

araviesti

2/2022

Asiakaslehti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

**SUOMI ON OPISKELIJA-ASUMISEN
SUURVALTA** s. 13

**SATAKUNTATALON
PERUSKORJAUS TOTEUTUI
ARA-RAHOITUKSEN ANSIOSTA** s. 16

**INTERNATIONAL SOCIAL HOUSING
FESTIVAL HELSINGISSÄ OLI MENESTYS** s. 4–12





3 **PÄÄKIRJOITUS**
Hyvinvointialueiden erityisryhmähankkeet käynnistyvät
Hannu Rossilahti ja Sonja Manssila

4 **INTERNATIONAL SOCIAL HOUSING FESTIVAL**
HELSINGISSÄ OLI MENESTYS
Sina Rasilainen

8 **INSPIROITUMISTA JA YHDESSÄ OPPIMISTA SOSIAALISEN**
ASUMISEN FESTIVAALILLA
Helena Berg ja Jyrki Pirkkalainen

11 **SOSIAALISEN ASUMISEN FESTIVAALI PUREUTUI**
MYÖS ASUNTOPOLITIikkaAN
Kimmo Huovinen ja Jarmo Lindén

13 **SUOMI ON OPISKELIJA-ASUMISEN SUURVALTA**
Lauri Lehtoruusu

16 **AINUTLAATUISEN SATAKUNTATALON PERUSKORJAUS**
TOTEUTUI ARA-RAHOITUKSEN ANSIOSTA
Esa Klemetti ja ARA-viestin toimitus

20 **ROHKEASTI UUDISTETTU JYVÄSKYLÄN KORTEPOHJA**
ON LOISTAVA KAUPUNGINOSA
Mari Lähteenmäki

23 **ONNISTUNUT KUUSIKKO-PROJEKTI TARJOAA**
ARVOKASTA OPPIA PUURAKENTAMISESTA
Jaakko Kinnunen

25 **UUSILLA TOIMIVA TALO -KRITEREILLÄ KOHTI**
KESTÄVÄMPÄÄ RAKENTAMISTA
Sini Saarimaa, Anne Tervo ja Katja Tähtinen

26 **PUHEENVUORO**
MYÖS ARA-TUOTANNOSSA ON SIIRRYTTÄVÄ
KIERTOTALOUTEEN
Kimmo Rönkä ja Petri Salmi

28 **ASUKKAAT TYYTYVÄISIÄ ESTEETTÖMYYSKORJAUKSIIN**
Päivi Ruuskanen

29 **VUOKRA-ASUNTOMARKKINAT KORONAN KYNYSIÄ**
Hannu Ahola

araviesti

2/2022

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

KANNEN KUVA:
Jesse Terho

JULKAISIJA:

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

PÄÄTOIMITTAJA:

Helena Berg, ARA

ULKOASU:

PunaMusta Oy, Sisältö- ja suunnittelupalvelut

PAINATUS:

Punamusta Oy, 2022

ARA toimeenpanee valtion asuntopolitiikkaa

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

Hyvinvointialueiden erityisryhmähankkeet käynnistyvät

Erityisryhmäasumisen osalta vuosi 2022 on ollut hektinen, osin hermoja raastavakin. Määräaikainen erityisryhmien investointiavustushaku osoitti ennustuksemme oikeaksi. Aikaisempien soteratkaisujen kariutuminen johti uusien kohteiden rakentamispaineeseen ja saimme paljon hakemuksia uusien kohteiden toteuttamiseen.

Kohteita haettiin 20 tulevalle hyvinvointialueelle. Vain Pohjois-Karjalan ja Kainuun hyvinvointialueille ei uusia tai perusparannettavia kohteita haettu.

Päätöksenteko uusista kohteista on ollut merkittävä osa ARA:n soteriikän työskentelyä. Vaatimuksemme käsitellä ja selvittää olemassa olevaa erityisryhmien asuntotuotantokantaa hyvinvointialueilla tai jo nyt maakunnallisesti toimivan sote-kuntayhtymän päätöksentekoeleimissä ei ollut helppoa. Saimme lukuisia kiukkuja viestejä, puhelinsoittoja sekä vaateita ministeriötasolta keskeyttää ”hullutuksen”, koska mahdollisuutta sitoutumiseen ei osin ollut, puoltamiseen kylläkin. Pidimme päämme ja nyt voimme jo sanoa, että se kannatti.

Uskoimme, että asuntomarkkinatilanteen

selvittäminen auttaa käynnissä olevaa hyvinvointialueen palveluverkkosuunnittelua. Halusimme, että kallis miljoonien alueellinen kohdeinvestointi viedään aluehallitukseen tai hyvinvointialueen hallintosäännön mukaiseen käsittelyyn. Ennakoimme myös tilannetta selvittämällä kohteen roolia osana valmisteltuja investointisuunnitelmia ja kävimme keskusteluja hyvinvointialueen erityisryhmäasumisesta vastaavien valmistelijoiden tai jo valittujen viranhaltijoiden kanssa.

Aikamoinen ponnistus ja miksi?

Suurin syy oli tarkastella asiaa valtion riskien ja myöntövaltuuden näkökulmasta. Hyvinvointialueen sitoutuminen varmistaa asuntojen vuokraamisen ja pienentää valtion riskejä. Sekään ei kuitenkaan poista huolta, jota mahdollinen tulevaisuus tuo tullessaan. Maakunnissa on paljon vanhoja asuntokohteita, joiden omistajuus lepää pienten yhdistysten hartioilla. Asunnot ovat monesti pieniä ja osin epätarkoituksenmukaisia. Kohteiden osuus palveluverkossa on osin hämärän peitossa.

Käsissämme oli hakemuksia yli 230M€ ja myöntövaltuutta vain 90M€. Valintoja piti tehdä ja tilannetta selvittää.

Ei siis helppo yhtälö. Päätöksenteko on kuitenkin jo lähes loppusuoralla.

Kaikkia haettuja hankkeita emme ymmärrettävästi voi rahoittaa. Pyrimme myöntämään rahoituksen kohteisiin, jotka parhaiten vastaavat myöntökriteerejä ja joilla on todellinen pitkäkestoinen tarve. Päätöksenteossa huomioimme myös tasapuolisuuden alueiden kesken. Ensimmäisellä olivat asunnottomien, kehitysvammaisten, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien ja nuorten asumiseen tarkoitettujen hankkeet. Opiskelijakohdeet ja ikääntyneiden asuntokohteiden päätöksenteko on myös loppusuoralla.

Hankemäärän vuoksi haimme ja saimme lisää myöntövaltuutta vuodelle 2023. Valtion asuntorahaston erityisryhmien investointiavustusta nostetaan 30 miljoonalla eurolla 120 miljoonaan euroon. Myös väestöltään vähenevillä alueilla jaettavaan avustukseen arava- ja korkotukivuokra-asuntojen kunnostamiseen ikääntyneille sopivaksi jatketaan vuodelle 2023 viiden miljoonan määrärahaa.

Kiitos ympäristöministeriö ja hallitus.

Teemme piakkoin päätöksen seuraavan erityisryhmien määräaikaisen haun avaamisesta. Syksy näyttäyty kiireisenä, hyvä niin. ■

TEKSTI: SINA RASILAINEN, ARA

KUVAT: JESSE TERHO

International Social Housing Festival Helsingissä oli menestys

International Social Housing Festival tarjosi monipuolisen kattauksen yleishyödyllistä ja sosiaalista asumista. Ainutlaatuinen tapahtuma oli menestyksekas ja kokosi Helsinkiin ennätysyleisön. Matka onnistuneen festivaalitapahtuman toteutumiseen oli harvinaisen pitkä ja mutkainen.

ISHF – AMSTERDAM – LYON – HELSINKI – BARCELONA

Helsingin 2022 kesäkuinen Social Housing Festival oli järjestyksensä kolmas. Ensimmäinen pidettiin vuonna 2017 Amsterdamissa ja toinen 2019 Lyonissa. Neljäs festivaalitapahtuma järjestetään jo ensi vuonna Barcelonassa.

Sosiaalisen asumisen festivaalin konseptin omistaa kansainvälinen sosiaalisen asumisen kattojärjestö Housing Europe. Helsingin kaupunki valikoitui kaupunkifestivaalin järjestämispaikaksi ainutlaatuisen työnsä ansiosta valtion tukeman, yleishyödyllisen asumisen edistäjänä.



International Social Housing Festival (ISHF) kokosi kansainvälisesti yhteen 1000 sosiaalisen asumisen asiantuntijaa, tutkijaa, rakennuttajaa, suunnittelijaa ja päättäjää yli 50 eri maasta. Kaukaisimmat vieraat saapuivat Australiasta ja Havaijilta. Halusimme pitää kaupunkifestivaalin avoimena ja ennen kaikkea maksuttomana kaikille yleishyödyllisestä asumisesta

kiinnostuneille. Myöskään yhteistyökumppaneilta ei peritty maksua omien kohteidensa ja toimintojensa esittelystä.

Housing European ja Helsingin kaupungin lisäksi kutsuimme mukaan kotimaisia yleishyödyllisen asumisen asiantuntijakumppaneita. ARAn yhteistyökutsuun vastasi 30 kotimaista toimijaa, mikä oli hieno määrä. Yhdessä ulkomaisten ja kotimaisten yhteistyökumppaneiden

kanssa rakensimme festivaalille yli 80 mielenkiintoista yleisötapahtumaa, joista suurin osa oli lopulta täyteen varattuja.

HISTORIALLINEN VIIKKO PÄÄKAUPUNGISSAMME

Festivaaliviikko oli huikean onnistunut! Olemme ARAssa saaneet kävijöiltä ainoastaan positiivista palautetta. Helsinki pääsi



Vuosien työ monine käänteineen huipentui lopulta festivaalitapahtuman avajaisiin Helsingin kaupungintalon juhlasalissa 14.6.2022. Avajais-tilaisuudessa puhui mm. ympäristö- ja ilmasto-ministeri Maria Ohisalo.



ARAn festivaalitiimi Helena Berg, Jarmo Lindén ja Sina Rasilainen.

näyttämään parhaat puolensa asuinaluekierroksilla, jotka olivat loppuun buukattuja. Erityisesti arkkitehtuuri kiinnosti alan asiantuntijoita. Myös useat asukkaat esittelivät mielellään kohtejaan ja elämäntapaansa kansainvälisille vierailijalle.

Yleishyödyllisen asumisemme esiintuomiseksi on selkeästi paikkansa. Tärkeintä on näyttää, että ARA-tuetuissa kodeissa asuu tavallisia

suomalaisia ihmisiä, perheitä ja sinkkuja. Kynänsä samantyyppisten tapahtumien järjestämiseen tulevaisuudessa madaltui huomattavasti. On myös ilo nähdä, kuinka motivoituneiden ja sitoutuneiden ARA-toimijoiden sekä sosiaalisen asumisen asiantuntijaorganisaatioiden kanssa saamme tehdä tärkeää työtä ja toteuttaa suomalaista asuntopolitiikkaa. Toki haluamme myös jatkossakin oppia ulkomaisilta kollegoilta, joten kansainvälinen yhteistyö varmasti vahvistuu. Aina on mahdollista tehdä asiat paremmin ja entistään laadukkaammin.

VAIKEUKSIEN KAUTTA ONNISTUMISEEN

Tie onnistuneeseen festivaaliviikkoon oli harvinaisen pitkä. ARA lähetti anomuksen festivaalin järjestämisestä Helsingissä Housing European festivaalikomitealle kesällä 2018, ja tapahtuman käytännön suunnittelu alkoi seuraavana vuonna.

Alusta asti kumppanimme festivaalin tuottamisessa toimi Tapahtumantekijät Oy. Yli kolmen vuoden projektikaareen mahtuivat kaikki projektin ylä- ja alamäet, haasteet ja onnistumiset. Luotettava kumppanimme piti tunnelmaa yllä ammatillisuudellaan ja positiivisella asenteellaan sekä valoi uskoa tapahtuman

onnistumiseen. Meistä riippumattomien vastoin käymisten aikana usko alkoi välillä loppumaan, mutta onneksi emme luovuttaneet missään vaiheessa. Pandemian ollessa pahimmillaan harkitsimme jopa festivaalin siirtämistä kokonaan verkkoon, mutta mielestämme se ei tukenut festivaalin luonnetta iloisena, verkostomaisena kaupunkitapahtumana. Onneksi uskalsimme torpata tuon vaihtoehdon! Vielä viime metreillä Ukrainan tilanne loi järjestelyjen ylle tumman varjonsa. Mutta onneksi ihmiset ympäri maailman rohkaistuivat saapumaan Helsinkiin sankoin joukoin. Oli mahtavaa nähdä innokkaita ja iloisia ihmiskasvoja livenä! ■

Lämmin kiitos kaikille kanssamme festivaalin toteuttaneille tahoille ja kaikille festivaalikävijöille!

Housing European julkaisemaan festivaaliraporttiin voi tutustua osoitteessa <https://www.housingeurope.eu/resource-1710/international-social-housing-festival-2022-report>

Ja festivaalin videovlogiin Housing European Youtube-kanavalla.

International Social Housing Festival, Helsinki 14.–17.6.2022:

yli 80 tapahtumaa ja
1000 osallistujaa yli 50 maasta.



Julian Schwarze kertoi Berliinin kaupungin asuntopolitiikasta Oodin auditoriossa.



Jarmo Lindén kuvasi kansainväliselle vierasjoukolle Suomen asuntopolitiikkaa Kova ry:n järjestämässä seminaarissa.

Tutustumiskohteena oli myös Vuoden parhaat ARA-neliöt 2022 -tunnustus-palkinnon voittaja, Hekan Pyhätunturintie 2. Kohteen esitteli talon arkkitehti, professori Rainer Mahlamäki (kt. kannen kuva).



Helsingin kaupunki ja ARA luovuttivat viestikapulan eteenpäin Barcelonan kaupungille, joka toimii ISHF-isäntänä vuonna 2023. Barcelonan Vanesa Valiño vastaanotti "viestikapulan" Anni Sinnemäeltä. Lavalla myös Javier Burón, ARA:n Jarmo Lindén ja Housing Europe -järjestön Sorcha Edwards.



Helsingin kaupungin pormestari Juhana Vartiainen, ympäristö- ja ilmastoministeri Marja Ohisalo, johtaja Jarmo Lindén ARAsta ja ylijohdaja Hannu Rossilahti ARAsta festivaalin avajaistilaisuudessa.



Avajaisten yllätys oli lauluyhtye Chimen flashmob-esiintyminen.



Puu-Käpylän kävelykierroksella osallistujia kiinnosti erityisesti, miten suojellut rakennukset on saatu remontoitua vanhaa kunnioittaen.



Scandic-hotellin kattobaarissa verkostoiduttiin Meet&Mingle-tyyliin.

Avajais-tilaisuudessa yllätti myös taikuri.



Housing Europe -järjestön pääsihteeri Sorcha Edwards antoi ARAlle ja Helsingin kaupungille tunnustusta yhteistyöstä ja ISHF 2022 -tapahtuman järjestelyjen hoitamisesta.



Opastetut kierrokset eri puolilla Helsinkiä olivat hyvin suosittuja, kuvassa festivaalivieraita Hekan kohteessa Mellunmäessä.



Festivaalille rekisteröityi noin 1000 osallistujaa yli 50 maasta.

TEKSTI: HELENA BERG JA JYRKI PIRKKALAINEN, ARA

KUVAT: JESSE TERHO, HELENA BERG JA JYRKI PIRKKALAINEN

Yhdessä oppimista ja inspiraatiota

Kesäinen Helsinki tarjosi upeat puitteet ja hieno festivaalitunnelma lumosi osallistujat International Social Housing Festival -tapahtumassa. Verkostoituminen ja yhdessä oppiminen oli monelle kävijälle keskeinen osa festivaalia.

Seminaarit, workshopit, verkostoitumistilaisuudet ja vierailukäynnit kuljettivat kansainvälisen joukon Helsingin kaupungintalolta Oodiin, Kansallismuseoon, yliopistolle ja eri kaupunginosiin. Tapahtuma sijoittui ympäri Helsinkiä, mikä tarjosi osallistujille mahdollisuuden tutustua Helsinkiin monipuolisesti. Erityisesti vierailukäynnit Helsingin eri alueilla oleviin asuntokohteisiin, esimerkiksi Jätkäsaareen, Mellunmäessä ja Käpylässä, olivat osallistujien mieleen.

