

araviesti

2/2016

Asiakaslehti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)



**VARTIOSAARI-
SUUNNITTELUKILPAILU
NÄYTTÄÄ SUUNTAA
ASUMISEN
TULEVAISUUDELLE**

s. 4

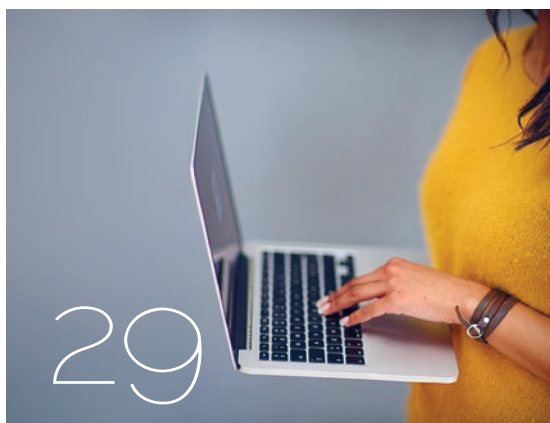
**ARKKITEHTI-
OPISKELIJOILTA IDEOITA
ESTEETTÖMÄÄN
SUUNNITTELUUN**

s. 8

**RYHMÄKOTI VOI
OLLA LIIAN
RASKAS JA KALLIS
ASUMISMUOTO**

s. 13

Tässä numerossa



- 3 Pääkirjoitus: Rakenteellista** kohtuuhintaisuutta
- 4 Vartiosaaren** suunnittelukilpailu näyttää suuntaa asumisen kehitykselle
- 8 TTY:n arkkitehtiopiskelijat** menestyivät EFL:n ja ARAn kilpailussa
- 12 EFL verkostoi** asumisen toimijat Euroopassa
- 13 Painopiste** tavalliseen asumiseen
- 16 ARA-tuella työsuhdeasuntoja** sairaalahenkilöstölle
- 18 PUHEENVUORO: Arvokasta** asumista
- 20 PUHEENVUORO: Puu ja betoni** – ARA-verrokkitalot keräävät tietoa
- 22 PUHEENVUORO: Haasteena** lähes nollaenergiapuukerrostalon rakennuttaminen
- 24 Yhdyskuntien** uudistaminen 2016–2019: kiinteistöt kuntoon ja asumiseen uutta arvoa
- 26 Korjausavustukset** siirtyvät kunnista ARAan – muuttuuko kaikki?
- 27 Sosiaalinen media** tuli virastoon
- 29 ARAn palvelut** digitalisoituvat
- 30 MAL vauhdittaa** asuntorakentamista

araviesti

2/2016

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

JULKAISIJA:

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

PÄÄTOIMITTAJA:

Helena Berg, ARA

ULKOASU:

Mainostoimisto MBE Oy

PAINATUS:

Lönnberg Print & Promo, 2016

ARA toimeenpanee valtion asuntopolitiikkaa

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

RAKENTEELLISTA KOHTUU- HINTAISUUTTA



Kohtuuhintainen asuminen, miten se määritellään ja mitä se on? Tätä on minultakin usein kysytty.

Yksi tapa lähestyä asiaa on määrittää sellaisia toimintatapoja, hallinnollisia periaatteita, rajoituksia ja tekijöitä, jotka edesauttavat kohtuuhintaisuutta. Tällaista asuntotuotantoa voisi sanoa rakenteellisesti kohtuuhintaiseksi asuntotuotannoksi. Se mitä tällä tarkoitetaan, selviää seuraavien esimerkkien avulla.

ARA-asunnoissa kohteen vuokrat määritetään omakustannusperiaatteella. Vuokrisa peritään tällöin ainoastaan kohteen kulut. Kun omistajalle maksettava tuotto on rajattu, muodostuu asukkaiden maksama vuokra ainoastaan niistä suoranaisista kuluista, jotka aiheutuvat kohteen rakentamisesta, ylläpidosta ja korjauksista. Lisäksi vuokraan voi sisältyä tasauserä, jossa kohde voi olla saaja tai maksaja. Markkinaehtoisesti toimiva vuokrasijoitustoimija sen sijaan voi määrittää vuokrat vapaasti ja voi tulouttaa voittoa ilman mitään rajoituksia.

ARA-kohteissa laina-ajat ovat pitkiä. Tämä jakaa lainan takaisinmaksua pidemmälle ajalle ja mahdollistaa alemman kuukausikohtaisen pääomakulun. Osaltaan pitkä laina-aika tekee ARA-asunnoista markkina-

ehtoisia edullisempia asukkaille.

ARA-kohteiden omistaja hankkii rakennukset yleensä suoraan rakennusliikkeeltä ilman jälleenmyyjän tai välittäjien kustannuksia. ARA-kohteiden rakentaminen toteutetaan urakkakilpailulla tai kilpailutasoa alemmalla hinnalla. Kun kustannuksissa ei ole ilmaa, se osaltaan mahdollistaa kohtuuhintaisen vuokratason. Toki sijoitusyhtiöt ja vapaarahoitteisia asuntoja omistavat yhtiöt voivat kilpailuttaa rakennusliikkeitä. Hankkeiden kustannusten alentumisesta saatava hyöty ei kuitenkaan kanavoitu välttämättä alhaisempina vuokrina.

Kohtuuhintaisuuden edellytyksiä parannetaan myös valtion eri tukielementeillä. Korkotukilainoihin liittyy valtion täytetaka-us, jonka johdosta korkotukilainat ovat lainanantajille käytännössä riskittömiä. Tämä johtaa lainan alhaiseen marginaalitasoon. Alhaisen korkotason vallitessa korkotukea ei käytännössä ole paljoakaan, mutta korkotukielementti suojaa korkojen nousun varalta ja varmistaa pääomakulujen tasaisen kehityksen myös pidemmällä aikavälillä.

ARA-tuotanto on rakenteellisesti kohtuuhintaista niin rakennus- kuin asumiskustannusten osalta. Kustannustaso perustuu todellisille kustannuksille. Tämän takia ARA-vuokrat ovat pääkaupunkiseudulla ja muissa

suurimmissa keskuksissa selvästi alle vapaarahoitteisen vuokratason.

Asukkaiden maksamien vuokrien sekä vuokriin liittyvien yhteiskunnan asumistukien näkökulmasta rakenteellinen kohtuuhintaisuus tulee niin asukkaille kuin yhteiskunnalle edullisemmaksi, kuin markkinaehtoinen toiminta – erityisesti silloin kun kysyntää on enemmän kuin kohtuuhintaista tarjontaa.

Rakennustyöllä, rakennusosilla ja materiaaleilla on aina oma hintansa. Kustannustietoisella suunnittelulla niihin voidaan vaikuttaa. Asuntorakentamisessa on kuitenkin suuri joukko erilaisia määräyksiä ja normeja, joista muodostuu asumiseen rakenteellisia kustannuksia. Valtion tukeman lainoitusjärjestelmän osalta kustannusten kohtuullisuuteen on kiinnitetty paljon huomiota. Viimeksi elokuussa voimaan tulleeseen lyhyeen korkotukilainaan liittyy vuokran, asukasvalinnan ja omistajan saaman tuoton sääntely. Nyt on hyvä kääntää katseet julkisen sektorin rooliin rakenteellisten kustannusten synnyttäjänä.

HANNU ROSSILAHTI

ylijohtaja

ARA

VARTIOSAAREN

SUUNNITTELUKILPAILU

NÄYTTÄÄ SUUNTAA

ASUMISEN KEHITYKSELLE

Vartiosaari toimi kehitysalustana suunnittelukilpailussa, jossa tutkittiin tulevaisuuden kaupunkia ainutlaatuisessa ympäristössä. Haettiin kaikille sopivaa, moniarvoista ja modernia kaupunkirakentamista, jossa yhdistyvät luonnonläheisyys, kestävyys ja kohtuuhintaisuus.

TEKSTI **SAMPO VALLIUS**, ARA

KILPAILUSSA PALKITUT

ENSIMMÄINEN PALKINTO

"EMI": Arkkitehtitoimisto AJAK Oy:n arkkitehdit Adalbert Aapola ja Jarkko Kettunen

JAETTU TOINEN PALKINTO

"Hattivatit": arkkitehdit Mika Saarikangas ja Mikko Siltanen

"Pinus": Arkkitehtuuriyöhuone Buenaventura

LUNASTUS

"Kun kaupungin läheisyys alkaa tuntua, on kuin tulisi kotiin": Jari Lonka ja Janne Salo, L Arkkitehdit Oy

Kunniamaininnat

"Trio": Ilkka Svärd, Arkkitehtuuri-toimisto Sopenen-Svärd Oy

"Katra": Luo Arkkitehdit Oy

Ensimmäinen palkinto

"Emi": Arkkitehtitoimisto AJAK Oy:n arkkitehdit Adalbert Aapola ja Jarkko Kettunen



ARA järjesti yhdessä Helsingin kaupungin ja Suomen arkkitehtiliitto SAFAn kanssa suunnittelukilpailun Vartiosaaren tulevaisuudesta. Saari on monella tapaa ainutlaatuinen mahdollisuus koeponnistaa erilaisia asumisen innovaatioita sekä kehittää suomalaista asumista ylipäättään kohtaamaan nykyiset ja tulevat haasteet. Se on rakentamattomana ja luonnontilaisena alueena samaan aikaan riippumaton olemassa olevista rakenteista ja toisaalta tukeutuu erinomaisesti sitä ympäröivään pääkaupungin infrastruktuuriin. Koimme Vartiosaaren ennen kaikkea hyväksi kehitysalustaksi nostaa esiin ARAn tavoittelemia asumisen teemoja.

Kilpailun monipuoliset tavoitteet

Suunnittelukilpailulla oli kahden erilaisen järjestäjäorganisaation myötä erilaiset, mutta toisiaan tukevat tavoitteet. Helsingin kaupunki etsi selkeämmin konkreettisia malleja korttelien ja toimintojen järjestämiseksi alueelle osayleiskaavaa mukaillen, kun taas ARAn lähtökohdat olivat laveammin asumisen uusien avauksien etsimisessä. Niinpä kilpailu oli haastava teemojensa moninaisuudessa, mutta toisaalta ei sinänsä ainutlaatuinen, sillä kaiken suunnittelun tavoitteet ovat nykyisin varsin moniulotteisia. Oleellista on kyetä etsimään mahdollisuuksien merestä kokonaisjärkeviä ratkaisumalleja, joilla luontoarvot, ekologia ja teknistaloudelliset seikat voidaan huomioida. Kilpailijoilta saadun palautteen perusteella tällainen haaste miellytti ja yllytti ajattelemaan asioita toisin.

Yhden ristiriidan aiheutti se tosiasia, että samalla kun Vartiosaaren herkkää saaristomaista luontoa ja kauniita rantoja haluttiin säästää mahdollisimman paljon, edellytettiin rakentamiselta urbaania ilmettä ja varsin suurta tehokkuutta. Kompaktilla ja tiiviillä kaupunkirakenteella kuitenkin varmistetaan se, että luonnontilaista saariluontoa voidaan jättää koskemattomaksi mahdollisimman paljon.

Osayleiskaavassa saaren asutus esitetään jaettavaksi kolmeen erilliseen kylään, joita yhdistävät raitiovaunulinjaa seuraava pääraitti ja erillinen kevyenliikenteen raitti. Kilpailualueeksi valittiin keskimmäinen, laaksopainanteeseen pääosin sijoittuva kyliä. Ratkaisu jättää rannat vapaiksi ja pyrkii

myös suojelemaan saaren korkeimpia osia virkistysalueeksi. Kaavaratkaisun tuli olla kilpailutöiden pohjana, mutta myös hyvin perustellut poikkeamat tästä sallittiin.

ARAn näköistä asumista?

ARAn näkökulmina kilpailuun tarjottiin seuraavat teemat: Suomen väestörakenteen muutokset ja niistä seuraavat tarpeet, energiatehokkaan rakentamisen nousu sekä uudenlaisten asuntotyyppien tarve. Ajan ilmiöitä ovat asuntojen keskikoon pieneminen ja asumisen käyttämän energiamäärän kutistuminen sekä käytettävän energian muuttuminen uusiutuvaksi. Samalla maahanmuuton ja ikääntymisen kautta asuntojen pitäisi entistä paremmin sopeutua erilaisten käyttäjien tarpeisiin.

Toisaalta sosiaali- ja terveyspalveluiden tuotannon meneillään olevat muutokset tai liikkumISRatkaisujen kehittyminen lähitulevaisuudessa ovat esimerkkejä muutosajureista, joiden odotetaan myös muuttavan asuntosuunnittelua. Näiden muutosten ennakointi on uskottavasti ja varautuminen uudenlaisiin palvelukonsepteihin tai yhteisöllisyyteen olivatkin kilpailun suola, kun osallistujat yrittivät nähdä tulevaa kristallipalloistansa.

Kilpailun tuloksena toivottiin kestävästä kehityksen mukaisia malleja kulttuurisesti,



KUVA: HELENA ROSCHIER

VARTIOSAARI herättää intohimoja

VARTIOSAARI on intohimoja herättävä, kaunis saari aivan Helsingin kantakaupungin lähellä. Saari ei ole sijainnistaan huolimatta tuttu. Luontokohteena se on kuitenkin hyvin kiinnostava ja se on tunnettu lähinnä luonnon monimuotoisuudesta ja lajirunsaudestaan alan harrastajien parissa. Vartiosaarella on muutamia vanhoja puuhuviloita kesäkäytössä ja vain parikymmentä pysyvää asukasta tällä hetkellä.

Yleisen mielenkiinnon kohteeksi Vartiosaari on noussut saaren tullessa Helsingin kaupungin potentiaaliseksi kasvusuunnaksi. Saari on liitettävissä verrattain lyhyiden siltojen avulla sekä Laajasaloon että Ramsinniemeen, ja niinpä sinne vuonna 2015 laadittiin osayleiskaava. Osayleiskaavassa hahmotellaan uutta asutusta noin 5 000–7 000 asukkaalle sekä raitiovaunuyhteyttä. Kaavoitus on siirtymässä asemakaavoitusvaiheeseen, ja alue on siten hyvin ajankohtainen kasvavan Helsingin yhtenä harvoista neitseellisistä kasvualueista.



Toinen palkinto "Pinus": Arkkitehtuurityöhuone Buenaventura

sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävästä asuinalueesta. Vartiosaarella on mahdollisuus olla kaikkea tätä ja siten edistää kaikille sopivaa, moniarvoista ja modernia kaupunkirakentamista, jossa yhdistyvät luonnonläheisyys, kestävyys ja kohtuuhintaisuus. Kilpailijoiden toivottiinkin muodostavan moniammatillisia suunnitteluryhmiä.

Erilaisten pehmeiden arvojen tutkimisen lisäksi suunnittelijoille annettiin myös hyvin teknisiä asioita ratkaistavaksi, kuten liikennejärjestelmän ja pysäköinnin suunnittelu sekä uusiutuviin energialähteisiin perustuva aluekohtaisen energiajärjestelmän ratkaiseminen. Kilpailijat haastettiin ideoimaan energiaviisasta kaupunkia.

PALKITUISTA TÖISTÄ IDEAA kestävän kaupunkiympäristön rakentamiseen

Monipuolinen ja kaunis EMI – hedelmällisin myös jatkokehitykseen

Arkkitehtitoimisto AJAKin voittajatyö EMI on erittäin huolellisesti tutkittu ehdotus. Se vastaa kaikkiin annettuihin kilpailutehtävän kysymyksiin ja on lisäksi visuaalisesti hyvin kaunis. Korttelien peruslähtökohtana on ollut viisikulmainen, hieman kukkamainen korttelirakenne, jota on varioitu alueelle kekseliäästi talomassojen raekokoa ja korkeutta säädellessä. Kortteli on tehokas ja suojainen sekä muodostaa kerrannaistensa väleihin luontevan katuverkoston, jonka voi kuvitella tukevan alueelle tavoiteltua kylämäistä yhteisöllisyyttä. Korttelirakenne ottaa huomioon ilmansuunnat ja avaa näkymiä asunnoista parhaisiin suuntiin. Katuverkoston noodeina on muutama harkittu aukio, joihin katuelämä ohjautuu ja jonne ehdotuksen herkullisimmat osat keskittyvät.

