



ASUMINEN & YHTEISKUNTA

1/2023

**Juha Kaakinen
ja keinot
asunnottomuuden
poistamiseen
s. 4**



**Monenhintaisen
asumisen
Suomi
s. 2**

**Kiertotalous-
laaksolla voimaa
Uudellemaalle
s. 3**

**ARA-päivän
2023
satoa
s. 5-7**

Kiertotalouslaaksosta elinvoimaa Uudellemaalle

Uudenmaan kiertotalouslaakso on asiantuntijoiden, yritysten, kuntien ja organisaatioiden yhteisö. Kiertotalouslaaksoon on valittu aihekokonaisuudet, jotka koskettavat välillisesti myös kaikkia asukkaita.

Kokonaisuuksia ovat ruoka, rakentaminen, muovien ja tekstiilien kierrot, sekä sähkö- ja elektroniikkalaitteet (SER). Teemoihin etsitään konkreettisia ideoita eteenpäin viemiseen. Teemoissa huomioidaan myös jakamistalous ja palveluiden kehittäminen. Palveluiden tulisi perustua jakamiseen, vuokraamiseen ja kierrättämiseen.

Uudenmaan kiertotalouslaakso polkaistiin vauhtiin lähes 250 osallistujan voimin 9. helmikuuta järjestetyssä käynnistystilaisuudessa. Tarkoitus on lähteä yhdessä murtamaan kaikkia esteitä. Alueen toimijat vievät yhdessä

Uuttamaata kohti maailman terävintä kiertotalouden kärkeä.

Uusi liiketoiminta tavoitteena

Kiertotaloudesta tavoitellaan uutta liiketoimintaa ja liikevaihdon kasvua yrityksille ja yhteistyön lisäämistä aktiivisen tuen avulla. Uudellamaalla on laaja väestöpohja ja suurimmat materiaalivirrat, jotka kattavat yli 50 prosenttia koko maan materiaallivirroista.

Kiertotalouden näkökulmasta myös tiivis yhdyskuntarakenne on helpottava seikka; materiaali-



Käynnistystilaisuus ylitti odotukset hotelli Triplan kokoustiloissa ja verkossa. Kuvassa johtava ilmastoasiantuntija Pia Tynys sakset kädessä, taustalla projektipäällikkö Simo Karetie ja kirjoittaja Pipsa Salolammi (toinen oik.). Kuva: Jussi Knuutila.

en sivu- ja päävirtojen monipuolinen hyödyntäminen sekä kiertämys ja yhteistyö helpottuvat. Kiertotalouslaakso edistää Suomen hallituksen ja Uudenmaan alueen strategisia ilmastotavoitteita.

Kokeiluja muovin, elektroniikan, ruoan ja rakentamisen parissa

– Ilmastonmuutos, biodiversiteettikato ja resurssien väheneminen ovat valtavia haasteita ja niiden ratkaiseminen on todella vaikeaa. Meillä ei ole muita vaihtoehtoja kuin rakentaa systeemistä muutosta ja maakunnissa näemme, että voimme fasilitoida ja tarjota keskustelualustaa muutokselle, julistaa **Pia Tynys, Uudenmaan liiton** johtava ilmastoasiantuntija.

– Uusimaa on myös otollinen paikka toimia kiertotalouden kokeilualustana sekä tiennäyttäjänä myös koko Suomelle. Täällä on materiaalivirtoja, vahvoja toi-

mialueita, laaja toimijaverkosto ja osaamista, kertoo Uudenmaan kiertotalouslaakson projektipäällikkö **Simo Karetie** Uudenmaan liitosta. Uudenmaan kiertotalouslaakso tarjoaa alustan, jossa kehitetään yhdessä kiertotalousratkaisuja, jaetaan parhaita käytäntöjä, verkostoidutaan ja luodaan elinvoimaisuutta Uudellemaalle. Alusta on suunnattu ensisijaisesti uusimaalaisille yrityksille, kaupungeille, kunnille ja muille organisaatioille, mutta kiertotaloudessa yhteistyö on valttia.

– Kiertotalous ylittää kuntarajat, ja maakuntarajat, joten yhteistyö monella saralla on tärkeää. Globaalit haasteet ovat niin suuria, että kilpailu on mennyt aikaa ja nyt on pakko toimia yhdessä. Yhteiskehittäminen onkin laakson ytimessä, Tynys tiivistää.

Laaksoa on valmisteltu jo useamman vuoden ajan ja nyt aika tuntuu olevan oikea ja innostusta on ilmassa. Käynnistystilaisuus ylitti odotukset ja paikan

päällä olijat verkostoituivat vielä muutaman tunnin jälkeenkin jo tapahtuman päätyttyä. Laaksosta rakentuu kuntien, eri organisaatioiden, yritysten, tutkimuslaitosten ja asiantuntijoiden yhteisö, jonka toteuttajina ovat Uudenmaan liitto sekä **CLIC Innovation**. CLIC Innovation on vuonna 2015 perustettu yritysten yhteistyöelin. Toiminta on kaikille avointa, mutta on pääasiassa suunnattu Uudenmaan alueen toimijoille.

Uudenmaan kiertotalouslaakso -hanke saa **alueellista kestävän kasvun ja elinvoiman (AKKE)** -rahoitusta. Se tukee osaltaan kansallisen kiertotalousohjelman toteuttamista. Uusimaa on valittu Euroopan komission **Circular cities and regions** -aloitteen (CCRI) pilottialueeksi. Hanke päättyy vuoden 2024 lopussa.

Pipsa Salolammi
Asiantuntija,
Uudenmaan kiertotalouslaakso



IOTOI Oy:n toimitusjohtaja **Johnny Holmström** esitteli kuinka kiertotaloutta voi edistää kaukolämmöllä. Porvoolaisen yrityksen energia-asennus Porvoon Keskuskoulussa on tuottanut hyötyä energiayhtiölle ja kiinteistönomistajalle. Sekä kaukolämmön meno- että paluupuoli toimii lämmönlähteenä loppuasiakkaille. Kuva: Jussi Knuutila.



Tule mukaan Asukasliiton kevättapaamiseen!

Asukasliitto ry järjestää ajankohtaisluennon ja sääntömääräisen vuosikokouksen **torstaina 27.4.2023** Vuosaaressa os. Vuosaarentie 6a, vuokralaistoimikunnan kokoustila. Ulkona opastus toimikunnan tilaan.

Ajankohtaista kuluttamisesta ja asumisesta

klo 18.00–18.45 Kuluttajaliitosta vieraana juristi **Kristel Pynnönen Andersson**.

Tervetuloa kuulemaan kuluttamisesta ja asumisesta keväällä 2023.

Kristel Pynnönen Andersson toimii Kuluttajaliitossa asumisasioihin erikoistuneena juristina.

Keskustelulle on varattu lopussa aikaa!

klo 19.00 Asukasliiton sääntömääräinen vuosikokous.

Kokouksen yhteydessä kerrotaan myös kesän Loviisan asuntomessujen päiväretkestä ja etukäteisinfoa Imatran syysseminaarista 29.9.–1.10.2023.

Kahvitarjoilu. Tervetuloa!!



Kristel Pynnönen Andersson

Asunnottomuuden poistaminen 2023-2037

Selvityshenkilö Juha Kaakinen ympäristöministeriölle: Pyrkimys asunnottomuuden poistamiseen on realismia

Suomi on onnistunut kääntämään asunnottomuuden laskuun ainoana Euroopan maana. Myönteistä kehitystä on tapahtunut myös Tanskassa ja Hollannissa.

Vuosina 2008-2022 yksinelävien asunnottomien määrä on Asumisen rahoitus- ja tutkimuskeskus ARAn mukaan laskenut 54 prosenttia ja pitkäaikaisasunnottomuuden 68 prosenttia. Marraskuulla 2022 meillä oli 3 696 yksinelävää asunnotonta ja 1 133 pitkäaikaisasunnotonta. Huolestuttavaa on, että vuoden 2021 jälkeen alle 25-vuotiaiden nuorten asunnottomuus on lisääntynyt.

– Pitkäjänteinen työ on tuottanut tulosta ja laaja yhteiseen tavoitteeseen ja yhteiseen tekemiseen sitoutunut ammattilaisten joukko tuo sitoutuneisuutta. Vahva yhteistyökulttuuri ja poliittinen tahto ovat mahdollistaneet asunnottomuuden vähentymisen ja tekevät sen poistamisesta täysin realistisen tavoitteen, selvityshenkilö Kaakinen toteaa. Asunnottomuuden poistaminen tarkoittaisi käytännössä sitä, ettei Suomessa enää ole ulkona asuvia, eikä laitoksista kotiuteta ketään asunnottomina.

Matalan kynnyksen moniammatilliseen tukeen

Selvitys ehdottaa, että asunto ensin -periaatteen mukaista työtä

jatkettaaan. Asunnon saaminen ei edellytä elämäntapamuutosta tai tervehtymistä. Selvitys esittää, että toimintatapaan kehitetään edelleen siten, että vahvistetaan asunnottomien asiakkaiden tilanteen ymmärrystä, kunnioittavaa kohtaamista sekä kuntouttavaa työotetta. Erityistä painoa on laitettava haavoittuvimmissa asemassa olevien ja marginaaleissa elävien ihmisten tavoittamiseen ja auttamiseen.

Työtä varten kuultu asiantuntijajoukko pitää valtion vahvaa osallistumista tärkeänä ja asunnottomuuden poistamisesta halutaan tehdä yhteinen asia. Se edellyttää uudenlaista kumppanuutta ja yhdessä tekemistä, missä hyvinvointialueet ja kunnat ovat ratkaisevassa roolissa.

Konkreettisia keinoja

Lähipalvelua on edelleen saatava, vaikka palvelun järjestämisvastuu on nyt hyvinvointialueen leveämällä hartioilla. Huomiota on kiinnitettävä hajautettuihin, liikkuviin ja erikoistuneisiin palveluihin., joilla autetaan erityisesti pitkäaikaisasunnottomia.

Lisäksi on pidettävä huoli, ettei uusia asunnottomia tule, vaikka riski menettää asunto taloudellisista syistä uhkaa entistä useampaa. Monialainen asumisneuvonta ja häätöjen ennaltaehkäisy ovat siksi

tärkeitä keinoja.

Selvitys esittää kansallista ohjelmaa, joka vahvistaisi tavoitteen koordinaatiota ja rahoitusta. Keskeisinä kohteina nousevat esiin pysyvät asumisratkaisut ja asumispäivystys, joiden tarkoitus olisi minimoida tilapäiset ratkaisut. Lisäksi tarvitaan lisää tutkimusta ja tyhjien asuntojen parempaa hyödyntämistä uuteen käyttöön.

Kaakinen jakoi asunnottomat neljää pääluokkaan, joita hän 10.2. pressissä käsitteli. Huumeiden käyttäjät tarvitsevat intensiivistä yhteisöasumista. ”Rikosseuraamusasiakkaiden” eli vankien asuttaminen vaatii yhä erityistoimia. Nuorten asunnottomuuden poistamisessa on monia toimijoita ja paljon osaamista jo. Vaikein on neljäs, iso 80 % nk. tavallisten asunnottomien vähentäminen. Vaikeaa koska joukko on erilainen, eri syistä.

Kaakinen ehdottaa tavoitteen toteuttamiseksi ohjelmajohtajaa ARAn sisälle, ja sille korkean profiilin johtoryhmää suurten kaupunkien ja hyvinvointialueiden pomoista. MAL-sopimukset on kiinnitettävä tavoitteen toteuttamiseen.

Selvittäjä ei esitä ”asumistakuun” säätämistä. Lainsäädäntä ei osu tehokkaasti tarpeisiin. Asunnottomuus jatkuu, lakimies miettii yhä säätämistä, sosiaalietiteitä ja kirjallisuutta lukenut Y-säätiön



Juha Kaakinen. Kuva: Kirsi Tuura.

eläköitynyt johtaja pohtii. Vuosi 2027 on hyvä tavoite mielikuviukselle. Silloin tulee 40 vuotta siitä, kun ARA alkoi tilastoida ja raportoida asunnottomuutta. Välillä se luopui, kun tuloksia ei syntynyt. Nyt on 15 vuoden määrätietoinen työ pystynyt parempaan.