Monille ISHF2022-tapahtumaan osallistuneille tämä oli ensimmäinen näin suuri kasvokkainen tapahtuma pandemian jälkeen. Siksi ei ole yllättävää, että verkostoituminen nousikin monelle osallistujalle yhdeksi tapahtuman kohokohdista.

VOIMME OPPIA MUILTA, MUTTA EMME KOPIOIDA

Osallistujat kuulivat myönteisiä uutisia Helsingistä. Kaupunki on aktiivinen toimija asumisessa ja tavoittelee vieläkin parempaa. Asuntorakentamisen tuotanto aiotaan nostaa nykyisestä 7000 asunnosta 8000 uuteen asuntoon vuodessa. Samalla kunnianhimoinen tavoite on poistaa asunnottomuus vuoteen 2025 mennessä. Hyvät viestit jakoi kuulijoille Helsingin kaupungin asunto-ohjelmapäällikkö Hanna Dhalmann.

Myös kaupungin sosiaalisen sekoittamisen politiikka tuli festivaaleilla usein esille. Tätä "Helsinki Mixiä" kuvaili puheessaan mm. Helsingin kaupunkiympäristön apulaispormestari Anni Sinnemäki: Kaupungin asuinalueilla eri taustoista tulevat lapset käyttävät samoja pihvoja, puistoja ja kouluja.

Hanna Dhalmann oli syystäkin hyvin tyytyväinen Helsingin festivaalivierailta saamistaan myönteisistä palautteista. – Oli tietysti mukava kuulla ulkomaisten festivaalikävijöiden ihastelevia kommentteja Helsingin asuntopolitiikasta ja Helsingistä kaupunkina. Sain myös paljon inspiraatiota siitä sosiaalisen asumisen



– Oli mukava kuulla ulkomaisten festivaalikävijöiden ihastelevia kommentteja Helsingin asuntopolitiikasta ja Helsingistä kaupunkina, Hanna Dhalmann kertoo.



Ludovico Da Prato ja Francesca Spigarolo saivat festivaaleilta inspiraatiota ja nauttivat yhdessä oppimisesta.



Brandee Meninoa (kuvassa 3. vasemmalla) kiinnosti etenkin Asunto ensin -konsepti, jonka hän haluaisi juurruttaa myös Havajille.

kehittämistyöstä, mitä muualla maailmassa tehdään. Monet kamppailevat samanlaisten haasteiden kanssa ja puhuimmekin, että tällainen tapahtuma toimii myös eräänlaisena vertaistukena kun saamme jakaa kokemuksia työstämme toistemme kanssa.

Myös Anni Sinnemäki loisti tyytyväisenä. – Olen äärimmäisen tyytyväinen, festivaalitapahtuma on tehnyt hyvää itse-ymmärryksellemme. On hienoa, että voimme jakaa ajatuksiamme ja kokemuksiamme ja siten oppia toisiltamme, mutta emme voi kuitenkaan kopioida muiden maiden systeemejä.

OPPEJA VALTAMERTEN TAAKSE

Havaijilta Helsinkiin tuli parikymmenpäinen ryhmä eri alojen edustajia, heidän joukossaan sikäläisen HOPE-organisaation toimitusjohtaja Brandee Menino. Hän kertoi, että osallistuminen oli mahdollista vain ulkopuolisten lahjoitusten ansiosta. Valtaosalle ryhmästä kyseessä oli ylipäätään ensimmäinen ulkomaanmatka.

– Täällä pääsemme oppimaan, miten Asunto ensin -konsepti on saatu pystytettyä muissa maissa. Kun vertaan sitä oman maani tilanteeseen, tunnen oloni suorastaan noloksi. Yhdysvalloissa me vain puhumme siitä, että välitämme kansalaisistamme, mutta Suomessa te satsaatte heihin ja asuntopolitiikkaan kokonaisuutena.

Menino muistuttaa, että Havaijilla on Yhdysvaltojen osavaltiosta pahin asunnottomuusongelma asukasluvuun nähden.

– Olen itse ollut alalla nyt 20 vuotta. Aloimme soveltaa asunto ensin -ajatusta vasta

seitsemisen vuotta sitten. Sitä ennen työme oli enemmän hyväntekeväisyyttä ja ihmisten auttamista. Emme varmastikaan pysty vaikuttamaan koko Yhdysvaltoihin, mutta ainakin Havaijilla voisimme toteuttaa pilottihankkeen, kerätä siitä dataa ja kokemuksia jaettavaksi liittovaltion tasolla.

VIRTAA ALAN IHMISTEN KOHTAAMISISTA

Italialaiset Ludovico Da Prato ja Francesca Spigarolo edustavat Milanossa toimivaa sosiaalisen asumisen säätiötä, Fondazione Housing Sociale (FHS). He vetivät yhdessä workshopin otsikolla: "Towards Fluid Systems of inhabiting" Pikku-Parlamentin tiloissa.

Molemmat kertovat saaneensa festivaalipäivien ohjelmasta ja kohtaamisista paljon energiaa ja inspiraatiota.

– Oli upea mahdollisuus oppia muilta osallistujilta, inspiroitua ja jakaa ideoita ja ajatuksia tulevaisuuden asumisesta.

Ajatusten vaihto muiden kanssa innosti myös jatkoon. – Olemme valmiita kokeilemaan käytännössä tapahtumassa saatuja uusia ideoita, he kertovat.

Apulaisprofessori Julie Lawson RMIT-yliopistosta oli festivaalin partneri, joka viihtyi niin estradilla kuin katsomossakin. Aktiivinen puhuja ja keskustelija pureutui seminaarissaan finanssialisaatioon otsikolla: "Tools to Tame Financialisation of Housing".

Julie Lawson kertoo nauttineensa kohtaamisista kohtuuhintaisen asumisen edistämässä suunnittelusta ja käytännön toteutuksesta vastaavien henkilöiden kanssa. Häneen



Julie Lawson (kuvassa oikealla) nautti kohtaamisista kansainvälisten kollegojen kanssa, kuvassa keskustelukumppanina Kath Scanlon LSE-yliopistosta.

teki erityisesti vaikutuksen kuulla Suomen kaupunkipolitiikasta ja parhaista käytännöistä kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi.

– Helsingissä tunnelma oli erittäin lämmin, olimme todella tervetulleita kuin kotiin, joten festivaalin tunnus, "Welcome Home!", kyllä toteutui. ISHF2022-tapahtuma oli mitä inspiroivin, käytännöllinen ja todella tarpeellinen tilaisuus, joka rohkaisi eteenpäin rakentamaan parempaa maailmaa, jossa jokaisella on oikeus kohtuulliseen asumiseen, Lawson summaa.

Laajalla yhteistyöllä kiinni palkintoon

Festivaalin aikana jaettiin myös European Responsible Housing Awards -palkinnot, joista yksi matkasi Itävaltaan. Wienissä oli pystytetty vain kolmessa kuukaudessa järjestelmä ihmisten auttamiseksi, jotka olivat menettäneet asuntonsa koronapandemian vuoksi.

Itävallan asunnottomuustyön kattojärjestön BAWOn johtaja Alexander Machatschke halusi korostaa, että pitkäjänteisessä asunnottomuuden torjunnassa on rakennettava strategisia kumppanuuksia.

-Festivaali pursusi esimerkkejä siitä, miten asuntomarkkinoiden, sosiaalialan, poliitikkojen ja eri sidosryhmien välisellä yhteistyöllä voidaan saada kohtuuhintaista asumista niille, jotka sitä eniten tarvitsevat. Oma projektimme on vain yksi esimerkki sellaisesta kumppanuudesta. Toivottavasti tämän palkinnon myötä tulevina vuosina syntyy paljon muitakin vastaavanlaisia liittoumia.



Gerlinde Gutheil ja Alexander "Xandi" Machatschke BAWO-järjestöstä vastaanottivat Responsible Housing Awards -palkinnon.



Annette Koenders oli mukana Puu-Käpylän opastetulla kävelykierroksella.

FESTARIVIERAITA KAIKKIALTA, MUTTA YKSI KIELI YLITSE MUIDEN

Ehkä eniten kuultu kieli Helsingissä festivaaliviikolla oli hollanti. Menipä mihin tapahtumaan tai

tutustumiskierrokselle tahansa, niin enemmistö paikallaolijoista tuntui tulevan tulppaanimaasta.

Hilversumin kaupungilla kulttuuriperinnön johtavana asiantuntijana työskentelevä Annette

Koenders valaisi asiaa ja kertoi sille kaksi pääasiallista syytä. Ensinnäkin koko festivaalin tarina alkoi Amsterdamista vuonna 2017 ja tapahtuma tunnetaan siksi Hollannissa hyvin. Toisaalta Hollannissa on myös Euroopan suurin sosiaalisen asumisen sektori.

- Tällä hetkellä meillä on myös isoja haasteita edullisen asumisen kanssa. Viimeisen parinkymmenen vuoden aikana sosiaalinen asuntotuotanto on vähentynyt rajusti, Koenders kertoi.

Festivaaleilla Koenders toivoi löytävänsä työkaluja ja esimerkkejä hankaliin haasteisiin: miten rakentaa ja remontoida kohtuuhintaisia asuntoja, parantaa päätöksentekoa ja luoda osallistavia asuinalueita?

Koendersin kotikaupunki Hilversum on Hollannin suurin puutarhakaupunki, ja sitä myös ympäröi luonto, mikä on erittäin tiheästi asutussa maassa harvinaista. Koenders sanoo, että luonnon vahingoittamista halutaan välttää, mutta rakentamisella on seurauksia vehreydelle ja kaupungin ominaispiirteille.

- Helsingissä minuun teki vaikutuksen se, että kaupunki itse omistaa rakennusmaata ja myös rakentaa itse. Silloin vuokratasoon ja asumisen laatuun pystyy vaikuttamaan, ja se ei ole ollut Hollannissa viime aikoina enää mahdollista. ■

Sosiaalisen asumisen festivaali pureutui myös asuntopolitiikkaan

Asuntopolitiikka-teema on tietenkin keskeinen kun puhutaan asumisesta, näin myös sosiaalisen asumisen festivaaleilla Helsingissä.

Festivaalien avajaisissa Housing Europen puheenjohtaja **Bent Madsen** Tanskasta alleviivasi asuntokysymyksen ratkaisun kohtalonyhteyttä hyvinvointivaltioon. ”Rakennetaan lisää” ei yksinään ole mikään ratkaisu asutuskriisiin, vaikka niin kaikkialla esitetään. Rakentaminen on nopeasti kallistunut, joten kohtuuhintaiseen tuotantoon on vaikea päästä juuri nyt. Monissa maissa heikoimmassa asemassa olevien asumisessa on edelleen pahoja puutteita eivätkä markkinat niitä yksinään ratkaise. Asunnot ovat ensi sijassa ihmisten koteja ja asuinalueet yhteisöjä – tämän varmistamiseen tarvitaan vahvaa asuntopolitiikkaa osana hyvinvointivaltion toimintaa.

Myös **Scanlon** korosti, että yhteiskuntapolitiikan onnistumisesta kertoo tilanne, jossa asunnot ja asuinalueet ovat sellaisia, että ne tukevat hyvinvointia, tarjoavat sosiaalisia ja perheverkostoja ja parempaa terveyttä. On elintärkeää suunnata julkista tukea kaupunginosien kehittämiseen ja edistää yhteisöjen kykyä todella asua yhteisöllisesti.

Suomen hallituksen sitoutumista asunto-olojen kehittämiseen korostivat peräti kahden ministerin puheenvuorot. Avajaisissa puhunut ympäristö- ja ilmastoministeri **Maria Ohisalo** vakuutti Suomen sitoutuneen asunnottomuuden poistamiseen. Päättyjäsissä puhunut sosiaali- ja terveysministeri **Hanna Sarkkinen** myös korosti, että useimmat yhteiskunnalliset ongelmat voidaan ratkaista, kunhan

on poliittista tahtoa. Ja kun tahtoa on, asunnottomuus voidaan poistaa niin Suomessa kuin muualla maailmassa.

Suomen menestyksellinen asunto ensin -politiikka herätti paljon huomiota. Myös EU:n sosiaalisten oikeuksien ja inklusion johtaja **Katarina Ivankovič-Knezevič** painotti, että asunnottomuus on tärkeä aihe EU:ssa ja asunto ensin -politiikka olisi otettava käyttöön kaikkien EU-maisen kansallisisissa strategioissa.

MONIULOTTEINEN ASUNTOPOLITIikka – KAUPUNGEILLA KESKEINEN ROOLI

Festivaaleilla liikuttiiin sujuvasti edes takaisin asumisen fyysisen todellisuuden sekä asumisen politiikkaa luotaavien ja pohtivien keskustelujen välillä. Ulkomaisille festivaalivieraille oli varmasti mielenkiintoista nähdä, millaista on yleishyödyllinen asuntotuotanto ja asuminen Helsingissä. Toisaalta seminaareissa ja paneeleissa oli laaja kattaus keskustelua asumiseen liittyvien politiikkatoimenpiteiden vaikuttavuudesta ja näkökulmista. Asunnottomuuteen liittyvät kysymykset, nuorten ja opiskelijoiden asuminen, energiatehokkuuden parantaminen, yhdyskuntasuunnittelu ja sosiaalinen sekoittaminen, finanssimarkkinoiden heijastuminen asuntomarkkinoihin ja asumisen mahdollisuuksiin, asumisen tukipolitiikka, asumiseen liittyvä kansalaistoiminta jne. Asumiseen liittyvät haasteet ja teemat vaikuttivat olevan melko lailla samankaltaisia eri puolilla.

Asuntopolitiikan ja kohtuuhintaisen asu-



Asuntopolitiikan ja kohtuuhintaisuuden kysymyksiä käsiteltiin laajasti Tiedekulmassa Urbanian seminaarissa. Lavalla Mika Hyötyläinen, Özlem Celik ja Mari Vaattovaara.

misen kysymyksiä käsiteltiin laajasti muun muassa Kaupunkitutkimusinstituutti Urbanian järjestämässä seminaarissa Housing: Crisis and alternatives. Puheenvuoroissa kiteytyi kiinnostavalla tavalla asumiseen liittyvien kysymysten moniulotteisuus sekä niihin liittyvät eri näkökulmat. Teemoina olivat muun muassa asumisen tukimuotoihin liittyvät kysymykset, politiikkatoimien tehokkuuden arviointi ja kaupunkien rooli.

Politiikkatoimien onnistuneisuuden arviointi ei ole aina helppoa – toimenpiteillä on usein useampia vaikutuksia ja monet vaikutukset näkyvät vasta pidemmän ajan kuluessa. Monesti



Asunnot ovat ensi sijassa ihmisten koteja ja asuinalueet yhteisöjä – tämän varmistamiseen tarvitaan vahvaa asuntopolitiikkaa osana hyvinvointivaltion toimintaa, Bent Madsen julisti.

Danny Dorling nosti esiin paradoksin: Vaikka nuorten ikäluokat pienenevät, yhä harvemmat pääsevät kohtuuhintaiseen asumiseen.

lähtökohdaksi otettu taloudellisen tehokkuuden näkökulma on yksi mutta ei kuitenkaan ainoaa lähestymistapa. Keskustelussa nousi esiin myös yksi vähän esillä ollut mielenkiintoinen näkökulma Suomeen liittyen. Suomessa on kansainvälisessä vertailussa varsin vähän säädellyt vapaarahoitteiset vuokramarkkinat ja vastapainona suurimmissa kaupungeissa myös merkittävä säädelty yleishyödyllinen asuntotarjonnan sektori. Yhdistelmä on kansainvälisesti vertailutuna varsin harvinainen.

Kaupunkien rooli ja merkitys asuntopolitiikan käytännön toteutuksessa on keskeinen. Suomeen suurimpien kaupunkienkin välillä on eroja asuntopolitiittisissa linjauksissa ja niiden käytännön toteutuksessa. Seminaareissa tutkimus oli hyvin esillä.

