

ASUMISTASO 2000–2001

ASUMISTASO 2000–2001



ISSN 0785-2169

OY EDITA AB
Helsinki 2001

S -
8vo



Suo

ASUMISTASO
Housing and planning in Finland
2000–2001

17782/2

Suomen Asuntoliitto ry

Suomen Asuntoliitto ry on perustettu 1964. Yhdistyksen tarkoituksena on edistää asunnontarvitsijoiden ja asunnonkäyttäjien etujen mukaista asuntopoliittikkaa. Asuntoliiton jäsenmäärä on 96. Jäsenet edustavat asunnontarvitsijoiden ja käyttäjien etuihin vaikuttavia tahoja. Asuntoliiton toimintamuotoja ovat julkisten keskustelutilaisuuksien järjestäminen, Asumistaso -vuosikirjan toimittaminen yhdessä Asuntoreformiyhdistyksen ja Suomen Asuntomessujen kanssa, asuntoasiain kuluttajavalistustoiminta sekä tarvittaessa lausuntojen antaminen yleisistä asuntopoliittikkaan liittyvistä kysymyksistä. Suomen Asuntoliitto ry on Suomen Asuntomessujen jäsen, IFHP:n jäsen sekä SFHP:n jäsen.

The Finnish Housing Association

The Finnish Housing Association, founded 1964, is a non-profit organisation concentrating on housing policy. The number of members is 96. Members are mostly from the fields of housing, planning and building. The activities are to organise public discussions, Housing Conference once a year, to take part in publishing Asumistaso -book and to give statements for common subjects in agreement with housing policy. Generally, consumer guidance on housing subjects is an important task. The Finnish Housing Association is a member of The Finnish Housing Fair, The International Federation for Housing and Planning (IFHP) and Suomi-Finland Housing and Planning (SFHP).

Asuntoreformiyhdistys ry

Asuntoreformiyhdistys, alkuperäiseltä nimeältään Yhdistys Yleishyödyllisen Asuntorakentamisen edistämiseksi, perustettiin vuonna 1910 asuntososiaalisen tilanteen parantamiseksi. ARY:n perustajat pi-

tivät tärkeänä ideoida malleja ja myös käytännössä tuottaa esimerkiksi kelpaavia uusia asuntoalueita kasvavan väestön ja erityisesti paisuvien kaupunkien taajamiston tarpeisiin; huomattavin käytännöksi toteutunut idea oli Helsingin Puu-Käpylän rakentaminen. Asuntoreformiyhdistyksen jäsenmäärä on 150 ja jäsenet edustavat asunto- ja kaupunkisuunnittelua sekä yleishyödyllisiä rakennuttaja- ja rakentaja- ja rahoittajatahoja. ARY pitää ajankohtaisia teematilaisuuksia sekä harjoittaa asuntopoliittista julkaisutoimintaa. Asuntoreformiyhdistys on Suomen Asuntomessujen, IFHP:n sekä SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry:n jäsen. Kansainvälisiä yhteyksiä ARY pitää yllä jäsenistönsä yhteyksien kautta mm. NBO- ja CECODHAS-järjestöihin.

Housing Reform Society

This body was founded in 1910 and acquired its present name in 1920. The Society's aim is to promote housing production of public benefit and to stimulate debate on housing. To this end, the Society engages in and supports publications, information and research related to housing policy and community planning, arranges training and discussions, and works in cooperation with international organizations and other bodies in the field. The Association is a member of the IFHP and SFHP. Its membership comprises people working in or generally interested in housing and community planning, and it is open to all. At the moment there are about 150 members.

Suomen Asuntomessut

Osuuskunta Suomen Asuntomessut on yleishyödyllinen yhteisö, jonka toimintatiede on toteuttaa vuosittain asuntoalue, esitellä sitä taloineen valmiina kuukauden ajan ja sen jälkeen luovuttaa kohde asutokäyttöön. Asuntomessuja järjestä-

mällä halutaan lisätä suuren yleisön asuntotietoutta ja parantaa asuntopuunnittelun ja -rakentamisen laatua. Messutapahtumat toteutetaan yhteistyössä kulloisenkin isäntäkunnan kanssa. Kesällä 2000 asuntopuunnitustapahtumat Tuusulassa ja ensimmäiset loma-asuntopuunnitustapahtumat Tuusulassa olivat kävijämäärältään kaikkien aikojen suosituimmat asuntopuunnitustapahtumat.

The Finnish Housing Fair

The Finnish Housing Fair Co-operative is a non-profit non-subsidized consortium. The Housing Fairs are arranged in diffe-

rent counties each year in collaboration with local-government officials and municipal authorities. The exhibition proper is open to the public for a period of one month. At the Fair, the houses and apartments are exhibited in their true environment with free access for the public to experience the as well as easy-to-read information on prices, specifications and quality. Home buyers can move in to the houses on display after the fair. Altogether over 330,000 people visited the Housing Fair at Tuusula and the first Holiday Housing Fair at Ähtäri in summer 2000. An all-time visitor record was set at the Tuusula Housing Fair.

SISÄLTÖ

Teuvo Ijäs Vuosituhannen alun asuntopoliittisia haasteita	7
Suvi-Anne Siimes Asuntopoliittinen tervehdys	11
Teija Ojankoski Pikkukaupunki myös ikääntyneiden asuinympäristönä	15
Juhani Paaajanen Pääkaupunkiseudun asuntopuunnitustapahtumien näkymät 2000-luvulle	25
Jarmo Lindén, Markku Tahvanainen Asuntopoliittinen strategia tuottaa tuloksia	31
Ari Laine Asuntopoliittiset ja asuntopuunnitustapahtumat 1990-luvun jälkipuoliskolla	37
Ben Grass ARY 90 v. - kohti uutta aikaa	43
Hannu Rossilahti Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta	47
Jouko Heino CECODHAS - eurooppalaista sosiaalisen asumisen yhteistyötä	51
Esko Seppänen Asuntopuunnitustapahtumista ympärivuotiset	55
Hannu Komonen Viihtyisän asumisen puutarhakaupunki - Heinola	61
Ulf Backman Modern trädgård i Borgå	69
Rolf-Erik Román Aktuella bostadspolitiska frågor i Sverige	73

CONTENTS

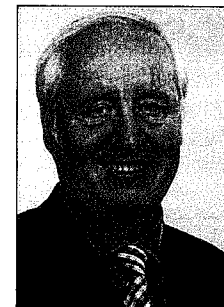
Teuvo Ijäs Housing policy challenges in the 21 st century	77
Teija Ojankoski The real small town	79
Esko Seppänen Housing Fairs all the year round	81
Jarmo Lindén Strategy to give shape to Finnish housing policy	85
Ari Laine Housing markets and production in the late '90s	87
Diana SM Fitzsimons Cultural quarters in the city	91
Yhteystietoja	98

Ilmoittajat/Advertisers

Nurmeksen kaupunki 24
YH-Asunnot 24
Rautaruukki 29
Suomen Hypoteekkiyhdistys 30
ASRA 35
Hartela 35
Asuntosäätiö 36
Skanska 49
Rakennustoimisto Pohjola 50

Sato 50
NCC Finland 58
TA-yhtymä 59
Kuntien Asuntoluotto 60
Suomen Asuntomessut 65
VVO-yhtymä 66
Suomen Kiinteistöliitto 67
Suomen Asuntoliitto 68

VUOSITUHANNEN ALUN ASUNTOPOLIITTISIA HAASTEITA



Teuvo Ijäs
Ylijohtaja
Valtion asuntorahasto
Suomen Asuntoliiton puheenjohtaja

Pieni ja keskisuuri kaupunki asuinpaikkana

Teemana tässä julkaisussa on ajankoh-
taisten asuntoliittisten asioiden lisäksi
pieni ja keskisuuri kaupunki asuinpaik-
kana ja elinympäristönä. Aihe on keskus-
telussa usein unohdettu, mutta pohtimi-
sen arvoinen. Filosofian tohtori Teija
Ojankoski on tutkinut pieniä ja keskisuu-
ria kaupunkeja asuinympäristönä ja kir-
joittaa pikkukaupungeista ikääntyneiden
asuinympäristönä. Henkilökohtaisia ko-
kemuksiaan elämästä ihmisen kokoisessa
kaupungissa on elävästi kuvannut
asuntoasioista vastaava ministeri Siimes
tervehdyksessään.

Asuntoliittinen keskustelu on pai-
nottunut viime aikoina kasvukeskusten
asunto-ongelmiin. Keskustelu on ollut
monesti mustavalkoista ja keskittynyt
yleensä ainoastaan siihen kuinka asunto-
tuotantoa voitaisiin lisätä nopeasti kasvu-
seuduilla. Täydentävien ratkaisujen poh-
timinen on jäänyt vähemmälle. Kasvukes-
kusten asuntotuotannon kasvattaminen
on toki ensiarvoisen tärkeää. Asunto-
markkinatilanne ei kuitenkaan helpotu
kasvukeskuksissa nopeasti, vaikka suuria-
kin aluehankkeita saataisiin liikkeelle.
Nyt käynnistyvät alueet ovat valmiita vas-
ta vuosien päästä.

Tutkimusten mukaan suurin osa suo-
malaisista pitää ihanteellisimpana asu-
misvaihtoehtona pientaloasumista lähel-
lä olevien palvelujen ja luonnon äärellä.
Moni pääkaupunkiseudulla kalliisti ker-
rostaloasunnossa asuva varmasti miettii
usein mielessään kuinka asumistilannet-
taan voisi parantaa. Korkea vuokra tai
suuri asuntolaina ahtaasta kerrostalo-
asunnosta ei useinkaan tunnu olevan
suhteessa saavutettavaan asumistasoon.

Suomessa on paljon pieniä ja keski-
suuria kaupunkeja, jotka sijaitsevat koh-
tuullisen etäisyyden päässä alueen varsi-
naisesta keskuseudesta. Niistä löytyy
monesti niitä asioita, mitä etenkin lapsi-
perheet, mutta myös esimerkiksi van-
hemmat ikäluokat arvostavat. Palvelut lä-
hellä kotia, turvallisuus, luonnonlähei-
syys ja mahdollisuus kohtuuhintaiseen
pientaloasumiseen ovat näiden pikku-
kaupunkien vetovoimatekijöitä.

Väestön ja työpaikkojen keskittymi-
nen vain muutamien keskuksiin näyttää
tällä hetkellä väistämättömältä. Pienillä ja
keskisuurilla kaupungeilla on kuitenkin
myös vahvuutensa. Niillä on mahdolli-
suus profiloitua korkean asumistason ja
elämänlaadun paikkakuntina. Näitä vah-
vuuksia korostamalla ne voisivat osaltaan
tarjota vaihtoehdon varsinaisiin keskuk-

siin suuntautuvalla muuttoliikkeelle tai tarjota mahdollisuuden niille keskusten asukkaille, jotka haluavat toteuttaa haaveensa pientaloasumisesta palvelujen äärellä. Esimerkiksi Uudenmaan pikkukaupungeilla voisi olla nykyistä voimakkaampi rooli Helsingin seudun kehityksen kannalta.

Uusien aluehankkeiden käynnistäminen Helsingin seudulla

Helsingin seudun kasvu on ollut viime vuosina kansainvälisestäkin verrattuna poikkeuksellisen nopeaa ja alue on tällä hetkellä yksi Euroopan nopeimmin kasvavista kaupunkiseuduista. Seudun väkiluku on kasvanut viime vuosina yli 15 000 asukkaalla vuosittain ja kasvun ennustetaan jatkuvan rajuna myös tulevaisuudessa. Asuntomarkkinoihin vaikuttavat edellä mainitun väestönkasvun lisäksi jo alueella asuvien kotitalouksien tarpeet asumistasonsa nostamisesta. Tällä hetkellä alueella asuvat kotitaloudet asuvat keskimäärin ahtaasti ja hyvin suuressa määrin kerrostaloissa verrattaessa muuhun Suomeen puhumattakaan muista pohjoismaista.

Voimakas väestönkasvu ja jo alueella asuvien asumistason nosto asettaa Helsingin seudun asuntopolitiikalle varsin mittavan haasteen. Ei riitä, että rakennetaan asuntoja ainoastaan alueelle muuttaville. On huolehdittava myös siitä, että kun perhettä perustettaessa asumistarpeet muuttuvat ja tilantarve kasvaa, alueella on tarjolla sopivia asuntoja. Jos ja kun Helsingin seutu aikoo menestyä kansainvälisessä alueiden välisessä kilpailussa yrityksistä ja työvoimasta, niin asumisen laatu ja kustannukset ovat myös kilpailutekijöitä, joista täytyy huolehtia. Etenkin haluttuja pientaloja on seudulla kysyntään nähden aivan liian vähän.

Täydennysrakentaminen on tärkeää, mutta se ei riitä vastamaan alueen asuntotuotantarpeeseen. Pääkaupunkiseudun kaavoitetuilla alueilla ei ole kysyntään nähden lähellekään riittävästi pientalotontteja. Suuria pientalorakentamiseen perustuvia aluekokonaisuuksia ei myöskään voida toteuttaa täydennysrakentamisella. Tämän takia tarvitaan uusia ja riittävän suuria alueellisia hankekokoisuuksia, jotka voitaisiin toteuttaa pienimuotoisella rakentamisella. Nämä olisivat eräänlaisia "new townoja, tytärikaupunkeja tai puutarhakaupunkeja", ihan miten kukin niitä haluaa kutsua. Tällä tavoin voitaisiin myös päästä hallitusohjelman sanoista konkreettisiin tekoihin rakennuskooltaan pienimuotoisten kaupunkimaisten aluekokonaisuuksien suosisessa.

Sosiaalisen segregaaation torjuminen

Suomessa ei ole samantapaisia ongelmallisia asuinalueita kuin monissa Euroopan ja Yhdysvaltojen suurkaupungeissa. Tyyppillistä näille kaupungeille on, että eri väestöryhmät ovat karsinoituneet omille asuinalueilleen. Alueiden väliset erot ovat suuria. Työttömyys ja muut sosiaaliset ongelmat ovat kasautuneet köyhimmille asuinalueille. Näillä alueilla myöskin talojen ja asuinympäristön laatu on heikkoa.

Asuinalueiden jakautuminen hyviin ja huonoihin alueisiin on yhteiskunnalle kallista ja myöskin asukkaille ongelmallista. Asukasrakenteen monipuolisuudella ehkäistään sosiaalisten ongelmien kasautumista ja ylläpidetään turvallisuutta. Suomenkin kaupungeissa on toki alueellisia eroja, mutta selvästi vähemmän kuin muualla. Helsinki on ollut tähän asti sosiaalisesti melko eheä kaupunkialue. Sosiaalinen eheys on seurausta asuntopolitiikassa pitkään noudatetusta sosiaalisen

sekoittamisen periaatteesta. Samoille alueille on rakennettu niin kovan rahan omistusasuntoja kuin sosiaalisia vuokra-asuntoja.

Asuinalueiden väliset erot ovat kuitenkin tutkimusten mukaan voimistuneet viime vuosina selvästi. Sosiaalisen segregaaation kierre ei kuitenkaan ole vielä peruuttamaton. Sosiaalinen asuntotuotanto ei ole ollut Suomessa vain aivan

kaikkein heikompiosaisille suunnattua. Sosiaalista asuntotuotantoa on tärkeä kehittää jatkossakin siten, että myös työssäkäyvillä pieni- ja keskituloisilla asukkailla on mahdollisuus asua näissä asunnoissa. Tällä tavoin voidaan osaltaan vaikuttaa kaupunkialueiden sosiaaliseen eheyteen. Kukaan ei varmasti halua tänne suurkaupunkien takapihoja.



ASUNTOMINISTERIN TERVEHDYS



Suvi-Anne Siimes
Vasemmistoliiton puheenjohtaja
Asuntoasioista vastaava ministeri

Ministerien tervehdyksessä on yleensä tapana vedota tuoreisiin tilastoihin, tutkimuksiin ja ajankohtaisiin yhteiskunnallisiin keskusteluaiheisiin. Ja jos tervehdyksen saa vielä päätettyä sopivalla ja hallituksen kuvaa oivallisesti kiillottavalla poliittisella toteamuksella tai tavoitteenasettelulla, voi kokea suoriutuneensa tehtävästä onnistuneesti. Tällä kertaa ajattelin kuitenkin unohtaa niin tilastot ja tutkimukset kuin poliittiset tavoiteohjelmatkin. Käsillä olevan julkaisun aihe - pienet ja keskisuuret kaupungit elinympäristönä - on tutkimuksellisesti, poliittisesti ja hallinnollisesti haastava ja moniulotteinen alue, mutta lähestyn sitä siitä huolimatta pelkästään henkilökohtaisesti, omiin kokemuksiini ja ajatuksiini perustuen. Sillä elinympäristö - oli se sitten oma tai toisten - on aina hyvin kokemuksellinen ja myös hyvin henkilökohtainen asia. Onhan se se lähin, henkilökohtaisin ja tutuin ympäristö. Ja siksi se ansaitsee sen mukaisen tervehdyksenkin.

Olen syntynyt ja kasvanut aikuiseksi Helsingissä, Suomen suurimmassa kaupungissa. Siis kaukana kaikesta pienestä. Ja varsinkin kaikesta keskisuuresta. Synyperäisten helsinkiläisten mielestä Suomessa ei muita oikeita kaupunkeja olekaan ja jos onkin, ne ovat paitsi pienem-

piä, myös ehdottomasti keskinkertaisempia kuin Helsinki. Tästä lapsuuteni, nuoruuteni ja varhaisen aikuisuuteni henkisestä perinnöstä huolimatta olen kuitenkin asunut viimeiset 11 vuotta ensin pienen ja sitten keskisuuren kaupungin vaikutuspiirissä. Ja viihtynyt. Käsillä olevan julkaisun aihepiiri sai minut miettimään, miksi niin on käynyt.

* * *

Niin tosiaan, miksi? Ainakin osittain siksi, että pieni ja keskisuuri kaupunki on ihmisen kokoinen ympäristö. Siinä ei eksy vaan löytää perille. Ja ehtii ajoissa. Välimatkat ovat yleensä lyhyitä ja ruuhkat joko olemattomia tai ainakin siedettäviä. Ja melukin suhteellisen vähäistä.

Ihmisen kokoisessa ympäristössä tietää paremmin, missä omat lapset liikkuvat - tai ainakin siitä on helpompi ottaa selvää. Pienessä - ja usein siinä keskisuuressakin - kaupungissa työntekijät vaihtuvat harvemmin kuin suuressa. Siksi siellä voi oppia tuntemaan paitsi lähikaupan kassan ja lapsen päivähoitajan tai opettajan, myös esimerkiksi terveyskeskuslääkäriin, kirjakaupan myyjään tai ravitsemusliikkeen omistajaan. Tai jopa virkamiiehen. Muistan vieläkin, miten ällistynyt olin, kun sen pienen kaupungin ku-

peessa olleen pienen kunnan kunnantoinnissa ei ainoastaan vastattu puhelimeen virka-aikana vaan myös palveltiin ja oltiin avuliaita ja vastuussa asioista (eli ei esimerkiksi siirretty puhelua aina vain seuraavalle ja seuraavalle virkamiehelle kuten suurissa organisaatioissa on tapana). Myöhemmin huomasin, että sama päti myös siinä pienessä kaupungissa. Ja keskiuudessa.

Pienissä ja keskiuudessa kaupungeissa ei tietenkään ole yhtä paljon eikä yhtä monipuolisia palveluita kuin suurissa. Mutta monessa asiassa palveluiden laatu korvaa kyllä niiden määrällisessä monipuolisuudessa olevat puutteet. Ja ainakin oma kokemukseni on se, että etenkin julkisten, niiden kaikille yhteisten palveluiden laatu on parempi kuin suurissa kaupungeissa. Ihmisenkokoisuudesta johtuu varmaan sekin.

No, pienissä ja keskiuudessa kaupungeissa on tietysti elinympäristönä omat

huonotkin puolensa. Yksi niistä on se, että niiden identiteetti ja omanarvontunto on ainakin ajoittain heikko. Se ilmenee hetkittäisenä haluna ollakin suuri - ja siis myös rakentaa jotain suurta. Kuten esimerkiksi muuhun ympäristöön nähden liian isoja kauppakeskuksia ja asuintaloja. Tai liian suuria risteyksiä ja liittymiä. Tai liian isoja parkkipaikkoja. Viimeksi mainittuja tosin valitettavan usein tarvitaan, sillä joukkoliikenne on usein huono. Pieni kun voi kyllä olla kaunista, mutta ei läheskään aina liiketaloudellisesti kannattavaa.

Joukkoliikenteen kannattavuutta ei kuitenkaan rapauta pienissä kaupungeissa niinkään ihmisten suhteellisen pienen määrä kuin se varsin epäkaupunkilainen mentaliteetti, jonka mukaan autolla pitää päästä oven eteen asti ja jonka mukaan kaupungilla käveleminen on silkkaa ajan hukkaa. Ja kun ihmisiä on suhteellisen vähän, kevyenliikenteenväyliä on eten-

kin ydinkeskustojen ulkopuolella vain siellä täällä eikä liikuntapaikkojakaan aina jakseta pitää kunnossa. Ja pienemmillä markkinoilla se, että ison tien varteen tehdään supermarket tai kaksi, autioittaa tietysti keskustaa suhteellisesti enemmän kuin suuremmilla.

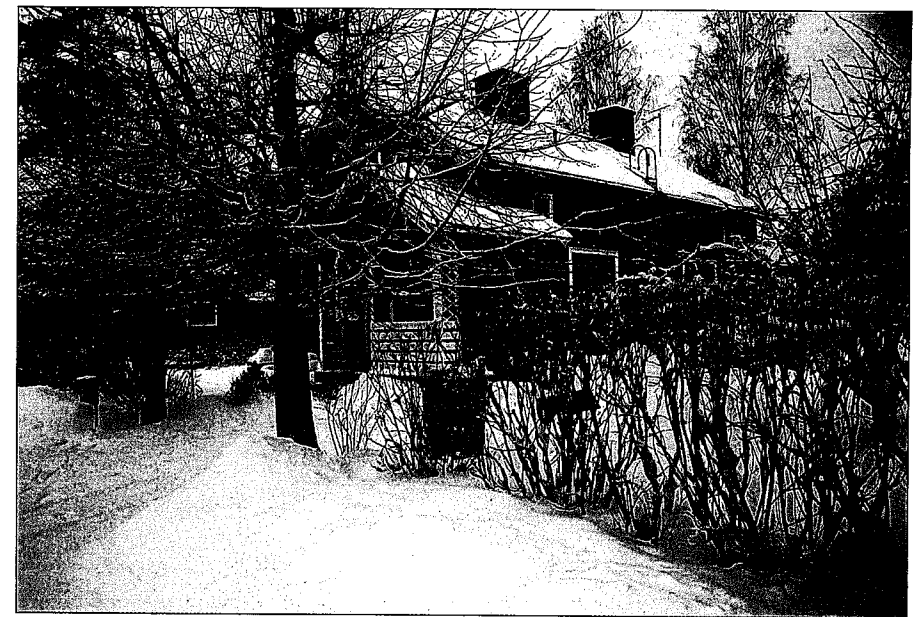
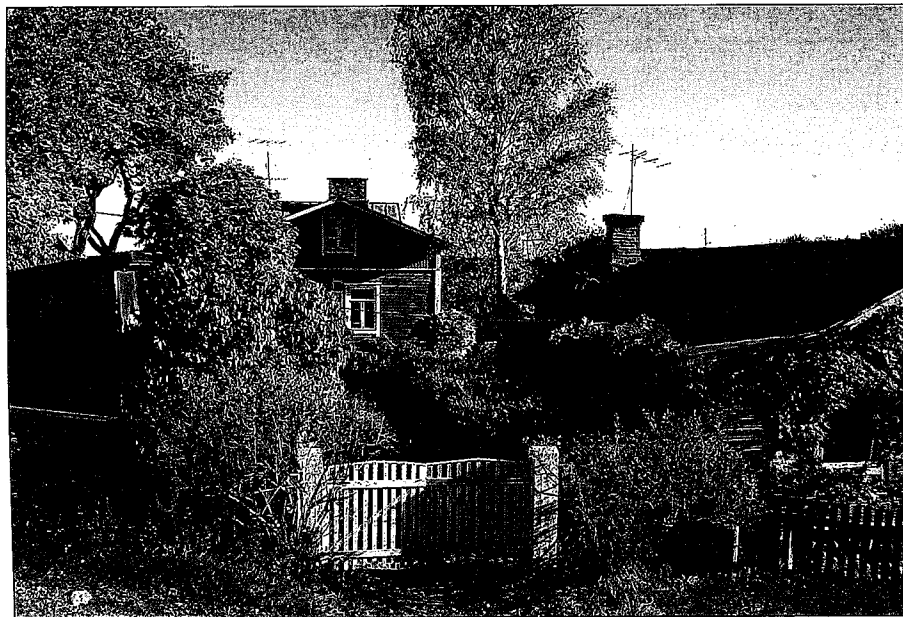
Huonoihin puoliin kuuluu myös se, että pienissä ja keskiuudessa kaupungeissa ei riitä kaikille työtä eikä varsinkaan tulevaisuudennäkymiä. Ehkä juuri siksi pienten ja keskiuurtien kaupunkien vetovoima ei juuri nyt tunnu olevan paras mahdollinen. Väki pakkautuu suuriin kasvukeskuksiin ja niiden liepeille muiden alueiden menettäessä väestöään. Ei kasvukeskuksissakaan työtä kaikille ole. Mutta niissä on usein edes se abstrakti unelma paremmasta tulevaisuudesta.

* * *

Tilastot ja sanomalehtien muuttovoittoja ja -tappioita koskevat otsikot kertovat kuitenkin vain osan totuudesta. Vaikka

yhdet alueet kasvavat ja toiset supistuvat, ihmisiä liikkuu koko ajan kumpaankin suuntaan. Siis myös pieniin ja keskiuuriin kaupunkiin päin. Niihin tullaan haja-asutusalueilta ja maaseutumaisista kunnista, mutta myös suurista kaupungeista. Ja etenkin viimeksi mainituista tullaan aika usein nimenomaan sen paremman elinympäristön ja tarkemmin määrittelemättömän "elämänlaadun" - ja hyvin usein nimenomaan halvemman asunnon - perässä. Sillä rahalla, jolla suurimassa kaupungissa saa korkeintaan kerrostalokaksion, saa pienessä jo kokonaisen talon. Ja keskikokoisessakin ainakin rivitaloon mahtuvan perheasunnon. Sellaisella erolla kannattaa jo pendelöidä vähän pitempikin matka. Tai kannattaa ainakin silloin, kun työtä ei voi siirtää muuttokuorman mukana.

Asun itse vuokralla, mutta silti minäkin tuln niin sen pienen kuin sittemmin sen keskikokoisenkin kaupungin kupee-



seen juuri asumisen ja elämisen laadun vuoksi. Enkä ole katunut. Ja siksi uskon, että pienet ja keskisuuret kaupungit voivat jatkossakin pärjätä. Pärjäämisen edellytyksenä on kuitenkin se, että ne huolehtivat elinympäristön laadusta. Se tarkoittaa sitä, että niissä rakennetaan ja ylläpidetään niin palveluvarustukseltaan kuin fyysiseltä ympäristöltäänkin hyvää kaupunkia niille ihmisille, jotka alueella asuvat. Ja sitä, että kaavoitetaan kunnollista uutta myös niille, jotka mahdollisesti tulevat.

Nykyisin on paitsi muodikasta, myös poliittisesti korrektaa vanhoja ainoja ja kaikkialla kasvun nimeen. Tai sitten valitella

suureen ääneen sen puuttumista. Hyvän elinympäristö näkökulmasta voisi kuitenkin olla hyvä huomata, että kasvun ja supistumisen ohella on olemassa myös kolmas, vakaana pysymisen vaihtoehto. Määrällisen kasvun sijasta voi aivan hyvin tavoitella myös laadullista kehittymistä.

Suomen jokainen pieni ja keskisuuri kaupunki ei voi varmasti jatkossakaan olla kasvava keskus. Mutta uskoakseni jokainen niistä voi niin halutessaan ja siihen panostaessaan olla kehittyvä keskus. Oman alueensa palveluiden ja kulttuurin, osaamisen ja osallisuuden keskus. Paikka, jossa on tilaa ihmisille. Ja ihmisen kokoisille asioille.

PIKKUKAUPUNKI MYÖS IKÄÄNTYNEIDEN ASUINYMPÄRISTÖNÄ



Teija Ojankoski
Filosofian tohtori

Asuminen pienissä kaupungeissa on toisenlaista kuin suurissa kaupungeissa tai maaseudulla. Pienen kaupungin ominaispiirteet luovat pikkukaupunkiasumiselle omanlaisensa puitteet. Pikkukaupungin ympäristö tarjoaa usein sekä maaseudun että kaupungin hyvät puolet vihreine ympäristöineen ja lähellä sijaitsevine palveluineen. Lisäksi pientalovaltaisuus antaa oman ilmeensä kaupunkirakentamiseen, ja sosiaalinen ilmapiiri tekee pikkukaupungin elämästä intiimimpää kuin suuressa kaupungissa. Kun pikkukaupunkielämää tarkastellaan ikääntyvien ja ikääntyneiden asukkaiden kannalta, korostuvat elämäntapakysymykset, arvotukset ja kaupungin rakenteen ja palveluiden toimivuus. Valtaosassa maamme pieniä kaupunkeja muuttoliike vinouttaa ikärakenteita ja korostaa ikääntyneiden osuutta kaupunkiväestössä, mikä asettaa uudenlaisia vaatimuksia kaupunkielämälle, palveluille ja kaupunkirakenteellisille tekijöille. Ongelma ei ole pieni, kun tarkastellaan pienten kaupunkien lukumäärää suhteessa suurten kaupunkien lukumäärään. Pieniä kaupunkeja on Suomessa kolminkertaisesti keskisuuriin ja suuriin kaupunkeihin nähden.

