

araviesti

2/2017

Asiakaslehti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

PURKAMALLA UUDISTAMINEN - JOSKUS PARAS VAIHTOEHTO

s. 4

ASUNTO-OSUUSKUNNAT - UUSI VAIHTOEHTO ASUMISEEN?

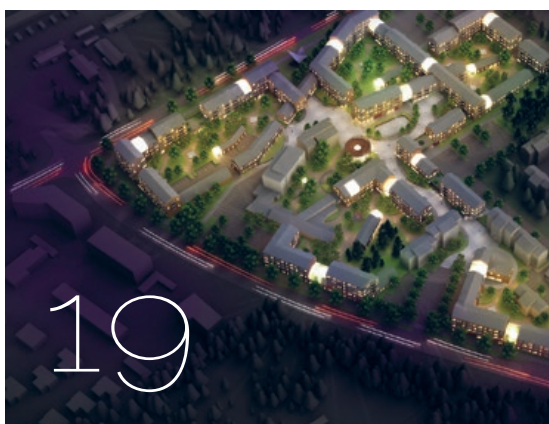
s. 7

SUKUPOLVET KOHTAAVAT TULEVAISUUDEN ASUINALUEELLA

s. 19



Tässä numerossa



araviesti

2/2017

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

- 3 Pääkirjoitus: Uusia ratkaisuja** etsimässä
- 4 Purkamalla** paremmaksi
- 7 Asunto-osuuskuntamallilla** kohtuuhintaista asumista
- 9 NÄKÖKULMA: Kysyntä- vai tarjontatuki?** – asumisen tukipolitiikassa ei ole yhtä oikeaa vastausta
- PUHEENVUORO: KESTÄVÄÄ KAUPUNGISTUMISTA**
- 11 Uusi ohjelma** vauhdittaa kestävästä kaupunkikehitystä
- 13 Vantaa tiivistyy** ja eheytyy
- 16 Energinen Vaasa** esimerkkinä energiaratkaisuissa
- 17 Tampere kasvaa** voimakkaasti ja kestävästi
- 19 Sukupolvet kohtaavat** tulevaisuuden Käräjätörmässä
- 22 Onko tehostettua palveluasumista** rakennettu liikaa?
- 24 Mihin valtion** tuki pitäisi osoittaa ikääntyneiden asumisessa?
- 26 Sote-uudistus** muuttaa myös asumisen työnjakoa
- 27 Vähähiilisyys** tulee rakentamiseen
- 28 Alueellisen asuntomarkkinatiedon** saatavuus paranee
- 29 Uusia kasvoja** ARAssa
- 30 #Kotimatkalla-hanke** kehittää tukea tarvitsevien nuorten asumista
- 31 Kiintiöpakolaiset** tarvitsevat tietoa asumisasioissa

Suomi
Finland
100

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, 2017

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



Uusia ratkaisuja ETSIMÄSSÄ

Kaupungistumisen nykyvauhti tuo mieleen 1960- ja 70-luvut: silloinkin rakennettiin paljon uusia asuntoja maalta kaupunkeihin työn perässä muuttaville. Valtio toimi tuolloin aktiivisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseksi. On tärkeää pohtia, millaista asunto- ja yhteiskuntapolitiikkaa tarvitaan tämän ajan kaupungistumisen haasteisiin vastaamiseen.

Tämä ARA-viesti nostaa esiin uusia avauksia kohtuuhintaisen asumisen edistämiseen, kestävään kaupungistumiseen ja ikääntyneiden asumiseen. Pohditaan myös asumisen tukipolitiikkaa ja sitä, miten sote-uudistus heijastuu asumiseen.

Nykyinen kaupungistumiskehitys on moniulotteinen, kysymys ei ole pelkästään asuntotarjonnasta. Kestävään kaupungistumiseen liittyvät keskeisesti niin sosiaalinen

kuin ekologinen näkökulma: vähähiilisyys, resurssitehokkuus, älypalvelut, eriarvoisuuden torjunta ja terveys. Ikääntyvä väestö tuo myös oman haasteensa asumisen kehittämistarpeisiin. Ministeri Kimmo Tiilikainen kertoo artikkelissaan, kuinka Kansallisen kestävästä kaupunkikehityksen -ohjelma vastaa näihin haasteisiin.

Kestävä kaupunkikehittäminen on ajan-kohtaista satavuotiaassa Suomessa: esimerkiksi Vantaalta, Tampereelta ja Vaasasta voit lukea tästä ARA-viestistä. Isoja askelia otetaan kohti tiivistyvää, energiatehokasta ja entistä viihtyisämpää elinympäristöä. Hyvien käytäntöjen ja kokemusten jakamista tavoittelee ARA myös Yhdyskuntien uudistaminen -hankkeellaan.

Asunto-osuuskunta-malli voisi olla osallaan vastaamassa kohtuuhintaisten asuntojen tarpeeseen. Monessa maassa ja myös Euroopan unionin tasolla käydään keskus-

telua, miten lisätä kohtuuhintaista asuntotarjontaa. Osuuskunta-asuminen on nostettu laajasti esiin yhtenä mallina tähän tarpeeseen.

Purkamalla paremmaksi -artikkeli avaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) kokemuksia ja näkemyksiä talojen purkamisesta korjaamisen vaihtoehtona. Yhtiön mukaan kaikkien peruskorjaushankkeiden yhteydessä arvioidaan erikseen se, onko kohde tarkoituksenmukaista korjata vai olisiko viisaampaa purkaa ja rakentaa uutta tilalle. Jakomäen kokemukset ovat olleet myönteisiä.

Asumisen kehittämisessä palloja on siis ilmassa varsin hyvin ja toivottavasti myös maaleja saadaan yhdessä aikaiseksi!

HANNU ROSSILAHTI

yllyjohtaja
ARA



Toimivampia
asuntopohjia,
parempaa energia-
tehokkuutta,
esteettömyyttä ja
ääneneristystä.

Jakomäessä purettiin neljä kerrostaloa ja tilalle rakennettiin viisi uutta.

PURKAMALLA paremmaksi

Tunnelma kauniin kallioisella, värikkäiden uusien talojen reunustamalla sisäpihalla on seesteisen rauhallinen ja hiljainen. Ei millään uskoisi, että reilut kaksi vuotta sitten sama Helsingin Jakomäessä sijaitseva pihamaa oli melkoinen myllerrys ja valtakunnallinen puheenaihe, kun paikalta purettiin neljä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) suurta ARA-vuokrataloa.

TEKSTI **MIRKA SAARHOLMA**, Helsingin kaupungin asunnot Oy
KUVAT **SANNA LIIMATAINEN**

Lääkkeeksi 60-luvulla vallinneeseen asutuspulaan kohosi Jakomäen kauniiseen maastoon vuosina 1967–1969 väljästi asetellen hyvin samanlaisia elementtitaloja, kaikki kaupungin vuokra-asunnoiksi. Talot rakennettiin pikavauhtia samalla reseptillä: sisärungot paikalla valaen betonista ja ulkoseinät esivalmisteisista sandwich-elementeistä, päällimmäisenä harmaa pesubetoni. Syntyi 1 527 asuntoa ja 31 taloa, jotka ovat nykyään Helsingin kaupungin ARA-vuokrataloyhtiö Hekan omistuksessa. Asuntoja ei tehty kestäväksi – ajateltiin, että asutuspula ehkä menisi aikanaan ohi.

Niinpä 90-luvun alussa Jakomäen talojen parvekkeet oli loppuunkäytetty ja julkisivut alkoivat pullistella. Myös talojen tekniikka aiheutti ongelmia: asuntojen ilmanvaihto oli puutteellinen, viemäreissä oli syöpymiä, putkia oli rikkoutunut ja vesikalusteet kuluttivat paljon vettä. Vain muutamassa talossa oli hissi. Alueen korjausohjelmaa pohjustettiin korjaustarveselvityksellä ja koekorjaushankkeilla ja kohteita ryhdyttiin korjaamaan kiireellisyysjärjestyksessä.

Vaihtoehtona purkava peruskorjaus

Vuosien kuluessa julkisivujen korjaustarpeista lähtenyt korjausohjelma päivittyi sisältämään melkein kaiken. Talot jouduttiin käytännössä rakentamaan runkoa lukuun ottamatta kokonaan uudestaan. Korjauskustannukset luonnollisesti kasvoivat hankkeiden laajentuessa. Viimeisten joukossa korjattaviksi olivat jäämässä Jakomäentie 6:n neljä suurta taloa. Purkaminen vaihtoehtona korjaamiselle alkoi tuntua mahdolliselta vuonna 2001, kun selvitettiin Jakomäentie 6 a- ja b-talojen, yhteensä 216 asunnon ja niihin liittyvän pysäköintikannan korjaamisen kustannuksia. Silloisen selvityksen perusteella korjausaste eli korjauskustannukset uudisrakentamiseen verrattuna olisi ollut noin 80 prosenttia.

Helsingin kaupunki ei ollut koskaan aiemmin purkanut omistamaansa kerrostaloa, joten hanketta valmisteltiin joka vaiheessa varsin perusteellisesti. Selvittelyissä todettiin, että kokonaan uusien talojen rakentaminen paitsi maksaisi vain jonkin verran enemmän kuin vanhojen korjaaminen, myös toisi mukanaan ajanmukaisempaa asumista: toimivampia asutopohjia, parempaa energiatehokkuutta, esteettömyyttä ja ääneneristystä.

Vuonna 2010 polkaistiin käyntiin suunnittelu- ja tarjouskilpailu, jonka lähtökohdaksi oli rakentaa uudisrakennukset kahden purettavan talon paikalle. Helsingin korkeimmalla paikalla sijaitseva luonnonläheinen tontti tarjosi hyvän lähtökohdan suunnitelmille. Hankkeessa oli huomioitava myös muun muassa Lahdentien meluhaitan suojaetäisyys ja läheisen Malmin lentokentän vaatimukset: talot eivät saisi kohota yli neljän, viiden kerroksen, jotta ne eivät häiritsisi lentoliikennettä.

Kilpailun voitti Arkkitehtitoimisto Pirkko ja Pekka Piirta ehdotuksellaan ”Aura”. Talojen sijoittelu mukaili nykyistä rakennustapaa. Asunnot oli suunniteltu taitavasti ja rakennusten kapea runko toi niihin valoisuutta. Pihan puolen julkisivut olivat vaihtelevia ja värikkäitä.

Neljä taloa purettiin, viisi rakennettiin tilalle

Hankkeen pitkät työstämisaika toi mukanaan tavallaan myös hyötyjä. Purettavaksi päätettyjen a- ja b-talojen viereisten Jakomäentie 6 c- ja d-talojen peruskorjauksen hankesuunnittelussa vuoden 2013 alussa havaittiin, että niiden korjaaminen olisi tulossa vielä kalliimmaksi kuin a- ja b-talojen – korjausaste tässä hankkeessa olisi sata prosenttia. Kun korkeaan korjaushintaan vielä yhdistyi asuntojen alhainen keskipinta-ala ja talon huono tehokkuus, päädyttiin tämä hanke yhdistämään naapuritalojen purkamishankkeeseen. Tontin kaavamuutos sai lainvoiman vuonna 2013, jolloin myös purettaviin taloihin kohdistuvat lainat päättyivät. Uudishankkeesta

kokonaisuudessaan tehtiin Hekassa investointipäätös syyskuussa 2014.

Lopulta joulukuussa 2014 Jakomäestä purettiin siis neljä taloa, 279 asuntoa, jotka olivat kaikki kaksioita. Kerrosneliömetrejä vanhoissa taloissa oli 20 868. Tilalle rakennetuissa viidessä uudessa talossa on yhteensä 268 asuntoa, 23 001 kerrosneliömetriä, ja huoneisto-ohjelma painottuu perheasuntoihin. Hankinta-arvo oli noin 3 400 euroa per neliö.

Uudet talot Hekalle rakennutti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotanto ATT. Pääurakoitsijaksi saatiin urakkakilpailun kautta Hartela. Rakennusaika sujui hyvin ja valmista saatiin loppukeväästä 2017.

”Hankkeessa onnistuttiin toteuttamaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen täydennysrakentamistrategia, jossa tarjotaan asukkaalle kaikki tarvittava nykyteknologia ja asumisviihtyvyys edullisilla asumiskustannuksilla”, summaa Jakomäen kaikissa Heka-talojen peruskorjauksissa 90-luvulta asti mukana ollut Heka-Jakomäki Oy:n toimitusjohtaja **Hannu Laakso**.

Purettujen talojen asukkaat saivat halutessaan palata uuteen taloon

Vaikka purkaminen oli hyvin poikkeuksellinen, rajukin ratkaisu, ei sen tarpeellisuutta liiemmin kyseenalaistettu – kaikki osasivat arvata, että lopputulos palkitsisi. Hanke vaikutti luonnollisesti merkittävästi erityisesti talojen asukkaiden elämään. Asukkaiden tilanne sai myös runsaasti mediahuomiota: purkutalojen viimeisestä kestästä tehtiin dokumenttielokuva ja lehdet kirjoittivat isoja juttuja.

Ennen purkamista kaikille asukkailla hankittiin Hekan asutokannasta korvaavat asunnot, suurin osa Jakomäestä tai sen välittömästä läheisyydestä. Kaikille ”Jakiksen kutosista” poismuuttaneille annettiin myös mahdollisuus muuttaa halutessaan takaisin uuteen taloon. Neljännes heistä palasikin, kuten **Vuong Cong Truong** perheineen.

"Tämä on isän ja äidin huone. Mun huone on tuo pienempi", kahdeksanvuotias **Vuong Tuchi** valisti perheen tutustumiskäynnillä tulevaan, miltei valmiiseen kotiin. Miltä uusi koti vaikuttaa?

"Asunto on hieno; valoisa ja mukava", isä **Vuong Cong Truong** ja äiti **Luu Thuc My** vastaavat.

Vietnamlais-syntyinen **Vuong Cong Truong** on asunut Jakomäessä eri osoitteissa jo 20 vuoden ajan. Perheen viimeisin muutto kutosten puretusta b-talosta Hekan väistö-asuntoon Kankaretielle tapahtui 2,5 vuotta sitten.

"Vihdoinkin pääsemme takaisin", **My** huokaa.

Uuden kotinsa nähtyään eivät **Truong** ja **My** vanhaa asuntoaan muistelee. Uusi on aina uusi. Sijainti on myös perheelle juuri pas-seli.

"Lapsen koulu on lähellä, terveysasema on lähellä, kauppa on lähellä. Tämä on erit-täin kätevä meille", **My** kehuu.

Onko lisää purkuhankkeita suunnitteilla?

Jakomäki on ehkä joillekin ollut Nousukau-si-elokuvastakin tuttu "Suomen kuuluisin lähiö", mutta todellisuus on ainakin nyky-ään aivan toista: se on rauhallinen, viihtyi-sä ja luonnonläheinen asuinpaikka, johon paikalliset suhtautuvat ylpeydellä ja läm-

möllä. Helsingin kaupunki vetää Jakomä-en keskuksen kehittämiseksi Jakomäen sy-dän -hanketta, vanha ostari korvattiin pari vuotta sitten uudella marketkeskittymällä ja vieressä kulkevan Lahdenväylän toiselle puolelle, Jakomäen jatkeeksi on rakentunut värikäs uusi alue, Alppikylä. Mäen päällä, kuin kirsikkana kakussa, kokonaisuutta kat-selevat purkutalojen paikalle valmistuneet Hekan uudistalot, jotka osaltaan kohentavat alueen ilmettä. Syyskuussa Jakomäki viettää 50-vuotisjuhliaan usein eri tapahtumin.

Jakomäen taloille purkava peruskorjaus sopi siis mainiosti. Onko Hekassa jatkossa-kin suunnitteilla tehdä vastaavaa, Hekan toi-mitusjohtaja **Jaana Närö**?

"Meillä on tällä hetkellä useitakin purka-mishankkeita suunnitelmissa ja etenemäs-sä. Hekassa on toimintatapana, että kaik-kien peruskorjaushankkeiden yhteydessä arvioidaan erikseen se, onko kohde tarkoi-tuksenmukaista korjata vai olisiko viisaam-paa purkaa ja rakentaa uusia taloja tilalle. Ratkaisevaa tässä harkinnassa on korjatta-vien talojen korjausaste ja toisaalta se, onko tontille saatavissa kaavamuutoksella lisää rakennusoikeutta. Ratkaisu purkamisvaih-toehdosta tehdään yleensä jo kohteen han-kesuunnitteluvaiheessa.