Yksityisautoilu ei voittajatyössä ole unohdettu, mutta sen tieverkosto ja pysäköintiratkaisut ovat hyvin keskitettyjä. Alueella on kaksi pysäköintitaloa, joiden monipuoliseen käyttöön on pyritty kiinnittämään erityistä huomiota. Toinen taloista on valjastettu lähien energian tuotantoon ja toisen katto toimii liikunta-

paikkana. Arkkitehtuuri alueella on monipuolista ja laadukasta, aavistuksen tyyliä pysäköintitaloa lukuun ottamatta.

EMI tarjosi myös hyvän tarinaan perustuvan esitystavan, jonka avulla esiteltiin alueen toimintaperiaatetta kuvamateriaalia täydentävästi ja se kykeni jopa tuomaan yleisesti hieman vaikeana pidettyyn energianäkökulmaan jotain uutta. Työ nähtiin alueen mahdollisen jatkokehityksen pohjana kaikkein hedelmällisimpänä.

Pinus ja Hattivatit

Jaetun toisen palkinnon saajat olivat monin tavoin keskenään samanarvoisia vaikkakin yksityiskohdiltaan hyvin erilaisia. Pinus ja Hattivatit olivat molemmat töitä, joissa tekijät olivat tehneet erityisen paljon töitä ehdotustensa eteen ja olivat kyenneet vastaamaan kaikkiin esitettyihin kilpailutehtäviin kiitettävällä tavalla. Kummassakin nähtiin kaupunkikuvallista ja tilallista osaamista sekä ratkaisuja, joiden soveltaminen Vartiosaarella tai muissa muissa kaupunginosissa voisi olla mielenkiintoista.

Pinuksen yleisilme on – kenties osittain herkullisesta talvikuvasta johtuen positiivisella tavalla hiihtokeskusmainen. Ky-

lämäinen ja tiivis keskusta tarjoaa hyvät puitteet yhteisölliselle ja identiteetiltään tunnistettavalle kaupunginosalle. Ehdotuksen parhaina ideoina pidettiin viehättävää, lasilla katettua toriaukiota ja sen vastinparina toiminutta avointa toria, joka taas ottaa kekseliäällä tavalla vastaan alueen korkeuserot. Yhdistelmässä on uskottavaa todistusvoimaa alueen ympärivuotisesta elinvoimaisuudesta, jota pe-



Toinen palkinto "Hattivatit": arkkitehdit Mika Saarikangas ja Mikko Siltanen

Tuomaristo tyytyväinen töiden parhaimmistoon

Koska kilpailun lähtökohta oli hyvin avoin ja jätti paljon valintoja kilpailijan itsensä harkittavaksi, olivat ehdotetut ratkaisutkin hyvin monenlaisia. Monipuoliset teemat johtivat useimpien töiden kohdalla suuren kompromissien ja priorisointien tekemiseen siten, että osa annetuista kilpailuteemoista jätettiin vähemmälle tarkastelulle tai jopa sivuutettiin kokonaan. Toisaalta palkintoluokassa kaikkiin teemoihin oli kyety löytämään uskottavia ratkaisuehdotuksia ja yhdistämään ne mielenkiintoiseen arkkitehtuuriin. Onnistuneimmista töissä oli yhtä aikaa läsnä vahva saaristomainen pai-

rinteisistä kaupungeista puuttuu. Tila- ja aukiosarja kattaa erilaisiin säätyyppeihin sopivat oleskelutilat liiketilojen lämpimästä sisätilasta suojaisan, mutta päästään avoimen välitilan kautta aina avoimeen toriin.

Hattivatit on monipuolisesti ARAn esittämiin tavoitteisiin vastannut työ, jossa oli myös kilpailuohjelmassa toivottua tarinankerrontaa. Sen kortteliratkaisut

ovat melko lailla osayleiskaavan mukaiset, mutta katutasolla on haettu enemmän irtiottoa siitä. Arkkitehtuuri on elävää ja kaikki rakentaminen on ajateltu tehtäväksi puusta. Lopputuloksesta on omaleimainen kylä, jolla on tunnistettava luonne. Liikenne- ja pysäköintiratkaisuisa työssä on otettu ken-

kan henki ja asunto- ja rakennerratkaisujen yleispätevyys.

ARAn kannalta oli tärkeää nähdä suunnitelmia, joiden parasta antia voidaan hyödyntää laajemmin suomalaista asumista kehittäessä. Kilpailijoille tehtävä oli luonnollisestikin haasteellinen, koska he jou- tuivat tasapainoilemaan paikallisuuden ja yleispätevyyden rajamailla. Tavallaan tässä kiteytyykin asuntosuunnittelun eräs keskeinen teesi: asuntosuunnittelussa pyörää ei välttämättä kannata keksiä aina uudelleen, vaan on syytä pikemmin soveltaa hyvää sisältöratkaisua erilaisiin paikallisiin olosuh- teisiin ulkopuolta varioimalla. ■

ties hieman liikaa vapauksia, eikä esitetty ratkaisu kaikilta osin ole uskottava. Työn ehdottomasti herkullisin kohta on hulevesien pidättämiseen rakennettavat polveileva allasalueet, jotka työntyvät sormimaisesti palstaviljelyn keskelle. Vaikka alueella tuskin riittääkään aina hulevesiä altaisiin näkymäkuvin osoittamalla tavalla, on idea kuitenkin toimiva kuivempina- kin kausina. Allasalueesta muodostuu alueen sydän ja eräänlainen kaupunki- keidas.

Lunastettu ehdotus, **"Kun kaupungin läheisyys alkaa tuntua, on kuin tulisi kotiin"**, tarjoaa runsaudensarven erilaisista yhteisöllisyyden kehittämiseen pyrkivistä innovaatioista. Alueelle on ideoitu paljon erilaisia esinemäisiä kadunvarren palvelupisteitä, joissa erilaiset arkipäivän palvelut tuodaan lähelle ihmisiä. Kai- ken pohjana on kännykkäpohjainen tietoverkko, jonka avulla yhteydenpito ja kaupunginosan harrastustoiminnot hoidetaan. Työ on osittain arkkitehtonisilta ratkaisuilta rohkea, monin paikoin hyvin viehättävä ja tarjoaa kiinnostavia katuti- loja. Sen sijaan korttelien sisällä tila hajoaa ja jakaantuu liikaa siten, ettei ihmisiä kokoavia tiloja synny.

POIMIKAA IDEOITA uusiin kohteisiin!

TEKSTI **SAMPO VALLIUS**, ARA

VARTIOSAAREN alueen jatkoehitys on riippuvainen kaupungin aikatauluista ja siitä, päätetäänkö saarta ylipäättään lopulta ottaa asuntokäyttöön. Mikäli niin käy, voi palkintolautakunta hyvillä mielin suositella, että voittanutta ehdotusta ja muitakin palkittuja töitä voitaisiin käyttää osana Vartiosaaren jatkosuunnittelua ja asemakaavoitusta. Kilpailussa palkittujen töiden parhaita paloja, teemoja ja ideoita voidaan toki kaavoituksen kautta johtaa toimenpiteiksi kestävän kaupunkiympäristön rakentumiseksi laajemminkin kuin pelkästään Vartiosaaressa.

Asuntosuunnittelun ajankoh- taiseen haasteisiin kuuluvat tänä päivänä oleellisesti kohtuuhintaisuus, energiantuotannon integraatio ja monisukupolvinen asuminen. Palkittujen kilpailutöiden teemat, muun muassa yhteisöllisyyden ja ikääntymisen huomioon ottaminen, erilaiset sosiaaliset innovaatiot ja erilaiset tilalliset ideat, tulevat pääsemään osaksi ARAn rakentamisen ohjausta, ja tulevaisu- suunnitteluop- paissa tullaan käyttämään hyödyksi yksittäisiä toteutusideoita. Ehdote- tut ratkaisut nousevat myös esille ARAn strategian mukaisissa kehittämisohjelmissa.

Kilpailun järjestäjänä voimme to- deta, että suomalainen asunto- suunnittelu on selvästi ajan ja teh- täviensä tasalla, ja suunnittelijoista löytyy runsaasti innovatiivisia te- kijöitä. Nyt tarvittaisiin enää yhtä innovatiivisia rakennuttajia, jotka haluavat lähteä toteuttamaan kil- pailussa esitettyjä ideoita. Esitän- kin lopuksi haasteen kaikille ARA- asuntojen rakennuttajille: käykää tutustumassa kilpailun nettisivuilla palkittuihin töihin ja poimikaa sieltä ideoita uusiin kohteisiinne!





1. palkinto: "Responsibility brings purpose", Samu Pitkänen, (TTY)

TTY:N ARKKITEHTI- OPIKKELIJAT MENESTYIVÄT EFL:N JA ARAN KILPAILUSSA

TEKSTI KAISU KAMMONEN, ARA

ARAn ja European Federation for Living -yhteisön järjestämä kansainvälinen EFL Accessible Housing -opiskelija-kilpailu haastoi opiskelijoita pohtimaan esteettömyyden ja ikääntymisen haasteita.

Kilpailun tulokset julistettiin ARAn isännöimän EFL:n kevätkonferenssin yhteydessä Helsingissä. Kilpailu oli suomalaisittain ja erityisesti tamperelaisittain menestyksellä:

Tampereen teknillinen yliopisto (TTY) oli ainoana oppilaitoksena hyödyntänyt mahdollisuuden ottaa kilpailu osaksi opetusohjelmaa. Tämä näkyi sekä tamperelaisten osallistumisaktiivisuudessa että töiden korkeassa tasossa. Kävikin ilmi, että tuomariston anonyymeistä kilpailutöistä valitsema parhaimmisto, kolme voittajaa ja neljä kunniamainintaa, oli kokonaisuudessaan TTY:n tutkinto- tai vaihto-opiskelijoiden käsialaa. Menestyneitä ehdotuksia yhdisti monisuku-

polvisuus, yhteisöllisyys sekä elämänlaadun parantaminen aktiviteettien ja vastuutehtävien avulla.

1. palkinto:
Samu Pitkänen, (TTY):
Responsibility brings purpose

Tuomaristo piti voittajatyötä innovatiivisena, aikaansa edellä olevana kokonaisuutena. Suunnitelman asuinyhteisössä eri-ikäisillä asukkailla on sopiva määrä mukavia velvolli-

suuksia hoidettavana: puutarhatöitä, pihalla asuvien lampaiden hoitoa ja osallistumista rakennuksessa toimivan päiväkodin toimintaan. Vastuutehtävät lisäävät ikääntyneiden tarpeellisuuden tunnetta ja tuovat sisältöä arkeen.

Rakennuksen arkkitehti on viehättävän pieni piirteistä. Julkisivumateriaaliksi on valittu lämmin ja kotoisa puu. Asunnot ovat valoisia, toimivia ja joustavia. Luonteeltaan julkisempia oleskelutiloja ja palveluita on kattava valikoima, ja ne on viisaasti erotettu asuintiloista. Yhteistilat sijoittuvat pääosin avaraan lasikuutioon, jonka sisällä kasvaa puu. Siellä sijaitsevat ruokailu- ja kuntoilutilat sekä kahvila, josta käsin pääsee seuraamaan päiväkodin vilskettä.

2. palkinto: Darina Bunak, (TTY): School of Life

Ikääntymisen myötä kasvaa riski jäädä yksin ja eristäytyä. "Elämäkoulu" tarjoaa yhteisöllisen asuinympäristön joka kannus-

taa oppimaan uutta. Kaikenikäiset asukkaat pääsevät opettamaan toisilleen mitä erilaisimpia tietoja ja taitoja robotin ohjelmoinnista porkkanakakun leipomiseen. Kylmäinen, metsän ympäröimä alue tarjoaa vertaisoppimiselle houkuttelevat puitteet niin sisällä kuin ulkona. Tekijä on eläytynyt vahvasti asukkaiden alueen arkipäivään.

Asunnot sijaitsevat helposti siirrettävissä ja laajennettavissa "konteissa". Laatikomaista arkkitehtuuria enemmän tuomaristoa ihastuttivat asuntojen harkitut yksityiskohdat, kuten korkeussäädettävät huonekalut ja helppokäyttöiset lukitusratkaisut. Yksityiskohtien ansiosta esteettömyys oli tässä työssä omaa luokkaansa.

3. palkinto: Elina Aho-Kemppainen, (TTY): Pulse

Suunnitelman talotyyppi tuntuu raikkaalta. Se on kerrostalo, jonka asunnot on erotettu toisistaan tilavien terassien avulla. Asu-

kas saa nauttia pien- ja kerrostaloasumisen parhaista puolista: joka asuntoon kuuluu reilusti katettua ulkotilaa, eivätkä naapurit ole aivan seinän takana. Kuitenkin elämä on asukkaan niin halutessa yhteisöllistä. Talotyyppin haasteena on energia- ja kustannustehokkuus, mutta koska kilpailun fokus on tulevaisuudessa, voimme toivoa tekniikan kehityksen jonain päivänä mahdollistavan jotain tämän kaltaista.

Asunnoissa näkyy tekijän varma ote asuntopuunnitteluun. Kaikki tyypilliset virheet on onnistuttu välttämään, vaikka asuntopohjat vinoine seinineen ja jyrkkine kulmineen eivät ole helpoimmasta päästä. Yhteis- ja palvelutilojen määrä ja sijainti on tarkkaan harkittu. Talo on tarkoitettu kaikenikäisille asukkaille, mutta esteettömyys on huomioitu hyvin. Esteettömyys on ymmärretty laajemmin kuin vain liikuntaesteettömyytenä: esimerkiksi värikkäät ovet helpottavat muistamista ja talossa suunnistamista. ■

Esteettömyys
on ymmärretty
laajemmin kuin
vain liikunta-
esteettömyytenä.



2. palkinto: "School of Life", Darina Bunak, (TTY)

KILPAILUMENESTYKSESTÄ LUOTTAMUSTA OMAAN OSAAMISEEN

**KILPAILUN VOITTAJA SAMU PITKÄ-
NEN (26):** ”Minulla ei ole aavistusta-
kaan, mitä teen kymmenen vuoden
päästä, mutta toivottavasti en aina-
kaan ole istunut toimistossa samoissa
hommissa koko aikaa.”

Asun Espoossa ja opiskelen arkkitehtu-
tuuria Tampereella. Aloitin opinnot
vuonna 2011, eikä minulla vielä ole kiire
valmistua. Ajatus arkkitehtiopinnoista
alkoi kehkeytyä lukioaikaan, kun laskin
yhteen asioita, joissa olen hyvä: fysii-
kassa, matematiikassa ja piirtämisessä.
Pidän asuntosuunnittelusta kovasti, toi-
sin kuin jotkut kurssikaverini. Tykkään
tehdä konkreettisia asioita ja vie-
dä suunnittelun detaljita-
solle asti. Asuntosuun-
nittelun lisäksi myös
julkisten rakennus-
ten suunnittelu
kiinnostaa minua.

EFL-opiskelija-
kilpailu oli ensim-
mäinen arkkiteh-
tuurikilpailu johon
osallistuin. Oli iso
etu saada tehdä kil-
pailutehtävä kurssin
harjoitustyönä, sillä siinä
voitti arvokkaita työtunteja.

