araviesti

1/2021

Asiakaslehti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

VUODEN PARHAAT ARA-NELIÖT: PAINOVOIMALLA MASSIIVITIILESTÄ

s. 4

EKOEKSPERTTI KIRITTÄÄ ASUKKAITA YMPÄRISTÖTEKOIHIN

s. 9

TÄSSÄ NUMEROSSA

3 **PÄÄKIRJOITUS**
Hannu Rossilahti

4 **VUODEN PARHAAT ARA-NELIÖT -LAATUPALKINTO:**
TA-Yhtymä Oy / Pohjantikankuja 4, Oulu
Painovoimalla massiivitiilestä
Vesa Ijäs

9 **HEKAN SOVELLUS** saa asukkaat kilpailemaan kodin ympäristöteoista
Kaisa Saario

13 **JYVÄSKYLÄ SAI** ensimmäiset massiivipuiset kerrostalot
Sinituuli Untamala

16 **VAUHTIA TEOLLISEEN** puurakentamiseen
Jaakko Kinnunen

18 **SUOJELLUT JA MELKEIN** suojellut ARA-kohteet
– Mitä ARA-kohteen omistajan olisi hyvä tietää rakennussuojelusta?
Samu Heikkilä, Juho-Kusti Kajander

21 **"PALJON VALOO"**
– Asukasnäkemykset asuntokehittämisen työvälineenä
Sini Saarimaa

23 **NÄKÖKULMA**
Kestävien asuntoratkaisujen asialla
Esko Kahri, Pia Ilonen, Jyrki Tarpio

24 **PUHEENVUORO**
Kunnilla keskeinen rooli ikääntyneiden asumisen kehittämisessä
Jeremias Kortelainen, Olli Oosi, Raija Hynynen

26 **TOIMINTAA, TUKEA JA TILOJA** – niistä yhteisöllinen arki rakentuu
Taru Paavolainen

27 **SETLEMENTTIASUNNOILLE** Asumisen tekoja -palkinto
Sonja Manssila

28 **VUOKRATALOJEN PALOTURVALLISUUTTA** edistetään teknisin ratkaisuin
Kari Telaranta

30 **ASTA** – työtä talousvaikeuksissa olevien asukkaiden auttamiseksi
Vilja Kamppila

31 **MITEN ARA** ohjaa vuokrataloyhtiöitä asukkaiden maksuvaikeuksissa?
Vilja Kamppila

araviesti 1/2021

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

KANNEN KUVA:
Annukka Pakarinen

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

PÄÄTOIMITTAJA:
Helena Berg, ARA

ULKOASU:
PunaMusta Oy, Sisältö- ja suunnittelupalvelut

PAINATUS:
Punamusta Oy, 2021

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

HANNU ROSSILAHTI, ylijohtaja, ARA

Kadonnutta asuntopolitiikkaa etsimässä

Sodan jälkeen asuttaminen ja asuntopolitiikka olivat tärkeitä yhteiskunnallisia teemoja. Asutustilat sekä kaupungeissa omistusasuntojen järjestäminen olivat asuntopolitiikan keskiössä. Maaseudulla ja kaupungeissa työssäkäyville suomalaisille tarvittiin asuntoja. 1960- ja 70-lukujen muuttoliikkeen aikaan määrälliset tavoitteet olivat osa sekä asunto- että tulopolitiikkaa. Tupo-neuvotteluissa lyötiin lukkoon myös asuntotuotannon määrälliset tavoitteet. Tupo-neuvotteluissa haluttiin myös hyvittää vallinnut inflaatiotaso korkeampina ansioina, ostovoiman säilyttämiseksi.

Tilastollisesti seurattiin asumisen laatua ja puutteellisesti asuvien määrää. Määrän lisäksi haluttiin parantaa myös asumisen laatua, joka oli tärkeä osa asunto-olojen kehitystä. Asuntotuotantoa edistettiin pankkirahoituksen lisäksi tuolloin yhteiskunnallista tasa-arvoisuutta edistäneellä omistusaravajärjestelmällä, jonka ansiosta myös pieni- ja keskituloiset saattoivat hankkia uuden oman asunnon. Aiemmin asuntopolitiikassa painotettiin sekä asuinolojen kehitystä että kaikkien mahdollisuutta omistusasuntoon.

Nykyään on toisin. Asuntopolitiikan tavoitteet ilmaistaan pääasiassa määrällisinä tavoitteina, eikä asumisen laatu tai asuinolot ole aiemmalla tavalla asuntopolitiikan tavoitteita. Nykyinen määrää korostava, sijoittajavetoinen asuntotuotanto ohjaa ahtaaseen asumiseen, jossa tuotot ovat maksimaaliset ja yhteiskunnan julkituotuna tavoitteena on ”pieni vähän energiaa kuluttava asuinkoppero maantien tai rautatien vieressä”. Muita julkilausuttuja ihanteita on vähän.

Finanssikriisin jälkeen alkanut lähes ilmaisen rahan jakaminen sijoittajille on nostanut kysyntää ja asuntotuotantoa suurissa kaupungeissa. Samalla hinnat ja vuokrat ovat nousseet. Nousu on ollut paljon suurempaa kuin asukkaiden ja vuokralaisten tulot, jopa niin suurta, ettei monilla enää ole mahdollisuutta ostaa omaa asuntoa. Niillä, joilla vielä ostomahdollisuuksia olisi, tilannetta hankaloittaa rahoituksen saannin hankaloituminen, lainakatot sekä asuntolainan koron verovähennyksen leikkaaminen. Korkeat vuokrat vähentävät asunnon säästämismahdollisuuksia ja lisäävät asumistukimenoja sekä vähentävät talouden kilpailukykyä ja yritystoiminnan investointihalukkuutta, koska työvoima- ja tuotantokustannukset ovat niin korkeat.

Asuntopolitiikassa olisi ratkaistava useita kysymyksiä. Miten ylläpidetään mahdollisuuksien tasa-arvoa niin, että mahdollisimman monella olisi niin halutessaan mahdollisuus ostaa oma koti vanhasta tai uudesta asuntokannasta? Miten asuntopolitiikalla parannetaan asuinoloja, asuinviihtyisyyttä ja -turvallisuutta? Miten asuntopolitiikalla edistetään perhepolitiikkaa, kansantalouden kilpailukykyä ja rohkaistaan teollisuuden ja yritystoiminnan investointeja Suomeen?

Olisiko jo syytä tunnustaa, että velkaantumisen ja asuntojen hintojen hurjan nousun vuoksi kansa on köyhtynyt hurjasti, jos mittarina käytetään kykyä ostaa oma asunto? Pitäisikö miettiä, miten tämä ostovoiman vähennys korvataan kansalaisille? Perinteisesti ammattiyhdistystoiminnassa on taisteltu ostovoiman säilymisen puolesta. Yksi keskeinen haaste olisikin pohtia, miten tämä ostovoima taataan, harjoittamalla kohtuuhintaista asuntopolitiikkaa ja kehittämällä uusia asuntopolitiikan välineitä vaiko vaatimalla tuntuvia palkankorotuksia koko palkansaajakenttään? ■

Vuoden parhaat ARA-neliöt -palkinto:
TA-Yhtymä Oy / Pohjantikankuja 4, Oulu

Painovoimalla massiivitiilestä

TA-yhtymä Oy:n Oulussa sijaitseva kohde Pohjantikankuja 4 on palkittu Vuoden Parhaat ARA-neliöt 2021 -laatupalkinnolla ARA-päivässä 21.1.2021. Innovatiivisessa kehittämishankkeessa on kaksi kolmikerroksista ARA-vuokrakerrostaloa, joissa on painovoimainen ilmanvaihto ja massiivitiilirunko. Joissakin huoneistoissa on kokeiltu ulkoseinissä savirappausta ja savimaalausta. ARA oli alusta lähtien roolinsa mukaan edesauttamassa hanketta.

TEKSTI: **VESA IJÄS**, YLIARKKITEHTI, TKT, ARA

ARAn näkökulmasta katsottuna hanke on kannanotto tämän päivän ”kertakäyttörakentamista” kohtaan, missä elinkaarikestävyys tarkoittaa noin 50 vuotta. Monissa tapauksissa tämäkin on liian pitkä ”elinajanodote” rakennukselle.

TA-Yhtymän aluejohtaja **Jouko Knuutinen** on työuransa aikana rakennuttanut merkittävän määrän asuntoja. Kokemus rakennuttamisesta ja TA:n omistukseen tulevista ja ylläpidettävistä rakennuksista kypsytti ajatuksen mahdollisimman huoltovapaasta ja elinkaarikestävästä rakentamisesta. Ajatukset kääntyivät vanhojen, hyväksi koettujen rakentamistapojen suuntaan: yksiaineinen seinärakenne ja painovoimainen ilmanvaihto. Olisiko se mahdollista tämän päivän rakentamismääräyksillä?

Toimitusjohtaja **Jouni Linnavuori** kertoo TA-Yhtymän rakennuttamisen periaatteista: ”Harjoitamme pitkäjänteistä ja vastuullista omistamista, joka mahdollistaa kohtuuhintaisuuden. Meille tärkeitä toiminnan kulmakiviä ovat energiatehokkuus ja innovatiivisuus.

Kolmensadan vuoden rakennukset: toteutuksen punaisena lankana ovat pitkäikäisyys ja yksinkertaisuus.

Pohjantikankuja 4 edustaa innovatiivisuutta parhaimmasta päästä. Näitä kokemuksia on mahdollista hyödyntää myöhemmin myös muussa toiminnassamme."

> **"POHJANTIKANKUJA 4 ON SAANUT KUNTARAHOITUKSEN VIHREÄN RAHOITUKSEN SERTIFIKAATIN."**
> **JOUNI LINNAVUORI, TOIMITUSJOHTAJA, TA-YHTYMÄ OY**

RATKAISUMALLEJA RAKENTAMISEN EVOLUUTIOON

Kohteen pääsuunnittelijana on toiminut arkkitehti Kari Kanniainen Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy:stä. Hänen mukaansa tämän hankkeen työniminä ovat olleet "terve talo" ja "massiivitiilirakenteen ja painovoimaisen ilmanvaihdon uusi tuleminen". Tavoitteena on ollut toteuttaa rakennusfysiikan kannalta hyvin pitkäaikaiset ja turvalliset rakenteet ja järjestelmät, avainsanan ollessa yksinkertaisuus.

Tämän tyyppisten projektien tehtävä on nostaa esiin tuoreita ratkaisumalleja ja tuoda tärkeää lisätietoa rakentamisessa käytettäville ratkaisuille ja sitä kautta avata uusia suuntia koko rakentamisen evoluutiolle. Kun on kyse pilottihankkeesta, joka osittain poikkeaa olemassa olevista määräyksistä, on tärkeää selvittää, millä reunaehdoilla hanke on ylipäänsä mahdollista viedä läpi.

Rakennusten toimintaa seurataan valmistumisen jälkeen ja verrataan toteutunutta energiankulutusta passiivitalokohteisiin, jotka on toteutettu nykyaikaisin rakentein ja järjestelmin.

Seurantaa tehdään erilaisten anturien ja mittalaitteiden avulla, ja mikäli havaitaan että joku osa-alue ei toimi halutulla tavalla, siihen reagoidaan ja se saatetaan asianmukaiseen kuntoon. Tämä on kirjattu myös rakennusluvan ehtoihin.

HAASTEITA RAKENNUSLUVASSA JA ILMANVAIHDOISSA

Jouko Knuutisen mukaan hankkeen idea on suunnittelun ja Oulun rakennusvalvonnan vaatimuksista kehittynyt. Ensimmäisellä hakukerralla Oulun rakennusvalvonta hylkäsi lupahakemuksen määräysten vastaisena, ilmanvaihdon toiminnan epävarmuuden vuoksi. Tämän jälkeen poistohormien lämmitys lisättiin ja vuotta myöhemmin rakennuslupa saatiin ehdolla, että suunnitelmat tarkastaa ulkopuolinen asiantuntijataho.

Tähän tehtävään löytyi Leino Kuuluvainen LK-Energiaratkaisut Oy:stä. Hän on toiminut hankkeessa painovoimaisen ilmanvaihdon suunnittelijana. "Olin 2017 mukana työryhmässä laatimassa ympäristöministeriölle Painovoimaisen ilmanvaihdon opasta. Työryhmässä mukana ollut arkkitehti Kimmo Lylykangas suositteli silloin Oulun TA:lle minun toimistoni

Rakennuttaja	TA-Yhtymä Oy
Arkkitehti	Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy
LV-suunnittelija	LVI-Insinööritoimisto Meskanen Oy
IV-suunnittelija	LK-Energiaratkaisut Oy
Sähkösuunnittelija	Sähköinsinööritoimisto Ari Heikkinen Oy
Rakennesuunnittelija	WSP Finland Oy
Urakkamuoto	Jaettu urakka, urakkakilpailu
Tontti	Vuokrattu Oulun kaupungilta
Erityistä	Painovoimainen ilmanvaihto Massiivitiilirakenne (445 000 tiiltä) Savirappauskokeilu kahdessa asunnossa
Rakennukset	2
Kerrosluku	3
Keskipinta-ala	61
Asunnot	40 (20+20)
Kaksiot	16 (8+8)
Kolmiot	18 (9+9)
Neliö	6 (3+3)
Rakentamiskustannus	7 387 193 € (3 028 €/asm^2)
Hankinta-arvo	7 691 133 € (3 152 €/asm^2)
ARAn korkotukilaina	7 306 500 €
Rakennusurakoitsija	Pohjola Rakennus Oy Suomi
LVI-urakoitsija	Raahen Lämpöinssi Oy
Sähköurakoitsija	Sähköveikot Oy
Valvoja	PK-Valvonta
Kosteuskoordinaattori	PK-Valvonta
Aurinkosähkö	LEM-KEM Oy
Lämpö- ja kosteusanturit	BR, Saikotek Oy

Tiilipinta elävöittää huoneistoja, samoin syvät ovi- ja ikkunaympäristöt.

palveluksia painovoimaisen ilmanvaihdon suunnitteluun."

"Koska ilmanvaihdon suunnittelua ohjaava asetus ja sen tulkinnat rakennusvalvonnoissa muodostettiin samalla ajanjaksoalla, jolla tätä hanketta suunniteltiin, alkuvaiheessa ei ollut vielä täysin selvää, mitä vaatimuksia uudisrakennuksen painovoimaiselle ilmanvaihdolle asetetaan. Yleisesti ei ollut saatavilla ohjeita tai malleja painovoimaisen ilmanvaihdon suunnitteluun vaan suunnittelussa lähdettiin perinteisiin ratkaisuihin nojaten, mutta nykyisten vaatimusten täyttämisen osalta puhtaalta pöydältä", kertoo Kuuluvainen.

ENERGIATEHOKKUUS JA HIILIJALANJÄLKI

Rakennusten energiatehokkuutta koskevan lainsäädännön tavoitteena on rakennusten energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian käytön edistäminen sekä rakennusten energiakulutuksen pienentäminen ja hiilidioksidipäästöjen vähentäminen. RakentamisMääräysten E-lukuvaatimus uusille rakennuksille on 90.

Pohjantikankuja 4:n E-luvut ovat talossa A 108 ja talossa B 114. Kohteen LV-suunnittelusta vastanneen Matias Meskasen mukaan suurten lämpöhäviöiden kattaminen lämmitysjärjestelmällä oli haasteellinen tehtävä. Kun ilmanvaihdossa ei ole lämmön talteenottoa ja ulkoseinissä ei ole eristeitä, tehontarpeet kasvavat tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna merkittävästi.

Kohteen hiilijalanjälki sadan vuoden elinkaaren aikana on rakennuksessa A 6 210 tonnia CO2e ja talon B 6 570 tonnia CO2e. Päästöistä noin 83 % syntyy käytön aikaisesta energiankulutuksesta. Kaukolämmön osuus päästöistä on 67 %. Rakennusmateriaalien alkuperäisestä hankinnasta syntyy noin 10 % päästöistä ja osien vaihdosta elinkaaren aikana 6 %. Loput vaikutukset syntyvät kuljetuksista, rakennustyömaan vaikutuksista ja purusta elinkaaren lopussa.

