



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Uudistetut ARAkiinteistö- ja aluesalkutus -työkalut -toimenpidesuunnitelmat

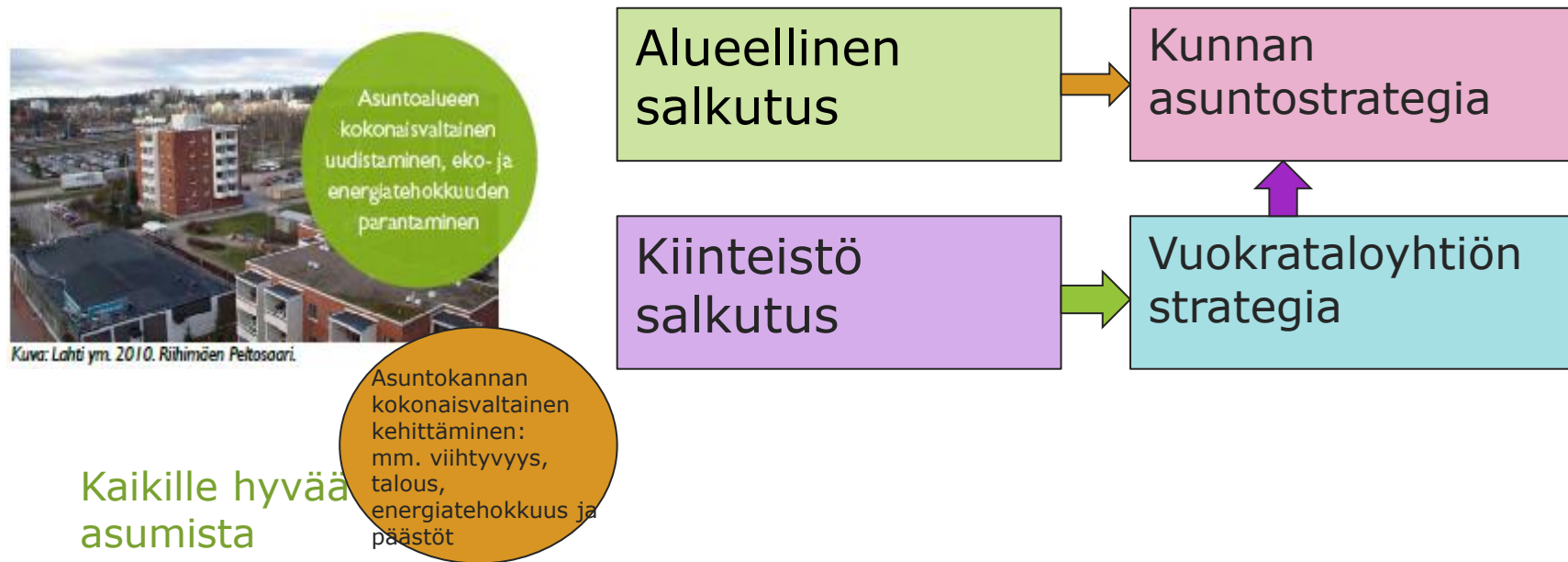
Kehittämispäällikkö Marianne Jauhola



ara

Kuntien kokonaisvaltainen asumisen suunnittelu: asuntoalueen ja asuntokannan kehittäminen

- Kunnan strateginen suunnittelu (+ KASSU-laskentamalli, kuntien asumisen strategisen suunnitteluun)



Kaikille hyvää
asumista

Aluekohtainen salkutus toimenpiteiden suunnitteluun

SALKUTA KAIKKI KIINTEISTÖT JA TEE TARV



ARAn aluesalkutuksen kriteerit

X	Sijainti yhdyskunnassa	X	Alueen vuokratalojen tila
X	Palvelujen saatavuus	X	Rakennuskannan kunto
X	Liikenneyhteydet	X	Vetovoimatekijät
X	Asuntojen hinta ja vuokrataso	X	Erityisryhmien asumisen laatu (esteettömyys)

Alueiden salkuille suunniteltavat toimenpiteet

- Alueiden salkut:



Kuva: Lahti ym. 2010. Riihimäen Peltosaari.

