

**ASUMISTASO**  
**Vastuullista asuntopoliitikkaa 2008–2010**

ASUMISTASO VASTUULLISTA ASUNTOPOLIITIKKAA 2008–2010



**SUOMEN ASUNTOLIITTO RY**

# SISÄLTÖ

ARAN ylijohaja Hannu Rossilahti: Linjaukset 2010 –luvun asuntopoliitikal pohdinnassa .....	7
TELAn toimitusjohtaja Esa Swanljung: 2010- luvun asuntopoliitikka .....	10
Ministeri Lauri Tarasti: Haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyn uudistus .....	14
ARAN hallintojohtaja Timo Reina: Asuntopoliitikkaa tehdään ajassa .....	19
ARAN johtaja Jarmo Linden: Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma tuottaa tulosta .....	24
Asuntotoimenjohtaja Pekka Hinkkanen: Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma 2030 .....	31
TA-Asumisoikeus Oyn toimitusjohtaja Panu Kärnä: Asumisoikeusasumisen malli murroksessa .....	37
Sato Oyjn liiketoimintajohtaja Tuula Entelä: Ympäristötoimikunnan työ .....	41
Osuuskunta Suomen Asuntomessut toimitusjohtaja Pasi Heiskanen: Asuntomessut ja kehittäminen .....	45
Rakennusneuvos Teuvo Ijäs: Muisteloita virkauran varrelta .....	50
ARAN kehittämispäällikkö Marianne Matinlassi Innovatiivisia kehittämishankkeita .....	54

## Pääkirjoitus

# LINJAUKSET 2010-LUVUN ASUNTO- POLITIIKALLE POHDINNASSA

*Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskukseen (ARA) ylijohtaja, Suomen Asuntoliitto ry:n puheenjohtaja Hannu Rossilahti*

Mikä on julkisen vallan rooli ja mahdolliset uudet ratkaisut kun mietitään asumisen haasteisiin vastaamista seuraavien vuosikymmenten aikana? Pystytäänkö nykyisellä kunnallisella päätöksentekojärjestelmällä vastaamaan tarpeeksi tehokkaasti usean kunnan alueelle ulottuvien asunto- ja työmarkkinoiden kehittämishaasteisiin? Löytyykö uusia keinoja ikuiseen ongelmaan kohtuuhintaisesta asumisesta Helsingin seudulla? Miten ratkaistaan ikääntymisen aiheuttamat haasteet asumisessa ja kuinka kehitetään asumista kasvuseutujen ulkopuolella?

Näihin kysymyksiin haettiin vastauksia useassakin työryhmässä, joiden työn oli määrä valmistua vuoden vaihteen molemmin puolin. Työryhmäselvitykset tulevat aikoinaan toimimaan pohjana myös uuden hallituksen asuntopoliittisia linjauksia valmisteltaessa.

Keskeinen lähtökohta varmasti on, että asumisenkaan kehittämiseen ei ole käytävissä ainakaan lisää julkista tukea ja osana valtiontalouden tasapainottamistarvetta myös asumisen sektorilta joudutaan var-

masti miettimään mahdollisia säästökohteita. Kun euroja on vähemmän, tarvitaan uudenlaista ajattelua ja malleja. Tulevalla vuosikymmenellä korostuu asumisessakin julkisen tuen aiempaa tehokkaampi kohdentaminen, siten että tuet vastaavat mahdollisimman hyvin näköpiirissä oleviin asumisen kehittämistarpeisiin. Tavoitteena on suuremman vaikuttavuuden saavuttaminen nykyisellä tai jopa pienemmällä tuen määrällä. Vaikka tukitoimenpiteiden nykyistä tehokkuutta on arvioitava jossain määrin uudelleen, niin perusteltua ei varmastikaan ole siirtyä toiseen ääripäähän, jossa tuetaan ainoastaan kaikkein heikoimmassa asemassa asuntomarkkinoilla olevia.

Asunto- ja työmarkkinat ovat seudullisia ja ne eivät noudata kuntarajoja. Asumisen, maankäytön ja liikenteen näkökulmasta usean kunnan alueella olevien kaupunkiseutujen kehittäminen on osoittautunut haasteelliseksi. Vaikka asunto- ja työmarkkinoiden näkökulmasta alueet ovat yhtenäistä seutua, erilliset yksittäiset kunnat tarkastelevat päätöksentekoaan kuitenkin oman kuntansa talouden ja kehityksen läh-

tökohdista.

Helsingin ja muiden suurimpien kaupunkiseutujen kehitys on noudattanut monille eurooppalaisille suurkaupungeille jo aiemmin tapahtunutta tyypillistä kehityskulkua, jossa työssäkäyvien lapsiperheiden osalta muuttoliike on suuntautunut uudelle kehyskunnissa sijaitsevalle esikaupunkivyöhykkeelle ja vanhan kaupunkialueen ulkopuolelle. Samanaikaisesti osa vanhoista lähiöalueista on taantunut ja niihin on kasautunut aiempaa selvemmin myös sosiaalisia ongelmia. Asuinalueet ovat eriytyneet aiempaa voimakkaammin myös Suomessa.

On nähtävissä, että 2010 -luvulla suurimmat kaupunkiseudut kasvavat edelleen. Tarve nykyistä laajempaan yhteistyöhön ja kehityksen ohjaamiseen myös laajemmasta kuin yksittäisen kunnan näkökulmasta on olemassa. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen, tonttitarjontaan vaikuttaminen aiempaa voimakkaammin ja vastuu sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamisesta ovat seudullisia kysymyksiä, joihin valtio toimenpiteillään osaltaan pyrkii vaikuttamaan. Tavoitteiden toteutuminen laajasti koko asuntomarkkina-alueella riippuu kuitenkin monien yksittäisten kuntien päätöksistä. Ratkaisuja on etsitty erilaisista yhteistyö- ja aiesopimusmenetelyistä, mutta on ilmeistä että tältä osin tarvitaan myös uudenlaisia ratkaisumalleja.

Keskeinen haaste asuntopolitiikassa liittyy myös siihen millä tavoin voitaisiin edistää ympäristön kannalta kestävää asumista ja edistää energiatehokkuutta parantavia investointeja. Ennen kaikkea vanhan asuntokannan uudistamiseen tarvittaisiin vauhtia tästäkin näkökulmasta. Asiassa tulisi myös nähdä hieman nykyistä pidemmälle tulevaisuuteen. Korjaamisessa tai asunto-

kannan kehittämisessä tulisi olla tavoitteena taso, joka on kestävä myös tulevaisuudessa. Vaikka energiatehokkuutta lisäävät investoinnit tuovat pitkällä aikavälillä säästöjä, niin monesti lyhyen aikavälin kustannustarjastelu painottuu päätöksenteossa. Lisäksi etenkin pienituloisille kotitalouksille suuret korjausinvestoinnit eivät ole aina mahdollisia. Keinoja ja välineitä energiatehokkuuden edistämiseen on kuitenkin löydettävä, jos asiaan aiotaan toden teolla vaikuttaa.

Väestön ikääntyminen tuo asumisen kehittämiseen voimakkaasti mukaan erilaisten palvelujen järjestämisen näkökulman. On pohdittava, kuinka mahdollistetaan iäkkäille sopivia asumisen ja tarpeita vastaavien palveluiden ja avun yhdistelmiä. Asuntojen sijainti yhdyskuntarakenteessa on tästäkin näkökulmasta keskeistä. Keskeinen sijainti helpottaa palvelujen järjestämistä ja mahdollistaa osallistumisen eri toimintoihin myös iäkkäänä. Valtion tukea investoinneille varmasti tarvitaan, mutta samalla on pohdittava tehokkaita ja samalla laadukkaita asumisen ja palvelujen järjestämismalleja.

Taloustaantumaa edeltävinä vuosina valtion tukemassa asuntotuotannossa keskeisenä piirteenä on ollut asuntotuotannon painottuminen erityisryhmille suunnattuihin vuokra-asuntoihin. Normaali ARA:n tukemaa vuokra-asuntotuotantoa on jäänyt alhaiselle tasolle. Vuosina 2009 ja 2010 ARA -tuotantoa aloitettiin yhteensä noin 26 000 asuntoa. Tuotannon lisäys liittyy voimakkaaseen elvytykseen talous- ja rahoituskriisiin liittyen. Nopeasti kasvanut tuotannon määrä torjui voimakasta rakennusalan laskusuhdannetta ja perustui ns. välimalliin ja väliaikaiseksi jääneeseen tuotantotukimalliin, jossa rajoitusaika oli minimissään vain viisi vuotta sekä runsaa-

seen neuvottelu-urakkamenettelyyn, kun urakoitsijoiden myymättä jääneet hankkeet muutettiin nopeasti välimalliin ja asumisoikeustuotantoon sopiviksi. Myös pienituloisille suunnattu normaali vuokra-asuntotuotanto kasvoi, mutta sen määrä oli koko ARA-tuotannosta mainittujen kahden vuoden aikana vain reilu viidesosa. Tämä on ollut jonkinlainen pettymys, edes taantumana oloissa kauan kaivattuja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ei ole lähtenyt liikkeelle läheskään riittävästi.

Kaikki tahot Suomessa ovat sitä mieltä, että kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantoa on lisättävä. Toisaalta tarvittaisiin yksituumaisuutta siitä, että nykyisiä tuotantoon liittyviä rajoittavia ehtoja on muutettava, jotta tuottajat kiinnostuisivat lisäämään kohtuuhintaisten asuntojen tuotantoa ja omistustaan. Yleishyödyllisyssäännöksiä arvioinut työryhmä jätti noin vuosi sitten yksimielisen työryhmäraportin keinoista, joilla nykyiseen järjestelmään liittyviä epäkohtia voitaisiin poistaa. Samalla voitaisiin saada uusia toimijoita ja uutta pääomaa asuntotuotantoon lähes kymmenen vuoden hiljaiselon jälkeen.

Suurimmilla kaupunkiseuduilla ja erityisesti Helsingin seudun asuntomarkkinoilla vuokra-asuntotarjonnan riittämättömyys ja pienituloisten vaikeudet löytää sopiva asunto heijastuvat työvoiman saantiin ja osaltaan myös alueen kehittymisedellytyksiin. Riittävän vuokra-asuntotuotannon varmistaminen on keskeinen haaste, johon kyettävä vastamaan. Tukijärjestelmän ja rajoitusten osalta on löydettävä ratkaisuja jotka houkuttelevat investoimaan vuokra-asuntoihin nykyistä enemmän.

Asumisen kehittämistä tarvitaan myös kasvukeskusten ulkopuolella. Monesti on

kyse asumisen laadullisesta kehittämisestä ja myös siitä että väestöltään vähenevissä kunnissa osaltaan ikärakenteen muutoksen seurauksena tapahtuu keskittymistä keskustajamaan. Näissä kunnissa tarvitaan aktiivista asuntokannan ja -alueiden suunnittelua ja kehittämistä hieman toisenlaisesta näkökulma kuin kasvuseuduilla. Vuokra-asuntojen osalta tarvitaan aktiivista omistajuutta ja asuntokannan sopeuttamista vastamaan muuttuneita tarpeita niin riskienhallinnan kuin hyvän asumisen edistämisen näkökulmasta.

Asuntokanta muuttuu varsin hitaasti ja nyt tehtävillä päätöksillä on kauaskantoisia seurauksia. Myös asuntopolitiikassa tulee katsoa tulevaa vuotta pidemmälle ja löytää monellakin tavalla haastavaan ja myös uudenlaiseen tilanteeseen sopivat ratkaisut. Asuntopolitiikkaan koskevista selvityksistä ei ole aiemminkaan Suomessa ollut varsinaisesti pulaa ja pohjatyötä tuleville linjauksille tulee olemaan nytkin varsin laajasti saatavilla. Toivon, että päätöksentekijöillä riittää rohkeutta toteuttaa linjauksia, jotka vastaavat parhaalla tavalla näköpiirissä oleviin haasteisiin.

# 2010-LUVUN ASUNTOPOLITIikka

*Työeläkelaitosten liiton (TELA)  
toimitusjohtaja Esa Swanljung*

Asumisen edellytykset eivät ole kunnossa. Nyt suurimmat ongelmat keskittyvät Helsingin seudulle. Kipeä asuntopula tällä alueella heikentää koko Suomen kilpailukykyä, kun työvoimaa ei ole riittävästi saatavissa ja muuttomahdolliset sekä Suomesta että maan rajojen ulkopuolelta ovat rajoittuneet. Asia tulee entistä merkityksellisemmäksi, kun suuret ikäluokat poistuvat nyt vähitellen työelämästä. Talouskasvun kannalta on välttämätöntä saada supistuva työvoima töihin nyt niille alueille, joilla sille on kysyntää.

Ympäristöministeriö asetti helmikuussa 2010 työryhmän selvittämään valtiovallan roolia yhteiskunnan ja eri väestöryhmien tarpeita vastaavan asuntotuotannon turvaamisessa sekä tasapainoisten asuntomarkkinoiden edistämiseksi 2010-luvun Suomessa. Toimeksiantona oli selvittää laaja-alaisesti asuntomarkkinoiden yleisen toimintaympäristön muuttumista, arvioida miten asuntomarkkinoiden toimivuutta voidaan parantaa ja miten saadaan aikaan erilaisten väestöryhmien asutuskysyntää laadullisesti ja määrällisesti vastaava

asuntotuotanto sekä esittää arvionsa valtion tukeman asuntotuotannon ja asuntokannan roolista 2010-luvun asuntomarkkinoilla. Lisäksi työryhmän tuli arvioida asunto-olojen kehittämisestä annetun lain ajantasaisuus ja sen mahdolliset kehittämistarpeet.

Työryhmä on saanut työnsä valmiiksi. Se esittää yli 40 erilaista toimenpidettä, joilla työryhmän käsityksen mukaan pystyttäisiin parantamaan asuntomarkkinoiden toimivuutta ja oikeaa kohdentumista. Helsingin seutu nousi valmistelussa erityisasemaan sen vuoksi, että riittävän asuntotarjonnan osalta ongelmat muualla Suomessa ovat vähäisiä. Kroonista pulaa etenkin kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista on Helsingin seudun ohella vain joillakin kasvavilla kaupunkiseuduilla. Muualla esiintyy kylläkin muita asumiseen liittyviä pulmia, esimerkiksi tyhjentyvien kerrostalojen rahoitusongelmat.

Työryhmä ei pidättäytynyt työssään pelkästään ympäristöministeriön rooliin kuuluviin kysymyksiin vaan ehdotti myös toimia, jotka liittyvät liikenteeseen, verotukseen ja sosiaalipolitiikkaan.

Työn lähtökohtana oli se, että selvitetään, mitkä ovat olemassa olevat ongelmat, etsitään ratkaisuja rakentamisprosessin aikataulutusta seuraten eri väestöryhmien ja erilaisten asunnontarvitsijoiden näkökulmasta ja lopuksi ratkotaan myös niitä pulonkauloja, jotka eivät tällä metodilla löydy.

Asuntojen alitarjonnasta kärsivien seutujen asuntomarkkinaongelmien ratkaisemisessa keskeisessä asemassa on luonnollisesti asuntojen uudistuotannon lisääminen. Tällä tarkoitetaan niin omistus- kuin vuokra-asuntojen ja erityisryhmien asuntojen lisäämistä. Riittävä tuotanto purkaa sitä summaa, joka vuosien ja vuosikymmenten aikana on päässyt syntymään. Jos omistus-asuntotuotannon määrät ovat korkeita ja hinnat pysyvät lisääntyvän rakentamisen johdosta kohtuullisina, helpottaa se myös vuokra-asunnoissa asuvien mahdollisuutta siirtyä omistusasuntoon. Tällöin lisääntyy myös vuokra-asuntojen tarjonta. Vuokra-asuntotuotanto täytyy myös lisätä.

Seudullinen suunnitelmallisuus asuntopolitiikassa ei toimi riittävän hyvin. Helsingin seudun osalta on selvitettävä mahdollisuudet tehokkaan seutuhallinnon perustamiseksi siten, että yksi päättävä elin johtaa seudun kehittymistä kokonaisuutena ja kaikki alueen kunnat noudattavat sen päätöksiä. Kuntien keskinäinen kilpailu veronmaksajista ei johda alueen kannalta parhaaseen mahdolliseen asuntotuotantoon eikä edistä oikealla tavalla tiiviin, energiatehokkaan rakentamisen edellytyksiä. Maankäyttö, asuminen ja liikenne pitää nähdä yhtenä kokonaisuutena. Esimerkiksi Helsingin seudun osalta on selvitettävä mahdollisuus yhdistää näiden alueiden viranomaistehtävät.

Helsingin seudun asumista koskeva ai-

esopimus oli lähtökohtaisesti onnistunut, mutta sen toteutuminen jäi vajaaksi. Aiesopimuskäytäntöä tulee edelleen kehittää ja sitä on hyvä laajentaa myös muihin kasvukeskuksiin. Kehittämisessä pitää saatujen kokemusten pohjalta pyrkiä parempaan tavoitteellisuuteen, konkreettisuuteen ja velvoittavuuteen. Jotta kunnat olisivat tähän halukkaita, edellyttää se, että aiesopimukseen tulee osapuoliksi ympäristöministeriön lisäksi liikenne- ja viestintäministeriö liikennehankkeiden ja valtiovarainministeriö rahoituksen osalta. Erityisesti liikennehankkeiden vauhdittaminen ja siihen liittyvä tehokas kaavoitus ja rakentaminen on tarpeen.

Aiesopimukseen tulee sisällyttää konkreettiset toimenpiteet sekä yksiselitteiset mittarit, joiden avulla kuntien ja valtion yhteinen sopimusseuranta voidaan toteuttaa. Jotta aiesopimukseen päästäisiin, työryhmän mukaan pitäisi nyt nopeasti tehdä selvitys, jossa asumisen kohtuuhintaisuuden kannalta oleelliset liikennehankkeet tunnistetaan, priorisoidaan ja aikataulutetaan. Valtakunnallisesti pitää myös ymmärtää Helsingin seudun liikennepoliittisten ratkaisujen suuri vaikutus ja merkitys tulevalle talouskasvuullemme.

Tiiviimpi rakentaminen edellyttää sitä, että kunnallistekniikka-avustuksia kehitetään ja laajennetaan koskemaan myös täydennys- ja muutosrakentamista ottaen tässäkin erityisesti huomioon kohtuuhintaisen asumisen toteutumismahdollisuudet. Kuntien on nykyistä laajemmin otettava projektiluontoisesti jo kaavoitettuja alueita sellaiseen uustarkasteluun, jossa pyrittäisiin olemassa olevien tonttirajojen ylittäviin sopimuksiin nykyisten maanomistajien kanssa. Tällaisiin sopimuksiin tontinomistajia

houkuteltaisiin uusilla avustuksilla ja esimerkiksi kaavoitusmaksuista luopumalla.

Rakentaminen Helsingin seudulla ei ole myöskään kilpailun kannalta tyydyttävässä kunnossa. Pääkaupunkiseudulta puuttuvat keskisuuret rakentajat. Keinoina tämän asian korjaamiseksi kunnat voisivat sekä lisätä pienkerrostalotuotantoa että pilkkoa osa rakennettavista tonteista sopivan kokoisiksi, jotta myös muualla maassa toimiville rakennusyriyksille syntyisi todellinen, houkutteleva mahdollisuus tulla näille markkinoille. ARA taas voisi uuden avustusmallin myötä tukea sellaista koerakentamista, joka loisi edellytyksiä vaikkapa puurakenteisten pientehköjen moduulikerrostalojen rakentamiseen. Näitä voitaisiin moduuleina rakentaa muuallakin kuin pääkaupunkiseudulla ja vain pystytys ja viimeistely tehtäisiin täällä.

