

araviesti

2/2018

Asiakaslehti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

**KOHTUUHINTAISTA
ARA-ASUMISTA
JÄTKÄSÄRESSÄ –
JO LÄHES 3200 ASUNTOA!**

s. 4

**TULEVAISUUDEN
ASUMISEN
TRENDIT**

s. 13

**MIKSI VALTION
KANNATTAA TUKEA
ASUNTO-
RAKENTAMISTA**

s. 22



12



15



18



- 3 **Pääkirjoitus:** Tulevaisuuden asumisen ratkaisuja etsimässä
- 4 **Kohtuuhintaista ARA-asumista** urbaanissa Jätkäsaarella
 - 6 **Helsingin** kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasuntoja – näyttäviä kohteita
 - 9 **Sukupolvienkortteli** – ainutlaatuinen yhteisöllisyyttä korostava konsepti
 - 10 **Cityasumista** opiskelijoille
 - 12 **Vihreistä vihrein**
- 13 **Puheenvuoro:** Tulevaisuuden asumisen trendit
- 15 **KARKIT** – Kohtuuhintaisen asumisen rakennuskonseptit
- 18 **Taajamasta** palvelutaajamaksi
- 20 **Rohkeaa** asuinkorttelien uudistamista Myyrmäessä
- 22 **Näkökulma:** Miksi valtion kannattaa tukea asuntorakentamista
- 23 **#kotimatalla-hanke** – verkoston tuella omaan asuntoon
- 24 **Mittaamalla** parempaan rakentamiseen
- 26 **Puu vai betoni** – elinkaaripäästöjen vertailu Kuninkaantammessa
- 28 **Uusia** kasvoja ARAssa
- 30 **Asuinkerrostalorakentamiseen** vaikuttavia säädosmuutoksia
- 31 **ARA-asumisen** raivaaja -tunnustus
- 31 **Vuokra-asukkaiden** talous- ja velkaongelmat hallintaan

araviesti

2/2018

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

KANNEN KUVA:

Iiro Rautiainen, Asuntomessut

JULKAISIJA:

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

PÄÄTOIMITTAJA:

Helena Berg, ARA

ULKOASU:

Mainostoimisto MBE Oy

PAINATUS:

Grano, 2018

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



Tulevaisuuden asumisen ratkaisuja etsimässä

Tämän ARA-viestin temana on tulevaisuuden asumisen kehittäminen – uusilla alueilla kuten Helsingin Jätkäsaaressa ja vanhemmilla lähiöalueilla kuten Vantaan Myyrmäessä. Lisäksi pohditaan asumisen kohtuuhintaisuutta. ARA-asuntorakentamiseen on monta hyvää syytä ja kohtuuhintaisuuden rinnalla kulkee monessa hankkeessa vahva kehittämisnäkökulma.

Helsingin kaupungin asuntopolitiikan tärkeinä ja kannatettavina tavoitteina ovat tasapainoinen kaupunkikehitys ja monimuotoiset sekä kohtuuhintaiset asumisvaihtoehdot eri elämäntilanteisiin. Uusille alueille rakentuu hallintamuodoiltaan erilaisia asuntoja: ARA-vuokraohteita ja asumisoikeusasuntoja sekä yksityisiä omistuksia ja vuokra-asuntoja. Tämä mahdollistaa sen, että uusille alueille pääsevät asumaan myös pieni- ja keskituloiset ja esimerkiksi nuoret ja opiskelijat.

Helsingin uusilla alueilla, kuten Jätkäsaaressa ja Kalasatamassa, tavoitellaan asumisen ratkaisuja, jotka ovat toimivia ja hou-

kuttelevia myös tulevaisuudessa. Alueet vetävät jo sijaintinsa puolesta, mutta niissä tavoitellaan myös uudenlaista kaupunkiasumista ja -elämää. Suunnittelussa on tavoiteltu yhteisöllisyyden edellytysten lisäämistä. Yhteisiä tiloja rakennetaan kortteleittain, eikä jokaiseen taloon välttämättä tule esimerkiksi omaa harrastustilaa. Digitaalisuus antaa mahdollisuuden kalliiden tilojen jakamisen. Yhteisöllisyyttä on myös se, että kaikkea ei tarvitse omistaa itse. Liikuminen muuttuu entistä enemmän palveluksi ja yhteiskäyttöiset ratkaisut yleistyvät.

Esittelemme tässä numerossa erilaisia ARA-rahoitteisia kaupunkitaloja Helsingin Jätkäsaaressa. Kaikkiaan Jätkäsaareen on rakentumassa 33 ARA-kohdetta, joihin tulee yli 3 000 asuntoa. Monissa ARA-kohteissa on mukana tulevaisuuden asumisen kehittämiselementtejä.

Tulevaisuuden asumisen kehittäminen ei ole vain uusien alueiden ja talojen rakentamista. Vähintään yhtä tärkeää on pohtia, miten olemassa olevat alueet ja talot saataisiin vastaamaan muuttuvia tulevaisuuden vaatimuksia. Esimerkkinä uudistamishank-

keesta on Vantaan Myyrmäki, joka on tyyppillinen 1970-luvun aluerakentamisen aikaan syntynyt alue. Alueella on käynnissä mittava keskustan uudistuminen ja lukuisia täydennysrakennushankkeita. Fyysistä kaupunkirakennetta tiivistetään ja keskuksen elinvoimaisuutta kehitetään monella tavalla. Myyrmäki on mukana ARA:n Yhdyskuntien uudistaminen -hankkeessa ja muutosta tavoitellaan myös purkavalla uudistamisella. Purkavasta uudistamisesta ei ole vielä kovin paljon esimerkkejä Suomessa ja kokonaisten kortteleiden uudistus toimii toivottavasti hyvänä esimerkkinä muille. Aluerakentamisen ajan lähiöitä Suomessa riittää ja niiden uudistamisen on myös oltava asumisen kehittämisen keskiössä.

Haluamme olla vahvasti mukana kehittämässä kestäväää tulevaisuuden kaupunkiasumista. Teknologia antaa uusia välineitä ja mahdollisuuksia, mutta ihmiset tekevät kaupungin. Kuten tämän ARA-viestin esimerkit kertovat, meneillään on paljon erinomaista kehittämistä ja hyvien hankkeiden kokemuksia kannattaa hyödyntää laajemminkin. ■



Rakenteilla olevaa Jätkäsaarta kesällä 2018.

Kohtuuhintaista ARA-asumista urbaanissa Jätkäsaarella

Jätkäsaari on rakenteilla oleva uusi kaupunginosa Helsingissä, jossa asuu nyt noin 6 000 ihmistä. Valmistuessaan 2020-luvun lopulla Jätkäsaari on yli 20 000 asukkaan asuinalue. Kohtuuhintainen asuminen on tärkeä osa nykyaikaista kaikille sopivaa kaupunkia. ARA:n avustuksilla tai korkotuella on valmistunut tai rakentumassa yhteensä 33 kohdetta, joissa on 3 158 asuntoa: normaaleja vuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja, opiskelija-asuntoja sekä asuntoja erityisryhmille.

TEKSTI: ARA-VIESTIN TOIMITUS ILMAKUVA: ILMARTS OY

Miten on mahdollista rakentaa kohtuuhintaisia asuntoja yhdelle Helsingin parhaimmista paikoista? Lähtökohtana on Helsingin kaupungin asuntopoliittinen linjaus, jonka tavoitteina ovat tasapainoinen kaupunkikehitys ja monimuotoiset ja kohtuuhintaiset asumisvaihtoehdot eri elämäntilanteisiin. Helsingin kaupunki luovuttaa tontteja ARA-tuotantoon hyväksyttävissä ole-

valla hintatasolla. Myös pysäköintipaikkojen määrässä on voitu tinkiä, etenkin opiskelija-kohteissa.

MONIPUOLISTA ARA-ASUMISTA

Jätkäsaareen on rakennettu, rakenteilla tai suunnitteilla monipuolista ARA-asumista: vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sekä erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja, asuntoja opiskelijoille, nuorille, ikäihmisille, tuettua asumista vammaisille ja kehitysvammaisil-

le sekä muille kohtuuhintaisen asunnon tarpeessa oleville.

Jätkäsaaren asuinalue on oiva esimerkki kokonaisvaltaisesta asuntorakentamisesta, jossa on otettu huomioon erilaiset asumistarpeet. Erityisryhmien asumisen sijoittaminen tavallisille asuinalueille tavallisen asumisen joukkoon on paras tapa ehkäistä tukea tarvitsevien ihmisten asumisen lokeroimista. Asumista ja asumisviihtyisyyttä tukevat monenlaiset yhteiset sisä- ja ulkotilat edistävät

yhteisöllisyyttä, sosiaalisia kohtaamisia ja helpottavat arjen toimintojen sujumista. Sukupolvienkortteliin sijoittuvat kaikille avoimet ja yhteisölliset tilat ovat hyvä esimerkki monen eri toimijan onnistuneesta toimintamallista ja yhteistyöstä tuottaa asukkailleen hyvinvointia. Eri ikäisten ja erilaisten ihmisten asumisen sekoittuminen asuinrakennuksissa, kortteleissa ja asuinalueilla ehkäisee segregatiota ja vahvistaa luontaisesti kaikkien oikeutta ja osallisuutta lähiyhteisöön.

Yhteisöllisyys ja kiinnostus yhteisöllisten asumismuotojen kehittämiseen ja toteuttamiseen ovat olleet vahvasti esillä 2000-luvulla. Toimintaympäristön nopea muuttuminen edellyttääkin monipuolisia ja nykyistä enemmän asukkaiden tarpeista lähteviä asumisratkaisuja. Tämä olisi otettava huomioon kuntien kaavoitus- ja tonttipolitiikassa, sillä erityisryhmien asumista ei voida ratkaista irrallaan muun väestön asumisesta. ■

Mikä ARA-asunto?

ARA-ASUNTOJEN rakentamiseen on käytetty Suomen valtion myöntämiä tai takaamia lainoja sekä avustuksia. Aluksi valtio myönsi Arava-lainoja ja ensimmäiset Arava-lainoitettut talot nousivat vuonna 1949 Mannerheimintielle Helsinkiin.

1950-luvun kuluessa rakennettiin noin 120 000 valtion Arava-lainoitettua asuntoa, joista noin puolet oli omakotitaloja.

1970-luku oli kiihkeää kaupungistumisen aikaa ja uusia asuntoja rakennettiin ennätysmäärä, Arava-lainoitettuja asuntojakin valmistui vuosikymmenessä yli 300 000.

1980-luvulla rakennettiin kaupun-

keihin yhä enemmän vuokra-asuntoja, vuosikymmenen aikana valmistui noin 190 000 Arava-asuntoa.

1990-luvun lama-Suomessa valtaosa asuntorakentamisesta oli ARA-tuotantoa. Uutena tulivat asumisoikeusasunnot. Vuosikymmenen kuluessa valmistui noin 192 000 ARA-asuntoa.

2000-luvulla Arava-lainoja ei enää myönnetty, ARA-tuotantoa on sen jälkeen rakennettu korkotukilainoilla ja erityisryhmien investointiavustuksilla.

Miljoonas valtion rahoittama ARA-asunto valmistui Hoas:in opiskelijatuloon Helsingin Jätkäsaarella vuonna 2012.

ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

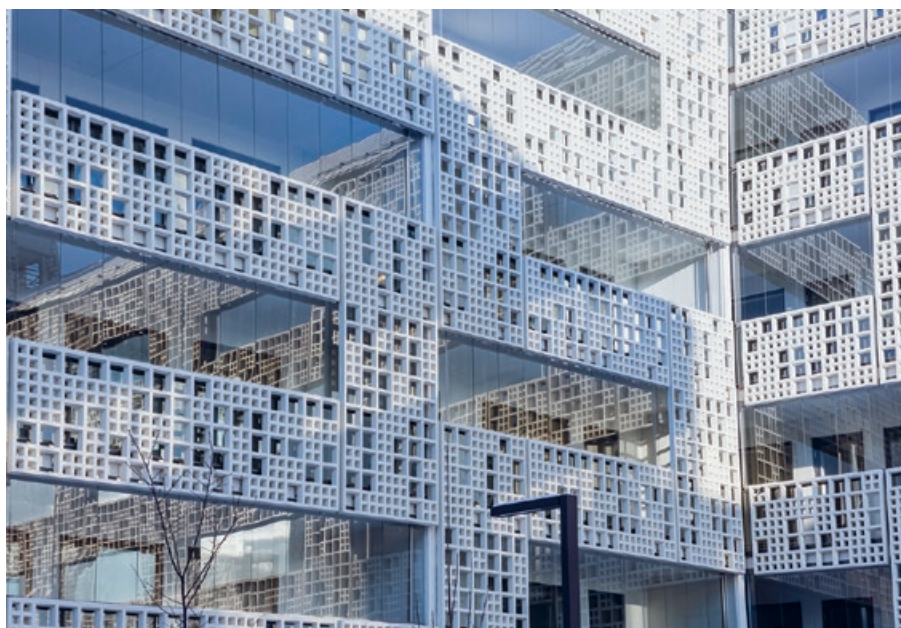


Tavalliset vuokra-asunnot			Asunnot
1.	Länsisatamankatu 23	Heka	104
2.	Länsisatamankatu 41	Heka	265
3.	Juutinraumankatu 3	Heka	62
4.	Juutinraumankatu 10	M2-Kodit Oy	61
5.	Välimerenkatu 3	Heka	98
6.	Välimerenkatu 14 B	Fastighets Ab Victoria	23
7.	Hyväntoivonkatu 4	TA-Yhtiöt Oy	66
8.	Hyväntoivonkatu 7	Heka	101
9.	Malagankatu 3	M2-Kodit Oy / ELMU Asunnot Oy	74
10.	Bahamankatu 2	Heka	61
11.	Bahamankatu 6	HUS-Asunnot	98
12.	Atlantinkatu 11	Heka	55
13.	Livornonkatu 7	Heka	72
14.	Kanariankuja 2	Heka	75
15.	Kanariankatu 3	Heka	75
Erityisryhmien asunnot			
16.	Länsisatamankatu 34	Setlementiasunnot Oy	113
17.	Suezinkatu 3	Heka	93
18.	Kap Hornin katu 3	Heka	73
19.	Hampurinkuja 1	Heka	90
Opiskelija-asunnot			
20.	Välimerenkatu 5	Hoas	206
21.	Välimerenkatu 14 C	Fastighets Ab Victoria	102
22.	Hyväntoivonkatu 6	Hoas	102
23.	Atlantinkatu 5	Hoas	103
24.	Atlantinkatu 7	AYY	122
Nuorisotasunnot			
25.	Välimerenkatu 9	NAL Asunnot Oy	118
26.	Tyynenmerenkatu 7	Nuorisosäätiö	124
Asumisoikeusasunnot			
27.	Rionkatu 7	Setlementiasumisoikeus Oy	75
28.	Kap Hornin katu 4	HASO	44
29.	Jätkäsaarenkuja 13	HASO	77
30.	Länsisatamankatu 36	TA-Asumisoikeus Oy	55
31.	Livornonkatu 5	HASO	51
32.	Jamaikankatu 1	HASO	65
33.	Länsisatamankatu (?)	HASO	255

Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasuntoja – näyttäviä kohteita

Helsingin kaupunki on vahvasti mukana Jätkäsaaren rakentamisessa rakennuttaen ARA-rahoitteisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja: valmiina, rakenteilla tai suunnitella on 19 kohdetta, joissa on yhteensä 1838 asuntoa. Arkkitehtuuriltaan rakennukset ovat moni-ilmeisiä ja edustavat onnistuneesti Jätkäsaaren kaupunkikuvallisia tavoitteita. Näillä ARA-rahoitteisilla kohteilla on merkittävä rooli koko Jätkäsaaren rakentumisessa. Hankkeet ovat saaneet kiitosten lisäksi myös eri tahojen tunnustuspalkintoja.

KUVA: ARNO DE LA CHAPELLE, ATT



1 KARTTA

HEKA JÄTKÄSAARI LÄNSISATAMANKATU 23

Heka Jätkäsaari Länsisatamankatu 23 on vuonna 2014 valmistunut Helsingin kaupungin vuokratalo, joka sijaitsee Crusellin sillan läheisyydessä. Kohde on 6-kerroksinen lamellitalo, jossa on 8-kerroksinen torniosa ja lisäksi 2-kerroksinen toimitilasiipi. Se on osa korttelikokonaisuutta, jonka toisella laidalla on As Oy Helsingin Saukonkanava. Talossa on 104 asuntoa, yhteiskäyttötiloja sekä liike- ja toimitilaa. Rakennuksen erityispiirteenä on pitsimäinen kuitubetonijulkisivu, joka antaa vahvan kaupunkikuvallisen ilmeen.