YHÄ HARVEMMAT VOIVAT ASUA KOHTUUHINTAISESTI

Housing European pääsihteeri **Sorcha Edwards** nosti esiin ehkä hieman provokatiivisesti, että sosiaalinen asumisen (social housing) käsite saattaa edustaa monille synonyymia ongelmille. Hänen mukaansa festivaalin merkitys on osaltaan siinä, että tapahtumassa voidaan näyttää ja käydä keskustelua siitä, miten yleishyödyllisen asumisen ja asuntopolitiikan toimenpiteillä voidaan saavuttaa positiivisia tuloksia ja löytää ratkaisuja. Tavoitteena on edistää keskustelua ja pohdintaa laajasti siitä, mikä toimii ja mikä ei. Näin toivottavasti voidaan välttää ainakin yhteiskuntapolitiikan pahimmat virheet, joiden korjaaminen on aina kalliimpaa ja vaikeampaa jälkeen päin.

Tätä korosti myös esityksessään Oxfordin yliopiston professori **Danny Dorling**. Hän otti esiin aikamme paradoksin: ”Meillä on edes-
sämme outo ilmiö. Vaikka nuorten ikäluokat

pienenevät länsimaissa ja pian myös maailmanlaajuisesti, yhä harvemmat pääsevät kohtuuhintaiseen asumiseen”.

Pieni- ja keskituloisten asumisongelmien syitä haettiin myös mielenkiintoisissa keskustelussa asuntomarkkinoiden finansialisaatiosta eli rahoitusmarkkinoiden roolin voimakkaasta kasvusta asuntosektorilla. Apulaisprofessori **Julie Lawson** kuvasi sitä tuhoisaa vaikutusta, joka finansialisaatiolla ja keinottelulla on eri maiden asuntojärjestelmiin. Hän huomautti, että vaikka olemme nähneet asuntosi-
jotusten valtavan kasvun, se ei kuitenkaan ole monissa maissa johtanut asuntotarjonnan kasvuun, asumisesta on vain tullut paljon kalliimpaa. Lawson jatkoi, että hallitukset ovat menettäneet kykynsä tai sitten unohtaneet, kuinka vaikuttaa asuntomarkkinoiden toimintaan. Tilanne, jossa sijoittaminen asuntoihin on perustunut lähes ilmaiseen rahoitukseen, mutta pienituloisille kotitalouksille on tarjolla lähinnä kallista vuokra-asumista, on kestävätkö. Asuntopolitiikka tarvitsee siis uusia välineitä

finansialisaation kesyttämiseen.

SUOMI ON ONNISTUNUT MONESSA ASIASSA

ARAN johtaja **Jarmo Linden** kuvasi avauspäivän seminaarissa Suomen asuntopolitiikan ja yleishyödyllisen asumisen keskeisiä piirteitä. Esityksessään hän totesi, että Suomi on jälleen valittu maailman onnellisimmaksi maaksi – ehkä vähän leikkilääkin hän lisäsi, että ei tosin yhtään ymmärrä miksi ihmeessä.

Viikon aikana kuultiin ulkomaisilta festivaalivierailta varsin paljon positiivisia kommentteja asuntopolitiikasta ja sen tuloksista. Ihasteltiin yleishyödyllisen asumisen laatua ja Helsingin määrätietoista politiikkaa asuinalueiden eriyty-
mistä vastustamiseen. Kansainväliset vieraat olivat varsin laajasti sitä mieltä, että Suomessa harjoitettu asuntopolitiikka on onnistunutta monessa asiassa.

Edelliseen liittyen tietysti voisi todeta, että vieraathan ovat yleensä vieraskoreita ja kehu-
vat silloinkin, kun siihen ei ole aihetta. Varmasti niinkin, mutta välillä kuitenkin tuntuu, että kotimaisessa asuntopolitiittisessa keskustelussa on jonkinlainen näköharha. Kun keskustellaan kansainvälisessä viitekehyksessä sekä vertaillaan eri maiden ja kaupunkien tilannetta Suomeen tai sen suurimpiin kaupunkeihin, niin monissa asumiseen liittyvissä asioissa on kuitenkin onnistuttu varsin hyvin. Parannettavaa ja kehitettävää varmasti riittää edelleen, ja toivottavasti tapahtuma antoi ajatuksia kehittämis-
työstä muualta saaduista kokemuksista.

Monimuotoinen tapahtuma itsessään oli onnistunut näyte valtion ja Helsingin kaupungin välisestä sujuvasta yhteistyöstä. Helsinki oli erinomainen kumppani tapahtuman järjestämisessä ja toteutuksessa. ■



**VAIKKA NUORTEN
IKÄLUOKAT PIENENEVÄT
LÄNSIMAISSA JA PIAN MYÖS
MAAILMANLAAJUISESTI,
YHÄ HARVEMMAT PÄÄSEVÄT
KOHTUUHINTAISEEN
ASUMISEEN.**

Suomi on opiskelija-asumisen suurvalta

Opiskelijälähtöisyys ja valtion tuki ovat auttaneet tekemään Suomesta opiskelija-asumisen suurvallan. Suomen malli kiinnosti myös International Social Housing -tapahtumaan osallistuneita.

Suomalainen asumiskeskustelu tup-paa katsomaan asuntopolitiikkaamme valikoivien moniteholasien lävitse: näemme muiden onnistumiset selvästi, mutta emme puutteita ja omat puutteemme, muttei onnistumisia. Katsontakannasta riippuen asuntopolitiikkamme on joko viety liian pitkälle tai se uupuu tykkäänään.

Siksi kesäkuussa järjestetty International Social Housing Festival oli tervetullut näköalojen avartaja ja itsetunnon kohotus meille kotimaisilla asumisen toimijoille. Vaikka mieluusti ihailimme kansainvälisiä esimerkkejä, kansainvälisten kollegoiden mielestä ruoho voikin olla vihreämpää Suomessa.

Suomen opiskelija-asunnot SOA järjesti festivaalin osana miniseminaarin opiskelija-asumisen järjestämistavoista ja tutustumismahdollisuuden suomalaiseen opiskelija-asumiseen. Niin suomalainen opiskelija-asumisen järjestämistapa kuin itse asunnotkin herättivät festivaalivieraissa kiinnostusta ja ihailua.

SUOMALAISTA OPISKELIJA-ASUMISTA KELPAA ESITELLÄ

Suomalainen opiskelija-asuminen on kansainvälisesti vertaillen laadukasta. Asunnot ovat asukkaidensa koteja, ei vain lukukauden aikaista majoitusta. Tämä näkyy asunnoissa: suurin osa asunnoista on tavallisia yksiöitä, kaksioita ja kolmioita – ei asuntoloita – ja valtaosa vuokrataan kalustamattomina niin, että opiskelijat saavat itse sisustaa asunnostaan kodin.

Laadukas opiskelija-asuminen on silti hinnoiltaan opiskelijaystävällistä. Kasvukeskusten kärkipaikoilla ero vastaavien asuntojen



Suomalainen opiskelija-asuminen kiinnosti International Housing Festivalin osallistujia. Iltapäivän seminaarin lisäksi osallistujat pääsivät tutustumaan Hoasin kohteisiin Jätkäsaarella ja Espoon Tapiolassa. Tutustumiskierroksia johti Lauri Lehtoruusu. Etenkin italialaiset olivat sankoin joukoin mukana ja aktiivisina.

markkinavuokriin voi olla jopa 40 prosenttia. Opiskelija-asumisen edullisuus ei ole kaikkialla itsestäänselvyys: esimerkiksi Georgiassa, Irlannissa, Islannissa ja Ruotsissa opiskelija-asunnoissa asuvien asumismenot ovat korkeampia kuin muulla tavalla asuvilla opiskelijoilla.

Opiskelija-asuminen ei ole Suomessa vain harvojen herkkua. Noin neljännes korkeakouluopiskelijoista asuu opiskelija-asunnossa,

millä yltää eurooppalaisessa vertailussa kärkikastiin. Tarveharkinnan takia etusijalla ovat kovimmassa asunnontarpeessa olevat ja se näkyy selviten kansainvälisten opiskelijoiden kohdalla: kansainvälisistä opiskelijoista jopa 59–71 prosenttia asuu opiskelija-asunnossa – korkein osuus Euroopassa.

Opiskelijabudjettiin on saatu mahdutettua esimerkiksi edelläkävijäkohteita, kuten



Hoasin opiskelijatalo kuuluu Sukupolvien kortteliin Helsingin Jätkäsaarella.



"TYHJÄSTÄ LÄHDETTIIN,
NYT ON JO
SATA MILJOONAA
VELKAA."

festivaalivieraat saivat nähdä. Vierailukohteina olivat Vuoden parhaat ARA-neliöt -tunnustusk-sellakin palkittu Sukupolvien kortteli ja Suomen toiseksi korkein puukerrostalo – korkeinkin on opiskelija-asumista mutta Joensuussa – Hoasin Tuuliniitty Espoon Tapiolassa.

OPISKELIJOIDEN PERUSTAMA OPISKELIJOITA VARTEN – VALTION TUKEMANA

Suomalainen opiskelija-asuntosektori on kansainvälisestikin harvinaislaatuinen. Nimenomaan opiskelijajärjestöt olivat opiskelija-asuntorakentamisen alullepaneva voima. Monessa muussa maassa opiskelija-asuntotarjon-nasta vastaavat pääosin korkeakoulut itse tai yritykset korkeakoulujen kanssa tehdyin sopimuksin. Näin on esimerkiksi Briteissä, jonka opiskelija-asumista ja sen haasteita esiteltiin SOAn festivaalitapahtumassa. Toinen yleinen malli ovat lakisääteiset opiskelijapalvelujärjestöt, joiden rooliin lukeutuu myös opiskelija-asuminen. Tällaisia ovat esimerkiksi Ranskan CROUS:it, Saksan Studentenwerkit, Islannin Félagsstofnun Stúdentia sekä Norjan Student-samskipnadit, joita myös esiteltiin SOAn miniseminaarissa.

Opiskelijajärjestöjen piskuisilla resursseilla opiskelija-asuntorakentaminen olisi kuihtunut alkuunsa ilman valtion tukea. Arava- ja ARA-rahoitus on mahdollistanut opiskelijoiden alullepaneman toiminnan kasvun opiskelijälähtöisesti. Opiskelija-asuntotuotanto käynnistyi toden teolla juuri asuntotuotantolain jälkimainingeissa 1960-luvulla. "Tyhjältä lähdettiin, nyt on jo sata miljoonaa velkaa," kuten eräs opiskelija-asuntotoimija veisteli. Tosin on sitä asuntokantaakin kertynyt lainojen vastapainoksi.

Kun opiskelija-asuminen on opiskelijoiden perustamaa ja ohjaamaa sekä valtion tukemaa, sitä on voitu kehittää juuri opiskelijoiden toiveet ja tarpeet edellä. Toisenlaisessa mallissa opiskelija-asuminen saattaa olla pikemminkin kansallisen koulutuksen sisäänheittotuote, jonka

tarjonta on suunnattu enemmän jälkikasvustaan huolehtiville – ja laskut maksaville – vanhemmille kuin itse asukkaille.

ESIMERKILLISTÄ SOSIAALISTA ASUNTOTUOTANTOA – MUTTEI VAIN SITÄ

Historian seurauksena opiskelija-asuntorakentaminen katsotaan Suomessa osaksi sosiaalista asuntotuotantoa. Sitä ohjataan pitkälti samoilla säännöstöillä ja seurataan samoilla mittareilla. Niillä mittareilla opiskelija-asuminen on kiistämättä esimerkillistä – minkä jopa moni tuetun asuntotuotannon kritikoista on valmis myöntämään.

Vaikka opiskelijat ylipäänsä ovat keskimäärin erittäin pienituloisia, opiskelija-asunnoissa asuvien keskimääräiset tulot ovat vielä muita pienemmät. Suuri osa opiskelija-asuntoa hakevista on muuttamassa paikkakunnalle opiskelupaikan perässä ja on siten ARAN luokittelun mukaan erittäin kiireisessä asunnontarpeessa. Kun asumisoikeus on kytketty opiskeluoikeuteen, opiskelija-asuntoihin ei voi jäädä, kun tulot valmistumisen jälkeen kohentuvat.

Opiskelija-asuminen kiistatta pärjää hyvin sosiaalisen asuntotuotannon mittareilla, mutta ovatko mittarit oikeat? Sosiaalinen asuntotuotanto edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja riittävään toimeentuloon, mutta opiskelija-asumisen roolina on myös auttaa mahdollistamaan kouluttautuminen varattomuuden sitä estämättä. Ilmastokriisi ja opiskelijoiden heikkenevä hyvinvointi asettavat omat lisähaasteensa.

Opiskelija-asumisen lukeminen osaksi sosiaalista asuntotuotantoa on ollut perusteltua ja sen tulokset kiistatta menestystarina. Opiskelija-asumista ei kuitenkaan voi tarkastella vain sosiaalisena asuntotuotantona ja koulutuspoliittinen ulottuvuus sivuuttaen etenkin nyt, kun Suomi tavoittelee koulutustason nostoa ja kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden määrän kolminkertaistamista.

ERITYINEN ERITYISRYHMÄ

Opiskelijat lasketaan asuntopolitiikassa erityisryhmäksi. Opiskelijat ovat kuitenkin erityinen erityisryhmä moniin muihin valtion tukemiin asukasryhmiin verrattuna. Opiskelijoiden tulot ja elämäntilanteet vaihtuvat taajaan, eikä asunonhakuhetken tilanne välttämättä anna kattavaa kuvaa. Monella opiskelijalla – toisin kuin monilla muilla erityisryhmillä – on periaatteessa mahdollisuus parantaa toimeentuloaan työssäkäyntiä lisäämällä, mutta usein opintojen etenemisen kustannuksella. Siinä missä usein pienituloisen tulot ovat vakio ja määrittävät asumisen vaihtoehtoja, opiskelijoilla tulot voivatkin riippua siitä, miten asuminen järjestyy: kohtuuhintainen opiskelija-asuminen voi mahdollistaa täysipäiväisen opiskelun, mutta työssäkäynti voi olla välttämätöntä, jos on kalliimpi markkina-vuokra maksettavana.

Vaikka opiskelijoista valtaosan taloudellinen asema on samanlainen – yhtä niukka – opintie ei silti ole kaikille yhtä tasainen. Sosiaalinen pääoma, esimerkiksi vanhempien verkostot, voi avata muilta suljettuja asumisratkaisuja, vaikkapa tuttavaperheiden sijoitusasuntoja asevelihintaan, ja kulttuurinen pääoma voi auttaa hakeutumaan opiskelija-asuntojärjestelmän piiriin sekä navigoimaan siinä. Nykyisellään opiskelija-asuntoihin päätyykin hieman muita useammin niitä, joilla on korkeasti koulutettu perhetausta. Asuntopolitiikkaa monipuolisemmat mittarit auttavat tunnistamaan opiskelija-asumisen onnistumiset ja kehitystarpeet.

Opiskelijälähtöisyys ja valtion tuki ovat auttaneet tekemään Suomesta opiskelija-asumisen suurvallan. Seuraavana askeleena onkin tarkasteltava opiskelija-asumista enemmän koulutuspolitiikan kantilta: miten opiskelija-asuminen voi auttaa koulutustason nostossa ja kansainvälisten opiskelijoiden houkuttelussa tai vaikka tukea opiskelijoiden mielenterveyttä ja hyvinvointia? ■

Ainutlaatuisen Satakuntatalon peruskorjaus toteutui ARA-rahoituksen ansiosta

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä Satakuntatalo Helsingin ydinkeskustassa peruskorjattiin ARAn tuella. Talo tuotiin 1950-luvulta 2020-luvulle. Erinomaisen sijaintinsa ansiosta talon soluasunnoista kilpailevat uudet opiskelijasukupolvet vuosikymmeniä eteenpäin.

Satakuntatalon syntyvaiheet ajoittuvat sodan jälkeisiin jälleenrakennusvuosiin. Talon suunnitellut arkkitehti, Einar Teräsvirta (1914–1995), sai Helsingin Kampissa, Lapinrinne 1:ssä sijaitsevan rakennuksen kutsukilpailuvoiton pohjalta suunniteltavaksi. Rakennustyöt aloitettiin vuonna 1950, mutta lakkoilu, inflaatio ja vaikeudet rakennustarvikkeiden saatavuudessa viivästyttivät rakennuksen valmistumista vuoteen 1952. Samana vuonna rakennus toimi olympiakisojen ulkomaalaisten lehtimiesten asuntolana. Sitten Satakuntatalo on toiminut opiskelijoiden asuntolana ja kohtaamispaikkana.