Kehittyvät
alueet

Naapurilähiö

Taantuva

Alikehittynyt

Kaikille hyvää
asumista

ara



Pohjoisrajan eteläosassa toteutettu karpasratkaisu. Kuva: Kimmo Lyytikäinen

Mihin aluekohtaista salkutusta voi käyttää - päätöksenteon tueksi ja toimenpiteiden suunnitteluun

- kuntien ja kaupunkien alueiden ja kortteleiden **kestävään kehittämiseen**
- - Kunnan tai kaupungin alueen **veto-tai pitovoiman** lisääminen suunnitteluun
- - **Alueiden sopeuttamisen** yleissuunnitteluun vähenevän väestön kunnissa ja kaupunkien lähiöissä
- - **eriytymisen tai segregaatian** vähentämisen tai poistamisen suunnitteluun
- - **väestörakenteen muutos tilanteisiin**
>rakentaminen < sopeuttaminen
-

Alueiden salkutusta voidaan hyödyntää suunnittelussa ja päätöksenteossa

- **Esim. asukkaiden, päättäjien mielipiteiden, painopisteiden ja vaihtoehtoisten toimenpiteiden kartoitus suunnittelun tueksi**
- **1. Asunto- ja kiinteistökannan kehittäminen ja** yhdistäminen kokonaisvaltaiseen ja kestäväan aluekehittämiseen
- **2. Myös purkaminen ja uusrakentamisen korttelin tai alueen taustaselvitykseen ja kehittämis ehdotuksien saamiseksi?**
- **3. Myös kuntien kokonaisvaltaisen asumisen suunnittelun (Kassu) skenaariot (veto- ja pitovoima)?**
- **4. Yleissuunnitelman ja edelleen maankäytön suunnitelman taustaselvitykseen?**
- **7. Konkreettisten toimenpiteiden suunnitteluun ja päätöksenteon tueksi (asuntokannan vähentäminen)**

Alue
salkutus

Alueen keskeiset ongelmat 1

Vuokra-asuntovaltaisuus-eriytymisen
ongelmat

Alueen keskeiset ongelmat 2

Palvelujen ja vetovoiman vähentyminen

Alueen keskeiset ongelmat 3

Asukkasluku vähenee ja
liikenneyhteydet heikkenevät

Ehdotettavat toimenpiteet 1

Kaupungin asuntoStringen suunnitelma -
yleissuunnitelma

Alueen keskeiset ongelmat 1

Eriytymisen uhkaa on vähennetty

Alueen keskeiset ongelmat 2

Liikenneyhteyksien (työssäkäynti)
parantaminen

Alueen keskeiset ongelmat 3

Harrastusmahdollisuuksien
täydentäminen

Ehdotettavat toimenpiteet 1

Tilojenkäytön suunnittelua

ALUEET
KUNTOON !



Aluesalkuttamalla toimenpidesuunnitelmaan/ toimenpide-ehdotuksia esim.

Ehdotettavat toimenpiteet 1	Ehdotettavat toimenpiteet 2	Ehdotettavat toimenpiteet 3	Muu alueen kehittäminen
Kaupungin asuntostrateginen suunnitelma - yleissuunnitelma	Asuntojen hallintomuotojajauman muuttaminen	Harrastustilojen koordinointi	Asukkaiden ja päättäjiennäkemysten
	Purkaminen ja uusrakentaminen- sopeuttaminen	koulun tilojen monipuolinen käyttö suunnitelma	kartoitus
	uudistuotanto/ yleissuunnitelma		ympäristön kunnostaminen
Ehdotettavat toimenpiteet 1	Ehdotettavat toimenpiteet 2	Ehdotettavat toimenpiteet 3	Muu alueen kehittäminen
Tilojenkäytön suunnittelua	Erityisryhmien asumista	Liikenneyhteyksien parantaminen	Esim. sosiaali ja neuvolapalveluiden lisääminen