Risto Kolanen

Kotiin. Selvitysraportti tarvittavista toimenpiteistä asunnottomuuden poistamiseksi vuoteen 2027 mennessä sisältää 32 sivua ja löytyy verkosta: <https://valtioneuvosto.fi/-/1410903/selvitys-asunnottomuuden-poistaminen-on-mahdollista-tiiviilla-yhteistyolla>

Puolueet muuttaisivat asumistukea

Kauppalehti on verrannut (17.2.2023) puolueiden vaaliohjelmia, joissa asumistuen uudistaminen nousee esille. Kokoomus esittää rajuimmin asumistuen leikkaamista. Vaalikaudella siitä pitäisi leikata puoli miljardia euroa. Vuositasolla asumistuesta leikattaisiin siis 125 miljardia euroa.

Kauppalehden haastattelema **VATT:n (Valtion taloudellinen tutkimuskeskus)** johtava tutkija **Teemu Lyytikäinen** muistuttaa, että 2010-luvulla asumistukien euromäärää kasvattivat uudistukset. Menojen kasvu on miltei pysähtynyt. Ei pidä paikkansa, että ”asumistuet olisivat jonkinlaisella kasvukäytävällä”.

Asumistuki väliaikainen ratkaisu useimmille

Keskusta muuttaisi asumistukijärjestelmää uudeksi. Muutos pitäisi tehdä heti vaalikauden alussa, erillään muusta sosiaaliturvan uudistuksesta. Tutkija Lyytikäinen ei löydä perusteluja erilliselle uudistukselle.

Perussuomalaiset sanoo ohjelmassaan, että asumistuesta on tullut ”monissa kotitalouksissa pysyvä tulolähde”. Lyytikäinen ei allekirjoita tätäkään. Faktatietojen mukaan asumistuki on suurimmalle osalle lyhytaikainen. Alle 40 prosenttia tuen saajista saa kahden vuoden jälkeen tukea. – Suurimmalle osalle asumistuki on siis väliaikainen ratkaisu.

VATT:n tutkimus ei tue oletusta asumistuen markkinoita värentävästä vaikutuksesta. Tuet eivät nosta tuensaajien maksamia vuokria merkittävässä määrin. Korotukset kohdistuivat pienituloisille asumistuen saajille.

Riittävä asuntotuotanto vähentää asumiestuen määrä.

Esimerkiksi SDP ilmoittaa tavoitteekseen käynnistää vuosittain 35 000 uuden asunnon rakennuttamisen, joista kohtuuhintaisten osuus olisi yli kolmasosan. Myös tutkijat tukevat tuotannon kasvua.

Taloustieteilijä **Niku Määtänen Taloustieteen keskus Helsinki GSE:**stä ihmettelee, miksi puolueet haluavat niin paljon puhua asumistuesta, mutta jättävät ARA-tuotannon rauhaan. Asumistuki menee pienituloisille, mutta ARA-vuokra-asunnot, Hitas erityisesti, menevät keski- ja hyvätuloisemmille.

Turun yliopiston väitöskirjatutkija **Elina Sutela** arvioi Kauppalehdelle, että puolueet eivät määrittele mitä ne tarkoittavat ”kohtuuhintaisuudella” ja tarkoittavat sillä eri asioita. Toisille se on asuntomenot suhteessa tuloihin, toisille se tarkoittaa sosiaalista asuntotuotantoa.

Risto Kolanen
(Lähde: Chilla Bose, KL 17.2.2023)

Ministeri Maria Ohisalo: Laaja sitoutuminen tärkeää

Ympäristöministeriön tilaama selvitys tarkastelee asunnottomuuden kehitystä ja keinoja, joilla asunnottomuus voidaan poistaa. Selvityshenkilö **Juha Kaakinen** kannustaa jatkamaan asunto ensin -periaatteen mukaista työtä ja kehittämään sitä niin, että tukea on helposti saatavissa ja se palvelee monipuolisesti erilaisista syistä johtuvaa asunnottomuutta. Erityishuomio on kohdistettava eniten palvelua ja tukea tarvitseviin ryhmiin.



Maria Ohisalo. Kuva: Kirsi Tuura.

– Asunnottomuuden poistamisessa Suomessa on tänään laaja yksimielisyys, mutta aikanaan sitä pidettiin utopistisena tavoitteena. Nyt se on konkreettisten askelten päässä. Tarvitsemme kansallisen ohjelman asunnottomuuden poistamiseksi vuoteen 2027 mennessä. On tärkeää, että kaikki puolueet sitoutuvat tällaiseen ohjelmaan ja siihen tarvittaviin resursseihin, ympäristö- ja ilmastoministeri **Maria Ohisalo** alleviivasi 10.2. julkaisutilaisuudessa.

Asunto on ihmisoikeus

Suosituksukset eivät ole enää nykyiselle, vaan tulevalle hallitukselle. ”Kotiin” vetoaa tunteisiin. Samankaltaisia tavoitteita löytyy jokaisen puolueen ohjelmista. Asunnottomuus ei saa pudota politiikan kovalta asialistalta. Selvittäjäkin vetosi utopioihin. Pitää vain päättää tehdä tämä. Suomi on asunto ensin-periaatteen mallimaa. Tunnus oli nykyisessä

ohjelmassa ensi kertaa. Kansainvälinen media on ollut enemmän kiinnostunut. Ministeri piti hyvänä kuulla ARAn uusimmat luvut, kun korona tuli keväällä 2020, pelättiin häätöjen kasvamista.

On ihmisoikeuskysymys, asunnon pitää olla perusoikeus jokaiselle ihmiselle, koska on iso syrjään työntämisen muoto. Koheesio vahvistuu ja vaikuttaa eriarvoisuuteen. Asumisen neuvonnasta on saatava parempi tuki kunnille 2023-27 ja kuntien rooli nousee isommaksi. Olemme lähempänä puolittamista 2023 lopussa. Sen pitäisi kuitenkin tapahtua nopeammin. Ministeri kutsuu kaikki puolueet mukaan keskusteluihin tästä asunnottomuusohjelmasta.

Työkalut ovat tässä selvityksessä, nyt tarvitaan aitoa sitoutumista ja tässä hyvinvointialuilla on siirtymävaiheessa tärkeässä asema. Ministeri vastasi lehdellemme, että vaikein työkalu tulee olemaan tahdin kiristäminen.

Risto Kolanen

Ideologia, vastuunjako, ajoitus

Energiatehokkuus, vihreä siirtymä, puurakentaminen, kiertotalous. Missä määrin nämä termit liittyvät asuntopolitiikkaan, ja millä tavalla ne ovat mahdollisesti kytköksissä muihin yhteiskunnallisiin toimintoihin?

Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) ylijohtaja **Hannu Rossilahti** käsitteli ARA-päivän puheessaan yhdyskuntarakentamiseen liittyvää poliittista ohjausta. Minkä politiikan lohkon tontille mitkään yhteiskunnallisen aktiviteetin toimet pitäisi kuulua ja alistaa? Missä määrin niin sanottu vihreä siirtymä sitoo kaikkea rakentamista, ja millä taholla pitäisi olla pääasiallinen vastuu kestävästä kehityksestä?

Rossilahti asetti lähtökohdaksi kysymykset: Mitä yleistä hyvää asuntopolitiikalla yleensä halutaan viedä eteenpäin? Kenen ja millä ideologialla halutaan toimia? Miten eri toimien ajoitus kulloinkin otetaan huomioon?

– Viime aikoina asuntopolitiikkaan ovat kytkeytyneet keskeisesti käsitteet energiatehokkuus, vihreä siirtymä, puurakentaminen ja kiertotalous. Nämä ovat tärkeitä asioita mutta ovatko nämä asuntopolitiikkaa vai muita poliittisia tavoitteita, joilla on yhtymäkohtia asumiseen?

Ideologia

Energiakriisistä johtuva sähkön markkinahinnan kohoamiseen on poliittiseksi ratkaisuksi valikoitunut hintojen nousun alentamisen ostovoiman korvaaminen kansalaisille rahallisesti. Tämä on saanut ylijohtaja Rossilahden pohtimaan politiikan ja ideologian roolia yleensä yhteiskunnallisessa päätöksenteossa.

– Mielenkiintoista on havaita, että asuntojen hintainflation korvaamista ei ole kukaan vielä esittänyt. Kokemukseni on, että poliittiset painotukset Suomessa ovat yleensä varsin ideologisia. Asuntoasioita halutaan edistää tietyillä ideologisilla painotuksilla. Joko raivataan esteitä markkinoilta tai halutaan enemmän yhteiskunnan mukaantuloa ongelmia ratkomaan. Markkina-talouden kaikkivoipaisuutta on monissa viimeaikaisissa puheenvuoroissa korostettu kiivaasti. Markkinauskovainen sanoo, että kun Ara-, tai muu sen kaltainen tuotanto vähenee, niin markkina alkaa toimia paremmin ja hinnat halpenevat ja laatu paranee, sanoi Rossilahti.

Voitaisiinko siis uskoa ja ajatella, että kun markkinoiden annetaan toimia mahdollisimman vapaasti asuntopolitiikalla, syntyisi riittäväsi kohtuuhintaista asuntokantaa?

– Kun markkina toimii, niin tuotos on aina markkinahintaista, ei kohtuuhintaista. Ja on myös sosiaalista, raskasta asuntopolitiikkaa lähtökohtaisesti niille, jotka eivät markkinoilta oikein kunnan kotia saa. Vallitsevan ideologian logiikan mukaan, kun



Hannu Rossilahti. Kuva: ARA.

markkina kehittyy ja toimii hyvin, niin siitä tulee sosiaalista tuotantoa.

Vastuunjako

Rossilahti eritteli puheenvuorossaan myös vastuunjakoja ideologispohjaisen päätöksenteon ja teknisluonteisten ratkaisujen välillä.

– Kun pitäisi rakentaa julkista liikennettä varten siltä tai muuta infraa, on kyse insinöörityksestä, ei ideologiasta. Jos kaukolämpöjohto menee rikki ei tarvita poliittista keskustelua, vaan toimitaan tilanteen ja järjen mukaan. Ei tarvita politiikkaa eikä poliitikkoja ratkomaan näitä, vaan voidaan laskea insinöörin taikka teknisten innovaatioiden varaan. Poliittikka on kuitenkin yhteisten asioiden hoitoa. Näyttäisi siltä, että on aika nostaa esiin ideologioita ja yhteiskunnallisia innovaatioita.

Ylijohtaja Rossilahti tarkensi, miten hän näkee ja määrittelee yhteiskunnallisen innovaation.

– Yhteiskunnan innovaatio voisi olla tietynlainen alustamalli, raami, joka määrittelee yhteiskunnan, yleisen intressin, jonka puitteissa markkinat toimivat. Kun asuminen on kuluttajien suurin menoerä, juuri sieltä voisi hakea, ja tehokkaimmin löytää edullisimpia ratkaisuja. Tällaisia malleja on vuosien varrella innovoitu. On nostettu esiin ja jotakin on kehitettykin, mutta yleensä mielenkiinto on ollut vähäistä. Syyn tähän on sanottu olevan, että tällainen sotkee markkinat. Elikkä markkinat eivät sellaisenaan aina välttämättä edistä yhteiskunnallista hyvää, vaan pitäisi löytää toimiva kombinaatio, missä olisi mukana yhteiskunnallinen näkökulma, mutta toteutus tapahtuisi markkinaehtoisesti mahdollisimman tehokkaasti, opastaa Rossilahti.

Ajoitus

Kolmas näkökulma asuntopolitiikassa liittyy ajoitukseen, milloin ja millä volyymilla tai intensiteetillä pitäisi mitään toimintoja harjoittaa.

Takavuosisikymmeninä valtiolta harjoitti aktiivista finanssi-politiikkaa tasaten suhdanteita.

Valtiolta oli joskus pakotettu esimerkiksi säättämään investointiveron, jolla pyrittiin lykkäämään rakennuskohteiden aloittamista. Toimenpiteillä yritettiin estää rakennusmarkkinoiden kuumenemista ja kustannusten nousua. Noususuhdanteessa valtiolta supisti rooliaan ja taantumassa toimittiin päinvastoin. Näin pyrittiin välttämään hintojen nopeista ja voimakkaista nousuista tai laskuista aiheutuvia taloudellisia, rahoituksellisia ja työllisyysteen liittyviä ongelmia.

– Vai kuinka on nyt, asetti ylijohtaja Rossilahti kysymyksen kuulijoilleen.