ANTURIT TUOTTAVAT TIETOA RAKENTEIDEN TOIMIVUUDESTA

Rakennuksessa on paikalla valettu kantava betonirunko, joka muodostuu kantavista väliseinistä, väli- ja yläpohjalaatoista sekä ulkoseinille sijoittuvista pilareista. Parvekerakenteita lukuun ottamassa kaikki betonirakenteet ovat paikalla

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY

Veli Karjalainen perusti toimiston vuonna 1975 ja jatkaa edelleen mentorina ja taustatukena arkkitehtitoimistossa. Veli Karjalainen toimi pitkään myös assistenttina Oulun yliopiston arkkitehtuurin osastolla, opastaen tulevia arkkitehteja asuntosuunnittelussa. Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy on suunnitellut julkisia rakennuksia kunnille, valtiolle ja seurakunnille sekä liike- ja tehdasrakennuksia yksityisille. Toimisto on kuitenkin profiloitunut erityisesti asuntosuunnittelun osaajana.

valettuja. Ulkoseinien 300x300 mm pilarit jäivät paksujen ulkoseinien sisään.

Ulkoseinän rakenteena on käytetty massiivista tiilirakennetta, jossa sisäkuoren vahvuus on 73 cm. Muurattu ulkokuori on irrotettu sisäkuoresta ohuella ilmaraolla. Rakennuksen runko ja vesikatto rakennettiin ennen ulkoseinän sisäkuoren muurausten tekoa.

Lämpöteknisesti seinä toimii tavanomaisista villaeristetyistä seinistä poikkeavasti.

"KOHTEEN LUPAEHTOIHIN ON LIITETTY VAATIMUS RAKENNUSTEN TOIMIVUUDEN SEURAAMISESTA. TÄLLAISISSA ERIKOISKOHTEISSA KÄYTETÄÄN HARKINTAA MYÖS HANKKEESEEN RYHTYVÄN KYVYSTÄ VASTATA RAKENNUKSISTA KAIKISSA TILANTEISSA."
PEKKA SEPPÄNEN, RAKENNUSVALVONNAN JOHTAJA, OULUN KAUPUNKI

Suunnitteluvaiheessa tehtiin seinärakenteesta lämpöteknisiä laskelmia ja toteutuksen yhteydessä on rakenteeseen lisätty lämpö- ja kosteusantureita, joilla seurataan ulkovaipan rakennusfysikaalista toimintaa rakentamisen ja käytön aikana. Antureiden sijoituksesta laadittiin rakennesuunnitelmiin sijaintikaaviot ja anturit on liitetty kohteen kiinteistöautomaatioon.

Suunnittelun yhteydestä tehtiin insinöörityö seinän rakennusfysikaalisesta toiminnasta. ■

Kahden kolmikerroksisen kerrostalon massiivitiilirunkoon upposi 445 000 tiiltä.

Hekan sovellus saa asukkaat kilpailemaan kodin ympäristöteoista

Pelillinen Ekoekspertti-sovellus kirittää asukkaita vähentämään asumisen ilmasto- ja ympäristövaikutuksia. Alamalmilainen "roskispoliisi" Tuula Jokinen jäi heti koukkuun. Hekan tavoitteena on lisätä ympäristötietoisuutta ja tavoittaa myös ne, joita perinteinen asukasdemokratia ei innosta.

TEKSTI: **KAISA SAARIO** KUVAT: **ANNUKKA PAKARINEN**

Vuosi 2021 on vasta alussa, mutta kisa käy jo kuumana. Top 10 -listan ensimmäisenä koreilee nimimerkki "Elle", 659 pistettä. "Taru" on 648 pisteellään aivan hänen kannoillaan, eivätkä seuraavatkaan ole kaukana

Kyse on Helsingin kaupungin asuntojen eli Hekan Ekoekspertti-sovelluksesta, jonka käyttäjät eli Hekan asukkaat kisaavat käytännössä siitä, kuka ottaa asumisen ilmasto- ja ympäristövaikutukset aktiivisimmin huomioon

Pisteitä saa erilaisista haasteista, joita on sekä henkilökohtaisia että koko taloyhteisöä koskevia. Omat haasteet voivat kehottaa asukasta vaikkapa laskemaan oman hiilijalanjälkensä Sitran laskurilla tai kulkemaan töihin auton sijaan julkisilla tai jalan. Yhteisöhaasteet taas voivat kannustaa esimerkiksi käymään tarkistamassa, että talon ulko-ovet sulkeutuvat kunnolla, tai vähentämään sekajätteen määrää. Koska yhteisöhaasteet vaikuttavat koko taloyhtiön ympäristökuormaan, niiden suorittamisesta saa eniten pisteitä.

Kisa on tietysti leikkimielinen, mutta minkäpä kilpailuhenkinen ihminen itselleen mahtaa. Listalla neljäntenä oleva nimimerkki "Lyyli" eli Ala-Malmilla asuva **Tuula Jokinen** – joka ylsi viime vuoden pistetilastossa pronssille

Tuula Jokinen jäi heti koukkuun pelilliseen Ekoekspertti-sovellukseen ja ylsi viime vuoden pistetilastossa pronssille. Ekoeksperttiä käyttämällä lisääntyy myös tieto "ihan älyttömästi".

"Ekoekspertti-sovellus tarjoaa hyvän alustan kokeilla matalalla kynnyksellä, millaiset asiat innostavat ja motivoivat asukkaita toimimaan", Marika Nyyssönen (punainen pipo) ja Milla Heiskanen tuumaavat. Se tarjoaa myös mahdollisuuden levittää tietoa asumisen ympäristövaikutuksista paikkoihin, joihin Hekan oma viestintä ei yllä.

ARA ANTOI EKOEKSPERTIN KEHITTÄMISEEN 50 000 EUROA KEHITTÄMISRAHAA.

– myöntää nauraen toivovansa välillä, että kolmonen jättäisi edes yhden päivän väliin, jotta hän pääsisi kipuamaan listalla ylemmäs. Vaikka toki mieluiten hän näkisi, että yhä useammat asukkaat löytäisivät sovelluksen.

"Koska tieto lisääntyy sitä kautta ihan älyttömästi."

MUUTKIN KUIN KONKARIT MUKAAN

Ekoekspertin idea syntyi vuonna 2018, kun Heka vietti jätehuollon teemavuotta. Teeman puitteissa järjestettiin erilaista toimintaa, kuten niin kutsuttuja ekofiksuja asukastapahtumia, joissa oli esimerkiksi HSY:n edustaja kertomassa jätehuollosta ja mahdollisuus testata sähköpyöriä.

"Siellä huomasimme, että HSY:n pisteellä kävi kuhina, kun jätteiden lajitteluun liittyvät asiat kiinnostivat asukkaita ihan hirveästi", Hekan ympäristöasiantuntija, Ekoekspertti-projektia koordinoinut **Milla Heiskanen** sanoo. Kävi selväksi, että asukkaat ovat kiinnostuneita erityisesti siitä, miten he pystyvät omalla toiminnallaan vaikuttamaan asumisen ympäristövaikutuksiin ja sitä kautta esimerkiksi jätehuollon kustannuksiin. Heka halusi valjastaa kiinnostuksen toiminnaksi. Osa yhtiön ympäristötavoitteista on käytännössä kokonaan asukkaiden varassa: Esimerkiksi mainitussa jätehuollossa tavoite on, että sekajätteen osuus suhteessa kokonaisjätemäärään laskee jatkuvasti, vaikka asukasmäärä nousee. Heka voi toki viestiä aiheesta ja luoda lajittelulle mahdollisimman hyvät puitteet, mutta lopulta lajitteluaste riippuu asukkaista itsestään. Ekoekspertti-projektissa Heka halusi innostaa muitakin asukkaita kuin perinteisissä kokouksissa käyviä asukasdemokratian konkareita. "Oli selvästi tarvetta muunkinlaiselle osallistamisen mallille, ja siitä se ajatus lähti, että lähdetäänkin tekemään digitaalista osallistamisen tapaa",

Hekan ympäristöpäällikkö **Marika Nyyssönen** sanoo.

Heka lähti kehittämään ideaa ja kutsui myös asukkaita työpajoihin kertomaan omia näkemyksiään.

Koko hankkeen budjetti oli 150 000 euroa, josta Sitra rahoitti 70 000 euroa ja ARA kehittämisrahoituksellaan 50 000 euroa. Sovelluskumppanina toimi ohjelmistokehitysyhtiö Kisko Labs. Ekoekspertti perustuu avoimeen lähdekoodiin, jotta muut vuokrataloyhtiöt voivat halutessaan hyödyntää sitä oman vastaavan työkalunsa rakentamiseen, Heiskanen sanoo.

”Olemme kertoneet tästä eteenpäin, ja ehdottomasti on käytettävissä ja hyödynnettävissä tämä meidän kehitystyömme.” Ainakin Vantaan VAV Asunnot on jo tarttunut aiheeseen ja ottaa oman sovelluksensa käyttöön tänä vuonna.

YLI 7 000 YMPÄRISTÖTEKOA

Ekoekspertti-sovellus julkaistiin kesäkuussa 2020, ja Heiskasen mukaan sen on helmikuun puoleenväliin mennessä ottanut käyttöön noin 730 Hekan asukasta. Hekan asuinkohteista noin 60 prosentissa on vähintään yksi ekoekspertti. Haasteita on suoritettu yhteensä noin 7 300.

Hekan tavoitteena on saada sovelluksen käyttäjämäärä nostettua niin, että Hekan jokaisessa

kohteessa on tulevaisuudessa vähintään yksi ekoekspertti.

Heiskasen ja Nyyssösen mukaan sovellus tarjoaa hyvän alustan kokeilla matalalla kynnyksellä, millaiset asiat innostavat ja motivoivat asukkaita toimimaan. Hekaa kiinnostaa myös mahdollisuus levittää tietoa asumisen ympäristövaikutuksista paikkoihin, joihin Hekan oma viestintä ei yllä. Yhteisöhaasteissa on kannustettu asukkaita jakamaan tietoa esimerkiksi talon omalle Facebook-sivulle.

”Ympäristötietoisuuden lisääntyminen on yksi sovelluksen konkreettinen tavoite”, Nyyssönen sanoo.

Tuula Jokinen on omien sanojensa mukaan lajitellut jätteitään niin kauan kuin muistaa – jo silloin, kun biojätettä kutsuttiin tunkiojätteeksi ja kartonkipakkaukset piti viedä kauppojen pihaan. Hän tunnustaa olevansa “hirveä roskispoliisi”: hän on tarkka siitä, mihin astioihin roskansa vie eikä usein malta olla korjaamatta muiden roskia oikeisiin laareihin. Kotona Jokinen seuraa tarkasti vedenkulutusta ja tuskastelee perheen kahden teini-ikäisen pojan ”sisäsyntyistä tarvetta” lotrata suihkussa. Hän haaveilee siitä, että elintarvikkeita voisi ostaa irtotuotteina omiin astioihin ja siten vähentää pakkausjätettä.

Jokinen oli siis ympäristöasioissa valveutunut jo omasta takaa, mutta on hänkin oppinut sovelluksesta uutta – esimerkiksi sen, että puhelimen laturi kuluttaa sähköä myös tyhjillään seinässä nköttäessään.

Jokinen kuuluu talotoimikuntaan ja jakaa Ekoekspertin vinkkejä ja ohjeita innokkaasti sekä talon Facebook-sivulla että perinteisellä ilmoitustaululla. Muut asukkaat suhtautuvat tiedon jakamiseen pääosin positiivisesti, hän sanoo, vaikka ainahan joukossa on niitäkin, joita ärsyttää.

”Onneksi sukunimeni vaihtui välissä, niin ne eivät ehkä ole tajunneet, että olen sama henkilö”, Jokinen sanoo ja nauraa.

> **PELKÄN PAPERIN KIERRÄTTÄMINEN ON PAREMPI KUIN SE, ETTEI KIERRÄTÄ MITÄÄN.**

YMPÄRISTÖTAVOITTEET PAPERILTA KÄYTÄNTÖÖN

Heka ei seuraa suoritettujen haasteiden laskennallisia ympäristövaikutuksia ainakaan vielä, mutta sovelluksen käytön toivotaan näkyvän pitkällä tähtäimellä Hekan jatkuvasti seuraamissa mittareissa: energiankulutuksessa, vedenkulutuksessa ja jätteiden määrissä.

Hiilijalanjäljen kannalta näistä merkittävin on energiankulutus. Heka on sitoutunut Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelmaan, ja HSY:n mukaan reilu puolet Helsingin päästöistä syntyy rakennusten lämmityksestä.

Kaikki ympäristötyö ei tietenkään ole asukkaiden vastuulla, ja etenkin energiatehokkuudessa Hekan toimilla on iso rooli. Nyyssösen mukaan yhtiö on linjannut, että kaikki yhtiön uudiskohteet ovat A-energialuokkaa ja kaikkien laajasti peruskorjattavien kohteiden energiatehokkuutta pyritään parantamaan korjauksen yhteydessä 32 prosentilla rakennusvuoteen verrattuna.

Kaikkiin kohteisiin myös asennetaan aurinkovoimala aina kun se on teknisesti mahdollista. Maa- ja merilämmön rakentamisen mahdollisuus ja kannattavuus selvitetään. Tavoitteena on, että kiinteistöjen energiatehokkuus kohenee kokonaisuudessaan 7,5 prosenttia vuosien 2017–2025 aikana.

”Olemme vieneet ympäristötavoitteet tiiviiksi osaksi tekemistä ja toimintaa. Ne eivät ole erillinen paperi vaan ihan suunnitteluohjeissa, joiden mukaan toimitaan”, Nyyssönen sanoo.

Suunnitteluohjeisiin on myös lisätty aiempaa enemmän lajitteluastioita asukkaiden palautteen perusteella, jotta lajittelu olisi helpompaa. Uusien ja peruskorjattavien kohteiden keittiöihin asennetaan Nyyssösen mukaan tällä hetkellä jo vähintään neljä suurta lajitteluastiaa.

Jätehuollon teemavuoden 2018 ja vuoden 2019 välillä Hekan kohteiden sekajätteen laskennallinen määrä väheni HSY:n mukaan 1,46 miljoonaa kiloa, mikä vähensi sekajätteen kustannuksia 380 000 euroa.

Viime vuonna kuviota sekoitti korona, jonka myötä ihmiset viettivät enemmän aikaa kotona ja jätteiden määrä kasvoi. Toisaalta Ekoekspertti-sovellus on osoittautunut erityisen toimivaksi osallistamisen kanavaksi, kun perinteisiä tapahtumia ja kokouksia ei ole voitu järjestää.

PIENETKIN TEOT KANNATTAVAT

Oli syy Ekoekspertissä tai jossain muussa, roskispoliisi Tuula Jokisen jätehuonetuntuman mukaan ainakin hänen asuintalonsa asukkaat näyttävät valveutuneen lajittelun suhteen. Pahvit eivät välttämättä ole täydellisesti taiteltu kasaan, mutta ainakin ne ovat oikeassa astiassa.

Jokinen kehuu Ekoekspertin helppokäyttöisyyttä, mutta yksi kehitysehdotus hänellä kuitenkin olisi: hän haluaisi, että sovelluksesta voisi saada ilmoituksia aina, kun siellä on julkaistu uusi haaste. Siihen asti hän pyrkii käymään sovelluksessa joka päivä tarkistamassa, onko siellä mitään uutta tehtävää tai jaettavaa – ettei vain mene mahdollisuus nousta pistetilastoissa sivu suun.

Ympäristöasioissa vähemmän valveutuneita asukkaita Jokinen kannustaa rohkeasti kysymään neuvoa kokeneemmilta ja sitten vain aloittamaan, vaikka pienestikin. Esimerkiksi pelkän paperin lajittelu on parempi kuin se, ettei lajittele mitään.