Tässä artikkelissa tarkastelen yleisesti pikkukaupunkia elinympäristönä sekä

pikkukaupunkilaisten että erityisesti ikääntyneiden asukkaiden näkemyksiä suomalaisessa pikkukaupungissa asumisesta. Samalla tuon esille miten väestön ikääntyminen vaikuttaa pienten kaupunkien tulevaisuuden näkymiin. Ikääntyneillä tarkoitan yli 60-vuotiaita. Ikääntyneiden käsitykset ja mielipiteet kaupunkiympäristöstä ovat yleispiirteisiä, sillä kuten muutkin ikäryhmät, he ovat hyvin heterogeenista joukkoa sekä elämäntavoiltaan, tarpeiltaan että myös arkiseen elämään vaikuttavalta terveydentilaltaan.

Pieniä kaupunkeja on enemmän kuin suuria

Valtaosa suomalaisista kaupungeista on n. 8000-40 000 asukkaan pikkukaupunkeja. Näitä isompia keskisuuria tai suuria kaupunkeja on maassamme 17. Pienten kaupunkien lukumäärää on vaikea sanoa tarkasti, sillä erilaiset määrittelytavat tuottavat erilaisia tuloksia. Pienten kaupunkien lukumäärä on kuitenkin suuri: määrittelytavasta riippuen niitä on 50-70. Niissä asuu noin neljäsosa suomalaisista, mikä on merkittävä osa maamme väestöstä.

Puolet maamme pikkukaupungeista sijaitsee Satakunnassa, Hämeessä, Kymen-

laaksossa ja näiden eteläpuolelle jäävissä maakunnissa. Loput pikkukaupungit sijoittuvat näitä alueita pohjoisempiin maakuntiin. Puolet maamme pikkukaupungeista on siis alueellisesti sijoittunut sinne, minne valtaosa väestöstäkin on keskittynyt eli eteläiseen Suomeen. Tämä maantieteellinen jako eriyttää pikkukaupungit karkeasti myös tulevaisuusnäkemien suhteen. Viimeisen vuosikymmenen aikana voimistunut muuttoliike pienistä kaupungeista kohti suuria kaupunkikeskuksia vie erityisesti nuorta väestöä pois pohjoisen puolen pikkukaupungeista. Nuoret muuttavat pois jopa niistä kaupungeista, joilla kehitysnäkymät ovat kohtalaiset. Väkiluvun kasvu on muuttotappiosta kärsivissä kaupungeissa joko pysähtynyt tai vähenevä. Tämä vinouttaa väestörakennetta vähitellen vanhuspainotteiseksi, millä on useita vaikutuksia pienten kaupunkien kehitykseen. Esimerkiksi asuntokanta jää usein vajaakäyttöiseksi tai ei vastaa ikääntyvän väestön tarpeita.

Eteläisimmissä pikkukaupungeissa osalla ongelmat ovat pohjoisten kaupunkien kanssa samankaltaisia ja osalla taas päinvastaisia. Suurten kaupunkien läheisyydessä joidenkin pienten kaupunkien väkimäärä on lisääntynyt ja ennusteet lupaavat kasvua vielä useiksi vuosiksi, kun luonnollinen väestönlisäys muuttoliikkeen ohella kasvattaa väkimäärää. Näiden kaupunkien ikärakenne on nuorta, ja kuntien kehittämistarpeet keskittyvät lapsiperheiden palveluihin, koulutukseen ja kaavoitukseen. Vaikka väestönkasvua pidetään myönteisenä kehityksenä, nopea kasvu rasittaa kuntia kuitenkin taloudellisesti. Toisin sanoen osa pienistä kaupungeista on kehittyvässä vanhusvoittoiseksi ja osa nuoren ikärakenteen kaupungeiksi, minkä vuoksi kehittämistarpeetkin ovat voimakkaasti eriytyneitä.

Miten pikkukaupungeissa asutaan?

Asutusrakenteeltaan pikkukaupungit ovat pientalovaltaisia (keskimäärin 51%), joskin kerrostalot (32 %) myös kuuluvat kaupunkikuvaan. Rivitalojen (14 %) ja muiden asuntotyyppien (3 %) osuus on kohtalaisen pieni kaupunkien asuntokannoissa. Suuria lähiöitä ei pienissä kaupungeissa yleensä ole, vaan tyyppillisimmillään ne ovat vain muutaman kerrostalon rykelmiä. Lähiöt ovat suomalaisissa alle 50 000 asukkaan kaupungeissa harvinaisia, sillä näissä kaupungeissa asuntorakentamisen tarve on jäänyt merkittävästi vähäisemmäksi kuin suurissa kaupungeissa, ja se on voitu tyydyttää joko pientaloalueilla ja täydennysrakentamisella.

Lähiöiden puuttumisen vuoksi keskustelu rakennetusta ympäristöstä, asuinalueista ja asumisesta painottuu pienissä kaupungeissa eri tavalla kuin suurissa kaupungeissa. Asukkaiden keskuudessa tehdyssä mielipidetiedustelussa ei esimerkiksi korostu eri asuinalueet tai niiden suosituimmuus, vaan esille tulevat vastakkainasettelut uusien ja vanhojen rakennusten, keskustassa ja keskustan ulkopuolella asumisen sekä kerrostalo- ja omakotitaloasumisen välillä. Keskeisellä sijalla ovat asuinalueiden sijasta asumistapaan liittyvät arvostukset ja merkitykset.

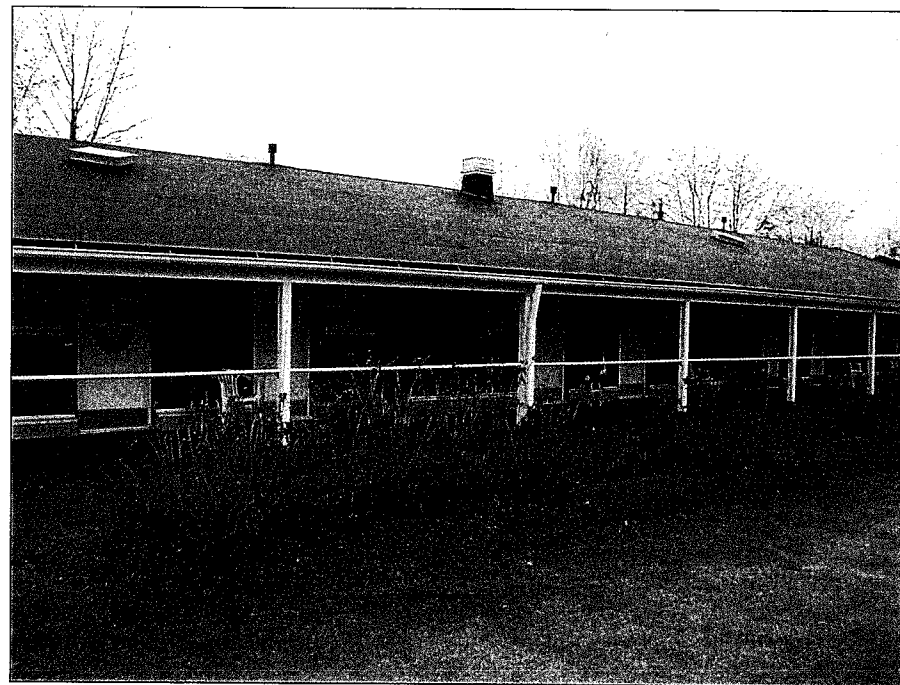
Omakotiasuminen on arvostettu ja haluttu asumismuoto pienissä kaupungeissa. Koska pienissä kaupungeissa tonttipula ei ole samaa luokkaa kuin suurissa kaupungeissa, eikä näin ollen myöskään paineet rakentaa erityisen tehokkaasti ole yhtä suuret, mahdollisuudet rakentaa omakotitalo tai muuten asua väljemmin ovat pienessä kaupungissa suurta kaupunkia paremmat. Ihmiset arvostavat luonnonläheistä asumistapaa ja elä-

mistä, ja siksi useimmat haluavat rakentaa oman talon tai korjata vanhan. Mahdollisuus yhdistää maaseutua lähellä oleva asuminen ja kaupungin palveluiden etuudet onkin pikkukaupunkielämän parhaita puolia. Tätä mahdollisuutta halutaan käyttää hyväksi. Toisaalta tonttitarjonnan puutteet ja erilaiset asumistoi-veet ajavat asukkaita myös hajakentämiseen. Suurille kaupunkiseuduille tyyppillistä asutuksen hajaleviämistä on havaittavissa myös pienemmällä kaupunkiseuduilla. Toimivan kaupunkirakenteen ja asukkaille tarjottavien palveluiden kannalta tämä kehitys ei ole kuitenkaan suotuisaa.

Sosiaalisten asuntojen tarve pikkukaupungeissa ei merkittävästi poikkea muista paikkakunnista. Pienissä kaupungeissa mahdollisuus saada vuokra-asunto aravarahoitteisesta rivi- tai kerrostalosta

on usein paljon parempi kuin suurissa kaupungeissa. Pikkukaupungeista n. 80 %:ssa asuntotilanne on hyvä siten, että yli 40 % asunnonhakijoista on saanut tarvitsemansa huoneiston. Useissa kaupungeissa tilanne on vielä parempi. Toisaalta Uudellamaalla sijaitsevilla pikkukaupungeissa vuokra-asuntotilanne on keskimääräistä heikompi, sillä muuttoliike on tuonut nopeasti uusia asunontarvitsijoita pääkaupunkiseudun ympäristön kuntiin. Näissä kaupungeissa jonotusajat ovat pitkät ja vuokra-asunnoista on yleisesti pulaa. Asumisoikeusasuntoja pienissä kaupungeissa on tavallista vähemmän, sillä vain noin 20 %:ssa on rakennettu asumisoikeusasuntoja.

Vanhusten palveluasuntojen tarjonta on vaihtelevaa pienissä kaupungeissa. Keskimäärin niissä on noin 7 palveluasuntoa sataa yli 75-vuotiasta kohden.



Useissa kaupungeissa tilanne on parempi, mutta valitettavan useassa palveluasuntoja ei ole ollenkaan tarjolla. Palveluasumista tarvitsevien asema eri pikkukaupungeissa ei siis ole tasavertainen. Osa ikääntyneistä asuu vielä puutteellisissa tai erittäin puutteellisissa asuntopaikoissa, mutta näiden asuntojen osuus asutuskannasta on koko ajan ollut laskusuunnassa.

Sosiaalisesti eriarvoisia asuinalueita vain vähän

Pienissä kaupungeissa on hankala nostaa esiin asuinalueita, joita voisi nimittää asukkaiden sosiaalisen aseman perusteella. Sen sijaan voidaan puhua yksittäisistä taloista tai pienistä taloryhmittymistä, jotka nähdään sosiaalista asemaa ilmentävinä. Tyypillinen asenne pikkukaupunkilaisten keskuudessa on, että kerrostaloasuminen, erityisesti vuokrakerrostaloissa, on marginaalinen ja usein ei-toivottu ja kielteinen asumismuoto.

Suhtautuminen vuokrakerrostaloihin on ennakkoluuloista ja niitä pidetään vähemmän kunnollisten ihmisten asuinpaikkoina, vaikka valtaosa asukkaista on rauhaisaa elämää viettävää väkeä. On hyvin tavallista, että taloudellisesti kynnelle kykenevät pyrkivät pois kerrostaloasumisesta, ja ne, joilla ei muuhun ole varaa, jäävät niihin ja monet talot menettävät heterogeenisen asukaskantansa. Näin erityisesti vuokrakerrostalojen asukaskanta yksipuolistuu heikoimmassa sosiaalisessa asemassa oleviin, mikä on omiaan luomaan käsitystä huonomaineisista kerrostaloista. Vuokrakerrostaloja pidetään pienissä kaupungeissa omakotitaloja alempiarvoisina asuinpaikkoina.

Kaupunkirakenteessa kerrostalot sijaitsevat pääasiassa keskusta-alueella tai hieman keskustasta etäämpänä pientaloasutuksen seassa. Kerrostaloasumiseen

liittyvissä asenteissa mielenkiintoista on se, että kerrostaloasuminen keskustassa on arvostetumpaa kuin keskustan ulkopuolella. Suomessa yleisesti arvostetuimpia asumisvaihtoehtoja ovat juuri asuminen omakotitalossa luonnon rauhassa tai keskusta-asuminen. Kaupungin keskustan tuntumassa sijaitsevaan kerrostaloon halutaan muuttaa usein palveluiden läheisyyden ja hyvän saavutettavuuden vuoksi. Varsinkin monet ikääntyneet suunnittelevat muuttoa keskustaan, kun omakotitalon pito käy raskaaksi. Joskus muuttamista kerrostaloon pidetään jopa pakonomaisena tilanteena, kun omassa talossa ei enää ikääntyneenä jakseta. Kerrostaloasumista pidetään asumisuran alkupuolen tilapäisenä ratkaisuna, mutta toisaalta myös asumisuran päätepisteenä eläkepäivillä.

Ylemmän sosiaaliryhmittymän asuinalueita ei pienissä kaupungeissa voi sanoa olevan. Tässäkin tapauksessa yksittäiset rakennukset on mahdollista nimetä varakkaiden asunnoiksi, mutta keskustelut alueista vaikuttavat liioittelulta. Taustalla on suomalaisen yhteiskunnan hyvinvointipolitiikan tuottama kaupunkirakenteissa näkyvä elintaso. Suomalaisessa asumisessa asunnon omistaminen ei ole ollut erityisen jyrkkä sosiaalisen aseman määrittäjä. Erityisen varakkaita ja äärimmäisen köyhiä on vain häviävän pieni määrä, ja tämä näkyy myös asutuksen tasapaisuudessa. Kun suurkaupungeissa asuinalueet kielivät useimmiten selvästi asukkaidensa elintasosta, suomalaisissa pienissä kaupungeissa selkeät alueelliset erot ovat vähäisiä. Eroja on olemassa, mutta ei korostuneesti.

Hyvä asuinympäristö

Pienen kaupungin peruspiirteet täyttävät hyvälle elinympäristölle asetetut kriteerit. Kaikki pienet kaupungit ovat

omanlaisiaan, mutta peruspiirteet ovat kutakuinkin samankaltaiset. Peruspiirteet voidaan jakaa myönteisiin ja kielteisiin piirteisiin. Pikkukaupungeissa tehdyssä kyselyssä myönteisiä piirteitä tuli esille kielteisiä enemmän. Myönteisiä piirteitä myös korostettiin voimakkaammin kuin kielteisiä. Ikään katsomatta kyselyyn vastanneet pitivät pikkukaupunkia hyvänä ja itselleen sopivana kaupunkina. Esimerkiksi kaipuuta maalle tai suurempaan kaupunkiin ei liiemmästi esiintynyt. Muualle lähdetään, kun opiskelu, työ tai perhesyyt sitä vaativat. Ikääntyneet sen sijaan eivät yleisesti enää edes ajatelleet muuta paikkakuntaa mahdollisena elinympäristönä. Niin suurta muutosta ei elämään enää haluttu.

Myönteisenä pidetään erityisesti pienten kaupunkien rauhallista elämäntapaa ja tietynlaista ennakoitavuutta.

Keskeistä on kuitenkin pienissä kaupungeissa koettu turvallisuus. Turvallisuutta luovat em. rauhallisuus, kaupungin hallittavuus ja se, että ihmiset tuntevat toisensa. Kaupungin hallittavuudella tarkoitetaan pienen koon tuomaa mittakaavaetua, eli kaupunki on kooltaan tarpeeksi pieni, se on arkisessa elämässä nopeasti opittavissa ja helppo hallita. Suurissa kaupungeissa tutuiksi tulevat usein lähinnä oma asuinalue ja päivittäiset reitit, kun pienessä kaupungissa koko kaupunkialue on tavallisesti jäsennettävissä. Se, että suuri osa pikkukaupunkilaisista tietää tai tuntee toisensa, tukee turvallisuuden tunnetta. Toisinaan ihmisten tunteminen koetaan kuitenkin kiusallisena ja yksityisyyttä häiritsevänä. Pienten kaupunkien turvallisuutta ei kuitenkaan pidä ymmärtää siten, että niissä ei sattuisi kansalaisia häiritseviä rikoksia samalla tavoin kuin



muuallakin. Pienessä kaupungissa turvallisuutta uhkaavaa rikollisuutta esiintyy lähes samassa suhteessa kuin muillakin paikkakunnilla, mutta määrällisesti turvallisuutta uhkaavaa rikollisuutta on kuitenkin vähemmän kuin suurissa kaupungeissa. On myös muistettava, että koettu turvallisuus ei yleensä ole suorassa yhteydessä rikollisuuden esiintymiseen. Ikääntyneiden keskuudessa turvattu muutta koetaan jonkin verran nuorempia ikäluokkia enemmän. Pelko on tavallisesti yhteydessä omaan esikertyneeseen kykyyn puolustautua esimerkiksi fyysistä väkivaltaa vastaan. Tunne ympäristön hallittavuudesta ja tietoisuus tuttujen ja puolittujen läsnäolosta tekee pikkukaupungista turvallisen tuntuksen.

Kaupungin pienen koon etuna on myös lyhyet välimatkat kaupungin sisällä. Palvelut ovat yleensä keskittyneet pienhkölle keskusta-alueelle ja sijaitsevat lähellä toisiaan. Näin ne ovat kävelen ja polkupyörällä tavoitettavissa. Käytännössä kuitenkin autoilu on hyvin tavanomaista pienten kaupunkien keskustoissa. Pieni kaupunki on myös riittävän suuri tarjotakseen kaikki keskeiset palvelut, joita jokapäiväisessä elämässä tarvitaan. Joidenkin erikoispalveluiden tarjoaminen ei ole aina taloudellisesti kannattavaa, minkä vuoksi esimerkiksi erityisen suurikokoisia vaatteita tai lääketieteellisiä erikoispalveluita tarvitsevien on etsittävä palvelu muualta.

Myönteisiin piirteisiin kuuluu myös ihmisten yleinen ystävällisyys, mikä lähinnä liittyy siihen, että ihmiset juttelevat helpommin puolittuille ja vieraille kuin suuressa kaupungissa. Asiointi mm. virastoissa on myös vaivatonta, sillä useimmat ihmiset taustoineen tunnetaan niissä entuudestaan, eikä henkilöilysyden todistamista aina tarvita.

Pikkukaupunkilaisille on hyvin tärkeää kaupungin vihreys ja luonnonlähei-

syys. Vihreyttä pidetään yhtenä keskeisistä elinympäristön laatuja ja viihtyisyyttä parantavista tekijöistä. Maaseutu on lähellä, mutta luonto on vahvasti läsnä kaupunkialueella. Luontoa ei välttämättä etsitä kaupungin ulkopuolelta, vaan se halutaan kokea turvallisesti ja helposti jokapäiväisten toimien ohella kaupunkiympäristössä. Kaupunkiympäristö palveluineen yhdistettynä vehreään luonnonympäristöön onkin pikkukaupungin parhaita puolia.

Pienissä kaupungeissa on kielteisiä piirteitä kuten muillakin paikkakunnilla. Yksi harmillisimmista haittapuolista on kaupungin sisäisen julkisen liikenteen vähäisyys. Julkinen linja-autoliikenne ei yleensä ole taloudellisesti kannattavaa alle 50.000 asukkaan kaupungeissa, mistä syystä keskusta-alueiden ulkopuolella asuvat autottomat ovat koululaisliikenteen ja taksien varassa. Uutuutena on joissakin kaupungeissa alettu kokeilla kutsuliikennemuotoa, joka on useimpien ulottuvilla ja toimintaperiaatteiltaan ja hinnaltaan taksin ja bussin väliltä. Kutsuliikenne on vielä kokeiluluonteista, joten sen toimivuus ja kysyntä sekä sopivuus pikkukaupunkien julkisen liikenteen ratkaisuksi selviää ajan kuluessa.

Kielteisenä piirteenä pidetään myös korkeakulttuurin puutetta sekä vähäistä "toimintaa". Todellisuudessa pienissä kaupungeissa aktiivista toimintaa on runsaasti sekä tavanomaisen harrastustoiminnan että korkeakulttuurin puolella. Siksi käsitys vähäisestä toiminnasta on kyseenalainen. Tälle ristiriitaiselle käsitykselle selitys voi löytyä siitä, että pientä kaupunkia verrataan suurempaa, jolloin oman kaupungin toiminnot nähdään vähäpätöisempinä kuin suuren. Toisaalta joskus sosiaalinen muuri voi estää ihmisiä lähtemästä mukaan toimintaan, tai jos omaa mieleistä tekemistä ei löydy, koetaan, että toimintaa ei ole riittävästi.

Ikävänä puolena pienissä kaupungeissa nähdään myös myönteisenä pidetty "kaikki tuntevat kaikki" tilanne. Yksityisyyttään varjelevat nykyihmiset pitävät toisinaan kiusallisena, että pienessä kaupungissa osasta henkilökohtaisia tekemisiä tai asioita tulee julkisia. Tähän liittyy läheisesti myös juorut. Juoruilua tapahtuu kaikkialla, myös suurissa kaupungeissa, mutta pienissä kaupungeissa ne voivat levitä suhteellisesti laajemmalle kuin suuressa kaupungissa, jossa juorut usein rajoittuvat vain tiettyyn sosiaaliseen tms. määrittävään ryhmään. Se, että ihmiset tuntevat toisensa, tekee myös pikkukaupungin julkisista tiloista luonteeltaan yksityisempiä kuin suuressa kaupungissa. Tämä johtuu siitä, että todennäköisyys joutua kosketuksiin jonkun sellaisen kanssa, jonka tai joka tuntee, on hyvin suuri. Tällöin mahdollisuus liikkua julkisissa tiloissa anonyymisti on lähes mahdotonta.

Pienen kaupungin huonoiksi puoliksi mainittiin lisäksi työttömyys, joka ongelmana nähtiin enemmän yhteiskunnallisen kuin pienen kaupunkien rajoittavana. Ikääntyneille huoli ei ollut enää henkilökohtaista, vaan perheeseen ja kaupungin yleisiin tulevaisuusnäkyymiin liittyvää.

Ikääntyneiden asukkaiden keskuudessa pikkukaupungin myönteiset piirteet ovat arvostettuja. Samalla ne ovat tekijöitä, jotka tukevat ikääntyneiden kaupunkiympäristöön liittyviä arkisia tarpeita. Pienen kaupungin tunnettavuutta ja ennakoitavuutta arvostetaan turvallisuutta luovana tekijänä, vaikka näistä huolimatta turvattomuus ja pelko lisääntyvät ikääntymisen myötä. Samoin ihmisten keskinäinen tuttuus koetaan myönteisenä. Se ylläpitää turvallisuuden tunnetta ja tuo mahdollisuuksia erilaisiin sosiaalisen kanssakäymisen tilanteisiin.

Ikääntyneiden arkea tukee myös kes-

kusta-alueen pienen ja palveluiden sijoittuminen melko lähelle toisiaan. Palvelut ovat helposti saavutettavissa, mikä helpottaa asioita keskustassa. Toisaalta, jos asuu etäällä keskustasta, kulkeminen keskustaan voi olla ongelmallista, koska julkinen liikenne on vähäistä ja taksilla matkustaminen kallista. Vaikka useimmilla on nykyisin oma auto, kaikki eivät kuitenkaan sitä voi tai halua käyttää. Ikääntyvä väestö haluaa olla niin lähellä palveluita kuin mahdollista silloin, kun edes parin kilometrin etäisyydeltä ei enää jaksa keskustaan asioille. Palvelut ovat nykyisin keskeisiä ja niistä ollaan opittu olemaan riippuvaisia, eikä niistä haluta luopua.

Asumisen tulevaisuus pikkukaupungeissa

Viime vuosikymmenellä voimistunut muuttoliike pois pienistä kaupungeista on nostanut esiin kysymyksiä siitä, miten asuminen ja asumisen tarpeet maamme pienissä kaupungeissa tulevat kehittymään ja mikä ylipäänsä on pienten kaupunkien tulevaisuus suurten kaupunkiseutujen paisuessa. On ilmeistä, että väestökadosta kärsivät pikkukaupungit eivät suinkaan kaihdu pois, vaan niiden väestömäärä tulee tasoittumaan menneitä vuosikymmeniä alhaisemmalle tasolle. Lisäksi niiden väestörakenne muuttuu selvästi vanhuspainotteiseksi. Vastaavasti muuttovoittoiset pikkukaupungit saavat lisää väkeä ja pysyvät ikärakenteeltaan nuorehkoina.

Väestön ikääntymisellä on useita vaikutuksia pienten kaupunkien elämään. Kaupunkia elinympäristönä tarkasteltaessa esille nousevat kaupunkirakenteen toimivuus, viihtyisyys ja asuinmiljööseen kohdistetut vaatimukset. Erityisesti korostuvat liikenteen toimivuus ja turvallisuus, palveluiden keskittyneisyys ja saa-

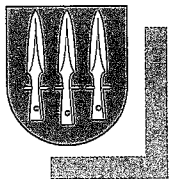


vutettavuus, ympäristön vihreys ja asuminen lähellä palveluita. Kaupungin keskustaan tai keskustan tuntumaan sijoitetut yksitasoiset pienasunnot, matalat hissilliset kerrostalot tai palveluasunnot ovat ikääntyneiden halutuimpia asumiskohteita. Sekä asumisen että asuinympäristön viihtyisyys ovat tärkeitä, sillä iän myötä kotona tai lähellä kotia vietetyn ajan määrä lisääntyy. Kaupunkirakenteessa tämä tarkoittaa mm. sitä, että ympäristö suunnitellaan helppokulkuseksi ja pidetään viihtyisenä ja että asukkailla on riittävästi kohtaamispaikkoja kaupunkitilassa. Myös kaupunkirakenteen tehokkaan toimivuuden ja keskusta-alueen elinvoimaisuuden kannalta keskusta-asumisen tukeminen on järkevää.

Toisaalta myös palveluiden tarjonta vaikuttaa ikääntyneiden ratkaisuihin. On muistettava, että ikääntyneet eivät lähitu-

levaisuudessa ole yhtä yhtenäinen ryhmä kuin mm. nykyinen sodan kokoneitten sukupolvi, vaan elämäntavat eriyvät nykyistä voimakkaammin. Erilaisten elämäntapojen vuoksi asumiselta ja ympäristöltä vaaditut laatuvaatimukset voivat vaihdella suurestikin. Mikäli pienissä kaupungeissa palveluiden tarjonta vähennee tai laadultaan voimakkaasti heikkenee on mahdollista, että nuorempien ikäluokkien tavoin myös ikääntyneet pyrkivät muuttamaan laadukkaiden palveluiden kaupunkiseuduille.

Tiivistetysti voidaan sanoa, että matalarakenteinen, melko tiivis ja puutarhainen kaupunkimuoto on yleisesti tarkastellen ikääntyneiden mutta myös kaikkien muidenkin pikkukaupunkilaisten tarpeita ja arvostuksia parhaiten tukeva pikkukaupunkiympäristön kehittämisen suunta.



*NURMES -
IHMEEN HYVÄ KAUPUNGIKSI
MODERNI ERÄMAA*

KULTTUURIN KOTISEUTU

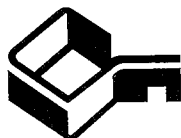
Jos totta puhutaan:

Nurmes on rauhallinen ja viihtyisä pikkukaupunki Pielisen järven pohjoisella rannalla. Luonto- ja eräalueet ja Pielinen tarjoavat luonnonympäristöjä vapaa-ajan viettoon ja harrastuksiin. Kaupungin keskustan läheisyydessä sijaitseva Hyvärilän matkailukeskus on monipuolinen vapaa-ajan palvelualue sekä kaupungin omille asukkailla että matkailijoille.

Sitään lioittelematta:

Nurmes on joululaulukaupunki, joka tunnetaan mm. Bomban juhlaviikoistaan, Immanuel-joulunäytelmästä ja monista muista kulttuuri- ja liikuntatapahtumistaan. Nurmes on harvinaisten elämysten kotikaupunki ja se tarjoaa asukkaalleen kilpailukyiset peruspalvelut sekä monipuoliset asumismahdollisuudet.