Kiinteistökohtaisen salkutuksen ja toimenpiteiden suunnittelu

SALKUTA KAIKKI KIINTEISTÖT JA TEE TARV



Toimenpideohjelmasta toimenpiteisiin

- **Kiinteistöstrategian suunnittelun työkalu mm. asuntokannan uudistamiseen ja sopeuttamiseen**
- **Suunnitelma:** ja konkreettisten toimenpiteiden toteuttaminen ja **toimenpiteet aikajanelle**
- **Selvittää,** onko mahdollista toteuttaa?: rahoitus ja riskit, vuokrien nousu paine, toimenpiteiden ja investointien kannattavuuden laskentaa ja vertailua?
- **Kytkeminen** kuntien kokonaisvaltaiseen asuntostrategiseen suunnitteluun ja skenaarioiden vaikutusten arviointiin (KASSU)

Kaikille hyvää
asumista

ara

Kiinteistökohtaiset salkut ja suunniteltavat toimenpiteet

- Salkutuksen tulokset > toimenpideojhelma

Kehitettävät

Pidettävät

Realisoitavat

Selvitettävät



Asuntoalueen
kokonaisvaltainen
uudistaminen, eko- ja
energiatehokkuuden
parantaminen

Kuva: Lahti ym. 2010. Riihimäen Peltosaari.

Kaikille hyvää
asumista

Kiinteistökohtaiset salkut ja suunniteltavat toimenpiteet

- Salkutuksen tulokset ja esim. .



Kuva: Lahti ym. 2010. Riitimiiden Peltosaari.

Kaikille hyvää
asumista

Kehitettävät

- Peruskorjauksen suunnitelma (eur/m²)
- Kuntotutkimus
- Toimenpiteiden kannattavuus

Pidettävät

- Kaikki toimenpiteet, perus- ja vuosikorjaukset,
- Täydennys- ja lisärakentaminen

Realisoitavat

- Myyminen, purkaminen ja uusrakentaminen
- Purettavaksi myyminen (tontti)

Selvitettävät

- myyntihinnan selvittäminen
- Purkukulujen selvittäminen tai toimenpiteiden kannattavuus, kysyntä

ara

Kiinteistökohtaisen salkutuksen avulla toimenpiteiden suunnittelu esim.

Tallenna toimenpidesuunnitelmaan tehdyt muutokset

Toimenpidesuunnitelma														
Vuosiluku	ID	Kohteen osoite	Salkutusluokka	Keskiarvo	Asuntojen lkm	Huoneistoala m2	Tyhjät asunnot lkm	Vajaakäyttöisyys	Keskineliövuokra €/m2/kk	Valmistumisvuosi	Peruskorjausvuosi 1.	Lisätietoja1	Lisätietoja2	Muita tietoja
2024	2	Kukkolankatu 1	Realisoitavat	1,15	30	1500	10	0,6	10,40 €	1974		Kuntoarvio	Peruskorjaus (1000e/n PK 1500e2	
2025	5	Käkikuja 1	Kehitettävät	2	30	1500	5	0,6	13,00 €	1985	2005 PK	Kuntoarvio	Ensin myynti	Sitten purku
Salkutuksen yhteenveto														
	ID	Kohteen osoite	Salkutusluokka	Keskiarvo	Asuntojen lkm	Huoneistoala m2	Tyhjät asunnot lkm	Vajaakäyttöisyys	Keskineliövuokra €/m2/kk	Valmistumisvuosi	Peruskorjausvuosi 1.	Lisätietoja1	Lisätietoja2	Muita tietoja
2026	4	Joutsenkatu	Pidettävät	3,3	30	1500	0	0,6	12,90 €	2000		peruskorjaus		
2027	3	Korppikuja 2		2	30	1300	8	0,6	10,40 €	1985		pk/osapurku		

dfrd

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Kiitos!

kehittämispäällikkö Marianne Jauhola (marianne.jauhola@ara.fi)



www.ara.fi