”Aluksihan se voi tuntua vaikealta, mutta kun opit sen, se on hirveän helppoa.” ■

Jyväskylä sai ensimmäiset massiivipuiset kerrostalot

Y-Säätiön M2-Kotien massiivipuurunko-kerrostaloissa on tutkittu mahdollisuuksia vähähiiliseen ja energiatehokkaaseen rakentamiseen. Kahdessa nelikerroksisessa ARA-vuokratalossa on 48 asuntoa.

TEKSTI: **SINITUULI UNTAMALA**, Y-SÄÄTIÖ / M2-KODIT

KUVAT: **ANTTI NYMAN**

Asuntojen lisäksi myös puuvahalla käsitellyt ja kuusipuusta rakennetut rappukäytävät ja tasanteet erottuvat edukseen.

Puun käyttö kerrostalorakentamisessa on yleistynyt Suomessa, vaikka betoni on edelleen suosituin kerrostalojen rakennusmateriaali. Tilastokeskuksen mukaan Suomessa on rakennettu yhteensä noin 100 puukerrostaloa, joka on noin prosentti koko kerrostalokannasta. Määrä on vielä suhteellisen pieni, mutta puukerrostalojen suosio on tasaisessa kasvussa.

Viime vuoden kesäkuussa valmistuivat Suomen ensimmäiset massiivipuurunkoiset kerrostalot Y-Säätiö-konserniin kuuluvan M2-Kotien rakennuttamana. Jyväskylässä, Palokan Mannisenmäessä sijaitsevissa kahdessa nelikerroksisessa kerrostalossa on kaikkiaan 48 ARA-vuokra-asuntoa.

Y-SÄÄTIÖ-KONSERNI SUUNNANNÄYTTÄJÄNÄ PUURAKENTAMISESSA

Puurakentaminen on yhteiskunnalliselle Y-Säätiö-konsernille yksi keinoista, joilla pyritään pienentämään ympäristöjalanjälkeä. Säätiön strategiaan seuraavalle kymmenelle vuodelle on kirjattu tavoite reilusta siirtymästä kohti hiilineutraaliutta. Tärkeä osa tavoitteen toteutumista ovat pienipäästöiset rakennusmateriaalit ja rakentaminen.

”Halusimme tutkia puurakentamisen mahdollisuuksia, sillä kestävä asuminen on meille merkittävä arvo ja strategiatavoite. On tärkeää, että myös ARA-rakentaminen on ympäristöä huomioivaa”, kertoo Y-Säätiö-konsernin rakennuttamisjohtaja **Pekka Kampman**.

HIRSIKERROSTALOT OVAT AINUTLAATUISIA RAKENNERATKAISUILTAAN JA ULKONÄÖLTÄÄN

Poikkeuksellista M2-Kotien puukerrostaloissa on niiden massiivipuurakenne. Aiemmissa Suomessa rakennetuissa puukerrostaloissa ulkoseinien eristeet on tehty villojen ja koolausten avulla.

Mannisenmäen puukerrostaloissa ulkoseinissä ei ole erillistä verhoilua tai lämmöneristystä. Niiden sijaan ulkoseinät ja runko ovat 20 senttimetrin paksuista vahvaa CLT (Cross Laminated Timber) -massiivipuulevyä, joka jatkuu sisäpinnasta ulkopintaan. Rakenneratkaisun tavoitteena on yksinkertaistaa ulkoseinärakenteen kosteusfysikaalista toimintaa.

”Rakenneratkaisuja haettaessa lähtökohtana oli löytää pitkäikäinen ja turvallinen rakenne, joka olisi mahdollisimman vähän altis työ- tai käyttövirheille. CLT-massiivipuulevy valikoitui runkoratkaisuksi erityisesti sen vesihöyrytiiviyden takia”, kertoo Kampman.

Massiivipuurakenne toimii siis kuin perinteinen hirsirakenne, mutta Mannisenmäen puukerrostalon hirret ovat yhden kerroksen korkuisia.

”Pienemmän hiilijalanjäljen lisäksi tavoittelimme aitoja puutalo-olosuhteita, jonka vuoksi seinät päätettiin rakentaa umpipuusta”, Kampman toteaa.

Myös arkkitehtuurisesti puukerrostalo on näyttävä ja poikkeuksellinen, sillä vastaavanlaista julkisivua ole Suomessa ennen nähty. Ulkoseinärakenteiden ansiosta julkisivu on listaton, eli täysin yhtenäistä pintaa kerrosvälien vaakasaumaa lukuun ottamatta.

MASSIIVIPUURUNKOKERROSTALOT RAKENNETTIIN ENERGIATEHOKKAASTI

Ulkoseinärakenteiden lisäksi myös energiatehokkuuteen kiinnitettiin rakentamisvaiheessa erityistä huomiota. Mannisenmäen puukerrostalo on rakennettu valmiina saapuneista tilaelementeistä, jotka koottiin sisäverhoiluja myöten valmiiksi Elementti Sampo Oy:n tehtaalla Kuhmossa. Yksiöt ja kaksiot koostuvat yhdestä ja kolmiot kahdesta valmiiksi rakennetusta moduulista, jotka työmaalla nostettiin rakennuspalikoiden tapaan päällekkäin paikoilleen.

"Tällaisella tuotannolla on mahdollisuus parantaa laatua ja nopeuttaa rakentamista", Kampman selittää.

Työmaan lämmittämisen ja kuivatusenergian tarve olivat perinteiseen betonirakentamiseen verrattuna huomattavasti pienemmät, sillä tilaelementit saapuivat kuivina ja taloa koottiin vain kuivalla säällä. Betonirakentamiseen verrattuna myös elementtien siirtämiseen ja kuljetukseen kului vähemmän energiaa, sillä massiivipuu on materiaalina betonia kevyempää.

Puukerrostaloista keskusteltaessa esiin nousevat usein kosteus- ja paloturvallisuuskysymykset, jotka myös Mannisenmäen talojen suunnittelu- ja rakennusvaiheessa otettiin vakavasti. Talot ovat kauttaaltaan sprinklattuja eli tavallisia kerrostaloja paloturvallisempia. Myös kylpyhuoneiden rakentamisessa varmistettiin yhtä luotettavat märkätilat kuin betonirakennuksissakin.

Y-Säätiö-konserniin kuuluva M2-Kodit rakennutti Suomen ensimmäiset massiivipuurunkoiset kerrostalot Jyväskylän Palokan Mannisenmäkeen. Talon pääurakoitsijana toimi JVR-Rakenne Oy ja arkkitehtina Antti Nyyssönen Arkkitehtitoimisto AT Ky:stä. Rakennuttajakonsulttina projektissa oli Jouni Liimatainen JWood Ky:stä.

MYÖS ASUMISEN AIKAINEN YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISYYS ON HUOMIOITU

Vuokranantajana M2-Kodit haluaa mahdollistaa asukkaille ekologisen asumisen myös rakennusprosessin jälkeen. M2-Kotien puukerrostaloissa kaukolämpöä ei tarvita yhtä paljon kuin normaalisti, sillä viemäriin menevästä vedestä otetaan lämpö talteen. Tällä lämmöllä esilämmitetään rakennusta. Talossa on lisäksi käytössä energiatehokas vesikiertoinen lattialämmitys. Myös ikkunoihin ja ulko- sekä parvekeoviin on kiinnitetty erityistä huomiota, ja ne eristävät lämpöä tavallista tehokkaammin.

Lämmön talteenotto on huomioitu myös huoneistokohtaisessa ilmanvaihtojärjestelmässä. Energiaa säästetään lisäksi pitämällä talojen rappukäytävät ja porrashuoneet puolilämpiminä. Taloissa on myös varaus aurinkopaneeleille.

Ympäristöystävällisyys ei kuitenkaan tarkoita tinkimistä asumismukavuudesta tai asuntojen kodikkuudesta. Vaalea puu rakennusmateriaalina tuo viihtyisyyttä ja valoisuutta. Avaruutta asuntoihin antavat myös seinän korkuiset ikkunat, joista avautuu näkymä Palokkajärvelle.

PUUKERROSTALOT OSANA TULEVAISUUDEN VÄHÄHIILISEN RAKENTAMISEN TRENDIÄ

Jyväskylän Mannisenmäki ei jää Y-Säätiö-konsernin ainoaksi puukerrostaloprojektiksi, sillä käynnissä on myös toinen puurakenteinen kerrostalohanke. Rakennustyöt Kuopion Saaristokaupungissa ovat käynnissä ja Y-Säätiön M2-Kotien talojen arvioidaan valmistuvan keväällä 2021. Valmistuessaan ne ovat Pohjois-Savon ensimmäiset puukerrostalot. Tilaelementtirakenteisiin taloihin tulee yhteensä 48 ARA-vuokra-asuntoa.

Kampman näkee ympäristöystävällisten ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tulevaisuuden valoisana. Yhteistyö uusissa tuotantotavoissa ja hankekehityksissä on ARAn kanssa ollut hedelmällistä. Erityisesti hän nostaa esiin päätöksen tulla vastaan hiukan korkeammissa investointikustannuksissa, jos niillä on vastaavasti vaikutusta asumisaikaisiin käyttökustannuksiin.

”ARAn tekemät päätökset viime vuonna ovat parantaneet puurakentamisen mahdollisuuksia ja tehneet siitä kilpailukykyisemmän vaihtoehdon betonirakentamiselle. Olemme erittäin iloisia näistä ympäristöä tukevista päätöksistä”, hän kiittää. ■

Vauhtia teolliseen puurakentamiseen

Tampereen Vuorekseen Isokuusen alueelle nousee ARA-rahoitteinen kuuden puukerrostalon kohde, Kuusikko. Hankkeeseen liittyy myös Tampereen yliopiston Pukki-tutkimushanke, joka selvittää puukerrostaloihin liittyvien verkostojen arvonluontia sekä kiertotalouden ja liiketoimintamallien kehittämistä.

TEKSTI JA KUVA: **JAAKKO KINNUNEN**, PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ, CORELAB, TAMPEREEN YLIOPISTO

Pukki-hanke eli puurakentaminen kestävän kiinteistökehittämisen keinona tutkii, millaisia arvonluonnin ilmiöitä liittyy vastuulliseen kiinteistökehittämiseen, puukerrostalorakentamiseen ja kiertotalouteen. Hanke selvittää myös arvoverkostojen ja ohjausmekanismien toimintaa sekä sitä, miten puukerrostalojen arvonluonnin mallit eroavat perinteisestä rakentamisesta. Pukki-hanke on osa Tampereen yliopiston teollisen puurakentamisen tutkijakoulua.

Isokuusen alueen kehittäminen on Tampereen puurakentamisen edistämisohjelman 2016-2020 tärkein osaprojekti. Isokuuseen rakennettavasta 2500 asukkaan puukaupungista tulee Suomen suurimpia puurakentamisen kohdealueita. Hanketta ovat tukeneet ARAn lisäksi ympäristöministeriö ja joukko kumppaniyrityksiä.

”Tutkimushankkeen alussa olemme painottaneet puukerrostalorakentamisen sijoittajakysyntään vaikuttavia tekijöitä. Haasteina on tunnistettu mm. saatavilla olevan tiedon vähäinen määrä, kustannukset ja alan toimintatapojen hidas muutos. Mahdollisuuksia on taas omistajan ja sijoittajan näkökulmasta rakentamisen nopeus, imagohyödyt ja vastuullisille sijoituskohteille saatavilla oleva rahoitus”, väitöskirjatutkija **Juha Franssila** toteaa.

LAAJAA NÄKÖKULMAA

Franssila kertoo, että puukerrostalorakentaminen on selkeässä kasvussa Suomessa ja tarvitaan tutkittua tietoa kehittämisen pohjaksi: ”Jotta puukerrostalorakentamisen prosessi kehittyisi ja uusia kohteita syntyisi, tulee näkökulman olla laaja-alainen. Pitää tarkastella koko puukerrostalorakentamisen toimijaverkostoa ja kehittää alan yhteistyötä. Tutkimushankkeen edetessä pyrimme laajentamaan näkökulmaamme kiinteistökehittämisen muihin osapuoliin ja mallintamaan eri toimintojen välistä yhteistyötä sekä vaihdantaa”.

Kuusikko-rakennushanke ja siihen liittyvä Pukki-tutkimushanke ovat lähtöisin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) käynnistämästä ja Tampereen yliopiston opiskelijoille suunnatusta puurakentamisen suunnittelukilpailusta.

ARAn yliarkkitehti **Vesa Ijäs** kertoo, että kilpailulla etsittiin kohtuuhintaisia asuntosuunnitteluratkaisuja. Ehdotusten pohjalta valittiin toteuttamiskelpoisin idea. Vuoreksen Isokuusesta löytyi sopiva tontti, joka kiinnosti myös A-Kruunua ja TA-Asumisoikeus Oy:tä. Näin alueelle saadaan ARAn tavoitteiden mukaista monimuotoista asumista.

Ympäristöministeriö on rahoittanut hanketta 75 000 eurolla ”Kasvua ja kehitystä puusta”

Infoa Kuusikko-hankkeesta

Alueen käyttötarkoitus: asuinkerrostalot

Kerrosneliömetrit: noin 14 373 kem² (n. 7 951 m² + 6 422m²)

Asuntojen lukumäärä: 195 (103 aso-asuntoa + 92 vuokra-asuntoa)

Ensisijainen rakennustyyppi: 6 kpl rankarunkoisia puukerrostaloja

Tilaaja: TA-Asumisoikeus Oy ja A-Kruunu Oy

KVR-urakoitsija: Arkta Rakennus Oy

Materiaalintoimittajat: puuelementit VVR Wood Oy, betonielementit Alavuden Betoni Oy ja Parma Oy, Rudus kellarien betoniportaat

Arkkitehtisuunnittelu: Arkworks Arkkitehdit Oy

Rakennesuunnittelu: Rakennuskonsultointi T Kekki Oy

Tampereen Isokuuseen nousee 2500 asukkaan puukaupunki. Kuusikko on kuuden puukerrostalon ARA-rahoitteinen kohde, johon liittyy Tampereen yliopiston Pukki-tutkimushanke.

-tukiohjelmasta. Tampereen yliopiston rakennetun ympäristön yhteiskehittämisalusta CoreLab järjestää hankkeen tiimoilta seminaareja ja työpajoja yhteistyössä yrityskumppaneiden kanssa.

Puuelementit toimittaa suomalainen, Heinolassa toimiva VVR Wood Oy. Saint-Gobain Finland on mukana hankkeessa edistämässä kiertotalousratkaisujen ja vähähiilisten tavoitteiden saavuttamista.

TUKEA ILMASTOTAVOITTEISIIN, TALOUTEEN JA TYÖLLISYYTEEN

Ympäristöministeriön tavoitteena on kehittää suomalaista teollista puurakentamista. Puurakentamisen ohjelman ohjelmapäällikkö **Petri Heino** muistuttaa, että rakennussektorin päästöjä täytyy alentaa, jotta saavutamme ilmastotavoitteet. Tutkimusnäyttö tukee sitä, että puun käyttö rakentamisessa alentaa rakentamisen hiilijalanjälkeä.

”Kannustamme siihen, että rakennusosat olisivat kierrätettävissä, eli tuemme kiertotaloutta. Kierron lopuksi energiantuotannossa ja voimalassa olisi hiilidioksidin talteenottosysteemit. Tämä carbon capture and storage eli CCS-tekniikka ei vielä ole valmiina, mutta kehittyy kovaa vauhtia”, Heino toteaa.

Toinen ministeriölle tärkeä asia teollisessa puurakentamisessa on sen vahva työllisyys- ja vientipotentiaali.

”Puumateriaali kannattaa jalostaa Suomessa mahdollisimman pitkälle. Tämä lisää suomalaista työtä. Ympäristöministeriön tavoitteena on myös koko suomalaisen rakennussektorin kehittäminen”, Heino kertoo.