Lisää tietoja Nurmeksesta internetissä: www.nurmes.fi



YH-ASUNNOT OY

YH-ASUMISOIKEUS OY

Asuntojen vuokraus ja myynti:

**Helsinki 09-7740 710 • Hyvinkää 019-431 470 • Joensuu 013-127 128
Jyväskylä 014-634 200 • Kemi 016-2260 300 • Kuopio 017-262 6000 •
Oulu 08-889 8200 • Pori 02-621 2400 • Rovaniemi 016-342 3666 •
Seinäjoki 06-420 8300 • Tampere 03-225 3000 • Turku 02-277 0900
<http://www.yhasunnot.fi>**

PÄÄKAUPUNKISEUDUN ASUNTOTUOTANNON NÄKYMÄT 2000-LUVULLE



Juhani Paajanen
Yhteistyöjohtaja
Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuus-
kunta YTV

Pääkaupunkiseutu on ollut koko 1990-luvun vahvaa uusien työpaikkojen syntyaluetta. Seudulla on ollut osaavaa ja koulutettua työvoimaa. Maantieteellinen ja logistinen sijainti on mahdollistanut kansainväliset yhteydet ja kansainvälisen kanssakäynnin verkostot yritystoiminnan tarpeisiin. Turvallisessa ja viihtyisässä asuinympäristössä on pystytty tarjoamaan asuntoja sekä omalle väestön luonnollisesta väestönkasvusta että muuttoliikkeestä aiheutuneelle väestönkasvulle.

Asuntotuotannon määrä ja erityyppisten asuntojen kysyntä on viime vuosina ajautunut pahasti epätasapainoon. 1990-luvulla väestökasvu oli pääkaupunkiseudulla noin 12 000 henkilöä/vuosi. Kasvusta noin 40 % on ollut väestön ikärakenteesta johtuvaa luonnollista kasvua eli syntyvyyden ja kuolleisuuden erotusta. Myös maahan muutto ulkomailta on erityisesti kohdentunut pääkaupunkiseudulle. Asuntotuotannon määrä oli viime vuosikymmenellä keskimäärin noin 7 100 asuntoa/vuosi. Kun otetaan huomioon väestönkasvu, asuntokannan poistuma, markkinoiden edellyttämä varauma sekä asumisväljyyden kasvu tuotantotarve olisi ollut 10 000-12 000 asuntoa/vuosi. Asumisväljyyden kasvu on ollut vain

1/3 osa ennakoitusta kasvusta. Olemme näin saaneet 1990-luvulta "perinnöksi" 2000-luvulle usean kymmenen tuhannen asunnon tuotannon vajauksen.

Asuntojen kysynnän ja tarjonnan ristiriita näyttää jatkuvan 2000-luvulle. Lähi vuosien tilanne näyttää jatkuvan viime vuosien kaltaisena. Tästä aiheutuvat sosiaalipoliittiset seurausvaikutukset, asumisen kalleus, korkea vuokrataso, ahtaasti asuminen, vuokra-asuntojonot, asunnotomuus ja segregatio, pysyvät esillä. Elinkeinopoliittiset seurausvaikutukset alkavat myös näkyä. Uusien yritysten ja työpaikkojen syntymisen kasvuvauhti on hidastunut. Kaupan ja palvelujen työntekijöiden saatavuudessa on vaikeuksia. Vuokra-asuntojen puute ja korkea vuokrataso eivät mahdollista työntekijöiden asumista pääkaupunkiseudulla. On tultu taitekohtaan, jossa asuntojen puute ja erityisesti kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute alkaa vaikuttaa myös elinkeinoelämän toimintaan.

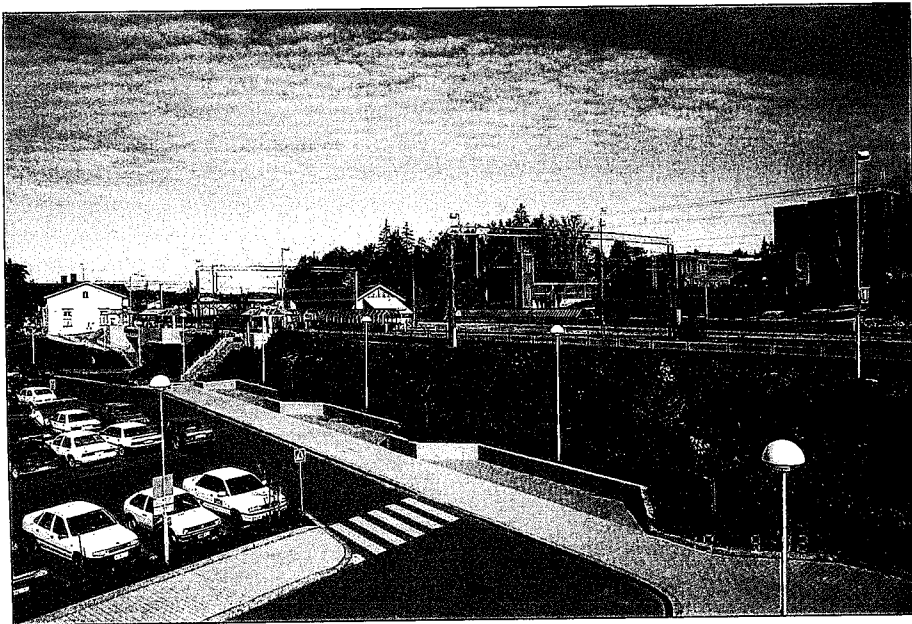
Asuntotilanne ja voimakas työpaikkojen kasvu pääkaupunkiseudulla on lisännyt asumista yhä kauempana työpaikasta. Tämä pääkaupunkiseudun ulkopuolelta tapahtuva työssäkäynti mahdollistaa asumisen halvemmän kustannustason kunnassa ja yleensä myös pientalossa.

Eniten asuinkuntansa työllisistä käy työssä pääkaupunkiseudulla luonnollisesti pääkaupunkiseudun kehyskunnista Kirkkonummelta, Vihdistä, Nurmijärveltä, Tuusulasta, Keravalta, Järvenpäästä ja Siipoosta. Tämän alueen työllisistä pääkaupunkiseudulla työssä kävi vuoden 1998 lopussa 35%-53% ja kokonaismäärä oli 45 500 työntekijää. Muualta Uudelta maalta ja myös kauempaa vastaava luku oli yhteensä 44 400 työntekijää. Vuodesta 1997 vuoteen 1998 lisäystä oli 8 000 työntekijää. Myönteistä tässä kehityksessä on, että se mahdollistaa asumisen entisellä kotiseudulla ja tukee asuinkunnan taloutta. Kielteisenä puolena ovat pitkät työmatkat ja lisääntyvä liikenne, joka kuormittaa pääkaupunkiseudulla erityisesti kehämäisiä väyliä. Tarkkaa arviota siitä, kuinka paljon sukkulointi voi vielä kasvaa eli mikä on kyllästymisaste, ei tällä hetkellä ole. Kasvu riippuu pääkaupunkiseudun kehyskuntien ja työssä-

käyntialueen kuntien mahdollisuudesta lisätä asuntotuotantoaan.

Etätyö ja informaatiotekniikan kehitys mahdollistavat myös uusien työpaikkojen synnyn hyvien yhteyksien varrella oleviin kunta- ja aluekeskuksiin. Toimivat tie- ja joukkoliikenneyhteydet varmistavat tarvittavan kanssakäynnin alueitten välillä. Helsinki-Hämeenlinna-Tampere vyöhyke ja sen kehityssuunnitelmat on tästä hyvä esimerkki. Tämä edesauttaa tasapainoista alueellista kehitystä myös pääkaupunkiseudun asuntopoliittikan kannalta.

Asuntorakentamiseen panostaminen pääkaupunkiseudulla on koko maan taloudellisen kehityksen kannalta tärkeää. Sama koskee luonnollisesti kaikkia maan kasvukeskuksia. Asuntotuotanto on prosessi, jossa on useita eri osallisia ja kokonaishallinta on vaikeaa. Tuotannon esteiden poistaminen rakentamiseen liittyvien osaprosessien eri vaiheista on tällä



hetkellä tärkeintä. Asuntotuotanto-ohjelmilla kunnat asettavat määrälliset, laadulliset ja asuntopoliittiset tavoitteet. Kaa-voituksellinen ja maapoliittinen tilanne ratkaisee, onko markkinoiden käytettävissä riittävästi rakennuskelpoisia tontteja. Asuntohankkeen rakennuttaja tekee lopullisen rakentamispäätöksen ja suunnitteluttaa hankkeen. Rakennusurakoitsijat määräävät tarjouksillaan rakentamisen kustannustason. Valtion ja kuntien asuntoviranomaiset säätelevät rakentamisen kustannuksia, laatua, määrää ja alueellista sijoittumista. Jatkuvan suunnittelun asuntotuotannon aikaansaaminen edellyttääkin tämän vuoksi laajaa ja monenlaista yhteistyötä osapuolten kesken.

Pääkaupunkiseudulla käytettävissä olevan tonttimaan puute ja kalliit rakennuskustannukset ovat asuntotuotannon suurimmat esteet. Uudenmaan liiton taa- jamaseutukaava antaa riittävät seutukaavalliset lähtökohdat lähivuosien rakentamiselle. Laadittavana oleva uusi maakuntakaava luo puitteet tuleville vuosikymmenille. Helsingin, Espoon ja Vantaan yleiskaavat eivät ole esteenä asemakaavoitukselle. Helsingissä yleiskaavan tarkistustarve on suurin, koska siellä uuden asuntokorttelimaan varaukset ovat pienimmät. Espoossa ja Vantaalla yleiskaava-suunnitelmat sisältävät riittävät varaukset tuleville vuosille. On esitetty, että nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistama yhteinen yleiskaava olisi ratkaisu tonttipulaan. Pääkaupunkiseudun ongelma ei ole yleiskaavallinen ja sitä ei ratkaista yleiskaavatasolla. Ongelma on maapoliittinen ja ratkaisujen kriittinen taso on asemakaavataso. Asuntorakentamiseen käytettävissä olevasta maasta tulee jatkossakin olemaan aina puute. Niitä osin kuin kun maapohja on kunnan omistuksessa asemakaavan laatiminen, kunnallistekniikan rakentaminen ja asuntotuotannon ja palvelurakentamisen oh-

jelointi on kunnan ratkaisuvallassa. Jos se on rakentamisesta kiinnostuneen tahon omistuksessa, asemakaavoituksella ja mahdollisella toteuttamissopimuksella maa voidaan saattaa asuntotuotantoon ja asuntomarkkinoiden käyttöön. Suurehkoja ja kokonaan uusia aluekokonaisuuksia käyttöön otettaessa yksityisen maanomistajan kanssa tehtävällä maankäyttö-sopimuksella on tarkoituksenmukaista jakaa kunnallistekniikan ja tulevien palvelujen kustannuksia maapohjasta hyötystä saavien kesken.

Vuoden 2000 alussa lainvoimaisissa asemakaavoissa oli pääkaupunkiseudulla yhteensä 6,5 milj. k-m² toteuttamiskelpoiseksi arvioitua asuntokerrosalaa. Tästä suurin osa eli 4,3 milj. k-m² oli pientalorakentamisen kerrosalaa. Kerrostalorakentamisen kaavavaranto vastaa viiden vuoden tuotantoa. Pientalojen varanto vastaa 12 vuoden rakentamista. Helsingissä kerrostalojen kaavavaranto on pääosin kaupungin omistuksessa ja se on pitkälti jo varattu rakentajille. Muissa kunnissa yksityiset omistavat valtaosan varannoista. Helsingin kohdalla Vuosaaren sataman rakentaminen on myös asuntopoliittisesti erityisen tärkeää, koska vuosikymmenen lopun uudet asuntoluomat ovat nykyisten satamatoimintojen alueita. Asuntorakentamisen kaavavaranto on pääkaupunkiseudulla ollut 1990-luvun lopun ajan nykyisellä tasolla. Olemassa olevan kaavavarannon saaminen markkinoiden käyttöön on tärkeää. Tähän liittyvistä mm. verotuksellisista kannustimista on myönteisiä kokemuksia ja niitä tulisi jatkaa.

ARA-tuotannon määrä on pääkaupunkiseudulla ollut alenemassa. Ohjelmoidusta asuntotuotannosta sen osuus on puolet. Rakennusmaan hintakehitys on johtanut siihen, että valtion tukemaa asuntotuotantoa voidaan käytännössä toteuttaa vain kuntien luovuttamille ton-

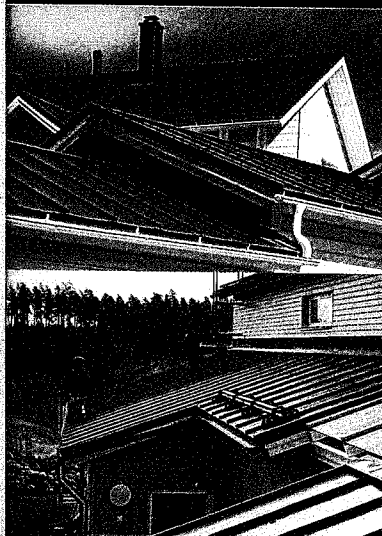
teille. Tuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää kunnilta aktiivista maa- ja asemakaavoituspolitiikkaa ja valtiolta joustoa hyväksyttävissä tontti- ja rakennuskustannuksissa. ARA:n tulorajoja tulisinakin kehittää vastaamaan tämän päivän asunnonhakijoiden tarpeita.

Pääkaupunkiseutu, Helsingin seutu ja erityisesti pääradan suunta muodostaa yhtenäisen työssäkäyntialueen, jossa asumisella on suuri aluerakenteellinen ja liikennepoliittinen merkitys. Työpaikkojen voimakas keskittyminen pääkaupunkiseudulle ja vastaavasti asuntotuotannon rajalliset mahdollisuudet alueella johtavat Helsingin seudun ja myös laajemman

alueen rakenteen hajautumiseen. Pääkaupunkiseutu tarvitsee kuitenkin lisää uusia asuntoja ja myös pientaloasuntoja. Tarvitaan myös asenteiden muutosta maalaismaisesta väljästä pientaloasumisesta tehokkaasti niukkaa tonttimaata hyödyntävään eurooppalaiseen ja tehokkaaseen mutta viihtyisään pientalorakentamiseen. Asumistavoitteiden saavuttaminen vaatii hyvää yhteistyötä ja uusien ratkaisujen etsimistä kaikilta asumisen ja asuntorakentamisen kanssa tekemisissä olevilta. Valtion, pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien välinen viime vuonna allekirjoitettu yhteistoiminta-asiakirja osoittaa yhteistä tahtoa olevan.



Rannila Classic vesikattojärjestelmä



Classic on Rautaruukin kehittämä kestävä ja helppohoitoinen vesikattojärjestelmä.

Rautaruukki Oyj
Teräsrakentamisen kehittäminen
puh. 09-417 711
fax 09-4177 6373
www.rautaruukki.fi

Classicin voit tilata myös asennettuna Rannila Asennuspalvelun kautta.

Rannila Steel Oy
puh. 0204 7717
fax 0204 7777 00
www.rannila.fi

 **RAUTARUUKKI**

Rakennetaan turvallisesti teräksestä



Jokaisella elämänvaiheella on omat puitteensa. Tee niistä parhaat mahdolliset.



ASUMISEN RAHOITUSTA 140 VUOTTA

Suomen Hypoteekkiyhdistys on suomalainen luottolaitos, jonka jäseniä ovat lainansaajat. Olemme erikoistuneet yksinomaan kotitalouksien ja taloyhtiöiden lainoitukseen.

Myönnämme lainaa:

- asunnon ostoon
- rakentamiseen
- remontointiin ja muuhunkin tarpeelliseen sekä
- taloyhtiöille perus- ja kunnostuskorjauksiin

Lähempiä tietoja lainoistamme saat puhelimitse tai kotisivuiltamme, mistä löytyy myös lainahakemus.

LAINAA KANNATTAA KYSYÄ!



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Yrjönkatu 9 A, PL 509, 00101 Helsinki
Puhelin (09) 228 361, Fax (09) 647 443
hypo@hypoteekkiyhdistys.fi
www.hypoteekkiyhdistys.fi

ASUNTOPOLIITTINEN STRATEGIA TUOTTAA TULOKSIA

Jarmo Lindén
Johtaja
Valtion asuntorahasto

Markku Tahvanainen
Kehittämisohtaja
Ympäristöministeriö



Strategian taustaa

Paavo Lipposen II hallituksen ohjelmaan sisällytettiin erityisen asuntopoliittisen strategian laatiminen. Ajatus strategiasta syntyi hallitusneuvotteluissa. Tavoitteeksi asetettiin asuntopoliittikan ennustettavuuden ja yhteisiin tavoitteisiin sitoutumisen lisääminen. Asuntopoliittikastahan on tapana sanoa, että se on aina väärää. Osasy tähän on se, että asuntopoliittikan päätösten vaikutukset näkyvät elävässä elämässä vasta melko pitkällä viiveellä, jolloin suhdanne- ja asuntomarkkinatilanne voi olla jo aivan toinen.

Vaalikauden mittainen strateginen asiakirja nähtiin hyväksi toimintatavaksi nousukauden vaikeassa asuntomarkkinatilanteessa. Saako asuntopoliittinen strategia sitten jatkoa myös seuraavilla hallituskausilla? Se riippuu siitä, onnistutaanko strategian avulla edistämään keskeisiä asuntopoliittikan linjauksia.

Ympäristöministeriö asetti heti hallituksen muodostamisen jälkeen hallintopäällikkö Peter Fredrikssonin asuntopoliittisen strategian selvitysmieheksi. Fredrikssonin tueksi asetettiin kansliapäällikkö Sirkka Hautojärven johtama koordinaatioryhmä. Muutoinkin strategian valmistelussa suuntauduttiin laajaan ja avoimeen yhteistyöhön asuntopoliiti-

kan eri toimijoiden kanssa.

Selvitysmiehen ehdotus valmistui tammikuussa 2000. Fredrikssonin papeeriin sisältyi iso joukko eri toimenpideehdotuksia. Kuulemiskierroksen jälkeen ympäristöministeriö sorvasi luonnoksen valtioneuvoston periaatepäätökseksi, jota edelleen muokattiin hallituksen piirissä mm. talouspoliittisessa ministerivaliokunnassa. Periaatepäätös vahvistettiin valtioneuvostossa 21.6.2000 koko hallituksen linjaukseksi (periaatepäätöksen teksti löytyy mm. ympäristöministeriön kotisivuilta osoitteesta: www.vyh.fi/asuminen/ajankoht/halstrat.htm)

Strategian keskeiset kehittämishankkeet

Asuntopoliittisessa strategiassa asetettiin tavoitteeksi luoda edellytykset hyvälle, kohtuuhintaiselle asumiselle sellaisella tavalla, joka edistää elinkaarilaatua, alueellista tasapainoa, sosiaalista eheyttä ja kansalaisten valinnanmahdollisuuksia asuntoasioissa. Strategiassa linjattiin kaikkiaan 13 konkreettista kehittämishanketta, joiden valmistelu ja seuranta on ympäristöministeriön vastuulla.

Kehittämishankkeissa painottuu asuntomarkkinoiden vakauden ja alueel-

lisen tasapainon kehittämisen tarve. Muita keskeisiä tavoitteita ovat vuokramarkkinoiden vakauttaminen, asumismenojen hallittu kehitys, asunnottomuuden vähentäminen, varautuminen väestön ikärakenteen vanhenemiseen sekä uudisrakentamisen ja peruskorjauksen elinkaari- ja laadun parantaminen.

Asuntopolitiikkaa alueiden tarpeiden mukaan

Asunto-ongelmien luonne vaihtelee jyrkästi eri puolella Suomea. Vaikein tilanne on pääkaupunkiseudulla. Asuntopoliittisessa strategiassa onkin lähdeytetty eriyttämään valtion toimenpiteitä maan eri alueiden tarpeiden mukaan.

Helsingin seudun yhteistoiminta-asiakirja: Ministeri Siimeksen johdolla toiminut viiden ministerin ja yhdenoista kunnanjohtajan työryhmä sai keväällä 2000 valmiiksi ehdotuksen valtion, pääkaupunkiseudun ja sen kehyskuntien yhteistoiminta-asiakirjaksi. Valtioneuvosto hyväksyi sen osaltaan 11.5.2000 ja alueen kunnat syksyyn mennessä. Asiakirjan tavoitteena on varmistaa kuntien ohjelmoidun asuntotuotannon toteutuminen 10 000 asunnon vuositasolla sekä luoda edellytykset vuosituotannon nostamiselle 13 000 asuntoon. Työssä ovat keskeisellä sijalla myös tonttimaan saataisuus ja asumiseen liittyvät liikenneratkaisut. Mm. kehyskuntien sosiaalisen asuntotuotannon tonttihakintoja on nostettu, kehyskunnat on nostettu samaan ryhmään aravavuokra-asuntojen tulorajoissa kuin pääkaupunkiseutu ja Tikkurila-Kerava lisäraiteiden rahoituksesta on sovittu.

Asiakirjan toteutumista on tarkasteltu yhdessä seurantakokouksessa joulukuussa 2000 ja jatkossa seurantakokouksia on tarkoitus pitää kaksi kertaa vuodessa. Näissä kokouksissa etsitään myös uusia toimenpiteitä Helsingin seudun

asuntotuotannon lisäämiseksi sekä lyhyellä vuosien 2001-2003 että pitkällä vuosien 2010 asti ulottuvalla aikavälillä. Hallitusohjelman mukaiselle tiiville ja matalalle kaupunkirakentamiselle etsitään toteutumisedellytyksiä.

Muiden kasvukeskusten (Tampereen, Turun, Jyväskylän, Kuopion ja Oulun seudut) kanssa ympäristöministeriö on selvittänyt halukkuutta vastaavantyyppiseen yhteistyöhön kuin Helsingin seudulla. Vuoden 2001 aikana on tarkoitus järjestää kasvukeskuksittain seminaarit, joissa alueiden erityiskysymyksiä ja valtion osallistumista käsitellään.

Väestöltään supistuvien alueiden osalta laajapohjainen **Pidot-työryhmä** luovutti mietintönsä asuntoministerille helmikuussa 2001. Suomen kunnista lähes 60 %:n arvioidaan menettävän väestöään vuosina 2001-2010. Työryhmä on ehdottanut monia toimenpiteitä, jotta tyhjästä vuokra-asunnoista ei muodostuisi kunnille ylityspääsemättömiä ongelmia. Äärimmäinen keino on tyhjen talojen purkaminen. Olennaista on kuitenkin varautua muutoksiin etukäteen kehittämällä kuntien asunstrategioita ja omistajapolitiikkaa.

Asunto- ja vuokramarkkinoiden tasapainon lisääminen

Erityisesti Helsingin seudulla mutta myös muissa kasvukeskuksissa asuntojen kysyntä ylittää selvästi tarjonnan. Vaikka asuntotuotanto on lisääntynyt, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja tuotetaan vähän ja vuokrataso on korkea. Asuntopoliittisella strategialla luodaankin edellytyksiä kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämiselle. ARA:n lainoittama ja tukema tuotanto on enenevässä määrin suunnattu kasvukeskuksiin ja Helsingin seudulla on aloitettu laaja yhteistyö asuntotuotannon lisäämiseksi.

Valtion tukeman tuotannon ehtoja on kehitetty. Jo syksyllä 1999 aravalainojen vuosimaksua alennettiin. Vuoden 2001 vuosimaksun tarkistus toteutettiin kuluttajahintaindeksin nousun mukaisena ilman yhden prosenttiyksikön lisäystä. Uusi korkotukilakiehdotus on eduskunnan käsittelyssä. Uuden lain tarkoitus on ohjata valtion tukea nykyistä selvemmin asukkaalle säätämällä myös korkotukivuokra-asuntoihin omakustannusvuokra. Korkotuki on tarkoitus muuttaa sellaiseksi, että se aina kannustaa sopimaan koron mahdollisimman alhaiseksi. Korkotuen ehdot määrätään asetuksessa, jonka tarkoitus tulla voimaan vuoden 2002 alusta yhtä aikaa uuden lain kanssa. Ympäristöministeriö on selvittänyt myös osaomistusasuntojen tukimuotoja ja selvityksen pohjalta on tarkoitus antaa hallituksen esitys osaomistusasuntojärjestelmästä eduskunnalle syksyllä 2001. *ASP-järjestelmän* ehtoja on myös parannettu luopumalla enimmäisnelihinnoista. Vuonna 2001 on tarkoitus ottaa uudelleen käyttöön myös 40%:n korkotukiyhtiölaina asuntotuotannon lisäämiseksi ja asuntomarkkinoiden väliinputoajien auttamiseksi.

Vapaarahoitteisen asumisoikeusasuntotuotannon mahdollistaminen on kirjattu hallitusohjelmaan. Hallitus antaa sitä koskevan lakiesityksen eduskunnalle vuonna 2001.

Vuokramarkkinoiden vakauttamista selvittää vuoden 2001 aikana hallituneuvos Lauri Tarastin johtama poliittisesti edustava työryhmä. Sen tehtävänä on pohtia keinoja kohtuuttomien vuokratuotosten estämiseksi, vuokramarkkinoiden vakauttamiseksi ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen lisäämiseksi. *Vuokra-asuntojen tulorajoja* hallitus on päättänyt korottaa 1.5.2001 lukien noin 1100-1700 mk/kk ja painottaen yhden ja kahden hengen ruokakuntia. Samalla

Helsingin seudun yhteistoiminta-asiakirjan mukaisesti kunnilla on oikeus osoittaa vuokra-asuntojonoistaan asunnonhakijoita 20%:iin yleishyödyllisten yhteisöjen vapautuvista ja valmistuvista asunnoista (Helsingin osalta menettely otetaan asteittain käyttöön). *Asumismenojen* osalta asumistukeen oikeuttavia enimmäisneliövuokria ollaan nostamassa. Asia ratkaistaan vuoden 2002 talousarvion yhteydessä.

Asunnottomuuden vähentämiseksi ympäristöministeriön työryhmä esitti helmikuun 2001 alussa ehdotuksensa uudeksi toimintaohjelmaksi. Tavoitteeksi on asetettu yli 1000 asunnon tuottaminen tai hankkiminen asunnottomille vuosittain vuosina 2001-2004, jotta asunnottomuus saataisiin pudotettua selvästi alle 10.000. Tarkoitus on mm. lisätä hankintalainoitusta ja parantaa omapääomaavustuksia tuntuvasti.

Rakennusalan työvoimakapeikkojen poistamiseksi työ- ja opetusministeriö toteuttavat erityistä toimenpideohjelmaa. Lisäksi ympäristöministeriö on selvittänyt aravavuokra-asuntojen käyttämistä määrääjäksi ARA-kohteiden rakennustyöläisten asunnoiksi.

Muita kehittämistoimia

Valtion ja kuntien riskien jakoa selvitetään hallitusohjelman mukaisesti. Tarkoitus on luoda valtion ja kuntien yhteinen takausjärjestelmä vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoon.

Ylisuurten kertakorjausten välttämiseksi perusparansalainojen enimmäismääriä on alennettu, jotta päästäisiin jatkuvan korjaamisen periaatteeseen. Elinkeinoilatuuta tullaan edistämään niin uudistuotannossa, korjauksissa kuin jatkuvasa ylläpidossakin. Elinkeinoilatuuskustannukset on tarkoitus saattaa ARA-tuotannon lainoitukseen piiriin, mahdollisesti normaa-

lia edullisemmin ehdoin. Kioton sopimuksen kansallinen toimeenpano tuonee rakentamisalalla mm. tiukemmat lämmitysenergian kulutusnormit.

Lähiöiden uudistamistyötä jatketaan edelleen. Kolmivuotinen Lähiöuudistus 2000 -ohjelma käynnistettiin viime vuonna. Valtion asuntorahasto on hyväksynyt 14 uutta lähiöhanketta asuntolainoituksen ja avustusten piiriin.

Väestön ikärakenne on nopeasti vanhenemassa ja se haastaa myös asuntosektorin. Ympäristöministeriö on yhdessä sosiaali- ja terveysministeriön kanssa valmistelemassa itsenäisen asumisen kehittämissuunnitelmaa, jolla vahvistettaisiin mm. kasvavan vanhusväestön asumisen edellytyksiä.

Ja lopuksi

Asuntopoliittisen strategian toimeenpano on siis hyvässä vauhdissa. Tuluskukkaro on ainakin tullut, mutta aika näyttää tuleeko myös takkia. Paljon riippuu Helsingin seudun kehityksestä. Yksi tarkistuspiste sisältyy jo itse valtioneuvoston hyväksymään strategiaan. Sen mukaan "teetetään ulkopuolinen evaluointi Suomen asuntorahoitusjärjestelmästä ja asumisen tukijärjestelmästä pidemmän aikavälin kehittämistarpeiden selvittämiseksi EMU-ympäristössä". Tämä kansainvälinen arviointi on kaavailtu tehtäväksi ennen seuraavia hallitusneuvotteluja vuoden 2002 aikana.

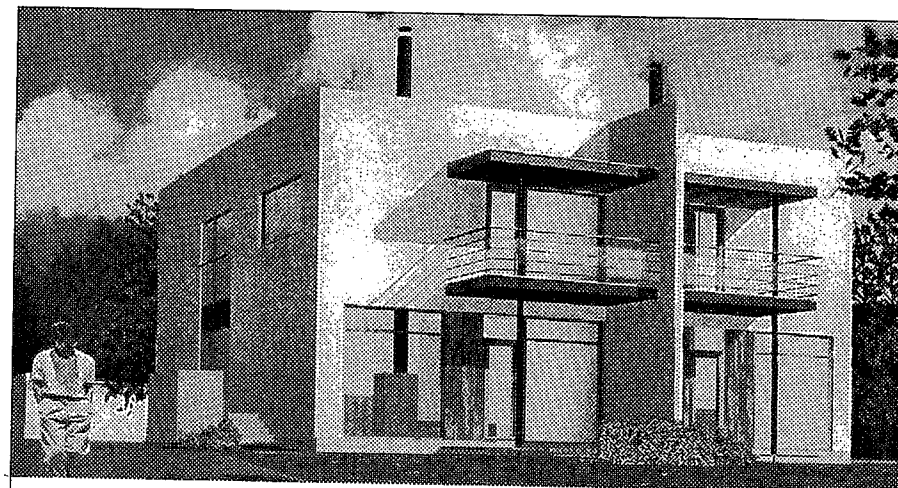
ASRA

ASRA toimii valtakunnallisesti jäsentensä yhdyssiteenä valvoen ja edistäen niiden etua asuntojen omistamiseen, vuokraamiseen ja rakennuttamiseen liittyvissä asioissa tavoitteenaan asunto-olojen parantaminen ja asuntokannan ylläpidon kehittäminen.