– Toistakymmentä vuotta jatkunut asuntobuumi on nostanut asuntojen hintoja ja vuokria. Tässä tilanteessa on koettu, ei suinkaan tarvetta hillitä rakennusbuumia, vaan kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa pyritty lisäämään, koska asumisen hinta on muodostunut ongelmaksi. Itse asiassa on syytä kysyä, missä määrin julkinen panostus asuntotuotannon rahoittamiseen noususuhdanteessa on lisännyt hintojen nousua ja erilaista muuta haittaa. On siis mahdollista, että noususuhdanteessa toteutettu julkisen tuotannon nosto on tuottanut hintaongelmia, joita lievittämällä sitten voidaan aiheuttaa kierteen pahenemista.

Haasteita riittää

ARA:n ylijohtaja lähetti puheessaan vinkin myös tuleville hallitusneuvottelijoille.

– Ainakin haasteita on paljon. Asuntopolitiikka on hiljentyneet. Noususuhdanne on ohi. Hinnat putoavat, vapaarahoitteisia asuntoja on tarjolla vuokralle ja myyntiin enemmän kuin on kysyntää. Rakentaminen vähennee, hinnat laskevat. Onko lähiaikoina tarvetta lisätä tuotantoa, koska tyhjiä markkinaehtoisia asuntoja on jo runsaasti tarjolla? ARA-tuotannon käynnistymisen, ja vilkastumisen osalta tarvittaisiin nykyistä alempia rakentamisen kustannuksia tai korkotason laskua.

Nyt on matalasuhdanteen aika. Jotkut ennustavat jopa taantumaa. Niin sanotun vastasyklisyyden logiikan mukaan nyt olisi aika julkisen vallan ottaa isompaa roolia talouden ohjailussa. Tuotannon enempi määrällinen käynnistäminen vaatisi valtion rahallisen tuen selvää korottamista asumiskustannusten alentamiseksi ja ARA-hankkeiden saamiseksi tuotantoon.

Rossilahden toiveena olisi, että tilanne tunnustettaisiin jo tulevis- sa hallitusneuvotteluissa.

Unto Nikula

Ara-päivän 19.1.2023 satoa

Johtaja Jarmo Lindén:

ARAn vuosi 2022



Jarmo Lindén. Kuva: Riitta Salasto.

Päivän avaussanoissa ARAn johtaja **Jarmo Lindén** kertoi rentoon tapaansa vuoden 2022 suuntauksista ja tapahtumista. Toimintaympäristö on rajussa muutoksessa. Ilmastomuutos ja luontokato aiheuttavat kasvupainetta vaikuttaviin toimiin.

Venäjän hyökkäysota Ukrainaan tekee vihreästä siirtymästä nyt myös turvallisuuspolitiikkaa. Ukrainan pakolaiset Suomessa tulevat keväällä (maaliskuulla) asuntopolitiikalle kuntapainoille. Omavaraisuus ja hultovar- muus on tärkeämpää.

Rakennustarvikkexi hinnat nousivat rajusti, mikä lisäsi saatavuusongelmia. Inflaation ja korkojen nousun vaikutukset asumisessa korostuvat. Korona-ajalla on silti pysyviä vaikutuksia asumiseen työhön, liikkumiseen. Avaaja ennakoii ”Suuren valtion”, **Big Government**, paluuta muutosten vauhdittajana.

Asumisen tosiasioita

Alkava ARA-uustuonto 2022 jäi 5 814 asuntoon, kun se oli 8 889 v. 2021. Alkava tuotanto on 2000-luvulla vaihdellut 3 300 ja 14 000 asunnon välillä. Suurin oli elvytysvuonna 2009. Valtaosa aloituksista tulee MAL-alueille, erityisesti Helsinkiin. Toinen puoli tarinaa on kaupungin vuokratalon purku; puhuja näytti valokuvan Kemistä.

Kustannusnousun vuoksi ARA-hankkeiden urakkatarjoukset on voitu sitoa indeksiin 31.3.2022 alkaen. ARA-tuotannossa pääkaupunkiseutualueella hankinta-arvo oli 4 500 – 4 700 neliömetriltä. Hitas-asuntojen vastaava hinta oli lokakuulla 5 903 euroa, jossa on 13 % vuodessa kasvua.

Korkotukivaltuudessa vajetta – elvytysvaraa 2023

Korkotukivaltuutta jäi paljon käyttämättä 2022; tänä vuonna on paljon ”elvytysvaraa” lisätä ARA-tuontoa. ARA-avustukset ovat 2019-2023 kasvaneet 85 %, esim. erityisryhmien investointi-avustus. Suurin kasvu on ikääntyneille ihmisille. Viisivuotinen laki asumisneuvonnan tuesta kunnille 2023-27 astui voimaan. Se on yksi keino vähentää asunnottomuutta. Valvontatehtävät ovat kasvaneet, koska AO-asuntojen asukashallinnon neuvonta siirtyi ARA:lle 1.9.2022, kuten näiden asuntojen asukasvalintojen valvonta kunnilta.

Lindén arvioi, että asumistukiin kuluvat rahat nousevat eduskuntavaalikeskusteluun. Korkojen nousu lisää myös ARAn korkotukimenoja 2023.

Yrjö Harvian asuntonäky 1917 ajankohtainen

Suomen ensimmäisessä asun- tokongressissa 22.-23.10.1917 Yrjö Harvia näki edessä suuren valistustehtävän, jotta kansalaiset totutettaisiin ajatukseen, että...

...”asunnot, kodit eivät ole luodut keinotteluvälineiksi vaan rauhaisan, viihtyisän perhe-elämän tyyssijoi-ksi. Kysymyksen ydin on ehkä lopulta juuri tässä. On kasvatettava nykyajan levottomat itsekkäät ansioihmiset kansalaisiksi, jotka yhteiskunnan ja heidän omaksi edukseen vieraantuvat halusta ensimmäisen tilaisuuden sattuessa muuttaa kotinsa rahaksi ja luopuvat oikeudesta saada vapaasti käyttä-ä asun- toansa ansiovälineinä.”

Risto Kolanen

Ara-päivän 19.1.2023 satoa

Maria Ohisalo haluaisi siirtää

Päätösvaltaa rakennetusta ympäristöstä ministeriöönsä

Ympäristö- ja ilmastoministeri **Maria Ohisalo** piti hyvän ja punnitun puheenvuoron ARA-päivässä.

Seuraavassa teen muutamia nostoja hänen varsin laajasti ajankohtaisia asioita käsitelleestä puheesta. Selkeästi mielenkiintoisin asia oli, hieman sivulauseessa mainittu ja ilmeisesti ympäristöministeriön toivomus siirtää **MAL-sopimusten ja niiden vaikutukset** MAL-kaupunkien rakennettuun ympäristöön kiinteämmin ministeriön toimintakenttään. Asialla on toki valtakunnallista merkitystä. Ministeri totesi myös, että yli puolet suomalaisista asuvat MAL-kaupungeissa.

Asumisen muutosprosessi on ollut nopea. Ohisalo totesi, että koronan mukana selkeästi lisääntynyt etätyö on muuttanut asuntotoiveita oleellisesti.

Ajankohtaista tietoa

Ministeri kävi läpi myös budjetin antia ja muuta ajankohtaista asiaa. Selkeänä linjapäätöksensä erottuu se, että nyt satsataan

asuintalojen perusparannusten tukemiseen. Pitkän korkotuen nostaminen ja perusparannuslainojen **lainanantovaltuuden nostaminen** ovat osia tässä kokonaisuudessa.

Tämä on varsin perusteltua, kun uudisrakentaminen vähenee parin vuoden tähtäimellä oleellisesti. Keskustelua tulee synnyttämään se, että nyt mahdollistetaan taas omakustanteisessa toiminnassa varautuminen tuleviin peruskorjauksiin.

Akuuttitoimintaa on sen sijaan tuleva asetus, joka mahdollistaa luopumisen aravatarkistuksen maksamisesta tänä vuonna.

Esityksessä käsiteltiin myös segregaatiorjuminen ja ministeri lopetti tämän osion varsin kuvaavalla tiivistyksellä: segregatio torjutaan kaikkein tehokkaammin sanaparilla ”yhteistyön parantaminen”.

Harras toivomus on se, että onnistuisimme poistamaan ensi vaalikaudella asunnottomuuden maastamme.

Hans Duncker

Professori Satu Huuhka: Purkaa vai korjata?



Satu Huuhka (vas.) ARA-päivien tauolla keskustelemassa Julie Lawsonin, Australian RMIT Universityn kanssa. Kuva: Riitta Salasto.

Purkavasta uudisrakentamisesta, korottavasta korjaamisesta ja uudelleenkäytöstä kertoo ARA-päivillä tenure track -professori, tekniikan tohtori ja SAFA arkkitehti **Satu Huuhka Tampereen yliopistosta**.

Hän esittelee kaksi aihetta tutkivaa hanketta, jotka kokeilevat ja kehittävät innovatiivisia ratkaisuja suljettuun materiaalikiertoon rakennetussa kaupunkiympäristössä. Tämä avaa oven uudelle kiertotalousliiketoiminnalle ja uudelleenkäytölle. Tutkimuksella tarkastellaan tunnuslukuja purkamisen ja uudisrakentamisen hyödyistä toisiinsa nähden.

Kaupunkien ja muiden rakennuttajien pitää muuttaa prosessinsa kiertotaloutta tukeviksi. Esimerkiksi julkisten hankintojen vähähiilisyyskriteerien oheen tarvitaan kiertotalouskriteerejä. Koko rakennusala saa tärkeää uutta tietoa.

Pilottikohteet Vantaalla ja Tampereella

Circuit -hanke tarkastelee kokonaisuudessaan rakentamisen arvoketjua: kaupunkisuunnittelijat, kiinteistön omistajat ja kehittäjät, arkkitehdit, rakennusyritykset ja purkajat. Hankeorganisaatio on kansainvälinen, ja sen koordi-

naattorina toimii Kööpenhaminan kaupunki. Hankkeessa on kaiken kaikkiaan 30 osapuolta, muun muassa Kööpenhaminan lisäksi **Hampurin** kaupunki sekä **Lontoosta ReLondon**.

Kussakin kaupungissa toteutetaan demonstraatioita purkutoiminnassa, purettujen rakennusosien ja materiaalien käytössä, rakennusten käyttötarkoitusten muutoksissa käyttöä pidentämiseksi ja puretavissa olevien rakennusten suunnittelussa.

Vantaan yhtenä pilottikohteena on tontti, jolla sijaitsee kaksi 1970-luvun tyyppillistä asuintaloa.



Case-tontti, Vantaa, Kuva: Kimmo Nekkula, Vantaan kaupunki

Asuntoja on 46 kappaletta, lämmitetty neliöala yhteensä 3552 neliömetriä.

ReCreate -hanke keskittyy uudelleenkäyttöön ja on eurooppalainen hanke, jonka yhteistyökumppaneita on Suomessa myös yritys kentältä: **Skanska** (elementtien uudelleenkäyttö), **Umacon** (elementtien irrottaminen), **Ramboll** (rakennussuunnittelu) ja **Consolis Parma** (tehdaskunnostus).

ReCreate -hankkeen elementtien luovuttajarakennuksena toimii purettava toimistokerrostalo **Tampereen** keskustassa. Rakennuksen elementit on inventoitu tietomalliin ja niiden haitta-ai-neettomuus, materiaaliominaisuudet ja kunto on tutkittu näytteisiin ja laboratorioanalyysiin perustuen. Elementtien kantokyky on mitoitettu voimassa olevien Eurokoodien mukaisesti. Elementit tehdaskunnostetaan uutta käyttöä varten elementti-tehtaalla. Uudelleenkäyttöpilotti on keskeinen työkalu ReCreate -hankkeeseen osallistuvien yliopistojen ohjejulkaisujen tuottamisessa ja alan täydennyskoulutuksessa.

Riitta Salasto

ARA suosittelee maltillisia vuokrankorotuksia

Viimeaikainen hintojen nousu luo todennäköisesti paineita korottaa asumiskustannuksia. ARA-kohteiden vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella. Haasteellisessa tilanteessa vuokrankorotuspaineita voi hillitä erilaisin keinoin.

ARA-kiinteistökantaa omistavat yhteisöt ovat huolestuneita siitä, kuinka selviytyä inflaation kiihtyessä ja energiakulujen kasvessa. Voiko vuokria korottaa? Mitkä muut keinot auttaisivat selviytymään haasteellisessa tilanteesta?