Hekan asukkaiden kannalta purkami-nen on aina turvallinen tapahtuma, sillä lu-paamme järjestää kaikille asukkaillemme korvaavan asunnon, johon voi jäädä pysy-västi asumaan. Lisäksi asukkailla on halu-tesaan mahdollisuus palata vanhan kotita-lon paikalle rakennuttuun uuteen taloon." ■

Jakomäen
taloille purkava
peruskorjaus
sopi mainiosti.

Vuong Cong Truong ja Luu Thuc My ovat asuneet Jakomäen alueella 20 vuotta. Koko perhe on tyytyväinen asuinalueeseen sekä uuteen asuntoon.

*Euroopan
parlamentti kehottaa
jäsenvaltioita tukemaan
asunto-osuuskuntien
toimia.*

ASUNTO- OSUUSKUNTA- MALLILLA

kohtuuhintaista asumista

Asunto-osuuskunnat voisivat tuoda markkinoille
uuden edullisen, asukaslähtöisen vaihtoehdon
pienin julkisin kustannuksin.

TEKSTI **HANNU ROSSILAHTI**, ARA

1 960- ja 70-luvuilla rakennettiin erityisesti lähiöitä ja omatoimisesti omakotitaloja. Valtion lainoitus oli keskeinen keino suuren rakentamisvolyymin rahoituksessa. Nyt kaupungit kasvavat nopeasti niin Suomessa kuin kaikkialla Euroopassa. Erona 50 vuoden takaiseen aikaan on se, että absoluuttisesti kasvavan pienituloisten ikä-ihmisten joukon lisäksi on satojatuhausia työttömiä ja osa-aikatyötä tekeviä.

Rahoitusmahdollisuuksia kohtuuhintaiseen asumiseen on nykyään paljon vähemmän kuin aiemmin. Menneinä vuosikymmeninä rakennettiin pelkästään noin 440 000 omistusasuntoa valtion halpakorkoisella lainalla ja kustannus-laatu-ohjauksella. Nyt sellaiset mallit puuttuvat kokonaan. Myös kohtuuhintaisen vuokra-asumisen volyymit ovat romahtaneet. Vielä 1990-luvun alussa tuotettiin noin 15 000 tavallista ARA-vuokra-asuntoa vuodessa, nykyiset 1 500–2 000 asunnon volyymit ovat lähinnä asuntoliittistä näpertelyä. Myös kohtuuhintaisen

asuntotuotannon rakennuttajat ovat kadonneet lähes kokonaan ja kuntasektorin rooli valtion tukemien vuokra-asuntojen omistajina on korostunut.

Sosiaalista asuntotuotantoa – kenelle?

Muutoksen myötä myös käsitteet ovat hämärtyneet. Nyt kohtuuhintainen asuntotuotanto tarkoittaa valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa. Tämä puolestaan on johtanut siihen, että kun halutaan kuluttajille enemmän kohtuuhintaista asumista, esitetään käytännössä, että lisätään valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa, joka alun perin tarkoitti kaikkein heikoimmassa asemassa olevien asukkaiden auttamista.

Ajatus tulee hyvin esiin esimerkiksi Euroopan parlamentin päätöslauselmassa 11.6.2013 sosiaalisesta asuntotuotannosta (2012/2293(INI)). Kohdassa ”köyhyyden torjuminen ja sosiaalisen osallisuuden ja yhteenkuuluvuuden edistäminen” parlamentti *kehottaa ottamaan mukaan sosiaaliin*

asunto-ohjelmiin usein niiden ulkopuolelle jäävät keskituloiset perheet.

Miten lisää kohtuuhintaista asuntotuotantoa?

Suomessa kohtuuhintaista tuotantoa ja rahoitusta ei ole tarpeisiin nähden läheskään riittävästi. Asuntotuotannon painopiste on rakennusliikkeiden tuottajamuotoisessa omistusasuntojen tarjonnassa sekä vuokrapuolella yksityisten koti- ja ulkomaisten sijoitusyhtiöiden varassa. Kun hinnat määrittyvät markkinoilla ja kysyntää on enemmän kuin tarjontaa, kallistuvat asunnot ja asuminen.

Valtio kompensoi kalliita asumiskuluja sosiaalisella tuella, ja menot ovat kasvaneet viime vuosina nopeasti.

Keski-Euroopassa, missä kaupungit kasvavat nopeasti, on herätty pohtimaan, miten voidaan tuottaa kohtuuhintaista asuntokantaa. Tunnistettuja tarpeita on paljon ja tavoitteena on edistää asuntotuotantoa ja asumista jopa ilman valtion rahallista tukea.

Euroopan parlamentin päätöslauselmassa kehoitetaan jäsenvaltioita kansallisissa uudistusohjelmissa asettamaan sosiaalista ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa edistävät investoinnit ja voittoa tavoittelemattoman asuntotuotantoalan vahvistamisen merkittävälle sijalle. Lisäksi jäsenvaltioita kehoitetaan edistämään sosiaalisten ja kohtuuhintaisten asuntojen edistämiseksi erityisiä rahoitusmalleja sekä hyödyntämään Euroopan Unionin piiristä jo saatavaa rahoitusta.

Uusi edullinen ja asukaslähtöinen vaihtoehto

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen edellyttää uusia ratkaisuja. Katseet ovatkin kääntymässä osuuskunta-asumisen puolelle, missä kuluttaja/tuottajaosuuskunta hyödyntäisi omatoimisuutta mahdollisimman pitkälle. Mitä tämä tarkoittaisi käytännössä?

Esimerkiksi Helsingin ATT tuotti vielä 1980-luvun lopussa uusia kohtuuhintaisia aravaomistus- ja vuokra-asuntoja samalla neliöhinnalla. Verrattaessa viime vuoden asuntotilastoja ATT tuotti ARA-vuokratuotantoa keskimäärin 3 600 euron neliöhinnalla, kun samaan aikaan kaupallisen, markkinaehtoisien asuntotuotannon keskihinta oli noin 5 000 euroa. Jos kohtuuhintaisia rahoitusmalleja olisi, voisi esimerkiksi ATT rakentaa edelleen myös edullisia omistusasuntoja.

Asunto-osuuskunnat voisivat siis elvyttää kohtuuhintaisen omistusmuotoisen asuntotuotannon pienin julkisin kustannuksin ja tuoda markkinoille uuden edullisen, asukaslähtöisen vaihtoehdon. Sosiaalista asuntotuotantoa tarvitaan edelleen, mutta olosuhteet ja yhteiskunnalliset sekä taloudelliset tarpeet vaativat, että myös kohtuuhintaisen asumisen ja asuntotuotannon

teema otetaan nyt laajasti asuntopoliittiseen keskusteluun.

Euroopan parlamentin päätöslauselmassa todetaankin, että ”parlamentti kehottaa jäsenvaltioita tukemaan asunto-osuuskuntien toimia, sillä kyseiset osuuskunnat ovat toimiva väline ensimmäisen kodin ostamiseksi kohtuuhintaan; edelleen parlamentti toteaa, että osuuskunnat ovat myös tehokas kaupunkialueiden kehittämisalioitteita edistävä väline, sillä ne luovat synergioita paikallisyhteisöjen kanssa.”

ARAN ylijohtaja Hannu Rossilahti toimi selvitysmiehenä ja luovutti toukokuussa ministeri Kimmo Tiilikaiselle selvityksensä asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamallista. Selvitys on ollut laajalla lausuntokierroksella syyskuuhun saakka. Selvitys on ympäristöministeriön verkkosivuilla osoitteessa: www.ym.fi/fi-FI/Asuminen ■

MIKÄ asunto-osuuskuntamalli?

- Uusi vaihtoehto omistus- ja vuokra-asumisen väliin. Asumisturvaltaan ja monilta muilta piirteiltään omistusmuotoista asumista, joka olisi kuitenkin hinnaltaan säänneltyä eli osuuden hinta ei määräytyisi markkinoilla.
- Nykyisestä asumisoikeusmallista poiketen malli vertautuisi asunto-osakeyhtiöjärjestelmään ja perustuisi asukkaiden (osuuskunnan jäsenten) aitoon yhteisomistukseen ja päätöksentekoon.
- Olisi suunnattu pieni- ja keskituloisille kotitalouksille, joille vapaarahoitteinen vuokra- tai omistusasuminen on tuloihin nähden kallista. Asukkaaksi hyväksynnän kriteerit olisivat kuitenkin nykyistä sosiaalista asumista väljemmät.
- Valtion takauksella tuettaisiin hankkeiden käynnistymistä, valtion tukielempetti olisi kuitenkin nykyisiä malleja

huomattavasti pienempi. Rahoitusraakenne:

- vähintään 10 % asukkaiden omaa pääomaa (osuuspääoma)
- vähintään 30 % lainaa ilman valtion takausta ensisijaisella kiinnitysvaluudella
- enintään 60 % valtion takaamaa lainaa toissijaisella vakuudella
- Käyttövastikkeiden määräytyminen kulujen mukaan kuten asunto-osakeyhtiöissä, ei mahdollisuutta tasata osuuskunnan eri kohteiden kesken
- Osuuden jälleenmyyntihinta on säädelty vastaavasti kuin asumisoikeusasunnoissa. Kun asukas muuttaisi pois osuuskunta-asunnosta, hän saisi osuutensa myynnistä enintään maksamansa osuuspääoman indeksillä korotettuna lisättynä kohtuullisena pidettävällä tuotolla. Toisin kuin asumisoikeusasun-

noissa osuuskunnalla ei olisi kuitenkaan velvoitetta ostaa osuutta (tällä tavoitellaan osuuskunnan taloudellisen aseman turvaamista)

- Kunnat voisivat olla aktiivisia asunto-osuuskuntien perustajia ja tarjota kuntalaisille tätä kautta mahdollisuuden kohtuuhintaiseen rakennuttamiseen
- Asukkaat voisivat omistaa osuuskunnan suoraan tai osuuskunta voisi omistaa sen jäsenille tarkoitettuja asunto-osakeyhtiöitä.
- Valtion tukemaa vuokra- ja asumisoikeusasuntokantaa voisi myydä asunto-osuuskunnille ja myynnin yhteydessä vanhat valtion myöntämät lainat voitaisiin korvata uusilla osuuskuntarahoituksen muodoilla. Osuuskunnat voisivat ostaa myös muuta vanhaa asuntokantaa. ■



KYSYNTÄ- VAI TARJONTATUKI?

– asumisen tukipolitiikassa
ei ole yhtä oikeaa vastausta

Asumisen tukeen liittyvät menot ovat kasvaneet ja valtion suora tuki asumiseen oli 2,3 miljardia euroa vuonna 2016. Samalla keskustelu tukipolitiikasta sekä sen vaihtoehtoista ja vaikuttavuudesta on vilkastunut.

Yhteiskuntapolitiikan ja myös asuntopolitiikan käytännön toimet ovat usein kompromisseja erilaisten vaihtoehtojen välillä. Tavoitteista ollaan monesti varsin yksimielisiä kuten siitä, että riittävä tarjonta on asuntomarkkinoilla keskeinen tekijä. Suomessa laajasti hyväksytty tavoite on myös se, että myös pienituloislakin on oikeus hyvään asumiseen ja julkisen vallan tulee edesauttaa tämän tavoitteen toteutumista. Mutta miten näihin tavoitteisiin päästään? Tästä onkin jo useampia näkemyksiä.

Erilaiset ratkaisumallit ja lähestymistavat liittyvät pitkälti siihen, kuinka hyvin luotetaan markkinoiden tehokkaaseen toimintaan tai toisaalta, miten suhtaudutaan sääntelyn hyödyllisyyteen tai julkisen vallan rooliin. Lisäksi erilaisilla politiikkavaihtoehtoilla on useita ulottuvuuksia ja niiden vaikutukset näkyvät monesti vasta pidemmän ajan kuluessa, tästä esimerkkinä asuinalueiden eriytymien. Myös toimenpiteiden vaikuttavuudesta on erilaisia näkemyksiä.

Suurimmassa osassa ARA-kohteita ei ole valtion suoraa tukea

Yksi asuntopoliittisen keskustelun kestoaihe on kysymys asumisen kysyntä- ja tarjon-

tatukien tehokkuudesta ja painottamisesta. Pohtimista vaikeuttaa, että aina ei olla edes samaa mieltä siitä, mikä on tukea ja mikä ei. Mikä on tehokkain ja tarkoituksenmukaisin tapa tukea pieni- ja keskituloisten asumista korkean hinta- ja vuokratason nopeasti kasvavilla kaupunkiseudulla. Entä miten tuetaan erityistä tukea tarvitsevien asumista? Miten paljon säädeltyjä ARA-asuntoja tarvitaan?

2000-luvulla asumisen tuesta aiempaa suurempi osa on kohdentunut suoraan kotitalouksille. Erityisesti kotitalouksille suunnatut asumistukimenot ovat kasvaneet (kuva 1). Valtion suorat panostukset tuotannon tukeen ovat olleet aiempaa pienempiä ja kohdentuneet selvemmin erityisryhmien asumiseen. Suurimmassa osassa ARA-kohteita ei ole valtion suoraa rahoituksellista tukielementtiä alikoron tai korkotuen muodossa vaan ainoa tukielementti on lainaan sisältyvä takaus. Kunnan tukea ARA-hankkeisiin sisältyy kuitenkin monesti markkinahintaa alhaisemman tonttihinnan muodossa.

Kokonaisuudessaan sääntelyn piirissä olevien ARA-vuokra-asuntojen määrä pienenee, kun asuntoja vapautuu rajoituksista enemmän kuin uusia rakennetaan – näin myös korkean kysynnän pääkaupunkiseudulla. Säädeltyjä ARA-vuokra-asuntoja on

nykyisin selvästi vähemmän kuin muita vuokra-asuntoja. Koko maassa osuus on keskimäärin 13 % asutokannasta, alueellinen vaihtelu on tosin suurta ja pääkaupunkiseudulla noin joka viides asunto on ARA-vuokra-asunto. Painopiste on siis nykyisin voimakkaasti asuntojen kysynnän tukemisessa ja markkinaehtoisella asutokannalla on aiempaa keskeisempi merkitys asuntotarjonnassa.

Molempiin tukimuotoihin liittyy hyviä ja huonoja puolia

Molempiin tukimuotoihin liittyy hyviä ja huonoja puolia eikä kumpikaan tukimuoto ole yksinään ratkaisu asuntotarjonnan riittävyyteen tai asumisen kohtuuhintaisuuteen. Keskustelu tukien kohdentumisesta ja tehokkuudesta liittyy osaltaan siihen "valuuko" asumistuki ja sitä usein täydentävä asumismenoihin kohdennettu toimeentulotuki vuokriin ja tätä kautta tuen asumismenoja pienentävä vaikutus vähenee. Toisaalta ARA-tukien osalta keskustelussa on ollut asuntojen kohdentuminen osittain kotitalouksille, joiden tulot tai varallisuus mahdol-

Pelkkä kysynnän tuki voi tulla hyvin kalliiksi.

Pelkkä
asumistukimalli
johtaisi tulojen perus-
teella tapahtuvaan
alueelliseen
eriytymiseen.

listaisivat asumi-
sen myös muussa
asuntokannassa.

Kasvavilla kaupun-
kialueilla, ja tilanteessa,
jossa tarjontaa ei ole riittävä-
sti, erilaiset asuntojen kysyntään suunnatut
tuet kapitalisoituvat aina jossain määrin
asuntojen hintoihin ja vuokriin. Pelkkä kysyn-
nän tuki voi tulla hyvin kalliiksi, vaikka
se kohdentuisikin tuotantotukea paremmin
pienituloisille kotitalouksille.

Vaikka alueellinen eriytyminen tulojen
mukaan on voimistunut Suomessa, ei tois-
taiseksi ole syntynyt laajassa mittakaavassa
tilannetta, jossa heikompiosaisemmat vä-
estöryhmät asuisivat muuta väestöä selväs-
ti puutteellisemmissa asuinoloissa omilla
asuinalueillaan. Tähän vaikutetaan osaltaan
kohtuuhintaisella ja laadukkaalla ARA-tuo-
tannolla. Tästä vahvuudesta kannattaa pi-
tää kiinni. Asuinalueiden eriytymiseen vai-
kuttaminen pelkän kysynnän tuen kautta
on vaikeaa. Alueiden hinta- ja vuokratasot
eroavat toisistaan sijainnin ja muiden omi-
naisuuksien perusteella. Tämä rajoittaa pie-
nituloisten kotitalouksien mahdollisuuksia
valita asuinpaikkaansa. Pelkkä asumistu-

kimalli johtaisi nykyistä voi-
makkaampaan tulojen perus-
teella tapahtuvaan alueelliseen
eriytymiseen.