Puurakentaminen muuttaa rakennusteollisuuden työtapoja, kun työmailla perinteisesti tehty työ siirtyy tehtaille, jossa valmiit elementit valmistetaan. Kokonaisuutena teollinen puurakentaminen tarjoaa monia mahdollisuuksia Suomen taloudelle.

”Ulkomaanmarkkinat ovat tärkeä kasvukohde, mutta sinne pääseminen vaatii, että meillä on sellaista ammatillista osaamista, josta ollaan valmiita maksamaan. Tarvitsemme kasvu- ja kehityshaluisia yrityksiä, jotka lähtevät innovoimaan ja ottamaan haltuun kansainvälisiä markkinoita”, Heino toteaa.

Viime vuosina Suomessa on otettu suuria edistysaskeleita puurakentamisessa, ja Tampereen Vuoreksen hanke on tästä yksi hieno esimerkki. Heinon mukaan ala on oikealle tiellä, mutta vauhtia täytyy lisätä.

”Olemme ottaneet tärkeitä askeleita oikeaan suuntaan, ja siksi ympäristöministeriö on mukana myös Pukki-hankkeessa. Ministeriön mahdollisuudet tukea hankkeita ovat kuitenkin pienet, toivomme poliittisilta päättäjiltä lisäpanostuksia, kehitysvauhtia pitää saada lisää”, Heino sanoo. ■

Suojellut ja melkein suojellut ARA-kohteet

Mitä ARA-kohteen omistajan olisi hyvä tietää rakennussuojelusta?

ARAlle tulee vuosittain käsittelyyn hakemuksia rakennussuojelun piirissä olevista ARA-kohteista. Selvitimme ARA-asuntokannassa olevien suojeltujen kohteiden määrää, suojelutapoja ja hankkeen käsittelyssä huomioon otettavia asioita. Selvityksen teki ARAlle Boost Brothers Oy.

TEKSTI: **SAMU HEIKKILÄ** (KTM), **JUHO-KUSTI KAJANDER** (TKT) KUVAT: **HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY (HEKA)**

Selvitys toteutettiin haastattelemalla suojeluprosessin keskeisiä toimijoita ja toteuttamalla vuokrataloyhtiöille kohdennettu kyselytutkimus.

ARA-yhteisöjen omistuksiin kuuluu useita kymmeniä rakennussuojelun vaikutuksen alaisia kohteita. Kohteet ovat useimmiten rakennuksia, mutta myös esimerkiksi taideteoksia tai maa-alueita voidaan suojella.

SUOJELULLA ON MERKITTÄVIÄ VAIKUTUKSIA KOHTEIDEN YLLÄPITOON

Suojelun piirin kuuluu myös merkittävä määrä ”melkein suojeltuja” rakennuksia, etenkin pääkaupunkiseudulla. Näitä rakennuksia ei ole kaavalla tai erityislailla suojeltu, mutta joista tiedetään, että niitä tulee käsitellä suojeltujen rakennusten periaatteiden mukaisesti. Rakennuksiin liittyy kulttuurihistoriallisia arvoja.

Rakennussuojelulla on merkittäviä vaikutuksia kohteiden ylläpitoon, ja joissain tapauksissa suojelu voi myös vaikuttaa uudiskohteidenkin rakentamiseen. Tästä huolimatta

Hekalla on Puu-Käpylässä rakennussuojelun piirissä 85 rakennusta ja niissä yhteensä 360 asuinhuoneistoa. Alue on rakentunut 1920-luvun alussa.

ARA-yhteisöjen piirissä olevista suojelluista kohteista on vain hajanaisesti ja rajoitetusti tietoa saatavilla. Suojeluprosessikin tunnetaan on kiinteistö- ja rakennusalan ammattilaisten keskuudessa vaihtelevasti.

”Viranomaisilta toivoisin enemmän joustavuutta suojeltujen kohteiden ratkaisuihin. Tämän lisäksi kiinteistön suojeluvastuun pitäisi siirtyä ARA-yhtiöltä jollekin muulle toimijalle, jos asuinrakennus jää esim. muuttotappiokunnassa tyhjilleen. Ei ole järkeä, että ARA-yhtiö omistaa ja ylläpitää suojeltua kohdetta ilman tuottoja.”

”Rakennussuojelu on erinomainen tapa säilyttää aikaa ja historiaa. Valitettavasti suojeluun liittyy kuitenkin kiinteistönomistajien pelkoja vastuita ja velvoitteita kohtaa, joka usein johtaa päätösten vastustamiseen taloudellisista syistä.”

ERITYISLAILLA JA KAAVALLA SUOJELLUT KOHTEET

Useat lait ja asetukset ohjaavat rakennussuojelua Suomessa (*kts. s. 20*). Näistä ARA-kohteiden kannalta tärkeimmät ovat kaavoitusta ohjaava maankäyttö- ja rakennuslaki sekä yksittäisten kohteiden suojelua ohjaava laki rakennusperinnön suojelemisesta. Nämä kaksi suojelutapaa eroavat toisistaan merkittävästi.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuva kaavasuojelu on suojelutavoista yleisin. Kaavasuojelua toteutetaan pääasiallisesti asemakaavoissa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin kaavamääräyksin. Asemakaavoituksen käynnistymisestä päättää kunta. Kunnan asukkailla, yhteisöillä ja säätiöillä on oikeus tehdä aloitteita kaavoituksesta.

Lakia rakennusperinnön suojelemisesta sovelletaan huomattavasti harvemmin – tyypillisesti asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella. Erityistilanteissa rakennusperintölain nojalla voidaan kuitenkin antaa erillisiä suojelupäätöksiä myös asemakaava-alueella, esimerkiksi tilanteissa, joissa rakennuksen sisätiloja halutaan suojella.

Rakennusperintölain mukaisen vapaamuotoisen suojeluesityksen saa tehdä rakennuksen omistaja, valtion viranomainen, kunta, maakuntaliitto tai rekisteröity yhteisö, joka toimii esityksen kohteena olevan rakennuksen sijaintipaikkakunnalla ja jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen.

Yhtenäistä rekisteriä suojelluista kohteista ei ole saatavilla, vaan eri lailla suojellut kohteet löytyvät eri rekistereistä. Kaavalla suojelluista kohteista tiedot saa kuntien kaavoitusviranomaisilta ja heidän tietokannoistaan, kuten Maanmittauslaitoksen sekä kuntien ylläpitämästä kiinteistörekisteristä. Rakennusperinnön suojelemisesta annettuun lakiin perustuvat suojelupäätökset kirjataan Maanmittauslaitoksen ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, sekä ympäristöhallinnon ylläpitämään paikkatietojärjestelmään. Myös Museovirasto ylläpitää rakennusperintörekisteriksi kutsuttua rekisteriä erityislailla suojelluista rakennusryhmistä, rakennuksista ja rakennelmista, mutta kyseinen rekisteri ei ole kuitenkaan lakisääteinen.

RAKENNUSSUOJELUA ARVOSTETAAN

Rakennussuojelu on ensisijaisen tärkeää maamme monipuolisen ja arvokkaan rakennetun ympäristön kulttuuriperinnön suojelemisen

SUOJELUA OHJAAVAT LAIT

- Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
- Laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010)
- Kirkkolaki (1054/1993)
- Laki ortodoksisesta kirkosta (985/2006)

SUOJELUA OHJAAVAT ASETUKSET

- Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999)
- Asetus maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta koskevan yleissopimuksen voimaansaattamisesta (19/1987)
- Asetus valtion omistamien rakennusten suojelusta (480/1985) (Nykyisin kumottu, eli uusia päätöksiä ei tule)

kannalta. Arvostus rakennussuojelua kohtaan korostui myös kaikissa selvityksessä toteutetuissa haastatteluissa. Moni vuokrataloyhtiö koki rakennussuojelun aiheuttavan myös merkittäviä haasteita kiinteistönpidolle, varsinkin kohtuuhintaisuuteen tähtäävissä ARA-kohteissa. Suurimpia esiin tulleita haasteita olivat suojelun heikko ennustettavuus, korkeat korjauskustannukset sekä prosessien etenemisen hitaus.

Rakennussuojelun heikon ennustettavuuden taustalla on monia tekijöitä. Kuten edellä kuvattiin, rakennussuojelua ohjaa Suomessa useampi laki ja asetus, sen toimeenpanoon osallistuu monia eri toimijoita eikä suojelluista kohteista ole kootusti tietoa saatavilla. Muun muassa näiden tekijöiden seurauksena yleinen tietoisuus suojelusta on matalalla tasolla ja suojelupäätökset tuntuvat kiinteistönomistajista usein epäselviltä ja jopa yllättäviltä.

Suojeltujen kohteiden korkeat korjauskustannukset entisestään kasvattavat rakennussuojelun heikkoa ennustettavuutta. Suojeltujen kohteiden ylläpito on useimmiten vain hieman tavallisia kohteita kalliimpaa, mutta suurempiin korjaustoimenpiteisiin liittyy lähes aina työläitä ja hintavia yllätyksiä. Yhtälöstä tulee kiinteistönomistajan kannalta entistä hankalampi, kun korkeisiin korjauskustannuksiin yhdistää tavoitteen tuottaa kohtuuhintaista asumista. Korkeat korjauskustannukset ovatkin yksi yleisimmistä syistä siihen, että kiinteistönomistajat joskus vastustavat suojelupäätöksiä.

”Suojeluavustus kirjattava lakiin. Määrärahoja tarvitaan myös kulttuuriperinnön säilyttämiseen. Korjasimme ARAVA-rahoitteisen kohteen parvekkeet peruskorjauksessa vanhoja vastaaviksi. Oli kulttuuriteko, mutta emme saaneet minkäänlaista avustusta. Virallinen suojelu ei saa olla raja avustukselle.”

”Arvostamme rakennussuojelua ja näemme sen toteuttamisen kulttuuritekona. Suojelupäätöksiin voisi kuitenkin huomioida teknologisen kehityksen paremmin siten, että suojelu ei laskisi asumisviihtyvyyttä.”

Rakennussuojeluprosessit etenevät usein hitaasti. Suojeluprosessit voivat kestää jopa vuosia, minkä lisäksi rakennushankkeet ovat tavallisia hankkeita työläämpiä. Prosessien hidas eteneminen vaikeuttaa kiinteistönomistajan strategista pitkän aikavälin suunnittelua. Keskeisiä syitä suojeluprosessien hitaudelle ovat resurssien puute, asioiden lausuntopohjainen käsittely ja vähäinen yhteydenpito osapuolten välillä.

MITEN ARA-KOHTEIDEN SUOJELUA VOITAISIIN KEHITTÄÄ JATKOSSA?

Rakennussuojeluprosessissa kiinteistönomistajan kannattaa pyrkiä yhteistoiminnallisuuteen asioiden lausuntopohjaisen käsittelyn sijaan. ”Lausuntosota” saattaa kärjistää eri osapuolten eriäviä mielipiteitä, ja seurauksena päätöksentekoprosessi voi hidastua merkittävästi. Kiinteistönomistajan kannattaa myös osallistua suojeluprosessiin mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta eri osapuolien eriävät näkemykset saadaan mahdollisimman hyvin sovitettua yhteen.

”Kiinteistönomistaja pitäisi pitää paremmin prosessissa mukana. Tällä hetkellä tuntuu, että asiat tehdään osallistamatta omistajaa.”

”Rakennussuojelua käsittelevät viranomaiset ovat usein erittäin avuliaita ja mielellään neuvovat kiinteistönomistajia!”

Kiinteistönomistajat hyötyvät kiinteistökantansa suojeltujen kohteiden tarkasta tuntemuksesta. Yksityiskohtainen tieto kohteiden suojelupäätöksistä auttaa muun muassa suojeltujen kohteiden korjaustoimenpiteiden kustannusten ennakoinnissa ja tarkassa arvioinnissa. Tulevaisuudessa voisi olla järkevää koota tiedot ARA-kiinteistökannan kaikista suojelluista kohteista valtakunnalliseen tietopankkiin, josta esimerkiksi ARA saisi tietoa hankekäsittelyjään varten, ja josta kiinteistönomistajat voisivat kerätä toteumatietoa suojeltujen kohteiden korjaustavoista ja -kustannuksista.

Selvityksen mukaan rakennussuojeluun yhdistetyt suuret rahalliset riskit ovat merkittävin tekijä eri osapuolten intressiristiriitojen välillä. Tulevaisuudessa kiinteistönomistajan kustannustaakkaa voitaisiin pienentää kehittämällä korvauskäytäntöjä, jolloin halukuus kohteiden suojeluun kasvaisi. Ratkaisuna voisi olla esimerkiksi suojellun kohteen vapauttaminen ARAn sääntelystä, tai vastuun siirtäminen vuokrataloyhtiöltä toiselle toimijalle. Omistajalle kohdistuvia kustannuksia voitaisiin myös subventoida ARA-rahoitetuille suojelluille kohteille kohdistuvilla suojeluavustuksilla.

”Yleinen mielipide rakennussuojelusta on nähdäkseni kehittynyt viime vuosina myönteisempään suuntaan.” ■

Asukasnäkemykset asuntokehittämisen työvälineenä

”Paljon valoo”

Useimmilla meillä on takanamme kuukausia elämää, joka on keskittynyt kotiin ja sen lähiympäristöön. Eriasteisen eristymisen keskellä moni on saattanut pohtia tarkemmin sitä, minkälaisessa asuinympäristössä, -rakennuksessa ja -tiloissa arkeaan haluaa mieluiten viettää. Mistä osista rakentuu houkutteleva asuminen kaupungissa? Näitä kysymyksiä on tarkasteltu asukasnäkökulmasta Tampereen sekä Turun yliopiston tieteidenvälisessä yhteistyössä eri asukasryhmien fokusryhmäkeskusteluihin perustuen.

TEKSTI: **SINI SAARIMAA**, VÄITÖSKIRJATUTKIJA, TAMPEREEN YLIOPISTO

Seuraavassa käsitellään välähdyksiä hankkeen tuloksista keskittyen asuinrakennuksia koskevien keskustelutilaisuuksien antiin. Löydökset perustuvat eri asukasryhmille järjestettyjen fokusryhmähaastattelujen ketjuun: ensimmäisten fokusryhmäkeskustelujen sarjasta saaduista tuloksista muodostettiin asuntokonsepteja, joita hyödynnettiin osana seuraavien fokusryhmäkeskustelujen sarjan virikeaineistoa. Tavoitteena oli saada aikaan tilallisiin kysymyksiin kiinnittyvää ja sisällöltään rikasta keskustelua verrattuna perinteisiin haastattelutilanteisiin tai kyselymuotoisiin tutkimuksiin.

SUOJAISUUS JA LÄHILUONTO KUTSUVAT

Luonnonläheisyyden merkitys on korostunut suomalaisessa asumispreferenssitutkimuksessa. Hanke loi kiinnostavia näkökulmia siihen, mitä luonnonläheisyys kaupunkiasumisessa voi tarkoittaa, ja mitä eri ulottuvuuksia siihen voidaan liittää. Toive mahdollisuudesta kokea lähiluonto moniaistisesti korostui: parhaimmillaan lähiluontoa *“sais mennä kokemaan - - saa koskee”.* Asukkaat nostivat vahvasti esiin myös luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön vuorovaikutuksen. Varsinainen viherkerroin, kuten puut ja kasvillisuus, nähtiin vain yhtenä, tosin elintärkeänä osana asumisen luonnonläheisyyttä. Sen lisäksi esimerkiksi materiaaleilla oli vaikutuksensa: *“ei pelkästään ne puut ja pensaat oo se luonnonläheisyyden tuntu koska, se on jotain muutakin. - - rakennusmateriaalitkin vaikuttaa”.* Asuntosuunnitteluun liittyvät valinnat, kuten materiaalit, luonnonvaloisuus sekä vehreyden mahdollistavat rakennuksen sisä- ja ulkotilat voivat siis lisätä luonnonläheisyyden kokemusta viheralueiden laadun ja läheisyyden ohella: *“mitä tuo luonnonläheisyys tarkottaisi kerrostalossa, niin just esimerkiks, että ku tullaan porraskäytävään niin se vois olla valoisa ja se olis läpi vuoden vihree.”* Lähiluontoon liittyi myös toive sen aistimisesta omasta asunnosta käsin.