Att järjesti vuonna 2009 yhdessä Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa arkkitehtuurikilpailun, jonka voitti Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy ehdotuksellaan "LightHouse". Kohde palkittiin vuoden 2014 betonirakenteena taitavasta ja vaativasta arkkitehti- ja rakennesuunnittelusta sekä laadukkaasta toteutuksesta: "Pitsimäinen ja raikas asuinkerrostalo torneineen on Jätkäsaaren maisemassa näyttävä maamerkki, joka yhdistää näkymäakselin Helsingin keskustaan asti".

Omistaja	Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka)
Rakennuttaja	Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelu (Att)
Arkkitehti	Huttunen-Lipasti-Pakkanen Arkkitehdit Oy, Santeri Lipasti
Urakoitsija	NCC Rakennus Oy
Valmistunut	2014
Laajuus	9 443 kem², lisäksi 800 m² yhteiskäyttötiloja (liike & tsto)
Asuntoja	104, keskipinta-ala (kpa) 66,5 m²
Pysäköinti	Pihakannen alla (yhteispiha saman korttelin As Oy:n kanssa)
Erityistä	Innovatiivinen kuitubetonijulkisivu (ns. pitsielementit) Vuoden betonirakenne 2014
ARA-tuki	Korkotukilaina ja käynnistysavustus

29 KARTTA

HASO SANDIS JÄTKÄSAARENKUJA 13

Sandis on vuonna 2017 valmistunut, pääosin 8-kerroksinen asumisoikeustalo, joka sijaitsee Hyväntoivonpuiston laidalla. Sandis on osa korttelikokonaisuutta ja sen kyljessä on kiinni As Oy Helsingin Bysa. Talossa on 77 asuntoa, joista neljä on kaksikerroksista. Talon asukkaiden yhteiskäytössä on katto-kerroksessa sijaitseva talosauna ja tilava kattoterassi. Talon ensimmäisessä kerroksessa, Hyväntoivonpuiston vieressä, on liiketila lähipalveluja varten.

Bysa & Sandis muodostaa kaarevan puiston vieressä, Jätkäsaaren keskeisellä paikalla, varmalla otteella ja materiaalinkäsittelyllään voimakasilmäisen kokonaisuuden.



KUVA: ATT:N KUVA-ARKISTO, PERTTI NISONEN

Omistaja	Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka)
Rakennuttaja	Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelu (Att)
Arkkitehti	JKMM Arkkitehdit Oy, Samuli Miettinen
Urakoitsija	Skanska Talonrakennus Oy
Valmistunut	2017
Laajuus	5 751 kem², josta liiketilaa 57,5 m²
Asuntoja	77, kpa 61,0 m²
Pysäköinti	Maanalaisessa parkkihallissa (Rokkiparkki)
Erityistä	Laadukas kokonaisuus yhdessä As Oy Helsingin Bysa:n kanssa
ARA-tuki	Korkotukilaina

KUVA: ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY, ATT



19 KARTTA

HEKA JÄTKÄSAARI HAMPURINKUJA 1

Heka Jätkäsaari Hampurinkuja 1 on vuonna 2018 valmistunut Helsingin kaupungin vuokratulo, joka sijaitsee Hyväntoivonpuiston eteläpuoleisella korttelialueella yhdessä Heka Jätkäsaari Hyväntoivonkatu 7 ja As Oy Helsingin Rion kanssa. Rakennus on 8-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa on kaksi ylintä kerrosta vedetty sisään kattoterasseineen. Talossa on 70 asuntoa sekä liiketila. Lisäksi siinä on 20 asuntoa käsittävä kehitysvammaisten asumisyksikkö Omaporras.

Kokonaisuus on osa Jätkäsaarelle ominaista tiivistä ja polveilevaa arkkitehtuuria, muodostaen kiinnostavaa urbaania kaupunki-ilmettä.

Omistaja	Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka)
Rakennuttaja	Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelu (Att)
Arkkitehti	Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Ulla Saarinen
Urakoitsija	Skanska Talonrakennus Oy
Valmistunut	2018
Laajuus	5 400 kem², lisäksi 70 m² liiketilaa
Asuntoja	90, kpa 53,3 m²
Pysäköinti	Maanalaisessa parkkihallissa (Rokkiparkki)
Erityistä	Vuokra-asuntojen lisäksi 20 asuntoa käsittävä kehitysvammaisten asumisyksikkö Omaporras
ARA-tuki	Korkotukilaina, erityisryhmien investointiavustus ja käynnistysavustus



KUVA: ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY, ATT

10 13 KARTTA

HEKA JÄTKÄSAARI LÄNSISATAMANKATU 41

Heka Jätkäsaari Länsisatamankatu 41 on suunnitteilla oleva Helsingin kaupungin vuokratalo, joka sijaitsee Hyväntoivonpuiston kaaren loppupäässä, urheilupuiston tuntumassa. Se on polveilevine rakennusmassoineen osa suurkorttelia, jossa tulee olemaan

myös asumisoikeus- ja hitas-asuntoja. Talossa on 265 asuntoa sekä liiketila.

Att järjesti korttelin ensimmäisestä osasta vuonna 2017 SR-laatu kilpailun, jonka voitti Skanska Talonrakennus Oy yhdessä Arkkitehtiryhmä A6:n kanssa. Korttelikokonaisuus tulee olemaan merkittävä kaupunkikuvallinen kokonaisuus. Kerrosala on mittava (yhteensä noin 51 000 kem²) ja torniosat ovat 15-kerrosta korkeita.

Omistaja	Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka)
Rakennuttaja	Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelu (Att)
Arkkitehti	Arkkitehtiryhmä A6 Oy, Tapio Saarelainen ja Jyri Haukkavaara
Urakoitsija	Skanska Talonrakennus Oy
Valmistuminen	Rakentaminen alkaa vuoden 2018 lopussa, valmistuu arvioiden mukaan vuoden 2021 loppupuolella
Laajuus	20 175 kem ² , josta liiketilaa 54 kem ²
Asuntoja	265, kpa 59,5 m ²
Pysäköinti	Viereisessä p-laitoksessa
Erityistä	Osa kaupunkikuvallisesti merkittävää suurkorttelia, jossa yht. 51 050 kem ² ; korkeaa rakentamista, osa 15 krs.
ARA-tuki	Korkotukilaina ja käynnistysavustus vuokra-asuntoihin

2 KARTTA

HEKA JÄTKÄSAARI JUUTINRAUMANKATU 3

Heka Jätkäsaari Juutinraumankatu 3 on "uuden Jätkäsaaren" ensimmäisiä valmistuneita Helsingin kaupungin vuokrataloja. Se sijaitsee Välimerenkadun alkupäässä, Asunto Oy Helsingin Välimeren ja Huutokonttorin kanssa samassa korttelissa. Rakennus on 6–8-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa on kaksi ylintä kerrosta vedetty sisään kattoterasseineen. Talossa on 62 asuntoa sekä liiketila.

Asuinrakennus muodostaa Asunto Oy:n kanssa alueelle tyypillistä yhteisöllistä suurkortteliarkkitehtuuria yhteispihoineen. ■



KUVA: HANNU KOIVISTO, ATT

Omistaja	Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka)
Rakennuttaja	Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelu (Att)
Arkkitehti	Arkkitehtitoimisto HMM Oy, Jari Viherkoski
Urakoitsija	NCC Rakennus Oy
Valmistunut	2013
Laajuus	5 044 kem ² , josta liiketilaa 93 kem ²
Asuntoja	62 kpl, kpa 64,5 m ²
Pysäköinti	Pihakannen alla (yhteispiha saman korttelin As Oy:n kanssa)
ARA-tuki	Korkotukilaina ja käynnistysavustus



KUVAT: SETTLEMENTTIASUNNOT

Sukupolvienkortteli – ainutlaatuinen yhteisöllisyyttä korostava konsepti

16 KARTTA

SETTLEMENTTIASUNNOT LÄNSISATAMANKATU 34

22 KARTTA

HELSINGIN SEUDUN OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖ (HOAS) HYVÄNTOIVONKATU 6

Korttelikokonaisuuteen kuuluu yhteensä 262 asuntoa. Idea yhteisöllisestä korttelista syntyi Aalto-yliopiston verkostojohtamista tutkivan CityInnoNets-tutkimushankkeen pilotina (ns. CIN-kortteli), jossa haluttiin kokeilla aidossa ympäristössä, miten verkostojohdusta hyödyntämällä voidaan luoda uusi kaupunki-innovaatio. Korttelia suunniteltiin alun perin teräsmoduulisena, mutta moduulirakentajan vetäytyttyä vahvistettiin eri ikäisten asumisen yhteisöllisen asumisen ideaa, jonka pohjalta syntyi myös korttelin nimi Sukupolvienkortteli. Tekesin lisäksi (Aalto-yliopiston CityInnoNets-hanke) korttelia ovat olleet kehittämässä myös ARA (kehittämisrahoitus), ympäristöministeriö (Kaupunki-innovaatiot-ohjelma) sekä Helsingin kaupunki (Kehittyvä kerrostalo -ohjelma).

Sukupolvienkortteli valmistui vuosien

2016–2017 kuluessa. Se on saanut Vuoden 2017 Parhaat ARA-neliöt -palkinnon sekä Yhdyskuntasuunnittelun seuran vuoden 2018 Rakentamisen Ruusu -palkinnon. Sukupolvienkortteli on saanut myös suurta kansainvälistä huomiota, siihen on tutustunut vierailijaryhmiä yli 10 eri maasta.

Hoas:in ja Settlementtiasuntojen talot on rahoitettu ARAn korkotukilainalla. Settlementtiasuntojen talon 113 asunnosta 20 on eri kerroksiin sijoitettua vaikeasti liikuntavammaisten asuntoja, joiden rakennuttamiseen saatiin ARAn investointiavustusta.

Sukupolvienkorttelin innovaatioina ovat korttelin yhteistilojen (n. 260 m²) keskittäminen yhteen paikkaan, korttelin läpikulkeva sisäkatumainen kävely-yhteys sekä yhteisöllisyyttä edistävä ns. korttelivalmentajapalvelu. Yhteistiloina ovat monikäyttöinen yhteistila, iso korttelipesula, laadukas kuntosali sekä kaksi pienempää harrastehuonetta (DIY-huone ja soittohuone). Yhteiset saunatilat ovat ARA-taloissa katolla kaikkien asukkaiden käytössä. Korttelissa on myös liiketila, jossa toimii ravintola Polku. ■

Omistaja Rakennuttaja Arkkitehti

Settlementtiasunnot Oy, Hoas ja Asuntosäätiö
Settlementtiasunnot Oy, Hoas ja Asuntosäätiö
arkkitehti Mari Matomäki (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy)

Urakoitsija

NCC Rakennus Oy (Asuntosäätiö ja Settlementtiasunnot) ja Skanska Talonrakennus Oy (Hoas).

Valmistunut Laajuus Asuntoja Erityistä ARA-tuki

2017
5 044 kem², josta liiketilaa 93 kem²
262
Kohde sai vuoden 2017 Vuoden parhaat ARA-neliöt -palkinnon. Kehittämisrahaa, korkotukilaina, erityisryhmien investointiavustus sekä käynnistysavustus Settlementtiasuntojen vuokra-asuntoihin

Cityasumista opiskelijoille

Jätkäsaari on erittäin suosittu asuinalue opiskelijoiden keskuudessa hyvien liikenneyhteyksien ja sijaintinsa vuoksi. Hoas:lla on Jätkäsaarella kolme kohdetta osoitteissa Välimerenkatu 5, Hyväntoivonkatu 6 ja Atlantinkatu 5. Jokaisella on oma tarinansa. Kaksi kohdetta on rakennettu yhteiskortteliin ja suurin kohde, Välimerenkatu 5, sisältää uudentyyppistä opiskelija-asumista. Kaikki kohteet on rahoitettu ARAn avulla.

KUVA: HOAS



20 KARTTA

HOAS VÄLIMERENKATU 5

Kohteeseen on valmistunut miljoonas Suomen valtion tuotantotuella rakennettu ARA-asunto – ensimmäinen valmistui vuonna 1949 Mannerheimintielle.

Välimerenkatu 5:ssä on yhteensä 206 huoneistoa. Talon kerhotiloissa toimii muun muassa ”Jätkäbaariksi” nimetty yhteistila, jossa opiskelijat voivat tehdä esimerkiksi ryhmätöitä. Yksi kerhotila toimii elokuvakerhona, yläkerroksessa on upea kattoterassi, ja osalle opiskelijoista on yhteinen keittiötila. Auto-paikkojen sijasta kohteessa on jokaiselle oma polkupyöräpaikka. Alueelta on erittäin hyvät kulkuyhteydet polkupyörällä eri puolelle kaupunkia.



**MILJOONAS
ARA-ASUNTO**

Omistaja	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas
Rakennuttaja	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas
Arkkitehti	Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy
Urakoitsija	NCC Rakennus Oy
Valmistunut	2012
Asuntoja	206 opiskelija-asuntoa
Erityistä	Miljoonas ARA-asunto
ARA-tuki	Korkotukilaina ja erityisryhmien investointiavustus

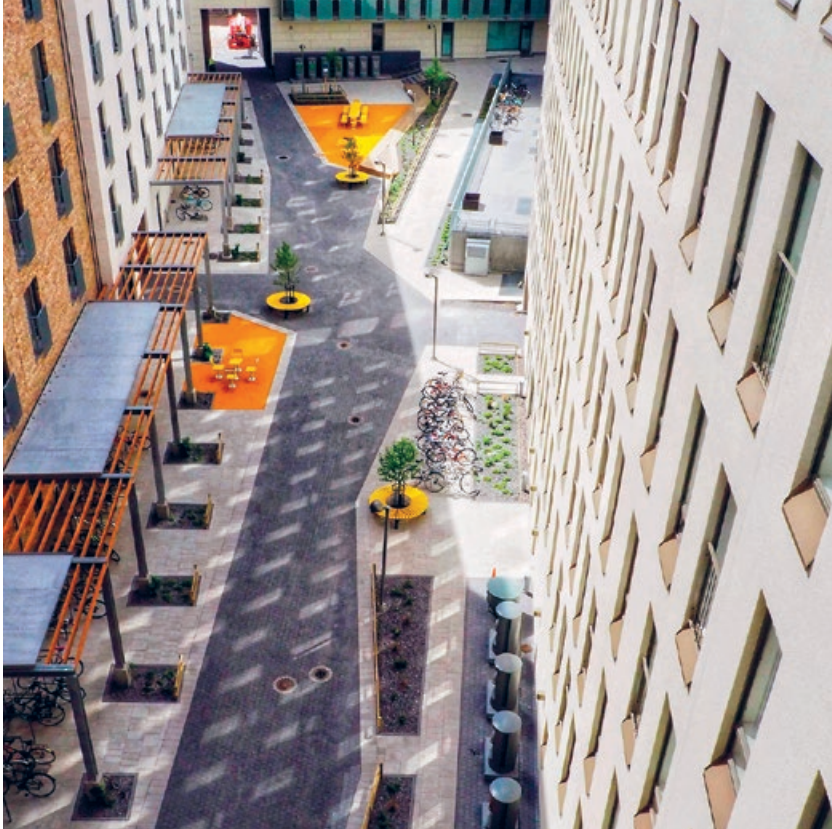
23 KARTTA

ATLANTINKATU 5

Kohteessa on 103 asuntoa sinkuille, kaveruksille ja perheille. Sisutusmateriaaleissa korostuu skandinaavinen värimaailma. Ratikka lähtee aivan talon vierestä. Samassa korttelissa ovat myös Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan AYY:n ja HUS:n talot. Talojen keskelle muodostuu asukkaiden käytössä oleva yhteispiha.



**SINKUILLE,
KAVERUKSILLE
JA PERHEILLE**



Omistaja
Rakennuttaja
Arkkitehti
Urakoitsija
Valmistunut
Asuntoja
ARA-tuki

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas
Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy
NCC Rakennus Oy
2012
206 opiskelija-asuntoa
Korkotukilaina ja erityisryhmien investointiavustus



Osa Sukupolvienkorttelia, ks. sivu 9 infolaatikko

22 KARTTA

HYVÄNTOIVONKATU 6

Hanke on osa innovatiivista Sukupolvienkorttelia. Kohteessa on 102 opiskelija-asuntoa. Muita toimijoita korttelissa ovat Asuntosäätiön rakennuttama asunto-osakeyhtiö ja Setlementtiasunnot. Korttelissa on kaikille asukkaille monipuolisia yhteistiloja kuntosalista pesulaan ja hienot asukastilat. Talo yhdistää opiskelijat, lapsiperheet ja seniorit.