Talon peruskorjauksen pääurakka käynnistyi huhtikuussa 2021 ja urakan vastaanotto pidettiin 30. kesäkuuta 2022. Liiketilöiden korjaukset olivat välitavoitteina, ja ne valmistuivat 1. kerroksessa syyskuun lopussa 2021. Peruskorjaustyöt kestivät kokonaisuudessaan 14,5 kuukautta. Suunnitellusta allianssi-urakkamallista luovuttiin ja lopulta peruskorjaus toteutettiin kiinteähintaisena pääurakkana.

Muutos suunnittelun lähtökohtana olivat talon omistajan, Satalinnan Säätiön ja

Satakuntalaisen osakunnan, tarpeet. Entiset tilat olivat sokkeloisia ja vaikeasti saavutettavia, osa huoneista liian pieniä. Rakennuksen valmistumisen, vuoden 1952, jälkeen laajaa peruskorjausta ei oltu tehty.

TILAT MUUTETTIIN PALVELEMAAN NYKYISIÄ TARPEITA

Satakuntatalon peruskorjauksessa uusittiin mm. 71 asuinhuonetta, liike- ja toimistotilat, ravintolatilat, juhlasaleineen, porrashuoneet, kaiken kaikkiaan 4 300 m² kerrosalaa, josta huoneistotalaa 1 507 m². Käytännössä koko rakennus peruskorjattiin.

Rakennuksen ylimmät kerrokset 5.–8. kerrokset kunnostettiin ja muutettiin asunnoiksi, pääosin soluasunnoiksi, joilla on kerroskohtaiset yhteistilat. Monesta viihtyisästä asuinhuoneesta avautuu upea merinäköala.

Osakunnan yhteiset tilat 2.–4. kerroksissa siirrettiin kellarikerrokseen ja 5. kerrokseen. Osakunnan käytössä olevat tilat 5. kerroksessa peruskorjattiin, modernisoitiin keittiö ja ääneneristystä juhlasalin ja kirjaston välillä parannettiin.

Talon ensimmäinen ja toinen kerros käsittävät liikehuoneistoja, joita Satalinnan säätiö vuokraa yrittäjille. Korjaustyön jälkeen liiketiloissa toimivat parturi-kampaamo, musiikistudio, laserpaino ja nepalilainen ravintola. 2. kerros on peruskorjauksessa muutettu toimistotiloiksi ja vuokralaiskäyttöön.

Satakuntatalon 3:n kerroksen ravintolatilat ja 4:n kerroksen juhlasali on myös vuokrattu ulkopuoliselle yrittäjälle. Näissä tiloissa toimii catering-yrittäjä, yrityksen tilausravintola, jonka sydämenä historiallinen juhlasali toimii.

Kerroksissa olleista saunatiloista vapautuvat tilat muutettiin asunnoiksi. Kellariin rakennettiin uudet tilat, osakunnan saunaosasto, kuntosali, pesula sekä ravintoloiden sosiaalitiloja sekä varastotiloja.

Uusi jätahuone rakennettiin sisäpihan yhteydessä olevaan varastotilaan. Sisäpihalle sijoitettiin uusia polkupyörätelineitä.

TALO PÄIVITETTIIN 1950-LUVULTA 2020-LUVULLE

Rakennus oli myös teknisesti kulunut ja lähes kaikki rakennusosat huonokuntoisia ja näkyvät



Satakuntalainen Osakunta ja Satalinnan Säätiö

Satakuntalainen Osakunta on pääkaupunkiseudun korkeakouluissa opiskelevien satakuntalaistaustaisten opiskelijoiden yhteisö.

Satalinnan Säätiö sr perustettiin vuonna 1950 Satakuntatalon rakennuttajaksi. Säätiön tarkoitus on huolehtia Satakuntalaisen Osakunnan taloudesta ja ylläpitää opiskelija-asuntolaa.

HANKE JA TOIMIJAT

- Rakennuskohteen laajuus
 - Kerrosala 4 300 m²
 - Huoneistoala 1 507 m²
 - Bruttoala 5 150 m²
 - asuinhuoneita 71 kpl
 - liiketiloja ja toimistotiloja 1. ja 2. kerroksessa
 - yhteistiloja, teknisiä tiloja
 - ravintola, keittiö ja juhlasali 3. ja 4. kerroksessa
 - porrashuoneita 5 kpl
- Tilaaja - rakennuttaja
 - Satalinnan Säätiö sr, toiminnanjohtaja Kristiina Nieminen, ylläpidon vastaava Jarmo Liiri.
 - Tilaajan edustaja peruskorjauksen hankkeessa projektinjohtaja Esa Klemetti, Citron Oy
- Rakennuttajakonsultti
 - Vahnen Rakennuttaminen Oy, projektipäällikkö Jyrki Laurinen
- Arkkitehti- ja pääsuunnittelu
 - ERAT Arkkitehdit
 - Pääsuunnittelija Sebastian Lönnqvist
- Rakennesuunnittelu
 - Lauri Mehto Insinööri-toimisto Oy, Simo-Pekka Valtonen
- LVIA-suunnittelu,
 - Viisicon Oy, Sami Matoniemi
- Sähkösuunnittelu,
 - Hepacon Oy, Markku Ollikainen
- Pääurakoitsija
 - R4 Korjaus-urakointi Oy, vastaava työnjohtaja Miro Luodes



pinnat oli korjattava. Rakennuksen lämmitys-järjestelmä, käyttövesiverkosto ja jätevesiviemärit uusittiin kauttaaltaan. Myös kaikki märkätilarakenteet rakennettiin uudelleen.

Korjaustyön yhteydessä tehtiin runsaasti väliseinämuutoksia. Erittäin huonokuntoisia väliseiniä ja rakenteita purettiin suunniteltua ja ennakoitua enemmän, mikä aiheutti lisärakennuksen tarvetta rakennusaikana.

Rakennuksen sähkötekniset järjestelmät ja kaapeloinnit olivat lähes kaikki alkuperäisiä ja

ne oli uusittava. Kellaritiloissa suoritettiin laajasti maanvaraisen lattian uusimista.

Rakennuksen julkisivut kunnostettiin; vuorukivilaattojen kiinnitykset vahvistettiin, saumat uusittiin ja asennettiin haljenneiden luonnonkivien tilalle uudet. Helsingin kaupunginmuseo oli hyväksynyt julkisivun korjausmallin.

Alkuperäisiä ikkunoita ja ovia, viemärointejä, sähköjärjestelmiä, asuntojen märkätiloja ja keittiöitä sekä ilmanvaihtoa uusittiin ja korjattiin.

Lisäksi kaikki hissit uusittiin kokonaisu-

udessaan. Rakennuksen esteettömyyttä parannettiin.

ARAN RAHOITUKSELLA KESKEINEN ROOLI

Elokuun alkuun 2022 mennessä tilat on otettu käyttöön ja asukkaat ovat muuttaneet sisälle. Vaikka osin nyt on liian aikaista todentaa, voidaan arvioida peruskorjauksen päätavoitteiden toteutuneen. Talon omistajan hyväksymät tavoitteet vuonna 2020 peruskorjaukselle olivat:

Sampo Vallius, ARA

ONNISTUNEELLA PERUSPARANNUKSELLA SOLUASUNTOJA YDINKESKUSTAAN

Perin harvoin ARAssa päästään tekemisiin todellisten arvorakennusten kanssa. Olympiavuonna 1952 valmistunutta Satakuntataloa voi todellakin pitää sellaisena. Sen kunniakas historia olympialaisten lehdistön majoituspaikasta Satakuntalaisen Osakunnan opiskelija-asuntolaksi ja uniikki sijainti Helsingin ytimessä tekevät Satakuntatalosta ikonisen maamerkin ja tärkeän osan suomalaisen opiskelija-asumisen historiaa. Luonnollisesti rakennus on myös suojeltu.

Satakuntataloa hallinnoiva Satalinnan Säätiö lähti tekemään kulttuurihistoriallisesti ja taloudellisesti merkittävää peruskorjausta huolellisen valmistautumisen kautta. ARA oli mukana hankkeen valmistelussa tavallista aktiivisemmin, ja virastoa pidettiin kiitettävän hyvin ajan tasalla sekä valmistelun että itse projektin eri vaiheissa. Harvinaisen lisän normaaliin prosessiin toivat myös vierailut tiloissa sekä ennen korjausta että remontin aikana.

Arvokkaan ja suojellun rakennuksen peruskorjaus eroaa monilta osin tavanomaisesta. Lukuisia yksityiskohtia on ennallistettu Kaupunginmuseon ohjauksessa, eikä mm. talon julkisivuihin saanut tehdä muutoksia. Kuitenkin remontissa onnistuttiin tuomaan Satakuntatalo vahvasti 2020-luvulle, ja varmasti vielä useat opiskelijasukupolvet saavat nauttia sen seinien suojissa ainutlaatuisen talon hengestä. Talon tilankäytön tehokkuutta kyettiin parantamaan merkittävästi ottamalla hyötykäyttöön hukkatiloja ja mm. tekemällä kellariin uudet sauna- ja kuntosalitilat. Vapautuneisiin tiloihin tehtiin asuntoja.

Satakuntatalon konsepti eroaa vallitsevasta opiskelija-asumisen linjasta perusteellisesti. Kaikilla asunnoilla ei ole omaa kylpyhuonetta eivätkä asunnot ole kooltaan suositusten mukaisia. Kohde koostuu

korjattunakin pääosin soluasunnoista ja tavallista persoonallisemmista yhteistiloista. Sijainti ja talon vahva oma henki tekevät kuitenkin soluasumisesta edelleen haluttavaa ja uskallan väittää, ettei tilanne tule muuttumaan. Vahvasti yhteisöllisessä Satakuntatalossa asumisesta kilpailaan ja se on etuoikeus.

Mielestäni olisi tutkimuksen arvoista, voisiko näitä laatuominaisuuksia monistaa ja asumista brändätä niin vahvasti, että lähtökohtaisesti sekä asuin- että tuotantokustannuksiltaan edullisempi soluasuminen voisi vielä kokea renessanssin. Vallitseva linja, jossa opiskelijat kopitetaan omiin yksiohinsä ei liene pitkällä tähtäimellä sen paremmin kansantaloudellisesti kuin yhteisöllisyyden näkökulmastakaan kestävä tie.



Satakuntatalo, Lapinrinne 1, Helsinki.

- Kiinteistön arvo nousee enemmän kuin investointikustannus
- Korjatut tilat ovat houkuttelevammat opiskelijoille
- Nykyaikaisten tilojen vuokraus paranee
- Liiketilat tulevat ajan tasalle
- Ylläpitokustannukset voidaan ennakoida, korjaukset vähenevät
- Säätiön ja killan toimintojen sekä palveluiden monipuolistuminen
- Runsaasti toimivia yhteistiloja

- Hyvä lopputulos
- Peruskorjaushankkeen budjetti oli 8,7 miljoonaa euroa (sis. alv 24%). Hankkeen aikana jouduttiin pääosin rakennuksen heikosta kunnosta johtuen hakemaan lisälainaa 300.000 euroa.
- Hankkeen rahoitussuunnitelmaan saatiin ARAn korkotukilainaa kokonaissummaltaan hieman yli 7 miljoonaa euroa. ARA myönsi myös opiskelija-asuntojen osalle erityisryhmien investointiavustusta noin 1,2 miljoonaa

euroa. Näillä rahoituksilla hanke saatiin käyntiin, sillä pankkilainojen turvin peruskorjaus ei olisi käynnistynyt. Satakuntatalon peruskorjaus saatiinkin rahoitettua ARAn tukipäätöksen ansiosta. Lisärahoituksen myönteinen päätös varmisti peruskorjauksen saamisen valmiiksi loppuun asti.

Toivotamme Satalinnan säätiölle ja Osakunnan jäsenille mukavia hetkiä ja kohtuullisten kustannuksien opiskelija-asumista Helsingin keskustan ydinalueella. ■

TEKSTI: MARI LÄHTEENMÄKI, SOIHTU

KUVAT: JARI KUSKELIN

Rohkeasti uudistettu

Jyväskylän Kortepohja on loistava kaupunginosa

Kortepohja Jyväskylässä on erikoinen kaupunginosa, jonka näyttävin maamerkki on Kortepohjan Ylioppilaskylä. Se on maassamme ainutlaatuinen opiskelija-asumisen yhteisö. Kulttuurihistoriallisesti merkittävien opiskelijatalojen muodostaman kokonaisuuden täydellinen nykyaikaistaminen on vaatinut omistajaltaan Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnalta näkemyksellisyyttä, rohkeutta ja laajaa yhteistyötä.



Fiilis on tosi erilainen kuin tavallisessa kerrostalokorttelissa kun ollaan samassa elämäntilanteessa, ja kaikki palvelut ovat saatavilla pienellä alueella, opiskelija Aija Hokkanen sanoo. Hän asuu vuonna 2017 peruskorjatun A-talon yksiössä.

Kortepohja sijaitsee Jyväskylän keskustan luoteispuolella. Sitä reunustavat Laajavuoren virkistysalue mäkihyppytorneineen ja Tuomiojärvi, jonka kapea Rautpohjanlahti työntyy aivan Kortepohjan keskustan tuntumaan. Kortepohjan 8 000 asukkaasta vajaa 2 000 asuu Kortepohjan Ylioppilaskylässä.

Ylioppilaskylä on maakunnallisesti hyvin tunnettu opiskelija-asumisen keskittymä, jonka omistaa Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta JYY. Alkuperäinen Ylioppilaskylän alue rakennettiin kahdessa vaiheessa vuosien 1968–1975 aikana.

Ensimmäisen vaiheen tunnetuimmat ja näytävimmät talot olivat viisi liki identtistä 9-kerroksista taloa, jotka ylioppilaskunta nimesi

koruttomasti ja käytännönläheisesti kirjaimilla A–E.

Tornitaloina tunnetut rakennukset sekä alkuperäinen keskusrakennus Rentukka on julkisivultaan suojeltu kokonaisuutena. Niiden peruskorjaus toteutettiin talo kerrallaan ARAn tuella vuosina 2017–2022. Teräsbetonirakenteiset talot edustavat tyylipuhdasta betonielementtiarkkitehtuuria ja niiden kautta avautuu näkymä yhteiskunnan kehitykseen ja opiskelijakulttuuriin.

SAMASSA ELÄMÄNTILANTEESSA

Edullista opiskelija-asumista korkeakouluopiskelijoiden asuttamiseksi kovalla kiireellä rakentamaan lähtenyt Jyväskylän yliopiston

ylioppilaskunta tuli samalla perustaneeksi ainutlaatuisen opiskelija-asumisen yhteisön.

Yhdessä peruskorjatuista tornitaloista asuva Aija Hokkanen vahvistaa havainnon.

– Olen asunut tässä asunnossa vasta vähän aikaa, mutta fiilis on tosi erilainen kuin tavallisessa kerrostalokorttelissa. Ollaan samassa elämäntilanteessa, ja kaikki palvelut ovat saatavilla pienellä alueella.

Ylioppilaskylä edustaa usean eri aikakauden opiskelija-asumisen ihanteita. Tornitalojen asunnot ovat opiskelija-asumiseen suunniteltuja yksiöitä, joiden koko vaihtelee 16,5–27 m² välillä. Asuntojen määrä taloissa kasvoi 2017–2022 toteutetussa peruskorjauksessa ja on nyt yhteensä 727.



Täysin kunnostetussa yhteisötalo Rentukassa on nyt lounasravintola, kuntosali ja yhteistiloja asukkaille.

Vuosien mittaan ylioppilaskunta on rakennuttanut lahjoituksena saamalleen alueelle Kortepohjassa lisää rakennuksia. Vuosina 1990–2016 toteutettiin uudisrakennuksia, joista osan tieltä purettiin pois vanhentunutta rakennuskantaa. Ylioppilaskylän talokirjaimet ulottuvat nykyään A:sta T:hen. Sekä uudisrakennukset että vastavalmistunut mittava peruskorjausurakka ovat saaneet ARAn tukea.

OPISKELIJOILLA SUORA VAIKUTUSVALTA ASUMISEN ASIOIHIN

Vuosina 2019–2020 JYY järjesteli liiketoimintansa uudelleen ja rakennuskannan kehittämistä ja ylläpidosta vastaavan liiketoimintayksikön nimeksi annettiin Soihtu. Ylioppilaskunta kuitenkin omistaa edelleen suoraan koko Kortepohjan ylioppilaskylän, mikä on Suomessa harvinaista. Aija Hokkanen toimii tänä vuonna myös ylioppilaskunnan hallituksen puheenjohtajana ja osaa avata asiaa omistajan näkökulmasta.