ASRAn jäseniä ovat suurimmat kunnalliset ja yleishyödylliset vuokratulo-omistajat ja rakennuttajat ASRAn jäsenet tarjoavat pysyviä ja turvallisia vuokra-, asumisoikeus- ja osuistusasumispalveluja sekä rakennuttamis-, isännöinti- ja huoltopalveluja.

ASRAn jäsenyhteisöt rakennuttavat noin 80% arava- ja korkotukitaloista. Rakennuttamispalveluja tarjotaan myös ulkopuolisille tahoille.

ASRAn jäsenet ovat merkittävien toimijain arvasektorilla. Kunnallisten ja yleishyödyllisten jäsenten omistuksessa on noin 260 000 arava-, korkotukivuokra- ja asumisoikeusasuntoa eli 60% kaikista.



HARTELA

www.hartela.fi

Kaupintie 2,
PL 32, 00441 Helsinki
Puh. (09) 755 990

Nosturinkatu 5,
PL 623, 20101 Turku
Puh. (02) 282 400

Senioritalot

Asunto Oy Espoon OMENAKOTO

Piispansilta 9, (ent. Matinkyläntie), 02230 ESPOO, (HPY karttasivu 10 ruutu 41/72)

Omenakodan asunnot valmistuvat Kauppakeskus Iso Omenan yhteyteen vuoden 2001 lopulla. Valitse nyt omasi ja varmistat mukavan elämänmuodon monipuolisten palveluiden ääressä.

Yli sadan yrityksen palvelukokonaisuus on sisäisen kulkuyhteyden päässä.

Esteettömiksi suunnitellut talot ja asunnot sisältävät monia turvallisia, elämää helpottavia ominaisuuksia, mm.

- kulkuyhteys kauppa-keskukseen ja paikoitustaloon katettua käytävää pitkin
- yhtiöllä oma sauna-uima-allasosasto
- tilavat hissit, lasitetut parvekkeet, ovipuhelin
- kolme terassipihaa, joihin on pääsy vain Omenakodan asukkailla.

Senioriasunnon voi ostaa ja omistaa kuka tahansa. Yhden asunnon asuvan tulee olla 55 vuotta täyttänyt.

RS-pankki: Merita

Rakennuttaa ja myy:



Asuntosäätiö

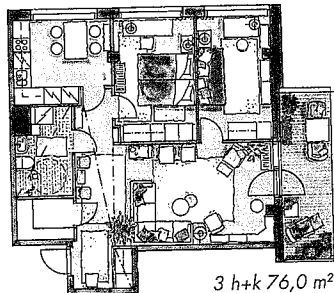
VIITTEISKUNTAA RAKENTAJA

Länsituulentie 8 D, 3.krs., Tapiola, 02100 Espoo, puh. 809 3210, fax 452 2344
www.asuntosaatio.fi

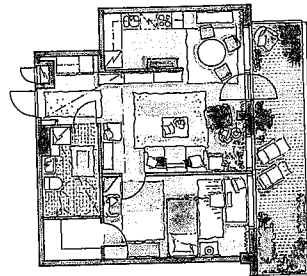


Valitse näistä:

	myyntihinnat	velattomat hinnat
2 h+k 58,0 - 61,5 m ²	580.458 - 814.288	854.400 - 1.102.400
3 h+k 74,5 - 80,0 m ²	721.725 - 960.279	1.073.600 - 1.321.600
4 h+k+s 103,5 - 106,0 m ²	1.352.454 - 1.385.446	1.841.300 - 1.886.100



3 h+k 76,0 m²



2h+k 58,0 m²

ASUNTOMARKKINAT JA ASUNTOTUOTANTO 1990-LUVUN JÄLKIPUOLISKOLLA



Ari Laine
Yliaktuaari
Valtion asuntorahasto

Asuntomarkkinoilla hintahuippu vuonna 2000

Omistusasuntojen markkinat alkoivat toipua lamavuosien hintaromahduksesta vuonna 1996, kun yleinen korkotaso kääntyi laskuun ja kotitalouksien luottamus talouteen palautui. Asuntoaloitusten määrä oli käynyt vuonna 1995 sotavuosien jälkeen alimmalla tasolla. Kansantalouden toipuminen lamasta oli alkanut jo pari vuotta aikaisemmin viennin voimakkaan kasvun myötä.

Hintojen nousua oli odotettu asuntomarkkinoilla jo muutama vuosi. Vuosikymmenen alkupuolella vanhojen asuntojen hintataso oli painunut alle uusien asuntojen tuotantokustannusten, vaikka myös uusien asuntojen rakennuskustannukset laskivat lamavuosina ja mm. vuosina 1993-1994 rakennetut aravavuokra-asunnot voitiin toteuttaa viidenneksen alhaisemmilla kustannuksilla kuin pari vuotta aikaisemmin. Matala hintataso haitsi kuitenkin omistusasuntojen markkinoilla vapaarahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä. Kotitalouksien itselleen rakennuttamat omakotitalot olivat vuosina 92-95 lähes ainoat vapaarahoitteiset uudisrakennushankkeet. Korkotason lasku lisäsi kotitalouksien intoa omakotirakentamiseen vuodesta 1996

alkaan, mutta myytäväksi tarkoitettua vapaarahoitteisen asuntotuotannon laajamittaista käynnistymistä saatiin odottaa vielä pari vuotta. Vapaarahoitteisen tuotannon kysyntä vahvistui vähitellen ja vasta vuonna 1998 yritykset rohkenivat aloittaa aikaisempaa huomattavasti suuremman määrän vapaarahoitteisia asuntohankkeita. Asuntojen hintojen nousua oli tuolloin jatkunut jo pari vuotta.

Kasvukeskuksiin suuntautuva muutoliike muodostui merkittäväksi asuntokysyntää lisääväksi tekijäksi vuosikymmenen puolivälin jälkeen. Talouskehitys johti alueelliseen rakennemuutokseen, kun uudet työpaikat syntyivät muutamaa harvaan keskukseen (Helsingin seutu, Turun, Tampereen, Oulun, Jyväskylän ja Kuopion seudut).

Kotitalouksien asuntokysyntä patoutui laman aikaansaamassa epävarmuudessa. Tällä oli merkittävä vaikutus, kun asuntomarkkinatilanne alkoi muuttua. Monet kotitaloudet siirsivät lamavuosina asuntoinvestointejaan tulevaisuuteen ja psykologinen vaikutus hidasti asuntorakentamisen elpymistä useita vuosia. Kotitaloudet siirsivät päätöksensä ja ratkaisut, jotka olisi ollut edullisinta tehdä ennen kuin liike- ja toimisto sekä muu rakentaminen kiihtyivät kasvavilla alueilla,

viivästyivät ja kiihdyttivät osaltaan suhdanteita.

Valtio tuki painottui lamavuosina vuokra-asuntojen rakentamiseen ja korjaustoimintaan. Omistusasuntojen markkinoiden elpymistä tuettiin kahdella uudella tukimuodolla: valtion takausta alettiin myöntää yksityishenkilöiden asuntolainoille ja korkolainoitusta laajennettiin talokohtaisiin asunto-osakeyhtiötaloihin vuosiksi 1996-1998. Yksityishenkilöiden valtion takaus muodostui hyvin nopeasti suosituksi. Takausten määrä oli ensimmäisenä kokonaisuena vuonna 1997 jo 15 500 kappaletta ja vuonna 1999 jo 80 000 kappaletta. Valtion takaus oli asunnonhankintaan liittyvien riskien vähentäjänä asuntopoliittisesti ja sosiaalisesti merkittävä askel asuntomarkkinoilla. Asunnonhankkijat eivät tarvinneet enää henkilötakauksia asunnonhankkeissaan. Valtion asuntorahasto, jolle takausmaksut tulevat ja jonka varoista takaus-

tappiot suoritetaan, on toistaiseksi selvitetty minimi- ja maksimivastuuvelvoitteilla.

Omistusasuntojen hintojen nousu jatkui vuoden 2000 puolelle ja tasaantui vähitellen korkotason kääntymistä uudelleen nousuun vuoden 1999 lopulla ja vuoden 2000 aikana. Vuoden 2000 kolmannella neljänneksellä asuntojen hinnat kääntyivät laskuun. Vuodenvaihteessa 2000/2001 on vaikea ennakoita, olisiko vuoden 2000 alussa hintahuipussa ja miten kehitys jatkuu. Hintojen nousupainetta ylläpitävät tekijät ovat säilyneet: muuttoliike jatkuu edelleen kasvukeskuksiin voimakkaana ja sen aiheuttamaan asuntojen kysyntään asuntotuotanto näyttää pystyvän vastaamaan vain vuosien viiveellä. Toisaalta hintojen nousu on ollut varsin nopeaa. Asunnonhankkijoiden tulotaso ei ole kasvanut läheskään yhtä nopeasti ja asunnonhankinta on tullut aina vain kalliimmaksi kuluttajan kannalta. Kotitalouksien velkaantu-



misaste on myös noussut ja lisävelkaantumisen alku arveluttaa.

1990-luvun jälkipuoliskon korkeasuhdanne vaihditti asuntojen hintojen nousua kaikissa Pohjoismaissa. Suomen nopea hintojen nousu ei ollut poikkeuksellista muiden pohjoismaiden hintakehitykseen verrattuna. Vanhojen asuntojen, lähinnä pientalojen, hinnat ovat nousseet Norjassa vuodesta 1992 vuoteen 1999 lähes kaksinkertaisiksi. Ruotsissa pientalojen hinnat nousivat vielä 1990-1991. Pohja saavutettiin vasta parin vuoden kuluttua. Pientalojen nimellishinnat eivät nousseet Ruotsissa vuosina 1993-1997 ja yleistä hintakehitystä vähäisempi nousu johti reaalihintatason alenemiseen 25 %:lla. Hintojen nousu on nopeutunut viime vuosina ja korkeasuhdanteen myötä on nimellishinnoissa ohitettu jo vuoden 1991 huippuhinnat.

Vuokra-asuntojen kysyntä kasvanut

Suomen taloudessa rakennemuutos ja vuosikymmenen lopun talouskasvu ovat vaikuttaneet myös aravavuokra-asuntojen kysyntään. Helsingin seutu ja muut kasvukeskukset ovat houkutteleet muuttajia ja asuntojen tarve on kasvanut näillä seuduilla. Rakennemuutoksen myötä asuntomarkkinat ovat kiristyneet kasvavilla seuduilla ja vastaavasti väestöä menettävillä alueilla alkaa muodostua ongelmia tyhjäksi jäävästä asutokannasta.

Aravavuokra-asuntojonot ovat kasvaneet tasaisesti laman jälkeen. Jonoissa oli vuoden 1999 lopussa yli 107 000 hakijaruokakuntaa. Kaikista hakijoista oli kasvukeskuskunnissa yli kaksi kolmannesta eli 76 000 hakijataloutta. Kasvukeskusten hakijajonot kasvoivat vuodesta 1998 lähes 3 000 hakijalla, kun taas muualla maassa hakijoita oli 2 000 vähemmän kuin vuotta aiemmin. Kireimmät asunto-

markkinat ovat pääkaupunkiseudulla ja Tampereen seudulla, missä aravavuokra-asunnon sai vain viidennes hakijoista. Vaikeinta aravavuokra-asunnon saaminen oli yhden henkilön talouksille, joita hakijoista on yli puolet, kun taas haettavista asunnoista vain runsas kolmannes on yksioita.

Asuntomarkkinatilanne, erityisesti pientalojen kohtuuvuokraisista asunnoista, on vaikuttanut asunnottomien määrän kehitykseen. Koko maassa oli asunnottomana vuonna 1999 noin 10000 henkilöä eli saman verran kuin vuotta aiemmin. Kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudun asunnottomien määrä on kuitenkin kasvanut. Muualla maassa asunnottomuus oli vähentynyt.

Asuntotuotanto kasvoi 1990-luvun lopulla – aravatuotanto tasaantui

Asuntotuotanto kasvoi 1990-luvun loppuvuosina 18 000 asunnosta vuoteen 2000 mennessä kaksinkertaiseksi. Samalla tapahtui painopisteen siirtymä valtion tukemasta tuotannosta vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon.

Valtion tukema asuntotuotanto oli vielä vuosina 1996-1997 noin 20 000 asunnon suuruinen. Vapaarahoitteiset hankkeet jäivät noina vuosina vielä alle 10 000 asuntoon, joista pääosa oli omakotitaloja. Arava- ja korkotukituotantoa vähennettiin seuraavina vuosina 1998-1999 kaikkiaan 12 000 - 13 000 asunnon suuruiseksi, kun vapaarahoitteinen asuntotuotanto alkoi kasvaa nopeasti. Vuonna 1998 vapaarahoitteisia asuntoja aloitettiin rakentamaan vajaa 18 000 kappaletta, joista noin 10 000 asuntoa oli omakotitaloja. Vuonna 1999 vapaarahoitteisen tuotannon määrä nousi 23 000 asuntoon, joista puolet oli myyntiin tarkoitettua kerros- ja rivitalotuotantoa.



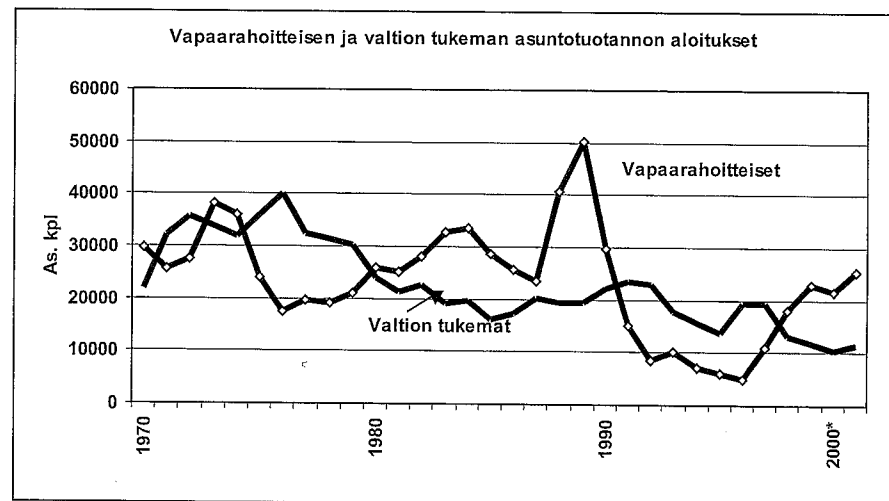
Kun vapaarahoitteinen asuntuotanto pääsi vauhtiin, koko asuntotuotanto kasvoi, vaikka valtion tukema asuntotuotanto supistui. Vuonna 1999 aloitettiin yhteensä 34 500 asunnon rakentaminen, kun neljä vuotta aikaisemmin aloitukset olivat ylittäneet runsaaseen puoleen tästä määrästä.

Vuoden 2000 rakentamisen kehitys kuitenkin osoitti, että asuntojen tarjonta ei aina välittömästi vastaa asuntokysynnän paineisiin. Rakentamisen volyymin kasvua seurannut kustannusten nousu yhdessä yleisen korkotason nousun kanssa vaikutti vuoden 2000 asuntotuotantoon kysyntäpaikkakunnilla ja koko maassa. Vapaarahoitteisten asuntotuotantoprojekteja siirrettiin korkojen nousun leikattua uusien asuntojen kysyntää ja aravatuotanto jäi ennakoitua vähäisemmäksi kustannusongelmien vuoksi. Seurauksena oli, että aloitettujen asuntojen määrää jäi vain noin 36 000 asuntoon.

Aratuotannossa aloitettiin vuonna 2000 yhteensä 10 500 uuden asunnon rakentaminen. Tuotannon painopiste on

uusien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakentamisessa väestöltään kasvaville asuntomarkkina-alueille. Valtion tukemassa tuotannossa pitäydyttiin sellaisiin hankkeisiin, jotka voitiin toteuttaa sellaisilla rakennuskustannuksilla, joilla asumiskustannukset eivät nousseet kohtuuttomiksi. Aratuotannon pääosa on viime vuosina sijoittunut valtion talousarvion asettamien tavoitteiden mukaisesti kasvukeskuksiin. Kasvukeskusten osuus uustuotannosta on ollut lähes 75 %.

Valtion tukea on viime vuosina suunnattu uusien asuntojen rakentamiseen. Perusparannuslainoitus on supistunut viidesosaan 1990-luvun huippuvuosista, jolloin parhaimmillaan aravalainoilla tai korkotuella korjattavissa kiinteistöissä oli yli 24 000 asuntoa. Vuonna 2000 myönnettiin aravalainoja 4000 asunnon perusparantamiseen ja hyväksyttiin korkotukilainoja yhteensä 1000 asunnon perusparantamiseen. Perusparannuslainoitetuista asunnoista lähes puolet on muualla kuin kasvukeskuksissa.



Valtion lainoittama tuotanto ja pienten vuokra-asuntojen kysyntä

Kuntien toimittamien asuntomarkkina-selvitysten mukaan aravavuokra-asuntojen kysyntä on painottunut pieniin asuntoihin. Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa pienten vuokra-asuntojen osuus on ollut ja on edelleen varsin huomattava.

Pienimpien huoneistotyyppien, 1-2h+k/kk, osuus on ollut viime vuosina lähes 60 % normaaleista aravavuokra-asunnoista ja yli 60 % normaaleista kirkotukivuokra-asunnoista. Valtion tuke- man vuokra-asuntotuotannon keskipinta-ala jää huomattavasti pienemmäksi kuin koko asuntotuotannon keskipinta-ala. Normaalit arava ja kirkotukivuokra-asunnot ovat olleet noin 60 m². Arava- ja kirkotukivuokra-asunnot ovat kuitenkin hyvin korkeatasoisia. Huoneistosauna on lähes 70 %:ssa lainoitetuista normaaleista aravavuokra-asunnoista ja yli 80 %:ssa kirkotukivuokra-asunnoista.

Aravalainoitettut asumisoikeusasunnot ovat olleet kooltaan keskimäärin suurempia kuin vuokra-asunnot, yli 70 m² eli kymmenen neliötä suurempia kuin vuokra-asunnot. Kirkotukilainoitettut asumisoikeusasunnot olivat keskimäärin 73,3 m². Arava- ja kirkotukilainoitetuissa asumisoikeusasunnoissa oli sauna 95 %:ssa huoneistoista. Kaikkiaan 44 % sekä aravalainoitetuista että kirkotukilainoitetuista asumisoikeusasunnois- ta oli pientaloissa.

Suomessa rakennetaan enemmän pieniä asuntoja kuin muissa pohjoismaissa

Suomessa rakennettiin 1990-luvulla edelleen paljon pieniä asuntoja muihin pohjoismaihin verrattuna. 1h+kk/k - 2h+kk huoneistotyyppien osuus on Suomessa pysytellyt noin 30 %:ssa. Asuntotuotanto on Norjassa pääasiassa omistusasuntovaltaista pientalorakentamista. Pienten huoneistotyyppien osuus on tämän vuoksi vain prosentin luokkaa. Toisaalta Norjassa on muodostunut ongelmaksi nykyisin pienten, nuorisolle sopivien vuokra-asuntojen puute. Tanskassa rakennettiin viime vuosikymmenen aikana pieniä huoneistotyyppisiä vajaan kymmenen prosenttia asuntotuotannosta. Aikaisemmin Tanskan asuntotuotanto suuntautui enemmän suuriin asuntoihin. Pienten asuntojen osuus kasvoi, kun 1990-luvulla alettiin panostaa vanhusten ja nuorison asumiseen. Ruotsin asuntotuotanto oli viime vuosikymmenellä pienasuntovaltaisempaa kuin aikaisemmin, koska asuntorakentaminen suuntautui pääasiassa erityisasuntoihin.

Pientalojen osuus valmistuneista asunnoista on Norjassa vaihdellut 80-90 % välillä. Suomessa valmistuneesta asuntotuotannosta noin puolet on ollut pientaloasuntoja. Ruotsin asuntotuotanto muuttui kerrostalovaltaiseksi asuntorakentamisen lamavuosina, kun kotitaloudet siirsivät omakotihankkeitaan myöhempiin vuosiin. Tanskassa pientalojen osuus on ollut 1990-luvulla lähes puolet asuntotuotannosta mutta on viime vuosina ollut kasvamassa.

ARY 90 V. – KOHTI UUTTA AIKAA



Ben Grass
ARY:n puheenjohtaja

Asuntoreformiyhdistys ry:n eli ARY:n tehtävänä on parantaa suomalaisia asunto-oloja, edistää sosiaalista kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja toimia siten, että erityisesti suomalaisissa kaupungeissa olisi hyvä elää. ARY vietti viime vuonna juhlavuottaan täyttäen 90 vuotta. Juhlaseminaarissa 3.5.2000 todettiin ARY:n kunnia- ja historiaa muun muassa seuraavaa:

Valoisan kuulakkaana kevätpöytäkirjassa 6.5.1910 kokoontui Helsingin silloin kuuluisalle Seurahuoneelle kolmisenkymmentä arvokasta herraa perustamaan, "Yhdistystä yleishyödyllisen rakennustoiminnan edistämiseksi". Asuntokysymystä oli vakavasti käsitelty jo 1800-luvulla Topelius, yliopiston rehtori, satu- setä ja sanomalehtipoleemikko. Topelius oli yhteistyössä vaikutusvaltaisten "rouvasväen yhdistysten" kanssa. Asunto-ongelmat alkoivat työnjaon ja kaupungistumisen lisääntyessä kärjistyä. Topeliuksen näki jo, että yhteiskunnan oli puututtava asioihin. Hän hyökkäsi esimerkiksi vuoden 1859 Helsingfors Tidningar - lehdes- sä vuokrakeinottelua vastaan.

Yhteiskunnallisten olojen muuttues- sa hyväntekeväisyysjuhilla ja keittiöpor- taan kautta senaattorien ohjelmointi so- siaaliasioiden päättäjiksi ei enää riittänyt.

Uusi yhdistys päätettiin siis perustaa ja jäsenhankintaan ryhdyttiin. Samaisen toukokuun 11. päivänä pidettiin Seura- huoneella jatkokokous ja valittiin väliai- kainen hallitus eli toimikunta, johon tu- livat muun muassa arkkitehti Birger Bru- nila ja senaattori J.K. Paasikivi. Jo syksyl- lä 1910 yhdistys ryhtyi varainhankintaan, jotta nykyaikainen ja sosiaaliset vaati- mukset tyydyttävä kohtuuhintainen asuntotuotanto tai ainakin tutkimus siitä, millaista vähävaraisen väen asunto-ongel- man ratkaisun tulisi olla, voitaisiin käyn- nistää. Kansainväliset kontaktit solmittiin myös nopeassa tahdissa. Jo vuoden 1913 Haagin asuntokongressia varten päätet- tiin hankkia Suomesta viisi alustusta. Myös englantilaiset puutarhakaupunki- ideat saavuttivat J.K. Ståhlbergin ja muut vaikutusvaltaiset - älykkäät - suomalai- set johtomiehet. Jo ennen itsenäistymi- sen aikaa käynnistettiin myös toimet yleishyödyllisten asuntoyhtiöiden talojen rakennuttamiseksi. 1930-luvun puolivä- lin aktiivisen toiminnan tuloksia oli myö- hemmin toteutettu Olympiakylä - sen suunnitteluperiaatteet muotoiltiin siis Asuntoreformiyhdistyksessä. Sihteerinä oli tuolloin Alvar Aalto.

Vuonna 1920 yleishyödyllisen yhdis- tyksen nimi muutettiin Asuntoreformiyh-

distykseksi. Yleistä mielipidettä ARY pyrki ennen kaikkea muokkaamaan lehtikeskusteluihin ja asuntokongresseissa. Ensimmäinen niistä pidettiin maan toisten kaupunkipäivien yhteydessä lokakuussa 1917. Kongressin siis järjesti silloin vielä "Yhdistys yleishyödyllisen rakennustoiminnan edistämiseksi".

Tänä vuonna ilmestyy ARY:n juhla-julkaisu, jossa yhdistyksen ja sen henkilöjäsenten toimintaa tuodaan esiin tarkemmin. ARY:n vaiheet ovat lyhyesti todettavissa siten, että yhdistyksen perustamisella oli 1900-luvun alussa ns. yhteiskunnallinen tilaus, jossa pääpiirteinä olivat kaupunkien kurjat asunto-olot ja teollistumisen kautta syntynyt tarve asuttaa paremmin työväkeä. ARY:n takana olivat silloin itsenäisyysmiehet. ARY:n perustamisen myötä luotiin pohjaa asuntokysymyksen laajemmalle ymmärtämiselle ja esimerkiksi Puu-Käpylämäiset idea olivat jo alullaan. 1930-luvulla laman hellitettyä

alkoi kaupungeissa vilkas rakentaminen, jota jatkoi sodan syyttymiseen saakka. Sitteen on hypättävä jo sodan jälkeiseen aikaan ja laajaan jälleenrakentamiseen; siirtoväen asuttaminen oli mahtava suoriutus!

ARY:n historiaan liittyy hetkittäisiä "väsymisen kausia", mutta 1960 - 1970-luvut olivat uuden vahvan toiminnan aikaa, jossa taisteltiin Ruotsiin muuton haastetta vastaan. Ratkaistavana tuolloin oli se, miten hoidetaan asuntoasia siten, että muuttovirta saadaan kääntymään takaisin. Tähän aikaan liittyvät nimet Teuvo Aura, Gunnar Modeen edelleen ja Antti Pelkola. Uudet 1968 voimaan astuneet aravalait olivat merkittävä edistysaskel, jossa ARY oli vahvasti mukana ja sen tukena oli myös Aravan (asuntotuotantoneuvottelukunta) ja asuntohallituksen pääjohtaja Olavi Lindblom.

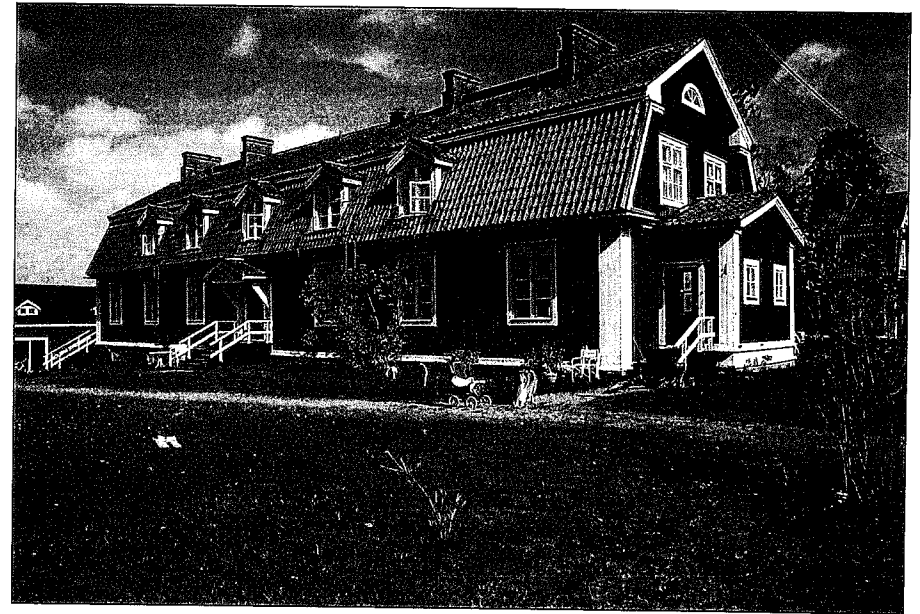
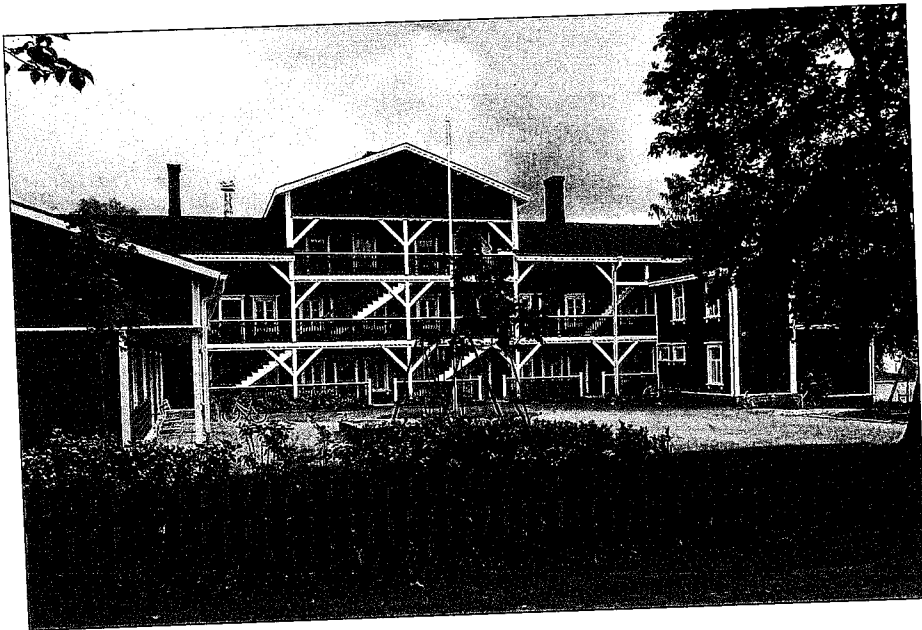
Asunto-ongelmaa on sittemmin ratkottu vahvasti ARY:n toimesta ja voi sa-

noa että koko ARY:n merkittävä jäsenistö on ollut tiiviisti mukana. Tällä hetkellä ARY:llä on 150 aktiivista jäsentä ja sen tehtävä on edelleen ajankohtainen: Asuntoasiaa on kehitettävä ja asiaa vietävä eteenpäin siten, että asunto-olot paranevat ja sosiaalinen asuntotuotanto voi jatkua. Tässä on haastetta kerrakseen. Silti aivan viime aikoina on jälleen vähätelty sosiaalisen asuntotuotannon merkitystä. Eräiden tahojen mielestä nyt on tullut aika luopua valtion roolista asuntopolitiikassa ja antaa markkinoiden hoitaa asuntokysymys. Arvelisin, että ulkomaiset kokemukset eivät tätä tue. Tarvitaan aktiivista valtion roolia, joka ottaa huomioon muutoksen vaikutukset ja asumisen hintakysymykset. On selvää, että EU-yhteys on tuonut asuntomarkkinoille uusia mahdollisuuksia, jotka pitäisi hyödyntää. On kuitenkin varottava entisen hyvän hylkäämistä. Mielestäni esimerkiksi asuntorahasto on osoittanut tarpeellisuuten-

sa rahoituksen ohjailijana ja järjestelijänä ja sen toiminnan alasajo olisi asuntoliittinen virhe. Asuntohallitus ja sen seuraaja asuntorahasto tarvitsee tuekseen asuntolasta kiinnostuneita.