KUVA: TA-YHTIÖT

KUVA: IIRO RAUTIAINEN/ASUNTOMESSUT



Vihreistä vihrein

33 KARTTA

LÄNSISATAMANKATU

7 KARTTA

HYVÄNTOIVONKATU

Vihreistä vihrein -kerrostalohankkeen tavoitteena on selvittää viherkattojen toimivuutta asuinkerrostalossa ja etsiä julkisivujen viheröytämisen ratkaisuja. Hankkeessa haetaan myös tutkimustietoa viherrakentamisen vaikutuksesta hulevesiin, energiatehokkuuteen ja asukkaiden yhteisöllisyyteen. Viherrakentamiseen liittyy yleisesti ennakoluuloja ja tiedon puutetta, joita tällä koerakentamishankkeella pyritään hälventämään. Hankkeeseen on kytketty pitkäaikainen tutkimusseuranta, josta vastaavat Helsingin yliopisto ja Tampereen teknillinen yliopisto.

Vihreistä vihrein on yksi asumiskustannuksiltaan edullisimmista ARA-rahoitteisista kohteista Jätkäsaarella. Kohtuulliset asumiskustannukset on saavutettu oivaltavilla arkkitehtonisilla ratkaisuilla ja tuotantoystävällisellä toteutuksella. Huolellisella suun-

nittelulla rakennuskustannukset saatiin pidettyä kurissa ja voitiin toteuttaa viherkatot, vihreät julkisivut ja vihreä piha asumisen laadusta tinkimättä.

Vihreistä vihrein sai vuoden 2017 Rakentamisen ruusun. Palkinnon perusteluissa kerrotaan: "Kerrostalon kattotasanteiden metsäiset oleskelualueet, hedelmä- ja marjakeitaat, ketokatot, viljelypuutarhat ja perhosbaarit on sovitettu yhteen asukkaiden

yhteisten saunatilojen ja kerhohuoneiden kanssa. Katujulkisivujen uloimmassa pinnassa on puu- ja teräsritilöitä paloturvallisuuden sallimissa rajoissa sekä suuret teräksiset istutuslaatikot julkisivun kasveille. Kohde ei ollut perinteisellä tavalla valmis, kun se otettiin käyttöön: ulkoasu muokkautuu lopullisesti vasta, kun kasvillisuus, kenties arvaamattomalla tavalla, valtaa alaa." ■

Omistaja	TA-Yhtiöt
Rakennuttaja	TA-Rakennuttaja Oy
Arkkitehti	Arkkitehtuuritoimisto Talli Oy
Urakoitsija	Rakennusliike Reponen Oy
Muut tahot	LOCI maisema-arkkitehdit Oy (pihasuunnittelu), Työyhteisöliittymä Vihermali Oy & Koiviston Vihertyö Oy (viherurakoitsija), Helsingin yliopisto, Aalto-yliopisto
Valmistunut	2017
Asuntoja	55 asumisoikeusasunto ja 66 vuokra-asuntoa
Erityistä	Sai vuoden 2017 Rakentamisen ruusu-palkinnon Helsingin kaupungilta
ARA-tuki	Korkotukilaina ja käynnistysavustus vuokra-asuntoihin

Kaupunkielämää Jätkäsaarella – uusi Asuntomessutapahtuma 1.–9.9.2018

ASUNTOMESSUTAPAHTUMA
KAUPUNKIELÄMÄÄ
JÄTKÄSAARI 1.–9.9.2018

ARA on kumppanina mukana ensimmäistä kertaa järjestettävässä kaupunkiasumisen tapahtumassa, joka tarkastelee Jätkäsaaren avulla urbaania kaupunkielämää.

Uudenlainen kaupunkitapahtuma nostaa esiin kaupunkiasumisen uusia innovaatioita ja näyttää asumisen arkea ja juhlaa jätkäsaarelaiten näkökulmasta.

Tapahtumassa tuodaan esille kaupunginosan suunnittelua, rakentamista ja alueen palveluita.

Asuntomessutapahtumassa keskustellaan tulevaisuuden kaupunkiasumisesta ja vierailija voi kurkistaa jätkäsaarelaiten elämään – taloyhteisöjen yhteistiloihin ja kattosaunoihin, kortteleihin, pihoihin ja puistoihin. Alueen asuk-

kaat ja yrittäjät ovat tiiviisti mukana kaupunkitapahtuman toteuttamisessa.

Kaupunkielämää-tapahtuma on tarkoitettu kaikille kaupunkiasumisesta ja -elämästä kiinnostuneille sekä asumisen asiantuntijoille. Tapahtuman pääpaikkana palvelee Jätkäsaaren keskelle rakentuva Hyvääntoivonpuisto. ■



Tulevaisuuden asumisen trendit

Tulevaisuuden asuminen rakennetaan tänään. Digitalisaatio, palveluajattelu, uudet muutosaagentit ja asiakaslähtöisyys pitää konseptoida hyväksi kaupunkiympäristöksi. Talojen ja kaupunginosien rakentaminen elää kvartaalitaloudessa – kuten muutkin toimialat – ainoastaan erona on se, että kaupunkirakentamisessa kvartaali on neljännesvuosisata. Sen verran meni ja enemmänkin, kun Jätkäsaaren taival muuttui täyttömaalle tehdystä satama-alueesta nykyaikaiseksi vetovoimaiseksi kaupunginosaksi.

Nyt rakennettuja taloja korjataan ja uudistetaan vasta kymmenien vuosien päästä. Siksi on kestävän kehityksen mukaista, että tunnistamme muuttuneet asiakastarpeet, jotta osaamme konseptoida, suunnitella ja rakentaa kestäviä tulevaisuuden elinympäristöjä. Nimittäin, hyvin konseptoitu on todellakin puoliksi suunniteltu, mutta tulevaisuuden kuvitteluun pitää myös varata riittävästi aikaa.

Vuoden 2017 Parhaat ARA-neliöt saanut Sukupolvienkorttelin ylisukupolvisuutta tukeva konsepti työstettiin vuosina 2011–2012. Tuolloin tunnistettiin kasvussa oleva yhteisöllisyyden trendi, jota tuettiin arkkitehtuurilla. Korttelin läpäisevä sisäkatuyhteys, yhteistilojen keskittäminen yhteen ja koh-
taamiseen kannustava arkkitehtuuri ovat tä-

män kaupunki-innovaation edelleen toimivia osia.

Arabianrannan kaavoittajien visiona oli tehdä elävää kantakaupunkia ja siksi pakottaa rakennuttajat toteuttamaan liiketiloja katutasolle. Onnittelut näkemyksellisille asemakaavoittajille, koska nyt meille rakentuu katutilaltaan elävä Jätkäsaari, jossa hyvät palvelut houkuttelevat asukkaita nauttimaan omasta kaupunginosastaan.

UUDET INNOVAATIOT EIVÄT SYNNY HELPOLLA

Parhaillaan valmistuvan talon toteuttajien pitäisi olla ylpeitä vuonna 2030 ajatuksella, että kuinka osattiinkaan suunnitella näin hyvin tähän maailmaan eläytyvä talo. Rakennus- ja kiinteistöalan menestymisessä ratkaisevaa on organisaatioiden kyky ennakoida tulevaisuus, megatrendit, muutosvoimat ja heikot signaalit. Tulevaisuuden ennakkoinnissa tunnistetaan päälle vyöryvät megatrendit, joita vastaan ei kannata pullikoida vaan yrittää oikeasti ymmärtää menossa oleva muutos. Lisäksi on nousussa olevia heikkoja signaaleja, joista osa jää merkityksellömäksi kohinaksi mutta osa nousee oikeaksi muutostuotteeksi.

Tulevaisuusosaamista ja -ymmärrystä tarvitaan etenkin kiinteistöjen omistuksessa. Alalla puhutaan paljon kansallisuusomaisuus-

ta, mutta todella vähän omistajien hallituksissa olevasta osaamisesta. Uudet innovaatiot eivät synny helpolla, niitä pitää kypsyttellä yhdessä, avoimesti ja hyvällä dialogilla, riskipölyttämällä eri alan toimijoita. Innovaatiot edellyttävät panostamista pitkiin kehitysprosesseihin, joissa ymmärrys, luottamus ja luovuus yhdistyvät. Kun muistetaan tehdä riittävästi kokeiluja ja pidetään asiakasymmärrys mukana vahvalla käyttäjäkokemuksella, uskon, että pärjäämme ja myös meille asukkaille käy hyvin.

MILLÄ EVÄILLÄ VUOTEEN 2030?

Ohessa viisi asumisen tulevaisuuden trendiä, joiden avulla tehdään **kestävää ihmiskeskeistä kaupunkia**:

1. Digitalisaatio vyöryy asumiseen. Uusi teknologia tulee yhteiskuntaamme tavalla, jota kutsutaan neljänneksi teolliseksi valankumoukseksi. Liiketoimintamallit ja ansaintalogiikat muuttuvat samalla kun alalle tulee uusia toimijoita. Tekoälyn avulla talot ja tilat oppivat ihmisten tavoille. Robotteja tulee kiinteistöjen ja ympäristöjen ylläpitoon. Kaikki mikä voidaan automatisoida, automatisoidaan. Asuntojen vuokraaminen alkaa muistuttaa nettikenkäkauppaa. Seuraavan sukupolven tietoliikenneyhteys 5G elvyttää maaseutua. Digitalisaatiosta aiheutuvat muutokset ovat paljon suurempia

kuin tällä hetkellä pystymme kuvittelemaan, ja uusia vallankumouksellisia teknologioita siirtyä asumiseen.

2. Asuminen muuttuu palveluksi, se monipaikkaistuu ja monimuotoistuu. Me asumme tulevaisuudessa monella tavalla, monessa paikassa ja vaihdamme elämäntapaamme useaan kertaan elämämme aikana. Yhteiskäyttöautot, pesulat, kattosaunat, korttelikuntosalit ja harrastetilat ovat omien asukkaiden lisäksi myös ulkopuolisten varattavissa ja käytettävissä. Sata vuotta sitten talot viemäröitiin, nyt palveloidaan korttelit. Elämä palveluna ja living as a service -palvelut tulevat, siksi herätys kiinteistöala!

3. Ruoka ja energia ovat asumisen muutosagentteja. Sähköistyvä liikkuminen, paikallinen, jopa off-grid toimiva sähkö- ja lämpöenergian tuotanto ja varastointi sekä katoilla, seinillä ja pihalla itse viljelty ja kasvatettu ruoka luovat uusia liiketoiminta- ja työmahdollisuuksia paikallisuuteen. Keskustoihin ja niiden liepeille syntyy jopa 400

asukkaan superkortteleita, joissa omavaraisuus yhdistyy kulttuuriin uutta hybriditila-arkkitehtuuria luoden. Osuuskunnat tulevat Puu-Käpylän traditiolla myös pientaloyhteisöihin.

4. Asumisessa mennään ihmiset edellä. Asukkaat eivät ole enää suunnittelun kohteita, vaan heillä on aito vaikuttava rooli sekä suunnittelussa että etenkin asumisessa. Yhteisöllisyyden nousu yhdistyy taloudellisuuteen erilaisten yhteisöjen, ryhmien, porukoitten ja kimppojen muodossa. Samanarvoisuus yhdistää erilaisia ihmisiä, intohimot nostavat etenkin lähellä olevia harrastusmahdollisuuksia.

5. Kohtuullistettu kaupunki kuuluu kaikille. Kaikissa maailman isoissa kaupungeissa tuskailaan asumisen hintatason kanssa. Ongelma on ratkaistava, koska kaupungit eivät toimi ilman asumiseensa tyytyväisiä työntekijöitä, lastentarhanopettajia, poliiseja ja huoltomiehiä. Markkinavoimat eivät tätä yksin ratkaise, vaan tarvitaan näkemyksel-

lisyyttä, yhteiskunnan ohjausta, raamitusta ja myös innovaatiokannusteita uusien tasarvoisten ja innostavien ympäristön toteuttamiseksi.

Siksi tulevaisuutta kohti innostumalla ja innostamalla. Pitäkää silmät auki, olkaa uteliaita ja pysykää ratkaisuhalukkaina. Puhukaa keskeneräisistä asioista. Uudistakaa yhtiönne hallituksia rakennusalan ulkopuolisilla osaaajilla. Älkää tuhlatko luovuuttanne keksimällä syitä, miksi joku asia ei onnistu. Olkaa sen sijaan luovia ja miettikää vaihtoehtoja, joiden avulla uusi innovaatio mahdollisesta. ■



**ELÄMÄ PALVELUNA
TULEE – HERÄTYS
KIINTEISTÖALA!**





"Room-on-demand". Tehokkaan kerrostalon kerroskohtaisten yhteistilojen variaatioita ja sisänäköymä.

TEKIJÄ ARKKIT.YO LOTTA HÄKKÄNEN

KARKIT – Kohtuuhintaisen asumisen rakennuskonseptit

Miten kohtuuhintaista asumista voidaan mahdollistaa? Mitä keinoja arkkitehdilla on käytettävissään, kun pyritään edulliseen asumiseen? Tampereen teknillisen yliopiston KARKIT-tutkimushankkeessa selvitetään yhteistyössä ARAn kanssa kohtuuhintaisen asumisen malleja tutkimuksen keinoin.

TEKSTI: JYRKI TARPIO, TkT, arkkitehti SAFA; asuntosuunnittelun tutkijatohtori, Tampereen teknillinen yliopisto

Asumisen kohtuuhintaisuus on tärkeä aihe. Muun maailman tavoin se koskettaa Suomesakin erityisesti suurimpia kaupunkeja ja kasvavia kaupunkiseutuja, jonne muuttoliike pääasiassa kohdistuu. Niissä asuntojen kysyntä on kova, rakentamisen määrä laahaa kysynnän perässä ja markkinahintaisten asuntojen vuokrat ja myyntihinnat ovat varsinkin pienituloisten kannalta kohtuuttoman korkeita.

ARKKITEHTIOPISKELIJAT JA TUTKIJAT YHTEISTYÖSSÄ

Kohtuuhintaisen asumisen rakennuskonseptit KARKIT -hankkeessa Tampereen teknillisen yliopiston arkkitehtiopiskelijat ja -tutkijat lähtivät selvittämään erilaisia periaatetason ratkaisuja, joilla voidaan tuottaa edullista asumista. Termivalintamme saattaa hämmästyttää tarkkaa lukijaa: arkkitehdithan yleensä suunnittelevat rakennuksia ja asuntoja, eivät niinkään asumista. Miksi siis

tässä puhutaan kohtuuhintaisesta asumisesta eikä kohtuuhintaisista asunnoista tai rakennuksista?

Näkökulmamme kohdistaminen nimenomaan asumiseen on kuitenkin tietoinen ja tarkoituksellinen. Taustalla on ajatus siitä, että halpa rakentaminen ei automaattisesti tuota edullista asumista. Toisaalta halusimme myös mahdollistaa otsikon mukaisen konseptitasoisen ajattelun. Siinä olennaisinta on se, että suunnittelun kohteena olevaa



"Modular co-housing Valley". U-muotoisia rakennusmassoja CLT-tilaelementeistä. Visualisointi.

TEKIJÄ ARKKIT.YO LINNEA KULPPI

asiaa lähestytään laaja-alaisesti ja erilaisia päämääriä vaikuttavia tekijöitä, esimerkiksi hallintomuotoja tai vuokrasopimusten erityisehtoja, harkitusti punniten ja luovasti tilasuunnitteluun yhdistäen.

Markkinataloudessa kysyntä ja tarjonta määrittävät normaalisti asuntojen vuokratason tai niiden myyntihinnan. Rakentamiskustannukset eivät siten suoraan sanele asunnon lopullista myyntihintaa tai vuokraa. Kysyntä ja tarjonta vaikuttavat asuntoihin samalla tavalla kuin muihinkin hyödykkeisiin. Kun kysyntä ylittää tarjonnan, hinnat nousevat. Vähäisen kysynnän ja runsaan tarjonnan tilanteessa hinnat vastaavasti laskevat. Rakentamisen kustannukset ovat siten eri asia kuin asumisen hinta.