Itse koin tekeväni ensisijaisesti kilpai-
lutyötä ja toissijaisesti kurssityötä. Tun-
tui erittäin hyvältä saada tunnustusta
työstä, ja se lisäsi luottamusta omaan
tekemiseen. Minulla on paha tapa aloit-
taa puhtaalta pöydältä kesken kurssin
ja työstää uusi idea kiireellä valmiiksi
työksi. Niin kävi tälläkin kertaa. Yleen-
sä olen tyytyväinen itse ideaan, mutta
toteutus jää keskeneräiseksi, kun ai-
ka loppuu kesken. Nyt ehdin kuitenkin
työstää kilpailutyötä vielä varsinaisen
kurssityön palautuksen jälkeen ja olin
tyytyväinen lopputulokseen.

Sain työn teemoihin hyvät eväät

omasta työkokemuksestani. Olen ollut
vanhainkodissa monta kesää töissä ja
nähty dementoituneiden vanhusten
arkkipäivää. Osa vanhuksista eli omassa
todellisuudessaan ja jotkut taas vietti-
vät aikaa surullisina yksin huoneessaan.
Toisessa aiemmassa työssäni ikkunan-
pesijänä huomasin, kuinka erityisesti
iäkkäät, yksinasuvat ihmiset kaipasivat
seuraa ja tulivat mielellään juttelemaan.
Ensimmäisen vuoden yhdyskuntasuun-
nittelun ryhmätyössä kokeilimme jo
ideaa, jossa vanhukset pääsevät osallis-
tumaan lasten päiväkodin toimintaan.
Tässä työssä oli mukana samankaltai-
nen ajatus.

En ole täysin varma, tulenko toimi-
maan arkkitehtinä koko loppuelämä-
ni. Minulla ei ole aavistustakaan, mitä
teen kymmenen vuoden päästä, mut-
ta toivottavasti en ainakaan ole istunut
toimistossa samoissa hommissa ko-
ko aikaa. Toivoisin että voisin yhdistää
työnteon matkustamiseen jollain ta-
valla. Unelmatyö voisi olla esimerkiksi
tutkimustyö kehitysmaissa. Myös oma
toimisto hyvällä porukalla kiinnostaisi
jossain vaiheessa.

**TOISEKSI Sijoittunut DARINA BU-
NAK (30):** ”Toivoisin, että voisin arkkiteh-
tuurin keinoin tehdä ihmisistä on-
nellisempia, oli kyse sitten asunnoista
tai julkisista rakennuksista.”

Olen kotoisin Pietarista Venäjältä. Olen
valmistunut pietarilaisesta yliopis-
tosta arkkitehti-restauroijaksi, ja
työskennellyt sen jälkeen kuu-
tisen vuotta arkkitehtinä.
Rakastuin Suomeen ensi
silmäyksellä kymmenkunta
vuotta sitten. Rakennusten
rauhallisuus, arvokkuus
ja harkitut yksityiskohdat
saivat minut kunnioitta-

maan suomalaista arkkitehtuutta valta-
vasti, joten kun päätin jatkaa opintoja-
ni ulkomailla, Suomi oli itsestään selvä
valinta. Aloitin maisteriopintoni Tam-
pereen teknillisessä yliopistossa viime
vuonna ja tarkoitus olisi valmistua ensi
vuonna.

Nautin asuntosuunnittelusta, sillä
se on kaikista monipuolisin ja haasta-
vin työ arkkitehdille – miellyttää asia-
kasta nyt ja pitää hänet tyytyväisenä
vielä vuosienkin päästä. Työssäni aion
keskittyä rakennusten käyttäjiin oman
arkkitehtonisen kunnianhimon sijaan.
Toivoisin, että voisin arkkitehtuurin kei-
noin tehdä ihmisistä onnellisempia, oli
kyse sitten asunnoista tai julkisista ra-
kennuksista. Kestävä rakentaminen on
toinen kiinnostuksen kohteeni. Matkus-
taessani minulla on tapana analysoida,
kuinka ihmiset elivät menneisyydessä.
Monet asiat tehtiin ennen vanhaan kes-
tävämmän, ja voimme oppia esi-
siltäme paljon.

Olin yllättynyt, mutta ennen kaik-
kea iloinen menestyksestä kilpailus-
sa. Aiemmin minulla ei ole ollut aikaa
osallistua suunnittelukilpailuihin, mut-
ta koska asuntosuunnittelun kurssim-
me harjoitustyö perustui kilpailuteh-
tävään, kilpailuun osallistuminen oli
helppoa. Tehtävänanto tuntui melko
haastavalta, mutta toisaalta haastavuus
teki työskentelystä mielekäästä. Projek-
ti vaati paljon vaivaa ja unettomia öitä.
Jouduin jopa jättämään suomen kielen
kurssini kesken, koska työ
vei niin paljon aikaa.

Onneksi se oli kui-
tenkin kaiken
vaivan arvois-
ta!

Lähes-
tyin aihetta
miettimällä,
mitkä ovat
onnelliseen



vanhuuteen vaadittavat tekijät. Oli ilmeistä, että aktiivisuuden säilyttäminen on tärkeää, kuten myös yhteisöön kuulumisen ja tarpeellisuuden tunne. Niinpä päätin luoda ympäristön, jossa ikääntyneet voivat työskennellä voimiensa mukaan, ja jakaa tietoaan ja kokemuksiaan nuorempien sukupolviensa kanssa. Asunnoista halusin suunnitella yleispäteviä ja helposti muunneltavaa. Näin oma koti olisi sopeutettavissa muuttuneisiin tarpeisiin, eikä ikääntyneen tarvitsisi muuttaa.

Esteettömyys on yksi ”näkyvästä ongelmasta”, joihin ei tule kiinnitettyä huomiota jos ne eivät kosketa itseä tai lähipiiriä. Tämän projektin parissa työskentely muuttanut näkemystäni rajusti. Asetuin asiakkaan asemaan kirjaimellisesti istumalla pyörätuoliin ja liikkumalla yliopiston käytävillä. Mietin, millaista se olisi kaupungilla, klubeilla, museoissa tai busiasemilla. Yhtäkkiä noudattamamme esteettömyysnormit eivät enää tuntuneetkaan muodollisuuksilta.

KOLMANNEKSI Sijoittunut ELINA AHO-KEMPPAINEN (27): ”Oli hienoa suunnitella uran aikana ainakin yksi näyttävämpi julkinen rakennus niin, että se myös toteutetaan.”

Asun Helsingissä ja opiskelen arkkitehtuuria TTY:ssä. Aloitin opiskelun vuonna 2011. Olen aina pitänyt piirtämisestä ja arkkitehtina työskentelevä isäni ehdotti lukion jälkeen, että arkkitehtuuri voisi olla minullekin sopiva ala. Kävin pääsykokeissa ja tajusin että ehkä tämä onkin minun juttuni. Olen ollut koko



3. palkinto: ”Pulse”, Elina Aho-Kemppainen, (TTY)

opiskeluajani oman alan töissä. Kotimaisten toimistojen lisäksi olen työskennellyt harjoittelijana BIG-arkkitehtitoimistossa Kööpenhaminassa. Olen suuntautunut opinnoissani asuntosuunnitteluun ja julkiseen rakentamiseen. Oli hienoa suunnitella uran aikana ainakin yksi näyttävämpi julkinen rakennus niin, että se myös toteutetaan.

Alkuun kilpailutehtävä tuntui vaikealta ja siitä oli hankalaa saada kiinni. Tehtävä kuitenkin aukesi pikku hiljaa, ja työ alkoi sujua. Kaikki kurssin opiskelijat eivät lähettäneet työtään kilpailuun. Sain kuitenkin muutaman kaverin osallistumaan, kun toteisin, ettei siinä mitään menetä.

Lähdin miettimään tehtävänantoa omien isovanhempieni kautta. Olen nähnyt, kuinka nopeasti fyysinen kunto alkaa heikentyä kun joutuu siirtymään omasta kodista laitoshoittoon, kuten myös sen, kuinka yksin ihminen voi jäädä, kun pitkäaikainen elämäkumppani menehtyy. Tärkeimpinä haasteina olivat siis fyysisen kunnon ylläpito, yksinäisyyden poistaminen ja mahdollisuus elää omassa kodissa loppuun saakka. Suunnitelmani kerrostalossa asuu kai-

kenikäisiä ihmisiä, joista löytyy seuraam myös yksinjääneille vanhuksille. Arjessa syntyy luontevia kohtaamisia näiden ihmisten kanssa ja mielekästä yhteistä tekemistä on tarjolla.

Kilpailumenestys tuntui hyvältä. Toisaalta yllätyin menestyksestä, mutta koska käytin työhön todella paljon aikaa ja vaivaa, olisin ollut ehkä pettynyt jos mitään ei olisi kuulunut. Vielä parempi mieli tuli, kun sain tietää, että omasta viiden hengen kaveriporukasta kolme oli menestynyt kilpailussa.

Jossain vaiheessa elämää haluaisin perustaa oman arkkitehti-toimiston hyvän porukan kanssa. Yksin se olisi liian rankkaa. Oman toimiston turvin voisi osallistua kilpailuihin ja toteuttamaan omia näkemyksiä. Myös ulkomailla työskentely kiinnostaisi edelleen.



EFL VERKOSTOI ASUMISEN TOIMIJA EUROOPASSA

European Federation for Living (EFL) on yksi tämän hetken merkittävimmistä järjestöistä, joka kokoaa yhteen erityisesti sosiaalisen asuntotuotannon parissa toimivia asiantuntijoita ja organisaatioita.

TEKSTI **SAMPO VALLIUS**, ARA

Asuminen ei kehity tyhjiössä. Asumisen alalla toimii Euroopassa muutamia katto-organisaatioita, jotka pyrkivät toimimaan sillanrakentajina eri maiden ja toimintakulttuurien välillä. Amsterdamissa kotipaikkaansa pitävä European Federation for Living (EFL) on yksi tämän hetken merkittävimmistä järjestöistä, joka kokoaa yhteen erityisesti sosiaalisen asuntotuotannon parissa toimivia asiantuntijoita ja organisaatioita.

EFL:n jäsenkunta koostuu jo yhdeksän maan asuntorakentamisen ja -suunnittelun parissa toimivista toimijoista. Mukana on yliopistoja, rakennuttajia, omistajia, ark-

kitehtitoimistoja ja konsultteja sekä rahoitusorganisaatioita. Jäsenmäärä kasvaa tasaisesti, ja Suomestakin jäseniä on jo neljä: ARA, Tampereen teknillinen yliopisto, Settlementiasunnot ja Lahden vanhusten asuntosäätiö.

ARA aktiivisesti mukana

ARA on ollut EFL:n jäsen kaksi vuotta ja on toiminut aktiivisesti sen erilaisissa alajaostoissa. Toiminta perustuu lukuisissa työryhmissä tehtävään kehitystyöhön, jossa yksittäiset asiantuntijat vaihtavat tietoa ja tavoitteena on aina yhteinen konkreettinen kehittämishanke tai julkaisu. ARA on esimerkiksi ollut mukana väestön ikääntymi-

seen ja esteettömyyteen keskittyneen työryhmässä. Työryhmän aikaansaannoksina on syntynyt muun muassa kaksi julkaisua eurooppalaisten maiden sosiaaliturvan ja esteettömyysnormien vertailusta. Lisäksi on toteutettu laaja kansainvälinen suunnittelukilpailu arkkitehtipiskelijöille ikääntyneiden asumisesta.

Muita työryhmiä ovat esimerkiksi EU-rahoitteisiin hankkeisiin perehtyvä ryhmä, rahoitustyökalujen ryhmä, ICT-ratkaisujen kehittämisryhmä sekä erilaisiin asumisen sosiaalisiin innovaatioihin keskittynyt ryhmä. Ryhmät tapaavat toisiaan useita kertoja vuodessa tarpeen mukaan, ja tapaamisissa hyödynnetään myös etäyhteyksiä. Koko jär-

jestön yhteisiä tapaamisia on kaksi kertaa vuodessa pidettävät suuret yleiskokoukset, joiden yhteydessä on mahdollista verkostoitua ja kuulla ajankohtaisista ilmiöistä. Järjestön hallinnosta vastaavat yhdessä jäsenistä koostuva johtokunta sekä toiminnanjohtajana työskentelevä Joost Nieuwenhuijzen.

Seuraava yleiskokous pidetään Berliinissä marraskuun 2.–4. päivänä. Kevään 2016 yleiskokous pidettiin Helsingissä, ja sitä isännöi ARA.

Mikäli kansainvälinen toiminta kiinnostaa, kannattaa ottaa yhteyttä allekirjoittaneeseen. Lisätietoja EFL:n toiminnasta löytyy järjestön nettisivuilta: www.ef-leu.eu. ■



KUVA: JUKKA KULLBERG

Keväällä 2016 EFL:n yleiskokous pidettiin Helsingissä, kuvassa osallistujat retkellä Porvoossa.



PAINOPISTE TAVALLISEEN ASUMISEEN

Kehas-ohjelman aikana rakennettiin pääasiassa ryhmäkotimuotoisia asumisratkaisuja. Käytäntö on osoittanut, että ratkaisu on usein liian raskas – ja siten myös kallis asumismuoto. Jatkossa pyritään järjestämään asuminen tavallisessa asunnossa aina silloin, kun se on mahdollista. Asunto pysyy, mutta apu ja tuki liikkuu. Tämä on myös taloudellisesti kannattavin vaihtoehto.

TEKSTI **SAARA NYSSÖLÄ**, ARA

Taulukko: Muuttajat ARA-tuettuihin ryhmäkoteihin / asuntoihin

Kohde	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010–2015
Laitoksista tulevat	289	201	186	156	112	83	1 027
Lapsuudencodeista tulevat	179	224	165	129	95	160	952
Vanhoja tiloja korvaavat asunnot	114	53	187	125	103	178	760
Tilapäisasunnot	9	19	7	4	9	10	58
PP-kohteet, joissa asuu kehitysvammaisia	0	22	7	0	0	0	29
Yhteensä	591	519	552	424	319	431	2 836

Kehitysvammaisten asumista ja siihen liittyvien palvelujen järjestämistä pyrittiin uudistamaan valtioneuvoston Kehas-ohjelmalla vuosina 2010–2015.

Mitä saatiin aikaiseksi?

ARA rahoitti Kehas-ohjelman aikana yhteensä 3 068 asuntoa, joten ARA:lle asetettu velvoite täyttyi nipin napin, kun otetaan mukaan myös asuntojen hankinta, joita oli 294. Ohjelman aikana rahoitetuille asunnoille myönnettiin investointiavustuksia kaikkiaan 178 miljoonaa euroa. Tuosta summasta asuntojen hankintaan käytettiin 10 miljoonaa euroa.

Ohjelman tavoitteena oli uudistuotannon lisäksi saada ARA-rahoituksella vähintään 60 peruskorjattua asuntoa vuodessa. Tavoitteeseen ei päästy, sillä peruskorjaushankkeita haettiin hyvin vähän ja suurin osa niistäkin meni hylkyy, sillä asuntoja/ asuinrakennuksia ei olisi saatu esteettömiksi ja peruskorjausinvestointeina ne olivat liian kalliita. Monissa tapauksissa uuden rakentaminen tuli halvemmaksi. Peruskorjausasuntoja (214) rahoitettiin viidellä miljoonalla eurolla.

Kaikista rahoitetuista asunnoista 15 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla, 34 prosenttia muissa kasvukeskuksissa ja 51 prosenttia muualla Suomessa.

Kenelle asunnot kohdentuivat?

Kaikilla alueilla ei ollut samanlaisia asuntotarpeita Kehas-ohjelman alkaessa. Muun muassa Keski-Suomi, Keski-Pohjanmaa ja

Kainuu olivat tehneet laitoshoidon purkua jo pidempään, kun taas monissa maakunnissa laitoshoidon purku oli aluillaan. Suuri tarve uusista asunnoista oli lapsuudencodeissa asuvilla kehitysvammaisilla. Monet kunnat ja isot kaupungitkin kuten Vantaa ja Lahti saivat ohjelman aikana laitoshoidon puretuksi ja pystyivät keskittymään kevyempien asumis- ja palveluratkaisujen, kuten tuetun asumisen järjestämiseen.