Jos aravalainalla tai pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoitetussa kohteessa on voimassa vuokranmääritysrajoitukset, tulee vuokrat määrittellä omakustannusperiaatteella. Omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään

määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien, asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.

Keinoja korotuspaineen hillintään

ARA-rajoitusten alaisissa kiinteistöissä voi korotuspaineita vuokranmäärityksessä hillitä huomioimalla aiemmilta vuosilta mahdollisesti kertyneitä ylijäämiä ja käyttämällä kiinteistön hoitomienoihin kohteessa aiemmin perusparannus- ja hoitotoimiin kerättyjä varautumisia.

Omistajayhteisön on toimittava myös aktiivisesti estääkseen asuntojen tyhjääkäyttöä. Pitkittyessään tyhjat asunnot rasittavat merkittävästi muiden asuntojen vuokria.

Asukkaat valitaan ARA-koh-teisiin asukasvalintakriteerien mukaisesti. Jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita. Tällöin asukkaaksi on kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asetuksessa määrättyjä edellytyksiä.

ARA rahoittaa kohteita myös erityisryhmille (esim. kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat, muistisaira). Jos näille ryhmille alun perin tarkoitettuihin asuntoihin ei ole kriteerit täyttäviä hakijoita, voi ARA:sta hakea käyttäjäryhmän muutosta.

Omistajan tulee myös kehittää asuntokantaansa kysyntää vastaavaksi. Asuntokantaa voidaan sopeuttaa kysyntää vastaavaksi esimerkiksi myymällä tai purkamalla. Rajoitusten alaiset vuokra-asunnot ja vuokratalot voidaan myydä ARAn nimeä-

mälle luovutuksensaajalle ARAn määrittämällä hinnalla. Lisäksi ARAlta voi hakea rajoituksista vapauttamista. Rajoituksista vapauttaminen on mahdollista esimerkiksi silloin, kun se edistää alueen asuntomarkkinatilannetta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä.

ARA suosittelee yhteisöjä myös kiinnittämään huomioita energian kulutukseen ja muuttamaan toimintaansa vähemmän energiaa kuluttavaksi. Myös asukkaita on hyvä ohjeistaa vähemmän energiaa kuluttaviin toimintatapoisiin. Tällaiset suositukset ovat sovellettavissa muuhunkin, kuin vain ARA-asuntokantaan.

Unto Nikula (ARA-tiedote)

Kunnille ja maakunnille tarjolla 2,6 miljoonaa euroa avustusta vihreän siirtymän investointihankkeiden kaavoitukseen, lupamenettelyyn ja selvityksiin

<https://ym.fi/-/kunnille-ja-maakunnille-tarjolla-2-6-miljoonaa-euroa-avustusta-vihrean-siirtymän-investointihankkeiden-kaavoitukseen-lupamenettelyyn-ja-selvityksiin>



Vuoden parhaat ARA-neliöt 2023 Kortepohjan ylioppilaskylälle

Opiskelijälähtöisyys ja valtion tuki ovat auttaneet tekemään Suomesta opiskelija-asumisen suurvallan, joka menestyy kansainvälisessä vertailussa. Asunnot ovat asukkaiden koteja, ja asumistasoa nostaa viihtyisä ympäristö ja palvelut, totesi Suomen Opiskelija-asunnot SOA ry:n toiminnanjohtaja Lauri Lehtiruusu syksyllä 2022 ARAviestin artikkelissaan.

Jyväskylään vuosina 1968–1975 rakennetun **Kortepohjan** toimija ja laa-
tupalkinnon vastaanottaja oli ylioppilaskunnan omistama Soihdu. Rakentamista koskevien normien minimitaso toteutetaan usein maksimina, mutta ARA-kohteisiin tavoitellaan parempaa.

– Tavoitteen esillä pitämiseksi ja saavuttamiseksi ARA on perustanut asuntorakentamisen laatu-

myös Jyväskylän kaupunki, joka on tässä aivan ainutlaatuisella tavalla ollut tekemässä lähiöuudistushanketta.

Vallius piti Kortepohjaa pietteillä toteutettuna, modernistisen arkkitehtuurin peruskorjauskohteena. Alue on uudistunut säilyttäen identiteettinsä ja samalla rikastuen uusista elementeistä ja taloista. Iso innovaatio oli talokohtaisten asukastilojen muuttaminen asunnoiksi ja yhteistilojen

vät hyviä päätöksiä ja loivat toimivan kokonaisuuden. Lahtinen kiitti saadusta tunnustuksesta ja katsoi, että ilman ARAa ei Kortepohjan hanke olisi toteutunut. Hän kiitti myös Sampo Valliusta aktiivisesta kehittämisotteesta ja sparrauksesta, Jyväskylän kaupunkia ja kaikkia hankkeen toteuttajia.

Soihdu kehittää kokonaispalveluympäristöjä noudattaen kestävän kehityksen periaatteita. Keskiössä ovat hyvinvoivat asukkaat, monipuolinen asumisen tarjonta, toimivat palvelut, kylämäiset asuin ympäristöt ja yhteisöllinen kylähenki. Lahtinen mainitsi myös hiilijalanjäljen pienentämisen. Vuonna 2022 oli ensimmäisen kerran laskettu kokonaisuuden luontojalanjälki. ARA-rahoitteisen Kortepohjan lisäksi Soihdulla on vapaarahoitteista asumista ja liiketoimintaa. Soihdu tarjoaa kodin noin 2 300 asukkaalle 23 asuintalossa.

Mittava uudistushanke

Soihdun kiinteistöjohtaja **Kimmo Moilasan** esitykseen liittyi **Kuntarahoituksen** tuottama video. Sen mukaan Kortepohjan lähtökohtana oli viisi julkisivusuojelua asuinkerrostaloa, 720 yksiotä kooltaan 21-22m², raskas korjausvelka, huono energiatalous ja toiminnaltaan hiipunut ravintola Rentukka. Hyvää oli se, että talojen yksiot ovat haluttuja.

ARAN lisäksi rahoittajana toimi Kuntarahoitusta, jolle hanke oli ensimmäinen Vihreää rahoitusta saanut peruskorjaushanke. Korjausinvestointi oli lähes 50 miljoonaa euroa. Peruskorjausaste oli yli 80 %, joten alkuperäisestä jäi vain runko. Energiatallisuus oli keskiössä, sillä se vaikuttaa vuokrien tasoon ja asumismukavuuteen. Uudistetuissa taloissa tärkeää on jakamistalous,



Vuoden parhaat ARA-neliöt palkintolaatta ja Soihdun Timo Lahtinen (vas.), Jaana Pigg ja Kimmo Moilanen. Kuva Helena Berg / ARA.

kierrätys ja yhteisöllisyys.

Kaikka ei tarvitse omistaa itse, ja asukkaat kohtaavat pesutuvalla ja muissa yhteistiloissa. Kokonaisuus ohjaa kestävään elämäntapaan. Elinkaariuudistamisessa haluttiin siirtää kiinteistörisi yhtä pitkälle kuin uudisrakentamisessa, ja ylioppilaskylän veto-voiman palauttaminen oli olennaista.

Moilanen kiitti ARAa osahankkeiden huomioimisesta kokonaisuutena. **Lemminkäinen, YIT** ja **Rakennus-Kaseva** urakoivat vuoroillaan noin talon vuodessa. Energialuokka B saavutettiin ja samalla tehtiin uudistuksia pihaille ja ulkoalueille. Asuntojen käyttöaste on 100 %. Pienimpiin yksioihin kokeiltiin muuntuvia kalusteita kuten sängyksi kääntyvää pöytää, jolloin saatiin neliöille lisätehoa. Suojeluviranomaiset saivat Moilaselta kiitosta. Soihdun työ jatkuu, ja uudisrakentamisella kehitetään kaupunkikuvaa ja palvelurakennetta.

Ylioppilaskylässä viihdytään

Soihdun palvelupäällikköä tuuraava Jaana Pigg luonnehti, että nyt Rentukka on elävän kylän sydän. Ravintola oli vielä 1980-lu-

vulla suosittu biletyspaikka, mutta 2018 se oli teknisen käyttöikänsä päässä eikä enää kaunis.

– Osallistettiin kylän asukkaita, opiskelijoita, ja todettiin, että sinne tarvitaan enemmän kuin vain paikka jossa käydään välillä kaljalla. Uudessa konseptissa oli keskiössä yhteisöllisyys, arjen sujuvuus ja hyvinvointi. Niinpä uudistettu Rentukka on otettu hyvin vastaan. Siellä on opiskelijahintainen ravintola, harrastustiloja, sauna ym. Tiloilla on raikas ilme. Rentukka on koko kylän kohtaamispaikka, jatkaa Pigg.

Asuntopolitiikassa opiskelijat luokitellaan erityisryhmäksi. Ryhmään kuuluvia ei kuitenkaan kannata niputtaa, vaan heidän eriytyviin tarpeisiinsa on hyvä vastata vaihtelevalla palvelutarjonnalla.

Palkintolaatta voittajille

ARA valitsee palkinnon tekijäksi vuosittain nuoren taiteilijan tai muotoilijan. Tämän vuoden palkintolaatan on suunnitellut ja toteuttanut **LAB Muotoiluinstituutin** opiskelijat **Alex Domey** ja **Netta Aavikko**.

Tuula Laukkanen



Sisääntulo Jyväskylän Kortepohjan ylioppilaskylään, edessä yhteisötila Rentukka. Kuva: Jari Kuskelin.

palkinnon. Palkituissa kohteissa on uskallettu ajatella toisin. Kortepohjassa on tartuttu suunnitelmallisesti kiertotalouden haasteisiin, minkä tuloksena kokonainen alue on saanut uuden ilmeen ja elämän, tiivistä ARAn yliarkkitehti **Vesa Ijäs** palkinnon tarkoituksen ja sen, miksi Soihdu sen sai.

Arkkitehti, ARA:n erityisasiantuntija **Sampo Vallius** kertoi näkevänsä harvoin tällaista kokonaisvaltaista uudistamistyötä: – Palkitsemme Soihdun, mutta oikeastaan meidän pitäisi palkita

keskittäminen kaikille tarjolle alueen keskellä sijaitsevaan **Rentukka** -taloon.

Ylioppilaskunta JYY Soihdu

Ylioppilaskunnan varsinainen tehtävä on opiskelijoiden edunvalvonta. JYY:n omistama Soihdu on perustettu hallinnoimaan JYY:n kiinteistöomaisuutta ja vastaamaan liiketoiminnasta. Toimitusjohtaja **Timo Lahtisen** kiitospuheessa mainittiin henkilökunta ja opiskelijat, jotka teki-

Tuula Laukkanen mukaan Asukasliiton hallitukseen Kokenut osallistuja ja vaikuttaja

Asukasliiton hallituksessa aloitti vuoden 2023 alusta uusi jäsen YTL **Tuula Laukkanen**, jonka asiantuntemuksen ja kokemuksen toivomme ilolla tervetulleeksi. Tuula onkin monelle ehkä tuttu jo Asukasliiton seminaariesiintyjänä.

Asuntoasioiden parissa Tuula Laukkanen aloitti jo nuorena ollessaan 12 vuotta Kuopion kaupungin palveluksessa toimistotehtävissä, joissa hän oppi pääpiirteet maankäytöstä rakennuslupaprosessiin ja -valvontaan. Tästä oli hyötyä myös asianajotoimistoissa työskentelyaikana.

– Olen opiskellut koko aikuisikäni työn ohella, nuorena iltalinoilta lukion ja merkonomin tutkinnot. Juuri 40 vuotta täytettyäni aloitin työn ohella **Kuopion**

yliopiston yhteiskuntatieteellisessä pääaineena sosiaalipolitiikka. Maisterina ensimmäiseksi tutkin osuustoimintaa, sitten ympäristöministeriölle arava- ja ara- asuntojen hakua, myös ikääntyvien omistusasukkaiden asumisen preferenssejä.

Lisensiaatin opinnäytteenä v. 2008 oli **Kasvukunnan sosiaalisen vuokra-asumisen kehityspiirteitä** tapaustutkimuksena oli Helsinki. – Tein asumisen alaa koskevia tutkimuksia Kuopion ja Turun yliopistossa ja parissa tutkimuslaitoksessa. Vedin myös asuntopolitiikan kursseja em. yliopistoissa ja pääsin puhumaan opiskelijoille erilaisista asumismuodoista niin omistus-, osuuskunta tai vuokrapuolella.