MONI TEKIJÄ VAIKUTAA ASUMISEN KOHTUUHINTAISUUTEEN

Rakennus voidaan toteuttaa edullisesti. Ilman erillisiä toimenpiteitä asuntojen myyntihinta tai vuokrataso määräytyy alueen senhetkisen hintatason mukaan. Kovan kysynnän aikana säästöt rakentamismuutoksissa eivät kuitenkaan yleensä hyödytä asukkaita edullisena asumisena vaan rakennuttajaa korkeampana katteena. Kun halutaan taata se, että asumisesta asukkaalle koituvat todel-

liset kulut pysyvät maltillisina ja myös se, että edulliset rakentamiskustannukset heijastuvat edulliseksi asumiseksi, päädytään käyttämään erilaisia poliittisia ohjauskeinoja.

Niiden tärkeydestä huolimatta valtion ja kuntien tukiin tai muihin asuntopoliittisiin keinoihin emme kuitenkaan tässä tutkimushankkeessa paneutuneet. Sen sijaan keskityimme suurpiirteisellä, eräänlaisia peruseräiteitä luotaavalla tavalla tutkimaan ja osin myös ideoimaan erilaisia periaatteita ja ratkaisuja, joilla asumisesta on mahdollista saada kohtuuhintaista.

KARKIT-hankkeessa tavoitteenamme on ollut a) selvittää millaisia erilaisia kotimaisia ja kansainvälisiä kohtuuhintaista asumista mahdollistavia arkkitehtisuunnittelun konsepteja on viime aikoina käytetty sekä b) tuottaa laaja joukko erilaisia vakioitun tyypikerrostalon ratkaisumalleja. Tätä varten hankkeessa on ollut kaksi osiota. Varsinaisen tutkimusprojektin lisäksi hankkeeseen on kytkeytynyt myös asutosuunnittelun ammattikurssi, jolla arkkitehtiopiskelijat paneutuivat aiheeseen ja tekivät asuinkerrostalosuunnitelman harjoitustyönä.

SAVE – COMPENSATE – RETHINK

Loka-joulukuussa 2017 pidettiin maisteri-

vaiheen arkkitehtiopiskelijoille tarkoitettu suunnittelukurssi. Kurssilla haettiin erilaisia ratkaisuja vakioitun tyypikerrostaloksi. Tehtävänannon mukaan talon tuli olla tyydytetty siten, että se pystytään sovittamaan kolmelle erilaiselle tontille Tampereella. Varsinainen rakennussuunnitelma kohdistettiin keskustassa Eteläpuistoon rajautuvalle haastavan muotoiselle tontille. Tämän lisäksi suunniteltu tyypitalo tuli olla sovitettavissa myös suorakulmaisen umpikorttelin täydennykseksi Tammelaan sekä piste- ja lamellitaloista muodostuvan Lentävänniemen lähiön täydennysrakentamiseen.

Vaativaksi osoittautuneelle kurssille osallistui 87 opiskelijaa. Kohtuuhintaisten asumisen aiheeseen paneutui siten varsin suuri määrä tulevia suunnittelijoita. Noin puolet kurssin opiskelijoista oli Pohjoismaiden ulkopuolelta tulleita vaihto-opiskelijoita tai kansainvälisessä maisteriohjelmassa opiskelevia.

KARKIT-hankkeen tutkimusraportti on tätä tekstiä kirjoitettaessa viimeistelyvaiheessa. Se valmistuu loppusyksyllä 2018. Sen pääosiona on erilaisten kohtuuhintaista asumista mahdollistavien ratkaisuperiaatteiden ryhmittely. Raportissa periaatteet ryhmittelevät kolmen iskusanan ympärille. Nämä sanat

ovat SAVE, COMPENSATE ja RETHINK.

Save-osio muodostuu yleisesti suunnittelijoille varsin tutuista kustannuksia kurissa pitävistä rakennussuunnittelun peruseräkkeistä. *Compensate*-osio esittelee erilaisia tilaratkaisuihin ja/tai sopimusjärjestelyihin perustuvia periaatteita, jotka joko suoraan kompensoivat tai antavat välillisesti mahdollisuuden alentaa asumisen kustannuksia. *Rethink*-osiossa esitetään eräitä totunnaisista ratkaisuista poikkeavia näkökulmia edulliseen asumiseen tai kustannuksia säästävään asuntojen toteutukseen. Kaikissa osioissa periaatteita avataan useiden esimerkkikohteiden avulla.

KOKONAISVALTAINEN AJATTELU TARPEEN

Mielestäni rakennussuunnittelijan on työtä tehdessään hyvä miettiä asumista pelkkää suunnitteluproblematiikkaa kokonaisvaltaisemmin. Erityisesti silloin, kun pyritään edulliseen asumiseen, tämä on miltei välttämätöntä. Samalla on tietenkin syytä tiedostaa, että osa kohtuuhintaisuutta tuottavista tekijöistä on arkkitehtisuunnitteluun liittyviä ja suunnittelijan ratkaisuista riippuvaisia, mutta edulliseen asumiseen vaikuttaa monia olennaisia tekijöitä, joista useat eivät ole arkkitehdin päätäntävallassa. Taitavakaan suunnittelu ei yksin takaa edullista asumis-

ta. Tarvitaan myös onnistunutta asuntopoliittia, sekä valtiolta että yksittäisiltä kaupungeilta. ■

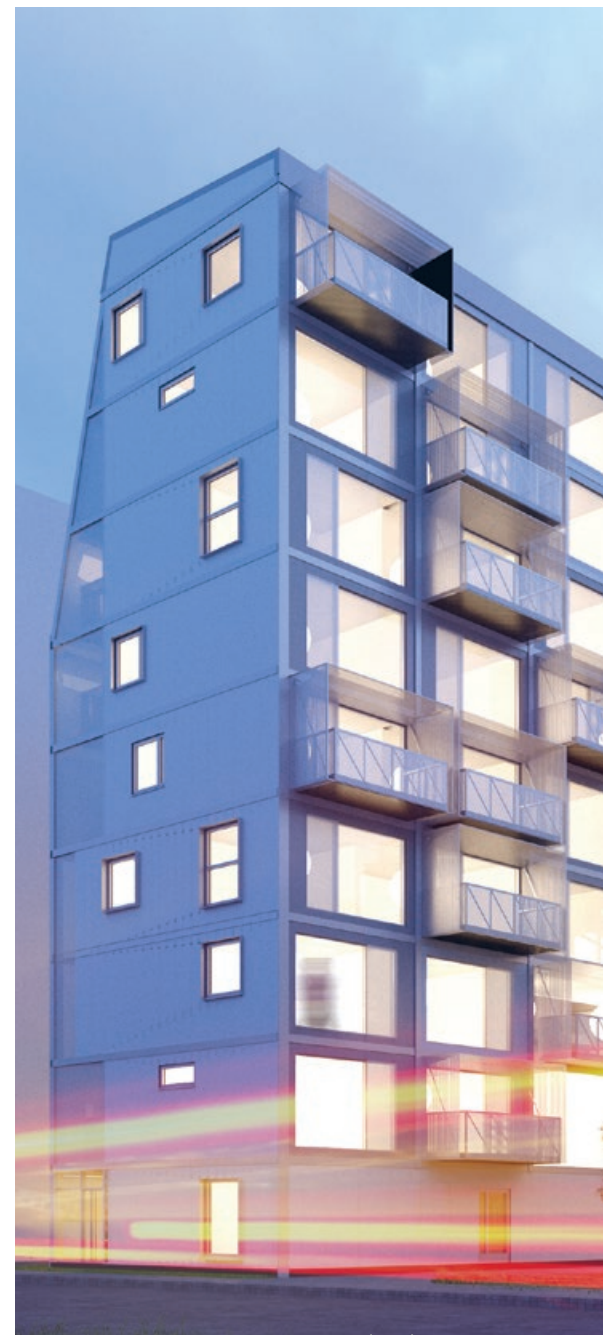


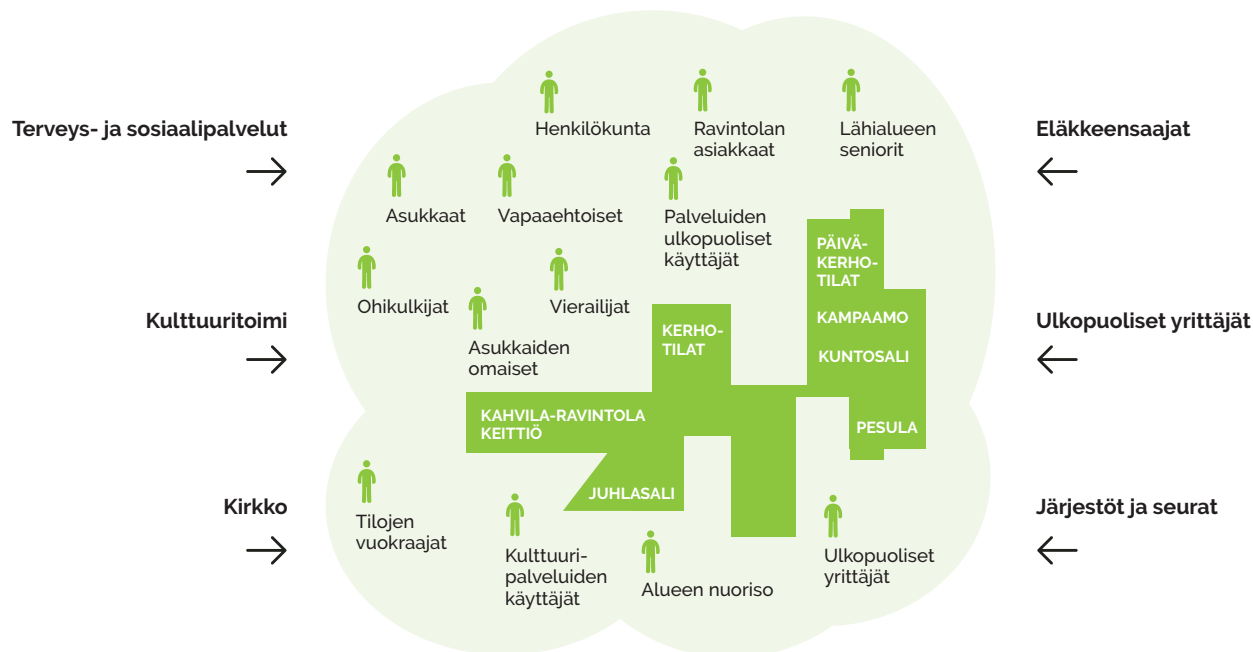
**HALPA
RAKENTAMINEN
EI AUTOMAATTISESTI
TUOTA EDULLISTA
ASUMISTA.**



"Puzzle box". Sivukäytävätyyppinen kerrostalo, jossa tilayksiköillä vakioitu leveys. Pohjavariaatioita ja visualisointi.

TEKIJÄ ARKKIT.YO VILLE RAJAMÄKI





Tulevaisuuden palvelukortteli toimii taajaman yhteisenä olohuoneena, joka kokoaa eri käyttäjäryhmät yhteen.

OPINNÄYTETYÖN TEKIJÄ: HENRIKKA RYHÄNEN

Taajamasta palvelutaajamaksi

Miten ikääntyneiden asumisen ja palveluiden tulisi sijoittua kasvukeskuksissa, jotta palvelut hyödyttäisivät mahdollisimman monia kaupunkilaisia? Entä miten luodaan selviämispolku taantuville taajamille?

TEKSTI: JONNA TAESEN, tohtorikoulutettava, arkkitehti, Aalto-yliopisto

Näitä kysymyksiä pohdittiin kaksivuotisessa tutkimushankkeessa *Muuttuva yhteiskunta – Muuttuvat palvelut*, jossa oli mukana sairaanhoitopiirejä, kuntia, kaupungeja, säätiöitä, hoiva-alan yhdistyksiä ja yrityksiä sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Hanketta koordinoi Aalto-yliopiston Arkkitehtuurin laitoksen Sotera-instituutti.

IÄKKÄIDEN ASUMINEN JA PALVELUT KEHITETTÄVÄ SAMANAIKASESTI

Iäkkäiden osuus Suomen väestöstä kasvaa tulevina vuosikymmeninä nopeasti. Tiukentuva julkinen talous sekä muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin tuovat haasteita ikäihmisten

palveluiden ja hoidon järjestämiselle. Millaisessa ympäristössä ikääntyvä väestö asuu vuonna 2030?

Valtakunnallisena tavoitteena on lisätä iäkkäiden kotona asumisen mahdollisuuksia. Tämä edellyttää asumisen ja palvelujen samanaikaista kehittämistä. Tarvitaan uusia ratkaisuja yhdyskunta- ja kaupunkisuunnitteluun. Esteettömät ja turvalliset asuin- ja elinympäristöt, toimivat liikenneyhteydet sekä monipuoliset palvelut mahdollistavat ja tukevat iäkkään henkilön omaa toimijuutta ja luovat puitteet hyvän elämän edistämiseksi.

Maan väestönkehitys on erilainen eri puolilla Suomea, mistä johtuen kunnilla ja alueille on hyvin erilaiset lähtökohdat ja tarpeet

ikäihmisten asumisen ja palvelujen kehittämiseen. Miten tässä muuttuvassa tilanteessa luodaan selviämispolku taantuville taajamille ja toisaalta, miten kasvukeskuksissa ikääntyneiden asumisen ja palveluiden tulisi sijoittua, jotta palvelut hyödyttäisivät myös muita kaupunkilaisia?

IKÄYSTÄVÄLLISET TAAJAMAT

Tutkimustyössä selvitettiin yhdeksän arkkitehtuuriin ja kaupunkisuunnitteluun liittyvän opinnäytetyön avulla kaupunkikeihin (Helsinki, Porvoo, Raisio, Rauma, Tampere ja Vantaa) ja kuntiin (Inari, Lapinjärvi) sijoittuvien kehittämiskohteiden kautta yleisemminkin sovellettavia ratkaisuja ikäystävällisten taajamien ja palvelukortteleiden



Vuosaaren palvelukeskuksen yhteistiloissa järjestettävään harrastetoimintaan voivat osallistua talon asukkaiden lisäksi myös lähiseudun asukkaat.

OPINNÄYTETYÖN TEKIJÄ: KUISMA RASILAINEN

muodostumiselle.

Ikäystävällistä taajamarakennetta voidaan käsittää kolmella eri tasolla. Isoon mittakaavaan liittyy asumisen ympäristö, suhde taajamakeskustaan, saavutettavuus ja naapurusto. Seuraava mittakaava tarkastelee asumisen ja palveluiden järjestämistä, toimintojen sijoittumista rakennuksissa, yleisiä ja yksityisiä tiloja. Viimeinen taso kuvaa arvoja, jotka vaikuttavat asumisen laatuun ja hyvään ikääntymiseen.

Ikääntyvän väestön asuminen ja ympäristö ovat muuttuneet voimakkaasti viimeisen sadan vuoden aikana maaseuduilla sijainneista kunnalliskodeista ja sittemmin vanhainkodeista aina nykypäivän palvelutaloihin asti. Ikääntyneiden asuminen on tullut yhä vahvemmin osaksi taajamien keskustarakennetta. Vapaaehtoistyön, järjestöjen ja läheisten merkitys korostuu iäkkäille suunnatuissa palveluissa ja hoidossa.

**KÄYTTÄJÄRYHMIEN
LISÄÄMINEN EDISTÄÄ
SOSIAALISTA
KANSSAKÄYMISTÄ
JA EHKÄISEE
IKÄIHMISTEN
YKSINÄISYYTTÄ.**

PALVELUTARJONTAA LAAJEMMALLE JOUKOLLE

Ikäihmisten asumisen yhteyteen tuodut palvelut ovat perinteisesti kohdistettu vain yhdelle käyttäjäryhmälle, talossa asuville ikäihmisille. Avaamalla palveluita myös lähiympäristön asukkaiden käyttöön, saadaan nostettua palvelujen käyttöastetta sekä kannattavuutta, ja voidaan laajentaa palvelutarjontaa.

Käyttäjäryhmien lisääminen edistää myös sosiaalista kanssakäymistä ja ehkäisee ikäihmisten yksinäisyyttä. Yksinäisyys on suuri ongelma ikääntyneiden kotona asumisessa; vaikka kotipalvelu pystyisi kattamaan käytännönelämän avuntarpeen, se ei kuitenkaan pysty täyttämään sosiaalisia tarpeita.