Suurin osa asunnoista kohdentui laitoksista ja lapsuudencodeista tuleville. Se, mikä

taulukossa kiinnittää huomion, on vanhoja tiloja korvaavat asunnot (ks. taulukko). Niitä on peräti 27 prosenttia asuntojen kokonaismäärästä. Korvattavat kohteet olivat pääasiassa pieniä muutaman asunnon omakotitaloja tai pienehköjä asuntoloita, jotka eivät täyttäneet joko paloviranomaisen turvallisuusmääräyksiä tai aluehallintoviranomaisen nykyisiä laatuvaatimuksia. Näiden tilalle rakennettiin lähes poikkeuksetta 15-paikkaisia ympärivuorokautisesti valvottuja ryhmäkoteja ja sinne sijoitettiin nekin asukkaat,

KEHAS-OHJELMA 2010–2015

KEHITYSVAMMAISIA ihmisiä on Suomessa noin 40 000, heistä laitoksissa asuu edelleen vajaa tuhat ja omaisten kanssa yli 10 000. Alle puolet käyttää erilaisia kehitysvamma palveluita. Asu-mispalvelujen piirissä on noin 10 000 kehitysvammaista.

Valtioneuvosto teki vuonna 2010 periaatepäätöksen kehitysvammaisten asumisen ohjelmasta ja siihen liittyvien palvelujen järjestämisestä.

Kehas-ohjelman tavoitteena oli tuottaa 600 asuntoa vuodessa lapsuudencodeista ja laitoksista muuttaville kehitysvammaisille. ARA:n osuus oli 470 uudistuotantoasunnon rahoittaminen ja RAY:n rahoitettavaksi jäi

130 asuntoa. Tuolloin Suomessa lähes 2000 kehitysvammaista asui laitoksissa. Periaatepäätöksen tavoitteena oli, että vuoden 2015 lopussa pitkäaikaisessa laitoshoidossa asuu enää 500 kehitysvammaista. Ohjelman toteuttamiseen osallistuivat ARA:n ja RAY:n lisäksi ympäristöministeriö, STM sekä THL.

Valtion hyväksymän Kehas-ohjelman toteutusaika loppui 2015. Ohjelman tuloksia on arvioitu huhtikuussa 2016 ilmestyneessä ympäristöministeriön raportissa, joka löytyy ministeriön verkkosivuilta www.ym.fi/raportit-jajulkaisut

jotka eivät niin järeää asumismuotoa olisi tarvinneet.

Korvasiko määrä laadun?

ARA saavutti ohjelmassa sille asetetut määrälliset tavoitteet. Jo ohjelman aikana pohdittiin ARAssa ja herätettiin keskustelua erityisesti vuonna 2013 ARAn järjestämisestä kuntaseminaareissa siitä, vastaavatko rakennetut asunnot asukkaiden yksilöllisiin asuntotarpeisiin. Olihan valtioneuvosto tehnyt toisen periaatepäätöksen marraskuussa 2012, jossa vielä yksityiskohtaisemmin linjattiin asumisen ja palveluiden järjestämistä kehitysvammaisten yksilöllisten tarpeiden mukaan.

Alla olevassa kuviossa on eriteltyä asumismuodoittain, minkälaisia asumisratkaisuja ohjelman aikana rakennettiin. Luvut tarkoittavat asuntojen määrää. Kuvio havainnollistaa hyvin lopputulosta eli runsasta ryhmäkotien määrää. Se tarkoitti käytännössä lähinnä 15-paikkaisia tai isompia asumisyksiköitä, joita rakennettiin yli 100 eri puolille Suomea riippumatta kunnan koosta. Hylkypäätöksiäkin tehtiin yli 30, koska niille ei ollut osoittaa tarvetta. Ryhmäkotityypistä kehitettiin ohjelman alkaessa tuote, joka kelpasi kaikille hankkeita hakeville ja omistaville tahoille kunnista ja kuntayhtymistä yleishyödyllisiin yhtiöihin ja kolmannen sektorin toimijoihin. Yli puolet (57 prosenttia) ryhmäkotiasunnoista on kuntien tai vas-

taavien yhtiöiden omistuksessa.

Ryhmäkoti-tuote esti osaltaan sen, että ohjelman aikana uusien asumisratkaisujen kehittäminen ja pilotoiminen jäi vähäiseksi ja asumisratkaisut olivat liian yksipuolisia. Toki ryhmäkotien lisäksi toteutettiin myös rivitalo- sekä kerrostaloratkaisuja, vaikka niissäkin suurin osa oli ryhmäasumista. Vaihtoehtoisena ratkaisuna erillistontilla sijaitsevalle ryhmäkodille (asumisyksikkö) se oli toimiva ja monipuolisempi ratkaisu.

Liian raskasta ja liian kallista

Kehas-ohjelman aikana rakennettiin siis pääasiassa ryhmäkotimuotoisia asumisratkaisuja. Kaikista rahoitetuista asunnoista niitä oli 84 prosenttia. Jo nyt käytäntö on osoittanut, että rakennettiin liian raskasta asumista, mikä on kunnille myös kallista. Kalliiksi kyseiset ratkaisut muodostuvat silloin, kun ryhmäkodeissa asuu sellaisia asukkaita, joiden avun ja tuen tarpeet eivät edellytä ympärivuorokautisesti valvottua asumista.

Aika näyttää jääkö osa Kehas-ohjelman aikana rahoitetuista ja rakennetuista ryhmäkodeista tyhjilleen tai pahimmassa tapauksessa puolityhjilleen. Nuoret kehitysvammaiset eivät ole kiinnostuneita asumaan ryhmäkodeissa, saati tuleva sukupolvi.

Liian raskaiden asumismuotojen sijaan tulisi asuminen järjestää tavallisessa asunnossa aina silloin, kun se on mahdollis-



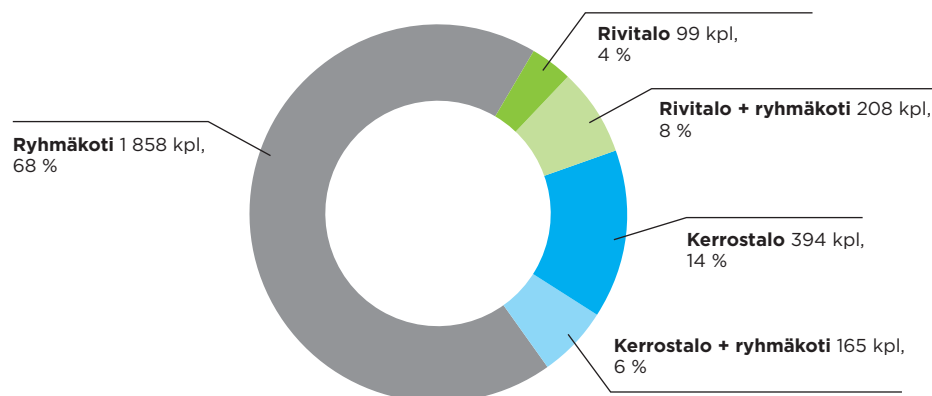
ta. Asunto pysyy, mutta apu ja tuki liikkuu asukkaan yksilöllisten tarpeiden mukaan.

Kohti kestävämpiä asumisratkaisuja

Vaikka Kehas-ohjelma on päättynyt, työ kehitysvammaisten parempien asuinolosuhteiden osalta ei ole päättynyt. Tosiasiassa iso työsarka on vielä tehtävänä, jotta periaatepäätöksen mukaisesti laitosasuminen päättyy vuoteen 2020 mennessä ja kehitysvammaiset ovat yhdenvertaisia kansalaisia valitsemaan asuinpaikkansa, asumismuotonsa ja sen kenen kanssa he haluavat asua.

Suomi ratifioi keväällä YK:n vammais-sopimuksen. Se takaa kehitysvammaisille mahdollisuuden itsenäisempään elämään ja osallisuuteen yhteisöissä puhumattakaan heidän omista valinnoistaan asumisensa suhteen. Tässä on haastetta riittävästi tuleville vuosille. ■

ASUNTOJEN MÄÄRÄ ASUNTOTYYPEITTÄIN 2010–2015





*Korkotukilainoitettu
ARA-vuokratalo, jossa
työsuhteasuntoja
HUS:in henkilöstölle.*

ARA-TUELLA TYÖSUHDEASUNTOJA SAIRAALA- HENKILÖSTÖLLE

Hoitoalan väelle on Helsingissä töitä, mutta mistä muuttajille asuntoja? Vastauksena huutavaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen pulaan Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri (HUS) päätti rakennuttaa ARA-tuella yksiötä ja kaksiota.

TEKSTI **KIMMO HUOVINEN**, ARA

Viime vuosina työsuhdeasuntoja ei ole juurikaan rakennettu ja aiemmin asunto- ja omistaneet yritykset ovat luopuneet omistamistaan vuokra-asunnoista. HUS kulkee kuitenkin toiseen suuntaan. ARAn tukimuotoja voidaan käyttää myös työsuhdeasuntojen rakentamiseen.

Helpotusta työvoiman saatavuuteen

Pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista on vaikeuttanut työntekijöiden rekrytointia HUS:in palvelukseen, erityisesti Helsingissä. Sinkkotalouksissa eläville Helsinki on haasteellinen paikka asua, jos kohtuuhintaisen ARA-asunnon saaminen yleisen haun kautta ei onnistu. Vapaarahoitteiset vuokrat voivat viedä jopa puolet nettotulosta.

Sairaanhoitopiirillä on tällä hetkellä noin 1 400 työsuhdeasuntoa yhteensä noin 23 000 työntekijän käyttöön. Edellisen talon valmistumisesta on jo yli 20 vuotta. Nyt Helsinkiin on valmisteilla kaksi kohdetta. Jätkäsaareen valmistuu vuonna 2017 yh-

teensä 98 asuntoa ja Niemenmäkeen noin 100 vuokra-asuntoa.

HUSin hallintopäällikkö Sami Jarken mukaan hanketta valmisteltaessa selvitetiin, olisiko tehokkaampaa antaa rakennuttaminen ja omistaminen muille. Tehtyään selvityksen ulkopuolisten rakennuttajien ja omistajien piirissä HUS katsoi, että on tehokkaampaa rakennuttaa ja omistaa asunnot itse kuin hankkia ne muualta.

Kohdennettu asukasvalinta

ARA-vuokra-asuntoihin liittyy asukasvalinta, joka perustuu hakijan asunnontarpeeseen, varallisuuteen ja tuloihin. Asuntojen tulee olla myös julkisesti ja yleisesti haettavissa.

Työsuhdeasuntojen tapauksessa voidaan kuitenkin poiketa hakumenettelystä siten, että haussa noudatetaan asukasvalintaperiaatteita, mutta asunnot on haettavissa ainoastaan rajatulle kohderyhmälle kuten HUSin työntekijöille. Päätöksen rajatusta hakumenettelystä tekee kunta. Keskeinen peruste on, että rajatun haun täytyy koskea riittävän laajaa asunnontarvitsijaryhmää kuten tässä tapauksessa HUSin noin 23 000 työntekijää. Helsingin kaupunki on suhtautunut myönteisesti HUSin työsuhdeasuntojen rakentamiseen.

Lyhyellä korkotukimallilla myös työsuhdeasuntoja

HUSin kohteissa tukimuotona on käytetty ARAn pitkä korkotukilaina, johon liittyvät asukasvalintaa koskevat säädökset. Tämän lisäksi työsuhdeasuntojen toteuttamiseen soveltuu hyvin elokuun alussa voimaan tullut uusi lyhyt korkotukimalli, jossa asukasvalintaa säätelee ainoastaan tulorajat.

Kymmenen vuoden korkotukimallissa asukkaan tulot yhden hengen kotitaloudessa eivät saa ylittää 3 540 euroa kuukaudesta. Muuta tarveharkintaa ei tehdä.

Uuden mallin tavoitteena on edistää uusien asuntojen rakentamista erityisesti pieni- ja keskituloisille työssäkäyville. Työsuhdeasuntojen rakentamiseen ARAn tukimuodoista soveltuu myös vuokratulojen rakennuttamisen takauslaina, johon ei sisälly asukasvalintakriteereitä olleenkaan. ■

ARAA PIDETÄÄN luotettavana ja yhteistyökykyisenä

PRIOR KONSULTOINTI OY teki vuoden lopussa ARAn sidosryhmätutkimuksen, johon vastasi 428 sidosryhmiemme edustajaa. Kaikki sidosryhmät arvioivat ARAn onnistuneen erinomaisesti tehtävässään parantaa erityisryhmien asunto-oloja. Muissa tehtävissään ARAn katsotaan onnistuneen kohtalaisesti. Tutkimuksessa ARA saa hyvän kokonaisarvion palveluistaan hankekäsittelyssä ja valvonnassa.

ARAn kokonaismaine on heikentynyt hieman kuudessa vuodessa (2009: 67 → 2015: 63), mutta on edelleen hyvä. Parhaiten ARAa arvioivat kokonaisuuksena järjestöt, liitot ja yhdistykset sekä valtionhallinto. Heikoimmat kokonaisarviot ARA saa medialta ja rakennusliikkeiltä, jotka arvioivat maineen olevan kohtalainen.

Luottamusta ARAan rakentavat voimakkaimmin mielikuvat luotettavasta ja yhteistyökykyisestä asiantuntijasta, joka on toiminnassaan aktiivinen ja hoitaa tehtävänsä huolellisesti. ARAn asiantuntijat ovat edelleenkin sidosryhmien tärkein viestintäkanava. Yhteistyöhön ARAn kanssa ollaan hyvin tyytyväisiä.

Kiitosta sidosryhmät antoivat erityisesti ARAn aktiivisesta viestinnästä. Viestintään tyytyväisten osuus oli kasvanut merkittävästi edellisestä tutkimuksesta. ARasta saa sidosryhmien kokemuksen mukaan helposti tarvittaessa lisätietoa. Uutiskirje sekä tilastot ja markkinakatsaukset ovat nousseet tärkeään asemaan ARAn viestinnässä. Uutiskirje on tavoittanut merkittävän osan sidosryhmistä viimeisen vuoden aikana. Se on myös ohjannut tehokkaasti hakemaan lisätietoa ARAn verkkopalvelusta.

Kehittämiskohteeksi nostettiin asiakaspalvelun sujuvoittaminen muun muassa vahvistamalla sähköistä asiointia. ■

HUS:IN VUOKRATALO Jätkäsaareen

SIJAINTI Helsingin Jätkäsaarella Bahamankadulla.

OMISTAJA/RAKENNUTTAJA HUS-kiinteistöt, joka on HUS-kuntayhtymän tytäryhtiö.

RAKENTAMINEN on aloitettu keväällä 2016 ja talo valmistuu vuoden 2017 syksyllä.

URAKOITSIJAT Skanska.

YHTEENSÄ 98 asuntoa: yksiötä ja kaksiötä.

RAKENNUSKUSTANNUKSET 3 451 euroa neliöltä.

ARVIOITU KESKIVUOKRA 16,70 euroa neliöltä.

Puheenvuoro

SAILA TYKKYLÄINEN,
Nuorempi tutkija, Lappeenrannan teknillinen yliopisto
Yrittäjä, Vaikuttava yritys



Monipuolinen
osallistuminen
parantaa merkittävästi
ikäntyneiden
toimintakykyä.

ARVOKASTA ASUMISTA

Setlementtiasunnot Oy halusi selvittää tukeeko sen kehittämä yhteisöllisen asumisen malli asukkaiden hyvinvointia. Entä kuinka arvokas konsepti on yhteiskunnan näkökulmasta? Vaikutusten arviointi osoitti, että yhteisökoordinaattorin, taloyhteisön ja toimivien asukastilojen muodostama kokonaisuus voi pienentää julkisen sektorin kustannuspaineita yli miljoonalla eurolla vuosittain.