Kiitän kaikkia ARYlaisia ja totean tämän Asumistaso -julkaisun olevan osa asuntoliittistä keskustelua, jonka on jatkuttava yhteistyössä Asuntoliiton ja koko rakennus- ja kiinteistöalan kanssa. Mielenkiintoista on lopuksi todeta, että yritysten mielenkiinto asuntoasiaan on uudelleen viriämässä. Tämä näkyy muun muassa siten, että esimerkiksi kauppamariilaitos haluaa tukea vuokra-asunto- ja yleensä kohtuuhintaista asuntotuotantoa.

Patruunamuotoista asuntojen omistajatahoa ei enää ole. Nyt tarvitaan ammatillisia asuntojen omistajia ja mahdollisuuksia täyttää uuden talouden asuntotarpeet. ARY tekee työtä jatkossakin paremman asumisen puolesta. Yhä enem-



män pitää jatkossa kiinnittää asumisen kehittämisessä huomiota esimerkiksi ympäristöasioihin ja elinkaariajatteluun. Totean vielä, että Aristoteles halusi ihmisten tulevan kaupunkiin viihtymään. Viihtyminen tarkoittaa nyt sitä, että asu-
miskustannukset voidaan pitää kohtuullisina. Vaikka ARY on kaupunkien asu-
tokysymystä pitänyt tärkeänä, on ARY kiinnittänyt huomiota myös koko maan asu-
misolojen kehittämiseen. Tämä tarkoittaa nyt riittävää vanhan asutokannan hoi-
toa sekä tarpeettoman asuntojen tyhjää-
käytön välttämistä luomalla mahdolli-

suuksien mukaan uusia työpaikkoja myös kaupunkitaajamien ulkopuolelle.

ARY:lle riittää tehtäviä edelleen. Toimintamuotoina tulevat olemaan jatkossakin julkaisutoiminnan lisäksi keskustelutilaisuudet ja yhteydet ulkomaisiin ja kotimaisiin asuntoalan järjestöihin ja henkilöihin. ARY:n osallistuminen kansainväliseen asuntoalan ja yhdyskuntasuunnittelujärjestöön IFHP:hen on tärkeää kuten myös yhteydet Cecodhasiin. Valtakunnallinen asuntopäivä on vuoden kohokoh-
ta samoin kuin vuotuiset asuntomessut.

YLEISHYÖDYLLISTEN YHTEISÖJEN VALVONTA

Hannu Rossilahti
Vs. aravahallintopäällikkö
Valtion asuntorahasto



Valvonta lainoja myönnettäessä

Perinteisesti Valtion asuntorahasto on lainoitus toiminnassaan valvonut aravalaisissa säädettyjen monien eri edellytysten täytymistä. Muun muassa aravalain 5 §:ssä luetellaan joukko aravalainan myöntämisen yleisiä keskeisiä pidettäviä edellytyksiä, joiden on oltava olemassa lainaa myönnettäessä.

Lähtökohtana aravalainojen myöntämisessä on, että lainoja myönnetään asunto-olojen kehittämiseen sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Valtioneuvosto on tarkemmin vuosittain määrännyt aravalainojen myöntämisperusteista.

Aravalaisissa on tarkemmin lueteltu joitakin keskeisiä edellytyksiä lainanmyönnölle. Edellytyksinä on muun muassa mainittu, että aravalainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksiltaan samoin kuin ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Asuntorahaston kustannus- ja laatuvalvonta seuraa näiden edellytysten täyttymistä. Samalla valvotaan, että uudisrakentaminen ja perusparantaminen perustuvat kilpailumennettelyyn, jollei asuntorahasto erityisestä

syystä myönnä siitä poikkeusta. Lisäksi seurataan, että julkisista hankinnoista annetun lain tarkoittama hankintayksikkö noudattaa mainittua lakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä.

Aravalain myöntäminen edellyttää myös, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset aravalainan takaisinmaksamiseen. Tätä arviointitehtävää on rahastossa tehty jo vuodesta 1994 tilinpäätösanalyysin avulla. Ensimmäinen arvio vakavaraisuudesta tehdään harkittaessa yhteisön nimeämistä lainansaantikelpoiseksi.

Yleishyödyllisten yhteisöjen vuosivalvonta

Vuoden 2000 alussa tulivat voimaan lait aravalain muuttamisesta, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta. Muutokset nostivat lain tasolle selkeät määritelmät yleishyödyllisistä yhteisöistä ja niiden sallitusta toiminnasta. Muun muassa edellä mainitut säännösmuutokset asettivat Valtion asuntorahastolle uutena velvollisuutena valvoa, että säännösten piiriin kuuluvat yhteisöt täyttävät yleishyödyllisyyden edellytykset ja toimi-

vat lainanmyönnön jälkeenkin niiden mukaisesti.

Suoranaisesti lainapäätökseen liittyttämiä käytännön valvontatehtäviä asuntorahastossa ryhtyi hoitamaa erillinen, valvontaa ja muita aravahallinnon kysymyksiä varten asuntorahastoon perustettu aravahallintoyksikkö. Yksikkö valvoo nimettyjä yhteisöjä saamiensa perustieto- ja vuosi-ilmoitusten sekä siihen liittyvän tilinpäätösaineiston pohjalta. Tässä valvontatehtävässä valvotaan nimettyjen yhteisöjen vakavaraisuutta ja lainanhoitokykyä samoin kuin yleishyödyllisille yhteisöille kuuluvien edellytysten täytymistä sekä yhteisöjen toimimista niiden mukaisesti. Yleishyödyllisten yhteisöjen toimintaa ohjataan eri keinoin osana valvontatointia. Lisäksi valvonnassa tehdään tarkastuksia asiakkaan luona.

Nimettyjen yhteisöjen luona tehdyissä tarkastuksissa käydään läpi muun muassa yhteisöjen hallintoa, taloutta ja kirjanpitoa, selvitetään yhteisöjen toimintaa ja toimialaa, muuhun kuin asuntojen vuokraukseen ja tuottamiseen liittyvää riskien ottoa, omistajapohjaa, asuntojen omistusjärjestelyjä, asuntojen hakumennettelyä ja omakustannuseriaatteen toteutumista.

Yleishyödyllisten yhteisöjen vuosivalvonta lähti täysipainoisesti käyntiin uudistuneen lain edellyttämällä tavalla. Ensimmäisenä valvontavuotena 2000 rahasto teki vuosivalvontatoimet kaikkiaan noin 350 nimetyn yhteisön sekä nimetyn yhteisön tosiasiasa omistaman yhteisön

osalta. Valvonnan perusteella lähetettiin 16 valvontakirjettä eri yhteisöille ja suoritettiin 20 tarkastuskäyntiä eripuolilla Suomessa. Lisäksi käytiin erillisiä neuvotteluja lukuisten nimettyjen yhteisöjen kanssa. Yksi keskeinen valvontaan liittynyt kysymys oli sijoitetuille omille varoille lasketavan tuoton tuloutuksen valvonnan järjestäminen. Nimetyt yhteisöt voivat tuloittaa omistajalleen voitto-osuutena enintään Valtioneuvoston päätöksessä säädetyn enimmäismäärän laskettuna omistajan nimettyyn yhteisöön sijoittamille omille varoille.

Valvontatoiminnan apuna käytetään toimintaan kehitettyä atk-pohjaista valvontarekisteriä, jonka avulla seurataan nimettyjen yhteisöjen toiminnan kehitystä ja taloudellisen tilanteen trendejä ja pysymistä lainoituskelpoisina. Aravahallintoyksikkö toimii kiinteässä yhteistyössä asuntorahaston hankekäsittelyä hoitavien alueyksiköiden kanssa. Valvontatyössä saatuja tietoja käytetään hyväksi muun muassa lainoitustoiminnassa.

Aravahallinnon muita keskeisiä tehtäviä yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnan ja yleishyödyllisten yhteisöjen ja muiden lainansaajien lainanhoitokyvyn valvonnan lisäksi ovat lainansaajan nimeäminen ja nimeämisen peruuttaminen, alkuperäisistä ja ns. jatkorajoituksista vapauttaminen, purkulupien myöntäminen, luovutuksensaajan nimeäminen sekä asuntorahaston lainanmyöntämisvaltuuksien seuranta ja raportointi. Yksikkö hoitaa myös rahastoviraston sisäisen valvonnan tehtäviä.

www.skanska.fi



"Ei ainakaan meillä kotona allergiat leikkejä haittaa"

Ensimmäisenä rakennusliikkeenä Suomessa Skanska markkinoi asuntoja, jotka on suunniteltu allergiaperheille. Allergia- ja Astmalitto on ollut mukana kehittämässä Allergiakoti -mallia alusta pitäen.

Allergiakotien erityisvaatimukset otetaan huomioon jo suunnittelu- ja rakennusvaiheessa. Rakennusmateriaalit valitaan siten, että siivoaminen on helppoa ja pölyäminen mahdollisimman vähäistä. Tekniset ratkaisut toteutetaan niin, että asunnoissa päästään parempaan sisäilman laatuun.

Lisätietoja Skanskan asuntopalvelusta 24h 0203-44242 paikallispuhelumaksulla kaikkialta Suomesta tai osoitteesta www.skanska.fi.

YHTEISTYÖSSÄ
ALLERGIA- JA ASTMALIITON
KANSSA



SKANSKA



- Mukavia ja käytännöllisiä koteja, joiden sijainti on valittu huolella hyviltä pailoilta.
- Rakentamisen tekniikat ja materiaalit ovat tutkittuja ja varmja valintoja.
- Joustavat arkkitehtoniset ratkaisut.
- Kiinteä Internet-liittymä.



www.pohjolarak.fi

CECODHAS – EUROOPPALAISTA SOSIAALISEN ASUMISEN YHTEISTYÖTÄ



Jouko Heino
Kehitysjohdaja
VVO-yhtymä Oyj

CECODHAS - Comité européen de coordination de l'habitat social - on sosiaalista asuntotuotantoa ja asuntojen omistamista harjoittavien eurooppalaisten järjestöjen yhteistyöorganisaatio. Organisaatio ei (toistaiseksi) ole osa EU:n virallista hallintokoneistoa, mutta on eräs niitä järjestöjä, jotka EU:n tavoin, tosin ilman lainsäädännöllistä ulottuvuutta, koordinoi ns. sosiaalisen asuntopolitiikan kokemuksia eri Euroopan unionin maissa.

Cecodhas on perustettu 1988. Sen päätavoitteena on mm.:

- vahvistaa sosiaalista asuntotuotantoa harjoittavien (social housing organisations) organisaatioiden toimintaa Euroopan Unionissa
- edesauttaa jatkuvaa ideoiden ja kokemusten vaihtoa jäsentensä kesken
- tarjota informaatiota ja palvelua jäsenilleen
- esitellä hyviä kokemuksia järjestämällä konferensseja, seminaareja, valmistamalla raportteja ja muin toimenpitein
- edistää oikeutta kunnolliseen asumiseen kaikille eurooppalaisille.

Lisäksi painopisteinä on myös vahvistaa Cecodhasin vaikutusta (=sosiaalisen asumisen huomioimista) keskustelussa Euroopan taloudellisesta ja mone-

taarisesta integraatiosta. Tavoitteena on luonnollisesti myös asumiseen ja erityisesti ns. sosiaaliseen asumiseen liittyvien näkökohtien korostaminen valmisteltaessa EU:ssa esim. verotukseen tai asumiseen liittyvää lainsäädäntöä.

Organisaation 33 täysjäsentä ovat kansallisia ja alueellisia asuntoja omistavia organisaatioita EU:n jäsenmaista. Asosiaatiojäseneet ovat muista EU:n ulkopuolisen Euroopan maista.

Työskentely

Työskentely jakaantuu yleiskokouksiin ja niiden yhteydessä yleisesti järjestettäviin teemaseminaareihin, erityisyöryhmiin sekä kolmeen jaostoon. Varsinainen työskentely, erityisesti kokemusten vaihto ja keskinäinen informaatio tapahtuu jaostotyöskentelyn yhteydessä.

Osuustoiminnallisen jaoston työskentelyyn osallistuvat Euroopassa toimivien osuustoiminnallisten asuntojärjestöjen ja asunto-osuuskuntien edustajat. Erittäin tiivis yhteistyö jaostolla on ICA:an (International Co-operative Alliance) kanssa. *Julkisen sektorin jaostossa* työskentelevät Cecodhasin jäsenistä kansalliset tai alueelliset julkista asumissektoria edustavat. Kolmas jaosto - Va-



www.sato.fi

Merkkituotteena
Suomalainen
Koti.



paaehtoisten asuntoyhdistysten jaosto - kokoa ei voittoa tuottavat yhdistykset, organisaatiot, säätiöt jne.

Jaostoilla on puheenjohtajat ja sihteeristö, jotka valmistelevat kokoukset jäsenten esittämien teemojen ympärille. Merkittävä osa työstä on erilaisten kokemusten, ratkaisujen jne. esittelyä ja etsimistä tavoitteena Cecodhasin esittämien asumiseen ja oikeudenmukaisuuteen liittyvien periaatteiden edistäminen.

Jaostojen rinnalla työskentelee myös joukko työryhmiä, eräänlaisia teemaryhmiä, joiden tehtävänä on keskittyä jonkin erityiskysymyksen käsittelyyn. Tällä hetkellä näitä ovat:

- Itä- ja Keski-Eurooppa -työryhmä
- Kestävän rakentamisen työryhmä (kestävän kehityksen)
- EU-lainsäädäntö (asumiseen ja asumisen ja rakentamisen verotukseen liittyvät asiat)
- IT-teknologia
- Sosiaalinen asuminen ja yhdyskuntapolitiikka (mm. segregatio, vanhusväestö jne.)

Huoli asumisen roolista muuttuvassa Euroopassa

Yleiskokousten yhteydessä on perinteisesti pidetty jonkin esille nostetun aiheen osalta seminaari. Merkittävimpiä teemoja ovat olleet vanhusten asuminen, sosiaalisen asuntotuotannon rooli, muuttoliike ja asuminen, asumisen segregatio ja nyt lokakuussa pidetty kaupunkikehitystä ja sosiaalista koheesiota käsittelevä seminaari.

Teemat ovat siis syvästi koskeneet yhteiskunnan muutosta ja asumista sen eräänä osana. Keskusteluissa nousee jatkuvasti esille peruskysymys siitä, mikä on valtiovallan tai oikeammin poliittisen tahdon rooli muutoksessa ja ymmärretäänkö riittävästi, että asiallinen asumi-

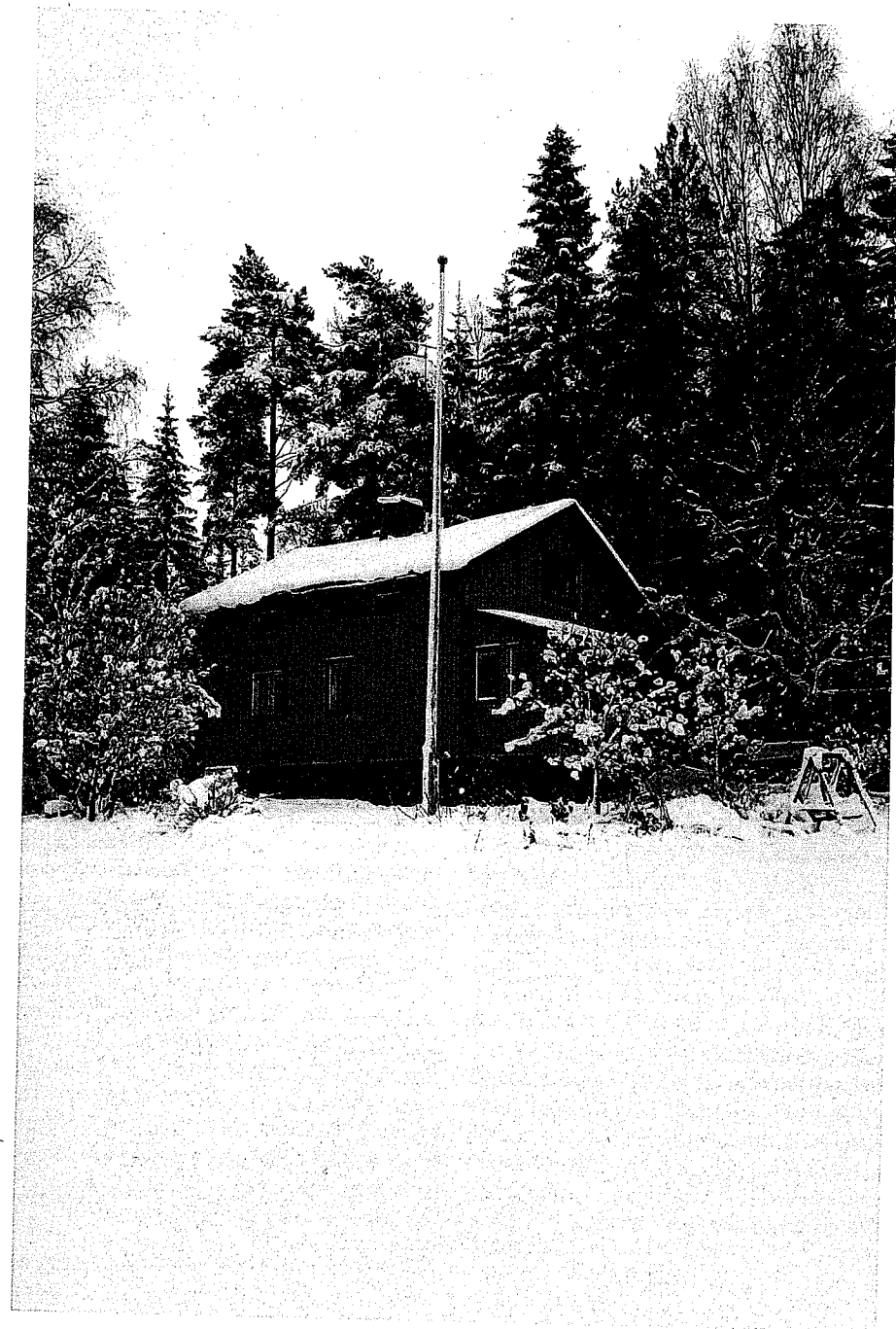
nen muodostaa yhteiskunnan sosiaalisen kehityksen keskeisimmän kulmakiven. Syvää huolta kannetaan siitä jossain määrin yleiseurooppalaisesta kehityssuunnasta, että valtion interventio erityisesti heikommin toimeentulevan väestön asumisen varmistamisessa on jäänyt takalalle ja markkinavoimia korostavat näkemykset nousevat etualalle.

Valtion, "profit-organisaatioiden, limited profit ja non-profit-organisaatioiden" rooli ja kokemukset eri maissa ovat jatkuvasti esillä sekä yleisistunnoissa että käytäväkeskusteluissa. Yhteistä näille keskusteluille on kokemus valtion vetäytymisestä samanaikaisesti kun muuttoliike sekä Euroopan sisällä että ulkoa Eurooppaan on lisääntymässä. Erityisesti muuttoliikkeen liittyvät segregatiokysymykset ovat jatkuvasti esillä eteläisen Euroopan organisaatioiden esille tuomina.

Toinen merkittävä, erityisesti Keski-Euroopan maita kiinnostava teema on Itäisen Euroopan maiden avustamisen uuden infrastruktuurin rakentamisessa. Osuustoiminnalliset muodot, kunnossapito, rahoitus jne. ovat aihealueita, joista yhdessä EU-maiden ja ehdokasjäseninä olevien entisten sosialistimaiden edustajien kanssa keskustellaan. Osana tätä "avustustyötä" on edesauttaa asumiseen liittyvien organisaatioiden, osuuskuntien jne. syntymistä ja vahvistumista. Pohjoismaat NBO:n kautta ovat ylläpitäneet yhteyttä erityisesti Vi-
roon.

Suomi

Suomesta Cecodhasin toiminnassa ovat mukana YH-Rakennuttajakeskus Oy ja VVO Oyj. Ns. Executive Committeeessa, jossa on yksi edustaja joka maasta, Suomea edustaa VVO:n konsernijohtaja Ben Grass allekirjoittaneen toimiessa hänen varamiehenään.



Kansainvälisellä sosiaaliseen asumiseen liittyvällä keskustelulla on kaksi pääteemaa. Toinen liittyy EU:n vahvistamiseen, sen rooliin lainsäädännön yhdenmukaistamisessa, Shengenin sopimuksen merkitykseen edelleen avautuvina ja yhdenmukaistuvina työmarkkinoina. Mikäli tämän kanssa samanaikaisesti ei nosteta esille asumista ihmisten tasa-vertaisuutta korostavana keinona, segregatio-ongelmat tulevat eurooppalaisissa kaupungeissa kasvamaan edelleen ja leviämään myös maihin, joissa tilanne on ollut pääsääntöisesti tähän asti hallinnassa. Viesti Suomeen on yhdyskuntasuunnittelun edelleen tehostaminen, asuinalueiden monipuolisuuden varmistaminen, valtion intervention pitäminen tasolla, joka ulottuu myös "keski-luokkaan", jotta valtion lainoittamasta asuntotuotannosta ei muodostu vain alhaisimman tulo-tason asumismuoto jne. Kaikki nämä ovat teemoja, joista onneksi meillä keskustellaan ja joissa erityisesti kuntien päättäjien asiantuntemus on korkealla käytännön tasolla.

Toinen pääteema on asuntoja omistavien (julkisten ja yksityisten, profit- ja non-profit) ja asumista kehittävien vapaaehtoisten järjestöjen (pääasiassa non-profit) rooli yhteiskunnassa. Oman pääoman hankinta, kyky vastata kestäväen kehityksen periaatteisiin eli asuntojen pitkäjänteiseen omistamiseen ja pitämiseen asumiskelpoisina, kyky yhdessä viranomaisten kanssa laukaista olemassa olevia segregatiorakenteita ja samanaikaisesti estää uusien synty, yhteistyö sekä paikallisten viranomaisten että erityisesti valtiovallan kanssa resurssikysymyksissä on jatkuvan debatin teemana. Muutamissa maissa on vallalla onnistunut tasapaino valtiovallan ja näiden erilaisten or-

ganisaatioiden kesken, voidaan puhua partnershipistä, jossa tavoite molemmilla osapuolilla on sama vain rooli on eri.

Lopuksi

Käsitteet sosiaalinen asuminen ja sosiaalinen asuntopolitiikka ovat muuttumaassa. Yhä laajemmin nähdään tärkeäksi, että asumisessa ja asuntopolitiikassa julkisen vallan rooli tulee olla pysyvä eikä saa rajautua vain erityisryhmien asumiskysymysten hoitoon. Yhteiskuntien muutos, sekä sisäinen että ulkoinen muuttoliike, sen seurauksena uusi paine jopa uusien yhdyskuntien rakentamiseen ja vanhojen rakenteiden kehittämiseen, slummiutuminen, muuttoliikkeen seurauksena helposti mukaan tuleva segregoituminen, asumisen ja asuntojen laatuvaatimusten kasvu ja monipuolistuminen - mm. IT-tekniiikan rooli asuntojen ja asumisen muutoksissa - muodostavat hengästyttävän määrän haasteita, jotka pitää ratkaista.

Nämä ovat ratkaistavissa vain siten, että asumisen kanssa työtä tekevät viranomaiset, organisaatiot ja vapaaehtoiset yhteisöt muodostavat tiiviin "tiimin", jossa roolit ovat selvät, toimintamahdollisuuksien varmistaminen on hyväksyttyä ja sitä jopa edellytetään ja kaikessa on vahva ammattimainen ote. Kansainvälinen yhteistyö, erityisesti nyt Euroopan tasolla, antaa näköalan ja ikkunan eri maissa käytettäviin toimintatappoihin. Ne ovat luonnollisesti erilaisia, toimivat erilaisissa yhteiskunnissa, omaavat erilaisen syntyhistorian, mutta tähtäävät samaan päämäärään, kunnollisen ja turvallisen asumisen ja asuin ympäristön tarjoamiseen yhteiskunnan kaikille jäsenille.

www.cecodhas.org/english/index.html

ASUNTOMESSUISTA YMPÄRIVUOTISET



DI Esko Seppänen
aloitti Suomen Asuntomessujen
toimitusjohtajana 3.1.2001

Asumisen ja sisustamisen tietosisältö, rakentamisen ja asuin ympäristön funktiot ja materiaalitointimittajien suuri kirjo ovat asuntomessujen peruselementtejä, joita esitellään kesäisin asuntomessuilla tietoa ja elämyksiä janoavalle yleisölle. Asuntomessujen kehittyvä weppiportaali tarjoaa mahdollisuuden käydä messuilla vuoden ympäri. www.asuntomessut.fi

Ensimmäiset loma-asuntomessut Ähtärissä vuonna 2000 osoittivat, että vapaa-ajan asumista, lomaympäristöä ja niihin liittyviä tuotteita sekä kehityshankkeita esittelevät messut on tarpeen toteuttaa vuosittain varsinaisista asuntomessuista irrotettuna erillisenä tapahtumana. Esillä olevat tuotteet ja palvelut sekä niistä kiinnostunut kohderyhmä poikkeaa päämessujen vastaavasta.

Uusimmat messukohteet ovat kesällä 2001 esillä Kajaanissa 13.7.-12.8. Kesällä 2001 loma-asumisen uutuudet löytyvät Jämsän Himokseilta 1-17.6. Molemmat asuntomessut ovat kattava ja monipuolinen kokoelma asumista ja elämistä.

Onnellinen perhe asuu Onnelassa

Asuntomessualue Kajaanin Onnelassa on luonnonkaunis idylli kivenheiton päässä kaupungin keskustasta. Messualueen

kaavoitus on osa keskustan täydennysrakentamista, jossa kaupunkitekniikan ohella on huomioitu luonto ja maisema. Esillä on ratkaisuja erilaisille asukkaille erilaisiin elämäntilanteisiin.

Asuntomessualueelle Kajaaniin nousee noin 20 omakotitaloa, 12 rivitalo-asuntoa, 31 pienkerros-taloasuntoa, sekä 35 asunnon palvelutalo, Onnela-koti. Messualueen koko on lähes 20 hehtaaria. Messualueella on mahdollisuus tutustua sekä yksilöllisiin arkkitehtonisiin ratkaisuihin, jotka on suunniteltu rakentajaperheen lähtökohdista, että talotehtaiden monipuolisiin mallistoihin, jotka Onnelaan sovitettuina hankkeina ovat varsin yksilöllisiä.

Teemat tuovat painoarvoa

Asuntomessuilla Kajaanissa on erilaisia toteutuksia teemana *koti kaiken ikää*. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettu huomioon asukkaan tarpeet mahdollisimman hyvin eri ikäkausina ja erilaisissa elämäntilanteissa liikuntaesteisyyttä unohtamatta. Keskeisiä asioita ovat mitoitus, muunneltavuus, varusteet ja teknologia. Muita teemoja ovat *ekologinen kestävyys, talvi kaupungissa, pohjoinen piha ja puisto, puurakentaminen ja*

hyvä sauna.