Työryhmä perehtyi asuntojen rakentamiseen liittyviin kustannuksiin. Niitä aiheuttavat muun muassa viranomaisten erilaiset tulkinnat rakennusmääräyksistä ja eri kuntien erilaiset kaavamääräykset. Ylimääräisiä kustannuksia aiheuttaa myös väestösuojien rakentamisvelvoite. Työryhmä esittää siitä luopumista.

Kustannustietoisuuteen on kiinnitettävä nykyistä enemmän huomiota viranomais-toiminnassa ja norminannossa. Vaikka yksittäiset kustannussäästöt saattavat yksittäisistä toimista olla vähäisiä, voi kokonaisuuden kannalta kuitenkin kysymys olla ratkaisevista asioista sille, rakennetaan-ko vai eikö rakenneta tai rahoitetaanko vai eikö rahoiteta.

Erityistä huolta työryhmä kantoi nykyisestä vähäisestä vuokratalotuotannosta. Asuntoja rakennetaan erityisryhmille edelleenkin ARA-rahoituksella, mutta kun ns. välimallin väliaikaiset vaikutukset jätetään

huomiotta, on muu vuokra-asuntotuotanto aivan liian vähäistä. Tämän vuoksi onkin erityistä huolta kannettava yleishyödyllisten yhteisöjen, niin kuntien kuin yksityisten, kiinnostuksesta rakentaa ARA-tuotantoa. Kun nykyiset säännökset eivät ole siihen riittävän houkuttelevia, on houkuteltavuus-  
4 rajaa muutettava. Korkotukilainaehtoja on parannettava ja niihin liittyen rajoitusaikoja lyhennettävä.

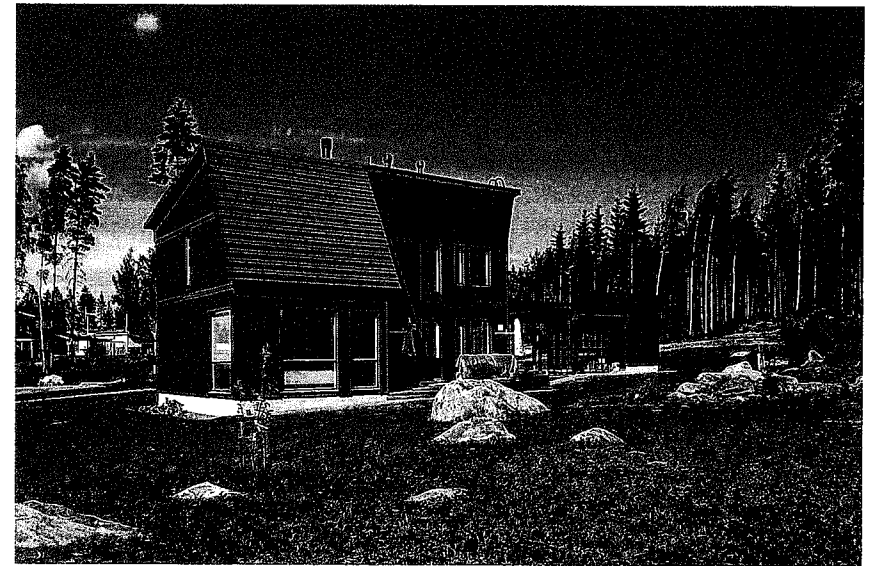
Tavoitteeksi on syytä asettaa se, että kohtuuhintainen asuntokanta säilyy vähintään nykyisellä tasolla. Kannasta saattaa poistua ARA-rajoitusten päättymisten takia 2010-luvulta hyvinkin suuri määrä asuntoja, joiden pysymisestä vuokra-asunto-  
käytössä ei ole varmuutta.

Erityisryhmien asuntoasiat on kaikissa olosuhteissa turvattava. Asian tekee entistä vaativammaksi se, että väestömme vanhen-  
tuu nyt eurooppalaisittain katsoen ennätys-  
vauhtia ja vaatimukset vanhusten asunto-  
olojen hoitamiseksi tulevat entistä merkityksellisemmiksi.

Jotta työryhmän valtion kuluja lisääviä ehdotuksia olisi taloudellisesti mahdollista toteuttaa, on valtiontalouteen saatava säästöjä. On siis kysymys siitä, kohdistuvatko asumiseen liittyvät kustannukset ja tuet oikealla tavalla vai löytyykö tehokkaampia tapoja. Tästä näkökulmasta työryhmä esittää asuntolainojen verovähennysoikeuden asteittaista leikkaamista. Myös kotitalous-  
vähennysten enimmäismäärää ja vähennys-  
prosenttia voidaan alentaa, kun samaan aikaan toteutetaan muita asumisen edellytyksiä parantavia toimia.

Kun työryhmä on saanut työnsä valmiiksi nyt talvella 2011, on huhtikuussa pidettävät eduskuntavaalit tärkeä koetin sille, ryhdytäänkö ehdotuksia toteuttamaan. Vaa-

lien jälkeen kirjoitettavaan hallitusohjelmaan tulee saada riittävän vahva, radikaali kokonaiskäsitys siitä, mitä asuntopoliittikal-  
le lähitulevaisuudessa tulee tehdä. Työryh-  
män tuotos antaa siihen eväitä. Sen lyhyesti kirjoitetut ehdotusosat voidaan sellaisinaan, jos niin tahdotaan, siirtää hallitusohjelmaan.



Kuva: Osuuskunta Osuuskunta Suomen Asuntomessut. Ensiomakotitalo Valkeakosken Asuntomessut 2009.

# HAJA-ASUTUSALUEIDEN JÄTEVESIEN KÄSITTELYN UUDISTUS ENNEN HAJAJÄTEVESIASETUSTA

*Ministeri Lauri Tarasti*

Vuonna 1961 annetussa vesilaissa (264/1981) saostuskaivokäsittely säädettiin haja-asutuksen jätevesien vähimmäiskäsittelyksi. Säännös perustui vesiensuojeluun ja muodostui vakiintuneeksi käytännöksi, koska yksittäisen kiinteistön jätevedet eivät yleensä silloisissa olosuhteissa kuormittaneet merkittävästi vesiä.

Terveysviranomaiset edellyttivät 1970-luvun puolesta välistä lähtien yhä yleisemmin terveydellisin perustein uudisrakennuksen rakennusluvan ehtona jätevesien saostuskaivokäsittelyä tehokkaampaa käsittelyä. Sen seurauksena yleistyi eräänä jätevesien käsittelyjärjestelmänä jätevesien imeyttäminen maahan joko reijitetyn imeytysputken taikka kivipesän kautta. Milloin maaperä oli imeytykseen liian tiivis myös maasuodattamoja rakennettiin.

Valtioneuvoston vuonna 1997 tekemässä vesien suojelun tavoitteita käsittelevässä periaatepäätöksessä asetettiin haja-asutuksen jätevesikuormituksen vähentämistavoitteiksi, että vuonna 2005 kuormitus alentuisi orgaanisten aineiden osalta vähintään 60 % ja fosforikuormituksen osalta vähintään

30 % vuoden 1992 tasosta. Periaatepäätöksen valmistelun yhteydessä kootuista kuormitusselvityksistä ilmeni, että vesiä rehevöittävä haja-asutuksen jätevesien fosforikuormitus oli vaikutuksiltaan toiseksi suurinta maatalouden kuormituksen jälkeen.

Vuoden 2000 alussa tuli voimaan ympäristönsuojelulaki (86/2000), jäljempänä YSL, jossa säädettiin jätevesien yleinen puhdistusvelvollisuus kiinteistöille, joita ei ole liitetty yleiseen viemäriin. Jätevesi on käsiteltävä aina 103 §:n mukaan siten, ettei siitä aiheudu ympäristön pilaantumista eikä edes pilaantumisen vaaraa. Ympäristönsuojelulakia laadittaessa tarkoituksena oli, että jätevesien käsittelyn vaatimuksista säädettäisiin tarkemmin asetuksella, jonka säätämiseen annettiin valtuutus 18 §:ssä. Sitä muutettiin vuonna 2005 säätämällä kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle tehtäväksi myöntää kohtuuttomissa tapauksissa lykkäystä jätevesien käsittelyn tehostamiseen.

Ympäristönsuojelulain säätämisen yhteydessä kumottiin haja-asutuksen jätevesien sakokaivokäsittelyä koskevan vesilain

(264/1961) 10 luvun 19 § minimivaatimus. Vähäisistä jätevesistä YSL 103 §:n 2 momentissa säädettiin, että mikäli ne eivät sisällä käymälävesiä, eikä niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa, ne voidaan johtaa käsittelemättä maahan. Käytännössä jätevesijärjestelmien rakentamista jatkettiin aikaisemman käytännön mukaisesti.

Vesihuoltolain (119/2001) mukaan kunnan hyväksymä vesihuoltolaitos vastaa toiminta-alueellaan viemäriverkoista ja jätevesien käsittelystä. Toiminta-alueella sijaitsevan kiinteistön on lain 10 §:n mukaisesti liityttävä vesihuoltolaitoksen viemäriin. Liittymisvelvollisuudesta voidaan kuitenkin vapautua säädettyjen edellytysten täytyessä.

Valtioneuvosto hyväksyi vuonna 2002 Suomen Itämeren suojeluohjelman. Siinä asetettiin tavoitteeksi valmistella uudet säännökset haja-asutuksen jätevesien kuormituksen vähentämiseksi tehostamalla jätevesien käsittelyä 225 000-333 000 kiinteistöllä. Keskimääräiset lisäinvestoinnit kiinteistöä kohden arvioitiin runsaaksi 3000 euroksi ja keskimääräiset vuotuiset käyttökustannukset noin 250 euroksi.

Vuoden 2004 alussa tuli voimaan ympäristönsuojelulain perusteella annettu valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (542/2003) so. hajajätevesiasetus. Asetuksessa annettiin säännökset jätevesien käsittelyvaatimuksista sekä jätevesijärjestelmän käytöstä ja hoidosta.

Maankäyttö- ja rakennusasetusta muutettiin vuonna 2005 siten, että jätevesijärjestelmän rakentamiselta edellytetään pääsääntöisesti rakentamisen toimenpidelupa. Näin rakennusvalvontaviranomainen voi

varmistua, että suunniteltu jätevesiratkaisu täyttää sille asetetut vaatimukset.

Taloudellisesti jätevesijärjestelmien parantamista on voitu vuodesta 2005 lähtien tukea korjausavustuksilla määrättyjen tulo-rajojen alapuolelle jääville kotitalouksille. Omassa käytössä olevan asunnon ja vapaa-ajan asunnon jätevesijärjestelmän asennus- ja korjaustöiden työkustannukset ovat vuodesta 2005 lähtien (verohallituksen ohje 3.3.2005) sisältyneet kotitalousvähennyksen piiriin.

## Hajajätevesiasetus

Hajajätevesiasetus tuli voimaan 1.1.2004 ja sitä on sovellettu sen jälkeen kiinteistöillä, joille on rakennettu kokonaan uusi rakennus tai tehty uudisrakentamista vastaavia korjaus- tai muutostöitä. Asetus edellytti, että talousjätevesistä ympäristöön joutuvaa kuormitusta vähennetään 1) orgaanisen aineen osalta vähintään 90 %, 2) kokonaisfosforin osalta vähintään 85 % ja 3) kokonaistypen osalta vähintään 40 % verrattuna käsittelemättömän jäteveden kuormitukseen.

Siirtymäsäännösten mukaan kiinteistöillä tuolloin käyttökelpoiset jätevesijärjestelmät tuli saattaa vastaamaan asetuksen vaatimuksia kymmenen vuoden kuluessa eli 1.1.2014 mennessä. Lisäksi edellä mainitun YSL 18.2 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää hajajätevesiasetuksen velvoitteesta kiinteistökohtaisen poikkeuksen enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

Kunnalle annettiin oikeus ympäristönsuojelumääräyksissä säätää alueista, joilla talousjätevesien puhdistuksen vaatimukset

ovat lievemmat eli vähennykset 1) orgaanisten aineiden osalta 80 %, 2) fosforin osalta 70 % ja 3) typen osalta 30 %.

## Tarastin hajajätevesiselvitys

Ympäristöministeriö asetti allekirjoittaneen selvitysmieheksi selvittämään hajajätevesiasetuksen toimeenpanon tilaa ja siinä ilmenneitä ongelmia ja tehdä sen johdosta tarpeelliseksi havaitsemansa ehdotukset. Jätin selvityksen 14.12.2009.

Havaitsin monia ongelmia. Ei ollut tietoa siitä, millä kiinteistöillä tehostamistoimet ovat tarpeen, eikä siitä, mikä tehostamisratkaisu sopisi. Kiinteistökohtaista neuvontaa oli vaikea saada. Jätevesijärjestelmän vaadittava tehostaminen tulisi kalliiksi sekä koko yhteiskunnalle että yksityisille kiinteistönhaltijoille, joiden osalta vaatimukset yksittäistapauksissa saattoivat olla kohtuuttomia.

Ehdotin annettavaksi valtioneuvoston asetuksen eräistä toimenpiteistä hajajätevesiasetuksen täytäntöönpanossa, jolloin asia siirtyisi koko hallituksen poliittisen käsittelyn piiriin. Paitsi eräitä taloudellisia tukitoimia ehdottamani keskeiset muutokset olivat:

-Jos kaikki kiinteistöillä pysyvästi asuvat kiinteistönhaltijat ovat iäkkäitä, millä tarkoitettaisiin 1.1.2014 vähintään 70 vuotta täyttäneitä, ei heiltä haja-asutusalueilla vaadittaisi uusia toimenpiteitä. Velvoitteet siirtyisivät seuraavalle sukupolvelle. Samalla estyisi se mahdollisuus, että vanhan sukupolven väistyessä vastikään tehty jätevesi-investoinnit osoittautuisivat hyödyttömiksi kiinteistön jäädessä asumattomaksi.

-Päällekkäisten investointien välttämi-

seksi ne kiinteistöt, jotka kunnassa on suunniteltu viemäriverkon piiriin 31.12.2017 mennessä, vapautuisivat jätevesijärjestelmänsä tehostamistoimista ennen viemäriin rakentamista.

-Hajajätevesiasetuksen 12 §:n 4 momentin mukaan, jos kiinteistöllä tarvittavat toimet ovat kalleuden tai poikkeuksellisen teknisen vaativuuden vuoksi kiinteistön haltijalle kohtuuttomia ja ympäristöön aiheuttavaa kuormitusta on pidettävä vähäisenä, voidaan jätevesijärjestelmän parantaminen tehdä viimeistään 14 vuoden kuluessa eli siirtymäaika pidentyy neljällä vuodella. Tähän riittäisi kiinteistön haltijan perusteltu ilmoitus kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle 10 vuoden siirtymäaikana eli 31.12.2013 mennessä.

## Hallituksen esitys ympäristönsuojelulain muuttamisesta

Vuoden 2010 aikana hajajätevesiasetus nousi politiikan kuumaksi aiheeksi. Siitä tehtiin ympäristönsuojelun tiettävästi ensimmäinen välikysymyksen hallitukselle. Mielipiteet velloivat kiivaina, mitä lisäivät tutkimusten osoittamat pienpuhdistamoiden heikohkot puhdistustulokset.

Valtioneuvoston piirissä katsottiin, että hajajätevesiasetukseen ehdotettavat muutokset edellyttivät ympäristönsuojelulain muuttamista, minkä johdosta hallitus antoi eduskunnalle esityksen 179/2010 vp ympäristönsuojelulain 18 ja 103 §:n muuttamisesta. Siinä ehdotettiin määriteltäväksi täsmällisemmin kiinteistökohtaisten poikkeusten edellytykset. Niitä arvioitaessa tuli ottaa huomioon:

1) kiinteistön sijainti viemäriverkoston

piiriin ulotettavaksi tarkoitella alueella;

2) kiinteistön haltijan ja muiden kiinteistöllä vakituisesti asuvien korkea ikä ja muut vastaavat elämäntilanteeseen liittyvät erityiset tekijät;

3) kiinteistön haltijan pitkäaikainen työttömyys tai sairaus taikka muu näihin rinnastuva sosiaalinen suorituseste.

Lisäksi uusia puhdistusvaatimuksia ei sovellettaisi olemassa olevaan käyttökuntoiseen jätevesijärjestelmään, jos kiinteistön haltija ja muut kiinteistöllä vakituisesti asuvat ovat täyttäneet lain voimaan tullessa (1.1.2011) 68 vuotta (ns. automaattipoikkeus).

Perustuslakivaliokunnassa lakiesitys sai uuden, jossain määrin yllättävän käänteen. Eräitten oikeusoppineitten käsitys automaattisesta ikäpoikkeuksesta ikäsyryntänä ei saanut valiokunnassa kannatusta, vaan valiokunta totesi käytäntönsä osoittavan, että ikärajojen asettamista ei ole pidetty perustuslain kannalta ongelmallisena, kunhan sille on esitetty hyväksyttävä peruste kuten nyt. Mutta sen sijaan perustuslakivaliokunta katsoi, että hajajätevesiasetuksessa on nykyisin sellaista yksilön velvollisuuksien kannalta olennaista normiainesta, joka perustuslain 80 §:n vuoksi kuuluisi lain tasolle. Valiokunta piti välttämättömänä, että ympäristövaliokunta käsittelyssään yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa arvioi, miltä osin näin on, ja että asiointi saataan perustuslain mukaiselle kannalle.

## Ratkaisu hajajätevesien käsittelystä

Perustuslakivaliokunnan edellyttämällä tavalla hallituksen esitys sai ympäristövaliokunnassa uuden muodon. Hajajätevesias-

tuksesta nostettiin ympäristönsuojelulain uuteen 3 a lukuun tärkeimmät säännökset: 27a §: Talousjätevesien käyttöön liittyvät määritelmät

27b §: Jätevesien yleinen puhdistamisvelvollisuus. Se pääasiassa vastaa aiempaa YSL 103 §:ää.

27c §: Jätevesien käsittelyjärjestelmä. Siinä pääsäännöksi tulee aiempi lievämpi, kunnan hyväksymille alueille tarkoitettu puhdistuksen taso eli orgaanisen aineksen osalta 80 %, fosforin 70 % ja typen 30 %. Poikkeussäännökseksi tulee aiempi tiukempi puhdistustaso eli orgaanisen aineksen osalta 90 %, fosforin osalta 85 % ja typen osalta 40 %. Nämä tiukemmat alueet jäävät kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä osoitettaviksi, mutta ympäristövaliokunta katsoi sijainnin ranta-alueella tai tärkeällä pohjavesialueella merkitsevän tarvetta normaalia tiukemmille puhdistustasovaatimuksille. Valiokunta katsoi, että tekninen, esimerkiksi raja-arvoihin perustuva sääntely on tarkoituksenmukaisinta sijoittaa jatkosakin asetuksen tasolle.

Ympäristövaliokunta totesi uuden pääsäännön merkitsevän sitä, että puhdistusvaatimustason voi täyttää esimerkiksi kolmiosaisen saostussäiliön (eli sakokaivon) ja maaperäkäsittelyn muodostamalla käsittelyjärjestelmällä. Maaperäkäsittelyä ovat maahanimeyttämö ja maasuodattamo. Kustannuksiksi arvioitiin keskimäärin noin 3 000–4 000 euroa.

