

araviesti

I / 2010

Asiakaslehti / Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus



s. 4-5 **ARA-ELVYTYKS ESTI**
ASUNTORAKENTAMISEN
ROMAHDUKSEN VUONNA 2009

s. 12-14 **EUROOPPA PANOSTAA RAKENNUSTEN
ENERGIATEHOKKUUTEEN –
JÄÄKÖ SUOMI JÄLKEEN?**

s. 26-27 **KODINOMAISTA ASUMISTA
ROIHUVUOREN PALVELUTALOSSA**

Sisältö

- 3 Pääkirjoitus: ARA mukana energiatehokkuuden edistämisessä
HANNU ROSSILAHTI
- 4–5 ARA-elvytys pysäytti asuntorakentamisen romahduksen vuonna 2009
JARMO LINDÉN JA KIMMO HUOVINEN
- 6 ARA-tuotannossa hinta ja laatu kohdalleen
HELENA BERG
- 7–8 Finanssikriisi ravistelee asuntorakentamista ja -markkinoita kaikissa pohjoismaissa
ARI LAINE JA JARMO LINDÉN
- 9 Näkökulma: Innovaatiopolitiikkaa
OLLIVUOLA
- 10–11 Asumisen laatua kehittämässä
HELENA BERG
- 12–14 Eurooppa panostaa rakennusten energiatehokkuuteen – jääkö Suomi jälkeen?
JYRI NIEMINEN
- 15–17 Passiivitalot valtaavat Keski-Eurooppaa
ALPO USKI
- 18–20 Energiatehokas korjausrakentaminen Norjassa
PEKKA HUOVILA
- 21 Kolumni: Energiatehokkuuden rinnalla muistettava rakennusten ja asuntojen toimivuus
TARMO PIPATTI
- 22–23 Energiatehokas asumisoikeuspientaloalue Naantaliin
TOIM. SUSANNA MÄENPÄÄ
- 24–25 Korjausrakentamisella lisää energiatehokkuutta
VESA IJÄS
- 26–27 Kodinomaista asumista Roihuvuoren palvelutalossa
MARJAANA SUNILA-KANKARE JA MERVI KOPOMAA-WEYMARN
- 27 Erityisryhmien hankkeita paljon – hankevalinta maaliskuussa
- 28–29 Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelma hyvässä vauhdissa
JUHA KAAKINEN JA PETER FREDRIKSSON
- 30 Välimallin vuokra-asuntotuotanto kiinnosti jopa yli odotusten
- 31 ARAn sidosryhmätutkimuksen saldoa:
Erityisryhmät ja talouden elvytys hoidettu kiitettävästi
- 32 Uudistuksia ARAn verkkopalveluun

JULKAISIJA:
Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus (ARA)
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti
puh. 020 610 125

www.ara.fi
www.asuminen.fi

PÄÄTOIMITTAJA:
Helena Berg, ARA

ULKOASU:
Mainostoimisto MBE Oy

PAINATUS:
Edita Prima Oy



ARA mukana energiatehokkuuden edistämisessä



Ilmasto- ja energiastrategiassa esitettyjen toimenpiteiden käynnistäminen ja toimeenpano on merkittävä haaste Suomelle. ARA on ottanut haasteen vastaan omalta osaltaan ja on mukana viemässä eteenpäin energiatehokkuutta edistäviä ratkaisuja.

Energiatehokkuus on tämän ARA-viestin keskeinen teema. Asiantuntijakirjoituksissa pohditaan muun muassa, kuinka Suomi pärjää energiatehokkuuden edistämässä verrattuna muihin maihin.

Rakentamisen kiristyvät normit ohjaavat yhä energiatehokkaampaan rakentamiseen uusien asuntojen osalta. Lainsäädännön lisäksi tarvitaan kuitenkin laajaa panostusta tutkimus- ja kehittämistoimintaan. Lisäksi on vaikutettava siihen, että olemassa olevaa tietoa voidaan hyödyntää aiempaa paremmin. Jotta saataisiin tuloksia, tiedon tulee muuttua toiminnaksi. ARAn yksi rooli on välittää tietoa ja tuoda hyviä esimerkkejä laajempaan käyttöön.

Valtion tuen piiriin tulevien hankkeiden osalta ARA vaikuttaa konkreettisesti suunnittelun ohjauksen ja kustannusten hyväksynnän kautta niin uudistuotannossa kuin korjausrakentamisessakin. Energiatehokkaaseen rakentamiseen ohjaamisella on jatkossa entistä voimakkaampi painoarvo. Rakentamisen normit muodostavat perustason, mutta hankevalinnassa suositaan energiatehokkaita ja yhdyskuntarakennetta tiivistäviä hankkeita.

Mielestäni valtion tukema tuotanto voitaisiin nähdä jopa entistä laajemmin energiatehokkuuteen liittyvien innovaatioiden edistäjänä ja mahdollistajana. Kehittämisen yhdistäminen ARAn myöntämiin tukiin olisi luonteva tapa edistää energiatehok-

kuutta valtion tukemassa asuntotuotannossa ja luoda esimerkkejä myös laajempaan käyttöön. ARAn roolina voisi olla konkreettisten koerakennus- ja kokeiluhankkeiden edistäminen niin, että niistä voitaisiin saada käyttöön toimivia ja monistettavia malleja.

Esimerkkejä tämänkaltaisista jo nyt käynnissä olevista hankkeista ovat Järvenpään ja Kuopion nollaenergiakerrostalohankkeet. Lisäksi on käynnistymässä Naantalin energiatehokas asumisoikeuspientaloaluehanke, jossa energiatehokkuus liitetään kiinteäksi osaksi koko rakennuttamisprosessia ja asunnon elinkaarta.

Energiatehokkuuden parantamisen näkökulmasta iso haaste on 1960- ja 1970-luvuilla rakennettu kerrostalokanta. Osaltaan tähän haasteeseen vastataan Asumisen uudistaminen 2009–2012-projektissa, jossa keskeinen teema on energiatehokkuuden parantaminen. Asia on nostettu esiin niin rakennusten energiatehokkuuden parantamisen kuin yhdyskuntarakenteen tiivistämisen näkökulmasta. Projektin avulla on ollut tavoitteena lisätä tietoa, tuoda esiin kokemuksia ja tätä kautta kannustaa niin kuntia kuin yrityksiä toteuttamaan konkreettisia hankkeita. ARA on toiminut hankkeessa eräänlaisena promootorina ja tukena, joka auttaa toimijoita ja hankkeita löytämään toisensa, kuvaa hyviä käytäntöjä ja edesauttaa pilottihankkeiden toteutumista.

Kestävän kehityksen mukaisten asumisratkaisujen edistäminen on laaja ja moniulotteinen haaste. Jotta voimme onnistua ja menestyä, tarvitsemme laajapohjaista yhteistyötä, jossa ovat mukana niin kiinteistöjen omistajat ja asukkaat, rakennusala, tutkimus- ja tuotekehitys kuin myös kunnat ja valtio. ■





ARA-elvytys pysäytti asuntorakentamisen romahduksen vuonna 2009

Asuntorakentamisen jo pari vuotta jatkunut voimakas lasku loiveni vuoden 2009 aikana ARA-tuotannon voimakkaan kasvun ansiosta. ARAssa tehtiin vuoden 2009 aikana päätöksiä yli 14 000 uuden asunnon rakentamisen aloittamisesta. Näistä niin sanotun välimallin vuokra-asuntoja oli noin 4 000.

Vuonna 2008 ARA-uustuotanto jäi alle 4 000 asunnon, joten vuonna 2009 ARA kykeni yli kolminkertaistamaan valtion tukeman asuntorakentamisen. Koko 1 670 miljoonan euron korkotukilainavaluus sidottiin vuoden aikana. Vuonna 2008 lainavaltuutta käytettiin vain 490 miljoonaa euroa.

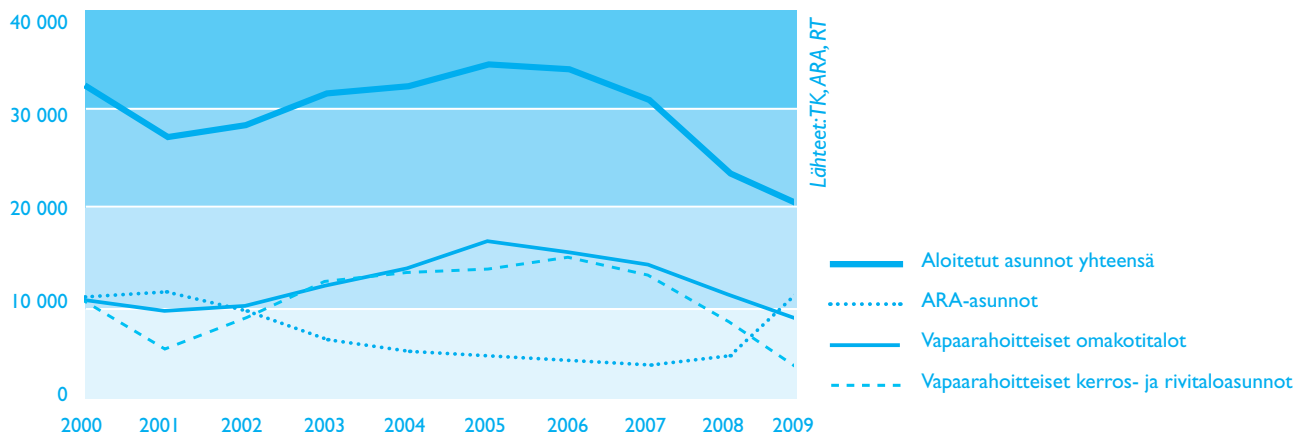
ARA selvitti lokakuussa 2009 hankkeiden todellista aloitusajankohtaa ja selvityksen perusteella 85 %:a asunnoista oli käynnistetty tai käynnistymässä loppuvuoden aikana. 59 % asunnoista oli aloitettu kahden kuukauden sisällä osapäätöksestä ja hankkeet käynnistyvät tyypillisesti viimeistään 4 kuukauden kuluessa osapäätöksestä (90 %

hankkeista). Rakennustöiden arvioitiin käynnistyneen konkreettisesti noin 11 000 asunnon osalta. Ensi kerran vuoden 1998 jälkeen ARA-tuotannon määrä ylitti vapaarahoitteisen asuntotuotannon.

Vapaarahoitteista kerros- ja rivitalotuotantoa käynnistettiin lähinnä syksyn 2009 aikana arviolta 2 200 asunnon verran.

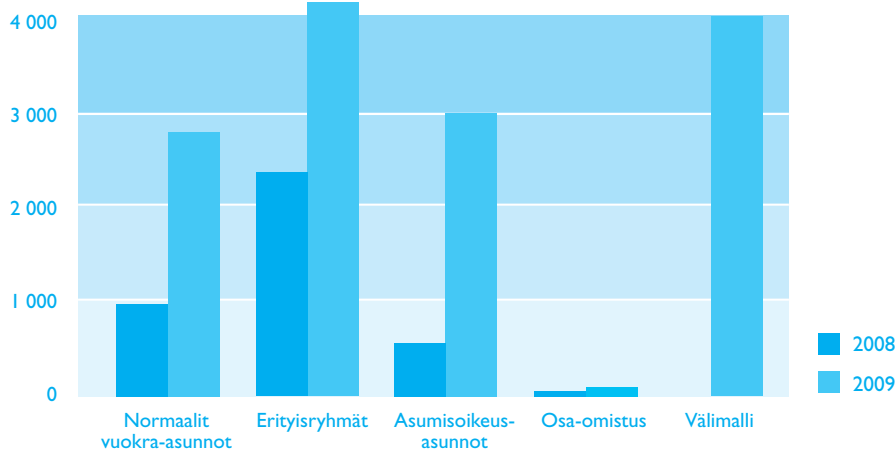
Vielä keväällä 2009 synkimmät arviot aloitettujen asuntojen kokonaismäärästä olivat olleet noin 14 000 asuntoa. Uusia asuntoja arvioitiin kuitenkin aloitetun vuoden 2009 aikana noin 21 000 kappaletta, missä laskua vuodesta 2008 oli vain 2 500 asuntoa.

Asuntotuotanto vuosina 2000–2009 (asuntoja kpl)



Myös asuntojen perusparantaminen ARA-tuella lisääntyi vuonna 2009 selvästi. Vuonna 2008 vuokra-asuntojen korjauksia oli korkotuen piirissä vajaa 2 000 asuntoa, mutta vuonna 2009 määrä nousi noin 4 500 asuntoon. Myös asunto-osakeyhtiöasuntojen yhtiölainan piiriin tuli yli 10 000 asuntoa, kun vuonna 2008 jäätiin noin 8 000 asuntoon. Perusparannuskorkotukien lisäykseen heijastui myös käytössä ollut suhdanneluonteinen korjausavustus.

ARA-asuntotuotanto hanketyypittäin vuonna 2008 ja 2009 (asuntoja kpl)



ARA-uustuotanto kasvoi kaikissa hanketyypeissä. Välimallin osalta elvytystoimet toteutuivat tehokkaasti ja asuntoja aloitettiin yli 4 000. Asumisoikeusasuntotuotanto kasvoi huomasti nousten vuoteen 2008 verrattuna lähes 2 500 asuntoa. Tavallisten vuokra-asuntojen aloituksia oli kolminkertainen määrä edellisvuoteen verrattuna. Uusista asuntoaloituksista lähes puolet – liki 7 000 asuntoa – oli Helsingin aiesopimusalueella.

ARA-tuotanto voitiin myös toteuttaa edellisvuotta edullisemmin. Pääkaupunkiseudun hankkeissa rakentamisen hinta laski 7 % ja muualla maassa hankkeiden hinta oli edellisvuoden tasolla. Koko vuoden osalta keskimääräiset rakennuskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla vajaat 2 300 euroa ja muualla maassa noin 2 000 euroa neliöltä. Syksyllä hankkeita voitiin toteuttaa jopa alle näiden hinta-tasojen. ■



MIKÄ VÄLIMALLI?

Asuntorakentamisen elvyttämiseksi ja vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi vuosiksi 2009 ja 2010 käyttöön otettu uusi tukimuoto. Asunnoissa on muita ARA-vuokra-asuntoja lyhyempi vuokra-asuntokäyttövelvoite.



Maija-Liisa Kolehmainen



Kaisa Pulkkinen



Timo Hieta

ARA-tuotannossa hinta ja laatu kohdalleen

ARAN insinöörit Maija-Liisa Kolehmainen, Timo Hieta ja Kaisa Pulkkinen työskentelevät rahoitusryhmässä. Heihin ovat yhteyksissä rakennushankkeiden monet toimijat prosessin eri vaiheissa. Insinöörien keskeinen tehtävä on arvioida rakentamisen ja tonttihintojen kohtuullisuutta.

ARassa käydään läpi perusteellisesti kaikki avustettavat hankkeet. Näin varmistetaan, että hankkeiden kustannukset ovat kohtuulliset ja suunnitelmat laadukkaita. Korkotukilain mukaan tuet-tavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia.

”Insinöörit ovat ARAn hankekäsittelyssä solmukohdassa. Meihin asiakkaat ottavat usein yhteyttä jo hankkeen alkumetreillä. Yhteyksiä voi ottaa useampikin hankkeen kanssa tekemisissä oleva henkilö, kuten suunnittelija, omistaja ja projektipäällikkö”, Timo Hieta kertoo.

Insinöörien mielestä tämä on hyvä tapa toimia, jotta hanke lähtisi heti alusta alkaen oikeille raiteilleen.

ARAN insinöörit ovat keskeisessä roolissa kun hankkeelle pannaan hintalappu. ”Omistajat ovat tietenkin kiinnostuneita, mitä kokonaisuus saa maksaa, paljonko tontti, entä rakennuskustannukset”, Timo Hieta selostaa.