Asumisen tuet osa laajempaa yhteiskuntapolitiikan kokonaisuutta

Tukijärjestelmien vaikutuksia tai toimivuut-
ta ei voi arvioida pelkästään tukipolitiikan
näkökulmasta vaan siihen liittyy laajem-
min myös kysymykset esimerkiksi vuokra-
asumisen sääntelystä tai verotuksesta. Suo-
messä markkinaehtoista vuokra-asumista
säädellessään vähemmän kuin monissa muissa
maissa, esimerkiksi vuokrankorotuksiin tai
vuokrasuhteen pysyvyyteen liittyen. Myös
tämä näkökulmasta on hyvä, että markkina-
ehtoisen vuokra-asumisen rinnalla on riit-
tävästi sosiaalista vuokra-asuntokantaa ja
asumisoikeusasuntoja. Asumisturvaan ja
omaan asumiseen vaikuttamiseen liittyvät
kysymykset ovat tärkeitä ja on hyvä pohtia,
tarvitaanko tarjonnan lisäämiseksi ja moni-
puolistamiseksi myös uudenlaisia asumis-
muotoja kuten osuuskunta-asumista.

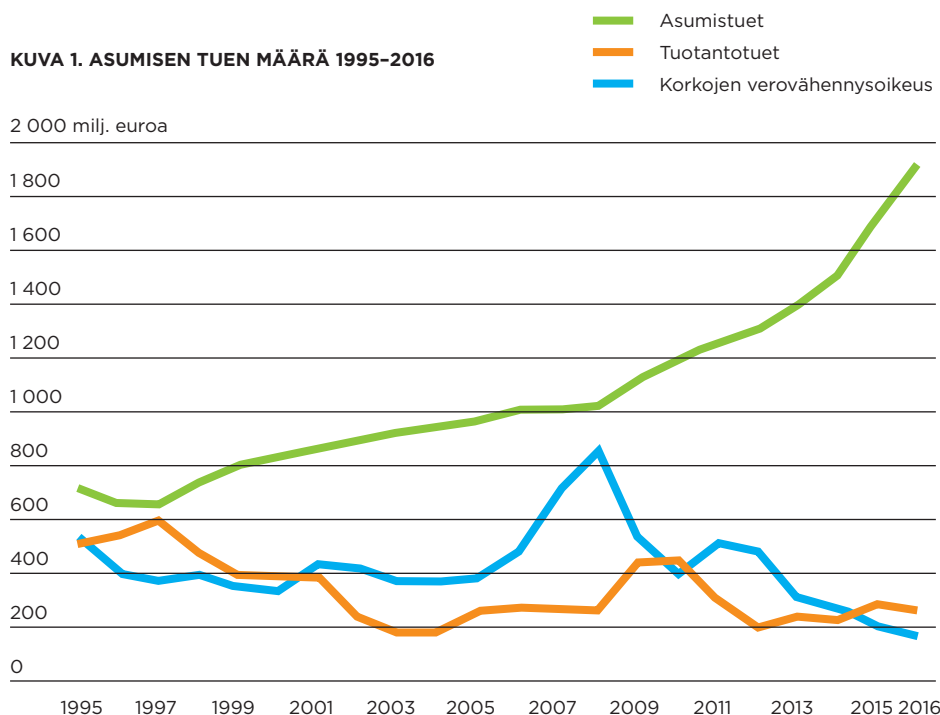
Valtio vaikuttaa tukijärjestelmillään asun-
tojen kysyntään ja tarjonnan edellytyksiin,
mutta kunnat ovat monessa mielessä vielä

tärkeämmässä asemassa asuntotarjonnan
ja myös kohtuuhintaisen asumisen edistä-
misessä. Kuntien maapolitiikan, kaavoituk-
sen sekä tonttien luovutuksen ja sen ehtojen
kautta vaikutetaan keskeisesti siihen, kuin-
ka paljon ja millaisia asuntoja rakennetaan.
Niillä toimenpiteillä vaikutetaan osaltaan
myös asumisen tukimenoihin. ■

KYSYNTÄTUKI

- kotitaloudelle suoraan kohdistu-
va tuki
- tavoitteena alentaa asumisme-
noja ja parantaa mahdollisuuksia
vuokrata tai ostaa asunto
- keskeiset tukimuodot:
 - tarveharkintainen yleinen ja
eläkkeensaajien asumistuki
 - omistusasuntolainojen korko-
jen verovähennysoikeus
 - kuntien asumiseen kohdenta-
ma toimeentulotuki
 - Kelan kautta asumiseen koh-
dennettu toimeentulotuki
(arvio noin 350 milj. euroa)

KUVA 1. ASUMISEN TUEN MÄÄRÄ 1995–2016



TARJONTATUKI

- rakentamiseen tai korjaamiseen
kohdistuva tuki
- tavoitteena lisätä asumiskustan-
nuksiltaan kohtuuhintaista asun-
totarjontaa
- ja parantaa tätä kautta erityises-
ti pieni- ja keskituloisten asumis-
mahdollisuuksia
- tukeen liittyy sääntelyä, jolla var-
mistetaan hyödyn kohdentumi-
nen asukkaille
- keskeisiä tukimuotoja:
 - korkotukilainat vuokra- ja asu-
misoikeusasuntojen rakenta-
miseen
 - erityisryhmähankkeille sunna-
tut investointiavustukset
 - käynnistysavustukset
 - kuntien tonttihinnoissa ARA-
kohteisiin sisältyvä tuki



Puheenvuoro – Kestävää kaupungistumista

KIMMO TIILIKAINEN, asunto-, energia- ja ympäristöministeri

UUSI OHJELMA vauhdittaa kestävää kaupunkikehitystä

Kestävän kaupunkikehityksen -ohjelman tavoitteena on vahvistaa valtion ja kaupunkien välistä yhteistyötä ja toisaalta hakea voimaa kaupunkien keskinäisestä ja kaupunkien ja ympäröivän maaseudun yhteistyöstä.

KUVA TEEMU KUUSIMURTO

Kaupungistuminen on maailmaa muokkaava megatrendi, joka asettaa monia haasteita niin ympäristön kuin ihmistenkin hyvinvoinnille. Jo nyt yli puolet maailman ihmisistä asuu kaupungeissa ja niihin ennustetaan muuttavan 3 miljardia ihmistä lisää seuraavan 40 vuoden aikana. Meneillään on ihmiskunnan historian suurin muuttoliike. Ainoa keino selvitä siitä on hoitaa kaupungistuminen kestävästi.

Maailmanlaajuisesti asiaan on tartuttu YK:n kestävän kaupunkikehityksen tavoitteilla (New Urban Agenda), jotka hyväksyimme yhdessä valtioiden johtajien ja ministerien kesken YK:n Habitat III -konferenssissa viime lokakuussa Ecuadorissa. Myös EU:lle on luotu uusi kaupunkiagenda. Asiasta sovimme kaupunkiasioista vastaavien ministerien kokouksessa Amsterdamissa viime vuo-

den toukokuussa. Yhteistyökehys sisältää 12 painopistealuetta, jotka liittyvät kaupunkien keskeisiin isoihin haasteisiin, aina kiertotaloudesta kotouttamiseen ja digitaalisesta muutoksesta ilmanlaatuun asti.

Suomessa on paljon osaamista

Suomessakin on tunnistettu kaupungistumisen haasteet ja tarve pohtia, miten nämä tavoitteet ovat sovittavissa suomalaisiin olosuhteisiin. Hallitus ottikin tästä kopin ja päätti keväällä puolivälitarkastelussaan käynnistää kansallisen kestävän kaupunkikehityksen ohjelman.

Suomessa on jo nyt runsaasti osaamista, josta voimme ammentaa. Hyviä esimerkkejä tästä ovat uuden sukupolven biopolttoaineet, uusiutuvalla energialla tuotettu kaukolämpö, rakennusten energiatehokkuus, jätteiden hyötykäyttö energiantuotannossa,

pääkaupunkiseudun Smart & Clean -kasvusopimus ja suurimpien kaupunkien maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL). Menestystarina on myös Kohti hiilineutraalia kuntaa (HINKU) -hanke, jossa yritysten, asiantuntijoiden ja asukkaiden välisen yhteistyön kautta jo 34 kuntaa tavoittelee 80 % leikkausta kasvihuonekaasupäästöihinsä vuoteen 2030 mennessä.

Kestävän kaupunkikehityksen kannalta on maailmanlaajuisesti tunnistettu kaupunkien ja niitä ympäröivän maaseudun välisen yhteyden merkitys. Euroopassakin kannustetaan monikeskukseen aluekehittämiseen ja entistä enemmän kansalaisten aidon osallistumisen lisäämiseen. Suomalaiset olosuhteet tarjoaisivat luontevan mahdollisuuden uudelleen kaupunki-maaseutu-yhteistyöhön vaikkapa kestävien ruokajärjestelmien, ravinnekiertojen, biotalouden ja ilmasto-

KANSALLINEN

kestävän kaupunkikehityksen ohjelma

Vähähiiliset kaupungit

- Vähähiilisyys
- Kiertotalous, resurssitehokkuus
- Kestävä ruokajärjestelmä, ravinnekierrot, lähiruoka
- Puurakentaminen
- Innovatiiviset kestävät julkiset hankinnat

Älykkäät kaupungit

- Liikenne ja kestävä liikkuminen
- Älykäs infra ja älykäs energia
- Älykkäät palvelut ja palveluketjut

Sosiaalisesti kestävät kaupungit

- Segregaation torjunta
- Eriarvoisuuden kaventaminen

Terveelliset kaupungit

- Terveet sisä- ja ulkotilat
- Viheralueet ja virkistys, ekosysteemipalvelut, luontopohjaiset ratkaisut
- Esteettömyys



ja katastrofikestävyyden näkökulmista.

Hoitamalla oman tonttimme kuntoon voimme osoittaa, että Suomella on tarjota ratkaisuja myös muulle maailmalle. Uskon, että kestävän kaupunkikehityksen saralla voimme ottaa kokoamme suuremman roolin ja olla EU-maiden eturivissä.

Nyt käynnistyvä kestävän kaupunkikehityksen ohjelma vahvistaa valtion ja kaupunkien yhteistyötä ja erityisesti tukee kaupunkien omaa tavoitteellista toimintaa.

Vihreä, älykäs, terveellinen ja sosiaalisesti kestävä

Ohjelmassa haetaan uudentyyppisiä toimintatapoja ja etsitään ratkaisuja isojen systeemisten muutosten ongelmiin. Tarkoitus on työskennellä ihmisläheisesti konkreettisten tilanteiden kautta ja kokeilukulttuuriperiaatteella. Avainsanoja ovat innovatiivisuus, käytännönläheisyys, asiakaslähtöisyys, kumppanuus ja osallisuus.

Ohjelmassa keskitytään neljään teemaan:

1. Vähähiiliset kaupungit "green"

2. Älykkäät kaupungit "smart"
3. Sosiaalisesti kestävät kaupungit "inclusive"
4. Terveelliset kaupungit "healthy"

Ohjelman kohderyhmänä ovat maakuntien keskustaajamat ja niiden yhteistyötahot, kuten kaupunkiseudun muut kunnat ja seutukaupungit, yritykset, yliopistot ja korkeakoulut sekä kansalaisyhteiskunta. Ohjelmassa on keskeistä myös kaupunkien välisen yhteistyön tiivistäminen, kaupunkimaaseutu-vuorovaikutuksen vahvistaminen ja kansainvälisten yhteyksien mahdollisuudet kestävän kaupunkikehittämisen välineinä.

Viisivuotisen ohjelman valmistelua koordinoi ympäristöministeriö. Syksyn aikana tehdään tilannekartoitus siitä, mikä on valittujen teemojen osalta kestävän kaupunkikehityksen nykytila Suomessa ja mihin ohjelman kautta tehtävät toimet erityisesti kannattaisi kohdentaa. Tältä pohjalta täsmennetään ensi vuoden alkupuolella ohjel-

maa ja käytännön toimia.

Kaikkea tätä on tarkoitus tehdä avoimesti, vuorovaikutteisesti ja kumppanuushennessä. Haluan samalla kannustaa kaikkia mukaan ohjelmatyöhön ja etsimään luovasti uusia ideoita ja ratkaisutapoja kaupunkiemme kestävyyshaasteisiin! ■

Kestävän kaupunkikehityksen saralla voimme ottaa kokoamme suuremman roolin.

VANTAA

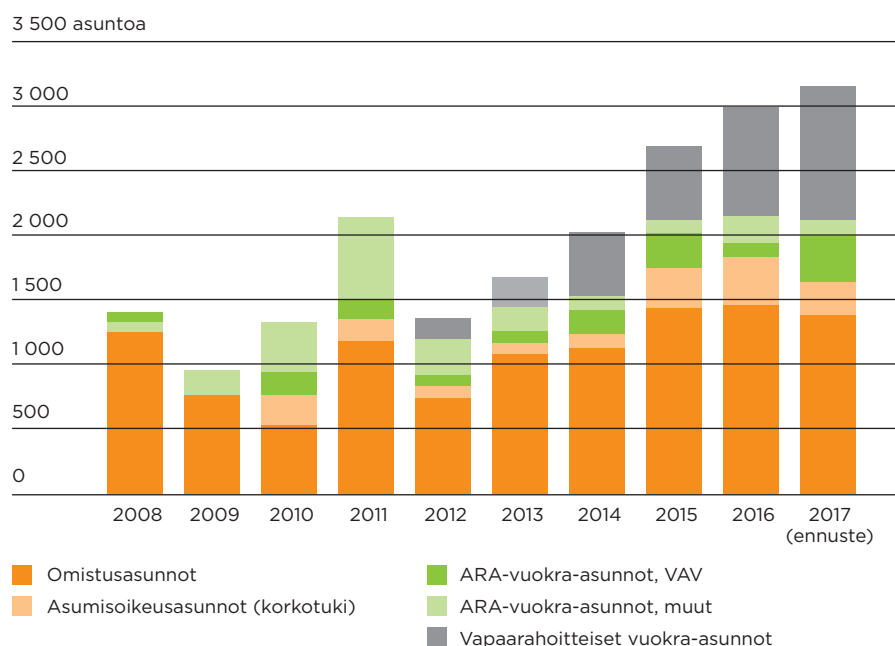
tiivistyy ja eheytyy

Vantaalla kestävän kaupungistumisen teemat liittyvät yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen: kaupungin fyysistä rakennetta kehitetään toimivaksi sekä ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestäväksi.

Vantaan kaupunkisuunnittelua leimasi 1960-luvulta lähtien aina 1980-luvun alkuun saakka vahvasti aluerakentaminen, jonka tuloksena kaupunkirakenne hajautui ja elinympäristön laatu heikkeni. Kaupungin kasvun taantuessa 1980-luvulla huoli

keskeneräisten alueiden valmiiksi rakentamisesta ja elinympäristön laadusta kasvoi ja johti myös maankäytön tavoitteiden uudelleen määrittelyyn. Vantaalla kaavoituksen päätavoitteeksi tuli yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja täydennysrakentaminen.

KUVA 1. VANTAALLE VUOSITTAIN VALMISTUNEET JA VALMISTUVAT ASUNNOT HALLINTAMUODON MUKAAN

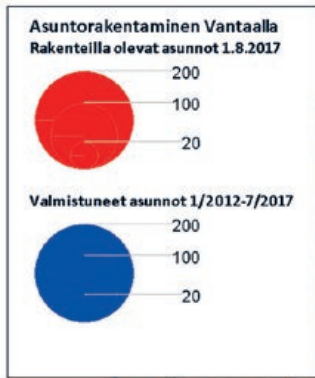


Hidastunut kasvu pyrittiin ohjaamaan uusiin asuntoalueiden sijaan tukemaan aluerakentamiskaudella syntyneitä hajanaista kaupunkirakennetta.