27d §: Talousjätevesien käsittelyvaatimuksista poikkeaminen. Pykälän kolme arviointiperustetta ovat samat kuin yllä hallituksen esityksessä.

Voimaantulosäännös: Automaattinen ikäpoikkeama on hallituksen esityksen mukainen 68 vuotta lain voimaan tullessa.



Tämän ohella valiokunta katsoi, että uudessa hajajätevesiasetuksessa vanhojen kiinteistöjen siirtymäaikaa on tarpeen pidentää kahdella vuodella eli 1.1.2016 saakka.

Ympäristövaliokunta edellytti myös, että hallitus antaa uuden hajajätevesiasetuksen siihen jäljelle jääviltä osin, valmistelee viemäröintitukiohjelman, yhteistyössä kuntien kanssa varmistaa riittävän ohjeistuksen ja neuvontamäärärahat sekä kehittää korjausavustusmäärärahojen myöntämisen

edellytyksiä pienituloisten kotitalouksien avustamiseksi jätevesien käsittelyn parantamisessa.

Tätä kirjoitettaessa eduskunta on juuri hyväksynyt ympäristönsuojelulain muuttamisen ympäristövaliokunnan ehdottamassa muodossa. Suuri poliittinen kiista näyttää saaneen ratkaisunsa.

## ASUNTOPOLITIIKKAA TEHDÄÄN AJASSA

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus  
(ARA) hallintojohtaja Timo Reina*

Vaalikausia 2003-2007 ja 2007-2011 on asuntopolitiikassa leimannut aiempaa suurempi ja sitovampi suunnitelmallisuus. Vuosille 2003-2007 laadittiin hallitusohjelmaan perustuen laajalla valmistelulla asuntoliittinen ohjelma, joka aiemmista yrityksistä poiketen myös toteutettiin lähes sellaisenaan. Niin oli tarkoitus menetellä myös nyt päättyvällä vaalikaudella, kunnes kaikki muuttui.

Vanhasen II hallituksen ja sen perintöä jatkaneen Kiviniemen hallituksen asuntopolitiikan ydintä kuvaa mielestäni kolme E:tä: elvytys, energia ja erityisryhmät.

Hallitusohjelmaa tai asuntoliittistä toimenpideohjelmaa kirjoitettaessa elvytystarpeesta ja asuntopolitiikan roolista siinä ei tiedetty mitään. Energiatehokkuuden parantamistavoite hallitusohjelman asuntoliittiseen osioon kirjattiin, vaikkei se noussutkaan painopisteeksi. Edellisellä vaalikaudella käyttöön otettujen erityisryhmien investointiavustusten jatkamiseen ohjelmassa sitouduttiin, mutta niihin käytettävää euromäärää lisättiin sittemmin huomattavasti.

Edellä todetusta ei pidä vetää johtopäätöstä, etteikö asuntopolitiikassa tarvittaisi suunnitelmallisuutta jatkossakin. Oikeampi johtopäätös on se, että asumiseen kietoutuvat kysymykset koskevat yhä laajempaa poliittikkatoimien kenttää. Asuntopolitiikalla on itseisarvonsa perusoikeuksista lähtien, mutta samalla asumiseen, sen rahoitus- ja tukijärjestelmiin sekä asuntokantaan liittyvät asiat ovat aiempaa enemmän esillä myös monia muita tavoitteita edistettäessä tai ongelmia ratkottaessa.

Aktiivinen ja asiantunteva asuntoministeri yhdistettynä siihen, että samassa salkussa on ollut myös rakentamiseen ja maankäyttöön liittyvät asiat, on osaltaan lisännyt asuntopolitiikan reagointiherkkyyttä sekä painoarvoa myös julkisuudessa. Salkku on arvioni mukaan kohonnut vähintään hallituksen keskiraskaaseen sarjaan.

### **Elvytystä, energiaa ja erityisryhmiä**

Valtion tukema ARA-tuotanto mateli pitkään alamaissa. Vapaarahoitteisen asunto-

tuotannon romahdettua vuosina 2009-2010 aloitettiin elvytystoimien siivittämänä noin 26 000 uuden vuokra- ja asumisoikeusasunon rakentaminen.

Tästä noin 7400 toteutettiin ns. välimalilla, jota ei hallitusohjelmassa mainita lainkaan, mutta asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa sellainen päätettiin ottaa käyttöön. Tosin elvytystalkoisiin räätälöityyn välimaliin kuului takausten lisäksi myös korkotuki. Samoin käynnistysavustusjärjestelmä päätettiin käynnistää asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa, mutta vain Helsingin seudun aiesopimuskuntia koskien. Elvytyksen nimissä käynnistysavustus laajennettiin koko maahan ja sen tasoa korotettiin Helsingin seudulla. Näille asuntopoliittisille taantumantappoaseille olisi yksinkertaisuutensa ja selkeytensä vuoksi käyttöä myös normaalioloissa.

Asuntojen peruskorjaamista vauhditettiin niin ikään osana rakennusalan työllisyyden turvaamista. Yli kolmannes asuntokannasta, noin 800 000 asuntoa, päätyi suhdanneluonteisten korjausavustusten piiriin. Investointien mittaluokka oli peräti 2,5 miljardia euroa. Elvytystarinan opetus on mielestäni 1990-luvun alun ja myös vuosituhannen vaihteen minitaantumana tapaansa, että valtiolla tulee olla jatkossakin kyky toimeenpanna nopeasti rakennusalan työllisyyttä ylläpitäviä tukitoimia. Samalla voidaan edistää muun muassa vuokra-asuntotuotannon lisäämisen ja energiatehokkaan korjaamisen tavoitteita.

Ilmastonmuutoksen hillitseminen päästöjä vähentäen ja energiatehokkuutta parantaen on paitsi välttämätöntä, myös suuri mahdollisuus. Samalla sen vaikutukset asumiseen ovat perustavanlaatuisia. Muutoin emme pääse EU:ssa sitoutumiimme kun-

nianhimoisiin ilmasto- ja energiatavoitteisiin. Onhan rakennusten osuus maamme energiankulutuksesta 40 prosenttia ja kasvihuonekaasupäästöistä 30 prosenttia.

Energiatehokkuuden parantaminen ja uusiutuvan energia käytön lisääminen tulivat pysyvästi myös asuntopoliittikan agendalle. Ne näkyvät muun muassa kiristyvinä eurooppalaisina ja kansallisina energiatehokkuusmääräyksinä sekä energiatehokkuuden parantamiseen ja uusiutuvan energiaan perustuvien lämmitystapojen käyttöönottoon kannustavina avustusjärjestelminä.

Tässä yhteydessä on syytä mainita myös puurakentamisen edistäminen, jota on tehty usean ministeriön voimin. Tuloksia on saavutettu muun muassa rakentamis- ja pölmääräyksien osalta. Puurakentamisen suuri potentiaali on kerrostalotuotannossa, mihin alan toimijoiden kannattaisi julkisen vallan kannustamana vihdoin tosissaan tarttua. Kotimaisen uusiutuvan rakennusmateriaalin käyttöä lisäämällä saavutetaan monia myönteisiä vaikutuksia myös ympäristön, energiatehokkuuden, aluetalouksien ja kilpailun kannalta.

Erityisryhmien asumistason parantaminen, tai asunnon turvaaminen ylipäättään, on pysynyt vahvasti asuntopoliittikan esityslistalla. Vuosina 2008-2011 näihin avustuksiin myönnetään lopulta 415 milj. euroa, kun asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa sitouduttiin 340 milj. euroon. Summat ovat historiallisesti suuria, mutta tarpeita on tuki enemmänkin. Asunnottomien ja kehitysvammaisten osuutta erityisryhmäavustusten saajina on lisätty. Silti määrällisesti suurimman osuuden vie ikääntyvän väestön asumistarpeisiin vastaaminen ja laitospainotteen palvelurakenteen purkaminen.

## Kuntien yhteistoiminta asumisessa yhä lapsenkengissä

Asuntopoliittisen toimenpideohjelman ohella valtioneuvosto hyväksyi myös aiesopimuksen asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi Helsingin seudun 14 kunnan kanssa sekä pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelman. Näistä jälkimmäinen osoittautui menestystarinaksi: pitkäaikaisasunnottomuuden puolittamistavoite näytettäisiin saavutettavan, mutta jatkoa tarvitaan. Oikeus asuntoon ei toteudu kaikilla.

Sen sijaan Helsingin seudun aiesopimus jäi monilta osin nimensä mukaisesti pelkäksi aiikeeksi. Useilla sopimuksen allekirjoittaneista kunnista tuntui olevan ylivoimaisia vaikeuksia sitoutua asuntotuotantomääriin sekä siihen, että uusista asunnoista joka viides on ARA-tuotanto. Vaikka aiesopimus toteutui ehkä edeltäjiään paremmin, on jatkossa löydettävä huomattavasti tehokkaampia keinoja tonttitarjonnan lisäämiseen ja asuntotuotannon vauhdittamiseen Helsingin seudulla.

Kunnilta on voitava edellyttää kaavoitusmonopolin vastapainoksi pitkäjänteistä maa- ja tonttipoliittikkaa, jonka keskiössä on riittävän, asukkaiden toiveita ja tarpeita vastaavan kohtuuhintaisen tonttitarjonnan varmistaminen. Myös valtion asumisen tukimuotojen kytkeytymistä tässä onnistumiseen on paikallaan lisätä. Tarve yhteen sovittaa aiempaa voimakkaammin asumisen, maankäytön ja liikenteen linjauksia erityisesti suurimmilla kaupunkiseuduilla ja aivan erityisesti Helsingin seudulla on yleisesti hyväksyttyä. Kunta- ja palvelurakennemuudistus antoi tähän merkittävän sysäyksen. Silti tärkein puuttuu: rakenteet yhteisen (tai

enemmistön) tahdon muodostamiselle ja kaikkia osapuolia sitovalle päätöksenteolle.

On huomionarvoista, että ylikunnallinen yhteistyö on edennyt harppauksin lähes kaikilla muilla sektoreilla paitsi asuntotoimen tehtävissä. Kuntien yhteisiä viranhaltijoita asuntoasioissa ei juuri ole – eikä aina enää omiakaan. Yhteinen ylikunnallinen ohjelma- ja strategiatyö tai vuokra-asunon omistaminen puuttuu lähes kokonaan. Sama koskee liian usein myös erityisryhmien, kuten huonokuntoisten vanhusten ja vammaisten, asuntohankkeiden toteuttamista. Niiden yhteyden ylikunnallistuvaan sosiaali- ja terveystoimeen tulisi olla saumatonta.

Kunnat yrittävät selviytyä jatkuvasti muuttuvien korjaus- ja energia-avustusjärjestelmien toimeenpanosta itse, vaikka näidenkin tehtävien keskittämisellä voitaisiin saavuttaa selviä parannuksia asukkaiden yhdenvertaisessa kohtelussa, palvelutasossa, asiantuntemuksessa ja kustannuksissa. Samat ongelmat koskevat myös kuntien tehtäviä ARA-kohteiden valvonnassa muun muassa asukasvalintojen ja vuokramäärityksen osalta. Onneksi yhteistyön puutteen ollen vähitellen havahduttu paitsi valtion puolella myös kuntakentällä. Joko seuraavalla vaalikaudella olisi johtopäätösten aika?

## Asumisen kehittämistoimintaan vauhtia

Hallitusohjelman mukaan ”Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen toimintaedellytyksiä parannetaan osoittamalla sille asuntorahastosta resursseja asumisen kehittämishankkeisiin”. Tämä tavoite toteutui vihdoin vuonna 2010, kun eduskunta myön-

si tarkoitukseen 700 000 euron valtuuden. Sama summa on käytettävissä myös kuluvana vuonna. Kehittämisrahoituksen painopisteitä ovat erityisryhmien asumiseen, ARA-tuotannon kehittämiseen, asuinalueiden kehittämiseen ja energiatehokkaaseen korjaamiseen liittyvät hankkeet.

Asumisen tutkimus- ja kehittämistoiminnan kokonaisuus on kaikkiaan varsin sekava. Siitä puuttuu selvä strategia, koordinaatio ja jalkauttamiskyky. Puutetta on myös rahasta, mutta vähintään yhtä suuri ongelma on sen pirstaloituminen lukuisille toimijoille ja hankkeille. Tähän kiinnitti huomiota myös professori Matti Kokkala keväällä 2010 valmistuneessa selvityksessään.

ARAN kehittämisrahoitus ei tietenkään tilannetta kerralla korjaa. Silti tulevaisuudessa ARAn roolin vakiinnuttaminen ja vahvistaminen asumisen kehittämistoiminnassa on luontevaa. Sitä kautta saavutetaan myös yhteys valtion asumisen rahoitus- ja tukijärjestelmiin, ARA-asuntokantaan ja suureen joukkoon alan toimijoita.

## **Yhdyskuntarakenteen suunta keskusteluun**

Asuntoministeri Jan Vapaavuori viritti vuoden 2008 kunnallisvaalien alla keskustelua tavoiteltavasta yhdyskuntarakenteesta. Se konkretisoitu liikemies Toivo Sukarin hankkeeseen Ideaparkin rakentamisesta Vihtiin, jota ministeri näyttävästi vastusti yhdyskuntarakennetta hajauttavana. Pidän tätä keskusteluavausta yhtenä vaalikauden merkittävimmistä. Eikä se jäänyt vain keskusteluksi, vaan heijastui muun muassa hallituksen hyväksymiin alueidenkäytön tavoitteisiin ja kauppa- ja kauppakeskusten sijoittumis-

ta ohjaavaan maankäyttö- ja rakennuslain muutokseen.

Asuntokanta uusiutuu noin prosentilla vuodessa. Yhdyskuntarakenne ei taida muuttua sen nopeammin. Silti tässä päämäärä on liikettä tärkeämpää. Yhdyskuntarakenteen hallitsemisen haasteet luonnollisesti korostuvat kasvavilla kaupunkiseuduilla verrattuna maaseutu- ja maaseutu-alueisiin. Yhdyskuntarakenteen eheyttämispyrkimyksissäänkin on kuitenkin varottavat liiallista yksisilmäisyyttä. Myös ihmisten toiveille ja valinnanvapaudelle on annettava tilaa. Kunnallissalan Kehittämiskeskittämisen tammikuussa 2011 julkaiseman ”Kansalaismielipide ja kunnat”-ilmapuntarin mukaan peräti 76 prosenttia suomalaisista oli eri mieltä väitteestä ”Asumisen ja rakentamisen tulee olla tiivistä ja kaupunkimaista.” Vastaavasti 77 prosenttia väestöstä yhtiö väitteeseen ”Suomalaiset haluavat asua väljästi, jonka takia asumisen tiivistämisellä ei ole tulevaisuutta.”

Vaikea sanoa, miten päin käyty keskustelu on näihin tuloksiin heijastunut. Luvut ovat joka tapauksessa hyödyllistä tietoa tulevien hallitusohjelmien kirjoittajille ja toteuttajille, mutta myös kaavoittajille ja liikennesuunnittelijoille. Yhdyskuntarakenteen kehittämisessäkin on löydettävä malli, joka vastaa ihmisten toiveisiin ja tarpeisiin lyömättä korville muita, kuten kestävän kehityksen tavoitteita.

Selvää on, että liikennejärjestelmien suunnittelu on kytkettävä vahvemmin maankäytön ja asumisen ratkaisuihin. Tässä maakuntakaavoituksesta jo vastaavien maakunnan liittojen roolia tulisi entisestään vahvistaa myös lainsäädännöllä.

Usein unohtuu, että yhdyskuntarakenteemme – tai ainakin väestön ja asumisen

sijoittuminen – on varsin erilainen kesällä ja talvella. Onhan meillä yli puoli miljoonaa kesämökkiä. Niiden määrä on kaksinkertaistunut vuodesta 1980 ja yhä useammin kysymyksessä on ympärivuotinen kakkos- tai vapaa-ajanasunto. Väestön eläköityminen lisännee tällaisten asumismuotojen kysyntää. Tämän ilmiön syihin ja vaikutuksiin kannattaisi myös alan tutkimuksessa kiinnittää huomiota.

## **Jotain uutta, jotain vanhaa**

Kuluneella vaalikaudella käynnistyi miljoonannan ARA-asunnon rakentaminen Helsingin Jätkäsaareen. Samalla perinteinen aravalainoitus haudattiin, vaikka aravalainosäädäntö jäikin eloon. Rahoituksen saataavuus ei juuri nyt näyttäisi olevan asuntorakentamisen, ei myöskään valtion tukeman tuotannon, merkittävä pullonkaula. Silti on mielestäni viisautta säilyttää jatkossakin mahdollisuus valtion operoimiseen asuntosektorin lainoituksessa.

Kaikkein tärkeintä on löytää parempi tasapaino ARA-tuotannon rajoitusten ja tuen välille. Ilman sitä kohtuuhintaisen vuokra-asuntokäytön polttaviin tarpeisiin ei kyetä vastaamaan. Pelissä on työvoiman saatavuus, elinkeinoelämän kilpailukyky ja talouskasvun turvaaminen. Aktiivisen asun- to- ja kaavoituspolitiikan ja siitä vastuullisten rooli korostuu. Pahin virhe tehdään, jos ei tehdä mitään.

Asuntopolitiikassakaan maailma ei tule valmiiksi yhdessä vaalikaudessa. Toimintaympäristön jatkuva muutos nostaa pintaan myös uusia haasteita. Silti tietyt perusasiat näyttävät säilyvän vaalikaudesta, hallitus- pohjasta ja -ohjelmasta toiseen. Niihin kuu-

luvut muun muassa vuokra-asuntojen ja tonttien tarjonnan riittämättömyys sekä yhä monimutkaisemmaksi käyvä asuntolainsäädäntö. Ne eivät tunnu ratkeavan, vaikka kuinka suunniteltaisiin.

\*\*\*

*Kirjoittaja on varatuomari, jonka käsitykset perustuvat osallistumiseen Vanhasen II hallituksen ohjelman taustavalmisteluun ja työskentelyyn vaalikauden aikana hallinto- ja kuntaministerin valtiosuhteiden ja ARAn hallintojohtajana.*

# PITKÄAIKASASUNNOTTUUDEN VÄHENTÄMISOHJELMA TUOTTAA TULOSTA

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) johtaja Jarmo Lindén,  
Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman seurantaryhmän  
puheenjohtaja*

Vuonna 2008 käynnistynyt pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelma (PAAVO) on kääntymässä loppusuoralle. Ohjelma päättyy vuoden 2011 lopussa, mutta samalla valmistelut uutta ohjelmakautta 2012-2015 varten ovat jo pitkällä.

Ohjelman päätavoite eli 1250 uutta asuntoa tai tukiasuntopaikkaa pitkäaikaisasunnottomille on toteutumassa ja myös selvästi ylittymässä. Kaikkiaan uusia asuntoja ja tukiasuntoja rakennetaan ja peruskorjataan noin 1700.

Ohjelman rakentamistavoitteisiin päästään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn erityisryhmien investointiavustusten ja korkotukilainojen ansiosta. Ohjelman perusajatus oli, että uusien asuntojen lisäksi turvataan samalla tarvittavat hoivapalvelut. Sosiaali- ja terveysministeriön (STM) myöntämä KASTE-rahoitus mahdollistaakin tukihenkilöstön palkkaamisen ARAn avustamiin uusiin asumisyksiköihin.