Sosiaalisten kontaktien ja verkostojen lisäksi hyvään ikääntymiseen kuuluu myös psyykinen ja fyysinen hyvinvointi. Luonto ja ulkona liikkuminen rauhoittavat mieltä. Samoin myös musiikki, taide ja kirjallisuus ovat tärkeitä psyykkiselle hyvinvoinnille. Terveys sekä kunnan ja toimintakyvyn ylläpito ja erilaiset liikuntaharrastukset pitävät ihmisen taas fyysisesti kunnossa. Tilasuunnittelun ja arkkitehtuurin kannalta keskeistä on turvallisuuden tunteen luominen asuin-ympäristöön. Tilojen selkeys, esteettömyys, näköyhteydet, vetäytymisalueet ja kohtamispaidat rohkaisevat ihmisiä liikkumaan ja käyttämään tiloja.

PALVELUKORTTELISTA ALUEEN OLOHUONE

Muuttuva yhteiskunta – Muuttuvat palve-

lut -hankkeen puitteissa tarkasteltiin ikäihmisten asumisratkaisuksi mallia, jossa asumista ja palveluja yhdistävä palvelukortteli toimii taajamarakenteessa eräänlaisena olohuoneena, jonne on helppoa ja mutkatonta saapua. Palvelukortteli hyödyntää myös lähiympäristön julkisia ja yksityisiä palveluja, jolloin vältetään päällekkäisyyksiltä palvelutarjonnassa.

Ikääntyneille suunnatut asuinrakennukset ovat muuttuneet Suomessa kuin myös Keski-Euroopassa viimeisen 50 vuoden aikana. Kehitykseen ovat vaikuttaneet asennemuutos ikääntyneitä kohtaan ja uudenlainen hoitokulttuuri. Laitosmaisista tilaratkaisuista on siirrytty yhä joustavampaan ja yksilöllisempään asumiseen.

Ikääntyneen väestön asumisen tarpeet ja toiveet ovat hyvin monenlaiset. Siksi tarvitaan myös erilaisia asumisen ratkaisuja ja vaihtoehtoja. Asumisratkaisujen monipuolistaminen edellyttää uudistuotannon lisäksi entistä vahvempaa olemassa olevan asutokannan hyödyntämistä ja peruskorjaamista sekä samanaikaisesti uudenlaisten asumis- ja palvelukonseptien kehittämistä, joita voidaan soveltaa erilaisiin ympäristöihin.

Tutkimushankkeen aikana syntyneet opinnäytetyöt ovat avaus uusille monipuolisille asumisratkaisuille. Suunnittelukohteiden koko vaihteli Helsingin Vuosaaren urbanista palvelukeskuksesta Inarin kunnan keskustan tarkasteluun ikäystävällisyyden kannalta. Esitettyjä konsepteja voidaan soveltaa eri kokosiin kaupunkeihin ja kuntiin, ja niitä voidaan myös yhdistellä ja kehittää eteenpäin.

ARAn julkaisu *Taajamasta palvelutaajamaksi* kokoaa yhteen opinnäytetöiden tulokset, ja niiden pohjalta syntynyttä pohdintaa tulevaisuuden suunnasta. Raportin antaa sekä kaavoittajille, suunnittelijoille että päätäjille eväitä ratkaista ikääntyneiden asumisen ja palveluiden yhdistämismalleja uutta luovalla tavalla. Kaupunki- ja kuntakeskustoista erillään sijaitsevien palvelutalojen aika on ohi.

Raportti löytyy ARAn verkkosivuilla: ara.fi/Tietopankki/Julkaisut/Erillisjulkaisut ■



Rohkeaa asuinkorttelien uudistamista Myyrmäessä

Vantaalla kannustetaan kaupunkirakenteen täydentymiseen ja suhtaudutaan myönteisesti asuinalueiden uudistumiseen.

TEKSTI: ELISA RANTA, asumisen erityisasiantuntija, Vantaan kaupunki KUVAT: SAMI LIEVONEN

Pääkaupunkiseudun keskellä, reilun vartin junamatkan päässä Helsingin keskustasta, sijaitsee hyvien palveluiden, mahtavien ulkoilu- ja virkistysalueiden sekä kaupunkikulttuurin kohtaamispaikka: Myyrmäki. Vantaan läntisenä kaupunkikeskuksena erottuva Myyrmäki on syntynyt Martinlaakson junaradan ja 1970-luvun aluerakentamisen siivittämänä, mutta Vantaan oma ”Myyr York” on onnistunut kasva-

maan ja täydentymään myös viime vuosikymmeninä. Parhaillaan kaupunginosassa on käynnissä mittava keskustan uudistuminen ja lukuisia rakennushankkeita. Myyrmäessä konkretisoituvat Vantaan tavoitteet kaupungin kasvamisesta viisaasti fyysistä kaupunkirakennetta tiivistäen ja keskustan elinvoimaisuutta kehittäen.

Vantaalla riittää aluerakentamisen ajan lähiöitä, jotka tarjoavat kiinnostavia paikkoja täydennysrakentamisen ja purkavan uudis-

tamisen näkökulmasta: alueilla on toimivat joukkoliikenneyhteydet, hyvä palveluverkosto sekä riittävän korkea asumisen ja kiinteistöjen hintataso kehittämistoimenpiteiden mahdollistamiseksi. Purkava uudistaminen on vaihtoehtona hankkeissa, joissa rakennukset ovat tulleet elinkaarensa päähän ja korjauskustannukset ovat mahdollisesti suuremmat kuin purkukustannukset ja uuden rakentaminen tilalle. Kohteissa, joissa purkua harkitaan, olemassa oleva asuntokan-



**KAUPUNKI ILMOITTI
KORTTELIERN
KEHITYSHANKKEEN
OSAKSI ARAN
YHDYSKUNTIERN
UUDISTAMINEN
-OHJELMAA.**

ta ei välttämättä vastaa nykypäivän kysyntää laadun tai asuntojen koon osalta. Hyvin vuokratalovaltaisilla alueilla tilanne saattaa olla ajautumassa negatiiviseen eriytymiskierrookseen. Vantaan tuoreisiin maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin on kirjattu kaupungin myönteinen suhtautuminen täydennysrakentamiseen ja perustelluista syistä purkavaan uudistamiseen. Jokaisessa hankkeessa on tärkeää punnita hankkeen taloudelliset, ekologiset ja sosiaaliset vaikutukset purkamisen ja peruskorjauksen välillä. Vantaalla on toistaiseksi toteutunut muutamia purkavan uudistamisen hankkeita lähinnä vuokrataloyhtiöiden omistamissa kiinteistöissä.

**PURKAMINEN MAHDOLLISTAA
UUDISTUMISEN**

Purkava uudistaminen nousi vaihtoehtona esille myös Vantaan kaupungin ja Vantaan vuokra-asunnot Oy:n (VAV-asunnot Oy) välisissä keskusteluissa vuonna 2017, kun pohdittiin Myyrmäen keskustan liepeillä Vas-kivuorentien varressa sijaisevien kuuden, teknisen käyttöikänsä loppupäähän tulleen vuokratalon kohtaloa. Samassa korttelissa sijaitsevan Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) kerrostalokohde oli niin ikään tullut mittavan peruskorjauksen tarpeeseen ja kaupunki kehotti näitä kahta vuokra-asuntoyhtiötä harkitsemaan korttelissa yhteistä uudistushanketta. Molempien kiinteistöomistajien näkemyksenä oli, että paras vaihtoehto alueen kehittämiseksi olisi purkaa rakennukset ja kaavoittaa alue tehokkaammin keskustamaisen asumisen korttelikokonaisuudeksi. Kaupunki ilmoitti korttelien kehityshankkeen osaksi ARA:n Yhdyskuntien uudistaminen -ohjelmaa.

Uudistuskorttelien nykyisten rakennusten solupainotteiset opiskelija-asunnot ja kaupungin vuokrataloyhtiön suuret perheasunnot eivät vastaa enää tämän päivän vuokraisten ensisijaisia asumistoiveita. Kortteli ja sen ympäristö ovat hyvin vuokra-asuntovaltaista rakennuskantaa. Vantaan kaupunki on lähtenyt tukemaan uudistushanketta siitä lähtökohdasta, että valtaosa alueen asun-

tojen hallintamuodoista tullaan vaihtamaan omistus-, osaomistus- tai asumisoikeusasumiseen.

Yhteisneuvotteluissa on alustavasti sovittu, että HOAS rakentaa korttelialueelle uuden kohteen, sillä lähellä sijaitseva Metropolia-ammattikorkeakoulun kampusalue vetää opiskelijoita asumaan Myyrmäkeen. Kaupunki osoittaa VAV Asunnot Oy:lle muualta Myyrmäestä ja Länsi-Vantaan asuinalueilta korvaavia tontteja uusien valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentamiseksi.

**SUUNNITTELUKILPAILULLA
HAETAAN PARASTA
KOKONAISRATKAISUA**

Korttelialueen uudistumisen on tarkoitus lähteä liikkeelle syksyllä 2018 kaavamuu-toshakemuksen ja sen myötä alkavan kaavoituksen ja asukasosallistamisen myötä.

Kiinteistönomistajien ja Vantaan kaupungin aikomuksena on järjestää talvella 2018-2019 uudistuskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, jossa etsitään alueelle laadukasta asuntorakentamisen kokonaisuuden suunnitelmaa ja sen toteuttajaa. Kilpailualueeseen kuuluu myös vuokrataloyhtiöiden ja viereisen asunto-osakeyhtiön omistama pysäköintialue, joka sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla Vas-kivuorentien ja Raappavuorentien kulmauksessa. Asunto-osakeyhtiön kanssa on alustavasti sovittu, että sen tarvitsemat autopaikat jäävät nykyiselle sijainnille ja tontinosa lohkaistaan asunto-osakeyhtiön omistukseen. Uudistuvalla alueella tulee sijoittumaan myös urbaani kaupunkipäiväkotito. Kilpailuun osallistuvat toimijat voivat tehdä ehdotuksensa kilpailualueelle vapaasti välittämättä alueen nykyisistä tontinomistusrajoista.

Uudistuskorttelit sijaitsevat Myyrmäen urheilupuiston välittömässä läheisyydessä, joten liikunnallisuudesta ja aktiivisesta elämäntavasta on tarkoitus saada idearaami Myyrmäen liikunnallisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun lähtökohdaksi. Kilpailun parhaan suunnitelman voittaja saa osto-oikeuden alueen

tontteihin sekä toteuttaa kaavan yhdessä kaupungin kumppanina. ARA on ollut mukana uudistushankkeen suunnitteluvaiheessa ja luvannut asiantuntemuksensa käyttöön muun muassa kilpailun arvosteluryhmässä.

Myyrmäen kortteleiden uudistushanke on vielä alkutaipaleella, mutta kiinteistöomistajien ja kaupungin tahtotila alueen kehittämiseksi yhä tiiviimmäksi ja keskustamaisemmaksi asumisen korttelialueeksi on vahva. Tulevasta muutoksesta on tiedotettu niin vuokratalojen kuin viereisen asunto-osakeyhtiön asukkaita. Mikäli kaavoituksen ja kilpailun aikataulut etenevät ilman viivästyksiä, saattaa nykyisten asuinrakennusten purku olla edessä jo 2020-luvun alkuvuosina. Vantaa toivoo, että Myyrmäen kortteleiden uudistus antaa vauhtia ja innostusta myös alueen muille täydennysrakentamisen ja uudistamisen hankkeille. ■



Muraali kehityskorttelissa.



Miksi valtion kannattaa tukea asuntorakentamista

Viime aikoina on taitettu peistä valtion tukeman asuntotuotannon (ARA-tuotanto) tarpeellisuudesta. Laitoin paperille kymmenen ensiksi mieleen tullutta hyvää syytä, miksi valtion kannattaa tukea asuntorakentamista.

ARA-TUOTANTO...

1. ...edistää pienituloisten mahdollisuutta asua hyvin, kohtuuhintaisesti ja turvallisesti myös kasvukeskuksissa

ARA-asunnoissa peritään läpinäkyvää omakustannusvuokraa. Helsingissä ARA-vuokrat ovat yli 50 % alle markkinatason ja asukkaiden tulot keskimäärin 40% alle keskiarvon.

2. ...mahdollistaa monipuoliset asuntoalueet ja vähentää segregatiota

Yhteistyössä kuntien kanssa ARA-tuotannolla rakennetaan monipuolista, elävää kaupunkia social mix -periaatteella. Helsingin Jätkäsaaren ja Kalasataman ARA-asunnot mahdollistavat pienituloisten asumisen näillä paraatipaikoillakin pysyvästi kohtuuvuokralla.

3. ...vähentää muistisairaiden ja huonokuntoisten vanhusten, kehitysvammaisten ja muiden erityisryhmien laitoshoittoa ja parantaa heidän asumisolojaan

THL:n tilastojen mukaan niin ikääntyneiden kuin kehitysvammaisten laitoshoidon on voimakkaasti vähentynyt ja korvaantunut parempilaatuisella omaan vuokra-asuntoon perustuvalla palveluasumisella.

4. ...on taannut hyvät asuinolot opiskelijoille

Suomessa on 50 vuodessa rakennettu noin 40 000 opiskelija-asuntoa, lähes kaikki ARA-tuella.

5. ...on ratkaisun avain asunnottomuuden vähentämiseen

Suomi on ainoa EU-maa, jossa asunnottomuus vähenee. Keskeinen syy saavutukseen on ARA-tukien avulla tehdyt asunnot, asumisyksiköt ja vanhojen asuntoloiden saneeraus asunnoiksi. Myös ARA:n asumisneuvoja-avustus toimii hyvin.

6. ...edistää rakennusalan kilpailua

ARA-tuotannossa pääsääntö on rakennusurakan kilpailuttaminen. Viime vuonna 80% ARA-hankkeissa rakentaminen oli urakkakilpailtu ja kustannukset läpinäkyviä.

7. ...edistää asumisen uusia innovaatioita ja kestävyyttä

Esimerkiksi ensimmäiset nollaenergiakerrostalot, passiivitalot ja puukerrostalot ovat lähes kaikki toteutettu ARA-kohteina. ARA-tuki edistää rakennusalan innovaatioiden käyttöönottoa.

8. ...toimii hyvin elvytyskeinona eli rakennusalan kontrasyklisenä tasaajana

Kun finanssikriisi rantautui Suomeen syksyllä 2008 Suomeen, ARA-tuotanto nousi 4 000 asunnosta vuonna 2008 peräti 14 000 asuntoon vuonna 2009. ARA-rakentaminen pelasti rakennusalan markkinavetoisen tuotannon syöksykierteen pahimmilta tuhoilta.

9. ...voi reagoida nopeasti äkilliseen asuntotarpeeseen

Vuonna 2016 otettiin käyttöön uusi lyhyt korektilaina. Sen avulla esim. Uudessakaupungissa ja Raumalla on voitu aloittaa noin 200 vuokra-asunnon rakentaminen ja lisää on tulossa. Markkinaehtoisesti kohtuuhintaisia asuntoja ei autotehtaan työläisille näytä nousevan.

10. ...ei nykyoloissa maksa valtiolle käytännössä mitään

Viime vuonna korkotukimenoja yli 10 miljardin lainakannalle maksettiin vain 3,8 M€. Täytetakauksia on jouduttu maksamaan vain kahdessa tapauksessa koko takaushistorian aikana. ■

#kotimatkalla- hanke – verkoston tuella omaan asuntoon

Erityisryhmien asumisen suunnittelun haasteena on pitkään ollut asumisratkaisujen yksipuolisuus. Usein etenkin paljon tukea tarvitsevien henkilöiden ainoa vaihtoehto on ollut ryhmäkoti-asuminen. #kotimatkalla-hankkeessa luodaan uudenlaisia asumisen ja palveluiden verkostoja, joiden ansiosta nuoret voivat asua tavallisissa asunnoissa omillaan ja saada tarvitsemansa tuen ja avun omaan kotiin.

Asuntoverkoston tavoitteena on antaa kaikenlaisille asukkaille enemmän vaihtoehtoja. Omassa asunnossa asumisen mahdollistavat mm. kotiin tuotavat tukipalvelut, alueen lähipalvelut ja verkoston tarjoama vertaistuki.

TYÖTÄ NUORTEN KANSSA

#kotimatkalla-hankkeen innostamispajat ja valmennuspäivät käynnistyivät pilottikunnissa syksyllä 2017, ja nuorten kanssa tehtiin työtä läpi kevään 2018. Innostamispajoissa nuoret ovat mm. pohtineet, millainen on hyvä asuinalue ja miten yhteisöllisyyttä voidaan parantaa naapuruston asukkaiden välillä. Valmennuspäivissä nuoret ovat yhdessä vanhempiensa tai muiden tukihenkilöiden kanssa pureutuneet syvemmälle oman henkilökohtaisen asumisensa suunnitteluun. Teemoja ovat olleet mm. asumiseen liittyvät toiveet sekä omat voimavarat ja tärkeät henkilöt. Valmennuksessa on ollut myös vierailevia luennoitsijoita esimerkiksi kunnan kaavoitustoimesta.