– JYY on halunnut pitää rakennuksistaan tällä tapaa kiinni. Opiskelijan vaikutusvalta asumisen asioihin säilyy näin suurempana kuin

esimerkiksi säätiömallissa, joka on opiskelija-asumisessa tavallisempaa.

Tornitalojen peruskorjauksen yhteydessä ratkaistavaksi tuli myös keskusrakennus Rentukan kohtalo. Alueen alkuperäiseksi keskuksiksi tarkoitettussa rakennuksessa toimi 1980-luvulla yksi Jyväskylän suosituimmista ravintoloista. Rentukkaan tultiin viettämään iltaelämää keskikaupungilta ja läheisestä Tikkakosken varuskunnasta.

1990-luvun anniskelulain muutokset isivät kipeästi. Rentukan yrittäjät vaihtuivat, eivätkä kaikki omistajien toteuttamat remontit olleet asiakaskunnan mieleen. Opiskelijoiden mielikuvissa Rentukasta tuli räjäjäinen ja hiljainen lähiökuppila. Syksyllä 2016 ravintolatoiminta loppui talosta kokonaan. Alakerran toimistotiloja käytettiin varastoina ja ylioppilaskylän työntekijöiden sosiaalitaloina.

Soihdun kiinteistöjohtaja Kimmo Moilanen avaa tilannetta ennen peruskorjausta.

– Rentukan talo oli teknisen käyttöikänsä päässä. Sen hyvä sijainti keskellä opiskelija-asutusta meni ikään kuin hukkaan, kun asukkaat joutuivat kiertämään tyhjän talon lähtiesään kampukselle syömään tai opiskelemaan.

HAAVE YHTEISÖTALOSTA ALKOI KYTEÄ

JYY haki ymmärrystä asukkaiden ja opiskelijoiden tarpeista laajoilla osallistamiskierroksilla. Asukkaita ja kerhotiloissa kokoontuneita harrastusryhmiä lähestyttiin kyselytutkimuksilla. Vahvistusta ja laajempaa näkemystä saatiin ARAn kanssa yhteistyössä toteutetusta raportista, joka kartoitti tulevaisuuden opiskelija-asukkaan tarpeita (2017). Osallistava lähestymistapa oli uusi myös ylioppilaskunnalle. Kimmo Moilanen oli mukana selvitysten teossa.

– Osallistamistilaisuuksien järjestelyissä ja tulosten koostamisessa oli suuri työ ja opittiin siinä itsekkin samalla. Palautetta ja kritiikkiäkin tuli koko projektin ajan. Kuuntelu kuitenkin kannatti.

Selvisi, että yhteisöllisyyttä vaalineessa Ylioppilaskylässä oli suuri tarve yhteisöllisyyden toteutumistapojen uudistuksille. Satunnainen arjen kohtaaminen ei enää onnistunut. Kortepohjan ylioppilaskylän asukkaiden laaja harrastustoiminta oli hajaantunut eri rakennuksissa sijaitseviin, hankalasti löydettäviin ja ylläpito- haasteista kärsiviin kerhohuoneisiin. Pieni kuntosali sijaitsi vanhan kerrostalon väestönsuojassa ja katutason kerhotiloissa ja aiheutti asumisen haittaa yläpuolella asuville asukkaille. Baarin sijaan tarvittiin modernimpaa

KORTEPOHJAN YLIOPPILASKYLÄ

- Omistaja: Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta JYY
- Asukashallinta, rakennuttaminen ja kiinteistöhoito: Soihtu, JYYn liiketoimintayksikkö, soihtu.fi
- Rakennusvuodet: 1968–1975, 1990–2016; peruskorjaukset 2007, 2014–2016, 2017–2022
- Kiinteistöt: 18 asuinkerrostaloa (A–T) sekä yhteisötalo Rentukka
- 70 % asunnoista yksiöitä, yhteensä n. 2 000 asukaspaikkaa
- Opiskelija-asumista, osaa asunnoista vuokrataan myös muille kuin opiskelijoille



**"SEKÄ UUDISRAKENNUKSET
ETTÄ MITTAVA
PERUSKORJAUSURAKKA OVAT
SAANEET ARAN TUKEA."**

olohuonetta, kahvilaa ja raikasta kuntoilumahdollisuutta.

UUSI RENTUKKA TÄYTTÄÄ PROJEKTIN ALUSSA ASETETTUJA TOIVEITA

Aija Hokkanen ei ole vielä lyhyenä asumisaikanaan ehtinyt tottua siihen, että opiskelijahintainen ravintola sijaitsee samassa rakennuksessa kuin oma asunto.

– Että menen vain hissillä alas, ja siinä se on. Kyllä tämä [Kortepohjan ylioppilaskylä] on helppo paikka olla.

Lounaan lisäksi vuonna 2018 uusittuna avustusta Rentukkatalosta löytyvät suuri ja valoisa kuntosali, yliopiston päätelaitteilla ja omien koneiden työpisteillä varustettu opiskelutila, varattavia ryhmätiloja eri tarkoituksiin ja iso oleskeluauula. Vuoden päästä Rentukkatalon valmistumisesta avautuivat asukkaille B-talon katutasossa toimiva isompi opiskelutila, tilava pesutupa ja oleskelutila, sekä pienkorjauksiin ja pyöränhuoltoon varusteltu Versta. A- ja B-taloista asukas pääsee kulkemaan ravintolaan, kuntosalille, pesulaan ja muihin yhteisiin tiloihin poistumatta talon ulkopuolelle. Kulkureitillä on myös Postin pakettiautomaatti.

Yhtenäisen palvelukokonaisuuden toteuttaminen oli mahdollista, sillä remontin yhteydessä rakennuksia pystyttiin tuomaan jopa entistä lähemmäksi alkuperäisiä, arkkitehtien Erkki Kantosen, Niilo Hartikaisen ja Jukka Kolehmainen suunnitelmia. Rentukkatalon lasinen julkisivu palautettiin remontissa entiseen, yhtenäiseen ja Kortepohjan-vihreään asuunsa. A- ja B-taloista toteutuva suora kulkuyhteys Rentukkaan oli ajatuksena jo vuoden 1966 alkuperäissuunnitelmissa.

Tornitalojen ja Rentukan remonttien vaikutus rakennusten elinkaaren aikaisiin ilmastovaikutuksiin on suotuisa. Uusien talojen tekniikka ja muut ratkaisut täyttävät modernit asuntorakentamisen vaatimukset niin asuinmukavuuden kuin energiataloudenkin osalta. JYY on asettanut liiketoiminnalleen kunnianhimoisen hiili-neutraaliustavoitteen. Soihtu huomioi hiililaskennassa asumisen aiheuttamat päästöt.

Viiden tornitalon lähes yhtäaikainen peruskorjaus on mahdollistanut alueella rohkeidenkin muutosten tekemisen.

KOKONAISEN KAUPUNGINOSAN KEHITYSTYÖTÄ

Ylioppilaskylän Tornitalojen peruskorjaushanke on niveltynyt osaksi koko Kortepohjan kaupunginosan kehittämistä. JYYn edustajat olivat

Sampo Vallius, ARA

KORTEPOHJAN LÄHIÖUUDISTUKSESSA VESI PYSY KAIVOSSA

2000-luvun ensimmäiset vuosikymmenet ovat olleet innokkaan lähiöuudistamisen aikaa Suomessa. Uudistamista on tehty projektiluonteisesti hyvin vaihtelevin tuloksin. Turhan usein projektin ja sen rahoituksen loputtua loppuu myös myönteinen kehitys. Toinen omalla tavallaan ei-toivottu lopputulos on sekin, että kovalla rahalla tehty lähiön uudistus muuttaa alueen sosioekonomisen luonteen ja asuntojen hallintamoodot kokonaan ja ongelmat siirretään muualle. Ehkä aiheestakin on toisinaan verrattu lähiöuudistamista vanhan sananlaskun mukaisesti kaivoon kannettuun veteen, joka ei tunnetusti siellä suostu pysymään.

Jyväskylän Kortepohja on lähiöuudistamisen poikkeuksellinen menestystarina. Sen ideana on ollut säilyttää alueen identiteettiä ja asukaskunta, mutta rikastuttaa ja kehittää aluetta uudella rakenteella ja uusilla asukkailla ja palveluilla. Aiemmin hyvin opiskelijavaltainen kaupunginosa on saanut uutta verta lukuisista uusista rakennushankkeista, joissa sekä opiskelija-asuminen on kehittynyt laadullisesti valtavan harppauksen että muu lähiyhteisö on monipuolistunut lapsiperheillä, senioreilla ja lukuisilla palveluilla. Alueelle on rakennettu myös uusi koulu ja päiväkotit.

Asuntojen hallintajakauma on monipuolistunut samalla, kun hiukan

turhan harmaa metsälähiö on kanta-kaupunkimaistunut ja pessyt kasvojaan. Vanhan asuntokannan saneeraus suojelustatusta kunnioittaen ja uusien asuintalojen laadukas arkkitehtuuri ovat muuttaneet ilmettä positiiviseen suuntaan. Uusia kaupallisia palveluita on mahdollistettu saneeraamalla liikekiinteistöjä ja lisäämällä alueen ostovoimaa monipuolisen asukasrakenteen avulla.

Menestyksen avaimena on ollut alueen kiinteistön omistajien ja kaupungin selkeä tahtotila kehittämisestä sekä projektiluonteisuuden sijasta kokonaisvaltaisuus ja prosessimainen kehittäminen. Alueen kaavoitusta on uudistettu ja uusia ratkaisuja haettu rohkeasti myös kansainvälisten kilpailujen kautta, eikä kehittämistä ole jätetty vain yksittäisten toimijoiden varaan.

JYYn omistama, Kortepohjan opiskelija-asunnot omistava ja niitä vuokraava Soihtu on ollut avainasemassa Kortepohjan uudistamisessa. Sen asuntojen kokonaisvaltainen remontointi sekä innovatiivinen ratkaisu siirtää yhteisölliset tilat alueen ytimeen, Rentukan kiinteistöön, ovat olleet selkäranka muun uudistamisen mahdollistajana. Useita hankkeita on vielä tulossa lähitulevaisuudessa, joten Kortepohjan kehittäminen jatkuu edelleen.

tiivisti mukana seuraamassa Europan-arkkitehtuurikilpailua, jolla Jyväskylän kaupunki vuonna 2015 haki uusia ajatuksia kaupunginosan tulevaisuudelle. Kortepohjan kiinteistönomistajat ja Jyväskylän kaupunki julkaisivat ARA:n tuella vuonna 2018 yhteisen kehityssuunnitelman, jonka pohjalta kaupunginosaa on kehitetty sen ominaispiirteet huomioiden.

Jyväskylän kaupungin alueelle rakennuttama uusi päiväkotikoulu kirjastoineen avautui

elokuussa 2022. Soihtu on JYYn edustajana käymässä keskusteluja kaupunginosan kehittämisestä myös jatkossa. Kimmo Moilanen tunnistaa Soihdun roolin ja vastuun.

– Olemme tässä yhtenä toimijana, jolla on vaikutusvaltaa koko kaupunginosan ja kaupungin pitovoimaan. Laaja yhteistyö alueen toimijoiden kanssa mahdollistaa parhaan mahdollisen onnistumisen opiskelija-asukkaille ja kaikille kaupunkilaisille. ■

Onnistunut Kuusikko-projekti tarjoaa arvokasta oppia puurakentamisesta

Puurakentamisen liiketoimintapotentiaali Suomessa on tunnistettu, mutta tehostamisen varaa on vielä paljon sekä suunnittelussa että toteutuksessa.

Tampereen Vuoreksen alueelle rakennettu kuuden kerrostalon kokonaisuus, Kuusikko, on Suomessa ja myös maailmalla poikkeuksellisen suuri puurakentamisen kokonaisuus. Hanke on tarjonnut kaikille osapuolille arvokasta tietoa ja oppia puurakentamisen suunnittelusta, toteutuksesta ja liiketoimintaverkostoista.

PUURAKENTAMISEEN JA SUUNNITTELUUN TARVITTAISIIN STANDARDIOITU JÄRJESTELMÄ

– Rankarakenne on monimutkaisempi kuin vaikkapa perinteinen betonirakenne. Suunnitteluun, suunnittelu-aikaan ja yksityiskoh- tien määrään on kiinnitettävä huomiota, jotta kaikki tarvittavat asiat tulevat varmistettua hy- vissä ajoin ja ennen tuotantoa. Tilaajan kan- nalta tämä vaikuttaa etenkin siihen, että hank- keen suunnitteluun, erityisesti hienodetaljiikan osalta, on varattava enemmän aikaa kuin kes- kiverrossa asuntohankkeessa yleensä varataan. Sama koskee myös elementtisuunnittelua. Näin toteaa A-Kruunun rakennuttamisjohtaja Jouni Isomöttönen.

Puurakentamisen määrä on viime vuosina ol- lut kasvussa, mutta potentiaalia on vielä paljon käyttämättä.

Isomöttöksen mukaan potentiaali liiketoimin- nalle on melko hyvä. Hankkeita, hankeaihoita ja asemakaavoja puurakentamista varten on olemassa runsaasti. Tavallaan voisi sanoa, että latu on nyt auki, kunhan vaan löytyvät tarvittavat resurssit hankkeiden toteutukseen.

Arkta Rakennus Oy:n rakennuttajapäällikkö **Timo Ristamäki** on samaa mieltä liiketoimin- tapotentiaalista.

– Puukerrostalarakentaminen täytyy saada oikeasti kilpailemaan betonirakentamisen

kanssa. Puutuotetoimijoiden ja tutkimuslai- tostien tulee tehdä vielä enemmän yhteistyötä asioiden eteenpäin saamiseksi vakioimalla rat- kaisuja. Puu on luonnon materiaali ja raaka- aine saadaan pitkälti kotimaasta. Kun vielä saadaan ratkaistua palonsuojausasiat sekä jul- kisivun säärasitukseen liittyvät kysymykset, on

potentiaali merkittävä. Näillä kaikilla on vaiku- tusta rakentamisen hintaan ja siten myös inves- tointihalukkuuteen.

Myös Ristamäki toteaa, että suunnitteluun on syytä varata enemmän aikaa kuin betonira- kentamisessa, koska valmiita ratkaisuja ei juu- rikaan ole.

KUUSIKKO-HANKE JA SEN TOTEUTTAJAT

- Tampereen Vuorekseen rakennettu Kuusikko on kuuden puurunkoisen ker- rostalon kokonaisuus, johon tulee 14 373 kerrosneliötä. Näin isoa määrää puuker- rostaloneliöitä yhtenä hankkeena ei ole toteutettu Suomessa aiemmin.
- Hankkeen kehittäjänä ja KVR- urakoitsijana toimii Arkta Rakennus Oy. Tilaajina ovat TA-Asumisoikeus Oy sekä A-Kruunu Oy.

- Kohteen kuudesta puukerrostalosta TA- Asumisoikeus Oy:lle rakennetaan 3 taloa, joihin tulee yhteensä 103 asumisoikeus- asuntoa ja A-Kruunulle 3 taloa, joihin tulee yhteensä 92 vuokra-asuntoa.
- Kuusikko toteutetaan puurankarunkoi- sina suurelementteinä, välipohjina on kertosuiset ripalaatat. Myös CLT-levyä käytetään parvekelaatoissa sekä his- sihuilujen seinissä. Puuelementtitoi- mittajana hankkeessa on suomalainen puuelementtitoimittaja VVR Wood, joka valmistaa kaikki elementit pohjoisen hi- taasti kasvaneesta, tiheäsyi- sestä havupuusta.

- Pukki-tutki- mushanke tuottaa tietoa puukerrosta- lojen ver- koston arvonluon- nista ja selvit- tää kiertota- louteen liittyviä mah- dollisuuksia.



TUTKIJA KOROSTAA YHTEISKEHITTÄMISEN MERKITYSTÄ

Pukki-tutkimushanketta on johtanut väitöskirjatutkija Juha Franssila Tampereen yliopistolta. Franssilan mukaan Kuusikko-kohde on esimerkki hyvin toteutetusta puukerrostalokokonaisuudesta.