Tutkimuksesta käytäntöön

Vuodet 2008–2012 Tuula Laukkanen oli Vantaan omistaman **VAV-Asunnot Oy:n** hallituksessa ja vuodet 2018–2021 **VAV-Yhtymä Oy:n** hallituksen puheenjohtajana. Näitä vuosia Tuula pitää kruunauksena tutkijan työilleen.

Organisaatio muuttui 10 vuodessa, siirtyi digiaikaan ja paperittomaan työskentelyyn sekä uudisrakentamiseen, joka ottaa huomioon ilmaston ja ympäristön. Ara-vuokra-asuntojen tarve kasvavassa kaupungissa on valtava. Vapautuviin Ara-asuntoihin haki vuokralaisiksi asunnottomia ja hädän saaneita, yksineläjiä, työttömiä ja pienituloisia, lähinnä totaalisen varattomia. Asu-

kasvalitsijat valitsevat heistä kii-reellisimmän asunnontarpeessa olevat, pienituloisimmat ja vähä-varaisemmat.

– Johtamani hallitus olisi halunnut, että kaupunki olisi järjestänyt uudisrakentamiselle enemmän tontteja, mutta myös tonttijärjestelyä tehtiin, korjauskelvotonta purettiin ja kaava-muutosten jälkeen rakennettiin enemmän neliöitä ja korkeampia taloja. Järjestelyissä oli hyvää se, että yhtiö omistaa tontit ja voi niitä vaihtaa, myydä ja ostaa, hän toteaa.

Tuula Laukkanen sanoo, että asunnottomuus ei häviä milloinkaan täysin, kuten ei köyhyyskään, mutta molempia on pyrittävä pitämään kurissa ja mahdollisimman vähäisinä. **RS**



Tuula Laukkanen Hiekkaharjussa kotinsa maisemissa. Kuva: Kirsti Tuura.

Kolumni

Energian hinnasta vielä

Pelättyä energiakriisiä, aina-kaan siinä mitassa, kuten vielä syksyllä ennustettiin, odotettiin ja pelättiin, ei sitten tullutkaan. Talvi alkaa olla voitettu, ja vaikka sota jatkuu edelleen, olisiko nyt aika arvioida ja mahdollisesti yrittää oppia jotakin tästä kaikesta.

Energian toimitusvarmuu-teen jo alun alkaenkin liittyneet riskit ovat sodan seurauksena rea-lisoituneet. Hyvin ristiriitaiseksi on osoittautunut se taannoin keskisessä Euroopassa kehitelty energiastrategia. Siellä - ennen kaikkea Saksassa - päätettiin sul-kea ydinvoimalat ja siirtyä puh-taaseen energiaan, ja samoihin aikoihin sidottiin energiahuolto suurelta osin Venäjältä tuotavaan maakaasuun.

Kun **Euroopan unionin** säh-kömarkkinat on integroitu, hin-nat määräytyvät erillisissä säh-köpörsseissä. Yksi avoin kysymys kuuluu nyt, miksi kytkeä sellai-nenkin välttämättömyyshyödyke, kuten sähkö, pörssin kautta hin-noiteltavaksi kauppatavaraksi? Syksyllä ja alkutalvesta näytti to-della pahalta, kun kilovattitunnin pörssihinta saattoi joinakin vuo-rokauden tunteina olla hyvinkin se ennustettu kymmenkertainen, tai jopa enemmänkin vaikkapa vain kesän tai kevään hintoihin verrattuna.

Nyt tiedetään, että se järjetön hintojen heilahtelu johtui sodan alkuvaiheen sekavassa tilanteessa kaiken maailman pörssimeklarei-den tekemien futuurikauppojen hinnoittelusta. Pörsseissä teh-dään futuurikauppoja meklarei-den olettamien tulevien hintojen pohjalta. Niissä piireissä oletet-tiin energian hintojen nousevan todella pilviin, ja pysyvän siellä.

Jos nykymaailmassa näin-kin tärkeän tuotteen hinta voi heiluskella miten sattuu, ja var-sinkin tällaisena, nyt toteutunee-na kriisiaikana, tähän sisältyy val-tavia riskejä. Tuo reaalielämästä usein irti oleva pörssi ja sen hin-noittelu voi saada jonkin uuden ja aivan arvaamattoman suunnan jo esimerkiksi pelkästään median uutisointiin pohjaten.

Tämä vaikuttaa kansalaisten tietoisuuteen ja reagointiin, ja saa herkästi aikaan vähintäänkin hämminkiä, jopa pelkoa ja pahim-millaan kauhua.

Oli sitten uhkana jokin tunte-maton virus, tai jonkin pörssin määräämä sähkön ja lämmön hinta ja riittävyys, niin maailman-lopun kuvajaisiahan se saa ihmis-polon päässä aikaan.

Yksi kysymys tässä ener-giakriisissä asettuu, että pitää-kö meidän kaikkien osallistua verotuksen kautta paikkaamaan pörssipelureiden ahneuden seu-rauksia? Nythän on toteutumas-sa käytäntö, että haavat laastaroi valtio eli me kaikki veronalaiset.

Voittajia tässä energiasodas-sa ovat olleet sähköä tuottavat yhtiöt. Ja kun korkeat päättäjät rohkenivat ottaa esille tämän se-kavan konfliktin aiheuttaneiden, satumaisuuksiin asti kivunnei-den voittojen ylimääräisen verot-tamisen, niin sähköyhtiöillä oli ahneudelleen perusteluna, että tarvitaan puskureita tuleviin in-vestointeihin.

Mutta me kaikki sähkölaskujen maksajat olemme kautta aikain maksaneet sähkölaskuissamme sitä niin sanottua perusmaksua, millä sähköä tuottaneet ja sitä siirtäneet yhtiöt ovat kasanneet niitä puskureita tuolla samalla perusteella.

Nykyisessä kulutuskulttuuris-sa kun kaikki mahdolliset ”inno-vaatiot” suunnitellaan toimimaan sähköllä, jostakin voi tuntua uh-kaavalta, kun tällainen välttä-mättömyyshyödyke hinnoitellaan nykykäytännön mukaan aivan toisaalla, kuin missä sitä tuote-taan ja kulutetaan. Lisäksi sen riittävyys ja toimitusvarmuus on kiinni jostakin jota kukaan, eikä mikään tunnu pystyvän muutta-maan eikä sääntelemään.

Syksyn kovimpien hintojen aikaan esiintyi Suomessa jon-kin verran irtiottoja, kun jotkut paikalliset sähköyhtiöt alkoivat myymään omille paikallisille asi-akkailleen sähköä sen ”oikeaan” hintaan, eli kunnon alennuksella.

Jos menoa aiotaan jatkaa samaan, vanhaan malliin, niin meillä pitäisi olla jonkinlainen ”varavaimakone” -järjestelmä, ja paikalliset sähkön tuottajat voisi-vat olla se turva, millä päästäisiin tarvittaessa pahimman yli.

Unto Nikula
Rovaniemi, Korkalovaara

Naapurisopu ja paras asumismuoto

Vuoden vaihtumisen jäl-keen tulee siivottua edel-lisen vuoden mappeja ja sähköposteja. Niin teki Päivystä-jä nytkin ja siinä samalla syntyi ajatus katsoa, minkä tyyppisestä asumismuodosta tulee suhteelli-sesti eniten asumiskiistoja ja jopa -riitoja.

Selkeitä eroja havaittavissa

Heti kättelyssä on todettava ai-neiston koostuvan sen verran perusteellisista välien rikkoutu-misista, että ne ovat johtaneet kirjeenvaihtoon. Selkeitä eroja määrissä on silti havaittavissa. Hallintasuhde ei näy vaikuttavan kovinkaan paljon, on omistus-, osaomistus- ja vuokra-asumista.

Selkeästi riitaisimmat asujat löytyvät rivitaloyhteisöistä, sit-ten tulee muu pientaloasuminen, pari- ja luhtiasuminen. Yritin lueskella sisältöjä ja muistella käytyjä keskusteluja ja syntyi aika hassunkurinen kokonaiskuva.

Syy kärhämöintiin johtuu sel-keästi kahdesta asiasta, naapurit tapaavat ja seuraavat toisiaan vaakatasossa ja rivareissa hoide-taan itse enemmän kiinteistön

hoitoon liittyviä asioita kuin ker-rostaloissa. Selkokielellä ilmai-suna; hississä ei ehdi aikaansaada riitaa, takapihan raja-aidan yli se onnistuu paljon paremmin. Kerrostalossa kun pihatyöt on hoidettu huonosti, haukutaan huoltoa ja rivitalossa syytetään naapuria lintsamisesta.

Onko kerrostalossa asuminen siis ”the best”?

Edellisestä ei kyllä voi vetää sitä-kään johtopäätöstä. Ihanneasu-misemme seisoo edelleen van-kasti yhdellä jalustalla, joka on omakotitalo. Ainoa vika on siinä, että ”oma tupa – oma lupa” vaatii kohtuuttomasti rakennusmaata, eikä sovellu edes meidän pienen maamme asutuskeskuksiin.

Kerrostalossa ei tarvitse tuhlaata mielihyvääpääomaansa naapurin asioiden kadehtimiseen. Sen si-jaan kerrostalosta löytyy liian al-hainen huonelämpö, kun ”astetta alemmas” meni överiksi, yläker-n kakarat pelaavat kotonaan koripalloa ja naapurin Reiska heittää tupakan natsan ulko-oven eteen rappuun mennessään.

Päivystäjän pakina

Neuvonnan ykkösasia on ker-rostaloissa tilanne, jossa hallitus/isännöitsijä pyrkii vesivahinko-jen korjaamistilanteissa maksat-tamaan osakkaalla/asukkaalla töitä, jotka vastuunjakotaulukon mukaan selkeästi kuuluvat kiin-teistön maksettavaksi.

Tämä ei ole kerrostalon eli asu-mismuodon vika. Kysymyksessä on asuinyhteisön hallinnon ym-märryksen puute. Puhelinpäivys-täjä on vuosien mittaan kirjoit-tanut monen monituista kertaa tästä. Toistettakoon kuitenkin vielä kerran:

–Yhtiövastike/vuokra on ver-rattavissa pakolliseen vakuutus-maksuun. Kaikki osalliset mak-savat oman vakuutusmaksunsa ja jos jonkun asunnossa tapahtuu vahinko, korjataan kertyneistä varoista tämä tapahtunut vahin-ko.

Tämän kun muistaisimme olisi **Asukasliiton** neuvonnassa aika lailla vähemmän neuvottavaa – ja sehän on perimmäinen tavoite tällaisessa neuvontatyössä.

Mukavaa kevättä toivottaen,
Hans Duncker

S U O M E N V A K U U
T U K S E N O T T A J I E N
K E S K U S L I I T T O R Y

Vakuuta viisaasti

Monien huonosti tuntemat ”suojeluohjeet” saattavat nollata vakuutuskorvauksen

Harva meistä muistaa, että suo-jeluohjeet ovat osa vakuutusso-pimusta. Vakuutusyhtiöt ovat kiristäneet otettaan siten että yhä useammin suojeluohjeiden laiminlyönti johtaa siihen, että maksettavaa korvausta vähenne-tään (tyypillinen vähennys 10–50 %:n välillä) tai korvaus jätetään jopa kokonaan maksamatta. Va-kuutusyhtiöillä on kuitenkin to-distustaakka, silloin kun he veto-avat suojeluohjeisiin.

Suojeluohjeilla pyritään ohjaa-maan kuluttajia ehkäisemään vahinkoja. Suojeluohjeissa vaadi-

taan meiltä lukuisia huolellisuu-teen liittyviä käytännön toimia. Suojeluohjeet liittyvät tyypillises-ti tulipalon torjuntaan, asunnon suojeluun murto- ja varkausva-hingoilta, vuotovahinkojen vält-tämiseen tai esimerkiksi jonkin laitteen käyttöön. Niissä listataan monia asioita joihin vakuutusyh-tiö voi vedota ja todeta asiakkaan olleen ”huolimaton”.