Merkittävä rooli Vantaan kehittämisessä viime vuosikymmeninä on ollut vahvalla yleiskaavoituksella. Kaupungin ensimmäinen hyväksytty yleiskaava, vuodelta 1983, ei sisältänyt uusia suuria maankäytön avauksia, vaan se keskittyi kasvun ohjaamiseen pääosin jo kaavoitukselle ja suunnitelluille asuntoalueille. Kestävän kaupungistumisen kannalta merkittävänä yleiskaavavarauksena voidaan pitää Martinlaakson radan ja pääradan yhdistävän rataosuuden (joka nykyisin tunnetaan Kehäratana) esiintymistä tuolloin ensimmäistä kertaa yleiskaavakartalla. Myöhemmin yleiskaavassa 1992 ja erityisesti yleiskaavassa 2007 jatkettiin kaupunkirakenteen eheyttämisen periaatetta, jonka johdosta Vantaalla nyt rakennetaan runsaasti radan varteen kestävää kaupungistumista tavoitellen.

Täydennysrakentamista ja kilpailuja

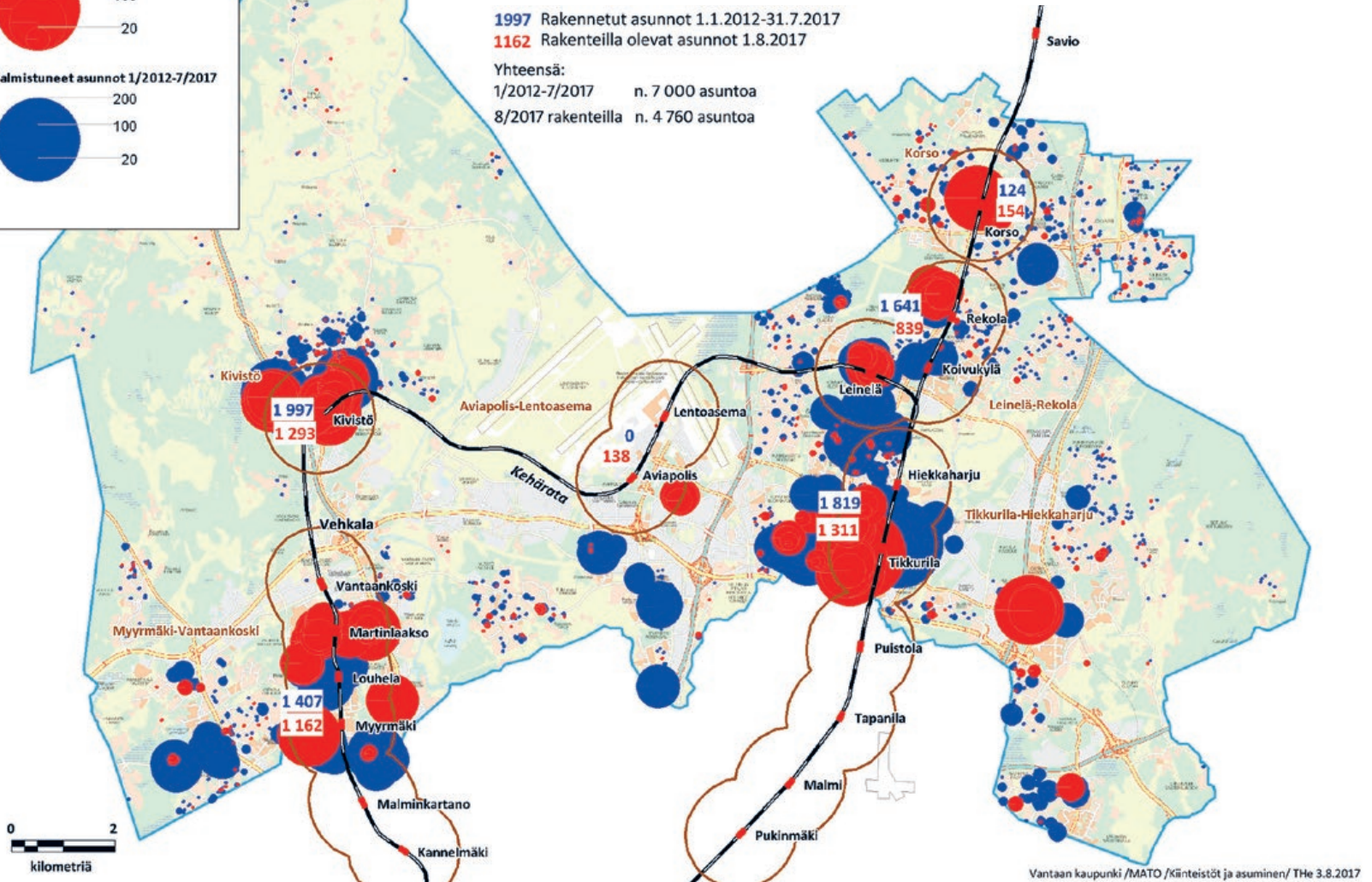
Vantaalla kaupunkirakennetta tiivistetään täydennysrakentamisella ja purkavalla saneerauksella kortteleita uudistaen sekä laajentamalla nykyisiä aluevarauksia hieman reunoilta. Eheyttävälle suunnittelulle on keskeistä myös toimintojen (asuminen, työ, palvelut) sekoittaminen niin yhdyskunta-, kaupunginosa- kuin kiinteistötasolla, erityisesti keskusta-alueilla. Lisärakentamisen mahdollisuuksia on Vantaalla edelleen löydettävissä myös aluetehokkuutta nostamalla sekä tehostamalla keskuksissa pysäköintiä laitoksiin nykyisten laajojen pysäköintikenttien sijaan. Erityisesti keskuksien täydennysrakentamisella tarjotaan useammille van-



KUVA 2. ASUNTORAKENTAMINEN JUNA-ASEMIEN LÄHEISYYDESSÄ (1 KM VYÖHYKE)

1997 Rakennetut asunnot 1.1.2012-31.7.2017
1162 Rakenteilla olevat asunnot 1.8.2017

Yhteensä:
1/2012-7/2017 n. 7 000 asuntoa
8/2017 rakenteilla n. 4 760 asuntoa



taalaisille hyvä joukkoliikenne ja palvelut kestävän kaupungistumisen mukaisesti.

Keskusten täydennysrakentamisen edistämiseksi Vantaan kaupunki on järjestänyt suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuja Martinlaaksossa (2014), Korsossa (2014), Myyrmäessä (2015), Tikkurilassa (2015), ja Koivukylässä (2016). Seuraavaksi on vuorossa Hakunila. Myös uusimman keskusten, Kivistön, rakentamisesta on järjestetty useita kilpailuja ja Aviapoliksessa on parhaillaan käynnissä kansainvälinen ideakilpailu (Aviapolis Urban Blocks) uuden asuinalueen keskeisistä kortteleista. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuissa pyritään ensisijaisesti varmistamaan asuntotuotannon laatua sekä rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa asuinalueiden sosiaalisen eheyden varmistamiseksi. Myös kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja kestävää rakentamista (muun muassa puurakentamista) edistetään. Vantaan asuntomesuille vuonna 2015 rakennettiin Euroopan suurin puukerrostalo (Puumera) ja luonnonvaratasapaino-kerrostalo (VAV Asunnot Oy).

Kaupunkirakennetta tiivistetään täydennysrakentamisella ja purkavalla saneerauksella.

Kesäkuussa 2017 kaupunki varasi kolme tonttia puukerrostaloille omistusasuntotuotantoon eri puolilta Vantaata. Lisäksi varattiin kaksi tonttia ympäristöystävällisten ja energiatehokkaiden

asuinkerrostalojen kehittämistä varten hankkeelle, joka on samalla osa Vantaan Smart&Clean-ohjelmaa.

Kymmenessä vuodessa 30 000 uutta asuntoa

Asuntorakentaminen on vilkastunut Vantaalla viimeisen kymmenen vuoden aikana merkittävästi. Vantaalle rakennettiin vuonna 2009 ainoastaan 956 asuntoa ja viime vuonna jo 2 986 asuntoa. Tänä vuonna Vantaalle arvioidaan valmistuvan noin 3 100–3 400 asuntoa (kuva 1). Merkittävimmät asuntotuotantokohteet sijaitsevat tällä hetkellä Kehäradan varrella Kivistössä, Myyrmäessä, Martinlaaksossa, Tikkurilassa ja Leinlässä. Myös pääradan varrella Koivukylässä rakennetaan vilkkaasti. Korsossa, Hakunilas-



Suurin osa uusista asunnoista tukeutuu pääosin nykyiseen liikennejärjestelmään ja palveluihin.

sa ja Aviapoliksessa kaavoitus on vielä kesken, mutta niissäkin täydennysrakentaminen on jo käynnissä (kuva 2). Vantaalle on rakennettu viimeisen viiden vuoden aikana alle kilometrin etäisyydelle juna-asemasta lähes 7 000 uutta asuntoa ja noin 4 800 uutta asuntoa on rakenteilla.

Tulevaisuudessa Vantaa keskittyy kestävä kaupunkistumisen edistämiseen ohjaamalla edelleen rakentamista olevan kaupunkirakenteen sisään ja tuntumaan. Lisäksi purkavan saneerauksen ja asemakaavojen käyttötarkoitusten muutosten kautta on mahdollista jatkaa täydennysrakentamista. Vantaalle rakennetaan seuraavan kymmenen vuoden aikana noin 30 000 uutta asuntoa. Niistä suurin osa sijaitsee Kehäradan ja pääradan varrella ja tukeutuu pääosin nykyiseen liikennejärjestelmään ja palveluihin. Samalla parannetaan mahdollisuuksia olemassa olevien palveluiden säilymiselle ja uusien syntymiselle. Suuri haaste Vantaalla on asuinalueiden sosiaalisen eheyden ja laadukkaan elinympäristön varmistaminen samalla kun taloudellinen liikkumavara on vähäinen. Kaupungin uusi yleiskaava saataneen valmiiksi vuonna 2020. Sen tehtävänä on varmistaa kestävä kaupunkistumisen jatkuminen Vantaalla myös jatkossa. ■

PÄÄKAUPUNKI-SEUDULLE kestävyttä yhteistyöllä

Kestävän kaupunkistumisen ja riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on Helsingin seudulla tiivistetty yhteistyötä erityisesti vuodesta 2005 alkaen, kun seudun 14 kuntaa allekirjoittivat yhteistyösopimuksen, jota voidaan pitää alkuna nykyiselle maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) yhteistyölle. Valtion ja seudun kuntien välille on laadittu jo kolme MAL-sopimusta (2008–2011, 2012–2015 ja 2016–2019), joiden tavoitteena on ollut yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että luodaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittäväle lisäämiselle. Voimassa olevan MAL-sopimuksen tavoitteena on 60 000 uuden asunnon rakentaminen Helsingin seudulle neljän vuoden aikana (2016–2019). ■

VERKKOASIOINTI ETENEE

– ARA palvelee diginä!

Asiointi verkon kautta on nopeaa ja kätevää. Säästyy aikaa ja vaivaa!

ARAN VERKKOASIOINNIN

- voi hakea **korjaus-, hissi- ja esteettömyysavustuksia**. Kirjautumissivu: **www.ara.fi/verkkواسiointi**
- voi asioida ARA-asuntokantaan liittyvissä **ohjauksen ja valvonnan** kysymyksissä: ARA-asuntokannan valvonta -osioon on koottu yhteisöjen perustiedot ja **ARA-asuntokantarekisteri**. Asiointissa yhteisöt voivat käydä viestinvaihtoa ARAn Asuntokanta ja valvonta -yksikön asiantuntijoiden kanssa. Jatkossa ARA pyytää yhteisöiltä valvontaa varten tarvittavat tiedot verkkواسioinnin kautta.

Verkkواسiointiin kirjaututaan osoitteessa **www.ara.fi/verkkواسiointi** Tarkemmat ohjeet löytyvät verkkواسiointisivuilta asiakasryhmittäin.

Uudistuotannon ja perusparannuksen lainoitukseen sekä erityisryhmien investointiavustuksiin liittyvä asiointi on tekeillä ja otetaan käyttöön ensi vuonna. ■



SANNA KOMSI, JUHA-MATTI LINNA,
JONAS NYLÉN ja OLIVER SCHULTE-TIGGES, Vaasan kaupunki

ENERGINEN VAASA

esimerkkinä energiaratkaisuissa

Vaasa rakentaa viihtyisän ja palvelevan olohuoneen ydinkeskustansa, tiivistää kaupunkirakennetta ja rakentaa uuden asuinalueen. Energia-alan kaupunki näyttää myös esimerkkiä energiaratkaisuillaan.

Noin 114 000 asukkaan Vaasan seudun nykyinen menestys perustuu Pohjoismaiden suurimpaan energia-alan yrityskeskittymään. Seutu on kasvanut 2000-luvulla lähes 9 000 asukkaalla ja se kuuluukin Suomen elinvoimaisimpiin kaupunkeihin. Energiakeskittymässä on noin 10 000 työpaikkaa, ja sen osuus Suomen energiateknologiaviennistä on noin 30 %.

Tekeillä oleva osayleiskaava vuodelle 2040 vahvistaa keskustan elin- ja vetovoimaisuutta sekä laajentaa viihtyisää ja toimivaa kaupunkirakennetta keskustan reuna-alueille. Osayleiskaava mahdollistaa noin 8 000 uuden asukkaan sijoittumisen keskustaan.

Wasa Station palvelee ja tiivistää kaupunkirakennetta

Vaasan mittakaavassa ainutlaatuinen hanke, Wasa Station, tiivistää toteutuessaan kaupunkirakennetta, laajentaa keskustaa rautatien yli, luo monipuolisen keskittymän

kulttuurille ja kaupalle sekä kokoaa yhteen Vaasan seudun energiaosaamisen. Hankkeen myötä aivan ydinkeskustan tuntumassa oleva rakentamaton kortteli, kolmen hehtaarin kokoinen entisen linja-autoaseman aukio, herää eloon. Hankkeen myötä kaupungin keskusta palvelee yhä monipuolisemmin asukkaitaan, yrittäjiään ja matkailijoitaan.

Wasa Station on hybridihanke, kortteli, jonka tavoitteena on luoda puitteet monenlaiselle toiminnalle ja tarjota kohtaamispaikka kaikille kaupunkilaisille. Korttelin keskele rakentuu tapahtumatori, jonka ympärille hankkeen eri osat kiertävät saumattomana kokonaisuutena, toinen toistaan tukien. Wasa Station koostuu musiikki- ja kongressitalosta, monitoimihallista, kauppakeskuksesta sekä asuin- ja hotellitornista.

Kaupungin ytimeen rakentuva Wasa Station hyödyntää uusimpia energiaratkaisuja ja esittelee Vaasan seudulla toimivien energiateknologiayritysten osaamista. Kortteliin suunnitellaan oma, koko korttelin kattava

energiantuotantojärjestelmä, joka hyödyntää niin aurinko- kuin maalämpöäkin. Wasa Station on osa Vaasan kaupungin pyrkimystä olla hiilineutraali vuonna 2035.

Ravilaakso – uutta kaupunkia Vaasaan

Kantakaupunkiin kiinni, vanhan raviradan alueelle Hietalahden kaupunginosaan, rakentuu vuodesta 2020 lähtien uusi asuinalue, joka tarjoaa kiehtovan elinympäristön 2 000–2 500 uudelle asukkaalle monipuolisine palvelu- ja liiketilamahdollisuuksineen. Kaupunkipientalojen ja kerrostalojen vuorottelu, arkkitehtonisesti mielenkiintoiset korttelit sekä niiden väliset monimuotoiset kaupunkitilat luovat Hietalahden kaupunginosalle uuden sydämen, jossa kaikki ollenainen on lähellä.

Ravilaakson elävä ja identiteetiltään vahva ja omaperäinen kaupunginosakeskus ei synny itsestään, vaan se on vaatinut ja vaatii jatkossakin vahvaa, innovatiivista ja vuorovaikutteista kaupunkisuunnittelua ja kehitystyötä. Tässä työssä hyödynnetään uusia työtapoja ja työkaluja: taideohjelmaa, asuntopoliittisia linjauksia, energiaratkaisuja osana kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelmaa sekä uusia tapoja toteuttaa liiketiloja, toimitiloja ja laadukasta julkista rakentamista. Avainasemassa alueen kokonaisuuden toteuttamisessa on riittävän monipuolisen ja sekoittuneen asuntorakentamisen ja palvelutarjonnan turvaaminen. Se edellyttää yhteistyötä ja vahvoja ponnisteluja uusien luovien ratkaisujen löytämiseksi. ■



Wasa Station.

