA

Kaisu Kammonen, arkkitehti

Koulutuksesi ja aikaisempi työkokemuksesi?
Valmistuin arkkitehdiksi Tampereen teknillisestä yliopistosta vuonna 2012. Opinnoissani keskityin erityisesti asunto- ja rakennussuunnitteluun. Työkokemusta minulle on kertynyt arkkitehtitoimistoista Helsingistä ja Tampereelta. Aiemmin olen mm. työskennellyt asuntosuunnittelun, korjausrakentamisen rakennushistoriallisten selvitysten parissa.

Mikä sai sinut hakemaan ARAan?
Aloitin ARAssa syyskuun lopulla. ARAan haettiin arkkitehtiä työskentelemään erityisesti Vartiosaari-suunnittelukilpailun parissa. Olin opintojeni loppuvaiheessa mukana ARAn edellisen suunnittelukilpailun järjestelyssä, joten ARA oli minulle jo entuudestaan hieman tuttu. Noista työtehtävistä jäi minulle niin mukava muisto, että päätin hakea paikkaa, vaikka se merkitsi minulle osittaista muuttoa uudelle paikkakunnalle.

Mitä tehtäviä uuteen työhösi kuuluu?
Tällä hetkellä toimin kilpailusihteerinä Vartiosaari-suunnittelukilpailussa sekä kansainvälisessä EFL Accessible Housing -opiskelijakilpailussa. Toimin myös hankekäsittelijänä ohjaten uusien hankkeiden suunnittelua.

Miten työskentely ARAssa on lähtenyt käyntiin?
Ensimmäisen kuukaudet ovat sujuneet erinomaisesti. Mukavien työkaverien ansiosta olen päässyt hyvin osaksi työyhteisöä, ja perusteellinen työhön perehdytys auttoi työtehtävien haltuunotossa. Työtehtävät ovat todella monipuolisia ja kiinnostavia. Aitoa työn iloa on siis riittänyt.

Miten vietät vapaa-aikaasi, ”lataat akkuja”?
Arki-illat Lahdessa kuluvat nopeasti mm. liikunnan parissa. Viikonloput vietän perheen ja ystävien kanssa Tampereella. Ostimme juuri puolisoni kanssa omakotitalon, joten lähitulevaisuuden suunnitelmissa on uuden kodin ja keväämmällä myös pihan laittoa. ■

ARAn uusimpia JULKAISUJA

ara.fi/julkaisut

ARAN RAPORTTEJA -SARJASSA:

1/2015: **Helsinkiläisten asunnottomuuspolut**, *Eeva Kostiainen ja Seppo Laakso*
Raportissa kuvataan, asunnottomuuteen johtaneita elämäntilanteita ja siitä poistumiseen vaikuttaneita tekijöitä sekä asumista ennen ja jälkeen asunnottomuuden sekä sen aikana.

2/2015: **ARAn erityisryhmäkohteiden tilamitoitus**, *Kalle Lamminmäki, Lasse Laitinen, Henrik Pekkala, Liisa Sievänen ja Markku Sievänen*
Raportissa tutkitaan ARAn rahoittamien erityisryhmille tarkoitettujen asuinkohteiden tilojen ja tilamitoituksen toimivuutta.

1/2016: **Energiatehokkaiden malliratkaisujen seuranta ja asukasnäkökulma**, *Aki Pesola, Miikka Autio, Jonas Alam, Laura Ylimäki, Laura Descombes, Iivo Vehviläinen ja Juha Vatanen*
Raportissa vertaillaan 9 passiivi- ja nollaenergiatalon laskennallista energiankulutusta toteutuneeseen kulutukseen, kerrotaan asumiskokemuksista ja rakennuttajien sekä suunnittelijoiden näkemyksiä suunnitteluvalinnoista.

ERILLISJULKAISUT:

Asuminen arjen keskiössä – Asuntoverkoston yhteiskehittämisen opas, *Susanna Hintsala, Jenni Sipilä ja Kirsten Sainio*
Oppaassa esitellään uudenlainen tapa järjestää kehitysvammaisten ihmisten asuminen ja esitellään asuntoverkoston yhteiskehittämisen malli. Opas saatavilla suomeksi ja ruotsiksi.

Vuokratalon isännöintitehtäväluettelo, *Maria Kangasluoma ja Jari Virta*
Julkaisussa käydään läpi vuokratalojen isännöintiin kuuluvat tehtäväalueet ja -asiat. Se tarjoaa myös tietoa kiinteistökehittämisen tavoitteista ja toimenpiteistä sekä vuokrataloyhtiön ylläpitoon liittyvistä erityispiirteistä. ■

A
Posti Oy
Posti Green