Ohjelmaan sisältyy myös paljon ennaltaehkäiseviä toimenpiteitä, joilla torjutaan mm. nuorten asunnottomuutta. Asumisneuvontaa on ARAn lähiöohjelmasta osoitetulla avustuksella laajennettu palkkaamalla kaikkiaan toistakymmentä uutta asumisneuvojaa. Elokuussa 2010 käynnistyi myös mittava TEKES-rahoitteinen asunnottomien palvelujen kehittämishanke. Nykyinen ohjelmakausi on rakentanut hyvän pohjan koko asunnottomien palvelujärjestelmän uudistamiselle.

Ohjelman keskitetystä tiedotuksesta vastaavat Ympäristöministeriö ja ARA. Aiesopimuskaupungit vastaavat osaltaan paikallisiin hankkeisiin liittyvästä tiedotuksesta. Vähentämisohjelmasta on laadittu oma esite ja ARAn www- sivuille on vähentämisohjelmalle oma sivusto. Vähentämisohjelma on saanut osakseen sekä paikallisesti että valtakunnallisesti paljon myönteistä julkisuutta. Myönteisyys on pitkälti perustunut paikallisten hanketoimijoiden ja kaupunkien aktiiviseen ja avoimeen tiedottamiseen.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelma perustuu valtioneuvoston 14.2.2008 tekemään periaatepäätökseen. Ohjelmaa valmisteltiin heti hallituskauden

alussa vuonna 2007 Helsingin sosiaalijohtajan Paavo Voutilaisen johtamassa ns. neljän viisaan ryhmässä, joka esitti tavoitteeksi pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen kahdessa vaalikaudessa eli vuoteen 2015 mennessä. Ryhmä arvioi, että noin kolmasosa asunnottomista eli 2500 kärsii pitkäkestoisesta asunnottomuudesta, johon tähänastiset asumis- ja palvelujärjestelyt eivät ole tepsineet. Lähtökohdaksi otettiin asunto ensin –periaate. Lähtökohta on ajatus, ettei kenenkään tarvitse ansaita asumisoikeuttaan, vaan asunto pitää järjestää ja hoitaa sitten sinne tarvittavat palvelut asumisen mahdollistamiseksi.

Viisaiden ryhmää seurasi Helsingin apulaiskaupunginjohtaja Paula Kokkosen vetämä ns. ahkerien ryhmä, jonka työnsä jälkeen hallituksen periaatepäätös tehtiin. Valtion viranomaisten ja ohjelmaan kuuluvien kymmenen kaupungin kesken allekirjoitettiin aiesopimukset ohjelman toimeenpanosta. Syyskuussa 2008 voimaan tulleissa aiesopimuksissa sovittiin kaupunkikohtaisista toimeenpanosuunnitelmista. Niissä sovittiin, mitkä investointihankkeet pyritään toteuttamaan ja samalla sovittiin KASTE-ohjelman mukaisista valtionavustuksista lisähenkilöstön palkkaamiseksi toteutettaviin kohteisiin.

Vähentämisohjelman mukainen määrällinen tavoite on osoittaa pitkäaikaisasunnottomille asuntoja, tukiasuntoja tai hoitopaikkoja vuoteen 2011 mennessä kuntakohtaisesti seuraavasti:

Helsinki	750
Espoo	125
Vantaa	125
Tampere, Turku, Lahti, Kuopio, Joensuu, Oulu ja Jyväskylä yhteensä	250
<b>yhteensä</b>	<b>1 250</b>

Kaupungit asettivat jo toimeenpanosuunnitelmissaan tavoitteeksi tätä suuremman tavoitteen, yhteensä 1606 asuntoa. Taulukossa 1 (sivu 26) on verrattu toteutustilannetta alkuperäiseen määrälliseen tavoitteeseen.

Vuoden 2010 loppuun mennessä oli aiesopimuskaupungeissa otettu käyttöön 494 pitkäaikaisasunnottomille tarkoitettua asuntoa ja tukiasuntoa. Vuoden 2011 aikana käyttöön otetaan vielä 594 asuntopaikkaa. Lisäksi suunnitteilla ja rakenteilla on 622 asuntoa, joista pääosa saadaan käyttöön vuonna 2012. Suurin osa vireillä olevista hankkeista on saanut ainakin ARAn ehdollisen avustusvarauksen. Muutamat hankkeet ovat siirtyneet vuoden 2012 hankekauteen. ARAn investointiavustusta on sidottu kaikkiaan noin 70 miljoonaa euroa.

STM on myöntänyt avustuksia tukihenkilöstön palkkaukseen kaikille aiesopimuskaupungeille. Avustuksia on myönnetty toistaiseksi myönnetty yhteensä 4,7 miljoonaa euroa koko ohjelmakaudella. Avustuksen käyttö on painottunut ohjelmakauden loppupuolelle, jolloin rakennushankkeet otetaan käyttöön. Avustusta on käytettävissä vielä vuodelle 2011 yhteensä 5,6 miljoonaa euroa.

ARA-tuen lisäksi Raha-automaattiyhdistys RAY on myöntänyt Y-säätiölle, Jyväskylän katulähetykselle, Kovaosaisten ystävät ry:lle, Kriminaalihuollon tukisäätiölle ja Sininauhasäätiölle rahoitusta vuodelle 2010 kaikkiaan 11 miljoonaa euroa tukiasuntojen hankintaan. Viime vuoden aikana asuntoja hankittiin aiesopimuskaupungeista 176. Kaikkiaan asuntoja on ohjelmakaudella hankittu tähän mennessä yli 300.

Ohjelman mukaisesta asuntotavoitteesta oli vuoden 2010 loppuun mennessä toteu-

Taulukko 1 PAAVO-ohjelman asuntojen toteutumistilanne

	Tavoite	Valmistunut ja käyttöön- otettu 2008 - 2010	Rakenteilla arvioitu valmistuminen /käyttöönnotto 2011	Suunnitteilla/ rakenteilla arvioitu valmistuminen/ käyttöönnotto 2011-2012	Yhteensä	Lisäpaikkojen tarve/ ohjelman mukainen tavoite
Helsinki	750	189	238	482	909	-159
Espoo	125	62	168	40	270	-145
Vantaa	125	60	16	100	176	-51
Pks yht	1000	311	422	622	1355	-355
Muut yht	250	183	159		342	-92
Tampere	140	55	93		148	-8
Turku	30	30			30	
Joensuu	20	22			22	-2
Jyväskylä	30	20	18		38	-8
Kuopio	20	20			20	
Lahti	50	13	48		61	-11
Oulu	21	23			23	-2
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>1250</b>	<b>494</b>	<b>594</b>	<b>622</b>	<b>1697</b>	<b>-447</b>

tunut 40 %.. Ohjelmakauden loppuessa 2011 toteutusaste on vähintään 87 %. Kun kaikki ohjelman mukaiset hankkeet ovat käytössä viimeistään vuoden 2012 aikana, on ohjelman mukainen määrällinen tavoite, pitkäaikaisasunnottomuuden puolittaminen, toteutunut. Hankkeiden valmistuessa asuntoja on otettu käyttöön yli 400 enemmän kuin alkuperäinen tavoite edellytti.

## Asuntoloiden muunto-ohjelma

Yhtenä tavoitteena PAAVO-ohjelmassa on luopua ensisuoja- ja asuntotyyppisestä tila-

päismajoituksesta. Asuntoloiden muunto-ohjelma on edennyt suunnitelmien mukaisesti ja vuoden 2012 aikana pääosa nykyisistä asuntoloista on korvautunut vuokrasuhteeseen perustuvilla tuetun asumisen yksiköillä. Käytännössä majoitus- ja ravitsemisliikkeistä annetun lain mukainen asuntolatoiminta loppuu pääkaupunkiseudulla vuoden 2012 loppuun mennessä. Pääosa asuntoloiden peruskorjauksista rahoitetaan ARAn investointiavustuksella ja korkotukilainalla Peruskorjattavien asuntoloiden asukkaiden asumisen turvaamiseksi on asuntoloiden ylläpitäjien ja Helsingin kaupungin toimesta laadittu väistötilasuu-

nitelma, jonka toteutusta on olennaisesti helpottanut ohjelman mukaisten hankkeiden käyttöönotto vuoden vaihteessa 2010-2011.

## Asunnottomien vapautuvien vankien asumispalvelujen kehittäminen

Rikosseuraamuslaitoksen Oma Koti-hankkeessa on perustettu alueellisia ryhmiä, jotka toimivat aluevankiloiden johdolla ja niissä on lisäksi mukana sijoitusyksiköiden, kaupunkien ja järjestöjen edustus. Ryhmissä on kehitetty paikallisia yhteistoimintamalleja vapautuvien vankien asumispolkujen turvaamiseksi. Ryhmät ovat myös osallistuneet vapauttamisyksiköiden suunnitteluun. Hanketyössä on kehitetty myös uusia toimintamalleja kuten vapauttamiskäsikirjaa, hyvien käytäntöjen kirjaamista sekä tietopankkia arjen taitojen arvioinnista. RAY on myöntänyt avustusta kahden yhteisön hankkeisiin, joissa kehitetään vapautuvien vankien asumisen tukea. RAYn tuella on myös hankittu tukiasuntoja vapautuville vangeille Vuonna 2010 Jyväskylän Katulahetys on hankkinut 7 uutta tukiasuntoa ja Kriminaalihuollon tukisäätiö 12 asuntoa.

## Nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisy

Nuorisoasuntoliiton (NAL) RAYn tuella toteuttama nuorten tuetun asumisen kansallisen hanke on laaja-alainen sosiaalista eheytymistä tukeva hanke, jonka lähtökohtina ovat panostaminen ennaltaehkäisyyn sekä hyvien käytäntöjen esiin nostamiseen ja juurruttamiseen. Kaikki PAAVO-ohjelma-kaupungit ovat Nuorisoasuntoliiton toimin-

nan piirissä. Hanke toimii yhteistyössä Valtakunnallisen työpajayhdistyksen Startti parempaan elämään -hankkeen kanssa, joka on myös RAYn rahoittama kehittämishanke. Hankkeen ansiosta on valmistunut tai valmistumassa arviolta lähes 800 asuntoa erityistä tukea tarvitseville nuorille. Kaikissa aiesopimuskaupungeissa on solmittu tai ollaan solmimassa yhteistyösopimus kaupungin ja paikallisen nuorisoasuntotuottajan kanssa tai asumisen tukea on järjestetty eri hankkeiden avulla. Yhteistyösopimuksissa lisätään kohtuuhintaista asuntotarjontaa itsenäistymisvaiheessa oleville, tukea tarvitseville nuorille sekä luodaan uusia varhaisen puuttumisen malleja asumiseen liittyen (vuokratähtien ehkäiseminen, lastensuojelun tuettu asuminen). Uudentyyppinen ennaltaehkäisevä palveluketju on syntynyt etsivän nuorisotyön, työpajatoiminnan ja tuetun nuorisoasumisen kesken. Hankkeen monipuolista, laajasti verkostoitunutta toimintaa on kuvattu yksityiskohtaisemmin Nuorisoasuntoliiton kotisivuilla: [www.nal.fi](http://www.nal.fi).

## Asumisneuvonnan valtakunnallinen ohjaus ja kehittäminen

ARA:n johdolla toimiva asumisneuvontafoorumi aloitti toimintansa 2009 keväällä ja foorumi on kokoontunut noin 4 kertaa vuodessa. Asumisneuvontatyön vakinaistaminen ja asumisneuvojatyön kehittäminen on ollut keskeisenä tavoitteena

ARA on myöntänyt lähiöohjelman avustuksista aiesopimuskaupunkiin uusien asumisneuvojien palkkaukseen 20% avustuksi, joilla on palkattu 12 uutta asumisneuvojaa. Lisäksi ARA on myöntänyt

avustusta Helsingin asumisturvakeskuksen kehittämishankkeelle e vuoden 2011 loppuun saakka.

Asumisneuvojen työn vaikuttavuudesta on saatu sekä toimijoiden kokemukseen perustuvaa että vahvaa tutkimuksellista näyttöä. Helsingissä työskentelee tällä hetkellä 5 vakituista ja 7 ARAn osarahoittamaa asumisneuvojaa. Vuoden 2010 aikana asumisneuvojen työllä onnistuttiin peruuttamaan 102 oikeuteen asti edennyttä häätöprosessia. Tämän lisäksi maksu- ja hoitosuunnitelmia tehtiin 1752, tilastoituja asiakasprosesseja asumisneuvojilla oli kaikkiaan 4909. Kiinteistöyhtiöiden arvion mukaan asumisneuvonta voi vähentää häätöjä 30-50 %. Kaupunkitutkimus Oy:n tekemän asumisneuvonnan vaikuttavuustutkimuksen mukaan asumisneuvonta Helsingissä vähensi häätöjä vuosina 2001-2008 32 %. Muiden asumisneuvontaan panostaneiden kaupunkien kokemukset ovat samansuuntaisia. Kaupunkitutkimuksen raportissa mukaan asumisneuvonta tuo häätöjen vähenemisen kautta julkistalouteen ja kansantalouteen merkittäviä säästöjä, jotka ylittävät toiminnasta aiheutuvat kustannukset. Raportin mukaan yhden asumisneuvonnan työn julkiseen talouteen tuottama säästö on vuodessa 43 000 – 85 000 euroa.

## Kansainvälinen yhteistyö

Suomen asunnottomuuden vähentämishankkeita on esitelty muun muassa Itävallassa ja European Social Networkin konferenssissa Barcelonassa. Myös yhteistyö Lontoon King's Collegen kanssa on jatkunut. Vähentämishankkeeseen liittyvän Tekes-rahoituksen Nimi ovesa –kehittämishankkeen

puiteissa yhteistyösuhdetta on solmittu myös New Yorkissa toimivaan Pathways to Housing –järjestöön, joka on tullut tunnetuksi Asunto ensin –periaatteen kehittäjänä. Järjestön perustaja ja johtaja Sam Tsemberis vieraili pääpuhujana syksyllä Suomessa ARAn Lahdessa järjestämässä valtakunnallisessa asunnottomuusseminaarissa.

Ympäristöministeriö oli myös aktiivisesti edustettuna ensimmäistä eurooppalaista asunnottomuutta käsitellyttä konsensuskonferenssia valmistelleessa komiteassa. Joulukuussa Brysselissä pidetyssä konferenssissa Suomen vähentämishanketta esiteltiin hyvänä esimerkkinä asunnottomuuden poistamiseen tähtäävistä kansallisista politiikkaohjelmista.

## Asumissosiaalisen työn kehittäminen

Elokuussa 2010 käynnistynyt ”Nimi ovesa” on Tekes-rahoitteinen kaksivuotinen asunnottomien palveluiden kehittämishanke. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on noin 2,7 miljoonaa euroa, josta Tekesin rahoitus kattaa noin puolet.

Tutkimusavusteisen kehittämishankkeen päämääränä on kehittää hankkeeseen osallistuvien kumppaneiden palvelujärjestelmissä asunto ensin –periaatteisesti toimivia palveluita, jotka kohdentuvat sekä asunnottomuuden vähentämiseen että ennaltaehkäisemiseen. Kehittämistyössä luodaan uudenlaista asunto ensin –periaatetta tukevaa jalkautuvaa moniammatillista työotetta, jolla voidaan puuttua vakaviin asumisen onnistumista vaarantaviin päihde- ja mielenterveysongelmiin.

Hankkeen keskeinen yhteiskehittämisen menetelmä on kuntien ja hankekumppa-

neiden systemaattinen verkostotyö, jossa asiakasnäkökulmalla ja palveluiden käyttäjien kokemusasiantuntijuudella on merkittävä rooli. Hankkeeseen osallistuvat Espoon, Helsingin, Tampereen ja Vantaan kaupungit sekä Helsingin Diakonissalaitos, Silta-valmennusyhdistys ja Vailla vakinaista asuntoa ry. Hanketta koordinoi Socca. Myös aiemmin toimineen kehittäjäverkoston osanottajat muista ohjelmakaupungeista ovat voineet osallistua hankkeen tapaamiin. Lisätietoja hankkeen ajankohtaisista tapahtumista löytyy kotisivulta [www.asuntoensin.fi](http://www.asuntoensin.fi).

## Ohjelman seuranta ja arviointi

Ympäristöministeriö on nimennyt ohjelmalle ohjaus- ja seurantaryhmän, jonka puheenjohtajana toimii Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen johtaja Jarmo Lindén. Laaja ryhmä on kokoontunut kerran vuodessa ja ohjelman suppea ohjausryhmä on kokoontunut noin 10 kertaa vuodessa.

ARAn rahoittamassa Tampereen teknillisen yliopiston mittaritiimin tekemässä selvityksessä Härmälän tehostetun tukiasumisen yksiköstä todettiin, että tehostettu tukiasuminen tarkoitti vuositason noin 211 000 euron säästöä kokonaiskustannuksissa, kun vertailtiin aiemmin asunnottomina olleiden 15 asiakkaan palvelujen käyttöä ennen ja jälkeen tukiasumisen. Yhtä asukasta kohti säästö oli keskimäärin noin 14 000 euroa, mikä on yli 50 % asunnottomuuden aikaisista kokonaiskustannuksista. Suurin säästö syntyi sosiaali- ja terveydenhuollon laitospalvelujen eli päihde- ja sairaalapalvelujen käytön vähenemisestä. Härmälässä on kyse tehostetun tukiasumisen yksiköstä,

mikä näkyy myös henkilöstömitoituksessa, 22 asukasta kohti yksikössä on viisi työntekijää. Käytännössä siis palvelujen käytön vähenemisestä syntyvät säästöt kattavat tehostetun tukiasumisen henkilöstön palkat.

Kun kyse on keskimääräisestä säästästä voidaan arvioida, että vuoden 2010 loppuun mennessä käyttöön otetuilla asunnoilla ja tukiasunnoilla on saatu aikaan vuositason noin 6,9 M€:n kokonais säästöt asunnottomuudesta aiheutuviin kustannuksiin. Ohjelman määrällisen tavoitteen (1250) toteutuessa kokonais säästö on arviolta 17,5 M€ vuodessa. Kuntien nykyisillä suunnitelmilla (1697 asutopaikkaa) säästö on arviolta 23,8 M€ vuodessa.

Asunnottomuuden ja asumisneuvonnan kustannusvaikutuksia arvioiva tutkimus ilmestyy Ympäristöministeriön julkaisuna alkuvuodesta 2011.

Koko ohjelman arviointi toteutettiin kansainvälisenä Peer review -arviointina, jonka kustannuksista pääosin vastasi EU:n komissio. Helsingissä 2-3.12 järjestettyyn arviointiseminaariin osallistui 9 Euroopan maan edustajat. Arvioinnissa tuli esille useita jatko-ohjelman valmistelun kannalta tärkeitä näkökulmia. Keskustelussa korostui vahvasti, Suomessa tehdyn pitkäjänteisen ohjelmatyön vaikuttavuus ja ainutlaatuisuus eurooppalaisessa kontekstissa, Asunto ensin –periaatteen merkitys, koko olemassa olevan asuntokannan käyttö sekä tarve asumisen järjestämiseen liittyvän sosiaalisen kuntoutuksen monipuolistamiseen mukaan lukien työllistymisen tukeminen. Riippumattoman kansainvälisen arvioitsijan loppuraportti valmistuu alkuvuodesta 2011.