TAMPERE KASVAA

voimakkaasti ja kestävästi

Tampere kehittää kaupunkia monipuolisesti kestävästä kehityksen periaatteiden mukaisesti. Laadinnassa on konkreettinen Kestävä Tampere 2030 -tiekartta.

Tampereen väkimäärä kasvaa ja kaupungissa rakennetaan erittäin paljon asuntoja – yli 2 000 vuodessa. Kaupunki on pitkään kehittänyt menetelmiä ohjata kasvua kestävästi ja kaupunki on ympäristökatsauksessa raportoinut vuosittain ilmastot- ja energia-asioiden tilaa ja kehittämistä. Uudessa **Lauri Lylyn** pormestariohjelmassa tavoitteeksi on asetettu Tampereesta hiilineutraali kaupunki vuoteen 2030!

Yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja kaupunki kasvaa ja rakentuu kestävästi tukeutuen raitiotiehen. Raitiotien rakentamisen ja sen varren täydennysrakentamiseen on laadittu ja laaditaan parhaillaan runsaasti asemakaavamuutoksia. On rakennettu juohevia pyöräilyreittejä ja jaettu katutilaa antamaan aiempaa enemmän tilaa kävelylle. Bussi-liikennettä kehitetään seudullisesti runko-liikenteisiin tunkeutuen. Ensimmäinen laadittavilla sähköbusseilla liikennöitävä linja aloitti joulukuussa 2016 ja lisää on tulossa.

Päästöt ovat jo vähentyneet

Kaavoitukseen on kehitetty Keko-työkalu, jonka avulla tehdään muun muassa päästölaskelmia. Omistus- ja vuokratontille täydennysrakennettaessa kaupunki ei peri maankäyttösopimuskorvausta täysmääräisesti, jos lisärakentaminen edellyttää merkittäviä kynnysinvestointeja, esimerkiksi maanalaisen pysäköinnin rakentamista. Kaupunki pyrkii kehittämään PALM-prosessista kasvun kustannusten minimointityökalun. Siinä ohjelmoidaan palvelui-

den, asumisen, liikenteen ja alueinfran sekä maankäytön toteutus investointiraamissa. Kantakaupungin yleiskaavasta on muodostumassa valtuustokausittain rullaava prosessi.

Iso vähennys kaupungin CO₂-päästöihin on tullut, kun Tampereen Sähkölaitos on vähentänyt merkittävästi fossiilisten polttoaineiden käyttöä. Parisen vuotta sitten valmistunut, Pirkanmaan Jätehuollon ja Tampereen Sähkölaitoksen omistama, Tammervoima polttaa jätettä ja tuottaa sähköä. Pirkanmaan Jätehuollolle on tulossa kaasutuslaitos Koukujärvelle, biojätteestä tuotetaan biokaasua yhtiön omaan käyttöön.

Tampereen Veden suunnitteilla olevan Sulkavuoden keskusjätevedenpuhdistamon valmistuttua jätevedestä otetaan muun muassa talteen lämpöä ja tehostetaan typenpoistoa. Tampereen Sähkölaitos on jo useamman vuoden ajan ottanut vastaan verkkoonsa pientuotettua sähköä. Nyt sähkölaitoksen yhteydessä toimiva kaukolämpöyhtiö pilotoi paikallisesti tuotetun omaan käyttöön ylimääräisen lämmön syöttämistä kaukolämpöverkkoon. Ekokumppanit ovat usean vuoden ajan panostaneet energiansäästön edistämiseen.

Tiekartta Kestävä Tampere 2030

Kestävä Tampere 2030 tiekartan laadinta on käynnissä, sen ytimenä on ilmasto, energia ja resurssiviisaat toimintatavat. Tiekartan laadinnassa korostuu muun muassa systemaattinen tiedonkeruu visioiden ja skenaarioiden laadinnan pohjaksi.

Kaupunki panostaa vahvasti digitalisoinnin edistämiseen. Työtä tehdään tiiviissä yhteistyössä koko ekosysteemin: yritysten, start-uppien, yliopistojen, kuntalaisten ja kansalaisjärjestöjen kanssa. Tavoitteena on ottaa digitalisaatiosta maksimaalisesti hyöty kaikessa kaupungin toiminnassa. Aluelouteen toivotaan digitalisaation hyödyntämisen tuovan taloudellista toimeliaisuutta piristäviä ruiskeita etenkin teollisuuden ratkaisuille.

Kokeilemme autonomisten autojen hyödyntämistä, jotta ne voisivat joskus olla osa joukkoliikennepalveluitamme. Rakennamme uudenlaista katuvaloverkkoa, joka voisi toimia tietoliikennetukona ja eri palveluiden mahdollistajana. Edistämme älykästä rakentamista ja kaupunkisuunnittelua muun muassa Hiedanrannan brown field -alueella yhdessä eri toimijoiden kanssa. Asumisessa yritämme haastaa yrityksiä pohtimaan, mitä tarkoittaisi, jos asumista tuotettaisiin palveluna, miten se lisäisi viihtyvyyttä, yhteisöllisyyttä, elinkaariasumista tai arjen sujuvuutta.

Kestävä kaupunki on myös sosiaalisesti eheä

Kestävästi kasvava kaupunki huolehtii sosiaalisesta eheydestä. Pyrimme ehkäisemään asuinalueiden haitallista eriytymistä. Oma Tesoma -hankkeen oppeja ollaan soveltamassa muilla asuinalueilla. Tesomalla suunnitellaan hyvinvointikeskusta allianssimallilla. Jos palveluntuottajat pystyvät todennetusti nostamaan alueen sosiaalista ja



Yhdyskuntien uudistaminen 2016-2019

MARIANNE MATINLASSI, ARA

YHDYSKUNTIEN UUDISTAMINEN -PROJEKTISSA haetaan ratkaisuja

SUOMEN KUNNAT ovat erilaisten haasteiden edessä: kaupungistuminen etenee, mutta jotkut kunnat kamppailevat vähenevän väestön tuomien ongelmien kanssa.

Asuminen tiivistyy yhä selvemmin kuntien ja kaupunkien keskustoihin ja aluekeskuksiin. Toisaalta tarvitaan uusia asuntoja keskustaan ja toisaalta on tarve vähentää asuntoja reuna-alueilta niin pienessä kuin isommassakin kaupungissa.

Asuntokannan ja asuntoalueiden kehittäminen, sopeuttaminen ja sekoittamisen tarpeet koskevat yhtälailla vähenevän väestön kuntia, yhdistyviä kuntia kuin kaupunkien eriyntyneitä asuinalueita. Samaan aikaan kun on tarvetta lisä- ja täydennysrakentaa ja monipuolista asuntokantaa palveluiden äärelle, voi olla myös tarvetta muun muassa purkamalla vähentää huonokuntoisia asuntoja, joilla ei ole kysyntää.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella kuntien ja kaupunkien väestörakenteen muutokset näkyivät yhä selvemmin vuokra-asuntojen tyhjäkäyttönä ja ARA-vuokra-asuntojen kysynnän laskuna. Muutokset ovat aiheuttaneet taloudenpidon vaikeuksia vuokratyöyhtiöille ja rahoitus- ja takausriskiä kunnille ja valtiolle. Vaikein haaste tuntuu edelleenkin olevan vanhan ARA-lainajärjestelmän ehtojen ja takapainoitteisen lyhennysohjelman muuttaminen niin, että vuokrataso voitaisiin pitää markkinavuokria alempana.

ARAN Yhdyskuntien uudistaminen -projektissa etsitään uusia malleja kokonaisvaltaiseen kaupunginosien ja asuinalueiden uudistamiseen. ■

terveydellistä hyvinvointia, tästä maksettaisiin ekstrapia. Alueelle rakennetaan julkisten palveluiden rakennuksia ja monenlaisia asuntoja. Asukkaita on osallistettu runsaasti.

Oleskeluluvan saajien kotouttamiseen on panostettu ja järjestetty maahanmuuttajien asumisneuvontaa. Tampere liittyi myös mukaan ympäristöministeriön välivuokrauspilottiin, jolla tavoitellaan lisää asuntoja erityisessä asunnon tarpeessa oleville.

Tampereelle on syntymässä omanlaisiaan kaupunkikulttuuria ja yhteisöllisyyttä. Kaupunki osti muutama vuosi sitten vanhan puunjalostustehdasalueen Näsijärven rannalta. Kansainvälisen suunnittelukilpailun pohjalta Hiedanrannan suunnittelua viedään eteenpäin. Alueen kehittämisessä nousee esille kiertotalous, resurssiviisaus, yhteisöllisyys ja kuntalaisten vaikuttamismahdollisuudet. ■

Kaupunki kasvaa ja rakentuu kestävästi tukeutuen raitiotiehen.



Tavoitteeksi on
asetettu Tampereesta
hiilineutraali kaupunki
vuoteen 2030!

Alue on suunnattu
kaikenikäisille
ihmisille ja
erilaisille perheille.



Sydän-ehdotuksen maamerkinä on pyöreä korttelitalo.

SUKUPOLVET KOHTAAVAT tulevaisuuden Käräjätörmässä

Käräjätörmän alue Tampereella uudistuu tulevaisuudessa yhteisölliseksi asuinalueeksi, jossa jokaisella on varallisuudesta, etnisestä alkuperästä tai diagnooseista riippumatta viihtyisää ja turvallista asua.

TEKSTI KAISU KAMMONEN, ARA

Ikäntyneiden
tarpeet painottuvat
palvelukorttelissa.



KUVA: OPTIPLAN OY

Sydän-ehdotus koostuu kaupunkimaisista umpikortteleista.

Käräjätörmä on asuinalue länsitamperealaisessa Tohlopin kaupunginosassa. Vihreässä ympäristössä, kivenheiton päässä Tesoman aluekeskuksesta sijaitsevat Tampereen vuokratalosäätiön asuinkerrostalot naapurinaan Kotipirtin palvelutalon asukkaat. Alueen ympäristö on tällä hetkellä muutoksessa, kun Tesoman aluetta tiivistetään ja täydennysrakennetaan voimakkaasti. Muutaman vuoden päästä myös Käräjätörmän on aika uudistua, ja näitä muutoksia pohjustettiin suunnittelukilpailussa, jonka ARA järjesti yhteistyössä Kotipirtti Ry:n, Tampereen vuokratalosäätiön ja Tampereen kaupungin kanssa.

Tavoitteena vähän enemmän kuin tavallinen asuinalue

Käräjätörmän monisukupolvinen yhteisö- ja arkkitehtuurikilpailu on jatkoa viime vuosien ARA-arkkitehtuurikilpailujen sarjalle. Suunnittelukilpailu järjestettiin osana ympäristöministeriön Ikäntyneiden asumisen kehittämisohjelman (Ikä-Aske) hankekokonaisuutta, jonka puitteissa ARAssa pohdittiin keinoja edistää ikäntyneiden ja muistisairaiden kodinomaista asumista. Perinteisen ryhmäkotiasumisen rinnalle halut-

tiin löytää monipuolisia asumisen ratkaisuja. Samanaikaisesti Kotipirtin palvelutalossa Tampereella suunniteltiin toiminnan laajentamista hyvin samanlaisista lähtökohdista. Yhteinen sävel löytyi helposti, ja Käräjätörmä valikoitui kilpailualueeksi, kun Kotipirtti ry:n hallituksen puheenjohtaja **Arja Ojala** esitteli ajatuksiaan ja Kotipirtin laajentumissuunnitelmia ARAn väelle. Syntyi ajatus palvelukorttelista, jossa muistisairaat voisivat olla kaikenikäisistä asukkaista koostuvan asuinyhteisön täysivaltaisia jäseniä.

Kotipirtin naapurissa sijaitsevat Tampereen Vuokratalosäätiön hissittömät asuinkerrostalot ovat lähitulevaisuudessa tulossa teknisen käyttöikänsä päähän, jolloin aluetta kehitetään purkamisen sekä uudis- ja täydennysrakentamisen keinoin tiiviimmäksi ja kaupunkimaisemmaksi. Laadukkaan kokonaisuuden varmistamiseksi myös Vuokratalosäätiön hallinnoimat tontit otettiin osaksi suunnittelualuetta. Tätä myöhemmin vaiheittain toteutettavaa aluetta kilpailussa tarkasteltiin ideatasolla.

Kilpailun järjestäjillä oli visio yhteisö- ja arkkitehtuurikilpailusta, jonka henki rakentuu toisen auttamiselle ja erilaisuuden ymmärtämiselle. Alueelle sijoittuu asumisen lisäksi palveluita ja yhteisöllisiä tiloja, jotka ovat avoinna myös

lähiympäristön asukkaille. Alue on suunnattu kaikenikäisille ihmisille ja erilaisille perheille, vaikka ikäntyneiden tarpeet painottuvatkin erityisesti palvelukorttelissa. Myös muistisairaat asukkaat erityistarpeineen huomioidaan ja otetaan osaksi yhteisöä. Asuntokanta tulee olemaan monipuolista myös hallintamudoiltaan.

Kaksoisvoitto Ouluun

Kilpailu toteutettiin kutsukilpailuna. Mukana haki 23 työryhmää, joista neljä valittiin varsinaiseen suunnittelutyöhön. Jokaisessa työryhmässä tuli arkkitehtien lisäksi olla mukana ikäntyneiden asumisen asiantuntija. Suunnittelu-aikaa työryhmillä oli kolme kuukautta.

Kilpailun tulos julkistettiin Kylä Kaupungissa -seminaarissa maaliskuussa. Palkintolautakunta päätti myöntää kaksi ensimmäistä palkintoa: Voittajaehdotukset olivat Uki Arkkitehdit Oy:n ”Punos” ja Optiplan Oy:n ”Sydän”. Ne vastasivat eri osiltaan parhaiten kilpailuohjelmassa esitettyihin tavoitteisiin.

Punos-kilpailuehdotuksessa pitkät rakennusmassat punoutuvat persoonalliseksi kortteliverkostoksi. Alueen ulkoreunoilla on korkeampia rakennuksia, jotka muodostavat alueelle kaupunkimaiset katujulkisivut, kun

taas alueen sisällä mittakaava on pienempi ja tunnelma kylämaisempi. Ehdotuksen vahvuutena olivat asumisen uudet ja innovatiiviset ratkaisut, erityisesti muistisairaiden asumisen osalta. Myös monisukupolvisuuden ja yhteisöllisyyden tavoitteet täyttyivät työssä erittäin hyvin. Kaupunkirakenteen osalta palkintolautakunta piti ehdotusta kiinnostavana ja idearikkaana, mutta toisaalta myös haastavana toteutuksen kannalta. Punoksen takana ovat arkkitehdit **Sasu Alasentie, Ulla Passoja, Juho Tastula** ja **Janne Karjalainen** oululaisesta Uki Arkkitehdit Oy:stä.

Sydän-ehdotuksen vahvuus taas oli kaupunkirakenteellinen ratkaisu, jota palkintolautakunta piti kilpailun onnistuneimpana. Viisikulmaisiin umpikortteleihin perustuvan ratkaisun katsottiin soveltuvan parhaiten alueen kaavoituksen ja kokonaisvaltaisen suunnittelun lähtökohdaksi. Myös Sydän oli pääosin oululaista käsialaa. Työn tekijät ovat **Jaakko Kallio-Koski, Marttiina Vier-**



maa ja Kai Ruuhonen Optiplan Oy:n Oulun toimipisteestä.

Yhteisökylä rakentuu vaiheittain

Alueen jatkosuunnittelu käynnistyi pian kilpailun tuloksen julkistamisen jälkeen. Jo töiden arvosteluvaiheessa havaittiin, että voittajaehdotusten parhaita puolia yhdistelemällä ja jatkotyöstämällä olisi mahdollista saavuttaa kokonaisuus, joka olisi sekä kaupunkirakenteellisesti että sisällöllisesti mielenkiintoinen; jopa enemmän kuin osiensa summa. Näin ollen jatkosuunnittelu käynnistettiin hyvässä yhteistyössä kilpailun molempien voittajatiimien kanssa. Alueen asemakaavan muutos tulee voimaan vuonna 2018. Samanaikaisesti asemakaavamuutoksen valmistelun kanssa viedään eteenpäin yhteisökylän ensimmäisen vaiheen hanketta rakennussuunnittelua. Jos aikataulussa pysytään, Kotipirtin laajennus ja sen ympärille syntyvä palvelukortteli valmistuisivat jo vuosikymmenen vaihteen tienoilla. Koko alueen on tarkoitus valmistua kymmenen vuoden sisällä.