HINTA ON MONEN TEKIJÄN SUMMA

Mihin ARAn hintojen kohtuullisuuden arviointi perustuu?

ARA seuraa hintoja koko ajan: mitä saadaan hinnaksi ARAn sisäisellä kustannuspuiteanalyysillä, jossa otetaan huomioon monipuolisesti kaikki hankkeen kustannuksiin vaikuttavat tekijät, mikä on ollut alueen hyväksytty edellinen hinta ja millaisia hintoja on saatu urakkakilpailuista kyseessä olevalla alueella.

ARAssa insinöörit valvovat tonttihintoja, rakennuttajapalkkioita ja yleensäkin kaikkea, mitä rakentamiseen kuuluu. Arkkitehdit huolehtivat siitä, että rakennushankkeet ovat asukkaiden kannalta järjeviä, kodikkaita ja esteettömiä.

”Tätä veivausta hankeinsinöörin työ on. Nyt kun hankkeita on tulossa ja menossa paljon, soivat puheli-

met jatkuvasti”, insinöörit tuumivat.

Erityisryhmien hankkeet vievät monin verroin aikaa normaaleihin taloihin verrattuna. ”Jos tavallisen hankkeen läpikäyminen vie insinöörin osalta yhden päivän, voi erityisryhmiin kuuluvaan hankkeeseen mennä jopa viikko aikaa.”

Koko hankekäsittelyä ollaan sähköistämässä. Valmistuttuaan sähköinen asiointi tehostaa toimintaa, jolloin rutiineista jää enemmän aikaa haasteellisempiin hankkeisiin.

ARAN hankekäsittelyssä on ymmärrettävästi ollut työteliäs vuosi: vuonna 2009 hankekäsittelyn kautta on korkotuki- tai investointiavustusta annettu yli 14 000 uuden asunnon rakentamiseen. Näin ARA-tuotannolla on pidetty rakennustoimintaa edes jonkinlaisessa vireessä.

NEUVOTTELUHANKKEISSA ARAN INSINÖÖRIT PALJON VARTIJOINA

Valtion tukemaa asuntorakentamista säätelevän asuntolainsäädännön mukaan rakentamisen tulee perustua kilpailumenettelyyn. Vain perustellusta syystä ARA voi myöntää tästä poikkeuksen. Tällainen syy on ollut rakennusalan poikkeuksellisen syvä lama ja tarve saada rakennushankkeita nopeasti käynnistymään työllisyyden ylläpitämiseksi.

Neuvottelu-urakkakohteissa ARAssa arvioidaan rakennuttajan esittämä hinta. Neuvottelu-urakoiden osalta rakentamisen hintaesitykset ovat pääsääntöisesti olleet oleellisesti korkeampia kuin mitä sitten lopulta on hyväksytty. Hintaero anotun hinnan ja lopulta hyväksytyn hinnan välillä on ollut enimmillään noin 350 €/as.m², mikä on voinut tarkoittaa rakentamisen koko hinnassa useiden satojen tuhansien eurojen säästöä tilaajalle.

Neuvottelu-urakoita ei ole nykyisessä tilanteessa hyväksytty nopeasti vaan hankkeista joudutaan käymään monesti pitkiäkin neuvotteluja. Hankkeita on jatkuvasti niin sanotusti ”hyllyllä”, koska ARAn esittämää hintaa pidetään liian alhaisena. ■

Finanssikriisi ravistelee asunto- rakentamista ja -markkinoita kaikissa pohjoismaissa

Asuntotuotanto reagoi finanssikriisiin kaikissa pohjoismaissa samalla tavoin – vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakentaminen pysähtyi lähes kokonaan. Pohjoismaisen vertailun perusteella asuntorakentamisen elvytystoimet ovat onnistuneet parhaiten Suomessa, jossa asuntotuotanto ARAn tukeman rakentamisen moninkertaistumisen ansiosta ylsi vuonna 2009 yli 20 000 uuteen asuntoon.

Asuntomarkkinoiden kehitys on ollut kaikissa pohjoismaissa hyvin samansuuntaista ja samanaikaista. Kun asuntohintoja seurataan indeksinä, jossa perusvuotena on vuosi 1995, hintakehityksen kuvio on samantapainen ja asuntotuotanto on seurannut hintakehitystä.

ASUNTOJEN HINNAT SAIVAT VAUHTIA NOUSUSUHDATEESSA

Vuosituhanen vaihteen jälkeen asuntohinnat kääntyivät nousuun. Asunnot kallistuivat vuosina 2005–2007 noususuhdanteessa nopeasti Norjassa ja Ruotsissa. Tanskassa hintojen nousu oli voimakainta Kööpenhaminan ympäristössä mutta nousu taittui jo vuoden 2006 lopulla. Muissa maissa asuntojen kallistuminen jatkui ja hinnat alkoivat laskea vasta korkojen nousuun loppuvuodesta 2007. Finanssikriisin alkaessa syksyllä 2008 hinnat olivat jo laskussa kaikkialla.

Suomessa hintakehitys on ollut pohjoismaisesta vertailusta tasaisinta. Islannin talouskuplassa hintojen nousu oli nopeinta ja se tapahtui lyhyessä ajassa vuodesta 2004 alkaen, kun pankit päästettiin asuntolainamarkkinoille. Valuuttalainoja käytettiin asuntojen ostoon ja nopeasti kasvanut kysyntä loi muihin maihin verrattuna pahimman hintakuplan.

ASUNTOLAINOJEN KOROT MÄÄRÄÄVÄT HINTAKEHITYKSEN SUUNNAN

Miten asuntojen hintakehitys jatkuu?

Keskuspankkien alas painama korkotaso on pysäyttänyt hintojen laskun ja hinnat ovat uudelleen kääntyneet nousuun Suomessa ja Ruotsissa. Talouden, korkojen ja työttömyyden muutokset kuitenkin ratkaisevat tulevan asuntohintakehityksen.

Asuntolainojen korot ovat kaikissa pohjoismaissa kiihdyttäneet asuntojen hintojen nousua. Vuosituhannen vaihteen jälkeen korkotaso on ollut kaikkialla alempi kuin 1990-luvulla ja korkotason vaihtelut ovat olleet vähäisempiä. Pitkäaikaisiin korkoihin sidottujen asuntolainojen osuus on selvästi suurempi kaikissa muissa pohjoismaissa kuin Suomessa. Siksi asunnonos-





tajat ovat saaneet matalista koroista suuremman hyödyn, mutta ovat myös alttiimpia nopeiden korkovaihteluiden riskeille. Korkokehityksestä poik-
kesi Norja, jossa korkotasoa pidettiin teknokuplan jälkeen pidempään korkeana öljyranan tulviessa markkinoille. Kaikissa maissa korot olivat pohjassa vuosina 2004–2006, mikä näkyi asuntomarkkinoil-
la kasvavana asuntotuotantomääränä ja nousevina asuntohintoina.

ASUNTOTUOTANNOSSA HUIPPULUVUISTA POHJALLE

Asuntotuotanto reagoi finanssikriisiin kaikissa pohjoismaissa samalla tavoin – vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakentaminen pysähtyi lähes kokonaan. Asuntorakentamisen suhdannehuippu jäi jo vuosille 2006–2007 ja rakentaminen taittui laskuun jo vuoden 2008 alkupuoliskolla. Vasta vuonna 2009 kriisi on supistanut omistusasuntojen uustuotannon vastaaviin pohjalukemiin, joita viimeksi nähtiin 1990-luvun kriisin vuosina. Silloinkin pohjoismaat kävivät läpi finanssimarkkinoiden liberalisoinnin jälkeen talous-
taantumana, jonka syvyys vaihteli maittain. Tuon ajankohdan vaikein lama oli Suomessa, nyt ylivoi-
maisesti pahin tilanne on omistusasuntovaltaisim-
massa Islannissa.

Suomessa myymättömien omis-
tusasuntojen varanto sulii yllättävän
nopeasti vuoden 2009 toisella puolis-
kolla, kun poikkeuksellisen alhainen
korkotaso sai kotitaloudet liikkeelle
asuntomarkkinoilla. Myöskään Norjassa
ja Ruotsissa myymättömien asuntojen määrästä ei
muodostunut suurta ongelmaa. Tanskassa myy-
mättömiä asuntoja oli runsaasti vielä kesällä 2009.
Islannin asuntotuotannossa tilanne on kaikkein
ongelmallisim- ja kriisi syvin. Asuntomark-
kinoilla toimijaksi jäi vain Islannin Valtion
asuntorahasto, joka on jonkin verran lainoitta-
nut vuokra-asuntojen rakentamista. Islannissa
on huomattu välttämättömäksi lisätä vuokra-
asuntokantaa.

KRIISIN HAASTEISIIN VASTAAMINEN VAIHTELI MAITTAIN

Finanssikriisin alussa kaikissa maissa pankit ra-
joittivat nopeasti uusien asuntolainojen myöntä-
mistä ja uusia rakennushankkeita. Monissa maissa
hallitusten päähuomio kiinnittyi pankkisektorin
tukitoimiin ja finanssimarkkinoiden vakauttami-
seen. Tavoitteena on ollut myös auttaa rakennus-

sektoria tarjontaa tukevalla ja kysyntää luovilla
toimenpiteillä.

Norjassa asuntotuotannon lainoitus jäi kriisis-
sä pääosin Valtion asuntopankin eli Husbankenin
rahoituksen varaan. Asuntopankin lainoitusval-
tuuksia lisättiin alkuvuodesta 2009 tilanteessa,
jossa vapaarahoitteinen asuntotuotanto ja muu
rakentaminen supistuivat nopeasti. Husbankenin
lainojen kysyntä onkin vilkastunut ja pankin laina-
valtuuksien rajat alkoivat tulla vastaan jo alkusy-
systä 2009. Pankin lainoittamien asuntojen osuus
aloitetusta asuntotuotannosta supistui korkea-
suhdanteessa alle viidennekseen, mutta nyt lainat
kelpaavat sekä rakentajille että kunnille.

Ruotsin asuntotuotanto romahti finanssikrii-
sin pyörteissä ja vuonna 2009 päästään arvioiden
mukaan vain noin 16 500 asunnon aloitusmäärään.
Kriisissä päähuomio kiinnitettiin finanssimarkki-
noiden tukemiseen ja tasapainottamiseen. Ruotsin
hallitus pyrki vähentämään kriisin vaikutuksia
rakentamisessa tukemalla kotitalouksien asunto-
jen korjaus- ja perusparannustoita enintään 5 000
Ruotsin kruunun suuruisella verovähennyksellä.
Kuten Suomessakin verovähennyksen voi tehdä
työkustannusten pohjalta. Asuntomarkkinoihin
kiinnitettiin varsin vähän huomiota ja tukitoimen-
piteeksi jäi rakennusaikaiselle lainoitukselle val-
tion asuntotakaustoimikunnan BKN:n (Bostadskre-
ditsnämnden) myöntämä takaus.

Vuonna 2010 matalan korkotason tukemana
asuntokysynnän odotetaan lisäävän asuntotuotan-
toa ja aloitusten kokonaismäärä kasvaa 25 %:lla
20 500 asunnon suuruiseksi. Tämä on kuitenkin
vielä kaukana Ruotsin vuosikymmenen puolivä-
lin lähes 40 000 asunnon suuruisesta tuotannosta.
Uustuotannossa kysyntä kohdistuu pientaloihin ja
asumisoikeusasuntoihin. Vuokra-asuntotuotannon
kasvun katsotaan vaativan huomattavaa kustan-
nustason laskua ja vuokra-asuntojen määrä säilyy
vuosina 2009–2010 noin 6 000 asunnossa.

Tanskan asuntorakentaminen kääntyi laskuun
jo vuonna 2007 ja laskusuunta jyrkkenei 2008. Kor-
keasuhdannevuosien 35 000 asunnon määrästä pu-
dottiin vuonna 2008 enää 15 000 asunnon aloitus-
määrään. Vuosina 2009 ja 2010 aloitusten määrän
arvioidaan jäävän noin 14 000–15 000 asuntoon.
Molempina vuosina vapaarahoitteisen asuntotuot-
annon romahdusta tukee jonkin verran kasvava
tuettu vuokra- ja asumisoikeustuotanto. Vuonna
2010 kotitalouksien verotus kevenee ja tulojen kas-
vun odotetaan vähitellen lisäävän myös asuntojen
kysyntää. ■



Innovaatiopolitiikkaa

Ministeri Mauri Pekkarisen toimeksiannosta teetettiin hiljattain Suomen innovaatiojärjestelmän kansainvälinen arviointi. Yksi kansainvälisen paneelin jäsenistä totesi arviointiprosessin aikana, että hän ei ole löytänyt järjestelmästä juuri mitään, mikä aidosti autaisi erityisesti juuri pk-yrityksiä. Että paljon on aiheesta puhetta, mutta vähän tekoja.

Olen ollut työurani aikana johtotehtävissä sekä suurissa että pienissä organisaatioissa, Suomessa ja ulkomailla. Täytyy todeta, että ison yrityksen edustajana sai aina hyvää julkista palvelua. Otettiin vakavasti, ei kehdattu kyseenalaistaa viljelejäkään skenaarioita. Ja rahaa tuli. Täytyihän alan johtavan yrityksen tietää mistä puhui! Ja luonnollistahan se on, kyllähän se kenestä tahansa on kivempaa, jos suurin ja kaunein ottaa yhteyttä ja pyytää apua, sen sijaan että joku ylistressaantunut yrittäjäressu.

Asuntorakentamisessa uuden innovatiivisen pk-yrityksen polku on vielä tätäkin monin verroin haastavampaa. Asiakasprojektin kehittäminen alun luonnostelusta varsinaiseen rakentamiseen ja tulovirtaan kestää tyypillisesti jopa useita vuosia. Kasvuyritystä jo muutenkin vaanii kavala kuolemanlaakso, mutta rakennuslupa se viranomais- ja muiden päätöksentekoprosessien ansiosta pitenee nuoren yrityksen kannalta tappavaksi.

Onhan kuitenkin tarjouskilpailuja, eihän hanketta tarvitse alusta asti kehittää! Käytännössä kuitenkin täytyy. Kilpailut on tyypillisesti laadittu perinteisen rakentamisen tai muun tiukasti ennakoon määrätyn kaavan mukaan ja niinpä uusi rakennusratkaisu tai muu merkittävä parannus (lue: poikkeavuus) on hylätty jo kalkkiviivoilla tai jopa sitä ennen. Ja sitten rakentajia vielä haukutaan innovatiivisuuden puutteesta!

MITÄ SIIS TEHDÄ?

TÄSSÄ KOLME EHDOTUSTA:

1. Myös asuntotuotantoa tulisi kilpailuttaa KVR-urakkana. Toimitilapuolella KVR-urakkakilpailuja käydään, mutta asuntopuolella erittäin vähän. Tämä osaltaan jarruttaa kehitystä. Jos hanke on

suunniteltu jokaista betonielementtiä myöten jo valmiiksi jonkun muun toimesta, ei toteuttajan innovoinnille jää paljonkaan sijaa.

2. Maailmalla ja Suomessakin on viime vuosi-na alettu miettiä voisiko julkishankintoja systemaattisesti hyödyntää innovaation edistäjinä ja mahdollistajina. Siis aivan oikein, edistäjinä, ei jarruttajina. Eli että parasta julkista innovaatio-tukea olisikin sellainen hankintapolitiikka, joka (pro)aktiivisesti edistäisi innovaatiota. Avustusten sijaan – tai niiden lisäksi – käytettäisiin julkissektorin ostovoimaa viisaasti vipuna, jotta innovaatiolla olisi mahdollisuus puhjeta kukkaan ja tuottaa hedelmää eli mahdollisuus osoittaa ne hyödyt ja säästöt, jotka se voi saada aikaan.