Asuntoverkosto asumismuotona on herättänyt paljon kiinnostusta. Nuoret toivoivat, että verkostossa asuisi monenlaisia ihmisiä erilaisissa asunnoissa ja tukea olisi helppo pyytää muilta verkoston asukkailta. Verkoston asukkaat voisivat halutessaan tehdä asioita yhdessä. Oma asunto takaa oman rauhan. Yksin ei kukaan silti jäisi.

Lue lisää hankkeesta: www.ara.fi/kotimatkalla ■

#kotimatkalla -seminaari 2.10.2018

Näin toteutat asunto- ja naapurustoverkoston

Aika: 2.10.2018 klo 8.30-16

Paikka: Helsingin Messukeskus, Kokoustamo

Ohjelmassa:

- Mitä asunto- ja naapurustoverkostot ovat?, *Susanna Hintsala, Kehitysvammaliitto*
- *Neighbourhood Networks*in pitkäaikainen johtaja ja Skotlannissa laitosten purkamisen eteen urauurtavaa työtä tehnyt *John Dalrymple* kertoo mm. asunto- ja naapurustoverkoston muodostamisesta, palvelujen tuomisesta koteihin sekä verkoston kustannuksista Skotlannissa
- Esimerkkejä kunnista ja hyvistä käytännöistä
- Ihmisoikeudet asumisessa, *Minna Verronen, Eduskunnan oikeusasiamiehen toimisto*
- Asumisen rahoituksen vaihtoehdot, *Jarmo Lindén, ARA*

Seminaari on maksuton. Osallistujille tarjotaan aamu- ja päiväkahvit. Omakustanteinen lounas.

Ilmoittaudu 13.9.2018 mennessä

- Tarkempi ohjelma ja ilmoittautuminen:
www.ara.fi/kotimatkalla-seminaari

ara

K
Kehitysvamma-
liitto

FDUV

Mittaamalla parempaan rakentamiseen

Rakentamisen kehittämisessä tärkeä osa on ammattimainen ja kokonaisvaltainen seuranta. Seurantatutkimuksella on saatu kiinnostavaa tietoa muun muassa Kuninkaantammen puu- ja betonirakenteisista verrokkitaloista sekä Honkasuon ja Vierumäen puukerrostaloista.

TEKSTI: MIKKO SAARI, erityisasiantuntija, Eurofins Expert Services Oy

Seurantatutkimukset ovat tärkeä osa rakennusten toimivuuden varmistamista (ToVa). Yleensä vähintään kaksi vuotta kestäville mittauksilla voidaan varmistaa uusien ratkaisujen ja teknologioiden toimivuus ja vaikutus asuntojen sisäilmastoon, rakenteiden toimivuuteen ja energiatehokkuuteen sekä tietysti asukkaiden tunteuksiin.

Parhaimmillaan seuranta alkaa jo ensimmäisestä suunnittelukokouksesta, josta alkaen lyödään lukkoon tärkeitä asioita, joilla voi olla merkittävä vaikutus jatkossa.

Virheiden välttäminen ennakkoon ei maksa mitään, mutta virheiden korjaaminen jälkikäteen tulee yleensä kalliiksi. Lisäksi rakennuksen suunnitteluvaiheessa tarvittavat mittaroinnin asennukset on helppo suunnitella. Uuden teknologian toimivuus voidaan suunnitteluvaiheessa varmistaa esimerkiksi laboratoriotestein.

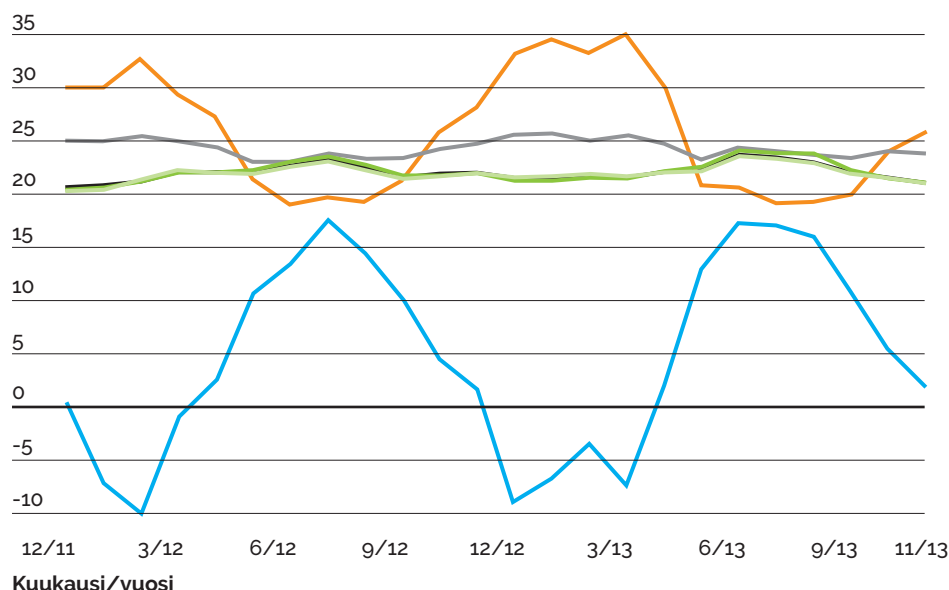
Sisäolosuhteiden seurannassa pääpaino on yleensä lämpöolosuhteiden ja ilman laadun mittauksissa. Nykyisin liikalämmön poistaminen on noussut oleellisemmaksi asiaksi kuin lämmitys. Tämän vuoksi ilman-

vaihtotekniikan toimivuus on noussut talotekniikkapuolelta yhä tärkeämmäksi. Rakennusautomaation liittäminen yhä tiiviimmin talotekniikkaan on onnistunut. Energiankulutuksen mittaus on oleellinen osa toimivuuden varmistamista. Myös tehomittaukset ja kulutuksen ajallinen vaihtelu ovat oleellisia tietoja esimerkiksi uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen kannalta. Vantaan Kivistön puukerrostalossa aurinkosähköpaneelien tuotolla katettiin suunnitellusti 13 % kiinteistösähkön vuosikulutuksesta (105 kWh sähköä paneeli-m² kohti vuodessa). Paneelien mitoitus oli onnistunut, koska hukkaan meni vain noin 2 % tuotosta. Uusiutuvien energiantuottojärjestelmien toimivuutta ja hyödyntämistä ei voi suunnitella ilman tietoa muiden energialähteiden vaikutuksesta ja korvattavasta energiankulutuksesta.

ILMANVAIHTOLÄMMITYKSEN TOIMINTA

Lämpötila

40°C



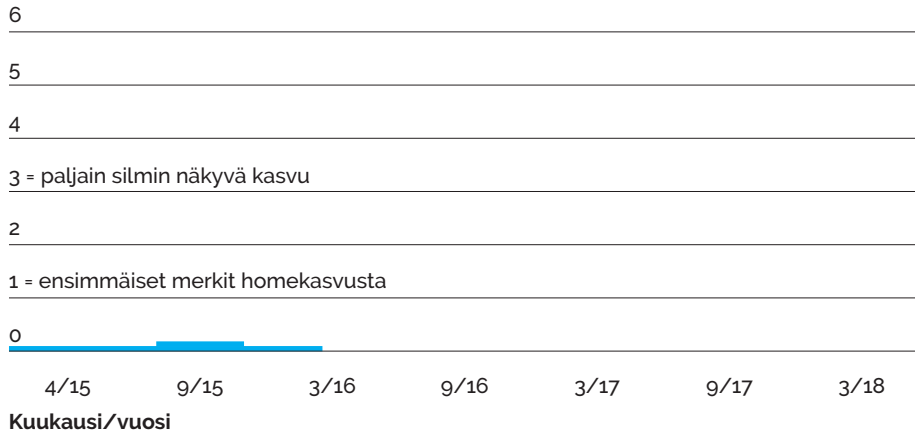
— Tuloilma
— Pesuhuone
— Makuuhuone 1
— Makuuhuone 2
— Olohuone
— Ulkoilman keskilämpötila

Kuva 1. Vierumäen puukerrostalon ilmanvaihtolämmityksen toiminta seuranta- ja mittauksien mukaan. Huonelämpötilat ovat hyvin tasaisia. Talvella huoneisiin puhalletaan hieman ylikuumaa ilmaa ja kesällä taas alikuumaa ilmaa.

LÄHDE: PETRI KUKKONEN,
Eurofins Expert Services Oy

ULKOSEINÄN NURKKALIITOKSEN HOMETARKASTELU

Homeindeksi



Mittauksista analysoitu kasvuriski

Kuva 2. Vantaan Kivistön puukerrostalon ulkoseinän nurkkaliitoksen mittaustulosten perusteella tehty hometarkastelu. Homeen kasvuriskiä ei ole.

LÄHDE: TUOMO OJANEN, Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy

ENERGIATEHOKAS PUUKERROSTALO – POIS HUKKAINVESTOINNEISTA

Kylmässä ilmastossa passiivitasoinen rakennus on uusiutuva energiaa hyödyntävän tulevaisuuden nollaenergiatalon perusratkaisu myös puukerrostaloissa. Suuressa osassa toteutetuista energiatehokkaista puukerrostaloista talotekniikka on toteutettu aivan samoilla periaatteilla kuin kymmenen-kolmekymmentä vuotta sitten, vaikka lämmitystarve on pienentynyt murto-osaan aikaisemmasta.

Energiatehokkaassa puukerrostalossa etenkin välikerrosten asunnot eivät tarvitse lämmitysenergiaa juuri lainkaan. Silti niihin rakennetaan usein perinteinen lämmitysjärjestelmä, jolla ei pystytä hallitsemaan huonelämpötilaa kuormitustilanteissa. Tätä järjestelmää voidaan pitää jopa hukkainvestointina. Lisäksi asuinkerrostalojen perinteisissä lämmitysjärjestelmissä jopa puolet lämmöstä jää matkan varrelle putkissa tapahtuvien lämpöhäviöiden takia. Tämä voi olla yksi syy siihen, että laskennallisia säästöjä energiankulutuksessa ei todellisuudessa saavutetakaan.

Energiatehokkaan puukerrostalon talotekniikan ratkaisuja on pyritty ARA-kohteissa kehittämään ja vakioimaan niin, että ne toimivat paremmin ja energiatehokkaammin kuin menneisyyden järjestelmät. Uudet järjestelmät eivät ole vielä vakiintuneet, eikä suunnittelun ja rakentamisen osaamisen taso ole vielä kaikilla riittävä. Asuinrakennuksissa talotekniikan on oltava yksinkertaista ja toimivaa. Yksinkertaistaminen ei tarkoita laadun karsimista vaan samojen tavoitearvojen ja vaatimusten täyttämistä yksinkertaisemmillä ratkaisulla, esimerkiksi monitoi-

mitetkniikkaa käyttämällä. Tällöin samalla järjestelmällä voidaan esimerkiksi lämmittää tilat talvella, viilentää tilat lämpimällä säällä ja pitää sisäilma puhtaana. Parhaiten uutta tekniikkaa voidaan hyödyntää, kun suunnittelijat tekevät tiivistä yhteistyötä ja myös käyttö- ja ylläpitovaihe suunnitellaan hyvin.

ILMANVAIHTOLÄMMITYS – YKSINKERTAISEMPAA TALOTEKNIikkaa

Passiivitalon vaatimukset täyttävä puukerrostalo luo hyvät mahdollisuudet talotekniikan yksinkertaistamiseen ja osien vähentämiseen ja siten järjestelmien toimintavarmuuden ja käyttöiän lisäämiseen. Tästä esimerkkinä toimii vuonna 2011 valmistuneen Vierumäen puukerrostalon ilmanvaihtolämmitykseen perustuva ratkaisu (Kuva 1).

Passiivitalorakentamisen tärkein asia on pienentää lämmitystarve niin pieneksi, että perinteisestä lämmitystekniikasta voidaan luopua. Ilmanvaihtolämmitys vähentää taloon tulevan talotekniikan määrää. Suomen ilmastossa voidaan puhua jopa radikaalista innovaatiosta, koska ilmanvaihtolämmityksellä voidaan kuivissa asuintiloissa luopua kokonaan perinteisestä vesikiertoisesta lattia- tai patterilämmityksestä. Ilmanvaihtolämmitysjärjestelmä huolehtii asunnon ilmanvaihdesta, mutta myös tilojen lämmityksestä talvikuukausina sekä muuna aikana vuodesta huonelämpötilan hallinnasta poistamalla asunnosta liiallista lämpöä ja tuomalla viileää ulkoilmaa tilalle. Lisäksi passiivitalorakentamisen ratkaisulla vähennetään huonelämpötilaa hallitsemattomasti nostavia lämpökuormia.

EI VIITTEITÄKÄÄN HOMEESTA

Vantaan Kivistön puukerrostalossa tehtyjen rakenteiden lämpötila ja kosteusmittausten mukaan energiatehokkaat puurakenteet ovat toimineet hyvin. Koska rakennus tehtiin sääsuojan alla, ei rakennusaikaista kosteutta päässyt kulkeutumaan rakenteisiin. Myöskään rakennuksen käytön aikana sadetta tai muuta kosteutta ei kulkeutunut rakenteisiin.

Mittaustulosten mukaan laskettu homeindeksi oli käytännössä nolla (Kuva 2). Jotta edes viitteitä homeesta olisi, tulisi indeksin olla yli 1. Yksityiskohtaisia rakenteiden kosteusmittauksia tehdään myös Helsingin Kunkaantammassa, jossa vertaillaan puu- ja betonirakenteiden asuinkerrostalojen rakenteiden kosteusteknistä toimivuutta.

ASUKASTYYTYVÄISYYS HYVÄ

Vantaan Kivistön puukerrostalossa tehdyn asukaskyselyn mukaan asumiskokemus puukerrostalossa oli selvästi parempi kuin aikaisemmassa asunnossa. Vastaajista 90 % piti asumiskokemusta hyvänä, huonona ei yksikään. Asukkaiden mukaan asunnot olivat talvella selvästi vedottomampia kuin aikaisemmat asunnot. Ilmanvaihdon riittävyys ja sisäilman laatuun oltiin pääosin aikaisempia asumiskokemuksia tyytyväisempiä. Myös ulkoäänien eristävyys ja talotekniikan hiljaisuus saivat kiitosta.

Asukkaan kannalta asunnon vedottomuus ja lattian viihtyisyys pintalämpötila hallitaan kohteissa ilmatiiviillä, hyvin eristetyillä ja kylmäsillattomilla rakenneratkaisulla sekä käyttämällä lämpimän tuntuista pintamateriaaleja, kuten esimerkiksi puuta. ■

Puu vai betoni – elinkaaripäästöjen vertailu Kuninkaantammissa

ARA testaa ympäristöministeriön kanssa Euroopan komission kehittämiä Level(s)-mittareita, joiden avulla parannetaan rakennusten resurssitehokkuuden ja ympäristövaikutusten arviointia. Bionova Oy teki ARAn toimeksiannosta elinkaaripäästövertailulaskennan Kuninkaantammen puu- ja betonirakenteisissa verrokkitaloissa.

TEKSTI: PANU PASANEN, toimitusjohtaja, Bionova Oy

A-Kruunu sekä Yrjö ja Hanna-säätiö rakennuttivat Helsingin Kuninkaantammen ARA-kohteina kaksi samanlaista asuinkerrostaloa, toinen betoni- ja toinen puurakenteisena. Verrokkitalojen nimellä tunnetun hankkeen KVR-urakoitsijana oli Rakennusliike Reponen Oy.

KUNINKAANTAMMEN PUU- JA BETONIKERROSTALOT – ERONA VAIN PÄÄMATERIAALI

Kerrostalot ovat pinta-aloiltaan ja pohjapiirustuksiltaan identtisiä, lukuun ottamatta elementtien koosta syntyviä pieniä pinta-alaeroja. Molemmat talot koostuvat kahdes-

ta erillisestä nelikerroksisesta rakennuksesta. Kohteilla on yhteinen pihakannen alla sijaitseva autohalli. Puurakenteinen kohde on nimeltään A-Kruunu ja betonirakenteinen on nimeltään Helene. Molemmat kohteille suunniteltiin sama energiatehokkuus. Samankaltaisuus mahdollistaakin materiaaleista aiheutuvan elinkaaren hiilijalanjäljen yksityiskohtaisen vertailun.