Arviointityön pontimena oli tutkia, voidaanko taloyhteisöjä rakentamalla ja henkilökohtaista tukea tarjoamalla pienentää asukkaiden syrjäytymisriskiä ja vähentää yksinäisyyttä. Nämä näkökulmat valittiin, sillä Setlementtiasuntojen työikäisten asukkaiden sosio-ekonomisen aseman tutkimukseen valittua verkkojäsentä heikompi, ja erityistä tukea asumisessaan tarvitsevia runsaasti. Toinen asukaskunnan erityispiirre on yksin asuvien suuri osuus. Yksin asuminen lisää erityisesti ikäntyneiden yksinäisyyden kokemuksia.

Syrjäytymisen ja yksinäisyyden inhimillinen hinta on kova, lisäksi ongelmat nousevat säännöllisesti otsikoihin erinäin yhteiskunnan suurimmista kuluista.

Tiedonkeruun ja -analyysin pohjaksi koottiin tutkimustietoon pohjautuva vaikutuspuu-malli, joka havainnollistaa miten konk-

reettisillä toimilla ja teoilla on mahdollista muuttaa yksittäisten asukkaiden elämää, ja miten nämä muutokset kertautuvat eteenpäin vaikkapa naapurustoon ja palveluiden tarpeeseen tulevaisuudessa. Työikäisten huono-osaisuuden kasautumista voi lievittää vaikuttamalla asukkaiden talouden hallintaan, terveyskäyttäytymiseen, sosiaalisiin suhteisiin ja osallistumiseen. 65 vuotta täyttäneiden asukkaiden osalta taloudellisen pärjäämisen lisäksi keskityttiin selvittämään onnistutaanko yksinäisyyden vähentämisessä ja sen haittojen pienentämisessä.

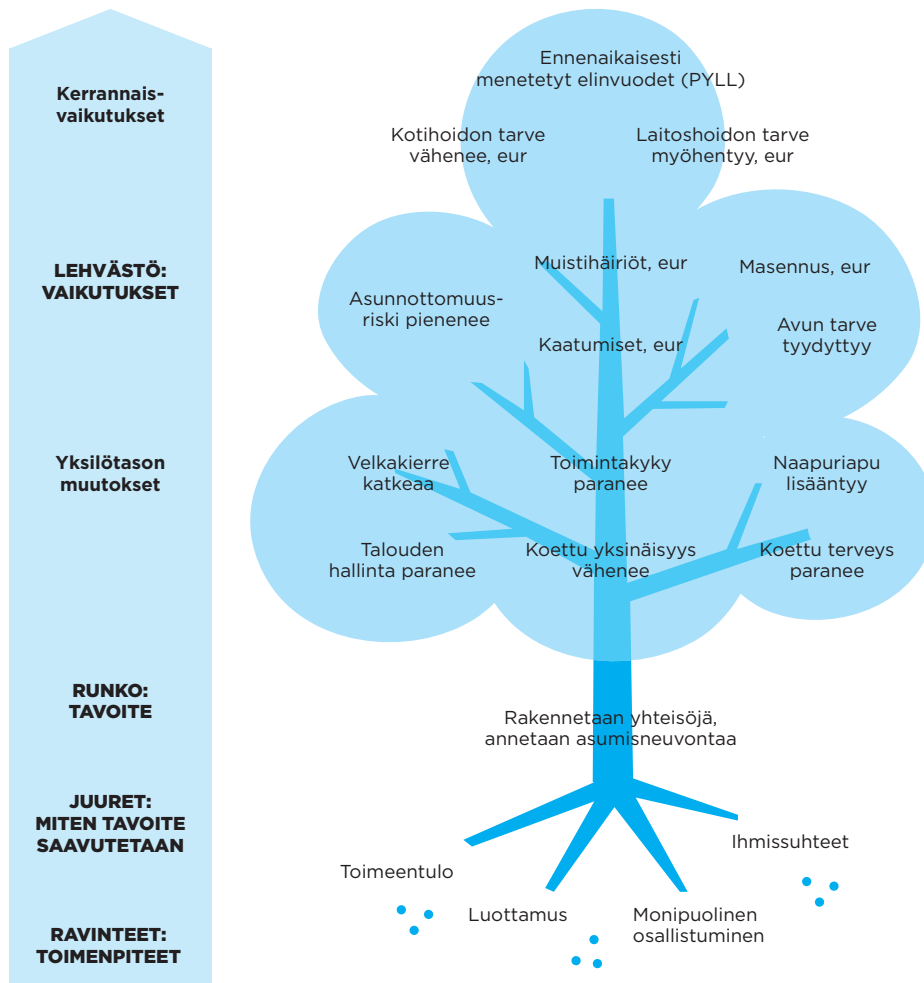
Tutkimus osoitti, että yhteisökoordinaattorien tarjoamalla henkilökohtaisella tuella on suuri merkitys asukkaiden elämänhallinnan ja kotona pärjäämisen kannalta. Tulos on linjassa asumisneuvonnasta tehtyjen tutkimusten kanssa; varhainen puuttuminen maksuhäiriöihin, velkaongelmissa auttaminen ja palveluohjaus vähentävät häätöjä ja asu-

misen purkuja, mikä puolestaan pienentää asunnottomuusriskiä. Yhdellä yhteisökoordinaattorilla on keskimäärin sata asukasta vastuullaan, joten koordinaattorin tuntevat asukkaat ja heidän elämäntilanteensa. He seuraavat aitiopaikalta esimerkiksi ikäihmisten kotona pärjäämistä ja huolehtivat, että asukkaat saavat tarvitsemansa avun ja tuen.

Henkilökohtaisen tuen lisäksi tärkeää on yhteisöjen rakentamisessa onnistuminen. Monipuolisilla, matalan kynnyksen osallistumismahdollisuuksilla kartutetaan asukkaiden sosiaalista pääomaa. Taloissa järjestetään vuosittain satoja tapahtumia, retkiä ja kerhoja pääasiassa asukkaiden omin voimin. Monipuolisen osallistumisen on todettu parantavan merkittävästi ikäntyneiden toimintakykyä ja myöhentävän laitoshoidon tarvetta.

Erityisesti monet eläkeikäiset ovat riippuvaisia taloyhteisön kautta löytyvistä ihmis-

65 VUOTTA TÄYTTÄNEIDEN YKSINÄISYYDEN LIEVITTÄMINEN ASUMISESSA



suhteista ja osallistumismahdollisuuksista, mutta myös työikäisillä sosiaalista pääomaa oli verrokkiryhmää enemmän. He luottivat naapurustoon ja tapasivat muita useammin. Vaikka yhteisöllisyyteen liitettiin koskettavia tarinoita siitä miten ongelmallisessa elämäntilanteessa taloon tulleet olivat löytäneet ensimmäistä kertaa kiintopisteen elämässään, ihmisyyhteisöissä on aina kääntöpuolensa: tiiviiksi huomatusta yhteisöstä ulos jääminen tuntuu raskaalta ja saattaa heikentää hyvinvointia.

Yhteisöllinen asumismalli voi arvioinnin mukaan helpottaa julkisen sektorin kustannuspaineita pienentämällä asukkaiden asunnottomuus- ja syrjäytymisriskiä sekä vähentämällä ikääntyneiden palvelutarvetta. Taloyhteisön positiivinen vaikutus ikäihmisiin on erityisen selvä, naapurusto ja yhteinen tekeminen kannattelee ja aktivoi. Työikäisten kohdalla asumismallilla

ei välttämättä pystytty kumoamaan huono-osaisuuden kasautumisesta koituvia ongelmia siinä määrin, että esimerkiksi palveluiden käyttö lyhyellä aikavälillä vähenisi. Settlementtiasuntojen asukkaat kuitenkin arvioivat verrokkiryhmää useammin, että asuminen vaikuttaa myönteisesti heidän hyvinvointiinsa.

Asumisen arki ja läheltä saatava tuki ovat monelle elämän tukipilareita. Vaikutusten arviointi avaa näkymän asukkaiden elämään, kokemuksiin ja tarpeisiin ja tuottaa samalla rakennusaineita palveluiden kehitystyöhön. Tehdäänkö oikeita asioita, mihin voidaan vaikuttaa, miten ihmisten elämän muuttuminen ja muuttaminen heijastuu lähiympäristöön. Kannatteeko ja rikastaako arki asukkaiden elämää?

Raportti on julkaistu 27.6.2016 ja se löytyy Setlementtiasunnot Oy:n verkkosivuilta settlementtiasunnot.fi. ■

ARAN ENSIMMÄINEN ESR-hanke starttasi

ARASSA on käynnistynyt keväällä 2016 ensimmäinen Euroopan sosiaalirahaston rahoitusta saava hanke. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kuntastrategiat – varhainen välittäminen, osallisuus ja asumisen tuki -hankkeessa keskitytään ennaltaehkäisevän asunnottomuustyön kehittämiseen ja juurruttamiseen kunnissa. Se on osa hallituksen Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmaa 2016-2019. Hankepäällikkönä toimii Sina Rasilainen.

Hankkeen tavoitteena on luoda ja vahvistaa kokemusasiantuntijoiden ja asiakasosallistumisen rakenteita sekä kokeilla uusia asunnottomuustyön toimintatapoja. Käytännössä tämä tarkoittaa monialaisten verkoston kokoamista paikallisesti, asunnottomuuteen johtavien polkujen, riskiryhmien ja yhteisasiakkuuksien tunnistamista, ennaltaehkäisevän toimenpidekokonaisuuden laatimista sekä kokemusasiantuntijoiden hyödyntämistä prosessin eri vaiheissa. Valtakunnallisella tasolla hankkeessa kehitetään ja levitetään asunnottomuustyön käytäntöjä laajassa verkostoyhteistyössä sekä edistetään innovatiivisten toimintamallien kokeiluja. Hankkeen keskeinen lyhyen aikavälin vaikutus on asunnottomuuden väheneminen.

Hankkeessa työskentelee hankepäällikkö sekä kuusi hankekoordinaattoria toteuttajakunnissa. ARA toimii hankkeen päätoteuttajana ja koordinoijana. Osatoteuttajina toimii kuusi kuntaa: Espoo, Vantaa, Tampere, Kuopio, Jyväskylä ja Lahti. Yhteistyökumppaneina on keskeisiä ministeriöitä, muita kuntia, paikallisia ja kansallisia järjestöjä sekä hankkeita. Hankkeen tuloksena osatoteuttajakuntiin luodaan kaupunkikohtaiset asunnottomuuden ennaltaehkäisyn strategiat. ■

PUU JA BETONI

– ARA-VERROKKITALOT KERÄÄVÄT TIETOA

Helsingin Kuninkaantammen toteutettava A-Kruunu Oy:n ensimmäinen puukerrostalokohde on osa tutkimushanketta, jossa vertaillaan puu- ja betonirakentamista muilta rakenneratkaisuiltaan täsmälleen samanlaisissa taloissa. Vastaavaa tutkimusta ei ole aiemmin toteutettu.

Helsinkiin Taidemaalarinkadulle rakennettavat, yhteensä 58 asunnon nelikerroksiset puukerrostalot ovat ARA-tuotantoa, korkotuel- la toteutettavia vuokrataloja. Ne ovat myös osa kaksivuotista tutkimushanketta, joka sisältää asiakastytyväisyystutkimuksen. Esi-

merkki kaavoitusprosessin kestosta on, että erään täydennyskaavoitushankkeen asema- kaavaluonnoksen esittelyyn asukkaille kului kahdeksan vuotta siitä kun hanke oli aloitettu. Asukkaat ja muut toimijat ja yhteistyökumppanit on otettu mukaan eri vaiheissa. ”Kaavajärjestelmäämme on kehitetty yhä järeemmäksi. Pääpaino on ollut prosessin

koreografiassa. Selvityksiin ja osallistumiseen on kovasti panostettu”, Helsingin kaupungin kaavoitusarkkitehti **Matti Visanti** totesi puheessaan (2.12.2015) Metropoliseurassa.

Tutkimuksen tekijä kilpailutetaan syksyn aikana ja tutkimus käynnistyy vuoden 2017 alussa.

A-Kruunun omistukseen tulevat Kuninkaantammen vuokrakerrostalot rakennetaan suurelementeistä, jotka valmistetaan kuivissa tehdasolosuhteissa. Kosteushallintaan kiinnitetään erityistä huomiota.





Jari Mäkimattila korostaa sekä puu- että betonirakentamisen tärkeyttä asuntotuotannossa.

"A-Kruunulle on asetettu tavoitteeksi edistää suomalaista puurakentamista, mutta käytämme tuotannossamme yhtälailla myös betonirakentamista. Molempia tarvitaan ja uskomme, että tämän tutkimushankkeen kautta pystytään kehittämään kumpaakin rakennustapaa kustannustehokkaampaan ja laadukkaampaan suuntaan", toteaa A-Kruunun toimitusjohtaja **Jari Mäkimattila**.

A-Kruunun tavoitteena on toteuttaa lähivuosina merkittävä määrä kohtuuhintaisia asuntoja Helsingin seudulle.

Pääurakoitsijana molemmissa Kuninkaantammen kohteissa on Rakennusliike Reponen Oy, jolla on pitkä kokemus sekä puu- että betonikohteiden toteutuksesta. Tutkimushankkeen betonitalo tulee Yrjö ja Hanna -säätiön omistukseen.

Reposen toiveena on, että tutkimushanke lopettaisi pitkään jatkuneen väittelyn eri rakennustapojen vääränlaisesta vertailusta. Idea tutkimukseen lähti Reposelta, mutta A-Kruunu on ollut aktiivinen hankkeen kehittäjä.

"Toivomme saavamme tutkimuksella puolueetonta vahvistusta tiedolle mitä meillä itsellämme jo on kummastakin rakennustavasta. Tällaista tutkimusta ei tietäksemme ole aiemmin tehty", kertoo Rakennusliike Reponen Oy:n toimitusjohtaja **Mika Airaksela**.

Yhtenä tutkittavana asiana on hankkeen suunnittelun ja rakentamisen eri vaiheiden ajallinen mittaaminen.

"Minulla on mututuntumana kokemuksemme perusteella, että puurakentaminen on noin 30 prosenttia nopeampaa rakentamista. Suunnittelu vaatii enemmän aikaa, mutta rakentamisaika on lyhyempi", Airaksela arvioi.

Mielipiteet muokkautuvat rakennus- alalla hitaasti, Mika Airaksela sanoo.

Rakennusten valmistuttua tutkitaan myös energiankulutusta sekä kosteusteknisiä asioita kahden vuoden seuranta projektissa. Sitä varten rakenteisiin asennetaan kymmeniä antureita, joiden kautta pystytään siirtämään tietoa taloautomaatiikan hyödynnettäväksi.

"Anturit jäävät paikoilleen ja ovat käytössä myös tutkimushankkeen jälkeen", toteaa Airaksela.

Erityisen mielenkiintoisena Airaksela pitää tietoa, joka saadaan asukastytyväisyydestä tutkimuksesta rakennusten valmistuttua. Sen tutkimuksen tuloksista Airakselalla ei ole minkäänlaista ennako-oletusta.

"Toivomme, että tämä tutkimus vaikuttaisi osaltaan asenteisiin siten, että turha epäsuupus-keskustelu puu- ja betonirakentamisesta voisi vihdoinkin loppua. Ihmisten mielipiteet ovat faktaa asumistyytyväisyyden osalta", korostaa Airaksela, vaikka tietää, että aikanaan julkistettava tutkimuksen lopputulos herättää joka tapauksessa vahvoja mielipiteitä molemmissa leireissä. Mielipiteet muokkautuvat kovin hitaasti rakennus- alalla.

A-Kruunun puukerrostalon valmistelutyöt alkoivat kesä-heinäkuun vaihteessa tontin louhintatöillä, jotka kestävät kolme kuukautta. Betonitalon rakentaminen ehditään aloittaa ensin, mutta puurakentamisen nopeamman runkovaiheen toteutuksen ansiosta molemmat talot valmistuvat vuoden 2017 loppuun mennessä. ■



A-KRUUNU OY:N TOIMINTA

on käynnistynyt ripeästi

A-KRUUNU OY on yleishyödyllinen valtion erityistehtäväyhtiö, joka rakennuttaa omaan omistukseen kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja Helsingin seudulle.