Suojeluohjeet eivät koske vain kotivakuutusta vaan kaikkia omaisuusvakuutuksia, siis myös autovakuutusta. Vakuutusyhti-öiden ohjeissa on paljon samaa ja yleensä niissä listataan samat riskialttiiksi koetut asiat kuten esim. avotulta pitää valvoa hyvin, tulipesästä kerättyä tuhkaa pitää säilyttää metallisessa tai pala-

mattomassa astiassa ja kotoa yli viikoksi poistuessa pitää muistaa sulkea pääsulkuventtiili. Myös avaimen piilottaminen talon tai mökin läheisyyteen ei ole suota-vaa. Mainittakoon vielä kaikille tutumpi vesivahinkojen välttä-minen eli astian- ja pyykinpesu-koneen toimintaa on valvottava, eikä konetta saa jättää päälle, kun asunnosta poistutaan.

Vaikka suojeluohjeiden määräyk-set ja toimintaohjeet saattavat tuntua itsestään selviltä, kannat-taa omat vakuutusehdot kaivaa esiin ja lukaista ne läpi. Hyvän käsityksen yleisistä suojeluohjeis-ta saat myös Suomen Vakuutuk-senottajien jäsensovelluksesta. Täältä voit myös aina tarkastaa, miten tulisi toimia eri tilanteissa.

Uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025

Rakentamislaki hyväksyttiin eduskunnassa 1.3.2023 viimeisinä istuntopäivinä vanhassa eduskunnassa.

Uusi rakentamislaki tuo il-mastonmuutoksen torjunnan kattavasti osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Laki myös suju-voittaa rakentamista, vauhdittaa kiertotaloutta ja digitalisaatiota ja parantaa rakentamisen laatua.

Aiemmin eduskunta hyväk-syi kokonaisuuteen liittyvät lait rakennetun ympäristön tieto-järjestelmästä, maankäyttö- ja

rakennuslain muutoksesta ja ra-kentamisen pätevyyksistä.

Yksi lupamuoto ja korkeampi lupakynnys sujuvoittavat raken-tamista

Nykyiset rakennuslupa ja toi-menpidelupa korvataan yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla. Lupaa edellyttävien rakentamis-hankkeiden kynnystä nostetaan siten, että jatkossa esimerkiksi alle 30 neliön varaston tai piha-saunan voi rakentaa ilman lupaa, kunhan rakentamis- ja kaavamää-räykset sekä rantarakentamisen säännökset täyttyvät.

Kaikki rakennukset kuluttavat jatkossakin tontin rakennusoi-keutta. Rakentamisen laatua pa-rannetaan selkeyttämällä vastui-ta. Vastuu rakentamishankkeen toteutuksen kokonaisuudesta säädetään päävastuulliselle to-teuttajalle. Rakentamishankkee-seen ryhtyvä voi valita, nimeääkö hankkeeseensa päävastuullisen toteuttajan vai ottaako tehtävän itse vastattavakseen.

RS
(Ympäristöministeriön tiedote 1.3.2023)



Laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa, 1169/2022

Lainuudistus on maalissa. Tasavallan Presidentti allekirjoitti uuden yhteishallintolain 20.12.2022 ja se on merkitty astumaan voimaan 1.1.2024.

Yhteishallintolaki ei ole kovinkaan tuttu suurelle yleisölle, vaikka tällainen laki on ollut käytössä maamme vuokratalo- ja myöhemmin asumisoikeusyhteisöissä jo yli kolmekymmentä vuotta. Tämä laki, joka määrittää asukkaiden ja vuokranantajien yhteistyön keskinäiset roolit ja rajat, koskee kuitenkin noin 370 000 asuntoa ja liki 700 000 maamme asukasta.

Huomioita uudesta laista

Tarkastelen seuraavassa vain uuden lain mukanaan tuomat oleelliset muutokset vuoden 1990 lakiin verrattuna.

Yleistä

Lain päivittämisen suurin muutos asukasdemokratian työskentelyyn on se, että nyt on huomioitu sähköinen kokousten järjestäminen, niissä päättäminen ja päätöksistä tiedottaminen.

Lain alueellinen ja toiminnallinen kattavuus

aissa on pyritty huomioimaan asumisen kokonaisvaltaisuus ja tiedostetaan, että asuminen on

muutakin kuin neljä seinää ja piha. Kuinka kattavaksi yhteistyö saadaan kiinteistönomistajien ja asukkaiden välillä, on kuitenkin pitkälti kiinni molempien osapuolten näkemyksistä ja yhteen hiileen puhaltamisen halusta ja kyvystä.

Asukkaiden ja vuokranantajien (vuokrataloyhteisöt) yhteydenpito

Laki terävöittää ajan hengessä tiedon antamisen velvoitteita ja tiedon saamisen oikeuksia. Nyt on selkeät vaatimukset tiedottamisen asiasisällöstä, sen oikea-aikaisuudesta ja ratkaisujen perustelemisesta.

Asukasdemokratian käytännön työ

Uusi laki on säilyttänyt sen periaatteen, että ensisijainen päätösvalta on kaikilla vuokrataloyhteisöjen asukkailla ja kiinteistöissä toimivien liiketilojen omistajilla tai haltijoilla.

Asukasdemokratiaa toimenpanevan asukastoimikunnan toimikautta, -aikaa tai -valtaa ei ole tarkemmin määritelty. Tästä

päättää vuosittain kokoontuva asukkaiden kokous, johon siis osallistuvat kaikki vuokrataloyhteisössä asuvat ja vaikuttavat. Äänioikeus- ja vaalikelpoisuusikä vastaa niin ikään nykypäivän käsityksiä.

Selkeä parannus on se, että nyt voidaan vaihtaa tehtävänsä sopimaton henkilö kesken toimikauden asukkaiden kokoukseen osallistuvien äänten enemmistöllä. Vanhassa laissa vaadittiin enemmistö kaikkien yhteisössä asuvien äänioikeutettujen äänistä. Tämä aiheutti usein turhaa kahnausta, joka oli omiaan haittaamaan yhteisöllistä toimimista.

Tässä on tarkasteltu lähinnä niitä asioita, jotka kaikki asukkaat näkevät kutsussa asukkaiden kokoukseen, asukastoimikuntien pöytäkirjoissa porrashuoneen ilmoitustaululla tai kohteen Fb-ryhmän tiedotteissa.

Seuraavassa numerossa tarkastellaan asukkaiden ja vuokrataloyhteisön yhteistyötä huollon, kiinteistöpalveluiden ja korjausten valmistelussa ja niistä päättämisessä sekä yhteisen talouden valvonnasta.

Hans Duncker

Tikkurilankosken puistoalueet – 2022 Ympäristörakenne

Vuoden **Ympäristöra- kenne** -palkinnon myöntävät **Betoniteollisuus ry, Kivi ry** ja **Puutarhaliitto ry** tunnustuksena ansiokkaasta rakennetun ympäristön suunnittelusta ja toteutuksesta. Tun- nustus on jaettu ensimmäisen vuonna 1992. Tuomaristo muodostetaan seuraavien tahojen edustajista: Suomen Arkkitehti- liitto, Ympäristöministeriö, Suo- men Maisema-arkkitehtiliitto ja Viherympäristöliitto. Tunnustus annettiin ensimmäisen kerran vuonna 1992.

Teollinen historia ja monimuotoinen luonto kohtaavat

Vantaan Tikkurilankosken puisto- alueet käsittävät Vernissarannan, Väreitehaanrannan ja Vernissasil- lan. Hyvällä suunnittelulla ja to- teutuksella on luotu esteettisesti ja toiminnallisesti kestävä ja hyvä kau- punkiympäristö. Rannat ja kosken ylittävä Vernissasilta muodostaa upean virkistysalueen Tikkurilan keskusta- an.

Alue on nykyään Vantaan kau- pungin tärkeä vetovoimatekijä **Keravanjoen** varrella. Kosken äärellä historian merkittävät toiminnot siirtyivät kaupungin kasvaessa muualle. Ranta-alueet vapautuivat kaupunkilaisten käyttöön. Tikkurilankosken puistohankkeessa pato purettiin ja koski pääsi jälleen virtaamaan luonnollisesti. Meritaimen ja lohi pääsevät taas nousemaan kos- keen. Puisto on hyvin saavutetta- va ja sitä voi ihailla myös ohikiitä- vien junan ikkunasta.

Tuomaristo vaikuttui hienosta kokonaisuudesta ja puiston mo- nitasoisuudesta.

Paikallisia rakenteita, esimer- kiksi kiviä, on hyödynnetty uudel- leen ja jätetty osittain sijoilleen. Joen vapauttamiseen, tulvanhal- lintaan, luonnonmukaistamiseen sekä puuston ja kasvillisuuden vaalimiseen liittyviä ratkaisuja on kunnioitettu. Myös kunnossapito on otettu huomioon.

– Ranta-alue oli aikaisemmin pi- meä ja vaikeakulkuinen. Hyvän suunnittelun ja toteutuksen myö-

tä olemme nyt saaneet kauniin, viihtyisän ja toimivan, alueen his- toriaa esiin tuovan ja kunnioitta- van kokonaisuuden, kiittää Van- taan puistosuunnittelupäällikkö **Heidi Burjam**.

Puisto on vaikuttava. Se onnistuu yllättämään kulkijan ja tuottaa erilaisia ja ilahduttavia kokemuk- sia puistoon luotujen paikkojen avulla. Jokirannan saavutetta- vuus ja virkistysarvo ovat paran- tuneet merkittävästi hankkeen myötä.

Riitta Salasto



Riitta Salasto patojuhlassa v. 2019. Kuva: Veikko Toivonen.

Taloyhtiölaina voi yllättää

Yleinen korkotason nou- su vaikuttaa montaakin kautta myös asumiskus- tannuksiin. Korkojen voimakas nousu voi yllättää asuka- an, joka on äskettäin ostanut uudesta ta- loyhtiöstä omistusasunnon. Vii- me vuosikymmenellä alkaneen kehityksen myötä uudistuotan- non asuintaloissa perustamis- kustannuksien lainoista iso osa otetaan taloyhtiön lainana. Tämä on muodostunut käytännöksi ja ilmiö on korostunut enimmäin pääkaupunkiseudulla.

Isännöintiliitto arvioi tilan- netta siten, että kun uudistuotannon perustamisen kustannuksista iso osa on merkittynä taloyhtiön ni- miin, silloin talosta kodin hank- kivalle asukkaalle tilanne näyttää siltä, että uuteen kotiin pääsee kohtuullisen pienellä omalla ra- hoituksella tai pienellä omalla lainalla. Jopa 70 prosenttia uu- den asunnon hinnasta voi olla taloyhtiön nimissä olevaa lainaa. Yllätys muhii nyt siinä, että jo nousseiden ja edelleen nousevien korkojen ja nykytavan mukaan vielä useidenkin lyhennysvapai- den vuosien päätyttyä asukkaalle voi tulla yllätyksenä vastikkees- sa perittävä rahoituksen osuus, mikä voi olla huomattavasti kor- keampi, kuin miltä se vaikutti kaupantekohetkellä.

Asuntorakentamista rahoit- tavien pankkien ja Isännöinti- liiton mukaan useinkaan näihin taloyhtiölainoihin ei ole otettu korkosuojausta. Korkojen nousu- vauhti on ollut sitä luokkaa, että kun asuntokaupoissa yleisimmin

käytetty korko eli vuoden euri- bor oli vielä viime vuoden (2022) alussa nollan tasossa, on se nyt jo yli kolmen prosentin (3 %) tasol- la. Esimerkkilaskelman mukaan, jos uudessa 50 neliön asunnossa olisi 200 000 euroa taloyhtiön ni- missä olevaa lainaa, ja kauppa oli- si tehty vuoden 2022 alussa, olisi tuon lainan kuukausirasite aluksi ollut pelkkää pankin marginaalia, ja olisi ollut noin 100 euroa. Tämä vuoden alun korkotason mukaan tuo rahoitusvastike voisi jo lähen- nellä 600 euroa kuukaudessa.

Näihin isoihin taloyhtiölainoi- hin liittyy sellainenkin, suoras- taan asuntojen uudistuotannon markkinaa vääristävä yksityis- kohta, että tällainen korkojen nousu ei rasita lainkaan asunto- sijoittajia. Kun esimerkiksi uu- distalosta asunnon perheelleen kodiksi ostanut asukas maksaa nousseen koron myötä huomatta- vasti korkeampaa vastiketta, ja kun samasta talosta toinen on hankkinut sijoitusasunnon, tätä sijoittajaa noussut korko ei rasita ollenkaan, koska tämä voi vähen- tää nousseen rahoitusvastikkeen verotuksessa tulonhakkimisvä- hennyksenä.