Bionova Oy toteutti kohteiden hiilijalanjälkien laskennan ja vertailun ARAn toimeksiannosta. Laskelmissa käytettiin tietomalleja, rakennuspiirustuksia ja määrätietoluetteloita. Arviointi toteutettiin Euroopan Komission Level(s)-menetelmää sekä eurooppalaista standardia EN 15978 noudattaen. Laskelmat tehtiin One Click LCA -sovelluksella suomalaisten rakennusmateriaalien ja Helsingin Energian kaukolämpöverkon päästöprofiileilla. Rakennuksilta vaadittu käyttöikä ja laskentajakso oli 100 vuotta.

Laskelmissa huomioitiin hankkeet kokonaisuutena. Materiaalien osalta laskenta kattoi jaetun autohallin rakennuksille jyvitettyinä, piharakennukset, perustukset, rungon ja kantavat rakenteet, sisäseinät ja väli-, ala- ja yläpohjat, väestönsuojat, portaat ja parvekkeet, ikkunat, sisä- ja ulko-ovet, sisäpintojen päällysteet ja tärkeimmät talotekniset järjestelmät. Rakennusten elinkaaripäästöihin huomioitiin myös työmaan ja materiaalien kuljetusten päästöt, materiaalien uusiminen elinkaaren aikana, käytönaikainen energian

kulutus sekä rakennuksen purkuvaiheen päästöt. Lisätietona laskettiin rakennuksen elinkaaren jälkeen tapahtuva materiaalien uudelleenkäytön tai energiahyödyntämisen päästöhyöty. Tätä ei kuitenkaan huomioida yhteenlasketuissa tuloksissa (Taulukko 1).

PUURAKENTEISEN RAKENNUKSEN MATERIAALIEN ELINKAARIPÄÄSTÖT OVAT NOIN VIIDENNEKSEN ALHAISEMMAT

Kaikissa vertailuissa puurakenteinen rakennus oli betonirakenteista vähäpäästöisempi. Päästöjen suhteellinen ero puolestaan riippuu siitä, mille aikajänteelle päästöt lasketaan ja huomioidaanko käytönaikainen energia ja materiaalien kuljetus, uusiminen ja loppukäsittely elinkaaripäästöihin, ja osittain myös siitä, onko autokansi mukana päästövertailussa.

Kolme neljäsosaa kaikista rakennushankkeen sadan vuoden elinkaaripäästöistä aiheutuu energian kulutuksesta. Tällä rajauksella puurakenteisen talon elinkaaripäästöt ovat 6 % betonirakenteista alhaisemmat. On syytä huomata, että standardisoitu laskentamenetelmä ei huomioi energian päästöjen alenemista ajan kuluessa.

Kun tarkastelu rajataan rakennusmateriaalien elinkaaripäästöihin, eli kattamaan materiaalien valmistus, kuljetus, uusiminen rakennuksen elinkaaren aikana ja loppukäsittely, ovat puurakenteisen rakennuksen

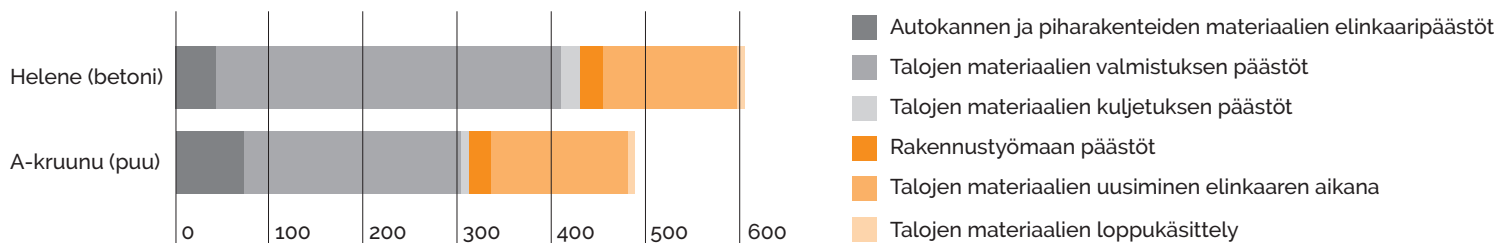
A-KRUUNU

- Puukerrostalo
- 4 451 m²
- Energialuokka C
- Kaukolämpö
- Määrätiedot tietomallista

HELENE

- Betonikerrostalo
- 4 440 m²
- Energialuokka C
- Kaukolämpö
- Määrätiedot piirustuksista

Taulukko 1
RAKENNUSTEN MATERIAALIEN HIILIJALANJÄLKI KG CO₂E / M²
(LÄMMITETTY NETTO) (100 VUOTTA)



päästöt noin 20 % betonirakenteista alhaisemmat. Prosenttiverailuun vaikuttaa noin yhden prosenttiyksikön verran se, ovatko autokannen ja piharakennusten päästöt mukana. Puurakenteen päästöhyödyt saadaan seinistä, julkisivusta, välipohjista ja parvekkeista sekä pienessä määrin myös piharakennuksista, joissa on käytetty samaa materiaalia kuin asuinrakennuksessa (Taulukko 2).

TIETOMALLIT JA LASKENTA-TYÖKALUT – ELINKAARIPÄÄSTÖJEN LASKENTA MAHDOLLISTA KAIKILLE

Jotta päästöjä voidaan vähentää, tulee niitä voida mitata. Näin vaihtoehtoisista ratkaisuista voidaan valita kokonaisuutena optimaalisin. Päästöjä ohjaamalla voidaan myös tunnistaa kustannussäästöjä. Päästöjä voidaan vähentää monilla tavoilla, ei yksinomaan puurakentamisella.

Päästölaskennassa rakennukseen tarvittavat materiaalit, kuljetukset, energia ja prosessit muunnetaan hiilipäästöiksi päästökertoimilla. Laskentamenetelmät kuvataan yksityiskohtaisesti eurooppalaisissa standardeissa, joiden avulla tulokset saadaan yhteismitallisiksi.

Uudet ja entistä helppokäyttöisemmät työkalut mahdollistavat elinkaaripäästöjen laskemisen hankkeille myös ilman standardien tulkintaa. Päästölaskentaa voidaan no-

peuttaa hyödyntämällä tietomalleja. Tietomallit eivät kuitenkaan ole välttämättömiä, laskenta voidaan tehdä myös ilman niitä. Tietomallien hyödyntämisen edellytys on, että malliin on määritetty valitut materiaali- ja rakennetyypit tarkkuudella, joka suunnittelussa on sillä hetkellä tiedossa.

Tietomalleja suoraan hyödyntävä työkalu on muun muassa suomalainen One Click LCA, jota tässäkin selvityksessä on käytetty. Palveluun voidaan tuoda tietomalleja muun muassa IFC-formaatissa ja Excelinä. One Click LCA noudattaa suoraan Euroopan Komission Level(s)-laskentamenetelmää sekä alan standardeja. Tietokanta kattaa kaikki tavanomaiset rakennusmateriaalit ja useita erikoistuotteita.

TIETOMALLIEN HYÖDYNTÄMINEN VAATII TAVOITTEELLISUUTTA

Vuoden 2017 lopulla Bionova Oy laati ARA:n kansainvälistä European Federation for Living -yhteistyötä varten englanninkielisen selvityksen *Using building information models (BIM) in social housing sustainability development* tietomallien hyödyntämisestä ARA-hankkeiden päästöjen vähentämiseen.

Raportissa esitetyt esimerkkikohteet osoittavat, että ARA-hankkeiden päästöjä ja elinkaarikustannuksia voidaan alentaa. Tietomallit yksin eivät tuota päästöohjausta, jos

rakennuttaja ei aseta päästöille tavoitteita. Erityisen hyvä kustannus- ja päästötehokkuus saadaan tavoitteiden asetannalla jo aivan hankkeen alussa, sillä näin hankkeeseen voidaan vaikuttaa tehokkaimmin. Kun päästötavoite on olemassa, tietomallit ovat tehokas työkalu päästöjen laskentaan ja optimointiin.

Tällä hetkellä sosiaaliseen asuntotuotantoon kohdistuvia päästöpohjaisia taloudellisia kannusteita on käytössä Ranskassa ja Itävallassa. Lisäksi kaikki yli 100 neliömetrin kokoiset hollantilaiset asuinrakennukset joutuvat osoittamaan, että ne alittavat suurimman laissa sallitun materiaalien elinkaaripäästöjen raja-arvon. Koska rakennusmateriaalien päästöjen sääntelyä valmistellaan Suomessakin ympäristöministeriön toimesta, on myös ARAlla luonteva rooli ohjata rahoittamaansa tuotantoa vähäpäästöisempään suuntaan. ■

LEVEL(S) ARVIOINNISSA TARVITTAVAT TIEDOT:

1. Kuvaus rakennuksesta ja käytetyistä laskentaskenaarioista
2. Määrä- ja materiaaliluettelot
3. Energiaselvitys
4. Rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki
5. Laskennassa käytettyjen tietojen kyselylomake
6. Level(s)-palaute
7. Lisäksi tarkastelu tehdään vaihtoehtoisella kriteerillä
 - Rakennus- ja purkujätteiden määrä

Taulukko 2
PUURAKENNUKSEN SUHTEELLINEN PÄÄSTÖVÄHENEMÄ

Kaikkien materiaalien ja energian elinkaaripäästöt (100 v.)	-6 %
Kaikkien materiaalien elinkaaripäästöt (100 v.)	-19 %
Asuinrakennusten materiaalien elinkaaripäästöt (100 v.)	-21 %

Uusia kasvoja **ARAssa**

SUVI HEIKKINEN

ylitarkastaja, Korjausavustusyksikkö

Suvin tehtäviin ARAssa kuuluvat korjausavustushakemusten käsittely sekä hissi- ja esteettömyysavustushakemusten päätösesittelyt. Suvi työskenteli ennen ARAan tuloaan Kelassa toimeentulotuen ratkaisuasiantuntijana. Koulutukseltaan hän on yhteiskuntatieteiden maisteri, pääaineena yhteiskuntapolitiikka.

Akut latautuvat parhaiten reissaamalla, hyvillä keikoilla ja ystävien seurassa. ”Tykkään myös kokeilla uusia juttuja, viimeisimpänä olen hurahtanut ilmajoogaan”, Suvi kertoo.

Entä miksi ARA ja miten alkua on sujunut? ”Hakuilmoituksessa esiteltyt työtehtävät kuulostivat mielenkiintoisilta ja monipuolisemmilta kuin edellisessä työtehtävässäni. ARAssa minut otettiin tosi kivasti vastaan ja lisäksi täällä vallitsevaan tekemisen meininkiin on ollut helppo tulla mukaan.”

VILJA KAMPPILA

projektiassistentti, Rakentamisen ohjaus

Vilja on aloittanut ASTA-kokeiluhankkeen parissa maaliskuussa. Hankkeessa kehitetään keinoja ehkäistä vuokra-asukkaiden talousongelmia yhdessä kuntien, vuokratiloyhtiöiden ja Takuusäätiön kanssa. Viljan tehtäviin kuuluu osahankkeiden tukeminen ja hankeselvitysten tekemistä, tiedonkeruuta sekä raportointia. Hän auttaa myös ASTA-koulutusten ja muiden tilaisuuksien järjestämisessä sekä toimii muissa ARAn kehittämistoimintaan liittyvissä tehtävissä. Vilja on koulutukseltaan valtiotieteiden maisteri. Hän on opiskellut yhteiskuntapolitiikkaa, kaupunkitutkimusta ja taloustiedettä Helsingin yliopistossa sekä opintojensa aikana myös Zagrebin ja Kööpenhaminan yliopistoissa. Ennen ARAan tuloaan Vilja työskenteli Suomen Lontoon instituutissa, ensin assistenttina ja viimeksi projektikoordinaattorina. Lisäksi hän on työskennellyt tutkimusassistenttina Helsingin yliopiston useissa tutkimushankkeissa.

Vapaa-ajallaan Vilja ahmii kirjoja ja työmatkat Helsingistä Lahteen hurahtavatkin nopeasti lukien. Hän myös latailee akkujaan mm. joogaamalla ja uimalla. Kesälomansa Vilja vietti Lapissa vaeltamassa ja Sodankylän elokuvajuhlilla.

Entä miksi hait ARAan ja miten olet viihtynyt? ”Valtakunnallisena asuntopolitiikan toteuttajana ARA sopii loistavasti yhteen osaamiseni ja kiinnostuksen kohteideni kanssa. ARAssa on mahdollisuus monipuolisiin ja kiinnostaviin tehtäviin, ja innostuin heti ASTA-hankkeesta. Töissä on kivaa ja olen hurjan iloinen päästessäni mukaan näin hyvään porukkaan. Jo työhaastattelusta jäi mukava fiilis ja sujuva rekrytointiprosessi antoi ARasta

hyvän kuvan. En ole koskaan saanut niin perusteellista ja hyvin suunniteltua perehdytystä tehtäviin, ja edelleen kaikki auttavat ja jaksavat vastailla kysymyksiini.”

PIIA NISKANEN

ylitarkastaja, Asuntokanta ja valvonta

Piia toimii erilaisissa ohjaus- ja valvontatehtävissä, pääasiassa vuokranmääritykseen liittyen. Hän on koulutukseltaan tradenomi pääaineenaan yritysjuridiikka, mutta opiskelee paraikaa kauppatieteiden maisteriksi, tutkinto on pro gradu -tutkimusta vaille valmis. Ennen ARAan tuloaan Piia työskenteli tilintarkastustehtävissä. Vanhastaan hänelle on kertynyt kokemusta valtion virkatehtävistä myös toimiessaan perintäsihteerinä ulosottovirastossa.

Vapaa-aikaansa Piia viettää luonnossa lenkkeillen, kirjoja lukien ja ystävien seurassa. Aina kun mahdollista, hän suuntaa rentoutumaan mökille Saimaan rannalle.

Mikä ARAssa kiinnosti ja miten uusi työ on maistunut? ”Hain ARAan, koska tehtävänkuvaus vaikutti monipuoliselta ja haasteelliselta. Lisäksi tässä työssä pystyn yhdistämään sekä talouden että juridiikan osaamiseni – ja myös valtio työnantajana kiinnosti edelleen. Ensimmäiset kuukaudet ARAssa ovat sujuneet oikein hyvin. Pääsin nopeasti käsiksi oikeisiin hommiin ja vauhtia onkin riittänyt. Olen lisäksi hyvin päässyt osaksi työyhteisöä mukavien työkavereiden ansiosta”, Piia kertoo.

HANNE VIKSTRÖM

lakimies, Asuntokanta ja valvonta

Hanne aloitti työnsä ARAssa kesäkuussa. Hänen työhönsä kuuluvat ARA-asuntokannan käytön ja yleishyödyllisten yhteisöjen ohjaus ja valvonta. Tämän lisäksi Hanne tukee energiatodistustiimiä alan lainsäädäntöön liittyvissä kysymyksissä. Työnkuvaan kuuluvat myös tietosuoja-asiat ARAn uutena tietosuojavastaavana. Hanne on oikeustieteen maisteri. Hän siirtyi ARAan kuluttajarahoi-



Suvi Heikkinen ja Hanne Vikström.

tusalalta. Kokemusta löytyy myös henkilös-
tö- ja palkkahallinnosta.

Hannen vapaa-aika kuluu niin urheilles-
sa kuin sohvanurkassakin. Hän pitää luon-
nossa liikkumisesta ja kuntosalilla käynnistä,
mutta akut latautuvat mainiosti myös dekkar-
isarjan tai -kirjan parissa.

Mikä sai sinut hakemaan ARAan ja miten
työt ovat lähteneet käyntiin? ”Olin tutkinut
uusia työmahdollisuuksia jo pidempään, sil-
lä en tuntenut kuluttajarahoitusalaa täysin
omakseni. Sen sijaan asumisen ja rakenta-
misen ala kiehtoi ja myös valtio työnantajana
kiinnosti. Työskentely ARAssa on lähtenyt
kesäloma-ajasta huolimatta vauhdikkaasti
käyntiin. Asumisen maailmassa on alanvaihtajalle
paljon opittavaa ja sisäistettävää, mutta
perehdytys on suunniteltu hyvin ja uudet
työkaverit ovat tarjonneet ystävällisesti apu-
aan.”

ARAN ENERGIATODISTUSTIIMI:

ULLA LAAPOTTI energia-asiantuntija, Asuntokanta ja valvonta

Ulla on työskennellyt ARAssa joulukuusta
2016 lähtien. Hänen tehtäviinsä kuuluvat
energiatodistusten käytön ja oikeellisuuden
valvonta sekä energiatodistusrekisterin yllä-
pito. Ulla on rakennustekniikan insinööri
(AMK) ja tuotantotalouden DI. Hän toimi en-
nen ARAan tuloaan yrittäjänä ja aikaisempaa
työkokemusta on kertynyt myös metallialan
tuotannosuunnittelusta ja it-projekteista.