> **HYVÄLLÄ SUUNNITTELULLA VOIDAAN VASTATA ERILAISIIN ARVOSTUKSIIN SAMANAIKAISESTI.**

Elämyksellisen lähiluonnon ohella asukkaat korostivat suojaisuutta eri tasoilla. Esimerkiksi monet nostivat esiin julkisesta tilasta rajautuvan suojaisen piha-alueen miellyttävyyden. Se oli keino luoda *meidän tilan* tuntua, ja toisaalta turvallisuutta. Piha ei välttämättä kuitenkaan houkuttele käyttämään, ellei se tarjoa myös rajatumpia toimintasaarekkeita, siis pienempien osakokonaisuuksien suojaisuutta: *“pistäis sillain kunnol kasveja et sinne* [pihalle] *tulis vähän semmosii soppia - - suojasii semmosii“.* Pihan liian niukka koko tai jakautumattomuus osiin liitettiin myös asukkaiden väliseen, jopa häiritsevään, kontrolliin: *“sit ollaan niin siinä toisten silmien alla, niin se estää ihmisiä menemästä sinne”.* On huomattava, että suojaisen, mutta kutsuvan lähiluonnon ja pihan huomioiminen alkaa jo aluesuunnittelun tasolta: rakennusmassojen väliin jäävä ulkotila vaatii tilaa, jotta suojaiset osakokonaisuudet ja niitä rakentavat luonnonelementit mahtuvat välttämättömien reittien ja pihatoimintojen oheen. Toisaalta asuntosuunnittelun tasolla luontoyhteyttä voidaan edelleen korostaa suuntaamalla asunnon ulkotilat ja ikkunat tarkoituksenmukaisesti.

YHTEISTILAT ARJESSA JA JUHLASSA

Vaikka asumisen yhteisöllisyys herättää yhteiskunnallisesti elävää keskustelua, hankkeeseen osallistuvat asukkaat eivät olleet erityisen

halukkaita jakamaan elämäänsä muiden asukkaiden kanssa. Osallistujat eivät nähneet yhteistiloja ensisijaisesti eri asuntokuntien sosiaalisen kanssakäymisen keskuksena, vaan pikemmin oman asunnon lisänä, jonne elämää voi joustavasti laajentaa: *"semmonen et sen saa vaikka omaan perheen käyttöön ainaki välillä - - ei nii sillai et yhtäaikaa käytetään vaan erikseen."* Yhteistilojen sijainneilla ja ominaisuuksilla on siis merkitystä. Parhaimmillaan jaettu tila on helposti saavutettavissa, mutta tukee käyttäjiensä yksityisyyttä, sekä omaa kokemuksellista vetovoimaa: *"se vetovoimatekijä vois esimerkiks olla ne hienommat näkymät kuin mulla on omalta parvekkeelta".* Myös riittävä koko yhdistettynä toiminnallisiin mahdollisuuksiin kuten keittiöön sekä varastoihin, nähtiin tarpeellisena. Nämä tukisivat myös toivottua tilan monikäyttöisyyttä: *"toiset kolistaa puntteja ja toiset mattopuita".*

Asukkaat kuvasivat houkuttelevaa asuinrakennusta ja -ympäristöä hyvän arjen mahdollistajana. Tilankäytön vaivattomuus korostui ja liittyi esimerkiksi hyvin toimiviin toissijaisiin tiloihin, kuten varastoinnin, säilyttämisen ja siirtymisen paikkoihin sekä asunnossa että asuinrakennuksessa. Sisäänkäynnin ratkaisut korostuivat, ja sekä esteettömyys että eri kulkuvälineiden käyttö nousivat esiin. Opiskelijoiden ryhmässä esimerkiksi pyöräilyn huomioimista intouduttiin ideoimaan laajasti: *"pyörätila aukee siis kaukosäätimellä - - sit sä ajat sen pyörän sinne ja jätät siihen ja sit - - hissiin. Et mä uskon et ku sen rakentais hyvin niin sit se myös kannustais* [pyöräilemään]*".* Kuten oletettua, hyvä käytettävyys tarkoitti siis erilaisia asioita toimintakyvyltään ja elämänvaiheeltaan erilaisille ja eri-ikäisille ihmisille. Kaupunkiasuinrakennusten kehittäminen edellyttääkin kumuloituvaa tietoa asumisesta. Tarvitaan sekä asukkaiden arjen tuntemusta että suunnitelmien yhteiskehittelyä käyttäjien kanssa, jotta eri käyttötarpeet voidaan paremmin tunnistaa.

MUODOLLA JA MUKAUTUMISKYVYLLÄ ON MERKITYSTÄ

Tilan muodon ja luonnonvalaistuksen moniulotteiset ja toisiinsa kietoutuneet kysymykset olivat tärkeitä asukkaille. Yksinkertaistetusti kapeat ja venyneet tilat yhdistettynä yhdestä suunnasta saapuvaan luonnonvaloon nähtiin haastavina tilan käytön, kalustettavuuden ja kokemuksen näkökulmista. Sen sijaan erityisesti asunnon päätiloissa, eli oleskelun, ruuanlaiton ja ruokailun tiloissa, riittävä koko, tilojen muodon sopusuhtaisuus ja erityisesti useaan suuntaan avautuminen nähtiin houkuttelevana: *"mä haluaisin sellasen* [kerrostaloasun*non] - - jossa mulla ois useaan ilmansuuntaan ikkunoita. - - valoa pitäis olla. Paljon valoo".* Asunnon päätiloissa sekä avotilaratkaisut, että näiden tilojen jako eri huoneisiin saivat kannatusta osakseen. Huomionarvoista kuitenkin oli, että vaikka uudiskerrostalojen avokeittiöt sijaitsevat useimmiten syvällä rakennusrungossa oleskelutilan perällä, myös avokeittiöitä arvostavat asukkaat valitsivat lähes poikkeuksetta mieluisammaksi ikkunallisen avokeittiön, jossa oli luonnonvaloisuuden ohella tuuletusmahdollisuus ja näkymä ulos.

Jos tällainen keittiö suunnitellaan nokkelasti suhteessa muuhun asuntoon, on keittiön mahdollista olla erillinen tai avoin, asukkaan tai tilanteen mukaan. Tähän liittyviä mahdollisuuksia nostettiin myös asukkaiden taholta esiin. *"Mä tykkään siitä et, se ruuanlaitto ja sitte se...ruokailu ja oleskelutilat, et ne ois kytköksissä toisiinsa. Et se olis tavallaan yks, oikeestaan yks iso huone. Mut silleen toki et sen saa jaettua".* Kyky mukautua nousi esiin laajemminkin asukkaita houkuttelevana asunnon ominaisuutena. Asukasnäkökulmasta korostui erityisesti kalustettavuus ja tilan kyky mukautua lyhyellä aikavälillä esimerkiksi laajan kokonsa tai siirrettävien jako-osiensa ansiosta, ilman remontteja. Kuitenkin arvona nähtiin myös mahdollisuus vaihtaa asunnon huonemäärä tai -jakoja pidemmällä aikavälillä tai jakaa asunto kahteen osaan ajan kuluessa.

KESTÄVYYTTÄ KAUAN JA YKSILÖLLISYYTTÄ USEALLE

Suomessa kaupungistuminen jatkuu ja kaupunkiasuminen on haluttua. Tästä huolimatta suomalaisten pientalounelmat ovat tuoreidenkin tutkimusten valossa totta[1]. Tämä saattaa selittyä sillä, että kaupunki asuinpaikkana houkuttaa, mutta peruskerrostalo välttämättä ei. Nyt suunniteltavan kaupunkiasumisen tulisikin paitsi kestää aikaa myös vastata eriytyviin ja yksilöllisiin asukastoiveisiin. Molemmat näkökulmat korostavat asuinympäristöjen ja -tilojen kykyä joustaa asukkaiden tarpeiden erilaisiin muutoksiin. Ympäristö, joka kykenee mukautumaan eri tilanteissa näyttää vastaavan asukastoiveisiin sekä suoraan että välillisesti.

Esimerkiksi investoimalla lähiluonnon laatuun sekä julkisuusasteiltaan selkeästi merkittyihin ja kutsuviin jaettujen tilojen sarjoihin toteutetaan asukkaiden näkökulmasta viihtyisää ympäristöä sekä edesautetaan sitä, että elämää voi tarvittaessa joustavasti laajentaa yksityisen asunnon ulkopuolelle. Toisaalta esimerkiksi tilamuotojen sopusuhtaisuus ja hyvät luonnonvalo-olosuhteet ovat arvostettuja itsessään, mutta monipuolistavat myös kalustettavuutta ja mahdollistavat tilallisesti mukautuvaa asuntoarkkitehtuuria.[2] ■

´Kaupunkiasumisen houkuttelevuus asukkaan näkökulmasta´ (Miksi Turkuun?) on Turun kaupunkitutkimusohjelman ja Varsinais-Suomen YH-säätiön rahoittama hanke, jota toteuttavat Tampereen yliopiston arkkitehtuurin ja ympäristöpolitiikan sekä Turun yliopiston sosiologian tutkijat. Tutkimusryhmää johtaa Turun yliopiston sosiologian professori Hannu Ruonavaara.

---

[1] *Strandell, Anna. 2017. Asukasbarometri 2016 – Kysely kaupunkimaisista asuinympäristöistä. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 19/2017.*

[2] *Saarimaa, Sini & Pelsmakers, Sofie. 2020. Better living environment today, more adaptable tomorrow? Comparative analysis of Finnish apartment buildings and their adaptable scenarios. Yhdyskuntasuunnittelu, 58, 2/2020.*

Kestävien asuntoratkaisujen asialla

Kerrostalotuotanto on muuttunut varsin radikaalisti tällä vuosituhannella. Muutos on nähtävissä tonttien luovutuskilpailuissa, rakennusluvissa ja asuntojen myynti-ilmoituksissa. Nykyään on yleistä rakentaa porrashuoneen jatkoksi pimeä keskikäytävä ja sen varrelle mahdollisimman monta, jopa yli 10 asuntoa. Tämän kasvaneen porrashuoneiden syöttötehokkuuden seurauksena syntyy usein putkimaisia pieniä ja koukkumaisia isompia asuntoja, ja niihin yksipuolisia pääosin läpikuljettavia tiloja.

Olemme hiljattain keskustelleet useiden Suomen kokeneimpien asuntosuunnittelijoiden kanssa. Monien näkemyksissä on paljastunut turhautuminen nykytilanteeseen. Asuntosuunnittelun emeritusprofessori, arkkitehti Tuomo Siitonen totesi: *"Kun asuntoa ei katsota osana kansallisvarallisuutta vaan hyväksytään se yksityistaloudellisena spekulatiivisena sijoituskohteena, asumistason mittarit kuten keskikoko, väljyys, yleispätevyys tuntuvat olevan vailla merkitystä eikä yhdenkään hankeosapuolen intressinä."*

Toinen kokenut asuntoarkkitehti nosti esiin tuoreen kaavoitushankkeen: *"Markkinoille on tullut kiinteistösijoittajia, joiden julkitavoite on maksimoida pääoman tuotto. Tämä johtaa pelkkien pikkuasuntojen rakentamiseen. Isossa kaavahankkeessa toteuttaja halusi yli 600 asuntoa, pääosin yksiöitä, keskipintaala alle 40 m². Kaupunki katsoi, ettei se voi estää hanketta, jolloin arkkitehti vetäytyi sovitusta talosuunnittelun toimeksiannosta."*

Pienasuntojen tarve kasvukeskuksissa on suuri ja myös sijoittajia tarvitaan asuntotuotantoa rahoittamaan. Maksimituoton vaatimus näyttää kuitenkin helposti johtavan tonttien ahtauteen ja ikävimmillään yksipuolisiin yksiökasarmeihin.

MITEN NÄITÄ KOETTUJA ONGELMIA VOITAISIIN RATKAISTA?

Monet arkkitehtipolvet ovat pohtineet asuintilojen muunneltavuutta ja asukaslähtöistä lähestymistapaa. Tämä on näkynyt myös viime vuosina käydyissä asuntoreformikilpailuissa: nykykäytäntöjä on pyritty uudistamaan esittämällä joustavia asuntoja, mihin on runsaasti keinoja. Asunto voidaan suunnitella siten että sitä voi käyttää monella eri tavalla, tai siihen on yhdistettävissä tai siitä on eriytettävissä sivuasunto. Tämä voi olla hoiva-asunto, nuoren koti, etätyöpiste tai vuokrattu taloustilanteen vaatiessa. Joustavuuskäsite ulottuu myös talotekniikkaan ja rakenteisiin.

On tärkeää, että asuntojen joustavuus nostetaan asuntopoliittiseen keskusteluun ja ymmärretään olennaiseksi osaksi kestävää kehitystä. Vaikka ratkaisuja on olemassa, ilman päättäjien aktiivisuutta aihe ei näytä nousevan rakentajien agendalle. Esitämme seuraavassa Jyrki Tarpion valmistelun pohjalta kehittämäämme viisi selkeää linjausta, joiden avulla tämä tapahtuu. Mielestämme nämä tulee asettaa jo 2020-luvun asuntorakentamiselle ja -suunnittelulle, uudisrakentamiseen täysimääräisesti ja korjausrakentamiseen soveltaen.

1. Tilojen **monikäyttöisyys ja muunneltavuus** on huomioitava kaikessa rakentamisessa ja rakennussuunnittelussa. Osassa on huomioitava myös purettavuus.
2. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää **käyttöskenaarioita,** joilla monipuoliset käyttömahdollisuudet osoitetaan.
3. Pienet asunnot (alle 30 m²) on suunniteltava ja toteutettava **yhdistettävissä oleviksi.**
4. Suurissa asunnoissa (yli 70 m²) tavoite on vähintään **kaksi sisäänkäyntiä**. Mikäli tämän ansiosta saa muodostettua sivuasunnon, viidenneksen sivuasunnon pintaalasta saa tehdä lisäkerrosalana.
5. Kohtiin 3. ja 4. saa poikkeuksia vain, jos a) pystyy esittämään muita joustavuusstrategioita tai b) rakennuspaikka on em. vaatimuksille erityisen ongelmallinen.

Rakentamalla perheasuntoihin asuntoehdot täyttäviä sivuasuntoja em. tavalla yksiöpaine vähenee merkittävästi. Samalla vuosituotannon asuntokannan tilankäyttö tehostuu 3% virallisten väljyyslukujen perusteella. Näiden painavien seikkojen vuoksi esitämme tavoitteen toteuttajalle kerrosalaetua, jonka vaikutus on muutamia prosentteja, maksimissaankin alle 10%.

Ehdotuksemme pohjalta syntyisi vähitellen pysyvää asuntokannan elinkaarijoustoa. Tämä hyödyttää kaikkia osapuolia. Myös vuosikymmenten asuntoahdinko ja kiistat saattaisivat vähitellen hellittää.

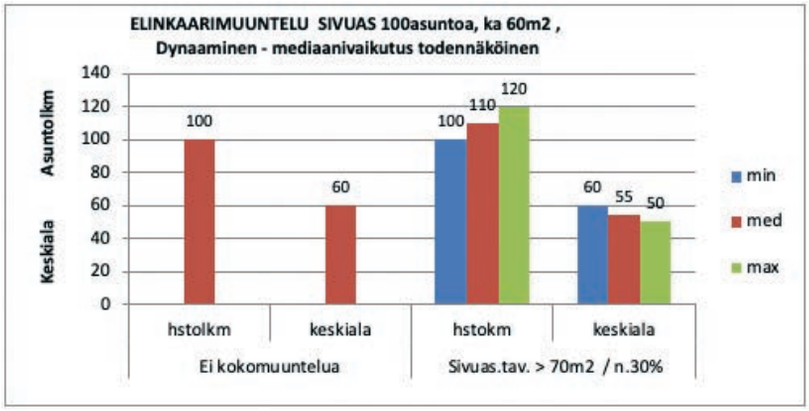
ESKO KAHRI
Kahri on arkkitehti ja tekniikan lisensiaatti sekä eläkkeellä oleva yrittäjä ja asuntosuunnittelun professori.