Näin asiaa selventää Isännöin- tiliiton tietoasiantuntija Olli Re- konen: ”Vaikutus on sitä merkit- tävämpi mitä enemmän yhtiöllä on lainaa maksettavana. Kohteis- sa, joissa taloyhtiölainojen lyhen- nysvapaat päättyvät lähiaikoina, rahoitusvastikkeita täytyy nostaa kaikista eniten, kun kasvaneiden korkojen lisäksi maksettavaksi tulee myös lainan lyhennys”

Unto Nikula



Keravanjoki ja purettu pato Vernissan edustalla. Kuva: Riitta Salasto.

Faktatietoja

Tikkurilankosken puistoalueet

Tilaa- ja: Vantaan kaupunki
Maisemasuunnittelu: Loci Maisema-arkkitehdit Oy
Muut suunnittelijat: Insinööritoimisto Pontek Oy (rakenne- suunnittelu, Vernissasilta ja rakenteet), Vahanen suunnitte- lupalvelut Oy (rakennesuunnittelu, puistorakenteet), Light- ing Design Collective Oy (valaistussuunnittelu), Sipti Infra Oy (hulevesi- ja geosuunnittelu), Licon-AT, Ramboll Oy.
Tilaa- ja- ja projektinjohtaja, rakennuttajakonnultti:
Hanna Keskinen / Ramboll Oy
Pääurakoitsijat: Kreate Oy (Vernissasilta), Hyvinkään tieliu- ska Oy (Vernissaranta ja Viilatehtaan ranta)

A
lueilta

Kun aikanaan suuren laman aikana 1993 tein televisio-
töitä Yleisradiolle, oli yleinen mantra, että kaikki raha on kadonnut. Eräässä vähän vapaa-
muotoisemmassa suunnittelupa-
laverissa **Ere Kokkonen** päivitte-
li samaa asiaa, mutta teki rohkean
johtopäätöksen. Koska tuolloin
vielä näkyvästi kaupallisella puo-
lalla esiintynyt **Spede Pasanen**
tuntui aina olevan varoissaan,
niin Kokkonen totesi, että ”asian
täytyy olla niin, että kaikki rahat
on nyt Spedellä. Kun muilla ei ole,
mutta Spedellä on, niin Spedellä ne
rahat on oltava”.

Nyt kun Spedekin lepää Hietanie-
messä, niin sama selitys ei enää
käy. Eikä se varmaan edes pitänyt
paikkaansa. Eikä pidä paikkaansa
sekään, että ”spedet”, suurten ra-
hamassien haltijat, tänään asui-
sivat kaupungin vuokratonteilla
seisovissa taloissa.

Helsingin kaupunki saa vuokratuloa niiltä asunto-osakeyhtiöiltä, joiden talot sijaitsevat kau-

Helsingin kaupungin tonttivuokrat
on pidettävä kohtuullisina

pungin omistamalla tonttimaalla.
Viime vuosien aikana kaupunki
on silti ryhtynyt tuntuvasti korot-
tamaan näitä vuokria. Perusteena
on ollut näkemys, jonka mukaan
kaupunki voi näin toimimalla tu-
louttaa enemmän rahaa omaan
budjettiinsa sekä periaate, jonka
mukaan kaupunki perii markki-
noiden mukaista hintaa tonteis-
taan.

Perusteet ovat toki puhtaasti ra-
hataloudellisesti ajatellen kestä-
viä, mutta näin toimien kaupunki
osallistuu Helsingin asuinkustan-
nusten nostamiseen ja asumisah-
dingon pahentamiseen.

Vuokratonteilla sijaitsevien asun-
to-osakeyhtiöiden asunnot ovat
olleet aina hiukan edullisempia
kuin omalla tontillaan olevien
asuintalojen. Tällä periaatteella
on varmistettu se, että kaupun-
gissa olisi myös edullisempia
omistusasuntoja. Tonttien vuok-
rien korottamisilla hinnat ehkä
pysyvät keskimääräistä alempi-

na, mutta asumiskustannukset
samaan aikaan nousevat.

**Koska vuokratonteilla sijaitse-
vissa** asunto-osakeyhtiöissä
pääasiassa asuu palkkatyöllään
eläviä tai eläkkeellä olevia kau-
punkilaisia, kohdistuu tämä
asumiskustannusten nousu eri-
tyisesti näihin väestöryhmiin.
Mikäli vuokratontilla sijaitsevien
asunto-osakeyhtiöiden omistaji-
na on omistajia, jotka vuokraavat
asuntoja, eriarvoisuus välillisesti
kasvaa asetelmassa, jossa asukas
maksaa korkeampia kustannuk-
sia vuokrassaan, mistä tontin
vuokrakustannukset voi vuokra-
nantaja vähentää omassa vero-
tuksessaan.

Helsingin asumiskustannuksia
voidaan alentaa vain kahdel-
la tavalla: lisäämällä runsaasti
vuokra-asuntojen tarjontaa ja
pitämällä tonttien kaupungin
omistamien tonttien vuokrat
mahdollisimman alhaisina. Mi-
käli vuokra-asuntoja ei tuoteta

lisää ja jos tonttivuokrat kaupun-
gin toimien myötä kohoavat, niin
asumiskustannukset eivät voi
laskea.

Tonttien vuokrien kohoaminen
satuttaa erityisesti sellaisia ih-
misiä, jotka ovat hyväuskoisuut-
aan ostaneet aktiivivuosinaan
asuntonsa taloyhtiöstä, joka si-
jaitsee kaupungin tontilla. Kun
he nyt eläkeiässä kohtaavat ko-
hoavat tonttivuokrat asumiskus-
tannuksissaan, saattaa edessä
olla taloudellinen ahdinko. Sen
kustannuksia koetetaan sitten
lievittää sosiaalitoimen puolel-
ta. Se ei ole missään tapauksessa
hyvä ratkaisu.

Nyt tulee siis ehdottomasti tor-
jua sellainen näkemys ja toi-
mintamalli, minkä seurauksena
Helsingin kaupunki osallistuu
asumiskustannuksia vääjäämättä
nostavaan markkinakehitykseen.
Päinvastoin on kustannuksia
madaltamalla pakotettava ylei-
set markkinat seuraamaan las-

kevaa kustannuskehitystä. Tässä
tapauksessa voi hyvin olettaa
markkinoiden korjaavan lopulta
itseään yksittäistä kaupunkiasu-
vaa suosivaan suuntaan.

Yleensäkin ottaen kaupunkien ja
kuntien tulisi omilla toimillaan
tehdä kaikki toimenpiteet, joilla
yleisiä asumiskustannuksia saa-
taisiin laskettua, eikä hilattua
ylöspäin.

Jaakko Ojanne
toimittaja



Serlachius-museoiden Taidesaunalle Betonirakenne-palkinto



Serlachius-museoiden Taidesauna. Kuva: Marc Goodwin.

**Serlachius-museoiden Tai-
desauna** on saanut Vuo-
den 2022 **Betonirakenne-
palkinnon**. Taidesauna sijaitsee
Mänttä-Vilppulan **Gösta-muse-
on** edustalla, Melasjärven ran-
nalla.
Maisemapuistoon upotettu
noin 300-neliöinen saunaraken-
nus nousee rinteessä maisemaan
sulautuen. Tammirakenteiset ik-
kunat ja näkymät avautuvat Me-

lasjärven suuntaan. Viherkatto
liittää rakennuksen puistokoko-
naisuuteen.
Saunan runkorakenteet ja jul-
kisivut sekä ulkotilojen rakenteet
on valettu betonista. Rakennuk-
sen betonijulkisivujen pintaa ryt-
mittää pystyurien jatkumo. Julki-
sivuelementeistä osa on kaarevia.
Tarkoin suunniteltujen väribeto-
nisten, uritettujen julkisivujen
uloin pinta on hiottu kiiltäväksi.

Hyvä yhteistyö näkyy
lopputuloksessa

Tuomariston mukaan rakennuk-
sen haastavat yksityiskohdat on
toteutettu poikkeuksellisen kor-
keatasoisesti. Myös hyvä yhteis-
työ rakennuttajan, arkkitehtien
sekä elementtien valmistajan
kanssa on selvästi nähtävissä.
— Talotekniikan, haastavan il-
mastomme edellyttämien räystäs-
ja liitosrakenteiden sekä materi-
aalien jatkoksien näkymättömiksi



Taidesauna maisemassaan Melasjärven rannalla. Kuva: Marc Goodwin.

saattaminen on huippusuoritus
niin suunnitteluryhmältä kuin
rakentajiltakin. Rakennuskoko-
naisuus on arkkitehtonisesti,
maisemallisesti ja historiallisesti
arvokas ja osoitus kestävästä be-
tonirakentamisesta, tuomaristo
kiittelee palkintoperusteissaan.
Saunan suunnittelusta ovat
vastanneet arkkitehdit **Héctor
Mendoza, Mara Partida** (Men-
doza-Partida Architectural Stu-
dio) ja **Boris Bežan** (Bax Studio).
Pää- ja toteutussuunnittelusta

vastasivat arkkitehdit **Pekka
Pakkanen** ja **Anna Kontuniemi**
(Planetary Architecture).
Tilajana oli **Gösta Ser-
lachiuksen taidesäätio**, raken-
nuttajana ja valvojana **Ramboll
CM**, urakoitsijana ja projektin-
johtajana **SiriusPro** ja betonie-
lementtien toimittajana **Betoni-
luoma**.
Betoniteollisuus ry:n Vuoden
Betonirakenne -kilpailu on järjes-
tetty vuodesta 1970 lähtien. Tällä
kertaa kilpailuun osallistui kah-
deksan ehdotusta. Mukana olivat
muun muassa **Töölön Kesäkatu**
ja **Tanssin talo** Helsingistä sekä
Matinkylän uimahalli Espoos-
ta.
Palkinto annetaan vuosittaisen
kilpailun perusteella rakennus-
kohteelle, joka parhaiten edustaa
suomalaista betonirakentamista.
Vuoden 2023 Betonipäivät jul-
kistivat tunnustuksen helmikuun
alussa.
Riitta Salasto

K
ierrätysidea

Kierräsideat facebookissa on saanut
jo yli 79 500 jäsentä.

Vanhoille
suksille
jatkoaikaa
hyllynä

Rotanloukku-siteet toimivat kirjatukena. Kiinnitetty seinään puisilla
hyllynkannattimilla.
Kirjoittaja on innokas kuvaamaan kaikenlaista. Hän ei viitsi aina
ostaa uusia albumeja, vaan tuunailee vanhoista kirjoista albumeja. Ja
tykkää, kun kirjan kuvia ja tekstejä jää näkyviin.
Syksyllä hän selosti meille kangaskassien uusiokäyttöä.

Susanna Alhokoski
Kirjoittaja asuu Helsingissä. Hän on alun perin kotoisin Äänekoskelta.



Maria Turtschaninoff Nevabackassa

Ihmisen ja metsän juuret yhtä syvällä

Kaupunkielämä kulttuurissa

Maria Turtschaninoffin kirja *Suomaa* on hieno tarina Kokkolan liepeillä sijaitsevasta, fiktiivisestä Nevabackan sukutilasta. Sen historia ulottuu 1600-luvulta nykypäivään. Syrjässä metsän keskellä oleva maatalo kokee maailman mylerrykset ja kirjavat ihmiskohtalot. Episodeittain etenevä kirja muistuttaa **Pirkko Saision** *Passiota*. Saisiolla vuosisadat lipuvat läpi Euroopan, Turtschaninoff pysyy Suomen historiassa, Pohjanmaan metsissä ja keskipohjalaisissa maisemissa. Sinne tunkeutuvat keisarin sotaväenotot, nälkävuodet ja sodat kauheuksineen. Siellä kukkii luonnon kauneus ja ihmisen onnen kipunat.

– Suomaa (Arvejord, suomen-taja **Sirkka-Liisa Sjöblom**) lähti kasvamaan monista siemenistä. Olin huolissani katkeamassa olevasta ihmisen ja luonnon suhteesta. Moni kirja käsittelee il-

mastonmuutoksen ja ympäristön saastumisen synkkää tulevaisuutta, mutta minä halusin kirjoittaa rakkaudesta luontoon, luonnosta sukupolvien ja meidät synnyttäneen maan välillä.