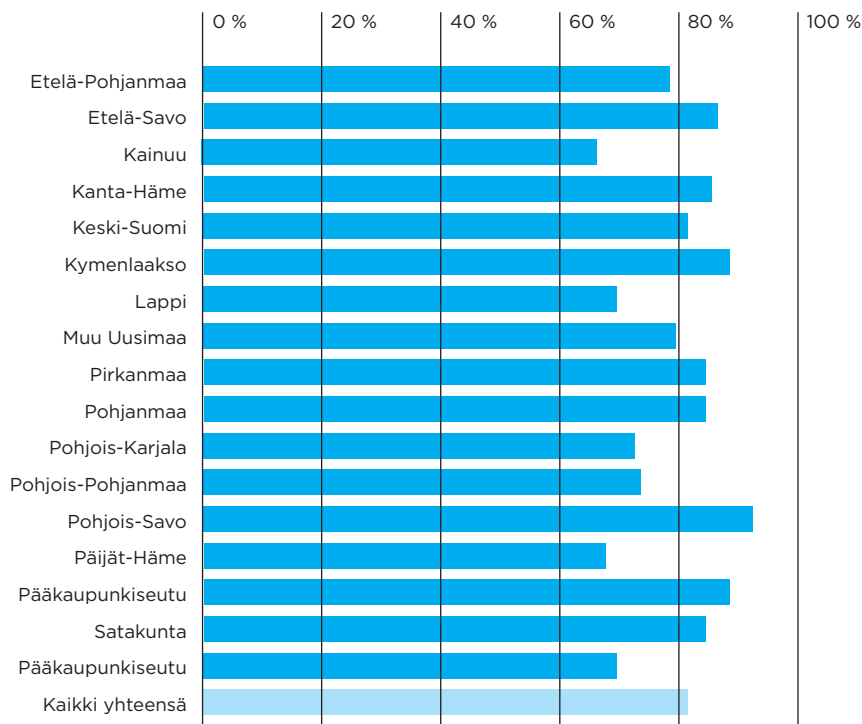
Tutustu kilpailuehdotuksiin täällä:
www.ara.fi/kehittaminen ■

ONKO TEHOSTETTUA PALVELUASUMISTA rakennettu liikaa?

Tehostetun palveluasumisen rakentamisessa on ollut käynnissä melkoinen buumi viime vuosina. Mitä tästä on seurannut? Tätä selvitettiin ARAn ensimmäisessä erityisryhmien asuntomarkkinakatsauksessa.

TEKSTI HANNU AHOLA JA SAARA NYSSÖLÄ, ARA

KUVA 1. KÄYTTÖASTEET MAAKUNNITTAIN 2016, IKÄÄNTYNEIDEN VAPAARAOITTEINEN TEHOSTETTU PALVELUASUMINEN



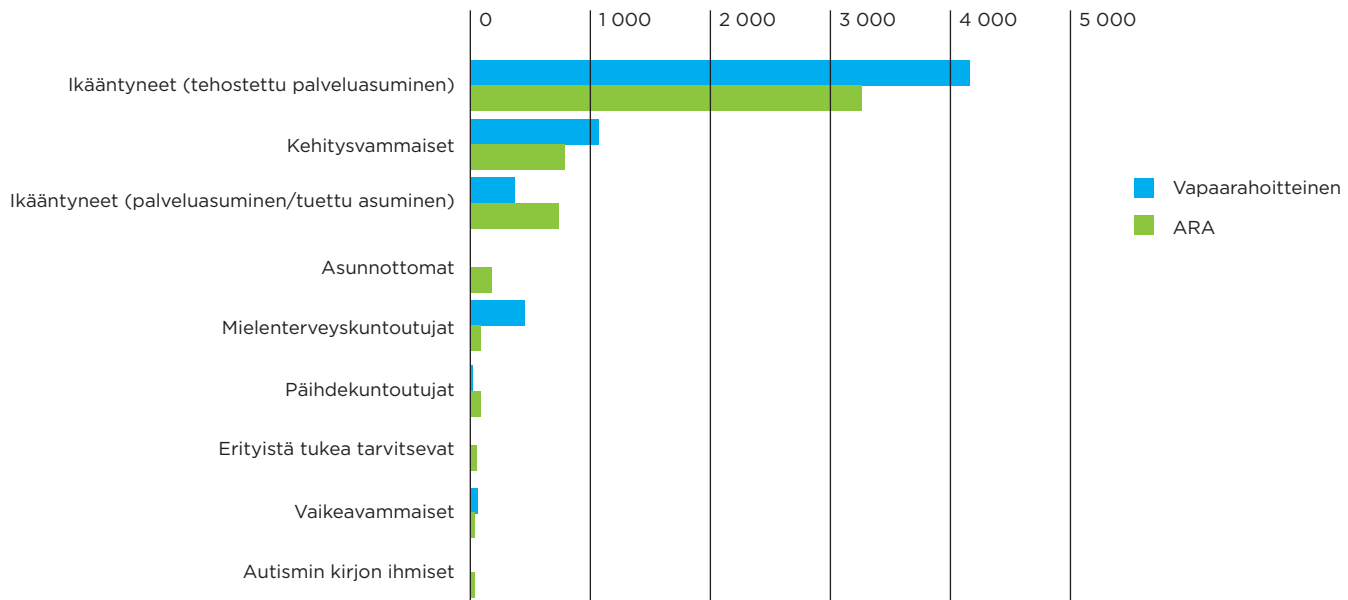
ARA on myöntänyt erityisryhmien investointiavustusta vuodesta 2005 alkaen. Avustusta voivat saada hankkeet, jotka soveltuvat kyseisen erityisryhmän käyttöön ja joille on pitkäaikaista tarvetta paikkakunnalla ja sote-maakunta-alueella. Muusta ARA-tuotannosta poiketen erityisryhmien asuntoja on voitu rakentaa myös muualle kuin suurimpiin kasvukeskuksiin. ARAn investointiavustuksella on rakennettu, perusparannettu tai hankittu yli 40 000 erityisryhmien vuokra-asuntoa vuosina 2005–2017. Lähes puolet ARAn investointiavustusta saaneista erityisryhmäasunnoista on kohdistettu ikääntyneille.

Käyttöasteet laskeneet

Viime vuosina on valmistunut erityisen paljon vapaarahoitteisia vanhusten tehostettuja palveluasuntoja. Niiden rakentamista ovat vauhdittaneet muun muassa suurten ikäluokkien ikääntyminen, laitoshoidon purkaminen, kuntien asumispalveluiden kilpailutukset ja hoivakiinteistörahastojen sekä palveluntarjoajien kilpailu markkinaosuuksista.

ARAssa vapaarahoitteisen tarjonnan lisääntyminen on huomioitu jo parin vuoden ajan vaatimalla investointiavustuksen hakijoilta perusteellinen tarveselvitys ennen rahoituk-

KUVA 2. RAKENTEILLA TAI SUUNNITTEILLA OLEVAT ERITYISRYHMIEN ASUNNOT



sen myöntämistä. ARA-rahoitteisten erityisryhmäasuntojen käyttöasteet ovat edelleen korkeat, mutta vapaarahoitteisten asuntojen käyttöasteet ovat selvityksen perusteella heikot useissa maakunnissa (kuva 1).

Samaan aikaan on rakenteilla tai suunnitteilla yli 4 000 vapaarahoitteista asuntoa ja yli 3 000 ARA-asuntoa ikääntyneiden tehostettuun palveluasumiseen (kuva 2). Vaikka yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa edelleen, on mahdollista, että ylitarjontaa esiintyy tässä ryhmässä myös lähivuosina.

Kohti kevyempiä ja monipuolisempia asumisratkaisuja

”Useimmissa kunnissa ja maakunnissa ikääntyneiden palvelurakenteesta on muodostunut liian raskas eli ikääntyneiden asumistarpeisiin on vastattu lähes pelkästään tehostetulla palveluasumisella ja erilaisten asumisvaihtoehtojen ja palvelujen kehittäminen ja joustavoittaminen ovat jääneet vähemmälle”, ARAn erityisasiantuntija **Saara Nyysölä** sanoo.

Vuonna 2013 voimaan tullut vanhuspalvelulaki, samoin kuin STM:n ja Kuntaliiton laatima laatusuositus ”Hyvän ikääntymisen turvaamiseksi ja palvelujen parantamiseksi 2017–2019”, korostavat ikääntyneiden kotona asumisen tukemista. Myös hallituksen

yksi kärkihankkeista pureutuu tähän teemaan. Vuodesta 2013 ympäristöministeriön koordinoima Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma korostaa mm. esteettömien ja ikäystävällisten asuinympäristöjen suunnittelua ja rakentamista, monenlaisia asumisratkaisuja ikääntyneille sekä korjausrakentamista.

Tällä hetkellä näyttäisikin suuntaukseen olevan kevyemmän tuen asumismuodot kuten senioriasuminen ja tuettu asuminen sekä erilaiset yhteisöllisen asumisen muodot ja monisukupolvikorttelit, jossa ikääntyneiden asuminen on osa tavallista asumista. ”Yhteydenotot kentältä vahvistavat tätä käsitystä”, kertoo Saara Nyysölä.

Kehitysvammaisten asumisessa on nähtävissä samanlainen tehostetun palveluasumisen rakentamisbuumi kuin ikääntyneillä. Asumisvaihtoehtoja on ollut vähän tarjolla ja asumisesta on tullut liian raskasta. Alhaiset käyttöasteet kertovat ylitarjonnasta ja tässä tilanteessa erittäin suuri riski on se, että tehostetun palveluasumisen yksiköihin ohjautuu kehitysvammaisia, jotka pärjäisivät kevyemmissä asumismuodoissa.

Lue lisää: www.ara.fi/tietopankki/tilastotja-selvitykset/asuntomarkkinat ■

ERITYISRYHMIEN asuntomarkkinakatsaus

ARAn katsauksessa käsitellään muun muassa ikääntyneiden, kehitysvammaisten ja mielenterveyskuntoutujien asuntojen kysyntää, tarjontaa ja tulevaisuuden näkymiä niin ARA- kuin vapaarahoitteisenkin tuotannon osalta. Vapaarahoitteisilta toimijoilta kysyttiin muun muassa valmiiden erityisryhmäasuntojen määrästä ja niiden käyttöasteista. Myös rakenteilla ja suunnitteilla olevien asuntojen määrä selvitettiin lähivuosien tarjonnan kartoittamiseksi. Tuloksia tarkastellaan maakuntatasolla.

Selvitystä on ollut laatimassa harjoittelija **Joni Makkonen** Oulun yliopistosta. Hänen panoksensa työn valmistumiseen on ollut keskeinen. Joni jatkaa aiheen parissa pro gradu -työtään, jonka valmistuu loppuvuoden 2017 aikana.



Tarvitaan pieniä,
edullisia ja
palvelujen äärellä
olevia asuntoja.

Mihin valtion tuki pitäisi osoittaa IKÄÄNTYNEIDEN ASUMISESSA?

Minkälaisia asumisen tarpeita ja toiveita ikääntyneillä on ja minkälaisille asumisratkaisuille on kysyntää? Entä minkälaisilla asuntopoliittisilla ratkaisulla näihin tulisi vastata? Asiaa selvitettiin Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus -raportissa.

TEKSTI **SAARA NYSSÖLÄ**, ARA

Reilun kymmenen vuoden päästä 75-vuotta täyttäneiden määrä kaksinkertaistuu kaupunkialueilla. Väestön ikääntyminen näkyy myös taajamissa ja pienempien kuntien ”kyläkeskustoissa”.

Ikääntyneiden asumisen tarpeet ja toiveet

Janne Jalavan (& kump.) selvityksen mukaan ikääntyneet haluavat asua omassa kodissaan mahdollisimman pitkään. Asunnon vaihtaminen ei ole pienituloisille kovin helppoa varsinkaan maaseudulla, sillä asunnon markkina-arvo voi olla niin heikko, ettei se riitä uuden asunnon hankintaan. Lisäksi oman kodin tunnearvo on niin voimakas, ettei sitä haluta vaihtaa uuteen. Myös tuttu ympäristö luo sosiaalista turvallisuutta. Paikallaan ikääntyminen onkin luultua yleisempää, vaikka muutotkin lisääntyvät juuri eläkeiän kynnyksellä.

Asumisen vaivattomuus ja palvelujen läheisyys houkuttavat myös ikääntyviä muuttamaan lähemmäs kaupunkimiljöötä. Hyvin usein haluttuna asumisratkaisuna on ollut joko omistus-, asumisoikeus- tai vuokra-senioritalo riippuen varallisuudesta. Senioritalot rakennetaan design for all -periaatteella, jossa esteettömyys, yhteistilojen mahdollistama yhteisöllisyys ja erilaiset yhteiset aktiviteetit on nähty hyvänä lisänä asumisessa.

Selvityksen tekijät kysyvät kuitenkin oikeutetusti, ovatko senioritalot tai -korttelit enää ainoita vaihtoehtoja ikääntyvän väestön asumismuotona. Tämän päivän ikääntynyt väestö on jo tottunut elämään erilaisten kulttuurien ilmapiirissä ja elämäntapojen erilaisuudesta kumpuaa myös uudenlaisia toiveita omaan asumiseen.

Asuntotarjonnan nykytila

Selvityksessä kartoitettiin kuntien vanhusneuvostojen kautta sitä, onko ikääntyneille tarjolla tarpeeksi erilaisia asumisen vaihtoehtoja. Asuntotarjonnasta pienissä kunnissa lähes puolet oli sitä mieltä, että tarjonta on riittävää, kun taas isommat kunnat kokivat tilanteen heikommaksi. Asuntovaihtoehtojen monipuolisuus koettiin isommissa kunnissa paremmaksi kuin pienemmissä.

Olemassa olevan asuntokannan keskeinen ongelma on esteettömyys, ei ainoastaan hissien puute vaan myös asumista haittaavat ratkaisut, kuten ahtaat kylpyhuoneet ja korkeat kynnykset. Suurimpana asumisen

laatuun vaikuttavana tekijänä nähtiin heikkokuntainen vuokra-asuntokanta.

Uusia rahoitus- ja asumisratkaisuja tarvitaan

Uudet asumisratkaisut edellyttävät myös uudenlaisia rahoitusmalleja. ARAn pitkä korkotukilaina asuntojen uudistuotantoon, perusparantamiseen ja hankintaan sekä investointiavustus erityisryhmien asuntojen rakentamiseen eivät yksistään riitä kattamaan monipuolisia asumisen tarpeita.

Selvityksessä ehdotetaan, että valtion lisäksi kunnat ja tulevat maakunnat voisivat olla vauhdittamassa uudenlaisia asumisratkaisuja yhdessä kumppanitoimijoiden kuten yhdistysten, säätiöiden ja asumisoikeusyhteisöjen kanssa.

Myös ARAn ja Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskuskuksen (STEA) yhteistyötä tulisi tiivistää. Yhteinen kehittämishanke voisi olla vakaakäytöllä olevien palvelutalojen ja veljeskotien uudistaminen siten, että ARA rahoittaa kiinteistöjen korjausta ja STEA tukee toimintaa.

Selvityksessä korostuu valtion rooli uusien rahoitusmallien syntyisessä. Yksi toimenpide-ehdotus on Saksassa toteutettu Libenaun säätiön mallin, jossa kunnat ovat vahvasti mukana säätiön, rakentajien ja yksityisten sijoittajien kanssa synnyttämässä uudenlaisia, monisukupolvisia asumisyhteisöjä.

Viesti valtiolle

Kuntien vanhusneuvostojen mukaan tarvitaan pieniä, edullisia ja palvelujen äärellä olevia asuntoja. Tarvelistan kärjessä ovat etenkin sopimattomissa asunnoissa asuvat pienituloiset ikääntyneet ja taajama-alueen ulkopuolella asuvat sekä liikkumisesteiset ikääntyneet. Valtion tukea pitäisi siis ohjata näiden asuntojen rakentamiseen. Myös esteettömyyteen tulisi ohjata valtion avustuksia.

Uustuotantoa tarvitaan myös niissä kunnissa, joissa on jo tyhjillään olevia ARA-asuntoja. Yleisimpiä syitä asunnon tyhjiin jäämiseen on esteellisyys. Valtion tukea tulisikin suunnata korjausrakentamiseen ja jälkiasennushissien rahoittamiseen. Tavallinen asunto kerrostalossa kiinnostaa ikääntyneitä.