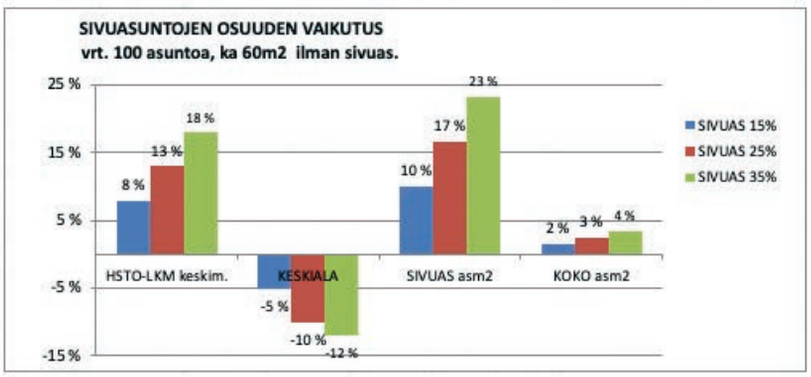
PIA ILONEN
Ilonen on arkkitehti ja tekniikan lisensiaatti, joka oli Helsingin Asuntoreformi 2020 –kilpailun tuomari ja toimii arkkitehtiyrittäjänä.

JYRKI TARPIO
Tarpio on arkkitehti ja tekniikan tohtori, joka työskentelee asunto-suunnittelun tutkijatohtorina Tampereen yliopistossa.

MITÄ LINJAUKSET TARKOITTAVAT SUUNNITTELULLE?

Linjaustemme toteutuskelpoisuuden osoittaa 2017 Vantaan Kivistön asuinkorttelin tontinluovutuskilpailu. Siihen osallistui kymmenen rakennuttajaa ja arkkitehtitoimistoa. Korttelin 12 300 kem² kulmatontille tuli kuusi suunnitelmaa, joista voittanut (ks. kuva 1) tarjoaa hyvän vertailukohdan. Alle 30 m² asunnot ovat yhdistettävissä suurempiin, sivuasuntoja on neljännes eli muunneltavien asuntojen osuus on





Kuva 1. Vantaan Kivistöön suunnitellun kerrostalon pohjapiirroksia. Ratkaisu luo elinkaarijoustoa, joka vastaa asukkaiden tarpeisiin ja niiden muutoksiin sekä kysyntään pitkällä tähtäimellä. Arkkitehtitoimisto Konkret Oy / Jaakob Solla.

Elinkaarimuuntelun vaikutuskaavioita 100 asuntoa kohti. Sivuasuntoja kolmannes luo dynaamista joustoa asuntokannan huoneistolukuun ja keskialaan tehostaen samalla koko asuntoalan tilankäyttöä.

merkittävä. Näin syntyvä elinkaarijousto mahdollistaa jopa 7 asuntoa porrashuoneen kerrostasoon. Ratkaisu on pystytty suunnittelemaan myös varsin tehokkaaksi. Huomionarvoista on, että sen kilpailuun jätetty tarjous osoittautui laatuarvostelun jälkeen hintakuoria avattaessa myös edullisimmaksi. Hankeen vapaarahoitteinen 70% ja 30% ARA-osa on tavoitteena toteuttaa voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Linjauksemme eivät eduista huolimatta muuttaisi asuntorakentamisen lähtökohtia oleellisesti. Tavoitteita voi toteuttaa lamellitaloin, mutta entistä muunneltavampien talotyyppien kehittely on tarpeen. Tiedossamme onkin useita hankkeita vireillä Vantaalle ja Helsinkiin. ■

PUHEENVUORO

TEKSTI: **JEREMIAS KORTELAINEN** JA **OLLI OOSI**, OWAL GROUP OY, **RAIJA HYNYNEN**, YMPÄRISTÖMINISTERIÖ KUVA: **ISTOCKPHOTO**

Kunnilla keskeinen rooli ikääntyneiden asumisen kehittämisessä

Vuonna 2030 joka neljäs suomalainen on yli 65-vuotias. Valtaosa ikääntyneistä asuu omassa kodissaan, ja tämä osuus kasvaa vuosi vuodelta. Kotona asumista voidaan tukea parantamalla asuinoloja ja lisäämällä monipuolisia ja yksilöllisiin tarpeisiin vastaavia asumisratkaisuja.

Ikääntyneiden asuinolojen parantamisessa kuntien ennakointi ja varautuminen on tärkeää. Väestön ikääntymistä asumisen näkökulmasta ei kuitenkaan vielä huomioida riittävästi kunnissa. Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen vuoden 2020 kyselyn perusteella vain neljäsosa kunnista on tehnyt ikäasumisen ennakointisuunnitelman, joka on osa vanhuspalveluin mukaista suunnitelmaa ikääntyvän väestön tukemiseksi.

Selvityksen perusteella valtaosalla (71 %) kunnista on strateginen näkemys ikääntyvän väestön asumiseen liittyvistä kysymyksistä. Strategiat etenevät kuitenkin toimenpiteiksi vain harvoin – varsinkin pienimmissä kunnissa. Erilaisia toimenpiteitä ikääntyneiden asumisen

ennakoinnin ja varautumisen tueksi on tehty eniten suurissa kaupungeissa. Ikääntyneiden asumisen kehittämisen tueksi tarvitaan tietopohjan vahvistamista sekä poikkihallinnollisia yhteistyöverkostoja.

YHTEISTYÖRAKENTEITA VAHVISTETTAVA

Kuntien tulisi nykyistä aktiivisemmin vahvistaa ikääntyneiden asumisen tietopohjaa ja hyödyntää mahdollisuudet julkisesti saatavilla olevien tietolähteiden kuten rakennus- ja huoneistorekisterin käyttöön. Ikääntyneiden asukkaiden tarpeita ja toiveita voidaan kartoittaa hyödyntämällä esimerkiksi asukas- ja kansalaisraateja. Asumisen kehittämisessä tulee huomioida myös tulevaisuuden ikääntyneiden asumisen tarpeet, joista toistaiseksi tiedetään liian vähän. Vanhusneuvostoja ja järjestöjä kannattaa hyödyntää kartoittamisessa.

Ikääntyneiden asumisen kehittämisen tulisi olla osa kuntien strategista päätöksentekoa ja sen toimeenpanoa. Asuminen tulisikin sisällyttää osaksi vanhuspalvelulain 5 §:n mukaista suunnitelmaa ikääntyneen väestön tukemiseksi. Strategisen näkemyksen tulee olla kokonaisvaltainen ja pitkäjänteinen. Se voi sisältää esimerkiksi asuntojen uustuotannon ja nykyisen asuntokannan korjaamisen monipuolistamista, asuinalueiden ikäystävällisyyden edistämistä sekä asumisen yhteisöllisyyden, lähipalveluiden ja ikääntyneiden osallistamisen kehittämistä. Lisäksi kuntien tulisi kartoittaa omien kiinteistöjensä hyödyntäminen ikääntyneiden asumiseen sekä ARA-asuntokannan korjaaminen ikääntyneille sopivaksi. ARA-kohteiden korjaamiseen esteettömäksi ja ikääntyneille sopivaksi on ollut mahdollista saada korjausavustusta vuoden 2020 alusta lähtien.

Strategian toimeenpanon tueksi tarvitaan säännöllisesti toimivia poikkihallinnollisia ryhmiä, jotka vastaavat strategian toimeenpanosta ja seuraavat sitä. Näissä ryhmissä ovat edustettuina sosiaali- ja terveystoimi sekä asunto- ja tekninen toimi. Myös kaavoituksen ja kunnan vuokrataloyhtiön osallistuminen on tärkeää. Yhteistyörakenteita tarvitaan myös vuoropuheluun vanhusneuvostojen ja muiden sidosryhmien kanssa.

Kuntien lisäksi ikääntyneillä itsellään on tärkeä rooli asumisen ennakoinnissa. Kunnat voivat luoda edellytyksiä oman varautumisen tueksi. Kuntien ja kuntayhtymien on tarpeen lisätä ikääntyneille kohdistettua neuvontaa ja opastusta asumisesta riittävän varhaisessa vaiheessa. Keskeisiä sisältöjä ovat tieto asumiseen varautumisen keinoista ja mahdollisuuksista, kuten korjausavustuksista sekä olemassa olevasta ja uustuotannon asuntotarjonnasta. Neuvontaa kannattaisi kohdentaa erityisesti eläköitymisen ajankohtaan. Yhteistyö vanhusneuvoston, järjestöjen ja muiden toimijoiden kanssa on tärkeää.

KEHITTÄMISEN TUKI VALTIOLTA

Kehittämistyötä tehdään tyypillisesti muiden tehtävien ohessa pienillä resursseilla. Ilman nimettyä vastuu- ja kehittäjätahoa ikääntyneiden asumisen kysymykset ovat vaarassa pudota hallintokuntien väliin. Varsinkin pienimmissä kunnissa resurssien puuttuminen nousee selvityksessä esiin ikääntyneiden asumisen ennakointia ja varautumista vaikeuttavana tekijänä.

Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelmassa on käynnistetty kuntien kehittämisen tukeminen. Valtion tulee jatkossakin resursoida pitkäjänteisesti kuntien asumisen varautumiseen hankerahoituksella, informaatio-ohjauksella ja verkostoyhteistyöllä. ■

Selvitys "**Ikääntyneiden asuminen: ennakointi ja varautuminen kunnissa".** Kortelainen Jeremias, Oosi Olli, Luukkonen Tuomas, Luomala Noora, Välikangas Katariina, Hätälä Johanna, Haapakorva Pasi, Hämeenniemi Riku, Kaasalainen Tapio. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 2020:55. Selvitys löytyy valtioneuvoston verkkosivuilta: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi

Selvitys tarkastelee kuntien ja kansalaisten asumisen ennakoinnin ja varautumisen tilaa sekä esittää keinoja vahvistaa niitä. Selvitys toteutettiin valtioneuvoston tutkimus- ja selvitystoiminnan rahoituksella, ja se liittyi ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelman toteutukseen. Ohjausryhmässä edustettuina olivat ympäristöministeriö, valtiovarainministeriö, sosiaali- ja terveysministeriö, ARA ja Kuntaliitto. Selvitys julkaistiin joulukuussa 2020.

Keskeisiä aineistoja selvityksessä olivat tilasto- ja paikkatietotarkastelut, sähköiset kyselyt kuntien viranhaltijoille, luottamushenkilöille ja vanhusneuvostoille sekä asiantuntija- ja viranhaltijahaastattelut. Kerättyä aineistoa käsiteltiin Salon, Hyvinkään, Porin, Lahden, Oulun, Rovaniemen ja Lahden kaupunkien sekä Päijät-Hämeen maakunnan kanssa työpajoissa. Niissä kartoitettiin lisäksi keskeisiä ikääntyneiden asumisen ennakoinnin ja varautumisen haasteita ja ratkaisuja. Selvityksessä käytiin myös läpi ikääntyneiden asumisen varautumisen ratkaisuja Irlannissa, Islannissa ja Isossa-Britanniassa.

Toimintaa, tukea ja tiloja – niistä yhteisöllinen arki rakentuu

Yhteisöllinen asuminen pyrkii lisäämään asukkaiden välistä vuorovaikutusta ja rakentamaan mielekästä arkea, johon kuuluu mahdollisuus tuntea itsensä osalliseksi. 'Kokemukset näkyviksi – Yhteisöllisen asumisen hyvät käytännöt ja solmukohdat' -hankkeessa on koottu tietoa siitä, miten yhteisöllisyyden rakentaminen onnistuu käytännössä.

TEKSTI: **TARU PAAVOLAINEN** KUVA: **TARU PAAVOLAINEN**

"Yhteisöllisessä asumisessa hyvin suunnitellut yhteiset tilat mahdollistavat kohtaamiset arjessa. Asukkaiden toiveista ja kiinnostuksen kohteista liikkeelle lähtevä toiminta houkuttelee taas viettämään aikaa yhteistiloissa", kuvailee 'Kokemukset näkyviksi' -hankkeen projektityöntekijä Taru Paavolainen. Tutuilta naapureilta on helpompi kysyä apua ja voi löytyä moninaista osaamista arjen pulmien ratkaisemiseen. Jos talossa on työntekijöitä, voi heiltä saada tukea yhteisen toiminnan järjestämiseen tai neuvontaa erilaisten ongelmiin.

YHTEISÖLLISYYS VOI MERKITÄ ASUKKAILLE ERILAISIA ASIOITA

Taru Paavolainen kertoo, että Yhteinen arki -opas kerää hajallaan ollutta tietoa ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen hyvistä käytännöistä ja haasteista yksien kansien väliin, jotta tieto olisi helposti siitä kiinnostuneiden saatavilla. Oppaaseen kerättiin kokemustietoa neljästä esimerkkikohteesta. Jokaisessa paikassa järjestettiin kysely asukkaille, jossa kartoitettiin heidän kokemuksiaan esimerkiksi juttuseuran löytämisestä, naapuriavusta ja yksinäisyyden kokemuksista. Vaikka useat kokivat juttuseuraa löytyvän helposti, vastaajista 14-30 prosenttia tunsi itsensä yksinäiseksi. "Kyselyn tulokset kertovat sen, että yhteisöllisessäkin talossa voi tuntea yksinäisyyttä. Siksi on tärkeä kehittää keinoja, joilla voidaan tukea asukkaiden kotiutumista ja tutustumista – kuitenkin heidän omia toiveitaan kuunnellen", Paavolainen kertoo.

Asukkailta tiedusteltiin myös kokemuksia nykyisen asumispaikkansa parhaista puolista ja kehittämiskohteista. Tärkeimpinä seikkoina asumisessa asukkaat mainitsivat oman rauhan ja turvallisuuden. "Asukkaat kokevat merkittäväksi sen, että yhteisessä arjessa on tilaa yksityisyydelle ja osallistuminen on vapaaehtoista," Paavolainen kuvailee. Yhteisöllisyys asumisessa voi merkitä asukkaille erilaisia asioita: toisille se on yhteiseen tekemiseen aktiivisesti osallistumista, kun taas toisille se on ennemminkin varmuutta siitä, että joku talossa huomaa, jos jotain sattuu.

> **KEVÄÄN TIUKOILLA RAJOITUKSILLA OLI MYÖS POSITIIVISIA SEURAUKSIA.**

TARVITAAN MONIPUOLISIA MAHDOLLISUUKSIA VAIKUTTAA

Asukaskyselyjen lisäksi oppaassa on kattava haastatteluaineisto. Tapausesimerkkikohteiden henkilökuntaa ja kaupunkien edustajia haastateltiin yhteisöllisen asumisen arjessa kohdatuista haasteista ja hyvistä käytännöistä. "Työntekijät toivat esiin esimerkiksi kasvavan tuen tarpeen digiasioissa. Monet asukkaat tarvitsevat neuvoa sähköisessä asioimisessa ja pienellä avulla voi olla suuri helpotus asukkaan arkeen", huomauttaa Paavolainen.