Toinen siemen oli oma suhteeni kuvaamaan paikkaan. Halusin tutkia, miksi tunnen oloni niin kotoisaksi Pohjanmaalla, josta sukuni on kotoisin, mutta jossa en helsinkiläistyttyä ole kovin paljon viettänyt aikaa. Nyt olen perinyt talon ja puutarhan Keski-Pohjanmaalta, Turtschaninoff kertoo.

Työ palkitsee luonnon lahjoilla

Työ palkitsee luonnon lahjoilla: kultaiset lakat ja pyhät pihlajat, myyttiset eläimet ja luonnonhenget. Kaikki tämä tarkoittaa luonnon rajojen tuntemista ja kunnioitusta. Metsän väkeen oli



Maria Turtschaninoff peri talon Keskipohjanmaalta. Hän sijoitti uuden kirjansa Suomaa, Nevabackan fiktiiviseen kylään. Hänen kirjojaan on käännetty 30 kielelle. Kuva: Hilka Kotkamaa

viisainta pitää välit hyvinä, vaikka kirkko kielsi taikauskon. Ystävällinen kohtelu varjelee lampaat susilta, leipäpala kalliolla suojelee

hirviltä ja peuroilta, voinokare mesikämmeneltä ja ahmalta. Ankaran elämän epävarmuutta lisäsi työn paine, joka oli suoraa nälden torjuntaa. **”Kevät keikkuen tulevi”**, tarkoitti, että keväällä ihmiset todella horjuivat, eivät ilosta, vaan heikentyneen kunnan takia. Katovuosia seurasivat kulkutaudit. Kirjassa kerrotaan järkyttävästi, kuinka hiljaista oli, kun lapset eivät enää jaksaneet valittaa nälkänsä vuonna 1868.

Sodat pilasivat valoisian tulevaisuuden

Metsä antoi ravintoa, marjoja ja riistaa. Tuloja saatiin myös tervasta, Jumalan lahjasta ihmispoloille. Uhkia olivat keuhkotauti ja hankalat synnytykset, jotka tappoivat äitejä ja lapsia. Yksinkertaisiinkaan sairauksiin ei ollut lääkkeitä. Kun vuosisata vaihtuu 1900-luvuksi, oli elämä

toivoa täynnä. Suomi itsenäistyi ja tekniikka kehittyi. Köyhyyden, nälän, katovuosien, pelon, raadannan ja väkivallan vitsaukset saivat ratkaisunsa. Niin luultiin. Valoisamman tulevaisuuden pilasivat sodat. Isänmaata oli puolustettava, koska ryssä painoi päälle pienimmissäkin kylissä. Sota vei taloista pojat ja metsien vihreä kulta vietiin sotakorvauksiin. Episodiromaanin lopussa lähestytään nykypäivää. Metsässä ei kuljeta enää metsänhenkien johdattelemana, vaan metsä on inventoitavaa ja arvioitavaa omaisuutta, jonka voi muuttaa rahaksi.

– Minulle Suomaa on kokoelma nopeita akvarelleja. Jokainen kappale on käännekohta sen ajan ihmisen suhteesta metsään ja luontoon, Turtschaninoff toteaa.

Hilka Kotkamaa

Fredrika Runeberg uudessa valossa

Fredrika Runeberg (1807-1879) os. **Tengström** tunnettiin aika-laisten keskuudessa ihannevaimeena ja vieraanvaraiseena perheenemäntänä. Fredrika synnytti kahdeksan lasta, joista kaksi kuoli nuorena. Sen ohella hän johti suurta kotitaloutta palvelusväkineen.

Vaasan kaupunginteatterin Julia-näyttämön Fredrika avaa kuuluisan kansallisuusoilijan vaimon

tarinaa syvemältä. Esitys on kuvaus lahjakkaan naisen asemasta 1800-luvun Suomessa. Kyseessä on konkariohjaaja **Heini Tolan** käsikirjoitus, jonka hän teki yhdessä kirjailija **Anneli Kannon** kanssa.

Fredrika oli aikansa sivistyneimpiä naisia. Porvoossa hän perusti naisyhdistyksen ja varatomiin tyttöjen koulun. Pöytälaatikkoon hän kirjoitti kannanottoja naisasiasta, taiteesta ja kielikysymyksestä sekä puolusti aktiivisesti naimattomien naisten oikeutta täysivaltaisuuteen, koulutukseen ja työhön. Kirjoituksia julkaistiin *Morgonbladets*sa. Siihen häntä rohkaisivat myös perheystävät, tuon ajan johtavat kirjallisuuskriitikot **J. V. Snellman** ja **Zacharias Topelius**.

Kun J.L. kuvasi seinää mustaksi, se oli musta, vaikka Fredrika näikin sen valkoisena. Fredrika joutui pitämään itsenä kasassa Ru-



Fredrika Runeberg (Tiia Ollikainen) ja Johan Ludvig Runeberg (Jorma Tommila). Kuva: Linus Lindholm.

nebergin vaimona. Esitys kuvaa runoilijan hyvinkin kahtiajakautuneeksi mieheksi. Oli äijämäistä puhetta, mutta oli myös ymmärtävää ja kannustavaa kaunosielua. Romaani *Fru Katariina Boije och hennes döttrar* ilmestyi 1858, ja suomeksi 1881.

Näytelmän lavastaja ja pukusuunnittelija on **Maria Antman**, äänimaailmasta vastaa **Niklas Nybom** ja valosuunnittelusta **Olli Haakana**. Lavalla on neljä näyttelijää. Fredrikaa esittää vaikuttavasti **Tiia Ollikainen** ja **Jorma Ollikainen** Runebergia. Upeat roolit tulevat **Sanna Rautavaaralta** ja **Antti Peltolalta** useissa eri hahmoissa. Peltola loistaa 17 roolissa Aleksis Kivestä hevoseen. Hevosella ajatetaan elämän käännekohtissa. Hevosessa on ajatuksen virtaa, ja se tuo esitykseen oivaltavaa huumoria!

Riitta Salasto

Hepuli hiipii hotelli Homen sisälle

Hotelli Home ja Hiipivä Hepuli on espoolaisen lapsille ja perheille suunnatun **Teatteri Hevosenkengän** kevään yksi pääesitys. Vieressäni takapenkillä istui tyttö, jonka palaute oli todella suorasaanaista, kun hänen ehdotustaan ei otettu huomioon. Lasten nukkehotellin johtaja Herbert Home on alkanut käyttäytyä omituisesti: hän ei halua enää leikkiä. Pikkolo Peik Kolo ja hotellivieraat ovat aivan ymmällään. Heille palajastuu johtajan saama ihäätökirje uudelta omistajalta. Hotellivieraat ja Pikkolo Peik päättävät tarttua toimeen ja monen hauskan kummelluksen kautta kaikki ratkeaa, mutta miten...? Hotelli Home on hurmaava näytel-

mä hotellin sydämellisestä henkilökunnasta ja puuhakkaista asukkaista. Esitys sopii koko perheelle – **Elina Stirkkisen** ohjaama hyväntahtoinen ja mielikuvitusrikas näytelmän käsikirjoituksesta vastaavat teatterin vakionäyttelijät ja esiintyjät **Eero Ahre** ja **Pekka Heiman** ohjaajan rinnalla. **Tommi Lindell** on tehnyt laulut. Nukeista avulias kilpikonna oli hellyttävän. Näyttelijöistä Ahre on kookas, luonnollinen johtajahahmo, joka taitaa useat roolit. Helman on sudekick-tyyppi, joka välillä meinaa varastaa shown, lasten tuella. Molemmat suhtautuvat lastenteatterinäyttelemiseen kiitettävän kunnianhimoisesti. Mitään ei tehdä vasemmalla kädellä. Esi-

tykset jatkuvat 8.3.–12.3., sekä vielä toukokuun lopulla 31.5. asti. **RR**



Eero Ahre ja Pekka Heiman ovat Teatteri Hevosenkengän kantavat voimat. Kuva: Pekka Elomaa.

TNP palasi Mikkeliin vain parhaimmistolla

Mikkelin Työväen Näyttämöpäivät esitti vain harrastajateatterien parhaimmistoa. Väli-vuodet 2021–2022 synnyttivät nälkää, esittäjissä ja katsojissa. *Piilopaikka eli Siat* perustuu tositariinaan II maailmansodan neuvostosotilaasta, joka pakenee sotaa ja elää 40 vuotta piilopaikoissa, mm. sikolätissä. Sen on kirjoittanut eteläafrikkalainen **Athol Fugard** (mm. Tie Mekkaan) ja ohjannut **Tikkurilan teatterin** johtaja **Carita Välitälo** hyvin tarkkarajaisesti. Filosofinen replikointi vangitsee kahden taitavan näyttelijän voimin yleisönsä. **Ilari Ristola** on herkkä sotilaskarkuri Pavel Navrotski. **Minna Laine** on yhtä loistava Praskovja-vaimo, hoitajan miestään vaihtuvissa piilopaikoissa. Mies ei saa näkyä kylillä, jottei häntä tunnisteta. Nainen edustaa tervettä arkijärkeä elämää idealisoivan miehen rinnalla.



Ilari Ristola ja Minna Laine ovat pakahduttavan hienoja Tikkurilan teatteri Piilopaikassa. Kuva: Leena Tiuri.

1. puolijan perhosen kuolema ja Pavelin kosto sialle on hieno dramaattinen kohtaus; 2. puolijalla pariskunta lähtee yökävelylle tähtitaivaan alle; siitä Pavel haluaa karata. Näytelmä on yhteiskuntakriittinen esitys ihmisen asemasta totalitaarisessa yhteiskunnassa. Loppu on onnellisempi. Pariskunta kävelee sikaloukostaan ulos ja mies antautuu sotilaille. **Veikko Nuutisen** käsikirjoit-

tama ja **Erika Hastin** ohjaama näytelmä *Pasi was here* pursuaa 80- ja 90-lukujen nostalgiaa, unohtamatta graffiteja, lamaa, ensirakkauksia ja ystävyyttä, unelmia sekä kipeää aikuistumista ja lapsuudesta irtautumista. Tasokkaan jyvaskyläläisen harrastajateatteri **Ad Astran** rosoinen tulkinta naurattaa ja itkettää kuoliaaksi.

Siinä ovat läsnä yhtä aikaa lapsuuden kesien auringon lämpö ja lähiön betonikerroston alimpien parvekkeiden alla ikuisesti sulavien lumilämpäreiden pohjattoman yksinäisyyden rapainen kylmyys.

Näin **KOM-teatterin** tulkinnan ammattinäyttelijöillä. Se oli prameampi, viihteellisempi. AdAstran tulkinta on hellyttävän totta. Se voitti ansaitusti yleisöännestysten.

Risto Kolanen

Koulutettu henkilökuntamme takaa korkean laadun ja aikataulussa pysymisen

Tinkimätöntä laatua vuodesta 2008

Yhteystiedot

Linnintie 6
07560 Pukkila

Aarne Toukola
p. 0500 438 863

**LAATOITUS
VESIERISTYS
RAKENNUS
PURKUTYÖT**

linjasaneerauskohteissa pk-seudulla

**OMAKOTITALOJEN
TALOTEKNIikka
-SANEERAUKSIA**

ASURAS
RAKENNUSPALVELUT



Asukasliiton postiosoite

**PL 9
00981 Helsinki**

Haluan liittyä Asukasliitto ry:n jäseneksi

Nimi _____

Puhelin _____

Sähköposti _____

Lähiosoite _____

Postinumero _____

Postitoimipaikka _____

Jäsenmaksutili FI64 4006 0010 2127 99

Henkilöjäsen 28 e

Yhdistykset:
1-50 jäsentä 40 e, yli 50 jäsentä 45 e

Postita liittymiskortti osoitteeseen:
Asukasliitto ry, PL 9, 00981 Helsinki

Jäseneksi voit liittyä myös netissä www.asukasliitto.fi

Liitto neuvo:

- vuokra-asukkaita
- osakeyhtiöiden osakkaita
- asumisoikeusasukkaita
- asukkaiden yhdistyksiä
- asukas- ja talotoimikuntia

Jäsenneuvonta
puh. 050 339 1150 (pvm)
ma-pe klo 10-14

Maksullinen neuvontapuhelin (ei-jäsenet)
puh. 0600 972 72
ma-pe klo 10-14
(puhelun hinta 1,69 e/min + pvm)