Sen sijaan pelkälle senioriasuntokannalle tai ainoastaan ikääntyneiden tarpeista lähtevälle asumiselle ei ole tarvetta, vaan kunti-

en tulisi suunnata asuntorakentamista kaikille ikäryhmille sopivaan ja monipuoliseen asumiseen. Tällaisia hyviä esimerkkejä on raportissa tuotu esille mm. Ranskassa toteutettu jaettu asuminen sekä Saksan monisukupolviset asumismallit ja eri ikäisten yhteisöasumismuodot, joita Suomessakin on ilahduttavan monilla paikkakunnilla alettu toteuttaa. Kestävä yhteisöllisyys ei rakennu pelkästään ikääntyneiden yhteisöissä. ■

Janne Jalava, Henri Lahtinen, Tanja Tyvimaa, Maarit Vuorela ja Sari Arolinna: Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus. Ympäristöministeriön raportteja 16/2017. Sivuja liitteineen 80.

Raportti on toteutettu osana Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmaa (2013–2017). Raportissa on haastattelujen, kyselyjen, dokumenttien ja kirjallisuuden sekä benchmarkkauksen keinoin selvitetty ikääntyneiden asumisen uustuotantotarpeita, ratkaisuja, rahoitusta ja hallintamuotoja Suomessa, Ruotsissa, Saksassa, Ranskassa, Yhdysvalloissa ja Australiassa.

Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmassa on tämän selvityksen lisäksi julkaistu vuonna 2017 seuraavat raportit:

Ira Verma (toim.), Teemu Kurkela, Pirjo Sanaksenaho, Jarmo Suominen, Jonna Taegen ja Erkki Vauramo: Palvelukortteli. Konseptin kuvaus ja soveltaminen erilaisiin taajamiin. Ympäristöministeriön raportteja 3/2017

Outi Jolanki, Emilia Leinonen, Jere Rajaniemi, Erja Rappe, Tiina Räsänen, Outi Teittinen ja Päivi Topo: Asumisen yhteisöllisyys ja hyvä vanhuus. valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 27/2017

Ville Helminen, Satu Vesala, Antti Rehunen, Anna Strandell, Petra Reimi ja Aliisa Priha: Ikääntyneiden asuinpaikat nyt ja tulevaisuudessa. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 20/2017

Kannattaa tutustua!

SOTE-UUDISTUS

muuttaa myös asumisen työnjakoa

Sote- ja maakuntauudistus on Suomen suurin hallinnon ja palvelujen järjestämisen, tuottamisen ja rahoittamisen uusjako. Mitä tapahtuu sote-kiinteistöille ja asumisen palveluille?

TEKSTI **TIMO REINA**, Suomen Kuntaliitto

Perustuslain mukaan julkisen valtion tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämisestä. Valtion ja kunnan rinnalle tulee maakunta, joka on keskeinen toimija varsinkin erityisryhmien asumisen ja palvelujen järjestämisessä.

Uudenlaisia yhdyspintoja

Kuntien vastuu ja mahdollisuudet asuntotoimien kohentamiseen ja hyvän asumisen edistämiseen muun muassa kaavoituksen ja vuokra-asuntotuotannon keinoin eivät vähene. Toivottavasti käy päinvastoin eli monipuolisesta ja ihmisten tarpeisiin sekä toiveisiin vastaavasta asumisesta tulee yhä useamman kunnan kilpailutekijä. Kuntien ja kaupunkiseutujen asuntopoliittisen strategiatyön merkitys korostuu. Samoin MAL-sopimuksia tarvitaan jatkossakin muun muassa kohtuuhintaisen asuntotuotannon vauhdittamiseksi.

Maakunnan tehtävät asumisessa ovat vähäisiä ja välillisiä. Maakuntakaavoitus siirtyy kuntayhtymämuotoisilta maakunnan liitoilta maakunnille. Sen tulisi keskittyä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin aluerakennetason asioihin. Samoin maakunnan liittojen ja ELY-keskusten tehtävät liikennejärjestelmäsuunnittelussa kootaan uusille maakunnille. Valtion suorat keinot alueiden käytön valvontaan käytännössä poistuvat.

Sen sijaan erityisryhmien asuntojen sekä niiden edellyttämien erityisten tila- ja varustatarkaisujen sekä tukipalveluiden toteuttamiseen syntyy uudenlaisia yhdyspintoja

kunnan ja maakunnan välille. Tämä kytkeytyy sekä sote-palvelujen järjestämisvastuun siirtoon kunnilta maakunnille että sote-kiinteistöjä ja sopimuksia koskeviin järjestelyihin. Sosiaalihuoltolain mukainen tuetun asumisen järjestämisen tehtävä siirtyy maakunnille, mutta sitä ei voida toteuttaa ilman asuntokantaa, joka on pääosin kuntasektorin omistuksessa tai hallinnassa.

Asumispalvelut kunnilta maakunnille

Palveluasuntojen omistus ei siirry maakunnille – tai maakuntien toimitilayhtiölle – eikä asuntotuotanto ylipäänsä kuulu maakuntien tehtäviin. Sen sijaan eduskunnan käsittelyssä olevien lakiesitysten mukaan maakunnalla on velvollisuus vuokrata kuntien suoraan omistamat sote- ja palveluasuntokiinteistöt vähintään kolmeksi vuodeksi. Mikäli kiinteistöt ovat kunnan tytäryhtiön omistuksessa, siirtyvät niitä koskevat sopimukset ehtoineen maakunnalle. Kuntien osana sosiaalitoimea tekemät erityisryhmien asumista koskevat sopimukset siirtyvät maakuntien vastuulle.

Sote-uudistuksen myötä asumispalvelun järjestämisvastuu siirtyy kunnilta maakunnille. Eduskunnan perustuslakivaliokunnan 29.6.2017 antama lausunto sote-palvelujen tuottamista koskevan maakunnan yhtiöittämismisvelvollisuuden poistamisesta vaikuttaa myös asumispalvelujen tuottamiseen. Maakunta voi siis tuottaa näitä palveluita myös ilman yhtiöittämistä.

Mikäli maakunta yhtiöittää asumispalveluja ja tämä yhtiö kilpailee yksityisten asumispalvelutuottajien kanssa markkinoil-

la toisin kuin nykyinen kunta, seuraa tästä huoli asumispalvelujen kiinteistöjen arvonlisäverokohtelusta ja vuokrien noususta kustannusten kasvun johdosta.

Kenenkään tavoitteena tuskin on, että sote-uudistus nostaa palveluasuntojen vuokria. Se ei saa seurata uudistuksesta myöskään sivutuotteena arvonlisäverojen vähennys- ja palautusoikeuden poistumisena. Tämän vuoksi Kuntaliitto, ARA ja KOVARY ovat myös esittäneet, että korvaus kiinteistöjen muuttuvasta arvonlisäveromenetelystä tulee ratkaista tavalla, joka ei romuta tasa-arvoista ja hyvälaatuista palveluasumista eikä nosta asukkaiden kustannuksia.

Kuntien ja maakuntien yhteistyötä

Maakunnan rooli erityisryhmien asumisen palveluverkon suunnittelussa, asumispalvelujen tarpeen ja määrän ennakoinnissa, asiakasohjauksessa ja tuotantotavoista päättäessä korostuu jatkossa. Myös kuljetuspalvelujen järjestämisessä maakuntien rooli vahvistuu erityisesti siinä vaiheessa, kun myös Kelan kautta kanavoitua kuljetusten rahoitus siirtyy maakunnille.

Valtion tukeman asuntotuotannon osalta kunnan ja maakunnan uudenlainen yhdyspinta heijastuu myös siinä, että asukasvalintojen valvontatehtävä siirtyy maakunnille erityisryhmien osalta, mutta säilyy muutoin kunnilla.

Uusien valtion tukemien erityisryhmien asuntokohteiden rakentaminen edellyttäisi keväällä 2017 lausunnolla olleen lakiesityksen mukaan maakunnan tai kunnan puolta nykyisen kunnan puollon sijasta niissä hankkeissa, joissa asumispalvelujen järjestämisvastuu kuuluu maakunnalle. Kunnan puolta tulisi edellyttää aina jatkossakin, sillä kunnat vastaavat alueellaan maankäyttö- ja asuntopoliitikasta. Molempien osapuolien sitoutuminen ja myötävaikutus on välttämätöntä, jotta erityisryhmien asuntohankkeet kyetään toteuttamaan pitkäaikaista kysyntää vastaavasti ja oikeille paikoille myös tulevaisuudessa. ■

Vähähiilinen
rakentaminen
syntyvä rakennus
kerrallaan.

VÄHÄHIILISYYS

tulee rakentamiseen

Ympäristöministeriön opas auttaa valitsemaan vähähiilisimmät vaihtoehdot hankintalain alaisiin suunnittelupalveluiden ja rakennusurakoiden hankintoihin. Kriteerit kattavat kolme näkökulmaa: energian, materiaalit ja innovaatiot. Näiden lisäksi arvioidaan tarjoajien soveltuvuutta sekä hankkeiden elinkaarikustannuksia.

TEKSTI **MATTI KUITTINEN**, ympäristöministeriö

Rakentamisen ympäristövaikutusten vähentämiseksi on tehty työtä jo vuosia. Ilmastonmuutosta on hillitty pääasiassa vähentämällä rakennusten energiankulutusta sekä pienentämään energian hiilijalanjälkeä. Nämä keinot säilyvät työkalupakissa jatkossakin, mutta niiden lisäksi laajennetaan tarkastelua rakennuksen koko elinkaaren hiilijalanjälkeen.

Rakennuksen elinkaari muodostuu tuotteiden valmistuksesta, rakentamisesta, käytöstä ja lopulta purkuvaiheesta. Jokainen näistä vaiheista tuo oman lisänsä elinkaaren hiilijalanjälkeen. Yleensä energian kulutuksessa syntyvät päästöt ovat suurimmat rakennuksen käytön aikana. Näiden jälkeen seuraavaksi merkittävin päästölähde näyttää

tutkimusten valossa olevan rakennusmateriaalien valmistus. Sen suhteellinen osuus elinkaaren päästöistä onkin noussut sitä mukaan, kun rakennuksista on tullut energiatehokkaampia.

Koko elinkaari tarkasteluun

Kesällä 2017 valmistui ympäristöministeriön teettämä selvitys rakentamisen hiilijalanjäljestä. Selvityksen pohjalta käynnistetään kehitystyö, jonka päässä häämöttää rakennusten koko elinkaaren hiilijalanjäljen tuominen rakentamismääräyksiin 2020-luvun puolivälissä. Muissa Euroopan maissa sama kehitys on myös ollut käynnissä. Ranskassa tähdätään rakennusten hiilijalanjäljen lakisääteiseen ilmoittamiseen jo vuoteen 2020 mennessä. Hollannissa vastaava laki astuu

voimaan jo ensi vuonna. Suomessa ensimmäisiä askelia otetaan julkisin varoin toteutetuissa rakennuksissa, joista pyritään tekemään vähähiilisuuden edelläkävijöitä.

Julkisia varoja käytetään rakentamiseen vuosittain noin 7 miljardin euron edestä. Julkisten varojen vastuulliseen käyttöön kuuluu, että syntyvien rakennusten tulee olla paitsi turvallisia ja terveellisiä, myös esimerkillisen vähähiilisiä.

Vuoden 2017 alusta voimaan tullut uusi hankintalaki mahdollistaa aiempaa vahvemmin ympäristökriteerien käytön hankinnoissa. Hankintalaki pohjautuu vuonna 2014 annettuun hankintadirektiiviin. Tämän direktiivin käyttöönottoa edesauttaamaan on Euroopan komissiossa laadittu ohjeita eri hankintojen ympäristövaikutusten vähentämiseksi. Rakennuksia koskeva ohjeistus ilmestyi kesällä 2016. Samaa kehitystä jatkaa Suomessa ympäristöministeriön opas. Sen avulla voidaan tuoda vähähiilisuuden kriteerejä hankintalain alaisiin suunnittelupalveluiden ja rakennusurakoiden hankintoihin. Kriteerit kattavat kolme näkökulmaa: energian, materiaalit ja innovaatiot. Näiden lisäksi arvioidaan tarjoajien soveltuvuutta sekä hankkeiden elinkaarikustannuksia.

Eniten vaikutetaan suunnitteluvaiheessa

Tärkeimmät mahdollisuudet vaikuttaa ra-

VÄHÄHIILISEN

julkisen rakennuksen hankintakriteerit

LÄHDE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖ



Soveltuvuus



Energia



Materiaalit



Innovaatiot



Kustannukset

kennuksen hiilijalanjälkeen ovat sen suunnitteluvaiheessa. Tämän vuoksi rakennus suunnitellaankin määräystasoa energiatehokkaammaksi ja sen elinkaaren hiilijalanjälki lasketaan suunnitteluvaiheessa. Näin voidaan tunnistaa vähähiilisimmät rakennusmateriaalit ja valita kustannusoptimaalisimmat keinot rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen pienentämiseen. Rakennusmateriaalien valintaan liittyy myös kiertotalouden tavoitteiden edistäminen suunnitteluvaiheessa: rakenteet ja täytöt suunnitellaan siten, että niissä käytetään aiempaa enemmän kierrätettyjä tai uusiutuvia materiaaleja. Rakentaminen kuluttaa Euroopassa noin 30–50 % kaikista luonnonvaroista, joten säästömahdollisuuksia kannattaa etsiä.

Rakennuksen suunnitelma on kuitenkin vasta tavoite, jonka varmistuminen riippuu monesta toteutuksen aikaisesta tekijästä. Siksi ympäristöministeriön hankintakriteereihin sisältyvät työmaalla tehtävät ilmatilavuusmittaus ja lämpökuvaus, joiden avulla rakentamisen laatu voidaan varmistaa. Näiden lisäksi rakennusurakoita koskeviin vähähiilisyyden kriteereihin kuuluu työmaalla järjestettävä energiatehokkaan rakentamisen koulutus sekä työmaan energiankulutuksen seuranta. Näillä toimenpiteillä pyritään lisäämään rakennusalan osaamista.

Kauaskantoisimmat vähähiilisen rakentamisen hankintakriteerien vaikutukset liittyvät todennäköisesti innovaatioiden kehittämiseen ja suosimiseen hankinnoissa. Hankintakriteereissä voidaan palkita niitä tarjoajia, jotka esittävät vähähiilisyyden innovaatioita. Suunnittelijoille, rakennustuotteiden kehittäjille, rakennusliikkeille ja rahoittajille avautuu mahdollisuus erottua hankintakilpailussa innovatiivisilla ratkaisuilla. Oleellista on valita rakennuskohteen sopivimmat menetelmät. Innovaation vaikuttavuus rakennuksen elinkaaren vähähiilisyyteen tulee todentaa standardoidun elinkaariarvioinnin avulla.

Vähähiilinen rakentaminen syntyy rakennus kerrallaan. Pohjoisissa oloissamme emme kenties pääse nauttimaan aurinkoenergiasta samassa mitassa kuin EU:n eteläisimmissä jäsenmaissa. Kova ilmastomme antaa meille kuitenkin kotikentätietä. Jos Suomessa kehitetään toimivia vähähiilisen rakentamisen innovaatioita, voi niillä olla kysyntää muissakin maissa. ■

ALUEELLISEN ASUNTO-MARKKINATIEDON saatavuus paranee

TEKSTI HANNU AHOLA, ARA

SYKEN ylläpitämä tieto- ja analyysipalvelu **Liiterin*** tietosisältöä täydennettiin ARA-palvelupaketilla vuoden 2017 alussa. Liiterin avulla ARA-asuntokantatiedon löytää helpommin, minkä lisäksi tietoja voidaan yhdistää muihin tilastoihin ja paikkatietoon.

Yksi uusista, mielenkiintoisista Liiterin tilastoista on ARA-asuntokannan vertailu vapaarahoitteisiin omistus- ja vuokra-asuntoihin. Asuntojen eri hallintamuotojen (omistus, asumisoikeus, vuokra-asunnot) lukumäärät on laskettu yleensä Tilastokeskuksen tilastosta **"Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteiden ja asunnon koon mukaan"**. Koska mukaan otetaan vain vakinaisesti asutut asunnot, asuntojen kokonaismäärä on tilastossa noin 300 000 asuntoa pienempi kuin koko asuntokanta.