## Yhteenveto - Arvio ohjelman toteutumisesta

Vähentämishankkeiden valmistuminen näkyy myös asunnottomuutta kuvaavissa tilastoissa. ARAn asuntomarkkinakyselyn mukaan vuoden 2010 syksyllä pitkäaikaisasunnottomia oli aiesopimuskaupungeissa kaikkiaan 2 498, missä vähennystä edellisvuoteen oli noin 13%.

Jo aiemmin laskussa olleen pitkäaikaisasunnottomuuden lisäksi kaikkien yksinäisten asunnottomien määrä ohjelmakaupungeissa on kääntynyt laskuun. Pitkäaikaisasunnottomuus on kuitenkin vähentynyt enemmän (-351) kuin yleinen asunnottomuus (-233). Poikkeuksia yleisestä kehityssuunnasta ovat Turku, Jyväskylä, Kuopio ja Oulu, joissa yksinäisten asunnottomien määrä on kasvussa. Näistäkin kaupungeista ainoastaan Turussa ja Oulussa pitkäaikaisasunnottomien määrä on nousut. Vuokra-asuntojen yleisen tarjonnan riit-

tämättömyys näkyy myös asunnottomuustilastoissa.

Yleisen asunnottomuuden väheneminen on ollut suhteellisesti suurinta Tampereella, pitkäaikaisasunnottomuuden osalta väheneminen on ollut suhteellisesti suurinta Joensuussa. Joensuun luvuissa on nähtävissä ARAn täsmennettyjen pitkäaikaisasunnottomuuden tilastoinnin määrittelyohjeiden vaikutus. Uudet tulintaohjeet ovat yhdenmukaistaneet pitkäaikaisasunnottomuuden tilastointia. Pitkäaikaisasunnottomien osuus kaikista yksinäisistä asunnottomista on kaupunkien ilmoitusten mukaan suurin Lahdessa (67 %) ja pienin Kuopiossa (15 %). keskimäärin pitkäaikaisasunnottomia on 41 % kaikista yksinäisistä asunnottomista. Tilastojen ja kaupunkien suunnitelmien perusteella voidaan arvioida, että ohjelman tavoite pitkäaikaisasunnottomuuden puolittamisesta saavutetaan Turku ja Oulu lukuun ottamatta.

## TAMPEREEN KAUPUNKISEUDUN ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMA 2030

*Tampereen kaupungin asuntotoimenjohtaja Pekka Hinkkanen*

Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma 2030 on osa seudun kuntien yhdyskuntasuunnittelun hankekokonaisuutta, jossa määritellään asumisen, työpaikkojen ja palveluiden sijoittuminen sekä julkisen liikenteen kehittäminen vuoteen 2030 mennessä. Nämä yhdessä muodostavat kaupunkiseudun rakennesuunnitelman, jossa esitetään pitkän aikavälin alue- ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen linjaratkaisut maankäytön osalta. Sen tavoitteena on tasapainoinen, toimiva ja nykyistä energiatehokkaampi yhdyskuntarakenne, joka mahdollistaa kaupunkiseudun asukkaiden ja yritysten sujuvan arjen. Asuntopoliittinen ohjelma täsmentää alueen asuntorakentamisen ja asumisen kehittämisen suunnittelua. Tampereen kaupunkiseudun muodostavat Kangasala, Lempäälä, Nokia, Orivesi, Pirkkala, Tampere, Vesilahti ja Ylöjärvi. Tässä artikkelissa esitellään Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisen ohjelman keskeinen sisältö.

### Asuntopoliittisen ohjelman tausta

Tampereen kaupunkiseudun kuntien yhteistyö asuntopoliitikassa on ollut tiivistä 2000-luvun alusta lähtien. Vuoden 2003 alussa valmistui Tampereen seutukunnan asuntopoliittinen selvitys, jossa määriteltiin seutukunnan asuntopoliittisia kehittämistavoitteita. Yksi tavoite oli, että laaditaan seudullinen asuntostrategia tai -ohjelma, jonka avulla nähtiin voitavan hallita väestön kasvua ja luotavan edellytyksiä seutukunnan kilpailukyyn kehittymiselle.

Valtioneuvosto käynnisti keväällä 2005 Paras-hankkeen kunta- ja palvelurakenteen uudistamiseksi. Tämän myötä Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä ryhtyi valmistelemaan seudun rakennesuunnitelmaa. Paras-hankkeen toteuttamista ohjaavan lain tullessa voimaan vuoden 2007 helmikuussa, nimettiin myös Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen työryhmä valmistelemaan seudun asuntopoliittisen ohjelman työsuunnitelma. Varsinainen ohjelmatyö käynnistyi vuotta myöhemmin helmikuussa 2008 kun-

tayhtymän seutuhallituksen hyväksytyä ohjelman työsuunnitelman. Hankkeen projektiryhmänä toimi seudun kaikkien kuntien edustajista koostunut asuntopoliittinen työryhmä ja sen konsulttina toimi Net Effect Oy. Asuntopoliittinen ohjelma valmistui yhdessä kaupunkiseudun maankäyttöä linjaavan rakennesuunnitelman ja sitä tukevan liikennejärjestelmäratkaisun ja ilmaststrategian kanssa vuoden 2009 lopussa, ja ne kaikki hyväksyttiin kaikissa seudun valtuustoissa keväällä 2010.

Asuntopoliittisen ohjelmatyön keskeiseksi lähtökohdaksi asetettiin varautuminen 91 000 uuden asukkaan väestönkasvuun vuosien 2008—2030 aikana. Asuntopoliittisissa laskelmissa varauduttiin siten tilanteeseen, että Tampereen kaupunkiseudulla olisi 435 000 asukasta vuonna 2030. Lisäksi asuinalueiden mitoituksessa tuli huomioida asumisen väljyykehitys. Muita ohjelmatyölle asetettuja lähtökohtia olivat seuraavat.

- Asuntojen määrällisen, laadullisen ja ajallisen kysynnän ja tarjonta kohtaaminen ja asumisen kustannusten nousun sekä asuntojen ja tonttien hintojen nousun hillitseminen.

- Eri hallintamuotojen ja talotyyppien tarpeen huomioiminen asuntotuotannossa ja niiden tarjonnan monipuolistaminen lisäämällä vaihtoehtoja sekä houkuttelevien ja monipuolisten, kysyntään vastaavien tonttien tarjonta.

- Sosiaalinen asuntotuotanto toteutetaan yhteisvastuullisesti seudulla. Seudulla vastataan tasapainoisesti asuntopoliittikan sosiaalisiin kysymyksiin, jotka koskevat asunottomuuden vähentämistä, erityisryhmien asumisen kehittämistä, ikäihmistien

asumistoiveita ja -tarpeita sekä opiskelijoiden asumista.

- Asuntotarjonnan elinkeinopoliittinen merkitys huomioidaan seudulla jo työssäkäyvien sekä seudulle työn vuoksi muualta Suomesta ja ulkomailta muuttavien henkilöiden asumisen järjestämisessä.

Ohjelmatyön lähtökohtana toimivat myös kuntien laatimat asumisen kuntakehityskuvat. Lisäksi ohjelmatyössä huomioitiin asumiseen kohdistuvia haasteita, joita väestön ikääntyminen ja kansainvälistyminen, energiatehokkuusvaatimukset ja asumistoiveiden yksilöityminen aiheuttavat lähitulevaisuudessa.

## **Yhdyskuntarakenteen kehittäminen**

Uusi asuntorakentaminen on Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa keskitetty keskustoihin ja joukkoliikennekäytävien varsille. Uuden maankäytön sijoittamisessa on pyritty ensisijaisesti nykyisen yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja toissijaisesti sen täydentämiseen. Tampereelle on osoitettu kaupunkiseudun asukasmäärän kasvusta puolet ja asuinrakentamisesta noin 60 prosenttia. Ratkaisulla on pyritty vahvistamaan Tampereen roolia kaupunkiseudun kasvun veturina ja valtakunnan osakeskuksena. Tampereella väljyykehityksestä johtuva rakentamistarve on kehyskuntia selvästi suurempi. Suuri osa kaupunkiseudun muusta asuinrakentamisesta on sijoitettu kunta- ja alakeskusten tuntumaan.

Kunta- ja alakeskustoihin on tarkoitettu sijoittaa monipuolisesti keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluja, työpaikkoja sekä asumista. Rakennesuunnitelmassa

osoitetut uudet, kehittyvät ja täydennettävät asuin- ja työpaikka-alueet muodostavat toisiinsa kytkeytyvän verkoston, mikä mahdollistaa toimintojen (asumisen, palvelujen ja työpaikkojen) lomittumisen suhteessa toisiinsa ja eri puolille kaupunkiseutua.

Kehitettävien asuinalueiden joukossa on sekä tiiviitä urbaaneja kaupunkialueita, erityyppisiä esikaupunkialueita että maaseutuympäristöön sijoituvia taajamia ja kyliä. Jatkosuunnittelulle on monipuolisia kaupunkirakenteellisia ja maisemallisia lähtökohtia, jotka mahdollistavat erilaisten asuinmuotojen toteuttamisen Tampereen kaupunkiseudulla. Asuinalueita voidaan kehittää yhä monipuolisemmiksi yhdistelmällä niissä erilaisia talotyyppisiä ja asuntojen hallintamuotoja sekä huomioimalla erilaiset ikäryhmät ja elämäntyyli näiden alueiden julkisia tiloja suunniteltaessa. Suunnittelun punainen lanka on kuitenkin ollut, että erilaisille asuinalueille yhteistä on arjen sujuvuus, joka tarkoittaa työpaikkojen, palveluiden ja virkistysalueiden hyvää saavutettavuutta. Suurin osa uudelle asuntorakentamiselle osoitetuista alueista sijaitsee kevyt- ja joukkoliikennevyöhykkeillä.

Asemakaava-alueen ulkopuolista rakentamista vähennetään asteittain. Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentaminen pyritään ohjaamaan kyliin, joissa on palveluita. Merkittävin keino vähentää hajarakentamista on nykyistä suurempi ja monipuolisempi tonttitarjonta asemakaava-alueella.

## **Asuntotuotannon monipuolistaminen**

Kaupunkiseudun uusista asunnoista yli puolet on rakennettu tällä vuosikymmenellä

Tampereelle, vaikka väestönkasvu on ollut kehityskunnissa nopeampaa kuin Tampereella. Tämä johtuu siitä, että Tampereen suuren olemassa olevan asuntokannan takia väljyykskasvun vaikutus on suurempi. Väljyykskasvu aiheutuu etenkin kotitalouksien keskimääräisen koon pienenemisestä, jota selittää varsinkin väestön ikääntyminen.

Varautuminen 91 000 uuden asukkaan lisäämiseen kaupunkiseudulla vuoteen 2030 mennessä tarkoittaa, että heitä varten tarvitaan 38 500 uutta asuntoa. Tämän lisäksi tarvitaan 33 200 uutta asuntoa, mikä aiheutuu asumisen väljyykskasvun, asuntojen poistuman ja asuntovarauman kehityksestä. Kaupunkiseudulle varaudutaan rakentamaan siten kaikkiaan 71 700 uutta asuntoa ohjelmakaudella eli noin 3 100 asunto vuositain.

Asuntopoliittisen ohjelman tavoitteena on lisätä asuntotuotannon monipuolisuutta, mikä tarkoittaa riittävää tarjontaa sekä erilaisista talotyypeistä (kerros-, rivi- ja omakotitaloista) että hallintamuodoista (omistus-, vuokra-, osaomistus- ym. asunnoista). Kaupunkiseudun asuntokanta on jakautunut talotyyppiin mukaan siten, että Tampereen asuntokanta on melko kerrostalovaltainen, kun taas ympäryskunnissa on enemmän pientaloja. Tarjonnan monipuolistamiseksi ohjelmassa asetettiin seudulliseksi tavoitteeksi, että uusista asunnoista kerrostaloasuntojen osuus on 47 prosenttia, rivitaloasuntojen tai muiden kytkeytyneiden asuntojen osuus 26 prosenttia ja omakotiasuntojen osuus 27 prosenttia. Sijainti kaupunkiseudulla vaikuttaa siihen minkälaista tarjontaa on tarkoituksenmukaista järjestää missäkin, joten kuntakohtaisesti sovituisia talotyyppi-osuuksissa on suurta vaihtelua. Rivitaloasuntojen suuri osuus kuvastaa yhtäältä ha-



lukkuutta panostaa pienimittakaavaiseen tuotantoon ja toisaalta maankäytön tehokkuudelle asetettuja vaatimuksia.

Asuntojen hallintamuodot jakautuvat kaupunkiseudulla siten, että Tampereella omistus- ja vuokra-asuntoja on miltei yhtä paljon, kun taas kehyskunnissa vuokra-asuntoja on tarjolla selvästi vähemmän. Tampereen vuokra-asunnoista puolet on tuotettu valtion lainatuella ja puolet on vapaarahoitteisia. Viime vuosien aikana myös vuokra-asuntotuotanto on keskittynyt Tampereelle. Asuntopoliittisen ohjelman yksi keskeinen lähtökohta on ollut tarve lisätä vuokra-asuntotuotantoa ja sosiaalisen asuntotuotannon yhteisvastuullisuutta. Haasteena on niin elinkeino- kuin sosiaalipoliittisesti turvata riittävä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentaminen. Suuri osa kaupunkiseudulle rakennettavista uusista asunnoista on tulevaisuudessakin vapaarahoitteisia omistusasuntoja, mutta muiden hallintamuotojen osuutta kasvatetaan nykyisestä. Tarjonnan monipuolistamiseksi ohjelmassa asetettiin seudulliseksi tavoitteeksi, että uusista asunnoista on vapaarahoitteisia omistusasuntoja 63 prosenttia, kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja 22 prosenttia ja sen lisäksi vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja yhteensä 15 prosenttia. Vuokra-asuntotuotannon osuutta lisättiin merkittävästi erityisesti kaupunkimaisissa kehyskunnissa. Kohtuuhintaisten aravuokra-asuntotuotannon osuus kehyskunnissa nostettiin noin 10 prosenttiin, kun se on ollut viime vuosina neljä prosenttia. Lisäksi vuokra-asuntoja rakennetaan myös muihin talotyyppeihin kuin kerrostaloihin, esimerkiksi rivitaloihin tai kytkettyihin pientaloihin.

## Asuinalueiden kehittäminen ja maapolitiikka

Asuntopoliittisessa ohjelmassa linjattiin myös yleisellä tasolla useita periaatteita kaupunkiseudun asuinalueiden kehittämiseksi. Niiden suunnittelussa tulee huomioida muun muassa asuntokannan monipuolisuus, täydennysrakentamisen hyötyjen jakaminen lähiympäristöön, energiatehokkuus ja esteettömyys. Lisäksi kaikissa suurissa kehityskohteissa huomioidaan erityisryhmien asuminen siten, että myös heidän asumiseen osoitetaan tontteja. Sosiaali- ja terveystoimi, asuntotoimi ja kaavoitus ryhtyvät yhteistyöhön kaikissa kunnissa tekeillä säännöllisesti katsauksen erityisryhmien asumisen tarpeisiin ja tarjontaan. Tulokset otetaan huomioon asuinalueita kehitettäessä.

Olemassa olevien asuinalueiden kehittämisen ja ennakoitujen mittavien korjausrakentamisen tarpeiden osalta asuntopoliittisessa ohjelmassa asetettiin tavoitteeksi, että kunnat tehostavat yhteistyötä vanhojen asuinalueiden kehittämisessä. Perusparantamisen yhteydessä vastataan esimerkiksi rakennusten energiatehokkuuteen ja esteettömien ympäristöjen haasteisiin. Ensimmäisenä konkreettisenä korjausrakentamista tukevana yhteistyötoimenpiteenä kunnat ottavat tavoitteeksi yhdistää korjausavustuksiin liittyvän neuvontapalvelun.

Tampereen kaupunkiseudun rakennemallin yhteydessä esitellyillä seudun maapoliittisilla periaatteilla tuetaan edellä mainittuja asuntotuotannon ja asumisen kehittämistavoitteita. Niiden mukaan kunnat pyrkivät hankkimaan raakamaata pitkäjänteisesti asumisen tarpeisiin siten, että raakamaavarantoja on vähintään 10 vuoden

tarvetta vastaavasti. Kunnat huolehtivat, että asemakaavareserviä on asuinrakentamiseen vähintään kolmen vuoden tarpeen verran ja yleiskaavavarantoa 10 vuodeksi. Kaavoituksessa huomioidaan ehdot, joilla tavoiteltu asumisen talotyyppien ja hallintamuotojen jakauma voi toteutua, ja tonttituotannossa muodostetaan asunto-ohjelmaa vastaavat yhteiset tavoitteet seudullisesti ja kunnittain. Vuokra-asumisen laatua ja imagoa nostetaan luovuttamalla vuokra-asuntojen tuotantoon tontteja myös keskeisiltä paikoilta.

## Erityisryhmien asuminen

Asuntopoliittisessa ohjelmassa erityisryhmien asuminen koskee ryhmiä, joiden asumisessa yhdistyy erityinen palvelun tarve. Näitä ryhmiä ovat ikäihmiset (yli 75-vuotiaat, jotka tarvitsevat erityispalveluita), mielenterveyskuntoutujat, kehitysvammaiset, vaikeavamaiset, päihdeongelmaiset ja (pitkäaikais)asunnottomat. Heidän asumisensa seudullinen kehittäminen kohdistetaan kolmelle aihealueelle, joissa yhteistyön hyödyt ovat suuret. Ensinnäkin kunnat alkavat tehdä yhteistyötä erityisryhmien asumisen määrällisten ja laadullisten tarpeiden määrittelyssä ja ennakoinnissa. Toiseksi parannetaan yhteistyötä palvelutarjonnassa kuntien raja-alueilla. Uusilla käytännöillä helpotetaan naapurikunnan palveluiden käyttöä. Kolmanneksi seudullisella yhteistyöllä voidaan palvella paremmin asiakasryhmiä, joiden kysynnän kokonaisvolyymi on yksittäisissä kunnissa pieni. Näissä tapauksissa yhteiset ratkaisut ovat myös kustannustehokkaampia.

## Seudullisen asuntopoliittikan jatkotoimenpiteet

Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisessa ohjelmassa on esitetty myös neljä aihealuetta, joita kehittämällä seudun asuntopoliittista yhteistyötä lisätään edelleen. Ensimmäinen kehittämisalue on seudun asumista, asuntotuotantoa ja -markkinoita koskeva tiedontuotanto ja tilastointi. Tähän kuuluu vuodesta 2005 lähtien julkaistun seudullisen asumisen ja rakentamisen tilastoaineiston tuottamisen jatkaminen ja sen edelleen kehittäminen sekä tiedon hyödyntämismuotojen parantaminen. Lisäksi Tampereella käytössä oleva vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan seurantajärjestelmä laajennetaan seudun muihin kuntiin. Toinen kehittämisalue koskee asuntopoliittisen ohjelman asuntotuotannon tavoitteiden seuranta ja suunnittelua. Tähän kuuluu myös erityisryhmien asumisen tarpeiden selvittäminen sekä selvitys keskitehokkaan rakentamisen erilaisista malleista.