Vuonna 2014 toimintansa aloittaneen yhtiön tuotanto on käynnistynyt suunnitelmien mukaan. Yhtiöllä on rakenteilla parhaillaan 358 asuntoa ja suunnitteilla 658 asuntoa Helsingin seudulle.

Valtio-omistajan tavoitteena on turvata A-Kruunun kautta asuntojen saatavuutta pienituloisille henkilöille Helsingin seudulla ja tukea siten myös elinkeinoelämän kilpailukykyä.

"Meillä on prosessissa olevien asuntojen lisäksi neuvottelu- ja selvittelyvaiheessa olevia hankkeita lähes tuhannen asunnon verran eli meille asetettujen tavoitteiden toteutuminen on jo näköpiirissä", kertoo toimitusjohtaja Jari Mäkimattila.

Tuotantotavoitteiden lisäksi yhtiölle on annettu tehtäväksi edistää puurakentamista ja kehittää uusia innovaatioita kaupunkiasumiseen ja rakentamisen tueksi. Ensi vuonna käynnistyy Helsingin Kalasatamaan Urbaanit lapsiperheet -hanke, jossa etsitään nuorten lapsiperheiden asumista parantavia ratkaisuja.

A-Kruunu kehittää toiminnassaan myös asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia ja yhteisöllisyyttä.

"Valtion tuki antaa meille mahdollisuuksia mutta myös velvoitteita kehittää suomalaista asumista. Laadukas asuntotuotanto on olennainen osa myös modernin kaupunkikuvan kehittämistä", toteaa Mäkimattila.



HAASTEENA LÄHES NOLLAENERGIAPUUKERROS- TALON RAKENNUTTAMINEN

Onko kohtuuhintaisen, lähes nollaenergia CLT- puukerrostalon rakennuttaminen Suomessa mahdollista? Lahden Talot Oy:n kokemus osoitti, että osaamista näyttää puuttuvan sekä puurakentamisen suunnittelussa että erityisesti toteutuksessa.

Tein Lahden Talot Oy:n puukerrostalon suunnittelu- ja rakennuttamisprosessista ylemmän ammattikorkeakoulun opin- näytetyön Hämeen Ammattikorkeakoululle. Tarkastelin puukerrostaloa rakennetekniikan, rakennusfysiikan ja lähes nollaenergiarakentamisen näkökulmista tavoitteena kohtuuhintainen puukerrostalo.

Vastasin Lahden Talot Oy:ssä puukerrostalohankkeesta työni puolesta. Lahden Talot Oy:llä ei ollut aikaisempaa kokemusta puukerrostalohankkeen rakennuttamisprosessiin liittyvistä ja tavanomaisista rakennushankkeista poikkeavista ominaisuuksista. Hanketta valmisteltiin ensimmäisenä kilpailu-urakkaan perustuvana puukerrostalokohteenä Suomessa. Rakennuttaja teetti urakkakilpailuaineiston suunnitelmineen valmiiksi. Puukerrostalohankkeen rakentamiseen oli päätetty lähteä yhtiön omien ja Lahden kaupungin tavoitteiden ja linjausten pohjalta.

Yhtiön tavoitteena on ollut rakentaa vuodesta 2009 lähtien vähän energiaa kuluttavia rakennuksia, joiden energiajärjestelmässä hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan

uusiutuvaa energiaa. Toisena tavoitteena on jatkuva parantaminen rakennusten ympäristönsuorituskyvyssä. Tämä tarkoittaa uudisrakentamisessa rakennusosien, materiaalien ja taloteknisten järjestelmien kohdalla valintoja, jotka vähentävät ympäristön kuormitusta.

Rakennusten ylläpidossa tavoite tarkoittaa esimerkiksi energian ja veden kulutuksen vähentämiseen tähtääviä toimenpiteitä, rakennusautomaation hyödyntämistä, kulusraportointia järjestelmistä ja suunnittelmallista kiinteistöpitä.

Kohtuuhintaisuus jäi toteutumatta

Onko kohtuuhintaisen ja monistettavan CLT-puukerrostalon rakentaminen mahdollista? Suomessa vuosina 2014–2015 ARAn lainoittamien puukerrostalojen hankinta-arvojen keskihinta oli noin 3 412 €/asm², mikä osoittaa että puurakentaminen on niukasti kilpailukykyinen vaihtoehto ainakin pääkaupunkiseudulla. Yksikään näistä hankkeista ei ole kilpailutettu julkisesti. Tämä osoittaa, että puutalojen rakentamismarkkinat eivät toimi Suomessa. Hankkeista noin puolet on

ollut CLT-tilaelementtitekniikalla valmistetuja ja loput niin sanottuja rankarakenteisia suurelementtitaloja.

ARAn vuositilaston mukaan vuonna 2015 toteutuneiden hankkeiden keskihinta pääkaupunkiseudulla oli 3 517 €/asm². Tilastohinnat sisältävät kaikki rakennustyyppit eli sekä betonitalot ja puukerrostalot. Kohtuuhintaisuuden osalta Uudenpellonkatu 1 -hanke osoitti, että niin sanottuun ARAn hintatasoon ei julkisesta kilpailuttamisesta ja laajasta hankkeen ennakkoinformaatiosta huolimatta päästy. Hankkeen hinnaksi muodostui yli 4 100 €/asm² kilpailutuksen toisessa vaiheessa. Vertailuhinnaksi muodostui 3 698 €/asm² ARAn B-lomakkeen erillishinnoilla eli hankehintaa nostavilla tekijöillä laskettuna. Hankkeen hintaa nostavia tekijöitä olivat muun muassa heikko tontin maapohja, hankeko, pieni keskipinta-ala, toteutuksen sääsuojausnosturi, tilojen viilennys, sprinklaus ja energiatekniikka.

Osaamista puuttuu Suomesta

Ensimmäisessä urakkakilpailussa syksyllä 2015 ei saatu kuin yksi tarjous. Tämä osoit-

LAHDEN Talot Oy

- Omistaja Lahden kaupunki 100 %
- Vuokra-asuntokanta 7 500 asuntoa
- Yhtiö rakennuttaa vuosittain 40–100 asuntoa.
- Valmisteltu vuosien 2014–2015 aikana puukerrostalon rakentamista Lahteen
- Ei aikaisemmin omistuksessa puukerrostaloja
- Ei aikaisempaa kokemusta puukerrostalohankkeen rakentamisesta



Kohde sijaitsee Uudenpellonkatu 1:ssä Lahden Launeella.

taa, että puukerrostalojen urakointihalkuutta tai mahdollista puurakentamisen toteutuksen laaja-alaista osaamista tai kiinnostusta ei todellisuudessa ollut Lahden talousalueella. Julkinen kilpailutus HILMAssa ja saatu yksi tarjous osoittaa myös sen, että kiinnostusta tai uskallusta toteutukseen ei ollut myöskään koko Suomessa.

On ilmeistä, että rakennusalan koulutuksessa on suuri puute puurakentamisen suunnittelun sekä erityisesti toteutuksen alueilla. Kysymys ei ole enää pelkästään rakennesuunnittelijoiden puutteesta, vaan koko puurakentamisen prosessin osaamisvajeesta sekä eri tuotantovaihtoehtojen puutteesta. Jotta puurakentamisen markkinat saataisiin toimimaan tulisi koulutus olla yhtä kattavaa, kuin muihin rakennusmateriaaleihin perustuva rakennusalan koulutus.

Lähes nollaenergiatekniikkaan siirtyminen

Millä rakenne- ja talotekniikan ratkaisulla saadaan CLT-puukerrostalo lähes nollaenergiataloksi? Lähes nollaenergiatalon energiatehokkuustavoite ja erityisesti ener-

giatehokkuussuunnittelija ohjaa rakennuttajaa, pääsuunnittelijaa ja rakennesuunnittelijaa luonnossuunnittelun alkuvaiheessa. Tutkimustyön yhteydessä laadittiin vertailutyökalu, jolla rakennuttaja voi ohjata suunnitelmaa energiatehokkuustavoitteissa. Tutkimuksen mukaan lähes nollaenergia CLT-kerrostalo voidaan toteuttaa tehostamalla vaipan lämmöneristystä ja parantamalla liitosratkaisuja sekä tekemällä tiivistykset kehittyneimmillä materiaaleilla, jotka alentavat vaipan vuotoilmamääriä sekä suunnittelemalla LVISA-tekniikka energiatavoitteet huomioiden. Tämä tarkoittaa käytännössä siirtymistä talotekniikan laitteisiin, joiden SFP-luku, eli virrankulutus on mahdollisimman pieni ja laitteiden hyötysuhde mahdollisimman suuri. Tavoitteiden saavuttamiseksi on aina tutkittava passiivisen viilennyksen ja mahdollisen uusiutuvan energian, kuten aurinkopaneelien laajamittainen hyödyntäminen. Rakennusosien valinnan tulee aina perustua elinkaarikustannuksiin kuten esimerkiksi ikkunat, joita on tarkasteltava lämmönläpäisykertoimen U-arvon lisäksi ikkunoiden auringonsätei-

lyn kokonaisläpäisyn sekä ikkunan ilmanpitävyyden muodostamana kokonaisuutena.

Rakennusosien ja rakennusmateriaalien valinnassa on huomioitava eri rakennusmateriaalien rakennusfysikaaliset ominaisuudet sekä varmistettava rakennusosien rakennusfysikaalinen toimivuus nykyisessä ja tulevassa ilmastossa. Rakennusosien toimivuus voidaan varmistaa rakennusfysikaalisen laskennan ja kattavan simuloinnin avulla, jolloin saadaan selville huoneiden mahdolliset ylikämmöt, rakennusosien vaurioitumisriski eli kosteuden mahdollinen tiivistyminen rakenteisiin ja rakennusmateriaalien homeutumisen ennuste eli homeindeksi-arvo.

Lahden Talot on ottanut tutkimushankkeessa saadut tiedot jo käyttöön muiden hankkeiden suunnittelun ohjauksessa. Yhtiö on siirtynyt rakennuttamaan kaikki tulevat kohteet lähes nollaenergiatasoisiksi eli energiankulutus on alle 100 kWhE/m²/vuosi. Puukerrostalo hankkeen toteuttamisen mahdollisuutta ja tulevia uusia totutustapoja selvittää edelleen. ■

YHDYSKUNTIEN UUDISTAMINEN 2016–2019: KIINTEISTÖT KUNTOON JA ASUMISEEN UUTTA ARVOA

Yhdyskuntien uudistaminen 2016–2019 kehittää asumista
ja kiinteistökantaa laajassa yhteistyöprojektissa
kuntien ja muiden toimijoiden kanssa.

TEKSTI **MARIANNE MATINLASSI**, ARA

Suomen kunnat ovat erilaisten haasteiden edessä: toiset kamppailevat vähenevän väestön tuomien ongelmien kanssa, toisten haasteet voivat olla päinvastaiset. Myös kiinteistökannan kehittämistarpeet ovat muuttuneet – on tyhjiä asuntoja sekä tarvetta rakentaa vetovoimaisimmille alueille. Lisäksi energiamääräykset haastavat kehittämään uudenlaista asumista.

Tutkijoiden mukaan Suomen väestöstä on keskittynyt 85 prosenttia kaupunkeihin ja taajamiin. Kaupungistuminen ja muuttoliike ovat pysyvästi muuttaneet asukasrakennetta jokaisessa kunnassa. Myös yhdistyivissä kunnissa ja keskustaajungeissa on keskustan ja palveluiden ääreen muuttaminen tuonut haasteita pienien kuntakeskusten asutuskäytintään. Muutos on ollut nopeaa ja on yksi syy tyhjien myös ARA-asuntojen määrän kasvuun, vaikka monipuolista kiinteistökannan kehittämistä on kunnissa ja vuokratotaloyhteisöissä tehty koko 2000-luvun ajan. Vuonna 2005 oli 4 700 tyhjää ARA-asuntoa, vuonna 2015 määrä on kasvanut yli 8 000 asuntoon.

Puolueeton kehittämisalusta ja verkostot

Yhdyskuntien uudistaminen -projektilla et-

sitään keinoja kehittää yhteistyössä paitsi vanhaa asutuskantaa myös luoda uusia keinoja muun muassa asuntotuotannon lisäämiseksi täydennysrakentaen ja käyttötarkoituksen muutoksin.

Uudistamistoimenpiteiden tavoitteena on, että 2020-luvulle saavuttaessa jokaisessa kunnassa ja jokaisella asuentalueella olisi tarpeeksi monipuolinen asutuskanta, joka sopii joka elämänvaiheessa oleville asukkaille ja heidän taloudelleen. Projektissa selvitetään myös uusia keinoja edistää ja rahoittaa toimenpiteitä, joilla saada kiinteistökanta kestävässä kuntoon.

Yhdyskuntien uudistaminen -projekti tarjoaa kunnille hyvän ja puolueettoman kehittämisalustan, asiantuntija-apua ja verkoston asumisen kehittämiseen. Lisäksi projekti antaa mahdollisuuksia sopeuttaviin toimiin, kehittämishankkeisiin ja rahoitusta rakentamiseen. Projekti sisältää konkreettisia, monipuolisia pilottihankkeita ja hankekokonaisuuksia.

ARA jalkautuu myös kuntiin ja vuokratotaloyhteisöihin erilaisten kehittämishankkeiden eteenpäin viemiseksi. Yhteiset seminaarit ja työpajat toimivat projektiin osallistuvien kokemustenvaihtofoorumeina. Vastaavien projektien toteutuksesta ARAssa on runsaasti kokemusta.

Kerro ideasi ja tarpeesi ja ilmoittaudu mukaan

Projektiin voi ilmoittautua ARAn verkkosivujen kautta. ARA on lähettänyt myös kirjeen kunnille ja vuokratotaloyhteisöille. Ilmoittautuminen on mahdollista koko projektin ajan. Hankkeet voivat liittyä joko jo olemassa oleviin tarpeisiin ja hankeaihioiden tai voimme kehittää yhteistyössä uusia pilottiprojekteja.

Varsinainen projektiin osallistuminen ei maksa osallistujalle mitään ja hankkeiden rahoitukset räätälöidään voimassa olevien säännösten ja ohjeiden mukaisesti. Mahdollisesti myös muita rahoittajia pyritään kytkeämään/räätälöimään pilottihankkeisiin.

ARAn kotisivuilla on projektista ja sen vaiheista lisätietoa. Sivut täydentyvät projektin kuluessa esimerkkihankkeilla.

*Lisätietoja: Marianne Martinlassi, kehittämis-
päällikkö, marianne.martinlassi@ara.fi*

Laajemmat yhteystiedot, ilmoittautumismake ym. tietoa ARAn verkkosivuilla osoitteessa: www.ara.fi/yhkuudistaminen

Tervetuloa yhdessä tekemään innovatiivisia hankkeita! ■



Yhdyskuntien
uudistaminen
2016-2019

YHDYSKUNTIEN UUDISTAMINEN -projektin toiminta keskittyy kuuteen teemaan:

1. KIINTEISTÖKANTA KESTÄVÄÄN KUNTOON

- vanhan asuntokannan kehittäminen, uudistaminen ja sopeuttaminen
- kestäviä ratkaisuja ja malleja ARA-asuntokannan kehittämiseen ja rahoitukseen
- asuntokannan monikäyttöisyyden edistäminen, jolloin myös asuntoyhteisön talous saadaan kuntoon.

2. MALLEJA MONIPUOLISEEN ASUNTORAKENTAMISEEN

- etsitään yhteistyöhankkeilla ja pilotoinnilla ratkaisuja kohtuuhintaisen ARA-tuotannon ja monipuolisen asuntokannan rakentamiseen. Edistetään esimerkiksi moni-asuutalorakentamista, mallitalohankkeita ARA-tuotannossa sekä korjausrakentamista.