Liiterin **"Asunnot rahoitusmuodot"** -tilastoon lasketaan mukaan myös asunnot, joissa ei ole vakituista asukasta poikkileikkausajankohtana (31.12.). Näiden asuntojen hallintamuoto määräytyy viimeisimmän rekisteristä löytyvän hallintamuodon mukaan. Tilaston erilaisen laskentatavan takia tilastossa on käytännössä mukana koko asuntokanta, myös kakkosasunnot ja vuoden lopulla tyhjänä olleet asunnot. Liiterin tilastossa oli vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 692 000 vuonna 2015, kun Tilastokeskuksen vakituisesti asuttujen vuokra-asuntojen lukumäärä oli 509 000. ARA-vuokra-asuntojen lukumäärä oli Liiterissä 373 000 ja vakituisesti asutuissa 329 000.

Liiterin uusi tilasto antaa asuntojen määristä ja niiden jakaumista hallintamuotoihin kattavamman kuvan kuin pelkästään vakituisesti asuttuihin asuntoihin

Asuntojen.hintatiedot.fi -palvelusta nyt myös VUOKRATIETOJA

Suosittu Asuntojen hintatiedot -palvelu täytti kesällä 10 vuotta. Aikaansa edellä ollut "digipalvelu" avattiin internetiin heinäkuussa 2007. Palvelu tarjoaa alueellisesti täsmällisempää tietoa asuntojen hinnoista. Alussa hintatietoja sai vain 15 suurimman kaupungin kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista, mutta

kesällä 2009 palvelu laajeni koko maan kattavaksi. Vuonna 2014 palveluun lisättiin omakotikaupat ja parannettiin mobiilikäyttöliittymää.

Asuntokauppojen lisäksi palvelusta on voinut kesäkuusta 2017 alkaen hakea Kelan yleisen asumistuen saajien keskivuokria. Vuokratiedot ovat

pohjautuva tilasto. Vapaarahoitteen tarjonnan kasvu käy ilmi tilastointitavasta riippumatta, samoin ARA-asuntojen vakiintunut tilanne. Asuntokannan kehitystä voi Liiterissä tarkastella kuntatasolla aina vuodesta 2000 alkaen.

Liiterin käyttö yleistyy myös tutkijoiden keskuudessa. Näin kertoo akatemiatutkija **Elías Oikarinen** Turun Kauppakorkeakoulusta:

”Liiteri tuo arvokkaan lisän asuntomarkkinoita ja maankäyttöä koskevaan avoimeen tilastotietoon. Toistaiseksi olen käyttänyt Liiteriä vain yhden tutkimusprojektini osalta, mutta jatkossa uskon palvelusta olevan hyötyä myös muissa tutkimushankkeissani. Hain Liiteristä tietoja ARA-asuntokannasta aikaväliltä 1995–2015. Käytän näitä tilastoja tutkiessani tuetun asuntotuotannon vaikutuksia vapaarahoitteen asuntotuotantoon Suomen kymmenessä suurimmassa kaupungissa. Tutkimus toteutetaan yhteistyössä Pellervon taloustutkimuksen kanssa ja on osa valtioneuvoston tilaamaa tutkimustoimintaa.”

Liiteristä löytyy paljon muitakin mielenkiintoisia tilastoja, kannattaa tutustua! **liiteri.ymparisto.fi**

**Liiteri on SYKE:n ylläpitämä tieto- ja analyysipalvelu, joka sisältää rakennettua ympäristöä koskevia tilastoja ja tietopalveluita. Palvelu avattiin syksyllä 2015. ■*

saatavilla sekä ARA-asunnoista ja markkinaehtoisista vuokra-asunnoista. Tietoja voi hakea kunnan ja postinumeron avulla. Lisäksi valintoja voi tehdä huoneluvun (yksio, kaksio, 3h+) perusteella. Valinnaisia esitysmuotoja ovat taulukko, pylväskuvio tai teemakartta. Aineisto kattaa lähes koko maan ja sitä päivitetään kaksi kertaa vuodessa. ■



Timo Rantala, Minna Kärkkäinen, Hanna Annila ja Pirja Peltomäki.

Uusia kasvoja **ARAssa**

Hanna Annila työskentelee ylitarkastajana korjausavustusyksikössä. Hänen toimenkuvaansa kuuluvat korjaus- sekä hissi- ja esteettömyysavustushakemusten käsittely. Osa hänen työtään on asiakkaiden ohjaus ja neuvonta korjausavustussasioissa. Hanna on koulutukseltaan hallintotieteiden maisteri, julkisoikeuden suuntautumisalalta. Hän on työskennellyt muun muassa opiskelijoiden asumisen parissa ja kunnan vuokratulo-yhtiöillä. ARAan hän siirtyi Kelasta. Hannan vapaa-aika kuluu erilaisten liikuntaharrastusten parissa – sekä itse urheillen että vanhoutuneena penkkiurheilijana.

”Hain tehtävää, koska työ tarjoaa mahdollisuuden laajentaa osaamistani mielenkiintoisiin asumisen asioihin ja tehtävässä pääsen myös hyödyntämään aiempaa työkokemustani ja koulutustani.”

Minna Kärkkäinen toimii ylitarkastajana. Hänen tehtäviinsä kuuluvat asumisoikeusasiat ja niihin liittyen asumisoikeusyhteisöjen toiminnan valvonta. Minna on koulutukseltaan tradenomi ja työskenteli ennen ARAan tuloaan opetus- ja kulttuuriministeriössä Helsingissä. Hän on myös työskennellyt Hämeen ELY-keskuksessa EU:n maaseuturahaston maksatustarkastajana. Minna harrastaa sukeltamista ja vapaa-aikanaan hän lataakin akkujaan tutkimalla esimerkiksi asuinkuntansa Heinolan Kymijoen vedenalaista maailmaa: joesta löytyy savikkoseinämiä, joissa asustelee rapuyhteisöjä, ja tukkien uittoajoilta kokonaisia tukkinippuja, joiden koloissa saattaa vilahdella isoja kaloja ja kalaparvia.

”Hain ARAan lyhyemmän työmatkan toivossa.”

Pirja Peltomäki toimii ARAssa hankekoordinaattorina EU:n AMIF-rahoitteisessa Asumistaidot kiintiöpakolaisten kotoutumisessa -hankkeessa 1.8.2017–31.1.2018. Pir-

jan tehtäviin kuuluvat koulutusten järjestäminen viranomaisille ja materiaalipaketin kokoaminen maahanmuuttajien asumisen erityiskysymyksistä. Pirja on koulutukseltaan VTM, FM, sosionomi (AMK) ja hevostenhoitaja. Lisäksi hänellä on koulutusta kirjallisuusterapiasta ja sosiaalipedagogisesta hevostoiminnasta. Hän on työskennellyt Sipoon kunnassa sosiaaliohjaajana ja vs. sosiaalityöntekijänä sekä projektipäällikkönä Suomen Kylätoiminta ry:ssä, suunnittelijana maa- ja metsätalousministeriössä ja toimittajana Maaseudun Tulevaisuudessa. Pirjan harrastuksiin kuuluvat ratsastus, hevostoiminta, kulttuuri ja jooga. Akut lautaavat Lahden mökillä luonnon rauhassa Kärkjärven rannalla.

”Olin kiinnostunut hanketyöstä, ja ARAssa minulla oli työnantajana positiivinen mielikuva.”

Timo Rantala osallistuu arkkitehtinä uudis- ja perusparannushankkeiden käsittelyyn ja arviointiin. Hänen tehtäviinsä kuuluvat myös ARA-lähtöisten kehittämishankkeiden toteuttaminen. Timo on valmistunut arkkitehdiksi Tampereen teknillisestä yliopistosta. Hän on toiminut aiemmin erilaisissa rakentamis- ja kiinteistöalan tehtävissä. ARAn palvelukseen hän siirtyi lahtelaisesta arkkitehtitoimistosta. Timo viettää vapaa-aikaansa liikuntapainotteisten harrastusten kuten maantiepyöräilyn ja hiihdon parissa.

”Hain työtä huomattuni ilmoituksen avoimesta työpaikasta ARAn verkkosivuilla. Ensimmäisen kerran ARAn tehtävät tulivat esille jo opiskeluaikana TTYn asuntosuunnittelun kursseilla luentoihin ja harjoitustöihin liittyen. Asuntosuunnitteluun ja kaupunkisuunnitteluun liittyvät asiat ovat olleet aina kiinnostavia. ARA tarjoaa uuden ja mielenkiintoisen näkökulman arkkitehtin tehtävään.” ■

#KOTIMATKALLA-

hanke kehittää tukea tarvitsevien nuorten asumista

Liian moni erityistä tukea tarvitseva nuori asuu ryhmäkodissa tai asumisyksikössä, vaikka pärjäisi riittävän tuen turvin omillaan.

TEKSTI SAARA NYSSÖLÄ, ARA

Oma yksilöllinen koti ei ole kaikille itsestäänselvyys. Vuosina 2017–2019 ARA rahoittaa ja on mukana toteuttamassa #kotimatkalla-hanketta, jossa kehitetään erityistä tukea tarvitseville nuorille monipuolisia asumis- ja palveluratkaisuja, jotta heidän matkansa kohti omaa kotia voi alkaa.

Nuorten ääni

Pilottikunnista hankkeeseen osallistuu 15–29-vuotiaita erityistä tukea tarvitsevia nuoria. Hankkeen tavoitteena on yhdessä nuorten, heidän läheistensä sekä lähityöntekijöiden ja muiden ammattilaisten kanssa kuulla nuorten toiveista ja tarpeista ja kehittää yhdessä uusia asumisratkaisuja. Nuorten asumisen nykytilaa ja siinä tapahtuvaa muutosta arvioidaan muun muassa Skotlannissa kehitettyjen työvälineiden avulla. Pilottikunnissa järjestetään innostamispajoja sekä lähityöntekijöiden valmennusta, joiden avulla

luodaan uudenlaisia asumisen ja palveluiden verkostoja.

Halu asua kuten muutkin

Lukuisissa erityisryhmien asumiseen liittyvissä kehittämishankkeissa (muun muassa Arjen keskiössä 2012–2015, Mielen-aske 2012–2015, Eksote-pilotti 2016–2017), todetaan, että erityistä tukea tarvitsevat nuoret haluavat asua tavallisissa asunnoissa. Nuorten ei tarvitse muuttaa erillisiin ryhmäkoteihin tai asumisyksiköihin, jos heidän tarvitsemansa apu ja tuki seuraavat heitä omaan kotiin. #kotimatkalla-hankkeen peruslähdekohtana on YK:n vammaissopimuksen artikla 19, jonka mukaan vammaisilla henkilöillä on oikeus valita, missä ja kenen kanssa he asuvat.

Pilottikuntatyöllä tuloksia ja vaikuttavuutta

#kotimatkalla-hankkeessa tehdään yhdessä pilottikunnan eri hallintokuntien edustaji-

en kanssa sekä asuntoStringa työtä että konkreettisia toimenpiteitä, jotta saadaan muodostettua asunoverkostoja. Verkostot muodostetaan siten, että niissä on helpompaa ja kustannustehokkaampaa toteuttaa tuki ja apu, joita nuori asumiseensa tarvitsee. Samalla vahvistetaan yhteisöllisyyttä siten, ettei se edellytä yhteisöasumista.

Asunoverkostomallista on hyviä kokemuksia aiempien hankkeiden pohjalta. Esimerkkeinä voisi mainita Arjen keskiössä -hankkeessa kehitetyn Turun Luolavuoren alueelle rakentuvan asunoverkoston sekä Seinäjoen Louhenkadun asumisyhteisön kehitysvammaisille ihmisille.

Paras lopputulos näissä prosesseissa on aina se, kun asukas saa itse olla vaikuttamassa oman kotinsa löytymiseen!

#kotimatkalla-hankkeen suomenkieliset nettisivut löytyvät osoitteesta: www.ara.fi/kotimatkalla ja ruotsinkieliset (#påhemvägen) sivut osoitteesta: www.ara.fi/pahemvagen. ■

#KOTIMATKALLA #påhemvägen

- ARA toteuttaa hankkeen yhteistyössä Kehitysvammaliiton, FDUV:n (Förbundet De Utvecklingsstördas Väl), pilottikuntien (Kouvola, Mikkeli ja Parainen), Autismi- ja Aspergerliitto ry:n, Nuorisoasuntoliitto ry:n sekä ympäristö- että sosiaali- ja terveysministeriön kanssa.
- Hankkeen kesto: 2017–2019
- Vuonna 2018 mukaan tulee kolme uutta pilottikuntaa. ■



*ARAn erityisasiantuntija Hanna Dhalmann
ja hankekoordinaattori Pirja Peltomäki
järjestävät kunnille koulutusta
kiintiöpakolaisten asumistaidoista.*



KIINTIÖPAKOLAISET

tarvitsevat tietoa asumisasioissa

Kiintiöpakolaiset saapuvat pakolaisleiriltä Suomeen tullessaan omaan asuntoon. ARAn ja Sininauha-säätiön yhteisessä hankkeessa tuetaan asumista järjestämällä asumistaitokursseja ja koulutusta kunnille. Näin kotoutuminen sujuu uuteen kotimaahan ja naapurustoon sujuvasti.

TEKSTI **PIRJA PELTOMÄKI**, ARA KUVA **SUSANNA MÄENPÄÄ**, ARA

Sauna, mattopiiska tai ”sokeripala” saattavat herättää kummastusta. Kokemusten mukaan kiintiöpakolaiset tarvitsevat alkuvaiheessa tietoa ja opastusta suomalaisista asumisen käytännöistä, joista osa on heille täysin vieraita.

”Asumistaitokursseilla Vihdissä ihmetystä herätti innokkaan isännöitsijän esittelemä vuokrataloyhtiön sauna. Istuimme siellä vaatteet päällä kuuden kongolaisen kanssa ja opettelimme heittämään löylyä”, Sininauha-säätiön projektipäällikkö **Veera Vilkkama** kertoo.

Vuoden alussa käynnistynyt Asumistaidot kiintiöpakolaisten kotoutumisessa -han-

tukee kiintiöpakolaisten asumisen alkuvaihetta. ARA levittää hankkeessa valtakunnallisesti hyviä toimintamalleja.

Asumistaitokursseilla opastusta ja keskusteluja

Sininauha-säätiö kehittää Uudellamaalla nelipäiväisiä asumistaitokursseja ja tekee asumiskysymyksiin keskittyviä kotikäyntejä.

Kursseilla keskustellaan taloyhtiöiden järjestyssäännöistä, vuokralaisuudesta, paloturvallisuudesta, kierrätyksestä, naapurisuhteista ja kodin kunnossapidosta.

”Syyrialaiset ovat kertoneet, että heille naapuri on ensimmäinen, joka kutsutaan kunniavierana kodin juhliin. Suomessa aja-

tellaan, että hyvä naapuri on hiljainen eikä aiheuta häiriötä”, Vilkkama kuvailee kursseilla käytyä keskustelua asumisesta.

Koulutusta kunnissa ja aineistoja verkkoon

ARA järjestää valtakunnallisia koulutustilaisuuksia kiintiöpakolaisia vastaanottavissa kunnissa maahanmuutto- ja asumisen toimijoille kuten maahanmuuttokoordinaattoreille, pakolaisohjaajille, isännöitsijöille ja asuntosihtereille.

”Kunnilla on kyselyn mukaan selvästi halukkuutta osallistua pakolaisten asumista koskevaan koulutukseen. Enontekiölle meitä jo kutsuttiinkin, ja luvattiin tarjota kahvit”, hanketta ARAssa valmistellut erityisasiantuntija Hanna Dhalmann naurahtaa.

ARAn hankekoordinaattorina elokuussa aloittanut **Pirja Peltomäki** kokoaa ja levittää hyviä käytänteitä. Materiaalipaketti maahanmuuttajien asumisen erityiskysymyksistä kootaan ARAn nettisivuille.

”Suunnitteilla on kunnille syksyille neljä valtakunnallista koulutustilaisuutta”, Peltomäki kertoo.

EU:n Turvapaikka-, maahanmuutto- ja kotouttamisrahaston AMIF:n rahoittaa hanketta. ■



Yhdyskuntien uudistaminen -seminaari:

Kiva asua
nyt ja tulevaisuudessa
23.-25.10.2017



MERKITSE PÄIVÄ KALENTERIIN!

ARA-PÄIVÄ
16.1.2018

Lue lisää tapahtumista:
www.ara.fi/tapahtumat