– Osapuolten haastatteluiden perusteella voidaan todeta, että kohde on teknisesti ja liiketaloudellisesti onnistunut. Kuusikko-kohteen tutkimushanke Pukki on ollut etuoikeutetussa asemassa tarkastelemassa konkreettisen kohteen kehittymistä lähes koko rakennushankkeen keston läpi. Hankkeen aikana on onnistuttu tekemään yhteistyötä myös muiden puukerrostalorakentamisen tutkijoiden kanssa ja hyödyntämään saatuja tuloksia eri tutkijoiden välisissä tutkimusavauksissa, Franssila kertoo.

LIIKETALOUDELLISIA JA TEKNIISIÄ KEHITYSKOhteITA

Puukerrostalorakentamiseen liittyy sekä liiketaloudellisia että teknisiä kehityskohteita. Teknisistä kohteista Franssila nostaa esiin välipohjan.

– Keskeistä on tunnistaa, puhutaanko todella puukerrostalorakentamisen haasteista vai keskustellaanko esimerkiksi esivalmistusasteen kasvattamisen liiketaloudellisista haasteista tai rakennusalan toimintaympäristöön liittyvistä seikoista. Erityisesti liiketoiminnallisia

haasteita ilmentyy silloin kuin alan perinteisiä ja vakiintuneita toimintamalleja sekä sopimuskäytäntöjä lähdetään sovittamaan korkean esivalmistusasteen tuotteille. Teknisellä puolella on yhä joitain kehitettäviä osa-alueita. Näistä sekä suunnittelun että tuotannon kannalta haasteellinen rakennusosa on välipohja, jonka onnistuneessa toteuttamisessa tarvitaan useamman asiantuntijan yhteinen työpanos, Franssila sanoo.

Tutkimuspuolella Franssila korostaa eri asiantuntijoiden osaamisen yhdistämistä osaksi kiinteistökehittämisen prosessia.

– Alalla tarvitaan paljon yhteiskehittämistä erilaisten teknisten ratkaisuiden viemisessä käytäntöön kilpailukykyisesti ja hyvää rakentamistapaa noudattaen. Puukerrostalorakentamiseen suhtaudutaan yleisesti myönteisesti sekä kiinnostuneesti. Eri sijoittajilla ja tilaajaorganisaatiolla on kuitenkin vaihteleva näkemys sen houkuttelevuudesta sijoituskohteena, Franssila toteaa.

VAPAARAHOTTEISELLAKIN PUOLELLA KIINNOSTUSTA

Franssilan mukaan yleishyödyllisille toimijoille ja ARA-kohteisiin puukerrostalorakentaminen on ollut jo pidempään houkutteleva vaihtoehto, mutta vapaaehtoiset tahot ovat tässä suhteessa

seuranneet alan kehitystä vielä hieman vierestä.

– Vapaarahoitteisella markkinalla on havaittavissa selkeää kiinnostusta erityisesti puukerrostaloasuntomarkkinaa kohtaan, mutta alalle tarvitaan toimivien ratkaisuiden lisäksi rutinoituneita ammattilaisia ja yrityksiä, joilla on kokemusta onnistuneista kohteista ja jotka ovat pystyneet muodostamaan hyvän yhteistyöverkoston ympärilleen.

Rakennusallalla muutokset tapahtuvat tunnetusti hitaasti. Kysyntää puurakentamiselle kuitenkin on, ja markkinapotentiaalin ulosmittaaminen vaatii entistä laajempia yhteistyöverkkoja.

– Liiketoimintapotentiaali on tunnistettavissa jo puhtaasti aiheen ympärillä pyörivästä keskustelusta. Tarvitsemme yhteistyöverkostoja, jotka pystyvät tuottamaan alalle hyviä toimintatapoja ja jakamaan tietoa onnistuneiden hankkeiden välillä. Onnistumiset ja niiden jalkautuminen osaksi alan toimijoiden tekemistä on kuitenkin yksi keskeisistä keinoista vastata tunnistettuihin puukerrostalorakentamisen haasteisiin, Franssila sanoo.

Pukki-tutkimushankkeen tuloksia käytiin tarkemmin läpi syyskuun 21. päivän järjestetyssä loppuseminaarissa.

– Puurakentamiseen ja sen suunnitteluun tulisi olla standardoitu järjestelmä vastaavasti kuin betonirakentamisella Bes-järjestelmä. Nyt jokainen testauttaa ja mittaa mm. ääni-, ja värähtelyasioita yksittäisissä hankkeissa. Tietojen kirjaamista ja jakamista kaikkien käyttöön ei tapahdu. Suomeen tarvitaan myös lisää puuelementtitoimittajia, Ristamäki sanoo.

KEHITTÄMISTYÖTÄ KAIVATAAN PROSESSIN JOKAISELLA ASTEELLA

Vuoreksen Kuusikko-projekti ja siihen liittyvä Tampereen yliopiston Pukki-tutkimushanke on ARA:n yliarkkitehti Vesa Ijäsken mukaan suunnitellut mallikkaasti. Hanke lähti liikkeelle ARA:n,

Tampereen kaupungin ja hankkeen osapuolten välisenä kehittämishankkeena. Tampereen kaupunki on asettanut tavoitteekseen olla hiilineutraali vuonna 2030. Puurakentaminen on osa tätä pyrkimystä.

Vesa Ijäs jakaa kiitosta kaikille hankkeen osapuolille.

– Hanke on sujunut kaikin puolin mallikkaasti. Kiitos tästä kuuluu hankkeen osapuolille. Hanketta on seurattu Tampereen yliopiston Pukki-tutkimushankkeella, joka on tuonut osapuolille tietoa vaativan puukohteen suunnittelun ja rakentamisen eri vaiheista.

Kiinnostus puukerrostalorakentamista kohtaan ollut kasvussa viime vuosina.

Kehittämistyötä kuitenkin kaivataan prosessin jokaisella asteella. Ijäs muistuttaa, että puukerrostalot rakennetaan Suomessa lähes poikkeuksetta ARA-tuotantona.

– Puukerrostalohankkeissa haasteeksi näyttää tulleen se, miten elementtejä ja moduuleita valmistava teollisuus pystyy vastaamaan siihen tilauskantaan, jota on nyt eri asteisesti valmiilla ja suunnitelluilla ARA-tuotannossa. Hankkeeseen ryhtyvän ja urakoitsijan ohella ARA kiinnittää tarkemmin huomiota rakenneosatoimittajiin ja hankkeiden vakuusasioihin. Meillä on paljon Pukki-hankkeen kaltaisia onnistuneita ja edustavia kohteita ja toivomme tämän toteutuvan myös jatkossa, Ijäs sanoo. ■

Uusilla Toimiva talo -kriteereillä kohti kestävämpää rakentamista

Uusilla Toimiva talo -kriteereillä tavoitellaan vastuullisempaa ja kestävämpää asuinkerrostalo-rakentamista. Kriteeristöä voi käyttää apuna hankesuunnittelussa ja suunnittelutyön laadun-varmistuksessa. Kriteeristössä korostuvat rakennuksen tilallistoiminnallisen laadun eri osa-alueet.

Kiinteistö- ja rakentamisalan toimijoilla on halua edetä kohti vastuullista ja kestäväää rakentamista: tämä näkyy myös erilaisiin kriteeristöihin pohjautuvien todistusten ja sertifikaattien tavoitteluna, joiden avulla rakennuskohteita voi arvioida yhtenäisin mittatikuin. Perinteisesti kriteereillä on keskitytty edistämään erityisesti ekologista kestävyyttä, mutta yhtä tärkeää on toimivat ja viihtyisät tilat – ja niiden siivittäminen hyvä arki. Tähän aiheeseen tarttuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n tukema, Rakennustietosäätiön parhaillaan työstämä hanke. Hankkeen tavoitteena on tuottaa elinkaarensa aikana hyvin ja pitkään toimivien asuinkerrostalojen tilaamista ja suunnittelua tukeva Toimiva talo -kriteeristö. Kriteeristön avulla voidaan hankkeen alkuvaiheessa määritellä ja hankkeen edetessä seurata tilallistoiminnallisia kohdekohtaisia tavoitteita.

Sampo Vallius

TOIMIVA TALO -KRITERISTÖ OTETAAN ARASSA KÄYTTÖÖN OHJAUSVÄLINEENÄ

Asumisen laatu on noussut julkiseen keskusteluun voimakkaammin kuin kenties koskaan aiemmin. Keskustelun ytimessä on asiantuntijoiden parissa noussut huoli uusien asuntojen ahtaudesta ja heikosta asuttavuudesta. Ongelmalliseksi koetuista pienasunnoista on ennätetty käyttää monia nimiä kuten "kanakoppi" ja "hellahuone".

ARA-tuotantoa on samassa yhteydessä nostettu laadukkuuden mittariksi ja esimerkiksi hyvästä tilasuunnittelusta. ARA-asuntoja ei kuitenkaan riittä kaikille ja osa ihmisistä rajautuu niiden saajien ulkopuolelle tulojen tai varallisuuden vuoksi. Niinpä on mietitty, miten ARA-tuotannon laatuominaisuuksia voitaisiin saada tuotua vapaaehtoiselta pohjalta kaikkeen asuntotuotantoon ja toisaalta, miten laadun arviointi voisi olla helpompaa asunnon ostajalle tai vuokraajalle. Tällöin päätettiin käynnistää yhteistyö Rakennustiedon ja alan johtavien toimijoiden kanssa asuntojen laatu-kriteeristön luomiseksi.

Tavallisen kuluttajan on usein vaikea arvioida asunnon sopivuutta omaan käyttöön pelkkien pohjapiirrosten avulla. Kun asunnon mahdolliset ongelmat tai itselle huonot

ominaisuudet selviävät vasta asumisen aikana, on usein jo myöhäistä katua. Olisi siis paljon helpompaa, mikäli asuntojen tilojen laadulle ja soveltuvuudelle erilaisiin tarkoituksiin olisi olemassa mahdollisimman havainnollisia kriteereitä ja niiden pohjalta voitaisiin tuottaa helpotajuinen "laatutodistus", jonka avulla asunnon sopivuutta olisi yksinkertaista hahmottaa. Toimiva talo -kriteeristö tavoittelee tätä.

Kriteeristöä on tarkoitus sen valmistuttua käyttää osana ARAn rahoitusprosessia havainnollistamassa tuotettavien asuntojen laatua. Sen avulla asiakas voi myös käytännössä todistaa hankkeensa parempaa laatua korkeamman rakennuskustannuksen perusteluna. Jonkinlainen esikuva tässä on energiatodistus, joka vakioidusti tuottaa vertailtavaa tietoa rakennuksista. Toimiva talo -kriteeristö auttaa jo suunnittelun aikana etsimään järkeviä painotuksia hankkeen ominaisuuksille.

ARAn aloitteen myötä kriteeristö tulee alalla tutuksi ja toivottavasti myös yleistyy vapaaehtoisena laatumittarina muuallakin kuin vain ARA-tuotannossa. Siksi hankkeessa ovat mukana alan keskeiset toimijat ja paras osaaminen.

HYVIN JA PITKÄÄN TOIMIVIA KERROSTALOJA

Kriteerit vauhdittavat toteuttamaan elinkaarensa aikana hyvin ja pitkään toimivia

asuinkerrostalo-kohteita.

Rakennusten teknistä toimivuutta ja ympäristövaikutuksia voidaan varmentaa ja dokumentoida nykyään lukuisilla kriteeristöillä sekä

niihin perustuvilla todistuksilla ja sertifioinneilla. Toimiva talo -kriteeristö keskittyy poikkeuksellisesti tilan kysymyksiin, ja ensimmäisenä kohteena on asuinkerrostalot.

Toimijat kiinteistö- ja rakennusalailla voivat kehittää omia suunnitteluohjeistuksiaan ja laadunhallinnan prosessejaan valitsemalla kriteeristöä toimija- tai kohdekohtaisia rakennushankkeen tavoitteita, joiden toteutumista voi seurata teknisen suorituskyvyn ja ympäristövaikutusten rinnalla. Kriteeristö toimii tulevaisuudessa myös ARAn työkaluna.

Uudessa kriteeristössä korostuvat rakennuksen tilallistoiminnallisen laadun eri osa-alueet, kuten joustavuus, viihtyisyys, käyttöturvallisuus, ylläpidettävyyden ja esteettömyys. Osa-alueita tarkastellaan asunnon tilojen, rakennuksen jaettujen tilojen sekä rakennuksen

välittömien ulkotilojen osalta. Kriteeristön pääaiheet on tislattu eurooppalaisesta standardista (EN16309:2014), ja sen sisällöt perustuvat pääosin suomalaisten kiinteistö- ja rakentamisan ammattilaisten ohjeisiin (RT-kortisto).

LUKUISIEN KÄYTTÖKOhteiden Kriteeristö

Käytännössä kriteeristöä voi käyttää apuna hankesuunnittelussa sekä suunnittelutyön laadunvarmistuksen välineenä. Lisäksi kriteeristöä voi hyödyntää esimerkiksi asunto- tai asuinkerrostalokohteen myynti- ja kauppatilanteissa sekä arvioinneissa ja vastuullisuusraporttien laadinnassa. Tilojen toiminnallisten ominaisuuksien vertailu voi olla eduksi myös tonttihakussa ja rahoitusta haettaessa. Kriteeristön sisältöä voi käyttää hyväkseen myös kyselyissä, jolla

kerätään systemaattisesti asukkaiden näkökulmia rakennuksen käyttövaiheen ajalta.

Tärkeintä on huomioida kriteerien hyödynnettävyyden potentiaali täydentämällä niillä perinteisempiä tekniseen toimintaan ja ympäristövaikutuksiin keskittyvää rakennushankkeiden tavoiteasetantaa ja -seurantaa. Osana muita tärkeitä tarkastelun osa-alueita kriteeristö tukee kokonaisvaltaista lähestymistä kestävyys.

EN 16309:2014. Sustainability of construction works - Assessment of social performance of buildings.

RT-kortisto. Rakennustietosäätiö RTS sr ja Rakennustieto Oy. RT tietoväylä -verkko-palvelu.

PUHEENVUORO

KIMMO RÖNKÄ, RÖNKÄ CONSULTING OY JA PETRI SALMI, SPOLIA DESIGN OY

Myös ARA-tuotannossa on siirryttävä kiertotalouteen

– Uudelleenkäytettävät materiaalit ja uusiomateriaalit osaksi ARA-rakennuttamisen prosessia

Kaikessa teollisessa toiminnassa, myös rakentamisessa, on siirryttävä fossiilisia materiaaleja käyttävästä suorasta taloudesta hiilineutraaliin kiertotalouteen. Tämä vihreä siirtymä tapahtuu näkemyksemme mukaan lähivuosina myös ARA-rakennuttamisessa, joten hankkeisiin ryhtyvien on syytä perehtyä kiertotalouden periaatteisiin ja käytäntöihin. ARAlla on mahdollisuus vaikuttaa myönteisesti kiertotalouden edistymiseen.

Planeettamme luonnonvarat ovat rajalliset. Nykyinen talousjärjestelmäme, lineaaritalous, on pohjautunut luonnonvaroja käyttäviin neitseellisiin raaka-aineisiin.

Ilmakehään kertyvä ja sieltä satojen vuosien kuluessa hitaasti poistuva hiilidioksidi kuumentaa ilmastoa vääjäämättömästi. Teollistumisen aikana ilmasto on lämmennyt jo 1,1 astetta, ja keikahduspisteenä arvioitu 1,5 asteen raja

saavutetaan ilmeisesti jo vuoteen 2030 mennessä. Myös luonnon monimuotoisuus on vaarassa. Arvioidaan, että menossa oleva ns. kuudes sukupuuttoaalto vähentää lajien määrää jopa 75 %:lla.

Kiertotalous on tuotu tähän kriisitilanteeseen uutena talouden mallina, jossa materiaaleja ja energiaa kuluttava taloudellinen toimintamme mahtuu maapallon kantokyvyn rajoihin. Kiertotalouden avulla voidaan luontokatoa vähentää ja samalla hidastaa ilmastonmuutosta.