3. Edellisen voisi laajentaa julkishankintojen lisäksi julkisen tuen avulla tehtäviin hankintoihin. Nyt kun asuntotuotannossa vallitsee jonkinlainen ”poikkeustila” ja ARA-tuotantoakin toteutetaan paljon neuvottelu-urakoina, niin tämä olisi valtava mahdollisuus uudistaa alaa. Kun kerta valtio vielä tukee tuotantoa merkittävillä lisäinstrumenteillakin, niin tukien ja avustusten ehdottomana edellytyksenä voisi olla, että jokainen hanke tukee kansallisia linjauksia ja päämääriä: energiatehokkuutta, ympäristöystävällisyyttä, pientä hiilijalanjälkeä, puhdasta sisäilmaa jne. Jos tässä poikkeustilassa ei nyt tuoda uutta, niin sama jatkuu, mikään ei muutu ja Suomi jää kehityksestä entisestäänkin jälkeen.

Toki aina on lisäksi vielä yksi vaihtoehto: Vaihda koko innovaatiojärjestelmä. Pieni ja joustava kun on, nuori innovatiivinen kasvuyritys voi varsin kivuttomasti vaihtaa maisemaa ja laittaa itsensä ja osaamisensa likoon kokonaan toisessa, aidosti sitä tukevassa, innovaatiotekniikassa. Näin työpaikat ja innovaatiohyödyt jälleen kerran syntyvät muille maille. Näin on valitettavan usein käynyt.

Tuskin haluamme että suomalainen systeemme tällaista hedelmää tuottaa?

Kirjoittaja on Neapo Oy:n toimitusjohtaja ja toimii dosenttina TKK:ssa (innovaatioiden johtaminen ja teknologiapolitiikka) ■



Asumisen laatua kehittämässä

Asumisen laadun kehittäminen on ollut arkkitehti, kehittämisjohtaja Alpo Uskin työuran ydinasia, punainen lanka. ”Tämän ajan suuret haasteet ovat esteettömien ja samalla energiatehokkaiden asuntojen rakentaminen ja vanhojen korjaaminen sellaisiksi,” Uski sanoo.

Alpo Uskin työura Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja sen edeltäjien Valtion asuntorahaston ja Asuntohallituksen palveluksessa alkoi 1970-luvulla. Arkkitehtiopinnot Sveitsissä antoivat monipuolisen ja kansainvälisen pohjan työuralle. Yhtäjaksoisesti hän ei kuitenkaan ollut valtion leivissä vaan työskenteli välillä maailmallakin. Syksyllä 2009 hän päätti työuransa eläkkeeseen ARAn palveluksesta.

”Tämmöisen työpaikan herkkuja on ollut se, että on saanut olla Suomen asuntorakentamisen näköalapaikalla”, Uski pohtii. ”On ollut todella mielenkiintoista olla kehittämässä asumisen laatua. Se on yhteistyötä eri alojen ammattilaisten kanssa.”

Opinnot ulkomailla antoivat myös hyvät lähtökohdat pitää yllä yhteyksiä ympäri Euroopan.

ESTEETÖN ASUMINEN ON KAIKILLE HYVÄÄ ASUMISTA

Suuri haaste tällä hetkellä on ikääntyvän väestön voimakas lisääntyminen. ”Esteettömyys on keskeinen tekijä, jotta ikääntyvät voisivat elää mahdollisimman kauan omassa kodissaan. Tulevina vuosi-

na vanhaa asuntokantaa on parannettava paljon, sillä uudistuotanto on vain 1,5 % asuntokannasta.”

Tutkimusten mukaan vanhukset haluavat asua normaaleissa asunnoissa, eivätkä erityisissä palvelu- tai senioriasunnoissa. Jos ja kun palveluja tarvitaan, haluttaisiin ne saada omaan asuntoon.

Alpo Uski on puhunut vuosien ajan esteettömyyden puolesta. Hänen mielestään tästä vaatimuksesta ei pidä missään tapauksessa luopua, vaan uusien asuntojen pitäisi täyttää nämä vaatimukset. ”Esteetön asunto edustaa hyvää asumista ikäkaudesta riippumatta”, Uski perustelee.

Uskin näkemys on, että jokaisella on elämänvaiheita, joissa tarve esteettömyyteen korostuu. Vanhusten ja vammaisten asunnoissa tarvitaan hieman väljyyttä, jotta apuvälineiden käyttö olisi sujuvaa. Pienten lasten perheissä tilaa taas vaativat esimerkiksi vauvan vaunut.

ENERGIATEHOKKUUS ON OSA LAADUKKUUTTA

Alpo Uski on harmissaan siitä, että Suomi on jäänyt viime vuosina jälkeen energiatehokkaassa rakentamisessa. ”Jossain vaiheessa Suomi oli

kärkijoukoissa, mutta sitten ryhdyttiin lepäämään laakereilla ja muut menivät ohi. Onko energia ollut meillä liian halpaa”, Uski pohtii.

Rakentamismääräykset kiristyvät vuoden 2010 alusta ja uudelleen jo vuonna 2012.

”Onko järkeä tehdä seuraavien kahden vuoden aikana välitasolle jääviä asuntoja?”, kysyy Uski. Hänen mielestään jo nyt pitäisi tähdätä vuoden 2012 määräysten tasoon.

On erittäin kova haaste, miten olemassa oleva asuntokanta saadaan nykyistä vähemmän energiaa kuluttavaksi. Korjaamisessa tulisi Uskin mielestä ottaa huomioon kokonaisuus: samassa remontissa talosta pitäisi korjata energiatehokas ja esteetön. ”Vanhan purkaminen voi olla järkevää, jos korjaaminen tulee yhtä kalliiksi kuin uuden rakentaminen. Poikkeuksina ovat tietenkin kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset”, Uski korostaa.

ARA-TUOTANTO ESIMERKINÄ

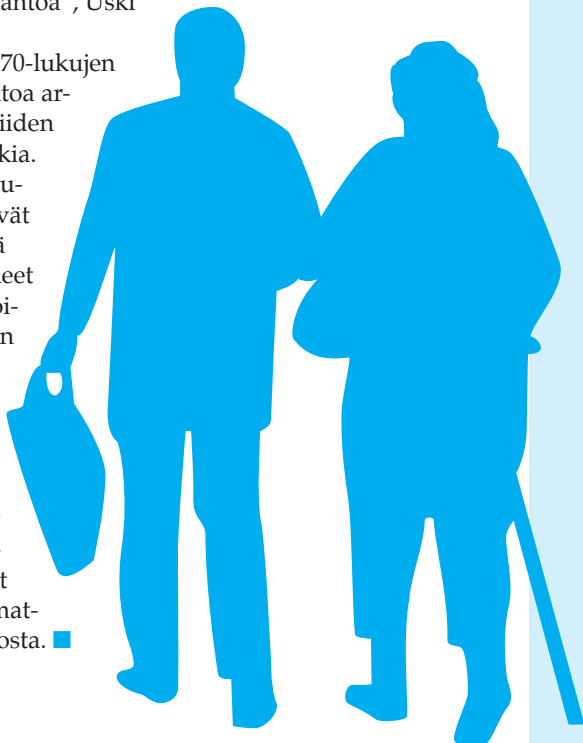
Alpo Uski on vakuuttunut, että ARA voi vaikuttaa monella tavalla asumisen laadun nostamiseen. Hän kannattaa mieluummin ”porkkanaa kuin keppiä”. ”Itävallassa esimerkiksi rakentaja saa tietyn prosentin verran avustusta valtiolta, jos rakentaa määräyksiä energiatehokkaamman rakennuksen. Näin matalaenergian hinnalla saa passiivitalon”.

Uski on innoissaan siitä, että kuluttajien tietoisuus ympäristöasioista on viime aikoina noussut. Energiatehokkaita asuntoja kysytään jo.

ARA on merkittävä toimija asumisen alueella. Sillä on tärkeä rooli hyvien käytäntöjen välittäjänä ja se voi määräysten ohella kannustaa rakentajia parempien asuntojen tekemisessä. ”Jo laissa määritellään, että ARA-tuotannon tulee olla esimerkillistä. Meidän ei tulisi missään tapauksessa hyväksyä huonoa tuotantoa”, Uski painottaa.

1960- ja 70-lukujen ARA-tuotantoa arvostellaan niiden ulkonäön takia.

”Arkkitehtuuriltaan ne eivät ole sitä, mitä olisivat voineet olla”, muotoilee Uski. Hän kuitenkin muistuttaa, että sisätilaratkaisuillaan ne ovat edelleen toimivia ja ovat saaneet ammatilaisilta kiitosta. ■



ARAn laivaseminaari kokosi alan toimijat yhteen

Lokakuun lopussa järjestetty laivaseminaari oli suunnattu kiinteistöjen omistajille, kunnille, asumisen- ja kiinteistöalan asiantuntijoille, kaavoituksen parissa työskenteleville suunnittelijoille ja rakentajille. Luentoja oli reilut 20 ja ne käsittelivät pääasiassa energiatehokasta uudis- ja korjausrakentamista. Luentojen aihepiiri oli laaja kattaen muun muassa tulevaisuuden päästövähennystavoitteet, uudistuvat rakennusmääräykset, kokemukset ulkomailta, valmistuneet tutkimukset, meneillään olevat pilottihankkeet ja uusimmat tekniset ratkaisut siltä osin kuin se oli aikataulun puitteissa mahdollista.

Ajankohtaiset aiheet vetivät puoleensa noin 250 osallistujaa, mikä kuvastaa hyvin eri toimijoiden selvää kiinnostusta aihepiiriä kohtaan. Kahvitauot ja illalliset tarjosivat varteenotettavan tilaisuuden verkostoitumiseen. Saatua palautea oli seminaarin aikana ja jälkeen hyvin positiivista.

Seminaariaineistot löytyvät osoitteesta www.ara.fi/AsumisenUudistaminen. ■

LAURI PARONEN, ARA



Eurooppa panostaa rakennusten energiatehokkuuteen – jääkö Suomi jälkeen?



Vas. Arkkitehti Kimmo Lylykankaan suunnittelema valkeakosken asuntomessujen passiivitalo oli myös messuvieraiden mieleen. Talo täyttää kaikki suomalaiselle passiivitalolle asetetut vaatimukset.

Oik. 1990-luvun alussa kehitettiin matalaenergiarakentamisen teknologiaa. Merkittävämpiä kehitystyön tuloksia on Pietarsaaren asuntomessuilla 1994 esitelty IEA-aurinkotalo. Se on yhä yksi Suomen energiatehokkaimmista rakennuksista, sillä ostoenergian kulutus on vain noin 48 kWh/m².



ENERGIATEHOKKUUDEN AJURIT

Ilmastonmuutos ajaa energian käyttöä ja tuotantoa kohti ympäristöystävällisiä ratkaisuja. Ilmastonmuutoksen ja sen torjunnan tulisi ohjata maailmantaloutta kohden vähäpäästöistä tuotantoa ja siihen perustuvaa liiketoimintaa. Tähän sisältyy alkaneen vuosisadan merkittävin innovaatiomahdollisuus, johon varautuminen luo menestyvän liiketoiminnan mahdollisuuksia.

Energiatehokkuus kokonaisuutena on tärkein keino hidastaa ja pysäyttää ilmastonmuutos. Rakennusten ja rakennetun ympäristön rooli on siinä keskeinen, sillä maailmanlaajuisesti rakennuksissa käytetään noin 40 % kaikesta energiasta. Energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian käytön kehittäminen luovat mahdollisuuksia niille maille, jotka panostavat energiatehokkuuteen ja energian

tuotantorakenteiden uudistamiseen.

Rakentamisessa ilmastonmuutoksen torjunta tarkoittaa energiantarpeen pienentämistä koko rakentamisen prosessissa ja rakennusten käytössä. Energiatehokkaan rakentamisen edellyttämää teknologiaa kehitettiin 1990-luvulla energiatehokkaan rakentamisen tutkimusohjelmissa, mutta tuolloin riittävää kiinnostusta matalaenergia- tai passiivirakentamiseen ei syntynyt. Nyt rakentamisessa on menossa murros, jossa myös Suomessa on ryhdytty rakentamaan selvästi tuleviakin määräystasojen energiatehokkaampia taloja.

ENERGIATEHOKKAAT RAKENNUKSET

Passiivitalo on erittäin vähän energiaa kuluttava rakennus, jolle asetettujen vaatimusten täyttäminen edellyttää suunnitteluyhteistyötä ja rakennus-

töiden laadukasta toteutusta. Passiivitalon tilojen lämmityksen energiantarve on karkeasti noin kolmannes vuoden 2010 normien mukaan rakennetun talon tarpeesta.

Passiivirakentamisen kehitys on ollut varsin nopeaa, ja tällä hetkellä Suomessa on suunnitteilla, rakenteilla tai valmiina jo ainakin kymmenkunta passiivikerrostaloa. Tämä vaikuttaa vähäiseltä, mutta esimerkiksi Saksassa on vain alle sata sertioidua passiivikerrostaloa. Passiivitalojen kokonaismäärän Keski-Euroopassa arvioidaan olevan yhteensä yli 10 000 taloa, eli passiivirakentaminen on yhä pientalovaltaista.

Nollaenergiatalolla tarkoitetaan taloa, joka tuottaa vuodessa ulkopuolelta taloon tuodun energian (esimerkiksi kaukolämpö, sähkö, puupolttoaineet) tilalle yhtä paljon uusiutuvaa energiaa. Nollaenergiatalo perustuu kaiken energiantarpeen minimointiin, ja siten sen ratkaisut perustuvat passiivitalolle tyypillisiin ratkaisuihin. Plusenergiatalo tuottaa enemmän energiaa kuin kuluttaa. Hiili-neutraalien talojen energia tuotetaan päästövapilla energialähteillä.

Nollaenergiataloja on jo Suomessakin rakenteilla. Järvenpäähän ja Kuopioon rakennetaan kerrostalomittakaavan nollaenergiatalot, joiden yhtenä tavoitteena on selvittää rakentamistavan mahdollisuudet Suomen ilmastossa. Teknillinen korkeakoulu vetää Suomen osuutta Solar Decathlon -kilpailussa. Tavoitteena on opiskelijavoimin toteuttaa talo, joka tuottaa energiaa huomattavasti yli talon oman tarpeen.

Energiaomavarainen talo on täysin riippumaton energiainfrastrukturista. Energiaomavaraisia, normaaliit asumisen tarpeet täyttäviä taloja on maailmassa rakennettu vasta muutamia. Energia-positiivinen talo tuottaa enemmän energiaa kuin se kuluttaa.

RAKENTAMISEN TULEVAISUUS

Nollaenergiataloa on jo alustavasti kaavailtu eurooppalaisen uudisrakentamisen perusratkaisuksi

vuoteen 2020 mennessä. Rakennuksessa tuotettava uusiutuva energia pienentää merkittävästi tai parhaassa tapauksessa nollaa ostetun energian hiilipäästöt. Nollaenergiataloissa rakennustuotteiden valmistuksen, rakentamisen sekä rakennuksen huollon ja kunnossapidon päästövaikutusten merkitys kasvaa. Siksi rakentamisen ja rakennustuotteiden valmistuksen tuottavuuden on nouseva tuotannon aiheuttamaa päästöyksikköä kohden. Tuotannossa on lisättävä energiatehokkuutta, tehostettava prosesseja ja siirryttävä yhä enemmän uusiutuvan energian käyttöön.