Ulla viettää vapaa-aikansa lasten harras-
tusten parissa. Niiltä jäljelle jäävän ajan hän
käyttää mielellään käsitöitä tehden sekä hyö-
tykasvipuutarhaa hoidellen.

Ulla Laapotti (vas.), Kirsi Unhonen,
Vilja Kampmila ja Piia Niskanen.

Entä mikä ARAssa kiinnosti ja millais-
ta ARAssa työskentely on tuntunut? ”Olin
tehnyt useamman vuoden yrittäjänä ener-
giatodistuksia ja halusin uusia haasteita.
Sosiaalisena ihmisenä kaipasin myös työka-
vereita yksin yrittämisen sijasta. Olen naut-
tinut työskentelystä ARAssa. Työkaverit ovat
mukavia ja työtehtävissäni olen päässyt vai-
kuttamaan esimerkiksi energiatodistuslain ja
-asetuksen muutoksiin. ARA on mielenkiin-
toinen työpaikka, jossa saa olla Suomen ra-
kentamisen ”ytimessä”.

KIRSI UNHONEN energia-asiantuntija, Asuntokanta ja valvonta

Kirsi aloitti ARAssa toukokuussa. Hänen teh-
täviinsä Ullan tavoin kuuluvat energiatodis-
tusten käytön sekä oikeellisuuden valvonta ja
laatijoiden opastus ja energiatodistusrekis-
terin ylläpito. Kirsi on koulutukseltaan ener-
giatekniikan DI. Ennen ARAa hän työskenteli

reilut 10 vuotta LVI-suunnittelijana ja -pro-
jektipäällikkönä talotekniikan suunnittelu-
toimistossa. Hän teki myös suunnittelukoh-
teisiin liittyvää energialaskentaa.

Kirsin vapaa-aika kuluu vanhan omako-
titalon remontoimisessa ja kotona puuhaste-
lussa. Akut latautuvat parhaiten luonnossa
liikkuessa.

Kirsi kertoo, miksi hän hakeutui juuri
ARAan: ”Minua kiehtoi ajatus valtiolla työ-
skentelystä ja halusin tietää, millaista on olla
osa suurempaa kokonaisuutta. Rakennusten
energiatehokkuus on kiinnostanut opiskelu-
ajoista lähtien ja halusin nähdä myös toisen
puolen energiatodistuksista: aiemmin toimin
niiden laatijana – nyt valvojana. Vastaanotto
ARAssa on ollut todella lämmin ja tunnen jo
nyt kuuluvani joukkoon. Aiemmin yksityisel-
lä työskennelleenä moni valtion käytäntö on
aiheuttanut ihmetystä ja niiden omaksumi-
nen onkin vienyt jonkin verran aikaa, varsin-
kin lainsäädäntöön liittyvät asiat.” ■



ARA-Hankepankin avulla hankkeet tutuiksi

ARA-HANKEPANKIN AVULLA HANKKEET TUTUIKSI

ARAN tuella rakennetaan ja uudistetaan
asuinrakennuksia jatkuvasti ympäri Suo-
mea. Näistä hankkeista löydät tietoa –
sanoin ja kuvin – ARA:n Hankepankin kautta.
Paitsi rakennushankkeet, löytyvät Han-

kepankin avulla myös ARA:n kehittämisrahoi-
tusta saaneet kehittämissuunnitelmat.

Hankepankin hakuominaisuuksia pa-
rannetaan, jotta esimerkiksi rakennus-
hankkeita voi etsiä alueen, kohderyhmän
tai toimenpiteen mukaan. Toivomme, et-
tä tästä on apua myös rakennushanketta

suunnitteleville: Hankepankin avulla voi löy-
tää hankkeille mahdollisia toteuttajia tai
suunnittelijoita. Hankepankin kautta näet, mi-
tä ARA-rahoituksella on saatu aikaan.

Klikkaa itsesi Hankepankkiin:
www.ara-hankepankki.fi

Asuinkerrostalo- rakentamiseen vaikuttavia säädosmuutoksia

TEKSTI: TEPPO LEHTINEN, rakennusneuvos, ympäristöministeriö

Viime vuosina on rakentamisen teknisiä vaatimuksia uusittu kokonaisuudessaan. Takana on niin maankäyttö- ja rakennuslain rakenteellisia muutoksia kuin vaatimusten sisältömuutoksia. Rakentamista koskevat olennaiset tekniset vaatimukset on nostettu lain tasolle ja niitä tarkentavat asetukset on uusittu. Samalla ollaan säädöstasolla luovuttu ohjeista, vähennetty yksittäisiä vaatimuksia ja täsmennetty myös korjausrakentamisen vaatimuksia.

RAKENNUSOIKEUTEEN LASKETTAVAN KERROSALAN MUUTOKSET

Rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran. Samoin kerrosalan saa ylittää siltä osin, kun huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on yli 200 mm.

Muutokset kannustanevat tekemään toimivampia ratkaisuja, kun rakennusoikeuden optimointi ei enää aiheuta painetta minimoida taloteknisten järjestelmien tilantarvetta. Näin suunnittelussa voidaan paremmin ottaa huomioon rakennuksen elinkaaren aikaisten huolto- ja ylläpitotoimien sekä aikanaan vastaan tulevien korjaustöiden tilantarpeet. Muutoksen arvioidaan myös parantavan edellytyksiä hyvän ääneneristyksen suunnitteluun.

Kun talotekniikan kuilujen, hormien tai yleisiin tiloihin avautuvien teknisten tilojen edellyttämä ala ja väestönsuojien edellyttämä ala ei ”kuluta” rakennusoikeutta, voidaan rakennusoikeuden mukaisesta alasta käyttää nykyistä suurempi osuus huoneistoalaan.

Ilmanvaihdon ratkaisujen kannalta muu-

tos helpottaa myös ns. painovoimaisen ilmanvaihdon ratkaisujen suunnittelua tarvittavien hormien kannalta.

MATKAVIESTINTEN KUULUVUUS

Asuin-, majoitus- tai työtiloja sisältävän rakennuksen teknisten ratkaisujen on kustannustehokkuus huomioon ottaen mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa, ellei kysymyksessä ole rakennus, jonka sisätilakuuluvuutta on vaimennettava.

Matkaviestinten sisätilakuuluvuus riippuu monesta tekijästä, kuten etäisyydestä tukiasemaan, käytettävästä taajuusalueesta ja käytettävästä matkaviestinteknologiasta, rakennuksen vaipan signaalinvaimennuksesta sekä muiden rakennusten vaikutuksesta. Siksi sisätilakuuluvuuden varmistaminen edellyttää eri osapuolten yhteistyötä siten, että sekä rakentamisen tekniset ratkaisut että verkkojen peittovaatimukset otetaan huomioon. Mainitut tekijät muodostavat niin monimutkaisen kokonaisuuden, että jatkossa todennäköisesti erilaiset tapauskohtaisesti vaihtelevat ja uudet kehitettävät ratkaisut ovat tarpeen sisäkuuluvuuden varmistamiseksi. Soveltuvat ratkaisut riippuvat myös siitä, onko kysymys uuden rakennuksen rakentamisesta vai vanhan korjaamisesta.

Ympäristöministeriön on tarkoitus vielä vuoden 2018 aikana yhteistyössä eri hallinnonalojen ja tahojen kanssa aloittaa myös selvitys, mitä eri tarpeita tulevaisuudessa matkaviestinten käytettävyyteen liittyy ja mitä vaikutuksia uusilla radiosignaalinratkaisuilla on sisätilakuuluvuuden ratkaisuille.

ASUINHUONEISTON KOKO

Vuoden alusta tuli voimaan ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja

työtiloista. Esteettömyyteen liittyvästä mitoituksesta säädetään rakennusten esteettömyydestä annetussa valtioneuvoston asetuksessa (241/2017). Poistumisesta palon sattuessa ja siihen liittyvästä tilamitoituksesta säädetään ympäristöministeriön asetuksessa paloturvallisuudesta (848/2017).

Asetuksessa kiinnitetään huomiota hyvään suunnitteluun. Tekniset vaatimusmuutokset ovat pääosin vähäisiä aiempaan nähden. Asuinhuoneiston huoneistoalan on oltava edelleen vähintään 20 m² ja asuinkerrostalon kerroskorkeuden on oltava edelleen vähintään kolme metriä sekä huonekorkeuden vähintään 2,5 metriä.

Opiskelija-asunnon ala voi nyt kuitenkin olla vähintään 16 m², jos yhteisissä tiloissa on samassa rakennuksessa riittävät oleskelu- tai muiden toimintojen tilat. Opiskelija-asumiseen voidaan ajatella myös yhteisiin tiloihin tukeutuvaa ns. opiskelijahuoneratkaisua, jossa on oma lukollinen ovi, asuinhuoneistoa vastaava ääneneristys, oma wc sekä peseytymis- ja ruuanvalmistusmahdollisuus. Tähän ratkaisumalliin sisältyisi yhteisen oleskelun mahdollistavia tiloja ja siinä voitaisiin ottaa huomioon myös tilaratkaisujen muuntojoustavuus.

Asuntojen mittasuhteiden suunnitteluun vaikuttaa keskeisesti myös asetus rakennusten esteettömyydestä, joka nyt erottelee normaalit asunnot erityisesti palveluasumiseen tai liikkumis- tai toimimisesteisen henkilön tuettuun asumiseen tarkoitetuista asunnoista. Tällä on vaikutusta esimerkiksi kääntymistilamitoitukseen. Uuden asetuksen mukaan myös asuinrakennuksen hissiyhteyden on ulotuttava sisäänkäyntitasoon ja jokaiseen tasoon, josta on käynti asuntoon tai rakennuksen käyttöä palvelemaan tilaan. ■

ARA-asumisen raivaaja -tunnustus

ARA-ASUMISEN RAIVAAJA -tunnustuksella ARA kannustaa toimijoita kehittämään olemassa olevaa ARA-asuntokantaa ja asunto-oloja kokonaisvaltaisesti, pitkäjänteisesti ja innovatiivisesti.

Tunnustus jaetaan vuosittain kunnalle, kaupungille, vuokratilayhteisölle tai muulle toimijaorganisaatiolle, joka on

- tehnyt merkittävää työtä ARA-asuntokannan ja asunto-olojen kehittämisessä sekä edistänyt valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon rakentamista
- tai on toiminnallaan edistänyt uusien toimintatapojen tai menetelmien soveltamista suunnittelussa, rakentamisessa ja perusparantamisessa
- tai on tehnyt esimerkillistä ja aktiivista työtä asuntokannan, asuinalueiden ja

kortteleiden monipuolisessa, innovatiivisessa uudistamisessa ja kehittämisessä.

Tunnustuksen saaja on erityisesti ansioitunut kehittämään asumista monipuolisesti ja rohkeasti myös taloudellisesti haasteellisessa toimintaympäristöissä. Konkreettisia esimerkkejä ovat:

- asumisen strateginen suunnittelu,
- vanhan asuntokannan uudistaminen,
- monipuolinen asuinalueiden ja kortteleiden kehittäminen,
- täydennysrakentaminen,
- tyhjien asuntojen vähentäminen,
- käyttötarkoitusten muuttaminen, purkaminen ja lisärakentaminen,
- yms. innovatiiviset ratkaisut ja pilotti-hankkeet.

ILMOITTAUDU KISAAN MUKAAN TAI ILMIANNA MIELESTÄSI TÄMÄN TUNNUSTUKSEN ANSAITSEVA KOHDE!

Perustele ehdokkaasi ytimekkäästi yhdellä A-nelosella:

- mikä kohde?
- miksi juuri tämä?

Lähetä ehdotuksesi viimeistään **30.9.2018** sähköpostilla Marianne Jauholaalle (marianne.jauhola@ara.fi). ARA:n raati valitsee palkittavan kohteen kaikista esille tulleista ehdotuksista.

Tunnustus jaetaan ensimmäisen kerran Yhdyskuntien uudistaminen -laivaseminaarissa **14.11.2018**.

Vuokra-asukkaiden talous- ja velkaongelmat hallintaan

KOLMIVUOTINEN Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen -kokeiluhanke (ASTA) käynnistyi keväällä 2018. Hankkeessa kunnat, vuokratilayhtiöt, Takuusäätiö ja ARA tekevät yhteistyötä turvataksaan vuokralla asuvien taloudenhallintaa ja sitä kautta myös asumista. Hanke tähtää häättöjen ja asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn.

Ensimmäisinä omat kokeiluhankkeensa aloittavat Helsinki, Lahti, Tampere ja Turku. ARA:n avustusta kokeiluhankkeeseen voi hakea vielä 15.9. asti. Avustuksen määrä on 50 % hankkeen kokonaiskustannuksista. Jokainen kokeiluhanke on omanlaisensa ja paikallisiin tarpeisiin kehitetty. Hankkeissa kehitetään ja vakiinnutetaan paikallinen verkosto ja toimintamalli vuokra-asukkaiden talousongelmien selvittämiseen ja ehkäisyyn.

Takuusäätiö on mukana ASTA-kokeiluhankkeessa omalla Asumistalousneuvonta-osahankkeellaan, jossa vahvistetaan kuntien ja vuokratilayhtiöiden työntekijöiden osaamista ja valmiuksia auttaa asiakkaitaan talous- ja velkaongelmissa. Osahankkeiden kanssa kehitetään yhdessä taloudenhallinnan välineitä vastaamaan paremmin asumisen turvaamisen tarpeisiin. Jatkossa hankkeessa luodut materiaalit ja välineet tulevat olemaan avoimesti hyödynnettävissä.

TAVOITTEET

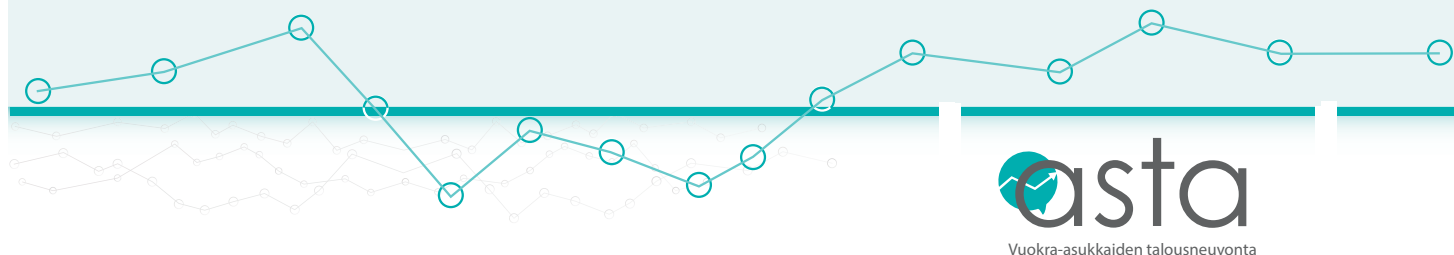
- vuokra-asukkaiden talous- ja velkaongelmien ehkäiseminen
- vuokraveloista johtuvien häättöjen vähentäminen
- asunnottomuuden vähentäminen

MITÄ ASTASSA TEHDÄÄN?

- luodaan paikallinen verkosto ja toimintatavat talous- ja velkaongelmien ehkäisemiseen
- järjestetään talousaiheisia koulutuksia ASTA-hankkumppaneille
- kehitetään asumisen turvaamista palvelevia taloudenhallinnan välineitä
- luodaan digitaalinen työkalupakki avoimeen käyttöön

Hanke on osa Kestävän kaupunkikehityksen ohjelmaa ja Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmaa.

Lisätietoa: www.ara.fi/asta





MERKITSE KALENTERIIN!

KAUPUNKIELÄMÄÄ JÄTKÄSAARESSA
1.-9.9.2018

**ASUMISEN THINK TANK -
TULEVAISUUDEN ASUMINEN**
4.9.2018



**RAKENNETUN YMPÄRISTÖN JA ASUMISEN
TIETOAINIESTOT (RASTI) -SEMINAARI**
18.9.2018

#KOTIMATKALLA-SEMINAARI
2.10.2018

**YHDYSKUNTIEN UUDISTAMINEN
-LAIVASEMINAARI: ASUMISEN VETO-
VOIMAA KUNTIIN JA KAUPUNKEIHIN**
14.-16.11.2018



ARA-PÄIVÄ
15.1.2019

Lisätietoja tapahtumista:
www.ara.fi/tapahtumat