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ ON KESKEISESSÄ ROOLISSA EKOLOGISESSA JÄLLEENRAKENTAMISESSA

Rakennukset ja rakentaminen tuottavat noin kolmasosan ilmastopäästöistä ja kuluttavat jopa puolet maapallolla käytettävistä luonnonvaroista. Rakentamisessa korostuu erityisesti kerrostaloissa käytettävä betoni sekä teräs: sementtiä käyttävä betoniteollisuus aiheuttaa 8 % ja terästeollisuus 7 % globaaleista hiilidioksidipäästöistä. Suomessa rakennusten energiankäyttö, uudisrakentaminen ja korjausrakentamisen kasvihuonepäästöt ovat noin 35 % Suomen kokonaispäästöistä.

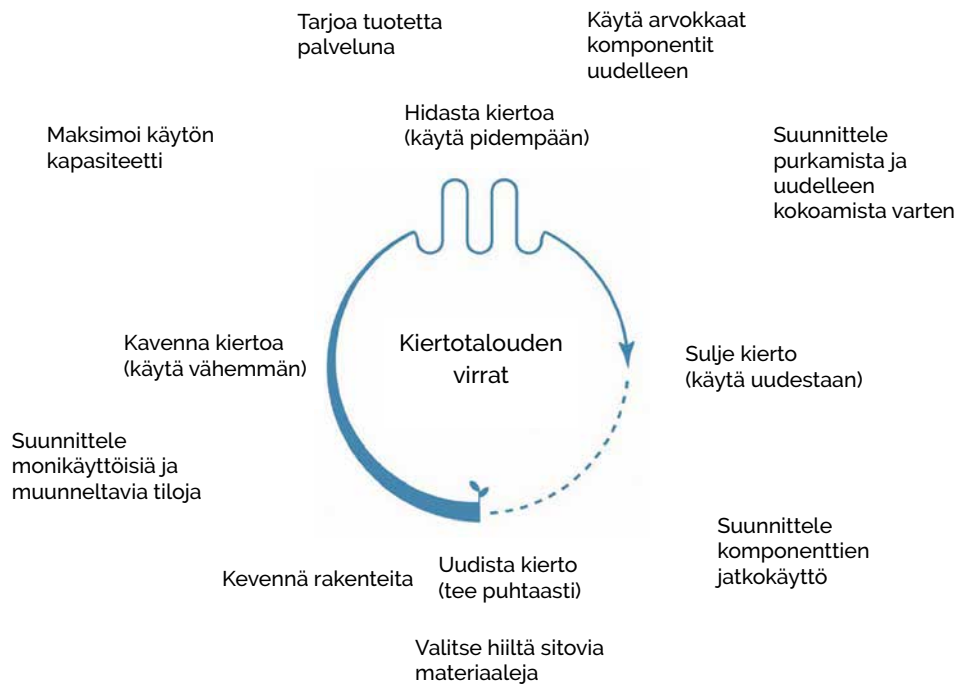
Myös kierrätykselle on asetettu tavoitteita. Vuoden 2012 asetuksen mukaan 70 % rakennusjätteistä tulisi voida kierrättää tai hyödyntää uusiomateriaalina vuoteen 2020 mennessä. Tilastokeskuksen mukaan tällä hetkellä rakennusjätteistä otetaan talteen 54 %.

KIERTOTALOUS MUUTTAA RAKENTAMISEN HIERARKKIOITA

Kiertotaloudessa ensimmäinen kysymys on, tarvitaanko uutta rakennusta vai voitaisiinko tilojen käytön tehostamisella tai hyödyntämällä olemassa olevia rakennuksia välttää uudisrakentaminen? Seuraavana vaiheena on olemassa olevien rakennusten korjaus, muuntaminen esimerkiksi toimistosta asunnoiksi tai rakentamalla lisää kerroksia nykyisen talon päälle. Jos uudisrakentaminen on ainoa vaihtoehto, tulee etsiä mahdollisuuksia käyttäjäpuolelta rakennuksista rakennusosia, elementtejä ja tuotteita uudelleenkäytettyinä. Jos tämä ei onnistu, tulee pyrkiä käyttämään uusiomateriaaleja, kierrätysterästä, -kipsiä ja -puuta sekä lisätä uusiomateriaalin osuutta mm. betonissa. Kiertotalouden pelisäännöissä jäte ja hukka ovat suunnitteluvirheitä, joten kaikkeen tekemiseen pitää liittyä säästeliäs materiaalien käyttö ja hyvin tarkka ylijäämän talteenotto työmailla.

Muutos on iso rakennuslalle, jonka liikeideana on rakentaa lisää uusia rakennuksia.

Sen sijaan muutos on pienempi sellaisille ARA-rakennuttajille, joiden tavoitteena on rakennusten pitkäaikainen omistaminen ja asuntojen vuokraaminen. Kiertotaloudessa



Kiertotalouden periaatteet rakentamisessa. Kuvan alkuperäinen lähde: Çetin, Sultan; De Wolt, Catharine & Bocken, Nancy (2021): Circular Digital Built Environment: An Emerging Framework. CHARM.

uudisrakentamisen sijasta uusia ARA-asuntoja voitaisiin tuottaa myös hyödyntämällä nykyisiä rakennuksia korjaamalla niitä ajan vaatimustason mukaisiksi.

KIERTOTALOUS UUDISTAA RAKENNUS- JA KIINTEISTÖALAN TOIMINTAMALLIT

Kiertotalous edellyttää muutosta ajattelutavoissa. Erityisessä roolissa ovat hankkeiden rahoittajat ja hankkeisiin ryhtyvät sekä maankäyttöä ohjaava kunnallinen kaavoitustoimi. Kiertotalouden ratkaisut siirtyvät tekemiseen vahvan ohjauksen avulla. Ja koska kyseessä on uudenlainen tekeminen kaikille osapuolille, yhteistyön ja avoimen vuoropuhelun tarve on suuri.



**MUUTOS ON ISO
RAKENNUSALALLE, JONKA
LIIKEIDEANA ON RAKENTAA
LISÄÄ UUSIA RAKENNUKSIA.**

Aikataulujen ja kustannusten lisäksi tulee kirkastaa ympäristötavoitteet, jotka ohjaavat tekemistä materiaalien tehokkaampaan hyödyntämiseen ja auttavat ymmärtämään eri rakenneratkaisujen vaikutukset rakennuksen hiilipäästöön. Kiertotalouden mukainen toiminta edellyttää yritysjohdon sitoutumista tavoitteiden asettamiseen, seurantaan ja toiminnan kehittämiseen. Näistä lähtökohdista johdettuna hankkeiden kaikille osapuolille ja tekijöille on luotavissa näkymä tekemisen merkittävyydestä perusteluineen.

KOULUTUSTA, OHJEISTUSTA JA ENNAKKOSUUNNITTELUA

Kiertotalouteen siirtyminen edellyttää koulutusta ja ohjeistusta. Suuri osa tarvittavasta muutoksesta on toteutettavissa laadukkaalla ennakkosuunnittelulla, joka tässä yhteydessä käsittää rakenteellisen suunnittelun lisäksi työn toteutuksen suunnittelun.

Työmaiden järjestelmällinen materiaalien hallinta logistiikan, varastoinnin ja asennuksen osalta on edellytys laadukkaalle lopputuotteelle. Ylimääräisen materiaalin jatkokäyttö pitää olla mietittynä. Käyttökelpoisia rakennusmateriaaleja ei saa kustannussyistä päätyä jätteeksi, koska kierrätyskin on vasta toissijainen vaihtoehto. Materiaalilajikkeiden erilliskeräys

vaatii työmaalla riittävää varautumista ja jatkuvaa ohjausta sekä myös valvontaa. Voisiko työmaan hukkamateriaalien jatkokäytön avata kaikille työmaalla työskenteleville, jotta uudelleenkäyttö ja kierrättäminen saisi konkreettisen merkityksen?

MATERIAALIEN UDELLEENKÄYTTÖ ONNISTUU RAKENNUSPAIKKAKOHTAISELLA VARMENTAMISELLA

Olemassa olevien materiaalien ja rakennusosien käyttäminen pienentää selkeästi hiilijalanjälkeä. On oletettavaa, että uudelleenkäytettävien tuotteiden laadun osoittaminen, yksikkökustannus ja prosessit kehittyvät lähivuosina. Uudelleenkäytettävien tuotteiden käytön esteitä on ratkaistu kevään 2022 aikana, ja EU-komissionkin kanta on, että keran markkinoille tuodut tuotteet kuuluvat uudelleenkäytettynä kansallisen lainsäädännön

piiriin. Rakentamisessa näitä tuotteita käsitellään rakennuspaikkakohtaisen varmentamisen menetelmällä, jolla uudelleenkäytettävät tuotteet voidaan osoittaa kelpoisiksi uuteen kohteeseen. Tämä edellyttää merkittävimpien rakennusosien, kuten kantavien rakenteiden, ominaisuuksien osalta testausta ja asiantuntijalausuntoja. Uudelleenkäytettäville tuotteille tulee laatia luotettavat tuotetietodokumentit.

MITEN KIERTOTALOUS VIEDÄÄN OSAKSI ARA-RAKENNUTTAMISTA?

Jotta kiertotalouteen siirtyminen toteutuisi, on ARA-rakennuttamisessa määriteltävä tavoitteena oleva kiertotalous ja sen toteuttaminen osana ARAn tukemia uudis- ja peruskorjaushankkeita. Ensimmäisessä vaiheessa kiertotalous ja kierrätyksen pääperiaatteet tulee käsitellä ARA-hankkeessa alusta asti, ja kiertotalouden toteutumista tulee seurata läpi hankkeen. ARA-hankkeeseen ryhtyvällä on

ratkaiseva rooli: jos tilaaja asettaa vaatimuksia, niin urakoitsijat ja suunnittelijat niitä kyllä noudattavat. Hankkeisiin ryhtyvien ARA-rakennuttamisen prosessit ja toimintatavat kehittyvät vain alkamalla toimia kiertotalouden mukaisesti. ■

Kiertotaloutta käsittelevä kokonaisuus toteutettiin ARAn kehityshankkeena. Siinä arvioitiin kiertotalouden tilaa Suomessa sekä esitettiin suosituksia kiertotalouden edistämiseksi ARA-hankkeissa.

Rönkä, Kimmo & Salmi, Petri: Kiertotalous ARA-hankkeissa. Miten kiertotalous otetaan huomioon valtion tukemassa asuntotuotannossa. Rönkä Consulting Oy & Spolia Design Oy. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). Kehityshanke 2022. Julkaisu löytyy ARAn verkkosivuilta.

TEKSTI: PÄIVI RUUSKANEN KUVAT: TAPIO ANTERE

Asukkaat tyytyväisiä esteettömyyskorjauksiin

Helsingin kaupungin omistamassa vuokratalo-kohteessa Kajaaninlinnantie 7:ssä asumisen esteettömyys korjaantui kertaheitolla hissiremontin myötä. 10 rappukäytävän hissien uusimisen lisäksi ulko-ovet muutettiin sähköisesti avautuviksi ja sisääntuloon tehtiin myös luiskat.

Vuonna 1963 rakennettu Kajaaninlinnantie 7 on HEKAn suuri asuinyhteisö, jossa on peräti 182 asuntoa ja taloissa 10 porashuonetta. Taloissa on ollut erikoinen esteettömyysongelma, sillä hissit eivät ole kulkeneet ylimpään, kahdeksanteen kerrokseen saakka. Hissin koneisto on aikoinaan

jouduttu sijoittamaan ylimmän kerrokseen.

– Vanhat hissit olivat jo todella huonot, vähän väliä rikki. Olimme tyytyväisiä, että nyt tehtiin kokonaan uudet hissit, jotka menevät myös ylimpään kerrokseen. Siellä olevien isompien asuntojen lapsiperheille ja pienempien asuntojen ikäihmisille hissi helpottaa kotiin pääsyä, eikä sen takia tarvitse muuttaa



HEKA aluejohtaja Pekka Pirinen kertoo, että peruskorjausten yhteydessä on kätevää samalla laittaa talon esteettömyysasiat kuntoon.

pois omasta kodista, kertoo talotoimikunnan puheenjohtaja Marja-Leena Wulff.

AUTOMATIikka ON ARJEN APU

Wulff on asunut talossa jo vuodesta 1982 ja asunnoissa asuu paljon muitakin pitkään viihtyneitä, jopa alkuperäisiä asukkaita. Talon sijainti rauhallisen kadun varrella, mutta silti viiden minuutin kävelymatkan päässä Itäkeskuksen metroasemasta on monelle mieleen.

Remontissa olemassa olevan hissien sisärunko saatiin muutettua leveämmäksi sen lisäksi, että hissi ulotettiin ylimpään kerrokseen. Esteettömyyttä lisäsi myös ulko-ovien muuttaminen sähköisesti avautuviksi ja liuskojen rakentamisen porrashuoneen sisään-tulon yhteyteen.

– On todella suuri apu arjessa, kun ulko-ovet avautuvat automaattisesti. Siitä hyötyvät niin rollaattorilla kulkevat kuin kassien kantajatkin, toteaa Wulff.

ESTEETTÖMYYS- AVUSTUS KESKEISESSÄ ROOLISSA

Kajaaninlinnan tien remonttiin saatiin ARAsta 375 000 euroa esteettömyysavustusta, joka



Talotoimikunnan puheenjohtaja Marja-Leena Wulff on tyytyväinen uusiin hisseihin ja automaattisesti avautuviin ulko-oviin, jotka hyödyttävät niin rollaattorilla kulkevia kuin kassien kantajia.

maksettiin remontin valmistumisen jälkeen. Remontin kokonaiskustannukseksi tuli 1,4 miljoonaa euroa.

– Tämä oli meille haastava remontointikohde ja siksi mukana suunnittelussa oli useampi

konsultti. ARA:n avustus oli keskeisessä roolissa, että pystyimme toteuttamaan kerralla järkevän ratkaisun. Avustuksen hakeminen oli myös helppoa. ARA:n sivujen kautta sai hyvää tietoa siitä, mitä kaikkia dokumentteja hakemukseen tarvitaan. ARA myös päivittää kiittävästi sivujaan noiden tietojen osalta, kiittelee HEKA aluejohtaja Pekka Pirinen.

ASUKKAIDEN TARPEIDEN HUOMIOIMINEN TÄRKEÄÄ

HEKA:n kohteissa hissit pidetään kunnossa suunnitelmallisesti ja ennakoiden pitkän tähtäimen suunnittelun kautta.

– Tällaisten Kajaaninlinnan tien kohteen tyyppisten peruskorjauksien yhteydessä mietimme aina myös esteettömyyskorjausten tarpeet, jotta nekin asiat saadaan kuntoon samassa yhteydessä, kertoo Pirinen.

Kokonaisuudessaan Pirinen on erittäin tyytyväinen remontin onnistumiseen.

– Asukailta on tullut hyvää palautetta. Yleisfiilis tuntuu olevan tyytyväinen siitä, että asukkaiden tarpeet on otettu huomioon, kertoo Pirinen. ■

TEKSTI: HANNU AHOLA, ARA

Vuokra-asuntomarkkinat koronan kynsissä

ARA-vuokra-asuntojen käyttöaste parani hieman vuonna 2021 verrattuna edelliseen vuoteen. Samalla tyhjien ARA-asuntojen määrä väheni.

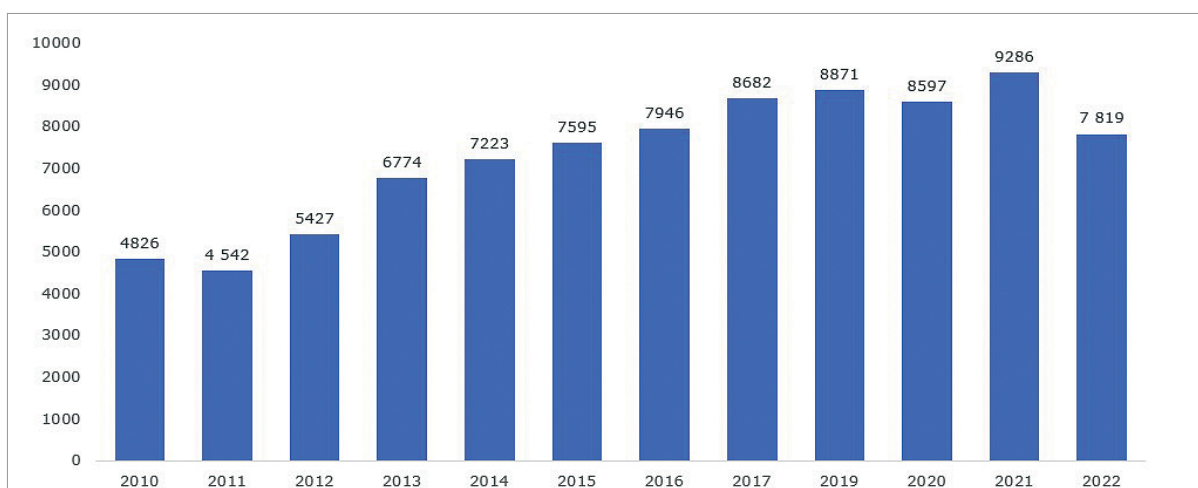
Pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa markkinaehtoisten vuokra-asuntojen tarjonta lisääntyi selvästi korona-aikana. Uusia asuntoja valmistui runsaasti, mutta etätöiden ja -opiskelun yleistyminen vähensi asuntojen kysyntää.