3. MONIPUOLINEN JA TEHOKAS ALUEIDEN UUDISTAMINEN

- kehitetään uusia avauksia täydennysrakentamiseen
- edistetään monipuolista asuntotuotantoa ja kokonaisvaltaista kiinteistökannan alueellista uudistamista
- mallinnetaan esimerkiksi Mellunmäki-korttelihankeen ja Vartiosaari-suunnittelukilpailun tuloksia.

4. PUHDASTA ENERGIAA ALUEPILOTEILLA

- alueellisia uusiutuvan energiatuotannon ja varastoinnin pilottihankkeita, joilla edistetään elinkaaren aikaisten asumiskustannusten kohtuuhintaisuutta. Pilotoidaan Vartiosaaren suunnittelukilpailun energiaselvityksen malleja ja edistetään nollaenergia-asuntoalueet 2020 -hankkeita.

5. TERVEESSÄ KODISSA KULUT KURISSA

- innovatiivisilla pilottihankkeilla edistetään kestävä kiinteistön pitoa, kotona asumista olemassa olevassa asuntokannassa sekä asuminen terveellisyttä ja asumiskustannusten kohtuullisuutta.

6. TEHOKKUUTTA ASUMISEN STRATEGISEEN SUUNNITTELUUN

- KASSU-työkirja: ARA:n työkalu kuntien asumisen strategisen suunnittelun tueksi. Tulossa yhteistyössä Syken kanssa sähköinen malli, joka kytkeytyy Liiteri-tietokantaan.

ARA MUKANA Suomen ensimmäisessä nollaenergia- asuinaluehankkeessa

TUUSULAN kunta ja Suomen Asuntomessut kehittävät vuoden 2020 asuntomessualueesta Tuusulan Rykmentinpuistoon Suomen ensimmäistä nollaenergia-asuinaluetta. Maatalous- ja ympäristöministeri **Kimmo Tiilikainen** toimii hankkeen suojelijana.

Pilottihankkeessa ovat Tuusulan kunnan ja Asuntomessujen lisäksi mukana Keravan Energia ja ARA. Hankkeen kehittämistä ja analysointia tehdään yhteistyössä VTT:n kanssa. Myös ympäristö- sekä työ- ja elinkeinoministeriö ja mahdollisesti muitakin toimijoita kutsutaan mukaan yhteishankkeeseen.

”Tuusulan ja Asuntomessujen esittämä alueellinen Rykmentinpuisto 2020 -nollaenergiapilotti vastaa hyvin hallituskauden kärkihankkeiden tavoitteeseen, jossa pyritään hiilettömään, puhtaaseen ja uusiutuvaan energiaan kustannustehokkaasti. Hanke nostaa esille myös sen, että energiamääräysten tiukentaminen voidaan nähdä mahdollisuutena luoda uudenlaisia kestäviä energiaratkaisuja, joista voi kehkeytyä kansainvälisestikin merkittäviä vientituotteita ja -osaamista”, Kimmo Tiilikainen toteaa.

Noin kuuden hehtaarin kokoinen asuntomessualue sijaitsee entisen varuskunnan alueella rakentuvalla Rykmentinpuiston asuinalueella, aivan Hyrylän keskustan tuntumassa. Asuntomessualue on osa suurempaa Rykmentinpuiston kokonaisuutta, ja koko Rykmentinpuiston alueelle tulee tulevaisuudessa 10 000–15 000 uutta asukasta. Messualueen energiapilotti on laatuaan ensimmäinen Suomessa.

Tuusulan kunnan Rykmentinpuisto-projektin projektipäällikkö **Tuomo Sipilä** mukaan Rykmentinpuiston energiavisiona on, että alueesta suunnitellaan ja rakennetaan ympäristöystävällinen sekä energiatehokas. Lähtökohtana on paikallisesti tuotettu, uusiutuvaan energiaan perustuva energiaratkaisu, jossa huomioidaan asukkaiden tarpeet, koko elinkaaren kattavat asumiskustannukset ja uusien innovaatioiden pilotointi.

Hankkeen etenemistä voi seurata: **www.rykmentinpuisto.fi**



Padasjoella hyödynnetään ARAn avustusta hissien rakentamiseen, joka on enintään 50 prosenttia hyväksytyistä kuluista.

PADASJOELLA korjataan kysyntää vastaavaksi

PADASJOKI on väestöltään vähenevä kunta, jossa kunnan keskuksessa sijaitseva kunnan vuokrakerrostalo päätettiin korjata ajan tarvetta vastaavaksi. Kunnassa asuva väestö ikääntyy nopeasti.

”Kunnassa pohdittiin, että vanhenevalle väelle tarvitaan lisää asuntoja. Tavoitteenahan on, että laitospaikkoja vähennettäisiin”, kunnanjohtaja **Heikki Jaakkola** kertoo.

Talo sijaitsee aivan Visapuiston palvelukeskuksen välittömässä läheisyydessä Padasjoen kunnan keskustassa. Tämä mahdollistaa palvelukeskuksen palvelujen hyödyntämisen, esimerkkinä kotisairaanhoido ja ateriapalvelut.

Jaakkola on tyytyväinen, että muutenkin korjauksen tarpeessa ollut vuonna 1977 rakennettu talo päätettiin korjata esteettömäksi. Korjauksen yhteydessä taloon asennetaan molempiin päihin hissit. Padasjoella hyödynnetään ARAn hissi- ja esteettömyysavustuksia. Avustusta voi saada enintään 50 % hyväksytyistä kuluista.

Korjauksen yhteydessä taloon asennetaan hissien lisäksi valokuitu, jolloin myös digitaaliset palvelumahdollisuudet voidaan hyödyntää nyt ja tulevaisuudessa. Viihtyisyyttä lisäävät myös taloon rakennettavat parvekkeet.

Näillä toimilla ehkäistään liian aikaista joutumista laitoshoitoon ja ikääntyvä väki pystyy asumaan pidempään palvelujen turvin kodissaan. Vajaakäytössä olleeseen taloon riittää korjauksen jälkeen asukkaita vuosiksi eteenpäin.

KORJAUS- AVUSTUKSET SIIRTYVÄT KUNNISTA ARAAN – MUUTTUUKO KAIKKI?

TEKSTI **HANNA KOSKELA**, ARA

Pääministeri Sipilän hallitusohjelman keskeisenä teemanä on normien purku, minkä siivittämänä talouspoliittinen valiokunta esitti korjausavustusten siirtämistä kokonaisuudessaan kunnista ARAan. Koska tämä esitys tarkoitti lain avaamista päädyttiin siihen, että on paikallaan tehdä kokonaiskorjaus lakiin.

Mikä muuttuu?

Uuden korjausavustuslain selkein muutos on siis avustusten myöntämisen siirto kunnista ARAan. Käytännössä tämä tarkoittaa, että hakemus jätetään ARAan, ARA tekee avustuspäätöksen ja hoitaa avustusten maksatuksen. Kyse ei ole ihan pienestä muutoksesta, sillä vuosittain puhutaan noin 4 000 hakemuksesta sekä hakijoiden ohjauksesta ja neuvonnasta. ARAn historiassa ei ole ollut aiemmin näin suurta määrää henkilöasiakkaita, joten siirto edellyttää valmistautumista myös uuteen, isoon asiakasryhmään.

Suuri ja aiheellinen huoli onkin, miten varmistetaan avustuksenhakijan, vanhuksen tai vammaisen, riittävä ohjaus ja neuvonta. Haastetta riittää ja selvää on, että tässä ARA ei voi toimia yksin, vaikka avustuksen myöntäjä onkin.

Jotta neuvonta ja ohjaus varmistetaan, vaaditaan tässä yhteistyötä sekä kuntien että kolmannen sektorin, erityisesti Vanhustyön keskusliiton, kanssa. Ja onhan kunnan etu ja velvollisuus huolehtia kuntalaisestaan. Viime kädessä kunnan ja kuntalaisen eduksi myönnettävä avustus menee. Eikä vähiten tärkeää ole huolehtia hyvästä viestinnästä yhteistyössä kunnan kanssa. Tässä iso rooli on myös ympäris-

töministeriön Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmalla, jolla on hyvät väli-
neet viestiä avustuksista ja luoda neuvontaan verkostojä.

Lainmuutoksella muutetaan myös avustuksia siten, että uudessa laissa myönnettäisiin vain vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustusta, jälkiasennushissin rakentamisen avustusta sekä esteettömyysavustusta. Avustusmuotojen määrä siis vähenee ja selkeytyy. Ja yhtenä huomattavana asiana on, että energia-avustuksista luovuttaisiin kokonaan.

Esitykseen tulee myös merkittäviä muutoksia avustusmääriin. Niistä ehkä tärkeimpänä ehdotus, että vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustuksen enimmäisprosentti nousisi 40 prosentista 70 prosenttiin. Tämä on merkittävä muutos avustuksensaajalle, sillä usein avustuksen hakeminen on kaatunut siihen, että hakija ei pienituloisena ole voinut vastata suuresta omasta rahoitusosuudesta. Toisaalta taas esitetään, että hissiavustus putoaisi enintään 50 prosentista 45 prosenttiin. Lopulliset muutokset kuitenkin tiedetään vasta, kun eduskunta on hyväksynyt hallituksen esityksen.

Pelkästään avustusten myöntämisen sisältöön ei ole tulossa muutoksia, vaan iso toiminnallinen muutos on vuoden 2017 alusta ARAssa käyttöön otettava sähköinen avustusjärjestelmä. Tavoitteena on, että mahdollisimman suuri määrä avustushakemuksia pystyttäisiin käsittelemään sähköisessä järjestelmässä, jolloin hakemusten käsittely nopeutuu ja asiakkaan mahdollisuus seurata hakemustaan paranee. ■

SOSIAALINEN MEDIA TULI VIRASTOON

Twitteriin
laitetussa
ajassa on
todella hyvä
hyötysuhde.

”En arvannut, että twiittaaminen olisi näin mielenkiintoista”,
sanoo Twitterin työvälineekseen omaksunut ARAn virkamies.

TEKSTI HELENA BERG, ARA

Valtionhallinto on lähtenyt vi-
reästi kehittämään viestin-
täänsä sosiaaliseen mediaan.
Oivallinen esimerkki on vero-
karhu, joka twiittaa, chattaa,
tubettaa ja snapchattaa.

Edelläkävijöiden esimerkeistä uteliaana
lähdettiin ARAssa virittelemään omaa tapaa
osallistua sosiaaliseen mediaan. Alkulä-
mittelynä pidettiin henkilöstölle workshop,
jossa muiden hyvät esimerkit tarjosivat
konkreettisia näkymiä sosiaalisen median
mahdollisuuksista. Hahmottui hyvin se, mi-
hin sosiaalinen media sopisi ja mihin taas
ei. Jo ensimmäisessä workshopissa selvisi,
että tarvittavaa innokkuutta oli riittävästi.
Samalla tuli selväksi, että osa henkilöstöstä
ei missään tapauksessa halua somettaa työ-
roolissaan. Oli hyvä edetä motivoituneen
joukon kanssa.

Suunnitelman tekeminen pakottaa miettimään peruslinjaukset

Varsinainen tekeminen alkaa hyvästä suun-
nittelusta. Sosiaalisen median suunnitel-
man tekeminen pakottaa miettimään pe-
rusasiat: miksi menisimme sosiaaliseen
mediaan, mitä haluamme saavuttaa, mit-
kä sosiaalisen median kanavat palvelisivat
meidän tarpeitamme ja millaisia mahdolli-
sia uhkia ja haasteita läsnäolo sosiaalisessa
mediassa voisi tuoda. Viestinnän ammatti-
laisten tehtävä on myös hahmottaa, miten

sosiaalinen media kytkeytyy organisaation
viestinnän kokonaisuuteen. Ja lopuksi: kuka
vastaa käytännössä sosiaalisen median ka-
navien ylläpidosta.

Viestinnän tekemässä suunnitelmassa
hyödynnettiin workshopien aineistoja. Kes-
keiseksi sosiaalisen median kanavaksi va-
littiin Twitter. Vastuu sisällön tuotannosta
ARAn organisaatiotileillä on viestintäyksiköllä.

ARAn asiantuntijoita rohkaistaan avaa-
maan oma ammatillinen Twitter-tilinsä,
jossa he voivat profiloitua oman asiantun-
temuksensa kautta, verkostoitua ja twiitata
työhön ja mielenkiinnon kohte-
isiinsa liittyviä asioita. Viestintä
sparraa asiantuntijoita profiiliin
luomisessa. Asiantuntijoiden ja
ARAn organisaatiotilin välillä on
synergiaa.

Sosiaalisen median teema-
vuonna tarjottiin runsaasti eri-
laista valmennusta kaikille ha-
lukkaille. Valmennusten aineistot
sekä ARAn sosiaalisen median
periaatteet löytyvät intranetista.

”Opastuksella pääsin hyvään alkuun”

Hankepäällikkö **Tapio Kallioi-
nen** oli ensimmäisiä oman Twit-
ter-tilinsä värkanneista. ”ARAn
Twitter-infossa oivalsin, että täs-

tä voisi olla minulle hyötyä, sillä työssäni on
paljon erilaisia kohderyhmiä. Ensimmäinen
kynnys oli, että osaanko, mutta opastuksella
pääsin hyvään alkuun”, Kallioinen muistelee.

Reilu vuosi myöhemmin hän hehkuu tyy-
tyväisyyttä: ”Olen lähettänyt lähes 300 twiit-
tiä ja minulla on lähes 200 seuraajaa. Ekat
twiitit olivat jännittäviä, mutta kun seuraajia
alkoi tulla, nousi myös innostus”, hän kertoo.

Myös kehittämispäällikkö **Marianne Ma-
tinlassista** on tullut innokas twiittaaja. Hän
päätti lähteä Twitteriin, koska kehittämisasi-
oiden esiintuominen sopisi sosiaalisen me-
diaan hyvin: uusia ja kehitteillä olevia asioita





Twitterin käyttö
on pakottanut
kehittymään.

on kätevää nostaa esiin, viedä eteenpäin ja nostaa muillekin pohdittavaksi.

Hän on tyytyväinen, että ARAssa rohkaisiin ja opastettiin alkuun. "En arvannut, että tämä olisi näin mielenkiintoista!", nauraa Marianne vuoden Twitter-kokemuksellaan. Twiitteja hän on värkännyt jo noin 500 ja seuraajia on kertynyt yli 500.

Twitterissä oppii ja kehittyy

Moni valittaa, ettei someiluun riitä aikaa. Mitä Matinlassi ja Kallioinen sanovat tähän?

"Tämä on palvelumuoto, asiakkaiden ja sidosryhmien palvelemista. Twitteriin laitettussa ajassa on todella hyvä hyötysuhde. Kun uhraat puoli tuntia, saat takaisin tunnin", Kallioinen heittää. "Mutta pitää löytää itselle tärkeät tahot. Minä löysin pian paljon ammatillisia tuttuja."

Myös Marianne Matinlassi korostaa, että vaikka aikaa menee jonkin verran, niin hyötyä tulee myös. "Ammatilliselta kannalta on tärkeää pysyä ajanhermolla. Kehittämisessä ei voi nukkua! Pysyn ajassa kiinni, saan nopeasti alan uusinta tietoa, voin nostaa esiin

erilaisia näkökulmia. Myös alan seminaareista saa paljon hyödyllistä tietoa Twitterin välityksellä silloin kun ei itse pääse mukaan. Siksi pyrin itsekin olemaan aktiivinen twiittaaja tapahtumissa."

Twitterin käyttö on myös pakottanut kehittymään: "Asiat pitää kertoa siten, että lukijalle selviää heti, mistä on kysymys. Huomaan, että olen kehittynyt", Kallioinen pohtii.

Matinlassi on tyytyväinen, että Twitter on säilynyt asiallisena. "Twitter on todella hyvä tiedonvälitys- ja verkostoitumiskanava. On ollut kiva tavata liveinä ihmisiä, joiden kanssa on ensin verkostoitunut Twitterin kautta", hän tuumii.