Monet haasteista liittyivät asukkaiden osallisuuteen: "Sekä asukkaat että työntekijät ilmaisivat huolensa siitä, miten hiljaisten ääni saadaan paremmin kuuluviin. Asukkaat kokivat, että taloissa oli kovaäänisempiä ihmisiä, jotka vaikuttivat muita enemmän yhteisen arjen päätöksiin", Paavolainen kertoo havainnoista. Kaikkien asukkaiden äänten kuulemiseksi on tärkeä tarjota monipuolisia mahdollisuuksia vaikuttaa: kaikille asukkaille tarkoitettujen yhteisten keskustelutilaisuuksien rinnalle tarvitaan myös pienempiä työryhmiä tai palautelaatikkoja, jotta kynnys oman mielipiteen tai toiveen kertomiselle on mahdollisimman matala. Myös omaisilla on suuri rooli läheisensä osallisuuden edistämisessä, etenkin asukkaan toimintakyvyn heikentyessä.

KORONA MUUTTI ARKEA

COVID19-pandemia sosiaalisiin tilanteisiin liittyvine rajoituksineen toi yhteisölliset talot uudenlaisten haasteiden äärelle. Yhteiseen arkeen tottuneet asukkaat joutuivat sopeutumaan tilanteeseen, jossa yhteinen tekeminen oli pahimmillaan kokonaan katkolla eikä naapureita voinut tavata yhteistiloissa. Rajoitukset aiheuttivat taloissa kiistoja, kun taudin leviämisvaaraan suhtauduttiin eri tavoin. "Toisissa tauti herätti suurta pelkoa, kun taas toisia asukkaita harmittivat enemmän arkeen vaikuttavat rajoitukset", Taru Paavolainen kertoo.

Uudenlaiseen arkeen tukea ja turvallisuuden tunnetta toi tehokas viestintä ja helposti tavoitettavissa olevat työntekijät. Kevään tiukoilla rajoituksilla oli myös positiivisia seurauksia: yhteinen toiminta ja läheisten tapaamiset

Kokemukset näkyviksi -hankkeen työpajassa osallistujat kertoivat näkemyksiään yhteisöllisestä asumisesta.

siirtyivät ulos, minkä vuoksi asukkaat viettivät aikaa ulkoilmassa enemmän kuin normaalisti. Muutos nosti esiin myös laadukkaiden ulkotilojen merkityksen.

Yhteisöllistä asumista on ollut Suomessa jo vuosikymmenten ajan. Yhteisöllisyyden edistämiseen liittyvää osaamista ja kokemuksia hyvistä toimintatavoista sekä arjen solmukohdista on tärkeä nostaa esiin ja viedä käytäntöön. Sen myötä on mahdollista toteuttaa asumista, jossa yhteisöllisyys ei ole vain markkinointikeino, vaan se aidosti näkyy ja välittyy talon arjessa. ■

KAIKKIEN ASUKKAIDEN ÄÄNTEN KUULEMISEKSI ON TÄRKEÄ TARJOTA MONIPUOLISIA MAHDOLLISUUKSIA VAIKUTTAA.

Julkaisut

Kolmen julkaisun sarja on tehty Keski-Suomen sosiaalialan osaamiskeskus Kosken toteuttamassa 'Kokemukset näkyviksi – Yhteisöllisen asumisen hyvät käytännöt ja solmukohdat' -hankkeessa. Yhdessä julkaisut muodostavat kokonaiskuvaa yhteisöllisestä asumisesta.

Paavolainen, Taru 2021. Yhteinen arki. Opas ikääntyneiden yhteisölliseen asumiseen. Ladattavissa ARA-hankepankista.

Paavolainen, Taru 2021. Yhteisöllisyys asumisessa. Katsaus ikääntyneiden yhteisölliseen asumiseen. Keski-Suomen sosiaalialan osaamiskeskuksen raportteja 51/2021.

Lampinen, Sari 2021. Monisukupolvisen yhteisöllisen asumisen hyvät käytännöt ja solmukohdat. Monisukupolviset asumisyhteisöt tutkimustiedon ja käytännön kokemuksien valossa. Keski-Suomen sosiaalialan osaamiskeskus. Harjoitteluraportteja 8.

Setlementtiasunnoille Asumisen tekoja -palkinto

Asumisen tekoja -palkinto myönnettiin Setlementtiasunnot Oy:lle ja sen Härmälänrannan talolle Tampereella. Arviointiraati kiitti voittajaa erityisesti asukkaiden osallistumisen tukemisesta.

TEKSTI: **SONJA MANSSILA**, ERITYISASIANTUNTIJA, ARA

Härmälänrannassa asuu yhteisöllisessä kerrostalossa kehitysvammaisia henkilöitä omissa asunnoissaan. Tukiasunnot sijaitsevat osana muita vuokra-asuntoja ja naapurustoa. Talossa on muun muassa yhteistiloja, asumiskoordinaattoritoimintaa ja yhteisiä tapahtumia.

Härmälänrannan kohde edustaa monien tahojen yhteistyössä toteuttamaa yhteisöllistä asumista, jossa panostetaan naapureiden väliseen yhdessäoloon ja yhdessä tekemiseen. Naapureiden tuttuus luo turvallisuutta asukkaille.

Raati arvioi asumiskoordinaattorin toimintamallin ja asukastoimikunnan kehittämistyön

Härmälänrannan kehitysvammaisten henkilöiden tukiasunnot sijaitsevat osana muita vuokra-asuntoja ja naapurustoa.

erityisen merkitykselliseksi vammaisten osallistumisen tukemisessa. Asumiskoordinaattori kuuntelee talon kaikkien asukkaiden toiveita ja tukee yhteisen asukastoiminnan toteutumista. Asumiskoordinaattorit tekevät tiivistä yhteistyötä erityisasumisen työntekijöiden kanssa.

KUNNIAMAININTA SEINÄJOELLE JA SIUN SOTEN JUUAN TUETULLE ASUMISELLE

Seinäjoen kaupunki ja Siun Soten Juuan tuettu asuminen saivat kunniamaininnat pitkäjänteisestä ja innovatiivisesta kehittämistyöstä kehitysvammaisten ihmisten asumisen kehittämisessä.

Seinäjoen kaupunki on kehittämistyössään monipuolistanut asumisen vaihtoehtoja ja lisännyt tavallisten vuokra-asuntojen tarjoamista kehitysvammaisille. Mukana kehitystyössä on kokemusasiantuntijoina kehitysvammaisia henkilöitä ja eri kunnan viranomaisia – mm. kaavoituksen, kaupunkisuunnittelun ja vammaispalveluiden asiantuntijoita.

Siun Soten Juuan tuettu asuminen sai kunniamaininnan kehittämästään etätuesta tukiasumisessa. Digilaitteet ovat tulleet tutuiksi.

Asukkaiden omatoimisuus, itsenäisyys ja elämänhallinta ovat lisääntyneet. Asukkaiden itsetunto on vahvistunut, kun he ovat saaneet tehdä tukeensa liittyviä valintoja ja kun heidän taitonsa ovat vahvistuneet.

Ensimmäistä kertaa jaettu Asumisen tekoja -palkinto myönnetään toimintatavasta tai ratkaisusta, joka toimii suunnannäyttäjänä kehitysvammaisten ihmisten asumiselle, on innovatiivinen ja edistää yhdenvertaista asumista.

Palkinnon myöntävät Kehitysvammaisten asumisohjelman toimeenpanosta vastanneet ympäristöministeriö ja sosiaali- ja terveysministeriö. Ministeriöiden lisäksi palkintoraatiin kuuluivat Kuntaliiton, ARAn, Me Itse ry:n, THL:n, Kehitysvammaliiton, Steg för Steg -järjestön sekä omaisten edustajat. ■

Setlementtiasunnot on yleishyödyllinen vuokrataloyhtiö, joka tuottaa yhteiskunnallisesti kestävää asumista. Yhtiö omistaa 19 vuokrataloa, joissa on noin 1700 asuntoa. Kehitysvammaisia ihmisiä asuu kahdessa sadassa asunnossa kymmenessä eri talossa.

Vuokratalojen paloturvallisuutta edistetään teknisin ratkaisuin

Suomen pelastusalan keskusjärjestö (SPEK) on selvittänyt yhdessä ARAn kanssa olemassa olevan vuokra-asuntokannan paloturvallisuuden kehittämisen ratkaisuja ja ratkaisujen tuloksellisuutta.

TEKSTI: **KARI TELARANTA**, SUOMEN PELASTUSALAN KESKUSJÄRJESTÖ (SPEK)

Väestön ikääntyessä asukkaiden keskimääräinen toimintakyky alenee ja teknisten paloturvallisuutta parantavien ratkaisujen tarve kasvaa.

Asuinkiinteistöillä on eriäviä käytäntöjä paloturvallisuutta edistävien tekniikoiden käyttöönottamisessa eikä tekniikan mukanaan tuomia mahdollisuuksia hyödynnetä täysimääräisesti. Keskeisen haasteen muodostavat iältään vanhemmat kiinteistöt, joissa peruskorjauksia ei ole tehty tai ei tulla tekemään, jolloin myös paloturvallisuutta parantavat keinot jäävät toteutumatta.

PALOTEKNISIÄ RATKAISUJA HYÖDYNNETTIIN VAIN VÄHÄN

Eri ikäisen vuokra-asuntokannan eroavaisuuksien havaitsemiseksi hankkeeseen valittiin tarkasteltavaksi kolme eri vuosikymmenellä (70-, 80- ja 90-luvulla) rakennettua vuokratalokokonaisuutta, joiden nykyisiä paloturvallisuusratkaisuja

arvioitiin tapaustutkimuksena. Tarkastelu ei nostanut esiin merkittäviä eroja asuntokokonaisuuksien välillä. Sen sijaan tarkastelu osoitti, että paloturvallisuutta parantavia teknisiä ratkaisuja ja investointeja kannattaisi toteuttaa nykyistä enemmän.

Merkittävä osa tarkastelussa olleista huoneistoista (207 kohdetta) ei sisältänyt minkäänlaista paloturvallisuutta parantavaa teknistä laitetta. Alhainen esiintyvyys nousi selkeästi esiin erityisesti sprinklerien, turvaliesien, liesihälyttimien ja verkkovirtaan kytkettyjen palohälyttimien osalta, joita tarkastelussa ei havaittu lainkaan. Myös nykymittapuulla turvalliseksi arvioitujen palo-ovien määrä oli hyvin vähäinen (2 %).

Yleisin paloturvallisuuslaite oli patterikäyttöinen palohälytin, joka havaittiin toimivaksi 37 prosentissa kohteista. Lisäksi joka kymmenennestä huoneistosta löytyi sammutuspeite ja käsisammuttimia oli noin 2 prosentissa kohteista.

PALOTEKNISTEN RATKAISUJEN TALOUDELLINEN TARKASTELU

Erilaisten teknisten paloturvallisuutta edistävien ratkaisujen jälkiasennuksesta syntyvät kustannukset, teknisten laitteiden esiintyvyys sekä vaikutukset eroavat toisistaan ja onkin tärkeää, että investointeja pyritään optimoimaan parhaan käytettävissä olevan tiedon pohjalta, jotta investoinneista saatava hyöty olisi mahdollista maksimoida.

Hyödyn maksimoimiseen vaikuttavat sekä kustannukset että investoinneista seuraavat hyödyt, jotka paloturvallisuuden osalta voidaan jäsentää karkealla tasolla henkilö- ja omaisuushaittoihin. Haittoja onkin arvioitu niin kotimaisessa kuin kansainvälisessäkin tutkimuskirjallisuudessa. Joskin erilaisten aineettomien haittojen arvottamiseen liittyy näkemyseroja.

Yksi yleistynyt menetelmä eri kustannus- ja vaikutustason vaihtoehtojen vertailuun on laskea vaihtoehtojen tai niiden kombinaatioiden tuottama kustannusvaikuttavuus tai vaihtoehdon tuottama nettohyöty. Kustannuksia ja hyötyjä tarkasteltaessa on huomioitava, että investointien elinkaaret eroavat toisistaan ja vaikutukset ulottuvat vuosista aina jopa 50 vuoden ajanjaksolle. Myös rakennuskannan sisältämät erot talo- ja rakennustekniikassa voivat vaikuttaa paloturvallisuutta parantavien investointien edellytyksiin.

Investointikustannusten lisäksi myös ratkaisujen vaikuttavuutta ja siitä seuraavia hyötyjä on pyrittävä arvioimaan mahdollisimman luotettavasti. Jotta luotettavia arvioita investointien hyödyistä olisi mahdollista rakentaa, saatavilla oleva tutkimustieto erilaisten paloteknisten ratkaisujen vaikuttavuudesta korostuu. Erityisesti sprinklereiden ja palovaroittimien osalta olemassa olevaa kansainvälistä ja kansallista tutkimustietoa onkin jonkin verran saatavilla.

Sen sijaan sammutuspeitteiden, jauhesammuttimien, paloturvallisuuskoulutuksen, erilaisten liesien ja turvaliesien sekä palo-ovien vaikuttavuudesta rakennuspalojen esiintyvyyteen ja haittaan on vähän. Tilanteessa, jossa tutkimustietoa ei ole, on usein nojauduttava asiantuntijoilta kerättäviin arvioihin, jotta arvioita investointien hyödyistä olisi mahdollista rakentaa. Hankkeessa toteutettiinkin laaja asiantuntijakysely, jossa vaikuttavuutta arvioi yhteensä 50 pelastusalan ammattilaista. Lisäksi arvioita on pyritty rakentamaan Onnettomuus- ja resurssitietokanta PRONTO:n sisältämän datan perusteella mm. savunpoistolaitteiston osalta sekä arvioimaan erikseen erityisryhmien toimintakyvyn vaikutusta sekä eri teknisten ratkaisujen vaikutuksiin henkilö- ja omaisuusvahingoissa.

Hankkeen tuloksena syntyvä selkeä käsitys käytettävissä olevasta tiedosta, sen hyödyntämisestä ja lopputuloksena syntyvät kustannushyötylaskelmat luovat edellytyksiä arvioida ja ymmärtää nykytason puutteita ja tulevaisuuden investointivaihtoehtoja entistä paremmin, joka samalla edesauttaa kansallisten ja EU-tason tavoitteiden saavuttamista. Hankkeen tulokset julkaistaan Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön SPEK tutkii -julkaisusarjassa kevään 2021 aikana. ■

Paloturvallisuuden parantamista ARA-asunnoissa

Suomessa on palokuolemia ja vaaralle altistuneita muihin Euroopan maihin verrattuna paljon. Tulipalotilanteissa, erityisesti vanhoissa asunnoissa, ei ole ollut huolestuttavissa määrin palovaroittimia ollenkaan tai ne eivät ole olleet käytössä. Asuntokanta uudistuu vain 1-2% vuodessa, joten uuden asuntokannan rakentamisella ja peruskorjaamalla sekä laitteistoja päivittämällä ei paloturvallisuutta voitane nopeasti merkittävästi parantaa.

Asiaa ryhdyttiin selvittämään Yhdyskuntien uudistaminen -projektissa. Selvitys kohdistui erityisesti olemassa olevaan vanhaan ARA-asuntokantaan. Ehdotettavat toimenpiteet ovat 1970-90 -luvuilla rakennettuihin kohteisiin samankaltaisten rakenteiden vuoksi mallinnettavissa.

Aiemmin ei ole selvitetty, paljonko on ARA-vuokra-asuntokannan osuus palokuolemiin johtaneista tapauksista. Myöskään ei ole ennen selvitetty, mitkä ovat kustannustehokkaimmat keinot parantaa paloturvallisuutta.

ARA-vuokra-asuntokannan turvallisuutta on edistetty monenlaisin keinoin uusissa asunnoissa, palveluasunnoissa ja perusparannushankkeissa. Uusissa peruskorjaus- ja rakennushankkeissa palovaroittimet ovat kytkettyinä sähköverkkoon ja vanhusten ja muiden erityisryhmien palvelutaloissa ovat jo rakennusvaiheessa asennettuina erilaiset sprinklausjärjestelmät. Lisäksi paloturvallisuutta on parannettu taloyhtiöiden ja vuokratalojen paloturvallisuussuunnitelmilla ja parantamalla esteettömyyttä. Silti asuntokannasta löytyy vielä rakenteita ja rakennuksia, joista liikuntarajoitteisten on vaikea poistua tai heitä on hankalaa pelastaa onnettomuuden sattuessa.