Uusien vuokralaisten löytäminen on vaikeutunut ja vuokrien nousu pysähtynyt.

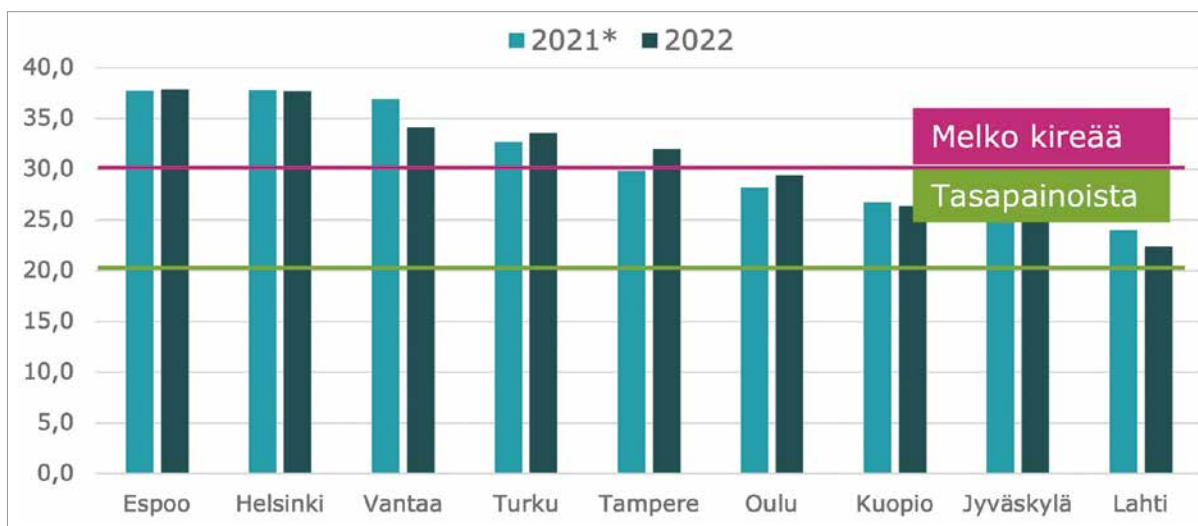
Vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat laskeneet. Yksioita on riittänyt tavallisillekin ostajille, kun yhä useamman asutossijoittajan ostohalu on vaihtunut myyntiin. Asutossijoittamisen näkymää heikentää nyt korkojen nousu sekä yhtiövastikkeiden korotuspaineet korkean inflaation ja energian kallistumisen johdosta. Pitkään kestäneestä vuokra-asuntobuumista on jäljellä enää viimeiset jälkilöylyt, jotka

voivat olla kitkerät isolla velkavivulla sijoittaneille.

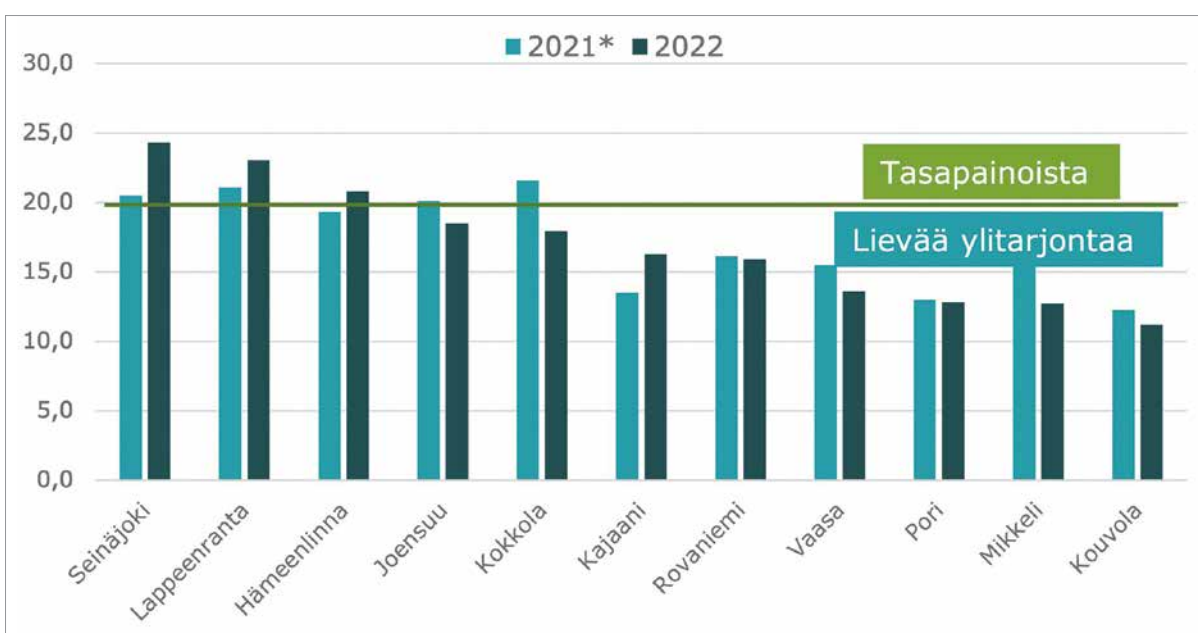
Suurimpien kaupunkien ja erityisesti pääkaupunkiseudun väestönkasvu hidastui selvästi korona-aikana. Muuttoliikkeen suurimpia voittajia olivat lapsiperheitä houkutelleet kehyskunnat eli kyse on 2000-luvun alkupuolella lanseeratun ”Nurmijärvi-ilmiön” paluusta.



Kuvio 1. Tyhjät ARA-asunnot 2001–2022.



Kuvio 2. ARA-indeksi suurissa kaupungeissa ja maakuntakeskuksissa 2021 ja 2022.



Kuvio 3 ARA-vuokra-asuntojen markkinatilanne maakuntien muissa keskuskaupungeissa.

Kasvukeskusten ulkopuolella väestökato on jatkunut. Toisaalta Lapista ja muualtakin löytyy väkiluvultaan pieniä, mutta kasvavia kuntia. Niiden asuntomarkkinatilanne voi olla täysin erilainen kuin 30 km päässä sijaitsevassa naapurikunnassa.

ARA-ASUNNOILLA KYSYNTÄÄ MYÖS KORONA-AIKAN

Tavallisia ARA-asuntoja on Suomessa noin 240 000. Niihin kohdistui maaliskuussa 2022 yhteensä 122 500 hakemusta. Määrä kasvoi 2 %:lla edellisvuodesta. Hakemuksista 41 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Hakijoista 20 % oli luokiteltu erittäin kiireellisiksi. Alle 25-vuotiaiden osuus oli 23 %. Yhden hengen talouksia oli 62 % ja kahden hengen talouksia 20 %.

Vuonna 2021 tavallisen ARA-vuokra-asunnon sai 51 300 kotitaloutta, mikä on 10 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Yli 100 000 asukkaan kaupungeissa ARA-asunnon saaneiden määrä lisääntyi 11 % edellisvuodesta.

ARA-asunnoista oli uusia 4 200. Vuonna 2021 niiden osuus haettavista asunnoista oli Helsingissä 18 %, Espoossa 16 %, Tampereella 14 % ja Vantaalla 13 %. Uudistuotannolla on keskeinen merkitys vuokra-asuntojen tarjonnalle erityisesti suurissa kaupungeissa, joissa ARA-asuntokannan vaihtuvuus on pientä ja ARA- ja markkinavuokrien erot ovat suuret.

ARA-ASUNTOJEN MARKKINATILANNE PARANI

ARA-vuokra-asuntojen käyttöaste vuonna 2021 oli 89,3 % (kuntakeskiarvo). Vuotta aiemmin käyttöasteiden keskiarvo oli 88,3 %. Käyttöaste parani 82 kunnassa ja heikentyi 49 kunnassa. 98 % käyttöasteen saavutti 36 kuntaa. 95 kunnassa käyttöaste jäi alle 90 %:in, mikä on 23 kuntaa vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Parantuneesta markkinatilanteesta kertoo myös kuntien keskimääräisen asukasvaihtuvuuden pieneneminen 25,2 %:sta (2021) 23,9 %:iin (2020).

Vähintään 2 kuukautta tyhjiä ARA-asuntoja oli 7 800 (maaliskuu 2022). Määrä on 1 500 asuntoa vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Tyhjien ARA-asuntojen osuus laski 3,8 %:sta 3,2 %:iin.

Tyhjien ARA-asuntojen määrä lisääntyi 72 kunnassa ja väheni 122 kunnassa. Määrällisesti eniten tyhjiä ARA-asuntoja oli Kemissä (418), Joensuussa (362) ja Savonlinnassa (290). 68 kunnassa yli 10 % niiden ARA-asunnoista oli tyhjänä, kun vuotta aiemmin kuntia oli 79.

ARA-ASUNTOJEN MARKKINATILANNE KUNNITTAIN

ARA jakaa kunnat 5 markkinaluokkaan ARA-indeksin arvon perusteella. ARA-indeksi laskeetaan ARA-yhteisöiltä kerättyjen asuntomarkkinatietojen sekä Tilastokeskuksen väestö- ja vuokratietojen perusteella.

Kireitä vuokramarkkinoita ei ollut yhdessäkään kunnassa vuonna 2022. **Melko kireään** markkinaluokkaan sijoittui 9 kuntaa, mikä on 1 enemmän kuin vuonna 2021. **Tasapainoisten** kuntien määrä kasvoi 57:stä 60:een. **Lievää ylitarjontaa** esiintyi 94 kunnassa. Määrä väheni neljällä kunnalla edellisvuodesta. **Ylitarjontaa** oli 75 kunnassa, kun niitä vuotta aiemmin ylitarjontakuntia oli 96.

MELKO KIREÄT VUOKRAMARKKINAT (ARA-INDEKSI 30,0-39,9)

Tyypillisiä piirteitä: Kysyntä ylittää tarjonnan, asunnoilla on korkea käyttöaste ja pieni vaihtuvuus. Tyhjien asuntojen osuus on pieni. ARA-asunnon saanti on kohtalaisen vaikeaa. ARA-vuokrat ovat edullisia markkinavuokriin verrattuna.

Melko kireitä kuntia oli 9. Muita pääkaupunkiseudun kuntia nopeammin kasvanut Espoo nousi Helsingin rinnalle vuokramarkkinoiden kireydessä. Vantaalla markkinatilanne tasapainottui. Turussa ja Tampereella markkinat kiristivät edellisvuoteen verrattuna (kuvio 2).

Monessa kehyskunnassa väestönkasvu kiihtyi koronan aikana, lisäten niiden asuntokysyntää. Melko kireään markkinaluokkaan sijoittuivat Porvoo, Kauniainen ja Naantali.

TASAPAINOISET VUOKRAMARKKINAT (ARA-INDEKSI 20,0-29,9)

Tyypillisiä piirteitä: Kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa, asunnoilla on hyvä käyttöaste ja normaali vaihtuvuus. Tyhjien asuntoja määrä on pieni. ARA-asuntoja on tarjolla kohtuullisen hyvin, mutta yksioista voi olla pulaa. ARA-vuokrat ovat hieman edullisempia kuin markkinavuokrat.

Oulun asuntomarkkinatilanne kiristyi hieman, mutta sijoitus säilyi tasapainokuntien puolella. Kuopiossa markkinatilanne pysyi ennallaan, mutta Jyväskylässä ja Lahdessa ARA-indeksit laskivat hieman edellisvuodesta (kuvio 2).

Seinäjoen ja Lappeenrannan ARA-indeksit nousivat edellisvuodesta. Hämeenlinnassa ARA-asuntojen vajaakäyttö väheni, mikä nosti kaupungin tasapainoisten kuntien joukkoon (kuvio 3).

Helsingin, Tampereen ja Turun seudun kehyskunnista lähes kaikki sijoittuvat tasapainoiseen markkinaluokkaan. Lieto, Tuusula ja Järvenpää jäivät vain niukasti melko kireästä markkinaluokasta. Nurmijärvi, Kittilä ja Siilinjärvi nousivat lievästä ylitarjonnasta tasapainoiseen luokkaan.

LIEVÄ YLITARJONTAA (ARA-INDEKSI 10,0-19,9)

Tyypillisiä piirteitä: Asuntojen käyttöaste on heikentynyt ja niiden vaihtuvuus on kohonnut. Tyhjien asuntojen määrä on kohonnut. ARA-asunnon saa helposti. ARA-vuokrat ovat hieman kalliimpia kuin markkinavuokrat.

Joensuussa ja Kokkolassa ARA-asuntojen vajaakäyttö lisääntyi ja ne tipahtivat tasapainoisesta lievän ylitarjonnan puolelle. Kajaani, Rovaniemi ja Vaasa kuuluvat lievän ylitarjonnan kategorian keskikastiin. Väestöään enemmän menettäneet Pori, Mikkeli ja Kouvola sijoittuvat lähellä ylitarjontaluokan rajapyykkiä (kuvio 3).

Haapajärvi, Heinola, Ilmajoki ja Raase siirtivät ylitarjonnasta lievään ylitarjontaan.

YLITARJONTAA (ARA-INDEKSI <10)

Tyypillisiä piirteitä: Asuntojen käyttöaste on heikko ja vaihtuvuus suuri. ARA-asuntoja on paljon tyhjiillään, joten asunnon saa ilman odotusta. ARA-vuokrat ovat kalliimpia kuin markkinavuokrat.

Väestöltään suurimmat ylitarjontakunnat ovat Savonlinna, Imatra ja Sastamala. Forssan, Loimaan, Varkauden ja Äänekosken markkinaluokitus heikkeni lievästä ylitarjonnasta ylitarjonnan puolelle. ■

Tarkemmat kuntatiedot löytyvät ARA:n Asuntomarkkinakatsauksesta 1/2022 https://ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/

Lähteet:

ARA:n tilastot ja asuntomarkkinakatsaukset: https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset

Tilastokeskus, Asumisen ja rakentamisen tilastot: <https://www.stat.fi/>

Tilastokeskus, Kokeelliset tilastot, Asuntojen myynti- ja vuokratilastot <https://www.stat.fi/tup/kokeelliset-tilastot/index.html>

Tilastokeskus, Statfin tilastotietokanta <https://www.stat.fi/tup/statfin/index.html>



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Tulevia ARA-tapahtumia syksyllä 2022

- Energia-avustusten hakuinfo,
27.9., klo 15.00–16.00, Teams
- Koulutus vuokranmäärityksestä ja asukasvalinnoista opiskelija-asuntoyhteisöille,
6.10., 9.00–11.30, Teams
- Infotilaisuus ARAn korkotukilainojen digitaalisesta hakemisesta,
6.10., klo 9.00–9.45, Teams
- ARAn lyhyt korkotuki – tietoa uusille toimijoille,
7.10., klo 9.00–10.15, Teams
- Lyhytaikaisen korkotukilainan hakeminen ARAn verkkoasioinnissa,
7.10. klo 10.30–11.45, Teams
- Perusparannushankkeiden hakeminen ARAn verkkoasioinnissa,
17.10. klo 14.00–15.30, Teams
- Asumisneuvojen valtakunnalliset verkostoitumispäivät,
16.–17.11., Oulu

Vuosi 2023 alkaa vauhdikkaasti:

.ARA-päivä

19.1.2023, klo 12.00–18.00, Helsinki ja verkkolähetys

Edellä mainittujen lisäksi syksyn kuluessa järjestetään mahdollisesti muitakin tapahtumia, jotka löytyvät ARAn verkkosivuilla ara.fi/Tapahtumat