Molemmat muistuttavat, että virkamiesmäinen neutraali asenne on sosiaalisessa mediassa paikallaan, sillä kyseessä on työväline.

Twitterin käyttöä harkitsevaa Kallioinen haluaa rohkaista: "Virheitä ei pidä pelätä ja ylikriittisyys pois. Pitää löytää itselleen ja omalle työlle sopiva tyyli. Sen oppii tutustumalla ja tekemällä."

Hyötyjen löytäminen motivoi

Kokemuksen perusteella voi sanoa, että sosiaalisen median juurruttamisessa organisaatioon keskeistä ovat motivointi ja valmentaminen.

Motivaatio voi syntyä, kun asiantuntija hahmottaa konkreettisesti, mistä on kysymys ja mitä hyötyä hän voisi saada.

Valmennuksilla rohkaistaan asiantuntijoita ottamaan askel uuteen ja varustetaan heitä uusilla taidoilla. Kun turhat psykologiset esteet on voitettu, voidaan edetä käytännön tekemiseen. Viestintäihmistien tarjoama henkilökohtainen sparraus on avuksi etenkin alussa.

Jokainen asiantuntija päättää itse, milloin ja mistä asioista hän haluaa twiitata. Kokeneilla asiantuntijoilla on valtavasti tietoa, kokemusta ja näkökulmia! Nuoremmalla väellä taas käytännön valmiudet digimaailmassa ovat paremmat, mutta oma asiantuntijarooli usein vasta muotoutumassa. ■

ARAN PALVELUT DIGITALISOITUVAT

TEKSTI **SAMI TURUNEN**, ARA

Hankekäsittelyn, avustusten hakemisen sekä ohjauksen ja valvonnan palvelut digitalisoidaan. Tavoitteena on, että tietojärjestelmämme tukevat käyttäjälähtöistä digitaalista asiointia: asiointi on sujuvaa jokaiselle käyttäjäryhmälle. ARA-Asiointin ensimmäinen versio otetaan käyttöön loppuvuodesta 2016.

Palveluiden digitalisointi hyödyttää asiakkaitamme, kun ARAn asiakas- ja kiinteistörekisteri kootaan samaan sähköiseen palveluun. Sekä asiakkaat että ARAn virkamiehet

pääsevät katselemaan asiakas- ja kiinteistö-tietoja nykyistä sujuvammin.

Asiointipalvelu otetaan käyttöön vaiheittain

Käyttöönnoton ensimmäisessä vaiheessa ARA-Asiointi mahdollistaa ARA-asuntokantaa omistavien yhteisöjen asiakas- ja kiinteistörekisterin sekä viestitoiminnallisuudet. Alkuvaiheessa ARA-Asiointiin tuodaan myös ARAn ohjaukseen ja valvontaan liittyviä palveluja.

Tulevaisuudessa kaikki uusiin hankkei-

siin ja avustushakemuksiin liittyvät tiedot voidaan toimittaa sähköisesti, samoin rahoitus- ja avustuspäätökset.

Yhteisökäyttäjien tunnistaminen toteutetaan pääsääntöisesti Katso-tunnuksilla. Katso-tunnistus on Verohallinnon tarjoama, yhteisöjä varten luotu tapa tunnistautua viranomaisten sähköisiin palveluihin. Yksityishenkilöt tunnistetaan Suomi.fi-tunnistamisella eli esimerkiksi verkkopankki-tunnuksilla.

ARAn digihankkeiden etenemistä voit lukea sivulta www.ara.fi/asiointi. ■

ARAN tietojärjestelmähankkeet 2016–2017

HANKEPANKKI 2016

Hankepankki on ARAn palvelu, jossa voit tutustua valtion tukea saaneisiin rakennus- ja kehittämishankkeisiin sekä niiden toteutukseen ja taustatahoihin.

ARA-ASIOINTI 2016–2017

samassa palvelussa yhdellä kirjautumisella muun muassa:

- yhteydenotot asiakkaiden ja ARAn välillä
- ARA-kiinteistörekisterin
- tietoa vireillä olevan asian käsittelytilanteesta
- hakemukset ja lomakkeet tietojen toimittamista varten
- asiakirjat yhdessä paikassa.

2016: yhteisöt voivat hoitaa ARA-asuntokannan ohjaukseen ja valvontaan liittyvän asiointin sähköisesti. Palvelussa yhteisöt voivat tehdä hakemuksia, raportoida ARAn pyytämiä valvontatietoja, lähettää tilinpäätöstietoja ja liitteitä sekä käydä viestinvaihtoa ARAn asiantuntijoiden kanssa.

2017: ARA-Asiointia laajennetaan hankekäsittelyn palveluihin sekä korjaus- ja energia-avustusten käsittelyyn. Palvelussa asiakkaat voivat tehdä hanke- ja avustushakemuksia sekä toimittaa hakemusten liitteet.



MAL VAUHDITTAA ASUNTO- RAKENTAMISTA

Valtio ja neljän suurimman kasvukeskuksen kunnat pääsivät kesäkuussa sopuun vuosien 2016–2019 Maankäytön, Asumisen ja Liikenteen sopimuksista (MAL). Pää tavoite on rakentaa asuntoja kasvualueiden tarvetta vastaavasti. Sopimuksilla tuetaan kaupunkiseudun kuntien ja toisaalta kuntien ja valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa.

TEKSTI JARMO LINDÉN, ARA

Juha Sipilän hallituksen ohjelmassa luvattiin jatkaa jo tutuksi käynyttä MAL-sopimusmenettelyä. Tämän linjauksen pohjalta virkamiesneuvottelut valtion vanhojen sopimus-kumppanien eli Helsingin, Turun, Tampereen ja Oulun seutujen kanssa käynnistyivät heti kesällä 2015. Kovinta vääntöä käytiin valtion rahoituksesta suuriin liikenne-ratkaisuihin, kuten Jokeri-rataan.

Valtion ”porkkanat” saatiin lopulta sopimuskoriin hallituksen kevään kehysriihestä ja sen jälkeen neuvottelut saatiin sujuvasti maaliin. Juhlallinen allekirjoitustilaisuus pidettiin 9.6.2016 Smolnassa. Valtion puolesta sopijaosapuolina ovat ympäristöministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), liikennevirasto sekä seudun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Neuvotteluiden aika-

na täsmentyi yhteinen tilannekuva muun muassa siitä, että kaupungistuminen Suomessa jatkuu ja yhteinen arvio muutoksen suunnasta, esimerkiksi miten digitalisaatio tulee vaikuttamaan liikkumisen suunnittelu-periaatteisiin. Kullekin seudulle on asetettu omaan kuntayhteistyöhön perustuva tavoite asuntokaavoitukselle ja asuntorakentamiselle sekä näiden yhteensovittamiseen yhdyskuntarakenteessa liikenteen kehittämisen kanssa.

Asuntoasioista vastaavan ministeri **Kimmo Tiilikaisen** arvion mukaan MAL-sopimukset ”tuovat helpotusta suurten kaupunkien tiukkaan asuntotilanteeseen, kun tulevana vuosina tarjolle tulee lisää edullisia vuokra-asuntoja.

Kysyntää vastaava vuokra-asuntojen tarjonta tukee niin pääkaupunkiseudun kuin koko Suomen kilpailukykyä, kun asuntoja on siellä missä töitäkin”.

ARA vahvasti mukana MAL-toteutuksessa

ARAN kannalta MAL-sopimukset ovat selkäranka varsinkin normaalien, kohtuuhintaisen vuokra-asuntojen tuotannolle. Valtaosa uusista ARA-asunnoista suunnataan MAL-alueille, erityisesti Helsingin seudulle. ARA on tiiviisti mukana myös sopimusten seurannassa.

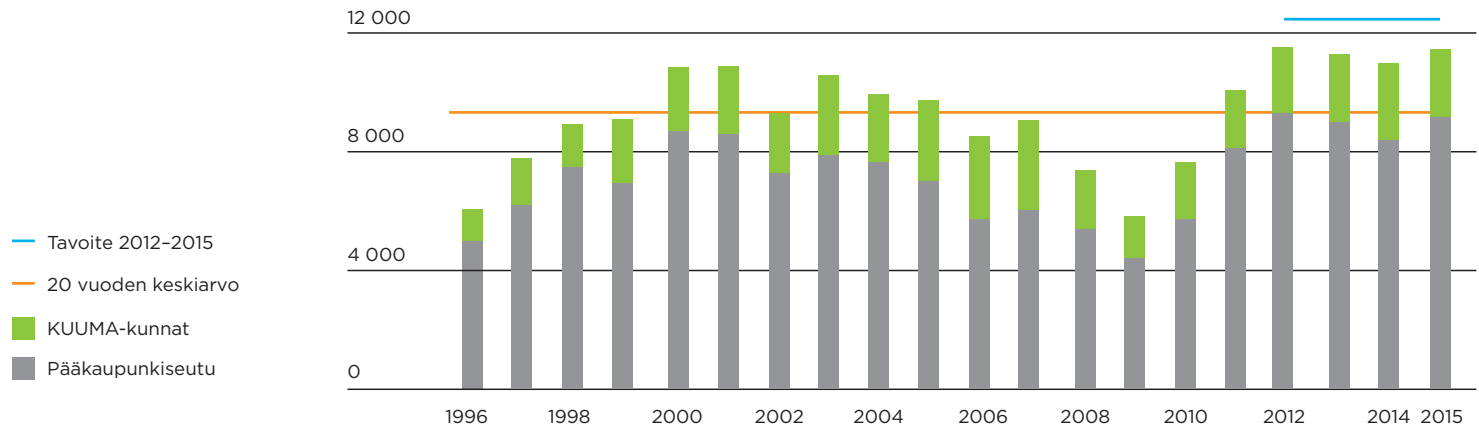
Helsingin seudulla normaalien vuokra-asuntojen rakentamista ARA tukee käynnistysavustuksilla, joita on käytössä 20 miljoonaa euroa vuodessa vuosina 2016–2019 eli yhteensä 80 miljoonaa euroa, joten tukea riittää 8 000 pitkän (40 vuoden rajoitukset) korkotuen vuokra-asunnolle. Matalien korkojen oloissa 10 000 euron avustus asuntoa kohden on merkittävä lisätuki ja kannustaa rakentamaan juuri pieniä asuntoja, joista on suurin pula. Viime vuosina pk-seudulla kuntayhtiöt ovat vastanneet noin 80 prosentista normaalien ARA-vuokra-asuntojen rakentamisesta.

Erityisryhmien vuokra-asuntojen tukemi-

*Uutena
asuntorakentamisen
tukena on otettu
käyttöön 10 vuoden
lyhyt korkotuki.*

VALMISTUNEET ASUNNOT HELSINGIN SEUDULLA 1996–2015

16 000 asuntoa



seen on edelleen käytössä investointiavustukset, joita vuonna 2016 on 110 miljoonaa euroa. Vuonna 2017 valtuutus on 130 miljoonaa euroa. Tukea saavat myös opiskelija- ja nuorisoasunnot, joista suurin osa suuntautuu MAL-alueille. Palveluasuntoja muun muassa vanhuksille ja kehitysvammaisille tuetaan tarpeen mukaan muuallakin Suomessa. Vuoden 2017 haku päättyi 2.11.2016.

Uutena asuntorakentamisen tukena on otettu käyttöön 10 vuoden lyhyt korkotuki, johon hallitus on syksyllä 2016 osoittanut 80 miljoonan euron korkotukivaltuuden.

Jo perinteiseksi ARA-tuen muodoksi ovat vakiintuneet kunnallistekniikan rakentamisavustukset (infra-avustukset). Nyt on alkamassa jo viides tukiohjelma, jonka mukaan ARA voi myöntää 15 miljoonaa euroa enintään 30 prosenttia avustuksia 2016–2019 eli yhteensä 60 miljoonaa MAL-sopimusta toteuttaville kunnille. Uutta on, että tukea voidaan nyt myöntää uusien asuinalueiden lisäksi täydennysrakentamiseen, jota nimenomaan on tarkoitus painottaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi.

Sopimusten asuntotavoitteet

Selvästi suurimmat tavoitteet asuntorakentamiselle ovat Helsingin seudulla, jolla tavoitellaan 60 000 uutta asuntoa. ARA-tuotannon osuus vuosille 2016–2019 on yhteensä 16 600 asuntoa, josta noin 10 600 on pitkän korkotuen tavallisia ja erityisryhmien vuokra-asuntoja ja loput asumisoikeutta ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja. PK-seudun

kokonaistavoitteesta 20 prosenttia asumisoikeusasuntoja voidaan tukea enemmänkin, mikäli korkotukivaltuutta jää käyttämättä pitkän korkotuen vuokra-asunnoista. Takausrakenteilla tehtyjä vuokra-asuntoja ei lasketa mukaan tähän ARA-tavoitteeseen.

Tampereen seudulla sopimisen tukena on vahva seutuyhteistyö. Maankäytön kehittämisen raamina on rakennesuunnitelma, jonka mukainen asuntotuotantotavoite vuosille 2016–2019 on yhteensä noin 13 000 asuntoa, josta 25 prosenttia kohtuuhintaisista vuokra-asuntotuotantona eli 790 asuntoa vuodessa eli 3 160 asuntoa kaudessa (Tampereella tavoite 30 prosenttia). Asuntokaa-voitus keskittyy joukkoliikennevyöhykkeille erityisesti sopimukseen sisältyvän pikaraitiotiuhankkeen tuntumaan.

Turun seudulla MAL-valmistelulle on ollut leimallista seutuyhteistyön merkityksen vahvistuminen aiemmin hajanaisten seudun kuntien välillä. Rakennesuunnitelma ja asunto- ja maapoliittinen ohjelma raamittavat yhteistyötä. Seudun asuntotuotantotavoite vuosille 2016–2019 on yhteensä noin 10 000 asuntoa painottuen kaupunkiseudun ydinalueelle ja keskuksiin. Korkotuettujen vuokra-asuntoja tästä arvioidaan olevan noin 14 prosenttia eli 1 400 asuntoa (Turus-ssa 20 prosenttia).

Oulun seudulla asuntoja on rakennettu tarpeen mukaan ja maapoliittikka ollut perinteisesti hyvää. Siksi asunto-ongelma on merkittävästi pienempi kuin muilla MAL-seuduilla. Oulun seudun MAL-sopimuk-

sessä on vahvasti esillä seudun alueelliseen sijaintiin perustuva palvelujen ja elinkeinoelämän kehittämisen näkökulma, joka nojaa uuteen rakennemalliin. Sopimuksessa tunnustetaan Hiukkavaara uutena seudullisena aluekeskuksena, jonne suunnitteilla 20 000 asukasta. ■

MAANKÄYTTÖ, ASUMINEN JA LIIKENNE (MAL): mukana 43 kuntaa

Helsingin seudun MAL-sopimus

(14): Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vantaa ja Vihti

Tampereen seudun MAL-sopimus

(8): Kangasala, Lempäälä, Nokia, Orivesi, Pirkkala, Tampere, Vesilahti ja Ylöjärvi

Turun seudun MAL-sopimus

(13): Aura, Kaarina, Lieto, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Paimio, Parainen, Raisio, Rusko, Sauvo ja Turku

Oulun seudun MAL-sopimus

(8): Hailuoto, Ii, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulu ja Tyrnävä

MAL-sopimukset ja niiden liitteet löytyvät osoitteesta: www.ym.fi



Yhdyskuntien
uudistaminen
2016-2019

Kiinteistöt kestävään kuntoon -seminaari

AIKA: 26.-28.10.2016

PAIKKA: Silja Serenade

LISÄTIETOJA: ara.fi/ajankohtaista/tapahtumat

MERKITSE PÄIVÄ KALENTERIIN!

ARA-PÄIVÄ
19.1.2017

Marina Congress Center, HELSINKI