Edellä kuvatut nolla- ja plusenergiatalot tai energiaomavaraiset rakennukset ovat jo nyt teknologisesti mahdollisia. Jotta energiapositiivinen talo tai nollaenergiatalo tulisi taloudellisesti mielekkääksi, olisi energiaylijäämä ja nollaenergiatalossa tuotettava energia pystyttävä myymään. Useissa Euroopan maissa on käytössä syöttötariffit hajautetulle energiantuotannolle. Tuottajalle tarjotaan takuuhinta, joka voi olla huomattavastikin energian ostohintaa korkeampi. Syöttötariffien puute on rakennuksiin integroidun energiantuotannon lisääntymisen este Suomessa.

Hajautettuun energian pientuotantoon liittyy kuitenkin tuotannon ja käytön eriaikaisuus. Jos taloihin integroidun energian tuotannon määrä kasvaa suureksi, tuotannon ja kulutuksen eriaikaisuus kuormittaa paikallista sähköverkkoa. Hajautetun tuotannon ratkaisuja ei kuitenkaan ole tuotteistettu, eikä hajautetun energiantuotannon toimintamalleja ole kehitetty riittävästi. Älykkäät sähköverkot, jotka pystyvät tunnistamaan kulutuksen ja tuotannon vaihtelut ja ohjaamaan energiaressurssien käyttöä, ovat vasta kehitteillä.

JÄÄKÖ SUOMI JÄLKEEN RAKENNUSTEN ENERGIATEHOKKUUDESSA?

Suomalaiset talot ovat olleet keskieuropalaista rakennuskantaa energiatehokkaampia. Tähän on ilmeisenä syynä ilmaston kylmyys: on ollut pakko rakentaa paremmin lämpöä eristäviä taloja. Keski-

Kuopioon ja Järvenpäähän rakennetaan Suomen ensimmäiset nolla-energiakerrostalot (Arkkitestistudio Kujala & Kolehmäinen). Koko prosessin tavoitteena on selvittää millä edellytyksillä rakennustapa on mahdollinen Suomen ilmastossa.





*Freiburg Etelä-Saksassa on maailman johtavia energia-
tehokkaan rakentamisen ja auringon energian hyödyntäjiä.
Freiburgiin on rakennettu mm. energiapositiivisia taloja
(Arkkitehti Rolf Disch), joiden kattojen aurinkosähköpaneelit
tuottavat energiaa enemmän kuin talot kuluttavat.*

	SAKSA	SUOMI		
		Etelä-	Keski-	Pohjois-
Lämmitystarve kWh/m ²	≤ 15	≤ 20	≤ 25	≤ 30
Lämmitystehon tarve kWh/m ²	10			
Lämmitysenergian tarve kWh/m ²	≤ 120	≤ 130	≤ 135	≤ 140
Yliämpötunnit vuodessa sisälämpötila > 25°C, %	10			
Ilmavuotoluku n ₅₀ l/h	0,6		≤ 0,6	
Toiminnallinen yksikkö m ²	Treated floor area		Bruttoala	
Laskenta- menetelmä	PHPP laskenta- työkalu		Valinnainen	

Eurooppa on kuitenkin kirmässä eroa umpeen, ja useissa maissa on asetettu tiukkoja tavoitteita vuoteen 2020 mennessä. Suomen polku vuoteen 2020 on portaittainen. Rakentamismääräykset tiukentuvat 2010 alussa ja uudelleen 2012, eikä muutokset todennäköisesti jää tähän. Vuoden 2010 alusta voimaan tulevat rakentamisen energiamääräykset rakennusosille ovat vähintään yhtä tiukat tai tiukemmat kuin muissa Pohjoismaissa voimassa olevat määräykset. Suomalaiset parhaat passiivitalot ovat liki nollaenergiataloja Saksan ilmastossa.

Kehitystä Suomessa vaivaa kuitenkin resurssien puute. Pohjoismaista löytyy esimerkkejä rohkeudesta panostaa hyvinkin kapeaan tulevaisuuden uusien rakennusratkaisujen alueeseen. Esimerkiksi Norjassa rahoitetaan pelkästään uuden nollaenergiarakentamisen kehittämistä noin 30 miljoonalla eurolla lähivuosille ajoittuvassa tutkimus- ja kehitysohjelmassa. Norjassa myös vanhan rakennuskannan innovatiivisiin energiakorjauksiin voi saada noin 10 % avustuksen.

Tutkimus- ja kehitystoimintaan panostetaan erityisesti Saksassa, jossa resursseja on ollut runsaasti käytettävissä jo 1990-luvun alusta lähtien. Myös tulokset näkyvät. Freiburg eteläisessä Saksassa on maailmankuulu esimerkki energiantehokkuuden ottamisesta koko kaupungin kehityksen ajuriksi. Ei ole sattumaa, että tämä tapahtuu Freiburgissa, sillä kaupungissa toimii yksi maailman johtavista auringon energian hyödyntämistä tutkivista tutkimuslaitoksista.

Suomessakin on resurssien vähäisyydestä huolimatta saatu paljon aikaan. On kuitenkin yksi alue, jossa Suomi on jälkijunassa Keski-Euroopan maihin verrattuna. Suomen poliittinen päätöksenteko on ilmeisesti juuttunut turvesoilille. Uusiutuvan energian lisäämisen edellyttämät toimenpiteet etenevät toivottoman hitaasti. Kun uusiutuvan energian laajan käytön edellyttämä energiantarpeen pienentäminen rakennuskantaa kehittämällä on yhä kehityksen eturintamassa, on uusiutuvan energian laajalle käytölle yhä aivan liikaa esteitä. ■



Energiatehokkaiden kerrostalojen rakentaminen etenee Innsbruckissa

Passiivitalot valtaavat Keski-Eurooppaa

Saksa, Itävalta ja Sveitsi ovat olleet edelläkävijöitä energiatehokkaiden rakennusten kehittämisessä Keski-Euroopassa. Näissä maissa on noin kymmenen vuoden aikana rakennettu yli 10 000 passiivitaloa. Muutamissa kunnissa (esim. Freiburg Saksassa ja Wels Itävallassa) on tehty päätös toteuttaa uudis- ja korjausrakentaminen joko kokonaan tai osaksi passiivitalotasolla.

Saksan Darmstadtin 1996 perustettu Passiivitaloinstituutti (Passivhaus Institut) järjestää vuosittain kansainväliset Passiivitalopäivät, joiden yhteydessä pidettävässä oheisnäyttelyssä esitellään laajasti myös energiatehokkaiden rakennusten rakennustarvikkeita ja -ratkaisuja. Seuraavat, järjestyksessä jo 14. vuosittaiset Passiivitalopäivät pidetään 28.–29.5.2010 Dresdenissä.

EU-maat, Suomi muiden mukana, ovat sitoutuneet CO₂-päästöjen huomattavaan vähentämiseen vuoteen 2050 mennessä. Tähän tavoitteeseen pääseminen edellyttää Passiivitaloinstituutin mukaan passiivitalotasosta rakentamista niin uudiskuin korjausrakentamisessa. Ei ole olemassa yhtä ja ainoaa ratkaisua, millä tavoitteeseen päädytään, vaan lähtökohtana kulloinkin on paikallisten olosuhteiden ja mahdollisuuksien huomioon ottaminen ja hyödyntäminen.

INNSBRUCKISSA EUROOPAN SUURIN PASSIIVITALOALUE

Tirolin osavaltion ja Innsbruckin kaupungin puoleksi omistama yleishyödyllinen rakennuttaja Neue Heimat Tirol (NHT) on rakennuttanut merkittävän passiivitaloalueen keskeiselle, Loden-tehtaalta vapautuneelle 33 000 m²:n alueelle, Innsbruckin läpi virtaavan Inn-joen rannalle. Alue oli valmistuessaan vähintäänkin Itävallan ja ilmeisesti koko Euroopan suurin passiivitaloalue, joka käsittää 354 passiivitaloasuntoa kuusikerroksisissa kerrosta-

MIKÄ PASSIIVITALO?

Passiivitalo on erittäin vähän energiaa kuluttava rakennus, jonka tilojen lämmitysenergiatarpeen, kokonais-primäärienergiatarpeen ja mittaukseen perustuvan ilmastuotoluvun tulee alittaa tietyt vaativat arvot.



YLEISHYÖDYLLINEN RAKENNUTTAJA NEUE HEIMAT TIROL

- Tirolin osavaltion ja Innsbruckin kaupungin puoliksi omistama yhtiö, perustettu 1939
- Henkilökuntaa noin 70 toimistossa, lisäksi saman verran kentällä
- Omistaa noin 15 000 asuntoa Tirolissa ja Innsbruckissa
- Liikevaihto vuonna 2008 noin 80 milj. €
- Yhtiön tuottama voitto noin 6 milj. € sijoitetaan uusien tonttien hankintaan
- Yhtiö on rakennuttanut viimeisten kymmenen vuoden aikana keskimäärin 237 asuntoa vuodessa
- NHT:n rakennuttama ensimmäinen matalaenergiatalo valmistui vuonna 2000



loissa. Alueen suunnittelusta järjestetyssä arkkitehtuurikilpailussa vuonna 2006 menestyneet itävaltalaiset arkkitehtitoimistot Architekturwerkstatt din A4 ja Team K2 saivat kumpikin osan talosuunnittelutehtävästä. Alueelle on lisäksi toteutettu ZIMA-yhtiön rakennuttamana vapaarahoitteinen 128 asuntoa käsittävä omistusasuntokohde. Ensimmäiset asukkaat muuttivat alueen asuntoihin syyskuussa 2009.

Vuoteen 2012 voimassa olevan määräaikaisen julkisen avustuksen (7 %) avulla rakentaminen suoraan passiivitalotasolle maksaa saman verran kuin matalaenergiataso. NHT hyödyntää tätä avustusta ja rakennuttaa talonsa passiivienergiatasolle. Kohteen NHT:n rakennuttaman osuuden kokonaisinvestointi on 51,8 milj. €, johon NHT on sijoittanut noin 14 milj. € omaa pääomaa.

Keskeisinä energiatehokkuuden tavoitteina oli saada aikaan hyvä rakennuksen vaippa, vähän ja yksinkertaista helppokäyttöistä talotekniikkaa, alhaisia lämmityskustannuksia, uusiutuvien energialähteiden käyttöä ja riippumattomuutta energian toimittajasta. Laadukasta arkkitehtuuria ja viihtyisää asuinympäristöä haettiin arkkitehtuurikilpailun ja ympäristötaiteen avulla.

Toteutuksen laadun varmistamiseksi NHT haluaa käyttää pääsääntöisesti vain projektinjohtourakointia. Passiivitaloinstituutti määritteli kohteen energiatarpeen ja instituutti on myös sertifioinut kohteen.

Rakennusten julkisivuissa on lämpöeristettä (EPS) 24–30 cm, yläpohjassa 30–40 cm. Ikkunoiden keskimääräinen U-arvo on 0,78 W/m²K. Suojaus auringon säteilyä vastaan on hoidettu talon kiertävillä parvekkeilla sekä parvekkeiden kaiteissa ole-

villa liikuteltavilla auringonsuojilla. Vaipan tiiviys tarkistettiin normitetuilla puhalluskokeilla, joissa työntekijöiden piti olla läsnä. Rakennuskohteiden toteuttamista kehitettiin eri ammattilaisten kanssa mallihuoneiston avulla.

Rakennusten lämmitysenergian tarve on ainoastaan 8–9 kwh/m²a. Käyttöveden lämmitys hoidetaan puoliksi aurinkokeräajilla ja pellet-lämmityksellä. Pelleteillä lämmitetään myös ulkoseinän reuna-alueilla olevaa lattialämmitysputkistoa. Raitis tuloilma tuotetaan porrashuonekohtaisesti. Asukkaalla on mahdollisuus säätää asunnossa 30 %:n verran tuloilman puhallusnopeutta. Tuloilman esilämmitykseen ja esijäähdytykseen käytetään avuksi pohjavettä, joka sijaitsee noin kahden metrin syvyydessä. Varalla energian käytössä on vielä kaasu.

ENERGIATEHOKKUUDEN PARANTAMISEN HYÖDYT ANNETAAN ASUKKAALLE

Tavoitteena ei ollut ainoastaan CO₂-päästöjen ja energian kulutuksen vähentäminen, vaan uutta teknologiaa otetaan käyttöön nimenomaan asumiskustannusten alentamiseksi. Vuokrataso on varsin alhainen 7,3 €/asm². Vuokra sisältää lämmityksen, lämpimän käyttöveden, autohallipaikan, 2 polkupyöräpaikkaa katoksessa ja 6 m² säilytystilaa.

Rakennuskustannuksissa on päästy 1 500 €/asm² (+ ALV). Yhtiö harjoittaa pitkäjänteistä maapolitiikkaa. Tontti Innsbruckissa saa kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa maksaa enintään 450 €/m². Asuntojen pinnat rakennetaan laadukkaasti valmiiksi. Asukas tuo itse keittiövarustuksen. Väestönsuojaa ei tarvitse rakentaa Innsbruckissa.

Paikoitus tulee järjestää autohallissa.

Noin 130 000 asukkaan Innsbruck sijaitsee 575 metrin korkeudessa merenpinnasta. Sen vuosittainen keskilämpötila on 8,6 celsiusastetta. Päivä- ja yölämpötilojen erot ovat yleensä varsin suuria. Innsbruckissa rakentamisen tulee olla vähintään matalaenergiatasoa, joka on jonkin verran Suomen energiatehokkuusluokan A-tasoa parempi. Asuinrakennuksilta edellytetään, että niihin sijoitetaan aurinkokerääjiä 3 m²/asunto, joilla tuotetaan osa rakennuksen tarvitsemasta energiasta. Suomessa jo määräysten edellyttämät ilmanvaihtoon liittyvät lämmön talteenotto ja raitisilman koneellinen sisään puhallus ovat tulossa Innsbruckiin kuitenkin vasta parin vuoden kuluttua.

KEHITTÄMINEN JATKUU – KISAKYLÄ NUORTEN TALVIOLYMPIALAIISIIN 2012

Passiivitalorakentaminen jatkuu viereisellä tontilla. NHT rakennuttaa Lodenarealin viereen toisen asuntoalueen, jossa passiivitalokonseptia kehitetään edelleen. Valmistuttuaan alue toimii ensin kisakylänä.

Innsbruckilla on kokemusta talviolympialaisten järjestämisestä vuosilta 1964 ja 1976. Kaupunki on saanut järjestettäväkseen myös ensimmäiset nuorten talviolympialaiset vuonna 2012. Kilpailijoiden majoitus on toteutettu aiemmin rakentamalla kisakylä. Kisojen jälkeen asuntoja käytetään tavallisina vuokra-asuntoina. Näin tehdään myös vuoden 2012 nuorten talviolympialaisten yhteydessä.

Koska vanhojen rakennusten korjaamisen passiivitalotasolle arvioidaan olevan yhtä kallista kuin uuden rakentaminen, NHT purkaa vuosittain noin 200 asuntoa, joiden tilalle tehdään passiivitalotasoisia uusia rakennuksia. ■

VIITTEET:

www.passiivi.info – Ohjeita passiivitalon arkkitehtisuunnitteluun
www.passivhusnorden.org
www.passiv.de, www.passivhaustagung.de
www.nht.co.at, Neue Heimat Tirol Passivhaus-Wohnanlage Lodenareal in Innsbruck, Tirol;
Passiv-House Estate Lodenareal,
Neue Heimat Tirol
www.wauban.de
www.freiburg.de



Suhdanneluonteinen korjausavustus muuttuu energiapainotteiseksi avustukseksi

Nykymuotoista suhdanneluonteista avustusta kerros- ja rivitalojen korjauksiin voidaan myöntää vielä 1.1.–31.3.2010. Avustusmuoto vaihtuu suhdanneluonteiseksi energia-avustukseksi 1.4.2010, jollaisena se on voimassa vuoden 2010 loppuun asti.