Asumiseen liittyvät rahoitus- ja neuvontapalvelut ovat kolmas asuntopoliittisen ohjelman kehittämisalue. Tähän kuuluu sen selvittäminen miten kunnat voivat tehdä yhteistyössä hakemuksia ja asioita tarvittaessa keskitetysti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kanssa. Samoin kunnat yhdistävät valtion korjausavustuksiin liittyvän neuvontapalvelun ja avustushakemusten käsittelyä keskitetään tarvittaessa. Lisäksi tähän alueeseen kuuluu seudun asuntotarjonnan markkinointi, yhteistyö asuntojen vuokrauksessa ja yritysten asuntopalvelun kehittäminen. Tampereen kaupunkiseudulle on tehdään Internet-sivut, jonne kootaan seudun asunto- ja tonttitarjontaa koskevat tiedot ja jossa markkinoi-

daan seudun asuinalueita. Vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntojen markkinointiin keskittynyt Tampereen Asuntotori-malli laajennetaan kattamaan koko kaupunkiseutu.

Neljäntenä kehittämisalueena on ”Kuntien välinen muu asuntopoliittinen yhteistyö”, joka koskee kaupunkiseudun asuinalueiden kehittämisen. Tähän kuuluu kuntien erilaisten asumista koskevien yhteishankkeiden valmistelun. Lisäksi siihen

sisältyy sen selvittäminen, tulisiko asunto toimi organisoida seudullisesti ja millainen yhteistoiminnan malli sopisi Tampereen kaupunkiseudulle.

Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma 2030 on luettavissa kokonaisuudessa Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymän kotisivuilta osoitteessa <http://www.tampereenseutu.fi/>

## ASUMISOIKEUSASUMISEN MALLI MURROKSESSA

*TA-Asumisoikeus Oyn toimitusjohtaja  
Panu Kärnä*

Asumisoikeusjärjestelmän alkuaikoina 20 vuotta sitten asumisoikeusasukkaat kokivat asumisensa olevan lähempänä omistusasumista kuin vuokra-asumista. Se oli hyvin ymmärrettävää tuolloin, kun asuminen oli nykyistä selvästi vahvemmin statuskysymys, järjestelmä oli uusi ja sen asemaa yritettiin mieltää vanhalta pohjalta. Tilannetta korosti vielä se, että heti järjestelmän syntymisen jälkeen Suomi syöksyi lamaan ja suuri joukko ihmisiä menetti laman seurauksena omistusasuntonsa tai mahdollisuuden sellaisen hankkimiseen. Moni toteutti henkilökohtaisen velkasaneerauksen myymällä omistusasuntonsa ja hankkimalla aso-asunnon. Siinä tilanteessa ihmisten mielikuvaa ei oikaistu, vaikka asumisoikeus on aivan oma asumismuotonsa, ei sen paremmin vuokra- kuin omistusasumisenkaan korvike.

### **Yhteiskunta moniarvoistunut**

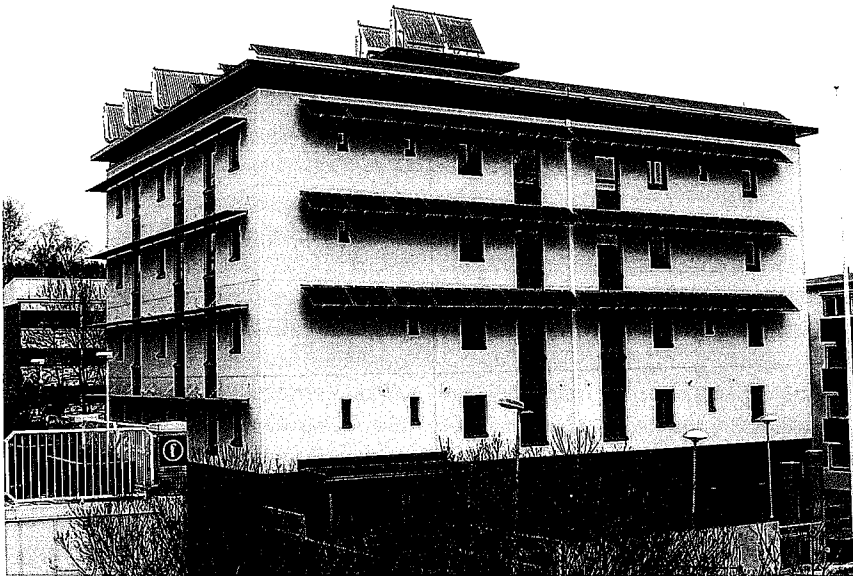
Parissa vuosikymmenessä suomalainen asumiskulttuuri on kokenut suuria muutok-

sia sitä mukaa kuin yhteiskunta on muuttanut moniarvoisemmaksi. Yleisen varallisuustason noustua nuoren aikuisen ei välttämättä enää tarvitse itse ostaa lainarahalla omaa asuntoa, vaan moni voi odottaa jossain vaiheessa perivänsä asunnon.

Nuorten sukupolvet eivät myöskään pidä enää itsestään selvänä tienä vanhempiensa mallia asettua jo nuorena pysyvästi aloilleen. Toisaalta tämän päivän työelämä myös pakottaa siihen, ettei omistusasumiseen välttämättä ole kovin nuorena edes mahdollisuutta. Pätkätyöt pitävät ihmisten elämän lyhytjänteisenä eikä asuntolainan ottoon ole sen paremmin halua kuin kykyäkään. Kehityksen positiivinen puoli on, että vuokra-asunnossa asumista ei automaattisesti enää leimata kielteisesti.

### **Suurin muutos asuntokannan vanhentumisessa**

Asumisoikeusasuminen on pysynyt perustaltaan samanlaisena näihin päiviin saakka. Muutosta on tapahtunut lähinnä pienin askelin, kun lakia on tarkennettu vastaamaan



*Suomen ensimmäinen Nollaenergia kerrostalo Asuntola Puuseppä valmistunut helmikuussa 2011. Kuva: Kuopion Opiskelija-asunnot Oy, Kuopas.*

asumistarpeiden muutoksia. Uusi lakiesityskään ei tuo mitään kovin isoa muutosta, vaan lähinnä yhdenmukaistaa toimijoiden käytäntöjä. On järjestelmän edun mukaista, että toimintatavat yhdenmukaistuvat. On tärkeää, että asukkaat voivat luottaa järjestelmän tasavertaisuuteen ja tietävät, että alaa myös valvotaan. Suurin muutos asumisoikeusasumisessa on tapahtunut siinä, että vanhin osa asuntokantaa lähestyy isompien korjaustoimenpiteiden ikää. Merkittävä osa asunnoista rakennettiin edellisen laman aikana, jolloin asumisoikeustuotanto ylisi jopa 3000 – 4000 asunnon vuositahtiin. Ilman vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, laman seuraukset rakennusosalalla ja koko yhteiskunnassa olisivat olleet tuolloin vielä koettuakin dramaattisemmat.

Talojen vanhentuminen on tuonut tullessaan ongelman, joka kiteytyy alkuaikojen haluun nähdä asumisoikeusasunto omistusasunnon kaltaisena asumismuotona. Jälkiviisaasti voidaan todeta, että tuo mielikuva olisi ollut viisasta oikaista jo alkuunsa, mutta niin ei kuitenkaan tehty.

## Asukkaiden vaikea hyväksyä isoja pääomakuluja

Ongelma syntyy siitä, että korjaustoimintaan pitäisi kerätä rahaa vastikkeissa ja josain vaiheessa jopa ottaa lisälainaa. Mutta koska vanhimmat asumisoikeusasunnot on toteutettu valtion arava-lainoituksella, niiden pääomakulut rasittavat taloja pitkään ja sitkeästi, paljon pidempään kuin omistusasuntolainat yksityishenkilöitä. Arava-lainat lyhenevät liian hitaasti verrattuna korjaustarpeen kasvuun. Tätä joidenkin vanhojen asukkaiden on nyt vaikea ymmärtää. He helposti syyttävät omistajayhteisöjä lupaus-

ten pettämisestä tai talousasioiden salailusta, vaikka heille on yritetty selvittää pääomakulujen muodostusta ja vaikutusta. Asukkaat maksavat vastikkeissaan yhä edelleen yli puolet pääomakuluja. Asukkaita ei ole paljoa lohduttanut tieto siitä, että valtion lainoitus on kuitenkin selkeästi turvallisempi vaihtoehto kuin täysin markkinaehtoinen lainoitus. Matalien korkojen aikana ei valtiolta ole herunut korkotukea juuri lainkaan. Yhtiöitä on syytetty myös siitä, että ne ovat ylipäänsä rakennuttaneet asunnot valtion lainoituksella ja hyväksyneet lainaehdot, jotka yleisesti tiedetään haasteellisiksi. Yhtiöitä on syytetty siis siitä, mistä laman aikana kiiteltiin.

## Kyse ei ole kynnyksrahallisesta vuokra-asumisesta

Uudet asukkaat ymmärtävät paremmin sen, että asumisoikeusasuminen on ominaisuuskieltään selkeästi lähempänä vuokra-asumista kuin omistusasumista. Ymmärretään, että asumisoikeusmaksu maksetaan oikeudesta asua, eikä se ole 15 prosenttia yhtiön osakeista. Asumisoikeusmaksu ei kuitenkaan tarkoita, että kyseessä olisi vain kynnyksrahallinen vuokra-asuminen. Toisin kuin kynnyksrahan, asumisoikeusmaksun asukas saa pois muuttaessaan takaisin, aivan kuten vuokravakuuden. Kynnyksraha menetetään, asumisoikeusmaksua ei. Asuntoa ei voi koskaan lunastaa omaksi ja asumisesta maksetaan kuukausittaista käyttövastiketta, jonka määrittelyperiaatteet vastaavat valtion lainoituksella toteutetuista vuokra-asunnoista perittävien vuokrien määrittämistä. Aso-asunnoissa myös toteutetaan asukashallintoa vuokra-asunnoille määritellyn yhteishallintolain mukaan.

## Väärä mielikuva uhkaa järjestelmää

Nyt alkuaikojen vinoutuneen mielikuvan oikaisun voi jo tehdä aiheuttamatta juuri kenellekään ylimääräistä taakkaa statuksen menettämisestä. ”Melkein kuin omistusasumista” –mielikuvan oikaisu on ehdottoman tärkeää järjestelmän tulevaisuuden kannalta. Mikään asia ei kestä negatiivista julkisuutta määräänsä enempää. Jalkoihin väistämättä jää se tosiasia, että asumisoikeusasuminen on yhä edelleen tärkeä ja tarpeellinen vaihtoehto asuntomarkkinoilla.

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry. teetti keväällä 2010 Innolink Research Oy:llä asukastyytyväisyystutkimuksen, jonka tulokset yllättivät positiivisesti yhdistyksen jäsenetkin. Yhdistykseen kuuluvat kaikki suuret asumisoikeusasuntoja omistavat yhteisöt ja niiden osuus on yli 95 % kaikista Suomen 34 000 Aso-asunnoista.

Tutkimuksen mukaan 25 % asukkaista oli jo suositellut asumismuotoa lähipiirilleen. Sen lisäksi 60 % suosittelisi sitä varauksin eli siinä tapauksessa, että tietäisi sen sopivan läheisen elämäntilanteeseen. Asumisoikeusasuminen koettiin itselle sopivaksi vaihtoehdoksi suurimmaksi osaksi siitä syystä, että se sopi sekä omaan taloudelliseen tilanteeseen että elämäntilanteeseen.

## Käyttöasteet puhuvat omaa kieltään

Se miten asumisoikeusasumista on julkisuudessa viime aikoina käsitelty, nosti tarpeen tälle tutkimukselle. Haluttiin selvittää, onko puheet asukkaiden tulevasta joukko-paosta otettava vakavasti, vai onko se vain joidenkin tahojen omia tarkoituseriä tuke-

vaa propagandaa.

Tutkimuksen tulos vahvisti käsityksen siitä, että asukkaat kokevat asumisoikeusasumisen yhä edelleen kohtuuhintaiseksi ja hyväksi vaihtoehdoksi. Asuntojen käyttöasteet ja asukasvaihtuvuus ovat kertoneet siitä tänä vuonna ihan omalla kielellään.

Kun käyttöasteet ovat lähellä sataa prosenttia ja asukasvaihtuvuus matalampi kuin kaikissa suomalaisissa asunnoissa keskimäärin, on selvää, että asumisoikeusasunnot ovat yhä edelleen kilpailukykyisiä.

## Elävä järjestelmä muuttuu tarpeiden mukaan

Asumisoikeusasumisen malli on nyt muros-vaiheessa siitä syystä, että vääriä mielikuvia pitää toden teolla oikaista. Asumisoikeusasuminen ei ole omistusasumista, eikä sitä pidä siihen verratakaan. Myös kaikki asukkaat pitää saada ymmärtämään tämä asia, jotta järjestelmä voi jatkaa kehittymistään ihan omana asumismuotonaan. Asumisoikeusjärjestelmään tehdyt korjausliikkeet ovat jo osoittaneet, millaisissa asioissa sillä on vahvuutensa.

Kun varallisuusrajat poistuivat yli 55-vuotiailta, asukkaiksi on tullut vanhempia ihmisiä todella paljon. He ovat käytännössä näyttäneet, miten suomalainen omistusasumisen ja omakotiasumisen vahva kulttuuri on murtumassa.

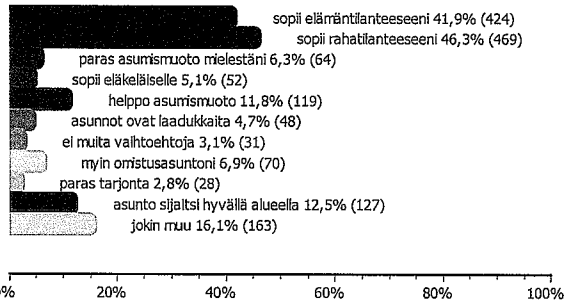
Jokaisesta yhtiöstä ympäri Suomea löytyy useita esimerkkitapauksia, joissa asukkaat ovat myyneet omakotitalonsa ja vapauttaneet varojaan muuhun omaan käyttöön, muun muassa hyvinvointipalvelujen hankintaan itselleen. Ympäristöministeriön lakimuutokselle asettama tavoite on siis täytynyt.

Muutos on ollut hyvä, sillä asumisoikeusasukkaita löytyy tämän jälkeen tasaisesti kaikista ikäryhmistä. Samantyyppisiä muutoksia asumisoikeuslakiin kaivattaisiin lisää. Muun muassa järjestysnumerokäytännön, jonka perusteella asukkaat valitaan, liittyy monia epäkohtia.

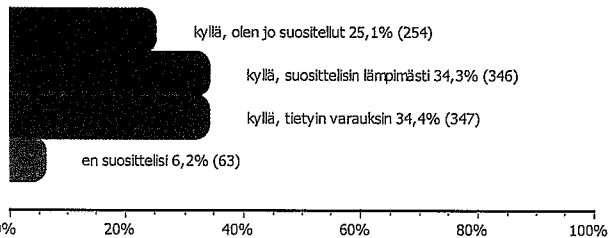
Käytännössä järjestysnumero vaikeuttaa asukkaiden pysymistä tutussa asuinyhteisössä, kun asunnon koon vaihtaminen tulee ajankohtaiseksi. Yhtiöt puolestaan toivoisivat järjestysnumerokäytännön pois-

tamista siksi, että voitaisiin markkinoida sopivia kohteita tietyille kohderyhmälle, kuten esimerkiksi yli 55-vuotiaille.

Uudesta laista on jätetty kokonaan pois järjestysnumerokäytännön muuttaminen. Toivottavasti selvitystyö aloitetaan mahdollisimman pian, sillä vain elävä järjestelmä muuttuu koko ajan asukkaiden tarpeiden mukaan.



#### Miksi olette valinneet asumisoikeusasumisen?



#### Suosittelisitteko asumisoikeusasumista tuttavillenne?

## YMPÄRISTÖTOIMIKUNNAN TYÖ

SATO Oyj:n liiketoimintajohtaja  
Tuula Entelä

Suomen Asuntoliitto ry myönsi vuoden 2009 ympäristöpalkinnon SATOn ympäristötoimikunnalle. Palkitsemisperusteina oli asukkaiden yleisen ympäristötietoisuuden lisääminen ja opastaminen ympäristötietoiseen ja energiatehokkaaseen asumiseen. Asuntoliiton mukaan SATO on kannustanut asukkaita energian säästämiseen ihmisläheisellä ja kansantajuisella tavalla. Lisäksi SATO on tehnyt konkreettisia toimenpiteitä, jotka tukevat asukkaita energian säästämässä.

SATOssa vahvistettiin ympäristöohjelma ensimmäisen kerran jo vuonna 1999. Siitä lähtien on toiminut myös SATOn ympäristötoimikunta. Vuosien saatossa henkilöt ovat vaihtuneet, mutta aktiivinen ja innostunut ote ympäristöasioihin on säilynyt ja entisestään vahvistunut. Toimikunnan jäsenet edustavat eri organisaatioalueita. Mukana on sekä suunnittelun, rakennuttamisen, korjaustoiminnan, ylläpidon, asiakaspalvelun että asiakasviestinnän ammattilaisia.

SATOn Ympäristöohjelma on laadittu asuntojen elinkaari huomioon ottaen suun-

nittelu-, rakentamis-, käyttö- ja ylläpito- sekä korjausvaiheen toiminnan ohjauksen välineeksi jatkuvan parantamisen hengessä. Ympäristöohjelman tarkoituksena on edistää ympäristöstä huolehtimista ja kestävää kehitystä SATOn toiminnassa ja mahdollistaa ympäristötavoitteiden saavuttaminen. Ohjelma sisältää tavoitteiden lisäksi menettelytapaohjeet tavoitteiden toteuttamiseksi.

SATO toteuttaa ympäristötoimintansa seuraavia periaatteita:

#### Ekologisuus

SATO huomioi toiminnassaan ympäristömääräykset sekä elinkaaritaloudellisesti ja sosiaalisesti toimivat ratkaisut.

#### Asiakaslähtöisyys

SATO tarjoaa asiakkailleen terveellisiä, turvallisia ja viihtyisiä asuntoja sekä asuinympäristöjä.

#### Jatkuva oppiminen

SATO lisää jatkuvalla oppimisella ja aktiivisella viestinnällä SATOn henkilöstön, yhteistyökumppaneiden ja asukkaiden ympäristötietoisuutta sekä edesauttaa ympäristötietoisuuden kehittämistä.

## Kannattavuus

SATO toimii ympäristövaatimukset huomioon ottaen taloudellisesti kannattavasti.

SATOssa jokainen toiminto kantaa vastuuta ympäristöasioista. Ympäristötoimikunnan tehtävänä on koordinoita toimintaa ja seurata Ympäristöohjelman toteutumista. Sen tehtäviin kuuluu lisäksi Ympäristöohjelman kehittäminen ja muutosten toimeenpaneminen sekä vuosittainen raportointi ympäristöasioiden kehittymisestä. Ympäristötoimikunta tekee esityksiä SATOn osallistumisesta ympäristöasioihin liittyviin kehityksiin – ja tutkimushankkeisiin. Vuosittain Ympäristötoimikunta myös järjestää ympäristökohde –kilpailun, arvioi kilpailuehdotukset ja valitsee voittajan. Kilpailukutsun yhteydessä ympäristötoimikunta määrittää kilpailun kriteerit: aikajakson, palkinnot ja mahdolliset kilpailusarjat ja teeman.