Ekologisen kestävyuden teemassa toteutuvat energiatalous, päästöjen vähentäminen, jätehuollon kehittäminen, vesiensuojelu, ekologiset materiaalit, tuotteet ja järjestelmät sekä niiden kierrätys.

Rakennetun ympäristön terveellisyys on myös ollut haasteena messualueen suunnittelussa.

Ekologista kestävyyttä tukee myös omakotiasukkaiden yhteinen keskitetty jätteiden keräily ja lajittelu.

Talvi kaupungissa näkyy kesälläkin. Suunnittelussa otetaan huomioon ilmastotulosuhteet ja talveen varautuminen sekä sen hyödyntäminen, lumen sijoittaminen ja -käsittely sekä valaistus.

Pohjoinen piba ja puisto -teeman päämääränä on luonnonympäristön ja -kasvillisuuden hyödyntäminen sekä pienilmastoon vaikuttaminen pohjoisen kasveja hyväksi käyttäen.

Puurakentamisteeman tavoitteena on tuoda esille uusia, kokeellisiakin puutaloja ja -rakenteita sekä edistää jalostetun puun käyttöä.

Hyvä sauna on tärkeä suomalaisessa asumisessa. Asuntomessualueella Kajain Onnelassa asukkaille on varattu mahdollisuus rakentaa alueelle yhteinen sauna jokirantaan. Kaava mahdollistaa myös yritys- ja virkistystoiminnan rantaan sijoittuvat saunahankkeet. Saunomisen vastapainoksi ja täydennykseksi, ensimmäistä kertaa asuntomessujen historiasa näyttelykohteena on kylmäkaraisukeskus, jossa avantouinnista terveyttä ja hyvinvointia hakevat voivat karaista itseään myös kesällä.

Loma-asuminen muuttuu ympärivuotiseksi vapaa-ajan asumiseksi

Suomen ensimmäiset loma-asuntomessut Ähtärissä viime kesänä osoittivat, että tilaus loma-asuntomessuille on selvästi

olemassa. Kesällä 2001 loma-asuntomessut järjestetään 1-17.6. aktiivisen vapaa-ajanviettokeskuksen tuntumassa Jämsän Himoksella.

Loma-asuminen kehittyy yhä enemmän ympärivuotiseksi vapaa-ajan asumiseksi. Himos on jo vuosia ollut yksi Suomen suosituimmista hiihtokeskuksista. Himoksella runsaiden talviurheilumahdollisuuksien vastapainoksi kesäaikana tarjolla on mm. golfkenttä, retkeilyreitit, vesiliukumäkiä ja peikkopuisto. Suunnitteilla on myös maastohiihtokeskus sekä veneilyreitti Patalahdelta kanavan kautta Päijänteelle.

Himoksen messuteemoissa loma-asunnon ympärivuotinen käyttö näkyy korostuneesti: *Korkealaatuinen loma-asuntorakentaminen, etätyö luonnon helmassa ja ympäristön huomioon otettava rakentaminen.*

Loma-asuntomessut sijoittuvat Himoksen laskettelurinteiden kupeeseen, Himoslaaksoon ja Keski-Himokselle. Näytteille tulee kolmisenkymmentä eri tyyppistä ja kokoista loma-asuntoa sekä runsaasti muita aktiiviseen lomailuun liittyviä tuotteita ja palveluja.

Asuntomessut verkossa tarjoaa lisää aikaa messuihin tutustumiselle

Yleisön kiinnostus rakentamiseen, asumiseen ja sisustamiseen on kasvanut jatkuvasti. Tämä näkyy messujen kävijämäärissä. Messukohteiden ruuhkaantuessa ja toisaalta tuotetarjonnan laajentuessa messukäynnillä saatava tieto voi jäädä puutteelliseksi tai se ei tavoita oikeaa kohderyhmää. Palvellakseen paremmin yleisöä ja näytteilleasettajia on Suomen Asuntomessujen kehittämisohjelmassa ympärivuotinen asumisen portaali, jonka avulla yleisö voi tutustua messujen tarjontaan etukäteen ja laatia oman suunnit-

telmansa, mihin haluaa messuilla tutustua. Portaalista voidaan etsiä myös yksityiskohtaista tietoa linkeineen messuilla esitellyistä tuotteista.

Kesä 2002 tuo asuntomessut Kotkaan ja loma-asuntomessut Savonlinnaan

Messupaikkakunnan valinnassa haetaan vuosittain maantieteelliseltä sijainniltaan ja asuinympäristöltään edellis-

tään poikkeavia alueita. Messualueen kaavoituksessa ja uuden kaupungin osan ilmeen suunnittelussa ovat paikallinen historia ja talousalueen ominaispiirteet pääosassa. Kotkassa merkittävänä aiheena on meri. Savonlinnassa vapaa-aikaa korostavat rantamaisemat ja kulttuuri.

Vuonna 2003 asuntomessupaikkakunta on Laukaa, vuonna 2004 Heinola ja vuonna 2005 Oulu.

NCC TähtiKoti

Terveellinen asua - turvallinen omistaa.

Asiakkaamme arvostavat
terveellisyyttä ja turvallisuutta.
Me arvostamme asiakkaittemme
mielipiteitä.

Siksi NCC TähtiKodissa on

- tarkoin valikoidut materiaalit
- kosteusturvalliset pesutilat
- oikein toimiva ilmanvaihto
- puhdas maaperä
- turvalliset ja pitkäikäiset rakenteet
- huolellinen rakennustapa
- käytön opastus

Kysy myös OmaVerkko-tietoliikenne-
yhteyksiä.



Kysy lisää:

NCC Finland Oy
Jönsäksentie 4
01600 Vantaa

www.ncc.fi

TA-YHTYMÄ Oy

TA-Yhtymä Oy

- * Omistaa korkotuettuja vuokra-asuntoja pääkaupunki-
seudulla

TA-Asumisoikeus Oy

- * Omistaa asumisoikeusasuntoja
- * Kohteita mm. pääkaupunkiseudulla, Lahdessa,
Turussa sekä Tampereella

Taova Oy

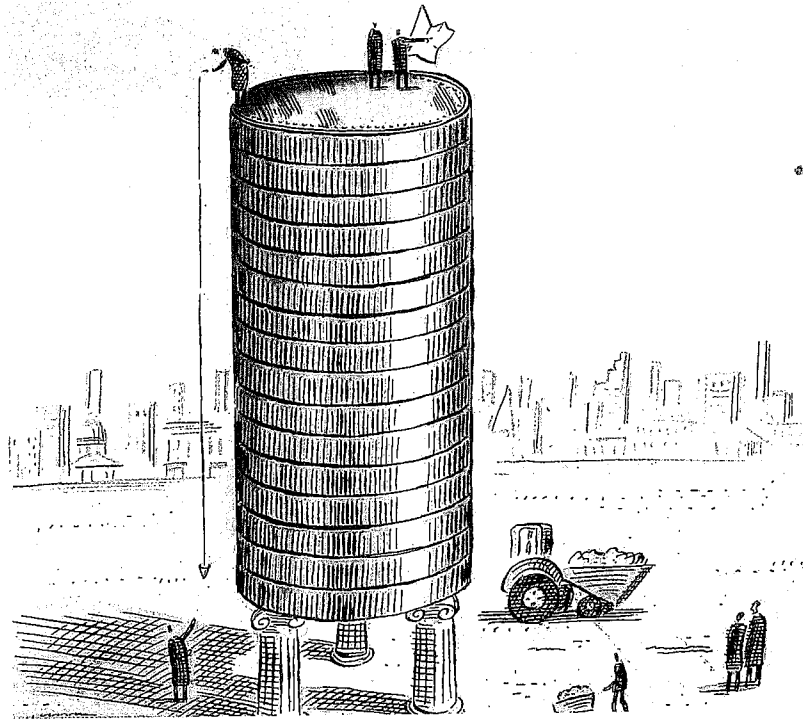
- * Omistaa osaomistusasuntoja
- * Kohteita mm. pääkaupunkiseudulla, Kouvolassa ja
Jyväskylässä

Markkinoinnin pääkaupunkiseudulla hoitaa:

Deceo Oy Lkv
www.deceo.fi



TA-YHTYMÄ Oy
Sinikalliontie 14 B, 2.krs
02360 Espoo
Puhelin (09) 5491 911
Fax (09) 5491 9320



Kassavirta kotiinpäin

Kohtuulliset rakennuskustannukset ja maltillinen korkotaso luovat terveen kasvun tukipilarit. Kunta kehittyä ja voi tarjota asukkailleen kohtuullisen vuokratason asuntoja. Kuntalaisten hyvinvointi on tärkeää. Tähdätään yhdessä siihen. Ota yhteyttä jo tänään, kerromme lisää joustavista rahoitusratkaisuistamme.

KUNTIEN ASUNTOLUOTTO

... ja asuntokanta kunnossa.

Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki

Puhelin: (09) 6803 6210 • fax: (09) 6803 6225 • www.asuntoluotto.fi

VIIHTYISÄN ASUMISEN PUUTARHAKAUPUNKI – HEINOLA

Hannu Komonen
Kaupunginjohtaja
Heinola



Historiallinen kylpylä- koulukaupunki

Kun Gyllden'in asemakaava vuonna 1838 valmistui Heinolan kaupunkikuva linjaavaksi ruutukaavaksi, tekijä ei varmaankaan voinut tiedostaa sitä, että vielä vuonna 2001 kaavan ruudukko toimii kaupungin keskellä erottavana sykkivänä sieluna. Pikkukaupungin verkkainen kasvu turvasi kaavan säilymisen. Nykypäivinä kesäinen vilkas tori sijaitsee edelleen tuon ruutukaavan keskellä, ja pienmittainen katuverkko antaa tunnelmaa sen ympärillä silloisesta Perspektivet'istä eli nykyisestä Maaherranpuistosta Kirkkomäelle, koko kaunis kokonaisuus tutuna maisemana Jyrängönvirran koillisrannalla.

Kaupunkimaisen asutuksen juuret Heinola sai 1700-luvun lopulla Kustaa III:n aikaan, jolloin maaherran residenssi sijaitsi Loviisan jälkeen Heinolassa vuodet 1776-1843 ennen Mikkeliin siirtoa. Ruutukaava teki Heinolasta kaupungin näköisen. Nykyisinkin on nähtävissä rakennuksia tuolta ajalta, mm. lääninkivalteri Aschanin arvokas talo 1770-luvulta. Useita rakennuksia, osa erinomaisesti kunnostettuja, on lisäksi jäljellä 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alusta, mm. upea WPK-talo.

Heinola oli hyvin pieni paikkakunta kaupungin perustamisen aikaan vuonna 1839. Kaupunkioikeudet Heinola sai keisari Nikolai I:ltä lohdutukseksi Kymenkartanon läänin maaherran residenssin siirtymisestä pois Heinolasta. Pienuutta kuvaavat asukasluotiedot, joiden mukaan koko 1800-luku elettiin Heinolan kaupungissa 800 - 1600 asukkaan voimin. Ympäröivässä laajassa Heinolan maalaiskunnassa asukkaita oli 1800-luvulla 2000 - 6000.

Kylpyläkaupunkina Heinola tunnettiin sekä Pietarissa että Helsingissä, ja vieraina nähtiin Sibeliukselta alkaen monia tunnettuja historian henkilöitä. Koulukaupunkina Heinola kehittyi sittemmin seminaarinsa kautta. Nykyisin kylpylätoiminnan perinteitä edustaa 50-vuotisjuhlaansa vuonna 2001 viettävä Reumasäätiön sairaala, ja seminaaria valtakunnallinen Opetusalan koulutuskeskus Opeko.

Sotien jälkeen Heinola ja Heinolan maalaiskunta saivat vastaanottaa uusia karjalaisia asukkaita. Kasvu vauhdittui. Samaan aikaan myös teollistuminen elpyi ja laajeni. Asukasluokehitus on ollut seuraava:



Vuosi	Heinolan kaupunki	Heinolan maalaiskunta	Yhteensä
1945	3633	5862	9495
1955	9264	6123	15387
1965	12682	5583	18265
1975	15350	5179	20529
1985	16016	5715	21731
1995	15954	6176	22130

Tällä hetkellä yhdistyneessä Heinolassa on asukkaita noin 21 000.

Heinolan kaupunki ja Heinolan maalaiskunta erottuvat valtakunnallisissa tilastoissa 1900-luvulla teollistuneisuudellaan. Elinkeinorakenne todisti niiden kuuluvan teollistuneimpiin kuntiin maassamme. Näin on vielä nykyisin kuntaliitoksen jälkeen. Tunnettuja Heinolasta löytyviä yritysnimiä ovat Stora Enso Oyj, UPM-Kymmene Oy, Vierumäen Teollisuus Oy, Weckman Steel Oy, Kuusakoski Oy, Upofloor Oy, Suomen Kuitulevy Oy, Unilon Oy, Tomra Systems Oy jne.

Inhimillinen mittakaava

Pikkukaupungissa on matala rakennuskanta, mikä on edellytys ihmisen kokoiselle mittakaavalle. Kaupungin läpi vuolaana virtaava vesistö ja tiivis matala rakennuskanta luovat kaupunkiin suotuisan pienilmaston auringon lämmittäessä miljöötä paremmin kuin suurten rakennusmassojen keskuksissa. Tutkimukset osoittavat, miten matalassa ja tiiviissä rakentamisessa syntyy viihtyisiä ja monesti lämpimämpiä paikkoja, sellaisia, joissa menestyvät kasvit, jotka normaalisti viihtyvät etelämpänä. Virran kosteus muodostaa pakkasilla suojaavia lumikidekerroksia ja sitoo lämpöä niin, että vesistön tuntumassa Heinolassa kerrotaan viihtyvän kasveja, jotka ovat tyypillisiä Etelä-Ruotsissa.

Pikkukaupungissa, jossa toimii inhimillinen mittakaava, on hyvä kasvaa. Lapsilla on luontainen yhteys luontoon ja

ihmisen rakentamaan ympäristöön. Turvallisuutta tunnetaan läheisemmän ja tiiviimmän sosiaalisen kontrollin vuoksi. Vaikka Heinola on kompakti kaupunkimainen keskustaltaan, lähes joka tontilta pääsee luontoon tai rakennettuun puistoon melko suoralla yhteydellä. Metsä sijaitsee lähellä ja vesistö on lähituntumassa missä tahansa laajaa lähes 850 neliökilometrin kokoista Heinolaa, josta vesipinta-alaa löytyy jopa yli 150 neliökilometriä. Heinola nousee valtakunnallisessa loma-asuntotilastossa 15. sijalle yli 3000 loma-asunnollaan.

Aikuinen saa Heinolassa helposti ja läheltä venepaikkansa sekä löytää kuntopolkunsa tai -latunsa kotinurkilta. Kalastus onnistuu puhtailla vesillä kaupungin keskustassa. Työmatka ei normaalisti ole pitkä, mutta myös suurempiin keskuksiin kuten Lahteen ehtii parissakymmenessä minuutissa ja Helsingin seudullekin reilussa tunnissa.

Heinolan kuntaliitos

Kuntaliitos syntyi Heinoloitten kesken nopeasti ja vaivattomasti 1990-luvun puolivälissä. Valtuustokausi 1997-2000 toimi siirtymäkautena suurennetulla valtuustolla, ja vuoden 2001 alussa astui tehtävänsä normaalikokoinen 43:n valtuutetun kaupunginvaltuusto. Siirtymäkauden sopimukset ulottuvat muilta osin vuoden 2001 loppuun.

Kuntaliitoksen jälkeen vahva taloudellinen kehitys maassamme kasasi kasvua keskusseuduille ja yliopistopaikkakunnille sekä niiden naapureihin. Väestökehitys hiipui monissa kaupungeissa, mm. Heinolassa, sillä jatko-opiskelupaikkoja ja uusia työtilaisuuksia ei voitu synnyttää siinä tahdissa kuin olisi tarvittu nuorten muuttaessa opintojen ja työn perässä muualle. Nyt on menossa kova työ työpaikkakehityksen turvaamiseksi

ja väestökehityksen kääntämiseksi suosittuammaksi.

Kohti viihtyisää asumisen paratiisia

Kuntaliitoksen jälkeen alettiin etsiä uusia mahdollisuuksia Heinolan kehityksen vauhdittamiseksi. Asuntomessut saatiin vuodelle 2004, ja niiden valmistelun myötä syntyi uusi innovatiivinen vaihe kaupunkikuvan uusimiseksi monien hankkeiden kautta. Suunnitelmat kaupunkikeskustan kunnostamiseksi tori- ja satama-alueineen lähtevät parhaillaan toteutukseen, puistoja parannetaan ja kaiken tulee olla kunnossa ennen asuntomessuja.

Uusia asuinalueita ja hyviä tontteja tulee kaavoituksen kautta tarjolle, ja samalla uusia omarantaisia asuintontteja-kin saadaan pian myyntiin. Niistä on kysyntää näillä seuduilla. Kaupunki toimii-kin sen hyväksi, että tarjolla on asuin-

tontteja ja alueita monenlaiseen kysyntään ja useammalla hintatasolla. Heinola kehittyäsuinkuntana.

Kun yhteys Helsinkiin saadaan moottoritien avulla kuntoon myös asuntomessuihin mennessä, niin hyvä on Heinolassa asua, reilu tunti kansainväliseltä lentokentältä, sujuvien maantieyhteyksien tuntumassa, järvimaisemissa ja viihtyisässä pikkukaupungissa. Suurten keskusten palvelut eivät ole sittenkään kovin kaukana. Myös tehostettava elinkeinopoliittikka tarvitsee moottoritieyhteyden paikaisesti avukseen.

Filosofian tohtori Teija Ojankoskea lainaten Heinolasta löytyy viihtyisän pikkukaupungin myönteiset tunnusmerkit: rauhallinen, helppo hallita, turvallinen jossa "kaikki tuntee kaikki", ystävällinen, tarpeeksi palveluita, lyhyet välimatkat, luonnonläheinen, puutarhamainen ja viherä sekä lisäksi maaseutu on lähellä.

Heinola on kompakti pikkukaupunki, joka poikkeaa asukasluvultaan samanko-

kisista lähiöistä sen suhteen, että kaupungissa on vilkas torielämä, useita erikoisliikkeitä, hyviä ruokaravintoloita ja hotelli, Suomen Urheiluopiston tasokkaat majoitus- ja vapaa-ajanpalvelut, elokuvateatteri ja teatteritoimintaa, kylpylämäinen uimahalli samoin kuin uimaran- ta vesiliukumäkineen, golfkenttä ja yhteensä jopa kolme jäähallia, käräjäoikeus, verotoimisto, Kelan toimipiste, Alko sekä kesäistä laivaliikennettä, jolla on yhteys sekä Lahteen että Jyväskylään. Puistoja ja historiallisia kohteita on kansallisen kaupunkipuiston statukseen saakka, ja ulkoilureitit valaistuine latu- ja polkuverkkoineen samoin kuin yli 10 laavua tai kotareittien varrella. - Mitä viihtyisä pikkukaupunki muuta voisi tarjotakaan. Omenatarhakin löytyy aivan keskustassa!

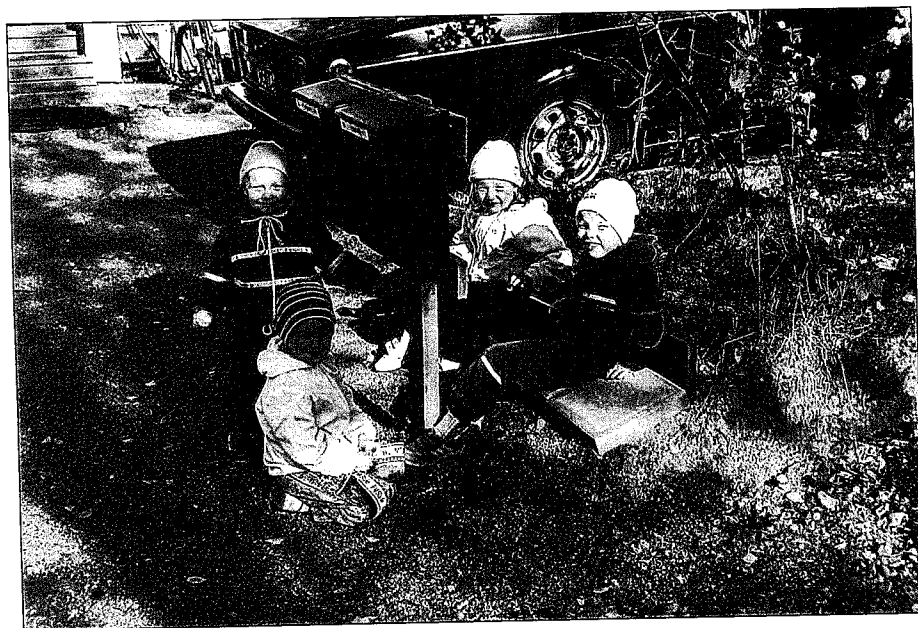
Asuntomessut 2004

Asuntomessut tulevat kaupungin kehittämisen vauhdittajaksi. Kun yleensä jul-

kishallintoa arvostellaan hitaudesta ja luovuuden vähäisestä käytöstä, tuovat asuntomessut selvän piristuksen muodostaen punaisen langan kaupungin kehittämishankkeille. Innovatiivisuutta asuntomessut tuovat kaavakilpailun kautta ja uusilla kokeiluhuonteisilla ratkaisuilla, joita kenties muutoin ei saataisi aikaan. Messut taloineen ja asuntoineen tuovat uudenlaisia ratkaisuja asumisen ja elämisen teknisiin toteutuksiin. Lopulta messualue on vaikutuksineen hyvin pysyvä ratkaisu, kuten Gyllden'in ruutukaavakin aikoinaan.

Ainutkertainen on messualueemme, hyvin haasteellinen ja mahdollisuuksia antava: upea vesistömaisema ja hyvät liikenneyhteydet moottoritien läheisyyden vuoksi sekä samalla erinomaiset yhteydet luonto- ja liikuntareiteille Suomen Urheiluopistolle Vierumäelle saakka valaistuine polkuineen ja latuineen.

Heinola, viihtyisä asumisen kehto, odottaa tulijaa!



Tervetuloa asuntomessuille!

Uusia, tuoreita ideoita vakituisen ja loma-ajan asumiseen, rakentamiseen ja sisustamiseen saat kesän 2001 asuntomessuilta. Tule siis Himokselle ja tule Kajaaniin!

www.asuntomessut.fi

Täyttä elämää VVO-kodissa

VVO tarjoaa hyvän, turvallisen kodin
kaikkiin elämänvaiheisiin.
Käänny puoleemme, kun haluat
asunnoltasi enemmän.



Meillä on vaihtoehtoja.

- ◆ vuokra-asunnot
- ◆ asumisoikeusasunnot
- ◆ osaomistusasunnot
- ◆ omistusasunnot



www.vvo.fi

VVO-yhtymä Oyj
Mannerheimintie 168 / PL 40
00301 Helsinki
Puhelin 020 508 310
Esitetilaukset 020 508 3900



KIINTEISTÖALAN VALTAKUNNALLINEN VAIKUTTAJA

Vuonna 1907 perustettu Suomen Kiinteistö-liitto on kiinteistöalan valtakunnallinen vaikuttaja ja alan keskusjärjestö. Kiinteistöliitto on jäsentensä, esimerkiksi taloyhtiöiden, kiinteistön omistajien ja rakennuttajien sekä vuokranantajien edunvalvoja.

Tiedotus- ja neuvontapalvelut jäsenille merkitsevät turvallisuutta vastuullisissa kiinteistö-asioissa. Kiinteistöliiton edunvalvonta, tiedotus ja neuvonta perustuvat vahvaan osaamiseen ja tutkimustoimintaan.

Kiinteistöliiton muodostavat 25 alueellista kiinteistöyhdistystä sekä neljä valtakunnallista toimialajärjestöä, joissa on jäseninä noin 20 000 kiinteistöä. Jäsenkiinteistöissä asuu noin kaksi miljoonaa suomalaista.

Kotisivu www.kliitto.fi
Annankatu 24, 00100 HELSINKI
Puhelin 09-166 761, fax 09-1667 6400
Sähköposti info@kliitto.fi

Suomen Asuntoliitto ry

Suomen Asuntoliitto ry on perustettu vuonna 1964. Yhdistyksen tarkoituksena on edistää asunnontarvitsijoiden ja asunnonkäyttäjien etujen mukaista asuntopolitiikkaa.

Asuntoliitto korostaa toiminnassaan mm. maapolitiikan tärkeyttä, pienimuotoisen rakentamisen edistämistä ja ihmisten mahdollisuutta hankkia oma asunto kohtuullisin kustannuksin. Asuntoliitto on painottanut viime vuosina erityisesti viihtyisän asuinympäristön merkitystä.

Asuntoliiton toimintamuodot:

- Keskustelutilaisuudet ja seminaarit
- Julkaisutoiminta mm. Asumistaso-vuosikirja
- Lausuntojen antaminen asuntoliittisista aiheista
- Asuntoasiain kuluttajavaliustojen toiminta

Aatteellinen asuntoliittinen yhdistys



Suomen Asuntoliitto ry • (PL 100, 00521 HELSINKI
Puhelin (09)14888506 • (Fax (09)1486672

MODERN TRÄSTAD I BORGÅ



Ulf Backman
Bostadschef
Borgå stad

Borgå - åns och havets pärla

Borgå, en dryg halvtimme från Helsingfors österut, fick sina stadsrättigheter på 1300-talet. Som grundläggningsår används 1346. Ligger vid Finska vikens strand med en vacker skärgård. Staden fick sitt svenskspråkiga namn, Borgå, efter den borg som uppfördes på Borgbacken vid ån som flyter genom staden.

Borgå har under årens lopp "byggts upp" flera gånger. Digerdöden, en pestepidemi som härjade i Europa i mitten på 1300-talet, tog även i Borgå kål på en stor del av befolkningen. Kuststaden låg väl till för t.ex. köpmän. Staden var en central handelsplats "mellan Estland och Tavastland" skriver borgåbon Lauri Heiman i en av sina böcker om sin hemstad. Tyvärr råkade Borgå ibland ut för mindre trevliga expeditioner. På 1500-talet förstördes Borgå en gång av danskarna och tre gånger av ryssarna. Stora och lilla ofreden på 1700-talet satte också sina spår. Borgå hade 1 600 invånare år 1740 och var en tid den näst största staden i Finland. År 1760 förstörde den stora branden 202 av stadens 293 byggnader.

Efter det har det flutit en hel del vatten i Borgå å. Nu är Borgå en modern stad med 45.000 invånare. Tre fjärdedelar av bostadsbeståndet i staden har

byggts under de senaste 40 åren. Under sagda tid har sålunda uppförts cirka 15 000 nya bostäder inom det nuvarande Borgås gränser. Befolkningsmängden har vuxit med nära 13 000 invånare de sista 30 åren. Det betyder i medeltal 420 nya invånare i året. Dagens beslutsfattare i Borgå har definierat tillväxten till en procent per år. Den nuvarande staden är formellt grundad 1.1.1997, då de dåvarande Borgå landskommun och Borgå stad upplöstes och en ny kommun bildades. Namnet blev Borgå, en stad där historia och tradition beaktas bl.a. i byggandet.

Modern trästad

Borgå vill bjuda på ett människonära, högklassigt och mångsidigt boende. Ett av exemplen är projektet "Modern trästad" på västra åstranden i Borgå. Trästadsområdet ligger i hjärtat av Borgå och har en stark anknytning till den unika byggnadstraditionen i såväl Gamla staden som empirestaden.

Planläggningen av området gjordes i slutet på 1980-talet. Detaljplanen uppgjordes utgående från en allmän arkitektävling. Den i och för sig förtjänstfulla detaljplanen ansågs dock i mitten på

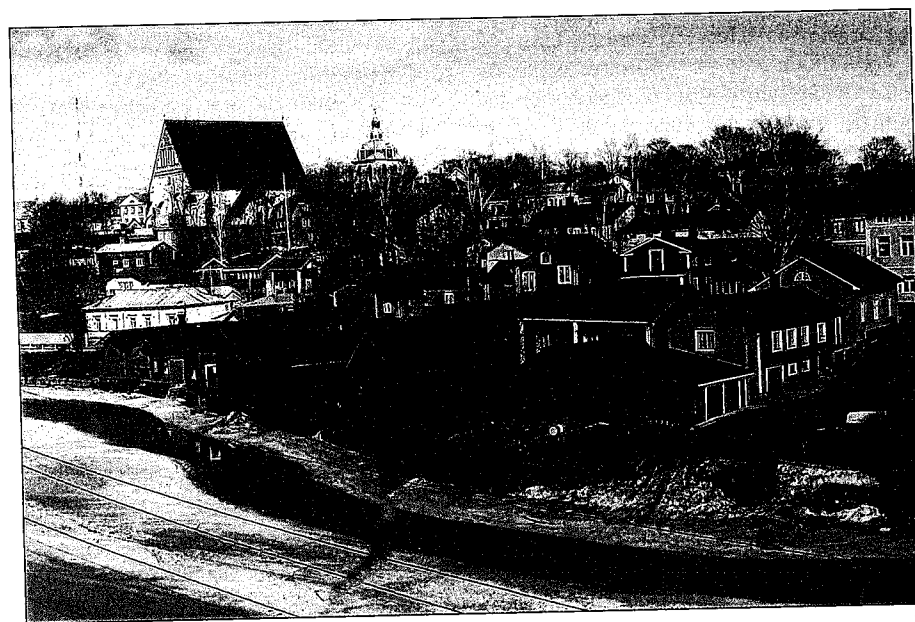
1990-talet leda till ett alltför massivt byggande i förhållande till den skala Borgå har. Det nya Borgå bildades 1997. I det sammanhanget anlades nya synpunkter på hur utvecklingen skulle styras. Även miljöministeriet spelade en viktig roll. Projektet "Modern trästad" beslöts förläggas till det av Borgå stad och Andelsbankernas Centralaktiebank Abp ägda markområdet på den västra åstranden. En arkitektävling ordnades 1998 på området. Deltagarna utvaldes bland de främsta arkitektbyråerna inom träbyggnad. Det vinnande förslaget "Urbs arbor" utarbetades av professor, arkitekt Tuomo Siitonen (Arkitektbyrå Helin & Siitonen). Modellen innehöll en tät småhusdominerad lösning. Här knyts det rationella, det gröna och den sociala miljön i empire-Borgå samman med den rika miljön i Gamla staden, dess finfördelade arkitektoniska "mikroklimat", en mänsklig skala och den interna miljön. Det segrande

förslaget länkas starkt samman med traditionerna i Borgå. Strandzonen vid Borgå å motsvarar till sin dimensionering den vid strandgatan på östra sidan om ån. Sålunda profileras ån som en för-
enande faktor.