Suhdanneavustuslakiin tehdyt muutokset mahdollistavat nykymuotoisten suhdanneluonteisten avustusten myöntämisen kunnissa sekä korjaustoimenpiteiden aloittamisen vielä vuoden 2010 puolella maaliskuun loppuun asti. Kunnat voivat ottaa näitä hakemuksia vastaan vuoden 2009 loppuun asti. Kuntien tulee toimittaa tämän jälkeen määrärahaesityksensä ARAan 15.1.2010 mennessä lomakkeella ARA 34d/09. Hakuajan mahdollisesta jatkosta siinä tapauksessa, että valtuustilanne sitä edellyttää, päätetään tammikuussa. Talousarvioesityksessä on varattu tätä varten 50 miljoonan euron valtuus.

Loppuvuonna 2010 (1.4.–31.12.2010) käytössä on suhdanneluonteinen energia-avustus kerros- ja rivitaloille. Avustuspäätös tehdään kunnissa. Avustuksen suuruus on 15 prosenttia hyväksyttävistä kustannuksista. Tämän avustuksen piiriin kuuluvat energiapainotteiset toimenpiteet on valtioneuvoston asetuksella määritelty. Talousarvioesityksessä on varattu näiden avustusten myöntämiseen enintään 37 miljoonaa euroa.

Tämä määräraha ei mahdollista jatkuvaa hakua. Haku aika kunnissa alkaa 1.4.2010 ja päättyy syyskuun alkupuolella, minkä jälkeen kunnat toimittavat määrärahaesityksensä ARAan. Toimenpiteet saa aloittaa aikaisintaan 1.4.2010 ja ne on aloitettava viimeistään 31.12.2010 sekä toteutettava viimeistään 31.12.2011. Toimenpiteet voi aloittaa mainituissa rajoissa ennen kunnan avustuspäätöstäkin.

Hakulomake on saatavissa 1.4.2010 alkaen ARA:n verkkosivuilta www.ara.fi kohdasta Lomakkeet. Aikaisempi haku ei siten ole mahdollinen. Tällä halutaan turvata nykymuotoisten avustusten mahdollisimman sujuva käsittely kunnissa tammi-maaliskuussa.

Katso yksityiskohtaisemmat tiedot: www.ara.fi/SuhdanneluonteisetAvustukset tai www.finlex.fi. ■



Yngve Sletten kuvaa työvaiheittain päiväkohtaisesti purettua toteutusaikataulua.

Energiatehokas korjaus- rakentaminen Norjassa

ARA ja VTT tutustuivat SURE-hankkeen (Sustainable Refurbishment) yhteydessä kolmeen passiivitalotasoon tähdänneeseen asuntojen peruskorjauskohteeseen meitä vastaavissa ilmasto-olosuhteissa. Energiatehokasta rakentamista Norjassa tuetaan Enova energia-avustuksin ja Husbanken pitkäaikaisin matalakorkoisin lainoin. Vierailut kohteet olivat joko käynnissä tai käynnistymässä, joten esitetyt energian kulutus-tiedot perustuvat arvioihin. Vierailu osoitti, että passiivitalotasoon peruskorjaamiseen vanhas-
sa asutokannassa voidaan päästä taloudellisesti kannattavasti.

ENERGIAN KULUTUS KOLMASOSAAN 25 PÄIVÄSSÄ

Skanska peruskorjaa Kristiansandissa Norjan etelärannikolla 320 km Oslostalounaaseen 114 Tinnbon taloyhtiöön vuonna 1974 valmistunutta omistusasuntoa yhdeksässä pienkerrostalossa sekä kahdessa tornitalossa (9 ja 11 kerrosta). Tavoitteena on rakennusten sisäolosuhteiden parantaminen ja energiatehokkuuden lisääminen sekä julkisivujen uusiminen. Suuruusluokaltaan 80 m² huoneisto-

jen omistajat ottivat tähän tarkoitukseen reilun 40 000 euron lainan 25 vuodeksi. Peruskorjauskustannusten suuruusluokka oli 525 €/m².

Kohteesta pyydettiin urakkatarjoukset 2 100 julkisivuneliölle ja 1 300 ikkunalle. Skanska valikoitui toteuttajaksi huokeimmalla hinnalla viidestä kohdetta tarjonneesta. Reilua kahden miljoonan euron tarjousta jouduttiin sittemmin tarkentamaan, kun julkisivupintaa löytyi kaikkiaan 4 500 m² eli yli kaksinkertainen määrä tarjouspyyntöön verrattuna. Skanska selvitti prosessin kestäessä erilaisia energiatehokkaita toteutusvaihtoehtoja passiivitalotasoon pääsemiseksi. Asukkaiden asetettua koko urakan kattohinnaksi 4,7 milj. euroa jouduttiin tavoite-tasoa tarkentamaan.

Toimenpiteinä energiankulutuksen pudottamiseksi kolmasosaan tämänhetkisestä (300 kWh/m² → 100 kWh/m²) lämmin käyttövesi mukaanlukien eli alle määräysten nykytason ovat vaipan 10 cm lisäeristys sekä ikkunoiden vaihto (U-arvo 0,9). Ilmanvaihtojärjestelmä tuodaan valmiina moduulina rakennuksen pätyyn. Yksi lämmön talteenotolla varustettu yksikkö tarjoaa tasapai-



Huoneistojen sisätiloja ei remontoita, mutta ilmanvaihtoa parannetaan, ovet ja ikkunat sekä parvekkeet vaihdetaan. Stein Røssaak Vikan esittelee asuntoaan VTT:n Jyri Niemisen ja Sintefin Michael Klinskin kuunnellessa.



Aurinkokeräimillä tuotettava uusiutuva energia liitetään kiinteistöjen lämmönjakojärjestelmään siistissä ja väljässä pannuhuoneessa.

notetun ilmanvaihdon kahdeksaan huoneistoon, joissa voidaan poistaa toinen niissä nyt oleva vesipatteri. Samaa yhden pienkerrostalon kattavaa IV-moduulia tullaan sijoittamaan korkeampiin rakennuksiin useampi kappale.

Skanska soveltaa toteutuksessaan Lean construction -periaatteita ja Last planner -aika- taulusuunnittelua. Yksi kahdeksan huoneiston hissitön rakennus pyritään saamaan valmiiksi 25 päivässä asukkaiden asuessa koko ajan kotonaan. Ensimmäisessä talossa tavoite ylittyi, mutta siihen oltiin pääsemässä jo kolmannessa. Yhdeksännen uskottiin sujuvan jo 20 työpäivässä. IV-moduulin lisäksi julkisivujen lämmöneristysrangat tulivat esivalmistettuina. Muuten työ vaikutti käsityö- valtaiselta ja asennukset suoritettiin rakennuksen katolta ripustetuista kelkoista. Uusien ikkunoiden kasvaneen painon vuoksi kuori jouduttiin pulttamaan rakennuksen kantavaan sisärunkoon.

LÄMMITYSENERGIAN TARPEeseen 90 % SÄÄSTÖ

Oslosta 15 km koilliseen Myhrerengaen rakennettiin 1967–68 suoraan riviin seitsemään kolmekerrosiseen vuokrakerrostaloon 168 huoneistoa kahdella asutopohjalla, joista toinen on kaksio ja toinen kolmio. 40 vuoden käytössä asunnoissa on ilmennyt kulumisen merkkejä ja kosteusvaurioita. Sintefin tutkijat ja Husbanken pitivät realistisena pudottaa julkisivukorjauksen yhteydessä samalla lämmitysenergian tarvetta 80–90 % vaippaa tiivistämällä, kylmäsiltoja poistamalla sekä lisälämmöneristyksellä 275 kWh/m² vuotuisesta lähtötasosta.

Tarjouspyynnöt lähetettiin kuudelle urakoitsijalle, joista viisi vastasi. Vierailuhetkellä marraskuussa 2009 sopimusneuvottelut olivat loppusuoralla huokeimman tarjouksen jättäneen paikallisen toimijan kanssa ja töiden on määrä alkaa tammikuussa 2010. Merkittävästi parantuvan energiatehokkuuden lisäksi asumisviihtyisyyttä ja asunnon arvoa nostavat uusittava ilmanvaihtojärjestelmä sekä julkisivut suurempine parvekkeineen. Myöskään tässä kohteessa rakennusten sisätiloja ei olla ehostamassa eikä porrashuoneisiin ole tulossa hissejä.

Viimeisiä detaljeja ollaan vielä päättämässä muun muassa suunnitellun 40 aurinkokeräimen osalta, jotka ollaan tällä hetkellä sijoittamassa kaikki yhden rakennuksista katolle. Laskelmien mukaan energiankulutus eri huoneistoissa vaihtelee jonkin verran, mutta tilojen lämmityksen uskotaan putoavan keskimäärin 18 kWh/m²:iin (-90 %) ja kokonaiskulutuksen 80 kWh/m²:iin (-70 %). Tämän perusteella vuokratason kerrottiin jäävän passiivitalotasoon saneerattaessa huokeammaksi kuin mitä se olisi ollut tavallisessa julkisivuremontissa: 380 €/m² vs. 410 €/m² kaksiossa ja 470 €/m² vs. 520 €/m² kolmiossa.



SURE-projekti

SURE (Sustainable Refurbishment) on pohjoismainen kestävä korjausrakentamisen kehityshanke (1.1.2009–30.6.2011), joka ohjeistaa olemassaolevan kiinteistökannan peruskorjaamisen hankintamenettelyä kestävä kehitystä tukien. Työhön osallistuvat tutkimuslaitokset SBi Tanskasta, NMI Islannista ja VTT Suomesta sekä konsulttitoimisto Multiconsult Norjasta.

Projektipartnerit testaavat kehittämäänsä hankintakäsikirjaa pilottikohteissa. VTT:n ARA:n kanssa toteuttamat pilotit tähtäävät 1970-luvun asuinkerrostalokannan asumisviihtyvyyden parantamiseen ja arvon nousuun energiatehokkain ratkaisuin ilman vuokratason merkittävää nousua. Tavoitteeksi asetetulla passiivitalotasolla tarkoitetaan tässä 20–30 kWh/m² lämmitysenergian tarvetta tarkasteltavasta pohjoismaisesta ilmastovyöhykkeestä riippuen. Ratkaisuiksi haetaan teollisia, monistettavia korjausrakentamisen menetelmiä. Erityisteemoina tarkastellaan mm. hissejä, väistöasuntoja sekä rahoitusmalleja kuten lisärakentamista.

Strømsøen koulu Drammenissa odottamassa peruskorjausta ja uusia käyttäjiä.



1930-luvun pientalot ovat energian suurkuluttajia – kunnes ne peruskorjataan esim. passiivitalotasoon. Säästöt tilojen lämmitysenergian kulutuksessa voivat olla jopa 95 %.

15 KWH/M² RIITTÄÄ VANHOJEN PIENTALOJEN LÄMMITTÄMISEEN

60 000 asukkaan Drammen 40 km Oslostalounaaseen on valikoitunut Norjan arkkitehtiliiton lanseeraaman energiatehokkaan arkkitehtuurin ja kaupunkisuunnittelun FutureBuilt-näyttelyalueeksi. Seuraavan 10 vuoden aikana siellä on tarkoitus demonstroida erilaisia innovatiivisia energiatehokkaita ratkaisuja. Kunnan 300 000 m² kiinteistökannasta on yhdeksi näyttelykohteeksi valittu vuonna 1891 käyttöön otettu suojelulistalle päässyt Strømsøen koulu. Vaikutusmahdollisuuksien jäädessä vähäisiksi julkisivuun liittyen on Multiconsultin selvitysten pohjalta tavoitteeksi asetettu noin 60 % säästötavoite matalaenergiatasoon pääsemiseksi. Mielenkiintoiseksi hankkeen tekee myös käyttötarkoituksen muutos. Oppilaiden muuttaessa uuteen passiivitalokouluun vanha

tyhjenee ja sille haetaan peruskorjauksen yhteydessä uudet käyttäjät.

Viereisen Stiboltsgatenin 1930-luvulla rakennetuilla pientaloilla on kyseenalainen kunnia edustaa energiatehokkuudeltaan huonointa osaa kunnan kiinteistökannasta. Samalla konseptilla myös sodan jälkeen 1950-luvulla toteutettuja taloja on Norjassa runsaasti, joten siinä mielessä nämä edustavat merkittävää osaa kiinteistömassasta. Tavoitteena on passiivitalotasoa. Tilojen lämmitystarpeeksi on laskettu 13,7 kWh/m² (-95 %) ja kokonaiskulutukseksi 77,6 kWh/m² (-77 %). Asuntosaneerauksen rahoitus ei ollut vierailuhetkellä varmistunut koulun käynnistyessä ensin. Hyvän junayhteyden päässä Oslostal sijaitsevan Drammenin odotetaan toimivaan pääkaupungin ohella näyttämönä innovatiivisille energiatehokkaille rakennus- ja alueratkaisuille ensi vuosikymmenellä. ■



Energiatehokkuuden rinnalla muistettava rakennusten ja asuntojen toimivuus

Suomessa on usein julkisessa keskustelussa esillä vain yksi asia kerrallaan. Näin rakentamisessakin ja nyt sitä koskeva keskustelu kohdistuu vahvasti energiatehokkuuteen ja ympäristöystävällisyyteen. Hyviä ja kannatettavia tavoitteita – ilman muuta ja isoilla kirjaimilla. Syytä on kuitenkin jatkossakin tuoda niiden rinnalle myös asukkaalle tärkeä asuntojen toimivuus ja rakennusten tekninen luotettavuus.

Rakennusteollisuus kannattaa energiatehokkuuden kehittämistä. Se on koko rintamallaan uudisrakentamisen ja nykyisen rakennuskannan ympäristöystävällisyyttä parantavien toimenpiteiden takana. Alan yritykset ovat kehittäneet jo vuosia tähän tähtääviä tuotteitaan ja toimintakonseptejaan.

Tavoitteena on ollut rakennusten lämmitys-energiankulutuksen pienentäminen. Päähuomio on ollut rakennuksen vaipassa, sen ilmanpitävyydessä sekä talotekniikan puolella lämmöntalteenottolaitteiden tehokkuudessa. Jatkossa rakennusteollisuuden tavoitteena on kiinnittää päähuomio rakennuksen kokonaisenergiakulutukseen osaparran sijaan. Silloin maallemme asetettujen tavoitteiden saavuttamiseen voidaan valjastaa rakentamisprosessin eri yritysten koko osaaminen ja innovointikyky.

Tiukkenevat vaatimukset nostanevat vääjäämättä tuotantokustannuksia. Yritykset tulevat kuitenkin jatkossakin tarjoamaan normitaloja parempia ratkaisuja ja tuovat siten markkinoille asunnonostajille valinnanvaraa. Hinnannousupaineita helpottaisi, mikäli määräysviidakkoa kevennettäisiin esimerkiksi normitalkoiden osoittamaan

suuntaan sekä vapaakaava-menettelyllä ja siihen liittyvällä koerakentamisella.

ARA-TUOTANNOLLE TIUKAT ENERGIATAVOITTEET

Asuntotuotantoa voivat ohjata myös rahoittajat ja rakennuttajat. Tästä löytyy ARAllekin erinomainen rooli. ARA voisi asettaa nopeallakin aikataululla rahoittamalleen tuotannolle tiukat energiatehokkuus- ja ympäristöystävällisyydestavoitteet. Siten saataisiin alan tuotekehitystä vauhdittumaan ja toiminta vastaamaan enemmän tulevaisuuden vaatimuksia.