Kilpailun järjestämisellä halutaan lisätä mielenkiintoa ympäristöasioihin sekä aktivoida eri osapuolia käytännön toimenpiteisiin ympäristöohjelman hengessä. Vuoden ympäristökohde -kilpailu on valtakunnallinen ja siinä voi olla ehdotuksia sekä suunnittelu- ja rakentamisvaiheesta että käyttö- ja ylläpitovaiheesta. Kilpailussa menestyneet ehdotukset esitellään SATOn KOTONA-asiakaslehdessä. Kilpailun voittajia on vuosien saatossa ollut monilta eri osaluilta. Viimeisin voitto meni asukkaille Tampereelle ja koski vähällä käytöllä olevien kiinteistön kylmäsäilytystilojen muuttamista tavallisiksi varastotiloiksi ja kerhotiloiksi.

SATOlla on 23 000 vuokra-asunnon omistajana merkittävä rooli hiilidioksidipäästöjen vähentämisessä. SATO on sitoutunut valtion Vuokra-asuntoyhteisöjen

toimenpideohjelmaan sisältyvään kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen (VAETS). Sopimuksen tavoitteena on, että siihen liittyneet yhteisöt vähentävät sähkön ja lämmön kulutusta 7 prosenttia vuoden 2008 tasosta vuoteen 2016 mennessä. SATO on lisäksi asettanut omaksi tavoitteekseen vähentää sähkön, lämmön ja veden ominaiskulutusta SATOn omistamissa taloissa 15 prosentilla vuoden 2005 tasosta.

SATOn energiansäästötoiminta sisältää vuosittaiset kiinteistöjen LVI-laitteiden toiminnan ja säätöarvojen tarkastukset. Energiaraporttien perusteella SATO ohjaa yhdessä isännöitsijöiden kanssa huoltoyhtiöiden toimintaa. Päivittäistä talojen energiankulutusta seurataan häiriötilanteiden havaitsemiseksi ja nopeisiin korjaustoimiin ryhtymiseksi. Isännöitsijöille ja huoltomiehille järjestetään vuosittain energianhallintaan liittyvää koulutusta.

SATOn vuokra-asuntojen kunto tarkastetaan määrävälein ja tarkastusten yhteydessä mm. korjataan vesivuodot, säädetään huonelämpötila ja vaihdetaan tarvittaessa vesikalusteosia vettä säästäviin malleihin. Vuoden 2012 loppuun mennessä SATOn kaikkiin vuokra-asuntoihin on asennettu vettä säästävät kalusteet.

SATOn asuntotuotannossa pyritään energiatehokkuuden ja ylläpidon kannalta parhaisiin ratkaisuihin. Teknisten järjestelmien ja rakenteiden osalta huomioidaan aina kyseisen ratkaisun todellinen elinkaarikustannus, mikä on tärkeä osa uudis- ja peruskorjauskohteiden suunnittelun ohjauksena.

Kaikille SATOn omistuksessa olevien asuntojen asukkaille jaetaan Viihdytään Kotona - esitteessä, internet-sivuilla sekä asiakaslehdessä informaatiota ympäristötee-

moista mm. energiansäästöön ja jätehuoltoon liittyen. Isännöitsijät ja huoltoyhtiöt jakavat ympäristötietoa asukaskirjeiden ja ohjeiden muodossa. Ympäristö kuten haluat -vihkonen annetaan kaikille vuokrasopimuksen teon yhteydessä. Uusien SATOn rakennuttamien asuntojen asukkaille jaettavaan Kodin kansioon sisällytetään asuntojen jätehuoltoon ja ympäristöasioihin liittyvää materiaalia.

Yhtenä toimenpiteenä energiankulutuksen hillitsemiseksi SATO osallistuu vuosittain aktiivisesti Motivan järjestämään valtakunnalliseen Energiansäästöviikkoon. Viikon aikana SATO valistaa henkilöstöään, asiakkaitaan ja yhteistyökumppaneita kiinnittämään huomiota energiankulutuksen vähentämiseen. SATOn asukkaita aktivoidaan energiankulutuksen tarkkailuun ja kulutustottumuksien muutoksiin ja kannustetaan jakamaan omia energiansäästövinkkejä julkaistavaksi kaikkien SATO-asukkaiden käyttöön. SATOn nettisivujen käyttäjille on laadittu hiilijalanjälkeä mit-

taava testi. SATOn henkilökunnalle on laadittu myös toinen, kulutustottumuksia kartoittava testi, jolla ohjataan ympäristöasioiden huomioimiseen työssä ja työmatkoilla sekä kotona.

Suomen Asuntoliitto ry:n SATOn ympäristötoimikunnalle antama tunnustus on osaltaan kannustanut lisäämään ympäristöasioita koskevaa vuoropuhelua asukkaiden kanssa. Teknisillä ratkaisuilla saadaan toki säästöjä aikaan, mutta lisäksi tarvitaan muutoksia asukkaiden tottumuksissa. Aktiivisella tiedottamisella ja keskustelulla löydetään parhaat ratkaisut.

SATOn ympäristötoimikunta tekee arvokasta työtä. Sitoutunut ympäristötoimikunta toimii itse esimerkkinä, opastaa, luodella edellytyksiä ja kannustaa henkilöstöä, siidosryhmiä ja asukkaita. Yhdessä kumppaniensa ja asukkaitensa kanssa SATO voi vaikuttaa ympäristöasioissa keskkokoisien kaupungin verran.



## ASUNTOMESSUT ASUMISEN KEHITTÄJÄNÄ

*Asuntomessut ja kehittäminen  
Osuuskunta Suomen Asuntomessut  
toimitusjohtaja Pasi Heiskanen*

Jokakesäiset messuvieraat kokevat Suomen Asuntomessut organisaationa kenties vain messujen järjestäjänä. Osuuskunnan yhteiskunnallinen tehtävä painottuu kuitenkin vahvasti asumisen kehittämiseen. Sen näkyvänä elementtinä on kaikkien tuntema vuosittainen tapahtuma.

Asuntomessuja on järjestetty jo nelisenkymmentä vuotta. Tuusulasta 1970 alkaen – ja heti menestykseksi osoittautuneet – messut ovatkin olleet pääsääntöisesti jokakesäinen rakentamisen ja asumisen suurkatselmus. Suosio jatkuu, sillä menneen vuosikymmenen asuntomessut ovat vetäneet puoleensa lähes kaksi miljoonaa kävijää ja loma-asuntomessutkin runsaat neljäsataatuhatta kävijää. Kuluneen vuosikymmenen messuteemoja ovat olleet esimerkiksi eri sukupolvien huomioiminen ja lähiliikunta (Heinola 2004), arkkitehtuuri (Oulu 2005), kaupunkirakenteen tiivistäminen ja työskentely kotona (Espoo 2006), tiivis loma-asuminen palvelujen äärellä (Pori 2008)

### Viiden vuoden hanke

Asuntomessujen järjestäminen on noin viiden vuoden hanke, jonka kuluessa toinen messujärjestäjä, isäntäkunta vastaa alueen suunnittelusta, infran rakentamisesta ja asukasvalinnoista sekä valitsee yhdessä Suomen Asuntomessujen kanssa itse alueeseen, rakentamiseen tai loppukäyttöön eli asumiseen liittyviä ajankohtaisia messuteemoja, joita voi olla useampiakin. Usein asuntomessuilla on nähty myös esimerkiksi energiatalouteen tai rakennusmateriaaliin liittyviä erilaisia koetaloja. Yhä useammin teema sivuaa ekologisuuutta, kestäväää kehitystä, ympäristöystävällisyyttä tai rakentamisen elinkaariajattelua. Hyvänä esimerkkinä ensimmäisenä esitellyt aurinkopaneelitalot (Kuopio 1985) ja keskitetty paikallinen energiatuotanto kaatopaikan metaanikaasua ja merenpohjan lämpöä hyödyntäen (Vaasa 2008) sekä ensimmäisenä suurelle yleisölle esitellyt passiivienergiatalot (valkeakoski 2009).

## Kaavakilpailuja

Messujärjestäjät, Suomen Asuntomessut ja isäntäkaupunki ovat käynnistäneet messuhankkeen usein kaava- ja / tai arkkitehtikilpailulla, joilla on haettu jotain uutta suomalaisen pientalorakentamiseen tai –asumiseen. Niinpä mm. pihakatu on ollut esillä ainakin Forssassa 1982, Jyväskylässä 1985, seuraavana vuonna Imatralla ja myös Ylöjärvellä 1996. Aivan erityisen kiinnostuksen ja myönteisyyden sai aikaan Joensuun esteettömyysteema 1995, sillä Marjala oli maailman ensimmäinen esteetön kaupunginosa. Messualue on saanut mm. EU:n vammaisohjelman Helios-palkinnon.

Luonnonmukaisuus ja -materiaalit olivat teemana neljänä messuvuonna peräkkäin: Raisiossa 1997, Rovaniemen mlk:ssa 1998, Lappeenrannassa 1999 ja vielä Tuusulassa 2000, jossa rakennettiin entiselle sora- ja maanalueelle teemalla ”maisemavaurioiden korjaus ja pohjaveden suojele”. Talojen arkkitehtuurisia ratkaisuja on viime vuosina korostettu voimakkaammin Oulussa 2005 ja Espoossa 2006. Kilpailujen tai isäntäkunnan perussuunnittelun kautta tuotetut rakentamishjeistukset ovat olleet joinain vuosina erittäin tiukkaan rajattuja, kun taas joskus on annettu huomattavasti enemmän vapauksia esim. talotehtaiden uutuustuotteiden esittelyille. Oulussa rakennusvalvonta keskittyi korostetusti pientalojen teknisen laadun arviointiin erityisellä tähtiluokkarvioinnilla.

## Pitkäjänteisiä tutkimuskohteita - ja epäonnistumisia

Messuille rakennetut koetalot ovat aina herättäneet messuvieraiden ja median mielen-

kiinnon, jolloin on usein saatu käynnistetyksi yksi messujärjestämisen tavoitteista; keskustelun herättäminen. Varkaudessa 1991 toteutettu Älytalo oli aikansa uranuurtajia, ja Pietarsaassa 1994 toteutettu IEA5-aurinkotalo herätti runsasta keskustelua. Seuraavana vuonna Joensuun asunto-<sup>4</sup> messujen yhteydessä rakennettiin Liperiin oheiskohteeksi erityinen energiatalo. VTT seurasi ja mittasi tämän, ja seurasi pitkään myös Pietarsaaren kohteen energiankulutuksia. Tulokset ovat teollisuuden hyödynnettävissä. Suomen Asuntomessut oli itse toteuttamassa Tekesin tuella Tuusulassa 2000 Villa 2000 -koetaloa, jonka ratkaisuilta pyrittiin pitkään käyttökään ja huonetilojen muunneltavuuteen.

Suomen Asuntomessut on aina ollut valmis antamaan tilaa lähes kaikille mahdollisille innovaatioille, jolloin messuvieraat, media ja alan teollisuus ovat voineet arvioida uusien ajatusten tuomia mahdollisuuksia tuottamisessa ja asumisessa. Kaikki eivät ole kuitenkaan osoittautuneet kilpailukykyisiksi tai toimiviksi ratkaisuksiksi. Varkauteen 1991 tuotetut ns. ”Ameriikantalot” eivät soveltuneet Suomen ankariin olosuhteisiin ja tiukkoihin vaatimuksiin. Niinpä ne muutaman vuoden jälkeen purettiin. Samoin kävi 1999 Lappeenrannassa, kun uusi tapa tuottaa rakennuselementtejä ei johtanut jatkotarkkinoihin. Nämäkin epäonnistumiset on nähtävä sikäli myönteisenä, ettei yksittäinen kuluttaja ollut ”koekaniini”.

## Asukkaat hyötyvät aina

Messurakentamiseen rakennuttajana ryhtyvällä perheellä saattaa olla virheellinen käsitys toteutuksen hyödyistä olettaessaan

saavansa talotehtailta tai muilta tahoilta huomattavaa taloudellista etua, kun messut ovat tavallaan myös talotehtaiden kilpailukenttänä. Suurimman edun perhe saa kuitenkin siitä, että talo valmistuu varmasti ajallaan, se on tehty laadukkaista materiaaleista ja hyvällä ammattitaidolla. Toinen keskeinen etu on, että alue ja ympäristö rakennetaan kerralla valmiiksi pihoineen, puistoinen, valaistuksineen ja istutuksineen, eikä talojen keskelle jää juuri koskaan rakentamattomia tontteja.

Kolmas ”etu” saattaa olla jossain yhdyskuntateknisessä ratkaisussa, joka toteutetaan juuri messualueelle normaalia rakentamishjelmaa aikaisemmin, varsinkin, jos se liittyy valittuun messuteemaan. Tällaisia ratkaisuja ovat olleet mm. edellä mainitut pihakadut. Tietotekniikan nopeutettuja ratkaisuja nähtiin jo 1991 Varkaudessa, kun alue varustettiin laajakaistaverkolla. Sama teema oli esillä myös Ylöjärvellä 1996 (sähköinen tietokylä) ja Kotkassa 2002 (langaton laajakaistaverkko). Ylöjärvellä 1996 oli kaikissa pientaloissa kaksivesijärjestelmä, kun läheisestä järvestä johdetulla vedellä pestiin pyykki ja auto sekä kasteltiin nurmikko ja pihakasvit. Oulussa yhdyskunnallisena teemana oli vanhan satama-alueen uskikäyttö. Espoon Kaukalahden messualue oli aiemmista poiketen huomattavan etäällä varsinaisesta keskustasta, jolloin teemana olivatkin hyvät joukkoliikennetytydet, kun asuinalueen yksi reuna on melkein päkkiin Kaukalahden rautatieasemassa. Olipa messujen teema mikä hyvänsä, tuo se yleensä alueelle lisäarvoa josta tulevat asukkaat hyötyvät heti.

## Myös erityisryhmille

Asuntomessualueen rakentaminen on poikkeuksetta monimuotoista niin arkkitehtuuriltaan kuin hallintavaihtoehdoiltaan. Myös erityisryhmät huomioidaan. Niinpä esimerkiksi Espoossa oli osakeyhtiömuotoisia omakotitaloja, alueen keskellä toimiva, kaikkia alueen asukkaita palveleva kylätalo, erityisiä nuorisotasuntoja ja mm. invalidiasuntoja. Suomen Asuntomessut tekeekin kiinteää yhteistyötä alan etujärjestöjen kanssa. Messuilla on usein messuvieraille järjestettyjä neuvontapisteitä, joista saa suoraan asiantuntevaa opastusta rakentamisen pulmakysymyksissä liittyen esimerkiksi edellä oleviin erityisryhmiin, sisäilman puhtauteen, vastaavan työnjohtajan palkkaamiseen jne.

## Matka jatkuu...

Tällä hetkellä, kun Kuopion Saaristokaupungissa 2010 messut ovat juuri jäänet taakse, valmistellaan neljää tulevaa messutapahtumaa eli Kokkolaa 2011, Tamperetta 2012 ja vuoden 2013 Hyvinkäätä. Ensi kesänä ovat vuorossa myös Mäntyharjussa loma-asumisen ekologisuutta esittelevät loma-asuntomessut. Tätä kirjoitettaessa myös vuosien 2014 ja 2015 asuntomessu- ja vuoden 2012 loma-asuntomessuhankkeiden sopimusneuvottelut ovat loppusuoralla.

Asuntomessujen arvot ovat asiakaskeisyys, vastuullisuus, kumppanuus ja yleishyödyllisyys. Nämä kaikki korostuvat hankkeiden suunnittelussa ja valmistelussa. Yhteistyön täytyy olla toimivaa. Osana yhteistyötä on kaikkien osapuolten välinen nopea, oikea ja avoin tiedonvälitys. Myös

messuista kiinnostuneille kuluttajille tullaan tarjoamaan yhä enemmän ja helpommin tietoa sähköistä viestintää kehittämällä. Messujen yleishyödyllisyyden yhtenä osana ovat vuosittain jaettavat CASA HUMANA-palkinnot. Apurahoja on myönnetty vuodesta 1981 alkaen. Nyt kun ilmastonmuutos on myös asumista ja rakentamista koskettava kysymys, osallistuu Suomen Asuntomessutkin näin tämän tärkeän ja ajankohtaisen asian ratkaisemiseen.

## Toiminta-ajatus

Suomen Asuntomessujen toimintaideana on parantaa asumisen laatua Suomessa yhteistyössä kumppaniemme kanssa edistämällä asumistietoutta ja alan osaamista sekä järjestämällä vuosittain asunto- ja loma-asuntomessuja.

Loma-asuntomessut Mäntyharjussa 27.6.-10.7.2011

Asuntomessut Kokkolassa 15.7.-14.8.2011  
Tervetuloa!



*Kuva: Osuuskunta Suomen Asuntomessut. Helminauha. Kuopion Asuntomessut vuonna 2010.*



*Osuuskunta Suomen Asuntomessut. Kuopion Asuntomessut 2010. Uudet sisustusratkaisut kiinnostavat aina messuvieraita. Kuva: Kari Hautala*



# MUISTELOITA VIRKAURAN VARRELTA

*Rakennusneuvos Teuvo Ijäs,  
ent. Valtion asuntorahaston (ARA)n  
ylijohtaja*

Asuntoasiainvirkamiesurani alkoi 1975 tultuani Asuntohallituksen taloustoimiston toimistopäälliköksi. Hallintokulttuurin ero oli järjestyttävä, kun vertaan sitä aikaisempiin tehtäviini puolustusministeriössä ja YK:n rauhanturvajoukoissa. Sittemmin urani jatkui asuntoasioiden merkeissä yli kolmekymmentä vuotta. Olin Asuntoneuvoston pääsihteerinä, Asuntohallituksen ylijohtajana ja kollegion jäsenenä, ympäristöministeriön tilapäisenä ylijohtajana selvittämässä asuntorahaston perustamista ja viimeiset 13 vuotta Valtion Asuntorahaston johdossa.

\*\*\*

Asuntohallitus oli 1970-luvulla mahtivirasto. Virkamiehiä tässä virastossa oli enimmillään yli kaksisataa. Tärkeimmät päätökset tehtiin kollegiossa, jolla henkilökunnan keskuudessa oli jopa pelottavan jumalainen maine. Viraston voimakaksikkona olivat Limppu ja Sassi, eli pääjohtaja ja rahoitusjohtaja. Käytännön toimissa Asuntohallituksessa merkittävää valtaa ja näkyvää roolia käyttivät insinöörit. Aravatuotannon piti näet olla kohtuuhintaista. Arkkitehtien roo-

li oli mielestäni näkymätöntä ja vaatimatonta. Tämä on myöhemmin saatu havaita lähiöiden arkkitehtuurisessa ilmeessä. Lainapäätöksiä tehtiin vauhdilla rahoitusesittelijöinä toimivien juristien esittelemänä. Asuntohallituksen toiminnassa tärkeänä painopisteenä oli määrällisten tavoitteiden saavuttaminen. Siinä onnistuttiinkin. Asuntoja ja lähiöitä nousi tehokkaasti. Tuotantomäärät nousivat jopa 70 000 asuntoon vuodessa. Suomalaisten asumistaso nousi kohisten.