Ny detaljplan

Borgå stadsplaneringsavdelning har med det vinnande förslaget som grund utarbetat den nya detaljplanen i samarbete med Tuomo Siitonen. Detaljplanen fastställdes 29.3.2000. Planläggningen och uppförandet övervakas av en uppföljningsgrupp.

Den sammanräknade våningsytan på planeområdet är 27 570 kvadratmeter våningsyta. Största delen för bostadsbruk. I det vinnande förslaget har speciellt beaktats den åldrande befolkningens möjligheter till omsorg och trygghet i sitt eget hem. Detaljplanen innehåller



även en reservering på 2 000 kvadratmeter våningsyta för ett servicehus till vilket bostäder kan anslutas. Plats för butiks-, café-, verkstads- etc. lokaler har anvisats vid strandgatan och gatan på området. I första våningen ("gatuplanet") på de byggnader som finns vid gatan får man placera butiks-, kontors- etc. lokaler. Byggnaderna på området är småhus, i en eller två våningar med olika variationer. Även punkthus i III 2/3 våningar tillåtes. Ur brandteknisk synvinkel har området delats in i grupper på högst 1 600 kvadratmeter våningsyta.

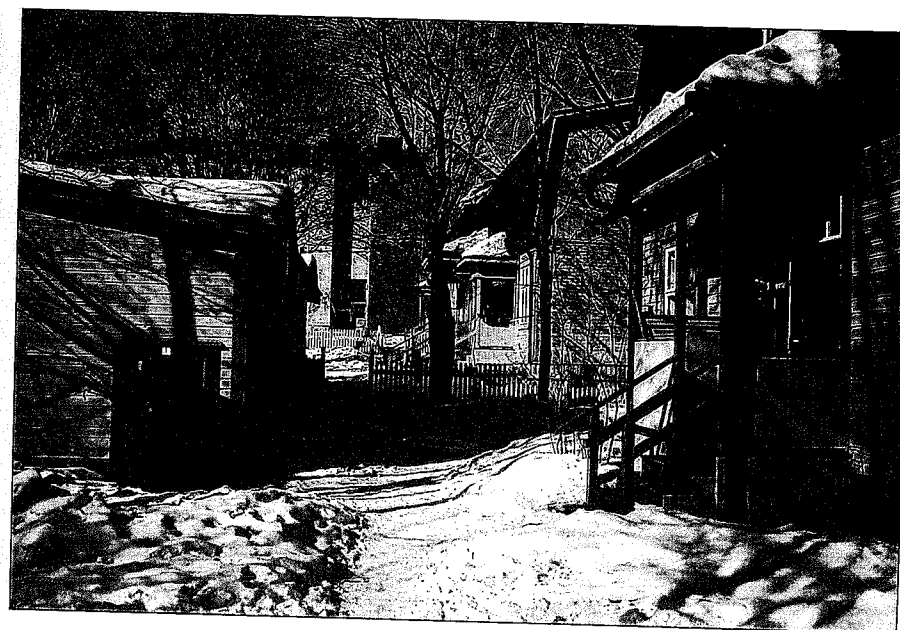
Siitonen har bl.a. uppgjort byggnadsanvisningarna. De faktorer som skapar enhet på området finns i anvisningarna. I övrigt finns det stora möjligheter till individuella variationer. Ett plock i anvisningarna ger vid handen att trämaterial är den sammanhållande faktorn i stadsbilden. Stock/massivt trä rekommenderas som material för stommen i

husen. Fasaderna skall bearbetas med en fräsch "touch", såsom nutida småhus av trä i en stad, på ett sådant sätt att präglarna av traditionellt stockhus undviks.

Byggandet inleds

Borgå stad valde i augusti 2000 byggnadsföretaget Etelä-Suomen YH-rakennuttaja att förverkliga begynnelsekvartaret vid åstranden. Företaget presenterade 28 februari 2001 sina planer gällande de 39 första bostäderna på området. Bostädernas storlek varierar mellan 90 och 140 kvadratmeter, i två plan med utsikt över ån. Färgskalan innehåller rött, gult och grönt. Husen som ligger närmast ån har små affärslokaler i bottenvåningen. Arkitekt Mari Matomäki från arkitektbyrån Hedman & Matomäki svarar för planeringen.

De nya bostädernas försäljningspris ligger vid 13 000 mark per kvadratmeter



och beräknas stå färdiga hösten 2002.
Förhandlingarna om ett servicehus
på västra åstranden för bl.a. den äldre

delen av befolkningen torde vara klara
våren 2001.

AKTUELLA BOSTADSPOLITISKA FRÅGOR I SVERIGE

Rolf-Erik Román
Analysenheten
Boverket
Sverige

Det är tre övergripande frågor som för närvarande är prioriterade i den svenska regeringens bostadspolitik:

- bostadsförsörjningen och bostadsbyggandet
- nya former för allmännyttan och ökat hyresgästinflytande
- minskade boendekostnader.

När det gäller bostadsförsörjningen är det särskilt frågan om tillgång till bostäder i tillväxtområden som står i centrum. Hösten 2000 lade regeringen fram ett bostadspolitiskt förslag med tyngdpunkten på ett nytt bostadsförsörjningslag. År 2001 presenterar regeringen sina förslag om allmännyttans framtid baserad på arbetet i Allbo, utredningen om allmännyttiga bostadsföretag och bostadssocial utveckling. Vidare kommer regeringen bl.a. att lägga fram förslag om beskattningen av bostäder, som utretts av Fastighetsbeskattningskommittén.

Tillgång till bostäder i tillväxtområden

Under de senaste 6-7 åren har nivån för nyproduktion av bostäder i Sverige varit mycket låg. Antalet påbörjade lägenheter uppgick till i genomsnitt 12000 lägenhe-

ter årligen under åren 1993-1998. Under år 1999 skedde en viss ökning då sammanlagt ca 15000 lägenheter påbörjades. Det finns ett starkt behov av nybyggnad av bostäder i landets tillväxtområden. I dessa tillväxtområden, särskilt i Stockholms-regionen, finns tydliga tecken på bostadsbrist. Det finns risk för att denna brist kan leda till överhettning och kapacitetsproblem inom bostads- och byggmarknaden. De närmaste åren kan det bli problem när fler människor än vad som tidigare väntats vill flytta till dessa områden. Detta kan bromsa den ekonomiska expansionen i tillväxtområdena. Det kan till och med bromsa den ekonomiska tillväxten i landet som helhet. I kontrast mot tillväxtområdena har flera medelstora och mindre städer stora chanser i sitt bostadsbestånd.

Tomma lägenheter och ekonomiska svårigheter för allmännyttiga kommunägda bostadsföretag är ett allvarligt problem i många mindre kommuner. Genom Bostadsdelegationen, med uppgift att lämna olika former av stöd till kommuner för att sanera ekonomin i de kommunägda bostadsföretagen, har de ekonomiska obalanserna och antalet outhyrda lägenheter kunnat minskas i ett 40-tal kommuner.

Dagens bostadsbyggande i främst storstäderna har enligt regeringen en alltför ensidig sammansättning, med en för liten andel hyreslägenheter som kan efterfrågas av hushåll med normala inkomster. Huvuddelen av de bostäder som byggs i dag är egnahem och bostadsrätter. De hyreslägenheter som på senare år har byggts i storstadsområdena är främst specialbostäder för studenter, pensionärer och andra grupper med särskilda behov. Den svenska regeringen anser att det låga bostadsbyggandet och den omvandling av hyresrätter till bostadsrätter som pågår i storstadsregionerna riskerar att leda till att den sociala sammansättningen i vissa områden blir alltmer ensidig.

Regeringen har inte tagit så många konkreta initiativ på senare år utan har inriktat sig på att skaffa sig underlag för att bedöma utvecklingen på bostadsmarknaden och vilka åtgärder som kan bidra till bättre förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. De vanligaste förslagen för att komma till rätta med det låga bostadsbyggandet i tillväxtområdena brukar gälla ändringar i hyressättningsystemet, förbättrade incitament för kommunerna att öka bostadsbyggandet, rationellare planprocess, sänkt skatteuttag i produktion och förvaltning och ändringar i kreditgarantisystemet.

Den snabba utbyggnaden av antalet utbildningsplatser vid högskolor har ökat efterfrågan på ytterligare studentbostäder och på vissa orter kan kötiden för en studentbostad vara ca ett år vid höstterminens start. Ett tillfälligt investeringsbidrag för anordnande av bostäder för studenter ska lämnas för ny- och ombyggnadsprojekt som påbörjas 13 april 2000 - 31 december 2002. Totalt anvisas 400 miljoner kr för detta ändamål åren 2000-2002 och bidrag kan beviljas för en produktion av ca 10000 lägenheter.

Riksdagen beslutade våren 1998 att införa ett särskilt statligt investeringsbidrag till bostadsinvesteringar som främjar ekologisk hållbarhet. Bidraget avsågs ursprungligen att lämnas fr.o.m. år 2000 inom en årlig ram om 250 miljoner kr. Införandet senarelades till år 2001. Regeringen har i budgetpropositionen för år 2001 föreslagit att bidragsgivningen första året ska begränsas till 135 miljoner kr. Under de närmaste åren ska bidraget främst riktas till ekologiska åtgärder i större nybyggnadsprojekt med stor andel hyresrätter.

Till följd av det låga ränteläget har räntebidragen för ny- och ombyggnad av bostäder enligt äldre regler i stor utsträckning förts ur systemet. Tillskottet av nya objekt med räntebidrag har varit måttligt till följd av det låga bostadsbyggandet. Från en höjdpunkt på ca 33 miljarder årligen åren 1992-94 har räntebidragen minskat kraftigt och uppgick totalt till ca 4 miljarder år 2000 och väntas uppgå till ca 2 miljarder år 2001. Sedan 1999 utgår inte längre räntebidrag till nybyggnad av egnahem.

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen

I Sverige är det kommunerna som ansvarar för planeringen av bostadsförsörjningen. På flera håll är den kommunala planberedskapen dålig och vissa kommuner vill inte ens ha något bostadsbyggande, trots det stora behovet av nya bostäder i t.ex. Stockholms-regionen.

Hösten år 2000 lade regeringen fram ett förslag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt förslaget ska varje kommun vara skyldig att planera för bostadsförsörjningen i kommunen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgär-

der för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Vidare ska kommunen, om det behövs, anordna bostadsförmedling. Kommunala bostadsförmedlingar som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid föreslogs få en möjlighet att ta ut en köavgift av de hyressökande. Förslagen antogs av riksdagen och den nya lagen trädde i kraft den 1 januari 2001.

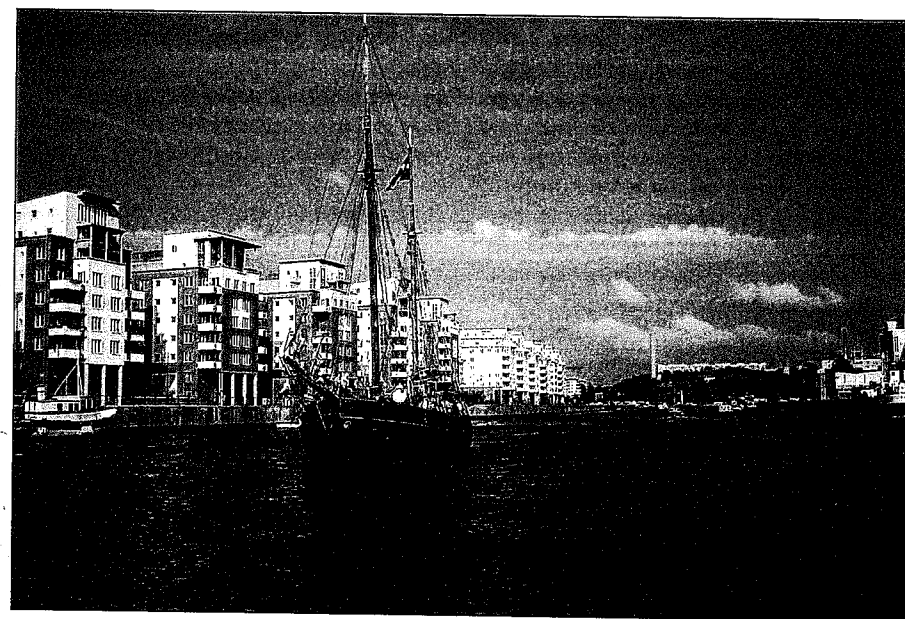
Bygg- och boendekostnader

Boendekostnaderna i Sverige har ökat kraftigt under 90-talet och är bland de högsta i Europa som andel av den disponibla inkomsten. Ett genomsnittligt hushåll betalar ungefär 30 procent av sin disponibla inkomst för att bo i en hyreslägenhet. År 1990 var boendekostnaden som andel av disponibel inkomst enligt nationalräkenskaperna knappt 25 procent. Också de regionala skillnaderna

när det gäller priser på bostäder och boendekostnader har ökat.

Mycket av dagens bostadspolitiska debatt handlar om frågan hur bostadsproduktionskostnaderna ska kunna nedbringas och om möjliga förändringar i fastighetsbeskattningen. En statlig utredning om byggmarknaden och om produktionskostnaderna, Byggkostnadsdelegationen, lade nyligen fram sin rapport. Rapporten har tagits fram i nära samarbete med aktörer på byggmarknaden med det långsiktiga syftet att få ned byggkostnader och underhållskostnader. En annan utredning, Fastighetsbeskattningskommittén, har nyligen föreslagit förändringar i fastighetsbeskattningen.

Regeringen anser att Byggkostnadsdelegationen har visat att det med vilja, kompetens och noggranna förberedelser går att få ner byggkostnaderna till rimliga nivåer utan att standarden i boendet försämrats. Regeringen har gett Boverket



i uppdrag att inrätta ett byggkostnadsforum med uppgift att följa upp delegationens arbete, att förmedla kunskaper och att främja utvecklingsarbete och innovationer.

Frågan om fastighetsbeskattningen har blivit hett omdebatterad sedan den s.k. frysningen av taxeringsvärdena har tagits bort. För att i någon mån parera effekten av höjda taxeringsvärden har skattesatserna sänkts. Fastighetsskatten för småhus sänks från och med den 1 januari 2001 från 1,5 till 1,2 procent och för bostadsdelen i hyreshus från 1,5 till 0,7 procent av taxeringsvärdet. Regeringen avser att senare i år lägga fram ett förslag om en begränsningsregel för fastighetsskatten, så att hushåll med normala inkomst- och förmögenhetsförhållanden betalar högst fem procent av hushållsinkomsten i fastighetsskatt.

Utveckling av den allmännyttiga bostadssektorn och hyregästinflytandet

Hyreshussektorn i Sverige omfattar drygt 40 procent av bostadsbeståndet. Halva hyreshussektorn ägs av privata fö-

retag och den andra hälften ägs av kommunala bostadsföretag, den s.k. allmännyttiga bostadssektorn som drivs utan vinstsyfte. Bostäderna i den allmännyttiga sektorn är tillgängliga för alla, oavsett hushållsinkomst, familjestorlek eller andra faktorer. Sverige har inte som många andra länder i Europa en sektor med s.k. sociala bostäder, avsedda för bestämda sociala grupper.

På senare år har förutsättningarna för bostadsmarknaden förändrats väsentligt, särskilt för de kommunala bostadsföretagen. Tidigare regler som inneburit favoriter för de kommunala bostadsföretagen har avskaffats och de konkurrerar på lika villkor med de privata bostadsföretagen. Under dessa omständigheter vill många kommuner sälja sina bostadsbolag på marknaden. För att vända denna negativa trend i den allmännyttiga sektorn har regeringen tillsatt en utredning för att ta fram förslag till ny lagstiftning för de allmännyttiga bostadsföretagen. Samma utredning har också i uppdrag att ta fram förslag till åtgärder för att garantera hyresgästerna inflytande i de kommunala bostadsföretagen. Utredningens slutbetänkande kommer i mars i år.

HOUSING POLICY CHALLENGES IN THE 21ST CENTURY

Teuvo Ijäs
Director General
Housing Fund of Finland
The Finnish Housing Association

Small and medium-sized towns as places to live

The themes covered in this publication include, in addition to current public housing issues, small and medium-sized towns as places to live and living environments, a subject often bypassed in debate, but one well worth considering. Teija Ojankoski has studied small and medium-sized towns as living environments and writes about small towns specifically as places for elderly people to live. In her opening message, Sivi-Anne Siimes, the minister in charge of housing, interestingly describes her personal experiences of life in a small town.

Recent debate about housing has focused on the problems of growth centers, in many cases presenting black and white arguments and concentrating solely on how housing production could be rapidly increased in growth centres. Naturally, this is of vital importance, but even if work starts on large-scale housing developments that will not solve the housing problem, as completion takes several years.

Research shows that most Finns consider a small house near existing services and with ready access to countryside

to be the ideal. Many people living in expensive, cramped high-rise apartments in the metropolitan area must often feel that their high rents or huge housing loans are out of all proportion, compared with the standard of living that ought to be achievable.

There are many small and medium-sized towns in Finland at a reasonable distance from a main growth centre. These can often provide the kind of things that families with children, especially, but also older people appreciate: services close to home, safety, closeness to nature and the chance to live in low-rise at moderate cost.

Concentration of population and jobs in a small number of growth centres looks inevitable at the moment. But small and medium-sized towns also have appeal. They could certainly be marketed as places with a high housing standard and quality of life. If these strengths were emphasized, they could offer a real option to those thinking of moving into a growth centre, or those already living there who dream of a small house of their own. The small towns of Uusimaa, for instance, could play a much more prominent role in the development of the Helsinki region.

Launching new housing developments in the Helsinki region

The Helsinki region is currently one of the fastest growing urban areas in Europe. Its population has risen by over 15,000 in a couple of years and rapid growth is expected to continue. The housing market is affected not only by this growth but also by the need felt by households to raise their standard of living. At the moment Helsinki region residents mostly live in cramped conditions and largely in high-rise, unlike the situation in other parts of Finland and the rest of Scandinavia.

Fast population growth and rising housing standards face those responsible for Helsinki housing policy with quite a challenge. It is not enough for new housing to be built solely for those moving into the area. Care must also be taken to ensure that suitable housing is available to meet the changing needs of existing families. If and when the Helsinki region starts competing internationally for industry and labour, housing quality and costs will be important assets. In particular, there is far too little low-rise housing in the area.

Supplementary building in existing areas is important, of course, but is not enough to meet the region's needs. The land already planned in the metropolitan area offers nowhere near as many plots for low-rise as there is demand for. New developments are therefore needed that are extensive enough to allow for low-rise construction, forming what could be called 'new towns', 'satellite towns' or 'garden cities'. They would

also allow the Government to put the words of its Programme into concrete practice, in favouring small-scale urban groupings.

Combating social segregation

Finland does not face the same problems with housing areas as many of the big cities of Europe or the USA, where different population groups form what are practically ghettos, differences between areas are great, unemployment and other social problems are rife in the poorest districts, and the quality of building and the environment is poor.

Having housing form 'good' and 'bad' areas is an expensive business for society, and causes problems for residents. A diversified housing structure prevents social problems from accumulating and maintains public safety. Of course, there are differences between parts of Finnish cities, but far less than elsewhere. Helsinki has so far been a fairly cohesive social mix, as a result of the principles long followed in its housing policy. Thus, free-market owner-occupied homes can be found in the same areas as social rental housing.

Though surveys show that differences have grown recently, the spiral of social segregation is not yet irreversible. Social housing in Finland has never been aimed solely at the worst-off. It is important to ensure that working people with both low and middle incomes will continue to find homes in such housing in the future, contributing to the lasting social cohesion of Finnish towns. No-one here wants the slums of the great cities.

THE REAL SMALL TOWN

Teija Ojankoski
Doctor of Philosophy

This summary is based on the Doctor's Thesis of Teija Ojankoski. Abstract: The real small town. The Finnish smalltown from geography's and smalltowners' point of view. Turun yliopiston julkaisu- ja C 142. Turku 268 p. ISBN 951-29-1255-4.

It is not easy to define smalltown. The border between a smalltown and a big city is unclear and partly artificial. Also the administrative and geographical definitions of a town are quite different from each other. In contemporary Finnish urban administrative system the size of a smalltown is about 10,000-40,000 inhabitants. A smalltown is defined by its size, service, distances, culture and ways of life. Experiences and images also mould the concept.

The state of contemporary Finnish smalltowns and their inhabitants' experience have been examined with the help of three concepts. These are space, place and identity. These concepts help to find out the social and cultural elements of smalltowns' everyday life. These concepts are interrelated and are also linked to the entire spectrum of human life and especially to its spatial dimension. Life in a smalltown gets influences from global cultural flows, nation-

al social, economical and political trends and local phenomena. Smalltowners live in the middle of these influences and create the character and atmosphere of their hometown. The culture in smalltown does not manifest itself in the same way as in big cities. Smalltown culture and smalltown life is the construction of everyday life and its expressions in spatial reality.

Finnish society has met great changes during decades. These cultural and social changes in agriculture, industry and services coincided rapid urbanization. In smalltowns these changes can be seen quite clearly. The borders between different ways of life and between countryside and the urban environment are flexible. Urbanization does no longer mean moving from the countryside to the city. It is rather seen as a cultural change. The differences between smalltowns and big cities become visible in social climate, and that is why the differences in living should be seen as differences in spatial cultural practices. These practices are cultural expressions, which have found their form when people have got used to living in urban environment. They are used to having services and ferrite facilities nearby, and have their own social

practices. Anonymity to some extent and pleasure of consumption are part of the urban everyday life. Links to the countryside are psychological, and smalltowners categorize themselves as people whose thoughts and ways of living are between rural and urban practices. People are modern and traditional at the same time.

Smalltowners have both positive and negative opinions of their town. In the positive answers the hometown is described as a civilized and a friendly living environment which is mentally superior to the countryside. There exist no primitive elements typical of the countryside. The negative answers reflect the uncertainty, criminality and insecurity of

urban environments. When smalltowners compare smalltowns to big cities, they see them as controversial. A smalltown is described as a good place and a big city as a bad place. From this comparative point or view a smalltown looks like a natural and secure living environment with human values. The possibilities to live safe without crime and violence are better than in big cities. A smalltown is a real town and has all the urban structural and functional and cultural elements as a big town, only in a smaller scale. In their responses smalltowners emphasize the uniqueness of their town and its merits compared to a big city. For most of its inhabitants smalltown is a real human town.



HOUSING FAIRS ALL THE YEAR ROUND

Esko Seppänen
Managing Director
The Finnish Housing Fair Cooperative

Information on home making and interior decoration, aspects of construction and the living environment plus the broad spectrum of materials suppliers form the essential elements of the exhibits presented to a general public thirsty for information and excitement at the summer Housing Fairs. The new Internet web portal developed by Finnish Housing Fairs gives you the chance to visit the exhibition all the year round.
www.asuntomessut.fi

The first Holiday Housing Fair in 2000 at Ähtäri demonstrated that there is a need to put on exhibitions showing leisure-time housing, the holiday environment and related products and development schemes every year as separate events from the actual Housing Fairs themselves. The products and services on show and the target groups interested in them are different from their equivalents at the main exhibitions.

The newest Housing Fair exhibits will be on show at Kajaani from July 13 to August 12. The latest holiday housing attractions for summer 2001 can be seen at Himos near Jämsä from June 1 to June 17. These housing exhibitions make up an extensive and wide-ranging collection of exhibits on housing and living.

Happy families live in Happy Valley

The Housing Fair area at Onnela (Happy Valley) in Kajaani is an idyllic spot of great natural beauty, a stone's throw from the centre of town. The master plan for the housing exhibition site forms part of the 'infill' building for the town centre, where the natural surroundings and the landscape have been taken into account, as well as the urban infrastructure. There will be dwellings on show for different residents at different stages of life.

Roughly 20 detached houses are being built on the Housing Fair site at Kajaani, plus 12 rows of terraced houses, 31 low-rise apartments and a sheltered housing scheme named Onnela-koti (Happy Home), which will contain 35 flats. The Housing Fair site covers an area of almost 20 hectares. At the Housing Fair you will be able to look at individual architectural designs, planned for families who are having their own house built specially for them, and at the versatile ranges of factory-produced houses which are pretty individual in the schemes that have been adapted for Onnela.

Themes add weight

The theme of *The Home for All Ages* has been interpreted in various ways at the Kajaani Housing Fair. Residents' needs at different ages and different stages of life, including the requirements of the disabled, have been taken into account as far as possible in both design and construction. The key issues are dimensioning, adaptability, equipment and technology. The other themes of the Fair include *Ecological Sustainability*, *Winter in the City*, *Parks and Gardens in the North*, *Building in Wood and What makes a Good Sauna*.

The theme of *Ecological Sustainability* takes in the economical use of energy, cutting emissions, waste management, water conservation, ecological materials, products and systems, and recycling. The healthiness of the built environment has also been a challenge in planning the exhibition site. Ecological sustainability is also backed up by a centralized system of refuse collection and sorting for residents in the detached houses.

Winter in the City can be appreciated in summertime, too. Climatic conditions are taken into account in design, as are precautions for winter and ways of getting the best out of it, how to deal with the snow and where to dump it, and lighting.

The main aim of the *Parks and Gardens in the North* theme is to make the most of the natural surroundings and vegetation, and to influence the microclimate using indigenous northern plants.

The idea of *Building in Wood* is to show new, experimental wooden structures and wooden houses, and to promote the use of processed wood products.

What makes a Good Sauna is very

important in Finnish housing. The future residents of Onnela, the Housing Fair site at Kajaani, will be given the chance to build a shared sauna on the banks of the river. The master plan will make it possible for companies and sports clubs to locate sauna schemes on the riverbank, as well. At the other end of the scale, to complement the sauna, there will be an ice-cold pool where those who enjoy the healthy and bracing effects of swimming in the ice will be able to do so in summertime, too. This will be the first time in the history of the Housing Fair that such a pool has been exhibited.

Holiday homes are changing to all-year-round leisure homes

The first Holiday Housing Fair at Ähtäri last summer showed that there is a definite demand for a holiday housing exhibition. In summer 2001, the Holiday Housing Fair will be organized from June 1 to June 17 close by the leisure centre at Himos near Jämsä.

Holiday homes are developing more and more into all-year-round leisure homes. Himos has been one of Finland's most popular ski resorts for many years, but at the other end of the scale from winter sports, in summertime, Himos offers golf, hiking, water-chutes and a 'troll' adventure park for children. A Nordic skiing centre and a waterway link for boats from Patalahti Canal to Lake Päijänne are also on the drawing board.

All-the-year-round use of holiday homes is highlighted in the Himos exhibition themes:

High-Quality Holiday Home Construction, *Telecommuting in the Bosom of Nature*, and *Environmentally-Friendly Construction*

The Holiday Housing Fair is located

at the bottom of the Himos ski runs in Himoslaakso and Keski-Himos. There will be roughly thirty holiday homes of different types and different sizes on show and a mass of other products and services linked with active holidaymaking.

Putting the Housing Fair on the Internet gives you more time to see what you want to see

The interest of the general public in building, interior decorating and home making has been growing continuously, as can be seen from the numbers of visitors at the Housing Fairs. It sometimes happens that the information obtained on a visit to the exhibition is incomplete because of the crowds at some of the stands, or because there is just so much to see, and sometimes the information that is available does not reach the right target group. In order to provide a better service for both public and exhibitors, Finnish Housing Fairs are developing an all-year-round Internet web por-

tal on home-making, so that members of the public can see in advance what is on show and plan the stands they want to visit when they go to the exhibition. The portal can also be used to search for detailed information with links to the products that are exhibited.

Summer 2002 will bring the Housing Fair to Kotka and the Holiday Housing fair to Savonlinna

In choosing the locality for the Housing Fair, we look for areas that are different from the previous ones in terms of geographical location and surroundings. In planning the exhibition layout and the appearance of the new neighbourhood, local history and economic characteristics play a large part. In Kotka, the most important factor is the sea, while in Savonlinna, culture and the lakeside landscape highlight the leisure aspect.