Valtion tukema tuotanto on ennenkin ollut suunnannäyttäjänä ja nyt olisi ARalla oiva paikka toimia samalla lailla. Näin koko tuotantokoneistolla olisi hyvä valmius vastata ympäristöystävällisen rakentamisen kysyntään, joka kasvaa voimakkaasti alkavalla vuosikymmenellä.

Samalla kun energiatehokkuus korostuu, ei pidä kuitenkaan unohtaa kodissaan asuvaa ihmistä. Hän haluaa asua miellyttävässä, toimivassa, terveellisessä ja turvallisessa ympäristössä ja väestön ikärakenteen muutos tuo näihin vaatimuksiin omat lisänsä. Asumismukavuuteen liittyy muun muassa hyvä sisäilma niin talvella kuin kesällä, ääneneristys, paloturvallisuus ja muunneltavuus puhumattakaan asuntojen korkeatasoisesta suunnittelusta.

Nämä kaikki edellyttävät teollisuudelta paljon kehitystyötä, johon alan yritykset ja Rakennusteollisuus RT ovat valmiita panostamaan. RYM Oy:n käynnistyminen rakennusalan osalta on siitä hyvä esimerkki. Valmiutemme vastata yhteiskunnan ja asiakkaiden tarpeisiin on nyt ja alkavalla vuosikymmenellä hyvällä tasolla. ■

Energiatehokas asumisoikeuspientaloalue Naantaliin

Varsinais-Suomen Asumisoikeus (VASO) Oy on käynnistänyt Tekes- ja ARA-rahoitteisen projektin Energiatehokas asumisoikeuspientaloalue: kehittämismalli tuotantoa ja käyttöä varten. Sen tuloksena Naantalin kaupungin Soinisten alueelle tehdään passiivitaloluokkaan kuuluvien asumisoikeusasuntojen pientaloalue. VASOn hanke on mukana ARAn Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projektissa.

Projektissa suunnitellaan ja toteutetaan energiatehokkuudeltaan passiivitaloluokkaan kuuluva pientalojen alue Naantalin Soinisiin. Tavoitteena on testata kyseiselle tontille sopivia vaihtoehtoisia energiamuotoja ja toteutustapoja, joista parhaimmat valitaan käytäntöön. Lisäksi hankkeessa

pyritään maksimoimaan asuntokiinteistöjen koko elinkaaren aikainen energiatehokkuus ottamalla energiatehokkuus huomioon jo kaavoitusvaiheesta alkaen ja minimoimaan elinkaaren aikaiset päästöt.

ARA-TUOTANNOLLE UUSI RAKENNUTTAMISPROSESSIN MALLI

Projektilla pyritään luomaan uusi toteuttamismalli, jossa hyödynnetään uusia suunnittelu- ja hankintamenetelmiä sekä liitetään energiatehokkuus kiinteäksi osaksi koko rakennuttamisprosessia ja asunnon elinkaarta. Uudella mallilla saavutetaan mahdollisimman nopea, taloudellinen ja kaikki mahdolliset tekniset vaihtoehdot kartoittava ja testaava ARA-tuotannon konseptimalli raakamaasta valmiiksi kiinteistöksi. Tämän lisäksi projektissa tuotetaan tulevia asukkaita ajatellen menetelmä, jolla asukkaita opastetaan asuntojen energiatehokkaaseen käyttöön.

Mallin toimivuuden seuranta varten luodaan järjestelmä, jolla seurataan valmistuvan Soinisten kohteen energia- ja päästöarvoja, joita tulevana vuosina verrataan valittuun aikakauden ”normitaloon”. Seurantajärjestelmään kerätään myös asukkaiden käyttäjäkokemuksia rakennettavista pientalokohteista.

Projektille on anottu Tekesin rahoitusta ja avustusta ARasta kattamaan projektiin liittyviä kuluja, jotka syntyvät normaalin rakennuttamisprosessin ylittävästä kehittämistoiminnasta. Toteuttavan kiinteistön varsinainen rakennuttamis-, suunnittelu- ja rakentamisosuus on tarkoitettu toteuttaa ARA-rahoitteisena. Hankkeeseen haetaan korkotukilainaa. Projektin avulla luodaan yleinen toimintamalli, jota voidaan käyttää hyväksi vastaavanlaisissa rakennuttamishankkeissa ARA- tai muissa rahoitusmuodoissa.

ASUMISEN UUDISTAMINEN 2009–2012 -PROJEKTI

- Tavoitteena on etsiä ratkaisuja ja kehittää yhteistyössä kuntien, eri toimijoiden ja omistajayhteisöjen kanssa erilaisia ratkaisuja ja konsepteja olemassa olevien asuntoalueiden ja asuntokannan uudistamiseen.
- Projektissa on jo mukana yli 60 erilaista toimijaa asumista edistävillä projekteilla ja ARA-tuotantoon soveltuvilla hankkeilla.
- Lisätietoa projektin internet-sivustolta: www.ara.fi/AsumisenUudistaminen





RAKLIN HANKINTAKLINIKKA TÄRKEÄSSÄ ROOLISSA

Energiatehokas asumisoikeuspientaloalue -projektissa käytetään Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n hankintaklinikkaa, jossa kehitetään hankintamenettelyjä, pelisääntöjä ja asiakirjoja käytännön hankintatilanteiden kautta. Hankintaklinikka on keskeinen tekijä uuden rakennuttamisprosessimallin tuottamisessa. Kaksivaiheisen hankintaklinikan toimintaan osallistuvat suunnittelijat, rakentajat ja teknologiatoimittajat tarjoavat parhaan osaamisensa projektin toteutukseen.

Projektissa tutkitaan myös hankintaklinikan toimivuutta julkisista hankinnoista annetun lain mukaisena hankintatapana (esim. kilpailullisena neuvottelumenettelynä) suunnittelun ja varsinaisen rakennustyön hankinnassa sekä kustannusorientoituneena hankintatapana, jonka tuloksena syntyvän kiinteistön suunnittelu- ja toteutuskustannukset ovat kohtuulliset ja johtavat kohtuullisiin asumiskustannuksiin.

Hankintaklinikan toisen vaiheen, niin sanotun toteutusklinikan jälkeen on selvillä projektin kiinteistöjen toteutukseen tarvittavat tiedot. Tämän jälkeen ratkaistaan mahdollisesti kilpailullisena neuvottelumenettelynä lopullinen suunnittelu- ja rakennustyön toteutus. VASO käy ARAn kanssa tarvittavat hankkeen laatua ja hintaa koskevat neuvottelut sekä tekee lopullisen hankintapäätöksen ja toteutuksen aloittamiseen tarvittavat sopimukset valittujen rakentamiseen liittyvien toimittajien ja muiden osapuolten kanssa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus osallistuu projektityöhön ARAn tuotannon konseptimallin kehittämisnäkökulmasta ja osallistuu projektin rahoitukseen. ■



Lähiöohjelma etenee

Lähiöohjelmaan keväällä hyväksytyt ja ARAn rahoituspäätöksen saaneet hankkeet ovat suurimmalta osin päässeet hyvään vauhtiin. Nyt on vain huolehdittava siitä, että hankkeissa syntyy kestäviä tuloksia ja uusia käytänteitä lähiöiden henkiseksi ja aineelliseksi kehittämiseksi. Hankkeistajat tarvitsevat työssään taustayhteisöjensä tuen ja siksi on muun muassa tärkeää, että lähiökehittäminen huomioidaan tosissaan kuntien kehittämisstrategioissa.

Lähiöohjelman internet-sivut (www.ara.fi/elavalahio) ovat käynnistyneet. Sivuilta löytyvät muun muassa hankkeiden esittelyt, linkit niiden omille sivuille, ajankohtaisia uutisia, sekä kuukauden blogikirjoitus. Sivustolla on myös saatavissa materiaalia hankkeiden tiedotukseen, esimerkiksi julistepohjat ja -mallit. Tavoite on, että hankkeet kertovat sivuilla aktiivisesti tuloksistaan, toiminnastaan, yhteistyöstään, innovatiivisuudestaan ja uusista toimintamalleista, jotta lähiöohjelman yhdyt ydintavoitteet eli verkottuminen ja kumppanuus toteutuisivat. Näiden tavoitteiden vauhdittamiseksi toteutetaan muun muassa hankekohtaisia tapaamisia, kuten korjausrakentamisen kehittämishankkeille ja "ostari"-hankkeille joulukuussa 2009. Tavoitteita tukee myös se, että hankkeiden väliraportointi ohjelman johtoryhmälle tapahtuu lähiöohjelman internet-sivujen kautta neljännesvuosittain.

Lähiöohjelmalle on varat valtion ensi vuoden talousarviossa ja hankkeet voivat pitää varmana valtion rahoituksen saamista koko ohjelmakaudelle. Vuonna 2011 myönnettävistä avustuksista saadaan tehdä ehdollisia ennakkopäätöksiä jo vuonna 2010. ■

KARI SALMI,
PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ,ARA

Korjausrakentamisella lisää energiatehokkuutta

Kiinteistöt ja niiden käyttö kuluttavat noin 40 % kaikesta energiasta. Siksi kiinteistö- ja rakentamisalalla on erittäin merkittävä rooli ilmasto- ja energiatavoitteiden saavuttamisessa. Eri tahot ovatkin ottaneet haasteen vastaan.

Korjaushankkeissa sovelletaan uudisrakentamista ohjaavia rakennusmääräyksiä. Rakentamismääräyskokoelma ei sisällä erityisiä korjausrakentamiseen liittyviä, suunnittelua ohjaavia määräysten muotoon saatettuja lähtötietoja. Korjausrakentamisen lähtötiedot ja tavoitteet on kirjattu eritasoisin strategia-asiakirjoihin joita ovat esimerkiksi: pitkän aikavälin ilmasto- ja energiastратегия, korjausrakentamisen strategia- ja toimeenpanosuunnitelma, energiatehokkuustoimikunnan mietintö, energianeuvonnan järjestäminen Suomessa ja uusi asunto-osakeyhtiölaki.

Päijät-Hämeen kiinteistöyhdistyksestä toiminnanjohtaja Raimo Kiljunen toteaa uudesta asunto-osakeyhtiölaista: "Lain laatijan tahtotila ja lain henki on selkeästi luettavissa. Laki velvoittaa taloyhtiöt suunnitelmalliseen pitkäjänteiseen kiinteistöjen ylläpitämiseen ja korjaamiseen. Taloyhtiön hallituksen on selvitettävä kiinteistön kunto ja laadittava esitys 5 vuoden aikana tehtävistä korjauksista. Tämä suunnitelma on esitettävä osakkeenomistajille taloyhtiön kokouksessa."

Olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuuden parantamiseksi tarvitaan useita toisiaan tukevia toimenpiteitä. Merkitykseltään suuren taloudellisen ohjauksen sekä mahdollisuuksiltaan kuitenkin rajallisen säädösohjauksen ohella tarvitaan lisäksi informaatio-ohjausta sekä koulutusta ja tutkimusta. Näiden keinojen kanssa kiinteässä yhteydessä on myös pitkäjänteinen kiinteistönpito, jossa oleellisena osana käyttöä ja ylläpitoa sekä laajamittaisten korjaustoimenpiteiden suunnittelua ja toteutusta tulee olla rakennuksen energiatehokkuuden parantaminen.

KORJAUSRAKENTAMISTA EDISTETÄÄN NEUVONNALLA JA VIESTINNÄLLÄ

Ilmasto- ja energiastратегияn toteuttaminen edellyttää riittäviä tietopalveluita ja viestintää sekä kuluttajille että ammattilaisille. Hajallaan oleva käytännön tieto ja hyödyllinen tutkimustieto on saatava koottua tehokkaasti käyttöön. Tähän tarvitaan esimerkiksi verkkopohjaisen tieto- ja neuvontapalvelun

toteuttamista valtion, kuntien ja alan toimien hyödyntäen muun muassa valmistunutta energianeuvonnan selvitystä.

Suomen Kiinteistöliiton tutkimus- ja kehitystoiminnan painopisteinä on tutkimusjohtaja Mauri Marttilan mukaan asuinkiinteistökannan korjausrakentaminen sekä energiankäytön tehostaminen ja ilmastomuutoksen hidastaminen.

Liitto osallistuu Korjausrakentamisen strategian ja korjausrakentamista koskevan valtioneuvoston periaatepäätöksen toimeenpanoon muun muassa ottamalla osaa kiinteistönpidon välineiden kehittämiseen ja kiinteistöstrategiamallien laatimiseen.

Käynnissä on myös Lähiöohjemaan kuuluva Kerrostalon ilmastomuutos -projekti, jonka tavoitteena on tuottaa päätöksentekoperusteita ja toimintamalleja, joilla kyettäisiin samanaikaisesti parantamaan niin energiataloutta, asuntojen sisäilman laatua kuin taloyhtiön toimintakulttuuria.

Tee parannus! – energiatehokaan korjausrakentamisen viestintäohjelmassa järjestetään keväällä 2010 muun muassa parillakymmenellä paikkakunnalla tilaisuuksia niin ammattilaisille kuin taloyhtiöiden hallituksille. Myös Taloyhtio.net-sivustolle tuotetaan kansantajuisia aineistoa.

Sitran Energiaohjelmassa kehitetään Suomeen usean toimijan koordinoitu energianeuvontajärjestelmä. Sitra on tehnyt julkaisun "Energianeuvonnan järjestäminen Suomessa". Oppaan laatimisen prosessin aikana muotoiltiin energianeuvonnalle tavoitteet: Kansalaiselle tarjotaan puolueetonta ja oikea-aikaista neuvontaa, opastusta ja ohjausta energiankäytön vähentämiseksi ja puhtaan energian suosimiseksi.

Ympäristöministeriö on teettänyt selvityksen korjausrakentamisen viranomaisohjauksesta. KORVO-hankkeeksi kutsuttuun hanketyöryhmään on osallistunut laajasti rakentamis- ja kiinteistöalan ammattilaisia. Selvityshankkeen yhtenä tuloksena on Rakennustarkastusyhdistys RTY ry:n nettisivuilla avattu www.korvo.fi-sivusto. Osoitteesta voi käydä tutkimassa, kuinka eteen tulleita korjausrakentamisen käytännön ongelmia on ratkaistu ja määräyksiä tulkittu.



KORJAUSRAKENTAMISEN STRATEGIA JA TOIMEENPANOSUUNNITELMA

Korjausrakentamisen strategiassa määritellään linjaukset rakennetun ympäristön ylläpidon ja korjaamisen kehittämiseksi. Strategia koostuu 13 toimenpiteestä, jotka jakautuvat neljään päälinjaan: rakennusten kunnossapito- ja korjauskulttuurin synnyttäminen ja vakiinnuttaminen, korjausrakentamisen prosessin ja ohjausvälineiden kehittäminen, korjausrakentamisen osaamisen lisääminen ja resurssien turvaaminen sekä korjausrakentamisen tietotarpeiden tyydyttäminen.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI:n kehitysjohtaja Erkki Aalto pitää korjausrakentamisen edistämistä tärkeänä. ”Se ei kuitenkaan voi perustua pakeroon. Talon energiatehokkuuden parantaminen on aina hyvä asia, vaikka ei saavutettaisikaan uudisrakentamisen tasoa. Osaamista ja osaajia tarvitaan valtavasti lisää. Käytännön korjausrakentamiselle ja sen säädöshajaukselle erilaisten tapausten valtava kirjo muodostaa mittavan haasteen. Korjaaminen ei onnistu uudisrakentamisen toimintamalleilla – korjaushankkeissa tarvitaan kokonaisuuden hallitsevaa, riittävän osaavaa ja toteutusvaiheessa tiiviisti paikan päällä olevaa vetäjää.”