Suomessa on selviydytty massiivisilta kerrostalopaloilta, vaikka vähältäpiti -tilanteita on vuosien aikana ollut. Projektin aikana sattui mm. Englannissa murheellinen tornitalon palo, jossa kuoli paljon ihmisiä.

Hankkeessa ovat olleet mukana ARAn ja Suomen pelastusalan keskusjärjestön (SPEK) lisäksi Kuntaliitto, Kiinteistöliitto, Tuusulan vuokratalot ja ympäristöministeriö.

Marianne Jauhola,
kehittämispäällikkö, ARA

ASTA – työtä talousvaikeuksissa olevien asukkaiden auttamiseksi

"Hei! Vuokravelkasi on siirtynyt käräjäoikeuden käsiteltäväksi. Olet vaarassa tulla häädetyksi kodistasi ja saada maksuhäiriömerkinnän luottotietoihisi. Sinulla on kuitenkin vielä mahdollisuus korjata tilanne."

TEKSTI: **VILJA KAMPPILA**, ARA

Tällaisen tekstiviestin saa asukas, jonka vuokravelka on siirtymässä oikeudelliseen perintään Helsingin kaupungin asunnot Oy:ssä. Tekstiviestin linkistä pääsee saman tien klikkaamaan sähköpostivastauksen, soittamaan tai lähettämään viestin Whatsappilla Hekan vuokravalvontaan. Sekä viestin sisältöä että yhteydenpitokanavia on kehitetty Hekassa osana valtakunnallista ASTA-hanketta. Yhteydenotto on tehty asiakkaalle niin helpoksi kuin mahdollista – vuokravalvojaan saa yhteyden vaikkapa Whatsappilla, jos asiakkaalla ei ole puhelinsaldoa. Pilottijakson perusteella tekstiviesti on poikinut tehokkaasti yhteydenottoja, ja on todettu perinteistä kirjepostia toimivammaksi tavaksi viestiä nuorten aikuisten asukkaiden kanssa.

PARHAAT OPIT TYÖKALUPAKISSA

Hekan ASTA-hanke on yksi 24:stä ASTA-avustuksella rahoitetusta hankkeesta. Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen (ASTA) -hanke käynnistettiin etsimään ja testaamaan toimintamalleja vuokra-asukkaiden talousvaikeuksien ehkäisyyn ja korjaamiseen. Hankkeen taustalla tunnistettiin kasvava tarve talousneuvonnalle ja erityisesti vuokravelkatilanteiden juurisyihin pureutumiselle.

Syksyllä julkaistiin *Vuokra-asukkaiden talousneuvonnan työkalupakki*, johon on koottu parhaita oppeja ASTA-hankkeesta. Pakissa esitellyt toimintamallit ja välineet ovat sovellettavissa erilaisten organisaatioiden ja toimijoiden tarpeisiin.

Työkalupakissa on kuvattu Hekan tekstiviestipilotin lisäksi muun muassa, miten Espoon Asunnot on kouluttanut vuokravalvonnan ja asumisneuvonnan tiimejä talousasioiden puheeksiottoon ja asiakkaiden palveluohjaukseen. Lupaava esimerkki ASTA-kokeiluista on myös M2-Kotien tulotasoon sopivan asunnon takuumalli. Jos asukas asuu tuloihinsa nähden liian kalliissa asunnossa ja sitoutuu maksamaan kertyneen vuokravelan, M2-Kodit sitoutuu etsimään asukkaalle edullisemman asunnon. Vuokravelasta tehdään asukkaan kanssa realistinen maksusuunnitelma, ja asukkaalle tarjotaan myös talousneuvontaa kokonaistilanteen selvittämiseksi.

Lisää tietoa ASTA-avustuksella toteutetun toiminnan tuloksista ja vaikuttavuudesta saadaan Owal Group:in toteuttamasta hankearvioinnista, joka julkaistaan alkuvuodesta ARAn verkkosivuilla.

TALOUS- JA VELKAONGELMAT LISÄÄVÄT ASUNNOTTOMUUSRISKIÄ

ASTA-hankkeen tavoitteena on ollut puuttua asukkaiden vuokravelkoihin ja sitä kautta vähentää asunnottomuutta. Talousongelmien ja maksuhäiriömerkintöjen määrä kasvaa, ja on tunnistettu, että ne lisäävät riskiä joutua asunnottomaksi. Yhteiskunnan näkökulmasta on huomioitava vuokravelkojen maksamisesta aiheutuva ehkäisevän toimeentulotuen menojen kasvu. Vuokrataloyhtiöille vuokratappiot aiheuttavat painetta vuokrien korotukselle. Jo vuosia vuokranmaksun ongelmat ovat vieneet leijonanosan asumisneuvojien työajasta. Näihin ongelmiin haluttiin tuoda lisäresurssia ASTA-avustuksella.

MYÖS RAHOITTAJA KEHITTYY

ASTA-avustusta on saanut vuodesta 2018 lähtien 24 osahanketta ympäri Suomen. Mukana on ollut lähes 80-henkinen verkosto: 11 kuntaa, 6 vuokrataloyhtiötä ja 7 järjestöä tai säätiötä. Hankkeiden sisältö, kesto ja resurssit ovat vaihdelleet paljonkin, riippuen kohderyhmästä ja toimintaympäristöstä. Tavoite on kuitenkin kaikilla yhteinen, vaikka keinot siihen pääsemiseksi ovat erilaisia. Osahankkeiden tukena kokonaisuudessa on ollut Takuusäätiö, jonka tehtävänä on ollut koordinoida yhteiskehittämistä, järjestää hankkeiden yhteisiä kehittämispäiviä ja tarjota tukea, koulutusta ja työvälineitä.

Osahankkeet ovat myös lähtötilanteiltaan erilaisissa vaiheissa. Toiset ovat olleet jo valmiiksi pitkällä asumisneuvonnan ja talousneuvonnan kehittämisessä, osa taas on vasta aloittelemassa. Tässä mielessä ARAn avustus on toiminut joustavana kehittämisen työkaluna, joka on sopinut moneen eri tilanteeseen ja erityyppisille toimijoille.

Kehittämispäivissä kokemuksia on jaettu avoimesti ja uusia näkökulmia on ollut runsaasti. Hankkeiden kokoontuminen yhteen on tarjonnut paitsi vertaistukea, myös ideoita, ja tämä on sopinut mainiosti kokeiluhankkeen luonteeseen. ASTA-avustuksella on ollut lupa paitsi kokeilla, myös epäonnistua.

Samalla ARA on kehittänyt omaa toimintaansa, esimerkiksi muokkaamalla hankeraportointia reaaliaikaisemmaksi ja reflektoivammaksi. Tavoitteena on, että raportointi ei olisi vain jälkikäteistä tiedottamista rahoittajalle, vaan että siitä olisi hyötyä osahankkeille kehittämisen tukena jo hankkeen aikana. Raporteissa esiin tulleita huomioita haasteista ja onnistumisista on myös hyödynnetty yhteisten kehittämispäivien sisällön suunnittelussa.

Hankearvioinnissa yhtenä teemana on arvioida myös ARAn toimintaa rahoittajana. ARAssa uskotaan vahvasti, että osahankkeilla on paras tietämys paikallisista ongelmista ja myös parhaat avaimet ratkaisuihin – ARAn rooli on tuupata toimijoita oikeaan suuntaan ja rahoituksen avulla toimia mahdollistajana. ARA ei halua ohjata toimintaa liian tiukasti, sillä se saattaisi myös rajoittaa. Uudet, luovat ideat jäisivät silloin keksimättä. ■

Miten ARA ohjaa vuokratalo-yhtiöitä asukkaiden maksuvaikeuksissa?

Vuokranmaksun häiriöihin puuttuminen auttaa sekä asukasta että vuokranantajaa.

TEKSTI: **VILJA KAMPPILA**, ARA

ARAlta kysytään usein kantaa vuokravelkatilanteisiin ja maksusuunnitelmien tekemiseen. Ylitarkastaja Sina Rasilainen ARAsta kertoo, että maksusuunnitelmien tekeminen ja niihin liittyvät yksityiskohdat, kuten pituus ja uusiminen, ovat vuokranantajan itsensä päätettävissä. Vuokrataloyhtiöllä on yllättävänkin paljon harkintavaltaa niiden suhteen. Sen sijaan ARAlla ei ole näihin asioihin toimivaltaa, ja näin ARA ei voi antaa niistä varsinaista ohjeistusta. Maksusuunnitelmat ja häädöt kuuluvat huoneenvuokralain piiriin ja ovat siten oikeusministeriön alaa. Rasilainen kertoo, että ARA voi kuitenkin suosittaa hyviä käytäntöjä.

Lisäksi hän kannustaa vuokrataloyhtiöiden asumisneuvojia jakamaan vinkkejä ja kokemuksiaan siitä, millaiset käytännöt on todettu toimiviksi. Maksusuunnitelmia kuitenkin tehdään kaikissa vuokrataloyhtiöissä ympäri Suomen, ja ne ovat merkittävä työkalu asumisen turvaamiseen. Myös vuokranantajan taloudellinen etu on, että vuokranmaksu saadaan turvattua, eikä tilanne kriisiydy.

Sina Rasilainen vastaa ARAssa asumisneuvonta-avustuksesta ja asukasvalinnan ja asukasdemokratian ohjauksesta. Hän on hyvin kartalla asumisneuvontahankkeista ympäri Suomen ja on mukana järjestämässä asumisneuvontakoulutuksia. Asukasvalintojen ohjaus on tuonut perspektiiviä niin asunnonhakijan kuin vuokrataloyhtiön näkökulmista. Rasilainen kertoo, että vuokravelat näkyvät enenevässä määrin asukasvalinnoista tehdyissä hallintokanteluissa. Velkaantuneisuus ja maksuhäiriömerkinnät lisääntyvät koko ajan, ja tämä näkyy myös asunnonhakijoissa.

VELKA-ASIOISSA ARAN ROOLI RAJOITTUU ASUKASVALINNAN OHJAAMISEEN

”Lain mukaan asukasvalinnassa tulee noudattaa asukasvalintakriteerejä, mutta kriteereissä itsessään ei paljoa sanota luottohäiriömerkinnöistä tai vuokraveloista. Se, mitä ARA voi tehdä, on suosittaa, ja ARA suosittaa vuokrataloyhtiötä käyttämään omaa harkintaa. ARAn näkemys kuitenkin on, että jos velat ovat vähäisiä, niin niiden ei tulisi olla asukasvalinnan esteenä,” Rasilainen sanoo.

”ARA-asuntokannasta tulisi kuitenkin viime kädessä tarjota asunto hakijalle – ARA-vuokratalojen tulisi kantaa myös yhteiskuntavastuuta. Kun puhutaan valtion tukemasta yleishyödyllisestä asumisesta, vuokranantajankin tulisi ymmärtää, että osalla asukkaista ei ole muuta vaihtoehtoa kuin kuntien ja säätiöiden vuokratalot.”

MAKSUHÄIRIÖT EIVÄT SAISI ESTÄÄ ASUNNON SAANTIA

ARAn julkaisemassa asukasvalintaoppaassa ohjeistetaan vuokraveloista, maksuhäiriöistä ja asukasvalinnasta tarkemmin. Jos asukasvalinnan perusteet täyttyvät, ei luottotiedoissa olevien maksuhäiriöiden tule olla esteenä asunnon saamiselle ainakaan silloin, jos maksuhäiriöt ovat vähäisiä. Ei myöskään silloin, jos maksuhäiriöhistorian perusteella voidaan arvioida, että laiminlyönnit eivät ole toistuvia. Järjestellyt vuokravelat eivät estä asunnon saantia, jos hakija toimittaa vuokrasaatavan turvaamiseksi luotettavan tahon kanssa tehdyn tositteellisen maksusuunnitelman.

”Jos hakijalla on järjestelemättömiä vuokrarästejä vuokranantajalle, jolta hän hakee uutta asuntoa, ei ole kohtuullista, että hänen kanssaan olisi uudelleen tehtävä vuokrasopimus”, Rasilainen sanoo. Tällaisissa tilanteissa asunnonhakija todennäköisesti tarvitsee tiiviimpää tukea ja tulee miettiä muita ratkaisuja. Vaihtoehtoja on kuitenkin paljon.

”Jos tällaisen hakijan asuntotilannetta ei saada muuten hoidetuksi, on sosiaaliviranomaisten kanssa neuvoteltava jälleenvuokrasopimuksesta tai maksusitoumuksesta. Hakija voisi myös hakea ennalta ehkäisevää toimeentulotukea vuokrarästien maksamiseen. Jos kyseessä on vuokrarästi edelliselle vuokranantajalle, hakija voisi myös tehdä kirjallisen sopimuksen ja maksusuunnitelman. Joissakin tapauksissa voi olla perusteltu, että hakijan kanssa tehdään määräaikainen vuokrasopimus.”

”Velkaantuneisuus ja maksuhäiriömerkinnät ovat lisääntyneet, mutta vuokrataloyhtiöllä on paljon harkintavaltaa maksusuunnitelman tekemisessä”, Sina Rasilainen toteaa.

MAKSUSUUNNITELMILLA JOUSTAVUUTTA

Maksusuunnitelmat ovat konkreettinen väline vuokravelkatilanteen hoitoon, ja realistinen maksusuunnitelma voi parhaassa tapauksessa tervehdyttää sekä asiakkaan että vuokrataloyhtiön taloutta. Asiakas saa velkatilanteensa tasapainoon ja vuokrataloyhtiö saatavansa, ja asuminen voi jatkua. Toivon mukaan maksusuunnitelmaa tehdessä asiakas on saanut apua ja tukea taloustilanteensa selvittämiseen kokonaisvaltaisesti.

ASTA-hankkeissa on muun muassa pohdittu, miten motivoida ja sitouttaa asiakas maksusuunnitelmassa pysymiseen. Kannattaako maksusuunnitelma laatia kasvokkain asiakkaan kanssa, vai voiko sen tehdä puhelimessa? Voiko maksusuunnitelmaa päivittää, jos asiakas ei selviydykään maksuista, ja mikä olisi hyvä enimmäispituus suunnitelmalle? Entä miten monta kertaa samalle asiakkaalle voi tehdä maksusuunnitelman, jos velkaantuminen on toistuvaa? ■

Vinkkejä maksusuunnitelmiin ja vuokrataloyhtiön työntekijöiden kouluttamiseen talousasioissa on koottu ASTA-työkalupakkiin.

Posti Oy

Posti Green

Tervetuloa sosiaalisen asumisen kaupunkifestareille Helsinkiin kesällä 2022

Kaupunkifestivaali kokoaa yhteen sosiaalisen asumisen asiantuntijoita, työntekijöitä, tutkijoita, rakennuttajia ja suunnittelijoita – kaikki yleishyödyllisestä asumisesta kiinnostuneet ovat tervetulleita! Festivaali toivottaa osallistujat tervetulleiksi otsikolla "Welcome Home". Sosiaalisen asumisen festivaalitapahtuma on järjestyksessään kolmas.

Festivaalissa on kolme keskeisesti sosiaaliseen ja yleishyödylliseen asumiseen liittyvää teemaa:

1. People first: quality of housing as quality of living
2. Achieving affordability and sustainability in housing
3. The right to housing: getting rid of the excuses not to guarantee it

Luvassa on monipuolista festariohjelmaa: seminaareja, työpajoja, paneelikeskusteluja, kohdevierailuja, näyttelyitä, verkostoitumista, jne.

Lue lisää tapahtuman verkkosivuilta ja tilaa uutiskirje: *https://socialhousingfestival.eu/*

WELCOME HOME
INTERNATIONAL SOCIAL HOUSING FESTIVAL
14-17/6 2022, HELSINKI, FINLAND

Festivaalin järjestävät yhteistyössä ARA, Housing Europe ja Helsingin kaupunki sekä lukuisat yhteistyökumppanit.