In 2003, the Housing Fair will be at Laukaa, in 2004 Heinola and in 2005 Oulu.

STRATEGY TO GIVE SHAPE TO FINNISH HOUSING POLICY

Jarmo Lindén
Director
Housing Fund of Finland

When Prime Minister Paavo Lipponen's second Government was formed in 1999, the decision was taken to draw up a separate public housing strategy. Earlier housing development programmes had all been abandoned in the early '90s. Now, however, amid rapid economic growth and a housing situation aggravated by intensive migration into growth centres, a need was felt for a strategy to cover the Government's whole term. The aim was to ensure that housing policy responded to actual future needs and to commit the various parties to common goals.

The housing strategy was worked out in extensive, open cooperation, and was approved by the Government in June 2000. The main objective set was to ensure good housing at a reasonable price by promoting lifespan principles, regional balance and social cohesion, and giving people real options in housing matters.

The strategy set out the most important goals: to promote housing market stability and regional balance, to stabilize the rental market, to keep housing costs under control, to reduce homelessness, to prepare for demographic ageing and to improve lifespan

quality in both new building and renovation.

Government housing policy is specified separately for different regions. A 'collaboration document' has been drawn up between central and local government in the Helsinki metropolitan area, aimed at achieving a real increase in output in response to the acute housing shortage. At the other extreme, the policy also addresses the problem of empty rental housing in municipalities in northern and eastern Finland suffering from loss of population.

The strategy has introduced new consistency and clearer lines into public housing work. Measures are better judged in relation to each other and cooperation between different sectors of government is stepped up. A good example is the programme to reduce homelessness, which coordinates various production subsidies, support for individuals and improvement of services.

The new public housing strategy could well become a tool for future Finnish Governments that will allow targets to be reached through broad collaboration. An international compar-



ison of housing finance and support systems is being commissioned. This will also clarify longer-term development needs in an EMU environment.

The survey will be ready before the next round of Government negotiations in spring 2003.

HOUSING MARKETS AND PRODUCTION IN THE LATE '90S

Ari Laine
Statistical Research Officer
Housing Fund of Finland

Price peak in 2000

The market for owner-occupied housing started to recover in 1996 from the price collapse during the recession in the early years of the decade. Interest rates started to fall at that point and households began to regain confidence in the economy. In 1995, the number of housing starts had plummeted to the lowest level since the war, even though economic recovery had begun a couple of years earlier, thanks to strong growth in exports.

The housing market had been expecting prices to revive for a couple of years already. Though new housing costs fell during the recession, prices for existing housing had dropped below the cost of new production in the first half of the decade, and ARAVA (State-subsidized) rentals were being produced at a cost one fifth lower than a couple of years earlier. However, low prices discouraged production of free-market housing on the owner-occupier market. In 1992-95, houses built by households on a do-it-yourself basis were practically the only form of new free-market housing. From 1996 onwards, lower interest rates made households more eager to build for themselves, but it took a couple of years before there was any large-

scale start-up of free-market housing production for sale. The demand for such housing gradually revived, however, and by 1998 building companies ventured to produce free-market housing more generally. By that point, housing prices had already been edging upwards for a couple of years.

Migration into growth centres proved a key factor boosting housing demand in the latter half of the '90s. The course of economic development led to regional restructuring in which the new jobs tended to be in a small number of urban centres (the Helsinki, Turku, Tampere, Oulu, Jyväskylä and Kuopio regions).

Amid the uncertainties of the recession, household demand for housing had been stifled, but even when the housing market started to return to normal, many households still put off their housing investments, and the psychological deterrent of the recession held back any revival of housing construction for several years. Households thus put off taking decisions that it would have been wiser to make before the commercial building boom began in the growth centres.

During the recession, government subsidies had focused on rental accommodation and on renovation work. Re-

vival of the owner-occupier market was now supported with two new forms of aid: in 1996-98 government guarantees began to be available for housing loans to private individuals, and interest subsidies were extended to individual housing company buildings. The guarantees won immediate popularity among private consumers. In the first full year, 1997, 15,500 were granted, and by 1999 the figure reached 80,000. The government guarantees were an important step forward for the housing market both in terms of housing policy and socially, as they reduced the risk attached to buying a home. Though home buyers no longer needed to put up personal security, the Housing Fund of Finland, which is the vehicle for the guarantees and meets any losses, has so far had to pay out only minimally.

The prices of owner-occupied housing went on increasing into 2000, but gradually levelled off as interest rates started rising again. In the third quarter, indeed, prices took a downward turn. At the start of 2001, it was difficult to judge how the situation was likely to develop. The factors sustaining upward pressure on prices remain unchanged: migration into the growth centres is still in full flood, and housing producers lag behind by several years in responding to the demand. Admittedly, prices have risen very fast, and incomes have not climbed anywhere near so rapidly. From the consumer's viewpoint, indeed, buying a home has got more expensive all the time. Household indebtedness has also been rising, and people are cautious about taking on more debt.

Economic recovery in the latter half of the '90s sent housing prices soaring in every Nordic country, and Finland was certainly no exception. In Norway, prices of existing housing, especially

small houses, nearly doubled between 1992 and 1999. In Sweden, prices were still going up in 1990-91, and did not sink to their low point until a couple of years later. Nominal prices for small houses did not rise at all in 1993-97, and set against general price increases, in real terms actually represented a 25% fall. In recent years, prices have been rising more rapidly, and amid today's economic upswing, nominal prices have already topped the 1991 peak.

Growing demand for rentals

In Finland, economic growth and restructuring at the end of the '90s have also increased the demand for ARAVA rental housing. The Helsinki region and other growth centres constantly attract in migrants and the need for housing has risen sharply. At the same time, housing shortages in growth regions have worsened, while areas with a net migration outflow are starting to have problems with empty housing.

The queues for ARAVA rentals have got steadily longer since the end of the recession. At the end of 1999 there were over 107,000 households waiting for homes. Over two thirds, or 76,000, were in growth centres, where nearly 3,000 new applicants had joined housing queues. Elsewhere in the country, by contrast, there were 2,000 less applicants than a year earlier. The rental shortage is most severe in the Helsinki and Tampere regions, where only every fifth ARAVA applicant is successful. The situation is hardest of all for single-person households, i.e. over half of all applications, because only just over a third of all rentals are small flats.

The situation on the housing market, especially the shortage of small homes at a reasonable rent, has contributed to

the rising number of homeless. In 1999 some 10,000 people in Finland as a whole had nowhere to live, that is, about the same as the year before. However, though homelessness has decreased nationwide, the situation in the main growth centres, especially Helsinki, has deteriorated.

Housing production up at the end of the decade – ARAVA output levelled off

Housing output in 2000 was twice the figure in the final years of the '90s (18,000 units). At the same time, there was a shift in focus from State-subsidized to free-market production.

As late as 1996-97, some 20,000 State-subsidized housing units were still being produced. At that time, free-market projects accounted for under 10,000 units, most of these being small houses. In the next couple of years, 1998-99, ARAVA and interest-subsidized production fell to around 12,000-13,000 units, while free-market production began to increase rapidly. In 1998, not quite 18,000 free-market starts were written up, about 10,000 of them small houses. In 1999, free-market output soared to 23,000 units, half of them high-rise flats and row houses intended for sale. Once free-market production got under way, housing production as a whole grew, even though State-subsidized production declined. In 1999 there were altogether 34,500 housing starts, against just over half this figure only four years earlier.

Trends in building in 2000 showed, however, that housing supply does not always actually relieve the pressure of housing demand. Combined with higher interest rates generally, the rise in costs that followed the increase in build-

ing volume affected housing production in 2000 both in places with keen demand and throughout the country as a whole. Because higher interest rates cut at demand for new housing, free-market housing projects were deferred, and there was less ARAVA production than expected because of rising costs. The result was that only roughly 36,000 housing units were actually started.

In 2000 work began on altogether 10,500 new ARAVA units. In new rental and right-of-occupancy housing, the focus of production was on areas with a swelling housing market. State-subsidized output concentrated on projects that could be carried out at a price that would not make living costs unreasonable. Most ARAVA production in the last few years has focused on growth centres, in line with State budget guidelines. In fact, growth centres accounted for nearly 75% of all new housing produced.

In recent years, government support has gone mainly to new construction. Loans for renovation have fallen to a fifth of the level in the peak years of the '90s, when properties receiving ARAVA loans or interest subsidies held over 24,000 housing units. In 2000, by contrast, only 4,000 homes were granted ARAVA loans for renovation, and 1,000 interest-subsidized loans. Nearly half of all housing granted renovation loans is outside growth centres.

State loans and demand for small rentals

According to housing market surveys carried out by local authorities, most of the demand for ARAVA rentals is for small dwellings. Small units therefore continue to be dominant in State-subsidized rental housing.

In recent years, the smallest type of apartment (1-2 rooms and kitchen/ette) has accounted for around 60% of ARAVA and interest-subsidized rentals. At around 60 m², the average floor area of State-subsidized rental housing is much smaller than the average for housing production as a whole, though the quality is high. Nearly 70% of ARAVA rentals built on State loans and over 80% of interest-subsidized rentals have an individual sauna.

Right-of-occupancy housing built on State loans tends to be some 10 m² larger than rental housing, i.e. around 70 m². Interest-subsidized units average 73.3 m². Some 95% of all ARAVA or interest-subsidized right-of-occupancy housing units have their own sauna and 44% of such housing is low-rise.

Finland builds more small housing units than the other Nordic countries

Compared with the other Nordic coun-

tries, Finland was still building a large proportion (c. 30%) of small housing units - 1-2 rooms and kitchen/ette) - in the 1990s. In Norway, by contrast, housing production comprised predominantly owner-occupied low-rise, and small units accounted for only some 1%. On the other hand, there is currently a shortage of small rental units suitable for the young in Norway. In Denmark less than 10% of output comprised small units during the last decade, but Swedish production included a larger proportion of small homes than before.

In Norway small one-family homes account for between 80 and 90% of completions, against around 50% in Finland. In Sweden, output became more high-rise dominated during the recession, when households put off their small house projects until better times. In Denmark, small houses accounted for nearly half of all output in the '90s, but the proportion has been rising in recent years.

CULTURAL QUARTERS IN THE CITY

Diana SM Fitzsimons
Principal Commissioner
Planning Appeals Commission
Northern Ireland, UK



Sometimes cultural quarters or cultural districts have evolved naturally in great world cities, for example London's West End or Paris's Left Bank whilst other such areas have been deliberately planned, for example London's Covent Garden area. What is a relatively new phenomena of the late 1980s and 1990s is the deliberate planning of cultural quarters as a tool in the overall urban regeneration process, especially in those cities that have suffered the loss of a traditional manufacturing or port role. Some cultural quarters have been based around naturally developing areas, where the arts community has already started to use or inhabit the area and some have been planned from practically nothing. With reference to experience in Ireland, my talk to-day seeks to address the question 'What are the essential criteria, if any, for the successful development of a cultural quarter?' In this paper I am using the term 'culture' in a loose way to include the arts as we generally describe them including theatre, film, video, photography, printing, radio, TV, graphic design, music, sound recording, textile design and so on. Naturally 'cultural quarters' in a city include the spin-off land uses such as hotels, restau-

rants and pubs.

The arguments for developing a specific cultural quarter include the concept that clustering of cultural institutions and spaces enables a critical mass of cultural facilities to evolve, and this in turn stimulates the private development of restaurants, pubs and speciality shopping. The concentration of cultural activity into one district helps to create a clear focus for the city whilst the ease of movement engendered by such clustering of tourist facilities attracts both tourists and locals to the quarter and encourages them to stay there longer. The idea of specifically planning new cultural quarters appeals to planners and politicians alike because it involves manageable area-based urban regeneration often based around the conservation of areas of intrinsic architectural value and the prospect of attracting governmental funding.

However, one concern is that deliberately planning a cultural quarter can actually destroy the original Bohemian ambience and distinctiveness of an area and substitute the naturally evolving grassroots cultural activity for a more middle class sanitised version of 'culture'. Indeed it may be that it is almost

inevitable that an area will lose its native charm when it becomes officially 'planned' and thus the focus of intensive property-led regeneration. Nevertheless, this process may still be beneficial if the project area becomes fully regenerated and the Bohemian stimulus for an 'alternative' cultural area moves on to another low-rent district of the city. The process of regeneration therefore becomes more widely spread geographically.

Experiences in Ireland

Both parts of Ireland have sought to develop cultural quarters in their respective capital cities. In Northern Ireland work is underway in creating a 12 hectare 'Cathedral Quarter' in the centre of Belfast to the north of the main shopping area. The area dates back to medieval times and to-day includes the offices of three of the city's newspapers, a cathedral and one of the campuses of the

university, as well as many small shops and offices. It has remnants of its medieval street pattern, a section of Belfast's main Edwardian shopping street, and a number of good quality public buildings. In 1998 a regeneration strategy was prepared by consultants after extensive consultation with local businesses, residents and public sector bodies. The aim was to make the area a cultural and entrepreneurial quarter with cultural production, performance, exhibition and retail venues. It would provide accommodation and attractions for tourists and would also become a key part in the central area's growing residential community. The aim was to conserve the historical attractions of the area whilst enhancing it with public realm schemes and high quality new development. Retailing would concentrate on design, fashion, heritage, arts and antiques. The strategy is to work with central government agencies such as employment and

arts agencies as well as with the City Council and voluntary organisations to stimulate higher value business, commercial and residential uses whilst continuing to accommodate artists, craftspeople and fragile start-up businesses which can only afford low rentals. A number of key development projects, including indoor and outdoor arts and performance spaces, managed workspaces, hotels, nightclubs, community art facilities, open spaces, pedestrian links, streetscape improvements and car parking facilities are planned. The intention is to generate a more dynamic and varied street life in the area through greater pedestrian flows and more activities during different parts of the day and night.

Development is at an early stage and the implementing authority, the city's urban development corporation, has taken heed of the lessons learnt from the development of other cultural quarters in the UK and beyond. Streetscape improvements are underway throughout the quarter and it is planned to have a new gateway entrance to the quarter at the junction of key entry streets. A number of buildings have been acquired by the development corporation for the conversion to multi-functional workspaces, which will be available for rent to a variety of community and arts organisations. Some of the key development sites have been taken up following the publication of development briefs for the sites (eg the Four Corners Scheme) and the private sector has shown confidence by developing a number of new pub/restaurant venues. A limited property grant scheme is aimed at encouraging property owners to undertake refurbishment of vacant and underused properties to secure appropriate low rental accommodation for

arts and community organisations. Two development sites have been acquired to create a comprehensive development site and the City Council and the Arts Council are planning an arts cultural venue. There is a proposal to create a Belfast's Writers Square in front of the cathedral where the public will be able to enjoy literary contributions from well-known Belfast writers. Every May there is a Cathedral Quarter Festival in which a wide variety of venues are used for music/poetry/creative arts events and there is an exhibition from the Belfast Community Circus set up in 1999 in a refurbished warehouse. It all adds up to an exciting new area of activity in the heart of Belfast which will come to fruition as a cultural quarter over the next few years.

In Dublin the development of a cultural quarter known as Temple Bar is nearing the end of its implementation phase. The area has a central location and rich architectural heritage. At the start of the project its 18th century streetscape was interspersed with warehouse buildings, pubs, old shopfronts, and the occasional hotel. Later 19th century and some of 20th century additions largely fit in with the older architecture in terms of scale and character. Following an extended period of decline from the area's 19th century heyday, in the 1970s state owned run-down properties were leased at low rents on short term leases for largely arts and crafts-based uses, recording studios, restaurants, and small alternative shops such as craft shops and second hand clothes shops. In the late 1980s recommendations were drawn up for the future development of the area as a cultural, tourist, and recreational quarter and a successful application was made to the European Regional Development Fund (ERDF) for a grant



towards the cost of a Pilot Project as part of the Dublin's year as European City of Culture in 1991. The government, fully committed to the project, provided new legislation to enable the project to proceed quickly. The Temple Bar Area Renewal and Development Act 1991 established two companies: Temple Bar Renewal Ltd (TBR) and Temple Bar Properties Ltd (TBP).

The essential function of **TBR** has been to decide which development proposals merit tax incentives for the area, granted under the Finance Act 1991. These tax incentives ran from 1991-1999 and applied to refurbishment and new build and to owner-occupiers, investors and tenants but were more favourable to refurbishment and owner-occupiers. They related to the types of residential and commercial buildings considered appropriate for a cultural quarter and were designed to attract a desirable mix of activities in the area.

The role of **TBP** has been to act on behalf of the government as the development company and to develop Temple Bar into Dublin's cultural quarter by building on what had already taken place in an unplanned way in preceding years. The objectives were outlined in their 1991 Development Programme and included: (i) The urban renewal of the Temple Bar area; (ii) consolidation and development of cultural activity; (iii) regeneration of a residential population of approximately 2000 people; (iv) expansion of specialist retail and service industries; (v) marketing of Temple Bar; and (vi) environmental improvement. The implementation of these objectives is set out in a framework of architectural, cultural, property, residential, retail and marketing programmes for the area.

The main elements of the **Architectural Framework Plan** include improvement in the permeability of the area, new open spaces, a new pedestrian river bridge, traffic calming, and the provision of future land uses including landmark cultural and residential buildings. **The Cultural Development Programme's** objectives were to maintain and develop the existing mixture of cultural activities; develop a number of major cultural centres; develop facilities for small cultural businesses; promote employment within cultural industries; incorporate newly commissioned artworks into TBP development; promote Temple Bar as a unique diverse cultural quarter to enhance the international reputation of Dublin; source the capital funding necessary to achieve its cultural objectives and identify the necessary sources of ongoing revenue support for the company's cultural initiatives. **The Property, Retail, and Residential Policies** of Temple Bar have focused on the consolidation of a mix of alternative uses as found in the core area when the project began and the development of this 'left bank' character throughout the whole area, along with residential development. TBP has attracted specialist retailers as well as essential foodstores and services, and has been careful to keep retail units small so that the high street multiples are kept out. A 'Greening Temple Bar' scheme has been implemented by TBP in co-operation with a government training scheme and public art is being encouraged on a permanent and temporary basis in buildings, streets, and public spaces.

To-day physical development is very much in evidence in Temple Bar with derelict sites which were once used for car parking now transformed into new

public spaces, old streets have been re-cobbled and traffic calmed, public art has been incorporated into both streetscape and buildings, gap sites have been filled with modern buildings and decaying old buildings have been refurbished with the help of generous tax incentives. The quarter now has ten major new cultural centres operating and an Archaeology Programme has been implemented over the last few years, with a strong educational element. There is a mixture of specialised retail outlets, artists studios, hotels, night-spots, and an animated streetscene. A large number of new businesses (350) have opened in Temple Bar since the project began, including new shops, restaurants, hotels, pubs, music venues/clubs and several galleries, with 2500 permanent new jobs created (plus 7000 temporary jobs in construction). There have been a number of excellent

examples of building conservation and a very successful policy of integrating new architecture into the area. Generally residential development has been encouraged throughout the whole area in innovatively designed apartments, both refurbishments and new build (TBP has developed nearly 500 apartments in 18 developments). Owner-occupation is approximately 40% with the other apartments owned by investors. There is also a small element of social housing. The most recent schemes include the Project Arts Centre which is the final cultural project containing theatre and gallery spaces. It will open in June. The final major residential/office development is called the Temple Bar Old City with approximately 200 apartments and 27 commercial units and a new pedestrian street and two new landscaped courtyards. Overall now 50,000 people per day pass through



the area and it has a lively atmosphere day and night.

Lessons from Temple Bar's Regeneration

Lessons from Temple Bar indicate that it is vital to have political support from the highest level (legislation and funding support in the case of Temple Bar) and yet political independence for the chosen implementation agency. The agency chosen to develop the cultural quarter must be totally committed and have panache and style, since marketing the area as somewhere special is vital to success. It is important to create a clearly identified 'place' even if one did not exist in people's minds before and to develop the area's unique identity eg through early spending on streetworks such as paving, gateways, street lighting, signage and street furniture.

Secondly, it is important to nurture a 'bottom-up' approach to the redevelopment of such a cultural quarter. The Temple Bar project began as a grass roots initiative with conservationists, local traders, artists and residents attempting to safeguard the fabric of the area from unsympathetic redevelopment proposals. For the lead agency in the revitalisation process it is very much worth harnessing indigenous ideas, energy and commitment to ensure the long term success of the quarter.

Another lesson is that a quality plan is necessary. Temple Bar's Architectural Framework Plan has provided excellent urban design guidance for the area's new spaces and new urban elements and has now been largely implemented. A plan should be visionary and flexible but give developers and public agencies alike some degree of certainty about future proposals and timescales.

In addition there should be a fully worked out programme for the revitalisation project and an agreed funding package. It is absolutely vital to insist on the highest quality of design both for individual buildings and for the public domain, whilst at the same time having a flexible approach to regulations, such as the building control regulations, where conservation is the primary overall aim.

Fourthly, early results are vital to private sector confidence and major public investment in environmental improvements and/or refurbishment of key buildings is necessary at an early stage. Land assembly and repackaging are a key ingredient to success, but land purchase should preferably be carried out by a public agency in advance of any public announcement of a cultural quarter project, to avoid being caught by rising expectations and rising land values. Public sector acquisition of whole blocks of buildings, if done quickly and at an early stage, can provide the necessary foundation for a refurbishment scheme which can anchor an area.

Experience also shows that it is important to make early plans to retain existing residents and businesses in the area. TBP has attempted to retain existing artists and businesses by subsidising rents for a few properties in the face of escalating open market rents in the area overall but inevitably there has been some cultural drift to less expensive areas of the city - the Bohemian areas of tomorrow, potentially. Any agency implementing similar regeneration should have the mechanism and funds available to carry out a support agency role, especially if it wants to attract alternative uses to the area - antique shops, craft industries or market stall traders. Often these activities need management and

business skill support as well as subsidy of rents, in order to make them viable in the long term.

Finally, a long-term management strategy for the area must be developed, as development success can bring its own day-to-day management problems. In Temple Bar some problems have arisen in terms of car parking chaos and conflicting uses in Temple Bar, particularly with regard to the noise from recording studios, nightclubs, on-street drinking and stag parties. It is vital for the implementation agency to retire at the end of the development phase but to set in place a comprehensive policy

and a management agency which will see the cultural quarter operate in a properly managed way in the years ahead. In 1999 TASCQ was set up in Temple Bar (Traders in the Area Supporting the Cultural Quarter) in response to a problem of managing the success of the tourism in the area. This group is implementing an Area Action Plan to deal with the careful management of the area's day and night activities. It focuses on the provision of environmental services (street washing and green initiatives); special promotions on the streets and squares of the area; and free public information.

Yhteystietoja asunto- ja rakennusalan keskeisistä toimijoista ja vaikuttajista

VIRANOMAISET

Ympäristöministeriö	PL 380 (Kasarmikatu 25), 00131 Helsinki Puh. (09) 19 911 Faksi (09) 1991 9545 www.vyh.fi/ym/ym.html
Valtion asuntorahasto	PL 100 (Asemapäällikönkatu 14), 00521 Helsinki Puh. (09) 148 881 Faksi (09) 148 2582 www.ara.fi
Valtiokonttori	PL 14 (Sörnäisten rantatie 13), 00531 Helsinki Puh. (09) 77 251 Faksi (09) 772 5208 www.valtiokonttori.fi

RAKENNUTTAJAT

Asuntosäätiö	Länsituulentie 8 D, 02100 Espoo Puh. (09) 809 3210 Faksi (09) 452 2344 www.asuntosaatio.fi
HOAS	PL 799 (Pohjoinen Rautatiekatu 29), 00101 Helsinki Puh. (09) 549 900 Faksi (09) 5499 0345 www.hoas.fi
Sato-Yhtymä Oyj	PL 157 (Malminkaari 5), 00701 Helsinki Puh. (09) 35 191 Faksi (09) 351 9300 www.sato.fi
TA-Yhtymä Oy	Sinikalliontie 14 B, 02360 Espoo Puh. (09) 549 1911 Faksi (09) 5491 9320
VVO-Yhtymä Oyj	PL 40 (Mannerheimintie 168), 00301 Helsinki Puh. 020 508 310 Faksi 020 508 3290 www.vvo.fi

YH-Asunnot Oy	Toinen Linja 14, 00530 Helsinki Puh. (09) 77 11 Faksi (09) 771 2800 www.yhasunnot.fi
---------------	---

RAKENNUSLIIKKEET JA MUUT YRITYKSET

Hartela Oy	PL 32 (Kaupintie 2), 00441 Helsinki Puh. (09) 755 990 Faksi (09) 7559 9121 www.hartela.fi
NCC Finland Oy	PL 77 (Jönsaksentie 4), 01601 Vantaa Puh. (09) 50 751 Faksi (09) 507 5462 www.ncc.fi
Rakennustoimisto Pohjola Oy	Eskolantie 1, 00720 Helsinki Puh. (09) 350 7260 Faksi (09) 3507 2661 www.pohjolarak.fi
Rautaruukki Oyj	PL 860 (Fredrikinkatu 51-53), 00101 Helsinki Puh. (09) 417 711 Faksi (09) 4177 6288 www.rautaruukki.fi
Skanska Oy	PL 114 (Paciuksenkatu 25), 00101 Helsinki Puh. (09) 615 221 Faksi (09) 6152 2271 www.skanska.fi
YIT-Yhtymä Oyj	PL 36 (Panuntie 11), 00621 Helsinki Puh. 020 433 111 Faksi 020 433 3700 www.yit.fi
RAHALAITOKSET	
Kuntien Asuntoluotto Oyj	Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki Puh. (09) 6803 6210 Faksi (09) 6803 6225 www.asuntoluotto.fi
Suomen Hypoteekkiyhdistys	PL 509 (Yrjönkatu 9 A), 00101 Helsinki Puh. (09) 228 361 Faksi (09) 647 443 www.hypoteekkiyhdistys.fi

JÄRJESTÖT

ASRA ry Annankatu 24, 00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6235
Faksi (09) 643 110

Asukasliitto ry Vuorikatu 22 A 11, 00100 Helsinki
Puh. (09) 2533 0500
Faksi (09) 2533 0550
Neuvonta
Puh. 0600 9 7272 (8,70 mk/min+pvm)
www.asukasliitto.fi

Asuntoreformiyhdistys ry PL 40 (Mannerheimintie 168), 00301 Helsinki
Puh. 020 508 3202
Faksi 020 508 3290

Nuorisoasuntoliitto ry Hämeentie 21, 00500 Helsinki
Puh. (09) 774 0280
Faksi (09) 7740 2811
www.nuorisoasuntoliitto.fi

Nuorisosäätiö Hiihtäjätie 5, 00810 Helsinki
Puh. (09) 7552 4700
Faksi (09) 7552 4755
www.nuorisosaatio.fi

Rakennusteollisuuden
Keskusliitto ry (RTK) Unioninkatu 14, 00130 Helsinki
Puh. (09) 12 991
Faksi (09) 129 9252
www.rtk.fi

Rakennustietosäätiö RTS PL 1004 (Runeberginkatu 5), 00101 Helsinki
Puh. (09) 549 5570
Faksi (09) 5495 5320
www.rts.fi

Rakentamisen Laatu RALA ry Unioninkatu 14, 00130 Helsinki
Puh. (09) 685 9550
Faksi (09) 6859 5530
www.ralacon.fi

Suomen Arkkitehtiliitto ry
(SAFA) Erottajankatu 15-17 A, 00130 Helsinki
Puh. (09) 584 448
Faksi (09) 5844 4222
www.safa.fi

Suomen Asuntoliitto ry PL 100 (Asemapäällikönkatu 14), 00521 Helsinki
Puh. (09) 1488 8506
Faksi (09) 148 6672

Suomen Asuntomessut Pasilankatu 8, 00240 Helsinki
Puh. (09) 229 0060
Faksi (09) 2290 0631
www.asuntomessut.fi

SFHP Suomi-Finland Housing
and Planning ry Sinitiaisentie 25 B, 00100 Helsinki
Puh./Faksi (09) 541 6805

Suomen Kiinteistöliitto ry Annankatu 24, 00100 Helsinki
Puh. (09) 166 761
Faksi (09) 1667 6400
www.kliitto.fi

Suomen Omakotiliitto ry Sompiontie 1, 00730 Helsinki
Puh. (09) 680 3710
Faksi (09) 6803 7155
www.omakotiliitto.fi

Vuokralaisten Keskusliitto ry
(VKL) Mannerheimintie 118 A 1, 00270 Helsinki
Puh. (09) 477 1301
Faksi (09) 477 1387
Neuvonta ma-pe 8-13 ja ma 16-18
Puh. 0600 9 1515 (9,95 mk/min+pvm)

ASUMISTASO
Housing and planning in Finland
2000-2001

Julkaisija: Suomen Asuntoliitto ry
Asuntoreformiyhdistys ry
Suomen Asuntomessut

Toimituskunta: Teuvo Ijäs, pj
Ben Grass
Esko Seppänen
Tuula Kivilehto, sihteeri ja ilmoitushankinta

Vastaava toimittaja: Ritvaliisa Rinnemaa

Asumistaso -vuosikirjaa voi tilata
Suomen Asuntoliitosta
Tuula Kivilehto
c/o Valtion asuntorahasto
PL 100, 00521 HELSINKI
Puh. (09) 1488 8506
Faksi (09) 148 6672
e-mail: tuula.kivilehto@ara.fi