ENERGIANKULUTUKSEN MITTAUS, SEURANTA JA HINNOITTELU

Asukkaat, kiinteistöjen omistajat ja jakeluverkkoyhtiöt tarvitsevat tuntiperustaista tietoa energiankulutuksesta. Tietoa voidaan lukea suoraan mittausjärjestelmistä tai verkkopalveluissa. Asukkaiden tulee saada tietää ja valita, kuinka paljon he käyttävät uusiutuvaa energiantuotantoon perustuvaa sähköä. Niin ikään kotitalouksissa energian hinnoittelun tulee tukea uusiutuvan energian käyttöä. Mitä vähemmän rakennus kuluttaa ostettua energiaa, sen parempi verotuskohtelu.

Aalto-yliopiston johtavan tutkijan Ari Serkkolan (TKK Lahden keskus) mukaan laskennalliset arviot rakennusten energiankulutuksesta tulee saattaa todelliseen kulutukseen perustuviksi. Suomessa tarvitaan yhdenmukaisia mittaus- ja seurantakäytäntöjä siitä, miten asukkaat saavat tuntiperustaista tietoa kulutuksestaan ja miten tiedot kootaan ja päivitetään energiatodistuksissa. Kansainvälisissä tutkimuksissa on todettu, että nopea palaute vähentää 5–15 % prosenttia asukkaiden sähkön käyttöä. Asemoprojektissa tutkitaan ja kehitetään asumisen energian- ja vedenkulutuksen monitorointipalveluja. Tulokset jaetaan kansallisille työryhmille edelleen päätettäviksi.

LÄMPÖÄ PUMPPAAMAAN?

Viimeaikaisissa arvioissa Suomen kokonaisenergiankulutuksen on arvioitu kasvavan etenkin sähkön kulutuksen osalta. Yhtenä sähkönkulutusta lisäävänä tekijänä ennustetaan olevan erilaisten lämpöpumppujen määrän voimakas kasvaminen kiinteistöissä. Esimerkkejä tästä on nähtävissä

Ruotsissa, jossa yksittäisiä kerrostaloja ja jopa kokonaisia asuinalueita on vaihtanut perinteisen kaukolämmön niin sanottuun hybridilämmitysjärjestelmään.

Energiateollisuuden teettämässä ”Kevennetyt kaukolämpötekniikat” -selvityksen loppuraportissa tarkasteltiin kustannustehokkaan jakelu- ja asiakasteknologian kehittämistä matalan kulutustason olosuhteisiin. Tehtyjen esimerkkilaskelmien valossa selvityksen tekijä Gaija Consulting Oy toteaa, että kaukolämmön asema on jatkossa haastava erityisesti matalaenergia-alueilla. Asiakkaan näkökulmasta suora sähkölämpö tarjoaa alhaiset investointikustannukset ja vaivattoman käytön. Toisaalta pitkällä tähtäimellä esimerkiksi maalämpöpumput tarjoavat vähäisen ostoenergian tarpeen kautta alhaiset energiakulut. Perinteisellä rakentamisteknologialla vain noin 5 % suomalaisista kaukolämpöyhtiöistä näyttäisi voivan tarjota kaukolämpöä matalaenergia-alueille niin, että kaukolämpö on taloudellisesti kannattavin vaihtoehto nykyhinnoitteluperusteilla.

YHDESSÄ RINTAMASSA MUKANA ILMASTO- JA ENERGIATALKOISSA

Rakentamis- ja kiinteistöalan 16 merkittävää järjestöä ja toimijaa ovat yhteisesti muokanneet näkemyksensä pitkän aikavälin ilmasto- ja energiateknologiaan. Alan tärkeimmät esitykset liittyvät valtiovalalle ehdotettavaan tieto- ja neuvontapalveluun, reaaliaikaisten energiakulutustietojen mittaamisen kehittämiseen ja hinnoittelun kulu- tuspainotteisuuteen, energiatehokkaan korjausrakentamisen jatkotekemiseen sekä valtion rooliin energiatehokkuuden ja ympäristöystävällisyyden tiennäyttäjänä sen omissa tai tukemissa rakennushankkeissa.

Kehitysvaimona hyödynnettävissämme ovat muun muassa valtion myötävaikutuksella perustettu uusi rakennetun ympäristön huippuosaamisen keskittymä, Tekesin ja Sitran ohjelmat sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. ■

LÄHTEINÄ KÄYTETTY:

Korjausrakentamisen strategia- ja toimeenpanosuunnitelma www.ymparisto.fi,
Energiatehokkuuden tavoitteet www.tem.fi,
Kevennetyt kaukolämpötekniikat www.energiateollisuus.fi,
Pitkän aikavälin ilmasto- ja energiateknologia www.eduskunta.fi,
Asumisen uudistaminen laivaseminaari www.ara.fi,
Energianeuvonnan järjestäminen Suomessa www.sitra.fi,
Rakennusteollisuus RT ry, Tiedote 20.5.2009:
Kiinteistö- ja rakentamisala yhdessä rintamassa mukana ilmasto- ja energiatalkoissa



Palvelutalon johtaja Kati Heinonen, vastaava ohjaaja Leena Saarinen ja sosiaalihoaja Mirka Niskanen ehtivät hetkeksi saman pöydän ääreen. "Työ täällä on mielenkiintoista, koska saamme luoda uutta ja tehdä itsemme näköistä toimintaa", Kati Heinonen sanoo.



Palvelutalon kodinomaisuus näkyy myös sen johtajan Kati Heinosen (oik.) ja hoitaja Helena Räsäsen arjessa.

Kodinomaista asumista Roihuvuoren palvelutalossa

Helsingin Roihuvuoressa avattiin syksyllä 2009 uusi palvelutalo päihdekuntoutujille ja muistisairaille henkilöille. Palvelutalo on yksi monista hankkeista, joiden avulla Helsinki pyrkii taittamaan pitkäaikais-asunnottomuutta kaupungissa.

Helsingin pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisen toimeenpano-ohjelma sisältää toistakymmentä hanketta, jotka etenevät kukin omassa aikataulussaan. Osa hankkeista on Roihuvuoren palvelutalon tyyppisiä uusia asumisyksiköitä. Näiden lisäksi ohjelmaan sisältyy perinteisten asuntoloiden muuntamista nykypäivän asumisstandardeiksi täyttäväksi tuetun asumisen yksiköiksi sekä pienasuntojen hankintaa.

SUUNNITTELU LIIKKEELLE SYKSYLLÄ 2007

Roihuvuoren palvelutalon suunnittelu pääsi vauhtiin syksyllä 2007, kun Helsinki hyväksyi hankesuunnitelman. ARA myönsi hankkeelle korkotukilainaa ja erityisryhmien investointiavustusta.

Roihuvuorentie 3:n kiinteistössä oli aiemminkin ollut kaupungin toimintaa, muun muassa vanhusten asuintalo toimi siinä 2000-luvun alkuun saakka ja Munkkisaaren kuntoutuskeskuksen alai-

nen päihdekuntoutujien 9-paikkainen tukiasumisyksikkö vuosina 2002–2006.

Kiinteistö peruskorjattiin, ja uusi palvelutalo pääsi aloittamaan toimintansa syyskuussa 2009. Päihdekuntoutujien toiminta siirtyi osaksi Helsingin asunnottomien sosiaalipalveluja ja laajeni 22-paikkaiseksi. Uutena toimintana alkoi alle 65-vuotiaille muistisairaille tarkoitettut ryhmäkodit, joissa asuu nyt 30 muistisairasta ja vaikeasti toimintarajoitteista asukasta.

TUKIASUNNOISSA OPETELLAAN TAITOJA ITSENÄISEEN ELÄMÄÄN

Tukiasuntojen asukkaita valmennetaan itsenäiseen elämään. Asukkaat tulevat tukiasuntoihin pitkän laitostuntoutuksen jälkeen. Muuttavan asukkaan tulee olla riittävän kuntoutunut ja omatoiminen kyetäkseen itsenäiseen asumiseen ja elämään.

"Teemme tiivistä yhteistyötä jo asiakkaan kuntoutusjakson aikana, jotta siirtyminen tukiasuntoon sujuisi mahdollisimman hyvin. Työntekijämme tukevat asukkaita arjen taidoissa, kouluttautumisessa ja työllistymisessä. Tavoitteena on, että asukkaat siirtyvät tukiasunnoista omaan asuntoon ja itsenäiseen elämään", kertoo vastaava ohjaaja Leena Saarinen.

Yksi Roihuvuoren tukiasuntojen kuntoutusmenetelmistä on yhteisöllisyys. Muun muassa viikoittaisilla talokokouksilla, viikkovastaavana toimimisella ja yhdessä tekemällä pyritään kehittämään yhteisöllisyyttä. Yhteisön jäsenet voivat vaikuttaa päätöksiin ja ovat vastuussa yhteisön toimivuudesta sekä yhdessä sovittujen asioiden toteutumisesta.

RYHMÄKODIN ASUKKAAT TARVITSEVAT HOIVAA

Ryhmäkodin asukkaat siirtyvät Roihuvuoreen useimmiten suoraan sairaalasta. Monet heistä kärsivät muistihäiriöistä. Aivovamma, Alzheimerin tauti tai päihteidenkäyttö voi muun muassa olla näiden häiriöiden taustalla. Asukkailla voi olla myös muita fyysisiä ja psyykkisiä sairauksia sekä liikuntarajoitteita, joiden vuoksi he tarvitsevat jatkuvaa valvontaa ja hoivaa arkitoimissa kuten peseytymisessä, pukeutumisessa, ruokailussa ja lääkityksessä. Hoitohenkilökuntaan kuuluu lähi- ja sairaanhoitajia, toiminta- ja fysioterapeutteja sekä sosiaalihoitajia.

"Vaikka suurin osa ryhmäkodin asukkaista tarvitsee hoitoa ympäri vuorokauden, he osallistuvat arjen askareisiin omien voimiansa mukaan. Korostamme asukkaiden toiminnallisuutta. Omaiset ovat tiiviisti toiminnassa mukana ja tuemme myös heitä", palvelutalon johtaja Kati Heinonen kertoo. "Ryhmäkotien asukkailla yritetään taata mahdollisimman laadukas ja hyvä elämä. Samoin heidän omaistensa arkeen on tarjolla esimerkiksi vertaistukea." ■

Erityisryhmien hankkeita paljon – hankevalinta maaliskuussa

Erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen tarkoitettuja avustuksia haettiin vuoden 2010 hankkeissa jälleen erittäin vilkkaasti. ARAan saapui viime marraskuussa uusia avustushanke-esityksiä noin 175 ja niissä on yhteensä noin 7 100 asuntoa. Investointiavustusta hankkeille haetaan noin 207 miljoonaa euroa. Hakemuksia tuli noin 90 eri kunnasta.

	Hankkeita	Asuntoja	Haettu avustus (M€)
2008 haku	184	7 363	185,1
2009 haku	174	6 360	203,8
+lisähaku	30	1 600	52,1
2010 haku	172	7 066	206,7

UUDEEN 2010 HAKEMUSTEN ASUNNOT KÄYTTÄJÄRYHMITÄIN:

• muistihäiriöiset vanhukset	1 796
• huonokuntoiset vanhukset	1 560
• opiskelijat	1 231
• kehitysvammaiset	865
• pitkäaikaisasunnottomat	582
• päihde- ja mielenterveyskuntoutujat	286
• erityistukea tarvitsevat nuoret	230
• vammaiset	112
• ikäihmiset	102
• hankkeissa olevia tavallisia asuntoja	302

Uusia avustushakemuksia tuli ennako-odotuksia enemmän. Vaikka ARA järjesti keväällä 2009 lisähaun, jossa avustusta haettiin yli 50 miljoonaa euroa, vuoden 2010 varsinaisen haun hankkeiden määrä ei ole vähentynyt ja haetun avustuksen määrä on aiempaa suurempi. Uusia hankkeita ei ole vähentänyt sekään, että vuonna 2009 myönnettiin ehdollisia avustusvarauksia selvästi enemmän kuin vuonna 2008.

Hakemusmäärä ja hakemusten jakaantuminen käyttäjäryhmittäin kertoo siitä, että taloudellisesta taantuma-ajasta huolimatta erityisesti vanhusväestön, kehitysvammaisten ja pitkäaikaisasunnottomien asunto-olojen kehittämiseen on kunnissa erittäin suurta tarvetta.

ARAN johtokunta käsittelee hankevalintaa 11.3.2010. ARA päättää silloin uusista mahdollisista avustus- ja lainavaruksista. Varausten turvin hankkeiden jatkosuunnittelu ja kilpailuttaminen käy mahdolliseksi. Vuodelta 2009 siirtyneiden vanhojen ehdollisten varausten suuri määrä vähentää uusien avustusvarausten jakovaraa keväällä 2010. ARA voi myöntää avustuksia 110 miljoonaa euroa vuonna 2010. ■

JARMO LINDÉN

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelma hyvässä vauhdissa

Vähentämisohjelma on tuonut satoja uusia asuntoja pitkäaikaisasunnottomille ja kymmeniä uusia työntekijöitä asunnottomien palveluihin. Konseptikilpailulla saatiin innovatiivisia ehdotuksia palveluratkaisuiksi. Ei ihme, että ohjelma on herättänyt kiinnostusta myös Suomen rajojen ulkopuolella.

Vuosi 2009 oli ohjelman ensimmäinen kokonainen toimintavuosi. Runsaan vuoden aikana ohjelman toteutus on edennyt varsin vauhdikkaasti ja laajalla rintamalla. Ohjelmalle on asetettu selkeä määrällinen tavoite: pitkäaikaisasunnottomuuden puolittaminen vuoteen 2011 mennessä. Konkreettisesti tämä tarkoittaa 1 250 asuntoa, tukiasuntoa tai hoitopaikkaa pitkäaikaisasunnottomille. Vuoden 2009 loppuun mennessä asuntoja on valmistunut ja otettu käyttöön kaikkiaan 241, rakenteilla on 597 asuntoa tai tukiasuntoa. Näiden lisäksi kaupunkien esittämissä suunnitelmissa on 792 asuntoa, joiden arvioitu valmistuminen on vuosina 2011–2012. Kaikkiaan ohjelman puitteissa on siis valmistumassa yli 1 600 asuntoa tai tukiasuntoa, mikä ylittää asetetun tavoitteen selvästi. Suurimmat määrälliset tavoitteet on ohjelmassa asetettu pääkaupunkisedun kaupungeille. Tämän hetken arvion mukaan myös Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla tavoitteet ylittyvät.

HENKILÖSTÖÄ ASUNNOTTOMIEN PALVELUIHIN

ARAN investointiavustusta on ohjelman mukaisiin hankkeisiin sidottu eli hankkeista on tehty ainakin alustava varauspäättös kaikkiaan noin 43,6 miljoonaa euroa 31 eri hankkeelle, joista 20 on uudisrakennushankkeita ja 11 perusparannushankkeita. Vuodelle 2010 ARA on saanut ohjelman mukaisia hakemuksia kaikkiaan 12, joiden yhteenlasket-

tu avustussumma on noin 23 miljoonaa euroa. Kaikkiaan ohjelman toteutukseen on käytettävissä investointiavustusvarausta 80 miljoonaa euroa.

Raha-automaattiyhdistys myönsi vuonna 2009 Y-säätiölle ja eri järjestöille avustusta kaikkiaan 230 tukiasunnon hankintaan. Asuntomarkkina-tilanteesta johtuen asuntojen hankinta on edennyt odotettua hitaammin ja asuntoja on tähän mennessä hankittu arviolta 170.