\*\*\*

Hallinnon uudistamis- ja kehittämisajatus ten siivittämänä perustettiin joulukuussa 1993 Valtion asuntorahasto (ARA). Samanaikaisesti lakkautettiin Asuntohallitus, jonka tehtävistä ydinosa siirtyi ARA:lle. Muutoinkin hallinnosta karsittiin rönsyjä. ARA:sta haluttiin luoda tehokas ja nopeasti muutoksiin reagoiva virasto. Tässä onnistuttiinkin. Henkilöstöä uudella virastolla oli vain noin kuusikymmentä ja se oli innostunut ja motivoitunut. ARA:aa odottivat heti ensimmäisenä toimintavuotena haasta-

vat ajat, kun valtakunta syöksyi rajuun lamaan. Kovan rahan tuotanto lopahti tyystin. Aravatuotannolla paikattiin syntynyttä tuotantoaukkoa, niin että aravan osuus laman alkaessa oli noin 70 prosenttia. Lama aiheutti hintojen ja rakennuskustannusten laskua. Esim. pääkaupunkiseudulla rakennuskustannukset laskivat 15-17 prosenttia. Rakennusalan konkurssseja oli vuosina 1991-1995 yhteensä 4300.

\*\*\*

Raju lama ulottui 1990-luvun alussa useille toimialoille ja koko yhteiskuntaan. Mm. sosiaalietuuksia karsittiin kovalla kädellä. Laman torjuntaan vaadittiin siis kovia lääkkeitä. Torjunnassa rakennusosalalle tuli merkittävä rooli. Välineenä oli runsas aravatuotanto. Arava-asuntoja toteutettiin laman aikana keskimäärin 18000 asuntoa vuodessa. Tähän saavutukseen vaikutti paitsi ARA:n ripeä toiminta niin myös asuntonministeri Pirjo Rusasen vahva tuki. Hänen ansiostaan aravalainoituspiikki oli käytännössä auki.

\*\*\*

Rahan puute ei ollut ongelma elvytyksessä 90-luvulla. Sitä hankittiin tarpeen mukaan arvopaperistamisella. Toisin sanoen vanhaa aravalainakantaa muutettiin monimutkaisella prosessilla arvopapereiksi, joita myytiin kansainvälisille rahoitusmarkkinoille. Arvopaperistamishanke vei minut ja etevät naisjuristit Tytti Noraksen ja Marja-Liisa Taipaleen usein tapaamisiin liituroitaherrojen kanssa Lontooseen ja Dubliniin. Muistan, että analyttiset matkakumppanini löysivät kerran lontoolaisherrojen laskelmista miljoonan markan virheen, joka olisi mennyt heidän tappiokseen. Koko arvopaperis-

tamisprojekti kesti noin viisi vuotta. Sen avulla saatiin hankituksi varoja aravalainoitukseen yhteensä 2,8 miljardia euroa. Nyt kaikki liikkeelle lasketut arvopaperit on lunastettu takaisin. Nyt jälkeinpäin voidaan sanoa, että monimutkaisessa varainhankintaprojektissa ei sattunut yhtään mokaa.

\*\*\*

Uusin lama rakennusalaan iski 2008-2009. Sivusta seuraten siinä oli samoja piirteitä kuin 90-luvun lamassa. Lama alkoi äkinäisesti kovan rahan tuotannon romahtaessa. Oppia torjunnassa voitiin ottaa edellisen laman kokemuksista ja toimivista lääkkeistä. Nyt, kun lama näyttää olevan ohi, voitaneen sanoa, että se jäi lyhytaikaisemmaksi kuin 90-luvun lama. Myöskään rakennuskustannusten ja hintojen lasku ei ollut niin rajua kuin 90-lamassa. Lama torjuttiin reippaalla elvytyksellä, samoin kuin reilu vuosikymmen aikaisemmin. Aravalainoitusta ei ollut käytössä, mutta sen sijaan oli toimiva korkotukilainoitus. Tosin laman alussa korkotukilainojen käyttöä jarrutti se, että tarvittavat pankkilainat olivat kiven alla. Moni haikaili jo silloin aravalainoitukseen perään. Joka tapauksessa vuokra-asuntoja syntyi hyvin paikoille ja kohtuullisilla hinnoilla kolminkertainen määrä verrattuna lamaa edeltävään aikaan. Tämä tuoreinkin lama oli onnekasta aikaa vuokra-asuntotuotannolle. Laman torjunnasta ja elvytyksen onnistumisesta on syytä kiittää asuntonministeri Vapaavuorta ja ARA:a sekä alhaista korkotasoa. Elvytyksestä ei käytännössä aiheutunut valtiolle kustannuksia.

\*\*\*

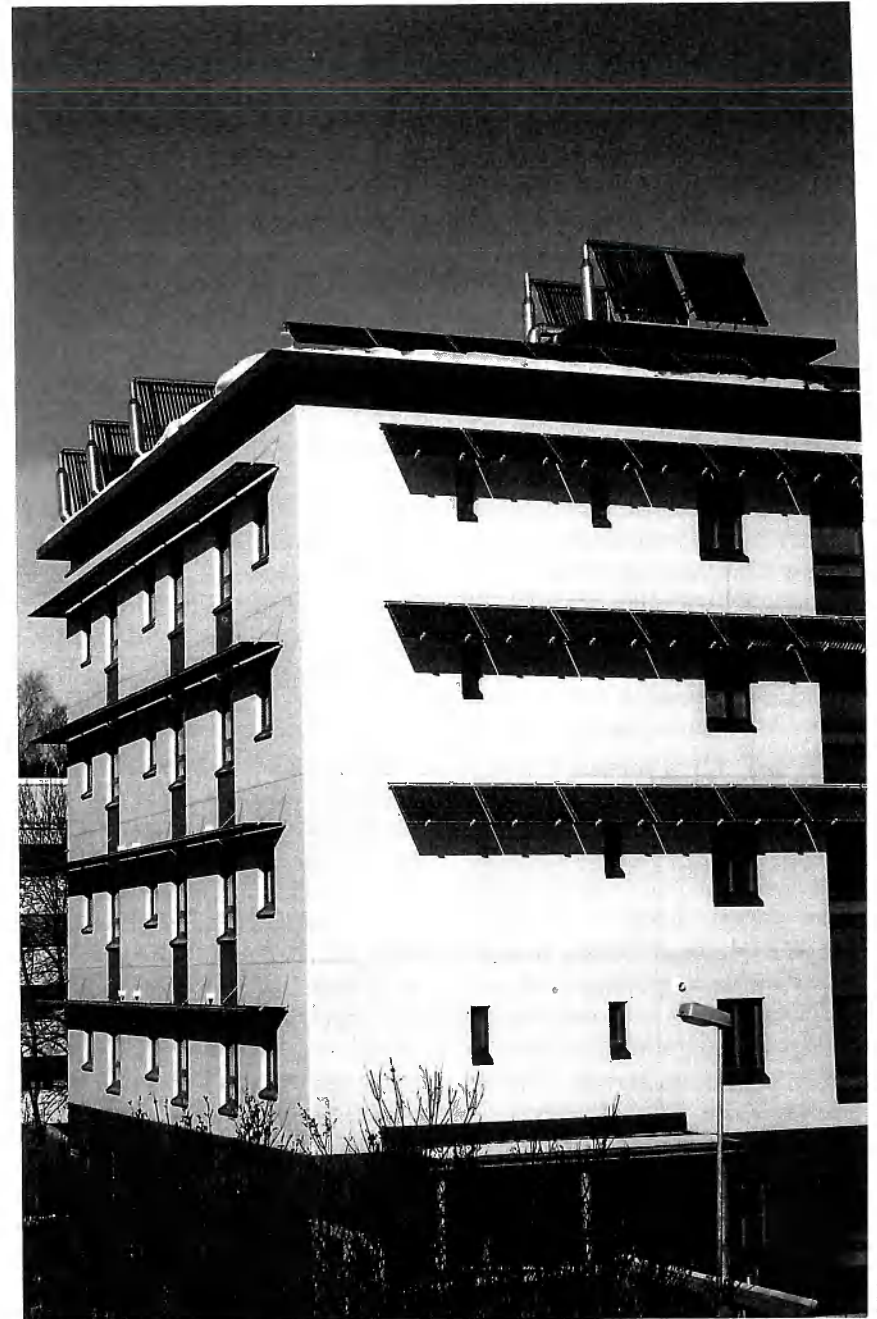
Virkaurani aikana aina silloin tällöin jouduin törmäämään ongelma-asiakkaisiin, murheengryyneihin. Ongelmat johtuivat mm. erilaisista käsityksistä lakien, määräysten ja pelisääntöjen tulkinnoista. Aravalainsäädäntöhän on tunnetusti tilkkutäkkiäinen ja monimutkainen. Ongelmia ratkottiin kärjäsaleissa aina KHO:ta myöten. Oli myös viranomais selvityksiä ja poliisitutkintaa sekä lainojen myöntämisen keskeytyksiä. Nämä murheengryynit veivät paljon virkamiesenergiaa, mikä energia oli poissa lainojen käsittelystä. Tällaisia haasteellisia yhtiötä ja yhteisöjä olivat mm. rakennusliike Noppa Oy (lahjomarikokset ja puoluerahoitus), Sato Oy (vuokra-asuntojen kaupat), Riihisäätiö (aravavarojen väärinkäyttö), Tarveasunnot Oy (suunnittelukustannukset ja yleishyödyllisyys), Avarra (yhtiön rakenteet) sekä Helas eli Helsingin seudun asumisoikeusyhdistys (piittaamattomuus rakennuskustannuksista). Näitä ongelmatapauksia seurasi media liiankin kiinnostuneena. Rakennusalan tapahtumat herättävät tunteita.

\*\*\*

Koko rakennusala ravisteli 80-luvun alussa alkanut Noppa-juttu sivujuonteineen. Osapuolia Noppa-jutussa eli Noppa-näytelmässä oli useita kymmeniä. Mukana olivat syyttäjät ja poliisit. Syytettyjen joukkoon kuuluivat mm. rakennusliikkeiden, rakennuttajien, pankkien, puolueiden ja virkamieskunnan edustajat. Jutussa päällimmäisinä asioina olivat lahjomarikokset ja puoluerahoitus. Tutkimusten kohteena oli suuria ja pieniä asioita. Paljolti kuitenkin sellaisia, jotka 1970-luvulla olivat normaalia kanssakäymistä ja maan tapaa. Monissa yhtiöissä ja yhteisöissä saatettiin tuntea

syällisyyttä, kun 1970-luvun tapahtumia arvioitiin etukäteen varoittamatta uusilta näyttävillä normeilla, joille sisältöä antoivat oikeuskansleri Kai Kortteen ja komisario Sulo Aittoniemen ajatukset ja linjaukset ”rötösherrajhdissa”.

Noppa-juttu kiinnosti paitsi mediaa ja tasavallan ylintä johtoa ja poliittista eliittiä. Syksyllä 1983 presidentti Mauno Koivisto haukkui maamme syyttäjälaitoksen ja ehdotti jäähyä liian usein juttunsa hävinneille syyttäjille. Noppa-jutulla oli kieltämättä rakennusalan menettelytapoja tervehdyttävä vaikutus. Tuomioita langetettiin melkoisesti. Kaikki eivät jääneet odottamaan tuomioita, vaan tekivät itsemurhan. Noppa-jutun seurauksiin voidaan lukea myös se, että Sulo Aittoniemestä tuli kansanedustaja. Aittoniemestä puheen ollen muistan, että hän on minulle vedonlyönnistä velkaa pullakahvit. Hän näet väitti, että kaikki virkamiehet komisariosta ylöspäin ovat korruptoituneita. Pullakahveja odotellen.



# INNOVATIIVISIA KEHITTÄMISHANKKEITA

*ARAn kehittämispäällikkö  
Marianne Matinlassi*

ARA on käynnistänyt valtioneuvoston asuntopoliittisen toimenpideohjelman asettaman tavoitteen mukaisesti Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projektin, jolla tuetaan kuntia, omistajia ja muita toimijoita löytämään ratkaisuja asunto- ja maankäytön suunnitteluun. Mukana on yli 60 toimijaa.

Projektin kuluessa kehitetään ja parannetaan asuntokannan ja -alueiden kilpailukykyä ja kysyntää kestävästi kehityksen periaatteiden mukaisesti. ARAn tavoitteena on tämän projektin avulla etsiä ratkaisuja asuntoalueiden ja asuntokannan uudistamiseen yhteistyössä kuntien, eri toimijoiden ja omistajayhteisöjen kanssa. Projektilla kehitetään valtioneuvoston asuntopoliittisen linjauksen mukaisesti asumista, sekä etsitään hankkeille yhdessä rahoitusratkaisuja. Projektissa myös edistetään mm. innovatiivisia energiatehokkuutta parantavia hankkeita ja teollisia korjausrakentamisen menetelmiä. Kehittämishankkeilla uudistetaan energiatehokasta asuntokantaa. Uudis- ja korjausrakentamisen kokeiluhankkeissa ovat mukana matala- passiivi- aj nollaenergiահankkeita. ARA jalkauttaa eri-

laisten kehittämishankkeiden tulokset ja mallit käytäntöön.

## **Energiatehokkuutta parantavia kehittämishankkeita**

Rakennettu ympäristö on avainasemassa energia- ja ekotehokkuuden parantamisessa. Tarvitaan ennakkoluulottomia edelläkävijöitä, jotka vaikeuksien päivittelyn sijaan muuttavat puheet teoiksi ja käyttävät energiansa rohkeisiin innovaatioihin. Kuopion Opiskelija-asuntojen invamitoitettujen opiskelija-asunnot ja Järvenpään Mestariasuntojen vanhusten palvelu- ja tuetun asumisen nollaenergiահankkeet ovat olleet ollut monella tapaa urauurtavia. Kuopion Opiskelija-asunnot Oy Kuopas ja Järvenpään Mestariasunnot Oy rakennuttivat ensimmäiset ARA-tuotantoon soveltuvat nollaenergiահankkeet Suomeen. Nollaenergiահankkeet rakennetaan vuoden 2020 voimaan tulevien määräysten mukaisiksi.

Hankkeessa oli tavoitteena kehittää konseptimalli, joka vastaa myös tuleviin il-

mastonmuutoshaasteisiin. Se osoittaa, että ekotehokkaan rakennuksen tekeminen ei ole kovinkaan vaikeaa, kunhan löytyy tahtoa, uskallusta ja yhteistyökykyä. Esimerkillisestä verkottumisesta kertoo tiivis yhteistyö lähes samanaikaisesti toteutettavan ja energiatehokkuudeltaan yhtä kunnianhimoisesta hankkeesta. Talojen nettoenergiankulutus on vuositasolla 0 kWh/m<sup>2</sup> eli talot tuottavat itse tarvitsemansa energian. Energiaa kiinteistöön tuotetaan pääasiassa aurinkopaneeleilla ja -keräimillä sekä maalämpöjärjestelmällä.

Rakennushankkeiden tavoitteena oli löytää ARA-tuotantoon soveltuva toteuttamiskelpoinen ratkaisu niin, että investoinnin kustannukset ja asumiskustannukset ovat kohtuulliset. Molemmissa hankkeissa tontilta purettiin pois vanha kerrostalo joiden korjauskustannukset arvioitiin kohtuuttoman suuriksi. Tilalle rakennettiin erityisasuntokohteet ARA-rahoituksella (korkotukilaina ja investointiavustus). Kuopion ja Järvenpään kaupunkien tekemien kaavamuutosten kautta lisättiin kohteisiin rakennusoikeutta niin että molempiin hankkeisiin lähes tuplaantuivat asuntojen määrät. ARA ja Tekes rahoittivat nollaenergiահankkeiden konseptin kehittämisvaihetta. Kehitysvaiheessa VTT tekee Sitran rahoituksella purkamisen ja korjaamisen teknistä taloudellisesta kannattavuudesta.

## **Kohtuuhintaista tuotantoa**

Hankkeiden asumiskustannukset muodostuivat kohtuullisiksi: Järvenpään Mestariasunnot Oy Jampankaari asumiskustannukset ovat n 10 eur/asm<sup>2</sup> ja Kuopuksen Asuntola Puuseppän 11,85 eur/asm<sup>2</sup>. Purku-

työn kustannukset: Järvenpään Mestariasunnot Oy Jampankaari 6 noin 90 eur/asm<sup>2</sup> ja Kuopuksen Asuntola Puuseppän pelkkä purkutyön osuus on noin 110.000 euroa eli noin 73 €/asm<sup>2</sup>. Purkutyöhön liittyen jouduttiin käyttämään ponttiseinää joka lisäsi tämän työvaiheen haastavuutta ja kustannuksia. Hankkeiden hankinta-arvot poikkeavat jonkin verran toisistaan ja ovat noin 10 % kalliimpia kuin normitalot paikkakunnalla. Huomattavaa on myös että jo normaali-hankkeessa pienien asuntojen näin huomattava määrä samassa kohteessa lisää rakennuskustannuksia noin 10 %. Kuopuksen kohteessa valmistui 47 pienasuntoa ja Järvenpäänkohteeseen 44 pienasuntoa. Kuopion Asuntola Puuseppän vertailukelpoinen hankinta-arvo on 3.100 eur/asm<sup>2</sup> (vähennetty ponttauskustannukset ja autohalli ym. tonttiin liittyvät kustannukset) ja Järvenpään Mestariasuntojen Jampankaaren hankinta-arvo on noin 2800 eur/asm<sup>2</sup>.

## **Kuopion opiskelija-asunnot Oy:n nollaenergiահankkeiden edistämisestä**

*Kuopion opiskelija-asunnot Oy Kuopas yhteistyökumppaneineen on saanut tunnustuspalkinnon energiatehokkuuden edistämisestä asuntomarkkinoilla. Palkittu Kuopuksen nollaenergiահankkeiden Asuntola Puuseppä on ensimmäinen valmistunut nollaenergiահankkeiden Suomessa, ja se on myös rakennettu esteettömäksi. Suomen Messusäätiön myöntämä stipendi on suuruudeltaan 5000 euroa. Tunnustuspalkinto luovutettiin ryhmälle ASMA-messuilla Helsingin Messukeskuksessa.*

Energiatunnustuksen valinnassa kiinnitettiin erityistä huomiota edelläkävijyyteen ja konkreettisiin tuloksiin ekotehokkuuden edistämiseksi. Muita valintakriteerejä olivat uutuusarvo, innovatiivisuus, rohkeus ja ennakkovaluottomuus. Kuopion opiskelija-asunnot Oy:n rakennuttama asuntola Puuseppä on useiden yhteistyökumppanien kanssa yhteistyössä kehitetty kohtuuhintainen vammaisopiskelijoiden tarpeeseen suunniteltu nollaenergiatalo. Kohde valmistui muuttokuntoon helmikuussa 2011.

Asuntola Puuseppän asuttavat Kuopion kaupungin vammaispalveluyksikön valitsevat opiskelijat, rakennuksessa on 47 esteetöntä suunnattua opiskelija-asuntoa.

Invaimitoitettut asunnot vastaavat Kuopion sosiaalitoimen tarpeeseen ja palvelujen keskitetyn järjestämisen kustannustehokkuuteen. Opiskelijoiden asumisolosuhteiden paranemisen sekä pienten, mutta toimivien ja laadukkaiden asuntojen myötä asumisen viihtyvyys paranee. Energiataloudellisuuden lisäksi erityisratkaisuna talossa on asukäytössä myös hyvinvointikeskus, jossa on kuntosalin lisäksi höyrysaunakapseli ja infrapunasuuna.



*Kuva Kuopion opiskelija-asunnot Oy:n Asuntola Puuseppä nollaenergiakerrostalosta.*