Ohjelman toteutuksen kannalta merkittävää on ollut myös sosiaali- ja terveysministeriön osoittama rahoitus uusien yksiköiden tukihenkilöstön palkkaukseen. STM:n rahoitus on kattanut 50 % lisähenkilöstön palkkauskustannuksista ja se on mahdollistanut tähän mennessä 72 uuden tukihenkilön palkkaamisen. Kyseessä on epäilemättä historiallisen suuri henkilöstöresurssien lisäys asunnottomien palveluihin. Kaikkiaan ohjelma-kaudella on varauduttu käyttämään henkilöstön palkkaukseen valtion rahoitusta 10,3 miljoonaa euroa, mikä mahdollistaa 200 työntekijän palkkaamisen.

INNOVATIIVISIA EHDOTUKSIA KONSEPTIKILPAILULLA

Vuonna 2009 järjestettiin myös konseptikilpailu, jolla haettiin uudentyyppisiä palvelumalleja ja tilaratkaisuja asunnottomien palveluihin. Suunnittelukilpailun käyttö tämäntyyppisen palvelun hankinnassa oli myös uusi sovellus hankintalain puitteissa. Kilpailu tuotti uusia innovatiivisia eh-

dotuksia sekä Helsingissä että Tampereella.

Ohjelman toteutuksen keskeinen lähtökohta on asunto ensin -periaate eli ajatus siitä, että asunnon järjestäminen mahdollistaa myös muiden ongelmien ratkaisemisen eikä niin, että oman itsenäisen asunnon saaminen on palkinto, joka odottaa kuntoutumisprosessin lopussa. Käytännössä periaatteen toteutus tarkoittaa pääsääntöisesti vuokrasopimukseen perustuvaa asumista ja riittävän yksilöllisen tuen järjestämistä.

Asunto ensin -periaatteen soveltaminen on herättänyt runsaasti kansainvälistä kiinnostusta, samoin kuin asuntoloiden muunto-ohjelma. Ohjelmaan sisältyy nimittäin omana kokonaisuutena eurooppalaisittain ainutlaatuinen toimintatavan muutos, kun asuntoloiden käytöstä tilapäiseen asumiseen luovutaan ja ne peruskorjataan tuetun asumisen yksiköiksi. Asuntoloiden peruskorjauksetkin toteutetaan pääosin ARAn investointiavustuksella. Ohjelmaan liittyvä kansainvälinen tutkimusyhteistyö on käynnistymässä brittitutkijoiden kanssa.

VIREÄÄ KEHITTÄMISTOIMINTAA

Vähentämisohjelma on synnyttänyt myös vireää ja innostunutta valtakunnallista kehittämistoimintaa. Pääkaupunkiseudun sosiaalialan osaamiskeskus SOCCA on koordinoitunut asunnottomien kanssa työskentelevien ammattilaisten ja tutkijoiden kehittäjäverkostojen toimintaa. Verkostojen järjestämän kansallisen asunnottomuuspäivän seminaariin osallistui lokakuussa kaikkiaan 200 osanottajaa, seminaarin käytännön järjestelyistä vastasi Kirkkohallitus. Myös kansainvälisiä yhteistyösuhteita on solmittu ja tutkimusyhteistyöstä on jo sovittu lontoolaisen Kings Collegen tutkijoiden kanssa.

Tutkimukseen liittyy läheisesti ohjelman arviointi, joka on tarkoitus toteuttaa vuonna 2010 eurooppalaisena vertaisarviointina. ARAn rahoittamana on jo käynnistynyt asumisneuvonnan ja asunnottomuuden taloudellisten vaikutusten arviointi, jonka toteutuksesta vastaavat Jyväskylän yliopiston taloudellinen tiedekunta ja Tampereen teknillinen yliopisto.

HUOMIO MYÖS ENNALTAEHKÄISYYN

Kohdennettujen toimenpiteiden ohella ennaltaehkäisy on tärkeä kokonaisuus vähentämisohjelmassa. Kuntien asumisneuvontaa on tehostettu ja ARAn lähiöavustuksen turvin on kuntiin palkattu 14 uutta asumisneuvojaa. Merkittävä osa ennaltaehkäisyä on ollut myös Nuorisoasuntoliiton valtakunnallinen Nuorten tuetun asumisen hanke. Vähentämisohjelman rinnalla on valmistumassa kaikkiaan 300 asuntoa erityistä tukea tarvitseville nuorille.

Vähentämisohjelmaa on toteutettu varsin sitoutuneesti ja laajassa kumppanuudessa, mutta haasteita riittää. Vaikka pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisen osalta on jo nähtävissä selviä tuloksia, ei kehitys yleisen asunnottomuuden osalta ole yhtä ilahduttava eikä uusien asunnottomien virta suinkaan ole tyrehtynyt. Kestäviä tuloksia pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisessa ja asunnottomuuden radikaalissa vähentämisessä voidaan saavuttaa vain panostamalla merkittävästi nykyistä enemmän asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn. Ennaltaehkäisevät toimet tulevatkin varmasti olemaan vahvasti esillä ohjelman suunnitteilla olevalla jatkokaudella 2012–2015. ■



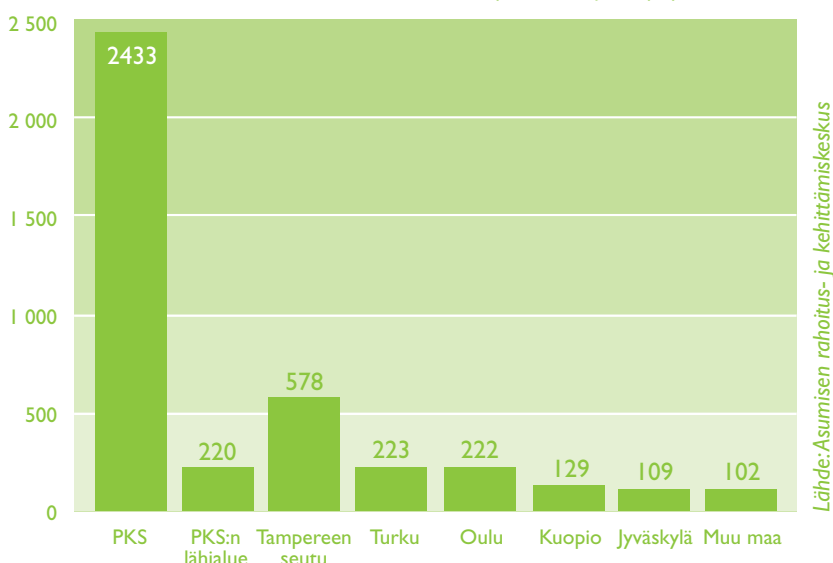
MIKÄ VÄHENTÄMISOHJELMA?

Valtioneuvoston periaatepäätökseen perustuva Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelma 2008–2011 käynnistyi syksyllä 2008. Ohjelman käytännön toteutuksesta on sovittu valtion viranomaisten ja kymmenen kaupungin aiesopimuksissa. Sopimuskumppaneina ohjelman toteutuksessa ovat valtion puolelta ympäristöministeriö, sosiaali- ja terveystieteiden ministeriö, Rikosseuraamusvirasto, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), ja Raha-automaattiyhdistys sekä Helsingin, Espoon, Vantaan, Tampereen, Turun, Lahden, Jyväskylän, Kuopion, Joensuun ja Oulun kaupungit. Sopimuskumppaneiden lisäksi ohjelman toteutuksessa on mukana lukuisia palveluntuottajajärjestöjä. Lisätietoa ohjelmasta: www.ara.fi/asunnottomuus.

Kenen omistukseen?



Välimallin asunnot alueittain (asuntoja kpl)



Välimallin* vuokra-asuntotuotanto kiinnosti jopa yli odotusten

– minne tuotanto suuntautui ja ketkä lähtivät mukaan?

Vapaarahoitteisen kerros- ja rivitalotuotannon pysähtyttyä lähes täydellisesti, otettiin vuosiksi 2009 ja 2010 käyttöön uusi tukimuoto vuokra-asuntotuotannon vauhdittamiseksi. Niin sanotun välimallin korkotukeen oli heti keväällä runsaasti kiinnostusta. Rakennusliikkeet tarjosivat omistajille alun perin vapaarahoitteisiksi suunniteltuja kohteita muutettaviksi välimallin vuokra-asuntokohteiksi jopa ennakkoon arvioitua enemmän. Valtuus tukimuodon osalta loppui elokuun alkupuolella, mutta syksyllä valtion 2. lisätalousarviossa valtuuksia lisättiin.

Vuoden aikana hakemuksia ARAan tuli kaikkiaan noin 7 000 asunnon osalta, yhteensä 150 hanketta. Tuen piiriin voitiin hyväksyä 4 000 asunnon hankkeet ja hankkeita jäi näin ollen myös vuodelle 2010. Vapaarahoitteisen tuotannon hienoinen elpyminen ei ole ainakaan vielä vaikuttanut haluun toteuttaa hankkeita, vain muutamia vireillä olevia kohteita on muutettu vapaarahoitteisiksi.

Alueellisesti välimallin hankkeet painottuivat pääkaupunkiseudulle, jonne kohdentui 2 500 asuntoa eli yli 60 %:n osuus. Tampereen seudulle kohdentui hieman yli 600 asuntoa ja muissa suurissa kaupungeissa on lähtenyt liikkeelle 1–4 välimallin kohdetta.

Eläkeyhtiöt ja vakuutusyhtiöt kiinnostuivat vuokra-asuntohankkeista ja ne ovat omistajina noin kolmasosalle asunnoista. Vajaa kolmannes asunnoista tulee päätoimialanaan vuokra-asuntoja omistaville yhtiöille. 18 % asunnoista tulee kiinteistösijoitusrahaston omistukseen ja viidenneksessä omistajina ovat muut erilaiset kiinteistösijoittajat.

Välimallin avulla on voitu saada liikkeelle asuntorakennushankkeita, jotka eivät olisi talouden epävarmassa tilanteessa ilman tukea käynnistyneet. Ensimmäiset välimallin vuokra-asunnot valmistuvat kuluvan vuoden aikana ja vaikuttavat osaltaan vuokra-asuntotarjontaa lisäävästi. ■

*kts. sivu 5

ARAN sidosryhmätutkimuksen saldoa:

Erityisryhmät ja talouden elvytys hoidettu kiitettävästi

Mitä mieltä ARAN sidosryhmät ovat toiminnastamme ja mitä palveluja ARAlta halutaan tulevina vuosina. Tätä tutkittiin loka-marraskuussa 2009 toteutetussa sidosryhmätutkimuksessa.

Tutkimus suoritettiin kahdessa osassa: sähköpostikysely lähetettiin 500:lle ARAN eri sidosryhmiin kuuluvalla henkilöllä, minkä lisäksi tehtiin kymmenen avainhenkilöhaastattelua puhelimitse. Tutkimuksen teki kokenut tällaisten tutkimusten tekijä, Viestintätoimisto Pohjoisranta Oy.

Sähköpostikyselyyn vastasi peräti 68 %, mikä on tutkijan mukaan harvinaisen korkea vastausprosentti. Yli 64 % vastanneista oli tehnyt ARAN kanssa yhteistyötä yli kymmenen vuoden ajan – kyselyn kohde siis tunnettiin hyvin.

Ilahduttavaa on se, että sidosryhmien mielikuvat ARasta olivat pääosin myönteisiä. Kysyttäessä, kuinka hyvin erilaiset väittämät kuvaavat ARAA, saivat seuraavat eniten kannatusta:

- Yhteistyö / yhteydenpito on toimivaa
- ARA on arvostettu asumisen asiantuntija
- ARA kohtelee asiakkaitaan tasapuolisesti

LIIAN NIUKAT RESURSSIT?

Kun kysyttiin, kuinka hyvin ARAN toimenpiteillä on onnistuttu edistämään erilaisia asioita, nostettiin esiin, että ARA on edistänyt kiitettävästi erityisryhmien asumista ja talouden elvytystä.

Mielenkiintoinen havainto tutkimuksessa on, että parhaat mainearviot tulivat niiltä, joiden suhde ARaan on läheinen. Näitä olivat kuntien yhtiöt, järjestöjen ja muiden yritysten edustajat.

ARAN maine on astetta heikompi valtionhallinnossa. Kaiken kaikkiaan, jos yhteistyötä on vähän, vaikuttaa se selvästi arvioita heikentävästi. Sidoryhmien väliset erot olivat suhteellisen pieniä

ja kaikkien ryhmien arviot olivat vähintäänkin hyvää tasoa.

ARA sai kiitosta palvelualltiudesta ja toimivasta yhteistyöstä. Palvelua pidettiin pääosin joustavana, mutta kriittisiäkin arvioita saatiin – byrokraattisuudesta tuli joitakin risuja. Kokonaisuudessaan suurin osa vastaajista koki ARAN toiminnan kehittyneen oikeaan suuntaan viimeisen kahden vuoden kuluessa. Jonkin verran esiintyi epätietoisuutta ARAN kehittämisroolista, mutta esimerkiksi parin viime vuoden aikana pidetyt kehittämisseminaarit saivat kiitosta hyvinä tiedonsaamisen ja alan ihmisten kohtaamispaikkoina.

Monet toivoivat ARAlta neuvontaa joko henkilökohtaisesti tai vähintään verkkoviestinnän kautta. Suuri haaste ARAlle on myös se, että tärkeimmäksi koettuja palveluja listattiin tutkijankin mukaan hyvin paljon. Valtion tuottavuusohjelman painaessa päälle on joka tapauksessa tehtävä valintaa. Jotkut mainitsivat avovastauksissaan ARAN resurssien vähyyden, josta voi seurata tehottomuutta kehittämistoimintaan: ”Resursseja on liian vähän. ARA on ainoa paikka, jossa voisi olla kokonaisuutena asumisen problematiikkaan, mutta resursseja tarvitaan selkeästi lisää ja samalla painoarvoa ARAlle lisää”. ■

Kiitos kaikille sidosryhmätutkimukseen osallistuneille!

HELENA BERG



Uudistuksia ARAN verkkopalveluun

A RAn verkkopalvelussa puhaltavat uudet tuulet. ARAn verkkosivujen yhteyteen on avattu vuoden 2009 syksyn aikana kolmet projekti-sivut, jotka välittävät ajankohtaista tietoa meneillään olevista hallitusohjelmista (lähiöohjelma 2008–2011 ja pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma 2008–2011) sekä ARAn omasta Asumisen uudistami-nen 2009–2012 -projektista.

Sivustot toimivat projektien ja ohjelmien toteu-tuksen tietopankkeina sekä mukana olevien tahojen yhdistäjänä. Sivustoille tuodaan myös käytännön näkökulmaa ohjelmien toteutukseen, muun muassa lähiöohjelman sivustolla julkaistaan kuukausittain Lähiöohjelman kuulumisia -palstaa, jossa ohjelma-hankkeiden parissa työskentelevät kertovat kuulumi-siaan. Sivustoilla seurataan myös kunkin aihealueen ajankohtaisia tapahtumia ja käänteitä.

Myös ARAn pääsivuston sisältöä pyritään sel-keyttämään. Suunnitteilla on myös tulevaisuudessa siirtyä sähköisiin lomakkeisiin. Tämä tuo mukanaan uudet haasteet verkkopalvelujen käytettävyydelle ja toimivuudelle.

Projekti-sivustoille pääsee tutustumaan www.ara.fi-etusivulta tai suoraan kunkin sivuston osoitteella:

- Lähiöohjelma 2008–2011 www.ara.fi/elavalahio
- Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämis-ohjelma 2008–2011 www.ara.fi/asunnottomuus
- Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projekti

www.ara.fi/AsumisenUudistaminen

SUSANNA MÄENPÄÄ



Levi-Summit

ASUMISEN
EKOTEHOKKAAT RATKAISUT
29.–30.3.2010 KITTILÄSSÄ

Seminaarin järjestävät yhdessä
ARA, Tekes, Sitra, TA-Yhtymä,
VO, SATO ja Kittilän kunta.

Lisätiedot ja ilmoittautumiset: www.ara.fi